

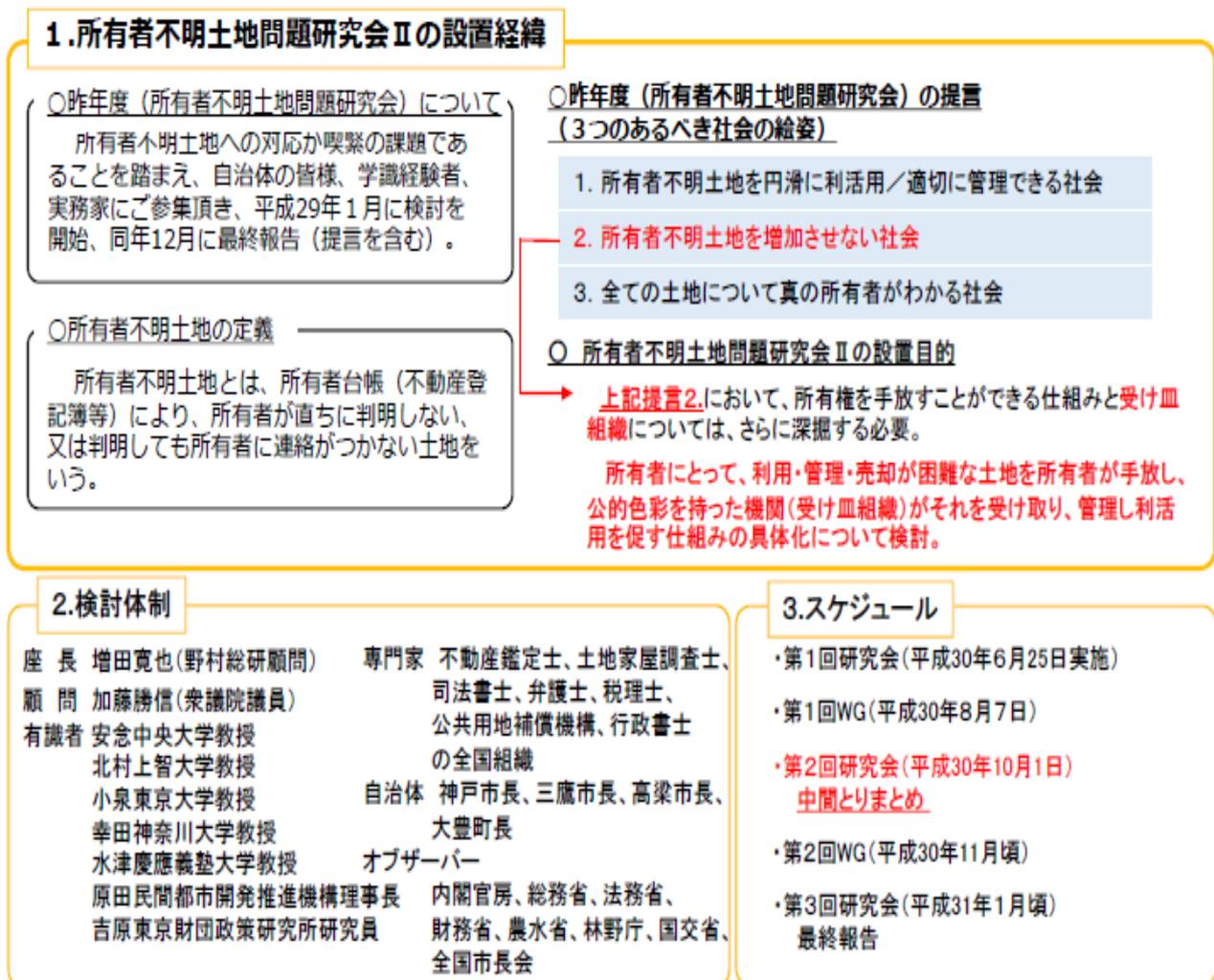
(受け皿組織に関する中間とりまとめの公表)

10月、民間プラットフォームである「所有者不明土地問題研究会Ⅱ（以下「研究会Ⅱ」という。）」（座長：増田寛也野村総研顧問）が中間とりまとめを公表したので、その概要を紹介する。

(検討の概要)

昨年12月、「所有者不明土地問題研究会」から最終報告が公表された。同報告で提言した「所有者不明土地を増加させない社会」の実現に向けて、研究会Ⅱが本年6月に設置され、検討を開始したものである。(図1参照)。その後、ワーキンググループの開催を経て、10月1日に研究会Ⅱとしての中間とりまとめを行った。

図1 研究会の昨年度の動きと今年度設置の背景
(中間とりまとめ概要より)



研究会Ⅱでは、所有者にとって利用・管理・売却が困難な土地を所有者が手放し、公的色彩を持った機関（受け皿組織）がそれを受け取り、管理し利活用を促す仕組みの具体化について検討している。検討対象としては、所有者が明らかな土地を受け取る場合についてのみ議論することとした。検討に当たっての先進事例として、米国及び日本のランドバンクなどを参考とした。

（中間とりまとめで整理された論点）

中間とりまとめにおいては、土地の利活用の推進・管理の仕組み等に関する論点として、現状では直近の利用が見込めない土地の利活用を推進するため、(1)コーディネート、(2)利活用を見据えた所有、(3)利活用が困難と思われる土地の管理、の3つの対応を考え、宅地を念頭に、対応ごとに論点等を整理した（図2参照）。

図2 土地の利活用の推進・管理の仕組み等に関する論点
（中間とりまとめ概要より）

（主なもの）	コーディネート等	利活用を見据えた所有	利活用が困難と思われる土地の管理
【論点1】主体となる組織の性格	民間（社団・財団法人、NPO等）とするか、行政の関与がより強いものとするか。民間の場合、行政の認可等を必要とするか。		
【論点2】主体となる組織の活動範囲	市町村単位を原則とすべきか、より広域的なものとするべきか。		
【論点3】取り扱う土地	取扱い不適格土地については、取り扱わないとすべきではないか。	取扱い不適格土地については取り扱わないとすべきではないか。引き受けるべき利活用見込み土地のメルクマールはどうあるべきか。	取扱い不適格土地については取り扱わないとすべきではないか。取扱い不適格土地以外は、原則として全ての土地を引き受けるべきか。
【論点4】物件のアレンジ	—	整地等のアレンジをどこまで可能とすべきか。	—
【論点5】管理手法	—	—	どういった手法が考えられるか。粗放的管理の内容はどういったものが想定されるか。
【論点6】人材の確保	コーディネートが可能な人材をどのように確保するか。等	土地の利活用にたけた人材をどのように確保するか。	粗放的管理にたけた人材をどう確保するか。
【論点7】手数料の考え方	主体となる組織の採算が見込めるような手数料にすべきではないか。	管理費用等に相当する手数料をどう算定するか。	
【論点8】売却	—	どういった手続で売却すべきか。	—

※) このほか、農地・林地については農地中間管理事業法や森林経営管理法により所有者不明土地でも管理できるが、これ以上の対策を必要とするか等。

3つの対応に関わる主な論点としては、

【取り扱う土地】取扱い不適格土地（公序良俗に反するもの、管理処分不適格財産に類するもの、モラルハザードに当たるようなもの）以外は、受け皿組織が原則として全ての土地を引き受けるべきか。

【人材の確保】コーディネートが可能な人材、土地の利活用にたけた人材、粗放的管理にたけた人材などをどう確保するか。

【手数料の考え方】管理費用等に相当する手数料をどう算定するか。

などが挙げられている。

研究会Ⅱは、今後も検討を進め、来年1月に最終報告を行う予定となっている。

(山本 健一)