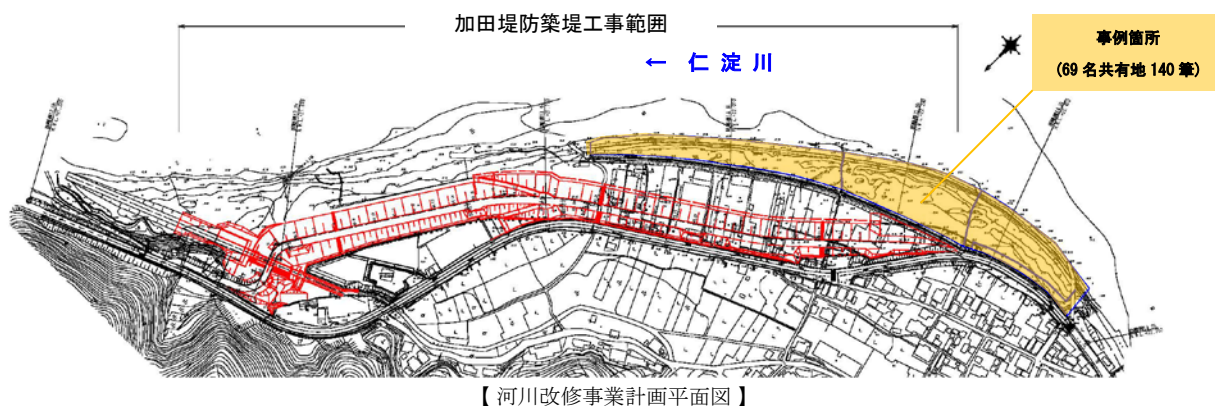


地方自治法の登記特例制度を活用した地区風水害予防組合管理地の用地取得について

高知河川国道事務所 用地課 黒岩 賢治

公共事業の施行に伴う用地取得において、土地の名義が共有となっている箇所は、多数の相続が発生している場合があり、相当の労力と時間を要している。今回、地方自治法による「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」制度を活用することにより用地取得事務の効率化を図ったものである。

キーワード：多数共有名義地、相続人多数、認可地縁団体、登記特例制度



【河川改修事業計画平面図】

1. はじめに

公共事業の施行にあたり、事業者は必要となる土地の所有権を取得しなければならない。具体的には、土地登記名義人と真の所有者の合致を確認したうえで、その相手方と補償協議を行い、土地売買契約を締結して所有権を取得する。また、土地登記名義人が亡くなっている場合には、その相続の調査を行い、相続人を特定したうえで、相続人全員から契約についての承諾を得て、土地売買契約締結を行い、所有権を取得している。

しかし、土地登記名義人が亡くなった後も相続登記がされず、時間経過とともに相続人多数となる土地が増加の一途をたどっている。このような状況は、民間の開発事業や公共事業用地の取得においても非常に大きな問題となっている。

近年頻発している豪雨による河川の氾濫や浸水被害に対する防災や減災が叫ばれる中において、速やかに用地取得を行い、早期の事業完遂が望まれている。

今回の事例は、平成27年4月1日に施行された地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）の一部改正により同法第260条の38、39に規定された「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」の制度（以下「登記特例制度」という。）を活用して用地取得に要する期間を短縮して、早期の工事着手につなげた事例を紹介するものである。

2. 事業概要

国土交通省 四国地方整備局 高知河川国道事務所では、一級河川仁淀川の国直轄管理区間において、河川改修事業を行っている。今回の事例箇所では、新たな築堤整備と河川内の土砂除去を行うことで流下能力の向上を目的とした河道掘削事業等の計画を進めている。



【事例箇所の空撮写真】

3. 事例箇所の状況と問題点

今回の事例が存する高知県吾川郡いの町A地区は、遡ること約130年前の明治時代から昭和初期にかけて、

度重なる大洪水により農地や住宅が甚大な被害に見舞われてきた。そこで地区住民一同は、水害予防のために川沿いに竹を植えて育て、大正5年に共有藪（140筆）として地元69名から無償で土地の提供を受け、この69名の共有名義地として登記がなされた。そして、昭和に入り「風水害予防組合」（以下「B組合」という。）を設立して、現在に至るまで、そのB組合が当該土地及び共有藪を水害予防のために維持管理してきた。

しかし、B組合設立当時の共有名義人は全員亡くなっており、相続登記もほとんどされておらず、相続人が600名を超えるまでに膨れ上がっていた。また、相続人の中には所在が不明であったり、海外や県外を含む地区外に在住しており、地元住民と疎遠になっていたりする者も多数見られた。このような相続人多数の状況では、すべての相続人から承諾を得て用地取得契約の締結や所有権移転登記を行うことは非常に困難な状況であり、用地取得の難航が想定された。

これらのことから、B組合が管理してきた多数共有名義地については、過去の経緯から地区が実質所有する土地であることから、個人所有の共有地ではなく、A地区所有の総有地として、平成27年4月1日に一部改正となった地方自治法の認可地縁団体の登記特例制度を活用して用地取得を行うことができないか検討を行った。

4. 登記特例制度の活用について

（1）地縁団体を巡る地方自治法改正の歴史

平成3年の地方自治法改正までは、自治会や町内会等の地縁団体は、法律上、「権利能力なき社团」として位置づけられ、このような地縁団体が土地や集会施設等の不動産を所有していたとしても、地縁団体の名義で登記をすることはできなかった。このため、地域住民の共有名義や代表者名義で登記せざるを得ず、名義人の転居や死亡等による名義変更や相続等で関係権利者が増大する等の問題が生じている。

この問題を解決するため、平成3年の地方自治法改正により市町村長の認可を受けた地縁団体（以下「認可地縁団体」という。）であれば、法人格を有するものとされ、不動産を認可地縁団体の名義で登記をすることができる制度（以下「認可地縁団体制度」という。）が創設された。しかしながら、認可地縁団体が所有する個人名義又は共有者名義となっている不動産（土地）を認可地縁団体名義に変更しようとする場合、登記手続き上は、その個人又は共有者の登記関係人（相続人）全員の承諾を得る必要があることから、制度活用が困難なケースも多く見られた。

このため、今回の事例のように相続人が多数存するケースにおいては、平成3年改正による認可地縁団体名義への変更は、非常に困難であることが想定された。

その後、平成27年の地方自治法改正により認可地縁

団体の登記特例制度が創設され、認可地縁団体が所有する土地の所有権の保存又は移転登記を行おうとする場合、登記申請書に当該特例制度を受けるための要件全てを満たしていることを市町村が証明した書類を添付することで、登記名義人全員の承諾を得ることなく認可地縁団体名義に登記をすることが可能となった。

（2）登記特例制度活用に必要な要件と書類について

今回の事例で登記特例制度を活用するにあたり、A地区の自治会は、地方自治法第260条の2に規定する「地縁による団体」に認可されていなかったため、認可を受けるためには、次の4つの要件を満たした上で、同法施行規則第18条により市町村へ申請手続きを行う必要がある。

【認可地縁団体の要件】

（地方自治法第260条の2第2項より）

- 要件①：その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていることと認められること。
- 要件②：その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること。
- 要件③：その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となっていること。
- 要件④：規約を定めていること。

【許可申請のための諸手続きに必要な書類】

（地方自治法施行規則第18条より）

- 書類①：規約
- 書類②：認可を申請することについて総会で議決したことを証する書類
- 書類③：構成員の名簿
- 書類④：保有資産目録又は保有予定資産目録
- 書類⑤：良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を現に行っていることを記載した書類
- 書類⑥：申請者が代表であることを証する書類

市町村に上記の認可地縁団体の申請を行い、認可された後に、次の登記特例制度を受けるための要件を確認し、申請書類を作成することになる。

【登記特例制度を受けるための要件】

（地方自治法第260条の38第1項より）

- 要件①：当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること。

要件②：当該認可地縁団体が当該不動産を10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有していること。

要件③：当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であること。

要件④：当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと。

上記4つの要件を疎明するために市町村に提出する書類は次のとおりである。

書類①：地元精通者からの証言を記載した書面

書類②：認可地縁団体が占有を開始した始期（10年以上前で疎明資料が存在し始める時期）及び申請時点における資料
認可地縁団体の事業報告書等、公共料金の支払い領収書、集会所の火災保険証書、集会所の給水装置調書、占有を証する写真、地元精通者証言を記載した書面

書類③：地元精通者証言を記載した書面

書類④：戸籍・住民票等の名義人及び相続人を確認するための資料

5. 本事例における一連の手続き等の流れ

（1）事前準備

【市町村（いの町）との協議等】

- ・最初にいの町と登記特例制度の活用に向けた、必要となる要件や手続きの確認と地元自治会やB組合への説明方法や進め方を協議した。
- ・この協議の結果、認可地縁団体設立や登記特例制度の活用において、B組合や地区住民から河川事業や登記特例制度についての理解と協力を得るとともに、各要件を満たすことで登記特例制度を活用した各手続きを進めることが可能と見込まれたことから、市町村（いの町）とともに地元への説明・協議に動いた。

※本事例地は、明治時代よりB組合によって維持管理されてきた土地であることからB組合の組合員は、大半が地元住民である。しかしながら、一部地区外住民も含まれており、これらの組合員は持株割合により竹林の所有権を分配して所有していることから、まずはB組合役員に対して説明等を開始、並行してA地区役員へ説明等を行った。

【B組合への説明・協議等】

- ・B組合員へ事業概要の説明。
- ・B組合のこれまでの経緯や現状確認。
- ・組合役員へ登記特例制度と手続きの進め方を説明。
- ・現在の組合員数及び各組合員の持株の確認。
- ・今回、登記特例制度を活用するにあたり、B組合が管理してきた土地が認可地縁団体（A地区）の所有かつ総有であることをB組合として確認を行い、土地所有者（A地区）と物件所有者（B組合）との土地権利割合の確認が必要。
- ・用地取得契約を締結して用地の引渡を受ければ、B組合の共有敷は全て無くなり、元々の組合創設の目的が達成されるため、組合解散を視野にいれた規約改正が必要。
- ・上記事項について、B組合総会までに役員及び組合員で共通認識を持ってもらうように情報提供及び意見集約を行う。
- ・B組合総会を開催して必要事項の議決を行う。

【自治会：A地区への説明・協議等】

- ・地区役員への事業概要の説明。
- ・A地区の現状確認。
- ・地区役員への登記特例制度と進め方を説明。
- ・認可地縁団体設立や登記特例制度の活用に向けて必要となる要件や手続きの役員勉強会の実施。
- ・上記事項について、地区臨時総会までに役員及び地元住民で共通認識を持てるように勉強会や情報提供及び意見集約を行う。
- ・B組合総会開催後にA地区臨時総会を開催して登記特例制度申請に必要な議決と書面作成を行う。



【A地区臨時総会開催風景】

（2）各種手続き及び築堤工事までの流れ

① 事前準備



② 平成30年9月28日

「B組合総会を開催」

※事前準備でB組合役員及び組合員へ説明、協議、意見集約等してきた内容を議決して、必要書類を作成。

- ↓
- ③ 平成 30 年 12 月 16 日
「A地区臨時総会を開催」
※事前準備で地区役員及び地元住民へ説明、協議、情報提供、意見集約等してきた内容を議決して必要書類を作成。
- ↓
- ④ 平成 30 年 12 月 21 日
「地縁団体の認可について（申請）」
※市町村（いの町）へ認可の申請書類提出。
- ↓
- ⑤ 平成 30 年 12 月 25 日
「地縁団体の認可について（通知）」
※自治会：A地区が認可地縁団体として市町村（いの町）より認可を受けた。
- ↓
- ⑥ 平成 30 年 12 月 28 日
「所有不動産の登記移転等に係る公告申請書」
※認可地縁団体（自治会：A地区）が登記特例制度の手続きに従い、必要書類を添えて、市町村（いの町）へ申請書を提出。
- ↓
- ⑦ 市町村（いの町）にて申請書審査
- ↓
- ⑧ 申請書の公告（期間：3ヶ月間が必要）
期間：平成 31 年 1 月 4 日～平成 31 年 4 月 5 日
※公告期間内に異議の申立はなく公告終了。
- ↓
- ⑨ 令和元年 6 月 21 日
「公告結果（承諾）の情報提供について」
※⑥で市町村に申請を行った不動産について、市町村が⑧で公告を行い、期間内に異議申立がなければ登記関係者より承諾があったものとみなされたことから証明書が交付。
- ↓
- ⑩ 令和元年 6 月 21 日
「所有権移転登記」
※認可地縁団体（A地区）は、⑨の書類（証明書）を含む必要書類をもって法務局へ所有権移転登記を行い、69名の多数共有名義地（140筆）をA地区名義に変更。
- ↓
- ⑪ 令和元年 6 月 21 日
「用地取得契約を締結」（同時契約）
- ・土地売買に関する契約（土地 140 筆）：A地区
 - ・権利消滅及び立木の売買に関する契約（物件：竹木）：B組合

- ↓
- ⑫ 令和元年 6 月 27 日
「所有権移転登記」
※A地区名義から国土交通省名義へ変更。
- ↓
- ⑬ 令和元年 7 月 31 日
「補償金支払い」
※A地区、B組合へ振込。
※用地取得の手続き完了

6. 登記特例制度活用のまとめ

今回登記特例制度を活用できたことで、まずは登記名義人の相続人全員を対象とした用地取得協議ではなく、土地等を実質所有する地区及び組合を相手方として協議することで大幅な事務手続きの軽減につなげることができた。また、用地取得契約後は、本来の所有者に対する補償金の支払いができたため、地元の協力も得られ、工事を円滑に行うことができる等、事業の推進に大きく寄与することができた。

さらには、今回の制度を活用できない場合は、土地収用法による用地取得が考えられるが、その場合は複数年の事務手続き期間を要することが想定されるところ、今回は、約半年間の事務手続き期間により用地取得が完了したことで、大幅な期間短縮、円滑かつ効率的な用地取得を行うことができた。

結果、令和元年 12 月から築堤工事に着手することができ、現在、令和 2 年度末の完成供用を目標に工事が進められていることで、A地区の住民にとって悲願であった水害予防の目的達成という大きな成果につながった。

登記特例制度の活用においては、必要な要件を満たすことが前提にはなるものの、市町村（いの町）をはじめとした、地元住民、地区役員、組合役員及び組合員の方々の事業に対する協力がなければなし得なかったのは明らかである。

特に事前準備の段階において、市町村（いの町）の担当者と制度内容の確認や説明方法、手続きの進め方等について協議を重ね、地区役員や組合役員の方への説明や協議等の場を何度も設け、共通認識を持ち、協力体制を構築したうえでB組合総会やA地区総会の開催に臨めたことが、今回の大きな成果につながる重要なポイントであったと考える。

併せて、市町村（いの町）の全面的な協力のもと、地区役員や組合役員への丁寧な対応や綿密な調整がなされたことも今回の大きな成果につながったものであり、関係各位に対して改めて感謝を申し上げたい。

最後に用地の取得にあたっては、事務手続きを進めていくうえで、様々な課題等があるが、今回の事例紹介が円滑な用地取得への一助になれば幸いである。