

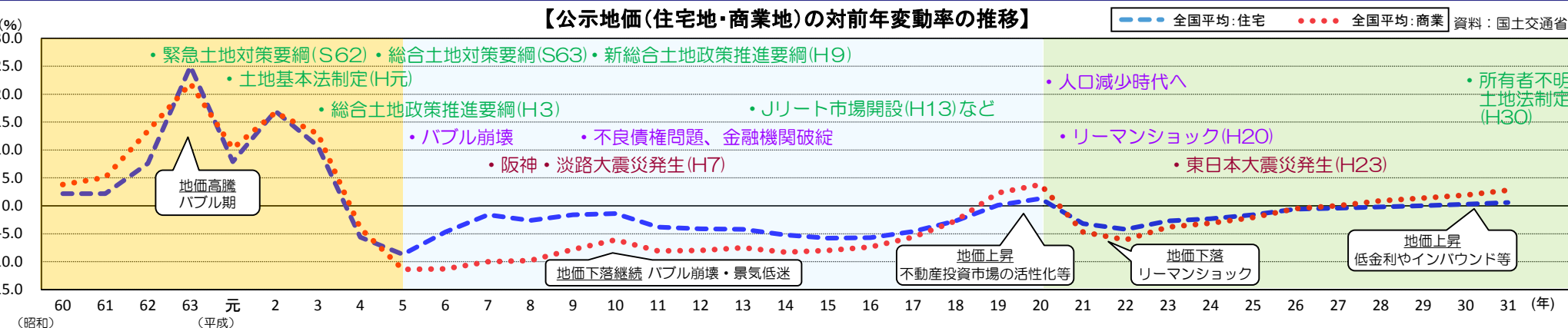
「新たな総合的土地政策」の検討について

大臣官房参事官(土地政策)

令和元年7月24日

これまでの土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

○バブル期の急激な地価高騰を背景に平成元年に土地基本法が制定され、適正かつ合理的な土地利用の確保が目指されたが、バブル崩壊後の地価低迷の中、土地政策は土地の有効利用の推進へと転換。
 ○人口減少の本格化に伴って所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化し、土地の適切な利用・管理の推進が求められている。

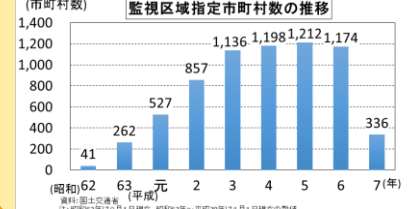


バブル崩壊まで ～地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保～

- 土地基本法制定
 - 基本理念と国・地方公共団体等の責務を規定
 - 【基本理念】
 - ・土地についての公共の福祉優先
 - ・適正な利用及び計画に従った利用
 - ・投機的取引の抑制
 - ・価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

- 土地取引の適正化
 - 土地取引規制(監視区域制度)、土地関連融資規制(総量規制)、地価税、土地評価制度の見直しなど

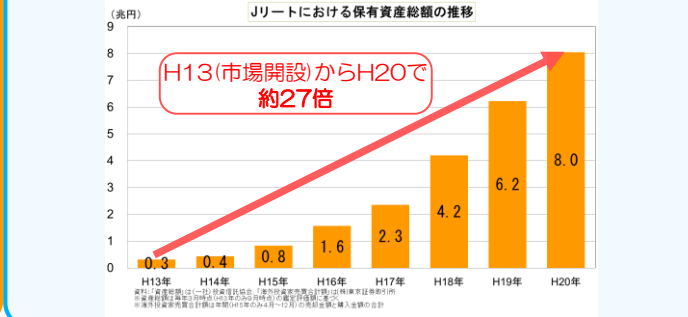
- 適正かつ合理的な土地利用の確保
 - 住宅・宅地開発や都市再開発の推進、市街化区域内農地の宅地化、工場跡地等の低・未利用地の利用促進など



ピーク(H5)時は
1,212の市町村で
監視区域が指定

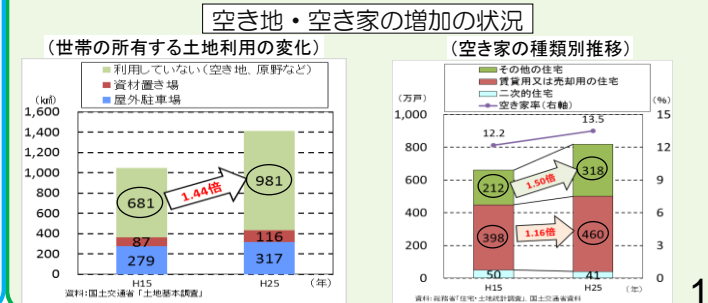
バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで ～豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の実現～

- 地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換
 - 不良債権関連土地をはじめ低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など
- 都市再生の推進、不動産証券化等の市場整備
 - ・都市再生に係る事業への容積緩和、金融・税制等による支援
 - ・不動産証券化手法の整備、Jリート市場開設など
- 安全で質の高い生活基盤となる土地利用の実現
 - 防災、環境配慮、バリアフリー化、景観形成など



人口減少時代の始まりから現在まで ～成長分野の土地需要への対応と土地の適切な利用・管理の推進～

- 成長分野の土地需要に対応する環境整備
 - ・Eコマース市場の拡大等に伴う物流施設需要など
 - ・外国人旅行者の増加に伴う宿泊施設需要など
- コンパクトシティや空き地・空き家対策の推進
 - まちなかへの都市機能等の誘導、空き家活用の促進など
- 所有者不明土地問題への対応や土地の適切な利用・管理の推進
 - 所有者不明土地法の施行、土地基本法の見直しなど



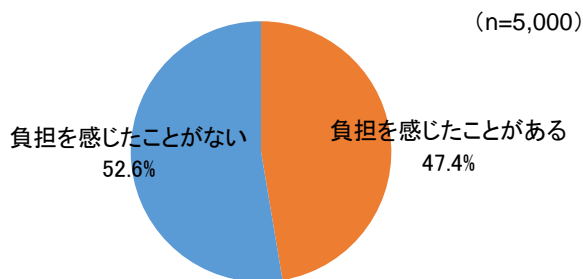
所有者不明土地の現状と課題

- 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。

土地所有に対する負担感

所有する空き地に対する負担感

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



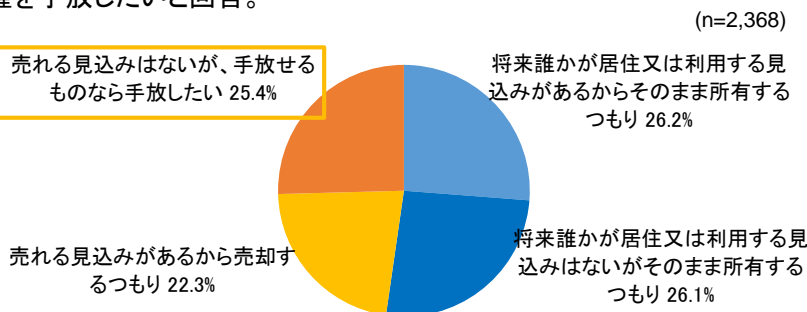
平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 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 **22%** (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 (最狭義の所有者不明土地)：約 **0.44%**

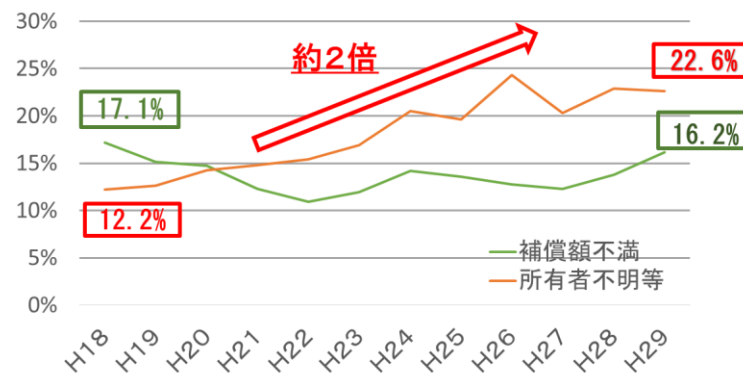
所有する空き地に関する意向

負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



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



○広場等として利用の意向がある土地について、約80筆、地権者約40名の土地が相続登記されておらず、所有者の所在が不明となっているため樹木の伐採等や利用の方針を立てることができない。

1. 実施しようとする事業

広場・グラウンドとして利用
（最終的には公園として整備）

2. 土地と所有者の状況

- ・約18haの敷地
- ・約850筆、地権者約170名のうち、約80筆、地権者約40名について相続登記がされていない
- ・樹木・雑草の繁茂
- ・ゴミの不法投棄

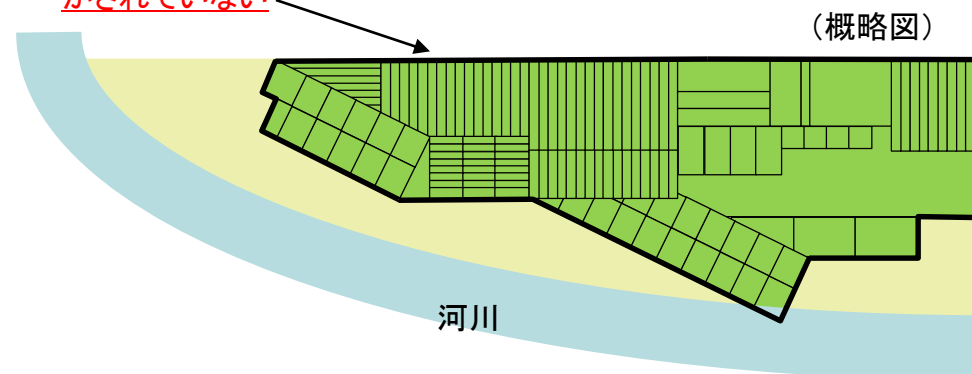
3. 問題点等

- ・所有者不明となっている土地が多く存在するため、樹木を伐採することができず、景観の悪化、ゴミの不法投棄を招いている
- ・現時点で、（最終的な目標である）公園整備まで行える状況にないため、収用等の公共事業に関する制度は使用することが困難
- ・暫定的に広場・グラウンドとして利用したい意向はあるものの、所有者不明問題を解決する方策がないため、方針を立てることができない

【現地の状況】



合計約850筆のうち、約80筆、地権者約40名について相続登記がされていない



○土地に家電製品等が大量に投棄されているが、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できないため、不法投棄か保管をしているか確認ができず、自治体で処分ができない。

1. 利用の目的

不法投棄とみられる廃棄物の処分

2. 土地と所有者の状況

- ・登記簿上、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できない
- ・廃棄物は現在も増えつつある

3. 問題点等

- ・所有者が不明なため、不法投棄か保管されているかの判断ができない
- ・現状差し迫った危険があるわけではなく、行政代執行による対応は現時点では困難
- ・不在者財産管理制度については、申立権者である利害関係人に該当せず、活用が困難
- ・警察により定期的に不法投棄パトロールを実施するにとどまっている

【現地の状況】

外観



敷地内の状況



○ 相続の増加等に伴い、所有者の所在が不明な土地等の増加が見込まれ、公共的事業での土地の活用の円滑化を図っていくことが必要。

問題の所在

- ア) 所有者の探索に要する時間、費用
- イ) ア)により不明者を含め所有者が多数判明した場合の交渉
- ウ) イ)の場合に対応するため既存制度活用(所有権取得)に要する時間、費用
- エ) 市町村等のマンパワー、ノウハウ不足

具体的事例

直轄道路事業の用地取得において、ある土地の1/55の持ち分を有する登記名義人A氏の相続人が38人にも及び、所在の探索に膨大な手間を要した。
※このうち実際に所在不明だったのは1名



骨太の方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

※「未来投資戦略2017」にも同旨記載あり

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている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、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、**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、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、**必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す**。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、**登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題**については、**関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする**。

【参考】自民党「所有者不明土地等に関する特命委員会 中間とりまとめ」(平成29年6月1日) ※野田毅委員長、山下貴司事務局長

①利用権に着目した制度の検討

- 公共的事業促進のための新制度の検討
- 農地・森林の機能向上(利用権制度の周知・見直し)
- 共有私道の管理等の円滑化(ガイドライン作成等)

②所有権取得に係る既存制度の改善

- 財産管理制度の特例(申立人の特例の検討)
- 土地収用手段の改善
- 共有地の処分に係る同意要件の特例(多数決原理の導入可能性の検討)

③関連する環境整備

- 所有者の探索、国等による応援・代行等、土地所有者の責務、実態把握等、関連業団体の活用

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

(1) 道路等の公共事業の手続の
合理化・円滑化 → **所有権**を取得

(2) 地域住民等のための新たな事業の創設
→ **使用権**を設定

反対する所有者がおらず、建築物(※1)がなく現に利用されていない所有者不明土地の場合

※1 簡易な構造で補償額の算定が容易なものを除く

土地収用法の特例

国、都道府県知事が事業認定
(認定の円滑化(マニュアル作成))



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)

地域福利増進事業(※2)の創設

※2 対象事業は法律で限定列举

都道府県知事が事業(※3)の公益性等を確認

市町村長の意見聴取 → ↓ ※3 事業主体は限定されず

一定期間の公告



都道府県知事が**使用権(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10年を超えて延長可能)

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)

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

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

- ・ **固定資産課税台帳**、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など **有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に**
- ・ 近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り **調査の範囲を合理化・明確化**(親族等に限定)

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

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第1回、第2回)

- ・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、関係閣僚会議を設置(平成30年1月)
- ・平成30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

【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)

国土審議会土地政策分科会
特別部会で議論
(H30.9.20~H31.2.27)

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)

地籍調査の円滑化・迅速化のための措置

- 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

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
(H30.10.10~H31.2.27)

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)

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)

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。

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第3回:平成31年2月)

○各省の検討状況等について報告

- ・【国土交通省】土地の管理に関する所有者の責務を明確化するなど、人口減少社会に対応した土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性／所有者不明の場合等も調査を進めることができるようにするなど、地籍調査の円滑化・迅速化のために必要な措置の方向性
- ・【法務省】表題部所有者不明土地法案の概要／民法・不動産登記法等の改正に向けた検討の方向性

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第4回:令和元年6月)

○所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和元年6月14日閣僚会議決定)抄

- ・ 昨年制定された法律及び今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、・・・土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、来年までに必要な制度改革を実現するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。
- ・ 土地の公共性を踏まえ、土地の管理や利用に関して所有者が負うべき責務や適切な利用・管理の促進策に関して、本年2月の国土審議会のとりまとめを踏まえ、今後、法改正に向けた作業を進め、来年、土地基本法等の見直しを行う。あわせて、人口減少社会に対応した新たな総合的土地政策の策定に向けた検討を行い、空き地等の適切な管理・流通・再生の促進、土地の放置を抑制する管理方策など土地の適切な利用・管理の促進策の具体化を進める。

経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2019(令和元年6月21日閣議決定)

第3章 経済再生と財政健全化の好循環 2. 経済・財政一体改革の推進等

(2) 主要分野ごとの改革の取組 (新しい時代に対応したまちづくり)

さらに、空き家等の流通・利活用に向け、地方自治体・不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進するとともに、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革の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。あわせて、遺言書保管制度の円滑な運用に向けた取組を進めるほか、登記所備付地図の整備を推進するため、筆界特定制度の新たな活用策等についても検討を進める。

所有者不明土地法の円滑な施行

R1.6.14 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

「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)が本年6月1日に全面施行

- ・法律の施行に際し、ガイドラインの整備、関係団体との連携・協力による地方協議会の設置、地方公共団体向け説明会等を実施
- ・今後、先進事例への支援、地方協議会を通じた地方公共団体に対する助言・人的支援に取り組む

土地基本法改正の方向性 (平成31年2月とりまとめ)

土地所有者の責務と、適切な利用・管理のための措置

- ・基本理念に適切な利用・管理の確保の必要性を明記
- ・所有者、近隣住民、地方公共団体、国等の責務と役割分担を明確化
- ・適切な利用・管理を確保するために基本的施策を見直し

《責務と役割分担》

所有者：
第一次的な利用・
管理の責務を有する

地方公共団体：
地域の公益を実現

補完

支援

連携・支援

近隣住民、
地域コミュニティ：
所有者の責務を補完

国：
最終的な土地政策
の責任を担う

土地政策の全体像の見直し

人口減少社会に対応した土地政策の全体像の見直しに着手
(国土審議会土地政策分科会)

→土地基本法改正の方向性を踏まえ、土地政策の再構築に向けた検討

- ・空き地等の適切な管理・流通・再生の促進策
- ・土地の放置を抑制する管理方策
など土地の適切な利用・管理の促進策
- ・地籍調査については、新たな調査手法の地方公共団体での導入が円滑に進むための方策等

2020年に実施

土地基本法の改正
(法目的、基本理念、責務、基本的施策を全て見直し、「管理」の観点を追加)

新・土地基本法に基づく「新たな総合的土地政策」を提示

2020年に実施

国土調査法、
国土調査促進特別措置法の改正

第7次国土調査事業十箇年計画の策定

国土調査法等改正の方向性 (平成31年2月とりまとめ)

地籍調査の円滑化・迅速化のための措置

- ・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、公告による調査の導入等
- ・地域の特性に応じた新たな効率的調査手法の導入
 - 一都市部における公物管理者との更なる連携等による官民境界の先行的な調査
 - 一山村部におけるリモートセンシングデータの活用

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、公共の利害に関係す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

土地基本法(平成元年法律第84号)と関連施策



H31.2.19 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
(国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要)

土地についての基本理念と責務

現行の土地基本法(平成元年): 投機的取引の抑制等を背景 ⇒ 土地を積極的に利用しない場合の規律が不明確

基本理念: 適切な利用・**管理**の確保の必要性を明記

責務: 所有者、地域、行政等の利用・**管理**に関する**責務・役割分担**の明確化

基本的施策: 利用・**管理**の促進策を中心に人口減少社会に対応した**土地政策**を再構築

土地の利用・管理に関する責務と役割分担

所有者：第一次的な責務

所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保
(登記・境界の明確化を含む)

地域の公益を実現する 地方公共団体

- 所有者や近隣住民等の支援
- 安全確保等のため必要な場合には、自ら対応

補完

支援

連携・支援

近隣住民、地域等： 所有者の責務の補完

必要に応じて役割を担うことで、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

最終的な土地政策の 責任を担う国

- 関連制度を構築
- 土地に関する情報インフラを整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

適切な土地の利用・管理を促す措置

- **所有者による利用・管理を促進**
 - 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)
- **所有者以外の者による利用・管理につなげるコーディネート、支援**
 - 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)
 - 地域で利用・管理を行う地域コミュニティへの支援等

共有者や隣人等による利用・管理を円滑化する措置

- 合理的な手続に基づく共有者による土地の利用・処分を可能にする措置
- 一定の手続に基づく所有者以外の者による悪影響の除去を可能にする措置(相隣関係、財産管理、代執行等)
- 公共的目的のための利用・管理・取得を円滑化


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(相続登記の申請の義務化等)、地籍調査の推進等

検討の背景（土地所有を取り巻く現状）

- 人口減少社会における土地利用の担い手の減少や利用意向の低下等を背景に、管理不全の土地が増加している。
- 管理不全の土地は周囲に悪影響を及ぼすが、所有権を持つ土地所有者以外が悪影響を除去することは、現状、大きな困難が伴う。
- 土地についての基本理念を定めた土地基本法においても、土地の積極的利用以外の場面に関する規律が明確でない。

土地の管理不全による悪影響の発生

- ・ 草木の繁茂、害虫の発生
 - ・ 土地の荒廃、境界や所有者の不明化
- 
-
- ・ 景観上の阻害、防犯上の懸念、不法投棄等の派生的な悪影響の誘発
 - ・ 災害の発生要因、災害復旧・復興の支障



土地基本法（平成元年法律第84号）

- ・ 我が国における土地についての基本理念を定めた法律
- ・ バブル期の地価高騰における投機的取引の抑制の要請等を背景に制定
- ・ 地価が継続的に上昇し、高い利用ニーズの下で土地が利用・取引されていくことを前提に、適正な土地利用を志向する規定
- ・ 地価が下落し、積極的な利用・取引が期待できない土地が増加する中で、どのような規律が求められるか明確な規定がない
- ・ 現行制度下における管理不全の土地に対する取組は、強制力がない、手続負担が大きいなど、課題を抱える
- ・ 適正な利用・取引を追求する現行の規律も維持しつつ、適切に管理されない土地に関する規律について重点的に検討することが求められている

対応の必要性（土地基本法の見直し）

- 土地基本法において、人口減少社会に対応した新たな土地政策の基本理念を明らかにしていくことが必要。
- 土地の利用を阻害する要因を解消し、適切な利用・管理を促進することが必要。
- 所有者に利用意向がない土地を含め、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務や、その担保方策について検討することが必要。

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・管理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、人口減少社会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

- 所有者 : 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)
- 近隣住民等 : 必要に応じて役割を担うことで、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: ①所有者や近隣住民等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
②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、取得の確保に努める

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
 ・所有者や地域住民等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

補完

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情報インフラ(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を確保

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)

所有者以外の者の協力による利用・管理

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(所有者不明土地を含む)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

1. 趣旨

○人口減少社会を迎え、資産としての土地に関する国民の意識が低下する等社会的状況が変化中、土地基本法をはじめとする土地所有に関する基本制度等について見直すとともに、土地政策の全体像を再構築する必要が生じたことを踏まえ、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討を行うこととする。

2. 検討内容

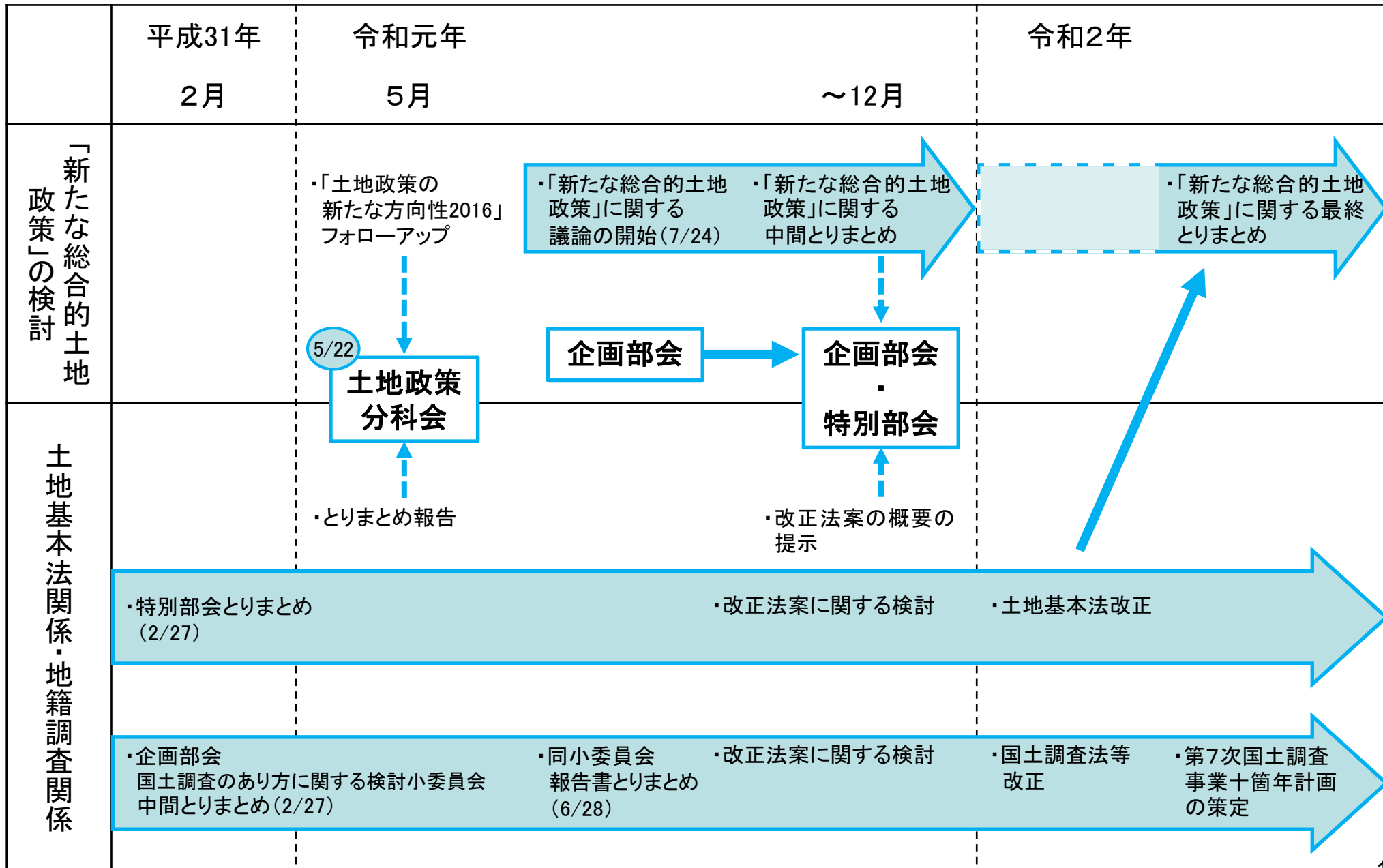
○土地政策分科会における「土地政策の新たな方向性2016」のフォローアップを基に、新たな施策展開も踏まえ、年内は、以下の点を中心に、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」について検討を行う。

- ・改正後の土地基本法における基本的施策について
- ・優先的に取り組むべき具体的施策について

3. 当面のスケジュール(予定)

- 本年中目途に4回程度開催し、中間とりまとめを行う。
- 必要に応じて、特定の施策分野について専門的検討を行うため勉強会を開催する。

今後の土地政策に関するスケジュール



土地政策を取り巻く状況

生産性向上や経済成長につながる動き

- ◎観光、物流、ヘルスケア等
新しい成長分野の土地需要の拡大
- ◎リート市場の拡大
(2020年頃までに資産規模を倍増)
- ◎ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

本格的な人口減少に伴う動き

- ◎生産性や社会コストを意識した戦略づくり
(コンパクト+ネットワーク、「賢く投資・賢く使う」インフラマネジメント戦略)
- ◎空き家・空き地等の増加
(世帯の所有する空き地も10年で1.4倍)
- ◎宅地の所有・利用意欲の減退(宅地も放棄される時代に)

土地政策の新たな方向性

1. 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現
2. これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現
3. (面的な規制・誘導だけでなく) 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現

◎最適活用

成長分野の需要に的確に対応し、時期を逸することなく、必要な調整を経て資金や土地・不動産を供給

◎創造的活用

活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化

- ・市場での取引・収益性
- ・住宅や宅地の利用
- 等
- +
- ・農や緑、空地等広く豊かな土地利用
- ・住宅以外の多様な用途での利用
- 等

◎放棄宅地化の抑制

周辺の土地利用への阻害要因等とならないよう、活用が難しい土地を継続的に管理

新たな方向性を踏まえた施策展開

1. 最適活用の実現

(施策の例)

- 社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充

2. 創造的活用の実現

(施策の例)

- 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援
- 広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等)

4. 放棄宅地化の抑制

(施策の例)

- 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
- 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方等や、相続登記の更なる促進方策等について本格的に議論

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

(施策の例)

- ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現
- 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類・提供方法の拡充)を促進

1. 最適活用の実現

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援
 - ・ 地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- ② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備
 - ・ リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実
 - ・ 自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進等
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - ・ 投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化
 - ・ トラブル防止に資する「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」の整備等

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
 - ・ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類・提供方法の拡充)を促進
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化(再掲)
- ③ 効果的・効率的な地籍整備の推進
 - ・ 整備効果の高い地籍調査の推進
 - ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
 - ・ ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実
 - ・ 農地等の評価を充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

2. 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
 - ・ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進
 - ・ 空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討
 - ・ 市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するため、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介在する組織等の制度的枠組みの検討
- ② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
 - ・ 地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備
 - ・ クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進
- ③ 広く豊かな土地利用の推進
 - ・ 所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討
 - ・ 除却すべき空き家の除却の促進

4. 放棄宅地化の抑制

- ① 新たな管理システムのあり方の検討
 - ・ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
 - ・ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める
- ② 所有者情報の確実な把握のための環境整備
 - ・ 相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める

4. 新たな方向性を踏まえた施策展開

(1) 最適活用の実現

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化のための重点的支援
- ② **不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備**
 - ア) 成長分野でのリートによる投資促進
 - イ) 不動産特定共同事業の充実
 - ウ) **PRE・CREの活用促進**
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - ア) **不動産流通活性化**
 - イ) 不動産市場の国際化への対応

(2) 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
- ② 「志ある資金」等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
- ③ **広く豊かな土地利用の推進**

(3) 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化
- ③ **効果的・効率的な地籍整備の推進**
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

(4) 放棄宅地化の抑制

- ① **新たな管理システムのあり方の検討**
- ② **所有者情報の確実な把握のための環境整備**

既存項目の見直し

(1)② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備

投資家がESG(環境・社会・ガバナンス)やSDGs(持続可能な開発目標)への配慮を投資先に求める動きが世界的に強まる中、我が国の不動産市場が**ESGやSDGsに沿った中長期的な投資を投資家から呼び込むために必要な環境整備について検討を進める。**

(4)① 新たな管理システムのあり方の検討

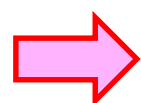
特別部会において、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策についてとりまとめ、**地域における適切な土地の利用・管理の確保の必要性を確認。**この方向性に基づき、土地基本法等の改正を実現する。

等

新規施策の位置づけ

近年の社会経済状況の変化を踏まえ、「**土地政策の新たな方向性2016**」に記載の事項に加え、**以下の事項について政府一体となって取組を推進。**

- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律及び森林経営管理法を施行。
- ・表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律が成立。
- ・法制審議会民法・不動産登記法部会において、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや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について検討。
- ・土地の所有権を手放す仕組みについて検討。
- ・不動産登記簿と戸籍等の連携について検討。



「土地政策の新たな方向性2016」を基に、新たな施策展開も踏まえつつ、土地政策の全体像を再構築していくことが必要

(1)② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備

- ・リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実
- ・自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進 等



- ・ESGやSDGsに沿った中長期的な投資を呼び込むために必要な環境整備について検討。

(1)③ 不動産流通活性化

- ・投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化等



- ・建物状況調査の活用促進、「安心R住宅」制度の運用開始、「住宅セーフティネット」制度の促進、住宅を住宅以外に用途変更する際の制限の合理化による、**既存住宅流通の活性化の推進**。

(2)③ 広く豊かな土地利用の推進

- ・所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討
- ・除却すべき空き家の除却の促進



- ・低未利用土地権利設定等促進計画制度を創設する「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行など**都市のスポンジ化対策を推進**。

(3)③ 効果的・効率的な地籍整備の推進

- ・整備効果の高い地籍調査の推進
- ・ITを活用した効率的な地籍調査の推進



- ・**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について検討**を行い、措置の方向性について「報告書」を公表。

(4)① 新たな管理システムのあり方の検討

- ・所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
- ・活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用の在り方について本格的な議論を進める



- ・**土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策についてとりまとめ**、地域における適切な土地の利用・管理の確保の必要性を確認。
- ・将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方についてとりまとめ。

(4)② 所有者情報の確実な把握のための環境整備

- ・相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める



- ・所有者不明土地について、収用手続の合理化、地域福利増進事業の創設、所有者探索の合理化等により利用の円滑化を図る**所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法**を施行。