

激特事業における用地取得達成のための取組み

下館河川事務所 用地課 鈴木 章平

1. はじめに

平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨において、鬼怒川流域では大規模な洪水が発生した。特に下流部では、決壊や溢水等、多くの箇所では被害が確認された。

下館河川事務所では被災箇所については応急的に復旧工事を行う一方で、県や市町と協力し、ハード・ソフトを一体化した緊急的な治水対策として鬼怒川緊急対策プロジェクトを行っている。

その中のハード対策として、平成 27 年度から令和 2 年度までの概ね 5 年間で緊急的・集中的に被害の再発防止に向けた堤防のかさ上げ・拡幅等を行う河川激甚災害対策特別緊急事業（以下、「激特事業」という）を実施している。



図 1 鬼怒川激特事業対象区間

この激特事業の対象区間は鬼怒川 2.3 k 地点から 46.6 k 地点までの総延長 44.3km に及び、用地業務では約 120ha の用地について取得対象となっているが（図 1）、令和 2 年 3 月末現在、用地全体面積のうち 99% の取得が完了しており、残件数も数件となっている。（図 2）

本稿では限られた期間の中で用地取得を達成するためにどのような取組みを行ったか紹介する。

2. 用地取得達成のための取組み

2. 1. マンパワーの確保

今回の激特事業での用地業務では、短期間で膨大な面積の用地を取得しなければならなかった。加えて、取得範囲の中に相続人多数共有地（多いところだと一筆の土地で 100 名近くの相続人）がいくつか存在しており、件数もかなりの数に上ったため、通常の体制であれば取得達成には相当の時間がかかることが予想された。

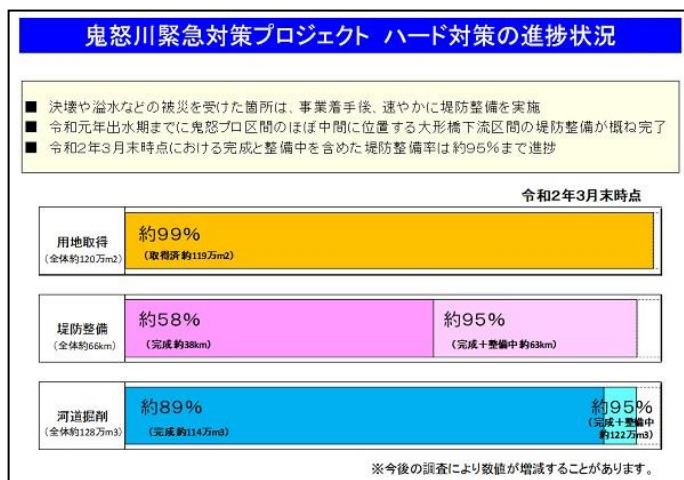


図 2 用地取得率

そこで、まず取り組んだのがマンパワーの確保である。具体的には、資料作成整理等業務として2社6名に同じ庁舎内に常駐してもらい、図面の作成や戸籍調査等の業務補助、さらには用地課職員とペアを組んで用地交渉を行うことで業務の効率化を図った。また、用地補償総合技術業務については単独での交渉が可能であり、件数の多い相続人多数共有地等で活用した。

さらに県や市町の職員と用地取得推進チームを結成し、協力して事業の推進を図った。推進チームでは用地事務委託制度を活用し、用地職員のいる県では更地等について主体的に交渉を担当してもらい、用地業務に不慣れな市町については集団契約会を国同席で行った。地元住民との合意形成を図る上で、日頃から接点の多い自治体職員の存在は効果的であった。

それ以外にも嘱託登記業務等も委託するなど、様々な場面で多くの人数をかけることによって、用地取得の円滑な推進や迅速な用地買収の実現を目指した。

2. 2. 事業課との連携

より正確で計画的な用地取得の行程管理を可能にするため、事業課との綿密な情報共有を図った。取得に相当の時間を要する可能性がある土地については計画段階からリスクを意識した設計にすることで取得の効率化を目指した。

また、用地取得上の問題が発生した場合に早期に柔軟な対応ができるのも一つのメリットである。問題発生時でも早期の対応によって影響を最小限に抑えられるように、日頃から事業課と連携を図っておくことは重要だと考える。

2. 3. 難航案件に対する対応

2. 3. 1. 対応の具体例

難航案件の例として、土地の所有者が行方不明の場合や相続人に海外居住者がいる場合、多数共有地の一部の相続人から交渉拒否された場合などが挙げられるが、激特事業は期間が限られており、これらの難航案件が長期化してしまうと事業の進捗に大きな影響が出ることが予測された。そこで、案件の特性に応じて様々な制度を活用し、早期の問題解決を図った。具体的な対応策としては、不在者財産管理人制度や共有物分割請求制度の活用などが挙げられる。

不在者財産管理人制度は行方不明の権利者がいた場合に裁判所に財産管理人の選任を依頼する制度で、選任に時間がかかった案件も見られたが、対応策の一つとして有効であった。

そして、今回初めての取組みとして「共有物分割請求制度」を活用した。地権者との交渉が難航した場合、任意交渉を続けるというのは期間の限られた激特事業の性質上現実的ではなかった。そこで相続人多数共有地において任意交渉が難航した場合の解決策として本制度を検討することになった。

2. 3. 2. 共有物分割請求とは

民法 258 条では、「共有物の分割について共有者間に協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求することができる」と規定されている。前述の通り、今回の用地取得箇所には相続人多数共有地がいくつか存在しており、主に相続人それぞれと法定相続持分で契約していたが、一部の相続人と連絡が取れなくなったり、交渉を拒否されるなどの問題も発生した。そこで、他の共有者から法定持分を取得した上で、残った持分について共有物分割請求を提訴することで問題解決を図った。共有物分割の方法として、民法 258 条 2 項では現物分割が原則であるとされているが、競売による代価分割による方法や、最高裁判例において、共有物を共有者のうち一人の所有とし、この者から他の共有者に対して持分の価格を賠償させる方法(全面的価格賠償)も認められている(平成 8 年 10 月 31 日最高裁判決)。

全面的価格賠償方式を採用できる場合は限られており、性質・形状、発生原因、人数・持分割合、経済的価値、利用状況、合理性について総合考慮し、共有物を事業者を取得させることの合理的理由が必要とされている。本事業では交渉不能と判断した 2 件について提訴したが、両件とも対象地が河川敷であり、利用状況や分割した場合の経済的な利用価値等を勘案し、全面的価格賠償の方法を採用した。(図 3)

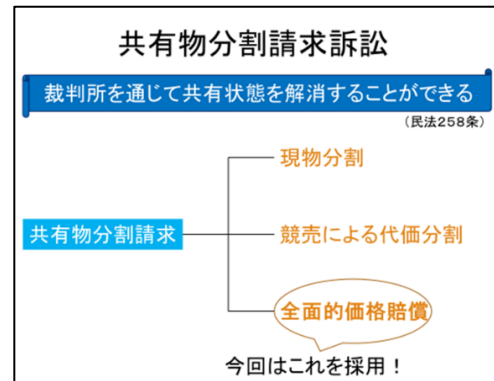


図 3 共有物分割の方法

一般的に、地権者の理解が得られないときの対応策として土地収用制度が挙げられるが、事業認定や事前の申請書作成の準備などに時間がかかるため、権利取得までにおよそ 4~5 年ほどの期間が必要となる。その点、共有物分割請求は手続きが比較的簡易であり、法務局との事前協議からスムーズに進めば半年ほどで権利取得が可能である。(図 4)

今回は、平成 30 年度までに国で持分の大部分を取得済みであった共有地の 2 件について提訴した。平成 31 年 4 月から水戸地方法務局と事前協議を行い、令和元年 6 月上旬に提訴依頼した。法務局や用地部とも相互に訴状の確認、修正を行い、同年 9 月下旬に法務局から水戸地方裁判所下妻支部へ提訴された。その後、第 1 回口頭弁論が同年 11 月下旬に

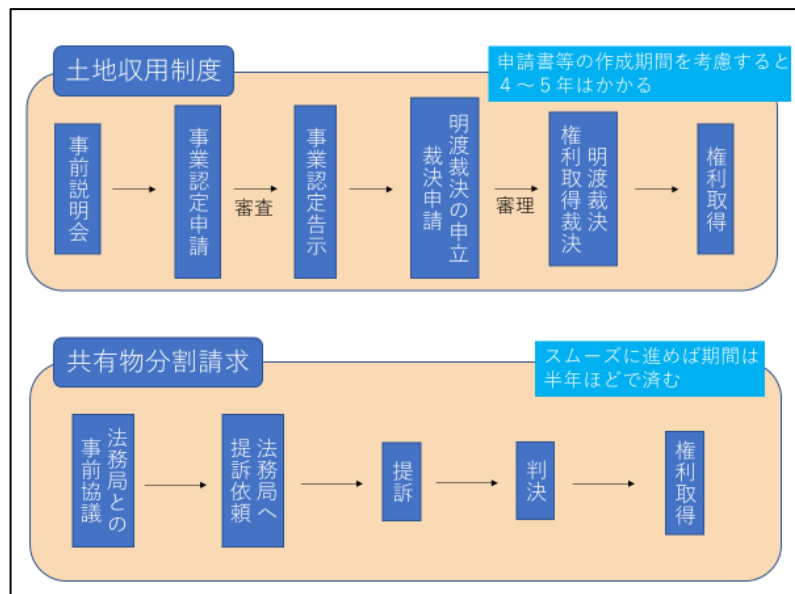


図 4 土地収用制度と共有物分割請求制度の手続き

行われたが、両件とも欠席裁判となり、うち 1 件については当日中に判決が出された。もう 1 件については相手方が選任した弁護士と協議の上、最終的には任意契約するに至った。

両件とも形は違うが、法務局との事前協議から 1 年足らずという短期間で解決に至ったことを鑑みれば、限られた期間での共有地の難航案件への対応策としては、土地収用制度よりも効率的で有効な手段であるといえるだろう。

2. 3. 3. 共有物分割請求制度の注意点

共有物分割請求制度を活用する際に、いくつか注意したい点がある。

まず、事前準備から提訴にいたるまで法務局と丁寧に協議を行う必要がある。全国的に見てもあまり実施例がない制度ということもあり、法務局だけでなく、上部機関の用地部とも平行して協議を行うことによって行政庁サイドとしての意思統一を図った。また、裁判の際に訴状や証拠説明用の資料など準備すべき資料が多くあるが、訴訟遂行の鍵となる部分であるため、丁寧な精査を心がけなければならない。さらに、共有物分割請求の要件として「原告と被告との間に共有物分割協議が調わないこと」が必要とされていることから、相手方との任意交渉が不可能と判断するまでの流れを説明するための交渉記録や議事録を正確に残すことに加え、相手方へ郵送を行ったことを証明するような郵便記録なども残しておくといよい。

そして勝訴判決を受けた後を見据え事前に登記や支払いの準備をしておく必要もある。今回は共有物分割後の登記や支払いの手続きについて、令和元年 10 月頃から法務局や会計・経理担当に相談を行った。登記の申請書の記載方法や、支払に関しても持参人払いから供託の手続きにいたるまで、事前に準備したことでスムーズに手続きを進めることが出来た。

3. まとめ

考察してみると、マンパワーの確保や事業課との連携は、いずれも用地取得の効率化・スピードアップに寄与しており、有効的な取組みであったと感じる。また難航案件への対応についても、財産管理人制度や共有物分割請求制度の活用は計画的な用地取得を達成するために有効な手段であったといえる。特に共有物分割請求制度は相続人多数共有地の解決策として今後活用していくべきである制度の一つであると考えられる。

激特事業のような期間が限られている事業においてはもちろんのこと、どのような事業であっても、迅速な取得達成のためには、先を見据えた取得計画を立てることが重要であると感じた。例えば、取得に時間がかかる可能性のある土地については、リスクを見据えて取得のための代替案を用意したり、取得の際のスケジュール管理を徹底することが必要だ。

その中で、今回取り上げた「共有物分割請求訴訟」のような、あまり先例がない取組みについても積極的に検討・活用していくべきであるが、事前の準備やスケジュール管理、リスクマネジメントなどは慎重に行う必要があることに注意したい。