

# 公共用地取得の流れ

令和6年4月  
宇都宮市

## 目 次

公共用地取得の流れ・・・・・・・・・・ 1

参考資料 1 物件の補償について・・・・・・・・ 3

参考資料 2 税金の優遇措置について・・・・ 5

## 公共用地取得の流れ

### 1 用地取得とは

本市が道路や河川等の整備をするにあたって、必要となる用地（土地）を権利者（所有者）の方からお譲りいただくことをいいます。

用地取得の際は、適正な土地価格を算定するとともに、建物や工作物等が支障となる場合は、権利者に移転や撤去をしていただくための補償費を算定します。

土地価格については、近隣地域や類似地域の取引事例や不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にした適正な価格を算定します。

建物や工作物等の移転や撤去にかかる費用については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」等で算出した価格により補償します。

### 2 用地取得の主な方法

#### (1) 任意取得

民法上の契約による取得であり、市と土地所有者の合意により土地の取得を行う方法です。大部分の用地は、この方法により取得します。

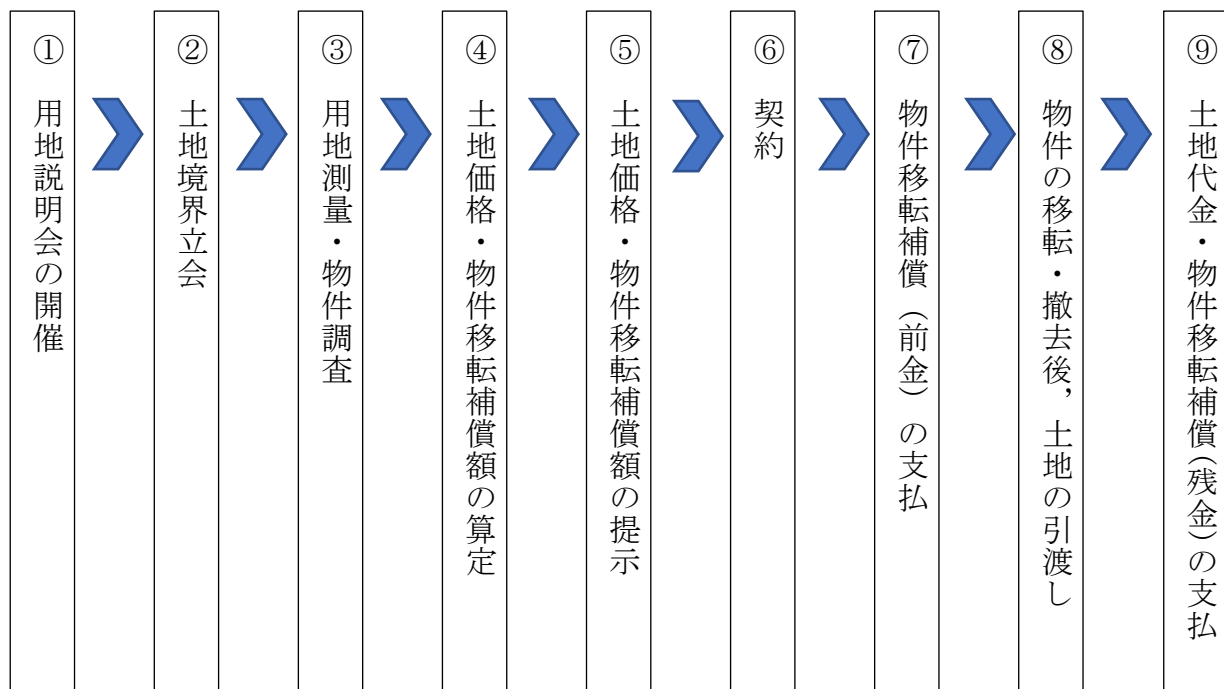
※ 市に代わって土地開発公社が用地取得（代行取得）を行う場合もあります。

#### (2) 収用による取得

土地収用法に基づき土地を取得する方法で、任意取得による合意が成立しない場合、収用委員会の裁決により、法的手続を経て土地を取得します。

### 3 用地取得の進め方

公共用地の取得手順は次のとおりです。



① 用地説明会の開催

土地・建物等の権利者・関係者を対象とした説明会を開催します。

② 土地境界立会

用地取得をする土地の関係者（土地所有者・隣接土地所有者等）に現地で立ち会っていた  
だき、土地の境界を確定し、杭等の目印を付けます。

③ 用地測量・物件調査

土地の区域や面積を確定するため、土地の測量を実施します。

建物や工作物等が用地取得をする土地にある場合は、移転や撤去をしていただくことにな  
りますので、適正な補償額を算定するため詳しく調べます。

④ 土地価格・物件移転補償額の算定

土地の評価は、近隣地域や類似地域の取引事例や不動産鑑定士の鑑定評価等を参考に算定  
します。

建物や工作物等の移転・撤去費用及びその他移転に伴う損失補償額は、物件調査の結果を  
基に、損失補償基準等により算定します。

⑤ 土地価格・物件移転補償額の提示

土地代金及び建物や工作物等の移転や撤去費用等について提示します。

⑥ 契約

契約書等の必要書類に押印・記入の上、提出していただきます。

|              |   |               |
|--------------|---|---------------|
| 土地所有者        | ⇒ | 土地売買契約書       |
| 建物所有者        | ⇒ | 物件等移転補償契約書    |
| 借家や間借りをしている方 | ⇒ | 借家人（借間人）補償契約書 |
| 借地権等のある方     | ⇒ | 権利消滅に関する契約書   |

⑦ 物件移転補償（前金）の支払

住宅等の建物や工作物がある場合は、移転料の7割以内の金額を前払いします。

⑧ 物件の移転・撤去後、土地の引渡し

建物や工作物等の移転・撤去及び建物滅失登記は、物件の所有者の方が行います。

⑨ 土地代金・物件補償（残金）の支払

土地を更地にして、お引き渡しをしていただいた後、土地代金及び物件移転補償の残金  
をお支払いいたします。

※ 土地に抵当権等が存する場合は、契約代金支払い前に抹消が必要です。

※ 建物滅失登記は、登記簿上からその建物が存在しなくなったことを登記することです。

建物を取り壊した場合には、1か月以内に建物滅失登記を行わなければなりません。

## 参考資料1 物件の補償について

### 1 物件の調査

市が取得する土地にある建物・工作物・立竹木等は，所有者ごとに調査をさせていただきます。主な調査の内容は次のとおりです。

|          |                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------|
| ① 建物の調査  | 建物の形状・寸法を調査し，材質・等級を判定します。<br>その上で建物の平面図や求積表，仕上表を作成します。 |
| ② 工作物の調査 | 建物の外にある工作物等（門柱・塀等）の調査を行います。                            |
| ③ 立竹木の調査 | 立竹木の種類・寸法・本数等を調査します。                                   |
| ④ 動産の調査  | 建物等の移転に伴って移動する必要がある動産（家財道具・商品等）の種類や大きさ等の調査を行います。       |
| ⑤ 営業の調査  | 店舗や事務所・工場の場合，営業状況の調査を行います。                             |
| ⑥ 借家人の調査 | 借家人に関して，居住人数・付帯工作物及び契約内容の調査を行います。                      |

### 2 建物の標準的な移転工法

建物の移転については，次の中から移転工法を決めます。

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| 残地に移転が可能な場合  | ① 現在の建物を動かす「曳家工法」           |
|              | ② 残地内に建て直す「構内再築工法」          |
|              | ③ 建物の一部を切り取り，間取りを変更する「改造工法」 |
| 残地に移転が不可能な場合 | ④ 別な土地に建て直す「構外再築工法」         |

※ 再築工法の場合は，現在の建物の経過年数等を考慮して補償額を算定します。

### 3 補償の内容

補償については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づいて補償額を算定します。

|           |                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 建物移転補償  | 公共事業のために買収する土地に建物や工作物（門・塀・カーポート・樹木・庭石等）等がある場合は、建物を合理的な方法で移転するために要する費用を補償します。                   |
| ② 立竹木補償   | 立竹木の移植又は伐採に要する費用を補償します。                                                                        |
| ③ 動産移転補償  | 建物や工作物等の移転に伴って、居住用家財・店頭商品等の動産の移転に要する費用を補償します。                                                  |
| ④ 営業休止の補償 | 店舗や工場等が移転することにより、営業活動を一時的に休止する必要があると認められる場合は、営業休止期間中の収益等を補償します。                                |
| ⑤ 移転雑費補償  | 移転先の選定に要する費用を補償します。法令上の手続きに要する費用を補償します。移転通知に要する費用や就業できないことにより生ずる損失を補償します。                      |
| ⑥ 借家人補償   | 建物を賃借している人（借家人）が、その建物から転居しなければならないときは、現在と同程度の建物を借りるために必要となる費用を補償します。                           |
| ⑦ 仮住居補償   | 建物を移転するために通常要する期間中、他に仮住居を必要とする場合に補償します。                                                        |
| ⑧ 家賃減収補償費 | 建物を賃貸している方（家主）が、その賃貸している建物を建替えている間に家賃収入を得ることができなくなる場合は、基準に基づいた期間の家賃相当額から管理費・修繕相当額を控除した額を補償します。 |

## **参考資料 2** 税金の優遇措置について

市に土地等の固定資産を譲渡した場合は、その譲渡所得（補償金）について確定申告により税法上の優遇措置を受けることができます。

これらの制度の趣旨は、公共事業の用地取得にご協力いただいた皆様の税負担を軽減することにあります。

※ 税金の優遇措置については、適用条件が個々に異なりますので、詳細については税務署にてご確認ください。