

東京都市計画道路 幹線街路  
補助線街路第135号線  
(青梅街道～新青梅街道間)  
事業概要および用地取得と補償

練馬区

## 目次

- 1 事業の概要
- 2 事業の目的
- 3 事業の流れ
- 4 用地取得と補償



# 事業の概要

## 名称

東京都市計画道路 幹線街路  
補助線街路 第135号線

## 都市計画決定

昭和22年11月26日  
(戦災復興院告示第128号)



# 事業の概要

## 事業延長

920m

## 事業施行期間

令和7年10月31日から  
令和17年3月31日



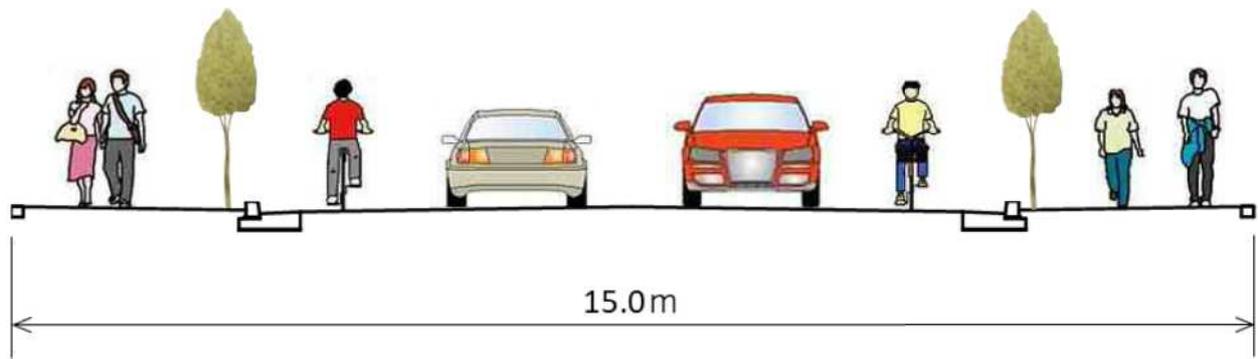
補助135号線 拡大図

# 事業の概要

## 計画幅員

15m

一般部



標準断面図(イメージ)

# 事業の目的

## 交通の円滑化

- 西武鉄道新宿線(井荻駅～西武柳沢駅間)連続立体交差事業に合わせて整備することで、南北方向のアクセス性が向上します。

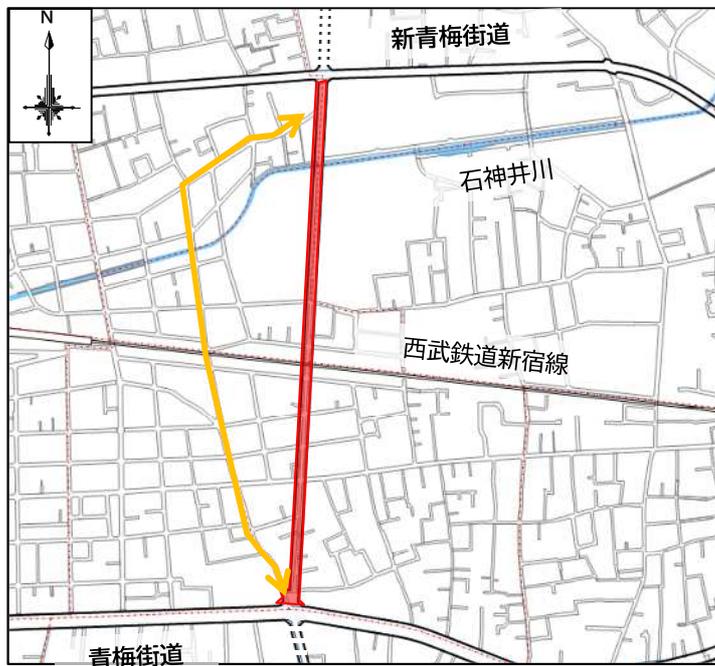


上石神井第6号踏切

# 事業の目的

## 交通の円滑化

- 自動車交通が分散され、周辺道路の交通の円滑化に寄与します。

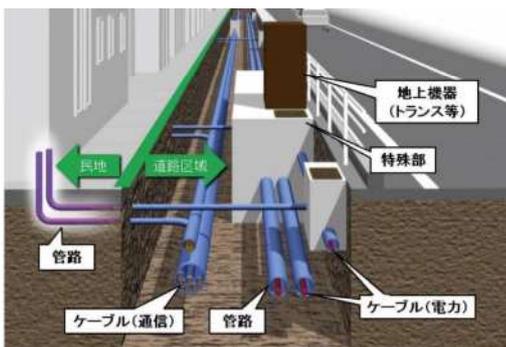


←→ 通過交通

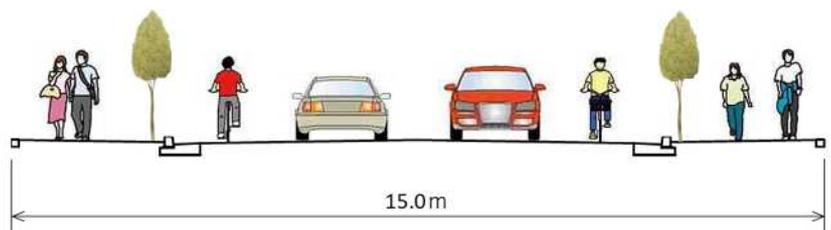
# 事業の目的

## 安全性・快適性の向上

- 車道と分離された歩道や、自転車通行空間を整備することで、地域のみなさまが安全・快適に通行できるようになります。
- 電線類の地中化(無電柱化)により、安全で景観に優れた道路空間を創出します。



電線共同溝のイメージ



標準断面図(イメージ)

# 事業の目的

## 防災性の向上

- 無電柱化により、震災時に電柱が倒れる恐れがなくなるため、緊急車両の通行や緊急物資の輸送が円滑にできるようになります。

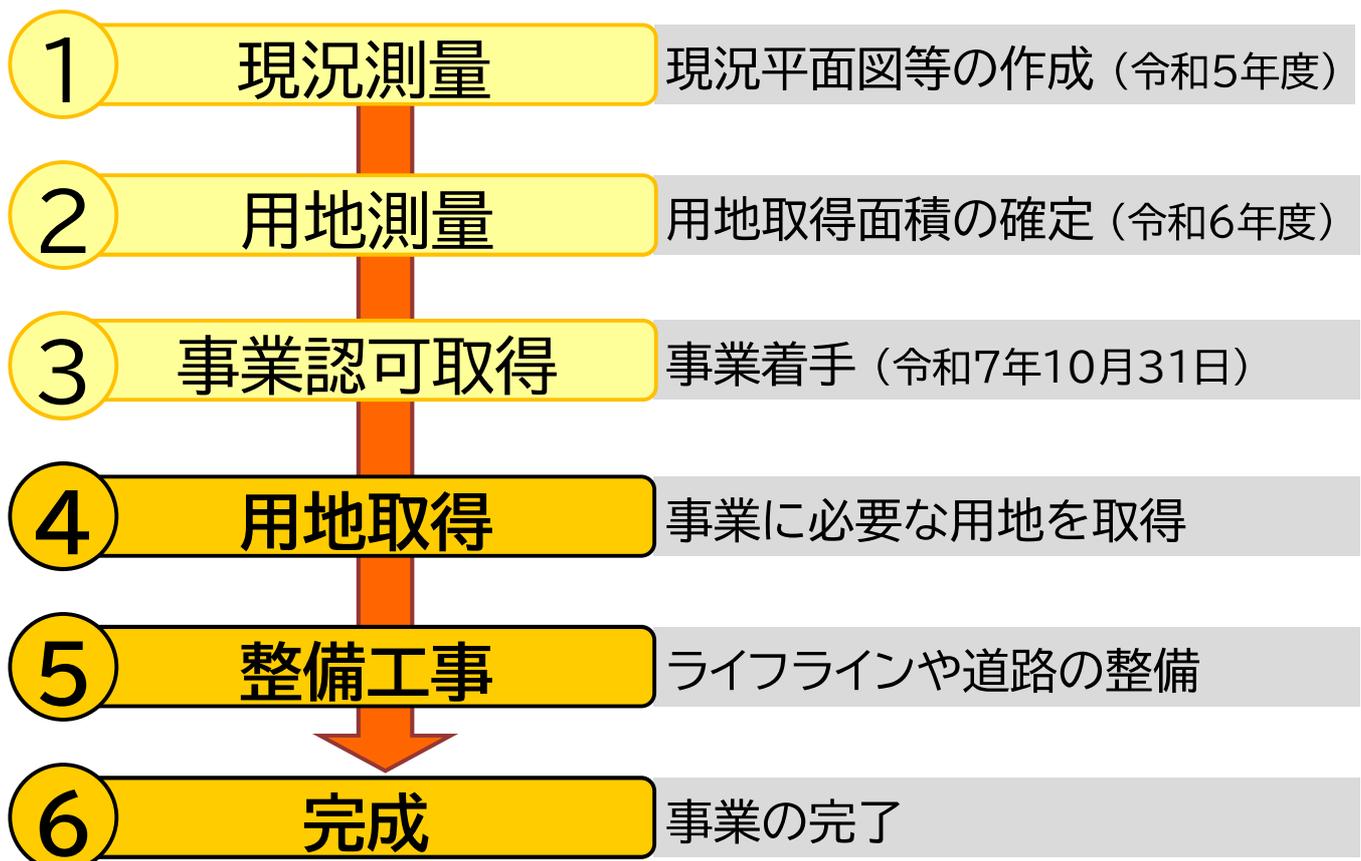


整備例：補助132号線  
石神井町三丁目付近



整備例：練馬主要区道67号線  
西大泉五丁目付近

# 事業の流れ



## 補償の種類

土地代金

物件移転等に対する  
補償金

パンフレットの  
P.3~4に  
「補償のあらまし」  
を記載して  
います。

## 補償の種類

土地代金

パンフレットの  
P.3~4に  
「補償のあらまし」  
を記載して  
います。

# 土地価格の評価(パンフレットP. 3)

お譲りいただく土地の  
価格を評価いたします。

土地の価格は、  
1年ごとに見直します。



# 土地価格の評価(パンフレットP. 3)

当該事業の影響を  
排除した価格

更地価格

正常な価格

二者鑑定

公示価格

取引価格

鑑定価格

練馬区財産価格審議会  
練馬区土地評価審議会

# 借地権の配分協議

土地代金に対する借地権割合は土地所有者と借地権者との間で協議して配分を決めていただきます。

土地所有者

協議

借地権者

## 補償の種類

物件移転等に関する  
補償金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家人に対する補償

営業補償

家賃減収補償

移転雑費補償

## 補償の種類

## 建物移転補償

代  
金

に  
対  
す  
る  
補  
償  
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家人に対する補償

営業補償

家賃減収補償

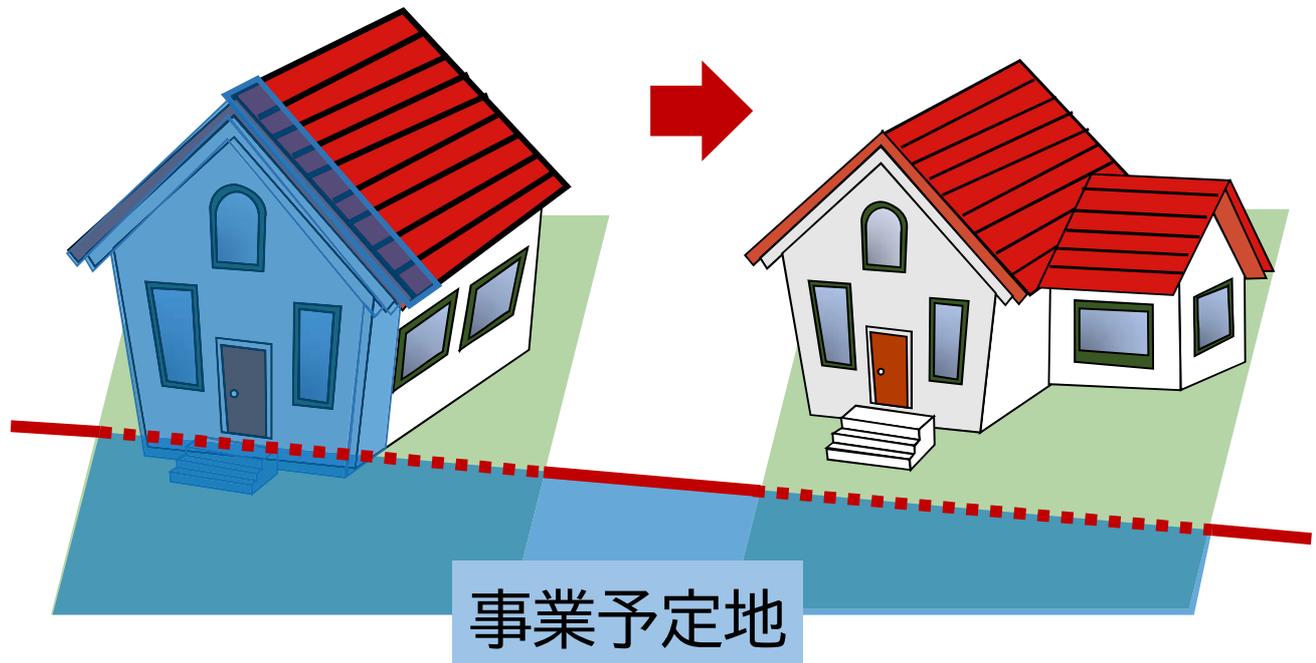
移転雑費補償

## (1)建物移転補償



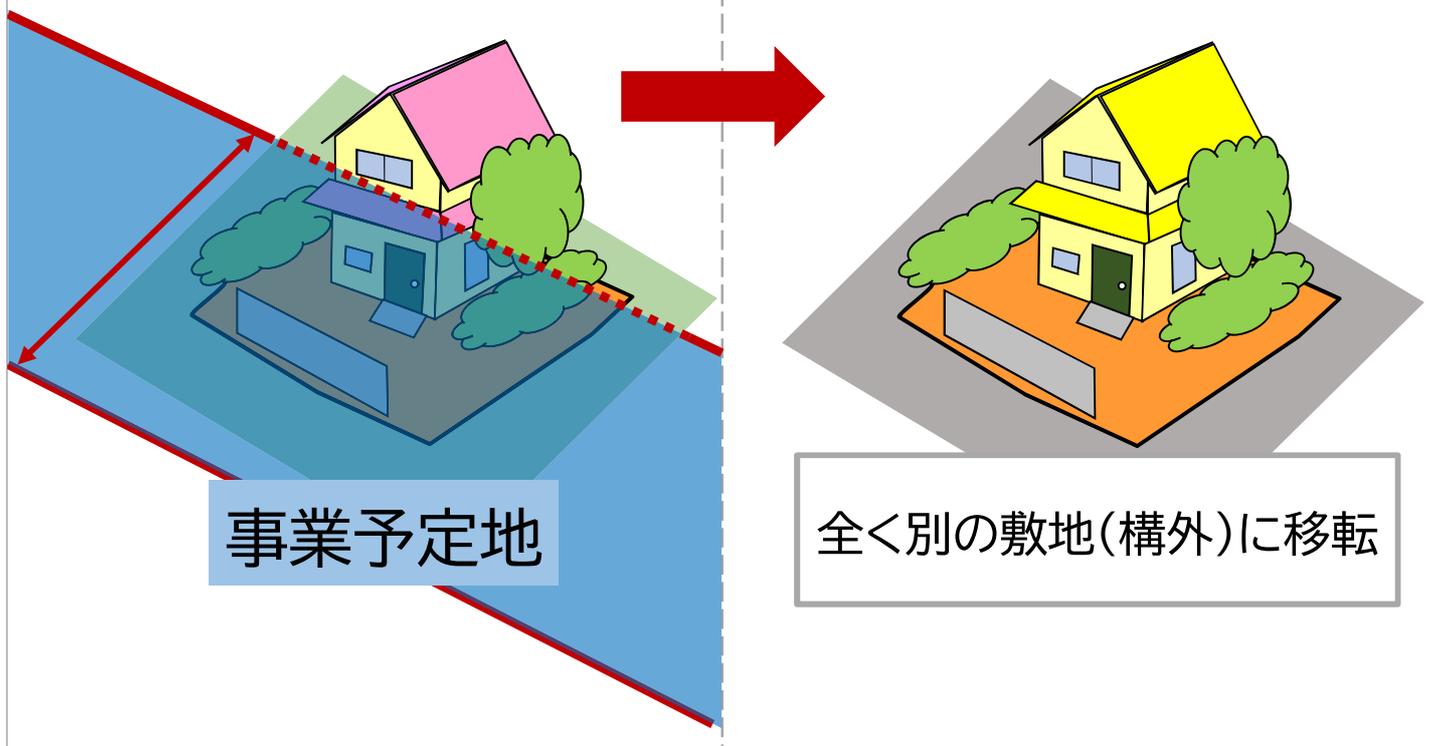
# (1)建物移転補償

## 構内再築



# (1)建物移転補償

## 構外再築



## 補償の種類

### 工作物移転補償

+

金

償する  
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家人に対する補償

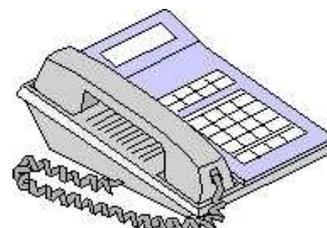
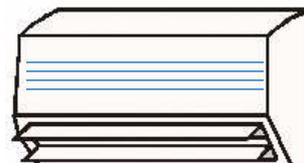
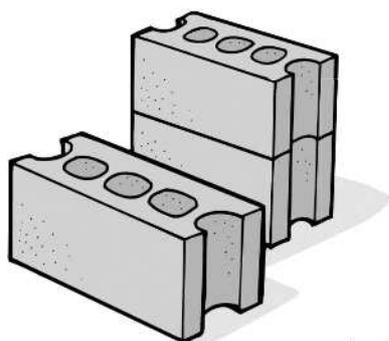
営業補償

家賃減収補償

移転雑費補償

## (2) 工作物移転補償

お譲りいただく土地にある  
門、塀、庭石類等の移転等に  
要する費用を補償いたします。



## 補償の種類

土

物件

### 立木補償

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家人に対する補償

営業補償

家賃減収補償

移転雑費補償

## ※ 立木補償

お譲りいただく土地にある  
樹木を移植等するために  
要する費用を補償いたします。



## 補償の種類

土地

物件移転

### 動産移転補償

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家人に対する補償

営業補償

家賃減収補償

移転雑費補償

## (3) 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いたします。



## 補償の種類

土地

物件移転

仮住居補償

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

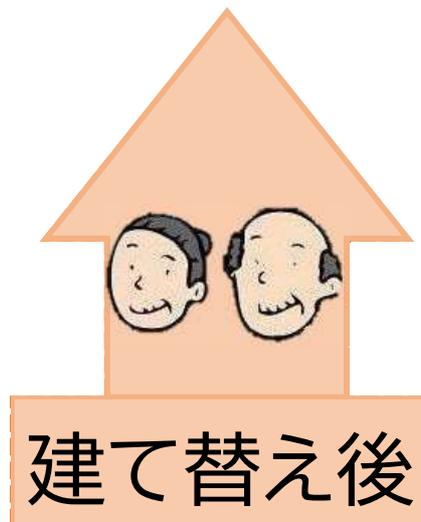
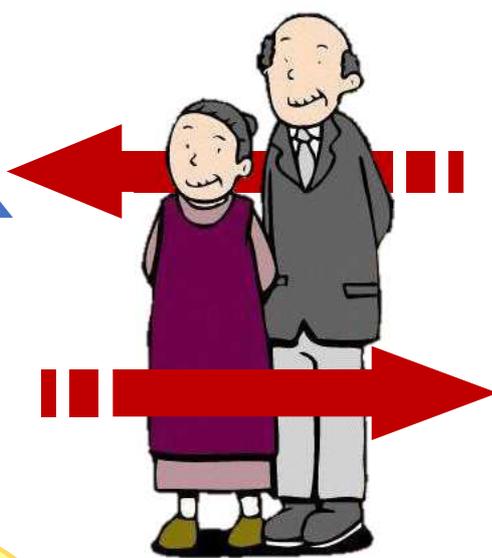
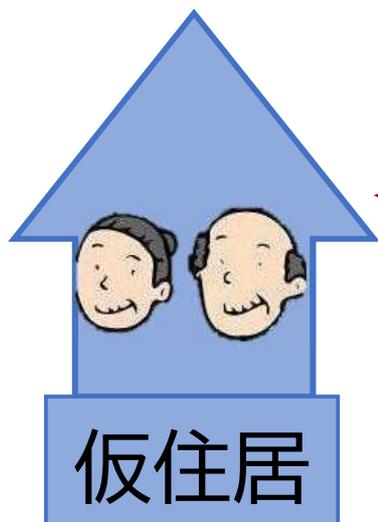
借家人に対する補償

営業補償

家賃減収補償

移転雑費補償

## (4) 仮住居補償



仮住まいに必要な費用

## 補償の種類

### 借家人に対する 補償

代  
金

等  
に対する  
補償金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家人に対する補償

営業補償

家賃減収補償

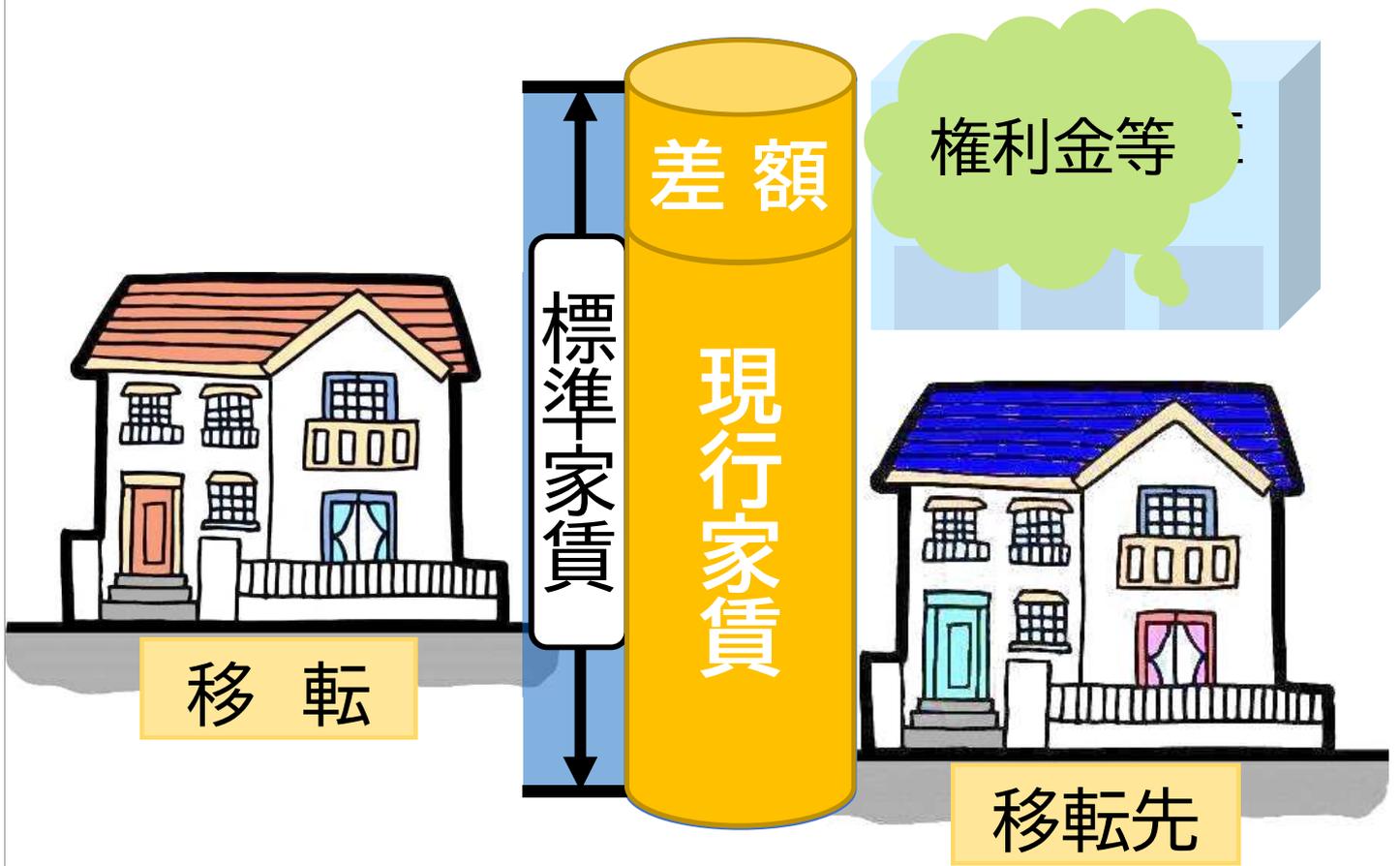
移転雑費補償

## (5)借家人補償

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

従来と同程度の建物や部屋などを  
借りるために新たに要する費用を  
補償いたします。

# (5)借家人補償



## 補償の種類

### 営業補償

代  
金

補償金  
に対する

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家人に対する補償

営業補償

家賃減収補償

移転雑費補償

# (6) 営業補償



## 補償の種類

### 家賃減収補償

代  
金

に対する  
補償金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家人に対する補償

営業補償

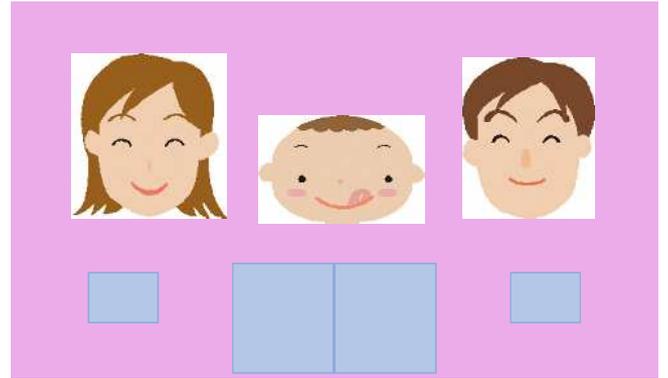
家賃減収補償

移転雑費補償

# (7)家賃減収補償

移転

移転期間中の  
家賃収入減を補填



補償の種類

移転雑費補償

代  
金

に  
対  
す  
る  
補  
償  
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

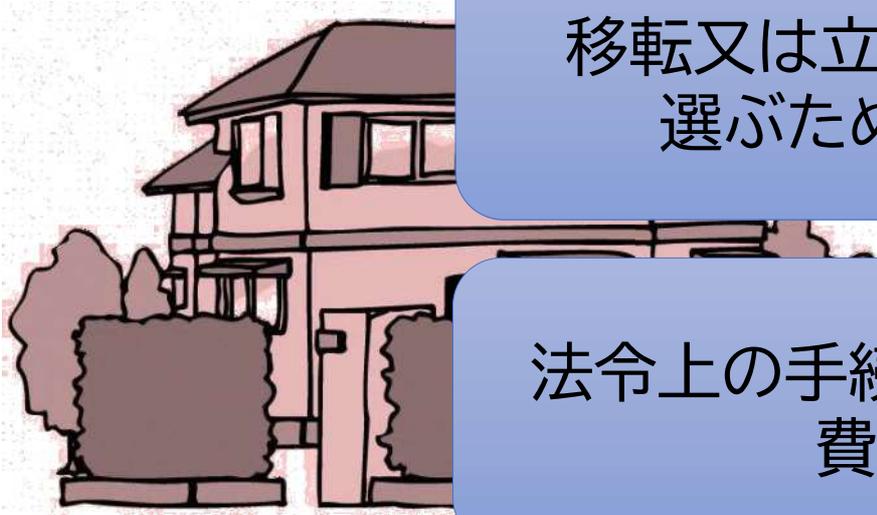
借家人に対する補償

営業補償

家賃減収補償

移転雑費補償

## (8)移 転 雑 費 補 償

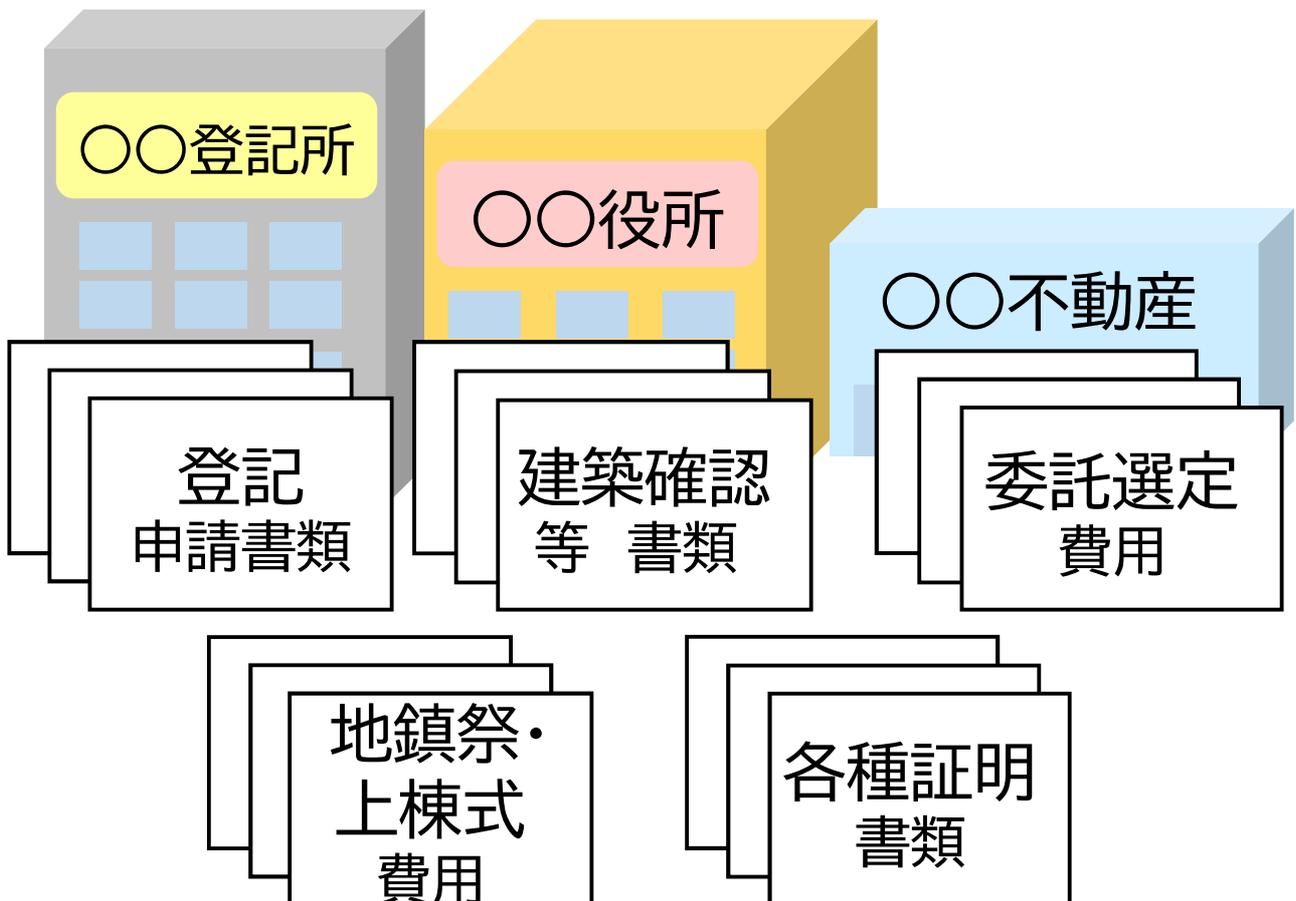


移転又は立ちのき先を  
選ぶための費用

法令上の手続きのための  
費用

などを補償します。

## (8)移 転 雑 費 補 償



# 物件等の調査

権利関係

建物

塀などの工作物

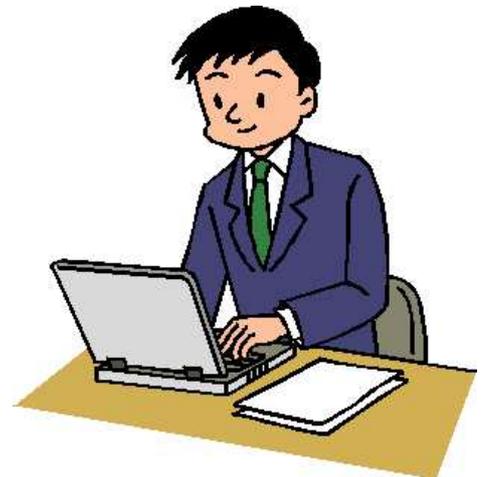


数量

構造

## 物件移転補償額の算定

物件等の実地調査結果に基づき、  
損失補償基準に従って算定します。



土地所有者

借地人  
(その土地を借りて  
いる方)

補償の対象者

建物の所有者

借家人  
(その建物を借りて  
いる方)

## 税金の優遇措置

パンフレット  
P.6

買取り申出以後  
6か月以内

5,000万円控除

譲渡所得に対する  
課税の特例

または

代替資産の  
取得による課税の繰延べ

不動産取得税課税の特例

# 事業認可による法的効果

## 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、事前に練馬区にお届けください。

上記のような状況が生じた場合は、  
計画課道路整備担当係にご相談下さい

## 話し合いによる 用地取得が出来ない場合の措置

- ・その所有者や借地権者等が決まらない
- ・相続人の相続分が決まらない
- ・土地所有者と借地権者の借地権配分が決まらない

# 法的な請求

土地所有者または土地に関して権利をお持ちの方

特定道路課 道路用地担当  
職員とご相談ください

よくあるご質問

# Q1 残地は買ってもらえる のですか

## A1 事業に必要な範囲のみ お譲り頂くのが原則です。

- ただし、事業地以外の部分があまりに面積が小さくなる場合や、事業に有効利用が図れると認められる場合など、例外的に事業地と併せてお譲りいただくことができる場合もあります。
- その場所ごとの状況に応じた検討が必要となりますので、個別にお話を進めていく中で、ご相談ください。

## Q2 計画線が土地の一部 にしか掛からない場合の 補償は、どうなりますか？

## A2 今後の物件調査などを 踏まえ、法令規則に照らし て検討してまいります。

- 計画線のかかり方や敷地の広さ、建物や工作物の構造、利用形態などによって補償内容が異なります。
- 今後、専門業者に委託して行う物件調査や、区職員による調査結果の確認等を行ったうえで、法令規則に照らした検討をし、適切な補償内容を決定します。

### Q3 抵当権(ローン)がある 場合は、どうなりますか？

### A3 ご本人様に金融機関と 借入の返済手続きをとって いただきます。

- 住宅ローンに対する補償というものはございません。借入の返済については、ご本人様に金融機関の手続きをお願いすることになります。

ご清聴ありがとうございました。

 練馬区