

補助第138号線（江北地区） 補償説明会（個別相談会）



都市建設部 道路公園整備室 道路整備課

-1-

本日は、ご多用のところ、ご出席いただき、誠にありがとうございます。

説明内容

- 1 事業概要
- 2 土地をご提供いただくまでの流れ
- 3 補償の項目
- 4 土地をご提供いただくうえでのその他の事項
- 5 今後のスケジュール

-2-

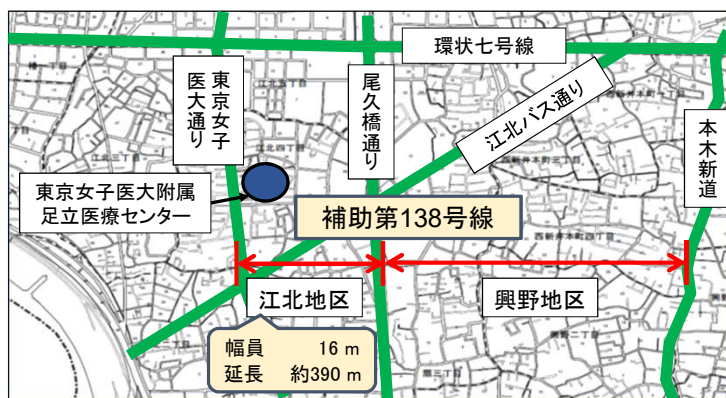
本日の補償説明会(個別相談会)は、補助第138号線(江北地区)都市計画道路事業の事業概要、土地をご提供いただくまでの流れ、補償の項目、土地をご提供いただくうえでのその他の事項及び今後のスケジュールの5点についてご説明いたします。

まず、事業概要についてご説明いたします。

1 事業概要

早期整備のメリット

- ① 東京女子医大附属足立医療センターへのアクセス向上
- ② 江北バス通りの交通負荷の軽減
- ③ 火災発生による延焼危険性の改善



-3-

足立区は、西新井駅から東京女子医大附属足立医療センターへのアクセス向上、江北バス通りの交通負荷の軽減及び火災発生による延焼危険性の改善を図るために、補助第138号線(江北地区・興野地区)を早期に整備いたします。

補助第138号線のうち江北地区におきましては、令和5年9月25日付けで、東京都知事より事業認可を取得いたしました。

事業認可とは、足立区が都市計画道路事業をスタートするために必要となる都市計画上の手続きです。

1 事業概要

完成イメージ



上空には電線がなくスッキリした広い道路（補助第138号線 梅田地区）

-4-

次に完成イメージをご説明いたします。

こちらは平成25年に既に開通した補助第138号線の梅田地区の様子です。

道路全体の幅員は、16mです。このうち車道9m、両側の歩道は各々3.5mの幅となっており、江北地区でも、歩道、車道ともに同じ幅で整備します。

歩道幅が広がることにより、通行がスムーズになるなど、安全で利用しやすい空間が形成され、交通の安全性が向上します。

また、電線類は、歩道の下に埋設する予定です。電線、電柱がなくなることで道路の見通しも良くなります。

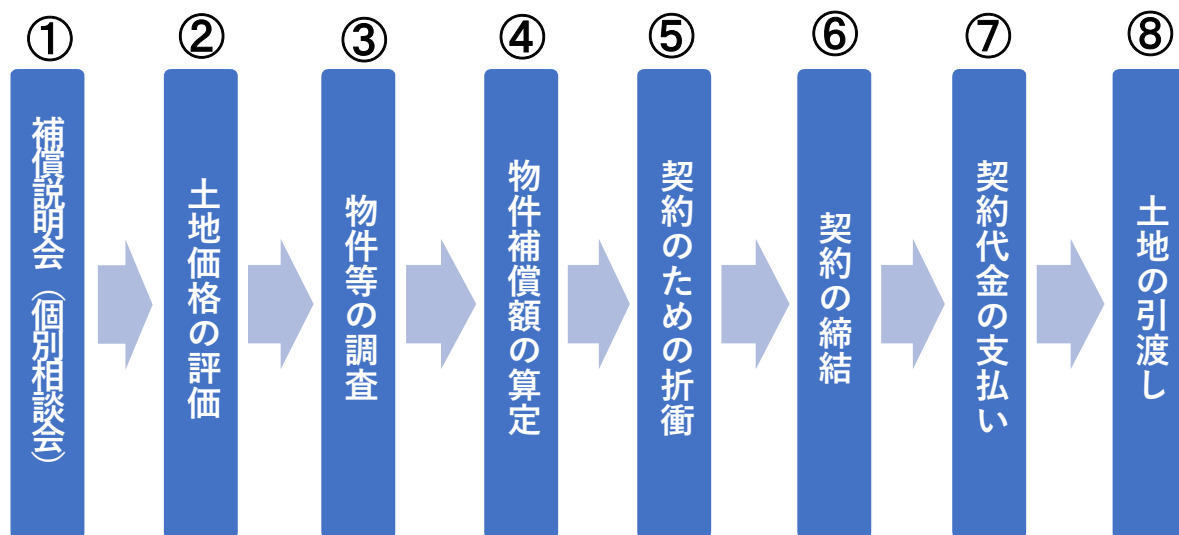
説明内容

- 1 事業概要
- 2 土地をご提供いただくまでの流れ
- 3 補償の項目
- 4 土地をご提供いただくうえでのその他の事項
- 5 今後のスケジュール

次に、土地をご提供いただくまでの流れについて、ご説明いたします。

2 土地をご提供いただくまでの流れ

手順

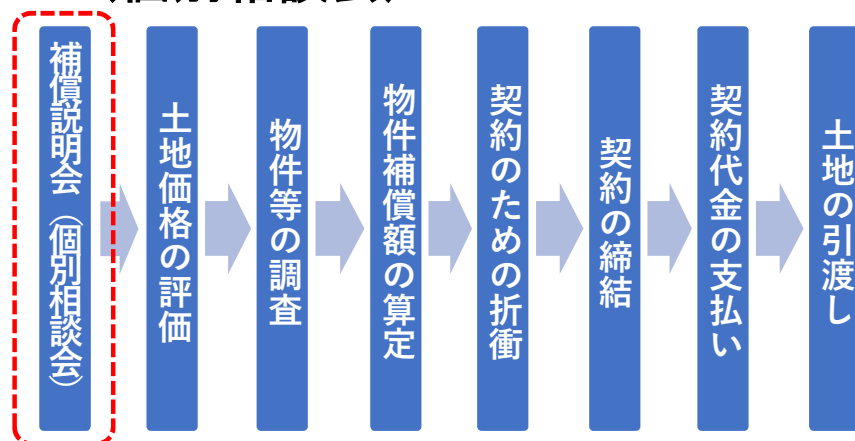


-6-

補償説明会から土地の引渡しまで、こちらの手順に沿って行います。

2 土地をご提供いただくまでの流れ

① 補償説明会 (個別相談会)



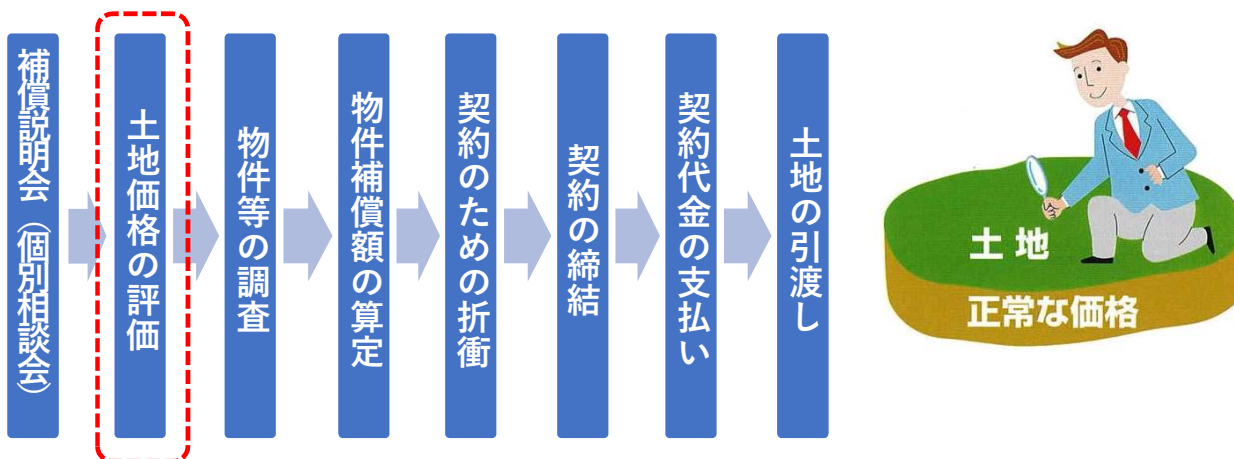
-7-

① 補償説明会(個別相談会)

本日の説明会です。事業区域内の土地、建物の所有者、借地人及び借家人(以下「権利者」といいます。)に土地をご提供いただくまでの流れや補償の概要について、ご説明いたします。

2 土地をご提供いただくまでの流れ

② 土地価格の評価



-8-

② 土地価格の評価

ご提供いただく土地の価格については、東京都が定めた「東京都の事業施行に伴う損失補償基準」(以下「損失補償基準」といいます。)に基づき、足立区が適正な取引価格を評価いたします。

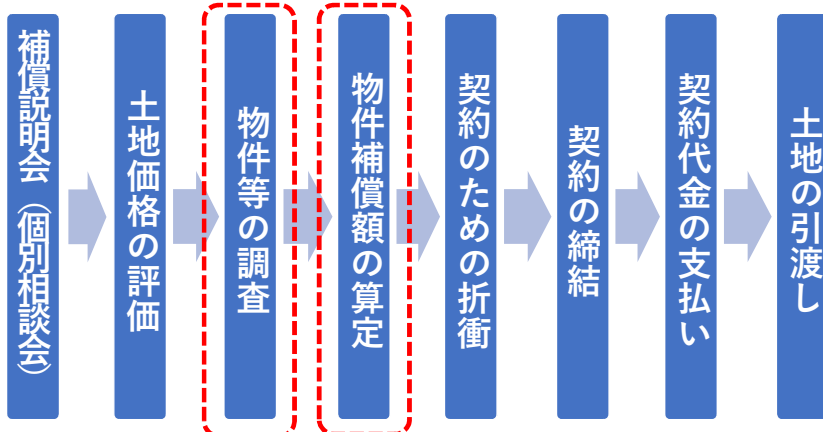
適正な取引価格は、土地評価の専門家等により構成された足立区財産価格審議会の評価を受けて決定します。

土地の価格評価の基準日は、本件事業の事業認可告示日である令和5年9月25日となり、その後1年ごとに評価額の見直しを行います。

2 土地をご提供いただくまでの流れ

③ 物件等の調査

④ 物件補償額の算定



-9-

③ 物件等の調査

各権利者の立入りの許可をいただいたうえで、足立区が土地のご提供に伴い移転が必要となる建物、工作物、立竹木(りゅうちくぼく)、動産等の用途、構造、築年数、数量、権利関係等について、現地確認、建築確認の図面等の資料確認及び聞き取りによる調査を行います。

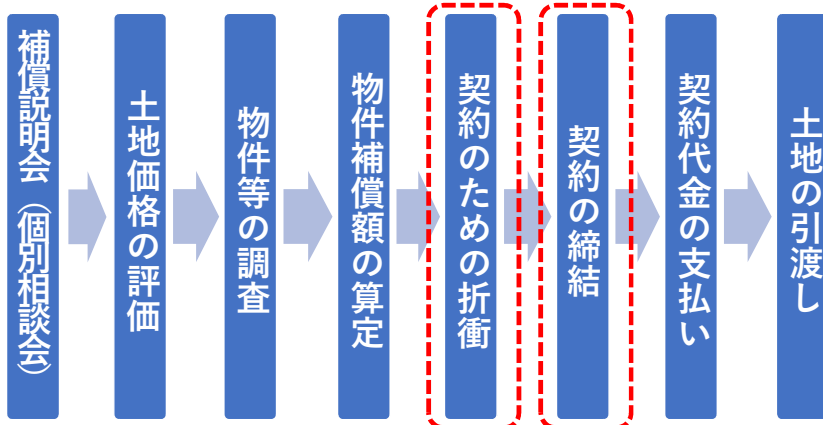
④ 物件補償額の算定

物件等調査の結果と損失補償基準に基づき、足立区が各補償額の算定を行います。

2 土地をご提供いただくまでの流れ

⑤ 契約のための折衝

⑥ 契約の締結



-10-

⑤ 契約のための折衝

ご提供いただく土地の価格や物件補償額について、足立区が権利者にそれぞれ個別に金額を提示し、その内容をご説明いたします。

⑥ 契約の締結

権利者に土地価格や物件補償額とその内容についての同意をいただけましたら、権利者と足立区とで契約を締結いたします。

なお、権利者が複数いる場合は、各権利者と個別に、原則同時に契約締結いたします。

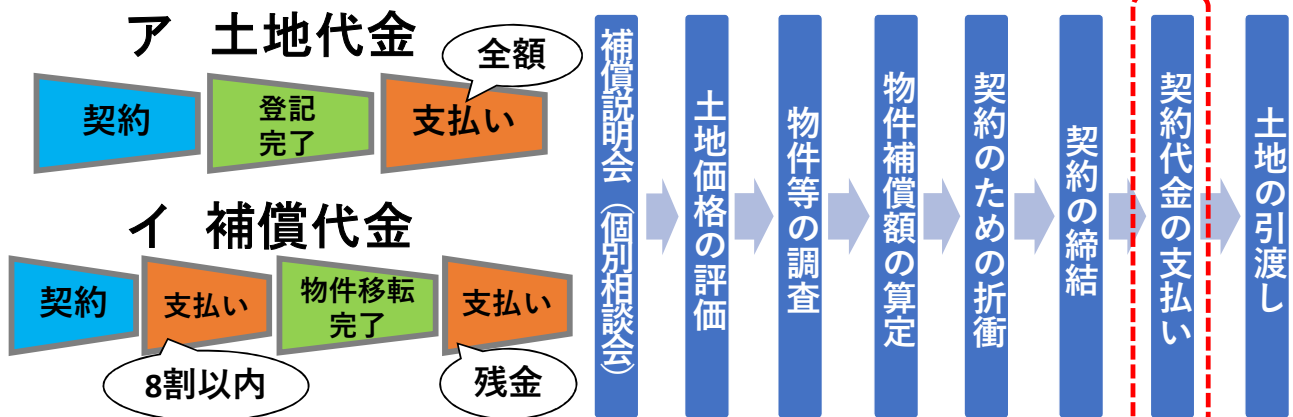
.....

補足

借地権がある場合には、土地所有者と借地人の相互の話し合いにより、借地権と所有権の権利の割合を決めていただき、この割合等に応じて土地代金を配分し、個別に契約を締結いたします。

2 土地をご提供いただくまでの流れ

⑦ 契約代金の支払い



※次のページに続きます。

⑦ 契約代金の支払い

契約締結後、権利者に、足立区が土地に関する契約代金(以下「土地代金」といいます。)と補償に関する契約代金(以下「補償代金」といいます。)を以下のとおりお支払いいたします。

ア 土地代金

土地売買契約締結後に足立区が所有権移転等の登記手続きを行い、登記完了後、おおむね30日以内に土地所有者に土地代金を一括でお支払いいたします。

イ 補償代金

物件移転補償契約締結後おおむね30日以内に、足立区が所有者に補償代金のうち8割以内の金額を前払い金としてお支払いし、所有者に物件移転していただいたことを確認した後、残額を後払い金としてお支払いいたします。

補足

借地権消滅補償契約の場合:「土地売買契約」を「借地権消滅補償契約」に、「土地所有者」を「借地人」に読み替えてください。

立ちのき補償契約の場合:「物件移転」を「立ちのき」に、「所有者」を「借家人」に読み替えてください。

2 土地をご提供いただくまでの流れ

⑦ 契約代金の支払い

ウ その他留意点

- 口座振込
- 抵当権等の抹消
- 物件の移転期限

ウ その他の留意点

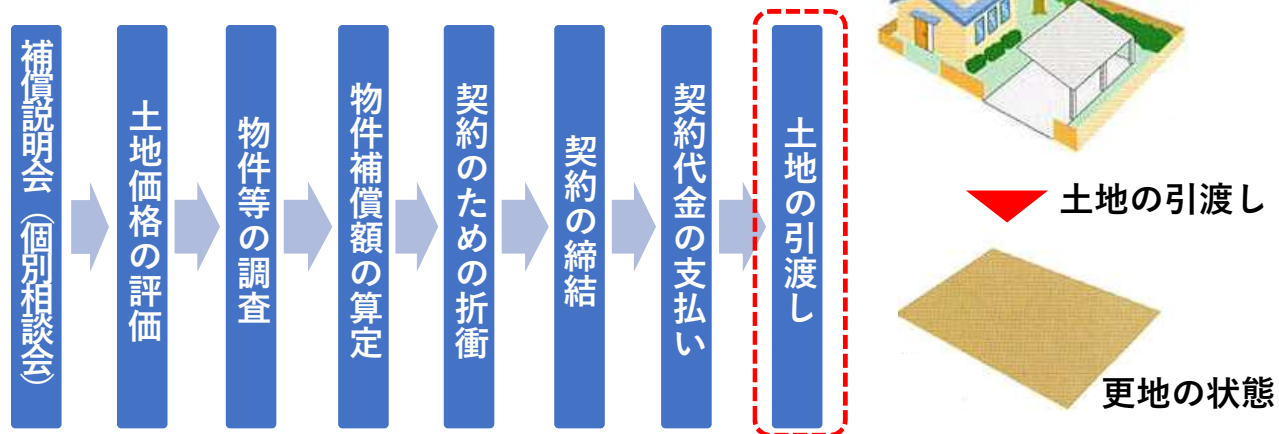
契約代金の支払いは、足立区が権利者の銀行口座等への振込みによって行います。

土地や建物に抵当権等の権利が設定してある場合は、抵当権等の抹消について、契約の締結に先立って、権利者にあらかじめ抹消していただきます。必要に応じ、銀行等の抵当権者に足立区からも事業説明等いたしますので、お申付けください。

権利者は、足立区との折衝によって決定した期間内に、物件移転等を行っていただくようお願いいたします。

2 土地をご提供いただくまでの流れ

⑧ 土地の引渡し



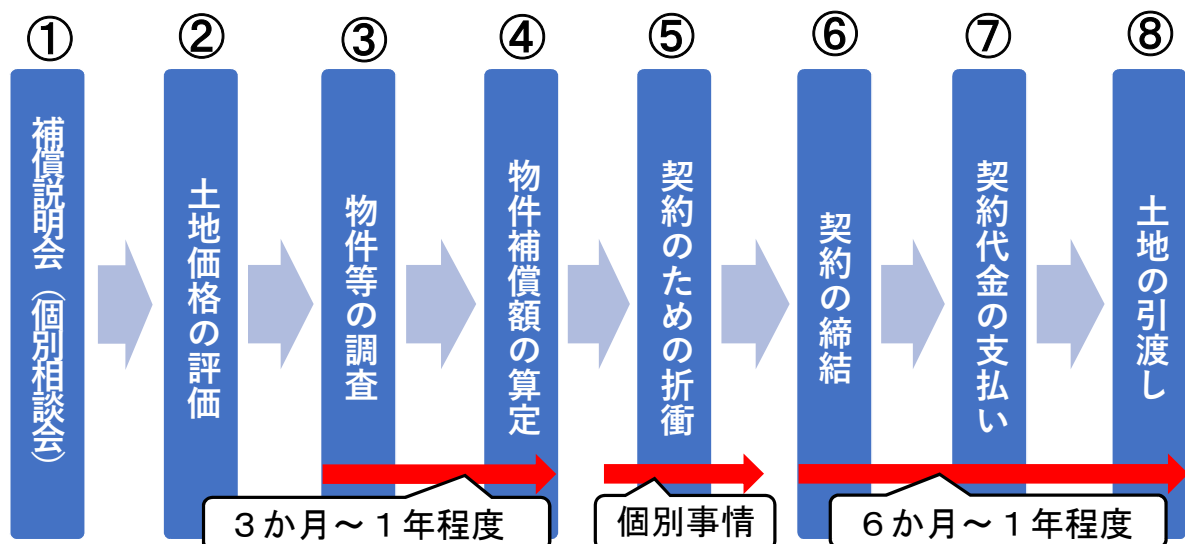
-13-

⑧ 土地の引渡し

足立区がご提供いただく土地の所有権移転等の登記を行い、所有者に建物等の移転を行っていただき、土地の引渡しが完了いたします。

2 土地をご提供いただくまでの流れ

期間



-14-

補償説明会から土地の引渡しまでの期間について、ご説明いたします。

①の補償説明会を本日行い、②の土地価格の評価は足立区が1年ごと財産価格審議会の評価を受けて決定いたします。

③の物件等の調査から④の物件補償額の算定までは、調査・補償対象の分量や内容によりますが、3か月～1年程度の期間を要します。

⑤の契約のための折衝は、権利者ごとの個別のご事情やご希望に合わせた期間で行います。

⑥の契約の締結から⑧の土地の引渡しまでは、一般的に6か月～1年程度要します。

令和6年度から令和10年度までの間に、権利者の皆様の土地をご提供いただき、道路用地の取得の完了を目指しております。

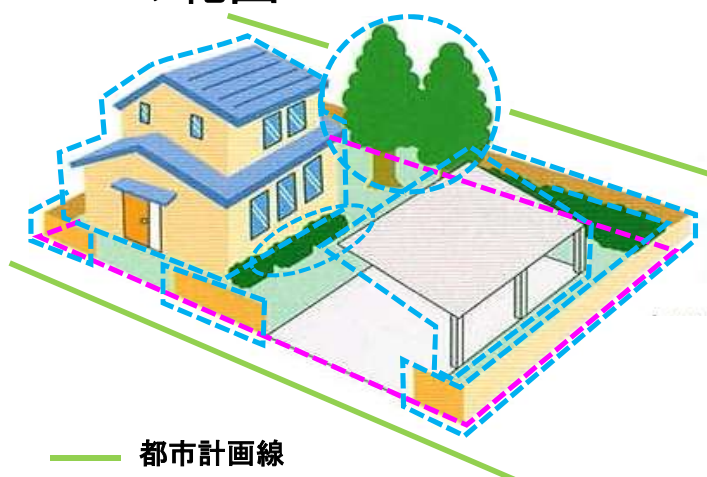
説明内容

- 1 事業概要
- 2 土地をご提供いただくまでの流れ
- 3 補償の項目
- 4 土地をご提供いただくうえでのその他の事項
- 5 今後のスケジュール

次に、補償の項目について、具体的にご説明いたします。

3 補償の項目

補償を受けられる方の範囲



土地

土地所有者

土地に借地権など所有権以外の権利をお持ちの方(借地人)

物件

土地にある建物、工作物等の所有者

土地にある建物、工作物等に所有権以外の権利をお持ちの方(借家人)

土地のご提供に伴う補償を受けられるのは、主に以下の方です。

- ・土地の所有者
- ・土地に借地権など所有権以外の権利をお持ちの方(借地人)
- ・土地にある建物、工作物等の所有者
- ・土地にある建物、工作物等に所有権以外の権利をお持ちの方(借家人)

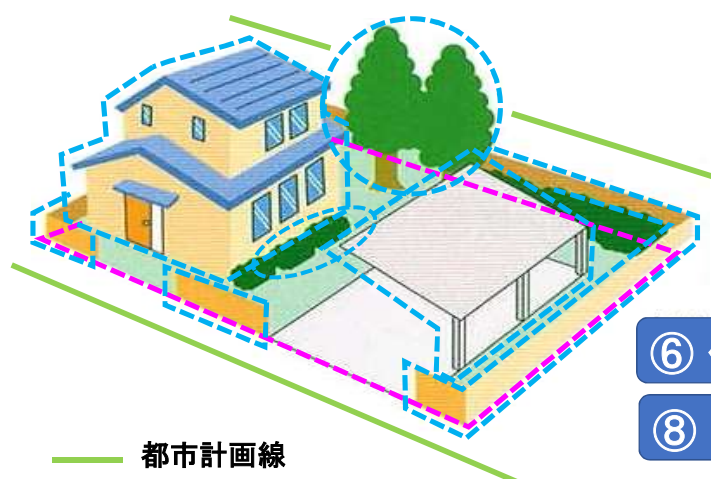
なお、上記の方であっても、事業認可告示日(令和5年9月25日)以降、足立区長の許可なく土地の形質を変更し、建物等の新築、増改築等を行っている場合は、そちらに関する補償は、受けられません。

補足

「土地所有者」と 「土地売買契約書」を
「借地人」と 「借地権消滅補償契約書」を
「建物等の所有者」と 「物件移転補償契約書」を
「借家人」と 「立ちのき補償契約書」を締結いたします。

3 補償の項目

補償の各項目



① 建物移転補償

② 工作物移転補償

③ 立竹木移転補償

④ 動産移転補償

⑤ 移転雑費

⑥ 仮住居補償

⑦ 家賃減収補償

⑧ 営業補償

⑨ 借家人補償

-17-

主な補償の項目は、こちらの9つです。

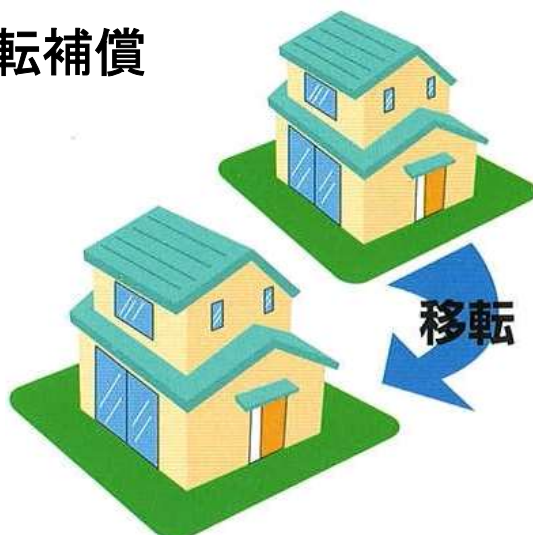
例えば、こちらの土地、建物等の所有者が物件等の調査結果に基づき建物等の移転が必要となる場合は、足立区が当該所有者に①の建物移転補償、②の工作物移転補償、③の立竹木移転補償、④の動産移転補償及び⑤の移転雑費を補償いたします。

その他必要となる場合には、足立区が⑥の仮住居補償、⑦の家賃減収補償、⑧の営業補償又は⑨の借家人補償を補償いたします。

続きまして、①の建物移転補償から⑨の借家人補償までの補償の各項目について、1つずつご説明いたします。

3 補償の項目

① 建物移転補償



-18-

① 建物移転補償

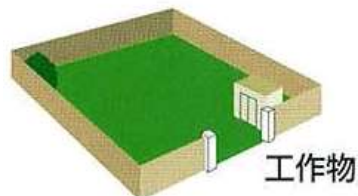
ご提供いただく土地に建物(基礎、柱などの構造等のほか、建物に付随する電気、給排水などの設備も対象)があり、移転が必要となる場合には、足立区が現在の価値及び機能を基本とし、調査結果に基づいて、移転方法を決定し、これに必要となる費用を算定し、補償いたします。

建物の移転方法には、残地に建替えが可能である場合は「構内再築」、残地への建替えが難しく別の敷地への建替えが必要となる場合は「構外再築」等があります。

なお、残地の広さや、建物の配置、構造、利用形態によって補償範囲が異なります。

3 補償の項目

② 工作物移転補償



③ 立竹木移転補償



④ 動産移転補償



② 工作物移転補償

ご提供いただく土地に工作物（建物以外で土地に固定された設備のことで物置、ブロック塀等）がある場合は、足立区が調査結果に基づき、その移転に通常要する費用を算定し、補償いたします。

③ 立竹木移転補償

ご提供いただく土地に庭木等の立竹木がある場合は、足立区が調査結果に基づき、移植等に必要な費用を算定し、補償いたします。

④ 動産移転補償

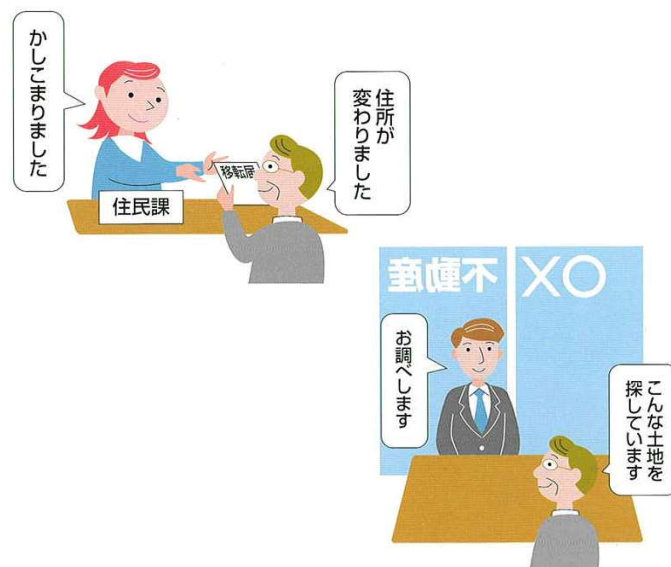
屋外又は建物内の動産（家財道具、商品等）の移転が必要となる場合は、足立区が調査結果に基づき、荷造り、運搬等に通常要する引越し代を算定し、補償いたします。

3 補償の項目

⑤ 移転雑費

⑥ 仮住居補償

⑦ 家賃減収補償



-20-

⑤ 移転雑費補償

建物等を移転するために支出することが想定される移転先を探す費用や住民票等の届出に必要な費用などを算定し、補償いたします。

⑥ 仮住居補償

居住者が残地への建物移転を行う場合(構内再築)で、仮住居が必要と認められるとき、従来と同程度の建物を借りるために要する費用を算定し、補償いたします。

⑦ 家賃減収補償

移転の対象となるアパート等の建物を賃貸している場合で、通常要する移転期間中、家賃が入らないと認められるとき、その期間の家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を算定し、補償いたします。

3 補償の項目

⑧ 借家人に対する補償 (立ちのき補償)

⑨ 営業補償



-21-

⑧ 借家人に対する補償(立ちのき補償)

建物の移転に伴い、現在の貸主との貸し借りの継続が困難と認められるとき、調査結果に基づき、これまでと同程度の建物を借りるために、通常要する費用を算定し、補償いたします。

⑨ 営業補償

店舗等の建物移転に伴い、営業を一時的に休止する期間が必要であると認められる場合で、休止する期間の収益減、休止する期間でも必要となる経費、休止する期間の従業員に対する休業手当、営業再開後、一時的に得意先が減ると認められるときは、調査結果に基づき、通常生じる損失額などを算定し、補償いたします。

.....

補足

消費税及び地方消費税

各補償額に対する消費税および地方消費税の取扱いは、個人の場合には、足立区が消費税相当額を負担することになっており、課税対象となる補償額に消費税等の利率を乗じた相当額を加えて補償されます。法人等の事業者に対しては消費税等の経理状況等を確認のうえ適正に処理がなされます。

3 補償の項目

補償の一覧表 (①～⑤)

		自分の家に 住んでいる場合	家を賃貸借している場合		土地のみ所有 されている場合
			建物所有者	借家人	
①	建物移転補償	○	○	—	—
② ③	工作物等移転補償 立竹木補償	○	○	△ (自己の工作物および 立竹木があるとき)	△ (自己の工作物および 立竹木があるとき)
④	動産移転補償	○	△ (自己の動産が あるとき)	○	△ (自己の動産が あるとき)
⑤	移転雑費	○	○	○	○

こちらの表は、①の建物移転補償から⑤の移転雑費までの補償について、お住まいの状況等と各補償を一覧にしたものです。

3 補償の項目

補償の一覧表 (⑥～⑨)

		自分の家に 住んでいる場合	家を賃貸借している場合	
			建物所有者	借家人
⑥	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〕
⑦	家賃減収補償	—	○ 営業補償または家賃減収補償のいずれか一方のみ	—
⑧	営業補償	○ 〔営業者に限る〕		○ 〔営業者に限る〕
⑨	借家人補償	—	—	△ 〔仮住居補償以外の場合〕

つづきまして、こちらの表は、⑥の仮住居補償から⑨の借家人補償までについて、お住まいの状況等と各補償を一覧にしたものです。

以上、簡単ではございますが、本件事業に伴う補償についてご説明させていただきました。

説明内容

- 1 事業概要
- 2 土地をご提供いただくまでの流れ
- 3 補償の項目
- 4 土地をご提供いただくうえでのその他の事項
- 5 今後のスケジュール

次に、土地をご提供いただくうえでのその他の事項について、ご説明いたします。

4 土地をご提供いただくうえでのその他の事項

移転資金融資あっせん及び利子補給制度

【対象】

- ① 移転資金が不足し調達が困難な方
- ② 移転資金の融資あっせんが必要な方

足立区では、生活再建のために「移転資金融資あっせん及び利子補給制度」を設けています。

土地売買契約、物件移転補償契約等締結後、足立区が権利者へ契約代金をお支払いしますが、移転資金が不足し調達が困難な方のための、移転資金の融資あっせん、利子補給制度があります。

この制度に関心のある方、ご希望される方は、契約のための折衝の際、足立区にお申し付けください。

4 土地をご提供いただくうえでのその他の事項

譲渡所得に対する課税の特例

公共事業に協力していただいた方々に対する優遇措置

【内容】

- 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



-26-

つづきまして、補償金に対する課税の特例について、ご説明いたします。

公共事業に協力していただいた方々に対する優遇措置として、①の5,000万円の特別控除と②の代替資産の取得による課税の繰延べのどちらかひとつの租税特別措置法上の優遇が受けられます。

ただし、①の5,000万円の特別控除の適用については、足立区が買取りの申し出をした日から6か月以内に土地売買等の契約が成立した場合に限られます。

これらの税の優遇措置を受けるためには、契約締結した権利者が所管税務署で確定申告手続きを行うことが必要となります。当該手続きに必要な足立区発行の書類を、契約締結後、足立区から権利者にお送りいたします。詳しくは契約締結時に足立区よりご説明いたします。

なお、租税制度手続全般に関するご案内や、課税の対象になるかどうかの具体的な判断は、所管税務署によることとなるため、所管税務署へ直接お問合せください。

補足

①の5,000万円の特別控除の適用は、本件事業で2以上の年にまたがって2つ以上の資産を譲渡した場合は、最初の年に譲渡した資産に限られます。

4 土地をご提供いただくうえでのその他の事項

話し合いによる用地取得ができない場合の措置



-27-

本件事業による権利者の土地のご提供は、これまでご説明させていただいたとおり、足立区と権利者との話し合いによって行うことを原則としています。しかし、土地建物等について関係権利者間での争いがある場合、足立区と権利者と協議ができない場合、また足立区と権利者と十分な協議をつくしたうえでなお補償内容等に合意がいただけない場合には、土地収用法の定める手続きにより、土地の取得を行うこともあります。

説明内容

- 1 事業概要
- 2 土地をご提供いただくまでの流れ
- 3 補償の項目
- 4 土地をご提供いただくうえでのその他の事項
- 5 今後のスケジュール

次に、今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

5 今後のスケジュール

スケジュール

令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
事業認可の取得	(個別相談会) 補償説明会 本日	土地をご提供いただく期間			

補助第138号線(江北地区)は、令和12年度頃の完成を目指します。

本件路線は、足立区が令和5年9月25日に都市計画道路事業の事業認可を取得し、本日、補償説明会(個別相談会)を行っています。

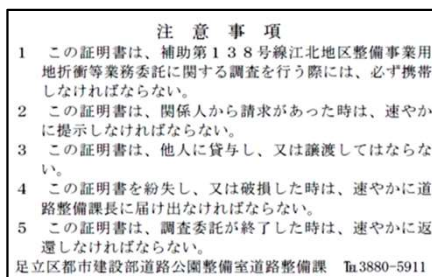
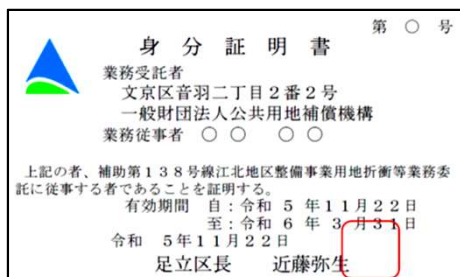
令和6年度から令和10年度までの間に、権利者の皆様に土地をご提供いただき、道路用地の取得状況に応じて道路整備工事に着手し、令和12年度頃の完成を目指しております。

5 今後のスケジュール

物件等の調査などの時期の調整に関するお願い

一般財団法人公共用地補償機構
連絡先：03-5940-0222

いわざわ いのうえ そし たきの
担当：岩澤、井上、曾雌、瀧野



-30-

本件事業の物件等の調査、物件補償額の算定、契約のための折衝、土地の引渡し確認については、足立区の委託業者「一般財団法人 公共用地補償機構」が実施いたします。

この後、ご出席いただいた皆様には、足立区職員及び委託業者「一般財団法人 公共用地補償機構」の社員と個別相談を行わせていただき、今後、委託業者が物件等の調査などで立入りいたします時期を調整させていただきたいと思っております。

なお、委託業者が物件の調査等で権利者の皆様の敷地に立ち入らせていただいたり、補償の説明等でご自宅へお伺いしたりいたします際は、必ず皆様と日程調整を行い、常に足立区発行の身分証明書及び足立区の腕章を携帯いたします。

お手数をおかけしますが、各調査のための敷地への立入り、資料のご提供及び聞き取りにご協力いただきますようお願いいたします。

事業へのご理解とご協力を
お願いいたします。



説明は以上です。
皆様のご理解とご協力をお願いいたします。
ご清聴ありがとうございました。

<お問合せ先>

足立区

道路整備課 用地担当

岡村(おかむら)、小田部(こたべ)

03-3880-5911(直通)

委託業者

一般財団法人 公共用地補償機構

岩澤(いわざわ)、井上(いのうえ)、曾雌(そし)、瀧野(たきの)

03-5940-0222