

事業認可・用地測量

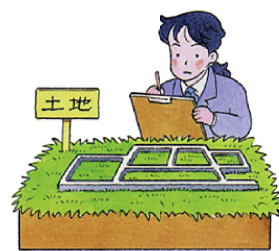
用地説明会（本日）

物件調査

補償金算定

協議・契約

土地引渡し



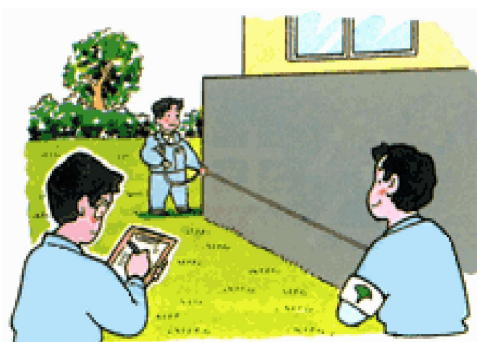
用地取得（物件等の調査）

補償金を計算するために必要な調査です。

調査内容（例）

- 権利関係：所有者・居住者の方の氏名・住所
- 建物：配置・規模・用途・建築年月・設備等
- 工作物：配置・寸法・材質・建築年月等

東京都の委託業者が事前にご連絡した上で、訪問・調査します。



用地取得（補償金の内容）

2/6

公共事業の施行により移転等をせざるを得なくなる権利者のみなさまには、東京都が補償金をお支払いします。

補償金は、「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」に基づき算定します。

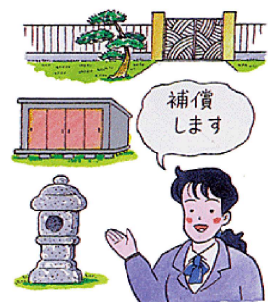
補償を受けられる方は以下のとおりです。



補償を受けられる方	補償金の種類
土地に対する権利を持つ方	土地売買代金 借地権消滅補償金
その土地にある建物等を持つ方	物件移転補償金
その建物や建物の一部を借りている方	立ちのき補償金

用地取得（補償金の種類）

補償項目は以下のものがあります。土地・建物の権利の態様や利用のあり方により補償内容を決定します。



土地売買代金

※土地をお持ちの方

借地権消滅補償金

※借地人の方

物件移転補償金

※その土地にある建物等を持つ方
その建物や建物の一部を借りている方

建物移転補償

借家人に対する補償

工作物移転補償

営業補償

立木補償

家賃減収補償

動産移転補償

移転雑費補償

土地は、「正常な取引価格」で取得します。

「正常な取引価格」は・・・

- 当該事業の影響を排除した、更地価格です。
- 地価公示法に基づく公示価格、不動産鑑定士による鑑定価格等に基づき算定します。

※土地の価格は、**1年ごと**に見直します。

【借地権が存在する場合】

土地売買代金の配分割合を土地所有者と借地権者の間で協議して決めていただきます。



用地取得（物件移転補償①）

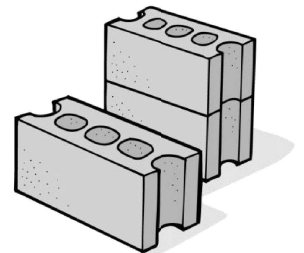
建物移転補償

取得する土地に建物がある場合には、これらの移転等に要する費用を補償します。



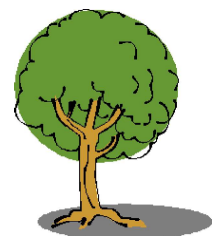
工作物移転補償

取得する土地に門、塀、庭石類等がある場合には、これらの移転等に要する費用を補償します。



立木補償

取得する土地に庭木等がある場合、その立木を移植等するために要する費用を補償します。



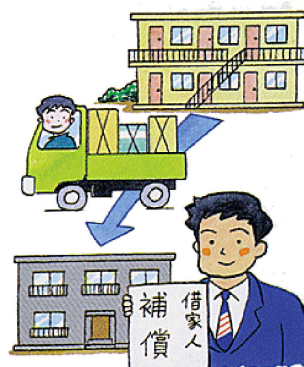
動産移転補償

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します。



借家人に対する補償

建物が移転することにより家主と借家契約を続けることができないため、従来と同程度の建物を借りるために新たに要する費用を補償します。



営業補償

店舗や工場等が移転するため一時休業する必要が認められるとき、休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費及び従業員に対する休業手当相当額を補償します。

用地取得（物件移転補償③）

家賃減収補償

移転の対象となっている建物を賃貸している場合で、移転期間中、家賃が入らないことになる場合は、家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を補償します。

移転雑費補償

建物等の移転又は立ちのきに際し、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等を補償します。



契約のための協議

権利者の方に個別に金額の提示をし、その内容をご説明します。

契約の締結

協議が整ったら、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結します。
なお、権利者の方が複数の場合には原則として同時点で契約をします。

【作成する契約書】

土地所有者：土地売買契約書
借地人：借地権消滅補償契約書
建物等の所有者：物件移転補償契約書
借家人：立ちのき補償契約書



用地取得 （補償金の支払い・引渡し）

土地売買代金

ご契約後、東京都が所有権移転登記し、登記完了した後およそ4週間以内に全額をお支払いします。

物件移転補償金・立ちのき補償金

■前払金の支払い

ご契約後、およそ4週間以内に補償金の8割以内をお支払いします。

■残金の支払い

物件の移転、立ちのきを東京都が確認した後、およそ4週間以内に残金をお支払いします。

土地の引渡し

建物等は権利者の方に移転していただき、東京都がその完了の確認をして、土地を引き渡していただきます。

土地の取得に伴う補償は、金銭での補償を原則としています。

移転先についてはご自身でお探しいただきますが、不動産情報の提供のほか、生活再建に向けた以下の制度をご用意しています。

- 公営住宅等のあっせん
- 移転資金の貸付
- 代替地のあっせん

いずれも一定の条件を充たす必要があります。
上記の制度を活用を検討される方は、
当事務所用地課の担当者へご相談ください。

用地取得（税金の優遇措置）

公共事業の施行に伴い土地等を譲り渡したときには、次のような税金の優遇措置があります。詳細は、所轄の税務署にご確認ください。

代替資産の取得による課税の繰延べ

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、代替資産の取得に充てられた補償金に対応する部分は、譲渡がなかったものとみなされ、課税を繰延べできる特例です。

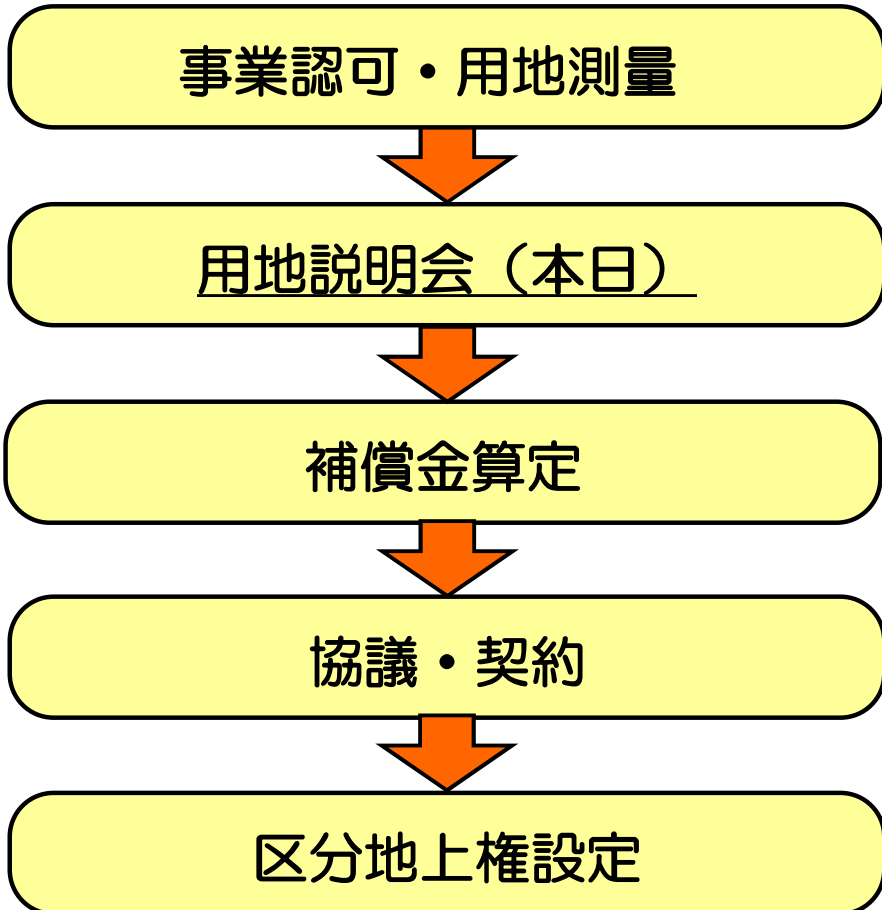
5000万円の特別控除

土地等の譲渡価額からその資産の取得費と譲渡経費を控除した残額について、5000万円までが特別控除される特例です。

ただし、「最初に取り等りの申出のあった日から6か月以内に土地等を譲渡（契約締結）した場合」に限り適用されます。

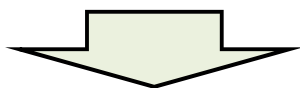
同じ公共事業で2以上の資産を、年をまたがって2回以上に分けて譲渡した場合は、最初の年に譲渡した資産に限られます。

その他、不動産取得税の課税の特例や
代替地提供者に対する優遇措置があります。



区分地上権設定（概要）

使用する範囲を定め、その部分を使用する権利（＝区分地上権）を設定します。



土地所有者の方には、区分地上権の設定により、その範囲内において土地の利用が制限されるため、その制限に対する補償をします。

【補償を受けられる方】

補償を受けられる方	補償金の種類
土地に対する権利を持つ方	区分地上権設定に対する補償金

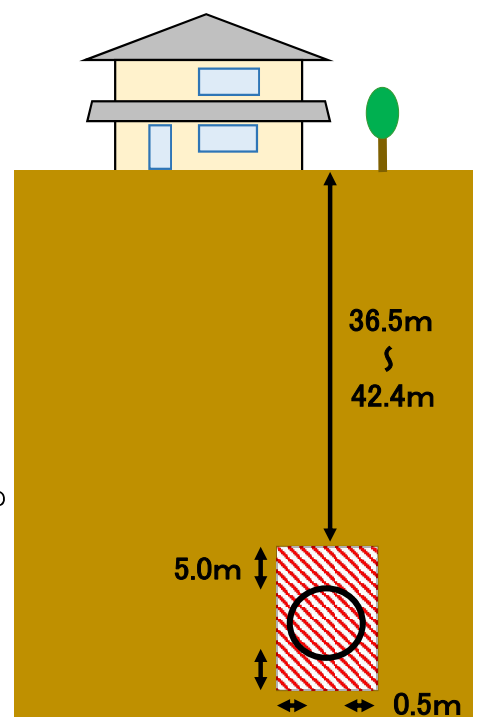
※原則トンネル上部の物件を移転させる必要がないため、建物所有者や借家人の方等に向けた物件移転補償金はありません。

工事が原因で被害が生じたことが確認された場合の賠償について

工事の影響範囲の住宅については、事前に家屋調査を行い、工事完了後にも事後調査を行います。工事が原因で被害が生じたことが確認された場合、金銭にて賠償いたします。

詳細は当事務所工事第二課の担当者へご相談ください。

イメージ図



○トンネル ■ 区分地上権設定範囲

区分地上権設定（補償金の算定） 2/3

補償額＝土地価格×土地利用制限率

※土地価格は、正常な取引価格を算出するため1年ごとに見直します。

※土地利用制限率は、土地の利用が妨げられる程度に応じて、「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」に基づき算出します。

「正常な取引価格」とは・・・

- 当該事業の影響を排除した、更地価格です。
- 地価公示法に基づく公示価格、不動産鑑定士による鑑定価格等に基づき算定します。

【借地権が存在する場合】

土地所有者と借地権者の間で協議して、配分割合を決めていただきます。



区分地上権設定 （契約の締結・補償金の支払い）

契約のための協議

権利者の方に個別に金額の提示をし、その内容をご説明します。

契約の締結

協議が整ったら、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結します。
なお、権利者の方が複数の場合には、原則として同時点で契約をします。

【作成する契約書】
区分地上権設定契約書

補償金の支払い



ご契約後、東京都が分筆をして、区分地上権の設定の登記をします。
登記手続きが完了した後、およそ4週間以内に一括でお支払いします。

土地利用上の主な制限

区分地上権設定後、土地利用について以下の制限が生じるため、協議が必要になります。

- 直上に建築できる建物等の荷重制限
- 区分地上権設定範囲における土地の掘削、形質変更

※制限の内容については、区分地上権設定契約書や土地登記簿に明記します。

【協議が必要になる事例】

- 木造以外の建物を建築する場合
- 建物を増築する場合
- 地下室を設けるため地盤を掘削する場合



上記のような状況が生じる場合は、
当事務所工事第二課の担当者へご相談ください。

建築等の制限（都市計画法第65条）

事業認可後、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以下の行為は、許可が必要となります。

- 土地の形質の変更
- 建築物や工作物の建設
- 移動の容易でない物件の設置や堆積

土地建物の有償譲渡の制限（都市計画法第67条）

事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする場合は、予定対価や譲り渡そうとする相手方について、事前に東京都に届け出てください。

⇒ 届け出後、30日以内にお買取るか否かを通知します。

上記のような状況が生じる場合は、
当事務所用地課の担当者へご相談ください。

土地収用制度

（話し合いによる用地取得ができない場合の措置）

用地取得や区分地上権設定にあたっては、権利者のみなさまとの話し合いによりご協力いただくことを原則としています。

しかし、十分協議をつくしたうえでなお補償金等につき合意が得られない場合や、土地建物等について争いがある場合には、土地収用法の手続きに着手する場合がございます。
（都市計画法第69条）

【争いがある場合の事例】

- 相続人の相続分が決まらない
- その所有者や借地権者等が決まらない
- 土地所有者と借地権者との配分割合が決まらない 等

請求が可能な方

土地所有者又は借地人等の土地に関して権利をお持ちの方

請求内容

土地収用法に基づき、都に対して裁決申請の請求ができます。また、裁決申請の請求にあわせて、補償金の支払いを請求することもできます。

（土地収用法第39条2項）

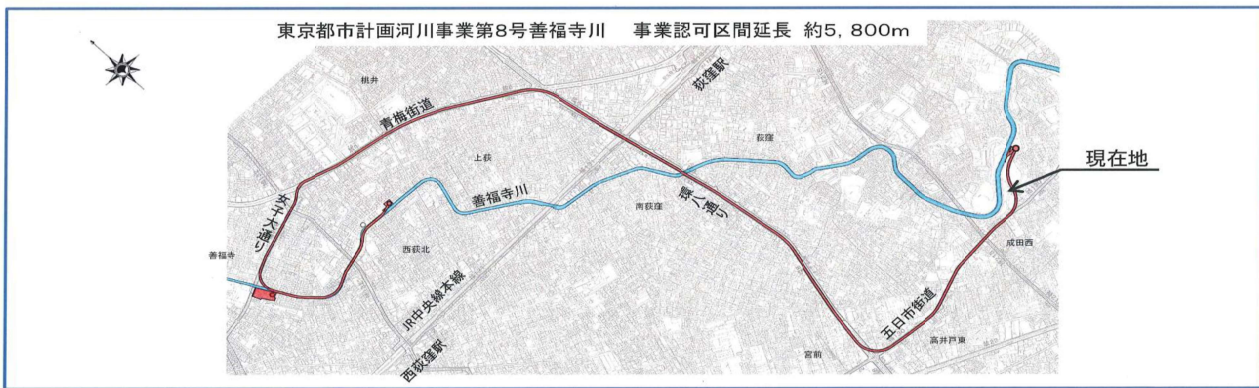
当事務所用地課の担当者へご相談ください。

事業認可による制限の内容は、掲示板においてもお知らせします。

お知らせ

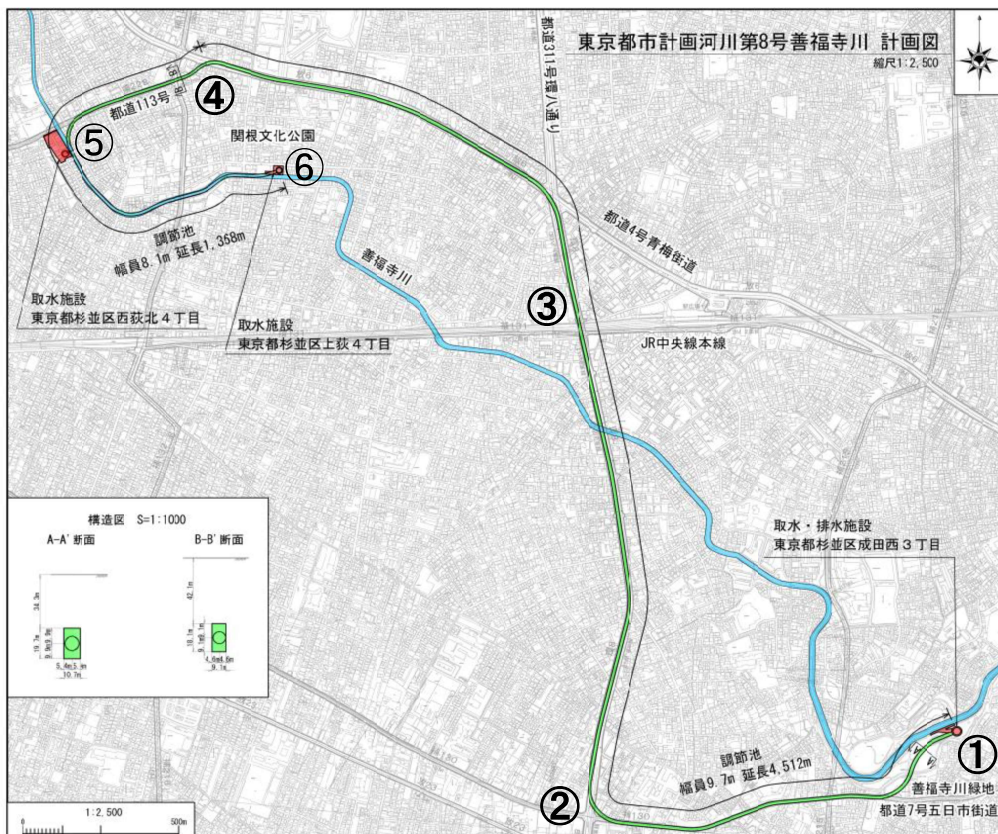
東京都

- 1 事業の概要
 - 善福寺川において年超過確率1/20規模の降雨（時間あたり75mm）に対応するため、五日市街道、環八号線、青梅街道や女子大通り等の地下に河川の洪水を貯留するトンネル構造の調節池を整備するものです。
- 2 事業地の所在
 - (1) 以用の部分
 - 東京都杉並区西荻北四丁目及び上荻四丁目地内
 - (2) 使用の部分
 - 東京都杉並区西荻北四丁目及び西荻北五丁目上荻一丁目上荻二丁目上荻三丁目及び上荻四丁目、善福寺一丁目、井井甲一丁目、南荻窪一丁目及び南荻窪四丁目、荻窪一丁目、荻窪二丁目及び荻窪五丁目、宮前二丁目、高井戸東四丁目並びに成田西一丁目及び成田西三丁目地内。
- 3 (1) 用地取得について
 - 東京都は、事業予定地内の土地所有者や借地権などをお持ちの方、建物の所有者や借家人の方などと、土地売買契約や物件移転補償契約などを結びます。その契約に基づき、土地を明け渡し、建物などを移転したときは、東京都は、それぞれ、土地の権利に関する補償金、移転に必要な補償金をお支払いします。
 - (2) 土地取得法に基づく権利について
 - 土地売買契約や物件移転補償契約などは、個別に進めていきますが、これとは別に事業予定地所有者や関係人の方は、土地取得法に基づく裁判申請請求、補償金支払請求及び明渡義法申請を行うことができます。
- 4 (1) 土地価格の固定について
 - 東京都は、令和七年 月 十二日以降、事業地の取得価格を1年ごとに評価し直します。
 - (2) 建築等の制限について
 - 令和七年 月 二十日からは、事業地内でのことをする場合は、東京都知事等の許可が必要で、
 - ・ 土地の形質の変更、
 - ・ 建築物や工作物の建設、
 - ・ 移動の容易でない物件の設置や堆積、
 - (3) 土地建物の売買の制限について
 - 令和七年 月 二十日からは、事業地内の土地建物を売る場合は、事前に、買い手や予定金額などを、東京都へ届け出ていただくこと、
 - また、その届出後三十日以内は売買が行えないなど、一定の制限があります。
 - 5 事業地の範囲がわかる図面は、杉並区都市整備部管理課と左記東京都第三建設事務所へ備えてあり閲覧することができます。なお、このお知らせについては、不明な点や詳細については、質問のある方は、左記事務所へお問い合わせください。



事業認可による法的効果

【掲示板設置予定箇所】



※事業の内容や掲示板の距離を考慮して、6か所に順次設置します。

事業へのご協力をお願いいたします

以上で、用地補償に関する説明は終了です。今後、みなさまに事業へのご協力をお願いしたく、担当から連絡をいたします。

お手数ですが、「善福寺川上流地下調節池の整備事業に関する連絡票」にお名前・連絡先等をご記入いただき、出口に設けた「連絡票回収ボックス」に投函してください。



東京都第三建設事務所