

（喫緊の課題）

所有者不明土地に関する様々な検討課題のうち、骨太の方針 2017（6月9日閣議決定）で「関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す」とされた喫緊の課題への対応策について、2017年中の関係省庁の会議でその方向性が示された。本稿では、その概要について紹介する。

（農水省：農地や森林の利用・管理の促進）

11月30日、農林水産省で「相続未登記農地等の活用検討に関する意見交換会」の第3回会合が開催された。同日の資料では、全農地の2割を占める相続未登記農地等の利用の促進策の案として、これら農地において管理費用（固定資産税、水利費等）を負担している相続人は、共有者の一部を確知できない場合にも、農業委員会による公示を経て農地中間管理機構に利用権を可能な限り長期の期間で設定することを可能とすることとし、その際、共有者の探索方法については、必要以上の探索にならないよう明確化することが示された。また、共有持分を有する者の過半の同意を得て農用地利用集積計画（農地法上の権利移動の許可を受けずに利用権契約ができる市町村による計画）により設定される利用権及び遊休農地に知事の裁定により設定される利用権の期間（現行：5年を超えないもの）を、可能な限り長期なものに延長することも示された。なお12月12日付の日本経済新聞朝刊記事によれば、所有者不明農地の賃借契約後に権利者が判明した場合、金銭で解決でき、訴訟などで農地が使えなくなるリスクが小さくなるようにする仕組みもつくるとされている。

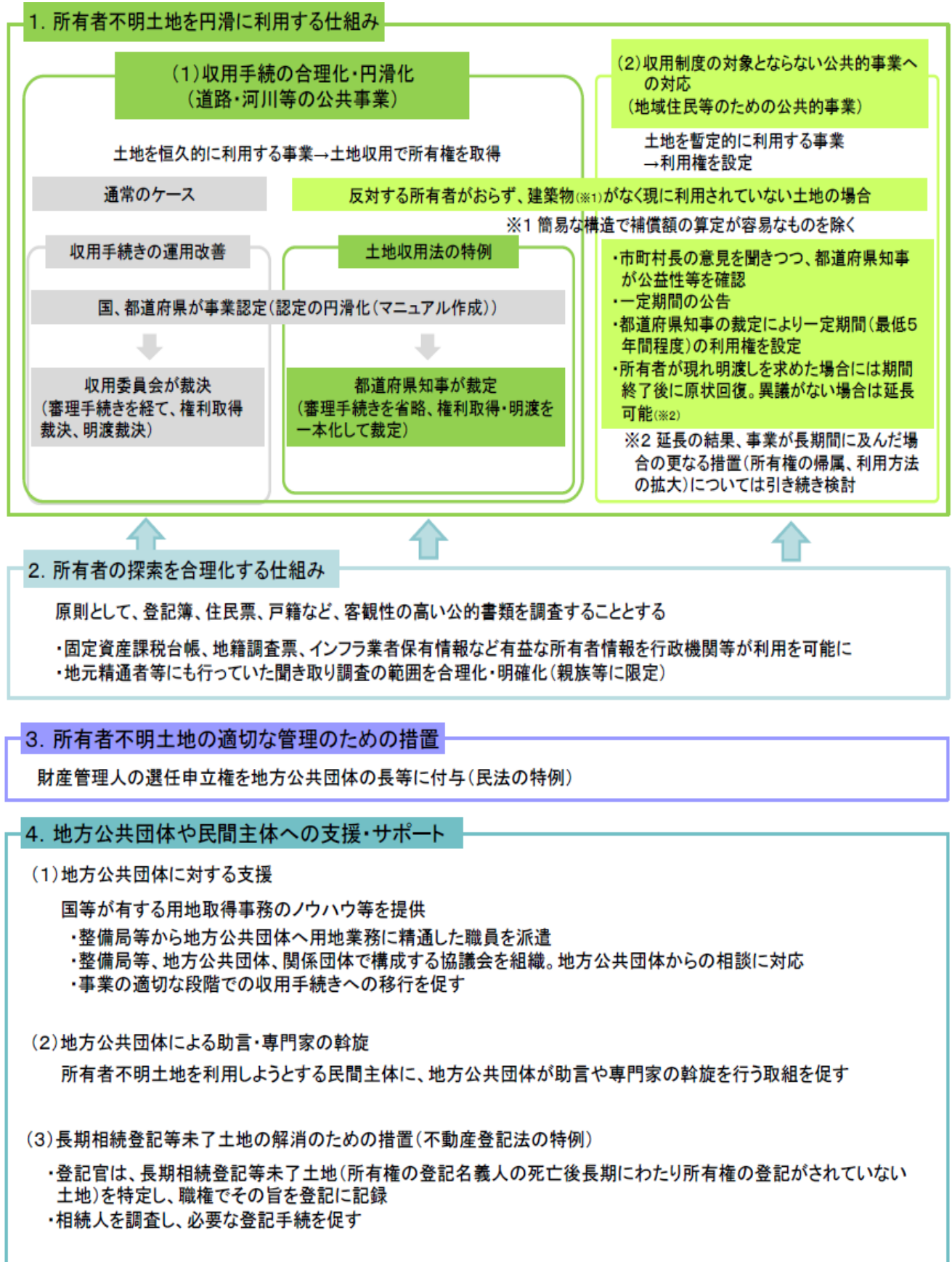
同日の資料では、所有者不明森林の適切な管理の促進策の案として、農地における措置と同様、共有林であってその共有者の一部を確知できないものについて、固定資産税等を負担している共有者からの申請により簡易な手続で市町村に森林管理を委託することを可能とする措置等の創設も示された。

（国交省：公共事業等での土地の円滑利用）

12月5日、国土交通省の「国土審議会土地政策分科会特別部会（部会長：山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授）」の第3回会合で中間とりまとめ案が審議され、12月12日にとりまとめが公表された（次ページの図表1に、とりまとめに示された新たな制度の概要を示す）。

とりまとめでは、所有者不明土地に関する課題の最初に、発生予防の仕組みと放棄された土地の管理責任の所在など土地所有の在り方等についての抜本的な検討の必要性を述べている。しかし、これら課題は法務省において行われている登記制度や土地所有権の在り方など民事基本法制における議論と整合を取りつつ検討を進める必要があるため、今回のとりまとめの後に本格的に検討することとされた。今回のとりまとめでは、喫緊の課題について検討してきた結果として、「所有者不明土地を円滑に利用する仕組み：(1) 収用手続の合理化・円滑化、(2) 収用制度の対象とならない公共的事業への対応」が示された。

図表 1 所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度（特別部会中間とりまとめ概要より）



(1) 収用手続の合理化・円滑化については、事業に反対する所有者がおらず建築物がなく現に利用されていない土地の場合、従来は収用委員会が裁決しているところを都道府県知事が裁定できることとするものである。(2) 収用制度の対象とならない公共的事業への対応については、(1) 同様に事業に反対する所有者がおらず建築物がなく現に利用されていない土地の場合、公共的事業について、都道府県知事の裁定による一定期間（最低 5 年間程度）の利用権を設定し、その後に所有者が現れ明け渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復すること（異議がない場合は延長可能）とした制度が示された。ここで「公共的事業」の対象の例として、i) 民間が事業主体となる公園、緑地、広場等、ii) 購買施設、文化教養施設等、iii) 仮設道路、仮設園舎、駐車場等が挙げられている（図表 2 参照）。

併せて、「所有者の探索を合理化する仕組み」として、固定資産課税台帳など有益な所有者情報を行政機関等で利用可能とすることや、聞き取り調査の範囲の合理化・明確化なども示された。

図表 2 「公共的事業」の対象事業（特別部会中間とりまとめ概要参考資料より）

<対象事業> 事業類型は法令等で明確に定義

○実施主体が公共主体の場合には収用適格事業になる(民間が行う場合には収用適格事業にならない)事業について、主体を限定せずに対象とする。(例:公園、緑地、広場等)

・ポケットパーク(公園)

(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)

(出典) 福井市

・まちなか防災空き地

(出典) 神戸市HP

○収用制度の対象ではないが、一定の公益性が認められる事業を対象とする。収益性があるものも含め、地域住民等の福利の増進に資する施設で、周辺で不足しているものであれば公益性を認める。(例:購買施設、文化教養施設等)

・直売所(購買施設)

(出典) 農研機構

・移動式コンサートホール

福島県での設置の様子
(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

設置中の様子

○収用適格事業のうち、一定期間で原状回復が可能なものを対象とする。(例:仮設道路、仮設園舎、駐車場等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎

仮設園舎 保育園(建て替え中)

近隣の空き地

・工事中仮設道路

仮設道路

（法務省：民法及び不動産登記法の特例）

前述の国交省のとりまとめでは、民法及び不動産登記法の特例に関する取組も示された。民法については、所有者不明土地の適切な管理を行う上で有効な手段である不在者財産管理制度及び相続財産管理制度に関して、財産管理人の選任申立権を（公共事業の用地取得の場合以外においても）地方公共団体の長等に付与することが示された。不動産登記法については、長期間にわたり相続登記等がされていない土地の解消に向け、登記官が、長期相続登記等未了土地を特定し、職権でその旨を登記に記録。さらに、相続人を調査し、必要な登録手続を促すことが示された。

また、国交省のとりまとめ以外の検討成果としては、共有地の管理に係る同意要件の明確化に関して検討している「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会（座長：松尾弘 慶應義塾大学大学院法務研究科教授）」が、10月25日の第3回会合で、共有私道における支障事例やその解決方法などを盛り込むとりまとめイメージ（案）を示している。

（更なる検討課題）

今回、各省庁において示された対策は、骨太の方針2017に示された所有者不明土地の適切な利用・管理を主たる目的とした喫緊の課題に対応したものであるが、単に土地の利用を可能とするだけでなく、利用期間を可能な限り長く設定しようとするなど利用促進を目指しているものとなっている。

骨太の方針2017においては、登記制度や土地所有権の在り方については中長期的課題とされている。前述の国交省のとりまとめでも、「土地所有権の在り方等：①土地所有者の責務、土地の放棄やその受け皿について、②土地情報基盤の整備について、③不動産登記制度について」が更なる検討課題として位置付けられている。このうちの③に関しては、法務省において不動産登記の義務化の是非など登記制度の在り方について今後検討の予定である。

今般、関係省庁が一体となって検討を行い、喫緊の課題に対して短期間で具体の成果が示されたところであるが、土地所有権の在り方等の中長期的課題についても、今後、政府及び関係者が一体となった取組が望まれる。12月21日の経済財政諮問会議においては、所有者不明土地について、総理から、関係大臣が協力して総合的な対応策を作成、実行するよう指示がなされた。報道等によれば、1月にも関係閣僚会議が設置され、土地の所有権や登記制度の在り方について検討を進めるとのことである。

（山本 健一）