

東京都市計画道路 都市高速道路第1号線（新京橋連結路）等 事業及び用地補償説明会



1

本日の説明内容

1. 事業の概要
2. 整備効果
3. 都市計画事業の認可
4. 整備計画
5. 事業の進め方
6. 用地補償の概要
7. 今後のお問合せ先

2

1. 事業の概要

3

新京橋連結路の事業概要

1. 事業の概要

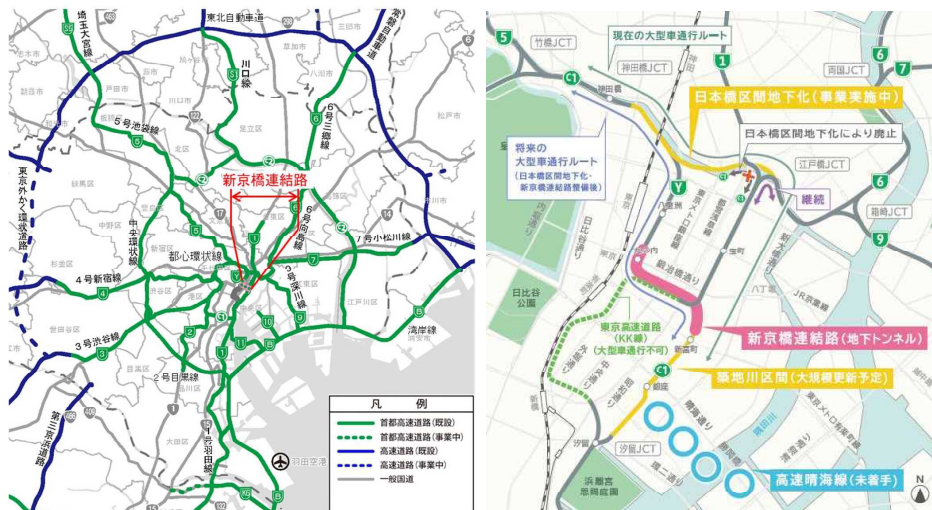
- ・事業区間 東京都中央区新富二丁目～東京都中央区八重洲二丁目
- ・延長 約1.1km
- ・道路の区分 第2種第2級（道路構造令）A規格ランプ
- ・車線数 往復2車線
- ・設計速度 40km/h
- ・道路構造 トンネル構造 約1.0km、擁壁構造 約0.1km
- ・出入口の新設 丸の内入口（仮称）・新富町入口（仮称）
- ・出入口の廃止 京橋入口・新富町出口
- ・換気所 鍛冶橋換気所（改築）
- ・事業者 首都高速道路株式会社
東京都



4

新橋連結路の位置図

1. 事業の概要



※ 計画・事業中路線名と関連のIC・JCT・出入口等名称はすべて仮称

5

2. 整備効果

6

効果①大型車交通の環状機能確保

2. 整備効果

- 新橋連結路の整備により、都心環状線の大型車交通の環状機能を確保
- 大型車交通の環状機能を確保しない場合、都心環状線の利便性は大きく低下し、大型車(貨物・バス)が一般道路へ転換し一般道路への交通負荷が増大する可能性



埼玉、5号線方面から銀座方面へのアクセス



都心環状線周辺の大車交通
(上段：丸の内周辺(貨物車)、下段：銀座周辺(観光バス))

7

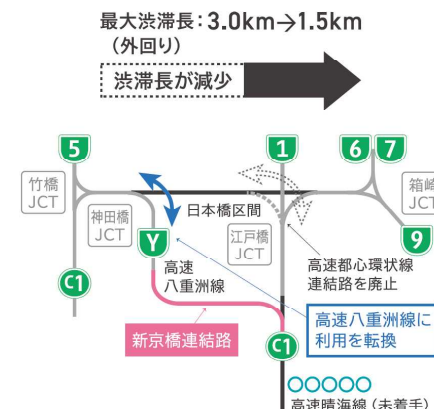
効果②渋滞緩和

2. 整備効果

- 神田橋JCT～江戸橋JCT間の通行台数が約20%減少
- 箱崎JCTを起点とする最大渋滞長が半減



ピーク時(18時)渋滞状況



新橋連結路整備後

8

効果③走行安全性の向上

2. 整備効果

- 老朽化に伴う築地川区間の大規模更新事業と連携して事業を実施することで、構造物の更新を図るとともに、同方向車道間橋脚撤去による線形改良で走行安全性を向上



9

効果④その他の効果等

2. 整備効果

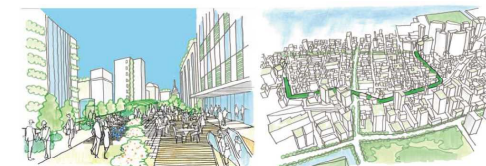
＜交通の円滑化＞

未着手となっている高速晴海線延伸部（築地～晴海間）の整備によるネットワークの進展などにより、一般道路も含めて更なる交通の円滑化が期待



＜東京高速道路（KK線）の再生・活用＞

- ・広域的な歩行者ネットワークの構築
- ・大規模なみどりのネットワークの構築
- ・既存ストックを活かした地域の価値や魅力の向上



KK線の再生・活用のイメージ図
(出典：東京都「東京高速道路（KK線）再生方針」)

＜日本橋区間地下化＞

- ・オープンスペースの創出
- ・日照の確保
- ・景観の改善

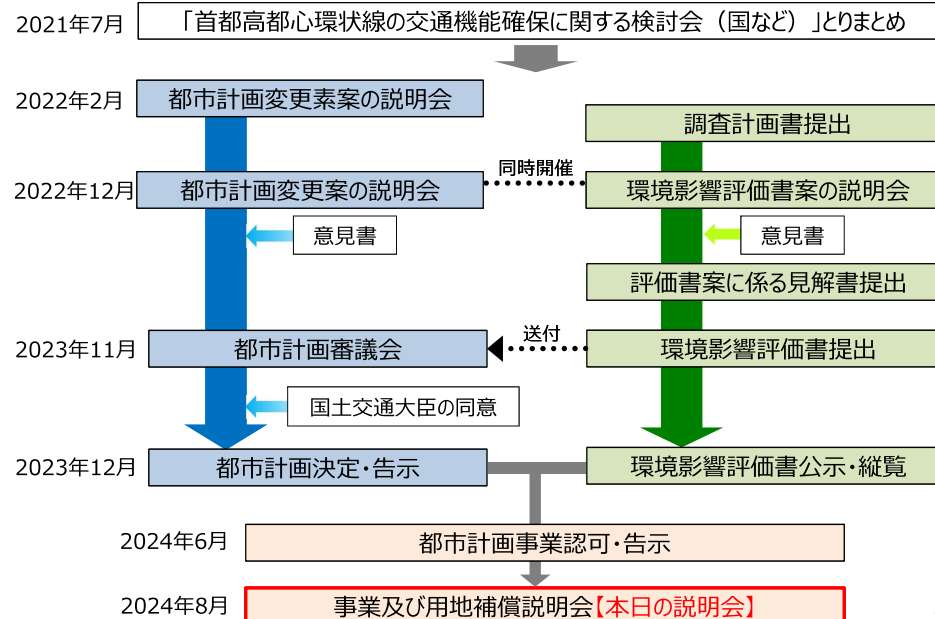


10

3. 都市計画事業の認可

手続き等の経緯

3. 都市計画事業認可



11

12

都市計画事業認可の内容

3. 都市計画事業認可

事業認可の告示：令和6年6月18日 関東地方整備局告示第192号
東京都告示第739号

1 都市計画事業の種類及び名称

東京都市計画道路事業都市高速道路第1号線及び都市高速道路第4号線

2 施行者の名称：東京都及び首都高速道路株式会社

3 事業施行期間：令和6年6月18日から令和18年3月31日まで

4 事業地

(収用の部分) 東京都中央区築地一丁目、築地二丁目、新富一丁目、新富二丁目、銀座一丁目、銀座二丁目、銀座三丁目及び八重洲二丁目並びに千代田区丸の内一丁目及び丸の内三丁目地内
(使用の部分) 東京都中央区新富一丁目、新富二丁目、銀座一丁目、八丁堀四丁目、京橋三丁目及び八重洲二丁目並びに千代田区丸の内一丁目及び丸の内三丁目地内

13

事業認可により生じる主な法的効果や制限

3. 都市計画事業認可

①事業区域内において以下の行為を行う場合、区長の許可が必要になります。

○土地の形質の変更及び建築物の建築

○その他工作物の設置等を行う場合

【都市計画法第65条】

②有償譲渡（土地建物の売買）をする場合、施行者に書面で届け出る必要があります。

○届出後30日以内に施行者が土地建物等を買取る旨の通知をした場合、

届出書に記載された金額にて売買が成立

→届出先：首都高速道路(株)更新・建設局用地管理課

【都市計画法第67条】

③事業認可の取得により、土地収用法の手続が可能となります。

ただし、施行者としては、原則としてお話し合いによって土地をお譲りいただきたいと

考えています。

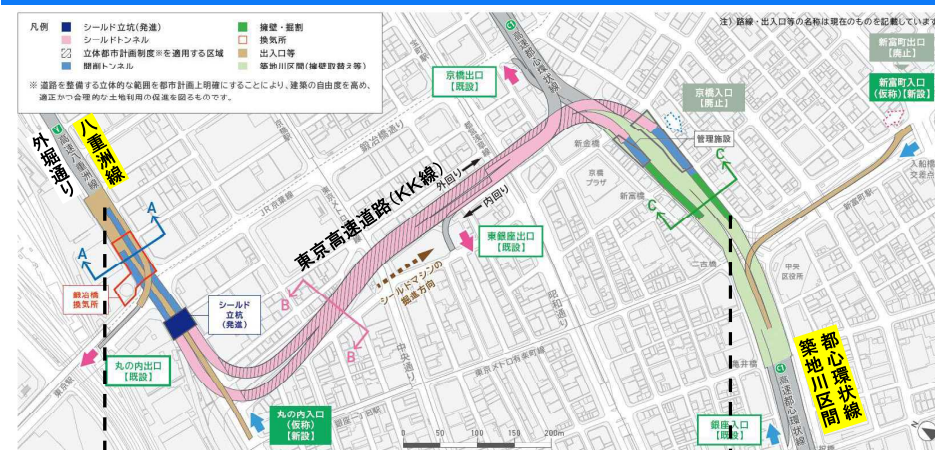
【都市計画法第69条・第70条】

14

4. 整備計画

新京橋連結路 平面図

4. 整備計画



新京橋連結路

延長 約1,120m、往復2車線

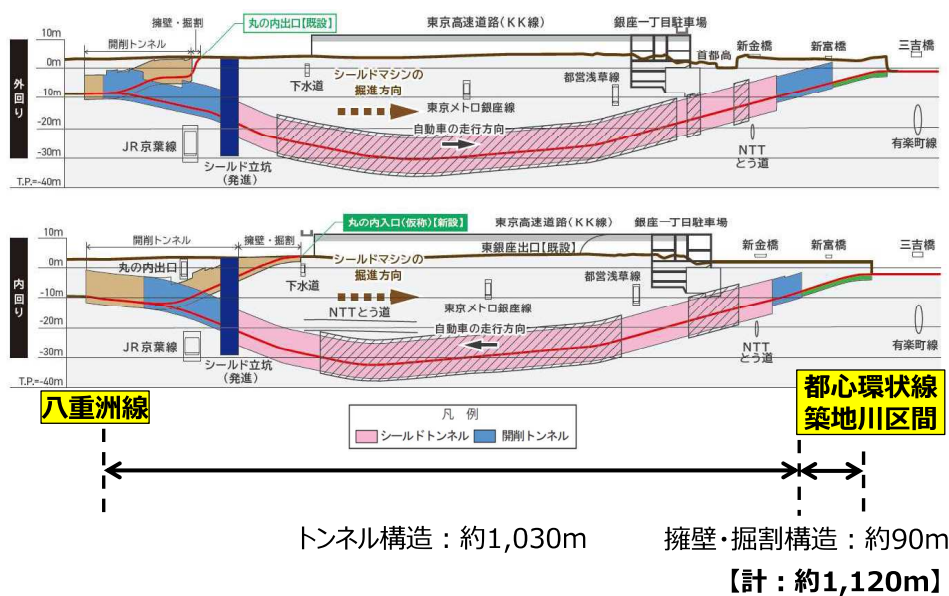
計画交通量 往復約3万台/日

15

16

新京橋連結路 縦断図

4. 整備計画



17

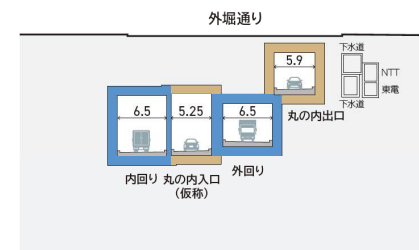
新京橋連結路 横断図A

4. 整備計画

【千代田区丸の内一丁目・中央区八重洲二丁目付近】



開削トンネル A-A横断模式図



18

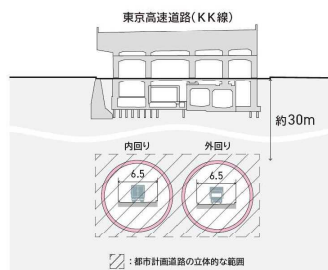
新京橋連結路 横断図B

4. 整備計画

【中央区京橋三丁目・銀座一丁目付近】



シールドトンネル B-B横断模式図



19

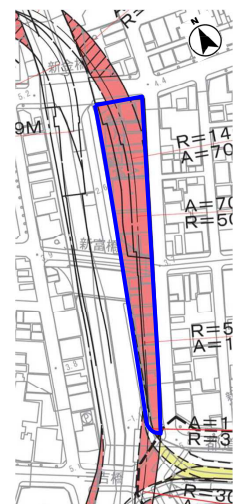
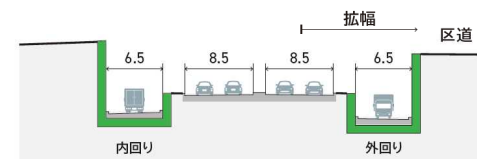
新京橋連結路 横断図C

4. 整備計画

【中央区新富一・二丁目付近】



擁壁・掘削 C-C横断模式図



新富地区付近の拡大図

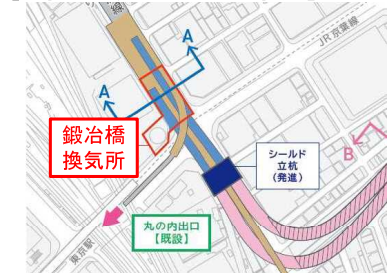
20

鍛冶橋換気所

4. 整備計画

※

【千代田区丸の内一丁目付近】



現在の換気塔

○設置する設備

トンネル換気設備、電気設備、避難通路 等



トンネル換気設備（イメージ）

21

管理施設（新富地区）

4. 整備計画

※

【中央区新富一丁目付近】



管理事務所のイメージ（既設事例）

○設置する設備

排水設備、避難誘導設備、管理事務所



避難誘導設備のイメージ（既設事例）



22

丸の内入口（仮称）の新設

4. 整備計画

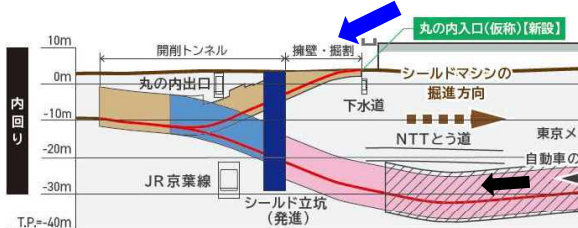
※

＜平面図＞

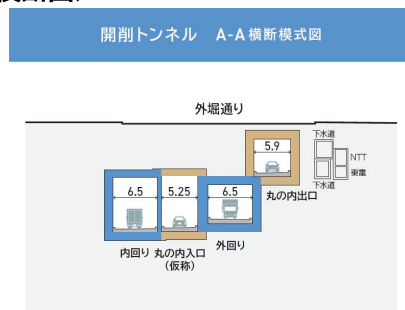
【千代田区丸の内一丁目・中央区八重洲二丁目付近】



＜縦断面図＞



＜横断面図＞

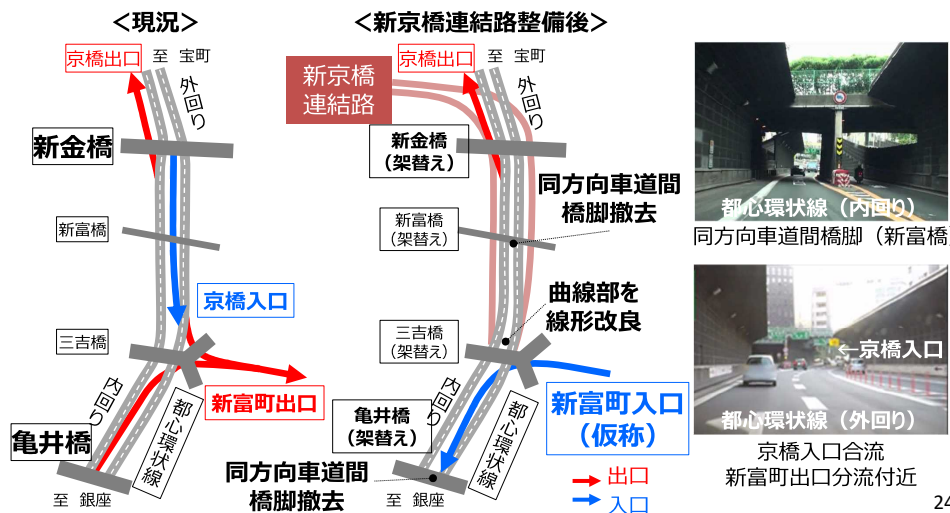


23

築地川区間の大規模更新（新金橋～亀井橋）

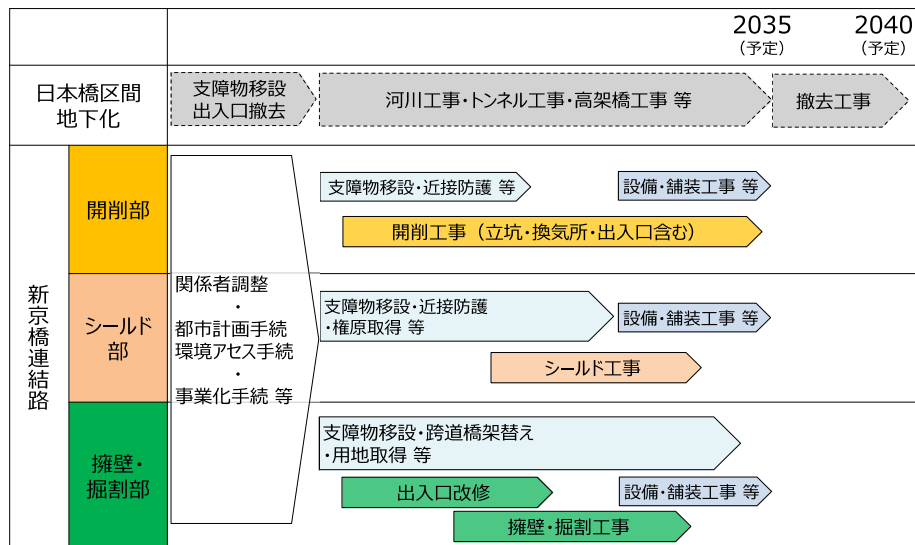
4. 整備計画

- 新金橋連結路の整備と同時に、老朽化した擁壁を更新
- 跨道橋の架替えにより、線形改良や同方向車道間橋脚の撤去を行い、走行安全性を向上
- 京橋入口(外回り)を廃止・撤去 ⇒ 新富町出口を廃止して入口化



24

○日本橋区間地下化（2035予定）の工事工程と合わせて事業を実施



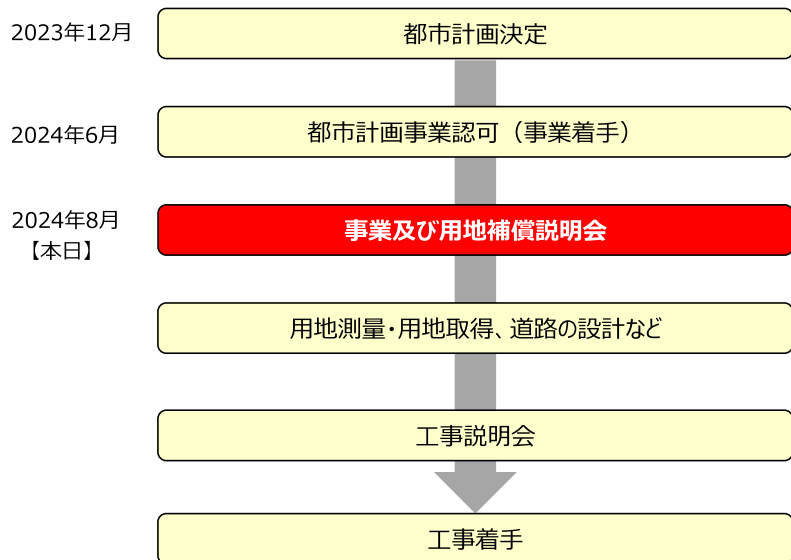
25

5. 事業の進め方

26

事業の進め方

5. 事業の進め方



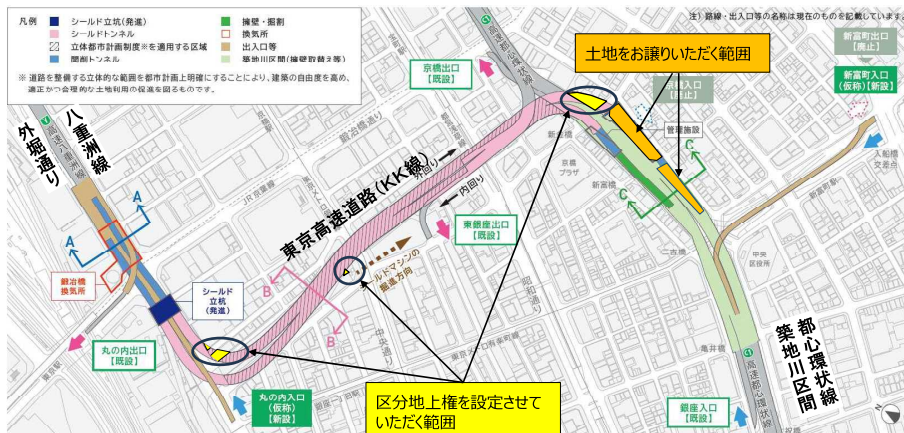
27

6. 用地補償の概要

28

用地取得対象範囲

6. 用地補償の概要

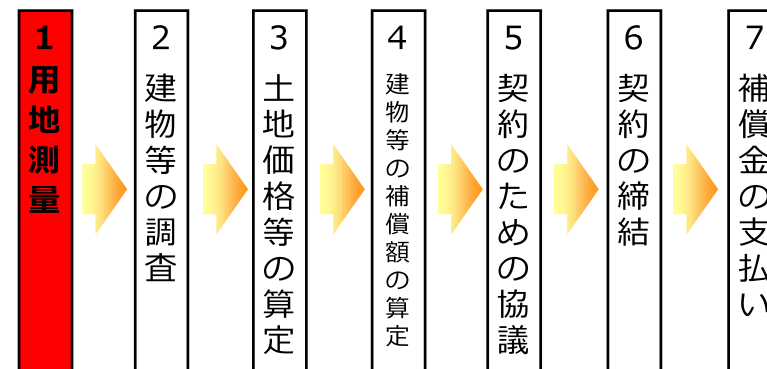


新京橋連結路事業により土地をお譲りいただく、あるいは区分地上権を設定させていただく範囲はこの図に示すとおりです。

29

用地補償の手順

6. 用地補償の概要

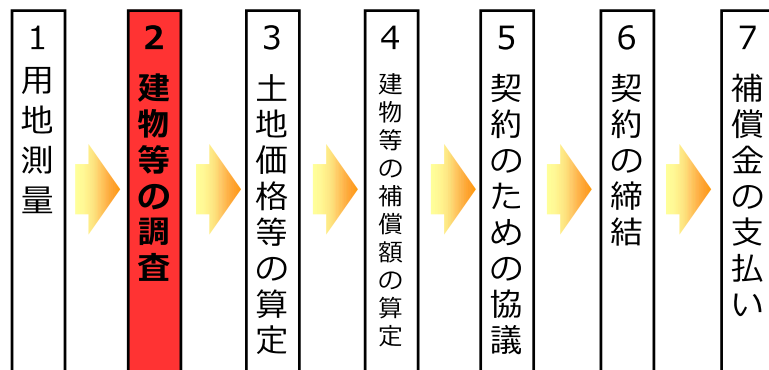


お譲りいただく土地及び区分地上権を設定させていただく土地の面積を確定するため、公有地（道路等）とみなさま方の土地、みなさま同士の土地との境界を確認し、筆別又は借地単位ごとの測量を行います。

30

用地補償の手順

6. 用地補償の概要



・お譲りいただく土地にある建物、工作物（門・塀・物置等）、立木等は事業用地外に移転していただくことになりますが、この移転に要する費用の算定資料とするために、その種類、構造、経過年数、規模、材質、数量、権利関係等の調査を行います。

営業を行っている方については、営業実態の調査も行います。

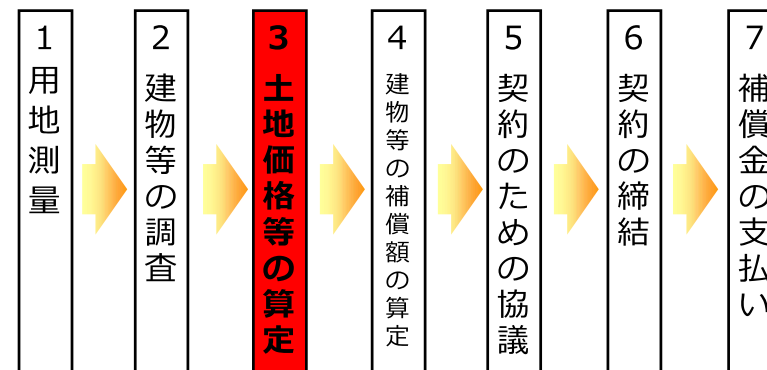
・区分地上権を設定させていただく場合、建物の杭等の調査を行わせていただく場合があります。

また建物を借りている方への調査も併せて行います。

31

用地補償の手順

6. 用地補償の概要

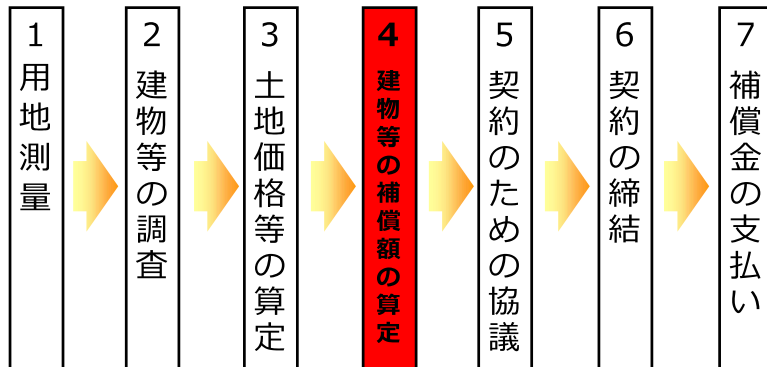


所有または借地している土地ごとに、土地価格や区分地上権の設定価格を算定します。

32

用地補償の手順

6. 用地補償の概要

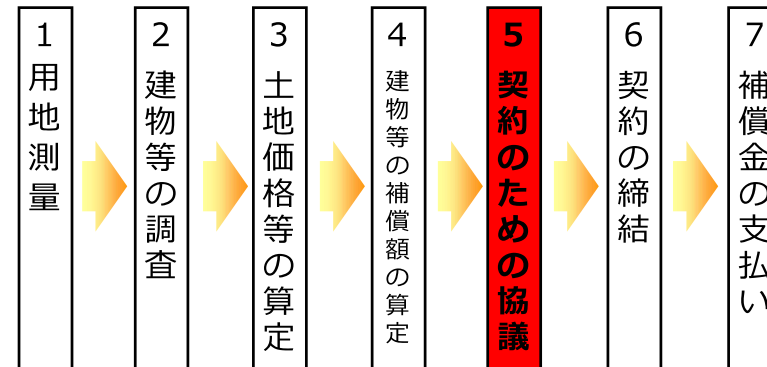


お譲りいただく土地に建物等がある場合は、先に調査した資料に基づいて建物等の移転に要する費用および移転に伴うその他の費用を、建物等をお持ちの方ごとに算定します。建物を借りている方の算定も併せて実施します。

33

用地補償の手順

6. 用地補償の概要



土地・建物等をお持ちの方および土地・建物等を借りている方と、個別に協議させていただきます。

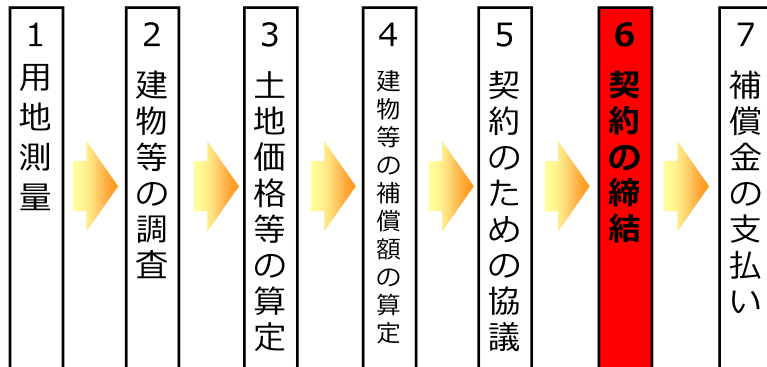
【主な協議内容】

- ・土地：土地の面積、価格、引渡期限等
- ・建物等：建物等の移転に要する費用、移転期限等
- ・区分地上権：設定価格、設定範囲の引渡期限等
- ・借家：移転に要する費用、移転期限等

34

用地補償の手順

6. 用地補償の概要

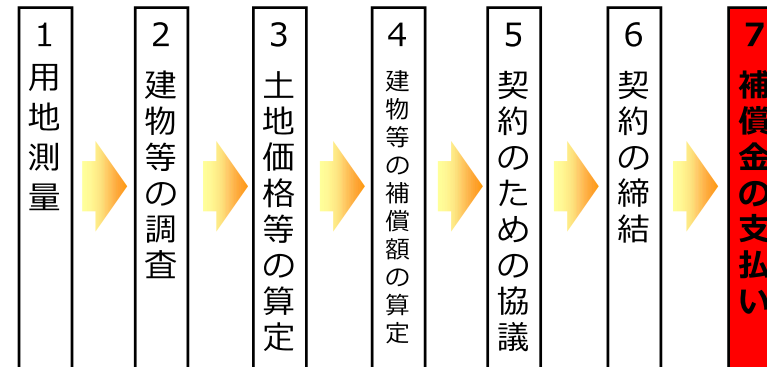


協議が成立した後、土地・建物等をお持ちの方および土地・建物等を借りている方と個別に契約を締結します。
権利者が複数の場合は、すべての方と同時期の契約となります。また契約では移転の期限を設けさせていただきますので、期限内の移転にご協力をお願いいたします。

35

用地補償の手順

6. 用地補償の概要



契約の内容に従って、土地・建物等をお持ちの方および土地・建物等を借りている方から請求書を提出していただき、補償金をお支払します。なお土地の補償金については登記完了後に全額、移転補償金については原則として契約時にその8割、建物等の収去確認後に残りの2割をそれぞれお支払いします。

36

① 土地をお譲りいただく方に対する補償

●土地価格

近傍類似地の売買実例価格、地価公示価格等を調査し、さらに不動産鑑定士による鑑定評価を参考に、現地調査・確認のうえ、正常な取引価格をもって補償いたします。

37

② 借地権をお持ちの方に対する補償

お譲りいただく土地に借地権がある場合は、借地権を消滅させていただきますので、その対価を補償します。

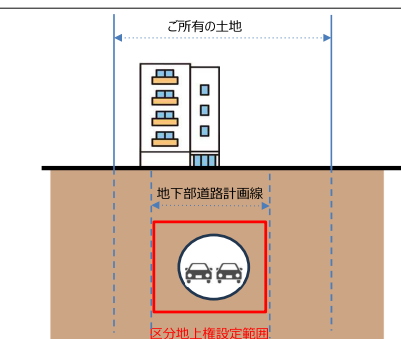
借地権の割合は、土地をお持ちの方と借地権をお持ちの方との間でお話し合いをして決定させていただきます。

38

③ 区分地上権を設定させていただく方に対する補償

区分地上権の設定により、お持ちの土地に対する利用を制限させていただきます。

具体的には、区分地上権の設定範囲より深く建物の基礎杭を打てないことや、荷重制限により建築可能な建物の階数が制限されることなどです。地上や地下の利用に制限が加わりますので、この制限された利用の価値相当分を補償いたします。



※ご所有の土地の地下において、トンネル構造物の上下左右に一定の範囲を定め、その範囲内を使用するための権利＝「区分地上権」を設定させていただきます。※区分地上権は登記簿（所有権以外の権利に関する事項）に登記されます。

39

④ 建物をお持ちの方に対する補償

●建物移転補償

お譲りいただく土地に建物がある場合には、その建物の配置、種類、構造、経過年数、敷地の形状等を基に、移転後においても現状と同等に使用できるよう移転に要する費用を補償いたします。

●建物買取補償

区分所有マンションをお持ちの方につきましては、土地（敷地）および建物を正常な取引価格により買い取らせていただきます。買い取りにあたっては、事前に管理組合との調整が必要となります。

40

⑤ 工作物・立木をお持ちの方に対する補償**● 工作物補償**

お譲りいただく土地に門、塀、庭石類などの工作物がある場合は、構造、用途、材質、経過年数等に応じて移転に要する費用を補償いたします。

● 立木の補償

庭木等のうち移植することが適当と認められる立木については移植（掘り起こし、運搬、植え付け等）に要する費用、移植が不適当と認められる立木については伐採、同等品の取得に要する費用を補償いたします。

41

⑥ 建物を借りている方（借家人等）に対する補償

現在借りている建物が移転し、賃借を継続できなくなる場合は、現在借りている家や部屋と同程度のものを新たに借りていただくのに必要な費用と家財道具等の動産移転に要する費用を補償いたします。

42

⑦ 店舗等の営業をされている方に対する補償

店舗等を移転するため、一時的に休業する必要があるときは、休業を必要とする期間中の収益減、電話の基本料金などの固定的経費、従業員に対する休業手当相当額、および、営業再開後、一時的に得意先が減ってしまうと認められるときは、このために生じる損失額を補償いたします。

また賃貸物件を移転する場合で、移転期間中、家賃収入が減少する場合は、家賃収入相当額から、通常、建物を管理するのに要する管理費相当額を控除した額について補償いたします。

43

⑧ その他の補償

以下のとおり必要に応じて補償いたします。

- ・動産移転料（建物移転に伴う家財道具、商品等の荷造り・運搬等に必要な費用）
- ・就業不能による休業補償（建物を移転する際の動産整理、移転工事監督などのため就業できない場合における一定期間の休業の補償）
- ・移転雑費補償
建物等を移転するために通常必要となる費用（移転先選定費用、法令上の手続に要する費用、移転通知費等）を必要に応じて補償いたします。

44

これまで説明した補償金は、所得として課税されますが、公共事業にご協力いただいた場合、以下に示す税制上の措置があります。

※区分地上権設定のための補償金は、土地の価額の1/4を超える場合に、特例の適用対象となります。

①5,000万円控除の特例

対価補償金のうち、補償を受ける権利者の方一人当たり5,000万円（取得費等を控除した金額）までは譲渡所得税が課税されないという特例です。なおこの特例を受けるには、「買取の申し出」があった日から6ヵ月以内に契約締結していただく必要があります。

②代替資産の取得による課税繰り延べ

対価補償金で原則として2年以内に一定の代替資産を取得したときは、課税上、譲渡がなかったものとみなされ、課税が繰り延べられるものです。なお法人の場合は「圧縮記帳（代替資産の取得価額を、譲渡益に対応する金額の範囲内で帳簿上減額する経理処理）」により課税繰り延べが適用されます。

※①②いずれか一方の措置を受けることができ、併用はできません。

※上記措置の適用条件は個別に異なりますので、詳細については、所轄税務署にお問合せください。

45

（計画について）

首都高速道路株式会社 更新・建設局 調査・環境課

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町二丁目2番地1号

TEL 03（6803）3771

東京都 建設局 道路建設部 計画課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 都庁第二庁舎7階北側

TEL 03（5320）5359

（用地について）

首都高速道路株式会社 更新・建設局 用地管理課

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町二丁目2番地1号

TEL 03（6803）3722

46

ご清聴ありがとうございました