

用地部災害対策事業支援プロジェクトチームにおける取組について

宮本 宗実

関東地方整備局 用地部 用地対策課 (〒330-9724 埼玉県さいたま市中央区新都心2-1)

公共事業については、重点的かつ効率的な実施が必要であり、事業効果の早期発現が求められているなか、特に、近年の大規模災害の頻発により、災害対策事業の早期実施が喫緊の課題となっている。

本論文では、現在用地部で立ち上げている、災害対策事業支援プロジェクトチーム（以下「災害対策事業支援PT」という。）において、課題解決に向けて行った取組の中から、事務所が行う土地評価作業への支援及び財産管理制度の活用支援について紹介する。

キーワード 土地評価, 財産管理制度, 所有者不明土地管理制度

1. 災害対策事業支援PTについて

令和元年10月に発生した台風19号（東日本台風）により、荒川水系入間川流域、那珂川水系、久慈川水系及び多摩川水系は堤防決壊等の甚大な被害を受け、これらの災害を契機に、再度災害防止のためのハード対策に必要な事業用地を取得することが喫緊の課題となったことから、用地部では、対象事務所の用地取得の円滑化及び事務所のマンパワー不足への支援を目的とした災害対策事業支援PTを立ち上げた。

災害対策事業支援PTでは、用地取得上の諸課題についての解決方法の助言・指導や解決に向けての支援等を行っているが、本論文では、事務所の負担軽減と事務手続の時間短縮を目的として行った土地評価作業への支援及び、土地所有者の居所やその存否等が不明であることで、土地の売買契約の相手方を特定出来ずに裁判所に管理人等を選任してもらうための手続支援について紹介する。

的特性により、ひとつのまとまりがあると認められる地域（以下「同一状況地域」という。）に区分し、同一状況地域ごとに、同一状況地域内の標準的な画地、すなわち価格を形成する（街路、交通接近、画地条件等の）個別的な要因が概ね標準的と認められる画地（以下「標準地」という。）を選定し、これを評価し、当該標準地の評価格から買収対象となる各土地（対象地）の優劣を条件ごとに比較して評価格を求めることになる。

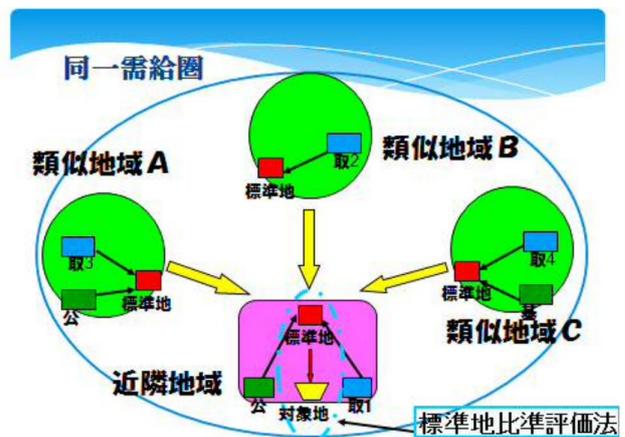


図-1 土地評価作業のイメージ

2. 土地評価作業への事務所支援

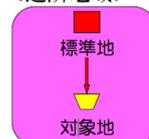
(1) 土地評価作業とは

「取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。」と「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」に定められている。

その取得する土地の正常な取引価格の算定方法は、取引事例比較法を基準として、収益還元法又は原価法を参考とすることになる。評価作業では、原則、標準地比準評価法により、用途の地域を地域的特性に着目して地域

標準地の評価格からの比準

<近隣地域>



- 標準地の個別的な要因
- 対象地の個別的な要因
- ➡ 比較（土地価格比準表）

※近隣地域の「個別格差認定基準表」による。

※比準の点数は基本的に「土地価格比準表」による。

※比準表の格差率が評価地域の実態に適合しなければ、不動産鑑定士等の意見により補正を適正に行う。

図-2 標準地の評価格からの比準

土地評価の事務手順については以下に示すが、これらは国土交通省損失補償取扱要領別記一土地評価事務処理要領を始めとする各規定により定められており、土地価格を決定するにあたっては、事例調査や事例地比準などが必要となり相応の事務作業と時間を要することに加え、一定規模以上の用地取得においては局長への上申・承認を要することから、審査に要する期間を含めると、通常、作業完了までおよそ3～4ヶ月程度を要することになる。

(2) 土地評価の手順

- ①用途的地域の区分
- ②同一状況地域の区分
- ③標準地の選定
- ④事前打合せ（局）
- ⑤鑑定依頼
- ⑥取引事例の収集、分析
- ⑦規準する公示地、基準地の選定
- ⑧個別格差、地域格差認定基準表の作成
- ⑨事情補正、時点修正、建付減価補正、標準化補正、地域格差算定
- ⑩試算価格及び比準価格の検討
- ⑪鑑定評価書の内容検討
- ⑫事前協議
- ⑬用地部からの指摘事項の修正
- ⑭上申
- ⑮承認

(3) 用地部の支援内容

土地評価作業における事務所の負担軽減と承認までの時間短縮を目的に以下の3点について支援を行った。

1点目、土地評価の資料の作成にあたっては事務所職員が直接担当する場合と業務発注により受注者に委託する場合があるが、本論文で紹介する事例については、アウトソーシングすることによる事務の軽減と迅速化を図るべく業務発注をしていたため、資料の作成は主に土地評価業務の受注者が行っていた。この場合、上述の手順で示すところの①～③の作業は通常事務所と受注者で行った上で用地部と事前打合せを行い決定することとなるが、①～③の段階から用地部も加わり認識の共有に努め、三者の間に齟齬を生じないようにすることにより、手戻りの少ない資料作成を行うことで、事務所作業の負担軽減を図った。

2点目、手順⑫の事前協議から⑮承認までの間、事務所から提出される書類は、用地部で審査を行い適宜指摘事項に対する修正等を行うことで作り込みを行うことになる。指摘事項については、Excelにまとめたり、電話等による口頭で行う事が多く、通常は、項目ごとの指摘について事務所で適宜再考して対応することになるが、本事例においては、受注者から提出された資料を用地部で一から内容確認を行った上で、指摘事項があれば直接

資料を修正または作成するなど、事務所作業をなるべく要さないように配慮し、通常よりもきめ細やかな対応に努めたことで、情報伝達の窓口となる事務所による調整等の負担を軽減し、かつ、実務担当の受注者を含めた三者間で認識の齟齬を生じさせない円滑な情報伝達を図った。

3点目、通常、上申審査は用地部の用地対策課と用地補償課による多段階審査を行っていることから、審査及び指摘修正に多くの時間を要していた。しかし本事例では用地補償課にも協力を得て、多段階審査であることは念頭に置きつつ、段階ごとに生じる指摘を用地対策課で集約化し、事務所とは適宜意向の確認など情報共有しながら審査を進めたことで、修正作業の回数や手戻りを縮減し、部内の事前説明及び決裁に要する時間の短縮を図った。

3. 財産管理制度の活用支援

(1) 不在者財産管理人及び相続財産清算人制度の概要

用地取得上の課題では、土地所有者の居所や存否等が不明等である場合が上げられこのような場合、その不在者等に代わって処分手続（売買契約）を行える者を選任いただく法手続が一手法としてある。

従前は土地所有者の居所等が不明の場合は、民法第25条に規定する「不在者財産管理人」、土地の所有者に相続が発生しているが相続人が不存在で所有者を特定できない場合は民法第952条に規定する「相続財産清算人」（以下「不在者財産管理人及び相続財産清算人」を総称して「財産管理人等」という。）の選任を経て、これらの者と契約を締結することにより、事業用地の取得を可能としていた。

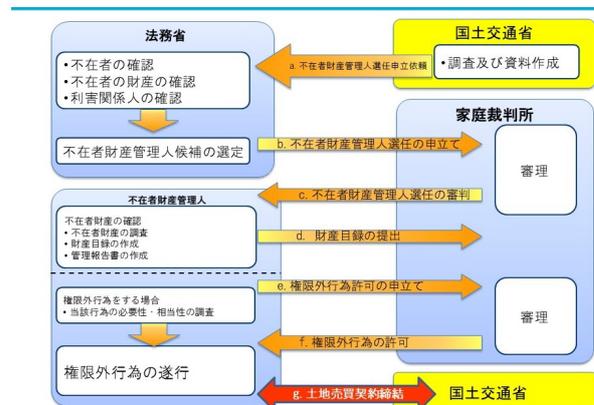


図3 不在者財産管理制度（全体の手続）

これらの制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっており、財産管理人等は事業用地として取得を要する土地以外の財産が確認された場合は、

それらも含めて管理しなければならず、管理期間も長期化しがちであった。また、申立人が負担する裁判所へ納める予納金も高額となり負担が大きくなりがちであった。

加えて、登記記録の表題部に氏名の記載しかないような場合等、所有者を全く特定できない土地についてはこれらの制度は活用が出来なかった。

(2)所有者不明土地管理制度の概要

令和5年4月施行の民法改正により、特定の土地に特化して管理を行う新たな財産管理制度として、「所有者不明土地管理制度（以下「新制度」という。）」が創設され、これにより、管理期間の短縮や予納金の負担軽減が図られることとなった。

また、「土地単位」の仕組みとなったことにより、登記記録の表題部に氏名の記載しかないような、所有者が全く特定できないケースについても対応が可能となった。

表-1 財産管理制度の相互関係（参考）¹⁾

	管理の対象	管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限等		
		管轄裁判所	公告	所有者の陳述聴取	管理命令の登記の嘱託	権限の専属	土地の処分をする場合	遺産分割への参加の可否
不在者財産管理制度	不在者の財産全般	不在者の従来の住所・居住地の家庭裁判所	—	—	—	—	裁判所の許可	○
所有者不明土地管理制度	個々の所有者不明土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	○	—	○	○	裁判所の許可	x

(3)用地部の支援内容

所有者不明の土地を取得するためには、前述のとおり複数の制度の中から事案に応じた制度の選択をすることになるため、法務局とよく協議を行う必要があることから、用地部では法務局との協議及び、制度を活用した申立依頼が円滑に進むよう以下の3点について支援を行った。

1点目、土地所有者の居所や存否等が不明である場合の手続は、通常、事務所と法務局の二者で打合せを行い、方針決定後、事務所にて申立依頼書を作成し法務局の確認を経た後に、用地部に上申し、承認され次第、「国の利害に関係のある訴訟についての法務大臣の権限等に関する法律」に基づき、申立依頼書を法務局に提出することになる。しかし本事例では、新制度が施行されたばかりであり、対象事務所及び法務局では事例がなかったため、用地部が打合せに同席することで、法務局を含めた三者の間での意思の疎通を図ることや他事務所での参考事例の情報提供等を行い、より効率化が図られる新制度活用の決定が円滑に行えるよう支援を行った。

2点目、申立依頼書を作成するにあたっては、通常、事務所の作成案を用地部で確認し不足書類の指摘や他事例を参考にした作成への助言を行うが、本事例では、指摘及び助言の際に具体的な修正案を作成して示す等、通常よりもきめ細やかな対応に努め、法務局で申立依頼書

案を確認する際の手戻りがなるべく生じないように支援を行い、法務局から裁判所への申立期間の短縮を図った。

3点目、事案によっては活用制度の選択に際して、法務局から予防司法支援制度の活用を求められるケースがあった。

予防司法支援制度とは、国の利害に関係のある訴訟に関する事項又は争訟に至る可能性のある事項について照会庁からの求めを受けて法務局が法律見解を示し、助言する制度であり、この制度の活用を行うことで事前に法的見解が得られ、手続の手戻りリスク軽減が見込まれる。用地部では、この制度の活用にあたり、事務所の照会案の確認をするとともに、助言の際に具体的な修正案を作成して示す等、上記2点目同様に特段のきめ細やかな対応に努めることで、適切な解決に資するよう支援を行った。

4. まとめ

(1) 定量的又は具体的成果

土地評価作業の事務所支援については、用地部では通常業務で頻繁に各事務所作成の土地評価書類の審査・指導を行っていることから、土地評価に対する知見が豊富にあり、それらの知見や経験を活かした適切かつ具体的なアドバイスを行うほか、認識の齟齬が生じないよう情報共有を図ることにより事務所作業の負担軽減に寄与できた。

また、用地部からの主体的なサポートを実施したことで、事務所、用地部間のやり取りが迅速化し、適切な情報共有も図れたことから円滑な審査につながり、案件の承認までおよそ1ヶ月程度の短縮を図れた。

そして、財産管理制度の活用支援については、令和5年度から施行された新制度について、事例が少なく手探りな所もあったが、法務局との協議から用地部も同席したことにより、新制度への理解を深められるとともに、円滑な制度活用に寄与できたと感じている。

新制度については、法務局への選任申立依頼から法務局の地方裁判所への申立までの期間について従来の制度と比較すると、およそ1ヶ月程度の短縮が確認されることから、現段階では具体的な取組事案は数件程度であるものの、用地取得上の課題である所有者不明土地案件を解決するための有効な手段として、今後も活用に向けての支援を行っていきたい。

(2) 今後の課題など

土地評価作業の事務所支援については、本事例では、土地評価業務が外注されていたが、事務所職員が直接土地評価業務のために資料作成等を行うことも想定される。その際は、資料作成にかかる事務所負担が本件よりも増加することが見込まれるため、今回紹介した支援より強

いプッシュ型の支援が必要であると考え。具体的には、用地部職員を事務所に派遣し、上申資料の作成支援等を直接行うことで、よりマンパワー不足の解消に寄与するものと考えられる。

財産管理制度の活用支援については、新制度の活用が始まったばかりであることから、今後運用する過程において、メリット・デメリットの検証を行い、事務所や法務局とも適宜情報を共有しながら実績と知見を重ね、用地部としてより適切な制度選択、不在者調査方法及び申請書作成に対する指導・助言が出来るようにしていくことが重要であると考え。

以上、災害対策事業支援PTとして用地部が行ってき

た事務所支援について紹介してきたが、通常業務として上申案件の審査や事務所からの協議・相談に数多く対応していることを踏まえると、用地部の負担増加は否めず、今後同様のサポートをする際は、災害対応で事業効果の早期発現が求められる場合や、やむを得ない事情により、業務量に比してマンパワーが不足する場合等、事業及び事務所ごとの事情を勘案しながら対応していく必要があると考えている。

参考文献

1) 法務省民事局：令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント