用地補償のあらまし

西東京都市計画道路事業3･4･24号田無駅南口線

西 東 京 市
都市基盤部
用 地 課

もくじ

はじめに…………………………………… 1
事業概要…………………………………… 1
事業の効果………………………………… 2
土地をお譲りいただくまでの流れ………………… 3
補償を受けられる方の範囲……………………… 4
Ⅰ　補償の手順……………………………… 5
1. 測量…………………………………… 5
2. 用地補償説明会…………………………… 5
3. 物件等の調査……………………………… 6
4. 補償額の算定……………………………… 8
5. 補償の説明………………………………… 11
6. 契約の締結………………………………… 12
7. 補償金の支払と土地の引渡し…………………… 12
Ⅱ　補償金に対する税金の優遇措置………………… 14
1. 補償金に対する課税の優遇措置………………… 15
2. 不動産取得税の特例…………………………… 15
3. 代替地の提供者に対する優遇措置……………… 16
Ⅲ　生活再建のために…………………………… 16
Ⅳ　法的効果の発生……………………………… 16
Ⅴ　話し合いによる用地取得ができない場合の措置…… 17
Ⅵ　法的な請求………………………………… 17
Ⅶ　用地補償に関する主な質問と回答……………… 18

はじめに

西東京市が事業主体となって実施する西東京都市計画道路事業3・4・24号田無駅南口線は、令和8年1月15日に東京都から事業認可を受け、今後、道路整備事業等を行うための事業用地を取得するために皆様方の土地をお譲りいただいたり、建物等を事業地外へ移転等していただくことをお願いすることとなりました。

この冊子では、土地代金や建物等の移転補償、営業補償などの損失補償の補償金の考え方や補償金に対する税金はどのようになるのかといったことなどについて、そのあらましを説明します。

土地代金や移転補償費等は、個々に異なるため、お話し合いのなかで具体的に説明を行います。

事業概要

■路線名

西東京都市計画道路事業3・4・24号田無駅南口線

■都市計画決定

昭和42年5月23日

■事業認可日

令和8年1月15日

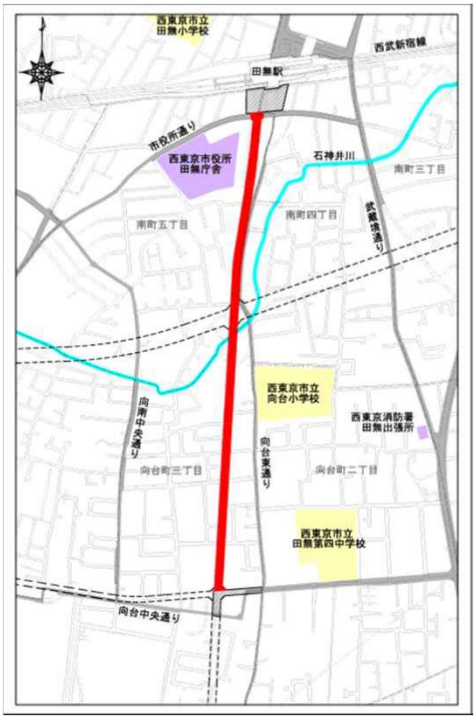
■事業施行期間

令和8年1月15日から令和15年3月31日まで

■今回の事業予定区間延長

約880m　幅員16m

事業区間平面図



事業の効果

①道路ネットワークの強化による利便性の向上

■田無駅までのアクセスの向上・慢性的な渋滞の解消

②地域の防災機能の向上

■火災延焼の防止、消防活動における救援・救護活動の実施に寄与

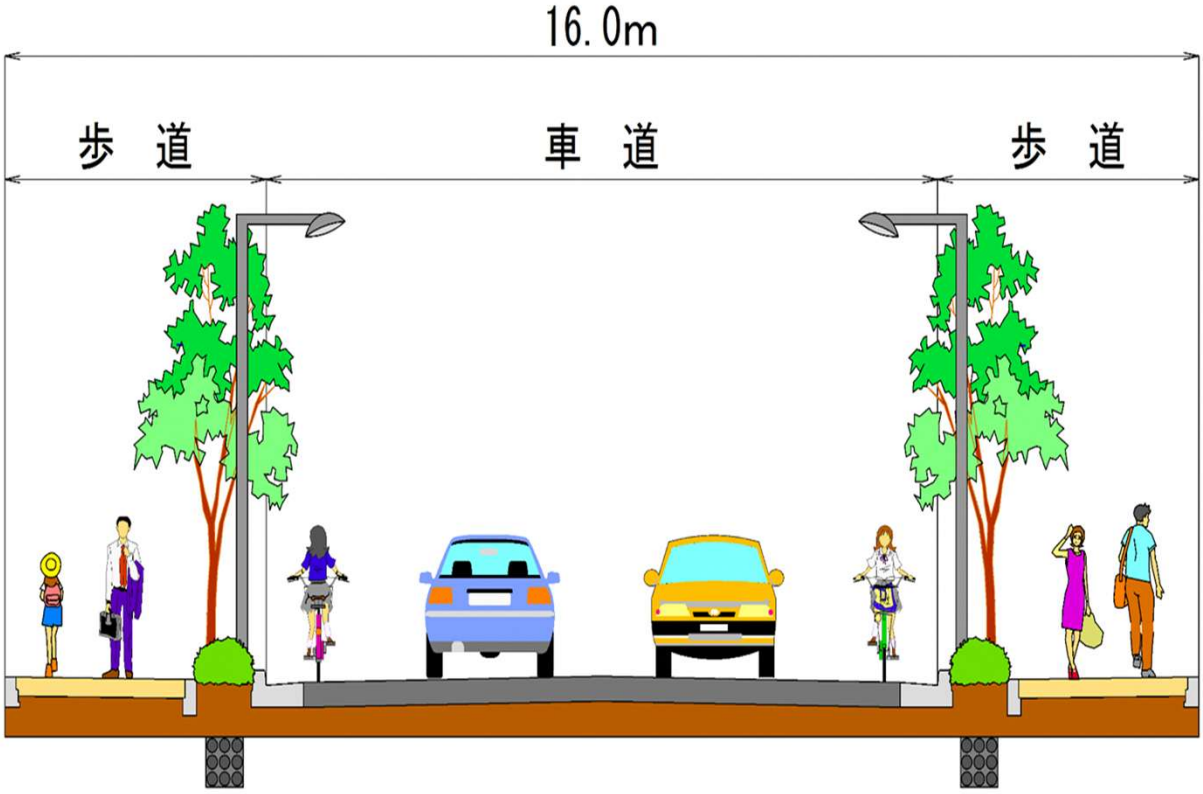
③安全で快適な道路空間の確保

■道路整備に合わせた無電柱化

■安全で快適な歩行空間の確保

■良好な都市景観を創出

計画断面図（整備イメージ）



土地をお譲りいただくまでの流れ（最も早いスケジュールの場合）

用地補償説明会	今回実施
土地の評価 ／ 物件等の調査	令和8年6月～
補償金の算定	
契約に向けたお話し合い	令和8年8月～
国庫補助金の申請（財源の確保）	令和9年5月
契約の締結	令和10年5月～
契約代金の支払い	
土地代金 ／ 物件補償費	
土地の引渡し	

- 土地代金：所有権名義変更完了後（登記上）約3週間
- 物件補償費：①契約後 約3週間 ②更地確認後 約3週間

概ね2年半

概ね6カ月～1年

補償を受けられる方の範囲

土地をお譲りいただくにあ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（令和8年1月15日）における以下の条件の方に限定されます。

① お譲りいただく土地の所有者
② お譲りいただく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 お譲りいただく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 上記③の建物等について賃貸借及び使用貸借等所有権以外の権利を持つ方

ただし、契約締結前に、売却や転居等により上記①～④に該当しなくなった方々は、補償の対象となりません。

なお、上記の補償対象の方であっても、上記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、大規模修繕などをしても、あらかじめこれについて西東京市長の許可を受けていない場合は、それに関する損失の補償は受けられません。

Ⅰ　補償の手順

1. 測量

土地の所有者、隣接地の所有者等、関係者の方々の立会いのもとで境界を確認し、測量を行い、土地の区域や面積を確定します。

① 境界立会い・確認

土地所有者・隣接土地所有者等、土地について権利を有する方々の立会いのもとで、境界を確認していただきます。

② 土地の測量

お譲りいただく土地の区域や面積を確定するため、確認した境界に基づき現地の測量を実施します。

2. 用地補償説明会

事業地内の土地・建物所有者等（以下、「関係権利者」といいます。）の方々に一般的な用地の補償内容や今後のスケジュール等についてご説明いたします。

3. 物件等の調査

移転等をしていただく建物、門扉、塀、井戸、立木、庭石等について、その用途、構造、数量、権利関係を調査いたします。関係権利者の同意をいただいたうえで、調査のために土地建物に立ち入らせていただき、物件を移転するための費用を算出します。

①建物と工作物の考え方

事業地内の物件調査及び算定は、「(ア)建物」と「(イ)工作物」に分けて行います。

(ア)建物

建物を構成する基礎、柱、屋根、壁、床、天井、建具、造作(※1)などはもとより、電気、給排水、衛生など付随した設備(※2)も建物と考えます。

※1　造作とは、階段、押入れ、造付け下駄箱など

※2　建物に付随する主な設備

電気設備　　引込線配線など
衛生設備　　洗面台、浄化槽、便槽、風呂釜、浴槽など
その他設備　換気扇、煙突、プロパンガスなど

(イ)工作物

建物以外で土地等に設置されたものを工作物と呼びます。

②建物の調査

移転対象となる建物の種類、構造、規模及び建材等

③工作物の調査

移転対象となる物置、車庫、ブロック塀、看板等の工作物の種類、形状、寸法等

④立木の調査

移転対象となる庭木等の立木の樹種、樹高や本数等

⑤動産の調査

建物等の移転に伴い、通常、引越し荷物として考えられるものの寸法や数量等

⑥借家・借間人の調査

移転対象となる建物や部屋を借りてお住まいになられている方々については、家主との契約内容や借りている期間、契約面積、家賃及び権利金等

⑦営業の調査

移転を要する営業者の方がいる場合は、必要な書類をお借りする等、営業の状況調査

⑧調査結果の確認

物件調査が完了しますと、その調査結果の内容について、物件調書等により誤りがないかどうかの確認をしていただくことになります。

4. 補償額の算定

土地の取得にあたって支払われる土地代金、建物移転補償等の損失補償額は、補償基準等に基づいて、適正かつ公平に算定を行います。

土地をお持ちの方々の補償

土地代金

土地の価格は、不動産鑑定士による鑑定価格、地価公示法に基づく公示価格等を参考にして決定します。なお、土地の価格は事業施行期間中、原則として1年ごとに見直しを行います。

借地権者に対する補償

お譲りいただく土地に借地権がある場合には、土地所有者と借地権者の相互の話し合いにより、各々の底地権と借地権の権利の割合を決めていただき、この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。

建物等をお持ちの方々に対する補償

①建物移転補償

お譲りいただく土地に建物があり、移転等が必要と認められる場合には、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、移転等に必要な費用を補償いたします。なお、建物の解体は所有者の方に行っていただく必要があり、補償金等をもとに解体をしていただきます。

②工作物移転補償

お譲りいただく土地に工作物（門扉、塀、物置等）がある場合には、移転等に必要な費用を補償いたします。

③立木補償

お譲りいただく土地に立竹木がある場合、その立木を移植等するために必要な費用を補償いたします。

移転に伴うその他補償

①動産移転補償

建物の移転等に伴う動産（家財道具、店頭商品、事務用備品等）の移転については、必要な費用を補償いたします。

②仮住居補償

移転等する建物の居住者が、建物の移転工事期間中に仮住居を必要とする場合には、同程度の仮住居を借りるために必要な費用を補償いたします。

③借家・借間人補償

建物の移転等に伴い、現在の貸主との賃借契約の継続が困難と認められるときは、これまで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いたします。

④家賃減収補償

移転等の対象となっている建物を賃貸している場合で、通常要する移転期間中、家賃が入らないこととなる場合は、その期間の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。

⑤移転雑費補償

建物等を移転するために支出することが想定される経費で、「移転先を探すための費用」「住居移転のための届出等法令上の手続きに必要な費用」等を補償いたします。

<u>営業をしている方々への補償</u>

営業補償

店舗等が移転することにより営業を一時的に休止する必要があると認められるときは、

- 休止を必要とする期間中の収益減
- 固定的経費及び休止する期間の従業員に対する休業手当相当額
- 営業再開後、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。

補償の一覧表

補償一覧は次のとおりです。〇印がそれぞれ補償の対象となります。△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。

（注）〇印があっても、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。

居住状態 / 補償項目	自分の建物に住んでいる場合	建物を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家・借間人
建物移転補償	〇	〇	—
工作物移転補償	〇	〇	〇
立木補償	〇	〇	〇
動産移転補償	〇	—	〇
仮住居補償	△ 仮住居が認められるとき	—	△ 仮住居が認められるとき
借家・借間人補償	—	—	〇 仮住居補償とされたとき以外の場合
家賃減収補償	—	〇	—
移転雑費補償	〇	〇	〇
営業補償	〇 営業者に限る	—	〇 営業者に限る

5. 補償の説明

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

6. 契約の締結

補償内容や土地の引渡し時期等について了解が得られましたら、権利者の方々と個別に契約を行います。複数の権利者の方がいる場合は、原則としてそれぞれの契約を同時に締結します。

なお、土地については土地売買契約を、物件等については物件移転補償契約を、借地権者については借地権消滅補償契約を、借家・借間人については立ちのき補償契約をそれぞれ締結することになります。

7. 補償金の支払と土地の引渡し

① 土地売買契約及び借地権消滅補償契約をした場合

所有権移転登記完了後、土地代金は一括でお支払いいたします。また、借地権がある場合でも同様に、土地代金の配分に従い、個別にお支払いいたします。

なお、分筆及び所有権移転登記手続きは西東京市が行います。

② 物件移転補償契約をした場合

建物等物件の移転は、所有者の方々に行っていただくことになります。

(ア)前払い金の支払

契約が締結された後、物件移転補償金の8割以内の金額を前払い金としてお支払いいたします。

(イ)残金(物件移転補償金－前払い金)の支払

所有者による建物等物件の移転が完了した後、移転完了等の確認が行われ、土地の引渡しが完了すると残金をお支払いいたします。

③立ちのき補償契約をした場合

契約が締結された後、借家・借間人の方に立ちのき補償金の8割以内の金額を前払い金としてお支払いいたします。

残金は、立ちのき完了の確認を行った後にお支払いいたします。

④その他の留意点

（ア）補償金の支払方法

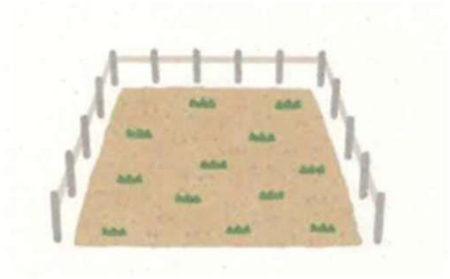
補償金は、銀行など金融機関の口座振り込みによってお支払いいたします。

（イ）抵当権等の抹消

土地に抵当権等の権利が設定されている場合は、契約締結に先立ち土地所有者と抵当権者等が話し合っていただき、お譲りいただく部分の権利を抹消していただくことになります。

⑤物件移転、立ちのきの期限

物件移転、立ちのきは、契約により定められた期間内にお願いします。



Ⅱ　補償金に対する税金の優遇措置

1.　補償金に対する課税の優遇措置

公共事業に協力していただいた方々に対する優遇措置として、土地等を譲渡された場合は、次の①、②いずれかの租税特別措置法上の優遇が受けられます。

租税制度の手続・内容や当該補償額が課税の特例の対象となるかどうか等の具体的な事項については、税務署に直接お問い合わせください。

①「5,000万円の特別控除」の適用

（個人の場合：租税特別措置法第33条の4　法人の場合：租税特別措置法第65条の2 ）

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、5,000万円までが特別控除される特例があります。

なお、この特例は公共事業のために早期に土地等を譲渡した方について適用されるものであり、以下の条件があります。

- **最初に買取り等の申出のあった日から6カ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。**

- **同一事業において、2つ以上の資産を、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。**

※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。

②「代替資産の取得による課税の繰延べ」の適用

（個人の場合：租税特別措置法第33条　法人の場合：租税特別措置法第64条）

土地等の資産の譲渡が行われ、原則として2年以内に、その補償金で従前と同種の代替資産を取得した場合には、補償金のうち代替資産の取得にあてられた部分については、資産の譲渡がなかったものとみなされます。

将来、当該代替資産を売却するまでの間、譲渡所得に対する課税がされません。（ただし、同種の代替資産についての認定は税務署が行います。）

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、一時的に支給額等に影響が出る場合があります。

・公的手当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はずれる場合があります。
・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。

詳細につきましては、税務署及び市役所の窓口にご相談ください。

2. 不動産取得税の特例 （地方税法第73条の14第7項）

土地代金及び物件移転補償金で代わりの不動産を取得したときは、その代わりの不動産にかかる不動産取得税が減額されます。
詳しくは、都税事務所にお問い合わせください。

3. 代替地の提供者に対する優遇措置 （個人の場合：租税特別措置法第34条の2）（法人の場合：租税特別措置法第65条の4 ）

事業用地の所有者に対して代替地を提供していただいた土地所有者（代替地提供者）に対しても租税特別措置法上の優遇措置があります。
土地所有者、代替地提供者、西東京市の三者による契約（三者契約）が結ばれた場合には、代替地提供者は売却代金のうち最高1,500万円の特別控除が受けられます。

Ⅲ　生活再建のために

関係権利者の方々の生活再建のために次のような制度があります。詳細については、担当職員にご相談ください。

【代替地のあっせん】

相当な努力をしたにもかかわらず、移転先地を確保することができない場合には、代替地のあっせんにも努めさせていただきます。

Ⅳ　法的効果の発生

都市計画事業認可の告示があったときは、次の法的効果が発生します。

1. 事業地内で以下の事項を行う場合は、西東京市長の許可が必要です。

（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

2. 事業地内の土地建物を他の方に譲渡する場合は、事前に買主や予定金額などを届け出る必要があります。（都市計画法第67条）

Ⅴ　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、話し合いによって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があり、

- その所有者や借地権者が決まらない
- 相続人の相続分が決まらない
- 土地所有者と借地権者の借地配分が決まらない

等のために協議できないとき、あるいは、十分協議をつくしたうえでなお補償金等につき合意が得られない場合には、すでにご協力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、土地収用法に定める手続きによって、土地を取得することもあります。

Ⅵ　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、担当職員とよくご相談ください。

Ⅶ　用地補償に関する主な質問と回答

質問　土地の価格はどうやって決めるのですか？

回答　土地の価格は、建物がない状態「更地」として評価します。評価にあたっては、不動産鑑定士による鑑定価格、地価公示法に基づく公示価格等を参考にしながら決定します。また、土地価格は1年ごとに見直しを行います。

質問　建物などの移転補償の金額はどうやって決めるのですか？

回答　建物等の計画線にかかる位置や用途等の条件を考慮して、通常妥当と思われる移転工法（再築、曳家（ひきや）、改造等）を認定し、算定した金額を補償します。
なお、再築工法の場合は、現在の建物の推定再建築費、つまり現在の建物などを新たに建てるのにかかる想定の費用をもとに、経過年数等に応じた補償額を算出します。

質問　土地はすべて買い取ってくれますか？

回答　残地部分については都市計画道路の予定区域外になりますので、基本的には買収しませんが、接続する既存の道路との交差点などで、交通安全上、見通しをよくするため、道路に隅切りを設置する必要があるときなど、残地が必要となった場合は、土地の所有者の皆様と個別に協議させていただきます。

質問　残地補償とはどういうものですか？

回答　都市計画道路の予定区域外の土地が、用地買収の結果、土地の形状が悪くなったり、土地の活用ができなくなったりした場合に、残地の面積、間口や奥行きなどの形状から、規定に基づき補償します。

質問　いつまでに移転する必要があるのですか？

回答　用地補償説明会の開催後、関係する権利者等の皆様から移転に関するご意向を伺い、契約に向けたお話し合いを始めさせていただく予定です。移転の時期を含め、生活再建については権利者の皆さんのご事情をお伺いしながら個別に協議させていただきます。

質問　アパートが移転になる場合はどうなりますか？

回答　入居されているアパート等が移転となり、引き続き借りることができなくなる場合には、引越しなどの費用に加え、現在と同じ程度の部屋を借りるために必要な費用を補償します。また、建物所有者の方に対しては、移転に要する期間中に家賃を得ることができないので、その間の損失を補償します。なお、土地所有者、建物所有者及び借家人の方々とは、市がそれぞれ説明を行うことにより同時期に契約を結んでいただきます。

質問　移転先はあっせんしてくれるのですか？

回答　土地をお譲りいただくことに伴う補償は、金銭での補償を原則としていますので、恐れ入りますが移転先につきましては、ご自身でお探しくださるよう、ご協力をお願いします。ご自身での移転先の確保が困難な場合には、移転先のあっせんや民間の不動産情報の提供などに努めさせていただきます。

質問　土地に抵当権が設定されていますが、この場合どうなりますか？

回答　土地に抵当権等の権利が設定されている場合は、契約締結に先立ち土地所有者と抵当権者等が話し合っていただき、お譲りいただく部分の権利を抹消していただくことになります。

質問　家のローンが残っている場合どうなりますか？

回答　住宅ローンに対する補償というものはありません。借入れの返済については、ご本人様に金融機関の手続きをお願いすることになります。

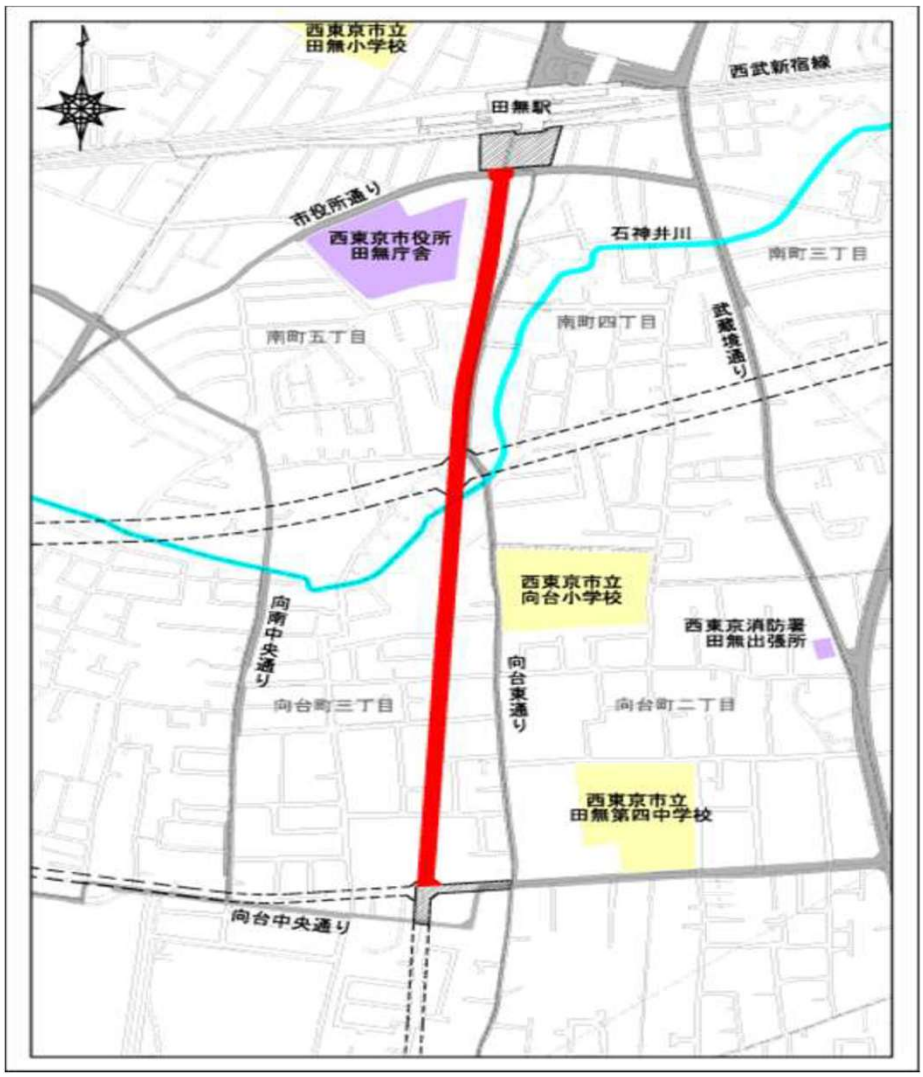
質問　土地を公共事業用地として提供した場合、税金はどうなりますか？

回答　公共事業に協力され、かつ一定の要件を満たした場合、税の負担が軽減されます。
くわしくは、本冊子の14・15ページをご覧ください。

質問　相続が発生してますが登記名義を変更していません。どのようになりますか？

回答　相続人への名義変更（登記）等をしていただいたうえで、契約させていただきます。

事業区間平面図



お問い合わせ先

西東京市　都市基盤部　用地課

〒202-8555 西東京市中町一丁目6番8号

保谷東分庁舎1階

☎042-438-4053(直通)

youchi@city.nishitokyo.lg.jp