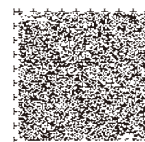


土地収用の

あ ら ま し



東京都収用委員会



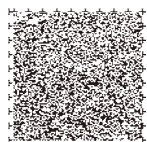
通常、公共事業のために土地が必要になった場合、起業者（その事業の施行者）が、権利者（土地所有者など）と話し合い、合意の上で契約を結んで、必要な土地を取得します【任意契約】。

しかし、話し合いによる契約ができない場合等には、起業者が土地収用法による手続をとる（裁決申請）ことにより、権利者に正当な補償をした上で、土地を取得することができます【土地収用】。

このパンフレットは、主に権利者の方に土地収用法の手続をご理解いただくために作成しました。

目次

① 収用と補償	2
② 収用委員会とは	2
③ 収用手続の当事者は	3
④ 事業認定の手続	3
⑤ 収用裁決の手続	4
⑥ 補償について	9
土地に関する補償	9
明渡しに関する補償	11
⑦ 裁決に不服がある場合	13
⑧ その他の手続	13
手続の流れ	14



1 収用と補償



憲法29条は私有財産制度を保障していますが、それとともに、公共のために必要がある場合は、正当な補償の下に、私有財産を収用できる旨規定しています。

土地収用法はこの憲法の規定を受けて、土地を収用できる要件とその手続、損失の補償などについて定めています。

2 収用委員会とは



収用委員会は、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す。公共の利益と私有財産との調整を図るために、公正中立な立場で裁決するという権能を与えられています。

委員会は、法律・経済・行政に関して経験と知識を有する者の中から、都道府県議会の同意を得て知事が任命する7人の委員により構成されます。

委員は、知事により任命されますが、知事やその他の機関から独立して職権を行います。



指名委員制度

委員会が、現地調査や審理の権限を特定の委員に委任する制度をいいます。東京都収用委員会では、原則として指名委員により審理を行っています。

※土地収用法60条の2

主な用語の説明

収 用

特定の公共事業（公共の利益となる事業）のために、正当な補償の下、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。

使 用

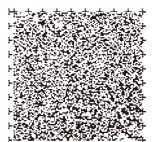
土地などに使用権を設定することをいいます。工事中の一時使用、トンネルによる地下使用等があります。収用とほぼ同様の手続により行われます。

起 業 者

道路や公園など土地収用法に列挙されている公共事業を施行する者をいいます。

権 利 者

土地所有者：収用対象となっている土地の所有者をいいます。
関 係 人：借地権者や建物の賃借人など、収用する土地や物件について、土地所有権以外の権利を持っている人をいいます。



3 収用手続の当事者は



収入手続において、当事者は、起業者と権利者（土地所有者、関係人）です。

収用委員会は、当事者から、公正中立の立場で意見を聞きます。



4 事業認定の手続



収入手続は、収用の前提である「事業認定の手続」と、裁決の申請から裁決に至るまでの「収用裁決の手続」に分かれます。

起業者が収用委員会に裁決の申請を行うためには、まず、事業認定を受けなければなりません。

事業認定庁（国土交通大臣又は都道府県知事）は、この手続で、事業に公益性があるかを判断します。

事業認定は、告示があった日から効力が生じます。

この告示後に、新たに借地権や建物の賃借権などの土地所有権以外の権利を取得した方は、収入手続の当事者から除かれます。

事業認定手続では、原則として、公聴会の開催や第三者機関の意見聴取を行うことが義務づけられ、手続の透明化が図られています。

なお、事業認定に対する不服等は、収用裁決の手続では述べるできません。

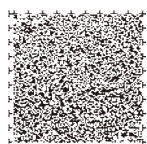


※土地収用法16条～26条

都市計画事業の認可・承認

都市計画事業（都市計画法に基づいて、道路や河川などの整備や市街地再開発事業を行うもの）については、都市計画事業の認可や承認があれば、上記の事業認定があったとみなされ、収用委員会に裁決の申請を行うことができます。

※都市計画法70条



5 収用裁決の手續



調書作成

起業者は、裁決の申請の前提として、土地を調査した内容を記載した土地調書、土地にある建物などの物件を調査した内容を記載した物件調書の作成が義務づけられており、そのための調査権もあります。

調書作成の際は、原則として権利者による立会い・署名押印の手續が行われます。

※土地収用法35条～38条



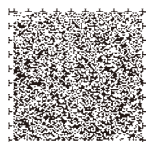
注目!

調書作成への立会い・署名押印とは

起業者が作成した調書の記載内容を権利者が確認する行為です。

権利者は、起業者から通知された日時に立ち会い、調書の内容を確認した上で、署名押印します。内容が実際と違っている場合には、その内容（異議）を調書に書いて、署名押印します。

なお、異議を書かなかつた場合や署名押印を拒否した場合であっても、調書の内容が真実であると推定されます。



裁決申請・明渡裁決の申立て

収用委員会に対して、収用の裁決を求めるための申請です。

裁決の申請には、起業者が土地の所有権を取得するための「裁決申請」と、建物などを移転させて土地の明渡しを求める「明渡裁決の申立て」の2つがあります。裁決申請には土地調書が、明渡裁決の申立てには物件調書がそれぞれ添付されます。裁決申請、明渡裁決の申立ては同時に行われることもあります。

※土地収用法39条、47条の3

土地所有者・関係人には、裁決の申請に関連して、次のような権利があります。

<裁決申請請求・支払請求>

土地所有者や土地に関する関係人（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でき（裁決申請請求）、また、土地に対する補償金の支払を請求することもできます（支払請求）。請求をお考えの場合は起業者にご相談ください。

裁決申請前に支払請求をしようとする場合は、裁決申請請求とあわせてしなければなりません。

裁決申請請求があると、起業者は2週間以内に裁決申請をすることになります。

支払請求があると、起業者は2か月以内に、見積もった補償金を支払うこととなります。ただし、裁決手続開始の登記がされていないときは、その登記がされた日から1週間以内に支払えばよいことになっています。

なお、裁決申請請求、支払請求を行う場合、土地所有者、関係人は、手数料を納める必要はありません。



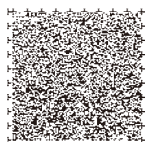
※土地収用法39条2項

※土地収用法46条の2～46条の4

<明渡裁決の申立て>

権利者は、既に裁決申請はされているが、明渡裁決の申立てはされていない場合、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。

※土地収用法47条の2、47条の3



裁決の申請の受理と公告・縦覧

収用委員会は、裁決申請・明渡裁決の申立てがあると、形式を審査の上、受理します。受理された申請書類の写しは、土地の所在する区市町村において公告の上、その日から2週間縦覧されます。

この際、収用委員会から権利者に対して、申請があったことやこれらの書類がどこの区市町村で公告・縦覧されるかについて文書で通知しますので、書類の内容を確認したい場合には、該当する区市町村でご覧いただくか、収用委員会事務局にお問い合わせください。

※土地収用法42条

※土地収用法47条の4

<意見書を提出する権利>

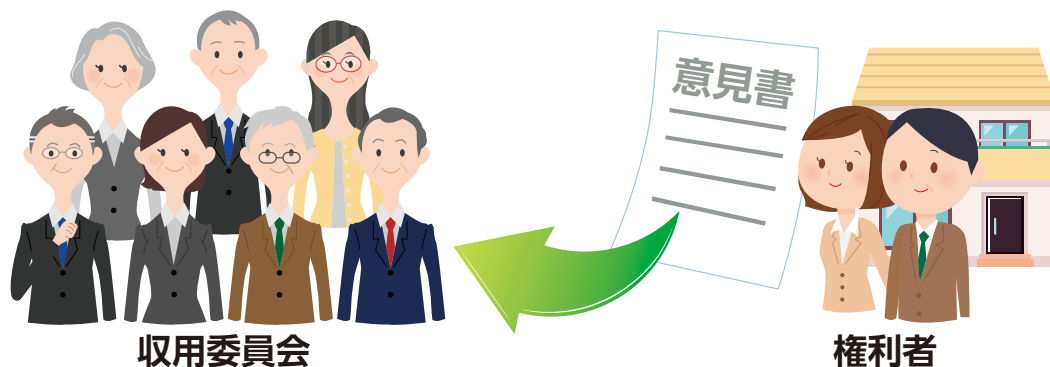
権利者は、収用委員会に対して、意見書を提出することができます。意見書には、事業認定に対する不服など収用委員会の審理と関係がないものは、記載することができません。審理と関係がないものについては、記載がないものとみなされます。

審理と関係がある事項は、①収用し、明渡しを求める土地の区域、②損失の補償、③権利取得の時期や明渡しの期限です。

意見書の様式は特に決められていませんが、日付、住所、氏名を記入してください。

意見書の提出により、争点（起業者と争っている内容）がはっきりしますので、できるだけ主張を明確に記載してください。

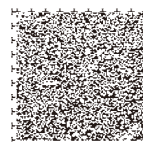
東京都収用委員会では、意見書については、審理の日まで受け付けています。また、代理人が意見書を提出する場合は、委任状が必要となります。



※土地収用法43条

残地収用の請求、替地による補償の要求（それぞれ10頁参照）は意見書による必要があります。

※土地収用法87条



裁決手続開始の決定・登記

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、その旨を公告の上、土地登記簿に登記手続を行います。この登記があると、その後に権利の移転があっても、起業者や収用委員会は登記時点の権利者を当事者として扱うことになります（相続などの場合は除きます）。

※土地収用法45条の2、45条の3



一筆の土地の一部が収用の対象となっている場合、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。

審理

収用委員会が、当事者から、裁決を行うために必要な意見を聞くために開催するもので、原則として審理は公開されます。なお、審理における写真等の撮影や録音、録画等は原則禁止されています。

審理で当事者に聞く事項は、①収用し、明渡しを求める土地の区域、②損失の補償、③権利取得の時期や明渡しの期限です。

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ことについては、意見を述べることはできません。また、既に述べた意見と重複するときは、その主張を制限することがあります。



※土地収用法62条～65条

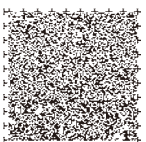
注目!

収用委員会が、あらかじめ審理の期日や場所について書面で通知します。この審理で聞いた意見をふまえて、収用委員会が裁決を行いますので、ぜひ出席して意見を述べてください。

代理人を出席させる場合は委任状を提出してください。

権利者多数の場合、権利者は自分たちの中から「代表当事者」（審理に関する一切の権限を行うことができる者）を決めることができます。

※土地収用法46条、62条～65条の2



裁 決

審理が終わると、収用委員会は、当事者から主張された意見をもとに調査・検討を行い、裁決をします。裁決は裁決書という文書により行われます。

①権利取得裁決（裁決申請に対する応答）

裁決事項は、収用する土地の区域、土地に関する損失の補償、権利取得の時期です。権利取得裁決があると、起業者は、権利取得の時期までに補償金を支払い、土地の所有権を取得します。

権利取得裁決があっても②の明渡しの期限までは土地を使い続けることができます。

②明渡裁決（明渡裁決の申立てに対する応答）

裁決事項は、明け渡すべき土地の区域、明渡しに関する損失の補償、明渡しの期限です。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ます。権利者は、土地にある建物などの物件を移転して、期限までに土地を起業者へ明け渡さなければなりません。

※権利取得裁決と明渡裁決の両方の裁決があってはじめて収用手続きが完了します。

なお、これらの裁決は1つの裁決書により行われることがあります。

③却下裁決

裁決の申請が土地収用法の規定に違反するとき、申請が却下されることがあります。

※土地収用法47条、47条の2、48条、49条、66条

不明裁決

権利者が誰か分からない場合、権利の内容が確定できない場合などは、これらを不明として裁決がされ、補償金は起業者により供託されます。

※土地収用法48条4項、5項



和 解

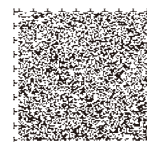
裁決の申請の後であっても、当事者間の話合いで円満に解決することが望ましいため設けられた制度です。

当事者全員が裁決すべき事項について合意に達することが必要です。この場合、裁決前であればいつでも収用委員会に和解調書の作成を申請できます。

和解は、裁決があったのと同じ効果があります。



※土地収用法50条



6 補償について



土地収用法は、正当な補償を前提として、土地の収用を認めていますので、収用委員会の裁決は、補償が重要なテーマとなります。

損失の補償は、原則として金銭で、各人別に行います。次のように「土地に関する補償」と「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の細目等を定める政令により、定められています。

土地に関する補償

土地補償

収用する土地の対価に当たる補償です。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、事業認定の告示日です。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71条

都市計画事業の場合

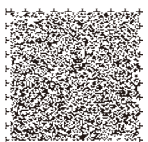
都市計画事業における土地補償については、事業認可の告示日が基準日となります（3頁参照）。

ただし、裁決申請をしないまま1年を経過すると、自動的に1年後のその時点が事業認定の告示日とみなされ、この日が土地補償の基準日となります。

事業期間が終了するまでそれが繰り返されます。



※都市計画法70条、71条



借地権などの権利消滅補償



収用により、借地権などの所有権以外の権利は消滅します。そのため、その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などを考慮して算定します。

※土地収用法71条

抵当権などの補償は、個別に見積もることが難しいので、通常、土地所有者などに対する補償に含めます。

※土地収用法69条

残地補償

土地の一部が収用されると、残地が生じます。このとき、利用価値が低下して残地の価格が下がるなど、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。

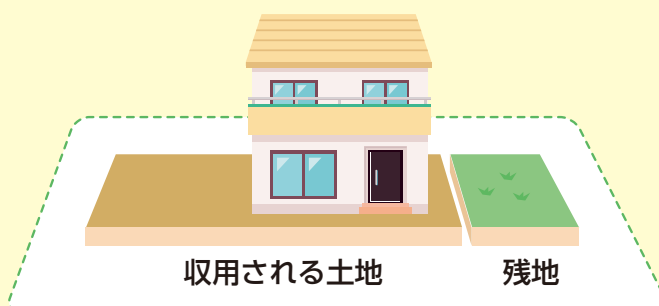


※土地収用法74条

残地収用の請求

土地所有者は、残地を起業者が買い取るよう収用委員会に請求することができます。残地を従来の目的に利用することが著しく難しくなる場合にのみ認められます。

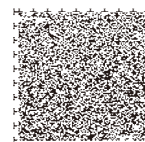
※土地収用法76条



替地による補償の要求

補償金の支払に代えて、代替地を起業者が提供しよう収用委員会に要求することができます。金銭補償では替地の取得が難しく、従前の生活が維持できないなど特別の事情がある場合にのみ認められます。

※土地収用法82条



明渡しに関する補償

※補償金の額は明渡裁決の時の価格で決められます。

主に次のようなものがあります。

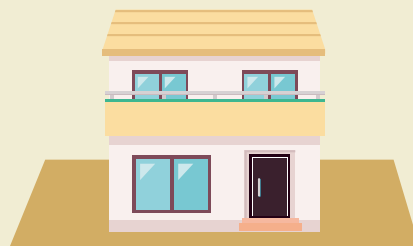
- **建物移転補償**……建物を移転するための費用です。移転先（残地内又は別の敷地）、移転方法（除却、改造、再築など）を認定の上、算定します。
- **工作物補償**……塀、門扉など建物以外の物件を移転するための費用です。なお、移転ができない工作物は再築費などを補償します。
- **立木補償**……庭木などの樹木を移植するための費用です。なお、伐採が相当と認められる場合には、その樹木価格と伐採費を補償します。
- **動産移転補償**……引越しに要する費用が補償されます。
- **借家人補償**……建物の借借人が家主との契約関係を続けることが難しい場合、同種同等の建物を賃借するのに必要な費用などが補償されます。
- **移転雑費補償**……設計費、不動産登記費、移転先の選定に要する費用等が補償されます。
- **営業休止補償**……営業を一時休止する必要がある場合、休業期間中の収益減少額などが補償されます。

※土地収用法77条

※土地収用法88条

注目!

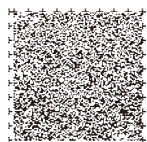
収用する土地に建物などの物件がある場合、通常、これを移転するための費用が補償されます。この費用は、移転先と移転方法を想定の上、明渡裁決時点における物件の経年劣化等を考慮した現在価値を基に算定します。



損失補償の制限

事業認定後に、建物などを新築又は増築した場合、原則として、これについての損失の補償は、請求することができません。

※土地収用法89条

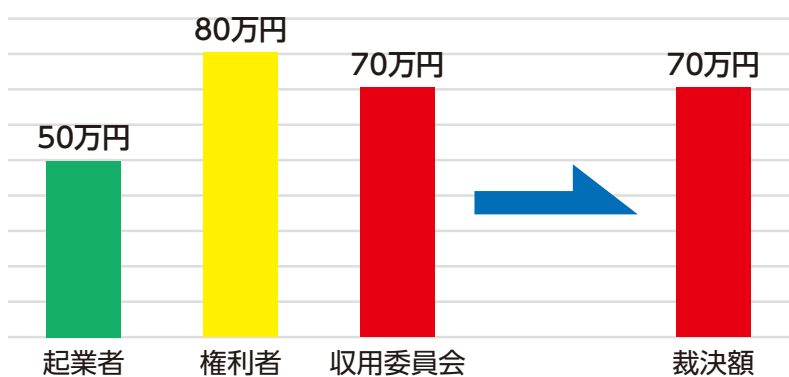


当事者主義

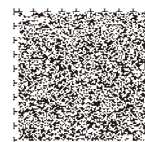
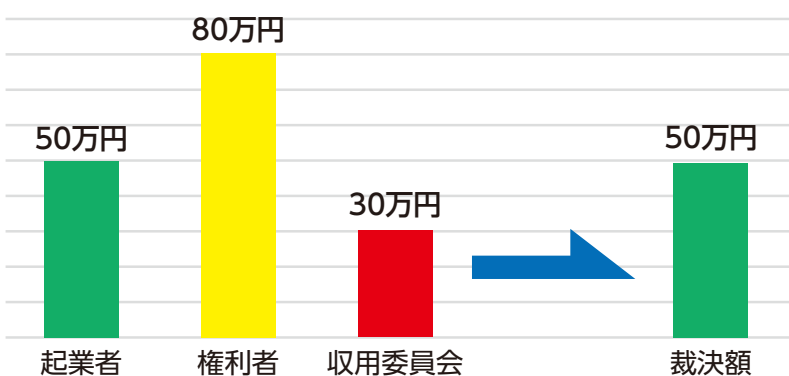
損失の補償については、収用委員会は当事者の申立ての範囲内で裁決してなりません。収用委員会で判断した相当額が起業者の見積額より低い場合は、起業者の見積額が裁決額となります。

※土地収用法48条3項、49条2項

権利者申立額 > 収用委員会の相当額 > 起業者申立額 の場合



権利者申立額 > 起業者申立額 > 収用委員会の相当額 の場合



7 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、次の区分に従って、訴訟や審査請求ができます。

1 損失の補償について不服がある場合

○当事者訴訟（土地収用法133条2項及び3項）

裁決書の正本の送達を受けた日から6か月以内に、裁判所へ損失の補償に関する訴えを提起することができます。この場合、訴訟の相手方は起業者となります。

2 損失の補償以外について不服がある場合

○審査請求（土地収用法129条、130条2項及び132条2項）

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ができます。

※損失の補償についての不服を理由として審査請求することはできません。

○抗告訴訟（土地収用法133条1項）

裁決があったことを知った日から3か月以内に、東京都を被告として、裁判所へ裁決の取消の訴えを提起することができます。

※抗告訴訟は、審査請求の有無にかかわらず、直接提起できます。

8 その他の手続



○道路法、都市再開発法、土地区画整理法等に基づく裁決申請

宅地と道路との間に高低差ができ、住宅への出入りが難しくなった場合、道路管理者と損失補償についての協議が調わないときには、道路法に基づき、収用委員会に対して裁決の申請ができます。

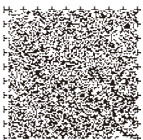
都市再開発法、土地区画整理法などにも同趣旨の規定があります。それぞれの法律を参照ください。

なお、申請に当たっては、手数料がかかる場合があります。

※道路法70条4項、都市再開発法85条1項、97条4項、土地区画整理法78条3項など

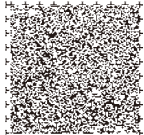
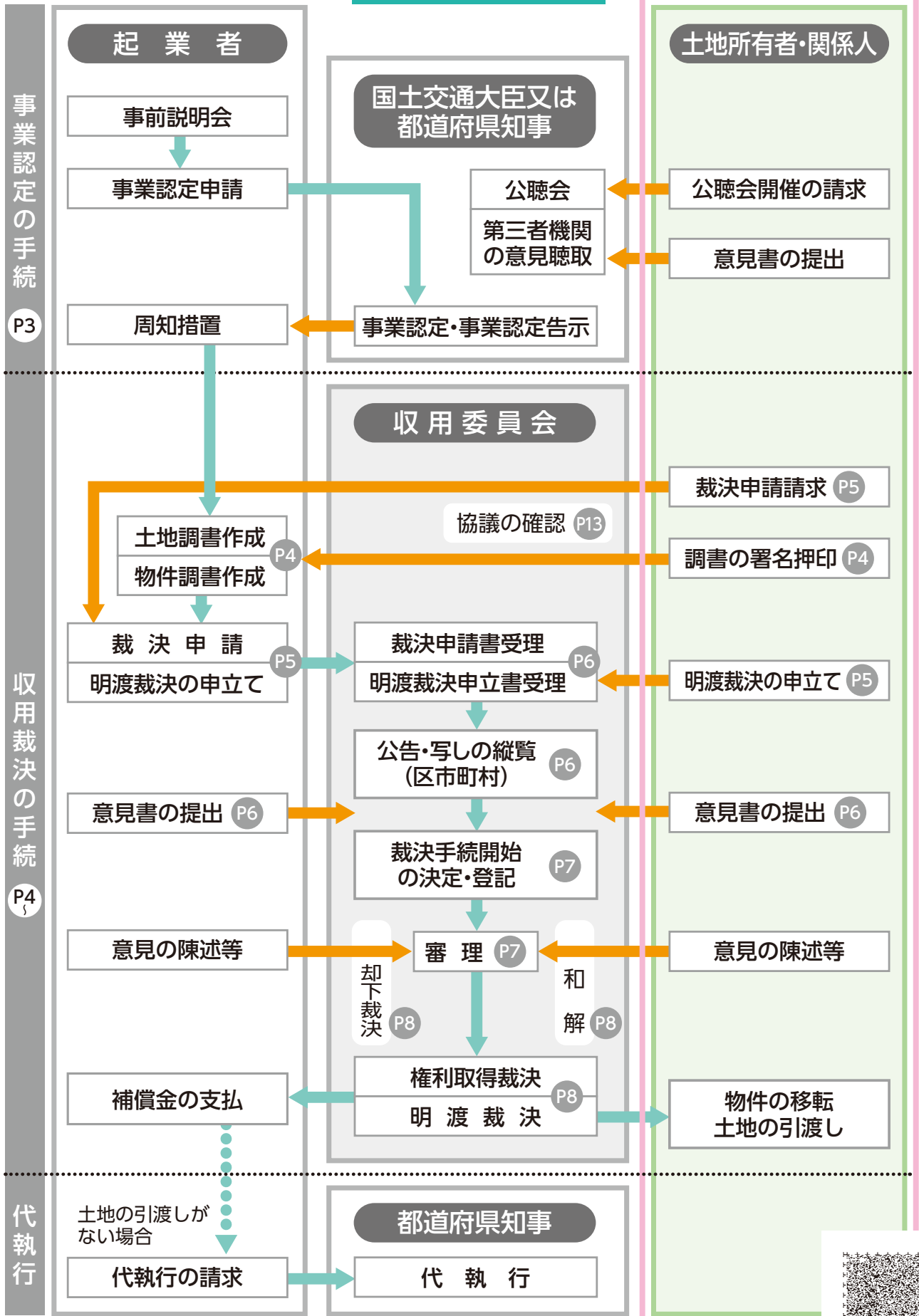
○協議の確認

事業認定の後、裁決申請の前に、任意買収による協議が成立した場合、これに対して、裁決と同一の効果を与える制度です。起業者が権利者全員の同意を得て、収用委員会に申請します。



※土地収用法116条～121条

手続の流れ



- どのくらい補償されるの？
- 〇〇についての補償はなされるの？
- 事業予定地内はいつまで使えるの？
- 事業予定地内の土地取引、新築等はできるの？
- 買収についてのスケジュールは？

お問合せは
まず、起業者へ

- 補償金に税金はかかるの？
- 税金の優遇措置は受けられるの？
- 固定資産税はどうなるの？

お問合せは
税務署・都税事務所等へ



東京都収用委員会事務局 東京都庁第一本庁舎南塔41階
(南側のオレンジ色のエレベーターをご利用下さい)

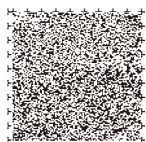
【最寄駅】

- 「JR新宿駅」(西口から徒歩約10分)
- 都営地下鉄大江戸線「都庁前駅」
- 新宿駅西口(地下バスのりば)から都営バス又は京王バス(都庁循環)
「都庁第一本庁舎」下車

相談窓口：東京都収用委員会事務局総務課

電話 03-5320-7054

e-mail S9000002@section.metro.tokyo.jp



編集・発行：東京都収用委員会事務局総務課
印刷：社会福祉法人 東京コロニー
令和3年2月発行(令和2年度第4号)

