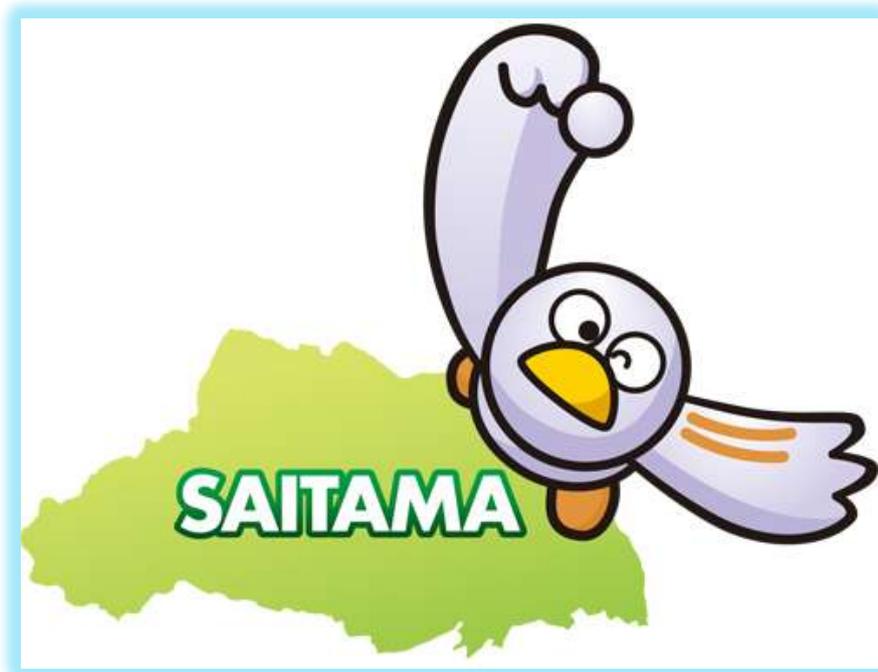


土地収用制度における 事業認定の手引き



埼玉県のマスコット「コバトン」

埼玉県県土整備部用地課

も く じ

◎土地収用制度の概要	1
・土地収用制度とは	1
・土地を収用することができる事業	1
・土地収用手続きの流れ	2
◎事業認定の概要	3
・事業認定とは	3
・事業認定権者	3
・事業認定の要件	4
・事業認定の効果	5
・事業認定の失効	5
・事業認定手続きの流れ	6
・事前説明会の開催	7
◎事業認定の申請にあたって	8
・事業認定申請に必要な書類	8
・事業認定の申請にあたっての留意事項	9
◎土地収用法で使われる主な用語	10
《参考》事業認定チェックリスト	12

土地収用制度の概要

土地収用制度とは

公共の利益となる事業（道路、河川等）のために必要な土地等の取得にあたり、さまざまな理由により任意の取得が困難な場合があります。このとき、権利者に正当な補償をしたうえで、強制的に土地等を取得し、使用することのできる制度が「土地収用制度」です。

「土地収用法」は、憲法第 29 条第 3 項の『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。』との規定に基づき、公共の利益の増進と私有財産との調整を図ることを目的としています。

土地を収用することができる事業

土地を収用することのできる事業（収用適格事業）は、土地収用法第 3 条に定められています。

- 交通関係 道路、鉄道 等
- 国土保全関係 河川、砂防・地すべり防止、水防 等
- 農業関係 農道、用水路、排水路 等
- 通信関係 電気通信事業、放送事業 等
- 資源・エネルギー関係 電気、ガス 等
- 衛生・環境保全関係 上下水道、病院、廃棄物処理施設 等
- 教育関係 学校、公民館、博物館、図書館 等
- 福祉関係 社会福祉施設、更生保護施設 等
- 地方公共団体等の公用施設 庁舎・研究施設 等
- 地方公共団体等の公共用施設 公園 等
- その他 消防用施設 等

土地収用手続きの流れ

収用手続きは、大きく「事業認定手続」と「収用裁決手続」に分けられます。

事業認定手続

事前説明会の開催



事業認定の申請



申請書の公告・縦覧



事業認定の告示



収用裁決手続

裁決の申請



申請書の公告・縦覧



収用委員会の審理



権利取得裁決・明渡裁決



代執行手続

事業認定庁（国土交通大臣又は知事）が、事業の公益性や合理性を判断し、起業者に土地等の収用権を付与する手続きです。

土地収用法第20条に定める事業認定の要件すべてに該当しなければ、認定は受けられません。

都道府県の収用委員会が、私有財産に対する正当な補償を定め、起業者による土地等の収用又は使用を決定する手続きです。

起業者は、収用委員会の裁決を得なければ、土地等の収用はできません。

裁決には、「権利取得裁決」と「明渡裁決」の2種類があります。

移転義務者が明渡期限までに土地の引渡しを行わないなどの場合に、起業者の請求により、代執行庁（都道府県知事）が行政代執行法の定めに従い、義務者に代わって執行（物件等に移転）する手続きです。

事業認定の概要

事業認定とは

土地収用法第3条に定める事業（収用適格事業）に関し、事業認定庁が、当該事業が高い公益性を有し、かつ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を審査し、土地等を収用する必要があることを認定する行為が「事業認定」です。

この事業認定がなされると、起業者が実施する個々の事業について、土地等の収用権が付与されることとなります。

※ 都市計画法に基づく事業の認可又は承認を受けた都市計画事業については、同法の規定により、認可や承認が土地収用法による事業認定とみなされ、土地収用法の規定が適用されます。

事業認定権者

国土交通大臣、都道府県知事のいずれかが事業認定権者になります。

- ① 国土交通大臣（本省）
 - ・ 国の事業
 - ・ 起業地が2以上の地方整備局の管轄区域を超える民間事業 等
- ② 国土交通大臣（地方整備局長）
 - ・ 都道府県の事業
 - ・ 地方整備局の管轄区域は超えないが都道府県域を超える民間事業
- ③ 都道府県知事
 - ・ 市町村の事業
 - ・ 都道府県域を超えない民間事業 等

事業認定の要件

次の要件すべてに該当するときに、事業認定を受けることができます。

〔土地収用法 第20条〕

- 1 事業が土地収用法第3条の一に掲げるものに関するものであること。
 - ・ 土地を収用することのできる事業（収用適格事業）に該当すること

※ 事業が法3条各号のいずれかに該当しても、起業者が法に定める手続きをとり、事業認定庁が法20条各号の要件を審査のうえ事業認定をしなれば、収用権は発生しません。
- 2 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。
 - ・ 「意思」 議会の議決、理事会の議決等
 - ・ 「能力」 法的能力（定款、法人登記、必要な許認可 など）
経済的能力（予算措置、借入金等資金調達 など）
実際的能力（組織体制、人員配置 など）
- 3 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。
 - ・ 『得られる公共の利益』と『失われる利益』を比較衡量した結果、前者が後者に優越すると認められるか
 - ・ 社会的、技術的及び経済的な観点から代替案と比較した結果、合理的な計画となっているか
 - ・ 技術基準に適合しているか
- 4 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。
 - ・ 事業を早期に完成させる必要があるか
 - ・ 起業地の範囲は、公益性発揮のために必要な最小限の範囲であるか
 - ・ 収用、使用の別が合理的であるか



KOBATON

事業認定の効果

事業認定を受けると様々な効果が生じます。主なものは次のとおりです。

1 収用権の発生

起業者には、起業地内の土地等の収用権が付与されます。

2 補償等の周知措置義務の発生

起業者は、事業認定後直ちに、被収用者に対して、被収用者が受けることのできる補償等について周知させるため、必要な措置を講じなければなりません。

3 裁決申請権の発生

起業者は、事業認定の告示から1年以内に限り、収用委員会に対して収用又は使用の裁決を申請することができます。

4 裁決申請請求権・補償金支払請求権の発生

権利者は、起業者に対し、裁決申請を行うよう請求することができます。また、収用委員会の裁決前であっても、補償金の支払いを請求することができます。

5 土地の保全

起業地に、知事の許可なく事業に支障を及ぼすような形質の変更ができなくなります。

6 土地等の価格固定

事業認定の告示日において、土地等の補償金額が固定されます。

※ 事業認定の副次的効果として、税務署が定める手続きを経たうえで、租税特別措置法の特例適用（5,000万円の特別控除等）を受けることができますが、土地収用の前提手続きとしての事業認定と同一の手続きが必要です。

事業認定の失効

次のような場合は、将来に向かって事業認定の効力を失います。

- ・ 起業者が、事業認定の告示日から1年以内に収用又は使用の裁決を申請しなかったとき。
- ・ 事業認定告示日から4年以内に明渡裁決の申立てがなかったとき。 など

事業認定手続きの流れ（埼玉県が事業認定庁の場合）

事前相談

申請に係る事業が土地収用法第20条に定める事業認定の要件を満たすか否か、検討を行います。

事前相談を希望する場合は、まず、電話等により用地課へ日程の予約をしてください。

(事前審査)

事前相談により調製された事業認定申請書（案）等について、内容の審査を行います。

事前説明会

起業者は、あらかじめ利害関係人等に対して、土地収用法に定める手続きにより、事業の説明を行う必要があります。（P7 参照）

事業認定申請

起業者は、事業説明会を開催し、事前審査が終了した案件について、事業認定申請書等を提出します。

申請手数料 158,000 円を県証紙で納付します。

公告・縦覧

申請書が提出されると、申請書の副本を県から起業地の所在する市区町村に送付し、2週間の公告・縦覧に供されます。

公告・縦覧中に利害関係人等は知事あてに意見書を、また、事業認定庁あてに公聴会開催請求書を提出することができます。

審議会・公聴会

事業認定庁の心証と異なる意見書が提出された場合は、埼玉県土地収用事業認定審議会を開催します。

公聴会開催請求書が提出された場合は、公聴会を開催します。

事業認定告示

公告・縦覧後（審議会及び公聴会が開催された場合はその後）、事業認定ができる場合は、埼玉県報で告示します。この告示により事業認定の効力が生じます。

事前説明会の開催

起業者は、事業認定を受けようとするときは、あらかじめ国土交通省令で定める説明会を開催し、事業の目的及び内容について、当該事業認定について利害関係を有する者に説明しなければなりません。

〔土地収用法第 15 条の 14 の規定に基づく事業説明会〕

【利害関係を有する者】

土地所有者等法律上の利害関係人に限らず、施設等の利用予定者や事業により環境面等で影響を受ける者等も含まれます。

【開催時間及び場所】

利害関係人の集まりやすさを考慮して定めなければなりません。

【説明会開催の周知】

○ 公告

開催日の前日から起算して前 8 日に当たる日が終わるまでに、事業施行予定地の存する地方の新聞（日刊紙）に、

- | | |
|--------------|--------------|
| ① 起業者の名称及び住所 | ② 事業の種類 |
| ③ 事業施行予定地の所在 | ④ 説明会の場所及び日時 |

を公告しなければなりません。

○ 通知

利害関係人のうち、土地等に権利を有する者で、権利を提供することについて同意していない者に対しては、個別に文書での通知が必要です。

通知する事項及び発送の期限は、公告と同じです。

【説明会のやり直し】

事前説明会後に取得する土地の範囲等を変更するなど、事業計画が大幅に変わった場合は、改めて事前説明会を開催する必要があります。

【実施状況を記載した書面の作成】

説明のために講じた措置の実施状況を記載した書面と、説明会の開催を公告した新聞の写しを事業認定申請書に添付しなければなりません。

※ この事前説明会を開催しなかった場合や、開催の手續きに瑕疵があった場合などは、事業認定申請書を受理することができませんので、十分な注意が必要です。

事業認定の申請にあたって

事業認定申請に必要な書類

事業認定申請書と添付書類

1 事業認定申請書

2 添付書類

《常に必要とするもの》

- ①事業計画書
- ②起業地を表示する図面
- ③事業計画を表示する図面
- ④事前説明会の実施状況を記載した書面

《必要に応じて添付するもの》

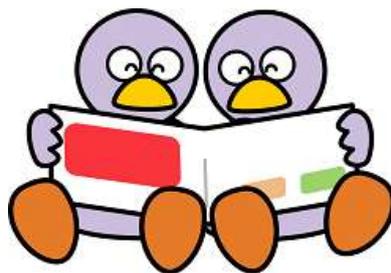
- ⑤関連事業施行証書
- ⑥法 4 条に規定する土地に関する調書
- ⑦法 4 条に規定する土地に関する管理者の意見書
- ⑧法令上の土地利用制限に係る行政機関の意見書
- ⑨事業施行に関する行政機関の許認可書又は意見書
- ⑩法 4 条に規定する土地に関する図面
- ⑪起業地選定比較図

事業認定の審査にあたって必要となる参考資料

(例) 事業の必要性・事業効果等を示す客観的データ、代替案検討データ、
関係法令、予算書写し、事業スケジュール、環境影響評価関係報告書 等
※どのような資料が必要になるかは、事業により異なります。

事業認定の申請にあたっての留意事項

- 1 申請時に、起業地内のすべての土地を任意取得済みである場合は、事業認定の申請をすることはできません。
また、事業認定の申請後、告示されるまでの間に土地を任意取得した場合は、事業認定を受けることはできません。
- 2 事業認定申請書が提出されると、起業地が所在する市町村において、事業認定申請書及び添付書類が、2週間、公衆の縦覧に供されます。
誰もが理解できる書類の作成を、心がけてください。
- 3 事業の認定を受けようと考えている場合は、まず、用地課へ電話で日程を予約のうえ、事前相談を行ってください。事業の概要や現在の状況をお聞きするとともに、手続きの流れや事業認定の要件等について説明します。
円滑に事業認定事務を進めるため、事業認定申請書等提出前における事前相談にご協力ください。
- 4 事業認定の可否については、事業内容等を詳細に検討しなければ判断できないため、電話での問い合わせのみでお答えすることはできません。必ず来課のうえ、相談してください。
(巻末に「チェックリスト」を掲載してありますので、参考にしてください。)
- 5 事前相談の開始から事業認定の申請までには、多くの場合かなりの期間がかかります。事業のスケジュールを考え、事業認定を検討する場合は、早めにご相談ください。



KOBATON

土地収用法で使われる主な用語

収 用

特定の公益事業（公共の利益となる事業）のために必要な土地等を、正当な補償の下に、権利者の意思にかかわらず取得することです。

使 用

土地等に使用権を取得することをいいます。
土地等を取得するまでもなく、使用するだけの権利で足りる場合は、使用の手続きによります。

公 告・縦 覧

【公告】 掲示等の方法により一般の人に知らせることをいいます。

【縦覧】 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。

裁 決

収用委員会が行う行政処分です。
権利取得裁決と明渡裁決があります。

権利取得裁決

収用する土地の区域、使用する土地の区域並びに使用の方法及び期間、土地等に対する損失の補償、起業者が権利を取得する時期等を決定するものです。起業者は、その時期までに土地等に対する補償金を支払わなければなりません。

明 渡 裁 決

収用する土地に存する物件の移転等に対する損失の補償、土地等の引渡し又は物件の移転期限等を決定するものです。起業者は、その時期までに明渡に必要な補償金を支払わなければなりません。

あっせん

土地等の取得に関する紛争について、あっせん委員が当事者間の調整を行い、合意を促すものです。当事者間で合意した場合、通常は、民事上の契約を締結することになります。

事業認定の告示前に限り、当事者の双方又は一方が申請でき、事業認定の告示があった場合には、打ち切られます。

仲 裁

土地等の取得に関する紛争が、補償等に係る事項のみである場合に、仲裁委員が仲裁判断を行うことで紛争の解決を図るものです。仲裁判断は確定判決と同様の効力を有しています。

事業認定の告示前に限り、当事者の双方による申請が必要で、事業認定の告示後も継続が可能です。

起 業 者

土地収用法に列挙されている公共事業（道路・公園など）を施行する者をいいます。

土地所有者

収用又は使用に係る土地の所有者をいいます。

関 係 人

収用又は使用に係る土地及び当該土地に存する物件に関して、土地所有権以外の権利を有する人をいいます。

（土地の借地権者、建物の借家人、物件の所有者等）

利害関係人

「事業認定について利害関係を有する者」には、土地所有者等だけでなく、事業の恩恵に浴する者（施設の利用者等）や事業により環境面で影響を受ける者等も含まれます。

事業認定チェックリスト

事業認定申請にあたって疎明を必要とする主な項目をまとめてみました。
これら以外にも説明の必要な項目はたくさんありますが、まずは下記リストに掲載した内容を疎明できるか、検討してみてください。

1 事業が法第3条各号の一に掲げるものに関するものであること。(20条1号)
施行しようとする事業は、法第3条各号のいずれかに該当していますか。
2 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。(20条2号)
事業の施行について、議会、取締役会等の議決がありますか。
用地買収を起業者以外の者が行う場合、用地取得に関する協定書等がありますか。
施設の設置及び完成後の維持管理を起業者自身が行うことが明らかですか。
土地利用についての制限がある場合、解除の見込みはありますか。
事業の施行に必要な許認可等を受けているか又は受けられる見込みはありますか。
事業に要する経費の用意があるか又は見込みが立っていますか。
事業の遂行に必要な組織体制が整備されていますか。
3 事業計画が土地の適正且つ合理的な利用に寄与するものであること。(20条3号)
社会的、技術的及び経済的な観点からみて、合理的な事業計画ですか。
事業計画は各種法令の技術基準に適合していますか。
失われる利益はありますか。ある場合、保全措置は適切にできますか。
「得られる公共の利益」は「失われる利益」に優越していますか。
4 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。(20条4号)
事業を施行しないと社会的又は経済的な不利益、損失が生じますか。
事業の施行により不利益、損失が除去でき、積極的利益がもたらされますか。
事業を早期に完成させる必要がありますか。
起業地の範囲及び施設の規模は必要最小限のものになっていますか。
収用、使用の必要性を合理的に説明できますか。

MEMO

A series of horizontal dashed lines for writing.



KOBATON

事業認定についての問い合わせ先

平成 26 年 3 月作成

埼玉県 県土整備部 用地課 土地収用担当

住 所 〒330-9301

埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-15-1

TEL 048-830-5048 (直通)

FAX 048-830-4861

<収用裁決手続きの詳細については、埼玉県収用委員会事務局へ
お問い合わせください>