

手続きの簡素化に関する通知関係文書

(平成 25 年 3 月 8 日～4 月 5 日までに発出されたもの)

I－④ 所有者不明土地に係る手続きの円滑化

青森県
岩手県
宮城県
福島県
茨城県
千葉県
仙台市

各土地区画整理担当部局長殿

国土交通省都市局市街地整備課長

津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について

津波被災地においては、早期復興に向けて土地区画整理事業を促進させるため、合意形成等に努められているところであるが、土地区画整理事業の早期工事着手、円滑な事業進捗を図るための方策について、下記のとおり、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、貴管下関係機関に対しても、この旨周知徹底方お願いする。

記

1 早期工事着手のための方策

土地区画整理事業に関する工事については、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)第98条第1項の規定により、仮換地指定の後に着手するのが原則である。地方公共団体等施行事業の仮換地指定については、必要となる土地区画整理審議会の選挙手続を短縮できる措置を講じている(土地区画整理法施行令(昭和30年政令第47号)第42条の2第1項)ことから、本措置の適切な活用を通じ、仮換地指定の早期化及び工事着手の迅速化を図られたい。

また、仮換地指定の前であっても、法第78条第1項に規定する損失補償を伴う場合を除き、土地区画整理事業の工事实施に関する地権者の同意(いわゆる起工承諾)を得られた箇所から順次工事を実施することが可能であり、本手法を適時・適切に活用することを通じ、工事着手の迅速化を図られたい。

2 円滑な事業進捗のための所有者不明の土地の柔軟な取扱い

所有者不明の土地が存在する場合、土地区画整理事業においては、法第133条第1項の規定により、換地処分の際などにおける土地所有者等への通知に当たって、公告をもって書類の送付に代える(いわゆる公示送達)ことができることから、公示送達制度の適切な運用等を通じ所有者不明の土地についても換地処分を進める等、土地区画整理事業の手続の柔軟な進捗を図られたい。

なお、法第133条第1項の「過失がなく」の要件を充足するためには、通常は、登記簿、戸籍簿及び住民票の調査、周辺聞き取り調査等の施行者が一般に行うと想定される調査をすることによってもなお、書類の送付を受けべき者の住所等を確知できないことをもって足りると解される。

【参考】

○土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)

(移転補償等に伴う損失補償)

第七十八条 前条第一項の規定により施行者が建築物等を移転し、若しくは除却したことにより他人に損失を与えた場合又は同条第二項の照会を受けた者が自ら建築物等を移転し、若しくは除却したことによりその者が損失を受け、若しくは他人に損失を与えた場合においては、施行者(施行者が国土交通大臣である場合においては国。次項、第百一条第一項から第三項まで及び第百四条第十一項において同じ。)は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

(仮換地の指定)

第九十八条 施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。この場合において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。

2~7 略

(書類の送付にかわる公告)

第一百三十三条 施行者は、土地区画整理事業の施行に関して書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくてその者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、その書類の内容の公告をすることをもって書類の送付にかえることができる。

2・3 略

○土地区画整理法施行令(昭和三十年政令第四十七号)

(災害の場合における選挙の特例)

第四十二条の二 災害の発生により急施を要する土地区画整理事業であつて、法第九十八条第一項の規定による仮換地の指定をすみやかに行うことが特に必要であり、かつ、国土交通大臣が相当と認めて指定したものに係る土地区画整理審議会の委員の選挙に関し第二十条、第二十一条第一項及び第三項、第二十二条第二項並びに第二十四条第二項の規定を適用する場合には、第二十条及び第二十一条第三項中「二十日」とあるのは「二週間」と、第二十一条第一項中「二週間」とあるのは「一週間」と、第二十二条第二項中「二十日前」とあるのは「十日前」と、第二十四条第二項中「十日」とあるのは「五日」とする。

2 前項の規定による国土交通大臣の指定があつた場合においては、市町村長等は、第十九条の公告をする前にその旨を公告しなければならない。

事 務 連 絡
平成 2 5 年 4 月 3 日

住宅再建・まちづくり復興事業担当部局長 殿

※青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、千葉県、仙台市

国土交通省都市局都市安全課長
市街地整備課長
住宅局住宅総合整備課長
水産庁漁港漁場整備部防災漁村課長
復興庁統括官付参事官(地域・インフラ担当)

住宅再建・まちづくりの復興事業に係る所有者不明等の場合の
用地取得の迅速化及び入札手続きの早期化について

東日本大震災の被災地における住宅再建・復興まちづくりの加速化に向け、所有者不明等の場合の用地取得の迅速化及び入札手続きの早期化については、関係省庁と協力し、対応しているところです。

つきましては、下記についてご留意のうえ、住宅再建・復興まちづくりの加速化を図られるようお願いいたします。

なお貴県におかれては、貴管下の被災市町村に対しこの旨周知いただくよう、よろしくお取り計らい願います。

記

1. 所有者不明等の場合の用地取得の迅速化について

東日本大震災の被災地における住宅再建・まちづくりの復興事業（以下「復興事業」という。）に伴う用地取得については、土地の所有者の所在が不明であるなど、所有者の調査が困難であるため、復興が進まないケースがあるとの指摘がされています。

復興事業の実施に当たり、自治体が用地取得を行う場合等には、不明地権者の調査を司法書士、補償コンサルタント等に委託することにより、用地取得の迅速化が図られる場合もあります。防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、災害公営住宅整備事業及び漁業集落防災機能強化事業に係る当該調査費については、各復興事業の

事業計画作成費等[※]として、東日本大震災復興交付金等を充てることのできることから、必要に応じて、活用願います。

なお、法務省民事局民事第二課長より、日本司法書士会連合会会長に対し、被災地の自治体から、登記の嘱託に係る事件の土地の所有者の所在探索又は所有権の登記名義人の相続人の調査の依頼を受けたときは、積極的に対応するよう、会員に周知願う旨、依頼されていることを申し添えます。

(※各復興事業について、東日本大震災復興交付金交付要綱(国土交通省)附属編または東日本大震災復興交付金基金交付要綱(国土交通省)附属第Ⅱ編の以下の部分に該当します。(漁業集落防災機能強化事業を除く。))

防災集団移転促進事業：別表(7)事業計画等の策定に関する事業 ウ 権利の調査及び評価

津波復興拠点整備事業：津波復興拠点のための用地取得造成 イ 測量試験費

災害公営住宅整備事業：「災害公営住宅整備事業等対象要綱」第4条表中(イ)欄「用地取得造成事業」に係る(ロ)欄「事務費」

漁業集落防災機能強化事業：東日本大震災復興交付金交付要綱(農林水産省)または東日本大震災復興交付金(復興交付金基金)交付要綱(農林水産省)の別添5 漁業集落防災機能強化事業における第4 助成 2 対象経費 (1) 工事費 (エ) 測量及び試験費

2. 復興事業に係る入札手続きの早期化について

復興事業に係る入札契約方式の選択に当たっては、復興事業の緊急性等を勘案し、地方自治法上認められている契約方式(一般競争入札を原則としつつ、一定の場合は指名競争入札及び随意契約が認められている)のうち、出来るだけ早期に住宅再建・復興まちづくりを進める観点から適切な入札契約方式を選択すべきであることにご留意願います。