

東京都市計画道路区画街路 中野区画街路第4号線 事業概要及び用地補償説明会

【日時】平成29年11月17日、18日

【場所】沼袋区民活動センター

中野区 都市政策推進室 西武新宿線沿線まちづくり分野
都市基盤部 都市計画分野

1

説明次第

- 区画街路第4号線の事業概要
- 用地の取得・補償
- 都市計画法に基づく制限
- その他のご案内

2

区画街路第4号線の事業概要

3

区画街路第4号線の事業概要

- 区画街路第4号線の位置付け
- 都市計画決定及び事業認可の内容
- 整備による効果
- 事業スケジュール

4

区画街路第4号線の位置付け①

中野区都市計画マスタープラン
(平成21年4月改訂)

西武新宿線沿線まちづくり計画
(平成21年11月)

西武新宿線沿線まちづくりに係る
基盤施設の整備基本計画
(平成22年8月)

区画街路第4号線の都市計画
決定(平成23年8月19日)

沼袋駅周辺地区の課題・・・

脆弱な交通基盤と駅前における交通結節機能の不足
方針・・・

駅アクセス道路と駅前広場の整備

駅周辺の交通環境の課題・・・

バス通りの歩行者・自転車と自動車の混在による危険性と、
一方通行による利便性の低さ

基本計画において重視した機能・・・

- ・ 歩行者、自転車交通の安全に配慮した構造
- ・ 地域にとって必要十分な機能を有する道路とし、場所により横断構成を変えるなど、商店街への影響を軽減
- ・ 駅前広場へのアクセス機能を有し、地区内交通を担う道路として適した道路構造
- ・ 「交通結節機能」、「都市の広場機能」の確保

交通環境を改善し、活力あるまちの実現に向け、
車線数、延長、計画幅員などを都市計画決定

5

区画街路第4号線の位置付け②

西武新宿線沿線まちづくり
整備方針(平成27年9月)

西武新宿線沿線まちづくり
推進プラン(平成29年5月)

都市計画の実現に向けた施策・・・

- ・ バスの相互通行や地域内道路の交通負荷を軽減するため、南北交通の軸として整備
- ・ 交通結節機能などの強化のための交通広場を整備
- ・ 避難路や延焼遮断帯としての機能の確保
- ・ 歩行者が対面に渡りやすい道路の創出

具体的な取組みとスケジュールの明示・・・

- ・ 区画街路第4号線の整備及び沿道30mの不燃化による、延焼遮断帯の形成
- ・ 自動車の速度抑制や、商店街のにぎわい再生に資するための道路空間検討
- ・ 交通結節機能と防災機能の早期発現の観点から、用地取得の順序を提示
- ・ 各取組みのスケジュールを提示

区画街路第4号線事業認可(平成29年8月9日)

6

区画街路第4号線の事業概要

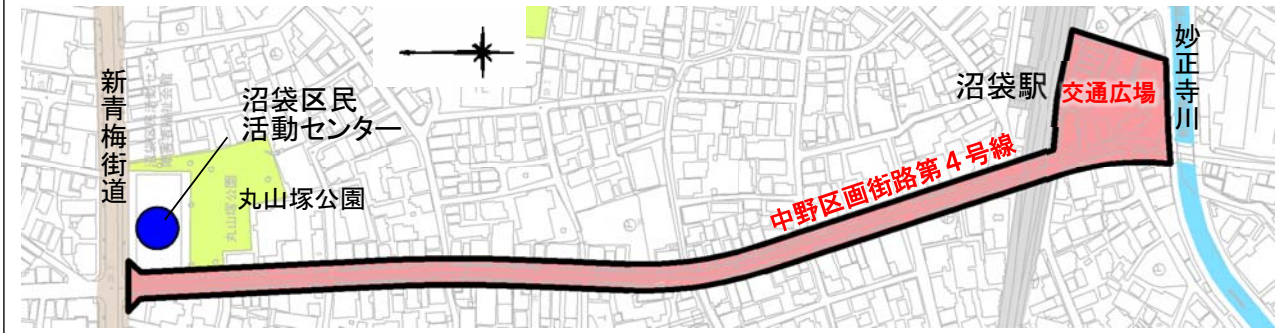
- 区画街路第4号線の位置付け
- 都市計画決定及び事業認可の内容
- 整備による効果
- 事業スケジュール

7

都市計画決定の内容

8

名称	東京都市計画道路区画街路中野区画街路第4号線
告示日	平成23年8月19日(中野区告示第103号)
起終点と主な経由地	起点:沼袋二丁目 終点:沼袋一丁目 主な経由地:沼袋四丁目
路線概要	車線数:2車線 延長:約560m 計画幅員:14m
その他	約2,800㎡の交通広場を設置
施行者	中野区



9

事業認可の内容

都市計画事業の種類及び名称		東京都市計画道路事業区画街路中野区画街路第4号線
告示日		平成29年8月9日(東京都告示第1257号)
事業期間		平成29年8月9日～平成38年3月31日
事業地	収用の部分	中野区沼袋一丁目、沼袋二丁目、沼袋三丁目、沼袋四丁目、新井三丁目及び新井四丁目各地内
	使用の部分	中野区沼袋一丁目及び沼袋三丁目各地内
	保留の部分	中野区沼袋一丁目、沼袋二丁目、沼袋三丁目及び沼袋四丁目各地内

事業地を収用する部分

事業地を使用する部分

保留する部分

→ 事業起点、終点

収用する部分

公共事業のため、全ての私有財産権が制限される範囲

→都市計画事業の用地として、おゆずりしていただく部分です

使用する部分

公共事業のため、使用权を取得、または権利が制限される範囲

※収用や使用によって生じた損失は補償を行います

保留する部分

事業認可の告示の効果として建築等の制限などは適用されますが、補償金の支払い請求や、土地等の価格の固定など、保留期間中は一部の効果が制限される範囲

→保留期間中は、用地取得を行いません

区画街路第4号線の事業概要

- 区画街路第4号線の位置付け
- 都市計画決定及び事業認可の内容
- 整備による効果
- 事業スケジュール

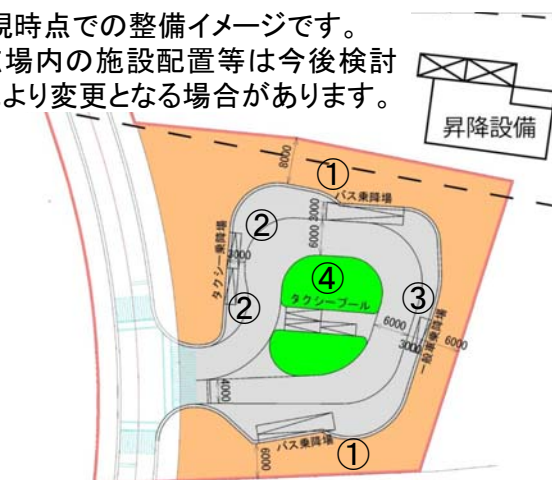
13

交通基盤の強化① 【交通結節機能の強化】

- バス、タクシー、一般車の乗降場の整備による、駅からの乗り継ぎ利便性の強化
- 安全で快適な歩行空間の確保

	交通施設	施設数
①	バス乗降場	2
②	タクシー乗降場	2
③	一般車乗降場	1
④	タクシープール	3

※現時点での整備イメージです。
広場内の施設配置等は今後検討により変更となる場合があります。



西武新宿線沿線まちづくり推進プランP9
区画街路第4号線の交通広場の整備イメージ

14

交通基盤の強化② 【交通環境の改善】

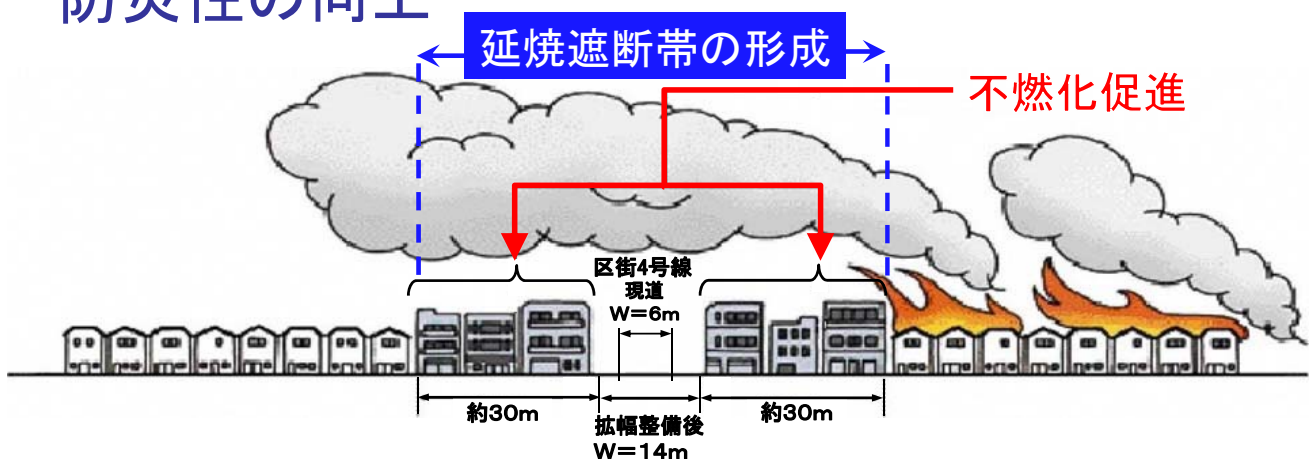
《標準幅員の場合》



- 相互通行化による幹線道路と沼袋駅とのアクセス強化
- 地区内細街路における交通負荷の軽減
- 歩行者、自転車、自動車を適切に分離させ、それぞれの交通の安全と円滑な移動の確保

15

防災性の向上



- 道路空間を整備し、沿道30m範囲の建築物の不燃化を促進することによる延焼遮断帯の形成
- 道路空間の無電柱化による、災害時における避難路や緊急車両の通行路の確保

16

区画街路第4号線の事業概要

- 区画街路第4号線の位置付け
- 都市計画決定及び事業認可の内容
- 整備による効果
- **事業スケジュール**

事業スケジュール

主な展開	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
区画街路第4号線の整備										
区画街路第4号線の整備 (交通広場部分)	用地取得		連立事業の作業 ヤードなどに活用							
					交通広場整備					
区画街路第4号線の整備 (商店街部分)	道路の空間構成の検討			用地取得						
					街路整備					

商店街部分の手續保留期間

商店街部分を手續保留し、交通広場部分の用地取得を先行する理由

- 交通広場部分は、まちづくりの契機となる西武新宿線の連続立体交差事業の促進のため、作業ヤードとしての活用が見込まれること
- 新体育館整備による新たな来訪者に対応するため、交通結節機能を早期に発現する必要があること

用地の取得・補償

19

用地の取得・補償

- 用地取得の流れ
- 用地補償の内容
- 用地補償の例
- 用地の取得・補償の体制

20

用地取得の流れ

事業概要及び 用地補償説明



事業の概要、
具体的な補償、
家屋補償等の
説明

物件等調査



建物や工作物
等の調査

用地折衝・協議



土地の取得や
家屋移転等の
協議

※ 用地補償の詳細な説明は個別に行います。

契約の成立 補償金の支払い



物件移転



買収させて
いただく土地に
ある家屋などの
物件を移転して
いただき、土地
をお引渡しいた
だきます

21

用地補償の内容

大別すると以下の2種類

- 土地売買代金(土地に対する補償)
- 物件移転等に対する補償金(以下の項目により構成)

- | | | |
|-----------|----------|----------|
| ① 建物移転補償 | ⑤ 仮住居補償 | ⑨ 移転雑費補償 |
| ② 工作物移転補償 | ⑥ 借家人補償 | |
| ③ 立木補償 | ⑦ 営業補償 | |
| ④ 動産移転補償 | ⑧ 家賃減収補償 | |

22

用地補償の内容

物件移転等に対する補償の基準について

「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」(昭和37年6月29日閣議決定)



中野区の公共事業の施行に伴う損失補償基準

- ・補償については、原則として、金銭をもって補償
 - ・基準に基づき、物件等調査結果を以て、移転方法を決定し、移転等に通常※要する費用を算定
 - ・建物の建替え等を行った結果、補償金の残余が生じた際の補償金の返還や、建替えの費用が不足した際の追加の補償等はありません
- ※通常・・・移転等に必要な費用や期間、場所などの標準的な基準値

23

用地補償の内容

① 建物移転補償

土地に建物がある場合、建物を移転するための建物解体撤去費や移転に通常要する費用を補償します。

② 工作物移転補償

土地に門、塀、庭石類等がある場合、これらの解体撤去や移転などに通常要する費用を補償します。

③ 立木補償

取得する土地に庭木等がある場合、庭木等の伐採や移植など、立木を移転等するために通常要する費用を補償します。

④ 動産移転補償

家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に通常要する費用を補償します。

24

用地補償の内容

⑤ 仮住居補償

建物居住者が、建物移転期間中に仮住居を必要とする場合、同程度の建物を借りるために通常要する費用を補償します。

⑥ 借家人補償

建物が移転することにより家主と賃貸借契約を続けることが難しいと認められる場合、礼金などの従来と同程度の建物や部屋を借りるために通常要する費用を補償します。

⑦ 営業補償

店舗や工場等が移転するため、一時休業する場合、通常休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費、従業員に対する休業手当相当額等を補償します。また、営業再開後一時的に得意先が減少すると認められる場合、そのために通常生ずる損失額を補償します。

25

用地補償の内容

⑧ 家賃減収補償

移転の対象となっている建物を賃貸している場合において、移転期間中家賃が入らない場合、通常移転に必要とする期間中の家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を補償します。

⑨ 移転雑費補償

建物移転又は立ちのきに際し、移転又は立ちのき先を選ぶための費用、法令上の手続きのための費用等、通常要する費用を補償します。

26

用地補償の内容

●: 補償の対象 ※ただし該当する損失が生じないと認められる時は補償できません。

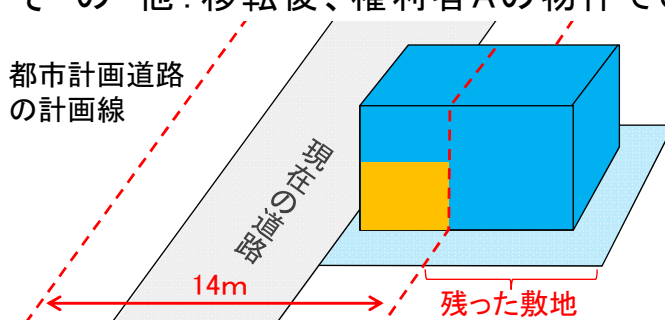
補償項目	居住状態 自分の建物に居住 している場合	建物を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家人
① 建物移転補償	●	●	—
② 工作物移転補償	●	●	●
③ 立木補償	●	●	●
④ 動産移転補償	●	—	●
⑤ 仮住居補償	● (仮住居が必要な場合)	—	● (仮住居が必要な場合)
⑥ 借家人補償	—	—	● (仮住居補償以外の場合)
⑦ 営業補償	● (営業者に限る)	● 営業補償又は 家賃減収補償 のいずれか一方	● (営業者に限る)
⑧ 家賃減収補償	—	●	—
⑨ 移転雑費補償	●	●	●

27

用地補償の例

仮定する条件

- 権利者A : 土地・建物を所有し、営業、居住
- 権利者B : Aの建物でテナント営業
※AとBが親子等の特別な関係でない場合
- 移転工法: 残った敷地に現況の建物を再現できないと判断された場合
- その他: 移転後、権利者Aの物件でのテナント契約継続ができない場合



権利者A: 土地・建物を所有し、
営業、居住

権利者B: テナント営業

28

用地補償の例

権利者A(土地・建物を所有し、営業、居住)に対する補償項目

取得する土地の土地代金
正常な取引価格

④動産移転補償
引越し荷物の移転費用

①建物移転補償
建物を別の敷地に移転する費用
(建物解体撤去料含む)

⑦営業補償
休業期間中の収益減や固定的経費、
従業員に対する休業手当等

②工作物移転補償
門や塀を別の敷地に移転する費用

⑨移転雑費補償
移転先を探す費用、設計費用等

③立木補償
植栽の移植、伐採等の費用

29

用地補償の例

権利者B(テナント営業)に対する補償項目

②工作物移転補償
空調設備などを移転する費用

⑦営業補償
休業期間中の収益減や固定的経費、
従業員に対する休業手当等

④動産移転補償
引越し荷物の移転費用

⑨移転雑費補償
移転先を探す費用、設計費用等

⑥借家人に対する補償
礼金等

30

用地の取得・補償の体制

【平成29年度 物件の調査等に関する委託先、連絡先】

- 委託業者：
一般財団法人 公共用地補償機構
- 電話：03-5940-0222
- 担当：矢野、坪田、田中
- 「腕章」を付けて、
「身分証」を携帯しています。

身 分 証 明 書		顔写真
氏名	〇〇〇 昭和〇年〇月〇日生	
勤務先	(一財)公共用地補償機構	
住所	東京都文京区音羽2-1-27ベニュー音羽3階	
上記の者は中野区発行の下記委託に従事する者であることを証明する。		
委託件名：東京都市計画道路事業区画街路中野区画街路第4号線 用地取得業務委託		
交付	平成 年 月 日 有効期限 平成30年3月31日	
発注者	中野区長 田中 大輔	中野 区印

31

都市計画法に基づく制限

32

都市計画法に基づく制限

- 都市計画法第65条：建築等の制限
- 都市計画法第67条：土地建物等の先買い
- 都市計画法第68条：土地の買取請求

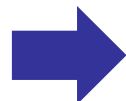
33

都市計画法第65条：建築等の制限

都市計画法第65条

- 事業地内において、この事業の施行の障害となるおそれがある行為

- ① 土地の形質の変更(土地の切土や盛土等)
- ② 建築物の建築・工作物の建設
- ③ 移動が容易でない(重量が5tをこえる)物件の設置等



中野区長の許可が必要

34

都市計画法第67条：土地建物等の先買い

都市計画法第67条

- 事業地内の土地建物等を有償で譲渡しようとする場合、「予定額」「相手方」「所有権以外の権利の種類及び内容とその権利者の住所氏名」の届出が必要



届出後30日以内に施行者(中野区)が買い取る旨を通知した場合



届出者と施行者(中野区)との売買成立

35

都市計画法第68条：土地の買取請求

都市計画法第68条

- 事業地内の土地で、土地収用法の規定により収用の手続が保留されているものの所有者は、施行者に対し、買い取ることを請求できる。



手続保留されている土地をお持ちの方は、「更地」であれば中野区に買取ることを請求できる

36

その他 ご案内

37

その他 ご案内

- 用地測量について
- 交通量調査について
- 意向調査について

38

用地測量について

- お譲りいただく用地を確認するため、関係権利者の方々の同意と立会いのもと、区画街路第4号線の土地境界の目印となる杭や鋳の確認を行っています。
- 用地測量の立会等が未完了の権利者の方については、今後、杭や鋳の確認のため訪問をさせていただきます。
- 訪問前には、事前に書面による案内や電話などにより、ご案内をさせていただきます。

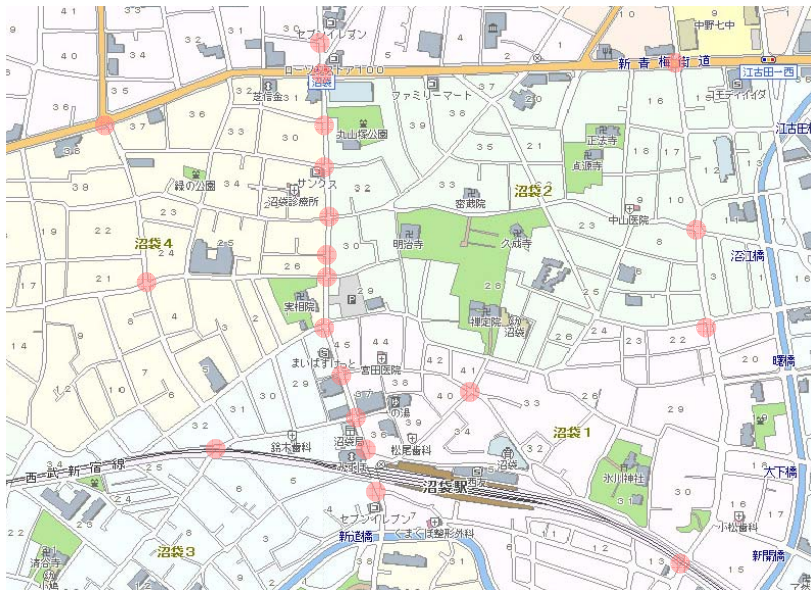
39

交通量調査について

- 区画街路第4号線の道路の構造を検討するため、交差点や踏切部に調査員を配置し、自動車・二輪車・歩行者の動向について調査します。
- 調査は、11月下旬～12月上旬の平日と休日の2日間で、午前7時から午後7時まで実施する予定です。

40

交通量調査について



● 調査予定箇所

41

意向調査について

西武新宿線沿線まちづくり推進プラン(沼袋駅周辺地区編)

(2) まちづくりの展開

① 新たなにぎわいの創出

イ. 区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生

- 敷地の入れ替えや建物の共同化などの実現に向けた支援（共同建替えの助成など）を行い、道路拡幅により敷地が狭小となる権利者の生活再建が円滑に進むよう取組みます。

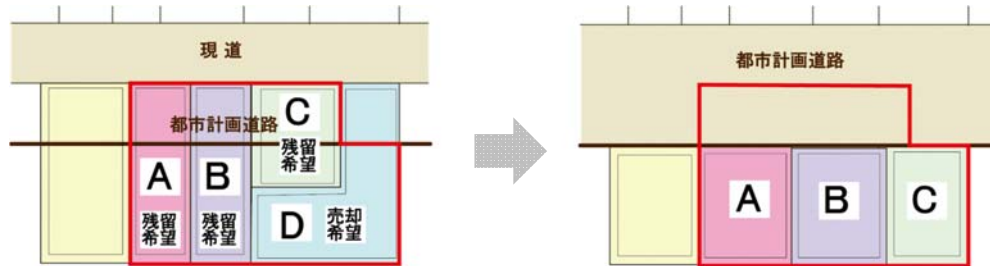


「沿道整備街路事業」の導入を検討

42

意向調査について

■ 沿道整備街路事業について




権利者の意向		一般的な都市計画事業		沿道整備街路事業	
		事業用地	残る敷地	事業用地	残る敷地
A	沿道に残りたい	買収	買収しない	敷地の入れ替え	
B	沿道に残りたい				
C	沿道に残りたい				
D	残った敷地を売りたい			買収	

43

意向調査について

- この沿道整備街路事業の導入を検討するにあたり、関係権利者の方々に対し、沿道への残留希望や転出希望など、事業完了後の生活再建についての意向をうかがうための調査を行います。
- 本調査対象の方には、12月頃に区より調査票をお送りする予定です。

44



皆様のご理解とご協力をお願いいたします

【お問い合わせ先】

中野区 都市政策推進室
西武新宿線沿線まちづくり分野

TEL:03-3228-5487(直通)

FAX:03-3228-5417