

第37回～第39回の企画部会における委員からの主なご意見

※下線部分は前回の企画部会でのご意見

1. 今後の土地政策の方向性について

- ・新型コロナで加速度的に進展したデジタル化等の動きを土地政策に取り込んでいくことが重要。特に基礎となる情報基盤の整備、デジタル・ニューノーマルにおける不動産情報の提供のあり方やリアルタイムデータ、人流データを含めた情報の活用可能性、それらを使った新しい不動産取引・市場のあり方について検討していきたい。
- ・コロナ問題もあり、今後、自治体の財政が急激に悪化し、空き地・空き家の問題まで手が回らなくなることが懸念される中で、地域が土地の管理、状況把握等を行う動機づけをどのようにするか、自助・共助・公助のうち、共助のための動機づけを公からどのように行うかが重要。
- ・土地基本法改正によって土地所有者の責務が打ち出されたが、地域社会・地方公共団体には、様々な計画策定の努力義務等、自主性の縛りの増加や、事務量の増加が大きな負担となっている面がある。そういった中でいかにして地域・地方公共団体の自主自立性を確保していくのかという観点も重要。
- ・国全体のエネルギー政策に寄与していくよう、土地利用、土地活用という側面から、積極的な議論が必要なのではないか。

2. 土地政策に関する広報について

- ・土地基本法・国土調査法の改正や、不動産登記法の改正、不動産・建設経済局の誕生など、土地政策全体に大きな活気があると理解しているが、社会的な注目は低いように思う。土地月間も国民、社会へどのように土地問題の重要性、土地政策の現在の動きを伝えようとしているかがあまり見えない。
- ・これまでは関係団体向けの広報が多かった印象。今後は特に若年層にアピールが必要。講演会で各種の大学のいろいろな学部、関係各部と連携したり、若年層の意見や質問取り入れるなど、ユーザー目線の広報や講演会もオンラインでは可能と思う。
- ・法改正されたと言っても、国民の関心は薄いように思う。特に相続等についてどのように責任や負担が増えていくのか、逆にどのようなことができるようになるのかを、個別のトピックを中心に広報していくことが必要。

- ・コロナウィルスの影響で講演会等の実施数が大幅に減少したとのことだが、座談会方式のオンラインセミナーを各種学校関係者にも視聴頂き、授業等で紹介、取上げの依頼、PRを行うのがいいのではないか。
- ・個々の不動産の所有者に周知をしたい場合、直接連絡を行うのが非常に有効。現実的には難しいかもしれないが、例えば、固定資産税納税通知書や年金のお知らせ便の送付、法務局での登記等の機会に、今回の土地基本法の改正内容について資料を同封すればいいのではないか。

3. 所有者不明土地対策について

- ・所有者不明土地には、何らかの形で地域のために利用できる土地と、崖地のような利用が難しい土地の二種類があるが、これらの両方の観点から対策を進めていく必要がある。

4. 地域福祉事業について

- ・防災活用が進んでいるとのこと、うまく使えば非常に効果的な試みとなるのではないかと希望を感じた。津波等の避難地は全国で広く求められているので、声掛けをすれば候補の手は多く上がるのではないか。
- ・収益が見込める事業も大事だが、防災のように一般的な収益性がないが公共性が高いものについても、バランスをととりながら推進すれば、所有者不明土地の有効活用として防災利用等も進むのではないか。
- ・緊急性がある事態における所有者不明土地の活用について、手続を簡略化できる形にすることはできないか。
- ・各自治体において資金の面での負担がかなりある印象。自治体のニーズも踏まえながら資金支援を充実させていく必要があると思う。
- ・防災減災や再生エネルギー施設に展開していく可能性は理解したが、法律の目的、趣旨の中でどこまで展開可能性があるのか考えるべきと思う。
- ・福祉増進事業は農地や林地に比べて多様な土地が含まれており、制度の輪郭が捉えづらい。利用希望者が円滑に使えるようにしていくためには、何らかのサポート体制が必要。例えば農業においては農業委員会や中間管理機構といった第三者機関があるが、地域福祉増進事業については、そうした明確な輪郭を持った主体がない。所有者の人がすぐに打診したいと思ったときにすぐ連絡をできるような明確な主体が見えてくるといい。

- ・農地で所有者・共有者不明土地の利用件数が増えているというのは、市町村とか農業委員会の役割が大きいのではないかと考えている。地域福利増進事業を進めていくためには、森林や農地における経験を生かすことが重要。

5. ランドバンクについて

- ・コストが非常に高いという話もあったが、それをかけるだけの見返りがどれだけあるのか。全国の土地の状況を見渡して、具体的にどういう条件なら可能かをしっかり結論づける必要がある。
- ・ランドバンクの連携協定は移住や企業誘致のときに地域金融機関とのつなぎ役となる可能性があるとの点について、協定という枠組みの中でどこまでやっていいのかについても考えておく必要がある。
- ・ランドバンクは多くが所有権の移転を想定しているように思えるが、知らない土地のビジネスや移住を考えた場合に、いきなり所有権の取得というのはハードルが高い。農地バンクのようなリースベースでの利活用も積極的にスキームとして考えていく必要がある。

6. 管理不全土地対策について

- ・管理不全の空き家の除却や廃校・空き地・空き家等の買手・借手を探す等、個別に対応する積上げ型の取組は非常に重要である一方で、人口減少が進んでいく中での国土政策においては、全体的な視野も必要。
- ・空家等対策特措法が適用される場合には固定資産税課税台帳等を使って所有者を特定できる一方、空き地に関してはそうした行為ができないという状況は問題。自治体内での横の連携や、ガイドラインが不明確なために代執行が進まないといった意見もあり、法的なバックアップが必要と考える。
- ・空き家の危険度と比べ、土地について管理不全であるかどうかという点については客観的判断が難しいため、法的な裏づけと具体的運用のガイドラインの作成が必要。その際には、固定資産税課税情報との連携ができるような形で対応していくことが望ましい。
- ・特別法・条例の制定および市場メカニズムの活用の双方の観点から制度改革が進んでいる中で、空き地や空き家の問題に対して誰がイニシアチブを取って、誰の費用負担で解決していくかについて、できるだけ包括的な制度をつくっていくことが重要。民法・不

不動産登記法の改正の中で検討されている、所有者不明土地・建物管理人制度や管理不全土地・建物管理人制度と機能的に連携させることが必要なのではないか。

- ・管理不全土地への対策を整えると同時に、低未利用の段階での需要喚起・需要創出の促進が重要。例えば地域からの要望がないときに、こうした需要の喚起を、誰が働きかけて、どう形づくっていくのかという点にも関心を払う必要がある。
- ・空き地の所有者の把握調査において、特に自治体の方が所有者不明ないし管理不全の土地を調査される際、所有者把握に非常に時間がかかり、かなりの労力を要する現状があると伺っており、空家法のように固定資産税課税情報の内部利用ができないという点について改善が必要であると考え。
- ・管理不全土地の問題や苦情は主に生活圏の中で発生しているということだが、回答率が低い人口の少ない市町村も含め、どのような問題があるのか、防災その他の観点から取り組まなければならない問題が潜在している可能性も考えて対応していく必要があるのではないか。

7. 空き家対策について

- ・空き地・空き家問題の解決を図るため、住宅棟のストック流通の担い手である宅地建物取引業者、特に宅建士に対して固定資産税情報を開示できる仕組みの構築が必要。
- ・空き家を解体した際、固定資産税の住宅用地の特例から除外されて税額が上がるため、空き家対策、空き家問題解消の阻害となっている。譲渡を前提に空き家を解体して更地にした場合、一定期間、住宅用地の固定資産税軽減措置の適用対象とする利活用を前提とした場合等については固定資産税の何らかの優遇措置が必要。
- ・空き家の譲渡所得の3,000万円の特別控除について、適用要件が厳しく、現場の実務に合っていないとの声がある。
- ・代執行費用を回収しようにも預金がないような方も多く、結果的には略式代執行と同じような形になってしまうケースもあるのではないか。行政代執行と略式代執行は所有者が不明かどうかという点で分けられているが、費用を回収できるかどうかという観点で分ける必要があるのではないか。
- ・今後、首都圏を中心に起こるであろう空き室等の急激な増加を踏まえ、空き地・空き家・空き室等の情報を経年的にデータベース化し、トレース・蓄積していくことが極めて重要。データベース作成にあたってのテンプレートや簡易システムを国でサポートし、各

自治体で継続的に有効活用できるものを作ることが必要なのではないか。

- ・ 特定空家の件については、例えば関係業界において、住家被害認定ということで被害を受けた建物の調査をやっており、そういったノウハウを活用できる側面もあると思うので、業界団体と検討を進めていくことも必要なのではないか。

8. 地籍調査について

- ・ 地籍調査については、法改正によって進めやすくなっているが、事業者側の観点からはまだまだ十分に進捗していないという実情がある。更なる進展に向けて今後も取り組んでいただきたい。
- ・ 地籍調査が特にあまり進んでいない中部地域において、調査を推進するための仕組みが必要。
- ・ 防災やまちづくりの観点から、地籍調査の円滑化に向けた措置について、道路と民地との官民境界を先行的に調査し、知事等の認証を得て公表する制度の適切な実施を期待している。
- ・ 地籍調査の実施費用負担について、財政難から都道府県・市町村が負担金を捻出できないことが整備の遅れにつながっていると思う。こうした問題を解決し、地籍調査が全国的に進展するよう期待する。
- ・ 遅れている箇所についても迅速に進めていけるような国の制度を期待。

9. その他、土地関連施策について

- ・ 都市計画法の安全まちづくりや、水害リスクについての事前説明等、防災に踏み込んだまちづくりが行われている。
- ・ 「災害が起こってしまった後のまちを復興する」という観点から、所有者不明土地の問題、空き家の問題、地籍調査の問題等の整備が進んでいる。今後の大規模災害の発生に備え、復興に関する土地利用の手順化を行い、迅速化を図る必要がある。
- ・ 今後発生が懸念されている「阪神・淡路型の首都直下地震」「東日本大震災型の南海トラフ地震」の被災が想定される地域においては、抜本的な復興まちづくりの在り方に踏み込んでいただきたい。
- ・ 今後、築年数の古いマンション等でも所有者不明問題が大きくなっていくことが懸念される。マンション建替え円滑化法が施行され、所有者不明住戸があつた場合でも権利変

換までは進めることができるが、現実的に建て替えの際に退去できるのか、或いは、明渡しできず事業が止まってしまうといった懸念もあるので、対応や意思決定の仕組み、在り方等を今後検討していく必要がある。

- ・コロナ禍の中で、接触・交流を避けることが必要となる中、都市の中での土地施策のあり方についてより基本的に考えていく必要がある。
- ・個別に取られている様々な情報を一括管理する地理空間情報のような仕組みに期待している。森林管理における細かな情報（植生、木の成長等）の活用ともうまくオーバーラップするような仕組みがあるといい。
- ・コロナ禍の中で、不動産市場の底堅さをきちんと捉え、想定外の問題が起こった時に影響を最小限に抑え、都市力を高める施策、インフラ整備等を継続していくことが必要。
- ・ESG、SDGs、企業のBCPの推進への支援なども重要。
- ・不動産市場情報整備・発信について対応していくことが重要。
- ・新型コロナで人々の暮らし方が大幅に変わったことと技術革新の影響が相まって、これまで分断されていた不動産情報が横につながって一元的になっていく動きがある。不動産に関する正確な情報を整備する体制が整っていき、個人が自分の持っている権利と義務について認識できるような状態が整っていく状況は、不動産取引のグローバル化に対応していくための絶好のタイミングと思う。
- ・新型コロナの影響で、地価公示について地域、あるいは地点によって大きな差が出ている。基礎自治体の方々と調整し、不要なトラブルが発生しないような仕組みを整えていただきたい。
- ・宅建取引法施行規則の一部改正により、今後はアパート・マンション・宅地を紹介する際に水害ハザードマップを示すこととなっているが、特に高齢者施設等が既にそうした危険地域に多く存在している。こうした福祉関連施設をできるだけ早く危険な場所から移設するための制度も必要。
- ・森林における土地の境界の決定は非常に大変な作業。国としてのガイドラインが必要かと思う。また、林地台帳等のデータ管理も課題であると考えており、情報の一元化に期待している。
- ・地域によって森林管理の状況に差があるが、その原因の一つは人材の不足。アドバイザー等も含め、人材の育成が課題であると考えている。
- ・地方自治体が森林を管理するための税として森林環境税があるが、過疎地を持つ地方自

治体の負担が大きくなるのではないか。

- ・廃校プロジェクトについて、例えば空き家・空き地バンクと連携し、利用者が公的不動産と一緒に検索できるような形にできないか。
- ・本部会の議論においては、管理不全土地・低未利用土地・所有者不明土地の3つの言葉が登場しているが、低未利用が続くことで、管理が行き届かなくなって管理不全になり、それがさらに長期化することで所有者不明になっていくというフローの中で、国交省や各省で取り組まれている政策がどこの部分に当たるのか整理いただきたい。
- ・今後、マイナンバーと銀行口座の紐づけが進むと、例えば代執行等の費用回収のため預金口座を差し押さえるといった行政事務もスムーズになる等、デジタル化の積極的な推進により小規模自治体のマンパワー不足の改善に繋がる。
- ・コロナ禍で所有者が帰省できず空き家バンクに登録できないというニュースがあるが、物件の掲載に関して遠隔地からオンライン登録を受け付けたり、現地へ内覧に行けないような状況ではオンライン内覧を行い遠隔地からニーズを吸い上げる仕組み等、デジタル技術を活用した、デジタルネイティブ世代に向けた仕組みが必要なのではないか。