

第6回国土審議会土地政策分科会特別部会

平成31年1月24日

【企画課企画専門官】 定刻より少し早いですが、ご予約の皆様、おそろいになっておりますので、ただいまから第6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、ご多忙のところご参集いただきまして、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きます国土交通省土地・建設産業局企画課企画専門官の益本でございます。しばらくの間、進行を務めさせていただきます。

本日は、中井委員、亀井委員、中川委員、吉原委員におかれましては、欠席のご連絡をいただいております。また、増田委員は、遅れてご出席とのご連絡をいただいております。また、奥田委員、茅野委員におかれましては、ご都合により途中退室される予定でございます。また、久元委員の代理としまして、神戸市より田中企画調整局地域ビジョン部長にご出席いただいております。また、本日、公務の都合により、土地・建設産業局長の野村と建設流通政策審議官の北村におかれましては、途中退席させていただきますので、よろしく願いいたします。

また、本日の会議につきましては、冒頭のみカメラ撮り可、議事及び会議資料は原則として公開、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、よろしく願いいたします。

また、本日は、政府全体の取り組みにのっとりまして、出席者各位にはタブレット端末を用いたペーパーレス形式で資料をご用意しております。本日初めてご使用される方もいらっしゃると思いますので、最初に操作方法につきましてご説明させていただきます。

席上のタブレット端末は、会議資料のファイルを表示した形でご用意しております。タブレット端末をご確認いただきまして、画面が暗転されている方やファイルが表示されていない方がいらっしゃいましたら、お知らせいただきますようお願いいたします。

また、最初に注意点が1点ございますが、画面の右上に表示されておりますバツマークにつきましては、これを押されますと、資料を表示するシステムが終了してしまいますので、押されることのないようお願いいたします。

それでは、タブレットの画面に表示しておりますファイルに沿って、会議資料の確認をさせていただきます。

1点目が議事次第。2点目が座席表。資料が1、2-1、2-2、3の4点でございます。そして参考資料が、1から5までの5点でございます。各資料につきましては、それぞれファイルをタップすることで参照可能です。また、資料を表示した画面から資料の一覧に戻る場合には、画面左上の左矢印マークをタップいただくと、一覧に戻れます。

議事の中で事務局より資料のご説明をさせていただく際に、皆様のタブレットに表示されている資料を自動でスライドするように操作させていただきますので、あらかじめご了承ください。連動して動いている間は、画面の右下に「耳のマーク」が表示されます。連動が解除されますと、「耳のマーク」が消えますので、この「耳のマーク」が消えている間は、各自にて自由に資料の参照を行っていただけます。また、「声のマーク」につきましては、説明者が使用しますので、押されないようお願いいたします。

また、タブレット操作につきましては、「会議資料の閲覧方法について」という資料もあわせてご参照ください。何か操作等で不具合が発生しましたら、事務局の担当者にお申しつけいただければと思います。

また、本日の資料につきましては議事次第のとおりでございますが、資料1から3につきましては印刷して配付させていただいております。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と思います。

なお、審議中のご発言いただく際には、机上のマイクのスイッチをオンにしてからご発言をお願いいたします。また、ご発言後にはマイクのスイッチをオフにするようお願いいたします。

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、部会長をお願いいたします。山野目部会長、よろしくようお願いいたします。

【山野目部会長】 本日は、議題といたしまして初めに「必要な措置の方向性について」をお諮りいたします。これについて事務局から資料説明をしてもらった後で、委員の皆様方に意見をお述べいただく時間を設けることにいたします。

本日、この方向性についてご議論いただいて、委員の皆様からいただいたご意見を踏まえまして、次回2月15日の会議におきまして取りまとめをできれば作り上げたいということを目指しております。本日、実質的な審議をひとつぜひお願いしたいところでござ

います。

事務局から差し上げる資料説明に対するお尋ねということもあってよろしいかもしれませんが、委員の皆様方からこのように考えるという意見をおっしゃっていただくことがないますれば、なおうれしいと考えますから、どうぞよろしくお願い申し上げます。

では、事務局から資料説明をお願いいたします。

【参事官】 官房参事官の横山でございます。

まず、資料のご説明をさせていただきます。説明の対象といたしましては、資料1、2-1、2-2を主な対象とさせていただきたいと思っております。

まず、資料1をご確認いただければと思います。本当に粗々の目次のようなものを1枚つけさせていただいていますが、今、部会長からもご案内がございましたように、次回、ある程度レポートの案の形にしようと思っておりますが、その構成としては大きくここに書いているように、現状と課題を整理するような章を最初に設けたいと思っております。

その上で、主に今までご審議いただいていた内容を取りまとめるパーツとして、大きな2つ目として「土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策に関しての必要な措置の方向性」という部分を、提言の実質の部分として整理させていただければと思っております。

本日は、このⅡのパーツの骨子・たたき台ということでお示ししておりますのが、資料2-1でございます。ちなみに資料2-2は、現時点でお示しした資料2-1をベースにして、試みにその概要ペーパーをつくらせていただいております。2-1のポイントを整理するとこういうものかなという資料を示させていただいております。

それでは、資料2-1に目を移していただければと思います。

今申し上げましたように、最終的なレポートの後半の提言部分で、主にその構成としまして、「1. 所有者の責務及び関係者の役割について」というものが1ページから始まっています。先に数枚めくっていただきまして、5ページが「2. 必要な措置の方向性について」、これが2つ目の大きな固まりになっています。

前半の固まりでまず所有者の責務についてご議論いただいていたその裏返しとして、所有者以外の方に期待される役割をご議論いただきましたけれども、その考え方について整理をさせていただいてまして、ここは今日原案でもかなり書き込ませていただいております。

それから、後半に関しましては、それを踏まえた上で、実際に土地基本法の改正に向けてこういう考え方を反映させていくべきではないかという趣旨で整理させていただいてるものでございます。2ポツの前半は、実は1ポツとかなり重なってまいりますけれども、2ポツの後半に関しては、具体的な施策についての方向性みたいなところまでご提言いただける形でご提案させていただいているという構成になっています。

それでは、資料2-1の1ページから、時間も限られておりますので、ざっとどういう内容を書いているかをご説明させていただきたいと思っております。

今までご議論いただいたものを積み上げてございますので、ある程度端折った説明をさせていただきますけれども、ご疑問等が残りましたら、後ほど質疑等でご指摘いただければと思います。

まず、「所有者の責務及び関係者の役割」について整理をさせていただいておりますけれども、これを論じる理由として、最初に柱書きを書いています。

趣旨としましては、条件に応じて適切に土地・利用管理をしていく、適切な土地利用・管理の状況を確保することが必要だという観点に立って、それには所有者等の適切な役割分担を論じていかなければならないのではないかということをも柱に書きまして、まず、「所有者の責務」についてどう考えるかということ述べさせていただいております。

①のところですが、まず、土地所有権には利用・管理に係る責務が伴うと。そして所有者には、土地の適切な利用・管理の確保に一定の役割を果たしていただくことが求められる、これが「所有者の責務」の本質であろうということを書かせていただいております。

それを反映いたしまして、2つ目の丸には、まずその所有者自身による適切な土地の利用・管理を促すことが必要なのではないかという考え方を提示させていただいております。

「所有者に求められる役割」について、少し具体的なイメージを書き下しておりますけれども、1つ目のポツで所有者自らが適切な管理をしていただく必要があるし、2つ目のポツでは、自分に保有意向がない場合には、利用希望者に譲渡とか賃貸等をして利用されるという状況をつくり出すことが求められるのではないかと。あるいは、登記手続を適時に行うとか、境界の明確化に努めたり、協力したりする責務があるのではないかと。

あるいは利用見込みがなく、負担が重い土地に関しても、投げ出すのではなく、他の選択肢を探ることが求められるのではないかとということも記述させていただいております。

最後の一番下の丸ですが、その裏返しとして、責務を果たさないで周辺の土地や関係者

に悪影響を与える場合には、地域の利益が優先され得るために、悪影響の度合いに応じて土地所有権が制限を受ける場面があるのではないかと。責務論を論じる裏返しとして制限を受ける場面があり得るということに言及させていただいているところでございます。

この悪影響の内容につきましては、幅があるものかとは思いますが、議論の前提としている例示として下に書いていますが、主に生活環境の悪化とか、保安上の危険、権利関係の不明確化による利用とか処分、あるいはトラブル解決に対する困難性というようなことを想定しているということを書かせていただいています。

そして①の最後の段落に関しては、具体的に土地ごとに求められる管理の在り方は、土地の置かれている条件によって異なることに留意が必要なことと、所有者の責任は無限とは言えないのであって、所有者以外の方に協力していただくことが適切な場合もあるのではないかとということで、②につないでいます。

②は、所有者以外の関係者に期待される役割を整理させていただいておりますけれども、そういうことを論じる前提として、実際、土地の適切な利用・管理を確保していくには、所有者だけではなかなか実現できない現実があることを念頭に置いてございます。

その上で、2つ目の丸ですけれども、所有者以外の方が役割を担うことで土地の適切な利用・管理が確保されて、当該者の利益や地域全体の利益につながる場面があるのではないかとということ指摘させていただいております。

3つ目の丸ですけれども、地方公共団体の役割でございますけれども、こういう所有者とか所有者以外の方が役割を担うことをまず支援したり促したりするという役割が期待されるのではないかとということを書かせていただいております。

また、国に関しては、最終的に土地政策の責任を担う立場から、こういう地方公共団体等の取り組みへの支援とか制度構築をしていくというような役割が期待されているのではないかと。

最後の丸、地方公共団体や国に関しては、支援とか促進という立場だけでなく、場面によっては直接的に自ら担い手となることも期待されているのではないかとということを書かせていただいております。

「行政に求められる役割」、この考え方に従って少し書かせていただいておりますけれども、そこは少し省略させていただきたいと思っております。

それから、3ページですけれども、「民間の関係者に期待される役割」を中段に書かせていただいておりますが、近隣住民とか地域コミュニティ、まちづくり団体などにも、自らの

利益とか地域の利益につながるような観点から一定の役割を果たしていただければ、土地の適切な利用・管理につながるのではないかということを書かせていただいています。

それから、3ページの下のほうに「③求められる管理の在り方」と書いています。①の最後に、所有者の責務の具体的に求められる管理の水準とか内容については様々条件が異なるとさらっと触れた部分に関して、解説をここで書かせていただいているものです。

1つは、線が引いてあるところに書きましたように、誰がどのような水準・内容の利用・管理を行うかについては、当該土地の利用・管理の在り方により影響を受ける周辺地域で、当該土地の関係者が必要に応じて合意形成を図って決めていくのが望ましいのではないかとこの考え方を提示させていただいています。

めくっていただきまして4ページ目ですけれども、ここに関しては、土地の置かれている条件によってその責務の具体的な内容が変わる部分というより、基礎的に要るのではないかとこのニュアンスで書かせていただいておりますけれども、所有者情報を公に示していくとか、境界を画定することに努める、協力する責務は、これは基本的に求められる責務なのではないかということと言及させていただいています。

それから、④でございますけれども、こういうような「所有者の責務」とか「関係者に期待される役割」を論じてきた上で、課題となっています土地を手放すことができるようにすべきではないかという論点についての関係を整理させていただいております。

土地の適切な利用・管理を確保するという観点から、所有者の責務を論じているということも含めまして、ただ単に土地を放棄すること自体ができるようになったからといって、必ずしも問題が解決するものではないのではないかとこの視点は忘れてはいけないのではないかとこのところから入らせていただいています。

そういう視点に立ちますと、所有者自らによる利用・管理が困難な場合においても、所有者を含めた関係者が責務や役割を認識して、適切な利用・管理に向けて協力することが求められるのではないかとこの考え方を示させていただいています。地域の公益につながる方向で、今の所有者がうまく利用・管理できないとしても、新たな主体による利用・管理につなげる努力、視点が重要なのではないかとこのことです。

3つ目の丸ですけれども、その際の視点として、地域の公益につなげるために利用・管理する意義が認められた場合には、地域コミュニティとか市町村が利用・管理、取得する場面もあり得るのではないかと。あるいは、広域に影響が及ぶケースに関しては、都道府県が利用・管理、取得する場面も考えられるのではないかと。

それから、少し切り口の違う形で公が管理する視点として、公物管理とか公共施設などを管理する立場から、当該土地を持っておいたほうがいいとか管理しておいたほうがいいというような場面も、現にそういう法制度もあるわけですが、そういう場面も考えられるのではないかと提示させていただいています。

そして、最後が最終的にどうするかということを書かせていただいています。いろいろな可能性を追求した上で、なお利用・管理、取得する意義を積極的に認める主体がない場合に、なおかつ所有者が責務を何らかの事由で果たすことが困難な場合はあり得るわけですが、こういう場合にどうするかという考え方として、1つの視点として、求められる管理水準が低いなど一定の条件を満たすと認められる場合には、最終的な受け皿として、国が当該土地を譲り受ける手続も設けておくことが検討の価値があるのではないかと。なお、この際には、管理体制の整備もあわせて検討しなければならないと思いますけれども、そういう考え方もあるのではないかと。

これは裏返しを言えば、優先度とか時間軸を考えたときに、それ以上追求せずに、所有権の扱いも含めて放置しておくという選択肢も当然あるという前提で書かせていただいているところでございます。

5ページからは、「2. 必要な措置の方向性」、その具体的な土地基本法改正に向けてどういうふうに頭の整理をしていくかというパーツに入らせていただきます。

①について、土地基本法の1つの大きな固まりであります基本理念とかいろいろな主体の責務という規定が現行あるわけですが、そのあたりの規定の改正なり追加なりを念頭に置いたときに、どういう考え方を反映させていくべきかということを書かせていただいております。

ここの内容は、実は今までご説明した1ポツ目の内容のエッセンスを整理した内容になっています。ですので、説明は省略させていただきたいと思っておりますけれども、大きく言いますと、「土地の適切な利用・管理を確保することの公共性」、1つ目の丸でございます。2つ目の丸が、「土地所有権の制約と土地所有者の責務」という観点の考え方、それから3つ目の丸、「土地の利用・管理に関して所有者や関係者に求められる責務・役割」、今まで説明してきた内容を反映させていくべきではないかという考え方を述べさせていただきます。

めくっていただきまして6ページに入ってください、②という固まりがございます。こちらが土地基本法の後半に「基本的施策」という条項が現行でも並んでいるのですけれど

ども、ここを改正していくときに、念頭に置く施策の方向性を整理したいと思っております。今日のところは、基本的な骨組みだけを示させていただいております。次回にはこれにもう少し肉づけした形でレポート案としてご提示できればと思っておりますけれども、骨子だと思って見ていただければと思います。

また、あえて申し上げれば、これを全てこの表現レベルで法律に書くという趣旨ではなくて、法律に書く情報は基本法でございますので、基本的施策であっても、かなり抽象度が高い書き方になる場合もあります。ただ、それに対して、もう少し念頭に置いているものを、この部会での議論としてはこういうことを念頭に置いているとしておいていただいたほうが良いということも含めて、レポートとしてこういう表現レベルでどうでしょうかということでお示ししているものでございます。

大きな固まりとして「適切な土地の利用・管理を促す措置」をまず提示させていただいております。ちなみに6ページの一番下の行から「所有権の制限を伴う措置」という固まり、それから7ページには「土地の適切な利用・管理、取引を支える情報基盤整備」と、今日のところは、この大きくは3つの柱でご提示させていただいております。

1つ目の柱でございますけれども、その中身といたしましては、土地の利用を促す措置、土地利用計画に沿った利用促進とか、あるいは2つ目のポツ、所有者自らの管理を促す措置、あるいは管理委託などを促す措置、まずは利用できるものは利用していただくという施策をしっかりと発展・充実させるべきではないかということを書かせていただいております。

それから、3つ目のポツは、仮に今の所有者がなかなか使えない、使えていない、使わないみたいな状況のときに、利用価値がある土地も十分あると思っておりますので、そういう場合には、利用を希望される方へうまくマッチングしていくことが重要ではないかと。あるいは少し手を加えればマッチングがうまくいくみたいなことも含めまして、そういう取り組みをやっていくべきではないかという項目でございます。

それから、次のポツは、「地域における適切な土地の利用・管理の確保」ということでございます。土地を誰が使うとか、うまく所有権移転して利用者が出てくるというようなことがなかなか一筋縄ではいかない場合もあるわけですがけれども、もう少し突っ込んで、ではその土地を放っておくわけにもいかないよねというようなケースに関して、地域とか自治体が協力しながら合意形成して、いろいろな利用・管理を追求していくという形があるのではないかと。それを国も支援していくということもあるのではないかとということ

ございます。

それから、最終的な受け皿みたいな考え方についても、この項目として議論する部分があるのではないかということを書かせていただいております。

最後に、全体の土地の利用・管理を促す措置全体を通じての留意事項的なことを、※印で書かせていただいておりますけれども、これらの措置は、連続性がある措置ですので、こういうアプローチをしてうまくいかなかったら、このアプローチに行くというような形の関係になっているかと思っておりますので、総合的に講じられることが望ましいというようなことを記述しておくのかなと。

それから、これらの措置は個々の土地の条件に応じて講じられるということ、あるいはこれらの措置を実施する体制は、地域の実情に応じて整備される。一律にこういう形でやりなさいとか、かたい形で全国一律の取り組みとか仕組みを志向するというよりは、いろいろな柔軟なやり方で地域ごとにアプローチしていただくものを、全体としてうまくいくようにやっていくという方向性が望ましいのではないかということでございます。

それから、こういうものを動かしていく大事な基盤として、行政とか、地域住民とか、専門家が協力して問題に対応していける体制整備、環境整備も重要なのではないかというようなことを、横串的に書かせていただいております。

それから2つ目の大きな固まり、「所有権の制限を伴う措置」でございます。ここは別途、法務省が中心になって民事法制を改正する議論なども、今、されているわけですが、主に念頭に置いているのは、こういう民事法制を改正する理由とか方向性を、土地政策の観点から示していくという切り口のことをしっかり書いておかなければいけないのではないかという目的意識で書いてございます。

7ページに入って、放置されている土地への対応について、どういうアプローチを考えるべきかということを書かせていただいております。

ちなみに、この放置土地に関しましては、所有者がわかっている、その所有者が責務を果たしていないケースで、なおかつ、それによって何らかその地域や周辺に悪影響が生じている土地を念頭に置いてございますけれども、所有者が全部または一部わからない、所有者不明土地であるケースも含めて、ここでは「放置土地」と書かせていただいております。

こういう土地について、近隣住民とか地方公共団体が必要だと判断された場合には、アプローチしてその悪影響の除去ができるようなことを考えなければいけないのではないかと

と。これはもちろん現行制度で全くできないということではないのですけれども、そこを合理的、あるいは今、手続に穴があるところに関して一定の手続でできるようにするとか、そういうような視点のことを追求しなければいけないのではないかというようなことを書かせていただいております。

それから、2つ目のポツは、「公共的目的のための利用・管理、取得を円滑化するための措置」ということでございます。この部会でご議論いただいて成立した「所有者不明土地法」で既にできるようになったことをしっかりやっていくことも含めてですけれども、例えば地域福利増進事業に関しては、取得までは視野に入っていませんが、そういうことが必要かどうかということも含めて、その所有者不明土地、あるいは所有者が放置して悪影響を及ぼしている土地に対して、公共的な目的があればどういうふうなアプローチが許されるのかというようなことを議論していく方向性があるのではないかとことを示させていただきます。

それから、所有者が利用・管理をされていた上で悪影響が生じているケースもありますので、そこに関してのアプローチを円滑にしていくという部分も書かせていただいております。

3つ目の大きな固まりとして、「土地の適切な利用・管理、取引を支える情報基盤整備」というものを書かせていただいております。

主に忘れてはならないものとして2つ書かせていただいておりますけれども、いわゆる登記、これを土地政策の観点からいうと土地・建物の所有者情報を公に示していく機能、これは、あえて言えば、所有の対象である土地の境界情報も含めてかもしれませんけれども、こういうものを促進するという観点が求められているのではないか。これも法務省で、登記の義務化に対してどういうことができるかという議論がされている状況でございますけれども、こういうものと裏表のものとして、土地政策の観点からご提示いただいているという視点かなと思ってございます。

それから、2つ目のポツとして、地籍調査の推進とか境界画定への協力を促していく取り組み、地籍調査の円滑化・迅速化。これは別途、国土審議会の小委員会でも議論いただいているものでございますけれども、こういうものが土地政策全体の観点からどういうふうな発展していくべきかという視点をご提示いただいているということかなと思ってございます。

雑駁なご説明でございましたが、大体、粗々こういうようなことを整理して、次回、肉

づけできるようにしたいと思っております。特に後半は、まだ箇条書きで項目を挙げている段階ですので、さらにこういうものが追加できるのではないかとようなことも含めて、本日、ご指摘をいただければ幸いと存じます。

以上でございます。

【山野目部会長】 資料1と資料2-1について説明を差し上げました。

委員の皆様の意見交換をいただく前に、本日欠席の委員の方から書面で意見を出していただいておりますから、事務局から紹介をお願いいたします。

【企画課企画専門官】 本日欠席のご連絡をいただいております吉原委員から意見をいただいておりますので、私から読み上げさせていただきます。「資料2-1について1件コメントをお送り申し上げます」ということでいただいております。

1ページの「1. 所有者の責務及び関係者の役割について」に関して、民間企業の土地投資や開発についても、少しこれを念頭に置いた文言を追加するのはいかがでしょうか。

これまでの特別部会の議論では、所有者の責務と関係者の役割について、資料2-1の11行目、12行目にありますように、所有者、近隣住民、地方公共団体、国等を軸に議論を行ってまいりました。現在の土地基本法第7条のように事業者の責務を個別には取り上げておりません。

前回の部会で山野目部会長より、現在の土地基本法で「事業者の責務」が個別にうたわれていることについては、当時の地価の狂乱状況など時代背景のご説明がございました。今では当時のような状況は見られないことから、こうした条項は時代に合わないものとなっています。

その一方で、企業の土地利用が地域に与える影響の大きさを考えますと、企業に求められる役割について考えること自体は必要であると思います。

例えば前回の資料1「求められる利用・管理の在り方について」のスライド3の留意点に、「コンパクトシティ化等の計画に沿って、地域の持続可能性に配慮した、土地の条件に応じた利用・管理が求められる」とございますが、人口減少などの社会経済状況の変化の中、民間企業による土地投資や開発には、こうした地域の持続可能性への配慮が一層求められます。こうした点について、何らかの形で少し言及があってもよいのではないかと思っております。

以上のようなご意見をいただきました。

【山野目部会長】 それでは、議事を意見交換のほうに進めることにいたします。どう

ぞ委員の皆様方からご随意にご発言をいただきたいと考えます。いかがでしょうか。

三原委員、お願いします。

【三原委員】 ありがとうございます。三原でございます。

2-1につきまして意見及び若干の質問があるかもしれませんが、なるべく意見ということで発言させていただきたいと思います。

まず土地基本法の改正につきましては、字句修正も含めた一部の改正かと思ったのですが、今回、非常に抜本的な改正の施策を盛り込むということで、関係官、特に国交省の皆様方には大変深い内容のご対応をいただいたということで、私は感謝したいと思っております。基本的にはここに書いてある方向感には賛成できるものと思っております。

ただ、土地基本法の形は、前回もご説明いただきましたが、基本の在り方なり方向性を示すということになっていて、具体的な施策は、これを個別法や特別法等で施策を実施していくということになりますので、ここに書いてあることは総論でございますから、想像力を働かせて、これが具体的に個別の立法化の際にどういう形になっていくのかも考えながら、ここでの規定を検討することが大事になると思っております。定性的にここに書いてあることに反対するようなことはほとんどないのですが、これを具体化したときにどうなっていくのかを考えながら審議をしていくことが必要であると思っております。

まず2-1の一番最初のところでございますが、この最初の3行に書いてあるとおり、悪影響があるということ、それから適切な管理の確保が必要であるということ、そのため、所有者も含む関係者の役割を明らかにしよう点、これらに全く異論はないところでございます。

先ほど吉原委員から、これに企業者あるいは民間事業者の地域における持続可能性という、SDGsとかESGと称されるものに近いお話かと思うのですが、そういったことも関連するということではないかということについても、私は共感しとうございました。

2番目の「所有者の責務」というところで、順番としては第一次的に所有者が責務を負うべきだ、一定の役割を果たすべきだ、というこの順序もご指摘のとおりでございます、それから、所有者自らの利用・管理を適切に行うことを促す、これも賛成でございます。

その下にある「求められる役割」については、これは具体化されるわけですが、例えばそこにある「登記手続を適時に行う」という記載の「適時」ということに全く異論はないのですが、きめ細かに制度化するときにはお考えいただきたいと考えます。たとえば、相続であれば、それが3カ月なのか、10カ月なのか、2年がいいのか、という検討が

あるわけでございますし、所有権移転の場合には、それは「即時」となるかもしれませんが、対抗要件主義はおそらくそのままでいいと思うのですけれども、「適時」ということについては、それぞれの場面に応じて変化があるということは、先ほどもご説明があったとおりでございますので、きめ細かく対応していただけるということであればよろしいのかなと思っております。

それから、境界の明確化に協力するというのも、これも異論はないわけでございますが、実際にそれを具体的にイメージすると、ではそれに協力しないときにどうなるのかということもありまして、そのときに罰則を科すのかとか、あるいは強制的に無視してしまうのか、その辺のイメージはわかりませんので、協力するという事は当たり前ですし、今まで土地の境界が明確であっても、どうするのかということがはっきりしていなかったのですが、所有者にはそれを明確化する義務がある、これは大変よいことなのですが、具体化したときに、それはどういう意味があるのか、協力しなかったらどうなるのかがよくわからないので、それは、よくこれから具体的に施策を立法化するときにお考えいただきたいということでございます。

2ページ目に参りまして、次の影響度、「悪影響の度合いに応じて」ということでございます。

物理的悪影響はよくわかりました。「権利関係の不明確化」は悪影響の3つ目のポツにあるわけでございますけれども、この権利関係の不明確化による悪影響を、では具体的にどう対応するのかは、悪臭とか雑草の繁茂とはちょっと違う切り口なので、具体的に立法化したらどうしていくのかということについては、これもきめ細かに対応していただきたいと思う次第でございます。

これは、土地の置かれた条件によって異なりますし、求められる管理の在り方も異なりますと書いてありますとおりですので、そこはご信頼申し上げます。

それから、所有者以外の役割も順番としては、所有者、所有者以外の者、地方公共団体、国ということで、特に国が最終的な土地政策の責任を担うということも明記しておられるので、この順番に賛成でございます。

その次のページ、3ページの一番上ですけれども、ただ、その際に具体的に考えるときに、上から3行目で「地域における合意形成を支援する」というのはありがたいのですが、例えば地域の合意形成はどうやって行っていくのかという具体策については、いろいろやり方があるように思っております。

例えば、真ん中あたりに「地域コミュニティ」とか「まちづくり団体等」があります。これが存在しているところはそこをお願いするというのは賛成なのですが、今、近隣とか地域住民の関係が崩壊している地域もありますし、人がいないところもありますから、「地域における合意形成」が適切に行えない場面ではどう合意形成を行っていくのかという点、その合意形成のフォーラムと申しますか、そういった場をどうつくっていくのかについては、ぜひ地方公共団体等をご支援するというこの字義どおり進めていただきたいと思います。土地管理を行えずに環境を整備するというのが次のポツにありますように、周りの支援をする整備をするということによろしいのかなと思っています。

その次、最後に「国は」と書いてあるところで、「取り組みを行う地方公共団体等への支援を行う」というのですが、「等」がおそらく地域コミュニティなのかなと思うのですが、ここははっきりわかりませんでした。

それから、3ページ目の最後にあります「利用の障害とならないような最低限の管理」、これは、この前から粗放的管理ということでもいだろうというご議論のとおりでして、これも賛成でございます。

4ページ目に参りまして、「土地を手放す仕組みとの関係」の最後のところに「求められる管理水準が低いなどの一定の条件を満たす」場合には、国が譲り受けるということになっています。では、その条件を満たさない場合はどうなるのかというのが単純な疑問であります。まして、最初の④の丸に、放棄すれば問題解決できるわけではないですよとあり、そのとおりでございます。ただ、条件を満たさない、合意が形成できない土地は誰も引き取り手がなくなると、施策から漏れてしまう土地があると思いますので、それをどうしていくのかということについても、あわせてお考えいただければと思います。

5ページ目に参りまして、この具体的施策も基本的にはここに書いてあるとおりでございます。特に大きな異論はないわけでございますが、5ページ目の最初のマル、それから2つ目のマルのところに、例えば「公共の福祉の観点」とか「公共の福祉の制約」と書いてあるのですが、この前発言いたしましたとおり、「土地基本法は、土地についてはほかの動産とは違って」と「公共の福祉」が「優先」でありますので、「公共の福祉」は「観点」とか「制約」ではなくて「優先する」という、既にある存在する現行3条は維持されるべきものと思っていますので、土地の場合は「公共の福祉の優先」はあり得るものと思っています次第です。

それから、5ページ目の下の方に「所有者の責務」があり、このあたりについても特に

異存はございません。

6 ページ目に参りまして、これも先ほどの大きな「措置」が3つあるわけですが、基本的にはこの措置を異論はないところでございますが、具体的に立法化するときにはきめ細かく対応していただきたいということがございます。

それから、最後に7ページに参りまして、「放置土地」という概念があります。これは定義を設けるというご説明があったかと思っております。放置土地をどこに定義して、どのようなものになるのか気になりました。また、特に例えば「何らかの悪影響」という文字がありますところ、「何らかの」という表現はおそらく法律にならないわけですが、何かおそらくもう少し精緻なものをお考えになるのかなと思っておりますので、これは、どの法律に入れるのかも含めて何かイメージがあれば教えていただきたい。

特に民法に入れるのは難しいのかなと思っております。民法における相続の対応という細かい制度に入っていくのですが、「放置土地」というのは、所有者が放置するという主観があり、それと客体である土地とが一体になった概念でありますから、それを概念的に民法に入れるのは基本的に難しいものと思っております。これはどうするのかはお伺いしたいという質問でございます。

最後に、ここで土地なのですが、空き家対策のほうの建物の空き家はその後どうなるのかと思っております。土地基本法ですから空き家は関係ないのかもしれませんが、空き家対策については、これもまだ立法化は一部進んでおりますが、どうも依然として空き家は存在しているのではないかという経験則上の思いがございまして、これも忘れず今後ご対応いただく必要があるのかなと思っております。

すみません、長くなりましたが、以上でございます。ありがとうございました。

【山野目部会長】 大変に包括的・網羅的なご意見をおっしゃっていただきまして、ありがとうございます。

三原委員以外の委員の皆様方に引き続き発言をお願いするに当たってご案内申し上げますが、皆様がああいうふうに網羅的にお願いいただく必要はありませんから、どうぞお気軽にご発言をください。

【三原委員】 申しわけありません。

【山野目部会長】 他の委員の皆様方がご発言の中身をお考えいただく間に、三原委員のお尋ねが大変に網羅的・包括的でありましたから、私から、いろいろところで、今、検討されていることのガイドを差し上げるという趣旨で、6点ほどコメントを差し上げた

いと考えます。

登記を適時に行うということが望ましいということ、土地基本法においておそらく表現していくことになるものであろうと想像しますが、適時にされないときにどのような事態になるかということについては、不動産登記制度を定める個別の法令の中で、その効果、法律的な帰結等について表現をきちっとしていく、そこで、どういうふうな内容にしたらいいかということを考えなければいけませんし、現在、法務省のほうで責任を持って進めている研究会の議題にされているところでございます。

それから2点目、境界のことについて、これも土地基本法に書き込むなどして大事なものであるということ、これを明確化しようということ、これを方向として考えておりますけれども、三原委員からは、それは当たり前なことだけれども、協力しなかったらどうなるかというようなお話もいただいたところであります。

これについては2カ所、今、政府において検討の場が少なくとも設けられているところであります。1つは、先ほど事務局からも少し言及がありましたが、この国土審議会の中の国土調査の小委員会におきまして、現在、次の十箇年計画を策定するための準備の検討が進められているところであります。その中で、一筆地調査の際の立会の在り方について、従来指摘されてきた課題を整理して、今後の方向性を打ち出そうとしておりますから、それを見守っていただければと望みます。

また、もう一つは、法務省の先ほど申し上げた研究会におきましては、隣の土地の所有者から境界について問題提起を受けたときに、例えば、境界標の探索や境界を明らかにするための調査・測量に協力するために、自分のほうの土地に立ち入らせてあげなければいけないといったようなルールを、民法上、明らかにしていくことができないかということ、これを議題にして検討を続けているところであります。

3点目、放置土地のことについて、資料2-1で2カ所ほど言及があるけれども、放置土地とは何であるか、よく定義されないままではいろいろ動かないのではないかとご注意をいただきました。

そのとおりであります。土地基本法は一般的な考え方をあらわすところから、具体的に放置土地に当たると認められる局面において、隣接地の所有者である私人や、あるいは地域、さらに地方公共団体などがどのようなことを求めていくことができるかということについては、例えば隣地との関係で言えば、相隣関係の問題としてやはり民法の規定に見直すべき余地のある事項があるものではないかということが、法務省の研究会で

検討されているところでございます。

それから、4点目でありますけれども、この地域における合意形成がうまくいかなければどうなるか、地域における合意形成は当たり前だけれども、いつもうまくいくとは限らないだろうというお話もいただきました。

私のお隣におられる中出委員が、現在、その取りまとめの責務を担っておられます国土管理専門委員会におきまして、今後の国土管理の在り方についていろいろなアイデアを練っていただいているところでございます。

5点目、土地を手放すための仕組み・手続について検討しているというお話でありまして、しかし、その手放すための条件が満たさなかったならどうなるかというお話もいただいたところであります。

条件が満たされない場合があったときのことは考えなければいけません、優先順位としては、条件を満たすようにいろいろな人が応援したり、知恵を出したりして、まさにその1つ前の点である地域における合意形成などの中で、可及的にそういう事態が避けられるように向き合っていくという視点から入って行って、最終的に公がどういうふうな受けとめをするのかという手続の細目に入って行くものであらうと考えます。ご指摘いただいたように、これからの検討課題であります。

6番目でありますけれども、空き家の問題は土地基本法と関係ないかもしれないけれども、というお話がありましたが、無関係ではなくて、空き家対策も土地基本法あるいは土地政策の射程に含むという覚悟で検討していかなければならないだろうと感じます。

土地政策はひとり土地のみだけではなく、土地の上の利用の状況がどうなっているかということに無関心であってはいけませんし、そのことが土地政策の文脈や土地基本法から読み取れるような工夫を常にしていかなければならないものであらうとも感じます。

三原委員に総括的にご意見をいただいたことへの御礼を申し上げて、それに添えて申し上げますと、三原委員は法律家でいらっしゃるから、いろいろ定義がされていないというご心配をいただくものですが、土地基本法自体が何らかの民事裁判の請求権を根拠づけたり、行政上の監督処分を根拠づけたり、罰則を根拠づけたりすることはありません。定義はやがてつかさ、つかさのところできれていくことになり、その前提となる土地政策の基本思想をここで明らかにしようとしているものであります。そのことを三原委員においてはご理解いただいているところだろうと思いますが、引き続き、ただいまいただいたようなご意見をお出しいただいておりますのでお教えいただければありがたいと感じます。

それでは、ほかの委員からご意見を伺いますが、先ほど申し上げましたように、特にあ
あいうふうに網羅的におっしゃっていただいてもよいですから、どうぞお話しやすいよう
にお話しただけだと望みます。いかがでしょうか。

柚木委員、お願いします。

【柚木委員】 ありがとうございます。

全国農業会議所の柚木でございます。

今回の土地基本法の見直しを前提としてこの議論を進めているわけでございますけれど
も、人口減少の社会に入って土地利用のニーズが非常に縮小していく中でのこの所有者の
責務の見直しと申しますか、責任をきちっと明確にすることについては、大変重要なこと
だと思っております。

前回もお話ししましたが、農地法の世界ではそのことが農地については書かれて
いる部分があるわけでございますけれども、土地全般についてそういう観点をきちっとし
ていくことは大事だと思っております。

それから、この資料の関係でございますけれども、6ページのところで先ほど三原先生
からもあったわけでありまして、「地域における適切な土地の利用・管理の確保につ
いて」という中での合意形成の問題と地域の話し合いの関係でございますけれども、都市
部においては、比較的その所在する土地とその所有者の方は近隣と申しますか、近い関係
にあって、合意形成を図る関係権利者等が集まりやすい状況があると思うのですが、
農村部においては、ご案内のように土地持ち非農家と申しますか、不在存の方が相当多く
なっておりますので、土地の所有者の責務について、土地の所在地とのかかわりを、
東京に住んで田舎に農地の権利を持っていたらっしゃる方々、その方々が田舎の話し合いに
どういうふうに関与できるのか、関与していただくのかということについても、手段・手
法を含めて一定の整理をしておく必要があるのではないか、考え方をある程度議論してお
く必要があるのではないかと感じております。

それからもう一つは、この文書の中にも出てきたのですが、管理の水準について
低いなど一定の条件を満たすという表現があるのですが、この「管理の水準」につ
いてどういうふうな、この文書にありますように法的管理と物理的管理ということで、法
的管理については先ほどもご説明にありましたように、登記と境界の画定ということが最
低限なのか。それでは一方で物理的管理については、減災・防災という観点、そのほかに
どういうふうな観点があってレベルが上がっていくのかというふうなことについても、あ

る程度の考え方を整理する必要があるのではないかと。それぞれ地目によって、その整理の仕方が違って来るのかなと思っております。

それから、この資料の7ページのところで登記の促進ということが書かれているわけがありますけれども、これは登記するときに、それぞれ地目でこうとにやるわけでありまして、けれども、例えば農地の場合も、しっかりと耕作放棄地の状態になって、今後、回復がなかなか農地としての再利用ができないようなものは非農地判断をしましょうということで、今、進めております。

ただ、では非農地判断をした後にどういう地目にしていくのかということについて、これはその農地という地目だけの話ではなくて、その地域のある意味では空間的な土地の上に行われることも含めて考えていかないといけないところなので、一般的には今、農地の場合ですと、林地に返すということで「林地」に地目変更する手続が多くとられているわけがありますけれども、それが逆に、今度は宅地の場合ですと、宅地でも放棄されていて、宅地以外に何か利用するのか、そういうことについて、地目の変更との関係でどう考えていくのかということも少し整理をしておく必要があるのではないかと感じたところであります。

最後になりますけれども、こういう土地の利用・管理をきちっとしていくためには、いづれにしてもそこに人が住んで、その土地を活用することが基本だと思っておりますので、そういう意味では、定住の促進とか定住人口を維持・確保していくという政策とも密接に関係してくるのではないかと。これまでは経済が発展しておりましたので、その産業的な政策の中でおのずとそういうことができたのでしょうけれども、それがなかなか難しいということになれば、地域政策の中でそういうものをどういうふうに位置づけていくのかということも大事な問題ではないかと考えております。

以上でございます。

【山野目部会長】 どうもありがとうございます。

引き続き委員の皆様方からご意見を伺います。

奥田委員、お願いします。

【奥田委員】 まず、今回の大きな議論になっております「所有者の責務」の考え方がありますが、今現在の土地基本法がこの所有者の在り方と責務を記載していることからこの流れになっていると思うわけなのですが、後半にも出てきますように、相続が起こった場合に、実際、世の中では誰がその土地を相続するのか。所有者が誰になったのかわから

ないままで長年放置されているケースもあります。

また、具体的な施策のほうで「所有者による利用・管理」ということで、実際はその土地が利用・管理されている場合であっても、悪影響がある場合には責務があるということなのですが、利用・管理している方が所有者でないケースも、今の土地利用の中ではあります。

この「所有者」という言葉の中でそういった例えば相続をした場合の相続人ですね、まだこの土地を誰が所有するか明確になっていない段階での相続人ですとか、土地を利用している場合の利用者、こういう方たちの責務というものを含めて、今回、考えていく、そういうことになると思うのですが、この「所有者の責務」という言い方で、いろいろほかにも考えていかなければいけない方たちのことも含めるように読めるのかどうなのかというところが気になりました。

それから、「悪影響を与える場合」ということが所有者の責務を明確にしていくところの背景にあると思うわけなのですが、資料の中で悪影響を与える場合とか、悪影響が生じているとか、悪影響が生じるおそれがあるというような、いろいろな局面が想定されているように思います。

現実には悪影響がある場合が一番問題だと思いますけれども、悪影響を生じるおそれがある場合、例えば災害等の危険がある場合も含めて、そういったケースが想定されるわけですが、そのいずれもが明確に読めるような形で考えていただくのが望ましいのではないかと思います。

先ほど来ご指摘がありました、例えば4ページで、管理水準が低い場合などにおいて国に譲渡するというようなことも検討されているということなのですが、管理水準が低い場合、それもあると思いますが、例えば災害が生じる可能性があるけれども管理水準が高いというケースもあろうかとは思いますが。

さまざまな場合を考えた場合に、この一定の条件について現時点で例示を入れることが本当に必要なかどうなのかというところは、気になったところです。

それから、これはあまり気にする必要はないのかもしれないのですが、土地基本法ができた当時の経済環境から、昨今変化していることとして、外国人が日本の不動産を所有するケースが、非常に増えていることがあげられます。こういう方たちの管理義務、登記義務も含めて、今回、当然考えていく、含めていくということになると思いますが、そこが明確に含まれることがわかるように、今後の検討において公表していただければと思いま

す。

以上です。

【山野目部会長】 どうもありがとうございました。いずれも貴重な点のご指摘をいただきました。

テクニカルなことを1点申し上げます。

今、奥田委員から、「所有者の責務」という言い方で資料はずっと表現されていて、この部会におけるこれまでの審議もそうでありましたけれども、責務を負うのは必ずしも所有権という権利を持っている人に限られない局面もあるはずであって、例えば土地を借りて使用している人なども類似の責務を負うということがしかるべきであるから、そういうことも読み取れるようにしてほしいというご要望をいただいたところでありまして、まことにもってそのとおりであります。

現在の土地基本法には、実は我々が「所有者」と言ってきたものを表現する文脈においては、「所有者」とは書かないで、「土地に関する権利を有する者」と表現しております。おそらく今、この資料2-1で「所有者の責務」と言っているものも、ここでの審議が終わって事務当局が政府部内との調整をして内閣提出の法律案にしていく過程においては、文言を法制になじむように整えてもらう作業が避けられませんから、そのときにはおそらく「所有者の責務」ということのみではなくて、申し上げたような、もう少し大きく包み込むような字句が用いられるであろうと予想します。

そうなのですけれども、ただし、ここの部会の審議の際には、「土地に関する権利を有する者の責務」と言ったのでは何を言っているかわかりませんから、「所有者の責務」ということでずっと議論をしてきました。

これからここでの議論を聞いておられる新聞や放送の皆様が一般国民に対して議論の状況を伝えていただくに際しても、やはり「所有者の責務」という言葉で今まで与えてきたこの議論のラベルで伝えていただくことがわかりやすいであろうと感じますから、当面、資料2-1はこの言葉を用いさせていただいておりますけれども、今、奥田委員がご注意いただいたことを踏まえて、今後のいろいろな立案が進んでいくであろうとも想像するところでもあります。

引き続き委員の皆様方からのご意見を伺います。

茅野委員、お願いします。

【茅野委員】

本日の話については、総論としては賛成でございます。これまでの議論を踏まえて非常にわかりやすくまとめていただいていると思います。

特に主語が「所有者」、所有者以外の「近隣住民」「地域コミュニティ」、それから「地方公共団体」「国」「民間」というふうに、それぞれの主語をはっきりさせながら流れを書いていただいておりますので、非常にわかりやすくなっていると思います。大きな流れはこの形でよろしいかと思えます。

この大きな流れを確認した上で、いろいろ細かい点があると思いますが、今回のテーマについては、まずは課題の抽出をしっかり、行うことが大切であると考えます。細かいところまで全部決め切ろうとすると、かえって後で動きづらくなる可能性があるとも感じております。

資料の3ページに「必要に応じて話し合い、合意形成を図ることが望ましい」とありますが、まさにこれは現場でないとわからないことがきっとあるのではないかと思います。土地基本法のような本当の大事な部分は、しっかり理念を含めて固めていく必要があると思えます。現場の裁量で動ける状況も大事なのかなと感じております。

その中で4点、簡潔にポイントだけ感じていることをお話しさせていただきます。

1点目は、「緊急性のあるもの」についての対応でございます。それから2点目が、先ほどありましたが、「悪影響を除去するために要した費用」の関係です。3点目は、「境界画定」の関係で、そして4点目が、6ページの中段などにあります、「相談窓口」や「空き地バンク」に関する事項でございます。

まず1点目として、「緊急性のあるもの」についての対応ですが、基本的な考え方は書いていただいている通りかと思えます。ただ、これからの検討課題ではありますが、具体的な手続方法をもう少し明確に示していく必要があると感じます。これは、この会議体での議論ではないかもしれませんが、大事なこととしてスピード感を持って取り組んで頂きたいと思えます。

おそらく最初は近隣住民の方が「困った。」と言って手を挙げ、地元の公共団体に相談に行くと考えられますが、その際に公共団体が「よし、いいぞ、これをやろう。」というようなスピード感を持った仕組みにしておくことがすごく大事であると思えます。

資料の6ページに「総合的判断」という言葉がありますが、まさにその通りで、公共団体側も申請を承認するために判断が必要で、何に基づいて判断したのかを問われたときに、立ってられる仕組みにしておくことが大事であると思えます。

それから2点目として、「悪影響を除去するために要した費用」についてですが、これもこの会議体での議論ではないかもしれませんが、今の段階ではファジーにし、現場に任せしていくというやり方もあると思います。

ただ、資料に記載いただいている通り最終的には「所有者の責務」であり、この原則は崩せないと思います。

実際に現場で進めようとする、近隣住民の方や地方公共団体が要した費用を支払うことが想定されますが、これは立替えのような仕組みで、立替え後に所有者に請求していくという方法もあると思います。緊急性のあるものはすぐに対応を進め、要した費用はその後で対応するなど、最後は国としても何らかに対応をしていかないと動かなくなると思います。

それから3点目として、境界の画定や地積更正の件ですが、先ほど山野目先生からお話しいただいたので、現在の状況がよくわかりました。

現場では、境界画定の際に所有者の立ち会いが必要であり、所有者が海外にいて連絡がとれない、共有者の方が多くて身動きとれないなど、境界画定ができない背景には、このように動けなくなる非常に苦しい状況が見受けられます。

手続きを簡易にすることはなかなか難しいかもしれませんが、立ち会いを省略できるような仕組みや海外にいる場合の簡易な対応方法、共有者の一者によって立ち合いできるとか、何かそのような仕組みを考えられないかなと考えております。

最後、4点目は「相談窓口」、「空き地バンク」についてですが、資料6ページの中段に書いていただいているとおりでと思います。

SOSを出される方が相談できる仕組みから所有者不明土地に関する境界確認や地積公正等を含む情報まで、地域も地方公共団体も把握できるような仕組みというものが入り口ではすごく大事なのではないかと思っております。困った方からSOSが出されて、みんなで知恵を絞り出せるような仕組みを経て、だんだん本当に土地を動かせるような空き地バンク的なものにつなげていけたら良いと思います。そのためにも、地方公共団体が動いていくときに、そのような相談窓口があるということを世間に伝えていくプロモーションもすごく大事になるのではないかと思います。

以上、4点でございます。

【山野目部会長】 ありがとうございます。

先ほどの柚木委員のご発言の中で、農地の場合に、その所有者が必ずしもその農地が所

在する村落に居住しているわけではないから、その所有者に責務の履行を求めるなどの所有者としての参画を求める時の問題というものにご留意をいただきたいというお話があって、それはまことにもってごもっともであるとともに、それはおそらく農地に限らなくて、現在の日本の社会経済の情勢で見ますと、土地の所在するところと所有者の生活基盤が離れていることは珍しくないし、これから増えていくであろうと予想します。

ただいま茅野委員からは、境界を明らかにするに当たっての立会いということは、基本的なイメージはその場に隣り合う所有者がいなければいけないのですけれども、それが非常に現場としては悩みであるというお話をいただきました。それは先ほどの柚木委員のお話と、問題意識、観点は同じではありませんけれども、通底するところがあると感じます。

従来の地籍調査その他の図面作成の作業は、どうしても立会いに頼る感覚があったのは、関係者を呼んできて異論がないことを確認すると、調査を進める主体にとっては大変安心できるからです。常に安心して進めていきたいという感覚が先行するものですから、そういう言葉まで用いることがいいかどうかわかりませんが、一種の「立会い信仰」みたいなものがあったのは事実で、それが茅野委員が今お悩みを漏らしていただいたように、現場にプレッシャーをかけている部分があったであろうと感じます。

ご案内申し上げたような国土調査の方法を見直すため現在進められている国土審議会の小委員会の検討成果が、じきに明らかになってまいります。きちっと要件、手順を定めることは重要ですが、立会いを省くことができる場面をきちっと明確にしていこうという方向での見直しが進められるであろうと思われまますから、またそういう様子をごらんいただいて、茅野委員からも引き続きお話をいただきたいと望みます。ありがとうございます。

引き続き委員の皆様方からのご発言をお願いいたします。

永沢委員、お願いします。

【永沢委員】 ありがとうございます。

先にご発言になった委員の方のご意見と重なるところもありますけれども、3点申し上げさせていただけたいと思います。

主語について、やはりほかの方からもご意見がありましたように気になっておりましたが、先ほど座長からご説明がありましたので、その点は納得いたしました。

奥田委員が先ほど外国人という話をされました。私が住んでおりました地域も、最近、外国人の所有が増えていると身近に感じております。「国民」という書き方だと、そうした

方々が対象外になりますので、そういった意味でも先ほどの奥田委員のご指摘はもっともと思われました。多様な主体が主語となりうることを想定した主語が望ましいと思います。

それから2点目といたしましては、これは吉原委員、それから柚木委員のご発言と重なります。

まず吉原委員がおっしゃった、民間企業も視野に入れてというご意見ですが、私も地方に実家があって管理をしておりますけれども、駅前などを見ておきますと、これも既に何回目かの回でどなたかからご指摘があったと思いますが、衰退してしまった企業が買った土地を放置しており、再開発がとまったままというような状況が生じております。企業は生活感がないですから、個人よりもなおさら所在していなくて生活感もないということで、本当に切迫感もなくということが生じやすいように思います。民間企業も視点に入れてというご意見に賛同いたします。

また、柚木委員のご指摘のように、地方から東京などに出てきている場合、実家の土地のあたりで動きがある場合でも、参加しろと言われてもなかなか難しいのが実情ですが、これからはICTの時代でもございますので、何か今までとは違うような参画の仕方も検討いただきたいと思ひますし、これからの技術革新の中で新しい対応を考えることができるような余地を残しておいていただきたいと思ひております。

最後になります。全体に「手続」という言葉がたくさん出てきました。この手続に必要な要件については別のところで定められるのだと思いますが、手続の要件に関して特に何を重要視すべきかというところは、一定程度、どこかこのようなオープンで多様な主体が参加している場で合意しておいた方がいいのではないかと思ひております。個人的な意見としては、例えば、手続が見える、参加することができるというような要件はもちろん必要要件だろうと思ひますが、プラス、先ほどご意見もありましたけれども、行政コストがかからないとか、それからスピーディーであるとか、こういったいろいろな要素も含めてはどうかと思ひます。今後の手続に関するルール作りにおいて、大事にされる視点というものも示していただけると、国民的には納得感があったりするのではないかと思ひております。個別法で示されても、そこまでは目が届かないということもございまして、その辺のご配慮をいただくと、多くの主体が参加しやすくなるのではないかと思ひます。

以上でございます。

【山野目部会長】 なるほど。永沢委員からご注意いただいて気づきましたけれども、うかつに「国民は土地に関して責務を負う」とは書けないのですね、考えてみると。

必ずしも日本国籍を有する人のみが対話の相手であると限らないことは、従来からもそうでしたけれども、これからはおさらそうでしょうから、何て書いたらよいのでしょうかね、「何人も」と書くんですかね。憲法の人権の規定みたいで、少し大げさな話だなという感じもしないではありませんけれども。

おそらく法制技術的には、「(外国人を含む)」というギラギラする文言にするのではなく、「土地に関する権利を有する者は」と書いて、概念としては、当然、それは国籍を問わず権利を持っている人はこれこれの責務を負うものですよというふうな表現をしていかなければいけないということでしょうね。その点をはじめ、ほかの点についても種々ご注意とご教示をいただきました。ありがとうございます。

引き続き委員の皆様方のご意見を伺います。いかがでしょうか。

宇賀委員、お願いします。

【宇賀委員】 既に三原委員や茅野委員からもお話がありましたように、私もこの資料2-1は非常によく整理されていて、基本的な方向について賛成でございます。

特に今回、それぞれの役割分担が非常に明確になっています。所有者が第一的な責務を負うことが非常に明確になって、ほかのプレーヤーの果たす役割もかなり明確になっていると思います。

その点は非常にいいと思うのですが、1点、もう少し明確にしたほうがいいかなと思う点がございます。2ページの②のところなのですが、そこから3つ目の丸のところ「地方公共団体」という言葉が出てきます。我が国の地方公共団体は二層制ですので、都道府県なのか、市町村なのかという問題がございます。

この点については、4ページのところではちょっと出ていまして、4ページの④の3つ目の丸のところでは、「市町村みずから利用・管理、取得する場合は考えられる」と書かれています。それから、「広域に影響が及ぶ場合には都道府県が利用・管理、取得する場合は考えられる」とあって、ここでは市町村と都道府県の役割分担が明示されているわけです。

私は、この2ページのところも「地方公共団体」と言うときに、市町村を念頭に置いているのか、都道府県を念頭に置いているのかということ、ある程度明確にしておいたほうがいいのかなと思います。

私の考えでは、おそらくこれは最も身近な基礎的自治体である市町村の自治事務として位置づけられるものだと思います。

そして、地方自治法にも書かれていますように、広域事務、補完事務、それから連絡調

整事務が都道府県の事務とされていますので、そのような観点からは都道府県が管理するということになるのだと思いますので、それから、これが法定受託事務でなくて自治事務だということについても、ここで合意しておく必要があるのではないかと思います。

以上です。

【山野目部会長】 ありがとうございます。

地方公共団体の役割について、かなり克明なご教示、問題提起をいただきました。今の点についても、ほかの委員の皆様、ご意見があったらお教えいただければと望みます。

その点も含めて、引き続き委員の皆様方のご意見を承ります。いかがでしょうか。

小山委員、お願いします。

【小山委員】 小山でございます。

私も多くの委員の先生方と同じで、おおむね賛成です。大変よく整理されているのではないかと感じております。

全体的には賛成だということですので、ちょっと揚げ足取り的な細かい話になってしまうのですが、2ページ目の一番上なのですが、3行目以降の「なお」と始まって、「また」と続いています。ここの部分が何かどうもごちゃごちゃしているという印象でして、この辺をもう少し整理して書いていただいたほうがいいのかなど。

そのわかりにくい理由は、一つは、土地の条件によって具体的な悪影響の度合いが異なるという話になると。したがって、具体的な悪影響については、その土地、土地によって違ふと。他方、権利関係の不明確化は一般的な問題として、そういった土地、土地の個別的条件とは関係ないのだという話をしていると思うのです。

ただ、その下の「また」以降のところ、「切迫性も考慮されるべきである」と、また個別的土地の話に戻っているのかなという印象がありまして、あと、この「悪影響の切迫性」と「土地の条件によって具体的悪影響の度合いが異なり、周辺に住民がない場合」にはゼロだと。全く違うことを言っているのか、同じことを言っているのかがよくわからなかったのです。

それから、「災害発生時」というのは、これも当たり前の話でして、既に多くの規制が現行法上あるわけで、何であえてここでこの話が入ってくるのかがよくわからなかったというところでは。

それからもう一つ、3ページの真ん中の「民間の関係者に期待される役割」の最初の黒ポツの下で「場合によってはみずからの受益に応じて負担する」という、近隣住民も場合

によっては負担をすると。この「場合によっては」は、どういう場合を想定されているのか、これは質問になりますけれども、お教えいただければと思います。

2 ページに「悪影響の例」として3点に分けて挙がっていますがけれども、黒ポツ1、2、3いずれの場合でも、受益、何らかの利益は周辺住民にも生ずるものとは思いますがけれども、ただ、例えば木の枝が落下するといった場合に、周辺住民に「おまえ、受益者だから費用を負担せよ」とやることも含んでいるのか。

あと、例えば最後の「権利関係の不明確化」みたいなところ、これを念頭に言われているのか、それとも全部、ケース・バイ・ケースであり得ることなのか、その辺を教えてください。

あとは、これは関係のない余計な話ですがけれども、地方とか、あるいは別荘地などには、売れない土地を持っていますと、結構、今でも詐欺的な電話がかかってくるのです。

これは管理の責務があるとやった場合に、管理詐欺みたいなものが発生するのではないかと。あるいは、お宅の土地を取得しますよと今でもあるような、そういったあれがより一層増えてくるのではないかという感じがしておりますので、その辺の手当も、多分、これは個別法をつくる段階で考えるのだと思いますけれども、ご検討いただけたらと思います。

以上でございます。

【山野目部会長】 小山委員のご発言は、最初の2ページの上のほうの文章が、ちょっとつながりがよくわからないとおっしゃった部分は、文章を作成した方のお話を聞いてみたほうがいいかもしれませんから、今、国土交通省のほうにご発言をお願いしようと考えます。

その次にお尋ねいただいた「場合によっては」は、多分、場合によっては以上の答えは事務局にはなくて、個別法の検討課題であろうと想像しますが、何かあったら、また仰せください。

最後の悪影響と受益の関連のご指摘は、おそらく小山委員の、そこらあたりを検討しなければならぬというご意見ないし要望として受けとめるべきでありましょうが、これもついでですから、もし何か国土交通省のほうでご所見があったらお話しいただくことも妨げません。どうぞお願いします。

【企画課企画専門官】 資料作成する上での意図を少しご説明させていただきます。

ご指摘いただきました2ページの上のところは、確かにごちゃごちゃしてしまって申し

わけないと思うところでございます。

経緯としましては、小山先生がおっしゃられたとおり、まず悪影響の度合いに応じて制限を受ける場面があると一般的なことを述べた上で、ただ、それは悪影響の度合いに応じてということなので、個別に変わってくるものです。その後、「ただし」ということで権利関係については一般的だということを書いておりますが、そういうところの関係も少しわかるように明確化したいと思います。

その上で、少しまた別のステージの問題として災害時の対応としては、今でも当然、個別法で災害対応はまた別の法制としてしっかりやられているものですが、この所有者不明土地とか放置されている土地についての災害対応は、報道されたり問題になるケースも多いので、それに関して、別物としてしっかり対応しなければいけないということは書いておかなければいけないかなと思って書いたところなのですが、確かに順番とか書き方の整理のところ、もう少し加筆していきたいと思っております。

なお、近隣住民のみずから負担するということについては、これは本当にいろいろな経緯と悪影響の条件のケースによるところですが、場合によってはレアケースとしてあり得るという趣旨で書いてございます。

典型的に言うとならば、もともと崖地で何もなかったところに後で家を建てて、それでその横の斜面が気になってしまうというときに、その斜面をもう少し安全にしたいというような話であれば、それは住んだ方が負担されるということも十分あり得るのではないかと、それぐらいのイメージで書いているものでございます。

【山野目部会長】 小山委員、事務局からご質問へのご説明を差し上げましたけれども、いかがでしょうか。

【小山委員】 2点ともよくわかりました。ありがとうございます。

【山野目部会長】 よろしいですか。

【小山委員】 はい。

【山野目部会長】 ありがとうございます。

引き続き委員の皆様方からご意見を伺います。いかがでしょうか。

松尾委員、お願いします。

【松尾委員】 私も、既に多くの委員の方が指摘されましたように、今回の資料2-1については、基本的なフレームワークや盛り込まれている内容については賛成したいと思います。今までの議論をまとめていただいてありがとうございます。

その上で、非常に細かい点ですけれども、幾つか気がついたことを申し述べたいと思います。

1つは、資料2-1、1ページの1の①に出てくる「所有者の責務」ということですが、これも、「責務」という中にも、おそらくいろいろなものがここには含まれていると思うのです。

つまり、それに反すると違法行為になるとか、道徳的におけるという責務もあるし、そうではなくて、政策目的を達成するために協力してくださいということでの責務もあって、今回のこの「責務」の中には、いろいろなレベルのものが含まれているように思います。ですので、それについては、幾つか中身とか根拠を整理するような視点も必要なのかなと感じました。

その観点で言いますと、やはり今回の「所有者の責務」を強調する社会的な背景は、既にこの①の白丸の2番目にも出てまいりますけれども、少子高齢化、これは社会の進展に伴って私人による土地の所有とか、利用とか、管理が負担し切れないような状況も生じてきていますというような社会背景は、やっぱりわりと最初のほうに「責務」の根拠として触れてもいいのかなと思いました。

「所有者の責務」といいますと、既に土地基本法の中には一般的には入っているわけですが、その「責務」の内容は、とりわけ政策目的に基づく「責務」は、時代や社会経済の状況の変化によっておそらくいろいろなものが出てくると思いますので、そういうことについては少し具体的な中身を、背景を少し最初のほうに盛り込む形であってもいいのではないかと思います。

とりわけ警察目的的なものもありますし、やはり公益増進的な政策目的のものもありますので、特にそれを説得的に「土地責務があるぞ」と言うためには、そのことを最初のほうに明確にしておいてもいいのかなと思った次第です。

それから、2番目は、この責務の具体的な中身との関係で、1ページの1の①の「所有者に求められる役割」の黒ボツの2番目、「保有意向がない場合には、利用希望者に譲渡・賃貸等をして、適切な利用・管理の確保を図る」と書いてあるのですが、これだけだと、何か積極的に使わなければいけないという義務まで課しているように読める部分もあって、そうだと意見もあると思うし、先ほど粗放的な管理でもいいんだぞという、ここはちょっと理解に見解が分かれるところかなと思います。

ただ、少なくとも自分で保有できない場合には、譲渡・賃貸等をして適切な利用・管理

の確保を図ることができるようにするとか、図ることを促すようにするとか、そういう環境を整えるとか、それについてはおそらく異論はないと思いますので、そういう形で土地が適切な担い手の間で円滑に循環していく仕組みをつくるのですよということで、ここでは今、留めておくこともできるのかな、そういう趣旨なのかもしれませんけれども、その内容を、もう少し先ほどの「責務」の具体的な内容ということで明らかにしたほうがいいかなと思いました。

それから、3番目は、具体的な各論の施策で、5ページの「必要な措置の方向性」ということで、特に具体的には②に書いていただいた3つの措置です。三角括弧で引用していただいた措置については、私は基本的に賛成です。

その上で、これも先ほどの「責務」の内容からすると、やっぱりいろいろなレベルのものがあると思っていて、それで今回の責務論の背景にある少子高齢社会とか、所有者不明土地問題の発生とか、土地管理がなかなか私人の手では手に負いきれなくなってきているということを考えると、やっぱり一番最初に来るのは、この3番目にある「土地の適切な利用・管理、取引を支える情報基盤整備」と、このプライオリティーは結構高いかなと思いました。

したがって、これは順序の問題ですから、別にどうということはないという話でもありますけれども、でも、それはやっぱり今回の責務論の中では大事な意味を持つということもわかるようにしていただけたらありがたいと思いました。

その上で、この7ページの最後の段落の2つ黒ボツがあって、最初の黒ボツの「登記」ですけれども、登記については、その登記を義務化するかとか、その義務化の範囲はどうなんだということが議論されていますけれども、登記を完全に強制するのは、日本の登記法の経緯からすると、そう簡単にはいかないという事情もございますし、日本の登記法的前提にある「自発的に登記を促す」という基本理念については、決して死んでしまったわけではありませぬので、その自発的な登記を促すことができるような私的自治の仕組みといますか、つまり専門家のサポートを充実させるような方策も重要であると。

相続が発生したけれども、登記はどうすればいいですかと。あるいは、お金を借りたいのですけれども、どういうふうに登記すればいいですか程度の手続はどうすればいいですかというときに、簡単に情報が得られる専門家の窓口はどこなんだと、そういうことが一般市民の間にごく普通の知識として普及するような、そういう市民社会の成熟を目指す方向もやっぱり重要で、この私的自治の面も決してあるのだろうと。全て国が義務を課して

やれということではないのだという、そういうこともここでぜひ示していただきたいと思いました。

それから、最後、4点目ですけれども、資料の3ページの黒ポツの1番目に書いていただいた「地域における合意形成」とか、あるいは「地域における土地の利用・管理についての計画・指針等の策定の促進」と。

これはやはり特に地方が衰退傾向にある状況の中だからこそ、やっぱり非常に重要性を持つのではないかと。現在のところ、「所有者以外の関係者の役割」という中に入れていただいていますけれども、これは重要だぞということを、項目を独立させるかどうかは別に、強調していただきたいと思いました。

以上です。

【山野目部会長】 資料2-1の1ページの中ほどに①とあって、「所有者の責務」と掲げられている中の白いマルの2つ目の、下線が添えられている「まずは所有者自身による土地の適切な利用・管理を促すことが必要」というくだりについて、ただいま松尾委員のご意見の中でご注意いただいたところであります。

決して事務局の文書作成の意図はそうではないであろう、松尾委員もそのことをご理解の上おっしゃっていただいていることでありますけれども、何かこのところをこの部会での審議の経過などをよく知らない方が卒然と読むと、所有者に対してすごくかた苦しく、あるいは場合によっては、上から目線ととにかくその土地をあくせくと使わなければいけないのだというふうに言いつけているような、そういう感覚で見てしまう人がいるものではないかというご心配が背景にあると理解します。

今回、この部会の取りまとめでも「所有者の責務」ということを強調していくことになりましょうし、そのことに委員の皆様の間でご異論はありませんし、おそらくその発展として、土地基本法の中にも「所有者の責務」のことが書き込まれることに方向としてなっていくと予想しますけれども、これらの議論を進めていく上では、この部会の審議の様子などによくおつき合いいただいている皆さんはそういう誤解はないと思いますけれども、「所有者の責務を負え」というようなこのワンフレーズだけが強調されると、誤解も出てくることでしょう。今後、土地基本法の改正が実現していくプロセスにおいて報道され、また国会で審議される過程においては、よく丁寧に説明していかないと、今のような誤解が起こるのではないかと恐れます。

今度、政府はびしびしと国民に対して土地を使えと言い始めているらしいよ、という話

になってしまいかねません。誰もそんなことは言っていないですから、そういうふうな誤解を招いてはいけません。

現行の土地基本法をつくる時に、場面によってはですね、既に特段の利用していないことも適切な利用の一つの形態であり得る、ということは共通の了解になっていたものですから、あのとき以上に今の社会経済情勢を考えますと、そのことは説得力を持って言えるし、また、確認されなければいけないことであろうと感じます。

本日の資料2-1は、大筋の粗々の文章を事務局からご用意いただいているものでありますけれども、これを肉づけしていくに当たっては、今のような誤解を招かないように注意が要ります。松尾委員からは、もしかしたら「あくせく使え」と言う方もいるかもしれない、意見が分かれるかもしれませんが、と遠慮がちにおっしゃっていただきましたけれども、多分、その「あくせく使え」と思っている人は、委員の、少なくともこの部会にはいないであろうと考えますから、あとは誤解がないような文章にし、また、そのことを部会の外に丁寧に説明していくことが、我々委員もそうですし、事務当局に対しても心がけとして求められるであろうと感じます。

松尾委員、どうもありがとうございました。

引き続き委員の皆様方からのご意見を伺います。

中出委員、お願いします。

【中出委員】 まず最初に、松尾委員が言われた1ページ目の「人口減少等に伴う社会経済情勢の変化に伴い」という、その後、「利用意向の低下等」とありますが、今、座長が言われたことにもかかわるのですが、「利用意向の低下」ではなくて、利用する担い手がそもそも不足しているということで国土管理ができなくなっているという、そちらのほうがかかり、特にもう既に現在、地方圏ではかなり問題になっているということなので、このあたりのところで、利用意向が低下しているから適切に管理されない土地が増加しているということではなく、この「等」の部分をもう少しきっちり書いておくことが、これは基本法の改正なので、30年前の状況とこんなに違うのだということも踏まえて、少し基本的な部分としての認識としては、すごく大事なのではないかと思った次第です。

それから、2つ目には、私は計画屋なので、毎回ここで計画の話を持ち上げますが、今、今日のメモで言いますと、2ページ目の真ん中に「求められる管理の在り方（水準・内容）については土地の置かれた条件によって異なり」という言葉、それから3ページ目の頭の3行目に「その利用・管理の在り方に関する地域における合意形成を」、それから3ページ

目の下のところの下線部分ですね。これも「合意形成を図ることが望ましい」等々が出てきたときに、今の土地基本法の第3条2項に書いてある「適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された」というところに対して、「合意形成を図った結果として土地利用に関する計画が」というところもあってもいいのではないかと思いました。これは意見で、そうしろというわけではないのですが。

そうすると、要するに合意形成を図って計画をつくると、適正な制限のもとに土地が合理的に使われると。このときの「合理的な利用」というのは、今、座長が言われたように使わないということも含めた合理的な利用ということを視野に入れておけばいいのではないかと思います。

そのあたりが、従来は全ての土地は使われるであろうから適正かつ合理的なということを言っていたのだけれども、そうではないことも念頭に置いて計画をつくると。

計画がつくられるということは、少なくとも何らかの判断の基準を提示することになるので、場合、場合によって、ここの土地、同じような条件の土地をこういうふうに使わないというのを、少なくとも一つの自治体の中で統一しておくことは、ある程度必要だと思うので、そういう意味では、計画があって、その上でいろいろな判断がされるというようなプロセスがあってしかるべきではないかと。

それが現状、現行の土地基本法でも、第3条もしくは具体的に法律の内容については11条で書かれているわけですので、そのあたりに結びつけられるのではないかと思います。

あと1つだけ注文ですが、6ページ目の「適正な土地の利用・管理を促す措置」の1つ目に、これはちょっと日本語的にもどこで切ったらいいのかわからない部分もありますが、「立地適正化計画など地域の持続可能性に配慮した土地利用計画に沿った利用促進」というときの「土地利用計画」という言葉は、ここではテクニカルタームとしては11条の「土地利用計画」と混同する可能性もあるので、違う使い方をしたほうがいいかなとは思いました。

特にここは土地基本法の改正を視野に入れているとすると、ここで「土地利用計画」という言葉は、そのままダイレクトに使うと11条のことを指してしまうと思うので、そこは気をつけていただければと思います。

書いてある内容について文句を言っているのではなくて、もう少し申し上げると、「地域の持続可能性に配慮した」という、その「持続可能性」ということだけではなく、土地利用に関する計画はつくられるであろうということ、つまり合意形成が利害にかかわるとか

いろいろなことを含むので、ここでは大分前に私が「立地適正化計画」ということを申し上げて、それにご配慮いただいて文書がつけられていることは重々承知しておりますが、もう少し土地利用に関する計画は立地適正化計画以外にも、それこそ国土交通省が所管している国土利用計画の中の都市計画法、それから、それ以外の省庁が担っている農振法、森林法等も土地利用計画ではありますので、そのあたりも含めて持続可能性に配慮しただけではないかもしれないというところで、少し後で詰めていただければと思います。

以上です。

【山野目部会長】 私、うかつにきちっと読み込まないでいたことから誤解していたと思うのですが、今のご意見で出てきた「土地利用計画」というのは、11条の土地利用計画のことを言っているであろうと漠然と思ってきました。事務局が起案された意図はどういう趣旨ですか。

【参事官】 ここは、今ご指摘を受けたので、もう一度深く考えたいと思うのですけれども、逆に改正後の11条に「立地適正化計画」が概念的に入ってもいいのではないかとという気持ちで実は書いておりました。

もとの土地基本法上はあまり想定されていなかったとは思いますが、そういうことも含めて、もう一度、今のご指摘を踏まえてよく考えてみたいと思っております。ある意味、決め切らないというのが今のベストの判断かもしれないですし、そのことも含めて検討したいと思います。

【中出委員】 申しわけないです。

そうすると、11条に書いてある文章を読むと、「適正かつ合理的な土地利用を図るため、人口及び産業の将来の見通し、土地利用の動向、その他～」の条件と書いてある部分の「人口及び産業の将来の見通し」というあたりは、明らかに右肩上がりを想定して書いていることだと思うので、そこらあたりも含めて、もしも11条の土地利用計画のことをこの6ページに含んでいるのだとすると、私は含んでいないという判断で申し上げたのですが、だとすると、そこも含めてもう少し検討していただければと思います。済みません。

【山野目部会長】 もともと11条の法文が、今の社会経済情勢のもとでは書き方が甘いのですよね。あれをつくったときにはこのくらいのアバウトな表現でよかったのでしょうか。

ですから、今回を機に、今の中出委員のご注意も踏まえて、ここの11条の法文のブラッシュアップ、可能な限りのものを努めていただくという作業目標をイメージしながら、ま

た当面は次回の最終というか、一区切りの取りまとめの段階に向けて、何かお考えと文章を練っていただければありがたいと考えます。

増田委員、お待たせしました。

【増田委員】 4ページの④、「土地を手放す仕組みとの関係」の白丸の一番最後のところなのですが、ここの具体化、あるいは具体的なイメージ、これが一体いかほどのものなのかということ、より明らかにしておく必要があるのではないかと思います。おくれて来たので、ほかの方のお話と少しダブるのかもよくわかりませんが、要は、ここで考えるべき話は、多分、粗放的管理ということが一体どの程度の内容なのかということが一つ問題になると、それから、下線を引いていますが、要するに「最終的に国が当該土地を譲り受ける手続を設ける」べきと、私はまさにそう思うのです。

最終的な駆け込み寺でもないのですけれども、最終的に国が予備軍的なものが現実に顕在化して、所有者不明になってしまうといろいろな問題になるので、その予備軍的な土地を最後はそこでとどめておくことが必要なのですが、当然のことながら相当そのハードルを低くしておかないと、国もこういう形にしないと思うので、その少し手前のところで日本流のランドバンクのような仕組みが仕組めないのかなということで、別のところで、今、その検討をしていたのですが、つるおかランド・バンクみたいに、ああいう仕組みのコーディネート的な業務の、もう少し土地も保有できるようなことも含めて、そういう組織がつかれるとすれば、そこが中心になっていろいろ活動するのですが、最後はそれでも最終的に一定の、だから、まさにここがそういう意味では粗放的な管理なのでしょうけれども、国は粗放的な管理ということで、かなりエコロジーに任せるような、その程度にして、国が最後のよりどころとして存在するということが、どうも必要ではないかと思うのです。

ほかも含めて、事前にお話を聞いたときも、私としてもこのまとめ方でいいと思って言っているのですが、あとは、特に私としては4ページの一番最後のあたりをどう具体化していくのか。

実際に想定管理の具体論は、やっぱり法務省とかそういうところで国交省が考えなければいけないと思うし、それから、その土地を譲り受けるといった場合には、当然のことながら理財を中心とした財務省がこういったことについて具体的に行動するわけですから、政府全体としてこのあたりをどういうふうに、どのレベルでというあたりをより具体化していくと、その手前のランドバンク的な組織のほうの役割とここの部分との整理もできてくるのではないかと考えて申し上げました。

以上です。

【山野目部会長】 今、増田委員から問題提起をいただいたとおり、4ページの一番下のところ、とりわけ2行にわたって下線を添えてお示ししているところは、ここでお示ししている内容と文章で、基本はこのような仕方で、当面、その場面と時期との観点から申し上げますと、次回のこの部会における取りまとめの内容を、このような仕方で進めていこうと考えているところでありますけれども、しかし、それをさらに具体化していかなければいけないという課題がここに横たわっているということは確かでございます。

ここの土地政策分科会の特別部会として、次回までまとめ切れるところというのにはおのずと限界があります。今ここでお示ししている文章以上にどこまで具体的なことをさらに内容豊かに書き込めるかということについては、次回までにもう少し検討した上で、また委員の皆様方に念入りにここの部分についてのご議論をお願いしなければいけません。

当面の作業の関係で申し上げますと、おそらく国土交通大臣の諮問機関である土地政策分科会特別部会のステージで議論を最後まですることができると、そうではないけれども、いろいろな政府のセクションにおける議論を後押ししていくための基本思想を出していかなければいけないし、出していくことができる部分と、そういう性質の異なる事柄があって、それぞれの面で可能なことを書き込んでいくということになるものではないかと考えます。

法務省との関係で言いますと、土地の所有権を放棄することができる要件について、民事法制の中でどのような規律内容を設け、どのように表現していくことが可能かということが、現在、検討されており、また、今後検討が本格化していこうと予想します。

そこで、本格的に扱う事項はそこに任せるしかありませんが、そこでの検討を応援するための土地政策上の観点をこの論点に関して出していくことが、ここの仕事であろうと思います。

それから、増田委員からもご指摘がありました。あと1つは、他の府省との関係で言いますと、財務省との関係では、国有財産管理の在り方が従来の伝統的な最適管理・最適処分という発想だけでいくという漠然としたイメージで、この下線を添えた「最終的に国が土地を譲り受ける」という発想を推し進めるということは乱暴な話でありまして、おそらくそちらについても、何か本質的・抜本的な改革を考える時期に来ているのではないかと感じます。

「行政財産」と「普通財産」という2つの概念しか知らない公物管理の現在の仕組みの

中で考えつくことには、おのずと限界があるものでありまして、その辺のところを第三の
カテゴリーをつくるくらいの覚悟で物を考えていかなければいけないわけで、それはすぐ
にはできませんけれども、そういう方向での検討などを、また土地政策の基本思想として
後押ししていくということが、ここでの役割として求められるであろうと考えます。

増田委員のご注意を踏まえて、ここの文章をもう一回練り直して、次回の検討をお願い
しようと考えておりますけれども、当面、具体的には現在の文章が、増田委員もおっしゃ
ったのですが、ランドバンクといいますか、あるいは受け皿の機能を持つ公的ないし民間
のさまざまな取り組みといいますか、そういうものへの言及というか、その役割分担の話
がもう少し明瞭にこの前後に書き込まれてもいいかもしれません。

おそらく文章をお書きになっている気持ちで言うと、そんなことは当然の前提で、しか
し、最後のところはこうなるということを書いたというお気持ちかもしれませんが、
やはり読んでもらう方にわかっていただくためには、その辺を丁寧に記述を補うことが求
められるものでありましょう。

いずれにしても委員の皆様方に、ここの点は次回に向けても引き続きさらなる記述の充
実のために、審議のご協力をお願いしたいということを望んでおきたいと考えます。

増田委員、どうもありがとうございました。

久元委員代理田中部長、ご発言がおありでしたら、仰せください。

【久元委員代理（田中部長）】 神戸市の田中でございます。本日は、市長の代理として
出席させていただいております。

空き地・空き家あるいは所有者不明土地の問題に直面する自治体として、このような議
論が進められていることは非常にありがたいと考えてございます。私からは、自治体の立
場から2点申し上げたいと思います。

資料2-1のページ3の中ほどですけれども、「地域コミュニティ、まちづくり団体等に
期待される役割」として、「地方公共団体の役割を一部分担し、連携・協力して土地の適切
な利用・管理の確保を促進する」と書いておられます。既に他の委員から地方の衰退とい
うお話も出ておりますが、空き家・空き地が発生すると地域力が落ち、さらに空き家・空
き地が発生するという悪循環に陥りがちです。基礎自治体としては、地域力が落ちている
地域の活力をよみがえらせるために、さまざまな施策を打っているところですが、非常に
難しいのが現状です。

地方公共団体の役割を一部分担するのを、地域コミュニティに対して、全国一律ではな

いにしても、ある程度一律に求めるのは難しいのではないかと思います。前回はそのあたりについては触れさせていただき、サポートの仕組みが要るのではないかと申し上げさせていただいたところでございます。

実は資料2-2のほうは今日ご説明がありませんでしたが、地域コミュニティとまちづくり団体等のことは役割を分けて書いておられまして、その中では、「分担」というお話はまちづくり団体等のほうが一部分担すると書かれております。「まちづくり団体等」がどういふものかの明確化も必要となりますが、資料2-1にもそのあたりをわかるようにしておく必要があるのではないかと意見を述べさせていただきます。地域コミュニティ、まちづくり団体等や地方公共団体では賄い切れない部分を担う制度なり公的な団体なりが必要になってくるのではないかと考えております。

あと2点目でございますが、これは資料2-1、ページ3の一番上の「行政に求められる役割」の「利用したいニーズとのマッチング」というところでございますが、これを直接はどこが担うのか、という点でございます。現実には地方公共団体のみがこの全てを、ある程度全国一律に担うというのは現実的ではなく、このあたりは曖昧な表現になっていると思います。

担い手としましては、事例もあるかと思いますが、既存の団体も含めて土地の専門家がいるような別の団体で、それを地方公共団体が指定するといった仕組みなど想定されるのではないかと思います。少なくとも報告書には、このマッチングの全てを地方公共団体のみが直接担う、そういうことではないということがわかるように表現しておいていただきたいと思います。そのあたりは全国の地方公共団体が注目している部分ではないかと思っております。

2点申し上げました。以上でございます。

【山野目部会長】 ありがとうございます。

この資料2-1と資料2-2の関係につきましては、誤解がないようにきちっと整合している形での体裁に改めるようにいたします。

マッチングについて、地方公共団体、特に基礎的な地方公共団体をお願いしていかなければならない役割は、従来も大きくございましたし、今後も小さくなることはないであろうと予想しますとともに、当たり前のことですが、そのマッチングの役割を地方公共団体のみ押しつけてやってくださいというふうな考えは、委員の中にも事務当局にもありませんから、はっきりそのことを書いていない、現在の文章は書かれていないのかも

しれませんけれども、地方公共団体の従来担ってきた役割、今後もお願いする役割、それから、まちづくりのさまざまな活動をしている民間の団体、さらに都道府県、国の役割など、全般的な協力関係のもとで進めていかなければならないお話であるということは、文章の上でも明確にしていこうと考えます。どうもありがとうございます。

委員の皆様方からご意見をお出しいただきました。特段、もう少し補足しておきたいというご意見があったら、承ります。

永沢委員。

ほかに。奥田委員。

ほかにおられませんか。

では、永沢委員、次、奥田委員、ご発言いただきます。どうぞ。

【永沢委員】 ありがとうございます。

先ほど小山先生がご指摘になられた点は非常に重要なことです。この報告書を取りまとめる問題とは違う場面となりますが、原野商法詐欺が今再び多発しており、かつて原野商法に騙された高齢者がまた騙されるという非常に深刻な状況が生じております。一般の国民は真面目ですから、自分の責務は果たさなければいけないと思い、真摯に敏感に反応してしまう傾向があり、悪いことをする人たちにまた騙されるということも起こりえます。今回の見直し案が発表されるときには、こうしたネタで詐欺が行われる可能性もあるので、そうした災難に遭わないようにするためにはどうしたらいいのか、信頼して相談できるのはどこかという情報提供なども是非ともお願いしたいと思います。国は消費者庁と、地方自治体は消費生活センターなどと連携していただきたいと思います。よろしく願いいたします。

【山野目部会長】 ありがとうございます。

法律ができた後は、各地で消費生活のことをお世話いただいているセンターと連携をとることが必要であると今ご注意をいただきましたし、ただし、それは少し先の話ですから、法律をつくっていくまでに誤解のない議論になるように、当面は例えば国土交通省の広報部門が発表するときの説明の仕方とか、当然、注意していかなければいけないであろうと感じます。ありがとうございます。

奥田委員、お願いします。

【奥田委員】 先ほど松尾委員から、今回の改正の背景を書き込んでというお話がありましたけれども、今回のこの改正の議論は、少子化等を背景に問題が生じている、悪影

響があるということが主な論点として挙げられているわけなのですが、土地基本法の改正がもし何十年かに一度しか行われれないということであれば、昨今、世界的に言われているSDGsの観点など、環境ですとか持続的な発展という観点を盛り込むことが可能かどうかをご検討いただけないかと思います。

今、土地基本法の中で「環境」という用語が入っていますが、ここで使われている用語は「地域の環境」という観点が非常に強くて、極めて限定的な意味合いになっています。今の時代、そうではないことが重要視されておりますので、もし今回、この機会が貴重な機会であれば、そういったことも世界的な観点からの視野も入れていくことはどうかということを考えていただければと思います。

【山野目部会長】 奥田委員、ありがとうございます。

土地基本法という法律は、現在も前文がない法律でありまして、今後改正するときも、多分、前文をつけるという話にはならないでしょうから、今ご注意くださいことは、法制的にそういうことを書き込んで表現するというお話にはなかなかないであろうと感じますけれども、そのこととは別に、土地基本法の改正に向けての提言をしていこうとするこの部会が、一体どこまでのスコープを視野に入れて土地基本法の改正、その他の土地政策の新しい段階を提案しているかということの認識は問われるでしょうから、その際に、もちろん人口減少であるとか、所有者不明土地であるとか、喫緊の問題が議論のトリガーになっていることは間違いありませんけれども、地球環境であるとか、あるいは情報化社会を迎えたときのさまざまな問題だとか、あるいは高齢化に接したときの諸課題だとか、そういうふうな可能な限り広い視点で改めて土地政策を見直したということがわかるような説明の文章が、可能な限りこの取りまとめの記述の中に出てくるとよろしいと感じます。その観点から、今、奥田委員からご意見をいただきました。ありがとうございます。

委員の皆様方からご意見をいただきました。どうもありがとうございます。充実した活発なご議論をいただきましたおかげで、次回2月15日の取りまとめに向けて宿題もございませうけれども、いずれにしても検討を続けていくことがかなう見通しになりました。

冒頭、三原委員から、「土地基本法の改正は字句の修正ぐらいに当たるかもしれないと思っていたのですが」という聞き捨てならないお話がありまして、誰も字句の修正で済ませるなどと一度も言ったことはありませんが、しかし、三原委員からは、そうではなくて大変盛りだくさんの内容豊かな資料2-1を提示してくれて、自分はその後押しをしたいと

いう励ましの言葉もいただいたところであります。その方向での検討を進めてまいります。

また、宇賀委員から、資料2-1の文章の中で幾つか地方公共団体の役割が出てきているけれども、それぞれの場面について慎重な検討が必要であるけれども、基本イメージは基礎的な地方公共団体である市町村の自治事務とすることを想定とした上で、さらに各所について検討を進めていくということが一つの視点として考えられるというお話もいただいたところであり、委員の中から特段ご異論は伺わなかったと受けとめます。

ご指摘のことを可能な限りここに反映させていこうと思います。事務当局においては、関係する府省との協議を踏まえて、今の観点をどういうふうに表現していったらいいかということについてもご腐心をいただければありがたいと感じます。

それでは、本日、内容にわたる議事を了しましたから、この後、事務当局のほうでご進行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。

それでは、予定の時刻となりましたので、これをもちまして第6回国土審議会土地政策分科会特別部会を終了いたします。

次回の第7回特別部会は、2月15日、金曜日、10時より開催させていただく予定です。会場等の詳細につきましては、事務局より追ってご連絡させていただきます。

本日は貴重なご意見を賜り、また、熱心にご議論いただきまして、まことにありがとうございました。今後ともよろしくお願ひ申し上げます。

— 了 —