

次期中間処理施設整備事業に関する意見書

印西地区環境整備事業組合
印西クリーンセンター次期施設推進班 御中

意見

平成26年12月27日提出

表題：次期中間処理施設建設候補地の保全に関する提案
（「信託契約による土地管理・引渡し方式（用地保全信託）」の提案）

主旨：建設候補地の特性（土地所有者28名からなる一団の大規模な土地）に配慮し、明快かつ公正な方法により、①複数地権者の用地提供の意思と権利をまとめて安全に保全するとともに、②地元との合意が整い次第、土地の一括引渡しを確実に実施できるようにすることは、今後の事業全体の円滑な進行のため、的確に対処すべき重要な課題です。

このため、建設候補地の決定後から、建設予定地として土地の引渡しに至るまでの相当の期間について、信託法に基づく信託契約による課題解決と、当事者の連携による明快で包括的な対策の仕組みを提案するものです。

内容：意見書別紙（2～8頁）に記載

氏名：黒須 良次

住所：千葉県印西市小倉台2-1-3-106

1. 提案の背景と目的

印西地区環境整備事業組合(以下「事業組合」という)においては、現中間処理施設の老朽化に伴う操業の安全性や経済性の問題を踏まえ、次期施設の早期整備に向け、建設用地の確保と整備スケジュールの着実な進行管理が求められているところです。

こうした事情の下、幸いにも数地区から建設候補地の応募があり、用地検討委員会における慎重かつ公正な審議と答申を経て、平成26年11月28日の管理者・副管理者会議において吉田地区が建設候補地に決定されました。

これは事業推進に向けての重要な第一歩であり、地元町内会である吉田区から「事業誘致に関する同意書」が提出されるなど、ひとえに地元住民と応募に同意した地権者の理解・協力の賜物であります。

今後、事業組合と地元町内会(以下「地元」という)との連携のもとで、透明で公正な手続きにより、施設整備計画や周辺整備計画を作成し、事業組合と地元の協議・合意が整い次第、建設候補地を建設予定地として位置づけ、土地の引渡しを行うことが予定されています。

しかしながら、建設候補地に決定した土地は、多数の地権者(応募時の土地所有者28名)が存在する一団の大規模な土地であるため、今後引渡しに至るまでの間に想定されるリスクを軽視せず、未然に防止することにより、事業スケジュールの遅れや後戻りを招かないよう最善を尽くす必要があります。

基本的には、応募に同意した地権者同士が、自主的に用地提供の同意や権利の保全などリスク防止に努めることが望まれますが、地権者が自ら対応することが困難な問題(例えば、相続等による権利者の変更や分散に伴う不慮の事態など)が考えられるため、事業組合と地元との協議・合意が整ったとしても、土地の引渡しが難航するなど重大な障害が想定されます(図表1)。

また、事業組合においては、地権者の用地提供の意思を尊重し、建設候補地が安全に確保できるよう、地権者に協力する責務があると考えられます。

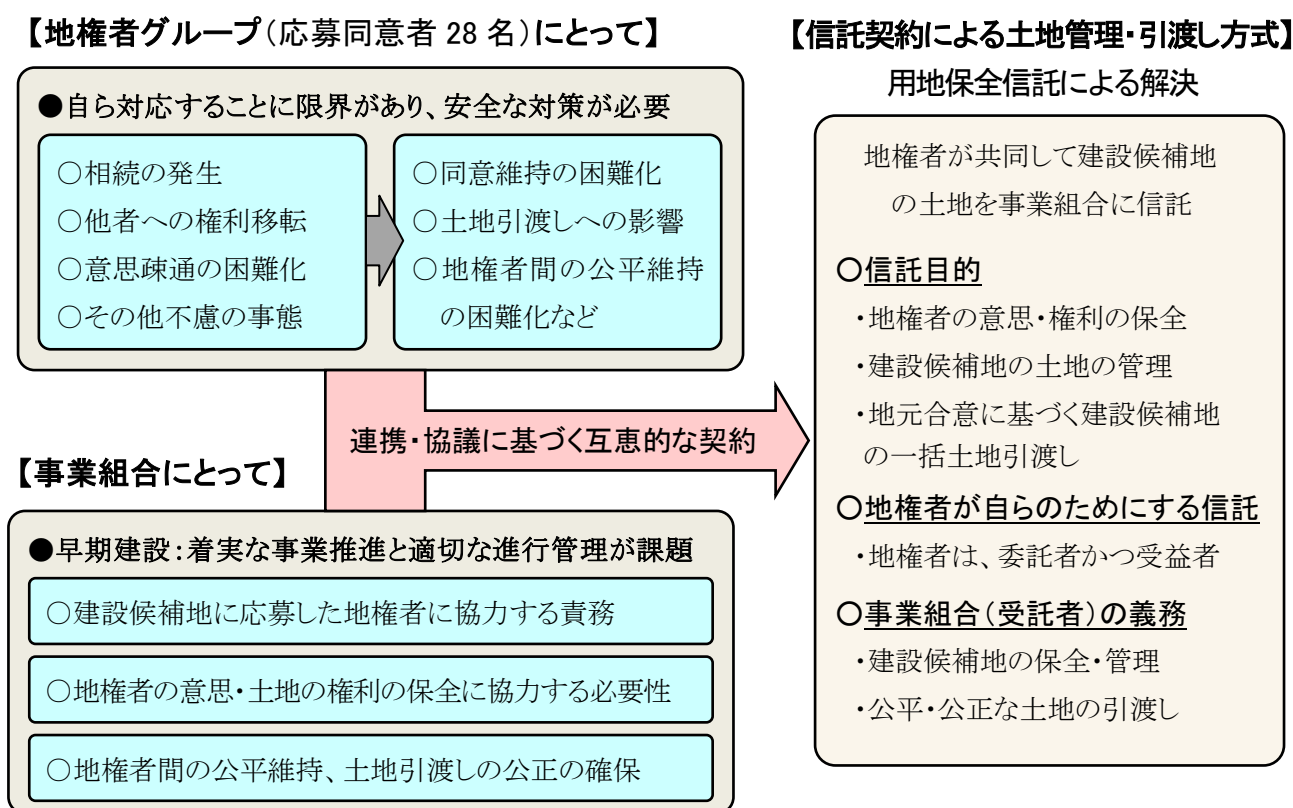
特に、事業組合は、①公募方式により候補地を募集して建設候補地を決定したこと、②建設候補地を決定後、引渡し時期はさらに2ヵ年程先になるが、公募の際に土地の引渡し時期や保全方法等の詳細を示していない点に鑑みて、引渡しが完了するまでの間、地権者に対し、用地提供の意思と土地の権利を保全する上で必要なことに積極的に協力すると同時に、地権者に負担を強くないよう適切に対応することが望まれます。

以上のことから、次期中間処理施設の建設候補地の引渡しに至るまでの間、土地の条件(多数の地権者が存する一団の土地)に配慮し、①地権者の意思と土地の権利をまとめて安全に保全し、②地元との協議・合意が整った時に、一括して確実に土地を引渡せる体制を整えることが重要な課題になります。そしてこの課題は、地権者と事業組合が互いに連携・協力することによって、明快かつ公正な方法で解決することが望まれます。

本提案は、この認識に基づき、地権者の立場と事業組合の役割に配慮した「信託契約による土地管理・引渡し方式(用地保全信託)」による、明快かつ包括的な課題解決策を提案するものです(図表1)。

この方式は、建設候補地の地権者が共同して、自らのために土地を事業組合に信託することによって、事業組合が地権者のために土地を適切に管理し、公平・公正に引渡し(譲渡)を行う義務を負うものです。

図表 1 建設候補地を安全に保全・管理し、公正に一括引渡しを実現する包括的方式



2. 信託契約による土地管理・引渡し方式（用地保全信託）

(1) 本方式の概要

本方式は、信託の仕組みと機能を利用し、建設候補地の土地の保全・管理及び引渡し（譲渡処分）を安全かつ的確に行うものです。

【特徴】○地権者が自らのためにする「自益信託」（一般的な信託の形態）である

地権者は、信託の「委託者」かつ「受益者」となる

○事業組合は「受託者」となり、地権者から土地の信託を引き受ける

「受託者」は、「受益者」のために、公正忠実に信託目的を遂行する義務を負う

【種類】 土地管理・処分型信託

【信託契約の構成】

○委託者：地権者（応募に同意した土地所有者 28 名）

○受益者：地権者（同）

○受託者：印西地区環境整備事業組合

○信託財産：建設候補地内の土地所有権

○信託目的：

〔1〕 信託財産（建設候補地の土地）の権利の保全及び土地の管理

〔2〕 地元との合意（整備協定の締結）に基づく信託財産の引渡し（譲渡処分）

○信託財産管理方法：信託契約に従い受託者が管理

○信託の終了の事由：信託財産の譲渡処分完了

○その他条項：信託財産の引渡しに至るまでの地権者の共益維持に係る定めなど

〔信託登記による公示〕

・土地の登記名義は、信託財産として受託者に移転

・上記の契約事項を信託目録（信託原簿）に記録して公示（公衆の閲覧可）

【本方式の機能及び実用性】

①地権者の用地提供の意思が保全される

・相続や第三者への権利移転による影響を受けない

②信託目的に従って建設候補地（信託財産）が管理される

・事業組合により、建設用地として適切に管理・保全される

③建設候補地が委託者や受益者の債権者から守られる

④信託契約により、地権者の意向や事情に柔軟に対応できる

⑤税務及び行政手続き関係の制約が少ない（詳細は確認を要す）

⑥地権者（用地提供者）と事業組合（事業主体）の互恵的な連携が可能

(2) 本方式の仕組み

①建設候補地の土地の地権者(委託者)は、②自らを受益者とし、③信託目的を達成するため、④事業組合(受託者)に、⑤土地の権利を移転(信託財産)し、⑥管理及び処分の業務を行わせる信託契約を、事業組合(受託者)と締結する(図表2)。

* 建設候補地の土地は、事業組合(受託者)の信託財産として移転登記(公示)される。

(土地所有権の登記名義は事業組合に移るが、地権者(受益者)が実質的な権利を保有)

* 地権者(委託者)は、土地の権利移転と引換えに信託受益権(土地譲渡収入等を受取る権利)を取得し、受益者となる。

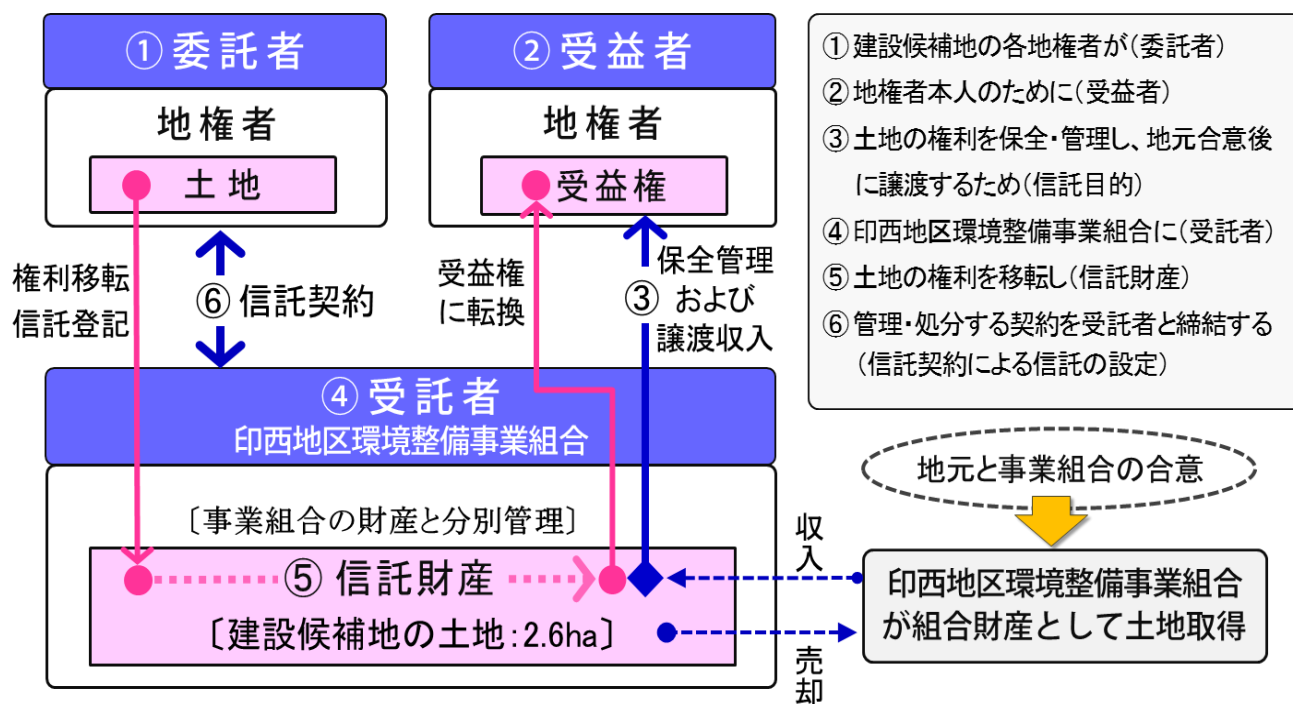
* 事業組合(受託者)は、地権者(受益者)のために、公正かつ忠実に信託目的を遂行する義務(公正忠実義務・善管注意義務)を負う。

* 建設候補地の土地(信託財産)は、事業組合の固有財産から独立し、信託目的のみに従って保全・管理され、地元との合意が整い次第、事業組合に譲渡処分される。

* 地権者(受益者)は、信託受益権と引換えに、土地譲渡収入等を受取る。

以上により、建設候補地の保全・管理(保管)及び引渡しについて、透明性と公正性を確保する仕組みであり、図表3及び図表4に示すメリットが考えられます。

図表2 信託契約による建設候補地の管理・引渡し方式(用地保全信託)の仕組み

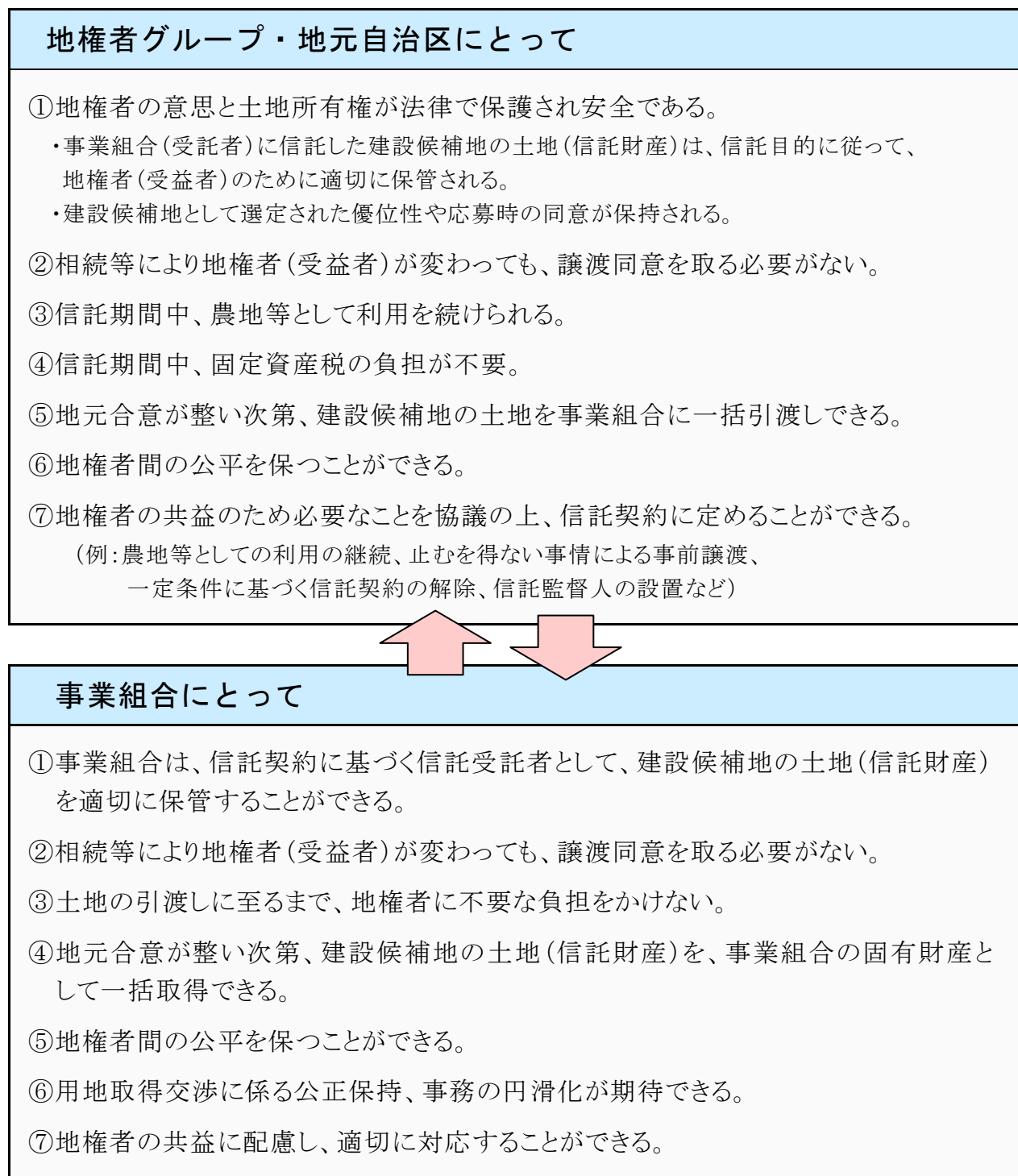


3. 本方式の効果・メリット

図表3 一般の土地売買方式と本方式の比較

		土地売買契約による引渡し (一般の土地売買)	信託契約による土地管理・引渡し (用地保全信託)
概要		○地権者同士で協定を結ぶなどによって、地権者が自ら建設候補地の①土地の権利・譲渡同意を維持し、地元合意（整備協定の締結）後に②個別に売買契約を締結し、土地を引渡す。	○地権者が共同して事業組合と信託契約を結び、事業組合が建設候補地の①土地の保全・管理を行い、地元合意（整備協定の締結）後に②土地の一括引渡しを実行する。
契約の予定時期		・整備協定締結後（平成28年半ば以降）	○基本協定締結時（平成27年3月頃）
引渡しの予定時期 (譲渡代金支払)		・整備協定締結後（平成28年半ば以降）	
土地譲渡所得の特例控除の適用		・有り（譲渡所得から1,500万円控除）	
建設候補地の土地引渡しに至るまでの期間	固定資産税	・地権者（土地所有者）が負担	○地権者（受益者）の負担なし（事業組合が信託財産として管理する）
	相続が発生した時	・個別に譲渡同意の取り付けが必要 ・個別事情による相続手続きの遅れや、権利者の理解、同意が得られないリスクが想定される	○譲渡同意を取り付ける必要なし（信託契約により意思が保全される） （信託目的が登記・公示される）
	第三者に権利が移転した場合		
	地権者における同意維持の負担	・地権者が協力して譲渡同意を維持する必要がある	○地権者の負担なし
	土地の事前譲渡	・原則として不可	○止むを得ない事情に対応（信託契約に定めることで対応可）
	建設候補地の一括引渡しの実現性	・地権者同士が協定を結び、共同して一括引渡しする旨を取り決めた場合でも、万一の場合、引渡しが遅延する等のリスクがある	○土地は、信託財産として保護され、信託目的に従い、整備協定の締結後、確実に一括して引渡しできる
全体スケジュール・進行管理への影響		・土地の引渡し完了まで残る不確定な要素が障害になる可能性がある	○基本協定の締結時に信託契約を行えるので早期に障害が除かれる
地権者間の公平性		・個別の事情により、土地の引渡し時期などが異なる可能性があり、公平性を確保しにくい	○建設候補地の土地は、信託財産として、同時にまとめて引渡すので、公平性を確保しやすい
地権者及び地元の の共益保護		・土地引渡しの同意等が一部欠けた場合は、建設候補地に選定された条件を満たせず、その優位性を失う可能性が考えられる	○建設候補地の選定条件が保持される ○信託契約に、地権者の共益維持に必要な事項を定めることが可能（例：一定条件に基づく信託契約の解除、信託監督人の設置等）

図表4 地権者グループ・地元自治区及び事業組合のメリットと互恵的關係

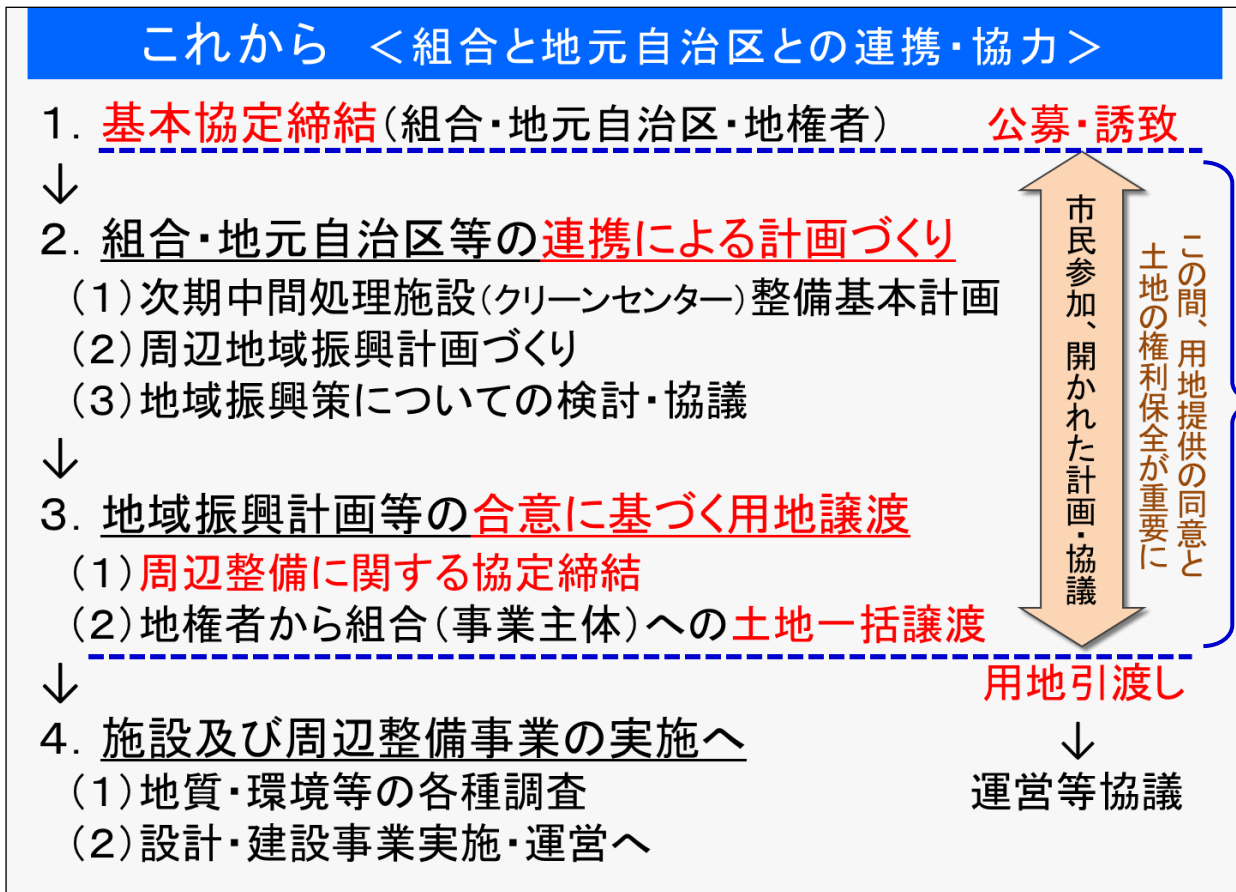
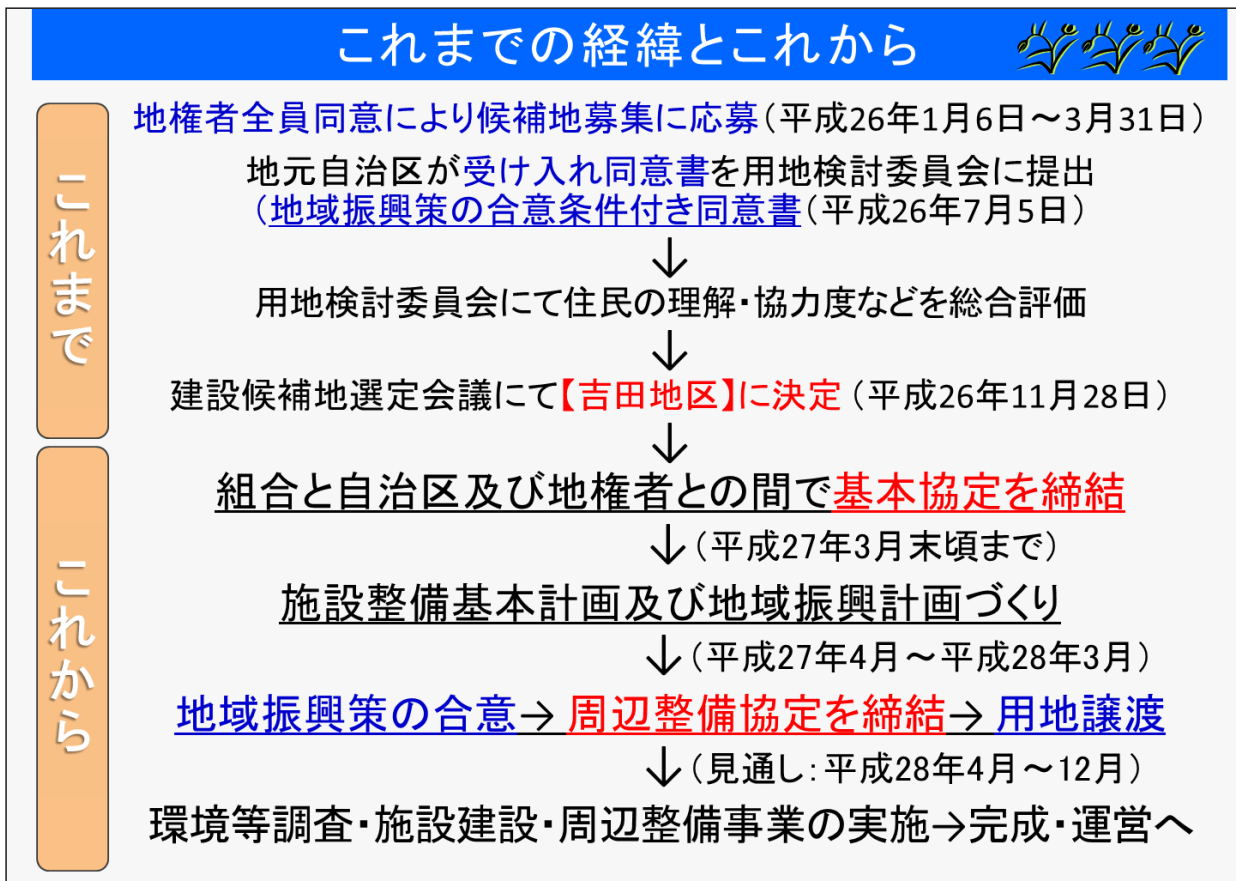


4. 本方式の活用について

以上の通り、本方式は、地権者・地元町内会そして事業組合の双方にとってメリットが多く、安定的で互恵的な連携・協力関係を築く上でも有効と考えられます。

今後、平成27年度には重要な計画づくりや協議が予定されています。その円滑な進行を期するためにも、予め当事者間で実行可能な対策の検討を進め、基本協定締結と同時に、本方式をベースとする信託契約を締結することを提案します(図表5)。

図表5 今後の事業スケジュール（見通し）



以上