

— 用地取得加速化プログラムの具体的内容 —

- (1) 自治体の用地事務支援 ・ ・ P 1
- ・ 実務支援チームの取組の強化
 - ・ 相続や共有により多数の権利者がいる場合の処理方法
- (2) 財産管理制度 ・ ・ P 4
- (3) 土地収用制度 ・ ・ P 5
- ・ 復興事業における事業認定適期申請ルールの周知等について
 - ・ 土地所有者等不明の場合の収用裁決手続について
 - ・ 収用委員会による裁決手続の迅速化に向けた取組の推進
- (4) 事業手続の簡素化・工夫等 ・ ・ P 9
- ・ 防災集団移転促進事業における事業計画変更の簡素化・用地取得における境界確定について

用地取得加速化プログラムの概要

| |
|------------------------------|
| 主な事業 |
| 財産管理制度の活用 (注) ◆は裁判所における取組 |
| 所有者等が不明の場合 |
| 土地収用手続の迅速化 |
| 事業手続の簡素化・工夫等 |
| 自治体の用地事務支援（ノウハウの提供） |

| |
|--|
| 公共インフラ関係 (防潮堤・道路等) |
| 【これまでの取組】 ○財産管理人の候補者確保等の協力を最高裁、日弁連、日司連に要請 ◆手続の簡素化（行方不明届等の活用） ◆手続の迅速化（申立書類の審査から調査嘱託までを短期間で実施） ○◆手続に関するQ & Aモデルの作成 ◆裁判所の態勢の整備 |
| 【実績】 ◆財産管理人の候補者の確保（岩手93名、宮城167名） ※25年6月段階 ○◆ 家裁・復興局の連携による市町村訪問 |
| 【これまでの取組】 ○事業認定手続について ・事業認定手続の準備作業の早期着手、前広な情報共有 ・土地収用法上の事前説明会の開催方法の効率化 ・事業認定の審査の迅速化（通常3ヶ月→2ヶ月以内に） ○収用裁決手続について 指名委員制度の活用や収用委員会事務局の体制強化を通知 ○土地収用に関する実務研修の実施 |
| 【実績】 ○用地取得加速化モデルにおいて、 ・申請書類の早期概成（県は当初1～2年要すると懸念→ 着手後4ヶ月で概成 ） ・収用法の説明会と用地説明会を兼ねて開催（3ヶ月前倒し） ・事業認定の申請から告示まで 約50日で完了 |
| 【これまでの取組】 ○関係省庁等からなる実務支援チームによる支援 ・用地事務の外注促進（東北地整局の事例紹介、補償コンサルタントのリスト提供等） ○財産管理制度、相続等についての出張勉強会（家裁、司法書士会と連携）の開催 ○証明書等の公用請求の迅速化（総務省、法務省から全国の自治体等へ協力要請） ○国から司法書士会、補償コンサルタント協会等への調査の協力依頼 ○所有者の調査を委託する調査費に復興交付金を充てることができる旨を通知 |

| | | | |
|---|---|---|--|
| 津波復興拠点整備事業 | 災害公営住宅整備事業 | 防災集団移転促進事業 | 土地区画整理事業 |
| 【復興事業における新たな特別措置】 ◆ 財産管理人の候補者の拡大(岩手157名、宮城255名、福島69名)(福島につきさらに75名を確保予定) →不足が見込まれる時は、3県以外の弁護士会、司法書士会からも候補者を確保 ◆仙台、福島及び盛岡の各家裁から管内全自治体に対し、Q & Aを送付 ◆手続の迅速化等 ・震災復興事業における自治体申立てについては、従来の住所地ではなく不動産の所在地の家庭裁判所での申立てや、買取対象不動産のみを記載した財産目録の提出等、申立てや提出書類等の点において、より柔軟に対応 ・選任申立てから選任までの期間（必要な書類が揃っているなどの場合）：1ヶ月程度→1～2週間程度 ・権限外行為許可（土地売買の許可等）の申立てから許可までの期間（必要な書類が揃っているなどの場合）：3週間程度→1週間程度 【選任状況】 ・25年4月以降18件選任（平成25年9月20日時点。復興関連のものに限る。） | 【復興事業における新たな特別措置】 ○早期の事業認定申請 ・復興事業について事業認定申請手続を早期に行うことが可能である旨通知（3年8割を待たずに収用手続に移行） ○不明裁決の手続を起業家向けに明確化・周知 ○収用委員会の裁決手続迅速化に向けた全国の運用事例の調査・共有 | ○住宅団地の位置等の変更を柔軟に行えるよう、 届出だけで計画変更ができる範囲を拡大 ○国土調査の成果の活用や官民境界を実測した上で民地の内訳は 登記簿面積で按分 するなどの工夫について通知発出 | 用地買収を前提としない土地区画整理事業については、土地所有者が不明の場合でも仮換地指定等の法定手続を行うことが可能であり、個々の土地所有者の同意は不要。なお、自治体が公共用地を先行買収する場合に、不明者がいれば、左記のスキームの活用が可能。 |
| ※50戸未満の災害公営住宅事業、防災集団移転促進事業、土地区画整理事業は収用事業の対象外 | | | |

| |
|--|
| 【これまでの取組】 ○関係省庁等からなる実務支援チームによる支援 ・用地事務の外注促進（東北地整局の事例紹介、補償コンサルタントのリスト提供等） ○財産管理制度、相続等についての出張勉強会（家裁、司法書士会と連携）の開催 ○証明書等の公用請求の迅速化（総務省、法務省から全国の自治体等へ協力要請） ○国から司法書士会、補償コンサルタント協会等への調査の協力依頼 ○所有者の調査を委託する調査費に復興交付金を充てることができる旨を通知 |
| 【実績】 ○ 約37市町村 を訪問。 ○岩手県において、モデルケース（用地取得加速化モデル）を選定し、課題解決に取り組む ○新たに1町が補償コンサルタントに用地取得支援関連業務を外注したほか、6市町が権利者調査等の補償コンサルタント、司法書士への外注を検討、着手。 |
| 【復興事業における新たな特別措置】 ○相続や共有などにより権利者が多数の用地の処理方法の周知 ○市町村ごとに担当者を決め、定期的に訪問するとともに、要望に応じて個別にきめ細かく支援 ○特に用地取得業務の外注を強く推進 |

【加速化の効果】

- ⇒ 財産管理人の選任申立てから権限外行為許可（土地売買の許可等）までの期間の大幅短縮へ
- 全体で半年以上かかるとの自治体の懸念
- ⇒ 裁判所の審理は**最短3週間程度でも可能**

- ⇒ 事業認定手続の期間短縮 **3か月⇒約50日で完了**
- ⇒ 収用委員会の裁決手続迅速化に向けた全国の運用事例の調査・共有

- 用地取得加速化モデルの知見を共有することで、今後の防潮堤等の収用手続が加速化

- ⇒ **造成工事の早期着手が可能に**

- ⇒ **復興庁ほか関係省庁、家裁、県司法書士会等の関係者が一丸となって支援、具体の課題を解決**

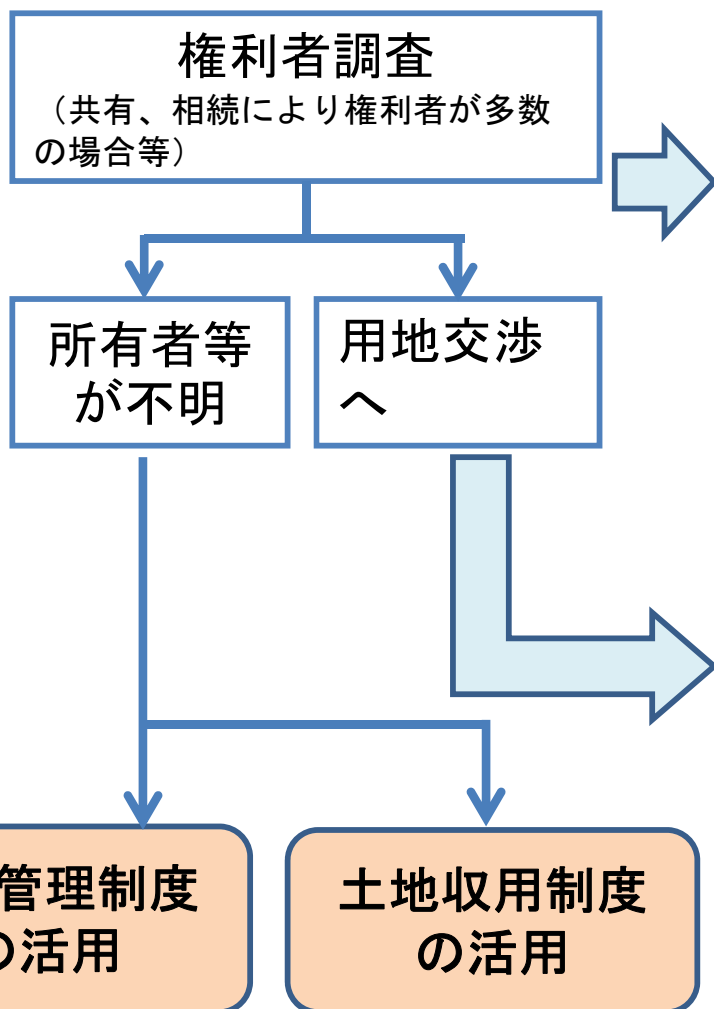
(1) 自治体の用地事務支援

用地取得事務の流れ

外注実績

6市町が権利者調査等の外注を検討、着手

1町が用地取得支援業務等を外注



加速化プログラムの具体的内容

【用地取得事務全般の支援】

- 関係省庁等からなる実務支援チームによる支援
 - ・市町村ごとに担当者を決めて定期的に訪問するとともに、要望に応じて個別にきめ細かく支援。特に用地取得業務の外注を強く推進
 - ・自治体の用地職員の研修・勉強会の実施

【証明書等の公用請求の対応の迅速化】

- 全国の自治体において、被災地の復興事業に係る戸籍の記録事項証明書、住民票の写し等の処理を迅速化

【自治体のニーズに応じた外注の推進】

- 権利者調査の外注、補償説明の外注、用地交渉までの外注など自治体のニーズに応じた外注(それぞれの場合の仕様書・積算基準、外注事例を提供。また、外注先となる補償コンサルタントのリストを個々の業者の業務分野も含めて提供)
- 防災集団移転促進事業等において調査を委託する場合、復興交付金を充当
- 国交省から日本補償コンサルタント協会へ、法務省から日本司法書士会連合会へ協力依頼

【難しい用地取得案件の支援】

- 相続や共有などにより権利者が多数の用地の処理方法の周知

・実務支援チームの取組の強化

(加速化措置の内容)

復興庁、関係省庁等からなる実務支援チームによる市町村の用地事務の支援(25年3月より始動)

1. 現在の主な対応状況

○津波被災市町村が抱える課題の解決を支援

- ◆平成25年3月以降、復興庁、関係省庁等が連携し、津波被災市町村の用地担当者が直面する課題の相談にのり、市町村の担当者と共にその解決に取り組んでいる。
- ◆被災三県のべ37市町村を訪問。

【主な取組実績】

○用地業務の外注促進

⇒東北地方整備局の協力を得て市町村に用地交渉業務や権利者調査の外注事例を紹介

例) 1町が新たに用地取得支援業務を外注

○財産管理制度の活用

⇒仙台家裁の協力を得て円滑な申立て

例) 1市が申立て、用地取得を完了するなど、活用されだす。

○相続等について勉強したい

⇒宮城県、福島県の司法書士会の協力を得て、市役所・役場を訪問し職員勉強会を開催

○東北地方整備局の協力を得て地権者が海外にいる場合の参考事例等を提供

○復興事業に係る証明書等の公用請求の迅速化を支援すべく、復興庁から要請し、総務省、法務省が連携して全国の自治体等に協力依頼(通知発出)

2. 課題と今後予定している主な施策

○実務支援チームの取組の強化

- ◆実務支援チームの取組を更に強化し、用地取得の加速化を支援する。
- ◆具体的には、
 - ・市町村ごとの担当者を決め、定期的に訪問するとともに、要望に応じて、個別にきめ細かく支援。
 - ・特に用地取得業務の外注を強く推進。

【今後の主な取組】

○用地業務の外注促進

⇒市町村の用地取得の業務の実態やニーズに応じた外注ができるよう支援。

○財産管理制度の活用

⇒家裁の協力を得てきめ細かく支援。

○外部専門家との連携

⇒岩手県の司法書士会の協力に加え、復興局、家裁、地方法務局が連携して、市役所・役場を訪問し職員勉強会を開催予定

○難しい用地取得案件の支援

⇒相続や共有により所有者が多数の土地など、難しい用地取得案件について、実務支援チームが市町村を訪問し、国のノウハウを提供、きめ細かく支援。

・ 相続や共有により多数の権利者がいる場合の処理方法

相続人調査に人手・時間がかかる
(相続登記未了のもの。相続人の存在が不明の場合もある。)

○権利者調査の補償コンサル・司法書士への外注

○相続人の存在の不明時は相続財産管理制度の活用
(申立て)

相続人・共有者所在調査に人手・時間がかかる(所在不明の場合もある。)

○所在調査の補償コンサル・司法書士への外注

○相続人等の所在不明時は不在者財産管理制度の活用
(申立て)

権利者との交渉に人手・時間がかかる(遠隔地所在の場合もある。)

○交渉業務の補償コンサルへの外注(取得用地単位での外注も活用)

相続人間の遺産分割協議がすすまない(応じない者がいる。)

○収用適格事業については、土地収用制度の活用も可能

○当該用地のみの遺産分割協議も可

○調停、審判

※財産管理人が選任されている場合には、財産管理人が遺産分割の審判を裁判所に申立て可(権限外許可を得て、遺産分割の調停を成立させることも可)

(2) 財産管理制度

手続の流れ

財産管理人の選任の
申立て準備



財産管理人の選任の
申立て



選任の審判



権限外行為許可(土地
売買の許可)の申立て



権限外行為許可(土地
売買の許可)の審判



自治体と財産管理人との間で
土地の売買契約(売買代金は
財産管理人が管理)

加速化プログラムの具体的内容

○最高裁事務総局、日本弁護士連合会、日本司法書士会連合会に対し、財産管理制度の円滑な活用に向けた協力を依頼

【家庭裁判所による周知・相談】

- ◆仙台、福島及び盛岡の各家裁から管内全自治体に対し、
 - ・相談窓口を周知
 - ・復興事業における財産管理制度の利用に関するQ&Aを送付
- ◆被災自治体の要請に応じて、自治体を個別訪問

【家庭裁判所における手続の簡素化・迅速化等】

- ◆震災による所在不明の場合、行方不明者届等を活用
- ◆震災復興事案における自治体申立てについては、従来の住所地ではなく不動産の所在地の家庭裁判所での申立てや、買取対象不動産のみを記載した財産目録の提出等、申立てや提出書類等の点において、より柔軟に対応
- ◆申立書類の審査から調査嘱託までを短期間で実施

【財産管理人の候補者の確保・拡充】

- ◆弁護士会、司法書士会に依頼し、候補者を確保
岩手県157名、宮城県255名、福島県69名(福島につき更に75名を確保予定)

- 復興局において継続的に財産管理人の需要を事前に把握
- 需要ひっ迫時に備え、他県の弁護士、司法書士の応援を要請

【家庭裁判所における態勢整備】

- ◆震災関連事件対応のため書記官等約25名を増配置、震災対応窓口の設置等の態勢面の整備

(注)◆は、裁判所における取組であり、法務省が最高裁事務総局から聴取したもの

25年4月以降、22件申立て(9月20日時点)
※仙台、福島、盛岡の各家裁の復興関連のもの

※必要な書類が揃っているなどの場合
1か月程度
↓
1~2週間程度

財産管理人選任の申立てがあった22件について、取下げ(3件)、選任手続中(1件)のものを除き、全て選任済み。

※必要な書類が揃っているなどの場合
3週間程度
↓
1週間程度

(3) 土地収用制度

用地取得加速化 モデルでの実績

(岩手県の釜石市内鵜住居
・片岸海岸における防潮堤
事業)

早期の事業認定申請
(用地幅杭打設前から申請準備に着手)

県は1~2年を要すると懸念⇒申請書類を約4か月で概成。

当初の予定より説明会開催を3か月前倒し

通常3か月⇒約50日で事業認定告示

今後、県の収用委員会において迅速化に向けて取組み

手続の流れ

事業認定の申請準備

- ・事業認定申請書の作成
- ・説明会の開催

事業認定申請

事業認定告示

収用裁決の申請準備

収用裁決申請

収用裁決(各県の収用委員会)

補償金の支払い 権利取得・明渡し

加速化措置

○復興事業の早期事業認定申請(3年8割※1)を待たずに収用手続に移行、任意買収と並行して収用手続を進める)

○事業認定庁(県事業の場合は国交大臣)と前広に情報共有、早い段階からの相談。

○説明会の開催方法の効率化(用地説明会と兼ねて開催)

○被災状況等を踏まえた柔軟な審査
土地収用法上の努力義務である3か月を2か月以内に短縮

○所有者が不明の場合の不明裁決の手続を起業者向けに明確化
○県収用委員会との前広な情報共有

○収用手続迅速化に向けた全国の運用事例の調査・共有
○指名委員制度※2の活用
○事務局体制の強化を周知
○所有者不明の土地に関する不明裁決※3の活用

※1 3年8割ルール:事業認定の申請は、当該事業の完成期限等を見込んだ適切な時期に行うこととし、原則として、一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に、収用手続きに移行するものとしたもの。

※2 指名委員制度:審理又は調査の一部を委任し、一部の委員による審理進行を可能とする制度。

※3 不明裁決:土地所有者等の氏名又は住所を確知できない場合に、当該事項を不明としたまま行う収用委員会の裁決。

・復興事業における事業認定適期申請ルールの周知等について

背景・概要

- ・事業認定等に関する適期申請等については、平成15年及び平成21年に中央用地対策連絡協議会（以下、「中央用対」）事務局から中央用対会員及び各地区用地対策連絡協議会あて通知等しているところ（※）。
- ・今般、被災地において、収用手続きの活用が必要となる復興事業が増加することも想定されることから、中央用対事務局から中央用対会員及び東北地区用地対策連絡協議会あて、事業認定の適期申請の徹底と供用開始時期を見据えた収用手続きの活用について通知。

※原則として、遅くとも用地取得率が80%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に収用手続きに移行するものとした通知

周知内容

1. 事業認定等に関する適期申請の実施について

用地取得率が小さい段階や用地幅杭の打設から間もない時期であっても、適切な時期と判断される限り、用地進捗率80%または幅杭の打設から3年を待たずに収用手続きに移行することは可能であり、望ましい措置であること。

2. 供用開始時期を見据えた収用手続きの活用

被災地においては行方不明等による不明裁決などの収用手続きの活用も想定されることから、供用開始時期等を見据えつつ、事業計画の検討段階からの事業認定申請に向けた準備、適切な段階での裁決申請への移行など、任意での用地取得と並行して事業認定及び裁決手続きを進めることが効果的であること。

・土地所有者等不明の場合の収用裁決手続について

○土地等の調査の結果、土地所有者や相続人等を確認することができない場合、収用委員会は、土地所有者等について不明としたまま裁決し、補償金等を供託すること等により、土地収用手続を進めることが可能。

収用委員会の裁決手続

土地所有者等不明の場合

裁決申請書等の作成 (起業者)

○起業者は、申請前に、収用対象となる土地・物件の内容、権利関係等について調査し、土地所有者等の立会い・署名押印を求め、土地・物件調書を作成。

○土地所有者等不明の場合、土地・物件調書の作成につき、市町村職員による立会い、署名押印が可能。

法第36条

裁決の申請 (起業者→収用委員会)

○起業者は、作成した土地・物件調書等により収用委員会に裁決を申請(明渡裁決の申立ても同時に行われることが多い)。

○起業者が過失なく知らない土地所有者等について申請書類に記載不要。

法第40条

裁決申請書の公告・縦覧 (2週間)

○収用委員会は、市町村長に申請書等の写しを送付し、土地所有者等に通知。市町村長は、収用地の所在等を公告し、申請書等の写しを2週間縦覧。
○土地所有者等は、収用委員会に対し意見書を提出。

○申請書の添付書類に記載されていない上記の土地所有者等への通知不要。

法第42条

裁決手続開始の決定・登記 (収用委員会)

○収用委員会は、裁決手続の開始を決定し、その旨登記(相続等の場合を除き、当該登記後に土地について権利を承継した者は、起業者に対抗できない)。

審理

(収用委員会・起業者・土地所有者等)

○起業者及び土地所有者等による口頭での意見陳述。鑑定、現地調査等の申立てが可能。
○審理は原則として公開し、必要に応じて複数回開催。

○土地所有者等不明の場合でも審理の進行が可能。

現地調査・鑑定

○収用委員会は、申立てが相当であるとき等に、現地の土地・物件の調査や不動産鑑定士等による鑑定を実施。

権利取得・明渡裁決 (収用委員会)

○収用委員会は、権利取得裁決及び明渡裁決により、補償額、権利取得・明渡し等の時期を決定。

○土地の境界争い、所有者不明等により土地所有者等を確認できないときは、不明として裁決することができる。

法第48条等

補償金の支払い(起業者→土地所有者等) 権利取得・明渡し(土地所有者等→起業者)

○裁決された期限までに、起業者は補償金を支払い、土地所有者等は土地を引渡し、物件を移転。

○不明裁決の場合等には、起業者は補償金を供託できる。

法第95条

・ 収用委員会による裁決手続の迅速化に向けた取組の推進

○各都道府県の収用委員会における裁決手続の運用状況を把握するため、平成24年度裁決の運用状況に関する調査を実施。

○調査において明らかとなった収用手続に時間を要する論点や手続迅速化のための取組についてとりまとめ、東北地方の収用委員会の連絡協議会(9/5開催)等の場において共有し、各収用委員会における裁決手続の迅速化に向けた取組を支援。

裁決手続における論点

裁決申請・受理

○起業者が作成する裁決申請書類の記載内容が不十分。



手続開始決定・登記

○起業者による前提登記(相続登記、分筆登記等)に時間を要した。



審理

○土地の境界・所有者不明、相続に伴う権利者の変動等により権利関係が複雑。

○関係人が事業計画に関する不満等審理に関係のない事項を主張。

○委員や土地所有者等との意見・スケジュール調整。



現地調査

○起業者と利害関係者との間で移転先や移転方法等補償内容の争いがあり、現地調査や不動産鑑定士による鑑定等を行う必要があった。



鑑定

裁決

○裁決における判断事項の例
 ・残地について、残地補償の程度、残地収用の可否や残地上の権利の存続を認めるか否かの判断
 ・移転困難・移転料多額の物件の収用の判断
 ・土地所有者不明等の場合の判断。

考えられる対策

○裁決申請書の作成上の留意点をマニュアルとして整理し、必要に応じて起業者からの申請前の相談に応じるなど起業者の裁決申請書類の作成面での支援を実施。

○手続開始決定後、速やかに登記手続が進められるよう、起業者において収用委員会や法務局と事前に相談を行うなど準備作業を早期化。

○登記完了までの期間を活用した調査の実施等進行スケジュールの工夫。

○起業者において、相続関係等の権利関係について可能な限り幅広く調査をしておく。

○当事者の主張内容を審理前に整理し、審理と関係のない主張を制限するなどにより、審理進行を円滑化。

○審理日程の柔軟化や指名委員制度の活用により、機動的な体制で審理を進行。

○現地調査や鑑定を何度も実施することとならないよう、あらかじめ主張内容を整理した上で実施。

○現地調査に指名委員や事務局職員を活用し、機動的に調査を実施。

○審理の現地開催等により、現地調査と審理を同日に開催するなど実施スケジュールを工夫。

○鑑定や調査の実施について、個別の事情に応じて柔軟に可否を判断。

○裁決書案の検討段階における意見調整方法の工夫。

○残地補償や残地収用、不明裁決等に関する判断を円滑に進めるため、裁決事例を共有し、同様の事例を活用。

○各ブロック内の収用委員会間の連携強化。

(4) 事業手続の簡素化・工夫等

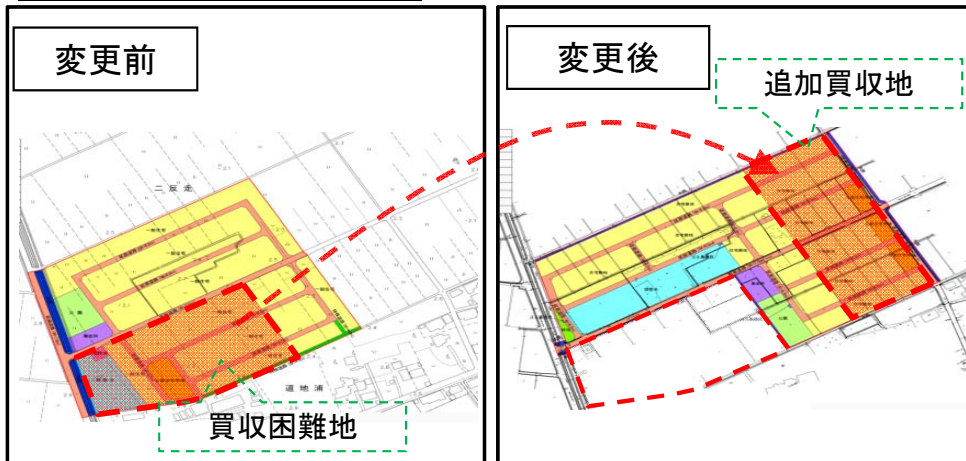
・防災集団移転促進事業における事業計画変更の簡素化・用地取得における境界確定について

事業計画変更の簡素化

- ▶ 防災集団移転促進事業は、比較的容易に事業計画の変更が可能な事業。
- ▶ この特性を活かし、住宅団地の用地取得が難しい場合には、取得可能な場所へ住宅団地を柔軟に変更することで、事業の加速化を実現。

○ 防集事業は道路等と異なり、特定の土地の取得が必須でない。
事業の早期進捗を図るためには、移転住民や地権者との合意形成の過程で、柔軟に計画変更することが重要。

<東松島市矢本西団地の事例>



○ このような柔軟な計画変更を支援し、地方公共団体の事務軽減を図るため、「直近の国土交通大臣が同意した集団移転促進事業計画の補助対象事業費の合計額の20%未満の変更」を軽微な変更の対象とする旨を地方公共団体に通知。(H25.3.27)

○ 補助対象事業費の合計額の20%以上の変更についても、土地の価格上昇にともなう事業費の増額分を除き取り扱うことを可能とするなど、事業計画の軽微な変更の運用について地方公共団体に通知。(H25.9.26)

※ 軽微な変更は届出で足りる事になり、変更に必要な時間と作業が大幅に削減される

用地取得における境界確定

防災集団移転促進事業における用地取得においては、事業主体の判断により、

- ・ 国土調査の成果の活用
- ・ 官民境界を実測した上でその中の民地の内訳を登記簿面積で按分等の手法をもちいて実測に代えることができる。
(ただし、以下の点について留意が必要)

○ 関係者間の合意

事業主体は、実測に代わり国土調査等の成果を活用し、各者の地積を確定することについて、公共用地の管理者(国、県、市町村)や民地の地権者間での合意をとること。

○ 取得土地と隣接土地との境界確定について

取得しない移転促進区域外の隣接した土地との境界については、立ち会い等により境界を確定させる必要があること。

○ 分筆する場合の取り扱い

分筆については、登記制度上、実測しなければならないこと。

○ その他留意事項

課税台帳等の記録を考慮すること。
実測を行わずに地積を確定させることについて、妥当性を整理すること。