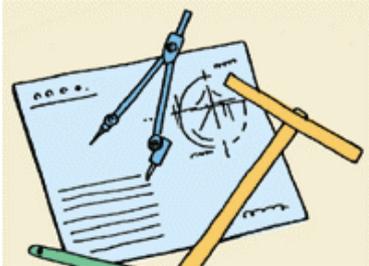


用地事務の流れ

公社は、大阪府、国、西日本高速道路(株)等の委託に基づき、公共事業用地の取得を行っており、その用地取得は、次のような手順で進められます。

1 事業計画、および説明会



1-1 事業計画の決定

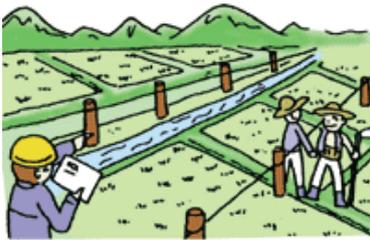
地域の現状や将来像をもとに都市計画法および道路法、河川法などの事業法に基づいて各々の公共事業の事業計画が決められ、計画図が作成されます。



1-2 地元説明会

事業計画の概要、事業の工程、測量、用地取得の進め方等についてご理解をいただくため、説明会を行います。その際、幅杭打設や現地立会のご協力についてもお願いします。

2 測量および補償額の算出



2-1 幅杭打設と現地立会

事業用地の範囲を確定するため、幅杭を打たせていただきます。また、土地所有者および借地をされている方々等に立ち会っていただき、土地の境界を確認させていただきます。確認させていただくのは、公有地と民有地の境界や民有地間の境界です。確認後は杭を打って境界を明確にしておきます。



2-2 丈量図作成と建物等の物件調査

取得する土地の区域や面積を確定するため、現地の測量を実施し、丈量図（取得する土地の面積を表した図面）を作成します。また、取得する土地にある建物などは移転や撤去をしていただくこととなりますが、適正な補償額を算定するため、現況などを詳しく調べさせていただきます。



2-3 土地価格の算定

取得する土地の価格は、国の地価公示法に基づく公示価格や国土利用計画法に基づく大阪府基準地価格（標準価格）を規準とするとともに、必要に応じて不動産鑑定士による土地鑑定評価を行い、適正な土地価格を算定します。



2-4 建物等の補償額の算定

建物等の移転費用、撤去費用およびその他移転に伴う損失補償額を算定します。なお建物等には、建物本体、門、塀、樹木、庭石類、機械設備などが含まれます。

2-5 適正な補償額の算出

公共事業用地取得に伴う補償につきましては、国で定めた「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」による、適正な補償を実施しております。



3 契約および物件移転



3-1 契約のための協議

皆様のもとへ担当職員がお伺いし、土地をお譲りいただいたり、建物等を事業地外へ移転していただくお願いにあがり、補償額等について協議させていただきます。土地については個別に協議させていただくほか、団体に協議させていただくこともあります。



3-2 契約締結

協議が整いますと、契約の締結を行います。

土地所有者の方⇒土地売買契約

建物等の所有者の方⇒物件移転補償契約

借家人の方⇒立退移転補償契約 等

借地人の方は、権利の消滅補償について、土地所有者を含めた三者で契約します。



3-3 所有権移転登記

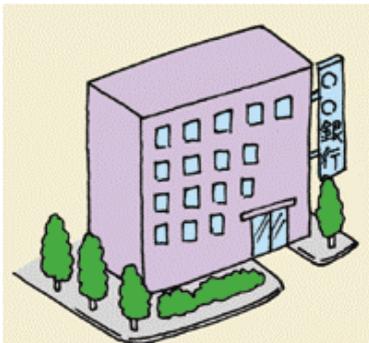
契約締結の際、所有権移転登記に必要な書類を提出いただき、所有権移転登記をいたします。



3-4 物件移転

建物等の所有者の方は、物件の移転、撤去などをさせていただきます。また、借家人の方には、立ち退きをお願いいたします。

4 支払および調整



4-1 支払い

補償金の支払いは、建物等の移転が完了し土地の所有権移転登記が完了した後に銀行振込等によりお支払いします。なお契約後、補償金の一部を銀行振込等により前払金としてお支払いできます。

4-2 収用委員会での調整

土地および建物等にかかる各種の損失補償は、権利者方々と十分協議させていただいた上、任意契約によって行うのを原則としておりますが、

- 1 土地の境界について争いのあるとき。
- 2 土地建物等の所有権について争いのあるとき。
- 3 土地の所有者と借地権者との間で借地権の存否あるいは借地権割合について争いのあるとき。
- 4 相続人間で相続分が決まらないとき。

などの場合、または損失補償額について見解を異にしている場合等で、任意によってじゃ解決しがたい事情のあるときは、事業の進捗状況に応じて、法律、経済または行政に関して優れた経験と知識を有する7人（弁護士、大学教授等）の委員で組織する収用委員会における審理を通じて解決させていただくこともあります。