

講演録

第 208 回定期講演会 講演録

日時: 令和 2 年 5 月 14 日 (木)

(Zoom によるオンライン開催)

「地域住宅団地再生事業について」 改正土地基本法と今後の土地政策について」

内閣府 地方創生推進事務局 参事官 高山 泰
国土交通省 大臣官房参事官 横山 征成

先ほどご紹介いただきました、内閣府地方創生推進事務局の高山と申します。今日はこういう機会をいただきまして、どうもありがとうございます。第 1 部では、住宅団地再生のお話をして、第 2 部で、報道で話題の 1 兆円の地方創生の臨時交付金をご紹介したいと思います。よろしくお願いたします。

では、まず第 1 部の、住宅団地再生です。団地再生が社会的な課題になっていることは、皆さまもうご承知のところだと思いますけれども、地域再生法という法律を昨年の国会で改正いたしまして、今年の 1 月から、団地再生に使える新しい事業制度を施行しておりますので、その背景と制度の内容をご紹介します。

住宅団地については、住宅局の方で 29 年、30 年に調査をされたものですが、5 ヘクタール以上のものを取ると、全都道府県で約 3000、2900 ちよっとある、ということになっています。多くの団地で共通の課題になっているのは、住民の高齢化であり、若者の流出であり、それに伴う空き家の発生、あるいは住環境を守るために都市計画で土地利用規制がかなり厳しくなっておりますので、何か新しい用途を入れようとしてもすぐには入らない、コンビニも建たない、みたいなことがあるということです。これまでの高度成長期型の、旦那が都心に働いて、寝に帰るだけ、奥さんと子どもが日中いるみたいな、居住に限定された機能から、働く場を含めた多様な機能を導入していく、若者も高齢者も雇用の機会も含めてチャンスがある、そんな街に切り替えていく必要があるのだろう、という

ことです。いちどきに開発をして、そこに同世代がばっと入ってきて、それが 20 年、30 年経つに連れて若者が出ていく、お年寄りだけが残っていくみたいな、いびつな年齢構成になっているということです。高齢者にとってなかなか住みづらい状況になっている。こうした課題に対して、施策横断的にいろんな手が打てないかということです。

先ほど申し上げたように、全国で、5 ヘクタール以上のものが 2900 ほどあるということで、課題が顕在化しているものというフィルターがかかっていますので、都道府県によってどれだけ細かく拾うか、で多少違いがありますけれども、満遍なく各都道府県に存在しています。

これもご想像の通りですけれども、この開発供給自体は高度成長期がピークだったということで、今は新規開発が相当限られていますけれども、かつて整備をされた団地が今、老朽化をしているということです。

住宅団地という言葉からすると、公営、公社、UR みたいな公的賃貸住宅、これが中心になっているというふうなイメージがおありかもしれませんが、実は公的共同賃貸住宅を含むものは大体 2 割弱ぐらい。ほとんどは戸建て住宅を中心にした、いわゆるニュータウンが多いことがこの調査の中で浮かび上がっています。

これも先ほど申し上げた、住民の高齢化ですけれども、団地全体を拾うと全国平均とそんなに変わるわけではないのですけれども、開発時期が古いものほど顕著に高齢化の現象が見られるというのは、お分かりかと思います。

ここは非常に重要なところなのですが、左の方で、市町村として、この住宅団地について行政課題として問題意識を持っているところは6割以上になるのですが、具体的に何か対策が打てているところが、実は2割ぐらいしかない。この差を埋めていくということが、まず重要なのかなと考えております。

今回、地域再生法でつくりました、地域住宅団地再生事業の仕組み、内容でございます。課題は先ほど申し上げたとおりです。まず、今回対象としている住宅団地ですが、ここは面積要件、あるいは共同住宅や戸建て住宅といった種別の要件を特に定めておりません。一体的に開発されて、生活圏を同じくする団地ということであれば、基本的には何でも対象になる格好にしております。

団地の課題としてもう一つ言えますのは、例えば公営住宅なりURなりの公的団地は、そこに管理者がいて、地区全体について目配りをする、今後どんな町にしていくかというところをコーディネートをする、という主体があるのですが、戸建て中心の団地については、ディベロッパーが分譲した後、住民だけが残っていて、その中に今後どうしていくかということを考える人が誰もいない、というような状態になっているところも多いかと思えます。今回は、市町村が、そうした団地をどう再生をしていくのかというビジョンを作って、関係者と連携をしながらそれを進めていく、そういうコーディネーター役を担っていただきたい、ということです。市町村を中心に、都道府県であったり、事業者、住民団体といった方々に集まってもらって、協議会を作っていただく。そこで団地再生のための総合的、一体的な事業の計画を作ってもらって、具体の法律効果を生かしていこうということです。この市町村の区域の中でも、特に住宅団地という、課題が共通的で、特化したところに区域設定をして、そこに色んな関係者が一堂に集まってもらって、合意形成をスピーディーにやろうということです。今回の事業の柱は、土地利用、公共交通、介護等の福祉という三点になります。多くの団地に共通で見られる課題を柱にして組み立てておりますけれども、そうした施策横断的な課題に対して、必要な事業の手続きをワンストップで一体的に進められるようにする。それが事業のコンセプトになっています。

土地利用面の個別の事業、建付けになるのです

けれども、主に住居専用地域、一種低層は特にそうなのですが、基本的に住宅以外、学校、福祉施設などを除いて、ほとんど何も建てられないような状態になっている。そうしたところの買物が不便だと。こういうところであれば、コンビニに入ってもらっても良いではないか、あるいは古い空き家をみんなで使えるコワーキングスペースにしようではないか、といったような、新しい用途を入れるときに、個別に建築基準法の特例許可を取ることでもできるわけですが、個別に慎重な審査が必要になります。今回の新しい枠組みは、団地再生の事業計画を、関係者一同、集まって作ってもらうときに、このエリアだと店舗や事務所といった用途は建てられるようにしようではないかと。そうした地域の合意の下に、基本的な方針として定めていただいて、これに適合していれば、特定行政庁が許可を下ろせるという、新しい許可基準を加えたということになります。イメージとしては、ここにありますように、個別の空き家であったり、あるいは廃校の跡地、空になった施設の後利用にオフィスを入れる、といったケースを念頭に置いています。

同じ土地利用でも、個別の一件一件の用途変更についての例を申し上げましたけれども、そうではなくて、用途地域そのものを張り替えてしまおうではないかとか、あるいは容積率を多少緩和して、病院の現地建替えを可能にするとか、そんなニーズもあるかと思えます。あるいは、敷地面積の制限がかなり厳しくて、単価が高くなってなかなか若者が入りにくいといったこともありますので、そうした土地利用の制限を緩和するということもあろうと思えます。それもこの協議会の中で合意形成ができれば、面的に都市計画を変更することも、一体的にこの事業計画を定める中で行えるようにする、というものです。

既に個別の現行制度でなされた取組の例ですが、高蔵寺ニュータウンで、団地内の幹線道路の沿道を、店舗等の施設が入りやすくするように、住専地域を一種住居に切り替えたとか、あるいは小学校の跡地に、事務所やカフェに入れられるような規制緩和をされています。こうしたものを、団地全体を見ながら、他の施策分野と一体に行えるようにしたい、ということです。

地域交通については、今まで走っていた民間のバスが減便する、廃止になるということがありま

す。その代わりに、コミュニティーバスを導入するとか、あるいは路線を変更しようではないかとありますと、これは国土交通大臣による道路運送法の許認可が要るわけです。バス停を変えるために届出をすれば、路線変更をするために事業計画変更が要るとか、色々手続きが必要になってくる。これも、例えば先ほど申し上げたような土地利用規制の変更と併せて、新しいコミュニティーバスの導入をしようといったことを、計画の中で決めてもらおうと、それにのっとってバス事業者の方で利便増進を図るための1本の事業計画を作ってもらい、国土交通大臣、運輸局に提出して、その1本の計画で必要な手続きが済むようになる、というものです。

こちら交通運輸関係ですけれども、住宅団地の中で、右下は多摩ニュータウンの例ですけれども、各社が最後の一軒一軒に配るところまでバラバラでやっている、非効率なところもあるので、各社が一つの物流拠点を共通して持って、ラストワンマイルを1社でまとめてやる、といったことが実際にやられています。こうした取組を、より手続的にも簡便にして進められないかということで、事業場の設置であったり、運行系統の変更、あるいは事業用の車両の変更をしようとする、貨物運送法で各種手続きが必要になってくる、通常であれば1社ごとに1本、計画を作っていたのを、例えば3社で1本の計画をまとめていただければ、それで一緒に審査をしますよ、ということをやろうというものです。

次が3本目の柱、福祉サービスです。青年層の居住を前提にしていた団地なので、高齢者施設や高齢者の住まいの場が少ないというところもありますので、有料老人ホームであったり、あるいは介護事業所が入りやすくする手続の特例を設けるものです。介護保険を使った介護サービス事業に進出をしてもらおうとすると、それぞれ事業者が都道府県知事の指定を得る手続が必要になるわけですが、こうした事業を導入したい市町村の方で、計画に位置付けて、事業者が代わって、書類等を知事の方に持って行く。市町村と知事の関係で必要な手続を進める、事業者の手続負担の緩和で、より進出がしやすくなる。そんな仕掛けを設けたということです。

特例の最後になりますが、URが70万戸の住宅団地の管理をしてきた経験がありますので、そうし

たノウハウを、自ら管理されている団地以外の、民間が開発された戸建て住宅の団地などにも是非生かしてもらいたいということで、市町村が事業計画を作成する、あるいはそれを推進していくという際に、URに、いわゆるコーディネート業務を委託する。それによって、ニーズ調査であったり、あるいは医療機関等の複数の関係事業者との調整といった、コーディネーター的な役割をお願いすることができる、ということです。団地再生に何とかURの力を発揮していただきたいということです。

以上のような手続的な枠組で、団地再生を総合的に進められるきっかけをつくったということなのですが、この枠組は、基本的には市町村が中心になって、多様な関係者と、事業に必要な手続を一体的に進めるという話ですが、金目の方でも支援措置があります。基本的には市町村レベルで事業計画を作っていただくのですが、その前に、地域再生計画という、非常に簡単なマスタープラン的な計画を作っていただきます。そこで内閣総理大臣の認定を取っていただいた上で、個別の事業計画に移るといえることなのですが、この計画を作るタイミングで、地方創生推進交付金という、年間1000億円の予算、補助率2分の1で、かなり用途自由な、使い勝手の良い交付金もございます。計画を推進するにあたって、例えば検討経費や、あるいは推進主体を立ち上げる経費にお使いいただけます。

それから、国交省住宅局で用意されている補助制度、住宅市街地総合整備事業。これは住宅団地ストック活用型ということで、ソフトの協議会活動から、関連施設、ハードの整備も含めて、総合的な支援制度を設けておられます。今回、地域再生法の事業スキームを使っていただく場合に、対象の住宅団地要件、面積要件を廃止するなど、幾つか連動してこの補助制度も使いやすくする仕組みを設けていただいておりますので、併せて活用いただければと考えております。

こうした一連の支援制度の用意をして、実際に団地再生に取り組んでいただくにあたって、内閣府あるいは国交省等を含めた関係省庁と、具体的取組を、ハンズオン支援と呼んでいますけれども、一緒になって進めていきたいと考えています。ハンズオン支援が分かりにくければ、伴走支援ぐらいに言い換えて良いかもしれません。イメージとしては、市町村に、色んな関係者を集めた協議

体を作ってもらって、合意形成を図っていく。その中に我々、国の関係者も一緒に入って行って、議論の中に参画をしていく。その中で、事業を進めていくためにこんな制度が使えますとか、色々な知見を持っていらっしゃる専門家を紹介して、あるいはURと、実際に動いていただけそうな事業者とをマッチングをすとか、そんな格好で一緒になって作っていくということができれば良いなと思っております。

実は、こうしたハンズオン支援を受けたい、政府と一緒に進めたいという市町村の募集をいたしまして、この3月、七つの市に手を挙げていただいて、対象になっている団地の公表をしております。今年度、これらの市との関係者と一緒に団地再生、具体の事業化を始めていこうとしていた矢先のコロナでございまして、あいにく時期が非常に悪くて、意思疎通は始めているのですけれども、まだ具体的な支援に入れていない。まだ、現地を訪れる機会もない状況です。ご覧いただければお分かりの通り、東京の郊外、地方の中核市から、小さい都市を含めまして、バラエティーに富んだ自治体であります。検討状況としても、かなり自立して進めていただいているところもあれば、これからどうやっていこうかなと考え始めようとしているところ、色々ありまして、面白いご報告もできるのではないかなと思っておりますけれども、まだ始められていない状況です。

中でも、堺の泉北ニュータウンですけれども、大阪には千里と泉北の二大ニュータウンがあって、比較的都心に近い千里に比べて、泉北ニュータウンは高齢化率も高く、今後の再生についてかなり危機感を持っていらっしゃるということで、かなり野心的な取組も始めていらっしゃいます。最初に申し上げたような、まさに既存のストックを生かして多様な機能を集めていく。ここでも働く場の創出とありますけれども、研究機関や事業者の誘致であったりとか、コミュニティービジネスを育てるということ、あるいは空き家の流通の仕掛けを始められたりしています。既に、我々がハンズオン支援というよりは、先進事例として学びたいようなところですが、今後、さらに取組を進めていく中で、我々も一緒に入らせてもらって、他の地域にもそのノウハウをフィードバックすとか、そんなことができればと思っております。

それから、直接法律上の建付けに入っているわけではないのですけれども、団地にお住まいの方々の暮らしにとって必要なサービスがなかなか行き届かない。暮らしの不便なところを解消していくということで、これはクロネコヤマトさんが既に試験的に幾つかの地区で始めていらっしゃる事業ですけれども、今の物流事業のネットワークを生かしながら、配送事業をやられる中で、お買い物便であったり、買い物代行であったり、暮らしの相談、家事サポートといった、きめの細かい事業をやっていらっしゃいます。先ほど申し上げたように、こうした暮らしのサービスを提供できるような方とのマッチングもやっていければ、というふうに思っております。

今回、住宅団地再生の枠組みを作るときに参考にした例として、北海道の北広島、それから兵庫県の三木。これは大和ハウスが整備された団地ですけれども、取組を進めていらっしゃいます。この2地区に共通して言えるのは、やはり市町村がかなり一生懸命入っていただいているところで、まさに市の中でも一丁目一番地といえますか、市の人口の何割をも占める、みたいなところなのです。住宅団地の課題はそのまま市の課題、みたいなところがありますので、そういう意味でかなり行政が入って、色々取組を進めていらっしゃるのですけれども、今回の団地再生の枠組みで、そういうところでなくても市町村が地域に入りやすいきっかけになればな、というような思いも持っていますのでございます。第1部の住宅団地再生はこれまでとしたいと思えます。

では、話題変わります、今、とにかく政府挙げての最大の行政課題が、新型コロナウイルス感染対策ですが、地方公共団体がそれぞれ取組まれる事業に使えるお金として、総額予算1兆円の臨時交付金。相当報道されておりますので、お聞き及びかと思えますけれども、私ども内閣府の地方創生推進室が担当しておりますので、この場を借りてご紹介したいと思います。4月7日に閣議決定された経済対策の中に、全ての事項に対応して、地方公共団体が地域の実情に応じてきめ細かな必要な事業を行う、そのための財源として臨時交付金を創設することが位置付けられています。感染防止から経済活動の回復、あるいは事業の継続、生活の維持、あるいは将来の感染症に強い経済社会づく

りまで、四つの柱があるわけですが、その全てに使えるというものになっております。

1兆円ということで、これは内閣府の方で制度設計して、最終的には各省に移し替えて執行ということなのですが、まずは地方公共団体の方で、経済対策に沿って必要な事業を、実施計画に書き込んでもらいます。使える事業としては、国庫補助事業の地方負担分と、地方の単独事業、そのトータルということでありまして、これも各地方公共団体、都道府県と市町村と全てですけれども、それぞれに交付限度額を設定しています。この限度額というのは、人口をベースにしまして、財政力や感染状況、あるいは国庫補助事業の額がありますので、その裏負担分。それに基づいて、自治体ごとに算定をして、1兆円を配分するというようになっております。使途としましては、先ほど申し上げたとおり、経済対策、コロナ感染対策であれば、基本、令和2年度に計上してもらった予算であれば使えるということになっています。既に4月以降、地方公共団体が補正予算を組んだりして、感染対策に事業着手をされていますので、通常、国の補助金、交付金は交付決定後に着手した事業を対象とするのが原則なわけですが、いわゆる遡及適用できる仕組みになっております。

これも先ほど申し上げましたけれども、地方の単独事業と国庫補助の裏負担にあてられるという仕組みになっております。経済対策に沿った事業であれば、何でも使っていただけると申し上げたのですが、経費レベルで、これは国から交付する補助金という性格上、例えば常勤職員の人件費、用地費、あるいは貸付金、基金といったものには使えませんという制限を設けております。あとは、これもかなり議論になっておりましたけれども、いわゆる休業要請に応じて休業される方に対して、いわゆる逸失利益等の損失補償。これには補填しないという整理になっておりますので、この交付金についても同様としています。ただ、よくお尋ねがあるところで、職員の人件費ですが、今回の感染対策のために、地方公共団体の方で臨時的に職員を雇うという場合には、可能になっています。

お金の配分の仕方なのですが、47都道府県分と1700の市町村分を、まず1対1に分けて、それぞれ人口、感染拡大状況を踏まえて、あるいは財政力を考慮して配分をしております。既に5月1

日にお知らせをしているところです。

制度の構造ですが、この赤枠が1兆ということなのですが、国庫補助事業の裏負担分ということは、まず、国の補正予算に計上された国庫補助事業があって、それに対応して地方負担分というのが出てきます。一番大きいのが厚労省の緊急包括支援交付金で、その国費1490億の裏負担分、それ以外にも幾つか、経産、文科、農林水産などの補助事業の裏に当たる部分が枠として先取りであって、残り7000億ちょっとが地方単独事業にあてられるもの、ということになります。国庫補助事業分はこれから採択をすることになりますので、各省庁の執行スキーム、スケジュールの中で、こちらの1000億、1500億のところが決まってくる。5月1日に交付限度額を提示したのは、この左側の7500億の大半になっています。

なかなか時間もない中で事業を組んでいただくことになりますので、交付金の活用事例集を用意して、この計画作成の参考にしてもらいたい、ということをやっております。後ほど、幾つかご紹介をします。

スケジュールなのですが、この5月中に地方公共団体に実施計画を作って出してもらいます。6月中にはその内容を、私どもの方で確認をして、これなら、今回の制度指針に反していない、合っていますからこれで良いですよ、という確認をいたします。そうすると、予算の移し替えをして、交付の手続きに入るということです。その後、国庫補助事業の、個々の箇所付け、採択を踏まえて、第2次の計画提出と交付の段階に移っていく、ということになります。

先ほどご紹介した事例集ですが、それこそ医療体制の強化から、感染症に強い経済社会づくりまで、使える幅は非常に多様なのですが、今日お聞きいただいている事業分野の皆さまにも関連の深そうなものを幾つかピックアップして、簡単にどんなものを取り上げたか、ご紹介いたします。

全体で109の事業を挙げたのですが、公共的な施設でのサーモグラフィーの設置であったり、あるいは住まいの困窮者、ネットカフェが休業になって行き場を失ったような方々の受け皿としての居住環境の整備。あるいは宅配事業者の支援であったり、不特定多数の方が集まるところでの換気、施設の整備もあるかと思えます。あとは色んな人が行き交う公共的なスペースでの交通量の把

握、データ解析、といった事業であったり、それから社会システム維持のための衛生確保、防災活動支援といったもの。その他、感染拡大防止から、その後の社会づくりまで含めた、地域のソーシャルビジネスに取り組みされる方々に対する奨励的な助成であったり、エリアマネジメントということで、地方公共団体のまちづくりに加えて、民間自らで街を良くしていく活動に対する助成。あるいはワーケーションの支援であったり、今、テレワーク、リモートワークが一気に進む環境になってしまっていますけれども、そうしたサテライトオフィスの開設もあろうかと思っています。

今まさに国会審議中でありましてけれども、最新のテクノロジーを生かしたスーパーシティ。これを先行的に実施をするとか、住宅団地での住民の方々の健康づくりの支援といったもの。とにかく使途は自由なので、公共団体のアイデア次第でお使いいただけるのですけれども、私どもが推奨している施策を是非、この機会に展開するきっかけにさせていただければという思いもあって、こんな事業紹介をしています。

一方で、まさにもう経済が完全に止まってしまって、休業をされている方々は、相当困窮をされておられますので、休業の要請に対する協力をした事業者への協力金というものが各自治体で進められています。あるいは今、特に大きい課題になっていますのは、休業中にも支払わなければいけない家賃。この負担をどうするかということで、これも国の方で新しい補助制度も検討されていますけれども、どうしても今回、地方公共団体として、目先で対応すべき課題として、こうした協力金であったり、家賃支援といったものに、ある程度あてられることも想定をしておりますけれども、そうしたものにも必要に応じてお使いいただきながら、今後の社会づくり、ストック形成というようなところにも生かしてもらえれば、というような思いも持っているというところです。

臨時交付金に関しましては以上でございます。

本日はお時間を頂きまして、改正土地基本法と今後の土地政策について、というテーマでお話をさせていただくことにしております。実は、この問題の先駆けであります所有者不明土地問題につ

いて、昨年6月にも機会をいただきまして、講演をさせていただいているところでございます。そのときにお話しした話と若干重なってくる部分があると思いますけれども、そこから土地基本法の改正につながって、今、それに基づいた展開になりつつあるというところについて、少しご説明できればと思っております。新型コロナウイルス感染症の状況の中で、こういう形になって、お聞きの皆さまも色々ご不便あるかと思っておりますけれども、1時間ほどお付き合いいただければと思います。

まず、1枚目に入れておりますのは、これまでの土地政策の変遷と土地市場の変化ということでございます。主にバブル期以降の流れをざっと整理してございます。バブル期、急激な地価高騰を背景に、今日、話題の中心になります、土地基本法の制定が平成元年にされてございます。ご案内の方も多いかと思っておりますけれども、地価対策をメインの目的にしてできた法律でございますので、実は元年にできて、歴史を後付け的に見ると、ある意味、すぐ崩壊につながるわけでございますけれども、当時、つくられたときは、バブルがまだ続くという課題認識の下に、いかにコントロールするかという時代だったのだと思います。その中で、地価の安定を目的に、特に需給が逼迫するということをいかに緩和するかというような切り口も含めて、適正かつ合理的な土地利用の確保が目指されたのが当時であったと思います。

ただ、その後、バブルが崩壊いたしまして、地価低迷のときに入ります。そういう意味では、政策のフェーズがすぐに切り替わって、土地基本法の歴史的役割というのは、ある意味非常に短かったという面があるかなと思います。ただ、土地基本法そのものは、時代の産物ではあるのですけれども、かなり普遍性を持っている部分もあったと思いますので、実は土地基本法自体、見直されることなく、次のバブル崩壊から人口減少時代が本格的に始まるまでの期間、むしろ地価の下落、低迷期でございますが、ここで色々な政策が展開されていったということでございます。当時はどちらかということ、民間需要を顕在化させて、いかに不動産市場を活性化していくかというような観点や都市再生の観点から取り組みが進んだ時代がございました。そして、全体の経済状況の改善などを踏まえて、地価の下落が止まるというような流れの中で、わが国が本格的な人口減少時代に入ってきた、という流

れになろうかと思えます。その人口減少の本格化に伴って、むしろ、政策的な課題が所有者不明土地問題に象徴されるような問題にシフトしてきたというのが今の状況ではないか、ということを紹介している資料でございます。

このような問題意識の中でここ数年、どういう取り組みが進められてきたかという資料を入れてございます。所有者不明土地問題に対する対応を中心に土地政策が展開されてきているのが、ここ数年でございます。所有者不明土地問題が非常に注目を浴びましたのは、一つの大きなきっかけは東日本大震災でございました。東日本大震災の現場で復興事業、あるいはその中でも特に高台移転の事業などで土地を確保しようとした場合に、所有者不明土地に当たると。所有者不明土地に当たること自体、実は用地の仕事をやっている方にとっては昔からある課題なのでございますけれども、急いでやらなければいけないという局面の中で、何で早くいかないのだという話の中で、社会的に大きな話題になった、という点があったのではないかと思います。よくよくそれを考えてみると、このまま放っておくと、少子高齢化が進んできている今の時代、より悪い方向に行くと。今、手を打たないと間に合わないのではないかとという問題意識が非常に強まったのだと思います。平成28年度ぐらいまでは、今の制度を前提に、いかに円滑に所有者不明土地問題に対応するかという議論がされてきたのが実情だったと思います。29年度から今日にかけては、さらに制度的な対応、制度を変えていくという取り組みを進めなければいけないという議論が進んできた、ということがここに簡単に整理されてございます。29年度の骨太の方針で初めて所有者不明土地問題が政府の課題として明確に打ち出されて、制度改正をやっていくという方向性が打ち出されました。この年に、国交省、法務省、農水省、林野庁、それぞれの分野で急いでやらなければいけない制度対応をやったというフェーズでございます。その中で、いわゆる所有者不明土地法といわれている、所有者不明土地になってしまった土地を公共的な目的で円滑に使っていく法律というようなものが作られた、という流れでございまして。あるいは農地の集約とか、森林、林地の集約みたいなところで、所有者不明土地への対応をより円滑にしていくというような制度改正も行われた、ということでございます。そういうような

急がれる取り組みをやっていくことを、まず優先してやった上で、30年度の骨太の方針でございましてけれども、そこではさらに踏み込んだ検討をしていきなさいという方向性が打ち出された、という流れになってございます。これを踏まえて、所有者不明土地の問題をこれ以上悪くしない、将来的には所有者不明土地を無くしていくという方向で、さらに踏み込んだ議論をやっていきなさいということを、政府として意思決定したという流れになってございます。その30年度のプログラムに基づいて、今年、土地基本法の改正、あるいは後ほど少し触れます民事基本法制、すなわち民法や不動産登記法の改正が目指されてきた、という流れになってございます。これに並行して、与党でもこういう議論を主導する流れがあったということも、このページには書かせていただいております。その中では、実は、ここに幾つか矢印が降りているかと思えますけれども、政府部内には担当の関係閣僚会議というものもつくられて、これがエンジンになって、政府部内の議論を進めてきているという流れもある、ということでございます。

次のページからは、議論の前提としての事実関係について、ご案内の話も多いかなとは思いますが、ざっと触れていきたいと思えます。

わが国の国土は、宅地、農地、森林と、大きくいうと分けられるわけですが、それぞれおよそ4分の1、4割強、8割弱が適切に管理されていないのではないか、というアンケート調査があったりします。これは実は極めて主観的な調査でして、土地をお持ちの方に、自分で適切に管理できていると思えますかと聞いているようなものでございますので、客観性は低いのですが、逆にいうと、主観で管理できていると思っている人が管理できているかということからすると、自分で管理できている自信がないという人だけでこれぐらいいる、というような状況がある。

それから下のデータは、地籍調査をやるときに、登記簿をベースに連絡を取ってみるのですが、それでも、それでは連絡がつかない人の割合でございまして。全体として毎年大体安定しているのですが、2割ぐらいは連絡がつかないという状態です。これも中で相対的にいうと、ちょっと林地が多いかなというような傾向が見られる。こういうのが今の実情ですよということです。それから空き地が増加傾向にあるというデータでありますとか、空き

家が増加傾向にあるというようなデータ。この辺りはご覧になったことがあるようなデータではないかなと思います。

それから、所有者不明土地の現状ということで、アンケートをとったものを少し付けてございますけれども、所有している空き地に対する負担感を持っている人が増えてきているというようなことでありますとか、負担を感じる空き地を手放したいという人が多いというようなことでございます。それから、公共事業の現場で、用地取得業務で何が隘路になっていますかということを知りてきているデータが経年であるのですが、相対的な流れとしては、従来はどちらかという補償額の不満みたいなものが問題になったケースが相対的に多かったのですが、最近では所有者不明等の問題のほうが問題だという案件が増えてきている、というようなデータもございます。

それから次のページは、データのなものというよりは、事例的な問題です。こういうような声が聞こえる、現場からこういうような声を聞くというようなことを、法律改正のときとかの問題意識として捉えたというものの一例でございまして。例えば、利用意向のある放置土地みたいなものがあります。所有者は分かっているのだけれども、所有者自身はあまり積極的にどうこうしようと思っていない。周りの人たちは、買っていいかなというような話もあるのだけれども、売り買いをしようと思うと、売る側にメリットがないということで、なかなか話が進まないというような話が結構ある、というようなことです。それから、こちらの場合はそれが所有者不明土地問題と絡んでいて、隣の土地が遊んでいるので、買っていいかなと考えたのだけれども、誰と交渉したらいいのかわからないというような話で、せっかく土地利用意向がある人がいるのに、うまく話が適正な土地利用につながっていない。それから、管理が十分にされていない土地が地域に悪影響を与えているようなケース。これは所有者が判明している場合も不明の場合もあるわけですが、判明している場合でも不明な場合でも、なかなか問題が解決しないで、放置された土地が周りに迷惑を掛けているというようなケースが見受けられるというような話。こちらと同じようなケースなのではございますけれども、崖地で、積極的に管理しようとする人が、およそ出てこないような土地に関して、その問題をどうやっていく

かとか、予防的な対応をしたいというような話が出てきた場合にも、特に所有者不明の場合、なかなかアプローチが難しいというようなことが、現場で声が出ているというような事例でございまして。

あと、インフラの周辺の土地の問題みたいなことが最近、よく議論になってございます。国交省なので、あえて鉄道を例にしていますけれども、むしろ、去年の房総半島の台風などでは、電線や電柱の方が話題になったかなというふうに思いますけれども、意外とこういう大事な社会インフラを守るために、周辺の土地所有者との関係で、事前の防災みたいな話とか、応急復旧のときのルールが実はしっかり確立していなかったり、ルールはあるのだけれども上手く運用されていないという課題も散見されます。道路とか、鉄道とか、電気通信とか、電気とか、それぞれの制度を横並びで見ると、並んでいるようで並んでいないようなところもあるようでして、鉄道などはやれることが上手くいっていないという問題意識が非常に強くて、議論が省内であったりもします。まだ法改正などには結び付いていないわけではございませんけれども、こういうような問題も、要はこちらが民地だったりするわけなので、そういう問題にどういうふうにアプローチしていくのか。行政法的なアプローチをするのか、民事法的なアプローチをするのかとかを含めて、色々課題があるということではないかというふうに思っています。

あと、去年、土地所有者とか地方公共団体、ちょっとアンケートをとったものも、若干話題的には重なる部分もあるかと思っておりますけれども、持ってきてございます。利用されていない土地というのを持っている所有者に、何で利用もしないのに持っているのですかと聞いてみたりしているものなのですが、何に活用していいかわからないとかいうような回答してくる方がいらっちゃって、何か少し後押ししてあげれば、放置されていたりする土地に関して、アクションが起こる可能性もあるというようなことがちょっと示唆されているかな、というふうに思っています。

それから、日常的に利活用していない土地を持っている方に関して、売らないのですかというようなことを聞いてみているのですが、将来、使うかもしれないと、割と自覚的に持ってらっしゃる方もある程度はありますけれども、特段利用する見込みもないのに売るつもりはないと、何

だかよく分からないといえば分からない回答されている方も結構、いらっしゃる。そういう方、何で利用する見込みもないのに売らないのですかということ聞いてみると、たとえ売れたとしても二束三文にしかならないとか、売るのにコストがかかると思っているというようなことが、割と理由の中で出てきたりしています。売却コストに関する認識については、仲介手数料とか、登記のお金とか、税金とかということに関して、そういうものを払うぐらいだったら止めておこうというような意識がある方が一定割合ある、というようなアンケート結果も出ています。

それから、所有している土地を利活用するために、どういう手助けが欲しいですかというようなことを聞いたりしていますけれども、一つはマッチングみたいなことをしてもらえると嬉しいというような声の一部ある。それから、専門的なアドバイスがもらえるといいというような声も出てございます。それから、土地を持っているけれども遠隔地にあって自分で上手く管理できてないというようなケースが典型だと思いますけども、どういふような手助けが管理をしていくのに欲しいですかということですけども、もちろん一番大きいのは費用面の補助みたいなことが欲しいという声が強いですけれども、人的な支援みたいな、代わりにやってくれる人みたいなことを紹介してもらえないですかというような、業者でもいいのかもしれないけれども、そういうような声も結構見られる、というような結果も出てございます。

それから、地方公共団体にも並行して、空き地・管理不全土地対策について聞いてみてございます。空き地対策についての条例のようなものを持ってらっしゃいますかと聞いたら、3割強ぐらいのところを持ってらっしゃる、というふうな結果が得られました。ただ、どういう条例上の内容を含んでいるかといいますと、大体、指導、助言、勧告、措置命令みたいなところまでは持っているところが多いのですが、代執行とか懲罰的な公表とか、過料みたいな世界になってくると、だんだん減ってくるということで、強制力を持っているところはそんなにその中でも多くはない、というような結果になってございます。ちょっと実際の運用のされ方みたいなことも大分幅があるようなので、引き続き勉強しなければいけないのですけれども、こういうような状況になっているところでは。

地方公共団体に、特に空き地対策に迫られて対応しているようなところに、どういうことを国などに期待しますか、というふうに聞いてみますと、もちろん、補助金を出してくれというような話もあるのですけれども、それ以上に、どういうふうに対応したらいいのかという判断基準みたいなものを、国に指導してもらえないかというような声の方が、むしろ数が多くなっています。どういうものには手を出して、どういうものには手を出さないか、みたいなことが、線引きが非常に、組織内での判断も難しいし、対外的な説明も難しいというような課題をお抱えになっているのではないかと、ということが見て取れるかなというふうに思っています。そういうような結果も得られていると。

こういうような色んな声とか、事実認識などを踏まえて、今どういう取り組みを進めているのかということに、ここから入っていきたいというふうに思っています。

この表は、最初の全体の流れの中でご説明したような中で、昨年の6月に関係閣僚会議で決定している政府の工程表でございます。経緯的に言うと、この1年前の6月に決定された工程表で、最初に土地基本法とか民事基本法制の改正を2年後にやるということが打ち出されて、その1年後、フォローアップされて決定されている工程表がこれでございます。

6月の時点から見ると、過去になりますけれども、2月に国土交通省の国土審議会と、法務省の方の研究会のとりまとめというのが出されて、これを踏まえて、それぞれ、土地基本法等の改正とか、民法、不動産登記法の改正みたいなことを、さらに検討を進めていくというような流れが決定されていて、それに基づいてこの1年ほど取り組みが進んできたということです。国土交通省としては、2月のとりまとめを踏まえた後も、国土審議会をさらに進めて、法律改正に結び付けるという流れがございします。ちなみに法務省さんは、この研究会とりまとめを踏まえて、法制審議会に正式な諮問をされて、この1年ぐらい取り組んでこられて、まだ途中段階であるというような状況になってきているということでございます。

その流れでございますけども、これが31年、去年の2月に国土審議会の特別部会というところで取りまとめた、土地基本法の改正の大きな方向性みたいなものです。これ、実は去年の6月にもご説

明したことのある資料なのですけれども、後ほど説明する法律の内容と当然かぶってきますので、さっただけご説明いたしますと、この時点で新しく土地基本法を構成している基本理念とか、責務とか、基本的施策というような各条文について、「管理」という考え方を入れていくべきだというようなことが、一つ打ち出されているということと、土地の適正な管理をしていくに当たって、役割分担とか責任みたいなものを明確にしていかなければいけないということが提示されている。

その中で一番のポイントは、所有者に一次的な責務があることを明確にすることと、責務の内容として、登記とか境界を明確にしておくというようなことも責務の範囲内に入るべきだ、というような打ち出しをされているということでございます。そして、そういう役割分担の下で取り組んでいかなければいけない大きな柱としては、一次的には、所有者に土地を適正に利用、管理するよう促していく。そして、所有者が上手くできない場合に、周りが役割を担いやすいような状態を作っていくというような方向性。そのためには、共有者とか隣人等が利用管理を円滑にできるように、民事的な仕組みなどを中心に見直しが必要なのではないか。それから、色んな取り組みを支える情報、特に所有者の情報でありますとか、土地の境界の情報などを念頭に、そういうことははっきりして、なおかつオープンになっているということが重要だというような、大きな枠組みが示されたというのが、去年の2月のとりまとめでございます。

これを踏まえて、先ほどの工程表のように、国土審議会の議論をさらに進めてございます。こちらの方は、実は土地政策分科会の企画部会というものを、元々ある部会ですが、そこで議論を始めていただいたのですけれども、主な目的としては、特別部会の方で土地基本法の大きな改正の方向性を打ち出したけれども、それを踏まえて、具体的にどうということに取り組んでいく必要があるのかとか、土地基本法の改正ももう少し踏み込んで、具体的にこういうふうな条文をつくっていくべきだというようなことに関して、踏み込んだ議論を始めていただくということでございます。そういうような議論をしていただいて、昨年 of 年末に一度、中間的とりまとめをしていただいています。

この企画部会の議論は、実は引き続きやっていただくという段階にあるのですけれども、ちよ

と今コロナのことがあって、実はこの年末の議論をいったん置いてからの再開というのが、めどが立っていませんけれども、先ほど申し上げたように、本来この部会で始めていただいた議論は、土地基本法の改正をなして、その後、具体的に何をやっていくかという議論をやっていただくということなので、もちろん、前もって考えられることもありますけれども、法律ができた後もその議論は続けていかなければいけないということで、今後もこの部会でさらに実際、土地基本法改正を踏まえて何をやっていくのかというような議論をさらに深めていただく、というようなことでございます。ただ、今の時点では、この年末の中間とりまとめというのが最新の成果ですので、少しその説明をさせていただきましても、この内容ももちろん、先ほど説明した2月のとりまとめの内容とかなり重複してくる部分があるわけですが、2枚にわたって概要を整理していますので、ちょっと説明をさせていただきます。

企画部会のとりまとめでは、まず、政策として直面している課題が何かということでございますけれども、かつてのバブル期、土地基本法を制定した時代が、地価高騰問題が大きな課題認識だったことに対して、むしろ今の足元は、人口減少を踏まえた地域の活性化とか、持続可能性の確保というようなことではないかと。そのために、土地の有効活用とか、土地をしっかり管理して、周りに迷惑を掛けないようにしなければいけないというような観点が重要である、というようなことを確認していただいています。

その上で、土地基本法で従来、政策の中心に置いていたのは、投機的取引の抑制でありますとか、需給逼迫を前提にして、むしろ需給を緩めるために高度利用とか、土地利用転換を図っていくと。それを計画的にやっていくために、適切な土地利用計画が要るというような秩序で、政策が構築されているわけですが、もちろんそのこと自体を否定するわけではないのですが、むしろ積極的に利用する意思がないような、持っている人がいないような土地に関しても、最低限、適切な管理がされなければいけないという課題が、今、問題意識の中心になってきているし、その中で所有者に責任をもう少し感じていただかなければいけない。前段で話した、色々地域で起こっている問題事例などのことを考えると、自分が所有者であると

いうことを分からなくしてしまっていること自体が、もう管理不全なのではないかと。あるいは取引をしようと思ったときに、境界が不確定だということは非常に、コストに跳ね返ってきますので、境界を不明確なものにしているということ自体も、極端な言い方をすれば、管理不全だというようなぐらいの考え方で、そういうことをはっきりさせておくということが、ちゃんと管理をしているということですよ、というようなことを打ち出して、そういうことをむしろ支援して、促進していかなければいけないというような考え方を打ち出しているということなのです。

そのような考え方に基づいて、どういう施策を打っていくかということの考え方を、少し図的に整理していますけれども、色んな施策を、しかし、かつてのように、計画に基づいて事業を展開する、みたいな手法というよりは、非常に細々した、きめ細かい対応を積み上げなければいけないという部分が増えてきているので、結論を先取的に言いますと、部分最適で全体最適にならないようなことが、むしろ、かつてよりも心配な面があるので、当然、以前から土地利用計画に従って適切に、計画的に土地利用は図られるべきだということは、土地基本法に打ち出されていたわけですが、さらに改めて、土地利用、管理も含めて、そういうことを計画的に考えた上で、施策に取り組まなければいけないという考え方を、再確認していただいている。なおかつ、各省にまたがる施策を、国の政策レベルでも整合性を持っていかなければいけない、というような枠組みをつくっていかねばいけないのではないか、というような議論をしていただいている。

それから、施策の要素としては、ある程度、使い勝手が良い、既に利用されている土地・不動産などに関して、さらに有効活用していくということはもちろん忘れてはいけませんが、なかなか上手に使われてない土地の問題が非常に話題になってきているので、その部分に関してどういうふうに取り組んでいくか。グラデーションみたいなもので、きれいに線が引けるわけではないのですが、働き掛ければ市場価値が顕在化するようなものも、上手に使われてない土地・不動産の中にあると思われるので、そういうものを市場ベースに戻していく、みたいな取り組みが一つ、期待されるのではないかと。それを当面は期待できない

ような土地でも、地域で公共公益的な利用につなげるという観点であれば、利用につながっていくというようなものもあるのではないかと。そういうものに対しての政策オプションが要るのではないかと。それから、さらに当面は積極的に利用しようと思う人がなかなか出てこないけれども、放っておくと周りの土地の価値まで貶めてしまうというようなことに関して、放っておくわけにはいかなないので、何らかの対応が要るのではないかと。そのような政策オプションが要るのではないかと。そのような議論をしていただいています。

こういうようなことを念頭に、一つのキーワードとしては、低未利用土地をいかに円滑に利用・管理につなげていくかというのが、これからの施策の柱になるのではないかと。それから、そういう施策を支えるために、情報をしっかり、正確な、最新のものにしていくというような取り組みが要るというような議論。それから、あらゆる局面において、所有者不明土地にぶつかったときに、乗り越えることが一つの課題になっていますので、所有者不明土地法は一応作られましたけれども、それをしっかり運用していく。それで、運用していく中で見つかった課題は、さらに乗り越えて行かなければいけないので、そういう取り組みを進めていくということで、所有者不明土地問題に引き続き取り組むということも重要な政策の柱になっていく、というようなご提言を頂いているというところでございます。

この辺り、提言そのものをホームページ等で見ていただければ分かるのですが、かなり具体的な政策に踏み込んでいる部分も、数少ないですが、ありますけれども、多くの部分はまだ方向性とか、こういうことを検討しなければいけない、みたいな内容になってございます。そういうことを一つ一つ、検討を深めていかなければいけないという中間とりまとめになってございますけれども、ある程度、土地基本法を形にして、土地基本法を変えることによって、世の中をこういうふうに変えていきたいと思っていますという説明が、国会なり世の中に対してできるように、ぐらいの議論を、何とか年末までにさせていただいたというような内容になってございます。

このとりまとめを踏まえて、土地基本法の改正案を最終的に詰めて、なおかつ、それを踏まえてどういった施策に取り組んでいくかという頭の整理を

した上で、法案を提出していったわけですが、それに当たって、もう一度、関係閣僚会議を年明けに開いてございます。関係閣僚会議で、そこまでの取り組みを確認して、国土審議会の方で、今ご紹介した年末のとりまとめをやったという確認。それから、実は並行して法制審議会の議論もかなり進んでいて、中間試案というものをおまとめになるところまで来てございます。それらを報告した上で、それらを踏まえて、土地基本法の改正案等を国会に出していく。それから、法制審の方はこの中間試案をパブコメにかけて、色んな意見を吸収した上で、さらに議論を深めていくというところまでやっていくと。その上で、基本法の方は、改正をして、なるべく早くそれを踏まえた政府方針などを決めていくということが確認され、法務省の方は、中間試案、パブコメを踏まえた上で議論をさらに深めて、工程表上は今年中には民事基本法制、民法と不動産登記法が念頭に置かれていますけれども、改正案を出していくという工程が再度、確認されてございます。この工程表に従って、政府として土地基本法等の改正案を出したということでございます。

これが土地基本法等の一部を改正する法律の概要でございます。詳しくは後ほどの資料で説明をしますので、大きな構造だけ。今まで色々説明したような内容を、土地基本法の部分に反映させてございます。その上で、実は法律の形式としては地籍調査をやっていくということが、土地基本法のやっつけなければいけない施策の柱にもなっているわけですが、それとセットで、地籍調査の根拠法になっている国土調査法等の改正も、1本の法律でやっているという建て付けになってございます。実は国土調査の方は、それだけ説明すれば一つの講話になりますので、今日は本当に形上触れるだけでございますけれども、十箇年計画というのに基づいて取り組んできてございまして、それが今年度から新計画に切り替えなければいけないタイミングでしたので、その十箇年計画の新計画への切り替え自体が、法律改正が要ると。なおかつ、ご案内のとおり、なかなか地籍整備の進捗が芳しくないというふうな批判、評価も受けておりますので、スピードを上げていくための取り組みというのを、土地基本法の改正で、所有者に土地の境界の明確化するような責務があるということを確認しているということをしてこにして、国土調査において、所

有者さんは地籍整備などには協力しなければいけないという考え方を、この土地基本法を根拠に反映させて、地籍調査の場面でも、例えば、所有者不明の場合でも乗り越えられるようにしていくとか、ご協力いただけない方に対してどういうふうアプローチしていくか。必ず現地立ち会いをお願いするというようなことでなくていいのではないかなというふうな色んなオプションを加えていっているのですけれども、それは土地基本法の改正とセットだから理論的根拠がある、というような整理の上で取り組んでいくというふうな内容になってございます。地籍整備は、今日は時間がないのでそれぐらいにさせていただきます。

土地基本法の改正でございますが、簡単なポイントはここに書いてあるとおりでございます。このポイントは、実は先ほど説明しました、2月のとりまとめ、あるいはそれを踏まえた12月の中間とりまとめ、当然、それを踏まえてございますので、内容はほとんど同じでございます。繰り返しになりますけれども、目的のところから、地域の活性化や持続可能性の確保、土地、不動産の有効活用とか、外部不経済の発生防止、解消みたいなことを目的とするのだというものを加えた上で、適正な土地の管理の確保、土地所有者の責務、それから基本的施策として低未利用地対策とか、所有者不明土地対策などは新たに加えていくと。それから実際にやる取り組みを決めるものとして、土地基本方針というものを新設する、というふうな構成になってございます。

もう少し中身に踏み込んでご説明させていただきます。土地基本法、非常にシンプルな法律ですので、条文に沿ってざっと説明しても、ぎりぎり時間が間に合うかなと思います。ちょっと触れさせていただきます。

一つは目的のところでございますけれども、土地、不動産の有効活用とか、安全、衛生、景観などに関する周辺地域への外部不経済の防止、それから災害予防、復旧、復興等の観点から適正な土地利用、管理の確保を図って、地域の活性化とか安全で持続可能な社会を形成していくというふうな、条文に改めてございます。その上で、基本理念が元々こういうふうに並んでいるのですけれども、「公共の福祉の優先」というものが元々あって、その上で、適正な利用、計画に従った利用という条文があったのですけれども、こういうようなところに「管理」

の考え方などを入れている、ということでございます。

基本理念のところには、土地が適正に管理されなければいけないということをしっかり書き込んだ上で、それらを確保する観点から、「円滑な取引」ということも重要なファクターになっているということ、理念でうたってございます。それから、従来、受益者負担の考え方が実は書いてございましたが、従来の公共事業に基づく受益者負担みたいなものだけではなくて、地域住民とかまちづくり団体による公益に資する取り組み、それで土地の価値が上がる、あるいは維持されるみたいなことも含めて、そういう場合には土地所有者等に必要な負担を求めることができるというような考え方も加えてございます。

それから、投機的取引の抑制という条文は、色々議論はあったのですが、普遍性はあるということに残してございます。

それから責務の部分ですが、第一次的には土地所有者等自らによる適正な土地の利用・管理を促していくということで、これが困難な場合には、土地所有者等以外の者による円滑な利用・管理を確保できるようにする観点から、まず、国、地方公共団体、事業者、国民一般の責務という元々ある条文にも「管理」というものを入れていくことで、新たに管理も責務の範囲内に入るとことを書いてございます。その上で、「土地所有者等の責務」という条文を新しく起こしてございまして、適正に土地を利用・管理して、円滑に取引を行わなければならないとか、その内容として登記手続など、権利関係の明確化、土地の境界の明確化、それに努めること。それから、国、地方公共団体が実施する、土地に関する施策に協力しなければならないというようなことも明確に打ち出させていただいております。

その上で、基本理念や責務の規定を現実にしていくための基本的な施策のメニューがあるわけですが、従来ある計画、あるいはその計画に基づく適正な土地利用の確保、みたいな取り組みに、基本的には追加していくような形で書かせていただいております。その上で、国、地方公共団体が実施する、様々なレベルで施策の全体最適を図る観点から、基本方針というものをつくらせていただいているということでございます。その基本方針を踏まえた上で、計画というものを作っていく

と。ここで管理も念頭に置いて計画を作ってくださいと。

それから、やっていく施策のポイントとしては、一つは低未利用地対策、所有者不明土地対策というのが大事ですよということを加えてございまして、あと、従来、計画に基づいての規制ということのみが前提になっていたのですが、誘導施策が重要だというようなオプションも加えさせていただいている、ということでございます。その上で、理念を踏まえてでございますけれども、取引の円滑化をやっていくということで、不動産市場の環境整備というようなことが重要だということも書き加えさせていただいております。

それから、従来の調査の実施、情報提供などの条文も少し手を加えた上で、地価公示等の従来の情報提供はもちろんですが、国や地方公共団体が責任を持って所有者情報とか、地籍整備であるとか、不動産市場の市場情報の整備などをやっていくということを明確にしている、というような改正をしてございます。それと、地方公共団体をしっかり国がサポートしていくというような条文も新たに書かせていただいております。

その上で、この法律の新たなメニューが基本方針というものでございますけれども、この基本方針の趣旨について少し触れさせていただきたいと思います。

ご案内のとおり、土地基本法は、基本法という名のとおりに、大半が訓示規定とかプログラム規定で構成されてございますので、国民の権利・義務に直接、影響を及ぼすような制度とかは別途、個別法により措置していくし、具体的な施策はこの改正された土地基本法に基づいて、関係省庁や地方自治体がしっかり取り組んでいくという建て付けになるわけですが、ある意味、今までの土地基本法は、建て付けとしては、法律レベルでこういう方向の施策をやりますよと言いつつ放しで、あとは放置という感じだったわけです。実態上それを方向付けていくために、色々な審議会の提言であるとか、閣議決定みたいなことがあった経緯もあるわけですが、法律に基づいて政策を統一していくという枠組みは持っていなかったわけですので、今回、それをつくらせていただいたということでございます。土地基本方針というものの策定、更新を通じて、個別政策を着実に展開していくとい

うこととございます。

今回の土地基本方針は、ポイントとしては、法律に加えられたオプションの部分が、もちろん中心になってまいります。低未利用地対策でありますとか、管理不全土地対策。それから土地の境界とか所有者情報の明確化。この辺りをどうしっかり取り組んでいくということが、中身の中心になっているということとございます。全体の構成は法律に基づいてこういう章立てになっているので、かなり総花的な部分もありますけれども、書き始めると土地白書みたいになってしまいますので、それでもある程度、今の人口減少時代を踏まえて、優先的にやらなければいけない部分を強調した形で、関係各省や省内の関係部局と当面の施策のメニューを整理しているつもりでございます。

今、これはまさにまだ案でございます、今、実態的には与党の審査を受けている状況でございます。できれば月内に閣議決定をしたいということで、今、鋭意調整をしているところでございます。ちなみに、何で5月中に閣議決定するかということなのですが、これは重要な政策の方針なので、じっくり議論して、もうちょっとしっかりしたものをつくるという選択肢ももちろんあり得るのですが、実は先ほどちらっとご紹介した、地籍整備の根拠になっています、国土調査の十箇年計画。この新しい十箇年計画が今年度から始まらなければいけないわけなのですが、これ、十箇年計画を作らないと、実は今年度の地籍整備の予算を全国の市町村が執行できないという建て付けになってございます。実はこの土地基本方針は、国土調査事業十箇年計画の上位計画になっていますので、まず国土調査事業十箇年計画とセットで今年度予算等を根拠に取り組むこととか、当面優先的に取り組むことを中心に、一遍つくってしまうということで、今、急いで今月中の策定、閣議決定に向けて調整をしているというのが現状でございます。そういうことですので、先ほど来申し上げています土地基本法を踏まえて取り組んでいく施策というのは、かなり息長く取り組まなければいけない施策もございますし、後ほど時間が許せば触れますけれども、実は民法とか不動産登記法の改正がなされて、それが施行されたら世の中だいぶ変わってきますので、それを前提にしたらできることが増えるというようなこともできてきますので、どんどん発展させていって、ある意味、毎年のように見

直すぐらいの、PDCAを回していくというようなぐらいのつもりで、今、策定に取り組んでいるという状況でございます。

ここからは、今回の基本方針に盛り込んでいる施策のうち、国土交通省、土地・建設産業局として直接取り組む施策の例を、幾つか持ってきてございます。

一つはランドバンクの取り組みでございますけれども、数年前からランドバンク、鶴岡の事例などを念頭に話題になってきてございますし、都市局の制度改正などでこういう取り組みを支援するような仕組みもできてございますけれども、実際、なかなかこういう取り組みの数が増えてきていないということもあるので、少し、モデル事業の予算を取って、実際、地方公共団体と地元の専門士業団体、あるいは業者さんなどが連携して、なかなか放っておくと市場で取引に結び付かない、新しい利用者に利用されないような土地を、少し手を入れてあげることによって、上手く活用に結び付けていくような取り組みを支援するような取り組みをやりたいというふうに思っています。当面はモデル事業でやっていこうと思っております。将来的には本格的な支援策に結び付けられないかなという考えも持っております。

なおかつ、これも当面は今の現行制度に基づいてやるわけですけど、民法が改正されたりすれば、手続的に取引をしやすくなったり、空き地などや共有地とか管理不全土地へのアプローチの仕方が変わってきますので、しばらくそういうことの支援を続けながら、こういう地域での土地を上手く利用・管理につなげていくような取り組みを育てていきたい、という取り組みでございます。

それから所有者不明土地に対して、所有者不明土地法に基づいて、地域のために使うという、地域福利増進事業というのができてございますけれども、これもモデル事業で昨年から支援をしてございます。今年も引き続き予算を取って支援してございまして、そういうような取り組みも進めていきたいというふうに思っております。今、モデル事業で、昨年の実績で上がってきているような事例は幾つかあるのですが、例えば、地域の防災空地とか、避難地みたいなものが不足していて、所有者不明土地を活用できるのではないかとか、あるいは町中の密集市街地の事業に取り組んだら、所有者不明地にぶつかってしまったので、所有者

不明土地法のスキームを使ってそれを突破したいとか、色んな取り組み例が出てきてございます。ただ、まだ実は地域福利増進事業という法定事業に結び付くところまでは行っていなくて、本当に所有者不明土地かどうか探索をしている、みたいな段階のものが多いのですけれども、そういうような取り組みも引き続き支援していきたい。

それから、今年作った税制でございますけれども、最初の現場での問題事例の中で、安いなら買ってもいいかなって思っている人。でも、売る側はそんなに安いのなら、むしろ売るためのコストが割が合わないから、面倒くさいから売らない、みたいな話が結構あるのではないかとということで、宅建業界からもそういう事例は結構、あるのだという話がございます。今まで、どちらかというを買った側のインセンティブには頭がいていたのですけれども、売る側のインセンティブを与えてやったら、動くものもあるのではないかとという発想で、売る側の譲渡所得課税を100万控除してあげるというふうな税制をつくってございます。これによって、引っ掛かって動いていなかった低未利用地が、新しい利用意向のある方に、一つでも、二つでも、動いていくというようなことができないかなということで、今年作った税制なので、いかに活用していただけるかということで、今、市町村や業界とも協力しながら普及を進めているという、こういうような、非常に地道な、実験的な取り組みが多いわけですけれども、少しでも土地を動かしていったりするというような取り組みを後押ししていかなければいけないかなというふうに思っています。

最後、少しだけ時間をいただいて、法務省の検討状況をご説明したいと思います。これも、実は昨年6月の講演を聞いていただいている方は既視感があるかもしれません。大体、その時点でも論点はかなり出ていましたので、それが深掘りされてきているということでございますけれども、先ほど政府全体の工程表でも申し上げたように、昨年末に中間試案、厳密に言うと正式に出たのは年明けだったかもしれませんが、その上で、パブリックコメントに1月から入られています。3月10日までパブコメをされていきました。かなり色んな意見が出てきていますので、元々法制審議会は慎重な審議をされる審議会ですから、我々がパブコメやるというのは大体、こうやると決めてパブコメをやって、ほぼそのままですぐ決定していく

というようなタイミングでやるのが普通ですけれども、法制審議会は本当に途中でやられて、パブコメを受けて、もう一当たりやるというような流れが通常ようです。それで、3月以降、実はパブコメを踏まえて、制度化の議論を本格的にされるはずだったのですけれども、ちょうどコロナ禍になりましたので、実は法制審議会は、今、非常に審議が停滞しているというのが実情なのですが、そういう意味で実は政府全体の工程表に沿って、今年中に民法改正や不動産登記法の改正が出るということ自体、ちょっと不透明な感じも出てきているのですけれども、ただ、事務的には議論の整理を進めてらっしゃるというような状況は変わらないというふうに思っています。

ポイントは、一つは、相続登記を義務化するかというような話でございます。所有者不明土地をこれ以上増やさないとことの一つの処方箋、ということでございます。それから、所有者不明土地をこれ以上増やさないとことの一つの処方箋のもう一つのオプションとしては、土地所有権をもう持ちきれないから放棄したいという話を、ある程度認めてあげると。これを全く認めないと、結局ほったらかしにして登記をしないという方に、どんどん落ち込んでいくのではないかと問題意識です。

それから、遺産分割がちゃんとされていないことが数代重なると、いざその土地の所有者を確定させようとするときに、遺産分割の手続きを遡ってやっていかなければいけないわけです。これが非常に厄介なので、この問題をどうにか解決しなければいけないのではないかと。だから、普通の共有関係を解消することももちろん難しいのですけれども、遺産分割をするよりはまだましなので、遺産分割という手続きを踏む期限をつくって、その後、土地が遺産分割されてなくて、共有されていても、通常の共有関係を解消する手続とかで乗り越えられるようにしましょう、というような考え方で議論がされています。若干、マニアックな議論ですけれども。

それと要は裏表ですが、所有者不明土地であっても、円滑、適正に利用する。これは、実は所有者判明土地も結果的には同じなのですけれども、そういうオプションのために議論されているポイントが、この三つぐらいです。一つは共有関係をどういうふうに整理していくか。全員合意でやらなけ

ればいけないことが上手く動かないとか、過半数でできることなのだけれども、過半数の人の意思確認をすることが難しいとか、そういうような問題をいかに解決していくかという問題です。それから、財産管理制度の問題ですけれども、結果的に所有者が分からないときには裁判所に行って、財産管理制度を動かすわけですけれども、今の財産管理制度は、お願いしたらその人の財産全てを管理するというのが建前になっているので、問題になっている土地だけの問題を解決してもらえばいいことにならない。非常に時間とコストが余計にかかってしまうので、使い勝手が悪いといわれている。この問題をどうするかということでございます。

それから、相隣関係を発展させて、隣で迷惑をしている人がいかにアプローチしていくか。あるいは、隣の土地に対して働き掛けられるようなことを、少し、古色そう然とした民法でできることがはっきりしないので、はっきりさせていくというようなことが一つの話題になっている。この辺りについて、特に、例えば財産管理制度などに関しては、オプションとしては所有者不明のときに不在者財産管理制度を使いやすくするという発想も当然なのですけれども、所有者が判明していても、ちゃんと管理していないのであれば、裁判所にいって、代わりに管理する人を立ててもらって、その人にちゃんと管理してくれとお願いする、みたいな仕組みができないかというような、かなり踏み込んだ議論をされている。共有などに関しては、もう全然協力的ではない、あるいは見つからない、みたいな人のことに関しては、供託制度などを使って解消してしまえというような話、お金で解決してしまえ、みたいな議論もされていて、かなりこれは民民の取引、あるいは公共が土地を取得する、あるいは住民が困っていて何か整理してあげなければいけない、空き家問題であるとか、ごみ集積問題であるとか、そういうようなことでアプローチしなければいけないようなときに、民事法制が、非常に使い勝手が良くなるという可能性を秘めている、というような議論がされています。

手前味噌で言いますと、こういう議論をまさに進めるために、土地基本法に、土地所有者には責務がある。責務があるのだから、責務を果たしていない人にはある程度我慢してもらいますよというような哲学を書いたことが、民法の改正の議論を進め

る前提になっているわけですけれども、こういうようなことのために、まず土地基本法を改正した、というようなこともあるわけです。ですので、ある意味、土地基本法の改正そのものも大事ですけれども、さらに大事なことは、土地基本法の改正の哲学を踏まえて、民法とかが改正されるということが、本当に世の中を変えることに、次、一番近くでつながることだと思っていますので、我々自身もこの議論に参加していますけれども、今日ご聴講の方々もこの議論は非常に大事なことなので、フォローをしていただければいいのではないかなというふうに思っています。

ちょっと時間ぎりぎりまでいただきましたけれども、少し、参考の資料も後ろに付けていますが、私の講演は以上にさせていただきたいと思います。