

# 千葉市用地事務取扱要綱

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は、千葉市が施行する公共事業（以下「事業」という。）のため必要な土地等の取得又は使用及びこれらに伴う損失の補償に関する事務の取扱いを定めることにより、事業の円滑な遂行と適正かつ合理的な事務の処理を図ることを目的とする。

### (定義)

第2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。

- (1) 「土地等」とは、土地、土地収用法（昭和26年法律第219号。以下「法」という。）第5条に規定する権利、法第6条に規定する立木、建物その他その土地に定着する物件及び法第7条に規定する土石砂れきをいう。
- (2) 「土地等の取得等」とは、前号に規定する土地、土地に定着する物件及び土石砂れきの取得又は使用並びに同号に規定する権利の消滅又は制限をいう。
- (3) 「土地等の権利者」とは、土地等の取得に係る土地等に関して権利を有する者、第1号に規定す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並びに一般補償基準第60条から第62条までに規定する補償を受けるべき者をいう。
- (4) 「一般補償基準」とは、千葉市施行の公共事業に伴う損失補償基準（平成3年4月1日施行）をいう。
- (5) 「公共補償基準」とは、千葉市施行の公共事業に伴う公共補償基準（平成3年4月1日施行）をいう。
- (6) 「事業主管課」とは、事業を主管する課、室及び所をいう。
- (7) 「事業主管部長」とは、事業主管課の属する部の長をいう。
- (8) 「事業主管課長」とは、事業主管課の長をいう。
- (9) 「用地主管課」とは、財政局資産経営部管財課をいう。
- (10) 「用地主管部長」とは、財政局資産経営部長をいう。
- (11) 「用地主管課長」とは、財政局資産経営部管財課長をいう。
- (12) 「用地担当職員」とは、事業主管課の用地担当職員又は財政局資産経営部管財課の職員をいう。

### (事業計画の策定及び事業の実施)

第3条 事業主管部長は、事業計画の策定にあたっては、関係部局との緊密な連絡のもとに調整を図り土地等の取得等のため十分な期間を設けるよう配慮しなければならない。

2 事業主管部長は、事業の実施にあたっては前項に基づき予算措置された事業について、事業実施計画書を作成し事業の決定を行うものとする。

## 第4条 削除

### (土地取得が完了していない土地等における工事の禁止)

第5条 土地等の取得等が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、次の各号に該当し、かつ、土地物件調書（様式第2号）の確認を終えている場合であって、あらかじめ事業主

管部長の承認を受け、当該土地に関して権原を有する全ての者から書面により起工の承諾を得たときは、この限りでない。

(1) 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おそれがあるとき。

(2) 当該年度内に当該土地に係る土地等の権利者の全員と適正な補償金額で土地等の取得等に関する契約を締結することができると思われるとき。

2 前項の規定により事業主管部長の承認を受けたときは、起工の承諾書（様式第3号）により土地等の権利者から起工の承諾を受けるものとする。

## 第2章 準備

### （現地踏査）

第6条 事業主管課長は、取得し、又は使用しようとする土地の現況及び地域の状況を把握し、建物等がある場合には、その形状、種類その他必要な事項を調査するものとする。

### （周知措置等）

第7条 事業主管課長は、事業を施行しようとするときは原則として事業の目的、内容等について説明会を開催し、又は資料を配布する等して、事業地の権利者及び関係人並びに附近の住民に説明し、これらの者から意見を聴取する等の措置を講ずることにより、事業の施行についてこれらの者の協力が得られるように努めるものとする。

### （説明会）

第8条 事業主管課長は、前条の規定により説明会を開催するときは、事業地の権利者及び関係人並びに附近の住民に対して、少なくとも次の各号に掲げる事項を周知させ、工事の施行及び当該土地等の取得等についてこれらの者の理解と協力が得られるように努めなければならない。

(1) 事業計画の概要

(2) 工事の目的、内容及び施行方法

(3) 土地等の測量又は調査の方法

(4) 土地等の取得等に伴う損失補償の方針

(5) 用地交渉の方法

(6) その他工事の施行及び土地の取得等に関し理解と協力を得るために必要な事項

## 第3章 測量及び調査

### （立入りの際の措置）

第9条 事業主管課長は、土地等の取得等を行うため土地又は工作物に立ち入って測量又は調査を実施しようとするときは、次の各号に定めるところによるものとする。

(1) 測量又は調査のために他人の占有する土地又は工作物に立ち入る必要があるときは、あらかじめ当該土地又は工作物の占有者に通知し、その承諾を得るものとする。

(2) 測量又は調査のために障害となる立木、かき、さく等を伐除する必要があるときは、あらかじめ所有者及び占有者の承諾を得て行わなければならない。

(3) 前号の規定による立木、かき、さく等の伐除に伴い所有者又は占有者に損失を与えたときは、一般補償基準に基づき補償しなければならない。

2 測量又は調査するために、他人の占有する土地又は工作物に立ち入ろうとする者又は障害物を伐除しようとする者は、常に身分を示す証明書を携帯し、土地又は障害物の所有者、占有者その他の利害

関係人の請求があったときは、これを示さなければならない。

(土地の調査)

第10条 取得し、又は使用しようとする土地に関する調査は、土地取得整理票（作成例1）により行うものとする。

2 前項の調査については、管轄登記所（当該土地の所在地を管轄する法務局若しくは、地方法務局又はその支局若しくは出張所をいう。以下同じ。）において、当該土地に関する地図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条の規定により管轄登記所に備える地図又は地図に準ずる図面をいう。以下同じ。）に記録されている内容を証明する図面等を取得するものとする。

3 第1項の土地については、管轄登記所において地積測量図を調査するものとし、隣接土地についても同様とする。

(土地の測量)

第11条 事業主管課長は工事の実施計画書を作成したときは、取得し、又は使用しようとする土地について、速やかに一筆ごとの面積が認定できるように幅杭を打設し、当該職員をして実地について確認させなければならない。

2 事業主管課長は、前項の規定により土地の範囲を認定したときは、次の各号に定めるところにより測量を行わなければならない。

(1) 測量の方法は、千葉市公共測量作業規程（測量法（昭和24年法律第188号）第33条第1項の規定により千葉市が国土交通大臣の承認を得た作業規程をいう。）に基づく測量の方法によること。

(2) 測量は、所有者、地番及び現況地目ごとに境界を明らかにして行うこと。ただし、一筆の土地の一部に他の部分と異なる地目の土地があるとき、又は一筆の土地若しくは同一の地目の一部に他の部分と異なる権利が設定されているときは、それぞれ異なる地目ごと又は異なる権利が設定されている土地ごとに行うこと。

(3) 前号の場合において、当該土地に附属する、あぜ、みぞその他これらに類するものの敷地があるときは、これを主たる地目の土地に含めて測量することができるものとし、当該土地の一部に、がけ地等で通常の用途に供することができないと認められる部分があるときは、これらを区分して測量すること。

(4) 実測平面図は、縮尺250分の1（必要があると認められるときは、500分の1）により作成し、次に掲げるところにより記入し、又は表示すること。

ア 測量が終了したときは、丈量図を作成し、第10条第2項の規定により取得した図面等と照合し、各筆の区画線、地番、境界杭及び前項に規定する幅杭の位置その他符号を記入し、取得し、又は使用しようとする土地の範囲を明らかにすること。

イ 当該土地に建物その他主要な工作物があるときは平面図を作成し、その位置、規模等を表示すること。

ウ 当該事業等の名称、所在、方位、縮尺及び測量年月日を記入すること。

3 事業主管課長は、前項の測量又は当該測量に附随する調査を行うにあたっては、土地等の権利者、当該測量に係る土地に利害関係を有する隣接地の権利者その他当該土地等の事情を知れる者の立会いを求めなければならない。ただし、立会いを求める必要がない者又はやむをえない理由により立会いを求めることができない者については、この限りでない。

4 第2項第4号の実測平面図は、永年保存するものとする。

(求積)

第12条 取得し、又は使用しようとする土地及び残地の面積は、各筆ごとに原則として座標法により求めるものとする。ただし、一筆の土地に異なる現況地目があるとき、又は同一の地目の土地に異なる権利者があるときは、それぞれ区分して面積を求めるものとする。

2 前項の面積は、平方メートルを単位とし、〇・〇一平方メートル未満の端数があるときは、これを切り捨てて求めるものとする。

(土地に定着する物件に関する調査)

第13条 取得し、又は使用しようとする土地に定着する物件に関する調査は、次の各号に掲げる物件ごとに、当該各号に定めるところにより行い、その現況が把握することができるように写真撮影を行うものとする。

(1) 建物 建物登記簿調査票(作成例2)及び木造建物調査算定書(様式第4号)によって該当事項の調査を行い、建物間取図を作成すること。

(2) 工作物 工作物移転補償金算出調書(様式第5号)により該当事項の調査を行うこと。

(3) 立竹木 立竹木調査及び積算表(様式第6号)により該当事項の調査を行うこと。

(4) 墳墓 改葬補償額算定書(様式第7号)により該当事項の調査を行うものとし、祭し料については必要な事項を調査するものとする。

(取得し、又は使用しようとする土地以外の土地の上にある物件の調査)

第14条 土地に定着する物件の調査は、必要に応じて取得し、又は使用しようとする土地以外の土地の上にある物件についても行うものとする。この場合においては、取得し、又は使用しようとする土地の上にある物件との区別を明らかにするものとし、かつ、取得し、又は使用しようとする土地の上にある物件とそれ以外の土地の上にある物件との利用上の関係を明らかにしなければならない。

(調書の作成及び確認)

第14条の2 事業主管課長は、法第36条の土地調書及び物件調書を作成する場合を除き、前4条の規定による測量及び調査に基づき、遅滞なく土地所有者ごとに土地物件調書(様式第2号)を作成し、当該調書の記載事項について土地等の権利者の確認を求め、当該調書に、これらの者の署名押印を求めなければならない。ただし、やむをえない理由がある場合においては、確認又は署名押印を求めることを要しない。

(特殊な形状又は構造を有する物件についての見取図の作成)

第15条 建物以外の土地に定着する物件(立竹木を除く。)で特殊な形状又は構造を有するものについては、その見取図を作成するものとする。

(土地の実測平面図への位置の表示)

第16条 建物以外の土地に定着する物件(立竹木にあっては、特に必要と認められる場合のほか、宅地内にあるものに限る。)で主要なものについて、それぞれの調書において一連番号を付して整理するものとし、かつ、第11条第2項第4号の規定により作成した実測平面図の写しに、当該番号によりその位置を表示するものとする。

(その他の調査)

第17条 第10条、第13条及び第14条に規定するもののほか、次の各号に掲げる調査は、当該各号に

定める様式により該当事項について行うものとする。

- (1) 借家人又は間借人に関する調査 第 13 条第 1 号の建物の借家人又は間借人がある場合には、借家人又は間借人に対する補償額算定書（様式第 8 号）
- (2) 動産に関する調査 動産移転料補償額算定書（様式第 9 号）
- (3) 仮住居に関する調査 仮住居補償額算定書（様式第 10 号）、仮倉庫補償額算定書（様式第 11 号）
- (4) 家賃減収に関する調査 家賃減収補償金算定書（様式第 12 号）
- (5) 営業に関する調査 事業実態申告書（様式第 13 号）、営業廃止補償額算出調書（様式第 14 号）、営業休止補償額算出調書（様式第 15 号）及び営業規模縮小補償額算出調書（様式第 16 号）
- (6) 農業に関する調査 農業廃止補償額算出調書（様式第 17 号）、農業休止補償額算出調書（様式第 18 号）、農業経営規模縮小補償額算出調書（様式第 19 号）及び農業補償の特例による計算書（様式第 20 号）
- (7) 立毛に関する調査 立毛補償額調査算出調書（様式第 21 号）
- (8) 移転雑費に関する調査 移転雑費補償算定書（様式第 22 号）
- (9) 残地に関する調査 残地補償算出調書（作成例 3）

2 前項の場合において、前項各号に定める様式によって調査を行うことが困難なときは、適宜様式を変更することができる。

3 第 1 項に定めのない調査を行うに際しては、別に必要な調書等を作成するものとする。

#### 第 4 章 補償金の算定

（補償金の算定の原則）

第 18 条 土地等の取得等に係る補償金額は、一般補償基準、一般補償基準細則、土地評価事務処理要領及び損失補償算定標準書並びに公共補償基準、公共補償基準細則に基づき適正に算定しなければならない。

（土地評価調書の作成）

第 19 条 取得し、又は使用しようとする土地の評価を行う場合は、原則として土地評価調書（様式第 23 号）を作成しなければならない。

#### 第 5 章 用地交渉、契約及び支払

（用地交渉）

第 20 条 用地担当職員は、土地等の取得等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、原則として 2 名以上の職員をもって行うものとし、誠意をもって、すみやかに適正な補償金額で妥結するように努めなければならない。

（用地交渉等の記録）

第 21 条 用地担当職員は、用地交渉の内容の要点を用地交渉記録簿（様式第 24 号）に整理記録して用地交渉の進捗状況を常に明らかにしておかななければならない。

（税務署との事前協議等）

第 22 条 事業主管課長は、取得し又は使用しようとする土地等の権利者又は関係人が受ける損失の補償金に課せられる所得税及び法人税の課税の特例の運用について、所轄する税務署長と事前協議するものとする。

2 事業主管課長は、取得し、又は使用しようとする土地等の権利者又は関係人と用地交渉を開始した

ときは、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）に基づき公共事業用資産の買取り等の申出証明書（様式第 25 号）をこれらの者に交付するとともに、その写を前項に規定する税務署長に提出するものとする。

（契約の締結）

第 23 条 用地交渉により、協議が成立したときは契約書を作成し、契約金額を算定した調書を添付して、支出負担行為伺書により所定の決裁を受けた後、契約を締結するものとする。

2 前項の契約の締結に際しては、次に掲げる書類の提出を求めなければならない。ただし、登記を必要としない契約についてはこの限りでない。

(1) 登記承諾書

(2) 印鑑証明書

(3) 相続登記未済の関係者については、相続登記に必要な関係書類

(4) その他所有権移転登記に必要な書類

3 第 1 項の契約を締結する場合において、土地所有者、建物所有者、借地人、借家人その他取得し、又は使用しようとする土地又は移転する建物その他の物件に関して権利を有する関係人が存するときは、これらの者と同時に契約を締結しなければならない。

4 第 1 項の契約を締結する場合において取得し、又は使用しようとする土地に所有権以外の権利を有する関係人が存する場合において、所有権価格とその他の権利の価格に、取り引き慣行による割合が認められるときは、所有者及び関係人から配分届（作成例 4）の提出を求めなければならない。

5 第 1 項の契約を締結する場合において取得し、又は使用しようとする土地（建物）の所有者が複数人存在し、土地の買収金額等（建物の補償金）がその持分に応じて均等に配分出来ない場合は、契約する以前に、所有者全員の合意による配分届（作成例 5）の提出を求めなければならない。なお、土地等の買収金額等を所有者に前金払いをすることによって、均等に配分をすることが出来なくなる場合も同様とする。

（議決を要する契約）

第 24 条 事業主管課長は、「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」（昭和 39 年条例第 10 号）第 3 条の規定により、土地等の取得について議会の議決を必要とするときは、所要の手続を講ずるものとする。

（買取り等の証明）

第 25 条 事業主管課長は、第 23 条、第 24 条の規定により契約の締結をしたときは、租税特別措置法に基づき公共事業用資産の買取り等の証明書（様式第 26 号）を契約の相手方に交付するとともに、不動産等の譲受けの対価の支払調書（様式第 27 号）を税務署長に提出するものとする。

（用益的権利等の消滅）

第 26 条 取得し、又は使用しようとする土地の用益的権利、又は担保的権利は土地所有者をしてこれを消滅させなければならない。ただし、やむを得ない事情がある場合は、これらの権利を有する者の承諾書、印鑑証明書その他権利の消滅登記に必要な書面を受領することにより、これに代えることができる。

2 取得しようとする土地について、抵当権等の担保的権利が設定されている場合において、抵当権者から事前に「抵当権抹消承諾書」等の提出が得られない場合は、それに代わる書面（「抵当権抹消に関

する確認書」等)の提出を抵当権者から求めるものとする。

(契約履行の確保)

第 27 条 事業主管課長は、土地等の権利者が土地等の取得等に関する契約に定められた履行期限までに当該契約の内容となっている義務の履行を完了しない場合においては、当該義務の履行を確保するために必要な措置を講じなければならない。

(検査調書等)

第 28 条 土地等の取得等又は建物等の物件の移転完了の検査は、千葉市契約規則(昭和 40 年規則第 3 号)第 30 条の規定により検査を命ぜられた職員が検査をするものとする。

2 検査調書は、(様式第 28 号)とする。

3 事業主管課長は、取得した土地の引渡しを受ける場合は、相手方から売渡土地引渡書(様式第 29 号)の提出を求めなければならない。

(補償金の支払)

第 29 条 事業主管課長は、土地に係る補償金の支払の手続をする場合は検査調書により契約に基づく土地の権利者の義務履行及び所有権移転の登記済証の受領をそれぞれ確認して行わなければならない。ただし、事業主管課長が認める者の所有する土地に係る補償金の支払の手続であって、用地主管課長に事前に協議をした場合にあつてはこの限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、同項本文に規定する補償金の一部の前金払に係る支払の手続をする場合は、検査調書により所有権移転の登記に必要なすべての書類の提出のあったことを確認して行わなければならない。

3 事業主管課長は、建物等の物件の移転に係る補償金の支払の手続をする場合は、検査調書により契約に基づく建物等の権利者の義務履行を確認して行わなければならない。ただし、前金払をしなければ移転工事に着手することが困難であり、かつ、移転工事が契約期限までに完了する見込であることを確認したときは、事業主管課長が必要と認める時期に、補償金の一部について前金払に係る支払の手続をすることができる。

4 事業主管課長は、所有権以外の権利に係る補償金の支払の手続をする場合は、検査調書により契約が登記された権利の消滅に係るものにあつては当該権利の抹消登記及び土地又は物件の引渡しが完了したこと、又は、登記されていない権利の消滅に係るものにあつては土地又は物件の引渡しが完了したことを確認して行わなければならない。

5 事業主管課長は、第 1 項、第 3 項及び前項に規定する補償金以外の補償金の支払の手続をする場合は、土地等の権利者が契約に定める義務履行を完了したことを確認して行わなければならない。

## 第 6 章 収用

(事業認定)

第 30 条 土地等の取得等を要する公共事業で法第 3 条に規定する事業は、同法第 16 条の規定により事業の認定を受けるものとする。ただし、収用手続によらないで土地等の取得等ができるものについては、この限りでない。

(標準地等の鑑定評価)

第 31 条 事業主管課長は、事業認定の告示(手続き保留を行った場合においては手続開始の告示。以下同じ。)があつたときは、直ちに当該事業認定の告示に係る標準地その他の土地について、別に定める

千葉市土地鑑定評価依頼事務要領（平成3年4月1日施行）により当該事業認定の告示の日における評価額の鑑定を行うものとする。ただし、当該事業認定の告示の前において評価額の鑑定を了しており、かつ、当該評価額が当該事業認定の告示の日における土地の評価額を求めるための資料として利用できると思われる場合等評価額の鑑定を行う必要のない場合においては、この限りでない。

（協議不成立の報告）

第32条 事業主管課長は、用地交渉の結果、協議が成立する見込みがなく収用等の手続によらなければ土地等の取得等ができないものであることが判明したときは、その旨を事業主管部長及び用地主管部長に報告しなければならない。

#### 第7章 登記

（登記）

第33条 事業主管課長又は用地主管課長は、第23条の規定により契約を締結した場合において所有権移転の登記をする必要があるときは、遅滞なく所有権移転の登記を管轄登記所に嘱託しなければならない。

2 民法（明治29年法律第89号）第269条の2に規定する地上権（以下「区分地上権」という。）の設定の登記を嘱託する場合にあっては、当該権利が設定される土地に建物又は木竹造以外の工作物を築造するとき又は土地の形質を変更しようとするときは、その設計工法について市と協議を要する旨の土地使用制限の特約を併せて登記しなければならない。

（代位による登記）

第34条 取得した土地等の所有権移転登記を行うための分筆、相続その他の前提登記手続は、代位して行うものとする。

（登記嘱託書等の様式）

第35条 登記嘱託書及び添付書面の様式は、管轄登記所の求めるところによるものとする。

（登記済証等の保存）

第36条 登記完了後の登記済証等は、事業主管課において整理し、永年保存しなければならない。

#### 第8章 通知

（通知）

第37条 事業主管課長は、土地の取得が完了したときは、千葉市公有財産規則（昭和40年規則第11号）

第39条第1号の規定により用地主管課長に通知しなければならない。

第38条 削除

#### 第9章 雑則

（取得した土地の管理）

第39条 事業主管課長は、取得した土地が他人によって不法に占有されること等のないよう適正な管理をしなければならない。

2 事業主管課長は、千葉市公有財産規則第17条第2項の規定により、取得した土地とこれに隣接する土地との境界を明らかにするため、境界杭を設置しなければならない。

（事務の委託）

第40条 土地等の取得等に関する事務（第6章に規定する収用に係るものを除く。）は、予算の範囲内で第三者に委託することができるものとする。

(補則)

第41条 この要綱に定めるもののほか、用地事務に関しては必要により、千葉市用地連絡協議会に諮り定める。

附 則

この要綱は、平成3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。