

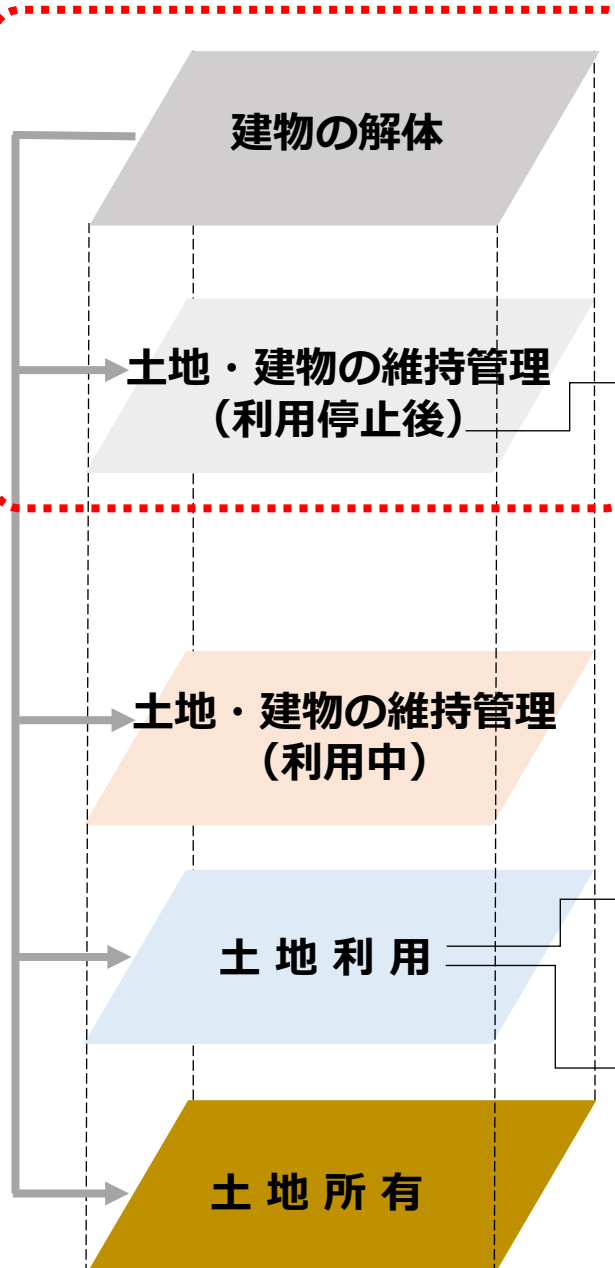
国土審議会土地政策分科会企画部会

**建築・開発「後」の土地・建物の実効性ある
維持管理・終末期問題への対応策構築に向けて**

2023.6.16

明治大学政治経済学部教授
野澤 千絵

建築・開発「後」の土地建物の実効性ある維持管理・終末期問題への対応



土地の不可逆的な無秩序化問題（≒国土のエントロピー増大問題）など、既に顕在化している建築・開発「後」の土地建物の維持管理・終末期問題を、今の法体系だけで防ぎきれぬか？

- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（土地の所有権放棄）
- 空家特措法（改正案）
「特定空家等」だけでなく、「管理不全空家等」について、市町村から所有者等への勧告・指導を可能とし、その後、固定資産税の住宅用地特例の解除
- 民法改正「管理不全土地・建物管理制度」創設
所有者による適切な管理が行われていないために、近隣に悪影響や危険を生じさせているまたは生じさせるおそれがある不動産について、利害関係人等（倒壊の恐れや臭気・害虫発生などの被害を受けている者）が裁判所に申立て（予納金の納付必要）、裁判所が管理人を選任する制度。裁判所の許可を得れば不動産の売却も可能だが所有者の同意が必要

■ 国土利用計画法の土地利用基本計画の5地域に対し、個別法によって土地利用規制（都市計画法、農振法、森林法、自然公園法、自然環境保全法）

■ 重要土地等調査法
重要施設（防衛関係施設等）及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用の防止のために、注視区域・特別注視区域内で調査や利用規制が可能
特別注視区域では、土地等の所有権移転等の事前届出の義務化（売り手・買い手／刑事罰あり）※ 200㎡以上の取引に限定。

- ✓ 今後、さらに相続放棄が増えていくと、災害の多発化・激甚化を背景に、高額な解体費負担を公費で支出せざるを得ない案件が、地域内で連鎖していく可能性あり
- ✓ 団塊世代が所有する土地建物の大量相続の発生、二地域居住やグローバルな経済活動の進行によって、住民票がない人や外国企業等が所有者となる案件の増加も想定される（グローバル化の中でこれまでのような日本的な曖昧なお願いには対応しない事業者の増加、市町村による対応の困難性etc）
- ✓ 転売目的で所有するものの、活用・維持管理を行わないまま、長期間放置する事業者等の存在
- ✓ 大規模建物の終末期問題が発生しやすい都市計画区域外などの観光地では、そもそも市町村の人口・財政規模が小さく、対応しうるマンパワーが不足
- ✓ 所有者不明土地関係の民事法制の見直しなど、法的な側面の対応はかなり進行したものの、最終的に、解体費等の捻出をどうしていくか？、解体費捻出问题がネックにならないための事前予防策の検討も進めていくべきではないか？



- ① 大規模建物の終末期に向けて、維持管理費や解体費を、個々の所有者等によって、事前に確保しておくための仕組みづくり
- ② 利活用が困難な土地の新たな利用方法を生み出せるための支援策の構築

①大規模建物の終末期に向けて、維持管理費・解体費を 事前に確保する仕組みづくり

✓ 解体費が高額となるような一定規模以上の建築・開発行為・不動産取引に対して、例えば、以下のような仕組みづくりについて何らかの検討の余地はないのか？

- ①事前徴収（積み立て等）制度＋それに対する税優遇措置等
（例えば、経済産業省「太陽光発電設備の廃棄等費用積立制度」（原則、電力広域的運営推進機関にて源泉徴収的な外部積立てがある）
- ②土地建物の利用停止後の維持管理費や解体費などをまかなえる新たな保険の導入と加入義務化＋それに対する税優遇措置等
- ③こうした取り組みが、不動産取引や投資・融資・株主等に積極的に評価される仕組みづくり

✓ 一定規模以上の土地・建物に対して、所有者等による土地建物の維持管理の持続可能性強化に向けた対応策を盛り込む必要はないか？

（例えば、東京都マンション管理適正化条例に基づく要届出マンションの管理組合に対する管理状況の届出義務化などがある）

✓ 管理不全の土地・建物に対応する際、市町村だけでは対応が困難な場合には、公共公益団体や民間団体（各種業界団体や各地域の旅館組合やDMO、エリマネ団体等）が関与しうる仕組みづくりも必要ではないか。

（ペナルティ的な側面だけでなく、管理不全の土地・建物の維持管理の対応支援を行うことで、エリマネ団体等の収入になるような枠組みも考えられる）

太陽光発電設備の廃棄等費用積立制度の全体像

- 廃棄等費用確保WGで取りまとめられた廃棄等費用の確実な積立てを担保する制度の全体像は以下のとおり。
- 対象は、**10kW以上すべての太陽光発電※のFIT・FIP認定事業**。 ※ただし、複数太陽光発電設備事業も対象。

	原則、源泉徴収的な外部積立て	例外的に、内部積立てを許容
廃棄処理の責任	● 積立ての方法・金額にかかわらず、最終的に排出者が廃棄処理の責任を負うことが大前提	
積立て主体	● 認定事業者（ただし、内部積立てについては、上場している親会社等が廃棄等費用を確保している場合に一部例外あり）	
積立金の額の水準・単価	● 調達価格/基準価格の算定において想定されている廃棄等費用（入札案件は最低落札価格を基準に調整） ● 供給電気量（kWh）ベース ※実際の廃棄処理で不足が発生した場合は事業者が確保	● 調達価格/基準価格の算定において想定されている廃棄等費用と同水準（認定容量（kW）ベース）以上 ※実際の廃棄処理で不足が発生した場合は事業者が確保
積立て時期	● 調達期間/交付期間の終了前10年間	● 外部積立てと同じか、より早い時期
積立て頻度	● 調達価格の支払・交付金の交付と同頻度（現行制度では月1回）※FIP認定事業で積立不足が発生した場合は、当該不足分は1年程度分まとめて積み立てる	● 定期報告（年1回）により廃棄等費用の積立て状況を確認
積立金の使途・取戻し	● 取戻しは、廃棄処理が確実に見込まれる資料提出が必要 ● 調達期間/交付期間終了後は、事業終了・縮小のほか、パネル交換して事業継続する際にも、パネルが一定値を超える場合に取戻しを認める ※具体的には、認定上の太陽光パネル出力の15%以上かつ50kW以上 ● 調達期間/交付期間中は、事業終了・縮小のみ取戻しを認める	● 基本的に、外部積立てと同じ場合のみ、取崩し ● 修繕等で資金が必要な場合の一時的な使用を認めるが、原則、1年以内に再び基準を満たす積み増しが必要
積立金の確保・管理	● 電力広域的運営推進機関に外部積立て ● 電力広域的運営推進機関が適正に積立金を管理 ● 事業者の倒産時も、取戻し条件は維持されるため債権者は任意に取り戻せず、事業譲渡時には積立金も承継する ● 積立て状況は公表	● 積立て主体が、使途が限定された預金口座又は金融商品取引所との関係で開示義務がある財務諸表に廃棄等費用を計上することにより確保、もしくは、資金確保の蓋然性が高い保険・保証により担保 ● 金融機関との契約による口座確認又は会計監査等による財務状況の確認 ● 内部積立条件を満たさなくなるときは、外部に積立て ● 積立て状況は公表
施行時期	● 最も早い事業が積立てを開始する時期は 2022年7月1日 ※事業ごとの調達期間/交付期間終了時期に応じて、順次、積立てを開始	

図出典：経済産業省「太陽光発電設備の廃棄等費用積立制度について」令和3年9月17日

② 利活用が困難な土地の新たな利用方法を生み出す支援策の構築

- ✓ 地域特性にもよるが、カーボンオフセットの取り組みの一つとして、利活用が困難な土地を対象として民間企業等による植林活動を通じたグリーンインフラ化の促進はできないか？

ただし、小規模な土地の場合、植林をしてもCo2吸収量は少ないため、都道府県レベルなどで個々の土地を束ねて算出を行うなどの工夫も必要

まちづくりGXの対象

一般的に、既存の森林の維持管理・保全活動、既存の緑地の保全、都市開発等での開発区域内の良質な緑地創出など

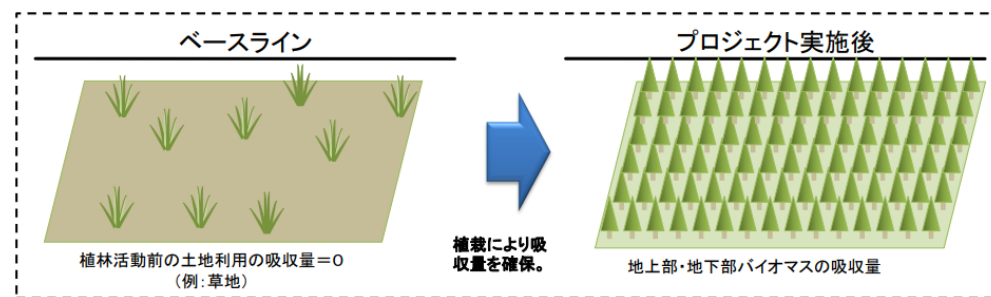


- ✓ 上記のような取り組みを行おうという民間企業等に対して、利活用が困難な土地の情報を提示・マッチングするための仕組みづくりも必要
- ✓ 上記のような取り組みを行う民間企業等に対して融資・投資等で評価されるための認証システム、評価基準・情報提供等の枠組みも検討要
- ✓ 地域側の担い手の活動支援策も同時に必要
例えば、企業版ふるさと納税の活用、国から都道府県・市町村に譲与される森林環境譲与税（+その基金）による支援、植樹する苗木の寄付受けなどに検討の余地はないか？

FO-002: 植林活動

【吸収方法】	● 森林の定義を満たしていない土地で植林活動を実施することで、地上部・地下部バイオマスが増加することにより吸収量を確保する。
【適用条件】	① 地域森林計画や市町村森林整備計画等に含まれる樹種の植林活動であること。 ② 森林の定義を満たしていない土地(2013年3月31日時点)で実施されること。 ③ 検証申請時までに、プロジェクト実施地が森林経営計画に含まれること。
【ベースライン吸収量の考え方】	● 植林活動前(ベースライン)の吸収量は0とする。 ※植林活動前の草地、農地(田、畑地)等は、日本国温室効果ガスインベントリ上、バイオマスの吸収量が計上されないため。
【主なモニタリング項目】	● 植林活動が実施された樹種・林齢別の面積 ● 植林活動が実施された森林の地位(樹高の計測により特定される、林地の生産力を示す指数)

【方法論のイメージ】



例：J-クレジット制度における「植林活動」

図出典：林野庁ウェブサイト「J-クレジット制度」

- J-クレジット制度において、森林分野の中には、「森林経営活動」・「再造林活動」とともに、「植林活動」という方法論が提示されている。
- 当該区域の森林の成長による吸収量（排出量を控除した純吸収量）を算定してクレジットとして認証申請することができる。



土地の需要が大幅に低下したデトロイトのあちらこちらで見られるHantz財団「Hantz Woodlands」による空き地の樹林地化工エリア（2018年筆者撮影）