

補助第83号線（十条Ⅲ期）の計画概要

1

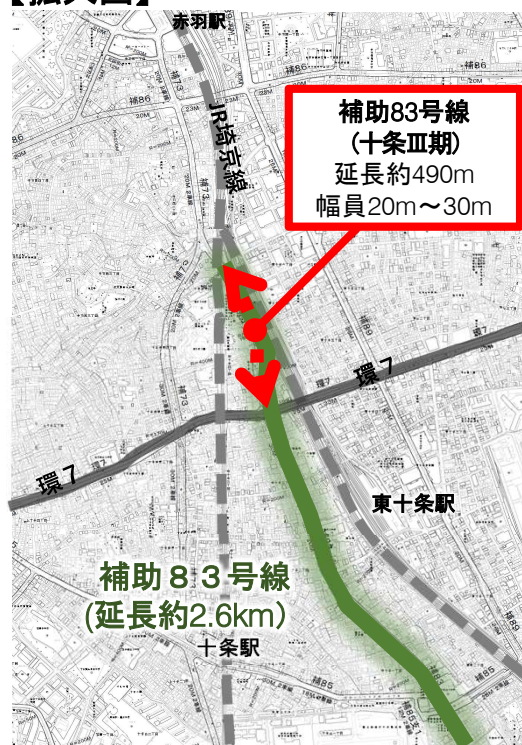
【補助第83号線とは】

- 北区滝野川二丁目～北区赤羽西三丁目
- 延長約2.6kmの都市計画道路

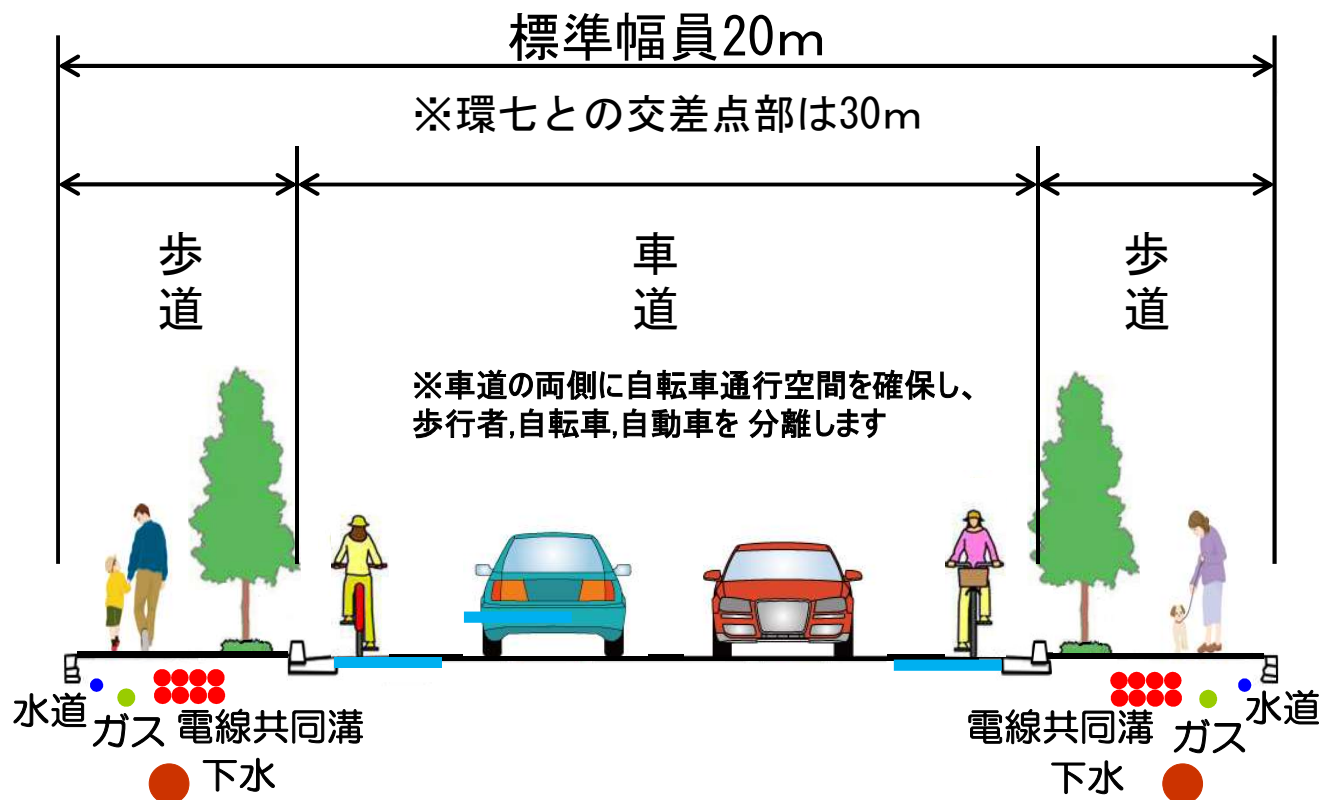
【今回の対象区間（十条Ⅲ期）】

- 環状第7号線～JR埼京線高架下
- 延長約490m、幅員20～30m

【拡大図】



【標準断面イメージ図】



※車道、歩道と自転車通行空間等、詳細な断面形態は、今後実施する測量を基に、関係機関と協議した上で決定します。

補助第 8 3 号線（十条Ⅲ期）の現状

2



狭い歩道



自転車と自動車の混在



狭い歩道

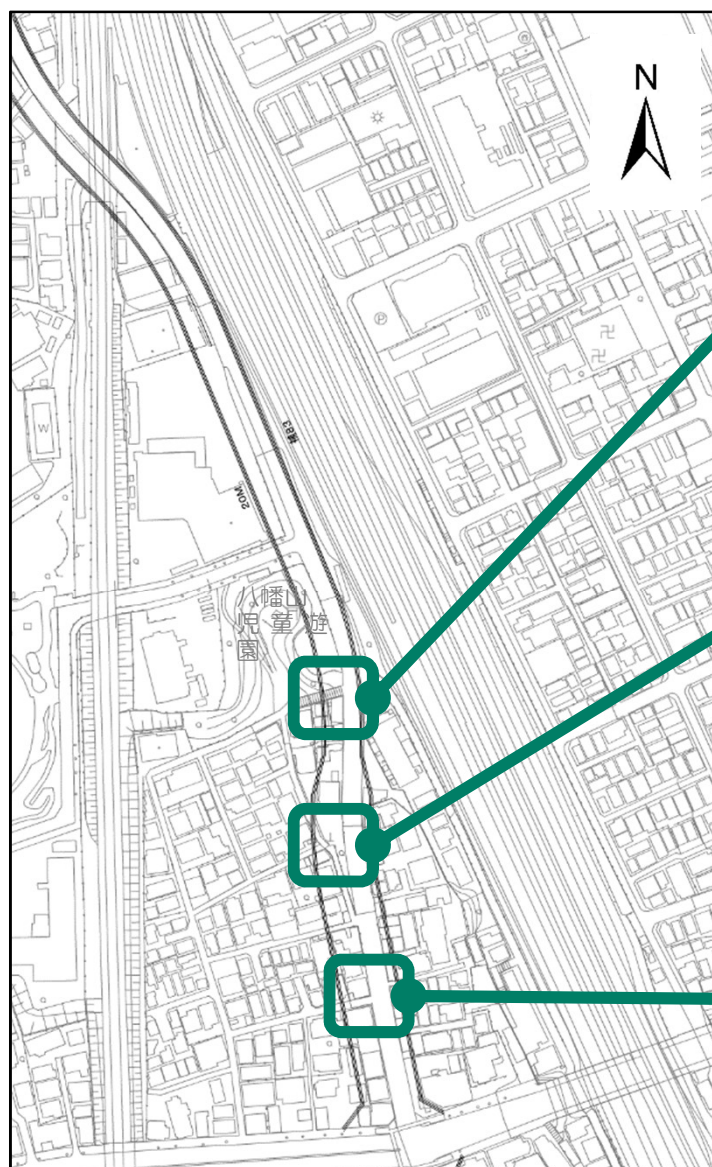


環七交差点の渋滞

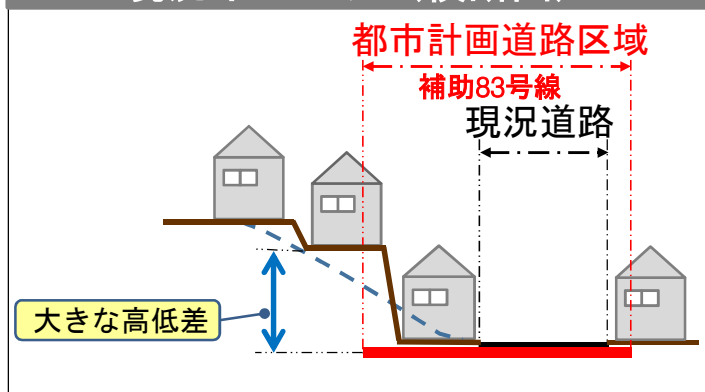
- 歩道が狭く電柱も立ち並んでいるため、有効幅員 1 m も満たない区間あり
- 自転車通行空間もないため、自転車と自動車が混在
- 環状第 7 号線との交差点は、右折車線がなく渋滞が発生

補助第83号線（十条Ⅲ期）の課題

3



現況イメージ（横断図）



補助83号線（十条Ⅲ期）の特徴として、現在の都道と、西側の宅地に高低差があります。

環状第7号線の北側に行くにつれて、沿道との高低差が大きくなっていきます。

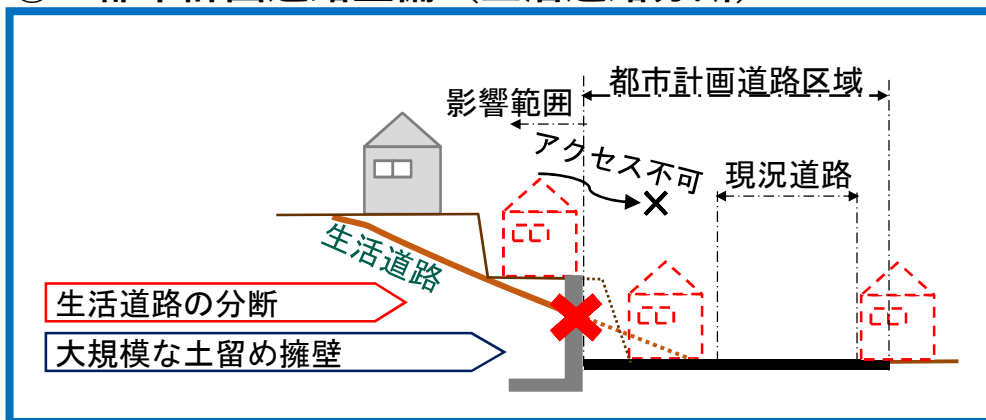
八幡山児童遊園の階段付近では、沿道との高低差が最も大きくなっています。

現況道路と沿道宅地との高低差が大きい場所では、現況イメージのとおり、都市計画道路の整備を行うことによって、道路と宅地間の高低差の処理が課題となります。

都市計画道路と宅地間に大きな高低差が生じるため、処理が課題となる

高低差処理方法について

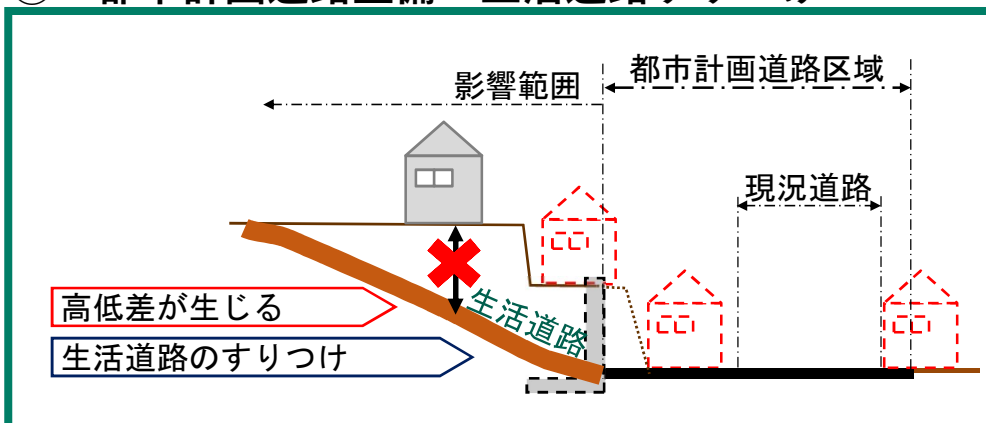
① 都市計画道路整備（生活道路分断）



○大規模な擁壁が建つ

○生活道路から都市計画道路にアクセス不可

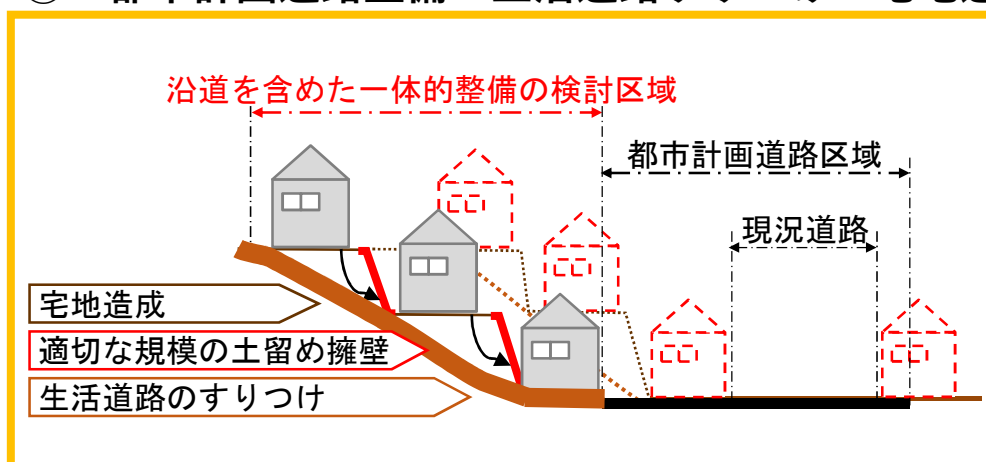
② 都市計画道路整備＋生活道路すりつけ



○大規模な擁壁が建つ

○宅地から生活道路にアクセス不可

③ 都市計画道路整備＋生活道路すりつけ＋宅地造成



○これまで通りのアクセス機能を維持することが可能

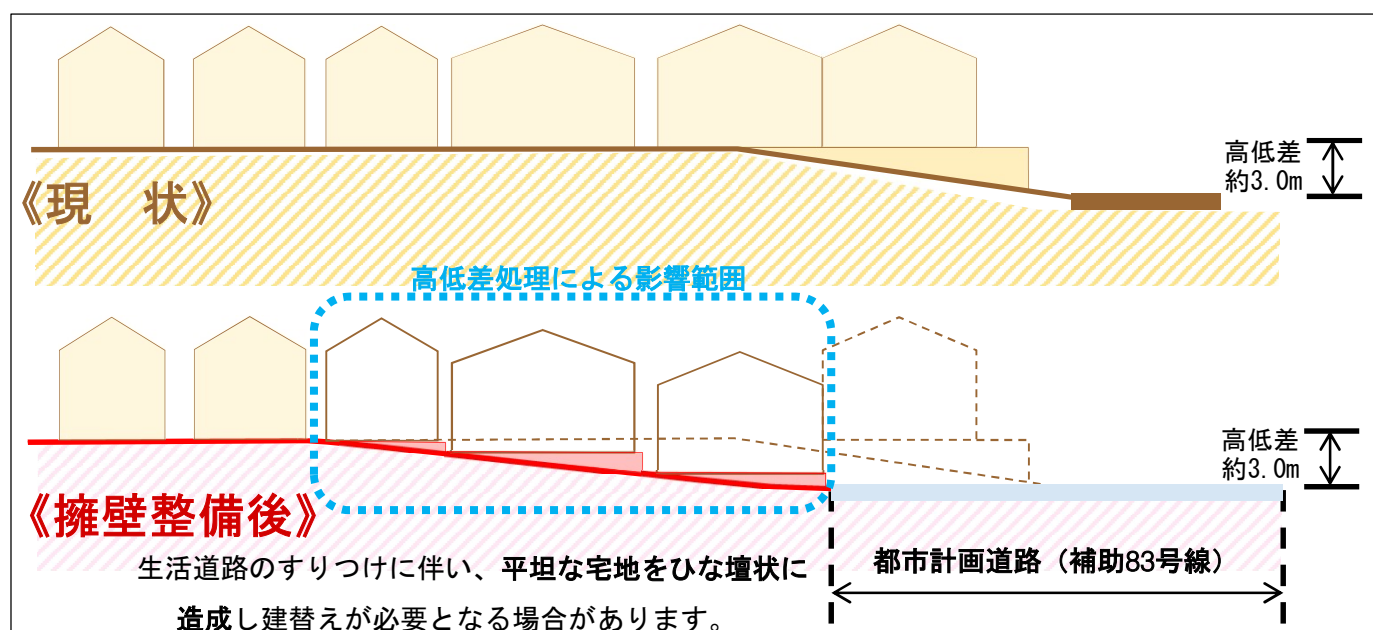
○宅地造成のための一時移転が必要

- ・ ①は、西側沿道と都市計画道路の境に大規模擁壁を設置
 - 都市計画道路にアクセスできなくなる
 - 緊急車両の通行等に支障をきたす
- ・ ②は、宅地と生活道路の境に大規模擁壁を設置
 - 生活道路にアクセスできなくなる

都市計画道路整備＋生活道路すりつけ＋宅地造成

- ・ ③は、生活道路から都市計画道路にアクセスが可能かつ、宅地から生活道路へのアクセスも可能

■断面イメージ



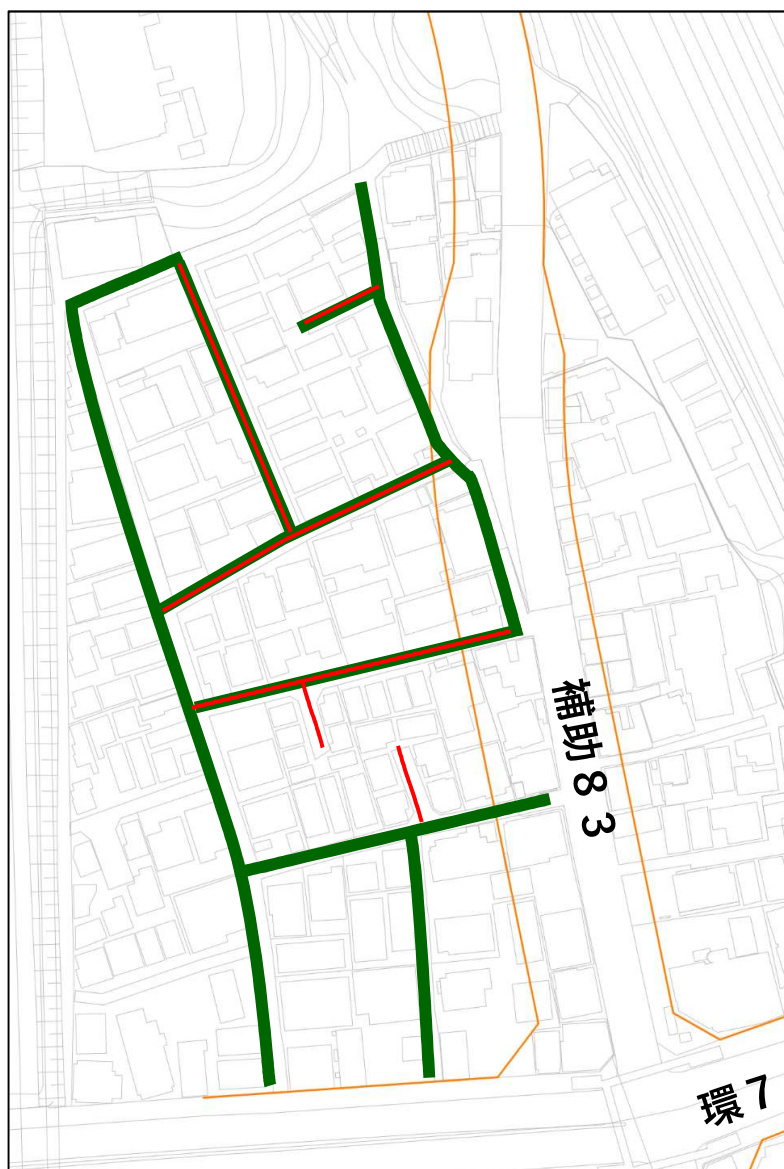
【地域課題】

狭隘な生活道路

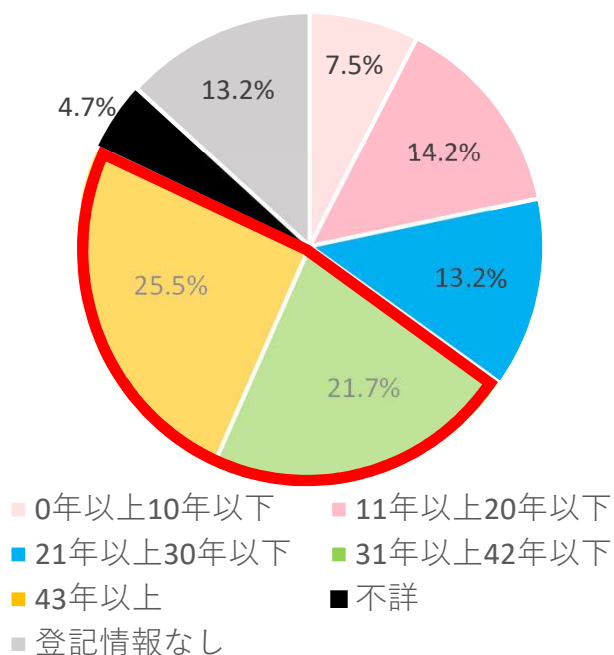
- 生活道路は幅員 4 m未満の狭隘道路が多い
- 私道が多く、分筆されていない箇所もある

老朽化した住宅地

- ・ 築年数が経過した建物が多い



築年数別



- ・ 築31年以上の建物が約5割
- ・ 旧耐震の建物が約3割
東京都平均を上回る数値となっている。

【都市計画道路整備＋生活道路すりつけ案＋宅地造成】

- ・生活道路から都市計画道路（補助83号線）にアクセスが可能
- ・生活道路の整備とともに宅地整備が必要



【地域課題】

狭隘な生活道路

- ・生活道路は幅員 4 m未満の狭隘道路が多い
- ・私道が多く、分筆されていない箇所もある

老朽化した住宅地

- ・築年数が経過した建物が多い

高低差処理と合わせて地域の課題も解消できる事業手法

土地区画整理事業

土地区画整理事業による整備効果

（地域課題と高低差の解消）

・生活道路の4m拡幅

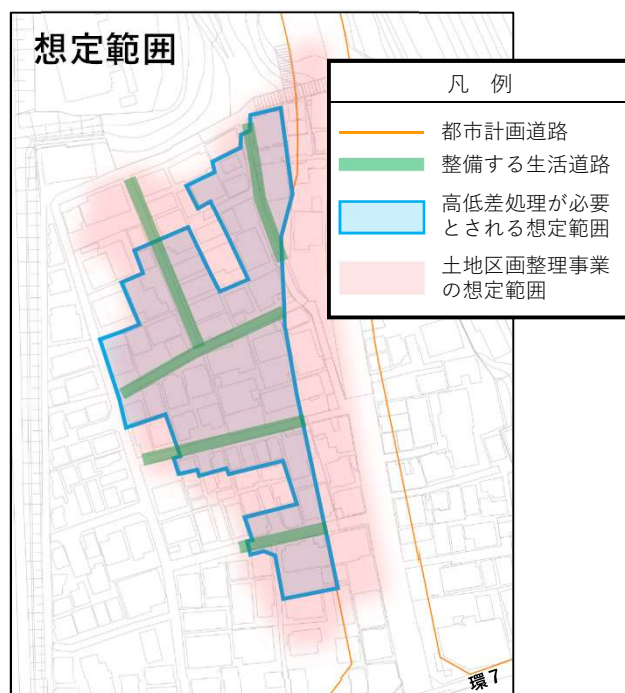
※建替え時には4m道路に接道している必要があります。

・私道の公道化 （下水道の公共管理）

・無電柱化の推進

・補助第83号線への アクセスを維持

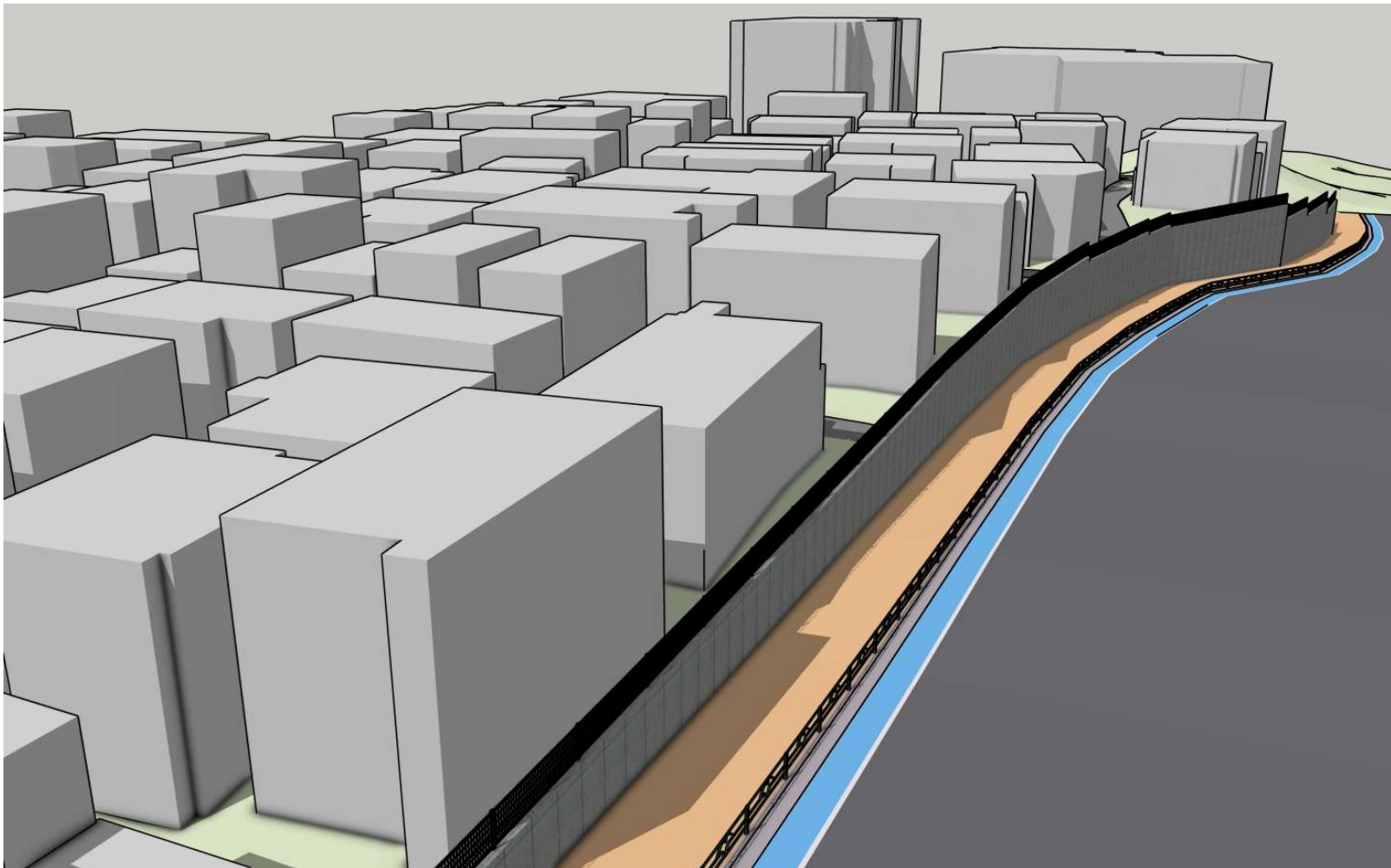
地区全体の防災性向上



※想定範囲は今後の測量結果等により変更が生じる場合がございます。

◆全体のイメージ

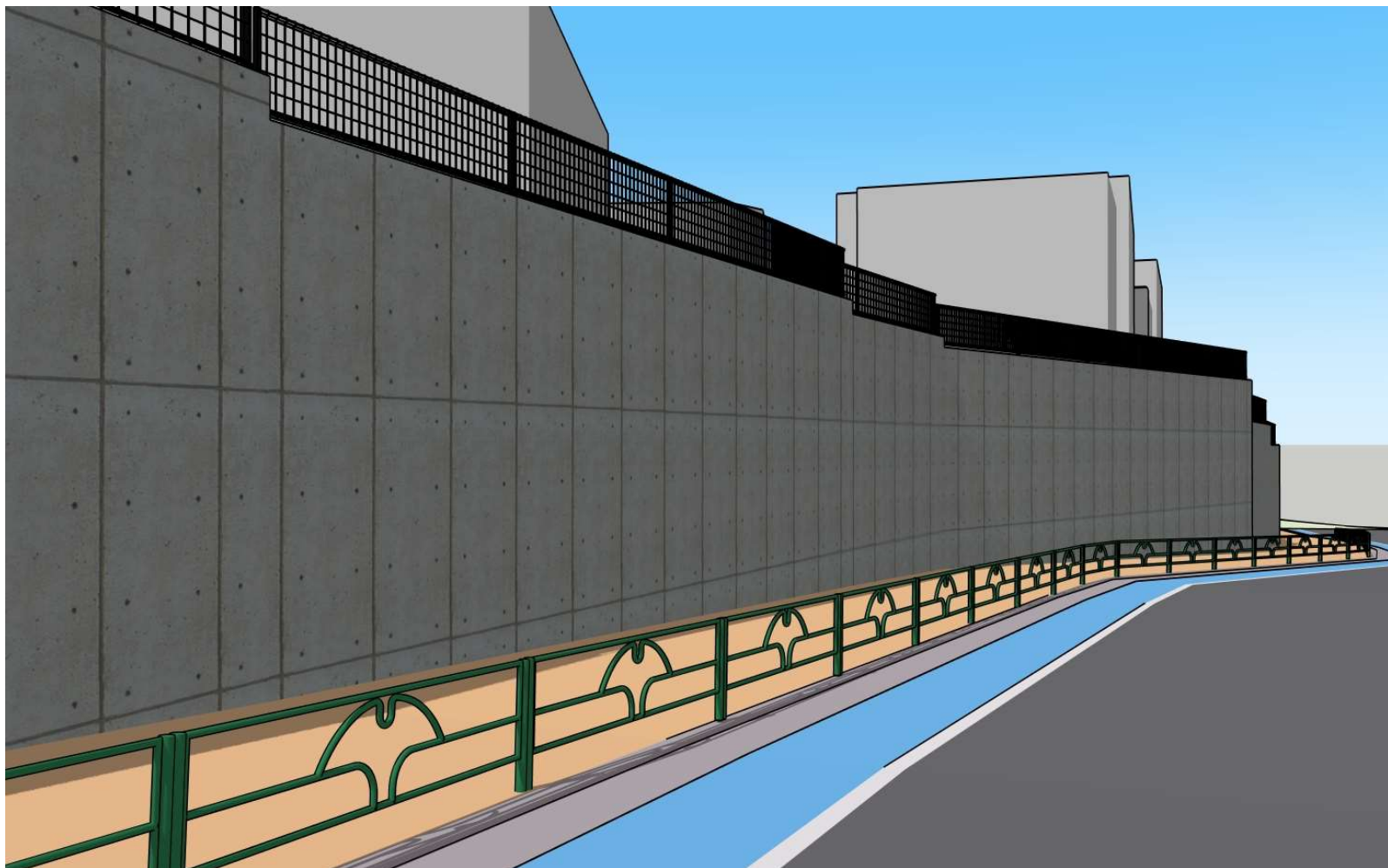
- ・ 補助第83号線と西側の宅地の間は擁壁で整備します
- ・ 緊急車両は補助第83号線から直接アクセスすることができません



※道路の幅員構成は、今後関係機関と協議したうえで決定します。

◆補助第83号線と西側宅地の間の擁壁イメージ

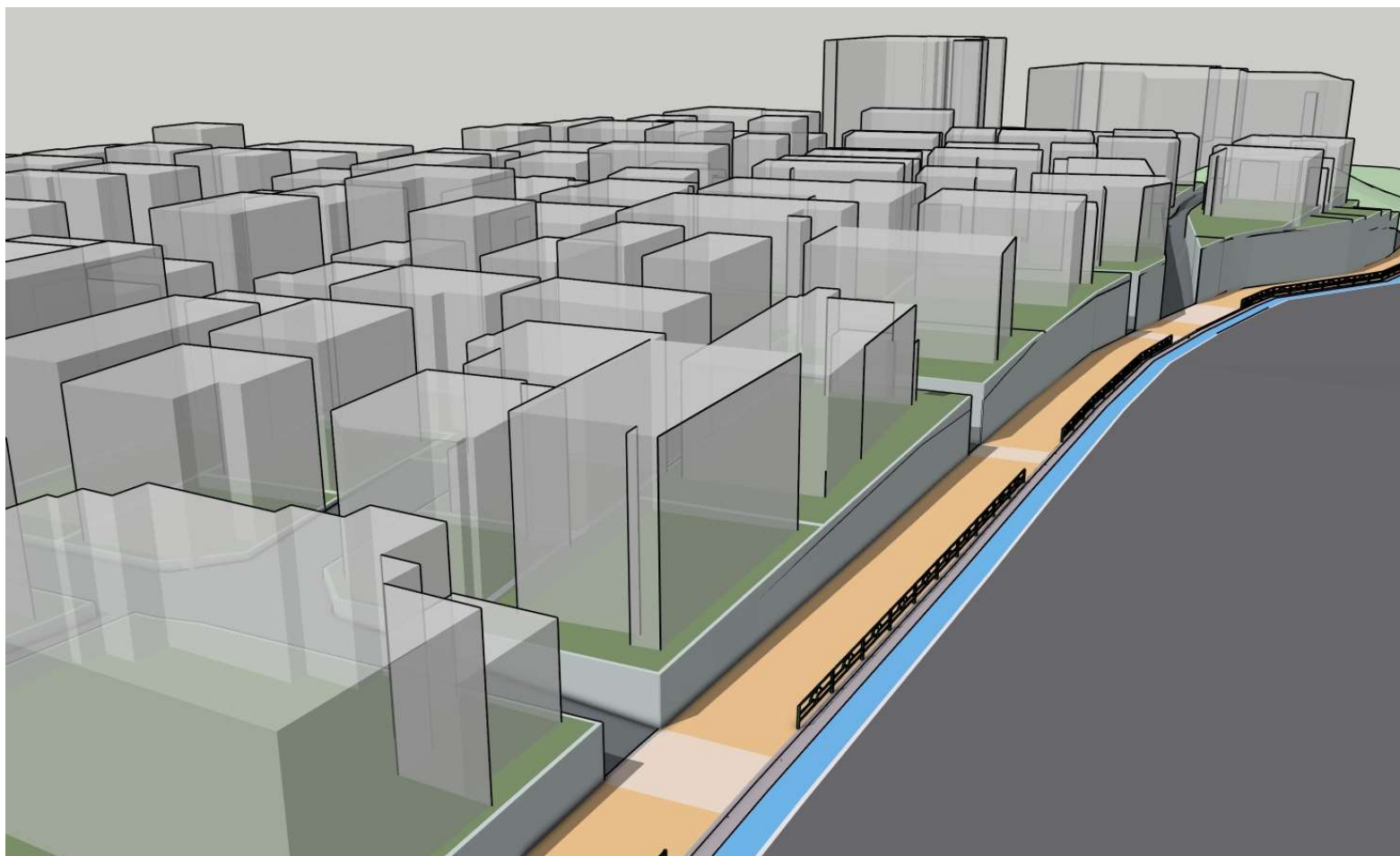
- ・高い擁壁が建つことになります



※道路の幅員構成は、今後関係機関と協議したうえで決定します。

◆全体のイメージ

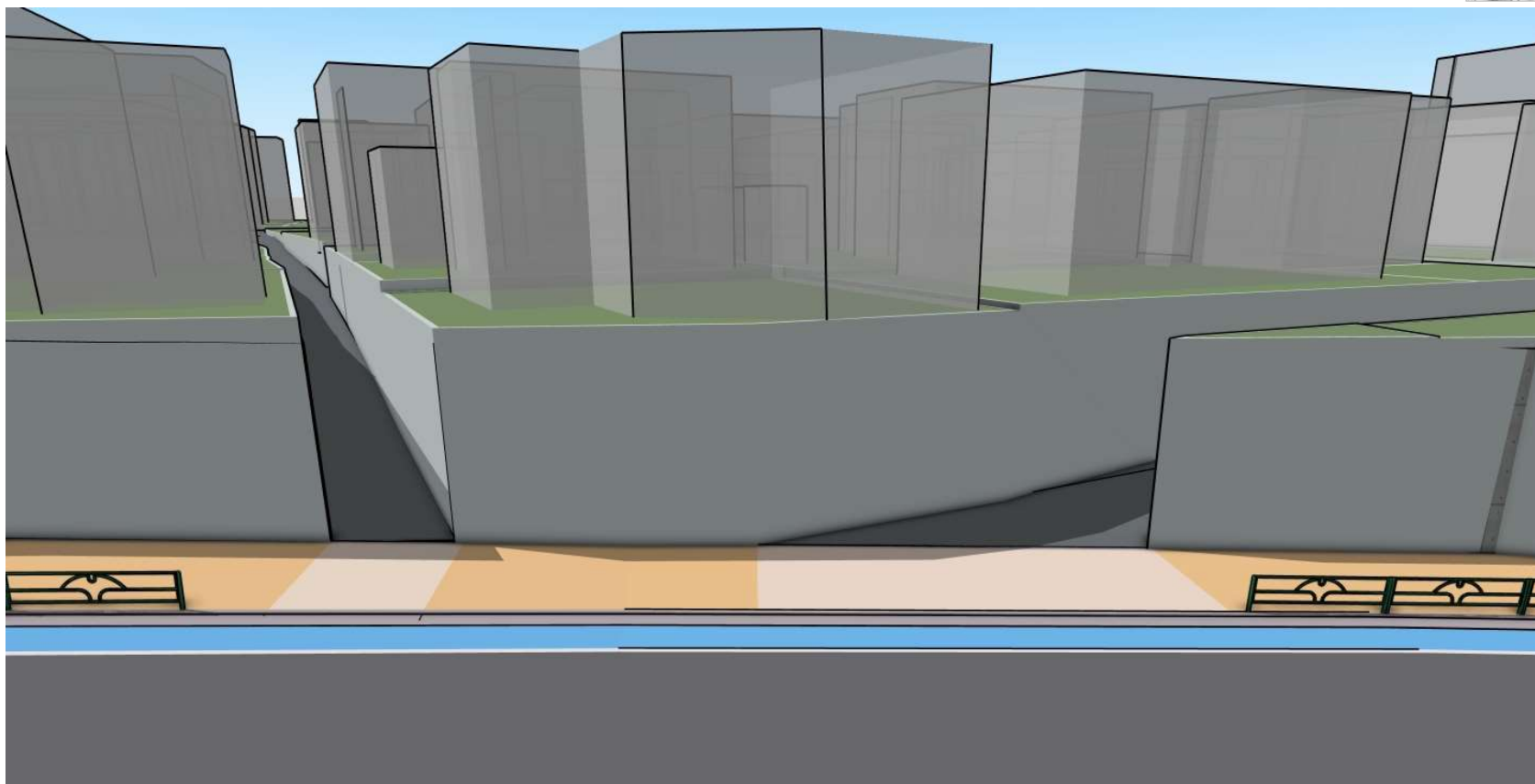
- ・ 補助第83号線と西側の宅地の間は擁壁で整備します
- ・ 既存宅地の地盤面と生活道路に高低差が生じ、生活道路にアクセスできません



※道路の幅員構成は、今後関係機関と協議したうえで決定します。

◆生活道路を拡大したイメージ

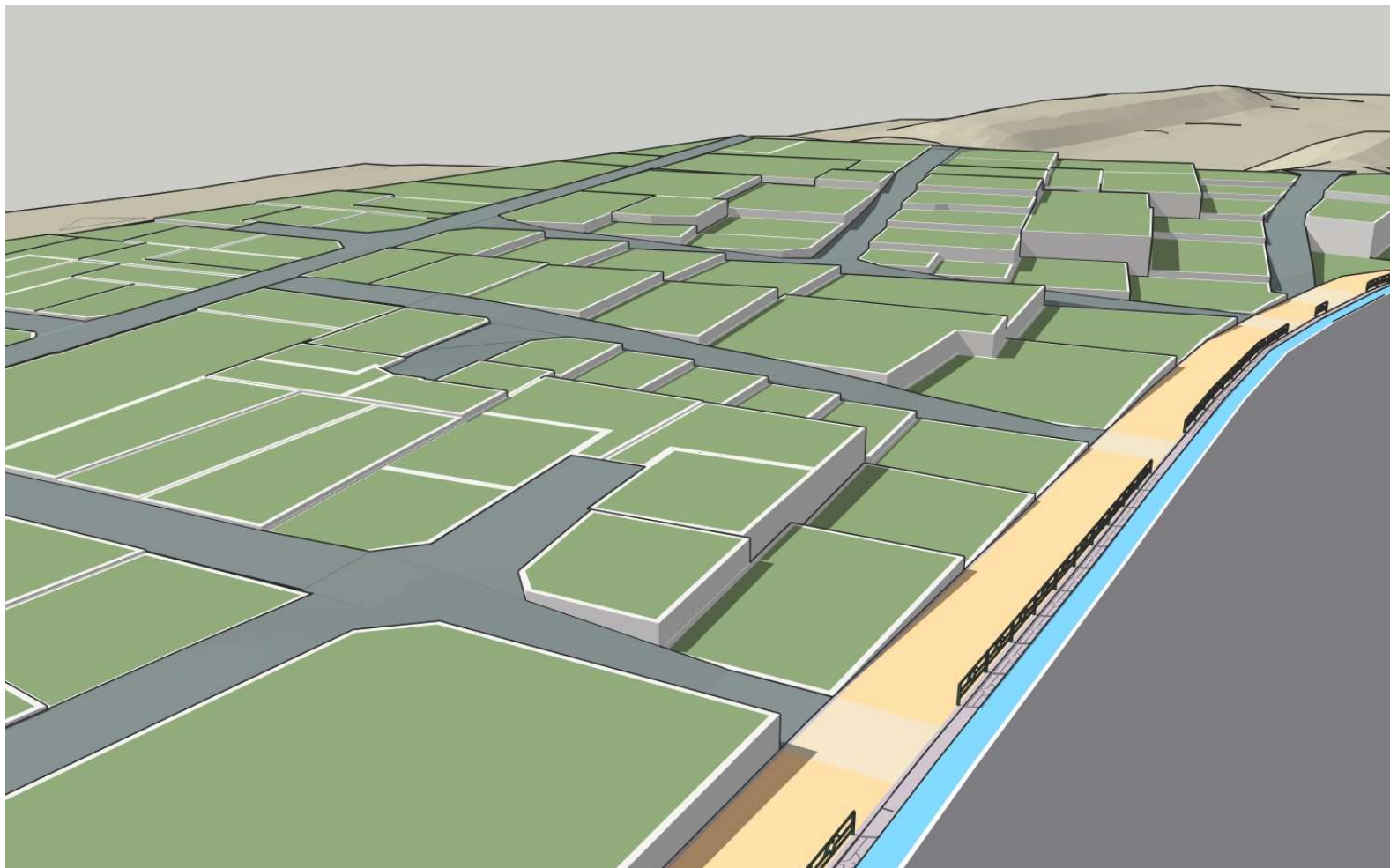
- ・ 既存宅地の地盤面と生活道路に高低差が生じ、生活道路にアクセスできない



※道路の幅員構成は、今後関係機関と協議したうえで決定します。

◆全体のイメージ

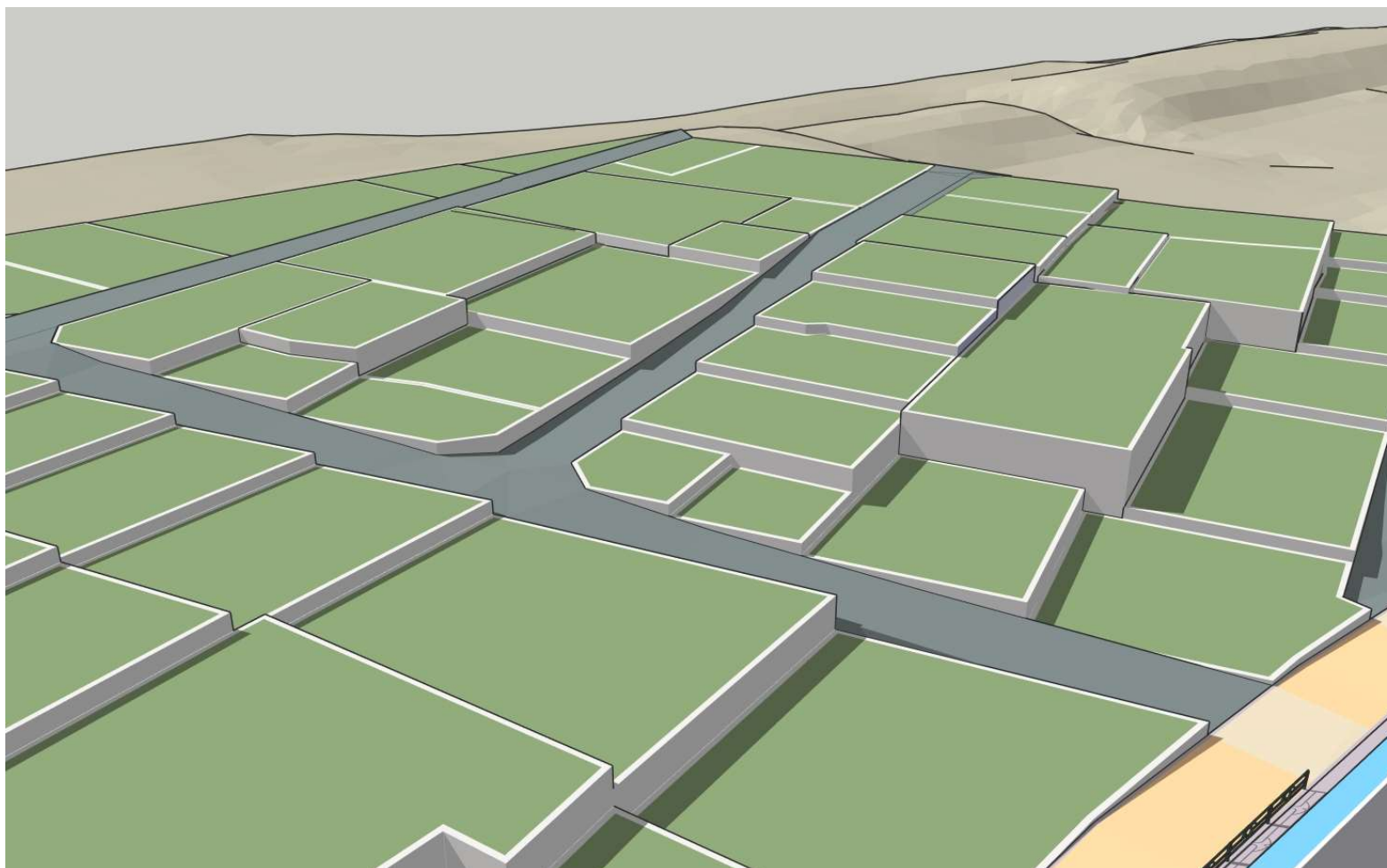
- ・生活道路から補助第83号線にアクセスすることができます
- ・宅地から生活道路にアクセスすることができます
- ・西側の宅地の一部で、宅地造成が必要となります



※道路の幅員構成は、今後関係機関と協議したうえで決定します。

◆生活道路を拡大したイメージ

- ・各戸と前面道路（生活道路）の高低差をおおむね揃えることができます

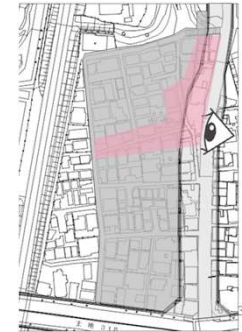


※道路の幅員構成は、今後関係機関と協議したうえで決定します。

将来イメージ（高低差処理に伴う宅盤造成）

14

◆将来イメージパース



※道路の幅員構成は、今後関係機関と協議したうえで決定します。

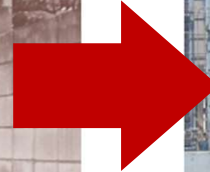
◆高低差処理に伴う宅地造成



参考事例（田端地区）について（2）

16

◆高低差処理に伴う宅地造成



◆高低差処理に伴う宅地造成 傾斜地の宅地造成工事の過程



ゆるやかな区画道路に



着々と工事が進む



現在の整備された地区

施工手順

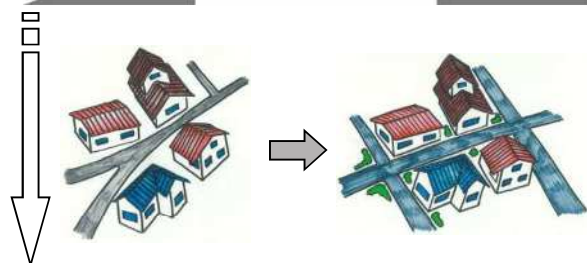
1. 事前調査
造成前にボーリング調査を実施します。
2. 造成工事
造成工事は十分に転圧して盛土地盤を完成させます。
3. 造成後の確認調査・報告
造成後に造成地盤の確認調査を行います。
宅地地盤の調査結果を権利者の皆様に報告します。

土地区画整理事業の移転と補償

移転・補償の順序

移転・補償の一般的な手順は次のとおりです。

換地設計の発表・決定



現在、皆様がお持ちの土地又は使用されている土地に代わる新しい土地の位置、地積、形状を定め、土地区画整理審議会に意見を聴いたのち、皆様にその内容を発表して決定します。

1 物件調査説明会



物件調査の内容及びスケジュールのご説明とともに、移転、補償や工事の進め方などの概要をご説明いたします。

2 物件調査



皆様の権利関係、建物の構造、間取り、用途、工作物（門、塀、樹木、庭石など）などについて詳しく調査します。

3 移転計画作成



物件調査の内容と道路、上下水道、造成工事の順序や仮換地の位置、形状などを考えて移転の順序、時期、方法（移転工法）を検討し、決定します。

4 仮換地指定通知



仮換地の位置、地積、現在の土地が使用できなくなる日や仮換地が使用できる日などを文書で通知します。

5 移転・補償説明会



移転の順序、時期、方法、その他移転に関することや補償の内容についてご説明いたします。

標準的なスケジュールでは、この説明会から約1年程後に、現在お持ちの建物などの移転を完了していただきます。

個別相談も行います。

個別に移転の時期、方法、補償の内容、移転のための助成、工事の進め方などについてご説明いたします。
区画整理事務所、地区事務所にご相談ください。

6 補償金の算定



補償金の算定に当たっては、建物所有者及び借家人（占有者）の方にそれぞれ申告書を提出していただきます。

また、物件調査の資料などの確認のため、皆様のお立会いのもと、東京都の職員が再度、実態調査をさせていただきます。

これらを踏まえて東京都で定めた「損失補償基準」により補償金を算定します。

7 移転通知及び照会



現在の土地から移転していただく時期などを文書で通知します。この通知の中でご自身で移転されるかどうかの意思を照会します。

自主移転と直接施行

一般的に、移転は皆様ご自身で行っていただきます（これを「自主移転」といいます。）。しかし、特別な事情があり、ご自身で移転しない場合には東京都が移転を行います（これを「直接施行」といいます。）。
・・・・・・P10「Q&A 移転について」参照

8 補償金提示



補償金について、各権利者の方に個別に提示いたします。

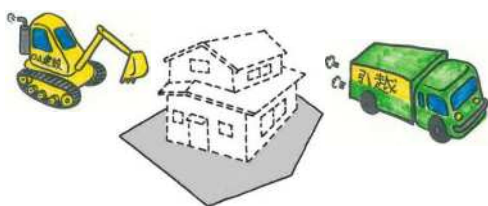
9 補償契約



補償金について、同意いただけましたら契約を締結いたします。

（この契約締結後、前払金として補償金の一部をお支払いする場合があります。）

10 移 転



建物などを移転していただき、移転が完了したことを東京都の職員が確認させていただきます。

（建物などを解体・撤去を行うときは、建設リサイクル法に基づく区役所への手続きが必要です。）

11 補償金の支払



建物などの移転完了を確認したのち、補償金をお支払いいたします。

（前払金をお支払いした場合は、移転完了後残金をお支払いいたします。）

12 造成工事



東京都が仮換地の造成工事や道路の整備工事などを行います。

13 仮換地の使用開



造成工事や道路の整備工事などの完了後、仮換地が使用でき、建物などを建築することができます。

区画整理事業地内における建築制限

建物を建てる際には、建築確認申請とは別に、土地区画整理法上の許可申請が必要となります（許可手続に概ね1ヶ月半ほどかかりますので、お早めに申請してください。）。

補償金の項目

移転していただく際の補償金の項目は、おおむね次のとおりです。★印つき）
建物などの使用形態に合わせて、必要な補償を行います。

補償の項目・説明		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
建 物 移 転 料	建物を曳家又は再築などの工法により仮換地に移転していただくための費用です。 再築工法の場合には、建物解体撤去費を含みます。	★	★	—
工 作 物 移 転 料	門、塀などの構築物、電話やエアコンなどの移転に要する費用です。	★	★	★
竹木土石等の移転料	庭木の移植又は伐採費、庭石などの移転に要する費用です。	★	★	★
動 産 移 転 料	家財道具など建物内外にある動産の運搬に要する費用です。	★	—	★
仮 住 居 等 の 費 用	建物の移転工事期間中の仮住まいに要する費用です。	★	—	★
借 家 人 補 償	建物などの賃貸りの継続が困難な場合に、現在と同等の建物などに新たに賃貸りするために要する費用です。	—	—	★
家 賃 減 収 補 償	移転期間中、賃貸料を得ることができないための減収分に対する補償です。 ただし、アパート業等の場合は営業補償で補償します。	—	★	—
移 転 雑 費	建築確認申請などの法令上の手続きに要する費用やその他の移転に係わる費用です。	★	★	★
営 業 補 償	休止補償 移転期間中、営業を休止せざるを得ない場合の費用です。収益減に対する補償、経費に対する補償、従業員に対する休業手当の補償などです。	★	—	★
	仮営業所の設置等の補償 営業などの実態により、休業できない業種などの場合に、仮営業所を設置又は借入するための補償です。 ただし、この補償をした場合には、休止補償はありません。	★ (注1)	—	—
農 業 補 償	移転期間中、農業を休止せざるを得ない時の収益減に対する補償です。	★	—	★ (注2)

(注1) 仮営業所を設置して営業を継続することが、必要かつ相当であると認められるとき

(注2) 農業補償の項目における借家人とは、小作権者をいいます。