



土地収用の あらまし

宮崎県収用委員会

CONTENTS

1	土地収用制度とは	1
2	収用委員会の役割	1
3	裁決までの流れ	2
	(1) 事業認定	
	(2) 土地調書・物件調書の作成	
	(3) 裁決申請・明渡裁決の申立て	
	(4) 裁決申請の受理と公告・縦覧	
	(5) 意見書の提出	
	(6) 裁決手続開始の決定・登記	
	(7) 審理	
	(8) 裁決	
	(9) 和解	
4	補償について	6
	(1) 土地に関する補償	
	(2) 明渡しに関する補償	
	(3) 調査・鑑定	
5	裁決などに不服がある場合	8
	(1) 事業認定に不服がある場合	
	(2) 裁決に不服がある場合	

「収用」

って何？



「収用」という言葉を耳にされたことがあるかもしれませんが、「収用」がどのような手続で行われるかについてご存知の方は少ないと思います。

このパンフレットは、実際に「収用」に直面することとなった皆さまに収用委員会の役割や土地収用制度の内容・手続についてご理解いただくために作成いたしました。

ご参考になれば幸いです。

1. 土地収用制度とは

道路、河川や公園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、国や地方公共団体などの事業の施行者（起業者）が土地や物件の所有者などと話し合い、合意した上で契約を結んで土地を取得します。

しかし、補償金の額で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場合などは、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に基づく手続をとることにより、憲法第29条の財産権に基づく正当な補償をした上で、権利者の意思に関わらず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。

2. 収用委員会の役割

収用委員会は、土地収用法に基づき各都道府県におかれている行政委員会です。公共の利益と私有財産の調整を図るため、公正・中立な立場で裁決などを行います。

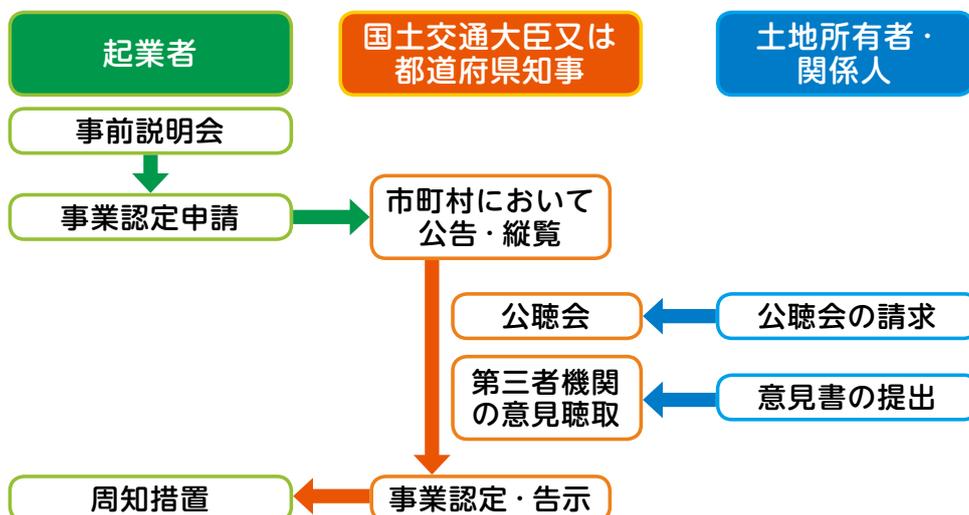
委員会は、法律、経済、行政に関して知識と経験を有し、公共の福祉に関して公正な判断をすることができる者の中から、知事が議会の同意を得て任命する7人の委員により構成されています。各委員は、知事に任命されますが、知事や他の機関から指揮・監督を受けることなく、独立してその職務を行います。

委員会は、起業者からの裁決申請に基づいて審理や調査を行い、正当な補償金の額などについて裁決という形で決定します。

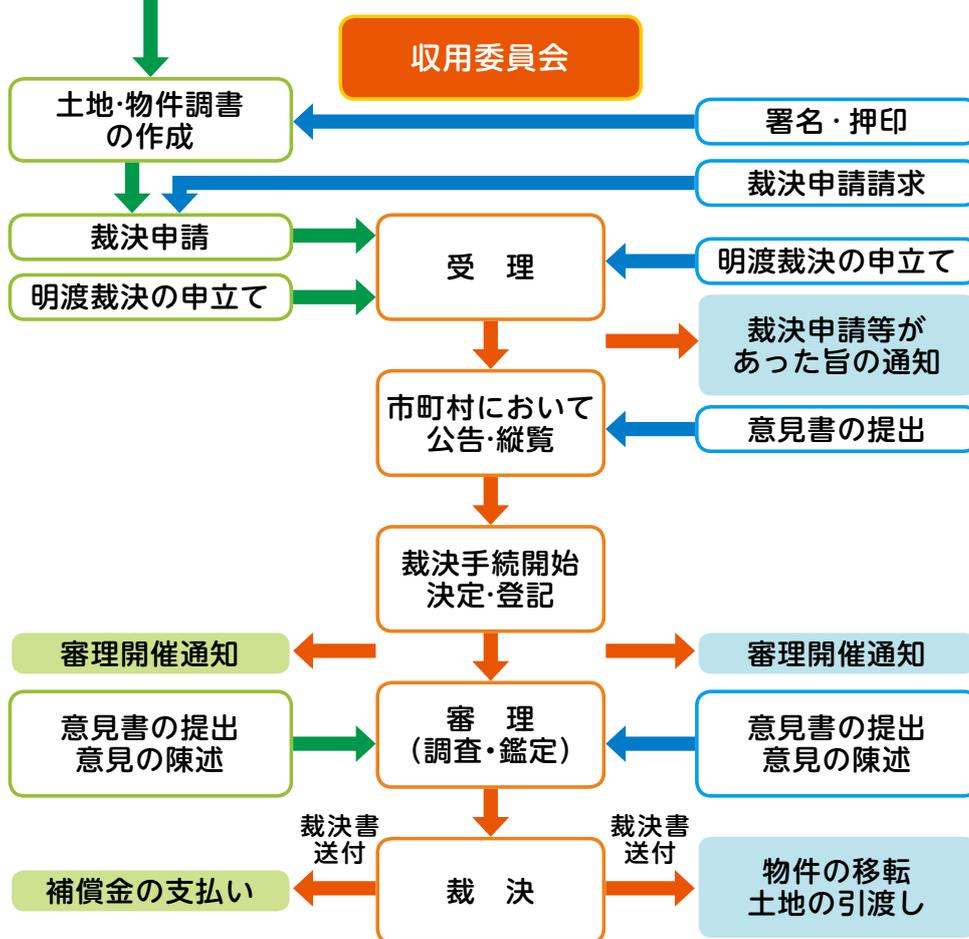


3. 裁決までの流れ

事業認定の手続



収用裁決の手続



(1) 事業認定

事業認定とは、道路や公園などの公共事業について、事業認定庁（国土交通大臣又は知事）が個別の事業の内容を審査し、土地を収用する公益上の必要性などがあると認められるときに起業者に収用権を認めるものです。

事業認定の申請がされると、事業認定申請書類の写しは、起業地が所在する市町村において公告の上、公告の日から2週間縦覧されます。この縦覧期間中に事業の認定について利害関係を有する者は、公聴会開催の請求や意見書の提出を行うことができます。

事業認定は、認定の告示があった日から効力が生じ、起業者が収用委員会へ裁決の申請を行うためには、申請前に事業認定を受けている必要があります。

ただし、都市計画法に基づいて行われる都市計画事業（道路・公園等）については、都市計画法に基づく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ます。

(2) 土地調書・物件調書の作成

起業者は、裁決申請をするために土地調書と物件調書を作成する必要があります。土地調書と物件調書は、収用しようとする土地やその土地にある物件の状況、権利関係を確認するものです。

調書の作成にあたっては、起業者、土地所有者、関係人の立会いと署名・押印が必要となります。

土地所有者や関係人が署名押印を拒否した場合又は署名押印をすることができない場合は、市町村長（市町村長が委任した職員）が立会い、署名押印することになります。



ここに気をつけよう！

調書の記載内容に異議がある場合は、その内容を調書に付記することができるんだ。

異議を付記しなかった場合は、調書の記載事項が真実であると推定され、調書作成後は記載内容が真実でないことを立証しないと、異議を述べることができなくなるよ。

(3) 裁決申請・明渡裁決の申立て

土地収用法に基づく裁決の申請には、土地の所有権を取得するための「裁決申請」と、建物や立木などの物件を移転させて土地の明渡しを求める「明渡裁決の申立て」があります。

明渡裁決の申立ては、裁決申請と同時にその後に行います。



～土地所有者及び関係人の権利～

- 裁決申請の請求**…事業認定の告示後は、土地所有者や土地に関して権利を有する関係人（抵当権者などは除きます。）は、起業者に対して、裁決申請を行う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、土地所有者や土地に関して権利を有する関係人（抵当権者などは除きます。）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。ただし、裁決申請前に補償金の支払請求をする場合は、裁決申請の請求と併せて行う必要があります。
- 明渡裁決の申立て**…裁決申請後に起業者から明渡裁決の申立てがなされていない場合、土地所有者や関係人は、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。

（４）裁決申請の受理と公告・縦覧

収用委員会は、裁決申請又は明渡裁決の申立てがされると、形式的な審査を行った上で受理し、申請又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ます。

また、受理された申請書類の写しは、収用しようとする土地が所在する市町村において公告の上、公告の日から2週間縦覧されます。この縦覧期間中に土地所有者や関係人は、申請書類の内容を確認することができます。

（５）意見書の提出

土地所有者や関係人は、申請書類の縦覧期間内に収用委員会に対して意見書を提出することができます。ただし、縦覧期間が経過した後でも相当の理由（海外居住、天災など）があれば意見書を提出することができます。

意見書には、収用しようとする土地の区域、損失の補償、明渡期限などに関して記載することができますが、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事項については記載できません。

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1人が意見書を提出する場合は、その全員の委任状が必要となります。



ここに気をつけよう！

縦覧期間中に意見書が提出されなかった場合、損失の補償に関する事項以外については、原則、審理において新たな意見を述べることはできなくなるよ。

(6) 裁決手続開始の決定・登記

市町村での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、その旨を宮崎県公報で公告するとともに、収用しようとする土地について裁決手続が開始された旨を登記する手続を行います。

この登記があった後に権利の移転があった場合、権利を新たに取得した者（相続人などは除きます。）は、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。また、収用の手続は、登記時点の権利者を当事者として進めることとなります。

(7) 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。

審理で当事者に聞く主な事項は次のとおりです。

①収用しようとする土地の区域 ②損失の補償 ③権利取得の時期及び明渡し of 期限

審理では、事業認定に対する不服などの審理と関係のない事項について、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。

また、審理の開催については、あらかじめ日時及び場所を通知しますが、代理人が出席する場合は委任状が必要です。

なお、意見の申立てが相当でない場合や審理の進行を妨げる者については、意見を制限したり、退場を命じることがあります。

(8) 裁決

収用委員会は、審理を終了（結審）した後、当事者から主張があった意見をもとに争点を整理し、必要な調査・検討を行った上で裁決します。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、裁決書という文書によって土地所有者及び関係人に送付します。

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建物などの物件を移転し、土地を明け渡さなければなりません。

(9) 和解

和解は、裁決申請後においても、当事者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た制度です。

裁決前に、裁決すべき事項について、当事者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、和解調書の内容を審査した上で和解調書を作成します。

和解調書が作成されると、裁決があったのと同じ効果があります。

4. 補償について

収用委員会は、収用に伴う損失の補償について、権利取得裁決では「土地に関する補償」、明渡裁決では「明渡しに関する補償」についてそれぞれ裁決します。

裁決で決定される損失の補償額については、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、損失の補償は、原則として金銭で各人別に行います。

(1) 土地に関する補償

① 土地に対する補償

この補償は、収用する土地の対価にあたり、近傍類地の取引価格などを考慮して算定します。

補償額は、事業認定の告示の日の土地価格が基準となるため、事業認定時の価格に、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。



※都市計画事業の場合の基準日

都市計画事業の場合は、都市計画事業の認可又は承認の告示日が基準となるんだ。ただし、告示の日から1年を経過したときは、その経過した最初の日が基準となり、事業期間が終了するまで毎年基準日が更新されるよ。

② 借地権や抵当権などの消滅に対する補償

権利取得裁決により起業者が土地を取得する場合は、借地権や抵当権などの所有権以外の権利は消滅します。そのため、消滅する権利に対する補償額を権利の種類や当事者間の契約内容などを考慮して算定します。

抵当権の消滅の補償は、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に含めます。

③ 残地に対する補償

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、起業者に残地も含めて取得するよう請求できます。



(2) 明渡しに関する補償

明渡しに関する補償は、明渡し判決の時の価格で決められます。

① 移転料の補償

取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ることもあります。

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

移転料のほか、土地が取用されることにより、通常受ける損失は補償されます。具体的には次のようなものがあります。

○ 営業補償

移転に伴い営業を一時休止・廃止する場合などに生じる損失について補償されます。

○ 動産移転料

引越しに要する費用が補償されます。



(3) 調査・鑑定

収用委員会は、正当な補償を決定するため、必要に応じて収用しようとする土地や物件を確認するために現地を調査したり、起業者、土地所有者、関係人などに意見を聞くことがあります。

また、土地や物件の補償金額に争いがある場合などは、補償金額の算定の参考とするため、専門家である鑑定人に土地や物件の鑑定を命じることがあります。



5. 裁決などに不服がある場合

事業認定や収用委員会の裁決に不服がある場合は、審査請求や訴訟を提起することができます。

収用委員会の裁決における損失の補償についての不服に関しては、当事者訴訟を提起する必要があり、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。

(1) 事業認定に不服がある場合

○ 審査請求

事業認定を行った国土交通大臣又は知事に対し審査請求を行うことができます。
(事業認定告示があった日の翌日から3か月以内)

○ 抗告訴訟

事業認定庁を被告として、事業認定の取消しを求める訴訟を提起することができます。
(原則事業認定告示があったことを知った日から6か月以内)

(2) 裁決に不服がある場合

① 損失の補償についての不服

○ 当事者訴訟

損失の補償については、起業者と土地所有者・関係人等の間で直接裁判により争うことができます。(裁決書正本の送達を受けた日から6か月以内)

② その他の不服

○ 審査請求

国土交通大臣に対し審査請求を行うことができます。
(裁決書正本の送達を受けた日の翌日から30日以内)

○ 抗告訴訟

宮崎県を被告として、裁判所へ裁決の取消しを求める訴訟を提起することができます。
(裁決書正本の送達を受けた日から3か月以内)



～ 用語の説明 ～

収 用…特定の公共事業のために正当な補償の下、土地所有者などの意思に関わらず、土地や権利などを取得することをいいます。

使 用…特定の公共事業のために正当な補償の下、土地所有者などの意思に関わらず、土地などに使用権を設定することをいいます。手続は収用と同様の手続により行われるため、このパンフレットでは説明を省略しています。

起 業 者…道路や公園などの公共事業を施行する者で、土地収用法により、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…収用する土地の所有権以外の権利を持っている人をいいます。具体的には、物件の所有者や土地及び物件について所有権以外の権利（抵当権など）を持つ人が該当します。

都市計画事業…都市計画法に基づいて道路や公園などの整備を行う事業をいいます。都市計画事業の認可又は承認の告示があれば、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。



お問合せ先

宮崎県収用委員会事務局

〒880-8501 宮崎県宮崎市橘通東2丁目10番1号
電話 (0985) 26-7174 FAX (0985) 26-7303