

所有者不明土地問題研究会Ⅱ（第2回）議事概要

- ・日 時：平成30年10月1日（月）07:30～09:20
- ・場 所：ホテルルポール麹町「サファイア」

○冒頭、増田座長と加藤顧問からの挨拶。

・本日は研究会第2回目。つるおかランド・バンク（以下LB）のお話を伺ったあと、中間とりまとめについて議論。各省の検討状況も踏まえて、スケジュールどおりに進めていきたい。

・本日は中間とりまとめを示している。土地の利活用が論点。地域に住んでいると土地の利活用のモチベーションがあっても、その地域を離れてしまうと無くなってしまう。その中でどう対処するか。民間では取り扱えないことをどう対処していくか。そのような観点も含めて、本日議論をお願いしたい。

【議事1 つるおかランド・バンクの概要について】

○資料に沿って説明。その後、意見交換。

・市と連携し固定資産税の納付書に相談会の案内状を同封することは、所有者に能動的に働きかけ問題の発生を未然に防ぐという意味で重要。民間事業者へのモチベーションマネーが果たす役割も大きい。一方で、LBの活動資金である助成金の継続性は担保されているのか。

・鶴岡市で実施している小規模連鎖型区画再編事業、区画整理事業についてお聞きしたい。区画整理事業だとすると、施行者が誰になるのかでだいぶ違ってくるのかなと思う。都市再生特別措置法が改正されて、利用権をいじって、利用上の集約をする制度も出来たりしているが、こういう制度に比べて区画整理のメリットについて何かあれば、教えていただきたい。

・寄付したい低廉売却物件を集約して売却土地を整理していくというのが、何となく区画整理と似ているが、区画整理の方は地権者、工事業者、行政がWin-Winの関係となる。しかし、LBの面整備では、物件所有者は、相続放棄で得をするかもしれないが、施行者としてのLBは金銭的利益が少ないのも問題であり、LBは損得ではなく、我欲でもなく街づくりに貢献する公益的な思いで活動している、新しいチャンネルの発想の仕組みで作れば新しいタイプの街づくりはできると思っている。

【議事2 中間とりまとめについて】

○増田座長より資料に沿って説明

○以降、意見交換

・保安上、危険な状態にある土地をどうするか。また、関連する法律との仕組みの構築について引き続き考えていく必要がある。

・LBを設立するには、土地を利活用するために必要な財源、人件費等をどうするかは大事な論点。土地区画を改変する時、所有権、利用権については税制上の軽減措置を考慮することが重要ではないか。

・土地をコーディネートすることと引き受けることは分けて考える必要がある。土地を引き受けることは民法との関係性が重要になってくる。土地を引き受けない要件ではなく、政策的又は地域の活性化の観点から、引き受けるべき要件を定めていくことも一案である。また、無主の土地について、管理責任はきちんと整理する必要がある。フランスのように最終的には国が引き受けるとしても、地方自治体が優先的に譲渡を受けることで地域を活用する上では重要ではないかと考える。LBは公益的な発想の街づくりに取り組んでいくことは大変重要であり、このような面からも地方自治体の理解、制度の仕組みについて十分に議論する必要があるのではないか。

・コーディネートする土地は管理処分不適格財産に類する土地であっても、一定のものを取り扱ってもよいのではないか。また、受け皿機関が土地の所有権を所有者に残したままコーディネートすることも考えられるのではないか。利活用見込み土地については、受け皿機関がその土地を利活用することができるようにした上で、その土地を利用の意向があるものは利用、又は所有者に戻すことも考えられるのではないか。利活用困難土地については、最終的な土地の手放しを認めないと所有者にとって問題は解決しないのではないか。

・受け皿機関のモチベーションを下げないような広い意味での一定の財政支援は不可欠。公的色彩をもった機関の制度設計は整理したほうがよいのではないか。

・現在社会で起きていることと当研究会で提案しようとする方策がマッチすることが大事。つるおかLBのような活動がこれまでなぜ広がっていないのかなど、具体的な仕組みをつくるにあたって、より踏み込んで考えることも大事ではないか。

・自治体が主体となるのは当然だが、ポータルサイトのような全国ベースでの情報の一元化も必要であり、国で管理すべきではないか。土地に関しては多方面からさまざまなパワーが働く。自治体だけでそれらを制御するのは難しい面があるので、課題のある土地の引受基準などについて自治体の判断を下支えするための国の関与も大事ではないか。一極集中により地方では人がいなくなり財源も不足しているので、国による各種支援が必要。

・利活用困難な土地の管理及び所有者不明土地の課題については、国土の管理施策に関わる問題であり、国土の管理者は国であることをしっかり明記する必要がある。受け皿組織のコーディネート等は受け皿組織としての問題が解決すれば非常に有効ではないかと考えている。受け皿組織は市町村単位という小さいレベルではなく、少し広域的な組織が必要ではないか。防災面で非常に危険な土地は災害が起きる前に市町村でも対策が行えるよう財政的な支援を含めて考えるべきではないか。

・鶴岡市と同様に固定資産税請求通知に空き家バンクの案内を同封すると登録数が増えた。山間地域では人口が減っていくと、残っている土地は今後利活用が困難な土地がほとんどであり、零細な自治体では管理が難しい。このような点からも利活用困難な土地は国が主体となるのではないか。

・国土の管理責任については、あくまで一義的に国にあるという認識をしているところ。土地の利活用推進等については、都市の立場から色々意見もあるため、今後、意見を言うていかなければならないと思っている。

・利活用できる土地は最終的に市場にどう戻すかが究極の課題だが利活用困難な土地をどう保持するかも大きな課題でないか。最終的な管理については、何のために利用困難な土地が存在しているか国土全体の位置づけの問題も踏まえて検討が必要ではないか。

- ・権利の客体となる土地については、どのような形で確認していくのかは大変大きな問題ではないか。
- ・所有者の責務と相続登記の促進という意味で、国民に対して啓発をしていかなければならないのではないかと。一方で、所有を望まない方たちへの所有権を手放す仕組みの検討も必要ではないか。
- ・一番の問題は利活用困難な土地をどうするか。財政的なところも含めて今後考えていく必要がある。
- ・所有者不明土地の発生を未然に防止するためにはコーディネート等の3つの業態がすべて実施できるような受け皿機関とするのがよいのではないかと。また、利活用を見据えた所有業務については財源に加え、専従して携わる専門家を置くことも重要ではないかと。また、今後の土地基本法の検討内容を踏まえ、受け皿組織に委託する土地を具体的に検討する必要がある。
- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法により利用権について一定の解決の方法が示されているが、所有となるとまだ問題があるのではないかと。受け皿組織への支援については、運営方法も含めて議論が必要。また、利活用が難しい中山間地域や林地等において所有者不明土地の発生を抑制していく施策などを検討すべきではないかと。
- ・相続税の納付は現金納付が原則であるが、納付が困難な場合は物納できる。ただし、相続した財産に現預金が少ない場合でも相続人が現預金を持っている場合には、物納はできず現金で納付することになる点に留意。所有権を国や公的機関に移す場合、一般的にはいくつかの特例があるが、その中でも国等に財産を寄付した場合の譲渡所得非課税の特例については適用要件や手続きが厳しく、適用要件等の緩和も必要ではないかと。
- ・中間とりまとめは本日の皆様のご意見を踏まえて、修正については、座長一任とさせていただきます。