

# 第10回 日・韓 合同セミナー

## 残地補償と政策課題

### 日本における残地に関する損失補償

2017年12月 4日

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

# 目 次

## 1. 残地補償と政策課題

(株) ハナ鑑定評価法人 鑑定評価士、都市工学博士 裊 暎煥 . . . . 1

## 2. 日本における残地に関する損失補償

(一社) 日本補償コンサルタント協会 専務理事 池田 国広 . . . . 38

2017 日韓補償セミナー

## テーマ: 残地補償と政策課題

発表者: 鑑定評価士 裴暎煥(ペ・ヨンファン)  
韓国, (株)ハナ鑑定評価法人

MRICS

Ph.D(Urban Planning &Development)

## 目次

I.	研究背景と研究の目的	P, 3
II.	外国の残地補償の基準と現状	P, 5
III.	韓国の残地補償の基準と現状	P,10
IV.	残地補償の事例と問題点の分析	P,23
V.	残地補償拡大のための政策課題と改善案	P,32
VI.	結論	P,34

# I. 序論

## 1. 研究背景と研究目的

近年「公益事業のための土地などの取得及び補償に関する法律(以下、略して“公益事業法”)」に基づく土地の収用又は使用が行われる際、損失補償と関連した苦情の中で際立つものといえは残地補償による被害救済であろう。

伝統的に韓国の土地収用委員会が行っている土地の収用又は使用に伴う残地補償は裁決で厳しい基準を求めている。そのため被収用者は公益事業法第73条1項に定められているような残地による損失補償を十分受けられず結局、訴訟に持ち込まれることが多かったのが事実である。このような残地補償に起因する不満は社会全体の時間と費用の無駄を招く。また不十分な残地補償問題が残地補償における政策上の課題になりつつある。そこで、鑑定評価業界は補償評価を専門に行う機関として、自主的に残地補償を政策課題として取り上げ議論を進める時ではないかと思われる。

本研究は、土地収用に伴う残地補償が抱える問題点を公法専門家かつ不動産評価専門家である鑑定評価士の立場から見直し、政策課題としての改善策を提示することで土地補償に関する被収用者の財産権の保護に寄与しようとするのが狙いである。

## 2. 残地の概念と残地補償

### 2-1. 残地の概念と定義

研究に当たり、残地について概念的な定義付けを行う必要があると思われる。韓国の「公益事業のための土地などの取得及び補償に関する法律(以下、略して“公益事業法”)」によると、残地は「同一所有者に属する一団の土地の一部を協議によって買収、または収用によって残された土地のこと」であると定義付けられている。

ここで、一団の土地とは一筆地でも、数筆地である場合も含まれ、収用は取得のための収用だけでなく使用のための収用も含まれると考えるべきである。また、残地には一部収用または使用によって残された土地は元より建物なども含まれ、従来の用途を失ったもの、または価値の下落が生じたものにも残地補償を類推適用すべきであるとする。

## **2-2. 残地補償問題**

### **1) 残地買収口収用請求権**

公益事業において買収・収用と使用による残地の損失補償が問題になるのは、残地が従前の目的に供せず使用不可能な場合や残地の利用価値が公益事業に収用される前に比べ効用が著しく減少した場合である。

土地の一部が公益事業に組み込まれ、残地を従前の目的上の利用が物理的に不可能な場合、また残地の効用を回復するため残地の従来価値以上の費用支出が生じる場合に残地買収口収用請求権が認められる。

### **2) 残地損失補償請求権**

公益事業の施行により土地の一部が収用され残地を従前の目的に供することが著しく難しく、効用を維持し従前通りの目的上の利用のためにはある程度の費用を支出せねばなら

ないほど残地の利用価値が減少した場合、被収用者に認められるのが残地損失保障請求権である。

残地損失保障請求権が成立するためには、残地の価値下落による損失を現実的に立証しなければならない。残地の価値下落による損失には、まず画地面積の縮小と不整形化による直接的な価格低下がある。また間接的な損失として、土地が高速道路に編入されることで残地の騒音が増加し、収用地の上空に高圧線・鉄塔などの有害施設が立地することで残地は電磁波による健康への悪影響など環境条件の悪化が考えられ、また高速道路が横切ることによって通行路が遮断、出入り口の制限やアクセスの不便さが増加することが含まれる。

## Ⅱ. 外国の残地補償の基準

### 1. 概要

韓国のように諸外国でも公共事業の施行に伴う根拠として土地収用法または公益事業法を定め、各国独自の土地の買収・収用時の残地判断条件や収用後の残地の価値低下による損失補償基準を設けている。

そこで外国(ドイツ、米国、フランス、日本)の場合を取り上げ、土地の収用または使用による残地価格の下落に伴う損失補償対象の有無とその範囲及び程度について調べてみたい。

### 2. ドイツ

ドイツでは通常の範囲内で土地の一部が収用され残地を従前の目的に供することができない場合、残地買収収用請求権を認めている。土地の一部に高圧線設備など有害構造物の設置による残地の価値の低下(Wertminderung)は、一般的ないかなる負担も抱えない土地の取引と比べ比較・測定された場合に限って「補償義務のある価値の低下」があると考えられる。残地に隣接した収用土地に高圧線の鉄塔や高速道路などの嫌悪施設が新設され、環境悪化とアクセスの悪化による農地耕作の不都合が生じ所得減少が見られた場合、残地の間接損失が認められ農産物生産量の減少分は別途「農業所得の低下」の項目で考慮されている。一方、2010年改正されたドイツの高圧線下地の補償基準によると、高圧線路が走る高圧線下地の幅を60mと広く設定し、60m外にある残地の価値下落による損失補償が補償や追加的な残地使用請求権は認めていない。

### 3. 米国

米国も通常の範囲内で土地の一部が収用され残地を従前の目的に供することができない場合、原則として残地買収収用請求権を認めている。高圧送電のため鉄塔など有害設備の収用使用に伴い有害設備用地に接する残地の価値が低下したらその損失を補償すべきであると、残地価値下落に伴う損失補償請求権も認めている(米国判例: Kentucky-Tennessee Light & P. Co. v. Shanklin 事件はすでに地役権が設定されていた残地に直接的な損失が発生したケースである)。

1928年の East St, Louis Light & P. Co. v. Cohen 事件では、残地の価値下落による損失を補償するためには土地の権利、あるいは土地そのものに近接(proximate)、直接的な(direct)妨害(価値下落要因)があることを証明しなければならず、その損失は一般の土地所有者が受ける損失を超えるということを被収用者が証明できた場合に限って補償すると判示した。



逆に既存の土地に寄与する公益施設が立地して、残地の価値が増加することは無償の開  
発利益が発生した場合に公益事業の利益と呼び、公益事業の軽重との残地の規模などに  
応じて、通常の利益と特別利益に区分することによって通常の利益を超過する特別の利  
益が発生した場合は残地の発生した特別利益の鑑定をすることによって収用する土地  
の補償額と残地の特別利益を相殺処理している。

#### 4. フランス

フランスも不動産の一部や農地の一部が公共事業によって収用される場合、残置だけでは  
通常の条件の下、利用不可能である場合、被収用者は不動産全体、あるいは農地全体を収  
用するよう裁判所に求める残地収用請求権が認められている(フランス収用法典立法編第  
13-10条と第13-11条の規定)。建築物の一部が収用され一部が残り、通常の条件では有用  
性が失割れる場合、被収用者は収用者に対して補償額の通知を受けた2週間以内に裁判所  
に残された建物全体の収用を求めることができる。残地の建築物に対する買収・収用請求権  
が認められている(収用法典第13-10条第1項)

しかし、収用のため工事を行なった結果、残地の価格が低下した場合は残地補償ではなく  
公共土木工事による国家賠償責任問題として扱う。またフランスも、有害設備の敷地として収  
用された後、隣接残地や残地周辺地域の住民には、高圧線鉄塔と高速道路の新設敷地など  
有害設備から一定距離の外に居住する場合、電磁波、環境、騒音などの被害による間接損失  
は補償対象として認めていない。

フランスでは残地補償制度と共に運営されているのが残地価値の増加分に関する無償利益返上制度である。つまり、公共事業の施行によって一部が収用され、有益な公共施設の立地に伴い残地の価格が値上がりした場合、価格の上昇分については収用土地の補償額と全額あるいは一部を相殺し、被収用者の超過利益を返上させている。残地の価値上昇分と収用土地の補償額を相殺しても返上利益が残る場合は公共事業費として割り当てる。

## 4. 日本

### 4-1. 日本の残地関連保障制度の概要

日本の残地補償制度は韓国と似通っているけれども、いくつかの点で相違が見られる。日本における残地損失補償は韓国と同様、土地の一部収用によって残地の利用価値が失われ、従来の目的に供することができない場合、あるいは従前の目的に供するべく利用価値を高めるための費用投入が残地の価値を上回る場合は、原則として被収用者に残地買収・収用請求権を与えている。また、公益事業の施行により土地の一部が収用され残地を従前の目的に供することが著しく難しく、効用を維持し従前通りの目的上の利用のためにはある程度の費用を支出せねばならないほど残地の利用価値が減少した場合、被収用者に残地損失保障請求権が認められる。

しかし最近、日本では残地の価値下落による損失を認める裁量権の範囲が韓国よりかなり広がっている。そして残地価値下落による損失を立証する責任は被収用者にあるが、土地補償の専門家でない土地所有者の残地損失調査には起業者と土地収用委員会が積極的に協同作業を行うことで補償評価以前に残地所有者の信頼を得ることに注力している。このような点は、残地補償について消極的かつ中立的な態度を取る韓国の起業者と土地収用委員会の立場とは異なる。

また被収用者の残地補償請求についても日本では、公益事業を行う事業者や土地収用委員会が公益事業の事業認定告示の後、事前に残地が発生する被収用者の意見聴取を行い残地による被害を最小限に止めるための方策を模索し、事後は被収用者の立場に寄り添い積極的に残地の価値低下による損失補償を認め、事業の安定性と迅速化を担保している。

#### 4-2. 日本の土地収用委員会における裁決事例の検討

韓国などの他国と違って日本は残地補償において伝統的に被収用者の立場を尊重している。そのため、残地補償関連苦情は韓国よりも比較的少なく土地収用の手続きや期間も過去に比べ短くなっているという。そこで、簡単に日本の土地収用委員会における裁決事例を取り上げてみたい。

<裁決事例1> 残地評価の際、近い将来新設が確実な道路敷設が残地に予定されている場合、道路開設による残地へのアクセス向上などの画地条件を評価に反映するよう土地収用委員会が認めている。(1998年5月29日福岡県収用委員会裁決裁決),

<裁決事例2>土地所有者は編入される土地の補償額の上方修正を請求しながら収用土地について残地補償の申請撤回を引き換え条件に、収用土地に対して土地所有者が主張する補償額を認めて欲しいという裁決請求を土地収用委員会に行なったが、土地収用委員会では収用土地の補償金額裁決とは別途、残地損失補償についての被収用者の残地補償請求権を認めている。つまり、収用された土地の裁決時、土地所有者の主張価格を認めない場合でも、土地所有者が残地補償請求権を放棄するという旨に解釈することはないということである。(1998年10月15日佐賀県収用委員会裁決)

〈裁決事例3〉借地権が設定された土地の収用によって収用土地上にある建物全体を移転すべきであるが、残地面積が狭く残地には従前規模の建物新築が不可能であるため事業地区外への移転が妥当とし、土地賃借権者の残借地権補償を認めている。(2003年6月10日東京都収用委員会裁決)

以上、日本の土地収用委員会の裁決事例を見ると、伝統的に収用法理に重点をおく韓国の土地収用委員会裁決とは違って日本の土地収用委員会は被収用者とその利害関係者の被害救済に重きを置いていることがわかる。

### Ⅲ. 韓国の残地補償の基準と現状

#### 1. 概要

##### 1-1. 残地の補償基準と評価

韓国の『公益事業のための土地取得及び補償に関する法律(以下、略して「公益事業法」)』と施行令によると、残地及び残された建物の損失補償規定は買収・収用請求権と損失補償請求権の二つに別れて立法化されている。その他、残地補償と類似した概念として事業地区外の土地に対する間接損失補償規定がある。公益事業法第73条、74条には残地損失と工事費補償に関する条項が、第74条には残地等の買収及び収用請求条項に関する規定があり、施行令39条で残地の判断基準を示している。

公益事業法のほか、公益事業のための個別法にも損失補償基準に関する規定があり、この場合公共事業に編入される土地の損失補償の評価と残地の損失補償評価は公益事業法の評価規定に従うように定められている。公益事業のための個別法には都市鉄道法、国土の計画及び利用に関する法律、送油管安全管理法、電気事業法、送変電設備周辺地域の補償及び支援に関する法律、鉄道建設法などがある。

## 2. 残地の買収及び収用請求権

### 2-1. 残地の買収・収用請求権

公益事業法第74条、残地等の買収及び収用請求の第①項によると「同一所有者に属する一団の土地の一部が協議によって買収または収用され、残地が従前の目的に供することが著しく厳しい場合は該当土地の所有者は事業施行者に残地買収を請求することができる。また事業認定後は管轄の土地収用委員会に収用を請求することができる。この場合の収用請求は買収に関する協議が成立しない場合に限り、その事業の工事完了日までに行う」とある。

最高裁の判示によると、従前の目的とは収用による裁決当時、残地が用いられている具体的な用途を指しており、用を供することが著しく難しいな場合は物理的な不都合だけでなく経済的に多くの費用を要する場合をも含む。

### 2-2. 残地に残る建物の買収・収用請求権

公益事業法第75条の2(残地に残る建築物の買収及び収用請求)第②項には「同一所有者に属す一団の建築物の一部が協議により買収または収用され残存する建築物の従前の目的に供することが著しく困難な場合はその建築物の所有者は起業者に残存建物の買収を請求可能であり、事業認定後には管轄の土地収用委員会に対して収用を請求できる。この場合の

収用請求は買収に関する協議が成立しない場合に限り、当該事業の工事完了日までに行うと定められている。

### **2-3. 残地の買収・収用請求条件**

公益事業法第74条(残地等の買収及び収用請求)第①項に基づく残地の買収・収用請求要件は下記のようにまとめることができる。また下記の条件を満たした場合、起業者は買収協議を検討し、土地収用委員会は裁決において残地の判断と収用について審理を行う。

#### **<残地の買収・収用請求条件 >**

1. 同一所有者に属する一団の土地で一部が編入され残された土地であること。
2. 用地として土地が協議買収または収用され残地を従前の目的に供するのが著しく困難であること。
3. 事業施行者との間で買収協議が成立していないこと。
4. 事業認定後であること。
5. 当該公益事業の工事完了日前であること。

### **2-4. 残地の買戻権の制限**

公益事業法第91条(残地等の買収及び収用請求)第③項に基づき残地に接する一団の土地が必要なくなった場合でない限り買い戻す事はできない。

## **3. 残地の損失補償請求権**

### **3-1. 残地の損失補償請求権**

公益事業法第73条(残地の損失補償と工事費補償)第①項に「事業施行者は同一所有者に

属す一団の土地の一部が取得、使用され残地の価格が下がり、その他の損失がある場合、また残地に通路、みぞ、かき、さく、その他の工作物の新築や工事をする必要がある場合は国土交通部令に定められた通り、その損失や工事に要する費用を補償しなければならない。ただし、残地の価格減少分と残地における工事費用を合わせた金額が残地の価格を上回る場合、起業者は当該残地を買収することができる<改定2013.3.23.>と定めている。

### **3-2. 残存建築物の損失補償請求権**

公益事業法第75条の2(残存建築物の損失補償等)第①項に「事業施行者は同一所有者に属する一団の建築物の一部取得、使用により残存建築物の価格が下がり、その他の損失がある場合は国土交通部令の定めを通りその損失を補償しなければならない。ただし、残存建築物の価格減少分と補修費用を合わせた金額が残存建築物の価格を上回る場合、起業者は当該建築物を買収することができる<改定2013.3.23.>」と定めている。

## **4. 事業用地外の土地に関する間接損失補償請求権**

残地に直接当てはまる損失補償ではないが、これに類似した補償の概念として当該買取・収用土地(残地含む)外の土地に関する間接損失補償規定を取り上げることができる。公益事業法第79条(その他の土地に関する費用補償など)第①項に「事業施行者は公益事業により取得・使用するための土地(残地を含む)外の土地に通路、みぞ、かき、さくなどの新築やその他の工事が必要な場合はそのための費用の全てあるいは一部を補償しなければならない。ただし、その土地にかかる工事費用が当該土地価格を上回る場合、起業者は土地を買収することができる」と定めている。

## 5. 判例検討-残地の間接損失補償請求権の認定

### 5-1. 既存の判例

< 判例 1 > 残地の損失への物理的な属性の変更だけでなく、他の環境条件の悪化による残地の減価も損失補償として認める判例(最高裁1994.01.254 判決93・ 7259)

“変電所の上陸適地として収容され、残りの土地は、変電所という危険な施設の設置と土地利用に制限を受けるかが価値を低下させることが明らかであるため、減価の補償が必要とする (最高裁1994.01.254 判決93・ 7259)。

実際、韓国の補償評価では上記の判決後の残地の損失補償の評価で残地発生前と発生後の画地条件または接近条件などの物理的特性の違いを比較することに加えられる被収用者は、農業や工業などの事業に活用する時に残地の発生前と比較して有害・ 嫌悪施設である環境条件の悪化に伴う事業損失 (生産の損失) が予想される場合、残地の発生前と比較して、発生後の事業の損失はさらに残りの価値の低下に含まれていると考えられる残地の価値の低下の損失を残地の損失補償評価に反映してきました。

< 判例 2> 残地の損失の要因には、既存の利用状況 (物理的属性) の変更のほかに追加



の交換価値の低下を含む残地損失を認める判例(最高裁1994.01.254 判決93・ 7259)

収用裁決時の現実的な使用状況の変更だけでなく、将来効用の可能性の低下に基づく使用価値と交換価値の低下のすべてを残地の減価の損失に含むべきである判例(最高裁判所1998.9.8 判決97・ 10680判決)

上記判決以来、韓国での残地の損失補償を評価する際に個別要因適用には、画地条件の悪化などの物理的特性の変化を調査することに加えて、交換価値の低下などの将来の効用の低下を、個別要因のその他の条件から鑑定士が考慮すべき事項であることを来ている。しかし、これらの将来の交換価値の低下の証明を被収用者が十分に証明することは容易ではなく、具体的な判断基準が確立されていないため、現実的に誰もが交換価値の低下を認める、鑑定士が個別要因に価値の低下を計量的に反映することは容易ではない。

## 5-2. 最新の判例

〈最高裁 第2部 判決〉

事件 2017ドゥ 40860 残地の価値下落損失補償金の請求  
原審判決ソウル高等裁判所2017. 3. 17.宣告2016ヌ60494

〈概要〉高速道路の敷設工事により土地の一部が編入され残地が発生した。事業認定告示日後、追加で残地について国土交通部が接道区域として指定された土地を取り上げ、被収用者は高速道路事業施行者である韓国道路公社を相手に補償法第 73 条第1項に基づき接道区

域指定による残地の価値下落損失を補償するよう請求する訴訟を起こした。第一審では残地損失を認められ原告側が一部勝訴するも、最高裁の判決では高速道路工事による残地の価値下落は認められず、接道区域指定による下落に関しては訴訟相手を高速道路事業施行者ではない接道区域指定行政省庁の国土交通部を相手に別途請求せよという趣旨の判例である。

〈被収用者側の主張〉原告所有の土地の一部が高速道路工事に編入され①土地の面積縮小、形状の不整形化による各地の効率が減少、②高速道路により残地への出入りが困難になるなどアクセス条件が悪化、③自動車騒音による環境条件の悪化、④追加して接道区域指定により土地の開発と利用に制約が生じ残地の利用価値が下落したため残地補償を請求する。

〈第1審判決〉原告主張の残地の価値下落要因としてあげられた上記 ①,②,③は残地損失の訴訟評価を行なった鑑定評価士の意見を引用、明白な証拠として認めることはできないとし、④接道区域指定による残地の価値下落損失は認められるため原告が一部勝訴した。

〈最高裁判決〉裁判所は「高速道路の敷地として収用された残地が接道区域に指定されることで建築行為が禁じられ使用価値及び交換価値が下落した損失は、高速道路を敷設する公共事業のため原告所有の一部の土地が取得・使用されることで発生したものではなく、それとは別途、国土交通部長官によって接道区域に指定告示した措置に起因するものであるため、原則的に土地補償法第 73 条1項にある残地補償の対象に該当しない」ことを明らかにした。続けて、「したがって接道区域指定に伴う残地価格減少の損失道路法に基づき行政主体(国土交通部)を相手に補償を請求すべきである」と説明し、原告の残地補償請求を棄却した。

残地の間接損失可否に関しても残地損失を評価した鑑定評価士の意見を引用し「画地条件の悪化や自動車騒音による環境条件の悪化により価値が下がったという証拠が不十分」であると、残地の価値下落の間接損失要因を認めなかった。

通常、残地の間接損失は法制度の不備と客観的判断基準の不足により認められていないのが現状だが、画地形状の不整形化という直接的な価値下落による損失までもが認められなかったのは不整形化の程度が軽微だったか、あるいは編入される前から画地形状の不整形化の程度が深刻だったが故に残地の不整形化による価値下落には影響がないものと判断されたものと思われる。

韓国の場合、残地の価値下落に関する損失補償規定が厳しく運用されているのが現状のため残地の価値下落について損失を評価する際、鑑定評価士は残地の不整形化による画地条件の悪化、道路騒音による環境条件の悪化、耕作のための進入路制限に伴うアクセス低下など残地の間接損失要因について誰もが認める明らかな場合でない限り、個別要因を評価に具体的に反映しない中立的な立場をとっているためである。

## 6. 残地の判断条件

### 6-1. 判断基準

韓国の公益事業法の施行令第39条(残地の判断)第①項には「同法第74条第1項(残地等の買収及び収用請求)に基づき残地は次の各号のいずれに該当する場合、該当土地所有者は事業施行者あるいは管轄土地収用委員会に残地買収・収用を請求することができる」と定められている。

1. 敷地としては面積が非常に小さく、不整形であるため建築物を建てられないか建築物の建築が著しく困難な場合

2. 農地として農耕機の進入と回転が困難なほど幅が狭く、細長い地形や不整形地なので営農が著しく困難な場合
3. 公益事業の施行により交通が遮られ使用や耕作不可能になった場合
4. 第1号から第3号までの事項に類似する程度の残地で従前の目的に供することが著しく難しいと認められる場合

## 6-2. 残地の判断に考慮すべき事項

公益事業法の施行令第 39 条(残地の判断)第②項には事業施行者または収用委員会が施行令第①項各号の残地の判断基準に従って特定土地の残地が公益事業法上の残地に該当するの否かの判断を下す際、次の項目を総合的に考慮すべきとする。

1. 残地の位置・形状・利用状況及び用途地域
2. 公益事業に編入される土地の面積及び残地の面積

建物の場合、別途基準はないものの上記土地の判断基準を類推適用するなら

1. 残存建物の位置・形状・利用状況及び用途
2. 公益事業に編入される建物の面積及び残存建物の面積
3. 残存建物の利用価値を考慮して判断することができる。

## 6-3. 残地の判断条件

韓国の土地収用委員会で裁決を行う際、残地の判断基準には編入率の基準と用途地域ごとに残地の判断基準がある。編入率の基準に基づく残地の判断基準は原則として、編入前の土地の面積の 25% 以下(収用面積が 75%以上)と定めているが、ちょうど筆地ごとに形状や面積の規模に応じて、残地かどうかを判断しているため、個々の圃地ごとに場所の特定や使用状況によって編入率の基準の適用のいくつかの柔軟性を置いている。用

用途地域ごとに 残地の 面積条件は原則として建築基準法施行令第80兆の最低限の建築可能な面積基準に基づいて判断している。用途地域ごとに残地の判断基準を見てみると住居地域は60平方メートル以下、商業地域・工業地域は150平方メートル以下、 녹지지역は200平方メートル以下である。以外に画像などの画地条件の変更、アクセス性の悪化など、様々な判断基準を置いているが、実際の判断基準の適用適用する場合には起業者は公共利益の予算の無駄を抑制するために残地を認めるかどうかの判断基準を厳しく適用するのである。

## 7. 残地の評価方法

### 7-1. 概要

「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律の施行規則(以下、略して‘公益事業法の施行規則’)」32条(残地評価方法)、35条(残存建物評価方法)には公益事業による残地、残存建物の損失補償のための評価方法の規定がある。

公益事業法の施行規則第32条(残地の損失などに関する評価)第①項を見ると「同一土地所有者に属する一団の土地の一部が取得されることで残地の価格が低下した場合の残地損失は公益事業施行地区に編入される前の残地の価格(当該土地が公共事業施行地区に編入されることで残地価格に変動がある場合は変動前の価格)から公共事業施行地区に編入された後の残地価格を差し引いた金額で評価する」という規定がある。同規則第②項には「同一土地所有者に属する一団の土地の一部が取得または使用され残地に通路、みぞ、かきなどの新築、その他の工事が必要とされる場合の損失は工事に必要な費用で評価する」とし、原価法による評価規定を設けている。

## 7-2. 残地の評価方法

公益事業法の施行規則第③項には「同一土地所有者に属する一団の土地の一部が取得され従前の目的に供することが著しく難しい残地についてはその一団の土地全体の価格から公共事業施行地区に編入される土地の価格を差し引いた金額で評価する」と定めている。

## 7-3. 残存建物の評価方法

公益事業法の施行規則第35条(残存建築物に関する評価)①項に「同一建築物所有者に属する一団の建築物の一部が取得または使用され残存建築物の価格が減少した場合の損失補償のは公益事業法の施行地区に収用される前の建築物の価格(該当建築物が公共事業施行地区に編入され価格変動があった場合は変動前の価格)から公益事業の施行地区に編入された後の残存建築物価格を差し引いた金額で評価する」と定められている。

同規則第35条の第②項には「同一建築物所有者に属する一団の建築物の一部が取得または使用され残存建築物に補修が必要な場合の補修費は建築物の残存部分を従来の目的に用いられるよう同等の有用性を維持するために通常必要とされる工事に使われる費用(「建築法」などの関係法令で求めている施設の改善に必要な費用は含まれない)で評価する。(全文改定2008.4.28)」と定めている。

## 8. 土地の使用による残地の評価方法

### 8-1. 概要

公益事業法に土地の一部使用による残地の価値下落に対する損失補償と評価方法が明示されているわけではないが、公益事業のための個別法には公益事業法の一部土地の買収・収用による残地買収請求や価値低下に対する損失補償に準じて使用に伴う残地補償基準を定めており、評価方法は公益事業法施行規則第31条(土地の地下地上空間使用に関する評価)に従う。

### 8-2. 土地の一部使用による残地の損失評価

公益事業法に土地の一部使用による残地の価値低下に対する損失補償と評価方法が明示されているわけではないが、公益事業のための個別法には公益事業法の一部土地の買収・収用による残地買収請求や価値低下に対する損失補償に準じて使用に伴う残地補償基準を定めている。土地の使用による評価方法は公益事業法施行規則第31条(土地の地下地上空間の使用に関する評価)に従っているため使用による残地損失補償評価もまた同規定を準用しつつ原則的に個別法の補償基準に従う。

現在、残地補償において最も大きな補償関連苦情の一つは嫌悪施設敷地に編入された残地の買収収用請求権の認定可否、残地上の住宅買収請求権の認定可否及び有害施設敷地の残地補償問題である。実際、高圧線の鉄塔敷地に編入される面積は広くないが残地の価値下落による損失がより大きいのが現状であり、高圧線が残地の上空を通過する場合は地上賃借権に対する高圧線下地の賃借料の補償問題が生じるようになる。

現実は事業施行者が嫌悪施設を敷設するための土地の収用・使用範囲を十分広くとって残地の収用関連不満を予防していると主張するなら被収用者が残地損失について立証することはなかなか難しい。現行公益事業法でも残地間接損失は基本的に認めていないため被収用者は残地使用に伴う間接損失に関しては被害を受忍するか訴訟を起こして被害回復を試みているのが現状である。

電気法の規定では、韓国電力の高圧送電線敷設に伴う土地所有者の財産上の損失を補償するための被害範囲を高圧線の外側線から離れた距離と高圧線の容量によって電磁波の被害範囲を設定しており、次のように補償対象の範囲を定めている。

<送変電設備周辺地域の補償範囲と補償対象の分類>

電圧/地域	送電線路 周辺地域	変電所 周辺地域	財産 補償地域	住宅買収 請求地域
補償対象となる地域	電圧 345kV以上の 地上送電線路が 通過する 高圧線下地域の近隣	電圧 345kV以上の 屋外変電所が 位置する 近隣地域	地上送電線路敷設により 財産上の 影響を受ける 地域	地上送電線路 敷設により 居住地上、 景観上の影響を受 ける地域
345kV 以上	送電線路両側 最外側線から それぞれ 700m以内	外側境界から 四方600m以内	送電線路両側 最外側線から それぞれ 13m以内	送電線路両側 最外側線から それぞれ 60m以内
765kV	送電線路両側 最外側線から それぞれ 1000m以内	外側境界から 四方850m以内	送電線路両側 最外側線から それぞれ 13m以内	送電線路両側 最外側線から それぞれ 180m以内



## IV. 事例研究

### － 残地の価値下落による損失補償の鑑定評価

#### 1. 概要

本事例の残地補償の評価経緯は次のようである。事業施行者である韓国電力(株)は345kV高圧送電線の鉄塔工事のためA地方都市の外郭地域にある被収容者の土地9筆地の一部を収用し高圧送電線路鉄塔を施行した。被収容者は地方の土地収用委員会に鉄塔敷地の残地買取請求を行なったが、地方の土地収用委員会では残地には従来の用に供する著しい不利な条件はないと判断、裁決において収用請求は棄却された。よって被収容者は中央の土地収用委員会に残地の価値低下による損失補償を請求し、中央土地収用委員会では残地補償請求を受け入れ、被収容者の残地補償を裁決した。

この残地補償のための補償評価事例は、既存の高圧線鉄塔敷地として供与された土地の敷地外の残地に対する価値下落を鑑定評価したものである。同じ敷地上の高圧送電線路が上空を通過することで発生する区分地上権に対する高圧線下地損失補償は別途完了(協議済み)している。

本事例は、鉄塔敷設により周辺の土地、すなわち残地の価値が下落するなどの損失が発生した場合の鑑定評価事例に当たる。当該残地の鑑定評価の結果値と残地を一般の不動産市場で安売りした場合の実勢価格とを比較検討してみることで、現行の残地評価法に改善すべき点はないのか探って見たい。

## 2. 事例における残地評価の検討

### 2-1. 評価内容

事例における残地の評価結果として対象の土地9筆地を地目別(原野、田、宅地)・用途地域別(保全緑地、自然緑地、第一種住居地域)3つのグループに分類し編入前後の筆地別単価を比較記してみた。従って残地の編入前土地の評価額から収用後の土地の評価額を差し引けば残地の価格下落による金額が算出され、この金額が残地補償金額となる。対象土地の基準時点は全て同じである。残地の編入前後の地目別・用途地域別の補償評価の結果は次の表の通りである。

#### ( 残地 )評価明細表

(地目:原野, 面積:m<sup>2</sup>, 単価 :ウォン/m<sup>2</sup>, 比率:%)

記号	地目	用途地域	編入前 土地面積	鉄塔敷地 編入面積	編入後の 残地面積	①編入前の 残地の単価	②編入後の 残地の単価	③編入前後 単価比率(②/①)
1	原	保全 緑地	90,643	217	90,426	3,000	2,900	96.7
2	原	自然 緑地	60,579	217	60,362	9,000	8,400	93.3
3	原	1種住 居	3,430	217	3,213	300,000	268,000	89.3
							平均	93.1

( 残地 ) 評価明細表

(地目:原野, 面積:m<sup>2</sup>, 単価 :ウォン/m<sup>2</sup>, 比率:%)

記号	地目	用途地域	編入前 土地面積	鉄塔敷地 編入面積	編入後の 残地面積	①編入前の 残地の単価	②編入後の 残地の単価	③編入前後単価 比率 (②/①)
4	田	保全 緑地	3,864	217	3,647	21,000	19,600	93.3
5	田	自然 緑地	4,185	217	3,968	50,000	44,500	89.0
6	田	1種 住居	836	217	619	90,800	77,100	84.8
							平均	89.0

## ( 残地 ) 評価明細表

(地目:原野, 面積:m<sup>2</sup>, 単価 :ウォン/m<sup>2</sup>, 比率:%)

記号	地目	用途地域	編入前 土地面積	鉄塔敷地 編入面積	編入後の 残地面積	①編入前の 残地の単価	②編入後の 残地の単価	③編入前 後単価比 率 (②/①)
7	宅	保全緑地	554	217	337	212,000	188,700	88.9
8	宅	自然緑地	483	217	266	303,000	260,500	86.0
9	宅	1種住居	448	217	231	454,000	378,100	83.3
							平均	86.1

## 2-2. 評価内容の検討結果

残地に関する鑑定評価内容を検討した結果、次のような示唆が得られた。

第一、鑑定評価結果、用途地域別にみると用途地域上位グループに属する残地において価値の下落がより大きかった。

用途地域別にみた残地の編入された土地対比価格の平均比率は、

保全緑地での残地の編入前の土地対比価格の平均比率 93.0%

自然緑地での残地の編入前の土地対比価格の平均比率 89.4%

第一種居住地域での残地の編入前の土地対比価格の平均比率 85.8%

第二に、地目別にみると上位グループでの残地の価値下落が大きかった。

原野 残地の編入前の土地対比価格の平均比率	93.1%
田 残地の編入前の土地対比価格の平均比率	89.0%
宅地 残地の編入前の土地対比価格の平均比率	86.1%

### 3. 残地の不動産市場における売り出し価格

#### 3-1. 事例残地の不動産市場への売り出し

被収用者より補償評価事例にある残地の9筆地のうち一部である3筆地の売却コンサルティング依頼があった。そこで不動産仲介法人を通して事例にある残地の鉄塔敷地への編入後の評価額で近隣3箇所の不動産仲介業者に物件を売りに出して、6ヶ月間実取引可能な価格水準と買い手の希望価格を聞き出すことができた。実取引可能水準とは仲介業者が提示する価格として、実際の成約可能な多数の呼値の平均価格を指している。また買い手が提示した実取引可能価格水準とは売り出し期間中の数人の購入希望者が提示した買い取り希望価格の平均呼値である。

### 3-2. 売り出した残地の不動産市場における呼値水準

#### (残地) 売出(評価)価格対比実取引可能水準

(呼値=単価:ウォン/㎡、比率:%)

記号	用途地域	地目	売り出し(評価)単価 A	仲介業者提示実取引可能呼値(平均)B	評価額対比仲介呼値率	買主の実取引可能呼値(平均)C	評価額対比買主希望価格率	取引成立の有無
1	保全緑地	原	2,900	2,600	92.5	2,420	83.4	無
5	自然緑地	田	44,500	39,000	88.2	34,800	78.1	無
9	一種居住	宅	378,100	320,000	85.0	281,000	74.3	無
	平均				88.6		78.6	

### 3-3. 補償額(売り出し価格)と不動産市場における呼値の比較

鑑定評価士の補償評価額(売り出し価格)と不動産市場の呼値を比較してみると、市場での売却のため鑑定評価額で売り出された残地3筆地は、鑑定評価士による残地評価額と仲介人呼値水準及び実際の購入希望者が提示する実取引可能価格間の誤差が通常範囲の10%を上回っている。

売り出し(鑑定評価)価格対比仲介人の呼値水準は3筆地の平均呼値率が補償鑑定価格対比88.6%であり、買い手が提示する平均実取引希望価格は補償鑑定価格対比78.6%のレベルに止まっている。仮に鑑定評価のレベルを適正とするなら、実際の不動産取引市場においては鉄塔敷設による残地の減価程度を仲介人や購入希望者は鑑定士よりもさらに悲観的

であると判断し、正常価格の範疇を超えた特定価格レベルの低下買取金額を提示していることになる。事実のところ、売り手と買い手との価格格差が大き過ぎたことから3筆地は売り出し開始から6ヶ月が立った時点でいずれも取引制約には至っていない。

しかし、一方で3筆地はいずれも仲介人が提示する呼値に比べ残地評価額は平均11.4%程高いことから残地価格は取引可能価格よりも多少割高の評価となっており、結果的には残地損失評価はいくらか過小評価されたものと受け取ることができる。

#### 4. 残地の鑑定評価額と実取引提示希望価格との格差要因

残地の鑑定評価金額と不動産市場における特定の購入希望者の実取引可能な買い取り提示価格との間に格差が生じた原因は様々な要素が複雑に絡んでいるものと思われるが、大きくまとめると、次の5つを要因として捉えることができる。

- 1) 不動産市場における購入希望者の制限によって買取り希望価格が正常価格に比べ低い特定価格が形成されたものとする。
- 2) 農耕作を行うものが健康上の危害を恐れたり、景観上の威圧感あるいは心理的な抵抗を感じたりなどの目に見えない減価要因が、鑑定の個別要因として十分反映されなかったものとする。
- 3) 上位用途地域内の上位地目を鑑定評価する際、第一種居住地域内の敷地で考慮されるような利用価値の低下が市場価値に与える影響の分析が不十分であったと考えられる。

- 4) 不動産市場では鉄塔近隣の残地の場合、鉄塔の敷設による通行路の迂回、営農機械の出入りや航空防除などに不自由さが増すなど耕作の不便が加重されるとみている。
- 5) 実際、不動産市場では嫌悪施設に隣接した残地の場合、換価性が低いことに敏感である。

一方に損失補償の面での要因を把握し、補償の評価額から不動産仲介業者の仲介が可能な価格と買主の購入希望価格(以下から“不動産市場における呼値”がと略称することにする)のレベルが低いことは、既存の土地の高圧線用鉄塔の敷地としての編入によって発生した残地の価値の低下と呼ばれる直接の損失と同様、本に隣接した土地の空気を通過する高圧送電線の線下地の外側の境界線に隣接する本の残地に潜むの間接の損失要因と共に不動産仲介業者の仲介が可能な価格と買主の購入希望価格に含まれていることから見る事ができる。本の残地の損失評価(売り出し価格)には補償が完了されたの線下地の損失を除く鉄塔敷地の残地の直接的な損失分だけを反映したものであり、不動産仲介業者の仲介が可能な価格と買主の購入希望価格には高圧線用鉄塔の敷地としての編入によって発生した残地の価値の低下と呼ばれる直接的な損失のほか、現在の公益事業法上の残地の損失補償には対応していないため、評価に反映されていない線下地の外側の境界線に隣接する本件の残地の間接的な損失が含まれて結果に補償評価額と不動産市場における呼値の価格差があることも見ることが出来る。

実際、不動産仲介業者を通して購入希望者の意見を間接的に聞き取り、仲介人の意見を聴取した結果、売り出された残地の場合、有用性が著しく低下するため通常の鉄塔の敷設のない近隣類似物件に比べ当該地域では市場で3割以上割引(減価)された呼値になることが多い



いという。また、地域・位置・土地用途・地目によっては土地売買市場で長期間売れ残り物件となつて事実上換価できない場合が多いという。

金融機関では嫌悪施設に隣接する残地の換価性を理由に、金融貸出のための担保として嫌悪施設に隣接した残地は不適格土地とみなし、担保評価を原則禁じているが、必要に迫られた場合は鑑定評価依頼の際、通常の嫌悪施設のない近隣類似土地対比地目・用途によっては最低3～4割ほどの減価を求めてくるのが現状である。

## 5. 嫌悪施設の残地鑑定評価時の留意点

適正な残地補償のため補償評価を行う鑑定評価士も一般の残地と違って嫌悪施設に隣接した場合、残地補償評価事例に見られるように残地評価時は残地単独の取引事例を集めるのが難しく、不動産市場での価格形成も開発当時、あるいは維持管理時においてかなり利用価値が下がるため換価性に多くの制約がある。そのため不動産取引市場でも正常価格以下の特定価格が形成される点を踏まえ、鑑定士が評価を行う際は価格形成要因について精密な調査を行わなければならない。嫌悪施設に隣接した残地の場合、将来施設の移転が見込まれるような理由が発生しない限り、現実的に残地の開発可能性は薄い。従って、評価に個別要因のその他の条件にある将来動向面でも減価要因になると考えられる。

## V. 残地補償の政策課題と改善案

### 1. 概要

以上、公益事業法などに明示された公共事業による残地補償の基準について土地収用委員会の判決事例と裁判所の判例を取り上げ、法理的な側面でどのように適用されてきたのかをみてみた。また、具体的に残地損失補償評価事例を取り上げ嫌悪施設の敷地に隣接した残地の補償評価額のレベルと不動産市場での呼値のレベルを比較検討してみた。

前述したように残地の損失補償に当たり、特に事業施行者側として残地の基準をどこまで厳しく運用すべきかは悩ましい問題である。また嫌悪施設に隣接した残地の実質的な市場価値に準ずる損失補償金を算定しなければいけない。鑑定評価士は損失補償評価の専門家として残地を収用・使用する際、公益事業法に基づいて事業施行者が提示する補償評価基準を遵守しつつも被収容者の権益を保護する観点から評価に臨むべきである。

現在の残地損失補償は事後的に補償評価を行うことで手当をしているけれども、事後の補償と共に未然の対策として被収容者の土地から残地発生を抑制するための政策が必要である。また、被収容者の意見を聴取するなどして残地を巡る苦情を減らす工夫が必要であると思われる。事業施行者は事業費節減を理由に収用土地を最小限に留めようとした結果、土地の全部が収用されず、部分収用・部分使用による残地が多く発生してしまう。究極は補償金額を巡る対立を引き起こし公益事業の進捗を遅らせているのが現状である。

こういうことから韓国は、残地損失補償に関する異議申し立てなど住民との摩擦を減らすことが政策課題として浮き彫りになっている。以下、残地損失補償に関わる政策課題にはどうい

ものがあるのか、またその政策課題別にみた改善策は何なのかを起業者の視点と補償評価の側面からそれぞれ示してみたい。

## 2. 残地損失補償に関わる政策課題と改善策

### ▣ 事業施行者の観点から

区分	政策課題	改善策
残地買収	・残地補償関連苦情の予防	・特別な場合でない限り、土地1筆地を全部収用する全体収用の原則を公益事業法に明文化する
	・事前に残地対象の被収用者に意見を聴取する	・残地買収対象の被収用者の事前権利の救済
残地収用	・残地による居住の不便を最小化	・住居地など人口密集地の場合は原則として嫌悪施設などの公益事業はできるだけ避ける
	・残地の適正規模の判定	土地収用委員会に残地の適正規模判定のための審議機構を設ける
残地使用	・残地条件の緩和	・公益事業法に残地条件を緩和、被収用者の収用請求権を拡大する
	・原則的に1筆地の土地を全部使用	・特別な場合でない限り土地1筆地を全部使用する全体使用の原則を公益事業法に明文化
	・残地追加使用請求権	・財政が許す範囲で被収用者が請求する場合、残地まで使用を拡大する

### ▣ 補償鑑定評価の側面から-残地実取引価格との格差解消に向けた方策

区分	政策課題	改善策
----	------	-----

残地 損失評価	公益事業の嫌悪施設立地の際、残地価値の低下要因に関する踏み込んだ研究	個別要因の環境条件で従来反映される割合が低かった嫌悪施設による景観悪化要因、心理的抵抗、威圧感などの要因を位置規模別に計量化する
		個別要因のその他の条件で従来反映される割合が低かった将来発展動向などに開発可能性、換価性、嫌悪施設の移転可能性、また地中化などによる解消可能性を検討する
		農地の場合、個別要因の画地条件で嫌悪施設立地による残地の価値下落評価時、従来より重点的に反映された画地不整形の悪化、進入路の迂回による耕作不便性の増加の他、追加的に電磁波の影響、航空防除などを環境(耕作)条件に追加反映し、将来発展動向では開発可能性、嫌悪施設の移転可能性、また地中化による解消可能性などを総合的に検討してその他の条件に反映する

## VI. 結論

本研究では残地損失補償に注目し、韓国と海外における補償基準と各国の土地収用委員会の裁決、裁判所での判例を検討した後、韓国の残地損失補償の評価事例を通して示唆を得た上、損失補償評価に不十分な点はないのかを考察してみた。

また、収用される土地に嫌悪施設などを含む公益施設が立地することに伴う現行残地損失補償の問題点について政策課題を取り上げ、課題毎に改善策を示した。公益事業によって土地の一部が収用され、そのため残される残地発生が予想される場合、事業施行者は現在の公益事業法にのっとり残地に対する適正な鑑定評価を行うことで事後的に補償をしている。しかし、補償による被収用者の損失を補う努力の他、今後は残地発生を最小化するための方法を模索した方が望ましいと思われる。

事業認定告示前に予想残地の利用価値について掘り下げた検討を行い、必要に応じて従前通り用いられるよう残地の維持可能性と価値低下による被収用者の立場を熟考し、補償計画開示以降、速やかに残地対象土地所有者の意見聴取を行うことで、被収用者は残地補

償関連苦情を減らしていき、事後的には残地の買収・収用請求権と損失補償を幅広く認める方向で公益事業法と関連法を整備する必要があると思われる。

他方では公益事業の施行により土地全面の一部に道路敷設や道路拡張が行われ残地の価値が上昇した場合は、被収用者は公益事業による無償の開発利益を享受することになる。この場合は **米国**とフランスのように残地価値の増加分について適正な鑑定評価を行い収用土地の補償価格と相殺するか、別途残地における価値増加分を返上できるような制度を設けるべきである。残地による利益を還元してこそ公益事業の衡平性の側面からみても残地の価値低下に対する損失補償との法理的な整合性があるものとするためである。以上。

## ☒ 参考文献

### <教科書>

- 朴秀赫の他、『解説一公益事業法』、韓国鑑定院、2003
- 方京植、『不動産用語辞典』、不動産研究社、2011
- リュウ・ヘウン、『土地工法論』、三栄社、2008
- 、『新土地収用補償法論』、プヨンサ、2001

### <論文>

- カン・ヒョンホ、「国内電源施設関連して法制度の現状と問題点」、2015韓国不動産学会春季学術大会資料集、韓国不動産法学会、2015.4、頁9～19
- クォン・ヨンホ、キム・サンミョン、「立体的空間を利用した土地所有件の範囲」、『土地工法研究』第12集、韓国土地工法学会、2015.5、頁369～388
- キル・ジュンギョ、「ドイツにおける高圧送電線路の収用及び補償に関する手続法的な考察、土地工法研究第55集、韓国土地工法学会、2011、頁166～183
- キム・ナムチョル、「送変電設備周辺の地域住民を支援するための法的問題と改善策、『法学研究』第24巻第3号、延世大学法学研究院、2014.9、頁79～94
- キム・ソンベ、「米国における高圧線下地補償制度と理論」、『土地工法研究』第12号、韓国土地工法学会、2011.11、頁204～207
- キム・テフン、「騒音、振動被害に関する権利救済の検討」、『鑑定評価研究』第15集第2号、韓国不動産研究院、2005、頁37
- ソ・ギョングユ、「損失補償制度の争点と改善策」、『鑑定評価論集』第13巻第1号、通巻号数第21号、2014.6、頁50～55
- シン・ボンギ、「高圧線下地周辺地域の補償及び支援制度の合理的な改善策」、『不動産フォーカス』65号、韓国鑑定院、2013.12.03、頁12～22
- チョ・ソンベ、「国内電源開発事業に伴う摩擦の事例考察と解決策の提案」、2015韓国不動産学会春季学術大会資料集、韓国不動産法学会、2015.4.3、頁45～46
- チョ・ヨンパル、「日本の高圧線下地の補償制度」、『土地工法研究』第55集、韓国不動産学会、2011.11、頁227～228

チョン・ヨンジュ、「土地財産権の範囲と公用侵害」、『土地工法研究』第43集第1号、韓国土地工法学会、2009.2、頁313～316

チェ・ヒョンボク、「フランスにおける送変電設備の敷設とその被害に関する損失補償制度」、『土地工法研究』第55集、韓国土地工法学会、2011.11、頁47～7

### <鑑定評価の実務解説>

韓国鑑定評価協会『鑑定評価補償に関する指針』、2010

韓国鑑定評価協会、韓国鑑定院、『鑑定評価実務基準解説書(Ⅱ)』、2015

### <外国文献>

Franz Dirnberger, Art. 66, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, 2010.

Mattis Biedwebeck, Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober- und unterirdischen Leitungen, HLBS, 2008.

### <韓国最高裁判例>

最高裁第1部、1994.01.25 宣告，事件93ㄴ7259 残地価値下落による損失補償の請求

最高裁第1部、1998.09.08 宣告，事件93ㄴ10680 残地価値下落による損失補償の請求

最高裁第2部、事件2017도40860 残地価値下落による損失補償の請求

### <日本土地収用委員会の裁決事例>

1. 1998年5月29日福岡県収用委員会裁決
2. 1998年10月15日佐賀県収用委員会裁決
3. 2003年6月10日東京都収用委員会裁決

# 日本における残地に関する損失補償

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

専務理事 池田国広



## <はじめに>

日本における残地に関する従来からの取扱いとしては、公共公益事業に必要な土地の取得等が大前提であったことから、事業に必要でない土地（残地）は、取得しないこととされ、事業予定地の取得によって、残地の土地価格が低下したり、利用価値が減少するような場合には、その損失分を残地補償として、一方、残地に関して物理的な工事が必要とされる場合には工事費相当額を残地工事費補償として補償することが原則とされていた。

残地補償及び残地工事費補償（以下「残地補償等」という。）については、残地が起業地外に存しているのに関わらず、起業地内における損失補償と同様の「収用損失」と損失補償基準上の位置付けがされているものの、同じ起業地外であっても事業施行に起因する日陰等の「事業損失」については損失補償の対象外とされている。

その後、十分な残地補償等を行ったとしても、被補償者が従前と同程度の生活再建を図ることが困難ではないかとの指摘が多かったことから、20年ほど前に、損失補償の規定全般の適正化と被補償者の生活再建を充実させることを目的とした損失補償基準等の見直しが行われた。

残地に関する改正としては、起業者が残地を取得できる場合の要件の創設（損失補償基準要綱第42条の2）と併せて、残地補償等の算定方法の見直しが行われている。

### <残地補償における算定の考え方>

残地に関する損失補償としては、同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を取得する場合において、その残地の面積が減少し、形状が変化することがある。このため、残地には従前と同規模の建物が再築できなくなる場合のほか、当該地域に指定されている建蔽率や容積率の関係からその地域における標準的な規模の建物が建築できなくなったり、平面形状が制約される等の制約が生ずることがある。また、取得に係る事業が道路事業である場合には、残地と道路面との間に高低差が生じ、又は拡大するため土地利用が困難になることがある。このように、残地の土地利用にあたり障害が生ずる場合においては、残地の価値が低下することになる。この場合の価値の低下は、残地の単位面積当たりの価格が取得前の画地のそれに比して低下することにより把握することができる。この価値の低下に対する損失を残地補償として補償することになる。

残地補償の具体的な算定方法としては、残地が当該地域における標準的な面積に比して過小となり、又は形状が不整形になる等、従前の画地条件に比し劣化することがあるが、このような状態となる残地の価格は、従前画地の単位面積当たりの評価額より低下することになり、これによる損失額は従前画地の単位面積当たりの評価額と当該残地の単位面積当たりの評価額の差に残地面積を乗じて得た額となる。残地の評価方法については、従前画地の単位面積当たりの価格と残地の単位面積当たりの価格の差が基礎となるため、従前画地と残地の評価方法は同一であることが求められており、従前画地の評価方法が、「土地評価事務処理要領」の定めるところにより行われることから、残地の評価も同要領の規定を用いるとするのが相当であろう。従前画地と残地との価格差は、面積、形状等の画地条件の差により生ずることになるため、要領の該当規定である「標準地の評価額からの比準」を用い、土地価格比準法に定める個別的要因につき、従前画地の個別的要因と残地の個別的要因を比較して格差率を求め、従前画地の単位面積当たりの評価額にこの格差率を乗じて算定することになっている。

また、土地の一部の取得により当該画地に存する建物を構外へ移転することが通常妥当であると認められる場合においては、近傍類地においてほぼ同等の代替地を購入する必要があり、事業用地の売却価額と前述の残地補償額では購入代金に不足が生ずるため、土地所有者は、当該残地を早急に処分し、その代金を充当することになると考える。この残地の処分は、建物の移転先確保のため売り急ぎの状態になることから売却損が生ずる可能性が高く、この損失は、このような状況下においては通常生ずる損失と認めることができ、残地に生ずる損失を構成するものとして補償するものとした。この場合において、建物の移転契約の時期が年度末に近いとき、又は事業施行の緊急性があるときには、建物の移転となる土地を早急に購入する必要があることから、土地所有者が従前の土地と同種同等の

土地を近傍類地に求める場合には、購入資金に充てるため残地を売却することになる。残地を早急に売却するためには土地価格を下げざるを得ないが、下げる程度は売り急ぎの程度によるものとなる。また、残地の画地条件が当該地域における標準的な面積や形状を有する土地に比し劣る状態になる場合には、劣る程度によりさらに売却しにくくなるため、この要因についても売却損率に反映させることが適当ということになる。これらのことから、残地の売却損率を定めるにあたっては、売却の早急性の程度と残地の画地条件の劣化の程度の相関関係から求めることとしたものであり、売却損率が最大値となる場合としては、売却の早急性としては移転を要する建物等の履行期間が短く、画地条件としては20パーセント以上劣化するときと考えてよい。

建物敷地としての利用が困難となる残地の補償方法については、建物敷地の一部を取得することによって、残地の画地条件が当該地域の宅地の一般的な画地条件に比し著しく劣化することにより、当該残地を建物敷地としての用に供することができないと判断することになる場合は、建物敷地以外の利用、例えば自動車の保管場所として利用するのが相当である。このような状態になる残地に対する補償としては、従前の画地の単位面積当たりの評価格と残地の単位面積当たりの評価格の差を基にして算定した残地補償額によることでは、十分に損失を償ったものとはならないと考えるため、このような場合には、建物敷地には利用し得ない土地として、残地の画地条件に照らし、より低位の利用が可能な土地として評価することが適当である。これに加えて、当該利用目的に供するために通常必要とする費用（例えば、自動車の保管場所としての利用であれば、自動車の出入りのための工事費用等）を補償するのが妥当であろう。

また、残権利に対する補償としては、借地権を設定して建物を建てている土地の一部を取得するため、当該建物の通常妥当と認められる移転先を残地以外の土地と認定した場合には、借地権者は、代替の借地権を設定するために残借地権を当該土地所有者に買い取ってもらうか、借地権か地上権である場合には第三者に売却することが考えられる。しかし、当該地域を含め、一般的にはいずれの場合も容易に売却することは困難であると思われ、可能であるとしても、市場性が乏しいことから大幅に減額しなければならないことになる。このような事情から、残借地権に対しては、残借地面積から借地権者が今後とも保有し続ける可能性等を判断し、残借地の借地権を消滅させる借地権設定地と同等の価格で算定して得た額の範囲内で補償することができることとされている。

土地の一部を使用（空間又は地下のみを使用する場合を除く。）する場合の残地に生ずる損失の補償としては、使用期間中の残地部分における土地利用は、面積が縮小し、形状が変化する等のため、従前とは同じ利用ができなくなる場合のほか、遊休化する場合も生じ得る。すなわち、土地の一部の使用に伴って、残地は土地の有効利用度が低下し、こ

の状態が使用期間中継続することになる。この有効利用度の低下という損失は、従前の画地と使用期間中の残地の画地条件の差異により生ずるものであるため、このことが反映して定まる単位面積当たり賃貸料相当額の差として捉えることができる。これは、仮に土地所有者が第三者に従前の画地を賃貸に出す場合と、残地を賃貸に出す場合とでは、借り手である第三者は土地の使途や便益を考慮して賃借料を定めようとするため、成立する賃貸料に差異が生ずることになるからである。また、当該地域においてそれぞれの賃貸料相当額を得ることが困難である場合には、土地価格と賃貸料とは元本と果実との関係にあることを利用して、従前の画地の評価格と残地の評価格の差に対する従前の画地の評価格の割合を求め、これに年土地使用料を乗ずることにより1年間の使用残地の補償額を算定することができることになる。

### <残地工事費補償における算定の考え方>

土地の一部を取得し工事を実施すると、例えば、残地と道路の路面高との間に高低差が生ずる場合には階段又は斜路を設置したり、雨水の排水路の位置を変更し、又は目隠しを兼ねた垣柵を設ける等の工事を必要とすることがあり、場合によっては、敷地全体の盛土又は切土を行うための工事が必要なこともある。これら残地に対して行う工事は、残地における土地利用上の障害を回避し、又は軽減するために行われるもので、社会通念上残地を従前と同じように利用し得ることとするために必要とする工事費用を補償することは相当であるとの考え方からであろう。

なお、この補償については、いわゆる「みぞかき補償」と通称されているが、この場合の工事内容としては、従前の土地利用が従前と同程度にまで回復させる工事を限度としている。盛土又は切土の工事を行う場合には、土地利用上の回復分と高低差に伴う残地補償とが重複しないよう留意することが必要となる。

また、土地に関する盛土又は切土工事を行うに当たり、残地に建物が存する場合には、当該建物をいったん取りこわした上で、盛土等の工事を終了した後に、建物を再築するか、又は揚家する等の移転工事が必要となり、当該建物の居住者は、建物の工事が終わるまでの間は仮住居をしなければならないこととなるが、このように、残地に関する工事を行うことに伴い、残地上の建物その他の工作物や庭木を移転するにあたっては移転に要する費用を必要とし、移転する建物の居住者が仮住居に入居するためには、借家するために要する費用が必要となる。これらのために通常必要となる費用は、土地の取得と相当因果関係にある損失と認めることができることから、補償することができることとされている。当該建物に対して再築工法、揚家工法のいずれの方法を用いるかについては、残地の敷地条件、盛土又は切土の所要高、隣接地の状況又は専門業者の存否（揚家の場合）等の事情を考慮して妥当な方法を選択することになる。なお、農家住宅敷のように広い敷地の一部につき盛土等することになる場合にあつては、再築工法、揚家工法との比較検討のうえ、曳家工法を採用することも考えられる。

一方、残地に存する建物の借家人が当該建物の移転等に伴って転居することになる場合には、補償基準上からみると当該借家人は「補償を受ける者」に該当しないことから、借家人は起業者から直接補償金を受けることができない。このため、借家人が転居するに際し通常必要とする費用については、家主である土地所有者等から借家人に支払う方法を採用することとし、「借家人に係る補償」として、当該費用を土地所有者等に補償することとしている。

残地内に人や自動車等の通路を設置又は既存の通路を改修するのではなく、盛土又は切土の工事費の補償を行う場合があるが、その要件としては、道路の路面高との間に高低差が発生し、又は拡大する残地を従前の用法による利用に供するためには、費用が低廉な通路の設置等による方法と、多額を要する盛土又は切土による方法とがある。損失補償の場合においては経済合理性が求められることから、多額の費用を必要とする盛土又は切土による方法を採用するにあたっては、一定の要件を満たすことが必要となる。その一つは、通路の設置等によるのでは従前の用法による利用が十分には行い得ないことであり、もう一つは、費用対効果の観点から投下する費用の額に見合う残地の効用が回復できると期待できる残地であることである。これの対象となる残地としては、土地の有効利用度が高い宅地のうちでも現に建物が存する場合や取得する土地に存する建物の移転先として通常妥当と認められる場合が、残地において生活又は生活を営むにあたっての効用が大きいことからこれに該当することになる。

なお、盛土又は切土の工事費の補償を行う場合における盛土高について、宅地における道路の路面高との関係は、一般的には道路面と等高又は若干高いものが営業上の利便性又は居住にあたっての快適性の面で優れているのに対し、道路面より低い土地は、日照、通風又は雨水の排出等の特に居住環境の面で劣ることになる。このため、土地の価値としては、道路面と等高又は若干高い土地に比し道路面より低い土地は低い評価を受けることになる。このような一般的な傾向を受けて事業の施行により残地が道路の路面高より低くなる場合には、従前の敷地における利便性や快適性を回復することが求められ、このためには、事業施行前の道路面との間の高低差に復することが適当な措置ということになる。しかし、例えば住宅地においては快適性の面から道路面より高い土地が優れていることになるが、それが大きくなり過ぎると敷地への出入りに負担が生ずることになり、また、擁壁や階段に占める面積が増大するため有効利用面積が減少することになる等から、土地価格の減価要因となる。このため、事業施行前の道路面からの高さが著しく高い土地にあつては、快適性に最も優れていると思料される0.5メートル程度までの高さの盛土高とすることが合理的であり、盛土高の補償としてもこの高さが限度とされた。

一方、切土高については、残地が店舗等の営業用建物の敷地であるときの補償対象とする値は、次のことを考慮して定めるのが適当であろうと考えられる。

ア 営業用建物の敷地は、原材料、製品、商品等の搬出入の便、顧客の確保等の利便性等が求められることから、一般的には、道路面と等高であることが望ましいこと。

イ 補償措置としては、敷地と道路の路面高との状態を事業施行前の状態に復するに要する費用を支払うことが相当であること。ただし、これの範囲内で残地の効用が最大に増加する場合には、その値とすること。

上記のことを考慮して事業施行前の敷地と道路の路面高との状態別に適当とする切土高を判断すると、以下のとおりとなる。

- ア 事業施行前は道路面と等高の敷地である場合  
施行前と同じ状態にするため道路面と等高になるまでの切土高とする。
- イ 事業施行前は道路面より低い敷地である場合  
施行前と同じ状態にまで切土すると、かえって利便性が低くなるため道路面と等高になるまでの切土高とする。
- ウ 事業施行前は道路面より高い敷地である場合  
施行前と同じ状態になるまでの切土高とする。

盛土又は切土高が、当該地域における地勢の状況等を勘案し、社会通念上妥当と認められる範囲を超えるときについて、残地における標準とする盛土高又は切土高は、残地と道路の路面高との高低差が2～3メートル程度の範囲内のものを念頭に定めているため、高低差がさらに大きいものについては、おおむね次のことを考慮して補償対象とする盛土高又は切土高を定めるのが妥当となる。

- ア 当該地域における地勢の状況と擁壁高の程度
- イ 当該残地の高低差に伴う価格低下額と工事費用との関係
- ウ 当該残地の面積と残地に占める擁壁面積の程度
- エ 隣接地に及ぼす影響の程度（日陰、圧迫感等）
- オ 通路により従前の用に供する場合の高低差の限度
- カ 当該地域における代替地の確保の難易

これらのことを考慮して定めた盛土高又は切土高は、当該地域における社会通念上妥当と認められるものとなる。

標準的な盛土高又は切土高としない場合に生ずる価値減に対する補償については、事業の施行により残地と道路の路面高との間の高低差が著しく大きくなる場合には、社会通念上妥当と認められる範囲の盛土高又は切土高とする工事費を補償するほか、残余の高低差については通路（必要に応じて自動車の保管場所）を設置する工事費を補償することにより、当該残地の利用を確保することとしている。しかし、これら工事費を補償して土地所有者がこれら工事を施行したとしても、残地に生ずる高低差に伴う経済価値の低下は必ずしも解消しない場合がある。このような場合が生ずると認められる場合には、残地の経済価値の低下相当額を補償することになる。この価値減相当額の補償は、高低差を通路の設置により対応する場合には、盛土又は切土によっては生ずることのない価値減が生じたとしても、この程度の価値減は社会通念上受忍すべき範囲内として補償を要しないと考えられることから、これに相当する程度を超えた価値減が生じたときに行うことが相当ということになる。

残地補償額と残地工事費補償額の限度についてであるが、土地の一部を取得することにより残地に生ずる損失には、面積過小、形状不整、道路の路面高との高低差等があり、この損失に対しては、残地補償と残地工事費補償で対応することとしている。残地に生ずる損失額の最大値は、当該残地を取得する場合の価格相当額と考えることができることから、残地補償額と残地工事費補償額の合計額は残地の取得価額を超えることはないことになる。すなわち、これら補償額の合計額の限度は、残地を含む一画地として取得する場合の残地部分の価額相当額ということになる。残地価額相当額を補償すれば、土地所有者は取得する土地の土地代と合わせることにより、近傍類地において従前の画地と同種同等の土地を購入することができるため、この額を超えてまで残地に費用投下して土地利用をはかることは社会通念上妥当性が認められないことになる。なお、地価水準の低い地域にあっては、標準的な盛土高又は切土高とするための工事費が残地の取得価額を超える場合があるが、このような地域においても残地の有効利用をはかるうえから標準的な盛土高又は切土高の工事を行うことが社会通念上必要と認められる場合には、これらに要する費用を補償することとされた。



### <残地取得を行う場合の考え方>

土地所有者から残地の取得を請求があり、これを取得することができる場合として、当該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になると認められるときで、かつ、当該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認められるときには当該残地の取得ができることとされている。

土地の一部を取得し、残地に価値減が生ずると認められる場合には、残地補償を行うとともに、当該土地に存する建物を残地以外の土地へ移転する場合には、代替地の購入資金の一部に充てるために当該残地を売却するものとして、売却損見込額を加算することができるとしているが、当該残地は、画地条件や地域の状況から必ずしも売却し得るとは限らない。このような場合が生じたときは、土地所有者の生活再建に支障が生ずることになる。このように、残地補償によっては生活再建上の対応が困難となる場合においては、土地所有者の求めに応じて残地の取得を認めることは社会通念から妥当であり、収用手続きによる残地収用請求権の行使（土地収用法76条1項）を待つまでもなく、手続経済上からも合理的であると考えられる。残地収用においては、「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時」と収用委員会が認めたときは残地収用の裁決が行われることになるが、補償基準は、これと同旨の要件のほか生活再建上の必要性を要件に加えて適用をより厳しくしている。残地を取得する場合は起業者の補償費用が増加するとともに、取得地の管理にも費用がかかるなどの負担を伴うため、土地所有者との負担の公平をはかることが適当であり、土地所有者は収用手続きに移行した場合には残地収用が認められる余地があるため、適用要件を厳しくしたからといって土地所有者に著しく不利益になることはないためである。

なお、残地工事を要する場合における残地の取得についてであるが、盛土又は切土工事は、残地に建物が存するとき、又は残地を通常妥当とする移転先と認定したときに行うことになるが、これら工事に要する費用は工事量が大きく多額となるため、残地を取得する場合の土地価額に匹敵、又はこれを超える場合があると考えられる。このような場合には、経済合理性の観点から盛土又は切土の工事費による補償に代えて残地を取得することを検討するのが妥当であろう。残地を取得することは、起業者の経済的負担を軽減する利点があるばかりでなく、土地所有者にとっても、残地以外の土地へ移転するとの選択肢が増えることから必ずしも不利益になることはないので、補償方法として妥当性を認めることができる。この場合の費用比較にあたっては、残地工事費と残地補償額の合計額と残地の取得価額だけではなく、建物移転料、仮住居補償、動産移転料、営業補償その他通常生ずる損失補償を加えたもので行うのが適当である。費用比較した結果、残地を取得することが経済合理性に適っていると判明したときは、当該残地の管理方法等を検討し、土地所有者

との協議の成立により取得することになる。

また、所有権以外の権利が設定されている場合には、残地の取得に制限がある。残地に借地権等の用益権が設定されたままの状態でも所有権を取得した場合には、起業者は当該残地を利用することができず、借地権等の存続を認めることも残地の管理上妥当ではないことから、借地権等の解約手続が必要となる。また、抵当権等の担保物権が設定されているときは、これが実行されると所有権を失うことになる。このことから、取得する土地にこれら所有権以外の権利が設定され、取得時に残地におけるこれら権利が消滅することが確実である場合以外のほかは、残地を取得することは適当でないということになる。

残地の取得価格の評価方法であるが、土地の一部を取得する場合の土地に係る補償について、従前の画地の評価額と等しくなるよう取得部分の土地代と残地補償（残地工事費補償を含む。）を行うこととしているが、残地を取得することになる場合には、残地補償は行い得なくなるため、これに相当する損失分を残地の取得価額に含めて補償する必要がある。このためには、残地の単位面積当たりの取得価格を事業用地の取得価格と同一として補償すれば当該損失分は補填される。すなわち、事業用地の評価にあたり従前の画地全体を対象に評価し、その単位面積当たり価格が残地の単位面積当たり価格となることになる。

また、残地が2か所以上あるときの取得要件であるが、土地の一部を取得する場合において、画地によっては残地となる部分が2か所以上となることがある。このような場合で土地所有者からすべての残地について取得の請求があった場合には、残地が1か所の場合と同様にそれぞれの残地について「従来利用していた目的に供することが著しく困難であるか」、「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か」の取得要件について判断するのが相当である。これは、残地のうち、面積、形状等から売却が可能と認められるものについてまで取得する必要は認められないからである。

この改正において、条文上においては残地の取得が可能となり、制度的には一応整う形にはなったのではあるが、残地取得の可否については義務としてではなく、あくまでも起業者の判断によることとされていることに加え、残地を取得することによって事業費（用地補償費）が増大するといった予算面の制約や取得後の土地利用計画を立案しなければならぬといった管理面の煩雑さや、取得したことにより公有地となった残地の公有財産としての制約から、残地取得を行うケースは現実的にはそれほど活用されていないのではなかと見られている。

なお、任意取得でなく強制取得する場合においては、土地収用法が適用されることから、事業施行に必要とされる収用地以外に、いわゆる「拡張収用」又は「逆収用」によって、残地が取得されることがある。

これら拡張収用により起業者に帰属した土地を、各起業者がその後どのように処理をしているかについては統計的な資料が見当たらないため、詳細は不明であるが、起業者に帰属する面積がそれほど大きくないことが通常であることから、それぞれの起業者の事業計画等における工夫の範囲で処理されているのではないかと見られる。

### <残地取得が困難な場合の現場における工夫事例>

起業者によっては、起業者自らが規定に則って残地を取得するのではなく、生活再建措置の一環として、残地を代替地として取得し、必要としている権利者に売却するといった手法を使って解決した事例<sup>(注)</sup>もある。

### <自治体等における政策的措置>

取得済みの残地等の公有財産については、売却するといった従来の手法の外、個々の状況に応じた最適な活用方策（地域利用、貸付等）を検討した実施計画を策定し、これに従って実施しつつある自治体もある。

### <国における政策的措置>

現状では、取得済み残地等については、取得を行った各起業者が自らの財産として処分や適正な管理を実施していかなければならないことから、残地取得に関しては消極的にならざるを得ない側面が多いと思われるが、「所有者不明土地」の再活用として今般議論されているような受け皿としての「日本型ランド・バンク」の創設といった動きがあることから、取得残地等についてもこの制度に組み込むことができないかを検討する必要があるのではないかと。

## ＜損失補償基準要綱＞

### 第6節 残地等に関する損失の補償

#### (残地等に関する損失の補償)

第41条 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部若しくは同一の物件の所有者に属する一団の物件の一部を取得し、若しくは使用し、同一の権利者に属する一体として同一目的に供している権利の一部を消滅させ、若しくは制限し、又は同一の土地所有者に属する一団の土地に属する土石砂れきの一部を取得することによって、残地、残存する物件、残存する権利又は当該土石砂れきの属する土地の残地に関して、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生ずるときは、これらの損失額を補償するものとする。ただし、事業の施行により生ずる日陰、臭気、騒音その他これらに類するものによる不利益又は損失については、補償しないものとする。

#### (残地等に関する工事費の補償)

第42条 前条本文の場合において、残地、残存する物件の存する土地、残存する権利の目的となっている土地、当該土石砂れきの属する土地の残地（以下第44条において「残地等」という。）、残存する物件又は残存する権利の目的となっている物件に関して、通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土をする必要が生ずるときは、これに要する費用を補償するものとする。

#### (残地の取得)

第42条の2 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴い当該土地所有者から残地の取得を請求された場合において、次の各号のすべてに該当するときは、これを取得することができるものとする。

- 一 当該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になると認められるとき。
  - 二 当該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認められるとき。
- 2 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴い残地について残地工事をする必要が生ずる場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、当該残地を取得することができるものとする。
- 一 前二条の規定により算定した補償額の合計額が当該残地を取得する場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額の合計額を超えるとき。

- 二 取得する土地に存する建物を残地に移転させるものとして算定した補償額が当該残地を取得する場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額の合計額を超えるとき。
- 3 前2項の規定は、残地が所有権以外の権利の目的となっている場合においては、原則として、適用がないものとする。
- 4 第1項又は第2項の規定により残地を取得する場合の当該残地の価格の算定については、事業に必要な土地の例による。

< 参 考 >

< 土地収用法 >

**(残地補償)**

第74条 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し。又は使用することに因って、残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、その損失額を補償しなければならない。

2 前項の規定による残地又は残地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額については、第71条及び第72条の例による。

**(工事の費用の補償)**

第75条 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し。又は使用することに因って、残地に通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土をする必要が生ずるときは、これに要する費用を補償しなければならない。

**(残地収用の請求権)**

第76条 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用することに因って、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きは、土地所有者は、その全部の収用を請求することができる。

2 前項の規定によって収用の請求がされた残地又はその上にある物件に関して権利を有する関係人は、収用委員会に対して、起業者の業務に特別の支障がなく、且つ、他の関係人の権利を害しない限りにおいて、従前の権利の存続を請求することができる。

3 第1項の規定によって収用の請求がされた土地に関する所有権以外の権利に対しては、第71条の規定にかかわらず、近傍類地の取引価格を考慮して算定した権利所得裁決の時における相当な価格をもって補償しなければならない。

**(土地使用に代る収用の請求)**

第81条 土地を使用する場合において、土地の使用が3年以上にわたるとき、土地の使用に因って土地の形質を変更するとき、又は使用しようとする土地に土地所有者の所有する建物があるときは、土地所有者は、その土地の収用を請求することができる。但し、空間又は地下を使用する場合で、土地の通常の用法を妨げないときは、この限りでない。

2、3 省略

## (注)「事業用地の取得により生じた残地を有効活用した事例」

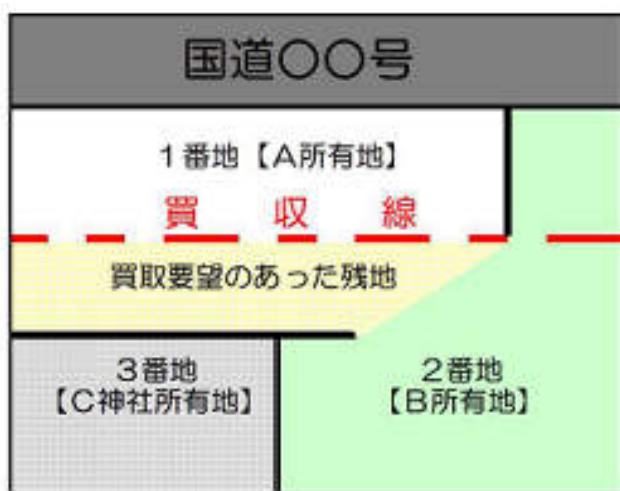
事業用地の取得により生じた残地について、事業用地提供者より残地の処分について申し出があったことから、残地の処理方法について検討を行ったものである。

キーワード 残地、三者契約、移転工法

### 1. はじめに

本事例は、事業用地の取得により生じた残地について、所有者Aより買取要望があったことから、その隣接地所有者と交渉を行って、残地の有効活用を行った結果、円滑な用地取得を行った事例である。

### 2. 事例概要



(全体像)

#### (1) 経緯

国は、国道の歩道事業の施工に伴い、所有者A（以下、A氏とする）が所有する土地の一部の買収が必要となったことから、A氏と協議を進めるべく用地交渉を行った。

当該地（仮に1番地とする）には、A氏所有の物件は無く、A氏自身は使用していない土地であることから、買収には協力的であった。

しかし、当該地は敷地全体が買収対象にはなっておらず、従前地に比較して約40%の残地が生じてしまう。A氏は、「既に住宅敷地として利用していない当該地は、これを機に全てを手放したい」との強い思いがあったことから、残地の買取要望を国に行った。これが、土地売買契約の締結条件となった。



残地の取得の取扱いについては、「被補償者から残地取得等の取得請求があり、かつ残地取得後に土地の処分が可能な場合と、土地収用法第76条又は第81条に該当すると収用委員会が判断するであろうと判断される場合」について認められている。今回の案件では、残地に該当する部分を神社が境内地として使用していることから、国が取得することは不相当と判断した。

A氏は「全てを手放す」ことが条件であることから、国ではなく第三者が買い取ることで、土地売買契約の締結条件とならないかA氏と協議したところ、承諾を得た。

これより、隣接する土地の地権者である所有者B（以下、B氏）とC神社に対し、残地取得について交渉を行った。

### 3. B氏との交渉

#### (1) B氏との交渉

##### a) B氏の状況

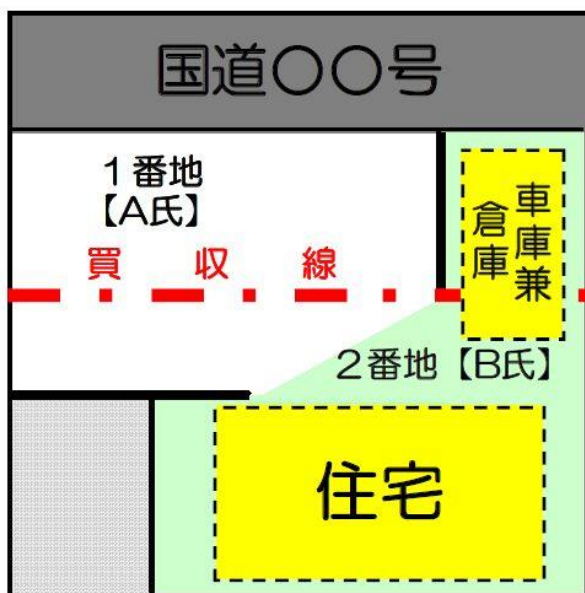


図-1

B氏は、A氏が所有する1番地に隣接する2番地の所有者である。2番地は、1番地を逆L字型に囲むようにある土地であるが、国道の歩道事業の施工に伴い、全体面積の約10%の買収が必要となったことから、国はB氏に対し用地交渉を行った。

約10%の土地にはB氏が常時使用している車庫兼倉庫が設置されており、この建物が当事業により支障となる。

(図-1のとおり)

## b) B氏の移転工法検討

建物移転料の補償にあたっては、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第4章土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償第1節移転料等（建物等の移転料）第30条「土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に建物等（立木を除く。以下この条から第33条まで及び第45条において同じ。）で取得せず、又は使用しないものがあるときは、当該建物等を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移転するのに要する費用を補償するものとする。（以下省略）」と定められているため、「妥当と認められる移転方法」の検討を行った。

2番地における約90%の残地には、大きな住宅が建設されており、従前と同規模の車庫兼倉庫を残地内に再築することは不可能であった。

また、当該車庫兼倉庫は、その利用状況から住宅と一体不可分であり、住宅を含めた関連移転の検討を進めていたところである。

一方、B氏は、当該地区は慣れ親しんだ土地であり、離れたくはないという強い思いがあった。当該地区内には住宅を建設出来るような適当な代替地もないことから、引き続き残地内での生活を望み、残地内で車庫兼倉庫を再築する工法の検討を強く要望した。

しかし、上記のとおり残地面積に余裕が無いため、このままでは残地内で再築するのは不可能なことから、国から「隣接の、A氏所有の1番地には残地が生ずるので、その土地を求める考えはないか。」と提案した。

これに対し、B氏から「国から補償される土地代金相当額で、必要な面積の代替地を買収出来るのであれば応じたいので、A氏との調整をお願いしたい」との回答があった。

## c) 代替地買収範囲及び単価の調整

代替地の土地代金については、A氏・B氏両氏へ「国の買収単価より、残地等に関する損失補償額を差し引いた額（つまり、残地の土地評価額）でどうか」と相談したところ了承を得た。

具体的に土地評価を行い、1番地の買収単価と、2番地の買収単価を比較したところ、B氏は、国から支払われる土地代金で、1番地の必要な面積を買収出来ることが判明した。

このことから、1番地の残地のうち、B氏が必要な範囲（1-2番地とする）を確定するため、A氏、B氏立会いのもと境界確認を行い、1-2番地の範囲を確定した。（図-2のとおり）

#### d) 代替地を含めたB氏の移転工法検討

代替地をB氏が取得することでA氏との口頭による同意が成立したことから、代替地を取得することを前提とした移転工法の検討を行った。

その結果、住宅の前面に面積を確保出来たことから、車庫兼倉庫を90度回転させて曳家することで、「住宅の前面に倉庫兼車庫がある」という現況と変わらない機能を保ちながら、残地内で再現を図ることが可能であった。(図-3のとおり)

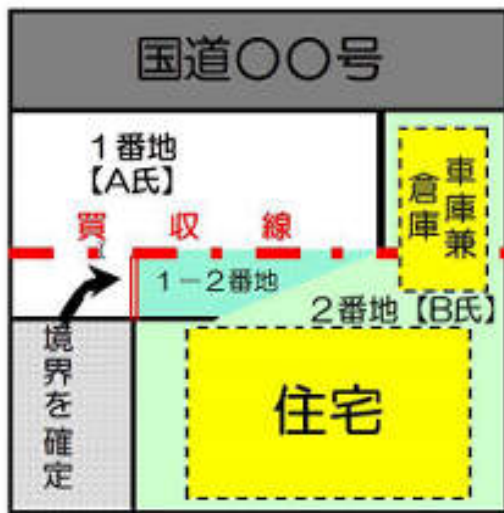


図-2

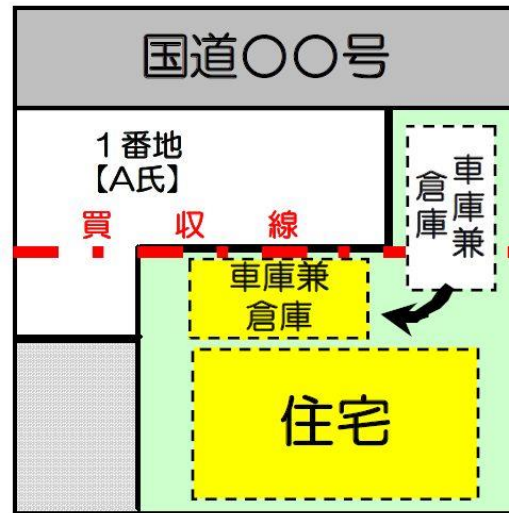


図-3

結果として、「当該地から離れたくない」というB氏の要望を反映した移転工法となり、B氏との物件移転契約締結に至った。

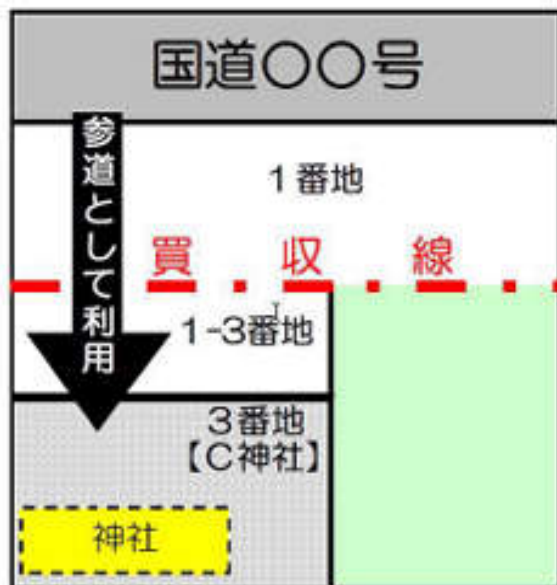
#### 4. 更なる残地の処分方法

##### (1) C神社との交渉

B氏との交渉は成立したものの、依然として1番地には残地（仮に1-3番地とする）があった。

そこで国は、C神社に協力を得られないか相談を行うこととした。

C神社は、1番地の後ろに3番地の土地を有しており、3番地上に神社本体がある。国道からの出入りのため、参道として1番地を使用していた。（図-4のとおり）



C神社との交渉にあたっては、C神社の責任役員の一人名であるD区長と行った。

参道として利用している1番地について、「今回の歩道事業の施工に伴い、A氏所有の1番地を買収することとなったが、残地についても処分したい旨申し出があった。検討したが国では取得することは出来ないと判断したため、1-3番地について、C神社にご協力いただけないか」と相談した。

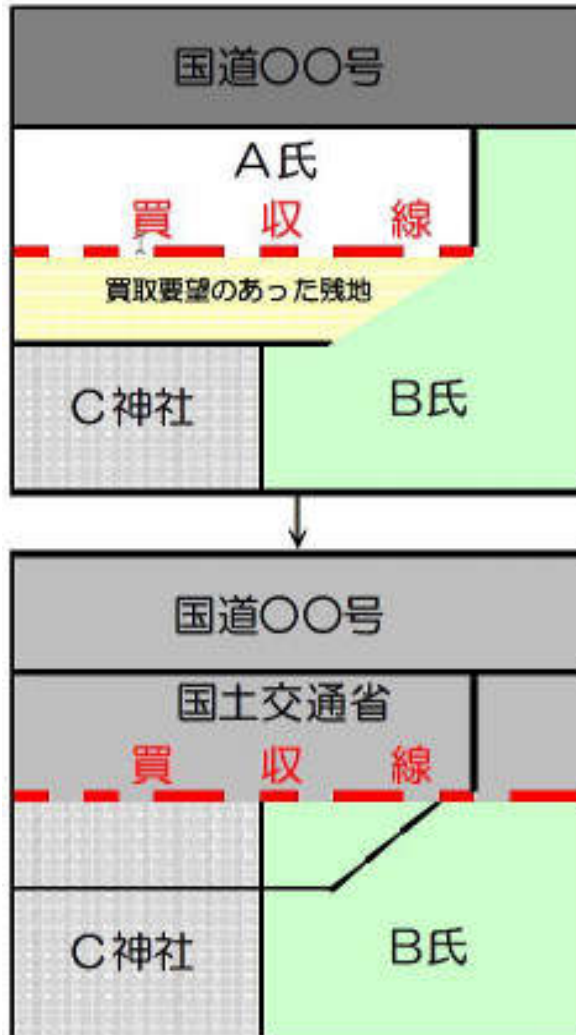
図-4

C神社は、寄附を受けることなら出来るとした。その旨をA氏へと伝えたところ、「地元のためならば寄附でも構わない」との回答があった。

このため、1-3番地はA氏からC神社へ寄附することで両者の合意が成った。

## 6. 結論

結果的に、国は残地を取得することなく、A氏の要望どおり残地を処分することが出来たため交渉が進捗し、契約に至ることが出来た。(図-5のとおり)



更に、B氏においては、代替地を取得したことにより移転工法の見直しが生じ、住宅を含めた関連移転から曳家工法への変更となった。通常妥当と認められる移転工法を採用するのは当然であるが、「残地内に残りたい」地権者に対し、「住宅を含めた関連移転」とその金額のみを提示することは、(住宅が建設可能な程の)広大な代替地や再築の規模等の検討に度々地権者を悩ませる原因となる。それと比較し、「曳家工法」(同種同等の残地内移転工法)とその金額を提示することは、地権者の実際の移転工法のアドバイスも兼ねることが出来るため、円滑な交渉と成りやすい。本事案においても、最終的に提示した曳家工法は、B氏の要望を満足した補償内容であることから、速やかに契約に至ることが出来た。

図-5

## 7. 考察

用地交渉の場において、残地の取得を求められることは少なくない。特に当該事案のような歩道事業においては、住宅地の場合が多く、また前面の数mのみの買収となることから、残地内移転工法の検討が困難であり、要望が増加する傾向にある。しかし、本事案のように国が取得することは不相当と判断することも多く、その要望全部に応じることは難しい。

そのため、基本的には「紹介は出来るが、約束は出来ない」や、「残地等に関する損失補償も行っているので、不要な残地は地権者自身で処分して欲しい」等の説明に留まる。

上記の説明で納得する場合もあるが、「残地の処分をしない限り契約に応じない」場合は、その対応に度々苦慮するところである。

その解決策として、国が積極的に近隣者へ情報提供し、又それを代替地として取得する際のメリット等を考察した上で近隣者と鋭意交渉を行うことが、事業用地提供者及び代替地取得者両者から理解を得られるのではないかと。

更に、代替地が代替地取得者の隣接地である場合においては、今回の事案同様に「住宅を含めた関連移転（時に、構外再築工法）」から「同種同等の残地内移転工法」への移行が可能となる場合がある。「住宅を含めた関連移転」を採用し、地権者もその通りの移転となれば、更なる残地が生じてしまうところであったが、隣接地を有効活用して残地処分することが出来たため、交渉が円滑に進んだ。それは、土地所有者にとっても、国が残地内移転工法を示すことで、残地内で生活が続けることが可能であるという安心感を抱くというのも一つの理由であろう。

また、こういった代替地に係る交渉を進めるためには、地元精通者・地元自治体らの協力が不可欠であり、交渉当初、若しくは事業決定の段階から、町会長等と多く接触して情報収集に努めることも効果的である。

以上が、残地の買取要望があったことから、その処理方法について検討を行った結果、複数の地権者と円滑な契約締結が可能となった事例である。