

第3部 監査の内容と結果（1）—用地取得の諸問題

第1章 公共用地取得の現状—迅速かつ円滑な公共用地取得の必要性

1 公共事業の遂行と公共用地取得の必要性

公共事業は社会資本整備のための重要な社会的役割を負っており、公共事業の迅速かつ円滑な遂行は、重要な社会的要請である。従って、この公共事業の前提となる公共用地の迅速かつ円滑な取得も極めて重要な課題である。

近年における公共事業予算の長期縮減傾向に伴い、重点的かつ効率的な事業実施が従来にも増して必要となるとともに、事業効果の早期発現が求められている。

公共事業による効果を早期に発現していくためには、事業期間に占めるウェイトが高い用地取得期間を短縮することが不可欠であり、用地取得をできる限り円滑化・迅速化することが強く求められる（マネジメント実施マニュアル・1頁）。

公共用地の取得については、従来から、公共用地取得の遅延とそれに伴う公共事業の遅れが問題とされ、様々な方面から公共用地取得の迅速化が指摘されてきている。

しかし、現在においても、公共事業については「いつ完成するのかわからない」「いつも工事中である」などの意見が数多く出され、国民や住民から不満の声が上がっている。

最近の新聞記事を拾ってみても、用地取得の遅れによる事業の遅延についての記事が見受けられる（例えば、石垣空港線についての平成29年1月20日付琉球新報朝刊、県道浦添西原線についての沖縄タイムス平成25年9月22日付沖縄タイムス朝刊、沖縄都市モノレールについて石嶺先行開業時期についての平成26年3月26日琉球新報朝刊、等々多数存在する）。

また、次に述べるとおり、県自身が行っている公共事業再評価制度の内容からしても、公共事業の遅れの原因の相当部分が用地取得の遅れに起因していることが確認できる。

2 事業再評価制度で見る用地取得の現状

(1) 公共事業再評価制度の意義と概要

ア 公共事業再評価（以下「再評価」という。）は、土木建築部と農林水産部が実施している国庫補助事業等のうち、一定の要件に該当する事業について、事業の継続や事業の中止といった対応方針を決定するために行われているものである。公共事業の効率性とその実施過程の透明性の一層の向上を図るために、平成10年度から行われている制度である。

イ 再評価対象事業

再評価は、次の要件に該当する事業について行われている（沖縄県公共事業再評価実施要綱第2）。

- ・事業採択後5年間を経過した時点で未着工の事業。
- ・土木建築部所管国庫補助事業について、事業採択後5年間を経過した時点で継続中の事業。
- ・土木建築部所管交付金事業，農林水産部所管事業について、事業採択後10年間を経過した時点で継続中の事業。
- ・再評価実施後5年間を経過した時点で継続中の事業。（下水道事業は10年間）
- ・自然災害等の発生，社会経済情勢の変化，技術革新等により再評価の実施の必要性が生じた事業。

ウ 再評価を行う機関

再評価の実施主体は、県である（沖縄県公共工事再評価実施要綱第5の1）。県は、事業の対応方針の決定に当たっては、沖縄県公共事業評価監視委員会（以下「監視委員会」という。）に諮問し、答申等を踏まえて、対応方針を決定する。監視委員会は、沖縄県付属機関設置条例第1条によって、設置されている機関であり、県が実施している個別公共事業に関する事業評価について、知事の諮問に応じて調査審議し、又は知事に意見を具申することを担任している。なお、知事は、監視委員会の答申及び意見の具申を最大限尊重し、対応を図ることとされている（沖縄県公共工事再評価実施要綱第6の2）。

エ 再評価後の対応方針の決定

再評価については、次の視点から評価が行われている（沖縄県公共工事再評価実施要綱第4）。

- 1 事業を巡る社会情勢の変化
- 2 事業の投資効果
- 3 事業の進捗状況
- 4 事業の進捗の見込み
- 5 コスト縮減や代替案立案等の可能性
- 6 事業効果の発現状況

上記の視点から行われた再評価により、事業継続または事業中止といった対応方針を決定している。

オ 再評価実施件数

平成 10 年度以降平成 29 年度までの再評価実施件数は、下表のとおりであり、土木建築部所管事業が計 357 事業、農林水産部所管事業が計 111 事業、合計 468 事業である。

年度	土木建築部所管	農林水産部所管	計
平成 29 年度	14	7	21
平成 28 年度	9	1	10
平成 27 年度	12	0	12
平成 26 年度	10	1	11
平成 25 年度	7	1	8
平成 24 年度	8	1	9
平成 23 年度	6	5	11
平成 22 年度	10	5	15
平成 21 年度	9	2	11
平成 20 年度	23	0	23
平成 19 年度	13	2	15
平成 18 年度	8	5	13
平成 17 年度	18	3	21
平成 16 年度	12	5	17
平成 15 年度	25	4	29
平成 14 年度	33	1	34
平成 13 年度	25	22	47
平成 12 年度	34	8	42
平成 11 年度	18	13	31
平成 10 年度	63	25	88
合計	357	111	468

(沖縄県HP「公共事業再評価」から)

(2) 外部監査対象事業の再評価の内容

本外部監査対象（平成 29 年度現在の実施事業）の全事業数は合計 127 件であるが、本外部監査対象事業のうちで、これまでに再評価が実施された事業及び再評価の内容は以下のとおりである。

【再評価調書一覧表】

北部土木事務所（用地班）								
	予算事業名	事業箇所名	再評価年度	事業期間/変更前	事業期間/変更後	再評価該当項目	再評価に至った主な要因	再評価に至った主な要因の具体的理由
1	沖縄振興公共投資交付金（道路）	国道 449 号（本部北）	H30	H21～32	H21～34	事業採択後 10 年間を経過	・その他（調査・設計の困難、当初計画が長期間）	・当初から 10 年以上の計画 ・中央分離帯設置について、住民の意見を反映させるため調整に時間を要した。
2	沖縄振興公共投資交付金（道路）	県道 110 号（屋我）	H22	H13～22	H13～24	事業採択後 10 年間を経過	・ 用地取得が困難	・補償交渉難航により時間を要した。
3	沖縄振興公共投資交付金（河川）	西屋部川	H27	H13～H31	H13～H34	再評価後 5 年を経過	・当初計画が長期間	・台風等により被災を受けた護岸の復旧等に不測の期間を要した。
4	沖縄振興公共投資交	我部祖河川	H27	S56～H29	S56～H32	その他	・ 用地取得が困難	・用地取得が難航したことから事業期間を延長した。

	付金 (河川)						・当初計画が長期間	
5	総合流域防災事業費 (砂防)	安和与那川	H27	H18～ 29	H18～ 33	事業採択後10年間を経過	・用地取得が困難・その他(工事用仮設道路)	・用地買収において相続関係人が多く、権利者追跡調査や遺産分割協議等、用地交渉に相当の時間を要した。 ・流路工整備において、集落が隣接していることから、現場が狭隘化し、計画河道内に工事用仮設道路を設置しながら進めているため、施工に相当の時間を要している。
6	総合流域防災事業費 (砂防)	饒波川	H28	H19～ 32	H19～ 35	事業採択後10年間を経過	・用地取得が困難	・用地取得筆数が256筆と多く、過疎地域で未相続及び未登記の土地が多数あり、相続人の追跡・確定や、登記名義人の戸籍調査に時間を要している。
中部土木事務所 (道路用地班)								
	予算事業名	事業箇所名	再評価年度	事業期間/変更前	事業期間/変更後	再評価該当項目	再評価に至った主な要因	再評価に至った主な要因の具体的理由

1	沖縄振興公共投資交付金(道路)	具志川環状線	H26 (2回目・前回 H22)	H8～H26	H8～H28	再評価後一定期間	用地取得の困難	4号橋部分の用地取得に時間を要したため、4号橋の工事着手が遅れている。
2	沖縄振興公共投資交付金(道路)	那覇北中城線(翁長～上原)	H28	H19～H26	H19～H31	事業採択後10年間を経過	用地取得の困難	単価不満のため、用地の取得に時間を要している区間があり、工事が遅れている。
3	社会資本整備総合交付金(道路)	宜野湾北中城線(安谷屋～渡口)	H30 (3回目・前回 H25)	H11～H30	H11～H35	再評価後一定期間	用地取得の困難 、その他(軍用地返還の時期)	・未相続、単価不満等により、用地の取得に時間を要し、工事着手が遅れている。 ・米軍提供用地については、SACO及び米軍再編等の関係により、平成36年度又はその後に返還可能とされていることから工事に着手できない。
4	社会資本整備総合交付金(道路)	浦添西原線(港川～城間)	H28	H19～H24	H19～H32	事業採択後10年間を経過	用地取得の困難	・単価不満のため、用地の取得に時間を要している区間があり、工事が遅れている。 ・米軍用地における一部返還用地において、関係機関との調整に時間を要し、工事着手に時間を要している。

中部土木事務所（河川都市班）

	予算事業名	事業箇所名	再評価年度	事業期間/変更前	事業期間/変更後	再評価該当項目	再評価に至った主な要因	再評価に至った主な要因の具体的理由
1	沖縄振興公共投資交付金（河川）	天願川（字栄野比地内）	H30 年度（4 回目・前回 H25）	S47～H34	S47～H42	再評価後一定期間	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得の困難 ・当初計画が長期間 	<ul style="list-style-type: none"> ・米軍提供施設の用地取得に期間を要したため。 ・現計画が平成 34 年度までの長期計画となっている。
2		小波津川	H29（2 回目・前回 H24）	H15～H35	H15～H40	再評価後一定期間	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得の困難 ・当初計画が長期間 	<ul style="list-style-type: none"> ・国道 329 号下流部において用地取得が難航していた。 ・事業が平成 35 年度までの長期計画として設定している。
3	社会資本整備総合交付金	比謝川	H25（3 回目・前回 H20）	S54～H30	S54～H35	再評価後一定期間	当初計画が長期間	事業が平成 30 年度までの長期計画となっている。
4	公園費（社会資本交付金）	中城公園	H28（3 回目・前回 H23）	H9～H30	H9～H35	再評価後一定期間	用地取得等の困難	相続手続きの問題や買収単価に対する不満などにより、施設整備に必要なまとまった事業用地の確保が難航し、施設整備が遅れている。

5	公園費 (社会 資本交 付金)	沖縄県 総合運 動公園 (自然 観察の 森エリ ア)	H29 (3 回目・前 回 H24)	S56～ H32	S56～ H32	再評価後 一定期間	・用地 取得の 困難 ・事業の 拡大	自然観察の森箇所において、用地補償が難航していることや老朽化した施設の再整備が必要となっている。
南部土木事務所 (道路用地班)								
	予算事 業名	事業箇 所名	再評価年 度	事業 期間/ 変更 前	事業 期間/ 変更 後	再評価該 当項目	再評価に 至った主 な要因	再評価に至った主な要因 の具体的理由
1	社会資 本整備 総合交 付金事 業費 (道 路)	宜野湾 南風原 線 (崎 山～兼 城)	H28	H14～ 26	H14～ 30	事業採択 後 10 年 間を経過	用地取 得の困 難	・補償額に対する不満
2	社会資 本整備 総合交 付金事 業費 (道 路)	東風平 豊見城 線	H26	H10～ H22	H10～ 31	再評価後 一定期間 (5 年) を経過	用地取 得の困 難	・単価や条件により、必要なまとまった用地の取得に時間を要している。
3	沖縄振 興公共 投資交 付金事 業費	宜野湾 南風原 線 (喜 屋武)	H28	H14～ 26	H14～ 30	再評価後 一定期間 (5 年) を経過	用地取 得の困 難	・物件補償額の不満

	(道路)							
南部土木事務所（河川都市用地班）								
	予算事業名	事業箇所名	再評価年度	事業期間/変更前	事業期間/変更後	再評価該当項目	再評価に至った主な要因	再評価に至った主な要因の具体的な理由
1	沖縄振興公共投資交付金事業費（街路）	豊見城中央線外1線	H29	H20～33	H20～33	事業採択後10年間を経過	用地取得の困難	・補償額，補償内容に対する不満
2	県単街路管理費	真地久茂地線	H28	H19～25	H19～33	事業採択後10年間を経過	用地取得の困難	・権利者多数 ・土地所有者，物件所有者，借家人が別になって関係者多数 ・補償内容に対する不満
3	沖縄振興公共投資交付金事業費（河川）	安謝川	H26	S47～H27	S47～H36	河川整備計画策定後一定期間（5年）を経過	当初計画が長期間	・事業区間を延長した

4	沖縄振興公共投資交付金事業費（河川）	安里川	H25	S47～ H27	S47～ H39	再評価後 一定期間 （5年） を経過	当初計画 が長期間	・事業が長期計画となっている
5	社会資本整備総合交付金	国場川	H29	S47～ H33	S47～ H38	再評価後 一定期間 （5年） を経過	当初計画 が長期間	・事業が長期間 ・橋梁改築が2橋あり、 交通を確保しながらの施工 となって工事が長期化
八重山土木事務所（総務用地班）								
	予算事業名	事業箇所名	再評価年度	事業期間/ 変更前	事業期間/ 変更後	再評価該当項目	再評価に至った主な要因	再評価に至った主な要因の具体的理由
1	沖縄振興公共投資交付金（道路）	石垣空港線	H30	H21～ H31	H21～ H34	事業採択後10年間を経過	その他（予算の確保、当初計画が長期間）	・当初から10年以上の計画。 ・毎年予算の確保が厳しいため、事業の進捗に影響が出ている。
沖縄県土地開発公社								

	予算事業名	事業箇所名	再評価年度	事業期間/変更前	事業期間/変更後	再評価該当項目	再評価に至った主な要因	再評価に至った主な要因の具体的理由
1	社会資本整備総合交付金事業費（道路）	浦添西原線（嘉手苅～小那覇）	H26	H17～26	H17～31	事業採択後10年間を経過	用地取得の困難	条件不満のため、用地の取得に時間を要している区間が存在する。
2	社会資本整備総合交付金事業費（道路）	浦添西原線（翁長～嘉手苅）	H30	H21～35	H21～38	事業採択後10年間を経過	・当初計画が長期間 ・予算の確保	・当初より、10年以上の計画となっている。 ・毎年予算の確保が難しいため、事業の進捗に影響が出ている。
3	社会資本整備総合交付金事業費（道路）	那覇北中城線（幸地～翁長）	H30	H21～35	H21～35	事業採択後10年間を経過	・当初計画が長期間 ・予算の確保	・当初より、10年以上の計画となっている。 ・毎年予算の確保が難しいため、事業の進捗に影響が出ている。

4	地域連携推進事業費(地域高規格道路)	南風原知念線(南部東道路)	H29(3回目・前回 H27)	H18～33(前再評価時点計画期間)	H18～38	事業計画の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・整備効果の問題 ・接続形式の見直し 	南部東道路を取り巻く状況変化に伴い、主要渋滞箇所である南風原南 I C 交差点への交通負荷軽減や、地域高規格道路としてのサービスレベル確保等の観点から、空港自動車道との接続形式を見直す必要が生じた。また、その他工区についても事業実施に伴う諸条件の変更により、全体事業費を見直す必要が生じた。
5	沖縄振興公共投資交付金(道路)	国道507号(八重瀬道路)	H29	H20～33	H20～36	事業採択後10年間を経過	用地取得の困難	<ul style="list-style-type: none"> ・単価不満のため、用地の取得に時間を要している区間がある。 ・補償費の算定に時間を要する物件がある。
6	沖縄振興公共投資交付金(街路)	胡屋泡瀬線(1工区)	H26	H17～23	H17～30	事業採択後10年間を経過	用地取得の困難	事業区間内の一部地権者との用地交渉に時間を要しているため。
		胡屋泡瀬線(2工区)	H29	H20～34	H20～34	事業採択後10年間を経過	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得の困難 ・予算の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区間内の一部地権者との用地交渉に時間を要しているため。 ・当該路線1工区へ予算の優先配分をしていたため、事業進捗に遅れが生じた。

7	沖繩振興公共投資交付金(街路)	真地久茂地線外1線(開南工区)	H28	H19～ 25	H19～ 33	事業採択後10年間を経過	用地取得の困難	<ul style="list-style-type: none"> ・大型物件(マンション)補償に対して、権利者多数により、用地交渉に時間を要しているため。 ・土地所有者、物件所有者、借家人が別となっている等の関係者多数により、用地交渉に時間を要しているため。 ・補償内容に対する不満等で、用地取得が難航しているため。
8	沖繩振興公共投資交付金(街路)	汀良翁長線	H30	H21～ 35	H21～ 35	事業採択後10年間を経過	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得の困難 ・当初期間が長期間 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初より10年以上の計画となっている。 ・事業区間の地権者との補償内容の相違や、相続問題等により用地取得が難航しているため。
9	沖繩都市モノレール道整備事業費(道路)	幸地インター線	H30	H26～ 32	H26～ 36	社会経済状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・整備効果の問題 ・当初期間が長期間 	地元自治体の要請を受け盛土箇所が橋梁等に変更になったことに伴い事業費の増加や事業期間の延長を行う事になったため、費用便益費を再度算定した。

3 検討

(1) 本監査対象事業の再評価結果の概要

本監査対象事業について、上記の再評価事業の実施結果を、遅延原因(再評価に至った主たる原因)の観点から集計した結果は次の一覧表のとおりである。

	本監査対象 事業数	再評価対 象件数	遅延原因が 用地取得
北部土木事務所（用地班）	34	6	4
中部土木事務所（道路用地班）	12	4	4
中部土木事務所（河川都市班）	7	5	4
南部土木事務所（道路用地班）	20	3	3
南部土木事務所（河川都市班）	16	5	2
宮古土木事務所	7	0	0
八重山土木事務所（総務用地班）	17	1	0
沖縄県土地開発公社	14	9	6
合計	127	33	23

(2) 遅延原因と用地取得

まず、本監査対象事業数は合計で127件であるが、このうち再評価対象となった事業数は33件である。この再評価対象事業のうちで、遅延原因（再評価に至った主たる原因）が用地取得となっているものは23件である。

遅延原因の観点から分析すると、再評価対象事業33件のうち23件、約69.6%が用地取得を主たる遅延原因としている。

すなわち、県の再評価制度の実施内容の分析からすると、県の土木建築部の道路・河川事業の主たる遅延原因の約69.6%は「用地取得の困難」等の用地取得の遅れを原因とするものである。

以上のとおり、県の公共事業の遅延の原因については、用地取得の遅れが、その主要な原因となっていることが示されているのであり、用地取得の遅延の解消は重要な問題と言える。

(3) 迅速かつ円滑な用地取得の必要性

前記のとおり、近年における公共事業予算の長期縮減傾向に伴い、重点的かつ効率的な事業実施が従来にも増して必要となるとともに、事業効果の早期発現が求められている。そのためには、用地取得をできる限り円滑化・迅速化することにより、事業期間に占めるウェイトが高い用地取得期間を短縮することが強く求められる。

上記の県の事業再評価制度の結果からみても、県の公共事業において、用地取得の遅

延が公共事業の遅延の主たる要因となっていることは明らかであり、用地取得の円滑化・迅速化は県の行政上の重要な課題である。

第2章 用地取得についての準則—国の通達を中心として

1 用地取得の迅速化・円滑化についての対応

国における用地取得の迅速化・円滑化については、主として、土地収用制度・事業認定制度の活用の点を中心に、従前から度々議論がなされていたところである。

例えば、土地収用制度に関しては、昭和58年7月に設置された臨時行政改革推進審議会の昭和63年6月15日付け「地価等土地対策に関する答申」及び同年6月28日閣議決定の「総合土地対策要綱」を踏まえ、その積極的活用を図るため、平成元年7月14日付け「事業認定等に関する適期申請のルール化について」が発出されるなどしていた。

2 用地取得に関する国の通達

その後も、国においては、「総合規制改革会議」（平成13年4月1日内閣府設置法第37条第2項に基づき内閣府に政令で設置された組織で、平成13年4月1日から平成16年3月31日に開催され、平成16年度末をもって廃止された）等において、公共用地取得の迅速化・円滑化の議論がなされ、それを受けた具体的な対応として通達が発出されたが、そのうちの主要な通達は以下の3つの通達である（各通達の全文については本報告書末尾の資料の部参照）。

(1) 平成15年3月28日付け6局長連名通達

本通達（以下「平成15年6局長通達」という。）は、「今般、平成14年12月12日総合規制改革会議の『規制改革の推進に関する第2次答申』において、事業の進行管理の適正化の観点から、当面の措置として、都市計画の事業も含め、事業認定等に関する適期申請のルールについて事業主体及び住民に周知がなされるようにするとともに、事業の進行管理に関する説明責任を果たせる観点から一定の情報を公表すべきことが指摘され、平成15年3月28日閣議決定された「規制改革推進3か年計画(再改定)」において、同答申の指摘に沿って措置を講ずることとされたところである。」という経緯で発出されたものである（なお、この「平成15年6局長通達」の細則通達として、同日付で資料の部掲載の「11課長連名通達」が発出されている）。

また、本通達の趣旨については「これを踏まえ、国土交通省の直轄の公共事業について、適期申請ルールの徹底を図るよう努められたい。さらに、都市計画事業への適期申請ルールの適用、事業の進行管理に関する説明責任の観点からの情報の公表等について、元年通達の内容に加えることとし、同通達を下記の通り全面改定したので、遺漏のないよう取り扱われたい。」というものであり、①本通達は「国土交通省の直轄の公共事業」であること、②適期申請ルールの都市計画事業への適用の明示、③説明責任の観

点からの情報の公表についても規定するものであるとしている。

なお、本通達の内容は次のとおりである。

1 事業認定の申請時期について

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パーセント（土地所有者・関係人数全体に対する契約済の土地所有者・関係人数の割合をいう。以下同じ。）となった時、又は用地幅杭の打設（同申請単位における打設の終了時をいう。以下同じ。）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、収用手続きに移行するものとする。ただし、ダム建設事業等大規模な事業又は特別な事情がある事業については、これによらないことができるものとする。

また、事業認定の申請に関する事務をはじめ土地収用制度の活用にあたっては、計画担当、事業実施担当及び用地担当の各部局相互間の協力関係が不可欠であることに留意し、事業の計画段階から十分な連絡調整を行うとともに、外部委託の活用等により円滑な事務処理が図られるよう配慮すること。

2 裁決申請等の時期について

裁決申請及び明渡し裁決の申立てについては、事業認定の告示（手続保留の申立てを行った場合は手続開始の告示）の後速やかに行うものとする。この場合において、裁決申請及び明渡し裁決の申立ては原則として同時に行うものとする。

また、都市計画事業承認を受けた事業における裁決申請及び明渡し裁決の申立てについては、事業承認後、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、事業承認区間（区域）における用地取得率が80パーセントとなった時、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、その準備に着手するものとする。ただし、大規模な事業又は特別な事情がある事業については、これによらないことができるものとする。

3 情報の公表等

事業の進行管理の適正化を図る観点から、ホームページを活用して、用地取得の進捗状況、事業の見直し、事業期間延長の場合の理由や対応策等を公表するものとする（大規模な事業又は特別な事情がある事業も対象とする。）。

なお、当該情報の公表にあたっては、計画担当、事業実施担当及び用地担当の各部局相互間の協力関係が不可欠であることに留意し、十分な連絡調整を行うことにより、適切な情報が公表されるよう配慮すること。

また、適期申請ルールについては、現場の職員に周知徹底するとともに、ホームページやパンフレットを活用する等により、住民にその趣旨を十分理解されるよう

努めること。

(2) 平成 17 年 3 月 25 日付け通達

本通達（以下「平成 17 年通達」という。）は、上記の平成 15 年 6 局長通達の後、事業認定の適期申請に関して、規制改革・民間開放推進会議の「規制改革・民間開放の推進に関する第 1 次答申（追加答申）（平成 17 年 3 月 23 日）」において、「「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」とあるが、この基準の時期に到達した後初めて収用手続きに移行するといった起業者側の誤解が見受けられる」との指摘がなされ、平成 17 年 3 月 25 日に閣議決定された「規制改革・民間開放推進 3 か年計画（改定）」においても、周知措置を講じることとされたところから通知されることとなったものである。

本通達においては、上記の 6 局長連名通達の趣旨について、「本来、遅くとも 80% または 3 年までに収用手続きに移行すべきものであって、用地取得率が小さい段階であったとしても、また、用地幅杭の打設から間もない時期であったとしても、昭和 42 年改正法の趣旨に即してそれが適切な時期と判断される限り、速やかに事業認定申請を行うことは可能であり、また、むしろそれが望ましい措置である旨改めて留意願います。なお、このことについては、貴職より貴局内の関係事業担当部局にも周知をお願いします。」と上記の 6 局長連名通達の理解と周知を促すものである。

また、本通達添付の別紙は次のとおりである。

別紙

規制改革・民間開放推進 3 か年計画（改定）（平成 17 年 3 月 25 日閣議決定）
（抄）

II 16 年度重点計画事項（分野別各論）

1.1 住宅・土地・環境

5 土地収用法の積極的な活用等

平成 15 年 3 月の事業認定等に関する適期申請等についての国土交通省の通達では、土地収用法における事業認定の申請は、「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」とあるが、この基準の時期に到達した後初めて収用手続きに移行するといった起業者側の誤解が見受けられるとの指摘もなされている。

このため、当該通達について、このような誤解を防止するため、この趣旨は、本来、遅くとも 80%又は 3 年までに収用手続きに移行すべきものであって、用地取得

率が小さい段階であったとしても、また、用地幅杭の打設から間もない時期であったとしても、昭和42年改正法の趣旨に即してそれが適切な時期と判断される限り、速やかに事業認定申請を行うことは可能であり、また、むしろそれが望ましい措置である旨文書により周知徹底を図る。【平成16年度中に措置】（Ⅲ 住宅ア⑤b）

（以下略）

(3) 平成21年12月25日付け通達

本通達（以下「平成21年通達」という。）の通知の経緯について同通達は次のように述べている。

すなわち、「今般、平成20年12月22日の規制改革会議の『規制改革推進のための第3次答申』において、『各事業に伴う用地取得に関して、収用手続きに移行する前に、任意交渉において早期かつ適正に用地を取得するべく、運用の改善が必要である。』等との指摘がなされ、これを受けて平成21年3月31日閣議決定された『規制改革推進のための3か年計画（再改定）』においても、同答申の指摘に沿って措置を講じることとされたところである。これを踏まえ、国土交通省の直轄の公共事業についての、計画的な用地取得業務の実施等のための措置について、下記のとおり定めたので、遺漏のないよう取り扱われたい。また、上記通知等に定められた取扱いについても、改めて徹底を図られたい。」と述べている。

本通達の内容は次のとおりである。

1. 計画的な用地取得業務の実施について

(1) 予め明示された完成予定時期を目標とする計画的な用地取得の推進

社会・経済的な側面から効果の高い事業等について、予め明示された完成予定時期や用地取得上のあい路に関する調査の結果等を踏まえて、用地取得着手時点から事業完成時期に至るまでの複数年度に亘る用地取得に関する計画を策定し、各年度毎に適切な措置を講じる等により、計画的な用地取得を推進すること。

その際、事業主体として事業の進行管理を徹底するため、計画担当、事業実施担当及び用地担当の各部局が、連絡・調整機関において、事業計画の段階から十分な連携調整を行うこと。

(2) 適切かつ迅速な用地交渉の実施

イ 用地交渉における補償金額の提示については、地方整備局用地事務取扱細則準則（平成13年1月15日国総国調第5号）第52号第1項又は地方整備局港湾

補償事務取扱細則準則(平成21年7月14日付国港総第249号)第47号第1項及び不正防止対策通知記一(一)に基づき、事務所長の決済後に書面にて行うことを再度徹底すること。

ロ 用地交渉において土地調書及び物件調書を説明する際には、地権者等において補償の概要を正確に理解できるよう、必ず用地実測図、物件配置図等の書面を提示すること。また、上記書面による説明の日から原則として2年以内にイによる補償金額の提示を行うよう努め、用地取得の迅速化を図るものとする。ただし、集団移転が必要となるダム事業に係る用地交渉及び大規模な工場、営業所、旅館、商店等、マンション等集合住宅、多数の相続人や権利者等が関係する物件等に係る用地交渉については、これによらないことができるものとする。

(3) 地権者等に対する適切な説明の実施

地権者等に対する説明や照会に対する回答については、計画担当、事業実施担当及び用地担当の各部局相互間で密接に情報共有及び連携を図り、照会内容に応じて適切な担当から説明等を行うことを徹底すること。

(4) 用地交渉業務に関する民間委託の推進等

計画的な用地取得を推進する上で、補償コンサルタント登録規程(昭和59年9月21日建設省告示第1341号)に基づく「総合補償部門」の登録を受けている補償コンサルタント等の活用によって用地交渉業務の重点的かつ効率的な実施が確保できる場合には、積極的に民間委託を進めること。

また、用地取得の円滑な実施を図る観点から、地元関係者に対する補償相談窓口を設置する場合には、必要に応じ、弁護士、税理士等の外部の専門家の活用を図ること。

2. 事業認定等に関する適期申請等について

(1) 事業認定の申請時期についての徹底

土地収用法に基づく事業認定等の積極的活用については、適期申請通知記1に基づく、事業の完成期限等を見込んだ適切な時期における申請の実施等の取扱いを再度徹底すること。

その際、適期申請通知記1の趣旨について、職員に再度徹底するとともに、ホームページ等を活用する等により、住民にその趣旨を十分に理解されるよう改めて努めること。

なお、適期申請通知記1の趣旨は、本来、遅くとも用地取得率が80パーセントとなった時、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ものは、収用手続きに移行すべきとしたものであり、用地取得率が80パーセントを

下回る時又は用地幅杭の打設から3年を経たない時であったとしても、事業の完成期限等を見込んだ適切な時期と判断される場合、事業効果の早期発現を図る観点から、速やかに事業認定を申請することが望ましい措置である旨、改めて留意すること。

(2) 大規模な事業についての取扱い

適期申請通知記1中の「大規模な事業」については、用地取得の進捗状況の管理の徹底を行い、事業の完成期限等を見込んだ適切な時期に遅滞なく事業認定の申請を行うよう努めること。

3. 情報の公表等について

(1) 用地取得の進捗状況等について適切な公表

用地取得の進捗状況については、適期申請通知記3により適切な情報の公表の徹底を図ること。なお、公表は、年2回（1月及び7月）定期的に行うこととする。

(2) 事業評価等の適切な情報開示

事業評価の結果等の情報についてはすでに公表されているところであるが、円滑な用地取得を図る観点から、用地取得の進捗状況等についての情報と併せて、計画担当、事業実施担当及び用地担当の各部局相互間で情報共有を図るほか、地権者等に対して適切な情報の提供に努めること。

3 通達の主な内容

上記の各通達の主な内容を整理すると、①事業認定の適期申請、②計画的な用地取得業務の実施、③情報の公表の3点を指摘することができる（なお、下線は外部監査人が付加）。

(1) 事業認定の適期申請—適期申請ルール

上記各通知の第1の目的は、公共用地取得の迅速化のため、事業認定の申請時期について数値による客観的基準を定めて、いわゆる事業認定の適期申請を求める点である。

事業認定の申請時期について、平成15年6月局長通達は、「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パーセント（土地所有者・関係人数全体に対する契約済の土地所有者・関係人数の割合をいう。以下同じ。）となった時、又は用地幅杭の打設（同申請単位における打設の終了時をいう。以下同じ。）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、収用手続きに移行するものとする。」との事業認定の適期申請の基準を定め（以下「適期申請ルール」と言う。）、「平成17年通達」及び「平成21年通達」もこの適期申請ルールの周知・徹底を求めている。

(2) 計画的な用地取得業務の実施

次に、上記通達のもう一つの内容として「予め明示された完成予定時期を目標とする計画的な用地取得の推進」が挙げられている。すなわち、「予め明示された完成予定時期や用地取得上のあい路に関する調査の結果等を踏まえて、用地取得着手時点から事業完成時期に至るまでの複数年度に亘る用地取得に関する計画を策定し、各年度毎に適切な措置を講じる等により、計画的な用地取得を推進すること。」（平成 21 年通達）が求められている。

(3) 情報の公表

上記各通達においては、用地取得についての情報の公表が求められている。

平成 15 年 6 局長通達においては、情報の公表について、「事業の進行管理の適正化を図る観点から、ホームページを活用して、用地取得の進捗状況、事業の見直し、事業期間延長の場合の理由や対応策等を公表するものとする」として用地取得の進捗状況等の公表を求めており、平成 21 年通達においてもこの点が再度確認されている。

4 通達の適用対象について

上記各通達の適用対象は「国土交通省の直轄の公共事業」（平成 15 年 6 局長通達）であり地方公共団体に対してそのまま適用されるものではない。従って、本件監査においても直ちに監査の基準となるものではない。

しかしながら、上記各通達が目的とする「公共事業における用地取得業務の迅速化・円滑化」という目的の達成の必要性は、国の用地取得業務か地方公共団体の用地取得業務か否かにかかわらず、全く同じである。また、上記各通達は、国の審議会等の議論を経て制定されたものであり、その内容においても公共事業における用地取得についての合理的な準則であると考えられる。

従って、上記各通達の内容である①事業認定の適時申請、②計画的な用地取得業務の実施、③情報の公表の点などについては、公共事業における用地取得業務一般についての合理的な準則として、地方公共団体の用地取得業務においても、できる限り上記各通達の準則に準じた内容での運用が求められると考えられる。

5 地方公共団体に対する適用

さらに、上記各通達の内容については、制度的にも、「各地区用地対策連絡協議会」の場を活用して申し合わせ事項等の形により地方公共団体の準則として取り入れられている。

前記のとおり、上記各通達は、「国土交通省の直轄の公共事業」を対象とするものであるから、直接には地方公共団体の公共事業に対して適用されるものではないが、平成15年6月局長通達発出後に、「地方公共団体については、各地区用地対策連絡協議会の場を活用して、今年3月までに、全国10ブロック全てについて、上記通達と同内容を申し合わせ」を行うものとされたものである（規制改革・民間開放推進会議の平成16年度第4回住宅・土地・環境WGの資料4）。

すなわち、地方公共団体についても、「各地区用地対策連絡協議会」における申し合わせ事項等の形で上記各通達の内容が準則化されることとなったものである。

6 沖縄地区用地対策連絡会の理事会の申し合わせ事項

上記の経緯を踏まえて、沖縄地区用地対策連絡会においても、平成15年12月16日付の「公共事業に係る事業認定に関する適期申請について」と題する申し合わせ（以下「沖縄地区用対連申し合わせ」という。）がなされて、県を含む会員に対して通知がなされている。

上記沖縄地区用対連申し合わせにおいては、まず、上記「平成15年6月局長通達」の趣旨に触れた上で、「中央用地対策連絡協議会においても、平成15年7月31日に『公共事業に係る事業認定等に関する適期申請等について』の申し合わせがなされたところである。こうした状況の下、沖縄地区用地対策連絡会としても、公共・公益事業の実施者として、それぞれの管内で実施している事業に対する説明責任を果たす観点から、事業効果の早期発現に向けた取り組みを行うことについて、下記のとおり申し合わせの標準を定めることとする。」と申し合わせの経緯に触れた上で、申し合わせ事項を記載している。

当該申し合わせ事項の主要項目を抜粋すると次のとおりである（なお、資料の部参照）。

1 事業認定の申請時期について

事業認定の申請時期は、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パーセント（土地所有者・関係人数全体に対する契約済の土地所有者・関係人数の割合をいう。以下同じ。）となった時、又は用地幅杭の打設（同申請単位における打設の終了時をいう。以下同じ。）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、収用に移行（事業認定申請準備に着手し、着手後1年以内を目途に申請）するものとする。

2 裁決申請等の時期について

裁決申請及び明渡し裁決の申立てについては、事業認定の告示（手続保留の申立て

を行った場合は手続開始の告示)の後速やかに行うものとする。この場合において、裁決申請及び明渡し裁決の申立ては原則として同時に行うものとする。

3 情報の公表等

事業の進行管理の適正化を図る観点から、ホームページ等の広報媒体を活用して、用地取得の進捗状況、事業の見通し、事業期間延長の場合の理由や対応策等について、別記要領に従い公表するものとする（大規模な事業又は特別な事情がある事業も対象とする）。

7 県の現状について

(1) 「沖縄地区用対連申し合わせ」の周知について

ア 上記のとおり、沖縄地区用対連申し合わせにより、県においても、国交省の前記各通達に準じて、①適期申請ルール、②事業認定告示後の早期の裁決申請及び明渡し裁決の申立ての実施、③情報の公表、等についてその実施が求められる。

しかし、これらの点についての現在の県の対応は不十分と言わざるを得ない。

イ 沖縄地区用対連申し合わせの周知不徹底

上記のように、前記国交省各通達は、沖縄地区用対連申し合わせを通じて、県においても用地取得業務の準則としての位置を有するものであるが、本監査におけるヒアリングにおいては、県の担当部署においては、沖縄地区用対連申し合わせの存在自体が、認識されていない場面が多々存在した（沖縄地区用対連申し合わせ存在自体も、本監査での指摘を受けて把握したと思われる場合もあり、多数の部署で沖縄地区用対連申し合わせの存在自体が認識されていない状況であると思われる）。

しかし、前記のように、前記国交省各通達は、各用地対策連絡協議会を通じた申し合わせの形を通して、地方公共団体についてもその内容に沿った用地業務の遂行が求められており、県においても「沖縄地区用対連申し合わせ」を通して用地取得業務の重要な準則となるものである。この「沖縄地区用対連申し合わせ」の周知がなされないことは、用地取得業務の重要な準則についての周知がなされないことになり、不適切である。

よって県においては、現在の状況は改善すべきであり、「沖縄地区用対連申し合わせ」の周知を図るべきである。

なお、沖縄地区用対連申し合わせ事項の職員に対する周知方法については、申し合わせ事項別紙要領において「適期申請ルールの周知について」との項目の中において、周知方法として、「『適期申請ルール』を記載した携帯可能な文書を作成する等により、現場職員への周知徹底を図ること。」と規定している。

意見

沖縄地区用地対策連絡会の申し合わせ事項については、その周知が不十分であるので、担当部署等に対し十分に周知すべきである。なお、当該申し合わせにおいては、職員に対する周知の方法についても規定しているのでこれに留意して周知をすべきである。

(2) 適期申請ルールについて

上記(1)で述べたように、県の現状は、「沖縄地区用対連申し合わせ」についての周知が不十分であり、その申し合わせ事項の柱であるいわゆる適期申請ルールについての周知も不十分な状況である。

後記の「第4部 監査の内容と結果(2)一組織ごとの監査」においても触れているが、各土木事務所においては、適期申請ルールについての意識が極めて低いと言わざるをえない。

本監査におけるヒアリングからすると、本庁及び各土木事務所においては、適期申請ルールについて認識していない者も多く、また、適期申請ルールについて認識していたとしても、同ルールは国の事業についてのみのルールであり、地方自治体の事業については関係しないとの認識が蔓延している。

しかしながら、前記5で述べたように、適期申請ルールについては、制度的にも、地方公共団体については「各地区用地対策連絡協議会」の場を活用して申し合わせ等の形により地方公共団体の準則として取り入れられている。県の場合も、「沖縄地区用対連申し合わせ」により、用地取得における準則としての意味を有しているのである。

確かに、「用地取得率が80パーセント又は用地幅杭の打設から3年経過した時点で収用手续へ移行する」との適期申請ルールを画一的・硬直的に適用することは、事案によっては現実にそぐわない面もあることは理解できるが、しかし、上記のとおり適期申請ルールは制度的にも地方自治体の事業においても準則としての意義を有するものであるから、適期申請ルールを無視ないし軽視することは妥当でない(また、適期申請ルールの有無は、後述の「用地取得マネジメント・進捗管理」の点においても重要な機能を果たすものである)。

意見

県においては、適期申請ルールについては、一層の周知を徹底すべきである。また、適期申請ルールについては、画一的適用はできないとしても、用地取得の重要な準則として用地取得業務の計画から実施の全般において、十分配慮して業務を行うべきである。

る。

(3) 情報の公表制度の不実施

上記のとおり、沖縄地区用対連申し合わせにより、県においても、用地取得の進捗についての「情報の公表」制度の実施が求められ、用地取得の進捗状況等について、ホームページ等により公表することが求められている。

しかし、本監査において、県における用地取得の進捗状況等についての情報の公表制度の実施の有無を調査したところ、県においては、情報公表制度を未だに実施していないことが判明した（なお、用地取得についての県の情報の公表制度の実施の必要性については、本監査における指摘を受けて把握したものと思われる）。

しかし、用地取得の進捗状況等についての公表の制度も、すでに何度も述べたとおり、国（国交省）の施策として、「地方公共団体についても」各地区用地対策連絡協議会の場を活用して準則化しているものであり、県についても、沖縄地区用対連申し合わせを通して、前記国交省各通達の内容に沿って実施すべきものである。

従って、県が上記の申し合わせ事項に定められた情報の公表制度を実施していないことは、不適切であり改善すべきである。

指摘

用地取得の進捗状況等については、沖縄地区用地対策連絡会の申し合わせ事項に沿った公表についての基準を策定し、定期的に公表すべきである。

公表の対象については、沖縄地区用地対策連絡会の申し合わせ事項に沿って「事業名称」、「用地幅杭打設終了の時期」、「用地取得率」、「着工予定時期」、「完成見込時期」、「収用手続への移行の状況並びに収用手続へ移行していない場合にはその理由及び対応策」などを含めることが望ましい。

なお、公表の頻度については、国の事業については、「年2回（1月及び7月）定期的に行うこととする」（平成21年通達）とされていることから、同程度の頻度で公表することが望ましい。

第3章 県の用地取得業務—進捗管理・用地取得マネジメント

1 用地取得の円滑化・迅速化の必要性—進捗管理・用地取得マネジメントの重要性

(1) 用地取得マネジメントの意義

用地取得マネジメントとは、一般に「あらかじめ明示された完成時期を目標とした計画的な用地取得を実現するため、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時適切に講じる」ことを言い（マネジメント実施マニュアル・1頁）、用地取得マネジメントは、上記の「公共用地の取得業務を定式化（形式知化）」し、「用地取得を組織力で実施するための条件整備」を行うことであり、用地取得の円滑化・迅速化のためには重要かつ不可欠な手法と考えられる。

(2) 用地取得の円滑化・迅速化の必要性

近年における公共事業予算の長期縮減傾向に伴い、重点的かつ効率的な事業実施が従来にも増して必要となるとともに、事業効果の早期発現が求められている。公共工事による効果を早期に発現していくためには、事業期間に占めるウェイトが高い用地取得期間を短縮することが不可欠であり、用地取得をできる限り円滑化・迅速化することが強く求められている。

しかしながら、個別事業の公共用地の取得に関しては、担当者の努力に委ねられており、組織の総合力が完全に発揮されているとは言い難い状況である。このため、「公共用地の取得業務を定式化（形式知化）し、用地取得を担当者の能力から組織力で実施するための条件整備を行う」必要がありいわゆる用地取得マネジメントが重要となる（マネジメント実施マニュアル・1頁）。

2 国における用地取得マネジメントの強化

(1) 上記のように、用地取得の円滑化・迅速化は、国土交通省における重点事項として位置付けられ、平成20年3月に策定された「国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム」において、あらかじめ明示された完成時期を目標とした計画的な用地取得を実現するため、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時適切に講じる「用地取得マネジメント」を確立することとされた。さらに、平成21年3月に閣議決定された「規制改革推進のための3か年計画（再改定）」においても、同様に確立するとされた（マネジメント実施マニュアル・2頁）。

なお、「国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム」における【2】事業の重点化・集中化及び【3】用地・補償の円滑化の施策の部分引用すると次のとおりである。

施策3. 事業評価を厳格に実施し、事業箇所を厳選する

- ①新規事業採択時評価と再評価を厳格に実施し、事業箇所を厳選する
- ②事業完了後の事業の効果や環境への影響等の確認を行う事後評価を導入し、同種事業の計画・調査のあり方等に反映する

施策4. 完成時期を予め明示するなど事業の進捗管理を徹底するとともに、総事業費管理の導入を検討する

- ①早期完成の必要性や効果が高い事業について完成時期を予め明示宣言するなど事業の進捗管理を徹底し、重点的な投資による早期供用を図る
- ②対外的に公表した期限・事業費の枠内での実施に向けた取り組みについて検討する（具体事例）

- ・投資効果が高いプロジェクト等から5年後の姿が見えるプロジェクトを抽出して、供用目標などを提示したうえで、毎年の事業の進捗管理を徹底する（道路）
- ・自力避難が困難な災害弱者が24時間入居・入院している施設のうち、特に緊急に整備すべき箇所を特定、公表し重点投資を実施、概ね5年間で対策を完了する（砂防）
- ・事業採択時に事業期間を明示し、概ね5年以内の事業効果発現を目標に投資を重点化。また、地域が策定した「みなとまちづくりプラン（仮称）」に基づき実施する事業を概ね5年間で完了できるよう投資を重点化（港湾）

施策5. 地籍調査を促進するとともに、計画段階から土地情報を把握する

- ①地籍調査に関する各都道府県の連絡調整協議会を活用して公共事業との連携を図る
- ②計画段階から登記の状況、埋蔵文化財、補償物件等の土地情報を把握して計画へ反映する等、円滑な事業実施を図る

施策6. 土地収用法を積極的に活用するとともに、補償金仲裁制度の活用を図る

- ①用地幅杭打設から3年または用地取得率が80%になった時のいずれか早い時期までに事業認定申請手続きに移行すべきというルールを周知徹底するとともに、用地取得の進捗状況等の公表を図る
- ②土地収用法の規定による補償金仲裁制度の周知を図る

施策7. 代替地情報提供システムの活用等により生活再建対策を推進する

- ①代替地情報提供システムの参加者（各起業者、土地開発公社等）による需要情報、供給情報の充実を図る

施策8. 用地取得業務に民間活力を活用する

- ①用地取得業務において委託可能な範囲を明確化し、補償コンサルタント等の

(2) 国における用地取得マネジメント実施マニュアルの作成

ア 用地取得マネジメント実施マニュアルの発行

以上を受けて、平成22年に国土交通省土地・水資源局総務課公共用地室より「用地取得マネジメント実施マニュアル」が発行されている。

用地取得マネジメントは、

- ① ルート形状決定前に行う「第1用地アセスメントの実施」
- ② ルート形状決定後に行う「第2用地アセスメントの実施」
- ③ 「用地取得工程管理計画の策定」
- ④ 「用地取得工程管理計画に基づく用地取得の推進」

の4つの段階に区分される。

イ 用地取得マネジメントの特徴

用地取得マネジメントの特徴は、用地取得の円滑化・迅速化を阻害する個別の要因である「用地リスク」について、早期の段階から要因の調査・把握を行い、リスク回避のための分析・評価を行う「用地アセスメント」を実施し「用地取得の工程管理」を行うことであり、事業の計画段階から用地取得に関する調査を実施することで、よりリスクの少ない事業計画の策定を目的とするものである。

また、上記の①、②の第1及び第2の「用地アセスメント」とは、事業予定区域（又は事業区域）における各種の調査によりリスクを洗い出し、把握したリスクを案件ごとに整理し、全体として用地取得に要する期間を予測し、評価することを目的とするものである。

「用地アセスメント」において、用地取得の円滑な進捗を阻害することが想定される個別の要因（用地リスク）を洗い出し、用地取得期間を予測し、評価を行い、「用地アセスメント」で把握した用地リスク情報を基に、「用地取得工程管理計画」を策定した後、これに基づき工程管理を実施することを予定している。

3 県における用地取得アセスメント一県の事務マニュアル

(1) 県の事務マニュアルへの採用

ア 用地取得マネジメント・用地取得アセスメントの目的は、スピーディーな事業展開を図るため用地取得期間を短縮することであり、そのためには、用地取得に関する全ての工程を総合的に管理するという用地取得マネジメントの合理的な実施が重要かつ不可欠である。

イ このように、用地取得マネジメントは、用地取得の円滑化・迅速化のためには重要

かつ不可欠な手法と考えられるものであり、県においても、国が上記用地取得マネジメント実施マニュアルを作成した翌年である平成23年度には「用地取得マネジメント」及び「用地取得アセスメント」の運用を決定し、平成24年度版の県の「事務マニュアル」に採用し解説することとなった。

なお、最新の平成25年度版の「事務マニュアル」においては、第10章で「用地取得アセスメント」との章題で「用地取得マネジメント」及び「用地アセスメント」について解説しているが、その内容は次のとおりである（事務マニュアル・10-1頁以下。下線は監査人が付加）。

1 用地取得マネジメント

「用地・補償の円滑化」を目的として、あらかじめ明示された完成時期を目標とした計画的な用地取得を実現するため、事業の計画段階から将来を見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時・適切に講じるため用地取得に関する全ての工程を総合的に管理するものであります。

2 用地取得マネジメントの流れ

用地取得マネジメントの流れは、①ルート決定前に行う「第1用地アセスメントの実施」、②ルート決定後に行う「第2用地アセスメントの実施」、③「用地取得工程管理計画の実施」、④「用地取得工程管理計画に基づく用地取得の推進」の4段階に区分されます。

3 用地アセスメントの実施

(1) 用地アセスメントとは

用地アセスメントとは、事業予定区域（又は事業区域）における各種調査により、用地取得の円滑な進捗を阻害することが想定される個別の要因「用地リスク」を洗い出し、把握した用地リスクを案件ごとに整理し、全体として用地取得に要する期間を予測し、評価することを目的とするものであります。

(2) 第1用地アセスメントについて

第1用地アセスメントは、ルート決定前（事業構想段階における概略計画時点、又は環境影響評価時点）の事業において適用されるもので、用地リスクを事前に調査、把握等することにより、用地リスクの観点から効率的に事業を施行することが可能となる線形等（ルート帯）を検討する際の判断材料となります。

(3) 第2用地アセスメントについて

第2用地アセスメントは、ルート形状決定後（都市計画決定後等）の事業において適用されるもので、事業区域内で想定される用地リスクを事前に把握、整理することにより、用地取得期間を短縮するための効率化策等の検討や用地取得工程管理

計画の策定を行う基礎資料となります。

と説明されている。

(2) 用地アセスメントの調査項目

また、用地アセスメントの調査項目としては、「第1用地アセスメント」においては、①権利調査、②目視調査、③現地聞き込み調査、④公的記録簿調査、「第2用地アセスメント」においては、第1用地アセスメントでの調査項目に加えて、⑤地元精通者等確認調査、⑥測地的確認調査、⑦用地調査等を行うものとされている。

それぞれの調査の具体的な内容についての事務マニュアルの説明は次のとおりである（事務マニュアル・10-2頁，3頁）。

(第1用地アセスメント)

調査項目	調査内容
権利調査	登記事項証明書，戸籍簿等の簿冊の謄本等の收受又は居住者等からの聴き取り等の方法により土地，建物等の現在の権利者等の氏名又は名称及び住所又は所在地等について情報の収集を行うもの（用地調査等共通仕様書第3章参照）。
目視調査	都市計画図又は市販地図等をもとに調査対象範囲の現地踏査を行い，目視により判別が可能な各物件（住宅・アパート・商業店舗・工場・公共施設等・神社仏閣・病院及び区分所有建物等）について，目視調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：大規模な工場・商業店舗，大規模霊園，墓地等
現地聞き込み調査	地方公共団体及び登記所等に対し，調査区域において目視調査では判断できない用地リスクについて，ヒアリング調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：土壌汚染地，環境等組織反対者
公的記録簿調査	地権者等を巻き込まずに地方公共団体等に対し公的記録簿等で判断可能な用地リスクについて，調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：筆界未定地，公図混乱，国有農地，文化財保護法等の指定建物

(第2用地アセスメント)

調査項目	調査内容
------	------

地元精通者等確認調査	調査範囲の地元情報を熟知している地元精通者又は町内会長等に対し、ヒアリング調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：無縁墓地，有害物質使用敷地・建物等，係争中の土地・建物
測地的確認調査	巻き尺等による比較的簡易な調査により判明する用地リスクについて，調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：公図と現地が異なる土地，照応土地
用地調査	用地測量，土地評価，建物等の調査，営業その他の調査，消費税等調査，予備調査等により土地，建物等の実地調査を行うもの（用地調査等共通仕様書第4章～第9章参照）。 例：公簿面積確保が不可能な土地（縄縮み等） アスベスト使用建物

なお，第1用地アセスメントと第2用地アセスメントの関係については「ルート形状決定前に第1用地アセスメントを実施していない場合は，第2用地アセスメントから実施することになり，この場合は第1用地アセスメントの4項目に加えて，第2用地アセスメントの3項目を実施することになります。」と説明されている。

(3) 用地アセスメントにおいて作成する調書

また，「用地アセスメントにおいて作成する調書等」としては，

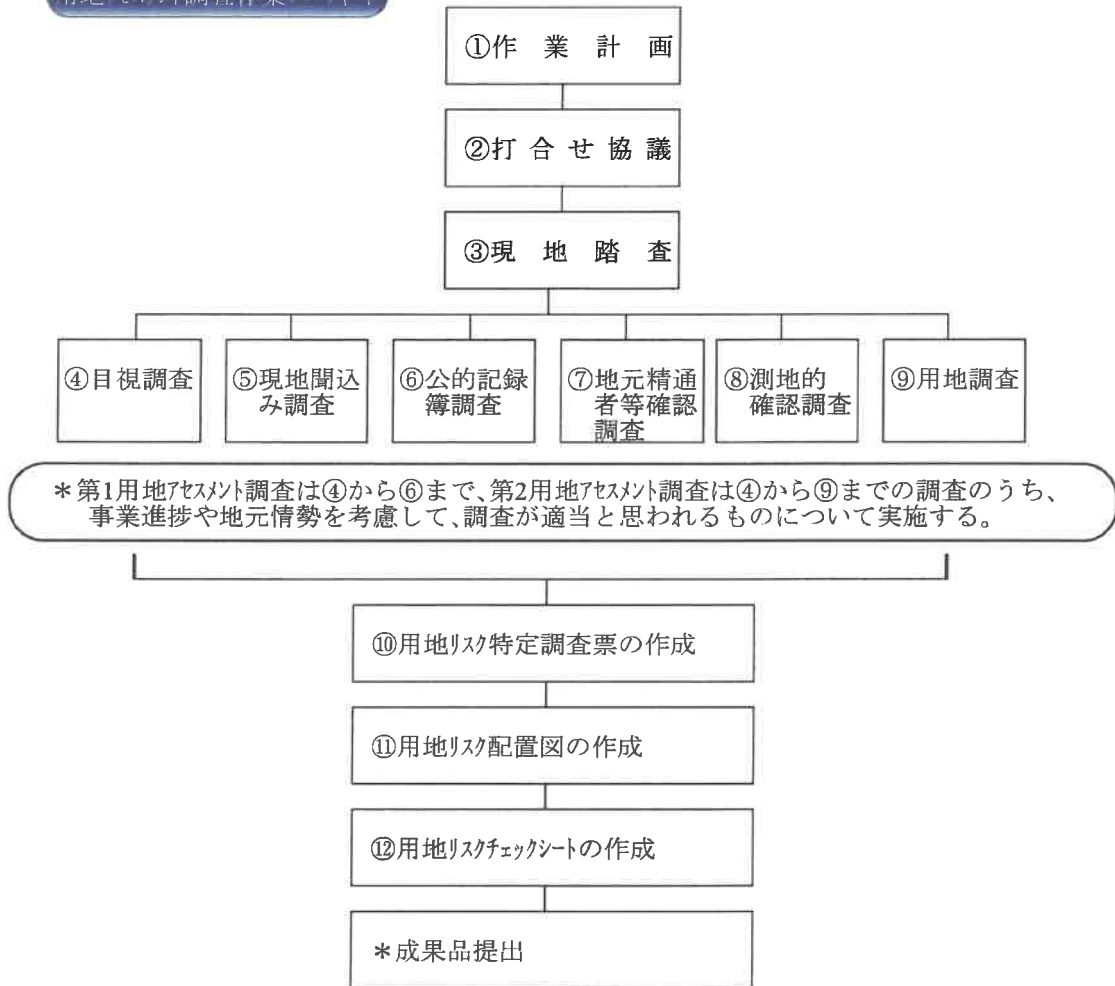
- ①用地リスクの特定調査票
- ②用地リスク工程表
- ③用地リスク配置図
- ④用地取得工程管理計画書

の各調書の作成が必要とされている（事務マニュアル・10-3頁）。

(4) 用地アセスメント調査作業フローチャート

事務マニュアルの「用地アセスメント調査作業フローチャート」は次のとおりである（事務マニュアル・10-4頁）。

用地アセスメント調査作業フローチャート



作業内容

- ①作業内容の確認、作業計画書作成、必要資料等の収集、資料検討
- ②発注機関との打合せ協議
- ③現地の状況把握、範囲の確認等
- ④現地調査、用地リスクの把握、写真撮影
- ⑤行政機関等へのヒアリング
- ⑥地図転写（閲覧申請書作成、転写、着色、補足事項転写、分割転写図合成、製図（トレース図）転写作業者名等の記載）
 転写連続図（編集、土地取得予定線・図業界の記入、製図（トレス）、作成作業者名記入）
 地積測量図（閲覧申請書作成、転写）
 土地登記簿調査（閲覧交付申請書作成、登記事項証明書または登記簿謄本交付申請・受領、土地の登記記録調査表（一覧）・土地調査表（個人）作成）
 建物登記簿調査（閲覧交付申請書作成、登記事項証明書または登記簿謄本交付申請・受領、建物の登記記録調査表（一覧）・建物の登記記録調査表（個人）作成）
 権利者確認調査（当初）（交付申請書作成、法人登記簿謄本交付申請・受領、権利者調査表作成、連絡先調査）
 権利者確認調査（追跡）（交付申請書作成、相続関係説明図作成、権利者調査表作成、連絡先調査）
- ⑦地元精通者等へのヒアリング
- ⑧用地調査等共通仕様書による調査
- ⑨所在地及び名称の確認、用地リスク項目及び内容の確認、聞き取り内容記載、概況写真撮影、位置図作成
- ⑩調査結果のデータ図化
- ⑪調査結果の取りまとめ

(5) 県における用地アセスメントの実施状況について

ア 用地アセスメントの導入

前記のように、用地アセスメントについては平成 23 年度には「用地取得マネジメント」及び「用地取得アセスメント」の運用を決定し、県の「事務マニュアル」においてその内容及び手法等を解説している。

イ 用地アセスメントの現状

本監査において、用地アセスメントの実施状況についてヒアリングしたところ、その実施の有無は下記の表のとおりであり、県においては、いまだ用地アセスメントを体系的に実施しているとは言えない状況であった（なお、用地アセスメントが導入された平成 23 年以降に新規路線がないものは、該当なしと併記している）。

(ア) 第 1 用地アセスメント

用地アセスメントのうち、ルート形状決定前に行う「第 1 用地アセスメント」については、基本的に実施されていないのが現状である。

(イ) 第 2 用地アセスメント

ルート形状決定後に行う「第 2 用地アセスメント」については、基本的に各土木事務所（及び公社）が実施すべきものであるが、下記の表のとおり、各土木事務所において体系的に実施されているとはいえない状況である。

また、前記のとおり、用地アセスメントの成果物として、①用地リスクの特定調査票、②用地リスク工程表、③用地リスク配置図、④用地取得工程管理計画書（以上を合わせて「アセス調書」という）の作成が必要となるが、次のとおりこれらの調書もほとんど作成されていない状況である。

	第 2 用地アセスメント実施の有無	アセス調書の作成
北部土木事務所	実施していない	作成せず
中部土木事務所	実施していない（該当なし）	作成せず（該当なし）
南部土木事務所	実施していない	作成せず
宮古土木事務所	実施していない	作成せず
八重山土木事務所	一部路線のみ実施している	一部路線のみ作成している
沖縄県土地開発公社	一部路線のみ実施している	一部路線のみ作成している

なお、各土木事務所において、権利調査、目視調査、現地聞き込み調査、公募記録調

査等の調査をおこなっている部分もあるが、それらの調査は、必要となった場合に、個別的かつ必要な限りで行われるものであり、用地取得マネジメントを念頭においた「用地アセスメント」とは質の異なるものである。

ウ 確かに、すべての路線・案件において、用地取得アセスメントを実施を義務づけることは費用的に困難な面があることは理解できるが、県の現状は、事案の適否を検討する以前に用地取得アセスメントを実施しないという状況となっており、この状況は適切ではない。

アセスメントの実施には、相応のコストが必要であるが、他方で事業が長期化することも県に余計なコストを発生させるし、当初計画の通りに供用開始することは事業効果の早期実現や県民の信頼という点からも効果が大きい。特に、「用地取得期間が長期にわたる事業」や「用地取得の難航が予測される」事業については、アセスメントの実施による費用対効果が高いと考えられる。

今後、県においては、用地アセスメントの周知の徹底を図るとともに、事案の適否を検討して、適切な事案については積極的に用地取得アセスメントを実施すべきである。

意見

県においては、用地アセスメントの周知の徹底を図るとともに、事案の適否を検討して、適切な事案については積極的に用地取得アセスメントを実施すべきである。

4 用地取得業務の進捗管理について

(1) 進捗管理の現状

用地取得の進捗管理は用地取得マネジメントの一部と見ることができ、土木建築部における用地取得業務についての進捗管理は、主として、①土木建築部調整会議及び②執行会議において行われている。

ア 土木建築部調整会議

(ア) 土木建築部においては、部の主要事業の審議及び総合調整等を行うことにより部内行政の適正かつ効率的な運営を図るため、調整会議を設置している。

調整会議は、各年度3回実施しており、開催時期は、7月、11月、1月である。各年度における第1回調整会議である7月開催の調整会議及び1月開催の第3回調整会議では、新規事業を対象とし、11月開催の第2回調整会議は、継続事業を対象としている。

平成29年度第2回調整会議における進行管理の対象事業は次の表のとおりである。

【平成29年度 第2回土木建築部調整会議】		
1	真地久茂地線街路事業(開南工区)	道路街路課
2	浦添西原線道路改良事業(翁長～嘉手苺、嘉手苺～小那覇)	道路街路課
3	南部東道路(南風原知念線道路改築事業)	道路街路課
4	国道449号道路整備事業(本部北道路)	道路街路課
5	本部港(本部地区)港湾改修事業	港湾課
6	中城湾港(泡瀬地区)港湾施設整備事業	港湾課
7	都市モノレール延長整備事業(インフラ部)、城間前田線、浦添西原線	都市計画・モノレール課
8	首里城公園整備事業	都市計画・モノレール課
9	小波津川河川改修事業	河川課
10	金武湾港海岸(ギンバル地区)海岸環境整備事業	海岸防災課

(県提供資料)

(イ) 調整会議の参加者は、通常、土木建築部長、土木企画統括監、土木整備統括監、建築都市統括監、参事(2名)、土木建築部各課長(約14名)、事業担当課の班長及び担当である。

調整会議では、事業担当課が作成した進行管理計画書を基に、審議を行っている。進行管理計画書は、各事業について、事業概要、進捗状況、用地取得の難航事案等をまとめた資料である。

イ 執行会議

(ア) 執行会議とは、各事業担当課(本庁事業課)が主催する、本庁事業課と各土木事務所との事業の進捗管理等を行うための会議である。

本庁事業課及び各土木事務所の班長等(個別事業の担当者含む)が参加する会議であり、公社に委託している事業については、公社担当者も参加する。

開催時期や開催頻度については、本庁事業課によって変わってくるが、年3～4回程度実施されていることが多い。

(イ) 執行会議では、上記調整会議でも使用している進行管理計画書を資料として用いることが多いが、個別具体的な交渉案件等について報告・協議を行うこともあり、個別的な交渉状況資料等を用いることも多くある。

執行会議においては、本庁事業課が、用地交渉、工事進捗の報告を各土木事務所及び公社から受け、協議の上で、予算の確認、用地交渉を行う事業区間の変更、土地収用法に基づく取得への移行等を検討している。

ウ その他一各土木事務所における進捗管理

上記の①土木建築部調整会議及び②執行会議の外に、各土木事務所内においては、随時各事案についての会議を行っている。また、執行会議の前には、ほぼ確実に進捗についての会議をしており、また、事業担当と用地担当との間においても随時会議をし、情報の共有を図っている。

各土木事務所におけるこれらの会議は、いわば必要に応じてその都度実施されるものであり、体系化・定式化されたものではない。

(2) 問題点と検討

以上のとおり、県における進捗管理については、土木建築部調整会議、執行会議及び各土木事務所で行われており、現場の実情に応じた一定の役割を果たしている。また、その内容においても、土木建築部調整会議、執行会議においては、進行管理計画書に基づき進捗管理が行われており、進捗管理の観点からも、一定の効果を上げていると言える。

しかしながら、上記の土木建築部調整会議、執行会議及び各土木事務所での会議における県の進捗管理の手法については、次のような点を指摘しうる。

まず、現在の進捗管理の手法においては、進行管理計画書等によって、用地取得の予定を設定して進捗管理をしても、進行管理計画のとおり実施されない場合、現状に合わせて計画を変更するのが常態となっているのではないかということである。すなわち、進行管理計画を作成して進捗管理はしているものの、その進行管理計画が達成できない場合の次のステップは準則化されておらず、進行管理計画を現状に合わせて変更している状況が伺えるのである。

確かに、用地着手後の進捗管理の方法については、①路線ごとの予算配分の問題、②重点事業か否か、③全体の事業計画の進捗状況等、用地取得についての外部的要因が多く、統一的な進捗管理の方法を考案・実施することは困難な面があることは理解できる。

しかしながら、現状に合わせて計画を変更することが常態となつていけば、計画の意味が大幅に失われてしまうことは明らかであり、これを防ぐためには、何らかの客観的基準により進行管理計画が達成できない場合の次のステップを準則化することが重要である。

このような準則としては、国の事業においては、前記のいわゆる適期申請ルールを設定しているのであり、県が行っている進行管理計画書による進捗管理においても、適期申請ルールに準ずるような何らかの客観的準則を設定することが必要であると考える。

意見

用地取得の進捗管理についての、何らかの客観的基準を設けることが望ましい。その基準としては、例えば、国の事業について設けられている基準（幅杭打設後3年経過又は用地取得率80%）を参考に、これに準ずる（一定程度緩和した）内容での基準が考えられる。

なお、上記のような問題点はあるが、現在、県の土木建築部、各土木事務所、公社の三者で工事全体の情報を共有し、進捗管理をするための資料としては、進行管理計画書が中心となっている。

進行管理計画書の書式には、当初計画の情報、これまでの工事の経過と今後の計画、用地取得の経過と進捗、困難案件、協議案件、全体工程上の用地取得期限の項目等、有効に活用することで用地取得の進捗管理にとって有用な情報が盛り込まれている。

従って、進行管理計画書についても、用地取得の進捗管理の向上のために、これをより一層有効に活用すべきである。

5 用地取得マネジメント

(1) 意義と概要

ア 用地取得マネジメントの意義

用地取得マネジメントとは、すでに述べたとおり、あらかじめ明示された完成時期を目標とした計画的な用地取得を実現するため、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時適切に講じる」ことを言う（マネジメント実施マニュアル・1頁）。

イ 県の事務マニュアルの解説

県の事務マニュアルにおいては、「用地取得マネジメント」について次のように解説している。

1 用地取得マネジメント

「用地・補償の円滑化」を目的として、あらかじめ明示された完成時期を目標とした計画的な用地取得を実現するため、事業の計画段階から将来を見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時・適切に講じるため用地取得に関する全ての工程を総合的に管理するものであります。

2 用地取得マネジメントの流れ

用地取得マネジメントの流れは、①ルート決定前に行う「第1用地アセスメントの実施」、②ルート決定後に行う「第2用地アセスメントの実施」、③「用地取得工程管理計画の実施」、④「用地取得工程管理計画に基づく用地取得の推進」の4段階に区分されます。

上記の①、②の「用地アセスメント」については、前記のとおり、具体的な手法・内容を解説しているが、上記③、④の「用地取得マネジメント」については、その具体的な手法・内容等については触れていない。

ウ 国のマネジメント実施マニュアルの説明

国のマネジメント実施マニュアルにおいては、用地取得マネジメントについて、次にように説明している（マネジメント実施マニュアル・9頁，10頁）。

(1) 用地取得マネジメントの概念

用地取得マネジメントとは、単独の施策をあらわすものではなく用地取得に関する全ての工程を総合的に管理するという概念である。

用地取得マネジメントの目的は、スピーディーな事業展開を図るため用地取得期間を短縮することであり、具体的な施策として、以下に示すような用地着手前の隘路対策や取得段階での期間短縮に関する各種施策のメニュー等を実施するものである。

(2) 用地着手前の施策

用地取得マネジメントの特徴の一つとして、事業計画に今まで以上に用地取得の視点を盛り込むことがあげられる。

用地取得の円滑な進捗を阻害することが想定される個別の要因を「用地リスク」、その要因の調査、把握等を行うことを「用地アセスメント」と呼ぶこととするが、事業計画の策定過程において、人口、社会経済活動、地形、構造物の物理特性（ルート線形等）・経済性や、「環境アセスメント」で把握される自然環境といった諸条件に、「用地アセスメント」により把握された用地取得の難易度に関する条件を加味すれば、用地取得期間が考慮された事業計画の策定が可能となる。

また、その他、用地取得期間の短縮を図る観点からの施策としては、公共事業の実施予定地における「地積調査の先行実施」が考えられる。

用地着手前の施策として実施する「用地アセスメント」及び「地積調査の先行実施」は、用地事務の開始時点を従来の「事業着手」の段階から可能な限りその前段階で行うことにより、用地取得期間の短縮を図ろうとするものである。

(3) 用地着手後の施策

用地取得マネジメントにおける用地着手後の施策は、事業区間全体について用地リスクごとの処理期間等を明記した「用地取得工程管理計画」の策定と、当該計画に基づく用地取得の計画的かつ効率的な推進である。

用地取得に要する期間については、「用地アセスメント」により把握された「用地リスク」について、あらかじめ設定された標準処理期間をあてはめることにより推計が可能となる。さらに、工事着手の予定時期等を踏まえて、推計した用地取得期間を短縮する必要がある場合には、期間短縮に有効な効率化策の導入を検討する。

なお、期間短縮に有効な効率化策としては、通常の用地取得事務における工夫に

加え、事業相談窓口の設置、事務所支援体制の充実、用地交渉業務における補償コンサルタントの活用、土地収用制度の積極的活用などが想定される。

これらの効率化策を導入し期間短縮を図るものも含め、すべての用地リスクについて処理期間を推計し、これを案件ごとに集約したものが「用地取得工程管理計画書」であり、当該計画書に基づいて用地取得の工程管理を実施していく。

策定した「用地取得工程管理計画書」は、新たに発現した用地リスクや用地取得の進捗状況等に基づいて継続的に見直しを行い、状況に応じて適時・適切な手段を講じることにより、計画的かつ効率的な用地取得を実施するものである。

(2) 県における用地取得マネジメントの現状と評価

用地取得マネジメントは、用地取得アセスメントをその一部として含むものであるが、前記のとおり、県において用地取得アセスメント自体が未だ定着しておらず、それを包摂する用地取得マネジメントについても体系的に実施しているとは言えない。

確かに、用地取得マネジメントは、用地取得アセスメントと同様に、すべての路線・案件において実施を義務づけることは費用的に困難な面があることは理解できるが、県の現状は、事案の適否を検討する以前に用地取得マネジメントは実施しないという状況となっており、この状況は適切ではない。

今後、県においては、事案の適否を検討して、適切な事案については積極的に用地取得マネジメントの実施を検討すべきである。

意見

用地取得マネジメントについては、事案の適否を検討して、適切な事案については積極的に用地取得マネジメントの実施を検討すべきである。

第4章 用地取得の円滑化に資する近時の施策

国においても、近時、下記のような用地取得の迅速化・円滑化のために施策を設けており、利用可能な事案の場合は、県においてもこれらの施策を利用して用地取得の一層の迅速化・円滑化を図ることが望まれる。

1 所有者不明土地法の制定

(1) 公共用地取得の円滑化に資する施策として「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下「所有者不明土地法」という。）が平成30年6月6日に成立し、平成30年11月15日から施行されている。

我が国では、不動産登記簿等の公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」が、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、全国的に増加している。

所有者不明土地の利用や取得に当たっては、土地の所有者の探索に多大な時間・費用を要するうえ、探索の結果所有者が判明しなかったときに、取得や利用するための手続に時間がかかる場合やそもそも利用するための制度の対象とならない場合が存在するといった課題がある。

そこで、このような課題に対する対策として上記所有者不明土地法が制定されたものである。

なお、「所有者不明土地」及び「特定所有者不明土地」とは次の土地を言う。

第二条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの（以下「簡易建築物」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

(2) 所有者不明土地法の概要

ア 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく、現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを制度化している。

(7) 公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）のために国、都道府県知事が事業認定した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定する

制度の創設

(イ) 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）地域住民等の福祉・利便の増進に資する事業について、都道府県知事が公益性を確認し、一定期間の公告に付した上で、利用権（上限10年間）を設定（所有者が現れ明渡しを求めた場合は、期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

イ 所有者の探索を合理化する仕組み

(ア) 土地の所有者の探索のために必要な公的情報について、行政機関が利用できる制度を創設

(イ) 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

ウ 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

●所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加している。**

(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**

- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約**20%**
(所有者不明土地の外縁)

・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義)：**0.41%**
(所有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務において あい路案件となっている要因



法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
(※)マニュアル作成等により、認定を円滑化(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

② 地域福利増進事業の創設 (利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定
(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。

(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設 (※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】

- 所有者不明土地の収入手続に要する期間(収入手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

(国土交通省HPより)

(3) 裁定制度

ア 制度の意義

(ア) 所有者不明土地法においては、公共用地取得の円滑化の観点から同法第三章第二節第一款に「収用適格事業のための特定所有者不明土地の収用又は使用に関する特例」としての裁定制度が設けられている。

裁定制度とは、公共事業等のための取得対象地が所有者不明土地である場合、一定の要件・手続の下において、収用委員会の収用手続を経ずに、都道府県知事の裁定に基づき、所有者不明土地の収用又は使用を認める制度である。

土地収用法では、事業の公益性を審査する事業認定と補償金の決定等を行う裁決の2段階の手続を経ることで土地の収用等を可能としているが、所有者不明土地法では、後者の裁決手続について、特定所有者不明土地に限って特例を設け、収用手続の合理化を図ったものである。

(イ) 土地収用法では、土地の収用等に際し、補償金の算定が難しい土地や補償の内容等について異議のある権利者の土地を含むすべての土地を対象としている。そのため、収用委員会が裁決を行う前に、土地の権利者等が公開の場で自身の意見を述べることのできる審理手続を行うこととし、また、裁決は、専門的知見を有し、高度な中立性・公平性をもつ収用委員会が行うこととしている。

他方、所有者不明土地法では、裁定対象を特定所有者不明土地に限定していること、加えて、事前の公告および縦覧によって補償の内容に意義のある権利者がいないことを確認していることから、審理手続を省略するとともに、都道府県知事が裁定を行うこととしたものである。

イ 裁定申請

裁定制度を利用する場合は、起業者は、土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地の収用等をしようとするときは、都道府県知事に対して裁定申請書等を提出し、収用等についての裁定を申請することになる。

(裁定申請)

第二十七条 起業者（土地収用法第八条第一項に規定する起業者をいう。以下同じ。）

は、同法第二十条の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地（同法第十七条第一項第二号に規定する起業地をいう。）内にある特定所有者不明土地を収用し、又は使用しようとするときは、同法第二十六条第一項の規定による告示があった日（同法第三十一条の規定により収用又は使用の手続が保留されていた特定所有者不明土地にあっては、同法第三十四条の三の規定による告示があった日）から一年以内に、当該特

定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請することができる。

都道府県知事は、上記の裁定申請があったときは、申請が相当でない場合を除き、裁定申請があった旨や当該土地に関する権利者で補償内容等について異議がある者は2週間以内に申し出る旨等の事項を公告し、裁定申請書等の書類と併せて公衆の縦覧に供する。その際、当該土地の権利者から異議の申出があったときは、裁定申請は却下されることとしており、これにより、反対する権利者がいないことを担保している。

(裁定手続開始の決定)

第三十条 都道府県知事は、裁定申請があった場合においては、前条第一項又は第二項の規定により当該裁定申請を却下するときを除き、第二十八条第一項の縦覧期間の経過後遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定手続の開始を決定してその旨を公告し、かつ、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する登記所に、当該特定所有者不明土地及び当該特定所有者不明土地に関する権利について、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定手続の開始の登記を嘱託しなければならない。

ウ 都道府県知事による裁定

起業者からの裁定申請について、却下事由等が存在する場合を除き、知事は裁定をすることとなる。

上記の公告および縦覧を行っても権利者から異議が出なかった場合には、都道府県知事は、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を行う。その際、裁定において定める補償金の額については、あらかじめ、収用委員会の意見を聴くこととしている。これにより、補償金の額の適正性が第三者によって確認される仕組みとなっている。

(裁定)

第三十二条 都道府県知事は、第二十九条第一項又は第二項の規定により裁定申請を却下するとき及び裁定申請が次の各号のいずれかに該当するときを除き、裁定申請をした起業者が当該裁定申請に係る事業を実施するため必要な限度において、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定をしなければならない。

- 一 裁定申請に係る事業が土地収用法第二十六条第一項の規定により告示された事業と異なるとき。
- 二 裁定申請に係る事業計画が土地収用法第十八条第二項の規定により事業認定申請書に添付された事業計画書に記載された計画と著しく異なるとき。

2 前項の裁定（以下この款において単に「裁定」という。）においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 特定所有者不明土地の所在，地番，地目及び面積
- 二 特定所有者不明土地に関する所有権その他の権利を取得し，又は消滅させる時期
- 三 特定所有者不明土地等の引渡し等の期限
- 四 特定所有者不明土地を使用する場合においては，その方法及び期間
- 五 特定所有者不明土地を収用し，又は使用することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額
- 六 第三十五条第二項の規定による請求書又は要求書の提出があった場合においては，その採否の決定その他当該請求又は要求に係る損失の補償の方法に関し必要な事項

エ 裁定の効果

知事の裁定により，当該特定所有者不明土地については，土地収用法の権利取得裁決及び明渡裁決があったものとみなされ，起業者が当該土地の所有権を取得することとなる。

なお，損失の補償については土地収用法の規定が準用される（所有者不明土地法 35 条）。

（裁定の効果）

第三十四条 裁定について前条の規定による公告があったときは，当該裁定に係る特定所有者不明土地について土地収用法第四十八条第一項の権利取得裁決及び同法第四十九条第一項の明渡裁決があったものとみなして，同法第七章の規定を適用する。

2 その他

(1) 国土交通省の事業認定に係る相談窓口の設置

国土交通省によれば，国土交通省は，用地取得の円滑化のために，平成 30 年 4 月より土地収用法の事業認定の円滑化に向けた相談窓口を国土交通省総合政策局総務課土地収用管理室内に開設している（国土交通省HP）。

相談窓口での相談対象は，[1]認定庁が事業認定に関する事務を行うにあたっての相談，[2]起業者が事業認定申請を行うにあたっての相談，である。

また，同じく，各地方整備局においても，平成 30 年 6 月 12 日より相談窓口が設置されている。

(2) 国土交通省による事業認定申請の手引きの作成

国土交通省は，「地方公共団体の中には用地取得の経験が少ない起業者や事業認定の取り扱いが少ない認定庁が存在することから，事業認定に係る申請・審査の円滑化を目

的に、実務担当者向けに、収用を活用する場合の説明手法や参考事例などをきめ細かく提示した」手引きをとりまとめ、平成30年6月に公表している。

国土交通省の説明によれば、当該手引きは、①これまで収用の活用が難しいと認識されている事業について、必要に応じて参考事例を用いて解説している、②起業者や認定庁の現場の声から、ポイントとなる事項をQ&Aや説明事例として100程度提示している、③収用認定申請の際、そのまま活用できる申請書類の記載例を20事例提示している、とのことである。

第5章 沖縄県の公共用地取得における未登記案件の状況

1 用地取得における登記の重要性

不動産の所有権は、登記を備えなければ第三者に対してその所有権の移転を対抗することができない（民法第177条）。県が任意交渉等を行い取得契約を締結し取得代金を支払っても、当該土地についての登記を取得しなければ完全な所有権を取得できず、場合によっては第三者に優先され当該土地所有権を失うこともありうる。従って、登記の取得は、用地取得のために必要不可欠な手続であり、極めて重要な事項である。

県の公有財産規則第17条第1項本文においても、登記を要する公有財産の取得があった時には直ちに登記手続をしなければならない旨が規定されている。

（登記又は登録）

第17条 課長等は、登記又は登録を要する公有財産の取得があったときは、直ちに登記又は登録の手続をしなければならない。ただし、知事が特にその必要がないと認めたときは、この限りでない。

2 未登記案件の件数

県が取得した用地についての登記手続の実施状況を調査したところ、次頁の表のとおり、登記手続未了の土地が19筆存在していた。具体的な内訳は以下のとおりである。

○中部農林土木事務所：合計10筆

平成3年度：県営一般農道整備事業（平成4年3月17日契約・2筆）

県営農地保全整備事業（平成4年3月31日契約・1筆）

平成17年度：与那城第1地区水質保全対策事業（平成17年11月30日契約・2筆）

平成18年度：与那城第1地区水質保全対策事業（平成19年1月5日契約・1筆）

平成19年度：津堅地区県営農地保全整備事業（平成19年7月18日契約・4筆）

○北部農林土木事務所：合計8筆

平成5年度：県営緊急畑地帯総合整備事業（平成5年11月24日契約・2筆）

平成9年度：県営農地保全整備事業（平成10年3月30日契約・6筆）

○中部土木事務所（公社委託）：1筆

昭和57年度：沖縄県総合運動公園事業（昭和57年9月20日契約・内1筆）

以下、中部農林土木事務所及び北部農林土木事務所（両者をあわせて、以下、「農林土木事務所」という。）と中部土木事務所に分けて、未登記案件の原因と問題点について詳述する。

登記手続き未了の不動産の状況

単位(筆・㎡)

契約 年度	南部土木事務所		中部土木事務所		北部土木事務所		宮古土木事務所		八重山土木事務所		土地開発公社※1		その他※2		合計	
	筆数	面積	筆数	面積	筆数	面積	筆数	面積	筆数	面積	筆数	面積	筆数	面積	筆数	面積
昭和47	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
48	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
49	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
51	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
52	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
53	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
54	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
55	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
56	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
57	0	0.00	1	427.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	427.00
58	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
59	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
61	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
62	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
63	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
平成1	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	74.34	3	74.34
4	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	115.85	2	115.85
6	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
7	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
8	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
9	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	6	500.64	6	500.64
10	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
11	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
12	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
13	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
14	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
15	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
16	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
17	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	95.26	2	95.26
18	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	7.06	1	7.06
19	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	70.49	4	70.49
20	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
21	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
23	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
24	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
25	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
26	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
27	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
28	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
29	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	0	0.00	1	427.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	18	863.64	19	1,290.64

※ 各年度は「契約が締結された年度」

※1 全知事部局を対象とし、各種委員会等は除く

※2 農林水産部・その他全知事部局の取得用地

3 農林土木事務所の未登記案件

(1) 未登記案件の類型

農林土木事務所の未登記案件は、いずれも地権者に相続が発生しており、その法定相続人の一部が音信不通となっているか、後見人の選任が必要であるため、登記手続きが進められないという事案であった。各事案が未登記のまま現在に至ってしまった経緯を精査したところ、いずれの事案においても、県は法定相続人の一部の者（契約書上は「代表者」）のみと契約をして、登記前に代金全額を前払いして工事を行い、供用を開始していた。

この代金の支払時期という点について、県の農業農村整備事業用地事務取扱要領は、「当該用地の引渡し及び所有権移転登記が完了したとき又は所有権移転登記前払い実施要領（昭和 58 年 3 月 28 日付農耕第 1650 号農林水産部長通知）により、登記前払いの承認を受けたものについては、当該用地の引渡しがあったとき」に代金を支払うとしている（農業農村事業用地事務取扱要領第 54 条第 1 項第 1 号）。農林土木事務所の各未登記案件の記録によると、いずれの事案についても、後者の昭和 58 年 3 月 28 日付農耕第 1650 号農林水産部長通知（以下「昭和 58 年通知」という。）に基づく手続きにより、登記手続きをする前に代金全額の支払いがなされていた。

(2) 昭和 58 年通知に基づく運用

昭和 58 年通知は、「種々の事情から土地代金を登記事務完了前に支払う必要があるときは、事前に農林水産部長の承認を得て行うことができる」として、登記手続き前に土地の代金を支払うことができる場合の実施要領を定めたものである。そして、昭和 58 年通知が定める実施要領第 1 項は、県が代金を前払いできる類型について規定しているところ、その第 2 号に「売買物件は、県の都合により契約後短時日のうちに引渡しを受ける必要があるが、複雑な登記事務のため、当該登記完了まで代金の支払を引き延ばすことが不相当と認められるとき」との定めがある。農林土木事務所のいずれの未登記案件においても、かかる規定に基づいて法定相続人の代表者に代金が全額前払いされていた。

(3) 昭和 58 年通知に基づく運用の問題点

もともと、昭和 58 年通知は、一定の条件のもとに、例外的に県が登記手続前に代金を支払って工事を実施することを認めるものであって、相続等の事情により地権者が複数人いるにもかかわらず、当該土地の地権者全員との合意や承諾がないまま、一部の地権者とだけ契約を締結して、代金全額を登記前に支払うということまで認める趣旨とは考えられない。にもかかわらず、農林土木事務所の各未登記案件では、昭和 58 年通知に基づく手続きにより、いずれも法定相続人の一部の者との間でしか売買契約が締結さ

れていないまま代金の支払から工事まで終了しており、その後も代表者以外の法定相続人全員からの承諾を取得したり代表者が単独相続する旨の遺産分割協議等を確認したりすることもないまま、長年放置されていた。

上記の運用は、単に登記手続きが長年未了のままであるという問題にとどまらず、県が当該土地の所有権を一部しか取得していないという点と、所有権を一部しか取得していないにもかかわらず、代金を全額支払ってしまったという点の2つの問題がある。すなわち、部長通知に基づく運用では、県は法定相続人の一部の者としてしか契約を締結していないのであるから、実体法上残りの法定相続人の持ち分については所有権を取得していないことになる。また、実体法上残りの法定相続人の持分について所有権を取得していないにもかかわらず、県は当該土地の売買代金を、「代表者」に対して全額支払っている。前者は用地取得における契約締結の手続きとして問題があり、後者は補償金額の算定や公金の支出管理との関係で問題がある。

なお、昭和58年通知に基づく用地取得事務は、現在は行われていないとのことである。

(4) 指摘

以上のとおり、農林土木事務所の各未登記案件については、いずれも単に登記手続きが長年未了のままであるという問題にとどまらず、実体法上県は当該土地の所有権を一部しか取得しておらず、その状態が長年放置されていた。また、土地の所有権の一部しか取得していないにもかかわらず、県は土地の代金を相続人の一部に対して全額支払ってしまっていた。

用地取得交渉において、法定相続人の代表者と交渉を進めること自体は、交渉の方法としてあり得るところであるが、最終的に契約を締結するにあたっては、他の法定相続人の承諾や遺産分割協議の存在を確認しなければならないのは当然である。農林土木事務所における各未登記案件は、土地の所有者に相続が発生していた場合に相続調査票及び相続系譜を作成すべき旨を定めた農業農村事業用地取得事務取扱要領第15条第1項の趣旨、土地の権利者等の所在が不明の場合に不在者財産管理人の選任手続きを経て土地の取得を行う旨を定めた同要領第10条の趣旨、相続人不存在の場合に相続財産管理人の選任の申立等の手続きを行って事業を円滑に処理すべき旨を定めた財産管理人選任申立等事務処理要領の趣旨に反する用地取得事務であったと言わざるを得ない。県においては、早急に各未登記案件について残りの法定相続人たる地権者らと交渉して所有権を取得し、登記手続きをする必要がある。

指摘

中部農林土木事務所及び北部農林土木事務所の各未登記案件について、早急に各地権

者と交渉を再開し、所有権を取得して登記手続きをされたい。

また、当該土地の補償金額という点に関しても、売買代金は目的物の相当額でなければならないのは当然であるにもかかわらず、農林土木事務所における各未登記案件は、いずれも土地所有権の一部を取得するにあたり、土地所有権の全部に相当する代金を支払っていた。これは、支出負担行為にあたって「金額の算定に誤りはないか」「債権者は正当であるか」等の審査を出納機関に義務付ける県財務規則第 76 条第 1 項、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ことを定めた損失補償基準第 8 条第 1 項、補償額の算定については各補償基準に基づいて適正な補償額を算出しなければならないことを定めた農業農村整備用地事務取扱要領第 44 条に反する用地取得事務であったと言わざるを得ない。県においては、早急に「代表者」から超過分の代金相当額の返還を求めるか、残りの法定相続人たる地権者との交渉において無償で持分権を譲渡してもらうように交渉されたい。

指摘

中部農林土木事務所及び北部農林土木事務所の各未登記案件について、土地所有権の一部しか売却していないにもかかわらず代金全額を受領している相続人の代表者に対して超過分相当額を返還してもらうか、残りの法定相続人たる地権者に対して無償で県に持分権を譲渡するよう交渉されたい。

なお、中部農林土木事務所の未登記案件については、5 件の契約のうち 2 件について、原本の有無が確認できなかった。いまだ登記手続きが終わっていないにもかかわらず、契約書の原本を紛失するなどあってはならないことであり、公文書の保存期間を定める沖縄県文書編集保存規程第 6 条や、用地交渉成立時にすみやかに契約書を作成すべき旨を定めた農業農村整備事業用地事務取扱要領第 48 条との関係で問題がある。県においては原本書類の保管について今一度徹底する必要がある。

指摘

契約書等の原本書類の保管について徹底されたい。

4 中部土木事務所の未登記案件

中部土木事務所の未登記案件は、いったん有効に地権者から用地を取得して所有権移転登記手続きまで完了し、共用も開始した土地について、法務局が当該移転登記を抹消してしまったために未登記の状態になっているという事案である。

同事案について、県に残されていた記録を確認すると、公社が登記に必要な書類を法務局に全て提出しており、法務局が当該登記を抹消した理由は不明である。県の担当者が、登記の訂正を求めて法務局と話し合いをしたものの、法務局からは、記録がすでに保管されておらず所有権移転登記を抹消した経緯等については不明であることから、県において地権者から登記手続きに必要な書類をあらためて取得して、再度所有権移転登記手続きを申請する必要がある旨を教示された。これに対し、県としては、必要な書類は当時全て提出していること、すでに地権者に相続が発生している可能性が高く法定相続人全員分の必要書類を揃えるのは困難であること等の問題があることから、いかなる対応をするべきか検討しているところである。

しかし、仮に本件未登記の原因が法務局側の問題であったとしても、県が取得した土地については、直ちに登記手続きをしなければならない。中部土木事務所の担当者によれば、同土地が未登記であることは、平成 29 年度に偶然発覚したばかりであり、現在未登記状態の解消に向けて対策を検討中とのことであった。しかし、調査の時点では具体的な対応策は未定という状態であり、当該未登記を解消するために顧問弁護士に相談する等の内部調査もしていなかった。弁護士・司法書士等の専門家の活用も視野に入れて、早急に未登記問題の解決に向けた具体的方針を決定して、実行に移されたい。

指摘

中部土木事務所の未登記案件の解決に向けて、早急に具体的方針を決定して、実行に移されたい。