



土地収用の しくみ

兵庫県収用委員会

目次

はじめに	1
1. 土地収用制度とは	2
2. 収用委員会とは	2
3. 裁決手続の流れ	3
(1) 土地調書・物件調書の作成	4
(2) 裁決申請及び明渡裁決の申立て	4
(3) 裁決申請書及び明渡裁決申立書の受理	5
(4) 裁決申請書及び明渡裁決申立書の公告並びに縦覧	5
(5) 意見書の提出・意見の陳述	6
(6) 裁決手続開始の決定及び登記	7
(7) 収用委員会による審理	7
(8) 収用委員会の裁決	8
(9) 和解	8
4. 補償について	9
(1) 土地に関する補償	9
(2) 明渡しに関する補償	10
(3) 損失補償金額の決定について	11
5. 裁決に不服がある場合	12
(1) 損失の補償について不服がある場合	
(2) 損失の補償以外について不服がある場合	
6. よくある質問 (Q & A)	13

※ 主な用語の解説は背表紙に記載しています。

はじめに

～「収用」ってなに？と思われた方のために～

「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、ご存じの方は少ないと思います。

このパンフレットは、実際に起業者が土地収用法に基づき収用裁決申請し、「収用」に直面することとなった皆さま（被収用者）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。

皆様のお役に立てれば幸いです。



ここがポイント！

起業者とは、土地収用法に基づき土地を必要とする公共事業の施行者のことです。

収用される土地の持ち主(土地所有者) や、借地人や借家人など、収用される土地や物件について土地所有権以外の権利を持っている人(関係人)は、このパンフレットをよく見てください。

1. 土地収用制度とは

道路、河川や公園整備などの公共事業のために土地が必要となった場合、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必要な土地を取得します。

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。このような場合に、起業者が土地収用法に基づく手続をとることにより、土地所有者や関係人に正当な補償をした上で、権利者の意思に関わらず土地を取得することが認められています。こうした制度を土地収用制度といいます。

2. 収用委員会とは

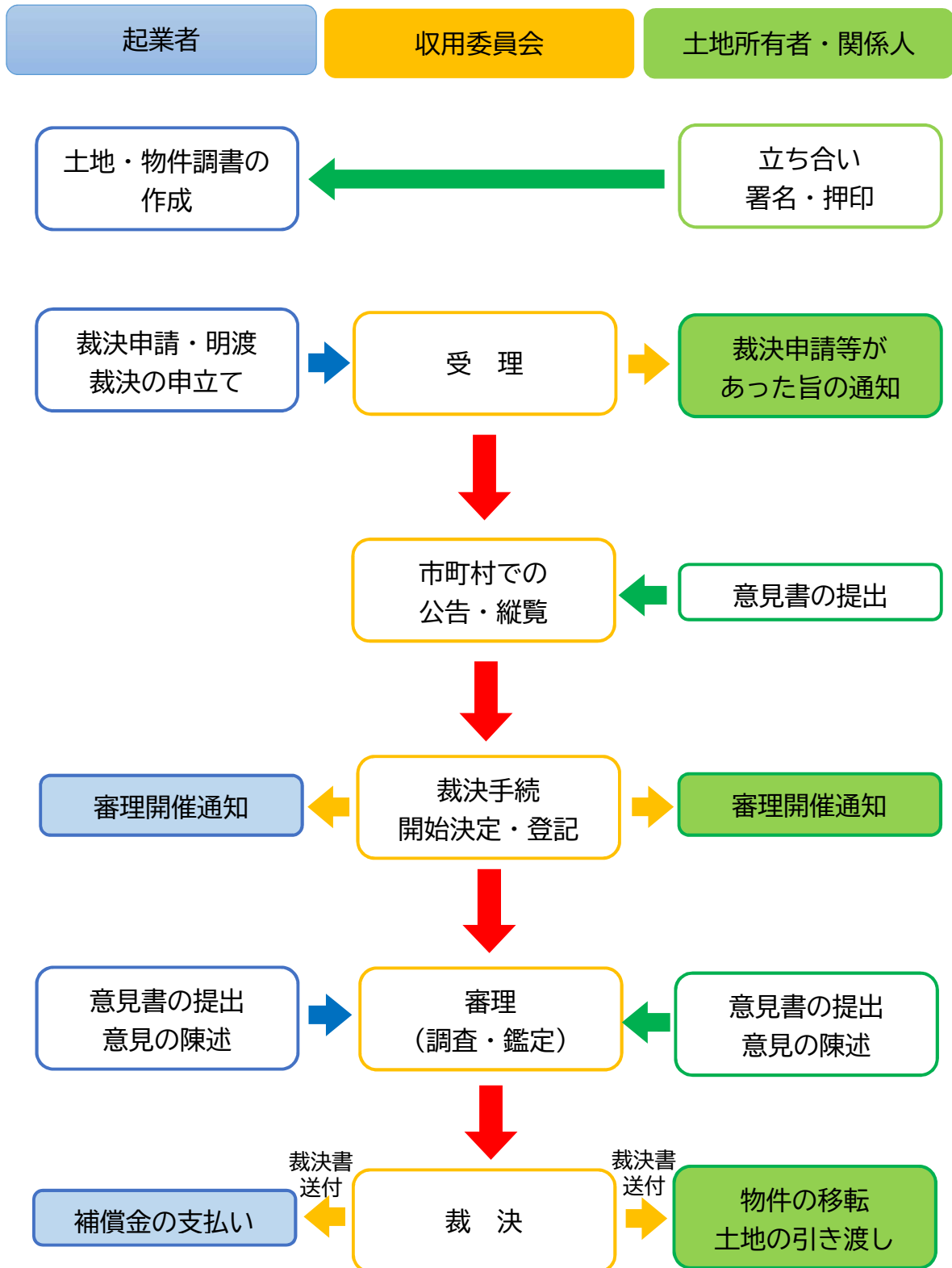
収用委員会は、土地収用法の規定に基づき各都道府県に置かれている準司法的機能（裁判所に似た仕事）を営む行政委員会です。公共の利益の増進と私有財産との調整を図るため、公正・中立な立場で裁決などを行います。

委員会は、法律、経済また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者の中から、兵庫県知事が県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、独立して職務を行います。

委員会は、裁決申請に基づいて審理や調査などを行い、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



(1) 土地調書・物件調書の作成

起業者は、裁決申請に当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、それぞれ作成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、その記載事項に異議があるときは、異議の内容を附記して署名することができます。異議を附記しなかった事項については、記載事項が真実でない旨を立証しない限り異議を述べることができなくなります。

なお、土地所有者及び関係人が署名押印を拒否した場合などは、市町長（市町長が委任した職員）が立ち合い、署名押印することになります。

※土地収用法第 35 条～第 38 条

(2) 裁決申請及び明渡裁決の申立て

起業者が収用委員会に対して裁決を求める方法としては、土地の所有権などを取得するための裁決申請と土地にある物件（建物など）を撤去して土地の明渡しを求める明渡裁決の申立ての二つがあります。

※土地収用法第 39 条、第 47 条の 3

～土地所有者及び関係人の権利～

起業者が収用委員会に対して裁決を求める方法とは別に、土地所有者及び関係人の権利として、以下のようなものが定められています。

※土地収用法第 39 条第 2 項、第 46 条の 2～第 46 条の 4、第 47 条の 2～第 47 条の 3

- 裁決申請の請求 …… 事業認定の告示後は、土地所有者または土地に関する関係人（抵当権者などは除く）は、起業者に対して、自己の権利に係る土地についての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、土地所有者または土地に関する関係人（抵当権者などは除く）は、起業者に対して、土地に関する補償金の支払をするよう請求することができます。この場合、裁決申請がなされていないときは、裁決申請の請求を併せてしなければなりません。
- 明渡裁決の申立て …… 起業者から裁決申請があり、明渡裁決の申立てがなされていない場合には、土地所有者または関係人は、収用委員会に対して、明渡裁決の申立てをすることができます。

（３） 裁決申請書及び明渡裁決申立書の受理

起業者から裁決申請（明渡裁決の申立て）があると、収用委員会は、内容が法令に適合しているかどうか審査し、適合していれば受理します。

そして、その写しを収用しようとする土地の所在する市町の長（神戸市の場合は区長）に送付するとともに、土地所有者及び関係人に裁決申請書（明渡裁決申立書）を受理したことを通知します。

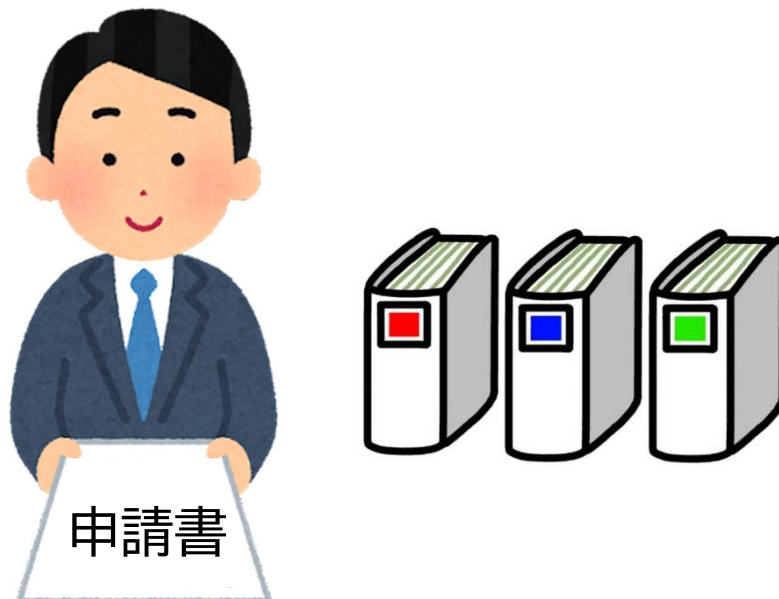
※土地収用法第 42 条、第 47 条の 4

（４） 裁決申請書及び明渡裁決申立書の公告並びに縦覧

収用しようとする土地の所在する市（区）町の長は、裁決申請（明渡裁決の申立て）があったことなどを公告し、裁決申請書（明渡裁決申立書）の写しを公告の日から 2 週間縦覧に供します。土地所有者及び関係人は、この縦覧期間内に収用委員会に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、受理します。

※土地収用法第 42 条、第 43 条、第 47 条の 4



(5) 意見書の提出・意見の陳述

2週間の公告縦覧の期間中であれば、土地所有者及び関係人は収用委員会に対し、収用する土地の区域、土地及び物件の権利者、損失の補償、権利取得及び明渡しの時期などについて意見を述べるすることができます。しかし、公告縦覧期間以外に提出される意見書については、損失の補償以外の事項については原則として意見を述べるできません。

※土地収用法第43条

公告縦覧後については、土地所有者及び関係人は、原則として審理が終了する（結審）までの間に、次のような事項について、収用委員会に対して意見書を提出し審理において意見を述べるすることができます。

- ① 収用委員会が受理した意見書に書かれた内容の説明
- ② 損失補償に関する事項（新たな意見でも結構です）
- ③ 収用委員会から説明を求められたり、提出を求められた事項

※土地収用法第63条

※ 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。

※ 収用委員会の審理と関係がない事項（例えば、事業認定・事業計画に対する不服に関する事項など）について、意見書に記載し、または審理で意見を述べるできませんので、ご注意ください。



ここがポイント！

意見を述べるときは、それを証明するような資料を併せて提出すれば、それだけ説得力は強くなり、より効果的です。



(6) 裁決手続開始の決定及び登記

縦覧期間が終わると、収用委員会は、裁決手続の開始を決定し、その旨を兵庫県公報で公告するとともに、裁決手続開始の登記をします。

この登記があった後は、相続人などを除き、権利の移転があっても起業者に権利を主張することができなくなり、収用委員会及び起業者は、この時点での土地所有者及び関係人を当事者として扱うことになり、相続人を除き、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。

※土地収用法第 45 条の 2、第 45 条の 3

(7) 収用委員会による審理

収用委員会は、起業者、土地所有者及び関係人の意見を聴くために、公開を原則とする審理を開きます。

審理の期日及び場所は、土地所有者及び関係人に書面によって通知しますので、この審理には、ぜひ、出席し意見を述べてください。もし、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ので、ご注意ください。代理人が出席する場合は、委任状が必要です。

また、収用委員会が必要だと判断した場合は、起業者、土地所有者及び関係人に対して、意見書の提出をお願いしたり、土地又は物件について現地調査を実施したり、鑑定人にその土地や物件の鑑定を依頼することもあります。その際にはご協力をお願いいたします。

※土地収用法第 46 条、第 62 条～第 65 条

審理では、収用委員会がおおむね次のことについて意見を聞きます。

- ① 収用しようとする土地の区域
- ② 物件の種類
- ③ 損失の補償
- ④ 権利取得の時期、明渡しの期限
- ⑤ 起業者の意見に対する意見



（ 8 ） 収用委員会の裁決

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対立点（争点）を整理し、必要な調査・検討を行った上で裁決をします。

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、「権利取得裁決」と、「明渡裁決」の2種類があります。

権利取得裁決の主な裁決事項

- ① 収用する土地の区域
- ② 土地に関する損失補償金の額
- ③ 権利取得の時期

明渡裁決の主な裁決事項

- ① 土地の明渡しに伴う損失の補償
- ② 明渡しの時期

裁決は、「裁決書」という文書で行われ、裁決書は、起業者、土地所有者及び関係人に送付されます（通常、権利取得裁決と明渡裁決は1つの裁決書により行われます）。

※土地収用法第47条、第47条の2、第48条、第49条、第66条

（ 9 ） 和解

裁決申請後であっても、当事者間での話し合いによる円満な解決が望ましいことから、収用委員会の最終的な判断である裁決が出される前であれば、どのタイミングであっても、和解が認められています。

- ① 和解は、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。また、収用委員会は審理中に和解を勧告することがあります。
- 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。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。
- ③ 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ます。

※土地収用法第50条

4. 補償について

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」の2種類があります。

損失の補償は原則として、各人別に金銭で行います。

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

① 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取引価格などを考慮して算定します。

算定に当たっての基準日は、事業認定の告示日となります。補償額は、この基準日時点の土地価格に、裁決の時までの物価変動に応じた修正率を乗じた額となります。

※土地収用法第71条

② 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。そのため、その消滅した権利に対する額が補償されます。権利の取引価格や契約内容、収益性などを考慮して算定します。

なお、抵当権消滅に対する補償などは、個別に見積もることが難しいので、土地所有者の受ける補償に含められるのが普通です。

※土地収用法第69条、第71条

③ 残地に対する補償

土地の一部を収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。

※土地収用法第74条

④ 替地による補償

土地所有者及び関係人は、金銭に代えて、代替地による補償を要求することができます。しかし、損失の補償は、原則として金銭によってするものとされていますので、金銭補償では代替地の取得が難しく、これまでの生活が維持できないなど、特別の事情がないと認められません。

※土地収用法第82条

(2) 明渡しに関する補償

※土地収用法第77条、第88条

① 建物等に対する補償

収用される土地に建物等の物件があるときは、原則として、これを他に移転するための費用が補償されます。

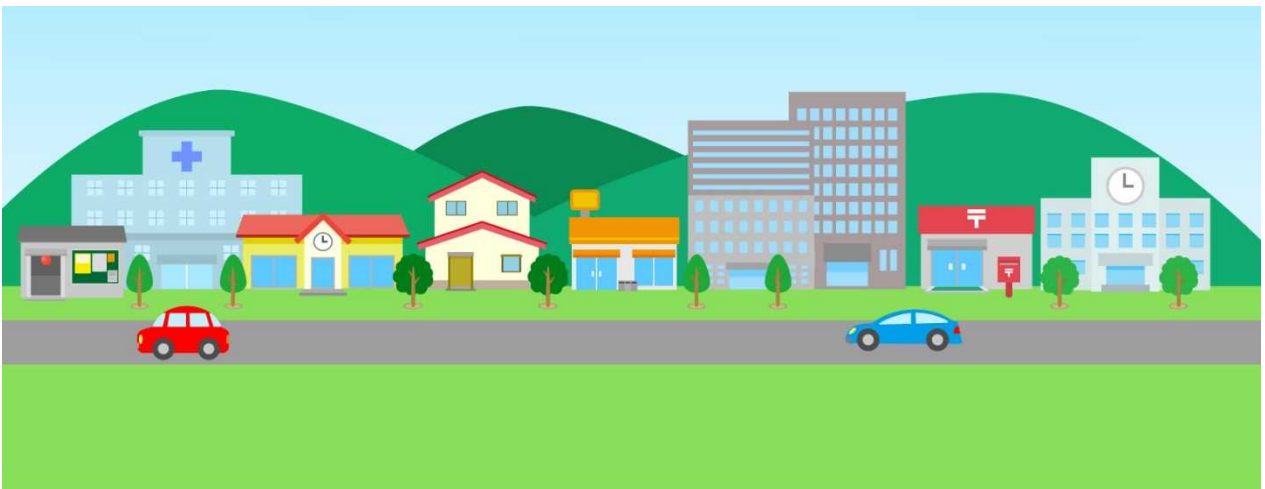
建物が収用地とそれ以外の土地にまたがって建っているため、収用地上の部分に移転させると建物が分割されることとなり、建物の全部を移転しなければ従来と同じように利用することが著しく困難となるときは、その建物の全部の移転料を請求することができます。

② 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、建物の周辺の同種・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。

③ その他の補償

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

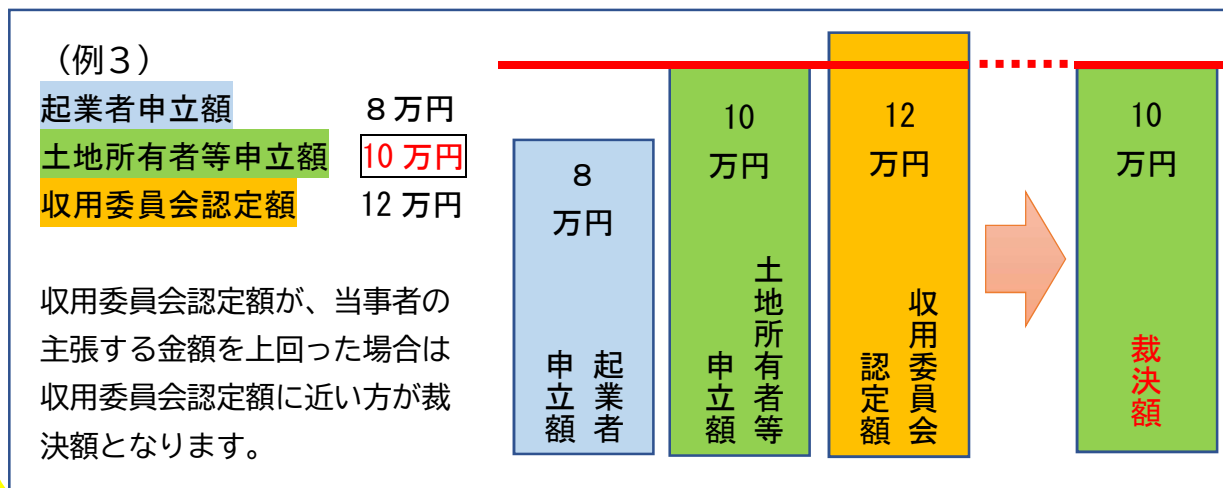
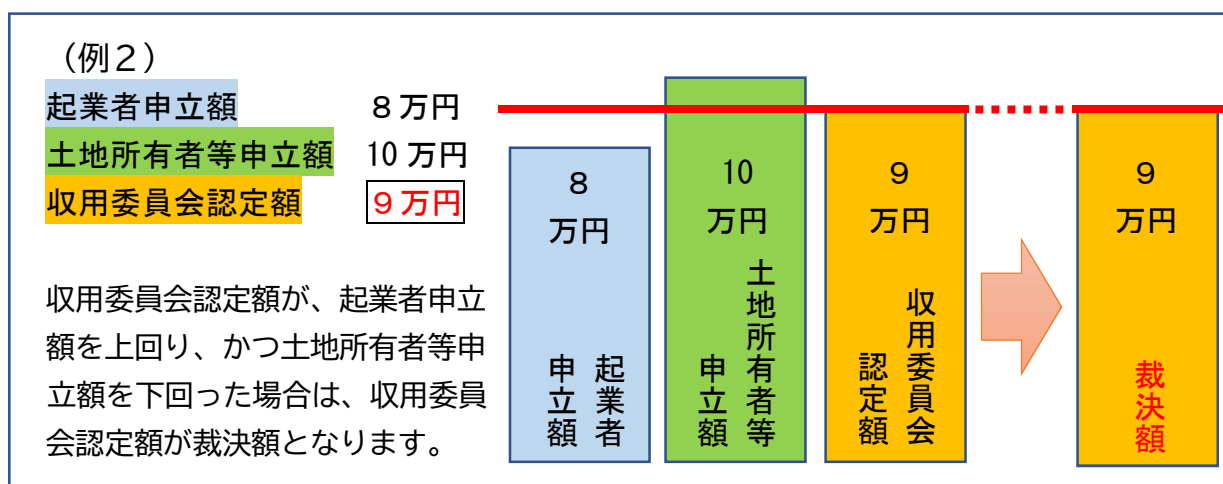
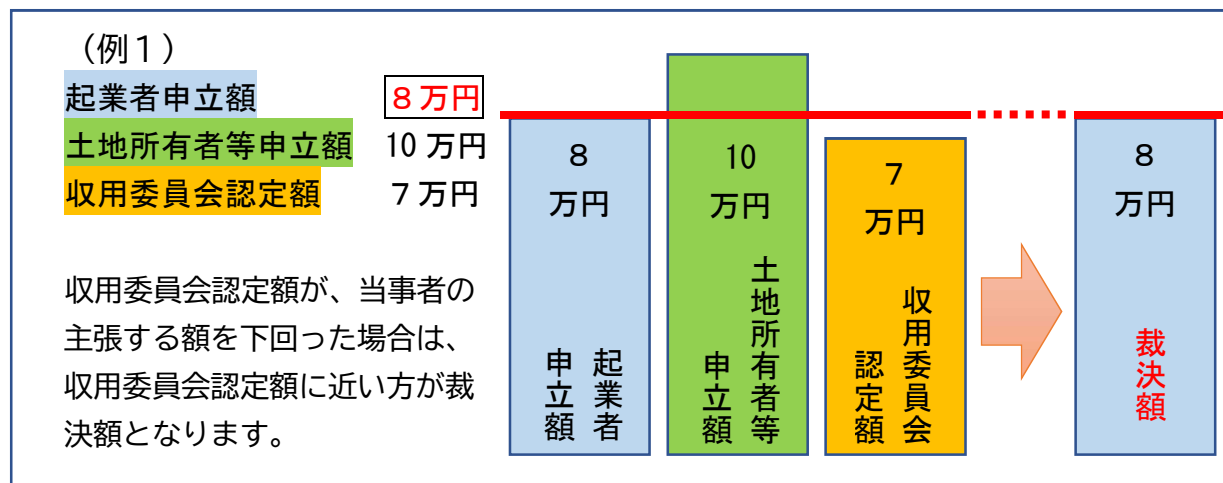


(3) 損失補償金額の決定について

収用委員会は、損失の補償について、当事者（起業者、土地所有者など）が申し立てた範囲内の額で、裁決をしなければならないことになっています。

収用委員会が裁決する額は、起業者申立額、土地所有者等申立額、収用委員会認定額の金額の大小に応じて、次のような例があります。

※土地収用法第48条第3項、第49条第2項



5. 裁決に不服がある場合

収用委員会の裁決の内容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従って、審査請求または訴訟をすることができます。

(1) 損失の補償について不服がある場合

当事者訴訟

裁決のうち、損失の補償に関する不服については、裁決書の正本を受けた日から6か月以内に、裁判所へ訴えを提起することができます。この訴えは、収用委員会を被告とするのではなく、起業者を被告とします。

※土地収用法第133条第2項、第3項

(2) 損失の補償以外について不服がある場合

① 審査請求

裁決のうち、損失の補償以外に関する不服については、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。

※土地収用法第129条、第130条第2項、第132条第2項

② 裁決の取消訴訟

裁決のうち、損失の補償以外に関する不服については、裁決書の正本の送達を受けた日から3か月以内に、兵庫県を被告として裁判所へ訴えを提起することができます。

※土地収用法第133条第1項



6. よくある質問（Q & A）

Q 事業計画に対し不満があります。収用委員会に対して事業計画に係る不服を申立てることは可能ですか？

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、国土交通大臣又は兵庫県知事の権限とされていますので、収用委員会に対し事業計画の不服を申し立てることは認められておりません。

Q 収用対象地について、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所へ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、供託金を受け取ることはできません。もし、裁決書や補償金の受領を拒んでも、補償金が供託された場合には、土地所有者や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。

※土地収用法第95条第2項～第5項、第97条～第99条

Q 補償金に係る税金の優遇措置は受けられますか？

A 土地収用法などの規定に基づき、土地、建物などを譲渡した場合には、課税の繰り延べの特例や特別控除の特例（5,000万円控除）など、租税特別措置法の規定により税の軽減措置を受けられる場合があります。

詳しくは、税理士又は最寄りの税務署へお問い合わせください。



～ 主な用語の解説 ～

- 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、財産権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をし、権利者の意思にかかわらず、土地などに使用权を設定することをいいます。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**…土地収用法などによって、土地を収用または使用することを必要とする、公共事業の施行者をいいます。
- 関 係 人**…収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、借地権、抵当権、地上権など）を有する者及び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ものをいいます。
- 事 業 認 定**…起業者が行おうとしている事業について、国土交通大臣又は兵庫県知事が、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。



兵庫県収用委員会事務局

〒650-8567 神戸市中央区下山手通5丁目10番1号
兵庫県庁1号館11階

電話 (078) 362-3895 Fax(078)362-4434

E-mail shuyoiinkai@pref.hyogo.lg.jp

ホームページ <https://web.pref.hyogo.lg.jp/org/shuyo/index.html>

