

# 土地収用のあらまし



静岡県収用委員会

## 1 土地収用制度

土地の取得が必要な公共事業を実施する場合、事業を実施する者（**起業者**）は、権利者（**土地所有者及び関係人**）と用地の取得交渉等を行います。

**起業者**はできる限り任意で土地を取得するよう努めますが、諸々の事情からそれらの土地を任意で取得できない場合があります。

このような場合、**起業者**が土地収用法の定める手続に従って、**土地所有者及び関係人**に正当な補償をすることで、土地を取得することを可能にする制度が土地収用制度です。

これは、「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。」と定めた憲法第29条第3項に基づく制度で、公共の利益の増進と私有財産の保護との調整を図っています。



### 日本国憲法

#### 第29条

財産権は、これを侵してはならない。

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

3 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。

### 用語説明

**起業者とは、**

道路や公園など土地収用法に列挙されている公共事業を行う者

例えば、道路を建設する国、都道府県及び市町村や送電線を設置する電力会社などをいいます。

**土地所有者とは、**

収用に係る土地に関して所有権を有する者をいいます。

**関係人とは、**

① 収用に係る土地に関して所有権以外の権利を有する者

例えば、借地権者、抵当権者、小作権を有する小作人など

② 土地上にある物件に関して所有権を有する者、物件に関して所有権以外の権利を有する者

例えば、建物所有者やその借家人、建物の抵当権者などをいいます。

## 2 土地収用手続と収用委員会

土地の収用手続には、憲法が定める事業の公共性と補償の正当性を判断する手続があります。

事業の公共性は事業認定庁が、補償の正当性は収用委員会が判断します。

### 1 土地収用手続

#### (1) 事業認定手続（事業の公共性の判断）

事業認定庁（国土交通大臣又は知事）が、利害関係者や第三者機関などの意見を聴いたうえで、「公共のために用ひることができる」事業かどうかを判断します。

注）市町村や電力会社などが県内で実施する事業は知事が、国や県が実施する事業や県域を超えて実施される事業は国土交通大臣が認定します。

#### (2) 裁決関係手続（補償の正当性の判断）

##### ア 土地調書・物件調書の作成

起業者は、裁決申請の前提として、収用しようとする土地やその土地にある物件を調査した内容を記載した土地調書、物件調書を作成します。

調書作成にあたっては、土地所有者及び関係人による立会い・署名押印の手続が行われます。

このとき、土地所有者及び関係人は、記載事項に異議がある場合、異議を調書に付記して署名押印することができます。

異議を付記した事項については、審理でその真否を争うことができますが、異議を付記しなかった事項については、その記載内容が真実でないことを立証しない限り、異議を述べることはできません。

##### イ 裁決申請・明渡裁決の申立て

起業者は、任意で土地を取得できない場合、収用委員会に対して収用の裁決を求めるための申請を行います。この申請には、起業者が土地の所有権を取得するための「裁決申請」と建物などを移転させて土地の明渡しを求める「明渡裁決の申立て」の2つがあります。

##### ウ 審理・裁決

収用委員会が、審理などの手続を経て、「正当な補償」を判断します。

## 2 収用委員会

### (1) 収用委員会とは

収用委員7人をもって組織される合議制の行政機関で、都道府県に設置されます。

起業者と土地所有者等との間に立って、公正、中立な立場で、正当な補償額などについて裁決などを行います。

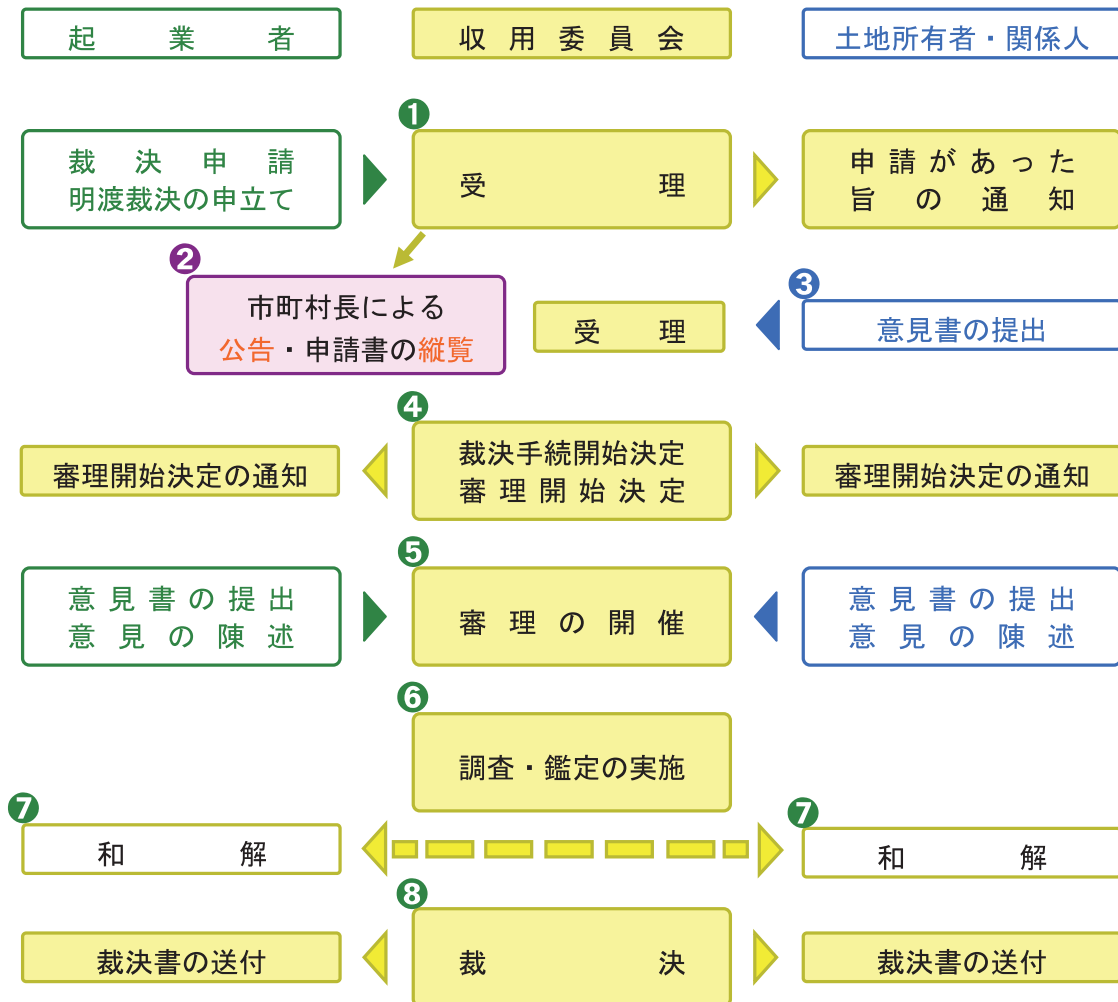
### (2) 収用委員とは

「法律、経済又は行政に関してすぐれた経験と知識を有し、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、県議会の同意を得て、知事から任命される行政委員です。

静岡県では、弁護士や不動産鑑定士など専門的な知識を有する者が任命されています。

### 3 裁決関係手続の流れ

収用委員会は、裁決申請書を受理すると、審理を開催して当事者双方の意見を聴くとともに、必要な調査を実施して、正当な補償額を裁決します。



#### ① 裁決申請書の受理 土地収用法第42条、第47条の4

収用委員会は、裁決申請または明渡裁決の申立てがなされると、書類を審査したうえで受理します。土地所有者及び関係人には申請があった旨が通知されます。

#### 用語説明

**公告とは、**  
掲示などの方法により住民に知らせることをいいます。

**縦覧とは、**  
市町村の窓口などで誰でも書類を閲覧できる状態にすることをいいます。

**② 市町村における公告・申請書の縦覧** 土地収用法第42条、第47条の4

収用委員会は、申請に係る土地の市町村に受理した申請書等の写しを送付します。送付を受けた市町村は、申請があった旨を公告し、申請書等の写しを2週間縦覧します。

**③ 意見書の提出** 土地収用法第43条、第47条の4

土地所有者及び関係人は、縦覧期間中、収用委員会に意見書を提出することができます。意見書には、補償の内容、明渡しの期限などについて意見を記載することができます。事業に対する不満など収用委員会の審理の対象とならない事項は記載できません。

**④ 裁決手続開始の決定** 土地収用法第45条の2、第45条の3

縦覧期間経過後、収用委員会は、裁決手続開始を決定し、公告します。

申請に係る土地については、裁決手続が開始されたことが登記されます。

**審理開始の決定** 土地収用法第46条

収用委員会は、審理開始を決定し、起業者、土地所有者及び関係人に通知します。

**⑤ 審理の開催** 土地収用法第62条、第63条、第64条、第136条

収用委員会は、当事者の主張を聴き、争いとなっている事項を整理するために、原則として公開で審理を開催します。公開の審理は誰でも傍聴することができます。

審理において、土地所有者及び関係人は、縦覧期間中に提出した意見書に記載した事項や補償に関する事項について意見を述べることができます。

なお、出席できない場合は、代理人が出席することができます。

**⑥ 調査・鑑定の実施** 土地収用法第65条

収用委員会は、必要に応じて現地調査を行ったり、鑑定人に土地や物件を鑑定させることがあります。

**⑦ 和解** 土地収用法第50条

収用委員会は、裁決すべき事項について、当事者全員の合意が得られると見込まれる場合などに、和解を勧めることがあります。

収用委員会が和解調書を作成し、和解が成立すると、裁決と同様の効果が生じることとなります。

**⑧ 裁決** 土地収用法第48条、第49条

収用委員会は、審理における陳述や調査等の結果に基づき、補償金の額、権利取得の時期、明渡しの期限などを裁決します。

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す。

収用委員会は、裁決後、裁決書を起業者、土地所有者及び関係人に送付します。

## 4 裁 決

裁決には権利取得裁決と明渡裁決があります。

### ① 権利取得裁決 土地収用法第48条、第101条

収用する土地の区域、補償の内容、権利取得の時期などが裁決されます。

起業者は、権利取得の時期までに土地所有者や関係人に補償金を支払わなければなりません。

また、起業者は、権利取得の時期に土地の所有権を取得します。このとき、借地権などの所有権以外の土地に関する権利は消滅します。

起業者が取得する権利には、所有権のほか使用権があります。使用権取得の手続は、所有権取得の場合と同様に行われます。

### ② 明渡裁決 土地収用法第49条、第102条

土地の明渡しに伴う補償、明渡しの期限などが裁決されます。

起業者は、明渡しの期限までに物件所有者などの関係人に補償金を支払わなければなりません。

物件所有者などの関係人は、明渡しの期限までに土地にある建物などの物件を移転して土地を明け渡さなければなりません。

## 5 土地所有者及び関係人の権利

土地所有者及び関係人には、以下の権利があります。

### 意見を述べる権利 土地収用法第43条、第63条

裁決申請書の縦覧期間中に、自己の有する権利に関して意見書を提出することができます。また、審理において意見を述べるすることができます。

### 裁決申請の請求 土地収用法第39条

事業認定の告示後、いつでも起業者に対し、自己の権利に係る土地について裁決申請を行うよう請求することができます。

### 補償金の支払請求 土地収用法第46条の2

裁決申請後であれば、起業者に対し、土地に関する補償金の支払を請求することができます。事業認定の告示後であれば、裁決申請前であっても裁決申請の請求をあわせて行うことで、起業者に対し、土地に関する補償金の支払を請求することができます。

### 明渡裁決の申立て 土地収用法第47条の3

裁決申請があり、明渡裁決の申立てがされていない場合、収用委員会に明渡裁決の申立てができます。

## 6 補償

収用委員会は、権利取得裁決では「土地に関する補償」を、明渡裁決では「明渡しに関する補償」をそれぞれ裁決します。

補償額は、起業者、土地所有者、関係人などの当事者が申し立てた金額の範囲内で決定されます。

また、補償は、原則として金銭で各人別に行われます。

### 土地に関する補償

補償額は、事業認定の告示の日の土地価格に、権利取得裁決時までの物価の変動に応じた修正率を乗じた額となります。

#### ① 土地に対する補償 土地収用法第71条

収用される土地の補償額は、近接する類似の土地の取引価格などを考慮して算定されます。

#### ② 借地権や抵当権など土地に関する権利の消滅に対する補償 土地収用法第71条、第101条

起業者の土地所有権取得に伴い、借地権や抵当権などの所有権以外の権利は消滅します。この消滅する権利に対する補償額は、権利の種類や当事者間の契約内容などを考慮して算定されます。

抵当権の消滅に対する補償額は、個別に見積もることが難しいため、通常は土地に対する補償額に含めて算定されます。

#### ③ 残地に対する補償 土地収用法第74条、第76条

土地の一部が収用されたことによって残った土地のことを「残地」といいます。

収用に伴い残地の面積や形状などが変化して土地の価格が下がるなど損失が生じる場合は、元の価格との差額が補償されます。

また、残地を従来利用していた目的に利用することが著しく困難となる場合、土地所有者は、残地も含めて収用するよう請求することができます。

### 明渡しに関する補償（土地に関する補償以外の補償）

明渡しに関する補償は、明渡裁決の時の価格で決められます。

#### ① 移転料の補償 土地収用法第77条、第78条、第79条

収用される土地に建物や立木などの物件がある場合、その移転に必要な費用が補償されます。建物などの物件が分割されることにより、その全部を移転しなければ従来と同様の利用が著しく困難となる場合は、その全部の移転料を請求することができます。

移転料が物件の取得価格を超える場合で、起業者から物件を取得する旨の請求があった場合は、取得価格で補償されることもあります。

#### ② その他の補償 土地収用法第88条、第88条の2

移転料のほか、土地が収用されることにより、通常受ける損失が補償されます。

- 営業補償（移転に伴い営業を一時休止・廃止する場合に生じる損失の補償）
- 動産移転補償（引越しに要する費用の補償） など

## 7 訴訟・審査請求

裁決の内容に不服がある場合は、訴訟の提起や審査請求をすることができます。

### 1 損失の補償について不服がある場合（当事者訴訟） 土地収用法第133条

裁決書の正本の送達を受けた日から6か月以内に、起業者を被告として損失の補償に関する訴えを提起することができます。

### 2 損失の補償以外の事項について不服がある場合

#### (1) 裁決の取消訴訟 土地収用法第133条

裁決書の正本の送達を受けた日から3か月以内に、静岡県（代表者：静岡県収用委員会）を被告として裁決の取消訴訟を提起することができます。

#### (2) 審査請求 土地収用法第129条

前記(1)の裁決の取消訴訟とは別に、裁決書の正本の送達を受けた日の翌日から起算して30日以内に、国土交通大臣に対して審査請求をすることもできます。

## 8 あっせん・仲裁

公益事業に必要な土地等の取得に関し、収用手続以外の処理方法として、あっせんと仲裁の手續が定められています。

どちらも、中立的な第三者が間に入ることで、任意による解決を図ります。

### ① あっせん 土地収用法第15条の2～第15条の6

当事者双方又は一方から、都道府県知事に対して土地の取得に関する問題を解決するためにあっせんを行うよう申請できます。ただし、事業認定の告示があった場合、あっせんは打ち切られます。

あっせん案に合意した場合、通常民事上の契約が締結されます。

### ② 仲裁 土地収用法第15条の7～第15条の13

当事者双方から、都道府県知事に対して土地の取得に関する問題（補償額のみ）を解決するために仲裁を行うよう申請できます。ただし、事業認定の告示があった後は、仲裁の申請をすることはできません。

仲裁判断は、確定判決と同一の効力を有します。

土地収用制度の詳細については下記までお問い合わせください。

### 静岡県収用委員会事務局

所在地 〒420-8601 静岡県静岡市葵区追手町9番6号 静岡県庁本館5階

電話番号 054-221-3323

F A X 054-221-2216

E-mail shuyo-i@pref.shizuoka.lg.jp

ホームページ <https://www.pref.shizuoka.jp/shuyo/contents/index.html>



(令和4年3月)