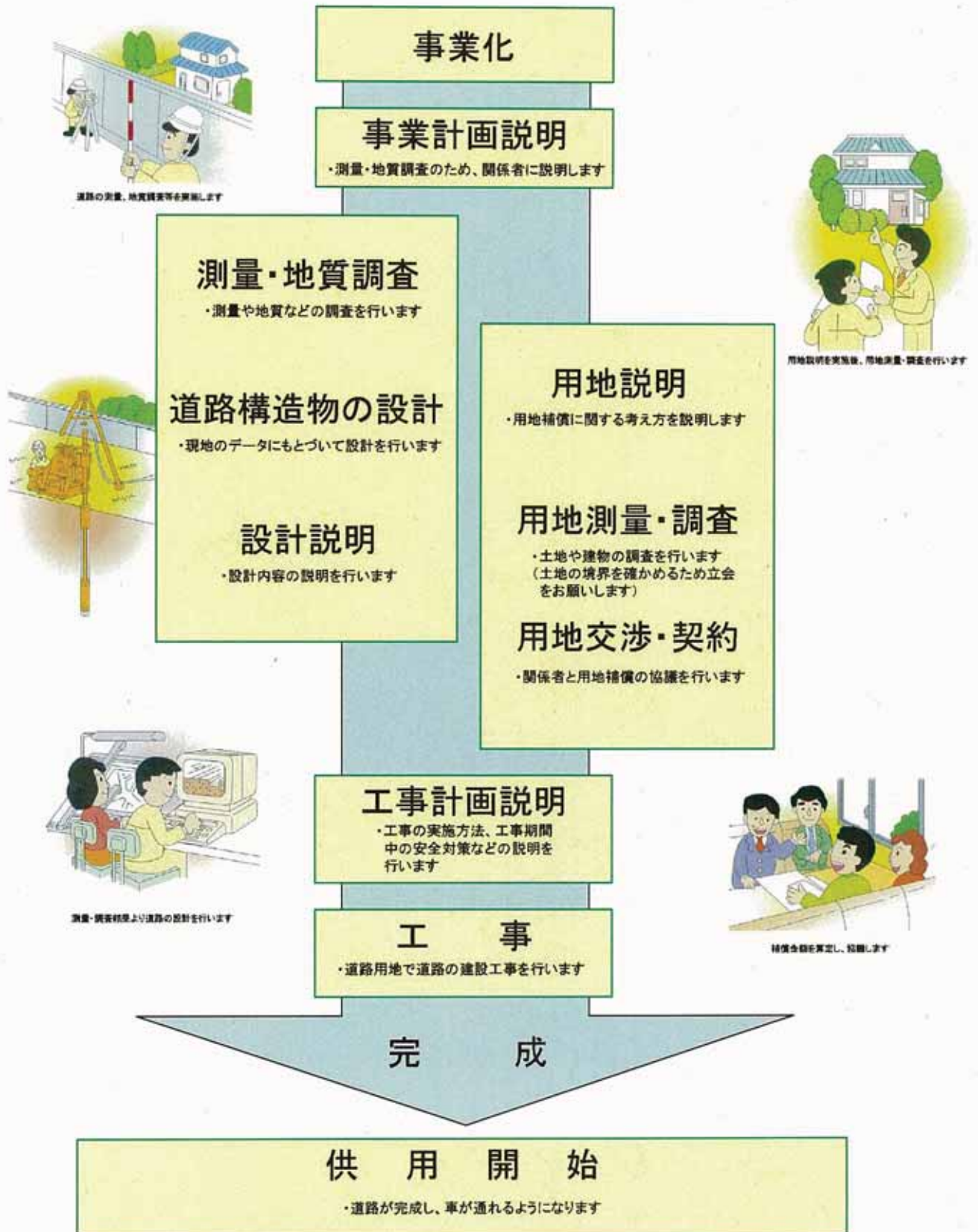


一般的な道路事業の流れ



用地補償の手順について



用地補償の説明

用地補償説明会等で関係する方々に、用地補償に関する進め方、補償の内容等について説明します。

用地幅杭の設置

事業に必要な土地を明確にするため、現地に事業用地の範囲を示す杭(幅杭)を設置します。(大深度地下部を除く)

用地測量 物件等の調査

土地の境界を確認の後、用地測量を実施し実測図を作成します。また、買収予定地の物件等について調査をします。

土地・物件調書による 面積・数量等の確認

用地測量及び物件等の調査結果の内容について、面積・数量を確認して頂きます。

補償額の算定

調査結果をもとに、土地価格・物件移転料等の補償額を算定します。これらは、国等が定めた「補償基準」に基づき算定いたします。

補償説明・契約

土地価格や建物等の物件移転補償額について、個別に説明します。補償額に了解が得られましたら、契約となります。

補償金の前払い

契約が締結され、必要書類を提出していただいたのち、補償金の一部を前金として支払います。

土地の引渡し 補償金の後金払い

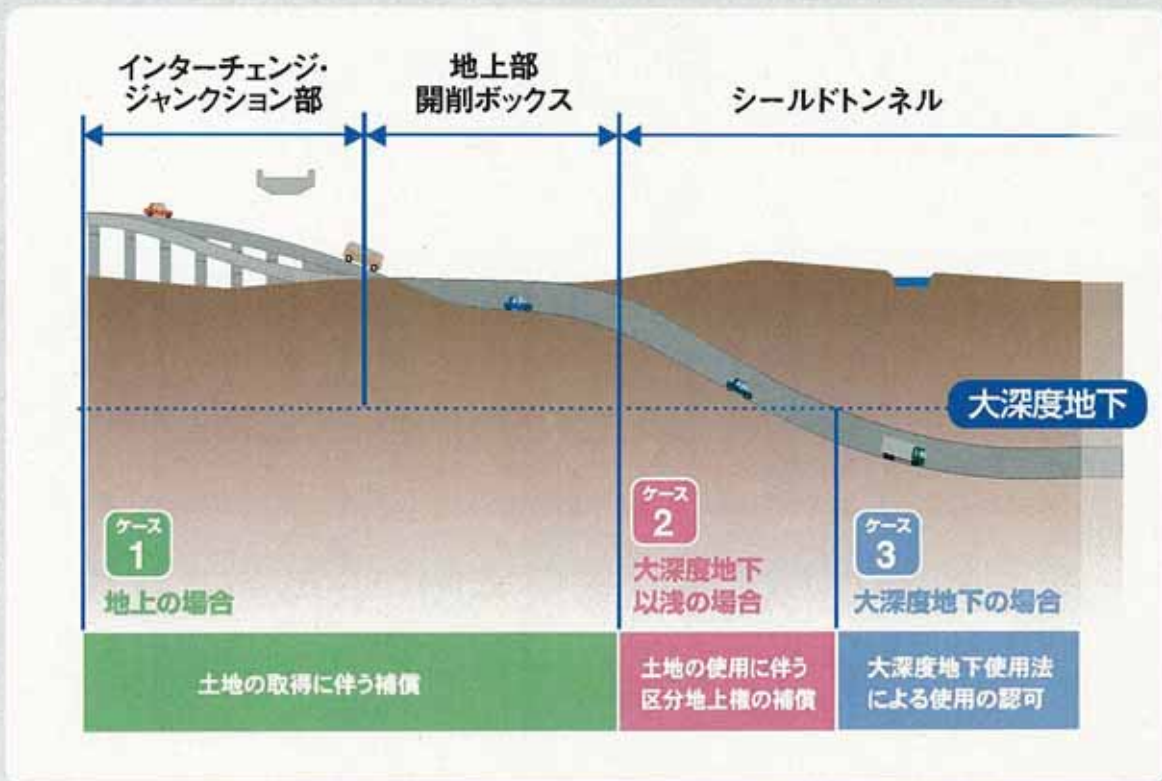
建物等の物件の移転が完了した後、移転完了の確認が行われます。土地の引渡しが完了すると後金が支払われます。



事業用地の区分

外環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。従いまして、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等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伴う区分地上権の設定をさせていただくことになります。

外環事業に必要となる事業用地の区分としては、主に次の3つの形態となります。



※ 1 上記ケース1、2に対する補償については、その内容、算定方法等の詳細を定めた損失補償基準等に基づき補償を行います。

※ 2 上記ケース2、3の地上部については、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。

* 大深度地下は、次の①または②のうちいずれか深い方の深さの地下です。

①地下室の建設のための利用が通常行われない深さ（地下40m以深）

②建築物の基礎の設置のための利用が通常行われない深さ（支持地盤上面から10m以深）



ケース 1

地上の場合

土地の取得に伴う補償

土地の取得に対する補償については、土地の所有権等に対する補償と、土地の取得に伴う建物等の移転に対する補償を行います。

▶ 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

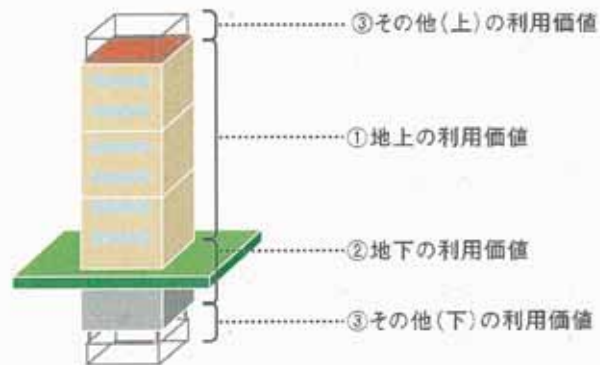
区分地上権の設定により地下の利用が制限されますので、その制限された利用の価値相当分を補償します。なお、地上部では原則としてこれまでと同様の土地利用が可能となります。

土地の利用価値とは？

①地上の利用価値②地下の利用価値③その他の利用価値とに立体的に配分することにより判定することとしており、土地全体の利用価値に対するそれぞれの割合を利用率といいます。

〈参考例〉一般的な住宅地域

- ① 地上の利用価値
- ② 地下の利用価値
- ③ その他の利用価値(上空+地下)





ケース 3

大深度地下の場合

大深度法による使用の認可

外環については、円滑な事業の実施や沿線への環境影響等の観点から、シールド本線の大部分について、大深度法の適用が可能な深さに計画しております。

▶ 大深度地下の考え方

「土地所有者による通常の利用が行われない深さ」が大深度地下の深さとなります。



大深度地下のイメージ図 ▶

大深度法の概略手続き



▶ 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、これを明け渡して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。

用地補償

用地補償の概要

1

補償額の算定等について

適正に算定した価格で補償

土地等の権利者の方に補償

原則として金銭での補償

2

土地

建物等

立竹木

移転雑費

主な補償項目

動産

借家人・借間人

営業

3

土地価格の算定について

近傍類地の正常な取引価格

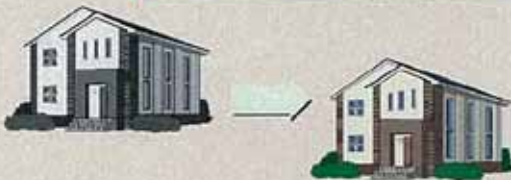
地価公示価格等

地域の標準地価格

不動産鑑定士による鑑定評価価格

4

建物等移転料の算定について



敷地と建物の位置関係

構造

用途

その他の条件

通常妥当と認められる移転先の認定

移転工法の認定

移転費用の補償

5

立竹木補償の算定について

一般庭木等

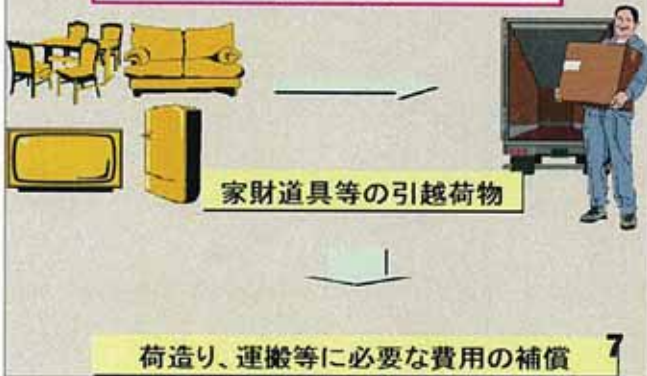
移植に必要な費用等を補償

* 樹種、利用目的により異なります

6

用地補償

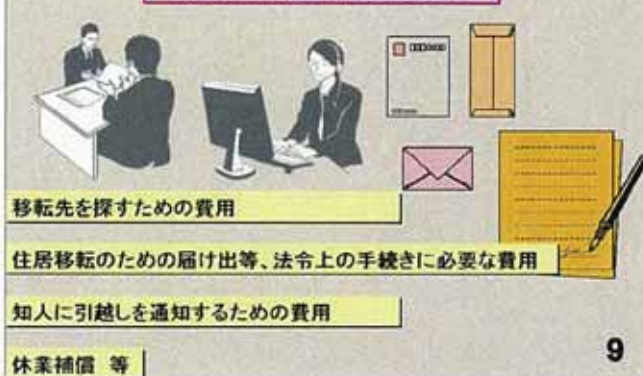
動産移転補償の算定について



借家人・借間人に対する補償の算定について



移転雑費の算定について



営業休止補償の算定について

