

土地収用のあらまし

長野県収用委員会

公共の利益となる事業が施行されるに当たり、あなたの所有する土地、賃借権等の権利又は建物等の物件について、土地収用法上の手続がなされた場合、収用の手続はどのように進められていくのか、また、収用委員会の役割は何かについて、概略を御説明します。

1	土 地 収 用	・ ・ ・ ・ ・	1
2	収 用 委 員 会	・ ・ ・ ・ ・	2
3	裁 決 手 続 の 流 れ	・ ・ ・ ・ ・	3
4	損 失 の 補 償	・ ・ ・ ・ ・	9
5	裁 決 に 不 服 が あ る 場 合	・ ・ ・ ・ ・	1 0

1 土地収用

憲法第29条は、私有財産権を保障する一方で、「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」と規定しています。

この規定を受けて、土地収用法では、公共の福祉と私有財産の調整を図るため、土地等の収用又は使用に関する要件、手続き及び効果並びに損失補償等について定められています。

道路や河川等の公共事業のために土地が必要になった場合、一般的にはその事業の施行者（以下「起業者」といいます。）が土地所有者等と話し合い、任意で契約を結んで土地を取得します。

しかし、補償金額等で折り合いがつかないため土地を取得できない場合には、起業者は、土地収用法に基づき、まず国土交通大臣又は知事から事業認定を受ける必要があります。国土交通大臣等は、その事業の公益性や妥当性等について審査して事業認定をします。これにより、土地を収用する権限が起業者に与えられます。

事業認定後、起業者が収用委員会に対し裁決申請を行うと、収用委員会は審理等の手続を経て、裁決で補償金額等を決定します。この裁決に基づき、起業者は土地を取得できるようになります。

なお、都市計画事業の認可又は承認を受けた事業については、事業認定を受けなくても裁決申請を行うことができます。

2 収用委員会

収用委員会は、土地収用法に基づいて各都道府県に置かれ、知事から独立して職権を行う行政委員会です。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知事が任命した7人の委員によって構成されています。

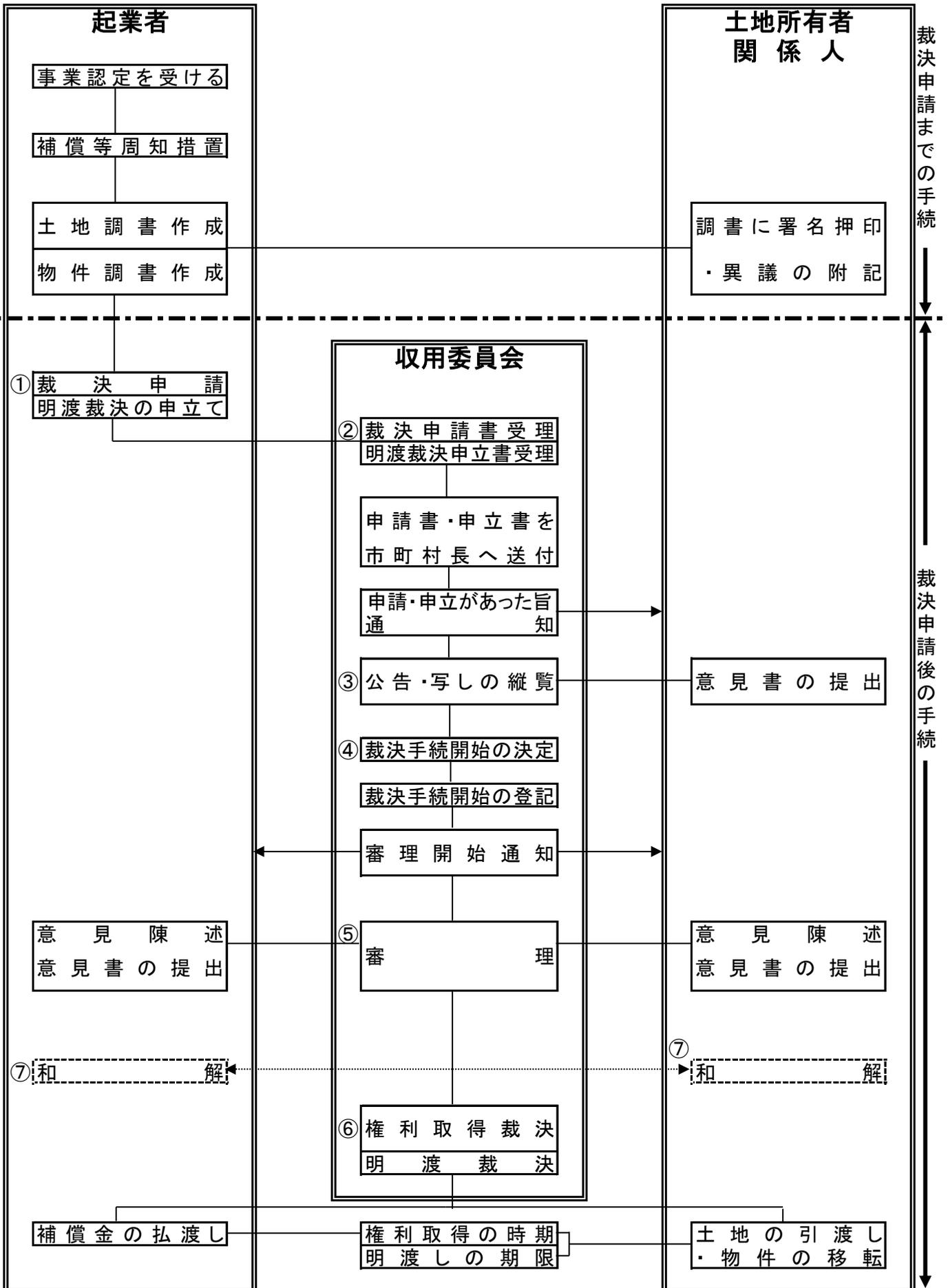
裁決申請に基づいて、収用委員会は、起業者側にも、土地所有者・関係人側にも偏らない公正中立な立場で審理や調査等を行い、起業者、土地所有者及び関係人という当事者の主張について判断し、裁決する権限を与えられています。

なお、審理の途中において、収用委員会は、当事者に和解を勧め、全員の間で和解が整った場合には、和解調書の作成をすることで解決することもあります。

用語の説明

土地所有者	収用又は使用に係る土地の所有者をいいます。
関係人	収用又は使用に係る土地に関して、所有権以外の権利、例えば賃借権、地上権又は抵当権等を有する者並びにその土地にある建物等の物件の所有者及び物件に関して所有権以外の権利を有する者等をいいます。
起業者	土地収用法等に基づき、土地等を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業を施行する者をいいます。
収用・使用	「収用」とは、公共の利益となる事業に必要な土地等の所有権を取得し、又は賃借権等の所有権以外の権利を消滅させることをいい、「使用」とは、土地等を使用する権利を取得し、又は土地所有者等の権利を制限することをいいます。

3 裁 決 手 続 の 流 れ



* 土地収用法では、「収用」と「使用」について規定していますが、収用も使用も手続はほぼ同じですので、この冊子ではこれ以後はすべて収用で説明します。

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、土地の所有権等を取得するための「裁決申請」と、建物等の物件を移転して土地の明渡しを受けるための「明渡裁決の申立て」の2つがあります。

明渡裁決の申立ては、裁決申請と同時、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り「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、添付する必要があります。

これらの調書には、起業者、土地所有者及び関係人の署名押印が必要ですが、土地所有者及び関係人は、その記載事項が真実でない旨の異議を有するときは、その内容を附記して署名押印することができます。

なお、起業者は、多人数で土地等の権利を細分保有する者（補償金の見積額が1人当たり1万円以下であることを要する。）が100人を超える場合には、相対による署名押印に代えて、公告・縦覧方式により土地調書、物件調書を作成することができます。

異議を附記した事項については、審理において意見を述べることができますが、異議を附記しなかった事項については、記載事項が真実に反していることを立証するときのほかは意見を述べるできません。

○ 事業認定後の土地所有者及び関係人の権利

事業認定の告示後は、土地所有者又は関係人（抵当権者等を除く。）は、起業者に対し、自ら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や、収用委員会の裁決前であっても補償金の支払いを請求することができます。

また、起業者が裁決申請を行った後で、明渡裁決の申立てがなされていないときは、土地所有者又は関係人は収用委員会に対し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の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が法令に適合しているかどうか審査を行い、適合している場合は受理することになります。

収用委員会は、裁決申請書等を受理したときは、収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等の写しを送付するとともに、土地所有者及び関係人に申請又は申立てがあった旨を通知します。

③ 裁決申請書及び明渡裁決申立書の公告・縦覧

市町村長は、収用委員会から裁決申請書等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ことを公告するとともに、裁決申請書等の写しを2週間公衆の縦覧に供します。

○ 土地所有者及び関係人の意見書の提出

土地所有者及び関係人は、縦覧期間内に、収用委員会に対し、例えば収用しようとする土地の区域、損失の補償、明渡しの期限等について意見書を提出することができます。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ない事項については、記載できません。

意見書の様式は法令では定められていませんが、通常は作成の日付、提出者の住所・氏名を記載のうえ、押印したものとなっています。

複数の人を代表して意見書を提出する場合には、その全員からの委任状が必要となります。

この意見書に記載した事項に関しては、後に行われる審理において、意見を述べることができます。

なお、意見書に記載しなかった事項については、損失の補償に関

意 見 書

○年○月○日

長野県収用委員会 御中

長野県〇〇市大字□□1-3-2

長野太郎 印

する事項を除き、審理で意見を述べることはできません。

④ 裁決手続開始の決定及び登記

裁決申請書等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、その旨を県報で公告するとともに、申請に係る土地を管轄する登記所に裁決手続開始の登記を嘱託します。

この登記があると、相続人等を除き、権利の変動については起業者に対抗できないこととなります。

⑤ 収用委員会による審理

収用委員会は裁決手続開始の決定後、起業者、土地所有者及び関係人の意見を聞くために、審理を公開で行います。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。なお、代理人が出席する場合には、委任状が必要となります。

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、全員のために収用委員会の審理の手続における当事者となる代表当事者を3人まで選定することができます。

審理は、会長又は収用委員会で選出された代表指名委員が指揮をし、次の事項等について意見を聞きます。

- ・収用しようとする土地の区域
- ・損失の補償
- ・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」といいます。）
- ・土地等の引渡し又は物件の移転の期限（以下「明渡しの期限」といいます。）

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には、次のことを行います。

- ・起業者、土地所有者又は関係人等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

- ・鑑定人に土地又は物件について鑑定させること
- ・土地又は物件について現地調査をすること

収用委員会は、審理において当事者双方の意見を聞き、意見の対立の状況を整理して、審理を終結（結審）します。当事者が審理に欠席しても、そのまま結審する場合があります。

○ 当事者の意見書の提出及び意見の陳述

起業者、土地所有者及び関係人は、原則として、結審するまでの間に、次の事項等について、意見書を提出したり、審理において意見を述べることができます。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ない事項についてはできません。

- ・縦覧期間中に提出した意見書に記載された事項の説明
- ・損失補償に関する事項
- ・収用委員会から提出を命じられ、又は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図るため、当事者が述べる意見等が、既に述べた意見等と重複するときや、審理されている事項と関係のない事項にわたるときなどは、会長又は代表指名委員は、これを制限したり、また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

結審後、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関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。

<p>権利取得裁決の主な裁決事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収用する土地の区域 ・ 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 ・ 権利取得の時期
-----------------------------	--

明渡裁決の主な裁決事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の明渡しに伴う損失の補償 ・ 明渡しの期限
-------------	--

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、権利取得の時期に土地の所有権等を取得します。

また、明渡裁決があると、明渡しの期限までに、起業者は補償金を支払い、土地所有者及び関係人は物件を移転し、土地を引渡すこととなります。

なお、土地所有者又は関係人が補償金の受領を拒否しても、起業者が供託所に補償金を供託すると、支払われたと同様の効果が生じます。

⑦ 和 解

裁決申請がなされ、審理の途中であっても、収用委員会は和解を勧告することができます。起業者と土地所有者及び関係人の全員との間に和解が整った場合には、収用委員会は、当事者全員からの申請に基づき、和解調書を作成します。これにより裁決があった場合と同じ効果が発生し、この後は、当事者は和解の成立及び内容について争うことができません。

4 損失の補償

損失の補償は、原則として、起業者から土地所有者及び関係人の各々に、金銭で行うこととされています。

損失補償の裁決に当たっては、収用委員会は、起業者の申立てと土地所有者又は関係人の申し立てとの範囲内で決定することになっています。

主な補償内容は次のとおりです。

(1) 土地に関する主な補償

土地に対する補償	事業認定の告示がされた時の、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した相当な価格に、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て補償額が算定されます。
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)	土地に関する補償と同じ手続きで決められます。なお、抵当権消滅等個別に見積り難い補償は、通常は土地所有者の受ける補償に含まれます。
残地補償 (同一所有者の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)	<ul style="list-style-type: none">・ 残地補償 収用により残地の価格が減じる等の損失が生じるときは、その損失が補償されます。・ 残地収用 収用により残地を従来利用していた目的に供することが著しく困難になるときは、土地所有者は、その全部の収用を意見書で請求することができます。

(2) 明渡しに関する主な補償

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。 また、移転することが著しく困難なとき等は、所有者はその物件の収用を意見書で請求することができます。
その他の補償	その他土地を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。

5 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は、次のような方法があります。

(1) 損失の補償に関する不服

裁決の内容のうち、損失の補償に関して不服がある場合には、裁決書の送達を受けた日から6か月以内に、裁判所へ訴えを提起することができます。

土地所有者又は関係人が提起したときは起業者を被告とし、起業者が提起したときは土地所有者又は関係人を被告とすることになります(当事者訴訟)。

(2) 損失の補償以外についての不服

ア 審査請求

裁決の内容のうち、損失の補償に関する以外のことに不服がある場合には、裁決書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。

イ 取消訴訟

裁決書の送達を受けた日から3か月以内に、収用委員会を被告として、裁決のうち損失補償以外について裁判所へ訴えを提起することができます。

この小冊子は、土地の収用について簡単にまとめたものです。さらに詳しいことをご存知になりたい場合は、収用委員会までお問い合わせください。

長野県収用委員会

〒380-8570

長野市大字南長野字幅下 692-2

電話(直) 026(235)7025

Fax. 026(235)7471

E-mail: tochi@pref.nagano.lg.jp

令和2年10月