

なにわ筋線事業に係る 事業認可説明会

2020年9月

関西高速鉄道株式会社

1 挨拶、説明会の趣旨

2 事業認可の概要

3 認可取得に伴う制限・制度

4 今後の進め方

(質疑応答)

➤ なにわ筋線は、

（仮称）北梅田駅

と

J R 難波駅 及び

南海本線新今宮駅

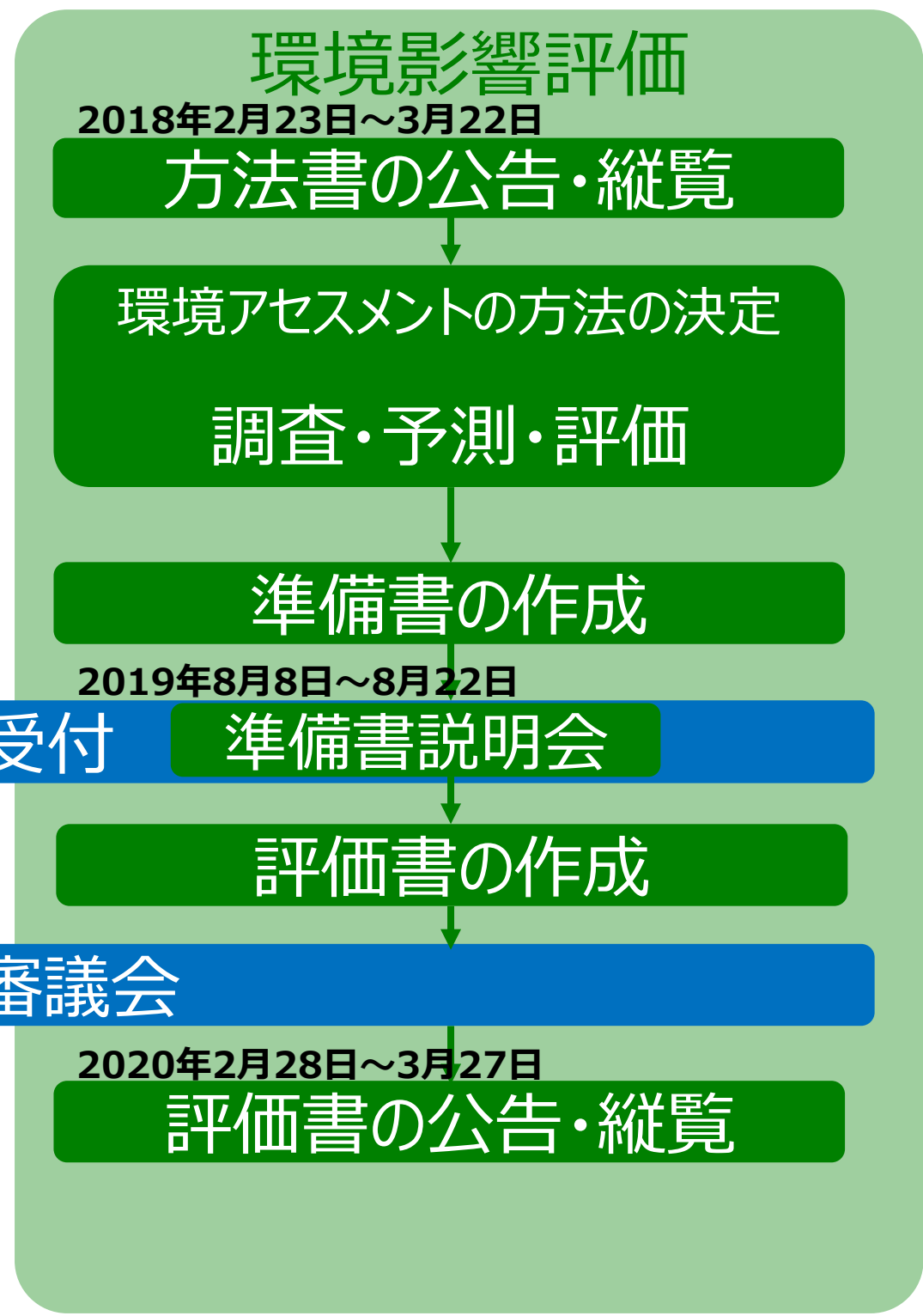
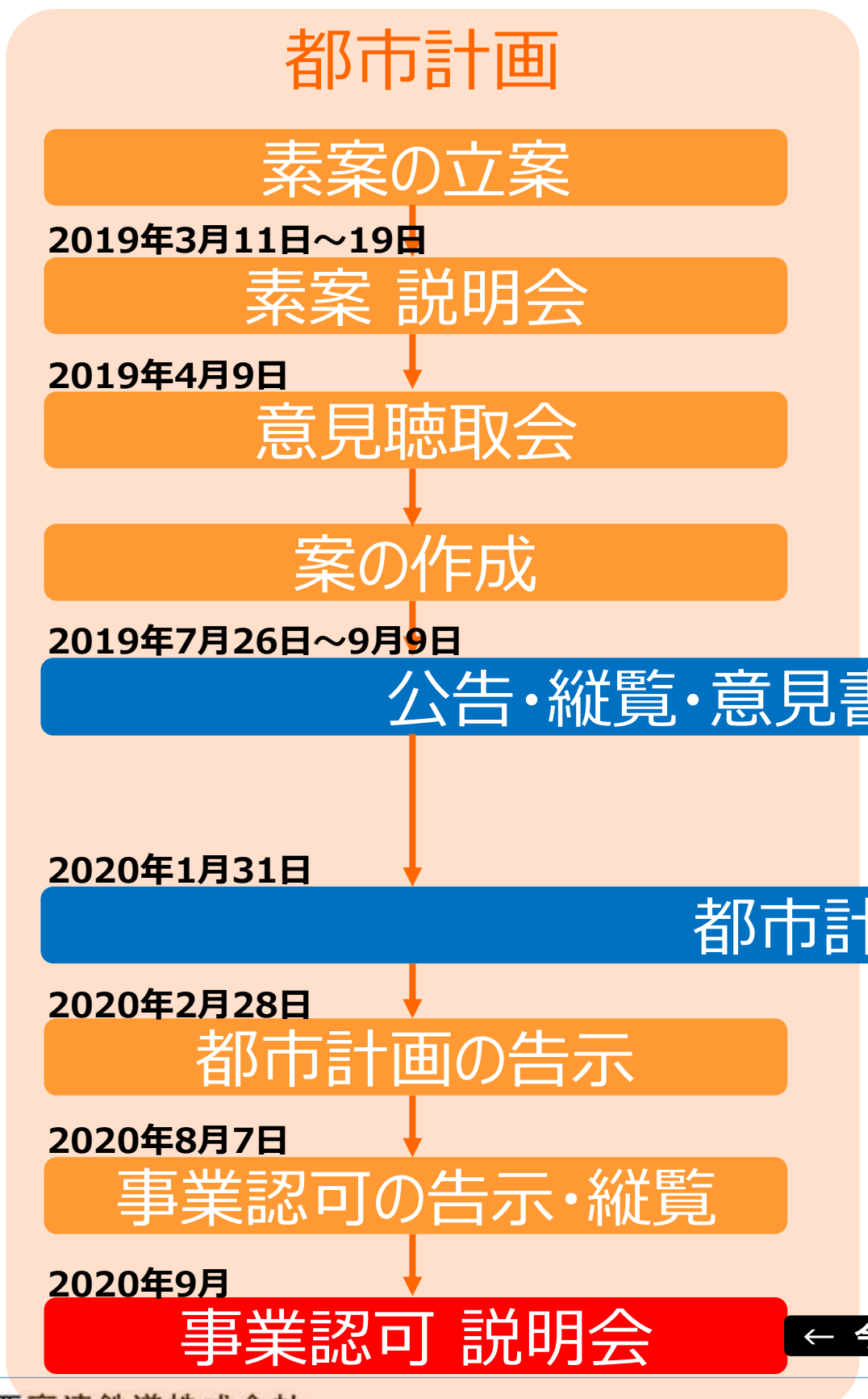
をつなぐ

新たな鉄道路線です。



説明会の趣旨（今日の位置づけ）

2018年度
2019年度
2020年度



➤ 本日の説明会では、
今後、なにわ筋線事業を
進めていくにあたり、

- ・事業（認可）の概要
- ・都市計画法に基づく制限等
- ・用地買収、補償に関すること

について、説明いたします。



1 挨拶、説明会の趣旨

2 事業認可の概要

3 認可取得に伴う制限・制度

4 今後の進め方

(質疑応答)

事業認可の概要（事業計画）

- 建設延長・・・約7.2 km
(地下6.5 km、掘割0.3km、
高上0.4 km)
- 新駅計画・・・3 駅
(中之島、西本町、南海新難波)
- ご利用見込み・・・約24万人/日
- 開業目標・・・2031年春



※北梅田、中之島、西本町、南海新難波の駅名は仮称

【告示番号】

告示：令和2（2020）年8月 7日（大阪府告示第1218号）

公告：令和2（2020）年8月11日（関西高速鉄道株式会社）

【施行者の名称】

関西高速鉄道株式会社

【都市計画事業の種類及び名称】

大阪都市計画 都市高速鉄道事業 なにわ筋線

【事業施行期間】

令和2（2020）年8月7日から令和14（2032）年3月31日

【事業地】

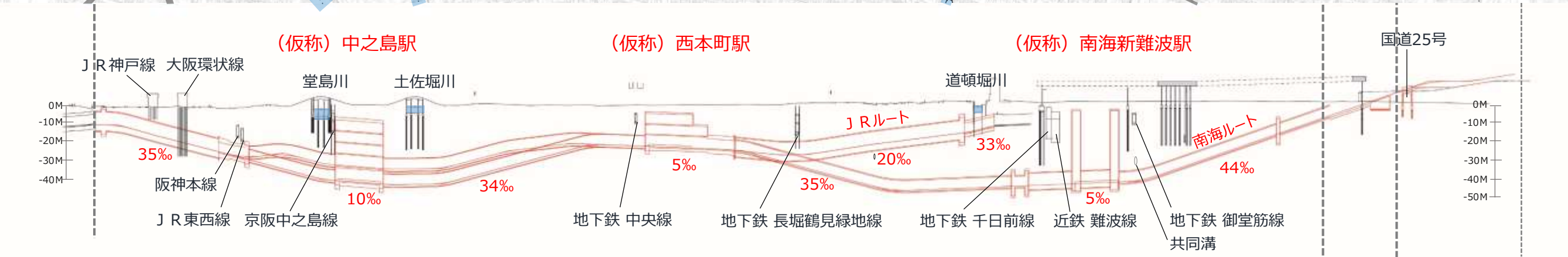
（収用の部分）

大阪市北区梅田三丁目、福島区福島六丁目、中央区難波四丁目並びに浪速区元町一丁目、
難波中一丁目及び戎本町一丁目地内

（使用の部分）

大阪市北区梅田三丁目及び中之島四丁目、福島区福島一丁目、福島二丁目、福島五丁目及び福島六丁目、
中央区難波二丁目、難波四丁目及び難波五丁目、西区土佐堀一丁目、江戸堀一丁目、京町堀一丁目、
靱本町一丁目、西本町一丁目、阿波座一丁目、立売堀一丁目、新町一丁目、
北堀江一丁目及び南堀江一丁目並びに浪速区湊町一丁目、難波中一丁目、難波中二丁目、敷津東一丁目、
敷津東二丁目、敷津東三丁目、戎本町一丁目及び戎本町二丁目地内

■ 平面図・縦断図



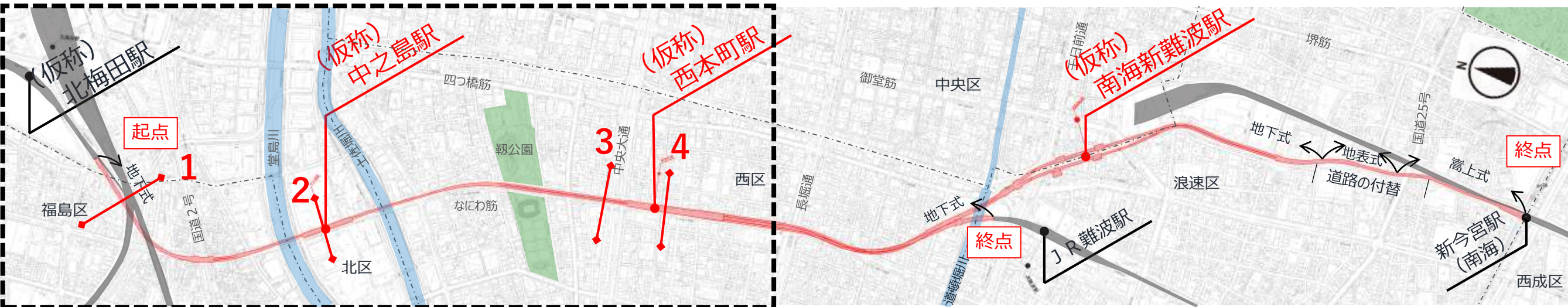
■ 構造形式



(掘割) (高架)

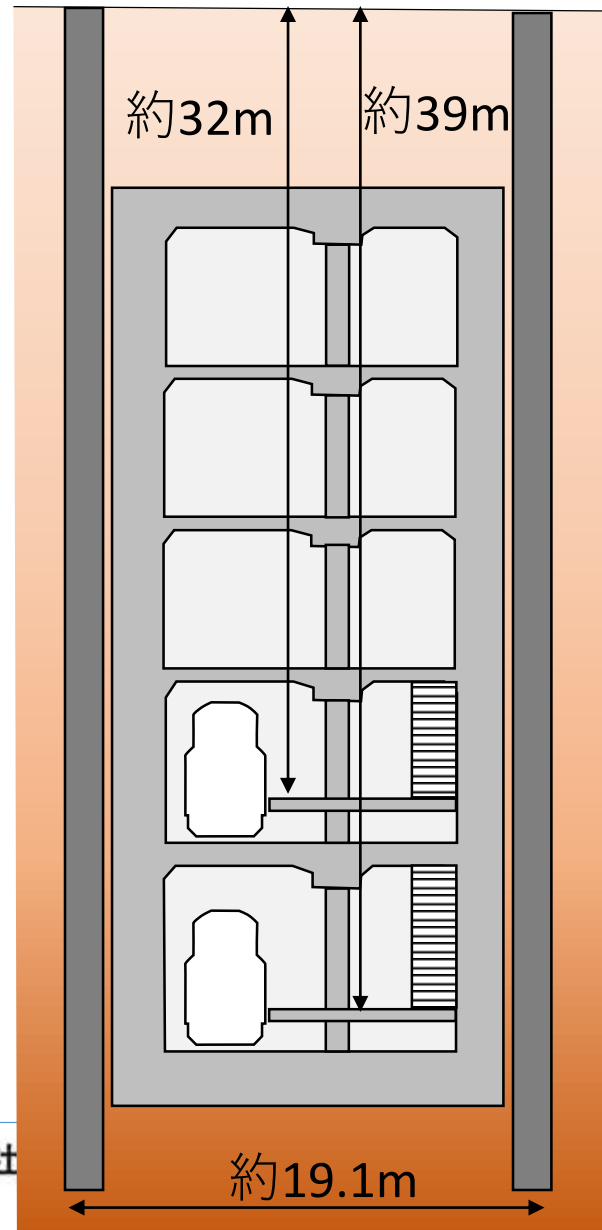
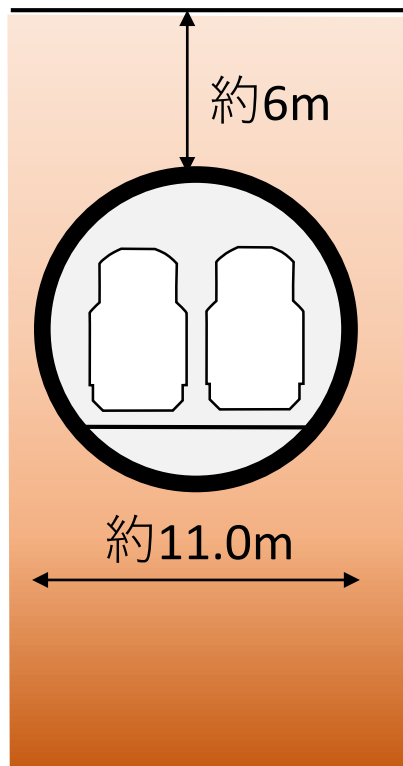
事業の概要 (詳細)

北梅田※駅～西本町※駅間

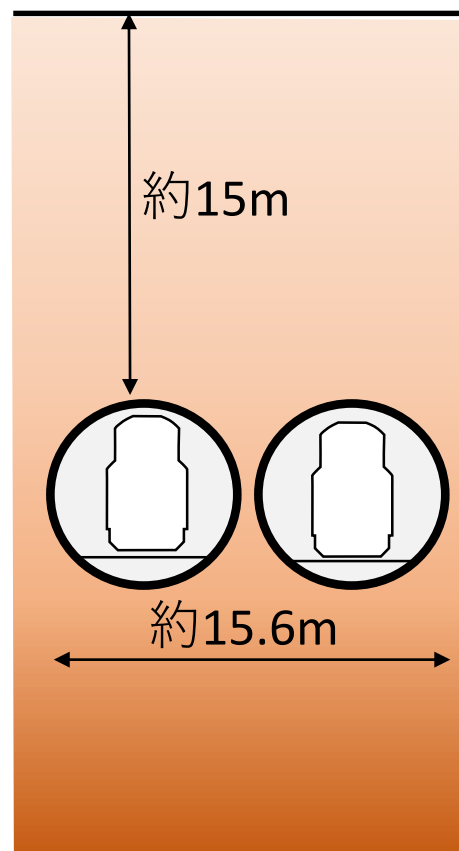


断面 2

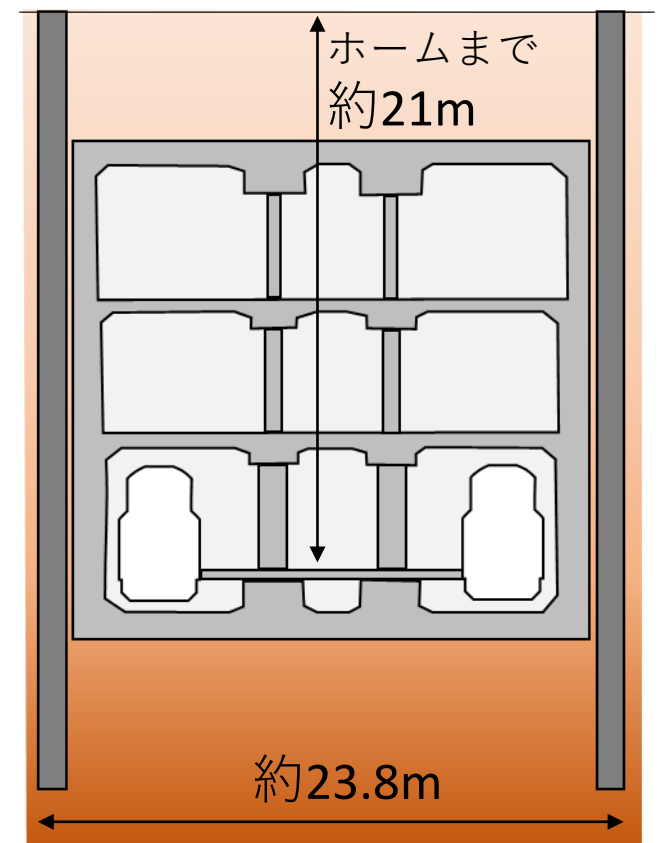
断面 1



断面 3

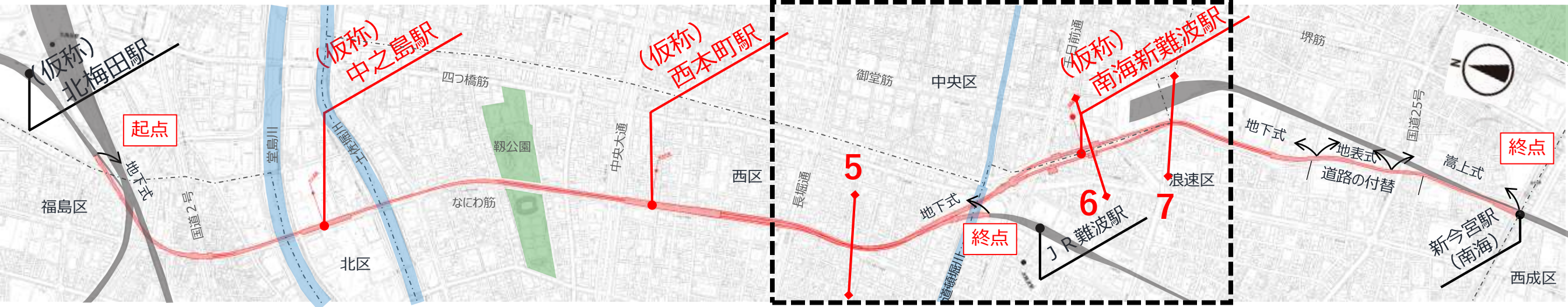


断面 4

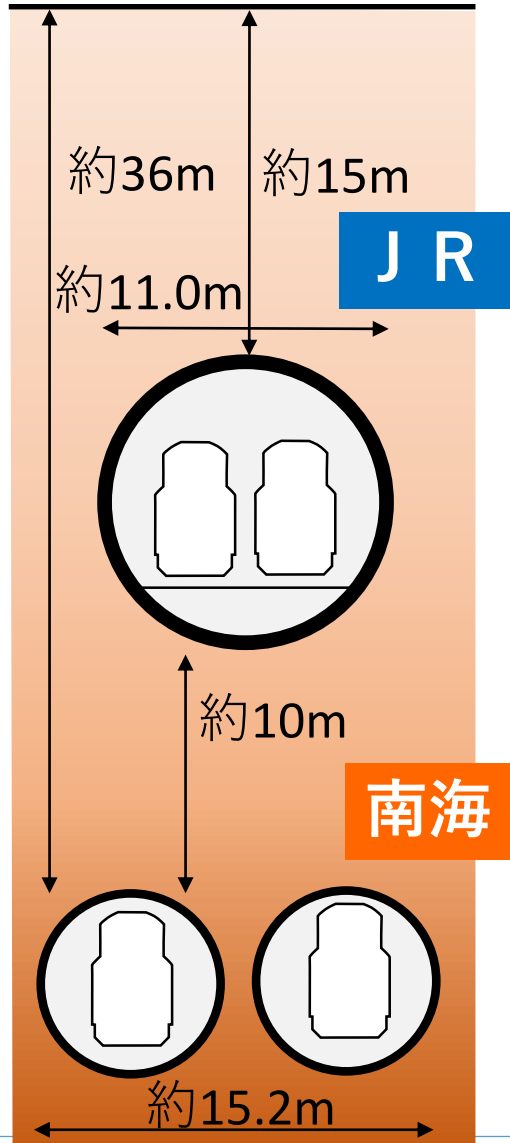


事業の概要 (詳細)

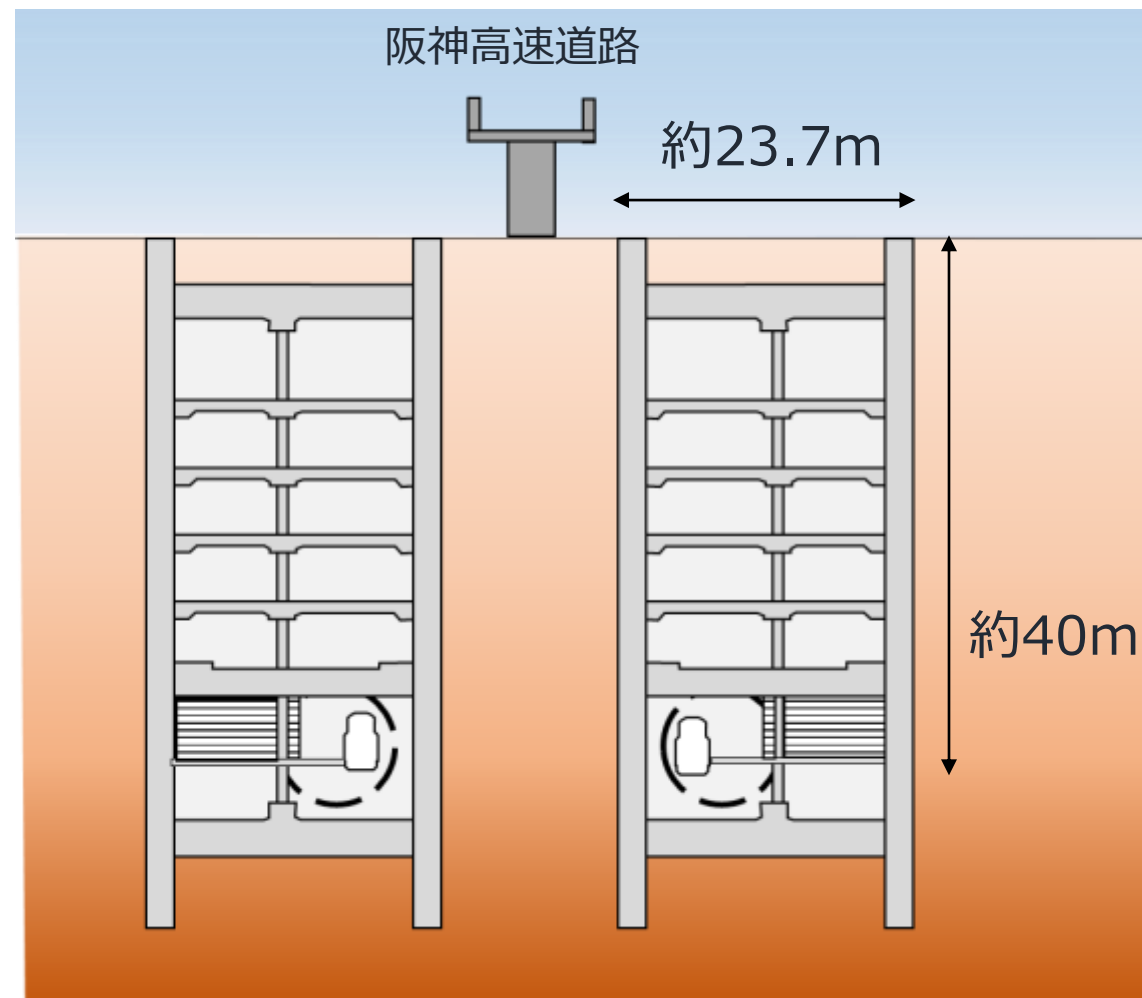
西本町※駅～JR難波・南海新難波※駅間



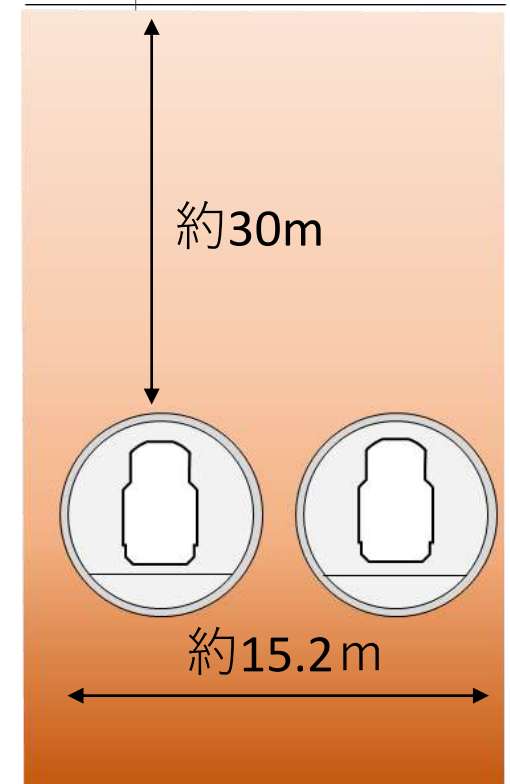
断面 5



断面 6



断面 7



事業の概要 (詳細)

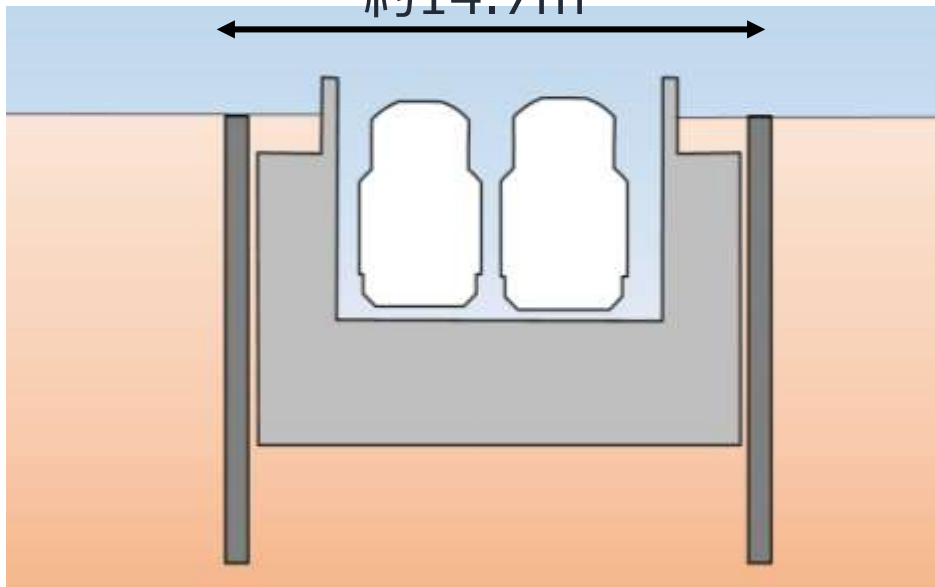
南海新難波※駅～新今宮駅 (南海) 間

12



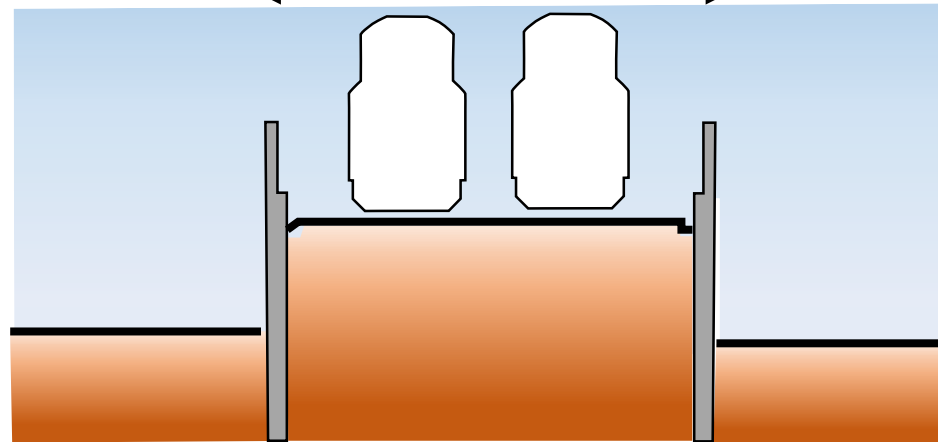
断面 8

約14.7m



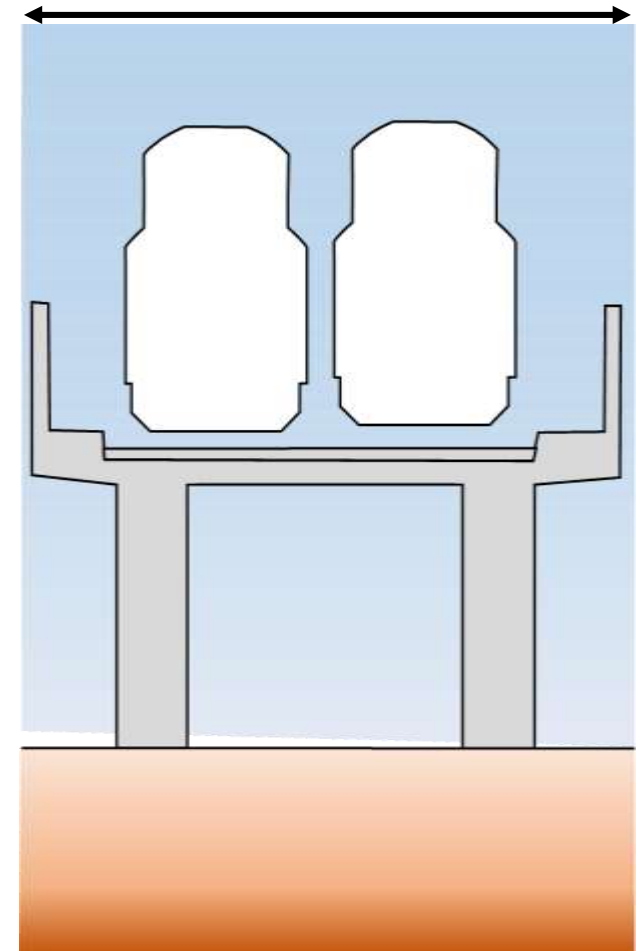
断面 9

約10.1m



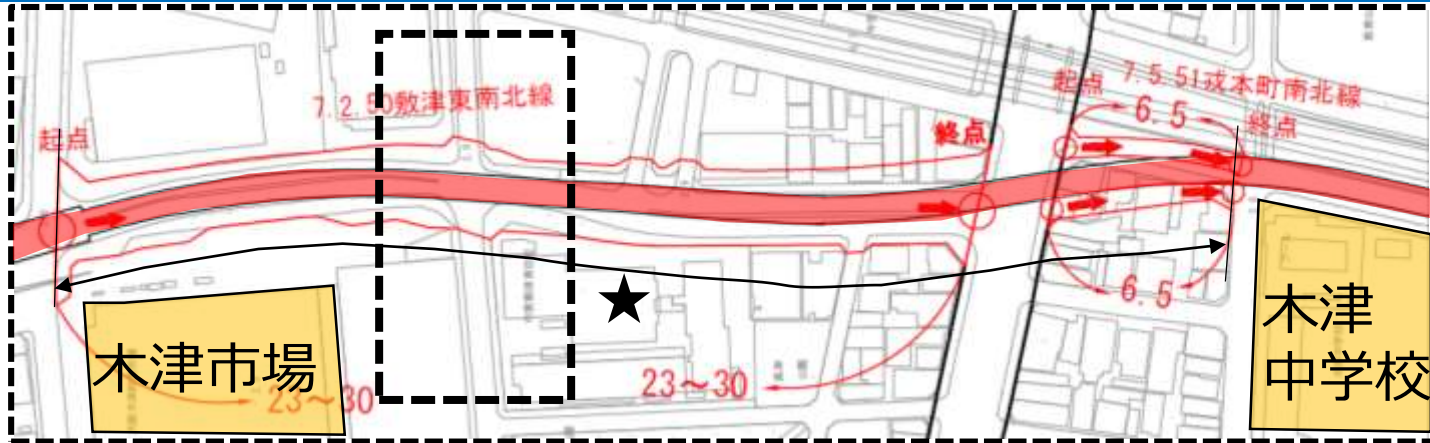
断面 10

約10.6m

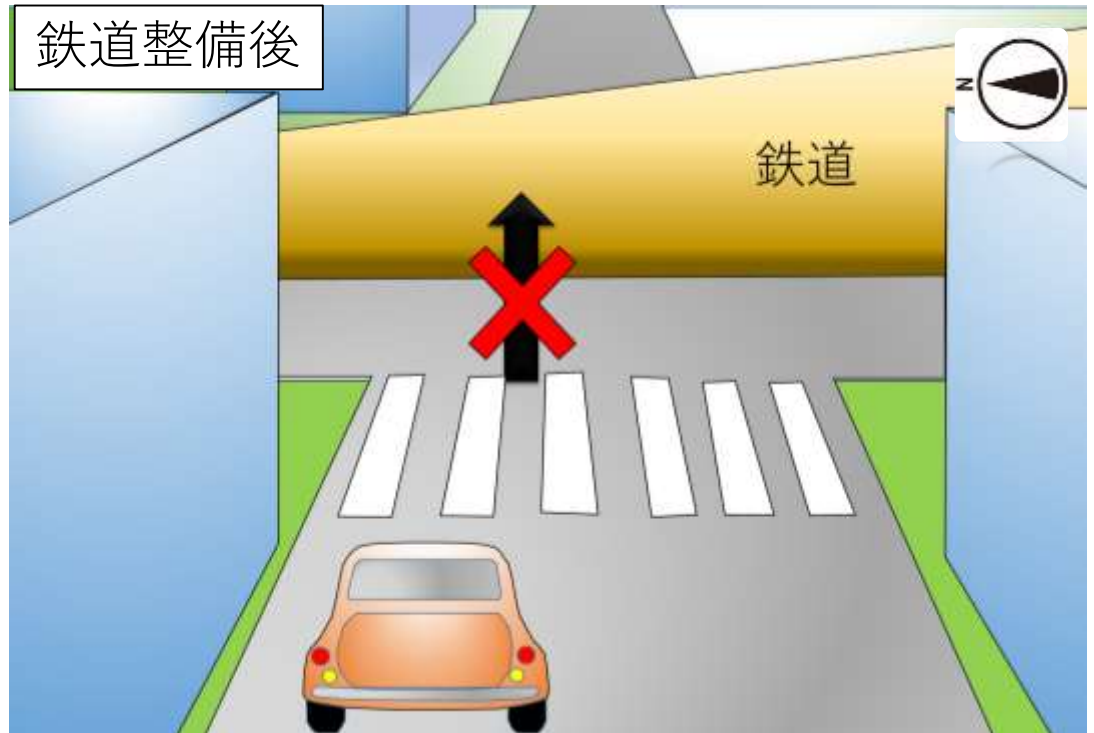
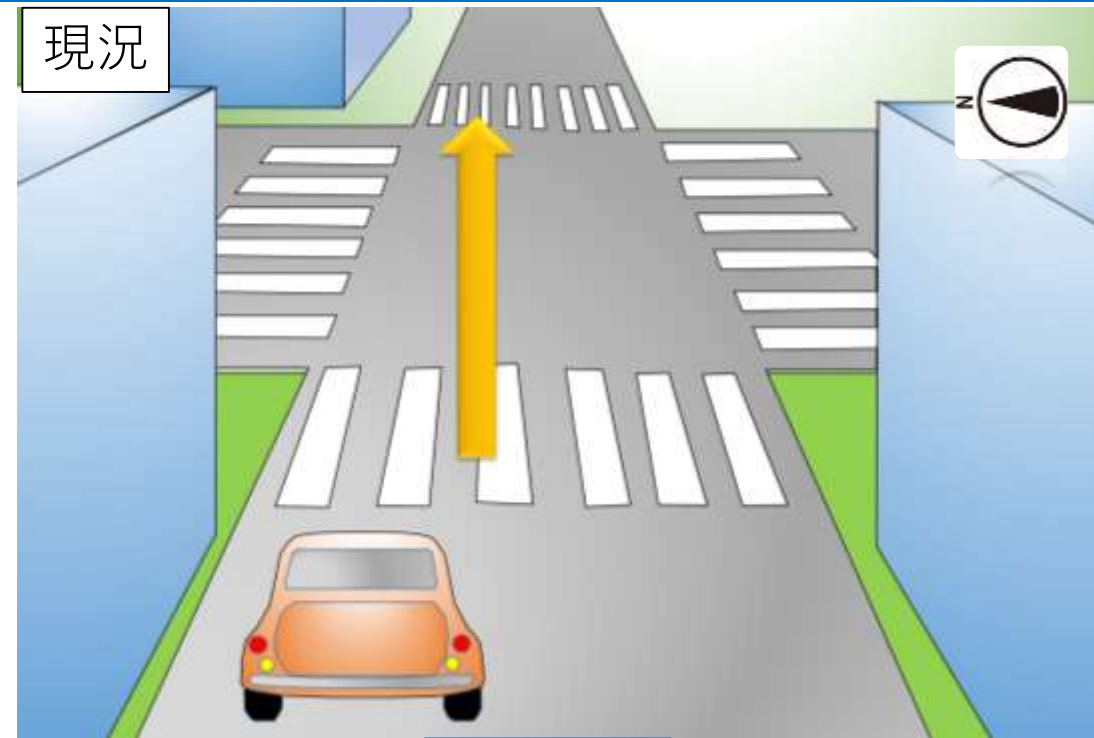
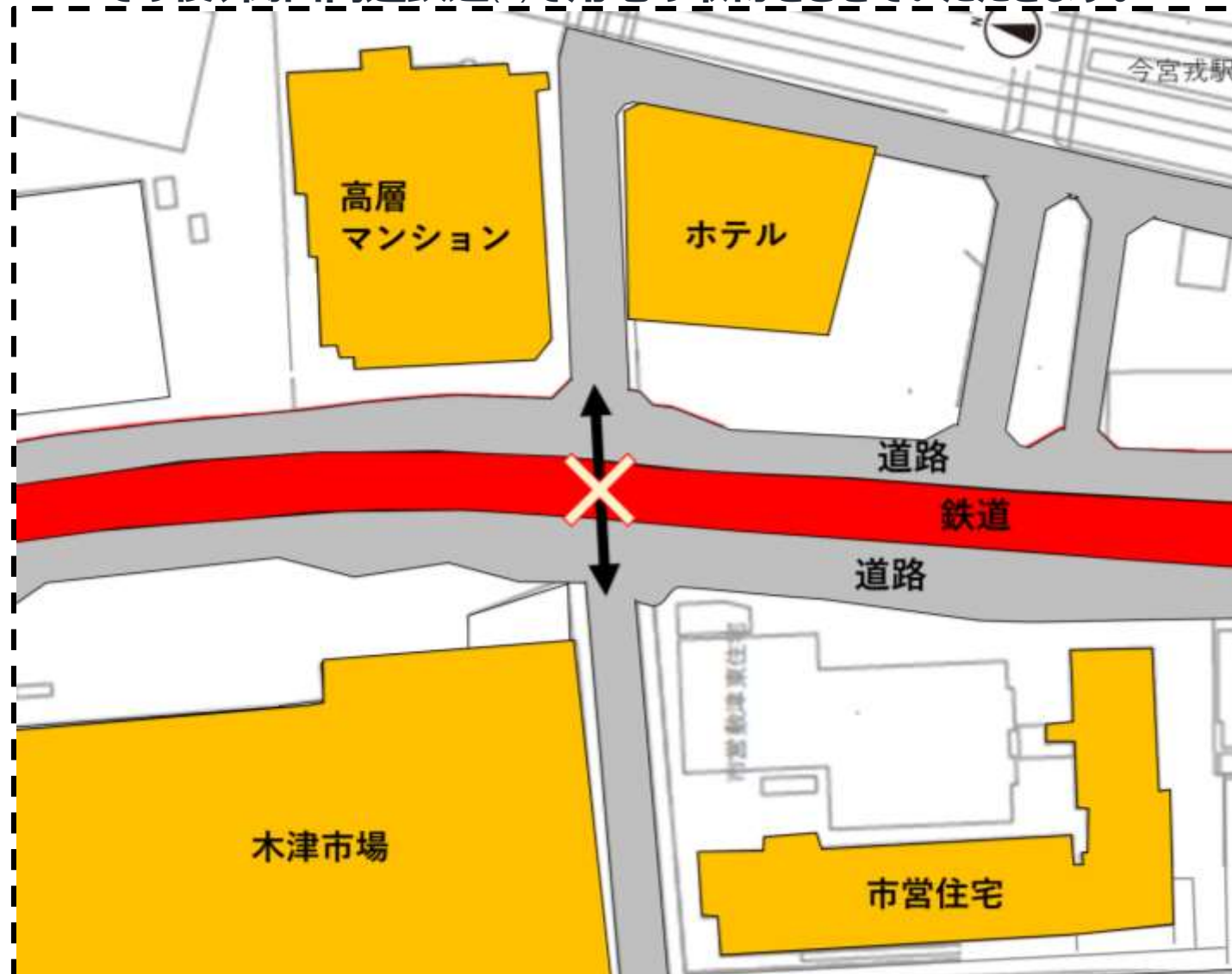


事業の概要（詳細）

南海新難波※駅～新今宮駅（南海）間



★：民有地にかかる箇所では都市計画の制限がかかります。
その後、関西高速鉄道(株)で用地の取得をさせていただきます。



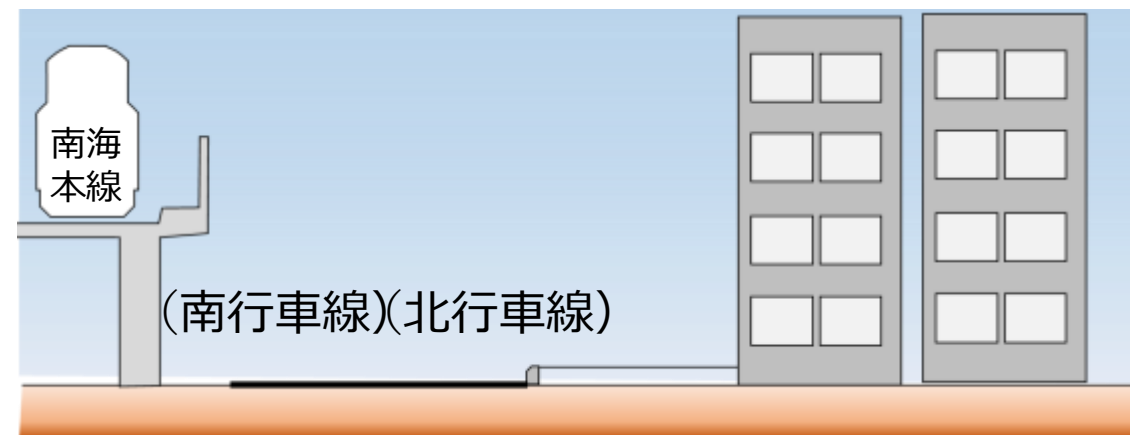
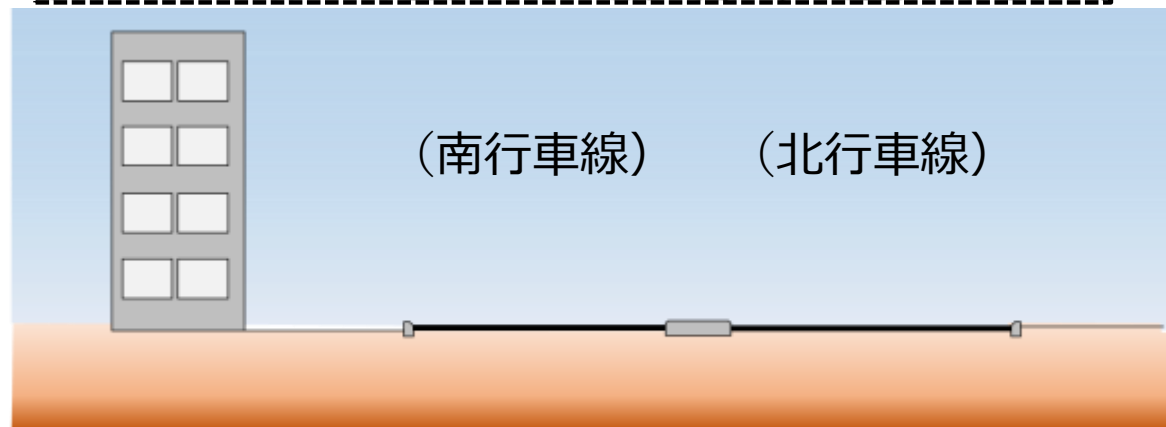
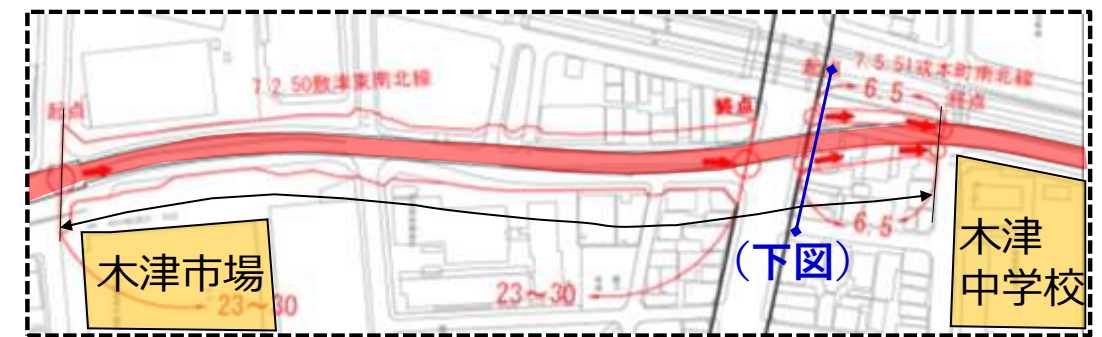
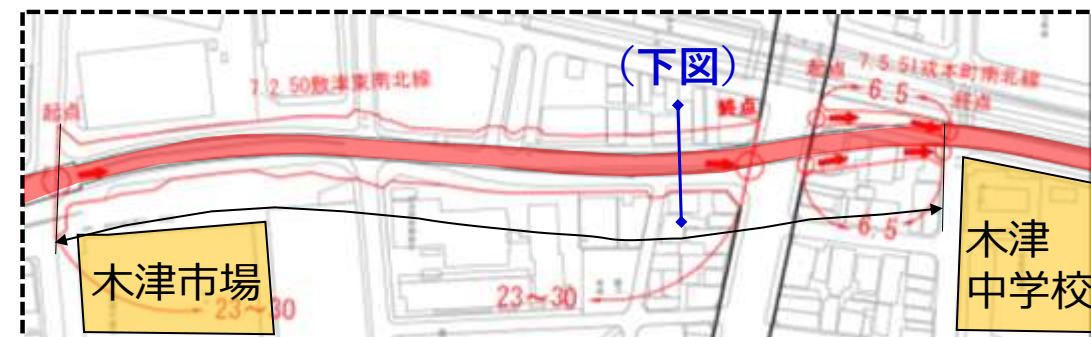
- ・自動車・二輪車・歩行者の東西の通行はできなくなります
- ・歩行者への代替横断手段は、地域の方々と相談のうえ検討いたします

道路区域の拡幅（都市計画道路 敷津東南北線・戎本町南北線）

★別途、都市計画事業認可を取得予定

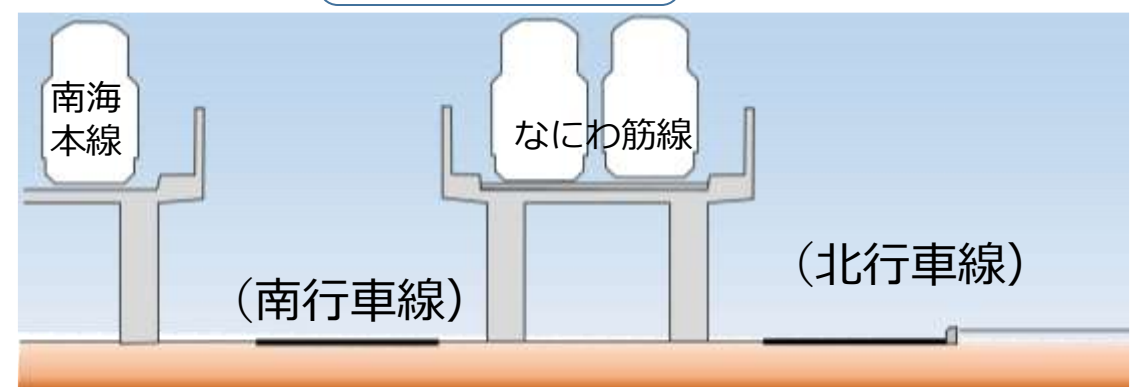
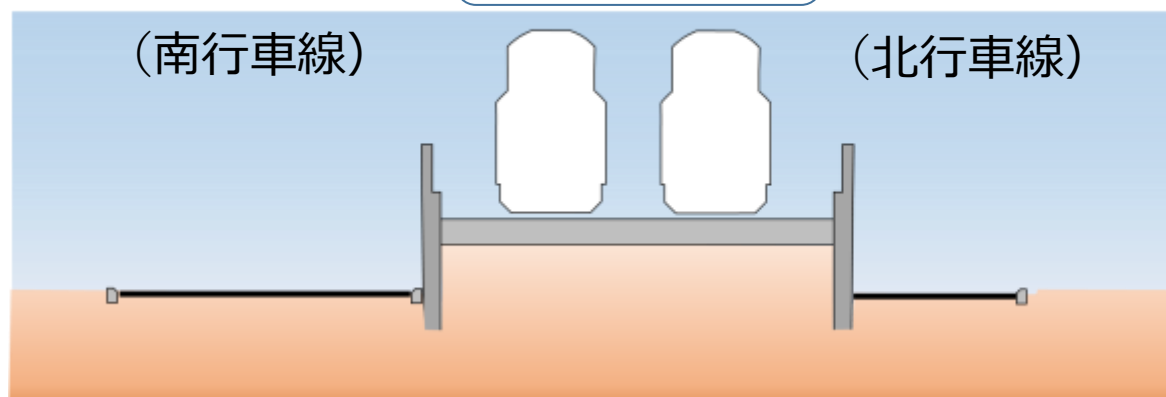
木津市場付近から国道25号

国道25号から南側



線路両側へ
道路を付替え

線路両側へ
道路を付替え



1 挨拶、説明会の趣旨

2 事業認可の概要

3 認可取得に伴う制限・制度

4 今後の進め方

(質疑応答)

○**建築等の制限**（都市計画法第65条）

事業地内において、事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物の建築等には許可が必要となります。

○**土地建物等の先買い**（都市計画法第67条）

事業地内において、土地建物等を有償で譲り渡そうとする場合は、事前に関西高速鉄道株式会社への届け出が必要となります。

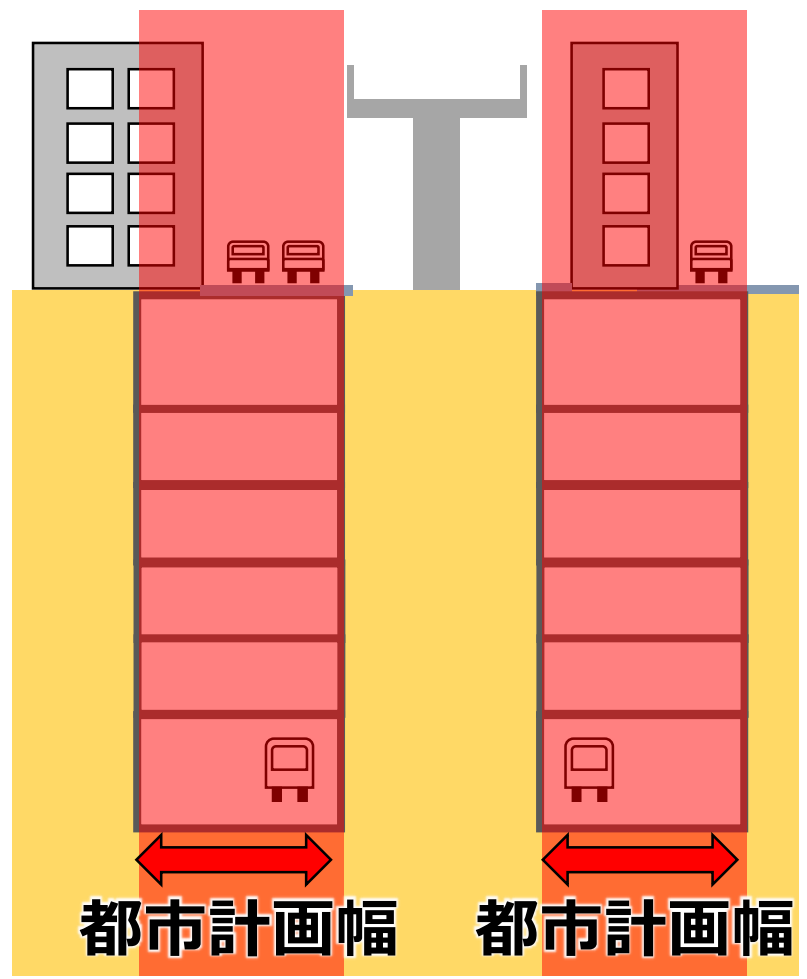
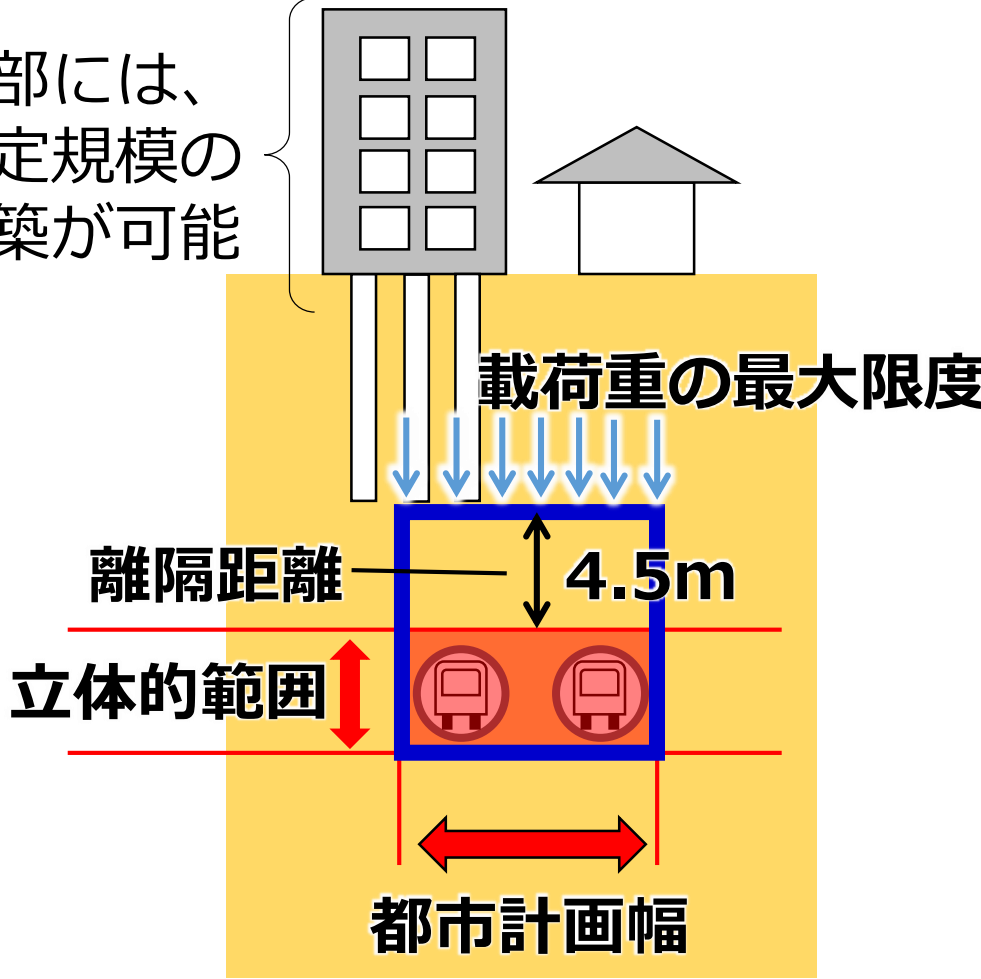
※届け出なく売買を行った場合などは、50万円以下の過料が科せられることがあります。（都市計画法第95条）

○**土地の買取請求**（都市計画法第68条）

事業地内の土地については、関西高速鉄道株式会社に対して当該土地を時価で買い取る請求ができます。

○**土地等の収用**（都市計画法第70条）

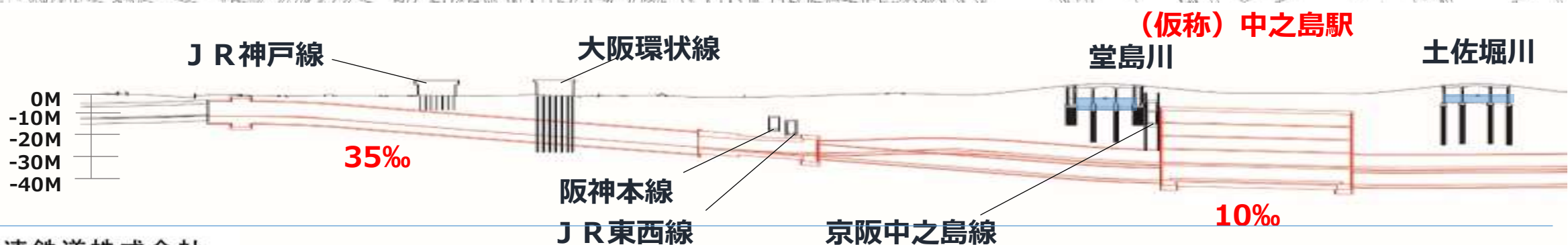
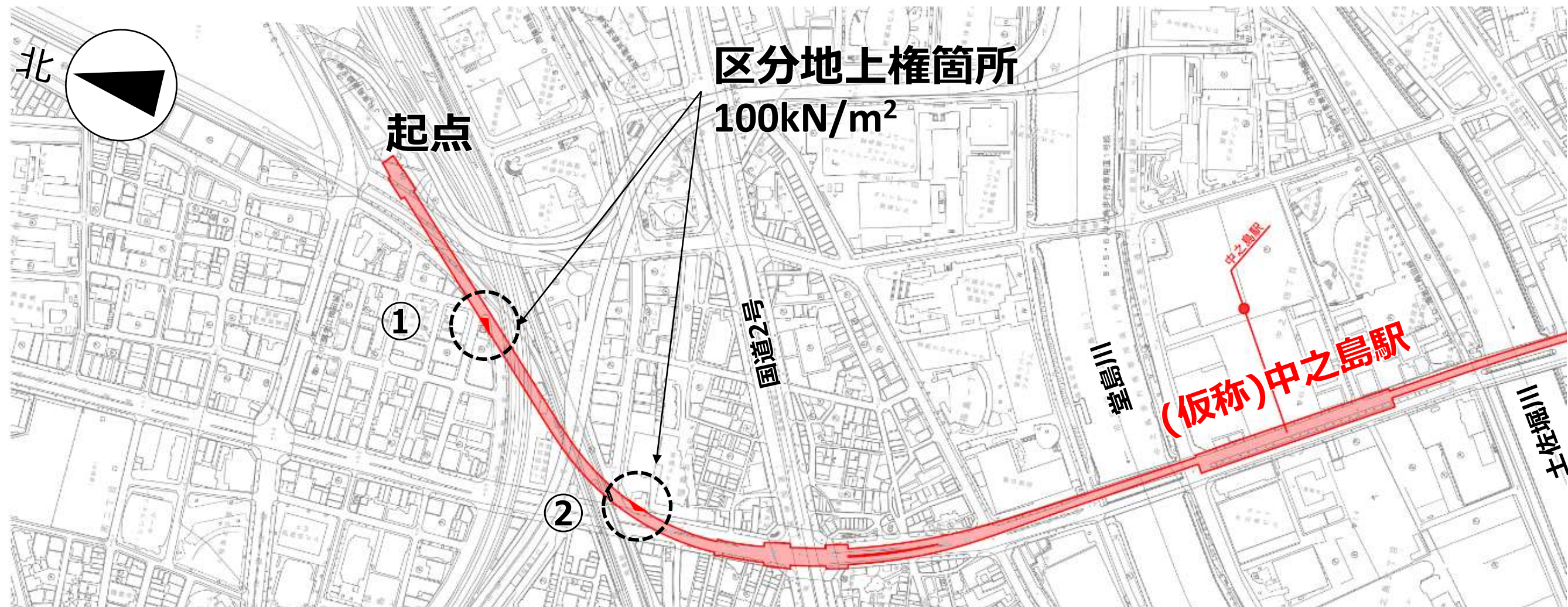
事業地内には土地収用法が適用されます。

用地取得箇所 (収用)	区分地上権箇所 (使用)
 <p>都市計画幅 都市計画幅</p>	 <p>上部には、一定規模の建築が可能</p> <p>载荷重の最大限度</p> <p>離隔距離</p> <p>4.5m</p> <p>立体的範囲</p> <p>都市計画幅</p>
<p>上空、地下の全ての範囲を対象に制限</p>	<p>地下の立体的な範囲を対象に制限</p>
<p>事業に必要な用地であるため、許可できない</p>	<p>離隔距離が確保され、かつ、 载荷重の最大限度以下で、 事業に支障がなければ許可する</p>

認可取得に伴う制限・制度

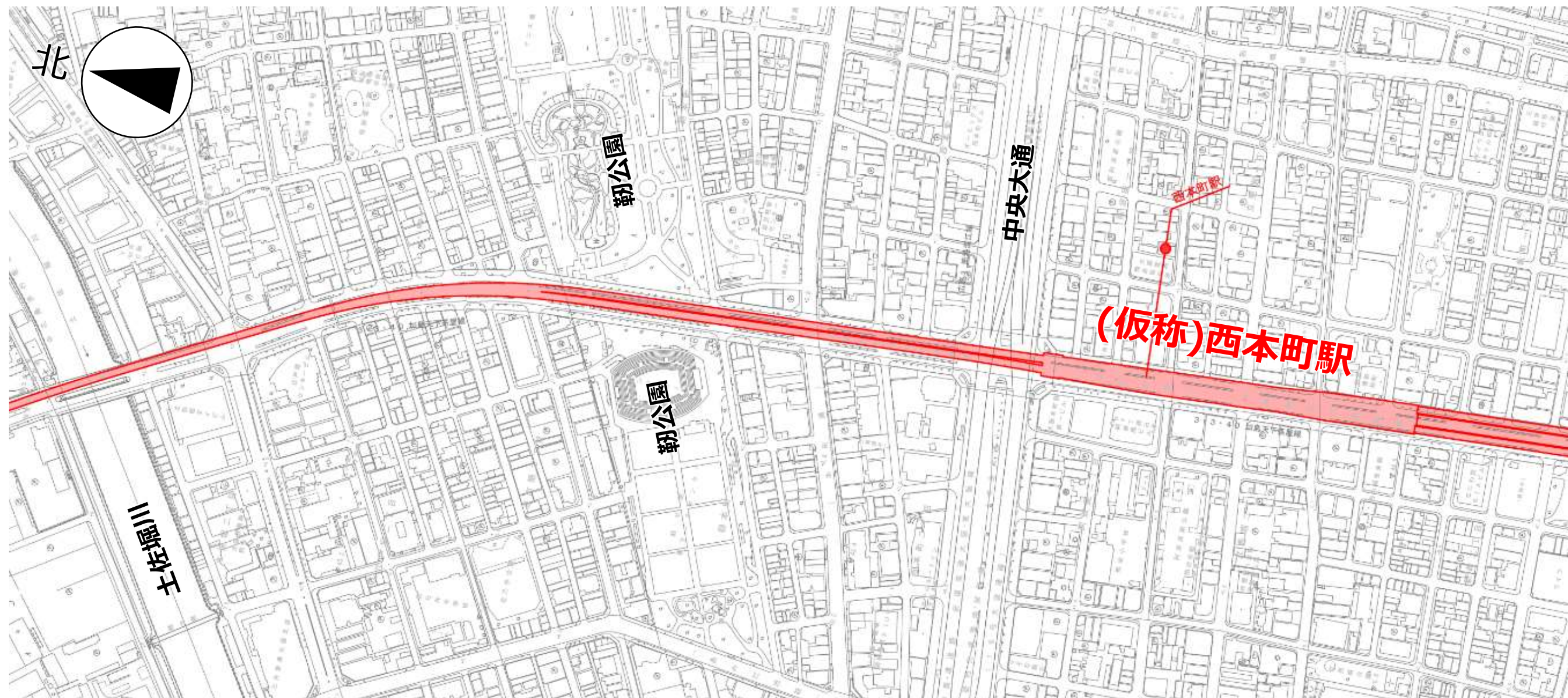
【区分地上権の荷重制限】
起点～中之島駅付近(地下式)

- 鉄道の位置が浅く、建物の杭を深く打ち込めないため、大きな建物が建てられません。
- 載荷重の最大限度は 100kN/m^2 (一階層当たり 20kN/m^2 とした場合、5階建相当)



認可取得に伴う制限・制度

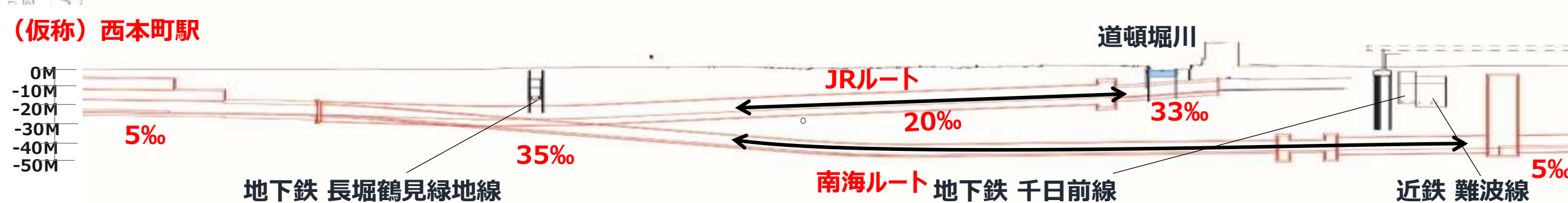
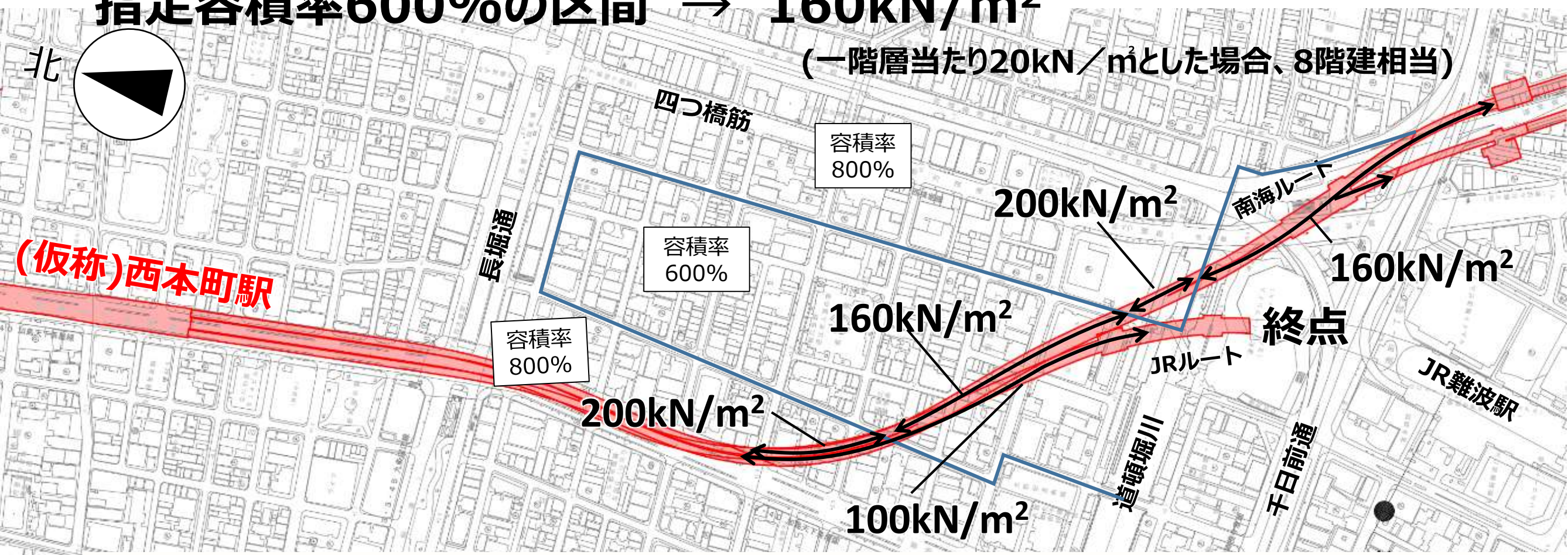
- 道路等の公共空間を通過。
- 民間敷地の通過はありません。



認可取得に伴う制限・制度

- JRルートは鉄道位置が浅いため、載荷重の最大限度は 100kN/m^2
- 南海ルートは深く、杭が深く打ち込めるため、載荷重の最大限度は指定容積率800%の区間 → 200kN/m^2
(一階層当たり 20kN/m^2 とした場合、10階建相当)

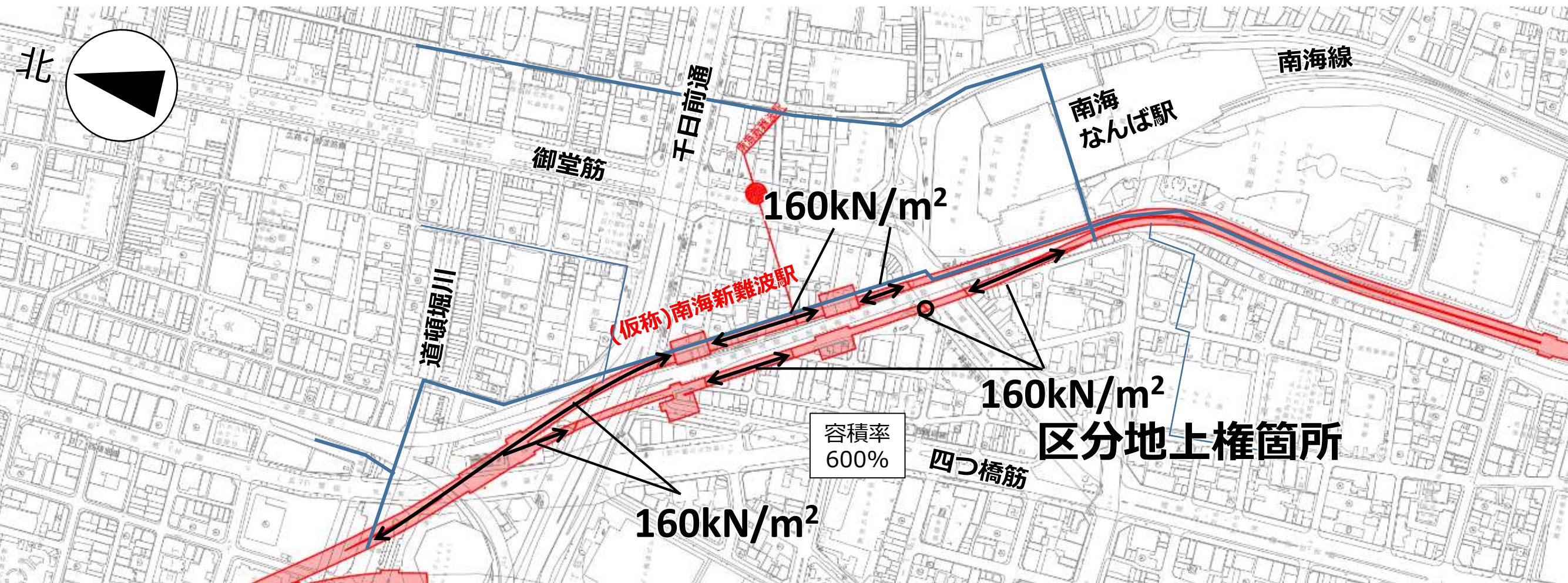
指定容積率600%の区間 → 160kN/m^2
(一階層当たり 20kN/m^2 とした場合、8階建相当)



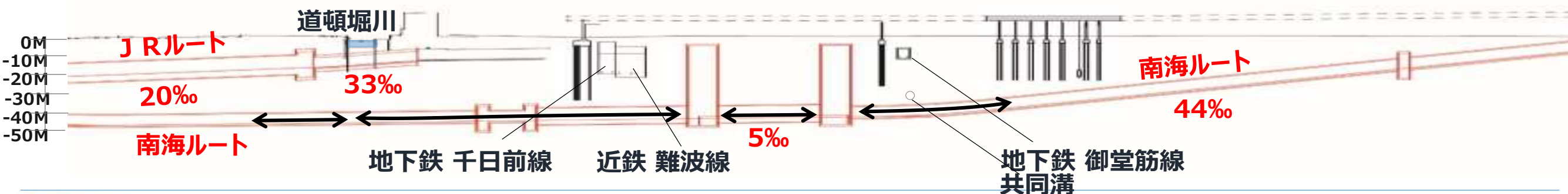
矢印の地下トンネル部分(指定容積率600%の区間)

- ・ 鉄道の位置が深いため、載荷重の最大限度は 160kN/m^2

(一階層当たり 20kN/m^2 とした場合、8階建相当)

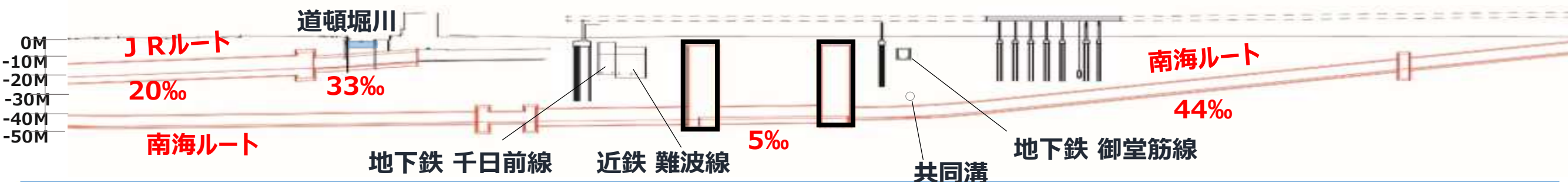


(仮称) 南海新難波駅



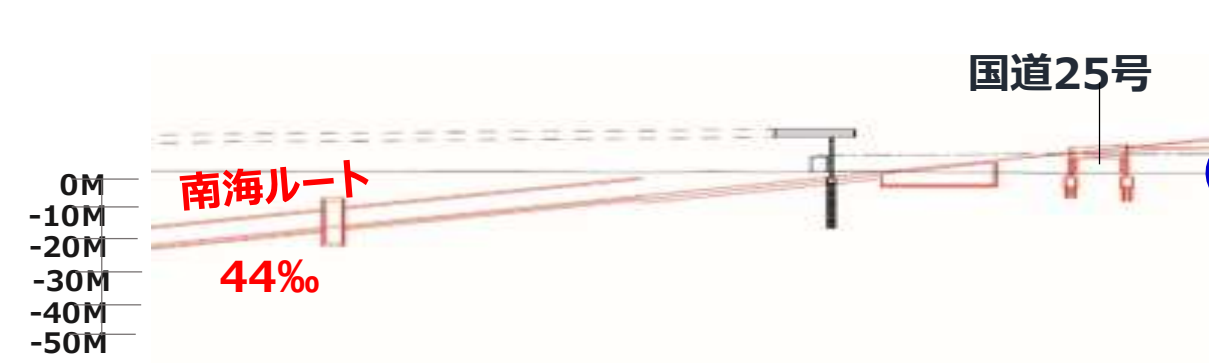
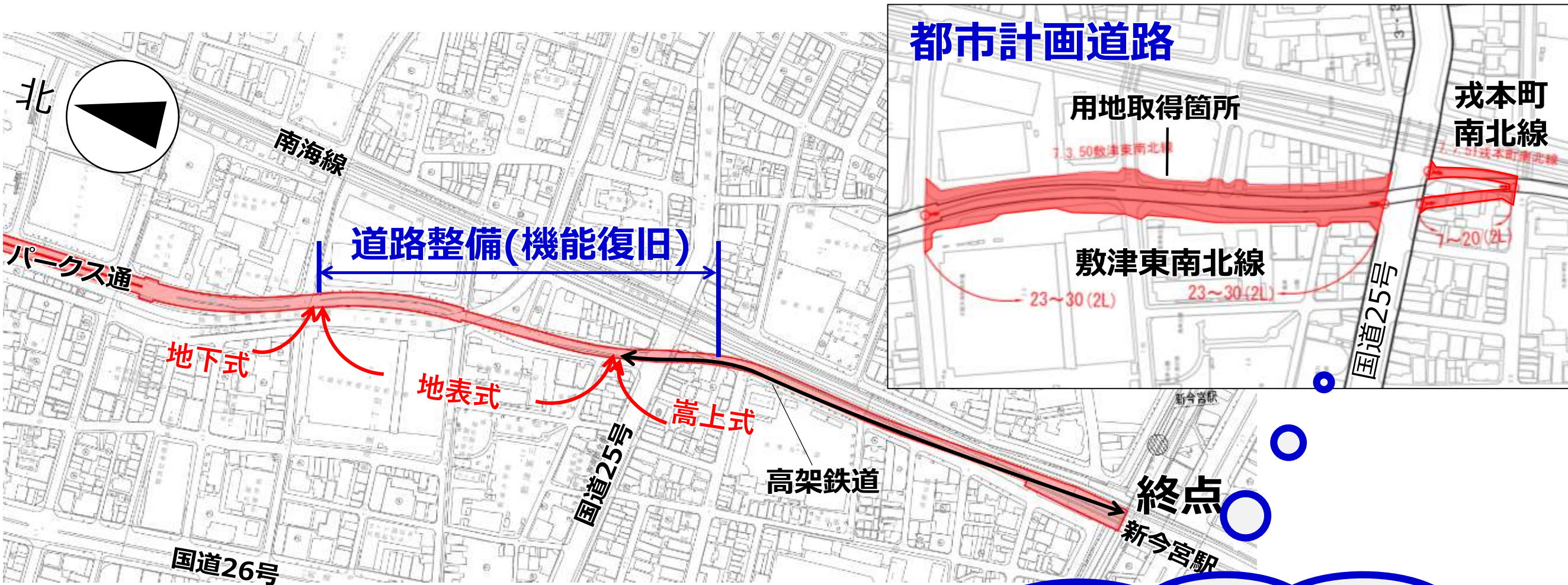
駅の入入りや駅施設として利用する区間(四角の部分の4か所)

- ・ 鉄道として地上も含めて必要な用地であるため、用地を取得させていただきます。



道路整備(機能復旧)を行う部分

- 道路整備で必要な用地であるため、用地を取得させていただきます。



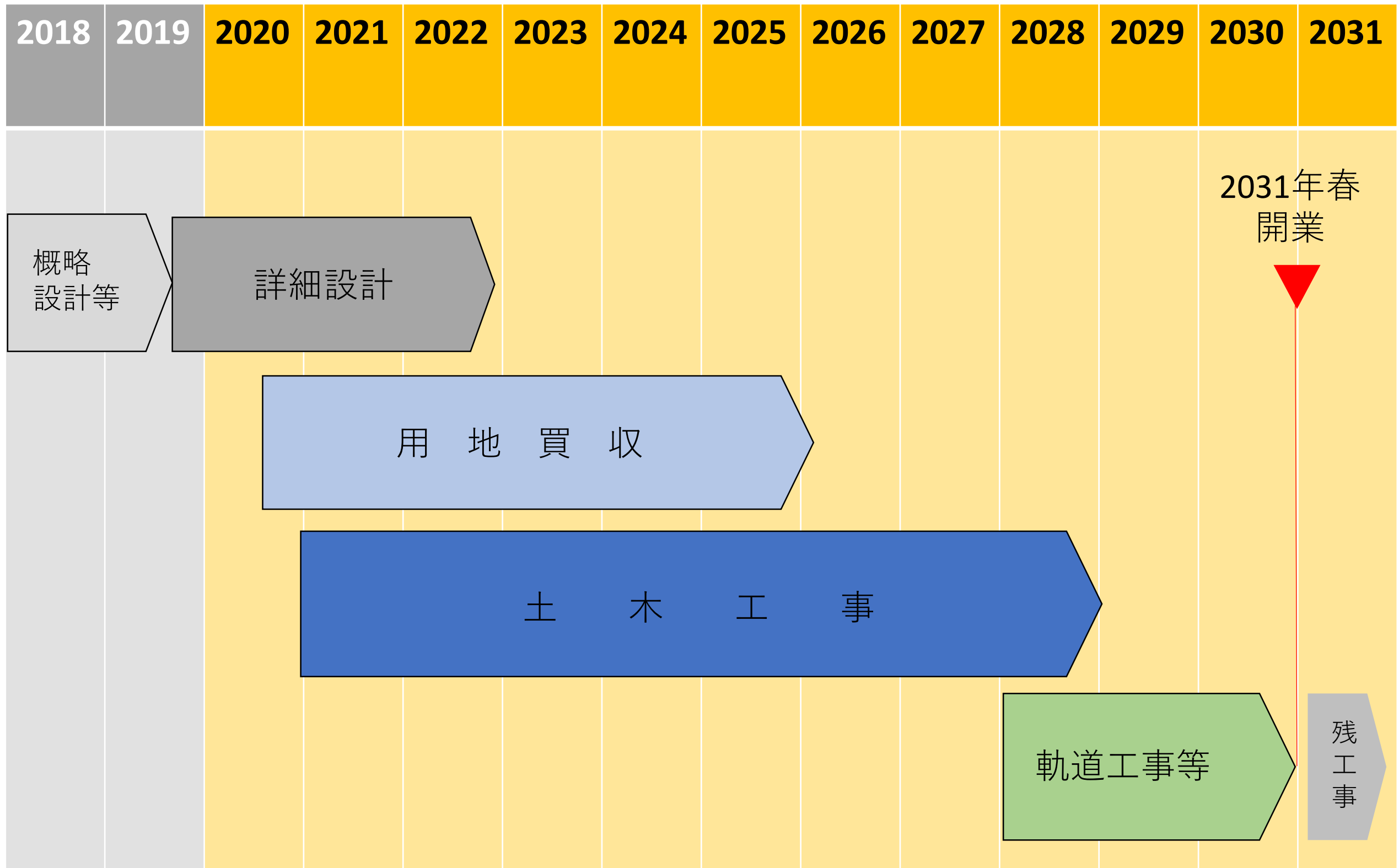
★道路区域の拡幅にかかる用地箇所の制限等については、別途取得予定の事業認可後となります。

- 1 挨拶、説明会の趣旨
- 2 事業認可の概要
- 3 認可取得に伴う制限・制度

4 今後の進め方

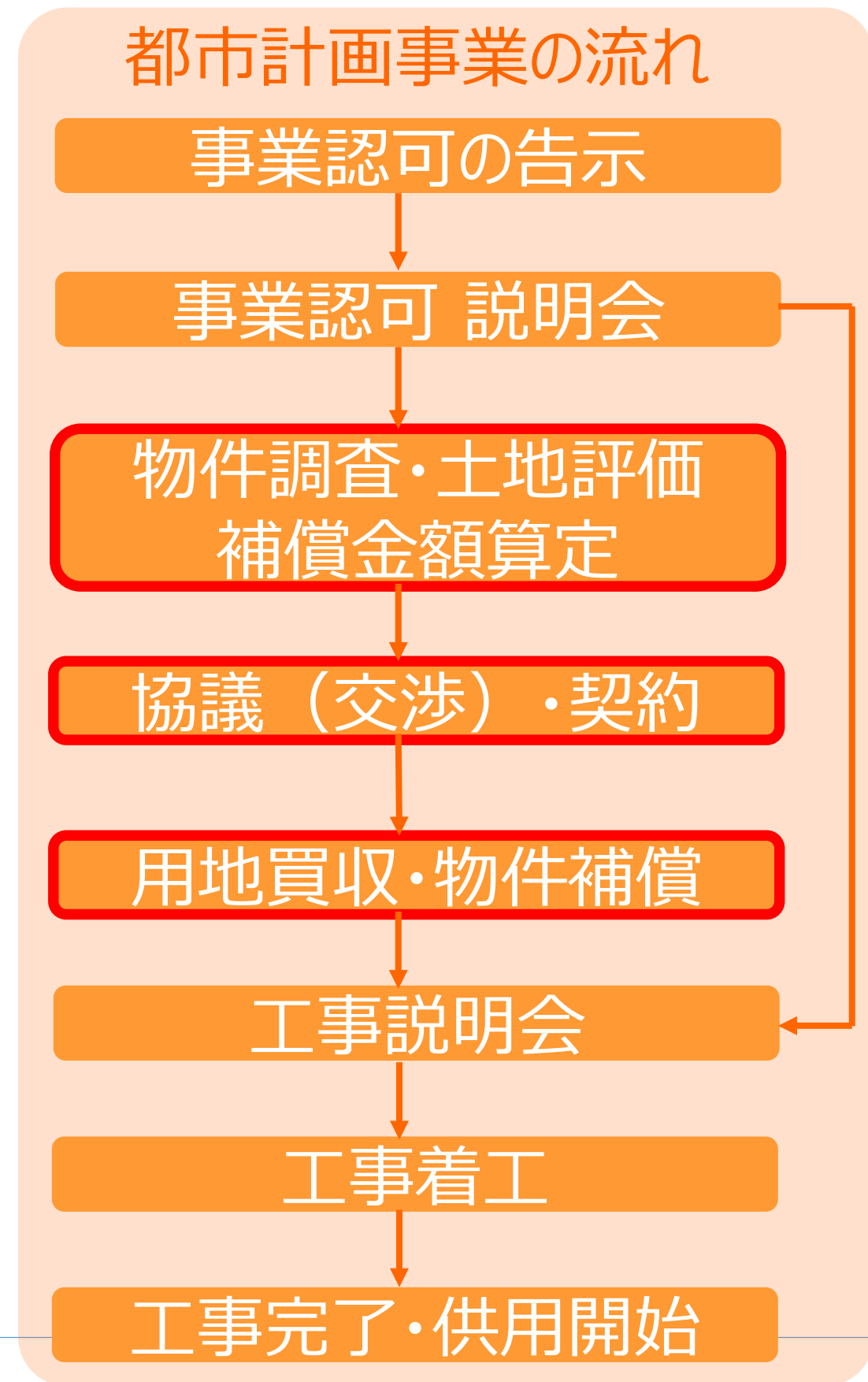
(質疑応答)

今後の進め方（事業工程）



※今後の地権者協議状況、関係機関協議、種々の要因により変更することがあります。

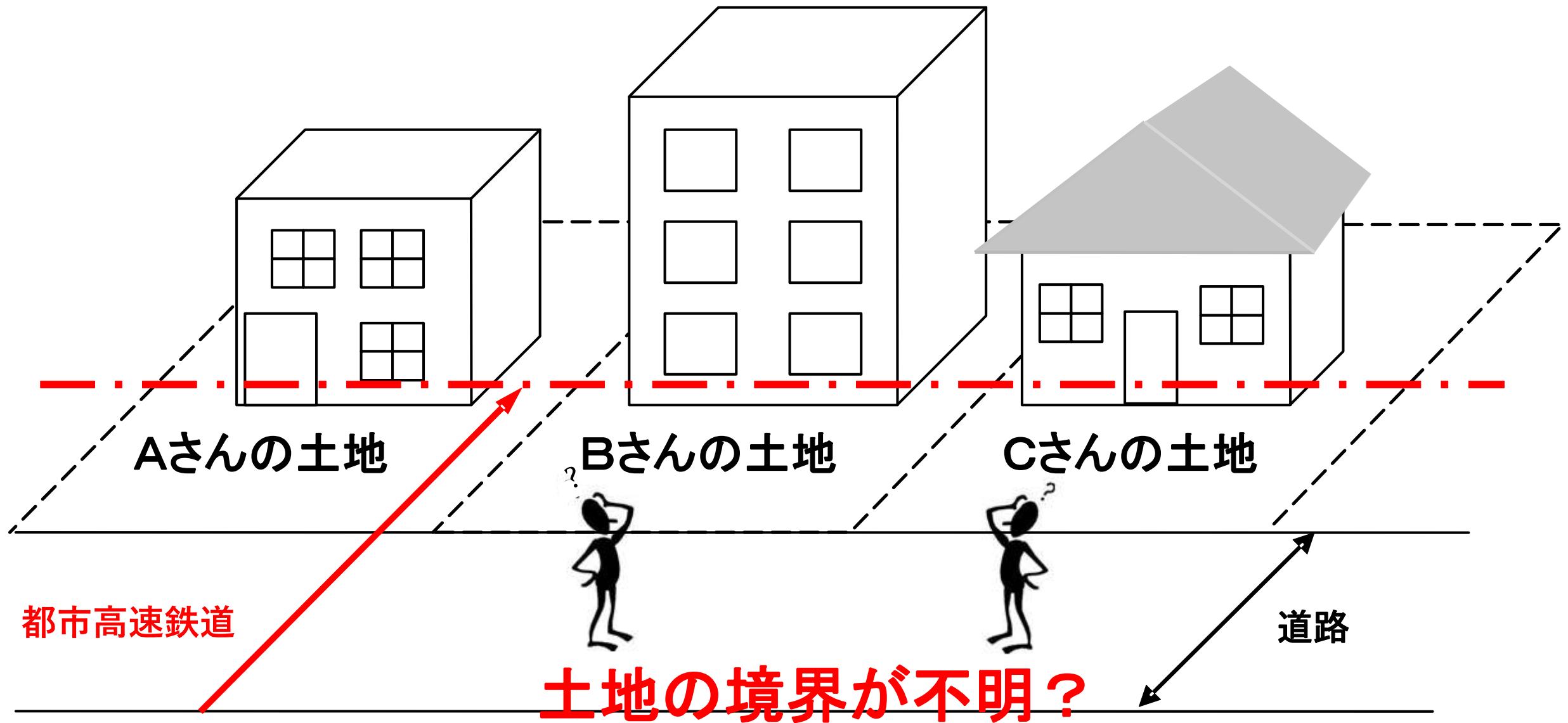
➤ 最後に、用地買収、補償に関する説明をさせていただきます。

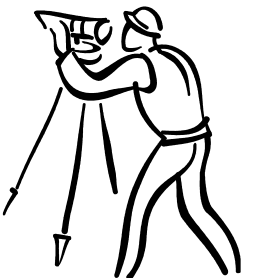
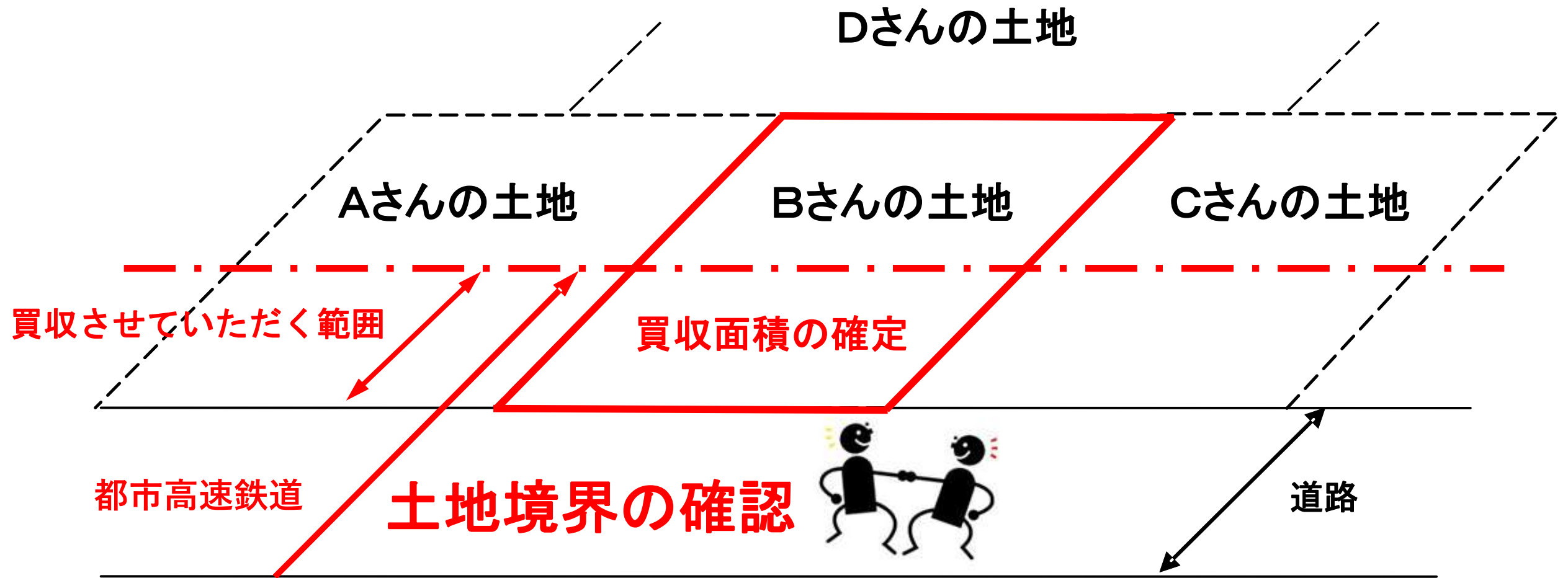


※用地取得及び物件補償等に際しては、隣接地との土地境界を事前に決めていただく必要があります。



- 事業に必要な用地（土地）の面積を確定するために、所有されている土地の全ての隣接地と境界を確定していただく必要があります。
- 予め関西高速鉄道株式会社において基準点測量や現況の測量を行い、その後、隣接している土地の所有者と現地にて土地境界の確認をしていただきます。その際、みなさまの敷地への立入りをお願いすることがあります。
- 現地での確認ができましたら、関西高速鉄道株式会社にて境界確認図を作成しますので、関係している土地所有者のみなさまには署名捺印していただき、土地の境界を確定いたします。







～補償の概要について～

公共事業に伴い土地を取得するときに
通常生じる損失の補償

土地に関する補償

土地の正常価格

- ・所有権（土地の買取）
- ・区分地上権（地下の使用）

建物等に関する補償

建物等に移転する費用
引越しに必要な費用など

「公共用地の取得に伴う損失補償基準」
（「損失補償基準」）

※憲法 29 条第 3 項に規定する正当な補償を行っております。



～土地に対する補償について～

土地価格 = 更地での正常な土地の取引価格
⇒下記算定方法に基づき算定いたします。

～補償算定方法～

ア 周辺の不動産取引価格

イ 不動産鑑定士による鑑定評価格

ウ 近隣の地価公示法による公示価格

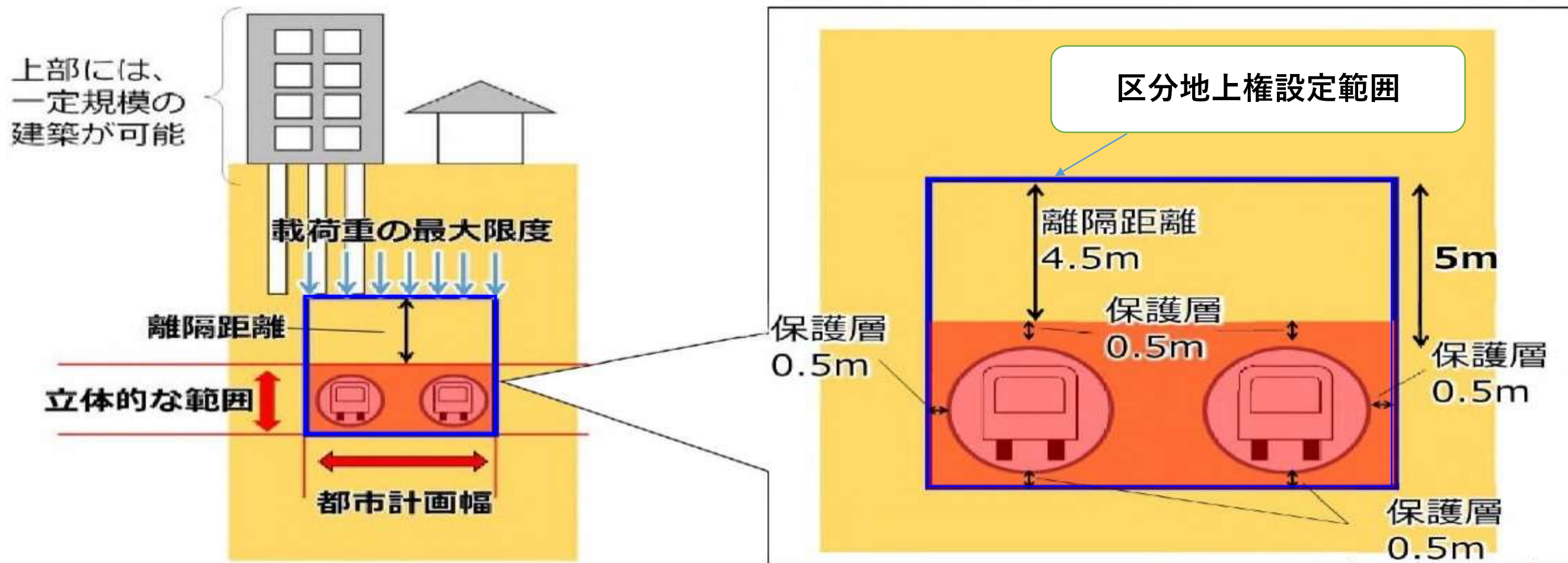
エ 土地買収面積

* 土地を借地されている等の権利をお持ちの方がおられる場合は、土地所有者様と借地権者様等と土地の利用権の割合（借地権割合等）を決めていただき、その割合に応じて算定いたします。

* 残地については、価格の低下・利用価値の減少等の損失が生じると認められるときはその損失を補償します。

～地下の使用（区分地上権設定）に係る補償について～

- トンネル構造物の設置にあたり、地下の一定の範囲を永続的に使用させていただく権利として、区分地上権を設定させていただきます。
- 区分地上権設定は、トンネルを個々の建築行為等から保護するため、トンネル構造物の上下左右に0.5m（保護層）とトンネル上部のみ4.5m（一定の離隔距離）を加えた範囲に設定いたします。（下図青色囲み範囲）
- トンネル構造物保護のため、区分地上権設定範囲の上端には一定の荷重制限がかかり、区分地上権設定範囲内には地下室や建物の杭などを設置することができなくなります。
- この制限の程度はトンネルの深さ等により異なります。





～地下の使用（区分地上権設定）に係る補償について～

トンネル構造物の設置にあたり、地下の一定の範囲を永続的に使用させていただく権利として、区分地上権を設定させていただきます。その対価として制限された利用の価値相当分を補償いたします。

～補償算定方法～

オ 土地に対する補償（前記ア～ウ）により算定した土地価格

カ 土地利用制限率※

キ 区分地上権設定面積

※設置するトンネルの深度に応じて算定された建物利用制限（地上における建物の利用制限）、地下利用制限（建物の基礎等の利用制限）及びその他利用制限（地下（配管、井戸等）の利用制限）の各利用制限率の合計となります。



～建物等に関する補償について～

建物等の移転が必要となる時 → 移転に通常要する費用を補償

＝建物等補償金算定の流れ＝

建物の現状の調査

・・・建物の配置や使用状況の調査

移転工法の検討

・・・建物と起業地との関係により認定

補償金の算定

・・・建物の移転料、引越し費用、移転先選定費、借家人補償、営業休止補償などの算定

建物等の移転補償金

【原則】 「個別払い」「金銭による補償」「補償契約締結時の価格により算定」



～用地事務の流れ～

事業説明・用地説明



土地の測量を実施



建物等の調査を実施



調査結果に基づいて補償額を算定



補償内容について説明

算定した補償の内容についてご説明します。





～用地事務の流れ（つづき）～



補償金額の提示

金額提示のご承諾いただいたのちに書面で行います。



契約関係書類への調印・契約



土地の分筆・所有権移転登記・区分地上権設定登記



建物の移転工事等完了後、土地の引渡し



補償金のお支払い

補償内容によりお支払いの時期が異なります。





○課税の特例等について

不動産譲渡所得にかかる課税の特例



関西高速鉄道株式会社が買い取り申し出をした日（金額提示の日）から
6カ月以内にご契約をいただく等の要件を満たしている場合

補償金のうち、土地等を売却した対価については、不動産譲渡所得から一定額を限度に特別控除できる課税の特例措置（収用特例）があります。

（租税特別措置法第33条の4：個人、同法第65条の2：法人）

* 特例を受けるためには、所轄の税務署に確定申告していただく必要があります

* 申告に必要な証明書を発行しますので申告の時期まで大切に保管してください
（再発行はできません）



○その他

個人情報の取り扱いについて

- ・ 補償の算定の基礎となる調査に伴い知り得た個人情報については、関係する法令（個人情報保護法・行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（マイナンバー法（略称）））に則り適正に処理し、補償算定の目的以外には使用いたしません。

なお、個人の方の場合、契約手続きを行う際には、税務署への報告用にマイナンバー等の提示をいただく必要がありますので、ご協力のほど、よろしく申し上げます。





土地収用法の適用について

- ・ **用地取得・物件補償等については、補償の対象となる方と話し合い、合意の上で契約を結んで関西高速鉄道株式会社が必要な土地を取得するとともに、権利者のみなさまには建物等に移転していただきます。**

しかし、補償金の額について合意ができなかったり、土地の所有権について争いがあるなどの理由で、話し合いにより土地を取得できない場合があります。このような場合は、関西高速鉄道株式会社が土地収用法の手続きをとることにより、土地所有者や関係人に正当な補償をしたうえで、土地を取得することができます。こうした制度を土地収用制度とといいます。

【事業全般に関すること】

事業調整部 調整課 06-6485-8913

【用地・区分地上権・補償等に関すること】

企画推進部 企画課 06-6485-8912

【E-mail】 naniwa@kr-railway.co.jp

【ホームページURL】

<http://www.kr-railway.co.jp/naniwa.html>