

# 西武新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差事業等について

## 西武新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差事業とは？

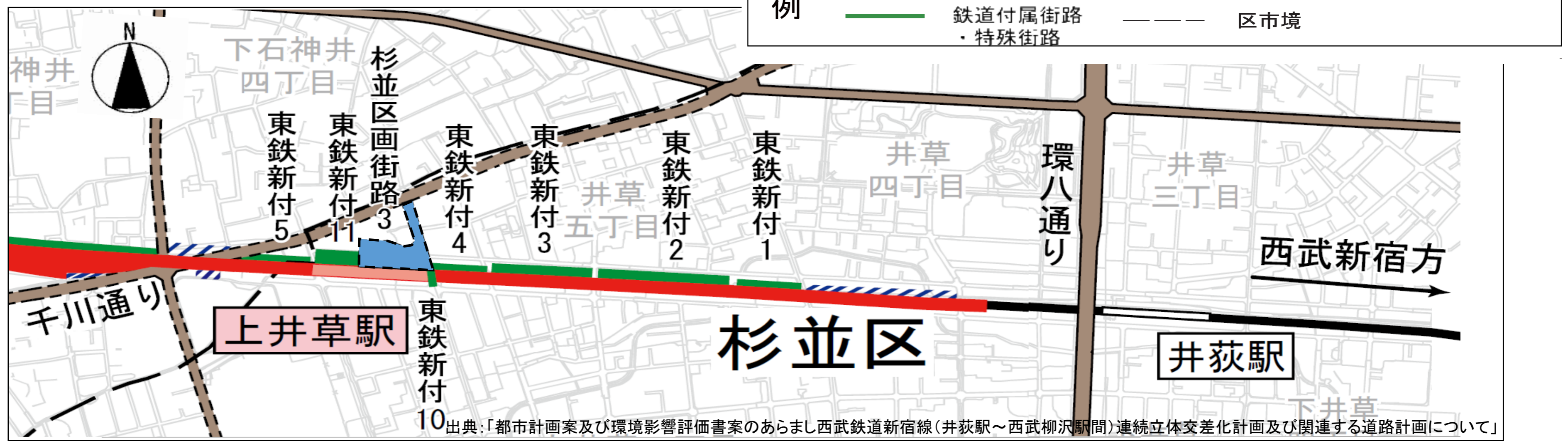
鉄道を一定区間高架化し、多数の踏切の除却と交差する道路との立体化を一挙に実現する事業です。

本事業の実施により、井荻駅から西武柳沢駅間において19か所の踏切が除却されます。

事業の効果：踏切での交通渋滞の解消 道路と鉄道それぞれの安全性の向上

地域分断の解消

## ● 計画概要図（杉並区内）



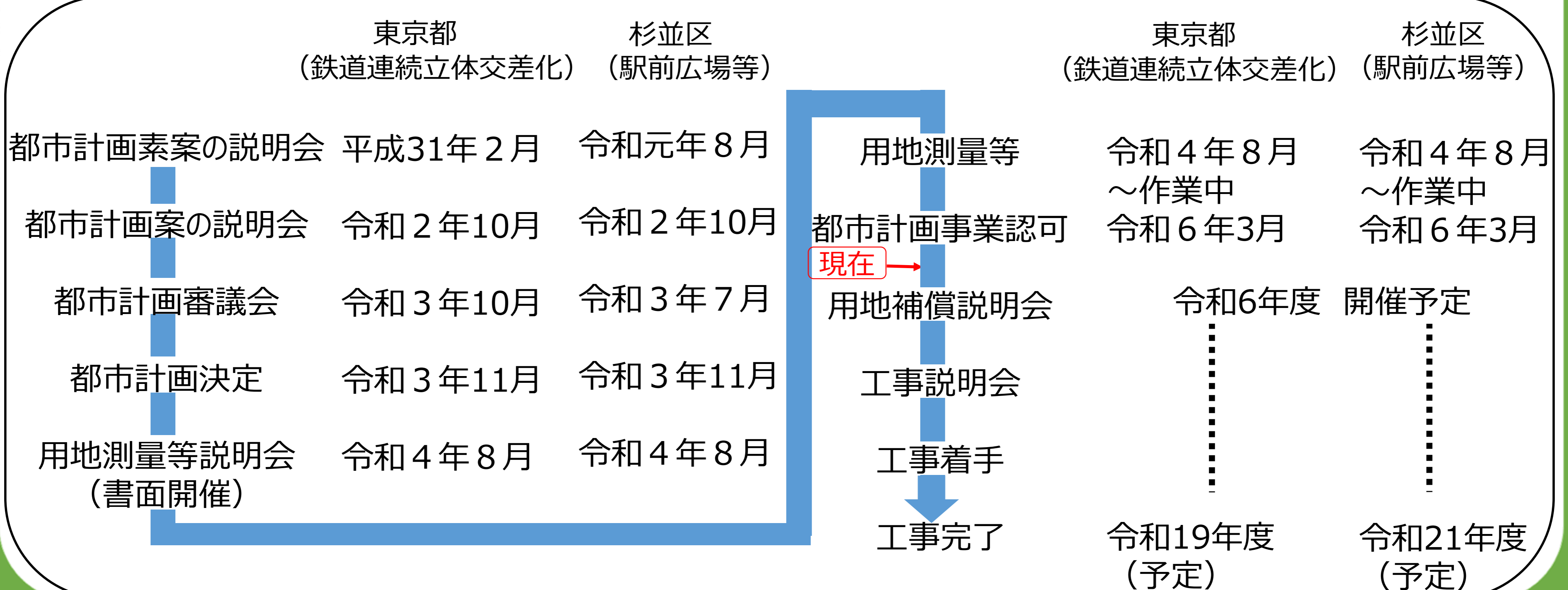
## ● 上井草駅北口駅前広場（杉並区画街路第3号線）等計画図

- ・上井草駅の北側に駅前広場を整備し、バス・タクシー等の乗降場を集約します。
- ・駅に接続するバス通りを拡幅し、安全な歩行者・自転車空間を形成します。



名称	東京都市計画道路 区画街路杉並区画 街路第3号線	
規模	道路部分	延長約118m 幅員15m 2車線
	広場部分	2,804m <sup>2</sup>

## ● 鉄道連続立体交差化及び駅前広場等の工事完了までの流れ



# 先行取得用地の暫定整備工事について

上井草駅周辺における杉並区の先行取得用地について、令和4年度に暫定整備工事が完了いたしました。

暫定整備用地の北側は、地域の方々が安全に通行できる歩道空間として整備を行い、南側は、地域の方々が憩える空間として整備を行いました。

暫定整備用地については、鉄道の連続立体交差化事業の進捗状況に応じて、道路及び駅前広場の整備に着手していく予定です。



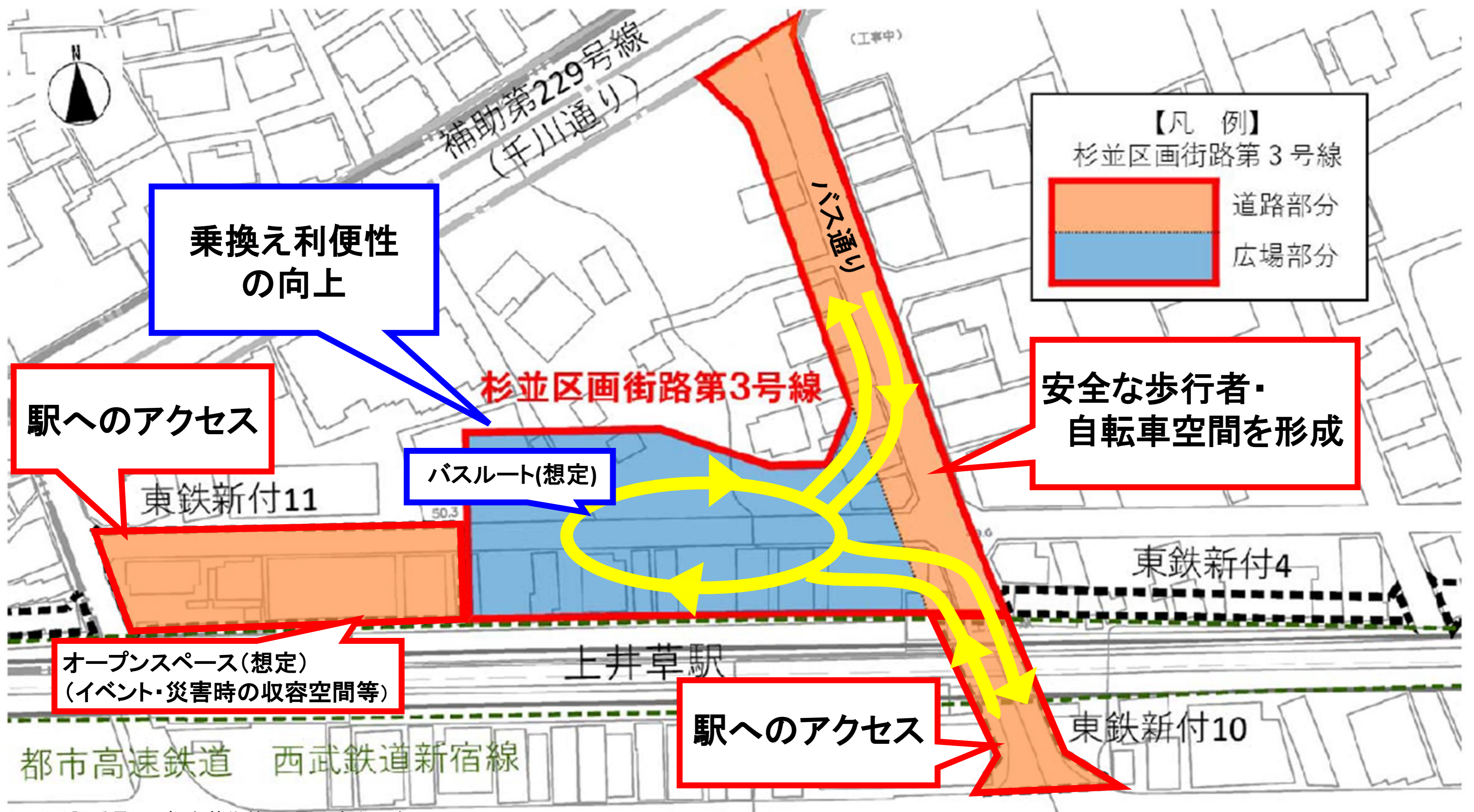
# 駅前広場の整備（杉並区）

## ＜整備の目標＞

- 駅周辺の回遊性や乗換え利便性の向上
- 駅周辺の安全な歩行者空間の確保

## ＜整備の概要＞

- 側道部分と連続し、一体となった整備
- バス・タクシー乗降場等を広場に集約
- 駅前広場とバス通りの一体的な整備



(承認番号)31都市基街第51号、令和元年6月13日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交著第2号



保谷駅

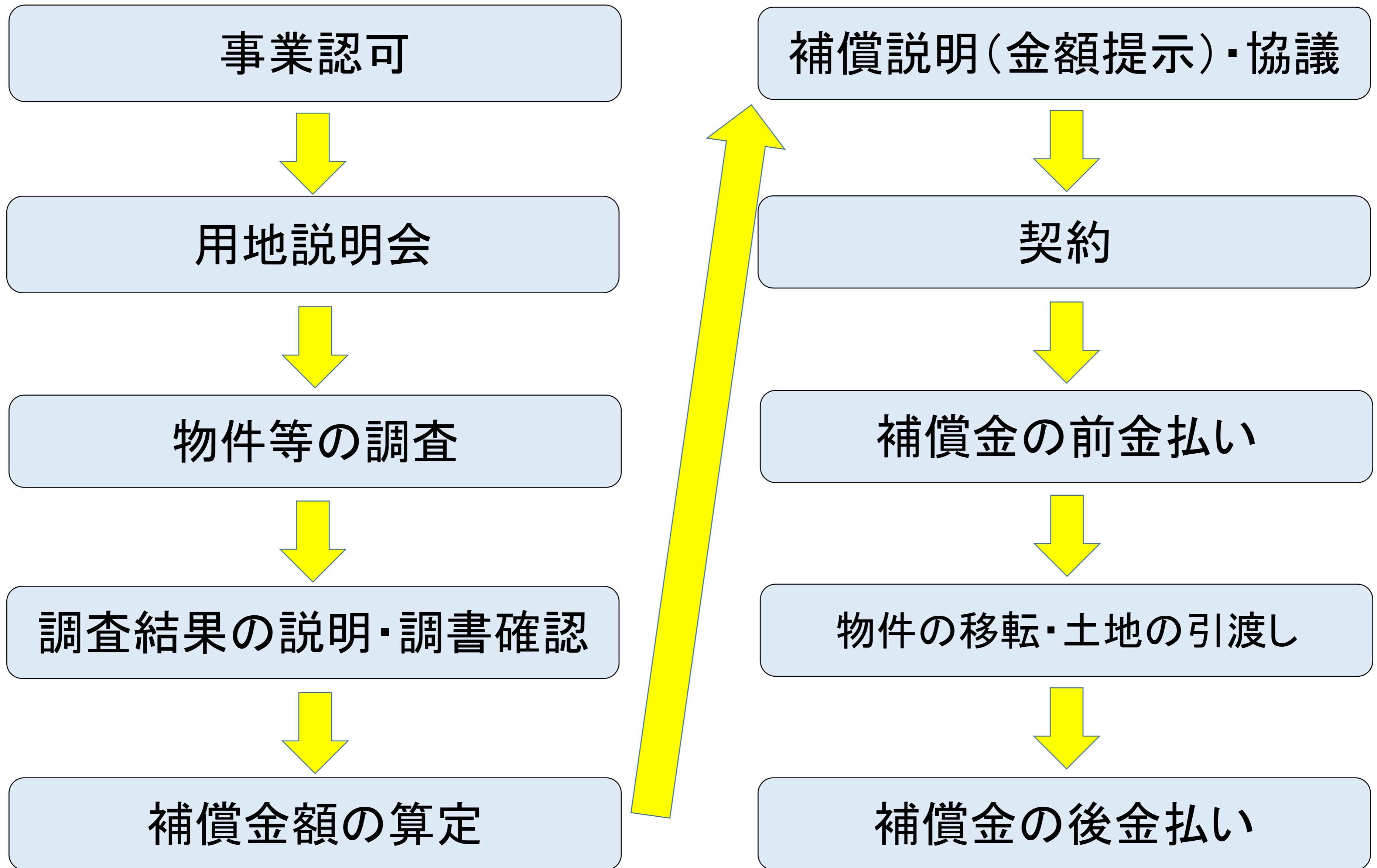


東伏見駅

【整備イメージ】

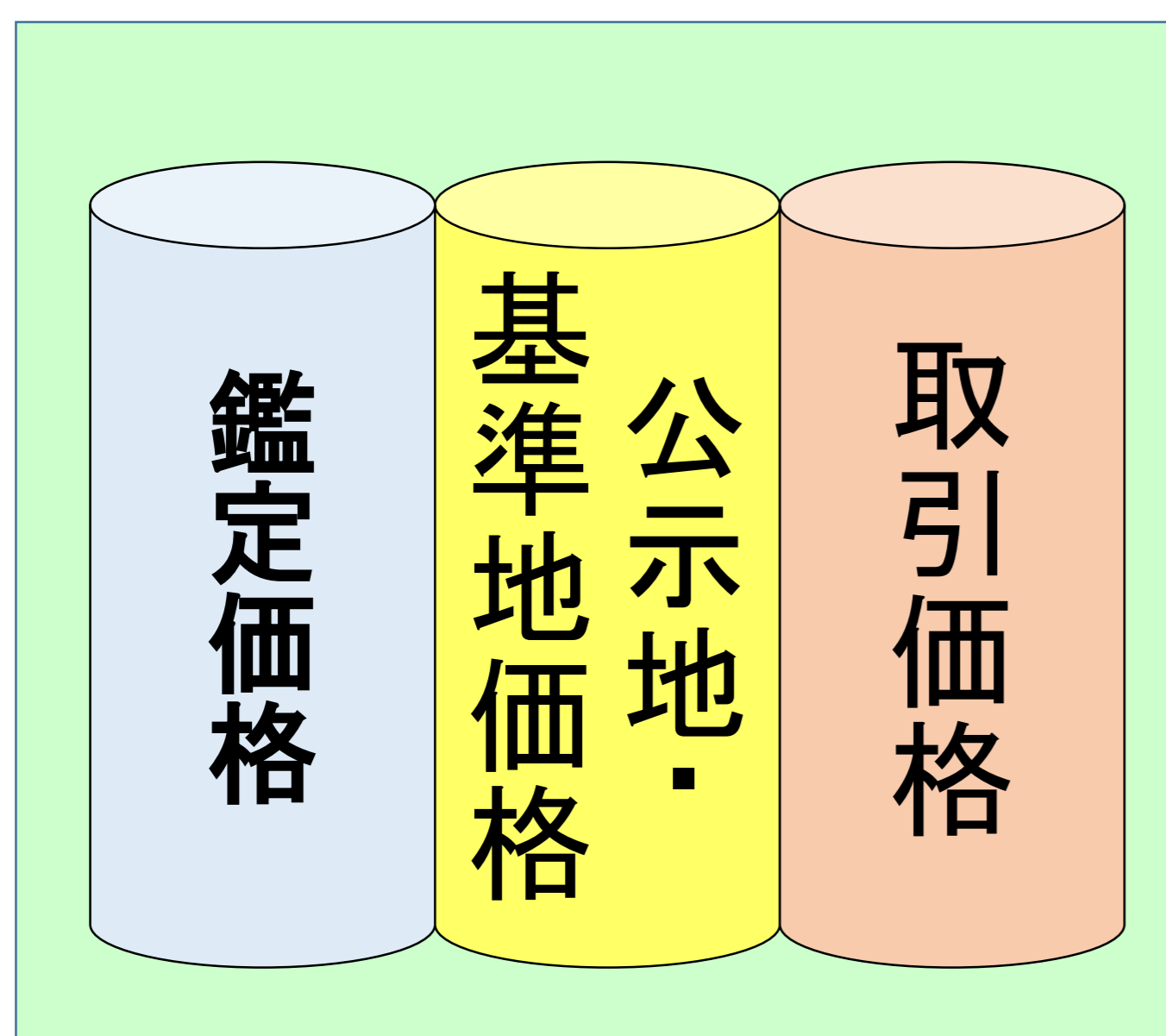
# 用地補償の流れ（杉並区）

## 土地をお譲りいただくまで



## 土地価格の算出方法

下記情報を調査・取得



正常な取引価格

【更地評価】  
【事業の影響を排除】

土地価格は事業認可日を基準に毎年見直しを行い、その都度杉並区財産価格審議会に諮問のうえ決定します。

# 用地補償の流れ（杉並区）

## 物件等の調査方法

### ①建物の調査

建物は木造と非木造に区分して、さらに構造・用途等を含め、それぞれ一棟ごとに調査します。



### ②工作物の調査

門、塀、物置などそれぞれの種類、形状、寸法等の調査します。

### ③立竹木の調査

庭木類、生け垣、風致木、草花等に分類し、樹種、大きさ、数量及び管理状況等を調査します。



### ④動産の調査

家財道具、商品等の移転に伴う運搬量等の調査をします。

### ⑤居住者の調査

移転対象となる建物に居住されている方の調査をします。



### ⑥借家・借間人の調査

家や部屋の賃貸人調査（期間や契約条項等）の確認を行います。

### ⑦営業の調査

移転を要する営業者に対して、資料等を借用して営業の実態についての調査を行います。

これらの調査を行わせていただき、移転に伴う補償金額を算定します。

# 用地補償の流れ（杉並区）

## 用地補償の内容

	土地所有者	借地人(借地権がある場合)
①土地代金	●	●(土地所有者と借地人の間で、各々の権利配分を決めていただきます)

補償項目	居住状態 自分の建物 に居住してい る場合	建物を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家人
②建物移転補償	●	●	—
③工作物移転補償	●	●	●
④立竹木補償	●	●	●
⑤動産移転補償	●	—	●
⑥仮住居補償	●(仮住居が 必要な場合)	—	●(仮住居が必要な場合)
⑦借家人補償	—	—	●(仮住居補償以外の場合)
⑧家賃減収補償	—	●	—
⑨営業補償	●(営業者に 限る)	—	●(営業者に限る)
⑩移転雑費補償	●	●	●

●補償対象項目（補償対象であっても、該当する損失が生じないときは補償されません。）

## 事業認可の告示により生じる制限等について

### 1、建築等の制限（都市計画法65条）

事業認可区域内において、以下の行為を行う場合は杉並区長の許可が必要となります。

- ①土地の形質の変更及び建築物の建築
- ②その他の工作物の設置等を行う場合

### 2、土地建物等の有償譲渡の届出（都市計画法67条）

土地建物等の売買を行う場合は、事前に杉並区への届出が必要になります。