

# 平成29年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 最終的な調整結果

管理番号

310

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

土地利用(農地除く)

## 提案事項(事項名)

所有者を特定することが困難な土地について、公共事業に係る用地取得の際の手続きの緩和

## 提案団体

中津川市

## 制度の所管・関係府省

内閣官房、総務省、法務省、農林水産省、国土交通省

## 求める措置の具体的内容

公共事業に係る用地取得の際に、長期間相続登記がなされていないなど、所有者を特定することが困難な土地については、地方公共団体が所有者不明のまま土地利用権を設定し、必要な施設整備を行うことができる仕組みを構築するなど、必要となる手続きの簡素化を求める。

## 具体的な支障事例

道路整備事業による用地取得の際、3代前より相続登記がされておらず、権利者が100人程いたため、所有者の探索や権利関係の整理が必要となった結果、売買契約の締結に不足の日数を要するなど、工事の着工に至るまでに大きな事務的な負担があった。

また、着工が遅れたことに伴い、当初計画していた時期より3年近く供用開始が遅れた。

国は、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」により、社会資本整備に係る事業において用地買収を伴う際、土地所有者の所在が把握できなかった場合の解決方法として、財産管理制度等の土地利用に係る現行制度の活用などを促しているところであるが、実態としては、予算措置(国庫補助金に係る長期計画との調整や予算繰越に係る制限等)や、全体の道路整備計画を勘案した用地取得までの時間的制約といった事情から、現行制度の活用では解決が難しい事案も存在している。

## 制度改正による効果(提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等)

所有者を特定することが困難な土地について、公共事業に係る用地取得の際に必要な手続きが簡素化されれば、事務的な負担が大きく軽減され、公共事業による土地の利活用の推進に資する。

## 根拠法令等

所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン

## 追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)

福島県、埼玉県、中井町、静岡県、浜松市、名古屋市、田原市、滋賀県、鳥取県、広島県、熊本県、大分県、鹿児島市

○本県の現状として、土地の所有者や相続人の所在や存否が不明の場合、財産管理人制度を活用しているが、多大な時間と労力を要し事業が長期化するなどの支障が生じている。通常1案件につき2名体制で、相続関係図の作成(3~6ヶ月)、行方不明者の調査(3~6ヶ月)、法務局や家庭裁判所等関係機関との協議・審査等(6ヶ月程度)を行っている。所有者(相続人)の存否や所在の不明な土地については、地域ニーズに対応した幅

広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築を早急に行ってもらいたい。

○本県においても同様の支障事例があり、時間的、予算的負担も生じており、手続きの簡素化を求める。東日本大震災で被災した海岸堤防の復旧工事において、事業用地として所有権保存登記がされておらず、表題部のみの49名共有地を取得する必要があった。現占有者は時効取得を費用の面で諦めたことから、起業者が所有者不明の土地として、不在者財産管理人を選任し、裁判所から権限外行為許可の審判を受け、土地売買契約を締結した。この土地の保存登記を行うためには、確定判決を得る必要があるため、不在者財産管理人との間で、訴え提起前の和解の手続きを行うこととした。和解の申立には議会の議決が必要であり、議会の議決を経て、裁判所に和解の申立を行い、和解調書の交付を受け、所有権保存登記を行い用地を取得することとしている。(現在手続き中)

○道路改良事業の用地買収において、登記簿が表題部のみで氏名だけが記載された7人共有名義の土地がある。明治時代ごろから相続されておらず、住所不明のため相続人の特定が困難な地権者があり、用地取得に支障をきたしている。

○相続人多数、所有者が行方不明により用地取得を断念した事例もあった。

○市の中心部においては相続財産に価値があり、相続が概ね完了している場合が多いが、都市縁辺部の農地等のうち、寺社や自治区所有の土地が檀家や住民の共有持分になっていることがあり、何代にもわたって相続が行われていない場合がある。これが中山間部や山間部となると自治区等持ちの共有地のみならず、個人所有でも何代にもわたり相続が未完了の案件があり、事務の大きな障害になっている。国内において同様な事例は多く存在すると考えられ、今後、予想される人口減少と労働力の流動化が激しくなると更にこのような状況が進み、このことにかかる事務量や事務費の大幅な増大が懸念されるため、早急な法整備が必要である。

○急傾斜地崩落対策事業に係る用地取得の際に、登記簿表題部に氏名のみが記載されている地権者がおり、住民票、住民票(除票)、戸籍謄本、改製原戸籍等の調査を行ったが不明であった。継続調査の結果、旧土地台帳に居住していた村までの記載を発見した。後日、居住地(村)、氏名のみから役場の協力のもと調査を行った結果、天保12年生まれの人物又はその前戸主(共に氏名が同じ)である可能性が高いことは判明した。しかし、ともに死亡又は失踪していることから追跡調査はできなかった。居住地付近の寺院の過去帳や地元の聞き取り調査を実施するが、有力な情報は得られず。現在、失踪届の提出された県外市町村へ戸籍情報を照会中である。急傾斜事業のため用地補償費は廉価であり、財産管理人制度を活用した場合、予算超過となることが明らかであり、早期の制度改正を要する。

○河川の事業用地のなかに大正時代から相続登記がなされないまま放置されている物件があり、登記名義人の相続人を調査した結果、除籍簿が保存期間(平成22年6月1日以前は80年間)の経過により廃棄されているため、相続人調査を完了することができず、対応に苦慮している事例がある。

○道路の事業用地のなかに村落共有地があり、役員の共有名義で登記されているものの、大正時代から相続登記がなされないまま放置されているため相続人調査を行ったが、除籍簿が保存期間(平成22年6月1日以前は80年間)の経過により廃棄されており、権利者を特定することができない。認可地縁団体の設立および認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例を活用することも検討しているが、事務的に負担が大きく、対応に苦慮している。

○本県では、河川改修工事の事業予定地において、以下のとおり関係機関等との調整などに膨大な時間を要するなど対応に苦慮している事例がある。

- ・ 土地の登記簿は保存登記がなく、表題部のみの登記であり、表題部の土地所有者は所在地不明のため、死亡確認ができない。
- ・ 不在者財産管理人を選任することとなるが、所在不明のため、東京家庭裁判所への申立が必要となる。
- ・ 不在者財産管理人を選任し、裁判所からの権限外行為のもと、契約締結ができたとしても、保存登記ができないため、所有権確認請求訴訟を提起する必要がある。
- ・ 所有権の確認訴訟は、一級河川であるため、国が提起する必要がある。

所有者を特定することが困難な土地については、全国どの都道府県においても存在していると考えられるが、公共事業用地の円滑な取得の妨げになっていると認識している。現在、国の「所有者不明土地問題研究会」において、所有者不明土地の公共的事業の利用円滑化について検討がなされており、平成29年10月下旬に公表が予定されている提言内容について注視しているところである。

○都市計画道路事業用地において、明治時代に所有権保存登記がなされ、以来、相続登記がなされていないため、法定相続人が約200名に及ぶ土地がある。相続人の中には、海外移住者や生存及び居所不明者が含まれていることから、用地交渉が難航し、事業着手から20年以上経過した現在も用地取得に至っていない。現行の不動産登記法では、共有地を分筆する際には、共有者全員の同意を必要とすることから、任意協議にて当該土地取得することは、ほぼ不可能である。そこで、公共事業における用地買収に際しては、共有者の過半数の同意により分筆登記を可能とするよう制度改善が必要であると考えられる。これにより、内諾者と持分契約・登記が可能となり、後に収用裁決手続きへと進展した場合にも、内諾者を巻き込むことなく真に手続きが必要な権利者

のみを対象とすることができ、また、民法 258 条に基づく分割請求訴訟も可能となることから、公共事業の促進に繋がるものとする。

#### 各府省からの第 1 次回答

所有者を特定することが困難な土地の有効活用に関しては、経済財政運営と改革の基本方針 2017(平成 29 年 6 月 9 日閣議決定)において、「公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築」等について、「関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す」とされているところであり、今後、関連する審議会等における議論を踏まえつつ検討を進めてまいりたい。

#### 各府省からの第 1 次回答を踏まえた提案団体からの見解

所有者を特定することが困難な土地については、支障事例にあるように各自治体は用地取得に伴う様々な問題を抱えている。  
関連する審議会等においては速やかに議論を行い、関係省庁が一体となって手続事務等が簡素化されるよう、検討をしていただきたい。

#### 各府省からの第 1 次回答を踏まえた追加共同提案団体からの見解

—

#### 全国知事会・全国市長会・全国町村会からの意見

【全国市長会】  
提案団体の提案の実現に向けて、積極的な検討を求める。

#### 提案募集検討専門部会からの主な再検討の視点（重点事項）

○地方側の意見も踏まえながら、1 次回答のとおり新たな仕組みの構築に向けて、引き続き検討いただきたい。

#### 各府省からの第 2 次回答

所有者を特定することが困難な土地の有効活用に関しては、経済財政運営と改革の基本方針 2017(平成 29 年 6 月 9 日閣議決定)等も踏まつつ、引き続き、関係省庁が一体となって検討を進めてまいりたい。  
前回回答以降、国土交通省の国土審議会においては、9 月 12 日に土地政策分科会の第 1 回特別部会を開催したところ。同部会は 12 月上旬頃までに 3 回程度開催し、年内に中間取りまとめを行う予定。  
(参考 URL : [http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s103\\_tokubetu01.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s103_tokubetu01.html))

#### 平成 29 年の地方からの提案等に関する対応方針（平成 29 年 12 月 26 日閣議決定）記載内容

6【国土交通省】  
(25)所有者を特定することが困難な土地の利用の円滑化  
所有者を特定することが困難な土地については、その利用の円滑化を図るため、公共事業のために収用する場合の手続を合理化するとともに、一定の公共性を持つ公共的事業のために一定期間の利用を可能とする新たな仕組みを構築する。  
(関係府省:内閣官房、総務省、法務省及び農林水産省)