

平成29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

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29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。

また、併せて、政府・与党で検討されている所有者不明土地に関する新たな制度づくりについても、積極的な検討をお願い致します。

平成 29 年 8 月

用地対策連絡会全国協議会会長 泊 宏
(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

- ① 相続等による共有地の一部を取得するに際し、道路法の道路区域又は河川法の河川区域等の区域決定が行われた後においては、当該土地の共有持分の保有者と事業者との間で売買契約が成立すれば、事業地と残地を分ける分筆ができるようにすること。
- ② 不在者財産管理制度について、全国の公共・公益事業においても、可能な限り、東日本大震災復興特例（財産管理人候補者のリスト化、選任申立地や提出書類の柔軟化）と同様の取組を講ずること。特に、災害関連事業においては、復興特例と同様の取組を講ずること。

（説明）

①について

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料する。

②について

所有者不明土地の増加に伴い、土地収用制度を活用しなくても済む簡便な手法として、不在者財産管理制度の重要性が増大してきている。

同制度については、東日本大震災の復興事業の円滑な実施を図るため、所要の手続きの簡素化が講じられたところであるが、執行体制の制約のもと円滑な実施が求められる全国の公共・公益事業においても、必要に応じ、同様の措置が講じられることが強く求められている。

（参照条文：民法第251条、第252条、不動産登記法第39条）

2. 境界未確定案件への適切な対応

筆界特定制度について、全国の公共・公益事業においても、東日本大震災復興特別区域法の特例と同様、事業者による筆界特定の申請ができるようにすること。

なお、筆界特定の申請を地籍調査実施主体（市区町村等）ができるようにする場合には、事業者が当該主体へ要請できる仕組みを設けること。

（説明）

筆界特定制度上、筆界特定を申請できる者は、東日本大震災復興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、公共・公益事業者は申請できない。

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ためには、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、円滑な用地取得に当たって大きな障害となっている。

また、一部地権者の境界立会拒否等の場合で、最終的に土地収用手続を行うときは、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になっている。

なお、筆界特定制度の申請主体については、まず、地籍調査実施主体（市町村等）を対象とすることについて検討が始まっていると承知しているが、検討に当たっては、公共・公益事業者が当該主体に要請できる仕組みを併せて設けて頂けると、制度のニーズが一層高まるものと思料する。

（参照条文：不動産登記法第131条第1項）

3. 高齢等で意思能力が十分でない者への適切な対応

- ① 高齢化の急速な進展、所有者不明土地の増加等に鑑み、高齢等で意思能力が十分でない者が公共・公益事業の取得用地の地権者である場合には、事業者が後見開始の審判の請求を行うことができるようにすること。

なお、上記の制度改正が行われるまでの間、事業者が、市区町村長に対して、特に必要あるとして審判請求の要請を行ったときには、当該市区町村長は、当該事業の公益性にも配慮しつつ、審判請求について積極的に検討する旨を周知すること。

- ② 高齢等で意思能力が十分でない者に対する収用手続きが円滑に行われるよう、起業者の申立てにより、収用委員会が代理人を選任することができるようにすること。

(説明)

①について

成年後見制度上、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・市町村長（福祉のため特に必要がある場合）・検察官（公共性が高い場合）等に限定されており、公共・公益事業者は申請できない。

高齢化の急速な進展、所有者不明土地の増加等に伴い、高齢者等で意思能力が十分でない者が地権者となるケースが増加しており、成年後見制度を活用する必要がある場合が生じてきているが、配偶者・親族等から、金銭的負担等を理由に後見開始の審判請求を拒否されることが多く、そのような場合には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、このような場合には、隣接地との境界確認ができないことから、意思能力が問題となる地権者だけでなく、売却希望のある隣接地の地権者との契約も困難となり、当該地権者にも迷惑がかかる事態となっている。

福祉のため特に必要がある場合に限っては、市町村長にも、後見開始の審判請求を行うことができることとなっているが、公共・公益事業の用地取得に特に必要として事業者が市町村長に要請を行った場合の取扱い等が示されておらず、公共用地取得の場面において、實際上、ほとんど活用されていない。

②について

任意取得が困難な場合には、最終的には、土地収用による対応を講じることになるが、収用裁決手続きにおいて、高齢者等で意思能力が十分でない者をどのように取り

扱ってよいかについて明確なルールが存在せず、運用も必ずしも統一されていない。

実務運用として活用できるようなルールを示して頂ければありがたいが、どうしても、個別ケースごとの判断にならざるを得ないのであれば、土地収用制度の安定性を一層確保する観点から、例えば、民事訴訟法の特別代理人の選任制度を一つのイメージとして、制度的な対応を図って頂くことが重要ではないかと思料する。

(参照条文：民法第7条、老人福祉法第32条、知的障害者福祉法第28条、
精神保健及び精神障害者福祉に関する法律第51条の11の2)

4. 補償金の各種社会保障制度に対するバイアスの除去

- ① 児童扶養手当、児童手当、特別児童扶養手当、生活保護等における所得の計算においても、譲渡所得課税における公共用地取得に係る5000万円控除と同様の措置を講じること。
- ② 介護保険料（補足給付に対する負担を含む）において負担の指標となっている住民税（均等割）の課税・非課税の区分については、負担に与える影響の大きさに鑑み、合計所得金額の計算（公共用地取得に係る5000万円控除）と同様の補正措置を講じること。

（説明）

①について

児童扶養手当、児童手当、特別児童扶養手当、生活保護等については、前年の所得等により決定されるため、地権者に補償金が入ると、支給が制限・停止される場合がある。

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、国民健康保険料、介護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く、円滑な用地取得に当たって支障となっている。

なお、児童扶養手当の支給が停止されると、手当支給を要件としている支援制度（例：医療費の自己負担分が支給される制度、JR通勤定期乗車券3割引）が受けられなくなるなど、広範な影響が生じる場合がある。

②について

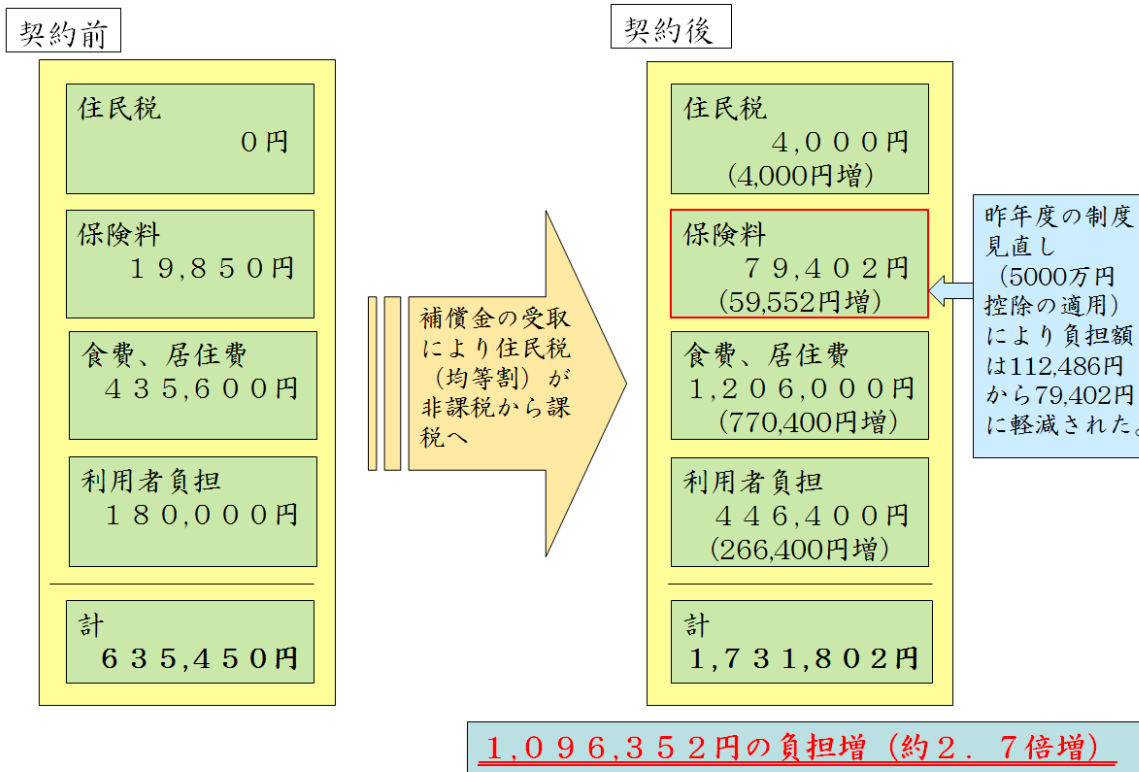
介護保険料については、平成28年9月に「介護保険法施行令の一部を改正する政令」が公布され、平成30年度から、算定の指標となる合計所得金額の計算において、公共用地取得に係る5000万円控除が適用されることになったことに対して、厚く御礼申し上げる。

他方、もう一つの指標である住民税課税・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。（例参照）

<例>

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



(参照条文：

【児童扶養手当】 児童扶養手当法第4条、第9条・第9条の2・第10条・第11条、
児童扶養手当法施行令第4条

【児童手当】 児童手当法第5条、児童手当法施行令第3条

【特別児童扶養手当】 特別児童扶養手当等の支給に関する法律第3条、第6条・第7
条・第8条、特別児童扶養手当等の支給に関する法律施行令第
5条

【生活保護】 生活保護法第8条

【介護保険料】 介護保険法第129条、介護保険法施行令第38条)