

北陸地区土地政策推進連携協議会の 果たす役割について

中林 永理香¹

¹用地部 用地企画課 (〒950-8801 新潟市中央区美咲町1丁目1番1号)

所有者不明土地が全国的に増加し、円滑な事業実施の支障となっている。そこで、所有者不明土地の円滑な利用の実現を目的として「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立した。その後、所有者不明土地対策を含む土地政策全般の推進体制の強化として改正法が成立した。この法律の適正かつ円滑な施行、市町村支援のため、国の機関・県・市を含む構成員と、関係団体等によって北陸地区土地政策推進連携協議会が組織されている。本論文では、改正法の概要とともに、北陸地区土地政策推進連携協議会が果たすべき役割や取組について報告する。

キーワード 所有者不明土地、土地政策、地方公共団体への支援

1. はじめに

相続件数の増加、土地の利用ニーズ低下と所有意識の希薄化が進行した結果、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない又は連絡がつかない、所有者不明の土地が全国的に増加し、大きな社会問題となっている。

平成28年度に地籍調査を行った全国約62万筆のうち、不動産登記簿より所有者が判明しなかった土地の割合は筆数ベースで約20%、所有者を探索した結果、最終的に所有者の所在が判明しなかった土地の割合は筆数ベースで0.41%であった。(図-1)

また、長年相続登記されず所有者が分からなくなった土地は、平成28年時点では九州の面積とほぼ同じ約410万ha、令和22年には北海道の面積に匹敵する約720万haに拡大するとされている。

平成28年度地籍調査における 所有者不明土地

- 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合 : 約 **20%**
(所有者不明土地の外縁)
- 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地 : **0.41%**
(最狭義の所有者不明土地)

図-1 平成28年度地籍調査における所有者不明土地

そこで、国土交通省と法務省は共同で、これら所有者不明土地の円滑な利用を実現するための諸制度をまとめ、平成30年に「所有者不明土地²⁾の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下「所有者不明土地法」という。)」が成立した。これを受け、北陸地方整備局では「北陸地区所有者不明土地対策連携協議会」を設立した。

2. 北陸地区土地政策推進連携協議会の設立

(1) 所有者不明土地法の改正及びその概要

令和3年に、所有者不明土地法の施行から3年が経過したことから、国土審議会において制度の見直しを行い、令和4年に「所有者不明土地法の一部を改正する法律(以下「改正法」という。)」が成立した。

改正法はこれまでも掲げられていた“土地の利用の円滑化”に加え、土地政策の基本理念及び土地所有者の責務として、“土地の適正な管理の確保”を明確化し、所有者不明土地対策を含む土地政策全般の推進体制を強化すべく、各種制度として、「利用の円滑化の促進」、「災害等の防止に向けた管理の適正化」、「所有者不明土地対策の体制の強化」を定めている。(表-1)

表-1 改正法の概要について

		改正前	改正後
利用の円滑化の促進	a) 地域福利増進事業の対象事業	広場、公民館等	災害関連施設（備蓄倉庫等）や再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業の追加
	b) 地域福利増進事業の事業期間	土地の使用権の上限期間 10年	購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合 土地の使用権の上限期間 20年
	c) 地域福利増進事業等の対象土地	「更地の所有者不明土地か、補償金の算定が容易な物置等の簡易な構造の建築物が存する土地」のみ	「損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地」も適用
災害等の防止に向けた管理の適正化	a) 勧告・命令・代執行制度	—	市町村長による勧告・命令・代執行制度が創設
	b) 管理不全土地管理制度に係る民法特例	—	管理不全土地管理命令の請求権を民法の特例として、市町村長に付与（利害関係にかかわらず請求が可能）
	c) 所有者探索の迅速化	—	土地の所有者探索に必要な公的情報の利用・提供を可能とする措置を導入
所有者不明土地対策の体制の強化	a) 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度	—	専門家、学識経験者等を構成員とした所有者不明土地対策協議会の設置が可能
	b) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度	—	市町村長は、特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定することが可能
	c) 国土交通省職員の派遣の要請	地方公共団体の長は公共事業等実施の準備のため職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要がある場合に要請が可能	市町村長は所有者不明土地対策計画の作成等のため必要がある場合も要請が可能

● 利用の円滑化の促進

a) 地域福利増進事業²⁾の対象事業の拡充

所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」の対象事業に、これまでの広場や公民館等に加え、備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業が追加された。

b) 地域福利増進事業の事業期間の延長等

地域福利増進事業のために購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、土地の使用権の上限期間が現行の10年から20年に延長され、事業計画書等の縦覧期間が6月から2月に短縮された。

c) 地域福利増進事業等の対象土地の拡大

地域福利増進事業及び土地収用法の特例手続（収用委員会の審理手続を省略）の対象が、「更地の所有者不明土地か、補償金の算定が容易な物置等の簡易な構造の建築物が存する所有者不明土地」に限定されていた。しかし、今回の改正により、「損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地」にも適用されることとなった。

● 災害等の防止に向けた管理の適正化

a) 勧告・命令・代執行制度

管理不全状態であることにより土砂の流出等による災害発生や雑草の繁茂等による環境の著しい悪化を防止する必要がある所有者不明土地等について、災害等の発生を予防するために、市町村長による勧告・命令・代執行制度が創設された。

b) 管理不全土地管理制度に係る民法特例

引き続き管理が実施されないで見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている管理不全土地管理命令の請求権が民法の特例として、市町村長に付与された。これにより市町村長は利害関係にかかわらず請求が可能になった。

c) 所有者探索の迅速化

勧告等の迅速な準備のため、所有者探索の範囲を合理化・明確化した。具体的には登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとし、近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り調査の範囲を親族等に限定することとした。さらに、固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用可能となった。

● 所有者不明土地対策の体制の強化

a) 所有者不明土地対策に関する計画制度及び所有者不明土地対策協議会制度

市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地対策計画の作成が可能となり、計画に基づく所有者探索や土地の利活用のための手法の検討等の取組に対する国の補助金制度が創設された。また、計画の作成等に関する協議を行

うため所有者不明土地利用円滑化等推進法人（以下「推進法人」という。）、地域福利増進事業等の実施予定者、関係都道府県・国の関係行政機関、宅地建物取引業者、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の専門家、学識経験者等を構成員とした所有者不明土地対策協議会の設置が可能となった。

b) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

市町村長は、特定非営利活動法人や一般社団法人等を推進法人として指定することができ、推進法人は、土地の利活用希望者・所有者に対する適正管理のための情報提供・相談や、低未利用土地等の利用促進のための事業の実施等の業務を行うほか、市町村長に対し、所有者不明土地対策計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能となる。

また、市町村長から指定されることにより公的信用力が付与され、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割が期待される。

c) 国土交通省職員の派遣の要請

市町村長は、公共事業等の実施の準備のため、国土交通省職員に土地所有者等の具体的な探索方法、留意点等について助言等を求める場合に加え、所有者不明土地対策計画の作成等のため必要がある場合には、国土交通省職員の派遣の要請が可能になった。

これら市町村等による事務は、今後の所有者不明土地対策の推進に欠かせないものであり、市町村等への支援はより重要なポイントと考えられる。

(2) 北陸地区土地政策推進協議会の設立

法改正を受け、これまでの公共事業における所有者不明土地対策・支援だけで無く、市町村等が行う用地業務、地積調査等の土地政策全般の内容を取り扱うべく、令和4年5月24日に「北陸地区土地政策推進連携協議会（以下「本会」という。）」へ改組した。概要は図-2のとおりである。

本会は、「北陸地区土地政策推進連携協議会規約（以下「本会規約」という）」に基づき運営されており、改正法の円滑な施行を図ること、市町村等が行う所有者不明土地の取得又は使用に係る業務、土地政策を推進すること、そして関係する者が連携することにより、当該業務の円滑な遂行に寄与することを目的としている。

本会の会長は北陸地方整備局長が務め、事務局を北陸地方整備局用地部用地企画課に置く。互いに連携し合う行政機関で構成する「構成員」には改組後、財務省北陸財務局、農林水産省北陸農政局及び林野庁が加わった。

また、本会規約では「専門的知見から助言を行う協力団体を置く」としており、改組に伴い宅地建物取引業協会、日本国土調査測量協会及び全日本不動産協会が加わった。本会の構成員等については、図-3のとおりである。

北陸地区土地政策推進連携協議会の概要

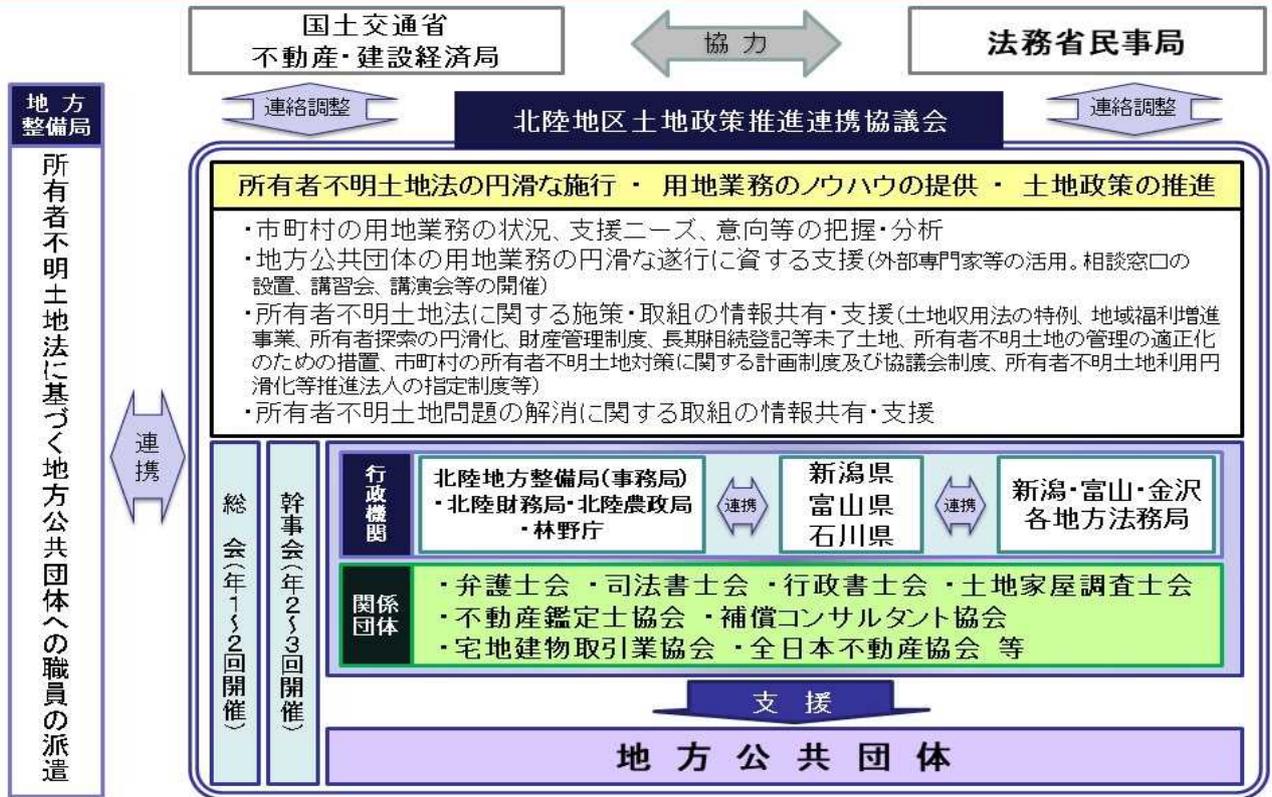


図2 北陸地区土地政策推進連携協議会概要図

役員	会長	国土交通省北陸地方整備局長	協力団体 (21 団体)	新潟県弁護士会
	副会長	法務省新潟地方方法務局長		富山県弁護士会
		法務省富山地方方法務局長 法務省金沢地方方法務局長 国土交通省北陸地方整備局用地部長		金沢弁護士会
幹事	構成員から 11 名を選出	新潟県司法書士会 富山県司法書士会 石川県司法書士会		
構成員 (74 機関)	国土交通省北陸地方整備局長 法務省新潟地方方法務局長 法務省富山地方方法務局長 法務省金沢地方方法務局長 財務省北陸財務局管財部長 農林水産省北陸農政局経営・事業支援部長 新潟県土木部長 富山県土木部長 石川県土木部長 北陸地区内の市町村 (新潟県内 30 市町村, 富山県内 15 市町村, 石川県内 19 市町) 〔国の機関(外局)〕 林野庁		新潟県土地家屋調査士会 富山県土地家屋調査士会 石川県土地家屋調査士会 新潟県行政書士会 富山県行政書士会 石川県行政書士会 北陸不動産鑑定士協会連合会 一般社団法人日本補償コンサルタント協会北陸支部 一般社団法人日本国土調査測量協会北陸地区事業委員会 公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会 公益社団法人富山県宅地建物取引業協会 公益社団法人石川県宅地建物取引業協会 公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部 公益社団法人全日本不動産協会富山県本部 公益社団法人全日本不動産協会石川県本部	

図3 北陸地区土地政策推進連携協議会組織図

※下線部が新規構成員等

3. 北陸地区土地政策推進連携協議会の役割

公共事業等の推進において、所有者不明土地の所有者の特定に多くの時間と多大なコストを要し、円滑な事業実施に支障をきたしていたものであり、特に用地専任職員のいない市町村や、用地取得のノウハウ継承や知識の備蓄がうまくなされていない市町村では、用地業務に関するノウハウやマンパワーが不足しており、事業実施に大きな支障となっていた。

本会の活動の目的として、そのような現状にある市町村職員のスキルアップを支援することが、これまで役割として求められてきた。さらに、所有者不明土地法が改正され、本会の役割が土地政策全般に広がったことを踏まえ、新たに市町村において問題となっている所有者不明土地等の解消や予防のための支援という役割が求められている。

これらの状況のもと、令和4年度の本会の取組を以下に報告する。

4. 北陸地区土地政策推進連携協議会の取組

令和4年度の主な活動は講習会、相談会及び講演会の開催であり、用地業務等の基礎的スキルの向上を目的とした講習会や、用地取得に関する相談を受け付ける相談会、所有者不明土地問題の現状及び課題や今後の展望等をテーマとした講演会を開催した。

a) 講習会

令和4年11月24日にweb方式にて講習会を開催した。聴講者は101名であり、「長期相続登記等未了土地解消作業について」を富山地方法務局総務登記官の上島政洋氏より、「耕地整理組合名義の土地の取得について」を新潟県佐渡地域振興局農林水産振興部主任の山本直寿氏より、「金沢家庭裁判所と金沢弁護士会間の協定」を金沢弁護士会弁護士の永来宏隆氏よりご講義いただいた。

b) 相談会

講習会と同日に「所有者不明土地等に関して」をテーマに相談会を開催した。2起業者から「個々の土地・建物に特化した財産管理制度（令和5年4月1日施行）」について及び、清算終了登記された法人名義の隣接地との境界確認作業の進め方についてご相談いただいた。

c) 講演会

令和4年10月11日に駅前オフィス貸会議室（新潟市内）にて講演会を開催した。受講者は27名であり、「交渉力強化セミナー」～交渉の基本をしっかりと整える～について、株式会社日本能率協会マネジメントセンターパートナー・コンサルタントの入谷亨氏よりご講演いただいた。

5. 今後の課題及び対応案について

(1) 今後の課題

所有者不明土地法が平成30年に制定されてから5年程度が経過したところであるが、市町村においてはまだまだ所有者不明土地への関心・問題意識として高まってきているとは言えない現状であると考えられる。

令和4年度における講演会・講習会の参加者は、全参加者のうち市町村の参加者数は全体の約半数程度であり、更に市町村数を分母とした参加市町村の割合は、約17%に留まる結果となった。

また、令和4年度に本会へ寄せられた相談事項も3件（うち、2件は講習会と同日開催の相談会における相談事項）に留まり、所有者不明土地問題に対して具体的に動き出している市町村がまだまだ多くないことを裏付けているものと考えられる。

(2) 対応案

令和5年度の主な活動としては、講習会及び講演会を予定しているが、所有者不明土地法の制度活用や、本会の取組について、PR不足であることも懸念されることから、所有者不明土地への関心・問題意識を持ってもらうため情報共有の機会を増やすことや、講習会・講演会への積極的な参加を促すべく、開催方法を集会方式とweb会議方式のハイブリッド方式とするなど、市町村職員がより興味を持って参加しやすい体制づくりが必要であると感じている。

また、上記の取組の他に、市町村の支援ニーズに合わせた新たな支援も検討していく必要があると考える。

6. さいごに

本会においては、法務局や各分野の専門家である協力団体とも連携を図り、それぞれの市町村が抱える所有者不明土地や低未利用土地の問題解消を目指すものであり、それらの土地の有効活用を図ることによって、地域経済の活性化にも寄与していくことができると考えている。

また、市町村長が推進法人を指定することにより公的信用力が付与され、マンパワー不足の現状にある市町村において、地域づくりの新たな担い手として補完的な役割が期待されることから、円滑な推進法人の指定に向けた支援も、本会の重要な役割であると考えられる。

それぞれの市町村がより円滑に土地政策を推し進めていけるように最大限の支援を行っていくことこそが、本会の果たすべき役割である。

脚注

- 1) 所有者不明土地法では「所有者不明土地」の定義を、「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その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」としている。
- 2) 所有者不明土地法では「地域福利増進事業」の定義を、「次に掲げる事業であって、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるもの」としている。「次に掲げる事業」とは、道路法や学校教育法等による施設の整備に関する事業等のことであり、所有者不明土地法の第二条第3項第一号から第十二号に掲げられている。