平成 29 年 3 月 2 日　中野区

東京都市計画道路区画街路中野区画街路第３号線（交通広場）事業及び用地補償説明会

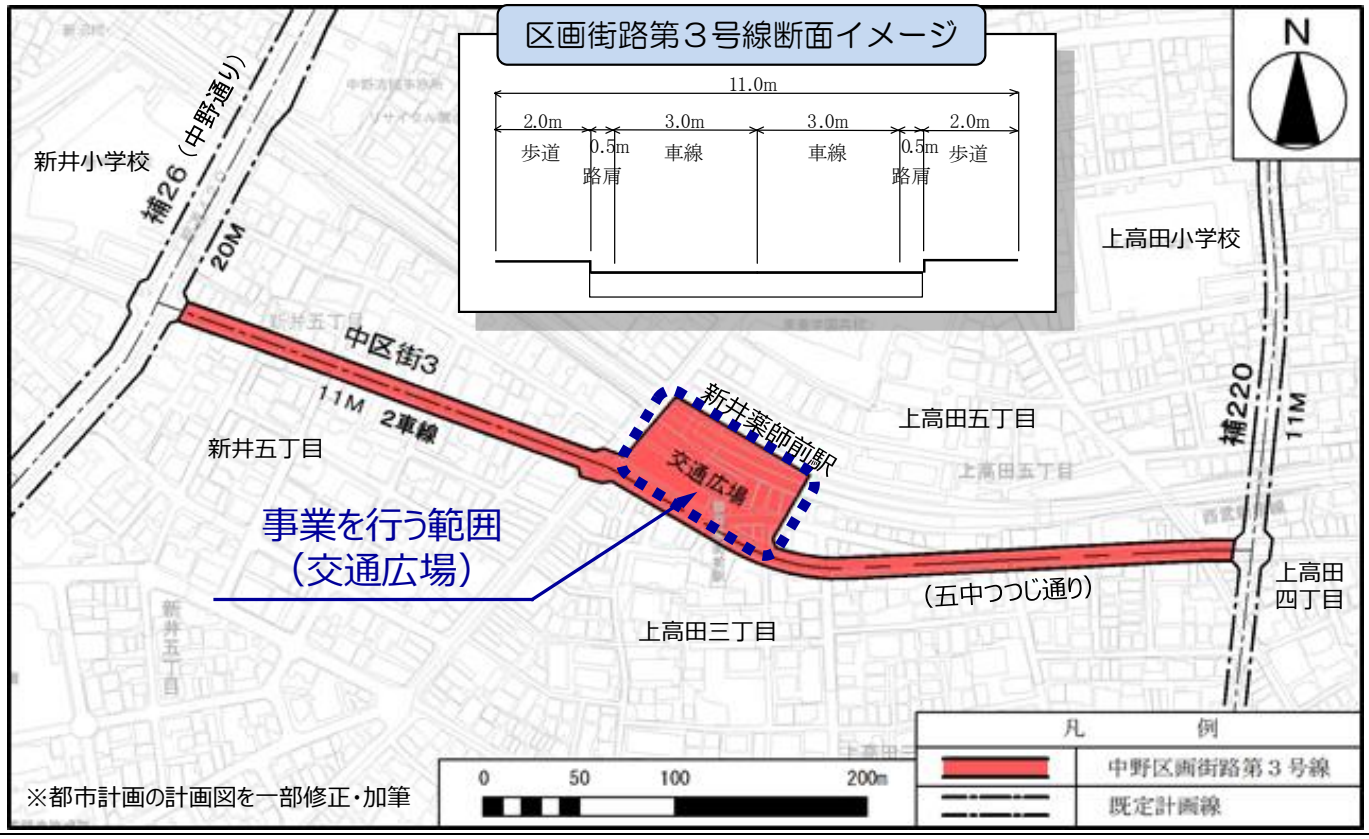
中野区画街路第３号線の位置付け

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）	西武新宿線連続立体交差事業に合わせ、 新井薬師前駅周辺は、以下の整備を進める。 ・交通結節点機能（駅前広場） ・中野通りなどへのアクセス道路
↓ 中野区画街路第３号線の都市計画決定 （平成 23 年８月 19 日）	周辺の幹線道路（中野通り、補助 220 号線）へのアクセス道路として、五中つつじ通りを駅前に交通広場を設ける都市計画道路として位置付け。
↓ 西武新宿線沿線まちづくり整備方針 新井薬師前駅・沼袋駅周辺地区編（平成 27 年９月）	都市計画道路などの基盤施設や駅周辺まちづくりの整備方針、事業化の目途を示す。
↓ **中野区画街路第３号線の事業化 （平成 29 年２月 13 日）**	（交通広場部） 都市計画事業として、整備を進める

中野区画街路第３号線の都市計画概要

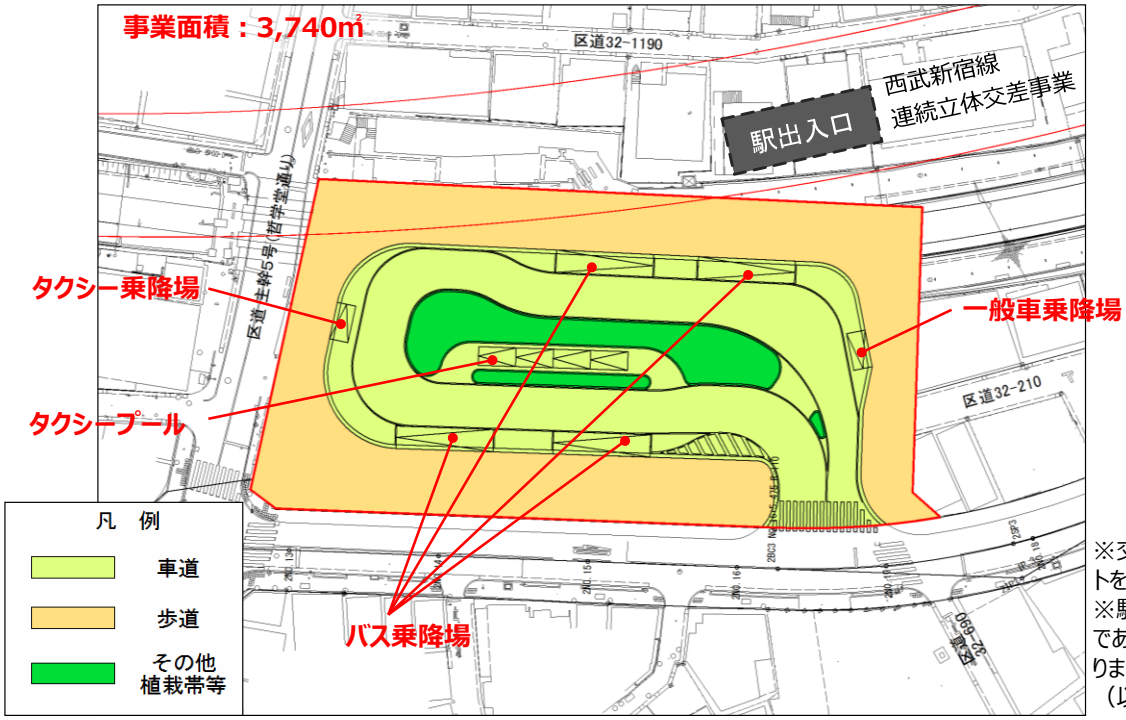
名　　称	東京都市計画道路区画街路中野区画街路第３号線
都市計画決定	平成 23（2011）年８月 19 日／中野区告示第 103 号（中野区決定）
起点～終点	起点：中野区新井五丁目 ～ 終点：中野区上高田四丁目
延　　長	約 580m
車　線　数	２車線
計画幅員	11m
そ　の　他	上高田三丁目及び上高田五丁目地内に面積 約 3,700 ㎡ の交通広場を設ける

計画平面図及び幅員構成



中野区画街路第３号線の事業認可概要

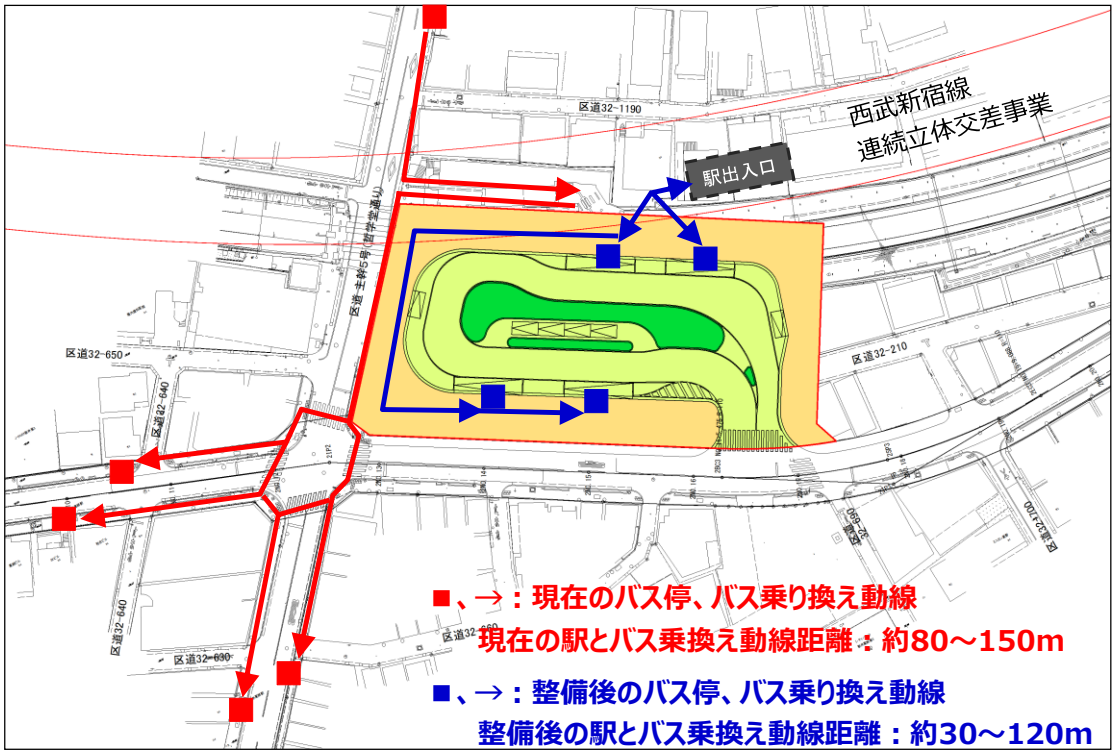
名　　称	平成 29（2017）年２月 13 日／東京都告示第 195 号
施行者の名称	中野区
都市計画事業の種類および名称	東京都市計画道路事業区画街路中野区画街路第３号線
事　業　地	中野区上高田三丁目及び上高田五丁目各地内
事業期間	平成 29（2017）年２月 13 日 ～平成 35（2023）年３月 31 日



※交通広場の基本レイアウトを示したものです。
※駅出入口は想定の場所であり、確定したものではありません。
（以下、同様）

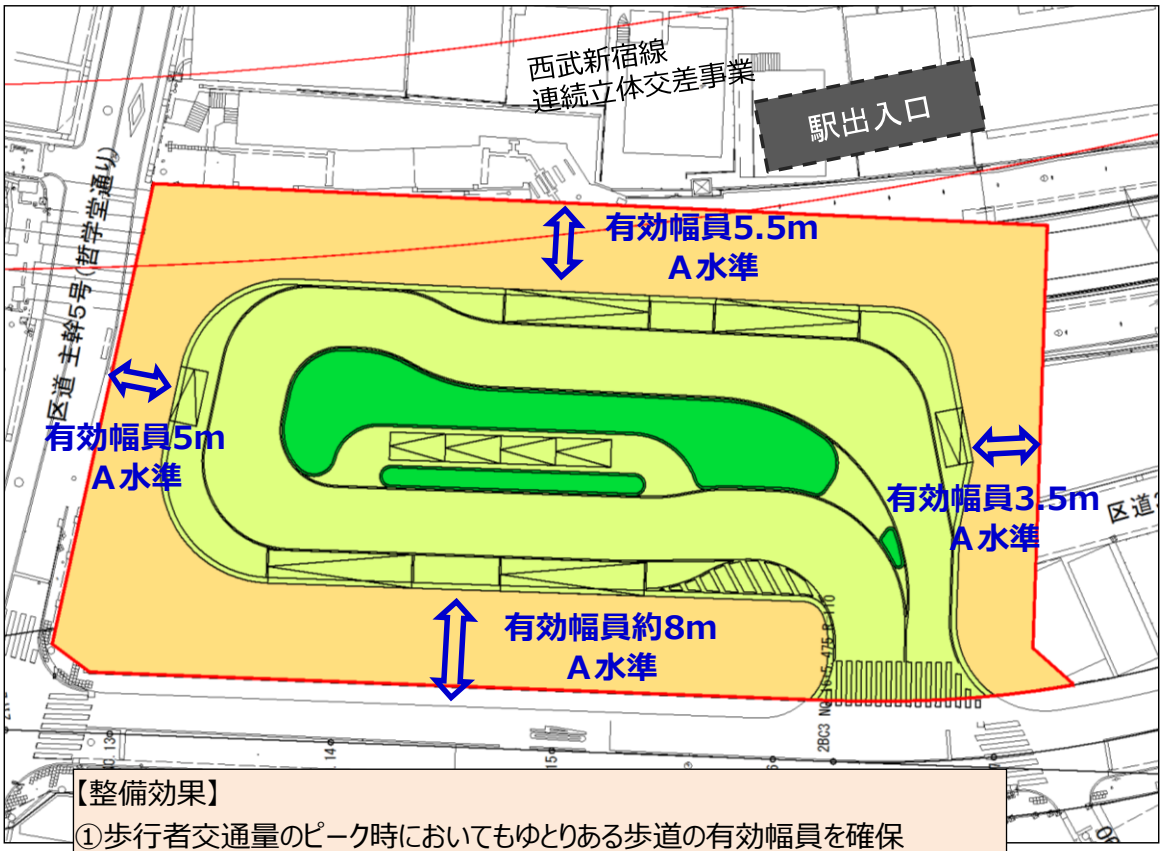
中野区画街路第３号線の整備効果

交通結節機能の強化



【整備効果】
①公共交通の乗り換えがスムーズになる
②バス乗換距離が約２～８割短くなる
③バス乗換における道路横断箇所がなくなる
④現道において、バス乗降による交通支障が改善
⇒利便性・安全性の向上

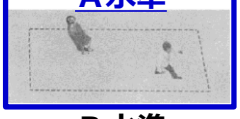
安全で快適な歩行空間の創出



【整備効果】
①歩行者交通量のピーク時においてもゆとりある歩道の有効幅員を確保
②バリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮した駅前空間の確保
⇒安全性・快適性の向上

サービス水準のイメージ

A水準



B水準

C水準

D水準

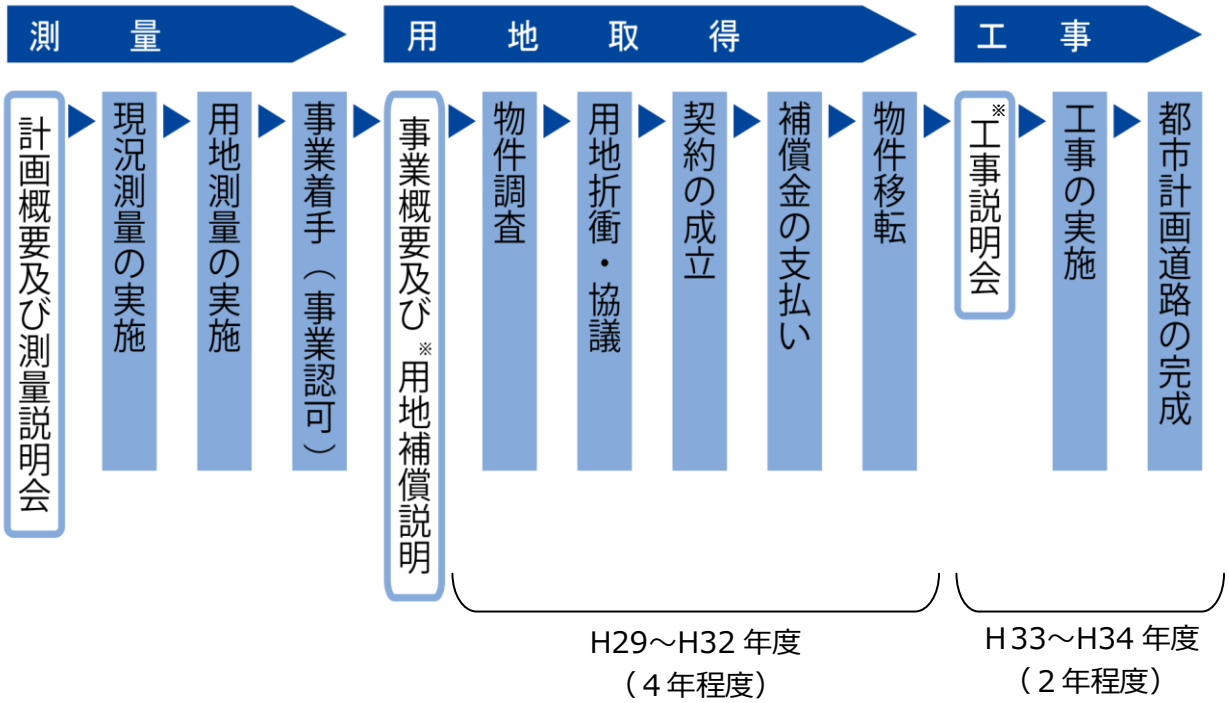
E水準

F水準

※サービス水準の歩行者流量は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（国土交通省）」より

事業スケジュール（予定）

【都市計画道路の一般的な工程】



※用地補償の詳細な説明は個別に行います
※用地取得と工事は進捗により実施予定が変わる場合があります
※工事説明会は工事計画の概要の説明をしますが、チラシの配布により説明会に代えさせていただく場合もございます

用地の取得・補償

公共事業を進める上で土地が必要な時、土地・建物等の買収・移転・除却等の必要が生じる場合があります。これに伴い土地等の権利者に補償することを用地補償といいます。補償項目は以下のとおりです。

①土地売買代金：正常な取引価格により決定します。

②物件移転等に対する補償金（以下の補償項目により構成）

【建物移転補償】：土地に建物等がある場合、これらの移転等に通常要する費用を補償します。

【工作物移転補償】：土地に門、塀、庭石類等がある場合、これらの移転等に通常要する費用を補償します。

【立木補償】：取得する土地に庭木等がある場合、その立木を移転等するために要する費用を補償します。

【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。

【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。

【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、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。

【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。

【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こととなるときは、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。

【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。

補償とその対象者一覧　●: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

居住状態 / 補償項目	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・貸間人
建物移転補償	●	●	―
工作物移転補償	●	●	●
立木補償	●	●	●
動産移転補償	●	―	●
仮住居補償	●(仮住居が必要と認められるとき)	―	●(仮住居が必要と認められるとき)
借家人補償	―	―	●(仮住居補償されるとき以外)
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）
家賃減収補償	―	●　営業補償又は家賃減収補償のいずれか一方	―
移転雑費補償	●	●	●

税金の優遇措置　※詳細は所轄の税務署・都税事務所にご相談ください

①譲渡所得に対する課税の特例

■５，０００万円の特別控除　■法人の場合の圧縮記帳　■代替資産の取得による課税の繰延

②不動産取得税の課税の特例

事業認可に伴う法令による制限等

都市計画法第 65 条　建築等の制限

事業地内では、この事業の施行の障害となるおそれのある「土地の形質の変更・建築物の建築・１つの重量が５トンをこえる物件の設置・堆積」をしようとする場合、許可が必要となります。（平成 29 年 2 月 13 日から）

都市計画法第 67 条　土地建物等の先買い

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」の届け出が必要となります。届出から 30 日以内に施行者から買取の通知をした場合は、施行者との間で売買が成立します。（平成 29 年 2 月 25 日から）

都市計画法第 68 条　土地の買取請求

事業地内の土地で、土地収用法の規定により収用の手続き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ます。

お問い合わせ

中野区 都市政策推進室 西武新宿線沿線まちづくり分野　電話 03 - 3228 - 5405　FAX 03 - 3228 - 5417