

補償の種類

1 土地代金

市場での取引では土地とその上にある建物を一括して取引することが一般的ですが、公共用地の取得の場合は建物がない土地(更地)として評価します。

また、土地価格は正常な取引価格をもって取得価格とすることとされていますので、地価公示法による地価公示、徳島県地価調査、近傍・類似土地の取引事例価格、不動産鑑定評価などをもとに、それぞれの土地の形状・面積・道路に接する状況などの諸要素を比較検討して算定します。

なお、土地に所有権以外の権利(借地権、地上権など)が設定されている場合には、土地所有者と権利者との話し合いにより権利割合をきめていただき、その割合により個別に補償します。

2 建物等の移転補償

(1) 建物の移転補償

建物の配置、種類、構造、用途、残地の状況などにより、通常、妥当と思われる移転方法(再築工法、曳家工法、改造工法など)を決定し、その方法に応じた移転費用を補償します。

再築工法の場合には、別の場所に現在と同規模、同程度の建物を建築するための費用をもとに、現在ある建物の経過年数を考慮した額(新築する費用全額を補償するものではありません)と現在の建物を解体する費用を併せたものを補償します。

(2) 工作物の移転補償

工作物の種類・構造などを判断し、一般的に見て移転することが可能なもの(看板、カーポート等)については移転に要する費用を、移転することが不可能なもの(コンクリート叩き、ブロック塀、掘井戸等)については同程度のものをつくるために要する費用を補償します。

(3) 立木の移転補償

庭木など一般的にみて移植に適するものは移植に要する費用を、用材木などのように一般的にみて移植に適さないものは伐採に伴う損失額、あるいは取得補償額を補償します。

3 その他の補償

上記の外、補償の内容には、次に示すようなものなどがあります。(代表的なもの)

- (1) 家財道具や商品などの動産の移転に要する費用 → 動産移転料
- (2) 借家や、借間をされている方には、新たな借家等に移転していただくために要する費用 → 借家人補償
- (3) 店舗や工場等の営業用建物を移転していただくために、営業上の損失が認められる場合はその損失額 → 営業補償

- (4) 墳墓を移転していただくことになる場合は、遺骨等の改葬及び墓石等の移転や祭祀に要する費用 →墳墓移転料
- (5) 建物を移転するために必要となる工事監理費用、地鎮祭、上棟式の費用、土地・建物の登記料、建築確認申請料、就業不能損失額など →移転雑費

4 残地補償

土地の一部が買収されたため、残された土地について価格の低下や利用価値の減少などが生じたときは、形状、面積、利用形態などを調査のうえ、これらの損失額を補償します。