

# 所有者不明土地法の見直しに向けた これまでの議論の整理

---

土地政策審議官部門

土地政策課

令和3年11月

- 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<sub>1</sub>

# これまでの議論の整理①

## 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に関するご意見

- 地域福利増進事業の対象事業の拡充について
  - ・ 所有者不明土地の防災活用の取組は、うまく使えば非常に効果的な試みとなるのではないか。
  - ・ 所有者不明土地を再生可能エネルギーの場にするというのは非常にいいアイデアで、ぜひ進めていただきたい。
  - ・ 再生可能エネルギー発電施設については、地域への影響など課題が多いためしっかりと検討していくべき。
- 地域福利増進事業の上限期間の延長について
  - ・ 使用権の上限延長は大賛成。その際、公共事業に相当するかどうかという点及び事業の目的次第で、延長するべきか、するべきでないかを検討するべき。
- その他、円滑な利活用を図るための仕組みの拡充に関するご意見
  - ・ 緊急性がある事態における所有者不明土地の活用について、手続を簡略化できないか。

## 2. 管理不全土地の適正管理を図るための仕組みに関するご意見

- ・ 管理不全土地の問題は、防災等の観点から取り組まなければならない問題が潜在している可能性も考えて対応していく必要があるのではないか。
- ・ 所有者不明土地には、何らかの形で地域のために利用できる土地と、崖地のような利用が難しい土地の二種類があるが、これらの両方の観点から対策を進めていく必要がある。
- ・ 土地が管理不全であるかどうかという点については客観的判断が難しい。法的な裏づけと具体的運用のガイドラインの作成が必要。
- ・ R3民法等改正において創設された所有者不明建物管理制度や管理不全土地・建物管理制度と連携していくことが必要なのではないか。

### 3. 低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組みに関するご意見

- ・ 地域からの利用ニーズがない低未利用土地の需要喚起を、誰が働きかけて、どう形づくっていくのかという点にも関心を払う必要がある。
- ・ 公共性を担保するという意味での公的な規定として、ランドバンクのような団体の位置づけが必要になる。
- ・ 制度の輪郭が捉えづらいので、事業者が円滑に使えるようにするには何らかのサポート体制が必要。相談や打診をしたいと思ったときにすぐ連絡をできるような主体があるといい。

### 4. その他、所有者不明土地法の見直しに関係するご意見

- ・ 制度自体を知らないという民間事業者がほとんどではないか。制度の周知をもっと積極的に講じることが必要。
- ・ 市町村において所有者不明土地自体の把握が進んでいないのではないかと。どこにどのような所有者不明土地があるのかを事前に把握しておくような発想も必要。
- ・ 空家法のように、管理不全土地の所有者特定のために固定資産税課税情報との連携ができるような形で対応していくべき。
- ・ 各自治体において資金の面での負担がかなりある印象。自治体のニーズも踏まえながら支援を充実させていく必要がある。

### 【参考】所有者不明土地法の見直しに関する都道府県からの要望(抜粋)

#### 課題

- ・ 建物が存する所有者不明土地は所有者不明土地特措法の対象外であるため、相続財産管理人等を介して取得。相続財産管理人等を裁判所へ申立し、選任するまでに時間を要するため、用地取得までに1年以上の期間が必要(本県では平成30年度以降6県の申し立て)

#### 具体的な措置

- ・ 所有者不明土地特措法の見直しにあたり、収用特例等について建物が存する土地も対象にするなど、実態を踏まえた制度の充実を図ること。

## 【参考】所有者不明土地法見直しに関する政府決定文書の主な記載

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)(抄)

### 6 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続きの円滑な運用

本年11月に特措法の施行から3年が経過し、見直しの時期となることに向けて、所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図る仕組みの拡充や、所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる管理不全土地や低未利用土地の利活用・管理を図る仕組みについて検討を進め、**国土審議会において制度見直しの内容を本年中目途でとりまとめ、次期通常国会に必要な法案を提出する。**

具体には、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の拡充(地域の防災・減災に資する設備や再生可能エネルギーの地産地消等に資する施設の整備など)や使用権の上限期間の延長等、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(指導・勧告・命令・代執行等)を可能とする仕組みや民法の管理不全土地管理制度の地方公共団体等による活用を可能とする特例、低未利用土地の利用ニーズのマッチング・コーディネートや土地所有者に代わる管理などの機能を担うランドバンク制度の創設などについて検討を行う。

### 経済財政運営と改革の基本方針2021(令和3年6月18日閣議決定)(抄)

所有者不明土地等対策について、基本方針※等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。

(脚注) ※「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)。

### 成長戦略実行計画(令和3年6月18日閣議決定)(抄)

**地域における迅速な社会資本整備を進めるため、所有者不明土地の円滑な利活用や管理を図るための仕組みの充実等を図る。**

### 成長戦略フォローアップ(令和3年6月18日閣議決定)(抄)

「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)等に基づき管理不全土地・低未利用土地の利活用・管理を図るための仕組み等、所有者不明土地特措法の見直しに向けた必要な検討を進め、2022年通常国会への必要な法案の提出とともに支援策の充実等を図る。

## 【参考】令和3年民法改正の国会附帯決議

(衆)法務委員会(令和3年3月30日)

○「民法等の一部を改正する法律案」及び「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案」に対する附帯決議 (抄)

政府は、本法の施行に当たり、次の事項について格段の配慮をすべきである。

一～十 (略)

十一 国土の有効利用を図る観点から、国土調査事業及び地図作成事業を迅速に実施して不動産登記法第十四条地図を整備し、土地の筆界の明確化を図るよう努めるとともに、ランドバンクの果たすべき役割について検討するとともに活用の強化を図るほか、新たに創設される管理不全土地管理命令についての地方公共団体の長による申立てを認めることを検討すること。

(参)法務委員会(令和3年4月20日)

○「民法等の一部を改正する法律案」及び「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案」に対する附帯決議 (抄)

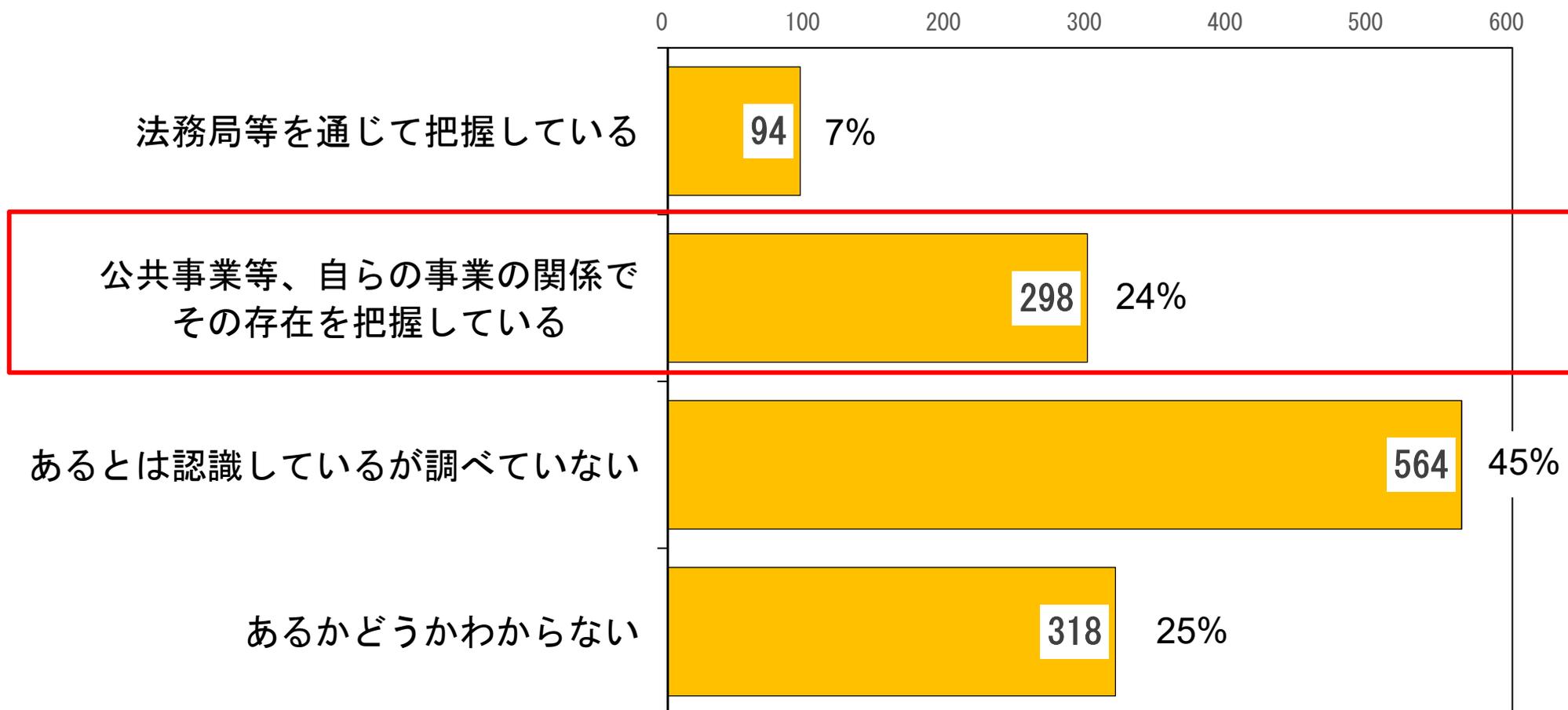
政府は、本法の施行に当たり、次の事項について格段の配慮をすべきである。

一～十二 (略)

十三 国土の有効利用を図る観点から、国土調査事業及び地図作成事業を迅速に実施して不動産登記法第十四条地図を整備し、土地の筆界の明確化を図るよう努めるとともに、ランドバンクの果たすべき役割について検討するとともに活用の強化を図るほか、新たに創設される管理不全土地管理命令についての地方公共団体の長による申立てを認めることを検討すること。

- 登記簿上、所有者が不明な土地の存在を把握している市町村は76%。このうち、45%の市町村は、特段の調査等を行っていない。
- 一方、公共事業の支障となっている等、自らの事業の関係で存在を把握している市町村は24%。

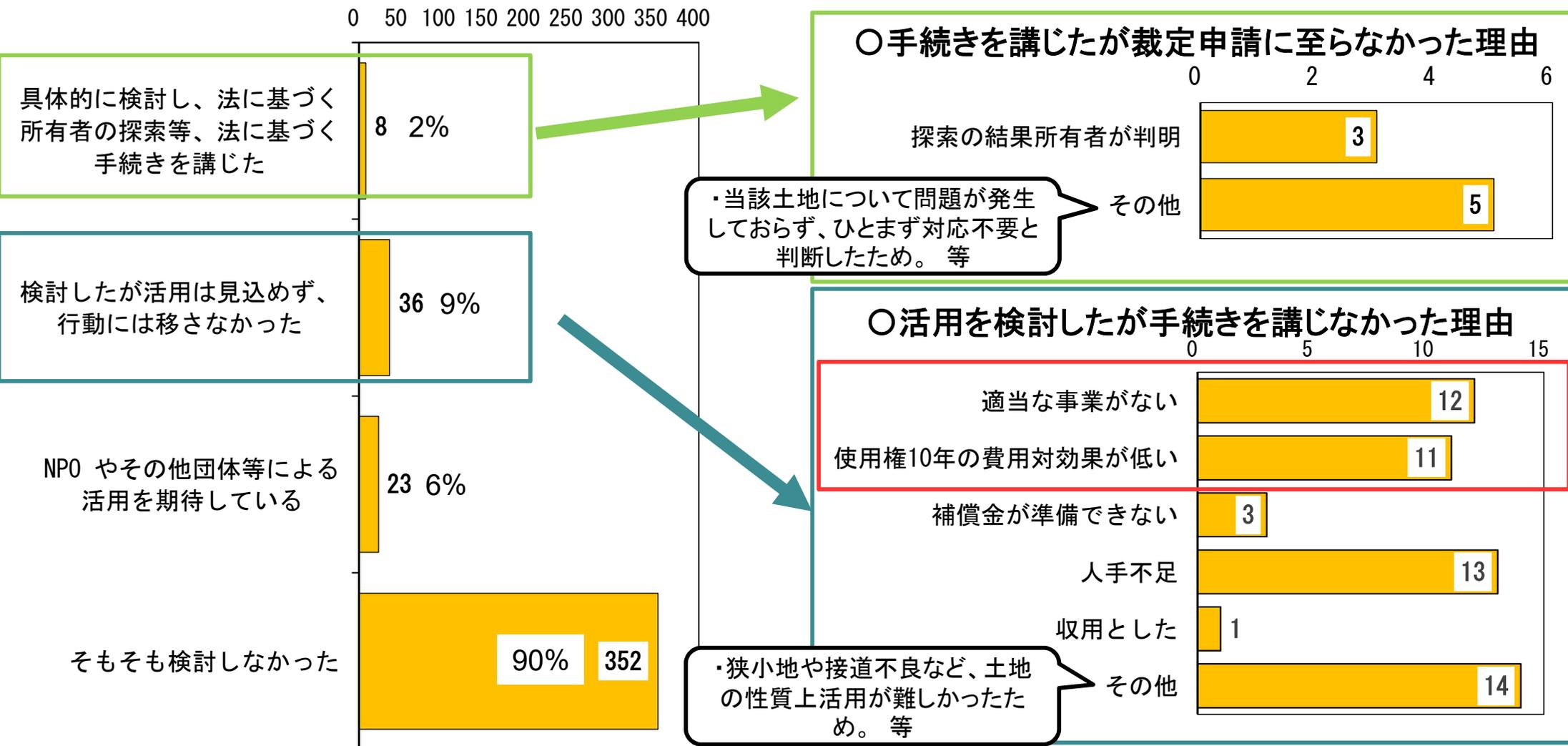
○域内に登記簿上所有者が不明の土地が存在するか把握しているか(n=1,262)



- 所有者不明土地の存在を具体的に把握している市町村のうち、地域福利増進事業の活用を検討したことがあるのは11%。
- 「検討したが手続きを講じなかった理由」のうち、制度的な問題として、「適当な事業がない」「使用権10年の費用対効果が低い」が多く挙げられている。

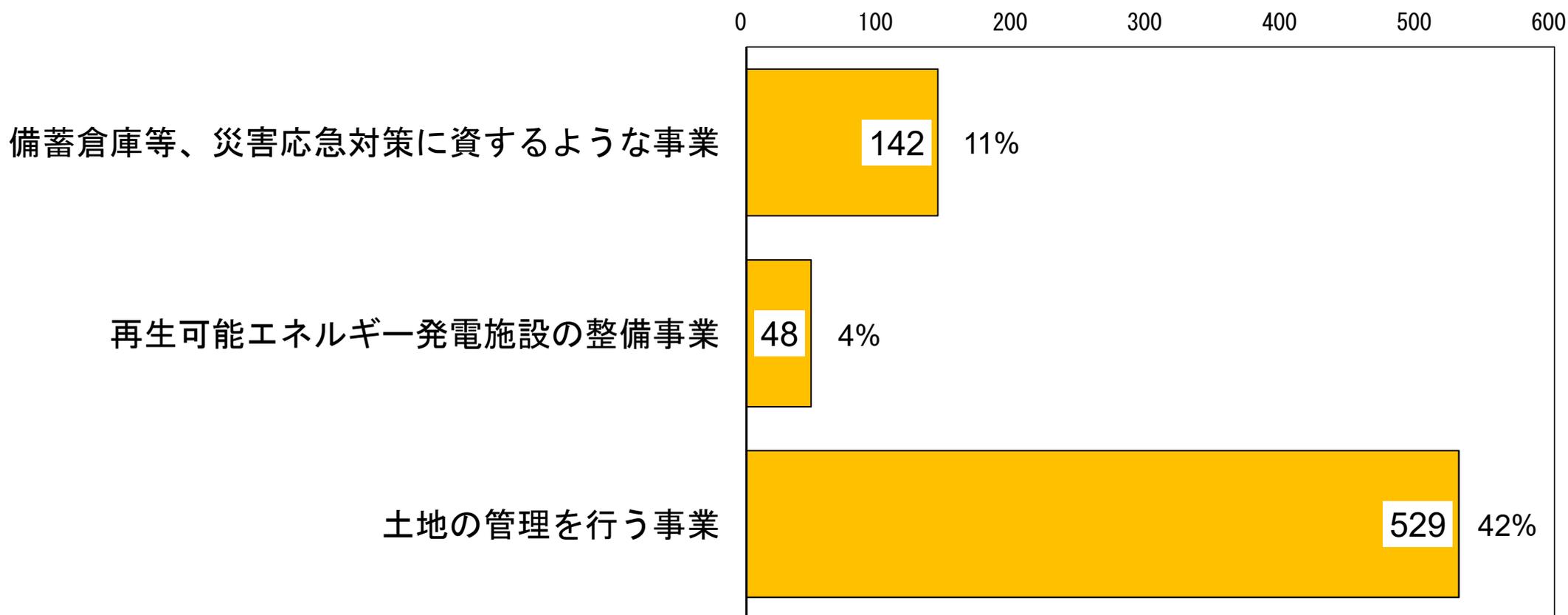
## ○所有者不明土地について地域福利増進事業の活用を検討したことはあるか

(n=392(所有者不明土地を把握していると回答した市町村))



- 行いたいと思ったことのある地域福利増進事業については、「土地の管理を行う事業」が最も多く、次いで災害応急対策に資する事業、再生可能エネルギー発電施設の整備事業と続く。
- また、「その他に行いたい事業があるか」という問に対しては、「コワーキングスペース等の新しい働き方を後押しする整備事業」が挙げられた。

○地域福利増進事業を行うに当たって次の事業を行いたいと思ったことはあるか(n=1,262)



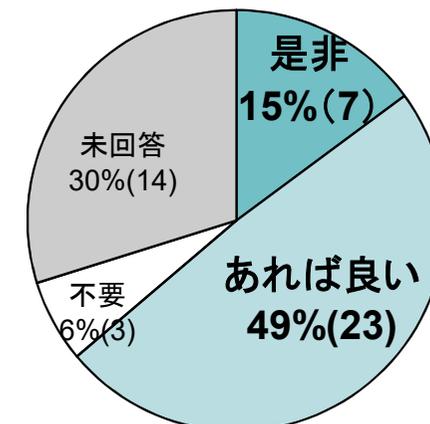
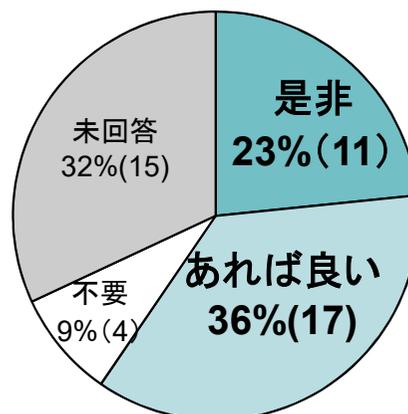
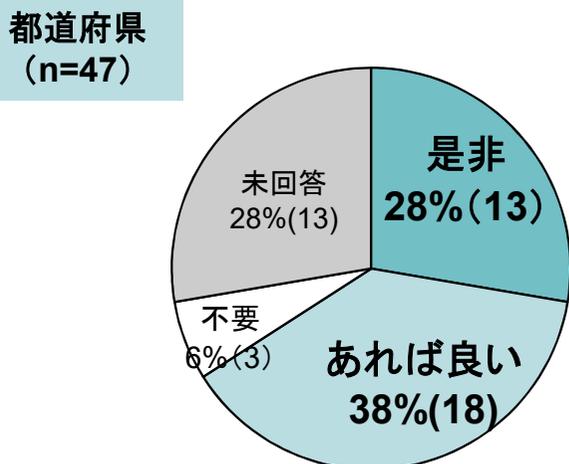
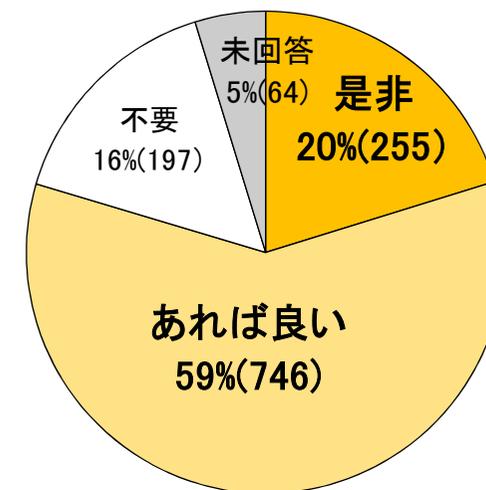
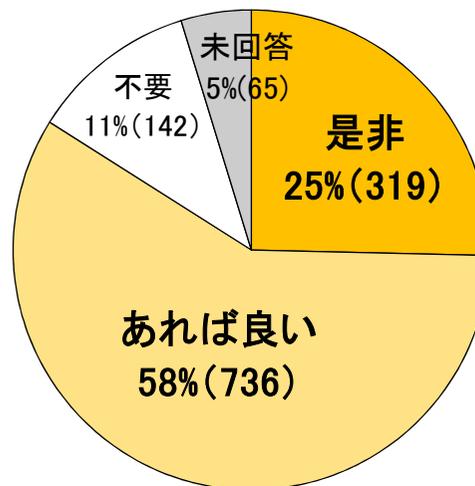
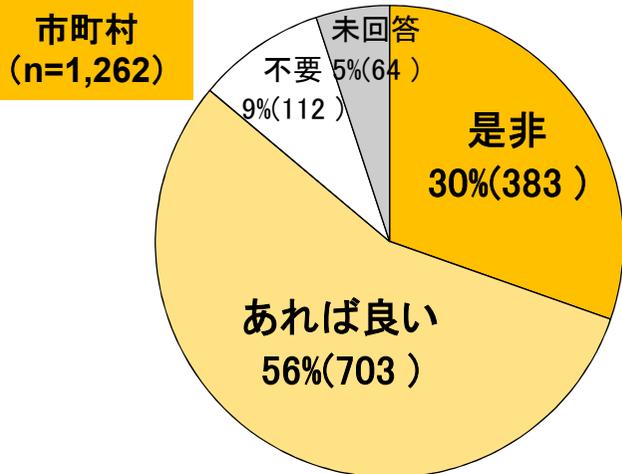
# 【参考】第43回企画部会資料(抜粋)

○ 管理不全土地に対する新たな仕組みについて、固定資産課税台帳等を活用して所有者探索ができる仕組みや、指導・助言・勧告・命令等の措置を法律に規定することに対し、いずれも半数以上の地方公共団体が積極的な意向を示している。

○固定資産課税台帳等を活用して管理不全土地の所有者探索が出来る仕組み

○法律のレベルで所有者に対する指導・助言・勧告・命令等の措置を規定すること

○所有者が不明な場合でも代執行を可能とする措置を規定すること



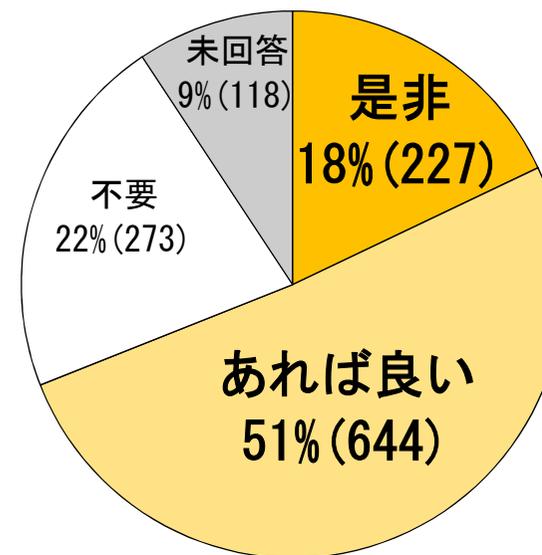
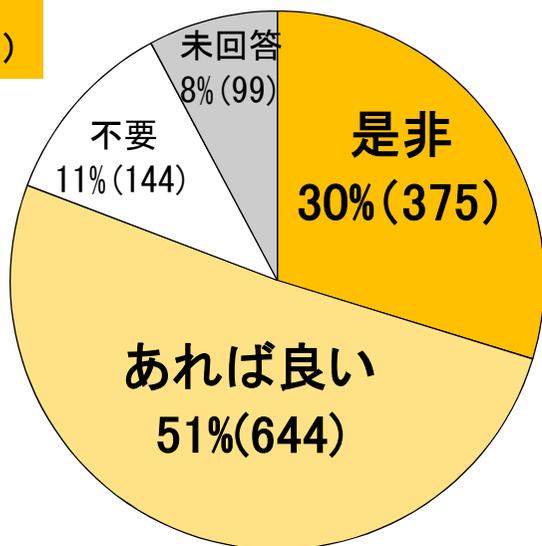
# 【参考】第43回企画部会資料(抜粋)

○ 管理不全土地対策に係る予算・助成措置や税制上の措置については、いずれも半数以上の地方公共団体が積極的な意向を示している。

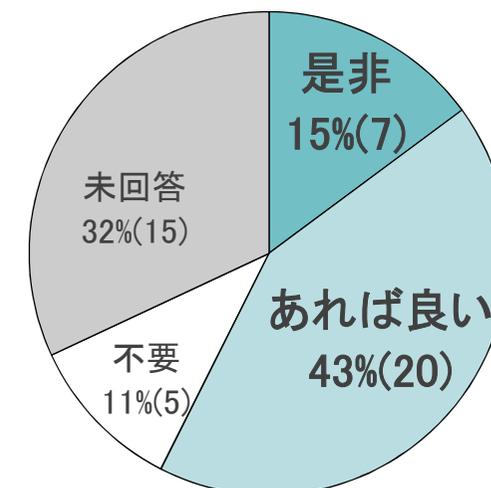
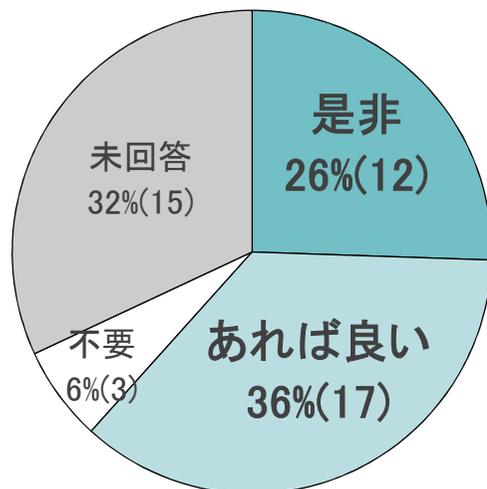
○予算・助成措置

○税制上の措置

市町村  
(n=1,262)



都道府県  
(n=47)



- 公有の低未利用土地の取扱いについては、市町村・都道府県ともに「できるだけ早く売却する」が最も多い。
- 一方で、市町村においては、「活用したいがニーズやツールがない」という回答も多い。

## ○公有の低未利用土地についてどのような取扱いを検討しているか

### 市町村 (n=1,262)

0 100 200 300 400 500 600 700

できるだけ早く売却する **615** 49%

活用したいがニーズやツールがない **438** 35%

事業用地として保有し続ける **353** 28%

その他 **172** 14%

### 都道府県 (n=47)

0 5 10 15 20 25 30 35 40

できるだけ早く売却する **35** 74%

活用したいがニーズやツールがない **8** 17%

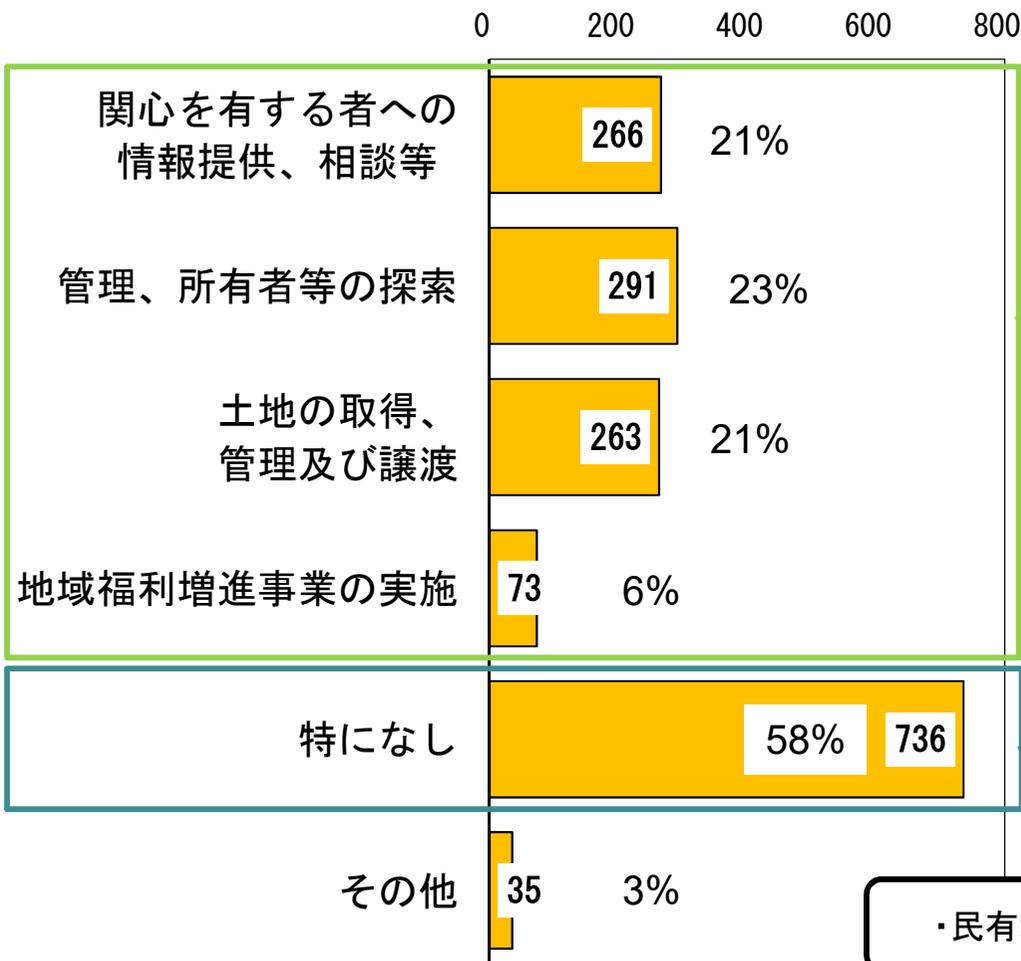
事業用地として保有し続ける **9** 19%

その他 **13** 28%

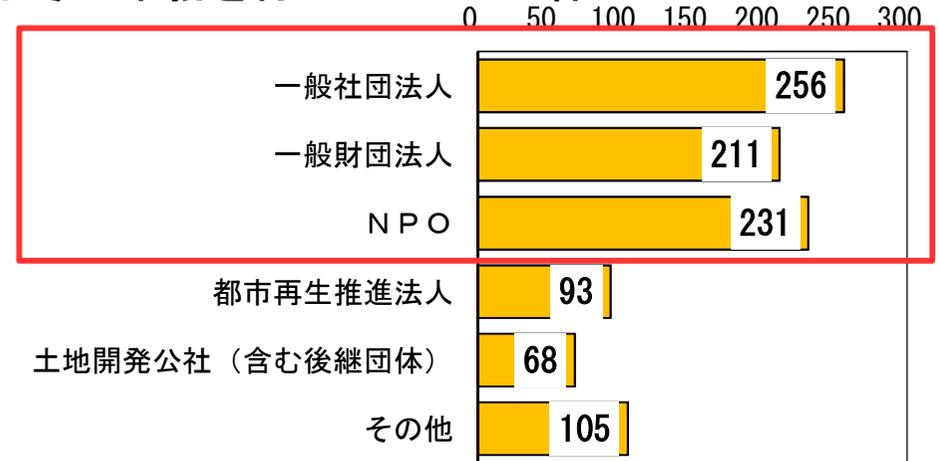
- ・該当する土地を保有していない。
- ・貸付を行っている。等

- 民有の低未利用土地について行ってもらいたい業務については、「特になし」が最も多く、その理由としては「ニーズが不足しており活用見込みがないため」との回答が多かった。
- 一方、行ってもらいたい業務があると回答した市町村について、希望する業務主体については、「一般社団法人」「一般財団法人」「NPO」が多く挙げられた。

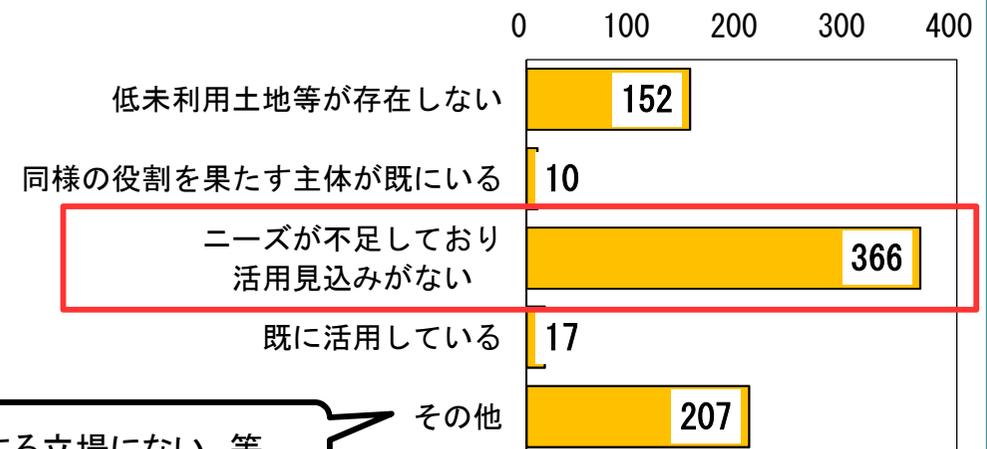
## ○民有の低未利用土地で行ってもらいたい業務 (n=1,262)



## ○その業務を行ってほしい主体



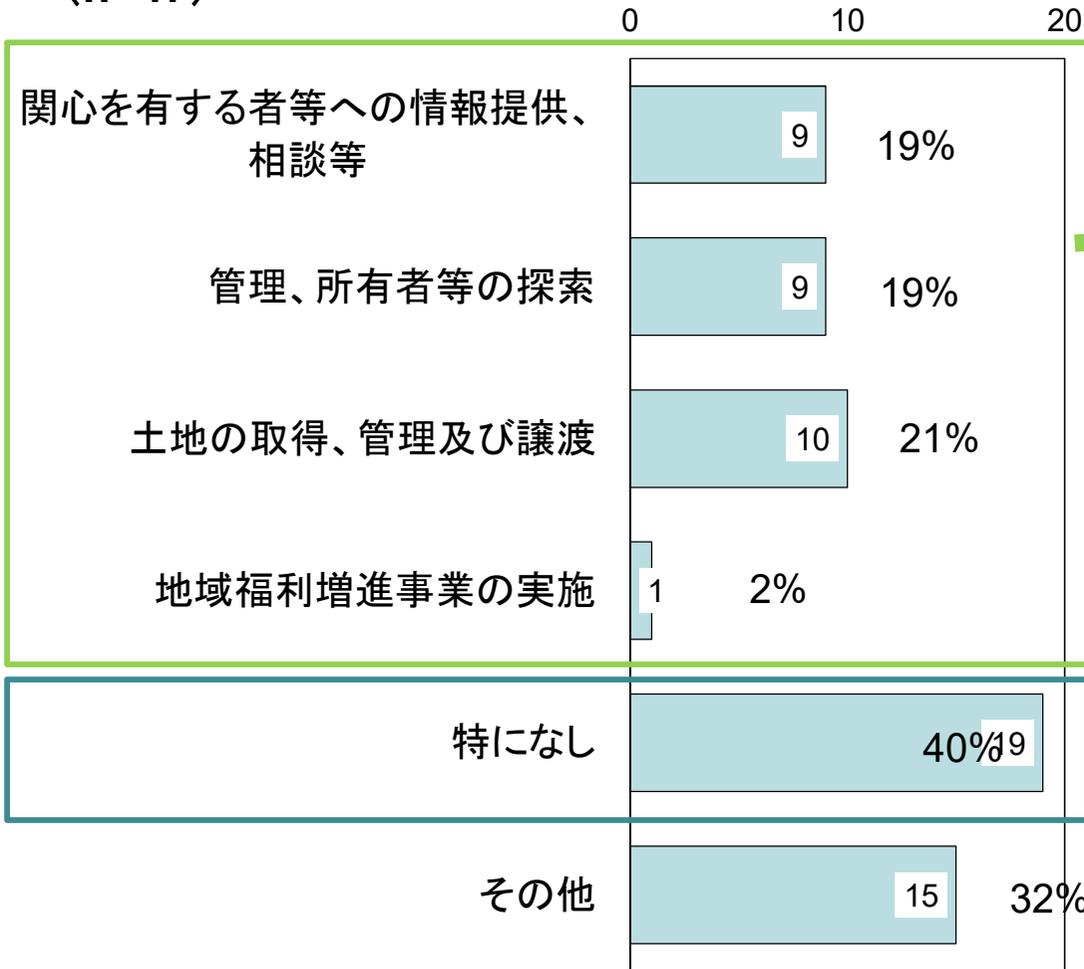
## ○行ってもらいたい業務がないのはなぜか



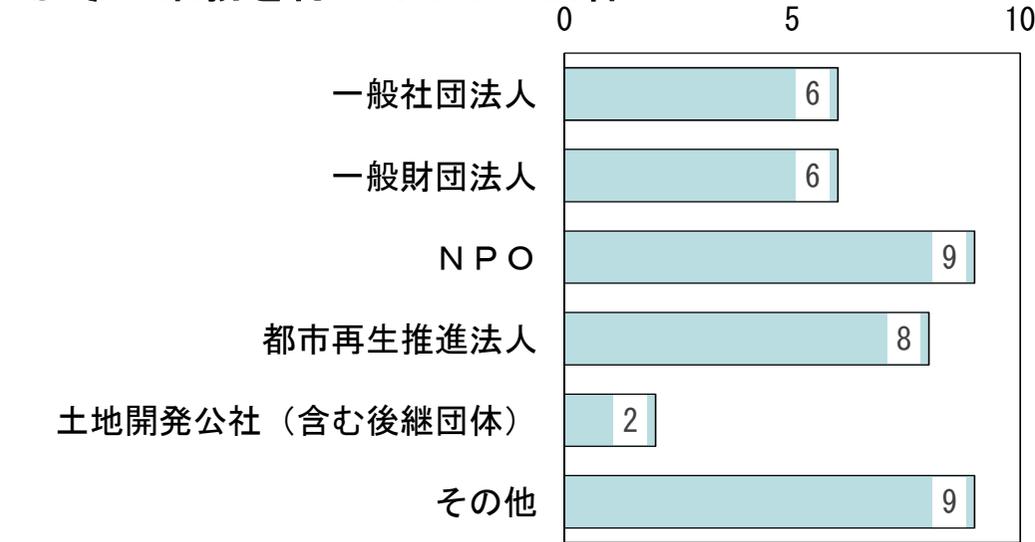
・民有地を所管する立場にない 等

○ 都道府県においても、市町村と同様に「特になし」が最も多かった。

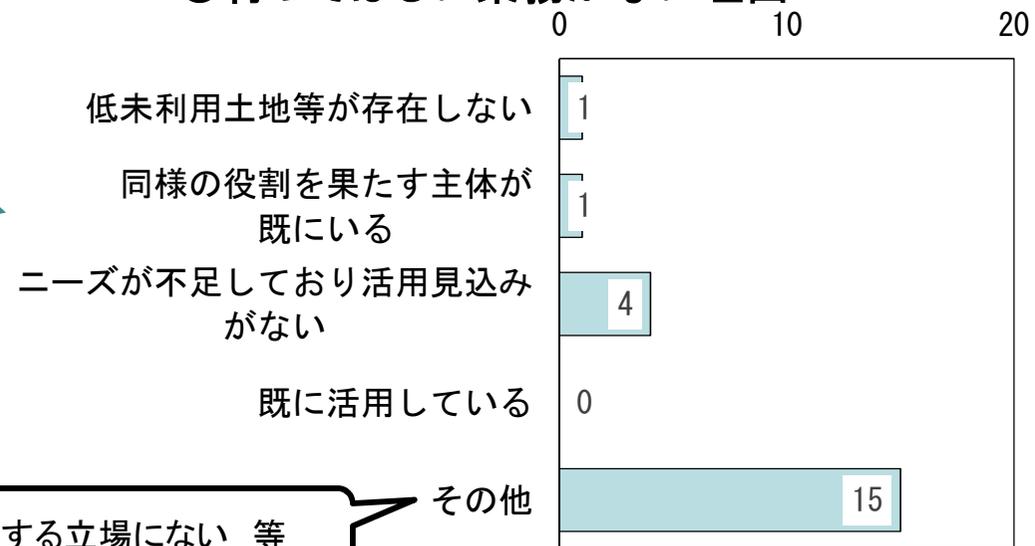
## ○民有の低未利用土地で行ってほしい業務 (n=47)



## ○その業務を行ってほしい主体



## ○行ってほしい業務がない理由



・民有地を所管する立場にない 等