

第48回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和4年8月1日

【土地政策課長】 では、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48回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催いたします。委員の皆様方には、お忙しいところを御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私、事務局を務めます国土交通省不動産・建設経済局土地政策課の高山でございます。しばらくの間、進行を担当いたします。

本日の会議も前回と同様、ウェブ会議の併用での開催となっております。通信トラブル等の際は、何とぞ御容赦をいただければと存じます。また、ウェブ参加の皆様、発言の際のマイクのオン、オフ、忘れがちになりますので、御留意、お願いをいたします。また、傍聴を御希望された方にもウェブ上で傍聴、聞いていただいておりますので、その点、御承知おきください。

また、本日は、井出委員、浦川委員、染谷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。なお、委員の定足数は満たしておりますことを御報告いたします。

続きまして、6月に不動産・建設経済局内で人事異動がございましたので、御紹介いたします。

【土地政策審議官】 この夏の異動で土地政策審議官に着任いたしました井上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

【土地政策課長】 そのほかの省庁側の出席者につきましては、一覧表をもって紹介に代えさせていただきます。

また、本日の会議の議事録でございますけれども、内容について各委員に御確認をいただいた後、発言者を含めて公表いたしますので、よろしく願いいたします。

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。資料につきましては、ウェブ参加の皆様には事前に送付をしておりますが、画面でも表示いたします。なお、不備等がございましたら、チャット機能にて事務局にお申しつけいただければと存じます。

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、中井部会長にお

願いたいと存じます。中井部会長、どうぞよろしく願います。

【中井部会長】 それでは、部会長の中井でございます。本日もどうぞよろしく願います。

それでは、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。前回の部会におきまして、今後の企画部会においては、土地基本方針の次期改定を見据えた深堀すべき課題の抽出、調査検討を行うため、委員の皆様からのプレゼンテーションや関係団体からのヒアリングを行うこととさせていただきます。その後の第1回目となります今回ですが、まず、国土交通省から国土形成計画の中間取りまとめに関する事、次に土地政策推進連携協議会の設立について、それぞれ担当課より御説明をお願いしております。

続いて、本日のプレゼンテーションとしまして、委員からは瀬田委員、松尾委員、吉原委員の順でそれぞれプレゼンテーションをお願いしております。また、今回は地域福祉増進事業の裁定に向けて取組を進めておられる団体としまして、新潟県南蒲原郡田上町の一般社団法人みどり福祉会様、千葉県八千代市の一般社団法人やちよ・ひと・まちサポートセンター様に御出席いただいております。本日、遠いところを霞が関までおいでいただきまして、誠にありがとうございます。委員の皆さんのプレゼンの後、この2つの団体から取組報告をいただき、意見交換を行いたいと思っております。

プレゼンテーションが5つということで、進行がかなり窮屈になっております。特に一般社団法人のみどり福祉会様、やちよ・ひと・まちサポートセンター様におかれましては、本日、猛暑の中、遠いところを東京までおいでいただきまして、プレゼンが10分、誠に申し訳なく思っておりますので、座長としておわびを申し上げます。進行には、どうぞ御協力よろしく願います。

それでは、しばらくそういうことでプレゼン、まずは国交省からの説明、その次に委員のプレゼン、続いて団体様のプレゼンが続いて、その後、できる限り意見交換をさせていただきたいと思っておりますので、よろしく願います。

それでは、まず、資料1について国土政策局総合計画課の松家課長より御説明をお願いいたします。

【総合計画課長】 それでは、議題1、国土形成計画（全国計画）中間とりまとめにつきまして、総合計画課長の松家から資料1に沿って御説明させていただきます。国土交通省では新たな国土形成計画の策定に向けまして、国土審議会に計画部会を設置し、調査審議を進めておりますけれども、今般、中間とりまとめを公表いたしましたので、その概要

を御紹介させていただきます。

現行の計画は2015年に策定されましたが、それ以降、コロナ禍の状況で国民の暮らし方、働き方が大きく変わっております。こうした我が国の国土をめぐる様々な状況が変化する中、時代の転換点を迎えているという認識の下で新たな計画を策定して、全国様々な地域で人々が安心して暮らし続けることができるための道筋を示すということとしております。中間とりまとめでは、資料にありますとおり重点的に取り組む4つの分野を整理し、その方向性を示しております。

1点目は地域生活圏の構築です。人口減少下においても安心して暮らし続けられるよう、地域の関係者がデジタルとリアルを融合し、自らデザインする新たな生活圏づくりを全国で進めることとしています。主な取組の例は、資料にも四角囲いで書いております。こうした取組を進める地域生活圏につきましては、参考となる1つの目安として10万人前後という人口規模を示していますが、生活者や事業者の行動の実態に即して市町村界にとらわれずにデジタル活用や人々の行動範囲の広域化など考慮して、地域ごとに主体的に考えていただくことが重要としております。

2点目は、リニア中央新幹線の開業により1時間で結ばれる東京、名古屋、大阪を含む一連の圏域の中に、多彩な自然、歴史、文化を内包する巨大な圏域、いわゆるスーパー・メガリージョンの魅力、効果を生かした国土づくりです。移動時間の短縮効果であるとか、あるいはデジタル基盤の強化等を通じて、多様な価値観に基づいた暮らし方や経済活動の環境が整うことにより、世界からヒト、モノ、カネ、情報呼び込み、国際競争力の強化を牽引していく。さらには、その他の地方にとっても、新たな圏域との連携によって、その効果を地方に波及させるなど、地方の活性化を牽引していくといったことが大事だとしています。

3点目は、巨大災害リスクへの対応とカーボンニュートラルへの対応を同時に取り組む産業の構造転換・再配置を進めるということです。人口や産業が集積する太平洋ベルト地域は、巨大災害による被災が想定されているとともに、CO₂を多く排出する臨海コンビナートが集積しております。このため、水素・アンモニア産業など、今後の成長産業への産業の構造転換を図る機会に、巨大災害リスクの軽減のための必要な産業再配置も促進していくことを方向性として打ち出しております。

4点目が下に1行、灰色で書いており、詳しくは2枚目につけていますが、国土の適正な利用・管理についてその方向性を整理しています。人口減少、高齢化に伴いまして国土

の管理水準が低下し、災害リスクの増大や自然環境、景観の悪化などが懸念される状況になっております。このため、デジタルの徹底活用を図りつつ、住民自らが話し合い、官のサポートでメリハリをつけた土地の利用・管理を図る地域の管理構想を全国に展開していくということですので。具体的なイメージは、2枚目の右のほうに書いております。昨年9月のこの企画部会においても御報告をした内容ですが、こうした取組を新たな計画にもしっかりと位置づけていこうと考えております。

この中間とりまとめをベースに、今後、計画部会においてさらに検討を深めて、来年夏頃の計画策定を目指すこととしております。

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。

それでは、続いて資料2に参ります。こちらは不動産・建設経済局土地政策課公共用地室の黒田用地企画官より御説明をお願いいたします。

【用地企画官】 土地政策課公共用地室の黒田でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。私からは議事2、土地政策推進連携協議会の設立につきまして、資料に沿いまして御説明いたします。

まず、オレンジのところがございます所有者不明土地連携協議会でございますが、平成31年に所有者不明土地法の制定に伴いまして全国10地区に地方整備局、法務局、都道府県のほか、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会等を構成員として設置してございまして、以降、法の円滑な施行、地方公共団体の支援としまして講習会、講演会等を実施してきたところでございます。今年度、この所有者不明土地連携協議会につきまして、一般の所有者不明土地法の改正を契機といたしまして、名称を「土地政策推進連携協議会」へ変更いたしました。体制、活動内容の拡充を図りまして、所有者不明土地のみならず、広く土地政策についても市町村に対する一層の支援を行うこととしたものでございます。

青色のところがございますが、今回の法改正で拡充、新設されました内容を含めまして、その活用の促進に向け、制度の周知、地方公共団体等への支援を図るとともに、地域における関係者のネットワーク化を含めまして、官民が一体となって土地や地域づくりの課題解決を目指し、本年、令和4年5月から各地区、各地区協議会におきまして順次、土地政策推進連携協議会に改組を行っているところでございます。

具体的な内容につきましては、青の下の白いところがございますが、1つは構成員の追加でございます。市町村、あるいは財務省、農林水産省、林野庁、さらに宅地建物取引業

協会や全日本不動産協会といった士業団体を追加、また、活動内容の充実としましては、土地に関する課題解決や良好な地域づくりに関する事項、例えば所有者不明土地法に基づく各種の制度の運用ですとか、空き家対策との連携、低未利用地の利活用の推進、さらには地籍調査の更なる推進等について取り扱うこととしてございます。また、市町村に対する相談窓口の設置や相談会の開催等、体制や活動内容の拡充を図ることとしてございます。

私からの報告は以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、これからは委員のプレゼンテーションに移ります。まず初めに資料3について瀬田委員よりお願いいたします。委員のプレゼンテーションにつきましては、お一方15分ということをお願いしておりますので、御協力をどうぞよろしくお願いいたします。

では、瀬田委員、お願いいたします。

【瀬田委員】 東京大学の瀬田と申します。次のページ、お願いします。自己紹介は見ただけであれば分かるので、結構です。私、国土計画を中心に研究をしているのですが、この分科会は特に土地に注目して様々な政策を考えていらっしゃる、あるいは制度を考えていらっしゃるということで、私自身の問題意識は、この人口減少局面で広く多様な国土をどう利用、あるいは管理していくのか。管理し切れるのかというところです。もちろん、このローカルでも当然こういうことを考えているのですが、ここは国の委員会でするので、国としてどういう役割があるのかというのも考えてきています。

これは2014年の国土計画の関係の資料で、後に2050と呼ばれる資料の参考資料になりますけれども、この2014年に地方創生ですとか、立地適正化計画ですとか、公共施設等総合管理計画などの人口減少に関係した制度が多く作られます。このときに恐らく初めてこの資料も出て、土地についても無居住化する土地が将来非常に増えるということで、日本全体として非常に大きな問題であるということがマクロ的な問題として提示をされた記憶をしております。

ただ、現在、国として、では、土地について問題があるので違う用途にするとか、使っていない土地を使わせるということはなかなか難しいので、例えばですが、こちらに書いてあるように実際に行われていることというのは、国は基本的な制度基盤をしっかり整備する。その中にはもちろん、所有者不明土地の問題の緩和というものもあると思います。ただ、実際、では、どう利用してもらおうのかとか、そういったことは非常にミクロなローカルで、それぞれぜひ頑張ってくださいということがベースにあるのではないかと思います。

私はもともとマクロのほうから物を考えて、この世界に入ったのも、どちらかというところ、この今御覧いただいている左側の全体で問題があつて、それをどうブレークダウンするかという発想で考えてきた者ですが、現在のこの土地の問題、あるいはそれに対する対策というのは、右側のそれぞれ工夫できるところをどんどんうまく工夫していこうということが主流になっていると思います。逆に言うと、左側のような形で問題を解決しようと思つてもなかなか個々の事情に合わない、その制度がですね。であつたり、あるいはもう分権的な、これは役所だけではなくて、それぞれの主体がそれぞれ権限を持っている。いろいろな力を持っているということで、どちらかというところ、この右側の政策、あるいは取組が中心に進められていると考えています。ただ、結論的には、私の問題意識としては、右側はもちろん中心なんだけれども、左側も忘れずにしっかり進めなければいけないのではないかとということです。

実はこうした議論というのは、結構、昔からあつて、プランニングの世界、都市計画の世界でもこのシノプティックプランニングという、あるいはラショナルプランニングでもいいかもしれませんが、合理的な、まさに全体からこう考えるという計画と、それに対してインクレメンタルプランニングという下からいいものをどんどん積み上げていくプランニングというタイプの対照的な類型があります。現在、下のほうが非常に取組が盛んで、これも非常に重要なのですけれども、上のほうももう少し考えた方がいいのではないのかなと思つています。

次、お願いします。これは少し今までと、ややこの分け方、違う部分もあるのですけれども、近年のこの広域計画の議論では、このAの法的な計画、これは特に日本はイギリスとかドイツとか、その計画制度がしっかりしている国の制度をまねていろいろなものを、制度を導入してきたわけですが、当のこのヨーロッパ諸国では、もちろんAというものも大事なのだけれども、Bのもう少し法律に基づいていないのだけれども、一緒にやっぺいこうという合意形成ですとか、それぞれのアイディアを生かしていこうという、少し緩やかにみんなで協力していくということが非常に志向されているということです。こういった流れから見ても、ボトムアップ、あるいは共同ですとか、あるいはその中で、あまり法でガチガチではなくて、みんなで協力して緩やかな合意の下でやれることをどんどんやっぺいこうということが傾向になっているのではないかと思います。

少し歴史をひも解きますと、もともと1960年代の後半は、御覧いただいている左側の国土形成計画法、これは、昔は国土総合開発法でしたけれども、ここは国土計画を作つ

ていて、1960年代後半には、この国土計画を中心に都道府県、市町村という非常に体系的な計画を作ろうとしてきた経緯がありました。その体系の中には、当時は例えば市町村の総合計画なども含まれようとしていた時代もありました。しかし、結果的にはそうはならなかったということです。

今、真ん中に見えている国土利用計画法というのは、1970年代の前半に設立されて、御覧いただいているようにこの土地利用については、見かけ体系的に全国計画、都道府県計画、市町村計画と矢印も上から下に流れているので、見かけ全国計画の下に都道府県、市町村になっているように見えますが、実際は矢印の効力もほとんどないですし、市町村計画に至っては、実際作っている自治体が半分もなかった。大体半分ぐらいだと伺っています。ですから、実際はなかなか上から土地利用を、全体を考えて、最初にお見せしたような国土全体でどううまく利用していこうかということが実効性を持ってやれる制度には、今のところなっていないと考えております。

次、お願いします。もう5年ぐらい前ですか、国土管理専門委員会、長岡技術科学大学にいらっしゃった中出文平先生の下で、私も少し参加させていただきましたが、この国土の管理構想というのができました。これは最近発表されたものですが、ここでの議論は、ここも体系的にはなっているのですが、基本的には先ほども申し上げましたような近年のインCREMENTALですとか、やっぱりローカルのほうが非常に重要だということで、国や都道府県の役割も定義はされていますが、実際はこの主な議論になったのは市町村、それから、その中の地域の管理構想ということになります。

具体的な内容については、以前、ここでも御紹介されたと思いますし、時間もありませんので省略しますが、右下のように地域管理構想図というのを地域の人たちに作っていただいて、こういった形で放っておくと本当に耕作放棄地ですとか、森林の荒廃が広がっていくのだけれども、この地域の人たちでみんなで話し合っ、メンテができるところはしっかりメンテをしていく。あるいは活用できるところは活用していく。そうでないところは、人口も減少しているので、全部やるのは難しいので、最低限、年に1回、草刈りをすとか、そんな感じですかね。そういうことをしっかり地域、地域で決めていこうということを、それを制度的に支援しようということがこの国土管理構想でうたわれました。これは現実に沿った非常に現実的ないい枠組みであると思っております。

それに当たって、この検討フローというふうに真ん中にありますが、この検討フローを少し大きくして、多少言葉は変わっているかもしれませんが、ほとんど同じですが、先ほ

ど申し上げましたように土地の管理というのを積極的にやるところとそうでないところを地域でみんなで話し合っていくということがうたわれています。

これは本当に現実的にはこうするしかないなと思っていますが、ただ、こういった計画がしっかり作れる地域、あるいは地区というのはやっぱりそんなに多くないと思うんですね。そうすると、では、国土全体で本当に、例えば耕作放棄地にしても、森林の荒廃にしても、抑えられるのかというところは当然別の問題としてある。そこは地区として、ほかの地域はどうなのだと聞いてもしようがないですし、自治体にもちょっと荷が重過ぎて、やはりここは広域自治体である都道府県とか、あるいは国がしっかり、まずはしっかり観察して、モニタリングをして、できれば何らかの対処を国全体としてしていくということが必要ではないかと思っています。ただ、どうやってやるのかというのは、正直、私もまだ全くアイデアがありません。

ここでは所有者不明土地の問題をはじめ、様々な国としての法制度的基盤を整えて、今日いらっしゃっていただいている地元の方々がもっともっといろいろなところで活躍できるような基盤を整えるということを議論してきたと思います。それはそれで非常に国の大事な役割だと思っています。ただ、他方で、この国土のモニタリングというのをしっかり行いながら、全体的な視野というのを保つ必要が、これは国の役割としてあるのではないかなと思っています。こう言うと、ローカルでそれぞれみんな頑張るんだからいいのではないかなと言う方もいらっしゃるかもしれませんが、最近、この全体から考えなければいけない問題というのがだんだん出始めていると思っています。

既に地球温暖化対策というのは、国として二酸化炭素を2050年に幾ら減らすとか、まさにこれは個々でももちろん頑張る必要があるのですが、最終的には全体でどうなのかがということが問われるものです。あるいは最近非常に話題になっている食料安全保障も同じような傾向があります。それから、少しスケールは小さくなりますが、都市全体の都市構造を考える。市街地のどこを集約するのだというのも、個々の取組というよりは、まず全体を見ながらどこを市街地としてしっかり残していくのだ、あるいは発展させていくのだということを考えなければいけない。まさにこのブレイクダウンとか、バックキャストという視点が非常に必要なのではないかな。ここは、実はこの分科会でもそれほど議論はされてきませんでしたし、なかなか今議論しにくいテーマではあるのですが、できれば行く行くはここで議論をさせていただけるといいかなと思っています。

ここから先は残りの時間で、私は基本的にマクロの専門と申し上げましたが、とはいっ

でも現場を見ないといけないというのもあって、実はこのQ団地というのは、今御紹介した国土の管理構想で調査をされた国土交通省の方々に私、随行させていただいて見たものです。これ、関西の限界団地なのですが、ただ、これ、年代を見ていただければ分かるように、実は関西では、この団地は、この国土の管理構想の検討が始まる前から非常に有名で、私も知り合いと一緒に見に行ったりして、非常に大変な状況にあるということです。

こんな形です。見かけはそんなに大変にも思えないかもしれませんが。今、衛星写真、簡単に手に入るのを見ると、空き地が非常にたくさんあるし、空き家もたくさんありますね。調査は、国交省の調査は19年に行かれましたね。こんな形で壁が崩れたりしているということです。太陽光パネルも、これも、私も定点観測を何箇所かでやっているのですが、太陽光パネル、いろいろなところでどんどん増えているなという印象を持っています。農地というか、もともと宅地だったところを農地にするというのも増えています。

ここで少しワークショップをしたりして、こんな形でお話をされたりしながら、地域のことについて検討しているとか、御発表していただいたりということで、非常に関心が高く、本当に熱心に議論していただきました。こういった取組は、ここでも初めてだったということです。その後、こういう取組をこの方々自身でやられているかどうかは分からないのですが、まさに地域管理構想というのは、こういった取組で、全国で進めなければいけないのだけれども、全国でこういうことが同時発生的にどんどん進むとはやや思いづらいので、何かさらに取組を促進するような工夫が必要かなと思っています。

今のところは、とりわけ関西で有名なのですが、例えば私が別件でずっと前からオブザーブしている三重県の伊賀市、こういった団地、このプロットしているのが全部そういう団地ではないのですが、多分、7、8割は大体こういう団地ですけれども、非常に空き地や空き家が多い団地です。背景はいろいろあって、中には別荘地として開発されて、それが空き地、空き家になっているところもあります。

あとは流していただければと思いますが、団地、これは本当に深刻な、はい。こんなところで、こんな問題、問題ばかりを提起して、あまりというか、全然回答は述べていないのですけれども、皆様方と一緒に考えていきたいと思っています。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、続いて資料4でございます。こちらは松尾委員から御発表をお願いいたします。

【松尾委員】 ありがとうございます。慶應大学の松尾でございます。私からは、本日、「所有者不明土地対策から管理不全土地対策へー地域を中心とする問題解決に向けて」というテーマで話をさせていただきたいと思います。あらかじめテーマの選択について、AからEまでの選択肢をいただいておりますが、私の本日の選択テーマは、いただいた5つの選択肢のうちAとEです。すなわち、一つは、地域における土地の利用管理／管理の担い手育成や地域コミュニティーの位置づけ等であり、もう一つは、地域福利増進事業等の現行制度の課題と取り組むべき課題です。これらに関するものとしてこのテーマを選択させていただきました。テーマの位置づけとしましては、ただいまの瀬田委員のマクロな対策を中心とするお話と、この後、吉原委員から報告される地域福利増進事業の現状に関する非常に緻密な分析のちょうど中間に当たるというような位置づけでございます。

まず、所有者不明土地対策に関して、これまで様々な立法が展開されてまいりました。所有者ないし共有者不明森林や農地への対応が平成20年代から始まり、その後一般的に所有者不明土地対策に取り組むものとして、所有者不明土地特措法が平成30年にできました。その後、やや特殊な問題ですが、表題部所有者不明土地への対策が令和元年に行われました。そして、所有者不明土地対策に関する重要な方針を示すものとして、土地基本法改正が令和2年に行われ、そこで打ち出された所有者等の責務、および国や地方公共団体の責務を実現するものとして、今年の民法・不動産登記法改正と相続土地国庫帰属法の制定、さらに、今年所有者不明土地特措法改正というふうが続いてきたわけです。

こうした一連の所有者不明土地関連立法により、日本の土地所有制度が非常に大きく前進したものと私は高く評価しております。つまり、土地は必ず誰かが所有し、利用し、管理していかなければならないわけですが、その担い手が自然人の場合にはスムーズに移行できることが土地所有制度の重要な点です。これまで日本の土地所有制度では、この担い手の円滑な移行がどこかで途切れてしまうという、一種のミッシング・リンクが存在したと考えられます。それを補完するという意味で、近時の所有者不明土地対策立法は、土地の所有者が見当たらなくなってしまう、あるいは管理をしっかりとっていないというときに、誰が所有や管理を引き継いでいけばいいのかということに正面から立ち向かった非常に重要なもので、そうした立法がこの10年あまりの間に立て続けに行われたことは、非常に高く評価すべきであると考えております。

どういう点でミッシング・リンクが補完されたかといいますと、まず、所有者不明土地の発生予防に関しては、不動産登記法改正による相続登記申請の義務化が行われました。

所有者不明土地の主要な発生原因である相続による不動産所有者の変更をきちんと登記簿に反映しましょうということですね。それと併せて民法では、不動産所有権の相続登記がされない根本原因である遺産分割をもう少し促す工夫をする、さらに、所有者不明土地を生まないために、自らの意思によってではなく、相続等によって取得した土地の国庫帰属の制度を導入したという点でも発生予防の措置がとられています。

つぎに、所有者不明土地の円滑利用や適正管理に関しては、既に森林や農地に関して始まっておりましたけれども、より一般的に所有者不明土地特措法により、地域福利増進事業のための利用が可能になりました。それから、昨年の民法改正で、所有者不明土地管理人による管理の制度が導入されました。これら2つの制度は非常に大きな意味をもちうると思っております。また、共有に関して、共有者の一部が不明の場合にも、他の共有者が裁判所の許可を得て管理を可能にするための民法改正がされております。さらに、相隣関係における所有者不明状態に対応するために、隣地使用権や越境樹木の切除権についての改正もされております。

最後に、所有者不明土地の解消促進についてです。改正土地基本法13条5項では、国は所有者不明土地の発生予防、円滑な利用・管理と並んで、「解消」にも努めると定めています。この観点から、令和3年の民法改正等の内容を見ますと、所有者不明土地の解消に関しても、幾つかの措置がされております。既に所有者不明土地特措法では、公共事業における不明裁判の制度により、所有者不明土地の解消が図られるということになっておりますが、それ以外にも、場面は限定されているものの、民法改正により、共有者の一部が所在等不明の不動産の共有持分の取得および譲渡権限の付与の裁判を通じて、所有者（共有者）不明状態の解消が図られるという改正もされています。

それから、所有者不明土地管理人が裁判所の許可を得て土地を処分することができた場合にも、所有者不明土地の解消につながる可能性があります。こうして、所有者不明土地関連立法は解消促進の手段にも踏み込んでいるということが確認できると思われま

す。今後の課題としては、これら所有者不明土地関連立法を実際に活用し、導入された制度の使いやすさ、あるいは問題点についてのフィードバックを得て、さらに必要な改善を考えていく必要があります。それから、所有者不明土地の利用・管理等に関して導入された制度間の整合性がきちんと図られているのかということについても検証していく必要があると思われま

す。一例として、所有者不明土地の円滑な利用促進のために導入されました地域福利増進事

業の制度と、所有者不明土地管理人による管理の制度との関係があるように思います。例えば、Aという人が土地 $\alpha \cdot \beta \cdot \gamma$ を用いて事業を行いたいと考えたときに、その一部の土地 α の所有者の所在等が不明であるとします。1つ考えられるのは、これが収用適格事業に該当する場合には、所有者不明土地特措法による不明裁決の制度を用いることができます。

しかし、収用適格事業に該当しない場合であっても、地域福利増進事業のための使用権の取得の手続を用いて、Aは事業を行うことが考えられます。もう一つは、所有者不明土地管理命令を申し立て、選任された所有者不明土地管理人と交渉して利用権の設定を受けることも考えられます。それが、「所有者不明土地等の性質を変えない範囲内」とはいえない場合には、裁判所の許可を得て土地等の処分を行うという形で、交渉を行う余地があるかと思えます。

そうしますと、地域福利増進事業の手法を用いる場合と、所有者不明土地管理人の選任を経て、その者と交渉して利用権の設定を受ける、場合によっては裁判所の許可を得て行うという場合との比較や相互の役割分担、場合によってはその組合せによる活用の方法を検討していく必要があるのではないかと思います。実際には、事業の公共性、手続上のコスト等を考慮し、それぞれの制度の長所を生かすような運用をどのように具体化し、必要があればモデル的な事業例を提示することによって普及を図っていくということが重要であるように思われます。

とりわけ、平成30年に導入され、今年改正されました所有者不明土地特措法による地域福利増進事業のための土地使用権の取得という方法の使いやすさというものをどういうふうに具体的に実現していくかということが、重要な問題であると思われます。今回の改正で、都道府県知事の裁定を受ける際の事業計画書等の縦覧期間は6か月から2か月に短縮され、補償金の分割供託も認められ、地域福利増進事業の範囲も拡大されておりますが、これを用いてさらに地域福利増進事業として活用していくために、所有者不明土地管理人の制度と比較して、予納金の納付の必要がなく、自らのイニシアティブで利用できる等、地域福利増進事業のメリットを生かしていくような制度の運用、それがさらに何か障害があるのであれば、運用の改善や制度改正を考えていく余地があるように思います。

地域福利増進事業に関しては、今年5月の所有者不明土地特措法改正により、手続コストの軽減が図られました。残るは、地域福利増進事業をずっと続けていった場合に、それはあくまでも利用権ということですので、所有権の取得には至らないわけですが、所有権を

取得したいという希望が出てきたときにどう対応するのかということについても、将来的な制度改正の余地を探っていく必要はあると考えております。

つぎに、所有者不明土地対策は、管理不全土地対策と非常に密接に関わっており、所有者不明土地が管理不全土地でもあるというケースは、非常に多いと思われます。これまでの所有者不明土地対策立法は、管理不全土地対策も含んでいると言えます。

例えば、相続土地国庫帰属法は、所有者不明土地の発生予防のみならず、管理不全土地の発生予防としても重要な機能を果たしていると思われます。また、令和3年の民法改正による管理不全土地管理人の制度の導入もございました。加えて、今年5月の所有者不明土地特措法改正により、市町村長が管理不全所有者不明土地、さらには管理不全隣接土地について管理不全土地管理命令の申立てを行うこともできるようになりました。その場合、管理不全土地管理人を通じて、必要な場合には裁判所の許可を得て、さらに土地を処分する場合には所有者の同意も必要ですけれども、管理・処分が可能とされています。

それから、今般の所有者不明土地特措法改正により、管理不全所有者不明土地について、確知所有者に対する災害等の防止措置の勧告・命令に対応しない場合や確知所有者がいない場合に、代執行の措置も可能になる等、管理不全土地対策に関しても一歩前進していると言えます。今後は、この管理不全土地の適正な管理と所有者の財産権保障との調整を図りながら、管理不全土地対策を実効性あるものにしていくということが重要です。それとともに、その担い手を育成し、担い手の育成を通じて、将来的には低未利用地の利用促進にもつなげていくということが、今後の課題であると考えております。

最後に、地域を中心とする対応の重要性です。所有者不明土地対策や管理不全土地対策を行う場合の中心的な担い手は、もちろんその所有者も国も管理人も重要ですが、地域が主体性を持って所有者不明土地や管理不全土地、さらには低未利用地の適正な利用管理を行っていくという方向への制度づくりを進める必要があると思われます。この観点から、今般の所有者不明土地特措法改正で導入されました所有者不明土地対策計画の策定、市町村または複数の市町村における所有者不明土地対策協議会の設置、所有者不明土地利用等円滑化推進法人の指定を活用していくことが大きな鍵を握ると考えています。

これらの制度をフルに活用し、地域づくりの主体を育成していくことは、日本の土地所有制度を大きく前進させる鍵を握ると思われます。「地域」という言葉は、いろいろな意味で使われており、広域の地域を指す場合もあれば、生活圏、顔見知りの範囲内、生活共同体、区とか自治会とか、そういうものも地域と呼んでおりますが、私は、地域というときには、

最終的には地域コミュニティー、つまり、お互いの顔が分かるぐらいの範囲の地域が中心になり、土地利用対策を促進していくことが鍵を握るのではないかと思います。

その意味における地域のエンパワーメントが必要です。そのためのインセンティブが必要で、それにはその地域に居住する人たちが自分たちの生活圏について問題意識をしっかりと持っていくことが前提条件になると考えられます。そうしたインセンティブの創出の出発点として、自分の地域についてよく知るといことが重要で、その地域の中に所有者不明、あるいは管理不全の土地がどこにどのような形で存在しているのかということについて、お互いに問題意識を持ち、情報を共有し、場合によってはデジタル技術等を用いて地図情報等活用して、そういうことが必要であればいつでも確認できるという仕組みを作っていくということが重要ではないかと思います。

これまで地域というものは、所有者不明土地対策や管理不全土地対策の対象であったのが、今般の所有者不明土地特措法改正によって所有者不明土地対策の手段として重視されることになったわけですが、将来的には、その手段と目的は逆になり、所有者不明土地対策や管理不全土地対策を通じて、地域を作っていく、エンパワーメントしていくということがむしろ目的になっていくとも言えるのではないかと思います。もちろん、所有者不明土地や管理不全土地の所有者のプライバシーの保護との調整も重要な問題ですけれども、やはりその地域の人たちにどれだけ問題関心を持ってもらうかということが、問題の中心にあるのではないかと考えております。

私からのプレゼンは以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、続いて資料5に参ります。吉原委員からお願いいたします。

【吉原委員】 ありがとうございます。私からは、「地域福利増進事業の活用に向けて」ということで発表したいと思います。資料5をご覧ください。ページ数が多いのですが、時間も中に収まるように要点をかいつまんで発表したいと思っております。

地域福利増進事業は、所有者不明土地特措法の柱の1つとして、所有者不明土地に使用权を設定して地域の公共的な事業のために利用できるようにしようという制度で、利用の円滑化の柱として位置づけられております。2018年にこの特措法ができて、今年の4月に改正をされまして、先ほど松尾委員のお話にありましたように様々な拡充措置が取られたところです。今後、その普及を図っていく上で、これまでどのような実績があり、どのような課題があるのかということをご整理をしてみたいと思った次第です。現在、

地域福利増進事業の活用実績はわずか1件です。これについて国土交通省のほうでモデル事業を行っております。

3年間で14の団体でモデル事業を行っており、今日も2つの団体の方がお越しくさされていますけれども、3年間で14団体から合計20本の報告書が提出されています。今回、私のほうでその20本を見てみました。そして、そこから何ができてきたかということを発表したいと思います。

報告書の提出時点の状況を整理しますと、裁定申請に至ったのは新潟県粟島浦村の1件、ここは報告書提出後に裁定に至ったわけですが、それ以外の13団体の内訳は、所有者が結果的に分かったところが5団体、所有者探索の継続中が4団体、そして裁定申請予定が4団体という結果でした。ただ、最後の裁定申請予定4件というところは、そのうち2団体の方にお話を伺う機会があったのですが、費用負担や境界確定に関する課題があるため、現在、申請に向けた準備は保留中とのことでした。

地域福利増進事業の取組の流れというのは、事業主体の側から見てみますと、資料5の7ページのようになるかと思えます。図の左から、まず、この所有者不明と思われる地域の土地をこういうふうに使いたいねと地域で話し合う。そして、地域の皆さんと合意形成をし、そこが所有者不明であるということを確認させるための所有者探索を行い、使用権設定によってその土地の所有者が受けるであろう損失を補償するための補償金を算定して供託に備える。そして資金計画も含めた事業計画を作り、資料一式をそろえて知事に裁定申請を行い、裁定が受理されますと、補償金を供託して使用権を設定して事業開始という流れになります。

この大きな流れの中で、どのような課題があるか整理してみますと、モデル事業の報告書からは2点浮かび上がってくると思えます。1つは所有者探索の大変さです。具体的には3点あり、①手続の複雑さ、②先行きの不透明さ、そして、③市町村の負担、です。もう1つの大きな課題は費用負担の問題です。特に不動産鑑定費、補償金に関する記述が多くありました。

少し詳しく見たいと思えます。資料5の9ページ、所有者探索に関する課題の①手続の複雑さです。所有者不明土地法によって民間の事業主体も住民票や戸籍などの情報請求ができるようになりました。そうした道が開かれたことは大変大きな意義があることですが、個人情報保護の観点から、その手続には非常に厳格な、慎重な手順が定められています。

例えば、事業主体は、まずは市町村に対して自分たちはこういう事業目的でこういう書類を入手したいので、その必要性を証明する書類を発行してください、と証明書の交付を請求し、証明書をいただいてから、その証明書を持って実際の資料の請求を行うことになります。この請求に当たって、それまで調べた様々な戸籍の写しなどの資料一式を添付し、また、暴力団ではないことを証明する誓約書などもつけます。そうしたことを書類ごとに繰り返し行うということに、今のガイドラインではなっております。

12ページの図は、今日、お越しくださっているやちよ・ひと・まちサポートセンターの報告書から引用させていただきましたけれども、このように書類1つ1つに対して資料一式を提出して、交付申請を進めていくという負担がございます。

次に、所有者探索に関する課題の②として、調査を進める上での先行きの不透明さがあります。所有者が本当に不明かどうかというのは、所有者探索を進めてみなければ分からない。もしかしたら判明するかもしれないし、本当に不明かもしれない。そうした両方の可能性を想定しながら事業主体は合意形成を図ったり、計画を策定していかなければいけません。そして、万が一と言っただけではいけないですけども、もし所有者が判明した場合は、個別の交渉になりますので、買い取りか、借りるのか、あるいは寄附いただけるのか、それによって予算計画も大きく変わってきます。そうしたいろいろな可能性がある中で計画を進めていかなければいけないという難しさがあります。

そして、所有者が判明すれば全てうまくいくとも限りませんが、遠縁に当たる方に連絡を取っても、そもそも所有者であるという認識がないということも多いです。書類を郵送しても、届いているのだけれども、返事がないというケースも出てきます。

そして、所有者探索に関する課題の③が、自治体側の負担です。先ほど申し上げました様々な戸籍や住民票などの交付請求をするに当たって、1つ1つ手続を行っていく必要があるため、行政としてもそれを1つ1つ対応していく必要があることから、市町村の窓口にとっても負担が大きくなるという指摘がモデル事業の報告書でございました。

次に、モデル事業報告書から見える大きな課題の2つめである費用負担についてですけれども、地域福利増進事業を行うためには様々な費用が必要となります。所有者探索の費用、専門家に業務を委託する費用、裁定申請の手数料、供託する補償金、原状回復の費用などです。そして、報告書の中では特に不動産鑑定費と補償金についての記述が多数ございました。

不動産鑑定費は通常、20万円、30万円ぐらいから50万円、それ以上という相場の

ようですけれども、例えば地方の地価が安いところだと10年分の補償金よりもこの不動産鑑定費のほうが高くなってしまいうケースがあるという記述もありました。

そして、算定された補償金の金額が都市部では相当高くなるという記述が複数ありました。また、補償金は裁定申請時の額を求めることから、前倒しで鑑定をすることができにくく、実際に幾らになるのかめどが立てづらい、金額の目安があらかじめあると事業を進めやすい、といった記述もございました。他方で、その土地が無道路地で、多額の整地費がかかるケースが1つモデル事業であるのですが、そこはそうした状況を加味して補償金はゼロ円だそうです。つまり、周辺の状況やその土地の状況によって補償金がゼロ円から数百万円まで相当の幅があることが見えてきております。

ここまで非常に駆け足で御説明したのですけれども、こうしたことを考えますと、地域福利増進事業の発案から事業開始までの流れにおいて、裁定申請という事業のスタート地点に至るまでが非常にプロセスが重い。所有者探索の負担が大きいですし、それから、補償金などの費用の負担。モデル事業ではまだ測量まで行き着いているところが少ないので測量費の記述は少ないのですが、実際に裁定申請するとなると測量費も数十万円かかってきます。そうした費用を自治体や地元のNPOや自治会でどこまで現実的に負担できるのかという問題もあると思います。

今回の4月の法改正によって、地域福利増進事業については、対象事業の拡充や使用期間の延長、公告・縦覧期間の短縮、それから、補償金の分割供託など本当に様々な充実した改正が行われているのですけれども、それらの多くは裁定申請以降の、つまり、スタート地点以降を対象としたものが多くて、それ以前の裁定申請に向かう段階の負担を軽減するための措置というのは少ないと思います。これから求められるのは、裁定申請の前段階をいかにサポートしていくかということだと思います。そして、こうした課題は地域福利増進事業に特有のものではなく、所有者不明土地問題そのものであると考えます。

つまり、不動産登記簿だけでは所有者が直ちに分からない、判明してもその所在が不明で連絡がつかない、そして、判明した所有者との調整に時間がかかり、そのコストを探索する側が全て負担しなければいけない。こうした所有者不明土地問題の構図そのものが地域福利増進事業で表れてきていると思います。この部分を軽減する措置を考えていかなければ、所有者不明土地対策のいろいろな制度を作っても、結局、スタート地点に立つ前に頓挫してしまって実績が上がらないことが懸念されます。

必要な対策案ですが、3つあると思います。1つは、まずは所有者探索における情報請

求手続を合理化すること。それから、2つ目として費用負担をもう一度考えてみるということ。補償金について、これだけ探索を尽くして、そして地域の福利のために一定期間の使用権を設けるのだということであれば、不明な所有者が受ける損失というのは、そもそも何だろうかということをもう一度考えてみてもいいのではないかと思います。本来、自らが果たすべき所有者としての責務を果たせていないところを、地域の方々が取り組もうとしているところにおいて、補償、損失とは何だろうか。そして、それに見合った補償金の算定基準、例えば地域性を勘案したり、営利事業か非営利事業か、あるいは緑地を整備するなどの管理型なのかとか、そういったものに依りても補償金の考え方を整理してもいいのではないかと思います。

そして最後、3点目ですけれども、賛否不明者に関するルールの検討が必要だと思えます。モデル事業の報告書の中では、例えば、たとえ相続人が判明しても、その人たちに郵便を送っても回答がないとか、あるいはマンションに訪ねて行ったのだけれども、インターフォン越しに対応を拒否されたといった記述もございました。そうした事案をどう扱えばいいのかについては、現在、明確なルールがありません。今後、人口減少、少子化の中で、遠縁の人が所有者の1人であって、その人の合意をもらわなければいけないというケースは増えてきます。その人が郵便や訪問に反応してくれなかった場合どうするのかについて、現実問題としてルールが必要だと思えます。

モデル事業の報告書の中では、例えば音信不通の人を所有者不明とみなす余地を持たせてはどうだろうかといった提案も見られたところです。

昨年4月に行われた民法改正の中では、共有制度の見直しとして、賛否を明らかにしない共有者がいる場合には、裁判所の決定を受けて、その人を除いた共有者の持ち分の過半数によって管理に関する事項を決定することが可能となっております。

また、これは松尾委員が座長を務められた共有私道に関するガイドラインで学んだのですけれども、熊本市では、私道整備の補助金の交付に当たって、共有者全員の合意が得られないときに、例えば複数回郵便を送っても何ら応答がない場合には、他の要件を満たした上で、その人の承諾書を省略して申請することができるとする先行事例もあるそうです。

こうした点を加味して、今後さらなる改正、制度づくりが必要だと思っております。所有者不明土地問題というのは非常に幅が広くて、今回の地域福利増進事業が対象としているのは、資料5の26ページの図で言うと一番右のほう、共有者が完全に誰も分からない場合と、それから、一部が分からないというところです。しかしながら、所有者不明土地

問題は、より大きなスコープがございまして、所有者の所在は判明したけれども調整が難しいというところも手当てが必要だと思います。その意味で今後は、所在は判明したけれども、賛否を表明しない、無回答、対応拒否、といった場合に、地域がこの土地の利用を進めていく上でどういう対策が取れるのかというところも具体的な検討が必要だと考えているところです。

大変駆け足でしたが、以上です。ありがとうございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、続いて地域福利増進事業、今、吉原委員からプレゼンがございましたけれども、こちらのほうに取り組む2つの団体、モデル事業に参加されている団体と認識しておりますけれども、こちらの団体からそれぞれの取組状況や課題を御報告いただきたいと思っています。

それでは、まず、みどり福祉会様よりお願いいたします。

【みどり福祉会（泉）】 よろしくお願いいたします。一般社団法人みどり福祉会の泉と申します。簡単ではございますが、これから私どもの所有者不明土地法を用いた地域福利増進事業のことを実務者目線でお話ししていきたいと思っております。

まず、私どもの団体の説明から参ります。私たちは、平成24年に設立し、今年度で10年目を迎えます。ふだんやっていることは記載のとおりになっており、今日、会場に来ているのが、理事の、私、泉と相談役の善養寺となっております。

次、お願いいたします。次に田上町のことについて少し簡単に説明するのですが、田上町は新潟県中腹部に位置しておりまして、新潟市と加茂市と隣接しているところからベッドタウンのような町になっております。人口は約1万人ほどで、名産品がお米や梅やタケノコとなっております。ちなみになのですけれども、この地図で見ますと、矢印の赤い位置が田上町なのですけれども、北側に行くと左側に佐渡市という島があつて、右側にすごいかけらみたいところが粟島浦村になっていて、すごく見づらいところなのですけれども、その粟島浦村が唯一、今、裁定申請までたどり着いている積極的な町になっております。そういった新潟県では近年、他市町村で空き家の行政代執行を行うなど空き家、空き地対策に対して積極的な市町村が多くなっています。その中で私たちの民間団体の事業について御説明させていただきたいと思っております。

私たちは竹林整備を通して地域交流、青少年育成事業についてということで平成31年から始めております。今年で4年目になっておりまして、現在、所有者不明土地の対象地

としているところは、登記簿上では所有者が平成9年に既に死亡していることを確認済みです。この対象地の課題として上がっているのは、所有者、管理者不在による管理不全な土地ということです。本事業の目標は、対象地である管理不全の竹林を整備、管理し、周辺一帯を含めたタケノコが収穫できる里山とし、地域交流の場、青少年育成の場にすることを目標としています。なお、こうした活用方法は、所有者不明土地法では緑地として申請する形となります。

次に対象地について写真を用いて御説明します。対象地は写真のように現況が竹林となっており、鬱蒼とした状態になっております。竹林があるのは、田上町内にある住宅街の中にあります。地図で示したオレンジ色の範囲が既に周辺が竹林になっており、周辺の土地についてはしっかりと所有者や管理者が判明しており、対象地だけが管理不全となっております。なお、この地図で示されているオレンジ色の範囲ですが、この対象地は境界が確定されていないので、恐らくこの範囲だろうということで、予想で示してあります。

次に、この対象地の冬の状態を御確認いただきたいと思います。この対象地の冬の写真は、写真のとおり伸び切った竹が雪の重みで折れてしまい、近隣の建物の屋根に倒れてしまっております。その下の写真では、除雪車が通った後なのですが、積雪により雪で道が狭くなっており、生い茂っている竹が雪の重みで道路へ出てしまい、圧迫感を感じます。その生い茂っている竹の上に雪が積もっている状態は、次のスライドで写真に出ています。これ、令和2年のときの冬のときの写真なのですが、雪が竹の上に積もって前面道路に覆いかぶさっているようになっているのが分かると思います。こうした状態だと除雪車が通る際に竹が邪魔で通れないということになりますので、雪が降ったときには町や除雪関係者が通れるように切っているようです。また、雪の重みで電線に竹がかかってしまっている状態が下の状態になっています。

次に、これまでの手続の経緯を簡単に説明していきます。これは1番から5番まで簡単にまとめているのですが、この①から⑤は実施の順番ではなくて、今回、便宜上こうした表記にさせてもらっています。まず1番から説明していきます。1番が対象地の近隣地に立入禁止看板が設置されておりました。これ、何者かが出入りされている状態でしたので、私たちのほうで対象地の隣の土地の所有者の方に説明を行い、情報提供看板を立てさせてもらっていました。

その結果、所有者ではない、立入りをしていた方から直接御連絡をいただき説明を聞きましたら、所有者ではない、別の第三者の方から許可をもらって土地の出入りとタケノコ

の収穫を許可されていたということでした。実際、その方は口約束での許可だけで契約書は特にありませんでした。実際、出入りされていた方や出入りを許可した方は、もう既に亡くなっているということで、所有者と直接関係するかどうかまでは、私たちの調査ではそこまでとどり着けなかったです。実際、国交省さんや有識者の方々から助言いただき、そこまでは探索は不要だということで、今回の関係調査はここまでになりました。

次に、所有者に直接書面を送っていました。登記簿上の所有者住所へ手紙を送付しましたが、その時点では戸籍は調べ切れていませんでしたので、その家族に行くかなと思いついて送ったのですけれども、書留で送ったのですけれども、保管期間経過につき私どもへ返送されました。その結果を町に伝えたところ、町職員が所有者自宅まで現地を確認しに行きました。その結果、自宅は既に空き家になっており、自宅の周辺の住民からは新しい入居者がこれから引っ越してくるようだと言ったそうです。つまり、登記簿上の所有者住所には所有者に関係する人は既に住んでおらず、接触はできませんでした。

次に対象地の固定資産税の支払い義務者の調査をしました。固定資産税の支払い義務者を町へ請求しましたが、結果は、対象地は免税点以下の非課税土地のため、固定資産税台帳に記録がないとして情報提供できない旨の回答が来ました。そのため、固定資産税支払い義務者調査からの所有者関係者をたどることは不可能でした。

そのほか、細かい手続については、次のスライドで確認しました。そのほかに法務局へ立木登記の確認をしまして、こちらの立木登記の登記もなし、家庭裁判所のほうに所有者に係る相続放棄、相続財産管理人選任の有無を確認しましたが、こちらも手続はなし、対象地周辺住民へ聞き取りしましたが、所有者関係者との接点はなしということでした。

続いて戸籍調査に今後、本格的に入りました。所有者関係者の戸籍調査で分かっていることは、所有者が平成9年に亡くなっていること、所有者の配偶者はいましたけれども、平成30年に亡くなっていること。所有者と配偶者の間には子供はいませんでした。所有者の両親、兄弟姉妹まで調べましたが、全て亡くなっているということでした。実際、所有者が亡くなった時点で生きていらっしゃったのが配偶者と所有者の実の兄ということだったので、相続権は実の兄と配偶者と2人いらっしゃった状態になります。戸籍調査した結果を関係図に示すと次のページです。赤いところが登記名義人で所有者なのですけれども、所有者の直系尊属は全て亡くなっており、傍系尊属まで相続が発生している状態になっています。

実際、相続のお手続が遺産分割協議書など作られたかどうかは今分からないのですけれども、相続がなされていない場合、次のページに行きますと、法定相続分を表すとこのようになりまして、この法定相続分どおり行きますと、実の兄が所有者の相続分4分の1と配偶者が4分の3を持っている状態です。実の兄のほうは既に亡くなっており、配偶者も子供もいっしょにいなかったもので、その実の兄についての4分の1については、既に所有者不明と言える状態だと思います。しかし、配偶者のほう、4分の3を持ったまま亡くなっているようですので、この配偶者の相続分を持ったまま、多分、受け継いでいっしょるのが兄弟姉妹のほうになっておりまして、今、千葉県に住んでいるというところまでは戸籍でたどり着いております。

今後の予定としては、傍系尊属である配偶者の兄弟姉妹から対象地について所有の意思確認、使用の許可を得ていきたいと思っています。その後、土地家屋調査士からの境界確認、不動産鑑定士からの補償金算定、補償金算定のほうは令和2年2月のときに算定いただいておりますが、10年間で約5万円と算定いただいております。その後、新潟県へ裁定申請ということになります。

続いて、この実務者から見た問題点、5つ挙げさせていただいております。まず、1番から、所有者関係者の調査範囲が決まっていないというのが私たちのほうではすごく大変な思いでした。

次のページに行きますと、定まっていない、ガイドラインでこの図のように、一応、例はあるのですけれども、民法ではこういうふうに相続人を調べるけれども、所有者不明土地法ではそこまで調べなくていいよというふうにされているので、実際、どこまで調べて、誰から許可をもらっていけば十分なのかというのが不明確でした。実際、この私たちのケースにすごくよく似た、このガイドラインの図を見てもいいのですけれども、この傍系尊属までは関係図で出てくるのですけれども、探索は不要とされているんですね。なので、そのどこまで調べるかというのを明確にさせていただくと、こちらの精神的負担や時間的負担がかからずに済むのではないかなと思います。

2点目に公簿類取得までの煩雑さということで、先ほど委員の先生方からいろいろこちらのお話もあったのですけれども、戸籍、住民票取得には対象土地である市町村長からのまず証明書が必要なんですね。証明書を出してもらうための証明書交付請求書の作成が私たちに必要なんです。この作成のために証明書交付請求書には以下、下線部の添付書類が必要であります。ガイドラインで引用させていただいております。今までに取った書類を全

て添付しないとイケないということになっております。

戸籍と住民票の取得には請求書に記載された本籍住所の分しか取得できないとなっておりますが、証明書というのは1個で全部戸籍、関係者の戸籍が全部取れるというわけではなくて、その人に対して本籍地がここの人しか取れないんです。なので、出生から死亡まで取るとなったときに、本籍が転籍されている場合だと、その1個の証明書だけでは取り切れないという場合があります。なので、関係者の中で転籍を繰り返したり、転出が多い方がいらっしゃると、その都度、証明書を取り直し、取り直し、取り直しということになります。実際、証明書が請求から約二、三週間かかって出てくるというのもありますので、月に1回ぐらいしか取れないということになっております。

なので、私たちの提案としましては、士業に与えられている職務上請求の利用をしていただくと、こちらの民間団体の負担も減って、より早く関係者を調べ切れるのではないかなと思っています。その提案の2つ目が、公簿類添付を省略できる親族関係図の作成をお願いしたいと思っています。法務局で実際にやっている法定相続情報証明みたいな証明書で士業が、例えば証明書として関係図を証明書で1枚添付できるようになると、これまで取ってきた戸籍を全部添付するという手間がなくなりますので、そういった証明書を1枚作れるというふうになってくれると、こちらは助かります。

問題点、3点目、補償金算定の有効期限とさせていただいているのですけれども、こちらは裁定申請を提出するのは新潟県の窓口なので、私どもも新潟県のほうと打合せさせていただいているのですけれども、新潟県では裁定申請の提出には補償金の算定後、遅くとも1か月以内に提出してくださいと言われております。新潟県からの御指導では、補償金は土地の評価額から算出しているもので、土地の評価額は毎年変動します。毎年変動するということは、毎月変動するということなので、月ごとの、月が変わった補償金も変わるということをおっしゃっていたんですね。なので、なるべく算定から1か月以内に提出してくださいと言われてました。

そうすると、ハードなスケジュールになってしまうので、私たちとしては、補償金算定の有効期限を1年にしてほしいと思っております。毎年来る固定資産税の支払いも年に1回ですし、私どものような対象地のところについては、補償金の、毎月変わると言ってもすごく微量な差だと思いますので、1年にさせていただけると、そういった有効期限をガイドラインの中で設けていただけると非常に助かります。

次、お願いします。問題点、4点目。相続人へ書面送付時の返信希望期間とさせていただ

だいていまして、相続人へ送ったけれども返信がない場合、一応、国交省さんから口頭では、それは所有者不明土地になるだろうということでは言われているのですけれども、その返信がないと判断するには、どのくらいの期間を設ければいいのかというのが、特にガイドラインでは具体的に示されていなかったんですね。なので、今後、私たちの場合だと、所有者の義理の兄弟姉妹のほうに所有の意思の確認をさせていただくのですけれども、そのときにどのくらいの期間を設けて、手紙の中でどのくらいの期間で、いつ頃に返信をくださいと記載してからお送りしますので、それをガイドラインで具体的に期間を設けていただくと、今後の地域福利増進事業としてはやりやすいのではないかなと思います。

問題点、5点目が相続人へ接触時の警戒感があると思います。今、地域福利増進事業の運用が多くない中で、民間団体が相続人に急に接触したときに警戒感を持たれるのではないかなと私は思っております。なので、丁寧な説明をしていく必要があると思うのですけれども、私たちとしては、国とか市町村とか、公的機関から証明書を出していただいて、市町村から認められている活動だよということで信用度を確保していただけると助かります。ただ、これは今年改正があった推進法人のほうにつながっていくと思いますので、そういう制度を私たちは積極的にこれから活用していきたいと思っております。

地域福利増進事業、私が話した中ですごくやりづらい、使いづらいというお話をしたのですけれども、いい点が、私たちの中では4つ挙げられています。1つが相続財産管理人制度のように実施前から予納金の準備が不要というところです。相続財産管理人制度は、裁判所のウェブサイトにもありましたように、大体、管理人の方は専門家、弁護士や司法書士といった方がなるのですけれども、その方に対しての報酬として大体100万円を納付したりということで、すごく多額のお金を事前に用意しないといけないというのがありますので、まず、予納金の準備は不要ということは利点だと思います。

2点目に実施者主体で動ける。相続財産管理人の制度では、弁護士や司法書士の管理人の先生が主体的に動いて裁判所とやりとりをして動くのですけれども、地域福利増進事業では、土地を活用したいと思っている団体が主体的に動けるので、どんどん市町村とやりとりも早く進むのではないかなと、こちらは利点としては思っています。

3点目に不動産を処分ではなく活用できるのではないかなと思っています。相続財産管理人制度のほうでは、被相続人の不動産を処分というのが主眼に置かれているのですけれども、地域福利増進事業では、その土地を処分ではなくて活用に使っているところは、よい利点だと思います。

4点目に市町村の負担を軽減できるかと思えます。今、田上町では空き地、空き家対策の担当課というのが、今まだ設置されていないんですね。なので、地域住民の方が市町村に対して苦情を言うだけではなくて、民間団体で動いて市町村の今負担を軽減して、できることから少しずつ補っていくように地域で動いていくことで、よい循環になるのではないかなと考えております。

私たちの発表は以上になります。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、最後に資料7になります。やちよ・ひと・まちサポートセンター様、お願いいたします。

【やちよ・ひと・まちサポートセンター（鈴木）】 やちよ・ひと・まちサポートセンター代表理事の鈴木でございます。後半、小塚さんのほうでまた発表がございます。

まず、私のほうなのですが、簡単に自己紹介ですが、現在も緑が丘西自治会の会長を務めております。今回の空き地対策の一環で一般社団法人やちよ・ひと・まちサポートセンターの代表理事として今設立をさせていただきました。

今回の地福で、まず緑が丘西自治会がなぜできたのかという質問が結構多かったのですが、比較的私たちの地域、まだ若い地域で、まだ活発的にやっついこうというところがありまして、このような公園とか環境をよくしようというのは非常に進めている地区でございます。

今回、自治会申請がほかの自治会でできるのかというところなのですが、ほかの自治会さんだと、やはり役員が70歳前後で輪番制が多いということでかなり難しいのではないのか。また、会員から土地を使うという理解を得るのは、かなり時間がかかるのではないのか。また、事務量の負担が今回非常に多いです。また、地福では、今回、数年単位の期間が必要となるということで、実は先月も福井市の方と相談したことがあったのですが、例えば自治会の問題の合併とかのお話をするときにも、1年単位で処理しないとかなり難しいぞということでアドバイスをいただきました。ただ、今回で言うと、所有者不明土地の利用推進化法人に関しては正しい方向かなと思っています。ただ、今回、土地政策推進連携協議会なのですが、先ほど資料を見させていただいて、住民側の意見が入らないのかなというところで少し危惧をしております。

自治会のほうで、まず空き地をなぜやったかというところ、このような状況で草がかなり伸びまして、近隣の会員さんから何とかしてほしいということがあったり、不法投棄が非常

に多い地区でしたので、それを何とかしようということで、市の職員のほうからアドバイスをいただいて、空き地対策のほうをやり出したというところの経緯がございます。自治会では所有者探索、パンフレットの送付、利活用の実施をさせていただきました。

空き地の取組ですが、主にこのような管理として草刈りをさせていただきました。こちら、イトウさんというのですが、72歳の方で、一生懸命、草刈りをやっているところなのですが、これ、300坪ありまして、約1日かかりで草刈りをしたというところなんです。一応、この作業ですが、所有者が確定していたところでしたので、こちらのほうは、一応、草刈り費をいただいて何とかやっていけたというところがございます。一応、自治会で、僕が考えたのですが、例えば所有者探索の費用の捻出とか、所有者さんにパンフレットを送ったりとか、専門家との密接な連携というのはかなり既存の自治会では困難ではないのかなと思っています。

今年の七夕なのですが、自治会でこのように空き地を利用しようということで、七夕祭りをさせていただきました。こういうのはやっぱり地域住民としても喜ばしいところで、やはり空き地って地域の財産かなと私などは常日頃思っています。ただ、利用できる空き地というのは限られてくるなというのがありますし、また、これで、イベントで数万円の収益が得られましたが、これが常時稼げるかというのはちょっと二の次なのかなと思っています。

一応、今回、一般社団で不明土地のほう、追わせていただきまして、今回は住宅地に隣接する150平米ほどの不明土地、長細い土地なのですが、こちらが50年以上管理されていなくて、住民で自主的に一部管理をしていたそうです。その中で何年か前に台風が来て河川が氾濫しまして、床上浸水を起こしましたので、防災空地として整備していこうというところで進めさせていただきました。

今回のモデル事業の中で所有者のほうを探索させていただきました。このような形でたどり着いた——たどり着いてはいないのですが、2番目にありますが、生存が分かる段階になりまして市のほうから、もう不明土地ではないのだから行政側が戸籍の取得申請を断るといってケースが僕のほうに発生しまして、戸籍の謄本のほうは追えないという事態になりまして、一応、こういうところも整理整頓が必要なのかなと思っています。現在、登記図書館という民間法人の名寄せのシステムを使いまして、どうもやしやごさんが埼玉におられるというのを把握させていただきましたので、私たち一般社団のほうで案内を送ろうかなと今考えているところです。

最終的には、この地福がちょっと難しそうだなと私は思っています、最終的にこの不明土地は所有権を相続させるのか、何かをしていただいて隣地の方に引き取ってもらうしかないという不明土地のリバースをやろうかなというふうに今動き出しています。このように所有権を現在の方で確定した上で、隣地の方に引き取ってもらうしかないだろうという1段階に行こうかなと思っています。

今回、八千代市さんと連携に関する課題ということで、まず、地理的要件なのですが、八千代市というのは大手町から大体40分で、電車で行ける地域でございまして、都心部ということで土地はそこそこ需要があって、何とか動いているだろうという地理的要因とか、やはり町なかだとある程度、多少、使用できるという要因があります。内部的要因では、町内ではまだ空き地についての問題意識がそれほど熟成されていない。今、空き家のほうが最優先事項ということで、空き地はまだ先じゃないのという意見をいただいています。今回、モデル事業に応募したのですが、行政のほうから推薦は出せないということで、負担業務が増えるのではないかなというふうな懸念を担当者からいただきました。

行政との意見交換なのですが、今回の推薦をいただけなかったという、いろいろあるのですが、不明土地とか推進法人を設置するという意識はまだ都心部の自治体では低いのかなと私は感じています。本来は早めに対処していけば予防とか、適正管理とか、どんどん進められるかと思うのですが、現在、行政のほうで空き地担当という課もないですし、今やっと空き家が動き始めている状況ですので、まだ空き地をすぐやろうという意識はまだ低いぞと。一昨年も市街化調整区域でやりたかったのですが、市街化調整区域もいいですよと言われて断られたケースがあったので、課題が大きいかなと思っています。

一応、私の提案なのですが、プッシュ型の対応をどんどんしていったほうがいいのではないかと考えています。今回の指定推進法人も市町村が指定するということにはなっていますが、このまま地方自治体の動きを待っていると、かなり空き地も増加してしまうのではないかと、ミスマッチングがどんどん進んでしまうのではないかなという懸念があるのではないかと私は思っています。特にどんどん増えるというのと、あと形骸化がどんどんされていってしまうのではないかと考えています。地域側から支援が欲しいときにどんどん提供できるような制度を国や県などがどんどんしていかないと、今後の不明土地の対策にはならないのではないかと考えています。

私、じゃあ、おまえ、鈴木はどうするんだというところで、一応、プッシュ型の対応の取組として、今、私は自治会長ですので、現在、千葉県のちば自治会サミットということ

で、第2回を開催する予定で動いています。要は地域住民の任意団体である自治会さんが育たないと、今後の利活用も進まないだろうということで、このような取組を2回目ですが、させていただいています。1月に実施しましたら、大体80人の自治会長が県内から集まっていたいて、今回は解決型ということで6つのプログラムでいろいろなことを解決していく。その中で今回は空き家の講師ということで、関東地方整備局の方に来ていただいて、説明をしていただこうかなと今企画をさせていただいている感じでございます。今後、やっぱり任意団体で自治会をどう育てていくのか、結局、不明土地を使う側の意見をどんどん育てていかないと私はまずいのかなと思っています。

次、後半の小塚さんをお願いします。

【やちよ・ひと・まちサポートセンター（小塚）】 よろしくをお願いします。不動産鑑定士の小塚です。私の説明で用語として必要なのが、所有者不明土地になる土地をA土地とします。ならない土地をB土地です。所有者探索によってなる土地をA土地とします。

そもそも2つの課題を解決することができませんでした。1つは所有者不明土地を見つけるところですね。そもそも論ですけれども、利用したい地域に未利用かつ相続登記が発生していない、このA土地、B土地の元となる候補地というのがそもそも少ないです。

次ですけれども、いろいろ手続が煩雑なところを超えてA土地にたどり着くためには、所在不明者が必要になるのですけれども、この所在不明者、行方不明者と同じ概念、近い概念だとすると、全国民の、私の概算ですけれども、0.2%です。ですので、いろいろ手続をしながらもたどり着くのがなかなか難しいのではないかと。課題の2です。例のところ、個々の数字はイメージだけなのでよろしいのですが、下、300と出ていますが、この数字、地域住民が払える金額でしょうか。公共施設に対しては無料で使えるというふうな認識があるように思います。

これはなかなか厳しいよという話を商売に例えているのですけれども、現状の仕組みですけれども、所有者不明土地の解決には結びつかないのではないかとという結論に至りつつあります。なかなか厳しいですよという。要は無理してそんなに難しい土地を買うよりも、普通の土地を借りたほうが安くないかという意見です。そもそも論ということですね。私のほうで仕組みの改善案として提案させていただくのは、利用者目線での点です。何で利用者目線かという、お金を支払うのは利用者だからです。利用者が納得しないと進まない、利用者目線に振り切って提案させていただきます。

案1です。徹底的にコストダウンをしてしまいたいという案です。市町村は固定資産税課税業務を通じていろいろ戸籍だったり、住民票だったり、徴収業務を通じて恐らくこの所有者不明土地に必要な情報を網羅している団体ですね。ほかに網羅している団体はないと思うので、この市町村に協力してもらうことが大前提になりますが、案1-1です。ここでA土地、B土地もしくは候補地を開示していただく。この段階で課題1が解決していきますよと。案2で固定資産税課税評価額を使ってしまいたいという案です。不動産鑑定費用は、制度はよいですが、スピードだったりコストの面で劣るので、この事業を進めるスピードを重視しようということですね。固定資産税評価額をそのまま使うということなんです。

案1-3です。地代、補償金を固定資産税額の10%、10年間で固定資産税額の1年程度、下げてしまいたいという案です。根拠ですけれども、長期未納者、所有者不明土地というのは、長期固定資産税未払い土地にもなりますので、その方に対して過度に利益を配分する必要はないのではないかというところですね。例のところを見てください。かなり安くなりました。この金額になってくれば、地域住民も使えるのではないかといいところなんです。

次です。事業主体を民間ではなく公共団体にしてしまいたいという案です。というのは、先ほどの1案は全て市町村に情報開示をしてもらうことが前提となっています。であるならば、そもそもその事業主体を市町村にしてしまうというのがこの案です。当然ながら、課題の1が解決されます。真ん中です。と言いながら、地域福利増進事業には様々な費用がかかります。その費用を公的利用の土地に費用の投じることのできる団体が市町村、地方公共団体になりますので、この部分もクリアになる。と言いながら、資金的に潤沢ではないので、案1と併用してもらうのがいいのかなという話です。

最後ですけれども、ただ、その市町村の中には所有者不明土地を活用する課というのはありません。なので、ゼロ1の事業で、それはなかなか難しいよねというところで二の足を踏んでしまうと、また意味がないので、我々のような民間団体を利用してもらえればなというところではあります。

これは案2のみよりも案1と2を組み合わせたほうがいいよねというところなんです。

そもそもですが、もっともっとベストな案はというところで、所有者不明土地の所有権をもう放棄させてしまおうということなんです。市町村に帰属してもらって、それを地域福利増進に活用する、こういうルートをとると非常に案1も案2もクリアになって、ここまですれば地域住民も利用しやすくなって、所有者不明土地、緑のところを地域福利増進事

業のところなのですけれども、地域福利増進事業って所有者不明土地の一部なんですよね。なので、所有者不明土地、この全体に影響する帰属させるというのは、いい案かなというところで思っております。

考えられる根拠です。(1)です。要は税金滞納です。なので、差し押さえ、公売という考え方が使えるかなと。2番目です。長期固定資産税未払い土地なので、納税の意思がないよと。当然ながら、相続登記が移転していないので、所有の意思もないでしょうと。未利用ですので、利用の意思もないよねと。そうすると、トータルで3つ要件がそろえば黙示の所有権放棄の意思表示があるのではないかとみなすこともできるのではないかということですね。3番です。相続土地国庫帰属制度が制定されました。これは相続人が国庫に帰属したいと思ったらさせることができるということですね。そうすると、同じように所有者不明土地の所有者も(2)のように放棄の意思表示をしているので、所有の放棄の時効取得を認めてあげようというような解釈もできるのかなというところですね。

私のほうは、これは最後になりますけれども、作業をしながら思ったのですけれども、そもそもA土地というのは少ないのではないかなというところなんです。ですので、拡大する必要があるかなと。ですので、所有者不明土地は所有者基準ですけれども、その所有者不明土地と並んで、相続放棄とみなす土地みたいな言葉を使って時間基準でして、その相続後未利用地となっている土地についても、その時間基準で締めてしまって、これも地域福利増進事業に入ると、その活用が増えるのかなと思ったところです。

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。

以上で発表は終わりになります。おおむね予想していたように時間が押しておりまして、これから議事全体につきまして意見交換の時間ということにさせていただきたいと思えます。残りが予定されている時間ということですので20分ぐらいしかないので、なかなかしっかりと意見交換ができないかと思いますが、委員の皆さんからの発表については、次回以降も意見交換することが可能ですので、せっかく来ていただいている2団体の皆さんにもし御質問があれば、まずそちらのほうを受けつけたいと思えます。

それでは、どなたからでも結構です。一問一答ではなくて、少しまとめて最後にお答えをいただくことになるかと思えますので、2団体の方、メモのほうを、申し訳ありませんがよろしく願いいたします。

それでは、委員の皆さんからの御質問、いかがでしょうか。御発表いただいたお三方を

含めても結構ですので、いかがでしょうか。オンラインの方は手を挙げるボタンを使っていただければと思います。

それでは、まず竹中委員、どうぞ。

【竹中委員】 ありがとうございます。みどり福祉会の方に質問なのですが、放置竹林の問題というのが全国的にいろいろな問題を引き起こしていると思うのですが、私が認識しているのは、放置竹林って、竹林はどんどん地下茎で周囲に拡大していく、あるいは森林の中に入っていくという点の問題があると思うのですが、今回の対象地で、その境界域、まだはっきりしていないというお話でしたけれども、境界域で竹林そのものがどんどん広がっていくことによるまた問題というのはあるのでしょうか。

【中井部会長】 ありがとうございます。

質問をためて最後にお答えいただきたいと思います。ほか、いかがですか。どなたからもない。ございませんか。挙がりましたね。谷山委員ですかね。

【谷山委員】 今、一瞬だけ、手を挙げました。

【中井部会長】 谷山委員、どうぞ。

【谷山委員】 私もみどり福祉会さんに質問です。プロセスにおける困難性というか、それが非常に難しいというのは、理解できましたが、最初のこの発案のところ、そもそもこれをやろうと思ったきっかけは、どんなところにあったのかをお聞きしたいです。プロセスの大変さの前に、最初に大変なのはやっぱりニーズを汲み上げて、そこに何か社会的な事業をやろうというところだと思いますが、そこをどうやってみんなでやろうと思ったのか、そのきっかけについてお聞かせ願えると助かります。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがですか。いかがでしょうか。もしなければ、みどり福祉会さんから今の2つの御質問にお答えお願いできますでしょうか。

【みどり福祉会(泉)】 お答えしたいと思います。まず1点目、境界確定の中で竹がどんどん増えていくのではないかという問題なのですが、確かにそれは本当にあります。周りの土地は確かに所有者や管理者が判明しているのに、こっちに侵入してきているというのはあります。その中で、所有者、管理者が判明しているのに、どんどん入ってきたのは間引きしたりとかというのはできるのですが、どんどん竹の成長、速いので、隣の土地にすごく伸びた竹があると、今回、写真で分かりにくいのですが、5ページ目のところ、1番の写真で見ると、すごい細かいのですが、アスファルトの町道が

接していて、茶色い土地が少しある。緑の中に茶色い土地があると思うのですが、このところ、他人の土地になっていて、ここに生えてくるんですね。

ここも生えてくるので、周りの住民の方が道路に出ないように竹を後ろからひもで引っ張って、ひもを後ろで止めている状態なんですね。勝手に切れないから、こう止めていらっしゃるそうなんです。それで、本当に邪魔なものは切るんですけども、なるべく切らないように住民の方が配慮されているようなんですね。なので、境界確定の中で竹がどんどん増えて困っているというのは確かにあります。境界確定するときは周りの方、住民の方、所有者の方のお話を聞いて、この辺だよなというふうに境界確定ではないですけども、境界確認を調査士の先生からしていただくという話は聞いています。ただ、これからどうなっていくかは分かりません。

あと2点目のほう、この事業に至った発案のきっかけなのですけども、そもそも私たちのほうで所有者の方のお兄さん、実のお兄さん、最近まで生きていらっしゃったお兄さんのほうの財産管理をしていたという経緯がありました。弟さんのほうは平成9年に亡くなっていたので、私たちが関わった時点で、もう亡くなってしまっていたんですね。この土地があるということも知らなかったのですけれども、所有者のお兄さんに関わっているよなということで町から御連絡いただいて、この竹林、何とかしてくれないということで御連絡いただいたんですね。でも、何も権限がないのでできなかったですし、お兄さん、生きていらっしゃったのですけれども、高齢で管理もできないということで、そのときはお断りして、市町村、町のほうで竹を切ってもらったりしていたんですね。

そのお話をきっかけになのか、周りの管理している方からも、この管理不全が続くと後ろの竹に日が入らなくて困る。竹が栄養をどんどん吸い取ってしまって、周りの竹の成長が阻害されるということと言われて、こちらにも相談が来たんですね。なので、それだけお困りの声があったので、これは何とかしないといけないなと思ひまして、私どものほうでどうにかできないかなと思って、相続財産管理人制度を使うか、いや、それでも予納金が必要だし、それはすごくハードルが高いなと思ったときに、この所有者不明土地法という制度がありましたので、こちらを使わせてもらおうということになりました。

周りの竹林を管理している方というのが、この田上町内で竹林を管理して、所有者さんから委託されて管理されている竹林のプロみたいな方が、実際はシルバー人材センターのような立場の方なのですけども、プロのような方がいらっしゃって、そこをお願いしようと思って、私たちは手続のほうをして、実際、竹林の管理、整備といったときには、そ

の民間団体に専門でお願いしようということで、私たちの中では、この事業はそういうふうに形づくられていきました。お答えになりましたでしょうか。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

ほかは、いかが。それでは、松尾委員、どうぞ。

【松尾委員】 ありがとうございます。私からは、やちよ・ひと・まちサポートセンターの鈴木さん、小塚さんにお伺いしたいのですが、先ほど地域福利増進事業について、緑が丘西自治会で申請するのは、事業が年度単位などで難しいという話だったのですが、この自治会とこのやちよ・ひと・まちサポートセンターとの関係、当該社団法人の構成員とか目的、その辺りのことをもう少し詳しくお伺いできればと思います。

【やちよ・ひと・まちサポートセンター（鈴木）】 まず、西のときに地福でやろうと思ったのは集会所建設だったんですけれども、最終的に僕たち、実はただで使えるかなと思っていたのですが、補償金が高額化したのと、あと、その当時は何か10年でまたやらなければいけないということで、何千万の土地、建物を建てて、また返せと言われたらどうするんだというところで、役員会ではちょっと無理だろうということで断念しました。

委員さんのほうからも、実は、そろそろ鈴木さん、地域のためにもっとやるためにも法人化のお話をいただいたり、あと、実は今回、対象地の土地なのですが、実は私、自治会長をやる前にこの地域に住んでいまして、やはり地元の方、困っていたというのを、実は僕、知っていまして、あそこ、手入れされないで野ネズミがいたり、もう地域住民が住まなくなっている中の案件でしたので、整理してあげたいというところで、住民のほうにも声をかけたのですけれども、やっぱり行政のほうに相談に持っていっても何もしてくれないというところもあったので、じゃあ、今回、設立して、これをやってみようというところでやらせていただいたというところでございます。

【松尾委員】 ありがとうございます。自治会の方は認可地縁団体の手続も取っているのでしょうか。

【やちよ・ひと・まちサポートセンター（鈴木）】 認可地縁団体の話が出たのですけれども、実は土地取得が前提でないと無理だというのが、一応、市の回答で、そこまで行けないのと、今、もう実は積立金が大体1,300万から400万あるので、もう土地がないなら買うしかないかなというところで、行政の先ほど言った認可地縁団体に今相談をしている最中です。ただ、地域からの相当数の割合の会員がいなければ何か認めないというのが八千代市さん、総務省の指針に入っているからというところで、その相当数の割合って

何割だというところで、まだ結論が出ていないというところで、そこをもう少し総務省さんとも整合性を問われるのかなと思っております。

【松尾委員】 大変よく分かりました。どうも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す。

委員の皆さんから、それでは、もう少し間口を広げて御質問だけではなくて、コメントや、あるいは主にコメントということになるのでしょうか、ございましたらお願いしたいと思います。

奥田委員ですね。お願いします。

【奥田委員】 委員の奥田です。よろしくお願いします。本日、費用の問題として鑑定評価費用ですとか、補償金についての御指摘がありましたので、この点について少し述べさせていただきますと思います。

まず、現状の対応についてですが、地域福利増進事業に係る補償金の算定や付随する業務については、国土交通省さんのほうで作成された地域福利増進事業ガイドラインと整合性を持ったものとして鑑定士協会連合会で実務指針を作成して公表しております。これによって鑑定業界として統一的な対応ができるようにということで対応しているところです。所有者不明土地の様々な状況を鑑みて、場合によっては評価手順の簡便化、これも図れるようにということで記載がされています。個々の鑑定士が出している鑑定評価報酬ですが、これは連合会で統一的に幾らとか、安くしろということを行うことは、独占禁止法上できませんので、各鑑定士が決めているという形になっています。

今日、いろいろ御紹介もいただきましたこの事業については、多くの収益を生むような、そういう利用方法ではありませんので、手続にかかる費用をできる限り削減していきたいという御意見は、これはごもっともなことなのかなと思ってます。一方で、他人の土地を利用するということになりますので、そこではやはり適正な補償金を払う必要があるのではないかと。そのためにこれを求める方法というものが規定をされているというところかと思えます。補償金額がゼロなのか、鑑定評価費用より低いのかは、これは評価してみても分かることですので、逆に言えば評価しなければ分からないということにもなります。

ただ、いろいろな意見が現場から出ていることは事実ですので、今後の対応として、全体としてより省力化していくべきなのか、やはり他人の土地を無断でとっていいのか分かりませんが、同意なく利用するということで一定の手順を尽くすというふうを考えるべきなのか検討が必要なかなと思います。土地政策推進連携協議会というものがで

きているということですので、地域の実情に応じてこちらで検討していただくという方法もあるかと思えます。

吉原先生が御指摘された、そもそも損失があるのかどうなのかという論点は、これは非常に、私は個人的には興味のある御指摘だと思います。ただ、この損失についての補償というのは、いろいろな分野で使われている考え方ですので、そのほかの分野との整合性ということで問題がないのか、どうなのか。そもそも損失がなければ補償金は不要ということになるのかもしれませんが、影響を与える分野もあるかもしれませんので、そことの関係も含めて検討していくことが必要ではないかと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、池邊委員、どうぞ。

【池邊委員】 池邊でございます。ありがとうございます。様々な発表によってなかなか難しいということが判明したかと思えます。特に鑑定費用や相続人、様々な問題が明確になってきたのですけれども、これ、私、この企画部会に初めて出ていますので、ちょっとお伺いしたいのですけれども、これは国土管理構想の専門委員会が既にある、国土交通省として報道発表もされているわけですが、その中でこういう問題というのは既にあるということは明確だったと思うんですね。

それがあえてここで国土形成計画の中で、こういう問題に対しての対処を加えずに国土形成計画の中でこういうものも、この国土管理構想というのを出してこようという意図はどういう、今回も問題点、特に亀岡とか、そういうようなニュータウンでさえ、ああいう問題が起きているということが指摘されていて、日本全国、地方に行けばどこでもそういう状況というのは多々分かるわけですが、それは災害のほうにもつながっていくということが明確なわけですが、その辺り国土管理構想の専門委員会からこちらに出てきて、どういうふうにする問題点の処理をして、国土形成計画に盛り込まれているのかという辺りについての手続論と、それに対しての今回のような問題に対して、補助金が出るわけでもない、何かの対処ができるわけでもない、しかも、都市民はそこまで行くという需要もないという、そういうないない尽くしの問題に関してどういうふうにお考えなのかお聞きしたいと思います。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。

国政局さんから後で少しコメントいただきますけれども、ほかの委員の皆さんはいかが

でしょうか。よろしいですか。

それでは、事務局側というのでしょうか、国交省、それから、もし可能であれば民法系の話も団体さんからは幾つかというか、大体がそちらのようなお話だったので、もし可能であれば法務省の民事局の方もオンラインに入られておられると思うので、可能であればコメントを頂戴したいと思います。まずは国交省の国政局からお願いいたします。

【総合計画課長】 国土政策局でございます。池邊先生から御質問いただきまして、国土形成計画においては、これから新しい計画を作っていく中で、当然、土地利用の問題は、所有者不明土地の問題も含めて大きな課題だと認識しております。いろいろな土地利用に係るテーマ、今日もお話しさせていただいた地域管理構想も、それをどう推進するか、具体の対処方策を検討しながら取り組んでいるところです。新しい計画の中で、そうしたこともより具体化していこうと考えていますし、また所有者不明土地の問題についてはこの企画部会のほうでも法律を実行する取組の強化方策が検討されると認識しておりますので、連携しながら、地域が抱える課題をどういう制度で進めていくのか、さらに引き続き検討していきたいと思っております。

【中井部会長】 ありがとうございます。

いきなり振って申し訳ないけれども、瀬田先生、両方に御参加なんでしたっけ。少しコメントいただけますか。

【瀬田委員】 国土管理専門委員会の中でも、もちろん所有者不明の問題をある程度検討というか、議論はしていたのですけれども、やっぱり制度、あるいは法律に本当に詳しい方というのが多くはなかったもので、むしろ、今日お話しいただいた現場の方々の意見を聞いて大変参考になりまして、それも踏まえて国の国土の管理構想も、あれでもう決まったというわけではないので、どんどんブラッシュアップしていく必要があるかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、法務省のどなたかコメントしていただくことは可能でしょうか。難しいということであれば構いませんけれども、いかがでしょう。

【法務省】 法務省でございます。いろいろと貴重なお話を伺い、大変参考になっております。途中のお話で、相続財産管理制度ですとか、そういったものも活用しようかという話が検討段階であったというお話を伺いまして、あとは所有者不明をどこまで探索する

かという話もございまして、先ほどの文脈は国土交通省さんのほうで出されておられるガイドラインでどこまで調べるべきかという話ではございましたけれども、民法としても同様に、どこまで調べるかという問題、出てくるところではございますので、来年の4月から新しい民法も施行されるところではございますので、そこに向けて法務省としてもいろいろと周知広報を図っていこうと感じた次第でございます。

感想めいたところで恐れ入りますけれども、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、最後に土地政策課のほうからコメントを頂戴できればと思います。

【土地政策課長】 本日は、多数のプレゼンをいただきまして、どうもありがとうございます。いろいろ厳しい御意見をいただいたかなと思っております。現場で実際に、課題に対応していく中で、例えば書類の提出が相当多岐にわたってしまうとか、ガイドラインの中に示している1つ1つのことはおそらく正しいのですけれども、現場でそれを使おうとすると、実態にちょっと合わないみたいなことは多分あるんでしょうし、また、費用負担に関しても、収入を得られるかどうか難しい中で、初期の経費が相当負担になるということはあると思います。そこをカバーしていくための補助制度も用意していますので、できれば基礎自治体に頑張ってもらい、それを活用しながら何とかうまく費用面の帳尻を合わせていくというところは何とか促していきたいなと思います。

やちよさんからも、行政の主体性に関しては、かなり辛辣な御意見もあったと思います。この空き地、所有者不明土地対策をやっていくことは、目先のしんどさはあっても、長い目で見るときに必ず公益に還元するということがあると思いますので、そうしたところの自治体の意識改革を我々国からも呼びかけをしていく必要があるのかなと感じた次第でございます。いろいろ御指摘をいただきまして、どうも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、少し予定の時間をオーバーしてしまいました。進行は、おわびをいたしたいと思えます。それでは、この辺りで本日の意見交換は終了させていただければと思います。

それでは、本日予定をされております議事は以上でございますので、これで終了とさせていただきます。進行をここで事務局にお返しいたします。

【土地政策課長】 中井部会長、どうもありがとうございました。また、プレゼンターの皆様、本日は貴重なお時間をいただいて、御準備をいただきまして、どうもありがとうございました。委員の皆様におかれましても、長時間にわたる御審議をいただきまして、

感謝申し上げます。

次回についてですけれども、今、その最終調整をしておりますので、近々確定日をもって御案内をできると思います。議事の内容を含めまして、詳細について追って連絡をさせていただきます。

以上をもちまして第48回、この企画部会を終了いたします。本日は貴重なお時間を賜りまして、誠にありがとうございました。ウェブ参加の皆様におかれましては、アイコンの赤いボタンを押していただきまして御退室をいただきますようお願いいたします。

— 了 —