事業の概要並びに用地補償の概要

●東武鉄道東上本線（大山駅付近）
連続立体交差事業
●関連する鉄道付属街路事業
●大山駅の駅前広場整備事業

東　　京　　都
板　　橋　　区
東武鉄道株式会社

この資料は、東武鉄道東上本線（大山駅付近）連続立体交差事業、関連する鉄道付属街路事業及び大山駅の駅前広場整備事業の「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。

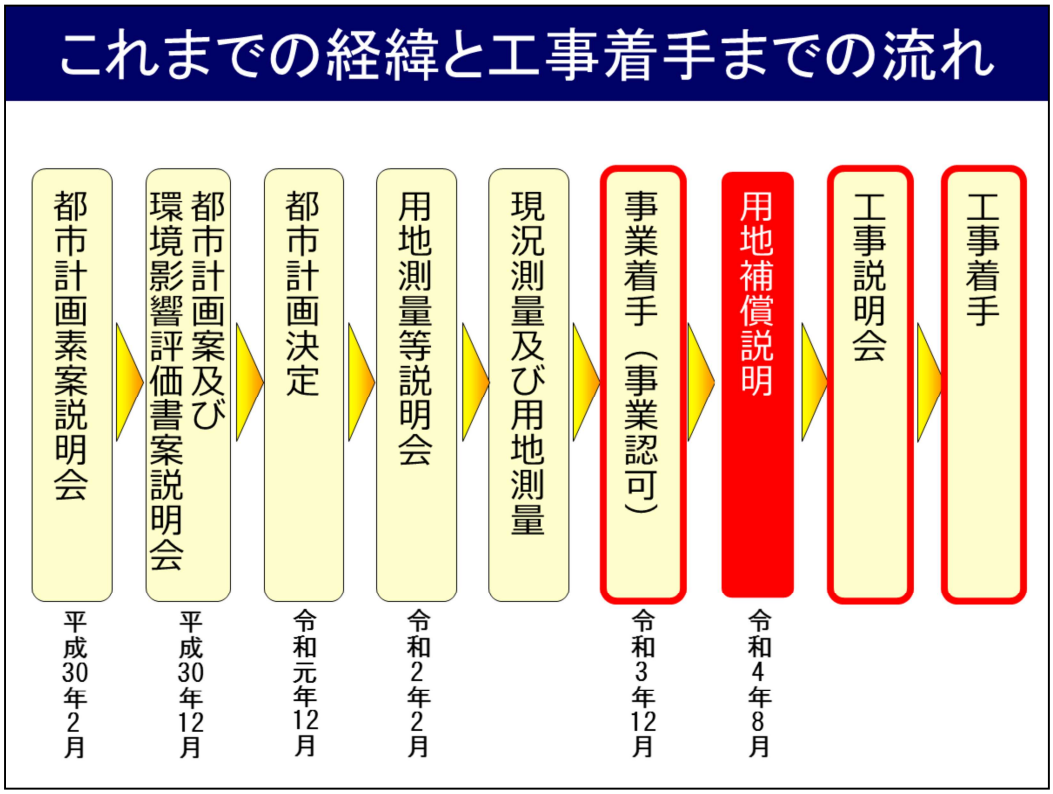
当初は集会形式にて皆様にご説明させていただき、その場でご意見・ご質問をいただく予定でしたが、昨今の新型コロナウィルス感染症の拡大防止の観点から、説明資料を送付させていただき、ご意見・ご質問を郵便にて頂戴する形とさせていただくことにいたしました。

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、東京都建設局や板橋区のホームページで回答する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＞

〇本資料は、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。

〇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。



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ご説明いたします。

これまで、皆様に計画内容などをご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。

令和元年12月には、連続立体交差化をはじめとした計画を都市計画決定いたしました。

その後、令和2年2月に用地測量等説明会を開催し、令和3年12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。

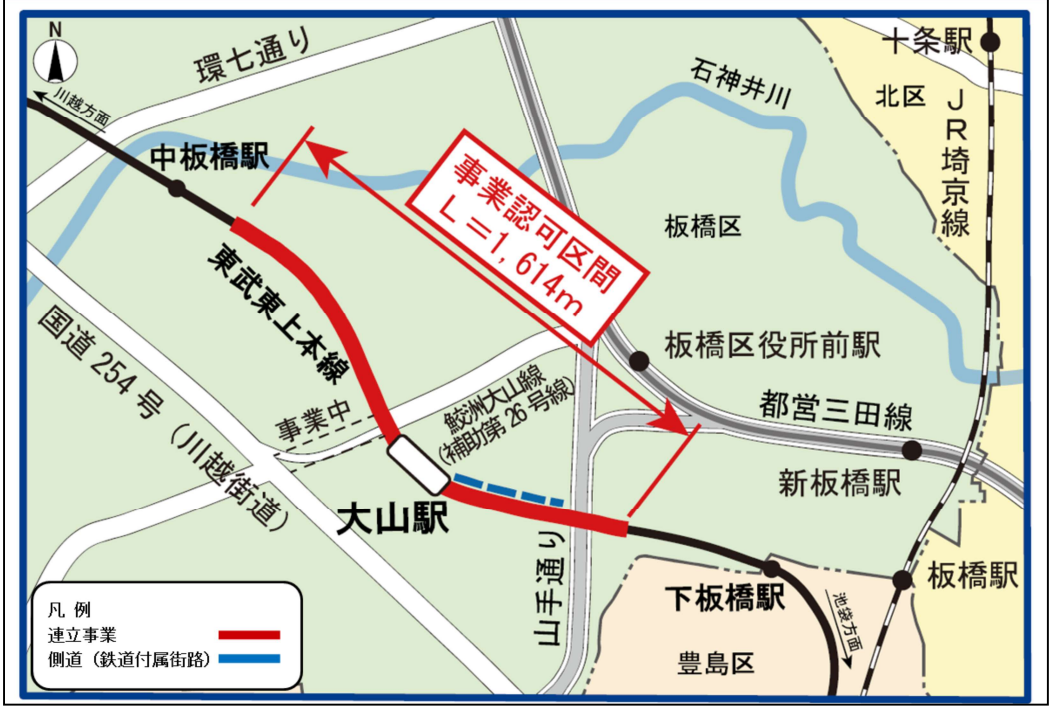
また、工事の着手にあたっては、事前に地域の皆様に工事説明会を開催し、工事の施工方法などについてご説明いたします。

事業の概要

東武鉄道東上本線（大山駅付近）
連続立体交差事業
及び 関連する鉄道付属街路事業

東武鉄道東上本線（大山駅付近）連続立体交差事業 及び 関連する鉄道付属街路事業の事業概要についてご説明いたします。

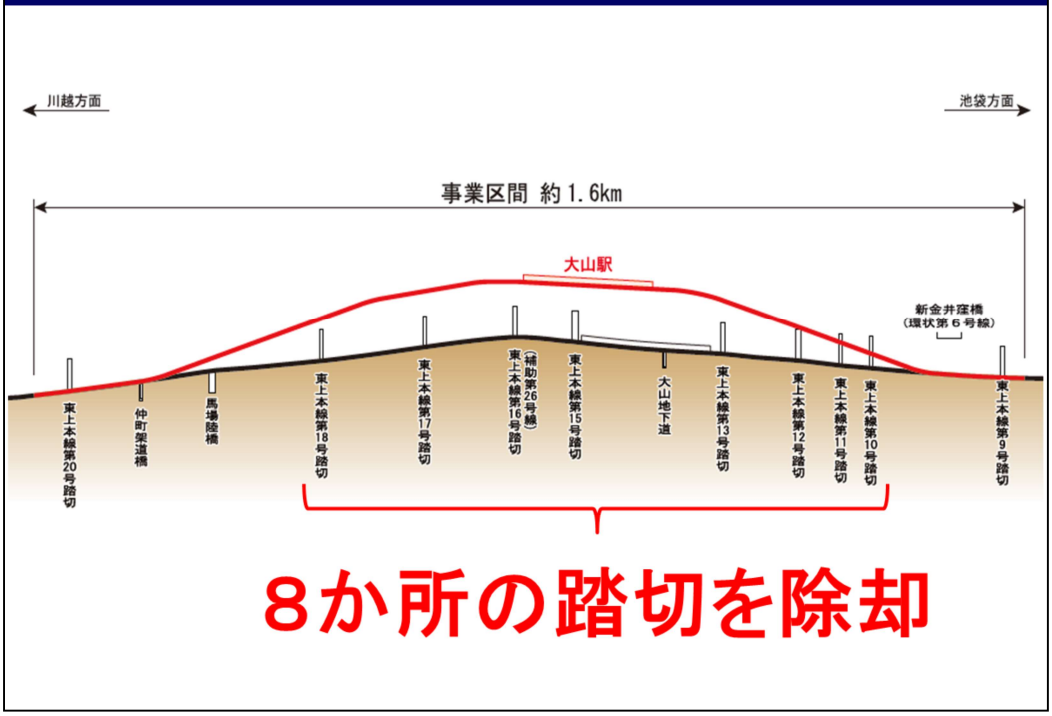
事業箇所について



東武鉄道東上本線（大山駅付近）連続立体交差事業は、大山駅を中心として約1.６ｋｍの区間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。

また、良好な住環境の保全や地域の利便性の向上、鉄道の高架化に伴う日陰の影響など、環境に与える影響を緩和することを目的とした側道（鉄道付属街路）を併せて整備いたします。

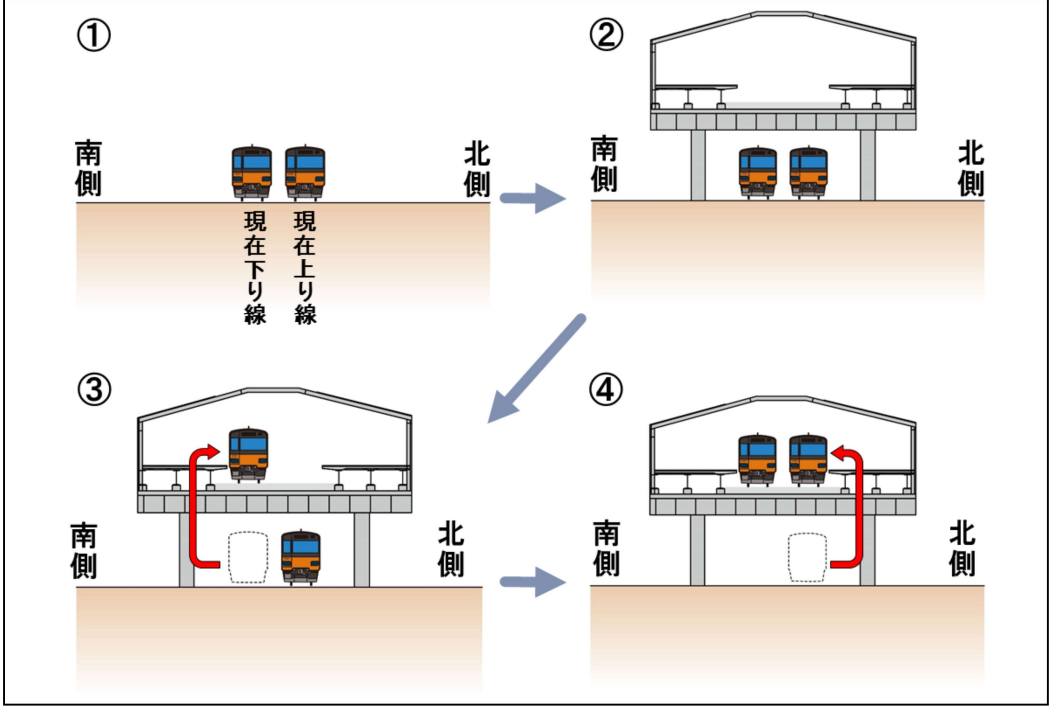
事業効果について



これらの事業により、補助第２６号線にある東上本線第１６号踏切などの８か所の踏切が除却され、踏切での交通渋滞の解消、道路と鉄道それぞれの安全性の向上が図られます。

さらに、鉄道により分断されていた地域が一体化されるとともに、都市計画道路などの整備を併せて推進することにより、安全で快適なまちづくりが実現されます。

大山駅部の施工方法

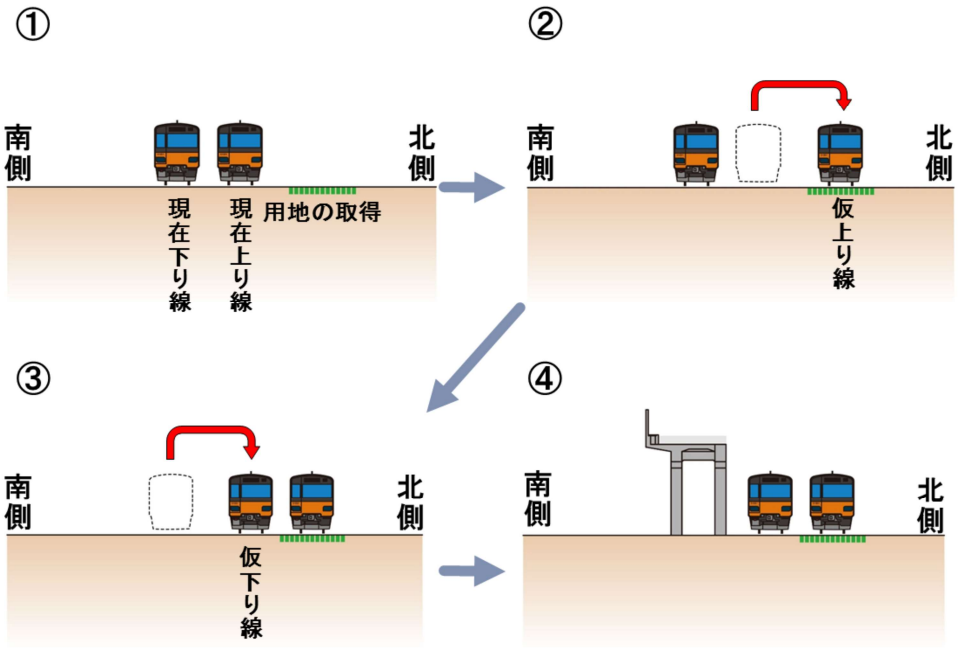


続いて、施工方法の概要についてご説明いたします。

始めに、大山駅部で予定している施工方法をご説明いたします。

現在の線路の上に、駅部の高架構造物を築造し、現在の下り線から順次、高架構造物の上に切り替え、立体化が完成します。

高架橋等の施工方法①

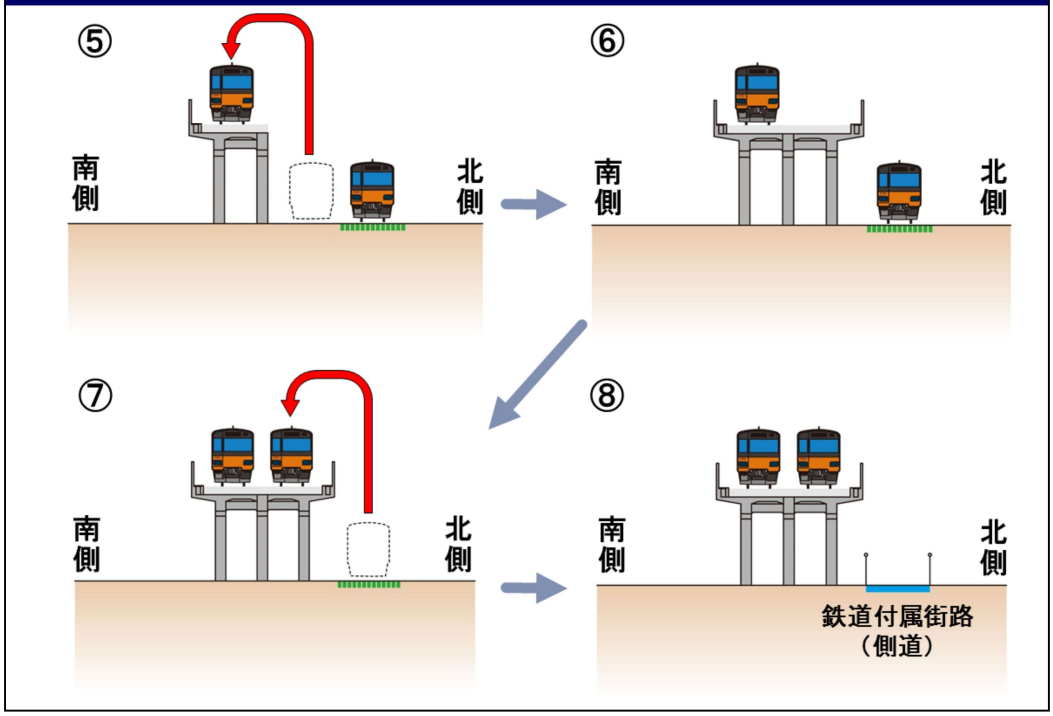


次に、高架橋の一般部で予定している施工方法をご説明いたします。

まず、現在の線路の北側に鉄道付属街路の用地を取得させていただき、この用地を活用し仮線を敷設します。

仮線を敷設した後、現在線を順次仮線に切り換え、空いた現在下り線用地に高架構造物を築造します。

高架橋等の施工方法②

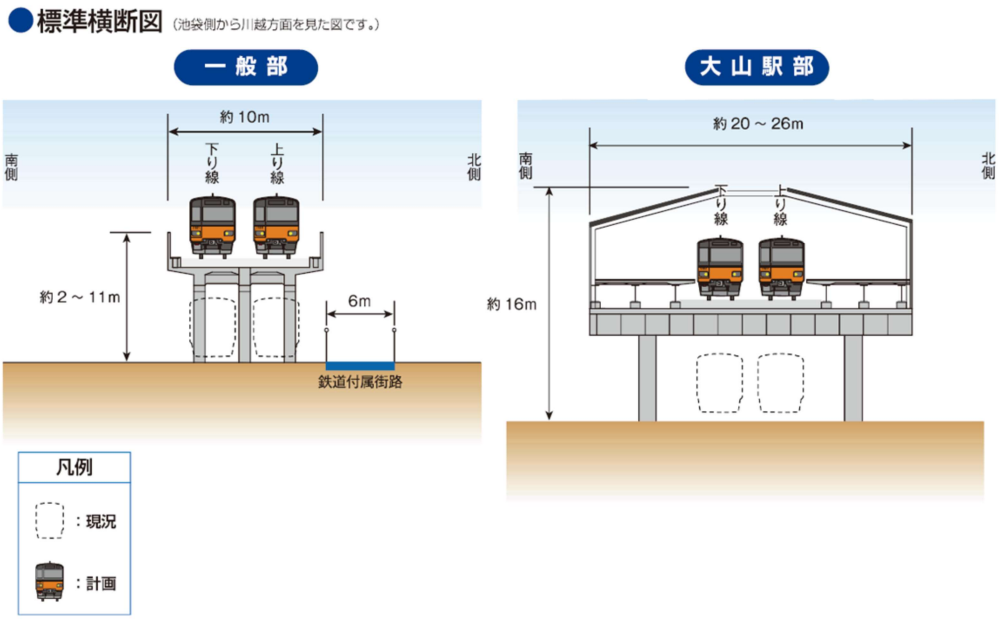


その後、仮線から順次、高架構造物の上に切り替え、立体化が完成します。

最後に、仮線を撤去し、用地を取得させていただいた区間に鉄道付属街路を整備します。

なお、一部工事のため用地を借地させていただく場合があります。借地させていただいた用地につきましては、地権者の方にお返しします。

標準横断図



続いて、横断図についてご説明いたします。

一般部の高架構造物は、地上からの高さが約２ｍから１１ｍ、幅が約１０ｍとなります。

また、高架構造物に沿って、良好な住環境の保全や地域の利便性の向上、鉄道の高架化に伴う日陰の影響など、環境に与える影響を緩和することを目的に、鉄道付属街路を整備いたします。幅員は６ｍとなります。

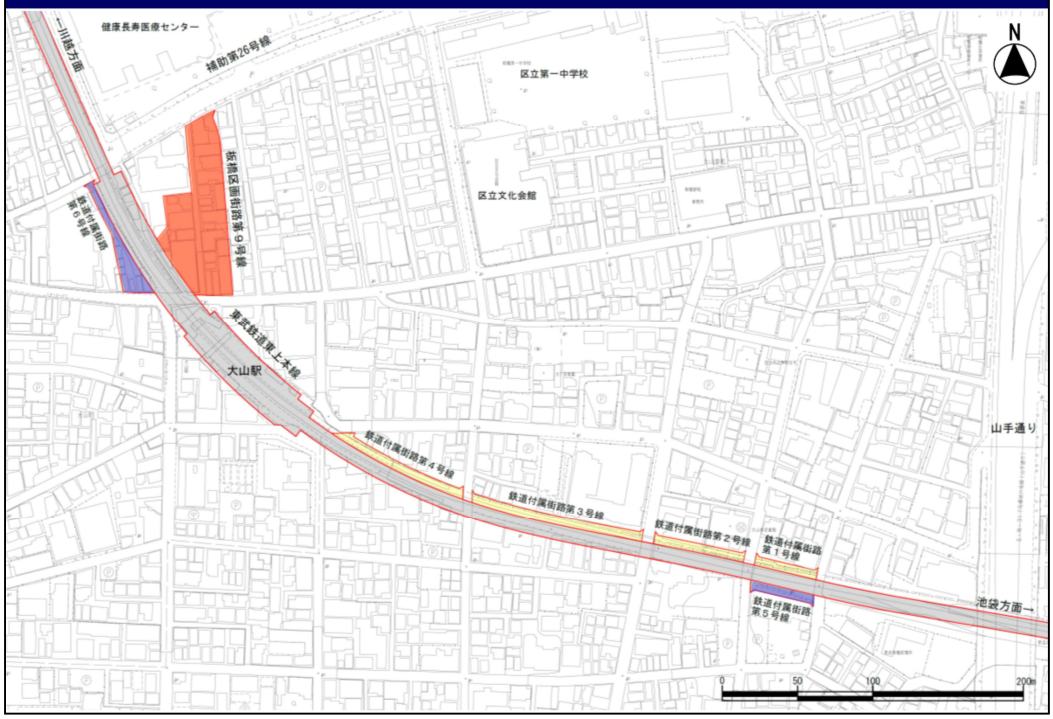
大山駅部の高架構造物は、地上からの高さが約１６ｍ、幅が約２０ｍから２６ｍとなります。

事業の概要

大山駅の駅前広場
（板橋区画街路第9号線）整備事業

続きまして、大山駅の駅前広場整備事業などについてご説明いたします。

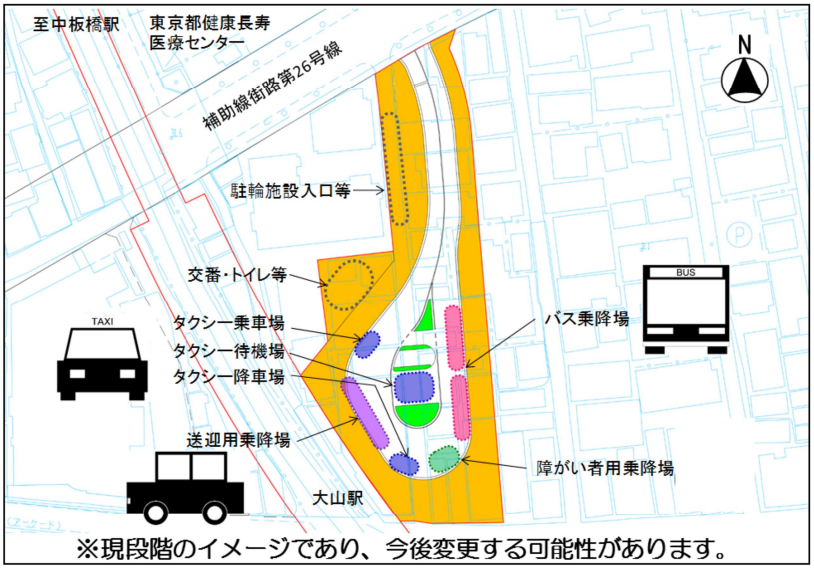
事業箇所について



板橋区では、大山駅周辺の立地特性から、鉄道やバス、タクシーなどの移動手段が異なる人々が、円滑に移動できるよう、駅前広場の整備を中心とした交通結節機能の強化を目的とし、赤色で着色した、駅前広場（板橋区画街路第9号線）を整備します。

また、板橋区では、東武鉄道東上本線（大山駅付近）連続立体交差事業に併せて、地域の利便性の向上や、まちの賑わい創出に資する道路整備を目的とし、青色で着色した、側道（鉄道付属街路）も整備します。

駅前広場の施設配置イメージ



次に駅前広場の施設配置イメージについてご説明いたします。

駅前広場を利用する車両は、補助第26号線からの出入りとし、駅前広場内はバスなどの車両が、安全に旋回できる規模のロータリーを配置します。

交通施設としては、バス、タクシー、障がい者用の乗降場などを配置します。

その他、交番や公衆トイレ、地下自転車駐車場の配置などについても、今後、検討していきます。

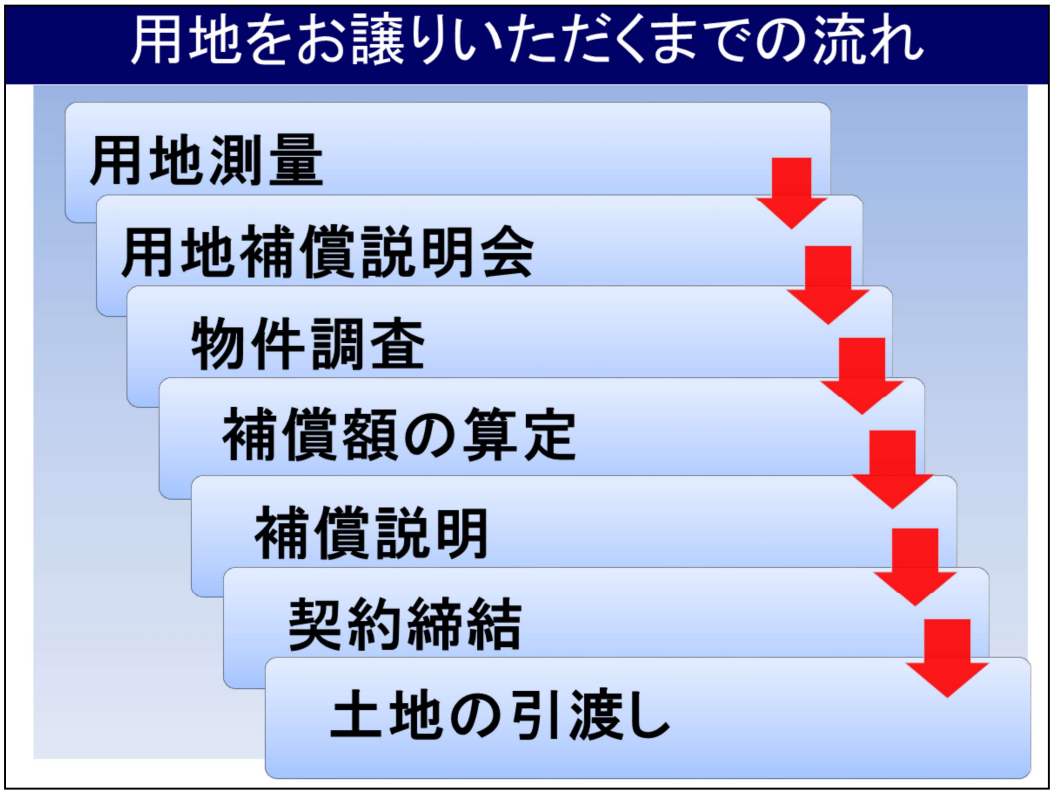
補助第26号線の整備 及び 鉄道立体化を見据え、各交通機関への乗り換え利便性の向上を目的とした駅前広場の整備を行うことで、駅前広場が、大山駅と補助第26号線をつなぐ役割を果たすなど、大山駅周辺の機能向上をめざします。

なお、このイメージ図は検討中のものであり、今後、関係者との協議により変更する可能性があります。

用地補償の概要

●東武鉄道東上本線（大山駅付近）
　連続立体交差事業
●関連する鉄道付属街路事業
●大山駅の駅前広場整備事業

続きまして、用地補償の概要についてご説明いたします。



本説明は、一般的な補償内容の説明となりますので、マンションにお住まいの方につきましては、今後マンションごとにご説明をさせていただきます。あらかじめご了承ください。

それでは最初に、用地をお譲りいただくまでの流れについてご説明いたします。

「用地補償のあらまし」２ページをご覧ください。

用地をお譲りいただくまでの流れは、概ね

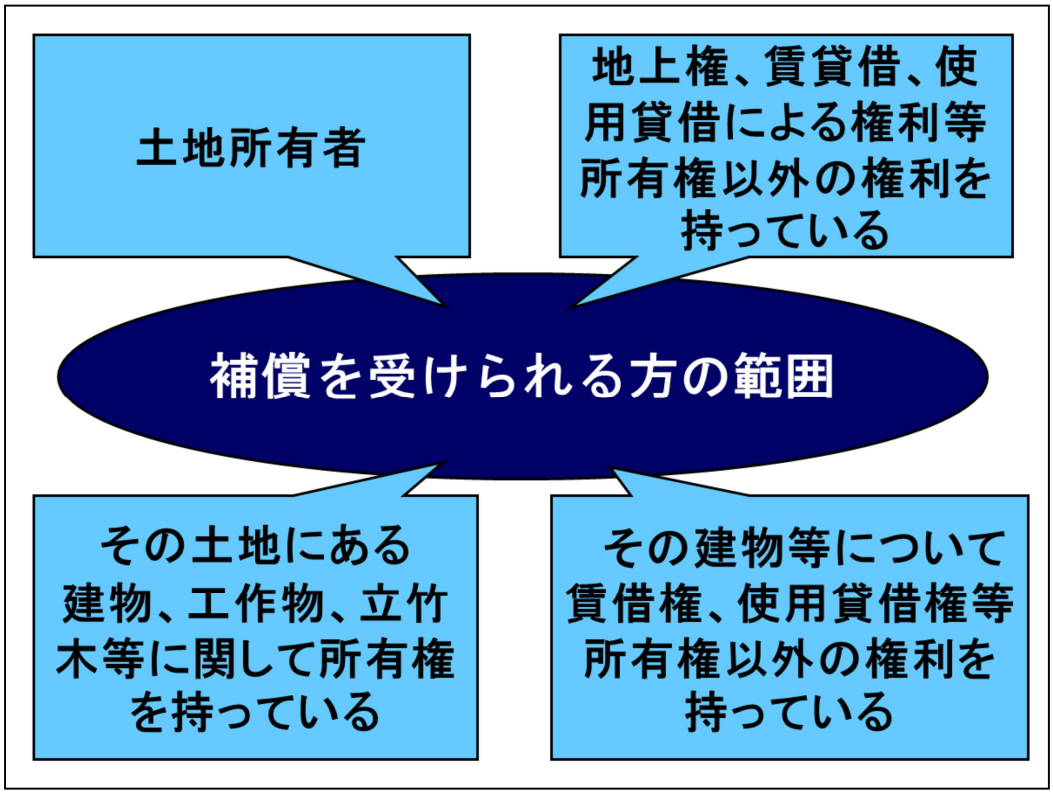
用地測量
用地補償説明会
物件調査
補償額の算定
補償説明
契約の締結
土地の引渡し

となります。

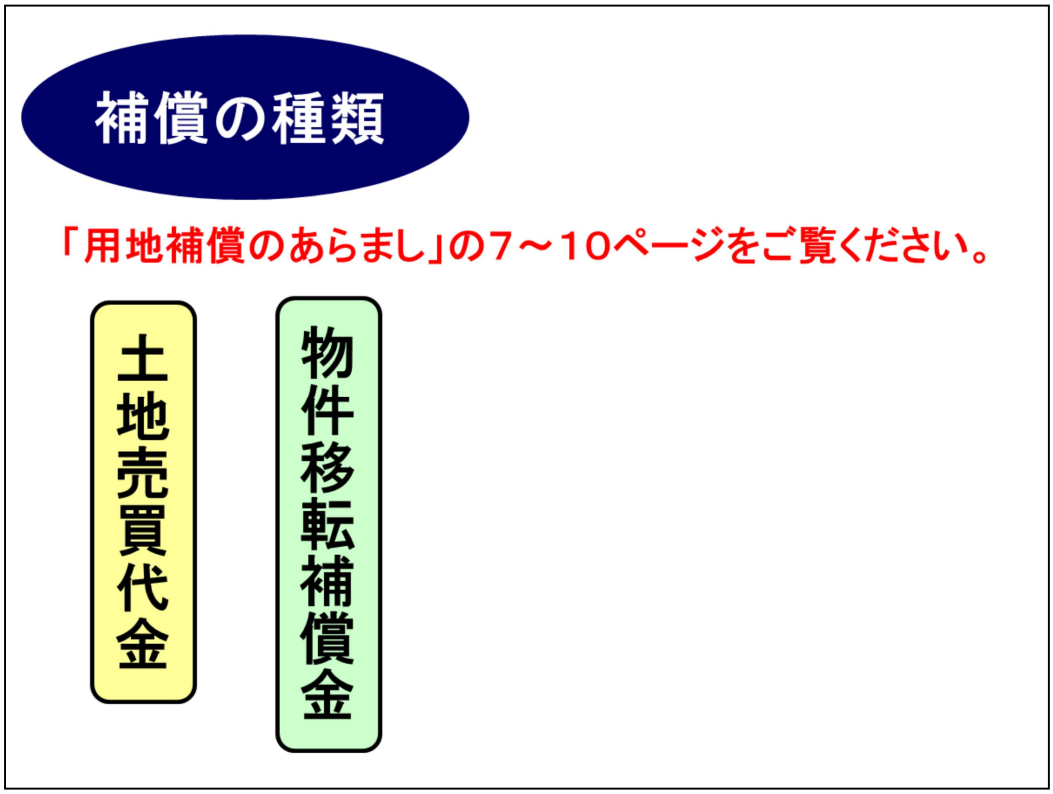
後ほど、この流れについては詳しくご説明いたします。



次に、補償の内容についてご説明いたします。



まず、補償を受けることが出来るのは、事業箇所に土地をお持ちの方、そして、その土地に地上権や賃借権などの権利をお持ちの方、その土地の上に建物などをお持ちの方、また、その建物などを借りている方となります。



次に、補償の種類についてご説明いたします。

お手元の「用地補償のあらまし」７ページから１０ページをご覧ください。

用地取得に関する補償を大きく分類いたしますと、「土地売買代金」と「物件移転補償金」に分けられます。

まず、「土地売買代金」についてご説明いたします。

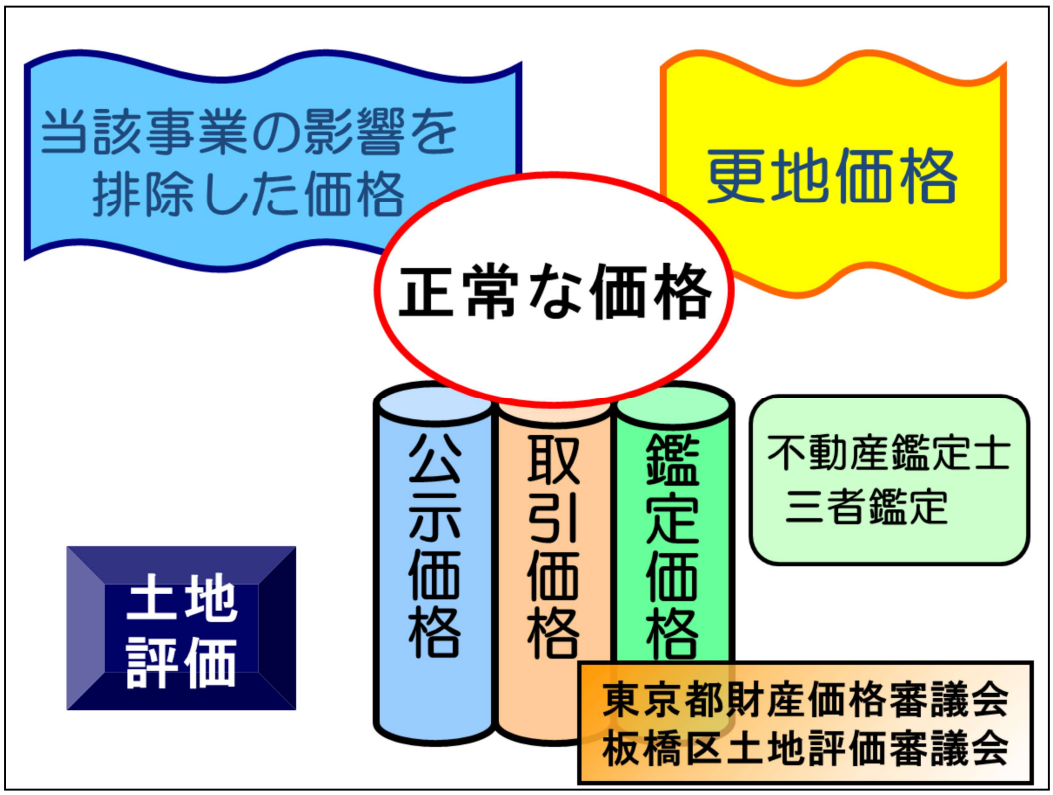
土地価格の評価

取得する土地の価格を評価いたします。



お譲りいただく土地の売買代金がいくらになるかを決定するため、まず最初に、土地の価格を評価いたします。

なお、土地の価格は、１年ごとに見直しを行います。

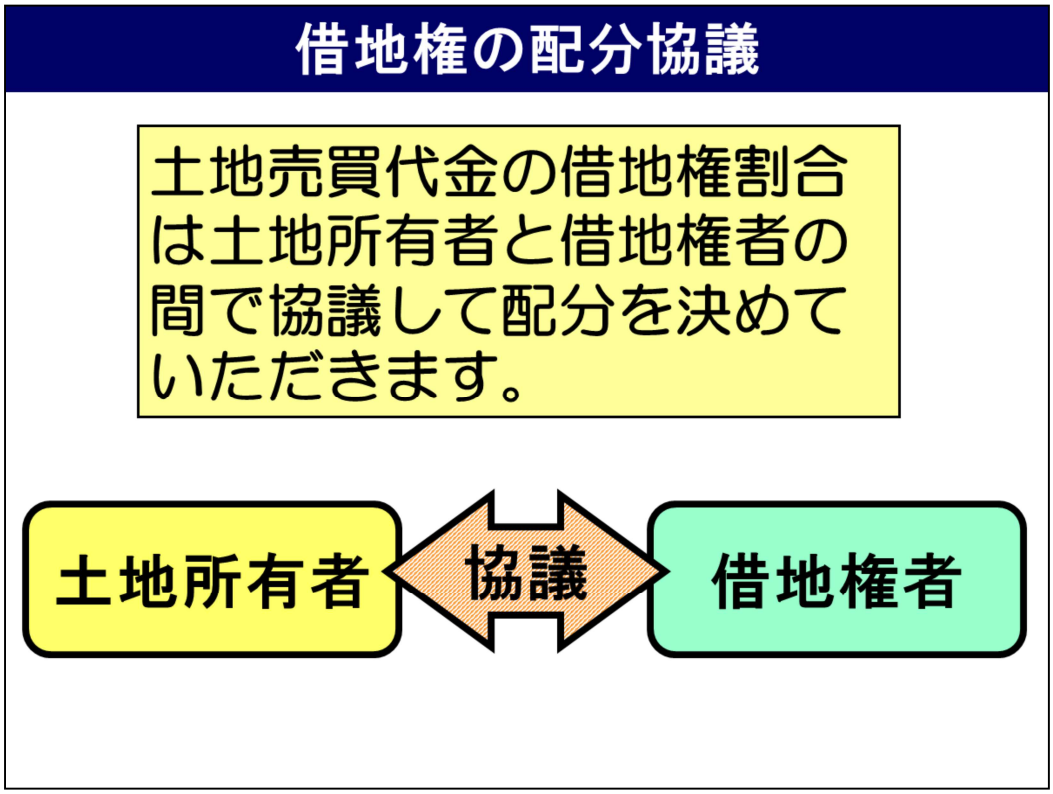


土地の価格の評価にあたりましては、いわゆる「公示価格」や「近隣の取引価格」、「不動産鑑定士による鑑定価格」を参考としております。

また、本事業では、三者の不動産鑑定士に鑑定を依頼しております。評価の際には、土地の上に建物があっても、更地の価格として評価いたします。

こうした条件のもとに、その土地の「正常な価格」を評価いたします。

さらに東京都においては土地評価の専門家等により構成された「東京都財産価格審議会」に、板橋区においては「板橋区土地評価審議会」にはかり、その評定された価格に基づき、皆様に土地の売買代金をご提示いたします。

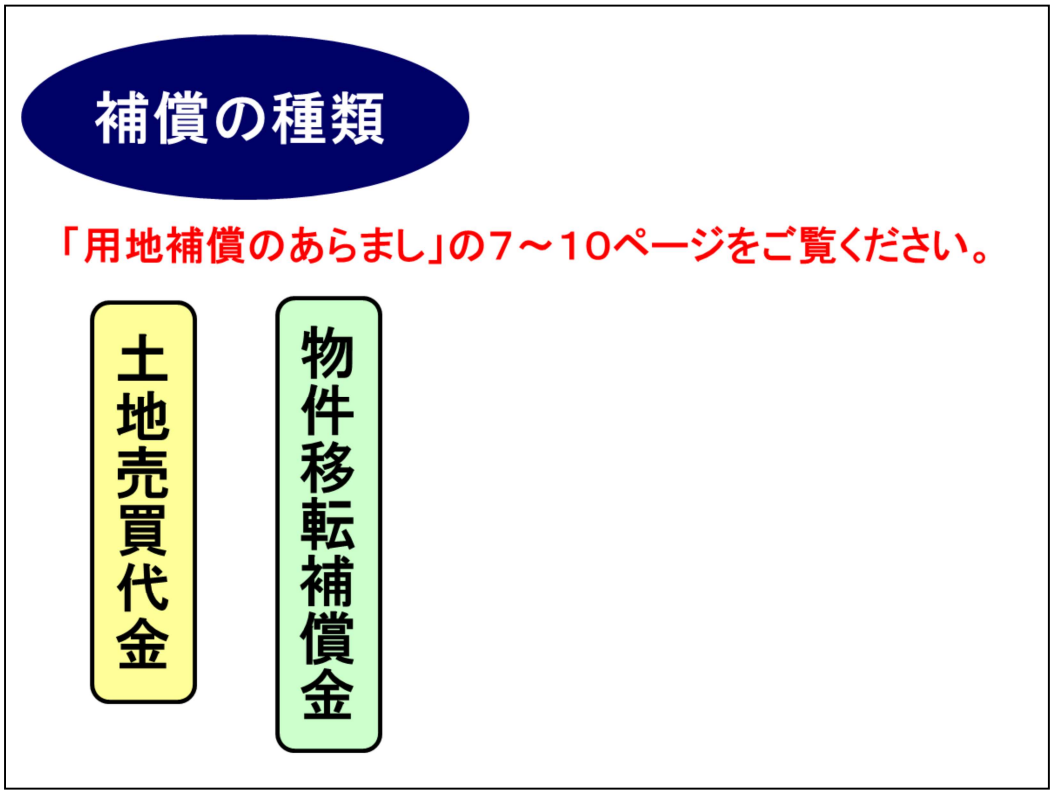


次に、借地をされている土地についてご説明いたします。

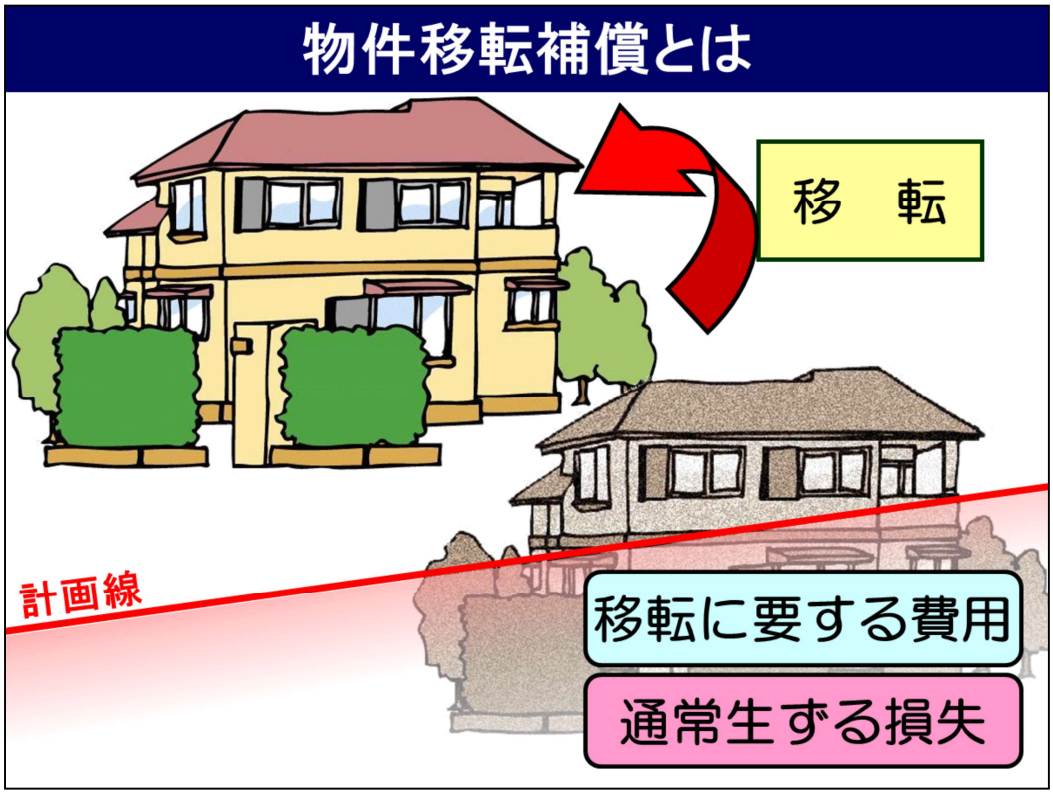
借地をされている土地については、土地所有者と借地権者との間で、土地価格の配分を協議によって、決めていただきます。

それぞれのお話し合いで決めていただきますので、一方的に何割と申し上げることはございません。

そしてこの協議にしたがって、土地所有者と借地権者、それぞれに補償金をお支払いいたします。



次に、建物や工作物などの物件移転補償金についてご説明いたします。



まず、「物件移転補償」の概略をご説明いたします。

例えば、このような土地に建物が建っていて、そこに計画線がご覧のとおり存在しているとします。

この場合、事業予定地上の建物は、移転していただかなければなりません。

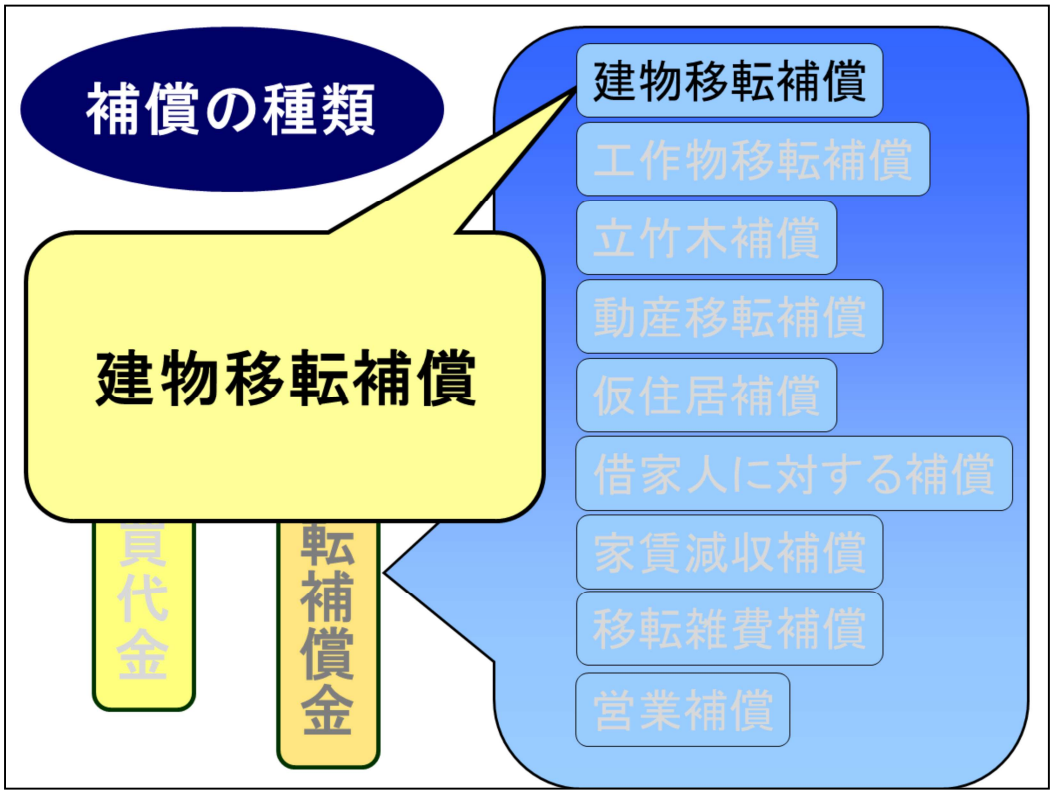
その移転に要する費用、移転に伴って通常生じる損失を想定して補償するのが、「物件移転補償」です。

物件移転補償額の算定

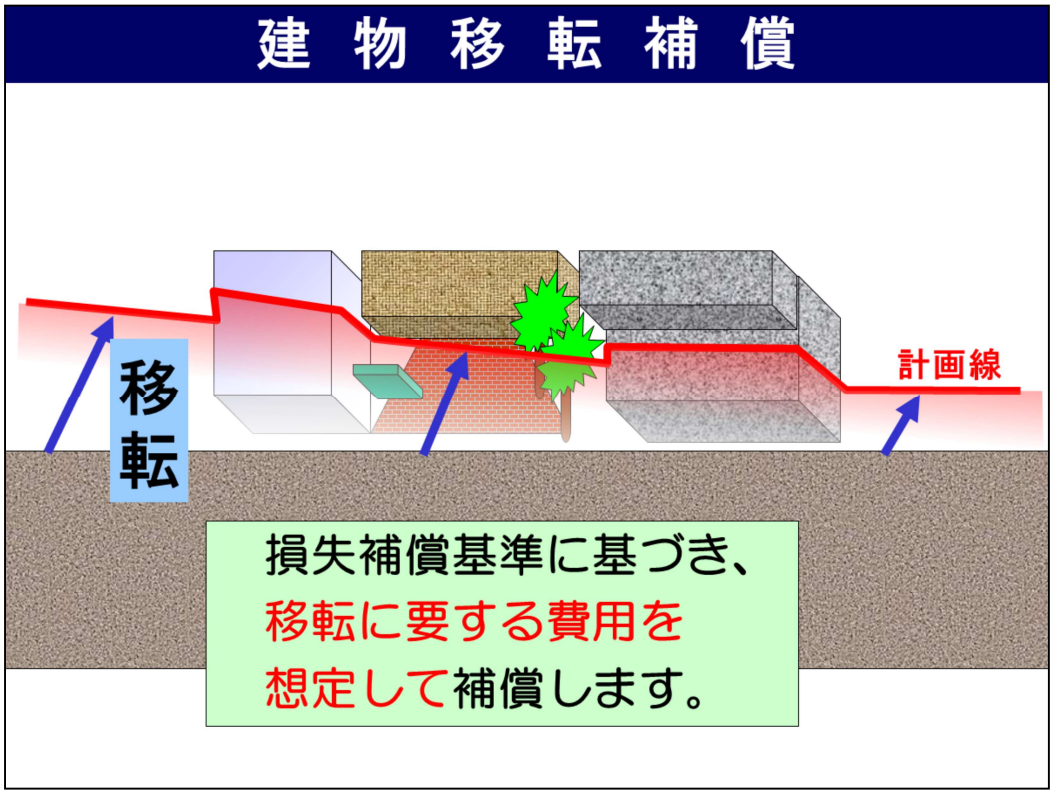
物件等の実地調査結果に基づいて、
損失補償基準に従い、算定します。



また、物件移転補償額は、皆様のお宅の物件の調査を行なわせていただき、その結果をもとに損失補償基準に従って、算定をいたします。

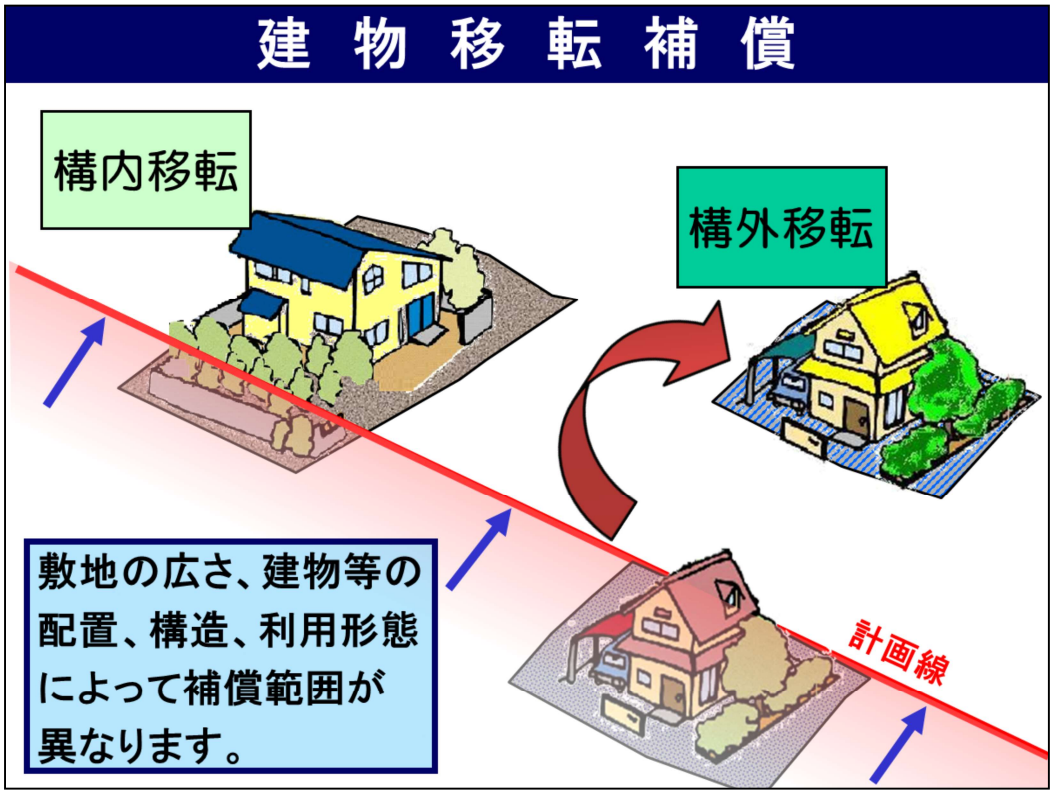


それでは、個々の補償項目についてご説明いたします。
まず、「建物移転補償」についてご説明いたします。



「建物移転補償」とは、計画線に入った場合、矢印で示した範囲までの土地をお譲りいただくことになります。その範囲内に建物があれば、その建物を移転していただくことになります。

この建物の移転に要する費用を想定して、損失補償基準に基づき、補償するものが「建物移転補償」です。



建物をどのように移転するのかについては、損失補償基準に基づき、建ぺい率や容積率などの「公法上の規制」などを検討して、妥当と思われる方法を想定いたします。

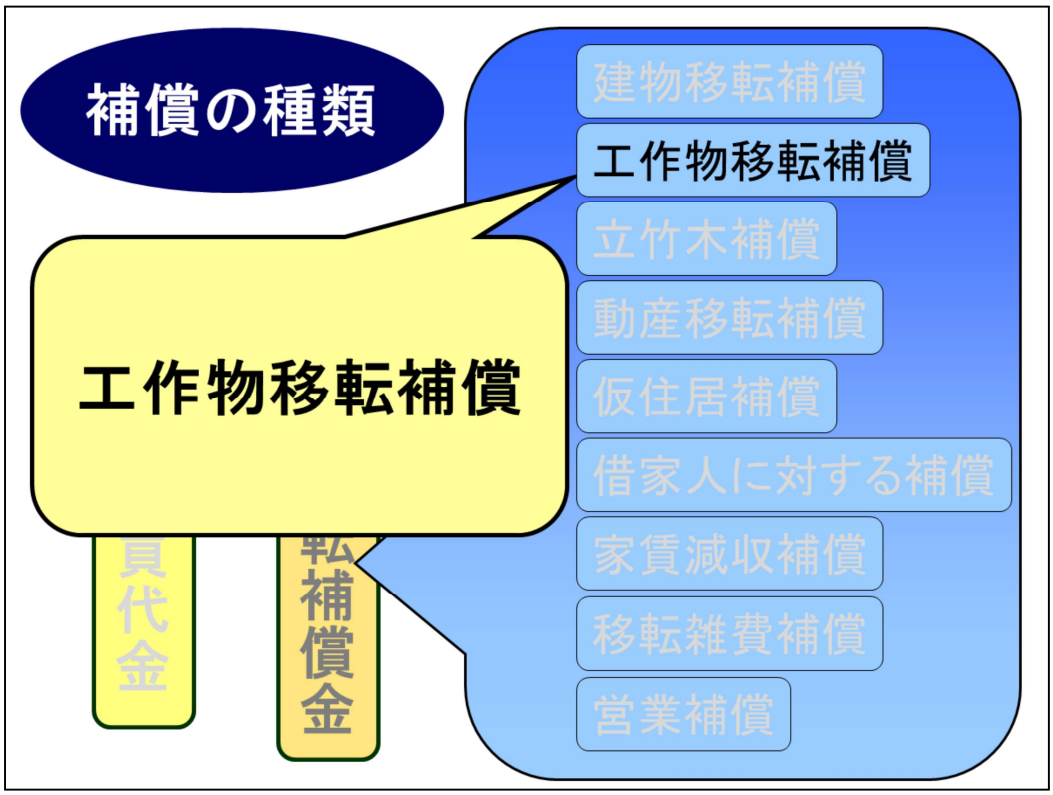
例えば、左側の建物のように、庭先だけが事業予定地になっている場合、建物はそのままで、庭先にある工作物だけを残った敷地内に移設していただくのが、妥当な移転工法と思われます。

これを「構内移転」といいます。

また、右側の家のように、土地のすべてが事業予定地になってしまっている場合、まったく別の敷地に、この建物を移転していただくのが、妥当な移転工法と思われます。

これを「構外移転」といいます。

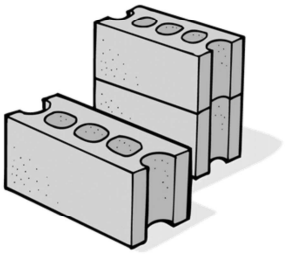
なお、これらの移転の仕方は、敷地の広さや建物等の配置、構造、利用形態によって補償範囲が一軒ずつ異なりますので、今後、担当者が伺った折に、詳しくご説明いたします。



次に、「工作物移転補償」についてご説明いたします。

工 作 物 移 転 補 償

お譲りいただく土地にある門、塀、庭石などについて、損失補償基準に基づき、その移転に要する費用を想定してを補償します。





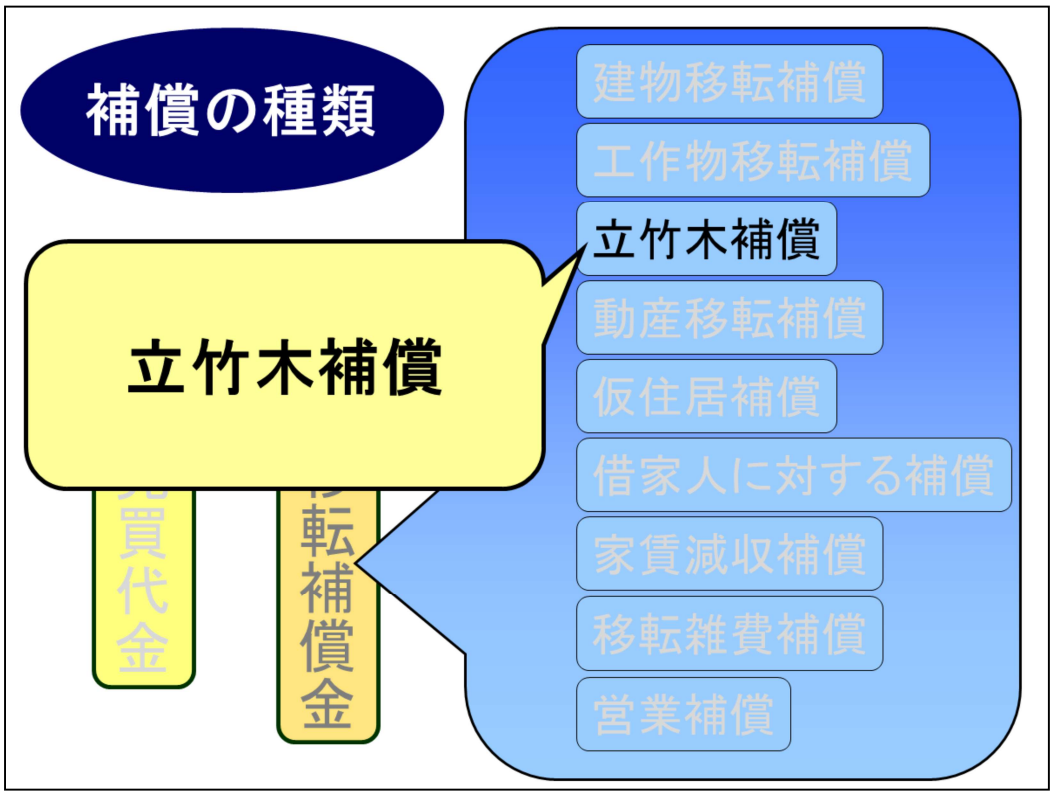




工作物とは、お譲りいただく土地にある、門や塀、あるいは庭石などを指します。

損失補償基準に基づき、これらの移転に要する費用を想定して補償するのが「工作物移転補償」です。

また、工作物は他にも、コンクリートたたき、ブロック塀、門扉、クーラー、電話設備などのようなものがあります。



次に、「立竹木（りゅうちくぼく）補償」についてご説明いたします。

立　竹　木　補　償

損失補償基準に基づき、

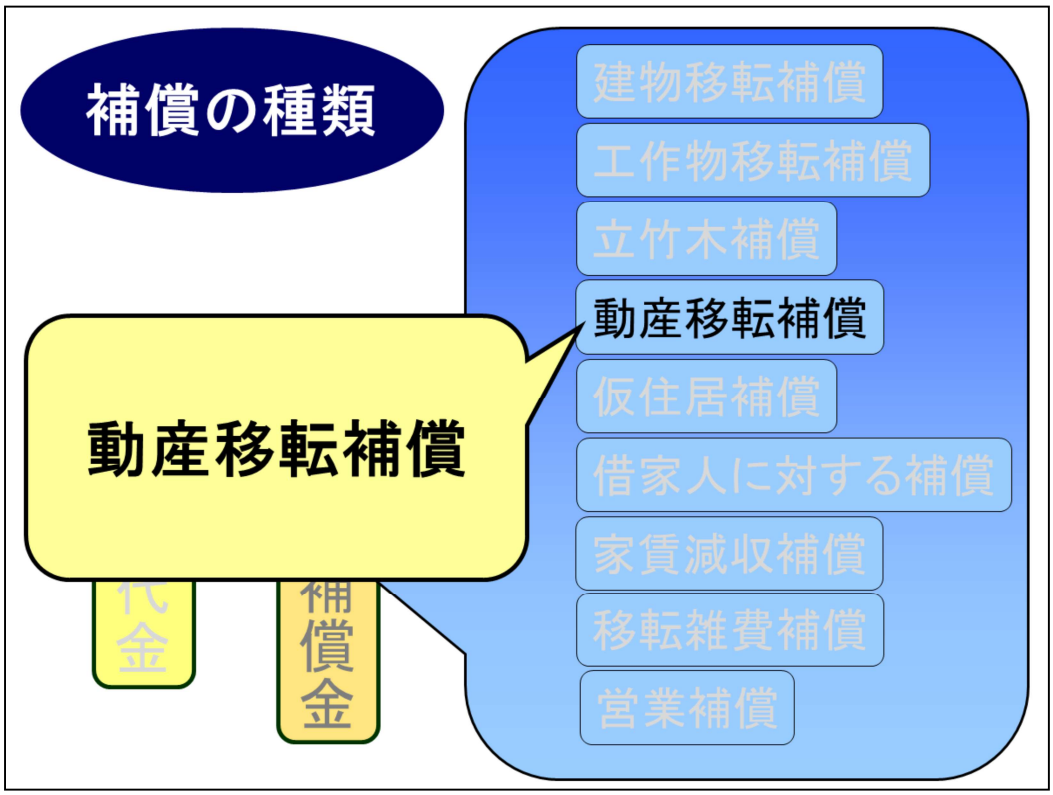
お譲りいただく土地にある樹木を

移植や伐採するために要する

費用を想定して補償します。



立竹木とは、いわゆる樹木のことです。損失補償基準に基づき、お譲りいただく土地にある樹木の移植や伐採に要する費用を想定して補償するのが、「立竹木補償」です。



次に、「動産移転補償」についてご説明いたします。

動　産　移　転　補　償

損失補償基準に基づき、
家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に要する費用を想定して補償します。

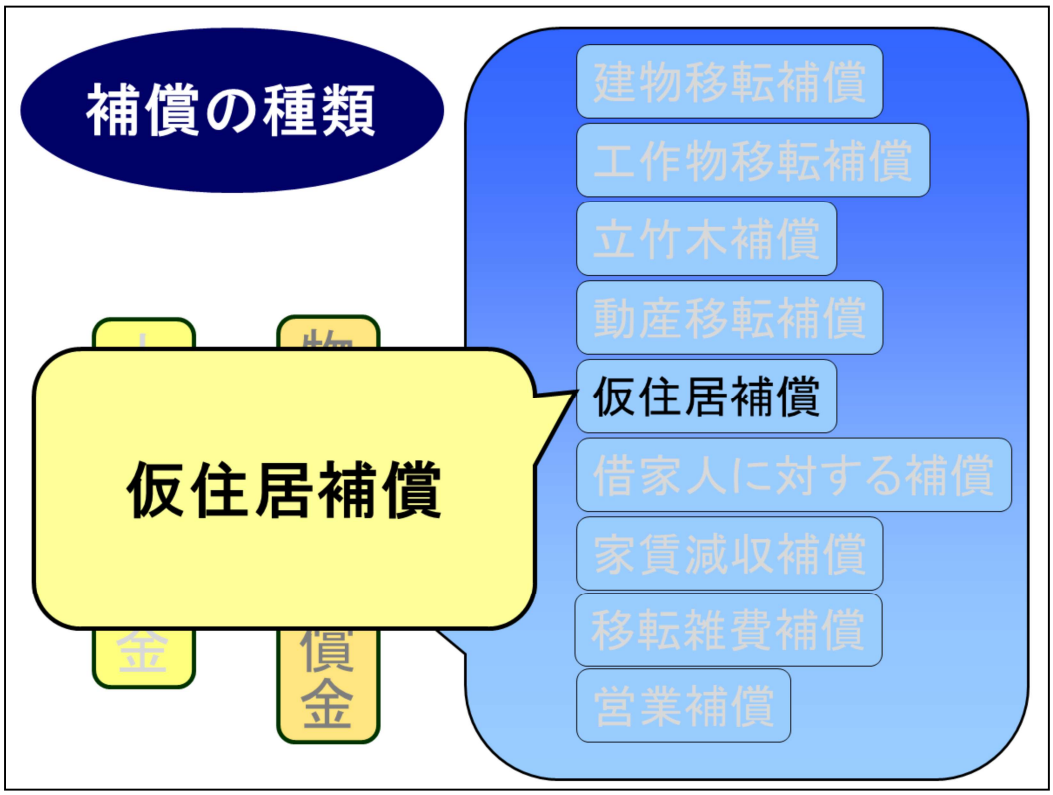




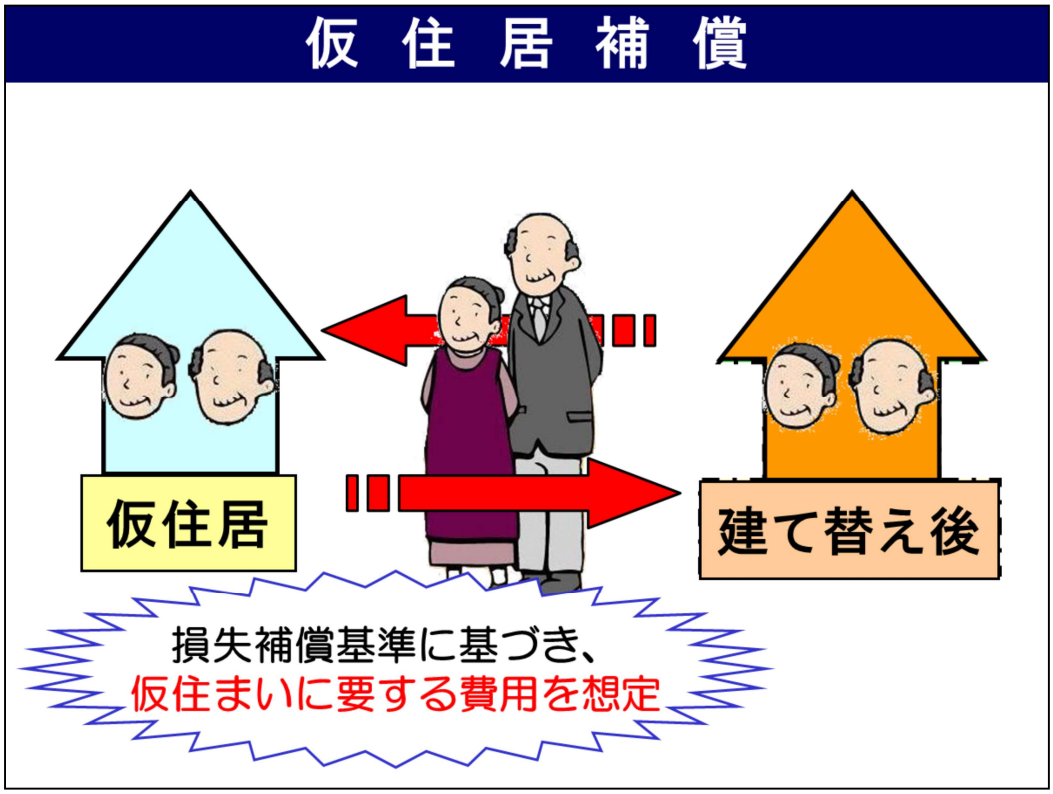
　動産移転補償とは、「引越し費用」のことを指します。損失補償基準に基づき、家財道具、店舗にある商品、会社の事務用備品などの「引越し費用」を想定して補償するのが、「動産移転補償」です。



なお、「動産移転補償」につきましては、タンスなどの家財や倉庫の荷物などの数量を調査のうえ、それをトラック何台で運べるかを計算し、その費用を補償いたします。



続きまして、「仮住居補償」についてご説明いたします。



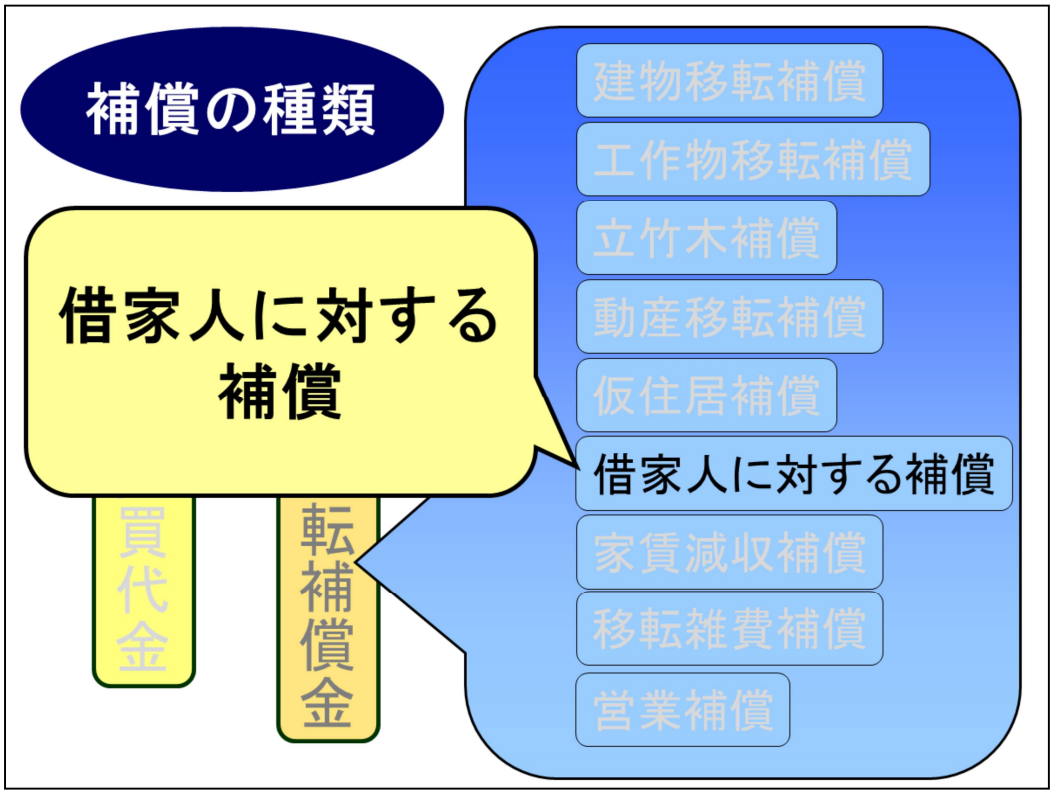
まず、「仮住居補償」の考え方についてご説明いたします。

建物を移転していただく必要がある場合、その移転方法として、残りの敷地に建て替えていただく方法が妥当である、と判断される場合があります。

このような場合、建替中は仮住まいに移転され、新しい建物が出来上がった後、その建物にお戻りいただくことになります。

このように、建て替えの間の仮住まいに要する費用を想定して補償するのが「仮住居補償」です。

なお、別の土地に移転される場合には、そこに新しい建物が出来上がった後に移転していただくことになりますので、「仮住居補償」はございません。

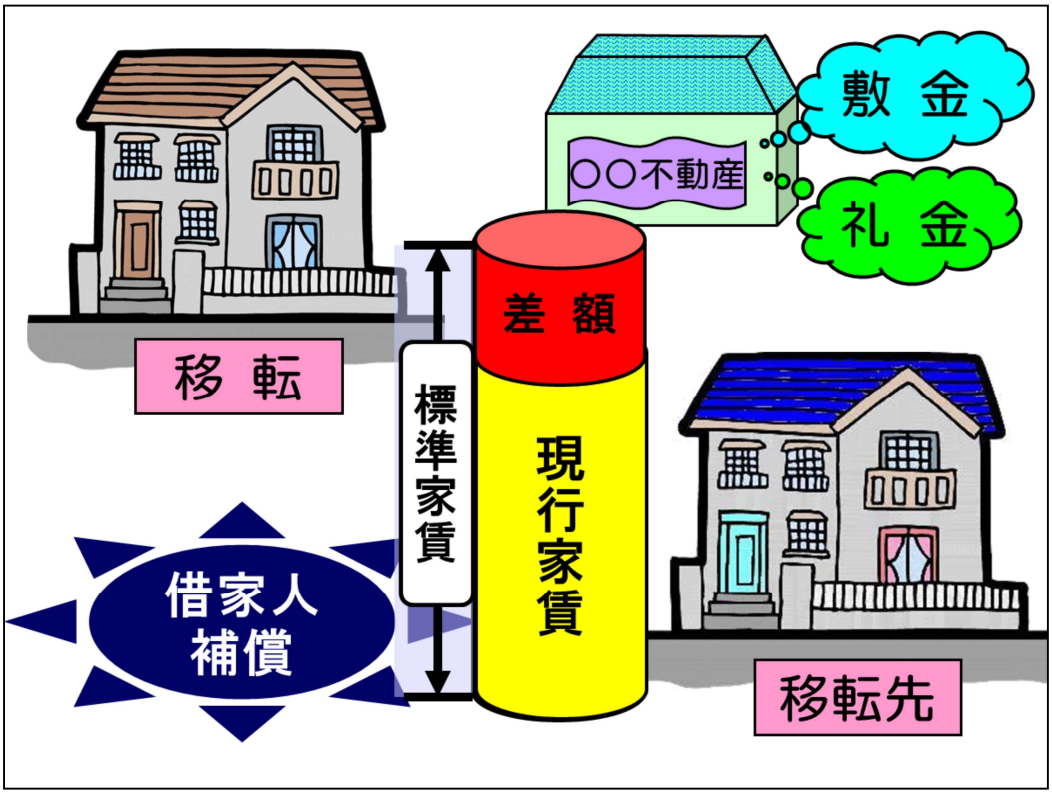


次に、「借家人（しゃっかにん）に対する補償」についてご説明いたします。

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場合、損失補償基準に基づき、これまでと同程度の建物を借りるための費用を想定して補償します。

例えば、アパートなどが移転の対象となった場合、そのアパートなどを借りてお住まいになっている方が、いままでどおりの賃貸借契約を続けることが難しい場合、損失補償基準に基づき、これまでと同程度のアパートなどを借りるための費用を想定して補償するのが「借家人補償」です。

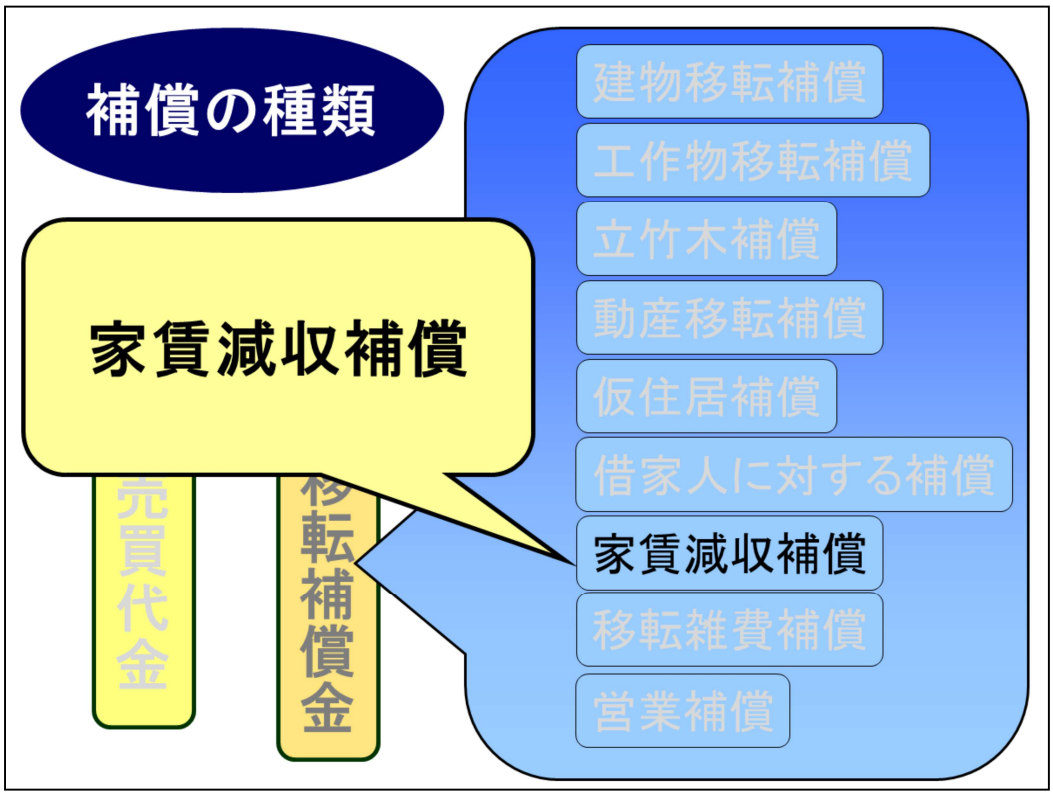


例えば、大家さんがアパートを移転することになると、借主の方は、新しいアパートを探さなければなりません。

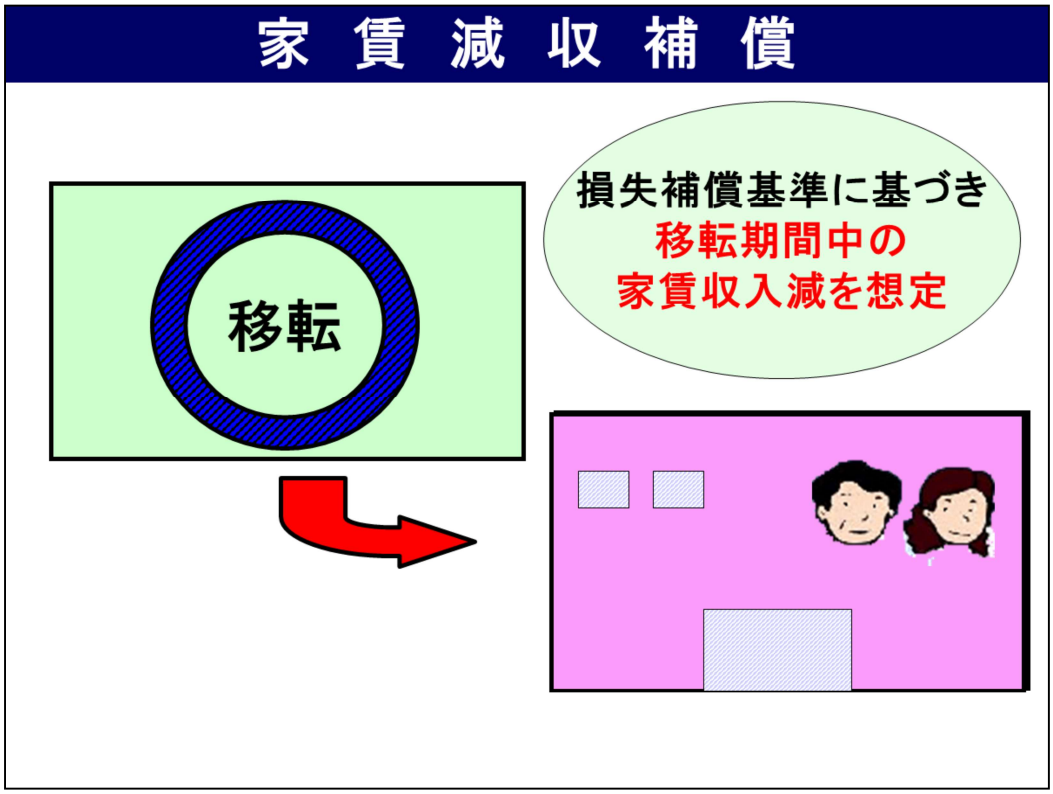
このとき、新しく賃貸借契約をする際には、敷金や礼金をご負担いただくことになると思います。

また、今までと同じような広さの物件であったとしても、周辺の標準的な家賃が今までの家賃よりも高いため、今までの家賃との間に、差額が生じる場合があります。

そこで、損失補償基準に基づき、この敷金、礼金、それから一定期間分の家賃などの差額を想定して補償するのが「借家人補償」です。

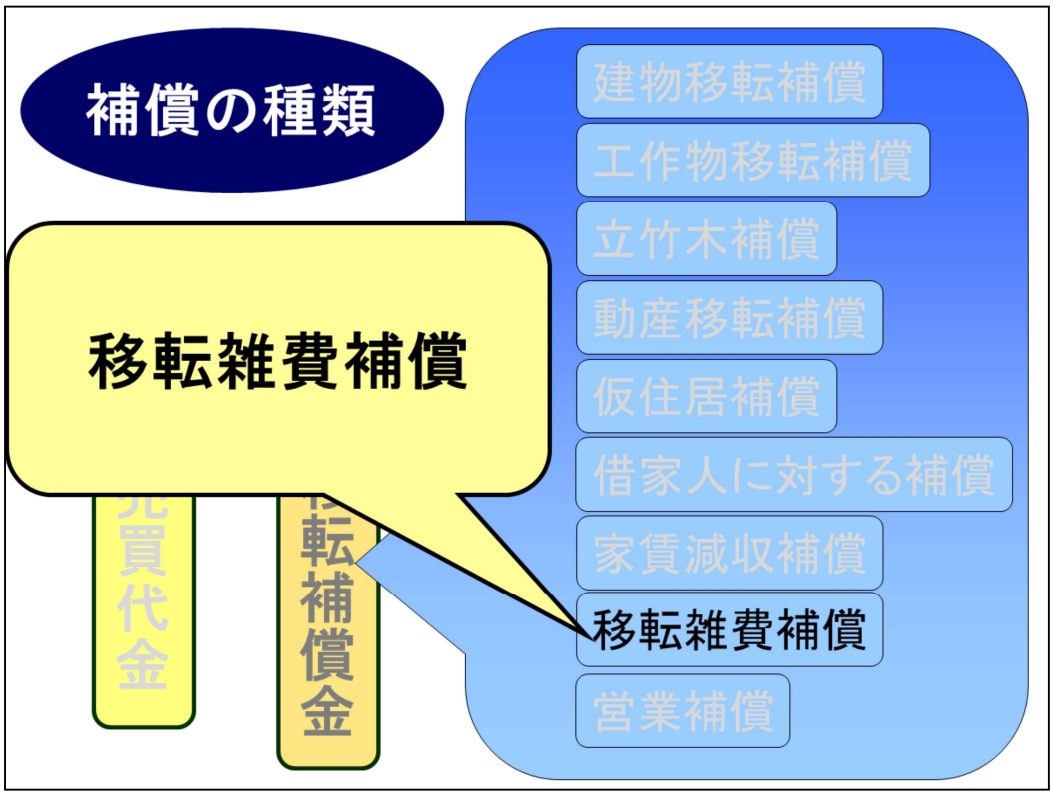


次に、「家賃減収補償」についてご説明いたします。



アパートなどの賃貸建物を移転する場合、入居者の方に引っ越していただく必要が生じます。

そして、新しい建物が建ち、新たに入居があるまで家賃収入が無くなります。損失補償基準に基づき、これを想定して補償するのが「家賃減収補償」です。



次に、「移転雑費補償」についてご説明いたします。

移 転 雑 費 補 償

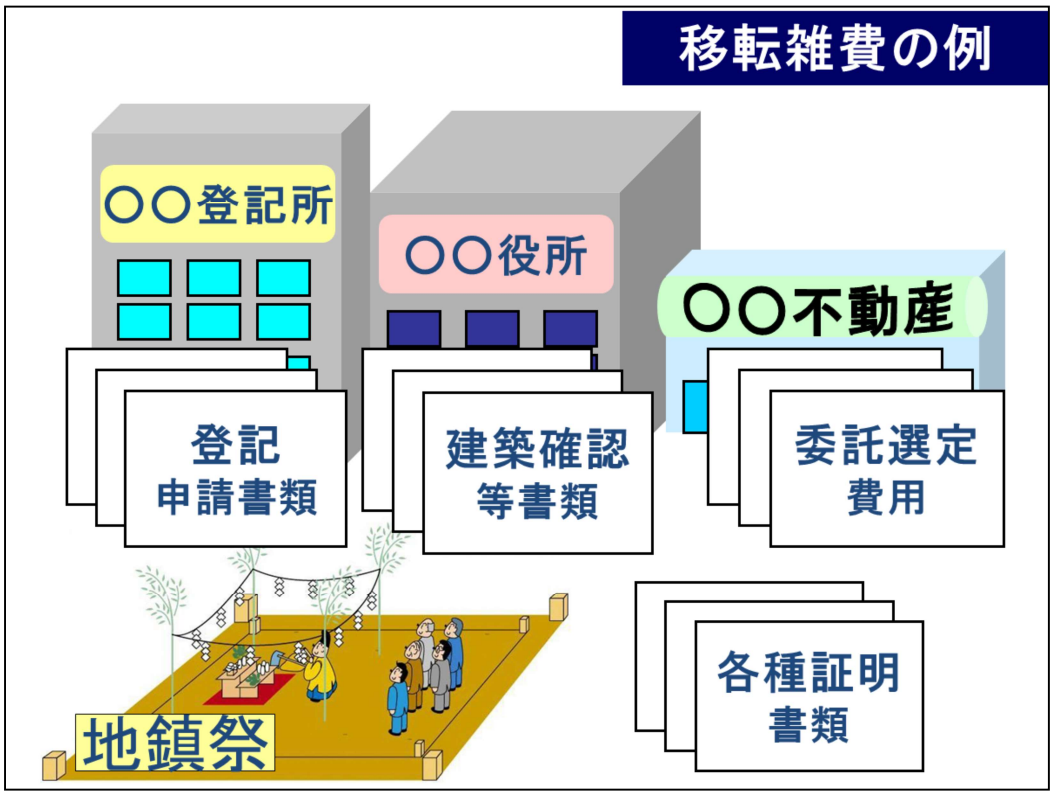
移転又は立ちのき先
を選ぶための費用

法令上の手続きの
ための費用

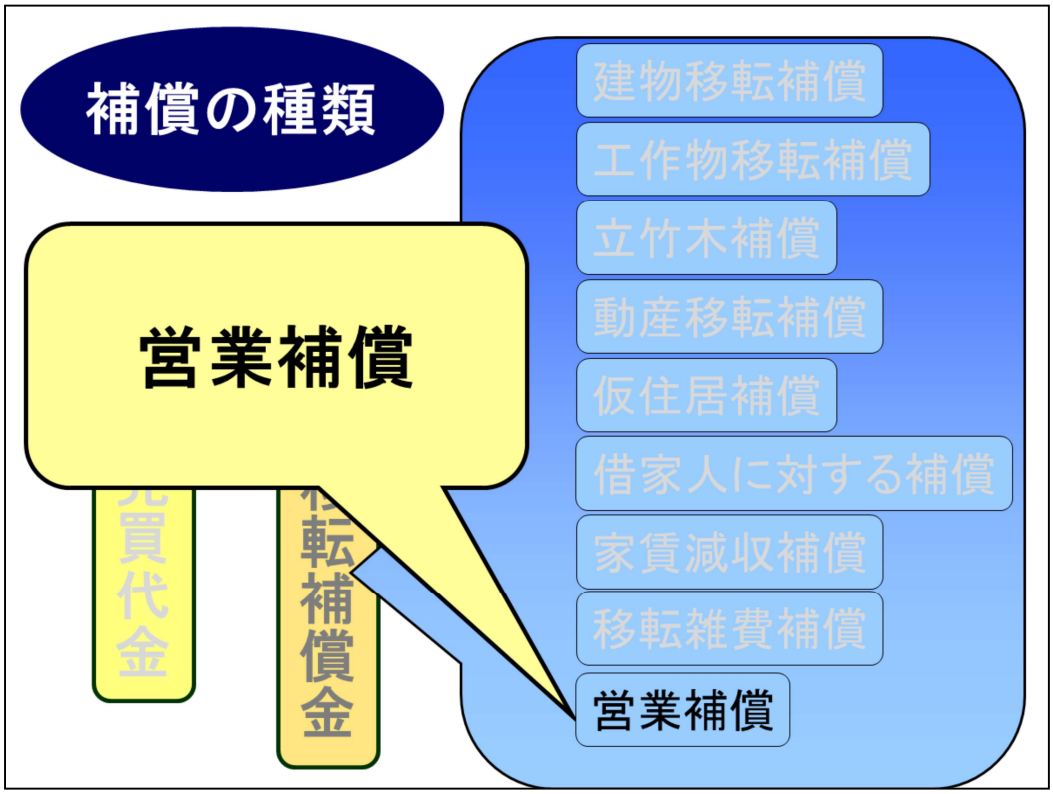
などを、損失補償基準に基づき
補償します。



「移転雑費補償」とは、建物を移転するときに生じる費用で、移転又は立ちのき先を選ぶための費用、あるいは法令上の手続きのための費用などを損失補償基準に基づき、想定して補償するのが「移転雑費補償」です。

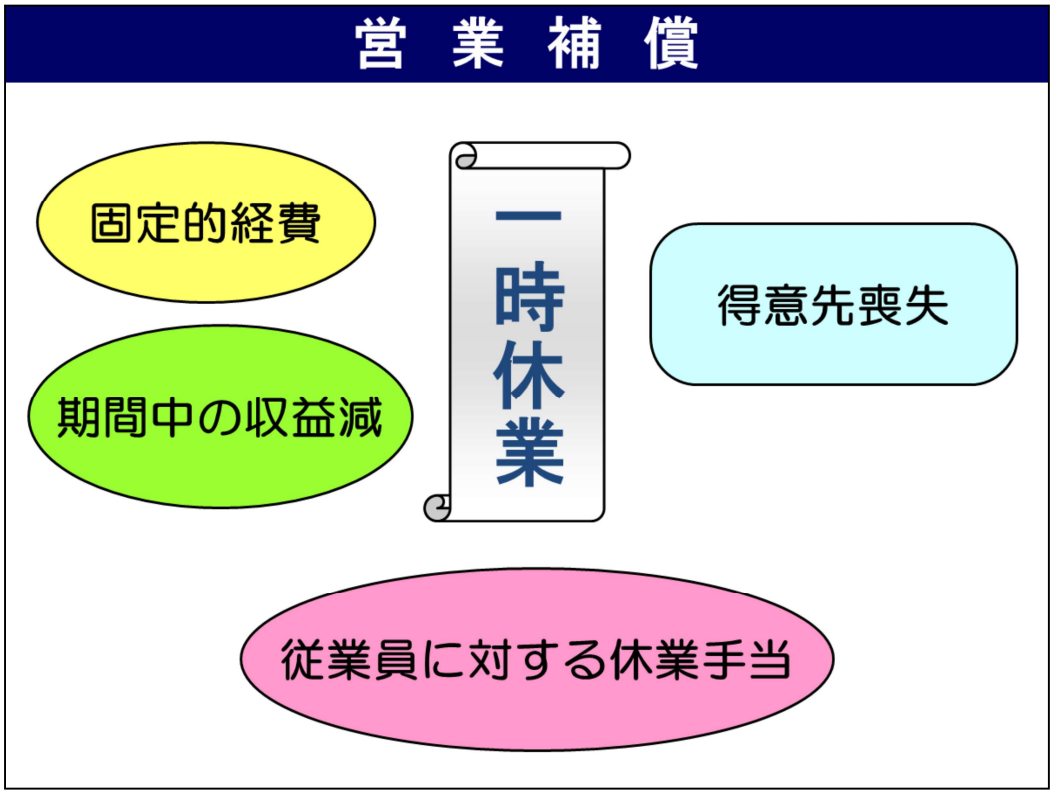


例えば、建物を建てる際に行う地鎮祭や上棟式の費用、登記申請に要する費用、建築確認申請に要する費用、建築物の設計監理業務に関する費用、各種証明書類の手数料、不動産会社に支払う仲介手数料などが、その対象となります。



最後に、「営業補償」のご説明をいたします。

この補償は、商店や会社などを営まれている方を対象としたものとなります。



例えば、現在営業されているところから、移転していただく必要がある場合、一時的に休業せざるをえなくなる場合があります。

しかし、休業していても、例えば、税金や家賃などの固定的経費は掛かり続けます。

また、休業している間は、収益が減少しますし、従業員の方の休業手当てを支払わなければなりません。

更には、お引越しや休業で、一時的にお得意先が減ってしまうという、ご心配もあるかと思います。

そうした損失を想定して補償するのが、「営業補償」です。



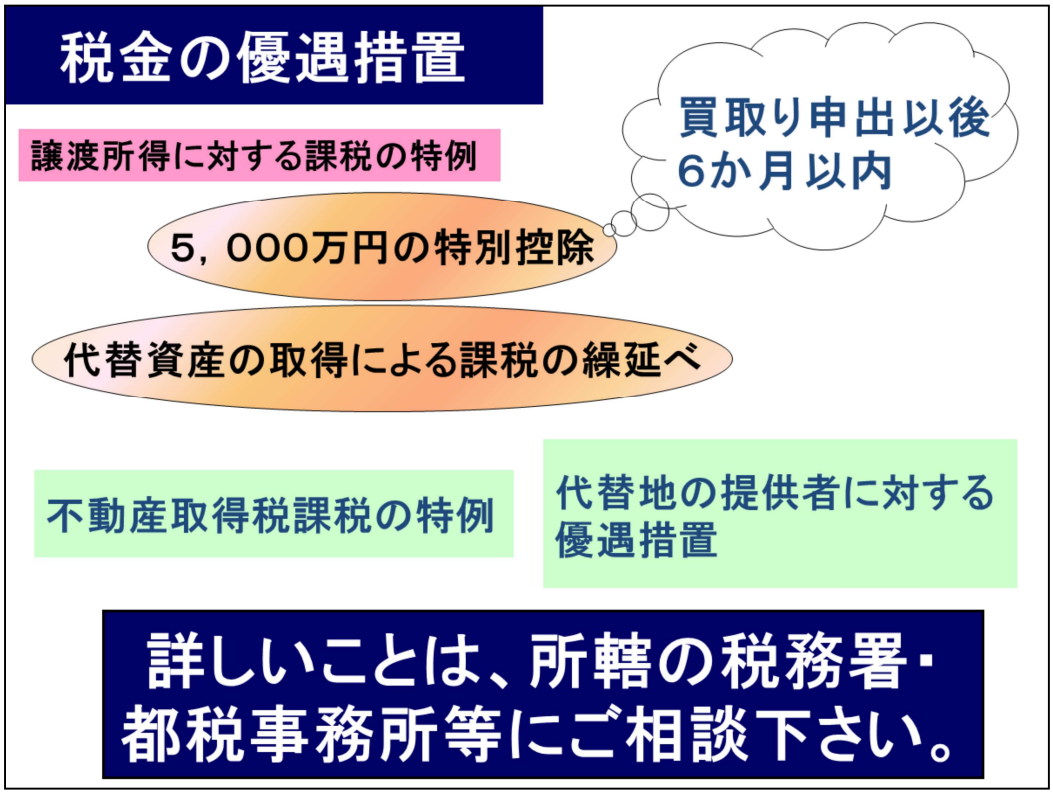
この「営業補償」のなかには、営業許可等の変更届出が必要な場合にかかる手数料なども含まれております。

「営業補償」は、皆様が税務申告のときに出された、営業申告書に基づいて計算させていただきます。

このため、「営業補償」の対象となる方につきましては、今後、担当者から営業申告書及び税務申告書の提出をお願いすることになりますので、ご協力をお願いいたします。

以上、用地補償の概要についてご説明いたしました。

「用地補償のあらまし」１１ページに、物件移転に対する補償の一覧表がございますのでご覧ください。



続きまして、公共事業に伴う、税金の優遇措置についてご説明いたします。

「用地補償のあらまし」１４、１５ページをご覧ください。

皆様がお受け取りになる補償金ですが、不動産等の譲渡所得に対する課税の特例という優遇措置があります。

この優遇措置は、「５，０００万円の特別控除」と「代替資産の取得による課税の繰延べ」という２つの制度があり、どちらか一方のみを選ぶことができます。

まず、「５，０００万円の特別控除」とは、補償金のうち、土地等の譲渡に対する部分において、その取得費と譲渡経費を控除した残額について、５，０００万円までが特別控除されるというものです。

ただし、これは買取りの申出から、６ヶ月以内にご契約をいただいた場合に適用が可能です。

次に、「代替資産の取得による課税の繰延べ」とは、補償金のうち、土地等の譲渡に対する部分について、代わりの資産を取得された場合は、譲渡が無かったものという扱いを受けることができる、というものです。

このほかに、「不動産取得税の課税の特例」や「代替地提供者に対する優遇措置」があります。

なお、いずれも「税金」に関する優遇措置となります。

詳細につきましては、皆様の個別事情による部分もございますので、誠に恐縮ですが、税務を所轄する「税務署や都税事務所」に、ご相談下さいますようお願いいたします。

生活再建のために

「用地補償のあらまし」の１６ページをご覧ください。

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。



続きまして、生活再建のための制度についてご説明いたします。

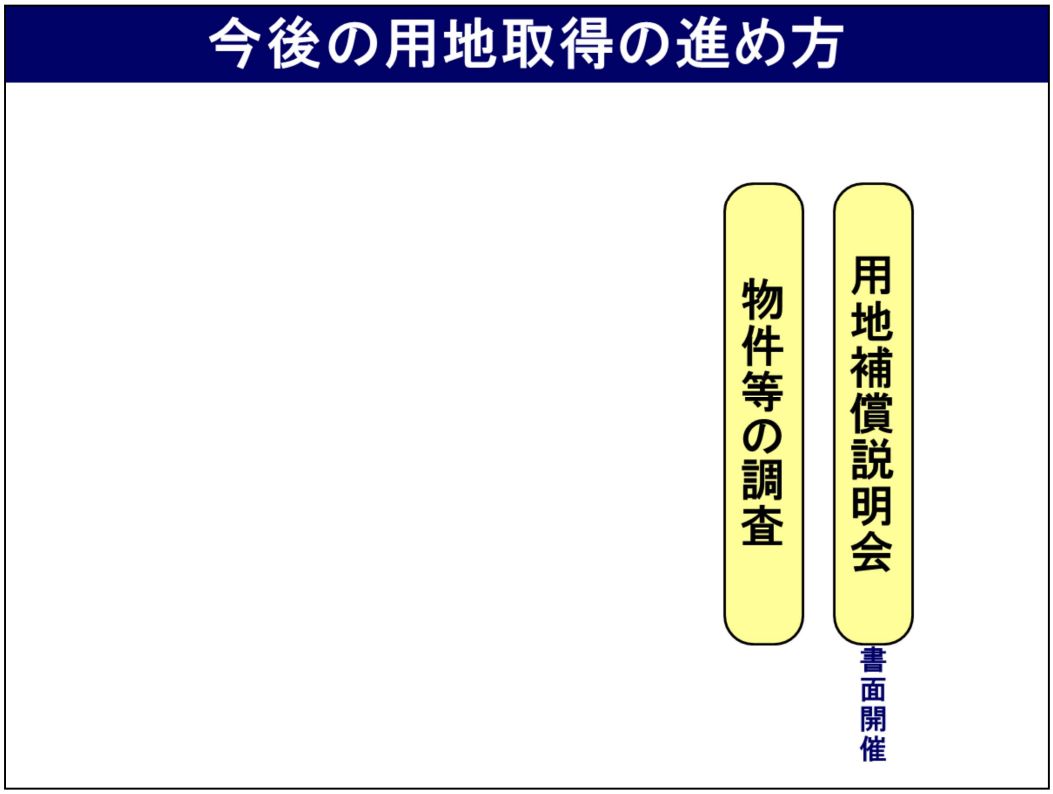
「用地補償のあらまし」１６ページをご覧ください。

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。

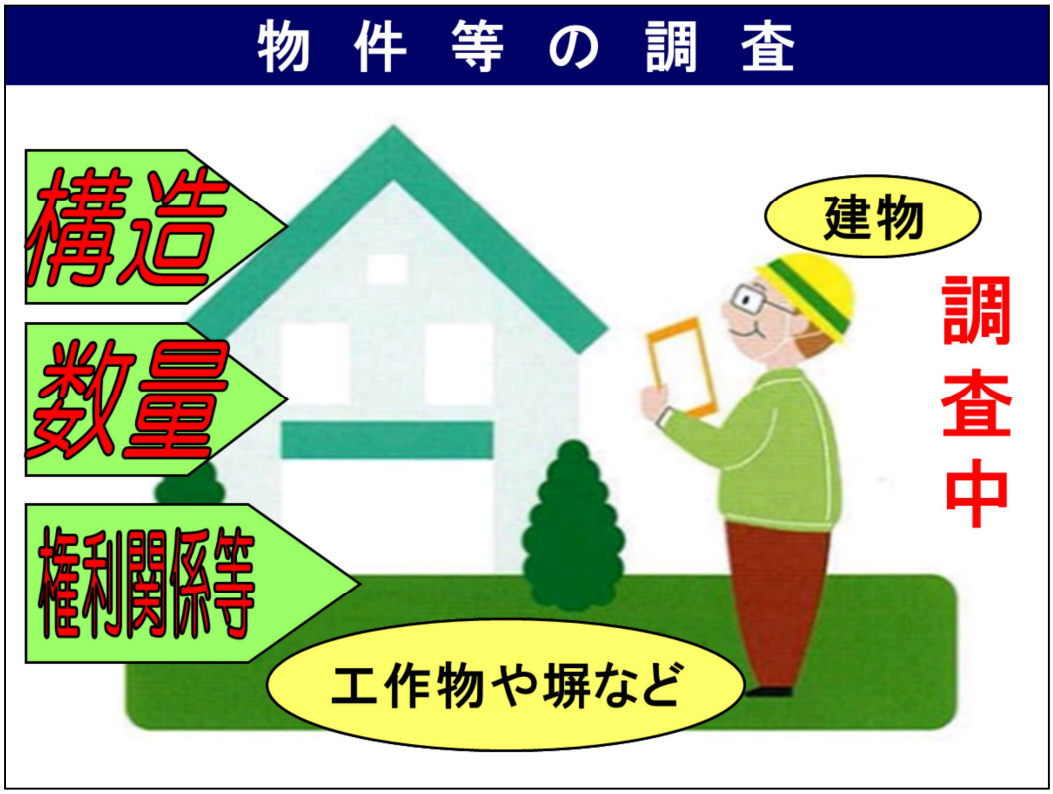
今後の用地取得の進め方について

「用地補償のあらまし」の３～７、１２、１３ページをご覧ください。

続きまして、今後の用地取得の進め方についてご説明いたします。
「用地補償のあらまし」３～７、１２、１３ページをご覧ください
。

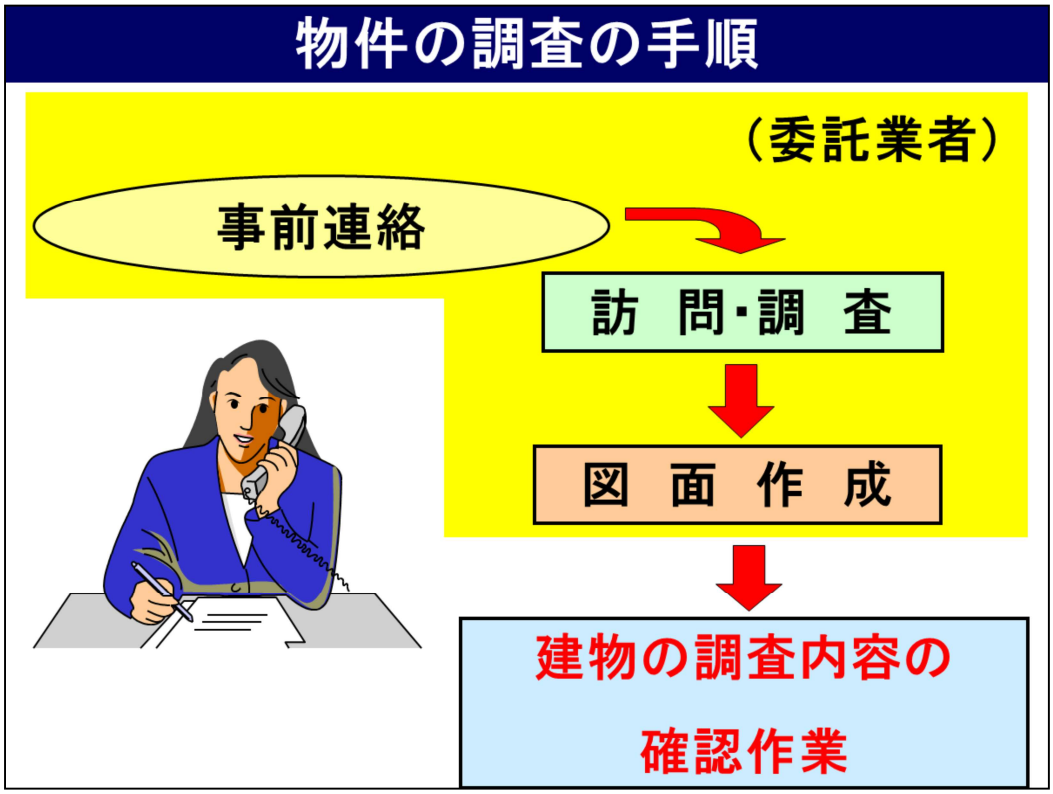


まず、用地補償説明会（書面開催）の後、皆様の物件補償額を算定する基礎資料を作成するために「建物等の調査」が必要となります。



物件等の調査は、建物や工作物について、また、それらの権利関係等について調査をさせていただくものです。

また、建物内へもお邪魔し、建物各部の材質や内部造作（ぞうさく）の仕上げなどの調査が必要となる場合もあります。

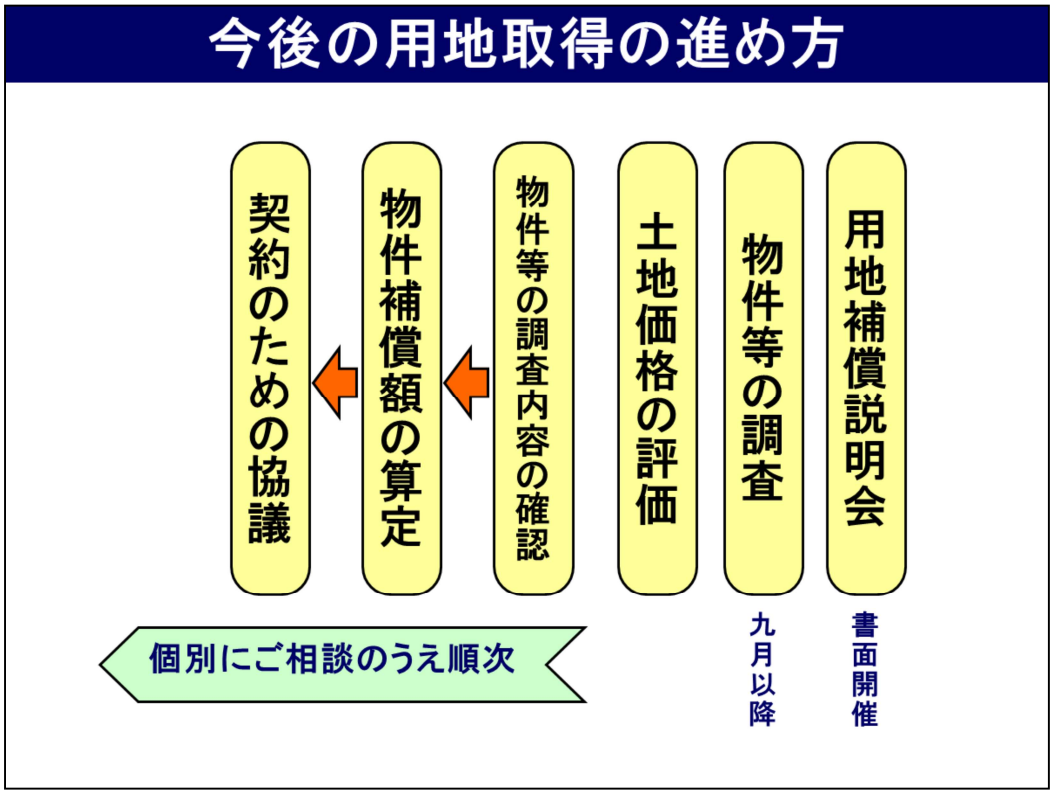


物件の調査は、委託した業者が皆様のお宅に、担当者とともにお伺いして、調査させていただきます。

この調査は、補償金の計算の基礎データとするために行うものであり、この調査に基づき、建物や工作物などの図面を作成します。

建物につきましては、個々に具体的なお話をお伺いする場合もあります。

なお、実際に皆様のお宅にお伺いし、物件の調査を行う際の日程調整は、改めて委託した業者から事前の連絡をさせていただきます。



また、物件等の調査と並行して、土地価格の評価を行います。

現在、土地価格の評価は９月頃を目途に手続きを進めています。

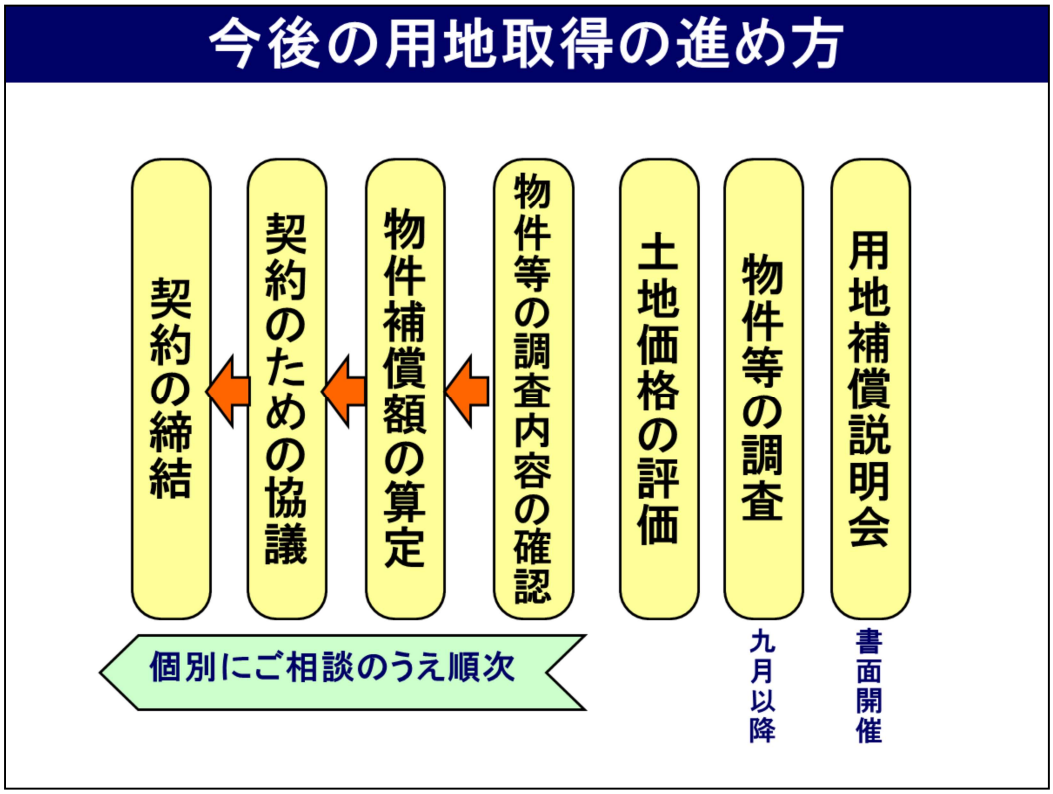
これからご説明する手続きについては、皆様のご都合などを伺いながら、順次進めさせていただきます。

まず、先ほどご説明した「物件等の調査内容の確認」の後、物件補償額の計算を行います。これを「算定」といいます。

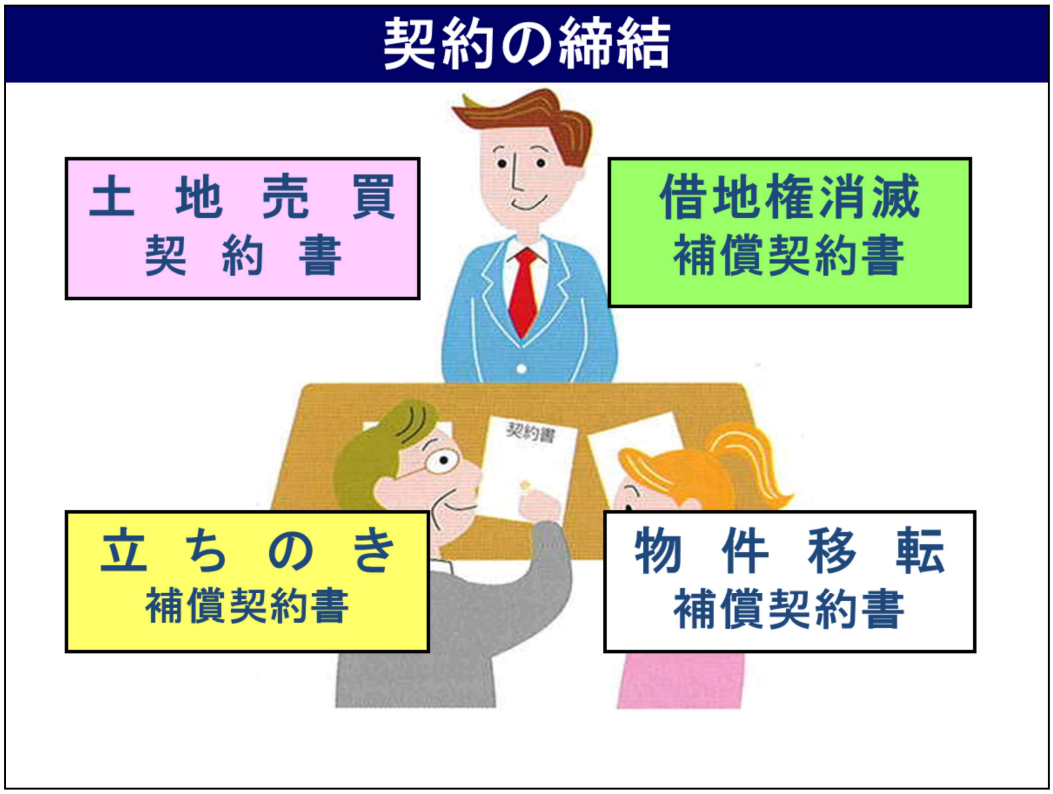
補償額の算定ができましたら、皆様に補償内容をご説明して、契約のための協議に入らせていただきます。



協議におきましては、「土地の取得価格」や「物件の補償額」などを権利者の皆様に、それぞれ個別にご提示して、その内容をご説明いたします。



契約のための協議が調いますと、契約の締結となります。



契約には、権利の種類によって、様々な契約形態があります。

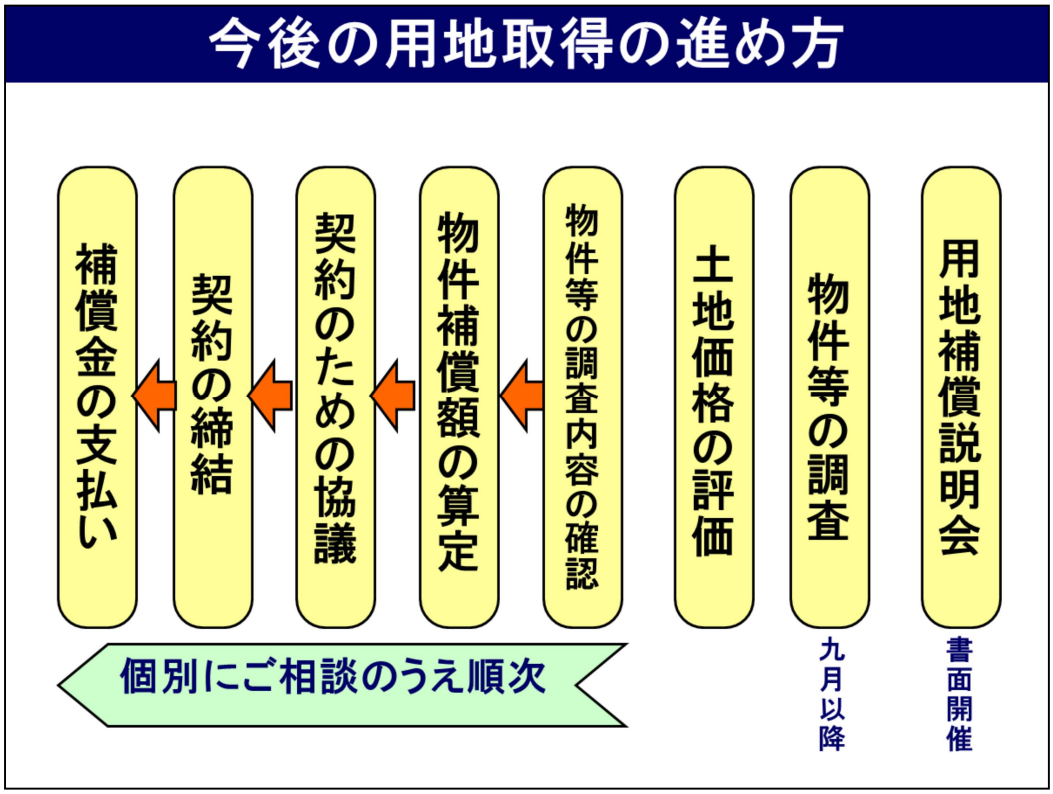
■土地をお持ちの方とは、土地売買契約を、

■土地を借地されている方とは、借地権消滅補償契約を、

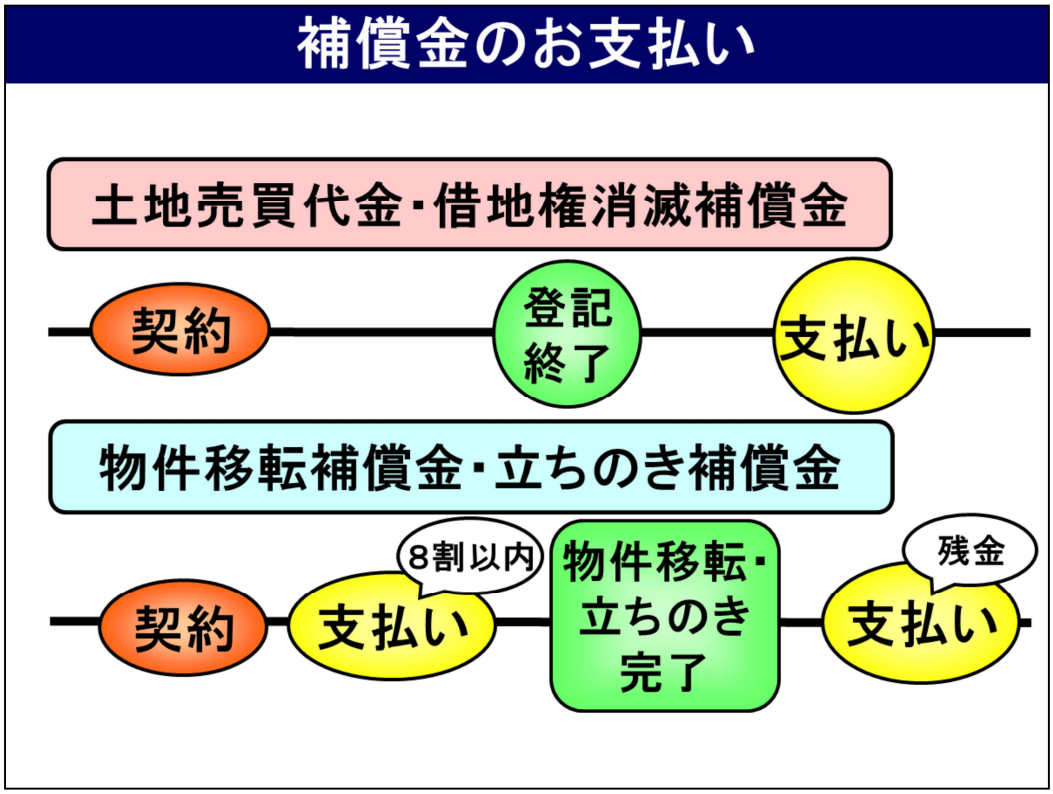
■建物等をお持ちの方とは、物件移転補償契約を、

■借家人の方とは、立ちのき補償契約をそれぞれ締結させていただきます。

なお、賃貸アパートのように、多数の権利者がいらっしゃる場合、建物所有者の方と借家人の方、皆様にご同意いただき、同時にご契約いただきます。



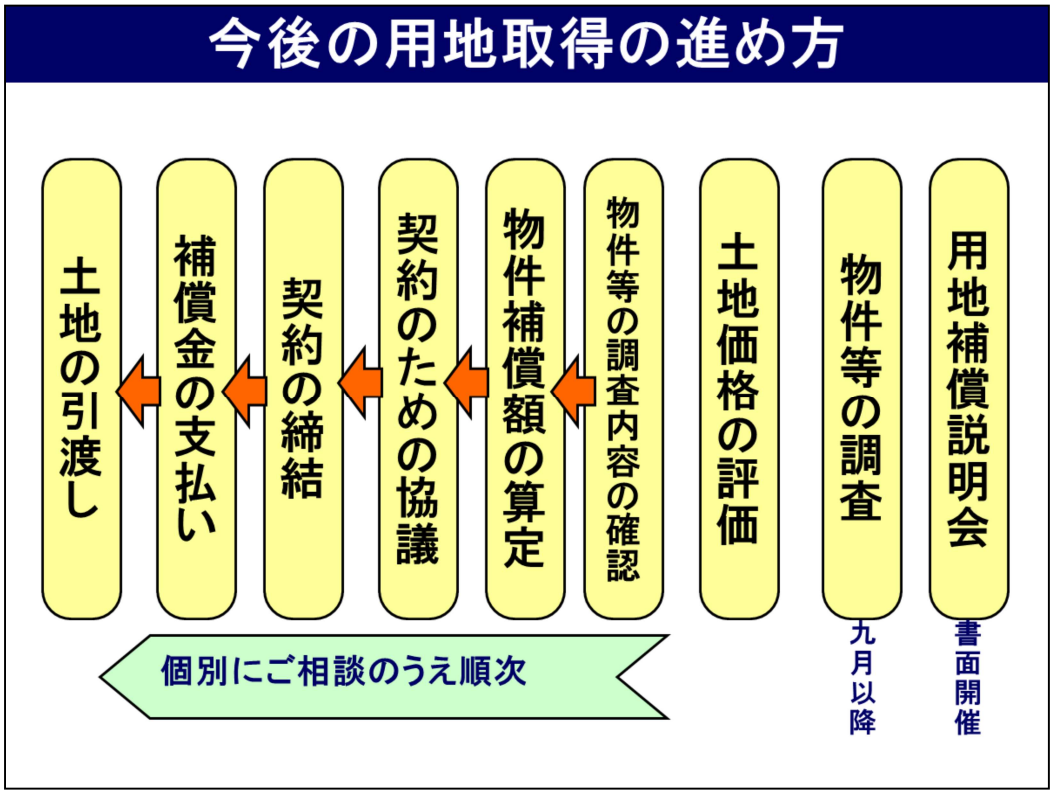
契約を締結いたしますと、補償金をお支払いいたします。



補償金のお支払の時期ですが、土地売買代金と借地権消滅補償金は、ご契約いただき、土地の所有権移転の登記が終了した時点で、契約金を全額お支払いいたします。通常、ご契約時点からお支払いまで、およそ１ヶ月半ほど、お時間をいただきます。

物件移転補償金と立ちのき補償金は、ご契約いただいた後、およそ３週間で補償金の８割相当をお支払いいたします。

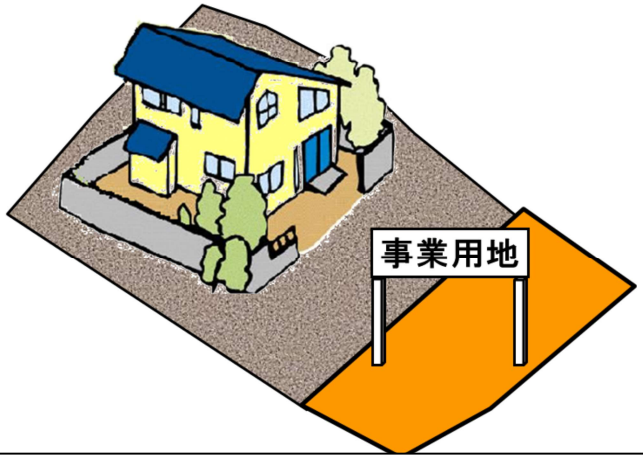
その後、物件の移転、立ちのきをしていただき、その完了を確認して、土地をお引き渡しいただくと、およそ３週間で残金をお支払いいたします。



最後に、土地の引渡しの手続きになります。

土地の引渡し

お譲りいただいた土地は、ご契約後、 直ちに東京都または板橋区で分筆・所有権移転登記をいたします。また、建物等は所有者の方に移転・取り壊しをしていただき、東京都または板橋区がその完了の確認をして、土地を引渡していただきます。



お譲りいただいた土地はご契約後、直ちに、東京都または板橋区にて分筆登記・所有権移転登記をいたします。

また、建物等は、所有者の方に、移転・取り壊しをしていただきます。

その後、移転の確認をさせていただき、土地をお引き渡しいただきます。

土地をお引き渡しいただいた後、皆様に補償金の残金をお支払いいたします。

これで全て完了となります。

事業認可による法的効果

「用地補償のあらまし」の17ページをご覧ください。

1 建築等の制限について

- 土地の形質の変更
- 建物や工作物の建設
- 移動の容易でない物件の設置や堆積

2 土地建物の有償譲渡の制限

他の方に売却される場合は、事前にお届けください

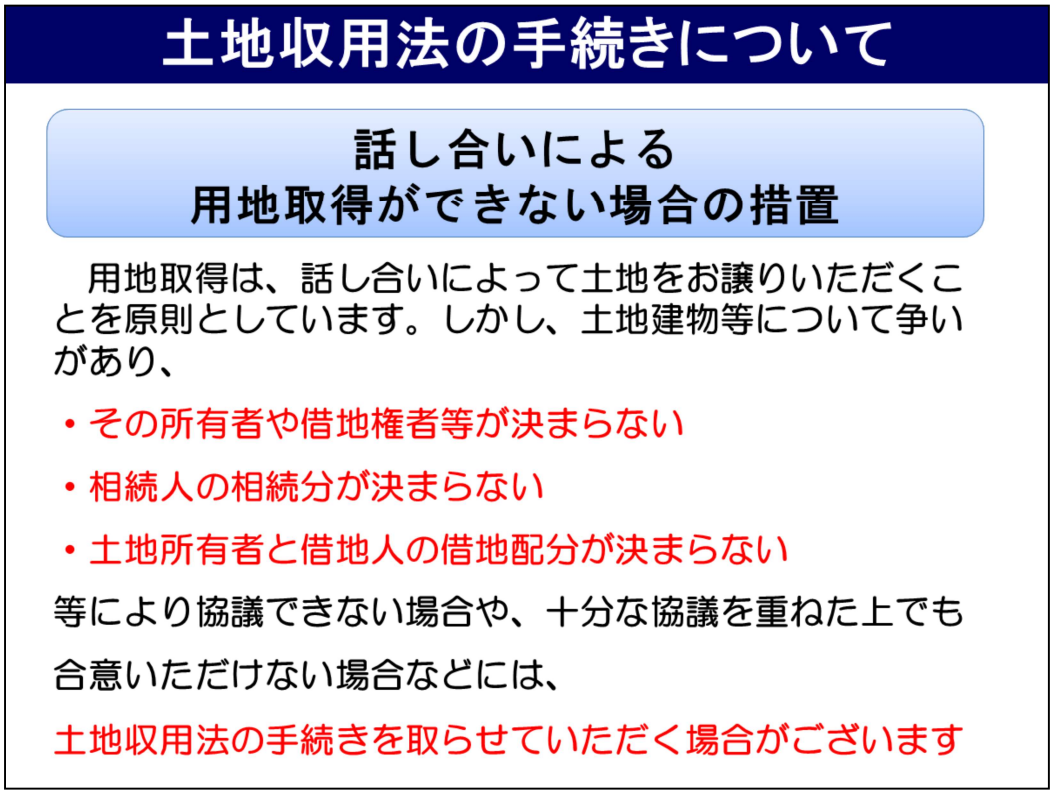
上記のような状況が生じた場合はご相談ください

続きまして、事業認可による都市計画法の制限についてご説明いたします。

「用地補償のあらまし」１７ページをご覧ください。

都市計画決定時と異なりまして、建築等の制限や土地建物の売買について、制限がかかってまいります。

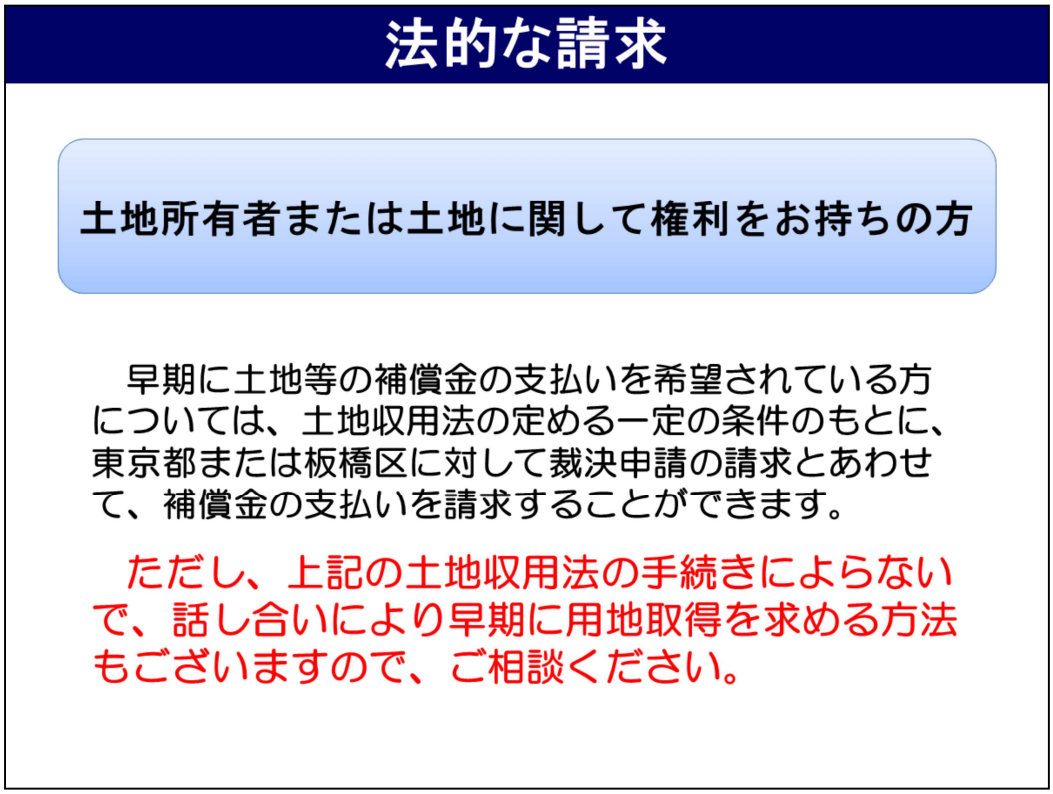
このような場合は、大変恐縮ですが、必ず、東京都または板橋区へ、ご相談くださいますようよろしくお願いいたします。



次に、話し合いによって、土地をお譲りいただけない場合の措置について、ご説明いたします。

用地取得は話し合いによって、土地をお譲りいただくことを原則としています。

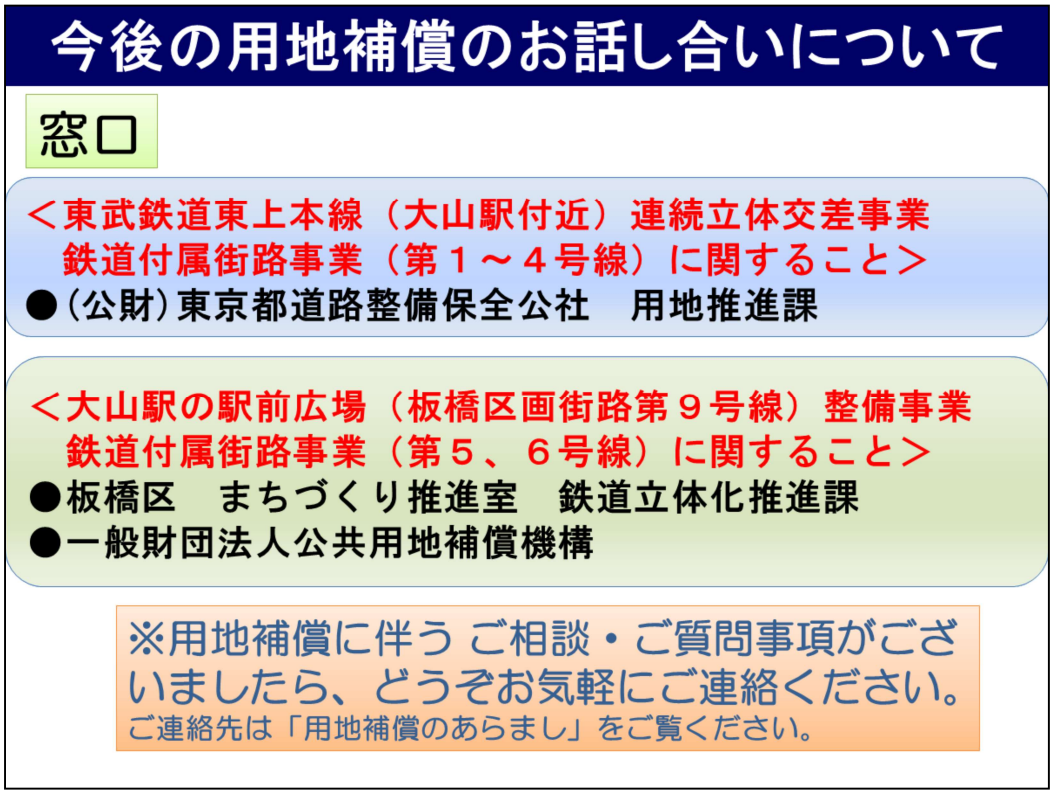
しかし、土地建物等について争いがあり、その所有者や借地権者等が決まらないなどの問題がある場合、または、十分な協議を重ねた上でも、合意いただけない場合などには、すでにご協力をいただいた方々との関係や事業の状況等を考えあわせて、土地収用法の定める手続きによって、用地取得を進めさせていただく場合もございます。



次に、法的な請求についてご説明いたします。

土地に関して、権利をお持ちの方で、早期に事業用地をお譲りいただける方につきましては、土地収用法に定める一定の条件のもと、東京都または板橋区に対して、裁決申請の請求とあわせて、補償金の支払いを請求することができます。

ただし、この方法によらず、個別にお話を伺ったうえで、早期に用地取得を求める方法もございますので、その際は、担当職員にご相談ください。



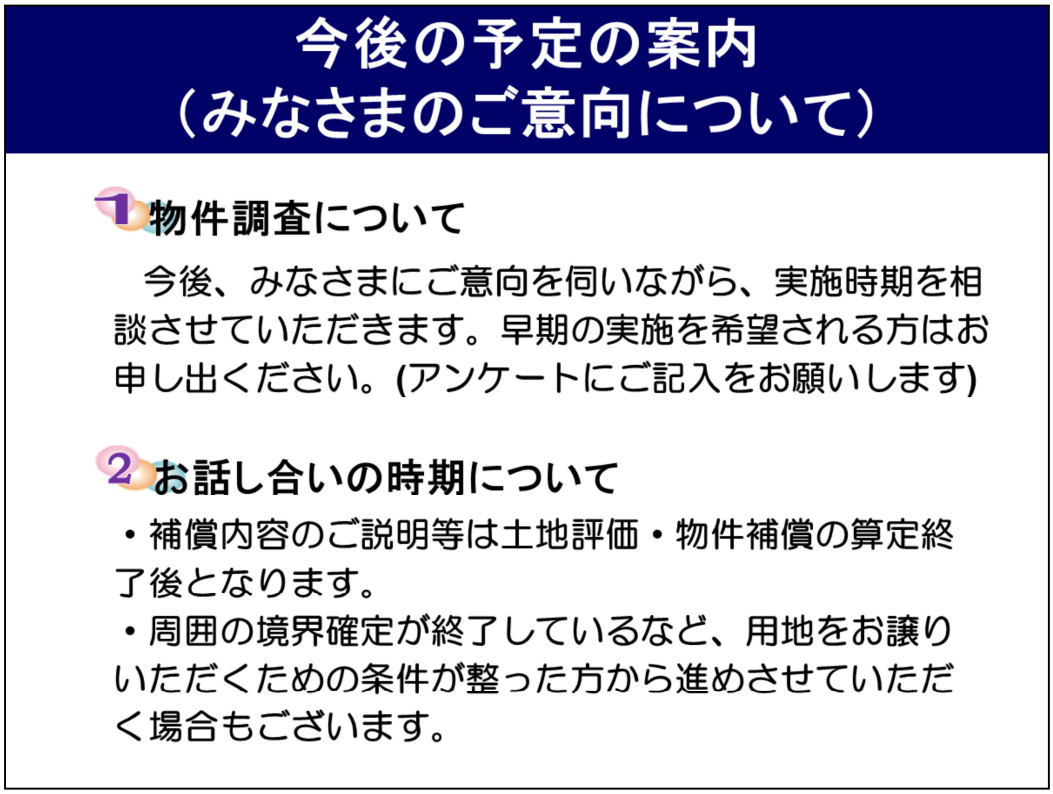
今後の皆様との、用地補償に関する個別のお話し合いについてご案内いたします。

東武鉄道東上本線（大山駅付近）連続立体交差事業 及び 鉄道付属街路事業　第１号線から第４号線につきましては、東京都が委託している　公益財団法人　東京都 道路整備保全公社　用地推進課の職員が個別にお話を伺います。

一方、大山駅の駅前広場（板橋区画街路第9号線）整備事業 及び 鉄道付属街路事業　第５号線、第６号線につきましては、板橋区　まちづくり推進室　鉄道立体化推進課の職員　及び 板橋区が委託している一般財団法人　公共用地補償機構の職員が個別にお話を伺いますので、よろしくお願いいたします。

ご連絡いただく連絡先は、お手元の「用地補償のあらまし」の裏表紙に記載しておりますので、ご確認ください。

また、本資料１４ページに記載のとおり、マンションにお住まいの方につきましては、今後のお話し合いはマンションごととさせていただきます。マンションの敷地をお譲りいただく際は、通常の手続きに加えて、別の手続きが必要であるため、改めて、マンションごとにご説明いたします。まずは、管理会社や理事会様にご説明をさせていただいたうえで、総会等の場をお借りして、各権利者様にご説明いたします。

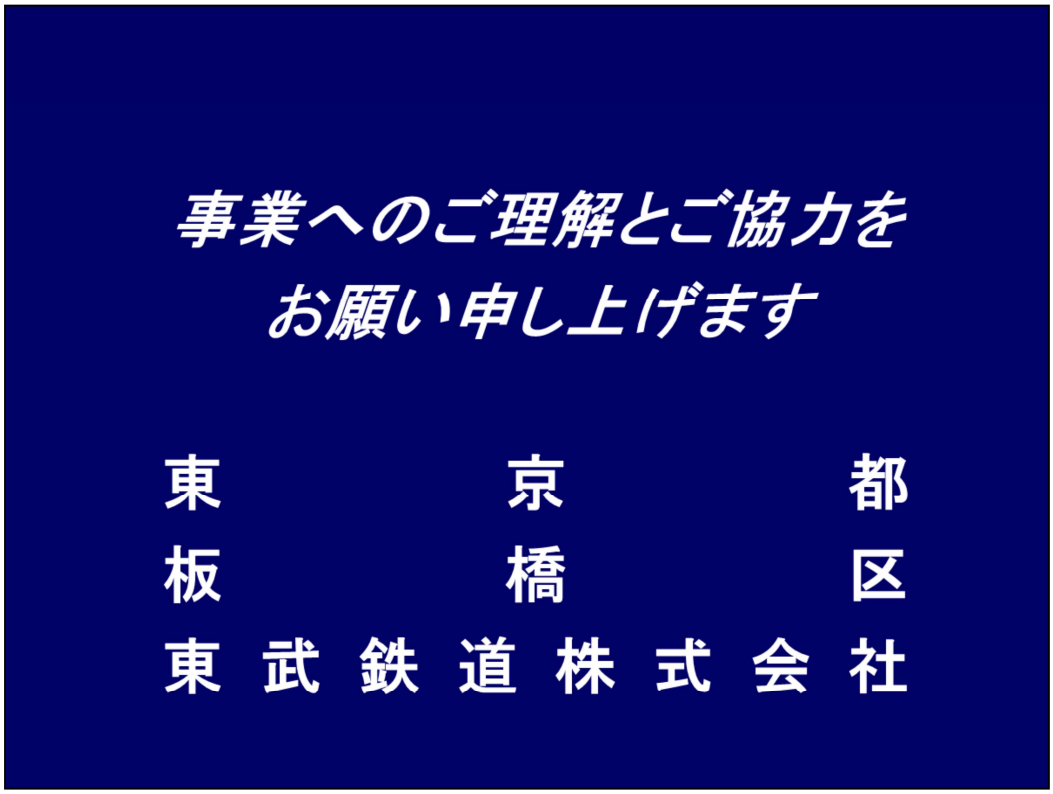


最後に、今後の予定についてご案内いたします。

物件調査につきましては、皆様のご意向をお伺いのうえ、実施時期についてご相談させていただきます。

なお、物件調査の実施にあたりましては、個別にお話を伺いながら、対応させていただきますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

また、お話し合いの時期につきましても、皆様のご意向をお伺いのうえ、進めて参りますのでよろしくお願いいたします。



東武鉄道東上本線（大山駅付近）連続立体交差事業、関連する鉄道付属街路事業 及び 大山駅の駅前広場整備事業の事業概要並びに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。