

地方公共団体ヒアリング 質問事項

- 一定の要件の下で、土地所有権の放棄を認め、放棄された土地は直ちに帰属先機関に帰属するものとする制度を創設することにつき、どのように考えるか（別紙「1. 基本的な方向性」参照）。
- 土地の属性は様々であるが、所有権が放棄された土地の帰属先として適当な機関はどこか。仮に地方公共団体を放棄された土地の帰属先とする場合には、どのような課題があるか（別紙「2. 土地の帰属先機関」参照）。
- 地方公共団体が、公益の実現等の観点から、所有権放棄の意向が示された土地の取得を希望する場合に、それを可能にする仕組みを設けることについて、どのように考えるか。仮にこのような仕組みを設ける場合に、地方公共団体における土地取得の実務の観点からどのような課題があるか（別紙「3. 所有権放棄の手續と地方公共団体の位置付け（例）」参照）。
- 土地所有権放棄の要件や当該要件具備の審査・認定を行う機関につき、どのように考えるか（別紙「1. 基本的な方向性」参照）。
- 仮に土地所有権の放棄を認める制度を創設するとしても、可能な限り放棄に至らないよう、土地の継続使用や流通を促進するための地方公共団体や国による支援の必要性につき、どのように考えるか（別紙「1. 基本的な方向性（注1）④」参照）。
- そのほか、所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の改正について、意見はあるか。

土地所有権の放棄制度における地方公共団体の位置付け

(議論のたたき台)

1. 基本的な方向性

- 所有者不明土地の発生を抑制する方策として、土地所有権の放棄を認める制度を創設する方向で検討中
- 一つの考え方として、所有者の放棄の意思表示のみならず、一定の要件（注1）のいずれか又は複数があることを公的審査機関が審査・認定することによって土地が無主となり、帰属先機関に帰属する仕組みとすることが考えられる

(注1) 部会資料2の第2で掲げられた要件は以下のとおりであるが、なお検討中である。

- ① 土地所有者が土地の管理に係る費用を負担するとき（例えば、適当と認められる金員を支払ったとき）
- ② 帰属先機関が負担する管理に係る費用が小さく、流通も容易なとき（例えば、㊦土地に建物や有害物質等が存在せず、㊧土地の権利の帰属に争いがなく、㊨隣接地との境界が特定され、㊩第三者に対抗することができる権利が設定されていないとき）
- ③ 所有者に責任のない事由により、土地が危険な状態となり、所有者が負担する土地の管理に係る費用が過大になっているとき（例えば、自然災害等により土地に崩壊等の危険が発生し、土地所有者や近隣住民の生命・財産に危害が生ずるおそれがあるとき）
- ④ 土地の引受先を見つけることができないとき（例えば、土地を手放したい者が、競売等の手続により売却を試みても買い受ける者がいないとき）
- ⑤ 帰属先機関の同意があったとき

2. 土地の帰属先機関（部会資料2の第3）

- 放棄された土地の帰属先機関は、最終的に国とすることを想定
- 地域の公益実現等の観点から、地方公共団体が土地の取得を希望するケースについて、どのように配慮すべきかが課題

(別添 参考：国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ)

3. 所有権放棄の手続と地方公共団体の位置付け（例）（部会資料2の第3(4)）

【A案】所有者が公的審査機関に放棄の意思表示をする前に、地方公共団体による取得の機会を設ける

- ・ 部会資料2の第2の放棄の要件④「土地の引受先を見つけることができないとき」の一つとして、地方公共団体（注2）に贈与契約（寄付）を申し込んだが、契約が成立しなかったこと（注3）を設ける
- ・ 所有者は、④を含む要件を満たした上で公的審査機関に放棄の意思表示をする（注2）贈与契約の申込先は、主に市町村を想定。贈与契約を締結するかどうかは、地方公共団体

が地域行政の観点から自由に判断（放棄の要件審査は不要）。

（注3）契約が成立しなかったことを明らかにする様式をあらかじめ準備することが考えられる。

【B案】所有者が公的審査機関に放棄の意思表示をした後に、公的審査機関が地方公共団体に対して、取得希望の有無を確認する

- ・ 地方公共団体への贈与契約（寄付）の申込みは放棄の要件とはしない
- ・ 放棄の意思表示を受けた公的審査機関は、地方公共団体に取得希望の有無を確認。取得希望がある場合、所有者が認可申請を取り下げ、地方公共団体と贈与契約を締結。

(別添)

(参考) 国土審議会土地政策分科会特別部会 とりまとめ (平成31年2月) 11頁 (抜粋)

(3) 土地を手放すための仕組みとの関係

土地の担い手の減少や土地の利用意向の低下等を背景に、土地を手放す仕組みについて検討が求められている。しかしながら、土地の適切な利用・管理を確保する観点からは、第一次的には所有者が一定の責務を果たすことが求められるものであり、所有者が土地を放棄すること自体は必ずしも問題の解決に資するものではない。

所有者自らによる利用・管理が困難な場合においても、所有者、近隣住民・地域コミュニティ等、行政が各々の責務や役割を認識し、適切な利用・管理に向けて協力することが求められる。利用ニーズのマッチングや地域における合意形成等を図る中で、生活環境の保全、安全の確保、地域の活性化・持続可能性などの地域の公益につながる方向で、新たな主体による利用・管理につなげることが重要である。

このためには、市町村やまちづくり団体など地域において土地のコーディネート機能を果たす主体の役割が重要であり、地域においてこのような主体が機能を果たせるよう、国としても支援していくことが求められる。

市場ベースでのマッチングが成立しなかった土地については、地域における合意形成プロセスの中で、地域の公益につながるため利用・管理する意義があると認められた場合には、市町村の関与や支援の下で地域コミュニティ等が利用・管理する場合や、市町村自らが利用・管理、取得する場合が考えられる。また、広域に影響が及ぶ場合には都道府県が利用・管理、取得する場合が考えられる。

また、公物や公的施設を管理している国、地方公共団体の立場で、当該公物等の適切な管理の観点から管理、取得する場合もあり得る。

その上でなお、利用・管理、取得する意義を認める主体が存在せず、所有者が責務を果たすことが困難な場合については、所有者不明土地の発生を抑制し、災害発生時の対応を含め将来の利用の障害を可能な限り小さくする観点から、このような土地の管理には国民負担が発生し得ることも踏まえつつ、求められる管理水準が低いなどの一定の条件を満たすと認められる場合に、最終的に国が当該土地を譲り受ける手続を設けることを検討すべきである。なお、これらの財産の管理体制の整備についても検討すべきである。