

裏面に用地交渉の進め方について記載しています。

住み良い九州をめざして

～用地補償のあらまし～



国土交通省
九州地方整備局

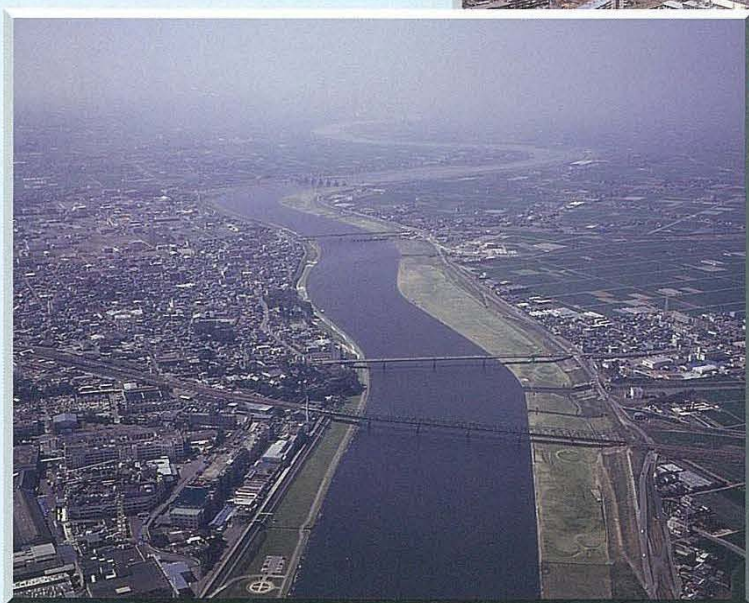
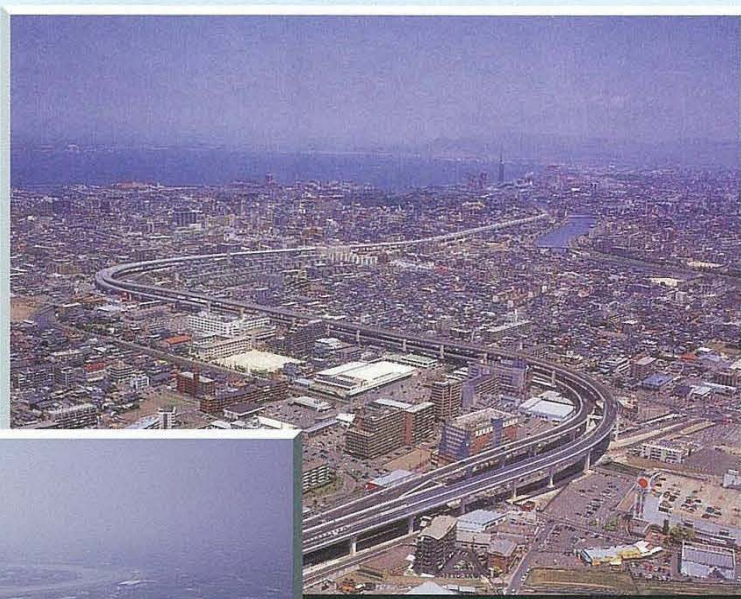
安全で快適にすごせる九州をつくるために。

誰もが皆、より安全に、より安心して潤いのある社会で暮らせることを願っています。そのためには、災害から命と財産を守るための堤防・護岸・ダム等の整備、交通渋滞の緩和等のための道路の整備、流通のための空港・港湾の整備、潤いのある空間を提供する公園の整備など、公共事業は欠かすことはできません。

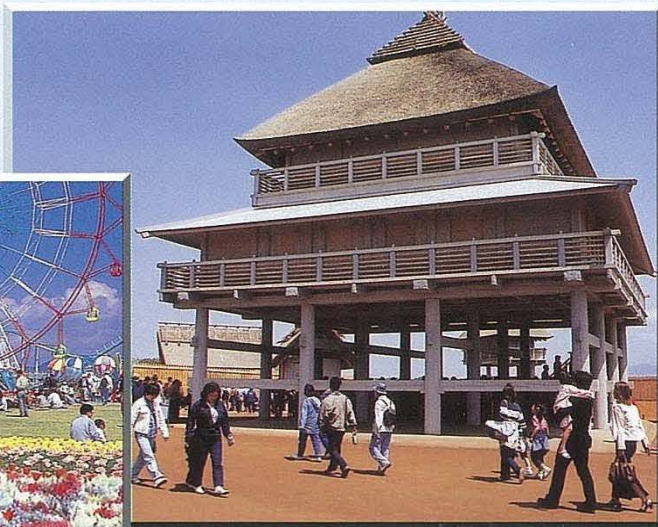
私たち、九州地方整備局は、九州の発展の基礎となる社会資本の整備を進め、より魅力ある住み良い九州づくりをめざしています。

これら公共事業を実現するためには、事業のための用地の確保が必要であり、皆様のご理解とご協力があって、はじめて実現できるものです。より安全で、より安心して潤いのある社会を実現させ、次の世代に受け継がれていく社会資本の充実に、ぜひとも、皆様のお力添えを頂ければと思っています。

安全



うるおい



人と創り、
人に応える公共事業。



公共事業を実現するまでの流れ

公共事業を実現するためには、皆様からの土地の提供が第一歩です。
土地を提供していただくときは、次の手順に沿って進めてまいります。
私たちは、土地をお譲りいただく場合や住み慣れた家を移転していただくことになった場合には、十分なご理解とご協力が得られるよう努めてまいります。

事業計画の説明

地域住民の皆様や土地等の権利者の方々に、事業の目的や施設の概要、必要性、地域への貢献などについてご理解いただくため、事業計画を具体的に説明する「説明会」を開きます。



測量・調査結果の確認 及び補償金額の算定

測量や調査の結果について、権利者の方々に確認していただいたのち、権利者ごとに補償金額を算定いたします。なお、補償金は「補償基準」に基づき、適正かつ公平に算定いたします。



用地幅杭の打設

事業について皆様のご了解をいただけたら、事業に必要な土地の範囲を明らかにするため、用地の幅を示す杭を打たさせていただきます。



土地・建物等の測量及び調査

土地所有者の方々の立会のもとに、境界を確認し、土地の測量を行います。また、建物や塀・看板などの工作物、庭木や果樹などの立竹木も所有者の方々の立ち会いのもと、詳しく調査します。測量や調査の結果は、補償金算定の根拠となります。



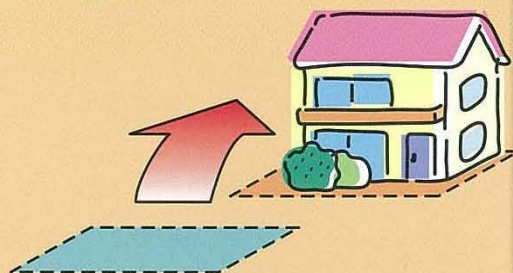
補償内容の説明

算定した補償金について、ご理解いただけるよう説明いたします。また、土地だけでなく、建物移転やその他の補償など、個別の事情に応じて説明いたします。



建物等の移転、土地の引き渡し

契約を締結したときにご了解いただいた期限までに、建物、工作物などの物件を移転していただき、土地の引き渡しをしていただきます。



契約の締結と登記手続き

補償の内容、建物移転、土地の引き渡し時期などについてご了解いただきますと、書面で契約を取り交わします。また、事業用地の登記手続きは、国で行いますので、登記などに必要な書類を提出していただきます。



補償金の支払い

建物、工作物などの物件移転、土地の引渡しの確認を行ったあと、補償金を指定の口座にお支払いします。



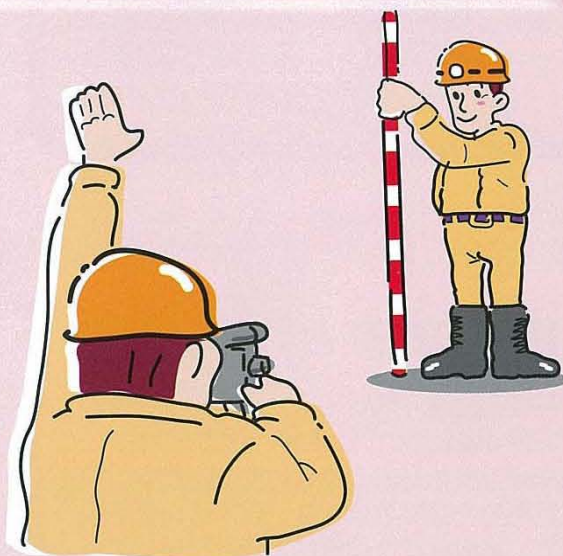
工事着手

適正な補償を行うために、 正確な調査を実施します

公共事業のために皆様の大切な財産をお譲りいただくことから、私たちは正確な調査を実施し、適正な補償を行っています。
土地の測量や移転していただく家屋等の調査には、皆様にも立ち会っていただき実施します。

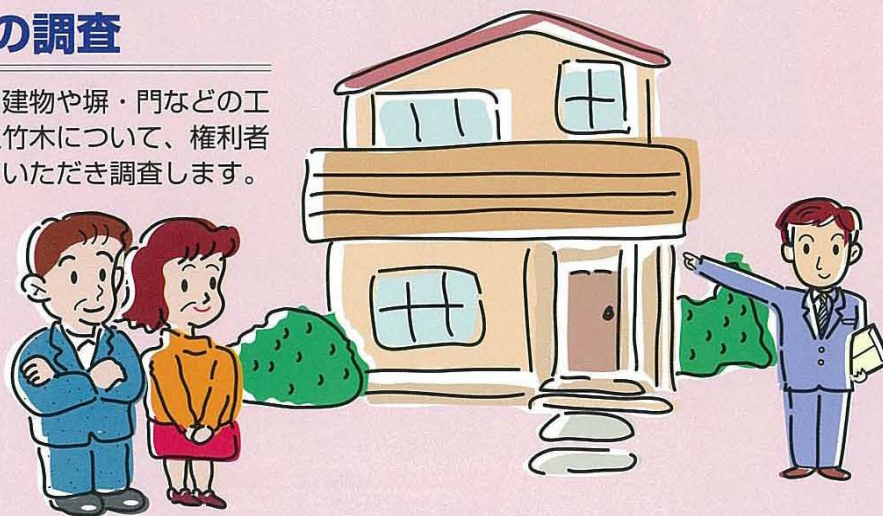
1. 土地の測量

お譲りいただく土地の境界や現況地目等について、現地調査を行います。境界については、所有者の方や隣接者の方に立ち会っていただき確定します。なお、相続が発生している土地については、相続人の方々に立ち会っていただきます。



2. 建物等の調査

移転していただく建物や塀・門などの工作物、庭木等の立竹木について、権利者の方に立ち会っていただき調査します。



適正な補償金額の算定について

土地の測量や、建物等の移転していただく物件の調査が終わりましたら、その調査結果を確認していただき、土地の所有者や建物等の所有者ごとに補償金額を算定することになります。

土地などを公共事業にご提供していただく場合、適正で公平な補償がなされなければなりません。このため、全ての公共事業者は、閣議決定により制定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に基づき統一的な補償を行うこととされており、これを受けて、私たち国土交通省では「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」を定め、本基準に基づき皆様の補償金額を算定しています。

その補償項目には、様々なものがありますが、その中で主なものについてご説明いたします。

1. 土地の補償

土地価格の算定にあたっては、周辺の土地の正常な取引価格や公示価格・基準地価格などを調べ、必要に応じて不動産鑑定士による鑑定評価額を参考に正常な価格を算定します。なお、借地権などのように、譲っていただく土地を他の人に貸しておられる場合については、土地の所有者と権利者の双方で権利割合を話し合ってください、その割合に応じて補償することになります。

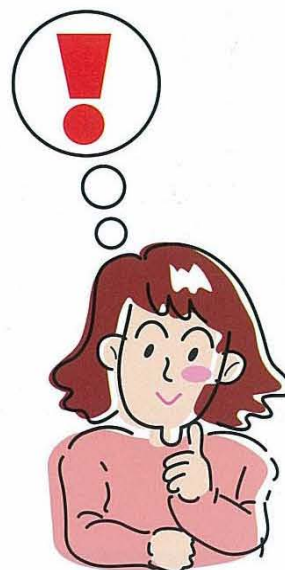


公示価格とは

●国土交通省の土地鑑定委員会が地価公示法に基づき、土地取引が頻繁に行われる都市部やその周辺地域(都市計画区域)に標準地を設け、その標準地の正常な価格を毎年1月1日時点の価格で4月頃官報で公示したものを総称して公示価格と呼んでいます。この公示価格は一般的な土地取引の価格の指標として、公共事業の用に供する土地価格の算定や相続税評価などの基準となっているものです。

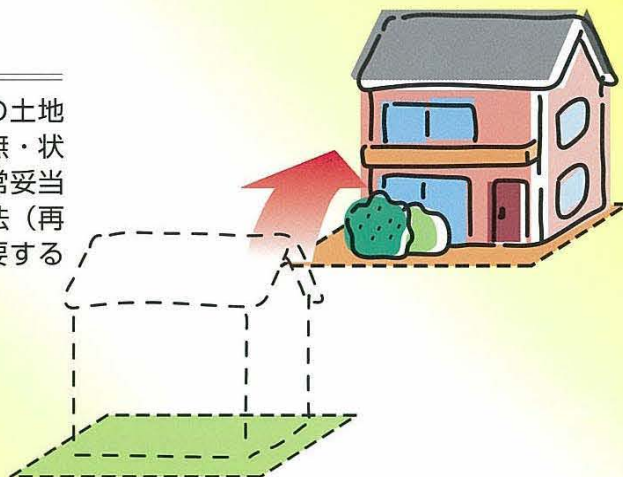
基準地価格とは

●国土利用計画法に基づき、土地取引の規制を適正かつ円滑に実施することを目的として、各都道府県知事が県内の市町村全域を対象として、毎年1回実施する地価調査により公表される標準的な土地の価格を基準地価格と呼んでいます。この基準地価格は毎年7月1日時点の価格で10月頃公表されます。



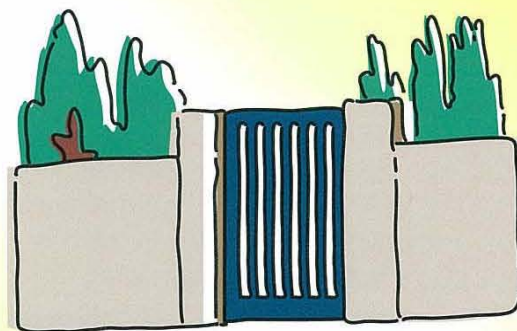
2. 建物の補償

建物を移転していただく場合は、その土地の事業用地へのかかり具合（残地の有無・状況等）や建物の配置状況等から、通常妥当と認められる移転先を認定し移転工法（再築・曳家・改造等）を決定し移転に要する費用を補償します。



3. 工作物の補償

看板や門、塀などの工作物のうち、移転できるものなのか、できないものなのか等を認定し、移転に要する費用、又は同程度のものをつくるのに要する費用を補償します。



4. 立竹木の補償

立竹木の樹種や用途によって移植できるか、できないか等を認定し、その立竹木に適した移植に要する費用、伐採して新しいものを植え付ける費用、又は伐採に要する費用を補償します。



5. 建物移転に伴う経費の補償

建物を移転するために必要となる経費（移転先を探すための費用や引っ越しに要する費用、法令上の手続きに要する費用など）を補償します。



6. 営業補償

店舗や工場の移転のために一時休業することによって生ずる損失を補償します。収益の減少分や、従業員の休業手当などが含まれます。



7. 借家(借間)人補償

借家・借間されている方で現在借りている建物等が移転し、賃借を継続することが困難となると認められる場合は、新たに同種同程度の借家・借間に要する費用（賃借料）と現在の費用（賃借料）を比較した結果に基づいて、通常要する費用（賃借料）を補償します。

8. 家賃減収補償

賃貸用住宅などの移転に伴って一時的に家賃収入を得られなくなる場合は、家主の方に移転期間内の家賃相当額を補償します。

納得したうえでご契約を

土地価格、建物等の物件移転料、その他の損失に対する補償の説明は、それぞれの権利者の方々に十分行います。説明内容で疑問や不安に思われる点などがありましたら、ご遠慮なくご相談ください。

お話し合いの結果、承諾をいただければ契約の手続きに入ります。

契約の締結について

契約書は、私どもが作成してまいります。契約内容については、当方が説明しますので、内容を十分確認のうえ、契約書にご本人自ら署名のうえ実印を押していただき、契約の締結となります。



実印とは

皆様が住所を有する市町村役場に印鑑登録をされている印鑑を実印といいます。また、契約の際には、この実印の登録証明書（印鑑証明書）を提出していただくことになります。

登記手続きについて

土地の所有権移転登記などは、契約のとき所有者の方の承諾を得て、私どもが代わって手続きを行います。土地に抵当権などの権利が設定されている場合は、所有者の方が権利者の方と話し合っていたいただき抹消していただくことになります。また、相続の登記が必要な場合は、私どもが登記に必要な関係書類を持参いたしますので、相続人の方々と話し合っていたいただき、手続きについてご協力をいただくようお願いいたします。

補償金の支払いについて

補償金の支払いは、契約していただいた方の指定される本人名義の口座振り込みを原則としています。なお、支払い方法には、一括して支払う「一括払い」と前金及び残金に分けて支払う「前金払い」の2つの方法があります。

1. 一括払いの方法

一括払いは、土地の所有権移転登記が完了し、土地の引渡しを受けたときに契約金額の全額をお支払いします。なお、建物や立竹木等の物件を移転する必要がある土地の場合は、物件の移転が完了したことを私どもが現地で確認し、土地の明渡しを受けてからお支払いします。

2. 前金払いの方法

前金払いの必要な方で、私どもに土地の登記に必要な書類を提出された場合は、契約総額の70%以内の額をお支払いします。残金については、土地の所有権移転登記が完了し、土地の引き渡しを受けてからお支払いします。

なお、建物や立竹木等の物件を移転する必要がある土地の場合は、物件等の移転が完了したことを私どもが現地で確認し、土地の明渡しを受けてから残金をお支払いします。

補償金の支払いにつきましては、私どもが現地で確認したのちに支払い手続きを行います。事務手続きの関係上、支払いまでに若干の時間を要することをご理解ください。

さいごに

土地等の提供は、皆様にとって不安や疑問を伴うものです。特に建物等を移転される方々にとっては、移転先の問題や移転先での生活の不安は大きいと思います。移転先地の情報については、皆様の不安や疑問に誠意をもってお応えしますので、ご遠慮なくお尋ねください。

より安全で、より安心して暮らせる、潤いのある「住み良い九州」を創造するために、ご理解・ご協力くださいますようお願い申し上げます。

ご遠慮なく
ご相談下さい。



国土交通省 九州地方整備局

用 地 部 福岡市博多区博多駅東2丁目10番7号 福岡第2合同庁舎
TEL (092) 471-6331(代)

河川・道路関係事務所(9箇所)

- ① 長崎河川国道事務所
- ② 雲仙復興事務所
- ③ 熊本河川国道事務所
- ④ 八代河川国道事務所
- ⑤ 大分河川国道事務所
- ⑥ 佐伯河川国道事務所
- ⑦ 宮崎河川国道事務所
- ⑧ 延岡河川国道事務所
- ⑨ 大隅河川国道事務所

河川関係事務所(15箇所)

- ⑩ 筑後川河川事務所
- ⑪ 遠賀川河川事務所
- ⑫ 武雄河川事務所
- ⑬ 嘉瀬川ダム工事事務所
- ⑭ 佐賀河川総合開発工事事務所
- ⑮ 菊池川河川事務所
- ⑯ 川辺川ダム砂防事務所
- ⑰ 立野ダム工事事務所
- ⑱ 山国川河川事務所
- ⑲ 大分川ダム工事事務所
- ⑳ 川内川河川事務所
- ㉑ 筑後川ダム統合管理事務所
- ㉒ 厳木ダム管理所
- ㉓ 緑川ダム管理所
- ㉔ 鶴田ダム管理所

道路関係事務所(5箇所)

- ㉕ 福岡国道事務所
- ㉖ 北九州国道事務所
- ㉗ 九州幹線道路調査事務所
- ㉘ 佐賀国道事務所
- ㉙ 鹿児島国道事務所



港湾空港関係事務所(13箇所)

- ㉚ 下関港湾事務所
- ㉛ 北九州港湾・空港整備事務所
- ㉜ 博多港湾・空港整備事務所
- ㉝ 刈田港湾事務所
- ㉞ 唐津港湾事務所
- ㉟ 長崎港湾・空港整備事務所
- ㊱ 熊本港湾・空港整備事務所
- ㊲ 別府港湾・空港整備事務所
- ㊳ 宮崎港湾・空港整備事務所
- ㊴ 鹿児島港湾・空港整備事務所
- ㊵ 志布志港湾事務所
- ㊶ 関門航路事務所
- ㊷ 下関港湾空港技術調査事務所

営繕関係事務所(3箇所)

- ㊸ 長崎営繕事務所
- ㊹ 熊本営繕事務所
- ㊺ 鹿児島営繕事務所

公園関係事務所(2箇所)

- ㊻ 国営海の中道海浜公園事務所
- ㊼ 国営吉野ヶ里歴史公園事務所

技術事務所(1箇所)

- ㊽ 九州技術事務所

用地取得交渉に関しては、下記により実施いたしますので、よろしくお願いいたします。

記

- 1 用地取得交渉は必ず2人以上で行います。その際、職員（又は業務受託者）は、携帯している身分証明書を提示させていただきます。
- 2 いかなる場合であっても、職員（又は業務受託者）が皆様に、職員の口座への振り込みを依頼したり、現金の受け渡し等を行うことはありません。また、職員（又は業務受託者）が、別途手数料の名目などで金銭等の負担を求めることも一切ありません。
- 3 この用地取得交渉で取得した個人情報については、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律に基づき保護いたします。

疑問点がございましたら、上記各事務所 事務副所長又は総務課長へお問い合わせください。