

## 令和3年度 北海道所有者不明土地連携協議会『講習会』

【旭川会場】令和3年10月19日   【室蘭会場】令和3年10月26日  
【網走会場】令和3年11月10日   【札幌会場】令和3年11月24日  
(4会場共通資料)

# これからの土地政策について

北海道開発局開発監理部 用地課長補佐

# 土地基本法等の一部を改正する法律

(令和2年3月27日成立、3月31日公布、令和2年法律第12号)

## 背景・必要性

- 人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に**所有者不明土地や管理不全の土地が増加**。
- 所有者不明土地等の増加は**生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障**となるなど、対応は喫緊の課題。
- 所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して**土地政策を再構築するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑・迅速化**を一体的に措置することが必要不可欠。

◆「経済財政運営と改革の基本方針2019」(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)  
・所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、**土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置**、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について**2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。**



防災上の観点から適正な管理が求められる土地の例(イメージ)

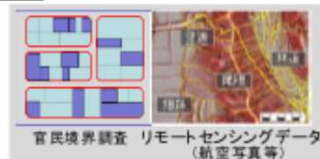
## 法案の概要

### 土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正)

- 人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築  
:法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化
- 1. **土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」**
  - ・政府が策定する「土地基本方針」(閣議決定)を創設
  - ・適正な利用及び管理を確保する観点からの「基本的施策」の今後の方向性を明示
    - 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
    - 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組を政府一体となって加速
- 2. **所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消**
  - ・適正な「管理」に関する所有者等、国、地方公共団体等の「責務」を規定
  - ・「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加
    - **地籍調査の円滑化・迅速化** → 不動産情報の充実・最新化 等を図る取組を加速

### 地籍調査の円滑化・迅速化(国土調査法等の改正)

- 地籍調査の優先実施地域\*での進捗率は79%(対象地域全体では52%)であり、以下の措置を講じることで調査をスピードアップ  
\*土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域
- ① **新たな国土調査事業十箇年計画の策定**
  - ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度～)を策定(※予算関連、日切れ扱い)
- ② **現地調査等の調査手続の見直し**
  - ・調査のために必要な所有者等への報告徴収権限の付与
  - ・所有者探索のために固定資産課税台帳等を利用可能とする措置の導入
  - ・所有者不明の場合に筆界案の公告により調査を可能とする制度の創設(省令改正)
    - ・地方公共団体が不動産登記法上の筆界特定を申請できる措置の導入
- ③ **地域特性に応じた効率的調査手法の導入**
  - ・都市部:道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、認証を得て公表
  - ・山村部:リモートセンシングデータを活用した調査手法の導入のため、現地立会いルールを見直し



▲効率的な調査手法のイメージ

## 【目標・効果】

・効率的調査手法の導入等により、地籍調査の優先実施地域での進捗率を、現在の約8割から約9割とする。



○ 「**土地基本方針**」については、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を迅速に講じることができるよう、土地基本法で規定された新たな理念・所有者等の責務や基本的施策で定める内容に基づいた今後の施策を具体的に示すものであり、**その策定・変更を通じて、所有者不明土地対策、管理不全土地対策をはじめとする土地に関する個別施策を着実に展開していく**こととしている。

○ 土地基本方針の変更については、国土審議会等での調査審議を通じ、関係省庁の施策の進捗や、所有者不明土地特措法の見直しに向けた検討等を踏まえ、**令和3年5月28日に閣議決定された**。

### R3年変更の土地基本方針に盛り込んだ主な内容

○ 民事基本法制の見直しによる所有者不明土地の発生予防・円滑利用のための対応

○ 所有者不明土地特措法施行後3年経過の見直しに向けた検討

- **ランドバンクの取組について、地域の課題・ニーズや民事基本法制の見直し等を踏まえた新たな仕組みの検討**
- **管理不全の空き地等について、実効性のある行政的措置を可能とする仕組みの検討**
- **地域の防災・減災に資する防災設備等、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の対象事業等の拡充の検討**

○ その他、土地に関連する施策に関する記載(防災・減災や、DXに資する情報連携の基盤整備等に関する新たな取組等)

- **鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物等の伐採等を可能とする制度や緊急輸送道路等の沿道区域における工作物設置の届出・勧告制度による、インフラ隣接地の適正な管理の確保**
- **流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を進めることによる適正な土地利用の確保**
- **官民の不動産関係データの連携促進を図るための不動産共通番号(ID)のルール整備の検討**



## (参考)令和3年変更の土地基本方針に盛り込んだ主な事項

### 第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

- 防災・減災に資する土地利用の推進のための計画 等

### 第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

- 流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を進めることによる適正な土地利用の確保
- ランドバンクの取組について、地域の課題・ニーズや民事基本法制の見直し等を踏まえた新たな仕組みの検討
- 管理不全の空き地等について、実効性のある行政的措置を可能とする仕組みの検討
- 鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物等の伐採等を可能とする制度や緊急輸送道路等の沿道区域における工作物設置の届出・勧告制度による、インフラ隣接地の適正な管理の確保
- 地域の防災・減災に資する防災設備等、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の対象事業の拡充
- 相続登記等の申請義務化や相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設、所有者不明土地・建物や管理不全化した土地・建物の適切な管理を効率化・合理化するための管理制度の創設等の民事基本法制の見直し 等

### 第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

- 不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明の推進等による不動産取引の円滑化の推進 等

### 第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

- 相続登記等の申請義務化やその実効性を確保するための方策、他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ること等、不動産登記情報の最新化の推進
- 官民の不動産関係データの連携促進を図るための不動産共通番号(ID)のルール整備の検討
- 不動産取引時における重要事項説明の対象項目として水防法に基づく水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加する等、災害リスクについての情報の提供を促進
- 不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携において不動産番号を活用する等、土地情報連携の高度化の推進 等

### 第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

- 他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ることによる不動産登記情報の最新化の推進や、不動産番号の活用による土地情報連携の高度化等、土地に関する情報連携におけるデジタル技術の活用の推進
- 用地取得の合理化に関する取組や、対面によらない地籍調査手続の活用促進等、新型コロナウイルス感染症の影響も踏まえた土地関連施策の推進 等



- 所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しに向け、所有者不明土地の円滑な利活用・管理の確保を図るための仕組みの拡充、管理不全土地・低未利用土地の利活用・管理を図るための仕組み等を検討し、本年12月頃にとりまとめ、次期通常国会に必要な法案の提出を目指す。

## 主な検討事項

### 1. 所有者不明土地の円滑な利活用を図るための仕組みの拡充

- 地域における新たな土地利用ニーズを踏まえた地域福利増進事業(※)の対象事業の拡充

(※)知事の裁定による使用権の設定により所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度

- ・地域の防災・減災に資する備蓄倉庫等の防災関連施設の整備事業の追加
- ・その他地域の福利の増進に資する事業の追加

(例:再生可能エネルギーの地産地消等に資する発電設備や、蓄電池設備等の整備事業)

- 地域福利増進事業における使用権の上限期間(10年)の延長

等

### 2. 管理不全土地の適正管理を図るための仕組み

- 管理不全土地について、所有者による適正管理を図るための行政的措置(地方公共団体による指導・勧告・命令・代執行等)を可能とする仕組みの創設

- 先般の民法改正により創設された管理不全土地管理命令制度(※)について、地方公共団体等による活用を可能とする特例の創設

(※)管理不全土地について一定の要件の下で、利害関係人の請求により裁判所による管理人の選任を可能とする制度

等

### 3. 低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組み

- 低未利用土地の利用ニーズのマッチング・コーディネートや適正な管理の確保などを目的とする地域ごとの法人や協議会(ランドバンク)に関する制度の創設

・法人や協議会について、公的信用力を付与するとともに、土地の利活用情報に精通する主体の参画を確保し活動を促進

等



# 所有者不明土地問題の解決に向けた民事基本法制の見直し等の取組

R3.6 法務省民事局

■ 民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

令和3年4月21日成立  
同月28日公布

【両法律の概要】 所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制を見直し \* ( )内は施行日

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）	土地を手放すための制度の創設（発生予防）	土地利用に関連する民法の規律の見直し（土地利用の円滑化）
<p>① 相続登記の申請義務化 <small>(公布後3年以内の政令で定める日)</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入</li> </ul> <p>② 住所等の変更登記の申請義務化 <small>(公布後5年以内の政令で定める日)</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など</li> </ul>	<p>相続土地国庫帰属制度の創設 <small>(公布後2年以内の政令で定める日)</small></p> <p>相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設</p>	<p>① 財産管理制度の見直し <small>(公布後2年以内の政令で定める日)</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設</li> </ul> <p>② 共有制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 共有者不明の共有地の利用の円滑化</li> </ul> <p>③ 相隣関係規定の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備</li> </ul> <p>④ 相続制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 長期間経過後の遺産分割の見直し など</li> </ul>

【今後の取組】 両法律の実効性を確保する観点から、制度の国民への周知広報をはじめ、しっかりとした施行準備を行う

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 政省令等の整備 新たな登記手続の細目等に関する検討</li> <li>○ 登録免許税の減免に向けた税制改正要望</li> <li>○ 具体的な運用の検討                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ②の他の公的機関からの効率的な情報取得の実現に向けた連携システム開発等</li> <li>・ 法務局の体制整備・システム整備</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 政省令等の整備 承認要件や土地の性質・地域差に応じた負担金等についてきめ細やかに検討</li> <li>○ 具体的な運用の検討                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 承認申請がされた土地の有効活用機会の確保のための地方公共団体等との連携（寄附受けや他主体による活用）</li> <li>・ 法務局等の関係機関の体制整備</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 具体的な運用の検討                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ②の共有制度の見直し等を踏まえた共有私道ガイドラインの改訂等</li> <li>・ ③の相隣関係規定の見直し等を踏まえたライフライン関係事業者・地方公共団体等との連携・周知</li> </ul> </li> </ul>
--	---	---

新たに検討する取組

- 所有者不明土地特措法の長期相続登記等未了土地の解消※が効果的に行われ、民間も含めた更なる土地の利活用に繋がるよう、対象とする土地（現在は国・地方公共団体の公共事業予定地が対象）の運用の見直し等
- ※登記官が、長期間相続登記がされていない土地の法定相続人の探索結果を登記し、法定相続人情報を法務局に備え付ける制度
- 土地売却に伴う分筆登記や地積更正登記等を円滑化し、土地利用を促進するため、隣地所有者が不明の場合などに、一定の要件の下で隣地所有者の立会いがなくとも法務局の調査に基づき筆界認定を行い、分筆登記等を可能とする仕組み

No. 5



## 所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

