

熊本県土地改良事業等に伴う用地事務等処理要領

第1章 総則

(目的)

第1条 この要領は、熊本県農林水産部が所掌する公共事業（以下「事業」という。）の施行に伴う土地等の取得又は使用及びこれに伴う損失の補償に関する事務（以下「用地事務」という。）を適正に処理し、もって事業の円滑な施行を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 用地事務については、土地改良法（昭和24年法律第195号）、海岸法（昭和31年法律第101号）、その他の法令等で定めるほか、この要領に定めるところによる。

(定義)

第3条 この要領において「土地等」とは、土地、土地収用法（昭和26年6月9日法律第219号）第5条に掲げる権利、同法第6条に掲げる立木、建物その他土地に定着する物件及び同法第7条に掲げる土石砂れきをいう。

2 この要領において「土地等の取得」とは、前項に掲げる土地、土地に定着する物件及び土石砂れきの取得並びに同項に掲げる権利の消滅をいう。

3 この要領において「土地等の使用」とは、第1項に掲げる土地及び土地に定着する物件の使用並びに同項に掲げる権利の制限をいう。

4 この要領において「土地等の権利者」とは、土地等の取得又は使用に係る土地等に関して権利を有する者、第1項に掲げる土石砂れきの属する土地に関して権利を有する者及び当該土地、当該権利の目的となっている土地又は当該土石砂れきの属する土地にある物件に関して権利を有する者をいう。

5 この要領において「権利」とは、社会通念上権利と認められる程度にまで成熟した慣習上の利益を含むものとする。

6 この要領において「本部長」とは、熊本県広域本部設置条例（平成24年条例第59号）第4条第1項の本部長をいう。

7 この要領において「農林水産部長」とは、熊本県庁処務規程（昭和36年訓令甲第29号）第4条第2項の長をいう。

8 この要領において「部内局長」とは、熊本県庁処務規程第4条第7項の長をいう。

(用地取得の年度計画)

第4条 本部長は、毎年度事業施行に必要な用地を確保しておくよう用地取得年度計画を立て、用地取得費の配分及び取得期間等を十分考慮しなければならない。

(用地取得等計画)

第5条 本部長は、当該年度にかかる事業管理スケジュール（別記様式第1号）を作成し、5月末日までに農林水産部長（以下「部長」という。）へ報告しなければならない。

(用地取得状況の把握)

第6条 本部長は、用地取得状況を把握しておくとともに、10月末日現在の用地取得計画の進捗状況について、11月中に部長と協議しなければならない。

(用地先行の原則)

第7条 本部長は、土地等の取得等に係る用地事務を、工事の施行に支障を及ぼさないよう十分な処理期間をおくよう努め、工事開始前までに完了するものとする。

(用地取得等の完了していない土地の工事の禁止)

第8条 本部長は、土地等の取得等の完了していない土地においては、工事を行ってはならない。ただし、災害により緊急に工事を行わなければ公共の福祉に重大な影響を及ぼす恐れがある場合は、法令の規定手続を行い、工事を行うことができる。

(事業計画等の説明)

第9条 本部長は、事業計画がおおむね定まったときは、当該事業の施行が予定される地域の住民及び関係市町村、その他の関係者に対し、事業計画、工事実施計画について説明を行い、工事の実施及び用地の取得等について、その協力が得られるよう努めなければならない。

(身分証明書の携帯)

第10条 用地事務に従事する職員は、用地事務を遂行するときは常に熊本県職員証明書(会計年度任用職員)については別記様式第2号)を携帯するものとし、土地等の所有者及び利害関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(事業地の概況調査)

第11条 本部長は、土地等の取得又は使用を行おうとするときは、事業施行区域の地形、土地利用の状況、法令上の規制、支障物件等の種類、形状、その他必要な事項の概況を把握するため、調査を行わなければならない。

2 本部長は、前項の調査により事業区域について、保安林の指定等、法令上の規制がある場合は、事業着手前に解除手続等を行わなければならない。

(実施計画の検討)

第11条の2 本部長は、事業計画の決定に際しては、前条第1項の調査に基づき建物移転補償、隣接地の補償、事業損失の発生を検討し、区域の決定をしなければならない。

(立入調査)

第12条 本部長は、土地等の取得又は使用をしようとする場合において、土地等に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、あらかじめ土地等の占有者にその旨を通知し、承諾を得なければならない。

2 本部長は、前項の立入測量又は調査のため障害物の伐採、土地の試掘等を行う必要があるときは、あらかじめ当該障害物又は土地等の所有者へ通知し、承諾を得なければならない。

3 本部長は、前2項による通知ができない場合及び承諾が得られない場合は、関係法による立入り及び試掘等の手続を行わなければならない。

(調査・測量の基本原則)

第13条 本部長は、現地において土地等の調査又は測量を行おうとするときは、調査又は測量の公正を期するため、原則として2名以上の職員に行わせるようにしなければならない。

2 地図又は字図、土地調査表、土地測量図(以下「丈量図」という。)、建物工作物調査表及び図面等には、調査又は測量年月日及び図表作成年月日並びに調査者又は作成者の職氏名を記載しなければならない。

3 建物等の物件については、全景及び各面を写真撮影し、撮影年月日及び撮影者その他必要な事項を明記し、保管しなければならない。

4 調査表、丈量図等の図面は、長期間保存できるようにしておかなければならない。

5 本部長は、それぞれの調査等が完了したときは、土地等の権利者ごとの土地調書（別記様式第3号）及び物件調書（別記様式第4号）を作成し、土地等の権利者から確認を得るものとする。

（立入りによる損失補償）

第14条 土地等に立ち入って測量し、又は調査等を行うことによって損失を生じさせたときは、損失を受けた者に補償するものとする。

第2章 補償金の算定

（補償金の算定）

第15条 本部長は、土地等の取得又は使用に係る補償金は、熊本県の土地改良事業等の施行に伴う損失の補償基準（平成14年4月1日制定）及び熊本県の土地改良事業等の施行に伴う公共補償基準（平成14年4月1日制定）に基づき算定しなければならない。

（事前協議事項）

第16条 本部長は、補償交渉を公正円滑に推進するため、次の各号に掲げる事項については、事前に部長に協議を行うものとする。

（1）新規事業における土地の取得標準地価格（継続事業において新たに取得標準地を設定する場合を含む。）（別記様式第5号（平成24年5月7日付け農整第98号通知））

（2）建物の移転工法（建物移転補償基準に照らし、移転工法が明らかな場合を除く。）

（3）事業損失に関する補償（補償基準等がある定型的なものを除く。）

（4）金銭補償に代えて施工する現物補償に係る補償

（5）残地等に関する工事費の補償

（6）隣接地に関する工事費の補償

（7）第17条第2項により部内局長の専決を要するもの

（8）第30条第7項に係る前金払について

（9）その他、補償方法、算定方法等が特殊な案件に係るもの。

（評価調書の作成及び決定及び支出負担行為）

第17条 本部長は、第15条の規定に基づき算定した補償額で、土地等の所有者及び権利者全員を一件とする交渉において、全員と妥結できる確認を得たときは、別に定める評価調書作成要領に基づき当該土地等の取得等に伴う損失を評価する調書（以下「評価調書」という。）を作成しなければならない。

2 前項の評価調書の評価額の決定及び支出負担行為は、熊本県広域本部処務規程（平成25年訓令第27号）第10条、第69条、第128条及び第183条の規定に基づく決裁区分により行うものとする。

ただし、用地費、補償費の両方又は一方が5,000万円以上の評価調書の評価額の決定については、熊本県処務規程第2条及び第8条の規定により部内局長が行うものとする。

3 部長は、前項ただし書きの決定をしたときは、直ちに本部長に対し決定等の通知書（別記様式第6

号)を送付するものとする。

第3章 用地交渉及び契約

(用地交渉)

第18条 土地等の取得又は使用及びこれに伴う損失の補償に関して、土地等の権利者を行う交渉(以下「用地交渉」という。)は、誠意をもって行い、速やかに適正な補償額で妥結するよう努めなければならない。

2 本部長は、用地交渉には原則として2人以上の職員を当たらせる等の措置により、用地交渉の内容の確認と公正を確保するよう努めなければならない。

3 補償額は、用地補償額通知書(別記様式第7号)により被補償者へ提示するものとする。

4 本部長は、被補償者との協議が調わない場合、又は協議が著しく遅延しているため事業の施行に支障を及ぼすと判断した場合は、その経過、問題点等を部長(主管課)と協議するものとする。

(用地交渉記録簿の作成)

第19条 本部長は、用地交渉の過程及び内容、その他必要な事項を、用地交渉日誌(別記様式第8号)に記録しておかなければならない。

(契約の締結)

第20条 本部長は、用地交渉が妥結した場合は、遅滞なく次に掲げるもののうち必要な契約書及び登記に必要な書類を作成し、所有者及び権利者の署名、押印を求め、契約を締結し、必要と認められる場合は、印鑑証明書及びその他必要な書類の提出を求めるものとする。

(1) 土地売買に関する契約書(別記様式第9号)

(2) 土地売買等に関する契約書(別記様式第10号)

(3) 地上権設定契約書(別記様式第11号)

(4) 区分地上権設定契約書(別記様式第12号)

(5) 地役権設定契約書(別記様式第13号)

(6) 権利消滅に関する契約書(別記様式第14号)

(7) 補償契約書(別記様式第15号)

(8) 土地賃貸借等に関する契約書(別記様式第16号)

(9) 土地賃貸借等(継続)に関する契約書(別記様式第16号の2)

(10) 土地使用貸借等に関する契約書(別記様式第17号)

(11) 借家人補償契約書(別記様式第18号)

(12) 配偶者居住権者補償契約書(補償物件有)(別記様式第18号の2)

(13) 配偶者居住権者補償契約書(補償物件無)(別記様式第18号の3)

(14) 隣接地補償契約書(別記様式第19号)

(15) 事業損失補償契約書(別記様式第20号)

(16) 登記原因証明情報兼登記承諾書(別記様式第21号)

2 本部長は、前項各号に規定する様式により契約することが適当でないと認められるときは、これに準じて契約書を作成することができるものとする。

3 本部長は、取得しようとする土地等に障害となる権利が設定されており、その権利が補償の対象と

ならない場合は、契約前に土地等の所有者にその権利を抹消させなければならない。

- 4 本部長は、取得又は使用しようとする土地に、移転が必要な物件又は消滅が必要な権利等が存する場合、物件等の移転補償契約等と同時になければ、土地等の取得契約等を締結してはならない。

(寄附)

第21条 本部長は、事業用地の所有者から寄附の申出があったときは、その土地の調査を行うとともに、事業用地寄附申出書(別記様式第22号)及び登記承諾書等の登記に必要な書類の提出を求め、速やかに寄附受納手続を完了し、寄附受納書(別記様式第23号)により寄附申出者へ通知を行うものとする。

第4章 登記及び支払い

第1節 登記

(所有権移転等の登記)

第22条 第20条第1項に掲げる契約のうち登記を必要とする契約を締結したとき、又は第21条の寄附の申出があったときは、当該土地の存する関係地域振興局又は熊本農政事務所長(以下「局長等」という。)は、不動産登記法(平成16年法律第123号)第116条の規定に基づき、直ちに当該土地について所有権移転等の登記嘱託書を作成し、次の書類を正本に添付し、管轄法務局等へ嘱託しなければならない。

(1) 嘱託書副本

(2) 登記原因証明情報兼登記承諾書(印鑑証明書添付)

- 2 前項の所有権移転登記を行うため、所有権保存、相続、変更、更正等の登記を行う必要があると認めるときは、所有権移転登記と併せて代位により嘱託するものとする。

(1) 所有権保存

取得した土地が未登記のときは、所有権保存登記嘱託書を作成し、次の書類を正本に添付する。

イ 嘱託書副本

ロ 登記原因証明情報兼登記承諾書(印鑑証明書添付)

ハ 所有権を証する書類

ニ その他必要な書類

(2) 相続

取得した土地の所有者が登記名義人から相続したが、その相続による所有権移転登記を行っていない場合は、関係書類を添付してその所有権移転登記嘱託書を作成するものとする。

なお、相続関係説明図を必要とする場合は、これを作成し添付するものとする。

(3) 登記名義人表示変更

土地の所有者等が婚姻、離婚、改名、転籍等により、土地登記簿に記載されている氏名若しくは名称・商号又は住所を変更しているときは、登記名義人表示変更登記嘱託書を作成し、次の書類を添付する。

イ 嘱託書副本

ロ 登記原因証明情報兼登記承諾書(印鑑証明書添付)

ハ 変更の事実を証する戸籍簿等の謄本又は抄本

(4) 登記名義人表示更正

土地登記簿等に記載されている登記名義人の氏名若しくは名称・商号又は住所等に錯誤又は遺漏があったときは、登記名義人表示更正登記嘱託書を作成し、次の書類を添付する。

イ 嘱託書副本

ロ 登記原因証明情報兼登記承諾書（印鑑証明書添付）

ハ 錯誤又は遺漏の事実を証する市町村長等の証明書

ニ 真正な氏名若しくは名称・商号又は住所を証する戸籍簿の謄本等

(土地の表示の登記)

第23条 第20条第1項に掲げる契約のうち登記を必要とする契約を締結したとき、又は第21条の寄附の申出があった土地が次の各号に該当するときは、当該土地の存する局長等は、所有権移転登記と併せて代位によりその登記を行わなければならない。

(1) 分筆を要する土地の場合は、評価調書により分筆登記嘱託書を作成し、次の書類を正本に添付するものとする。ただし、所有権以外の権利又は仮登記のある土地については、第20条第3項に係る抹消承諾書を併せて添付するものとする。

イ 嘱託書副本

ロ 地積測量図

ハ 実地調査書（土地境界立会書（平成11年12月17日付け農管第2087号通知）を添付）

ニ 登記原因証明情報兼登記承諾書（印鑑証明書添付）

(2) 分筆部分の土地の面積が土地登記簿に表示された面積より多い場合は、前号の登記に併せて地積更正登記嘱託書を作成し、次の書類を正本に添付するものとする。

イ 嘱託書副本

ロ 地積測量図

ハ 隣接土地所有者承諾書（印鑑証明書付き）又は実地調査書（前号ハに同じ。）

ニ 登記原因証明情報兼登記承諾書（印鑑証明書添付）

(地目変更の登記)

第24条 局長等は、所有権移転登記を完了した土地について、工事等が完了し現況地目が変わったときは、不動産登記法第37条第1項の規定により土地の表示の変更（地目変更）登記を行わなければならない。

(登記済証の保存)

第25条 局長等は、管轄法務局から交付された登記完了証を、熊本県行政文書等の管理に関する条例（平成23年条例第11号）の規定に基づき保存するものとする。

第2節 支払

(補償金の請求)

第26条 本部長は、補償金の支払いについて、土地等の権利者が契約に基づく義務を履行したときは、請求書を提出させるものとする。ただし、土地等の権利者が補償金の受領に関する権限を他の者に委任したときは、委任状を提出させるものとする。

2 前項の請求書及び委任状の印鑑は、契約書に押印したものと同一のものでなければならない。

(検査)

第27条 本部長は、土地等の権利者が第20条の契約に基づき定められた義務を履行したときは、熊本県会計規則に基づき自ら又は検査職員を任命し、検査を行わなければならない。

2 検査職員は、契約書に明示された次の各号に掲げる事項を確認し、検査調書（別記様式第24号、別記様式第25号）を作成しなければならない。

(1) 権利の売買及び消滅の契約にあつては、権利の移転及び消滅又は抹消の登記及び引渡し

(2) 物件の移転等の補償契約にあつては、物件の移転等の完了

(3) **借家(間)人又は配偶者居住権を有する者**への補償にあつては、建物所有者への明渡し及び権利の消滅

(4) 土地の賃貸借にあつては、引渡し

(5) 事業損失補償及び隣接地補償にあつては、最終的な損失の内容・程度の確定

(契約履行の確保)

第28条 本部長は、第20条の契約等に定められた履行期限までに当該義務の履行を完了しない恐れがあるときは、当該義務の履行を完了するために必要な催告等の措置を講じなければならない。

(繰越措置)

第29条 本部長は、前条の措置にもかかわらず、年度内に履行の完了が困難と判断される場合には、繰越措置を行ったうえで期限の変更契約の手続きを行うものとする。

2 前項の変更契約における履行期限は、次年度の9月30日までとする。なお、やむを得ず再度期日の変更を必要とする場合は、経緯書を添付のうえ、部長に協議しなければならない。

(補償金の支払い)

第30条 本部長は、第26条の補償金の請求があつたときは、前払いでないものについては、第27条第2項の検査調書に基づくほか、所有権移転登記及び権利の消滅又は抹消の登記を必要とする契約については、登記完了証を確認して補償金を支払わなければならない。

2 本部長は次の各号に掲げる場合にあつては、土地の登記が完了した後に補償金の前払いができるものとする。

(1) 物件等の移転補償契約にあつては、補償費の70%以内

(2) 土地の売買契約にあつては、用地費の70%以内（土地の引渡しが完了していない場合）

3 本部長は、土地の賃貸借契約にあつては、土地の引渡しがあつたときに、賃借料の100%以内の前払いができるものとする。

4 本部長は、官公庁との契約において前払いを条件としなければ契約できない場合であり、契約履行が確実と考慮されるときは、契約金額の100%以内の前払いができるものとする。

5 本部長は、土地改良法及び土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく事業施行区域内の土地を取得する場合は、契約金額の100%以内の前払いができるものとする。

6 本部長は、代替地提供者を含む一括契約方式（三者契約）による土地売買等の契約により用地取得した場合で、次の各号の条件を全て満たす場合にあつては、事業用地の登記が完了した後に、事業用地の引渡し前にかかわらず事業用地代金の100%以内の前払いができるものとする。

(1) 代替地提供者から代替地代金の全額の支払いの請求が行われた場合

(2) 起業用地提供者が代替地代金の支払いを了解した場合

7 本部長は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）に規定する贈与税及び相続税の納税猶予の特例を受け、財務省名義の抵当権（旧大蔵省名義の抵当権を含む。）が設定されている取得対象地において、財務省へ本税及び利子税を納付しなければ、財務省の抵当権の抹消承諾書が得られない場合には、登記承諾書、印鑑証明書等の登記に要する書類一式を徴したものに限り、用地費の100%以内の前払いができるものとする。

第3節 補償工事

（補償工事の承諾）

第31条 局長等は、第15条に定める金銭補償に代えて行う工事（以下「補償工事」という。）を施行する必要があると認められるときは、第18条に定めるところに準じ被補償者と交渉を行うものとする。

2 局長等は、前項による交渉が調ったときは、補償工事承諾書（別記様式第26号）を被補償者から徴するものとする。

（補償施設の引渡し）

第32条 局長等は、補償工事が完了したときは、速やかに補償工事により造成された補償施設を被補償者に引渡し、受領書（別記様式第27号）を徴するものとする。

第5章 公有地の取得又は使用

（県有地の所管換え及び所属替え）

第33条 本部長は、取得又は使用しようとする土地が、部長以外の者が財産管理分掌者となっている県有地であるときは、事前にその土地を所管する部局等の財産取扱者と事業計画について協議しなければならない。

2 本部長は、前項の協議が調ったときは、次の書類を添え、所管換えの申請を部長に依頼するものとする。

(1) 協議経過書

(2) 事業計画（概要）書

(3) 位置図

(4) 平面図

(5) 縦断図、横断図

(6) 丈量図（地積測量図）

(7) 字図

(8) 価格算定調書（有償で所管換えを行う場合）

(9) その他必要な書類

3 部長は、前項の申請があったときは、その土地の財産管理分掌者へ所管換えの手続をとるものとする。

4 部長は、前項の手続により所管換えを受けたときは、直ちに本部長へ通知するものとする。

5 所属替えについては、第1項から第4項までの規定を準用する。

(国有地等の処理)

第34条 本部長は、取得又は使用しようとする土地が国有地であるときは、事前にその土地を所管する各省庁の部局等の長と事業計画について協議し、買い受け、交換、若しくは使用等、所定の手続きを行うものとする。

第6章 取得した土地の管理

(土地台帳の作成)

第35条 本部長は、土地を取得したときは、土地台帳（別記様式第28号）を作成し、登記事務の整理と併せて行うものとする。

(関係書類の完備)

第36条 本部長は、土地等の取得が完了したときは、次の書類を常に閲覧できるよう完備しておかなければならない。

- (1) 契約書
- (2) 土地台帳
- (3) 評価調書

(取得した土地の管理)

第37条 本部長は、取得した土地には、境界を明示する境界杭を設置し、取得した土地の適正な管理を図らなければならない。

- 2 本部長は、取得した土地を不法に占有する者があるときは、遅滞なく土地の明渡しを求めるとともに、土地の保全のために必要な措置を講じなければならない。
- 3 本部長は、取得した土地を事業の用に供するときは、完全取得されていることを確認しなければならない。

第7章 雑則

(財産管理人等の選任)

第38条 本部長は、土地等の権利者の行方が不明で土地等の取得ができないときは、民法（明治29年法律第89号）第25条の規定による不在者の財産管理人の選任申立ての手続きを経て取得するものとする。

- 2 本部長は、土地等の権利者に相続人のあることが明らかでなく、土地等の取得ができないときは、民法第952条の規定による相続財産管理人の選任申立ての手続きを経て取得するものとする。

(業務の委託)

第39条 本部長は、土地等の取得に関する事務等を委託しようとする場合は、別に定める事務委託要領に基づいて行うものとする。なお、委託要領に定めのない事務を委託する必要があるときは、部長と協議するものとする。

(補償金の課税の特例措置)

第40条 本部長は、土地等の取得又は使用により権利者が受ける補償金が租税特別措置法の適用を受けられるよう、事前に事業に関する説明書（別記様式第29号）により所轄税務署長と協議を行わなければならない。

2 本部長は、土地等の取得価格の交渉を始めたときは、権利者に対し、公共事業用資産の買取り等の申出証明書（別記様式第30号の1）を交付し、その写し（別記様式第30号の2）を翌月の10日までに事前協議先税務署長へ提出しなければならない。

3 本部長は、土地等の取得等を行ったときは、公共事業用資産の買取り等の証明書（別記様式第31号）、収用証明書（別記様式第33号）を権利者へ交付し、所轄税務署長へは、不動産等の譲受けの対価の支払調書（別記様式第32号の1）、不動産等の使用料等の支払調書（別記様式第32号の2）を四半期ごとに提出しなければならない。

（土地の取得に伴う市町村への課税の減免措置依頼）

第41条 本部長は、土地の取得に伴い、取得年の末日までに所有権移転登記が完了しないものについては、翌年の1月末日までに、関係市町村へ固定資産税の減免措置依頼（別記様式第34号）を行うものとする。

（市町村農業委員会への許可不要転用届）

第42条 本部長は、農地を取得した場合は、速やかに許可不要転用届（昭和61年11月21日農管第1556号）を市町村農業委員会に提出しなければならない。

（例外規定）

第43条 本部長は、この要領により難しい特別の理由があるとき又はこの要領に定めのない取扱いをするときは、その都度部長と協議するものとする。

附 則

- 1 この要領は、平成14年4月1日から施行する。
- 2 熊本県土地改良事業等に伴う用地事務等処理要領（平成12年3月31日付け農管第3019号）は、廃止する。

附 則

この要領は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要領は、平成17年4月1日から施行する。
- 2 熊本県熊本農政事務所が行う用地事務については、従前のおりとする。

附 則

- 1 この要領は、平成24年3月1日から施行する。
- 2 この要領の改正後、国等の法令等が改正され、この要領を改正する必要がある場合、この要領が改正されるまでの間、国等の規定を準用又はこの要領の条文を読み替えることができる。

附 則

この要領は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年（2020年）4月1日から施行する。