

公共事業における 用地補償のあらまし



名古屋市緑政土木局

名古屋市では「住みよいまちづくり」のため、道路、河川及び公園の整備に努めておりますが、そのためには事業区域内の土地をお譲りいただき、建物等を事業区域外へ移転していただかなければなりません。

そのため、関係者のみなさまには大変なご苦勞をおかけすることになりますが、公共事業の必要性をご理解いただき、ご協力を賜りますようお願いいたします。

目 次

1	用地補償のながれ	1
2	適正な補償を行うための調査	2
3	補償のあらまし	2
	(1) 土地に関する補償	2
	(2) 建物等に関する補償	2～3
4	契約から補償金の支払いまでの手続	4
5	税の特例措置について	4
6	移転先及び生活再建措置について	4
7	都市計画法と土地収用法について	5

1 用地補償のながれ

幅杭の設置

事業に必要な土地の範囲を明らかにするため、用地幅杭（ようちはばぐい）を設置します。



用地測量

地権者の方々に境界立会いをお願いし、土地の境界及び取得面積を測量します。



事業説明

- ①事業の目的、事業の概要、事業期間、工事の施工方法等を説明します。
- ②用地補償の進め方、補償の概要を説明します。



物件調査

移転していただく建物や立木等の調査を行います。



補償の説明

- ①物件調査の調査結果を確認していただきます。
- ②土地の売買代金及び建物等の移転補償金などの内容を説明させていただき、補償額を提示します。



契約締結

補償の内容をご了解いただきましたら、書面で契約を交わします。

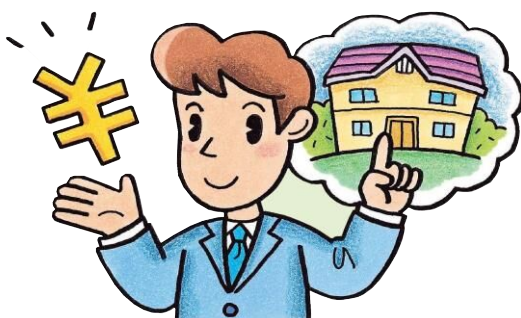


補償金の支払い

- ①土地売買代金や借地権等の消滅に関する補償金については、所有権移転登記完了後に全額をお支払いします。
- ②建物等の移転補償金や借家人の方などへの補償金については、契約を締結し、移転に着手した後に、原則として補償金の半額以内をお支払いし、建物の撤去等の完了を名古屋市が検査した後に、残りの金額をお支払いします。



土地の引渡し



2 適正な補償を行うための調査

適正な補償を行うためには、補償金算定の基礎となる土地・建物・営業等についての正確な調査が必要です。

(1) 土地の調査

事業に必要な土地の範囲を正確に確認するために、土地所有者や借地権者別に聞き取りの調査をします。

(2) 建物等の調査

事業に必要な土地にある建物・工作物等の移転料を算定するために建物の状況等を詳しく調査します。建物の内部に立ち入って調査しますので、ご協力をお願いします。このとき、塀・物置・庭木等も同時に調査します。

移転する建物に居住している方がいらっしゃる場合や店舗などの営業が行われている場合には、その状況等も調査します。

3 補償のあらまし

事業に必要な土地等の補償金額は、全国的に統一されている基準に基づいて適正に算定します。

(1) 土地に関する補償

①土地所有者に対する補償

土地の価格は、取引事例価格、公示価格、不動産鑑定士の鑑定評価を基にして適正に算定します。

その土地に建物等がある場合でも「建物等がない更地の状態」として評価します。

②借地権者に対する補償

借地権が設定されているときには、土地所有者と借地権者との間で話し合い、権利割合を決めていただき、それに応じて個別に補償します。



(2) 建物等に関する補償

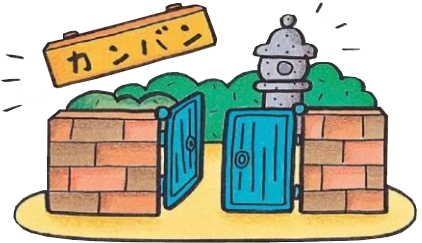
①建物補償

事業用地となる土地にある建物は、建物の配置、種類、構造、用途、残地の状況等により、通常妥当と認められる移転工法（再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法等）を決定し、移転に必要な費用を補償します。



②工作物補償

事業用地となる土地にある門、塀、庭石等の工作物に対して、その移転に通常要する費用を補償します。



③動産移転補償

建物を移転する場合に、必要となる家財道具や商品等の動産を移転するのに通常要する費用を補償します。



④仮住居補償

移転する建物に居住している方が、仮住居を必要とすると認められるときに、仮住居を新たに確保し使用するのに通常要する費用を補償します。

⑤家賃減収補償

賃貸している建物を移転することにより、移転期間中、賃貸料を得ることができない場合には、家主の方にその損失を補償します。

⑥借家人補償

移転する建物に借家している方で、移転後、引き続き借りることが著しく困難になる場合は、現在と同程度の建物を借りるために通常要する費用を補償します。

⑦立木補償

事業用地となる土地に立木がある場合、移植するのに通常必要な費用を補償します。

また、移植が事実上不可能なものについては、伐採に要する費用を補償します。



⑧営業補償

事業用地となる土地にある店舗や工場等を移転していただくことによって、販売や営業を一時休止していただくことになります。この場合に、営業の調査（税務署への申告書の写しなどの営業関係資料）に基づき従来の営業利益に見合う補償をします。



⑨移転雑費補償

建物等を移転する場合において、移転先の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用及び移転旅費等の転居に通常要する雑費を補償します。



4 契約から補償金の支払いまでの手続

(1) 契約

土地の買収価格や建物等の補償金は、基準に基づいて算定します。この補償金等の内容について各権利者の方に十分説明し、納得していただいて契約を結びます。

土地や建物に抵当権等が設定されているときは、所有者の方が抵当権者等と話し合い、契約の締結までに抵当権等の抹消をしていただく必要があります。



(2) 補償金の支払い

土地については、所有権移転登記をする必要がありますので、登記の完了後に土地売買代金（補償金）をお支払いします。

建物等の移転補償金や借家人の方などに対する補償金は、契約を締結し、移転に着手した後に、原則として補償金の半額以内をお支払いし、建物の撤去等の完了を名古屋市が検査した後に、残りの金額をお支払いします。

補償金は、原則として各権利者の方が指定する金融機関の口座に振り込みます。



5 税の特例措置について

事業用地の買収に伴う土地等の補償金に対する税金については、一般の売買とは異なり租税特別措置法による特例措置を受けることができます。ただし、特例措置の適用には一定の条件があります。

特例措置の適用に必要な証明書は、契約締結後に名古屋市が発行します。この証明書は確定申告の際に必要となりますので、紛失しないように保管しておいて下さい。

6 移転先及び生活再建措置について

建物等の移転先については、希望の場所、形状、面積、価格などがそれぞれ事情により異なりますので、原則として、土地所有者の方等に探していただくようお願いしています。

なお、移転先のご希望をお聞きした時には、できる限りの情報提供等を行います。また、土地所有者の方等に対し、個別の事情に即して生活再建の措置として「代替地の取得・あっ旋」、「市営住宅入居あっ旋」を行っています。



7 都市計画法と土地収用法について

事業の認可の告示があった日以後は、事業区域内における建物の建築等や土地建物等の譲渡について、都市計画法・土地収用法に基づいた制限がかかります。また、土地収用法の規定により名古屋市から愛知県収用委員会へ「裁決申請」や「明渡裁決の申立て」を行うことなどが可能になります。

(1) 土地の保全・建築等の制限

建築物の建築等、門や塀などの工作物の建設、移動の容易でない物件（重量が5トンをこえるもの）の設置や堆積、事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更を行う場合は、市長の許可等が必要です。

許可等なくこれらの行為をした場合は、これらの行為に関する補償を受けられなくなることがあります。

(2) 補償を受けられる方の制限

事業の認可の告示のあった日以後、事業地内の土地建物等について所有権以外の権利（借地権や抵当権など）を取得した方は、既存の権利を受け継いだ方を除き補償を受けたり収用手続の当事者になったりすることができなくなることがあります。

また、裁決手続開始の登記がなされた後においては、所有権も含め既存の権利を受け継いだ場合であっても、相続、法人の合併などを除き補償を受けたり収用手続の当事者になったりすることができなくなることがあります。

(3) 土地・建物等の第三者への売り渡し

事業の認可の告示があった日の翌日から起算して10日を経過した日以後においては、事業地内の土地建物等を有償で譲渡しようとする場合は、譲渡予定価格、譲渡する相手方のお名前などを名古屋市に書面で届け出ることが必要です。

届出後、買い取らせていただくか名古屋市が検討する間（最長30日間）は、届け出た土地建物等を譲渡することができません。

(4) 話し合いにより用地取得ができない場合の措置

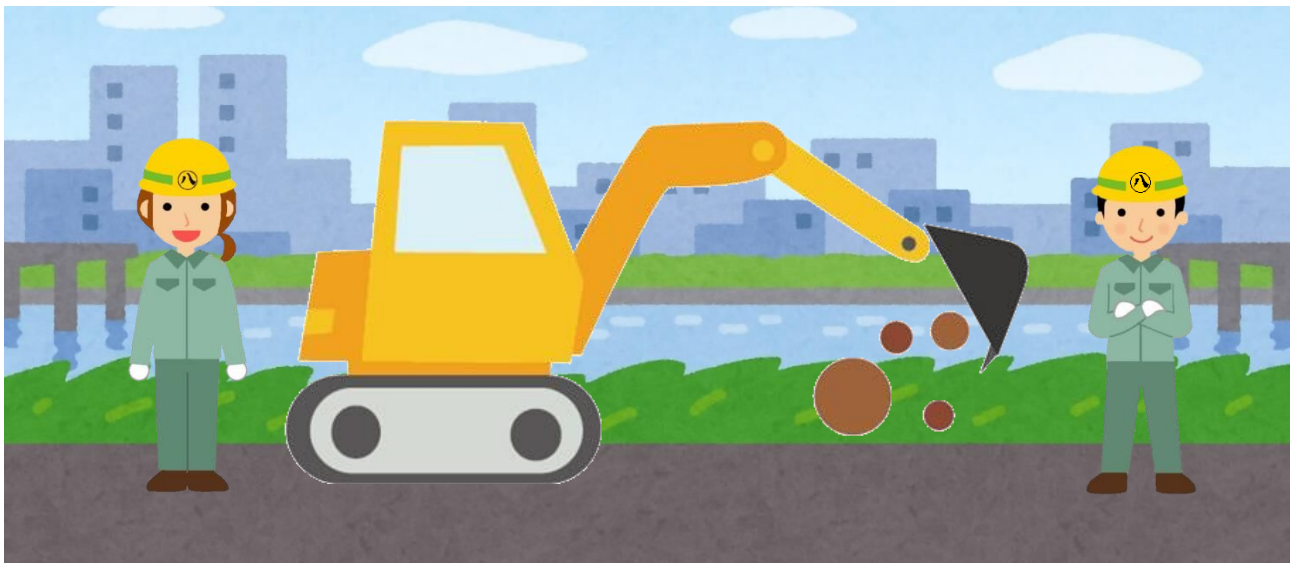
事業区域内の土地については、今後、補償内容などについての丁寧な説明に努め、話し合いによってお譲りいただくことを原則としています。

しかし、十分協議をつくしたうえでなお補償金などについて合意を得られない、土地の権利や境界について争いがあるなどのため、話し合いにより土地を取得できない場合があります。このような場合には、すでにご協力をいただいた多くの方々との関係や事業の状況などを考慮し、名古屋市は「裁決申請」や「明渡裁決の申立て」を愛知県収用委員会に対して行い、土地の所有権を取得したり、建物などを移転させ土地の明渡しをさせることを求めたりできるようになります。

(5) 土地の所有者又は土地に関して権利を有する方の請求など（抵当権者等は除きます）

土地をお売りいただく意思はあるにも関わらず、やむを得ず協議が滞っている場合、土地の所有者・権利者の方は「裁決申請を行うこと」や「土地に対する補償金を支払うこと」を名古屋市に求めることができるようになります。また、「明渡裁決の申立て」を愛知県収用委員会に対して行うことができます。

これらの請求などをお考えの場合は、名古屋市にご相談ください。



パンフレットの内容に理解しづらい点や、ご不明の点がございましたら、下記の連絡先にお問い合わせ下さい。

【連絡先】

名古屋市緑政土木局

（立体交差事業用地について）

道路部用地補償課立体交差用地担当 電話番号（052）972-2821

（橋梁事業用地について）

道路部用地補償課橋梁用地担当 電話番号（052）972-2830

（道路事業用地について）

道路部用地補償課道路用地担当 電話番号（052）972-2829

（公園用地について）

緑地部緑地事業課 電話番号（052）972-2493

（土地や補償に関する各種制限、及び土地収用について）

路政部用地管理課 電話番号（052）972-2822