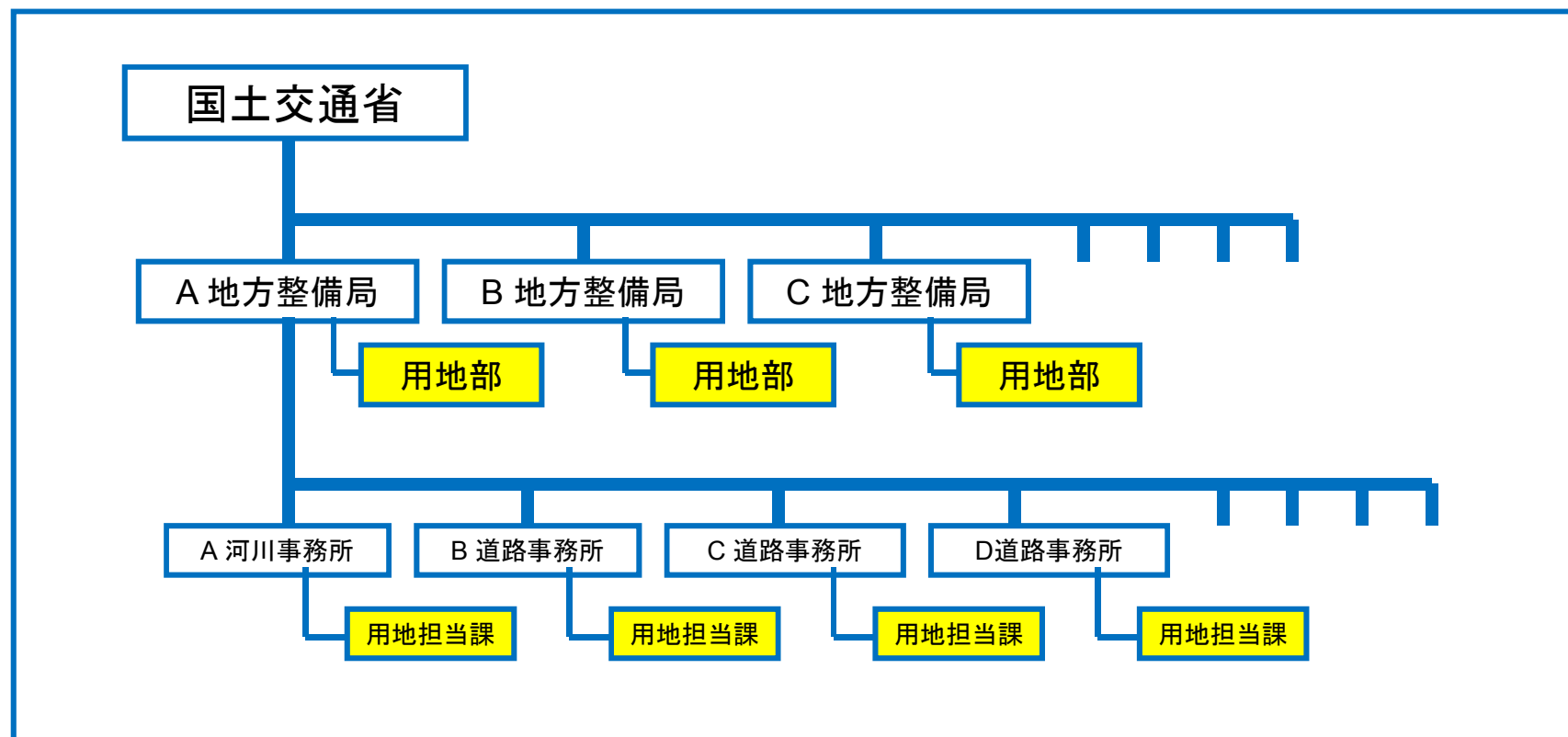


日本における公共用地取得制度

国土交通省土地・建設産業局総務課 公共用地室

平成27年1月21日

1. 国土交通省の用地取得体制

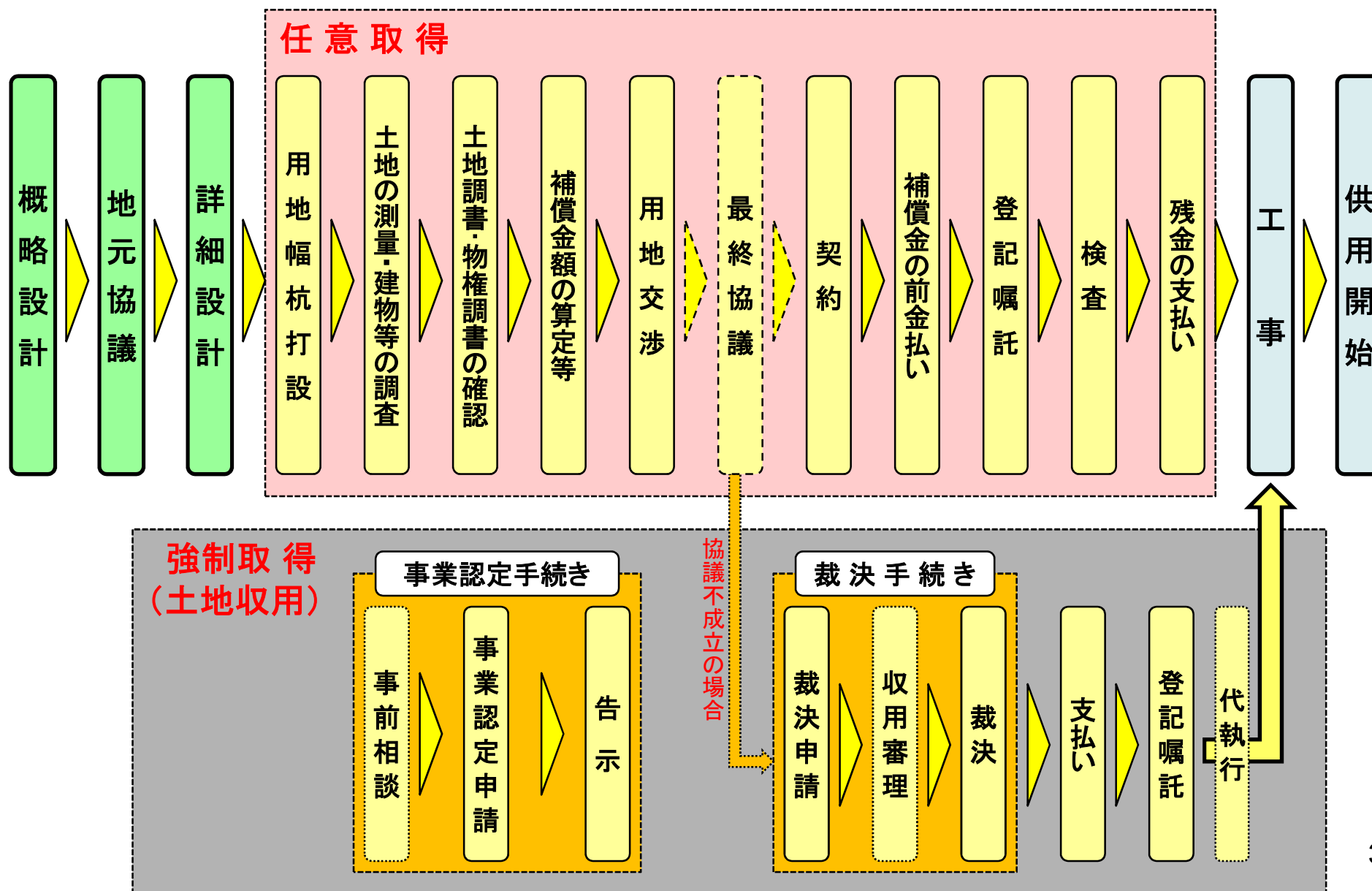


主要な河川、道路、空港、港湾等の整備は国土交通省が主に行うが、実際の事業実施は出先機関である地方整備局等の下で、複数の河川、道路、空港、港湾等の事務所が分掌している。

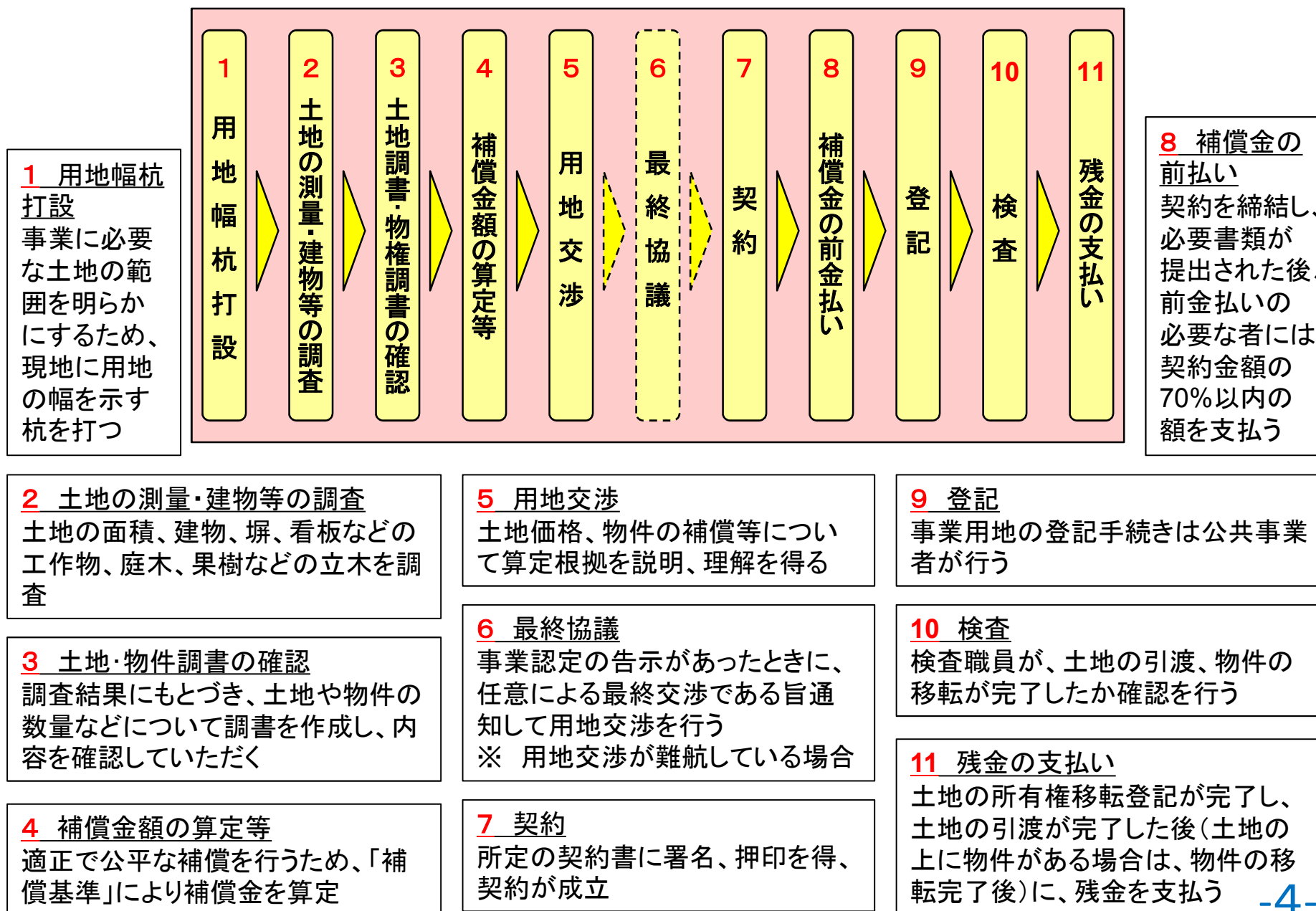
用地取得事務については、補償金の算定や用地交渉等を事務所の用地担当課が行っている。

地方整備局には用地部があり、各事務所が行う用地取得事務の総括的な役割を担っている。

2. 公共用地取得事務の流れ



2. 公共用地取得事務の流れ



3. 補償金の算定、用地交渉

3-1. 補償金の算定

● 損失補償とは

損失補償とは、公共事業による用地の取得等の結果、土地所有者等が被る財産上の特別の犠牲(精神的損失は含まない)を、租税または事業の利用料の形で社会の全員の負担に転化する制度。

● 補償基準

主な公共事業者は、国の定める「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」を元に各々の補償基準を定めている。国土交通省においては「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」を定めている。

● 土地の補償

土地の補償額は近傍類地の取引価格を基準にして算定する。

土地に借地権等の権利が設定されている場合、当該権利の補償額は近傍類地における同種の権利の取引価格を基準に算定する。

● 建物の補償

建物を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償する。

● その他の補償

工作物補償、立木補償、動産移転料、仮住居等補償、借家人に対する補償、家賃減収、移転雑費、墳墓改装料補償、祭祀料等補償、残地補償、営業補償 等

3-2. 用地交渉

● 用地交渉

土地所有者等の理解が得られるよう、補償額の算定根拠等について説明する。

用地交渉は通常2名で行う。

用地交渉を補償コンサルタント業者等に業務委託する場合もある。

4. 生活再建、土地収用制度

4-1. 生活再建対策

財産上の損失に対する補償とは別に、公共事業によるマイナス影響を解消、緩和するために生活再建措置がある。

生活再建措置の代表的なものとして代替地対策があり、地方公共団体が所有する土地や不動産業者が保有している土地の情報等を、公共事業者が被補償者に提供するあっせん方式が主に行われている（ただし実際には被補償者が自ら代替地を探し出す例が多い）。また、一部のダム事業等においては、公共事業者が土地を取得し造成したうえで直接被補償者に代替地として提供している例もある。

4-2. 土地収用制度

● 土地収用法

土地収用法は、公共事業の用地取得に当たって地権者の同意が得られない場合等に、当該土地を取得するための法的手続を規定。

● 事業認定手続

事業認定庁（国土交通大臣等）が申請事業が土地を収用するに値する公益性を有することを認定する手続。

● 収用裁決手続

収用委員会が土地所有者等に対する補償金の額等を決定する手続。

