

用地補償説明会

- 東急電鉄大井町線（戸越公園駅付近）
連続立体交差事業
- 鉄道附属街路事業
- 戸越公園駅交通広場整備事業

東 京 都
品 川 区
東 急 電 鉄 株 式 会 社

1

1

本日の説明内容

●事業の概要

●手続きの流れ

●用地補償のあらまし

2

2

事業の概要

3

3

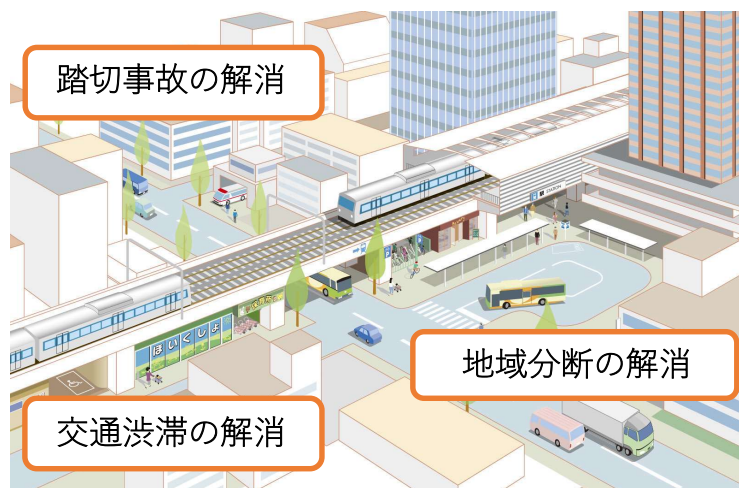
戸越公園駅付近の現況



4

4

連続立体交差事業について



出典：東京都建設局HP

5

5

事業区間の概要

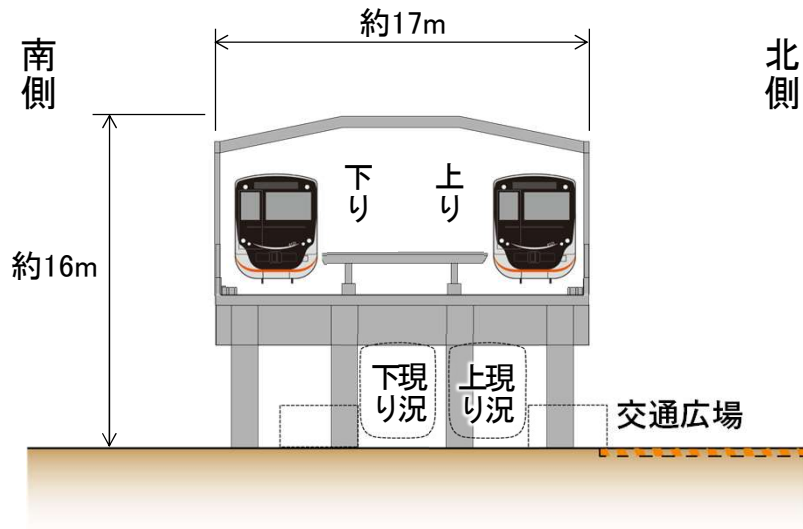


※この地図は、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（8都市基交第721号）して作成したものです。無断複製を禁じます。
 ※この図面は、令和5年に実施した航空測量をもとに作成しているため、現在の土地利用が反映されていない場合があります。
 ※この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

6

6

横断図（戸越公園駅）



※構造物の幅員、高さについては、場所によって異なります

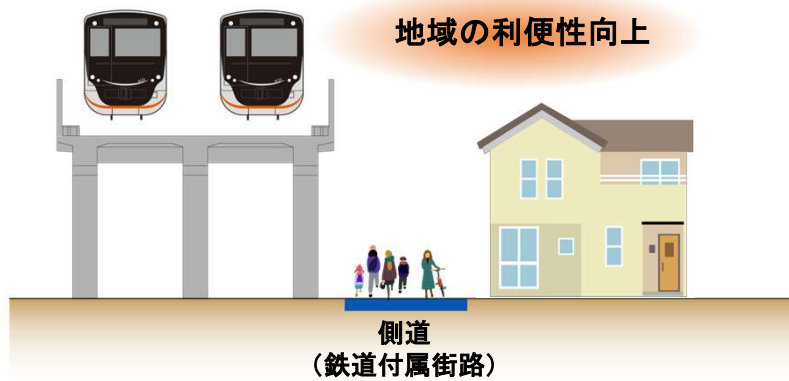
9

9

側道（標準横断図）

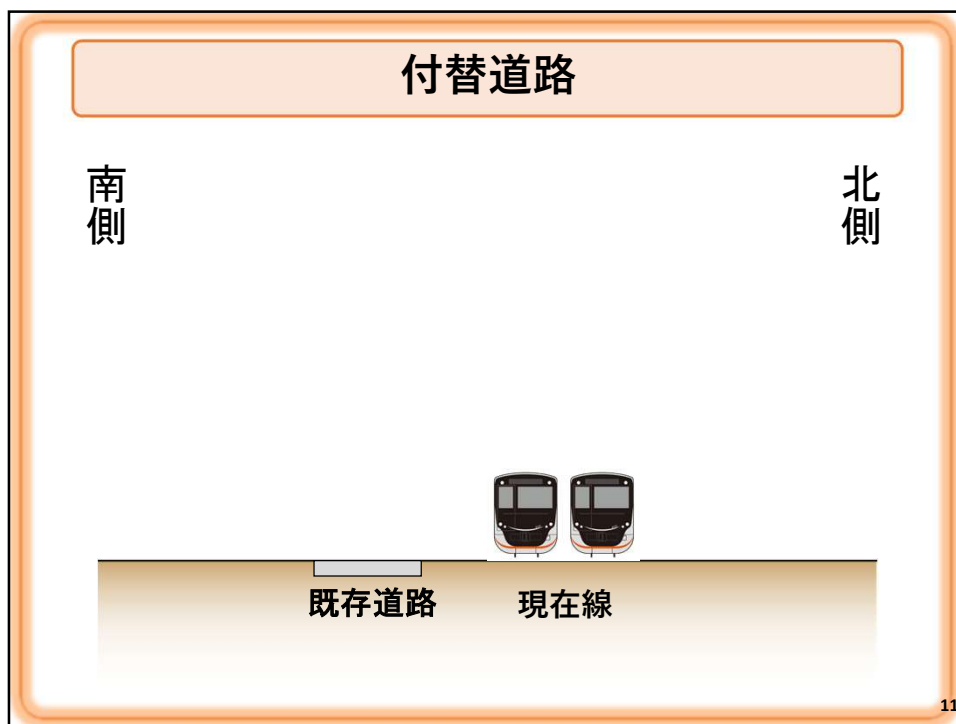
日影など環境に与える影響の緩和

地域の利便性向上



10

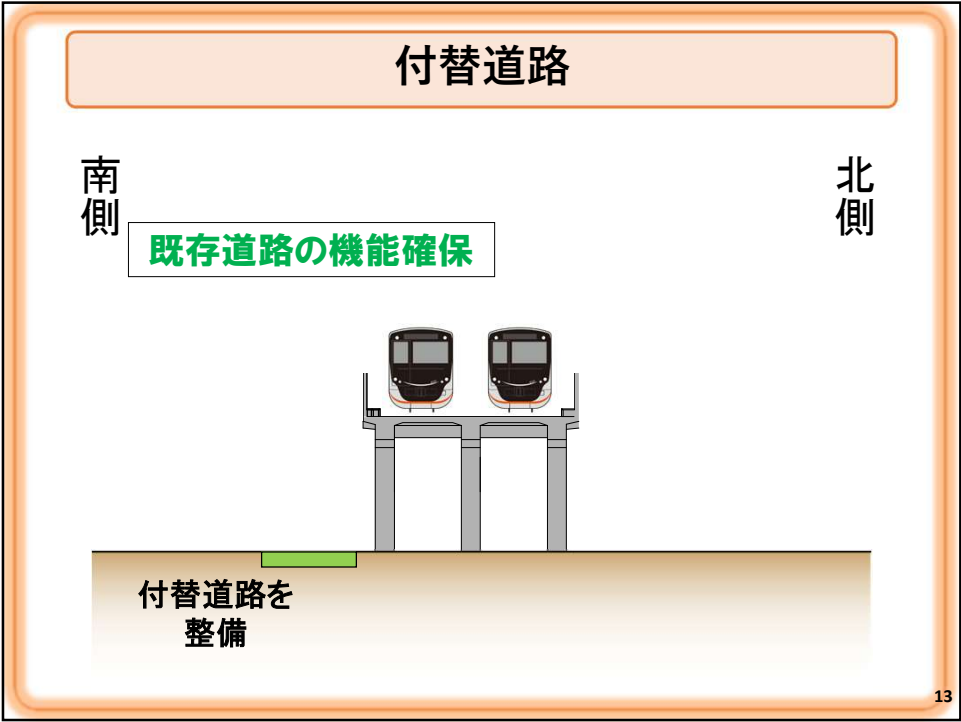
10



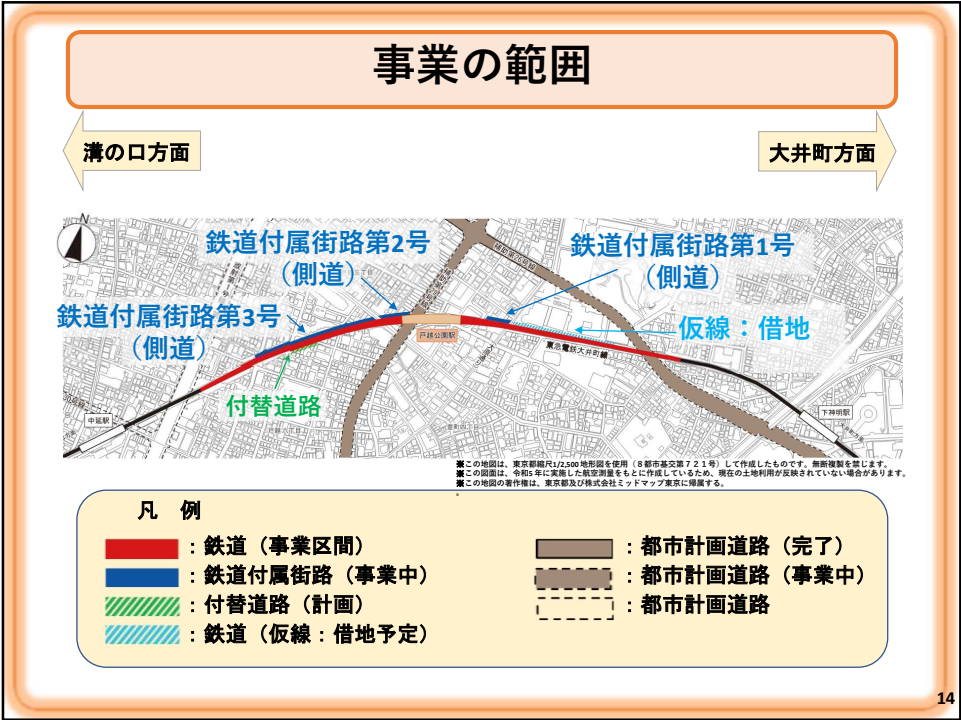
11



12



13



14

施工方法の概要

15

15

鉄道構造物等の施工方法

南側

北側



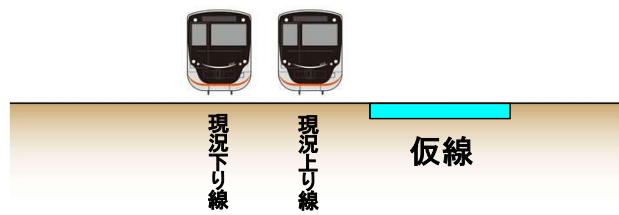
16

16

鉄道構造物等の施工方法

南側

北側



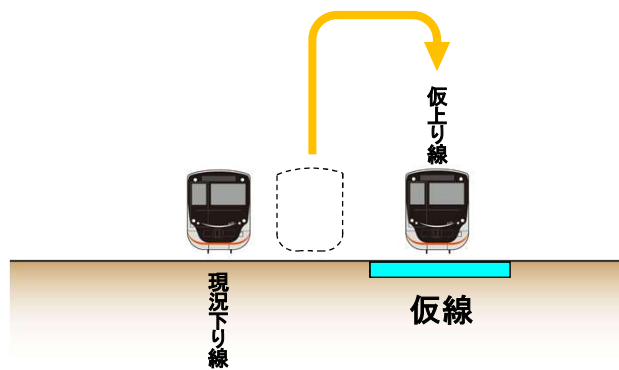
17

17

鉄道構造物等の施工方法

南側

北側



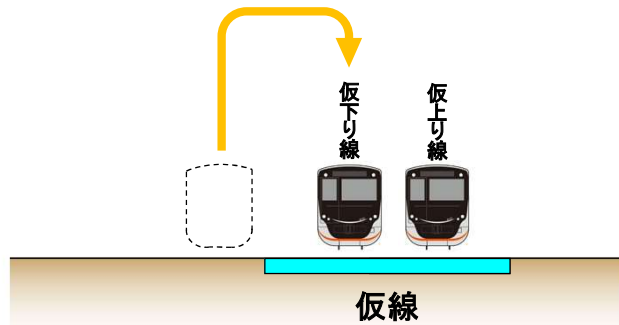
18

18

鉄道構造物等の施工方法

南側

北側



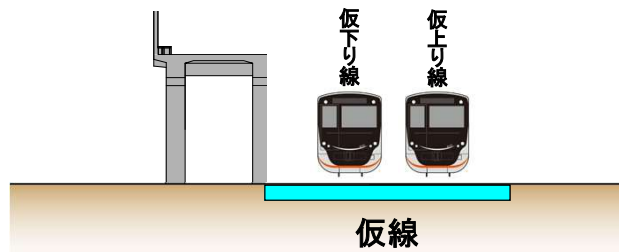
19

19

鉄道構造物等の施工方法

南側

北側



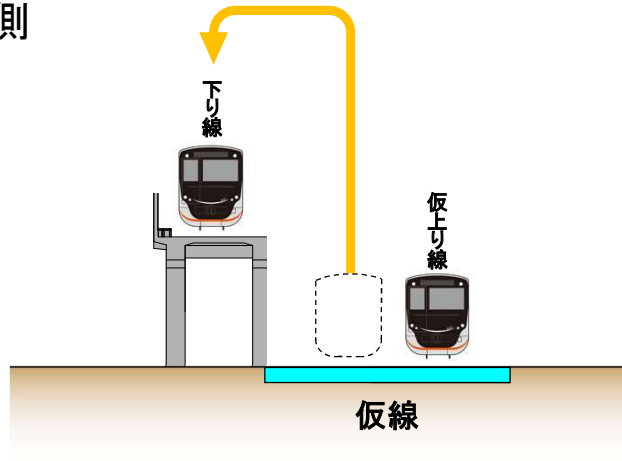
20

20

鉄道構造物等の施工方法

南側

北側



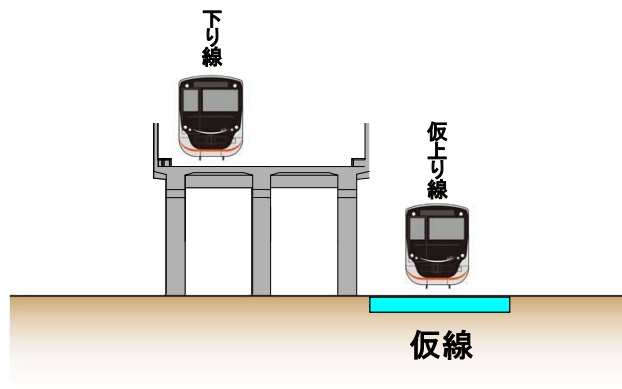
21

21

鉄道構造物等の施工方法

南側

北側



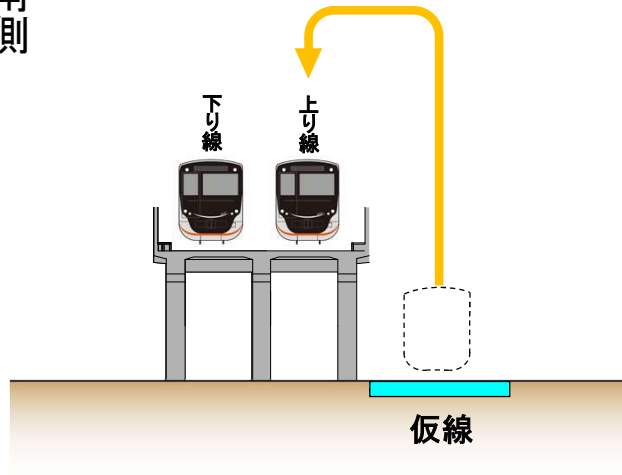
22

22

鉄道構造物等の施工方法

南側

北側



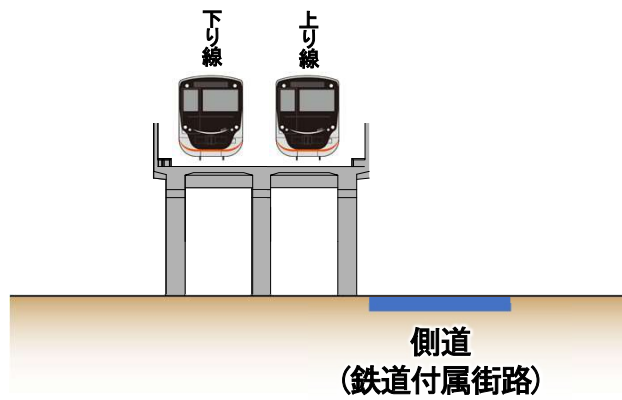
23

23

鉄道構造物等の施工方法

南側

北側



24

24

戸越公園駅 交通広場整備事業※について

※一般的には通称名の「駅前広場」が広く知られておりますが、都市計画上の用語は「交通広場」であるため、「交通広場」の用語を統一して使用します。

25

25

戸越公園駅交通広場の整備について



※この地図は、東京府版尺1/2,500地形図を使用（8都市基交第721号）して作成したものです。無断複製を禁じます。
※この図面は、令和5年に実施した航空測量をもとに作成しているため、現在の土地利用が反映されていない場合があります。
※この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

26

26

戸越公園駅周辺の課題



これらの課題を解決するために、交通広場を整備します

27

27

交通広場の計画イメージ

広場整備によって・・・

- タクシーや自家用車等の乗降場を配置し、交通結節機能を強化
- 安全でゆとりある歩行者空間を確保
- イベント等も可能なにぎわいのある広場空間を創出
- 一時的避難場所として防災性の高い空間を確保



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第08-K109-301号）、令和8年8月7日

28

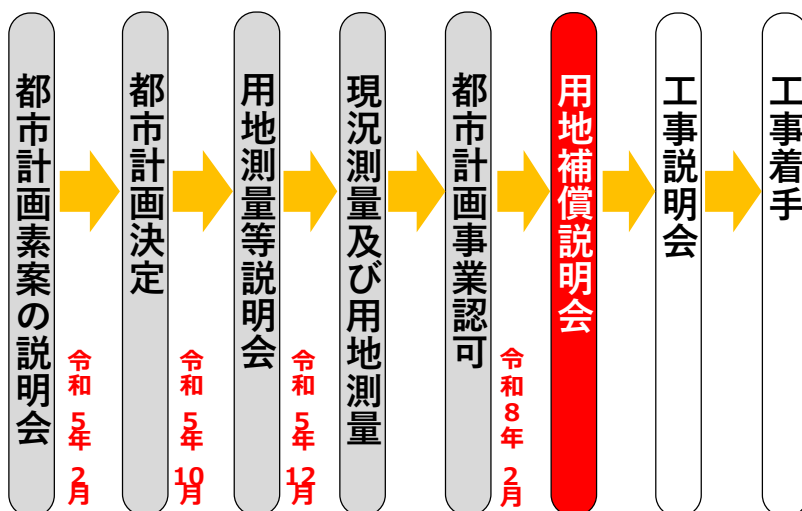
28

手続きの流れ

29

29

手続きの流れ



30

30

用地補償のあらまし

31

31

用地補償の あらまし

- 01 用地補償
- 02 補償の手続き
- 03 補償金に対する税金の優遇措置
- 04 法的効果の発生
- 05 話し合いによる用地取得ができない場合の措置
- 06 法的な請求
- 07 土地の一時使用（借用）
- 08 問い合わせ先
- 09 今後の予定の案内

32

32

用地補償のあらまし

用地補償のあらまし

東急電鉄大井町線（戸越公園駅付近）連続立体交差事業及び
鉄道付属道路事業と戸越公園駅交通広場整備事業について

東 京 都
品 川 区
東 急 電 鉄 株 式 会 社

お手元の「用地補償のあらまし」
パンフレットもご覧ください

33

33

土地の所有者

土地に関して
地上権、賃借権等
をお持ちの方

補償を受けられる方の範囲

土地にある建物、
工作物、立木等
をお持ちの方

土地にある建物に
ついて賃借権等
をお持ちの方

用地補償のあらましP.1

34

34

用地補償手続きの手順

- 1 測量
- ↓
- 2 用地補償説明会
- ↓
- 3 物件等の調査
- ↓
- 4 補償額の算定
- ↓
- 5 補償内容の説明
- ↓
- 6 契約の締結
- ↓
- 7 補償金の支払と土地の引渡し

用地補償のあらましP.3

35

35

用地補償の あらまし

- 01 用地補償
- 02 補償の手続き
- 03 補償金に対する税金の優遇措置
- 04 法的効果の発生
- 05 話し合いによる用地取得ができない場合の措置
- 06 法的な請求
- 07 土地の一時使用（借用）
- 08 問い合わせ先
- 09 今後の予定の案内

36

36

補償額の算定

補償

土地売買代金

- * 土地をお持ちの方々の補償
- * 借地権者に対する補償

物件移転補償金

(建物移転補償等の損失補償額)

- * 建物をお持ちの方々に対する補償
- * 営業をしている方々への補償

補償基準等に基づき適正かつ公平に算定します。

用地補償のあらましP.7~12

37

37

土地をお持ちの方々の補償

土地価格 = 正常な取引価格をもって補償

- 1 不動産鑑定士による鑑定価格
- 2 公示価格・基準地価格等
- 3 その他（現地確認など）



総合的に勘案し、**更地価格**として評価します。
土地の価格は、事業施行期間中**1年ごとに見直**します。

用地補償のあらましP.7

38

38

借地権者に対する補償

土地所有者と借地権者の**相互の話し合い**により、**底地権と借地権の権利割合**を決めていただきます。

協議が調いましたら、**割合に応じて土地代金を配分**し個別に契約を締結いたします。



39

39

建物等をお持ちの方々に対する補償

- ・「建物」「塀」などの移転費用
- ・移転に伴い通常必要となる費用



用地補償のあらし P.8～10

40

40

建物移転補償

建物の構造、用途、その他の条件を考慮して
移転工法を認定し、移転等に通常要する費用
を補償いたします。

建物の解体は所有者の方に行
っていただく必要があります。



用地補償のあらましP.8

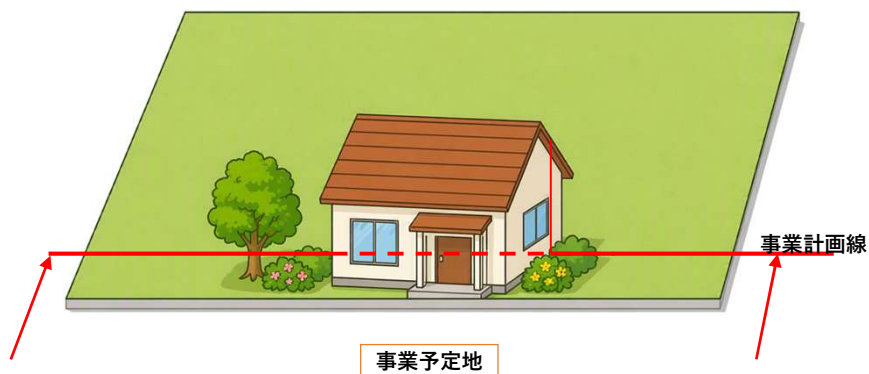
41

41

移転工法の考え方

構内再築工法の例

※想定する移転方法・移転場所は、それぞれ状況により異なります。



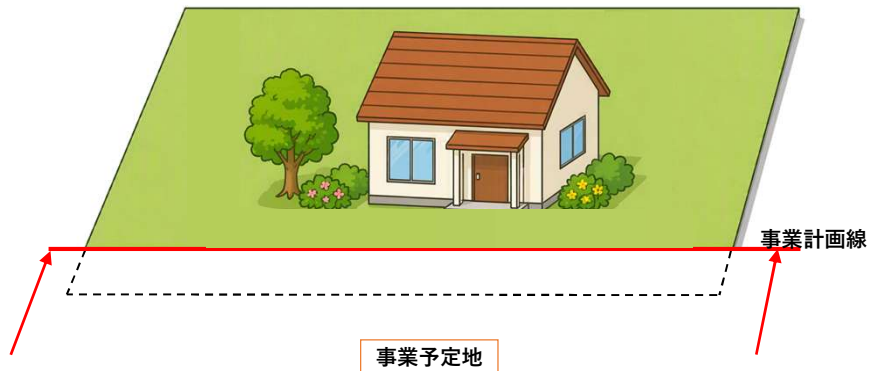
42

42

移転工法の考え方

構内再築工法の例

※想定する移転方法・移転場所は、それぞれ状況により異なります。



43

43

移転工法の考え方

移転工法は想定補償の考え方であって、
実際の移転は必ずしも
補償内容と同じである必要はありません。

敷地の広さ、建物等の配置、構造、利用形態に
よって移転工法や補償範囲は異なります。

44

44

工作物移転補償

お譲りいただく土地にある**工作物**の
移転等に通常要する**費用**を補償いたします。

補償の流れ（イメージ）

1 工作物の調査



2 費用の補償



3 移転の実施



用地補償のあらましP.8

45

45

立木補償

お譲りいただく土地にある**立木**の移植等に
通常要する**費用**を補償いたします。

補償の流れ（イメージ）

1 立木の調査



2 費用の補償



3 移植等の実施



用地補償のあらましP.8

46

46

動産移転補償

動産（家財道具、店頭商品、事務用備品等）の移転に通常要する費用を補償いたします。

補償の流れ（イメージ）



用地補償のあらましP.8

47

47

仮住居補償

建物の移転工事期間中に仮住居が必要と認められるときは、
同程度の仮住居を借りるために通常要する費用を補償いたします。

補償の流れ（イメージ）



用地補償のあらましP.8

48

48

借家・借間人補償

現在の貸主との賃貸借契約の継続が困難と認められるときは、
同程度の建物等を借りるために通常要する費用
を補償いたします。

補償の流れ（イメージ）

1 賃貸借の実態調査



2 費用の補償

補償対象になるか認定の上、
補償します。



用地補償のあらましP.9

49

49

家賃減収補償

移転期間中に家賃を得ることができないと認められるときは、移転期間に応じて
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。

補償の流れ（イメージ）

1 賃貸借の実態調査



2 費用の補償

補償対象になるか認定の上、
補償します。



用地補償のあらましP.9

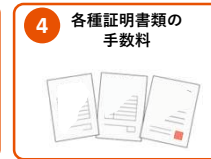
50

50

移転雑費補償

移転のために想定される
「移転先を探すための費用」
「法令上の手続に必要な費用」
などを補償いたします。

補償の対象となる費用の例



用地補償のあらましP.9

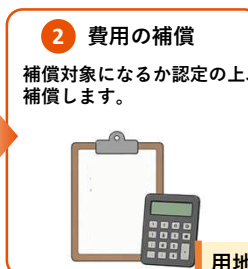
51

51

営業をしている方々への補償

営業を一時休止する必要が認められるときは、
* 休止期間中の収益減
* 固定的経費・従業員に対する休業手当相当額
* 一時的に得意先が減ると認められる場合の損失額
などを補償いたします。

補償の流れ（イメージ）



用地補償のあらましP.9

52

52

営業をしている方々への補償

営業関係資料等の資料をもとに
補償額を算定しますので、
提出にご協力をお願いいたします。

営業関係資料の例

事業概要説明書
確定申告書
損益計算書
賃借対照表
勘定科目別内訳明細書
総勘定元帳
賃金台帳
...等



用地補償のあらましP.9

53

53

補償の一覧表

	建物 移転	工作物 移転	立木	動産 移転	仮住居	借家・ 借間人	家賃 減収	移転 雑費	営業
自分の 建物に 居住	○	○	○	○	△ ※必要と 認められ るとき	—	—	○	○ ※営業者 に限る
建物 所有者	○	○	○	—	—	—	○	○	—
建物 を賃貸借 借家・ 借間人	—	○	○	○	△ ※必要と 認められ るとき	○ ※仮住居 補償以外 の場合	—	○	○ ※営業者 に限る

注) ○印があっても、該当する損失が生じないと認められる場合は、
補償できません。

用地補償のあらましP.10

54

54

- 1 測量
- ↓
- 2 用地補償説明会
- ↓
- 3 物件等の調査
- ↓
- 4 補償額の算定
- ↓
- 5 補償内容の説明
- ↓
- 6 契約の締結
- ↓
- 7 補償金の支払と土地の引渡し

55

55

物件等の調査



56

56

物件等の調査

調査の流れ（イメージ）

① 物件等の調査

建物や工作物、立木、営業の状況などについて、調査員が現地で調査を行います。



② 調査結果の再確認

担当職員が再度確認させていただきますので、ご協力をお願いいたします。



用地補償のあらましP.5～6

57

57

1 測量



2 用地補償説明会



3 物件等の調査



4 補償額の算定



5 補償内容の説明



6 契約の締結



7 補償金の支払と土地の引渡し

58

58

1 測量



2 用地補償説明会



3 物件等の調査



4 補償額の算定



5 補償内容の説明



6 契約の締結



7 補償金の支払と土地の引渡し

59

59

補償内容の説明

用地補償の手順や補償内容について、
関係権利者の方々にご理解いただけるよう、
それぞれ個別にご説明させていただきます。



用地補償のあらましP.10

60

60

1 測量



2 用地補償説明会



3 物件等の調査



4 補償額の算定



5 補償内容の説明



6 契約の締結



7 補償金の支払と土地の引渡し

61

61

契約の締結

関係権利者の方々と個別に契約を行います。

複数の関係権利者がいる場合は、
それぞれの契約を同時（同日付け）に締結します。

土地の場合



土地売買契約
を締結します。

物件等の場合



物件移転
補償契約
を締結します。

借地権者の場合



借地権消滅
補償契約
を締結します。

借家・借間人の場合



立ちのき
補償契約
を締結します。

用地補償のあらましP.11

62

62

1 測量



2 用地補償説明会



3 物件等の調査



4 補償額の算定



5 補償内容の説明



6 契約の締結



7 補償金の支払と土地の引渡し

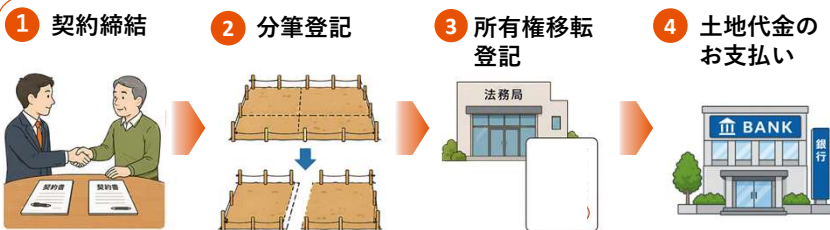
63

63

補償金の支払と土地の引渡し

土地売買代金・借地権消滅補償金

お支払いの流れ（イメージ）



登記手続きは**起業者**が行います。

契約で定めた時期に**一括**でお支払いします。

※起業者：【連続立体交差事業・鉄道付属街路事業】⇒東京都
【戸越公園駅交通広場整備事業】⇒品川区

用地補償のあらましP.11

64

64

補償金の支払と土地の引渡し

物件移転補償金・立ちのき補償金

お支払いの流れ（イメージ）

① 契約締結



② 前払い金のお支払い



③ 物件の移転／立ちのき



④ 移転完了等の確認



⑤ 残金のお支払い



物件移転・立ちのきは、
契約により定められた
期間内をお願いいたします。

用地補償のあらましP.11

65

65

用地補償の あらまし

01 用地補償

02 補償の手続き

03 補償金に対する税金の優遇措置

04 法的効果の発生

05 話し合いによる用地取得ができない場合の措置

06 法的な請求

07 土地の一時使用（借用）

08 問い合わせ先

09 今後の予定の案内

66

66

補償金に対する税金の優遇措置等

譲渡所得に対する課税の特例

- ① 5,000万円の特別控除
- ② 代替資産の取得による課税の繰延べ

その他の優遇措置

- ・ 不動産所得税の特例
- ・ 代替地の提供者に対する優遇措置

詳しいことは住所地の所轄の税務署等にご相談ください。

用地補償のあらましP.13～15

67

67

生活再建のために

移転資金の貸付



代替地のあっせん



公営住宅のあっせん



起業者によって内容が異なりますので、
詳細は担当者にご相談ください。

用地補償のあらましP.16

68

68

用地補償の あらまし

- 01 用地補償
- 02 補償の手続き
- 03 補償金に対する税金の優遇措置
- 04 法的効果の発生**
- 05 話し合いによる用地取得ができない場合の措置
- 06 法的な請求
- 07 土地の一時使用（借用）
- 08 問い合わせ先
- 09 今後の予定の案内

69

69

法的効果の発生

都市計画事業認可の告示があったときの法的効果

・事業地内で以下の事項を行う場合は、
東京都知事等の許可が必要です。（都市計画法第65条）

- ① 土地の形質の変更
- ② 建築物や工作物の建設
- ③ 移動の容易でない物件の設置や堆積

・事業地内の土地建物を他の方に譲渡する場合は、
買い主や予定金額など**事前に届出**が必要です。
（都市計画法第67条）

用地補償のあらましP.17

70

70

用地補償の あらまし

- 01 用地補償
- 02 補償の手続き
- 03 補償金に対する税金の優遇措置
- 04 法的効果の発生
- 05 話し合いによる用地取得ができない場合の措置
- 06 法的な請求
- 07 土地の一時使用（借用）
- 08 問い合わせ先
- 09 今後の予定の案内

71

71

話し合いによる用地取得ができない場合

- ・所有者や借地権者等が決まらない
- ・相続人の相続分が決まらない
- ・借地配分が決まらない
- ・話し合いを尽くしたうえでなお補償金等につき合意が得られない



**土地収用法に定める手続きにより、
土地を取得させていただく場合があります。**

土地収用法：公共事業のために、必要な土地や建物等の権利を
取得することを定めた法律

用地補償のあらましP.17

72

72

用地補償の あらまし

- 01 用地補償
- 02 補償の手続き
- 03 補償金に対する税金の優遇措置
- 04 法的効果の発生
- 05 話し合いによる用地取得ができない場合の措置
- 06 法的な請求
- 07 土地の一時使用（借用）
- 08 問い合わせ先
- 09 今後の予定の案内

73

73

法的な請求

土地所有者又は土地に関して権利をお持ちで、
早期に土地等の補償金の支払いを希望される方



土地収用法に基づき、**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。

早期に用地取得を求め契約する方法もありますので、
担当者にご相談ください。



用地補償のあらましP.17

74

74

用地補償の あらまし

- 01 用地補償
- 02 補償の手続き
- 03 補償金に対する税金の優遇措置
- 04 法的効果の発生
- 05 話し合いによる用地取得ができない場合の措置
- 06 法的な請求
- 07 土地の一時使用（借用）**
- 08 問い合わせ先
- 09 今後の予定の案内

75

75

- 1 測量
- ↓
- 2 用地補償説明会
- ↓
- 3 物件等の調査
- ↓
- 4 補償額の算定
- ↓
- 5 補償内容の説明
- ↓
- 6 契約の締結
- ↓
- 7 賃借料等の支払・借用
- ↓
- 8 土地の返却

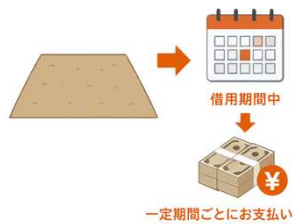
76

76

賃借料補償金等のお支払い

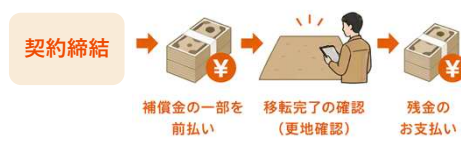
土地賃借料

借用期間中、
一定期間毎に
お支払いいたします。



物件移転補償金・立ちのき補償金

補償金の一部（8割以内）
を前払いし、
移転が完了したのちに
残金をお支払いいたします。

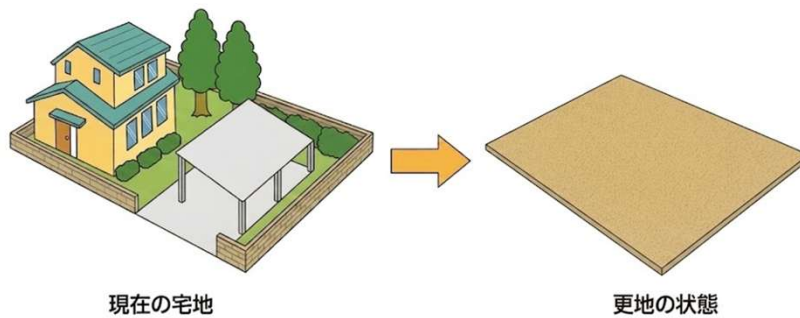


用地補償のあらましP.18

77

77

土地の一時使用(借地)



用地補償のあらましP.18

78

78

一時使用地(借地)の返却



更地の状態

工事完了後、
更地の状態に復旧して
お返しいたします

用地補償のあらましP.18

79

79

生活再建のための制度（一時使用地）

土地を一時使用させていただく場合の
生活再建制度については、
担当者にご相談ください。



用地補償のあらましP.18

80

80

税金の優遇措置（一時使用地）



土地を一時使用させていただく際の
賃借料収入については、

税金の優遇措置はありません。



建物移転及び工作物などの
移転補償金については、
5,000万円の特別控除が受けられる
場合があります。

詳細は所轄の税務署などに
ご相談ください。



用地補償のあらましP.18

81

81

用地補償の あらまし

- 01 用地補償
- 02 補償の手続き
- 03 補償金に対する税金の優遇措置
- 04 法的効果の発生
- 05 話し合いによる用地取得ができない場合の措置
- 06 法的な請求
- 07 土地の一時使用（借用）
- 08 問い合わせ先
- 09 今後の予定の案内

82

82

用地補償に関する問い合わせ先

【連続立体交差事業の用地・鉄道工事に関すること】



東急電鉄株式会社 鉄道事業本部
工務部 用地課・土木課

TEL :

03-5459-5244



【連続立体交差事業全般に関すること】



東京都 建設局 道路建設部
鉄道関連事業課

TEL :

03-5320-5317



【戸越公園駅交通広場整備事業に関すること】



品川区 都市環境部
都市開発課

TEL :

03-5742-7654



83

83

用地補償の あらまし

- 01 用地補償
- 02 補償の手続き
- 03 補償金に対する税金の優遇措置
- 04 法的効果の発生
- 05 話し合いによる用地取得ができない場合の措置
- 06 法的な請求
- 07 土地の一時使用（借用）
- 08 問い合わせ先
- 09 今後の予定の案内

84

84

43

皆さまのご理解とご協力を
お願い申し上げます

東 京 都
品 川 区
東 急 電 鉄 株 式 会 社

87