

まちづくりと用地に関する課題について

○平井 一三 自民党県議団の平井一三です。通告に従いまして、まちづくりと用地に関する課題について質問をいたします。

人口減少、少子、高齢化の社会を迎え、市街地の中心部から郊外へ拡大していく高度成長期のまちづくりから、コンパクトシティとネットワークのまちづくりに向けた取り組みが進められようとしております。また、今後老朽化を迎えるインフラの改築、近年の自然災害の増大への備え、農林業の後継者対策や農用地等の集約への取り組みなど、私たちが安全に安心して、そして快適に生活できる持続可能なまちづくりへの取り組みは喫緊の課題であると考えております。

昨年の六月議会一般質問で、都市計画道路の見直しについて質問をさせていただきました。都市計画道路に決定され、四十年以上未着手の道路が全体の五五%に及ぶ現状を踏まえ、社会情勢の変化、都市計画の変更などを考慮して、都市計画道路の見直しを早急に実施するべきであると提案をいたしましたところ、都市計画道路の新たな評価手法と見直しまでのロードマップが制定され、本年五月の都市計画審議会においてもその内容が示されました。建築都市部を初め関係部署の迅速な取り組みに感謝を申し上げますとともに、期待される成果につなげていただくことをお願いいたします。

ところで、これからのまちづくりにおいて大きな障害の一つになっているのが、所有者不明の土地であり、不動産登記が適切に行われず、相続等で一筆の土地に多数の地権者が存在する土地の問題であります。これまで、所有者不明の土地は用地交渉ができない、解決までに多大な時間と労力を要する、危険な空き家が撤去できないなど、事業が滞る原因の一つとなってきました。特に民間の事業においては、土地に関する情報の収集にも限界があり、事業を断念せざるを得ないといった事態も生じていると聞いております。また、農地の集積、集約化や森林の適正な管理を推進する上でも、所有者不明土地は大きな問題となっておりますし、さらには自治体による固定資産税の徴収が滞る、そのような原因にもなっております。このように、土地の所有に関する諸課題は、健全

なまちづくりを行っていく上でも、国土の有効活用といった観点からも、大変大きな障害となっております。

さて、所有者不明の土地を有効利用するための特別措置法が今月六日に衆議院本会議で可決し、都道府県知事の判断で十年間公益目的で使えるようになりますが、この特措法で、土地利用に関する諸問題がどの程度解決されるのかを確認しておきたいと思えます。

そこで、まず三点について質問をいたします。一点目は、現在、全国の所有者不明土地の面積は、ほぼ九州の面積に相当すると言われ、今後さらにその増加が見込まれますけれども、福岡県内には所有者不明の土地がどれくらいあるのでしょうか。

二点目として、県事業において、所有者が不明な土地のために事業に支障を来している物件はどれくらいあるのでしょうか。

三点目として、官民それぞれで、今回の特措法を適用するための具体的なスキームについてお聞かせください。また、土地利用の条件等があればお聞かせください。

しかし、今回の特別措置法は、所有者が不明となった土地の利用に関して定めたものであり、所有者不明の土地を生じさせない抜本的な対策とはなっていないと考えられます。所有者不明の土地が生じた大きな原因の一つは、相続登記が適切にされなかったことでもあります。その理由としては、地方部など土地需要が低下している地域では、不在地主化や高齢化も影響して、所有者による適切な管理がされない土地が増加していく中、不動産としての土地の資産価値が低下し、さらには土地を所有することへの負担感などがあるからだと考えられます。また、土地の権利関係の公示制度であります不動産登記の制度上、所有権の登記は第三者に対する対抗要件でありまして、義務化されているわけではないため、相続登記がされずに、不動産登記簿に記載された所有権登記名義人が現在の所有者でない場合も多く、相続を繰り返すうちに、関係相続人、土地に対して権利を有する人が相当数に達するといったことになっております。

これらの問題を解決するために、国において法の整備の検討が進められていると聞いておりますけれども、県、市町村のまちづくりにとって大変重要な課題でありますので、次の三点について、知事の見解と、県としての取り組み、

国に対する働きかけについてお聞きをいたします。

一点目は、相続登記の義務化についてであります。

二点目は、所有権を手放すことができる制度の構築についてです。これは、土地の管理ができず、継続して所有することができない所有者から、土地を受け入れる仕組みも必要になってくるのではないかという考えのもとに、この質問をいたします。

三点目は、土地の基本情報をしっかりと管理できる制度についてであります。例えば、現状は、戸籍を扱う部署は、死亡届が出された方が不動産を所有していることを知りませんし、不動産登記を行う部署は、登記名義人が死亡したことがわからないといった状況であります。また、外国資本による土地の買収など、真の所有者の実態がわからないといった状況もありますので、土地に関する基本的な情報を管理できる仕組みづくりが必要であると思われませんが、いかがでしょうか。

次に、地籍調査についてお聞きをいたします。登記簿の土地の面積や境界などの情報を得るための最も重要なのが地籍調査でありまして、市町村が主体となって実施されておりますけれども、調査が始まって六十年以上が経過した現在でも、全国的には五〇%程度しか進んでいないと聞いております。都市部ではもっと低い進捗状況だとも聞いております。境界確認の立会のために所有者を探する場合、登記名義人及び相続人の追跡調査が行われますけれども、住民票の除票、戸籍の付票の保存年限があり、調査し切れず、境界の確認が得られないケースがあります。その結果、隣接土地も含めて筆界が未定のまま処理されることとなっております。土地取得の協議においては、土地の所有者や関係者全員の合意が必要となりますが、地籍調査が進まないこと、境界がはっきりとしない状況にあることが、官民間わず、事業実施の大きな障害となっております。

そこでお聞きをいたします。これまでの地籍調査は、やりやすいところ、つまり地権者の確認がとりやすいところ、境界確認が比較的容易なところを優先して実施してきたと聞いております。今後は、調査環境の厳しいところが残されているため、その進捗が懸念される場所があります。このような中であって、福岡県における地籍調査の実施状況はどの程度でしょうか。

また、今後調査を進めていく上での課題と、県としてどのような取り組みを行っていくのかについてお聞きをいたします。

最後に、用地交渉に携わる職員の育成についてお聞きをいたします。県事業の実施におきましては、用地をいかにスムーズに取得していくかが重要となります。事業に着手できない、あるいは中断している主な原因は用地の問題であると思われます。用地交渉に当たっては、これまでに述べたように、所有者が不明の土地、相続等により地権者が多数存在する土地への対応も求められます。地権者が遠方や海外に居住されている場合もありますし、またそれぞれの土地にはいろいろな思いを持った地権者がおられます。用地交渉を円滑に推し進めるためには、人間関係を構築しながら、地域性や事業内容を十分に把握した上で交渉を行っていく能力が求められます。用地交渉を行うための専門的な技術の蓄積とその継承が重要になってくるとと思われます。そのためにも、担当職員が誇りを持って、やりがいを感じることができる環境を整えていくことも必要であろうと思っております。

そこでお聞きをいたします。用地交渉に携わる職員の育成、計画的な配置について、どのように取り組んでおられるのか、また今後さらに円滑なる用地交渉業務を行っていくために、どのような取り組みを行っていくのかをお聞きいたします。

以上で質問を終わります。（拍手）

○小川 洋知事 お答えを申し上げます。

まず初めに、所有者不明土地の現状でございます。国土交通省の平成二十八年度地籍調査における土地所有者等に関する調査におきまして、我が福岡県におきましては二万五千八百六十七筆を調査をいたしました。その結果、不動産登記簿上で所有者の所在が直ちに確認できない土地は二千三百七十三筆で、その割合は約九・二%でございます。このうち、戸籍や住民票による追跡調査を行っても、その所有者が判明をしなかった土地は四十四筆ございまして、その割合は〇・一七%となっております。

次に、所有者不明土地による公共事業への支障についてでございます。公共事業に必要な用地が相続登記をされていない場合には、まず全ての相続人を確定をいたしまして、全員から買収の同意を得る必要がございます。さらに、相

続人が確定できない場合には、民法上の不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度を活用いたしまして、必要な用地の取得を行っております。これらの作業は、これまで、例えば相続人六十九名の確定と買収の同意に約二年を要した事例もございまして、多くの時間と労力が割かれることとなります。過去四年間に県の公共事業全体で取得いたしました用地は八千八百四十八筆ございますが、そのうち相続調査を行っても、その所有者が判明しなかった土地は三十二筆あります。その割合は〇・三六%となっております。

次に、地域福利増進事業のスキームとその事業活用に当たっての要件についてお尋ねがありました。本事業は、市町村やNPO法人等が、公園、イベント広場など公益性のある事業に所有者不明土地を利用しようとする場合に、都道府県に土地利用権の裁定を請求できるものでございます。県は、この請求がありました場合には、市町村の意見聴取や公告などの手続を行った上で、土地の利用期間や補償額について裁定を行い、事業者はその範囲内で土地の利用権を取得をいたします。事業の対象となる土地でございますけれども、登記簿、戸籍、親族への聞き取りなどによっても所有者が確認できないことに加えまして、建物がなく、利用されていないことなどがその条件とされております。利用期間は十年以内となっております、事業完了後は、その土地を原状に復することとされております。

所有者不明土地をふやさないための取り組みでございます。今月一日、国におきましては、関係閣僚会議を開き、相続登記の義務化、管理不全な土地を手放す仕組みなど、登記制度、土地所有権等のあり方、そして登記簿と戸籍等の連携など土地所有者情報を円滑に把握する仕組み、これらにつきまして二〇二〇年までに必要な検討や制度の改正を進める方針が決定をされました。こうした国の取り組みは、登記義務化の実効性をどう確保していくのか、また放棄された土地をどのように管理、活用していくのかといった課題はございますものの、所有者不明土地の問題を解決していくには、その解決に資するものであると、このように考えております。県といたしましては、引き続き国のこの検討状況を注視し、情報収集に努めてまいります。

次に、地籍調査の進捗状況と今後の取り組みでございます。地籍調査は、インフラ整備や災害復旧事業等を実施する上で重要な基礎データでもございます。本県の調査面積四千六百三十平方キロメートルのうち、平成二十八年度末までに三千四百二十五平方キロメートルについて調査済みとなっております。その進捗率は七四%となっております、全国平均五二%を上回っているところであります。今後、調査を進めるに当たりましては、所有者の高齢化、不在地主の増加等によりまして、境界の立会確認、また測量作業に時間や経費を要することが見込まれることから、市町村の実施体制の整備、またその予算の確保が

必要であると考えております。このため県では、市町村の担当職員に対しまして、積算の研修会あるいは工程管理の担当者会議を開催をいたしまして、地籍調査が計画的また効率的に行うことができるよう、技術的支援や助言などを行ってまいります。あわせて、国に対し必要な予算が確保されるよう、今後も働きかけを続けてまいります。

次に、用地担当職員の育成と計画的な配置でございます。用地担当職員は、不動産や税など広範にわたる専門的な知識が求められます。このため新任職員基本研修を初めといたしまして、相続調査や登記、税などの専門分野ごとの研修というものを毎年開催をいたしております。さらに、このような経験、ノウハウを継承していくために、経験豊富な職員によります事務指導、また交渉の場への同行など、OJT（オン・ザ・ジョブ・トレーニング）による育成を図っているところであります。今後とも、用地業務が円滑に進むよう中長期的な観点から計画的に用地担当職員の育成を図り、その適切な配置に努めてまいります。