

改正損失補償基準の概要

Report No. 15-1

作成者	K. N
作成日	2000.4

はじめに

公共事業は今日、日本人の誰でもが知っている言葉になった。

これらの公共事業は市民の生活を飛躍的に向上させただけでなく、地域や経済に対する波及効果も大きく、また、雇用も膨大なものであった。

しかし反面、公共事業には環境破壊というマイナス面もある。名古屋新幹線、大阪空港、あるいは阪神高速道路などは、騒音・振動を発生する公害源として裁判所から損害賠償を命じられている。

そして現在は、少子・高齢化社会の到来、社会資本整備の一定程度の充実、市民の価値観の多様化、情報公開などの社会的要請によって公共事業に対する見方も変わってきていることは見逃せない。

このような状況のなかで、公共用地取得の際に補償の基準となる「公共用地の取得に伴う損失補償基準（用対連基準）」とこれに基づく「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（用対連細則）」（以下、改正損失補償基準という）が昨年大幅に改正施行された。

われわれは、実務家としてあらゆる分野からの指導をうけ、実社会に直結した補償の業務に貢献したいという思いを持つと共に、損失補償基準を前提として、その適用における解釈論の展開、考え方の補完、具体的な補償額の算定方法について研究を深めていきたいと考えています。

現在、改正損失補償基準に基づき補償算定などの作業を行っているが、事案によっては、実務家として研究すべき内容は多い。

本稿は、上記思い考え方のもとに、実務の参考の一助になることを願うと共に、以下に述べる基本的立場に立った上で、「改正損失補償基準」の概要について述べるものです。

（基本的立場）

損失補償基準は、事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保の2つを目的にしている。後者の判断に当たっては、一方において、どこまでそれを回復させるかについての相当性や必要性の判断があり、他方において権利者の受忍の範囲をどのように対応させるかの判断が必要となるものである。

事案の検討に当たっては、上記判断を具体的に求められることとなるが、この判断の基礎になるのが改正損失補償基準に対する内容の理解であること。

具体的には、損失補償基準の性格、改正の背景・視点、主な改正概要についてである。

皆様のご意見、ご批判をお待ちしています。

I 損失補償基準の性格

－土地収用法、損失補償基準要綱、損失補償基準の関係を中心として－

そもそも損失補償基準の性格はどのようなものか、損失補償基準要綱（要綱）とは何か、これらと土地収用法（収用法）の関係はどのようになっているのかについて疑問が出される場合がある。

－憲法と収用法－

財産の不可侵については、憲法第29条に宣言するところであって、同法3項は「私有財産は正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」と規定して、公共の福祉の要請がある場合には、正当な補償を支払って私有財産を収用することができる旨を定めている。収用法は、「公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続及び効果並びにこれに伴う損失の補償について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もって国土の適正

かつ合理的な利用に寄与することを目的とする」法律である。同法は公用収用の一般法としての地位を占めており、私権と公権とを調和して、土地をより合理的に利用する手段方法といえる。

－収用法と要綱－

公共事業の用地取得は、實際上、大部分が任意交渉で行われている。任意交渉の段階で円滑に進まないために、収用法に移行する場合は、収用法の規定する補償基準によって収用・使用されるが、それと任意交渉で取得する公共事業の補償に、著しくかけ離れることは、好ましいことではない。そこで、土地等を取得し、または使用する場合、任意交渉の段階で実施する場合も、できるだけ各事業共通の補償基準を遵守することによって、適正な補償の確保を図り、事業の円滑な遂行を図ることが必要とされ、要綱が作られた。

この要綱は「土地収用法その他の法律により、土地等を収用し、又は使用することができる事業に必要な、土地等の取得、又は土地等の使用に伴う、損失の補償の基準の大綱を定め、もって、これらの事業の円滑な遂行と、損失の適正な補償の確保を図ることを目的とする」と規定している。「土地収用法その他の法律」というのは、都市計画法、測量法、鉱業法、新住宅市街地開発法、住宅地区改良法、新都市基盤整備法など、収用法以外にも、多数の特別法がある。さらに、要綱の施行規定には、収用委員会の裁決の場合においても基準となるものと認められる、と定められており、任意買収によると収用手续によるとを問わず適用があるものとされている。したがって要綱は公用収用に関する一般法である収用法の補償原則と同一の考え方に基づき、さらにこれを具体化、詳細化したものであることが理解される。しかしながら、要綱自体は、法律でも、政令でもない、閣議の決定事項だから、直ちに国民を拘束する力はなく、公務員等の執務基準である。

－要綱と損失補償基準－

この要綱の趣旨にしたがい、各公共事業施行者はそれぞれ自己の公共事業の施行に伴う損失補償基準を制定することとされたが、その場合の内容の統一、運用の統一を図るため、具体的要領として、損失補償基準（中央用地対策連絡協議会基準及び同細則）が定められたものである。各公共事業施行者が損失の補償額を算定する場合などのよりどころとなるものである。なお、本基準には、要綱で規定されていない補償項目（「特殊な土地等に対する損失の補償」「地価公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則」「建物その他の工作物の取得に係る補償」「家賃減収補償」「借家人補償」のほか13項目）も規定されている。

II 改正の背景

改正の背景はどのようなものか。このことに対する側面として、起業者側の問題（円滑な用地処理に支障となるケースがある）と被補償者側の問題（生活再建に対する不安）の両側面がある。

昭和37年に制定された損失補償基準は、損失補償の統一を図るため「各補償項目の考え方」「補償額の算定方法」を定め、制定以来30年以上の期間、着実な成果を挙げてきた。しかしながら、国民の生活水準、社会・経済情勢等、公共用地取得業務を取り巻く環境は大きく変化し、要綱・基準の趣旨は理解しながら適切に運用していくというこれまでの実務に限界がみえつつあることも事実とされた。

具体理由として、次のことがある。

- ・ マンションなどの区分所有建物の増大や地下施設の活用範囲が広がるなど、当時と比べ土地利用状況が大幅に高度化、複雑化している

- ・ 公共事業に伴う土地の取得、利用形態が多様化している
- ・ 立体道路、立体河川などの所有権以外の権利を活用する制度が創設され、また、スーパー堤防のように一度地権者に立ち退いてもらい、長期間の工事終了後、再度戻るような複雑な形態の事業も出現し、あるいは、工事の大規模化に伴い、工事中の土地の使用が長期化するケースも多くなっている

改正は、上記背景をふまえて行われた。

Ⅲ 改正の基本的視点

改正の基本的視点はどのようなものか。このことに対しては下記視点で行われた。

損失補償基準を改正するに当たっては、要綱の基礎にある三つの基本的な立場を次のとおり明らかにした上で、この基本的考え方は現在においても維持できるという確認の上に立って、基準、細則レベルで行われた。

1 財産補償と生活再建

要綱を支える基本的な考え方は、財産権補償を中心に統一的な基準を定め、生活再建を実現するというものであったが、この基本的立場は見直す必要はない。しかし、当時と比べて財産価値のとらえかたが変化してくれば、財産に対する損失についても、一方においてどこまでそれを回復させるかについての相当性や必要性の判断と、他方において権利者の受忍の範囲をどのように考えるかを対応させ、個別性をより重視するとともに、全体として被補償者の生活再建のために、従来の財産価値の補償をできるだけ充実させる方向で、基準を見直す必要があった。

2 精神的損失について

要綱は、財産的補償は補償基準に基づいて適正に行われるべきものであって、不明確な名目の補償は行うべきでないとの考え方に立って、精神的損失の補償は否定している。この考え方は現在においても支持することができる。しかし、マンションの管理組合の理事などが、多数の権利者の意志を取りまとめるために、一般の被補償者と比べて時間、労力の負担を余儀なくされるような場合には、通損補償とは別に「立会謝金」などを考える必要がある。これは、当時問題とされた精神的損失の補償とは質が異なるものである。

3 事業損失について

要綱は、基本的に損害賠償の問題とする立場に立っている。ただし、損害発生が確実に予見される場合に、事前に賠償することが認められているので、これに基づいて、各起業者は個別に事務処理要領を定めて運用している。この立場は、現在においても特に変更を加える必要はないと考えられている。

IV 改正の主な考え方

改正の主な考え方は次の3点に集約されている。

1 権利関係の複雑化、土地利用の高度化に対応すること

具体的改正点

- ・ 土地の使用に代わる取得の制度の創設
- ・ 区分所有建物の取得の制度の創設
- ・ 借地権付き土地の一体評価制度の創設

2 現在の社会・経済情勢に対応すること

具体的改正点

- ・ 前価、後価算定利率の見直し－固定利率から変動利率へ－
- ・ 立木の補償の見直し－立木の取得、庭木等の移植補償の見直し、庭木等の補償－
- ・ 移転先の認定と移転工法の見直し
- ・ 法令改善に係る運用益損失額の補償
- ・ 借家人補償の拡充
- ・ 移転雑費補償の拡充
- ・ 営業廃止補償の拡充と休業補償の見直し

3 被補償者の生活再建を充実すること

具体的改正点

- ・ 残地取得制度の創設
- ・ 残地補償の見直し
- ・ 残地工事費、隣接地工事費の補償対象の明確化
- ・ 代替地造成費の補償の創設

V 主な改正概要

改正前の損失補償基準体系は、基準、細則、運用申し合せなど多岐にわたっていたが、改正後基準は簡素合理化し、わかりやすいものとする観点から、運用申し合せは廃止され、この内容は細則などに組込まれた。

なお、改正前の基準と主な改正基準・細則の比較は、後掲の「損失補償基準比較表」参照。

1 権利関係の複雑化、土地利用の高度化に対応すること

(1) 土地の使用に代わる取得の制度の創設

「基準第 25 条の 2 土地の使用に代わる取得」

－ポイント－

近年、鉄道の高架事業に伴う仮線路敷設のための土地の使用や、スーパー堤防事業における築堤工事期間中の土地の使用など、長期にわたり土地を使用する事業が多くなってきているが、改正前の基準には、土地の使用を伴う事業における土地の取得の規定はなかった。収用法第 81 条には一定の要件を満たす場合には、土地の使用に代わる収用を請求することができる規定があり、逆収用が認められた裁判例が多くあること、起業者としても取得した方が有利な場合があることなどの理由により、任意の場合の「土地の使用に代わる取得の制度」が創設された。

要件は、収用法第 81 条に規定する要件よりも限定的で厳しいものとなっている。

(2) 区分所有建物の取得の制度の創設

「基準第 29 条の 2 区分所有建物の取得等」

－ポイント－

区分所有建物で移転が困難なものについては、区分所有者の請求により、区分所有建物を取得できるものとし、また、画地の正常な取引価格は、通常土地を評価するときの更地価格の規定にかかわらず、区分所有建物があるものとしての正常な取引価格とされた。

区分所有建物の取得についても、基準第 29 条の移転困難な場合の取得の適用はあると考えられるが、当基準は、この特例として位置づけられている。改正前の基準においては、平成元年に建物の移転工法が移築原則から再築原則に代わったため、技術的な移転困難性はほとんどなくなっている。

しかし、基準第 29 条と同趣旨の規定である収用法第 78 条の「困難」については、社会相当性による「困難」が含まれるものと解されており、区分所有建物のように、通常の場合、共同で移転することが考えにくいようなものについては、基準第 29 条の適用があると考えてもよいものと解されている。

しかしながら、基準第 29 条や収用法第 78 条であっても、建物取得または物件収用をするためには、建物所有者の請求が要件とされており、区分所有建物の場合も他の共有物と同様、この所有者は共有者全員と解するのが相当と考えられることから、この規定の適用があると考えても、現実には、全員の合意を得るのは容易でないため、適用は非常に難しいこととなる。ところが、任意取得の局面においては、各区分所有者が単独で譲渡可能であり、かつ、そのことゆえに早期移転の意向を示している区分所有者を全員の意向が揃わないことを理由に移転させないこと

は、生活再建上も妥当とはいえない、とされている。改正では、区分所有者が上記で述べた特質を有することを考え、全員からの請求がなくとも、各区分所有者の請求により、当該区分所有者の有する区分所有権を取得できる規定が新たに整備された。

(3) 借地権付き土地の一体評価制度の創設

「細則第 2-3」

－ポイント－

土地（所有権）の評価単位（一画地）は、「土地評価事務処理要領」第 1 条では、一筆の土地か、所有者および使用者を同じくし、かつ、同一の用途または同一の利用目的に供されている一団の土地と規定されているが、借地権などの所有権以外の権利の評価単位については、明確な規定がなく大多数の起業者は土地の評価単位に準じて評価を行っていた。しかし、借地人が複数の土地所有者から土地を借り受け、同一利用目的に供し、各借地を単独で使用するよりも高い効用を発揮している場合については、その経済的利益を適正に評価すべきであるとの観点から借地権などの一体評価の規定が創設された。

「細則第 2-2」(関連)

－ポイント－

基準第 10 条は、所有権以外の権利の目的となっている土地（底地）に対する補償額は更地価格から権利価格を控除して求める、いわゆる「控除主義」を規定している。今回新設された細則第 2-2 では、控除主義により更地価格から控除すべき権利価格の算定に当っては、細則 2-3 第 1 項ただし書きによる借地権などの一体評価を行う場合の底地価格の算定は、更地価格から一体評価を行わなかった場合の借地権等の価格を控除して求めるということになる。したがって、借地権などの一体評価を行う場合も、行わない場合も底地価格は変わらない。

2 現在の社会・経済情勢に対応すること

(1) 前価、後価算定利率の見直し

－固定利率から変動利率へ－

「細則第 42」

－ポイント－

将来のある時期における価格など、または、過去のある時期における価格などを現在において補償する場合に、これらに一定の利率を乗じ、または、一定の利率で割り引いて補償額を算定することになるが、これに用いる利率は、昭和 37 年の基準制定以来 6% になっており（ただし、収益に関するものは除く）、近年の低金利傾向を反映したものとすべきではないか、あるいは、利率を固定化せず変動制とすべきではないかとの観点から改正が行われた。

改正では、収益還元率と関連を有する項目（土地使用料、立木補償関係、漁業補償関係、鉱業権などの補償関係）は除いて、年利率は変動制とし、その利率は別途、中央用地対策連絡協議会の理事会で決定されるとされた（平成 11 年度＝5.5%）。

細則第 42 の年利率の対象となる補償項目は次のとおり。

建物再築補償率・法令施設改善費の運用益損失額・区分所有建物一部取得に係る残存の維持管理費・借家人補償の敷金運用益損失額・自動車保管場所補償における機械式立体駐車場の維持管

理費、公共補償における維持管理費・事業損失関係の維持管理費など。

(2) 立木の補償の見直し

－立木の取得、庭木等の移植補償の認定、庭木等の補償－

「基準第 17 条 立木の取得に係る補償」

－ポイント－

改正前の基準では、立木の取得補償ができる場合というのは、公園事業のように立木そのものを事業の用に供するといった場合であり、それ以外の場合は、基本的には、移植補償（基準第 38 条、第 42 条第 1 項）か伐採補償（基準第 39 条～第 41 条、第 42 条第 2 項）のいずれかの補償である。しかしながら、

- ・ 急傾斜地にある用材林を伐採除却してしまうことによって、かえって、土砂の流出や崩壊などを招く危険性があるとき
- ・ 工事着手までに相当な期間があるため補償時点で伐採除却してしまったのでは、工事着手までの間に天然生木が成育し、起業者が再び伐採しなければならなくなる。あるいは、起業者が毎年草刈りなどの維持管理をしなければならなくなるようなとき

には、起業者が取得したうえで、工事着手時点で伐採除却した方が合理的あるいは経済的な場合がある。改正では、上記に該当する場合には、事業に直接必要のない立木であっても、取得補償ができる規定が設けられた。

「細則第 22」（庭木などの移植補償の認定）

－ポイント－

庭木を移植することが相当であると認めて、移植補償を行う場合の要件について細則が改正された。要点は、細則第 25-2 第 1 項各号に掲げるときに該当し、伐採相当と認定したとき（たとえば、建物が全く支障とならずに庭の大部分が買収され庭木の移転先が物理的にない場合）には、「移植補償額<伐採補償額」の場合であっても、伐採補償となるということになる。

「基準第 42 条の 2 庭木等の補償」

－ポイント－

庭木については、樹種や樹齢などから移植することが困難であったり、土地の一部取得などにより庭木の移植先が確保できない場合などがあり、このような場合には伐採補償とするのが相当であることから、改正で庭木の伐採補償の規定が設けられた。改正前の基準では、土地の一部取得に伴い建物などが分割されることとなる場合には、残地上に存することとなる部分についても、建物所有者の請求により建物などの全体を移転することが認められていた（基準第 28 条）が、改正で、残地上の庭木についても移転に要する費用（移植補償または伐採補償）を認める「関連移転」の規定が設けられた。また、「防風、防雪その他の効用があると認められる立木」の伐採補償を行う場合で、当該庭木などの効用を維持または再現する特別の事情がある場合には、「代替工作物の設置費用＋伐採除却費用－発生材価格」により補償することができることの規定が設けられた。

(3) 移転先の認定と移転工法の見直し、法令改善に係る運用益損失額の補償

「基準第 28 条 建物の移転料」「細則第 15」「細則第 15-2」

－ポイント－

細則が、土地等を取得する場合（細則第 15）と土地等を使用する場合（細則第 15-2）に区分して規定された。

<移転先の認定>

- ・ 残地が合理的な移転先となるかどうかを検討する場合の要素として、改正前の運用申し合せ一では、有形的検討、機能的検討、経済的検討および法制上の検討が挙げられていたが、改正では、このような抽象的な表現を止めてより具体的に残地を移転先と認定する、あるいは、認定できる場合の要件が規定された。
- ・ 建物の移転先の認定にあたっては、まず、従前の建物と同種同等の建物が残地に再現できるかどうかを、次に、従前の建物の機能を確保するために必要となる最低限の建物階数の増加・建物の形状変更などを行った「照応建物」を残地に再現できるかどうかを、植栽、自動車保管場所その他の利用環境面を考慮して検討する。特に後者の場合は、従前の建物と同種同等などの建物ではなく、照応建物を残地に再現することとなるので、そうすることによって、「従前の生活または営業を継続できるかどうか」を併せて判断することとなる。
- ・ 以上の検討を行い残地を移転先と認定した場合においても、最終的には経済比較により残地を移転先と認定できない場合がある。構内移転による補償額に残地補償と残地工事費を加えた額が、構外移転による補償額に残地を取得した場合の価額を加えた額を超える場合には、残地を移転先と認定できない。この場合の補償額は、構外移転による補償額と残地補償があれば、残地補償を加えた額が補償額となる。
- ・ 構内移転を行うときに残地工事を必要とする場合には、別記 4 の「残地工事費補償実施要領」第 9 条本文により、原則として、残地補償と残地工事費の合計額は、その残地の価額の範囲内であることとされている。しかし、同条ただし書きで、当該地域の地価水準などを勘案して（地価水準が低い場合など）、受忍の範囲を超えると認められる場合には、残地の価額を超えてもよいとされている。しかしながら、残地が移転先となるかどうかの経済比較では、残地補償と残地工事費の合計額が残地の価額を超える場合があったとしても、その超える部分については無視できることとなっている。したがって、その分だけ構内に残りやすくなっている。

<移転工法の見直し>

改正前の曳家工法は、曳家することができると認められるときは曳家工法によると規定されていた。このため、物理的な面に重点を置き、曳家工法を認定してきた起業者が見受けられたが、改正により、残地への移転は植栽、自動車保管場所その他の利用環境の面を考慮することが明確にされ、曳家工法の認定においても他の移転工法と同列に「合理的（曳家後の敷地と建物などの関係、建物の構造及び用途、建物の部材の希少性の程度など）と認められる場合に採用される工法」となった。

<法令改善に係る運用益損失額の補償>

木造建物を耐火建物にするなど法令の規定に基づく改善費用の補償については、要綱を作成するにあたっての公共用地審議会においても種々の議論がなされていた。また、その後補償に関す

る各種調査研究などにおいても相当な研究が行われてきた。改正により、法令改善に要する本体費用（改善建築工事費などの費用）は、補償できないが、改善費用の支出が早まったことに対する補償（期限の利益の喪失に対する補償）として、本体費用の運用益の喪失を損失として補償することとされた。法令には、施設の改善について制限を課している条例や要綱などの行政指導を含むが、これらは成文化され、かつ、公表されているものに限られる。運用益損失の補償期間は、建物などの移転のときから法令の規定に基づき改善を必要とする時期までの期間であって、通常は補償対象施設の残耐用年数となる。

(4) 借家人補償の拡充

「基準第 34 条 借家人に対する補償」

－ポイント－

従前の建物の賃借料と新たに賃借りする建物の賃借料に差額がある場合には、改正前の基準では、2 年分以内の家賃差額の補償を行うことと規定されていた。改正前の基準が補償期間の限度を 2 年と定めたのは、基準制定当時の東京地方の借家の一般的形態である木造 2 階建アパートの一契約期間を相当として採用したのではないかと解されているが、今日では統計的にみて借家していた者が転居したい場合の従前建物に入居していた期間が長期化していることなどから、改正では、家賃差補償の期間が最高で 5 年間に延伸された。

また、一時金および家賃差の補償を行うに当っては、地域の実情から従前の賃借建物に照応する建物が物理的にない場合、借家人が高齢者などの社会的弱者で生活圏が限定されている場合には、借家人の生活再建を図る見地から、従前の借家面積を増加補正した建物の新規賃貸事例から標準家賃を求めてこれらの補償金を算出することとされた。さらには、一時金の補償についても、礼金、敷金などに分けて算定するなど地域の取引慣行にあわせた算定が可能となるよう規定が整備された。

(5) 移転雑費補償の拡充

「基準第 37 条 移転雑費」

－ポイント－

<土地等の取得>

改正前の基準、細則および運用申し合せには、建物などの移転を伴わないが、代替地を必要とする土地（たとえば、更地、青空駐車場、農地）の取得に当り、当該土地の代替地詮索費用、登記申請手数料などの移転雑費の補償ができることの規定はなかった。改正前の規定でこれらの移転雑費補償が認められていたのは、建物敷地と建設予定地の場合のみである。しかし、建物の有無にかかわらず、代替地を取得する必要（必然性）があると認められる者に対しては、これらの移転雑費を補償すべきであるとして、改正で移転雑費の補償対象となる土地の範囲が拡充された。

<土地等の使用>

土地を使用する場合の移転雑費について規定され、使用終了後に従前地へ復帰するときに必要な移転雑費の補償時期は、使用開始時であることとされた。

(6) 営業廃止補償の拡充と休業補償の見直し

「基準第 43 条 営業廃止の補償」

－ポイント－

改正前の細則で営業廃止補償の対象とされていたものに、「生活共同体を営業基盤とする店舗などで、生活共同体の外に移転することにより顧客の確保が困難になると認められるもの」が追加された。

また、営業廃止補償のうち、転業期間中の従前の収益相当額の補償については、改正前の基準では、転業期間は 2 年以内として従前の収益相当額を補償することと規定されていたが、改正では、転業期間の規定を細則に移行し、原則 2 年以内の特例として、被補償者が「高齢であることなど」により円滑な転業が困難と認められる場合には、最高 3 年以内とする規定が設けられた。

「基準第 44 条 営業休止等の補償」

－ポイント－

<限界利益率>

改正前の運用申し合せには、例外的な規定として、個々の企業ごとに限界利益率を算出することが困難な場合（たとえば、白色申告で帳簿が未整備で費用分解が困難な場合）には、別表二に定める業種別限界利益率表によることができるものとされていた。改正では、個々の企業ごとに限界利益率を算出することが困難な場合には、企業の経営活動を毎年調査して中小企業庁から毎年発行される「中小企業の原価指標」の付表「業種別損益分岐点関係計数表」により、限界利益率を算出することとされた。

<仮営業所設置補償の要件およびその補償内容>

改正前の細則には、仮営業所設置補償の要件として「通常の休業をさせることにより、その営業補償が著しく高額となり、経済的にみて妥当でないとき」と経済要件のみが抽象的に規定されていたが、改正では、「仮営業所を設置するのに適当な場所が存すると見込まれ、かつ、営業休止による補償額以下の場合」と従前よりは、具体的な規定となっている。

また、仮営業所設置補償を行う場合の仮営業所の規模および設備は、改正前の細則では、「仮営業を営むため必要最小限のもの」と規定されていたが、改正では、「営業を継続するために通常必要とする規模および設備」とされた。

3 被補償者の生活再建を充実すること

(1) 残地取得制度の創設

「基準第 54 条の 2 残地の取得」

－ポイント－

用地の取得に伴い残地が生ずる場合に土地所有者から残地の取得を求められることがある。収用法第 76 条は一定の要件を満たす場合には、土地所有者からの請求による残地の収用（逆収用）を認めているが、任意により用地を取得する場合には、基準上、残地取得を認める規定はなかった。そこで、任意取得の場合であっても、一定の要件を満たす場合には、土地所有者からの請求により（第 1 項）、あるいは、起業者からの請求により（第 2 項）残地を取得することが「できる」規定が新設された。第 1 項に定める要件は、収用法第 76 条が「残地を従来利用していた目的に供

することが著しく困難となる」と規定するのに対し、「残地がその利用価値の著しい減少等のため従来利用していた目的に供することが著しく困難となる」、「残地を取得しないことが土地所有者の生活再建上支障となる」との全てに該当するときと規定され、収用法における残地収用よりも厳しい要件とされている。

第2項は補償経済上の観点から設けられた規定であり、「残地に対して工事を行い」当該残地に建物を移転する場合の補償額よりも、残地を取得した場合の価額と残地以外の土地に建物を移転した場合の補償額の合計額のほうが安価なときには、起業者は残地の取得を土地所有者に申し出て取得できる規定が設けられた。

(2) 残地補償の見直し

「細則第36」

－ポイント－

残地補償の合理化などがなされた。残地の売却を早急にする必要があると認められる場合の売却損率を明確化するとともに、上限を20%から30%に引き上げられた。改正前の細則では、取得に係る画地が「建物などの敷地」であって、その残地が合理的な移転先とならないと認められるとき（つまり、建物の移転工法として構外再築工法を認定したとき）の残地補償に当っては、土地所有者が代替地取得のための経費の一部に充てるための当該残地の売り急ぎに伴う残地価格の低下分（残地売却損）を考慮して算定することとされており、この残地売却損率は残地の評価額の20%が上限と規定されていた（細則上の表現は、80%から100%までの範囲内で適正に定めた率を（当該残地の評価額に）乗じて補正する）と規定されていた。

改正では、「残地が合理的な移転先とならないと認められるときの（残地の評価額）に乗ずる補正率」という表現を、「残地売却損率表」という表現に改め、この残地売却損率が、民間の土地取引における実態調査をふまえて、上限が30%に引き上げられた。

また、取得に係る画地が宅地のときで、借地権などの権利の市場性がある場合の残借地権などの売却損の補償についても、上記の建物などの敷地の売却損率に準じることの改正がされた。さらに、土地の一部を使用する場合の残地補償の規定が新設された。

(3) 残地工事費、隣接地工事費の補償対象の明確化

「基準第54条 残地等に関する工事費の補償」

－ポイント－

改正前においては、残地工事の補償に関する規定としては、基準第54条があるのみで、その具体的な補償内容（補償対象、算定基準など）について定めた細則はなかった。また、残地の盛土などに伴う建物の嵩上げ補償、建物の嵩上げに伴う仮住居費などについては、従来から補償の対象としてきたが、これらの基準上の位置付けが必ずしも明確でなかった。改正（新設）では、残地工事に伴う建物の移転補償は基準第54条として位置づけることが明確に規定され、建物の移転工法、建物などの移転に伴う通損の補償の範囲、高低差に係る残地工事費の算定基準などの規定が整備された。

「基準第60条 隣接土地に関する工事費の補償」

－ポイント－

改正前の隣接土地工事費の補償に関する規定としては、基準第60条のほかには、補償項目について規定した運用申し合せ第8、隣接土地と新設道路などとの間に高低差が発生した場合の補

償の運用基準について規定した地方建設局および北海道開発局用地課長会議申し合せがある。また、収用法第 93 条、道路法第 70 条、河川法第 21 条などにも基準第 60 条と同趣旨の規定がある。改正前の運用申し合せ第 8 では、基準第 60 条にいう「工事に要する費用」として、動産移転料、移転雑費、仮住居費用、仮営業所設置費用などの工事に伴って必要となる間接費用については通常妥当と認められる額の範囲内で補償することができる規定としており、建物などの工事に伴って蒙る「得べかりし利益」については、補償できないとして、営業休止補償を否定している。

改正では、従来、基準の解釈として必ずしも明確でなかった隣接土地工事に伴う建物移転（たとえば、建物の嵩上げ）の補償が、基準第 60 条に含まれることを明確に規定し、その移転工法の認定は、残地工事に伴い建物移転を行う場合の工法認定に準ずることとされた。

また、営業休止補償については、隣接土地の所有者から営業休止補償の要求がある場合に、営業補償のほうが安価であるにもかかわらず、この補償を行わないのは、あまりにも硬直的であり、両当事者の意向にも反することから、この場合に限り「原則、仮営業所設置費用の補償」に代わるものとして特例的に営業休止補償によっても差し支えないものと規定された。

また、高低差に係る隣接土地工事費の補償は、別記 4 残地工事費補償実施要領に準じて算定するものとされた。

(4) 代替地造成費の補償の創設

「基準第 58 条の 2 造成費用の補償」

－ポイント－

急峻な地形などの制約、生業の状況を総合的に勘案して、周辺の類似地域において斜面地などを宅地として造成することにより建物などの移転先を確保しなければ生活再建を図ることが著しく困難であると認められるときは、造成費用の全部または一部を補償するものとされた。

周辺の類似する地域とは、同一市町村内における類似する地域をいう。補償額は、移転先の土地代金たとえば山林の素地価格にそこでの造成費用を加え、そこから従前の宅地価格を控除したものとなる。この補償は生活再建上の措置であり、したがって、補償対象者は、自家自用建物などの所有者であって移転先を必要とする者となる。借地などをさせている底地の所有者すなわち地主は、移転先を確保しなければならないということではないため補償対象とはならないとされた。

なお、集団移転の移転先として、まちづくりを含むような大規模な移転先代替地を造成する必要があるが、大規模造成に係る造成費用の全部を本規定を適用して補償できるというものではないとされている。

[参考文献等]

- ・ 「改正損失補償基準」 <補償実務研究会編著 大成出版社>
- ・ 「公共用地の現状と課題」－損失補償基準の見直しを中心として－
<建設省建設経済局調整課編 (社)日本補償コンサルタント協会>
- ・ 「用地ジャーナル」 <(財)公共用地補償機構編集 大成出版社>
- ・ 「月刊補償コンサルタント 1997年7月」
<(社)日本補償コンサルタント協会 発行>
- ・ 「用対連基準等の改正について 平成11年2月」
<中国地区用地対策連絡協議会>
- ・ 「一般補償基準等の点検に関する調査研究」 <(財)公共用地補償機構>
- ・ 「損失補償基準等改正説明会議事録」 <近畿地区用地対策連絡協議会>
- ・ 「くらしの相談室 用地買収と補償[第二版]」 <小高 剛著 有斐閣>
- ・ 「土地収用法入門」 <小高 剛著 青林書院新社>
- ・ 「公共用地取得の法律」 <生天目 健蔵著 日本経営協会>

損失補償基準比較表

損失補償基準		主な改正	
		基 準	細 則
1	目的		
2	定義等		
3	補償額算定の時期		
4	補償を受ける者		
5	個別払いの原則		
6	損失補償の原則		
7	特殊な土地に対する損失の補償		
8	土地等の補償額算定の基本原則		
9-2	地価公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則		
10	所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償		－創設－ 第 2-2 借地権一体評価時における控除主義の特例
11	所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償		
12	地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格		－創設－ 第 2-3 借地権等の評価の単位及び一体評価
13	使用貸借による権利に対する補償		
14	占有権		
15	建物等の取得に係る補償の基本原則		
16	建物その他の工作物の取得に係る補償		
17	立木の取得に係る補償	－創設－ 第 2 項 事業に必要な場合のほか立木を取得できる規定	
18	建物に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償		
19	土石砂れきの取得に係る補償		
20	漁業権等の消滅に係る補償		
21	鉱業権、租鉱権又は採石権の消滅に係る補償		
22	温泉利用権の消滅に係る補償		

23	水を利用する権利等の消滅に係る補償		
24	土地の使用に係る補償		
25	空間又は地下の使用に係る補償		第 12 別紙 2 土地利用制限率算定要領
		－創設－ 第 25 条の 2 土地の使用に代わる取得	
損失補償基準		主な改正	
		基 準	細 則
26	建物等の使用に係る補償		第 13 照応建物等の新規賃貸事例を参考
27	権利の制限に係る補償		
28	建物等の移転料		第 15 移転先の認定 移転工法の認定 法令改善に伴う運用 益損失額 －創設－ 第 15-2 土地を使用する場合の建物等の移転料
29	移転困難な場合の建物等の取得		
		－創設－ 第 29 条の 2 区分所有建物の取得等	－創設－ 第 15-3 別記 3 区分所有建物敷地取得補償実施要領
30	移転料多額の場合の建物等の取得		
31	動産移転料		第 36 第 4 項 土地を使用する場合の動産移転料
32	仮住居の使用に要する補償		第 17 仮住居の算定方法 仮住居が長期のときの一時金 仮住居の仮設組立建物等による補償
33	家賃減収補償		
34	借家人補償		第 18 一時金の区分と算定方法 特段の場合の標準家賃の算定方法

			家賃差額の補償年数
35	改葬の補償		
36	祭し料		
37	移転雑費	第 37 代替地を取得する必要がある土地の移転雑費	第 21 土地雑費の補償を行う土地移転雑費の補償項目 土地を使用する場合の移転雑費
38	立木の移植補償		第 22 庭木の移植補償の認定
39	用材林の伐採補償		第 23 伐採補償における増加経費、価格低下に係る補償
40	薪炭林の伐採補償		
41	竹林の補償		
		- 創設 - 第 42 条の 2 庭木等の補償 (伐採関連移転)	- 創設 - 第 25-2 庭木等の伐採 庭木等の正常な取引価格 庭木等の代替工作物による補償 庭木等の関連移転

損失補償基準		主な改正	
		基 準	細 則
43	営業廃止の補償		第 26 廃止の要件 転職に要する期間の収益 (所得) 減
44	営業休止等の補償		第 27 仮営業所設置の補償 - 創設 - 第 27-2 土地を使用する場合の営業休止補償
45	営業規模縮小の補償		
46	農業廃止の補償		
47	農業休止の補償		
48	農業の経営規模縮小の補償		
49	農業補償の特例		
50	漁業廃止の補償		
51	漁業休止の補償		
52	漁業の経営規模縮小の補償		
53	残地に関する損失の補償		第 36 残地売却損率 残借地権の算定方法

			土地を使用する場合の残地補償
54	残地等に関する工事費の補償		－創設－ 第 36-2 建物等の移転費用 通損の範囲 別記 4 残地工事費実施要領
55	立毛補償		
56	養殖物補償		
57	特産物補償		
58	土地等の返還に伴う補償		－創設－ 第 39-2 農地の返還に伴う補償 原状回復に代わる地目差補償
		－創設－ 第 58 条の 2 造成費用の補償	－創設－ 第 39-3 造成費用の補償の算定方法
59	その他通常生ずる損失の補償		－創設－ 第 39-4 残借地に再築する場合の承諾料
60	隣接土地に関する工事費の補償		－創設－ 第 39-5 残地工事費の算定の準用 通損の範囲
61	少数残存者補償		
62	離職者補償		
63	事業認定を受けた起業地に係る補償		－創設－ 第 42 年利率