

Ⅱ 事業の認定

Ⅱ 事業の認定

1 事業の認定の意義

事業の認定とは、法第3条各号に列挙されている事業に該当する事業について、その個々具体の事業の起業者の意思と能力、起業地及び事業計画等を検討し、当該事業が土地を収用し、または使用するだけの公益性があるか、その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か等を判断する行政機関（国土交通大臣、都道府県知事）の処分行為である。

なお、事業の認定を受けても、引き続き任意の交渉は可能であり、当事者間で話し合いがついたことにより、収用委員会へ裁決の申請をすることなく解決する例も多く見られるところである。

2 事業認定の申請の時期

国土交通省直轄事業については、「事業認定等に関する適期申請の等について」（平成15年3月28日付け国総国調発第191号、国都公緑第235号、国河総第1867号、国道国第345号、国港管第1177号、国空管第320号）による通知があり、本通知により適期に申請が行われることが望ましい。

- (1) この通知は、原則として、1つの事業認定申請単位における用地取得率が80%となった時、又は用地幅杭の打設から3年を経た時のいずれか早い時期を経過した時まで、収用手続きに移行するものとしている。

(注) 「用地取得率」とは、法第8条第2項及び第3項に定める土地所有者及び関係人の全体数に対する契約済の割合をいう。

「用地幅杭の打設」とは、1つの事業認定申請における打設の終了時点をいう。

- (2) 次に掲げる事業については、ルール適用の例外とすることができる。

ア 大規模な事業

- ① ダム建設事業
- ② 放水路事業、バイパス道路事業等で土地所有者・関係人数がおおむね200以上の事業

イ 特別な事情のある事業

- ① 収用手続きの実施により、地元の協力関係が失われることが確実に見込まれる事業
- ② 用地幅杭の打設から3年を経た時点において、用地取得率が著しく低く、職員の処理能力等から収用手続きを実施することが困難である事業

- ③ 用地幅杭の打設後おおむね1年以内に用地業務が完了することが見込まれる小規模な事業

3 事業認定庁

事業の認定を行う行政機関は、当該事業の起業者、事業の種類、事業施行区域等によって、国土交通大臣と知事に分かれている。大臣認定のうち、一部は地方整備局長へ権限が委譲されている。

(1) 国土交通大臣認定

- ア 国又は都道府県が起業者である事業（公社、公団等を含む。）
- イ 起業地（事業を施行する土地）が2以上の都道府県の区域にわたる事業
- ウ 一の都道府県の区域を越え利害の影響を及ぼす事業等で重要事業

(2) 知事認定（自治事務）……（県県土整備部用地課）

- ア その他の事業（市町村等が起業者である事業）

4 事業の単位

事業の認定の対象となる事業の単位（区間、範囲）は、当該事業の公益性や土地利用の合理性等の判断が可能な一つのまとまりである必要がある。

5 事業の認定の要件

（事業の認定の要件）

第二十条 国土交通大臣又は都道府県知事は、申請に係る事業が左の各号のすべてに該当するときは、事業の認定をすることができる。

- 一 事業が第三条各号の一に掲げるものに関するものであること。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 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。

事業の認定を受けるためには、その事業が、法第20条各号に掲げる4つの要件をすべて満たすものでなければならない。

このうち、「事業を遂行する十分な意思と能力を有する」とは、用地問題さえ解決すれば、起業者が実際に事業を遂行しうる各種の準備が整えられていることであり、「意思」については、議会の議決の有無、起業者が一般法人の場合は当該法人としての正式な意思決定の有無等が判断の基準となる。

また、「能力」については、法的能力、経済的能力等が問題となり、当該事業を施行する権限、必要な財源措置、組織及び職員の配置状況など起業者が実際に事業を遂行できる体制を整備しているか否かが判断の基準となる。

6 事業の認定の効果

事業の認定の告示が行われることにより、当該土地が起業地として確定し、究極的な収用に向けて円滑な準備等ができるよう、種々の効果が生じる。

事業の認定の主な効果としては、次のものがある。

(1) 起業地の範囲の確定（法第26条、法第26条の2）

事業の認定があると、官報（国土交通大臣認定の場合）又は県公報（知事認定の場合）で、起業者の名称、事業の種類、起業地及び事業の認定をした理由等が告示されるとともに、起業地が所在する市町村の長は、事業認定庁から事業の認定があった旨の通知を受けたときは、直ちに、送付を受けた「起業地を表示する図面」を、事業の認定が効力を失う日又は土地等の取得完了等の通知を受ける日まで、公衆の縦覧に供しなければならない。

事業の認定の告示によって、収用の対象となる起業地の範囲が確定する。

(2) 土地の保全義務（法第28条の3第1項）

事業の認定の告示があった後においては、何人も、知事の許可を受けなければ、起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更をしてはならない。

(3) 関係人の範囲の制限（法第8条第3項ただし書）

事業の認定の告示があった後において新たな権利を取得した者は、既存の権利を承継した者を除き、関係人に含まれない。

(4) 土地所有者等の受ける補償等についての起業者の周知措置義務（法第28条の2、法第34条の5）

起業者は、事業の認定又は手続開始の告示があったときは、直ちに土地所有者等に対して、これらの者が受けることが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らない。（「別記様式1」の周知事項を記載した小冊子及び「別記様式2」の掲示板を作成し、周知事項を記載した小冊子は起業地の存する市町村役場の関係課及び事業担当事務所において保管し、土地所有者及び関係人から請求があれば配付すること。ただし、起業者がすでに確知している土地所有者及び関係人には、個別に通知するのが望ましい。また、掲示板は起業地又はその周辺の適当な場所（2箇所程度）に掲示すること。）

これは、事業の認定等の告示に伴い土地所有者等に補償金の支払請求権等の各種の権利が発生することとなるが、これらの手続を知らないと権利行使の機会を失い不測の不利益を受けるおそれがあるため、起業者に対し補償等の周知義務を課したものである。

周知措置を講ずべき事項は法第28条の2及び施行規則第13条の2により次のとおり定められている。

ア 補償に関する事項

イ 裁決申請の請求に関する事項

ウ 補償金の支払請求に関する事項

エ 明渡裁決の申立てに関する事項

これらに対する具体の記載例として「昭和42年12月19日建設省計総発第313号計画局長通達」がある。

市道〇〇号線改築工事（〇〇バイパス：岐阜県〇〇市
〇〇町〇〇地内）に関する土地収用法における補償等
についてのお知らせ

〇 〇 市

はじめに

〇〇市が、現在、皆さんにご協力をお願いして施行しております市道〇〇号線改築工事（〇〇〇バイパス：岐阜県〇〇市〇〇町〇〇地内）について、平成〇〇年〇〇月〇〇日付け岐阜県告示第〇〇〇号をもって土地収用法（昭和26年6月9日法律第219号）第26条第1項の規定による事業の認定の告示がありました。

この告示がなされますと、この事業用地に対する補償額の算定は告示の時の価格が基準となるなど、土地収用法に基づく種々の効果がこの日から発生します。

このパンフレットは、その主なことがらや今後の必要な手続きなどについて、皆さんに知っていただくため、同法第28条の2の規定により作成したものです。

目次

1	土地所有者及び関係人が受けることができる補償・・・・・・・・・・	1
2	裁決申請の請求と補償金の支払請求について・・・・・・・・・・	2
3	明渡裁決の申立てについて・・・・・・・・・・	4
4	その他・・・・・・・・・・	4
様式第1	裁決申請請求書・・・・・・・・・・	5
様式第2	補償金支払請求書・・・・・・・・・・	6
様式第3	明渡裁決申立書・・・・・・・・・・	7

1 土地所有者及び関係人が受けることができる補償

(1) 土地を収用し、又は使用する場合には、土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償のほか、移転料、営業上の損失など収用又は使用によって通常生ずる損失が補償されます。

ア 土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償

土地又は土地に関する所有権以外の権利については、事業認定（手続開始）の告示の日（〇〇月〇〇日）現在の価格で、その価格が固定されます。補償金は、固定された価格にこの告示の日から権利取得裁決の時（補償金の支払請求を行った方については、支払期限までの間の物価の変動に应ずる修正を加えて算定されます（土地収用法第71条）。）

イ ア以外の損失の補償

移転料、営業上の損失など収用又は使用によって通常生ずる損失については、価格の固定はなく、明渡裁決の時の価格によって算定されます。

(2) 関係人の範囲の制限について

土地所有者以外の方でも、土地又は土地にある物件に関して権利を有している方（たとえば、借地権者、借家人など）は、収用又は使用の手続上当事者として取扱われることになっており、損失の補償を受けることができます（土地収用法では、これらの方を「関係人」と呼んでいます。）。ただし、事業認定（手続開始）の告示があった後に新たな権利を取得した方は、既存の権利を承継した方を除き、関係人に含まれないこととされますので、損失の補償を受けることができません（たとえば、この告示前から存在していた借地権の譲渡を受けた方は、関係人となりますが、この告示以後に設定された借地権を取得した方は、関係人とはなりません。）（土地収用法第8条第3項ただし書）。

(3) 裁決手続開始の登記の効果について

起業者から収用又は使用の裁決申請がありますと、収用委員会では裁決申請書等の地元縦覧手続等が終了した後、裁決手続開始の決定をしてその旨を公告するとともに、裁決手続開始決定に係る土地及びその土地に関する所有権以外の権利について、裁決手続開始の登記を囑託いたします。

この登記には、処分制限の効力が認められていますので、この登記があった後に登記に係る権利の承継等があっても、起業者は原則として裁決手続開始の登記があった時点での権利者を相手として、手続を進めることとなります。

したがって、この登記後に権利を取得した方は、補償金の支払いを受けられません。ただし、相続による承継等例外として承継者を相手として手続を進める場合もあります（土地収用法第45条の3）。

(4) 損失補償の制限について

土地所有者又は関係人は、事業認定（手続開始）の告示の後において、土地の形質を変更し、工作物を新築し、改築し、増築し、若しくは大修繕し、又は物件を附加増置しようとする場合は、あらかじめ岐阜県知事の承認を得る必要があります。この承認を得ていない場合には、これらに関する損失の補償を請求することができなくなりますので、ご注意ください（土地収用法第89条第1項）。

2 裁決申請の請求と補償金の支払請求について

事業認定（手続開始）の告示があった土地については、裁決申請の請求と土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の支払請求をすることができることになっていますので以下の説明を参照のうえ、手続等に遺漏のないようにしてください。

(1) 裁決申請の請求について

ア 次の方が裁決申請の請求ができることになっております。ただし、一団の土地の一部だけの土地についてのみを請求することはできません（土地収用法第39条第2項）。

① 土地所有者

② 土地に関して所有権以外の権利をお持ちの方（たとえば借地権者など）。ただし、先取特権を有する者、質権者、抵当権者、差押債権者又は仮差押債権者は除かれます。

イ 裁決申請の請求は、起業者（〇〇市 代表者 〇〇市長 〇〇〇）に対して裁決申請をせよという請求で、この請求があると、起業者は、2週間以内に裁決の申請をすることになっております。

ウ 裁決申請の請求の手続は、別紙様式第1の裁決申請請求書により行うことになっております。この場合には、請求者が土地所有者又は関係人であることを証する書面（たとえば、登記簿謄本、契約書の写し、土地所有者の証明書）を添付する必要があります。

(2) 補償金の支払請求について

ア 次の方が補償金の支払請求ができることになっております。ただし、一団の土地の一部だけの土地についてのみを請求することはできません（土地収用法第46条の2第1項）。

① 土地所有者

② 土地に関して所有権以外の権利をお持ちの方（たとえば借地権者など）。ただし、先取特権を有する者、質権者、抵当権者、差押債権者又は仮差押債権者は除かれます。

イ 補償金の支払請求は、裁決申請の請求とあわせてするのが原則です。

ただし、次の場合には、裁決申請の請求とあわせてする必要はなく、直ちに、補償金の支払請求をすることができます（土地収用法第46条の2第2項）。

① 起業者が既に裁決の申請をしている場合

② 他の土地所有者又は関係人の方が、既に裁決申請の請求をしている場合

ウ 補償金の支払請求がありますと、請求の日から2箇月以内か裁決手続開始の登記がされた日から1週間以内のいずれか遅い日までに当方が適正に見積った補償金をお支払いいたします（土地収用法第46条の4）。

エ 補償金の支払請求の手続は、別紙様式第2の補償金支払請求書により行うことになっております。

裁決申請の請求をする場合と同様に、自己が土地所有者又は関係人であることを証する書面（たとえば、登記簿謄本、契約書の写し土地所有者の証明書）を添付する必要がありますが、裁決申請の請求とあわせて補償金の支払請求をする場合は、その必要はありません。

オ 残地の収用又は土地の使用に代わる収用を希望される土地所有者は、あらかじめ、岐阜県収用委員会あてに残地収用又は土地収用をしてほしい旨の意見書を提出したうえで、補償金の支払請求をしてください（土地収用法第76条第1項、第81条第1項、第87条）。

3 明渡裁決の申立てについて

土地所有者及び関係人（補償金の支払請求及び裁決申請の請求の場合と異なりすべての関係人を含みます。）の方で、早期移転を希望される方は裁決申請がされた後は、収用委員会に対して明渡裁決の申立てができます（土地収用法第47条の2第3項）。

- (1) 明渡裁決の申立ては、自己が土地所有者又は関係人であることを証する書面（たとえば、登記簿謄本、契約書の写し、土地所有者の証明書）を添付して、別紙様式第3の明渡裁決申立書により行ってください。
- (2) この申立てがありますと、明渡裁決のための必要な審理が開かれ、移転料、営業上の損失などの通常生ずる損失の補償額や土地の引渡し及び建物等の移転の期限が定められます。

4 その他

詳細については、土地収用法の各条項を参照していただきたいと思います
が、ご不審の点がありましたら当方へお問い合わせいただければ係員が説明いたします（担当：〇〇部〇〇課）。

平成 年 月 日

起業者 〇〇市

代表者 〇〇市長 ○ ○ ○ ○

（電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇 内線〇〇〇）

土地所有者

関係人 各位

裁 決 申 請 請 求 書

平成 年 月 日

起 業 者 様

請求人 住所
氏名

土地収用法第39条第2項の規定によって、下記により、裁決申請を請求します。

記

- 1 土地の所在、地番及び地目等
- 2 権利の種類及び内容

補 償 金 支 払 請 求 書

平成 年 月 日

起 業 者 様

請求人 住所
氏名

土地収用法第46条の2第1項の規定によって、下記により、補償金の支払いを請求します。

記

- 1 土地の所在、地番及び地目等
- 2 権利の種類及び内容

明 渡 裁 決 申 立 書

下記により、土地収用法第47条の2第3項に規定する明渡裁決の申立てをします。

記

- 1 起業者の名称
- 2 事業の種類
- 3 土地の所在、地番及び地目等
- 4 権利取得裁決の有無及び既になされているときは、その年月日

平成 年 月 日

申立人 住所
氏名

岐阜県収用委員会 御中

土地収用法に基づく補償等についてのお知らせ

起業者〇〇市が皆様のご協力により進めております市道〇〇号線改築工事（〇〇バイパス：岐阜県〇〇市〇〇町〇〇地内）について、平成〇〇年〇〇月〇〇日付け岐阜県告示第〇〇〇号をもって土地収用法による事業認定（手続開始）の告示がありましたので、土地所有者及び関係人の皆様に、土地収用法第28条の2の規定により、次の事項についてお知らせします。

記

- 1 事業認定（手続開始）の告示があった土地
岐阜県〇〇市〇〇町〇〇地内
（注）この土地を表示する図面は、〇〇市役所〇〇部〇〇課でご覧ください。
- 2 土地価格の固定について
前記1の土地については、事業認定（手続開始）の告示があった日をもって土地価格が固定されることとなります。
- 3 関係人の範囲の制限について
事業認定（手続開始）の告示があった日以後に、新たな権利を取得した方は、既存の権利を承継した方を除き関係人に含まれないこととなります。
- 4 損失補償の制限
事業認定（手続開始）の告示があった日以後に、土地の形質を変更し、工作物を新築し又は増改築等をするときは、あらかじめ岐阜県知事の承認を得なければ、これに関する損失の補償は受けられません。
- 5 裁決申請の請求について
裁決申請は、起業者が行いますが、土地所有者及び土地に関する所有権以外の権利をもっている関係人は、自分が権利をもっている土地について裁決の申請をはやく行うよう起業者に対し請求することができます。
- 6 補償金の支払請求について
土地所有者及び土地に関する所有権以外の権利をもっている関係人は、土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の支払いを起業者に対して請求することができます。この補償金の支払請求は、裁決申請の請求とあわせてしなければなりません。
- 7 明渡裁決の申立てについて
明渡裁決の申立ては、土地所有者及び関係人が早期に移転を希望されるときなどは、直接岐阜県収用委員会あてにすることができます。
- 8 パンフレットの配布について
補償等に関する詳しい内容については、パンフレット「補償等についてのお知らせ」に記載されていますので、必要な方は〇〇市役所〇〇部〇〇課において下されば配付いたします。
- 9 その他不明な点については、〇〇市役所〇〇部〇〇課（電話 〇〇〇－〇〇〇－〇〇〇〇 内線〇〇〇）に照会願います。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

〇 〇 市

7 事業認定後における起業地の範囲等の変更

(1) 事業認定後起業地の変更があった場合の措置

ア 起業地の範囲が増加した場合は、その部分について事業の認定を新たに受け、その部分の補償額は、この新たな事業認定時を基準とすることになる（その部分について土地収用等の必要がないときは、新たな認定を受ける必要はない。）。

イ 起業地の範囲が減少した場合には、減少部分について、法第30条の規定に基づき、知事は告示を行う。一方起業者は、施行規則第13条の3の周知措置を講じなければならない。

ウ 起業地の増減に伴い、法第47条第2号に規定する事業計画の著しい変更があると考えられる場合は、全体につき改めて事業認定を受ける必要がある（変更部分について土地収用等の必要がないときも同様である。）。

この場合、従前の事業認定は、改めて事業認定を受ける前に速やかに失効させることとなる。

エ 収用の事業認定を受けていた起業地が事業計画の変更に伴い、使用で足りることとなった場合には、その変更が法第47条第2号の要件（事業計画の著しい変更）に該当しない限り、改めて事業認定を要せず、そのまま収用手続を進めることができる。

これに対して、使用の認定を受けたものが、収用に変更しなければならない場合には、改めて認定庁の判断が必要であり、起業者は事業認定を受け直さなければならない。

8 事業の認定の失効

事業の認定は、次の場合には将来に向かってその効力を失う。

(1) 起業者が事業の認定の告示の日から1年以内に収用又は使用の裁決の申請をしないとき（法第29条第1項）。

（注）都市計画事業の特例…事業施行期間内（都市計画法第71条第1項）

(2) 起業者が事業の認定の告示の日から4年以内に明渡裁決の申立てをしないとき（法第29条第2項）。

(3) 収用の手続を保留した土地について、事業の認定の告示の日から3年以内に手続開始の申立てをしないとき（法第34条の6）。

(4) 事業の廃止、変更により土地等を収用する必要がなくなった場合で知事がその旨告示したとき（法第30条第4項）。

9 収用又は使用の手続の保留

起業者は、起業地が広範囲にわたる大規模な事業などにおいて、用地職員の配置の都合や予算の制約等の理由によって、起業地の全部又は一部について事業認定後の収用又は使用の手続を保留することができる。しかし、「起業者としては、予算措置及び用地職員の集中活用により、できるだけ手続保留を避けるよう運用に努力すべきである」旨の通達の主旨に留意する必要がある（昭和42年12月19日付け建設省計画局長通達建設省計総発第313号）。

手続保留された範囲の土地については手続開始（手続保留の解除）のときまで、事業認定による主な効果は発生せず、裁決申請期限が猶予される。

(1) 手続保留の申立て（法第32条第1項）

事業の認定の申請と同時にしなければならない。

(2) 手続開始の申立て（法第34条）

起業者は、事業の認定の告示があった日から3年以内に都道府県知事に手続を開始する旨の申立てをしなければならない。この期間内に手続開始の申立てをしないときは、事業の認定は将来に向かって失効する。