

FNo.5・1・3(甲)

平成27年3月27日

渋沢丘陵を考える会代表 日置乃武子 様
秦野の自然と環境を守る会代表 山本とし子 様
秦野のホテルを守る会会長 吉田嗣郎 様
丹沢・未来プロジェクト代表 栗原孝司 様
さんげつ会事務局 山田芳枝 様

秦野市長 古谷義幸

渋沢丘陵霊園経営許可の無効と工事即時中止を求める要望書について(回答)

本年3月5日に受理しました標記要望の件について、次のとおり回答いたします。

結論として、墓地の経営許可については、法令及びその運用に基づく手続を踏まえ審査し、決定したものであるため違法性はなく、本市として、工事の中止や原状回復を事業者を求めることはいたしません。

事業者が農地の土地所有権を取得して霊園を開設しようとする場合には、当事者間での土地売買契約書が締結されたとしても、農地法による農地転用許可がなければ効力を生じません。また、都市計画法による開発許可を要する場合には、農地転用許可と開発許可は同時に行うこととされています(昭和44年10月農林省農地局長通知)。

墓地の経営許可についても同様に、平成12年12月厚生省生活衛生局長通知及びこれに準拠した秦野市墓地等の経営の許可等に係る審査基準及び標準処理期間を定める要領(以下「要領」という。)第16項第1号により、他の法令等の規定による許可等が済んでいること又は済む見込みが確実な場合であることを要件としています。

そのため、農地転用許可、開発許可及び墓地経営許可に関する各法令等による調整及び審査の手続は並行して行われ、それぞれの許可は同日に行われることが通例となっています。

特に、農地法第5条第3項で準用される同法第3条第7項によれば、農地売

買契約が締結されたとしても農地転用許可があるまではその契約の効力を生じないとされており、移転登記をするに当たっては農地転用許可証の写しを添付する必要があるため、登記申請そのものを行うことができません。

農地を転用する土地での墓地開設が一般的にも行われることであり、しかし墓地の経営許可をするまでの間に登記簿謄本を確認することは以上のように不可能であるため、要領第19項は、農地利用による墓地開設の場合にも対応できるよう「登記簿謄本」の次に「等」を付記したものです（許可権限が本市に移譲される前から、神奈川県のとよ領においても同様です。）。

では、この「等」とは何を指すのか、それは、土地所有者が土地所有権を譲渡する意思が確定的にあることを、許可行政庁である本市において確実な心証を得られるものである必要があり、かつ、それで足りるものと考えます。

例えば、土地代金の領収証、仮登記（順位保全の機能がある。）、土地登記簿謄本（及び署名捺印した登記申請書、印鑑証明、委任状）の寄託（いわゆる「権利証預け」）、土地売渡予定者による担保の提供などを挙げるができます。

本市は、墓地経営許可の決定に当たって、今回の霊園開発の対象地となった55筆の土地について、事業者が各土地所有者との間で土地売買契約を締結していることを許可申請書に添付された契約書の写しで確認しました。さらに、これらの土地のうち51筆の土地については、事業者が土地所有者から権利証等の寄託を受けていたことを墓地経営許可に係る審査期間中に確認したものです。

この「権利証預け」は、土地取引の慣行上よく行われる手法で、土地所有者が第三者に同一の土地を二重譲渡することを阻止する担保的機能を有するとされています。これら51筆の土地は霊園開発予定地全体面積の99.38パーセントを占めるものです。したがって、大方の土地が事業者の確定的権利の対象とされていたといえるものです。特別の事情で許可前には移転登記ができず、許可後の本年2月9日に登記完了した残りの4筆の土地（霊園開発予定地全体面積の0.62パーセント）が経営許可審査についての標準処理期間内での処理を阻害する要因にはならないものと判断しました。

土地売買契約書の存在は、事業者と土地所有者との間の権利移転について心証を得られるものですが、第三者に譲渡される可能性がある点で十分といえるものでなく、墓地経営許可の適否を行政庁が審査する際に一層の確実性を得られるものが要求されているという点において、御指摘のとおりです。しかし、

上記のように「移転登記後の登記簿謄本」の提示を受けることができないため、「等」として「権利証預け」の事実を確認したものです。

この事実は、土地所有者が霊園開発事業者に対して土地譲渡をする意思の表れであり、要領第19項の「土地の登記簿謄本」に続く「等」に該当するものの範ちゅうと判断することは、墓地経営に係る許可行政庁である本市が行う行政手続において何ら支障や障碍になるものではありません。

このようなことから、墓地経営許可申請日（平成26年9月19日）の翌日から標準処理期間の末日（同年10月3日）までの間で、本市が一連の許可審査をしたことには問題はなく、本市との間で、法定外の各種調整事項の調整や法的な手続を踏んだ霊園開発事業者の公益目的事業遂行の利益を行政手続の点から尊重し、また保障するものであると考えます。

なお、霊園開発事業者が各土地所有者と締結した土地売買契約では、特約条項として所有権移転時期が「秦野市長から墓地等経営許可決定通知書の交付と、神奈川県知事より農地転用許可書の交付がいずれもあつたとき」と定められ、また、所有権移転登記については、「所有権が買主に移転後直ちに行うこと」と定められていました。そのため本市として、この特約条項に対応する形で、許可決定通知書の交付を受けた後、速やかに登記手続を行うように許可の条件として付したものです。

また、副市長が昨年第4回定例会において答弁した内容については、質問議員から「移転登記がなければ、所有権は移転しないのではないか」との質疑を受けたため、「一般的には売買契約の締結とともに所有権は移転し、登記は、同一土地について二重譲渡を受けた第三者がある場合に、その者に優先する対抗要件としての機能を果たす」ことを定める、民法第176条及び第177条の趣旨を説明したものです。

（ 事務担当は、健康づくり課健康衛生班です。
電話番号（82）9603 ）