

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について (補足資料)

平成30年5月

国土交通省土地・建設産業局

法務省民事局

所有者不明土地に関する現状と課題

- 所有者不明土地が増加する中で、公共事業をはじめとする円滑な利用に支障が生じている。
- 所有者不明土地の利用に当たり、①所有者の探索において、利用のメリットに見合わないような多大な時間・費用・労力を要すること、②所有者不明土地の利用を可能とする現行制度について、手続に時間を要する、適用対象が限られるなどの課題がある。こうした課題に喫緊に対応するため、本法案を提出予定。
- より根本的に、所有者不明土地の発生を抑制したり、解消するためには、関係省庁との連携が必要。

1. 所有者不明土地の現状

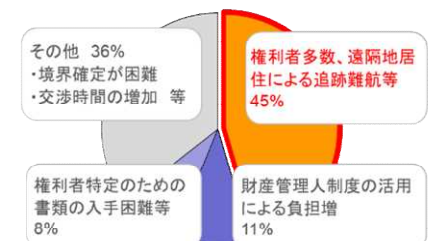
- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

	地帯別 [※] の調査結果				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622,608	79,783	98,775	200,617	243,433
① 登記簿上で所在確認	497,649 (79.9%)	68,203 (85.5%)	81,610 (82.6%)	166,648 (83.1%)	181,088 (74.4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125,059 (20.1%)	11,580 (14.5%)	17,165 (17.4%)	33,969 (16.9%)	62,345 (25.6%)
③ 最終的に所在不明	2,526 (0.41%)	304 (0.38%)	134 (0.14%)	689 (0.34%)	1,399 (0.57%)

※ 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

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)>

2. 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

- 所有者の探索に、多大な時間、費用、労力を要するケースが存在
- ・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
- ・土地収用制度などを利用するにあたり、地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査など、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

○探索の結果、所有者が不明である土地の利用

- 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、手続に時間を要する場合や、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することができない場合が存在

遠隔地へ訪問した例



死亡した登記名義人の法定相続人(25名)で所在不明の者：1名

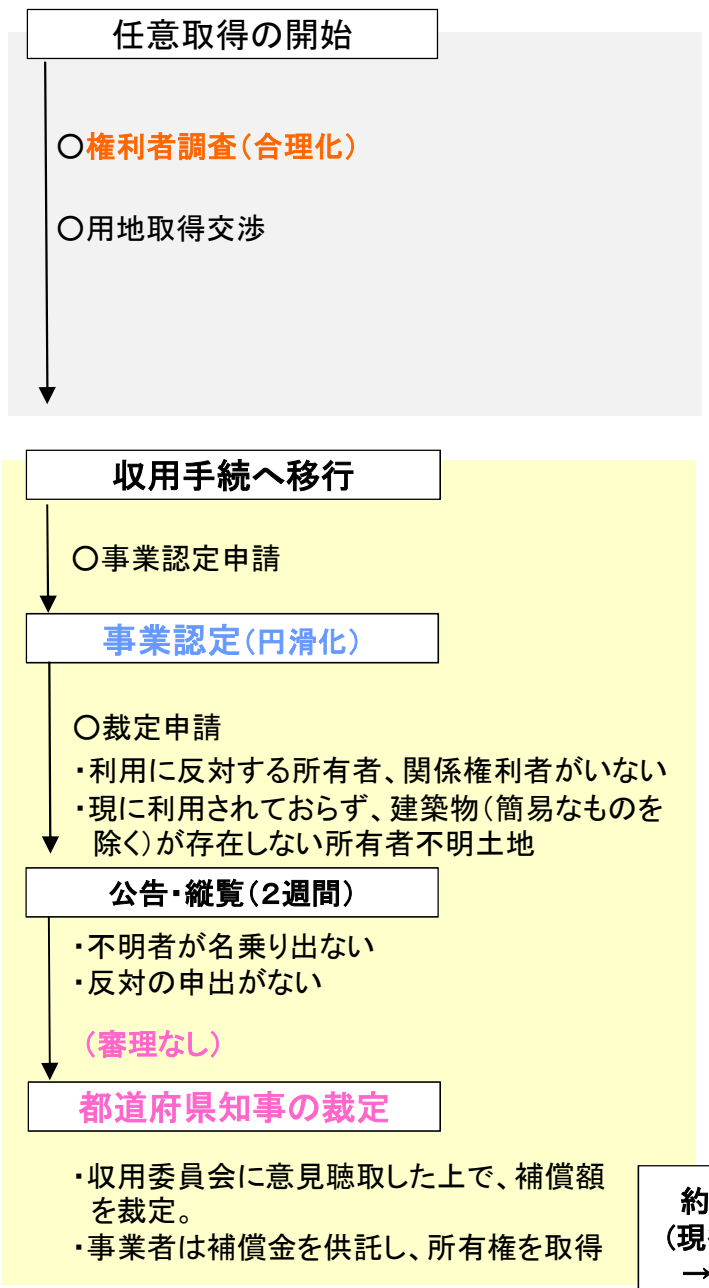
○住民票の住所地(静岡県)へ3回訪問調査
(訪問日数:6日)
アパート管理会社、周辺住民に聞き取り
→ 把握できず

広場等としての利用が困難となっている例

広場(グラウンド)等としての利用の意向があるが、所有者不明のため樹木の伐採もできず、利用の方針も立てられていない



【土地収用法の特例】



【改善項目】

権利者調査の合理化 (地域福利増進事業においても同じ)

- 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。
 - <情報アクセスの拡大>
 - ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ業者保有情報など有益な所有者情報を、行政機関が利用を可能に。
 - ・公共事業、地域福利増進事業を行おうとする民間事業者が、地方公共団体に所有者情報の提供を請求可能に。地方公共団体は、台帳等に記載されている者に確認し、同意が得られた場合には民間事業者にその所有者情報を提供。
 - <照会範囲の合理化>
 - ・地元精通者等にも行っていた聞き取り調査など照会の範囲を合理化・明確化。
 - ・親族等に限定し、書面の郵送など合理的な手法による調査とする。

事業認定の円滑化

- 収用の必要性の説明において小規模事業や地方公共団体事業にも活用できる事項をきめ細かく明確化しマニュアルで提示。
- 起業者が相談できるような窓口の体制を本省・地方整備局等・都道府県に整備し、その運用状況を踏まえてマニュアルを定期的に見直し・周知。
- 起業者側の措置として事業認定等の適期申請ルールを徹底。
 - ※「用地取得率80%となったとき又は用地幅杭の打設から3年を経た時のいずれか早い時までに収用手続に移行する」というルール。

都道府県知事の裁定

- 補償金の額等について、収用委員会の裁決ではなく、都道府県知事が裁定。(収用委員会の審理なし。権利取得裁決、明渡裁決を一本化)

(フロー全体を通じて)

地方公共団体に対する国による応援

- 地方整備局等・地方公共団体・関係団体で構成する協議会を設置。
- 地方整備局等に地方公共団体からの相談窓口を設置。
- 地方整備局等から地方公共団体へ用地業務に精通した職員を派遣。

現行 15月 ↓ 10月

現行 16月 ↓ 11月

約2/3に (現行31月 → 21月)

地域福利増進事業のイメージ

利用権設定手続

- ・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)の利用権を設定
- ・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

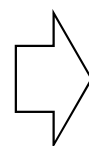
〇所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

＜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、文化教養施設等)

・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

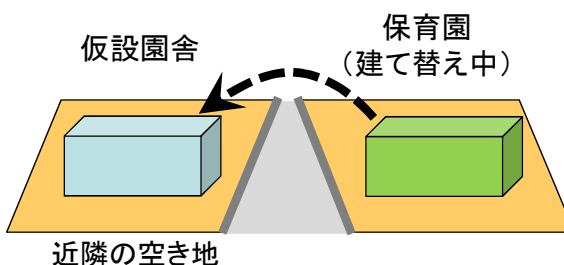
(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP



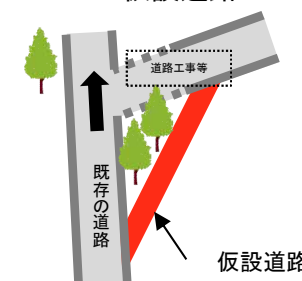
設置中の様子

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



長期相続登記未了土地に係る不動産登記法の特例

背景・必要性

- ・長期間相続登記がされていないことが所有者不明土地の要因の一つとの指摘
- ・公共事業の用地取得等において、所有者探索の負担が大きいとの指摘

不動産登記法の特例の内容

○ 登記官は、収用適格事業等の準備その他の目的のため所有者を探索する必要がある土地について、所有権の登記名義人の死亡後長期にわたり所有権の登記がされていない場合、職権で、長期相続登記等未了土地(※)である旨等を当該土地の登記に記録し、その所有権の登記名義人の相続人に対して必要な登記手続の勧告をすることができることとする

(※)所有権の登記名義人の死亡後長期にわたり所有権の登記がされていない土地をいう。

○ 登記官は、上記の所有者を探索する必要がある土地について、必要な限度で、地方公共団体の長その他の者に対し、情報(登記名義人に係る死亡の事実その他登記名義人となり得る者の情報)の提供を求めることができることとする

職権登記を行うために入手した情報を登記所に備え付け、事業主体がこれを活用することにより事業の円滑化、進展に寄与

財産管理制度に係る民法の特例

背景・必要性

- ・所有者不明土地問題への対応策として、民法の不在者財産管理制度、相続財産管理制度が活用されている
- ・民法は、利害関係人又は検察官にのみ、家庭裁判所に対する財産管理人の選任請求権を認めている
- ・地方公共団体は、公共事業のために用地取得をしようとする場合には、利害関係人として、財産管理人の選任を請求することができる解釈されている
- ・しかし、それ以外の場合についても、地方公共団体が、所有者不明土地の管理を行う必要があるとの指摘

民法の特例の内容

所有者不明土地の適切な管理のために必要な場合につき、地方公共団体の長等に、家庭裁判所に対する不在者財産管理人等の選任申立権を付与

➡ 所有者不明土地の適切な管理に寄与