

#### 第45回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和3年11月29日

**【国土調査企画官】** 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45回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。委員の皆様方には大変お忙しいところを御出席いただき、ありがとうございます。

私、事務局を務めさせていただきます、国土交通省土地政策審議官部門土地政策課国土調査企画官の小宮でございます。しばらくの間、進行を務めさせていただきます。

本日は、井出委員、浦川委員、奥田委員、杉山委員におかれましては、所用のため欠席の御連絡をいただいております。また、省庁側の出席者については、出席者一覧表を御覧ください。

なお、本日の会議も前回同様、ウェブにて傍聴されている方々もいらっしゃいますので、その旨、御承知おきください。

本日の会議の議事録につきましては、内容について、各委員に御確認いただいた後、発言者を含めて公表ということにさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、本日の資料につきましては、議事次第に記載のとおりでございます。資料については事前に送付しておりますが、画面にも表示する予定です。不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、チャット機能にて事務局にお申しつけください。

それでは、これより議事に入ります。以降の議事進行につきましては、中井部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

**【中井部会長】** 皆様、こんにちは。部会長の中井でございます。それでは、本日もどうぞよろしくお願いいたします。

お手元の議事次第に従いまして、議事を進めてまいりたいと思います。今回は、まず企画部会において、これまで交わされてきた所有者不明土地法の見直しに向けたこれまでの議論の整理について、まずは土地政策課から御説明をお願いします。続いて、管理不全土地の適正な管理を図るための仕組みの検討について御説明いただいた後、「地域に関する課題解決に向けた取組について」ということで、ランドバンク及び地域福利増進事業モデル調査の事例分析について説明をしていただく予定でございます。最後に、所有者不明土地法の見直しに向けた部会とりまとめの骨子案、本日、骨子案でございますが、そちらに

ついて御説明をお願いして、後ほど一括して意見交換とさせていただく予定でございます。

それでは、まず資料1について、土地政策課、千葉課長より御説明をお願いいたします。

**【土地政策課長】** 土地政策課の千葉でございます。

それでは、資料1に沿いまして、所有者不明土地法の見直しに向けたこれまでの議論の整理について御説明いたします。資料をおめくりいただきまして、資料の1ページでございます。

これは、この間、この部会で御議論いただいているわけですが、6月に行われました、関係閣僚会議、この内容がその後の各種政府の決定文書に反映しているわけですが、ここで示されました、大きく3つの事項、1つは所有者不明土地の円滑な利活用を図るための仕組みの拡充、主に地域福利増進事業の見直しに関わるもの。

2つ目に、管理不全土地の適正管理を図るための仕組み、この間もこの点については、条例のアンケート結果等も踏まえて御説明し、御議論いただきましたが、本日、さらに御説明の機会をいただいているということでございます。

3つ目といたしまして、低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組みということで、いわゆるランドバンクに関する制度の創設を念頭に、この間も御議論いただき、本日、関連するモデル事業の御説明も差し上げるということでございます。

2ページ以降でございます。これまでの議論の整理ということで、いただきました御意見を各項目ごとに主なものをピックアップしてございます。なお、いただきました御意見の詳細につきましては、参考資料2、第37回から第47回のいただきました主な意見、全12ページということでまとめてございますけれども、そこからさらにピックアップしたものでございます。

ざっといただきました御議論振り返ってみますと、1番目のいわゆる地域福利増進事業の対象事業の拡充、上限期間の延長等につきましては、おおむね御賛同いただきながらも、特に再生可能エネルギーの発電施設につきましては、資源エネルギー庁、環境省からのヒアリングも実施いたしましたけれども、地域への影響など課題が多いため、しっかりと検討していくべきという御意見をいただいております。

また、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、手続の簡略化というような御意見もございました。

2ページ目の下でございます。これはまた、本日、この後、御議論いただきたいところですが、この間出ているものとしたしましては、管理不全土地の問題は防災などの観点か

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という御意見。それから、地域のために利用できる土地と利用が難しい土地の2種類があるけれども、両方の観点から対策を進めていく必要。あるいは、土地が管理不全であるかどうかという点についての判断が難しいので法的な裏づけ、さらに具体的運用のガイドラインが要るよね。それから最後に、民法で創設されました諸制度としっかり連携していくことが必要だという御指摘をいただきました。

1枚おめくりいただきまして、3ページ目でございます。3ポツといたしまして、いわゆるランドバンクを中心とする低未利用地の円滑な利活用の仕組みに関する御意見でございます。地域の利用ニーズがないからこそ、低未利用地の問題というのは難しいのだけれども、需要喚起を誰が働きかけてどう形つくっているのかという点に関心を払う必要があるよねと。また、公共性を担保するという意味での公的な規定として、ランドバンクのような団体の位置づけが必要という御意見もございました。また、事業者が円滑に利用、使えるようにするためにもサポート体制が必要だと。相談や打診をしたいと思ったときにすぐ連絡できる主体があるといいということで、ランドバンク的な位置づけ、主体の必要性に関する御意見もございました。

また、4番といたしまして、関連する御意見といたしましては、やはり制度の周知をもっと積極的に講じる必要があると。あるいは、所有者不明土地があるのかを、どこにどのようにあるのかというのを事前に把握している発想が必要だと。あともう一つは、空家法のように管理不全土地がどこにあるのか、所有者は誰なのかということを特定するために、固定資産課税情報との連携ができるような形で対応が要る。あるいは、最後になりませうけれども、資金面での負担が各自治体ありますので、そういうニーズも踏まえながら支援を充実させていく必要があると。

まだここに書き切れてない御意見もあろうかと思いますが、参考2の資料も御参照いただけたらと思います。

3ページの下の方でございますが、これは都道府県からの要望ということで、2つポツがございますけれども、一番最後、収用特例などについて建物が存する土地も対象にするなど、実態を踏まえた制度の充実を図ってくれという御要望もございました。

資料の4ページは、政府の決定文書の主な記載ということで、国土審において制度見直しの内容を本年中目途でとりまとめ、次期通常国会に法案を提出するという目標の下、御覧のような事柄がまとめられているということでございます。

5 ページは、参考にといたしまして、令和3年の民法改正の国会の附帯決議で衆参ともに御覧のような附帯決議がなされております。共通しておりますけれども、ランドバンクの果たすべき役割について検討、それから、新たに民法改正で創設されました、管理不全土地管理命令についての公共団体の長による申立てを認めることを検討することと。こうしたことも視野に入れながら、御議論をいただいていたということでございます。

6 ページ以降は、これは第43回の企画部会で提出させていただきました、公共団体へのアンケートと結果をちょっと抜粋という形ですけれども、改めて御参考までにつけております。

7 ページは地域福利増進事業でございますけれども、活用を検討したけれども、手続を講じなかった理由として、適当な事業がない、使用権10年の費用対効果が低い。

では8 ページで、どういう事業が行いたいと思ったのかと。備蓄倉庫を災害応急対策に資する事業、再生可能エネルギー発電施設の整備事業、特に「土地の管理を行う事業」と載っていますけれども、土地の適正な管理を行う手法に対するニーズが高かったということでございます。

9 ページは、固定資産税台帳を活用して所有者探索ができる仕組みに対するニーズ、あるいは、法律レベルでの指導、助言、勧告、命令などの措置を規定することに対するニーズ、所有者が不明な場合でも代執行を可能とする措置に対するニーズ、いずれも高かったということでございます。

10 ページは、予算などの支援措置に対するニーズも高かったということでございます。

それから、ちょっと飛びまして12 ページでございますけれども、特に民有の低未利用土地につきましては、一般社団法人、一般財団法人、NPOなどを主体といたしまして、情報提供、管理・所有者などの探索、土地の取得・管理・譲渡、地域福利増進事業の実施、そうした主体にこういった事務を担ってほしいと。そうしたニーズも高かったということでございます。

以上、駆け足でございますけれども、これまでの議論の整理ということで御説明いたしました。

以上でございます。

**【中井部会長】** それでは、続いては資料2になりますか。資料2は土地政策課の小宮国土調査企画官より御説明お願いいたします。

**【国土調査企画官】** 土地政策課の小宮です。よろしくをお願いいたします。

議事の2点目といたしまして、資料2を用いながら、管理不全土地の適正な管理を図るための仕組みの検討について御説明いたします。

まず、1ページ目にて、これまでの経緯を概略として振り返っております。管理不全状態の土地の増加を懸念する声を踏まえまして、昨年、令和2年の土地基本法改正により、土地所有者が管理すべき旨の責務が明確化された、また、今年、令和3年春には民法改正により管理不全土地管理命令制度など、利害関係人による民事的な解決の手段も措置されてまいりました。

一方で、行政による解決の手段につきましては、令和元年の企画部会の中間とりまとめにおきまして、公益性や緊急性が高い場合への対応として代執行等を可能としておくべきとの方向性をいただきまして継続的な検討を行い、今年の夏に関係閣僚会議において、所有者不明土地法において対応すべき事項の一つとしてきたところでございます。

2ページ目以降におきましては、今年2月の第39回企画部会で御報告した内容を振り返りながら再分析を行っております。まず、2ページ目につきましては、管理不全土地に関する住民からの苦情の発生状況を示しております。1個目の総数、こちらが平均となりますが、これが約6割というところに対しまして、3番目、4番目の中核市等では8割を超えている、また、一番下の町村では5割を切るという結果となっております、市町村の規模や機能によって苦情の発生の状況がまちまちになっているということが読み取れるかと思えます。

続きまして、3ページ目、こちらは、苦情のある管理不全土地が及ぼしている悪影響の発生状況を示しております。こちら、数字の大小もさることながら項目に注目していただきますと、雑草や落ち葉等の軽微なものから土砂崩れのように重大なものまで幅があることが分かるかと思えます。悪影響の発生要因となる管理不全状態の土地自体が個々異なるということ踏まえれば、結果として発生することとなる悪影響も異なるということかと思われまます。

続きまして4ページ目、こちらは空き地に対する市町村の取組状況と、その内容を示しております。一番左の取組状況、こちらを見ますと4割が取組を行っていないと回答しています。空き地が発生していても管理不全状態になっていない、管理をすべきとして関与するまでではない、といった実態が見受けられるかと思えます。

一方、取組を行っている6割の具体的な施策について真ん中のグラフで見ますと、一番上の条例の制定、こちらが最多となっておりますが、その他の種類もやはり様々ありまして、

市町村ごとに必要な内容が判断されているものと見受けられます。

加えまして、一番右のグラフ、こちらは条例を定めている場合の具体的な内容ですが、こちらにも指導・助言というところから代執行もしくは罰則みたいなものまで差が見受けられます。特に下段のグラフの中にちょっと小さな字なんですが、括弧で数字を記載しております。こちらの規制の実績のうち、適用実績の比率見ていただきますと、一番上のところが76%、77%ぐらいというところから、だんだん下に行くと10%切る数字となるような形で、その傾向がより顕著になっているものと思われまます。

これらの点から、管理不全状態の土地の解消のために必要な対応、こちらにつきましても、先ほどまで申し上げてきた発生の状況や悪影響の内容と同様に、それぞれ適当な手段が異なるものとして、市町村が判断されているということがうかがえるかと思えます。

続きまして、5ページ目、こちらは条例を制定している市町村における代執行に関する意識を示しております。左側は代執行の規定を設けていない理由、右側は規定はあるけれども、適用実績がない理由となっております。いずれも赤枠の「代執行を行う必要がない」との声が多くなっています。今般、青枠の「法的根拠がない」というところに対応いたしまして、仮に代執行の規定を行うこととするのであれば、現場の課題に対応する、これは当然必要なことかと思えますが、一方で負担となり過ぎないように、黄色い枠のところの「対象土地の線引き」、こちらを行っておく必要があると考えております。

続きまして、6ページ目、こちらは代執行について適用の実績がある市の条例の内容に触れております。対象となる悪影響につきましても、3ページ目でも一番多くなっておりました、雑草や落ち葉に対応するところが挙がっております。

一方で、真ん中のオレンジの箱のところ、2月の企画部会での発言でいただいた御発言なんですが、顕在化していない問題として、災害の防止の観点への対応が挙がっております。

ここまでの再分析を踏まえまして、一旦まとめさせていただきましたのが、総論①となっております。まず、一般的な管理不全状態への対応につきましても、現に市町村が、土地の個別性や周辺を含めた地域性を踏まえまして、空き地管理条例を適宜制定していただいている、そういったことを踏まえまして、引き続きその対応の要否の判断も含めまして、地域立法である自主条例に委ねていくことが適切ではないかということも挙げております。

また、一方で、全国的な影響を及ぼし得る法律、こちらにおきまして、管理不全状態の解消に向けた措置を規定するというところにつきましても、対象土地の線引きという観点

からも、やはり近年、激甚化頻発化しております自然災害の状況を踏まえまして、管理不全状態を要因とする災害と生命、財産への深刻な悪影響を防止することを要件としてはどうかとしております。

なお、その際、前段で申し上げました一般的な対応との整合性を図ること、こちらも重要かと思っておりますので、取組を主体としてやっていただく方については、市町村としていただくことが適切ではないかということで書かせていただいております。

続く7ページ以降につきましては、所有者不明土地法の見直しということも踏まえまして、管理不全状態の土地のうち、特に所有者不明土地にフォーカスして説明をしております。7ページ目では、管理不全状態の所有者不明土地が原因となる深刻な悪影響の事例を記載しております。所有者が不明であるがゆえに管理が実施されていない土地、こちらにつきましては、その時点において管理不全状態の改善が見込めないものであるだけではなく、そのまま放置せざるを得ないことになるかと思っておりますが、そうすると、さらに悪化をたどることとなります。その場合、先ほど総論①でも触れましたような災害等、生命・財産に深刻な悪影響を及ぼす要因となりかねないこととなるかと思っております。

写真につきましても、火災が起きた建築物、燃え残った瓦礫が残っている状態になっておりますが、ちょうど裏地が右側のような崖地になっておりまして、その瓦礫ですとか、その他、岩・土みたいなものが落ちてくる可能性がありまして、やはり下の方の方々から不安の声が上がっております。

8ページ目、9ページ目では、前半の調査と同じ調査につきまして、ちょっと追加で分析をしております。まず、8ページ目は、住民から市町村に苦情のあった管理不全土地の状況を示しております。左側の円グラフにありますとおり、所有者不明土地、約2割存在しておりますが、その中身を見ても右側の円グラフにありますとおり、過半数が措置を講じていないという実態がございます。苦情があったものの措置を講じる必要がないという場合を除けば、やはり左側の箱に書いております条例に基づく対応や、右側の真ん中にあります財産管理制度の特例など、市町村が取り得る措置では、課題の解消に至ることができない場合があったものと考えられます。

9ページ目、行きますと、こちら管理不全状態の所有者不明土地に対する制度の必要性についての調査になります。右側、ピンクの箱の1つ目にありますとおり、市町村からも防災上緊急性の高い場合において、管理不全の所有者不明土地に行政が直接対応できるような制度が必要ではないかという声が上がっております。

中段、オレンジの箱の中、1つ目ですけれども、こちらにも企画部会の中での御意見といたしまして、利用が難しい崖地に対しての対策をいただいています。こちら、利用というよりはどちらかというと管理というお話かと思いますが、同様の意見が出てきておるかと思えます。

後半までの分をまとめさせていただきましたものが、総論②となっております。総論①でまとめさせていただきました管理不全状態であることにより、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある土地、この土地の所有者が不明であった場合には、将来にわたって引き続き管理がなされない蓋然性が高いと考えられます。加えまして、現場となる市町村の声、また、有識者会議である企画部会における御意見におきましても、共通して管理不全状態の所有者不明土地における災害等の防止の観点からの制度の必要性をいただいていること、これらを踏まえまして、今回の所有者不明土地法の見直しにおける措置の対象といたしましては、管理不全状態の土地のうち所有者不明土地としてはどうかとさせていただいております。

私からは以上になります。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、続いては資料3について、土地政策課の阿部土地調整官より御説明をお願いいたします。

【土地調整官】 土地政策課の阿部でございます。よろしくお願いたします。

それでは、私からは「地域の土地に関する課題解決に向けた取組について」ということで、私どもで行っております、モデル調査の事例をお示ししながら御報告させていただきたいと思えます。

まず、1ページ目を御覧いただきたいと思います。本日、御報告させていただくモデル調査につきましては2つございまして、1つ目が土地の適正な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査、もう一つ、下のほうの箱ですけれども、調査2といたしまして、所有者不明土地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査、地域福利増進事業を普及させるために行っているモデル調査でございますけれども、この2つの調査の事例をお示しながら、得られた知見等々を御説明してまいりたいと考えております。

2ページ目を御覧いただきたいと思います。まず、これらのモデル調査の活動主体、取組主体がどういった役割を担うべきか、どういった仕事をすべきかというようなところの観点から、まずはまとめたいと思っております。



まず、最初の事例といたしましては、一般社団法人みどり福祉会が、新潟県田上町で行っております事例でございます。こちらにつきましては、対象としております土地が所有者が亡くなられて放置されていた竹林。これが下ほどの写真でございますけれども、竹がかなり繁茂してしまい、冬場などはその雪で、雪の重みで竹がたわんで隣接している電線に接触をしたりというようなことで悪影響を及ぼしているというような状況につきまして、地元の関係団体ですとか地元住民から相談を受けて取り組んでいるという事例でございます。

活動主体は、こちらでこの竹林の所有者探索のために写真にあるように、看板などを現地建てたり、また様々な資料を調べて相続人を探しているというような状況でございます。

こちらにつきましては、今後、竹林の適正な整備を行いまして地域交流ですとか、青少年育成の体験事業を行うような教育の場、法律上は緑地ということで利活用していくこととなりますけれども、そういった活用を目指しているところでございます。

この取組の特徴といたしまして、課題にまとめてございます。放置されたまま周囲に悪影響を及ぼしている土地につきましては、所有者探索ですとか適正管理の働きかけ、また、そういった活動の担い手というようなものが、非常に有用だということが確認されてございます。

次に、3ページを御覧いただきたいと思っております。こちらは、株式会社川商ハウスによりまして、鹿児島県西之表市、種子島にある市でございますけれども、こちらにおける取組でございます。こちらは人口減少が続いております離島におきまして、移住促進に取り組んでいる中、U・I・Jターンを希望している方々がいるにもかかわらず、なかなか土地が市場に出てこない、流通していないというような状況がございました。

そこでこちらの取組主体におかれましては、空き地の暫定利用のモデルケースとしましてポケットパークを整備いたしまして、イベントですとかといったようなことを開催しまして、整備用地の所有者に対して利活用の需要喚起を図ったというような取組をしております。

また、併せまして、司法書士、弁護士等々と協力いたしまして、土地所有者を対象とした相談セミナーを開催していると。こういったことで土地の管理、適正利用といったようなことの啓発を図っているというようなことでございます。

この取組の特徴を下のほうにまとめてございます。ニーズがあるにもかかわらず利活用されていない空き地・空き家を流通させるための所有者の利活用事業を喚起、機運の醸成と

いうものも非常にこの取組主体、活動主体が役立っていると。また、島外所有者に対しまして利活用の情報提供・提案といったことにも非常に役立っているというようなことが確認されてございます。

次に、4ページの事例でございます。こちら、上山市とNPO法人かみのやまランドバンクによります、山形県上山市における事例でございます。こちら人口減少ですとか、少子高齢化を背景としまして、空き家・空き地が増加しているというところで、産学官連携しまして、区画再編に向けた取組を進めているところでございますが、今回の取組につきましては、地縁のあります、地元の宅建業者さん、司法書士さんなどと、あとはこちらに縁のございました大学が連携して、市のほうにこういったことはできませんかということで提案をして取り組んだ事例でございます。

こちら、具体的な内容といたしますと、将来的な区画再編を見据えて市が寄附を受けた土地について無償で取組主体に対して土地を貸しまして、そこを、取組主体で地域住民のための芝生広場としての整備、管理をしていくというような取組をしております。

具体的な取組は、真ん中3枚の写真ございますけれども、もともと雑草が生えているような空き地について、住民の方を巻き込んで協力していただきながら芝生を張り、最終的には皆さんに利用していただく芝生広場をつくっているというようなことでございます。

この取組の特徴といたしましては、利活用、処分までに時間を要するような土地につきまして、それまで、本格的に利活用されるまでの間、維持管理ですとか暫定利用の担い手として、こういった活動主体が非常に有益だということ。また、産・学の発意に対しまして、市が賛同して取組をしているという事例でございます。ですので、こういった地元の業者さん、またそこに縁のあった大学の方々、そういった取組主体がいろいろ提案をして、市に、地元の行政に提案をしていくと。そういったような仕組みも非常に有効であるということで確認された事例でございます。

次に、5ページ御覧いただきたいと思えます。ここからちょっと役割取組を主眼としたところから構成員ですとか実施体制といったところに主眼を置いてまとめた内容でございます。こちらにつきましては、広島県を中心といたしまして取り組んでおります。広島県三原市における取組でございます。

こちら、三原市、JR三原駅に近接しております、旧市街地のところ、こちらが地区内の道路が狭隘であることから、空き家・空き地が増加してスポンジ化が進んできているということで、多世代の方々が継続的に居住できるような集約型都市構造の形成といったよ

うなことを、市も構成員となりました取組主体が事業を進めていくということでやっているところがございます。

こちら、今、御説明しましたとおり、取組自体の中に三原市が、地元の市が入っている。さらに、県はオブザーバーとしてということなんですけれども、非常に強く関与することによって、県のリソースを活用しながら事業を積極的に推進しているという事例でございます。

下に特徴をまとめてございます。今申し上げたとおり、市、県、さらに地元の団体、住民組織が一体となってまちづくり行政の一端を担っていると。さらに、県が強く関与することによって県のリソースを生かした活動、県内他地域への展開といったことが図れるというようなことでございます。

次に、6 ページ目でございます。こちら、一般社団法人やちよ・ひと・まちサポートセンターによります、千葉県八千代市における事例でございます。こちらにつきましては、道路沿いの未利用地につきまして、放置されて草木が繁茂して周辺に害悪をもたらしているというような状況でございました。さらに、この土地の背後にあります住宅地というのが、道路のレベルよりも少し低いというようなこともございまして、豪雨などで浸水した経験もあるというところでして、地元のほうでは、この土地を避難経路として使いたいという意向があったんですけれども、なかなか具体的な行動に出られていなかったというところがございます。

そこで、市内で活動していた自治会が、この土地の問題解決に取り組むということで法人化を行った上で、取組を進めているという事例でございます。このももとの自治会が法人化に至った経緯につきましては、中段ほどに書いてございますけれども、特に自治会で問題意識を持ったものは、なかなか活動するに当たっての資金の確保といったようなところに苦慮していたというところで、何とか法人化を図ることで資金調達を円滑にできないかということで取り組んだというふうに聞いております。

本取組の特徴といたしましては、住民のニーズはあるんですけれども、なかなかどうやったらいいのか分からないといったような場合のコンサルティングを行う団体として、こういった活動主体が非常に有効である。さらには、資金、活動資金の調達ですとか、住民合意に向けまして社会的信用力を確保するための法人化、こういったような取組を行った事例ということでございます。

7 ページ目でございます。以上、事例をお示ししながら、特徴を御説明させていただき

ましたけれども、以上がモデル調査を通しまして得られた知見、確認いたしますと、市町村の補完的な役割を担う者といたしまして、地域の問題に関する課題解決のために活動する主体、この主体というのが非常に重要であり不可欠であるということが改めて確認されたところでございます。

期待される役割としましては、先ほど来申し上げておりますとおり、所有者の探索、適正管理の担い手といったところ、また、活動の発起人になったりですとか、機運の醸成というような役割、さらには、情報提供・紹介、また、相談・助言、コンサルティング、また、土地の維持管理ですとか暫定利用の担い手としての役割、こういったところも期待されております。

さらに体制といたしましても、市町村が確実に関与しまして課題を共有して一体となつて取り組んでいくということが必要である。さらに、都道府県の関与、これによりまして、取組が強力に進められるということも得られたところでございます。

さらに公的信用力に加えまして、法人化によりまして社会的信用力を増していくということが資金調達面の、また地元対応といったところにも有効であるということでもございました。

今後の目指す方向性といたしましては、最後にまとめてございます。活動主体の社会的信用力を確保する仕組み、公益性が認められる活動に対する支援方策の構築といったようなことが必要だろうと。

さらに、所有者不明土地対策について、市町村がこれらの活動主体に協力していく。また、双方が課題や提案等を共有できる仕組み、地元のほうから、こういった取組主体のほうから提案を受ける仕組み、こういったような仕組みの構築も必要だろうということで、捉えているところでございます。

以上、私からの報告は終わります。ありがとうございました。

**【中井部会長】** どうもありがとうございました。

それでは、最後の資料になります。資料4につきまして、千葉課長より御説明お願いいたします。

**【土地政策課長】** それでは、説明、最後になります。資料4に沿いまして企画部会のとりのまとめ（骨子案）ということで御紹介をさせていただきたいと思っております。「資料4」と書いてあるところに書いてありますのは目次でございまして、とりのまとめの目次と、仕立てといたしましては大きく3つ、所有者不明土地について、これは現状とこれまでの取組

について冒頭まとめた上で、ローマ数字の2のところでございますけれども、所有者不明土地法見直しの方向性の検討ということで、先ほど来、3つの柱と申し上げておりますけれども、3つの柱ごとに方向性の検討内容をまとめさせていただいたらどうかということでございます。なお、2ポツの管理不全土地の部分につきましては、本日の議論を踏まえて追記するというので、空欄になってございます。

最後、縦3、ローマ数字の縦3といたしまして、所有者不明土地対策の推進のためのその他の取組ということで、用地関係業務の支援の強化、これ所有者不明土地対策を含むということであります。そして、国民への周知のための広報活動の充実と、大きくこういう立てつけでまとめさせていただいております。

全部で5ページ骨子案になっておりますけれども、1ページ目は、所有者不明土地について現状と、これまでの取組についてまとめてございます。

1ポツは、所有者不明土地問題の状況、それから、これがどういう問題につながっているのかということについて御紹介しています。

2ポツのこれまでの取組は、所有者不明土地法の制定から始まって、農林水産省関係の法律、また土地基本法の改正、民事基本法制の抜本的な見直し、その他、運用面の取組も含めましてまとめさせていただいております。

2ページの16行以降でございますが、見直しの方向性の検討ということで、2ページの17行から20行目のあたりにかけまして、こうした経緯を踏まえまして本部会においては閣僚会議で示された3つの事項を中心に、公共団体へのアンケート調査結果の分析、関係省庁へのヒアリングにより検討を進めてきたということで、以下、見直しの方向性を示すということにさせていただいております。

まず、1番の「円滑な利用を図るための仕組みの拡充」というところでございますが、28行目から30行目にかけて、裁定申請の事例は1件出ているものの裁定まで至った事例はないと。市町村に対する調査においては、適当な事業が対象となっていない。使用权の上限期間10年間というのが短い。補償金が準備できないという理由で活用まで至らないケースが複数あると。

そうした結果を踏まえまして、32行目以降でございますけれども、この制度をより活用されやすいものとするために、これらの点について検討することが必要と。ただ、34行目の後半ですけれども「土地所有者の」、ページが変わっていただいて、「権利保護に十分配慮しながら検討を進めていくべきだ」ということを書かせていただいております。

3ページの、今度は事業の拡充のところ、大きく2つございます。17行目までは防災関係の施設の追加、19行目以降が再生可能エネルギー関係の施設整備の追加ということで、特にこの間、御議論いただいております、ヒアリングもいたしました、再生可能エネルギーの部分でございますけれども、31行目から、「地域住民等の共同の福祉及び利便の増進に寄与する」という「地域福利増進事業の趣旨を踏まえ、災害時のバックアップ電源として活用できるような、地産地消に資する再生可能エネルギー発電設備については、新たに対象に追加するべきである。なお、」ということで、適切な整備が行われず地域に悪影響を及ぼす事例、景観を破壊する事例など、再生可能エネルギー発電設備が原因となって発生するトラブルが各所で問題となっていると。そのため、「地域福利増進事業の対象に、再生可能エネルギー発電設備の整備事業を追加するに当たっては」ということで、以下条件を記載させていただいております。その対象となる要件を、厳格に検討するとともに、設備の整備後も適切な運用、つまり制度面で要件を厳格にしていく。あるいは、そういったものをちゃんと規定できる枠組みをつくる。運用面でも整備後にしっかり運用を、適切な運用が徹底されるように関係省庁と密接に連携した対応を求めるということで書かせていただいております。

それから4ページの5行目以降、今度は上限期間の延長というところでございます。ここにつきましては、現在何で10年になっているのかというお尋ねもございましたので、そこら辺の振り返りも7行目から10行目にかけて書かせていただきました上で、この10年という上限期間が、特に民間主体が事業を行う場合に償却期間が10年を超える施設について融資を受ける場合に、困難な内容になっているという課題があるということ踏まえまして、「よって」以降でございます。18行目以降でございますけれども、例えば民間事業者が主体、主に主体となると考えられる事業など、「特にその事業期間を10年以上要すると考えられる対象事業については、上限期間の延長を検討するべきである」という形でまとめさせていただいております。

22行目あたりの管理不全の土地の部分については、本日、先ほど御報告、御説明させていただきました内容を踏まえて、踏まえた御議論を基に書かせていただきたいということで空欄になってございます。

26行目以降の地域で一体となって進めていくための仕組みの創設というところは、主に地域で活動されるNPOや一般社団法人といった法人が、市町村と密接に連携して取組を展開し、後押しする存在であるというところを、対策を後押しする存在であるということを書かせて

いただいた上で、市町村に対する調査においても、そうした取組に対する高いニーズがあると。それを踏まえまして、市町村がこうした地域の法人と協働しながら取り組んでいくことが極めて重要であると。

37行目から5ページの上のほうにかけまして、先ほども御報告、御説明させていただきました、モデル調査の事例に関する記述をまとめさせていただいた上で、まとめでございますけれども、5ページの4行目、5行目でございます。「以上を踏まえ、市町村がこうした法人を指定することにより公的な信用力を付与し、連携しながら取り組んでいくための制度を検討すべきである」と。先ほどの報告、発表を、御説明を踏まえまして、さらに御議論いただき、追記するというを書かせていただいております。

最後の、ローマ数字の3のところ、その他の取組ということで大きく2つ書かせていただいております。用地関係業務の支援の強化と広報活動の充実の部分でございます。特に23行目あたりから、所有者不明土地連携協議会の活動内容の拡充、用地関係業務の関係者の拡大、連携の強化、そして今回見直そうとしております所有者不明土地法に基づく制度が効果的に活用されるよう、今回、市町村もかなり主体とする制度の拡充になるのではないかと想定しておりますが、国及び都道府県から市町村に対する運用面での助言・支援等をさらに強化すべきであるという形でまとめさせていただいております。

2ポツの28行目以降の広報活動の充実については、施策の重要性、必要性に対して国民の理解が必要不可欠であるという、これはもう大前提のお話でございます。そこら辺を土地基本法の理念、また、先般の民事基本法制の見直しの際の附帯決議でもなされているということを踏まえまして、国、公共団体が積極的な広報活動を展開していくべきであるという形で書かせていただいております。

まだ骨子でありますけれども、本日発表させていただいた内容に対する御意見を踏まえまして、さらに追記をして次回にお諮りしたいと考えております。

以上でございます。

**【中井部会長】** どうもありがとうございました。

資料説明は以上でございますので、残りの時間はまだたくさんたっぷりございますけれども、意見交換の時間とさせていただければと思います。資料が全部で4つありましたが、どの資料についても今日は構わないと思いますので、御発言を希望される委員の皆さんは、手を挙げるボタンを押していただいて、私が指名いたしますので、御発言いただければと思います。いかがでしょうか。

草間委員でしょうか。お願いいたします。

【草間委員】 全宅連の草間です。よろしく申し上げます。

まず、管理不全土地の適正な管理を図るための仕組みの検討について御意見申し上げます。今回、資料2で管理不全土地に関する調査の再分析がなされており、その総論①として6ページに記載がありますが、要約すると一般的な管理不全状態への対応については、基礎自治体である市町村の役割も大きく、対応の要否の判断も含め地域立法である自主条例に委ねることが適切ではないかと記載がございます。

これについての考え方は理解いたしますが、以前にも申し上げたとおり、市町村において管理不全の土地の対応を主体的に行うことは、予算の関係や人員等の問題で実際には難しいと思われまます。

7ページに所有者不明土地に係る実際の事例がありますが、このようなケースは全国に存在し、8ページの追加分析①に住民から市町村に苦情があるも、約6割の市町村が措置を講じないとあるように、行政に相談したが対応してもらえず、私どものような地元の宅建業者に相談が寄せられるケースもございます。管理不全土地の問題は、原則として対応主体は市町村としつつも、あわせて国の支援も何らか講じないと問題への解消にはつながらないと考えておりますので、ぜひ御検討をお願いいたします。

2つ目、所有者不明土地の見直しに向けたとりまとめ案について御意見申し上げます。今回、資料4の企画部会のとりまとめとして、4ページ、3ポツに所有者不明土地対策を地域で一体となって進めていくための仕組みの創設についての記載がございますが、これらを推進するためには、民間の活用は不可欠であると考えております。先行する全国の空き家の問題においては、私ども全国の宅建業界は地元自治体と空き家対策に係る協定等を締結し、連携して取組を行っており、その数は全国で700自治体を超えております。

ついでには、空き家対策と同様に、官民連携の下、所有者不明土地の対策を図る観点から、4ページの29行目に、「必要な場合には取引を支援する機能を担うNPOや一般社団法人」からと記載の後に、ぜひ「宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織」と追加していただきたくお願いいたします。

以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。どうでしょうか。よろしいですね。

ちょっと事務局に振るより前に、ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

竹中委員、お願いできますか。



【竹中委員】 竹中です。聞こえますでしょうか。

【中井部会長】 聞こえています。大丈夫です。

【竹中委員】 資料1のこれまでの議論の整理を見ていて思ったんですけども、やはりやる気はあっても、市町村にやる気があってもニーズが見つからないといったところがすごくあると思うんです。そうした場合に、無理やりニーズを見つけるとかマッチングするというよりも、私自身は森林のほうのイメージがあるんですけども、やはり自然に返すというか、例えば環境の面からいったら生物多様性をまたアップするみたいなところでの自然環境を豊かにしていくみたいな、そういうニーズがあってもいいのかなと。それに関しては専門家の意見を入れて、なるべく管理とかの手間がかからないような状態で自然に返していくというようなことは、この会議では議論しないんでしょうかということと。

それに関しまして、やはりこういう土地、未利用土地のことを考えていく人材が非常に重要だと。それは以前から言われていますけれども、特にNPOとか一般社団法人とか、そういうところで中心となる人材というのは、どういうふうなところで育成されていくのかというのは非常に不安で。例えばNPOですごくやる気のある方が一生懸命やっても、その方の代が終わってしまうと、何となくしぼんでしまうみたいな事例はよくあるので、継続的な人材育成をどこが考えていくのかということが、非常に心配です。その辺、どういうふうに考えておられますでしょうか。

この2点です。よろしくお願いします。

【中井部会長】 ありがとうございます。事務局には後ほど回答をお願いすると思います。

では、染谷委員、お願いできますか。

【染谷委員】 染谷です。聞こえますでしょうか。お世話になっております。

【中井部会長】 大丈夫です。

【染谷委員】 私からは、先ほど宅建業界の草間委員がお話をされておりましたが、やはり資料2の6ページなどを見ますと、この下の総論①というところにも書いてある。先ほどの点であります。地域立法である自主条例に委ねる、地域に任せる、あるいは市町村が主体となるべきではないかということについては、なかなか難しい現実があるというお話を少しさせていただきたいと思います。

まず、管理不全土地に関する住民からの苦情が最も多いというのが、この表を見ますと、人口5万人から20万人。2ページの表です。ということで、島田市もこの中に含まれま

す。この少子高齢化、それから人口減少、これが顕著な地方都市においては、相続人である若い人たちが都市部に流出してしまっていて、そのあとを相続されないままの土地が増えているということを如実に物語っている数字ではないかなと思いました。

それから地域コミュニティの希薄化に伴って、町村部よりも住民同士のつながりがなくなってきたりして、管理不全土地が放置されるような状況になってきているということも大きな要因ではないかなと思っています。

当市の場合は、まだ治安だとかそれから住民のつながりというものは根強い部分もあって、管理不全土地に係る業務量というのは、まだそれほど多くはありません。しかし、今後、非常に深刻な課題になってくるということは、察せられる状況であります。

先ほどのお話にもありましたが、ここに関わる人材、NPOはじめ様々な団体の人材が、特に民間のNPOなどがそうなのですが、人材というのが継続的に維持できないんです。いいときはすごくいいんですけれども、その方が代わってしまうと、その団体の活動すら満足にいかないようなことが起こります。ですから、少しこのNPOや関連する団体の育成というところにもぜひ力を入れていただきたいと思いました。

それから、資料3についても一言お話をさせてください。資料3でお示ししていただいた事例は大変参考になると理解しました。行政だけではなくて、あらゆる主体が連携して管理不全土地への取組を考えていくということは、とても重要なことだと認識をしています。

一方で、資料にあるような、この平たんな場所、あるいは市街地での対応は当市でも可能と考えられますけれども、利用が困難な場所、つまり中山間地でありますとか林地でありますとか、こういったところで手の施しようのない場所もあります。こういったものについてどう考えるかということの一つ、先ほど自然に返すというお話も出ましたが、こうした考えも一つあるのではないかと思います。

それから、もう一つ課題だと思ったことは、境界が不確定な土地が多いということです。全国の地籍調査の進捗率、約52%と伺っております。当市はそれより若干低い42%で、静岡県はまだ25%しか進捗してないんです。こうした全国平均を大きく下回っているという静岡県の状況などを考えますと、地籍調査事業による所有者不明土地の掘り起こし、対応なども一方で考えていかなければならないのではないかなと思いました。

そして最後にお伝えしたいことは、管理不全土地への取組は、誰がやるのか。主語は誰なのかというプレイヤー探しがキーポイントだと思います。プレイヤーをどうやって育成

していくのかということ。ここが、この事業の成否にかかっているということが、当市のイノベーション等の事業においても感じている現実でございます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、飯島委員、お願いいたします。

【飯島委員】 飯島でございます。

資料2と資料3についてそれぞれ、基礎的な質問をさせていただきたく存じます。

まず、資料2の5ページの「調査の再分析」のなかで、「法的根拠がない」というのはどういう意味なのか、行政代執行法2条ではないと思いますが、改めて教えていただきたく存じます。また、条例の中に緊急安全措置を定めている自治体もあると思います。いわゆる即時強制に当たるかと思いますが、この点も含めてお願いできますと幸いです。

なお、既に御発言がございましたけれども、私も、市町村を主体とすることにつきましては、確かに日常的な管理との連続性は必要ではあると思いつつも、かなり状況が違うということもありまして、もし事務の義務づけということになりますと、相当の工夫をする必要があるのではないかと考えております。

また、資料3の7ページで、確かにランドバンクの重要性は理解しておりますが、都市再生特別措置法に基づく都市再生推進法人等の制度があり、かみのやまランドバンクも指定されていると思います。そういう制度、低未利用土地利用促進協定などの制度との関係で、今回新たに何をしようとしているのかということをお教えいただきたく存じます。

地域のこういった公共的な課題解決のための組織は様々あるわけですが、そういう中で、低未利用土地の管理に当たる主体を特別扱いすることについても、教えていただけたらと存じます。

どうぞよろしくお願いいたします。

【中井部会長】 ありがとうございます。少しここで、では事務局のほうにお返しします。質問あるいは御意見も幾つかございましたけれども、よろしく御回答をお願いいたします。

【土地政策課長】 お答え申し上げます。

まず、とりまとめ案に関しまして、草間委員から4ページの部分につきまして、現に宅建業者などの専門家が関わっている専門的な組織が地域で活動しているということを踏まえた、修文意見をいただきました。ごもっともでございますので、しっかり反映するよう

にしていきたいと思います。

それから、複数の委員から特に管理不全土地の対策について、土地の状況が個々であるので市町村が主体になるのは分かるけれども、なかなか荷が重いという現状があるよねと。人材もそうですし、予算面もそうですし、そうした御指摘がございました。私ども今回その制度化を図るに当たりまして、現に条例が市町村でつくられている。では法律でもって、どこをカバーしたらいいんだろかということも、委員の先生方からいただいた意見も踏まえつつ、ちょっと法制的にも並行して検討していると。そういったことも踏まえながらのまとめになっているわけでございますけれども、これ飯島委員から、法的根拠がない。資料2の5ページのあたり、どういう意味なんですかというお話がありました。ここは法制等の関係もありますけれども、基本的には条例でもって草刈りをしたりという、そういう条例での対応があるわけですが、こと所有者が分からない場合に代執行をしようと思うと、行政代執行法の規定というのが、その命令を打ったときにその命令の相手方がいるというのが前提になっておりますので、その命令の相手方がいないというときに法律上の根拠がないと、いわゆる略式代執行のようなものになり進めないということが、この法的根拠がないということの代表例だと認識しています。

今申し上げましたように、条例で現に様々な取組を自治体が地域の実情に応じてやっているわけですが、こと法律でもって何をカバーしていくのか、どこを拾い出してカバーしていくのかというのを考えたときに、資料2の5ページの下のほうにございますように、すみません、6ページの「総論①」と書いてあるところがございますように、やはり全国共通で問題になっている人命、財産に関わるような、そういう災害等の発生要因になってしまう。そういう管理不全の状態をまず全国統一的に拾うべきではないか。そのときに法律でなければカバーできないもの、それは所有者が分からない土地、これは命令の相手方がいないということになるので、代執行規定を置こうとすると法律上の根拠が要ると。ほかにもいろいろな切り口あるかと思いますが、そういったもろもろのことを考えまして、こういうとりまとめにさせていただきます。

もとより、用地業務の御説明を前回もさせていただきました。市町村が非常に職員の数目からいっても、予算面もそうでしょうが、非常に厳しい状況にあるというのは、私ども、この間、報告させていただいた点を踏まえれば、私どもも十分認識しているということが御理解いただけるかと思います。

市町村を主体としながらも、国による予算面の支援、また、人材的な部分での支援の体

制、その辺はしっかりと整えたいと考えてございまして、ここはとりまとめの骨子案の5ページの用地業務のところちょっと潜り込んでしまっていますが、国及び都道府県から市町村に対する助言、支援などをさらに強化するべきであるという記述で書かせていただいておりますが、予算、新しい制度をしっかりとつくる、あるいは人材面でも応援をしていくというところが、国ないしは都道府県がしっかりと市町村をお支えする体制をつくっていくということはしっかりと留意していきたいなと考えております。

それから、これは地域で活動されている宅建業界のお話もございましたけれども、いわゆるランドバンクと言われている地域で活動する法人につきましては、市町村との連携を密接にやっていくということも大事だと思いますし、1つの自治体で苦しい場合もあろうかと思えます。周辺の自治体と連携してやっていくという取組もあろうかと思えますし、そうした場合には都道府県の役割というものも出てこようかと思えます。御指摘も踏まえながらしっかりと制度設計をして、また、いただいた御意見を踏まえてとりまとめにも反映させていただきたいなと思えます。

あと地籍整備の御指摘、染谷委員からいただきました。数字、全国で52%等々の数字も挙げていただきまして、ありがとうございます。私ども、この地籍整備、これは所有者不明土地問題の解決に向けても非常に重要な取組だと考えておりまして、先般取りまとめられました経済対策、補正予算でも、この地籍整備の予算、しっかり要求し、来週からの国会で御審議いただくという運びにしております。市町村の熱意も高まっておりますので、しっかりそうした自治体を応援するように、私どもも引き続き取り組んでまいりたいと考えております。

【中井部会長】      ありがとうございます。ほかの委員の皆さんにもお願いしたいと思うんですが、ちょっとその前に私から2つほど確認。2つというか1つです。確認で、今日のこの資料4の構成を見ますと、目次のところでよろしいかと思うんですけれども、大きな2が「所有者不明土地法見直しの方向性の検討」とあって、その中に「管理不全土地の適正な管理を図るための仕組みの創設」という節が設けられているので、これだと何となく管理不全土地でも所有者不明のことしか、ここには書かないのかみたいな印象がこういう構成の仕方だと、どうしてもそういうふうに見えちゃうんですけれども、例えば今日の資料でいうと、災害等の生命・財産に関わる深刻な影響の場合には、これは所有者が分かっている場合でもやはり法律事項として立てていったほうがいいんじゃないかというようなことも含めてここに書くという、そういう理解でよろしいんでしょうかというのが、お

聞きしたいことです。何となく今日の目次の構成見ていると、もう所有者不明土地のことしかやらないんだみたいな雰囲気があるんですけども、それを超えて所有者は分かっているんだけど管理不全の問題について、書くべきことはこの部会としてはしっかり書くという、そういうことを1回確認させていただきたいんですけども、いかがですか。

**【土地政策課長】**      すごく大事な御指摘ありがとうございます。

今回、所有者不明土地法の見直しというのを指して御議論いただいていたわけでありませう。ただ、私どもとしましては、所有者不明土地法そのものの見直しについての考え方としては、資料2の総論①、総論②で示していただいたような形になろうかと思いますが、他方で、所有者不明土地というのは、現に所有者の全部または一部が分からなくて管理もされていない。将来的にも管理されない可能性が高いわけでありまして、また、そうした所有者不明土地というのは、代執行しようと思っても法律上の根拠がないと略式代執行もできないよね。しかも、所有者不明土地を起因として深刻な悪影響を及ぼしている、あるいは及ぼし得る事例もあるよねということを踏まえて、こういった形でまとめさせていただいておりますが、では、この部会での御議論といたしまして、その所有者が分かっている管理不全土地についても、全く何も触れないのかという点については、そこは、この間、確かに御議論をいただいておりますので、言及していただく点については問題なかろうと思っております。

ただ、そこが所有者不明土地法の改正にどういふふうに直接的に法改正の形でどういふふうに表れるかということにつきましては、ちょっとこの総論①、総論②でまとめさせていただいた方向性について御理解をいただきたいと思うんですけども。

ただ、ある制度をつくったときに、それに関連する部分について、しっかりとそういった部分については、どういふふうに対応を考えていますということ、当然私どもも国会の御審議に備えても、あるいは地方公共団体の方に対する説明を行うに当たりまして、国民の皆さんに対して御説明を行う場合に当たりまして必要になりますので、そこはその点については、こういうことがしっかり、例えば条例に委ねるにしても、そういう自治体をしっかり応援していくことが必要だとか、そうしたこの間いただいた御議論をうまくこのとりまとめに反映していただくということはあるかと思っております。

**【中井部会長】**      ありがとうございます。ここはあくまでもその審議会の分科会のさらにその下の企画部会ということでございますので、本当に必要なことについては、しっ

りととりまとめの中には入れていくけれども、所有者不明土地の改正ということで、その枠組みで最終的にできることはある種限られるかもしれない。また、ひょっとすると別の法律を立てないといけないような場合もあるかもしれないけれども、少なくとも問題提起あるいは国の法律によらない、いろいろな支援を促すといったようなことは、積極的にここに書き込んでいくべきだというのは、基本的に私の考えですので、そのような形でとりまとめさせていただければと思っております。

その上でちょっと感想なんですけど、今日の資料2の総論①、総論②というのは、通常の雑草の繁茂とか害虫の発生みたいな話については、もう既に自治体で条例をつくられてやっているの、基本的にはそれでいいじゃないかと。そうじゃない、非常に重要な問題については、国のほうで面倒を見ますけど、あとは自治体で頑張ってくださいねみたいに見えるので、それに対する御懸念も結構、先ほどの御意見の中にあったんじゃないかと思っておりますので、その辺も少し含めてこの管理不全土地のところのとりまとめをどうするか。どう書いていくかというのは御検討いただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、委員の皆さんにお返ししますが、まずは辻委員、お願いできますでしょうか。

**【辻委員】** 辻です。聞こえていますか。

**【中井部会長】** はい、聞こえています。

**【辻委員】** 私のほうからも今までの議論と重なることがあります、5点ほど単純な質問と、それから意見あります。

まず、1点目は、資料の中の管理不全土地の住民苦情です。これを自治体規模別に整理したものがありません。これを見ると、町村より一般市が多くなっていて、指定都市になるとさらに減るといっているんです。この動きが、この住民苦情が実際の管理不全土地の多さ、多寡を示すものになっているのかどうなのかと。何か特に指定都市のところが減るところが何か分かったようで分からないところがあって、これをどうやって理解したらいいのかと。どう取られているかというのを聞きしたいというのが1点です。

それから2点目に、今回、代執行ですとか罰則だとか、これの履行状況も示したものがありませんが、基本的には市町村の現場からすると、代執行だとか罰則の適用には、どんなにやってもやっぱり手間がかかるんですね。したがって、基本的にはこれらは対処するというよりも予防に使う。こういうような制度があるので、未然にこういうことが起きないようにしていくと。だから、現に不完全でそれを見過ごしているというようなのがいけな

いんですけど、本来はこういう制度があるから、不完全な、不健全な状況にならないようにするというような仕組み、つくることが重要なので、そこに何か力点を置く施策としてもうちょっと何かあってもいいんじゃないかというのが2番目です。

それから3番目は、これは今までも指摘されていますが、やっぱりこの事業を考えたときに一番負担がかかるのは事業当事者といいますか。対処しなければならない当事者で、やっぱり支援するほうは大分楽なんですね。最終責任を負わなければならない市町村と、その下でいろんな業務をやらなければならない民間事業者やコンサルティングと、ここに対する直接の何かの充実がないと、なかなかうまくいかないんだと思うんです。

今回、側面支援はいろいろあるよというんですが、では、この当事者に対してどれほどの制度的なといいますか、支援の中身があるのかというのを教えてほしいというのが3番目。

それから、4番目は、これら事業を進めるに当たって、公的な信用を付与していくことが重要だということもありましたし、法人格による社会的信用力も重要だという指摘もありました。これは全くそのとおりだと思います。問題は、この公的信用を付与した場合のその公的信用の担保です。これは一体誰がするのかと。それから法人格による社会的信用力もって、法人格で契約するようになった場合、その法人格に対して、その信用を誰が最終的に担保するのかと。この仕組みを何か工夫を考えておられるのか、今のままだとどういような仕組みで、これらの社会的信用力や公的信用の担保を考えるかというのを教えてほしいというのが、4番目です。

こう考えると、最後の5番目で一番大きいのは、管理不全土地に関してそれが発覚し、なおかつ所有者にその原状復帰能力がないと見たときに、これを復帰させた場合の費用負担がやっぱり全部市町村に最終的にかかってくるのかと。ここが非常に大きいんだと思うんです、やっぱり、手間も含めて。これのときに、専ら市町村の責任と言えないところもある中で、では現状復帰して、しかもそれを本来負担すべき人が負担できないといったときが、全部基礎自治体の一般財源負担なのか。それに関して、財政的な配慮や負担が国や県からあるのかどうなのかと。こここのところをお聞かせいただけたらと思います。

以上です。

【中井部会長】 重たい御質問なので少し考える時間を事務局のほうにももたせてあげたいと思います。

それでは、続いて清水委員、お願いいたします。



【清水委員】 委員の清水でございます。

資料4、とりまとめの骨子について、ちょっとお伺いしたいところが2点あります。1点目は単純な話で、最終ページの5ページ目の17行目、18行目あたりに、用地関係業務の支援の強化というところですが、「特に各地域に密接に関係する市町村においては用地担当職員が大きく減少し、補償コンサルタントの登録業者数も減少傾向にあるなど」と、こう書かれているんですが、ちょっとこのあたりがなぜ用地担当職員が大きく減少している。あるいはこれから補償コンサルタントの皆様、本当に大活躍してもらわなきゃいけないという、そういう時代かと思うんですが、何で減少傾向にあるのかというところが、ちょっと私自身が分からなかったものですから。この骨子ですから、これ自体、国民の皆様への広報の資料としても使われるべきものですので、このあたりもうちょっと足して、加筆をしていただければなと思いました。もう素直に、何であの補償コンサルタントの登録業者数が減っているのかというのを、ちょっと素直に今日知りたいなと思いました。

もう1点は、4ページの2、管理不全土地の適正な管理を図るための仕組みの創設というところで、これは先ほど中井先生がお話しされているときに、自分もそんなようなことをちょっと思って、考えたことで自分の考えをちゃんと整理できてないんですが、管理不全土地で隣地の土地に危険を生じさせているような、そういう場合は、その近隣の土地、危険を被っているような土地の所有者からすれば、所有権の侵害をされているわけですから、妨害予防請求権でしたか。要は、物権的請求権としてそれを予防する。妨害を予防することを請求する権利があるはずなんです。

これは所有者がないから、これしようがないねってやって済ますわけにはいかないわけで、これ債権ではないですから、物権ですから。そうした場合に、この妨害予防請求権として、その危険を排除してくれと。妨害を排除してくれという請求が隣地の所有者から出た場合は、これは市町村なりは何らかの対応して、それを予防しないといけないという、それが国民に対する義務ではないかなという気がするんです。

ですから、所有者不明土地云々の問題じゃなくて、この管理不全土地に対する対応というのは、より大きな問題としてあるわけで、そのあたりをちょっと整理しないと、何か問題がかえって小さい問題かのように見えてしまうなど。ちょっと心配になりました。これ本当に中井先生の御意見を拝聴してふと思ったことですので。とんちんかんなことを言っているかもしれません。もし、そうであれば御容赦ください。

以上でございます。

【中井部会長】      ありがとうございます。

では、谷山委員、お願いできますか。

【谷山委員】      私からは2点コメントと1点質問をさせていただけたらと思います。基本的に全てほかの委員からも意見が出ていますが、人材であったり、担い手だったり、活動主体に関するものです。まず1点目としては、地域福利増進事業に関するものです。この制度的な課題を分析したアンケート調査が、資料1の7ページ目の右下のグラフにあると思います。そこで、このグラフの順番も何を意味しているのだろうとは思いますが、実は制度的な問題として一番多いのは「その他」に次いで「人手不足」というところが多く出ているかと思えます。

適当な事業がないだとか、費用対効果が低いというのは、活用を検討された結果としてそういう理由はあるかと思いますが、人手不足というのは、そもそも検討する人手がいなかったのではないかと読み取れます。この事業に限らずですが、この土地活用においては、先ほどもいろいろな委員の方々から意見がありましたが、地域における人材が欠如しているだとか、担い手がないという問題が関わってくると思います。こういうところを検討していくと、結局のところ誰が主体的に地域で動くのかというところをサポートする仕組みが重要というのは、こういうアンケート結果からも読み取れるのかなと思います。

次の2点目は、モデル事業に関するコメントです。こちらにも担い手があってこそこの話という中で、このモデル事業をやる意義というのは、ここで得られた結果をテンプレート化していろいろな地域で横展開していくというのが求められる方向性だと思います。しかし、それもなかなか難しいといえますか、過去いろいろなモデル事業があって、いろいろな横展開をしようと試みたと思いますが、やっぱり活動主体にやる気になってもらうということが、このモデル事業から得られる結論ですし、そこをサポートする仕組みであったり、制度的な支援策というものがあるといいかなと思いました。

そして最後3点目の質問ですが、こちらにも骨子案のなかでローマ数字の2の3、地域と一体となって進めていくための仕組みというところがあります。これもほかの委員から御意見がありましたけど、例えば資料1の12ページ目、右上のグラフでその業務を行ってほしい主体として、「一般社団法人」、「一般財団法人」、そして「NPO」と書いてあり、地域と一体となってこれらの主体に業務の担い手として期待するというような書きぶりになっています。しかし、この左側のグラフから緑の矢印で移っている部分というのは、全てこの一般社団法人、財団法人、NPOにお願いしたいのかというのは少し疑問に思いま

す。もちろん情報提供であったり、相談であったり、探索といった業務はこういう主体でもいいと思いますが、土地の取得であったり、管理であったり、譲渡というところに関しては、これはもしかしたら民間企業、例えば地域の宅建業者であったり工務店であっても特に問題ないのではないかと思います。これは経済合理性の問題はあるものの、この一般社団法人とかNPOに関しては、先ほど地域のスーパーマンやスーパーウーマンが業務を担っており、その方がいなくなったら続かないという課題があるという意見もありましたが、それであれば民間の主体に対してもサポートできる仕組みがあるといいのかなと思いました。

以上3点、私からのコメントになります。

【中井部会長】 はい、それではもう一方いただいて事務局にお返ししたいと思います。

田村委員、それではお願いいたします。

【田村委員】 所有者不明土地に区切ってお話をいただいているので、防災の専門としての私としては分かりにくいところがあります。

現状、今、日本全国で最も恐れられている、今後起こり得る災害という「南海トラフの巨大地震」「千島海溝型の地震」が想定されており、東日本と同じような大きな地震災害の後、津波が来るとということが想定されます。また、地方都市を被災地に含みますので、所有者がはっきりしない土地があり、復興が進まないという東日本で起こったようなことが起こるのではないかという懸念があります。

一方、地方では、地籍調査がある程度進んでいるというような現状があって、ある程度可視化はできているとも聞いており、不明なのかそうでないのかというところの分類は出来始めているのかなとも思います。

ただ、今日お話を聞きしていると、それが可視化されたとして、かつ所有者が不明であるようなところがあったとしても、地方になると活用、利活用する人たち少ないので、所有者不明土地問題の解決ブースターがないというようにお聞きしたんですけど、そういう理解でよかったですでしょうか。

そうすると、南海トラフ、千島海溝地震が起こる前に東日本と同じことが起こらないためにどうすればよいかという観点から、この所有者不明土地の法律というのは十分であるのか、どうなのかというところが、いまだにちょっと判断がついていません。

もう一方で、首都直下地震が想定されていて、これについては、今度は土地の価値はあるが、相続によって所有が細分化されることによって、きっと復興が進まないであろう

ことが想定されます。これについては、所有者不明土地ではないのかもしれませんが、地籍調査が進んでないのは都会のほうが進んでいないとお聞きしているので、まず可視化もできていないのかという、現状認識で合っておりますでしょうか。

防災の専門としては、所有者不明土地に対してこの2つの大別できるような災害からどのように考えていけばいいのかを、逆に教えていただきたい。

もう1点は、そういった現状を踏まえつつも所有者不明土地は日々生み出されているのだというようなところに根本原因があります。それは、相続登記が義務化されてない、費用が高い、という課題もありますが、その土地が自分たち自身で管理ができなくなった場合に、それをどこに持っていけばいいのかというようなことが、根本的に解決できていない。少子高齢化の中で解決できていない中で、所有者不明土地が生み出される根本部分の解決策が、この報告書の中に特に議論されているように思えないので、このあたりについてはどう考えればいいのかでしょうか。

【中井部会長】      ありがとうございます。

それでは、事務局のほう、まずは千葉課長から。

【土地政策課長】      御指摘ありがとうございます。概して管理不全土地対策の部分、多かつたように、受け止めております。

辻委員から大きく5点ということいただきましたが、ちょっとまとめて、まとめながらコメントできる部分、したいと思います。

代執行の制度が不健全な状態になることを予防するような措置であると。私どももそのように考えています。そういう手法があることによって、そういうふうにならないように、逆にしっかり働きかけていく。ただ、そうなった場合の手法として用意するという考え方は、私どももそのとおりでございます。

では、そうならないようにするためにどうするんだということですが、ここは質問の4番にもございました、いわゆる地域で活動されている法人を市町村が指定するという制度も、恐らくそういうふう管理不全にならないようにしっかり地域で働きかけていく主体の一つになっていくと。市町村と連携しながら働きかけていく主体になるだろうと、そういう期待を持っております。

ですから、今回御提示しているものの中で申しますと、そういう不健全な状態にならないように働きかけていく、そういう役割をこの地域で一体となって進めていくための仕組みの創設という部分で応えていきたいと考えてございます。

では、市からは、その市町村主体の代執行制度なりにしたときに、その当事者に全部費用も含めておっかぶせるのかという議論がございました。これ概算要求の御説明のときにも御説明申し上げましたけれども、今回の法改正が実現した暁には、活動される市町村さんに対しまして国としても財政面で支援する、そういう予算要求をしてございます。年末に向けまして、まず財政当局と議論中なのでちょっと確たることは申し上げられないんですけども、財政面で応援していく仕組みというものは予算面で要求をしているということでございます。

それから人材面につきましても、実は今でも所有者不明土地法が地域福利増進事業を導入するときに、所有者探索等々のノウハウをもった人員が自治体に少ないケースも考えられるので、自治体が国に対しまして職員の派遣を要請できるという仕組みがございます。そういったところをヒントに、今回制度設計をするに当たりましても、国から直接、人材面での支援ができるような、そうした仕組みも構築できないかということも検討しておりまして、そうした気持ちもございまして、先ほども御紹介しましたけれども、とりまとめ骨子案の5ページの中ほどに、国だけではなく都道府県にもぜひ御協力をお願いしたいんですが、運用面での助言・支援等をさらに強化すると書かせていただいた次第でございませう。

それから、地域で活動されるNPO等々の信用力、それをどのように担保していくんだということでございます。これ都市再生推進法人についての言及が先ほど飯島委員からもございましたけれども、そうした地域で活動されている法人を市町村が指定をする仕組みというのが、他法令を見ますと類例ございます。要件を法律で定めまして、その要件に合致すると思われるNPOさん等々が申請をすると、それを市町村が指定をするんだけど、しっかりと監督をします。その監督規定に照らして駄目な場合は取り消すと。そうした制度的なことで、信用力を担保していくということが、他法令の例なんかもございませうので、そうしたあたりをも参考にしながら制度設計をした上で、そういう仕組みにのって活動される団体による活動については、財政面等の支援も検討していきたいと、そのように考えてございます。

それから、清水委員から、骨子案の用地職員と補償コンサルタントが減っているよねと。それはなぜなんだろうというお話ございました。やっぱり用地担当職員、多くの自治体この間行政改革の一環で職員が減っておりまして、要は専門的に用地の知識をずっと活用するようなポジションにいる、そういう用地職員が少なくなっているということでありまし

て、これ前回数字も御説明させていただいたんですが、10年で15%ぐらい減っている。しかも、規模の小さな自治体にいけばいくほど、0名とか1名とかという状態になっているという状況がございます。

補償コンサルのほうにつきましては、これは民間事業者さんですので、業としての先行き、それから人材の確保というのも将来性を見越してやられるということもございまして、そういう民間事業者さんとしての補償コンサルタントさんの先行きに対する見込みを踏まえて、このような状況になっているのかなと思っております。

ここら辺はしっかり、用地職員が今後大きく増えることはなかなか見込みがたい状況の中で、やはり補償コンサルタントさんを中心とする民間の力というのは非常に重要なので、連携が大事になってくるゆえんだなと考えております。

それから、清水委員からの物件的請求権のお話ございました。基本的には土地基本法の理念の中にもございますように、土地の管理というのは土地の所有者が負うという原則が土地基本法の改正で明確にされました。基本的にはある土地が管理不全状態になったときに、その隣地との関係につきましては、やはり民々の関係で律されていくということが基本かなと考えております。

関連して申し上げますと、先の民事基本法制の改正で所有者不明土地管理命令制度というのができました。利害関係人、あと管理不全土地管理命令制度です。裁判所に請求をして管理人を立てていただいて、所有者不明土地ないしは管理不全土地の管理ができるようになるという制度ができました。そうした民事的な手法を、まずしっかり活用していただきながら、民々の関係で処理していただくということがあるのかなと。

ただ、一方で、そうは言っても、ある土地が荒れていたときに、管理不全の状態のときに、それが公の目を見たときにも看過できないような見過ごすことができないような、悪影響を及ぼすような場合には、やっぱり行政の関与が出てくる場面もあるでしょうと。そういうことで、先の民事基本法制の改正と併せて、実は所有者不明土地法に市町村や都道府県、あと国の行政機関の長などが、先ほど申しました所有者不明土地の管理命令制度を裁判所に請求できるというような特例が置かれております。

ちょっと整理をしますと、民々の関係で土地の所有者の管理責任というのを基礎に対応していただくことを前提としながらも、行政が関与しなければならないような公益性が認められる場面については、行政が登場してくる。その行政の現れ方の一つとして、今回御説明申し上げます、命令制度ですとか、代執行制度があるのかなと。そういう頭の

整理ができるのではないかなと考えております。

それから谷山委員から、地域福利増進事業の調査のデータなんか見ても、人材がないというところが問題になっているよねということです。これ御指摘のとおり、そもそも考える人材が不足しているので、やるべきなのか、やらないのか。やるとしても何をするのかということの思い至らなかったということが含まれているんじゃないかなというのは、そのとおり、私どももそうじゃないかなと思っております。

いずれにしましても、この所有者不明土地問題、管理不全土地の問題全体を通じて、担い手をどう確保して、それを継続的に維持できるように、制度的にも、財政的にも、運用的にも考えていくのかというのが非常に重要なことだと考えております。その際、民間の力をしっかりかりていくということは本当に大事だと思いますし、モデル事業の横展開は難しい、結構個性が高くて、なかなか難しいところがあるんですけども、その横展開を図るにつきましても、それがしっかり横展開できるように我々も工夫をしながら、実際に使われる、それを見て使われる市町村さんなどの自治体や民間の方々にとって役に立つようにしっかり支援策を講じていきたいなと思っております。

田村委員から非常に本質的なお話ございました。災害対応との関係で、今回の見直しというのをどう考えていくのか。ちょっと頭の整理してみる必要があるんじゃないのと。そのとおりだと思っております。所有者不明土地法が制定される大きなきっかけになりましたのが、やはり東日本大震災のときの経験というのが大きなきっかけだったと認識しております。地籍整備についても、都市基本法の改正と併せて10か年計画を新しく更新して進めております。常に頭にありますのは、やっぱりああいう大震災の教訓というものを制度面でも、制度で位置づけられたものをしっかり運用していくという面でも、忘れてはいけませんし、そうしたものをしっかり反映した法律だと思っております。

今回の改正に当たりましても、地域福利増進事業につきましても、そうでございますし、一部紹介をさせていただきました、ある県からの要望、実際に現場で災害の事前対策とかを考えていったときに、今は土地の上に、所有者不明土地の上に基本的に建物が建っていると所有者不明土地法の制度を使えないんです、小規模な建物を除いて、だけれども、例えば老朽化した建物が載っているような場合には、それはもう建物と土地一体的に、例えば地域福利増進事業ですとか、収用法の特例を使えるようにしてくれよと。そういう実態に即した要望も来ております。そこら辺のお声にも今回、応えたいなと思っておりまして、説明資料の中にもちょっと入れさせていただいたところがございます。

南海トラフ、千島地震、それから首都直下、それぞれ性格が違いますし、その土地ごとに御指摘の通り地籍の整備具合も違うということもございます。ちょっとそれを制度面でどういうふうに反映させていくのかということまでについては、まだお答えできるだけの準備がないんですが、御指摘も頭にしっかり入れながら、こういう災害対策というものに応える意味で、この所有者不明土地が生まれてきた一つのきっかけがあるというのは忘れないようにしたいと思います。

それから最後、日々所有者不明土地が生み出されているというのは、そのとおりだと思います。ちょっと私の説明が足りなかったかと反省しておりますが、この間、法務省、それから関係省庁で民事基本法制の改正を今年の頭にやっていただきまして、段階的に施行されるわけですが、相続登記の義務化、あるいは相続土地の国庫帰属制度、そうしたものも準備されて施行を待っている状況になっております。それはまさに日々生み出される所有者不明土地の発生の抑制というところの制度でございますので、ちょっと冒頭の振り返りの部分に淡々と法律改正、こういうことを順次やってきたと書いておりますけれども、ちょっと工夫ができないかどうか。発生抑制の観点から、しっかりやってきているところがありますので、もう一度記述を見直してみたいと思います。

以上でございます。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

それでは、松尾委員、お願いいたします。

**【松尾委員】** ありがとうございます。既に委員の方々から出された点とも重なる点がございませうけれども、私から質問2点とコメントを1点、申し上げたいと思います。

質問の1点目は、資料2の2ページ目で、管理不全土地について住民からの苦情に関する資料がございませうけれども、これは建物が存在する土地も含んでいるのか、それとも空き地に限定した話かということを確認させていただきたいと思います。母数の数字を見ますと4ページの空き地を前提にしているのかなと思われるんですけども、念のため確認させていただけるでしょうか。管理不全土地の実態を把握する上では、空き地の場合もありますでしょうし、建物が存在していて、かつ管理不全土地である場合もあって、場合によってはその建物も管理不全建物だというケースもあると思います。全体として管理不全土地の実態を把握するためには、後者も視野に入れた方がいいのではないかと思います。

そのことを踏まえて、管理不全建物への制度的な対応については、空家特措法等である程度進んでいるけれども、管理不全土地については、さらにこれから対応を推進する余地



があるという、そういうような関係になるのかなとも伺いました。

いずれにしてもこの管理不全土地と管理不全建物への対応制度が全体としてどういうふうに進んでいて、どこにまだ問題点が残っているのかということを取りまとめでも整理していただきますと、全体としても理解しやすいものになるのではないかと感じました。

それから質問の第2点ですけれども、資料2で、ここは先ほど中井部会長が御指摘なされた点と重なる点でございますが、管理不全土地についての対応方策の中でも、所有者不明土地にフォーカスしていくということの意味です。資料2の9ページで、所有者不明土地を主たる対象とするということの意味ですけれども、既に御指摘もありましたように、所有者不明土地については先ほど千葉課長からも御説明いただきましたように、利害関係人だけではなくて、必要があれば国の行政機関の長や地方公共団体の長も申立人になれるということは既に所有者不明土地利用円滑化法で定められておりますので、それを踏まえて管理不全土地についてさらに何が必要かということを確認にすることは、やはり必要かなと思いました。

管理不全土地についても管理不全土地管理人の申立人の範囲を、利害関係人だけではなくて、国の行政機関の長および地方公共団体の長も含めて申立人にするという改正を盛り込んでいくという方向なのかどうか。

もしそうだとすると、国の行政機関の長または地方公共団体の長が申し立てて、管理不全土地管理人が選任された後の話をどういうふうにつなげていくか。これを使うと、典型的にはこういう問題解決に通じることになるというモデル的な使い方のイメージを取りまとめでも具体化し、反映していただけると非常に分かりやすいものになると思います。先ほど中井部会長がおっしゃいましたように、所有者不明土地ではなくても、管理不全土地として対応していくべき問題もあるのではないかとということで、その点についても制度改正の帰着点というんですか、効果を示す形で提示していただけるとありがたいと思しました。

それからコメントですけれども、所有者不明土地、あるいは管理不全土地もそうですけれども、やはりその問題の本質は、自ら利用管理することができなくなった土地について、利用・管理の担い手の変更をいかにスムーズに進めていくかということにあるように思います。

この所有者不明土地や管理不全土地の担い手の変更を進めていく上では、2つの側面が重要であるように思います。一つは、担い手の多様化を図ることが考えられると思います。

担い切れなくなった土地を国庫に帰属させる、あるいは仲介業者やランドバンク等を通じてほかの所有者に譲渡するなど、所有権の帰属を変更するという担い手の変更もありますし、所有権を動かさずに、他人が利用・管理を承継するという形態もあると思います。いずれにしても国、都道府県、市町村、民間企業、NPO等が様々な形で関与して、利用・管理の担い手の変更をいかにスムーズにしていくかということで、これは制度改革が現在進行中で、あるべき方向に進んでいるのではないかと思います。これはさらに推進するということが重要であると思われます。

もう一つの側面は、利用・管理方法の多様化ということです。先ほど資料4でも出てまいりましたけれども、この所有者不明土地の利用の一形態として、地域福利増進事業に用いることを可能にするために円滑化法を制定したわけですが、裁定申請はまだ1件にとどまっているということです。その理由として、適当な事業対象地でない、上限期間が短い、補償金の準備ができないといった分析もされております。加えて、先ほど千葉課長がおっしゃいましたように、いわゆる特定所有者不明土地が対象ですので、その限られた土地に相応しい事業を探すというアプローチだけでは限界があるように思います。デフォルトとなるような使い方を含め、多様な使い方の設定をいかにこれから普及していくかということが重要であると思いました。

これについては、先ほど竹中委員から、自然に返すということについて、もっと積極的に考えたかどうかという御意見もあって、私も賛成であります。芝生広場に使うという例も示されておりましたけれども、さらに自然に返すというのは、さらに多様性があるかもしれない。いずれにしても、利用管理形態の多様化はより实际的に考えていかないと、担い手もなかなか現れてこないのかなという気もいたします。

ただ、事業が成り立てば、ある程度収益があるので、その維持・管理費用も賄えますが、自然に返す、あるいは緑地として利用するということに、その維持・管理費用をどうやって調達するのかという、そこまで具体化して考えないと、なかなかその実現は難しいと思います。これもできればとりまとめで、そういう収益性のない事業の場合にも、維持・管理費をどうするかということについては、お知恵をいただきながら考えていくということが重要ではないかと思います。

そして、担い手および利用形態の多様化ということを考えるときに、国、都道府県、市町村、NPO、民間企業といろいろな担い手の例を出していただきましたけれども、やはり当該土地に一番利害関係のある団体は欠き得ないと思います。その意味で、その土地に最

も利害関心のある地域コミュニティを不可欠の担い手に入れるということは、とりまとめでもぜひ強調をしていただきたいと思います。特に地方の地域コミュニティーは、過疎や高齢化が進んでいて苦しいという状況もありますが、だからこそ、制度的にサポートして注力していくことが重要だと思われまます。市町村レベルだとまだ具体的な利害が浮かんでこない場合でも、地域のレベルになるとようやく具体的な利害が浮かんでくるということもあると思います。それによってインセンティブをもつ人々の参加を通じて、人材とか費用負担とかいうことについても多様化を図ることが可能ではないかと思われまます。ぜひそこもとりまとめでは取り上げていただきたいと思いますと考えております。

すみません、長くなりましたが、以上です。ありがとうございました。

【中井部会長】      ありがとうございました。

では吉原委員、お願いします。

【吉原委員】      聞こえますでしょうか。

【中井部会長】      聞こえております。

【吉原委員】      ありがとうございます。吉原です。

資料2について、コメントと質問を1点と、資料3についてコメントを申し上げたいと思います。本日は、大変貴重な資料の御説明と解説をいただきましてありがとうございました。

まず、資料2を拝読して、管理不全土地と所有者不明土地、それぞれの段階における法的手段の姿が徐々に見えてきて大変勉強になりました。と同時に、本日、ここまでの議論を拝聴してありまして低未利用土地、管理不全土地、所有者不明土地の各段階において取り得る民事的措置と行政的措置の全体構造を整理して分かりやすく提示することが必要であると感じております。

私が理解した範囲ですけれども、今回の資料2の整理におきましては、管理不全土地を雑草の繁茂といった生活環境に関する軽微なものと、土砂崩れのように生命・財産に関わり防災等の観点から対策が必要なものに大きく分けて、前者については地域の特性に応じて条例に委ねることとし、後者については所有者不明の管理不全土地について法律に規定を置くということかと理解をいたしました。

これはこの部会でこれまでお示しいただいた自治体調査結果と整合的であり、また、改正民法による民事的な解決手段と相互に連携し補完し合うものであると考えております。その意味で、資料2に書かれている総論①、②の方向性に基本的に私は賛成しております。

ただ、今日ここまでの御議論を聞いておられますと、所有者不明でない管理不全土地も法律の対象としたほうがいいのではないかと、どうなのかという点を非常に迷い始めました。ただ、そうなりますと資料にありますように対象土地の線引きというところが大きな論点になっており、その点を今、迷い始めておるといところが正直なところではあります。

また、生活環境に関するものは条例に委ねるにしろ、これまで再三御議論があったとおり、自治体の人員・予算が限られているところでありまして、国によるサポートが必須だと考えます。調査結果によりますと、空き地の管理利用促進のための条例の制定状況は全国でまだ3割強程度とのことです。日々の管理不全土地対策を支援していく観点からは、国のほうでも自治体任せにするのではなくて、所有者不明土地連携協議会などを通じて条例制定に関する情報提供を自治体に対して積極的に行っていくことなどが必須であると考えます。

また、これは質問なのですけれども、自治体の調査結果からは、管理不全土地の所有者探索のために、固定資産課税台帳の情報を利用できることとするということについて、半数以上の自治体が積極的な意向を示しています。資料1の9ページになりますが。この点はぜひ実現が必要かと考えますが、もし雑草の繁茂といった生活環境に関する軽微な管理不全については自治体条例に委ねるとした場合、固定資産課税台帳の情報利用を可能とする法的根拠はどのように設けることができるのでしょうか。私が理解できていないだけかもしれないのですけれども、よろしければ御教示いただければ幸いです。

そして、資料3のランドバンク等のモデル事業の実施概要を拝見して、地域の土地問題の解決において今後NPOや一般社団法人などが果たす役割が想像以上に大きいと感じました。ぜひ公的信用力を付与する制度を設けるとともに、資料3の7ページにある、市町村の補完的役割を担うものという非常に重要な役割を担う主体として、行政との役割分担の在り方や資金調達の方法など具体的に詰めていくことが今後重要であると考えます。

特に、こうした団体に自治体が構成員として参加することによって、行政自ら所有者情報を行政内部で利用することができますので、NPOなどが都度所有者探索のための情報提供の請求をするよりも手間や時間が軽減され、計画実施の迅速化につながると考えます。

そうした意味で、市町村も法人を指定する側に立つだけではなくて、自らその構成員となり、連携協力をしていくことが求められると考えます。ただし、その際、市町村が法人を指定しつつ、自らも参画するという点については、手続上の問題がないかは整理が必要かと考えます。

以上です。ありがとうございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では瀬田委員、よろしくお願いします。

【瀬田委員】 よろしくをお願いします。私からは2点、手短にお話ししたいと思います。

まず1点目は資料4についてですが、所有者不明土地について、もちろんテーマになっているんですが、単に所有者不明土地についてのテーマならば、この中にある項目よりももう少し大きなテーマであるとか、あるいは、ほかの問題もあるかなと思っています。例えば、国土や土地、領土の基本的な制度ということでは、もう少し根本的に土地の権利関係をちゃんと国が把握し、あるいはできるような状態にし、国土管理、国土利用の基盤を整備するという目的も本来あるのかなと思っています。あるいは税金、固定資産税など徴税の話も重要かと思いますが、もちろんそれはここでは今回入っていないと思います。

むしろ最初から今回議論にあったように、活用ですとか管理不全土地の対策といったことがテーマとして絞り込まれているようであれば、とりまとめも最初からそういう絞り込まれたようなテーマにしてスコープをはっきりさせるのがいいのかなと思いました。これが、まず1点です。

2点目は、国と市町村の役割について、今まで委員の先生方議論があったかと思います。ここは本当に重要ですし、しっかり議論してはっきり国はこういう役割をもっている。市町村はこういう役割をもっているという原則をしっかり定めたほうがいいかと思っています。国土管理構想の委員会では結構これで1回議論させていただいたりしたこともありましたが、やっぱり今回の個々の管理不全土地対策でも、結局、地域の話だと、公的な問題になるとすれば、結局最後は市町村だよねとなってしまいがちな気がします。

ただ、委員の先生方から議論があったように、なかなかそれは大変だといったときに、ではどこまで国が責任をもって、どこから先が市町村なのかということをはっきりしておかないと、今後、多分こういった問題はどんどん深刻になっていって数も増えていくということになったときに、今は何となく国が支援していれば市町村がやれるんだけどというところが、そうはならなくなっていくかねないといったときに、本来、誰が何をやるのかといったところを、国、市町村あるいは民間とか、もちろん土地の所有者も含めたしっかりした役割の定義づけというのを改めてしっかりここで示しておくべきかなと思います。これは何かほかのところでも整理したような気もするんですが、もし整理済みであれば、それを示していただいたりということも大事かなと思いました。

以上です。ありがとうございました。

【中井部会長】      ありがとうございました。

それでは、ちょっと時間のほうも大分押してきていますので、事務局から少し反応をいただいて、その後、終わりということにしたいと思います。

【土地政策課長】      どうもありがとうございました。

松尾先生からこの調査結果は空き地だけなのかということで、基本的にこのときの調査は空き地という形にしておりました。したがって、どこまで厳密にお答えいただいているのかというのはちょっと別にして、投げかけをしたときには空き地、上物がないものということでデータを集めてございます。建物と土地、以前も松尾委員からは御指摘をいただいております。民法でも、改正民法でも用意されている管理不全、あるいは所有者不明の建物命令制度との連携ですね。そこら辺は十分に視野に入れながら、制度面でどういうふうに取り入れられるのかというのは法制的にしっかり整理していかなければいけないと思っておりますけれども、御指摘もこの間いただいておりますので、しっかり認識して検討して現におりますし、そこら辺もとりまとめにも入れ込んでいきたいと考えております。

それからコメントでいただきました整理、非常に分かりやすく、私も頭の整理がすっきりするところもございました。担い手の多様化、それから利用管理方法の多様化ですね。あと、そういった切り口で、このとりまとめにつきましても、いま一度見直して、再整理をしていきたいと思っております。

なお、冒頭のほうにいただいてずっとお答えできなかったんですが、自然に返すというお話にも一部言及が及びました。今、地域福利増進事業の類型には緑地というのがございまして、相当もう緑地というふうにざくっと書いてあるので非常に幅広く読めます。ただ、地域福利増進事業ですので、その緑地が地域の方にとってどういう利便の増進と福利の増進につながるのかということを考えていかなきゃいけないと思っておりますが、この緑地というのが相当可能性をもっていると私どもも思っております、広場と同様にですね。こういう広い空間系については、その管理の程度もまちまちでいいんじゃないかなとも思っているんですが、そこはそれだけで答えられるかはちょっと自信ないんですけれども、今ある緑地というタイプの発展についてもちょっと検討してみたいなと思っております。

それから地域コミュニティについてのコメントも度々いただいておりますので、そこら辺もしっかり踏まえて対応してまいりたいと思っております。

それから吉原委員から、管理不全のところ、おおむね立てつけについては賛同なんだけ

れども、この間の御議論を踏まえてしっかりと整理が必要になってきているんじゃないかという御指摘でございました。そこは中井部会長からも冒頭のほうでいただきました、とりまとめのほうで御指摘を踏まえながらしっかりと整理をしてまいりたいと思いますし、仮に法律改正で所有者不明じゃない普通の管理不全については、基本的には自治体の自主条例に任せるとなったとしても、ではそれをどういうふうに具体的に支援をしていくのかということについては、連携協議会というようなお話もございました。それ一つの大きな答えだと思っていますし、充実させていきたいと思っているんですけれども、そういったこともしっかりと踏まえて検討してまいりたいと思います。

地域において活動するその法人の役割の大きさを再確認したという御指摘についても、そういった点も踏まえてしっかりと対応してまいりたいと思います。

それから最後に、瀬田委員から議論のスコップをはっきりさせるべしというお話をいただきました。この間、この企画部会では、非常に広範な御議論を実はいただいております。ただ、今回はこのとりまとめということにつきましては、私どもの案としましては、2ページの16行目から20行目に関しまして、この間の所有者不明土地、特に制度改正という流れを経緯を踏まえて、この部会では関係閣僚会議において示された3つの事項を中心に、ヒアリングをしたり、アンケート調査結果の分析をしたり進めてきたということで、スコップを絞る形でさせていただいておりますけれども、これに関係する周縁的なものについては、今の5ページのローマ数字の3のところ大きく広報活動と支援の強化というところに絞って書いておりますけれども、書いているという案を今回はちょっとお示しをさせていただいているということでございます。

それから、国、市町村、都道府県も含めた、あるいは民間も含めた役割ないしはそれぞれの役割の定義づけが重要だというのはごもっともでございます。それは恐らく法改正をしていく上でも、今の所有者不明土地法にも、国の責務、あるいは地方公共団体の責務という、最近の法律は大体責務規定をしっかりと置いて国と自治体はどういう役割分担なのか。都道府県と市町村はどういう役割分担なのか。活動される民間の方も含めた事業を實際やる、行う方と行政の役割はどうなのかということ責務規定のような、あるいは支援規定というような形で置くことになっておりまして、そこは私どもも制度化を図る上でも重要だと思っております。いただきました御指摘も踏まえながら、とりまとめ案をしっかりと検討してまいりたいと思います。ありがとうございました。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。今日は時間が十分余裕があると思っ

ていたんですけれども、終わってしまうと少し時間が足りなくなっていました。進行の不便はお詫びいたします。

それでは、このあたりで意見交換は終了させていただきたいと思います。本日、予定されている議事は以上でございますので、これで終了させていただきたいと思います。

進行を事務局にここでお返しいたします。

**【国土調査企画官】** 中井部会長、ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましては、本日は長時間にわたり御審議ありがとうございました。

次回については、12月22日を予定しておりますが、議事等も含めた詳細につきましては、追って御連絡させていただきます。

以上をもちまして、第45回国土審議会土地政策分科会企画部会を終了いたします。本日は貴重な御意見を賜り、誠にありがとうございました。

会議の退室に当たっては、アイコンの一番右端の赤いボタンを押して御退出ください。

— 了 —