

公共用地取得の流れ

まちづくり部まち整備室
都市整備課用地係

目 次

1	公共用地取得を進めるにあたって	2
2	公共用地取得の主な方法	2
3	用地補償の進め方	3
①	測量調査業務の説明会開催	3
②	土地の境界立会	3
③	用地幅杭設置・用地測量・物件調査	3
④	土地価格・物件移転補償額の算定	4
⑤	土地価格・物件移転補償額の提示	4
⑥	契約	4
⑦	物件移転補償金(前金)の支払い	5
⑧	物件移転・撤去後、土地の引渡し	5
⑨	土地代金・物件移転補償金(残金)の支払い	5
4	税制上の優遇措置について	5
5	土地の譲渡等に伴うその他の税金等について	5

1 公共用地取得を進めるにあたって

甲府市が、道路や河川などの公共事業のために、皆様の「土地」をお譲りいただいたり、建物等の物件の「移転」をお願いするときは、憲法で定められている「正当な補償」を行うために閣議決定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」などにより、土地や物件の補償を行います。

補償を受けることとなる方は、原則として公共事業用地に必要となる土地に所有権や敷地権などの権利をお持ちの方、その土地にある建物等の物件を所有している方や居住している方となります。

補償は、それぞれの方の権利やその内容により補償額を算定して個別に金銭を持って行うこととなります。

そのために、皆様の権利やその内容を正確に把握する必要がありますので、市の担当職員や市が依頼した補償コンサルタントなどが皆様のご理解とご協力のもとに、土地や建物等の物件、営業内容などの調査をさせていただくこととなります。その際、土地の境界立会、用地測量、物件等の調査を行う前に、あらかじめ日時調整をさせていただきます。

2 公共用地取得の主な方法

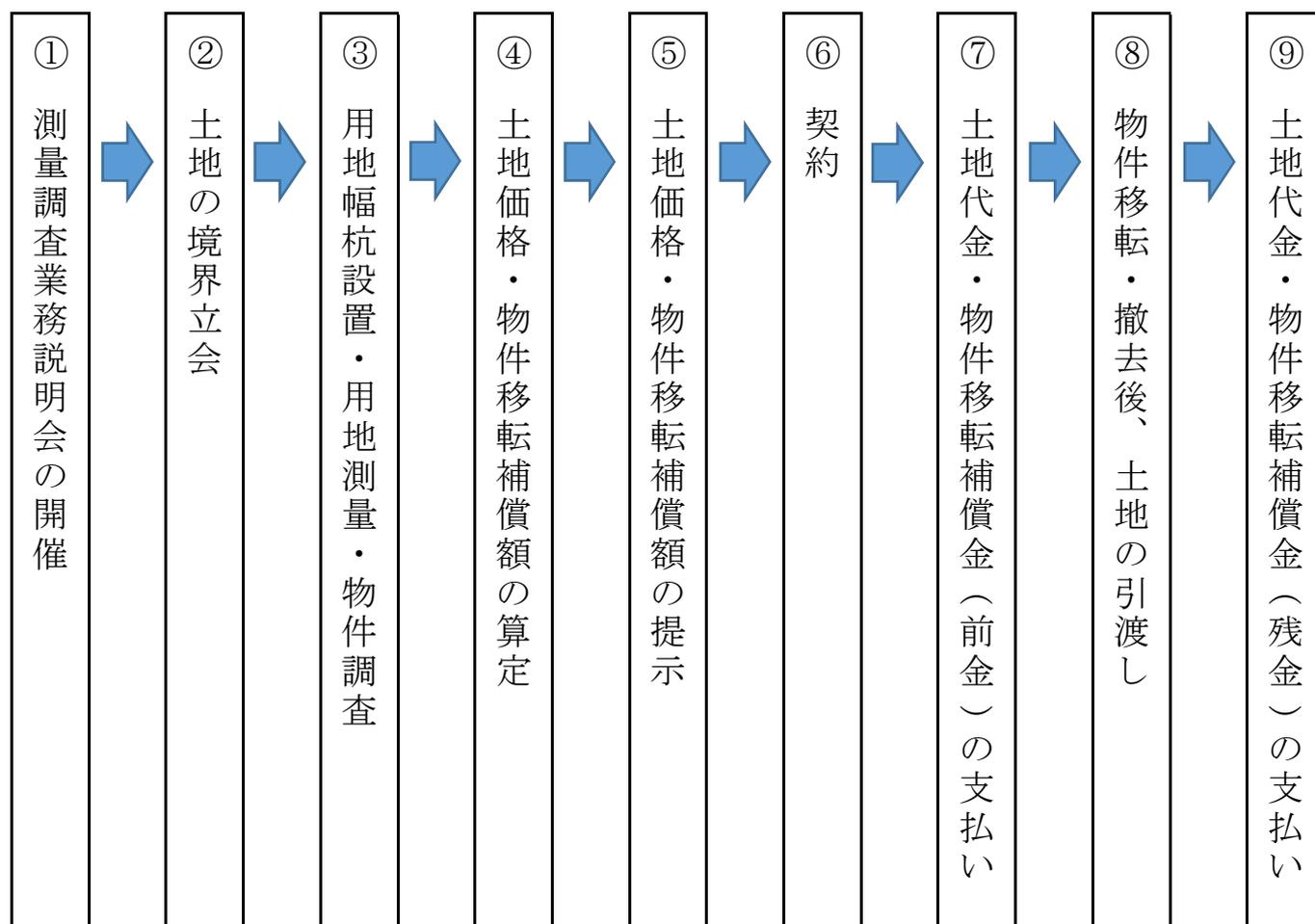
(1) 任意取得

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いたします。

(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す。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、法的手続きを経て土地を取得いたします。

3 用地補償の進め方



① 測量調査業務の説明会開催

測量調査業務を円滑に進めるために、土地等の権利者及び住民の皆様方に業務内容等についてご説明し、ご理解を深めていただけるよう「説明会」を行います。

② 土地の境界立会

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境界杭等を設置します。また、地籍調査等すでに境界が確定されている場合でも立会をしていただき、境界の再確認をお願いいたします。

③ 用地幅杭設置・用地測量・物件調査

③-1 用地幅杭設置

事業に必要な土地を明確にするために、現地において用地幅杭を打たせていただきます。また、設置予定位置に家屋等があるときは、それを避けて用地幅杭を打たせていただきます。

③-2 用地測量

用地幅杭の設置により事業範囲が決まりますと、土地の区域や面積を確定するため、用地測量を実施いたします。

③-3 物件調査

建物等の物件が用地取得をする土地にある場合は、物件の移転や撤去をその所有者にさせていただくこととなりますので、適正な補償額を算定するために物件の種類、構造、数量等を詳しく調査を行います。また、建物調査が必要な場合は、建物内に立入り調査を行いますのでご理解とご協力をお願いいたします。

④ 土地価格・物件移転補償額の算定

④-1 土地価格の算定

土地価格は補償基準で「正常な取引価格をもって土地の取得価格とすること」とされています。そこで、取得価格の算定にあたっては利用状況に着目し、近隣又は類似地域の正常な取引価格、地価公示価格等との比較、不動産鑑定士による鑑定評価価格等の資料に基づいて算定を行い決定いたします。

なお、土地は、用地測量による実測面積でお譲りいただきます。

④-2 物件移転補償額の算定

物件の移転・撤去が必要な場合は、通常妥当と認められる移転工法を認定し、移転に必要な費用を物件調査の結果をもと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

土地価格や建物等の物件移転に伴う補償額について、土地所有者及び関係人の方々にご理解いただけるようそれぞれ個別に補償内容について説明させていただき、金額を提示いたします。

⑥ 契約

補償内容や土地の引渡し時期等について、了解が得られましたら、所定の契約書に署名・押印（実印）を行っていただき、契約の締結となります。また、契約に際し、実印、印鑑登録証明書のご用意をお願いいたします。

補償金は金融機関の口座へ振込みとなりますので、事前に甲府市への登録が必要となります。希望される金融機関口座（契約者名義）の通帳や通帳のコピーなどのご用意をお願いいたします。

⑦ 物件移転補償金(前金)の支払い

補償金を前金払いする場合は、契約書に記載されている必要書類等の提出をしていただいたのち、契約金額の50%以内の範囲でお支払いすることができます。

補償金は、市へ登録された金融機関の口座に振込みをいたします。

移転すべき物件がない場合等には、土地の引渡し及び所有権移転登記完了後に一括払いとすることができます。

⑧ 物件移転・撤去後、土地の引渡し

お譲りいただく土地は、市が所有権移転の登記をいたします。

建物等の物件については、所有者の方に移転、または撤去をしていただき移転等の完了の確認を行った後、土地を引き渡していただきます。

⑨ 土地代金・物件移転補償金(残金)の支払い

土地の引渡しを受けたのち、残金についてお支払いいたします。

補償金は、市へ登録された金融機関の口座に振込みいたします。

4 税制上の優遇措置について

市に土地等を譲渡した場合は、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、詳しいことは税務署にご相談ください。

5 土地の譲渡等に伴うその他の税金等について

お支払いする補償金は皆様の所得になりますので、所得制限等により影響を受ける国民健康保険料、農業者年金、扶養控除等について、保険料の変更、年金の支給停止等になる場合がありますので、詳しいことは各担当窓口などにお問い合わせください。

(お問い合わせ先)

まちづくり部まち整備室都市整備課用地係

TEL 055-223-7055 FAX 055-232-4834