

## 序章 用地取得の方法

用地を取得するにはどんな方法があるか

### 質問

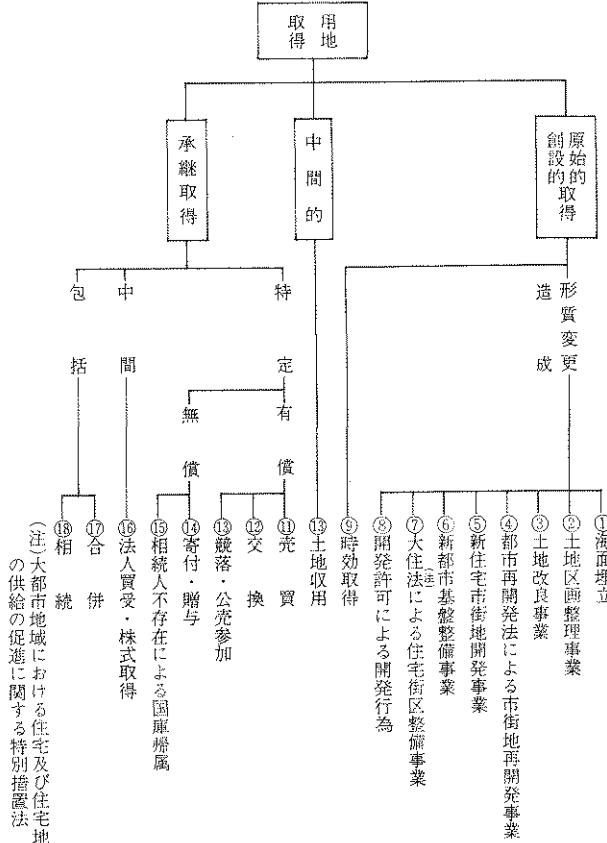
用地を取得する方法には種々のものがあるということですが、どのようなものがあるのでしょうか。それらの概要について説明してください。

### 回答

用地の所有権を取得する方法としては、次表の「用地の所有権取得の方法一覧表」記載の方法があります。

所有権まで取得する必要がなく、所有権以外の権原（借地権、使用借権、地役権、土地取用法でいう使用等）でいい場合は、設定契約による方法、使用裁判による方法とがあります。大深度地下に対する所有権の及ぶ範囲・制限（民二〇七条）については論争がありました。大深度地下の公共的使用に関する特別措置法（平成二二年法律八七号）が制定・公布され、一応の解決をしています（後掲設問「大深度地下使用について」を参照してください）。

表 用地の所有権取得の方法一覽表



解説

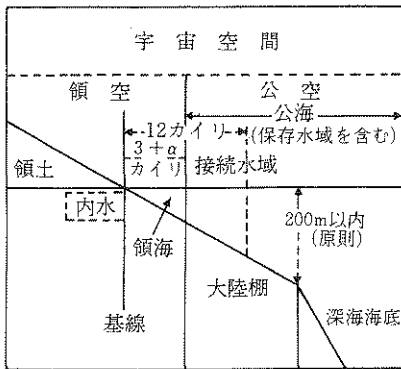
一 埋立

埋立 (一) 公有水面については、公有水面埋立法による免許を受け、竣工認可の告示がありますと、埋

立地の所有権を取得します(公水二四条)。これは原始取得と解されます。  
 公有水面埋立法において、公有水面とは、河、海、湖、沼その他の公共の用に供する水流、水面にして国の所有に属するものをいいます(公水一条一項)。

(二) 国の所有に属しない土地は、わが国では、「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」(民三九条二項)とされていますので、わが国の主権に服するところには、国の所有に属しない土地はないこととなります。

なお、国の主権は、その領土及び内水をこえ、その海岸に接続する水域(接続水域)で領海といわれるものに及びます(領海及び接続水域に関する条約一条一項)。領海の幅は、領海に関する問題のうちで最も重要なものですが、いわゆる沿岸国(海運や漁業が発達していない国で、なるべく領海の幅を広くし、そのの漁業を自国民のために独占しようとする国)と海洋国(海運や漁業の発達した国で、それらを自由に行うために、公海が広いことを希望し、領海の幅をなるべく狭く決定しようとする国。例日本)の利害の対立が著しく意見が一致していません(右条約にも規定されていません)。多数の国の意見・慣行は三カイリにすることになっています。接続水域は一〇カイリという国が多いようです。これを図式的に示しますと、下図のようになります。



(三) ウォーター・フロント（海浜開発）が盛んな今日、海浜の所有権の帰属、埋立等は重要な問題になります。

## 二 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地についてですが、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地区画整理法に定めるところに従って土地の区画形質の変更及び公共施設の新設、変更の工事を行い、換地処分という手法で行うものですから、この事業により公共施設の用地ができますし、土地区画整理法の公共施設ではないが、鉄道、飛行場、学校、市場などの公共・公益的用地の取得が、保留地、換地の集団化等によりできることがあります。土地区画整理事業については、七五一頁を参照してください。

## 三 土地改良事業

土地改良事業

土地改良事業は、土地改良法により、土地改良施設の新設・管理・廃止・変更・区画整理・農用地の造成等を行う事業をいいますが、非農用地区域として国・地方公共団体の計画からみて当該土地改良事業の施行に係る地域内に近く設置することが確実と見込まれる公用・公共の用に供する施設（例えば国道・都道府県道）の用に供する土地が新たに必要な場合を生み出すことができます。

#### 四 都市再開発法による市街地再開発事業

市街地再開発事業

これについては七六三頁で述べますのでそれを参照してください。

#### 五 新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発事業

この事業は都市計画法及び新住宅市街地開発法で定めるところに従って行われる宅地の造成、造成された宅地の処分、宅地と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいいます(新住宅市街二条一項)。公益的施設・特定業務施設の整備に関する事業が右事業に併せて行われる場合においては、その事業は、新住宅市街地開発事業に含まれるものとされます(新住宅市街二条二項)。

#### 六 新都市基盤整備事業

新都市基盤整備事業

「新都市基盤整備事業」とは、都市計画法及び新都市基盤整備法に従って行われる新都市の基盤となる根幹公共施設の用に供すべき土地及び開発誘導地区に充てるべき土地の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいいます(新都基盤二条一項)。

右において、「根幹公共施設」とは、施行区域を良好な環境の都市とするために必要な根幹的な道路、鉄道、公園、下水道その他の公共の用に供する施設として政令で定めるものをいいます(新都基盤二条五項)。

用地取得

序章 用地取得の方法

「開発誘導地区」とは、施行区域を都市として開発するための中核となる地区として、①団地の

住宅施設、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で施行区域内の居住者の共用の福祉・利便のため必要なものの用に供すべき土地の区域、又は②都市計画法一二条一項三号に規定する工業団地造成事業が施行されるべき土地の区域をいいます（新都基盤二条六項）。

この事業は、地方公共団体しか施行できません（新都基盤六条）。

事業の手法としては、取用と土地整理とが併用されている点に特色があります。「土地整理」というのは、施行区域内において施行者が取得している土地の全部又は一部を根幹公共施設の用に供すべき土地又は開発誘導地区に充てるべき土地として集約すること等を換地処分的手法を用いて、土地の区画形質の変更・必要最小限の新設を行うことです（新都基盤二条二項）。

#### 七 大住法による住宅街区整備事業

大住法による住宅街区  
整備事業

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下「大住法」と表記）で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更、公共施設の新設、変更及び共同住宅の建設に関する事業並びにこれに附帯する事業をいいます（大住法二条四号）。

この事業は個人（一人又は数人）、住宅街区整備組合、都府県、市町村、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が施行することができず（大住法二九条）。

土地の区画形質の変更・公共施設の新設、変更には、換地処分的手法を用います（大住法七二条～八三条）。

八 開発許可による開発行為

開発許可による開発行為

(一) 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その施設は、工事完了した旨の公告（都計三六条三項）の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属します（都計三九条本文）。

(二) 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で、地方公共団体が所有するものは、工事完了の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとされ、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属します（都計四〇条一項）。

(三) 右の(一)、(二)以外の開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、右公告の日の翌日において右(一)により当該公共施設を管理すべき者（その者が、地方自治法二条九項一号に規定する第一号法定受託事務として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属します（都計四〇条二項）。この帰属する場合で都市計画施設である幅員一・二メートル以上の道路、公園、緑地などの用地になったときは、従前の所有者は右土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを、国又は地方公共団体に対し求めることができます（都計四〇条三項）。

九 時効取得

時効取得

一〇年間、他人の不動産を、①所有の意思をもって、②平穩かつ③公然に、占有した者が、その

用地取得

序章 用地取得の方法

占有の初めが、④善意にして、⑤過失がないときは、その不動産の所有権を取得します(民一六二条二項)。

過失があったり、善意でなかったとしても、二〇年間、他人の物(不動産を含みます。)を、所有の意思をもって、平穩かつ公然に、占有した者はその所有権を取得します(民一六二条一項)。

昔、道路用地として土地を買収、又は寄附を受けたとして道路として使用(占有)してきたが、登記の移転をしないままに徒過し、また、買収、寄附の記書を紛失し買収・寄附の事実を証明できない場合には、時効取得の主張によらざるをえないこととなります。

### 一〇 土地収用

土地収用

これについては、本編第二章(三五頁以下)で解説しますので、そこを参照してください。

土地収用の効果は原始取得の効果があるとされます(収用一〇一条)が、収用の手続は他人の権利を取得するという承継的なものですので回答の表では中間的取得と位置付けました。

### 一一 売買・任意買収

売買・任意買収

これについては本編第一章(一〇一頁以下)で解説します。

### 一二 交換

交換

交換は当事者が互いに金銭の所有権にあらざる財産権(特に、土地同士)を移転することを約す



ることにより、その効力を生ずるものをいいます（民五八六条一項）。

固定資産（土地）の交換については、次の場合には譲渡がなかつたものとみなされます（いわゆる等価交換（所税五八条））。

① 両当事者が一年以上所有していること（交換のため取得したと認められるものを除きます。）（所税五八条一項）

② 同一の用途に供していたこと（所税五八条一項）

③ 価額の差額が一〇〇分の二〇に相当する金額を超えないこと（所税五八条二項）

地方公共団体においては、財産（不動産）を交換するには、条例で定める場合を除くほか、地方議会の議決を経なければなりません（自治九六条一項六号）。

### 一三 競落・国税徴収法又はその例による公売参加

競落・公売参加  
確定判決、公正証書等による強制執行（強制競売（民執四五条））、不動産担保権の実行としての競売（不動産競売（民執一八一一条））において競落し、国税徴収法六八条又は国税徴収法に規定する滞納処分の例による差押（例えば地方税法七一条の一九第六項、七二条の六八第六項）、公売に参加して、必要な用地を取得することも肝要です。

### 一四 贈与・寄付

贈与・寄付  
贈与とは、当事者の一方が自己の財産（例えば土地）を無償にて相手方に与える意思を表示し、

相手方が受諾することにより、その効力を生ずるものです（民五四九条）。

贈与税は、贈与により財産を取得した者が支払うこととなります（相税二二条の二）が、公的・公益的な関係では次の場合は非課税財産とされています。

- ① 国又は地方公共団体に対し財産（土地）の贈与又は遺贈があつた場合（税特措四〇条一項前文）
- ② 民法三四条の規定により設立された法人（公益法人―社団法人、財団法人）その他の公益を目的とする事業を営む法人に対する財産（土地）の贈与又は遺贈（当該法人を設立するためにする財産の提供を含む）で当該贈与又は遺贈が教育・科学の振興・文化の向上・社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与すること、その他の政令で定めるものとして国税庁長官の承認を受けたもの（税特措四〇条一項後段）

③ 宗教、慈善、学術その他公益を目的とする事業を行う者で政令で定めるものが贈与により取得した財産で当該公益を目的とする事業の用に供することが確実なもの

右の特例や相続人が少なくなっていること、土地の価格が多額となっていることから、地方公共団体等への贈与・寄付が増加しています。

地方公共団体が、負担付きの寄附又は贈与を受けるときは、地方議会の議決を経なければなりません（自治九六条一項九号）。

#### 一五 相続人不存在による国庫帰属

相続人のあることが明らかにならず、相続債権者・受遺者の権利を行うこともなく、特別縁故者

への相続財産の分与(民九五八条の三)で処分されなかつた相続財産は国庫に帰属します(民九五九条)。

法人買受・株式取得

### 一六 法人買受・株式取得

土地の取得として、民間では最近、会社を買う、株式を取得する方法がとられています。

これは、土地の売買であれば、東京、大阪、名古屋等の監視区域については一〇〇平方メートル以上の土地取引は知事(又は指定都市の長)に届け出る必要がありますが、会社の売買は土地売買とみなされておらず、届出の対象となっていないためです。

パチンコ店、旅館等の「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」により店舗等の新設・店舗等の経営権の譲渡が困難となっていますので、店舗等の土地建物の処分のみでは、従来の風俗営業を行うことは不可能です。既存の会社の株式の取得によるならばある程度可能でしょう。

会社の所有する土地が借地権の場合、借地権自体を処分するについては地主の譲渡の承諾が必要です(民六二二条)が、会社の売買、株式の取得では必要でないと解されます。

公共的団体、公共用地の取得にとつては、この方法は不向きかもしれません。

### 一七 合併

合併

(一) 吸収合併存続する株式会社・吸収合併存続持分会社は、吸収合併消滅会社の権利義務を承継し

し(会社法七五〇条・七五二条)、又は新設合併設立株式会社は、新設合併消滅会社の権利義務を承継し

ます(会社法七五四条)。用地も合併により取得できることがあります。

(二) 市町村の合併は、関係市町村の申請に基づき、都道府県知事があらかじめ総務大臣と協議し、同意を得た上で、都道府県の議会の議決を経てこれを定め、総務大臣に届け出ることによって行うことができます(自治七条)。

「市町村の合併の特例に関する法律」において、「市町村の合併」とは、二以上の市町村の区域の全部若しくは一部をもって市町村を置き、又は市町村の区域の全部若しくは一部を他の市町村に編入することで市町村の数の減少を伴うものをいいます(市町村の合併の特例に関する法律二条一項)。

普通地方公共団体の合併があつた場合においては、その地域が新たに属した普通地方公共団体にその事務が承継されます(自治令五条一項)。

合併により消滅市町村が所有する土地は、消滅市町村の地域が新たに属することとなつた市町村(承継市町村)に属することとなります。

### 一八 相続

自然人の場合は、人の死亡により相続人が用地を取得できることがあります(民八九六条)。これは偶発的であり(死は必然であります)、死亡時に必要な財産、土地があるかは偶発的です)、公共団体には起こりえません。

(大場民男)

參考法令

○民法

(土地所有權の範圍)

第二〇七條 土地の所有權は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。

(全改 平一六法一四七)

○公有水面埋立法

(定義等)

第一條 本法ニ於テ公有水面ト稱スルハ河、海、湖、沼其ノ他ノ公共ノ用ニ供スル水流又ハ水面ニシテ國ノ所有ニ屬スルモノヲ謂ヒ埋立ト稱スルハ公有水面ノ埋立ヲ謂フ

② 公有水面ノ干拓ハ本法ノ適用ニ付テハ之ヲ埋立ト看做ス

③ 本法ハ土地改良法、土地區画整理法、首都圏の近郊整備地帯及び都市開発區域の整備に関する法律、新住宅市街地開発法、近畿圏の近郊整備區域及び都市開発區域の整備及び開発に関する法律、流通業務市街地の整備に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又ハ密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律ニ依ル溝渠又ハ溜池ノ変更ノ為必要ナル埋立其ノ他政令ヲ以テ指

定スル埋立ニ付之ヲ適用セス

(最終改正 平一五法一〇一)

〔竣功認可の效果〕

第二四條 第二二條第二項ノ告示アリタルトキハ埋立ノ免許ヲ受ケタル者ハ其ノ告示ノ日ニ於テ埋立地ノ所有權ヲ取得ス但シ公用又ハ公共ノ用ニ供スル為必要ナル埋立地ニシテ埋立ノ免許条件ヲ以テ特別ノ定ヲ為シタルモノハ此ノ限ニ在ラス

② 前項但書ノ埋立地ノ帰屬ニ付テハ政令ヲ以テ之ヲ定ム

(最終改正 昭四八法八四)

○領海及び接続水域に関する条約

(昭和四三年六月二一日) 條約第一一(号)

第一條

1 國の主權は、その領土及び内水をこえ、その海岸に接続する水域で領海といわれるものにならぶ。  
2 國の主權は、この条約の規定及び国際法の他の規定に従つて行使される。

參考判例

○海は、民法施行当時特定の者が排他的總括支配權を

用地取得

序章

用地取得の方法

取得したときを除いては、同法八六条一項にいう土地に当らない。

(最判昭六一・二二・一六民集四〇・七・二三三六)

六四

用地補償三六

## 第一章 任意買収

### 第一 任意買収の進め方

任意買収はどのような手順で行われるか

#### 賃 借

当事者間の合意によって用地を取得する、いわゆる任意買収はどのような手順を踏んで進められるのでしょうか。任意買収の標準的な手続について、そのあらましをご説明ください。

#### 回 答

任意買収の標準的手順を示すと、後記の「用地買収事務の標準的手順」表のとおりです。そのあらましは、事業実施計画の確定後、大きく区分して、準備——調査——数量等の確認——損失補償金の算定——用地交渉——契約の締結——登記——検査——支払です。

買収する土地や、その土地に存する建物等の権利者や数量の測量調査を行い、その内容を権利者と確認したのち、損失補償金の算定を行います。この算定された金額をもって、権利者と個別に、ないしは団体で交渉を行い納得を得て土地売買契約と物件移転契約を締結します。

この契約に基づく内容、物件移転と土地の更地化を求め、土地の所有権移転登記嘱託を行います。

こうして契約内容の完全履行の確認を行った後、補償金を支払います。  
これが任意買収の概略です。

### 解説

#### 任意買収の手順

任意買収といえども大量で困難な事務を能率よく合理的かつ適正に、そして迅速に処理するためには標準的手順をよく理解することが必要です。

#### (一) 現地踏査・用地取得計画

用地買収の事務を始めるには、事業実施計画の確定がまず行われます。この事業実施計画により現地踏査を行います。この現地踏査は、用地買収の全体を把握する大切な最初の事務です。この全体把握に基づき、用地取得計画を樹立し、当該事業の内容について周知をはかり、ついで用地買収する範囲を示す幅杭設置を現地で行います。

なお、大規模事業にあつて事業実施計画を確定するには、事業計画を検討する段階から用地取得上の隘路をリストアップしその対応方針を検討し用地取得期間を定める等用地アセスメントを実施します。

こうした用地取得の計画的執行を図る手法を用地取得マネジメントといいます（前掲設問「用地取得の計画的執行について（用地取得マネジメント）」参照）。

#### (二) 用地調査・測量

具体的に取得する土地とその土地に設置されている建物等の権利者を調査するため、不動産登記法による登記記録等の登記事項証明書又は登記事項要約書の交付を受けて、権利者の相続関係現住所等を戸籍簿、住民票等で調査確認をします。ついで調べあげた関係者から土地立入りの了解をと

補償対象の把握



補償金額の算定

り、土地建物等の調査、測量を行います。

(三) 補償対象物の確認と補償金算定

こうして把握した補償対象の数量、権利者等を基に土地調書、物件調書を作成し、損失補償金の算定根拠について権利者の確認をとりまします。なお、この確認を行う際には地権者等が補償の概要を正確に理解できるように必ず用地実測図、物件配置図等の書面を提示して行います。そして、損失補償基準及び算定基準に従い補償金額の算定を行います。買取する土地代金の算定を行うには周辺の土地売買実例や地価公示価格等の必要な資料収集を行います。補償金の算定には不動産鑑定士や、補償コンサルタントの意見を徴しながら適正に行う必要があります。

(四) 用地交渉

いよいよ用地交渉が始まります。権利者別に算定された補償金額を相手方に示し、同意を求めます。この補償金額の提示は、事務所長等決裁権者のりん議を得た後に書面で行います。この際譲渡所得税の特別控除の恩典をうけるために「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」を作成し権利者に交付します。

なお、この用地交渉は、民間レベルで行われている交渉によって同意される金額が上下するものではありません。損失補償基準などの諸法令等によって権利者の損失を正当・適正に算定された金額、そしてその算定の考え方を説明し納得し同意してもらおうという「用地説得」と考えるべきです。

(五) 契約締結

権利者の納得が得られますと土地売買契約書及び物件移転補償契約書を作成し調印を求めると共に印鑑証明書、抵当権放棄証明書、登記承諾書等の関係書類の提出をもらいます。そして事業施行者の押印を行って契約の締結となります。

なお、契約締結後も契約の履行について、督促を行う必要があります。特に家屋等の移転先につ

用地交渉

譲渡所得の特別控除

契約の締結

用地取得

第一章 任意買取

いて農地転用や開発許可などを行う場合にはその進捗状況を常に把握し、時にはその手助け等を行います。買取地の更地化とその引渡しが完了するまでは用地事務の範囲と考えるべきです。

補償金の前払

(六) 補償金の前払制度

契約調印により土地の所有権移転登記手続きに必要な書類が完備したことを確認し、補償金の前払を行います。この前払は、被補償者が迅速に移転先の土地を求めたり、家屋移転を行ったりする費用として契約履行を待たずに請求を受けて支払うもので、被補償者の従前の生活再建が一日も早く行えるよう措置する制度でいわば損失補償制度の特徴の一つです。その前払すべき割合は国土交通省にあつては土地代金の七割、建物等の移転料は全額行えることとされています。

(七) 所有権移転登記

土地売買契約の妥結により土地の所有権を取得したこととなりますが、この所有権を登記する必要があります。事業施行者が官公庁である場合は登記嘱託を行うこととなります。

(八) 検査

契約内容に基づき物件移転の完了と土地の更地化、そして土地の引渡登記の完了等がありますとその内容を検査し、検査調査を作成します。この検査は正確さを期すため契約担当者でない者が行うことが妥当です。

(九) 補償金の支払等

こうして契約金額のうち残金について支払い、租特法の手続に従い「公共用事業資産の買取り等の証明書」及び「不動産等の譲受け対価の支払調書」の作成を行い被補償者及び所轄税務署長に交付・提出を行います。

こうして取得した土地の管理を行い、工事施行担当者に引渡しを行って用地事務の終了となります。

検査

登記

残金の支払等

用地の管理と引渡し

用地買収事務の標準的手順

用地補償四九

項 目	説 明
事業実施計画の確定	当該地域の地形、地目、土地利用状況支障物件等資料の収集。
現地踏査	地元の意向把握。
用地取得計画	用地取得の全体計画。 年度計画の策定。
事業の周知	土地所有者等当該地域住民、関係地方公共団体、地区役員等へ事業内容及び損失補償の方針等の説明会等を通じた周知。
幅杭の打設	確定した事業内容に基づき用地取得の範囲を定め、幅杭により現地打設。
登記簿の調査	不動産登記法一一九条、不動産登記規則一九三条
公図の転写	不動産登記法一二〇条、不動産登記規則二〇〇条・二〇二条
戸籍簿等の調査	登記名義人等について、戸籍簿、住民票、株式会社登記簿等にて必要事項の確認。
	個人……市町村役場
	法人……法務局、地方法務局、その支局出張所

土地立入の手続	戸籍法一〇条、住民基本台帳法一一一条・一一一条の二・二〇条、商業登記法一〇条 立入る土地の占有者の承認をうる。 障害物の伐除、土地の試掘許可等。
土地、物件の調査・測量	土地収用法一一一条・一二条・一四条 筆界、地目、地積、建物、工作物、立木等の調査、測量。
土地、物件調書の作成 補償金額の算定	土地の実測平面図の作成。 建物の実測平面図の作成。 登記簿に未登載の権利の調査。 その他資料の収集。
台帳の調整	土地調書、物件調書の作成、確認。 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱 公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱 公共用地の取得に伴う損失補償基準 損失補償台帳の調整。
税務署との事前協議 用地交渉	土地台帳、物件台帳等。 税特措の特例の可否等の協議。
公共事業用資産の買取り等の申出 証明書を作成 交渉の妥結・契約締結	被補償者及び所轄税務署に交付・提出。 租税特別措置法三三三条の四・六五条の二 土地売買契約書、物件移転契約書等の作成、調印。

補償金の前払い	関係書類の提出。
登記の嘱託（申請）	登記手続に必要な書類の完備の確認。
検査及び検査調書の作成	予算決算及び会計令五七条
残金の支払い	地方自治法二二二条の五
公共事業用資産の買取り等の証明 書及び不動産等の譲受け対価の支 払調書の作成 取得した土地の管理	地方自治法施行令一六三条 権利移転等の登記。
	債権者代位にかかる表示登記等。
	不動産登記法五九条七号・一一六条
	物件移転の完了、土地の引渡し、登記の完了等の確認。
	会計法二九条の一一
	予算決算及び会計令一〇一条の四・一〇一条の九
	地方自治法二三四条の二
	地方自治法施行令一六七条の一五
	被補償者及び所轄税務署長に交付、提出。
	租税特別措置法三三条の四・六五条の二
	租税特別措置法施行規則一五条・二二条の三

(愛研)