

公共事業の施行に伴う代替地対策促進要綱

(平成 6 年 4 月 1 日制定)

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この要綱は、公共事業の施行に伴う代替地対策について必要な事項を定め、もって事業の円滑な施行と被補償者の生活再建対策等に資することを目的とする。

(通則)

第 2 条 埼玉県県土整備部・都市整備部所管の公共事業の施行に伴い必要を生じた代替地のあっせん及び提供等に関する取扱いについては、別に定めるもののほか、この要綱に定めるところによるものとする。

(定義)

第 3 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

- 一 「公共事業」とは、道路事業、河川事業、ダム砂防事業及び都市計画事業等の埼玉県県土整備部・都市整備部所管の公共事業をいう。
- 二 「起業地」とは、公共事業の施行に伴い取得する土地をいう。
- 三 「土地等」とは、土地、土地に関する所有権以外の権利、建物その他土地に定着する物件をいう。
- 四 「土地等の取得」とは、公共事業の施行に伴う土地及び物件の取得並びに前号に掲げる権利の消滅をいう。
- 五 「代替地」とは、土地等の取得に伴い生活再建のために必要と認められる代替の土地等をいい、土地等の取得に伴う代替の土地又は権利、借地権等の所有権以外の権利の消滅に伴う代替の権利又は土地、建物の取得に伴う代替の建物とする。

第 2 章 代替地の要求

(要求内容の調査)

第 4 条 被補償者から代替地の要求があった場合には、次の各号に掲げる調査を行うことにより、当該要求の妥当性を判断したうえでこの要綱に基づき処理するものとする。

- 一 起業地（残地を含む。以下本条において同じ。）に関する土地等の地番、地目、面積及び価格等
- 二 起業地に関する土地等の利用状況
- 三 代替地の位置、面積、価格等に関する希望
- 四 代替地を必要とする理由
- 五 その他必要な事項

2 前項の調査を行う場合には、必要に応じて関係公共団体等の意見を聴くものとする。

3 代替地要求調査は、別記様式第 1 号による代替地要求調査書により行うものとする。

第3章 代替地のあっせん等

(あっせん等の対象)

第5条 前条の調査により、被補償者が公共事業の施行に伴い生活の基礎を失うこととなり、生活再建等のため代替地を必要とすると認められるときは、代替地のあっせん及び提供（以下「あっせん等」という。）に努めることとする。

- 2 前項の代替地を必要とすると認められるときは次の各号の一に該当するものとする。
 - 一 土地等の取得に伴い建物等を構外に移転する場合において、建物等の移転先として代替地を必要とすると認められるとき。
 - 二 「埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」第24第1項に規定する土地等の取得に伴い従来の利用目的に供するために代替地を必要とすると認められるとき。
- 3 第2項に該当しない場合においても、被補償者が従前の生活を維持するため、又は事業等の機能若しくは規模等を維持するために代替地を必要としており、原則として次の各号のすべてに該当する場合においては、あっせん等の対象とすることができるものとする。
 - 一 起業地が被補償者の自己（同居の親族等の密接不可分の関係にある者を含む。）の居住又は事業等の用に供されているとき。
 - 二 代替地を起業地における従前の用途に供すると認められるとき、又は従前の用途に供することが困難であるため被補償者の生活再建等のためにやむを得ず従前と異なる用途に供すると認められるとき。
- 4 あっせん等の対象とする代替地は、次の各号によるものとする。
 - 一 土地の代替を求める場合で建物が構外移転補償となるときは、残地を含めた起業地の土地代金の範囲内のものとする。
 - 二 土地の代替を求める場合で前号以外のときは、原則として起業地の土地代金の範囲内のものとする。ただし、代替地を従前の用途に供する場合で機能及び規模等からみて起業地の土地代金を超える代替地を求めることがやむを得ないと認められるときは、残地を含めた起業地の土地代金を上限とし、必要最小限のものとすることができる。
 - 三 借地権等の所有権以外の権利の代替地を求める場合にあっては、当該権利（借地権等にあつて、建物が構外移転補償となる場合は残地を含む。）の消滅補償金の範囲内のものとする。
 - 四 建物の代替地を求める場合にあっては、建物の取得補償金の範囲内のものとする。

(あっせん等の方法)

第6条 あっせん等は、その要求の内容等に応じて、次の各号に定めるもののうち適当と認められる方法により行うものとする。

一 一般のあっせん等

関係公共団体、土地開発公社等に当該公共事業の概要を周知することにより協力を得て、これらの機関等からの提供又は情報の提供により代替地のあっせん等を行う。

二 代替地登録制度によるあっせん等

「公共事業用地の取得に伴う代替地の登録制度事務取扱要領」及びこれに関連する通知等の規定に基づき、登録土地のあっせん等を行う。

三 代替地媒介制度によるあっせん等

「埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定書」、「業務運営規則」、「埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する事務取扱要領」及びこれに関

する通知等の規定に基づき、宅地建物取引業者の媒介により代替地のあっせん等を行う。

四 代替地先行取得制度によるあっせん等

「代替地の取得、管理及び処分に関する要綱」及びこれに関連する通知等の規定に基づき、埼玉県土地開発公社が先行取得した代替地のあっせん等を行う。

五 代替地創出事業によるあっせん等

代替地として創出した箇所ごとに制定した処理要領等及びこれに関連する通知等の規定に基づき、創出地のあっせん等を行う。

2 第1項第四号に掲げる「代替地先行取得制度」によるあっせん等は、起業地が農地以外の場合に限り行えるものとし、同項第五号に掲げる「代替地創出事業」によるあっせん等は、建物が構外移転補償となる場合に限り行えるものとする。

3 あっせん等は、適当と認められる複数の方法を併用して行うことができるものとする。

(あっせん等に当たっての注意事項)

第7条 あっせん等に係る説明は、「代替地のあっ旋に係る説明及びその用地交渉日誌の取り扱いについて」（平成9年3月24日付用地第1380号）及び関連する通知等に基づき行うものとする。

2 あっせん等の対象とする代替地は、第5条第4項に規定するとおり起業地の土地代金等の範囲内のものであるが、代替地の面積によっては、農地法、都市計画法その他各種法令上の規制により従前の用途に供することができない場合や、所有権移転ができないなど契約不履行となるときがあるため、十分留意して行うものとする。

第4章 代替地の価格

(売買価格)

第8条 あっせん等は、代替地の価格が被補償者及び代替地提供者の合意を得て決定されるものであるため、両者の意思を尊重した価格で行うものとするが、国土利用計画法を遵守した価格によって行うものとする。

2 あっせん等に係る代替地の所有者が官公署その他これに準ずる機関（以下「官公署等」という。）であるときは、代替地の価格について、公共事業施行者と代替地の所有者とで協議のうえ価格を定めるものとする。

3 前項に規定する官公署等とは、次の各号に掲げる機関とする。

- 一 国又は地方公共団体
- 二 土地開発公社
- 三 その他前各号に準ずる機関

(代替地の評価)

第9条 前条第1項に規定する代替地の価格について被補償者と代替地提供者の間の調整及び国土利用計画法の遵守のために土地の評価を行う必要があるとき及び同条第2項に規定する協議のために必要があるときは、代替地の評価を行うことができる。

第5章 代替地の契約

(契約の方法)

第10条 あっせん等をした代替地について被補償者及び代替地提供者の合意が得られたときは、原則として公共事業施行者、被補償者及び代替地提供者の三者による、起業地に係る土地等の取得及び代

替地の売買を一括して行う契約（以下「三者契約」という。）を締結しなければならない。

- 2 前項の三者契約に関する事務取扱については、「対償地の提供に伴う契約及び支払に関する事務取扱要領」及びこれに関連する通知等の定めるところによるものとする。
- 3 第6条第1項第三号に掲げる「代替地媒介制度」によるあっせん等をしたときは三者契約を締結しなければならない。
- 4 第6条第1項第四号に掲げる「代替地先行取得制度」及び同条同項第五号に掲げる「代替地創出事業」によるあっせん等をしたときは第1項の規定にかかわらず、起業地の売買について公共事業施行者と被補償者の契約を行い、それと同時期に代替地の処分に関する契約を締結するものとする。

（官公署等の土地の契約方法）

第11条 あっせん等に係る代替地の所有者が官公署等であり、当該機関における代金支払いの規定等から三者契約によることが適当でないときは、前条第1項の規定にかかわらず、代替地提供者（官公署等）と被補償者、又は代替地提供者（官公署等）と公共事業施行者の二者の直接契約によることができるものとする。

- 2 前項の場合において、代替地提供者（官公署等）と公共事業施行者の二者の直接契約を締結するときは、公共事業施行者が取得した代替地と起業地の交換の契約を同時期に行うものとし、事前に予算上の問題等がないかどうかを当該事業の本庁事業課に確認するものとする。

（国土法の許可等）

第12条 第10条及び第11条に規定する代替地のあっせん等に基づく契約（以下「あっせん等に基づく契約」という。）を締結する場合において、当該契約が国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第14条第1項の許可又は第23条第1項の届出を必要とする契約に該当するときは、当事者（被補償者及び代替地提供者）が当該許可を受け、又は同法第24条第1項若しくは第27条の4第1項の規定による勧告を受けず、若しくは勧告に従った措置を講じた後でなければ契約を締結できないものとする。

第6章 代替地の測量

（代替地の測量）

第13条 あっせん等をする代替地について、代替地の所有権移転又は土地に関する所有権以外の権利の設定（以下「所有権移転等」という。）のため測量を必要とするときは、測量を行うことができるものとする。

- 2 代替地の測量は、あっせん等が第6条第1項第四号に掲げる「代替地先行取得制度」及び同条同項第五号に掲げる「代替地創出事業」であるときは、それぞれの要綱等によるものとする。
- 3 代替地の測量は、あっせん等に基づく契約の締結に先立って行うことができるものとするが、被補償者及び代替地提供者の契約に係る意思を十分に確認した上で行うものとする。

第7章 生活再建措置等

（土地分筆登記の費用負担）

第14条 あっせん等に基づく契約を締結した場合において、代替地の分筆が必要な場合は、土地分筆登記の申請等に要する費用（登録免許税額を含む。）を負担することができるものとする。

- 2 あっせん等に基づく契約を締結した場合において、あっせん等が第6条第1項第四号に掲げる「代替地先行取得制度」及び同条同項第五号に掲げる「代替地創出事業」であるときの土地分筆登記の費用

負担は、それぞれの要綱等によるものとする。

(農地法第3条の許可の費用負担)

第15条 あっせん等に基づく契約を締結した場合において、代替地の所有権移転等のために農地法(昭和27年法律第229号)第3条第1項の規定による許可を必要とするときは、許可の申請等に要する費用を負担することができるものとする。

2 前項に規定する費用負担は、起業地が農地であるときでなければ負担することができないものとする。

(所有権移転登記等の費用負担)

第16条 あっせん等に基づく契約を締結したときは、代替地の所有権移転登記等の申請等に要する費用(登録免許税額を含む。)を負担することができるものとする。

2 前項に規定する登記の対象としては、起業地に設定された所有権以外の権利(抵当権等の担保物権を含む。)に関する登記の抹消登記と代替地における設定の登記を含むものとする。この場合に権利が抵当権等の担保物権であるときは、当該権利に係る債務額が残っており、代替地を担保とすることが必要であるときに行うものとし、いわゆる借り換えによる新規の抵当権等の設定は含まないものとする。

3 所有権移転等の登記に要する費用については、あっせん等が第6条第1項第四号に規定する「代替地先行取得制度」及び同条同項第五号に規定する「代替地創出事業」であるときは、それぞれの要綱等によるものとする。

第8章 委託等の契約

(委託等に関する契約の締結)

第17条 第6条第1項第三号に規定する代替地の媒介に関する契約及び支払いについては、「埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する事務取扱要領」により行うものとする。

2 第9条に規定する代替地の評価にあたっては、不動産鑑定業者に土地評価業務を委託し、又は土地鑑定評価を依頼することができるものとする。この場合の事務処理については、起業地の場合の取扱に準ずるものとする。

3 第13条に規定する代替地の測量は、公益社団法人埼玉公共嘱託登記土地家屋調査士協会(以下、「調査士協会」という。)に委託することができるものとする。この場合の事務処理については、登記事務の委託に準じて行うものとする。

4 第14条から第16条に規定する費用負担は、あっせん等に基づく契約を締結したときに行えるものとし、次の各号に定める方法により行えるものとする。

一 土地分筆登記の申請等

(1) 代替地が農地(ただし、市街化区域の農地を除く。第三号において同じ。)である場合の土地分筆登記の申請等費用を負担するに当たっては、被補償者、代替地提供者、土地家屋調査士及び公共事業施行者による四者契約を締結することにより土地家屋調査士に対して支払うものとし、その契約様式は、「対償地の分筆登記に関する契約書」(別記様式第4号)によるものとする。この費用を支払うときは、分筆登記の完了を確認し、請求書に埼玉県財務規則第89条の3第2項で定める表示(本条において「検査(確認)済」という。)を記入のうえ署名し、代替地の登記事項証明書、契約書の写しを添付して会計機関に送付するものとする。

(2) 代替地が農地以外である場合の土地分筆登記の申請等費用を負担するに当たっては、公共事

業施行者が当該登記嘱託等を行うこととする。この場合においては、当該登記嘱託等を調査士協会に委託することができるものとし、その事務処理については、起業地の場合の取扱いに準ずるものとする。

二 農地法第3条の許可の申請等

農地法第3条の許可申請等費用を負担するに当たっては、被補償者、行政書士及び公共事業施行者による三者契約を締結することにより行政書士に対して支払うものとし、その契約様式は、「対償地の農地法の許可に関する契約書」（別記様式第2号）によるものとする。この費用を支払うときは、許可証等を確認し、請求書に「検査（確認）済」を記入のうえ署名し、許可証の写し及び契約書の写しを添付して会計機関に送付するものとする。

三 所有権移転登記等の申請等

(1) 代替地が農地である場合の所有権移転登記の申請等費用を負担するに当たっては、被補償者、司法書士及び公共事業施行者による三者契約を締結することにより司法書士に対して支払うものとし、その契約様式は、「対償地の登記に関する契約書」（別記様式第3号）によるものとする。この費用を支払うときは、所有権移転登記の完了を確認し、請求書に「検査（確認）済」を記入のうえ署名し、代替地の登記事項証明書、契約書の写しを添付して会計機関に送付するものとする。

(2) 代替地が農地以外である場合の所有権移転登記の申請等費用を負担するに当たっては、公共事業施行者が当該登記嘱託等を行うこととする。この場合においては、当該登記嘱託等を公益社団法人埼玉県公共嘱託登記司法書士協会（以下、「司法書士協会」という。）に委託することができるものとし、その事務処理については、起業地の場合の取扱いに準ずるものとする。

なお、当該登記嘱託に要する登録免許税を負担するに当たっては、被補償者及び公共事業施行者による契約を締結することとし、その契約様式は、「_____補償契約書」（埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱様式第45号）によるものとする。

(3) 起業地に設定された所有権以外の権利（抵当権等の担保物権を含む。）に関する登記の抹消登記及び代替地における設定の登記の申請等費用を負担するに当たっては、被補償者、司法書士及び公共事業施行者による三者契約を締結することにより司法書士に対して支払うものとし、その契約様式は、「権利の登記に関する契約書」（別記様式第5号）によるものとする。この費用を支払うときは、事業用地の抵当権等の抹消登記及び代替地の抵当権等の設定登記の完了を確認し、請求書に「検査（確認）済」を記入のうえ署名し、事業用地及び代替地の登記事項証明書、契約書の写しを添付して会計機関に送付するものとする。

第9章 報酬額等

（委託等に係る報酬額等）

第18条 前条に規定する委託等に係る報酬額等については、次の各号によるものとする。

- 一 前条第1項に規定する代替地媒介制度の媒介報酬額については、「埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する事務取扱要領」によるものとする。
- 二 前条第2項に規定する代替地の評価に係る報酬額については、起業地の場合の報酬額等に準ずるものとする。
- 三 前条第3項に規定する代替地の測量に要する費用については、所長が毎年度締結する「登記委託契約書」に基づく委託単価によるものとする。

四 前条第4項第一号(1)に規定する代替地の土地分筆登記の申請等に要する費用の算出に際しては、土地家屋調査士から見積書を徴した報酬額及び登録免許税額とする。

五 前条第4項第一号(2)に規定する代替地の土地分筆登記の嘱託等に要する費用については、当該登記嘱託等を調査士協会に委託する場合には、所長が毎年度締結する「登記委託契約書」に基づく委託単価によるものとする。

六 前条第4項第二号に規定する農地法第3条の許可の申請に要する費用の算出に際しては、行政書士から見積書を徴した報酬額とする。

七 前条第4項第三号(1)に規定する代替地の所有権移転登記の申請等に要する費用の算出に際しては、「損失補償標準表」の細則第24(移転雑費)関係に定める移転先土地の登記に要する費用を基本とし、算出の基礎となる「固定資産税評価額」については、原則として事業用地の固定資産税評価額と代替地の固定資産税評価額を比べてどちらか安い方とする。ただし、代替地の固定資産税評価額が事業用地の固定資産税評価額よりも高額であるが、地域内において他に適当な代替地がなく被補償者の生活再建上からみてやむを得ないと認められるときは代替地の固定資産税評価額とすることができる。また、「対償地の登記に関する契約書」に記載する前金支払額は、登録免許税額とする。

八 前条第4項第三号(2)に規定する代替地の所有権移転登記の嘱託等に要する費用については、公共事業施行者が当該登記嘱託等を行う場合には登録免許税とする。

また、当該登記嘱託等を司法書士協会に委託する場合には、所長が毎年度締結する「登記委託契約書」に基づく委託単価により算出した費用に登録免許税を加えた額とする。

なお、公共事業施行者が当該登記嘱託等を行う場合又は当該登記嘱託を司法書士に委託する場合における登録免許税の算出に際しては、「損失補償標準表」の細則第24(移転雑費)関係に定める移転先土地の登記に要する費用のうちの登録免許税額を基本とする。算出の基礎となる「固定資産税評価額」については、原則として事業用地の固定資産税評価額と代替地の固定資産税評価額を比べてどちらか安い方とする。ただし、代替地の固定資産税評価額が事業用地の固定資産税評価額よりも高額であるが、地域内において他に適当な代替地がなく被補償者の生活再建上からみてやむを得ないと認められるときは代替地の固定資産税評価額とすることができる。

九 前条第4項第三号(3)に規定する起業地に設定された所有権以外の権利(抵当権等の担保物権を含む。)に関する登記の抹消登記及び代替地における抵当権等の担保物件の設定の登記の申請等に要する費用の算出に際しては、司法書士から見積書を徴した報酬額及び登録免許税額とし、代替地における所有権以外の権利(抵当権等の担保物件を除く。)の設定の登記の申請等に要する費用の算出に際しては、「損失補償標準表」の細則第24(移転雑費)関係に定める移転先土地の登記に要する費用を基本とし、算出の基礎となる「固定資産税評価額」については、原則として事業用地の固定資産税評価額と代替地の固定資産税評価額を比べてどちらか安い方とする。ただし、代替地の固定資産税評価額が事業用地の固定資産税評価額よりも高額であるが、地域内において他に適当な代替地がなく被補償者の生活再建上からみてやむを得ないと認められるときは代替地の固定資産税評価額とすることができる。また、「権利の登記に関する契約書」に記載する前金支払額は、登録免許税額とする。

第10章 予算措置等

(支出科目及び予算)

第19条 前条に規定する委託等の報酬額等の支出科目は次の各号によるものとする。

- 一 第一号に規定する代替地媒介制度の媒介報酬額の支出科目は、工事費の役務費（手数料）とする。
- 二 第二号に規定する代替地の評価に係る報酬額等の支出科目は、土地評価業務の委託については事務費の委託料とし、土地鑑定評価の依頼については、事務費の役務費（手数料）とする。
- 三 第三号に規定する代替地の測量に要する費用の支出科目は、事務費の委託料とする。
- 四 第四号に規定する土地分筆登記の申請等に必要な費用の支出科目は、工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）とする。
- 五 第五号に規定する土地分筆登記の嘱託等に必要な費用の支出科目は、事務費の委託料とする。
- 六 第六号に規定する農地法第3条の許可の申請に必要な費用の支出科目は、工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）とする。
- 七 第七号に規定する所有権移転登記の申請等に必要な費用の支出科目は、工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）とする。
- 八 第八号に規定する所有権移転登記の嘱託等に必要な費用の支出科目は、当該登記嘱託を司法書士協会に委託する場合における報酬額については事務費の委託料、登録免許税については工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）とする。
- 九 第九号に規定する起業地に設定された所有権以外の権利（抵当権等の担保物権を含む。）に関する登記の抹消登記及び代替地における設定の登記の申請等に要する費用の支出科目は、工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）とする。

2 前項に規定する費用の予算については、次の各号によるものとする。

- 一 前項第一号に規定する費用は、あっせん等に係る要件が第5条第3項に該当するものであるときは、県単独費とする。
- 二 前項第二号、第三号、第四号、第五号及び第六号に規定する費用は、県単独費とする。
- 三 前項第七号、第八号及び第九号に規定する費用は、あっせん等に係る要件が第5条第3項に該当するものであるときは、県単独費とする。また、第5条第2項に該当するものであっても、代替地の固定資産税評価額が第18条第七号ただし書き及び同条第九号ただし書きに該当する場合にあっては県単独費とする。

（その他の運用等）

第20条 この要綱に関する細部の運用等については、別途用地課長が定めることができるものとする。

附 則

この要綱は、平成6年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成7年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。