

6. 用地補償

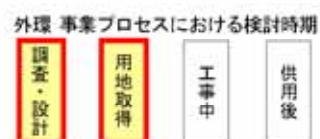
- ① 代替地(農地)の確保や補償などへの懸念
- ② 地権者へ個別に丁寧な対応をすることへの期待

○これまでに頂いた意見

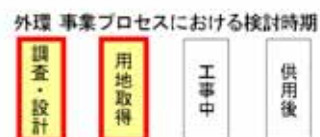
- 農地は土壌や人(所属する組織など)が変わると継続が難しいことへの懸念がある。現在の農地と同条件の代替地の確保により、移転しても農業を続けていくことができる。
- 移転補償や事業に伴う税制措置が事業主体や事業のやり方、事業時期などによって変わると聞いているが、国の事業である事を明確にし、補償や税制措置などがよくわかるような説明を期待する。

(国)

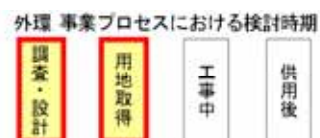
- 出来る限り関係権利者のみなさまの意向に沿えるよう、事業化後に事業者による代替地の確保や斡旋など関係機関の協力を得ながら実施していきます。



- 事業説明会以降、土地所有者、建物所有者及び関係権利者の方々を対象に用地説明会等を開催し、用地補償に関する進め方、補償の内容等について説明後、各家庭を訪問するなど個別に補償内容の説明を実施します。

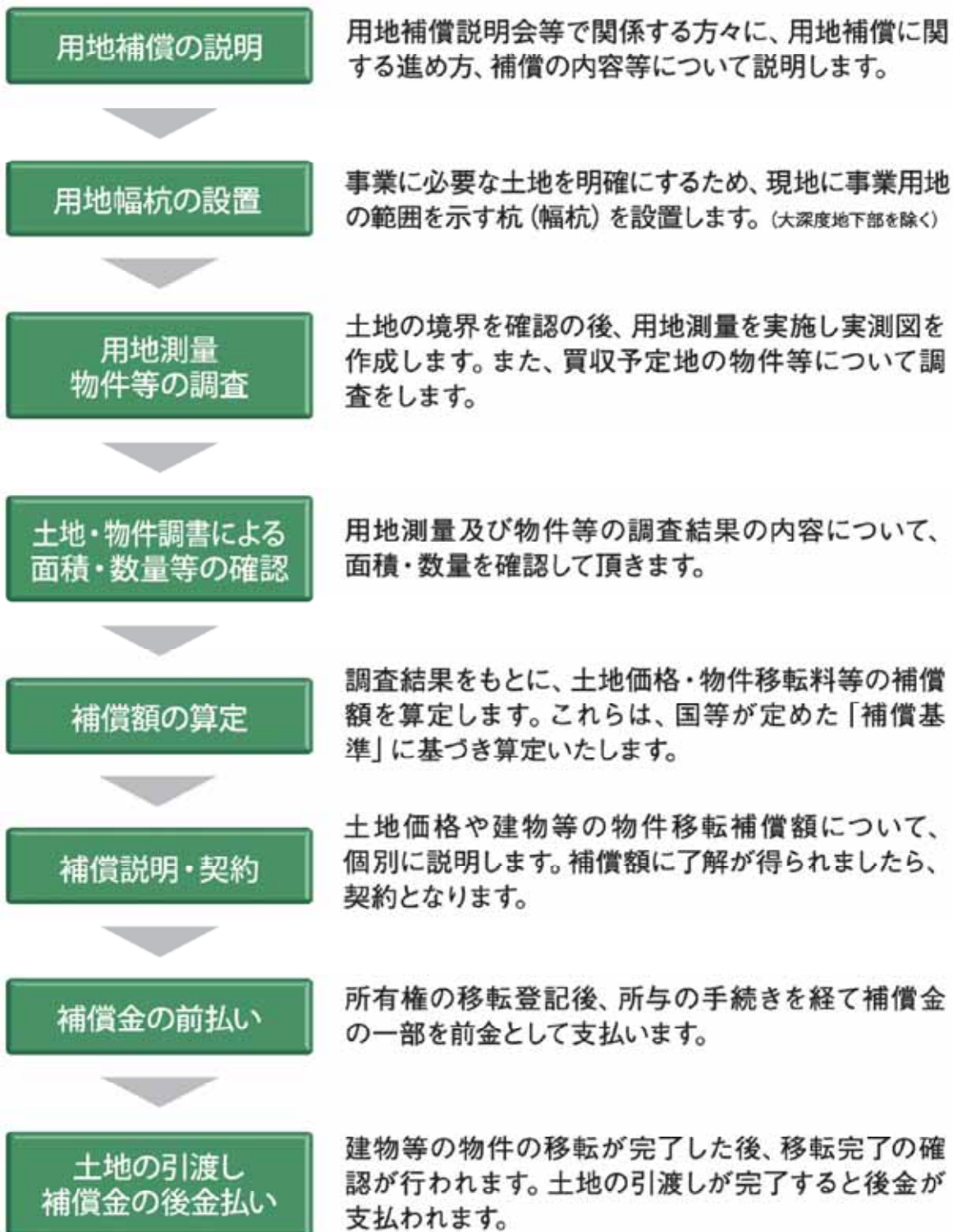


- 外環計画に伴い移転を余儀なくされる方々には、少しでも早く生活再建が図られるよう適切な補償を行うとともに生活再建に関する相談や代替地の斡旋、情報提供など十分な支援を行うよう誠意をもって努めてまいります。



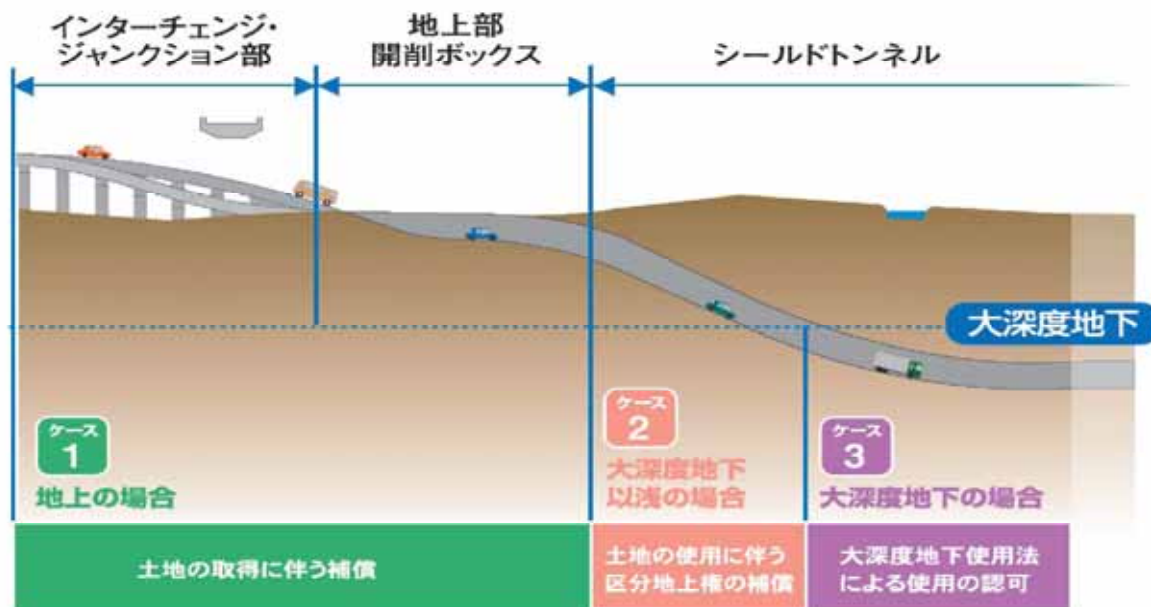
参考:用地補償の手順について

用地補償の手順について



外環の関越道～東名高速間の大部分の構造形式は地下方式で大深度法（「大深度地下の公共的使用に関する特別措置法」以下同様）の適用可能な深さに計画しております。したがって、事業用地の大部分は、大深度法の適用区域となりますが、インターチェンジ・ジャンクションや本線に接続するトンネルなどの一部の区間については、土地の所有権の取得または土地の使用にともなう区分地上権の設定をさせていただくことになります。

外環事業に必要な事業用地の区分としては、主に次の3つのケースとなります。



ケース 1 地上の場合
土地の取得に伴う補償

▶ 土地の補償額

取得する土地に対しては、『正常な価格』をもって補償いたします。土地価格の算定にあたっては、売買実例価格、地価公示価格などを調べ、さらに不動産鑑定士による鑑定評価額を求め、総合的に比較検討した上で決定します。



▶ 建物等の移転補償額

土地に建物等がある場合は、その建物等の配置、種類、構造、敷地の形状等に基づき通常妥当と思われる移転工法を決定し、その移転工法により算定された額が建物等の移転補償額となります。



▶ 移転に伴うその他の補償額

その他、土地の取得及び建物等の移転に伴い、必要となる費用を補償いたします。主な補償項目としては

- 建物等の移転先選定に要する費用
 - 登記費用等の法令上の手続きに要する費用
 - 引越し等に要する費用、休業手当相当額の補償
- また、営業をなさっている場合には営業補償があります。



ケース 2 大深度地下以浅の場合
土地の使用に伴う区分地上権の補償

地下を使用する場合については、区分地上権の権利を設定させていただきます。

▶ 区分地上権設定の概要

土地の地下に設置される、トンネル構造物の上下左右に一定の範囲を定め、その範囲内を使用するための権利を「区分地上権」といいます。なお、区分地上権の権利設定にあたっては、土地登記簿に登録させていただきます。

▶ 対象区間

トンネル構造物が大深度地下より浅い区間が対象となります。

▶ 区分地上権設定補償額の算定イメージ

区分地上権の設定により地下の利用が制限されますので、その制限された利用の価値相当分を補償します。なお、地上部では原則としてこれまでと同様の土地利用が可能となります。

ケース 3 大深度地下の場合
大深度法による使用の認可

▶ 補償の取扱い

大深度地下は、地下の利用等において通常の利用が行われない空間となりますので、対価補償はなされません。なお、事業区域に井戸等の既存物件が存する場合については、これを明け渡しいただくために通常生じる損失の補償をさせていただくことになります。