

平成30年度北海道所有者不明土地連携協議会総会（第1回）
及び意見交換会

次 第

日時：平成31年1月30日（水）13：30～15：00

場所：札幌第1合同庁舎 2階講堂

1. 協議会総会

(1) 開会

北海道開発局長 挨拶

札幌法務局長 挨拶

国土交通省土地・建設産業局 挨拶

(2) 協議会設立趣旨説明

(3) 協議会設立手続

(4) 事業計画

(5) その他

(6) 閉 会

2. 意見交換会

平成30年度 北海道所有者不明土地連携協議会 第1回総会 座席表

北海道
開発局長

札幌
法務局長

演 台

ステージ

(階段)

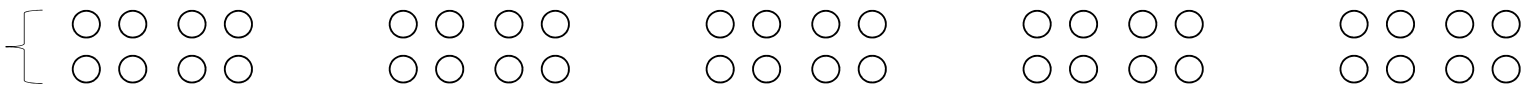
(階段)

運営・事務局

国土交通省
大臣官房参事官
国土交通省
土地政策産業局
公共用地室

1列目	札幌法務局 首席登記官	北海道開発局 開発監理部次長	北海道開発局 用地課長	北海道開発局 都市住宅課長	北海道 総合政策部 課長	北海道 農政部 主幹	北海道 水産林務部 課長	北海道 建設部 課長	札幌市 建設局 課長	札幌市 建設局 係長
2列目	札幌法務局 統括登記官	北海道開発局 用地企画官	北海道開発局 用地補償管理官	北海道開発局 都市住宅課長補佐	北海道 総合政策部 主幹	北海道 総合政策部 主査	北海道 水産林務部 主幹	北海道 建設部 主幹	北海道弁護士 会連合会	北海道弁護士 会連合会
3列目	札幌市	深川市	岩見沢市	恵庭市	恵庭市	北広島市	北海道 土地開発公社 課長	北海道 建設部 主査	北海道 不動産 鑑定士協会	北海道 不動産 鑑定士協会
4列目	北広島市	新十津川町	月形町	滝川市	浦臼町	砂川市	砂川市	石狩市	北海道ブロック 司法書士 協議会	北海道ブロック 司法書士 協議会
5列目	由仁町	函館市	福島町	長万部町	長万部町	共和町	泊村	泊村	北海道ブロック 土地家屋 調査士会	北海道ブロック 土地家屋 調査士会
6列目	京極町	京極町	二セコ町	倶知安町	倶知安町	岩内町	苫小牧市	苫小牧市	北海道 行政書士会	北海道 行政書士会
7列目	登別市	伊達市	伊達市	壮瞥町	安平町	安平町	日高町	日高町	日本補償コンサル タント協会 北海道支部	日本補償コンサル タント協会 北海道支部
8列目	様似町	新日高町	旭川市	旭川市	下川町	占冠村	東神楽町	東川町	比布町	剣淵町
9列目	留萌市	豊富町	利尻富士町	礼文町	北見市	雄武町	湧別町	興部町	西興部村	本別町
10列目	足寄町	大樹町	聴講席	聴講席	聴講席	聴講席	聴講席	聴講席	聴講席	聴講席

傍聴・報道
関係者席



(2) 協議会設立趣旨説明

- ・所有者不明土地法の利用の円滑化等に関する特別措置法について
- ・北海道所有者不明土地連携協議会イメージ

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について

「所有者が分からない土地」を、
「地域に役立つ土地」に

特別措置法の概要

背景・必要性

我が国では、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おり、今後も、相続機会の増加に伴って増加の一途をたどることが見込まれています。

所有者不明土地は、所有者の特定等に多大なコストを要するため、公共事業の推進等の場面でその用地確保の妨げとなり、事業全体の遅れの一因となっています。

所有者不明土地とは

・所有者不明土地

相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地
 ⇨ 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

・特定所有者不明土地

所有者不明土地のうち、現に建築物(物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの(以下「簡易建築物」という。)を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地

※『所有者不明土地問題研究会』の推計によると全国の所有者不明率は20.3%。所有者不明の土地面積では約410万haに相当するとされています
 (参考:九州の土地面積:368万ha)

対 策

所有者不明土地の増加に伴い、公共事業の推進等の様々な場面において円滑な事業実施に支障が生じていることを踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化及び所有者の効果的な探索を図る。



平成30年6月6日
 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立

法案の要旨

- ①国土交通大臣及び法務大臣による基本方針の策定について定める。
- ②地域福利増進事業の実施のための措置
- ③所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法の特例
- ④土地の所有者等に関する情報の利用及び提供その他の特別の措置を講じる。

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概要

(1) 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

○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。

地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

・地域住民その他の者の共同の福祉・利便の増進に資する事業について、都道府県知事が公益性を確認し、一定期間の公告に付した上で、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。

※以下の施設の整備に関する事業。

道路法による道路、学校教育法による学校等、社会教育法による公民館、図書館法による図書館、社会福祉事業の用に供する施設、病院等、公園・広場等、特定の条件における購買施設・教育文化施設等 等

公共事業における収用手続の合理化・円滑化

・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へ裁定申請することができる

(2) 所有者の探索を合理化する仕組み

○土地の所有者の探索のために必要な公的情報について、行政機関が利用できる制度を創設

○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

○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

背景・必要性

- 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6月6日成立)において、地方公共団体への支援に関する国の責務(4条)とともに、同法に基づく事業の実施等に必要な場合の地方公共団体への職員派遣規定(41条、42条)が措置されました。
- 「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」の基本方針(30月6月1日関係閣僚会議決定)では、法案成立後速やかに、新制度の普及啓発を図るとともに、地方協議会の設置を通じ、地方公共団体に対する助言や人的支援を行うべきとされた。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案(関係条文抜粋)

- ・国は、地方公共団体その他の者が行う所有者不明土地の利用の円滑化等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない(第4条第2項)。
- ・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。(第41条)
- ・国土交通大臣は、前条の規定による要請があったときは、その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するよう努めるものとする。(第42条)

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(平成30年6月1日関係閣僚会議決定)

- 1 国会提出法案の円滑な施行
「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」他関連法案の成立後、速やかに、政省令、ガイドラインの整備等を進め、新制度の普及啓発を図るとともに、新制度や長期相続登記未了土地の解消事業など必要な事業推進のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求、税制改正要望を検討する。また、地方協議会の設置や関係団体との連携、協力を通じ、地方公共団体に対する助言や人的支援を実施する。

経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月15日閣議決定)

- ・所有者不明土地等について、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。(以下略)

具体的な取組

【1】「所有者不明土地連携協議会」の設置

市町村等の用地取得事務での所有者関係行政機関、関係団体から構成される「**北海道所有者不明土地連携協議会**」を設置し北海道開発局に事務局を置き(H30年度設置予定)、探索の円滑化促進等について意見交換や情報共有を行います。

【2】市町村への職員の派遣に関する連絡調整

事務局では所有者不明土地法案に基づく職員の派遣について、市町村からの要請事案の優先度、困難度を検証し、ニーズへの対応を最適化できるよう連絡調整を行う。

【3】相談会、講習会や講演会の開催

市町村等の職員を対象とした、実務に関する相談会を、関係士業団体などの専門家の協力を得て定期的を開催するとともに、用地事務に関する講習会や講演会を開催する。

国土交通省土地・建設産業局

相互に協力

法務省民事局

連絡調整

連絡調整

特措法(41条・42条)に基づく職員派遣

北海道所有者不明土地連携協議会

共通

- 北海道内における所有者不明土地問題の実態把握
- 所有者不明土地問題の解決に向けた取組状況の情報共有
- 外部の専門家等の活用を図っていくための方策の検討(アウトソーシング)
- 協議会構成員による相談体制の構築、相談窓口の設置、講習会や講演会等の開催 等

役割イメージ

北海道開発局

- 協議会の周知、マネジメント
- 共有情報のとりまとめ
- 連絡調整窓口
- 講習会・講演会の企画、運営 等

北海道・土地開発公社

- 支援ニーズ、意向等の分析
- 特措法に係る施策・取組(土地収用法の特例、地域福祉増進事業) 等

札幌法務局

- 登記制度に関する情報の提供
- 特措法に係る施策・取組(所有者探索の円滑化) 等

市町村

- 活用事例の共有
- 地域実態に応じた協議会運営に係る提案 等

支援

要支援市町村

- ・市町村へのノウハウの提供
- ・協議会で蓄積した事例、方策等の情報提供
- ・懸案に応じた協力団体等への連絡、調整 等

協力団体

情報提供依頼

情報提供

弁護士会・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会・不動産鑑定士協会・補償コンサルタント協会
※アウトソーシングの検討、講習会の開催等に際し、関係団体が協力

北海道開発局
用地課

所有者不明土地特措法に基づく施策

要支援市町村

連携

(3) 協議会設立手続

・北海道所有者不明土地連携協議会会則(案)

北海道所有者不明土地連携協議会会則（案）

（名称）

第1条 本会は、北海道所有者不明土地連携協議会と称する。

（目的）

第2条 本会は、「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。以下「所有者不明土地法」という。）」の適正かつ円滑な施行を図り、地方公共団体等が行う所有者不明土地を含む事業用地の取得又は使用に係る業務（以下「用地業務」という。）について、関係する者が連携することにより、もって用地業務の円滑な遂行に寄与することを目的とする。

（活動）

第3条 本会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる活動を行う。

- 一 地方公共団体等の用地業務の円滑な遂行のための支援
- 二 所有者不明土地法の施行に関する情報共有
- 三 所有者不明土地問題の解消に関する取組の情報共有
- 四 前各号に掲げるもののほか、前条の目的を達成するために必要なこと

（構成員）

第4条 本会の構成員は、別表1に掲げる所有者不明土地法に関する事務及び用地業務に関する事務を所掌する行政機関及びこれら業務に関係する団体並びに総会で加入を認められた者とする。

（会長）

第5条 会長は、国土交通省北海道開発局長をもってこれに充てる。

- 2 会長は、本会を代表し、会務を統括する。

（総会）

第6条 総会は、通常総会及び臨時総会とし、会員をもって構成する。

- 2 通常総会は、毎年1回会長の定める時期に開催する。
- 3 臨時総会は、会長が必要と認めるときに開催する。
- 4 会長が必要と認めるときは、会員以外の者に出席を求めることができる。
- 5 事業計画、本会則の改正及び会員の加入その他本会の会務に関する重要な事項については、総会で決定する。

（幹事会）

第7条 総会の下に幹事会を置く。

- 2 幹事会は、別表1に掲げる行政機関の内、別表2に掲げる者をもって構成し、必要に応じて幹事長が開催する。

- 3 幹事会は、北海道開発局開発監理部用地課長補佐が幹事長として主宰する。
- 4 幹事会は、次の各号に掲げる事項を審議する。
 - 一 本会の活動内容の調整及び執行に関する事項
 - 二 総会に提出する事案に関する事項
 - 三 総会が幹事会に委任した事項
 - 四 前各号に掲げるもののほか、会務の執行に関する事項

(代理人の指名)

第8条 総会及び幹事会への出席に際して代理人を指名することができる。

(事務局)

第9条 協議会の事務局は、北海道開発局開発監理部用地課に置く。

- 2 事務局は本会運営のための事務を行う。

(その他)

第10条 この会則に定めるもののほか、協議会の運営等に関し必要な細目は、会長が別に定める。

附 則

この規約は、平成31年1月30日から施行する。

(別表1)

北海道所有者不明土地連携協議会会員

1. 国

北海道開発局長	札幌法務局長
北海道開発局開発監理部用地課長	
北海道開発局事業振興部都市住宅課長	

2. 道

北海道総合政策部政策局土地水対策課長	北海道建設部総務課用地担当課長
北海道農政部農村振興局農業施設管理課長	北海道水産林務部総務課長

3. 土地開発公社

北海道土地開発公社総務経理課長	
-----------------	--

4. 市町村

札幌市	深川市	岩見沢市	恵庭市
赤平市	江別市	千歳市	歌志内市
北広島市	当別町	新十津川町	月形町
長沼町	奈井江町	滝川市	南幌町
浦臼町	砂川市	石狩市	由仁町
栗山町	妹背牛町	函館市	松前町
福島町	知内町	北斗市	七飯町
鹿部町	八雲町	長万部町	上ノ国町
厚沢部町	奥尻町	せたな町	小樽市
寿都町	積丹町	共和町	泊村
蘭越町	京極町	ニセコ町	倶知安町
岩内町	神恵内村	苫小牧市	登別市
伊達市	豊浦町	洞爺湖町	壮瞥町
安平町	日高町	新冠町	新ひだか町
様似町	旭川市	富良野市	下川町
音威子府村	占冠村	鷹栖町	当麻町
東神楽町	東川町	比布町	剣淵町
留萌市	天塩町	苫前町	稚内市
猿払村	豊富町	中頓別町	利尻富士町
利尻町	礼文町	網走市	北見市
紋別市	大空町	小清水町	雄武町
湧別町	興部町	津別町	西興部村
帯広市	音更町	芽室町	幕別町
本別町	足寄町	新得町	中札内村
更別村	大樹町	根室市	中標津町
標茶町	浜中町	厚岸町	鶴居村

5. 関係団体

北海道弁護士会連合会理事長	北海道ブロック司法書士協議会会長
北海道行政書士会会長	北海道ブロック土地家屋調査士協議会会長
(公社)北海道不動産鑑定士協会会長	(一社)日本補償コンサルタント協会 北海道支部支部長

(別表2)

北海道所有者不明土地連携協議会幹事

北海道開発局開発監理部用地課長補佐	札幌法務局民事行政部不動産登記部門 首席登記官
北海道開発局事業振興部都市住宅課長補佐	北海道総合政策部政策局土地水対策課主幹
北海道建設部総務課主幹	北海道農政部農村振興局 農業施設管理課主幹
北海道水産林務部総務課主幹	札幌市建設部用地取得課長

(4) 事業計画

・事業計画

平成30年度 北海道所有者不明土地連携協議会総会

事業計画

- (1) 相談体制について
- (2) PR活動について
- (3) 情報共有について

(1) 相談体制について

北海道開発局用地課
(相談窓口)

相談

地方公共団体等

内容により各機関へ依頼

札幌法務局

- ・ 登記制度に関する情報の提供
- ・ 所有者探索の円滑化

北海道

- ・ 土地収用法の特例、都市計画事業及び地域福利増進事業に伴う裁定申請手続き

関係団体

- ・ 不在者財産管理人申請手続きの委託等
- ・ 土地の権利関係、評価について専門知識を有する者のあっせん

北海道開発局

- ・ 協議会で共有した事例等の情報提供

回答

地方公共団体等

情報共有

所有者不明土地連携協議会

(2) PR活動について

1 Webサイトの作成

3月 北海道開発局のホームページに北海道所有者不明土地連携協議会のWebサイトを作成する

2 講演の実施

2月 「一般社団法人全日本土地区画整理士会北海道支部意見交換会」

3 北海道所有者不明土地連携協議会への入会要請活動

2～6月 会員となっていない市町村へ個別に北海道所有者不明土地連携協議会への入会を要請

5月 「北海道用地対策連絡協議会定例総会」で北海道所有者不明土地連携協議会のPRを行う

(3) 情報共有について

1 共有内容

- ・所有者不明土地問題に関する全国の取り組みの情報
- ・関係政令、ガイドライン等の内容
- ・地域福利増進事業の裁定事例
- ・協議会に寄せられた質問の内、全体に関係する事案

2 共有方法

- ・メーリングリストにより会員にメールで情報提供
- ・ホームページにより会員に周知
- ・説明会等により周知

(5) その他

- ・所有者不明土地法に基づく国交省職員の派遣について

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の不足が課題

<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

地方公共団体の長

① 派遣要請

② 派遣通知

③ 派遣業務の実施

北海道開発局長
(開発監理部用地課)

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、総務課公共用地室
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
権利者探索の手引きの作成（所有者不明土地連携協議会の活動支援経費）	11
講習会、講演会の開催（所有者不明土地連携協議会の活動支援経費）	12
所有者不明土地法に基づく国土交通省職員の派遣	13
地域福利増進事業に係る特例措置の創設	14
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

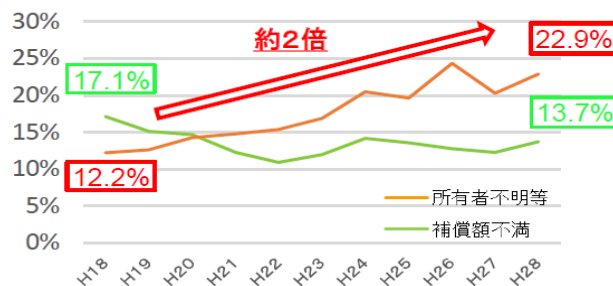
所有者不明土地の現状

- 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。

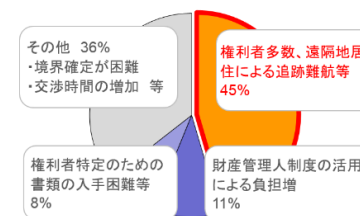
平成28年度地籍調査における
所有者不明土地

- ・ 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

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

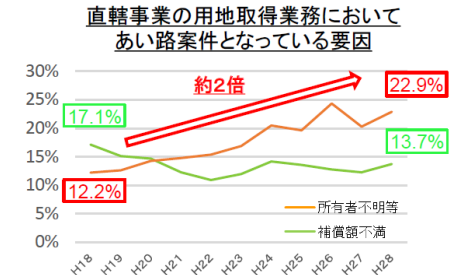
(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

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、地域の実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きの合理化・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きに要する期間(収用手続き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



福岡県での設置の様子

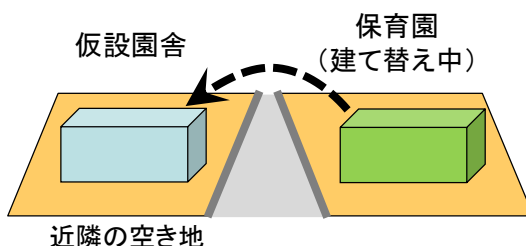


設置中の様子

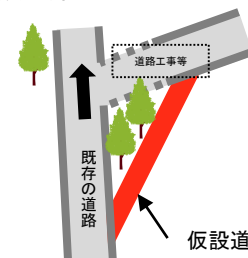
(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

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)

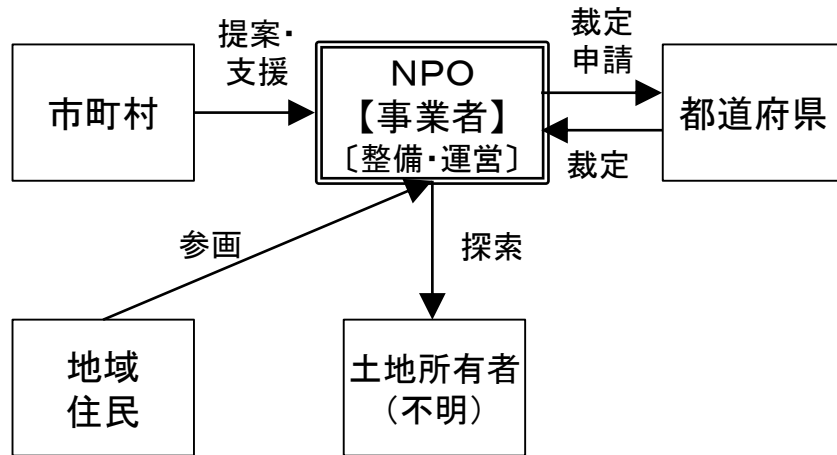
- 雑草・雑木が繁茂し、周囲に悪影響を与えている管理不全の土地が存在し、地域住民から市町村に苦情が寄せられる。
- 市町村が、土地の所有者に対し雑草・雑木の伐採を勧告するため、土地の登記事項証明書等の交付を受けたところ、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上の登記名義人の住所に書面を送付しても宛先不明として返送されてきた。

〔ケース1〕NPO等のまちづくり団体が事業主体となる場合

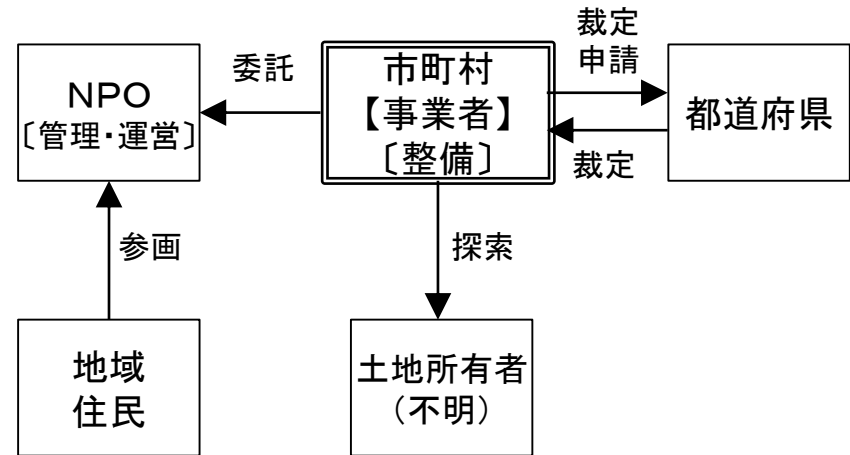
- 市町村が、地域でまちづくり活動を行うNPOに対し、地域福利増進事業を活用した広場の整備を提案。
- NPOが、市町村の支援を受け、土地所有者の探索を行い、裁定を申請。裁定により土地使用権を取得して広場を整備し、広場を活用したまちおこしのイベントを実施。

〔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。



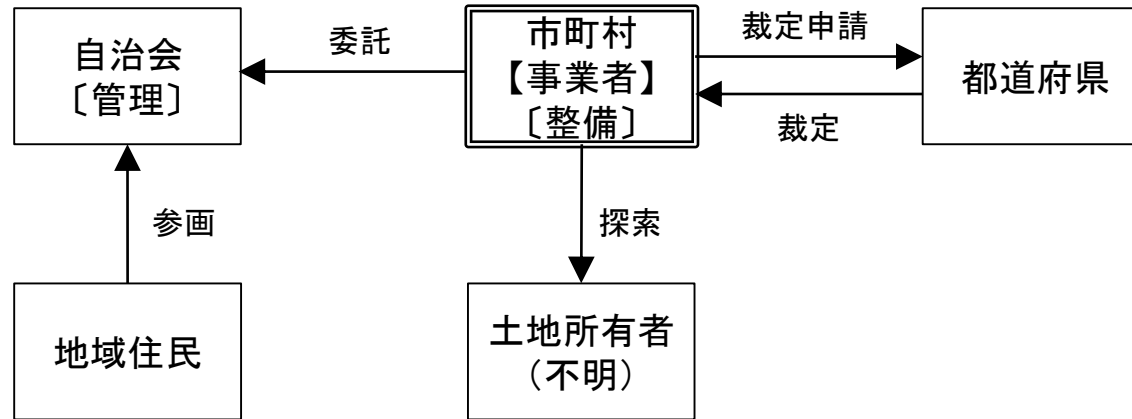
(想定イメージ)



(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、所有者を確認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、地域福祉増進事業の裁定を申請。裁定により土地使用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。

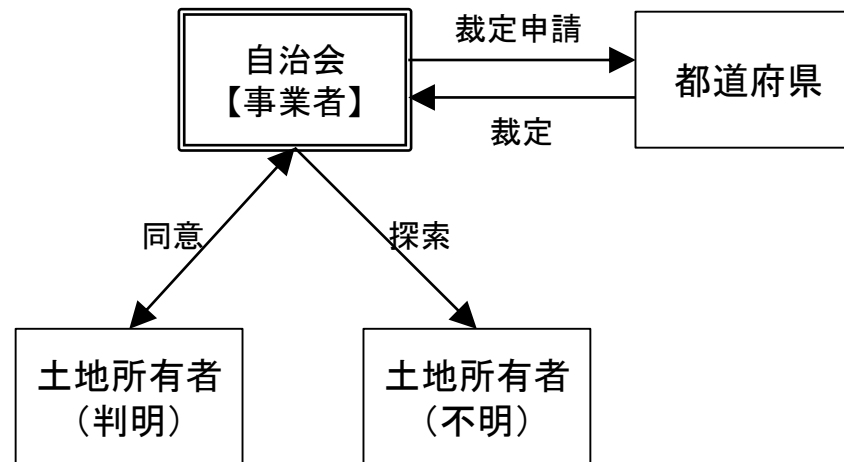


(想定イメージ)



想定事例③(遊休土地の活用:自治会の集会所)

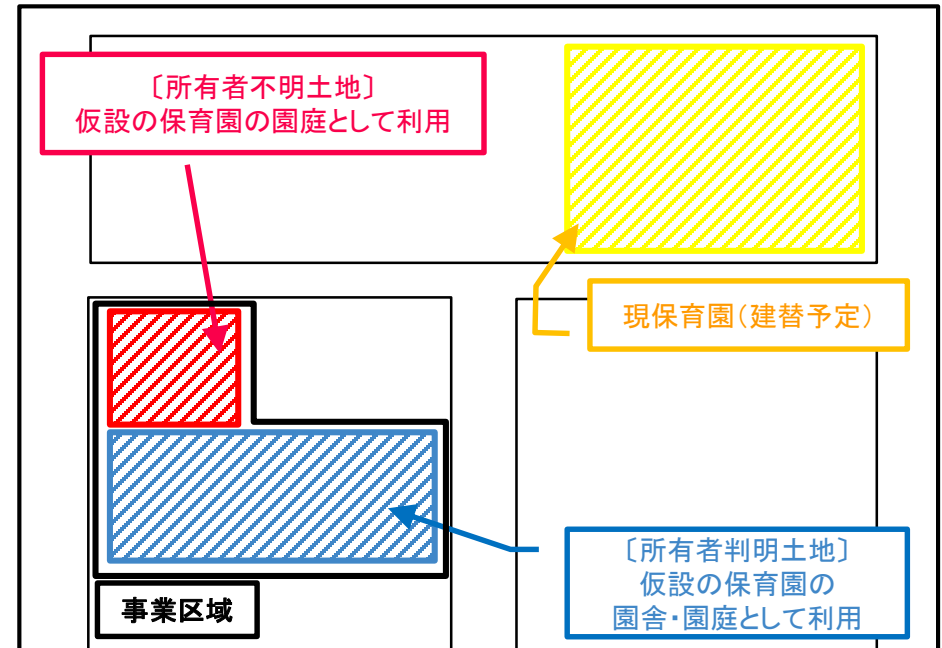
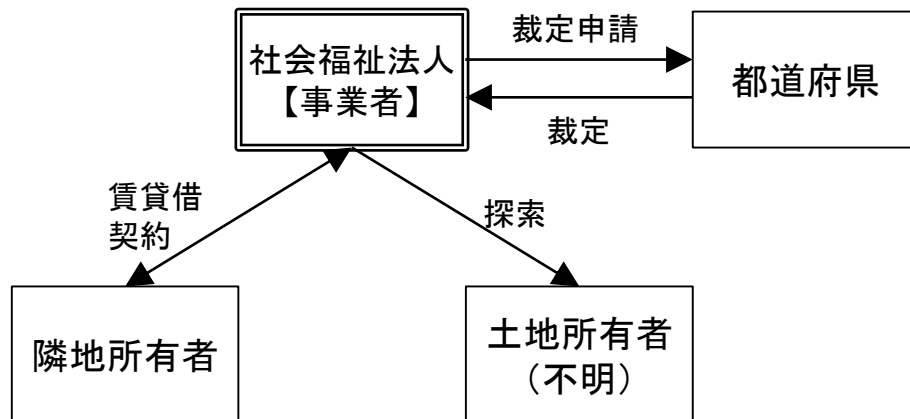
- 地域住民の集会所の建設を計画している自治会が、地域内で用地を探したところ、適度な広さの空き地の存在が判明。空き地の登記事項証明書の交付を受け、登記名義人の1人に接触したところ、当該空き地は自身が親から相続したもので、もう1人の登記名義人である兄との共有となっているが、兄とは数年前から音信不通となっているとのことであった。一方、自身は土地を使う予定はないので、使用しても良いとのことであった。
- 自治会としても、兄の住所に書面を送付したが、宛先不明として返送されてきた。そこで、地域福利増進事業の活用を検討し、更なる探索を行ってもなおその所在が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請。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

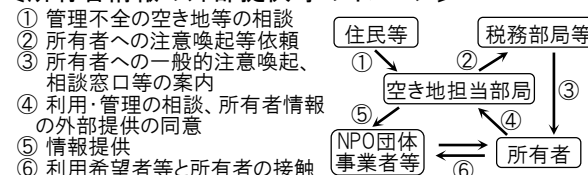
(1) 権利者探索の手引きの作成

- ▶ 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)

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

- 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

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



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

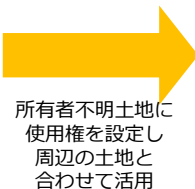
所有者不明土地

※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

事業区域※

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。



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

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。)

適用のイメージ(土地について)

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	<p>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</p>	適用なし
固定資産税・都市計画税	<p>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</p>	<p>確知所有者が存在 → 確知所有者の固定資産税等を軽減</p>

参考資料

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)

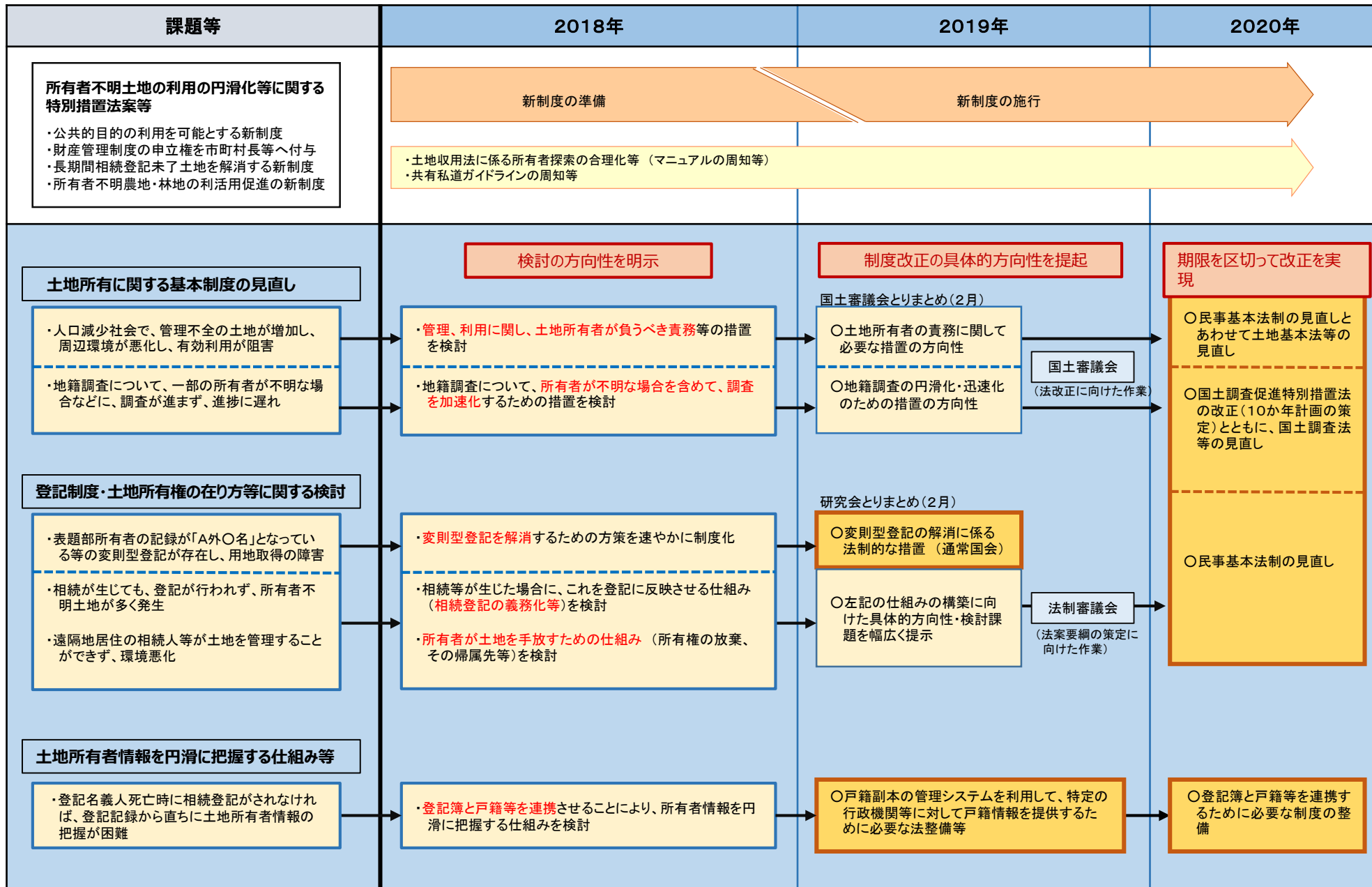
(略)

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関係会議 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
め利用・管理・
取得を円滑化

所有者以外が
悪影響の除去
を合理的な手
続きにより行
うことを可
能にする措置

悪影響が生じている
放置土地・所有者不
明土地の場合

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。

