

補償基準の適用についての本会の見解

・「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」〈土地の使用に係る補償〉第 19 条には「使用する土地（空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。）に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するものとする。」とあり、要綱の解説の同条の（要旨）には「本条は、土地を使用する場合における補償の根拠及び補償額算定の方法を規定したものである。」とある。続いて同条の（註解）1）（イ）には「本条の土地の使用とは地表の使用を意味するものであって、通常地表の利用を妨げない空間又は地下のみの使用は含まれない。また、ここでいう使用とは、一定の期間の使用であり使用期間満了後は旧権利者に返還するものである。」とある。

この「一定の期間の使用」は、長期の使用も対象である。

・同要綱〈土地の使用に代わる取得〉第 20 条の 2 第 2 項には「土地を使用とする場合において、第 19 条の規定により算定した補償額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額（第 23 条の 2 の規定により算定した補償額を含む）の合計額が当該土地を取得した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は、当該土地を取得することができるものとする。」とある。

これは「合計額を超えるときは、」であり、合計額を超えることを許容又は想定している。

・同要綱〈空間又は地下の使用に係る補償〉第 20 条第 1 項には「空間又は地下の使用に対しては、前条の規定により算定した額に、土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額をもって補償するものとする。」とある。

要綱の解説は同条の（趣旨）は、「本条は、送電線又は地下鉄、トンネル等空間又は地下のみを使用する場合における補償額算定に関する規定である。」としている。

従って、土地を全面的に利用する本事業については、第 20 条は適用できない。

・このように、平成 29 年 9 月 6 日付けの回答書には誤りがある。また、環境省が提示している補償の方法は、閣議決定された損失補償基準要綱に適合していない。

従って、本事業の用地補償は、補償基準要綱の規定をそのまま適用し、土地を使用する期間のあいだ正常な地代を支払う方法で行うべきである。

なお、地代の算定方法、地代を一括して支払う場合の金額の算定方法などについては、補償基準要綱の運用細則に照らして決定することとなる。早急に提示して欲しい。

【2020 年 9 月 14 日 30 年中間貯蔵施設地権者会 門馬好春】

《H29年9月6日付け回答書 環境省から当会宛て》

(*要綱19条=基準24条・要綱20条=基準25条・要綱20条の2=基準25条の2)

・公共用地の取得に伴う損失補償基準第24条は、土地を使用する場合の補償の考え方と補償額算定方法を規定したものであり、そこには期間という概念はないことから、使用する期間の長短で補償の考え方に差違が生じるものではないという事実を確認しました。

この様な理解のもと、期間という言葉で同基準を解釈すれば、その使用目的による全ての期間が入ると理解できます。

ただし、基準第25条の2により、その補償の根幹は、土地を取得した場合の価額及びこれに伴い通常生じる損失額の合計額が上限となるものと理解しております。

・基準第25条において、「当該空間又は地下の使用が長期にわたるときは、当該土地の正常な取引価格に相当する額に、当該土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額を一時払いとして補償することが出来る」と規定されております。本事業の場合は、地上権の設定により最長30年間土地の使用を妨げることから、その対価として、不動産鑑定士の鑑定結果に基づき判断したものです。

【2020年9月14日 30年中間貯蔵施設地権者会 門馬好春】