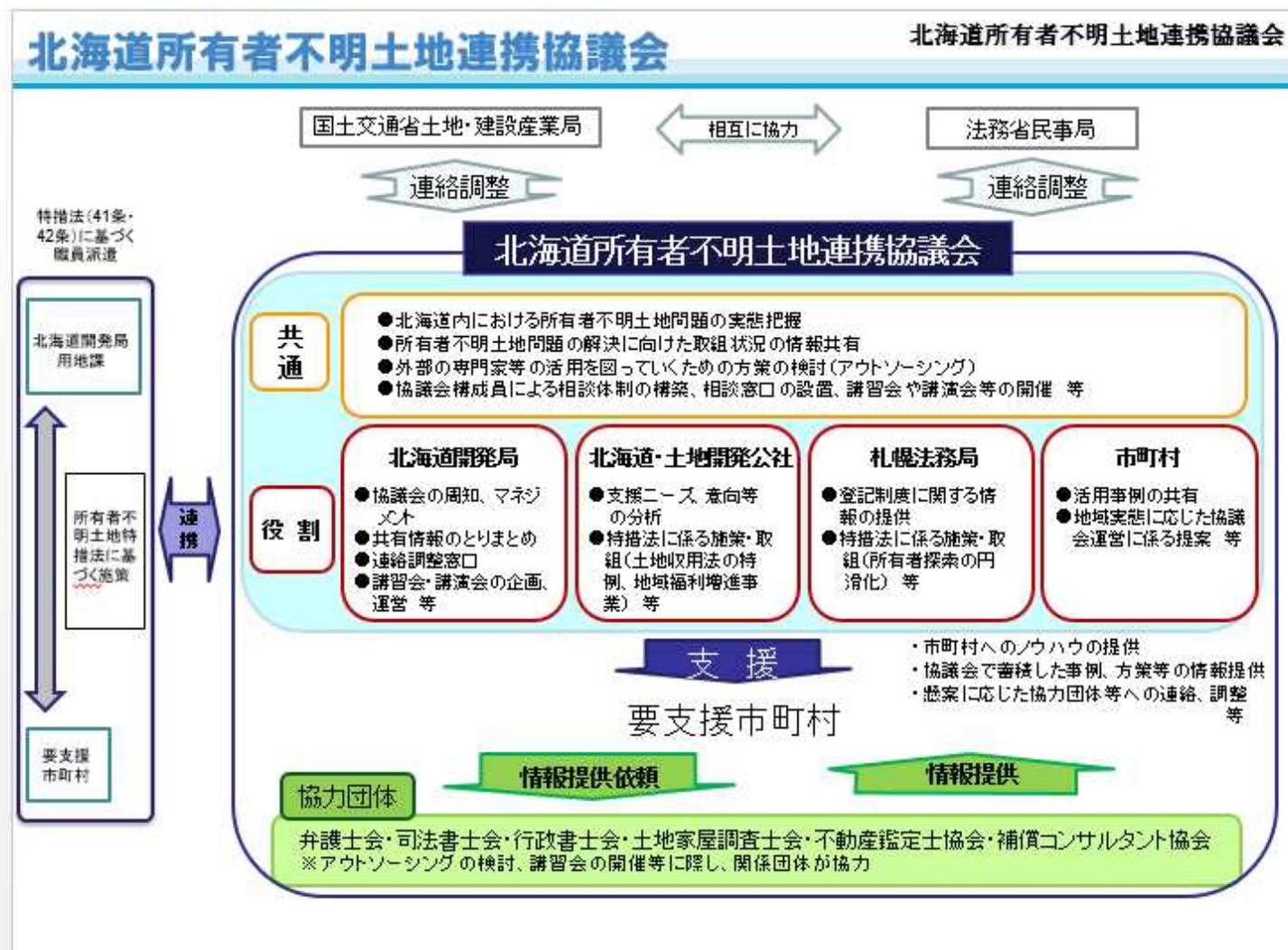


道内自治体からの協議会への 相談事項について

北海道所有者不明土地連携協議会

北海道所有者不明土地連携協議会では、北海道内の地方自治体からの相談を受付し、対応しております。令和元年度において地方自治体から照会のあった相談事項の内、各地方自治体の担当者が今後の執務の参考となると考えられる4件の相談内容を情報提供するものです。



A町(企画担当窓口)からの相談

メール及び電話により対応

問合せ内容

【概要】

○町内で民間事業者が地域の文化を紹介する文化施設の建設を予定している。

○事業区域内にある国有地(財務省所管)の取得に伴い、隣接地の所有者の売払同意が必要だが、一部、所有者不明土地が存在するため、その同意を得られず苦慮している。

○民間事業者が町から売払同意を得るため、町が当該所有者不明土地を取得するよう要望を受けている。

【相談内容】

○事業主体とは異なる第三者である町(土地の利用計画なし)が、民間事業者からの要請を受けて、所有者不明土地法を活用し、当該所有者不明土地を取得することは認められるか。

事務局からの助言・回答

○所有者不明土地法で創設された「地域福利増進事業」で取得できる権原は、土地使用者であり、所有者不明土地の所有権を取得することはできない。

○所有者不明土地の土地使用者を取得するには、都道府県知事の裁定を受ける必要がある。そのため、裁定申請書を作成することになるが、町が裁定申請書を作成することはできないものと思料する。

○売払同意を得たい民間事業者の要請で土地の利用計画を予定していない町が、土地使用者を取得することはできない。

○地域福利増進事業ガイドライン・参考資料の国土交通省ホームページ掲載先の情報提供。

【事務局からA町に対する民間事業者への対応事項の提案】

○民間事業者の実施予定の事業が「地域福利増進事業」に該当することが前提であるが、事業予定区域に隣接する当該所有者不明土地を取り込むことの検討。

○民間事業者に対して、国有地に隣接する所有者不明土地の所有者からの売払同意について、財務事務所に相談することを促す。

B市(情報提供部局)からの相談

メール及び電話により対応

問合せ内容

【概要】

○電気事業者が所有する鉄塔敷地として借り上げしている土地について、電気事業者の組織変更(送配電部門の分社化)に伴い、契約更新手続きが必要となった。

○鉄塔敷地の借り上げに伴い締結した契約書に記載の土地所有者の所在が不明。

○電気事業者から町に対して、当該所在不明の土地について、所有者不明土地法に基づく土地所有者等関連情報の請求は可能か問合せがあった。

【相談内容】

○契約更改時に所在不明となった土地の土地所有者等の探索のため、所有者不明土地法第39条第2項の規定に基づき、土地所有者等関連情報の請求があった場合、請求者に対して情報提供は可能か(契約更改時の土地所有者の探索は、事業実施の準備に該当するか)。

事務局からの助言・回答

(2019.10.2国土交通省土地・建設産業局企画課へ照会事項)

2019.12.27回答)

○土地収用法第3条柱書の事業には、期限到来時の契約更改の協議が整わない場合、事業が実施されていても土地所有者との関係上不法となるため、土地収用法上の保全事業として認められている(収用適格事業に該当)。

○本件に係る電気事業が土地収用法第3条第1項第17号「電気事業法による一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業又は発電事業」に該当すれば、本件の契約更改は収用適格事業に該当することから、事業実施の準備のための情報提供請求に該当する。

相談事項③

C市(用地担当部局)からの相談

C市用地担当部局担当者から直接、相談を行いたい旨、連絡を受け、対応したものである。

北海道開発局開発監理部
用地課会議室での対応

問合せ内容

【概要】

- 都市計画道路事業において、一団の土地の一部を道路用地として取得する予定。
- 取得対象地の土地所有者は死亡し、法定相続人は4名(内、被相続人の妻と養女は相続放棄し、長男と次男が相続持分を有する)。
- 長男(C市在住)の代理人と数回、遺産分割協議の進捗状況を確認しているのみであり、長男自身と直接、用地協議は行えていない。
- 次男(道外在住)は、長男とは不仲で起業者から接触できていない。

【相談内容】

- 遺産分割協議が長期にわたり進展しない場合、最終的に不明裁判によることでよいか。また、不明裁判の場合、土地代金は法務局に供託となり、買収地にある物件は起業者による移転代行が考えられるか。
- 取得対象地において、直接支障物件がない場合の移転工法の認定

事務局からの助言・回答

- 任意協議が全くできていない状況と预料されるため、まずは任意協議を進めるべきである。
- 事業用地の取得に伴い、まずは長男と面談し事業への協力を依頼し、任意解決するための最善策について協議を行うべきと考えられる。
- 任意協議の結果、協議が整わない場合、収用裁判、その後の代行または代執行を検討することになる。
- 当該相談は、所有者不明土地を含む用地取得事務というよりは一般的な用地取得事務に関する内容であり、用対連地区部会でも対応可能な案件である。
- そのため、今後も開発局への相談を要望される場合は、相談内容を精査し、用対連地区部会事務局へ相談することも考えてもらいたい(用対連地区部会との連携について促す)。

【情報提供した内容】

- 相続持分の争いによる不明裁判の事例、代行及び代執行の事例
- 北海道開発局における移転工法の認定方法について

相談事項④

D町(用地担当部局)からの相談

D町役場会議室

令和元年度に実施したニーズ調査で協議会への相談事項があるとの回答があったことから、D町役場を訪問し対応したものである。

問合せ内容

【概要】

○町道の線形改良工事に伴い、取得対象地において所在不明の土地があり、その内、相続人多数の土地があり、司法書士に外注し相続調査を行った(相続人 54名)。

【相談内容】

- 多数権利者の用地処理の外注(一筆の土地に多数の権利者が存する場合の処理業務)を行う際の手続き、積算基準及び受注できる業者等の情報提供依頼。
- 多数相続人(地元在住者がいない場合)との協議の行い方。

事務局からの助言・回答

- 北海道開発局では現在、多数権利者の処理に特化した業務は発注していないため、現在も発注実績のある業務(補償説明業務)に基づいて手続き等について説明。
- 補償説明業務は、事業用地の取得等に伴い、用地取得等の対象となる権利者に対して、補償内容等の説明について、一定の競争参加資格を有する補償コンサルタント業者に外注するもの。
- 補償説明業務は、用地調査業務積算基準に基づき業務発注を行っている。
- 多数相続人(地元在住者がいない)との協議の一般的な協議方法の教示及び提案。

【情報提供した内容】

- 北海道開発局における多数権利者の用地処理を外注する場合の発注方法
- 補償コンサルタント業者に求める一定の競争参加資格の要件
- 公表されている用地調査積算基準書等
- 公表されている平成27年度に発注している業務の受注者情報
- 日本補償コンサルタント協会北海道支部事務局担当者

北海道所有者不明土地連携協議会事務局

(国土交通省北海道開発局 開発監理部用地課 支援係)

TEL 011-709-2311 (内線5603)

FAX 011-709-2319

地方公共団体等

相談

回答

情報共有

所有者不明土地連携協議会

照会

回答

○事務局は、相談内容に応じて、各構成員に照会し回答を受け、相談者に回答します。
○相談窓口の一元化により、地方公共団体等が抱える疑問・課題等のスムーズな解決を図るとともに解決方法等については会員とも情報共有を図ります。

札幌法務局

- ・ 登記制度に関する情報の提供
- ・ 所有者探索の円滑化

北海道

- ・ 土地収用法の特例、都市計画事業及び地域福利増進事業に伴う裁定申請手続き

関係団体

- ・ 不在者財産管理人申請手続きの委託等
- ・ 土地の権利関係、評価について専門知識を有する者のあっせん

北海道開発局

- ・ 協議会で共有した事例等の情報提供