

土地収用法 の概要

目次

- 1. 憲法第29条第3項と土地収用法 … 2
- 2. 事業認定の手續 … 6
- 3. 事業認定の要件と申請書類 …20
- 4. あっせんと仲裁 …34
- 5. その他 …38



静岡県交通基盤部
公共用地課調整班

1-1 憲法第29条第3項と土地収用法の関係

憲法第29条

第1項 財産権は、これを侵してはならない。

第3項 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。**

「公共のために用いること」及び「正当な補償を行うこと」を前提に、私有財産を収用・使用することができることを明示している。

この規定を受けて

土地収用法

「国土の**適正且つ合理的な利用**に寄与することを目的」に、
「**公共の利益の増進**と私有財産との調整を図り」、**一定の公共事業**の遂行のため必要な土地等を**収用・使用する**ための要件、手続、効果、損失の補償等について定めた法律

1-2 土地収用法の構成（骨格）

憲法第29条

第3項 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。

正当な補償額を決定する

公益性を認定する

「収用裁決」 手続

収用委員会が、
起業者の申請に基づき、
事業認定を得た土地等のうち、起業者が未取得の土地等について、
土地等の権利者に対する補償金の額、
起業者が土地等の権利を取得する時期、土地等の権利者が**土地等を明け渡す期限**等を決定する手続き

「事業認定」 手続

事業認定庁が、
起業者からの申請に基づき、
申請に係る事業が、
土地等を収用・使用するに値する公益性を有することについて認定する手続き

1-3 土地収用法の手続き

任意の用地交渉

任意交渉難航
(理由：先祖代々の地、事業への反対、課税特例(5,000万控除)適用要求等)

事業認定手続

**事業認定庁
(国・都道府県)**

公益性を認定する

裁決関係手続

収用委員会

補償金額等を決定する

権利取得・明渡し

所有者不明土地法の施行により、合理化・円滑化
しかし…
所有者不明土地に簡易建築物以外の建築物が存在する
場合は、慎重な検討・手続が必要と考えられるため、
土地収用法の不明裁決制度等の現行制度により対応。

土地収用法

2. 事業認定の手続

2-1 事業認定庁

2-2 事業認定の手続き

2-3 事業認定の効果

2-4 適期申請のルールについて

2-5 事前相談について

2-1 事業認定庁

法第17条 規則第26条

※規則：土地収用法施行規則

事業認定庁

- ・ 国及び特定法人の事業
- ・ 地方整備局の域を超える民間事業



国土交通大臣
(本省)

- ・ 都道府県の事業
- ・ 地方整備局の域は超えないが、
都道府県の域（県境）を超える民間事業



国土交通省
地方整備局長

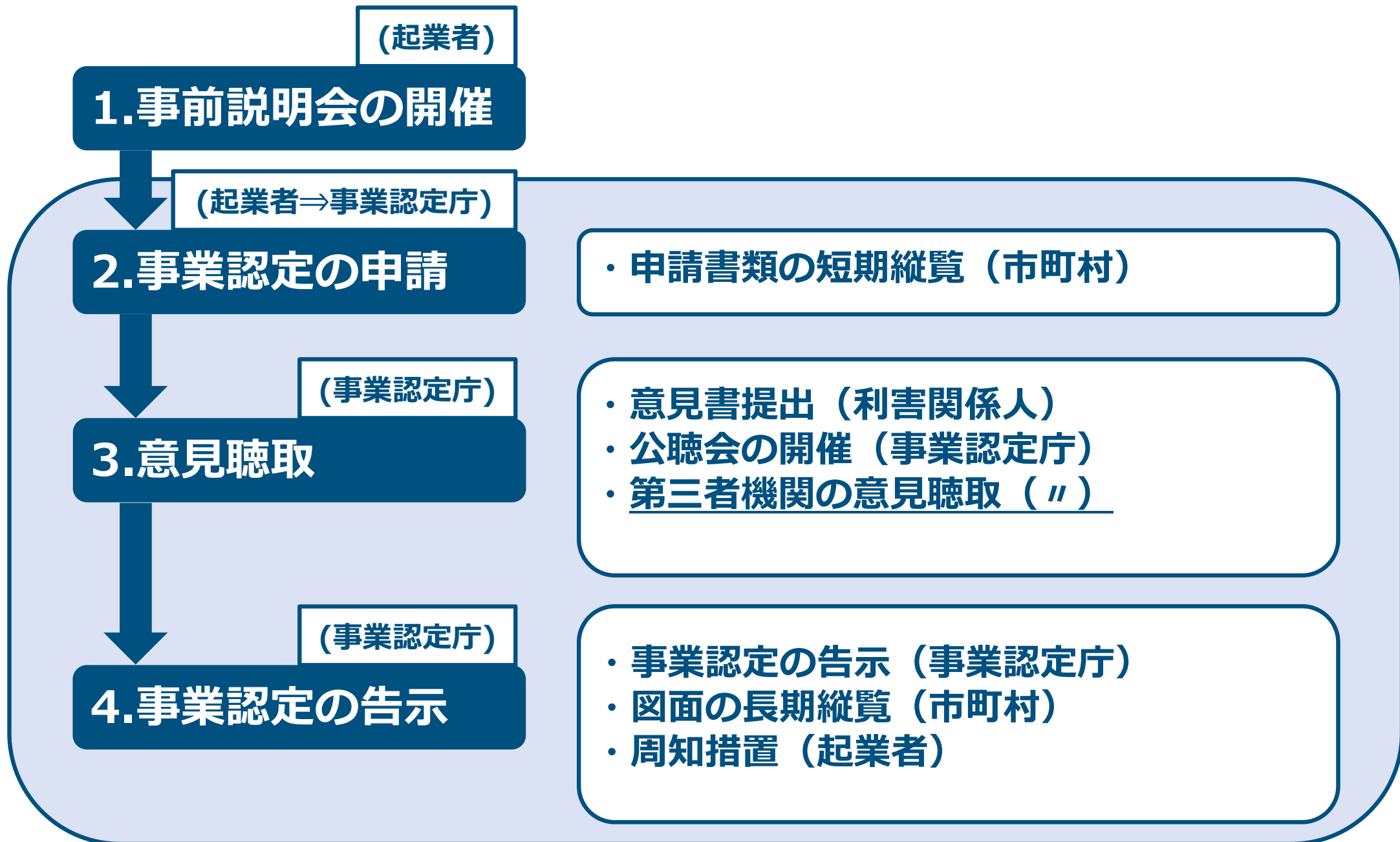
- ・ 市町村の事業
- ・ 都道府県の域を超えない民間事業



都道府県知事

起業者・事業の規模により、認定庁（申請書の提出先）が異なる。

2-2 事業認定の手続き



2-2 事業認定の手続き

1. 事前説明会の開催（起業者）

法第15条の14 規則第1条の2

対 象 者

事業の認定について**利害関係を有する者**
(土地所有者、借地権者、施設利用者、環境影響者等)

開 催 周 知

新聞公告

起業地の存する地方の新聞紙に公告

個別通知

事業に同意していない権利者には文書で個別に通知

説 明 内 容

事業の目的及び内容

- ・ 起業地の範囲が分かるものを用意することが望ましい。
- ・ 質問には、可能な限り応じる必要がある。

※事前説明会の実施状況を記載した書面及び公告した新聞紙の写しは、事業認定申請書に添付しなければならない。

2-2 事業認定の手続き

2.事業認定の申請

法第18条 規則第3条

事業認定申請書

- ①起業者名 ②事業の種類 ③起業地(収用・使用別)
- ④事業の認定を申請する理由

添付書類

- ①事業計画書(計画概要、公益上の必要性について 等)
- ②起業地及び事業計画を表示する図面 ③4条地の管理者の意見書
- ④事業施行に必要な許認可の書面 ⑤事前説明会に関する書類 等



※認定庁が公益性を判断するための最も基礎的な資料であること、また、公告縦覧を通じ利害関係人に説明する資料であることから、**定量的な記述**を用いる等、**分かりやすく記述**する必要がある

2-2 事業認定の手続き

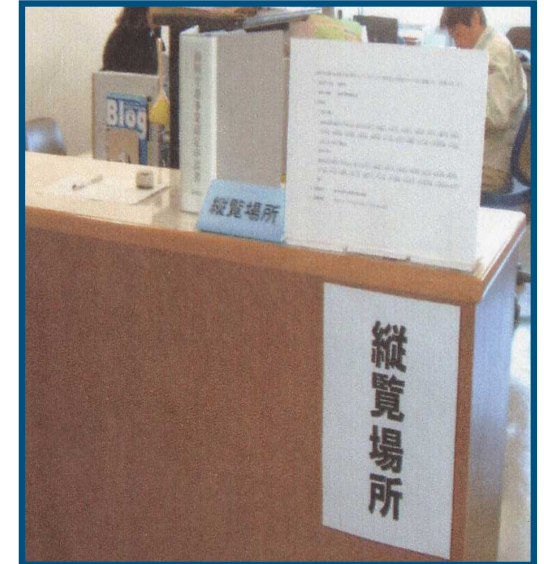
2.事業認定の申請

3.意見聴取

法第23条～25条

公告・短期縦覧

- ・ 起業者名、事業の種類、起業地を認定庁が公告
- ・ 申請書類を「**2週間**」公衆に縦覧
↳ 起業地が存する市町村にて



縦覧期間中、事業の認定について利害関係を有する者（土地所有者、借地権者、施設利用者、環境影響者等）は

- ・ **意見書の提出**（都道府県知事あて）
- ・ **公聴会の開催請求**（事業認定庁あて）

ができる。

2-2 事業認定の手続き

3.意見聴取

公聴会の開催

法第23条 規則第4条～12条

- ・公聴会の開催請求があったとき
- ・開催請求はないが、**事業認定庁が必要と判断したとき**

事業認定庁が開催し、一般の意見を求める起業者、地権者等が意見を陳述

第三者機関の意見聴取

法第25条の2、34条の7

- ・**事業認定庁の判断と相反する内容の意見書**が提出されたとき

社会資本整備審議会（大臣認定）
都道府県事業認定審議会（知事認定）

認定庁は意見を尊重しなければならない

2-5 事前相談について

事業認定申請

《起業者が抱える問題》

- ・「収用・使用するに値する公益性を有する」事業であることを、説明するために提出が必要な参考資料が膨大である。
- ・そもそも、申請書に書くべき内容や、書き方について知識が不足している。



事業認定庁によるサポートが必要不可欠

平成13年以前

事業認定庁が申請前に実質的な審査を行い、認定が可能な状態にした後に本申請に至る、「事前審査」制度が運用されていた。



批判

事業認定庁としての公正性、中立性に欠ける
⇒法改正により、「事前審査制度」廃止



事前相談

事業認定庁は、行政手続法第9条第2項の規定に基づき、申請書の作成に当たっての注意点等について、「事前相談」を行っている。

<行政手続法第9条第2項>

「行政庁は、申請しようとする者又は申請者の求めに応じ、申請書の記載及び添付書類に関する事項その他の申請に必要な情報の提供に努めなければならない。」

3. 事業認定の要件と申請書類

3-1 事業認定の4つの要件

3-2 第1号要件 収用適格事業

3-3 第2号要件 起業者の意思と能力

3-4 第3号要件 土地の適正かつ合理的な利用

3-5 第4号要件 公益上の必要性

3-6 事業認定申請書の作成

3-7 起業地の範囲

3-1 事業認定の4つの要件

第1号要件
収用適格事業
(3条該当性)

第2号要件
起業者の意思と能力

土地収用法第20条
(全ての要件を満たすこと)

第3号要件
土地の適正かつ
合理的な利用

第4号要件
公益上の必要性

3-2 第1号要件 収用適格事業

法第20条第1号

事業が第3条各号の一に掲げるものに関するものであること（3条該当性）

市町からの照会が多い事業

- 1号 …道路法による道路等
- 2号 …河川法による河川、堤防、ダム等
- 3号 …砂防法による砂防設備等
- 9号の2 …自動車ターミナル法による自動車ターミナル事業施設
- 10号の2 …海岸法による海岸保全施設
- 10号の3 …津波防災地域づくり法による津波防護施設
- 19号 …消防法による消防施設
- 22号 …社会教育法による公民館、博物館、図書館法による図書館
- 23号 …社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設等
- 27号 …廃棄物処理法による廃棄物処理施設等
- 31号 …地方公共団体等が設置する庁舎等
- 32号 …地方公共団体等が設置する公園、緑地その他公共施設等
- 35号 …1～34号に欠くことのできない通路、資材置場等の施設等

等

3-3 第2号要件 起業者の意思と能力

法第20条第2号

起業者が当該事業を遂行する十分な**意思と能力**を有する者であること

法的権能

- ・ 事業施行に必要な**許認可**を行政機関から得ているか
- ・ **路線認定、河川指定**を経ているか

経済的 財政的 能力

- ・ **予算措置**が講じられているか
- ・ **長期計画**に盛り込まれているか

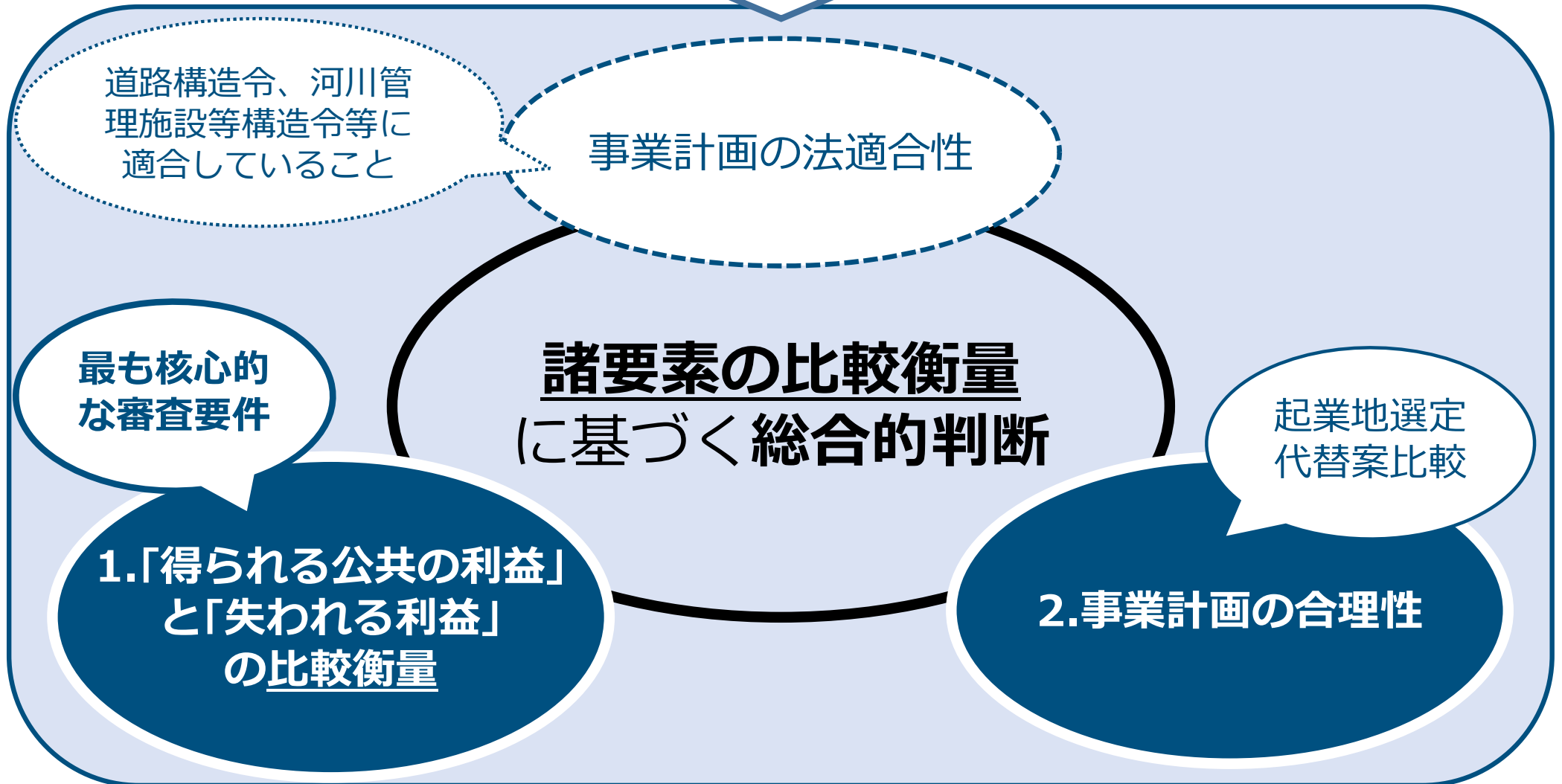
実際の 企業的 能力

- ・ 起業者の組織や体制からみて、**事業遂行能力**があるか

3-4 第3号要件 土地の適正かつ合理的な利用

法第20条第3号

事業計画が**土地の適正かつ合理的な利用**に寄与するものであること



3-4 第3号要件 土地の適正かつ合理的な利用

1. 「得られる公共の利益」と「失われる利益」の比較衡量

| 利益の分類 | 審査資料 | 利益の詳細 |
|-----------|--------|--|
| 得られる利益(+) | 事業計画 | 地域社会の活性化、市民生活の質の向上、防災計画の充実 等 (公益) |
| 得られる利益(-) | 環境影響評価 | 公害 (音・光・臭・水質・大気等)、治安悪化、渋滞 等 (事業により新たに発生) |
| 失われる利益 | 独自の調査等 | 生態系 (希少動植物)、文化財への影響 (事業により喪失) |

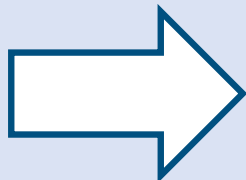
得られる利益(+)

+

得られる利益(-)

>

失われる利益



事業の3号適合性を認める

※ 3号要件を判断する上での核心的な事項

3-4 第3号要件 土地の適正かつ合理的な利用

2.事業計画の合理性

『「得られる公共の利益」と「失われる利益」の比較衡量』の結果…

事業施行による公益性が認められた

事業計画に土地利用上の合理性は認められるか？

起業地の代替案を提示させ、それらの比較検討の中で審査する

同じ公益性を発揮できる、より合理的な計画はないか？

比較の条件

| 条件の分類 | 審査資料 | 利益の詳細 |
|-------|----------|------------------------|
| 前提条件 | 起業地選定比較表 | 事業の目的を達成するための必要条件 |
| 社会的条件 | | 収用または使用面積、周辺環境に与える影響 等 |
| 技術的条件 | | 工事の難易度、工事に係る期間 等 |
| 経済的条件 | | 工事費用、経済効果 等 |

3-5 第4号要件 公益上の必要性

法第20条第4号

土地を収用し、又は使用する公益上の必要があるものであること

審査の実務上、
「公益上の必要」の有無は、
3号審査の中で判断して
しまう

4号要件については、収用対象地に
係る私権の行使を、必要な限度を
越えて制限していないか審査する

時間的

申請事業を**早期に施行する必要があるか**
(何故、今なのか)

空間的

起業地の範囲が、公益性の発揮のため
必要な範囲か (**必要最小限で不可欠な範囲か**)

手段的

収用と使用の別に合理性があるか
(**使用で足りるのに収用していないか**)

3-7 起業地の範囲

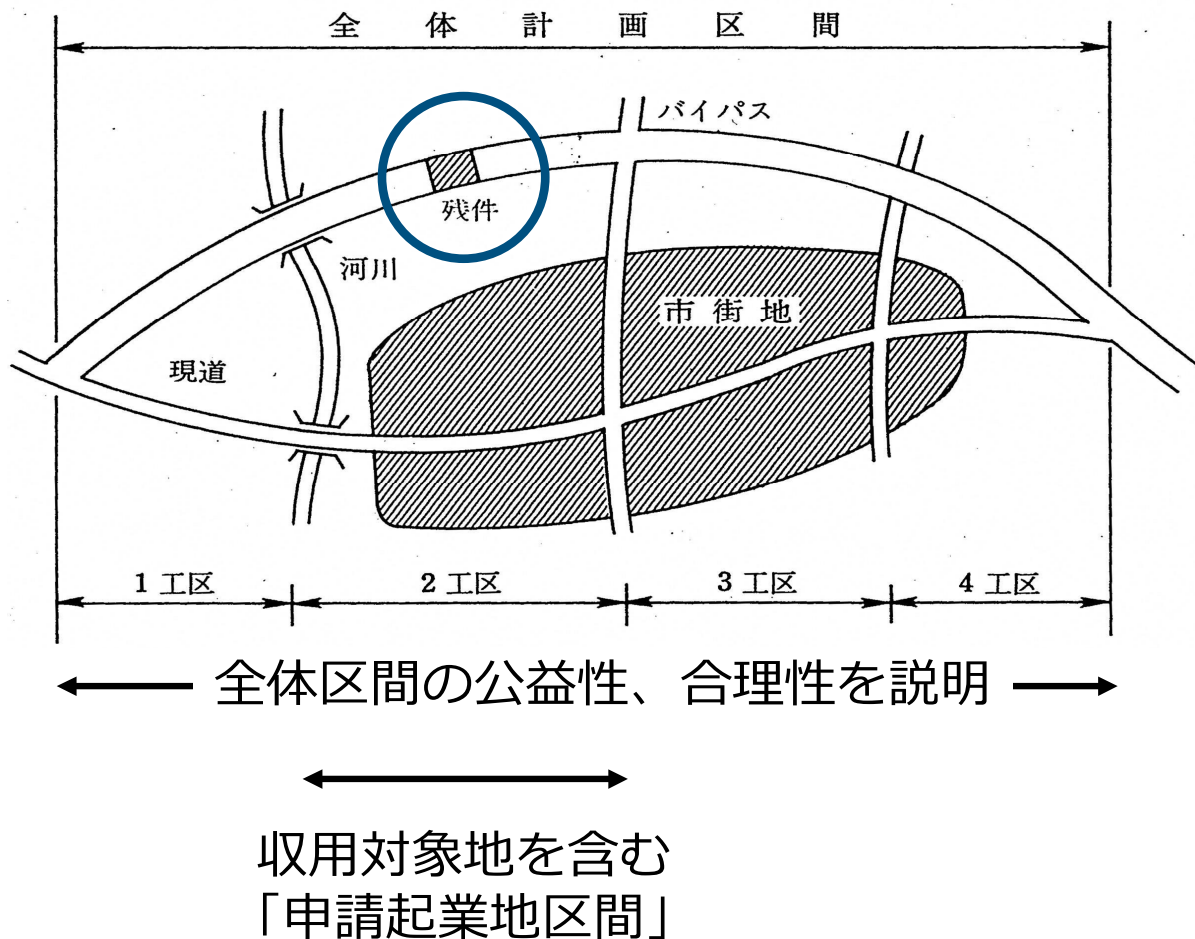
本来の「起業地」の考え方

事業の公益性を発揮できる範囲
(インターチェンジ間等) 全体

しかし…

起業地が大きいのほど、申請書類
作成に係る起業者の負担が大き
くなる

全体区間について、公益性、
土地利用の合理性等を説明した
上で、事業認定申請単位につい
ては縮小できることとされた
(S63建設省通達)



縮小後の起業地区間

…地物 (河川、道路等)、行政界 (市町村界、
大字等) を区間の境界とする
(収用対象地のみを起業地とすることは不可)

4. あっせんと仲裁

4-1 土地収用法のあっせん

4-2 土地収用法の仲裁

4-3 あっせんと仲裁の比較

4-3 あっせんと仲裁の比較

| 項目 | あっせん | 仲裁 |
|--------------|---------------------------|---|
| 特徴 | 当事者双方の 互譲と妥協 による解決 | 第三者(仲裁人)の「 裁断 」による 最終的な解決 |
| 対象 | 土地等の取得 に関する紛争 | 土地等の取得に際しての 対償（補償金額）のみ に関する紛争 |
| 申請者 | 一方のみ による申請も可 | 関係当事者の 共同申請 が必要 |
| 申請のための契約の必要性 | なし | 仲裁合意 （仲裁付託の合意）が必要 |
| 法的拘束力 | なし 民事上の契約が締結されるのが通例 | あり 確定判決と同じ効果があり、民事訴訟法による 強制執行が可能 |

5-1 都市計画法との関係

都市計画法の事業認可

- ・ 都市計画案の作成
- ・ 都市計画案の公告縦覧
(利害関係人等の意見書提出)
- ・ 都市計画決定
- ・ 事業説明会
- ・ 都市計画事業の認可(承認)申請

土地収用法の事業認定

- ・ 事業案の作成、決定
- ・ 用地取得、事業認定申請準備
- ・ 事前説明会の開催
- ・ 事業認定申請、公告縦覧
(利害関係人等の意見書提出)
(公聴会、第三者機関の意見聴取)

都市計画事業の認可(承認)

同一の
効果

事業認定

つまり…

都市計画事業の認可が下りている場合は、事業認定を受けなくても、権利取得のための裁決申請・明渡裁決の申立てが可能