

土地基本法の改正と 土地基本方針の策定について

土地政策の目的

国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展

↑
土地基本法上の「目的」
↓

目的達成に向けての
土地政策の課題

現在～

直面する課題：地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの
の創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

バブル～バブル崩壊
(土地基本法制定時)

地価高騰による
・住宅取得の困難化
・社会資本整備への支障
等に対応する地価対策(正常な需給関係・
適正な地価の形成)

土地基本法上の
「基本理念・責務」

課題の解決に向けた
土地政策の方向性と
関係者の責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
※現行土地基本法には適正な「管理」に関する規律はなし
- 土地所有者等の責務を明確化
(権利関係・境界の明確化に関する規定を追加)

・投機的取引の抑制
(土地取引規制等)
・適正な利用
(高度利用、土地利
用転換等)
・計画に従った利用
(土地利用計画の策
定等)

・土地政策に関する政府の基本的な方針の策定

⇒ 国、地方公共団体は、方針に基づき、土地に関する施策を一体的に推進

土地の利用・管理に関する計画に沿って、「部分最適」ではなく「全体最適」を図りながら実施

土地基本法上の
「基本的施策」

土地政策の方向性
に即した
基本的な重要施策

		管理※	利用	取引
既に利用されている土地・不動産	最大限有効に活用する取組	「最適活用」	都市の競争力強化、コンパクトシティ施策の推進、不動産投資の活性化、既存住宅流通推進 等	
低未利用の土地・不動産	市場を通じて利用につなげる取組	「創造的活用」		空き地・空き家バンク整備、ランドバンクの形成・確立 等
	地域における公共・公益的な利用につなげる取組	集約・再編による公共空間の創出(スポンジ化対策)、グリーンインフラの創出 等		
	適正な管理を確保する取組	管理不全土地対策(民事法制、インフラ隣接地管理等) 等	「外部不経済の発生抑制・解消」	

※: 地域への外部不経済の発生防止・解消のための管理行為

「情報基盤の整備」

地籍整備の推進、登記情報最新化、地価公示制度、官民連携の不動産情報提供 等

「所有者不明土地問題への対応」

所有者不明土地法の施行、民事基本法制の見直し、地籍整備の推進 等

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*での進捗率は約78%(対象地域全体では約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

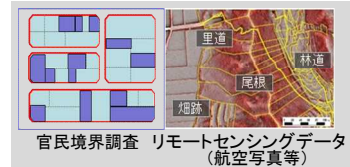
- ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度～)を策定(※予算関連、日切れ扱い)

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

目的

課題:人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
(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)

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・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の推進
 - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
 - ・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通じた情報基盤の整備