

(特別部会の再開)

9月20日、国土交通省において国土審議会土地政策分科会の第4回特別部会が開催された。昨年12月の中間とりまとめ以来の再開であり、今後、人口減少社会における土地制度の在り方について検討することとなる。本稿では、会議の様相を紹介する。

(所有者不明土地法の施行に向けて)

同日会議では、6月に成立した所有者不明土地法の施行について一つ目の議題とされ、現在パブリックコメント中の同法施行令案と施行規則案が紹介された(図1参照)。同法においては、公布後1年以内施行のもの(収用手段の合理化・円滑化関係、地域福利増進事業関係)と、公布後6月以内施行のもの(所有者探索の合理化関係、財産管理制度に係る民法の特例関係)があるが、今回の施行規則案は、6月以内施行に対応するものである。

図1 所有者不明土地法の施行令案・施行規則案の主な内容  
(第4回特別部会資料より)

施行令案	施行規則案
<p><b>土地の所有者の探索の方法(法第2条第1項関係)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地の所有者の探索の方法として相当な努力が払われたと認められる方法は、所有者特定必要情報(※)を取得するために①～③の全ての措置をとり、かつ、当該土地の所有者と史料される者に対する書面の送付等の措置をとることとする。</li> <li>① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること</li> <li>② 土地の所有者特定必要情報が記録された書類を備えていると史料される者に対し、当該情報の提供を求めること</li> <li>③ 土地の所有者特定必要情報を保有していると史料される者に対し、書面等の方法により照会すること</li> </ul> <p>(※)所有者と史料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他所有者を特定するために必要な情報をいう。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者特定必要情報が記録された書類は、住民基本台帳、戸籍の附票、戸籍、固定資産課税台帳、地籍調査票等とする。</li> <li>書類を備えていると史料される者は、市町村長、都道府県知事等とする。</li> <li>所有者特定必要情報を保有していると史料される者は、親族、当該土地を現に占有する者、当該土地に関し所有権以外の権利を有する者等とする。</li> </ul>
<p><b>簡易建築物の要件(法第2条第2項関係)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定所有者不明土地に存することが許容される簡易建築物は、物置、作業小屋等で階数2及び床面積の合計20平方メートル未満のものとする。</li> </ul>	<p><b>土地所有者等関連情報の利用及び提供(法第39条関係)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域福利増進事業等の実施の準備のための利用及び提供の対象となる土地所有者等関連情報は、土地所有者等と史料される者の氏名又は名称及び住所のほか、連絡先とする。</li> <li>土地所有者等関連情報の提供を求めようとする者は、請求者の氏名又は名称及び住所、土地の所在及び地番、事業の種類及び内容等を記載した情報提供請求書を提出することとする。</li> <li>情報提供請求書には、請求者の住民票の写し又はこれに代わる書類、土地の登記事項証明書、事業を実施する意思を有することを疎明する書類等を添付することとする。</li> </ul>
<p><b>地域福利増進事業(法第2条第3項関係)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>被災市町村の区域内や同種の施設が著しく不足している区域内で、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する施設は、購買施設及び教養文化施設とする。</li> <li>土地収用法第3条各号に掲げるものうち地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する施設は、国又は地方公共団体が設置する庁舎、道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業等の用に供する施設(例:バスの停留所)等とする。</li> </ul>	
<p><b>特定登記未了土地の相続登記に関する特例(法第40条関係)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>登記名義人の死亡後30年超相続登記等がされていない場合、登記官による登記名義人となり得る者の探索等の対象とする。</li> </ul>	

また、地域福利増進事業に関しては、今後、ガイドラインを作成し、別途そのための検討会（座長：松尾弘委員）を立ち上げるとの説明がなされた。

委員からは、所有者不明土地法案に対する衆・参両院の附帯決議に示された「知事が地域福利増進事業者又は土地収用法に定める起業者となる場合の裁定の透明性・公平性の確保」をどう担保するのか、等の意見が示された。

（土地所有に関する基本制度の見直し）

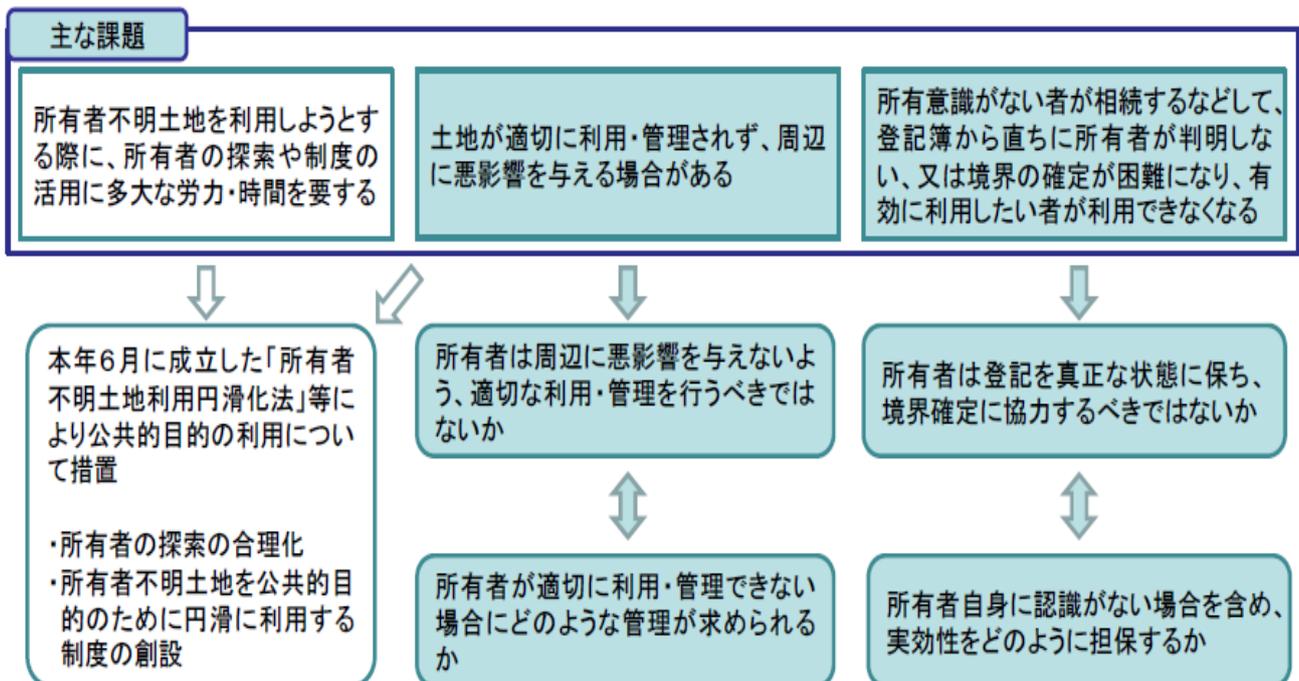
二つ目の議題である土地所有に関する基本制度の見直しについては、6月1日開催の所有者不明土地等対策の推進のための閣僚会議で決定された工程表において、来年2月までに国土審議会で土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性をとりまとめ、2020年までには民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直しを行うこととされているところである。

当日資料においては、人口減少社会における土地の利用・管理上の課題について、

- ・ 人口減少の進展に伴い、価値が下落し、利用意向が低下する土地が増大していく中で、所有者不明土地が増加しており、それを利用しようとする際に多大な労力・時間を要している。
- ・ 所有者が利用の意向がない土地について発生しやすい問題として、土地が適切に利用・管理されず周辺に悪影響を与える場合や、登記簿から直ちに所有者が判明しなかったり、境界等が不明確になったりし、有効に利用したい者が利用できなくなる場合がある。
- ・ 所有者による自発的な利用・管理が期待できない土地を含め、土地が適切に利用され、管理されていくために、関係者に求められる役割を含め、土地所有の在り方を検討する必要があるのではないか。

と示されている（図2参照）。

図2 人口減少社会における土地の利用・管理上の課題について  
（第4回特別部会資料より）



また、土地基本法に関して、次のように示されている。

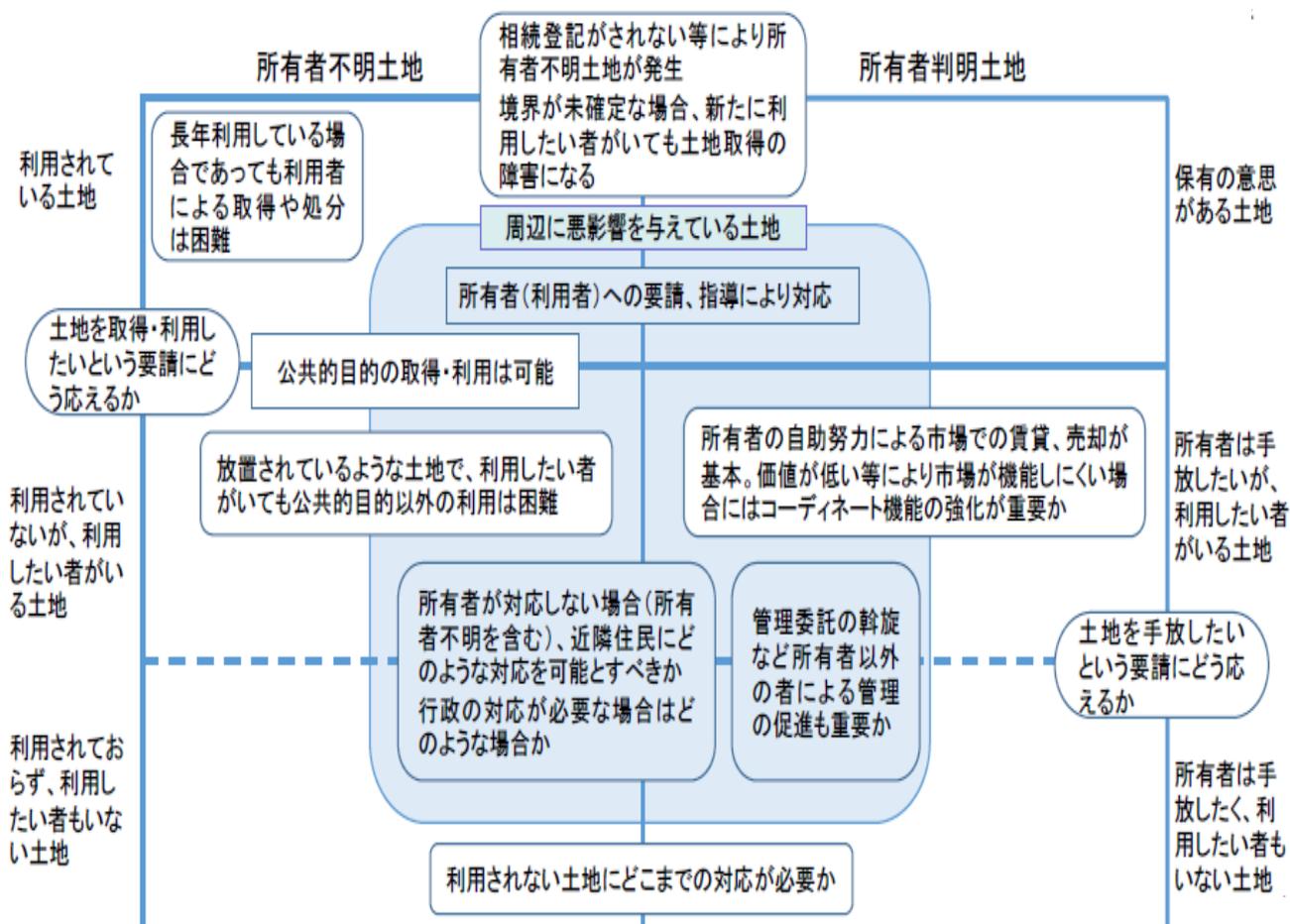
- ・ 土地基本法はバブル期の地価高騰における投機的取引の抑制等の要請等を背景に制定。
- ・ 利用・取引に当たっての事業者・国民の責務等を規定（しているが）、単に所有されている場合についての規律が明確でない。
- ・ 土地の価値が下落し、利用意向が低下する中で、土地所有に関する制度の基本となる土地基本法の見直しが必要。

これらを受け、土地所有に関する課題イメージを次のようにまとめている（図3参照）。

- ・ 現行の土地基本法は高い土地利用ニーズを前提としているが、人口減少社会において土地利用ニーズが低下する中で適正な利用を確保するためには、利用を阻害する要因の解消が必要。
- ・ 他方、利用価値の乏しい土地についてまで利用を求める必要はないと考えられる。ただし、その場合でも何らかの管理は必要と考えられるが、求められる管理の在り方、水準は土地の諸条件（自然的、社会的、経済的、文化的条件）に応じて多様と考えられる。
- ・ 例えば、所有権の公示などによる権利関係の明確化（法的管理）や土地を自然に還すような管理を含めて、土地所有に伴う利用・管理に関する責務について、民事基本法制の見直しを含めた担保方策の検討をあわせ、検討すべきではないか。

図3 土地所有に関する課題イメージ（案）

（第4回特別部会資料より）



委員からは、次のような意見が示された。

- ・ 利用価値の乏しい土地について、外部不経済が生じないケースでは管理も粗放的で良いと考えられるが、まず「管理」の意味の明確化が必要。あるいは、防災、衛生、安全等の責務を表し得る「管理」に代わる用語はないだろうか。
- ・ 利用されていない土地の利用を検討するに当たり、立地適正化計画などコンパクトシティとの関係も考慮する必要がある。
- ・ 利用されていない土地の所有権放棄というと何もしないように捉えられかねないが、受け皿を用意した上で譲渡・寄附するという能動的な考えが重要。

特別部会は、来年2月までに今回を含め4回程度開催し、制度の具体的な方向性についてとりまとめを行い、必要に応じて学識者等を中心とするWGを開催することとなった。

(山本 健一)