

第34回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和元年10月7日

【企画課企画専門官】 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34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。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただいております国土交通省土地・建設産業局企画課の近藤でございます。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、保井委員、浦川委員におかれましては、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、時間の都合上、座席表をもって紹介にかえさせていただきます。

本日の会議につきましても、冒頭のみカメラ撮り可、議事及び会議資料は原則として公開、議事録につきましても、発言者を含めて公表とさせていただきたく思いますので、よろしくお願ひします。

また、本日も政府全体の取組にのっとりまして、出席者の皆様にはタブレット端末を用いたペーパーレス形式で資料を御用意しております。もし端末の不具合や操作方法で御不明な点がございましたら、お手元の操作に関する御案内を御覧いただくか、後方におります事務局担当者にお申しつけください。

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。不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので事務局にお申しつけいただければと存じます。

なお、審議の中で御発言いただく際には、机上のマイクのスイッチをオンにしてから御発言をお願いいたします。また、御発言後にはマイクのスイッチをオフにするよう、お願いいたします。

それでは、これより議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきたいと思ひます。

以降の議事進行につきましては、部会長にお願いしたいと存じます。中井部会長、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

【中井部会長】 皆さん、おはようございます。

それでは、早速議事に入ってまいりたいと思います。本日は事務局より、「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性等についてという議事が示されております。本日の進め方ですけれども、まずは事務局より前回の企画部会で委員の皆様から頂いた御意見を踏まえた資料について御説明いただきます。ここで一旦、意見交換を行いたいと思います。その後、「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性について、こちらのほうは一括して御説明いただき、再度意見交換ということにさせていただければと思います。

それでは、事務局より御説明をお願いいたします。

【大臣官房参事官】 おはようございます。担当参事官の横山でございます。

まず、前回頂いた意見を整理させていただいたものの御紹介をさせていただきたいと思っております。資料1、今タブレットのほうで開いておりますけれども、一枚めくっていただいて、前回頂いた意見、全体に関する御意見、情報基盤の充実に関する御意見を頂きましたので、そのあたりについてです。御指摘としては、全体像が鳥瞰できないということと、あと、全体的な整合性みたいなものに関して、これでとれていくのかというような御指摘をいただいております。それから、情報基盤に関しましては、いろいろな情報について一元化等を図るというような方向性を含めて、御意見をいただいておりますが、それについての現状の今の事務局の考え方とか、今まででの取組について御紹介させていただきたいと思っております。

次のページお願いします。全体の政策の、全体像でございますけれども、改めて整理させていただきます。土地政策の目的、最上位の目的は、土地基本法にも書いてございますが、国民生活の安定向上とか、国民経済の健全な発展ということでございますけれども、下の枠でございますけれども、現在置かれている状況からしますと、前提的な課題として認識しておりますのが地域の活性化とか、持続可能性の確保。地域の活性化というのはかなり幅広い意味で使ってございますけれども、土地基本法、前回制定されたときのものを比較できるように右に書いておりますけれども、地価高騰に対する地価対策に対しまして、今回はこういう課題に対して不動産の有効活用、御議論いただいております最適活用とか創造的活用、あるいは地域の外部不経済の発生防止や解消という、所有者不明土地対策等についてというあたりを目的達成に向けての土地政策の課題というふうに位置づけておるところでございます。

その上で土地基本法の改正をにらんで、下の段でございますけれども、従来の土地基本

法が投機的取引の抑制等を中心に基本理念を組み立てておいたのに対して、今回の問題意識は利用、取引に対する規律に加えまして、ある意味狭い意味での管理ですね。利用というもとの概念にももちろん管理概念は入っておったわけですが、管理を規律するというために、適正な管理を確保するというところを焦点を当てて、切り出して議論をしなければならぬのではないかという問題意識を持ってございます。

次のページですけれども、そのために1つは、上の段に書いてございますのは全体最適の御指摘がございましたので、現行の土地基本法は全体がうまくいくことに関しては外にある法体系等を前提にして、国土利用計画やその他の土地利用計画を念頭に捉えることを想定してございますけれども、今御議論いただいている狭い意味での管理みたいなものを前提にしていくと、その管理を含んだ全体的な方向性とか、地域における構想みたいなものを考えていかなければいけないんじゃないか。そういうようなことを考えていくことによって、部分最適と全体最適の整合性みたいなものを、既存土地利用計画との整合性も含めて整理していかなきゃいけないんじゃないかなという問題意識は持ってございます。

それから、下の箱ですけれども、ちょっとなかなか整理していくのが難しく、いろいろ御意見いただく部分があるかなと思いますけれども、ざっくり前回御議論いただいた最適活用、これが既に活用されている比較的市場価値もあって、利用方法想定されるようなもの、このようなどころに関しては従来どおりの利用や取引の分野について政策を発展させていくということが中心になっていくかなというような位置づけ。

それから、下の大きな箱。現在、低未利用な土地。ここの中には相対的に市場価値が高いものから低いもの。あるいは、個別の土地については、それ自体は時間軸によって変わってくるのかもしれませんが、ちょっと線を無理矢理入れておりますけれども、相対的に高いところ、比較的取引や利用が想定できるところに関しては、利用や取引を促していくような、空き地・空き家バンク整備みたいな取組が当てはまってきますし、少し需要喚起しなきゃいけないような取組によって、利用とか、あるいは暫定的な管理みたいなものにつなげていくというようなスポンジ化対策とか、ランドバンク。後ほど言及しますけれども、そういうような取組がこの辺に当てはまってくるのかなと。そして、極めて市場価値が低くて、なかなか当面利用が想定できないような部類に入る部分に関して、いかに管理、周りに迷惑をかけないように管理していくかというようなどころの政策を考えていくというような、こういうような全体の構成で捉えていったらいいのかなと。そして、全体を支える取組として情報基盤みたいなものが要するというような全体像で理解していただき

ながら、御議論いただければいいんじゃないかなというご提案でございます。

次ですけれども、情報基盤の充実に関する取組の、前回御意見いろいろ頂きましたのは、現行どういふふうな取組が進められているかについて、本当に大枠だけ御紹介させていただいてございます。情報といっても、全てが一元化される方向に行っているというよりは、大きな塊で議論が進んでいるかなということでございます。

1つ目の塊が市場情報。価格とか取引に関する情報でございます。このあたりに関しては市場の動向把握のために、さまざまな統計を整備して、官民の情報連携を強化するような取組を、今、進めているというところでございます。

次のページですけれども、もう1つの塊としては、空間情動的なものについて、さまざまな情報をレイヤーで重ねていくような取組でございますけれども、このような取組をかなり進めてきているというところでございます。次のページですけれども、最近の取組で言えば、i-都市再生などということで、都市の、これは空間的には限られたところかなり細かい情報を見える化してバーチャルにしていくというような取組を進められているということで、こういう民間ビジネスにつなげていくような取組が進んでいるということでございます。

次のページですけれども、もう1つの塊が所有者の情報でございます。ここは既存の仕組みとしては登記、不動産登記の仕組みが軸になりますので、この登記情報の更新を図るような取組を中心に、所有者情報をいかに社会に正確なものを提供していくかという取組が今進められています。

これぐらいの3つの塊で勧められているというのが今の現状かなということの御紹介でございます。当面の御説明は以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。前回の委員の皆さんの御指摘への宿題と言うんでしょうかね、その回答、現時点での回答ということでございます。委員の皆さんから、ここで一旦区切って、御意見ちょうだいしたいと思いますので、いかがでしょうか。どなたからでも結構ですけれども、いかがでしょう。田村委員どうぞ。

【田村委員】 おまとめいただいて、ありがとうございます。随分議論が可視化されて、議論がしやすくなったというふうに思います。「これからの土地政策(4ページ)」ですが、目的自体は「地域の活性化と持続可能性の検討」それを適正な管理につなげていく。わからなかったことは、持続可能性については都市部・地方、においては、施策は違うにしても目的は一緒ということではなかったでしょうか。

「これからの土地政策（5ページ目）」のところの空白が気になっています。市場価格が低くとも「利用」「活用」は考える必要があるでしょうし、それぞれのカテゴリーにおいて既に実施されている事業もあることでしょうか、ここに整理していただきたいと思いません。

【中井部会長】 最後にまとめて事務局から少し何かあればと思います。ほかの委員の皆さんいかがでしょうか。奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 今回の全体の取りまとめの中のキーワードとして、管理というものがクローズアップされています。この管理について5ページのところで一番下に米印として、地域への外部不経済の発生防止・解消のための管理行為ということで、説明がなされています。この管理のレベル感、どこまでをどのように含むのかというところが、今回新しくクローズアップするという意味では明確にさせていただいたほうがいいのではと思います。

後から御説明があるかもしれませんが、参考資料に悪影響を及ぼす可能性のある地域においてどうしていくかと、災害対策という面も含めてどうしていくかということもあるのですが、そういうことを含めた概念としてここは管理という言葉を使っているのか。それから、管理については以前議論したときに、レベル感があるという指摘がありました。所有者に原則として求めていくものはどの程度のものであるのかについては、その地域の状況に応じて違いがあるのではないかという議論もありましたので、そこについてもどうなのか。関連するものとして、この5ページの低未利用な土地というところについて、市場価値が高い低いという分類があるのですが、ここにも関係してくるのかもしれない。

もっとも不動産鑑定士の立場から見ると、この市場価値が高い低いというよりも、むしろその利用する価値が高い、あるいは管理の必要性が高い土地なのか、あるいは最低限のものでいいのか、あるいは利用価値が低い土地なのかというような分類のほうが、既に活用されている土地との比較でもわかりやすいのではないのかと思います。活用されている土地なり、成長分野の供給が促されるべき土地とか、創造的活用ができる土地というのは市場価値が高いわけであって、むしろこの一番上の赤い枠のほうに入ってくるイメージがあります。

なので、申し上げたいことは、今回新たに管理ということをクリックアップすることについて、この概念とか考え方、そういったものを明確にしたほうがよいのではないかということです。所有者が責任を負うべきということであれば、管理コストの負担も原則所有者ということにもつながってきますし、誰が責任を持ってこういうことを負担していくの

かという基本概念が入ってくるのかということですね。そういうところを明確にいただければと思います。

【中井部会長】 ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。辻委員、どうぞ。

【辻委員】 かなり整理していただきまして、ありがとうございました。私も1点だけ、5ページの先ほどから話題になっている低未利用な土地のところなんですけど、経済学の教科書的に言うと、市場価値が高いとか低いとかで未利用が出るか出ないかという話じゃなくて、多分価格調整が効けば高くても低くてもそれに合わせて価格がついて、利用が決まると思うんです。したがって、このところは要するに価格調整がもともと不十分にしか効かなくて未利用になっているのか、それとも、もともと価格調整を全く受け付けないような、そういうような絶対的な問題があるのかという分け方をしたほうがよりの確じゃないかというふうに思いました。

以上です。

【中井部会長】 ほかはいかがでしょうか。

それでは、私からちょっと1つ。5ページのこの表というか、マトリックスは大変うまくまとめられていて、今、私たちが何を議論しようとしているのかというのがよくわかるマトリックスかなと思いました。ここで言っている管理は多分所有者による管理というのが前提、前提というかそういうことかなと思いますけれども、奥田委員もちょっと言われていましたけれども、管理というのはいろいろな概念があって、例えば実態からすれば、計画をつくって計画どおりにその土地を利用するというのも一種の管理といえれば管理なので、ちょっとこのマトリックスの中なのか外なのか、なかなかそのあたりはちょっと整理しないといけないと思いますけれども、もともとは土地利用計画に沿って土地を使っていくというのは、元のというか今の土地基本法の基本的な概念の一つ。それも含めて、今回土地基本法をどういうふうにしていくかというところが出てくるのかなというふうに思いましたので、少しそのあたりも考えていただければと思います。

事務局のほうから何かコメント、頂いた御意見にございますでしょうか。

【大臣官房参事官】 全てにお答えできるかわからないですけど。

最初、田村委員から言われました、地域の活性化の意味合いでございますけれども、事務局としては、かなり今、地方のほうに関して問題意識が強い部分に引っ張られている部分がありますけれども、都市部における、わかりやすく言えば国際競争力強化みたいな部分も含めて、ここでは書いております。ちょっとそのあたりを、言葉はどうしていくかと

いうのはもう少し検討したいと思います。

それから、マトリックスに関して何点か御意見を頂きました。空白があるというのは我々自身もちょっと悩んでいて、これ自体が要は、厳密に、何というか、概念としても埋まっているわけではなくて、しかも相対的になっている部分があつて。例えば、取組が進むとずれる、個別の土地の側から見ると箱がずれていくみたいな関係になっているので、ちょっとどういうふうに施策を埋め合わせるべきなのかと悩みながら書いたところがあります。御指摘をいただいて、市場価値が高いという表現が合っているのか、むしろそのことは概念的にはもしかしたら利用価値が潜在的に高い低いみたいなこととつながっているとか、あるいは、市場の側から見たら、全く御指摘はもつともで、何というか、市場価値はもともと決まっているものでもないですし、本来マッチングがうまくいっているかいていないかみたいなこととの関係も出てきますので、ちょっと考え始めると若干複雑なんですけれども、今から御説明する創造的活用の部分の個別施策の御議論なんかも踏まえまして、ちょっとまた、そのあたりの整理の仕方についてはよく事務局のほうでも検討させていただければと思います。当面ご回答としては以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。このあたり、最後の取りまとめに向けては非常に大事な整理になるかと思しますので、引き続き事務局でご検討いただければと思います。

それでは、続きまして、創造的活用の実現。こちら、本日の主題ということになりますけれども、この後、事務局より資料説明をお願いいたしますが、まずは資料1の後半部分につきましては事務局より、その後資料の2から5にかけて本日は法務省、財務省、農林水産省、林野庁というふうに来ていただいておりますので、簡単に続けて一括して説明をお願いしたいと思います。

それでは、まず、資料の1からお願いいたします。

【大臣官房参事官】 それでは、資料1の続きの部分がそのパートになってございますので、御説明させていただきたいと思っております。

次のページをお願いします。おさらいでございますけれども、前回最適活用の実現を中心に御議論いただきました。今回は2016年にまとめていただいたものの創造的活用の実現と放棄宅地の抑制の部分を中心に御議論させていただきたいと思っております。

次、お願いいたします。前提のデータの関係でございますけれども、1つは対象にしているものでございますが、日本の国土は御案内のとおり、面積的には林地等が多くて、宅

地、農地はこういうふうな割合になっていると。それから、右ですけれども、これはデータとしてはかなり荒っぽいデータなんですけれども、所有者さんにアンケートをとってうまく管理しきれていますかというようなことを聞くと、なかなか管理できていませんという主観がこういうふうに戻ってくるということでございます。客観的にこれは荒廃しているとか管理できていないとかということとはちょっと違うんですけれども、しかし、それぞれかなりの潜在的な課題を抱えているということで、特に農地、森林に関しては後ほど担当省庁の方からも政策の発展について御言及いただくことになってございます。さらに所有者不明なんかの問題を抱えているということでございます。

次のページ。それから、空き地、空き家の問題についても増加が続いているというようなデータをお示ししております。

次のページお願いします。議論の材料として、少し、何というか、論理的にきれいに整理しているものとか、少し事例的に課題を抽出、具体的なイメージに近い形で御提示させていただいてございます。このページは利用意向が潜在的にはある放置土地で所有者が判明しているけれどもうまく活用されていないようなものが地域に見えますねということです。問題としては、売却側と買取りして使ってもいいな、あるいは借りて使ってもいいなという方のマッチングがうまくいかないケースということでございます。このあたりに関してどういうふうに取り組んでいくかというのが一つの課題かなということでございます。

次のページお願いします。もう一つは、所有者不明土地であるがゆえにということでございます。例えば、隣の土地を安い値段であれば使ってもいいというケースで、しかし所有者さんがわからないので、そういう話がつながっていかないというようなケースを含めて、そういう課題があるわけですが、こういう場合に、所有者不明である場合でも、住民でどういうふうに対応していくか、取引とか利用をうまくつなげていくかというようなことが1つの課題になっているということでございます。

次のページ、お願いいたします。それから、管理がうまくされておらずに、放置されていて、周りに迷惑をかけてしまっているというケースでございます。こういうものに対して近隣から苦情が来たり、御本人自身が遠くに住んでいて、どうにかしたいという話が、例えば地域の自治会や市町村に持ち込まれたりするようなことがあるわけですが、なかなか今は円滑にそれを解決する手段が限られている、あるいは、ないというようなことでございます。こういうことに関してどういうふうに対応していくかというような課題

があるということです。

次のページをお願いします。それから、同じようなケースですが、特に崖地みたいな非常に潜在的な利用価値が、その土地自体はないけれども、ちゃんと管理してくれないと下の土地が迷惑を被る可能性があるというようなケースに関して、公共事業でできるケースというのが挙げられておりますので、どうやって民民で解決していくかということが1つの課題になっている。事前にもそうでございますし、現実はこの間の千葉を襲った台風のようなケースで崩れてしまった場合にどういうふうに対応するかというようなことも含めてでございますけれども、課題があるというようなケースでございます。

次のページをお願いします。特に、先日の千葉の台風で改めて認識がありましたけれども、インフラ等が周辺の土地の管理が行き届いていないために機能をやられるというようなケースがあるわけですが、事前に危険がわかっているにもかかわらずできていないケースが、インフラの周辺地であってもあるというようなケース。現に起こってしまった場合にどういうふうに対応するかというような課題が道路、鉄道等、当然あり得るということでございます。

次のページは、この間の千葉でも話題になりました電線、電気通信系とか電力系にもいろいろ課題がある。これをどういうふうに解決する、なるべく解決を円滑にしていくかというような課題が、純粋な民民関係以外のケースとしてあるかなということです。こういうような課題を少し共有しながらどういうふうな取組が考えられるかということでございます。

次、お願いします。前回、創造的活用でも同じようなフォーマットでやらせていただきましたけれども、最近の取組と今後の方向性みたいなものをざっくりと事務局のたたき台として整理させていただいているものでございます。一つは前半に御説明しましたようなところで、相対的に利用価値、市場価値が高いかなと思われるような土地に関して、利用や取引をうまく促していくという取組でございますけれども、従来空き地・空き家バンクの取組でございますとか、小規模な不動産特定共同事業によって利用を促していくというような取組を進めてきましたし、最近では、所有者不明土地対策でございますとか、その一環である民法の改正の検討、あるいは低未利用な土地をいかに活用していくかということで、土地のスポンジ化対策。後ほど御紹介いただきますけれども、農地や林地の利活用をいかに促していくかというような取組が進んできているということでございます。

このような政策をさらに発展させて、今後の方向性のイメージですけれども、地域の活

性化とか、持続可能性の確保に必要なものの利活用を促進する情報とか、マッチングの促進、あるいは所有者不明土地でもそういうことができるようにするというようなことを制度的、財政的に講じていくということが望まれているんじゃないかということでございます。

次のページをお願いします。それから、管理の側面でございますけれども、こちらに関しても政策がある程度展開されてきてございます。先ほどちょっと言及しましたインフラの周辺の土地の管理に関しても、道路の制度の発展ですかとか、鉄道の検討なんかも今、始まっております。それから、民民関係の関係では法制審で民法、不動産登記法等の改正の議論。それから、土地基本法のまさにこの御議論をいただいているというようなことを言及してございます。それから、森林の関係で言いますと、経営に乗っからないようなものに関して市町村が管理をしていくというようなスキームが入ってきてございますので、そういうようなことに関しても言及させていただいてございます。

今後の方向性のイメージとしては、管理に関しては基本的には所有者が責任を負うということを確認にして、それを促すということに取組ながら、これがうまくいかない場合の方法について施策、制度面の発展が必要なんじゃないかということで方向性を示させていただきます。

次のページをお願いします。情報基盤の関係ですけれども、再掲ですが、空き地・空き家バンクの取組でございますとか、地籍の取組、それから、登記の情報を更新していく取組等について、かなり取組は進んできてございますが、こういう方向をさらに進みながら不動産に関する情報を可能な限り一元化して、情報の正確性を確保していくということが求められているんじゃないかということでございます。大体、大きな塊としてはこのあたりかなということなんです。

次、少しつまみ食いのになるかもしれませんが、具体的な取組事例について言及をしていきたいと。ちょっとその前に、復習ですけれども、土地基本法の改正議論に関しては管理を規律するというもの、所有者の一時的な責務みたいなものを前提に書き込んでいくというような議論を一度整理させていただいているという再度の御紹介でございます。

次のページをお願いします。利用、取引に関していかに促していくかという取組ですけれども、1つはこれも以前御紹介させていただきました、所有者不明土地法による利活用でございます。公共性を帯びている利用に関しては、所有者不明土地であっても利活用をやすくしていく。あるいは、所有者不明土地を解消するような取組を少し進めていく

というようなものがこの法律で措置されているということでございます。

次、お願いします。その所有者不明土地法でできました地域福利増進事業でございますけれども、新しい制度であるということもございまして、今、予算をとってモデル調査の促進をやってございます。次のページですけれども、既にこの5件を採択してございます。実は今の段階では、所有者不明土地であるかを探索している段階でございます。所有者が判明してしまうと、実は地域福利増進事業でなくて、所有者さんと交渉してやることになるんですけれども、今、このようなものが入り口、地域福利増進事業の種として動き始めているというものでございます。

次のページお願いします。それから、不動産特定共同事業法を改正して、小規模な不動産特定共同事業への対応、あるいはクラウドファンディングで資金を集めていくというような、志ある資金を集めていくというような取組。想定しておりますのは古民家再生とか、そういうようなものに活用されることを想定するような制度改正があったというものでございます。

次、お願いします。地域の取組で、埼玉県の毛呂山町ですが、これは実際地域の宅建業者さんが汗をかかれたということで、施策が先にあるものではないんですけれども、郊外の住宅地で敷地の区画が狭小と書いて、中途半端と言うべきかもしれませんが、2つ統合すると今日的なニーズに合うというようなことで、それがうまく合っている事例でございます。

次のページお願いします。それから、空き家・空き地バンクの取組でございますけれども、かなりの市町村さんがお取組になっていて、今、31年3月時点で7割の市町村さんが取り組んでいるものが全国版に統合されていくような動きになっているということでございます。

次のページお願いします。それから、ランドバンクという取組を、今、私どもも支援をするものとして注目してございます。鶴岡である事例を念頭においてございますけれども、行政とか専門家が協力して地域の不動産を利活用していく相談、あるいはそういうものに対してのマッチングとかコーディネートに取り組むというような取組でございます。うまくそれぞれの事情とか利用意向、活用意向を組み合わせると大胆に土地を交換したり動かしたりすることで、全然市場に乗ってこなかった土地が生き返る、土地が再生されているような動きでございます。

次のページお願いします。こういうような取組がかなり有効なのではないかということ

で、これらを支援するような予算を今、要求をしたりすることも考えて動いているところでございます。このあたりの紹介は次のページまででございます。

それから、次ですが、次は主に管理の局面を念頭に置いた取組事例でございます。1つは遠くに住んでいらっしゃる所有者さんが、親から相続された土地だと思われまうけど、管理するのが大変だということで、じゃあ地元で草刈り等をやりましょうと。この資金をどうやって回収するかということでございますけど、これをふるさと納税の仕組みを使ってうまくやっておられるような事例も出てきているということでございます。この土地管理に関しては財源をどういうふうに確保していくかということが1つの課題になってくるかなと思いますので、こういうような事例を検討させていただいた。

次、お願いします。インフラ等周辺の土地の関係でございますけれども、道路に関しましては沿道区域制度という従来ある制度を発展させて、地権者さんに損害予防措置をお願いして、必要に応じてそれに対して損失補償するというような事項もちゃんと加えまして、機能するようにして、道路区域の外の道路に沿った土地の管理に対して道路管理者が積極的に関与できるような仕組みによって、事前の予防について展開できるような制度改正に取り組んだ事例もでございます。

次のページをお願いします。それから、典型的な公共事業でございます。先ほど御紹介した崖地をどうやってやっていくか。民関係の前に公共事業でできるかどうかという関係に関しましては、この急傾斜地への対策事業が典型的な事業でございますけれども、法律上はこれも所有者さんに一時的な管理責任があることを念頭に置いて、やってくださいという仕組みと、それがうまく機能しないときには条件が整っているものは公共事業でやるというような仕組みになっているわけでございますけれども、こういうようなあたりの既存の公共事業と民の責任、所有者の責任みたいな仕組みに関して参考になるかなということで御紹介させていただいてございます。

次のページお願いいたします。それから、農水省さんが取り組まれたため池の関係。こちらも所有者さんの一時的な責任を明確にしながら、管理しきれないようなケースに公共事業でいかにかかわっていくかというような考え方で構成された新しい制度ができたりしている例でございます。このような制度的な事例があるという御紹介でございます。

このような最近の取組を、御紹介させていただいたものを念頭に置きながら、さらなる制度的な展開とか発展について本日御議論いただければと思います。

以上でございます。

【民事第二課長】 法務省民事局民事第二課長の村松と申します。

それでは、法務省の取組について御説明をさせていただきたいと思います。法務省民事局では、いわゆる民事基本法としての民法、それから不動産登記法を所管しております。不動産登記に関しましては法務局又は地方法務局において執り行っておりますけれども、そちらも法務省民事局で所管をしているという状況でございます。

それでは、資料を見ながら御説明をさせていただきたいと思いますが、まず、私どもでこの間取り組んでいる課題といたしましては、いわゆる所有者不明土地の問題があります。相続登記がされないこと等によりまして、所有者不明土地が発生しているという問題状況でございます。ここで言う所有者不明土地としましては、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、あるいは判明しても連絡がつかないといった、かなり幅広い意味での所有者不明土地、これについて取り組むべきだということで認識をしております。こういった状況になりますと、所有者の探索に多大な時間と費用がかかるといったことで、土地の円滑、適正な利用に支障が生じていて、また、相続が繰り返されるとこういった状況がますます深刻になるということで、こういった課題につきましては民事法の観点からもしっかりと取り組むべきであるという問題意識を持ってございます。

その下の枠、政府方針でございますけれども、所有者不明土地対策に関しましては、例えば関係閣僚会議の決定というものが上の丸にございまして、特にその枠囲いの中ですが、民事基本法制の見直し等の重要課題については、来年2020年までに必要な制度改正を実現するということが示されているところでございます。この方針に従いまして、一番下の矢印の部分にございますけれども、本年2019年2月ですが、法制審議会に民法、それから不動産登記法についての改正について諮問が行われており、来年の民法・不動産登記法の改正に向けた審議が、今、進められているという状況になってございます。

それでは、次の2ページ目のところですが、じゃあどういった観点でその問題を把握して検討を進めるのかということですが、このあたりは諮問の中にも細かく書かれているところでございますが、大きく分けると2つの観点で検討しなさいということになってございます。

1つは左下の緑の枠の中に入っておりますけれども、まずは所有者不明土地。これは今、増えてきておりますので、この発生を予防する、そういった仕組みを民事法で設けられないか。こういう観点からの検討をしなさいというのが1つでございます。例えば、不動産登記情報の最新化を図っていくですとか、所有者不明土地の発生を抑制するための土地を

捨ててしまう、手放す方策を考える。こういったことが1つの論点になってございます。また、それから、右側の枠ですけれども、所有者不明土地、もう現に発生してございますし、多数の相続人が共有する状態になっている土地、こういったものも現に多く生じておりますので、そういった状態の土地を円滑、適正に利用する、そういう仕組みも併せて考えたらどうか。こういう2つの観点から検討しなさいということになってございます。この関係では共有制度の見直しですとか、財産管理制度の見直しですとか、そういったことが論点になるということになってございます。

その次の3ページ目のところでございますけれども、まず、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みとして、具体的にはどのようなことが検討されているのかというところですが、まずは不動産登記、これをきれいにしていくというところがございますので、不動産登記情報の最新化、更新を図る方策としてどういったことが検討されているのかというところですが、1つは相続登記の申請の義務化という論点がございます。相続登記については申請が義務とはされてございませんので、これについて私法上ではなく、公法上の義務ということを設ける必要があるのではないかと。そうしないと、なかなか登記をしていただけないという現状を変えにくいのではないかと、こういったようなことが考えられてございます。対象としては土地、それから建物などが想定されて、議論が現在進められてございます。

ただ、その下の矢印のさらに下ですけれども、3つ目ほどのところに相続登記をしやすくするための方策も検討と書いてございます。やはり義務をかける以上、いろいろな登記をするに当たっては、手間ですとかコストですとかそういうことがいろいろかかりますので、そういった登記をしやすくするような方策についても併せて技術的な検討を進めないといけないということで検討が行われているというところになってございます。

また、それから、同じような観点からということになりますけれども、その下の枠囲いの中に、登記名義人が死亡しても、登記所は、直ちにその死亡情報を把握することができないということが1つの問題となっております、だからこそ、新しい施策に打って出られないところがございますが、登記所が例えば戸籍のシステム等と連携いたしまして、死亡情報などを入手して、こういった情報に基づいていろいろな施策を打っていく。不動産登記情報がより新しくなる方向の施策を打っていく。こういったことも検討し、その中では所有者、相続人になった方の負担を少しでも減らせないかといったようなことも検討を進めているところでございます。

また、それから、右側ですけれども、所有者不明土地の発生を抑制する方策としましては、先ほど少し申し上げましたけれども、土地を手放すという希望が増えているという御指摘がございます。この問題に関しましては、民法に規定もないものですから、なかなかどうというルールが適用されるのかわからないという現状がございます。したがって、土地所有権の放棄と呼んでおりますけれども、これを認める制度の創設についても検討を進めてございます。ただ、この際には、放棄の要件をどうするのか、効果はどうするのか、引取り先の財政的負担をどう考えるのかなど、諸課題がございますので、その要件を含めまして、関係省庁とも連携をしながら検討を現在進めているというところになってございます。

また、それから、その下、さらに行きますと、遺産分割の期間制限というのもございます。これは遺産が分割されない状態のまま、相続人同士の共有という状態が続きますと、さらに相続が発生して相続人がどんどん増えていくという問題が生じておりますので、遺産分割についてもある程度目安の期間となるものをしっかり定めておく。そういうことが考えられないかということも検討を進めているところでございます。

その次の4ページ目のところでございますけれども、利用に関しましても、特に相続人が多数に上るというケースがございますものですから、そうした相続人同士の共有状態に関して、より利用がしやすいようにということで、多数の共有者の中に不明な方がいらっしゃるという場合に関して、幾つか施策を打てないかということで、矢印の下の部分ですけれども、例えば、不明共有者に対して公告等をした上で、残りの方だけで土地の利用決定を可能にする方策をつくるですとか、あるいは不明共有者の持分についてはこれを供託所に供託という形で代価を供託いたしまして、共有関係を解消するような方策ですとか、そういったような所有者不明の方がいても何とか土地を利用できるようにと、そういうような仕組みをつくれないかということを考えてございます。

また、右側、民法の財産管理制度の見直しというのがございますけれども、これは民法では裁判所で管理者を選任しまして、その財産管理人に所有者に代わっているいろいろな行動をしていただくという制度がございますけれども、これについてもいろいろと使いにくい点があると指摘されておりますので、そういった点の見直しができないかという検討をしてございます。

また、一番下ですけれども、さらにはいわゆる民法の中では相隣関係というような言い方もいたしますけれども、隣地所有者間の権利義務のより明確なルールを設けられないか

という検討です。例えば、ライフラインの導管を引き込むためのルールというのが、民法に現在ございませんので、そういったルールを設ける等々、隣地所有者間の権利義務関係についても、さらに現代的な規定を入れられないかということを検討してございます。

こういったような論点などいろいろ検討してございますけれども、来年2020年には関係法案を提出して、民事法の観点からも少し見直しをできないかということを検討してございます。

さらに5ページ目のところでございますけれども、今申し上げましたように、不動産登記情報、今なかなかそれを見ても現在の所有者がわからないという状況になってございますが、これをより最新化する仕組みというのを今検討しておりますけれども、こういった検討をさらに進めていくということをする中で、将来的にはこの不動産登記に最新の情報が集約されるということになります。こういったものをさらにデータの形で他の台帳、固定資産課税台帳ですとか、農地台帳、林地台帳等ございますけれども、そういったところにもデータの形式で提供していくというようなことも考えなくちゃいけないということで法務省で検討を進めているところになります。

6ページ目以降はこれまで法務省で取り組んできた課題について御紹介をさせていただいております。6ページ目では4つほど、登録免許税の免税措置を設けるですとか、させていただいておりますけれども、そういった取組をしてございます。

また、7ページ目では、国土交通省からも説明がございましたけれども、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づいて、法務省でも、例えば長期間相続登記がされていないような土地について登記所で現在の所有者を探索するといった取組を行ってございますし、また、財産管理について地方公共団体からの申立てを認める。こういった施策も行ってございます。

また、それから、9ページ目のところでございますけれども、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律。これも新しく制定してございまして、本年11月から施行という運びになっておりますけれども、全国に散在する歴史的な経緯によって所有者の記載が変則的な状態になったままになっている、そういう土地がございまして、そういった土地の所有者を探索して、これを特定していくという作業、これを登記所で行う、こういった施策も行ってございます。

法務省からの御説明は以上でございます。

【国有財産調整課長】 財務省理財局国有財産調整課長の波戸本でございます。よろし

くお願いいたします。引き続きまして、引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応についてということで、御説明差し上げたいと思います。

本年6月なんですけども、財政制度等審議会国有財産分科会というところにおきまして答申をいただいております。答申のタイトルは「今後の国有財産の管理処分のある方について―国有財産の最適利用に向けて―」というものでございまして、その中身は近年の経済や社会情勢の変化、あるいは国有財産をめぐる環境の変化といったようなことを受けまして、国有財産行政についてこういった大きな方向で見直そうというような方針でございまして、その中で、とりわけ少子高齢化の中で引き取り手のない不動産というのが増えてきている、あるいは今後増えていくのではないかという問題意識について、国有財産行政における対応をいかにすべきかというようなご提言もいただいております。

左下の課題というところにあります。所有者不明土地問題というものについて政府全体で検討が進められるという中で、国有財産行政としまして当面は寄附などの対応を考えられるのではないかと。こうした問題等については国民負担やモラルハザードの観点から検討を行う必要があるということでございます。右側にその主な内容の見直しでございまして、3点挙げられております。

1つ目が今申し上げました不動産の寄附ということで、引き取り手のない不動産に関する問題の当面の対応としては一定の資産価値があり、売却が容易であるとともに適切な管理が行われている土地について寄附を可能とするということにしたかどうかということ。

2つ目なんですけども、相続人不存在の場合における清算後の残余財産の国庫帰属。こういったものを円滑にできないかといった観点から、相続人不存在の不動産が所有者不明となることを回避し、国庫帰属し得る財産の把握を可能とするため、相続人がいないと見込まれる者から一定の要件のもとで死因贈与契約等により不動産を受け取る仕組みを設けるといったようなこと。

3つ目に管理コストの削減ということで、国として保有する必要のない財産については積極的に情報発信、買い手探索を行うということで売却促進に取り組む等々のことが挙げられております。

不動産寄附と相続人不存在の話についてももう少し具体的に御紹介したいと思います。

まず、寄附の話なんですけども、まず前提としまして、不動産につきましては国は寄附受けがあるんですけども、これは現状、行政目的がある不動産、土地について受け入れるといったような運用となっております。これに対して、見直し内容でございまして、行政

目的のない不動産について今後寄附を受けるということが考えられるのではないか。ただし、国民全体の負担となるような管理コストの増大の防止といったものや、土地所有者の方々が適切な管理を怠った、こういった寄附を前提として土地の適切な管理を怠るといったようなモラルハザードを防止するといったことが必要ではないかといったような観点から、寄附を受けることが可能な財産については一定の要件を設ける必要があるのではないかという提言を頂いております。そういった観点から具体的に申しますと、一定の資産価値がある、管理コストの増大防止の観点から売却が容易な財産である、あるいはモラルハザードの防止の観点から適切な管理が行われているものであるといったことが必要ではないかということでございます。また、寄附をしようとする不動産というのは様々でありますので、基本的な要件に加えて、周辺環境や社会的メリットがあるかといったことも勘案して、寄附受けの対象になるかどうかということ判断してはどうかといったような点でございます。

続きまして、相続人が不存在の場合の話でございます。相続人不存在の場合につきましては、下の図にありますように、流れとしましては、まず、相続人が存在する場合というのは相続人が所有管理する。相続人が不存在の場合というのはこの下になるわけですが、まず、利害関係人から申し立てがある、一番下のところなんですけれども、こういったルートに乗れば相続財産管理人の選任があり、相続財産管理人の公告、さらには相続人探索。相続人が不存在が確定した場合には、特別縁故者への財産分与がある。その結果残った財産については国庫に帰属する。こういう流れになっておるわけですが、その上にありますように、利害関係人の申し立てがない場合、この場合には相続財産管理人は選任されないということになりまして、この財産というのが放置され、結果として所有者不明の土地となる可能性があるということでございます。

次のページですけれども、したがって、相続人がいないと見込まれる者が死亡した際に国が財産を受け取ることが可能となるよう、死因贈与契約等により不動産の遺贈を受ける仕組みを設けるべきではないかという御提言をいただいております。そうしますと、その次の丸にありますように、死因贈与契約を締結することで、国は利害関係人として相続財産管理人の選任申し立てを行うことが可能となります。したがって、相続財産管理制度に基づきまして国庫帰属までの手続きを進めることができる。他方、この選任申し立てには予納金の支払いが必要となるため、国にも一定のコスト負担が生じるということでございます。ただ、国がこうした措置を講じれば、所有者不明土地の発生 of 未然の防止の一助とな

るといふことと、国として将来的に国庫帰属する可能性のある財産を把握できるというメリットもあるのではないかとということもございます。

ただ、こういった死因贈与契約を結ぶに当たっては、さまざまな制度設計、あるいは要件などを考えなければいけないというふうに思っております。答申においても、対象とする方々の年齢についてどう考えるべきか、あるいは死因贈与契約の際に戸籍等から相続人がいないと見込まれることを確認するなどの手続きに対して慎重に行う必要があるのではないかと、さらにはモラルハザード防止の観点から契約時に財産の適切な管理が行えることを要件とすべきではないかと、あるいは契約後贈与の効果が生じるまでの間に適切な管理が行われないような場合には契約解除を可能とするような特約を設ける必要があるのではないかと、といった御提言もいただいている状況でございます。

私からは以上でございます。

【農地政策経営調査官】 引き続きまして、農林水産省経営局農地政策課の室賀と申します。よろしくお願ひいたします。私からは所有者不明農地の利活用ということ、農地をめぐる状況につきまして、所有者不明の関係の対策につきまして御説明をさせていただきます。

まず、農地中間管理機構ということでございますけれども、農地につきましては先ほど国交省様のお話もありましたけれども、耕作放棄地についてはさらに増大しているという状況がございまして、主観ベースですと40万ヘクタールぐらい。実際に一筆ごとに譲渡しております客観ベースですと、約9万ヘクタールという状況になっております。また、農業就業者の人口につきましても、やはり60歳以上が7割を占めてくるという状況がございまして、そういう意味での著しいアンバランスというようなこともあります。そういった中で、実際にそういった耕作放棄地の発生防止解消、それから、効率的な農業経営の推進ということに向けまして、担い手への集積・集約化。集約化といいますが、これは団地化していくということでございますけれども、そういったことが必要だということで、2014年にこの農地中間管理機構、農地バンクという制度を創設しております。政策目標といたしましては、2023年、2014年から10年間で全農地の8割を担い手に集積していくということを目指してございます。

この仕組みでございますけれども、真ん中にございます、いわゆる農地バンク、農地集積バンクと言われておりますけれども、各県に1つということ知事が指定しておりますが、現状ですと担い手への集積ということが進んでいる部分もございまして、下

の図にありますように、どうしても分散、錯綜しておりまして、非効率な営農になっているという状況もございます。そういった中で、そういった農地利用を整理いたしまして、担い手ごとに集約化、団地化していくということですね。そういった場合につきまして、機構が借り受けるということによりまして、必要に応じまして基盤整備の条件整備を行い、その管理をしたり、また、まとまった形で担い手に転貸していく、貸し付けるというような形をもちまして、まとまりのある農地の集積・集約化を図っていくということで、下の図でいきますと、担い手ごとに集約化した、団地化した農地利用によりまして、生産コストの低減というところに結びつけていくということでございます。この機構につきましては、中間管理権ということもございます、場合によっては担い手がリタイアする場合も改めて再配分をするような形で集約化ということも行っているという仕組みでございます。

次のページでございますけれども、この農地バンクによります農地の集積の状況ということで、昨年の実績でございますけれども、これにつきましては毎年5月から6月にかけて実績を公表しているという状況でございます。下のグラフにございますけれども、バンクが創設されました2014年以降、再び集積につきましては上昇に転じているという状況でございます、2018年度につきましては3.1万ヘクタール増加、シェアは56.2%という状況でございます。

昨年度につきましては、こういった機構制度が5年経ちまして、制度の見直しという年でございました。その中で、やはり実際に実績が上がってきてはいるんですけども、目標に対してはさらに加速化を図っていくという必要があるということがございまして、198回国会で成立いたしました5年の見直しということでございますが、一つはやはり一定の条件が整ったところについては集積等が進んできておりますけれども、やはりそういったものをさらに進めるに当たりましては地域の話合いを徹底して行うということが必要だということで、そういった中で地域を担っていく人についての方針等をみんなで共有して、施策を展開していくという必要があろうということでございます。

もう一つは、手続きの簡素化。また、やはり中山間地域につきましては、全体の約6割くらいを占めておりますけれども、これにつきましては条件の問題もありますし、それから、やはり出したい人がいても受け手がいないというような状況もございますので、こういったところは予算的に措置をいたしまして、促進をしていこうということで見直しを進めているところでございます。

次のページでございますけれども、そのような中で所有者不明農地の実態ということでございますが、所有者不明の関係で、相続未登記農地とか、そのおそれのある農地ということでございますが、平成30年でいきますと、全農地が442万ヘクタールということでございますが、その2割の93万ヘクタールを占めている。ただ、その中で遊休化しているものというのは6%ということもございまして、多くは実態上は耕作がなされているという状況でございます。しかしながら、先ほどの農地バンクに貸し付けようとしますと、なかなか手続きが円滑に進まないということもございまして、先ほどの集積・集約化の妨げになるということがございました。

次のページを御覧いただきたいと思いますが、このため、昨年農業経営基盤促進法等の一部を改正する法律ということでございまして、先ほどありましたような共有資産の探索等がネックとなって集積・集約化を阻害しているというような状況に対しまして、その利用の促進ということでございますが、相続人の一人、固定資産税とか水利費とか、そういったものが負担しているものが、機構、バンクに貸し付けができますようにその農業委員会の探索とか公示の手続きを経て、不明な所有者の同意を得たものとみなすことができる制度、こういったものも創設をしております。また、農業委員会による不明者の探索につきましては、一定の範囲ということでございますけれども限定をしたということでございまして、昨年の11月に施行しているという状況でございます。

具体的には次のページを御覧いただきたいと思いますが、所有者不明農地の利活用のための新制度ということでフローでございますけれども、共有者の一人でも、簡単な手続きで農地バンクに貸すことを可能としたというところでございます。一つは担い手が借りたいとか、所有者が貸したいとかいうときに、所有者の過半が判明していない場合でも市町村がその探索の要請を農業委員会にしまして、農業委員会が探索し、公示をするということでございますが、その探索の範囲もどこまでもということではなくて、その配偶者と子に限定するというような形にしておりますし、それから、その公示をすることによって不明者の同意を得たものとみなすというような手続きをとりまして、市町村の集積計画という形で公告をして、機構に貸し付ける。この貸し付ける期間も農業を安定して、安心してできますように、20年というような形で設定をしております。これにつきましては、現在8月末時点で8件、13市町村、22カ所ということで、約6.3ヘクタールにつきまして公示までいっているという状況でございます。また、下のほうは遊休農地の関係でございますけれども、こちらにつきましても手続きの簡素化ということと、期間の延長ということを

してございますが、これにつきましても8月現在で公示まで至っているものが18件、32市町村、46件ということでございまして、全体として27ヘクタールが公示まで至っているというような状況になってございます。

私からの説明は以上でございます。ありがとうございます。

【森林集積推進室室長】 林野庁森林利用課森林集積推進室室長の安高と申します。よろしく願いいたします。

1ページを御覧ください。我が国の国土面積の約7割に当たります2,505万ヘクタールが森林でございまして、このうち国や地方公共団体以外の者が所有している私有林、これが1,439万ヘクタールでございます。これは実に森林面積の約6割、国土面積の約4割に当たるというものでございます。私有林においては森林所有者さんが住んでいらっしゃる市町村とは異なる市町村に森林を有していらっしゃるという、森林所有者の不在村化というのが進んでいるというような状況でございます。このほか、ご自分が所有している森林の境界がわからないですとか、そもそも森林がどこにあるかもわからないといったような状況が顕在化しているといったような状況でございます。

次のページでございます。右側の絵を御覧いただきたいと思っております。人工林、すなわち木材生産を目的として伐採された跡地に苗木を植栽した森林につきましては、植えたらその後はそのままよいというものではございませんで、森林の持つ国土の保全ですとか、水源の涵養といった森林の多面的な機能をきちんと発揮をするというように、健全な森林を育むためには、例えば植栽から5年くらいは植栽木に日が当たりますように雑草木を刈り払う下刈りですとか、植栽から10年後くらいでは植栽木の生長を妨げる雑木を伐採する除伐ですとか、20年後からは大体10年に1回ほど立木密度を調整する間伐。こういった適時、適切な施業を続けることで木材として利用できる樹木を再生産することが可能となるとともに、健全な森林として森林の多面的機能の維持も発揮されるというようところでございます。このような管理が必要な人工林というのは、左上の図にございますように、私有林のうちの46%、国土の約2割に当たります657万ヘクタールでございます。しかし、1ページで御説明しましたように、適切な経営管理が行われなかったような森林の存在が課題になっているというような状況でございます。

3ページを御覧ください。このような中、森林経営管理法が昨年5月成立をいたしました。本年の4月から施行されました。森林経営管理法では森林所有者の責務としまして、森林所有者はその権限に属する森林について適時に伐採、造林及び保育を実施することに

より経営管理を行わなければならないと規定しました上で、森林所有者さん自らでは経営管理ができないという場合には市町村が森林所有者さんからの委託を受けまして、経営管理を行っていくという森林経営管理制度が創設されました。森林の経営管理につきましては、これまで森林所有者自らが実施していただくですとか、森林所有者が民間事業者さんに委託をするというような形で進められてきておりまして、これからもこのような取組、自発的な取組ですとか、民民の取組について進めていくことが第一義というふうに考えておりまして、我々としてもこういった取組の支援を引き続き行っていきたいと思っておりますが、このような取組を期待しているだけでは打開できないような状況に現在なっているということで、今般、市町村が主体となって適切な森林の経営管理を図るといった、従来の制度とは大きく異なるスキームを新たに構築したというところでございます。

4 ページを御覧ください。森林経営管理法では、所有者不明森林についても適切な経営管理が行われるように特例措置が設けられてございます。この仕組みでは不明となっている森林所有者を市町村が探索いたしまして、それでもなお不明という場合につきましては、公告ですとか、都道府県知事の裁定といった一定の手続きを経ますと、市町村に経営管理権が設定されまして、所有者不明の森林であっても市町村が経営管理を行うことができるという仕組みになってございます。

5 ページを御覧ください。森林経営管理法の制定以前におきましても、これまでに所有者不明森林関係の対策ということでいろいろ措置を講じてきておりまして、こちらは平成23年の森林法改正で措置しております、森林の土地所有者届出制度でございます。

6 ページを御覧ください。こちらは平成28年の森林法改正で措置しております林地台帳制度でございます。

7 ページを御覧ください。こちらは今年3月に成立しまして、一部が今年の4月から施行されております森林環境税及び森林環境譲与税に関する法律でございます。森林環境税、こちらは国民の皆様からいただく税でございます。1人年額1,000円。これは令和6年度から賦課徴収されるものとなっております。森林環境譲与税、こちらは市町村と都道府県に譲与される税になってございます。森林経営管理制度のスタートに合わせまして、今年度から譲与が開始されているというものでございます。森林環境譲与税につきましては、先ほど御紹介しております、森林経営管理制度に基づく市町村が行う意向調査ですとか、市町村が行う経営管理の財源としてご活用いただけるものとなっているものでございます。

以上、ポイントだけではございますが、説明を終わらせていただきます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

以上で説明のほうは終了でございますので、残りの時間は50分弱ほど、まだございますけれども、委員の皆さんからの御質問やあるいは御意見ということにさせていただければと思います。本日、国土交通省以外の省庁の皆さんのもおいでになっておられますので、御質問も含めて委員の皆さんから積極的に発言いただければと思います。

それでは、どなたからでも結構ですけれども、いかがでしょうか。池邊委員、どうぞ。

【池邊委員】 前半の議論でも少し話題になっていたかと思うんですが、今、各関連の省庁から皆さんいろいろ発表があって、非常に明確になってきたという問題が一つあるかなと思っています。というのは、今回、創造的活用という言葉に打ち出していくんですけども、その前に「管理」という言葉、日本語では非常に便利な言葉ですけども、この管理というものが今はすごく雑多になっているわけですね。いわゆるメンテナンスができる人、担い手、メンテナンスという部分と、マネジメントという部分と、それから、アドミニストレートの部分と、あとコントロールというか。要するに、普通ですと、英語のほうは単一で、日本語はいろいろな言い方があるよというのが通例の考え方ですけども、今、お聞きしていると、先ほど来、利用管理、所有管理というところについて、田村先生や奥田先生からも御指摘がありましたけれども、この「管理」という言葉を非常に枠広くとりすぎていて、何をもち、例えば最後の林野庁の方から御説明のあった経営管理という話になればマネジメントになるわけですよ。

だから、今のところ、いわゆるメンテナンスフィーとかメンテナンスができるできないという、耕作放棄とかあるいは空き家とかになっているという状態があったとしても、それをじゃあ所有者不明ではない状態に持ってくる。それがマネジメントの第一歩になってきて、そうすると所有者がはっきりしていても、はっきりというかある程度ははっきりしていても、それが登記されているかどうかというのはまた別の問題で、そこにまたきちっとした測量ですとか、地籍だとか、そういう部分も伴って、きちっと明確になってくるかという、それもまた次の段階に日本ではなっちゃっているかなと。それは林野や農地であっても、あるいは都市の空き家問題でも同じかと思うんです。

そうすると、今ここで言っている、さっきから管理、管理という言葉が言われているわけですけども、管理というのが英語で言っているようなマネジメントなのかコントロールまでいくのか。先ほど来、お話しになっている、例えば災害の問題だとか、そこが重要だからきちっと管理しなきゃいけないよねというときには、いわゆるメンテナンスだけの

問題ではなくて、そこを将来的に担保するかどうかとか、あるいは不動産流通とかそういう部分も含めて後押しするのかどうか。要するに、土地が死に地から少し生き返って、実際にそれが機能を発揮するところまでになるかどうかという、その管理の段階がさまざまであって、いわゆる英語で言う管理の5段階ぐらいのものが今のところ、この冊子の中では「管理」という一つの言葉でしか語られていない。

多分そこが問題であって、それを明確にしないと、創造的活用というのがどういう状態をもって創造的活用というのかというところ、そこが今それぞれの方々からご発表のあったような、所有権を明確にするだとか、最後に至っては森林の経営計画のところまで持っていく。経営計画の中に乗るといふ話になると、都市で言えば都市マスターとか、そういう部分に関しても乗ってくるものになるわけで、今回のような災害が起きたりすると、どういう土地であれば将来的にコントロール下に地方自治体や国、それはレベルの差があると思うんですけども、コントロールすべきものなのか。そこはコントロールというところには、いわゆる所有権の部分と、実際にそれを維持管理、まさに草を刈ったりするようないわゆるメンテナンスという部分も含めたものなのかという。多分そこら辺をぜひ次回以降に、この管理という言葉について少し詳細に定義をしていただきたい。

前半ではたしか外部不経済とかいう形で、あまり前向きではない定義で管理というのが定義されて、先ほどの議論の中の5ページでは定義されていたかと思うんですけども、それを「管理」という言葉が、だんだん土地が生き返っていくと言ったら変ですけども、そういう状態になるまでの、資源が、死に地だったものが資産になって、それをまた不動産価値を持ったものになっていくという、何かそういう過程を少し明確にさせていただいたほうがいいかなと思いましたので、ぜひともよろしく願いいたします。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございました。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。松尾委員、どうぞ。

【松尾委員】 ありがとうございます。質問と意見と一つ述べたいと思うんですが、最初の質問で、メインの資料の40ページに先ほどふるさと納税の制度を御紹介いただいたんですけども、ここでさまざまな土地に処理をするのにかかった費用をふるさと納税で担保してということだと思っておりますが、最終的に所有者への求償というのはどうなっているかという、そのあたりをおわかりでしたら教えていただきたいというふうに思います。

その趣旨は、結局今回、管理のシステムを最後まできちんと果たすためには、とりあえ

ず今の状況を例えば危険だとか、あるいは管理不全の状況を何とかしましょう、そのためにさまざまな措置が考えられると。最終的にそれを首尾一貫したものにするためには、費用負担も含めて、どういうふうに着させるかという点が重要だと思いますので、ちょっとその観点から御質問させていただきました。

それから、もう一つの質問は、財務省の方から先ほどお教えいただいたんですけども、寄附の要件について詳しく御説明いただいて、大変参考になりました。それとの関係で、死因贈与を受けることも考えていると。その死因贈与契約を締結するときの要件。この死因贈与契約するときの要件と寄附を受けるときの要件というのはほぼ同じというふうに考えているのか、それとも死因贈与のほうはちょっと緩くて、実質的にはもしかすると本当は放棄したいんだけど、放棄にかわるような手続きをあらかじめ死因贈与という形であらしておく。それによって放棄問題へのインパクトを和らげるというようなことをお考えなのかどうかということをお伺いしたいと思います。

それから、もう一つそれとあわせて、現在寄附を受けたり、あるいは相続人不存在になって、最終的に国庫帰属になって、実は管理費用がかかると言うんですけども、その寄附を受けたり、あるいは最終的に国庫帰属になった財産について、プラスアルファでどの程度管理コストがかかっているかということについて、これは難しいかもしれませんが、もし情報がありましたらお教えいただきたいと思います。

と申しますのは、今後、土地所有権の放棄制度を仮につくるとすると、その要件をどの程度のもんとしていくのかということを考えるときに、最終的に国庫に帰属するとすると、国庫の負担というのが一体どれだけ重くなるのかということ十分に把握した上で要件化を考えていく必要があると思いますので、その情報についても、もしありましたらお教えいただければと思います。

以上です。

【中井部会長】 それでは、御質問ですので、1つ目のふるさと納税関係は土地局のほうでよろしいですか。

【大臣官房参事官】 すみません。ちょっと私の説明が舌足らずだったかと思います。この仕組みそのものはまだ、志のある所有者さんが自分の土地の草刈り代を払うのにふるさと納税という仕組みを使って、ただ払うのだとインセンティブがないんですけど、これを通じて払うと、要は税がまかると。

【松尾委員】 失礼しました。

【大臣官房参事官】 それだけと言えばそれだけなんですけど。おもしろい知恵ではあるかなと思います。先生がおっしゃったように、もうちょっと汎用性のある志みみたいなものというのは可能性がないことはないと思うんですけど、ちょっとそこら辺の仕組みに関してはふるさと納税を使うことも含めて、これからの検討方法についてはちょっとむしろ御質問の話を念頭に置いて考えてみたいと思います。

【松尾委員】 ありがとうございます。

【中井部会長】 財務省はいかがでしょうか。

【国有財産調整課長】 御質問いただいた死因贈与の要件と寄附の要件でございますけど、どういう関係になるのかということを含めて、今、検討させていただいているところでございます。

それから、管理コストなんですけども、おっしゃるとおり国庫帰属になった場合に、国の負担となるんですけども、財産の形態、様態によって、かなり区々だと思しますので、一概にこうだとはちょっと申し上げにくいと思います。ただ、御指摘いただいた、仮に放棄され最終的に国に帰属するといったことが起こった場合に、どういうコストがかかるのかということを含めて、そういった意味での問題意識はもっておりますので、しっかりそれも検討していきたいと思っております。

【中井部会長】 松尾委員、どうぞ。

【松尾委員】 ありがとうございます。今、伺って、問題、共有していただいているようで大変ありがたいと思います。

それから、田村委員のほうからも御指摘ありましたように、創造的活用の中身について、管理ということが重要だという点で、一体その管理とは何でしょうかということですけども、私も全く同じ問題意識を持っておりまして、私の理解では管理という中には、実は積極的に利用しなくても、とりあえず人に迷惑をかけないような状態で維持しておく、場合によっては自然に返すということも含めて、管理というふうに考えていいのかなというふうに思っています。そこも、もしかすると議論があるかもしれませんが、その上で管理をちゃんとするためには、やっぱり多くのコストがかかりますので、そのコストの処理も含めて、ちゃんと最後まで帳尻が合うような仕組みをつくっていくんだということをしっかり、この部会でもとりまとめることが重要ではないかというふうに思います。

その意味では、今日最初の資料で幾つか取組事例を御紹介していただいた中で、例えばマッチング不足であるとか、所有者不明地への対応だとかいうことでさまざまな制度改革

がなされていくぞということで、どうにか解決のめどがつきそうだなという問題もあれば、なかなか、まだこれから難しい問題もあるなということですが、例えば管理不全状態にある土地について、近隣の人だとか、あるいは市町村だとか、地域コミュニティがとりあえず管理しました。例えば草を刈りました、危険状況を除去しましたと。それについての費用をじゃあどうするんだというときに、本来ならば所有者が払うべきものですので、しっかり所有者からとれる仕組みをちゃんとつくる。

もし、その所有者が不明の場合には、最終的にその土地をある意味強制的に売却して、それでそこから費用を徴収できるような、強制的と言うとちょっと言葉が強いですが、所有者不明の状態でも連絡がつかないのでそれについてはきちんと手続きをとった上で売却が可能なような仕組みをつくっていく。そういう仕組みが必要だということを確認する必要かあると思います。

それから、もう一つは、売れない土地もある。これが一番問題で、売れない土地についてはどういう措置をとるべきでしょうか。最終的にはそれは誰かが引き受けなければならぬわけですね。その仕組みが今ちゃんと明確になっていないと思うんですね。もしかすると、これは土地所有権の放棄のルートに乗っていくものかもしれませんし、あるいは、誰かがその土地を管理する人というのを選任して、その人が管理をした上で最終的にはその費用は公共負担になっていくことも考えられるわけですが、そこまで見越して制度づくりが必要だということを確認した上で、じゃあそれは具体的にどこの法律をどういうふうにいじっていけばいいんでしょうかという段階になってくると思うんですが、その一番もとのところ、管理とは何か、管理を首尾一貫した形で全部費用負担まで含めてやるためにはどうなのか。

先ほどちょっと財務省の方よりお話がありましたのは、そのときの費用の、最終的な国庫負担になったときに、規模感というか、どれぐらいプラスアルファで果たしてかかるんだろうかということについても、やっぱり情報がないとなかなか制度設計も先に進まないと思いますので、やっぱり非常に重要な情報ではないかというふうに思った次第です。

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す。

それでは、そのほかの委員。瀬田委員、それから、染谷委員でお願いいたします。

【瀬田委員】 まず、管理についての定義ですとか、考え方が話題になっていますが、私が関係した国土交通省のほかの委員会、国土管理専門委員会で結構この議論は、やっぱ

り同じようになりかなり深めたような気がしますので、ちょっとそれも参考にさせていただくのが、同じ省なので、いいのかなという気がしています。

個人的には「管理」という言葉の定義自体を深めるのも重要なんですが、最終的にその定義を踏まえて、公が土地に対してどのぐらいの責任をとるのかというのがしっかりわかるような定義、あるいは考え方をしっかり示すということが最終的には重要ではないかと思えます。資料1の28枚目のスライド、ページ数で言うと29のようですが、土地の利用管理に関して必要な措置の方向性とあって、その左下に役割分担というふうに書いてあります。これは見方によっていろいろな考え方ができそうなんですが、これを見る限り今のところは所有者に第一義的な責任があって、支援するのは周辺のことですかね。ということとは国などは支援はするんだけど、最後は民民で解決してくださいよというふうに、この図を見る限り読めるわけですね。

ただ、本当にそれでいいのか。つまり、現在問題になっていることの多くの部分というのは、本当ににっちもさっちもいなくて国が、あるいは公に助けを求めているという例に対して、特にどうするかというところが求められているのではないかと思います。当然個々には非常にいろいろな難しい問題があると思うんですけども、なるべくこの中でどう役割分担するか。多分国がある程度踏み込まざるを得ないと思うんですけども、そこを土地基本法という、最初に非常に土地の一番上の法律の中で、国の責務をどう定義していくのかということにつなげるような議論がここでは非常に必要ではないかというふう思っています。

以上です。

【中井部会長】 染谷委員、どうぞ。

【染谷委員】 先ほどの松尾委員のお話の続きになるかと思うんですけども、例えば特定空き家等で安全対策その他で取り壊しを行政が執行することがございます。そして、その費用は持ち主に請求することができるようになっておりますが、現実的にはほとんど税金でそれを賄っているというのが状況です。ですから、やはりその土地に対する、それを売却して費用を賄うことができるような制度は同時に必要だと思います。

それから、もう一つ、中山間地における山の所有の問題でございますが、これは今ほとんどの山の持ち主が自分の山の境界線がわからない、自分の山がどこにあるのかわからない、相続の登記ができていないという現状で、これを国庫に寄附できるという状況になりますと、大量の寄附の申し出があるかと思っております。今、森林環境譲与税で、林

地台帳等をつくって整備を進めておりますが、多分各自治体に管理を任されても、とても森林環境譲与税の範囲内ではできませんし、森林環境税が創設されたとしても、私ども10万人の都市で315平方キロメートルのうち、6割、約200平方キロメートルが森林。そういうまちでも年間の森林環境税が満額出で6,000万円です。それで、人を雇って管理をして、適正な処置を、というのは到底財源的にも難しいという課題がございますので、こうした具体的な事例についてもぜひこの役割分担の中に明記をしていただかないと、法律はできても執行できないというような状況が生まれるのではないかと考えております。

【中井部会長】 ありがとうございました。

ほかはいかがですか。田村委員、それから、清水委員、お願いいたします。

【田村委員】 「利用」については「硬直化」の対軸にあるのは「活性化」で、活性化を促進する施策がデータ公開による可視化と、可視化によって市場が自立的に活性化するところを目指していると聞きました。「取引」は「鈍い」「迅速」というのが対立軸とすると、「手続きを簡素化する」方策によって迅速にすると理解しました。「管理」については、農地のお話において、農地は集約化していくとビジネス化していくので、そしてそれが農地の利用の管理がよくなっていくというモデルは理解がしやすかったです。農地を集約することによって、管理も利用も取引もよくなるというふうに聞きました。森林は、ビジネス化は難しい方向性かとお聞きしました。よって、市町村管理になっていく。

そうするとすると、一般の土地・建物についてもビジネス化するか市町村管理になっていくのか、その二軸なのではないかというところが、逆に聞きたいところでもあります。そうすると管理はビジネス化のための管理と、それから公的な管理をしていくための管理ということに分けられていくのかなというふうに全体を聞いたというところです。

私が防災の専門家として言わなければいけないのが、安全というところが管理の軸に入っていないといけないというお話は頂きまして、ありがとうございました。まさにおっしゃるとおりで、ビジネス化しようが市町村管理しようが、お互いに影響し合うものであれば安全の軸というのは別に考えなければいけないというところで、その基準みたいなものも逆に防災側から示さなければいけないんじゃないかというふうに思いました。

集約が活性化につながるという方向性をお聞きしましたが、東京の下町においては狭小住宅が建っていて、それが相続放棄されるにつれて、面的に虫食いになり、集約できないという問題があります。そこで、狭くてもある程度費用が抑えられて、堅牢な建物をハウスメーカーが提案するようになっていきます。火事が広がるという意味では延焼火災を防止

するには意味があるのですが、土地利用の活性化という意味では逆方向にいつているという現実があります。土地と建物の有り様と防災のバランスを課題にしていかなければならないと思いました。

【中井部会長】 ありがとうございます。清水委員、どうぞ。

【清水委員】 資料で言うと、法務省の方のプレゼンの資料の右下に、3ページと書いてあるところなんですけど、ちょっと気になるのは、例えばよく議論する、言われることで、この資料でも相続が発生しても相続登記の申請は義務とされていないとか、あと、先ほど来からの話で土地所有権の放棄に関するんですけど、この法務省さんの資料の3ページだと、「土地所有権の放棄については民法に規定がなく、確立した判例もない」、こういうような言い方がされるんですね。

だから、我が国では相続登記は義務ではないんですよ、我が国では所有権の放棄は難しいんですよ、法制度上困難なんですよと、こう言うんですけども、これは重要なのは本当に「我が国では」という注釈が必ずつくんですよ。ですから、国によっては大分この考え方が違う国もあって、最低限我が国はフランスやドイツの民法を参考にして、範にして民法をつくってきているわけですね。ですから、フランスではどういう考えのもとにどういう解釈がされて、どういうふうに運用されているのか、相続の登記。そして、土地所有権の放棄ですね。ドイツではどうなんだということを国民の皆様にきちっと紹介して、それで、我が国は今後どうしていくのかということ議論するべきだと思うんです。普通の方が聞いたら、「所有権の登記というのはわが国では任意ですよ。相続というのは所有権の登記ですから、これも任意なんです。義務じゃないんですよ」、「どうしてですか」という問いかけが必ず来るわけですね。

ただ、こういうところの国交省さんとかの資料とかで、どうして我が国は相続登記が任意なのか、その背景がきちっと書いてある資料というのはあまり見ないんですよ。「現状はこうです。だから変えます」というような話になっている。なぜ我が国は土地所有権の放棄は民法上難しいんですかと。民法には所有権は法令の制限の範囲内ですけども、自由に使用、収益、処分ができると書いてあって、民法には所有者のない土地は国庫に帰属するとも書いてある。だけど、所有権の放棄はこれまでは認めて来なかった、原則。それはなぜなのかということきちっと説明して、これが我が国の文化とか風土とか慣習に合ったやり方だから、こうやってきましたけど、今変わっているから、こう変えていかなきゃいけないという話をしないといけないと思うんですけど、現状こうだから変えますという

ことだけから入っちゃうと、何か国民の皆様に対するアカウンタビリティとして少し弱いんじゃないかなという気がいつもしていますので、ちょっとコメントさせていただきました。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。谷山委員、どうぞ。

【谷山委員】 前回の議論でも「最適活用」という言葉はマジックワードという指摘があったと思いますが、今日も「管理」という言葉がちょっとそういうイメージで使われているかと思います。その中でも今日の議論の本題でもあります「創造的活用」というのも、結構ミスリーディングな言葉なんじゃないのかなというふうに思っています。普通は、創造的活用と聞くとクリエイティブな話であり、今はあまり活用されていないゼロの状態のものを、よりよくプラスの方向に持っていくというイメージがあります。しかし今日の話は、どちらかというとなマイナスなものを頑張ってゼロのほうまで戻していくような話ばかりではないでしょうか。言葉としては創造的という表現が使われていますが、やっぱり創造的な活用といった場合には、現状の市場価値や資産価値、本来持っている本源的な価値というものがマーケットに認められていない状況に対して、情報が行き渡っていないだとか、取引に何らかの課題があるというような課題を解決することによって、価値がマーケットに認められて、取引が成立していくというプロセスをおそらく創造的活用と呼ぶはずではないでしょうか。どちらかというとな今日の議論というのは、もうどうしようもない土地をどうしたらいいんだろうかという、クリエイティブな方法ではなく、むしろ何らかの処分の方法というのを考えていく話が多いかと思うんですが、そこはやっぱり分けて考えていくべきなのかなというふうに思います。

創造的な活用を支える情報基盤というところでも、今日は冒頭でも幾つかの現状の施策の御説明がありましたけども、それもやはり創造的な活用を阻害している要因として、現状では情報が行き渡っていないという点があり、そこに対して一元化された情報を提供することによって、マイナスがゼロに近くなるというだけではなくて、やっぱりゼロに近いものがより大きく、ポジティブの値のほうに向かっていくというような施策が紐付いていくと、言葉のマジックワード感がなくなってくるのかなというふうに感じました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

ほかはいかがでしょうか。奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 所有者の責任と、それから責任を果たせない場合に国が関与すべきことをどう考えていくかということについて、まさにそのとおりだと思います。法務省さんと財務省さんから御説明をいただいておりますが、モラルハザードの問題があります。確かにそのとおりではあるのですが、相続人もいなくて、認知症にもなってしまって高齢化した方が適切に管理できるのかどうなのかというような問題もあります。市場価値があって売れる、それなりの金額で売れるということであれば、それなりの対応をする、売るのが現実にはそのとおりかと思いますが、きちっとした管理ができないケースが全てモラルハザードでいってしまうと、なかなかカバーしきれない部分があるように思っています。ぜひ、外部不経済とか悪影響とか、まさに防災に対して対策を考えていく必要があるようなケースを含めて御議論していただくことはできないかというお願いです。

それから、細かいところになりますが、資料1のスライド17のところ、利用意向のある放置土地のイメージということで例があります。例えば低額であれば購入の意思を示す者もいると書いてありますが、こういうケースはすごく多く、安ければ買いますよという人、マーケットではそういうのがすごく多い。国として、何をしようとしているのか。創造的活用とか地域の活性化とか、外部不経済を防ぐために土地を動かしたいのか。それとも、ただ空き地になっているこの土地が購入の意思を示す人がいるのに売主が売ってくれないから売るようにしたいのか、そこのイメージがこれだとわかりづらいと思います。優先すべきは、やはり災害対策だと思っております、そういった悪影響を及ぼすような土地について優先的に施策を考えていくということになるのではないかと思います。

それから、資料1の26ページですが、情報基盤の整備に関する取組ということで記載がありまして、下のほうに「今後の方向性（イメージ）」とあります。低未利用不動産の利活用を確実に推進すると書かれているのですが、先ほど谷山委員からも御指摘がありましたように、適正な管理につなげていくためという観点も重要かと思っておりますので、利活用だけではなくて、適正な管理というものもこの中に織り込んでいただくほうがよろしいのではないかと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ちょっと染谷委員は待っていただいて、佐々木委員、杉山委員、辻委員の順で。

【佐々木委員】 それでは、佐々木でございます。たくさんの御意見、まさにそのとおりと思っている一人であります。気になっているのは、財務省理財局さんの中から、見

直し内容の中で、普通財産として寄附を受ける財産については一定の資産価値があるというふうに、そういったものについてはオーケーですよとなっていますけども、これからの我が国の人口減少から、まさに今は社会問題となっている所有者不明土地はますます増大していくことはもう火を見るより明らかなんですけども、こういった中で、一定の資産価値という定義はどこを指しているのかなというふうに、ここはちょっと疑問に思うところなんです。国が現状の価値だけを見て、これはありなしというのはいかがなものかと思えますし、場合によっては皆さん方が価値がないと思っていても、ある一定の企業、会社あるいは個人については、いやいやこれは十二分にこういった活用策であれば、あるいは利活用であれば相当価値が出ますよということもあり得るわけですよ。そういったものもどうなのかなというふうに思っています。したがって、例えばこれが単に現状の資産価値がないものについては寄附、あるいは放棄も国のほうでは帰属は受け入れ不可能ですとしてしまうと、結果的にさらなる所有者不明、あるいは放棄土地につながるのではないかという懸念をしているところであります。

私とすれば、やはりそういったものは国が一旦受け取りをして、それでいわゆるコンペ方式でもなんでもいいでしょう、国有財産の販売方法についてもっとスピード感をもって、多方面に働きかけることによって、さまざまな活用策が見いだせてくるのかなというふうに考える一人でもあります。そういった中で、具体的に申しますと、いわば狭小地、今のお話にもありましたけれども、接道が全くなされていない農地、あるいは森林、その他の宅地も含めてたくさんあるんですけども、それに隣接する方が、何だろう、そこを含めて、全体的にまちづくりなり、あるいは都市開発なり、いろいろなことが可能なんですけども、そのときに、今のところ開発行為とか、あるいは建築確認等々についても非常にややこしい問題がいっぱい出ていますので、その辺のところをスムーズに横断的な行政として取組いただきながら、その放棄されている土地等々についての有効な活用方策に関し官民がアイデアを出し合いながら連携して取り組みを行う等、何かそういったもので、やっていただく方法はたくさんあると思いますので、一応意見として申し上げたいと思っています。

そういった中で、やはり先ほど出ていましたけど、ランドバンクのいわば活用策なんかとてもいい試みだと思いますし、そういったものについてもしっかりと取り組んでいただければ幸いだなというふうに思っています。

以上であります。

【中井部会長】 杉山委員、どうぞ。

【杉山委員】 今御発言された佐々木委員と同じような意見となりますが、土地を利活用していく上で、所有者不明土地が大きな障害となっております。共有の土地に関しては、所在が判明している共有者の承諾がある場合には、土地の処分が可能となるように一定の手当がなされる方向ですが、所有者の全部が不明な土地に関しては、現状ではなかなかその取り扱いが難しい状況です。地域福利増進事業のような形で利活用していく道は開かれておりますが、隣接住民の方が自分の庭として使うことで外部不経済を解消できるとしても、所有者の全部が不明な土地では、そのように取り扱えないという状況がありますので、例えば供託制度等を利用することで、共有者の一部が不明な場合に限らず、所有者の全部が不明な土地に関しても何らかの方策をとれるように考えていく必要があるのではないかと思います。

また、今後、高齢化が更に進み、しかもその高齢者が少子であるために、所有者不明土地が一層増加していく可能性が高いわけですので、現在、法務省等で検討が進められている相続登記義務化等の検討をなるべく速やかに進めていただくことが今後の所有者不明土地の発生を抑制していくという意味で大事な取組になるのではないかと思います。

さらに、経済価値がある土地に関しては、何らかの形で利活用することが可能であると思いますし、そういった土地に関しては、仮に寄附を受けたとしても将来何らかの形で売却や利活用することで管理コストを回収することが可能だと思いますが、現状経済価値がないと判断されている土地に関しては、今回の御説明でも寄附や放棄がなかなか認められそうにもありません。これはモラルハザードの観点から当然だと思いますが、昨今、こうした土地から災害が発生しているケースも多く、災害の発生を防ぐために急傾斜地法など様々な措置が講じられておりますが、こうした措置が全ての土地で適用されるわけではなく、適用されていない土地で結果的に様々な災害が起きていることを考えますと、やはり土地所有権の放棄を認める制度をどうしていくかということが非常に重要かつ喫緊の課題ではないかと思います。モラルハザードの観点も考慮しつつ、どのような制度としていくか十分な議論をしていく必要がありますので、社会的なコンセンサスを得られる方法を考えていただきたいと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。ちょっと待ってください。

辻委員、お願いいたします。

【辻委員】 私も、今ずっとお話を聞いていて、各省庁とも、それぞれの政策領域で最適に進めていこうとしているので、制度として全体的に専門的で複雑で煩雑になっていると思いました。しかも、今、試みられている改革は結果として、義務化するだとか、コストを回収するだとか、放棄した場合のコストを高くするとか、どっちかという、ペナルティーを厳しくする方向に進んでいます。しかし、庶民的な関心からすると、簡素化・共通化して使いやすくしてもらうことが重要です。究極のケースでどうやって所有者不明土地を解決するかということもさることながら、日常的な標準ケースで使いやすい制度とすべきです。市町村に義務付けて、各省庁・各局・各課ごとに異なるシステムがあつて、それを全部、市町村にやらせていくということになると、そのシステムの維持管理だけで膨大なコストがかかり、とても実効性の高いシステムにはなりません。

国全体での簡素化とか、共通のシステム化をやって、土地問題に住民を取組やすくすべきだと強く思いました。以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

飯島委員がまだ御発言されていませんが、染谷委員に先にお願ひします。

【染谷委員】 辻委員ありがとうございました。私も同様のことを感じておりまして、資料1の21ページ目でしょうか、樹木対策、現場における課題等が書かれております。今回千葉県では大変な台風15号の被害で長期にわたる停電ということが起きました。私どもも昨年台風24号で6日間停電しましたが、この6日間でも行政に寄せられる苦情、いつ回復するのか、大変な課題を受け取りました。そこで、1年かけて事前伐採を行いました、電柱のある危ない場所は全部事前に伐採しよう。これは行政だけではできません。土地の所有者、それから電力会社、それから地元の自治体。こうした連携の中で、コストを最低限にして事前伐採を可能にすることができました。こうした連携による、今、適正管理ということの中で、安全管理、防災対策ということを最重点にするならば、こうした必要な箇所においては連携の中で事前伐採がやりやすいような形にしていかないと、まさにモラルハザードの問題も先ほど来出ておりますが、現実としては全く森林の整備管理というものがほとんどできていないという状況の中で、ますます災害が多い日本になってしまいますので、この事前に防災対策を施すという意味についても、何らかの記載が必要かと思ひました。

【中井部会長】 では、飯島委員、どうぞ。

【飯島委員】 飯島でございます。先ほど辻先生から各省それぞれの必要性に応じてと

いう話がありましたけれども、例えばバンク型でまとめて見たとしても、農地バンクとランドバンクとでは、中に入る組織をどのようにするか、誰にどのような権限を持たせるかが違うという点で、それぞれの理由ないし背景について考えさせられました。公が市民の関係にどのように関与するのか、だれがどのような組織、あるいはあり方で、どこまでの権限を持つのかについては、一言で言えば公益、外部不経済の質・程度、防災なども含めて、公益との関係を踏まえた制度設計が現在それぞれに進められているのだろうと考えております。

少し関係しまして、資料1の28ページの役割分担のところ、当然に入っているとは思いますが、市場、特に不動産事業者の役割についても、埼玉県毛呂山町の事例にもありますように、その役割も含めて制度設計を考えていくのかと思いました。

もう一点、法務省からの御説明の中で、相続登記の申請の義務化に関して、これは私法上ではなく公法上の義務だというお話を非常に興味深く伺いました。私法ではなく公法であるというところから、情報の扱い方、情報連携も含めた使い方ですとか、探索のあり方ですとか、そういったところも変わってくると考えられているのかと思った次第です。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。もうお一方ぐらい2回目大丈夫ですけど、いかがですか。

もしないようでしたら、事務局、それじゃあ今までの御意見等を一通りお聞きになって、個別に回答ということよりは、少し事務局としてのコメント、感想ということかと思えますけど、よろしく願いいたします。

【大臣官房参事官】 個別の御回答にはならないかもしれませんが、少し。いろいろな動きがあって、いろいろな言葉が現に使われていて、我々自身がちょっと御提案している言葉にも若干まだ整理が行き届いていないところがあるかと思えます。「管理」という言葉を軸に議論したいんですけども、定義の仕方とか使い分けの仕方については、よく考えて創造的活用との関係も含めて整理して、とりまとめのたたき台をつくるようにやっていきたいと思えます。

防災の話が何点か出たんですけども、事務局としては今日御紹介した仕組みなんかも念頭に、所有権をどうするかという話と、今日両方話題にしてしまったので、若干錯綜している部分があるかなとは思っているんですけども、我々自身も防災の観点に関しては、危ないから公が土地を取っちゃうというよりかは、今までの考え方は原則としてはそこは

まず、所有者自身に何とかしてくださいというのが法的な位置づけが個別にされて、その上でそれぞれの局面とか想定していることを前提にどういう場合に公が出て行くかみたいな整理がされてきているかなというふうに思っていて、この防災とか安全に関しては、その軸でどこまでやるか。ある意味、公共として事業とか、もしかしたらそれこそ管理ですね。今まで管理という公共事業はないじゃないかと思うんですが、あえてわかりやすい言い方をすれば。そういうことをどういうふうに考えるかということと、一方で、民でどういうふうに管理していただくかということをいかに促していくかとか、という話が一つあるのかな。

それと、所有権をどうしようもないので受け止めるみたいな話に関しては、それはそれでいろいろな論点がまたあると思いますので、少しオーバーラップする部分はもちろんあるんですけども、そのあたりも整理しながらうまくご提案をしていければと思っております。

ちょっと森林とか農地との関係も横にらみしながら、特に国交省の場合は宅地と言われている部分をどうするか。ただ、宅地というのものすごく個別性、濃淡があるので、少しうまく切り分けながら、しかし、基本的にはどちらかというところ、いきなり放棄に流れ込むみたいなことの前に、あるいは市町村が管理するみたいなのところに行く前に、民のレベルでどういうふうに使ったり、その地域で管理しようというところにつないでいくかというところが宅地の部分で、まだ充分じゃない部分じゃないかと思っておりますので、そのあたりの施策の発展についてももう少し検討してご提案できればというふうに思っております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

大体時間になりましたけれども、今日創造的活用の実現ということだったんですが、先ほど谷山委員も言われたように、そこまで議論がなかなか行き着かなかったように思います。本来創造的活用の実現というのは前回の議論のときは、みんながまだ気づいていないようなそういう使い方というのが土地にはあるじゃないか、あるいは少し市場でも認められるようなことをしていくことで、より使えるような場所が出てくるんじゃないかという、この部分を創造的活用と言っていたんですけども、今日はどちらかというところ、さらに先のほうの放棄土地のほうの話にやや議論が行ってしまったかなと思います。こちらについては、それぞれの今日いろいろ御説明が他の省庁からもございましたし、ちょっとこの土

地部会でどこまで受けとめて、何をどうやって議論するのかという、この部会のスコープともちょっと関連するように思いますので、管理というお話が出ましたけれども、ちょっと事務局でそのあたりも整理していただいて、この部会で議論して一定の取りまとめを行う部分、あるいは一定の取りまとめを行った上で他のいろいろ検討されているところにメッセージを出すべき部分とか、いろいろあると思うんですね。全部はともじゃないですけどこの部会で引き受けることはできませんし、適切でもないと思いますので、ちょっとその整理もよろしく願いできればと思います。ありがとうございました。

それでは、ちょうど時間になりましたので、本日はここまでとさせていただきます。予定されている議事は以上でございます。これで進行を事務局にお返ししたいと思います。

【企画課企画専門官】 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る御審議、ありがとうございました。

それでは、これをもちまして、第34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。

次回の第35回企画部会につきましては、お知らせしておりますとおり、11月18日月曜日10時からの開催を予定しております。

本日はまことにありがとうございました。

— 了 —