

複数年使用する工事用道路の借地におけるリスク回避と業務改善

上田 怜司¹・西川 健一²

¹近畿地方整備局 総務部 人事課 (〒540-8586大阪府大阪市中央区大手前1-5-44)

(旧 和歌山河川国道事務所 用地課)

²近畿地方整備局 京都国道事務所 総務課 (〒600-8284京都府京都市下京区西洞院通塩小路下の不動堂町808)

(旧 和歌山河川国道事務所 用地課)

継続して複数年使用する工事用道路用地借地事務の問題点と解決策について今回紹介するものである。

京奈和自動車道(以下「本件道路」とする。)における工事用道路借地において、和歌山河川国道事務所用地課(以下「当事務所」とする。)では、予算の単年度会計の原則から毎年契約を更新していたが、更新時に「所有権移転され、新所有者が更新に応じない」、「借地料が下がることによる交渉の難航」等様々な問題が生じた。

工事用道路を継続して複数年使用するにあたり、これらのリスクを回避し、また、業務改善にも資することとなる「地上権設定契約」を行った事例である。

キーワード リスク回避、業務改善、地上権設定

1. はじめに(事業概要)

本件道路は京都府京都市を起点とし、奈良県を経て和歌山県和歌山市に至る延長約120kmの高規格幹線道路である。また、国道24号のバイパス道路として地域における幹線道路としての役割を果たし、輸送時間の短縮、混雑する一般道路の代替道路であり、地域間の経済、文化、観光の発展を目的として整備されている。

和歌山県内における本件道路は、延長約40kmに及び、うち橋本市隅田町真土～橋本市高野口町大野までの11.3km区間を「橋本道路」、橋本市高野口町大野～紀の川市神領までの16.9km区間を「紀北東道路」、紀の川市神領～和歌山市弘西までの12.2km区間を「紀北西道路」とし、橋本東IC、橋本IC、高野口IC、紀北かつらぎIC、

かつらぎPA(仮称)、粉河・那賀IC(仮称)、打田IC(仮称)、岩出IC(仮称)、阪和自動車道接続部分に和歌山JCT(仮称)を計画中である。県内における全線開通は平成27年度を目標に、関係機関の協力を得て事業を進めている所である。橋本道路に関しては、平成19年8月2日に全線暫定2車線で供用を開始した。紀北東道路では平成14年度に用地取得を開始してから平成18年度に工事着手した。紀北東道路の一部区間である高野口IC～紀北かつらぎICにおいて平成24年4月22日に暫定2車線で供用を開始し、紀北かつらぎIC～打田ICまでは工事を進めている。紀北西道路においても平成19年度に用地取得を開始し、平成20年度から工事着手している。



図-1 京奈和自動車道和歌山県域事業概要

2. 紀北東道路における現状と問題点

本件道路は多くの区間において山間部を通過することからトンネル、橋梁等の工事を進めるために、市道等から本線工事箇所へ進入する工事用道路が必要となってくる。工事用道路では多くの場合、本線工事完了後必要がなくなるため、用地については借地を行い確保している。紀北東道路では借地地権者は約160名を数え毎年契約更新を行っている。なお、当初借地契約と同時に、工事用道路が不要となるまで借地を継続させるため覚書を交わしているが、以下の問題点が生じている。

相続・売買等で所有権移転され、新所有者から土地の返却を求められた。既に工事用道路として完成して使用しているが、覚書では新所有者に対抗できず、また、使用借権であるため権利が弱く土地を返却せざるを得ない場合も考えられる。

地価の下落で毎年度借地料が減額したため、用地交渉が難航した。

補償金算定・交渉・契約・負担行為・検査・支払い等の多くの事務を毎年度行う必要がある。

以上から、工事用道路借地を継続する上でリスクが生じているとともに、事務が煩雑となっている。

3. 紀北西道路における地上権設定を行った工事用道路借地

当事務所では、紀北東道路のように土地に対する権利が不安定であるというリスクを回避するため、新たに必要となる紀北西道路の工事用道路においては継続して複数年借地をすることが明らかであったので「地上権設定契約」を行うこととした。

地上権とは、民法第265条によると、「他人の土地において工作物または竹木を所有するため、その土地を使用する権利」とある。

なお、従来の借地と異なる点として、第三者への対抗要件とするための地上権設定登記を行うこととなる。また地上権期間満了後は、国が地上権抹消登記を行うこととしている。

登記承諾書

下記の土地は私の所有ですが国土交通省起業一般国道24号紀北西道路改築工事のために必要な工事用道路用地として、平成23年 月 日に下記のとおり地上権設定契約をしたので、国土交通省において地上権設定の登記を嘱託することを承諾します。

記

目的 工事用道路敷設

存続期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで (年 月)

平成23年 月 日

住所 紀の川市

氏名

国土交通省 近畿地方整備局
和歌山河川国道事務所長 様

和歌山県紀の川市					
所在地	①地番	②地目	③地積㎡	備 考	
字				[不明] [不明] [不明] [不明] [不明] [不明]	
字				[不明] [不明] [不明] [不明] [不明] [不明]	
	以下	承	白		

図-2 地上権設定に使用した登記承諾書

登記原因証明情報

1. 当事者及び不動産
(1) 当事者 権利者(甲) 国土交通省
義務者(乙) [不明]

(2) 不動産の表示

和歌山県 紀の川市					
所在地	地 番	地 目	地 積 (㎡)		
字					
字					

2. 登記の原因となる事実又は法律行為
平成23年 月 日、乙及び甲は、本件不動産につき下記のとおり地上権設定に関する契約を締結した。

記

目的 工事用道路敷設

存続期間 平成 年 月 日 から 平成 年 月 日 日まで

3. 地上権設定登記に関する事項
上記のとおり知照ありませんので、私は国土交通省が本件不動産に地上権設定の登記をすることを承諾します。

平成23年 月 日

住 所 紀の川市

氏 名

図-3 地上権設定に使用した登記原因証明情報

4.紀北西道路における工事用道路借地の事務手続きフロー

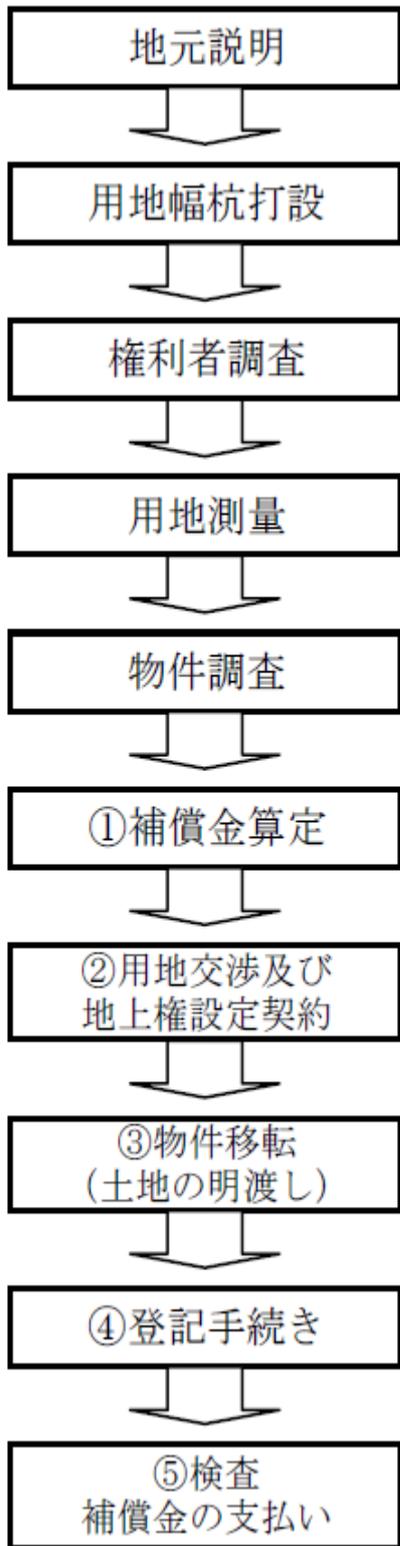


図-4 地上権設定による借地事務手続きフロー

基本的フローとしては、買収する場合と大きく変わらな

いが、補償金算定から異なる点があるので列挙する。

補償金の算定

地上権設定に伴う補償金の算定については、権利設定時に数年分の使用料を全額支払うことから、運用益を差し引くこととし、前価計算を行った。

用地交渉及び地上権設定契約

用地交渉においては、地上権設定に伴う補償金の内容、税金等の説明の他、地上権設定の登記を行うこと、地上権開始日までに物件移転を完了させることの説明を行い、地上権設定に関する契約書に署名・押印を頂いた。

物件移転（土地の明渡し）

地上権開始日までに物件移転を完了させる契約としたため、契約日から地上権開始日までの間に物件移転をするための明渡し期間を別途設定し、その間に土地所有者が物件移転を行った。

登記手続き

登記を行うための代位権限は地上権開始日以降に生じるため、その日を待って分筆・地上権設定登記を行った。

検査・補償金の支払い

「土地の明渡し」及び「地上権設定登記」完了検査が終了した後、補償金の支払いを行った。

5. 地上権設定契約のメリット・デメリット

地上権設定を行うメリット

所有権移転が行われても、国が地上権設定登記を行っていることで、従来より強固な権利となりリスク回避に繋がる。

一括して複数年の契約を行うため、近年の地価下落で難航が予想される用地交渉が不要となる。毎年度毎の契約更新を行う必要がなくなり、補償金算定～補償金支払いまでの事務が当初年度で完了し、次年度以降の事務手続きが不要となる。

地上権設定を行うデメリット

地上権設定契約は土地の買収ではないため、国では前金の支払いができない。加えて土地の分筆・地図訂正が必要となるので、地上権設定登記完了まで補償金支払いができないことから、地権者の不満を生じさせる場合が考えられる。地上権設定登記を行うため、地権者が当該登記で登記簿が汚れることを嫌気した場合、交渉が難航することも考えられる。

以上のような懸念もあるものの、地上権設定による手法は、従来の借地の問題点の大部分を解消でき、有効な手法であると考えられる。

6. 租税特別措置法との関係

通常、公共事業において土地の売買契約を行った際には、一定の条件を満たしていれば、地権者が受け取った補償金は「譲渡所得」とみなされ、5,000万円までかかる税金を免除されるという特別措置がある。(以下「5,000万控除」とする。)しかしながら、地上権設定にかかる補償金は借地料同様「不動産所得」とみなされ5,000万控除の適用はない。ただし、物件に関しては5,000万控除の適用が可能であるため、工事中道路事業として個別に税務署との事前協議を行った上で、地権者に説明を行うことが事業の進捗をスムーズに行うためにも肝要である。

7. 今後の課題

地上権設定による借地はリスクが回避され、業務改善に資することとなり、今後の運用が見込まれると考えるが、以下のような課題も考えられる。

当初契約時に地上権設定期間満了日を決めて土地所有者と契約を行うため、借地期間を延長する必要が生じた場合、再度の契約・登記等を行うこととなる。そのため、今まで以上に綿密な工程管理が必要となる。

必要な範囲全てで借地ができなければ工事中道路として成り立たないため、事業認定を行う上で工事中道路として必要な土地を収用できるよう手続きを進めていくことも検討すべきかと思われる。

8. まとめ

当事務所では平成27年度の京奈和自動車道と歌山県域全線供用に向け、工事中道路の設置は最重要課題の1つとして挙げている。当道路の早期供用が強く求められる中、工事中道路の安定的稼働なくしては目標に向けた完成を目指すのは厳しく、従来より安定的に工事中道路が使用できる地上権設定による借地は非常に有効な手法でありあわせて業務改善も図れることとなる。

紀北西道路の工事が進捗し、今後新たに必要となる工事中道路においても本線完成までの間、複数年にわたる借地が必要となる場合は地上権設定を行う予定である。当該手法が他機関においても参考となれば幸いである。

なお、本稿は従前の所属である近畿地方整備局と歌山河川国道事務所用地課での所掌内容である。