

第3回国土審議会土地政策分科会特別部会

平成29年12月5日

【企画課企画専門官】 お待たせいたしました。

定刻となりましたので、ただいまから第3回国土審議会土地政策分科会特別部会を開催させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところをお集まりいただき、まことにありがとうございます。

事務局を務めさせていただいております、土地・建設産業局の益本と申します。よろしくお願いたします。

本日は、お手元に座席表をお配りしておりますので、こちらをごらんいただきまして、委員の皆様のご紹介にかえさせていただきます。

また、田辺委員におかれましては、本日、所用のためご欠席とのご連絡をいただいております。なお、久元委員の代理といたしまして、神戸市企画調整局の奥田担当局長にご出席いただいております。

続いて、お手元の配付資料の確認をさせていただきます。上から順に、座席表、議事次第、そして資料1から参考資料までをご用意させていただいております。資料について不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけいただければ存じます。

次に、会議の公開についてご説明させていただきます。会議につきましては、冒頭のみカメラ撮り可、会議は原則として公開、議事録につきましては発言者を含めて公表とさせていただきますので、よろしくお願いたします。

また、審議の中でご発言いただく際には、合図をいただければ事務局よりマイクをお渡しいたします。

なお、本日は特別部会の定足数を満たしておりますことを念のため申し上げます。

ここで、議事に先立ちまして、田村局長より一言ご挨拶を申し上げます。

【土地・建設産業局長】 国土交通省土地・建設産業局長の田村でございます。

本日は、第3回目の国土審議会土地政策分科会特別部会、お忙しい中、ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

本部会は、ご案内のとおり、いわゆる政府の骨太の方針に所有者不明土地問題について記述がなされたことを受けまして、検討に着手するため、今年の9月から開催をさせていただきます。

これまで大変短い期間の中で、この所有者不明土地問題に関しまして、ご出席の委員からさまざまな角度からご検討、ご示唆をいただきまして、非常に熱心にご審議を重ねていただいたと思っております。改めまして、山野目部会長はじめ、委員ほか各位に厚く御礼を申し上げたいと思います。

本日は、これまでの議論を踏まえまして、中間とりまとめ（案）をご審議いただくことをお願いしております。この案でよろしいということでございましたら、国土交通省におきまして、今日の間とりまとめをベースにいたしまして、来年の次期通常国会への法案提出を目指し具体の作業に着手していきたいと考えております。

そういう意味では、今日の部会は節目の部会ということになると思います。また、本日の審議におきましても忌憚のないご意見を賜り、今後の検討につなげていきたいと思っております。本日は、どうかよろしくお願い申し上げます。

【企画課企画専門官】 ありがとうございます。

それでは、これより議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。

以降の議事進行につきましては、部会長にお願いしたいと存じます。山野目部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

（報道機関退室）

【山野目部会長】 お手元の議事次第をごらんください。議事といたしまして（１）と（２）を用意してございます。

初めに、議事の（１）のところで、机の上にお配りしております資料についてのご説明を事務局にお願いし、その資料に対するご質問やご意見につきまして、議事の（２）のところで各委員の皆様方のお話をいただきたいと思いますと考えております。

それでは、初めに議事の（１）「国土審議会土地政策分科会特別部会中間とりまとめ（案）について」を議題といたします。

事務局の説明をお願いいたします。

【企画課長】 土地・建設産業局企画課長の須藤でございます。私から資料２、３、４について、ご説明をいたします。

資料３が中間とりまとめの案でございます。資料４がその補足資料、資料２は資料３、

4の全体の概要版ということで用意しております。

まず資料3の、とりまとめの本体についてご説明を申し上げたいと思います。

資料をめくっていただいて、まず目次をごらんください。中間とりまとめの構成でございしますが、大きく3つの要素からなっております。

まず、Ⅰとして「所有者不明土地の現状と課題」、大きなⅡに「所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度」がございします。Ⅱは、「1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み」、「2. 所有者の探索を合理化する仕組み」、「3. 所有者不明土地の適切な管理のための措置」、「4. 地方公共団体や民間主体への支援・サポート」、そして、大きなⅢとして「今後の更なる検討課題」、といった構成になっております。

それでは、まず2ページ目でございます。Ⅰとして、「所有者不明土地の現状と課題」がございしますが、現状については省略させていただきまして、2の「所有者不明土地に関する課題」をごらんください。

これにつきましては、①所有者不明土地の発生予防等、②所有者探索の合理化、③所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、こういった課題についてご審議いただきました。

4ページ目④をごらんいただきまして、これらの課題への対応に関する基本的な考え方がございします。「当面、所有者不明土地を円滑に利用する仕組み及び所有者の探索を合理化する仕組みについて、速やかに制度構築を行いつつ、現時点で制度化に至らない課題については、引き続き検討を行っていくことが求められる」とございします。そして次ですが、「所有者不明土地の発生予防等については、法務省において行われている登記制度や土地所有権の在り方など民事基本法制における議論と整合をとりつつ検討を進めることが必要であるため、本とりまとめの後、本格的に検討を行っていくこととする」ということで、いわば二段構えの今後の検討の構成であるということを述べております。

また、地籍調査、これを引き続き推進していくことも重要といったご指摘もいただいておりますので、ここに記述しております。

それから、大きなⅡの「所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度」に関しまして、まず所有者不明土地を円滑に利用する仕組みとして、1（1）の「収用手続の合理化・円滑化」についてご説明いたします。

①の利用の形態については、土地収用制度は所有者の意思にかかわらず所有権の取得が可能な制度であるということ及び公共事業では土地を恒久的に利用することから、検討していく特例措置においても土地の所有権の取得を可能とすることとしております。

続いて、②の対象事業に関しまして、土地収用制度においては、土地収用法第3条に土地を収用してまでも実現すべき高い公益性を持つ事業、いわゆる収用適格事業が列挙されております。特例措置においても、所有権の取得を可能とすることを踏まえ、公益性の担保の必要性が変わるところはないため、土地収用法第3条において列挙され、事業認定を受けた事業を対象とするということを述べております。

続いて、事業認定により担保する公益性の判断根拠には多様な観点があるが、起業者の中から判断根拠としてどのようなものが認められ得るのかわからないというようなご指摘をいただいております。

また、地方公共団体の中には用地交渉の経験が少ない団体も存在することを踏まえ、事業の公益性の判断根拠についてさまざまなものを起業者に周知することとしております。これはマニュアルなどといったものを整備して周知をしていきたいと考えております。また、制度運用に関する相談窓口を設置すること、こういったことを含めて、通常の収用手続も含めて事業認定の円滑化を図ることも必要であるということを記述しております。

それから、③の対象となる土地についてです。これについては2点、大きな要件がございます。まず、行おうとする事業やそれに伴う補償の内容について、判明している共有者で反対する者がいない土地、あるいは所有者の全てが不明者である土地、これが1点目の要件でございます。

それから、2点目の要件として、現に居住や事業のために利用されておらず、すなわち営業補償等が発生しないということ、それから、定型的な補償算定が困難な建築物が存在しない土地としております。ここは、後段は従前の説明から少し変更しております。以前の説明では、建築物が存在しない土地ということでご説明してまいりました。しかし、この特別部会の中でも建築物が全くないということは要件として適切ではないのではないかとといったご指摘もいただいております。検討を重ねまして、定型的な補償算定が困難な建築物が存在しない、逆に言いますと、補償算定が困難ではない建築物、例えば物置や小屋のようなものは存在しても制度の対象にしようということで検討を進めて、ここに記述をさせていただいております。ここが第2回の特別部会からの大きな変更点でございます。

それから7ページ目、④の手続について、特例措置においては、対象となる土地を限定することにより、反対者がいないこと、営業補償等や定型的な補償算定が困難な建築物が存在せず補償額の算定が容易であることが担保されることを踏まえ、手続を合理化することが可能である、という基本的な考え方のもとに、具体的には、補償の内容に関する先鋭

的な利益対立が存在せず、かつ、補償額が簡易に算定できることから、専門の機関である収用委員会が対立する意見を聴いた上で高度な判断を行う必要はなく、実務的な補償算定のノウハウを有する都道府県知事が迅速に裁定を行うこととすることが可能と考えられます。

また、意見を述べることを希望する者が存在しないことから、公開の場で補償について意見を述べる場である審理手続も不要としています。さらに、都道府県知事の裁定においては、権利取得裁決と明渡裁決の手続を一本化することとしております。したがって、手続については、29行目から35行目までに記載しているような流れで進めさせていただきたいということを記述しております。

次に、8ページ目、(2)の「収用制度の対象とならない公共的事業への対応」でございます。

①の利用形態につきましては、土地収用制度より権利の制約が小さい利用形態、土地を暫定的に利用する形態を検討することとしております。

どのようなものかといいますと、2点ほど大きな要素がありますが、1点目は、一定の探索を行った上で公告を行っても所有者の申し出がない、不明者が現れる可能性が低い土地について、最低5年間程度の一定期間の利用権を設定としております。この「最低5年間程度」というところが、前回からの大きな変更点でございます。従前、5年間ということでご説明してまいりましたけれども、ここについて5年では短いというような意見もいただいております。現在、今後ユーザーとなる地方公共団体等のご意見なども踏まえて、最低5年間、つまりは、それよりもっと長い期間も含めて検討していきたいというふうになっておまして、現時点では、このような記述とさせていただいております。

それから、2点目は、不明者が現れ土地の明渡しを求めた場合には、期間終了後に原状回復して明け渡すことを原則とし、不明者が現れず、判明している所有者にも異議がない場合は、同様の期間の延長が可能としております。

なお、こういった同様の利用を所有の意思を示して行った場合、「自主占有」と民法上は言われておりますが、このように延長し続けていった場合に、自主占有であれば時効取得の対象となることとの均衡や、所有者不明土地の権利関係が長期に不安定になるのではないか、こういったことの弊害も踏まえて、延長を重ねていった場合の更なる措置を講ずる必要があるかについても、実際の制度の運用、あるいは民事法制における議論、こういったものを踏まえて引き続き検討を行うこととしております。

②の対象事業については、生活環境の向上など地域住民等の福利の増進に資するような幅広い公共的な事業を対象とすることとし、また、事業を行う主体については、数多くの委員からもご指摘があったとおり、民間事業者も対象とすることが重要でございます。それから、対象事業について、先ほど申しましたような収用適格事業については、このような公共的な事業よりも高い公益性を持つことから、公益性の観点からは新たな仕組みの対象となり得るのですが、原則として、公共事業、収用適格事業の場合には、恒久的に土地を利用して実施することが前提であるので、実際には、この公共的な事業というものの対象になるケースは、一定期間で原状回復が可能な一部のもの、例えば仮設道路ですとか、仮設の園舎、駐車場等に限定されることになるだろうと考えております。

その上で、この対象事業として大きく2つ考えておりますのが、公園、緑地、広場といったものは収用適格事業では公的主体に限られていますが、民間も可能なように主体を限定せずに対象とするということ。

それから、収用適格事業ではないが、生活環境の向上など地域住民等の福利の増進に資すると認められる施設、例えば購買施設、文化教養施設等であって周辺で不足しているもの、こういったものを対象とすることを考えているところでございます。

そして、民間事業者を対象とする場合であっても、誰でも良いというわけではないというご指摘を、委員の皆様より多くいただきました。したがって、反社会的勢力や事業遂行能力がない者など不適格な者が実施主体となる可能性も否定できないことから、一定の要件を課す、あるいは除斥事由を設けるなど、事業者の適格性や事業遂行能力について確認をする必要があるということをご記述しております。

加えて、事業者が倒産するなど、事業が完遂できない場合も想定し、原状回復が確実になされる措置を検討する必要があるということについても、言及させていただいております。

③の対象となる土地については、1つ目の土地収用法の特例と同じですので、省略をさせていただきます。

10ページ目、④の手續については、一定期間の公告を行うなど合理的な範囲の手法により事前に探索を尽くし、利用権設定後に不明者が現れる可能性を可能な限り低くする必要があるということ。また、裁定の主体は、先ほど1点目に申し上げた土地収用法の特例措置と同様、都道府県知事とすることが合理的であるということ。また、地域住民等のための公共的な事業であるという事業の性格を踏まえ、公益性の判断に当たっては地域の状況

を把握している市町村長の意見を聴くことが適切、ということとしております。手続の流れとしては、17行目から23行目までに記載のとおりでございます。

また、この利用権について、こういった性格のものなのかという点、例えば、公示の方法、あるいは妨害排除の方法、こういった点についてもご指摘いただいておりますので、他の利用権の設定を行う制度も参考にしながら検討を行って明確化する必要があるということをご記述しております。

それから、10ページ、2の「所有者の探索を合理化する仕組み」でございます。

まず、(1)の「探索範囲の合理化・明確化」については、所有者の多寡にかかわらず、公簿調査を確実に実施する必要があるということ。それから、現在の公簿調査の範囲には含まれないが、所有者の特定に繋がる有益な情報源として、固定資産課税台帳や地籍調査票、電力・水道事業者等の保有情報について、公簿調査を充実する観点から、個人情報保護に配慮した上で、こういった情報源へのアクセスを可能にすることが求められるとしております。

一方で、地元精通者、近隣住民等などへの現地での聞き取り調査については、地縁的關係が希薄化している現代においては端緒情報を得られないことが多くなっており、個人情報保護の観点からも問題を生じる可能性が指摘されているといったことから、聞き取り調査の範囲を親族等合理的な範囲に限定することが考えられるということをご記述しております。

結論としては、有益な所有者情報へのアクセスを可能とし公簿調査を充実させた上で確実に実施し、かつ、聞き取り調査を合理化した上で、所有者探索を行うこととし、その結果所有者が判明しない場合には、所有者不明土地として取り扱い、所有者不明土地を円滑に利用する仕組みを活用できることとするのが適当だということをご記述しております。

あわせて、土地収用制度などの現行制度においても、その活用の前提となる所有者探索の範囲を合理化することが適当としております。

なお、これもまた当部会でご指摘いただいた点ですが、所有者が海外にいる場合についても、合理的な探索の範囲について明確化することが求められるということをご記述しております。

続いて12ページ、(2)の「所有者情報へのアクセス」について、これらの情報を行政機関が利用できるようにするためには、個別法による守秘義務や個人情報保護法制上の目的外利用禁止の原則、それから本人収集原則の適用外、こういった措置をとる必要がある

ため、法律において請求に関する根拠規定を設ける必要があるということでございます。

それから、運用ルールを明確化するという必要であるということも記述しております。

それから、3の「所有者不明土地の適切な管理のための措置」でございます。不在者財産管理制度及び相続財産管理制度は、所有者不明土地の適切な管理の上で有効な手段ですが、地方公共団体が利害関係人として家庭裁判所に財産管理人の選任を申し立てることができる場合は非常に限定的であり、また、どのような場合に地方公共団体が申し立てることができるか必ずしも明らかでない、こういった指摘がありますので、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要と認めるときに、財産管理人選任の申立てを地方公共団体が行うことを可能とする民法の特例措置を講ずることが必要だということも記述しております。

続いて、4の「地方公共団体や民間主体への支援・サポート」についてご説明いたします。

まず(1)の「地方公共団体に対する支援」です。国が有するノウハウ等を積極的に提供していくことが求められるということ。具体的には、国から地方公共団体へ用地取得業務に精通した職員を要請があれば派遣すること。また、国、地方公共団体、関係団体等で構成する協議会を設置して地方公共団体からの相談に対応すること。こういったことが考えられるということも記述しております。

既存の制度、これも含めて制度の適切な活用を促していくことも重要だということも書いております。こちらは大きく2点あります。1点目は、用地取得を進めていく上で所有者の理解を得ることができず、事業の適切な段階で土地収用に移行することが必要となる場合もある、ということも改めて周知をしていくこと。2点目は、土地収用法にある非常災害の際に緊急的に土地を収用していく緊急収用、これについて現行の制度の利用実績が乏しいので、きちんと周知をしていくということ。この2点について言及しております。

それから、(2)の「地方公共団体による助言・専門家の斡旋」について、特に今度の新しい制度におきましては民間の事業者もこの制度を利用していくことが可能になりますので、民間の主体、特に地域のNPO、あるいは所有者不明土地の知っている共有者の方々、こういった方々からの相談があれば、その相談に応じて、地方公共団体が助言を行うこと、あるいは法律や不動産鑑定等の専門家を斡旋すること。こういったことが有意義であると

いうことを記述しております。

それから、14ページ、(3)の「長期相続登記等未了土地の解消のための措置」についてです。まず、登記官において長期相続登記等未了土地を特定し、その旨等を登記に記録し、その登記名義人の相続人に対し必要な登記手続の促しをすることが必要ということ。それから、当該相続人の調査に当たって地方公共団体の長等に対し、戸籍の謄本等の情報の提供を求める措置も併せて講ずるべきということ。調査に当たっては、所有者不明土地問題に直面する地方公共団体のニーズを踏まえて対象となる地域を選定し、本措置を公共的事業等の所有者探索に活用していただくことが有効だということを記述しております。

それから、大きなⅢの「更なる検討課題」についてです。

まず、1の「所有者不明土地の利用の更なる円滑化に向けて」ということで、①に、利用権の延長の結果、事業が長期間に及んだ場合の更なる措置の検討について記述しております。こちらは、先ほどご説明したとおりです。

②の空き地の利用を促進する措置に関しまして、空き地も、所有者が判明している場合であっても利用されていない状態が続くと、いずれは所有者不明土地になる可能性が高いということで、空き地の利用を促進する仕組みについても検討を行っていくことが必要だと記述しております。

15ページ、2の「土地所有の在り方等」につきましても、法務省において行われる登記制度や土地所有権の在り方など民事基本法制における議論と整合をとりつつ、歩調を合わせて検討を進めていくことが必要であるということを書いております。

その中の①、土地所有者の責務、土地の放棄やその受け皿について、土地所有者がどのような責務を負うべきかについても検討を行う必要があるということ。土地を放棄したり、寄付したりすることが可能となるような受け皿についても、受け皿となる主体に当該負担が転嫁されることによる影響に配慮しながら、併せて検討することが必要であるということ。こういった点について記述をしております。

それから、②の土地情報基盤の整備については、登記制度とマイナンバー情報などの住民情報を結びつけるような制度、これについても検討を行うことが求められるということを書いております。

それから最後に、③の不動産登記制度について、不動産登記の義務化の是非などについても、法務省において行われる研究会等で今後検討が行われる予定となっておりますので、十分に連携しながら検討を行っていくことが必要だといったことを書いております。

以上が中間とりまとめの案でございます。これを補足するものとして資料4をおめくりいただきたいと思っております。

資料4の1ページ目は、用地取得のフローの改善ということで、所有者不明土地を利用する場合の公共事業の現行が左側、右側が改善後ということでございます。さらに右側には改善項目として赤、緑、青、ピンク、それからグレーの項目を書いておりますが、これは真ん中のフロー図のところと一致しております。

最初の赤字の権利者調査の合理化、これについては、先ほどご説明したとおりです。

それから、緑の事業認定等の適期申請ルールの徹底ということで、先ほども少し触れましたけれども、用地取得率が低い、あるいは取得開始から間もない段階であっても、任意取得の先行きが不透明であれば、速やかに収用手続に移行することを推奨していくということを書いております。

それから、事業認定の円滑化ということで、これも先ほど説明しましたとおり、マニュアルを整備するなどして周知を図っていきたくと思っておりますし、また2つ目の丸にありますとおり、事業認定申請に係る相談窓口、これを国交省の本省に開設して、自治体等からの相談を受け付けていきたいというふうに考えております。

都道府県知事の裁定については、先ほど申し上げたとおりでございます。

そして、フロー全体を通じてということで、地方自治体に対して国からさまざまな支援をしていくということでございます。

こういった全体を通じて、土地の取得に至るまでの期間を短縮していきたいと考えています。

それから、2ページ目は、民間事業者が行う地域住民等のための公共的事業ということで、この対象事業の写真ですけれども、これは前回もご説明したとおりでございます。そのフローとなるものを左側のほうに書いておまして、まずは事業を計画した上で権利者調査を行います。これについては、民間事業者が事業の主体であっても、本人の同意が得られた場合には固定資産課税台帳、地籍調査票等の行政機関が保有する有益な所有者情報の利用を可能にするということを記述しております。

その上で、やはり所有者不明の方がいる場合は、利用権の設定手続に移っていくということでございます。

以上の資料4が、中間とりまとめ案の補足資料でございまして、今申し上げました全体の概要版が資料2でございます。

資料の2をごらんになっていただきたいと思いますが、1ページ目は所有者不明土地の現状と課題ということで、所有者の探索、それから所有者不明の場合の土地の利用が大きな課題だということを書いております。

2ページ目は、先ほどご説明したとおりでございますが、所有者不明土地を円滑に利用する仕組みとして、(1)は収用手続の合理化・円滑化、右側の(2)は公共的事業への対応、それから、下の部分は所有者の探索を合理化する仕組み、これらを「所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度」として記述しております。

それから、最後のページでございますが、所有者不明土地の適切な管理のための措置ということで、先ほど申し上げた財産管理人の申立権の民法の特例について、地方公共団体や民間主体への支援・サポートについて、下の部分に更なる検討課題について、それぞれ記載をしております。このような構成で、概要版としてとりまとめを行ったところでございます。

私からの説明は以上でございます。

【山野目部会長】 ここまで資料3を中心にご説明を差し上げました。とりわけ資料3につきましても、本日、とりまとめの審議に向けて進めてまいりたいと考えております。できれば、委員の皆様方からお一言ずつ意見を頂戴したいというふうにも思います。

その前に、差し当たり資料の説明を続けます。資料5の説明を法務省、お願いいたします。

【法務省民事局参事官】 法務省民事局でございます。

資料5、大きく2つで構成しておりますが、先ほど資料の3のほうのページで申しますと12ページの3の「所有者不明土地の適切な管理のための措置」、こちらが資料5の財産管理制度に係る民法の特例というところでございます。

中身としては、今、資料3で文書として書かれていること、そのままでございますけれども、補足をさせていただければと思います。

まず、上のほうの2番目のポツをごらんいただきまして、地方公共団体は、公共事業のために用地取得をしようとする場合には、家庭裁判所に利害関係人として財産管理人の選任を申し立てることができる」と解釈されておりますけれども、公共事業のための用地取得の場合以外についても、地方公共団体が所有者不明土地の管理を行う必要がある場合があるという指摘がございます。

指定都市市長会、神戸市さんも中心になってとりまとめになった提言の中で、地方公共

団体が地域の良好な生活環境を維持する責務があるというところから、財産管理制度についての申立権を付与してもらいたい、このようなご要望をいただいているところでございます。

これを踏まえまして、民法の特例として、地方公共団体の長等が所有者不明土地の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に財産管理人の選任申立てを行うことができることとする、こうした特例を今後検討していきたいというふうに考えております。

【法務省民事局民事第二課長】 同じ資料の2枚目、長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例についてご説明させていただきます。

資料3のとりまとめ(案)で申し上げますと、14ページの一番上、(3)と書いてある部分に対応するものでございます。

背景・必要性につきましては、改めてご説明申し上げる必要もないかと思っておりますので、不動産登記法の特例の内容、資料5の2ページ目の真ん中の四角のところをごらんいただければと思います。

長期間相続登記が未了となっている土地について、相続が発生しているかどうか、すなわち、登記名義人が亡くなっているかどうか、仮に亡くなっていれば相続人として登記名義人になり得る者が誰かということを登記官が調査して、その調査結果を踏まえて、相続登記の促進につなげる仕組み、こういったものを創設しようというのが、この特例の内容でございます。

具体的には、まず登記官が、収用適格事業の準備等のために、所有者を探索する必要がある土地について、その登記名義人が亡くなった後、長期間にわたって所有権の登記がされていない場合には、職権で長期相続登記等未了土地であるということをその土地の登記に記録いたしまして、その登記名義人の相続人に対して通知などをして、必要な登記手続の促しをするという制度を創るということでございます。

また、登記官は、所有者の探索をする必要がある土地について、地方公共団体の長などに対して必要な情報の提供を求めることができるということとしております。

その調査結果である法定相続人情報につきましては、登記所に備えつけておきまして、事業実施主体などが所有者探索をしようという際に照会をすることができるということとし、所有者探索のコスト削減・簡素化等につなげていきたいと考えています。

【山野目部会長】 ここまで議事の(1)といたしまして、資料の1から資料の5まで

の説明を差し上げました。

引き続きまして、議事の（２）意見交換を議題といたします。先ほど申しあげましたように、資料３でお示ししている中間とりまとめ（案）の審議ということを中心に、資料全般についての意見やご質問などを伺いたいと考えます。

それでは、中川委員、お願いします。

【中川委員】 非常によくおまとめいただきまして、大変良いものができたと私は思っているのですが、少し確認をさせていただきたい点がありまして、ご質問を申し上げます。

資料３の１０ページ目、土地に関して利用権を設定する場合の手続についてでございます。土地収用法の適格事業については、都道府県知事の裁定の前に事業認定という、事業の公益性を判断する手続が前置されていますが、１０ページの手続を見ますと、ii)の裁定の前にそういった手続はありません。基本的には、民間事業者でも、NPOでも、あるいは地方公共団体でも対象となるということだと思いますけれども、そういった者が今回の利用権を設定して何か事業を行いたいといった場合には、所有者探索を合理化する仕組みによって探索して、それについて都道府県知事の裁定を全て申請することができる。それで、市町村長に意見を聴く段階で、公益性について判断をする、そういう手続であると理解しました。

何を申し上げたいかといいますと、公共的というのは、不明確といいますか非常に幅の広い概念でありますので、都道府県知事の裁定の前に、これは公共的ではないからだめだとか、そういうものを排除するようなことはなくて、基本的には民間事業者、NPO、あるいは地方公共団体自身かもしれませんけれども、事業実施主体が上げてきたものは、全てii)の手続にのると。何らかの理由でそもそもこの手続にのらないということはないと考えてよいでしょうか。

そうであって、都道府県知事の裁定に関する市町村への意見を求めるというところで調整をするという仕組みだと私は理解しています。基本的に、こういった制度は非常に使いやすく、民間事業者でも活用しやすいものにした方が良くと思うので、そういうものであることが非常に望ましいと思っています。そういう理解でよろしいかということを確認したいと思っています。

【山野目部会長】 資料３についての事務局へのお尋ねについて、お答えいただこうと考えますが、確認のためご案内しておきますと、８ページの下の方の２７行目のところで、この制度を用いることができる場面は、「生活環境の向上など地域住民等の福利の増進

に資するような幅広い公共的な事業を対象とする」という総枠が示されており、続きまして、隣の9ページの22行目のところで、具体的な事業の性格、種別について、法令上、限定して列挙するなどして明らかにするということも想定されているところでございます。

その上で、さらに手順の中で、この局面の対象事業の認定などがどのようになるのかということの問題提起していただいたというふうにとめました。

それでは、事務局にてお答えください。

【企画課企画専門官】 お答えをいたします。

おっしゃるとおりでございます。資料4の2ページをごらんいただきまして、こちらに手続を書かせていただいております。対象事業につきましては、事前に法令等で明確に定義をさせていただきまして、それに合致するような事業であれば、基本的には利用権設定手続に入って申請をしていただけたと考えております。

その際に、まず公告を申請し、市町村に意見を聴取して、事業の公益性、事業者の適格性を都道府県に確認をしていただきます。この段階で、対象事業に当てはまらないですとか、反社会的勢力であるというようなことが確認されれば、次の公告手続には入りませんが、基本的にはこの事業類型に合致するようなもので、適格性の問題で排除されるようなことがなければ、後の手続に進んでいくと考えております。

【山野目部会長】 中川委員、よろしゅうございますか。

続いて、三原委員、お願いします。

【三原委員】 ありがとうございます。

この資料3の中間とりまとめにつきましては、特に修文をしていただく必要はないと思っ

ているということ、まずお伝えいたします。

あわせて、ここまでの短い期間の中で、関係各位におかれましては、これだけのものをお作りになられたということについて敬意と感謝をお伝えしたいと思います。

その上で、いくつか趣旨や、今後の進め方などについて、まとめですから細かくは書かないということはよくわかりますが、少しお伺いしたいことがございます。順不同になりますが、まず、12ページの3のところでございます。「所有者不明土地の適切な管理のための措置」ということで、これは、不在者財産管理制度と相続財産管理制度に関することでございます。これはもともと存在している制度でございます。この利害関係人の中に地方公共団体が入るかどうかがわからないということで、地方公共団体の長を申立人に入れるということ、今回考えられております。その点については賛成です。ただ、目的と

しては所有者不明土地についてのものに限定されるようになっていきます。

そうすると、所有者不明の土地について財産管理制度を使いますと、選任された途端に、不在者の方のその土地だけではなくて、例えばどれだけ借り入れがあるか、どれだけ他に財産があるかというように、債務も債権も全部洗い出して財産目録をつくるという必要が出てきます。しかし、ご趣旨は所有者不明土地の適切な管理を行うことですので、そのためだけに選任し、それが終わったら解任するという手続ができるかどうか重要です。裁判所と協議している世界では、会社が解散をして残ってしまったような土地の場合など、いわゆるスポット運用という制度がございます。

例えば、文献的には大阪地方裁判所が地裁民事4部を中心に商事研究会というのをつくって、「金融法務事情」の2013年3月10日号に掲載しております。これは、会社が解散をしたのですが、清算手続が実態的には動かないというケースです。今日の参考資料の8ページにも登記名義人が解散した法人になっているという事例がありまして、こういう場合にどうするのかというと、大阪地方裁判所の手続を使えば、いわゆるスポット運用ができます。これは、清算のためにさまざまな手続がございます、予納金が多かったり、期間が長かったり、リスクが多かったりということがあられるわけですが、非訟事件手続法に従って、まず不動産だけを任意売却するための選任をして、終わったらすぐに解任をする、こういったスポット運用がございます。

少し長くなりましたが、同じように自然人における財産管理制度についても、このスポット運用のようなものを裁判所との協議の中で作っていただけるものなのかという論点がございます。所有者不明土地についても、まず不動産だけを任意売却するための選任をして、終わったらすぐに解任をする、こういったスポット運用をしていただくと非常に使い勝手のよい制度にできるわけがございます。これは文献で明らかになっているところがございますので、できないというわけではないと思いますが、可能であればそれを制度化する、あるいは何らかの形できちんと整理をするということができると、「所有者不明土地の適切な管理を行う上で有効な手段」とするために非常に有用ではないかと思えます。これについてお考えいただけるかどうかというところが、まず第1点でございます。

第2点が13ページの6行目でございます、国、地方公共団体、関係団体で構成する協議会を設置して相談に応ずるということが書かれています。これは大変良いことですが、具体的にどのような相談に応じるのか、内容はどのようなことなのかということについて、もしお考えがあるようであれば教えていただきたいと思えます。これが2点目ござ

います。

そして、少し戻りまして、先ほど中川委員からもご指摘いただいたと同じ点になりますが、9ページの10行目で「周辺で不足しているものを対象とする」と書いてございます。非常に良いことだと思っております。一方で、周辺で不足しているかどうかを地域ニーズに応じて把握していくわけですが、これを具体的にどういうふうに認定していくのかということについて、何かお考えがありましたら、これも修文の問題ではなく、教えていただければと思います。

それから、さらに戻りまして8ページ10行目の「最低5年間程度」ということについて、具体的にどれぐらいの期間を想定されているのかにつきましても教えていただければと思います。

以上でございます。

【山野目部会長】 いずれも事務局のほうからお答えいただくようお願いいたしますが、12ページの20行目、不在者財産管理、相続財産管理制度の申立人として地方公共団体の長を加えるというお話でありまして、このお話は、政府において、これから立案が予定されております所有者不明土地の特別措置の法律案に入れようとしているものでありますから、もちろん趣旨は、三原委員ご指摘のとおり、所有者不明土地に対する対策というのを念頭に置いたものでございます。

それと同時に、おっしゃったスポット運用というものは、それができますというふうに具体的に書き下した形で法令に入れるということは、法制的には大変かもしれないと感じます。

三原委員ご指摘の会社の清算の際の大阪地方裁判所の取扱いも法令で明記しているものではございません。翻って、この不在者財産管理の制度などのいわゆるスポット運用のような柔軟な運用につきましては、東日本大震災の被災地における盛岡、仙台、福島の家裁裁判所においてさまざまな柔軟な運用の取組がなされているということがあり、あの経験が今回もいろいろ参考になる部分はあると想像します。

事務局においては、最高裁判所事務総局と協議しなければならない側面も含まれておりますから、お答えにくいかもしれませんが、お話しいただける範囲でお話いただければと望みます。

13ページ6行目の協議会の想定される実態、それから9ページ10行目の周辺で不足しているものの認定について、具体的に想定される運用について、事務局が今お持ちのお

考えがあればお話しいただければと思います。

それから、8ページの10行目、11行目の、差し当たり所有者不明の土地を都道府県知事の裁定で利用することができる期間は、前回、第2回特別部会でお出しした原稿から推敲を加えまして、単に5年間というようにお話ししておりましたところ、「最低5年間程度の一定期間の利用権」という表現にして、今日出させていただいているところでございます。

この期間の問題については、事務局の資料3における説明の際にも申し上げましたけれども、今後、少し悩み込んでいく必要があるのではないかというふうに考えます。暫定的な利用であるということを強調すると、民法の処分の権限がない者が土地の賃貸借をする権限が認められる上限である5年というのが参考になりますし、この5という数字は従来の法制上もほかにもあります。大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法が定めております被災地短期借地権も、存続期間の上限は5年です。

それから、少し話は離れますけれども、株式会社というものは、配当を受け取らない、幽霊みたいになってしまっていて所在がわからなくなる株主がいて、あれは困るのですね。定数数に入ってしまう、計算で考慮しなければいけない、という会社実務運用上の問題を避けるために、5年間音信がない株主については法的な手続をとることができるといったような規定があり、5という数字は参考になるであろうと感じます。

それから、農地法上の遊休農地措置も、今のところは5年という期間を想定して制度が運用されているところでございます。

半面におきまして、もう少しゆっくと土地の利用をしてもらおうということを考えるという段になりますと、借地借家法の事業のための定期借地権の最低存続期間は10年となっており、それから、田、畑、すなわち農地、それから採草放牧地としての使用の場合には民法の永小作権の最低存続期間が20年となっております。

そういったものを考えて、いろいろ思い始めると悩ましく感ずる部分があり、今、そのような形で期間に関する文章をご提示申し上げているところであり、その背景に関しては、さらに事務局からご説明いただけるのではないかと思います。

三原委員から4点お尋ねがあった事柄について、事務局からご説明をください。

【法務省民事局参事官】 法務省でございます。

まず、財産管理制度関係でご質問をいただきました。三原委員ご指摘のとおり、財産目録を不在者や相続財産についてつくらなければならない。これについては、不在者財産管

理制度や相続財産管理制度が人単位になってございますので、新しい枠組みの中でもつくっていく必要があるだろうというふうには考えております。他方、山野目座長からもご指摘がございましたけれども、被災地の裁判所では、ある程度、申立て処理に際しては財産の全容を把握していない状態でも申立てができる、あるいは家事事件手続法の方では、取消事由の中に財産の管理を継続することが相当でなくなったときには財産管理を終了できるというような、こういう枠組みもございます。

結局のところ、個別事案における家庭裁判所の判断にかかってくるところでございますけれども、ご指摘いただいたような柔軟な運用も裁判所の中では検討されることもあるかと思っておりますので、個別事案次第というところがございます。

また、財産管理制度については、先ほど資料3の説明の中で国土交通省からご説明がありましたけれども、民事基本法の土地所有権等の見直しの検討の中でも、財産管理制度についてさまざまなご指摘がございまして、その中でもまた検討していきたいと考えております。

【企画課企画専門官】 2点目の地方公共団体に対する支援のところでございますが、これは用地取得事務一般につきまして、所有者不明土地での難航している件、また、そのほかさまざまな難航案件を含めまして、まとめてご相談を受け付けまして、用地業務に精通した職員、関係の専門家等の知見を借りまして対応していこうというものでございます。

また、9ページの周辺で不足しているかどうかという点につきましては、こちらはある程度ガイドラインのようなものをつくりまして、例えば徒歩何分圏内にはないですとか、ある程度明確になるような形で、何らか基準を示したいと考えております。

8ページの最低5年というところは、山野目部会長からもご説明がありましたが、5年というのが一つの節目であるということ。ただ、農地の関係でも5年ではなかなか難しいということを伺っております。所有者不明土地の利用におきましても、まずは上にあるものをきれいにしたり、整備したりという準備期間もございまして、5年間では、なかなか難しいということもあると思っております。5の次、ということになれば10というのが一つの目安になるかとは思っておりますが、そういうところまで認められるかどうかということを検討してまいりたいと考えております。

【山野目部会長】 三原委員、多岐にわたるご指摘を頂戴しましたが、ひとまずよろしゅうございますか。

【三原委員】 はい。お答えいただきまして、ありがとうございました。

【山野目部会長】 ありがとうございます。

引き続き、意見を頂戴いたします。増田委員、お願いします。

【増田委員】 ありがとうございます。中間とりまとめについて、短期間で大変精力的にまとめていただきまして、ありがとうございました。内容について異論があるということではなくて、これを踏まえた上で少し私の意見も併せて申し上げておきたいと思います。

まず、当面の対策でいくつか出てきておりますが、収用対象事業について手続を合理化・簡素化するということと、先ほど問題になりました公共的な事業の範囲と、それから、最低5年ということになっておりますが、できるだけ上に建つものがより長く利用できるよというというのが、この場合のニーズだと思いますので、その点について法制的な面やパランスも含めて、今後検討していただきたいと思います。

また、本文の中に書いてありますけれども、利用権の取扱いについても、例えば公示の方法や妨害排除の方法、細部にわたっては、全てこれから検討する事項に含まれておりますので、そういった問題について引き続きできるだけ明らかになるようにしていただきたいと思います。一方で、こういう問題については、所有者不明となろうとする土地をどう利用するかということと同時に、聞こえてくるニーズとすると、その土地にさわるわけではないのですが、たまたま所有者不明と思われる土地が隣にあって、自分が所有権を持っている、あるいは利用できる権利は持っているのだけれども境界画定ができないとか、あるいはこの間新聞に少し出ておりましたが、隣に不明土地があるがゆえに分筆がスムーズに進まないといったようなことなど、いろいろあると思います。そうした社会的なニーズがあるようなものについてきちんと対応できているかどうか、そういったことについてもまた検討していただいた上で、必要な対応をとっていただきたいということでもあります。

それから、今回は当面の対策で、大変短い間、しかも骨太の方針に書かれた問題として来年、法制的な解決を図る、通常国会に法案を提案するというところで、急ぎ検討されたと思いますので、それはそれとして、引き続きもう少し時間をかけて検討すると言われてい事項があります。こちらについても、引き続き検討をしっかりと進めていただきたいということで、1つは、法務省の方の主として検討になると思われま登記制度があると思います。

今の環境を考えますと、やはりこちらの関係については、将来の発生予防という上では非常に重要なことでもありますし、法務省も登記所の人員を増やしたり、あるいは予算を増

やしたりとご努力いただいておりますが、団塊世代の大量相続がそう遠くない時期に出てくるという問題がございます。それから、国土交通省の2050年の国土のグランドデザインにも書かれておりますとおり、人口減少ということが背景にあるわけですが、今の居住地域の中で少なくとも2割ぐらいは無居住になるであろうと。利用目的のないと思われる土地がまた相当数出てくるということもありますので、今後の発生予防という観点から、実は残されている課題についての検討、相当突っ込んで精力的にやっつけていかなければいけないと思います。これは、次の問題になると思いますが、その点もぜひよろしくお願ひしたいと思います。

また、これも今後検討することになっておりますが、土地所有者としてどういう責務があるのかということをも国民全般、さらには土地所有者にもきちんと理解していただくといったことが必要ではないかと思ひます。

私の意見を申し上げますと、やはり土地全般について書かれているものが土地基本法でありますので、土地基本法では事業者の責務とか国民全体の責務は書かれておりますが、土地所有者の責務ということをも特に掲げているわけではありません。憲法にもいろいろ書かれておりますけれども、今後検討する中で、ぜひ土地所有者の責務を土地基本法の中に明確化するようなことを考えて作業を進めていただきたいと思います。

それから、この資料3にも書かれておりますが、実際に社会的ニーズとしますと、ここでは土地の放棄と書いてありますが、そういう土地の放棄制度、相続ではなくてまだ本人がいる間に放棄をする、法制的には放棄というのか所有権の移転ということになるのかもしれませんが、土地を手放すということ、その移転の受け皿づくり、そういった全般についての制度がどうしても必要になってくるのではないかと思ひます。

これは、おそらく各関係省庁にとってみると、特に受け皿づくりということになると大変気の重い仕事でありますので、なかなか難しい問題であると思ひますが、一方で社会的に、あるいは国土の管理という観点からはとても重要なことだと思ひますので、今後の話にもなりますが、資料3のとりまとめの最後のほうにまとめて書かれている部分の検討について、今後、この場、あるいはほかの場を通じてきちんと検討していくことが必要だと感じます。

そういう前提の上で、今回は、その第一歩として次期通常国会に出される法案について、そこを中心に精力的にまとめていただいたことに対して敬意を表したいと思ひます。

以上です。

【山野目部会長】 隣の土地の所有者がわからないという局面について、朝日新聞に分筆のときのことで土地家屋調査士の人の投書がありました。もしかしたら分筆の登記の手続自体についても何か考え込まなければいけない問題があるのかもしれませんが、また、法務省のほうでもお知恵を絞っていただけるものであろうと予想いたします。

ただいま増田委員から法務省で始まった研究会への激励、さらにこの特別部会で今後、中間とりまとめの後、審議を続けていく事項に係る問題提起も頂戴いたしました。どうもありがとうございました。

引き続き、どなたにまいりますか。それでは、松尾委員、お願いします。

【松尾委員】 ありがとうございます。この中間とりまとめ（案）につきましては、非常によくまとめていただいて、私も感謝を申し上げたいと思います。先般のワーキンググループで出された意見も的確に反映していただいて、ありがとうございました。

それを踏まえて、若干細かな点になるかもしれませんが、この方向を充実させるということで行くつかご質問とお願いを申し上げたいと思います。

1つは、所有者不明土地の定義に関して、2ページの3行目から4行目でございますけれども、そこに2つのことが書いてあるように思います。1つは、所有者が直ちに判明しておらず、それから、または判明しても所有者に連絡がつかない土地。おそらく前者は所有者不明、つまり所有者は誰なのだということを指していて、後者は所有者はわかっているけれども、所在が不明、つまり所在不明ということに該当するのだろうというふうに思うのですが、所有者不明なのか、所有者所在不明なのかということは、結局、どこまで追いかけていくかということによって、そのボーダーラインは流動的になると思うのですけれども、その定め方によってはやはり探索にどれだけ手間暇がかかるか、今回提案されているような利用権設定を行う上での要件にも影響してくると思いますので、ここは明確に再確認をしておきたいと思います。要するに、2ページの4行目、5行目の後半部分、または判明しても所有者に連絡がつかないというのは、これは所有者の所在不明ということを行っているというふうに理解しているのか。それとももう少し大きく、所有者の所在もわかっているけど、なかなか連絡つかないということも含んでいるのか。そこがやや曖昧であるように思われますので、確認させていただきたいと思います。

また、それとの関係で言いますと、「所有者が判明しない」という言葉が何カ所かで使われておりますけれども、例えば11ページで「所有者探索を行うこととし、その結果所有者が判明しない場合には、所有者不明土地として扱う」ということになっておりますけれ

ども、これも所有者が判明しないということだけにしてしまうと、少し重たいかなというふうに感じます。そのため、「所有者、または所有者の所在が判明しないとき」というふうにする方が、おそらく制度としては使いやすくなるのではないかと。その点を先ほどの定義と絡めてご確認いただきたい。これが第1点でございます。

それから、第2点は、先ほど三原委員がおっしゃいました財産管理人の申立権の拡大の話でございますけれども、12ページの26行目の辺りでございます。私は、三原委員のご指摘に賛成で、全く同感であります。ここでは財産管理人の申立権の範囲を地方公共団体の長などに拡大するという事とともに、選任された財産管理人の職務権限自体についても特例を設ける必要はないかどうか。ここもやはり再検討の必要があるのではないかと、いうふうに思われます。

先ほど三原委員のご指摘になりましたように、あまりに財産管理人の仕事が重たいと、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要と認めるときということとバランスがどうなのだろうかということが気になります。

他方で、もしこれがうまく使えるとすると、例えば所有者不明土地が危険状態を生じていて、その所有者に対して妨害排除なり、妨害予防の措置をしたいというときに、相手方が誰なのか、どこにいるのかということがわからないときに、特に所在不明ということであれば公示送達のような制度も使えると思いますが、そういった場合に公示送達のような制度も使えないということになりますと、ここで財産管理人を選任して、その人を相手に手続を進めるというような形も可能になってくるのではないかと。そういうような所有者不明土地の適切な管理ということに焦点を当てた財産管理人の職務権限の特例ということを考える必要はないかどうか、ご検討いただきたいというふうに思います。

それから、第3点は、先ほど中川委員のご指摘なされたこととオーバーラップいたしますけれども、今回の特別の利用権の目的ということで、8ページの27行目、「生活環境の向上など地域住民等の福利の増進に資するような幅広い公共的な事業」、これが今回の特別の利用権の背景にある、土地政策の理念があらわれている部分なのではないかと感じます。

ただ、土地政策の理念という観点からしますと、さまざまなものを含んでおり多様性があるという反面、ややインパクトが薄いのではないかと、印象も否めない気がいたします。ここで重要だと思われるのは、高度成長期以来、いわばその副作用として乱開発が進んでしまった状況下で、所有者不明土地というのはある意味、これから日本の土地、国土をどうやってつくっていくか、再構築していくかというチャンスでもあるわけで、その

ときに再構築の主体となるものとして、やはり地域コミュニティということにも焦点を当てるべきではないでしょうか。

具体的に言いますと、集落とか区とかいう存在でありますけれども、地方公共団体よりもう少し小さなレベルの生活コミュニティ、お互いに顔を見知っている範囲でのコミュニティのエンパワーメントを図るということも、制度理念の中にぜひ取り込んでいただきたい。それをもう少し土地政策の理念として、今回の特例法の背景にある理念として打ち出してはいただけないでしょうか。

その意味では、8ページの29行目の「NPOや民間企業等」というふうに書いてありますが、例えばここに地域コミュニティというのを加えていただくとか、あるいは同じ形ですが、13ページの29行目に「民間の主体、特に地域のNPOや」という、ここは助言の対象ということですが、やはりここにも地域コミュニティというようなことを加えていただくことによって、地域コミュニティを一つの核とする土地利用の住民参加の促進とか、そういう面をもう少し明確に出してはどうでしょうか。

「はじめに」のところで、そういうことを書くというのは非常に難しいかもしれませんが、ぜひ基本的な方向性といいますか、そういうことも意識して若干の見直しをお願いできれば大変ありがたいというふうに思います。

以上でございます。

【山野目部会長】 最後に8ページについておっしゃっていただいたことは、事務局へのお尋ねというよりは、松尾委員のご意見としておっしゃっていただいたことであるというふうに受けとめますから、今後、中間とりまとめの推敲に当たり、どのように良い文章にしていくか、考えをめぐらせるということにさせていただきます。

前のほうでご質問いただいたうちの1点目、2ページの所有者に連絡がつかないということの意味は、国土交通省からお答えいただけるであろうと思います。新聞とかテレビに載るときに所有者不明というふうにお書きになるのは、字数が少ないからなのですかね。厳密に言うと所有者、または所有者の所在がわからないということであり、それを受けとめて、さらに連絡がつかないというお話になっているものと理解します。

それから、松尾委員のその後、不在者財産管理制度のところの管理人の職務、ないし権限についての特例のあり方についてご提案をいただきました。これは、今すぐというお話になる部分もあるし、もしかすると法務省のほうで始める民事基本法制の検討会の中で、さらに財産管理人の権限について見直しをしていくというようなお話になっていく部分も

あるのではないかと思います。こちらのほうは、コメントは法務省にお願いしてよろしいでしょうか。

では、まず国土交通省からお願いします。

【企画課企画専門官】 後半のところでは所有者不明であれば、今回の制度を利用できるというふうに書いてあるところにつきましては、何らかの形で所有者、または所在が不明で、所有者に連絡をとることができない土地ということを対象に考えております。

登記簿等で遠隔地などに住所があるということになっていて、そこに何回手紙を送っても返ってきてしまうというような場合につきましては、これも所有者不明土地になり、制度の対象となると考えているところでございます。

【法務省民事局参事官】 財産管理制度関係でございますけれども、松尾委員のご指摘のとおり、職務権限のあり方については検討の必要がございます。先ほど申し上げたような財産管理を開始して終わるといふ、その手続的な問題と職務権限の問題、それから財産管理の対象となる不在者等の本人保護の要請、これらを全て併せて考えていく必要があるだろうと思っております。

先ほど申し上げた手続の面で柔軟な運用もされているというところでございますけれども、財産管理制度を利用して市町村長等の申立てで財産管理がされた、その後の手続のあり方について、今後、裁判所において個別事案に応じて工夫がされていくことと考えております。そして、抜本的な部分、財産管理制度はどのようにあるべきなのかということについては、先ほど部会長からもご発言がございましたけれども、今後、研究会の中で、松尾先生にもお入りいただいているところでございますので、検討を進めていきたいというふうに考えております。

【山野目部会長】 松尾委員、よろしゅうございますか。

【松尾委員】 はい。

【山野目部会長】 続きまして、奥田委員、お願いします。

【奥田委員】 今回の中間とりまとめ（案）、複数の委員からもご指摘がありましたように、大変迅速にとりまとめられながらも、精度の高いものができていると思います。

私からも、何点か細かい点にはなりますが、確認をさせていただきたいところがございますので、よろしくお願いいいたします。

まず、5 ページ以降、公益性と公共性、公共的という言葉の使い方があります。それぞれ意味を持って使われているとは思いますが、一般の方がよくわからないところもあろう

かと思しますので、できれば注書きなりで公益性と公共性の違い等について付記なりしていただけるとわかりやすいのではないかと思います。

次に、8ページからの、公共的事業の場合の利用権設定についてです。この件については複数の委員からご質問がありましたけれども、具体的にどういう権利形態を考えていらっしゃるのか。これは、前回までの議論でもぼんやりとしていると思ったわけなのですが、中間とりまとめということであれば、具体的にどういった権利関係のものを考えているのかももう少し記載していただいた方がわかりやすいのではないかと思います。

例えば利用権を設定することによって賃料が発生すると思いますが、賃料を考えるに当たっても、どういう権利形態なのかわからなければ決めようがないわけですし、そういった検討をするに当たって、現時点で差し支えがない範囲で構いませんので、ある程度具体性を持ったイメージがあるのであれば教えていただきたいと思います。

それから、9ページの4行目以降に例示として、公園や緑地、広場、購買施設など、こういったものが挙げられていますが、ここでイメージをしているものは、例えばある程度大きな土地について、一部に商業性の高いものをつくって、あるいは敷地の一部に公園、緑地をつくって、一体開発をするようなものについても想定しているのか。あるいは、単体で公園、緑地、広場だけというようなイメージで考えているのか。ある程度幅広い、民間の方たちが利用する際に敷地の一部に公園、緑地をつくって、その部分だけが所有者不明土地であるようなケースも想定をしているのか。どの程度のものまでここで考えられているのかを教えていただければと思います。

【山野目部会長】 ありがとうございます。1点目、公益性、公共的という言葉の関係について、なるべくわかりやすく、というご要望はご意見として承りましたから、また事務局で推敲の際に何かご苦勞いただければと望みます。

2点目、利用権とは何か、賃料なるものを考えられるかというお話と、3点目、一体開発の場合にも用いられることを想定しているかという2点は、現時点での資料作成の趣旨を国土交通省のほうからご案内いただければと思います。

【企画課企画専門官】 利用権の権利関係につきまして、性質としまして地上権に近いような利用が可能になるような形態を想定して考えております。ただ、公法上に設定される権利ですので、権利の性格等については、ほかの法律による権利というものと比較しながら検討してまいります。基本的に妨害排除も可能な形で、その5年間というのは利用権を設定された者がきちんと土地について使用することができる権利というものにしてい

きたいと考えております。

また、広大な土地の一部なのか、その土地を全て公園にするのかということにつきましては、さまざまなケースがあると思いますが、公園にしたい土地というところについて利用権を設定するということを考えております。広大な所有者不明土地というものはそんなにはないのではないかと思います、ある程度の所有者不明土地の中の一角だけを公園にするということについて、その一角の土地の区域について利用権を設定するということも可能にしたいと考えております。

【山野目部会長】 利用権の性格は、今、事務局から説明がありましたように、地上権や賃借権に似ているものであるというふうには考えますけれども、おそらく法律案に地上権、賃借権とは書きにくいといえますか、それを書くことは必ずしも明確にこの概念を伝えることにはならないことから、結局、「使用することができる」という書き方になっていかざるを得ないものだろうと想像します。翻ってみますと、現在の土地収用法も、収用というものが法律の表題になっていますけれども、土地の所有権を取得することができ、または使用することができることについての収用委員会の裁決を求める、というたてつけになっておまして、あそこの使用も特段、何とか権という形にはなっておりません。

そういうことを踏まえて、法制的な表現をこれから考えていくことになるであろうと考えます。

そうは申しても、奥田委員から問題提起をいただいたように、賃料の計算などということとは一体、不動産鑑定評価基準のどこを用いてするかというようなお尋ねを受けると、なかなか難しいですし、農地法に類似の制度のようなものがあるとしても、都市部の宅地などを想定して、この種の制度が用いられることは初めてのことであります。

そこはそうですが、初めてだから大変ではないかと言われるとこの制度は全く始まらないものでありまして、これは、具体的な運用が始まる段階で、不動産鑑定士の先生方とも、賃借権、地上権などについての価格判定や賃料の問題の対応などを参考にしながら、運用のご相談をさせていただくということになるであろうというふうに感じます。

事務局から説明を差し上げましたけれども、奥田委員、いかがでしょうか。

【奥田委員】 ありがとうございます。そのような形であろうと思っております。

あと2点ですが、11ページの21行目に「など」という表現があり、24行目に「確実に」という表現が使われています。探索範囲が明確に限定されるわけではなくて、少し柔軟性を持たせたような表現になっているわけですが、これは、今後、ガイドライン等で

明確にしていくということなのかということと、12ページのところに民間への情報提供で本人の同意がある場合には固定資産税等の情報を開示できるというお話がありまして、もし本人の同意がない場合には所有者不明土地になってしまうのか、本人の同意がなければ使えないのか、そのあたり、どういう扱いなのかを確認させていただければと思います。

本人のためになるから、本人の同意が必要だとしているということだと思いますが、それがもし本人のためにならないような扱いになってしまうのであれば、これが必要なのかどうか、検討していただければと思います。

【山野目部会長】 まず、11ページの「など」は、現在、中間とりまとめはこの文章にしていますけれども、今後、法令やガイドライン等では明らかになっていくということとなっております。奥田委員、この点はよろしいでしょうか。

【奥田委員】 はい。

【山野目部会長】 12ページは、個人情報保護の法制との関係も考えなければいけません。事務局で何かコメントがあったらお願いいたします。

【企画課企画専門官】 民間事業者が所有者不明土地を探索する場合には、探索の手を尽くした上で所有者不明であれば所有者不明土地ということになるとは考えております。その際には利用権設定の手续に進むことになると考えております。

所有者不明の場合の情報のアクセスにつきましては、ご存じかと思いますが、空き家のガイドラインの取組を見ながら、本人の同意を得てというところで考えているところでございます。

【山野目部会長】 固定資産税情報は、市町村の中での徴税部局が市町村の中の別の部局に、この目的の範囲で使用させることができるということは、今般の法律案に書き込んでよいことですし、それで可能になると理解しますが、市町村の中のまちづくりなどの部局が保有する情報を民間事業者等、行政機関としての市町村の外に出して用いるときの問題というものは、個人情報保護法制のことを念頭に置きながら今後考えていかなければならない論点がいくつかございまして、今般の法律の中に書き込むという仕方でききなり進めるというよりは、この話の進展で言うと先輩格に当たる空き家のガイドラインの今後の策定や運用の状況を見ながら、また、運用に課題が見えてきたときに検討するというふうには、少しステップを踏んでいかざるを得ないであろうと予想します。

奥田委員、そのようなことでよろしゅうございますか。

【奥田委員】 はい。

【山野目部会長】 ありがとうございます。

続きまして、中井委員、どうぞ。

【中井部会長代理】 今、奥田委員が言われたことと少し関連するところを私もお話しさせていただこうかと思えます。

全般的には、大変短い期間の中でよくまとめられておりまして、特に異論はございません。探索の範囲をどこまでにするかということについて、中間とりまとめは、今の探索義務は非常にハードルが高いのでそれを合理化しようというベクトルの方向は明確に示していますけれども、どこまでそれを緩やかにするのかというところは、この後、ガイドラインといった基準みたいなものを定めていずれお示しされるのだらうと思えます。

そのときに、これを非常に厳しくするのか、あるいはかなり緩やかにするのかで、今回の制度の性格が大きく変わってくるように思います。探索の義務を非常に高いままに保てば、おそらく後で不明の人があらわれてくるという確率・リスクが減ってくるので、そういう場合のことを大きなボリュームのある問題として考える必要はないのでしょうかけれども、探索範囲のハードルが下がると、そういうリスクが増えてくるので、ボリューム感を持った問題として考えていかないといけないというような、おそらくそういう関係にあるのだらうと思えます。

今回、探索範囲は、どちらかというところだと地方公共団体が探索するというようなイメージで書かれていますけれども、民間事業者については、奥田委員が言われたように、どこまで公共的な情報を使えるのかとか、それから、13ページの下の方には民間の主体が所有者探索するときに地方公共団体が助言や専門家を斡旋するとなっていますけれども、そういったことへの一応の配慮が書かれているように思います。

しかし一方で、例えば収用事業のように恒久的に土地を使う場合と、公共的事業のために使う、いわば期間を定めて使うような場合で、探索義務は同じレベルでいいのかどうか。やはり収用事業のように恒久的に使うような場合には探索義務をかなり上げておかなければいけないのではないかといったようなことについて、この後、検討していただければと思います。

1点だけ、少し違和感がありましたのは13ページの33行目に、今申し上げた民間の主体が所有者の探索等を想定されることからというところに、「このような取組は、地域の自主性により取り組まれるべきものであるが」と書いてあるのですが、意味がよくわからなくて、どういうことを意図されているのでしょうか。

国から優良事例を示すことは全く異論ございませんが、その前の部分はどういうことを言われようとしているのか。1点だけ確認です。

【山野目部会長】 前半はご意見ですが、後半、資料作成の趣旨がおありでしたら、ご説明ください。

【企画課企画専門官】 これは、都道府県、特に市町村になると思いますけれども、実際に義務をかけるといった話ではないと思っております、市町村自身の取組という意味で、「地域の自主性に」と書かせていただいております。

【山野目部会長】 よろしいですか。

【中井部会長代理】 はい。

【山野目部会長】 もしかしたら、もう少し意図が通じるような文章にするのがよろしいのかもしれませんが。少し趣旨がぼやけている部分があるように感じますから、また文章を考えてみてください。

引き続き、どうぞ委員の方のご意見をおっしゃってください。委員の皆さん方の意見が大事ですから、それを承ってまいりたいと考えます。

永沢委員、お願いします。

【永沢委員】 ありがとうございます。この特別部会には、法律の知識や土地取引の経験のない一般の国民の立場で参加させていただきましたが、今回の中間とりまとめを拝読しまして、何が今起きていて、何が日本の社会で急いで解決しなくてはいけない課題で、どのようにそれを処理していこうとしているのかというところは、この報告書、とてもわかりやすくまとめられていると思います。また、いろいろな参考資料もつくっていただきましたので、これが今から、東京の霞が関だけではなくて地方自治体等を中心にごらんになると思うのですが、非常にわかりやすくまとまっているので、この問題が全国で認識されて動きやすくなるというふうに思っております。そういった意味では短い期間で非常にわかりやすいものをつくっていただいたというふうに理解しております、まず感謝申し上げます。

それから、今回この資料を作成いただくに当たりまして、こういった類いものは利活用する国や地方自治体、民間事業者の視点、つまり利活用というところの視点がどうしても前面に出るのですが、それだけではなく、土地所有者である国民の立場への配慮もいろいろなところでしていただいていると、一般の国民の立場としても感じた次第です。

このとりまとめを見まして、ここは増田委員のご指摘に重なるところではございますけ

れども、土地所有者の責務というものについて、権利という言葉は聞きますが、責務という言葉は今まであまり認識をしたことがありませんでした。やはり、国民として自分は田舎のほうから相続を受けて、登記をしなければいけないということについて、今回これを機に、そうあってほしいと思いますが、かなりの国民が登記に対する関心が深まってくると思いますので、これに対するきめ細かな対応といたしますか、質問が出たときに一般の方に対する窓口というようなものを、地方自治体を中心に充実させていただくことが所有者不明土地というものをなくす、予防する上で大切なのではないかと考えております。

また、今回は現時点で利用できそうな土地が関心になると思うのですが、やはり一番心配されるのは田舎の方で、特に昔は価値があった山林というようなところは登記をしていないところが結構増えてきております。今回いろいろな対応をしていただけるということですが、そういったものは既に個人の手に残る状況になってきております。やはり日本国内に所有者不明の土地がない、将来なりそうな土地がないようにするような制度づくりを、これを機に進めていただけたらと思いますし、国民もその自覚を持たなくてははいけないのだということ、改めて理解いたしました。

簡単なコメントではございますが、私からは以上でございます。

【山野目部会長】 ありがとうございます。永沢委員からご指摘があったように、今後、国民への周知・啓発等に努めていかなければいけませんし、その意識の動向を見ていく必要がある、そういう大切なご指摘をいただきました。

吉原委員にお尋ねした後、順に中出委員、あと宇賀委員とこちらから順々にご意見をお尋ねして行ってよろしゅうございますか。吉原委員、お願いしてよろしいですか。

【吉原委員】 ありがとうございます。私もほかの委員の先生方と同意見で、短期間でとりまとめがすばらしいものになったと拝読しました。

意見として、3点ほどございます。

まず1点目は、松尾委員がおっしゃった土地政策の理念ということについて、大変重要なご指摘だと思って拝聴いたしました。この所有者不明土地という問題、あるいは事象が示唆していることに我々はおそらく思いを至らせる必要があるのだろうと考えております。

多くの方がそこはかとなく感じている、今の土地制度には多くの課題があるのだろうということと、その制度の根底にある考え方にもおそらく見直す点が多くあるのだろうということ、そういった問題意識を今後の土地政策の理念として言語化していくということが大事ではないかと思います。所有者不明という事象に対処するだけが目的ではなくて、そ

の根底にある制度を見直し、さらに根底にある考え方というものを言語化していくということが大事であると思います。

松尾委員が、この所有者不明土地問題は土地政策の理念を再構築するチャンスだということをおっしゃいました。私は、この所有者不明土地の議論の中でチャンスという言葉が今日初めて聞きました。とても明るい気持ちになりました。やはりこの問題がこれだけ公の場で議論されることになったことをチャンスと捉えて、これからの人口減少社会においてどういう制度をつくっていくのか、どういう考え方をしていく必要があるのか、ということをご丁寧に言語化していくことが大事なのだろうと感じました。

2点目は内容についてですけれども、11ページの4行目、「探索範囲の合理化・明確化」という項目につきまして、これが法律で規定されるということは大変重要だと思います。なぜならば、利用権設定や収用手続の合理化というものは、必ずしも今回が初めてではなくて、森林法や農地法、あるいは東日本大震災復興特区法などのほかの法律において、先駆的な制度がございます。しかしながら、それを実際に現場の方が使おうとすると、前提となる所有者の探索範囲がどこまでかということで非常に苦労されて、結果的に制度はあっても利用しづらいという声を聞きます。

したがって、今回、探索範囲の合理化・明確化が明確にうたわれると、おそらく先行している法律においても、標準的な探索の基準としてこれを活かせる可能性があると思います。先行しているほかの法律にもこの明確な基準というものを当てはめていくことで、既にある制度の利用実績を高めていくことにつながると思います。

最後に、13ページにあります1行目、地方公共団体に対する支援ということについて、これもとても重要だと思います。これまでいろいろな自治体の方から、自治体が財産管理人の選任を申し立てることができるのかわからない、課題解決にはどのような法律が使えるのだろうかといった声を聞きました。新たな法律が広く使われるものになるよう、国がきちんと相談窓口を設けることと、使い方についてさまざまな事例を紹介することは重要だと思います。また、万が一制度運用の過程でトラブルが生じたときにどういう支援を国は法的にできるのか、あるいはどういう解決策を選択肢として想定しているのかということをご地方公共団体の方に伝えていくということが、この法律を生きたものにしていくために重要ではないかと思っております。

以上です。

【山野目部会長】 ありがとうございます。言語化というキーワードをいただきました。

ほか2点、意見いただいたところも、今後の検討で反映してまいりたいと考えます。ありがとうございます。

中出委員、お願いしてもよろしいですか。

【中出委員】 1点だけ確認です。9ページの対象事業のところについて、既に数人の委員の先生方からご指摘があるところではありますが、2つポツがあつて、1つ目は比較的明確に決められると思いますが、2つ目のところです。「地域住民等」というのはどういった範囲なのかということ、それから、「周辺で不足しているもの」ということをどう判断するのかということで、先ほど事務局でガイドラインや何らかの基準と言われていたので、法律の中に書き込む必要はないと思いますが、これを明確にさせていただくことが必要だと思います。10ページ目にあるように、手続で市町村長の意見を聴きつつ都道府県が決めるといったとき、市町村でそこまで判断できるかどうか、なかなか難しいと思います。

もう一つは、地域住民ということに関して松尾委員が地域コミュニティーという言葉が使われていました。私もこれは同感です。本来、ホモジニアスな空間としての地域コミュニティーというものを考えたときには、日本では明治の学校令のときにつくられた小学校校区というのがほぼそれに対応すると思うのですが、特に地方部では学校の統廃合とかが進んでおり、全く違う意識を持つ人たちが1つの小学校に通っていたりして、スクールバスじゃないと通えないというところがたくさんあります。そうすると地域コミュニティーとは何なのかという範囲等が、大都市部、あるいは地方でも地方の真ん中と中山間地に近いようなところで相当違ってきています。そういったときに、地域住民の福利の増進といったことをどう考えるのかということについて、ケースをいろいろと集めていただいた上で、どういうものが周辺で不足しているというふうに判断できるのかということを考えていただければと思います。

ただ、今申し上げたようなことについては、利益を得られるかというほとんどの場合は利益が得られないので、主体としてはNPOや、先ほど言われた地域の団体、自治会が購買施設を経営するとか、あるいは町内会費をみんなで積み立てて何かをやるとか、そういうこともあり得るわけです。必ずしも利益を得ることが目的ではない購買施設とか、文化教養施設ということになるかもしれませんが、そのあたり、想定されているものが大都市圏の所有者不明土地で利益が得られるというフェーズとは異なるフェーズもあるということで、なるべく地域コミュニティーで何かを運用したりしやすいような形でガイドラインをつくっていただくと、先ほど松尾先生が言われた地域コミュニティーのエンパ

りますけれども、そこに至る前で、特に地方部で土地の価値が非常に下がって、他方で登記等にコストがかかってしまうということが、登記がされない一つの原因になっているということです。そういう登記のディスインセンティブをもっと解消して行って、インセンティブを高めることについて、法律の改正を待たず法律よりも下位のレベルでできることがありましたら、そのあたりもご検討いただければと思っております。

以上です。

【山野目部会長】 情報アクセスの件、それから、今後の検討に向けてのお話、いずれもご意見として承っていかなければいけないと感じます。

小山委員、お願いいたします。

【小山委員】 私も、これまでの議論の内容をよく反映して、うまくまとめていただいたというふうに感謝申し上げます。

その上で、1点、少し表現を変えたほうがいいのではないかと思うところと、いくつかの意見を申し上げたいと思います。まず、表現上の問題として、8ページの3行目のところで、「不明者の権利を制約する可能性が低く」と書かれています。その2行後に、「土地収用制度より権利の制約が小さい利用形態」と書かれており、「権利の制約」という言葉が2カ所で使われていますけれども、全然意味合いが違うのではないかという印象です。

といいますのは、後者は権利の制約の程度についてだと思しますので、法的な議論ですね。一方、前者の「権利を制約する可能性が低く」というのは、法的な問題ではなくて、現実にはそういったトラブルが起こる可能性が少ない、ということを行っているわけですよ。要するに、全く異なる、法的な意味と単なる事実上の問題とを同じような表現で記述することはやめたほうがいいと思ひまして、前者を、権利を「実際に」や「現実に制約する可能性が低く」など、そういった表現にする方がよいのではないかと感じます。

あとはいくつか意見ですが、1つは、同じ8ページのところで、これまでも議論があった最低5年程度というところですが、期間が長くなると制約の程度が大きくなっていくのは当然のことではないかと思ひます。他方で、5年では短過ぎるような場合があるというのも、そのとおりでらうと思ひます。

この資料の4の2ページ、写真がついている部分を見ますと、対象事業は大きく3つの類型がありますけれども、1つ目と3つ目は、主体の問題を除くと基本的には収用適格事業です。これらは、それなりの公益性があるということではないかと思ひますが、それと区別しているということは、2つ目の真ん中の類型は、それほどまでの公益性はもともと要

求されていないというところかと思えます。

もともと公益性がある1つ目と3つ目の仮設の種類、これらの違うところは、仮設というのは大体、期限があらかじめ見えるわけですが、それに対して1つ目の種類というのは、できればできるだけ長く使いたいというもので、この3つの種類に分けるのが適切かどうか分かりませんが、この3種類に分けた場合にそれぞれ違いがあるわけですので、その違いに応じて標準的、あるいは最長期間の種類化を行うような、そのようなこともお考えいただいたほうがいいのかと少し思いました。

次は12ページ、先ほども少し議論がありました民間事業者への情報提供ですが、特に前回のワーキンググループで、「空き家所有者情報の外部提供のガイドライン」について、趣旨、目的が全く異なる制度に関するものを引っ張ってきているのはおかしいのではないか、要するにもう少し緩やかにできないかということを行いました。おそらく、12ページの10行目までは法律で明文化し、11行目以下の民間事業者への提供というのは、あくまでもガイドラインにとどめるという整理でしょうか。

もしもガイドラインにとどめるのであれば、当然、本人の同意がある場合以外は無理かと思いますが、ここまで法律で明文化するというのであれば、もう少し拡張することも考えていいのではないかという印象を持っております。ガイドラインでしたら、当然、本人の同意が必要だろうと思います。

最後になりますけれども、増田委員などもおっしゃったように、土地というのは一定の責務を伴うもので、引き続き検討課題にあるような検討は必要だと思います。これは余計なことかもしれませんが、日本国憲法の29条の制定過程でドイツのワイマール憲法が参照されており、その制定過程では、途中の時期まで財産権は義務を伴う、そういった条文を入れようとしていました。特に土地所有権というのは、土地特有の性質からくるところの社会的な拘束性が大きいですので、ただ単に権利の問題だけではなくて、いかに公共の福祉と適合させて円滑に利活用していくかという視点が引き続き大事であるというふうに思います。

以上です。

【山野目部会長】 制約という言葉の使い方、見直したいと思います。

それから、期間の点は悩ましい点ですが、ご意見をいただきましてありがとうございます。また、空き家のガイドラインの関連、それから、今後の責務の検討について、いただいたご意見を反映してまいりたいと考えます。ありがとうございました。

茅野委員、お願いします。

【茅野委員】 私も、この中間とりまとめ（案）について賛成いたします。非常に短い期間にここまでの内容にさせていただき感謝申し上げます。特に、探索の合理化の仕組みと利活用に関して大きな方向性をとりまとめていただいたことについて、民間の立場からも大変ありがたく感じております。

その中で3点ほど、意見を述べさせていただければと思います。まず、1点目ですが、資料3の12ページ目の「所有者情報へのアクセス」について、民間の立場から申し上げますと、民間事業者が公益的な事業、あるいは公共的な事業を行う場合に、事業の内容や事業者の適格性を確認した上で、民間事業者にもこういった所有者特定につながる有益な情報へアクセスすることを可能とする方策をぜひお願いしたいと思います。まだこの先もいろいろな議論があると思いますが、この点についてはぜひお願いしたいと思います。

それから、2点目ですが、同じく12ページに「地方公共団体や民間主体への支援・サポート」という記載があります。先ほどお話しに出ておりました地域コミュニティー、NPOや民間事業者には、熱意や多くの経験、ノウハウを有する方がおられると思います。今回、さまざまな取組を検討いただいておりますけれども、最終的には地方公共団体、あるいは市町村までこうした取組が通っていくことで、実現できることだと思いますので、官民で連携して、この国のために動けると良いなと心から思います。

それから、3点目ですが、同じく14ページに「更なる検討課題」ということで、今までの議論をまとめていただいております。土地の放棄の受け皿や不動産登記制度など、非常に大事なことであると思います。一方で、一つ一つが非常に重い課題ですので、そう簡単に動かないのだろうとも思います。先ほど不動産登記制度についてお話がありましたけれども、我々が感じておりますのが、やはり登記にかかる費用が登記の便益を上回る形になってしまっていることが、登記が進まない理由ではないかと思っております。もともと日本の登記は、第三者に対して対抗するためのものですが、例えば登録免許税の手数料化や申請業務の簡素化など、登記費用を引き下げようという取組というものも必要なのではないかと感じております。

以上でございます。

【山野目部会長】 ありがとうございます。法務省の研究会のほうでの検討事項に関わる点も含め、いずれのご意見もありがとうございました。

引き続きまして、久元委員代理、奥田局長、お願いいたします。

【久元委員代理（奥田局長）】 まず、これだけ迅速にとりまとめていただいたこと、そして、指定都市市長会の一員として、指定都市市長会でまとめた提言の多くを盛り込んでいただいたことにつきまして感謝を申し上げます。

この中間とりまとめ（案）が法案化されまして、それが施行されると、おそらく今、自治体が特に直面している所有者不明土地問題の課題解決が加速化するであろうと強く思った次第でございます。

2点ほど意見として、発言をいたします。今後、法案化をしていただくということ、そしてガイドラインもつくっていただくということですが、地方自治体が運用しやすい形となるよう、常に心がけていただきたいということ、これが1点目でございます。

2点目は、更なる検討課題がまだございますので、引き続き議論をしっかりとっていただきたいということ、この2点を申し上げて終わります。

【山野目部会長】 ご意見・ご要望を承りました。ありがとうございます。

弓指委員、どうぞよろしく申し上げます。

【弓指委員】 私からも、中間とりまとめの修文について、個々にということにはございません。非常に短期間によくまとめられたと思っております。

ただ、先ほどから、新たに設定される利用権の期間をどう考えるかということについて、いろいろ議論がありましたが、現場で仕事をしている人間の立場に立って考えますと、できるだけ幅を持っていただきたいと思います。先ほど、部会長から農地法の制度のお話もございました。あちらも5年の利用期間となっているわけですが、現実に地域の方の意見を聞いてみると、やはり5年では短いということをよく言われます。特に、遊休地化したようなところに権利設定をして利用していただくとなれば、なかなか準備に期間もかかるものですから、農家であれば営農上の計画もございまして、そうすると5年では短いということになります。

都市部の土地の場合は、利用の仕方というのは多様なものがあるのですが、もう少し許容性があってもよいのかなと感じました。

それと、あともう一点だけです。今後の課題になりますけれども、やはり土地の在り方みたいなものが一つの大きなテーマになってきているのかなと思います。そういった議論は、今後、深めていただけるようですが、その際にはやはり土地と一くくりに言っても、例えば農地の状況、先ほどお話があった山林の状況、あるいは都市部の土地の状況、それぞれにやはり違うので、そのあたりをどう整理して議論していくのが大事と思って

いますので、今後の議論に当たっては、そういう点も考えていただければと思っています。

【山野目部会長】 期間の点と、それから、今後の検討の点について、ありがとうございます。ありがとうございました。

委員の皆様方からご意見を頂戴いたしました。お伺いしておりますと、ただいま資料3としてお示ししている中間とりまとめの案について、委員の皆様方からご賛同いただいたと受けとめます。

もちろん多々ご指摘いただきましたように、表現の細部については、内容をさらに的確に伝えていくという観点からも、さまざまなご要望、ご意見をいただいたところでありませう。それらは、今後、事務局で推敲の上、私のほうで事務局の作業を見させていただいて、最終的なとりまとめに進んでまいりたいというふうに考えております。

このような手順で中間とりまとめの確定、公表に向けての進めたいと考えております。とりまとめにつきまして、私にご一任いただきたいと委員の皆様方をお願いさせていただきますけれども、特に期間の点、今日さまざまなご意見をいただきました。いろいろなご意見のニュアンス等を受けとめますと、前回の会議に5年という数字を出してございまして、今回、最低5年間程度の一定期間というふうに文章を変更いたしました。ひとまず、中間とりまとめはこの文章で進めさせていただければと思いますが、そうはいつでも最終的に法令には、このあたりというふうを書くわけにはいきません。ここでとりまとめがまとまりましたらば、国土審議会の土地政策分科会に報告した後、国土交通大臣にお見せするという手順になります。この後、法律案を作成していく国土交通省において、各府省の施策との整合性や社会経済情勢、世論の動向、内閣法制審査との関係などを総合的に踏まえて、そしてもちろんここで委員の皆様方に本日いただいたさまざまなご意見、ニュアンスにわたる点も踏まえて判断してもらおうという手順を想定して、この文章でまいることがよろしいのではないかとこのように感じます。

その点も含めて、今後の推敲、とりまとめについて、私にご一任いただくということをお願いしてよろしいかどうか、お尋ね申し上げます。

(「異議なし」の声あり)

【山野目部会長】 どうもありがとうございました。

中間とりまとめについて、とりまとめがかないました。特別部会の審議が区切りを迎えることになりましたから、私から一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、この中間とりまとめに至りますまで、ほんとうに短い

期間で精力的なご審議にご協力をいただきまして、まことにありがとうございました。

中間とりまとめの、先ほどご賛同いただきましたこの中身は、一見テクニカルなようにも見えますし、短期的な対応でしかないようにも見えます。まず今後予定されている手順といたしましては、本年12月4日に参議院で国土交通大臣が答弁において明らかにされたとおり、政府において、この内容を踏まえ法律案を作成し、今度召集される通常国会を想定して法律案として提出し、法律としての成立を見込むということが予定されています。

これは、一見すると、このようなものにとどまっているように見えるかもしれませんがけれども、本日、とりまとめいただいたものは、我が国の土地政策が大きな転換点を迎えたことを意味するということに感じます。既に皆様方からご指摘をいただきましたように、土地基本法は、我が国が高度経済成長、ないしバブルであった時代の感覚でつくられている法文であるとしか読めないものになっております。これで今後の土地政策の太い幹としての役割を果たし続けるということは、到底期待することはできません。

この中間とりまとめに基づく法律案の審議において、国会で出されるご議論等も踏まえ、この特別部会の今後の検討におきまして、国民各層、各方面の土地に関する意識をも十分に伺った上で、土地所有権の在り方の本質的な部分についての検討に進んでまいらなければいけないと感ずるところでございます。

中間とりまとめまでご協力を賜りました委員の皆様、ご尽力をいただきました関係する府省の皆様へ深く御礼申し上げますとともに、今後、特別部会再開後の審議においても、何卒よろしくご協力をお願い申し上げます。どうもありがとうございました。

内容にわたる審議を了しましたから、この後、事務局のほうでお進めくださるようお願いいたします。

【企画課企画専門官】 山野目部会長、ありがとうございました。また、委員の皆様方におかれましては、本日、またこれまで長期間にわたるご審議、ありがとうございました。それでは、これを持ちまして特別部会を終了いたします。

なお、本日お配りした資料につきましては、お席に置いていただければ、後ほど事務局より送付いたします。

ほんとうにありがとうございました。

— 了 —