

所有者不明土地問題研究会Ⅱ（第1回） 議事概要

- ・日 時：平成30年6月25日（月）07:30～09:20
- ・場 所：ホテルルポール麹町「サファイア」

○冒頭、増田座長と加藤顧問からの挨拶。

- ・テーマ、スケジュールを区切って結果を出していく。法律、骨太等、いろいろな環境変化があった。これらを踏まえ議論していきたい。
- ・昨年とりまとめられたものから具体的な法案となり成立、今後施行となる。また、関係閣僚会議では6/1にとりまとめがあった。骨太にも記載がある。これらには、本研究会での議論や、発表した具体の数字がコミットしている。問題の根底は、土地が要らないという人が出てきていること。そうして放置することが所有者不明につながり、最終的には土地の利用を難しくしてしまっている。こういったそもそも論は役所では手が出せないからこういうところで積極的に議論をし、方向性を出していく必要がある。素晴らしい成果を期待している。

○以降、各出席者より資料に沿って説明

- ・物納にはどういった手続きがあるのか。国税庁の担当か。
- ・国税庁が担当。原則としては金銭納付。金銭納付が困難な場合、物納という順になるが、管理処分不適格なものなど物納で引き受けられないものもある。

○以降、意見交換

- ・ランドバンクの制度について補足したい。現在は自治体を作るマスタープランに即して活用を決めており、そのマスタープランはしっかり住民が参加してつくられている。宅地として利用する空間、未利用のまま保持する空間と空間を仕訳して、その方針に基づいて社会的合意に基づく利用がなされている。
- ・「受け皿」について、国の自治体との協力のあり方が重要。新しい仕組みを実際に運営するのは自治体や地域であり、その点を丁寧に議論していくべき。地域の多様性を考えると、単一の方法を全国一律に適用するのはむづかしい。まずはモデル事業をいくつか行うことも視野に入れてはどうか。
- ・あくまで申請して手放すことを前提とした受け皿組織の検討とことだが、一方で法務省のほうで遑って放棄のみなしが検討されている。この研究会でどこまで攻め上がっていくのが大事だ。
- ・具体的な要件について、採算が合わない土地は受け取らないとか、徴収金をあまり高額にすると、実際には使われない制度となってしまうことに留意が必要。また、現在の論点案では、譲渡の相手方としての受け皿組織が想定されているようだが、そのような組織は、放棄されて無主になった土地の受け皿にもなる余地があるのではないか。
- ・国交省アンケートでもあったが、収益が上がらない土地というのは本来価値がなく、固定資産税等の公租公課は本来かかってこないはず。バブル後の虫食い地はUR（独立行政法人都市再生機構）の前身機関が買い取っていたが景気がよくなって民間が再開発などで使った。今回のものと同じかどうかは分からないが、参考になるのでは。

・地域コミュニティとの関係について。神戸では震災があったので、密集市街地などでは空き地を防災空地として活用することに地域がまとまるが、一方で山に近い衰退したエリアでは地域コミュニティが弱く空き地の管理ができない状況。地域コミュニティによる管理という点においては、場所により強度が弱いところでどうしていくかが課題ではないか。

・今年1/19の閣僚会議に参考人として呼ばれた。その際、不動産登記簿情報を最新のものにする情報連携や探索の効率化が大切。農地法等の既存制度を市区町村が利用しやすいものにしてほしい。民間事業者や一般市民も所有者不明土地の取り扱いによる治安悪化等に苦慮している。『所有者不明土地対策の推進に関する基本方針（平成30年6月1日閣僚会議）』では、地方公共団体へ助言や人的支援の必要性について、関連分野の専門家との連携協力等の必要性について記載があるが、これらが本研究会の必要性を示している。座長が示された『検討のスコープ、論点案』については、有意義であり、つるおかランドバンクのような事例が各地に最適化した形で具体化していくように提案していけたら望ましいと思う。

・市に帰属させるのなら使える土地だが、そうでない山林の土地が問題。先週聞いた話だが、四代前までさかのぼったら、相続税が土地の資産価格より高いという例もあった。市町村有林でも森林環境税の対象にしてもらえれば管理しやすくなる。

・町域のほとんどが森林であり森の今の状況について話したい。林業再生がすなわち地域再生ということで取り組んでいるが、管理しない所有者が多い。立木を販売する際に、土地ごと売って、買い取った素材生産業者も伐採後に再造林しないという実態がある。今は大豊町では森林について寄付であればすべて引き受けることとしており、宅地・田畑・山林がセットになってすべてを引き受けた事例もあったが、いつまでどの程度受けられるか見通しがあるわけではない。しかしこのような取り組みを進めていければと思う。山の管理をすることも公共的目的に使うことだと考えていくべき。

・踏み込んだ提言に向けて取り組んでほしい。現在、放棄の手続きを定める法律がないが定めて欲しい。自治体が受け皿であるべきと国交省のアンケートでもあったが、フランスの民法と同じように、まず市町村に優先権を与える手続きとすることが必要。市町村（空き家担当部局）のヒアリングでは、要らない土地を押し付けられたら困るとの意見が多かった。基本方針について、みなし放棄の記載があるが、所有権には利用しない自由もある。米ランドバンクのように税の滞納がある場合等はわかるが、単純に使ってないから放棄とみなすというのはまずいのではないかと。慎重な検討が必要。受け皿については、コミュニティベースで考えていくべきで、地域の総意に公共性を認めることが重要。全国的組織は不適切。コミュニティが脆弱な地域もあるという話があったが、そういったところでは公益を代表する自治体が役割を果たすのが適切。地域の合意を得たマスタープランと連携してまちづくりをすべきで、国が口を出すべきではない。逆に地域に合わない利活用になってしまう。モラルハザードについての記載があるが、この点は重要である。利活用ありきで、それを優先することは軽々には認められないのであって、法目的と別の利用をするために市街化調整区域や農業振興地域をはずすということには慎重な対応が必要である。

・自治体が受け皿となる場合、荒れた農地の寄付が想定される。農業振興地域や第一種農地と指定されていたとしても、実際は荒野ということも多い。この規制をとらないと何もできない。

・これまでの法制論は作為を規制するといういわば一過性の議論。所有者不明の問題は作

為のコントロールだけでは限界があることを明らかにしている。 不作為を含め継続的に土地利用をマネジメントしていく必要があり、受け皿もそのひとつ。論点の前提として①受け皿が必要な大義名分について、論点ペーパーにも記載があるが、もっと大きな大義名分を考えたらどうか。大豊町長が言われるように、公共性の定義を広げて考え、地域の皆さんがそうだとかんがえたらそれが公共性というのでもいいのではないか。②それを踏まえて、受け皿組織が効率的に機能するためにはどうあるべきか、受け皿の単位も含めて議論した方がいい。

・自治体と土地との間をどう橋渡しするかが大事。我々はスポンジ化のコーディネートなどをこれまでも手がけてきた。農地や林地は要らない土地みたいないいかたをされているが、若い人で引っ越したい人も多い一方、既存の閉鎖的コミュニティが若手を阻害するようなこともある。大規模に集約して一体化みたいなこともいいのではないか。