

全国用対連の平成28年度の制度改善要望とその成果

用地対策連絡会全国協議会事務局長 藤川 眞行
(国土交通省関東地方整備局用地部長)

1 はじめに

全国用対連（用地対策連絡会全国協議会）では、毎年度、地区用対連（地区用地対策連絡（協議）会）を通じて、公共用地取得に当たって課題となっている事項を調査の上、必要と考えられる制度改善の要望を取りまとめ、関係省庁に要望活動を行っている。

平成28年度においては、6月に、全国用対連で、「用地補償に係る制度の改善に関する要望書」を決定し、関係省庁に要望活動を行ったが、これまでの活動の積み重ねも功を奏して、近年になく2つの事項について成果を見られたところである。

本稿では、平成28年度の要望概要と成果等について、解説を行うこととする。

2 要望概要

平成28年度の制度改善要望については、相続の複雑化、都市の高密度化、高齢化の進展、社会保障制度の充実等を背景として、大きく以下の4つの項目を要望事項としている。

- ① 多数共有地における分筆登記のあり方の見直し
- ② 筆界特定制度における申請者の拡充
- ③ 判断能力が不十分な者に対する制度的対応
- ④ 介護保険料等の算定方法の見直し

- ①多数共有地における分筆登記のあり方の見直し

【現状・課題】

マンション敷地や、相続に伴う共有地の取得については、多数の地権者が存在することとなるが、全員と売買契約を締結するまでは分筆登記ができないことから、地権者の一部に売却の意向があったとしても当該地権者との間のみでは売買契約は締結できない。

このため、全員の合意を得るまでの間、売却の意向のあった地権者に転売、相続という事情が発生すると、新たな地権者に再度、説明・交渉し合意を得ることが求められることとなり、円滑な用地取得の支障となっている。

また、最終的に全員の合意を得られない場合には、土地収用を行うこととなるが、裁決申請後の手続開始決定による分筆登記が行われるまで、売却の意向がある地権者まで収用手続に巻き込まれることとなり、用地取得の協力者に対して不必要な負担を課すこととなる。

(平成28年度隘路件数：619件)

【要望内容】

- ・ 区分所有建物の敷地（分離処分の決議後のもの）については、土地の分筆登記を可能とする。
- ・ 共有地については、例えば、公物管理法の区域決定の行政処分を根拠として、土地の分筆登記を可能とする。

②筆界特定制度における申請者の拡充

【現状・課題】

筆界特定制度上、筆界特定を申請できる者は、東日本大震災特別区域法の特例を除き、土地所有権の登記名義人等に限定されており、事業実施主体は申請できない。

隣接地権者間の境界争いや、一部地権者の境界立会拒否等がある場合において、筆界特定制度を活用することには、地権者に筆界特定の申請を依頼することになるが、金銭的な負担を理由に拒否されることが多く、円滑な用地取得の支障となっている。

また、一部地権者の境界立会拒否等の場合で、最終的に土地収用を行う

うときは、売却の意向がある隣接地権者も収用手続に最後まで巻き込まれることになり、用地取得の協力者に対して不必要な負担を課すこととなる。

(平成28年度隘路件数：221件)

【要望内容】

- ・ 事業実施主体も筆界特定の申請者になることができるものとする（東日本大震災特別区域法の特例の全国制度化）

③判断力が不十分な者に対する制度的対応

【現状・課題】

成年後見人制度上、後見開始の審判の請求ができる者は、本人・配偶者・四親等内の親族・検察官（公共性が高い場合）・市町村長（福祉のため特に必要がある場合）等に限定されており、事業実施主体は申請できない。

高齢化の進展に伴い、地権者において行為能力が問題となる事案が増加しており、成年後見人制度を活用する必要がある場合には、配偶者・親族等に後見開始の審判の請求を依頼することとなるが、金銭的負担等を理由に拒否されることが多く、円滑な用地取得の支障となっている。

また、公共性が高い場合には検察官が、福祉のため特に必要がある場合には市町村長が、請求することも可能となっているが、要件の縛りから現実的には活用が難しい。

(平成28年度隘路件数：65件)

【要望内容】

- ・ 地権者の判断能力が不十分な場合には、事業実施主体等は、後見開始の審判の請求ができることとする。
- ・ 土地収用手続において、起業者の申立てにより、収用委員会が当該事案の処理に限って特別代理人を選任することができることとする（参照：民事訴訟法第35条）。

④介護保険料等の算定方法の見直し

【現状・課題】

介護保険料等については、合計所得金額等により決定されるため、地権者に補償金が入ると、負担が上昇することがある。

地権者の土地の提供は自らの意思によるものではなく、公共公益事業に協力するものであるという性格を踏まえると、補償金に伴う負担の上昇は妥当ではなく、所得税や国民健康保険料における取扱いとのバランスに鑑みても、地権者の理解が得にくいものとなっており、円滑な用地取得の支障となっている。

その他、児童扶養手当、児童手当、特別児童手当等においても、同様の問題が生じている。

(平成28年度隘路件数：182件)

【要望内容】

- ・ 介護保険においては、所得税や国民健康保険に準じて、基本的に、補償金が保険料に影響を及ぼさないようにする。
- ・ その他の同様の問題がある社会保障制度においても、同様の取扱いとする。

3 成果

平成28年度においては、①多数共有地における分筆のあり方の見直し、④介護保険料等の算定方法の見直しにおいて、具体的な進展が見られた。

具体的に、①多数共有地における分筆のあり方の見直しのうち、区分所有建物に関する事項については、法務省において、平成29年3月に運用の見直しが行われ、区分所有建物の敷地について、分離処分可能規約の設定の決議及び一筆の土地のどの部分を分割するか決める区画決定行為の特別決議(区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決)があった場合に、区分所有者の4分の3以上の者を代位する土地の分筆登記の嘱託(申請)があれば、分筆登記ができることとされた(図1参照)。

この見直しにより、売却の意向のある地権者とは順次、売買契約を締結し、着実に用地取得を進めることが可能となり、マンション敷地の円滑な用地取

得に大きく寄与することが期待される。

また、④介護保険料等の算定方法の見直しについては、平成28年9月に「介護保険法施行令の一部を改正する政令」が公布され、平成30年度から、算定の基礎となる合計所得金額の計算において、土地・建物等の譲渡所得の特別控除額（収用等：5000万円まで）を控除することとすることとされた。なお、市町村が条例を制定することで、平成29年度から適用することも可能となっている（図2参照）。

この見直しにより、地権者とのトラブルが抑制され、円滑な用地取得に寄与することが期待されるとともに、国民健康保険に続き、社会保障制度で一定の対応が行われたことは、他の社会保障制度における見直しに対しても弾みとなるものと考えられる。

なお、上記以外の事項に関する所管省庁の対応については、制度全体の問題として課題が多いとされるものも見られるものの、現場実務における必要性については理解が進んでいるものである。

例えば、②筆界特定制度における申請者の拡充については、まずは、地籍調査推進のために地籍調査実施主体である市町村に対して筆界特定の申請を与えることができないか検討が行われており、公共事業については、その後検討したいという考えが示されている。

4 おわりに

以上が平成28年度の要望概要とその成果であるが、近年になく、一定の成果が見られたものがあるものの、本年度以降、引き続きの課題として持ち越されたものもある。

例えば、③判断力が不十分な者に対する制度的対応については、今後のさらなる高齢化の進展を見据えると、益々大きな問題となってくることが想定される。公共用地取得後に相続争い等に絡み補償の正当性に関する問題が顕在化するリスクに加え、仮に収用委員会において行為能力に関する手続的瑕疵を危惧し、裁決申請が受理されず、それに対する対応等も難しいとなると、公共用地取得の制度全般における影響も少なくないことになろう。一般制度で対応すべきか、特別制度で対応すべきかを含め、法制度全体を見据え実現

可能性のある具体策の検討を深めていくべき時期に来ているように思われる。

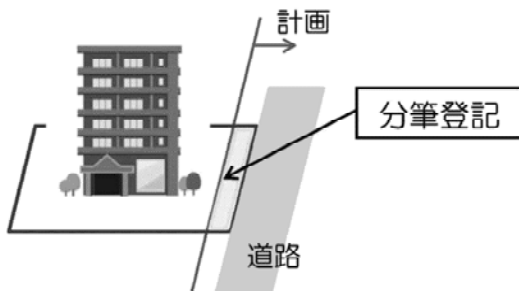
また、①多数共有地における分筆のあり方の見直しのうち、一般的な多数共有地については、不動産登記制度の根幹に関わるものともされているが、引き続き、現場実務における問題状況を踏まえ粘り強い要望を行うとともに、併せて、既存の制度の下での運用の工夫について知恵がないかについても検討してみる余地があるのではないかと思われる。

いずれにしても、円滑な公共用地の取得に向けて、隘路となっている制度的な課題については、引き続き、全国の用対連の会員の皆様の声をお聞きしつつ、戦略的に対応していく所存であるので、引き続きのご支援をお願いする次第である。

これまでの分筆登記の要件

- ＜嘱託情報（被代位者）＞
- ・ 区分所有者全員
- ＜添付情報（代位原因を証する情報）＞
- ・ 区分所有者全員の証明情報（売買契約の成立等）

等



今後の分筆登記の要件

- ＜嘱託情報（被代位者）＞
- ・ 区分所有者の4分の3以上の者
- ＜添付情報（代位原因を証する情報）＞
- ・ 区分所有者4分の3以上の証明情報（売買契約の成立等）
 - ・ 分離処分可能規約の設定を決議した集会議事録等
 - ・ 被代位者の議決権が4分の3以上であることを証する資料

等

図1

介護保険料等の算定基礎としての「合計所得金額」の見直し

これまで

土地・建物等の譲渡所得は特別控除前のもの
(収用等の5000万円控除非適用)

今後

＜平成30年度～（ただし、条例制定で平成29年度～）＞

土地・建物等の譲渡所得は特別控除後のもの
(収用等の5000万円控除適用)

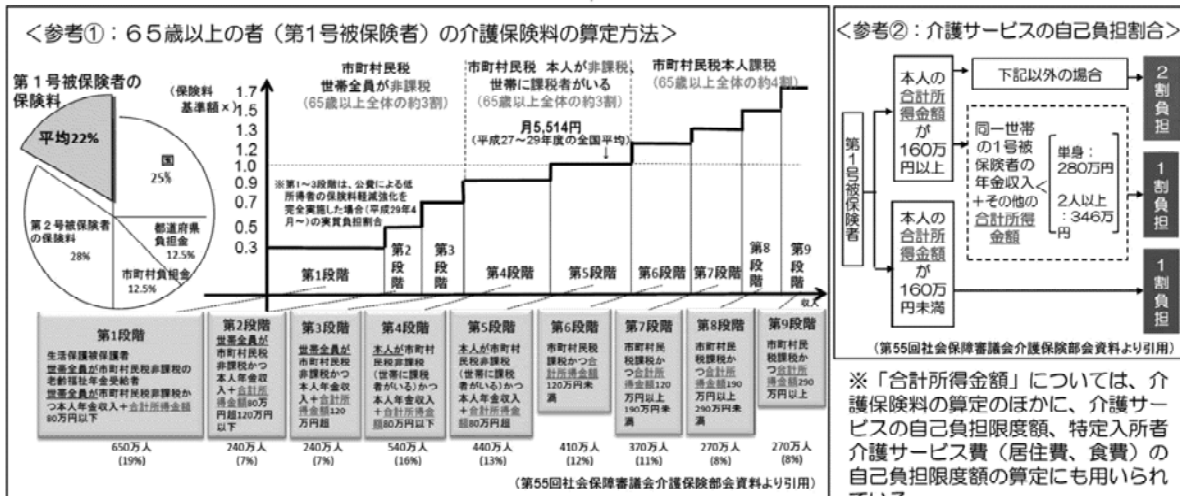


図2