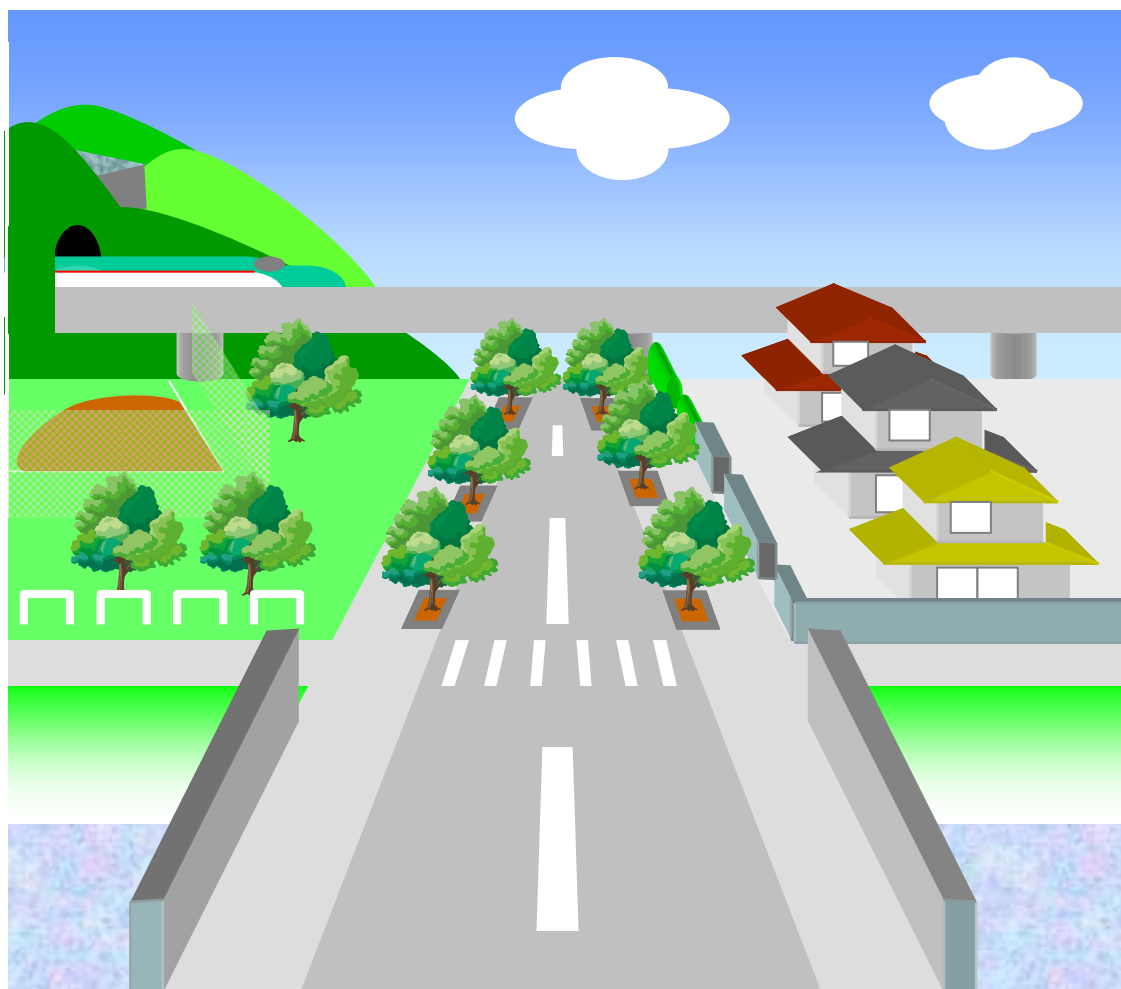


土地収用のしおり



はじめに

土地所有者や関係人の皆様は、皆様の所有する土地の売買や住宅等の移転についてなど、起業者（公共事業の施行者）と交渉してこられたことと思います。その交渉が成立せず、起業者により裁決申請がなされた場合は、収用委員会が土地収用法に定める手続によって補償金額などについての判断（裁決といいます。）をすることとなります。

この裁決に当たっては、収用委員会が皆様と起業者の意見をお聞きしながら審理を行い判断することとなります。しかし、起業者は土地収用法に関する知識も豊富ですが、収用手続に関与されることとなった皆様にとって、この法律は馴染みが薄いものと思われます。

そこで、青森県収用委員会事務局では、土地の収用とは何か、今後収用手続はどのように進められるのか、土地所有者や関係人の権利はどのようにして補償されるのかといった点について知っていただくために、この小冊子を作りました。

少しでも皆様のお役に立てれば幸いです。

目 次

1	土地の収用とは	2
2	収用委員会とは	3
3	収用手続の当事者とは	3
4	収用手続の流れ	4
①	事業認定	5
②	調書の作成	5
③	裁決申請と明渡裁決の申立て	6
④	裁決申請書と明渡裁決申立書の受理と公告・縦覧	6
⑤	裁決手続開始の決定及び登記	7
⑥	審理	7
⑦	和解	9
⑧	裁決	9
5	補償について	10
6	裁決に不服がある場合について	13

1 土地の収用とは

個人の財産は憲法第29条により保障されています。したがって、誰であろうとこれを奪うことはできません。しかし、同条第3項では「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」と規定されており、公共の利益のために必要があると認められるときは、これを正当な補償を支払うことによって取得することができます。

一般的に起業者は、道路の建設、河川の改修、送電線の設置など、公共の利益となる事業に必要な土地を、その所有者との契約により取得します。しかし、補償金額などで折り合いがつかなくなったり、その土地の所有権について争いがある場合など、契約により土地を取得することができないときは、土地収用法に基づく手続をとってその土地を取得することになります。これを土地の収用といいます。

土地収用法による収用の手続には事業認定と裁決の二つの制度があります。

事業認定とは、事業認定庁（国土交通大臣又は都道府県知事）が、その事業に用いる土地の収用が公共のために必要かどうかなどを判断して、起業者に収用する権限を与える制度です。起業者は事業認定を受けた後、収用委員会に対して収用する土地の範囲や土地所有者及び関係人に対する補償金額が適正かどうかなどの判断を仰ぎます。これを裁決の申請といい、それに対する収用委員会の判断を裁決といいます（都市計画事業の場合は、都市計画事業の認可又は承認を受けていれば、事業認定を受けなくても裁決申請をすることができます）。

こうした手続を経て、起業者は土地を取得し、その土地を公共事業のために使います。

収用されるのは土地だけではありません。ほかにも地上権、抵当権、賃借権などの権利や立木、建物その他土地に定着する物件もその土地とともに事業に必要とされる場合は収用されることもあります。

また、架空送電線の設置やトンネル建設などでは、起業者は土地を取得しなくても、使用权を取得すれば事業を進めることができます。土地収用法はこの土地の使用についても規定していますが、使用も収用も手続はほぼ同じですから、この小冊子では収用についてのみ説明します。

2 収用委員会とは

収用委員会は、土地収用法に基づき各都道府県に置かれている行政委員会ですが、知事から独立し、起業者や土地所有者及び関係人のいずれにも偏らない準司法的な機関です。

収用委員会の委員は、法律、経済又は行政に関してすぐれた経験と知識を持ち、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから知事が各都道府県議会の同意を得て任命します。

収用委員会は裁決の申請に基づき、公正中立な立場で起業者と土地所有者及び関係人の意見をもとに、裁決する権限を与えられています。そして、審理や調査のために必要があると認めるときは、次のことができます。

- (1) 起業者、土地所有者若しくは関係人又は参考人に出頭を命じて審問し、又は意見書若しくは資料の提出を命じること。
- (2) 鑑定人に出頭を命じて鑑定させること。
- (3) 現地について土地又は物件を調査すること。

3 収用手続の当事者とは

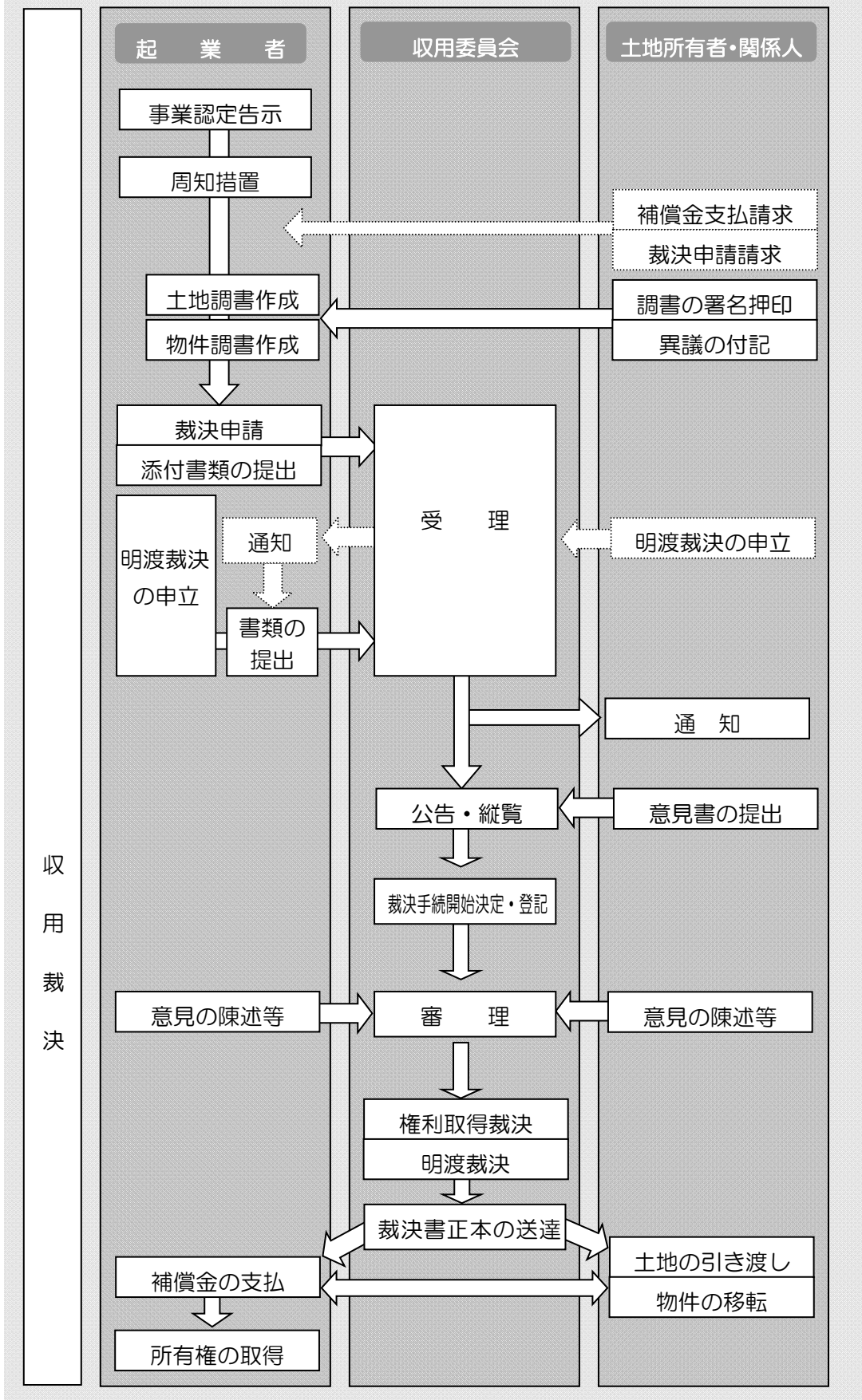
収用手続の当事者となり得るのは、起業者、土地所有者及び関係人の三者です。

起業者とは、国や地方公共団体など土地収用法に定められた公共事業を行うために土地を収用しようとする者をいいます。収用することができる事業には、道路、河川、公園及び電気などの事業があります。

土地所有者とは、公共事業のために収用しようとする土地の所有者をいいます。土地の所有者が亡くなり、相続が発生している場合には、その相続人も所有者に含まれることもあります。

関係人とは、収用の対象となっている土地について、地上権、抵当権及び賃借権など所有権以外の権利を持っている人や、その土地に建物などの物件がある場合、その物件の所有者や物件に関する所有権以外の権利を持っている人などをいいます。ただし、事業認定の告示があった後に新たな権利を取得した人は、既存の権利を承継した人を除いては関係人とはなりません。

4 収用手続の流れ



① 事業認定

起業者が、収用委員会に裁決申請を行うためには、あらかじめ事業の認定を受けていなければなりません。事業の認定とは、事業認定庁（国土交通大臣又は都道府県知事）が、その事業に用いる土地の収用が公共のために必要かどうかなどを判断して、起業者に収用する権限を与える制度です。

なお、都市計画事業の認可又は承認があれば、事業認定があったものとみなされ、収用委員会に裁決申請を行うことができます。

② 調書の作成

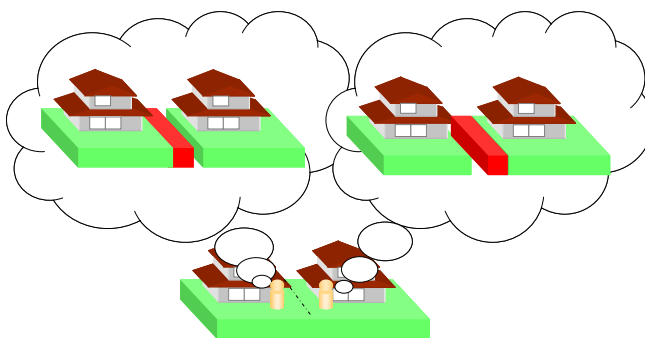
起業者は、収用委員会に裁決申請を行う前提として、土地調書と物件調書を作成します。土地調書とは、収用しようとする土地の状態を、物件調書とは、その土地にある物件の状態を記載した書類のことで、裁決申請書及び明渡裁決申立書に添付されて収用委員会に提出されます。

土地所有者及び関係人の権利

記載事項についての異議

土地所有者及び関係人は、調書作成の際に起業者から署名押印を求められますが、その記載事項について異議があるときは、その内容を調書に記載して署名することができます。

異議を記載した事項については、審理手続においてその内容を述べることはできますが、異議を記載しないと調書の内容が真実でないことを立証しない限り、後で異議を述べることができなくなります。



署名押印の拒否など

土地所有者及び関係人が調書への署名押印を拒んだときや、行方不明など署名押印をすることができないときは、収用しようとする土地がある市町村の長（又は市町村の職員）が立ち会って署名押印をすることになります。

③ 裁決申請と明渡裁決の申立て

起業者は、収用委員会の裁決を求めるために裁決申請と明渡裁決の申立てをします。

裁決申請とは、収用しようとする土地の所有権などを取得するために行う申請のことです。明渡裁決の申立てとは、建物などを移転して土地の明渡しを求めるために行う申請のことです。

明渡裁決の申立ては、裁決申請と同時かその後に行います。

土地所有者及び関係人の権利

裁決申請請求

土地所有者及び土地に関する関係人（抵当権者などは除きます。）は、起業者に対し、裁決申請をすべきことを請求できます。

支払請求

土地所有者及び土地に関する関係人（抵当権者などは除きます。）は、事業認定の告示があった後は、収用委員会の裁決前であっても、起業者に対して土地に関する補償金の支払を請求することができます。この場合、起業者が裁決申請をしていないときは前記裁決申請請求と併せてしなければなりません。

明渡裁決の申立て

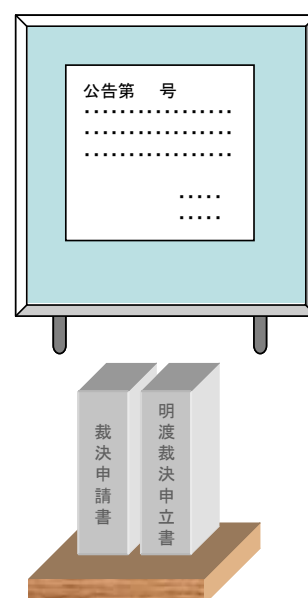
起業者が裁決申請後、明渡裁決の申立てを行っていない場合は、土地所有者又は関係人は収用委員会に対して明渡裁決の申立てをすることができます。この場合、収用委員会から起業者にその旨の通知が行われ、起業者から明渡裁決申立書を提出することになります。

④ 裁決申請書と明渡裁決申立書の受理と公告・縦覧

収用委員会は、裁決申請又は明渡裁決の申立てがあったときは、その書類が法令に適合しているかどうかを審査し、適合している場合は受理することになります。

なお、裁決申請書又は明渡裁決申立書を受理したときは、その写しを収用しようとする土地がある市町村長に送付し、土地所有者及び関係人に裁決申請又は明渡裁決の申立てがあった旨を通知します。

市町村長は、裁決申請書又は明渡裁決申立書の写しを受け取ったときは、裁決申請又は明渡裁決の申立てがあった旨を



公告し、それらの書類を2週間縦覧することになります。
(一般的に、公告は市町村役場の掲示板に掲示されます。)

土地所有者及び関係人の権利

意見書の提出

土地所有者及び関係人は、縦覧期間内に収用委員会に意見書を提出することができます。土地所有者及び関係人がこの意見書を提出しないときは、原則として、損失の補償に関する事項以外は審理において意見を述べることはできなくなりますので、注意してください。

意見書の内容については、事業認定に対する不服など収用委員会の審理と関係がないものは、記載することができません。審理と関係がないものについては、記載がないものとみなされます。

審理と関係がある事項は、収用しようとする土地の区域、損失の補償、権利取得の時期や明渡しの期限などです。

なお、意見書の様式は特にありませんが、作成した日付と住所、氏名を記入の上、押印してください。

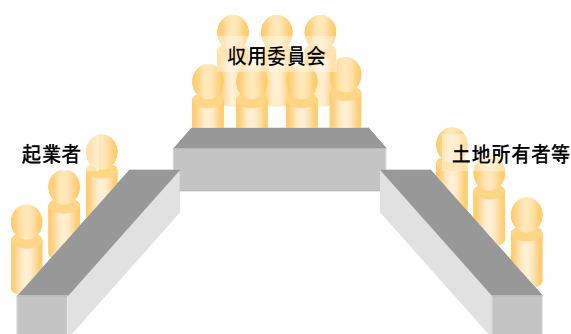
⑤ 裁決手続開始の決定及び登記

収用委員会は、縦覧期間が経過すると裁決手続の開始を決定します。そして、その旨を公告し、不動産登記記録に裁決手続開始の登記手続を行います。

この登記があると、相続人など既存の権利を承継した人を除いて、収用委員会や起業者はその時点での権利者を土地所有者及び関係人として扱うこととなります。

⑥ 審理

収用委員会は、縦覧後に審理を開始します。審理は、裁決を行うのに必要な事項について、起業者と土地所有者及び関係人から意見を聴くために開催するものです。また、審理は原則として公開され、主に次のような事項について意見を聴き、意見の対立する点を整理します。



- 起業者に対して
事業計画、交渉経過、収用しようとする土地、補償の内容、意見書の内容、権利取得の時期、明渡しの期限など
- 土地所有者及び関係人に対して
意見書の内容の説明、要求する補償内容、明渡しの期限についての意見など

土地所有者及び関係人の権利

審理における意見

収用委員会はあらかじめ、土地所有者及び関係人に審理の期日及び場所を通知し審理を行います。審理において、土地所有者及び関係人は意見書を提出することや、口頭で意見を述べることができますが、次の事項に限ります。

- (1) 損失の補償に関すること。
- (2) 土地調書や物件調書に異議を記載した場合のその内容の説明。
- (3) 裁決申請書などの写しの縦覧期間内に、収用委員会に意見書を提出した場合のその内容の説明。
- (4) 収用委員会から意見を求められたり、意見書の提出を命じられた場合。

※ 原則として、これら以外のことについては、意見を述べることができませんので注意してください。

代理人

土地所有者及び関係人は、土地収用法で定める手続その他の行為について、弁護士など適当な者を代理人とすることができます。

なお、代理人をたてるときは、委任状などその権限を証明する書面を収用委員会に提出しなければなりません。

資料の提出など

土地所有者及び関係人は、審理において述べた意見の内容を証明するために、収用委員会に対して次のことを申し立てることができます。

- (1) 資料を提出すること。
- (2) 必要な参考人を審問すること。
- (3) 鑑定人に鑑定を命じること。
- (4) 土地又は物件を実地に調査すること。

参考人又は鑑定人の審問

土地所有者及び関係人は、審理において、収用委員会が出頭を命じた参考人や鑑定人を自ら審問することを申し立てることができます。

⑦ 和解

裁決申請の後であっても、起業者と土地所有者及び関係人同士の円満な話し合いで解決することが望ましいため設けられた制度です。

起業者、土地所有者及び関係人全員が裁決すべき事項について合意に達したときに収用委員会に和解調書の作成を申請できます。また、収用委員会が和解を勧告する場合があります。

和解は、裁決と同じ効果があります。



⑧ 裁決

収用委員会では、審理で明らかになった争点について、調査や検討を行い裁決します。裁決は、裁決申請及び明渡裁決の申立てに対する収用委員会の最終的な判断で、権利取得裁決と明渡裁決があります。

○権利取得裁決（裁決申請に対する応答）

裁決事項は、収用する土地の区域、土地又は土地に関する所有権以外の権利（地上権、借地権など）に対する損失の補償、権利取得の時期、その他土地収用法に規定する事項となります。

権利取得裁決があると、起業者は権利取得の時期までに土地所有者及び関係人に補償金を支払い、その土地の所有権を取得することになります。

○明渡裁決（明渡裁決の申立てに対する応答）

裁決事項は、土地の明渡しに伴う損失の補償、明渡しの期限、その他土地収用法に規定する事項となります。

明渡裁決があると、起業者は明渡しの期限までに補償金を支払い、土地所有者や関係人は土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転しなければなりません。起業者が裁決申請と明渡裁決の申立てを同時に行った場合は、通常権利取得裁決と明渡裁決は一つの裁決書により行われ、起業者、土地所有者及び関係人に送達（法令の手続に従って送付すること）されます。

5 補償について

土地収用法に定められている損失の補償は、「土地に対する損失の補償」と「明渡に伴う損失の補償」の2つがありますが、原則として土地所有者及び関係人に各人別に金銭で補償することとなっています（例外として替地による補償や移転代行などによる補償が認められる場合があります）。

土地に対する損失の補償

土地に対する補償

土地に対する補償は、収用される土地に対する損失の補償です。

補償の額は、近傍類地の取引価格等を考慮して算定します。所有権以外の権利がその土地にある場合は、その権利の正常な取引価格を差し引いた額が補償されます。

土地に関する所有権以外の権利に対する補償

収用されることにより、その土地にある地上権、借地権などの土地に関する権利が消滅することになります。その権利に対する損失の補償です。

補償の額は、権利の正常な取引価格等を考慮して算定します。

残地補償

一団として利用している土地の一部が収用される場合には、残地が生じます。このとき、残地の価格が下がるなど残地に関する損失が生じる場合の補償です。

補償の額は、元の土地の価格と残地の価格との差額などとなります。



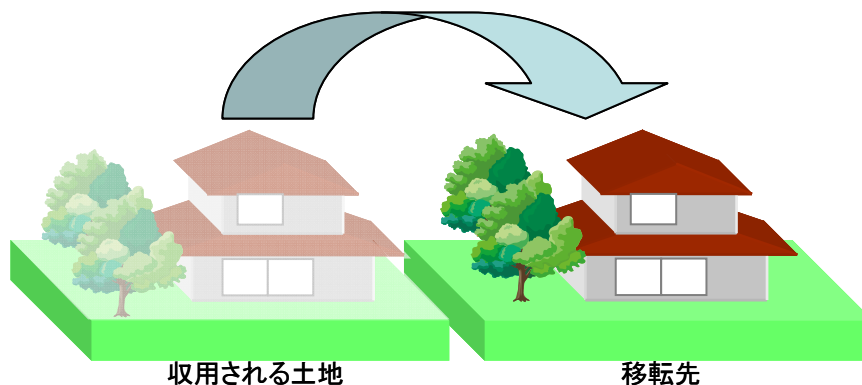
※ 土地に対する損失の補償は、事業認定の告示の時の価格で固定されることとなりますので、その後地価が上昇又は下落したとしてもそれは考慮されません。ただし、権利取得裁決の時までの物価の変動は考慮されます。

明渡に伴う損失の補償

移転料の補償

収用される土地に建物などの物件があるときは、これを移転するための費用が補償されます。

補償の額は、客観的かつ合理的な移転先と移転方法を想定して算定します。



通常受ける損失の補償

上記のほかに、土地が収用されることによって通常受ける損失が補償されます。主に次のようなものがあります。

借家人補償・・・建物の賃借人が家主との契約関係を続けることが難しい場合、同種同等の建物を賃借するのに必要な費用などが補償されます。

営業休止補償・・・営業を一時休止する必要がある場合、休業期間中の収益減少額などが補償されます。

※ 明渡に伴う損失の補償は、明渡裁決の時の価格となります。

当事者主義

収用委員会は、損失の補償について、起業者や土地所有者及び関係人が申し立てた範囲内で裁決することになります。これを「当事者主義」と言います。

不明裁決制度

収用委員会は、土地所有者や関係人の行方がわからない場合や、複数の土地所有者間で所有権の争いがあり、意見を聞いても土地所有者を確定することができない場合などには、土地所有者又は関係人を不明として裁決することがあります（不明裁決といいます）。

不明裁決をした場合には、補償金を払い渡すべき土地所有者又は関係人を特定できず、補償金が供託されることがあります。

土地所有者及び関係人の権利

補償に関する請求・要求

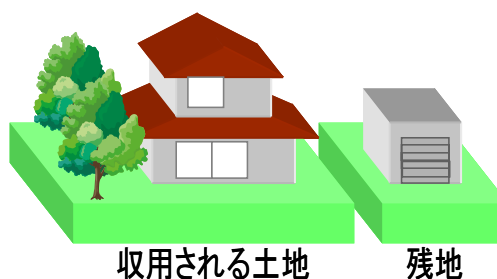
土地所有者及び関係人は、損失の補償について次のことを請求・要求することができます。

(1) 残地全部の収用

土地の一部が収用されることによって、残地を従来どおり利用することが著しく難しくなる場合は、残地全部の収用を請求することができます（土地所有者に限ります）。

(2) 物件の全部移転

物件が分割されることにより従来どおり利用することが著しく難しくなる場合は、その物件全部の移転料を請求することができます（物件所有者に限ります）。



(3) 物件の収用

物件の移転が困難な場合や物件を移転することにより従来どおり利用することが著しく難しくなる場合は、その物件の収用を請求することができます（物件所有者に限ります）。

(4) 使用に代わる収用

起業者が土地を使用する場合で、土地の使用が3年以上にわたるとき、土地の形質を変更するとき、土地に土地所有者の建物があるときは、土地の使用に代わる収用を請求することができます（土地所有者に限ります）。

(5) 替地による補償

収用される土地に対する補償金の全部又は一部を受け取る代わりに土地（替地）による補償を要求することができます（質権者、抵当権者などは要求することはできません）。

(6) 耕作地の造成

(5)の要求をする場合において、収用される土地が耕作地であるときは、(5)の要求と併せて、収用される土地に対する補償金の全部又は一部を受け取る代わりに替地となる土地の造成を要求することができます。

(7) 残地工事の代行による補償

残地となる土地について、工事の費用の補償がある場合は、この補償金の全部又は一部を受け取る代わりに起業者による代行工事を要求することができます。

(8) 移転の代行による補償

収用される土地に物件がある場合は、この物件の移転料の補償を受け取る代わりに起業者による移転の代行を要求することができます。

(9) 宅地の造成

収用される土地に建物がある場合において、移転先地の土地が宅地以外の土地であるときは、収用される土地に対する補償金などの一部に代えて宅地の造成を行うことを要求することができます。

なお、これらの請求・要求は意見書の提出により行わなければなりませんので注意してください。

6 裁決に不服がある場合について

収用委員会の裁決に不服がある場合には、土地所有者及び関係人は訴訟又は審査請求を行うことができます。

① 損失の補償について不服がある場合

○ 当事者訴訟

裁決書の正本の送達を受けた日から6月以内に、起業者を相手方として裁判所に訴えを提起することができます。

② 損失の補償以外について不服がある場合

○ 審査請求

裁決書の正本の送達を受けた日の翌日から30日以内に、国土交通大臣に対して審査請求をすることができます。

○ 抗告訴訟

裁決書の正本の送達を受けた日から3月以内に青森県を被告として、裁判所へ裁決の取消の訴えを提起することができます。

この小冊子は土地の収用などについて簡単にまとめたものです。さらに詳しいことをお知りになりたい方、この小冊子でわからないところや疑問がある方は、次のところまでお問い合わせください。

〒030-8570 青森市長島一丁目1-1
青森県収用委員会事務局（青森県県土整備部監理課内）
TEL 017-734-9638