

土地の放棄制度検討

政府要件・引受先議論へ

政府は、土地の所有権を放棄したい時に放棄できる制度の検討を始めた。人口減で土地の活用や売却に困る所有者が増えていることが背景にある。防災上の必要性など一定の要件を満たせば、所有者が土地を手放せるようにする方向だ。放棄された土地の受け皿づくりが課題になりそうだ。

政府が来月に取りまとめる「骨太の方針」に盛り込む。法務省や国土交通省が具体的な検討を進め、来年2月にも方向性を示す。

民法には「所有者のない不動産は国庫に帰属する」との規定があるが、土地放棄の手続きを定めたルールはない。そこで廃棄物処理

のように、土地の所有者が一定額を納めれば放棄できる仕組みなどを検討する。所有者が管理できるように、放棄して国や地方自治体に負担を押しつけるような事態を避けるため、災害で危険になった土地に限定するといった一定の要件を設ける方向だ。中山間地などで住民が管理を続けるのが難しい土地について、低コストで最低限の管理をすれば済むような仕組みができれば、放棄できる土地の対象が広がる可能性もある。

要件が厳しかったり、所有者に費用負担を求めたりすれば、放棄ルールをつくっても活用されず、土地の

放置状態が結局解消されない可能性もある。一方、放棄された土地の管理コストを税金で賄うことに反発の声も出そうだ。

放棄された土地の受け皿も課題で、国交省内で検討



される。民法上は国だが、自治体や公的な第三者機関などが引き受けるべきだとの意見も政府内にはある。

来年2月にかけて、法務省の研究会で放棄できる土地の要件や、放棄の際の所有者の負担が必要かなどの詳細を詰める。(大津智義)

ドイツ 土地放棄できるが…

州に帰属、コストは行政が負担

日本には土地を放棄したときに放棄できる制度が今はなく、政府が制度化に向けた検討を始める。ドイツでは、土地は放棄できると法律に明記されている。どのように運用されているのだろうか。

独東部ドレスデン中心部

放棄された薬品工場の跡地。市による再開発が想定されている。独ドレスデン



が、その後、放棄された。ドイツの民法には「所有者が放棄の意思を土地登記所に表示し、土地登記簿に登記されることができ、放棄することができ」(928条1項)と明記されている。放棄された土地はまず「州に帰属する」とも定められている。

ドレスデンの薬品工場跡地の所有者は2007年、法律に基づいて登記所で放

棄の手続きをした。その後にはザクセン州財務省系の公的団体「州中央土地管理ザクセン」が管理していたが、立地が良かったためドレスデン市に無償で譲渡した。市が再開発する予定だ。

1990年の東西ドイツ統一後、東側だったザクセン州からは、経済的に豊かな西側への人口流出が続いた。山あいを中心に放棄地は増え、今年3月時点では東京ドーム29個分に相当する約135万あるという。

放棄された物件はこの団体が一括で管理。需要がありそうな物件の情報をホームページで公開し、希望者がいれば売却する。

放棄された土地は、どこかに所有させなければならぬ義務もないため、ほとんどは「無主地」として管理されるが、そのコストは行政が負担する。地域によっては、無主地の増加による行政の負担増が問題になっているという。

(吉田美智子、大津智義)