

都市計画事業承認を活用した事業における用地測量の実施時期等について

東京国道事務所 用地第二課 栗山 勝成

1. はじめに

国の直轄道路事業では、これまで任意による用地取得が困難な案件については、土地収用法に基づく事業の認定を経て収用しているケースが多く占めていたところである。

一方、都市計画決定の手続きを経て都市計画施設として位置付けられている事業については、昨今、都市部を中心に都市計画法の事業の承認（以下「事業承認」という。）を経て、用地取得の初期段階から事業工程に合わせて計画的に収用手続の活用を検討していくケースが少しずつ増えてきている。

当所所管の両国拡幅、品川基盤整備事業においては、現在、事業承認の手続きを経て、任意での用地取得を進めているところであるが、東京都や特別区での都市計画法の事業認可のケースと大きく違うのは、用地測量（権利者調査含む。）を実施するタイミングという点が挙げられる。

具体には、直轄道路事業においては、事業承認後に用地測量・物件調査を開始している一方で、東京都や特別区では事業認可前に用地測量だけ先に完了させているケースが多くみられる。

そこで、直轄事業の事業承認後に用地測量を実施していることの判断理由と合わせ、東京都や特別区のように事業認可前に用地測量を完了させることのメリット等を考察する。

2. 国、東京都・特別区のそれぞれの事業の流れ

図-1 両国拡幅（東京国道施行）の事業の流れ



図-2 補助132号線（杉並区施行）の事業の流れ

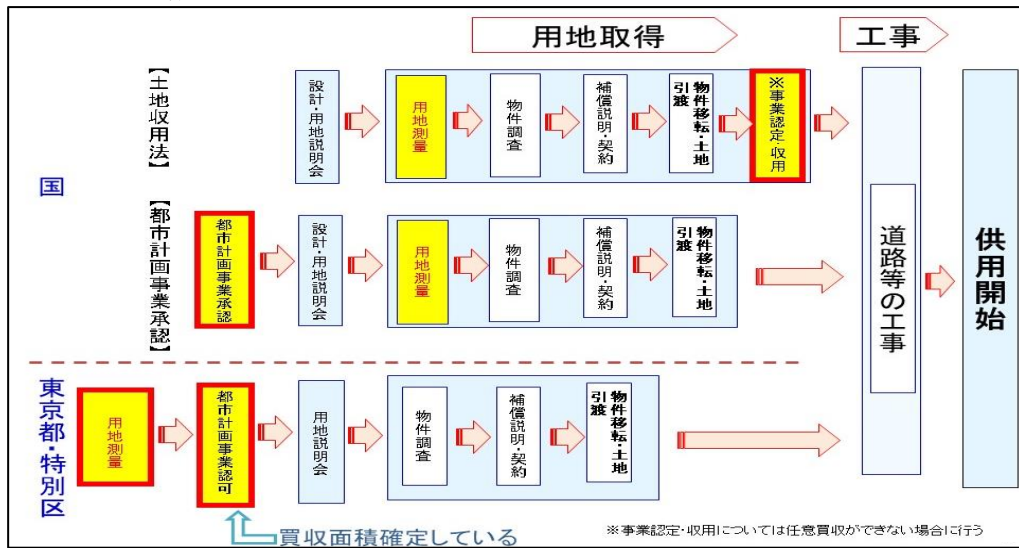


写真-1 両国拡幅（東京国道施行）現地写真



写真-2 補助132号線（杉並区施行）現地写真

図-3 国、東京都・特別区それぞれの事業の流れの比較



土地収用法の事業認定の場合、「地権者説明会→用地測量・物件調査→用地交渉→事業認定・裁決申請」という事務手続の流れについては、国の直轄事業も東京都・特別区においても違いはない。

しかし、都市計画法の事業承認の場合、国の直轄事業では「事業承認→地権者説明会→用地測量・物件調査→用地交渉→用地買収」という流れになる一方で、東京都や特別区の場合、まず用地測量（権利者調査含む。）を行い、その後に「事業認可→地権者説明会→物件調査→用地交渉→用地買収」となるため、用地測量の実施時期に両者の違いが生じる。

なお、東京都や特別区は事業認可の申請の際には、用地測量や権利者調査が完了していることから、補償の相手方となる地権者が特定され、買収面積が確定していることとなる。

3. 土地収用法上の事業認定と都市計画法上の事業承認（認可）の違い

土地収用法上の事業認定と都市計画法上の事業承認（認可）の違いについては、およそ以下のとおりとなる。

表-1 事業認定と都市計画事業承認の比較

	事業認定	都市計画事業承認
申請時期	用地買収が進み、任意での解決が困難になったとき	事業着手時
メリット	・都市計画範囲外でも合理的理由があれば、収用の範囲に取り込める	・事業期間内であれば効力は失効しない（期間延伸可能） ・事業認定ほど厳格な審査ではない（都市計画との適合性、施行期間の適切性、行政機関の免許・許可等） ・公聴会・社会資本整備審議会の開催が不要
デメリット	・事業認定の効力は原則1年のみ（裁決申請しないと失効（3年の手続き保留は可能）） ・公聴会・社会資本整備審議会の開催が必要 ・審査が厳格（事業の公益性、早期の効果発現の必要性）	・収用権は都市計画の範囲まで
事例	両国拡幅事業（緑一区間）（未申請）	両国拡幅事業（両国二、緑三区間） 品川駅西口基盤整備事業

大きな特徴としては、事業認定においてデメリットとされている点は、事業承認においては解消されており、それがメリットとなっているということである。一概には断言できないが、事業認定又は事業承認による収用制度の活用という効果面から見ると、事業承認を選択することに大きなメリットがあるとも言える。こういったことを背景にして、直轄道路事業における事業承認の手続を活用したケースが増えてきているものと推察される。

4. 【事業承認前に用地測量を行うこと】のメリットについて

上記のとおり、都市計画事業については、都計事業の認可又は承認の告示をもって、事業認定の告示とみなされ、事業認定がなされたのと同様の効果が生じる（都市計画法第69条、第70条及び第71条）。

その結果、手続き保留の場合を除いて、土地収用権の付与により発生する効果・制限として、以下のようなものが挙げられる。

- ① 裁決申請の請求及び補償金の支払請求（いわゆる逆収用請求）
- ② 土地代金の価格固定
- ③ 関係人の範囲の制限 等

これらの効果等も勘案した上で、承認前の用地測量実施のメリットについて、考察する。

4. 1 早期買取り要望者への対応（任意買収）

事業承認前に用地測量が完了していれば、事業承認後、地権者からの早期買取り要望があった場合、更地のケースであれば、土地代金の算定さえ行えばよく、物件が存するケースでも、後は物件調査と補償金算定を行えば、補償交渉が進められるため、早期の対応が可能となる。一方、事業承認後の用地測量の場合、用地測量に一定の時間を要することで、早期買取り要望の意向に添えず、すぐに対応ができないどころか、当該土地を第三者に売却してしまう恐れもあり、結果として事業の進捗を遅らせることにも繋がりがかねない。

4. 2 逆収用請求（裁決申請請求及び支払請求）への対応

地権者から補償金の支払請求（逆収用請求）があった場合、起業者は2週間以内に収用委員会に裁決申請を行い、さらに、原則2ヶ月以内に補償金を見積もり、地権者に払う必要が生ずることになる（土地収用法第39条第2項、46条の2第1項、46条の4）。

このような場合にも、用地測量が完了していれば、権利者が特定され、収用対象面積が確定していることで、その後の迅速な事務手続が可能というメリットが挙げられる。

4. 3 土地収用法第28条の2の周知措置

本規定により、起業者は、土地所有者及び関係人に対し、裁決申請の請求及び補償金の支払請求等の種々の効果・制限について、書面により説明する義務が課されている。

そのため、事業承認前に用地測量を行った場合、権利者調査で特定した権利者に対し、周知措置を速やかに行うことができる。一方、事業承認後に用地測量を行う場合、事業承認の告示の時点では、土地登記簿等の公的資料に記載されている権利者しか把握することができず、公的資料では把握できない関係人等の権利者（例：相続人等）の特定作業が遅れることによる周知措置にタイムラグが生じることが考えられる。

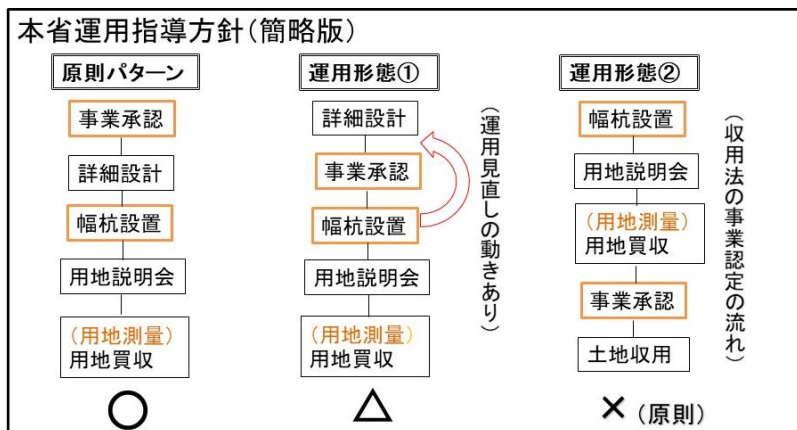
4. 4 早期の工事着手

事業承認前に用地測量が完了している場合、事業承認後、早期に用地買収に着手することが可能となるため、結果として、工事着手までの期間の短縮化につながる可能性がある。

5. 直轄道路事業において事業承認後に用地測量を実施している理由

5. 1 本省都市局の見解

実務の運用に当たっての本省の見解としては、事業承認の手続が残件の収用を目的とした制度ではないことから、事業着手前の事業承認が必要であるという基本原則が示されている。



5. 2 予算措置上の懸案

予算措置の運用上、事業化前の調査は環境アセス等が主な対象となっているため、用地測量等に要するまとまった予算を調達することが、現状困難であると推察される。

6. 結論

【事業承認前に用地測量を行うこと】のメリットについては、

- 早期買取り要望者への対応 (任意買収)
⇒事業承認後、早期の買取り対応が可能
- 逆収用請求への対応
⇒買収面積及び権利者が特定されており、早期の補償金見積もりの対応が可能
- 早期の工事着手
⇒事業承認から工事着手までの期間の短縮効果の期待

このように、用地測量を先行的して実施することのメリットは十分にあり、今後、事業承認の手続の活用が増えていく可能性が高いことから、本省運用の見直し、事業化前の計画的な予算措置という前提のもと、直轄道路事業においても、先行的に事業化前に用地測量を行うことについて、ケース・スタディー的に取り組んでいくべきものと思料する。