

所有者不明土地法の施行について

国土交通省土地・建設産業局企画課

平成31年2月

所有者不明土地の現状と課題	1
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法	2
地域福利増進事業のイメージ	3
ガイドラインの作成について	8
所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援	9
地域福利増進事業に係る特例措置の創設	11

参考資料

所有者不明土地法に関するお問合せ（地域福利増進事業の個別案件に関する御相談など）は、以下の連絡先までお願いします。

国土交通省土地・建設産業局企画課

TEL : 03-5253-8111（内線30658）

MAIL : hqt-tochi-kikaku@ml.mlit.go.jp

HP : http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

所有者不明土地の現状と課題

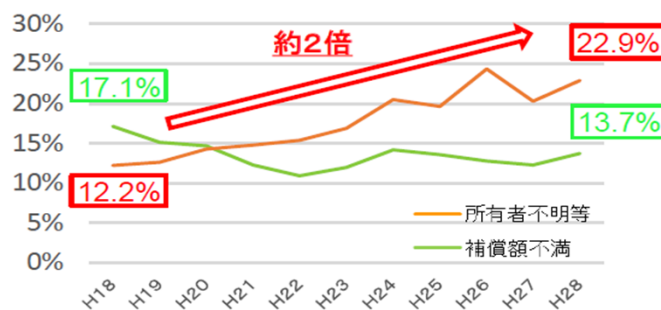
所有者不明土地の現状

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている。

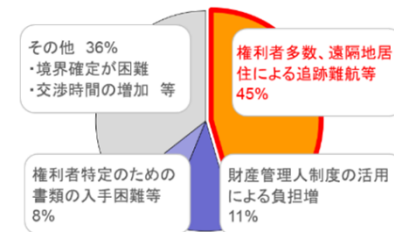
平成28年度地籍調査における
所有者不明土地

- ・ 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)

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



所有者不明等の問題により
事務負担が増加している主な理由



※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。
＜国土交通省調査(H29.6～8)＞

所有者不明土地の利用の円滑化に向けた課題

<所有者の探索に係る課題>

- 固定資産課税台帳情報など、有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率になっている。
- 地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査等、現在では効果が得られる見込みが少なくなっている調査に労力を費やしている。

<利用を可能とする制度に係る課題>

- 所有者不明土地の利用を可能とする現行制度を活用するにあたり、時間・労力を要する場合やそもそも制度の適用対象とならず所有者不明土地を利用できない場合が存在。

所有者探索で遠隔地へ訪問した例



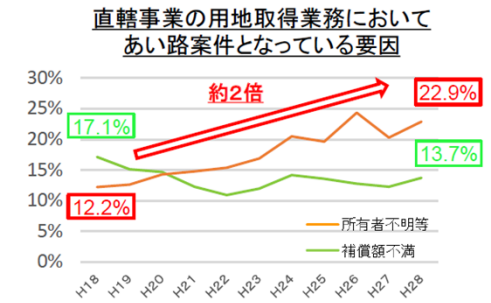
事業地(北海道)の登記名義人の法定相続人(25名)のうち所在不明の者(1名)について、住民票の住所地(静岡県)へ3回訪問調査(訪問日数:計6日)し、アパート管理会社、周辺住民に聞き取り
→ 把握できず

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

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(所: 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(最狭義の所: **0.41%** 所有者不明土地)



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の实情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、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するなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで)： 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数： 施行後10年間で累計100件

地域福利増進事業のイメージ

使用権設定手続

- ・利用に反対する所有者、関係権利者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

〇都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(6ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)の使用権を設定
- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

民間事業者に対する地方公共団体からの援助

〇相談に応じ、地方公共団体が助言

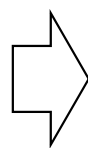
〇所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

＜対象事業＞ 対象事業は法令で明確に規定。事業主体は限定しない。

〇公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの(※)を対象とする。(例:公園、緑地、広場、駐車場等)

※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)



・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

〇公共事業にはあたらないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているものを対象とする。(例:購買施設、教養文化施設)

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構 広島県

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子

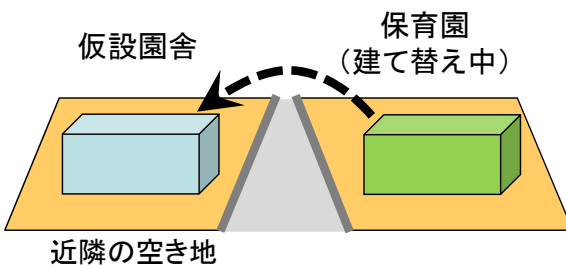
(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP



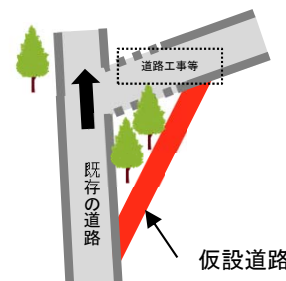
設置中の様子

〇恒久的な利用が一般的である公共事業の類型についても、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるものは対象とする。(例:仮設道路、仮設園舎等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



・仮設道路



想定事例①(管理不全の土地の活用:広場・ポケットパーク)

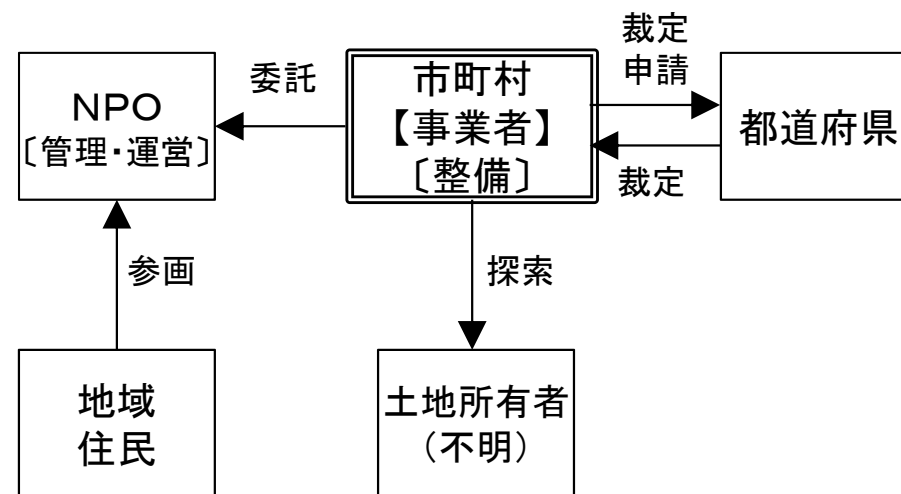
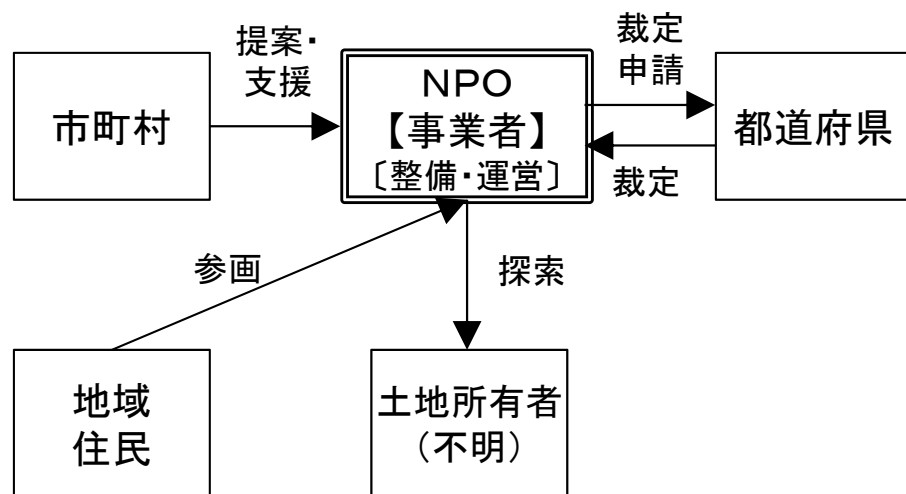
- 雑草・雑木が繁茂し、周囲に悪影響を与えている管理不全の土地が存在し、地域住民から市町村に苦情が寄せられる。
- 市町村が、土地の所有者に対し雑草・雑木の伐採を勧告するため、土地の登記事項証明書の交付を受けたところ、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上の登記名義人の住所に書面を送付しても宛先不明として返送されてきた。

[ケース1]NPO等のまちづくり団体が事業主体となる場合

- 市町村が、地域でまちづくり活動を行うNPOに対し、地域福利増進事業を活用した広場の整備を提案。
- NPOが、市町村の支援を受け、土地所有者の探索を行い、裁定を申請。裁定により土地使用権を取得して広場を整備し、広場を活用したまちおこしのイベントを実施。

[ケース2]市町村が事業主体となる場合

- 市町村が、土地所有者の探索を行い、裁定を申請。裁定により土地使用権を取得して広場を整備。
- 広場の管理・運営については、NPOへ委託。



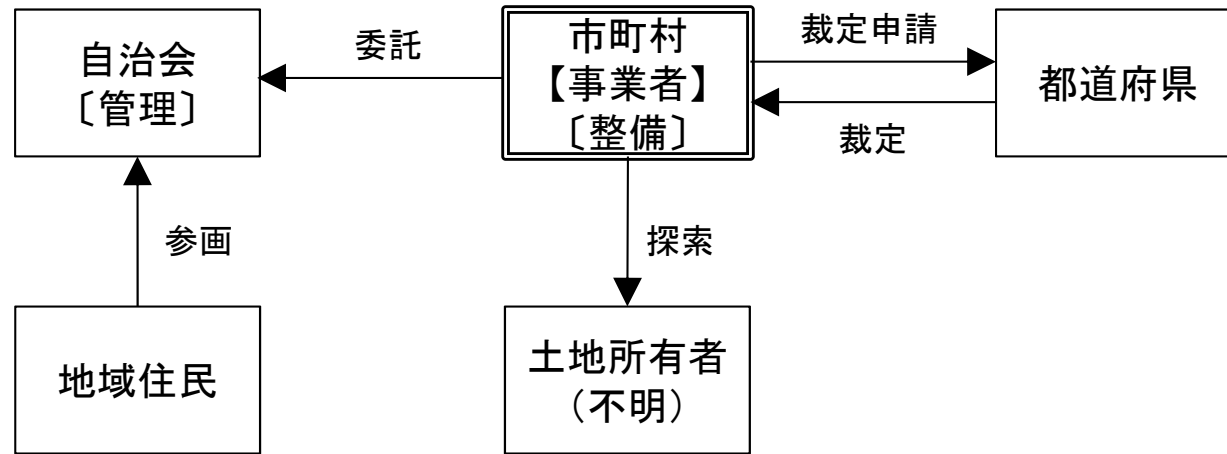
(想定イメージ)



(出典)福井市

想定事例②(特定空家除却後の跡地の活用:防災空地)

- 市町村が、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、所有者を確知することができない空家の除却を略式代執行。跡地の適切な管理と地域の防災力の向上を目的に、防災空地の整備を計画。
- 土地所有者の探索を行い、地域福利増進事業の裁定を申請。裁定により土地取得権を取得して防災空地(広場)を整備し、その管理は自治会へ委託。

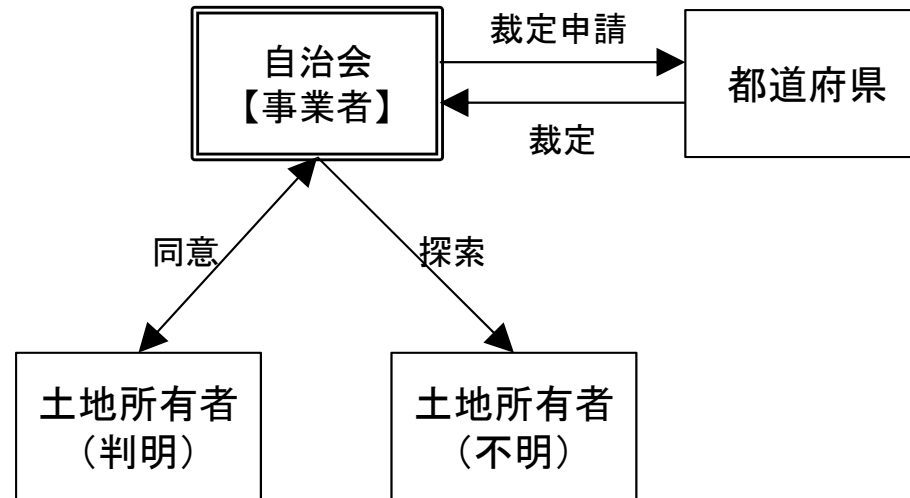


(想定イメージ)



想定事例③(遊休土地の活用:自治会の集会所)

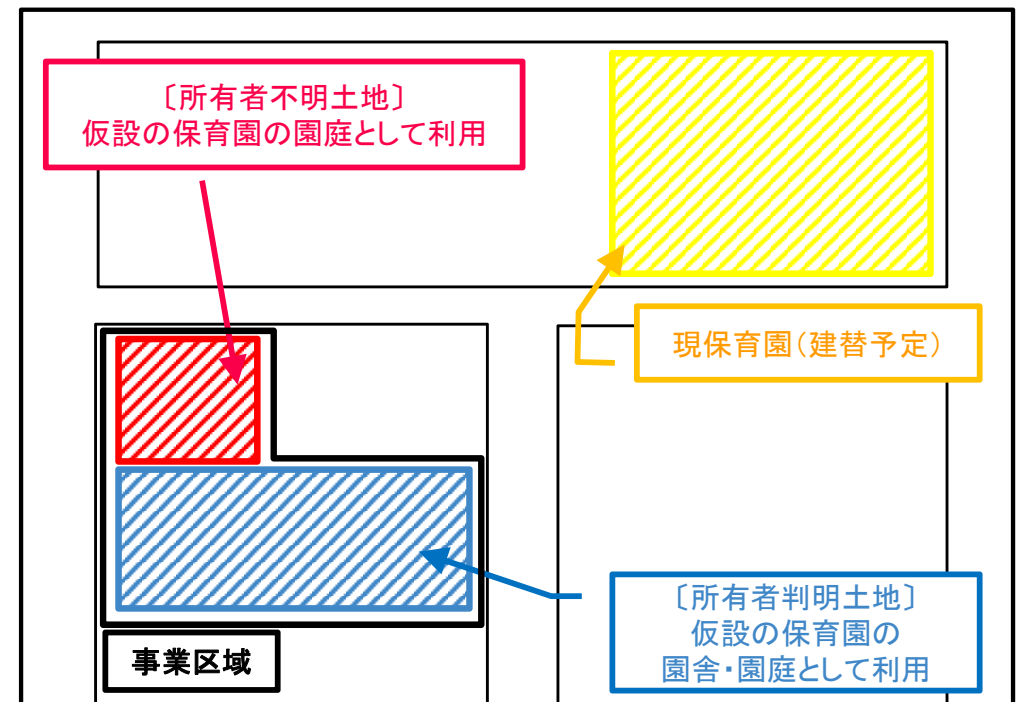
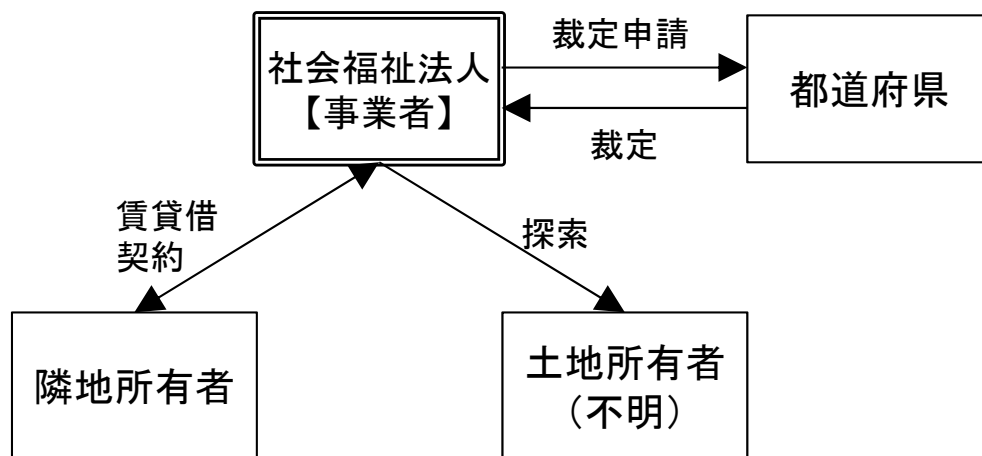
- 地域住民の集会所の建設を計画している自治会が、地域内で用地を探したところ、適度な広さの空き地の存在が判明。空き地の登記事項証明書の交付を受け、登記名義人の1人に接触したところ、当該空き地は自身が親から相続したもので、もう1人の登記名義人である兄との共有となっているが、兄とは数年前から音信不通となっているとのことであった。一方、自身は土地を使う予定はないので、使用しても良いとのことであった。
- 自治会としても、兄の住所に書面を送付したが、宛先不明として返送されてきた。そこで、地域福利増進事業の活用を検討し、更なる探索を行ってもなおその所在が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請。裁定により土地使用权を取得し、地域住民の集会所(公民館に類似する施設)を整備。



(想定イメージ)



- 保育園を経営している社会福祉法人が、建物の老朽化に伴い、保育園の建替え及び建替え中の仮設の保育園の整備を計画。現保育園の近隣で仮設保育園用地を探したところ、土地を貸してくれる土地所有者が見つかった。
- 当該土地の隣地に空き地が存在することから、十分な園庭の確保のため、当該空き地の賃借を検討。しかし、空き地の登記事項証明書の交付を受けたところ、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上の登記名義人の住所に書面を送付しても宛先不明として返送されてきた。
- そこで、地域福利増進事業の活用を検討し、更なる土地所有者の探索を行ってもなお所有者が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請。裁定により土地取得権を取得し、賃借できた所有者判明土地とあわせて、仮設の保育園(社会福祉事業の用に供する施設)を整備。



- ガイドラインは、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）によって創設される地域福利増進事業を対象に作成。
- 地域福利増進事業は全くの新制度であることから、事業主体による事業の円滑な実施に資するのみならず、都道府県や市町村が担う事務の具体的な指針となるよう、事業の具体的な手続の流れに沿って主体別に構成。
- 地域福利増進事業の実施に当たり行う必要がある土地所有者等の探索、当該探索のための土地所有者等関連情報の利用及び提供についても記載。
- 現在、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法ガイドライン検討会」（座長：松尾弘 慶應義塾大学大学院法務研究科教授）において検討中。平成31年4月目途で公表予定。

平成31年度予算案(新規・0.54億円)

(所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援)

- 平成30年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の円滑な運用、積極的な活用のため、権利者探索の経験の浅い実務者向けの具体的な課題に即した平易な手引書や、空き地関連情報の外部提供等による利用希望者とのマッチングや適切な管理の促進方策についての運用マニュアル等を作成、取組の普及を促進。
- 「所有者が分からない土地」を「地域に役立つ土地」へと積極的に活用するため、地域福利増進事業に係る先進的な取組を支援しながら、事業手法の他地域への普及を促進。
- 市町村実務者等のニーズを踏まえて、権利者探索等の土地関係業務に関する講習会、講演会等を全国で開催し、きめ細やかに市町村を支援。

施策概要

1. 権利者探索、所有者情報の外部提供に係る手引き等の作成

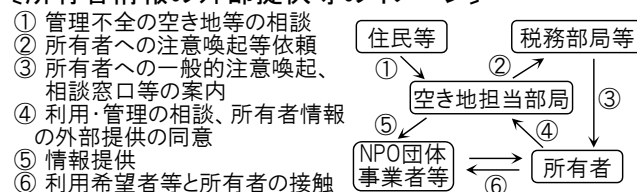
(1) 権利者探索の手引きの作成

- ▶ 市町村実務者等におけるニーズの調査、把握(即地的な課題抽出)
- ▶ 市町村等職員にわかりやすい「権利者探索の手引き」の作成
- ▶ 地方整備局等担当者向けの「職員派遣対応マニュアル」の作成

(2) 管理不全の空き地関連情報等の外部提供、利用・管理の促進

- ▶ 管理不全の空き地等について、土地所有者の同意のもと、所有者情報の外部提供等を行い、広く利用希望者とのマッチングや適正管理を促すための運用マニュアル等を作成

〔所有者情報の外部提供等のイメージ〕



2. 地域福利増進事業に係る取組支援、事業の普及

- ▶ 地域福利増進事業について、所有者の探索、地域の合意形成、所有者不明土地における利用権の設定等に関する試行的な取組の支援を通じて、事業化のノウハウ等の整理・分析、他地域への普及を促進
- 〔事業のイメージ〕



(出典) 杉並区
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構
直売所(購買施設)

3. 講習会、講演会の開催等

※ 国が事務局となる「所有者不明土地連携協議会」の活動等として実施

- ▶ 地域のニーズを踏まえて、用地事務や所有者不明土地の管理・活用等に関する講習会、講演会の開催
- ▶ 職員を派遣した市町村に対するフォローアップの実施

効果

- 新法に対応した市町村等職員のスキルアップ、全国的な用地事務の底上げ、早期の事業進捗・効果発現
- 未利用地を活用した地域の福祉・利便の増進、所有者不明土地の管理の適正化、地域環境の保全

- 平成30年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の円滑な運用のため、地域福利増進事業等に係るモデル的な取組について、事業を実施したいと考える者による所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援
- 支援した事例を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進

モデル調査対象の例

※下記は例示であり、幅広い提案の中から有識者委員会での評価を踏まえ選定

(1) 所有者不明土地等の所有者の探索、有効活用の促進

- ・ 地域福利増進事業の実施の準備のための所有者の探索等
(自治体による土地所有者等関連情報の行政内部での利用、民間事業者による情報提供の請求(法39条)等)
- ・ 地域住民の福祉・利便の増進を図るために所有者不明土地を用いる地域福利増進事業を実施しようとする場合の事業区域の選定、事業計画案の策定等
- ・ 地域住民や関係権利者の合意形成、裁定申請に向けた申請内容の検討等

(2) 管理不全の所有者不明土地等の適正管理の促進

- ・ 管理不全となっている所有者不明土地の財産管理人の選任請求の検討(法38条)等

< 支援対象経費等(想定) >

【 支援対象 】

- ① NPOや自治会、民間事業者
- ② 地方公共団体

【 支援対象経費の例 】

- ・ 所有者の探索・調査、会議資料や事業計画等の作成(測量・設計・補償金算定を含む)に必要な専門家等への委託料
- ・ 合意形成に向けた会議の開催等に必要な会場借上費、外部講師への謝金等
- ・ モデル調査の実施に必要な土地等の管理費(草刈り等に要する費用。施設整備費を除く。)
- ・ 財産管理制度の予納金(調査完了時までの支出分)
- ・ その他、旅費、消耗品・燃料費、補助員の賃金、手数料等

【 支援額等 】

- ・ 上限300万円/地区、公募により7地区程度を選定

所有者不明土地を地域福利増進事業により
防災空地やポケットパーク等として活用(イメージ)



問合せ先：国土交通省土地・建設産業局企画課 03-5253-8111(内線30643、30635)

地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置及び地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置を創設する。

地域福利増進事業のイメージ

※ 地域福利増進事業に係る規定は、平成31年6月1日より施行。

使用権を設定

所有者不明土地

※共有者の一部が不明なものを含む。

所有者が判明している土地

➔

所有者不明土地に使用権を設定し周辺の土地と合わせて活用



ポケットパーク (公園) (出典) 杉並区

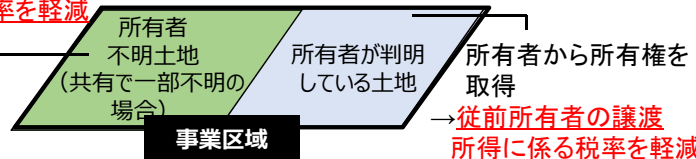
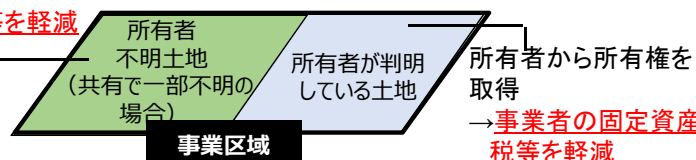
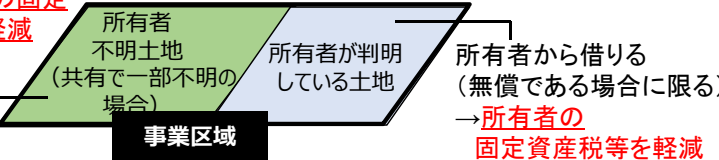


直売所 (購買施設) (出典) 農研機構 広島県

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。

特例措置の内容

- ① 所得税・法人税等**
 地域福利増進事業を実施する者に土地等(※1)を譲渡(※2)した場合の長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を20%→14%に軽減(※3)
 (～平成31年12月31日)
- ② 固定資産税・都市計画税**
 地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産(※1)に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減(～平成33年3月31日)
 ※1 所有者が判明している土地等に対する適用については、一定の地域福利増進事業である場合に限る。 ※2 裁定後に行われるものに限る。
 ※3 法人の場合は、重課制度(長期5%)が適用除外(ただし、重課制度は平成31年度末まで課税停止。)

税目	事業者が所有権を取得する場合	事業者が所有権を取得しない場合
所得税・法人税等	確知所有者から持分を取得 → 確知所有者の譲渡所得に係る税率を軽減 	適用なし
固定資産税・都市計画税	確知所有者から持分を取得 → 事業者の固定資産税等を軽減 	確知所有者が存在 → 確知所有者の固定資産税等を軽減 

参考資料

- 権利者探索について経験の浅い実務者向けの具体的な課題に即した平易な手引書を作成し、取組の普及を促進。
- 市町村実務者等のニーズを踏まえて、権利者探索等の土地関係業務に関する講習会、講演会等を全国で開催し、きめ細やかに市町村を支援。

1. 講習会の開催

- 都道府県庁所在地等で開催（9～3月、各都道府県で1回（全国でのべ70回程度）、1会場平均40名程度を想定）
- 講義の内容は、所有者探索の方法や所有者が不明の場合の解決方法など、地域のニーズを踏まえて設定
＜講義の例＞
 1. 権利者探索方法について
 2. 用地取得に係る不動産登記について
 3. 民法に関連する諸制度（不在者財産管理人制度等）について
 4. 外部の専門家等（発注方法をはじめとしたアウトソーシングの方法・手続き等）の活用
 5. 関連する諸制度（新規施策、法改正等）の紹介
- 講師は、協議会構成メンバー（実務経験者）を予定

2. 講演会の開催

- 地域ブロックごとで開催（秋頃、各地方整備局本局等の所在地（全国10か所）、1会場50～450名を想定）
- 講演内容は、用地事務や所有者不明土地に関連したテーマを予定
＜講演テーマ例＞
 1. 所有者不明土地問題の現状・課題
 2. 所有者不明土地問題における〇〇士の役割について
 3. 地域関連テーマ（災害対応や外国人の土地所有に関連した問題など）
- 講師は、学識経験者、弁護士・司法書士等の専門家、シンクタンク等の外部講師を予定

ニーズの調査

- 市町村実務者等におけるニーズの調査
市町村における実態や国への支援ニーズ等を把握するため、全市町村を対象とした郵送調査を実施
詳細事例収集のためのヒアリング調査等を実施

- 【調査内容】**
- ▶ 担当者の実務経験や用地業務への理解度
 - ▶ 権利者探索が難航している案件の具体的内容
 - ▶ 権利者探索、所有者不明土地対策などに関する国への支援要望 など

※ 調査結果は、手引き作成、講習会の講義内容の設定、必要な支援ツールの検討等に利用



支援ツールの作成

- わかりやすい具体的な課題に即した「権利者探索の手引き」等を作成

- 【成果品】**
- ▶ 権利者探索や所有者不明土地への対応に関する入門的な手引きの作成
 - ▶ 権利者探索等の業務について、具体的な手続きを踏まえた実務用手引きの作成

「権利者探索の手引き」の構成(案)

- 権利者探索の方法
- 所有者不明土地への対応に関連した各種制度の内容と手続き
- 具体的な事例に対する解決方法

- ▶ 国交省職員の方公共団体への派遣に関するマニュアル・手引きの作成

※ 「権利者探索の手引き」は、市町村職員向けに開催する講習会においても、テキストとして使用

- 来年度以降も、ニーズ調査の結果を踏まえ、支援ツールを作成予定

背景・概要

<背景>

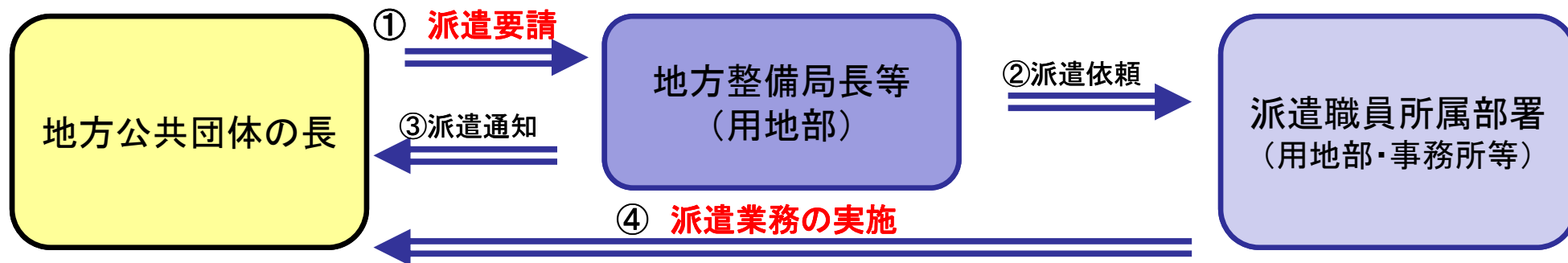
- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により所有者不明土地が全国に増加しており、所有者等の探索が困難
- 地方公共団体においては、所有者の探索をはじめとする用地取得業務に関する専門的な知識を有する職員が不足が課題

<所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第41条>

地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその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ときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

- ◆ 地方公共団体における公共事業等の実施の準備のため国交省職員が土地所有者等の探索の経験や所有者不明土地法に基づく探索方法を踏まえ、具体的な探索方法、留意点等について助言等を行います。
- ◆ 国交省職員の派遣期間については、日帰り～数日間とし、所掌事務又は業務の遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣します。（派遣する職員の旅費等は、地方公共団体の負担になります。）

派遣手続



所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

- ・所有者不明土地等について、関係機関の緊密な連携の下、総合的な対策を推進するため、関係閣僚会議が開催(H30.1～)。
- ・本年6月、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」及び対策推進のための工程表が決定。

<構成員>

- ・官房長官(主宰)
- ・総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣

<今後の主な取組課題>

■国土交通省

- ・所有者不明土地法の円滑な施行
(政省令やガイドラインの整備・普及啓発、新制度に関する予算・税制要望等)

・土地所有に関する基本制度の見直し

(土地の管理や利用に関する所有者の責務、その責務を担保するために必要な措置等)

国土審議会土地政策分科会特別部会で議論
(9/20～)

・地籍調査の円滑化・迅速化のための措置

国土審議会土地政策分科会企画部会
国土調査のあり方に関する小委員会で議論
(10/10～)

■法務省

- ・登記制度・土地所有権のあり方等に関する検討(所有権の放棄、その帰属先等)

■関係各省

- ・土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2018(平成30年6月15日閣議決定)(抜粋)

第3章「経済・財政一体改革」の推進 4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題

(2) 社会資本整備等 (人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し)

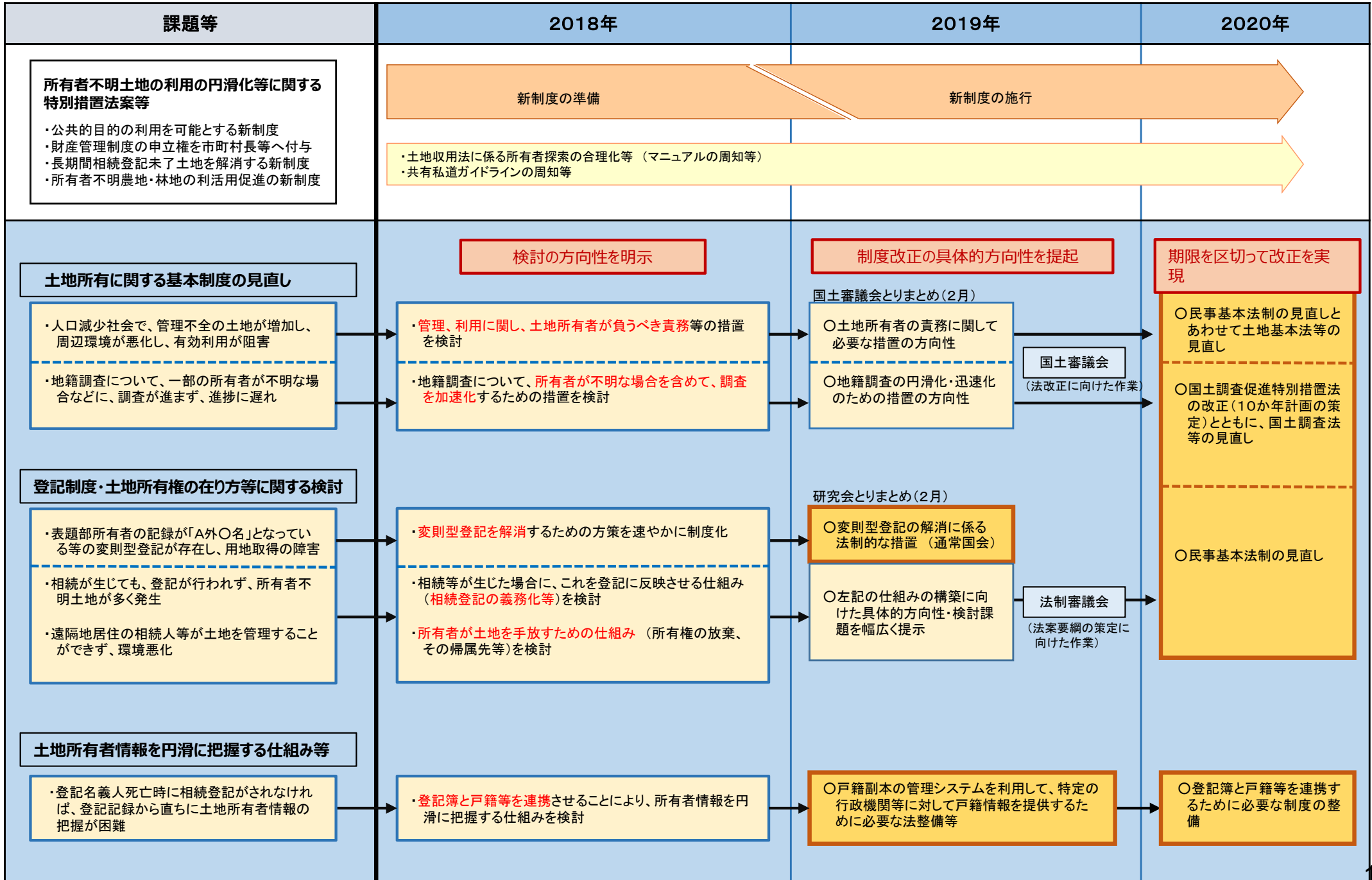
(略)

所有者不明土地等について、基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正の実現を目指す。変則的な登記の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。

(略)

所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表(抄)

30.6.1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 資料



人口減少社会における土地制度の課題について

- 人口減少の進展に伴い、価値が下落し、利用意向が低下する土地が増大していく中で、所有者不明土地が増加しており、それを利用しようとする際に多大な労力・時間を要している。
- また、所有者が利用の意向がない土地について発生しやすい問題として、土地が適切に利用・管理されず周辺に悪影響を与える場合や、登記簿から直ちに所有者が判明しなかったり、境界等が不明確になったりし、有効に利用したい者が利用できなくなる場合がある。
- 所有者による自発的な利用・管理が期待できない土地を含め、土地が適切に利用され、管理されていくために、関係者に求められる役割を含め、土地所有の在り方を検討する必要があるのではないか。

主な課題

所有者不明土地を利用しようとする際に、所有者の探索や制度の活用には多大な労力・時間を要する

土地が適切に利用・管理されず、周辺に悪影響を与える場合がある

所有意識がない者が相続するなどして、登記簿から直ちに所有者が判明しない、又は境界の確定が困難になり、有効に利用したい者が利用できなくなる

本年6月に成立した「所有者不明土地利用円滑化法」等により公共的目的の利用について措置

- ・所有者の探索の合理化
- ・所有者不明土地を公共的目的のために円滑に利用する制度の創設

所有者は周辺に悪影響を与えないよう、適切な利用・管理を行うべきではないか

所有者が適切に利用・管理できない場合にどのような管理が求められるか

所有者は登記を真正な状態に保ち、境界確定に協力するべきではないか

所有者自身に認識がない場合を含め、実効性をどのように担保するか

土地所有に関する基本制度(土地基本法)について

- 土地基本法はバブル期の地価高騰における投機的取引の抑制等の要請等を背景に制定。
 - 適正な土地利用を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進するため、土地についての基本理念や国等の責務、土地に関する基本的施策などを規定。
 - これに基づき、地価税の創設、公的土地評価の見直し等の具体的な施策が講じられた。
- 責務については、利用・取引にあたっての事業者・国民の責務等を規定。
 - 単に所有されている場合についての規律が明確でない。
- 土地の価値が下落し、利用意向が低下する中で、土地所有に関する制度の基本となる土地基本法の見直しが必要。

土地基本法

土地についての基本理念

- ①土地についての公共の福祉優先(第2条)
 - ・土地は、公共の利害に係る特性を有していることにかんがみ、公共の福祉が優先されるものとする。
- ②適正な利用及び計画に従った利用(第3条)
 - ・土地は、その所在する地域の諸条件に応じて適正に利用されるものとする。
 - ・土地は、土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。
- ③投機的取引の抑制(第4条)
 - ・土地は投機的取引の対象とされてはならない。
- ④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担(第5条)
 - ・土地の価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

国等の責務

- ①国及び地方公共団体の責務(第6条)
 - ・基本理念にのっとり施策を総合的に講ずる責務
 - ・基本理念に関する国民の理解を深める措置を講ずる責務
- ②事業者の責務(第7条)
 - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念に従う責務
 - ・国及び地方公共団体の施策に協力する責務
- ③国民の責務(第8条)
 - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念を尊重する責務
 - ・国及び地方公共団体の施策に協力するよう努める責務

地籍調査についての現状と課題(国土調査法等)

- 土地の境界の明確化は、災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、まちづくり、土地取引の円滑化等のため重要。
- 現在、平成22年に閣議決定された第6次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査を推進中。
 - 地籍調査の面積ベースでの全国の進捗率は、平成29年3月末時点で約52%。都市部(DID)の進捗率が約24%、都市部以外では林地の進捗率が約45%と低い。
- 平成32年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等の見直しを検討。
 - 所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置や、地籍調査等の過程で得られた情報の利活用の促進策等について検討を行い、平成31年2月を目途に方向性をとりまとめ。

第7次国土調査事業十箇年計画(平成32年度～)に向けた現状と課題

現状

- ▶ 地籍調査では、土地の境界を明確にするため、土地所有者等の立会いによる筆界確認や測量作業に時間や経費を要している。
 - 都市部(DID)
 - 土地が細分化され対象筆数が多く、権利関係が複雑。
 - 一方、民間測量成果等が多く存在するが、活用が不十分。
 - 林地
 - 高齢化等の進展により、土地所有者等の立会いが困難。
- ▶ 災害想定地域等の緊急性・重要性が高い地域での調査の遅れ。
- ▶ 市区町村の実施体制の整備が不十分。
- ▶ 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用が不十分。

課題

【調査の迅速化】

- ▶ 所有者が不明な場合を含めた一筆地調査の効率化(立会い等の手続きの合理化)
- ▶ 官民境界情報の迅速な整備方策、新技術による測量の効率化
- ▶ 民間測量成果等の有効活用 について検討。

【調査区域の重点化】

- ▶ 災害想定地域等の優先地域での重点的実施の促進 について検討。

【地籍調査情報の利活用】

- ▶ 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用 について検討。

平成30年10月から、国土審議会の「国土調査のあり方に関する検討小委員会」において議論を行っているところ。

土地についての基本理念と責務

- 国民の諸活動の基盤であり、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有する等の土地の特性に鑑み、公共の福祉の観点から、土地は条件に応じて適切に利用・管理されなければならない。
- 憲法、土地基本法に則り、土地所有権には制約が伴う。土地については公共の福祉が優先され、所有者が責務を果たさずに悪影響が生じている場合には、土地の適切な利用・管理の確保のため、土地所有権は制限され得る。
- 所有者をはじめ土地に関係する者の適切な役割分担を明らかにした上で、人口減少時代に対応した土地の適切な利用・管理の確保のため、土地に関する制度・施策を再構築すべき。

土地の利用・管理に関する責務と役割分担

- ・ 第一次的には、所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保することが求められる(所有者の責務)
- ・ 近隣住民、地域コミュニティ等が役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある(所有者の責務を補完)
- ・ 国、地方公共団体等は、所有者や所有者以外の者が役割を担うことの支援・促進、そのための制度構築を行う
- ・ 生活環境の保全、住民の安全確保等の観点から必要な場合には、市町村、都道府県、国は、適切な役割分担の下、自ら適切な利用・管理の確保に努める

所有者:

- ・ 土地の条件に応じて適切に利用・管理
- ・ 利用希望者に譲渡・賃貸
- ・ 登記を適時に行い、境界画定に努力・協力(法的管理)

地方公共団体:地域の公益を実現する立場から

- ・ 所有者や所有者以外の者が役割を担うことを支援、促進
- ・ 悪影響の度合い・緊急性が高い等の場合には直接対応(代執行等)
- ・ 必要に応じて地域の土地を利用・管理、取得
- ・ 土地利用・管理の計画・指針等の提示

まちづくり団体等:

- ・ 地方公共団体の役割を一部分担し、連携・支援

近隣住民、地域コミュニティ等:

- ・ 利用・管理による悪影響・受益等を踏まえ、自らの、あるいは地域の利益の観点から、必要に応じて利用・管理に関与

国:最終的な土地政策の責任を担う立場から

- ・ 関連制度を構築、地方公共団体等の取組を支援
- ・ 地方公共団体と協力して法的管理等を支えるインフラ(所有者、境界等の土地情報)を整備、最終的な管理の受け皿機能の確保

土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

○ 所有者や所有者以外の者が責務や役割を担うことを支援し、促すための措置について、関係各省が具体的な制度設計等について検討を深め、関係する個別法や行政の施策等により講じていくことが求められる。

所有者による利用・管理(所有者の責務)

所有者自身による利用・管理

所有者による利用

管理委託等による管理

共有者による適切な
利用・管理

共有者に合理的な
手続きに基づき土地
の利用・処分を可
能にする措置

悪影響が生じている
土地の場合

所有者による利用・
管理と比較衡量の
上、近隣住民、地方
公共団体等が悪影
響の除去を実施

新たな所有者等による利用・管理

新たな所有者・賃借人等による利用

所有者以外が悪影響の除去を一
定の手続きにより行うことを可能に
する措置(相隣関係、代執行等)

所有者以外の関係者の協力による利用・管理(関係者の役割)

所有者による利用・管理が困難な土地

利用・管理の内容、水準について、必要に応じて地域にお
いて話し合いを行い合意形成を図る

地域で利用・管理するとされた土地

地域による利用・管理
(近隣住民が草刈りを実施等)

公共性がある場合には、地方
公共団体等が自ら管理・取得

地域での利用・管理までは不要とされた土地
所有者が引き続
き最低限の管理
一定の条件を満た
す場合、国が取得

公共的目的のため
の利用・管理・
取得を円滑化

悪影響が生じている
放置土地・所有者不
明土地の場合

所有者以外が
悪影響の除去を合理的な手続
により行うことを
可能にする措置

近隣住民、地方
公共団体等が悪影
響の除去を合理
的に実施

地方公共団体(まちづくり団体等と連携・協力)

・土地の利用を
促す措置
・所有者に管理を
促す措置(行政
指導、管理委託
の斡旋等)

・土地取引の円
滑化・促進
(マッチング機能
の強化等)

・地域における合
意形成の促進
(相談窓口、コー
ディネート等)

・地域における
利用・管理への
支援(地域
コミュニティへの
支援等)

・土地の適
切な利用・
管理、円滑
な取引を支
える情報基
盤整備
(登記の促進、
地籍調査
の推進等)

・地方公共
団体等の
取組を支
援

国

【参考】関係者に求められる役割について(叩き台)

点線枠は現行の土地基本法において規律が不明確な事項。赤枠は何らかの法律上の権限を必要とする措置。

