

土地収用の

あらまし



大阪府収用委員会

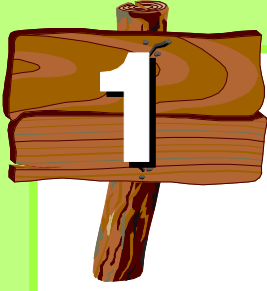
「えっ、収用」???

時々ニュースなどで「収用」という言葉を耳にすることがありますが、
実際に収用に直面する人はかぎられており、
その内容や手続きなどはあまり知られていません。
このパンフレットは、主に収用に直面することになった土地所有者などの方がたに
収用委員会の役割や土地収用制度の内容・手続き等を、
ご理解していただくために作成いたしました。
皆様のお役に立てれば幸いです。



目次

1	土地収用のあらまし	3
2	収用委員会とは	3
3	裁決手続の流れ	4
	(1) 裁決申請及び明渡裁決の申立て	
	(2) 土地調書・物件調書	
	(3) 裁決の申請の受理と公告・縦覧	
	(4) 意見書の提出	
	(5) 裁決手続開始の決定・登記	
	(6) 審理	
	(7) 調査(鑑定)	
	(8) 裁決	
	(9) 和解	
4	補償について	10
	(1) 損失補償の内容	
	① 土地に関する補償	
	② 明渡しに関する補償	
	(2) 損失補償金額の決定について	
5	裁決に不服がある場合	13
	(1) 損失補償に不服がある場合(当事者訴訟)	
	(2) 損失補償以外に不服がある場合	
	① 審査請求	
	② 裁決の取消訴訟	
6	知っておきたい基礎用語	14



土地収用のあらまし

道路や公園などの公共事業のために土地が必要になった場合、国や地方公共団体など事業の施行者（起業者）が土地所有者や関係人と話し合い、合意のうえで契約を結んで必要な土地を取得します。

しかし、補償金の額について合意ができなかったり、土地の所有権について争いがあるなどの理由で、話し合いにより土地を取得できない場合があります。このような場合は、起業者が土地収用法の手続きをとることにより、土地所有者や関係人に正当な補償をしたうえで、土地を取得することができます。こうした制度を土地収用制度といいます。

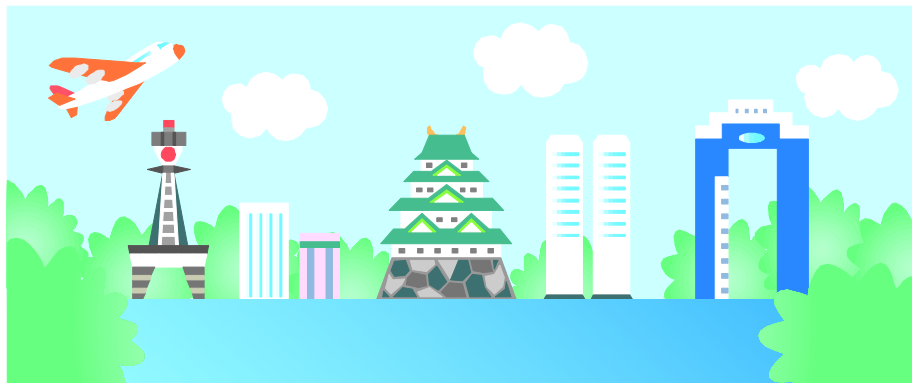


収用委員会とは

収用委員会は、公共の利益の増進と私有財産との調整を図るため、土地収用法に基づいて各都道府県におかれている準司法的な機能を持つ行政委員会です。

委員会は知事から独立して、起業者と土地所有者・関係人のいずれにもかたよらず公正中立な立場で権限を行使する機関で、法律・経済・行政に関して知識と経験を有し、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、知事が議会の同意を得て任命する7人の委員によって構成されています。

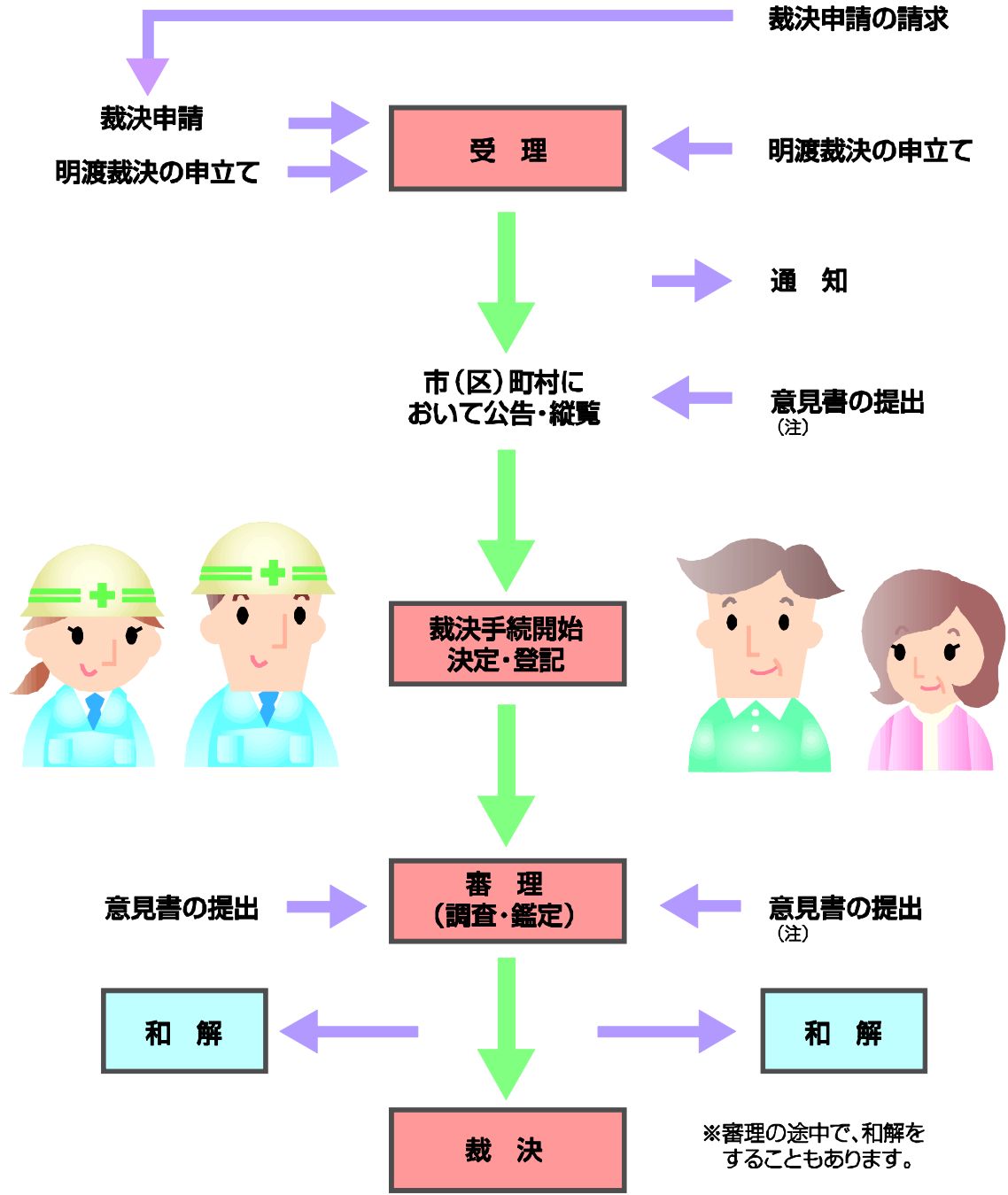
委員会は、裁決申請に基づいて審理や調査を行い、適正な補償金の額などを最終的に裁決という形で決定します。



3

裁決手続の流れ

起業者 収用委員会 土地所有者・関係人



(注)意見書については、6・7ページを参照。

(1) 裁決申請及び明渡裁決の申立て

収用裁決の申請には、土地の所有権を取得するための裁決申請と、収用しようとする土地にある建物などの物件を撤去して土地の明渡しを求めるための明渡裁決の申立てがあります。

明渡裁決の申立ては、裁決申請と同じ時期かその後に行います。

土地所有者及び関係人の権利

裁決申請の請求 …… 裁決申請は、起業者が行いますが、事業認定の告示(官報・大阪府公報に登載)後、土地所有者、土地に関して権利を有する関係人(抵当権者などは除く)は、いつでも起業者に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 …… 事業認定の告示後は、土地所有者、土地に関して権利を有する関係人(抵当権者などは除く)は、収用委員会の裁決前であっても、起業者に土地に関する補償金の支払を請求することができます。

裁決申請前に補償金の支払請求をしようとする場合は、裁決申請の請求とあわせてしなければなりません。

明渡裁決の申立て …… 裁決申請があり、明渡裁決の申立てがされていない場合、土地所有者または関係人から収用委員会に明渡裁決の申立てができます。

(2) 土地調書・物件調書

起業者は、裁決申請にあたっては土地調書を、明渡裁決の申立てにあたっては、物件調書を作成する必要があります。これらの調書は、収用しようとする土地や物件の状況、権利関係などを確認するもので、起業者は裁決申請、明渡裁決の申立書に添付します。

調書作成にあたっては、起業者、土地所有者及び関係人の立会いと署名・押印が必要となります。土地所有者及び関係人は、調書の記載事項に異議があれば、その内容を付記して署名・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、収用委員会においてその真否を争うことができます。ただし、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の立証をしないかぎり異議を述べることはできません。

なお、土地所有者及び関係人が署名を拒否した場合、または署名・押印ができない者がある場合は、市町村长(または長が委任した市町村職員)が立会いし、署名・押印することになります。

(3) 裁決の申請の受理と公告・縦覧

収用委員会は、裁決申請または明渡裁決の申立てがされると、内容が法令に適合しているかを審査して受理します。また、申請または申立てがあったことを土地所有者及び関係人に通知し、収用しようとする土地が所在する市町村長（大阪市内は区長）に裁決申請書または明渡裁決の申立書の写しを送付します。

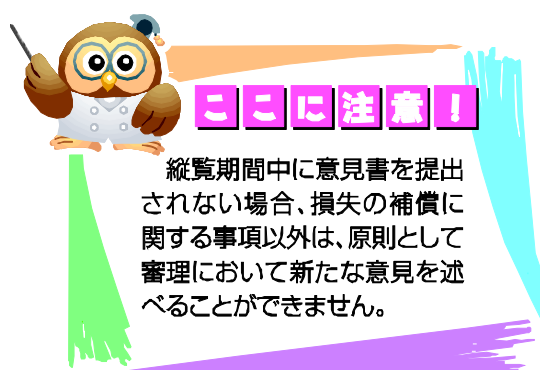
収用委員会から送付を受けた市（区）町村長は、申請または申立てがあったことと収用しようとする土地の所在などを市（区）町村の掲示板に掲示（公告）し、土地所有者、関係人が自らの権利の内容などを確認するため、裁決申請書または明渡裁決の申立書の写しを見ることができるよう市（区）町村で公告の日から2週間縦覧します。

(4) 意見書の提出

土地所有者及び関係人は、縦覧期間内に、収用委員会に収用する土地の区域、損失の補償、明渡しの期限などに関して、意見書を提出することができます。

意見書の様式については特に定めはありませんが、提出者の氏名、住所、作成日を記載し、押印してください。

複数の人を代表して一人が意見書を提出することができますが、その場合は、全員の委任状が必要です。



(5) 裁決手続開始の決定・登記

市(区)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、その旨を大阪府広報で公告し、収用しようとする土地について裁決手続開始の登記手続を行います。

一筆の土地の一部が収用の対象になっている場合、まず、起業者が土地を分筆した後に、収用委員会が、収用の対象となっている土地について、裁決手続開始の登記手続を行います。



ここに注意!

この登記後は、相続人などを除き、権利の移転があっても起業者に補償金を請求する権利を主張することができなくなります。収用委員会と起業者は、登記時点の権利者を当事者として手続を進めます。

(6) 審理

収用委員会は裁決手続の開始決定後、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開きます。

審理では、起業者、土地所有者、関係人の意見を聞き、意見の対立点(争点)を整理して、審理を終結(結審)します。

起業者からは、事業計画、交渉経過、収用しようとする土地の区域、土地所有者・関係人、損失の補償、権利取得の時期などを聴取します。

土地所有者、関係人からは、起業者の申請内容に対する意見・意見書の内容の説明、要求する補償内容、明渡しの期限などを聴取します。

ただし、事業計画や事業認定に対する不服などは審理とは関係がなく、意見を述べることはできません。



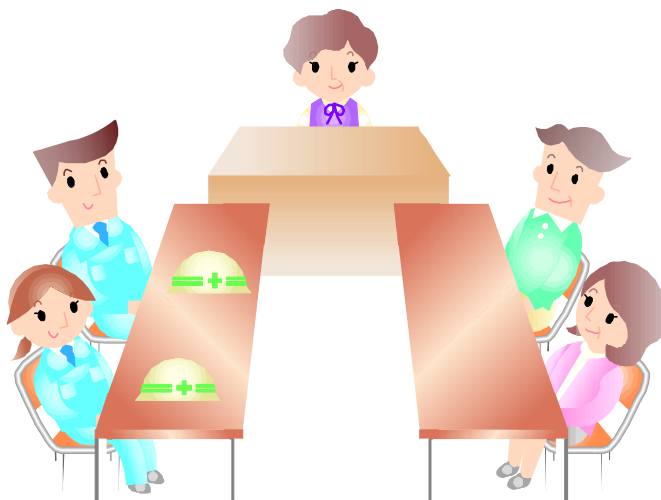
ここに注意!

審理には、ぜひ出席して意見を述べてください。損失の補償について、意見書を提出することもできます。

審理に欠席されても、再度審理を開かないで終わることがあります。

代理人が出席される場合は、委任状が必要です。

審理では、委員の審理指揮にしたがってください。審理の進行を妨げる者には、入場を制限したり、退場を命ずることがあります。



(7) 調査 (鑑定)

収用委員会は、必要があると認めるときは、土地や物件を確認するために現地を調査します。
また、補償金額に争いがある場合には、補償金額の算定の参考にするため、鑑定人に土地や物件を鑑定させることがあります。

(8) 裁 決

収用委員会では、審理を終結した後、審理で明らかになった対立点(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。

権利取得裁決によって、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、土地の所有権を取得します。

明渡裁決によって、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物件を移転して土地を明け渡さなければなりません。

裁決書(正本)は、起業者、土地所有者及び関係人に送付します。



ここに注意!

物件を移転して明け渡されないときは、起業者の請求によって、知事が物件移転を代執行することができます。

補償金の受領を拒まれても、起業者が供託すると支払ったこととなります。

(注) 代執行とは、他人が代わって行うことができる公法上の義務について、義務者が履行しない場合、行政庁が自らまたは第三者をして義務者のなすべき行為をなし、要した費用を義務者から徴収することをいいます。



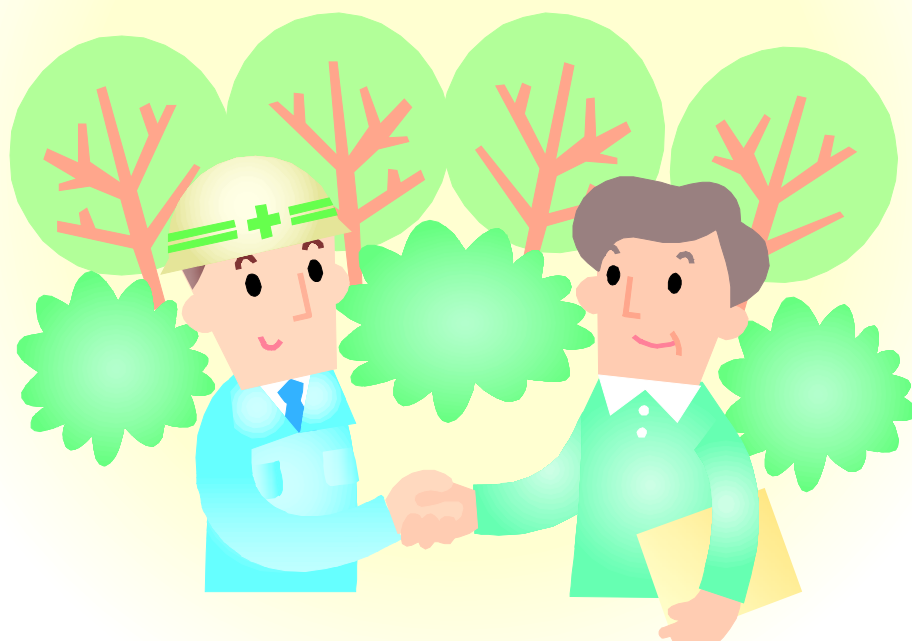
(9) 和 解

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ことから設けられている制度です。

裁決前に、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が合意した場合、収用委員会に和解調書の作成を申請することができます。

収用委員会は、和解の内容を審査したうえで、当事者全員の出席のもと和解調書を作成します。

和解調書が作成されると、裁決があった場合と同じ効果が生じます。また、和解調書が作成されると、その内容について争うことができなくなります。





4 補償について

(1) 損失補償の内容

補償には、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に分けられます。

なお、補償の基準は、土地収用法第88条の2に基づく細目政令により、定められています。

① 土地に関する補償

(i) 土地に対する補償

この補償は、土地の対価にあたるものですが、近傍の類似した土地の実際の取引価格などを考慮して決定します。

この補償金の額を決める時点は、土地収用法と都市計画法によって、異なります。

土地収用法に定める手続きにしたがって収用されるときは、事業認定の告示の日を基準に補償金の額を決めます。

都市計画法によって、都市計画の決定、都市計画事業の認可と手続きが進んできた場合は、都市計画事業の認可の告示の日を基準に補償金の額を決めます。ただし、告示の日から1年を過ぎたときは、その1年後の日を基準にします。その後は毎年、1年経過後の日を基準に補償金の額を決めます。

(ii) 借地権や抵当権などの消滅に対する補償

起業者が裁決により土地の所有権を取得するときは、その土地についている借地権や抵当権なども消滅します。

借地権の消滅には、土地の価格に対して、土地所有者と借地権者との配分割合を決めて補償額を決定します。

抵当権の消滅の補償は、通常は個別に見積りがたいので、土地に対する補償に含めて決定します。

(iii) 残地に対する補償

土地の一部を取用することによって、土地所有者に残る土地の部分を残地といいます。残地については、土地の形状等が変化して価値が下がった場合に、補償を受けたり、起業者にその残地も取得するよう請求できることがあります。

②明渡しに関する補償

この補償金の額は、明渡し裁決の時を基準に決められます。

(i) 建物に対する補償

収用される土地に建物があるときは、原則として、その移転料が補償されます。

建物が収用地とそれ以外の土地にまたがって建っているため、収用地上の部分に移転させると建物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と同様の利用が著しく困難となるときは、その建物の全部の移転料を請求することができることもあります。

(ii) 借家人に対する補償

賃貸住宅等を借りている人が、収用により、引き続きその建物を借りることができなくなる場合には、周辺の同種・同等の賃貸住宅等の家賃と、現在の家賃とを比較して、周辺の家賃の方が高い場合には、現在の家賃との差額が一定期間、補償されます。

(iii) その他の補償

営業上の補償など、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。

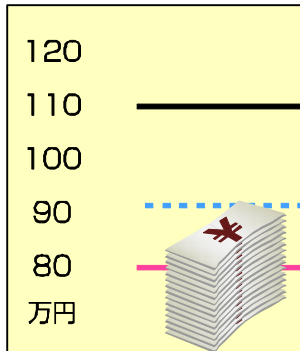


(2) 損失補償金額の決定について

収用委員会は、補償金額について、当事者（起業者、土地所有者など）が申し立てた額の範囲内の額で裁決してなければなりません。

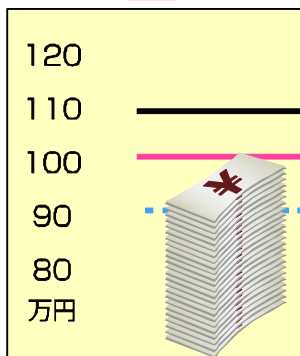
申し立てた額の範囲内の額は、それぞれのケースに応じて決められます。

ケース1



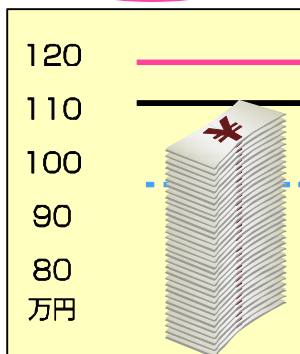
収用委員会の認定額が土地所有者などの申立額及び起業者申立額を下回ったときは、収用委員会の認定額に近い方の起業者申立額が裁決額となります。

ケース2

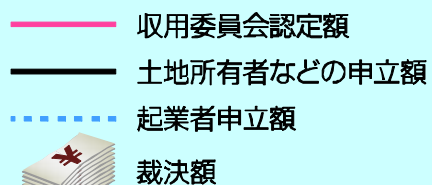


収用委員会の認定額が起業者申立額を上回り、土地所有者などの申立額を下回ったときは、収用委員会の認定額が裁決額となります。

ケース3



収用委員会の認定額が起業者申立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近い方の土地所有者などの申立額が裁決額となります。



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には、審査請求や訴訟の提起ができます。

(1) 損失補償に不服がある場合 (当事者訴訟)

裁決書の正本の送達を受けた日から3か月(平成16年法律第84号による改正後の行政事件訴訟法施行後は、6か月)以内に、裁判所へ訴訟を提起することができます。

この場合、訴訟を提起する者が起業者であるときは土地所有者または関係人を、土地所有者または関係人であるときは起業者を、それぞれ被告としなければなりません。



ここに注意!

損失の補償についての不服に関しては、当事者訴訟という訴訟類型によってのみ争うことができ、審査請求や裁決の取消訴訟によって争うことはできません。

(2) 損失補償以外に不服がある場合

① 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審査請求をすることができます。

② 裁決の取消訴訟

裁決があったことを知った日から3か月以内に、収用委員会(平成16年法律第84号による改正後の行政事件訴訟法施行後は、大阪府)を被告として、裁判所へ訴訟を提起することができます。





知っておきたい基礎用語

収 用

特定の公共事業のために正当な補償をし、権利者の意思にかかわらず、直接に財産権を取得することをいいます。土地収用法では、土地の収用のほか、所有権以外の権利や建物などの収用についても規定しています。

使 用

特定の公共事業のために、正当な補償のもと権利者の意思にかかわらず、土地などに使用権を設定し、又は権利を制限することをいいます。収用とほぼ同様の手続きにより行われます。

起 業 者

道路や公園などの公共の利益となる事業の施行者で、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者をいいます。

関 係 人

借地人や借家人など、収用する土地や物件について、土地所有権以外の権利をもっている人をいいます。

事 業 認 定

道路や公園などの公共事業について、国土交通大臣又は知事が、土地を収用するのにふさわしい事業であると認定することです。したがって、起業者は事業認定を受けていなければ、収用手続に入ることはできません。

都 市 計 画 事 業

都市計画法に基づいて行われる道路や公園などの整備や市街地再開発事業をいいます。都市計画事業の認可があれば、事業認定があったものとみなされます。

公 告 と 縦 覧

公告とは、市(区)町村が、掲示などの方法によって、住民に知らせることをいいます。縦覧とは、書類などを誰でも閲覧できるようにすることをいいます。

裁 決

収用委員会が審理等の手続きを経て、収用又は使用しようとする土地の範囲、補償の額等を定める最終的判断です。裁決には権利取得裁決と明渡裁決があります。

●案内図



このパンフレットは、土地所有者・関係人の方がたに土地の収用制度についてご理解いただくため、その概要をまとめたものです。くわしくは下記までお問い合わせください。

大阪府収用委員会事務局

〒559-8555 大阪市住之江区南港北1丁目14-16 大阪府咲洲庁舎29階

電話 06-6210-9935 / FAX.06-6210-9936
ホームページ <http://www.pref.osaka.jp/shuyou/>
メールアドレス shuyoi@sbox.pref.osaka.lg.jp