

# 土地収用のしくみ

島根県収用委員会

# 1. 土地収用制度とは

日本国憲法第29条第1項は、「財産権は、これを侵してはならない。」と規定し、私有財産制度を保障しています。しかし、同条第3項では、公共の福祉との調整を図るため「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。」と規定しています。この規定を受けて制定された法律が土地収用法であり、「公共の利益の増進と私有財産との調整を図る（土地収用法第1条）」ことを目的として、土地などを収用又は使用するための手続や補償の内容などについて規定しています。

道路、河川、空港、下水道、学校、公園、ダムなどの公共事業のために土地が必要となった場合、通常は、その事業の施行者（起業者といいます。）が土地所有者や関係人と話し合っ、任意で契約を結んでその土地を取得します。

しかし、補償金の額などで折り合いがつかなかったり、土地の所有権について争いがあったりして、話し合いにより土地を取得できない場合があります。

このような場合に、起業者が土地収用法の手続をとることにより、土地所有者や関係人に適正な補償をしたうえで、土地を取得することができます。このような制度を**土地収用制度**といいます。

土地収用制度によって起業者が公共事業に必要な土地を取得するためには、まず起業者が土地収用法の規定に基づいて、国土交通大臣又は都道府県知事の**事業認定**を受けなければなりません。この事業認定とは、国土交通大臣又は都道府県知事が、起業者が実施しようとする公共事業について、その事業が土地を収用（又は使用）するのに値するものかどうかを判断し、起業者に対し収用（又は使用）する権利を与えるか与えないかを定める処分です。

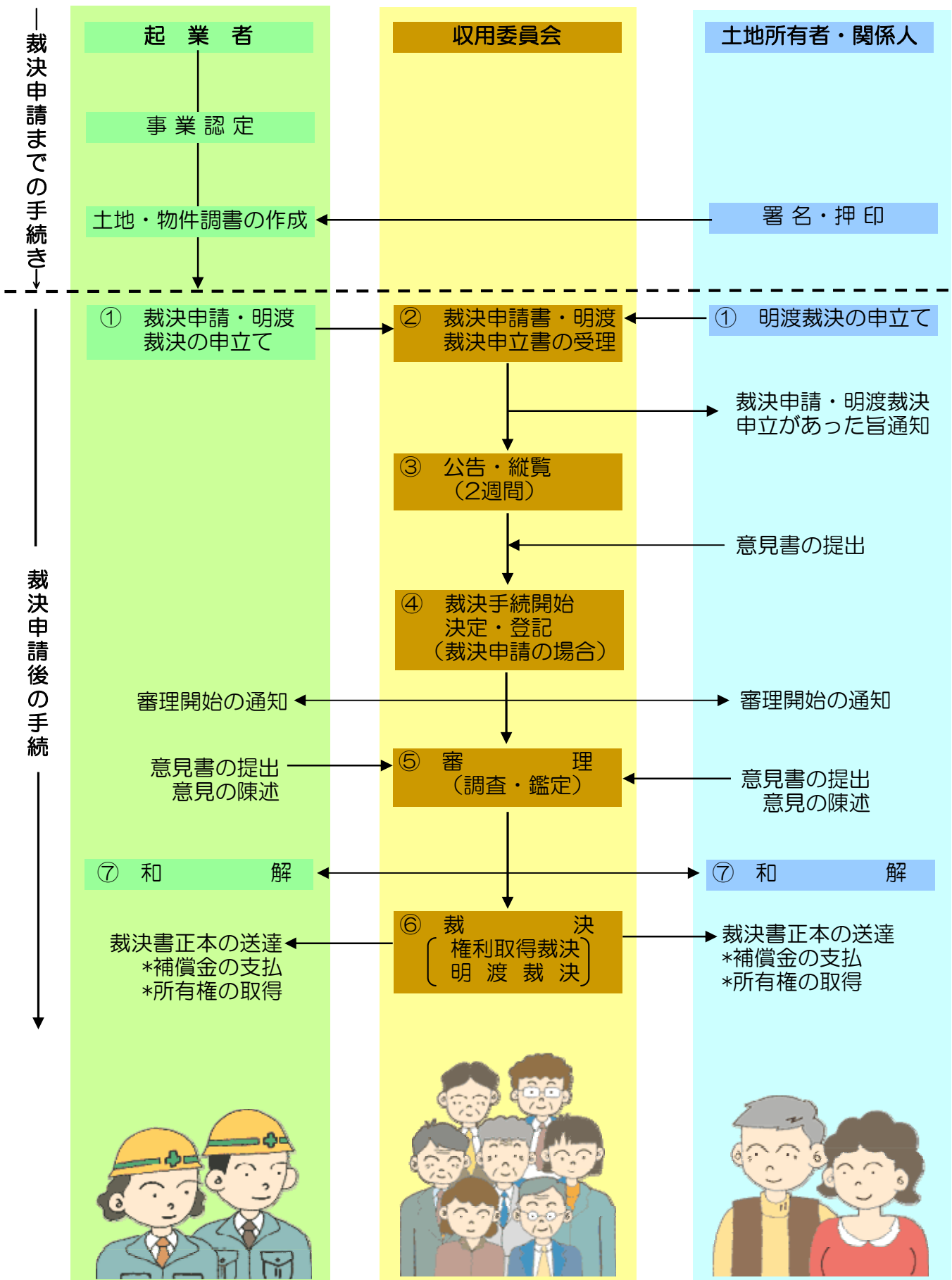
次に、事業認定を受けた起業者は、**収用委員会**に収用（又は使用）の**裁決の申請**をすることになります。収用委員会では、審理や調査などを行い、**裁決**で補償金の額などを決めます。この裁決によって、起業者は土地を取得することができることになります。

なお、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、起業者は事業認定を受けなくても、収用委員会に収用（又は使用）の裁決の申請をすることができます。

## 主な用語の解説

収用・使用	土地収用法では土地の収用だけでなく、土地の使用も含めて規定しています。収用とは、所有権の取得と借地権など所有権以外の権利を消滅させる場合をいい、使用とは、公共事業のための使用する権利を取得し、又は権利を制限する場合をいいます。
起業者	土地収用法などによって、土地を収用又は使用することを必要とする公共の利益となる事業の施行者をいいます。
土地所有者	収用又は使用の対象となっている土地の所有者をいいます。
関係人	収用又は使用の対象となっている土地に関して、所有権以外の権利（例えば、賃借権、地上権、抵当権など）を有する者、その土地にある建物などの物件の所有者や物件に関して所有権以外の権利を有する者をいいます。  ※ 起業者、土地所有者、関係人だけが収用手続きの当事者として扱われます。
事業認定	起業者が行おうとしている事業の必要性（公共のためにその事業を実施する必要があるかどうか）や妥当性（計画の規模が適正か、また計画の位置や形状が適正かなど）等について判断し、認定することをいいます。 事業認定は、収用委員会に対する裁決申請に先立つ判断であり、国土交通大臣又は都道府県知事の権限とされています。したがって、収用委員会は事業の適否などに関して判断する権限はありません。
収用委員会	収用委員会は、土地収用法に基づいて都道府県に置かれている準司法的機能（裁判所に似た仕事）を営む行政委員会で、都道府県知事から独立し、公正中立な立場で審理や調査などを行い、起業者、土地所有者及び関係人の主張について、最終的な判断（ <b>裁決</b> ）を下す権限を与えられています。 収用委員会は、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ができる者のうちから、都道府県議会の同意を得て、都道府県知事が任命した7人の委員によって構成されています。 なお、起業者、土地所有者及び関係人の全員に歩み寄りの気運があれば、審理の途中で和解を勧めることがあります。

## 2. 裁決までの手続の流れ



## ① 裁決申請及び明渡裁決の申立て

土地収用法に基づく裁決の申請には、土地の所有権などを取得又は使用するための「裁決申請」と、建物などの物件を公共事業の計画場所から撤去して土地の引渡しを受けるための「明渡裁決の申立て」との二つがあります。

明渡裁決の申立ては、裁決申請と同時か、又は裁決申請の後に行われます。

### 土地調書・物件調書の添付

起業者は、裁決申請をするに当たっては土地調書を、明渡裁決の申立てをするに当たっては物件調書を作成しておく必要があります。

これらの調書には、起業者、土地所有者及び関係者の署名・押印が必要ですが、**土地所有者及び関係人は、その記載内容について異議があるときは、異議の内容を付記して署名・押印することができます。**

そして、異議を付記した事項については、審理等において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、記載の内容が真実でないことを立証するときのほかは、異議を述べることができません。

起業者は、これらの書類を添付して裁決申請及び明渡裁決の申立てを行います。



### 土地所有者及び関係人の権利

- 裁決申請の請求** 事業認定の告示後は、土地所有者又は関係人（抵当権者などは除く）は、**起業者に対して**、起業者が収用委員会に対して裁決申請をすることを請求することができます。
- 補償金の支払請求** 事業認定の告示後は、土地所有者又は関係人（抵当権者などは除く）は、収用委員会の裁決前であっても、**起業者に対して**補償金の支払を請求することができます。この場合において裁決申請がされていないときは、裁決申請の請求を併せて行わなければなりません。  
この支払請求があると、起業者は、原則として請求を受けてから2ヶ月以内に、起業者の見積による補償金を支払わなくてはなりません。
- 明渡裁決の申立て** 裁決申請後において、明渡裁決の申立てがされていないときには、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行うことができます。

## ② 裁決申請書及び明渡裁決申立書の受理

裁決申請又は明渡裁決申立てがあったときは、収用委員会はその申請書又は申立書及び添付書類の内容が法令に適合しているかどうかの審査を行い、適合している場合は受理することになります。



### ③ 裁決申請書及び明渡裁決申立書の公告・縦覧

収用委員会は、裁決申請書又は明渡裁決申立書及び添付書類を受理したときは、申請又は申立てがあった旨を土地所有者及び関係人に通知するとともに、収用又は使用しようとする土地が所在する市町村長に対して、申請書又は申立書の写しなどを送付します。

市町村長は、収用委員会から申請書又は申立書の写しなどの送付を受けたときは、申請又は申立てがあった旨と収用又は使用しようとする土地の所在などを公告するとともに、申請書などの写しを 2 週間公衆の縦覧に供します。

#### 意見書の提出

土地所有者及び関係人は、縦覧期間内に、収用委員会に土地の区域、損失の補償、明渡の期限などに関して、意見書を提出することができます。ただし、意見書においては、事業認定に対する不服等収用委員会の審理と関係のない事項については記載できません。

縦覧期間が経過した後意見書が提出された場合においても、収用委員会が相当の理由があると認めるときは、意見書を受理します。

意見書の様式は法令では定められてませんが、少なくとも、意見書には作成の日付け及び提出者の氏名・住所を記載し、押印してください。

複数の人を代表して 1 人が意見書を提出する場合には、その全員についての委任状が必要となります。

なお、損失の補償に関する事項（審理の中心となる事項）については、審理において、新たに意見書を提出したり口頭で意見を述べることはできませんが、**損失の補償に関する事項以外については、受理された意見書に記載された事項以外は新たな意見を述べるのが原則としてできないので注意が必要です。**

※ 損失補償の内容については、8 ページに説明がありますので参照してください。



### ④ 裁決手続開始の決定及び登記

市町村による裁決申請書の縦覧期間が終了すると、収用委員会は裁決手続の開始を決定して、その旨を島根県報で公告するとともに、収用又は使用しようとする土地を管轄する登記所に対して裁決手続開始となった旨の登記を依頼します。

この登記があった後においては、相続人などを除き、権利の移転などは起業者に対して主張することができなくなります。

## ⑤ 収用委員会による審理

収用委員会は裁決申請書の縦覧終了後、起業者、土地所有者及び関係人の意見を聞くために、公開を原則とする審理を開きます。

起業者、土地所有者及び関係人には、あらかじめ審理の期日及び場所を通知します。

審理に出席がない場合でも、再度審理を開かないで終わることもあります。

**なお、代理人が出席する場合は、委任状が必要です。**

また、共同の利益を有する多数の土地所有者又は関係人は、その中から、全員のために審理において当事者となる代表当事者を3人以内で選定することができます。この場合、代表当事者を選定したことを証明する書面を収用委員会に提出することが必要です。

審理では、収用委員がおおむね次のことについて意見を聞きます。

- ① 収用又は使用しようとする土地の区域
- ② 損失の補償
- ③ 権利取得の時期
- ④ 明渡しの期限

また、収用委員会は、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、関係人などに出頭を命じて審問し、又は意見書や資料の提出を命じること。
- ② 鑑定人に土地又は物件について鑑定をさせること。
- ③ 土地又は物件について現地調査をすること。

### 意見書の提出・意見の陳述

原則として審理が終了（結審）するまでの間に、次のような事項について、意見書を提出し、審理において意見を述べることができます。また、意見の内容を証明する資料などを提出することもできます。ただし、事業認定に対する不服等収用委員会の審理と関係のない事項については意見書に記載したり、口頭で述べることはできません。

- ① 縦覧期間内に提出した意見書に記載された事項の説明。
- ② 損失補償に関する事項。
- ③ 収用委員会から提出を命じられたり、説明を求められた事項。

なお、審理の公正かつ円滑な進行をはかるため、意見の申立てが相当でない場合にはこれを制限したり、審理の進行を妨げる者に対しては退場を命じることがあります。



## ⑥ 裁 決

審理において当事者の主張を聞き、意見の対立（争点）を整理して、審理を終結（結審）します。通知をしたにもかかわらず、審理に欠席されても、そのまま結審する場合があります。

収用委員会では、審理で明らかになった争点について、必要な調査・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す。**

裁決には**権利取得裁決**と**明渡裁決**があります。

### 権利取得裁決の主な裁決事項

- ① 収用又は使用する土地の区域並びに使用の方法及び期間
- ② 土地に関する権利（所有権、賃借権、地上権、抵当権など）に対する損失の補償
- ③ 権利の取得又は権利を消滅させる時期（以下「権利取得の時期」という。）

☆ 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や関係人に補償金を支払い、権利取得の時期に土地の所有権又は使用する権利を取得します。

★ 土地所有者又は関係人が補償金の受領を拒否しても、起業者が法務局などの供託所に補償金を供託すれば、支払われたのと同様の効果が生じます。

★ 裁決前に、当事者間で合意が成立した場合には、任意契約をして裁決申請を取り下げるか、収用委員会で和解調書を作成することができます。

## ⑦ 和 解

和解は、裁決申請後であっても、当事者間の話し合いで円満に解決することが望ましいため設けられた制度です。



- ① 和解には、裁決すべき事項について、起業者、土地所有者及び関係人の全員の合意が必要です。なお、収用委員会は、審理の途中において、いつでも起業者、土地所有者及び関係人に和解を勧告することができます。
- ② 合意があったときは、全員から収用委員会に対し、和解調書の作成を申請します。
- ③ 収用委員会は、和解の内容を審査したうえで、和解調書を作成します。
- ④ 和解調書が作成されると、収用の裁決があったのと同様の効果が生じ、当事者は、和解の成立及び内容について、争うことができなくなります。





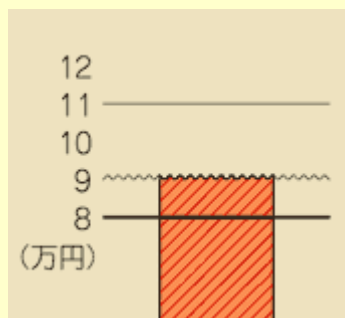
# 3. 損失補償の内容

## 申立ての範囲内で補償

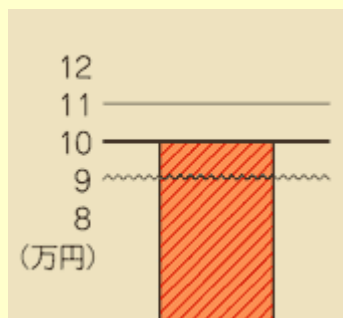
収用委員会は、損失の補償について、当事者（起業者、土地所有者及び関係人）がそれぞれ意見書などで申し立てた金額の範囲内で、裁決することになります。

損失の補償は、原則として、各人別に金銭で補償することになっています。

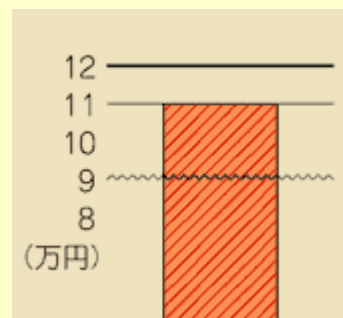
### 「申し立てた金額の範囲内で裁決する」ことの具体例



（例1）収用委員会の認定額が土地所有者などの申立額及び起業者見積額を下回ったときは、収用委員会の認定額に最も近い起業者見積額が裁決額になります。

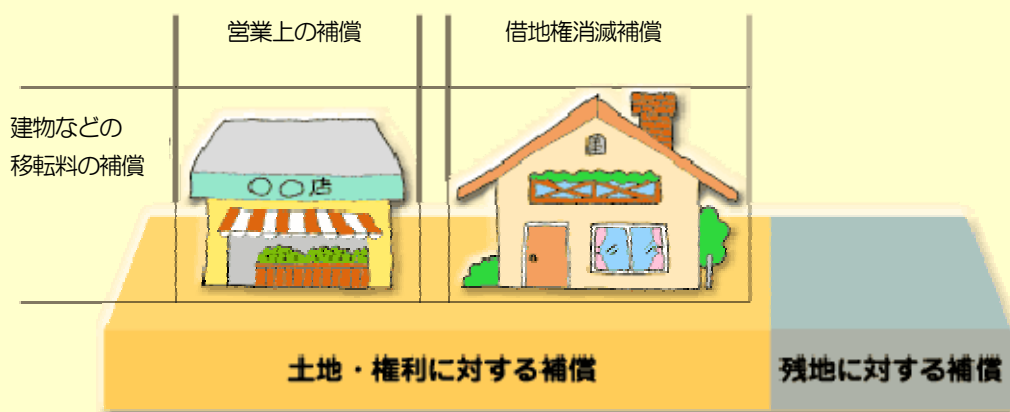


（例2）収用委員会の認定額が起業者見積額を上回り、土地所有者などの申立額を下回ったときは、収用委員会の認定額が裁決額になります。



（例3）収用委員会の認定額が起業者見積額及び土地所有者などの申立額を上回ったときは、収用委員会の認定額に最も近い土地所有者などの申立額が裁決額となります。

凡 例    ——— 収用委員会認定額                      ——— 起業者見積額                      ■■■ 裁決額  
             ——— 土地所有者などの申立額



## 損失補償の主な種類

収用委員会は、土地所有者及び関係人が受ける損失の補償を裁決しますが、それには権利取得裁決で決められる「土地に関する補償」と明渡裁決で決められる「明渡しに関する補償」の2種類があります。

## 土地に関する補償

### ●土地に対する補償 ～土地が収用されるとき～

この補償は、一般的にいう土地価格に当たり、近傍類地の取引価格等を考慮して決定されます。

この補償金の額は、事業認定の告示の時の相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応じた修正率を掛けて算定されます。

### ●権利消滅に対する補償 ～土地の収用により土地に関する所有権以外の権利が消滅するとき～

この補償は、土地に対する補償と同じ方法で決定されます。

なお、抵当権消滅に対する補償等は、個別に見積もり難いので、通常は土地所有者の受ける補償に含まれます。

### ●残地に対する補償 ～同一の土地所有者に属する一団の土地の一部が収用されることにより残地が生じるとき～

残地補償	土地の収用又は使用により、残地の価格が減じる等、残地に関して損失が生じるときは、その損失が補償されます。
残地収用	土地の収用により、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ときは、土地所有者はその全部の収用を意見書により請求することができます。
残地に対する 工事費の補償	土地の収用又は使用により、残地に通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新築、改築、増築もしくは修繕又は盛土もしくは切土をする必要が生ずるときは、この工事に要する費用が補償されます。 また、この補償の全部又は一部に代えて起業者がこの工事を行うことを意見書により要求することもできます。

### ●替地による補償 ～金銭に代えて替地による補償を求めるとき～

土地所有者及び関係人は、土地に対する補償金（権利消滅に対する補償金）の全部又は一部に代えて替地による補償を意見書により要求することができます。

## 明渡しに関する補償

### ●移転料の補償 ～収用する土地に建物等の物件があるとき～

収用する土地にある建物等の物件については、移転料が補償されます。

物件が分割されることとなり、その全部を移転しなければ従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、物件全部の移転料を意見書により請求することができますし、移転料の補償に代えて起業者が物件を移転することを意見書により要求することもできます。

また、物件を移転することが著しく困難であるとき、または物件を移転することによって従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、その物件の収用を意見書により請求することができます。

なお、補償金の額は、明渡裁決の時の価格で決められます。

### ●その他の補償

営業上の補償、借家人補償など、その他土地を収用されることによって通常受ける損失は、補償されます。

以上のほか、土地収用法には、損失の補償について詳しく定められています。

## 4. 裁決に不服がある場合

収用委員会の裁決に不服がある場合には、土地収用法、行政不服審査法及び行政事件訴訟法の定めるところにより、審査請求又は訴訟により争うことができます。

なお、裁決の内容のうち、損失の補償に関する不服については、当事者訴訟によってのみ争うことができ、審査請求や抗告訴訟では争うことができませんので注意してください。

### ① 損失の補償についての不服

#### ●当事者訴訟

裁決書の正本の送達を受けた日から6か月(土地収用法第94条による裁決の場合のみ60日)以内に、裁判所へ訴えを提起することができます。

この訴えは、収用委員会を被告とするのではなく、起業者が不服のあるときは土地所有者又は関係人を被告とし、土地所有者又は関係人が不服のあるときは起業者を被告とします。



### ② 損失の補償以外についての不服

#### ●審査請求

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か月以内に、島根県を被告として、裁決の取消を求める訴えを裁判所に提起することができます。



## 土地収用法 Q&A

**Q 事業計画に不満があるので、収用委員会に対して事業計画の変更を申立てようと思っておりますが、認めてもらえますか？**

A 土地収用法では、事業の公益性や事業に係る土地利用の判断については、事業認定庁である国土交通大臣、又は都道府県知事の権限とされています。  
したがって、収用委員会には事業計画の内容について判断する権限はないため、収用委員会に対して事業計画の変更を求めても認められないことになります。

**Q 収用対象地について、現在、所有権の有無を争っていますが、この場合の裁決や補償金はどうなりますか？**

A 土地の境界や物件の所有権に争いがあり、収用委員会が調査をしても所有者を確定できなかった場合には、所有者を「不明」として裁決することになります。  
この場合、起業者の支払う補償金は、所有者が確定できないため供託されることになり、話し合いや訴訟などにより当事者間で解決されない限り供託金の還付は受けられないことになります。

**Q 裁決に不満があるため、裁決書と補償金の受領を拒否していますが、このような場合の裁決の効力はどうなりますか？**

A 裁決書や補償金の受領を拒否しても、所定の手続き（公示送達、供託など）がとられた場合、土地所有者及び関係人は、裁決書と補償金を受領したものとみなされます。  
したがって、裁決は有効ですので、土地所有者及び関係人は、明渡期限までに物件を移転し、起業者に土地を明け渡す義務が生じることになります。

**Q 収用対象地に抵当権が設定されている場合の抵当権者に対する補償はどうなりますか？**

A 一般的に抵当権者などの担保物権者に対する補償を個別に算定することは困難なため、土地所有者に対する補償に含めて算定され、この場合の補償金は土地所有者に一括して支払われることになります。  
したがって、抵当権者などの担保物権者は、物上代位権を行使して、自ら権利の保全を図ることになります。

このパンフレット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は下記  
までお問い合わせください。

### 島根県収用委員会

〒690-8501 島根県松江市殿町1番地  
電話 (0852) 22-6142

ホームページ <http://www.pref.shimane.lg.jp/shuuyou/>