

第38回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和2年12月10日

【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38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御出席いただきまして、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、国土交通省不動産建設経済局土地政策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。

本日の会議も前回同様、ウェブ会議形式で開催させていただきます。不慣れな点等あるかと存じますが、何とぞ御容赦いただければと存じます。

また、御希望された方にもウェブにて傍聴いただいておりますので、御承知おきいただければと思います。

また、本日は草間委員、杉山委員、染谷委員におかれましては、所用のため御欠席の御連絡をいただいております。なお、省庁側の出席者につきましては、時間の都合上、事前にお送りしております出席者一覧表をもって、御紹介に代えさせていただきます。

本日の会議の議事録につきましては、内容について、各委員に御確認をいただいた後、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、よろしくお願い申し上げます。

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御送付してございますほか、画面に表示させていただく予定でございます。不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、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申し上げたいと存じます。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】 皆さん、おはようございます。部会長の中井です。どうぞよろしくお願いいたします。

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。

本日ですけれども、まず、企画部会における今後の調査審議や土地に関する施策の周知、普及に関する取組等について、事務局より御説明をお願いします。

なお、その議題につきましては、特段の御意見、御質問等ございましたら、お伺いさせ

ていただけますよう、多少のお時間を取らせていただいておりますので、ここで一旦、質問、御意見の時間にさせていただければと思っております。

その後が本日のメインの議事ということになりますけれども、『地域福利増進事業』及び『ランドバンク』のモデル調査等を通じて抽出された課題等について」と題して、国土交通省のほうで進めておられます、所有者不明土地の活用や低未利用地の活用管理等にかかるモデル調査の現状と課題について、担当官から御説明をいただく予定にしております。

さらに、現在、財務省、農林水産省、林野庁におかれましても、所有者不明土地、農地、林地等の問題に対して取組を進められておられますので、各省庁からも概要等について御紹介いただく予定にしております。

その後、皆さんで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、まず、資料1、今後の調査審議等について、事務局より御説明をお願いいたします。

【土地政策課長】 おはようございます。不動産建設経済局土地政策課長の千葉でございます。どうぞよろしく願いいたします。

資料1について、御説明いたします。見出し「今後の調査審議（前回の補足）等について」と題した資料でございます。

前回の御審議の際、今後の企画部会の調査審議についてということで御説明を申し上げましたが、今回はちょうど1年ほど前になりますけれども、企画部会で取りまとめたいただきました、中間取りまとめとの関係を意識いたしまして、また、関係省庁とも御相談いたしまして、今後、企画部会をこういうメニューで御議論させていただきたいということ、補足的に御説明させていただきたいと思っております。

資料1 ページでございます。上の箱でございますけれども、去年の12月26日に公表されました企画部会中間取りまとめで示されました、これからの土地政策の全体像、並びに、これを踏まえました、今年3月の改正土地基本法、及び土地基本方針の内容を踏まえつつ、調査、御審議いただきたいと存じます。

当面でございますけれども、中間取りまとめ、土地基本方針において位置づけられました施策のうち、ちょうど来年が所有者不明土地法施行3年経過の見直しのタイミングでございます。これと関連が深い、所有者不明土地法の地域福利増進事業などの施行状況、ランドバンクの形成・確立、管理不全土地対策等について、今は法務省で進めていただいております民事基本法制の見直しの内容を踏まえて、重点的に実施するということでございます。

ます。

1 ページの下が、中間取りまとめでまとめていただきました内容と今後、当面、御議論いただきたいテーマの関連性について、特に黄色のマーカーで付けたところ、どういう位置づけのものを今後、御議論いただくのかということを示してございます。中間取りまとめでは、管理、利用、取引、それぞれの段階において、既に利用されている土地、不動産、これは最適活用目指そうと。そして、低未利用の土地、不動産については、マーケットとの関係を意識しながら、マーケットを通じて利用につなげる取組、地域における公共・公益的な利用につなげる取組、適正な管理を確保する取組ということで、マトリックスを整理してございます。また、全体を通じて、所有者不明土地問題への対応などが必要だということ整理されております。

本日、この後、御紹介させていただきます、ランドバンクの形成、確立、一番下の所有者不明土地法の施行の地域福利増進事業、黄色のマーカーで塗ってある、こういう位置づけでございます。

資料の2 ページが、関係省庁さんとも御相談いたしまして、今後、こうした内容について、メニューとして御議論いただけたらということで、整理をしたものでございます。上の箱でございます。今後の企画部会においては、主に以下について、それぞれ御議論いただくことを予定ということで、前回は御説明申し上げました。

①といたしまして、所有者不明土地法3年経過の見直しに向けた議論、②としまして、土地基本方針の来年5月頃の改定を見据えた土地関連施策に関する幅広い議論、そして、併せまして、今後、取り上げるべき中長期的課題についても御議論いただければと存じます。

本日は、地域福利増進事業、ランドバンクのモデル調査の状況、課題、また、財務省さん、農林水産省さん、林野庁さんから施策の御紹介。年が明けてからは、管理不全土地の活用推進、公的不動産の活用推進、これは文科省さんから御紹介いただければと思います。そして、来年3月上旬から中旬頃にかけて、法務省さんで今やっております民事基本法制の改正案、ここら辺のタイミングで、土地基本方針の改定の骨子案なんかについても御議論いただければと思います。4月上旬頃は、その他取り上げられていない論点等を御議論いただけたらと思います。

また、土地基本方針の改定後でございますが、令和3年末取りまとめに向けた御議論を随時いただけたらと思います。最終的には、当座、令和4年、所有者不明土地特措法の施

行3年経過の見直しに結びつけたいということでございます。

以上が、今後の調査審議についての補足でございます。

3ページ以降が、前回の企画部会でも清水委員をはじめ、広報の在り方について御意見をいただきました。ちょうど10月が土地月間だったわけなんですけど、振り返りも含めまして、3ページにまとめてございます。

土地に関する基本理念や各種施策の周知、普及については、土地基本法について国民の理解を深めるよう適切な措置を講じなければならないとされておりまして、土地月間を設けていろいろやっております。3ページの下の方、活動内容を整理しまして、今まではどうしていたか、今年はどうかということをもとめたものです。

端的に申しますと、今年は例年にプラスアルファの取組、例えば、ソーシャルメディアの活用、あるいは、その他という欄に書いてございますが、これまでやっております例年の表彰に加えまして、例えば、日本FP協会の会員向け情報サイトでの周知なんかをやっていたりしたんですけれども、コロナウイルス感染症の影響もありまして、結果としまして、赤字で書いてございますが、オンライン開催だけになった、実施件数が大幅に減少してしまったということでございます。

資料の4ページでございます。来年度以降、私どもといたしましても、各種施策、基本理念、周知普及は大事だと思っておりますが、課題として、こういったことが課題じゃないか、あるいは、こういったことを今、模索しているんだということを書かせていただきました。

大きく5点でございます。左側の一番上でございますが、コロナウイルス感染症の影響によりまして、例えばウェブ形式に切り替えたけれども、開催自体を見送った地域が多く、実施数が前年比で大幅に減少してしまった。

2つ目でございます。土地基本法を改正し、新たに管理の責務を加えましたけれども、どのようなタイミングでどのように発信していけば、国民の皆さんに届くのかということをも模索しているということでございます。

3つ目、これも非常に重要なんですが、今後、控えております民法、不動産登記法の改正、国民生活に大きな影響があるということでございますが、こうしたことも含めまして、いろいろな分野で今、何々月間ということをやっているわけなんですけれども、相互連携して、毎年10月だけに限らず、広報の機会を設けていきたいと考えています。

4つ目は、今、不動産関係の団体を中心に協賛を得ていろいろな活動をしているんです

けれども、もう少しウイングを広げたいということでございます。

また、最後が、今は表彰制度をやっております。まちづくりの観点からやっていただいておりますけれども、今後は、例えば地方部の放置された土地を地域に役立つ形で管理している企業など、所有者不明発生防止、管理不全防止という観点から広げていきたいと考えているということでございます。この点、今回に限らず、こうしたものに対するアドバイス、あるいは、その他の点も含めまして、広報活動に関する御意見をいただけたらと思います。

5ページ、6ページ目以降、これは御参考でございます。

5ページは、政府広報でも改正土地基本法を取り上げてもらって広報しているという御紹介。6ページ目、7ページ目は都市未来推進機構というところで、もう17回を迎えているんですが、土地活用モデル大賞というのをやっております、国交省が後援する形でやってございます。土地の有効活用という観点ですが、今年はさいたま市大宮区のおおみやストリートテラス、道路空間を活用した取組等々が表彰の対象になったという御紹介でございます。

私のほうからは以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。ここで若干、委員の皆さんから御質問や御意見の時間を取りたいと思います。ただいま御説明のございました、前半は本部会の今後の調査審議の進め方についてでございました。それから、後半につきましては、土地に関する広報の在り方、主に今年度の実績を御紹介いただいたわけですが、という説明でございましたので、これらの2つの点につきまして、御質問、御意見等がございましたら、委員の皆さんにお願いしたいと思います。

それでは、御発言を希望される委員におかれましては、手を挙げるボタンを押していただいで、こちらのほうで指名させていただきますので、その後、御発言をいただければと思います。いかがでしょうか。井出委員、お願いいたします。

【井出部会長代理】 成蹊大学の井出です。御指名ありがとうございます。

広報はとても重要だと個人的にも思っております、特に今回、講演会、相談会等の実施回数が大幅に減少してしまったというのは、逆に非常に残念なことだと思っています。これまでの実施状況を見ますと、どちらかというと、関係団体の方に向けた対象が多かったのではないかとということで、今後、全ての方、特に若年層に今後こういったことをしっかり教育していく必要があるということから考えますと、例えば、講演会などに各種の大

学のいろいろな学部、関係各部と連携したり、あるいは、若い方々の意見や質問を講演会の中に適宜取り入れるなど、そういったユーザー目線の広報や講演会の機会もオンラインですと可能になりますので、御検討いただければと思います。

それと、また、いろいろ今後の活動の事務局の課題というところではありますが、改正されましたと言いましても、なかなか国民には非常に関心も薄いということで、事務局の御提案にもありますように、特に相続、そういったことを踏まえながら、どのように負担が増えていくのかや、責任と、逆にいろいろできることも増えていくんだということを、個別のトピックを中心に連携しながら、相互連携ということで広報していただくことが必要かと思えます。広報の在り方も、若い人や高校生までも巻き込んだ広報の遡及のターゲットを設定する必要があるのかと思っております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さんいかがでしょうか。

谷山委員、お願いいたします。

【谷山専門委員】 委員の谷山です。広報の普及という点について、質問になります。このようなマーケティングやPRをする際は、現状把握として、今、現時点でどれぐらいの認知度があって、どれぐらい普及をしているのかというところであったり、普及が広まっていない要因や課題がどういうところにあるのかというところを事前にリサーチをした上で、どのような方々、ターゲットに対して伝えていきたいのかというところを、まずは現状と課題として把握をした上で、これからの広報施策であったり普及啓発、周知のアプローチを考えていくプロセスがあるかと思えますが、そういう取り組みはやられているのでしょうか。

【中井部会長】 事務局のほういかがですか。

【土地政策課長】 ありがとうございます。まず、井出先生からいただきました、若年層、高校生、大学生への発信、大学等教育機関との連携、また、今、関係団体にとどまりがちなものをもう少しウイングを広げると、あるいは相続負担増、また、こういったことができるようになるということでの連携した発信と、本当に私どももそれはすごく大事だと思っています。ちょうど高校生というと、私の子供たち世代なんですけれども、どういうものを使ってどのように発信したらいいのかというのが、私も家庭で抽象的な話になって、うまく具体的に説明できないというところもあるので、そこは、またお知恵もいただきながらしっかり検討したいと思えます。

また、谷山先生から言われましたところ、本当にイロハのイだと思っています。ただ、現状を見ますと、発信媒体をどうするのかとか団体中心だということでは否めないかと思っています。例えば、今年からツイッターということでやっていますけれども、国交省のツイッターのフォロワーが二十数万人、政府広報でもたしか20万人前後だったと思うんですけれども、それが実際どのように届いているのか、ツイッターですと、いいねの数みたいな感じなんですけれども、もう少し掘り下げて、私どもも誰にどういう媒体でもって、また、何を届いたと認識するのかということでは、もう少し勉強を深めたいと思います。また、お知恵を賜ればと思います。

【中井部会長】 谷山先生、いかがですか。御発言ございますか。

【谷山専門委員】 大丈夫です。現状把握をされた上で施策を打って、そして、その効果ということも分かるようになると思いますので、こういうステップでやっていけばどんどんよくなってくるのかと思っています。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。では、浦川委員、お願いいたします。

【浦川専門委員】 3ページ目、4ページ目で、コロナウィルスの影響で講演会等の開催が見送られたり、オンライン開催でも実施数が前年比で大幅に減少したとのことですね。これは我々も同じで民間ベースでの不動産セミナーを単独講師で実施していたのですが、なかなか視聴者の数が伸びず苦労しました。そこで、3～5人程度の座談会方式で具体的成功例、失敗例を交えたオンラインセミナーにしたところ約1300名程度の視聴がありました。申込み者の業界分類をみると、意外と大学、大学院、ビジネススクールで不動産関係を一部専攻されている方が多かったのを記憶しております。こういったことから、座談会方式のオンラインセミナーを各種学校関係者にも視聴頂き、授業等で紹介、取上げの依頼、PRを行っては如何でしょうか。

【中井部会長】 ありがとうございます。それでは、奥田委員、お願いいたします。

【奥田専門委員】 ありがとうございます。委員の奥田です。

何か考え方なり、方針施策を周知させる場合、ここに記載をされているように、セミナー等、一般に広く薄く広報するという方法が1つあります。これは比較的やりやすい方法なのかと思っています。ただ、本当に個々の不動産の所有者に周知をしたいということであれば、本来であれば、直接、連絡をする、通知なり、こういうものがあるという連絡をするのが非常に有効な方法だと思っています。

これは現実には難しいのかもしれないですけども、例えば、個々の不動産の所有者には毎年、固定資産税納税通知書が送られてきていますし、一定年齢以上の方には年金のお知らせ便も届いています。また、不動産の所有権を取得する場合には、法務局で登記をするわけですし、そういった機会と一緒に、例えば、今回の土地基本法の改正の内容についても、国民の義務等の必要な資料を同封するということはできないのかというのを、素朴には感じます。実際は難しいのかもしれないですけども、考えていただいてもいいのかと思います。

その場合、個々の人たちに、直接そういった資料が目に触れることになりますので、個別に具体的に何をするのかといった質問が多数来る可能性も十分考えられます。一般のセミナー等であれば、そういう問題は実はあまり起こらないと思うのですが、本当に知らせようと思った場合には、その質問等に対する体制も整えていく必要があって、どの程度のタイミング、スピード感を持って、実効性も考えながら踏み込んでやっていくのかということについて考えていただければと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。もう一方ぐらひは時間的には大丈夫だと思いますが、特にございませんでしょうか。

それでは、この議事につきましてはここまでとさせていただきます。特に、広報の進め方について、委員の皆さんから御意見をいただいたので、事務局のほうで受け止めていただいて、今後の広報の進め方に反映させていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

なお、資料中にございました、中間取りまとめにおける土地政策の全体像の整理につきましても、来年末の取りまとめに向けて、よりよいものとするための御意見、御示唆等ございましたら、次回以降でも結構ですので、随時お伺いできればと思います。よろしく願いをいたします。

それでは、次の議事に入らせていただきます。残りの資料は一括と言いますか、続けて御説明をいただく予定にしております。まずは、資料の2、地域福利増進事業及びブランドバンクのモデル調査等を通じて抽出された課題等についてでございますが、こちらは国土交通省不動産建設経済局土地政策課の担当官より御説明をお願いいたします。

【企画専門官】 失礼いたします。国土交通省不動産建設経済局土地政策課の廣瀬でございます。

地域福利増進事業とランドバンクにつきまして、私どものほうでモデル調査を実施してございます。それが、様々な成果が上がってくる中で、課題等もございますので、そちらについて御紹介をさせていただければと存じます。

最初に、土地基本方針にも、こちらのランドバンクでありますとか地域福利増進事業につきまして、位置づけがされていますので、そちらの位置づけに基づいて、こちらのモデル調査のほうを進めさせていただいているものでございます。

地域福利増進事業のモデル調査について、こちらの10件で2年間やらせていただいているものでございますけれども、類型化してまいりますと、広場ですとか菜園ですとか、そういった実際の建物を建てないような利用目的が多くございます。また、事業主体につきましては、一般社団法人ですとか自治会ですとか、そういったものも含めて幅広いところによる取組がなされている状態でございます。

採択団体からは、探索によって確知された地権者交渉になかなか時間がかかってしまうということですか、補償金供託の負担が大きい。また、なかなか慣れていच्छゃらないところもありますので、人材が不足しているという課題をお伺いしているところでございます。

こちらは地域福利増進事業のイメージでございますが、使用权を設定するのに所有者の方を探索して、公告縦覧をした後に、実際に裁定がなされて使用できる状態になるというフローになってございます。

こちらからが3つほど、課題のほうを御紹介させていただければと思います。

最初が、新潟の田上町というところで一般社団法人が取り組んでいる、竹林の管理が不全になっている土地について利用できないかということでやっている取組でございます。こちらにつきましては、下のほうの調査採択団体の意見及び事務局の気づきというところでございますけれども、そもそも町ですとか近隣住民から、こちらの法人に対して寄せられた相談というのは、このように使いたいという利活用を目的とするものではなくて、何とかならないでしょうかという適正管理を求めるものでございました。そういったものが目的になるんですけれども、積極的な利活用するということを当然考えていないので、緑地整備という形で管理をしていこうという目的を掲げざるを得ないところがございまして、当然、それですと、収益事業にはなかなかつながらない、立地的にも難しいということで、財源確保がなかなか難しいという声が聞こえているところでございます。

次ですが、こちらは千葉県八千代市の区画整理事業が実施された地区につきまして、そ

ちらで、自治会のほうで所有者不明土地がある中で、集会所を建てられないかということに取り組んでいただいている事例でございます。下の意見と気づきでございますけれども、集会所を建てて使っていくという自治会の安定的な活動のためには、長期に使用できる建物の整備が望ましいという形になるんですが、10年間で上限ということになってございますので、その後、原状回復が必要となってくるということでございます。所有者が現れない場合は更新が可能ということになるんですが、10年でなくなるかもしれないものを建てるとということについて、関係者の合意形成が難しいですとか、その分、お金を出していくのかということについて理解が得られにくいということで、難しさを抱えているところでございます。

その次でございますけれども、こちらは新潟県の粟島浦村という離島でございますが、こちらの村のほうで高台に避難する場所がそもそもございまして、地震が起こったときに、そちらの場所が神社なんですけれども、そちらに避難したときに、どうも耐震性ですとか、そういったことも含めて不安だという住民の声があったことから、その隣の場所を避難地として確保しようという取組をされたときに、そこがたまたま所有者不明土地であったというところで、そういった避難場所を確保していこうという目的でなされているものでございます。こちらなんですけれども、これから新型コロナウイルスの感染症対策もございまして、できるだけ広い場所、そういったものを避難所として確保していきたいというニーズでございますので、こういった防災減災の観点から新たな避難地ですとか避難所、防災物資の備蓄倉庫ですとか、そういったもののニーズが今後、高まってくる場所もあるのかというところが気づきとしてございます。こういった防災減災のための活用に使えるようにしていかなければいけないのかというところもございます。

また、災害発生時のために取っておこうという土地が、たまたま所有者不明土地だということもございまして、そういった、例えば仮設住宅とかを考えた場合に、発災して、そこから所有者探索をして6か月公告をしてというのは、なかなか時間の制限があるので難しいかというところも課題かと考えてございます。

また、参考のところにも新たな論点として、再生可能エネルギーの活用推進ですとかカーボンニュートラル、デジタル社会、そういったところもございまして、また、再エネ施設に関しましては、具体的にも規制緩和の要望もございまして、そういったところについても、新たなものとして考えていかなければならないかと思っております。

次に、ランドバンクのモデル調査についてでございます。

こちらのほうは令和2年度から、今年度から実施しておりまして、今年度6件を採択しているところがございます。類型化してみますと、法人の性格として区画再編に取り組んでいるところもございますが、マッチングですとか管理ですとか、そういったことを目的として考えておりまして、事業主体としても、幅広くNPOなり、公共団体なりといったところが取り組んでいただいています。

どれも事業者単独の取組というわけではなくて、行政ですとか専門家ですとか民間、そういったところの皆さんが連携して取り組むということ、皆さん念頭に置いていただいております。採択団体からは、資金調達ですとか管理コストの負担はどうしても大きいので、なかなか難しいところがあるということ、あと、権利関係が複雑な土地が多いので手間がかかるというところがあったり、そういった声が聞こえているところがございます。

こちらのほうはランドバンクのイメージでございますけれども、専門家の方が集まって、区画再編も含めて、そういう土地をいかに市場にもう一回流していくかということをお考えながら、取り組んでいただいております。

これからの課題を3つほど御紹介しようと思っております。

1つ目が、山形県鶴岡市のNPO法人のつるおかランド・バンクでございます。こちらのほうは、取組といたしましては、中心市街地活性化のために接道がうまくいっていないところとかを何とかしようということで、最初に取り組んでいただいているところなんですけれども、右側の図にもございます、赤囲いでございますけれども、市のほうで理事と監事に、市の職員がついていきますので、市と一体となった取組がなされております。そういったところで公的信用力を得ながら相談会とかを開催することで、土地所有者の方がアクセスしてきていただいているという実績がございます。

下の意見ですとか気づきとかでございますが、そういった形でつるおかランド・バンクに関しては、役員に市の方がついていると、そういったところを信用力として使っているんですけれども、既存の団体にこれからランドバンク的な活動をしていただくということをお考えすると、何らかの公的な位置づけが力になってくるんじゃないかということがございます。また、ほかの団体からは、今回のモデル調査の採択団体になると、国交省で採択されていますということをもって、住民の方に、土地所有者の方に信用を得ているという話も聞いております。

次でございますけれども、左側が千葉県八千代市の自治会でございます。こちらのほう

で、管理不全土地について調べていただいている中で、所有者の方にちゃんと管理しようとして話をするとき、アクセスしようとして登記情報を元に送ってみると宛先不明ということで、所有者不明の可能性がある土地があるということが気づきとしてございました。

右側でございますけれども、こちらのほうは兵庫県尼崎市で、兵庫県がやっていたら、密集市街地において、敷地再編等に取り組む事例でございますけれども、無接道の敷地ですとか狭小敷地があるので、そこを何とか使える形にできないかということで考えていただいているものでございます。

下の意見と気づきでございますけれども、管理不全土地対策を実施する際は、所有者不明ですとか、そういったことで共有関係とか権利関係が複雑な土地がございますので、ここをいかに効率的に使えるようにしていくかということが肝かというところでございます。実際に、無接道の敷地ですとか狭小敷地について、単独でそれ自体が使えるわけではございませんので、周辺の土地と併せて区画再編とかに取り組んでいく必要が出てくる、これをうまく進めていきたいということでございます。

次でございますが、左側が山形県上山市のかみのやまランド・バンクの事例でございますけれども、こちらも鶴岡と同様、中心市街地の活性化ということを考えていただいているんですけれども、区画再編の種地になるところをどうしようかということで、上山市が取得をして、それで上山市から無償でランドバンクに貸し付けて、広場を整備して、管理運営をランドバンクとする事例でございます。

右側が、兵庫県神戸市の一級建築士事務所が地域の団体としてうまく活動している例なんですけれども、そういった中で、神戸市で、空き家空き地地域利用バンクをやっているんですけれども、そういった行政の取組に対して、こういった地域の団体がどのように貢献できるかということを考えていただいているところでございます。

下の意見、気づきを御覧いただきますと、ランドバンクが土地を取得したり、保有管理をしたりすることというのは、なかなか取得原資の調達が難しかったり、管理コストをどのように負担してくるか、そういった課題がどうしても出てくるということが、土地を動かす限りはございます。また、市場性が乏しい土地につきましては、地域内だけで利用者を探していくのがなかなか難しいところもございますので、より多くの人の目に触れることはいいことかと考えてございます。

そういった中で、行政によるデータベースをしっかりと整備いたしまして、より多くの人に見ていただく。また、土地の利活用に精通する方に関わっていただいて、どのようにし

たら使えますみたいなことを提案していくというのが、バンクに載せているだけではなかなか進んでいかないので、そういったところをフォローすることが重要かと気づいたところでございます。

以下は参考資料になっておりますので、割愛させていただきます。

以上、御報告させていただきました。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。

続いては、資料3、山形財務事務所とランドバンク等の連携協定につきまして、こちらは今、御紹介のありました、かみのやまランド・バンクだと思いますけれども、財務省理財局国有財産業務課の木村課長より御説明をお願いいたします。

【国有財産業務課長】 財務省理財局国有財産業務課長の木村でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

かみのやまランド・バンク、上山市と東北財務局、山形財務事務所の連携協定につきまして、御説明させていただきます。財務局でございますけれども、財務省の地方出先機関でございます。財政、国有財産、金融監督、これは金融庁からの事務委任も受けておりますので、金融監督行政もやっております。その業務を通しまして、地公体でございますとか地元企業、地域の金融機関、経済団体、大学などの方々との連携を通じまして、地方創生でございますとか地域の課題解決への貢献に取り組んでいるところでございます。

今回、連携の一環といたしまして、このたび、かみのやまランド・バンクと上山市と東北財務局山形財務事務所との間で、地域における空き家空き地対策等々を推進することなどを目的といたしまして、今年の10月21日に連携協定を締結させていただいたところでございます。そのときの写真でございます。

少子高齢化でございますとか人口減少を背景に、地方を中心に土地需要が減少いたしました。所有者不明の土地問題でございますとか、こうした引取り手のない不動産に関する問題が新たな課題として顕在してきていると思います。こうした中で、地公体、地方自治体におきましては、どのように空き地、空き家の利活用を図っていくか、いわゆる所有者不明土地問題に関してどのような手だてを講じていくかといった点が喫緊の課題になっているかと思っております。

また、我々、財務省財務局におきましても、相続人不存在の場合に、あるいは相続されて、相続放棄された場合に、相続財産管理人の方の整理の後でございますけれども、財産のよしあしに関係なく国に帰属する、いわゆる国庫帰属財産というものが、このところ、

大変増加してきております。また、現在、法務省を中心に議論されております、所有者不明土地対策におきましても、仮に土地の所有権を国に帰属させるという仕組みができれば、これは財務局において管理処分を行う土地が数多く出てくることも想定されているところでございます。

こうしたものを見据えまして、昨年6月には、13年ぶりに財政制度審議会という我々の審議会があるんですが、その国有財産分科会におきまして答申が出されました。国庫帰属される財産などの引取り手のない財産の増加への対応でございますとか、こうした土地の管理コスト削減の方策について、新たに触れられているところでございます。

なお、余談でございますけれども、これは参考でございますけれども、その一環といたしまして、国有地の売却促進策、管理コストの削減策の一環といたしまして、既に民間の不動産情報サイト、全国版空き家・空き地バンクに国有地に関する情報についても掲載させていただくなど、国交省さんとも連携して取組を行わせていただいているところでございます。

今回、かみのやまランド・バンクと財務局との間で連携をさせていただくことになりましたけれども、具体的に何をどう進めていくかも含めまして、今後、いろいろ情報交換させていただきまして、できるだけ地域におけるこうした土地の有効活用、ひいてはそれが地域の活性化につながるよう、しっかりと取り組んでいきたいと思っております。

また、土地そのものの取組ではございませんけれども、その周辺事項と申しますか、例えば、上山市は空き家、空き地を活用して、東京圏からの移住、起業、こうしたものを推進していると聞いております。これらの開業資金等々の融資に理解が得られますよう、地域金融機関と意見交換を通じて相互に理解を深めたいという要望があるとも聞いております。財務局、金融関係の仕事もしておりますので、そういった上山市、かみのやまランド・バンクと地域金融機関とのつなぎ役としての支援なども考えられるのではないかと考えております。

いずれにいたしましても、せっかくこうした連携協定を締結させていただきましたので、お互いしっかり協力しながら、土地の有効活用等々に取り組んでまいりたいと考えております。

以上でございます。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、続いて、資料4に参ります。所有者不明農地の利活用に関わる最近の動向等

につきまして、農林水産省経営局農地政策課の室賀経営調査官より御説明をお願いいたします。

【経営調査官】 ただいま御紹介ございました、農林水産省経営局農地政策課の室賀と申します。よろしくお願いたします。

資料に沿いまして、所有者不明農地の今の動向につきましてのお話をさせていただきたいと思ひます。

農業、それから農家の関係につきましては、非常に高齢化も進んでいる状況でございます。現在、少し古いですが、平成27年では、基幹的に農業を行っている方の年齢が67歳という形になってきてございます。また、担い手もなかなか不足しているという状況の中で、所有者不明農地につきましては、相続未登記とか、そのおそれのある農地というものが、全体農地面積440万ヘクタールのうち93.4万ヘクタールということで、約2割を占めております。ただ、ここは遊休農地、耕作放棄地になっているところはそのうちの6%ということでございまして、多くは実態上、耕作がなされているという状況でございます。

こういった中で、貸し借りをするとか、そういった権利の設定をしていこうとしますと、法定相続人を探索して同意を求めなければならないとか、非常に大きな労力がかかるということで、農地の集積、集約化の妨げになっていたという状況がございます。

そういった状況を受けまして、所有者不明農地の利活用のための制度という形で、これは平成30年11月に法律改正いたしまして施行してございますけれども、所有者不明農地につきまして、探索とか公示等の手続を経まして、農地中間管理機構、農地バンクと言われているけれども、これを通じまして新たな担い手につないでいくということを可能とする制度を措置しております。

また、そのときに利用権の設定期間も、それまでの5年から20年以内ということで改正をしているところでございます。2つの法律にまたがっておりますけれども、農地法の方は遊休農地でございますけれども、そういったときに、これは毎年農業委員会のほうで農地の利用状況、実態を一筆一筆調査しておりますけれども、そういった中で遊休農地になっているところ、ここにつきましては、実際、農業委員会から探索、公示をしまして、その上で不明なものも同意とみなすという形にしておりますけれども、このときに、従来ですと、探索を非常に多くの方に労力をかけて調査等をしておりましたが、ここは配偶者と子に限定するという形で対応できるようにいたしましたし、そこで機構につなぐという

形で、知事の裁定を経て利用権の設定という流れになってございます。

また、もう一つの農業経営基盤強化法の方ですが、これは耕作している農地ですけれども、特に、下のほう、水利費とか固定資産税等を負担している者が1人でも貸付けができる形にしております。過半の者が判明していない状況です。市町村から探索の要請を受けました農業委員会が探索、公示をいたしまして、最終的には機構につなぐという形の仕組みをつくってございます。

そこで、農地中間管理機構でございますけれども、農地バンクと言われておりますけれども、こちらにつきましては、現在、全国の農地面積の8割を担い手に集積することを目標とし、また、集積するだけですと、分散していて非常に効率が悪いこともございますので、まとめていくということでございまして、出し手から機構が中間管理権ということで借受けをいたしまして、それを受け手である担い手に転貸していく形でございますが、下のイメージ図がございまして、実際には、これまでも集積をしてきた中で、こういった形で分散している状況がどうしてもあったことがありますので、機構がまとまりのあるような形をつないでいくことで、右側にありますように、まとまって農業ができるという形にして、生産コストの低減等を図っていくという形で進めてございます。

現在、集積の実績でございますけれども、こういった機構の仕組みを講じた中で、2014年以降、かなり集積の方は進んでございますけれども、まだまだ目標の8割というところにはなかなか届いていない状況でございます。こういった中で、当省といたしましては、地域の農業者が皆さんで話し合いをして、地域の農業者の年齢構成とか、地域で誰が農業を担っていく、または地域外から人を呼び込んで担い手になっていただくという方針を話し合いの中で決めていっていただくという取組も今、進めているところでございまして、また、機構に関連しますほ場整備、区画整理事業等も、集積、集約化を要件としつつ、進めていくという取組の中で、こういった集積、集約化を図っていくということで進めております。

現在、先ほどの所有者不明農地の制度改正以降の活用実績というところでございますけれども、下の丸でございまして、新制度を活用した事例ということで、令和2年3月末時点でございますけれども、遊休農地を対象とした農地法の関係では、実際82件、それから耕作している農地を対象としておりますのは105件ということでございまして、取組が伸びてきているという状況でございます。

私のほうからは以上でございまして。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、最後になります、資料5、森林経営管理法の最近の動向等につきまして、林野庁森林整備部森林利用課森林集積推進室の安高室長より御説明をお願いいたします。

【森林集積推進室長】 御紹介いただきました、林野庁の安高でございます。資料5に沿って御説明をさせていただきたいと思えます。

森林経営管理法が一昨年、平成30年5月に成立いたしましたして、昨年の4月から施行されたところでございます。森林経営管理法では、森林所有者さんが自ら経営管理をできないという場合に、市町村が森林所有者から委託を受けて、森林の経営管理を行っていくという仕組みになってございます。

まず、市町村が最初にこの制度で行っていただくステップとしましては、森林所有者の方に意向調査を行っていただくということになっていまして、経営や管理が行われていない恐れのある森林の所有者さんに、今後どのように経営や管理を行っていく意向をお持ちなのかということを確認して、その御意向と森林の状況等を踏まえまして、経営管理権集積計画というものを市町村と森林所有者さんが相談して定めることとなります。これを定めて公告しますと、市町村が経営管理権というものを取得するという仕組みになってございます。市町村が経営管理権を取得しますと、林業経営に適した森林については林業経営者さんに再委託をすることになり、また、林業経営者さんに再委託をしない森林については、市町村が自ら経営や管理を行っていくという流れになってございます。

次が、初年度である昨年度の制度の取組状況をまとめたものになってございます。私有林人工林のある市町村、全国に1,592市町村ございますが、昨年度意向調査に着手したという市町村が、緑色の部分でございますが約4分の1でございます。さらに黄色の部分でございますが、意向調査の実施の準備というものを含めると、約7割の市町村が昨年度中に森林経営管理制度に係る取組に着手していただいたという状況になってございます。

次は、森林所有者さんと協議していただいて、経営管理権集積計画の策定まで至った市町村が昨年23市町村であり、そういった状況をマップ上に落としたものになってございます。

次は、所有者不明の森林についても適切な経営管理が行われるようにということで、森林経営管理法で措置している特例措置の流れの御説明になってございます。先ほど御説明した意向調査を行った結果、森林所有者さんの一部、または全部が不明であったという場合については、その不明となっている森林所有者さんを、まず市町村において探索してい

ただのことになります。それでも、なお不明という場合には、公告ですとか裁定といった一定の手続を経てくださいと、市町村に経営管理権が設定されて、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。現在までに、権利設定までに至った市町村はございません。その手前の、所有者の探索を行っていただいているという状況になってございます。

次が、令和元年度に、探索を行った市町村の状況でございまして、この聞き取り調査を行った時点で、まだ探索を継続しているという市町村もございまして、一概には言い切れないのですが、ざっと見ていただきますと、市町村の御担当者の御尽力、関係者様の御尽力によって、丁寧な探索をしていただいて、相当程度、所有者が判明しているという結果になっています。逆に申しますと、これは森林だけではなく、先の御説明にもあったランドバンク、農地、ほかの土地も同様な状況だと思うのですが、判明はするのですが、大変手間がかかっているという状況でございまして。

次は、今年の6月に地方分権一括法の中で森林法の一部を改正しましたという紹介でございまして。この改正で、平成24年4月1日以前に森林の土地の所有者であった者の情報についても、市町村の税務部局から林務部局に対して、固定資産課税情報の提供することができるようになったという改正でございまして。こちらは市町村から大変多く要望のあった改正でございまして、これにより森林所有者の情報をより効率的に把握することが可能となったということで、最初に御紹介した意向調査等も市町村がより円滑に進めていくことができる、私どもは期待しているところでございまして。

最後になりますが、私ども林野庁の予算事業の御紹介になります。こちらは全て森林経営管理制度に係る事業でございまして、いずれも、実施主体となる市町村の方々を支援するための事業になってございます。所有者不明森林関連のメニューとしましては、2の事業の中で、所有者不明森林の特例措置に関しまして、財産権の保障との関係で、市町村がいろいろと悩んでしまうときに活用いただけるようにとガイドラインの作成を今年度から着手しているところでございまして。探索によって森林所有者さんが判明するということは地域にとっても大変望ましいことではございますが、今後、どうしても特例措置を活用しないと森林整備が進まないといった場合には、林野庁としても都道府県と連携しながら、特例措置を活用していただけるよう市町村を最大限サポートしていきたいということで取り組んでございます。

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、資料の説明は以上でございますので、残りの時間、約1時間弱ぐらいございますけれども、委員の皆様から御意見、御所感等をいただく時間とさせていただければと思います。御説明いただいた資料について、もし御質問があります場合には、それでも結構ですので、資料のナンバーの何ページというように指定していただければと思います。

本日、委員の皆さんが13名いらっしゃいますので、1時間程度の中で、なるべく多くの委員の皆さんに御発言いただきたいと思っておりますので、御協力のほうよろしく願います。

それでは、御発言を希望される委員におかれましては、手を挙げるボタンをお願いしたいと思います。先ほど手を挙げたままになっていると分かりにくいので、一旦、前回の方は下ろしていただいて、また、御発言ということであれば、手を挙げるということを使っていたらと思います。

それでは、まずは田村委員からお願いできますでしょうか。

【田村委員】 所有者不明土地のモデル調査のところについて、意見を申し上げたいと思います。防災活用が進んでいると聞き、うまく使えばレジリエンス向上に対して、非常に効果的な試みとなるのではないかと希望をすごく感じました。

1つ目の質問としては、事業自体は10年間として、その後、その際の間の管理はどうなっているのでしょうか。

2つ目につきましては、質問と意見ということなのですが、行政の方からお声かけがあったり、住民の方からここをどうかしたいんだけどというお話があったで事業が始まっているという実態が示されましたが、今後、この事業を進めていかれる際には、どういったスタンスになるのでしょうか。例えば、極端に言えば「所有者不明土地を日本全国からゼロにするぞ」という思いで、積極的に声をかけられて、事業化する土地はありませんかとおっしゃるおつもりなのでしょうか。

それから、そのお声かけの相手が行政なのか、住民なのか、不動産事業者なのか、それともそこで商売をしたい事業者さんに声をかけられるのか、どういったフローを考えておられるのかというのをお聞きしたいと思います。

意見としましては、防災分野であれば、先ほども事例がございましたように、津波等の避難地は、全国で広く求められておりますので、これの仕組みを防災事業のほうにお声かけいただければ、前項でたくさんの候補の手は上がるのではないかと思います。

【中井部会長】 それでは、御質問もございましたので、お答えできますでしょうか。
廣瀬専門官。

【企画専門官】 御質問いただいた件でございますが、まず、管理は誰がするのかということにつきましては、裁定を受けました事業者さんが管理をするという形になります。

補足で申しますと、例えば、補償金を計算するとき、管理費分は控除していいとか、そういったこともございますので、手間をかけて管理をしていただくことが事業の前提になっているということでございます。

また、どのように事業を広げていくのかということにつきましては、これも土地政策全体と同じように1つの課題ではございます。ゼロにするために、所有者不明土地をくまなく探すというのは、なかなか現実的ではない部分もございますので、例えば、土地の管理不全が地域で問題になっているということが1つのきっかけになっているのが潮流かと、モデル調査を見るとなっているかと思えますし、また、不動産業者の団体とかにも、そういう周知、普及をさせていただいておまして、専門家の方に土地所有者の方がどうしようかと御相談をされたりとか、あと、地域で活動されている団体のほうに住民の方から何とかならないかということも1つのルートだと思っておりますので、そういった方にいかに御理解いただくかということが、今後の課題かと考えてございますし、取り組んでまいりたいと思っております。

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、続いて、よろしいですか、田村委員。

【田村委員】 もちろん収益が見込めるという意味でも、所有者不明土地の解消の仕組みを推進していただきたいところですが、一方で、防災のように一般的な収益性がなくても公共性が高いものについても、バランスととりながら推進いただければ、所有者不明土地の有効活用として防災利用等も進むのではないかと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。では、竹中委員、お願いできますでしょうか。

【竹中専門委員】 竹中です。

私からは今の最後の林野庁さんからの説明の補足をさせていただきます。非常に短い時間で説明されたので、林野庁の今やっておられることの大変さが伝わらなかったのかと思

いますので、少しお話させていただきます。

まず、森林の場合には、土地の境界の決定が物すごく大変なんです。林地台帳というものがありますけれども、それでは、ほとんどよく分からない状況になってきて、また、相続されてどこかで分けたけど、どこで分かっていたか分からないというような、実際に山に行って地形での分け方ならいいんですけども、このもみの木が境みたいな、そういう親から受け継いできた分け方で決めているようなところもあるわけです。

それを今回、市町村にお任せして、まずは境界をちゃんと決めて、それで所有者さんに調査してと、物すごい調査をしなきゃいけないところが、まず分かっていたかと思えます。

それから、あと、その中で、調べ方というのも市町村に任されているということで、これは非常に大変で、GPSを持っていても林地の中でなかなかデータが取れません。それをどうやってやっていくのかというのを、もう少し国としてのガイドラインが必要かと思えます。

それから、あと、引き継がれた後のデータ管理なんですけれども、また、林地台帳を更新すると。そこに見る権限がまた法律で変わったということがありますけれども、また20年後、30年後、森林はどんどん様変わりしていきますのでよく分からなくなっていくみたいなことがあるとすれば、どのようにデータを管理するのか。これに関しては、国交省さんの全体的な目標であるデータの一元化、情報の一元化というところで、私は非常に期待しているところで、今、まさにまだ細かいデータ蓄積は始まっていませんけれども、それが始まるまでに、何かそういう指針も出していただけないのかと思えます。

それから、もう1点、今回の森林に関しても、今の状況でも地域差が非常にあります。その1つの原因としては、市町村に任せたときに、市町村にそういう人材がいるかどうかという人材の問題かと思えます。市町村というか国としては、地域林政アドバイザー、そういうアドバイザーを置くようにということをおられるわけですが、そもそもそういう人材が見つからないといった、これは大学で森林の教育に携わっている私たちも非常に問題を共有して、どうしていこうかと考えているところです。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。今の竹中委員のお話は、中間取りまとめの中の情報基盤の整備にも大変関連するところだと思います。特に地籍調査ですかね。そこどう連携していくかというお話かと思って聞いておりました。ありがとうございます。

それでは、次は奥田委員、お願いいたします。

【奥田専門委員】 法施行をされてから、まだ短時間であるにもかかわらず、多くの事業が進んでいるということがよく分かりました。

その中で、具体的な課題も幾つか挙げられていて、初期段階であるがゆえの課題と、長期的に考えなければいけない課題と2種類あるのかとは、印象としては受けています。対応すべきかと感じたのが、緊急性があるような事態になった場合に、所有者不明土地の活用について、手続を簡略化できる形にすることはできないのかと。今の制度でも、もしかしたらできるのかもしれないんですが、頂いた資料の中で緊急性がある場合に、もう少し簡単にできないかという御意見もあったように思いますので、ここについて少し議論が必要なのかと思いました。

あと、各自自治体さん、資金需要という資金の面での御負担がかなりあるという印象も受けていまして、これについては、そもそもこの制度をつくる中で、将来、負のコストが発生しないように今から手を打とうという考え方でスタートしているかと思っておりますので、ある程度、必要な資金については、将来、負のコストがかからないのであれば、資金支援していくことを考えていくということも必要なのかなと。今でも補助事業という形でやられていると思いますが、ここを自治体さんのニーズも踏まえながら充実させていく必要があるのかと思いました。

あと、これは中長期的な課題になるのかと思っておりますけれども、国全体としてのエネルギー政策、これに寄与していくような土地利用、土地活用という側面から、少し積極的な議論が必要なのではないかという印象を持っています。

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、続いて瀬田委員、お願いできますでしょうか。

【瀬田専門委員】 東大の瀬田です。よろしくお願いいたします。

今日の御報告、大変参考になりました。特に資料2で御紹介いただいた2つの取組というのは、大きな意味では人口減少局面の低未利用の、または、所有者が分からない土地区画の適正な利用ということで、いずれもうまく使えば有用な手法だと思いましたが、具体的な取組と課題が整理されていまして、非常に勉強になりました。

ただ、正直な印象を申しますと、いずれもコストが大きいかかったり、あるいは制度的な制約があって、新たな利用が進みにくかったりするのかと、少し厳しい結果も出ている

のかなという印象を持ちました。

例えば、ランドバンクについてはコストが非常に高いという話もありましたが、むしろ得られる成果を考えると、非常に多様な主体に呼びかけて、それぞれの主体に結構な労力や時間を割いてもらって、ただ、それをかけるだけの見返りがどれだけあるのかというところを少し懐疑的に見たというのが正直な印象です。

ただ、もちろん地域によっては非常に有用な手法にはなるかと思うんですけども、今日のスライドには、実際、適用されたところでこうだったという結果が出ていましたが、それがどれぐらい応用可能なのかというところは見解が特になかったんじゃないかと認識しています。今日でなくてもいいんですけども、単なる個々の事例の調査結果ではなくて、最終的には全国の土地の状況なんかを見渡して、具体的にどういう条件ならこれらの制度が可能なのかというのをしっかり結論づける必要があると思います。

もし可能でしたら、今の時点で、地域福利増進事業とランドバンクについて、どれぐらい適用範囲がありそうなのか、どういう条件なら適用可能なのかという御見解がもしあれば、お伺いできればと思いますけれども、いかがでしょうか。

以上です。

【中井部会長】 なかなか難しい質問ですけれども、廣瀬企画官、どうですか。私のほうでも少し補足なんですけど、これはモデル調査ということなので、母集団と言うんですか、これは手を挙げると全部モデル調査になるのか、その辺りはいかがなんでしょうか。含めてお願いできればと思います。

【企画専門官】 土地政策課の廣瀬でございます。

先生に御指摘いただきました、まずはモデル調査に関して、手を挙げると対象になるかということにつきましては、審査委員会のほうで、先進性といったようなものを見させていただいた上で、採択をさせていただいています。

例えば、ランドバンクにつきましては、これだけしか採択できなかったんですけども、応募団体としては17団体ございまして、全国的に関心としては持っていただいているのかとは考えてございます。また、別途、こういったことに関して関心はありますかと聞いたところ、特に、都市部というよりは地方部の公共団体が、そういった管理不全土地なり空き地なり、そういったものについて御関心が高いのかなという御反応をいただいているところがありますので、要するに、地域として、こういった課題を抱えているかということについては、これから深掘りしていかなければいけない部分がございますけれども、何

かしらのニーズがあって、そこに対して、その対策というものに御関心をいただいている公共団体さんもそこそこあると考えてございますので、先生にも御指摘いただいたように、全国的にどういうことが典型的に考えられる課題なのかということについては、引き続き、情報を収集してまいりたいと考えてございます。

所有者不明土地に関しましても、どうしても所有者不明土地がどこにあるのかということとは分かりづらい部分がございますけれども、今回の法律が制定されたことによりまして、様々な相談が寄せられているようにも聞いておりますので、その辺りを丁寧に分析させていただければと考えてございます。

以上でございます。

【瀬田専門委員】 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、続いて、辻委員、お願いできますか。

【辻専門委員】 辻です。

私は端的に3つお伺いできればと思います。うち2つがメインなんですが、最初にありました、ランドバンクのほうの事業の中で、鶴岡の事例とかで、公的関与の必要性というのがありました。鶴岡の事例からはそう言えるかもしれないと思うんですが、一方で、再開発のときなんかもそうなんですけど、公的関与があると、先ほど瀬戸先生なんか言われていましたけれども、公的関与に対する過大な期待が生まれたりして、むしろ価格が高止まりしたりですとか、土地利用が最終的に流動化の妨げになったりですとか、むしろ公的関与の少ないほうが、柔軟に土地利用ができるんじゃないかという側面もある場合があります。ただ、ランドバンク事業ということで言うと、むしろ公的関与はそんなマイナス面がないのか、そこら辺のところの現時点での感触をお聞かせいただけたらと思います。

それから2点目は、その1つ前の事例ですか、土地利用の規制緩和の中での再生エネルギー、こういうものをもう少し、利用価値があまり高くない過疎部のほうとかもあり得るんじゃないかということがありましたけど、一方で、再生エネルギー関係はいろいろなんですけど、むしろ不適切に土地が利用されて、その状況が固定化されてしまって、景観上も、土地利用上も結構障害も多いんじゃないかという話を聞いたりします。こういう意味で、再生エネルギー関係の土地利用規制の緩和みたいな話、これが本当に有望な案としてあり得るのかどうなのかというのをお聞かせいただきたいのが2点目になります。

それから、3点目は、これは今日の議題ではないのかもしれませんが、私は過去2回欠

席してしましまして、最近の議論の流れが付いていないんですが、それこそ今、デジタル庁の創設で、マイナンバーとかは、要するに全体でシステムを統一して、国で地方等も含めて標準化してっていたりですとか一本化したりですとか、こういう話になっています。直近で言うと、土地関係のシステムが今のデジタル庁の話の中で、どういう位置づけになっていて、今日、各省庁で分析されたような試みも間接的な影響を受けることになるのか、ならないのか、そこのところを可能な範囲でお聞かせいただけたらと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、1点目は、これは企画専門官のほうからですね。

【企画専門官】 御説明をさせていただきます。土地政策課、廣瀬でございます。

3点いただいた上の1点目でございますけれども、ランドバンクにつきまして、公的関与がいい部分と、頼ってしまう部分があるんじゃないかという御指摘でした。それにつきまして、私どもが聞いている話ですと、土地所有者の方が高く土地を売りたいとかいう場合には、どうしても不動産業者さんに御相談されるケースが多いと聞いておりますので、どちらかという、価値が低い、市場に流通しにくいものを相手にしているということなので、高く売りたいというニーズよりは何かしら管理をしたい、売却したいという形で御相談いただくケースが多いやに聞いてございます。

ただ、先生御指摘のとおり、公共団体ではなく地域の団体が、草の根の活動の中で、地域密着として、地方公共団体ではなく、土地所有者の方に御信用いただくという側面もあると思いますので、公的な信頼性、また、地域に密着されている民間ならではのお力ということも両方あるのではないかと考えてございます。

2つ目の再生エネルギーの件でございますけれども、再生エネルギーの、例えばソーラーパネルですとか、そういったものを設置する場合に、地域に御理解をいただけないということがあるようには承知しております。こちらのほうは地域福利増進事業ということもありまして、地域に御理解いただくのが前提の事業となっておりますので、その辺りはしっかりと公告手続等を踏んだりとか、意見を述べられるような形にもなっているというプロセスがございますので、そういった中で地域の御理解をしっかりと得て、事業が展開していけるように、手続を進めさせていただくのかと考えているところでございます。

【中井部会長】 デジタル庁はどなたか答えられますか。

【土地政策課長】 土地政策課長の千葉です。

デジタル庁の関係でお話がありました。正直なところ、今、どういう予算の整理をされるのか、どういう組織にするのか、どういう権限を持つような組織にしていくのかということについて検討がされているということなので、私どもも注視しているということでございます。また、いずれかの段階で見えてこようかと思っておりますので、そのタイミングで御報告等をさせていただきたいと思っております。

それから、補足的に、辻先生の最初のランドバンクの関係の公的関与というところです。公的関与という場合、規制という形で仕組みとして関わっていく規制という側面と、そういう活動に関わっていく、支援をしていく立場からの関与があらうかと思っております。ランドバンクをどういう形で制度化していくのか、あるいは、どういう形でもって応援していくのかというのは、まさに御議論を踏まえながら検討していきたいと思うんですけれども、そういう規制の在り方と、主体にどのように関わっていくのかということのバランスをよく考えながら、検討を深め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。最後の話は多分、信用力というんですか、公的機関が関与していると安心して貸せるとか、多分そういうことが一番大きいのかと思っております。

それから、再生エネルギー関係は、以前からこれは多分、耕作放棄地なんかでも結構そういう問題があったかと思っておりますけれども、地域との合意の問題ですとか、あるいは現在のソーラーパネルは大体寿命が20年ぐらいしかないので、20年たった後、どう更新していくかという課題もございますので、これは再エネのほうは経産省さんなんですよ。ということで、少し省庁間の協議、そういうことも必要になる、大変重要な課題かと思っております。

それでは、続いて、飯島委員、お願いできますか。

【飯島特別委員】 飯島でございます。

辻先生が御指摘された2点、私もまさに関心を持って伺いたいと思っておりました。別の観点かもしれませんが、意見として短く申し上げさせていただきたいと思っております。

既に御説明がございましたが、資料2の6ページで、田村委員からもご発言があった防災減災ですとか、再生エネルギー施設に展開していくという可能性について理解はいたしました。ただ、現在の特措法は地域福利増進事業について、2条3項で「地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるもの」と定義していますし、9項を見ても、土地収用法の収用適格事業に相当するようなものを想定しているのではないかと。

法律の目的、趣旨の中でどこまで展開可能性があるのか、考えるべきかと思いました。

また、ランドバンクの連携協定に関するご説明のなかで、移住や企業誘致のときに、地域金融機関とのつなぎ役となる可能性があるというお話もございました。協定という枠組みは緩やかにいろいろ進めていけるかとは思いますが、どこまで枠組みの中でやっていいのかについても考えておく必要があるかと思えます。

その中で、公的関与については、規制や支援という関わり方に加え、公共性を担保するという意味での公的な規律として、こういった位置づけは必要になるのかもしれないと思えました。

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、井出委員、お願いできますか。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

私のほうからは、資料4と資料5の農地と森林のことについて、質問をさせていただきたいと思えます。

農地のところで、すごく今年急速に、5ページですか、105件という新制度の下でこういった事例が出たというのは本当に驚きで、すばらしい取組で頑張っていらっしゃると思うんですが、政策の展開、方向性という4ページのところに、農地が集約化されてコスト削減につながるというところがありました。収益の流れが逆に分からないのですが、自分でできなくて、このように農地バンクに貸出しをした方は、農地バンクを通じて一定の割合の収益を受け取るといった収益の流れはどうなっているのかということと、あと、例えば、貸出しをしている方が売却を希望するといったときの権利の手続なんかはどのように検討されているのかということをお伺いしたいと思えます。

あと、2点目は森林経営のところで、森林経営の経営管理権の設定というのは非常に面白くて、森林においても、所有と経営の両輪というのを進めていって、経済合理性を図っていくという非常に優れた仕組みだと思えますが、まだ今のところ、経営管理権というものが、単にコストとしてどうしてもかかってくる、やらなければならない伐採なんかのところをできる方に委託するという形でしか使われていないようなイメージも受けるんですが、実際にこれは農地のように集約化、そして林業経営の生産性の向上といったものに結びついていくようなシステムとして想定されているのかどうかということをお伺いさせていただければと思えます。よろしくお願ひします。

以上です。

【中井部会長】 それでは、まずは農林水産省、よろしく願いいたします。

【経営調査官】 農林水産省です。ありがとうございます。

1点目、105件という取組は、仕組みのほうでも御説明させていただきましたように、非常に手続のほうも簡便化したということもございますし、そういった中で、実際の、先ほど2割の所有者不明に関わる農地等がある中で動いてきたという状況ではございますが、実は、今の105件と言いますのも、実際に権利の設定に向けて動いているのは数件というところにとどまっております、公示とか、そういった形までの取組になっているところがほとんどという状況でございます。

そういった意味では、まだまだ事例として御紹介できるようなところもなかなか難しいところでございますけれども、着実に進んでおりますので、また、機会を見まして御紹介をさせていただければと思っております。

それから、農地中間管理機構、農地バンクの関係の集約のところでございますけれども、ここは基本的に貸し借りがベースでございまして、農地の場合、実際に売るとなると、賃料の100年分ぐらい、場合によってはかかってしまうという状況もあって、リースの中で、貸し借りの中で集積、集約を進めていくと。その中心となりますのが農地バンクということでございます。

それと、確かにそれまでも担い手にはお辞めになる方とか経営規模を縮小する方が貸して集積してきたんですけども、先ほどのページで、農地バンクの説明をしたときの図のように、貸してもかなりほ場毎の距離が空いてしまう、分散してしまうという状況が見られて、そういった意味では、効率的に作業ができないという状況が見られておりました。

農地バンクは中間管理権を持つ中で、集積の形で借りたものをシャッフルする形が取れる。シャッフルして、担い手さんに集めていく。そうすると、機械農業の中で、非常に生産コストを下げているという状況がございます。

それと、3点目でございます。売却を希望した場合ということでございますが、農地の場合は、基本的に農地法の中で耕作者を保護するというところがございまして、どうしても農業ができないとか、そういったことがない限りは、その契約を解除するために知事の許可が要るんですが、そのときに、今言ったような事情がない限りは、貸した者に戻すということができないような仕組みにはなっているんですけども、機構の仕組みにつきましては、市町村の計画の中で貸し借りをしておりますので、市町村の計画の中で何年間、機構の場合ですと大体10年くらいですけども、計画の中で、その期間が来れば、一旦その

方の事情を聞いて、戻す場合は戻していくという形を取れるようにしております、そういった対応をさせていただきます。

以上でございます。

【中井部会長】 よろしいでしょうか。それでは、安高室長、お願いいたします。

【森林集積推進室長】 林野庁、安高でございます。御質問ありがとうございます。

森林経営管理法で経営管理権を設定して、その後、権利設定したものをより集約化して林業経営につなげられないかといった御質問だったかと思います。資料の2ページ目を御覧いただきたいのですが、市町村に経営管理権を設定した後、林業経営に適した森林については、さらに林業経営者に再委託をするという仕組みになってございまして、まさに市町村が個別に集めた経営管理権を一定の集約化をし、林業経営者につないでいき、効率的に経営管理を行っていくという運用をする市町村もございます。

そのような市町村もいるのですが、今は何しろ集積計画の策定、市町村にお預けいただくという事例はまだ少ないということで、林業経営者に再委託している事例は、まだ少数、数百ヘクタールにとどまっているという状況になってございます。

以上でございます。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。今後にぜひ期待したいと思います。

1点だけ、意見なんですけれども、先ほどの農地バンクのところでは、非常に興味深く、リースベースというお話がありました。ランドバンクは多くのもので、所有権の移転というものを想定されているように思います。知らない土地でいろいろビジネスをやっていこう、あるいは移住していこうと考えた場合に、いきなり所有権の取得というのはあまりにもハードルが高いと思っております、リースベースでのこういった利活用というのも、積極的にスキームとして考えていく必要があるかと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さんいかがですか。吉原委員、それでは、お願いできますでしょうか。

【吉原専門委員】 ありがとうございます。吉原と申します。今日は大変貴重な御報告をありがとうございました。大変勉強になりました。

1点質問と、1点コメントがございます。

質問は、国交省の福利増進事業につきまして、今後の課題として、補償金の負担や人材の不足というものが御指摘ございましたけれども、補償金について、具体的なイメージを

持つために、もし差し支えなければ、どのぐらいの金額規模になるか、データがあれば教えていただければと思いました。

まだモデルケース段階だとは思いますが、仮に現在の例えば八千代市の事例とか、その他のモデルケースにおいて、福利増進事業を適用した場合、10年間の補償金額がどのくらいになるか、地域の方々にとって、どのぐらいの負担感なのかということをし具体的にイメージするために教えていただければと思いました。それが質問です。

コメントとしましては、今日、本日の発表を伺っておりまして、それからの先生方の御意見も伺っていますと、福利増進事業というのは、農地や林地に比べて制度の輪郭が捉えづらい側面がございます、それは多様な土地が含まれているからです。それを情報集約したり、あるいは、地権者の利用希望の人たちが円滑に使えるようにしていくためには、何らかの体制づくりというのも強化していくことが大事かと思いました。

今回の法律によって、手続や要件というものはかなり整えられてまいりましたので、それを地域の方が使いやすくするために、どういうサポート体制が必要かということもより深く議論していくことが大事かと思えます。例えば、農業のほうでは農業委員会とか、それから中間管理機構といった第三者機関があるわけです。しかしながら、今のところ、地域福利増進事業については、そうした明確な輪郭を持った主体がないのではないかと思います。連絡協議会などはありますけれども、所有者の人がすぐに打診したいと思ったときに、どこに連絡をすればいいのかといった、もう少し明確な主体というものが見えてくればいいのかと思います。

そして、その初期段階においては公的関与というものも大事だろうと思えます。円滑に進むようになれば、民間の関与の部分が大きくなるんでしょうけれども、それはランドバンクのほうです。福利増進については、公的関与というのが大事かと思っております。

以上です。

【中井部会長】 それでは、補償金、そちらについては、ざっとしたオーダーでどのぐらい要るんでしょうかと。

【企画専門官】 まず、言い訳がましいことになってしまいうんですけれども、今後、知事の裁定手続とかに至って、その額が議論される可能性もありますので、決まったものではないということを御理解いただいた上で、また、不動産鑑定に関しましてもいろいろな前提がありますので、そこも御理解いただいた上で、例えばなんですけれども、八千代の件で言いますと、大体数百万オーダーぐらいの感じかということで、お伺いをしておりま

す。今、数百万オーダーと言ったのは10年間でということでございます。場所によりましては、10年間で数万円程度という試算をしているところもございますので、まさにこの土地の価格からが、まずスタートになってくるということでございますので、土地価格の高低によってかなり変わってくると認識しているところでございます。

【中井部会長】 ありがとうございました。

【吉原専門委員】 ありがとうございます。

【中井部会長】 今の八千代の場合だと、それにプラス建設費がかかるということでいいんですよね。10年間だからプレハブみたいなものでいいかどうかは別としても、その建設費にそこそこの費用がプラスでかかってくると、そういう理解でよろしいですね。ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。松尾委員、それでは、お願いできますでしょうか。

【松尾特別委員】 ありがとうございます。今日は大変詳しい資料とともに御説明賜りまして、ありがとうございます。

私は今日、前半、事情で国土交通大学校の授業がありましたので、参加が遅れまして大変失礼いたしました。資料も拝読しまして、最近の状況については詳しく報告いただいて非常に参考になりました。

所有者不明土地の利用制度に関しては、恐らく森林を皮切りにして農地へと、そして、一般の土地へとだんだん広がってきたのかと理解しております。所有者、あるいは、共有者不明が非常に問題になっているところから始めて、さらにそれを展開していくということで、制度的には非常に順調に改善がされてきているのではないかと思います。そこでの経験を踏まえて、今後、一般の土地である地域福利増進事業等についても応用していくと、そのように今回の資料も拝見いたしました。

それで、森林につきまして、所有者不明の探索が進んでいて、そして、経営管理権の設定へという方向に動いているということなんですけども、1つ伺いたいのは、所有者不明森林の探索において、主体になって動いているのは市町村が中心になってそれを探索して行って、そして、これをどのように利用しようかと、そう動いていると理解してよろしいかどうかという点を1つ伺いたいと思います。

それとの関係で、もし分かったらいいんですけども、森林に関しては、森林法が平成24年に改正されたときに、森林の所有主体が変わったときには、個人、法人を問わず、市町村長に届出するという制度改正がされたと思います。これは売買、相続を含めて、所有

主体が変わったら届けなきゃいけない。たしか、これは10万円以下の過料の制裁もついていたと思うんですけども、最近、不動産登記法改正で問題になっている相続登記の義務化ということの1つの先駆けとして、森林の場合には、例えば相続がされたときに、市町村長への届出というのはほぼ100%されていると理解していいかどうか。

その場合に、所有者の主体が変わったときに売買によるものなのか、相続によるものなのか、権利移転原因の相違による統計的な資料というのが取られていて、それが公表されるという形になっているかどうか、もしその点については分かりましたら、御教示いただければと思います。これは、仮に相続登記を義務化したときに、実効性ということを考えていくときにも非常に貴重な資料になると思いますので、お伺いした次第です。

恐らく農地について、所有者、共有者不明の土地の利用に向けての件数が増えていっているというのも、市町村とか農業委員会の役割が大きいのではないかと考えていますが、それももしかすると認識が違っているかもしれませんが、そういう意味では、一般の土地の福利増進事業を10件、モデル事業として、延べ13件ということですけども、そういうことをさらに広げていくためには、森林や農地での経験、つまり所有者不明の土地について、どういう形で情報を探索して、それを利用につなげていくかという媒介する主体をどう考えるのかということで、森林や農地の経験というのは非常に重要になってくるのではないかと考えまして、そのような背景から、森林について、まずお伺いできればと思った次第です。

すいません。長くなりましたが、よろしく願いいたします。

【中井部会長】 ありがとうございます。では、安高室長、お願いできますか。

【森林集積推進室長】 御質問ありがとうございます。林野庁、安高でございます。

最初の御質問にございました、森林の所有者さんの探索をしている主体でございますが、市町村が多いかと思っています。探索している市町村に細かく確認しているわけではございませんが、市町村が主体となって意向調査等を進めるという制度になってございますので、市町村が直営でやっているところが多いかと思えます。また、地域によっては、行政書士会ですとか関係の団体と連携をして取り組んでいるという事例も聞いているところでございます。

2点目の御質問にありました、土地所有者の届出制度の関係でございます。先生からの御紹介がございましたように、平成23年の森林法改正によりまして、平成24年4月から新たに森林の土地の所有者となった場合には、市町村長に事後の届出を行うことが義務

づけられたという法改正がございまして、このことで森林の土地の所有者をしっかりと把握していこうと取り組んでいるものでございます。

これについて、100%届出がされているのかという御質問だったかと思うんですが、私どもには、そこまでの統計はないのですが、ほぼされていると感じてございます。人が亡くなった場合には、市町村のほうにいろいろな届出をするかと思いますが、そういったときに市役所や役場のほうで、こういった手続がございまして、私どもだけではなくて、いろいろな手続の際、国交省や農林水産省、法務省の関係もあるかと思いますが、そういった際にも合わせて御案内をさせていただいているところもたくさんあると聞いていますので、そういったところで所有者に気づいてもらい、届出していただいていると思ってございます。

もう一つ、御質問の中でありました、届出が相続に由来するもの、売買に由来するもの、贈与などといったケースがそれぞれのぐらにあるのかは、私ども把握しておりませんので、御紹介しかねるという状況で、誠に申し訳ございません。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

【松尾特別委員】 どうもありがとうございます。

【中井部会長】 それでは、もう一方ぐらいで大体時間いっぱいになるかということなんですけれども、清水委員から今、手が挙がっておりますけれども、そのほかの委員の方で、まだ御発言ない方で御発言希望される方はいらっしゃいますでしょうか。谷山委員ですか。では、そこまでとさせていただきますと思います。

では、清水委員、お願いいたします。

【清水専門委員】 清水です。よろしく申し上げます。資料1の広報に関することに戻ってしまってよろしいでしょうか。1点だけ申し上げたいことがあるんですが。

【中井部会長】 はい、結構です。どうぞ。

【清水専門委員】 すいません。資料1の3ページにマスメディアの活用というのがあって、その例として、土地月間の趣旨や実施内容、行事全体のプレスリリースということが書かれていて、少し気になったものですから、こういうことも大事なんですが、私は広報で最も大事なのは土地問題、あるいはそれへの対応としての土地政策をきちっとマスコミに正面切って取り上げていただくということが大事なのではないかと思います。

そのためには、土地問題の所在とか課題を分かりやすく整理して、マスコミの方々に問

うことが重要かと思うんですけれども、ただ、今回も関係省庁の方々が御出席されているように、土地問題や土地政策というのは関係する、あるいは法制度の所管する省庁が多くありますので、それは端的な例なんですけれども、全体像が非常に分かりづらい分野ですよ。

例えば、私の専門分野に近いところで恐縮ですが、不動産登記法の14条の1項に、登記所には地図を備え付けるものとする規定されているんです。地番と筆界を正確に表した地図でございます。いわゆる14条地図と呼んでいるもので、このものを地図と呼ぶこと自体が一般の方にとっては分かりづらいと思うんですが、それはともかくとして、14条地区というのは、所管する法務省側も登記所備付地図作成作業という名で整備を鋭意進めていらっしゃるわけですが、面積的にも、地図の枚数的にも最大の供給元は国交省が所管する国土調査法に基づく地籍調査なわけですが。各省連携と言えは聞こえはいいんですけれども、国民にはこのシステムが非常に分かりづらい。なぜそうなったのかということが法務省、国交省サイドから説明されることも私の理解ではほとんどありません。

また、14条地区の整備が不十分なわけなんですけれども、大きな問題が生じていますけれども、代表的なものは、私が少なくとも代表的だと思うのは、固定資産税や都市計画税の正確性や公平性が担保されないというのが大きな問題の1つであります。ただ、そのことを地方税関係を所管する総務省の方々が、声高にそういうことを語ることは、私の理解ではほとんどありません。問題の所在が何かあえて見えづらくされているように気になることもあるわけです。

ですから、特定の施策をマスコミの方に訴えるのも効果的な場合はありますけれども、全体像が分かりづらい、こういう土地政策のようなものは、ある程度、曖昧なところを包み隠さず、いろいろな経緯があつてこうなってしまったんだけど、現在の制度上はこうなんだと、しょうがないと、だからこれでやるしかないんだと。ただ、ここが問題なんだということをマスコミの方に正面切って語って、問題をあえて突いていただく、そういう姿勢が、私は本当の広報という点では重要なことなのではないかと思えます。

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、最後になります。谷山委員、お願いできますか。

【谷山専門委員】 時間もないので、コメントだけ手短かに申し上げます。

今日、ランドバンクであったり、農地であったり、森林であったり、全てに共通する話

になりますが、個々の事例としては非常にすばらしい取組であったり、仕組み、制度であると思っておりますが、これらの事例をいかに横展開していくかが政策上、非常に重要になってくると思っております。

特に既存の先行事例は、どうしても地元の企業であったり、地方自治体に誰かスーパーマンだったりスーパーウーマンのような方がいて、その人が率先して手がけているような印象が非常に強くあります。重要なのは仕組みをつくっていくことなのか、もしくは、担い手となるような人材を育てていくことなのか。人材という面では、町の不動産屋さんや工務店のようなプレイヤーなのかかもしれませんが、そういう方々をいかに育成していくのか。もしくは、そういう方々が利用できるインフラとして、まさに情報基盤みたいなものをどう整備していくのか。このような点も併せて考えていくことで、今の先行事例というものを、なるべくいろいろなところに横展開ができていくようになると思っております。

手短ですけど、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、ちょうど大体時間になりましたので、本日はこれぐらいにさせていただければと思います。この辺りで意見交換は終了をさせていただきたいと思います。

本日いただきました議論につきましては、事務局において検討課題として整理していただき、次回以降の調査審議に反映していただきたく思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、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。ここで進行を事務局にお返しいたします。

【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、本日も長時間にわたる御審議ありがとうございました。

次回につきましては、年明け、1月末から2月上旬頃を予定してございますけれども、議事等も含めまして、詳細につきましては、追ってまた御連絡させていただきたいと思っております。

それでは、以上をもちまして、第38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まして、誠にありがとうございました。

また、本年もお世話になり、ありがとうございました。来年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

— 了 —