

そのためS堰堤の整備を進めるに当たり、地元調整をスムーズに運ぶためにこれまでの国、県のやり方を踏襲し、区（自治会に相当）を介して地元を展開していくこととなった。

(2) S堰堤の多数共有地

a) ①100名共有地

S堰堤は同一の溪流の上流部に堰堤、下流部にももう一つの堰堤を設置する計画で進められているが、上流部の堰堤設置箇所①100名共有地が存在した。

①100名共有地は登記名義人21人、相続人が100名あまりの共有地であったが、登記はかつての区の有力者21人の名義で便宜上したものであり、現在に至るまであくまで区の山であるという認識から、土地や立木の補償は区に対して行って欲しいという要望があった。

しかし区として法人格を持っているわけではなかったことから、補償は共有の持分に応じて登記名義人の相続人である権利者に対して行うこととなった。

b) ②70名共有地 および③40名共有地

S堰堤左岸に位置する②70名共有地および③40名共有地は、①の100名共有地とは異なる区の山であることから権利者は②、③では重複があったが、①100名共有地との重複はなかった。

③の40名共有地の一部に立木があったがこちらも土地の共有の持分に応じての補償とした。

c) ④40名共有地 および⑤20名共有地

S堰堤の下流部に位置する④40名共有地および⑤20名共有地は①の100名共有地と同じ区にあることから、権利者の重複があった。

4. 関係者への説明方法

S堰堤での用地取得にむけた関係者への説明に当たっては、相続人が重複を除いても200名以上にのぼり、職員のみでは手が回らないため補償説明業務を活用し、調書の確認、契約の説明を進めた。

補償説明業務の活用によって契約書類の取得はスムーズに運び、難航者や業務の期間内に切り切れなかった相手方、共有地でない単独名義の土地の権利者に関しては職員が直接対応することで、令和5年度4月時点では残件3件を除いて契約書類の取得を終えている。

5. 多数共有地取得に当たっての契約方式

S堰堤での多数共有地の取得においては6つの契約方式が用いられた。

(1) 土地の持分の売買に関する停止条件付き契約+契約委任

用地買収に着手するに当たってまず100名共有地の取得を行う方針となった。

契約書類の取得にあたって当時の通常の契約では100名の権利者から1つの契約書類を連名でもらう必要があったが、①同時並行で書類の取得を進めることができず時間が掛かる、②100名の権利者の中から新たに相続が発生した場合の契約書類の取り直しに時間が掛かるという問題があったことから、100名の権利者を登記名義人毎に整理し、各登記名義人の相続人代表と契約し他の相続人からは委任状を取る契約委任によって取得を進める方針を取った。

また分筆を行うには原則として権利者全員の同意が必要であり、「土地の持分の売買に関する停止条件付き契約書」が用いられた。

この契約は「本契約締結の日から令和●年●月●日までに、対象土地の各共有者全員と乙(国)との間に土地の持分の売買に関する停止条件付契約を締結したときに、本契約は本契約締結の日から効力が発生する。」という停止条件が課されており、権利者全員から同意を得てはじめて契約が成立するというものであった。

この停止条件付き契約の承認にあたって用地部から使用の条件として「契約の内諾があること」が示された。

つまり調書の確認を終え、難航者がおらず、あとは契約のみという段階で使用願を出して承認を得るという流れであった。

調書の確認なども終えてあとは契約のみという段階に至った令和3年度に停止条件付き契約が承認されたことで1冊の契約書に100名分の署名押印をもらうことは想定されなくなり、100名個別に契約書を取得できる状況となった。

しかし令和2年度に取得した委任状を用いた契約委任を活用する方針でここまで契約の相手方に説明をしてきた経緯から、契約委任も併用する形で「〇〇外6名(〇〇は相続人代表)」といった形で相続人代表と契約を進める方針を取った。

結果として本来であれば100冊必要であった契約書を相続人代表のみの21冊とすることができ、契約書類の徴収の際の負担の低減に資することにつながった。

100名共有地は令和4年度中に契約成立にこぎつけ年度内に支払に至るまでの手続きを終えている。

(2) 立木の持分の売買に関する停止条件付き契約+契約委任 (＋個人に対する通常の立木補償契約)

100名共有地には補償対象の立木が存在したが、土地が共有であるのと同じく、立木も事実上共有状態となっていた。

立木に関して以前は土地の共有者のなかで、管理の範囲があてがわれていたが、現在では3名を除き管理の範

	登記 名義人	全筆/ 分筆	契約件数	契約方式
①100名共有地	21名	分筆	土地 100件 立木 80件	土地の持分の売買に関する停止条件付き契約+契約委任 立木の持分の売買に関する停止条件付き契約+契約委任
②70名共有地	10名	分筆	土地 70件	土地の持分の売買に関する停止条件付き契約
③40名共有地	7名	一部分 分筆	土地 40×2 土地・立木 40 計 120件	土地の持分等の売買に関する停止条件付き契約 土地の持分の売買に関する契約
④40名共有地	6名	全筆	土地 40件	土地の持分の売買に関する契約
⑤20名共有地	2名	分筆	土地 20件	土地の持分の売買に関する停止条件付き契約

図-2 S堰堤の多数共有地と契約方式

困が把握できておらず、管理がなされていない状態であった。そのため立木の補償に当たっては、現在も管理している3名には個別で立木の補償をし、残りの範囲の立木を3名を除く共有者で持分に応じて補償する方針となったが、土地の持分と立木の持分が異なるため、立木に関しては土地とは別に「立木の持分の売買に関する停止条件付き契約」を使用して契約した。

(3) 土地の持分の売買に関する停止条件付き契約

令和4年度より開始した②70名共有地、⑤20名共有地の取得に当たっては、こちらも①100名共有地の際と同じく「土地の持分の売買に関する停止条件付き契約書」が使用された。

①100名共有地の取得の際には契約委任を用いたが、100名に対して補償説明業務を用いるとは言え、対面あるいは郵送でのやり取りをすることには変わらず、契約書の冊数を減らす以上の効果は見込めなかったこと、令和2年度～令和3年度とは異なり、契約委任をしなかった場合に100名連名の署名と押印をいただくという可能性がなくなったことから、これらの共有地の取得では契約委任を活用せず権利者全員から個別に契約書を取得する方針を取った。

(4) 土地の持分等の売買に関する停止条件付き契約

③の40名共有地の分筆の筆は、補償対象の立木が存在したため土地と合わせて立木の補償をすることとなった。

①100名共有地では土地と立木の持分が異なったが、こちらは持分が同じであったため「土地の持分等の売買に関する停止条件付き契約」を使用し契約した。

(5) 土地の持分の売買に関する契約

③の40名共有地の全筆の筆、④の40名共有地の取

得に当たっては「土地の持分の売買に関する契約書」が使用された。

6. 難航案件への対応

(1) 相続関係書類の活用

補償説明業務において調書や契約書等の事前説明をすすめるなかで、親戚の〇〇氏は難しい人だから事業への協力は難しいのでないかといった情報をいただくことがあった。

このケースの場合、遺産分割協議書があり難航すると予想された方が権利者とならなかったため交渉が立ち止まる事態とはならなかった。

令和4年度より契約書類の取得を開始した他の共有地でも、遺産分割協議証明書を活用することで契約書類を取得する必要がある相続人の人数を絞り円滑に契約書類の取得を進めることができた。

(2) 交渉拒否者への対応

②70名共有地と③の40名共有地の分筆箇所の取得を進めるにあたり、両方の共有地の権利者であるB氏が頑なに交渉を拒否された。

令和3年度よりB氏に接触したが、在宅されていても呼びかけに応じていただけない、応じていただけても怒鳴られるなど交渉が進展する望みは薄かった。また任意での契約成立が難しい状況ではあるが、砂防事業において実績の乏しい事業認定を受けることも困難と考えられた。

そこで事業認定も視野にはいれつつ、B氏を除く権利者の合意での分筆を行い、全筆買収ができる状態とした上で、持分契約によりB氏を除く持分を国交省へ移転。国とB氏との共有状態とした上で、共有物分割

請求を提起し、国交省が持分相当額を B 氏に払う代わりに権利を取得する全面価額賠償の判決を得るという方法が検討された。

しかし法務局との協議においてやはり権利者全員からの申請でないと分筆はできないという結論に至り、共有物分割請求による持分の取得は不可能となり任意での交渉を続けることとなった。

B 氏自宅への訪問を幾度も行ううちに、先方からは面倒な手続きに関わりたくない、お金が絡む話で自身が損をするものだと思っているという姿勢が見えてきたため、手続きは事務所としてもなるべく簡単に済ませたいと考えているという内容の手紙を投函し、その後再度訪問した際には、こちらのお話を聞いていただくことができ、電話や訪問などのやりとりを続け、ついには任意での契約の成立にこぎつけた。

7. 契約成立後の手続き

(1) 分筆登記・所有権移転登記

令和 4 年の年末には②70 名共有地をのぞく共有地の契約書類が大方揃ったが、年度内に支払を終えることを考えるとかなりタイトなスケジュールが要求された。

分筆登記、所有権移転登記に際して事務所内で負担行為を終えた段階で、年度内に分筆を行う箇所の権利者の人数が重複も含めて 120 人、分筆は伴わず所有権移転のみが必要な権利者の人数は 80 人という人数の多さがここでも問題となった。こうした人数の多さから申請までの手続きに要する時間、法務局に申請してから登記が完了するまでの時間のいずれもかなりかかる想定された。

加えて複数の共有地にまたがる権利者が何名もいるため、A 系統の相続人は (イ) 共有地の分筆の申請をしているのでその間 (ロ) 共有地の所有権移転の申請には出せないといった具合に同時並行で進めることができず、より一層手続きに時間がかかることが想定された。

そうした事情から登記の手続きに時間をかかると見込まれ、後の手続きにかけられる時間がなくなることが見込まれ早急な処理が必要な状況だった。

そのため業者と申請の順序、期間を適宜確認し (図-3 参照) このタイミングで所有権移転登記の申請を入れたかったが、他の地番の分筆に資料を出しているため申請できないといった不都合が生じないように整理した上で、法務局にも、申請する人数、筆数を事前に相談を入れ規模感を共有することで2月中旬に

申請した全ての箇所の登記が完了した。

(2) 検査

令和5年の2月になると登記が順次完了し検査を行える状態となったが、立木も含めて300件近い件数をそのまま決裁に回すことは効率的でないと考え、所内で検討した結果、検査カードは全員分作成したもの、検査命令書に関しては表紙1枚を作成し、相手方の住所氏名は別添の一覧表を添付することで対応した。

用地課のみならず、所内各所の協力があり検査を始めとした手続きも円滑に進めることができた。

(3) 支払

a) 支払手続きの効率化

令和5年の3月には登記がすべて完了し支払の手続きを進められる状態となったが3月一ヶ月で300件の支払を進めなければならず依然としてタイトなスケジュールであった。

検査を終えるまでは支払手続きそのものを始めることができないが、検査が終わらずともできる支払添付資料の打ち出し、システムへの登記完了日など日付の入力を2月中旬に終えて、あとはシステムへの入力だけという状況に持ち込めたことで、それでもかなりの時間を要したが3月中旬に支払を終えることができた。検査に続いてこちらも、経理をはじめ所内各所がタイトなスケジュール感を共有していただいたこともあり手続きを終えることができた。

b) 契約成立以降支払時までに契約者が死亡

契約者が死亡した、住所が変わったなどの事情がないか把握するため支払前に住民票を取り直したとこ

		1週目	2週目	3週目	4週目	5週目	6週目	7週目	8週目
A系統 (①分筆)	①分筆		①移転						
B系統 (③全筆+⑤分筆)	③移転		⑤分筆		⑤移転				
C系統 (①+③+⑤)	①分筆		⑤分筆		①移転	③移転			
D系統 (④全筆)	④移転						⑤移転		

図-3 分筆・所有権移転登記の手順 (イメージ)

る3月時点で2名の契約者が亡くなられていたことが判明した。

そこで契約の承継通知書と契約を承継した相続人の方の請求書を相続人からいただき支払手続きを進めることとなった。

年度末ではあったが、年度内に書類の提出にご協力いただけたこともあり支払も年度内に終えることができた。

8. 多数共有地取得に向けた取り組みの総括

平成30年度に土地の境界の立会を行い、令和2年度に調書の確認、契約委任の委任状の取得、コロナ禍で用地交渉を中断せざるを得なかった時期があったものの、令和3年度より100名共有地、令和4年度からは他の共有地の取得を開始し、令和4年度中には70名共有地の残件3件を除きすべて書類をそろえることができた。

タイトなスケジュールの中で、3月の1ヶ月で支払を終えるという状況にはなったが、契約者が亡くなった際や支払い上の課題が生じた際も迅速に対応し、年度内に支払わなければいけない案件すべての支払を完了した。

また筆者は両名とも新規採用職員であった1年目(筆者はそれぞれ令和4年度、令和3年度の新規採用職員)に多数共有地の取得に携わることとなり、その過程で一連の事務手続きの流れについても触れることができ大いに経験を得ることができた。

今後用地職員が多数共有地の取得など困難な案件に取り組みに当たって本稿がほんのわずかでも役立つことがあれば幸いです。

謝辞：多数共有地の取得を円滑に進められたのは、地区内外の権利者の方、法務局など関係各所のご理解とご協力によるものです。関係者の皆様方へ感謝の意を表します。