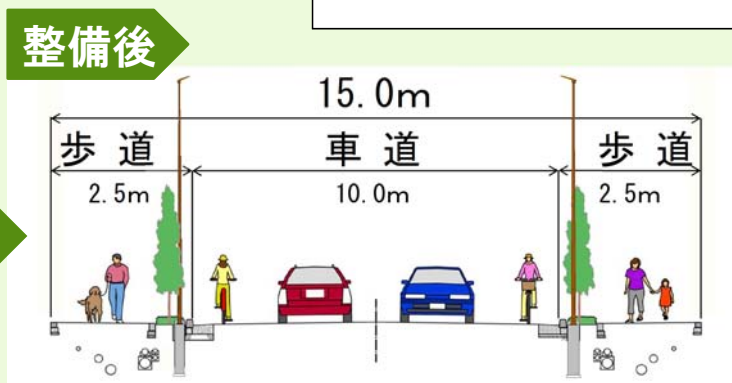


# 補助第74号線(下井草)の事業概要

補助第74号線は、千代田区九段北二丁目から杉並区今川四丁目に至る延長約14.7kmの都市計画道路です。このうち、今回は杉並区内の本天沼二丁目交差点から清水三丁目交差点までの早稲田通りにおいて道路拡幅整備事業を予定しております。

本事業は、幅員11mの道路を幅員15mに拡幅整備するものです。車道は2車線、その両側に歩道及び自転車通行空間を整備します。また、無電柱化や街路樹の植栽を行います。



車道、歩行者と自転車の通行空間等の詳細な断面形態は今後警視庁と協議したうえで決定します

# 整備目的

## 整備目的 1 歩行者・自転車・自動車が利用する空間を分け、交通の円滑化を図ります



○整備予定区間  
(下井草五丁目付近)

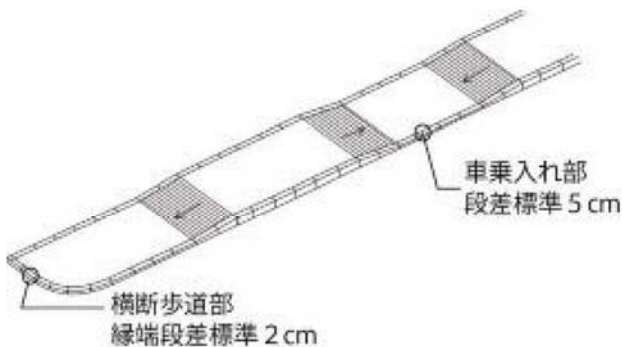


○拡幅整備済区間  
(下井草一丁目付近)

車道の両側に自転車通行空間を確保し、歩行者、自転車、自動車を分離します。

### 勾配の改善

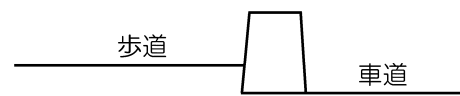
マウントアップ形式



セミフラット形式



出典：「東京都道路バリアフリー推進計画」東京都建設局



歩道の構造をセミフラット形式とし、歩道内の横断歩道への接続部や車乗入れ部との勾配を改善します。

# 自転車通行空間について

## 自転車通行空間とは

- 自転車通行空間とは、限られた道路空間において歩行者、自転車、自動車とともに安全で快適に通行することを目的として整備した、自転車が通行する部分のことです。

## 整備実例



○旧玉川水道道路（渋谷区内）



○淡島通り（世田谷区内）



○松原通り（調布市内）

# 整備目的

## 整備目的2 災害時の緊急車両の通行を確保します



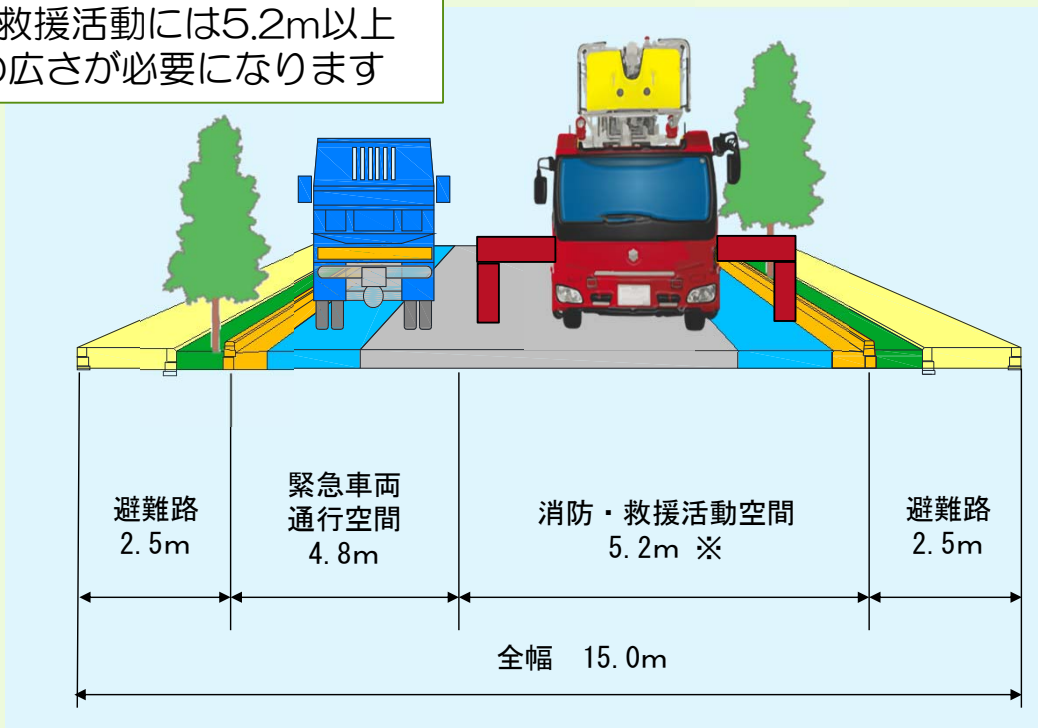
補助第74号線下井草区間の拡幅整備により環状第8号線や補助第133号線（中杉通り）を經由し、杉並区役所や杉並警察署、杉並消防署などの防災拠点との連携が強化されます

凡例

- 第一次緊急輸送道路
- 第二次緊急輸送道路
- 第三次緊急輸送道路

### ○ 下井草地区周辺の防災拠点

※ 消防車（はしご車）の消防・救援活動には5.2m以上の広さが必要になります



# 東京都の緊急輸送道路

## 緊急輸送道路とは

- 緊急輸送道路とは、阪神淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点と相互に連絡する道路をいい、第1次～第3次まで設定されています。

## 第1次緊急輸送道路

- 応急対策の中核を担う都本庁舎、立川地域防災センター、重要港湾、空港等を連絡する路線

## 第2次緊急輸送道路

- 一次路線と区市町村役場、主要な防災拠点（警察、消防、医療等の初動対応機関）を連絡する路線

## 第3次緊急輸送道路

- その他の防災拠点（広域輸送拠点、備蓄倉庫等）を連絡する路線

整備予定区間は第2次緊急輸送道路です。



凡例

第一次緊急輸送道路

第二次緊急輸送道路

第三次緊急輸送道路

# 整備目的

## 整備目的3 電線類の地中化（無電柱化）や道路植栽により良好な都市空間を創出します

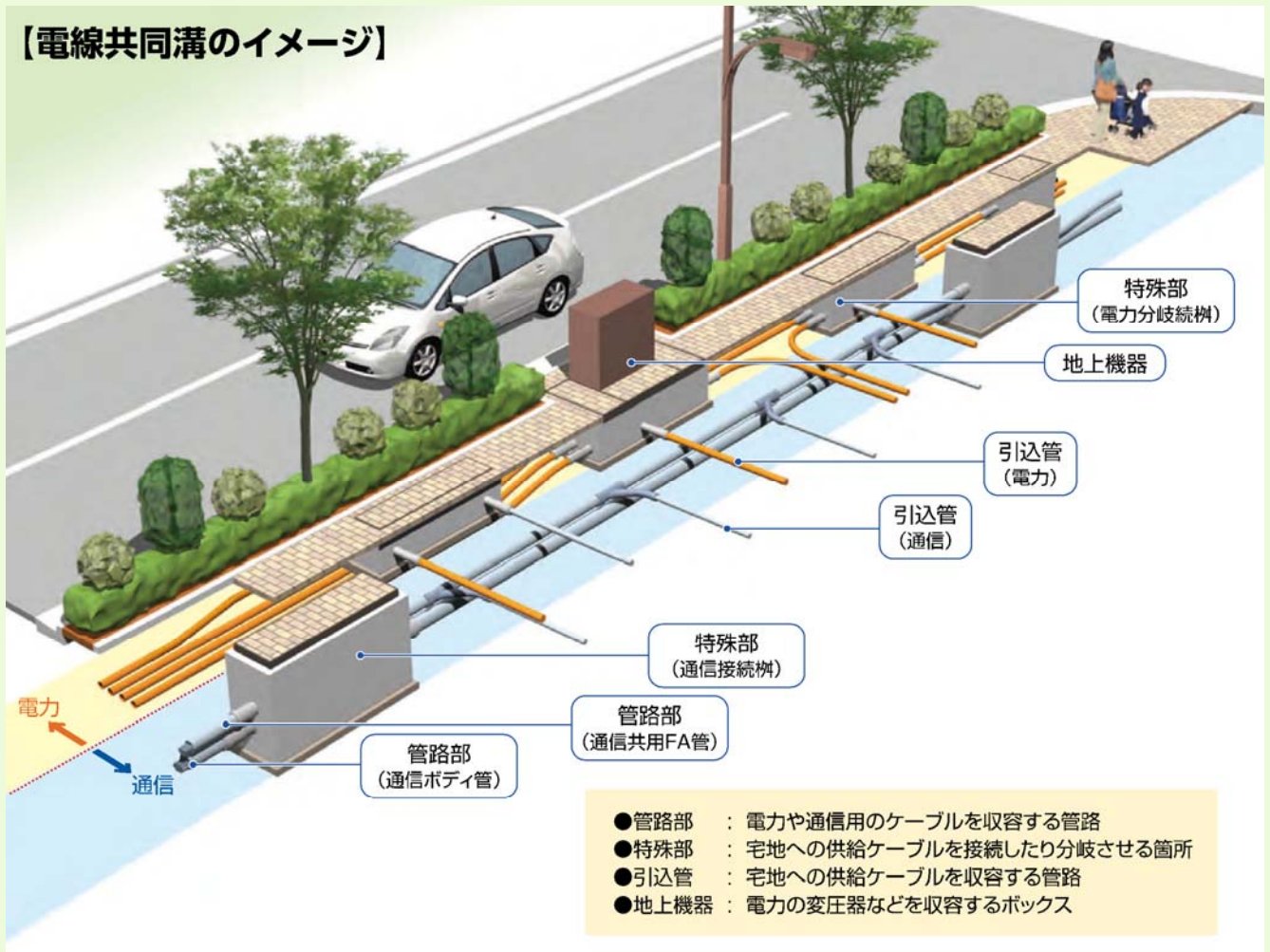


○整備予定区間  
（下井草四丁目付近）



○無電柱化された五日市街道  
（成田東三丁目付近）

### 【電線共同溝のイメージ】



出典：「東京の無電柱化」東京都建設局

東京都では、電線共同溝による無電柱化を行っています。電線共同溝とは、電線を地下に収容するための施設です。電線共同溝は、主に管路部、特殊部、引込管などで成り立っています。

# 無電柱化について

## 無電柱化の目的

### 都市防災機能の強化

- 災害時に電柱の倒壊による道路閉塞を防ぐとともに電線類の被災を軽減し、電気や電話などのライフラインの安定供給を確保します。



### 安全で快適な歩行空間の確保

- 歩道内の電柱をなくし、歩行者はもちろん、ベビーカーや車いすも移動しやすい歩行空間を確保します。



### 良好な都市景観の創出

- 視線をさえぎる電柱や電線をなくし、都市景観の向上を図ります。



## 整備事例



環七通り（足立区加平）



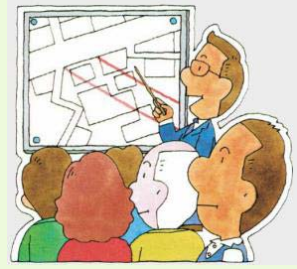
野猿街道（八王子市子安町）

出典：「東京の無電柱化」東京都建設局

# 事業の進め方(予定)

## 事業概要及び測量作業のご案内

令和2年10月

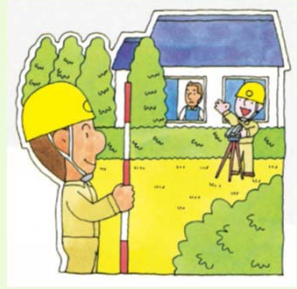


### 現況測量の実施

令和2年10月～令和3年12月

### 用地測量の実施

令和3年12月～



### 事業着手(事業認可)

令和5年度予定



## 用地説明会の開催

### 用地折衝・協議

### 契約・補償金の支払い

### 物件移転



## 工事説明(チラシ配布)

### 工事の実施



## 都市計画道路の完成



# よくあるご質問と回答

## Q1 早稲田通りを拡幅整備する範囲を確認したい。

- 旧早稲田通りと交わる本天沼二丁目交差点から環8通りと交差する清水三丁目交差点までの区間（延長1, 200m）を拡幅整備します。

## Q2 なぜ今になって道路を拡幅するのか？

- 東京都では、都市計画道路を計画的、効率的に整備するため、概ね10年間で優先的に整備する路線を事業化計画で定め、整備を進めております。平成28年に策定された第四次事業化計画において、補助第74号線下井草区間は「交通の円滑化」「防災性の向上」を図ることを目的として令和7年度までに優先的に整備すべき区間に選定されております。

## Q3 道路を拡幅したら何車線になるの？

- 車線数は現況と同じく往復2車線ですが、車道と自転車の通行空間を分けるとともに歩道を拡幅し交通の円滑化を図ります。

## Q4 信号機や横断歩道の位置は？

- 補助74号線と交差する主要な生活道路との交差点や既にある横断歩道等の位置を大きく変更する予定はありませんが、今後交通管理者である警視庁と協議した上で決定します。

## Q5 事業着手はいつ頃の予定か？

- 令和5年度を目途に事業認可を得て事業に着手する予定です。

## Q6 用地の取得はいつから始まるの？

- 事業認可を得て事業に着手した後、本事業の用地取得に関係する皆様へ東京都より用地説明会の開催をお知らせいたします。用地説明会において移転補償の考え方等についてご説明した後、皆様のご協力をいただきながら、建物等の物件調査や土地価格の評価をし、順次、折衝させていただく予定としております。お急ぎ等の要望については個別にお伺いいたします。

## Q7 自分の敷地がどの程度計画線にかかるのかを知りたい。

- 東京都第三建設事務所工事第一課で、現況の地形や建物の位置等と都市計画線の位置関係がわかる測量図（縮尺1/500）をご覧いただくことができます。（平日9:00~17:30）

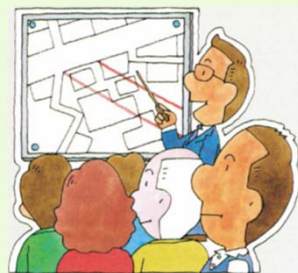
## Q8 道路工事は、いつから始まるのか？

- 道路工事につきましては、土地の取得、家屋の移転が進み、工事ができる程度の広さの用地を取得できましたら、着工していく予定です。

# 都市計画道路ができるまで

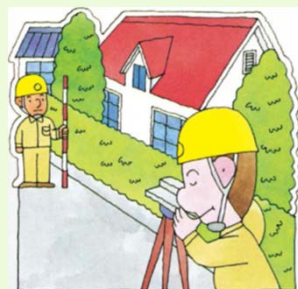
## ① 事業概要および測量説明会の開催

- 計画道路の沿道の皆さまにご理解をいただくため、事業概要および測量についての説明を行います。なお、チラシの配布により説明会に代えさせていただく場合もございます。



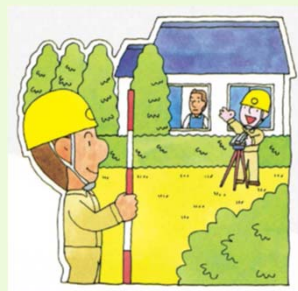
## ② 現況測量の実施

- この測量により、計画道路の位置がはっきりします。



## ③ 用地測量の実施

- この測量により、取得させていただく土地の面積が確定します。



## ④ 事業着手の手続

- 都市計画法第59条により、事業着手の手続をとります。



## ⑤ 用地説明会の開催

- 用地取得の対象となる皆さま（アパートなどの居住者の皆さまも含まれます。）に具体的な補償について説明します。また、家屋補償についても説明します。



## ⑥ 用地折衝・協議

- 対象となる皆さまと、土地の取得・家屋移転などについて、個別に協議させていただきます。



# 都市計画道路ができるまで

## ⑦ 契約・補償金の支払い

- 話し合いがまとまりますと、契約をとりかわし、補償金をお支払いします。



## ⑧ 物件移転

- 取得させていただく土地にある家屋などの物件を移転していただきます。



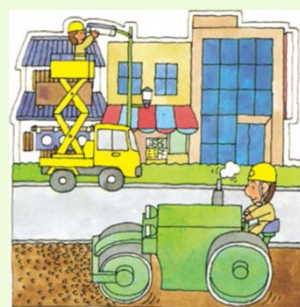
## ⑨ 工事に関するお知らせ

- チラシの配布等により、沿道の皆さまに、工事の実施に関するお知らせをいたします。工事の規模が大きい等の事情により、説明会を行う場合もございます。



## ⑩ 工事の実施

- 沿道の皆さまに、できるだけご迷惑のかからないように工事を行います。



## ⑪ 都市計画道路の完成

- 多くの皆さまのご理解とご協力により、都市計画道路が完成します。



# 用地取得の流れ

## ① 用地説明会

- 事業区域内の土地・建物所有者、借地人及び借家人（以下「権利者」といいます。）の方々に用地取得の手順や補償内容及び生活再建制度等について説明します。



## ② 土地価格の評価、物件補償額の算定

- 取得する土地の価格を評価します。また建物や工作物等について、構造や数量、権利関係を調査し、「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」に基づき移転費用等の補償額を算定します。



## ③ 契約のための協議

- 土地の取得価格や物件の補償額について説明した上で、権利者の方にそれぞれ個別に金額を提示します。



## ④ 契約の締結・支払い

- 協議が整ったら、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結し、契約に基づき土地売買代金と補償金を支払います。なお、権利者の方が複数の場合には、原則として同時点で契約をします。



## ⑤ 土地の引渡し

- 取得した土地は、都で分筆・所有権移転登記をします。また、建物等は権利者の方に移転していただき、都がその完了の確認をして、土地を引き渡していただきます。



# 補償のあらまし

## 土地売買代金

- 土地の価格は、不動産鑑定士による鑑定価格、地価公示法に基づく公示価格等を勘案して決定します。この価格は、1年ごとに見直しを行います。
- また、取得する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、各々の借地配分を契約前に決めていただきます。

## 物件移転補償金

- 土地の取得に伴って、その土地に建物・工作物等が存する場合は、その土地以外の場所へ移転していただきます。その際の建物等の移転費用等を「通常生じる損失」として補償します。

### ① 建物移転補償

取得する土地に建物がある場合には、これらの移転等に要する費用を補償します。

### ② 工作物移転補償

取得する土地に門、塀、庭石類等がある場合には、これらの移転等に要する費用を補償します。

### ③ 立木補償

取得する土地に庭木等がある場合、その立木を移植等するために要する費用を補償します。

### ④ 動産移転補償

家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に要する費用を補償します。

### ⑤ 仮住居補償

建物の居住者が、建物の移転等に伴い仮住居が必要と認められるときは、借入れに要する費用を補償します。

### ⑥ 借家人に対する補償

建物が移転することにより家主と借家契約を続けることが難しいと認められるときは、従来と同程度の建物を借りるために新たに要する費用を補償します。

### ⑦ 営業補償

店舗や工場等が移転するため一時休業する必要が認められるときは、休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費及び従業員に対する休業手当相当額を補償します。

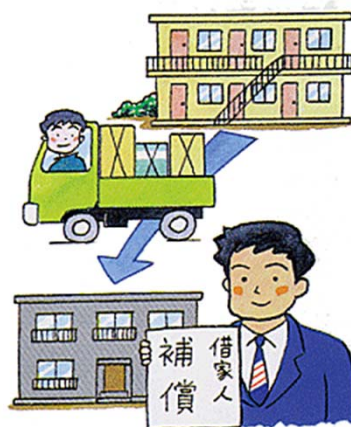
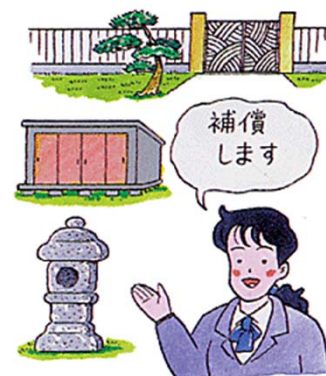
また、営業再開後一時的に得意先が減ると認められるときは、そのために生じる損失額を補償します。

### ⑧ 家賃減収補償

移転の対象となっている建物を賃貸している場合で、移転期間中、家賃が入らないことになる場合は、家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を補償します。

### ⑨ 移転雑費補償

建物等の移転又は立ちのきに際し、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等を補償します。



# 補償に関するよくあるご質問と回答

## Q1 土地の価格はどのように決めるのですか？

- 土地の価格は、建物が無い状態「更地」として評価します。評価にあたっては、地価公示価格や不動産鑑定士による鑑定評価額等を参考にしながら、東京都の財産価格審議会の評定を得て決定します。また、土地価格は1年ごとに見直しを行います。

## Q2 建物などの移転補償の金額はどのように決めるのですか？

- 東京都の事業の施行に伴う損失補償基準に基づき、建物などの計画線に係る位置や用途等の条件を考慮して、通常妥当と思われる移転工法（再築、曳家、改造等）を認定し、算定した金額を補償します。なお、再築工法の場合は、現在の建物の推定再建築費、つまり現在の建物などを新たに建てるのにかかる想定のコストをもとに、経過年数に応じた補償額を算出します。

## Q3 借地権のある土地の補償はどのようなのですか？

- 借地権のある土地の場合は、土地所有者と借地人との間で配分割合の協議を行っていただきます。それによって決定された配分割合または金額に基づいて土地代金をお支払いします。

## Q4 店舗（工場）が移転する場合にはどのような補償がありますか？

- 店舗、工場等で営業をしている方が移転することにより、一時休業する必要があると認められるときは、確定申告等の資料を基に、休業期間中の収入や従業員が休業する場合にはその間の手当てを補償します。また移転に伴う広告費用等や、営業再開後一時的に得意先を喪失し、従前の売上高を得ることはできなくなると予測される場合には売上高の減少分も補償される場合があります。

## Q5 居住しているアパートが計画にかかっているようです。どうなりますか？

- 入居されているアパート等が移転になり、引き続き借りることができなくなる場合には、引越などの費用に加え、現在と同じ程度の部屋を借りるために必要な費用を補償します。また建物所有者の方に対しては、移転の期間家賃を得ることができないので、その間の損失を補償します。なお、土地所有者、建物所有者および借家人の方々には、それぞれ個別に説明を行い、同時期に契約をしていただくこととなります。

## Q6 移転先はあっ旋してくれるのですか？

- 土地の取得に伴う補償は、金銭での補償を原則としています。恐れ入りますが移転先につきましては、ご自身でお探しくださるよう、ご協力をお願いします。ご自身での移転先の確保が困難な場合には、移転先のあっせんや不動産情報の提供などに努めさせていただきます。