

# 土地収用のしおり

はじめに

このしおりは、収用委員会から「土地収用法に基づく裁決の申請及び明渡裁決の申立てについて」の通知を受け取られた方に、土地収用のしくみを知っていただくために作成したものです。今後の手続の参考にしていただければと思います。



神奈川県収用委員会ホームページ

<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/cd7/cnt/f654/>

[お問合せ] 神奈川県収用委員会事務局

〒231-0023 横浜市中区山下町 32 神奈川県横浜合同庁舎 5階 電話：045-651-3293 (直通)

## 土地収用とは



道路、公園、下水道等の公共の利益となる事業のために土地を必要とする場合は、通常、その事業を施行する起業者(※1)が権利者(※2)と話し合い、任意による売買契約により土地を取得していきます。しかし、土地の価格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、土地を取得できない場合があります。

土地収用とは、特定の公共事業のために正当な補償の下、権利者の意思に関わりなく、土地収用法に定める手続に従って、起業者に土地の所有権又は土地の使用権の取得を認める制度です。

土地収用法では、土地の所有権を取得することを「収用」といいます。「土地を収用」とは、土地の所有権を取得するだけでなく、借地権、抵当権などの所有権以外の権利を消滅させることをいいます。

また、土地の使用権を取得することを「使用」といい、「土地を使用」とは、特定の公共事業のための使用権を設定し、又は権利を制限する場合のことをいいます。

特定の公共事業のために新たな土地を必要とする場合で、補償金の額について合意できないなどの理由で任意による売買契約等により土地を取得又は使用できないときに、その事業を施行する起業者は、土地収用法に基づいて、事業認定庁(国土交通大臣又は都道府県知事)による事業認定(※3)の告示後、収用委員会に対して収用(使用)裁決の申請及び明渡裁決申立てをすることができます。

### 用語の説明

- |          |   |
|----------|---|
| ※1) 起業者  | 土地収用法によって土地を収用し、又は使用することができる特定の公共事業の施行者をいいます。   |
| ※2) 権利者  | 土地収用の対象となっている土地の所有者及び関係人をいい、関係人とは、借地人や建物の借家人など、土地収用の対象となっている土地又はその土地上の物件について、土地の所有権以外の権利を持っている人のことです。 |
| ※3) 事業認定 | 道路や公園など公益性の高い事業について、土地を収用又は使用するにふさわしいものであることを、国土交通大臣又は都道府県知事が認定することをいいます。収用等をするには、まずこの事業認定が必要です。      |

## 収用委員会とは

収用委員会は、公共の利益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置かれる行政委員会で、知事から独立して職権を行使する準司法的機関です。

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をすることができる人のうちから、県議会の同意を得て知事が任命した7名の委員で構成され、土地収用の当事者である権利者と起業者のいずれにもかたよらない公正中立な組織です。

## 収用委員会は何をするのか

収用委員会は、起業者からの裁決の申請及び明渡裁決申立てがなされると、起業者が補償金を適正に見積もっているか、同じ裁決の申請で収用される権利者間で不公平が生じないか、などの点について権利者及び起業者双方の意見を聞きながら、収用(又は使用)される土地の区域、権利者に支払われる補償金の額などを判断します。

その判断は「裁決書」という文書で示し、権利者及び起業者に送ります。

### Q 1

私は、この事業は必要ないと考えていますので、その旨を是非とも収用委員会に訴えたいのですが。

### A 1

収用委員会は、土地収用に伴う補償金の額などを判断するための組織です。したがって、必要性などを含め、事業に対する不満を訴えることはできません。

### Q 2

私は、補償の内容に関して意見を述べたいのですが、あいにく都合が悪く、審理に出席できません。

### A 2

あらかじめ意見書を提出していただき、意見を主張することができます。また、本人に代わって代理人が意見書を提出したり、審理で陳述するなど、土地収用の手続をすることもできます。その際には、収用委員会あてに委任状を提出する必要があります。

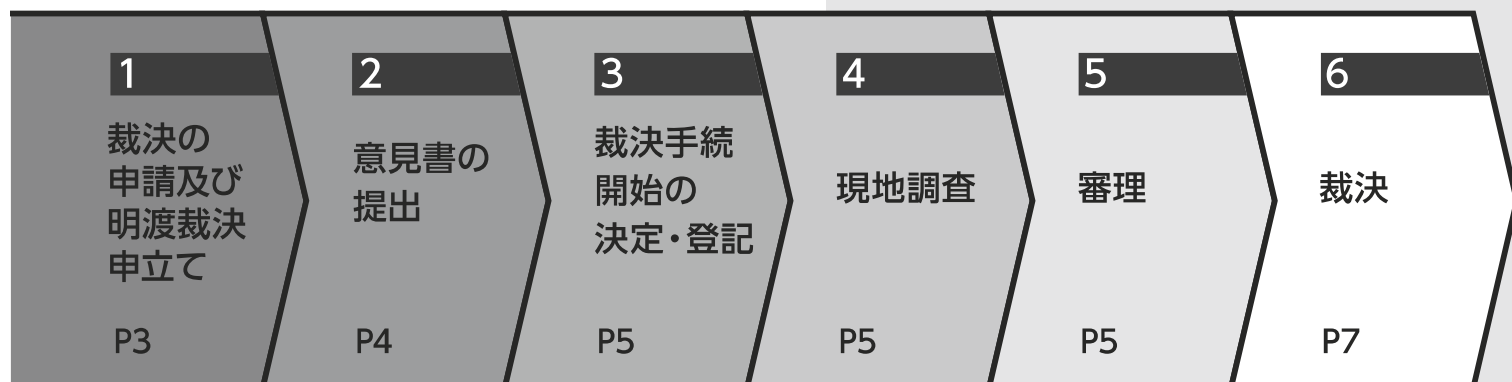
### Q 3

私の手元にある通知には「使用」とありますが、「収用」とは何が違うのですか。

### A 3

土地収用には「収用」と「使用」があります。  
「収用」とは、所有権を取得し、賃借権、抵当権などの所有権以外の権利を消滅させるものをいいます。  
「使用」とは、特定の公共事業のために使用権を設定し、又は権利を制限する場合をいいます。例えば、地下にトンネルを通すために使用権を設定するという場合などがこれに当たります。  
「収用」も「使用」も裁決までの手続は同じです。

# 土地収用手続の一般的な流れ



## 1 裁決の申請及び明渡裁決申立て

土地収用は、起業者が土地の所有権又は土地使用の権利を取得するための「裁決申請」と、建物などを移転し土地の明渡しを求める「明渡裁決申立て」の二つから成り立っています。明渡裁決の申立ては、裁決の申請と同時に、あるいは裁決申請の後に行われます。これらの申請と申立ては、ほぼ同様の手続を経て処理されることとなります。

起業者は、裁決申請書により裁決の申請を、明渡裁決申立書により明渡裁決申立てを、それぞれ行います。裁決申請書には、土地の面積や所有者、土地に設定されている権利等について記載された土地調書が添付され、明渡裁決申立書には、土地に存する建物や工作物の数量や大きさ、それらの所有者について記載された物件調書が添付されます。(※4)

裁決申請書及び明渡裁決申立書は、収用(又は使用)される土地のある市区町村(横浜市、川崎市及び相模原市は区役所)で縦覧(2週間)されます。

※4

「土地調書」と「物件調書」は、裁決の申請、明渡裁決申立てに先立ち、起業者が作成する図書です。これら調書の記載内容に異議があるかどうかを確認するため、起業者は権利者に対して、これら調書の作成に立ち会い、これに署名押印することを求めます。

異議がない場合はそのまま署名押印すればよいのですが、異議がある場合は、調書に異議を附記して署名押印することができ、異議を附記した事項については、審理において真否を争うことができます。

異議を附記しなかった場合は、調書の記載内容が真実であると推定されるため、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。

なお、権利者が調書への署名押印を求められたにもかかわらず、拒否した場合は、土地収用法の規定に基づき、市区町村長(又は委任を受けた市区町村職員)が立ち会い、署名押印できることになっています。

## 2 意見書の提出

権利者は、市区町村で裁決申請書及び明渡裁決申立書が縦覧されている2週間の間に、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に提出される意見書であっても、収用委員会が相当の理由があると認めた場合には、受理されます。(※5)

意見書には、

- ① 補償の内容や金額
- ② 収用（又は使用）される土地の区域
- ③ 権利取得の時期や明渡しの期限

といった事項についての意見を記載することができます。

なお、土地収用法の規定により、事業の公益性等の判断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ので、収用委員会にはそれについて判断する権限がなく、事業認定に対する不服等に関する事項は記載できません。

### Q 4

収用委員会に裁決の申請があったのですが、私は補償金を先に受け取りたいと考えています。何か方法はないのでしょうか。

### A 4

起業者に対し、土地収用の手続中であっても補償金の支払請求をすることにより、起業者が見積もった補償額を裁決前に受け取ることができます。詳しくは起業者にお尋ねください。

### ※5

権利者は、2週間の縦覧期間以外にも、審理において意見書に記載された内容の説明や、新たな損失補償に関する意見を述べたり、収用委員会から説明を求められた事項等について、意見書を提出することや審理で口頭で意見を述べることができますので、土地収用法の定めるところに従って権利を行使し、ご自分の意思をはっきりと表明していただくことが大切です。



### 3 裁決手続開始の決定・登記

市区町村による2週間の縦覧期間が経過しますと、収用委員会は、収用(又は使用)する土地について裁決手続開始の決定をし、その旨を公告(県公報)するとともに、その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。

「裁決手続開始」の登記がなされると、相続人などを除き、この登記後の権利の移動は起業者に対抗できなくなり、「裁決手続開始」の登記時点での権利者を土地収用の手続上の当事者として取り扱うこととなります。

#### Q 5

先日、土地の登記簿を確認したところ、起業者によって私の土地が分筆されていました。なぜ分筆したのでしょうか。

#### A 5

裁決手続開始の決定がなされたことにより収用(又は使用)する土地の区域等が特定されたため、起業者が権利者に代わって分筆(代位登記)したものです。

### 4 現地調査

収用委員会は、必要に応じて現地調査を行い、主に収用(又は使用)される土地の区域や土地上の物件の状況について確認します。

#### Q 6

収用委員会から現地調査の通知が来ましたが、立ち会う必要はありますか。


#### A 6

現地調査において、収用委員会は権利者の方から説明や意見をお聞きしませんので、必ずしも立ち会っていただく必要はありません。なお、土地の境界杭や建物等の状況を確認するため、土地収用法に基づき、収用委員会委員が敷地内に立ち入る場合がありますので、ご協力ください。

### 5 審理

収用委員会は、裁決に必要な事項について権利者と起業者から意見を聞くため、公開の審理を開催します。

収用委員会は、この審理における意見や審理終結までに提出された意見書を踏まえて裁決をします。審理への出席は強制されるものではありませんが、意見がある場合には是非、審理に出席して意見を述べてください。



審理では主に、

- ① 補償の内容や金額
- ② 収用(又は使用)される土地の区域
- ③ 権利取得の時期や明渡しの期限

といった事項についてご意見をうかがいます。

なお、審理では、土地収用法の規定により、事業の必要性や事業認定に対する不服など、審理と関係のない事項について意見を述べることはできません。

## Q 7

審理は、どこで開催されるのですか。また、一般的に何回ぐらい開催されるのですか。

## A 7

審理は、原則、横浜市中区山下町にある神奈川県横浜合同庁舎5階の審理室において公開で開催します。ただし、権利者が多数の場合は、他の場所で開催することもあります。

また、審理の回数について、法令上の定めはありません。双方の主張が整理されれば1回で終わりますが、論点の整理に時間を要する場合などは複数回開催される場合もあり、収用委員会が判断することとなります。

これまでににおいては、1回で終了することが多いです。

## Q 8

私は、都合により審理に出席できませんでしたが、審理でどのようなやり取りがあったのか知りたいのですが。

## A 8

審理終了後に審理記録を作成しますので、写しの交付をご希望の場合は収用委員会事務局にご相談ください。

## 和解

裁決の申請後であっても、裁決前に、権利者及び起業者全員の話し合いで円満に解決され、任意による契約が結ばれるような場合には、起業者が裁決の申請を取り下げることになりますが、双方からの申出により、収用委員会での和解の手続に入ることもできます。

和解手続にあたっては、権利者及び起業者は意見書において、収用委員会に対して和解を申し立てることになります。

収用委員会は、和解の内容が法令に適合しているかを審査した上、和解調書を作成します。和解調書作成後は、裁決があったのと同様の効果が生じますので、権利者及び起業者は、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。

## 6 裁 決

収用委員会は、意見書や審理で主張されたことなどについて、調査や検討を行い、裁決をします。裁決は、収用委員会が行う最終的な判断であり、裁決の申請に対する「権利取得裁決」と明渡裁決申立てに対する「明渡裁決」の二つから成り立ち、それぞれについて、補償金の額と支払の期限が決められます。

また、裁決後は、裁決書の正本が権利者及び起業者に送付されます。

### ■ 権利取得裁決

起業者が収用（又は使用）できる土地の区域、使用の方法及び期間、権利者に支払う土地の損失補償の内容や権利を取得する時期等について、収用委員会が判断するものです。

起業者は、裁決書に記載された権利を取得する時期までに土地の補償金を支払い、土地の所有権（又は使用権）を取得します。

### ■ 明渡裁決

建物など物件の移転等に伴い起業者がなすべき損失補償の内容、権利者が土地や建物等を明け渡す期限等について、収用委員会が判断するものです。

起業者は、明渡しの期限までに明渡しに必要な補償金を支払わなければなりません。

また、権利者は、土地にある建物などを明渡しの期限までに移転させ、土地を起業者へ明け渡さなければなりません。

### ■ 不明裁決

収用委員会は、補償金を受けるべき権利者の住所及び氏名を明らかにして裁決を行わなければなりません。収用委員会がこれを確知することができないときは、「不明」のまま裁決できることになっており、このような裁決を一般に「不明裁決」と呼んでいます。

なお、「不明裁決」がなされた場合、起業者は収用しようとする土地又は物件の所在地を管轄する法務局に補償金を供託することになります。

#### Q 9

土地の境界に争いがあります。  
収用手続きで解決できますか。

#### A 9

収用委員会には、争いのある権利関係を確定する権限はありません。なお、権利者を判断できない場合は、土地所有者を「不明」として裁決するケースもあります。

### ■ 補償の内容

収用委員会は、裁決の中で補償について判断します。

補償には、大きく分けて「土地に関する補償」と「土地以外に関する補償」の二つがあります。

## 適正な補償のために

収用委員会は権利者と起業者の意見を基に補償金額を判断しますので、金額に不満がある場合は意見書や審理でその旨を明確にしてくださいが重要です。

特に、次の※のついた「残地工事の代行」「残地収用」「替地による補償」は、権利者から意見書の提出がない限り裁決で判断することができませんので、必ず意見書により請求又は要求をしてください。

### ■ 土地に関する主な補償

#### ▷ 土地に対する補償

収用（又は使用）される土地の対価が補償されます。

#### ▷ 借地権などに対する補償

収用により所有権以外の権利は消滅しますので、消滅する権利に対し補償がされます。

#### ▷ 残地に対する補償

##### ▶ 残地補償

土地の一部が収用されると残地が生じますが、残地の面積が過小となって価格が下がるなどの損失が生じる場合には、元の価格との差額が補償されます。

##### ▶ 残地工事費の補償

土地の一部の収用により残地に生じた段差を解消するなど、何らかの工事を行う必要がある場合、その工事費用が補償されます。

##### ▶ 残地工事の代行（※）

残地工事費の補償の全部又は一部に代えて、権利者は、起業者が当該工事を行うことを意見書により要求することができます。

##### ▶ 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供することが著しく困難となる場合は、権利者は、残地の収用を収用委員会に対する意見書により請求することができます。

#### ▷ 替地による補償（※）

損失の補償は、原則として、金銭によるものとされていますが、例外的に、権利者は、土地や賃借権等に対する補償金の全部又は一部に代えて、替地による補償を収用委員会に対する意見書により要求することができます。この場合、替地による補償には、相当な理由が必要になります。



## Q 10

私は 20年前にこの土地を 3,000 万円で買ったのですから、その時の価格が補償されるべきだと思うのですが。

## A 10

土地収用の対象となる土地の価格は、近傍の類似した土地の取引価格等を考慮し、事業認定の告示日時点における相当な額に、裁決時までの物価変動に応じた修正率を乗じた金額となります。

### ■ 土地以外に関する主な補償

#### ▷ 移転料の補償

収用される土地に建物などがある場合は、これを移転するための費用が補償されます。

#### ▷ 借家人の補償

借りている建物の移転により続けて借りることが難しくなる場合は、現在と同等の建物を借りるための費用などが補償されます。

#### ▷ 営業補償

店舗や工場が移転する必要がある場合、その移転費用とともに、一時的に休業することによって生じる損失分については、収益の減少分をはじめ、従業員の休業手当なども補償されます。

## Q 11

植木の移植の適期なので、私の植木を収用される土地から別の土地に移植したいと思っています。収用委員会の裁決前なので、補償の対象になりますか。

## A 11

明渡しに関する補償金の額は、明渡裁決が出る時点で収用される土地にあるものを対象として明渡裁決の時の価格での補償となります。そのため、明渡裁決前に別の土地に移植した植木は補償されません。(※ 6)

## Q 12

私の建物が収用の対象となっていますが、起業者が提示する額では、同じような建物を新築することができません。建物の新築費用を補償してもらいたいのですが。

## A 12

建物の補償金の額は、建物の耐用年数などから算出した移転に必要な費用が補償(※ 7)されますので、新築費用が補償されるわけではありません。例えば築 30年の建物には経年劣化等を考慮し、それに見合った金額が補償されます。

#### ※ 6

明渡裁決のときに存する物件であっても、事業認定の告示後において、権利者が土地の形質を変更したり、物件の新築、増築などをしたときは、あらかじめ知事の承認を得た場合を除いて、これに関する損失の補償を請求することはできません。

#### ※ 7

移転先の選定や引越しなどの費用も補償されます。門や塀などの工作物については、移転できるものは移転費用が、移転できない場合には、同程度の物を作るのに必要な費用が補償されます。



### Q 13

私が所有する土地には抵当権が設定されていますが、抵当権者に対する補償はどのようになるのでしょうか。

### A 13

損失補償は、原則として各人別になされることになっていますが、抵当権者などに対する損失の補償は、個別に見積もることが困難であるため、土地所有者に対する補償に含めるのが通常です。

また、起業者が裁決により、その土地の所有権を取得するときには、その土地の抵当権も消滅します。

### Q 14

裁決書が届きましたが、内容に不満があるので、私はお金を受け取りません。また、期限が来ても明け渡すつもりもないので、起業者が収用することはできませんね。

### A 14

権利者が補償金を受け取らない場合、起業者は、その補償金を法務局に供託することで補償金を支払ったものとみなされ、土地の所有権(又は使用权)を取得します。

また、権利者は、裁決書に定められた明渡期限までに物件を移転して起業者に土地を明け渡す義務を履行しなければならないことには変わりはありません。明渡期限の時点でなお土地の上に建物等がある場合、起業者は県知事に土地収用法、行政代執行法の手続により代執行を請求することができます。

## ■ 裁決に不満がある場合

### Q 15

裁決された補償金の額では納得できません。さらに争いたいのですが。

### A 15

補償金の額に不満がある場合は、起業者を被告として裁決書の正本を受け取った日の翌日から起算して6か月以内に訴訟を提起することができます。この訴訟を行政事件訴訟法では「当事者訴訟」といいます。

なお、補償金の額を除き、収用委員会の裁決に不満がある場合は、裁決書の正本を受け取った日の翌日から起算して30日以内に国土交通大臣に審査請求するか、裁決書の正本を受け取った日の翌日から起算して3か月以内に神奈川県を被告として訴訟を提起することができます。この訴訟を行政事件訴訟法では「裁決取消訴訟」といいます。



## 神奈川県採用員会事務局案内図



### ① みなとみらい線 元町・中華街駅

2番出口 (山下町口) から徒歩5分

### ② 横浜市営バス バス停「中華街入口」又は「マリンタワー前」

徒歩3分

上記 ①・②とも、「横浜天主堂跡」交差点を山下公園の方へお進みください。