西　新　井　公　園
個　別　相　談　会



都市建設部　道路公園整備室　道路整備課

本日は、ご多用のところ、お越しいただき、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

本日の個別相談会では、西新井公園整備事業の概要、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点についてご説明させていただきます。

まず、事業概要についてご説明いたします。

1　事業概要

まちの将来像「みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまち」の実現

令和３年１２月策定

まちの将来像を定めた
「西新井公園周辺地区まちづくり構想」

令和７年４月策定

構想実現のための具体的な計画を定めた
「西新井公園周辺地区まちづくり計画」

令和８年１月計画変更

防災施設・広場・子どもの遊び場の機能を確保した公園を早期に実現するための「都市計画変更」

令和８年８月認可取得

西新井公園の事業認可を取得



足立区では、まちづくり構想で定めたまちの将来像「みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまち」を実現するための具体的な計画として、令和７年４月に地区まちづくり計画を策定しました。この計画では、柱として西新井公園と補助第２５５号線の整備を挙げており、西新井公園については、来る人、住む人、働く人にとって魅力的な市街地の形成を目指しております。

令和８年１月には、防災施設・広場・子どもの遊び場の機能を確保した公園を早期に実現するために、西新井公園区域を見直し、都市計画変更をいたしました。また、同年８月、事業認可を取得いたしました。

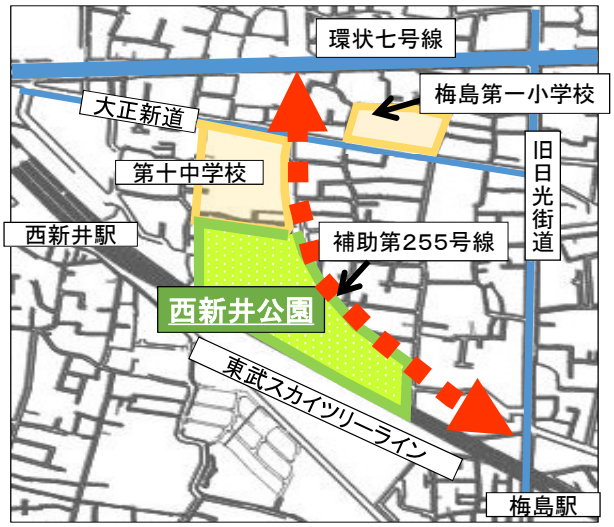
1　事業概要

西新井公園整備による効果

① 第十中学校と連携して、災害時に避難・復旧活動等の拠点として活用できる

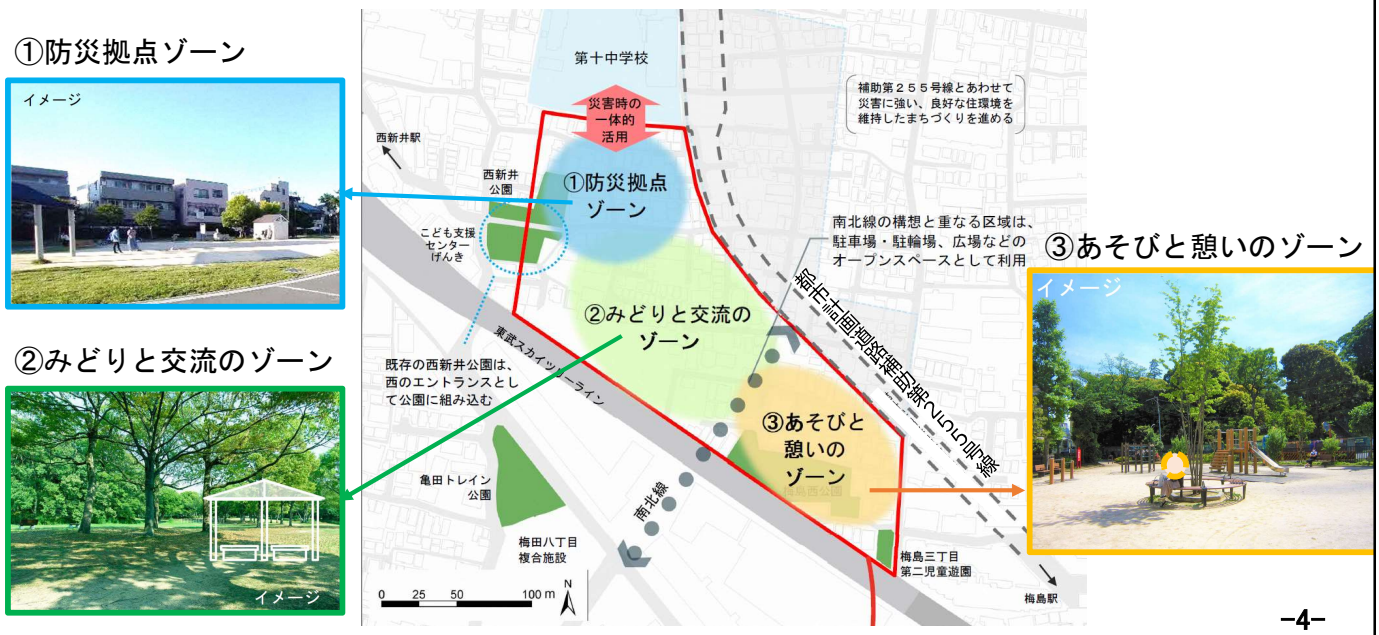
② にぎわい、交流の場となるみどり豊かな空間を創出する

③ 多様な遊びの環境や健康づくりのための施設、休憩施設を備え、地域の皆様が日常的に集い、憩うことができる空間を創出する



西新井公園が整備されることにより、①災害時に避難・復旧活動等の拠点としての活用、②みどり豊かな空間の創出、③多様な遊び場、健康づくりのための施設等を備え、地域住民が日常的に集い憩える空間の創出が期待できます。

1　事業概要



こちらは令和７年度作成しました、「西新井公園基本構想」から抜粋した完成イメージ図です。

本公園は総面積約3.7haを予定している都市計画公園で、①防災拠点ゾーン、②みどりと交流のゾーン、③あそびと憩いのゾーンの３つのエリアに分けられています。

①防災拠点ゾーンは、災害用トイレやかまどベンチなどを備え、第十中学校と連携し、災害時に避難、復旧活動等の拠点として活用できる広場を整備する予定です。

②みどりと交流のゾーンは、木漏れ日が感じられる樹木やあずまやなどの休憩施設を設け、多目的に利用できるみどりの広場を整備する予定です。

③あそびと憩いのゾーンは、障がいのある方もない方も一緒に遊ぶことができるインクルーシブ遊具や健康づくりのための施設を備え、地域の皆様が日常的に集い、憩うことができる空間として整備する予定です。

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

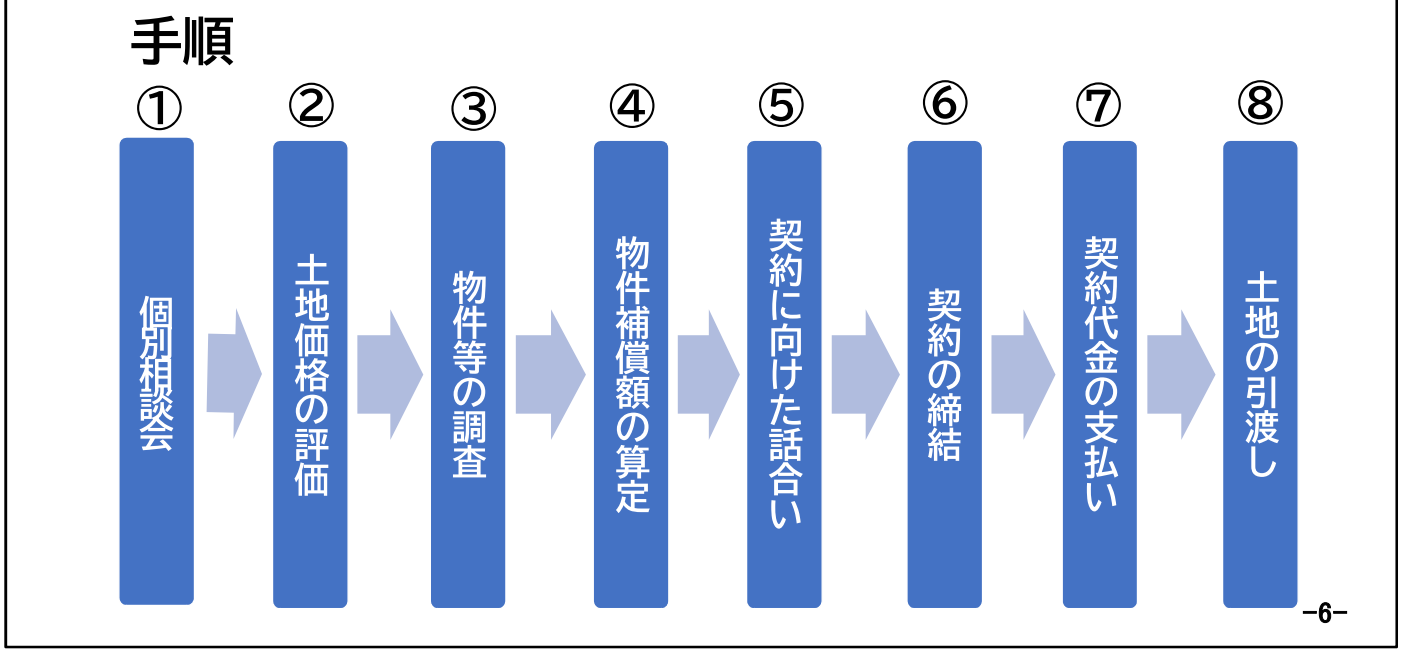
3　補償の項目

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



個別相談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　個別相談会

個別相談会 → 土地価格の評価 → 物件等の調査 → 物件補償額の算定 → 契約に向けた話合い → 契約の締結 → 契約代金の支払い → 土地の引渡し

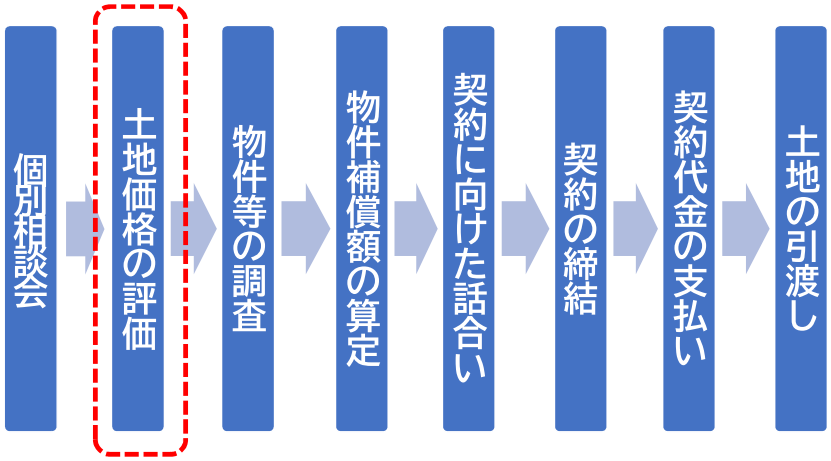


①　個別相談会

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





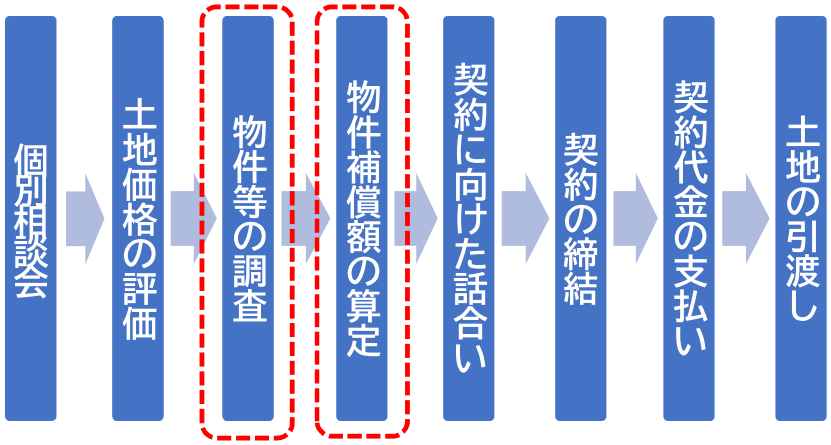
②　土地価格の評価

ご提供いただく土地の価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格及び不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にして、区議会議員や税理士、足立都税事務所固定資産評価課長が委員となっている足立区財産価格審議会にて決定します。

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８年８月６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





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、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、足立区が現地確認、建築確認の図面等の資料確認及び聞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　契約に向けた話合い
⑥　契約の締結

個別相談会 → 土地価格の評価 → 物件等の調査 → 物件補償額の算定 → 契約に向けた話合い → 契約の締結 → 契約代金の支払い → 土地の引渡し



⑤　契約に向けた話合い

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。

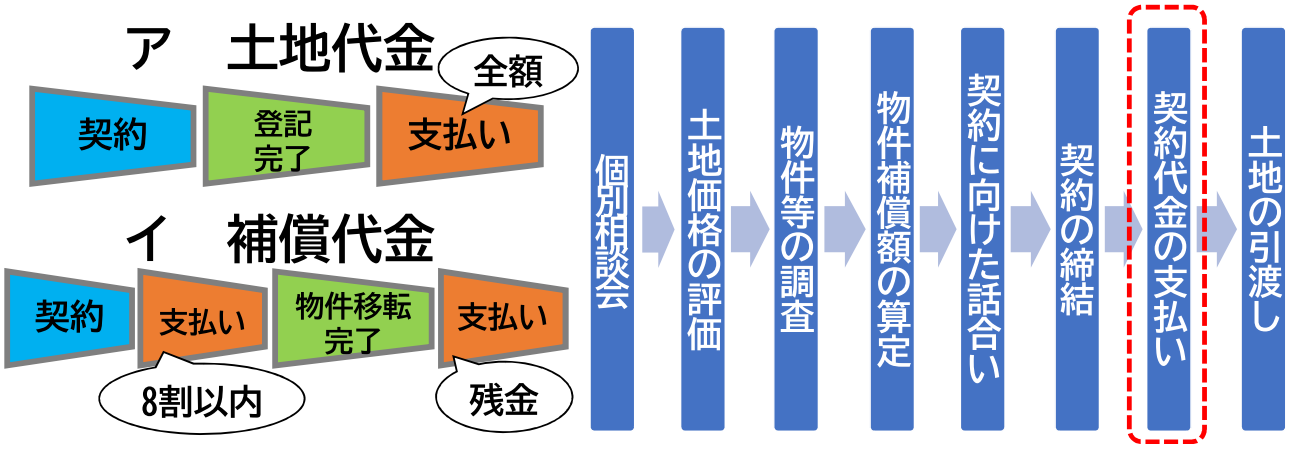
……

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（更地化）していただいたことを区の職員が現地確認した後、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

（ア）口座振込

（イ）抵当権等の抹消

（ウ）物件の移転期限

ウ　その他の留意点

（ア）契約代金の支払いは、原則権利者の銀行口座等への振込みによって行います。ただし、抵当権が設定してある場合、抵当権者に区から直接支払う場合があります。（イ）で説明します。

（イ）土地や建物に抵当権等の権利が設定してある場合は、抵当権等の抹消を契約の締結に先立って、権利者にあらかじめ行っていただきます。

　権利者が行えない場合は、ご依頼をいただきましたら、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が、抵当権解除のために、権利者が受け取る予定の土地代金や補償代金のうち残債金額分を抵当権者（銀行等）に直接振り込むことが必要になる場合もあります。

（ウ）権利者は、足立区との話合いによって決定した期間内に物件を移転して、ご提供いただく土地を更地にしていただくようお願いいたします。

　決められた期間内に更地化が完了しない場合は、移転後に支払う予定であった後払い金を使用して足立区が更地化する場合があります。

2　土地をご提供いただくまでの流れ

⑧　土地の引渡し

補償説明会（個別相談会）
→ 土地価格の評価
→ 物件等の調査
→ 物件補償額の算定
→ 契約に向けた話合い
→ 契約の締結
→ 契約代金の支払い
→ 土地の引渡し



現在の宅地

▼ 更地の状態

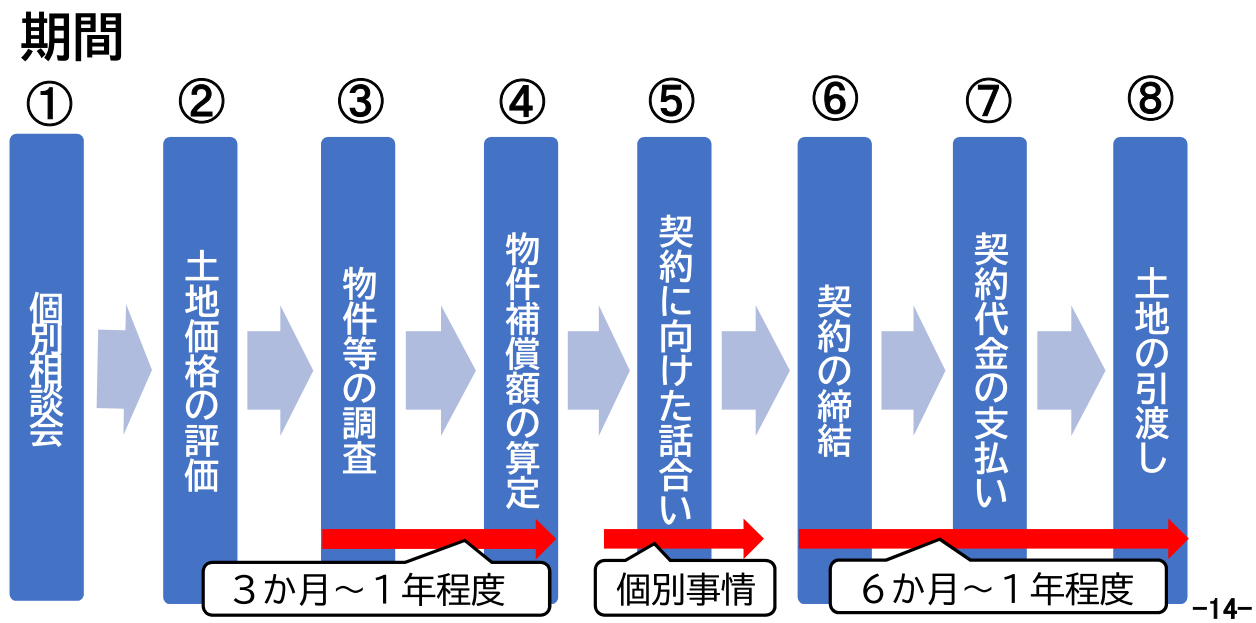


土地の引渡し

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



個別相談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の本日の個別相談会を契機に②の土地価格の評価は、足立区が１年ごとに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の契約に向けた話合いは、権利者ごと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。

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

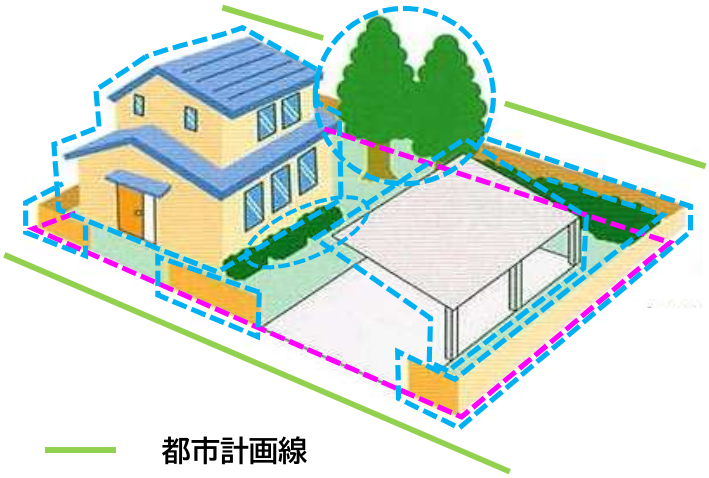
4　土地をご提供いただくうえでのその他の事項

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



都市計画線

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。

① 土地の所有者
② 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）
③ 土地にある建物、工作物等の所有者
④ 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）

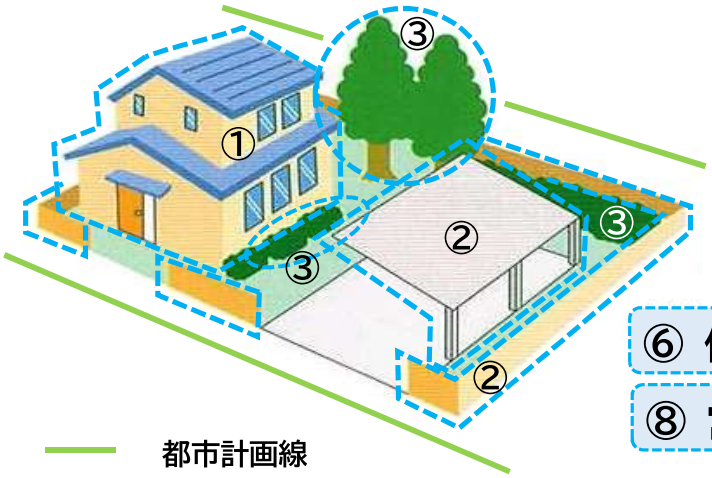
なお、上記の方であっても、事業認可告示日（令和８年８月６日）以降、足立区長の許可なく土地の形質を変更し、建物等の新築、増改築等を行っている場合は、そちらに関する補償は、受けられません。

補足

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

3　補償の項目

補償の９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

主な補償の項目は、こちらの9つです。

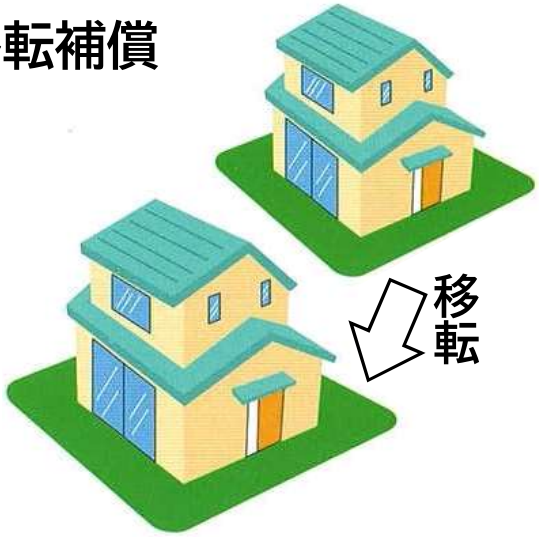
例えば、建物等の所有者が物件等の調査結果に基づき建物等の移転が必要となる場合は、足立区が当該所有者に①の建物移転補償、②の工作物移転補償、③の立竹木移転補償、④の動産移転補償及び⑤の移転雑費を補償いたします。

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



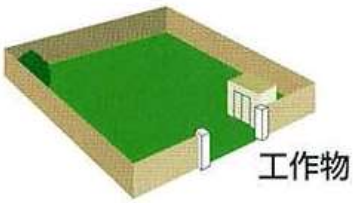
①　建物移転補償

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」が一般的に採用されますが、そのほかに曳家や一部建物を切取るなどの方法もあり、どの方法が採用されるかは、建物の構造や都市計画公園との位置関係で決まります。

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



⑤　移転雑費補償

　建物等の移転に伴い支出することが想定される移転先を探す費用（不動産仲介手数料）や住民票等の届出に必要な費用（住民票の異動、印鑑登録の手数料）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　営業補償

⑨　借家人に対する補償
（立ちのき補償）





⑧　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。

⑨　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。

……

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。法人等の事業者の場合には、課税売上高を踏まえ補償有無を判断します。

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、お住まいの状況等に合わせて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、生活再建を支援するために「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、契約に向けた話合いの際、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



つづきまして、土地代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。当該手続きに必要となる足立区発行の書類を、契約締結後、足立区から権利者に郵送いたします。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



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。

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



皆様のご都合やご事情に合わせてこの期間内で進めてまいりますが
調整ができないご事情等がある場合はご相談ください。

本件は、足立区が令和８年８月６日に都市計画公園事業の事業認可を取得したことを受け、本日の個別相談会を行っております。事業認可とは、足立区が都市計画公園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。

令和９年度から令和１８年度までの間に、権利者の皆様に土地をご提供いただき、いただいた土地から順次、用地の取得状況に応じて、暫定整備を行う予定です。令和２０年度頃までに第１段階の整備を終え、その後公園利用者のニーズから、具体的な整備計画を立て、本整備を進めていく予定です。

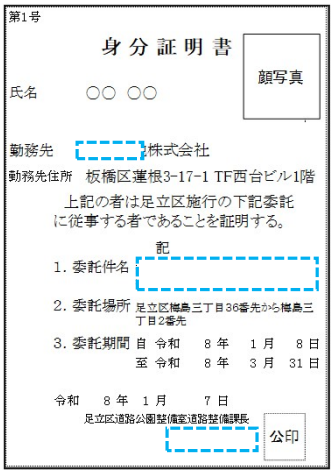
5　今後のスケジュール

物件等の調査などの時期の調整に関するお願い

委託業者名　〇〇〇株式会社

連絡先　：　00-0000-0000





第1号

身分証明書

顔写真

氏名　〇〇 〇〇

勤務先　　株式会社

勤務先住所　板橋区蓮根3-17-1 TF西台ビル1階

上記の者は足立区施行の下記委託に従事する者であることを証明する。

記

1. 委託件名

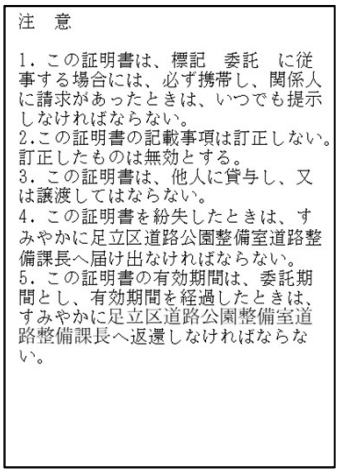
2. 委託場所　足立区稲島三丁目36番先から稲島三丁目2番先

3. 委託期間　自 令和　8年　1月　8日
至 令和　8年　3月　31日

令和　8年　1月　7日

足立区道路公園整備室道路整備課長

公印



注　意

1．この証明書は、標記　委託　に従事する場合には、必ず携帯し、関係人に請求があったときは、いつでも提示しなければならない。
2.この証明書の記載事項は訂正しない。訂正したものは無効とする。
3．この証明書は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。
4．この証明書を紛失したときは、すみやかに足立区道路公園整備室道路整備課長へ届け出なければならない。
5．この証明書の有効期間は、委託期間とし、有効期間を経過したときは、すみやかに足立区道路公園整備室道路整備課長へ返還しなければならない。

本件事業の物件等の調査、物件補償額の算定、契約に向けた話合い、土地の引渡し確認については、足立区が専門の民間事業者へ委託いたします。

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する際は、必ず事前に電話やメールで日程調整を行い、常に足立区発行の身分証明書を携帯し腕章を着用いたします。

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取りにご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

事業へのご理解とご協力を
お願いいたします。

ADACHI CITY

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。

<お問合せ先>
足立区
道路整備課　用地担当
03-3880-5911（直通）