

事業概要 及び 用地説明会

東京都市計画道路事業補助線街路第28号線（大森駅）

東京都市計画交通広場事業第12号大森駅西口広場

（大田区山王二丁目地内 他）

令和6年7月26日（金）・27日（土）



東京都



大田区



TOSHIZUKURI

東京都都市づくり公社

次 第

- ① 補助第28号線（大森駅）及び大森駅西口広場の事業認可・事業概要について
- ② 用地補償について
- ③ 今後のスケジュールについて

1

補助第28号線（大森駅）及び大森駅 西口広場の事業認可・事業概要について

2

1 ▶ 事業認可の主な内容

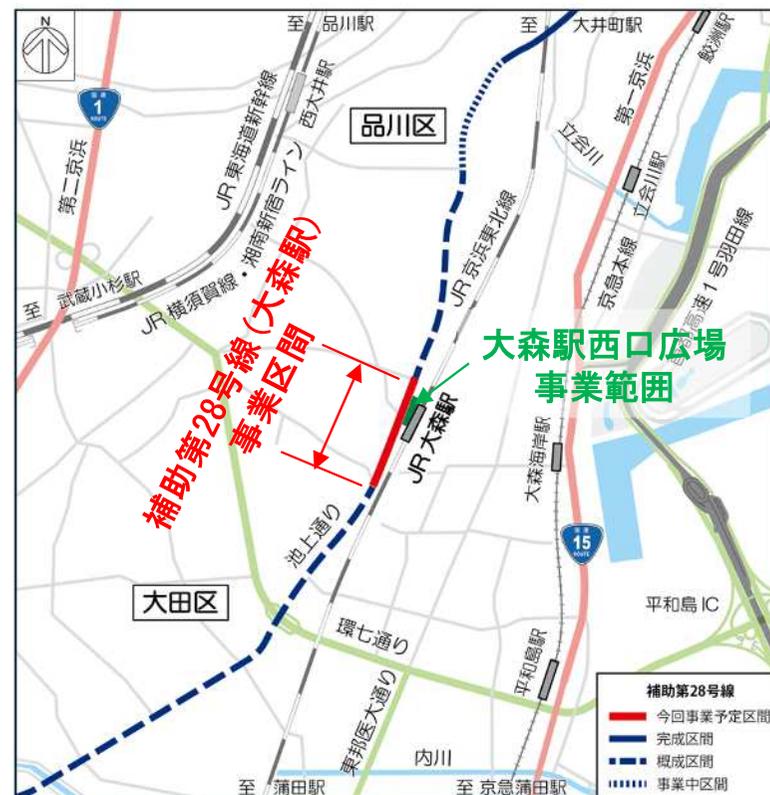
【補助第28号線】

名称	東京都市計画道路事業補助線街路第28号線
施行者	東京都
認可日	令和6年2月19日
範囲	右図及び次のページ
延長	530メートル
計画幅員	20～30メートル
事業期間	令和6年2月19日から令和15年3月31日

【大森駅西口広場】

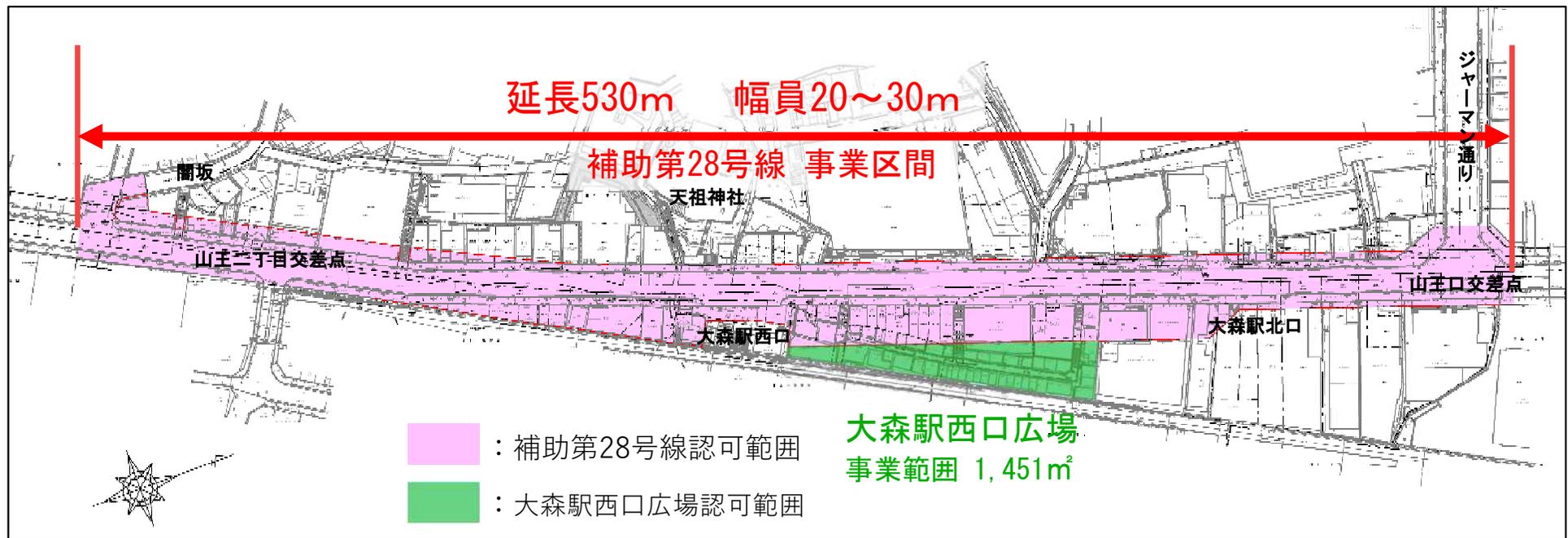
名称	東京都市計画交通広場事業第12号大森駅西口広場
施行者	大田区
認可日	令和6年2月19日
範囲	右図及び次のページ
事業面積	1,451平方メートル
事業期間	令和6年2月19日から令和15年3月31日

【位置図】



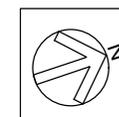
※ 両事業は工事、事業全般について、大田区が一体で施行いたします。

2 ▶ 事業認可範囲



3 ▶ 計画平面図

凡例	車道	広場	バス	自家用車・荷さばき車両
	歩道	タクシー	自家用車 (身障者用)	



4 ▶ 整備後のイメージ図

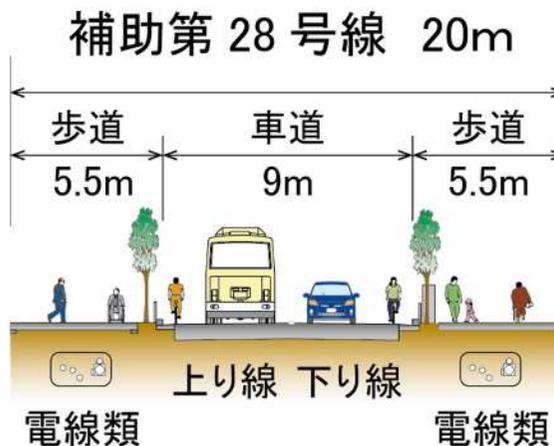
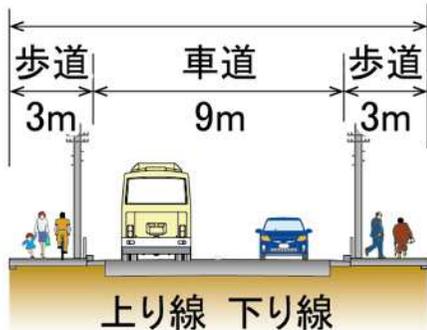
現況



整備後

断面図①

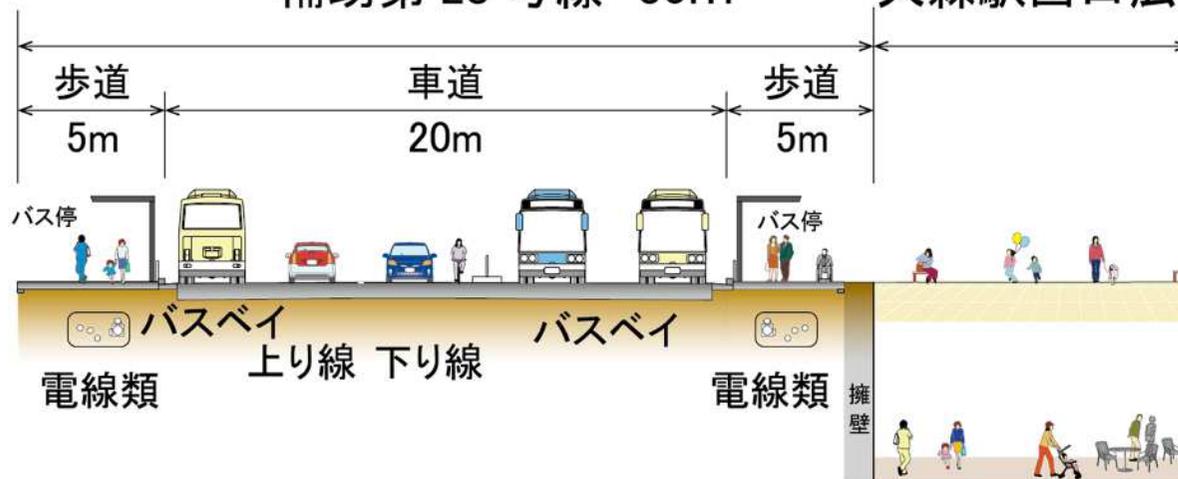
補助第 28 号線 15m



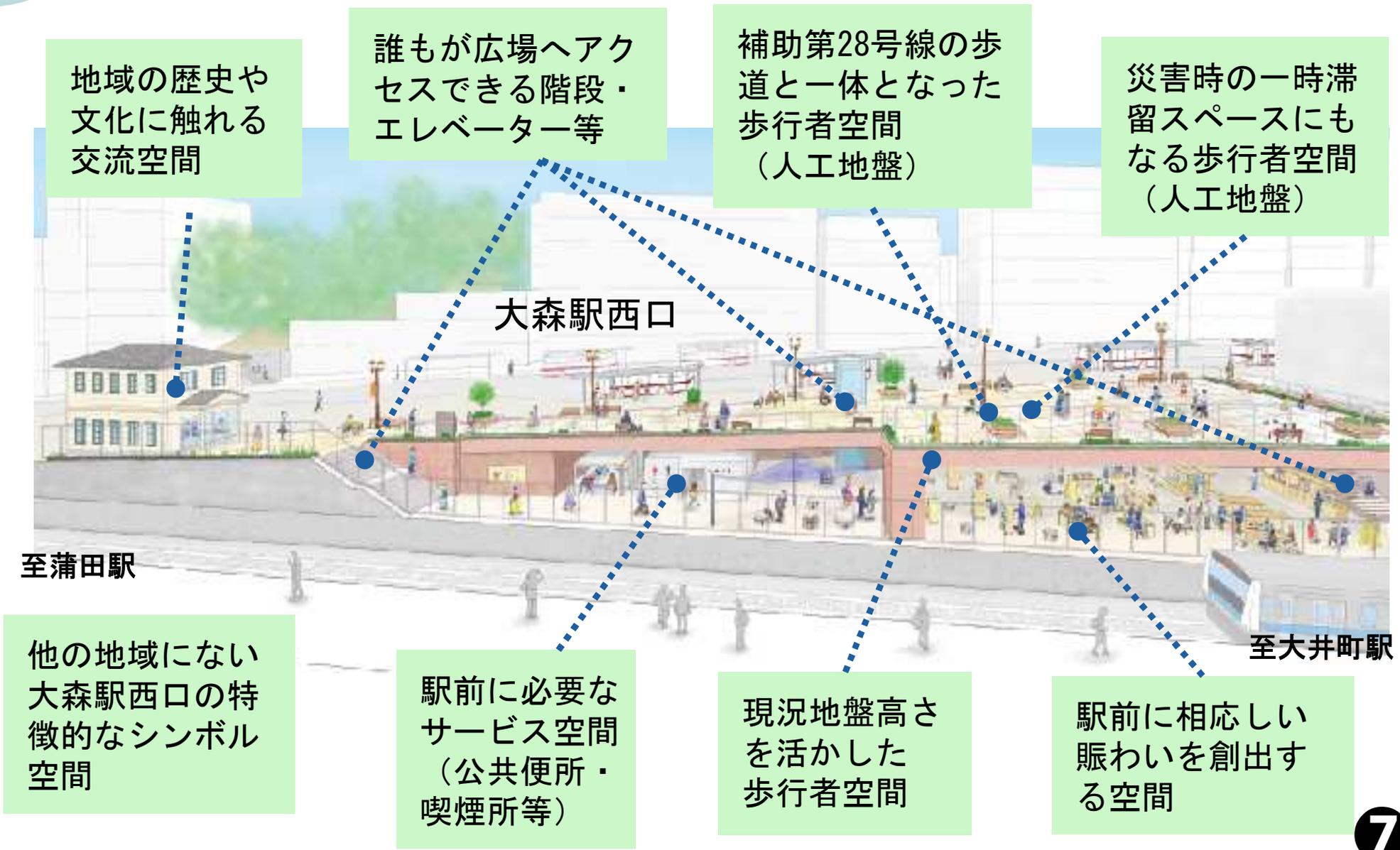
断面図②

補助第 28 号線 30m

大森駅西口広場



5 ▶ 大森駅西口広場の整備イメージ



2

用地補償について

1 ▶ 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

用地説明会から土地の引渡しまでの流れは次のとおりです。



1 ▶ 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

1

用地説明会

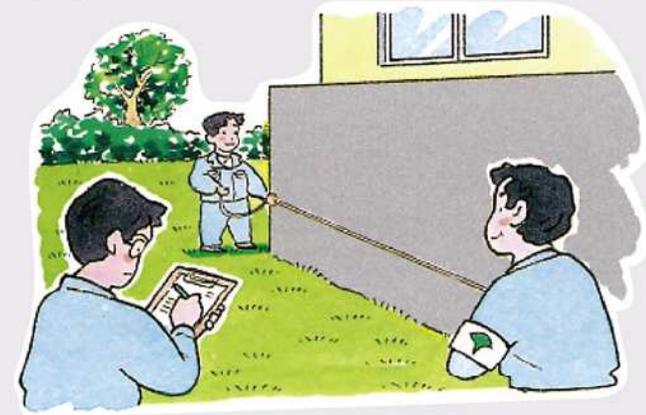
事業区域内の土地・建物所有者、借地人及び借家人（以下「権利者」といいます。）の方々に用地取得の手順等について、ご説明いたします。



2

物件等の調査

事業の施工に伴い移転等をしていただく建物、工作物等について、構造や数量、権利関係等を調査いたします。



1 ▶ 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

3

土地価格の評価

お譲りいただく土地の価格を評価いたします。

この価格については1年ごとに見直しします。



4

物件補償額の算定

建物や工作物等の移転費用、その他通常生じる損失補償額を算定いたします。

なお、営業者の方、建物を賃貸している方等には、算定に必要な書類をご提出いただきます。

1 ▶ 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

5

契約のための協議

土地の売買価格や物件の補償額について、権利者の方にそれぞれ個別に金額を提示し、その内容を説明いたします。



6

契約の締結

協議が整いますと、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結いたします。

なお、権利者の方が複数の場合は、原則として、同時点で契約をしていただきます。

1 ▶ 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

7

契約金の支払い

土地売買代金と補償金は、契約に基づき、原則として次のとおりお支払いいたします。

土地売買代金及び
借地権消滅補償金

登記終了後、全額お支払いいたします。

物件移転補償金

契約が締結された後、補償金の**8割以内**の前払いを行い、物件移転が完了した後に残金をお支払いいたします。

立ちのき補償金

契約が締結された後、補償金の**8割以内**の前払いを行い、立ちのきが完了した後に残金をお支払いいたします。

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



1 ▶ 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

8

土地の引渡し

お譲りいただいた土地は、東京都もしくは大田区で分筆・所有権移転登記をいたします。また、建物等は権利者の方に移転していただき、東京都もしくは大田区がその完了の確認をして、土地を引渡していただきます。



2 ▶ 補償を受けられる方の範囲

用地をお譲りいただくに当たって損失の補償を受けることになる方は、事業認可の告示の日における

- ① その土地の所有者の方
- ② その土地に関して地上権、賃貸借及び使用貸借による権利等所有権以外の権利を持つ方
- ③ その土地にある建物や工作物、立木等に関して所有権を持つ方
- ④ その建物等について賃貸借及び使用貸借による権利等所有権以外の権利を持つ方

に限定されます。

3 ▶ 補償のあらまし

1

土地売買代金

土地は、正常な取引価格でお譲りいただきます。

この価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格及び不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にして決定いたします。

なお、この価格は、1年ごとに見直しを行います。

また、お譲りいただく土地に借地権がある場合には、土地所有者と借地人の方との間で各々の借地（権）配分を契約前に決めていただくこととなります。



3 ▶ 補償のあらまし

2

物件移転補償金

土地をお譲りいただくことに伴って、その土地に建物・工作物等が存在する場合は、残地又は残地以外の場所へ移転していただきます。また、改造や除去により他の場所への移転を必要としない場合もございます。その際の建物等の移転費用をはじめ、次の項目で説明する費用等を

「通常生じる損失」として補償いたします。

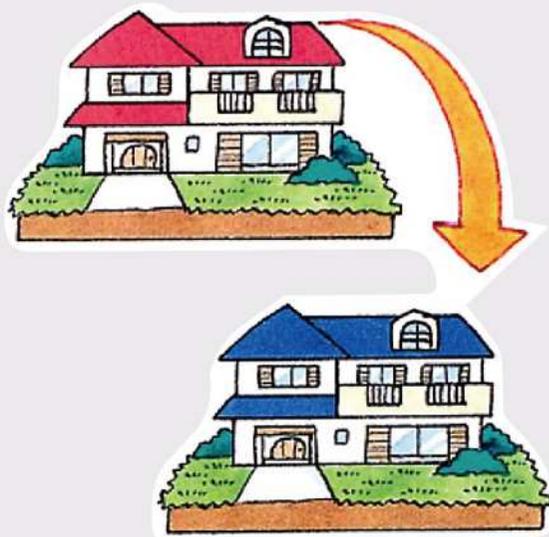
補償項目及び概要は、次のとおりです。

3 ▶ 補償のあらまし

② 物件移転補償金

(1) 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、これらの移転等のために要する費用を補償いたします。



(2) 工作物移転補償

お譲りいただく土地に門、塀、庭石等がある場合には、これらの移転等のために要する費用を補償いたします。



※物件移転補償は、建物、工作物の経過年数に応じた再築補償率を乗じることとなるため、新築の費用が補償されるということではありません。

3 ▶ 補償のあらまし

2

物件移転補償金

(3) 立木補償

お譲りいただく土地に庭木等がある場合、その立木を移転等するために要する費用を補償いたします。

(4) 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いたします。

(5) 仮住居補償

建物の居住者が、建物の移転等に伴い仮住居が必要と認められるときは、借入れに要する費用を補償いたします。

3 ▶ 補償のあらまし

② 物件移転補償金

(6) 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難しいと認められるときは、従来と同程度の建物を借りるためにあらたに要する費用を補償いたします。



(7) 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たときは、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。

また、営業再開後一時的に得意先が減ると認められるときは、そのために生じる損失額を補償いたします。

3 ▶ 補償のあらまし

② 物件移転補償金

(8) 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いたします。

(9) 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いたします。



3 ▶ 補償のあらまし

2 物件移転補償金 物件移転に対する補償の一覧表は、次のとおりです。

補償項目	居住状態	建物を賃貸借している場合	
	自分の建物に居住している場合	建物所有者	借家人
建物移転補償	●	●	—
工作物移転補償	●	●	●
立木補償	●	●	●
動産移転補償	●	—	●
仮住居補償	▲ (仮住居が必要と認められるとき)	—	▲ (仮住居が必要と認められるとき)
借家人補償	—	—	● (仮住居補償とされたとき以外の場合)
営業補償	● (営業者に限る)	—	● (営業者に限る)
家賃減収補償	—	●	—
移転雑費補償	●	●	●

●印をつけたものがそれぞれ補償の対象となるものです。

▲印は、その必要があると認められた場合に補償の対象となるものです。

※ ●印があっても、該当する損失が生じないと認められるときは、補償はできません。

3 ▶ 補償のあらまし

事業認可当初の用地取得

補償を受けることができる方を対象に、今回「連絡票」にて契約時期などに関する意向調査を行わせていただいております。早期に土地の買取りを希望される場合は、「連絡票」にその旨を御回答ください。

後日日程調整の上、建物及び工作物等に関する調査をさせていただきます。調査は、補償金算定のために必要なものですので、ご協力をお願いします。

4 ▶ 税金の優遇措置

公共事業の施工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。（たな卸資産を除きます。）

1

譲渡所得に対する課税の特例

次のうち、いずれか一つを選ぶことができます。

(1) 5,000万円の特別控除

土地等の譲渡価格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、5,000万円までが特別控除されます。

ただし、この特例は買取りの申出

から6か月以内に土地等を譲り渡したときに適用されます。また、同一事業内に2以上の資産がある場合は最初の年に譲渡をした資産に限ります。

※同一年に2以上の公共事業により資産を譲渡した場合でも、5,000万円が上限額となります。

4 ▶ 税金の優遇措置

1

(2) 代替資産の取得による課税の繰延べ

土地等の譲渡が行われ補償金を取得した場合において、その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、代替え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、課税が繰延べできる特例があります。

※代替資産は、原則として譲渡した資産と同種の資産であることとされており、その認定は税務署が行います。

4 ▶ 税金の優遇措置

2

土地売買代金や物件移転補償金を受け取った 場合の税金や公的手当等への影響について

所得を基準に支給又は賦課徴収される下記項目については、一時的に支給額等に影響が出ることがあります。

- ① 公的手当（児童手当等）や所得税法上の控除対象配偶者（配偶者特別控除等）の所得制限を超えてしまい、翌年の手当の支給が停止されたり、所得控除の対象から外れる場合があります。
 - ② 公的保険（介護保険等）の保険料負担が増える場合があります。
- ※不明な点をご相談ください。詳細については、都税事務所・区役所等の窓口をご案内します。

4 ▶ 税金の優遇措置

3

不動産取得税の課税の特例

土地を譲渡し、又は家屋の移転補償を受けた方が、その補償金で代替りの不動産を取得したときは、その代替りの不動産にかかる不動産取得税が減額されます。

代替地提供者に対する優遇措置

東京都もしくは大田区と事業用地所有者及び代替地提供者の三者間による契約をした場合、代替地提供者に対して売却代金のうち、1,500万円までの特別控除があります。

※不明な点はお相談ください。詳細については、都税事務所・区役所等の窓口をご案内します。

5 ▶ 事業認可による制限

1

①事業認可の告示後は、都市計画法に基づく制限等が生じます。

1. 建築等の制限（法第65条、施行令第40条）

事業地内の土地建物等について、土地形質の変更、建築物・工作物の建設、移動困難な物件の設置等を行う場合、大田区長の許可が必要となります。

補償対象の方であっても、事業認可の告示の日以降に土地の形質を変更し、建物や工作物の新築、増改築、大修繕などをして、あらかじめこれについて大田区長の許可を受けていない場合、それに関する損失の補償は受けられません。

2. 土地建物等売買の制限（法第67条）

事業地内の土地建物等を売買する場合、事前に買主や予定金額等を都または大田区へ届け出ていただく必要があり、届け出後30日以内は売買が行えないなどの制限があります。

5 ▶ 事業認可による制限

2

②土地収用法が適用されます（法第70条）

1. 話し合いによる用地取得ができない場合の措置

用地取得は、話し合いにより任意に土地等をお譲りいただくことを原則としています。

しかし、土地建物等について争いなどがあり、

①その所有者や借地人等が決まらない

②相続人の相続分が決まらない

③土地所有者と借地人の借地権割合が決まらない

等のため話し合いが整わないとき、あるいは、十分協議をつくしたうえでなお補償金等について合意が得られない場合には、すでにご協力をいただいた多くの方々との関係や、事業の状況等を考えあわせて土地収用法の定める手続きによって、土地を取得することもあります。

5 ▶ 事業認可による制限

3

2. 法的な請求

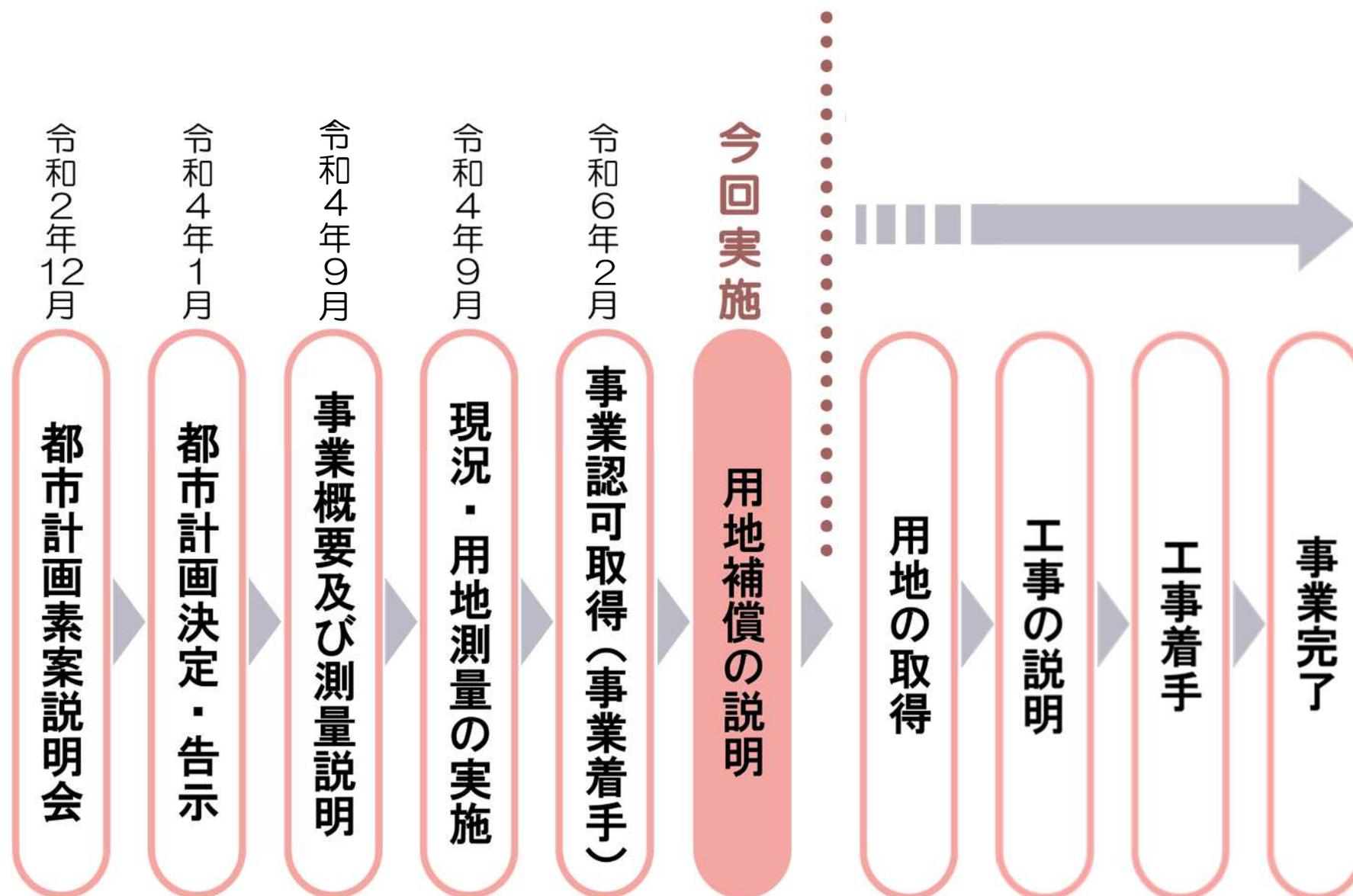
土地所有者又は土地に関して権利をお持ちの方で、早期に土地等の補償金の支払いを希望される方については、土地収用法の定める一定条件のもとに、東京都又は大田区に対して裁決申請の請求とあわせて補償金の支払いを請求することができます。

ただし、上記土地収用法の手続きによらないで、話し合いで早期に用地取得を求める方法もありますので、公社担当職員へご相談ください。

③

今後のスケジュール について

▶ 今後のスケジュール



用地補償に関する お問い合わせ先

公益財団法人 東京都都市づくり公社

第一防災まちづくり事務所 用地課

電話 03-6300-9971

**ご理解とご協力を
お願い致します。**



東京都



大田区



東京都都市づくり公社

用地補償に関する お問い合わせ先

公益財団法人 東京都都市づくり公社

第一防災まちづくり事務所 用地課

電話 03-6300-9971