

平成30年度

公共用地の円滑な取得に向けた
関係制度の改善に関する

要 望 書

-所有者不明土地等の課題の克服に向けて-

用地対策連絡会全国協議会

(全国用対連)

少子高齢化の急速な進展、国際的な競争環境の激化の中にあつて、我が国を新たな成長軌道に乗せていくためには、欧米先進諸国の例を見ても、必要となるインフラ整備の推進を図ることが極めて重要です。

また、昨今の多発する自然災害、想定される南海トラフ地震・首都直下地震等に鑑みると、安全・安心のためのインフラ整備も、喫緊の課題です。

公共用地の取得は、このようなインフラ整備の大前提となるものでありますが、近年、用地担当職員の減少が見受けられるなど、執行体制の制約が生じてきています。

他方、所有者不明土地の増加、地権者に対する説明責任やコンプライアンスの一層の確保の必要性、高齢で意思能力が十分でない地権者の増加、関係する社会保障制度との調整の必要性等、様々な課題が生じてきています。

このようなことから、必要なインフラ整備を着実に推進していくためには、現在、公共用地の円滑な取得に向け、関係制度の改善を行うことが不可欠な状況となっています。

用地対策連絡会全国協議会（全国用対連）としては、次のとおり、「公共用地の円滑な取得に向けた関係制度の改善に関する要望書（平成30年度）」を提出致しますので、関係省庁におかれましては、積極的なご対応を講

じて頂きますよう、何卒、宜しくお願い申し上げます。

平成30年8月

用地対策連絡会全国協議会会長 石原康弘
(国土交通省関東地方整備局長)

<会 員>

北海道用地対策連絡協議会	東北地区用地対策連絡会
関東地区用地対策連絡協議会	北陸地区用地対策連絡会
中部地区用地対策連絡協議会	近畿地区用地対策連絡協議会
中国地区用地対策連絡会	四国地区用地対策連絡協議会
九州地区用地対策連絡会	沖縄地区用地対策連絡会

要望事項

1. 複数相続・所有者不明土地案件への適切な対応

〈所管省庁：法務省〉

一筆の所有者不明土地（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第2条第1項に規定する所有者不明土地をいう。）の共有者（当該共有者が有する持分の価格の合計額が、当該一筆の土地の価格の過半数を超える場合に限る。）は、収用適格事業の実施のために、起業者に起業地に係る持ち分を譲渡しようとするときは、民法第251条に関わらず、単独又は共同で、当該一筆の所有者不明土地について持ち分を譲渡する土地とそれ以外の土地を区分する分筆登記の申請を行うことができるようにすること。

（説明）

相続等による共有地の取得については、多数の地権者（多い場合は、数百名）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、円滑な用地取得に当たって大きな障害となっている。

また、最終的に全員の合意を得られない場合には、土地収用手続を行うことになるが、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っている。

加えて、近年、相続等に伴う多数の地権者の所在把握にかかる手間が増大する中で、以上のような余分な負担をなくすことが、円滑な公共用地取得に向けて一層強く求められている。

なお、財産権の性格に鑑みても、共有地の持ち分権を実質的に処分することを可能とする、かかる対応は重要ではないかと思慮する。

（参照条文：民法第251条、第252条）

2. 補償金の各種社会保障制度に対するバイアスの除去

〈所管省庁：厚生労働省〉

介護保険料等各種社会保障制度において、住民税（均等割）の課税・非課税の区分を負担・サービスの指標とする場合には、介護保険料等各種社会保障制度における合計所得金額の計算（公共用地取得に係る5000万円控除）と同様の措置が可能となる仕組みを整備すること。

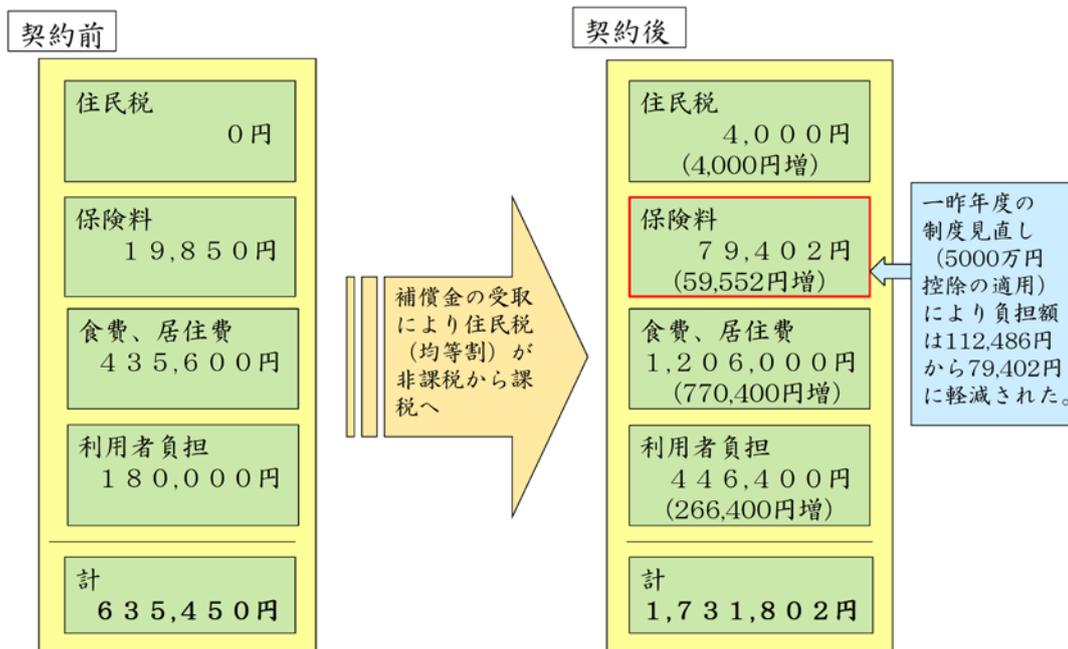
（説明）

介護保険料については、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、算定の指標となる合計所得金額の計算において、公共用地取得に係る5000万円控除が適用されることになったことに対して、厚く御礼申し上げます。

他方、もう一つの指標である住民税（均等割）の課税・非課税要件については、公共用地所得に係る5000万円控除が適用されないため、非課税の所得上限額（概ね35万円程度）を超えると、食費・居住費の補足給付の負担増加、介護保険料の上昇等、住民税の均等割の負担に比べても、著しく重い負担が強いられることになっている。（下記参照）

前提

- ・ユニット型個室の特別養護老人ホームに入所している単身の第1号被保険者（妻が施設入院、夫が自宅で居住しているケース等）
- ・年収66万円、補償金300万円で土地売買契約締結



1,096,352円の負担増（約2.7倍増）

（参照条文：介護保険法第129条、介護保険法施行令第38条）

3. 所有者探索調査の合理化

〈所管省庁：法務省、国土交通省〉

不在者財産管理制度・相続財産管理制度、土地収用の不明裁決制度等における所有者探索のための調査について、その費用と効果を勘案し、調査範囲の合理化を図ること。

(説明)

所有者が不明な場合には、不在者財産管理制度・相続財産管理制度や土地収用の不明裁決制度を活用する必要がある。その活用にあたっては、過失なく探索を行う必要があることから、不動産登記記録、戸籍、住民票等の客観性の高い公的書類の調査の外、所有者の判明に至らない場合、親族、地元精通者、近隣住民等への聞き取り調査を実施するなど、可能なかぎり不明所有者の探索を実施することとされ、多大な時間、費用、労力を費やしている。

しかしながら聞き取り調査にあたっては、近年社会環境の変化により、現在では効果が得られる見込みが少なくなっており、一方で個人情報保護の観点から問題が生じる可能性があることも指摘されている。

このため、不在者財産管理制度・相続財産管理制度や土地収用の不明裁決制度を活用する場合、その費用と効果を勘案し、所有者探索のための調査について、公的書類等のみで可能とするなど、調査範囲の合理化を図ることが必要と思慮する。

(参照条文：民法第 25 条、第 952 条、土地収用法第 40 条、第 48 条、第 49 条)