

# 阿武隈川ニュース 第13号

—阿武隈川緊急治水対策プロジェクト—

令和4年10月

## 「阿武隈川上流遊水地群整備事業に係る用地説明会」開催報告

令和4年9月、3町村（鏡石町、矢吹町、玉川村）の関係者を対象に遊水地整備事業に係る「用地説明会」を開催いたしました。大変お忙しい中、説明会にご参加いただきました皆さまには、誠にありがとうございました。

説明会の開催状況を、報告させていただきます。

報告内容：①用地補償の流れ ②農地の土地評価額 ③代替地 ④税金や年金関係 ⑤今後の予定 ⑥質疑応答  
今回ご説明した用地補償は、皆さまの権利やその内容を正確に把握することが何より大切となります。今後とも皆様のご協力のほどよろしくお願いいたします。用地補償に限らず、遊水地事業に関して疑問やご意見がありましたら遠慮無くご相談ください。

### ■玉川村実施状況

（開催日時・参加人数）

①	R4.9.5（月）	14:00～	37名
②	R4.9.5（月）	18:30～	36名
③	R4.9.6（火）	18:30～	11名
④	R4.9.7（水）	14:00～	28名
⑤	R4.9.7（水）	18:30～	23名
⑥	R4.9.8（木）	18:30～	55名

合計 190名

（開催場所） 竜崎集会所等



### ■鏡石町実施状況

（開催日時・参加人数）

①	R4.9.12（月）	19:00～	35名
②	R4.9.13（火）	19:00～	26名
③	R4.9.14（水）	19:00～	25名
④	R4.9.15（木）	19:00～	27名

合計 113名

（開催場所） 鏡石町成田構造改善センター



### ■矢吹町実施状況

（開催日時・参加人数）

①	R4.9.20（火）	18:30～	32名
②	R4.9.21（水）	18:30～	32名
③	R4.9.22（木）	18:30～	15名

合計 79名

（開催場所） 三城目集落センター



## ① 用地補償の流れ

### 1 事業計画等の説明



### 2 用地幅杭の打設



### 3 土地建物の測量・調査

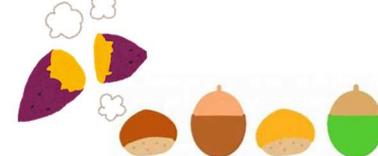


②③について  
 ・R3年度に主に農地について完了  
 ・R4年度は主に宅地（鏡石町成田・諏訪町の一部、玉川村竜崎、矢吹町陣ヶ岡の一部）を実施

### 4 補償金額の算定



・測量調査の結果に基づき、補償金額を算定します。  
 ・「補償基準」により公平・公正に算定します。



### 5 補償内容の説明

・補償の内容を説明し、協議します。  
 ・建物移転などの事情も相談します。  
 ・借地権などが設定されている土地については、土地所有者と権利者双方で権利割合を決めていただきます。

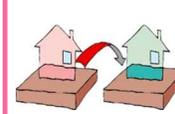


### 6 契約の締結



・補償内容などに了解いただき、契約書を取り交わします。

### 7 建物などの移転と土地の引渡し



・建物などを移転していただきます。  
 ・抵当権などの権利が設定されている場合は、それらを抹消していただきます。  
 ・事業用地の所有権移転登記は、国が行います。

### 8 補償金の支払い

・建物などの移転が完了し、土地の引き渡しを受けた後に、補償金をお支払いします。  
 ・なお、建物などの物件の移転がある方については、補償金の7割を前払いいたします。（抵当権の抹消など、一部条件があります。）



今は

- ③ 土地建物の測量・調査
  - ④ 補償金額の算定
  - ⑤ 補償内容の説明
- をしているよ！

阿武隈川サミット実行委員会  
 キャラクター「あぶたん」▶



## 2 農地の土地評価額について

### (1) 土地価格の算定方法

- 取得する土地に対しては、正常な取引価格（現在の土地の客観的市場価値）をもって補償します。
- 正常な取引価格は、「取引事例比較法」で求めた価格や、不動産鑑定評価額に基づいて算定します。
- 登記地目にこだわらず、土地の利用状況に着目し評価額を算定します。

### 「取引事例比較法」の土地評価手順

#### ①取引事例地の収集

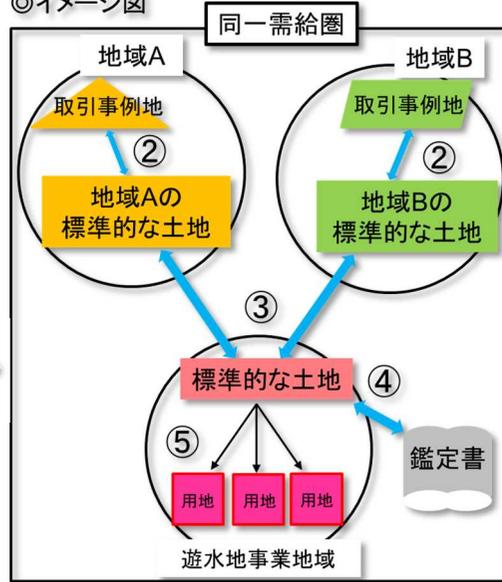
#### ②取引事例地の存する地域の標準的な土地価格を算定

#### ③地域間の格差を比較し、遊水地事業地域の標準的な土地価格を算定

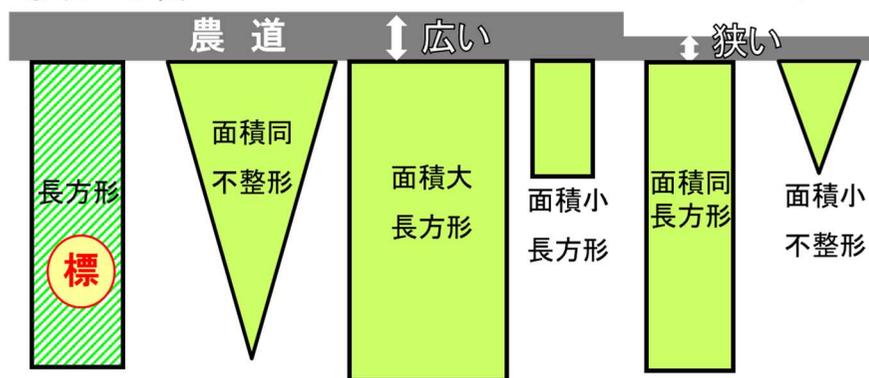
#### ④不動産鑑定書と検証し、標準的な土地価格を決定

#### ⑤取得対象の各土地の価格を算定 「標準的な土地」と形状・面積・接面道路などの個別的要因を比較することにより、取得対象の各土地の価格を算定します。

### ◎イメージ図



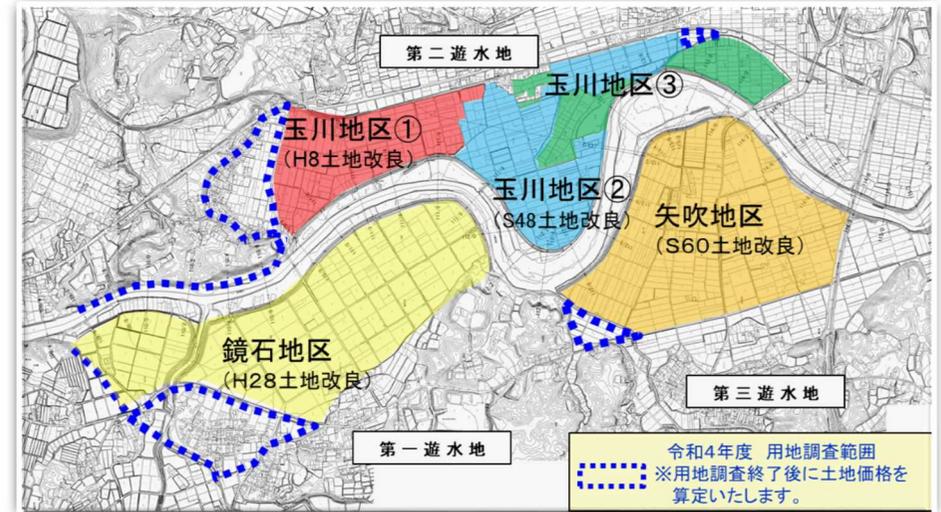
### ◎イメージ図



※ 上記のほか、用排水施設の状況や土地の管理状況（休耕、原野化）などの要因も比較し、価格を算定します。

### (2) 各地区の価格水準

- 令和3年度に用地調査をした区域を、土地の所在、土地改良の有無や年次により5地区に区分しました。
- 堤外地（堤防よりも川側の土地）の価格は、個別協議の際にご説明します。



#### <第一遊水地>

鏡石地区	田	3,800円/㎡	長方形・耕作中の田の場合
	畑	3,600円/㎡	畑の場合

#### <第二遊水地>

玉川地区①	田	3,800円/㎡	長方形・耕作中の田の場合
	畑	3,600円/㎡	畑の場合

玉川地区②	田	3,700円/㎡	長方形・耕作中の田の場合
	畑	3,500円/㎡	畑の場合

玉川地区③	田	3,600円/㎡	長方形・耕作中の田の場合
	畑	3,400円/㎡	畑の場合

#### <第三遊水地>

矢吹地区	田	3,700円/㎡	長方形・耕作中の田の場合
	畑	3,500円/㎡	畑の場合

※上記は各地区の価格水準であり、取得価格ではありません。

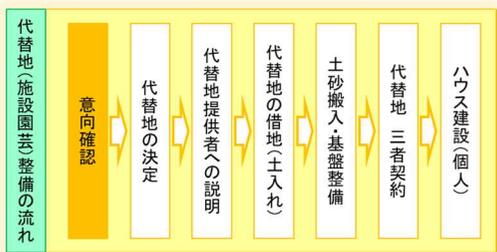
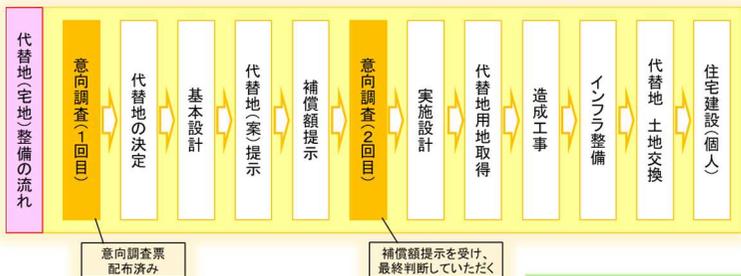
※土地改良により得られた整備効果、優良農地であることなども、土地価格に反映しています。

※土地価格は、毎年度、地価の変動に応じ見直しをします。

### 3 代替地について

#### (1) 国による代替地造成

- ・自治体の協力のもと、国が主体となって代替地を造成します。
- ・宅地は現所有地との交換、農地(施設園芸)は代替地提供者との三者契約(国、事業用地提供者、代替地提供者)となります。



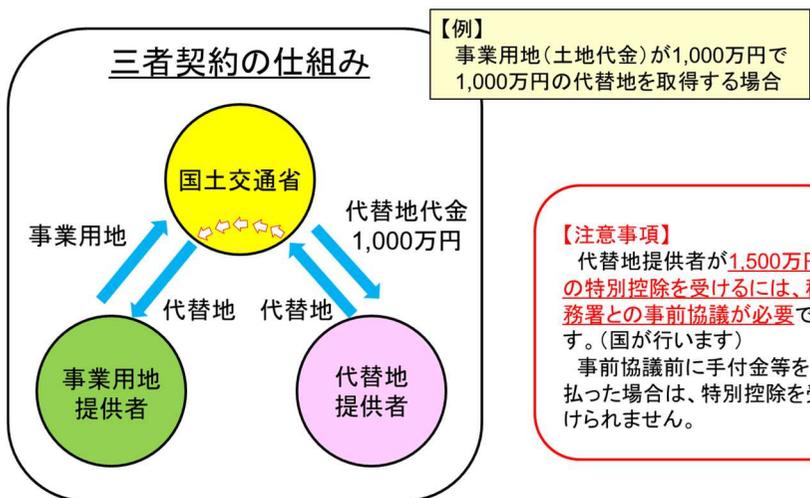
#### 宅地意向調査(1回目)へのご協力をお願い

鏡石町成田地区、玉川村竜崎地区・中地区の方々には意向調査票をお送りしておりますので、ご返送くださるようお願いいたします。



#### (2) 三者契約

- ・代替地を取得するにあたり、国、事業用地提供者、代替地提供者の三者が、事業用地と代替地に関する売買契約を一括して締結する方法です。
- ・三者契約を締結することにより、代替地提供者は、譲渡所得税の1,500万円の特別控除を受けることができます。
- ・三者契約は、個人で宅地や農地の代替地を取得する場合も締結できます。
- ・原則、事業用地代金の範囲内で三者契約を行うことになります。



### 4 税金や年金などについて

補償金を受け取るにより、各種税金・年金などに影響する場合があります。ここでは、みなさまに共通する譲渡所得税と土地改良区の地区除外決済金についてご説明します。

#### (1) 譲渡所得税

公共事業で受け取った補償金にかかる譲渡所得税には、以下の特例制度が設けられています。ただし、原則、①②のどちらかしか適用できません。

##### ①【5,000万円までの特別控除】

- ・土地代金、建物等の移転料(取壊した場合)、立竹木補償金(伐採した場合)など、対価補償金(モノに対する補償)とみなされるものは、5,000万円まで収入から控除されます。(注1)
- ・5,000万円を超える場合は、5,000万円を差し引いた残金に課税されます。(注2)
- ・1つの事業につき最初の1回限り適用できます。また、最初の買取りの申し出があった日から6か月以内に譲渡した場合に限り適用できます。
- ・他の公共事業と同一の年に買収された場合は、合算して5,000万円が限度となります。(注1) 不動産移転料などの経費補償金のうち、目的どおり支出した結果余った額は、一時所得として課税される場合があります。(注2) 平成25年から令和19年までは、復興特別所得税として各年分の基準所得額の2.1%を所得税と併せて申告・納付することとなります。

##### ②【代替資産を取得した場合の課税の特例】

- ・補償金等の額 ≤ 代替資産の取得価格 の場合・・・その譲渡した資産がなかったものとなります。
- ・補償金等の額 > 代替資産の取得価格 の場合・・・差額が収入金額としてみなされ課税されます。
- ・公共事業のために資産を譲渡した日(契約した日)の前1年、および2年以内に代替資産を取得した場合に適用できます。

#### (2) 土地改良区の地区除外決済金など

- ・母畑土地改良区と矢吹土地改良区域の土地については、買収面積に応じて地区除外決済金などをお支払いいただきます。

【母畑土地改良区】  
償還金=15,100円/10a×残償還期間  
地区除外金=29,564円/10a  
運営費=2,500円/10a

【矢吹土地改良区】  
田=11,700円/10a、畑=2,925円/10a

※令和4年8月現在(今後変更される場合があります)

#### (3) その他

各種税金・年金なども、補償金を受け取るにより影響がある場合があります。これらについてまとめた一覧表を、福島河川国道事務所の\*ホームページにも掲載しておりますので、ご自身が関係する事項をご確認ください。疑問点などについては、一覧表記載の担当窓口にお問い合わせください。なお、個別協議の際にも、改めてご説明いたします。



## 5 今後の予定

令和4年

10月～

### ○個別協議開始

- ▶今後の用地調査や代替地、相続などが関係しない方を優先にお声がけします。
- ▶その後、契約に向け解決を図る必要がある相続や抵当権などが関係する方へ、個別にご連絡いたします。
- ▶また、建物調査が完了し、ハウスなどの追加調査が無い方にも、個別にご連絡いたします。
- ▶その他、個別相談などについて、ご連絡いただければお伺いします。

### ○用地調査(宅地)開始

- ▶主に宅地を調査します。(鏡石町成田地区、玉川村竜崎地区、矢吹町陣ヶ岡の一部)
- ▶河道掘削をするため、成竜橋下流右岸についても用地調査を行います。
- ▶ハウスの追加聞き取り調査なども行います。

### 宅地の建物調査について

建物内部も調査を行うので、立ち会いをお願いすることになります。  
調査前に各家を回り、調査内容の説明をするとともに、調査実施日の調整をさせていただきます。

令和5年

1月～ 用地調査における現地の境界立ち会い

3月～ 用地調査における用地実測図及び調書の確認会



## 6 用地説明会での質疑応答

Q 【土地価格】  
「取引事例比較法」で採用した取引事例地はどこのものか

A 須賀川市・矢吹町・白河市にある土地で、公共事業により取引された事例です。  
詳細な場所は、個人情報のためお答えできません。

Q 【土地価格】  
公共事業で半強制的に土地を提供するので、迷惑料のようなプラスαの評価はしてくれないのか

A 迷惑料のようなプラスαの上乗せの評価はいたしません。

Q 【土地価格】  
土地の評価は、現況地目と登記地目のどちらで行うのか

A 登記地目にこだわらず、土地の利用状況に着目して価格を算定します。  
例えば、登記地目が畑でも、田として使用していれば田として評価します。



Q 【補償額】  
最近資材が高騰しているが、補償額には反映されるのか

A 物件を調査した年次以降は、毎年度頭初に補償額の見直しを行っております。

Q 【住宅移転】  
いつまで今の場所に住んでいただけるのか

A 代替造成地については、明確な時期は未定ですが、早くても令和7年、8年度になる見込みです。  
それ以外で個人で移転先を求める場合は、移転先が見つからなければ時間を要することになると思われます。早く解決できるように国でも協力しながら進めていきます。

Q 【作付期間】  
いつまで作付けできるのか

A ある程度まとまった面積を買収できた箇所から掘削工事を行います。それまでは、土地をお売りいただいた後でも、引き続き作付けできます。  
このため、少なくとも令和5年までは、すべての農地で作付可能です。それ以降の作付けの可否については、種籾の注文時期(7月頃)にはお伝えします。

Q 【借地人との関係】  
農地を貸している場合、借地人と何かやり取りが必要なのか

A 農業委員会の許可を受けて耕作している方には耕作権があります。その場合は、所有者と借地人双方で協議し権利割合を決めていただきます。その割合に応じて土地代金を配分してお支払いします。

Q 【借地人との関係】  
権利割合は自分たちで決めなければならないのか

A 所有者と借地人双方で協議し、決めていただきます。  
貸借期間、支払賃料などの条件がそれぞれ違うため、国で一律に割合に定めることはできません。

Q 【相続整理】  
土地の相続手続き未了の場合は、自身で手続きを行うのか。

A 他の物件などで相続手続きが完了している場合、その際に作成した相続書類を使えることがあります。その相続書類が利用できない場合や書類未作成の場合は、相続人の方々と協議し、必要書類をそろえていただきます。詳細は個別協議の際にご説明します。

### 【阿武隈川上流遊水地群整備のお問い合わせ先】



東北地方整備局 福島河川国道事務所  
阿武隈川上流緊急治水対策出張所

国土交通省

住所：福島県須賀川市花岡 34-2

0248-63-9966 (受付時間 | 平日8:30~17:15)



阿武隈川緊急治水  
対策プロジェクトHP



福島河川国道事務所  
公式twitter

