

講演録

特別講演会 講演録

日時: 令和元年6月12日(水)

会場: 日本消防会館

「所有者不明土地問題に関する最近の取組について・ 所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法 (所有者不明土地法) について」

国土交通省 大臣官房参事官 横山 征成

国土交通省 土地・建設産業局 企画課長補佐 栗山 達

ご紹介に預かりました、国土交通省の横山でございます。大臣官房参事官土地政策担当と書いてありますが、物理的には、土地・建設産業局に所属しております。実は、このポスト自体が、去年の夏にできたポストでございます、今からお話しする所有者不明土地問題を中心に、非常に土地の問題が大きくなってきたので、課長級のポストが純増で付いたということで、私が初代で就かして頂いた仕事でございます。そういう意味で、今私が土地・建設産業局の中で、関係課を束ねる形で、あと当然省内の関係局とか、霞が関に非常に多岐にわたる関係省庁がございますので、その辺りとも調整させて頂きながら、少しでも対策が前に進むように取り組んでいるという立場でございます。そういう立場で、今日、お時間を頂きまして、最近のこの所有者不明土地問題に関する政府等の動きについて、ざっとご説明させて頂きたいと思っております。先ほどご紹介ありました、できました新しい法律の詳しい話は、後半、担当の補佐からさせたいと思っておりますので、そこも含めて、今どういう状況になっていて、これからどういう課題があるのか辺りを、私の方からざっとご説明したいと思っております。

まず、所有者不明土地問題の現状と課題ということで、皆さんもある程度、予備知識はお持ちかなと思いますけれども、どういう話からこういう話が始まったか、という辺りから入らせて頂きたいと思っております。

具体的な事例のイメージを持って頂くということで、資料を持ってきてございます。一つの典型的な例で、現場で非常に筆が分かれた状態で土地が持たれていて、相続登記がされていない。ですので、実際に誰が所有者なのか分からないようなケースでございます。これを使おうと思えば、なかなか難しいと。あるいは、そういう状況でございますので、草が生い茂ったり、ごみが捨てられたりということも出ている、ということでございます。地元でどうにか活用しようと考えましたけれども、なかなか取っ掛かりがないというような、こういう問題が発生しているというような例でございます。

それから、こちらは、登記簿上の所有者の名前は分かるのですが、一体どこに行ってしまったのか分からないというようなケースであった、というふうに聞いていますけれども、現実には、恐らく誰が見ても多分不法投棄なのだろうと思われるものが置いてあったりすると。恐らく、この土地所有者が自らの意思で置いているとは思えないのですが、ではそれを強制的にどうにかできるかという、なかなか手だてがないというような問題が、結構、地域で出ているということです。一度、宅地として利用者がいたような土地が、こういう状況になっているというケースが、結構、出てきているというような、一つの例でございます。

個別具体的には、ああいうものがたくさん見ら

れるということなのでございますけれども、全体の認識として、要はこういう問題がひたひたと増えてきて、色んなところで話題になってきている。周りの人が迷惑して、どうにかしたいとか、あるいは積極的に利用したいみたいな話があるときに、どうやってアプローチしたらいいのかということで、皆さん途方に暮れてらっしゃる、というような課題があったわけでございます。例えば、国の直轄事業の用地取得業務においても、あい路がどこにあるかというような問題が、所有者不明で、なかなか進まないというような割合がどんどん増えてきている、というようなデータもございます。それから、所有者不明等の問題により事務負担が増加している主な理由として、この円グラフにあるような、権利者が多数で、なかなかアプローチできないとか、今の既存の制度でなかなか問題が解決できない、というような指摘も出てるところでございます。

下に整理してございますけれども、課題としては、所有者の探索に関して、なかなか所有者情報そのものがアクセスできないで非効率になっているとか、仮に昔の所有者が分かって、その相続人を探すというようなケースもあるわけですが、そういうことに非常にコストがかかっている。あるいは、結果的に見つからないといったときに、どうやって前に進めていくか。今の制度では、非常にそこに手間とか時間的なコストがかかっている、というようなことが指摘されているわけでございます。右に書いてございますけれども、北海道の登記名義人の法定相続人のうち、所在不明の方が1人いらっしゃったので、3回も静岡県に訪問したと。色々周りの人に聞いてみたけれども、結果的に把握できなかった、というような課題もありましたというようなことが、ご指摘があったわけでございます。

こういうようなことが、非常に社会問題になってきたということでございますけれども、これは、国土交通省や公共団体で公共事業などに関わられている方にとっては、実は昔から多かれ少なかれ話題になっていた話なのですけれども、一つの大きな政治的な話題になったのは、東日本大震災が起こったときに、復興事業を行おうとしたときに、この問題が非常にクローズアップされたというのが大きかったかなと思います。その辺りが、今のこの議論が進んできている直接的な契機だったの

ではないかと思えます。それに対して、当初は、現行制度でどういうことができるのかという議論をある程度した、という期間がございました。この最近の動きの一番上でございますけれども、国土交通省の方でも、27年、28年辺りに関して、現行制度で所有者をどうやって探すのかというふうなことについて、ガイドラインを作るといような取組をしてきたわけでございますけれども、現行制度の中の運用をうまくいくようにするというのでは限界があるのではないかとということで、平成29年度辺りから、かなり議論が、制度改正なども視野に入れて、本格化してきたという流れでございます。

ざっと見て頂きますと、右の方にありますけれども、与党とか民間の研究会みたいなところが、議論をスタートさせまして、もう少しできることがあるのではないかと、というような話になってきたと。そういうような話を踏まえて、平成29年度に、政府として、骨太の方針に、この問題に対応していくということが、かなり明確に打ち出されたという経緯がございます。それを踏まえて、当面やるべき制度改正に、29年度から30年度、取り組んだというような流れがございまして、さらに平成30年度の1年後の骨太で、残された課題についてしっかり取り組んでいくと、さらに第2ステージに向けての政府の方針が打ち出されて、それに基づいて今取組が進んでいると。ざっとこのページを見て頂きますと、そういう流れを表しているものでございます。

その中で、所有者不明土地等の公共的な事業での活用の円滑化ということが、まず大きなテーマになりました。先ほどご紹介した、平成29年度の骨太の方針の抜粋が、このページの真ん中あたりに出ていますけれども、ここで打ち出された大きなテーマとしては、公的機関の関与により、地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みを構築すべきであると。そうして、関係省庁が一体となって、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すということが打ち出されました。これは、一つの大きな契機でございました。その上で、さらに、登記制度や土地所有権の在り方に関しては、次の課題として、関連する審議会等において検討に着手するようという、プログラムのことも既にこの時点でもう目出しがされているというところがございます。

下の方に、その内容を後押しした自民党の「所有者不明土地等に関する特命委員会」の中間取りまとめの項目だけ書いてございますけれども、ここでも、骨太の内容につながるようなご指摘を頂いておりまして、これが一つの推進力になって、政府与党一体で、この問題に強力に対応していくという流れが、このときに明確に打ち出されたという状況でございます。

これは、後ほど詳しい話は担当補佐の方から後半させて頂きますけれども、その一つのアウトプットとして、国土交通省と法務省が中心になって立案いたしましたのが、この法律でございます。昨年の通常国会で成立しているものでございますけれども、詳しい説明は省かして頂きますけれども、ポイントは、取用に関する特例、それから、地域福利増進事業と言っておりますけれども、地域において10年間、暫定的と言っていると思えますけれども、利用権を設定して、所有者不明土地を使えるような手続、新しい公共事業の概念みたいなものを作りだしたと言ってもいいと思えますけれども、そういうようなことがポイント。それと密接につながっておりますけれども、その所有者を探索するやり方について、合理化をするというところがポイントでございます。この辺りを措置しておりますので、この所有者探索の合理化については、半年めどで施行するというので、昨年11月15日に施行されていると。下の真ん中の段ですけれども。そして、全面施行が、実は先日の6月1日でございます。これは本格的な施行に今入っているという状況でございます。

この法律を実際に運用して頂くのは、実は県や市町村が中心になりますので、これは、法律に直接基づいているものではないですけれども、政府の方針に基づいて、国土交通省、法務省が協力して、ブロック単位で、自治体とか専門の士業団体、弁護士会とか司法書士会とかですね、こういうところを巻き込んだ枠組みを作って、今制度普及と啓発に取り組んでいるというようなこともやっております。これも後ほど詳しくご説明をさせて頂く中に入っております。

そして、次ですけれども、先ほど申し上げたように、当面取り組むこととして、公共的な目的で、所有者不明土地であっても、何とか円滑に使えるようにしようということで、制度の発展をさせたわけなのですけれども、残された課題として、

所有者不明土地問題をこれ以上大きくしないとか、もう少し踏み込んだ、抜本的な解消に向けた議論を、次の段階としてしなさい、ということがございます。ちょっと乱暴な言い方になるかもしれませんが、かなり公共的な観点で、限定的に利用円滑化はやりましたけれども、通常の民衆、民間での事業とかにおいて、もう少しどうことができるのかとか、そもそも発生を抑制するには、どういうことをやっていけばいいのかと。これは結論先取りのになりますけれども、結局、相続登記がされていないということが、非常に大きな問題になるわけですが、こういう問題にどういうふうに対応していくかというような観点でございます。

下に、昨年の骨太の抜粋が出ておりますけれども、次の段階として、土地の管理や利用に関し、所有者が負うべき責務やその担保方策、あるいは不明な場合を含めて、地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置とか、相続登記の義務化等を含めて、相続等を登記に反映させるための仕組み。それから、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、あるいは土地を手放すための仕組み等について検討して、2018年度中に制度改正の具体的な方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正の実現を目指す。はっきりと期限を切った形で、かなり踏み込んだテーマ設定をして、昨年の骨太に記載がされているということがございます。ざっくり申し上げれば、要はこれに基づいて、今取組が進められておりますということなのですけれども、その動きについて、今からお話を少し、時間が許す限りさせて頂ければと思っています。

今の文章でございますけれども、この骨太の方針に書いてあること自体は、実は、話が前後しますけれども、この問題に対応するために、政府内に関係閣僚会議というのが設置されています。この関係閣僚会議で決めた方針に基づいて、その内容が、この骨太の方針に、実は反映されているわけなのですけれども、その関係閣僚会議で、もう少し詳細にどういうふうに進めていくのかということを決めたり、確認してきいたりしてございます。この骨太に直接先立つものは、昨年の6月に一度、閣僚会議で確認されているのですけれども、その後検討を進めて、直近では、今年の2月に、所有者不明土地等対策のための関係閣僚会

議が開催されています。

9 ページですけれども、この工程表というのは、その2月の直近の関係閣僚会議で確認された工程表でございます。今申し上げたように、この前提は6月に決めたことなのですけれども、大きな流れは、6月のものを引き継いで少し前に進めたということなので、これを今日はお持ちしてございます。ちなみに、実は次の関係閣僚会議が近々開かれることになっていますので、またちょっと進むことにはなるのですが、大きな流れはこれで理解頂けるので、これをご紹介させて頂きたいと思っております。

見て頂きますと、一番上の欄には、最初に先ほどご紹介いたしました、所有者不明土地の利用の円滑化法を始めとする、できた法律のしっかりした施行、円滑な施行を進めていく、ということが一番上の段に流れとして書いてございますけれども、残された課題が、その下、大きく言うと三つぐらい流れが出ていますけれども、本当は細かくはもっとテーマはあるのですけれども、この三つが大きなテーマだということで、この工程表には書き出されているということでございます。

大きく言うと、その土地所有に関する基本制度の見直し。それから、登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討。一番下が、土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等。ざっくり言いますと、この一番上のこの流れが、国土交通省が中心になって取り組ませて頂いている課題です。真ん中の課題は、実は法務省が中心になって取り組まれている。一番下は、メインプレーヤーは法務省、農林水産省、総務省辺りなのですけれども、関係省庁が連携して、土地所有者情報に関わるデータをいかに統合していくかという取組を進めているというテーマでございます。

今日は、主に一番上を中心にご説明するわけなのですが、実は他の二つの段は、車の両輪のように今進めているところでございます。国土交通省の国土審議会、土地政策分科会の検討ですね。それから、法務省は、まず研究会を置かれて、かなり濃密な議論をしてこられました。この両方の議論の取りまとめが、実は2月に1度行われていると。そのタイミングで関係閣僚会議が開かれたという関係になっているわけなのですが、この2月に、それぞれ次の2020年に法改正につなげる大きな考え方の方向性を打ち出した、という段

階になっています。今それを踏まえて、具体化に向けた議論が、それぞれ国土審議会、法制審議会で行き続き行われている、という状況でございます。

最終的に何を目指しているかということでございますけれども、国土交通省としては、この大きな流れのうち、より上に書いてある方ですけれども、土地所有者の責務とか、土地の適切な利用管理のための措置というものを、土地基本法を改正して、打ち出していくということで、プログラムが組まれているということです。もう一つ、地籍調査の円滑化・迅速化、所有者不明であっても調査が進むようにというようなこととか、そもそも地籍調査が進むことが、所有者不明土地問題をこれ以上悪くしないという関係にもなってきますので、これをしっかりやっていくということに関しても、来年に国土調査法等の改正をやって、実はこれはある意味このタイミングになったという面がございますけれども、地籍整備を含めた国土調査を、10カ年計画に基づいて進めているわけなのですけれども、ちょうど来年度からそれが新しい10カ年計画に移らなきゃいけない時期にきています。逆に言うと、今年度で、今の10カ年計画が終わるとということなのですけれども、それに向けては、特別措置法というものの改正も必要になってきます。そういうようなことを来年目指しているという段階にきているということでございます。

それから、法務省はこれと並行して、この下の部分がより本質的な問題なのですけれども、民法、不動産登記法の見直しをしていくということで、相続登記の義務化とか、土地所有権の放棄を認める仕組みみたいなことを、民法上どういうふうに位置付けていくか、という議論を始めてらっしゃいます。これを民法とか不動産登記法の改正に結び付けていくということで、今、大車輪でやられています。

若干話が逸れますけれども、法制審議会での基本的な法律の改正の議論をやるとなると、数年かけてやられるのが普通なのですけれども、今のスケジュール管理ですと、1年程度で法制審議会での議論を終えるというような、非常にハイペースな議論の予定でやってらっしゃるということです。それで、かなり大胆な民法の改正とか不動産登記制度の改正を目指されているということで、私も参加させて頂いていますけれども、法制審に、民法・

不動産登記法部会というのが置かれていますが、2月に3回ぐらいのペース、やる日には午後1時から6時まで、民法学者の先生たちとか専門家の人たちが集まって、かんかんがくがく議論をされるというようなペースで、今議論を進められているという状況です。これで、民事法制の見直しにつなげていくというような動きが、今行われているということでございます。

大きな流れは、こういうことなのですけれども、国土交通省の方で、先ほど申し上げたように、2月に土地基本法改正に向けての大きな考え方を、国土審議会土地政策分科会に、具体的には特別部会という部会を置いて、議論を頂いたのですけれども、そちらで議論をして頂いて、大きな方向性を出して頂いています。それを少しご紹介させて頂きたいと思います。

先ほど申し上げましたように、土地基本法の改正をしていきたいと思いますという考え方です。今更何で土地基本法の改正なのだという事も感じられる方もいらっしゃるのではないかと思います。土地基本法、ご案内かとは思いますが、実はこれ、平成元年に作られた法律でございまして、作られて以来、形式的な改正はあったかと思うのですけれども、実質的な改正をすることは初めてであります。平成元年に作ったということは、実はバブル期の問題意識に基づいて作って、できてそれが作用する頃には、ちょっと効き過ぎたぐらいのタイミングだったわけですが、そういうことも含めてかなり、今まで不磨の大典としてずっと置いておかれたという感じでございます。当時は、地価対策というのが土地政策そのものであったわけですが、今はあえて申し上げれば、所有者不明土地問題対策が土地政策であるという状態になっていますので、土地政策の基本法典であるこの法律を、少しバランスを見直さなければいけないのではないかと、という議論をしてございます。

そのバランスを見直すこと自体が自己目的というよりは、先ほどちょっと申し上げましたが、法務省の議論と両輪になっているということが非常にポイントで、民法でかなり踏み込んだ所有者不明土地問題を解決できるような改正をして頂くというためにも、土地政策、もうちょっと広く言うと国土政策みたいなことに包含されるかもしれませんが、しっかり国土や土地を管理していく

という観点から、こういう方向性でものを考えなければいけないということを、やはりある意味外部的にちゃんと打ち出さないと、なかなか民法の改正という内発的な議論だけで、大きな改正をするというのは、そこまで推進力が働かないのではないかと問題意識もありまして、土地基本法を改正するぐらいの、政府全体としての政策の方向感を出すので、それに沿って民法等の改正もかなり踏み込んだものやっていく、というような関係になっている、というふうに理解頂ければと思います。土地基本法自体は非常に理念的で、方向感を出す、プログラムを書くみたいなレベルのものなので、それ自体が何か作用するわけではないのですけれども、そういうことに繋がっているのだということで、ご理解頂ければと思います。

土地基本法、条文までは持ってきていませんけれども、条文を見るほどのものでもないと言ったら怒られるのですが、ものすごく抽象的な骨組みだけみたいな法律です。ほとんど書いてあることの要素は、この三つしかございません。基本理念と、関係者の責務と、基本的施策。これしか書いていないような法律です。何か具体的に国が計画作るだの何だのとか、そんなことは全然書いていない。あえて言えば、土地白書を作らなければいけないということは書いてあるのですけれども、そういうような法律です。その全てのレベルで基本的な理念、考え方、それから、そのために、それぞれ権利者に責任があるのではないかと話とか、公がどういう施策を展開しなければいけないか、ということにおいて、問題意識としては、やはり当時の投機的取引の抑制で、土地利用のニーズは旺盛にあるという前提に立った土地利用規制みたいな考え方で、大体一貫しているわけですが、今日の視点で言うと、もう土地はいらぬというような局面がある中で、土地を積極的に利用する気も無いみたいな場合に、どういう規律が働くのかという方向感が、非常に不明確だというようなご指摘を頂いています。その結果として、要は、利用という言葉が出てくるわけなのですが、日常の日本語の管理みたいな概念は、全然出てこないもので、そういうものをしっかりしていくということを出し出すという方向で、この基本理念にしても、関係者の責務にしても、基本的施策にしても、見直しが必要なのではないかというご指摘を頂いているところでござ

います。その管理、土地がしっかり管理されるということを確保していくためには、今の現実を見たときに、適切な役割分担をまず論じて、整理していなければいけないのではないかという議論をして頂いています。

この辺りの四つの箱に非常に大ざっぱに整理してございますけれども、ちょっと詳しくには後ろにも資料を付けていますけれども、ざっくり言いますと、まずそもそも所有者が、自分が土地所有者なのだから土地を管理するのは当たり前だというようなことが、この法律においては実は全然宣明されてない。あまりに当たり前過ぎたのかもしれないかもしれませんけれども、そういうことが書かれていないということで、そういうことをはっきりさせていくべきだというご指摘を頂いています。その上で、管理というものの幅なのですけれども、物理的に管理するというのは当然含んでいるわけですが、重要なのは、登記をしておくとか、境界をはっきりさせておくということも、そういう管理をちゃんとしておくということに含まれる、ということを確認に打ち出して頂いているということでございます。

まずこれが基本であるという指摘の上で、しかし今このことを縷々論じている現実の問題は、その所有者がなかなかそこができないとか、やっていないみたいな問題ですので、それが周辺とか社会に悪影響とか問題を発生させているという現実に対して、どうアプローチしなければいけないかということがございますので、これを必要に応じて周りが鼓舞したり、補完してあげたりしなければ、やっぱりいけないのではないかと。そういうことを議論頂いていると。下から矢印が出ていますけれども、その周辺の方々とか地域コミュニティなどが、所有者の責務を補完する役割というのが期待されるのではないかと、というような議論も出てございます。

その上で、公共団体とか国が、そういうちゃんと役割を果たそうとされる所有者とか地域に対して、支えていくというような考え方が必要なのではないかと。特に公共団体は、地域の公益を実現するという立場がありますので、その観点から必要なことはやっていく、という考え方になるのではないかと。それから国は、そういう自治体を助けたいというふうなことも含めて、この土地政策に関しての責任を担うという立場から、しっかり

関連制度を構築していくとか、こういう取組がうまくいくような、広い意味でのインフラみたいなものを整えていかなければいけない、という指摘を頂いています。それは、所有者が誰であるか分かるような情報インフラでありますとか、最終的に誰も管理できないみたいな土地をどういうふうにしていくかというような枠組みでありますとか、そういうふうなことが求められているのではないかと、というご指摘を頂いているところでございます。

そして、右の箱でございますけれども、こういう役割分担とか責任みたいなものを考えていったときに、しっかりやっという人たちを支えていくための施策メニューみたいなものが、今の土地基本法の基本的施策のメニューからは、ちょっと伺えないところがございまして、追加していくというイメージが強い項目が多いですけれども、適切な土地の利用管理を促す措置というようなことを、施策として、しっかり打ち出さなければいけないのではないかと。これは、所有者自身が利用管理をされる取組をしっかり、いかに促進するかという観点。それから、所有者以外の方ですね。周辺住民であったり、地域コミュニティであったり、自治体であったりするかもしれませんが、そういう人たちが、その地域のために、自分の所有していない土地だけでも、管理しなければいけない、したいみたいな話があるときに、どういうふうにしてそういうことが円滑にいくようにつないでいくか、というような取組みが必要になるのではないかと。ということです。

二つ目の大きな話題ですけれども、そういうことがうまく機能するには、共有者とか隣人、あるいは自治体などが、自分の所有じゃない土地、権限を持っていない土地に対してアプローチすることをうまく円滑にできるようにしなければいけないのではないかと。いちいち裁判を起こさないと、例えばそういう問題に対応できないみたいなことでは、なかなか問題が円滑に解決できませんので、そういう措置が必要なのではないかということをやりたいと、というふうな指摘を頂いています。これは、先ほど冒頭でちょっと申し上げたような、具体的には、民法の改正で引き受けて頂くようなこととのつながりがある。必ずしもこの問題も、この措置に関して、民法だけで受けきれない部分もあるかもしれませんが、大き

な要素としては、民法をいかに改善して、例えば隣人の方とか周辺の方とかが所有者ではない立場でできることを、どういうことができるかとか、それをやるのにどういう手続でできるかみたいなことを、現実動くような形で再設計していくようなことを議論頂きたいという方向感を出している、出していかなければいけない、というご指摘を頂いているということです。

それから、一番下ですけれども、これは国がかなり主体的に、自治体とも連携しながら取り組まなければいけないテーマの一つですけれども、広い意味でのインフラをいかに整えていくかということですね。所有者が分からなければ、そもそも分からないということがこういう問題、こういう仕組みがうまく動かないことの一つの原因でもありますので、所有者が分からない場合にどうするかということも含めて考えなければいけないですけれども、所有者が分かるようにすることが非常に重要ですから、その所有者が分かるような情報基盤をいかにつくっていくかということ。それから、そもそもその所有の対象になっている土地が、実は厳密に言うと、座標空間上どこにあるか分からないということもあるわけですので、そういう意味からも、地籍調査をしっかりと進めていくということが、非常に大きな課題になるということもご指摘頂いています。

この辺りも、今更感もあるのでありますが、土地基本法と言っておきながら、実は地籍調査を進めていかなければいけないとか、登記をしっかりと整えていかなければいけないみたいなことが、逆に言うと今書かれていないってところが、要は作られたときの時代背景として、そういう問題意識がそんなになかったということの表れなのかもしれませんが、そういうことを改めて、今日の視点から土地基本法を作るのであれば、どういう観点が求められているのかというような議論で、特に、この2月で取りまとめて頂いた問題意識というのは、所有者不明土地問題を解決するという観点から、どういう要素を付け足していかなければいけないのかと、あるいは再構成していかなければいけないのかという方向感を出して頂いた、ということでございます。ちょっとお時間を頂いて、この辺りを説明させて頂きました。詳しくには、この後3ページぐらい付けていますけれども、ポイントは今説明したので、後はお目を通して頂

ければと思います。

あとは、地籍調査の円滑化・迅速化の措置も、この議論と並行して進めさせて頂いているのですが、先ほど申し上げたように、所有者不明土地問題そのもの、その地籍調査自体が所有者不明土地にぶつかって進まないというストレートな関係と、地籍調査が進まないことが、所有者不明土地問題をより悪くする方向性にもなりかねませんので、やっぱりしっかりと進めていかなければいけないという、ちょっと息の長い問題意識と、両方含んでおりますけれども、この所有者不明土地問題対応の文脈で、地籍調査の円滑化・迅速化の議論が進められているところでございます。

一つは、その調査をしっかりと進めていく課題として、今申し上げたように、所有者の所在が分からないと、基本的には調査が止まってしまうと。立ち会って頂く所有者が見つからないと、止まってしまうという課題がございますので、それをどうにか解決したいという問題意識でございます。ここに、これまでと改善の方向性を書いてございますけど、ざっくり言いますと、まず所有者の探索段階で、関連情報へのアクセスの円滑化ということが求められている。これは、実は、所有者不明土地法で議論したことを、ある意味地籍調査でも同レベルで議論するというところでございます。探索の範囲をある程度合理化してしまっ、徹底的にと言うと変ですけれども、やり過ぎないということも含めて、公共用地の取得のところでも、同様に考え方を取り込みましょうというような議論をして頂いているということです。

もう一つは、結果的に見つからない場合に、もうどうしようもなくなるみたいな話をどうにか解決できないかということですが、例えば所有者不明であれば、ある程度客観的情報に基づいて筆界が作れるのであれば、もうこれでいいですねと公告して、調査を前に進めるみたいな、新たな手続みたいなことが考えられないかとか、逆に、お年寄りや遠方居住者が増えて、立ち会ってくれと言われてもという話もありますので、そういう問題を合理化できないかという話。

それから、法務省が、最終的に所有者が合意できない場合にも、筆界特定制度という、職種で筆界を特定する制度を持っているわけなので、所有者さん自身がそれを求めなければ作動

しない形になっているのですけれども、地籍調査の事業の流れの中で、地籍調査の主体が、この筆界特定制度を使ってほしいという形で、法務局の方に話を持っていけるようなことも考えていきたい。こういう職権で決めるみたいなことをやるには、客観的情報があることが前提になりますけれども、そういうような、今ではできない仕組みを考えていくということです。

あるいは、なかなか調査が進んでいない都市部とか山村部で課題を解決できないかということで、都市部では、官民境界の確定作業を前に進めるようなことを少し進化できないか。法律上の位置付けも与えてやっていけないか、というようなことです。それから、山村部では特に、新しい技術を、都会ほどの精度が求められないという点も考慮しながら、積極的に導入をできないかというような議論もして頂いている、というところでございます。

国土交通省で議論をしているのは、今のようないことが中心になってございます。今、この方向感に基づいて、具体的に土地基本法でどういう措置をしていくかという検討を始めているところでございます。

今日は、ちょっと時間も限られていますけれども、法務省の方の資料もお持ちしています。私が専門的に解説する立場でもないのですけれども、ざっとだけ説明させていただきます。一つは、これは、まず昨年の成果なのですけど、共有私道で何かやろうとすると、どういうことが自分だけでできるのかとか、共有私道の共有者の半分の過半数の意思決定でできるのか、やっぱり全員合意でないとできないのかみたいなことが、一般の人には非常に分かりにくいと。安全サイドに立って、全員合意ではないとできないみたいな感じになりがちだし、よく言われるのが、公共団体がこういう私道を整備したり、保存行為を助けるみたいな、単独費の補助事業を持っていたりするのですけれども、そのときに、安全サイドに立って、全員合意の印鑑証明を取ってこいみたいなことを言われて、それがネックになって動かないとか、そういう指摘が出たりして、法務省が中心になって、今の民法の原則に立てば、こういうケースは単独でできる、こういうケースも単独でできる、こういうケースは過半数でできるみたいな、分かりやすい解説をしたものが出されていまして、これでかな

りこういうものが円滑に運用できるような状態になっているという成果物の一つです。

それから、この国会に法務省が出された法律ですけれども、表題部所有者不明土地の登記および管理の適正化に関する法律。これはもう既に成立しましたが、この表題部所有者不明土地というのは、よく変則型登記と言われている問題でございます。変則型登記というのは、要は登記に明治期の土地台帳を統合して、今の表題部と言われている部分が形成されているわけですが、その明治の土地台帳を引き継いだときに、割と乱暴にガチャンとはめ込んだせいで、土地台帳には、実はバックデータがあったりしたものもあるらしいのですけれども、原始的な、最初に明治期に把握した所有者が、何とかさんという名前しか書いていなくてどこに住んでいたかは分からないとか、大字の名前になっているとか、何とかさん外何名と書いてあって外何名のリストがないとかですね。これは、何が問題かというところ、その所有者探索、相続人を探索していく端緒さえないという。ですから、もう基本的には部外者にはお手上げ状態なので、これをどうにかしようと。所有者不明土地問題、ある程度のパーセンテージはこれがネックになって、しかも放っておくとほとんど解決不可能な世界。

法律の趣旨は、これを職権で、法務局が登記を調査しますというところになるわけですが、さらに実質的なポイントは、見つからなかったら諦めるという仕組みが入っている。諦めたところに関しては、今の民法の不在者財産管理だとかという制度とは別の財産管理制度、この法律に基づく財産管理制度を活用して、必要に応じて、処分までいけるという仕組みです。

この仕組みが画期的なのは、実は、今の民法の大議論の一つは、不在者財産管理制度とか相続財産管理制度を、いかに土地政策の側から見たときの使い勝手の悪さを解決してもらおうかという問題なのですけれども、ご案内の方もあると思いますが、要は、不在者財産管理制度は人に着目した制度なので、ある土地のことが問題になって、その人が不在者だということで不在者財産管理制度を使おうとしても、その不在者さんの全財産の把握、保全みたいなことをするのが不在者財産管理人なので、ものすごくコストも時間もかかるわけですね。話題になっている土地のことだけで話は済ま

ないということです。ところがこの仕組みは、そもそも所有者が分からなくて、名寄せもできないということから、当然と言えば当然なのですが、その問題になっているその個別の土地の管理人を決められるということなので、非常に身軽な財産管理人制度が、初めて日本の民事法制で公式にできた仕組みです。これがうまく運用されれば、民法本体での土地の不在者財産管理制度みたいなものの改善も、可能性が高くなるということかなというふうに、私は理解してまして、この制度が円滑に運用されるというのは、非常に大きな画期的なことではないかなというふうに思っています。

法務省が研究会で2月に取りまとめをされて、法制審で議論されている内容についての骨子をお持ちしています。話題としては、下の段に書いてありますように、所有者不明土地をこれ以上発生させない、増やさないという観点から、相続登記の義務化等について真剣に議論するというです。それから、所有者不明土地の発生を抑制する方策、その発生の契機は要するに、もう管理を放棄してしまうということになっていますので、ある意味ちゃんと意思を持って、次の管理者に引き継ぐという、ちゃんとした仕組みとして、土地所有権を手放せるというような仕組みを考えなければいけないのではないかなという問題意識の議論が行われています。

それから、右の箱ですけれども、所有者不明土地を円滑、適正に利用するための仕組み。公共性が明らかな場合には、既に法律的な措置をしたわけですけれども、そうでもない、むしろ民間関係の中でどう解決していくかみたいな議論を、さらに踏み込んでやって頂いているということですから、共有者の一部が分からない場合に、どうにもならない問題をどういうふうに解決していくとか、今先ほどちらっと申し上げました財産管理制度をいかに使い勝手のいいものにして頂くか、とかいうようなこと。それから、今、相隣関係とって、隣の人が隣の土地の木の根っこを切れるだの、枝が切れないだのみたいな話があるわけですけれども、そういう規定が明治期から全然進歩していませんので、そういうことを含めて、隣接する土地、あるいは周辺の土地の人たちが、ある土地に対して、自分の権利を保全したり迷惑を排除するためにどこまでできるのか、みたいな議論をされているというのがポイントになっています。

これもちょっと詳しいものを付けていますけども、まだ結論は出ていませんので、これを縷々言ってもあれですので、これを参考にして頂ければ、ポイントは今申し上げた内容になっています。

そういうような議論が、ある意味、まだ難しい課題を抱えながら議論されている最中ということになりますけれども、一方で、国土交通省の方では、今、土地基本法の改正の方向感は大体出して、土地基本法の条文をどうしていくかということは、内部的にも今から作業を詰めていくわけなんですけれども、土地基本法そのものは、最初にも申し上げたように、プログラムの法律であって、それによって何が起るとい法律ではないので、ではそれに基づいて何をやるのかとか、何をもっと考えなければいけないのかみたいな議論を並行して始めないと、そもそも土地基本法を、例えば国会に提出しても、それでどうなるのという話になってしまう、ということでございます。

ですので、先日、土地政策分科会が開催されたのですけれども、そちらで今後の検討スケジュールというのを、非常に粗っぽい表ですけれども、お示して、今後の方針を確認して頂いています。土地政策分科会に企画部会というものが置かれていますので、こちらで具体的な政策論を始めて頂く。来年、法律を出すまでには、もう少し魂のこもった形で、土地基本法のプログラム規定に基づいて、こういうことをやっていくとか、こういうことをやっていかなければいけないのかという議論をやっています、というようなことがご説明できるような形で法律を出していきたい、というふうなことで、年内にはそういうことがご説明できるぐらいの取りまとめをしていきたい、というふうに思っているということです。

それから、土地基本法ができた後も、その土地基本法の大きな方向感にしたがって、どんどん政策を発展させていかなければいけないので、基本法ができた後も視野に入れて、さらに議論を進めて、土地政策全体がこういうメニューで、こういうことをやっていくのだというようなことの議論を続けていきたいというふうなことを、今始めようとしています。この企画部会のキックオフは、できれば夏前ぐらいにはしたいなと思って、今、一生懸命に日程調整しています。

それから、先ほど申し上げたように、国土調査、地籍整備の方は、10カ年計画を来年度、新しいも

のを作らなければいけないので、それをやっていくということでございます。ちなみに、スケジュール感で言うと、この国土調査法は、この10カ年計画を来年度早々にも作らなければいけないので、来年の通常国会、先例ですと、いわゆる日切れ扱いの法案としてお願いして、早期成立をお願いしていくという形になります。それと一体で、土地基本法を出してご審議頂けるかというのは、これからの検討です。いずれにしても、来年の通常国会を当然目指して、この法律案の立案をやっていく。そして、並行して、それに基づく政策展開みたいなものの内容を詰めていくというような段階に今なっている。

ちょっと時間が過ぎてしまいましたが、私の説明は以上です。

ただいまご紹介を頂きました、国土交通省土地・建設産業局企画課の栗山と申します。本日は、どうぞよろしくお願ひいたします。

私からは、先ほど参事官の横山からの説明の中でもありました、この所有者不明土地法につきましてご説明をさせて頂きたいと思ひます。実は、この法律につきましては、昨年もこのような機会を頂きまして、簡単にはご紹介させて頂いておりますけれども、その後、この1年間で政省令など制定をしておりますので、その部分も含めまして、改めましてご紹介をさせて頂きたいということでございます。

ということで、まず法律の概要についてでございます。1ページをご覧頂ければと思ひます。まず本法の制定に至った背景についてでございますけれども、こちらは、先ほど参事官からの説明にもあったとおりではございますけれども、やはり上のこの青い部分にも書いてありますとおり、公共事業などさまざまな場面において、所有者不明土地が大きなボトルネックとなっているということでございます。これを根本的に解決するためには、やはりそもそも所有者不明土地を発生させないとか、あるいは解消していく、こういった取組が必要となってくるわけではあるのですが、取り急ぎ、既に生じてしまっている、目の前にある所有者不明土地を何とか利用できるようにしようということで、この法律が制定された、そうい

うことでございます。

法律の内容についてですけれども、肝心の内容については、この下の赤い枠内をご覧頂ければと思ひます。大きく三つの柱から成り立っております。

まず一つ目が、所有者不明土地を円滑に利用する仕組みということで、こちらは、先日1日に施行されまして、この法律、全面施行となったわけでございます。この円滑に利用する仕組み、二つあるのですけれども、残念ながら、どんな所有者不明土地についても使えるというものではございません。冒頭の部分でございます。反対する権利者の方がいらっしゃらない。これは、いずれの仕組みにおいても、公告縦覧の手続によって確認をしていくこととしておりますけれども、まず一つ、この反対する権利者がいらっしゃらないということ。そして、さらに建築物が原則として無く、そして、現に利用されていない。そういった所有者不明土地であれば、補償金の額、こういったものを算定することが比較的容易だろうということで、これからご説明するような二つの仕組みを講じていこうと、そういったことでございます。

まず一つ目の仕組みが、公共事業における収用手続の合理化・円滑化ということでございまして、元々この所有者不明土地というものは、土地収用法の、いわゆる不明裁決制度というものを使うことによって、所有権を取得するというようなことができたわけなのですけれども、やはりかなり手続には手間暇を要するというところでございまして、それを少しでも合理化・円滑化していこうということでございます。事業認定という公益性の確認のための手続は、これまでどおり頂く必要はあるのですけれども、その後の手続について、収用の原則ですと、収用委員会の権利取得裁決と、明渡裁決という二つの裁決を経る必要があるのでございますけれども、こちらを都道府県知事の裁定に一本化をしようということ。また、それぞれの裁決に前置されている審理手続というものを、反対する権利者の方もいらっしゃらないといったところを確認しておりますので、この審理手続というのは、補償金の額について、相対で意見を交わす場ですけれども、そういったものも、今申し上げたような観点から不要だろうということで省略する。こういった合理化・円滑化を図っているということでございます。これの効果といたしまして、一番

下の黄色の部分、書かせて頂いておりますけれども、収用手续に要する期間を約3分の1ほど短縮できないかということを考えているところでございます。

そして、もう一つの仕組みが地域福利増進事業というものでございまして、これは全くの新制度でございます。こちらは、問題意識としまして、収用によって所有者不明土地を使えるというふうに今申し上げましたけれども、そもそもその収用の対象とならないような事業もあると。例えば、右側にちょっと写真をお付けしておりますけれども、公園。公園になりますと、収用法では、国、あるいは地方公共団体の皆さまが作る場合に限り収用することができるというふうになっていまして、こういったものを地域のNPOの方とか自治会の方が作ろうと思っても、収用することができなかったわけでございます。あるいは、この右側の購買施設。こういったものは、そもそも収用できる事業には含まれていないということでございます。そもそもその収用制度が使えない、そういった課題もございましたし、あるいは収用制度が使えるというような種類の事業についても、やはりこの事業認定というものは非常にハードルが高いということで、なかなか制度の活用が進んでいない、そういったこともありましたので、そういった問題意識の下、所有権の取得まではできないのですけれども、その所有者不明土地に、一時的な利用権、ここに書いてありますとおり、上限を10年間とする利用権を設定することを可能にすることによって、こういった公益的な事業を実施することを可能にしよう、こういったコンセプトの制度でございまして。

手続としては、収用と同じような手続になるのですけれども、都道府県の方において、事業の公益性であったりとか、あるいは事業者の適格性、こういったところを確認した上で、問題ないということであれば、一定期間、公告縦覧を行い、その中で所有者の方が本当に不明であるかといったことや、反対する方がいらっしゃるかどうかといったところを確認した上で、問題ないということであれば、都道府県知事による裁定によって、利用権を設定しようということでございます。もちろんただで使えるわけではございませんで、やはりその財産権補償の観点から、不明所有者の方には、補償金を供託するということをしておりますし、

またこのかっこ書きの中にありますとおり、基本的に、例えば10年間であれば10年間事業をやって、終わった後は原状回復して土地を返して頂くと、そういった制度としております。他方、上限10年間というふうに申し上げましたけれども、引き続き20年、30年とやりたいというときにあっては、異議がない、反対がない場合に限り、この利用権の存続期間というものを延長可能と、そういったところも設けているところでございます。以上が、まず一つ目の、これが一番の目玉でございまして、円滑に利用する仕組みということでございます。

そして、次に二つ目の柱でございまして。所有者の探索を合理化する仕組み。先ほどの横山からの説明の中にもありましたとおり、せっかく有益な情報があるのに、なかなか活用できていないとか、遠方への訪問が大変だったとか、そういった話もありましたので、まず最初、土地の所有者の探索の方法というものを合理化しようということを実施しております。これまで、例えば土地収用法の中ですと、土地所有者の探索の方法というものは、過失がなく知ることができないという言葉に集約されていまして、実際、どんな探索を行わなければならないのかというところが、ある意味、不明確であったというところがあるわけなのですけれども、本法においては、所有者不明土地の定義において、このように土地の所有者の探索の方法を明確化しております。こういった公簿調査をするとともに、照会については、親族など合理的な範囲で行って下さいと。この中で、例えばこれまで行われていたような近隣住民の方への聞き取り調査ですとか、あるいは地域の精通者、こういった方への聞き取り調査、こういったものを不要とすると。そういった合理化を実施していくことでございます。そういった土地の所有者の探索の方法の合理化を図った上で、さらに二つ探索を合理化するための仕組みを設けているところでございます。

まず一つ目が、土地等権利者関連情報の利用及び提供ということで、最も分かりやすいのは、この固定資産課税台帳なのではないかなというふうに思います。この固定資産課税台帳は、市町村の税務部局の皆さまが、普段、徴税のために一生懸命、真の土地の所有者の方を探して、その結果を記録しているわけなのですけれども、例えば市町

村の道路部局の方が道路を造るために、この情報を利用したいと思っても、これまでは、地方税法上の守秘義務がありますとか、あるいは個人情報保護条例の目的外利用とか、そういった制約がございますので、利用することができなかつたわけでございます。本法におきましては、そういった課題をブレイクスルーするために、円滑に利用する仕組みの対象となるような公益的な事業の実施のためであれば、こういったこれまで利用できなかったような情報も使えるようにしよう。こういった制度を設けているところでございます。

そして、もう一つが長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例ということで、こちらは、法務省のご協力を頂き、制度化したものでございます。長期間相続登記がされていない土地について、登記官が、そういった土地であるということ、いわゆる探索が少し難しい土地なのだということが一見して分かるように、こういった旨を登記簿に記録すること、そういったことを可能とするというような制度を創設しているところでございます。

そして、三つ目の柱でございます。所有者不明土地を適切に管理する仕組みということで、具体的には、この財産管理制度に係る民法の特例というものを、こちらも法務省のご協力を頂いて、制度化しているところでございます。所有者不明土地は、やはり往々にして、管理不全の状態に陥っているということもあろうかと思えます。そういった所有者不明土地について、適切な管理のため、必要がある場合にあっては、民法の原則ですと、財産管理人の選任請求権というものは、かっこの書きの中にありますとおり、利害関係人、または検察官にしか認められていないのですけれども、こういったシチュエーションであれば、地方公共団体の皆さまに、財産管理人の選任請求権を認める。もって、この選任された財産管理人が、所有者不明土地をきれいな状態にしていく。そういったことが可能ですよという制度でございます。

以上がこの法律の概要でございます。2ページ、3ページは、この所有者不明土地法の体系を一覧化してお示ししたものでございます。この1年間、この2ページでご説明しているような政省令、告示の他、3ページでお示ししているような通知、ガイドラインというものを新しく制定させて頂いているところでございます。青で塗りつぶさせて頂

いていますのは、今月1日の全面施行に際しまして、すなわち、地域福利増進事業とか、あるいは、土地収用法の特例の施行に向けまして、新しく制定、改正をさせて頂いたものでございます。これらの一連の文書につきましては、私ども国土交通省のホームページの方で公表しておりますので、制度の詳細についてお知りになりたいという方は、ぜひこちらのホームページの方をご覧頂ければというふうに思います。

続きまして、5ページ以降は、制度の各論について詳しく見ていきたいと思えます。まず、本法の各制度の対象となる所有者不明土地の概念、そして、その土地所有者の探索の方法についてでございます。まず外側の枠内、ご覧頂ければと思えますけれども、本法におきましては、所有者不明土地というものを、相当な努力が払われたと認められるものとして、政令で定める方法により探索を行ってもなお、所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地というふうに定義をしているところでございます。この相当な努力が払われたと認められる方法、土地所有者の探索の方法については、政令におきまして、情報を取得するために、この①から④の全ての措置を取って頂きたいということを定めているところでございます。

まず①、これは極めて当たり前の話で恐縮なのですが、土地の登記事項証明書の交付を請求して下さいということ。そして②、占有者の方、あるいは権利者の方とか、あるいは今回新しく使えるようになった固定資産課税台帳とかそういったものを備えていると思われるような市町村、そういったところにしっかり情報の提供を求めて下さいということ。そして③、もちろん人に関する情報ですね。こういう住民基本台帳とか戸籍とか、そういったものももちろん調べて、例えば、相続人の探索もして下さいということ。そして④、これらの①から③の措置を通じて、この人が所有者かなと思った人に対して、あなたは所有者ですかと確認するための措置を取って下さいということ。こういった全ての措置を取って下さいということを定めているところでございます。

ただ、先ほど申し上げたとおり、こういった措置を取っても、なお分からない所有者不明土地というものが全て制度の対象となるかということ、残念ながら、そういうわけではないということでご

ざいまして、その対象となるのが、この下、特定所有者不明土地と法律上定義している土地でございます。所有者不明土地のうち、原則として、現に建築物がなくて、そして、かつ業務の用、その他の特別の用途に供されていない土地ということでございます。先ほど原則と申し上げましたけれども、例外として、この※5で書いてあるような、簡易な構造の小規模建築物であれば、存在しても、この特定所有者不明土地に該当すると、そういった例外も設けているところでもあります。そういったものは、存在しても、そんなに複雑な補償金の算定を要しないだろうということ、こういったものも対象にするということにしているところがございます。こういった土地が、繰り返しになりますけれども、本法の地域福利増進事業、そして、土地収用法の特例の対象となるということでございます。

続きまして、5ページは、探索を合理化するための仕組みの一つとして講じております、土地所有者等関連情報の利用及び提供についてでございます。今回、利用提供できるようになる、この情報の定義でございますけれども、これは※2のところですね。この土地所有者等関連情報というものは、どういうものかということでございますが、土地所有者等と史料される者の氏名、名称、住所、そしてさらには、本籍、生年月日、死亡年月日、連絡先、こういったものでございます。こういったものを利用および提供できるということでございますが、こうした情報は、もちろん個人情報でございますので、例えば地方公共団体の方々であれば、個人情報の保護条例、また、民間企業の方であれば、もちろん個人情報保護法、こういったところの目的外利用とか、あるいは第三者提供の制限に服することになりまして、これまで、例え公益的な事業のためであっても、外部提供したり、目的外利用することはできなかったわけでございます。また、特にご要望が多かった固定資産課税台帳につきましては、地方税法上の守秘義務、こういった制約もあったところでございます。ただ、本法において、こういった制度ができたことによって、そういったところを、ある意味、特例ということで、利用、提供ができるようになったということでございます。

何ができるようになったのかということは、こちらに書いているところでございます、具体的

には、地域福利増進事業、収用適格事業、都市計画事業、こういった公益的な事業の実施の準備のためであれば、情報を利用する、提供することができるということでございます。

その類型パターンとしては、三つあるということでございます、まず(1)ですね。行政主体が自ら持っている情報、これをある意味、目的外利用できる、内部で利用できるようになるのだということでございます。先ほどの例で申し上げたような、例えば道路部局の方が、税務部局の方から情報の提供を受けられる。そういったことでございます。

そして、さらに、それだけではなくて(2)、この赤い部分でございますけれども、行政主体が保有する情報というものを、こういった公益的な事業を行おうとする方に対して外部提供できるようにする。

そして、さらに、これはちょっとマニアックな話なのですが、工作物の設置者等が保有する情報、こういったものを外部提供できるということ、これはどういうことかということ、最も念頭に置いているのは、例えば、電力会社の方など、その土地に電柱を設置するといったことがございます。そういったことをする中で、過去に土地所有者の方と契約を結んでいる、その土地所有者の方の情報を持っているということも想定されるので、こういったところも利用できるようにしよう。こういった制度も設けているところがございます。この制度を活用しながら、先ほどの探索を行って頂きたいということでございます。

ということで、6ページ以降、この4ページで説明した探索の方法のうち、書類に関する調査について、もう少し具体的に、今、この5ページで説明したような制度との関係も踏まえて、ちょっとご説明をしたいというふうに思いまして用意したのが、この表でございます。6ページは、土地に関する書類をまとめております。このうち、この上の四つですね。固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳、林地台帳、こういったものが、先ほどの5ページの制度によって新しく使えるようになったということでございます。

続きまして、7ページは、人に関する書類というものをちょっとまとめてお示しをしております。このうち、上の三つですね。住民基本台帳、戸籍、そして戸籍の付票。こういったものにつきまして

は、元々住民基本台帳法、そして戸籍法に、例えば住民票記載事項証明書ですとか、あるいは戸籍謄本とか、そういった書類の請求のための規定が設けられているところで、例えば行政機関の皆さまであれば、いわゆる公用請求というものをすることによって利用することができたわけでございます。他方、全くの第三者はこうした情報を得ることができなかつたわけでございます。ただこれらの法律においては、全くの第三者であっても、正当な理由がある場合、あるいは正当な理由がある者に限っては、請求することができるというような規定も置かれているところでございまして、そこを今回、先ほどの5ページの制度ができたことによって、公益的な事業の実施の準備のためであれば、その正当な理由があるものとして、こういった台帳に記録されている情報を利用することができるようになったということでございます。

このように、本法では、地域福利増進事業とか、土地収用法の特例ですとか、所有者不明土地を円滑に利用するための仕組みを設けておりますけれども、このように探索のための手法を充実させまして、そもそも所有者不明土地と評価されないように、所有者ができるだけ見つかって、普通に任意で交渉できるように、事業を実現できるようにしているということございまして、この点も、一つ、この法律の大きなポイントかなというふうに、我々捉えているところでございます。

8ページは、公簿調査以外の照会について、対象となるような方をまとめたものでございます。土地の占有者でありますとか、土地の所有権以外の権利者、あるいは土地にある物件の所有者、権利者、こういった方たちには、もちろん聞いて頂きたいということでございますし、あるいは所有者と思われる方が個人である場合、法人である場合に依じて、親族、在外公館の長、法人の代表者、清算人等にも照会をして頂く必要があるということでございます。

9ページ以降は、まず地域福利増進事業について、少し詳しく見ていきたいと思っております。9ページは、この地域福利増進事業の一連の手続の流れをお示ししたものでございます。事業者側が主体となる手続を橙色で、都道府県知事側が主体となる手続を青色でお示ししているところでございます。順を追ってご説明をしていきたいというふうに思います。

まず当然ながら、最初に、事業を行いたいと思う土地の所有者の探索を行って頂く必要があるということでございます。その過程で、先ほど申し上げたとおり、この新しい土地所有者等関連情報の利用及び提供という制度をご活用頂くということでございます。こういったものを使いながら探索をして頂く。無事、所有者の方全員が分かったということであれば、もちろん、この地域福利増進事業の制度を使う必要はなく、任意で交渉して頂いて、事業を実施して頂くことが可能だということでございます。

ここで少し強調させて頂きたいのは、先ほど5ページで説明したこの土地所有者等関連情報の利用及び提供の制度というのは、別に地域福利増進事業とか土地収用法の特例の申請を前提とした制度ではないということでございます。無事分かれればそれに越したことはないということでございます。ただ、もちろんこの探索を行った結果、所有者の方が分からないということがあるわけございまして、そういった場合にあっては、この地域福利増進事業の活用を検討頂くということになるわけでございます。ということで、裁定申請ですね。必要な事業計画書とか補償金額見積書とか、そういったものを作成して頂くということになるということでございます。また、この段階において、その土地が、もし共有地であって、一部の方が分かっているということであれば、その方との交渉も行って頂くということでございます。

その下、二つ、ちょっと点線の箱を設けてございますけれども、こういった書類の作成にあたって、もちろん土地の情報を調べる必要があるということで、測量ですとか、そういったことをする必要があろうかと思っております。ただ所有者不明土地ですと、その土地に勝手に立ち入ってやるわけにもいきませんので、こういった都道府県の許可を得た上で、土地に立ち入ったり、そういったことをできると、そういった制度を設けているところでございます。そして、二つ目の点線の箱ですけれども、これは、この地域福利増進事業、コンセプトは、地域住民の皆さんのための事業ということでございますので、できるだけ住民の方々のニーズを反映させて頂きたいということで、こういった努力義務を置いているということでございます。こういった措置を講じて頂いた上で、無事、こういった裁定申請書、事業計画書と補償金額見

積書、こういった書類が整いましたら、それを持って裁定申請を頂くということでございます。

今度は、この青色の方に移りまして、都道府県の方におきましては、裁定申請を受けたその事業が、各種の要件、事業の公益性ですとか、事業者の適格性、こういった要件に該当するかということ、この上の箱にあるように、関係市町村の意見を聞いたりしながら、確認を行って頂くということになるわけでございます。この段階で、残念ながら、要件を満たさないということになれば、この段階で裁定申請の却下ということで、残念ながら事業が実施できないということになるわけでございますが、無事、要件を満たすということであれば、一番下の箱、公告縦覧の手続に移って頂くということでございます。

その縦覧対象となりますのは、この事業計画書ですとか補償金額見積書も含めてでございます、事業計画、補償金額について反対する方がいらっしゃらないかということ、この手続の中で確認をして頂くということでございます。その縦覧期間は、6月間ということでございます。また、単に公告縦覧するだけではなくて、(2)に書いてありますとおり、その中にも分かっている権利者の方がいらっしゃるのであれば、異議申出の機会を確保するというために、しっかりとお知らせをして下さいということにもしております。この公告縦覧手続の中で、残念ながら、異議が出てきてしまったということであれば、先ほどと同じく、裁定申請の却下ということで、事業を実施できないということになるわけでございますが、無事、異議申出がなかったということであれば、補償金の額だけについては、慎重を期しまして、収用委員会の方に意見を聞いて頂く必要があるのですけれども、裁定を行って頂くということになるわけでございます。裁定においては、補償金の額その他、この使用権の期間、こういったところも決めて頂くということとしております。

裁定が終わりましたら、その旨、公告、そして、事業者の方にお知らせ頂いて、今度、オレンジの方に移りますけれども、その通知を受け取った事業者においては、その定められた土地使用権の始期までに補償金を供託して頂く必要があるということでございます。この段階で、残念ながら、お支払い頂けないということであれば、裁定は失効してしまうということになります、ちゃんとお

支払い頂けたということであれば、この土地使用権の始期において、この使用権を取得できるということになりまして、無事、事業が実施できるということになるわけでございます。

その下以降ですけれども、これは事業実施中の話でございます。まず標識の設置ということで、いつ、不明だった所有者の方が、自分の土地、その事業の現地に帰ってくることも、戻ってくることも限りませんので、地域福利増進事業に供されている土地であるということを知らしめる意味での、この標識というものを設置して頂くということにもしております。また、この土地使用権、いわゆる公法上の権利というものでございまして、登記はなされないということにもなっておりますので、ある意味、その公示機能を果たすという意味においても、この標識というものを設置して頂くということにしております。

その下は、報告徴収、立入検査となっておりますが、これは、適切な事業の実施を担保するための都道府県による監督ということでございまして、残念ながら、その結果、ちゃんと事業を実施していないということであれば、その下、裁定の取消もできると、そういったこととしております。

他方、無事に事業が終わったケースの話でございますが、無事に事業が終わったということであれば、原則として、原状回復をして下さいということとしております。今、原則としてというふうに申し上げましたのは、例外として、事業が終了した時点において、分かっている所有者の方全員が、そのままいいよとおっしゃっているのであれば、そのまま返していいよと、そういった例外も、経済合理性の観点から設けているところでございます。

他方、引き続き事業を実施したいというケースですけれども、その場合にあっては、この一番右の箱にありますとおり、使用権の存続期間の延長というものもすることができるといようにしております。この延長に関する手続は、今ご説明した一連の手続と、ほぼほぼ同様でございますが、例えば、縦覧期間は、少し短くなる。6月が3月になるとか、そういった違いはあるところでございますが、基本的に同じということでございます。

これがガイドラインの構成というふうには書かせて頂いておりますが、この地域福利増進事業、全くの新制度ということもありまして、私共と、今

日この会を開いて頂いている土地総合研究所のご協力も頂きながら、ガイドラインというものを策定しているところでございます。ガイドラインにおきましては、このフローの流れに沿って章立てをして、今ご説明したフローの他、この後ご説明しますけれども、そもそも地域福利増進事業、こういった施設の整備に使える事業なのかと、どういう制度なのかといったことですか、あるいは事業の実施に際して、こういった支援が国とか地方公共団体から受けられるのかとか、そういったところもご紹介しているところでございます。

10 ページ以降は、地域福利増進事業の定義ということで、どのような施設の整備がこの制度の対象になるかということをご説明していきたいというふうに思います。

まず10 ページでは、法律、政令を一覧化してお示ししております。対象となる事業ですけれども、対象となる事業は、まず左半分をご覧いただきたいと思いますけれども、土地収用法の、いわゆる収用適格事業との比較で申し上げますと、この法律で定めている(1)から(6)の部分ですね。これは、大ざっぱに言えば、収用適格事業のうち、いわば、この事業のコンセプトですね。地域住民その他の者の共同の福祉または利便の増進を図るというコンセプトに合致する代表選手のようなものを定めたものでございまして、こちらについては、収用法と異なりまして、主体に限定がされていないところが、大きな特色でございます。例えば、先ほど概要のところでも申し上げましたけれども、公園は、収用法の方では国、地方公共団体に限られているところ、こちらでは何ら限定されていないので、例えば NPO の方とか、地域の自治会の方が整備することも可能だということでございます。

そして、続いて(7)と(8)ですけれども、これは、そもそも収用適格事業には該当しないものでございまして、ただこういったものであっても、周辺で不足しているような場合にあっては、その公益性が認められるだろうということで、こういった区域の要件はかかりますけれども、被災地内にあるとか、あるいは、もっとより直接的に周辺で不足しているとか、そういったところにある場合は、収用法では認められていない購買施設とか教養文化施設とか、こういったものも整備が可能だということでございます。

そして、(9)は、(1)から(6)以外の収用適格事業

のうち、やはり地域住民その他の方の共同の福祉又は利便の増進を図るというコンセプトに合致するのだと、そういったものを政令で定めているところでございます。

そして、(10)は、今ご説明した一連の事業の、いわゆる付帯事業と呼ばれるものでございますけれども、これのみを単独で整備することも否定されるものではございませんので、そういった活用の仕方もあるのかなというふうに考えております。

先ほど10 ページでは、法令でどうなるかということをご覧頂きましたけれども、11 ページは、もう少し具体的にどういった施設が該当するのかというものをご紹介するものでございます。ただし、やはり個別法に基づく施設については、その解釈によって頂きたいということございまして、ここでは、個別法に基づかない施設でありますとか、あるいは個別法の方で、それほど明確な解釈が置かれてない、そういったものについて、考え方の目安をお示しさせて頂いているところがございます。こういった考え方にそって、やって頂きたいということでございます。

12 ページも、上半分は同じなのですけれども、下半分、これは、先ほど10 ページで申し上げた(8)の類型ですけれども、購買施設と教養文化施設については、この周辺地域の同種の施設が著しく不足しているかどうかということが、この地域福利増進事業に該当するかということをご判断する上での肝になりますので、その部分を少し詳しくご紹介するものでございます。

まず同種の施設かどうかということをご判断する上では、どう考えればいいのかということでございます。こういった単位で種類というものを判断すればいいのか、ということでございますけれども、こういったところは、上の表でお示しているような単位でご判断頂ければということでございます。そして、周辺に不足しているというところは、どういうふうに判断するのかという点については、この整備しようとする施設の来訪手段に着目して、少し分類を試みております。徒歩で来ることが普通であるというような施設については、半径500メートル、車で来ることが普通だろうというようなものについては、半径5キロメートル。こういった範囲内に同種の施設が存在しないということ、一つ、目安にして頂きたいということでございます。

ただ、二つ目の丸にありますとおり、今申し上げた500とか5とか、こういった数字については、厳密にとらえて頂くのではなくて、地理的条件とか交通条件、こういったものを考慮して、500と言わずとも、450とか400とか、そういった柔軟な判断というものを、地域のためになるかという観点からお願いをさせて頂きたいということを、こちらに少し書かせて頂いております。

そして、最後の三つ目の丸は、この不足しているかどうかということ、いつ誰が最終的に判断するのかということでございます。これは、先ほどの9ページのフローで言いますと、公告前の要件確認の段階ということでございます。ですので、その後、例えば同種の施設が新しく周辺に立地してきた、コンビニをつくらうと思っていたときに、半径500メートル以内に新しくコンビニが立地してきたということであっても、あえて裁定申請を却下する必要はないということは、少し強調させて頂いております。

以上が、どんな事業のどんな施設の整備に使える事業なのかというご紹介でございましたけれども、13ページ以降では、もう少し具体的に、どのようなシチュエーションにおいて、この制度を使えるのかということ、少しご紹介をさせて頂きたいというふうに思います。

まず13ページですけれども、まず一つ考えられるのは、管理不全の土地。こちらに書いてあるとおり、例えば雑草、雑木が繁茂して、周りに悪影響を及ぼしているような、そういった管理不全の土地、こういった土地がある場合に、財産管理制度の特例というものを、もちろん使うこともできるわけなのですけれども、いっそのこと、こういった広場とかポケットパークとか、比較的整備に費用がかからないような形で、地域の中で使っていく。こういったことが考えられるのではないかと考えてございます。

このページのみ、少し、ケース1とケース2と分けて書かせて頂いておりますけれども、こちらは、先ほど10ページでご説明した際に、これらの(1)から(6)については事業主体が限定されないということを申し上げましたが、その点を少し強調させて頂くものでございます。このケース1のように、NPOの方が、1から10まで、事業者として整備、運営、管理全てを頂く。もちろん裁定申請もして、裁定を受ける。そういった立場とし

てやって頂く。こういったことはもちろん可能だということでございますし、もちろん、他方、こういったケース2にありますとおり、全てをやるのは少し荷が重いということで、整備だけ、その裁定を受けるとか、そういったところだけ市町村にやって頂いて、NPOはその管理、運営を受託してやる。そういったことも可能だということ、少しご紹介をさせて頂いております。事業主体に限定されないというふうに申し上げましたけれども、事業スキームも限定されないということが一つ、この制度の大きな特色かなというふうに考えているところでございます。

そして、14ページですけれども、昨今、この所有者不明土地問題と同様に、人口減少を背景として問題となってきたのが、この空き家の問題かと思えます。この空き家につきましては、数年前に空き家等対策の推進に関する特別措置法というものが制定されまして、所有者を確知することができない特定空き家と呼ばれるような、これまた周りに悪影響を及ぼしているような空き家については、略式代執行で除却できるという制度が設けられたところでございます。こういった制度、全国津々浦々で活用されているというふうに聞いておりますけれども、結構、聞きますのが、その跡地の活用についてでございます。こういった跡地ですけれども、この跡地は、仮に所有者不明土地に該当するのであれば、今回の地域福祉増進事業によって、地域のために使うことができるのではないかと考えてございます。例えば防災空地とか、そういったものを整備して頂くことも可能なのではないかと考えてございます。

続きまして、15ページは、少し当たり前のような話で恐縮なのですけれども、先ほどの管理不全のような土地ではなくても、やはり所有者不明であるが故に、結構便利などところにあるのだけれども、なぜか使えてない。遊休土地になってしまっている。そういった土地もあるのではないかなということございまして、こういったところで、例えば、こういったコンビニとかいった形でお使い頂くということも可能だということでございます。改めてになるのですけれども、こういった購買施設というものも整備が可能ということございまして、別に、その収益性というものを全く否定はされないというところも、一つ、特色かなというふうに思います。

そして、こちら、最後になるのですけれども、もう一つ考えられるかなと思っておりますが、こういった施設の建て替えに伴う仮設施設の整備というシチュエーションでございます。先ほど10ページで、対象事業、こういったものがあるというふうにご説明した際に、例えば道路ですとか、あるいはこのページでも触れている保育園ですとか、結構、長期間供用することが普通だろうというような施設が混じっていて、一定期間の使用権、そして、原状回復も前提としているのに、本当に使えるのかなというふうに疑問に思われた方もいらっしゃるかもしれませんが、こういった既存の施設の建て替えに伴う仮設施設の整備、こういった場合にお使い頂けるのではないかとということで、対象にしているということだとご理解頂ければというふうに思います。

ここで、少しこの右の図が分かりやすいので、ちょっと触れたいと思うのですけれども、この地域福利増進事業、別にこの所有者不明土地だけを使ってやらなければならない事業ではございません。所有者が分かっている土地、この図で言いますと、青い土地ですね。これを含めて事業区域として施設を整備すると。そういったことも可能だということでございます。

ということで、以上、いくつか、この事業の活用が想定されるようなシチュエーションをご説明してきました。この17ページでは、本日は時間も限られておりますので、先ほどご説明した一連の手続の中でも、まずこの事業を実施しようとしたときにどういった準備が必要になるのかといった意味で、裁定申請にあたって必要となる書類というものを、少しご紹介をさせて頂きたいというふうに思います。この中でもメインとなりますのは、この上の裁定申請書、事業計画書、補償金額見積書という三つの書類でございます。いずれの書類も、この記載事項の詳細な留意事項でありますとか、あるいはそもそも書類の記載例とか、そういったものにつきましては、ガイドラインの方でお示しをさせて頂いておりますので、詳細はそちらの方をご覧頂ければというふうに思いますが、今日はこの中でも本法特有というか、少し分かりづらい項目もあるのかなと思っておりますので、そういったところ、あるいは重要なところ、そういったところに絞って、ご説明をしていきたいというふうに思います。

まず裁定申請書の中で申し上げますと、この裁定申請をする理由というものが少し抽象的で分かりにくいかなというふうに思うのですけれども、この部分は、一言で言えば、その事業の公益性を説明して頂くものでございます。地域住民の福祉利便の増進がどういうふうに図られるのかといったところをご説明して頂くということを想定しております。また、先ほど不足している要件が関係すると申し上げた購買施設とか、そういったものについては、まさに不足しているのだという旨を、この部分でしっかりと説明して頂くということを想定しております。また、この六つ目ですね。土地の所有者の全部または一部を確認することができない事情というものについては、ここでは先ほど冒頭でご説明した土地所有者の探索というものを具体的にどういったふうに行ったのかというところを記載して頂くことを想定しております。その探索の結果得られた情報ですとか、あるいはこれ以上の探索がもう難しいのだと、そういったところをしっかりとこのところで説明をして頂くと。そういったことを想定しております。

事業計画書に移りたいと思いますけれども、事業計画書におきましては、まず最初のところです。施設の利用条件といったものを書いて頂きたいということとしております。施設について、例えば利用料を設定するとか、利用者を限定するといった場合にあっては、その内容を具体的に書いて頂きたいということとしております。と言いますのも、やはりこの事業、地域住民の皆さまのための事業でございますので、その利用者の方を不当に限定するようなことがあってはならないといったことで、そういったところをチェックできるように、書いて頂くということにしております。

三つ目と四つ目の権利取得計画、資金計画というものは、事業の実現可能性を判断する上で、書いて頂きたいというものでございます。まず権利取得計画というものは、先ほど16ページで所有者不明土地だけではなくて、所有者が分かっている土地も使えるということをお知らせしましたが、この所有者が分かっている土地の権利の取得の状況について示して頂いて、事業が実現できそうかと、他の土地はしっかり用意できそうかと、ところを見ろというものでございます。そして、資金計画については、もちろん施設の整備、運営に要する費用は書いて頂きたいのですけれども、

その他、最後に行わなければならない原状回復、こういったものに要する費用というものもしっかり調達できるのか。こういったところもお示し頂くということとしております。

そして、その肝心の原状回復措置の内容については、どういったことをやらなければならないのか。分かりやすいのは、もちろん何か施設を整備するのでしょうか、その施設を撤去するということであるとは思いますが、その他、例えば土地の形質の変更とか、そういったことをするのであれば、そういったところも含めて、しっかり原状回復措置の内容というものを正しく認識できているのかということを見るために、書いて頂くということとしていただいております。

そして、最後、補償金額見積書ですけれども、ここでは、やはり補償金の見積もりというものを行って頂くというのが、一番ハードな作業になるかと思えます。この点については、どういうふうに計算すればよいのかと、算定すればいいのかということについては、ガイドラインの方で考え方をお示しをさせていただいております。その考え方に沿って、不動産鑑定士の方の知恵も借りながら行って頂きたいということ、ガイドラインの方では書かせていただいております。

今もちょっと触れましたとおり、不動産鑑定のような、さまざまな場面で、一連の書類の作成にあたっては、こういった司法書士、行政書士、弁護士、家屋調査士、補償コンサルタントの皆さま、こういった方々のご協力、ノウハウが不可欠なというふうに我々としても考えておりますので、ぜひご協力を頂ければということとしております。

ということで、以上、本法の手續について、ご説明をさせていただきましたけれども、18 ページ以降は、地域福利増進事業の活用を推進するために、その他講じている制度的な支援でございます。

まず18 ページは、税制上の支援ということでございまして、大きく二つの特例を設けているところでございます。まず一つ目が、所得税、法人税ということで、事業者に対して、土地などを譲渡した場合に生じます譲渡所得、これに係る税率というものを一定軽減しようというものでございます。そして、もう一つが、固定資産税、都市計画税の関係ということで、事業の用に供する土地などに係る固定資産税等の課税標準を軽減しようと

いうものでございます。この特例措置ですけれども、所有者不明土地だけに適用されるというものではございませんで、所有者が判明している土地についても適用はあるということとしてございます。ただし、ですけれども、この※1 のところで少し書かせていただいておりますが、この青い土地ですね。所有者が判明している土地については、少し要件がかかっておりますので、その点だけご留意を頂ければということとしてございます。

19 ページは、同じくこの事業推進のために講じている制度的な支援ということで、予算上の支援についてでございます。一つ目の丸にありますとおり、この地域福利増進事業に関するモデル的事业業というものを推進するために、所有者の探索、あるいは事業計画の策定、関係者との調整、専門家への委託、こういったものに要する費用というものを支援するということとさせていただきます。この支援対象につきましては、左下の枠のところ、このようにお示しをさせていただきますけれども、地域福利増進事業の特色同様、利用する主体、何ら限定はしていないということとしてございます。モデル調査ということでございまして、公募を行った上で、有識者委員会の評価も踏まえながら、採択事業というものを選定するということとしていただいております。この公募は、実は2回に分けて行っていこうということを考えておまして、第1弾は、既に5月で締め切ってしまったのですけれども、第2弾を7月以降に行っていきたいというふうに考えておりますので、もしこの地域福利増進事業の活用を検討するようなことがあれば、ぜひご応募の方をご検討頂ければというふうに思います。

続きまして、20 ページはその他の援助ということで、まず上半分では、都道府県、市町村の皆さまに設置頂いている連絡窓口における対応ということで、一つ目は、丸のところですが、当然ながら、個別案件の相談、あるいは、先ほどご説明した土地所有者等関連情報の請求に関する相談、こういったところを、こういった公共団体の皆さまにはやって頂きたいということ、ガイドラインの方でお願いをさせていただいております。また、二つ目の丸ですけれども、事業者の方は、もちろん裁定申請に必要な書類の作成にあたっては、こういった専門家の方々に依頼するということが想定されますので、こういっ

た専門家からの相談についても、しっかり応じて頂きたいということ、少し公共団体の皆さまに対してお願いさせて頂いているということがございますので、その点をご紹介させて頂くものでございます。

そして、下半分ですね。この地方公共団体による援助というものは、これは、法律で定められている努力義務でございまして、こういった中にも、例えば、この専門家の方々のあっせんといったものも規定されてございますので、こういったことを、実際に地方公共団体が行う際には、ぜひ専門家の皆さまも今日いらっしゃると思いますけれども、ご協力頂きたいということでございます。

そして、21 ページですけれども、これは、先ほど横山からの説明の中にもありましたとおり、我々国から地方公共団体の皆さまへの支援の取組の一環として、こういった協議会というものを、地方整備局への管轄区域ごとに設置をさせて頂いているところでございます。法務局ですとか、あるいは都道府県のご協力も頂き、また、こちらの関係団体の皆さまのご協力も頂きながら、こういった協議会を設置しているところでございます。具体的な取組内容としましては、こちらにありますとおり、この所有者不明土地法の円滑な施行のための支援ということと、用地業務一般への支援ということでございまして、中でも、こちらにありますとおり、相談窓口の設置ですとか、講習会・講演会の開催、こういったところを通じて支援をしていきたいというふうに考えておりますので、ぜひご活用頂ければというふうに思います。

以上が、地域福利増進事業に関連してのご説明でございまして、22 ページは、所有者不明土地を円滑に利用するためのもう一つの仕組みであります土地収用法の特例についてでございます。このページ、上半分でお示ししておりますのが、元々あった土地収用法の手続でございます。公益性の確認等というものを、この事業認定という段階で行って、その後、補償金の額等について、この裁決の手続で決定していくということを取っていたということでございます。これに対しまして、この法律において特例として設けたのが、この下の黄色の方の手続でございます。ですので、青と黄色の部分と比較して頂ければと思いますが、青の方では、こちらにありますとおり、二つ、少し太い枠になっているかと思いますが、二つの裁決が

あったということでございますが、これが、下の黄色の箱では、一つの裁定にまとまっているということでございます。また、この裁決の前に、それぞれ審理というのものがあるかと思いますが、こういったものは下にはないということでございます。こういったところをもって、少しでも手続の円滑化、合理化していきたいということでございます。

この特例の手続を少し見ていきますと、おおむね先ほどの地域福利増進事業と同様でございます。都道府県の方に裁定申請を頂いて、その後、都道府県において、確認をして頂くことになるわけですけれども、そこで問題ないということであれば、公告縦覧の手続を行って頂いて、異議があるかないかといったところも確認頂くということでございます。残念ながら異議があるということであれば、その段階で、裁定申請は却下ということになりますけれども、これで全然事業ができなくなるかという、そういうわけではございませんで、あくまで元の手続に戻るとということでございます。無事、異議がないということであれば、収用委員会の意見の方を聞いて頂いた上で、このとおり慎重を期して、補償金の額については収用委員会の意見を聞いて頂いた上で、裁定を行って頂くと。そういった流れになっているということでございます。この土地収用法の特例ですけれども、この三つ目の丸に書いてありますとおり、いわゆる収用適格事業のみならず、都市計画事業についてもご活用頂くことが可能でございますので、そういった活用の機会があれば、これもご検討頂ければというふうに思います。

23 ページ、24 ページは、この所有者不明土地法に基づく取組ではないのですけれども、この所有者不明土地法の制定に併せまして取り組んでいる、事業認定の円滑化に関するご紹介でございます。どうしても、やはりこの収用制度というものはハードルが高いというふうに思われていて、使えない、使いづらいというふうに思われている節があるということでございまして、こういったところを少しでも使いやすいというか、使える制度だなというふうに思頂くためにやっている取組だということでございます。

二つ取り組んでいることがあるのですが、23 ページでご紹介しているのは、まず相談窓口の設置ということでございまして、昨年の4月に本

省におきまして、そして昨年6月に各地方整備局におきまして、事業認定に係る相談窓口というものを整備させて頂いているところでございます。こちら、下の枠の一つ目の丸にありますとおり、起業地の設定についての考え方ですとか、公益性の説明方法、書類の作成方法、こういったところについて、幅広くアドバイスをさせて頂いております。

そして、もう一つ取り組んでおりますのが、事業認定申請の手引きということで、マニュアルの策定でございます。こちら、昨年の6月に策定をさせて頂いておりますけれども、今般この6月にその改訂をさせて頂くということで、その内容を少しこちらではご紹介させて頂いております。三つほど柱がございますけれども、ニーズのある事業の多い事例というものを大幅に追加させて頂いているということの他、皆さまにそのままお使い頂けるような形で、事業計画書の作成例といったものを紹介するとか、そういった取組をやっているということでございます。また、防災、減災とか老朽化対策、あるいは復旧、復興に使えるような関連制度というのもの、説明を充実させて頂いているということでございます。こういったところをもって、少しでも収用制度をご活用頂ければというふうに思っているところでございます。

続きまして、25ページは、適切に管理するための仕組みとして講じております、財産管理制度に関する民法の特例についてでございます。どういう制度かという、国あるいは地方公共団体であれば、所有者不明土地の適切な管理のため、必要のある場合であれば、この財産管理の選任の請求をできるということでございます。この適切な管理のため特に必要があると認められる場合とはどういう場合なのかということは、最終的には家庭裁判所の判断にはなるのですが、我々として想定しておりますのは、例えばごみが不法投棄されていて、悪臭とか害虫とかが発生して、周りに悪影響を及ぼしているとか、あるいは雑草とか雑木が繁茂していて、隣の土地に越境してしまっているとか、そういった形で、周りに悪影響を及ぼしている場合かなというふうに想定をしているところでございます。選任請求する側においては、この青字の部分、最初の申立、そして予納金の納付というところを行って頂ければよくて、あとは実際には家庭裁判所と財産管理人の間で手続が進

んでいくと。その財産管理人によって、所有者不明土地の適切な管理というものが実現すると。そういった制度でございます。

そして、26ページは、探索を合理化するためのもう一つの仕組みでございます、この不動産登記法の特例でございます。登記官の方で、公共の利益となる事業、本法の収用適格事業とか地域福利増進事業はもちろんですけれども、その他、例えば土地区画整理事業とか、あるいは防災、減災などの事業、こういったものも幅広く含まれるということでございますが、こういった公益的な事業を実施しようとする者、典型的には地方公共団体の方かと思っておりますけれども、そういった方のニーズに応じまして、調査を行い、その事業の実施をする区域内の土地が、この特定登記未了土地と呼ばれる土地、登記名義人をしっかり探索する必要があるというような土地に該当して、そして、長期間、具体的には30年間を超えて相続登記がされていないという場合にあっては、その登記名義人となり得る者、相続人の方が典型かと思っておりますけれども、そういった方々を探索して、一定事項等とありますけれども、そういった長期間相続登記がされていない土地であるということであったりとか、あるいは探索の結果を確認するために必要な事項とありますけれども、この登記官の方が探索をした結果というものを、こちらが法定相続人情報等と、このフローの⑥のところと呼んでおりますけれども、相続人の一覧というような形でまとめることとされておきまして、そういったものを活用するために必要な事項ということで、そういったものも記録するといったこと。そして、さらには、この登記名義人となり得る者、すなわち相続人の方に対して、こういった方々が分かった場合にあっては、相続登記をして下さいねという勧告も行うということとしております。

こういったところをもって、少しでも所有者不明土地の発生抑制につなげていければということでもありますし、また、先ほどの登記の付記の部分でございますけれども、こういったことをもって、事業を実施する方は、まず登記を見た段階で、ここは少し探索が難しい土地なのだということが一見して分かって、例えば事業計画を変更するとか、そういったところも取りやすくなるといった効果が期待できるところでございますし、また、どうしてもそこでやりたいということであっても、先

ほど申し上げたようなこの法定相続人情報を活用することができるようになって、少し探索が楽になると、こういった効果が期待されるということでございます。

ということで、この法律についての説明は以上でございます。少しでもこれらの制度を皆さまにご活用頂きまして、この所有者不明土地が地域に役立つ土地になればというふうに、我々願っておりますので、ぜひ活用してみたいとか、あるいは、ご不明な点とかございましたら、私共の方にお気軽にお問い合わせ頂ければというふうに思います。私からは以上でございます。