

用地補償のあらまし



はじめに

公共事業は道路を拡幅したり、歩道を整備したり、河川を改修したりして、皆様の地域がより豊かで安全に暮らせるよう実施されています。そのためには多くの土地が必要となり、どうしても皆様の貴重な財産である土地をお譲り願ったり、建物等の移転をお願いしなければなりません。

このような場合、どのような手続きあるいは方法で補償が行われるのか、皆様方にご理解いただくために、このパンフレットを作成しましたので、ご一読くださいますようお願いいたします。

--

1 事業説明

地元の皆様にこれから行います事業についてご理解とご協力をいただくため、事業の目的・内容及び用地補償などについてご説明いたします。



2 測量・調査



皆様に立ち会っていただき、土地の境界や事業に必要な土地の範囲を確認していただき、建物などの物件の調査をさせていただきます。

3 補償金額の算定

調査に基づいて、買収させていただきます土地や移転していただく建物などの物件の補償金額の算定を行います。



4 補償内容の説明



皆様に土地や建物などの物件の補償金額を提示し、その内容について、ご説明させていただきます。

5 契約の締結

補償内容について、ご了解いただきますと、契約書や登記承諾書に署名押印をしていただきます。そして、建物などの物件がある場合は移転等していただくこととなります。



6 登記・移転 土地の引渡・支払



土地の所有権移転及び建物などの物件の移転等が完了し、土地を引渡していただきますと、銀行振込などにより補償金をお支払いします。

調査についてご協力をお願いします

調査は、適正な補償を行うための基礎となりますので、正確でもれのないよう行う必要があります。

●土地の調査

事業計画をもとに、必要となる土地(用地)の範囲を確定するため、皆様の土地に杭を打たさせていただきます。そして、関係する土地の所有者及び境界を確認していただき、買収する面積を確定するため、測量を行うこととなります。



●建物、立木などの調査

補償の対象となる物件(建物、立木等)を正確に把握するため、種類、構造、規格などを調査します。あらかじめ調査日程を相談させていただき、担当職員や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うこととなります。



税金について

公共事業にご協力いただいた皆様の税負担を軽減するために、譲渡所得の特別控除など特例が設けられています。

保険料等について

- ① 国民健康保険に加入されている方は、翌年度の保険料が上がることがあります。
- ② 福祉年金等受給者の方は、年金等の受給額が変わることがあります。

おわかれ

- ① 相続が発生している土地は、相続登記等をお願いします。
- ② 抵当権等が設定されている土地は、権利等の抹消をお願いします。

代替地について

代わりの土地(代替地)を求められる場合、その土地の所有者の方にも譲渡所得の特別控除が受けられることがありますので、その際には、事前にご相談ください。

ご不明な点がございましたら、ご遠慮なく担当職員にお尋ねください。



主な補償の種類は次のとおりです。

土地の補償



土地の価格(1㎡当たりの単価)は、近隣の公共事業での買収価格、公示価格、不動産鑑定評価額などをもとに算定します。この場合、地目は現況により判断することになります。

建物の補償



土地に建物がある場合は、その建物の種類、配置、構造、敷地の形状等から判断して合理的な移転等の工法を選び、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



フェンス、小屋、看板などで移設することができるものについては移設に必要な費用を、ブロック塀、井戸、コンクリート張などで移設することができないものについては、その経過年数に応じた費用を補償します。

立木の補償



庭木や山の立木については、移植や伐採に必要な費用等を補償します。

動産の移転



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

移転雑費



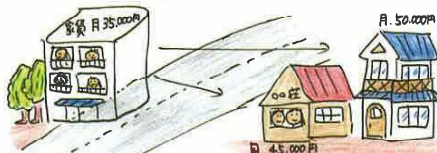
建物を移転する場合など、移転先等の選定に要する費用、地鎮祭・棟上式の費用、建築確認申請手数料、引越挨拶状などの費用を補償します。

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、休業することにより生ずる収益の減少や従業員に対する休業手当などの補償をします。

その他の補償



このほか、状況に応じて、残地に損失があった場合の補償、借家人に対しての補償、貸家の移転による家賃減収の補償などを行います。