

- 東日本旅客鉄道赤羽線(十条駅付近)連続立体交差事業
- 鉄道付属街路事業

## 事業の概要並びに用地補償の概要(説明資料)

東北　　京　　都  
北区  
東日本旅客鉄道株式会社

この資料は、東日本旅客鉄道赤羽線(十条駅付近)連続立体交差事業及び鉄道付属街路の「事業の概要並びに用地補償の概要」についての説明資料です。

当初は集会形式にて皆さんにご説明させていただき、その場でご意見・ご質問をいただく予定でしたが、昨今の新型コロナウィルス感染症の拡大防止の観点から、説明資料を送付させていただき、ご意見・ご質問を郵便にて頂戴する形とさせていただくことにいたしました。

なお、お寄せいただいたご意見等の主な内容は、個人情報を除き、東京都建設局や北区のホームページで回答とともに公表する形とさせていただきます。

### <本資料の構成>

○本資料は、上半分の「説明会で投影を予定していたスライド」と、下半分の「説明文」で構成しています。

○補足説明文については、スライドの内容をより分かりやすくお伝えするために、「口語調」で記述させていただいています。

## これまでの経緯と工事着手 までの流れについて

はじめに、これまでの経緯と工事着手までの流れについてです。

## これまでの経緯と工事着手までの流れ



これまで、皆様に計画内容などを説明させていただき、都市計画素案説明会、都市計画案及び環境影響評価書案説明会を開催してまいりました。

平成29年11月には、連続立体交差化を始めとした計画を都市計画決定いたしました。

その後、平成30年2月に用地測量等説明会を開催し、令和2年3月に都市計画事業認可を取得いたしました。

現在は、赤色で示しました用地補償説明の段階となります。本来は、集会形式にて皆様方に事業の概要や一般的な土地をお譲りいただく流れ、補償内容などについてご説明し、ご質問に回答させていただく予定でした。

しかし、昨今の新型コロナウィルス感染症の拡大防止の観点から、説明資料を送付させていただき、ご意見・ご質問を郵便にて頂戴する形とさせていただきます。

また、工事の着手にあたっては、事前に地域の皆様に工事説明会を開催し、工事の施工方法などについてご説明いたします。

## 連続立体交差事業の 概要について

次に、連続立体交差事業の概要についてです。

同封のパンフレット「東日本旅客鉄道赤羽線(埼京線)十条駅付近の連続立体交差事業について」もあわせてご覧ください。

連続立体交差事業の事業主体は東京都となります、東京都、北区、JR東日本が協力して進める事業です。

# 十条駅付近の現況



JR埼京線、十条駅付近の現況についてです。

図面でJR埼京線の連続立体交差事業を実施する区間を赤色で示しています。

なお、図面の右側が北となります。

十条駅付近には、都市計画道路である補助第85号線の十条道踏切など6か所の踏切があります。

補助第85号線の十条道踏切は、1日の自動車交通量が8,000台を超えているだけでなく、1日の歩行者交通量も9,000人を超えており、朝のラッシュ時間帯には1時間のうち、合計で約40分閉まっています。

そのため、多くの自動車や歩行者の通行を妨げ、地域の消防活動や救急活動の支障となっているほか、踏切事故などの危険や、地域社会活動に悪影響を与えています。

## 事業区間



事業区間についてです。

事業区間は、南側の板橋駅と十条駅の間の補助第84号線、十条台橋付近から、北側の環状第7号線、富士見橋付近までの約1.5kmです。

## 連続立体交差事業の概要



事業の概要についてです。

本事業は、先ほどご説明した事業区間約1.5kmについて、鉄道を高架化し、道路と鉄道を連続的に立体交差化するものです。

既に、道路と鉄道が立体交差化されている、補助第84号線、十条台橋付近から高架化し、環状第7号線、富士見橋付近で地上に取り付くこととなります。

本事業により、6か所の踏切が除却されるとともに、都市計画道路の補助第85号線が立体交差化されます。

## 連続立体交差事業の効果

● 踏切での交通渋滞の解消

● 踏切事故の解消

● 地域分断の解消による沿線  
地域の活性化

本事業による効果についてです。

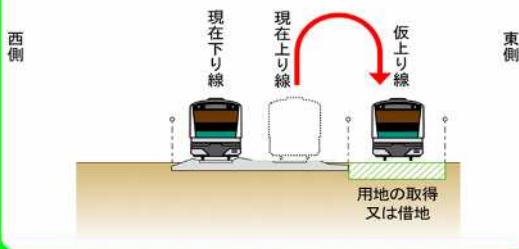
まず、都市計画道路の補助第85号線など6箇所の踏切が除却されることにより、踏切での交通渋滞が解消されます。

また、踏切事故が解消され、道路と鉄道それぞれの安全性が向上いたします。これらの交通渋滞や踏切事故が解消されることにより、地域の消防活動や救急活動の妨げがなくなるほか、歩行者や自動車通行の利便性が向上します。

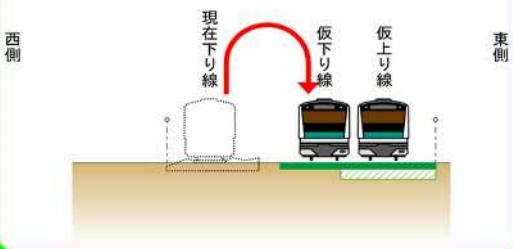
さらに、鉄道を高架化することにより地域分断の解消が図られ、一体的なまちづくりが進むなど沿線地域の活性化に寄与します。

# 高架化施工手順について

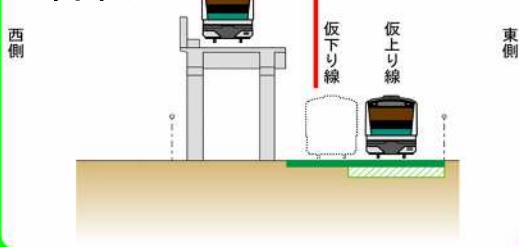
## ①上り線を仮線化



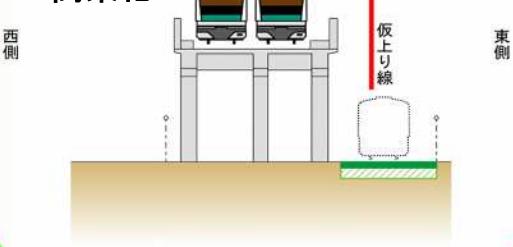
## ②下り線を仮線化



## ③下り線を高架化



## ④上り線を高架化



高架化の施工手順についてです。

これは、板橋駅側(南側)から赤羽駅方向(北側)を見たものです。

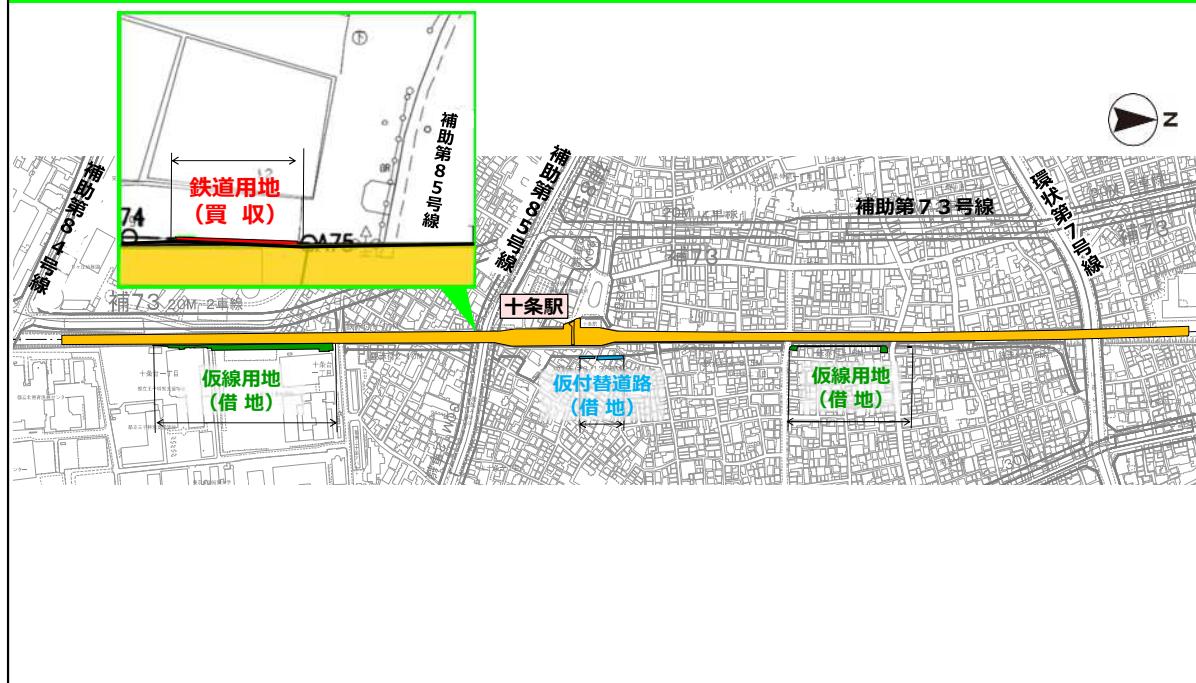
まず、現在の線路の東側に、この後説明いたします北区事業の鉄道付属街路の用地を活用するとともに、それ以外の一部の区間で借地をさせていただき、仮線を敷設します。

その後、現在線を順次、仮線に切り換え、空いた用地に一線ずつ高架橋を構築します。

高架橋を構築した後、仮線から、順次、高架橋上に切り換え、立体化が完成します。

また、借地させていただいた用地につきましては、原則、現状回復を行い地権者の方にお返しします。

## 連続立体交差事業の範囲



連続立体交差事業の範囲は、以下のとおりです。

黄色で着色した部分:本体事業の範囲

赤色で着色した部分:本体事業に必要な用地として

買収させていただく用地の範囲

緑色で表示した部分:工事期間中に仮線用地として

借地させていただきたい用地の範囲

青色で表示した部分:工事期間中に※仮付替道路として

借地させていただきたい用地の範囲

なお、借地箇所につきましては上記以外にも借用をお願いする可能性がございます。

その際は、ご理解・ご協力のほど、よろしくお願ひいたします。

※仮付替道路とは？

工事期間中に自動車や人の通行を確保するため、現道の通行機能を付け替える道路のことです。

## 鉄道付属街路事業の 概要について

次に、鉄道付属街路の概要についてです。

同封のパンフレット「東京都市計画道路事業東日本旅客鉄道赤羽線付属街路(鉄道付属街路)」もあわせてご覧ください。

鉄道付属街路事業の事業者は北区です。

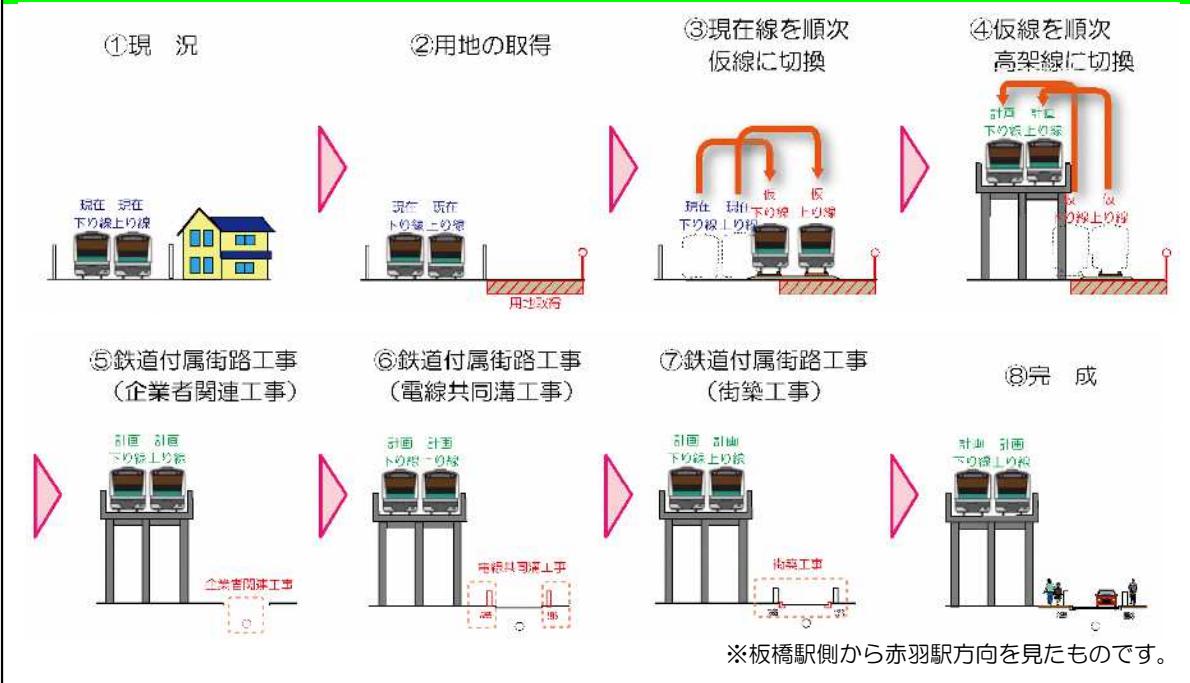
## 鉄道付属街路の概要



鉄道付属街路は、駅などへのアクセス向上や防災性の向上など、地域の利便性や安全性を高めることを目的に整備する都市計画道路です。

事業の範囲は青色で着色した部分です。

# 鉄道付属街路ができるまで



施工手順についてです。

まず、現在の線路の東側に鉄道付属街路の用地を取得させていただき、これらの用地は仮線で利用されます。

仮線が撤去された後、用地を取得させていただいた区間は鉄道付属街路を整備して完成となります。

## 用地補償の概要

※連続立体交差事業における用地補償は東京都が行い、  
鉄道付属街路事業における用地補償は北区が行います。

続きまして、用地補償の概要についてです。

具体的な用地補償の内容は、本資料送付後、別途ご案内しております個別相談の機会や直接訪問させていただき、説明させていただきたいと考えております。

なお、連続立体交差事業における用地補償は東京都が行い、鉄道付属街路事業における用地補償は北区が行います。

## 説明内容

1. 一般的な用地補償の手順
2. 補償の内容
  - (1) 土地売買代金
  - (2) 物件移転補償金
3. 生活再建のための制度
4. 税金の優遇措置
5. 土地の一時使用(借用)

説明内容は

- 1番目に、一般的な用地補償の手順、
- 2番目に、補償の内容、
- 3番目に、生活再建のための制度、
- 4番目に、税金の優遇措置、
- 5番目に、土地の一時使用(借用)となります。

なお、用地補償の詳細につきましては、同封の「用地補償のあらまし」をご覧ください。

# 補償を受けられる方

用地補償のあらまし  
P4

- ①土地をお持ちの方
- ②土地を借りている方
- ③建物、工作物、立木などをお持ちの方
- ④建物等を借りている方

補償を受けられる方の説明をさせていただきます。

補償を受けられる方は、事業認可告示日の令和2年3月における、

土地をお持ちの方

土地を借りている方

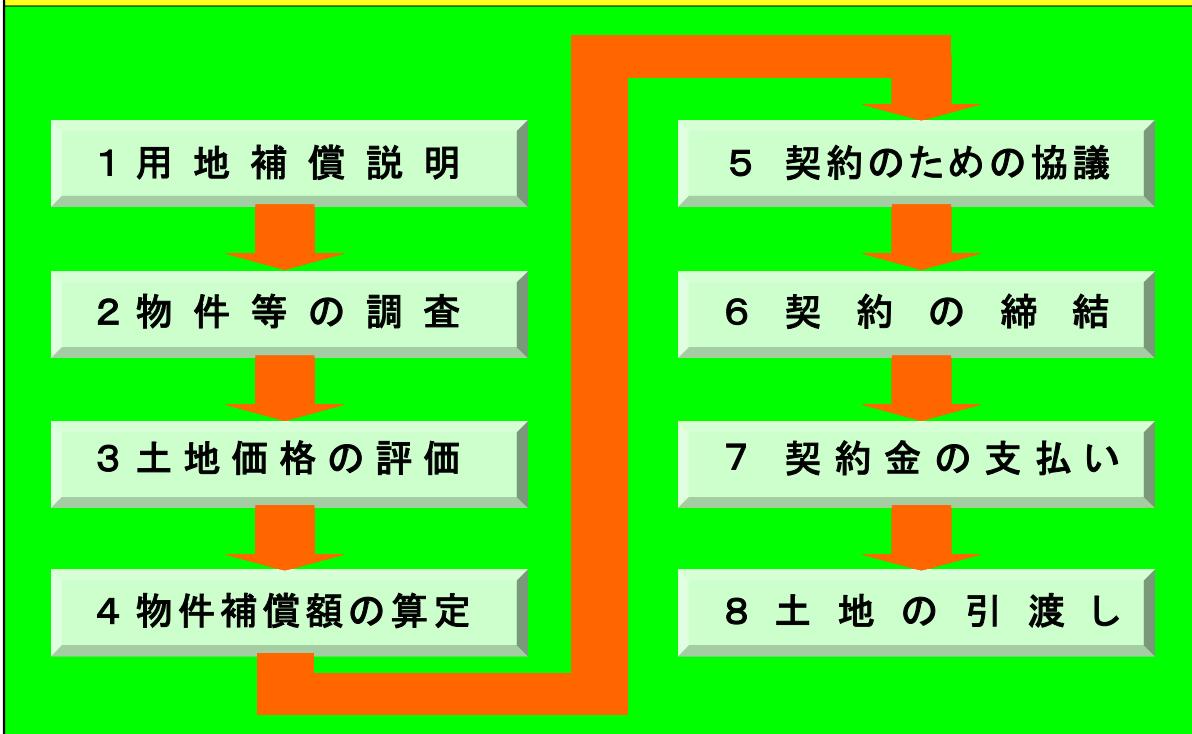
建物、工作物、立木(たちき)などをお持ちの方

建物等を借りている方、

となります。

# 一般的な用地補償の手順

用地補償のあらまし  
P2、P3



次に、土地をお譲りいただく場合の一般的な用地補償に関する手順についてです。

補償の手順は、用地補償説明、物件等の調査、土地価格の評価、物件補償額の算定、契約のための協議、契約の締結、契約金の支払い、土地の引渡しの順で行います。

詳しくは、「用地補償のあらまし」の2、3ページをご覧ください。

## 補償の内容

用地補償のあらまし  
P4、P11

### (1) 土地売買代金



東京都又は北区の財産価格審議会の評定を受け決定

土地については、正常な取引価格でお譲りいただいております。

公共事業でもあり、土地の評価は、統一された基準により、適正かつ公平に行います。

不動産鑑定士の鑑定価格、近隣の取引価格、地価公示法に基づく公示価格等を参考として評価し、さらに土地評価の専門家等により構成された東京都又は北区の財産価格審議会の評定を受けて決定されます。

なお、土地の価格につきましては、各事業の事業認可告示日を基準として、1年ごとに見直しを行います。

(連続立体交差事業:令和2年3月3日、鉄道付属街路事業:令和2年3月13日)

また、お譲りいただく土地に、借地権がある場合には、土地所有者と借地人の方との間で、借地権割合を決めていただき、それにしたがって個別に補償をいたします。

以上が土地売買代金でございます。

## 補償の内容

用地補償のあらまし  
P5~P7、P11、P12

### (2) 物件移転補償金

- 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
- ⑥借家人に対する  
補償
- ⑦営業補償
- ⑧家賃減収補償
- ⑨移転雑費補償

次に、2つめの、物件移転補償金について説明させていただきます。

物件移転補償金は、物件等の調査に基づき補償いたします。主なものとして次の補償があります。

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、さらに、借家人に対する補償、営業補償、家賃減収補償、そして、移転雑費補償です。

これらは、東京都の損失補償基準に基づき補償いたします。

なお、補償を受けられる方、個々のご事情により、該当する補償項目が異なります。

詳しくは、「用地補償のあらまし」5~7ページをご覧ください。

# 生活再建のための制度

用地補償のあらまし  
P8

生活再建のための制度については、各事業により内容が異なるため、詳細につきましては、各事業の問い合わせ先にご相談ください。



続きまして、生活再建のための制度についてです。

生活再建のための制度につきましては、各事業により内容が異なりますので、詳細につきましては、各事業の問い合わせ先にご相談ください。

# 税金の優遇措置

用地補償のあらまし  
P8、P9

## (1) 謹渡所得に対する課税の特例

- ① 5,000万円の特別控除
- ② 代替資産の取得による  
課税の繰延べ

## (2) 不動産取得税の課税の特例

## (3) 代替地の提供者に対する優遇措置

それでは続きまして、税金の優遇措置について、ご説明いたします。

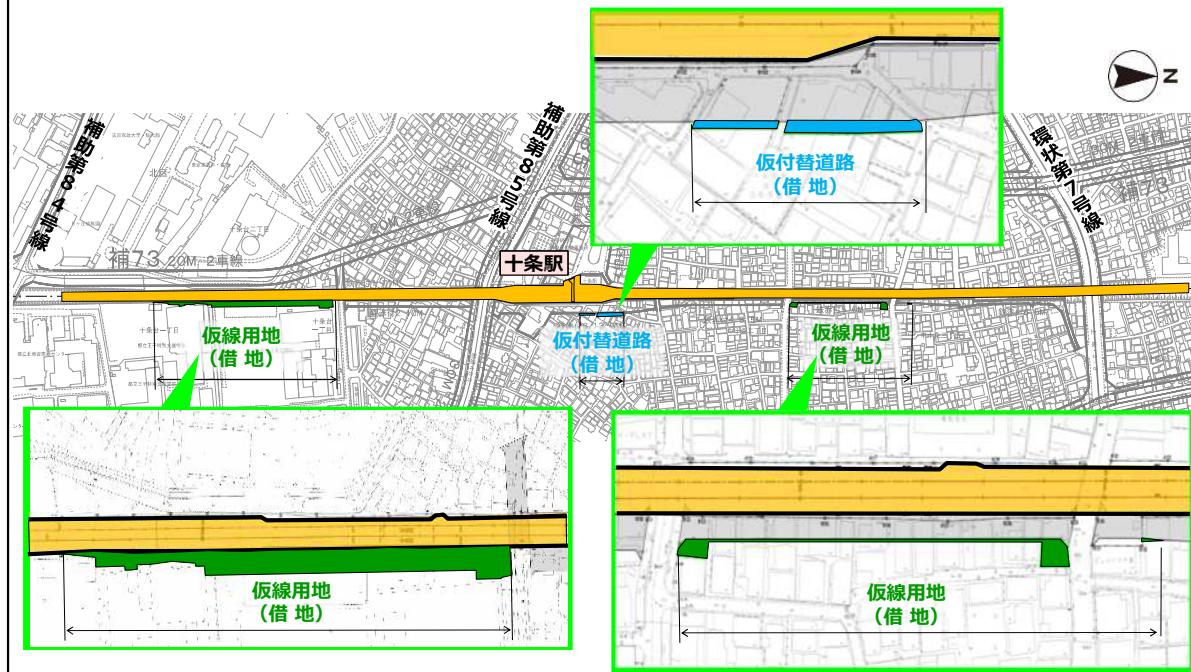
公共事業の施行に伴い、土地などを譲り渡したときには、一定の条件のもとで、税金の優遇措置がございます。

詳しくは、「用地補償のあらまし」8~9ページをご覧ください。

なお、税金の特例の詳細につきまして、譲渡所得に関することは所轄の税務署に、不動産取得税に関することは所轄の都税事務所にご相談ください。

# 土地の一時使用(借用)

用地補償のあらまし  
P10、P11



続いて、連続立体交差事業を実施するにあたり、鉄道工事用地(仮線用地)や仮付替道路等のための土地を、一時使用させていただく場合の手順と補償内容について、P22～P27で説明します。

借地箇所としましては、

緑色で示した部分が工事期間中に仮線用地として借地させていただきたい用地の範囲、

青色で示した部分が工事期間中に※仮付替道路として借地させていただきたい用地の範囲となります。

なお、借地箇所につきましては上記以外にも借用を今後お願いする場合もございます。

その際は、ご理解・ご協力のほど、よろしくお願ひいたします。

※仮付替道路とは？

工事期間中に自動車や人の通行を確保するため、現道の通行機能を付け替える道路のことです。

## 一般的な用地補償の手順(借用)

用地補償のあらまし  
P2、P3



まず、借用についての手順です。

用地補償説明から、契約の締結までの手順は、土地をお譲りいただく場合と同様になります。

契約金は、契約締結後、次のとおりお支払いたします。

# 土地の一時使用(借用)

用地補償のあらまし  
P10、P11

## 7 契約金の支払い

### ・土地賃借料

借用期間中、一定期間毎にお支払いいたします。

### ・物件移転補償金

### ・立ちのき補償金

補償金の一部（8割以内）を前払いし、移転が完了した後に、残金をお支払いいたします。

土地賃借料は、借用期間中、一定期間毎にお支払いいたします。

物件移転補償金や立ちのき補償金につきましては、契約が締結されたのちに、補償金の一部を前払い金としてお支払いし、建物などの移転や転出が完了した後に残金をお支払いいたします。

# 土地の一時使用(借用)

## 8 借用

契約金の支払い後、建物などは、権利者の方に移転していただき、建物の移転完了を確認した後、土地を借用させていただきます。

## 9 土地の返却

工事完了後、借用させていただいた土地は、更地の状態に復旧してお返しいたします。

契約金の支払い後、建物などは、権利者の方に移転していただき、建物の移転完了を確認した後、借用させていただきます。

工事完了後、借用させていただいた土地は、更地の状態に復旧してお返しいたします。

以上が、土地を一時使用させていただく場合の補償の手順です。

# 物件移転補償金(借用)

用地補償のあらまし  
P5~P7、P11、P12

- 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

- ⑥借家人に対する  
補償
- ⑦営業補償
- ⑧家賃減収補償
- ⑨移転雑費補償

借用に伴う物件移転補償金は、土地をお譲りいただくことに伴う物件移転  
補償金と同様です。

詳細につきましては、  
担当職員にご相談ください。



生活再建のための措置及び税金の優遇措置として、借用させていただく場合は、土地をお譲りいただくことに伴う場合と異なる部分がありますので、詳細については、今後お伺いする担当職員にご相談下さい。

## 補償に伴うその他の事項

用地補償のあらまし  
P9

国民健康保険料、介護保険料、後期高齢者医療保険料、配偶者特別控除、扶養控除、老齢福祉年金制度等については、補償金が所得とみなされることにより保険料が増額されたり、控除が受けられなくなったり、年金の支給が制限されたりすることがあります。

※詳しくは、それぞれの区市町村担当窓口にご確認ください。

国民健康保険料、介護保険料、後期高齢者医療保険料、配偶者特別控除、扶養控除、老齢福祉年金制度等については、補償金が所得とみなされることにより保険料が増額されたり、控除が受けられなくなったり、年金の支給が制限されたりすることがあります。

詳しくは、それぞれの区市町村担当窓口にご確認ください。

# お問い合わせ先

用地補償のあらまし  
裏面

<連続立体交差事業に関すること>

●東京都 建設局 道路建設部 鉄道関連事業課 TEL03-5320-5333

<鉄道付属街路事業に関すること>

●北区 土木部 土木政策課 事業計画係 TEL03-3908-9252

<用地補償に関すること>

●北区 土木部 事業用地担当課 TEL03-3908-9254

●(公財)東京都都市づくり公社 第二防災まちづくり事務所 用地課

TEL03-6454-3822

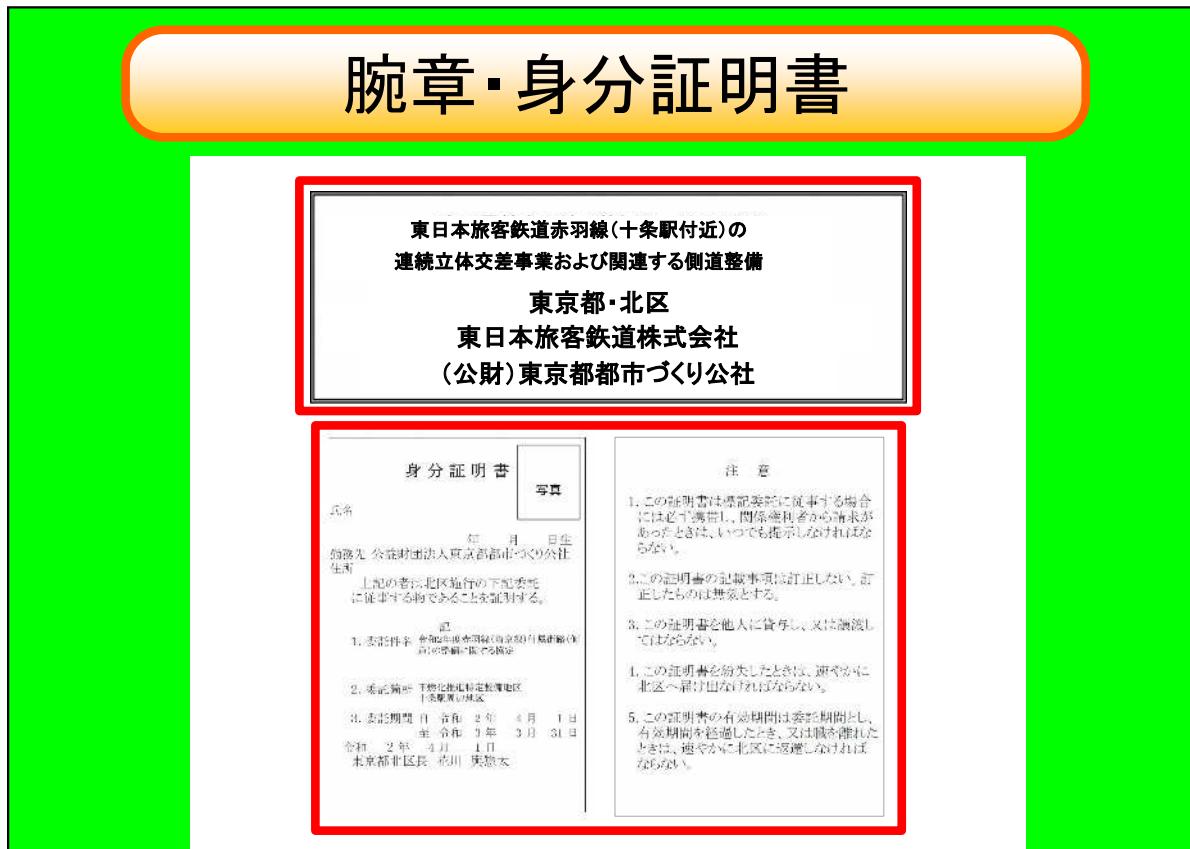
以上が補償のあらましについてとなりますが、これまでの説明内容は、基本的なことでございます。

詳細につきましては、今後、担当職員が個別に対応させていただきますのでよろしくお願ひいたします。

※公益財団法人 東京都都市づくり公社とは？

東京都都市づくり公社は、東京都の外郭団体として東京の都市基盤整備等のまちづくりに取り組んでおります。本事業では、東京都と北区から委託を受け、主に用地の測量及び取得交渉の業務を行っております。

# 腕章・身分証明書



なお、今後、建物等の調査のお願いに入らせていただきたいと考えております。

建物等の調査につきましては、別途個別に調査日時を相談させて頂きます。

調査のご了解を頂いた方から、調査員が、お伺いいたします。

調査員は、腕章を着用し、身分証明書を携行しますので必要な場合はご確認ください。

皆様のご理解とご協力を  
お願い申し上げます

東北 京 都  
東日本旅客鉄道株式会社

事業の概要、工事着手までの手順、用地補償の概要についての説明は以上となります。

今後、皆様のご理解とご協力をいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。