

平成27年6月9日
第3回所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会

被災地における用地取得加速化の取組



第1 住宅再建・復興まちづくりの加速化の取組(概要)

第2 被災地特化型用地取得加速化パッケージ(概要)

1. 地方公共団体の負担軽減

(参考)登記情報の共有(登記情報の電子データ提供制度の活用)

(参考)司法書士、補償コンサルタント等への外注促進

2. 被災地特化型土地収用手続(収用加速化7本柱)

(参考)東日本大震災復興特別区域法の一部を改正する法律
(平成26年5月1日公布・施行)

2-① 運用の明確化による土地収用手続の迅速化

2-② 不明裁決の申請に係る権利者調査のガイドラインの作成・周知

第3 防災集団移転促進事業における取得困難地での柔軟な対応

第4 「用地加速化支援隊」によるきめ細やかな支援

(参考)用地加速化支援隊による支援事例

住宅再建・復興まちづくりの加速化の取組（概要）

- 住宅再建・復興まちづくりは被災地復興の最優先課題。これまで、政府一丸となって5度にわたる100近い加速化措置を実施。
- さらに本年1月、これまでの加速化措置等の実施状況を踏まえ、追加措置を加えた「総合対策」をとりまとめた。

H25.2.4 農地法の規制緩和

H25.3.7 「加速化措置第1弾」

- ① 「住まいの復興工程表」の策定
- ② 実現および加速化のための主な措置（施策パッケージ）
 - ・ 用地取得、埋文調査、発注者支援、施工確保対策 等

H25.4.9 「加速化措置第2弾」

- 用地取得手続きの簡素化や施工確保対策
 - ・ 防災集団移転促進事業における事業計画変更の簡素化
 - ・ 土地収用手続きの効率化 ・ 財産管理制度の円滑な活用
 - ・ 造成工事等の早期化 等

H25.10.19 「加速化措置第3弾」

- ① 「用地取得加速化プログラム」の策定
 - ・ 財産管理制度、土地収用制度、用地実務支援の措置の拡充
- ② 住宅再建の加速化
 - ・ 災害公営住宅分野の施工確保、入札不調対策
- ③ 加速状況の見える化
 - ・ 「つちおと情報館」など見える化のワンストップ化 等

H26.1.9 「加速化措置第4弾」

- ① 「商業集積・商店街再生加速化パッケージ」の策定
 - ・ 「被災地まちなか商業集積・商店街再生加速化指針」策定、商業施設等復興整備事業による支援、専門家派遣
- ② 住宅再建の加速化
 - ・ 東北六県における各発注機関の発注見通しを統合し公表 等

H26.1.21 「住まいのこだわり設計事例集」

H26.2.1 「用地加速化支援隊」の創設

H26.5.27 「加速化措置第5弾」

- 「民間住宅の早期自立再建支援パッケージ」の策定
 - ・ 被災者からの住宅再建具体化に向けた相談への対応強化
 - ・ 登記手続、住宅ローン実行の迅速化による早期の住宅着工
 - ・ 再建工事集中時の建設事業者の人材・資材確保支援
- 「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」の策定 等

H26.5.30 がんばれ復興！まちづくりのトップランナー（復興まちづくり先導事例集）

H26.8.25 「工事加速化支援隊」の創設

H27.1.16 「隘路打開の総合対策」

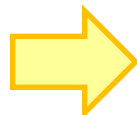
- これまでの加速化措置を充実・補完し総合化
 - ・ 被災3県の災害公営住宅の標準建設費の引き上げ
 - ・ 災害公営住宅の資材調達・人材のマッチングサポート
 - ・ 防災集団移転促進事業の移転元地の活用事例集の作成 等

<更なる施工確保対策>

- H27.2.1 公共工事設計労務単価の引き上げ
 - (※ 被災3県全職種平均 +6.3% (対24比+39.4%))
- H27.2.2 災害公営住宅建築工事におけるクレーン経費増対応
 - (※ 共通仮設費率を1.3倍に引き上げ)

被災地特化型用地取得加速化パッケージ（概要）

権利者調査



【 1. 地方公共団体の負担軽減 】

- 司法書士、補償コンサルタントへの外注促進
- 登記情報の共有（登記情報の電子データ提供制度の活用促進）
- 相続調査の迅速化・効率化（家庭裁判所への相続放棄の申述の有無の照会）
- 司法書士の市町村への駐在

所有者等が不明

所有者が判明

用地交渉・取得



【 1. 地方公共団体の負担軽減 】

- 用地取得事務の補償コンサルタント等への外注促進
- 司法書士、土地家屋調査士等への登記業務の外注促進

遺産分割協議中（相続人多数）

財産管理制度の活用

（※）は裁判所の取組

財産管理人の選任手続（※）

（通常）1か月
⇒ 1～2週間程度

土地の売買（権限外行為）の許可手続（※）

（通常）3週間
⇒ 1週間程度

財産管理人と売買契約
用地取得

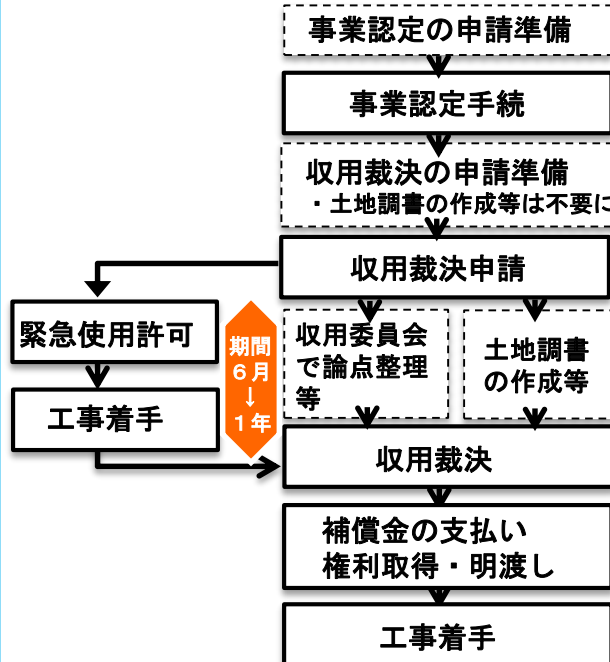
○財産管理人の候補者（弁護士・司法書士）を3県で588名確保（平成26年12月現在）
⇒地方公共団体が候補者を探す手間を不要に

○選任申立における申立地や提出書類の柔軟化（※）
・従来の住所地ではなく、不動産の所在地の家庭裁判所で申立て
・買取不動産のみを記載した財産目録の提出

地方公共団体の事務負担の軽減と手続期間の大幅短縮が実現

土地収用制度の活用

【 2. 被災地特化型土地収用手続 】



収用加速化7本柱

～法改正を踏まえて運用面から更に措置を強化～



- ① 測量・設計を並行して実施
- ② 説明会の開催方法の効率化（用地説明会等と兼ねて開催）
- ③ 復興事業における早期事業認定申請ルール（任意買収と並行した収用手続の進行）
- ④ 事業認定手続期間の短縮（3ヶ月→2ヶ月）
●法律上も明記
- ⑤ 権利者調査の合理化
○ガイドラインの作成・周知
- ⑥ 緊急使用の活用
●緊急使用の期間の延長
●緊急使用の要件の明記
○法改正を踏まえた運用の明示
- ⑦ 収用裁決手続の迅速化
●裁決申請等の土地調書等の添付を不要に
●早期の収用裁決の努力義務
○法改正を踏まえた運用の明示

（注）●印は、立法措置による追加施策

1. 地方公共団体の負担軽減

登記情報の共有(登記情報の電子データ提供制度の活用)

- 被災地方公共団体に対し、登記情報を電子データにより提供する制度の利用促進を図る。
⇒被災地方公共団体は、電子データを加工等することにより、用地取得事務の迅速化・効率化を実現。

相続調査の迅速化・効率化(家庭裁判所への相続放棄の申述の有無の照会方法の周知)

- 復興事業に基づく用地取得に関する被災地方公共団体からの相続放棄の申述の有無の照会について、手続の簡素化を図りつつ(*)、家庭裁判所への照会方法を周知。
⇒照会の結果、相続人が過去に相続放棄をしていたことが分かれば、当該相続人を被相続人とする相続については調査不要となる。
 - 過去の相続放棄を踏まえて、相続を原因とする所有権移転の登記を被災地方公共団体が代位して囑託する場合も、上記照会の回答文書を添付すれば足りる扱いとした。
- * 裁判所の取組

司法書士の市町村への駐在

- 司法書士を復興庁で採用し、被災市町村に駐在させる取組みを日本司法書士会連合会と協力して開始。
- これまでに、8市町に9名駐在。

司法書士、土地家屋調査士等への登記業務の外注の促進

- 復興事業に係る用地業務のうち登記事務については、司法書士、土地家屋調査士等への委託が可能。
- この登記事務委託経費については、復興交付金を充てることが可能である旨を周知。
(権利者調査を司法書士や補償コンサルタント等に委託する経費について復興交付金を充てることができる旨はH25.4に通知済)

(参考) 登記情報の共有 (登記情報の電子データ提供制度の活用)

被災地方公共団体に対し、**登記情報を電子データにより提供する制度の利用促進**を図る。

⇒ 被災地方公共団体は、登記情報の電子データを加工等することにより、用地取得事務の迅速化・効率化を実現。

被災地方公共団体への利用促進策

被災地方公共団体への周知

登記情報の電子データによる提供の有効活用につき、復興局から被災地方公共団体へ事務連絡(平成26年4月30日)により周知

被災地方公共団体職員への説明会の開催

復興局が説明会を主催し、登記情報の電子データ提供の有効活用について説明

個別の要請に基づく
実地利用支援

登記情報の電子データ利用に不慣れな地方公共団体から要請があった場合には、実地に利用支援

具体的な取組み

○電子データによる提供申出書の記載例の周知

※使用目的欄の記載例の提示等
「復興整備事業の実施の準備及び実施のための土地・建物調査のため(東日本大震災復興特別区域法第71条による資料の提出その他の協力)」

○パソコンで加工、検索等するためのデータの変換方法等の周知

※CSVファイル(項目をカンマで区切ったデータ)をエクセルデータ形式に変換する方法等

○外字の閲覧ができない場合の処理方法の周知

※登記事項要約書又は登記事項証明書への請求
→外字の可視化については、平成26年12月に実施済

○用地取得事務における有効活用法の周知

※土地調査段階で取得した電子データと契約段階で取得した電子データのマッチングによる事務の効率化等

(参考) 司法書士、補償コンサルタント等への外注促進

(加速化措置)

不明地権者の調査における司法書士等の活用及び当該調査に復興交付金を充てることのできる旨と、復興まちづくり事業の早期進捗の観点から適切な入札契約方式について通知(H25.4.3)

(主な効果)

- 用地取得に関する業務を外部に委託することにより、自治体のマンパワー不足を軽減し、移転先用地取得を効率的に実施。
- 特に、相続人多数の場合は、権利調査などに時間を要することから、外部委託することにより、効率的な事業進捗が可能。

実績

用地取得関係業務における補償コンサルタント等の活用状況について

(H26.11末時点)

県名	補償コンサルタント等に委託した市町村数	うち所有者不明土地に関する委託
岩手県	7	2
宮城県	10	1
福島県	6	1
茨城県	1	0
合計	24	4

→ 防災集団移転促進事業実施26市町村のうち、24市町村において、外部委託を実施

事例

補償コンサルタント等を活用した具体的事例と用地取得率

○ 野田村

・土地開発公社を活用し、用地取得に関する業務を実施。

→約5ヶ月の期間を要する立木補償調査などを補償コンサルタントに委託

- 契約時期:H24年4月
- 移転先用地取得率の推移:H24.3末(0%)→H26.11末(100%)

○ 陸前高田市

・補償コンサルタントに、家屋調査、立木調査、権利調査等の業務を委託

- 契約時期:H24年8月
- 移転先用地取得率の推移:H25.3末(9%)→H26.11末(100%)

○ 石巻市

・補償コンサルタントに、補償調査等の業務を委託。

- 契約時期:H24年度下半期からH25年度上半期にかけ数本に分けて契約
- 移転先用地取得率の推移:H25.3末(7%)→H26.11末(95%)

○ 南三陸町

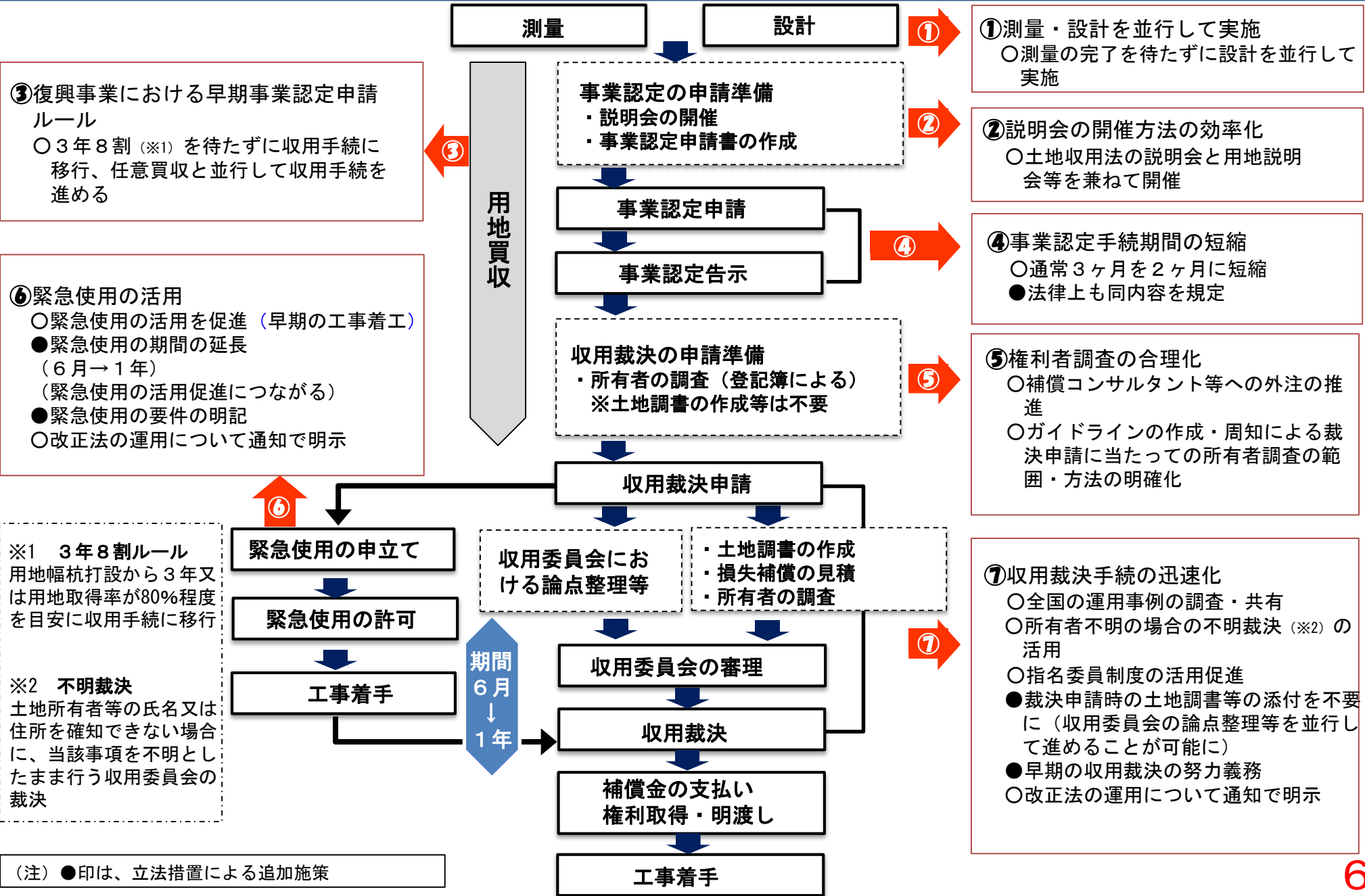
・補償コンサルタントに土地評価算定業務、物件調査等の業務を委託。

建設コンサルタントに地積測量図作成、立木補償業務を委託。

- 契約時期:H24年度下半期からH25年度上半期にかけ数本に分けて契約
- 移転先用地取得率の推移:H25.3末(6%)→H26.11末(100%)

※用地取得率は、その時点における計画面積から算出した取得割合を記載

2. 被災地特化型土地収用手続（収用加速化7本柱）



③復興事業における早期事業認定申請ルール
 ○3年8割（※1）を待たずに収用手続に移行、任意買収と並行して収用手続を進める

⑥緊急使用の活用
 ○緊急使用の活用を促進（早期の工事着工）
 ●緊急使用の期間の延長（6月→1年）（緊急使用の活用促進につながる）
 ●緊急使用の要件の明記
 ○改正法の運用について通知で明示

※1 3年8割ルール
 用地幅杭打設から3年又は用地取得率が80%程度を目安に収用手続に移行

※2 不明裁決
 土地所有者等の氏名又は住所を確知できない場合に、当該事項を不明としたまま行う収用委員会の裁決

（注）●印は、立法措置による追加施策

①測量・設計を並行して実施
 ○測量の完了を待たずに設計を並行して実施

②説明会の開催方法の効率化
 ○土地収用法の説明会と用地説明会等を兼ねて開催

④事業認定手続期間の短縮
 ○通常3ヶ月を2ヶ月に短縮
 ●法律上も同内容を規定

⑤権利者調査の合理化
 ○補償コンサルタント等への外注の推進
 ○ガイドラインの作成・周知による裁決申請に当たっての所有者調査の範囲・方法の明確化

⑦収用裁決手続の迅速化
 ○全国の運用事例の調査・共有
 ○所有者不明の場合の不明裁決（※2）の活用
 ○指名委員制度の活用促進
 ●裁決申請時の土地調書等の添付を不要に（収用委員会の論点整理等を並行して進めることが可能に）
 ●早期の収用裁決の努力義務
 ○改正法の運用について通知で明示

(参考) 東日本大震災復興特別区域法の一部を改正する法律

(平成26年5月1日公布・施行)

・土地収用手続の更なる迅速化



復興整備事業の円滑化・迅速化に寄与

土地収用手続の迅速化

① 土地収用法の
事業認定手続
↓
3月以内に事業認定
を行う努力義務

一層の迅速化が必要

② 土地収用法の
裁決申請手続
↓
損失補償の見積等の記載
や土地調書の添付が必要

土地調書の作成等に
時間を要する

③ 土地収用法の緊急使用による
工事着手（6月間）の前倒し
↓
緊急使用は
「公共の利益に
著しく支障を
及ぼす場合」
に活用可能

6月以内に
収用裁決手続を
終了させる必要
権利関係が複雑で、
手続が6月で終了
しないおそれ

収用適格事業の拡大

④ 50戸未満の
集団住宅の整備
↓
収用対象外

反対者や不明者
がいる場合、
土地の取得が困難

73条の2
2月以内に
短縮し
手続を迅速化

※用地取得加速化
プログラムで対応済み
の措置を法律に規定

73条の3
申請時には損失補償の
見積等の記載や土地調書
の添付を不要に

※起業者による土地調書の作成等
と収用委員会による論点整理等を
並行して進めることが可能に

73条の2
「東日本大震災から
の復興を円滑かつ
迅速に推進すること
が困難」な場合を
要件に明記

緊急使用の 73条の5
場合の補償金の
供託要件の緩和

73条の2
緊急使用の
期間を1年に

73条の4
早期の収用裁決
の努力義務

46条、54条の2
5～49戸の
集団住宅の整備
についても
収用を可能に

※50戸未満の防災集団
移転促進事業も収用対象
とすることが可能に

※大規模災害からの復興に関する法律についても同様の改正を行う。

2-① 運用の明確化による土地収用手続の迅速化

○東日本大震災復興特区法の改正を踏まえて、土地収用法の運用に当たっての留意事項等について通知(平成26年5月20日付け)を発出し、被災地における土地収用手続の更なる迅速化を促進

復興特区法改正の内容

施行通知の内容

1. 事業認定手続の迅速化

- 事業認定手続の迅速化(3ヶ月→2ヶ月以内)
(用地取得加速化プログラムで措置済みのものを法律で明記)

- 事業認定庁は、公告・縦覧を行う市町村長等との連携を図るなどして処分を迅速化
- 事業認定申請に当たって、任意交渉を要するものではない

2. 収用裁決申請時期の早期化

- 裁決申請に当たって、土地調書の作成を要せず、省略した書類により申請を行うことが可能

- 書類の一部を省略した裁決申請の場合に、収用委員会と起業者において並行して手続を進める
- 収用裁決申請に当たって、任意交渉を要するものではないことや遺産分割協議の進展を待つことを要しない

3. 収用裁決手続の迅速化

- 収用裁決手続の迅速化(6ヶ月以内)

- 指名委員制度の活用や事務局体制の強化
- 所有者不明の土地に関する不明裁決の活用や必要書類の見直し

4. 緊急使用制度の活用

- 東日本大震災からの復興の推進が困難となる場合にも緊急使用の活用が可能であることを明記
- 緊急使用期間の延長(6月→1年)

- 土地所有者不明の場合等の緊急使用制度の積極的な活用
- 緊急使用の活用にあつての権利者調査の合理化
- 書類の一部を省略して裁決申請があつた段階での緊急使用が可能
(公簿により可能な範囲での調査で可)

→ 通知による運用の明確化等により、被災地における土地収用手続の活用を促し、収用手続全体を早期化・迅速化。

2-② 不明裁決の申請に係る権利者調査のガイドラインの作成・周知

- 不明裁決申請に至るケースを分類し、起業者が不明裁決の申請をする際に必要となる権利者調査のプロセスを整理して起業者・収用委員会に対して明示

➡ **適切かつ合理的な権利者調査の方法を明示することにより、土地収用手続の迅速化と起業者の負担軽減を図る。**

○ガイドラインの概要（平成26年5月23日）

1. 不明裁決制度の概要

2. 起業者による調査

○ 権利者調査のプロセスを整理

ステップ1：登記記録の調査

ステップ2：住民票・戸籍等の調査

○ 不明裁決申請に至るケースを分類し、合理的な範囲内での調査となるよう整理

ケース1：権利者の氏名や住所が不明である場合

ケース2：権利者の所在が不明である場合

ケース3：権利者が国外にいる場合

ケース4：権利者が死亡している場合

ケース5：権利者間で持分の争いがある場合

3. 収用委員会による職権調査

○ 収用委員会は、必要以上に裁決手続を長期化させることとならないよう、調査の効果や必要性を考慮して調査の要否を判断すべきことを明示

4. 記載例

○権利者調査の流れ（例）

例：権利者の住所が不明である場合

登記記録の確認

登記記録に氏名の記載はあるが住所が分からない

住民票・戸籍等による調査

住民票が入手できず、氏名から権利者を特定できない

不明裁決を申請

※この場合、地元精通者等への間取りを要せず、不明裁決を申請できることを明記

防災集団移転促進事業における取得困難地での柔軟な対応

(加速化措置)

○ 防災集団移転促進事業における取得困難地での事業計画変更手続きの簡素化及び周知

- ・「直近の国土交通大臣が同意した集団移転促進事業計画の補助対象事業費の合計額の20%未満の変更」を軽微な変更の対象とする旨を地方公共団体に通知。(H25.3.27)
- ・補助対象事業費の合計額の20%以上の変更についても、土地の価格上昇にともなう事業費の増額分を除き取り扱うことを可能とするなど、事業計画の変更手続きを簡素化した旨を地方公共団体に通知。(H25.9.26)

(主な効果)

- 住宅団地の用地取得が困難な場合などにおいて、より簡単に区域変更が可能となり、事業計画変更手続きに要する手間と時間を削減。(事例:宮城県東松島市 約2か月短縮)

実績

移転先用地の区域変更実績 (H26.11末時点累計件数)

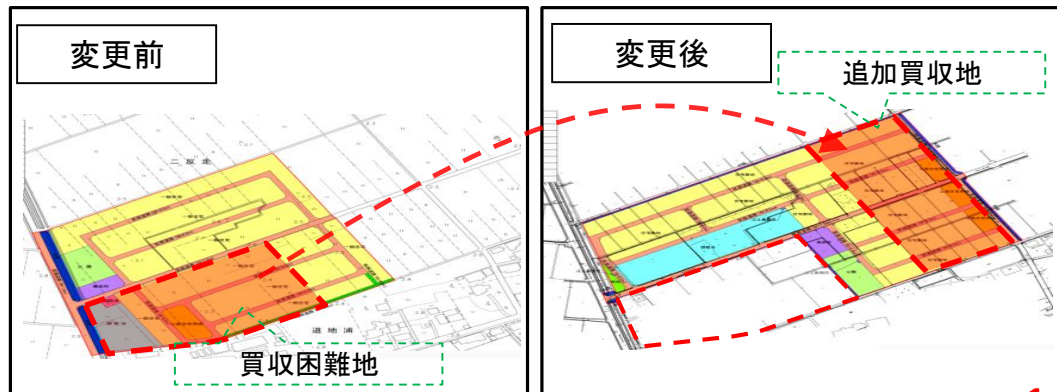
県名	変更件数	うち届出によるもの
岩手県 (93地区)	110件 (69地区)	42件 (30地区)
宮城県 (189地区)	246件 (159地区)	122件 (104地区)
福島県 (58地区)	38件 (30地区)	22件 (22地区)
茨城県 (2地区)	1件 (1地区)	0件 (0地区)
合計 (342地区)	395件 (259地区)	186件 (156地区)

事例

東松島市矢本西地区 (計画戸数127戸 事業期間 H24～H28年度)

- ⇒ 住宅団地の用地取得が難しい場合には、取得可能な場所へ住宅団地を柔軟に変更することで事業を加速化
- ⇒ H25年1月に工事着手、H26年6月に造成工事完了

※本地区は通知前に大臣同意を得て計画を変更しているが、現在では多くの地区が届け出により計画変更を行っている。



「用地加速化支援隊」によるきめ細やかな支援

現状

○防災集団移転促進事業(移転先)の用地取得率は、約48%(H25.9)から約96%(H27.3)へ上昇(岩手県93%、宮城県98%、福島93%)。

取組

○用地取得が完了していない防災集団移転促進事業の全地区についてその原因を把握した上で、「用地加速化支援隊」がきめ細かな実務支援を行い、個別具体的な難航事案を解決。

(取組手法)

○用地加速化支援隊が、市町村を計62回訪問し実務支援中(H27.3)。

例)土地収用制度の活用支援を行った大船渡市及び大槌町の事例では、通常約4~12カ月要する都市計画事業の認可から裁決申請までの期間を約2カ月及び約3週間にそれぞれ短縮。

◇用地取得の取り組みフロー

用地に関する課題について 抽出・整理

- ・用地協議内諾済で詳細設計待ち
- ・**地権者合意が得られない難航事案**

- ・行方不明者
- ・共有地、多数相続
- ・古い担保権の多数相続
- ・事業反対者
- ・補償額不満者

個別案件ごとの解決策提案

- 供用時期を見据えた用地処理工程を提案した上で
- ・財産管理人の活用
- ・土地収用法の活用
- ・補償方針の検証
- ・権利者調査業務、登記業務等の外注

それぞれの手法の具体的活用について、これまでより踏み込んだきめ細かな支援を行い、

**個別課題の解決・
用地取得の加速化へ**

※関連する取組

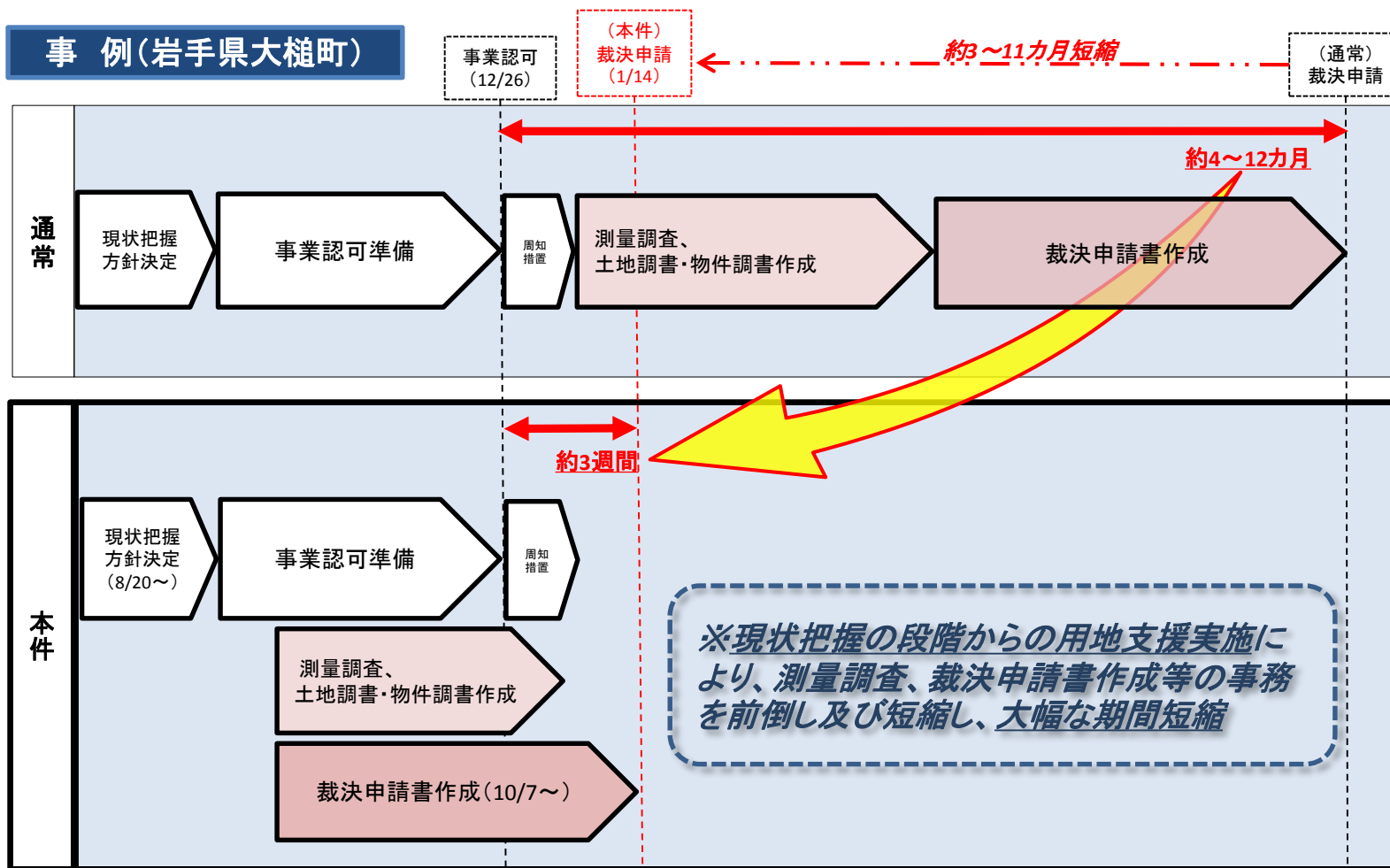
- ・復興庁が採用し、市町村に駐在させている司法書士との連携により用地事務処理を迅速化(延べ8市町村に9名駐在)。
- ・市町村の担当職員が用地事務を遂行する際の有益な情報を取りまとめた「用地加速化支援隊ニュース」を配信。

(参考)

用地加速化支援隊による支援事例

土地収用制度の活用を前提とした用地取得に関する総合的なマネジメントを実施することにより、通常約4～12カ月※¹要する、都市計画事業の認可から県収用委員会への裁決申請書提出までの期間について、約3週間に短縮。→計画的な住宅再建・復興まちづくりの実現

※1 国及び県が施行する復興事業の例



【実務支援の実施経過】

- ・第1回(平成26年8月20日)
 - ・第2回(平成26年8月22日)
 - ・第3回(平成26年8月29日)
 - ・第4回(平成26年9月18日)
 - ・第5回(平成26年10月2日)
 - ・第6回(平成26年10月7日)
 - ・第7回(平成26年10月31日)
 - ・第8回(平成26年11月13日)
 - ・第9回(平成26年11月21日)
 - ・第10回(平成26年11月25日)
 - ・第11回(平成26年12月1日)
 - ・第12回(平成26年12月9日)
- ※平成26年12月26日
都市計画事業認可
周知措置(看板設置)
- ・第13回(平成27年1月5日)
- ※平成27年1月14日
裁決申請
(平成27年5月14日裁決)