

## 用地補償のあらまし

### はじめに

琵琶湖大橋有料道路を利用される皆様ならびに地域にお住まいの皆様が、安全で快適に暮らせるよう、滋賀県道路公社では琵琶湖大橋有料道路第6期事業を行っています。この事業を行う際には、皆様の大切な土地をお譲りいただいたり、建物などの物件の移転をお願いしなければなりません。

この場合、どのような手続き・方法で土地についての補償がなされ、建物などの移転補償がなされるかについて、その概要をご説明いたします。

是非ともご一読いただき、ご理解・ご協力くださいますようお願い申し上げます。

### 補償について

土地の価格や建物等の移転料は、憲法をはじめとして土地収用法などの法律の規定に基づき「正当な補償」を行うため、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」などに基づき公平で適正な補償額を算定しています。

### 調査について

調査は、正しい補償を行うために正確にもれなくさせていただく必要があります。

#### 1. 土地の調査

土地調査は、「買収面積の確定」と「権利者の確認」が目的であり、土地所有者や隣接地の所有者など関係のある方々の立ち会いのもと、境界を明らかにしたうえで一筆ごとに調査します。

\* 土地を貸している方、借りている方、土地を借りて建物等を所有している方、小作している方およびその土地を貸している方等の場合は、お互いに権利の有無等について話し合いが必要となりますので、準備をお願いします。

#### 2. 建物、工作物などの調査

建物や工作物などの調査は、補償金算定の基礎資料となりますので、あらかじめご了解をいただいた上、道路公社が委託した補償コンサルタント等が屋内外に立ち入り、詳細な調査を行います。

## 用地補償の流れ

<p><b>1 事業の説明</b></p>	<p>事業の目的、内容、用地補償などについて地元の皆様にご理解とご協力をいただくため、説明を行います。</p>	
<p><b>2 測量・調査</b></p>	<p>皆様に立会いをいただき、土地の境界や事業に必要な土地の範囲の確認をしていただきます。また、物件の移転が必要となる場合は、建物などの調査をさせていただきますこととなります。</p>	
<p><b>3 補償金額の算定</b></p>	<p>買取させていただく土地や、移転させていただく建物などの補償金額の算定を、適正に行います。</p>	
<p><b>4 補償内容の説明</b></p>	<p>補償金額の算定ができますと、皆様にお示しし、ご理解いただけるよう協議いたします。</p>	
<p><b>5 契約・登記・移転</b></p>	<p>補償内容を御了解いただきますと、契約書や登記承諾書等に署名・押印いただくとともに、土地の引き渡しや建物などの物件の移転をしていただくこととなります。</p>	
<p><b>6 支払</b></p>	<p>建物などの移転及び土地の所有権移転登記が完了し、土地の引き渡しを受けた後、銀行振込などにより、補償金をお支払いいたします。</p>	

## 補償の種類とその内容

### 土地の補償

土地の補償額は、近隣の正常な売買取引価格、地価公示法による公示価格、さらに不動産鑑定士が行う鑑定価格などをもとに、適正な土地価格を算定します。

この場合、地目については土地登記簿に記載されているものではなく、現況地目によることとし、面積については実測により、算出したものによります。

### 借地権などの補償

借地権などが設定されている土地は、土地所有者と権利者双方に、まず権利割合を決めていただきます。その割合に応じて補償します。

### 建物の補償（建物移転料）

土地に建物等がある場合には、その建物の種類、配置、構造、敷地の形状などに基づき、通常妥当と思われる移転先、移転工法（再築工法、改造工法など）を決定し、移転等に必要な費用を算定し、建物の経過年数に応じて補償します。

### 工作物の補償

移設することができる工作物（フェンス・物置など）については移設に必要な費用を、移設することができない工作物（ブロック塀、井戸など）については、同種のを新設するために必要な経費を、使用年数に応じて補償します。

### 立木の補償

庭木などで移植することが相当と判断される立木については、移植に必要な費用などを、伐採することが相当と判断される立木については、伐採による損失額を補償します。

## 建物の移転に伴う諸経費の補償

建物の移転に伴い、下のような諸経費に関する補償があります。

- **移転雑費**

建物の移転にともない新たに必要となる経費として、建築確認申請手数料、その地方の習慣で行う上棟式や建築祝いなどに要する費用、親戚や友人、知人に対する移転あいさつ状の費用などを補償します。

- **動産移転**

建物の移転に伴う動産（家財道具・商品・諸材料など）については、荷造り、運搬などに必要な費用を補償します。

- **仮住居補償**

建物を再築工法（構内再築工法・改造工法）などにより改造する場合、工事期間中の仮住まいが必要となります。この場合には建物の規模、世帯人員及び家財道具などの数量に応じた仮住まいに要する費用を補償します。

- **営業補償**

店舗や工場などを移転することにより、販売や製造を一時休止する必要がある場合には、休業を必要とする一定期間の収益減や、従業員に対する休業手当などの補償をします。

- **借家人補償**

賃借している建物が移転することにより、その建物を移転後引き続き借りることができなくなる場合には、引越に要する費用の他に、現在の建物と同程度のものを借りるために必要な一時金や家賃の差額を一定期間補償します。

## その他の補償

このほか、残地に損失があった場合の補償、貸家の移転に伴う家賃減収補償などがあります。

## 税金に関する優遇措置

### 譲渡所得の特例

公共事業用地として譲渡した場合は、次の特例のうちどちらか一方を選んで受けることができます。

#### ○5,000万円の特別控除の特例

事業用地の代金については、その譲渡所得について5,000万円の特別控除が認められています。ただし、この特例は、買取の申し出を受けた日から、6か月以内に譲渡された場合のみ適用されますのでご注意ください。

#### ○代替資産を取得した場合の課税の特例

土地代金等で代替資産を取得した場合には、代替資産の取得に当てられた金額については、譲渡がなかったものとみなされます。

**相談窓口** 各所轄税務署

### 不動産取得税

代替地を取得する場合や建物補償を受けて新築等した場合には、原則として課税されますが、申告することによって不動産取得税が軽減されます。

**相談窓口** 南部県税事務所・中部県税事務所・  
東北部県税事務所・西部県税事務所

### 生前一括贈与の受贈農地について

生前一括贈与の受贈農地となっている土地を譲渡した場合には、贈与税の納税猶予額の一部（買収面積に対応する部分）を納付しなければなりません。利子税の金額については、届け出ることにより2分の1に軽減されます。

**相談窓口** 各所轄税務署

## 国民健康保険料（税）

国民健康保険料（税）は、前年の所得等を基礎に算定されますので、保険料（税）が増額となる場合があります。公共事業に伴い土地等を譲渡した場合には、保険料（税）の増額を軽減する措置がとられます。

**相談窓口** 各市町国民健康保険担当課

## 扶養控除（所得税、住民税）

配偶者及び被扶養者の方が土地を譲渡した場合は、その所得が一定の金額を超えるとその年分の配偶者特別控除または扶養控除が受けられなくなることがあります。

**相談窓口** 各所轄税務署、各市町税務担当課

## 年金・その他

### 農業者年金

農業者年金については、所得による制限ではなく農地面積によって制限されますので、受給者または加入者が公共事業のために農地を譲渡したり、代替地として農地提供した場合、または代替農地を取得する場合は農業委員会にお問い合わせください。

**相談窓口** 各市町農業委員会

### 福祉年金等（老齢福祉年金・障害基礎年金・遺族基礎年金・特別障害者手当等）

福祉年金等の受給者がいる世帯のどなたかが土地を譲渡した場合は、その所得が支給制限の限度額を超えると、支給が制限される場合があります。

**相談窓口** 各市町担当課、各所轄社会保険事務所

上記年金等については、適用条件が個々に異なりますので、詳細については相談窓口にご相談ください。

### 相続の発生している土地について

登記名義人が亡くなられている場合は、相続登記が必要となります。相続人のうち、どなたかに特定して契約する場合の話し合いは、相続人の方々で行っていただくこととなります。

## 抵当権等の設定されている土地について

土地に抵当権等の権利が設定されている場合は、権利者の方に抵当権を抹消してもらうこととなりますが、抹消についての話し合いは、土地所有者の方と権利者の方との間で行っていただくことになります。

## 土地改良事業費等の賦課金について

土地改良事業に伴う賦課金、水利組合の脱退一時金については、土地価格に含まれているものとして取り扱われていますので、個人的に決済していただくことになります。

## 代替地について

新たな移転先（代替地）が必要な場合は、位置・形状・面積・価格などそれぞれ個別の事情が異なり、非常に複雑な要素がありますので、皆様方で探していただくことになります。

なお、代替地を提供してくださる所有者（代替地提供者）の方にも租税特別措置法の特例があり、譲渡所得の金額から最高 1,500 万円（事業用地価格が上限）まで控除されます。この特例を受けるためには、事業用地提供者、代替地提供者、起業者の三者による契約（三者契約）を行います。ただし、事前に仮契約などしますと、代替地提供者に対する特例が受けられない場合がありますので、ご注意ください。



滋賀県道路公社 道路部 道路整備課・用地課

〒520-0807 大津市松本一丁目 2-1 (滋賀県大津合同庁舎)

TEL 077-524-0142 FAX 077-524-5531



## 土地収用制度について

日本国憲法第29条第1項は、「財産権はこれを侵してはならない」と規定し、私有財産制度を保障しています。

しかし同条第3項では、公共の福祉との調整を図るため「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」と規定しています。

この規定を受けて制定された法律が土地収用法であり、公共の利益となる事業のために土地を必要とする場合に、その事業が土地の利用上適正かつ合理的であるときは、法の定めるところにより、これを収用し、または使用することができる制度です。

土地収用の手続きは、大きくは「事業認定」と「収用裁決」の2段階に分かれますが、ここでは、「事業認定」についてのみ簡単に説明します。

「収用裁決」については、滋賀県収用委員会のページをご覧ください。

## 事業認定

### 事業認定とは

事業認定とは、起業者が行う事業について、公共のために土地を収用することができる事業であると認定する処分です。

国、県、県道路公社などが行う事業は国土交通大臣が、市町村などが行う事業は県知事が認定します。ここでは、県知事が認定する場合を例にとり、手続きの流れを説明します。

#### (1)事前説明会の開催

起業者には、事業認定の申請をする前に、事業の目的や内容についての説明会を開催することが義務づけられています。



#### (2)事業認定申請

事前説明会の開催後、起業者から県知事あてに事業認定申請書が提出されます。



#### (3)事業認定申請書の写しの公告縦覧

事業認定申請書が受理されると、事業が行われる土地が所在する市町村において、申請書の写しが2週間の縦覧に供されます。事業認定について、利害関係を有する方は、この縦覧期間中に県知事へ意見書を提出することができます。

また、公聴会の開催請求をすることもできます。

↓

#### ※公聴会および審議会の開催

縦覧期間中に公聴会の開催請求があった場合は、公聴会を開いて一般の意見を聴きます。

また、縦覧期間中に、事業認定に対する意見書が提出された場合には、県知事は第三者機関である滋賀県土地収用事業認定審議会の意見を聴きます。

#### (4)事業認定

申請のあった事業が、土地収用法第 20 条に定める要件を満たしていると認められる場合には、県知事は事業認定を行い、滋賀県公報で公告します。

↓

#### (5)図面の長期縦覧

事業認定の告示後に、事業が行われる土地が所在する市町村において、認定を受けた土地の範囲を表示した図面が縦覧に供されます。この縦覧は、土地の取得が完了したときか、事業認定が失効したときまで行われます。

## 収用委員会事務局

### 収用裁決とは

憲法第 29 条第 1 項は、「財産権は、これを侵してはならない。」と定め、私有財産権を保障しています。しかし、その第 3 項で「私有財産は、正当な補償のもとにこれを公共の福祉のために用いることができる」と定めています。

この規定を受けて制定されたのが土地収用法であり「公共の利益の増進と私有財産の調整を図る」ことを目的として、土地などを収用または使用するための手続や損失補償などについて定めています。

道路、河川、公園、鉄道などの公共事業のため土地が必要となった場合は、通常、起業者（公共事業施行者）が土地所有者や関係人と話し合い、任意による売買契約により土地を取得します。

しかし、補償金額などで折り合いがつかない場合や、土地の所有権について争いがある場合など、特別な事情により任意契約により土地を取得できないときがあります。

この場合、土地収用法に基づいて、起業者は国・県事業にあつては国土交通大臣に、また市町事業にあつては都道府県知事の事業認定の承認後、収用委員会に対して収用の裁決を申請をすることができます。

収用委員会では、起業者から裁決の申請がなされると、起業者・土地所有者および関係人等の主張を聞き、必要により調査・検証を行い、一般的には収用する土地の範囲や権利の取得時期、明け渡しの期限、損失補償が正当であるかどうかを判断し、裁決します。

このような手続を土地収用制度といいます。

この制度を司る収用委員会は、公共の利益の増進と私有財産との調整を図るため、土地収用法の規定に基づき各都道府県におかれている準司法的機能（裁判所に似た仕事）を営む行政委員会で、7人の委員をもって組織されています。知事から独立し、起業者、土地所有者および関係人のいずれにもかたよらず中立で公正にその権限を行使する機



関です。

収用委員会の委員は、法律、経済、行政に関してすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる人のうちから、知事が議会の同意を得て任命します。

また、起業者、土地所有者、および関係人の全ての方の歩みよりの気運があれば、審理の途中で和解やあっせんを勧めることがあります。

なお、収用委員会には、事業の適否などに関して判断する権限はありません。

## 裁決手続きの流れ

- (1) 裁決申請および明渡裁決の申立て
- (2) 裁決申請および明渡裁決の申立書の受理、公告ならびに縦覧、裁決手続開始決定
- (3) 収用委員会による審理
- (4) 収用委員会の裁決
- (5) 和解