よくあるご質問　Q＆A

Q１	**防災生活道路の拡幅用地部分の所有者が故人の名義のままになっていますが、どうすれば良いですか。**
A１	拡幅用地として区に売却していただくためには、法定相続人が遺産分割協議を行い、土地所有者の名義を変更する相続登記の手続き※が必要となります。 区は、相続登記手続きの完了後、新たに土地所有者となる方と土地売買等の契約を締結します。
Q２	**敷地に抵当権が設定されていますが、防災生活道路の拡幅用地として売却できますか。**
A２	金融機関から住宅ローンや事業資金の融資を受けるため、不動産に抵当権や根抵当権が担保として設定されている場合があります。 区が買収する拡幅用地の部分は、これらの抵当権や根抵当権の設定を解除していただく必要があります。 土地売買等の契約に先立ち、土地所有者の方と金融機関との話し合いにより、これらの抵当権や根抵当権の設定変更手続き※をお願いしています。
Q３	**防災生活道路の拡幅用地の売却に対する税の優遇はありますか。**
A３	「密集事業」にご協力いただき、区に拡幅用地を売却した場合には、確定申告でその旨を申し出ることにより、譲渡所得となる用地買収費のうち、1500 万円まで譲与所得税の控除(注 1、注 2)が適用可能とされています。 注 1：1 事業 1 回限りとなります。　注 2:棚卸資産には適用できません。
Q４	**借地権のある土地は、拡幅用地として売却できますか。**
A４	土地所有者と借地権者の双方が拡幅用地の売却意向を有している場合は、用地買収費の支払い割合を決めていただければ、用地費をその割合で分割してそれぞれにお支払いできます。なお、建物移転補償費は、建物所有者（通常は借地権者）の方にお支払いすることになります。
Q５	**防災生活道路に接続する私道(位置指定道路など)の部分も、拡幅用地として区が買収し整備するのですか。**
A５	私道の位置指定道路は、建築基準法の「道路」で、既存道路のため、区はその部分を買収することはできません。当該私道所有者の方が、土地を区に寄付して頂ける場合のみ、区が整備を行います。 建築基準法の「道路」でなく、路地状敷地の一部である場合は、当該土地所有者のご了解が得られれば、区がその部分を買い上げることもできます。

※相続登記や抵当権解除に関する手続き及び費用は所有者の負担となりますのであらかじめご了承ください

西新井駅西口周辺地区密集市街地整備事業に関するお問い合わせ先

足立区　都市建設部　建築室　建築防災課　密集第二係
電話:03-3880-5181　FAX:03-3880-5615
Eメール:kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp

西新井駅西口周辺地区の密集事業について

足立区

令和７年２月

防災生活道路の拡幅整備は、沿道の皆さまの意向を踏まえ、順次実施しております。沿道で建替え等のご予定がございましたら、お早めにご連絡ください。

防災生活道路の拡幅整備の流れ

手順	取組内容
ステップ 1	**①　意向確認** 事業内容について説明し、意向を確認します。
ステップ 2	**②　用地測量** 道路拡幅部分の測量及び隣地境界の立会い確認をします。 道路拡幅部分の分筆登記（従前名義）をします。 **③-1　建物調査･補償算定** 建物本体に道路拡幅線がかかる場合は、補償費を算定するため現地調査（建物内外調査、写真撮影等）をします。 **③-2　工作物調査･補償算定** 門・塀等に道路拡幅線がかかる場合は、撤去移設等に要する費用を算定するための現地調査をします。
ステップ 3	**④　買収価格等の説明** 拡幅用地の土地買収価格とともに、既存建物や工作物の補償額について説明をさせていただきます。
ステップ 4	**⑤　契　約** 土地売買契約とともに、物件移転補償契約を締結します。道路拡幅部分の土地は足立区名義に変更します。 **⑥　建物の除却工事、工作物の撤去移設等の工事** 拡幅用地にかかる建物の除却や、門･塀等の撤去移設等の工事を行います。（所有者ご自身が補償費で工事を行う形となります。）
ステップ 5	**⑦　道路拡幅工事** 区が道路整備を行います。

注：⑥以外は区が行います

なぜ、防災生活道路の拡幅が必要なの？

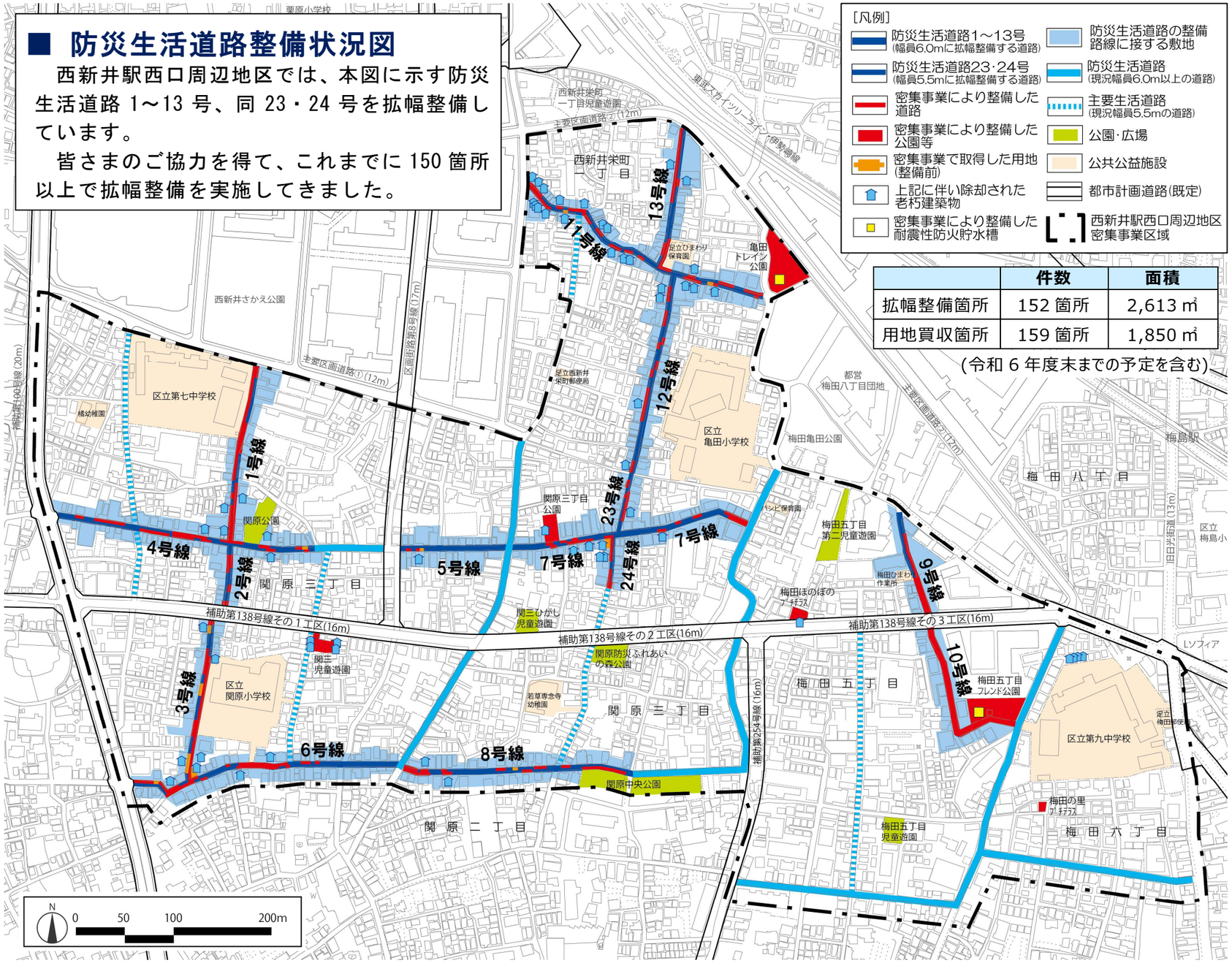
防災生活道路は以下の役割・機能を担うため、幅員 6m（一部 5.5m）に拡幅整備しています。

- 緊急車両の円滑な通行
- 災害時の安全な避難
- 延焼抑止のための機能

■ 防災生活道路整備状況図

西新井駅西口周辺地区では、本図に示す防災生活道路 1～13 号、同 23・24 号を拡幅整備しています。

皆さまのご協力を得て、これまでに 150 箇所以上で拡幅整備を実施してきました。



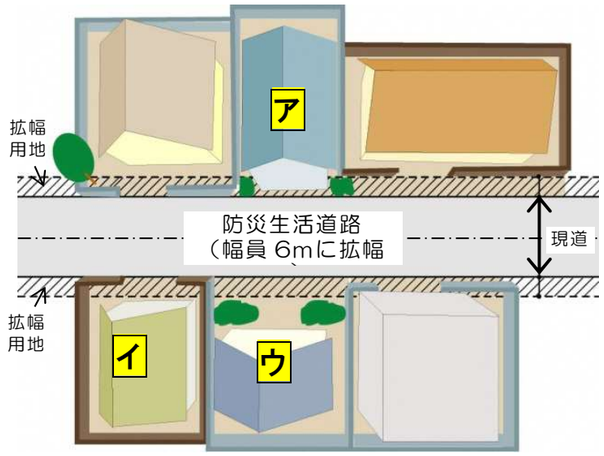
	件数	面積
拡幅整備箇所	152 箇所	2,613 ㎡
用地買収箇所	159 箇所	1,850 ㎡

（令和 6 年度末までの予定を含む）

用地買収費・補償費の参考例

防災生活道路の拡幅整備は、区が拡幅用地を買収※し、既存建物の除却や門･塀等の撤去等に要する補償費をお支払いします。

※区が買収するのは拡幅用地のうち幅員 4mを超える分です。詳しくはお問い合わせください。



※一部路線は、5.5mに拡幅

ア 既存建物の建替えにあわせた拡幅整備

①用地買収費：約 100 万円（面積：約 1 坪）
②補償費：約 1,200 万円（既存建物：築 40 年以上の木造 2 階建）

上記計　**約 1,300 万円**

イ 門･塀の改修にあわせた拡幅整備

①用地買収費：約 100 万円（面積：約 1 坪）
②補償費：約 100 万円（既存工作物：一般的なブロック塀）

上記計　**約 200 万円**

ウ 敷地前面の用地買収のみによる拡幅整備

①用地買収費：約 150 万円（面積：約 1.5 坪）

上記計　**約 150 万円**

①用地買収費：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を参考に評価します。

②補償費：現地調査（建物内外調査、写真撮影等）を行い、建物、工作物（門塀等）、樹木などの補償費用を区の基準に従い、算定します。

注：上記の用地買収費・補償費の金額はあくまでも参考例であり、場所や年度、建物と道路計画線の位置関係などに応じて異なります。