

ポツダム政令により取得した土地について

土居 悠菜¹・山崎 秀孝

¹甲府河川国道事務所 用地第一課 (〒400-8578 山梨県甲府市緑が丘1丁目10-1)

1909年(明治42年)に売買により土地を取得した所有者の名義が、登記簿の権利部(甲区)に記載されていた。この所有者名義は権利能力なき社団(法人格を持たないが、社団としての実態を有する団体)であり、法人格がないため土地売買をすることができない。そこで地元の市と土地所有者である認可地縁団体と協議を重ね、ポツダム政令により名義変更を行う方法を採用した。一度市の名義に移してから現在の認可地縁団体の名義に変更し、国土交通省と土地の契約を締結するものである。

キーワード ポツダム政令第15条, 認可地縁団体, 地方自治法, 旧慣行共有地

1. はじめに

(1) 事業概要

東京都中央区から山梨県大月市、甲州市、甲府市を通過して長野県塩尻市に至る国道20号は、東京圏と甲信地方を結ぶ重要な幹線道路である。このうち甲州市に位置する観音トンネルは建設後約70年が経過し、老朽化が進んでいる。またトンネル断面が狭小であるため、大型車が通行不能であるほか歩行者・自転車通行の安全性も問題である。これらの課題を解消するため、観音トンネル改修では、図-1のように既設トンネルの隣に新しい橋梁を新設する。

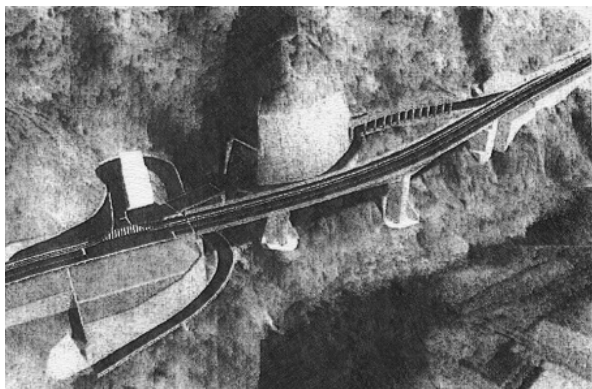


図-1 橋面工パース図

(2) 本事例の問題点

橋梁を設置するための用地の買収予定地は、登記名義が「〇〇郡××村A組」(以下、「××村A組」)であった。戦前の旧慣行共有地(薪炭材の採取が目的の共同所有)の名義のままでは権利主体となることができず、契約が出来ない。現在の「認可地縁団体A組」(以下、「A組」)と当時の「××村A組」は事実上同一と思われる。しかし、法律上の根拠がなく権利関係を明確にすることが難しい。

また地方自治法260条46第1項では、認可地縁団体が特定の条件のもと所有権移転登記ができることを規定している。しかし、「××村A組」の疎明資料(構成員確認・所在不明)の提出が困難であったため、A組への所有権の移転ができなかった。

したがって、「××村A組」→「〇〇群△△村【ポツダム政令による帰属】→「B市【市町村合併による承継】→「認可地縁団体A組」→「国土交通省」といった順序で名義変更を進めることを検討した。

今回は、上記のようなポツダム政令による名義変更及び地方自治法の特例を適用した認可地縁団体との契約の事例を紹介する。

2. 用地取得の経緯

(1) 所有者不明土地と認可地縁団体

当該事業は、2020年度に用地調査に着手し、事業予定地の権利者調査を行った。登記名義を確認したところ、

1909年(明治42年)に「売買」により「〇〇郡××村A組」となっていた。先述のとおり、現存する「A組」との同一性は証明できない。

本事例のように所有者不明土地を扱う場合はいくつかの制度を比較し、適用を考える必要がある。例えば自治会館や墓地の共有者が契約主体を目指す場合は、総会の議決→市町村への申請→審査→認可・告示といった順序を踏み、認可地縁団体として法人化する必要がある。

認可地縁団体とは、地方自治法に基づいて市町村長の認可を受けた自治会や町内会などの「地縁による団体」のことである。認可を受けることで法人格を取得して、団体名義での契約や資産保有が可能となる。また、名義人が多数の場合や表題部所有者/権利部名義人が構成員である場合は市町村へ公告申請をし、異議がなかった場合に認可地縁団体への登記を行う。

(2) ポツダム政令

本事例は権利者名義が「××村A組」であることから所有者を追うことが難しい。そこで、「××村A組」と「A組」が同一であることを証明する必要がある。戦前の名義(「××村A組」)のままである土地の処分方法を法務局の登記官に相談したところ、「ポツダム政令」によって対応すべきであり、一度B市に名義を移す対応をした後にのみ、名義をA組とすることが出来るとの意見を頂いた。

では「ポツダム政令第15号」(1947年7月3日)とは何か。

その第2条では、「この政令施行の際現地町内会部落会又はその連合会に属する財は、その構成員の多数を以て議決するところにより、規約又は契約に特別の定めのあるものは、その定めに従って処分しなければならない。前項の規定する財産でこの政令施行後二箇月以内に同項の規定により処分されないものは、その期間満了の日において当該町内会部落会又はその連合会の区域の属する市区町村に帰属するものとする。」と記されている。

第二次世界大戦後、町内会は国家総動員体制の一翼を担った好ましくない組織として位置づけられた。そのため、当該政令に基づいて町内会等は解散させられた。本事例では、B市に土地が帰属するものとされる。

当該「××村A組」は戦前から継続的に地域活動を行っており、戦時中は町内会として機能していた。戦後も現在のA組へ機能が継承されている。古文書、住民の証言、市町村の記録などを用いて立証することにより、「A組」による管理の実態を明らかにした。

また、B市との協議も政令の適用に貢献した。実際の土地管理の実態が地元住民(現在のA組の構成員)に帰属していることを、市町村長への意見書提出や協議を通じて理解を求めた。

以上のような管理実態の証明から、国土交通省の契約の相手方は現在の認可地縁団体「A組」として進めることとなった。用地取得の経緯は表-1のとおりである。

表-1 用地取得の経緯

時期	内容
2007年8月	A組役員へ工事概要説明
2020年2月	用地調査・権利者調査開始
2024年2月	本件土地の取得方法をB市役所へ相談
2024年11月	ポツダム政令での土地取得を決定
2025年5月	ポツダム政令と地方自治法により所有権移転登記(××村A組→△△村→B市→A組)が完了
2026年2月	用地契約により所有権移転登記(A組→国交省)が完了

(3) 市町村の管理する財産の処分

次に問題となったのは有償、無償のどちらで譲渡するかである。通常は市の財産を譲渡する場合は有償譲渡となる。

地方自治法237条2項の財産の管理及び処分に関する規定において、「普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」と記されているためだ。地方公共団体が財産を不当に安い価格や無償で手放し、多大な損害を被ることを防ぐ意図がある。

しかし過去にB市が条例により対応した事例として、ポツダム政令を適用したうえで無償譲与を行った案件があった。B市が改めて過去の資料を精査した結果、本件買収対象地の土地についても同資料が無償譲与の根拠になるとの話に至った。

3. 用地取得手続

まずポツダム政令に基づき、戦前の「〇〇郡××村A組」名義からポツダム政令発令当時の村の名義に変更し

た。そして、合併後の現在のB市名義に変更した。

次はB市から認可地縁団体A組への所有権移転であるが、ここでは地方自治法260条の2に基づき、所有権移転登記を完了した。無償での譲与の理由は、B市の条例によるものである。最後に、認可地縁団体「A組」と国土交通省で契約を締結した。A組が所有していた他5筆は、20数人の個人による共有名義であり管理の実態もあることから地方自治法の特例(260条の46・47)により認可地縁団体として国土交通省との土地売買契約を締結した。本件土地も同様に認可地縁団体としてA組名義で契約を行った。所有権移転の流れは表-2のとおりである。

4. 考察・まとめ

A組の所有する土地6筆の所有権移転登記が完了し、当事務所と売買契約を締結した。用地取得が完了だけでなく、長年不明確であった土地の権利関係が明確になり、A組が地域活動のために安心して土地を利用できるようになった。

本事例は、戦前からの「権利能力なき社団」の状態の土地が、ポツダム政令や地方自治法などの戦後の法令においてどのように扱われるべきかを示す貴重な事例となった。ポツダム政令に基づく市町村帰属の規定は強力である。地域コミュニティによる長年の管理実態が、行政

判断や法務局の手続きにおいて重要な考慮要素となったことが分かる。

ただし、管理実態を示すのに要した書類が多くあった。本事例では①B市への土地の帰属を証明する書類、②A組の組長の印鑑証明書、③認可地縁団体の証明書、④臨時総会議事録と保有資産目録、⑤市町村の承継証明書を用いた。登記手続きにおける更なる簡素化の余地はあると考える。そして全国に多数存在する登記名義人不明土地の解決に向けては、すでに法整備がなされているどの制度を使うのかが課題である。また本事例ではA組の管理実績が残っていたことで、A組の名義にすることができた。しかし、他の土地では市町村帰属が優先される可能性がある。地方では過疎化も進む中、将来的な構成員の減少や団体の解散時における土地の帰属問題など、認可地縁団体としての長期的な資産管理のあり方を考えなければならない。

そして補償額が多大な場合や歴史的経緯が不明確な場合には関係者との調整が難航すると予想される。今後、ポツダム政令の適用対象となる土地を取得する際にも、管轄の市町村と十分に協議を行い用地取得に着手する必要があると考える。

謝辞：ご協力いただいた全ての皆様、お忙しい中、ご指導・助言や業務量の配慮のサポートをいただきました。感謝申し上げます。

表-2 所有権移転の流れ

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	明治42年月日 第 号	原因 明治42年月日売買 所有者 郡 村 A 組 順位2番の登記を移記
	余白	余白	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により移記 平成17年4月25日
2	所有権移転	令和7年5月 日 第 号	原因 昭和22年7月3日昭和22年政令第15号第2条第2項による帰属 所有者 郡 村
3	所有権移転	令和7年5月 日 第 号	原因 平成17年 月 日合併 所有者 B 市
4	所有権移転	令和7年5月 日 第 号	原因 令和6年9月 日譲与 所有者 県 市 町 番 地 A 組 設立根拠法 地方自治法
5	所有権移転	令和8年2月 日 第 号	原因 令和8年2月 日売買 所有者 国土交通省