

用地補償に関するQ&A

私たちは、皆さまの不安、疑問、戸惑いに対して誠意をもって対応します。

Q01 補償基準とは、どういったものですか？

Q02 土地の調査、物件の調査の具体的な内容を教えてください。

Q03 移転先はどうすればいいのですか？

Q04 土地の価格はどのようにして決めるのですか？

Q05 土地の相続登記が済んでいない場合はどうなりますか？

Q06 土地に抵当権が設定されていますが、この場合はどうなりますか？

Q07 借地権のある土地の補償はどうなりますか？

Q08 土地はすべて買い取ってくれますか？

Q09 建物の補償額はどのようにして決めるのですか？

Q10 賃貸住宅に住んでいる場合の補償はどうなりますか？

Q11 補償金が入れば、年金や国民健康保険の掛金はどうなりますか？

Q12 補償金についての話がまとまらない場合はどの様になるのですか？

Q13 土地収用法とはどういうものですか？

Q01 補償基準とは、どういったものですか？

土地などを公共事業にご提供いただく場合、適正で公正な補償がなされなければなりません。
このため、公共事業施行者は補償基準に基づき、適正な補償を行っています。

Q02 土地の調査、物件の調査の具体的な内容を教えてください。

土地の調査（測量）

お譲りいただく土地の境界及び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。

建物等の調査（物件調査）

権利者ごとに移転していただく建物や塀・門などの工作物、立竹木等の調査を行います。

その他の調査

建物が住居又は店舗等に利用されている場合は、居住者、動産（引越し荷物）、営業等についての調査を行います。

Q03 移転先はどうすればいいのですか？

移転先地（代替地）については、それぞれにご意向、ご事情もありますので、基本的にはご本人で探していただくようお願いしています。

しかしながら、話し合いの中で移転先を探したいとの要望をお聞きした時などには、できる限りの情報提供を行います。

Q04 土地の価格はどのようにして決めるのですか？

周辺土地の正常な取引価格、国の公示価格、県の基準地価格を調べ、さらに不動産鑑定士による鑑定評価額を参考にし、適正な価格を算定します。

Q05 土地の相続登記が済んでいない場合はどうなりますか？

お譲りいただく土地の所有権移転登記は私どもで行います。
なお、相続登記がなされていない場合については、必要な書類（遺産分割協議書、特別受益証明書など）をお借りして、私どもが皆さまに代わって登記致します。
ただし、この場合、お譲りいただく土地に限ります。

Q06 土地に抵当権が設定されていますが、この場合はどうなりますか？

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で話し合ってください、お譲りいただく部分の権利を抹消していただくこととなります。

Q07 借地権のある土地の補償はどうなりますか？

借地権等が設定されている場合、土地所有者と借地人との間で権利の割合について話し合ってください、決定した割合に応じ、土地代金を分割して補償します。

Q08 土地はすべて買い取ってくれますか？

原則として、事業に必要な範囲以外の土地（残地）の取得は行っていません。

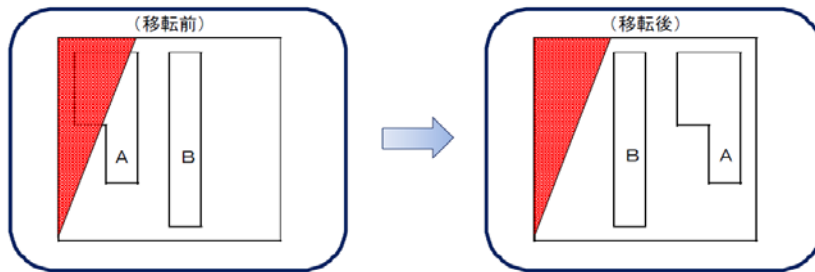
Q09 建物の補償額はどのようにして決めるのですか？

建物を移転していただく場合は、お譲りいただく土地の状況(残地の面積・状況等)、建物の配置、建物の種類・構造などを考慮して、次のような移転工法の中から適正な移転工法を認定して、補償金の算出を行います。

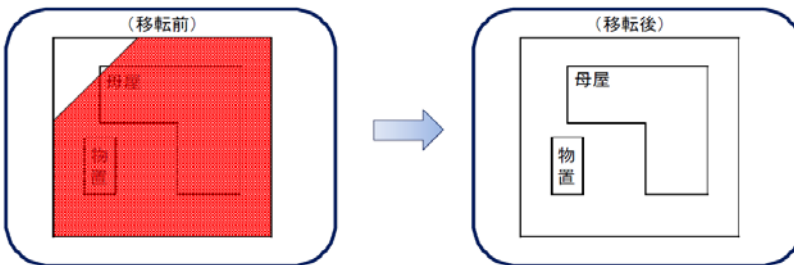
・再築工法

従前と同種同等の建物を移転先に建築する工法で、移転先地を残地と認定した場合の「構内再築工法」と残地が移転先地となり得ないと認定した場合の「構外再築工法」の二つの工法があります。ただし、再築と言っても経過年数にて適正に補正しますので、新築の補償をするということではありません。

構内再築工法

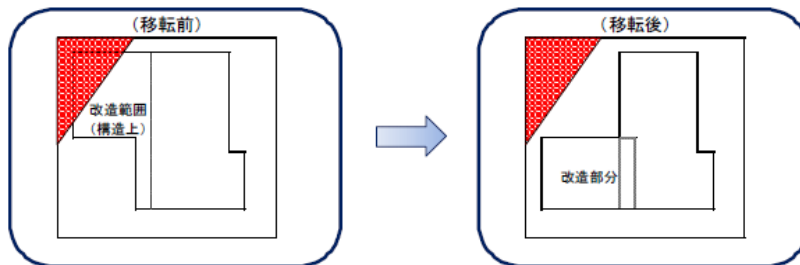


構外再築工法



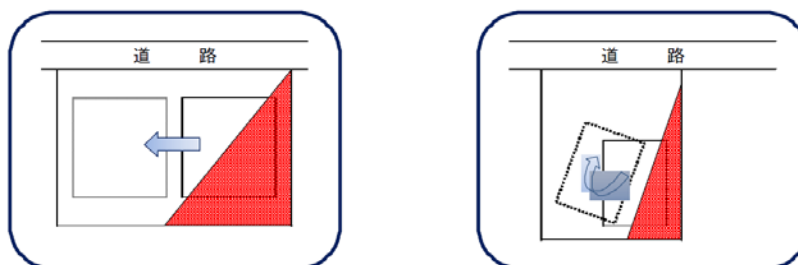
・改造工法

建物の一部を切り取り、残地内に残った部分を増改築することにより従前の機能が維持できるときに採用される工法です。



・曳家工法

残地に余裕があり、建物の形状を変えないで残地に曳くことが物理的、技術的に妥当であるときに採用される工法です。



・除却工法

対象となる部分がわずかで、かつ、重要な部分でなく、除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないとき、又は建物を再現する必要がないと認められる場合は、建物の一部、又は全部を除却する費用を補償します。

Q10 賃貸住宅に住んでいる場合の補償はどうなりますか？

賃借している建物が移転する事により、現在の家主と借家、借間契約を継続する事が著しく困難となる場合は、引越に要する費用と、従来と同程度の建物や部屋を借りるために必要な費用等を補償します。

Q11 補償金が入れば、年金や国民健康保険の掛金はどうなりますか？

年金については、年金の種類により異なりますが、老齢福祉、障害福祉、遺族、恩給、農業者年金等については、所得制限により支給額が変わる場合もあります。

国民健康保険料は、前年の所得を基礎に算出されますので、保険料が増額となる場合もあります。

ただし、各市町村により課税方法が異なりますので、詳しくは市町村の窓口にお尋ね下さい。

Q12 補償金についての話がまとまらない場合はどの様になるのですか？

公共事業に必要となる用地は、関係権利者の方々との話し合いによりご理解をいただく、いわゆる任意による契約を基本としております。しかしながら、どうしても話し合いで解決できない場合においては、土地収用法の手続きによって、収用委員会の公正な判断を得て、用地を取得することもあります。

※収用委員会は、土地収用法に基づき各都道府県知事の所轄のもとに設置されている機関で、公平・中立の立場で、補償金額などについて独立した判断を行います。

Q13 土地収用法とはどういうものですか？

道路の改築や河川の改修等の公共事業を実施するためには、新たな土地の取得を必要とします。取得の方法としては土地所有者や物件の所有者等と補償協議を行い、皆さまの合意のもとに契約によって取得しております。

しかし、どうしても土地所有者等の同意を得られない場合、若しくは相続人の所在がわからない、所有権争いがある、境界が不明である等で任意での解決が非常に難しい場合等があります。こうした問題を早期に解決するための制度として「土地収用法」という法律があります。

この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続及び効果並びにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益と私有財産との調整を図り、もって国土との適正且つ合理的な利用に寄与することを目的としているものであります。