

# 損失補償等のあらまし

小平都市計画公園事業 鎌倉公園

小 平 市

事業計画について

環境部 水と緑と公園課 緑化推進担当

TEL 042-346-9830 (直通)

用地取得について

企画政策部 公共施設マネジメント課 財産担当

TEL 042-346-9557 (直通)

## 目 次

1	事業概要	1
2	事業認可の告示による制限及び価格固定	1
3	一般的な事業用地買収の進め方	2
4	損失補償のあらまし	3
5	ご移転先について	8
6	ご契約について	8
7	法的な請求	8
8	話し合いによる用地取得ができない場合	9

小平市では、居住環境の向上のため、都市計画公園の新設や市道の拡幅、改良、駅前広場や駅周辺の整備等、都市基盤の整備を進めています。

このような整備を進めるには、所有者の皆様から事業に必要な土地を提供していただくことや、建物等の移転・一部除去、また借地人、借家人の方々にも移転していただくことなど、多くの方々のご協力を得ることが必要になります。

この度、事業の開始に当たり、皆様には大変ご迷惑をおかけいたしますが、公共事業の必要性をご理解いただき、何とぞご協力を賜りますようお願い申し上げます。

## 1 事業概要

小平都市計画公園事業鎌倉公園は、小川町二丁目地内に位置する、計画面積2.9haの都市計画公園です。

本公園は、小平市都市計画マスタープランにおいて、「みどりの拠点」として位置付けられ、農を身近に感じる空間としての農業公園の整備に向けて取り組むとともに、公園北側に隣接する小平都市計画道路3・3・3号新五日市街道線の一部区間などの周辺の基盤整備と一体となって進めることとされており、現在整備を進めています。

### 事業概要

- |        |                        |
|--------|------------------------|
| ① 名称   | 小平都市計画公園事業鎌倉公園         |
| ② 施行箇所 | 小平市小川町二丁目地内            |
| ③ 計画面積 | 2.9ha                  |
| ④ 認可面積 | 約2.0ha（第一期整備区域）        |
| ⑤ 事業認可 | 令和3年8月20日（東京都告示第1042号） |
| ⑥ 事業期間 | 令和3年8月20日～令和9年3月31日    |

## 2 事業認可の告示による制限及び価格固定

事業区域にある皆様の土地・建物等は、事業認可の告示後は、都市計画法によって次のように制限されますのでご承知おきください。

- (1) 事業に支障となるような土地の形質の変更や建築物の建築は、小平市長の許可を受けなければできません。
- (2) 土地・建物等を市以外の者に有償で譲渡しようとする方は、あらかじめ書面で市に届出いただく必要があります。

また、土地に対する補償額は、事業認可の告示の日に1年間価格の固定がされます。

### 3 一般的な事業用地買収の進め方

① 事業概要及び測量説明会 令和2年度実施済  
事業計画の概要、事業工程、測量、用地確保のための日程等をご説明いたしました。



② 測量 令和2年度実施済  
土地所有者及び関係人の皆様方個々の所有地と隣接地との境界を確認した上で、お譲りいただく土地の区域や面積を確定するため、現地の測量をいたしました。



③ 土地価格の評定  
お譲りいただく土地を価格固定日時点の適正価格で評価し決定いたします。



④ 建物等の調査  
土地をお譲りいただくことにより、移転を要する建物・門塀・樹木・庭石等について、その用途・構造・数量・権利関係等を調査いたします。調査の際は、土地・建物内に立入らせていただくこととなりますので、ご協力をお願いいたします。



⑤ 移転補償額の算定  
建物等の調査に基づき、権利者ごとに移転費等の通常生ずる適正な損失補償額を算定いたします。



⑥ 土地価格及び補償額のご説明  
土地・建物所有者や関係人の皆様ごとに、補償額のご説明をさせていただきます。



⑦ ご契約のための調整  
損失補償の内容について合意をいただけたら、ご契約の時期・抵当権等の抹消の件・土地引渡しの時期・その他ご契約に関するご説明やご移転に関する具体的な調整をいたします。



⑧ ご契約の締結

調整が済みましたら土地・建物所有者や関係人の皆様と個別にご契約いたします。なお、一画地の土地に複数の土地・建物所有者及び関係人の方がおいでになる場合は、同日にご契約させていただくことを原則としております。



⑨ お支払い

補償金は次のとおりお支払いいたします。

ア 土地に関する補償金

土地をお譲りいただいた方には、所有権移転登記が完了いたしましたら全額お支払いいたします。なお、登記手続は市が行います。

イ 借地権消滅補償金

借地権を有する方には、所有権移転登記が完了いたしましたら、全額お支払いいたします。

ウ 物件等移転補償金

建物等をお譲りいただく方には、ご契約の後（土地を所有している方は土地補償金と同時に）、8割相当額の補償金をお支払いし、ご移転が完了した後に残額をお支払いいたします。

エ 立ち退き補償金

借家人・借間人の方にご契約の後、8割相当額の補償金をお支払いし、ご移転が完了した後に残額をお支払いいたします。

## 4 損失補償のあらまし

### (1) 補償を受ける方

土地をお譲りいただくに当たって損失の補償を受けることになる方は、事業認可の告示の日において次の権利を持つ方に限定されます。

- ① その土地の所有権
- ② その土地に関する地上権、賃貸借及び使用貸借による権利等の所有権以外の権利
- ③ その土地にある建物や工作物、立木等に関する権利
- ④ その土地にある建物等について、賃貸借及び使用貸借等の所有権以外の権利

\* なお、補償対象の方であっても、事業認可の告示の日以降に土地の形質を変更、建物や工作物の新築・増改築等をしたときに、あらかじめ小平市長の許可を受けていない場合は、変更した部分に関する補償は受けられません。

### (2) 金銭補償の原則

補償は、移設を前提としてこれに要する費用をお支払いするものです。金銭による補償を原則としておりますので、建物・門塀・樹木・その他の工作物等の買取りはいたしません。

### (3) 土地に関する補償

#### ① 土地売買代金

土地の価格は、地価公示法に基づく標準地の価格を基準とし、近傍類似の取引額、不動産鑑定士による鑑定評価額並びに諸課税の評価額等を参考として評価し、さらに小平市財産評価審査委員会の評定を受けて決定いたします。

土地の価格を算定するにあたっての基準日は、事業認可の告示日となります。都市計画事業の場合、事業に長期間を要することから、自動的に1年後のその時点が事業認可の告示日とみなされることとなります。それが、事業期間の終了まで繰り返されます。

お譲りいただく土地に借地権がある場合には、土地所有者と借地人との間で決めていただく配分率にしたがって補償いたします。

#### ② 残地補償

事業区域外に土地が残ってしまう場合で、その土地（残地）の価格が下がるなど、損失が生じると認められる場合には、お譲りいただく土地の価格との差額を補償いたします。

### (4) 土地以外の物件に関する補償

#### ① 補償物件の調査

事業区域内に建物・門塀・樹木・その他の工作物等がある場合は、移転・改築等に必要な経費を補償するため、事前に調査をしなければなりません。

その内容は、建物の使用材質等も調査するため、土地及び建物の内部にも立ち入らせていただくこととなります。

また、事業区域内で営業されている方は、営業申告書・従業員給料申告書・確定申告書の写し及び法人の場合は決算書の写しを提出していただくこととなります。また、貸家やアパートをお持ちの方は賃貸借契約書の写しをご提出いただくこととなりますのでご協力をお願いいたします。

なお、調査は業者委託により行いますが、市職員同様この調査により知り得た秘密は厳守いたします。

#### ② 建物補償

建物が事業区域内にある場合は、残地の有効活用（残地への再築）を前提に、「通常妥当と認められる再建方法」に要する費用を補償いたします。

また、この場合の通常妥当と認められる再建方法とは、建物所有者等の主観的な事情によることなく、客観的・合理的で適正な再建方法となります。

前記の補償物件の調査後、残地が通常妥当な移転先となるかどうかを有形的検討、機能的検討、法制上の検討のほか経済的検討を加え、移転先を残地（構内）または残地以外の土地（構外）のどちらかを決定した上、下

記の移転工法を認定し、その補償額を算定いたします。

ア 再築工法

従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的であると認められるときに採用します。

○ 構外再築工法

残地以外の土地に、従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的であると認められるときに採用します。

○ 構内再築工法

残地内に、従前の建物と同種同等の建物または従前の建物に照応する建物を建築することが合理的であると認められるときに採用します。

イ 曳家（ひきや）工法

曳家後の敷地と建物等の関係、建物の構造及び用途、建物の部材の希少性の程度等を勘案して、建物を曳家することが合理的と認められるときに採用します。

ウ 改造工法

建物の一部（構造上切り離せない部分を含む。）を切り取り、残地内で残存部分の一部を改築し、または増築することにより従前の機能が維持できることが合理的と認められるときに採用します。

エ 除去工法

○ 一部除去工法（切取補修）

取得する土地の上にある建物の一部が、当該建物に比較してわずかであり、かつ重要部分でなく、その部分の切り取りを行っても従前の用途、機能上に与える影響が少ないと判断されたときに採用します。

○ 除去工法

建物を再現する必要がないと認められるときに採用します。

オ 復元工法（移築工法）

文化財保護法により指定された建築物または文化財保護法に類した国または地方公共団体指定の建築物で、建物を原形で復元する必要がある建築物の場合に限り採用します。

③ 工作物補償

エアコン・電話・テレビアンテナ・車庫・倉庫・給排水設備・塀・門扉・樹木・庭石その他建物以外のものであって、人為的な造作により土地等に定着された物件を建物の移転工法に準じて工法を認定し、その場合に要する費用を補償いたします。

④ 動産移転補償

建物等の移転に伴い、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動産の移転に要する費用を補償いたします。

⑤ 仮住居補償

現在の敷地の中で建物を建て替えまたは改造する場合は、工事期間中の仮住居の使用に要する費用（敷金・礼金・家賃等）を補償いたします。

⑥ 借家人補償

借家人又は借間人で、借家・アパート等の移転に伴い、賃貸借契約を続けることが難しいと認められるときに、従前と同程度の家屋や部屋を借りるための契約等に通常要する費用を補償いたします。

⑦ 営業補償（下記のうちいずれかを認定して補償いたします。）

ア 営業休止補償

事業者が、建物の移転等に伴い、現在の営業を一時休止せざるを得ないと認められるときは、休業期間中に得られたであろう収益分と休業期間中も必要となる固定的な経費並びに再開後の一定期間について得意先の減少による減収分を補償いたします。

イ 営業廃止補償

その土地固有の業種を営む事業者が、従前の営業場所から他の場所に移転せざるを得ないことに伴い、従前と同種の営業を継続していくことが客観的にみて不可能であると認められるときに、通常生ずる損失について補償いたします。

ウ 営業規模縮小補償

その土地固有の業種を営む事業者が、土地等の一部が買い取られることに伴い、従前の営業規模を縮小しなければならないと認められるときに生ずる損失を補償いたします。

⑧ 家賃減収補償

貸家・アパート等の所有者で、賃貸している建物を移転する場合、その期間中賃貸料を得ることができないときに、その損失を補償いたします。

⑨ 移転雑費補償

移転のために支払いが予想される経費で、移転先の選定に要する費用（不動産仲介手数料等）・登記等の法令上の手続きに要する費用・移転旅費・挨拶に要する費用・各種契約に要する印紙代金等の通常生じる費用を補償いたします。



(5) 土地以外の物件補償一覧表

補償項目	居住状態 自分の家に 住んでいる場合	家を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家人、借間人
建物移転補償	○	○	—
工作物等移転補償 (樹木、庭石類を含む)	○	○	○
動産移転補償	○	—	○
仮住居補償	△ 仮住居が必要と認めら れるとき	—	△ 仮住居が必要と認めら れるとき
借家人補償	—	—	○ 仮住居補償以外の場合
営業補償	○ 営業者に限る	○	○ 営業者に限る
家賃減収補償	—	○	—
移転雑費補償	○	○	○

○印をつけたものがそれぞれの補償の対象となるものです。

△印は、その必要があると認められた場合に補償の対象となるものです。

注：○印があっても、該当する損失が生じないと認められるときは、補償はできません。

(6) 税金の優遇措置

事業の施行に伴い土地等を譲り渡したときには、次のような税金の優遇措置があります。

① 譲渡所得に対する課税の特例

次のうちいずれか一つを選ぶことができます。

ア 5,000万円の特別控除

土地等の譲渡価格からその資産の取得費と譲渡経費を控除し、その残額から5,000万円の特別控除額が控除されます。ただし、この特例は買取りの申出から6か月以内に土地等を譲り渡したときに限り適用されます。

イ 代替資産の取得による課税の繰延べ

土地等の譲渡が行われ補償金を取得した場合において、その補償金で代わりの資産を取得したときは課税の繰延べ（課税上、譲渡がなかったものとする）を受けることができます。

② 不動産取得税の課税の特例

土地等の譲渡が行われ補償金を取得した場合において、その補償金で代わりの資産を取得したことによる不動産取得税は減額されます。

注：詳しいことは、所轄の税務署（譲渡所得関係）及び都税事務所（不動産取得関係）にご相談ください。

#### (7) 物件移転等の期限

国及び地方公共団体の会計は年度（４月から翌年３月まで）ごとに区分されており、年度内にお支払いを完了することが義務付けられています。

今回の事業用地の買い取りにつきましても、市は同様の制限を受けています。したがって、基本的に物件移転等のご契約いただいた年度内にお願いをいたします。

#### (8) 物件移転に関するお願い

建物・工作物の所有者の皆様には、ご移転の際に地上・地下にある家屋・上下水道施設等の撤去についてもお願いいたします。

移転補償金には、家屋・門扉・樹木・上下水道施設等の地上・地下に存在する全ての工作物等を撤去していただく補償金が含まれておりますので、取り壊し業者に依頼する場合には、現在使用していないものも含めて井戸・上下水道施設（本管から撤去）及び建物の基礎等についても具体的に指示し、撤去されますようお願いいたします。（上下水道施設の撤去は資格を有する専門の工事店しか扱えませんので、取り壊し業者とは別に工事をご依頼ください。）

### 5 ご移転先について

事業区域内の土地・建物等の移転先につきましては、基本のご自身で確保していただきます。

### 6 ご契約について

合意をいただけた方から順次ご契約をいたします。ご契約の時期は市の会計年度や予算額による制限等もありますので、ご相談の上決めさせていただきます。また、ご契約時に必要な書類等は、個々の状況で異なりますので、個別にご案内いたします。

### 7 法的な請求

土地をお持ちの方や土地に関する権利をお持ちの方（抵当権者などは除きます）は、次のような権利があります。

#### ① 裁決申請請求（土地収用法第39条第2項）

市に対して、裁決申請を行うことを請求できます。裁決申請を請求しますと市は収用委員会に裁決の申請をします。

- ② 土地に対する補償金の支払請求（土地収用法第46条の2～第46条の4）  
早期に補償金を希望される場合は、土地収用法に基づいて、市へ土地に対する補償金の支払いを請求することができます。裁決申請前に支払請求をしようとする場合は、裁決申請請求と一緒にしなければなりません。

支払請求があると、市は2か月以内に、見積った補償金を支払わなければなりません。ただし、裁決手続開始の登記がされていないときは、その登記がされた日から1週間以内に支払うこととなっています。

\* 裁決手続開始の登記とは・・・

収用委員会が裁決手続開始を決定しその旨を公告の上、土地登記簿に登記手続を行います。この登記があると相続人などを除き、登記後の権利の移動は市に対抗できなくなり、市や収用委員会は登記時点の権利者を当事者として対応することになります。

- ③ 明渡裁決の申立て（土地収用法第47条の2～第47条の3）

すでに収用委員会に裁決申請がされ、明渡裁決の申立てがされていない場合、収用委員会に対して、明渡裁決の申立てをすることができます。

## 8 話し合いによる用地取得ができない場合

市では、話し合いによりまして土地等をお譲りいただくことを原則としております。しかし、お譲りいただく土地等について争いがあり、その所有者や借地人の方等が決まらない、相続人の方々の相続分が決まらない、また、土地所有者と借地人の方との借地配分が決まらない等の理由で協議できないとき、あるいは、十分協議をつくした上で、なお補償金等について合意が得られない場合には、すでにご協力をいただいた方々との公平を保つため、また、事業の状況等を考え併せた上で、誠に不本意ながら土地収用法の定める手続によって、土地を取得することもございます。