

◆まちづくりと用地に関する課題について

まちづくりで大きな障害になっているのが、所有者不明土地の問題であり、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す。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。事業を断念せざるを得ないといった事態も生じている。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であり、自治体による固定資産税の徴収が滞る原因にもなっています。これからの均衡あるまちづくりを実現するために、用地に関する課題について質問を行いました。

Q	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るが、福岡県内には所有者不明の土地がどれくらいあるのか。
A	国土交通省の「平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査」において、本県では、25,867筆を調査した。 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、2,373筆で、その割合は約9.2%である。 このうち、戸籍や住民票による追跡調査を行っても、所有者が判明しなかった土地は44筆で、その割合は0.17%となっている。
Q	所有者不明土地による公共事業への支障について
A	公共事業に必要な用地が相続登記されていない場合は、すべての相続人を確定し、全員から買収の同意を得る必要がある。 さらに、相続人を確定できない場合は、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し、必要な用地の取得を行っている。 これらの作業は、例えば、相続人69名の確定と買収の同意に約2年を要した事例もあり、多くの時間と労力がかかっている。 過去4年間、県の公共事業全体で取得した用地8,848筆のうち、相続調査を行っても所有者が判明しなかった土地は、32筆であり、その割合は、0.36%となっている。
Q	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6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るが、「地域福利増進事業」のスキーム及び事業活用にあたっての要件について

<p style="text-align: center;">A</p>	<p>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ある。</p> <p>県は、請求があった場合には、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し、事業者はその範囲内で土地の利用権を取得する。</p> <p>事業の対象となる土地は、登記簿、戸籍、親族への聴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、建物がなく利用されていないことなどが条件とされている。利用期間は10年以内で、事業完了後は土地を原状に復することとされている。</p>
<p style="text-align: center;">Q</p>	<p>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ある。その原因は、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考えられる。また、土地の権利関係の公示制度である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、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いる。 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聞く。</p> <p>①相続登記の義務化について。</p> <p>②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と考えられるため、所有権を手放すことができる制度の構築について聞く。</p> <p>③土地の基本情報をしっかりと管理できる制度について聞く。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らないし、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る。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るため、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る。</p>
<p style="text-align: center;">A</p>	<p>今月1日、国において関係閣僚会議が開かれ、</p> <p>相続登記の義務化や管理不全な土地を手放す仕組みなど、登記制度・土地所有権等の在り方、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などについて、2020年までに必要な検討や制度改正を進める方針が決定された。</p> <p>こうした国の取組みは、登記義務化の実効性の確保、放棄された土地の管理・活用の方法などの課題があるが、所有者不明土地問題の解決には資するものであると考えられる。県としては、引き続き、国の検討状況を注視し、情報収集に努めてまいる。</p>

Q	<p>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、市町村が主体となって実施されているが、調査が始まって60年以上が経過した現在でも、全国的には50%程度しか進んでいないと聞いている。都市部ではもっと低い進捗状況だとも聞いている。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るが、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いる。</p> <p>福岡県における地籍調査の進捗状況及び今後の取組みについて聞く。</p>
A	<p>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の重要な基礎データでもある。本県の調査面積4,630平方キロメートルのうち、平成28年度末までに3,425平方キロメートルについて調査済みである。</p> <p>進捗率は74%となっており、全国平均の52%を上回っている。</p> <p>今後、調査を進めるにあたっては、所有者の高齢化や不在地主の増加等により、境界の立会確認や測量作業に時間や経費を要することが見込まれ、市町村の実施体制の整備や予算の確保が必要であると考え。</p> <p>このため、県では、市町村の担当職員に対し、積算の研修会や工程管理の担当者会議を開催し、地籍調査が計画的、効率的に行えるよう、技術支援や助言などを行っていく。併せて、国に対し必要な予算を確保できるよう、今後も働きかけていく。</p>
Q	<p>県事業で、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。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があり、地権者が遠方や海外に居住されている場合もあり、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いる。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、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。そのためにも、担当職員が誇りを持って、やりがいを感じる整えることができる環境を整えていくことも必要であると思われる。</p> <p>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いるのか、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聞く。</p>
A	<p>用地担当職員は、不動産や税など広範囲にわたる専門的な知識が必要である。このため、新任職員基本研修をはじめとして、相続調査や登記、税などの専門分野毎の研修を毎年、開催している。</p> <p>さらに、このような経験、ノウハウを継承するために、経験豊富な職員による事務指導や交渉の場への同行など、OJTによる育成を図っている。</p> <p>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、適切な配置に努める。</p>