

第37回～第41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。
- ・改正土地基本法では管理の概念が取り入れられ、また土地所有者の責務についても定められているが、基本法上の土地所有者の責務の中に防災や災害時の応急復旧に協力するといったような責務が含まれているのかどうか条文上では明確になっていないため、その点を周知していくことも重要と考える。

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で、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、地域福利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。(38回、松尾委員)
- ・地域福利増進事業の拡充として挙げられている再エネ事業関係施設については、国のエネルギー政策に寄与する土地利用であるということから非常に重要であるという指摘と、環境や景観への影響など、地域での合意形成の課題もあるという指摘もあるところ。太陽光パネルの設置などについて自治体が設置規制条例を設けるという動きがこの数年で加速をしているという話もあると聞くため、基本方針中に再エネ事業関係について盛り込む場合には、そうした現在の地域での問題意識などにも配慮した慎重な記述が必要。

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く中で、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ます。
- ・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、住宅等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と。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と。
- ・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と。
- ・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と。

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. 防災・減災の観点からの土地政策について

- ・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。
- ・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。
- ・重要事項説明に追加された水害ハザードマップの情報の提供等については、自治体によってハザードマップが全く作成されていないケースや、古いまま更新されていないケース、担当者が現行の水防法の規定を把握していないケース等があり現場で混乱が生じているため、各自治体が現行法に対応したハザードマップを速やかに整備するよう支援が必要。
- ・防災の観点からは、道路・線路という地域に線として走っているインフラと、河川という面的な地域の両方に対して法律的に決め事が設けられることにより、確実に効果が上がると考える。一方で、面として一番大事な土地利用の観点からは、ピンポイントの規制というより、全体的な土地利用計画を総合的にどう進めるのかという議論が必要。
- ・水害ハザードマップの対象地域を拡大するというような形で地域指定を行うことによって防災機能を強化することは、必然的に所有者の財産権の規制、あるいは財産価値に影響するという面もあるため、きめ細かな配慮も必要。
- ・防災・減災の観点からの地域における土地利用については、誰が具体的にどのように利用の仕方を考えていけばいいのかということについて、地域住民一体となって積極的な取組を促すようなルール作りを考えていくこと、国、地方公共団体、地域住民の連携を強化する中で防災機能を高めていくという視点が重要ではないか。
- ・崖地等、災害が起きそうな土地に関しては国・公共自治体が関与して行政的に対処する

ということではあるが、鉄道法改正等による民地に対して一定の措置ができるという制度のように、防災あるいは応急復旧の観点からこういった考え方を敷衍していくということも必要。

- ・新たに創設された浸水被害防止区域は知事が決定するということが、現状ではまだ対象エリアが明確になっていないため、早いタイミングで明確化いただきたい。
- ・気候変動の影響等により、これまでは災害が起きなかったような場所でも災害が起きるようになることが発生しており、特定区域を指定して規制する制度については、過程を分析しつつ慎重に進めていく必要がある。
- ・水害ハザードマップと区域の指定拡大の議論の土台として、また、将来的によりよい都市、まちづくりをするための区域指定であるということを明確に関係者間で認識するためにも、水害に関する客観的な科学的なデータを速やかに公表すべき。
- ・流域河川は複数の自治体にまたがっているので、混乱を防ぐためにも広域組合を早急に作り、全体として強いリーダーシップの下で、自治体の広域連携というのを推進していくことが重要。さらに、そこに民間が積極的に協力し、アプリ開発を含めたデジタル情報や避難訓練、等に連携していくことが必要。
- ・事前放流については河川管理者、利水者等で構成する法定協議会を設置して議論することになるが、事前放流の判断は極めて難しく、判断が外れると、農業関係者や利水関係者に大きな影響が出る。事前放流拡大のルールづくりが必要ではないか。
- ・土地利用の基本方針において、流域防災の観点から流域防災協議会の土地利用の考え方が反映されるとの記載がされたのは大きな一歩。リスク評価については、L1想定やL2想定、巨大災害を想定したものと、100年、50年に一度起こるものをどういうふうに土地利用に反映していくのかという課題がある。また、リスク評価に基づくハザードマップの更新時期はそれぞれの自治体に任せられており、土地利用への反映スケールが合わないといった問題についても引き続き議論していきたい。

10. 土地基本方針について

- ・近年、民事基本法制も含めて低未利用土地や管理不全土地について様々な政策が進んでおり、地域での課題解決における自治体の役割がますます大きくなっている一方、自治体の負担も増えているため、「国・地方公共団体の連携協力」の項目に、自治体の負担を減らすための業務合理化・効率化に配慮する視点を盛り込んでどうか。

- ・ハザードマップやリスク情報、データベース、取引や業務プロセス、不動産に関連する土地に関連する管理やコントロール等、様々な点でDXが活用されていくと考えられるので、土地基本方針上でも再整理した形で位置づけるとよいのではないか。
- ・民事基本法制の改正で創設される所有者不明土地・建物、管理不全土地・建物管理制度の管理人についてどのような担い手を想定していくのかという点も、土地基本方針とリンクして構想できるのではないか。
- ・プラットフォーム改革と言われるような、不動産市場全体のシステムや不動産市場全体を変えていくことにつながるIT活用の目出しとなるような展望が必要。

1 1. 民事基本法制の見直しについて

- ・相続土地の国庫帰属制度については地域の法務局が窓口となるが、実際には地元住民は、まず市町村の窓口で相談に来るのではないか。そうした地元のニーズを市町村できちんと受け止めて既存の制度利用に活用していくことが重要。
- ・国庫帰属制度は対象が限定されているが、今後、低未利用土地の利活用を促進する観点からは、モラルハザードに配慮した上で、それ以外の土地についても国庫帰属させる制度が必要になってくるのではないか。

1 2. その他、土地関連施策について

- ・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っ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。
- ・ 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な。
- ・ 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な。
- ・ 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な。

- ・IT重説等に関連し、今般のコロナ禍やデジタル法の施行により、今後不動産取引を電子契約で行う場面が急増すると思われるが、取引の現場において電子契約に伴う種々のトラブルが予測されるため、取引時の注意点等をまとめた何らかの指針を示していただきたい。
- ・現在は世界的な金余り状況で、株も土地も比較的高値に張りついていると言われており、仮にバブルが崩壊していくとなると、所有者不明土地の適正情報を提供していくことによる価格適正化が難しくなってくると考えられるため、具体の取組は早急に行っていくべきである。
- ・不動産共通番号（ID）について、災害が起こった後の被災者の生活再建支援にも活用できる可能性が広がり、非常によいと感じている。
- ・PLAUTEUについて、地下の情報は防災に関しても非常に重要なので盛り込むべき。過去の土地の利用方法が防災に役立つこともあるので、時間軸も入れたらどうか。
- ・不動産IDのルール整備は、土地の創造的活用や不動産サービスの高度化、今後のDXの推進の基盤となる話。一意に特定の不動産が識別できるプライマリーキーになるべきだが、不動産番号では土地と建物は別個IDとなっており、建物が建て替わった場合に不動産の履歴が追えなくなるのでは。不動産登記簿ベースということであれば、住所ではなく地番になっているため住所で名寄せもできず、所有者不明土地問題でも課題になった未登記の不動産は対象に入っていないのではないか。
- ・不動産IDが地価公示等にも整備されると精度の向上につながっていくと思う。