

国土審議会土地政策分科会企画部会 「所有者不明土地法の見直しに向けた方向性のとりまとめ」 (令和3年12月24日)のポイント



とりまとめの背景・経緯

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や土地所有意識の希薄化を背景に、所有者不明土地や所有者による適正な管理が行われていない土地(管理不全土地)等の増加が懸念。
- 所有者不明土地が我が国における喫緊の課題として認識されて以降、本部会等での議論を経て、平成30年に所有者不明土地の利用の円滑化の促進を図ることを目的とする所有者不明土地法が制定され、令和2年には土地基本法の制定以来約30年振りとなる改正が行われ、土地の適正な管理に関する土地所有者の責務等が定められた。令和3年には、所有者不明土地の発生予防・利用の円滑化等を目的とする民事基本法制の抜本的な見直しが行われた。
- このような経緯等を踏まえ、本部会(第37回～第46回)において、施行後3年を迎えた所有者不明土地法の見直しに向けた方向性について、関係関係会議(※)において示された

- 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
- ② 管理不全土地の適正な管理を図るための仕組み
- ③ 低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組み

の3つの検討事項を中心として行ってきた議論・検討の内容を整理し、とりまとめたもの。

(※ 所有者不明土地等対策の推進のための関係関係会議)

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日関係関係会議決定)(抄)

…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。

一般の所有者不明土地法の見直しにおける措置の方向性(ポイント)

1. 所有者不明土地の利用の円滑化

◆ 所有者不明土地の利用の更なる円滑化を図るため、「地域福利増進事業(※)」をより活用されやすい制度とすることが必要

(※知事の裁定による使用権の設定により、所有者不明土地を地域住民等のための公益性の高い事業に活用できる制度)

- 対象事業の拡充: 市町村に対するアンケート調査結果等を踏まえ、地域の災害対策に役立つ施設や、地産地消を行う再生可能エネルギー発電設備を対象事業に追加。再生可能エネルギー発電設備については、トラブルが各所で発生していることを踏まえ、要件の厳格化と適切な運用の徹底が必要。
- 土地等使用権の上限期間の延長: 民間事業者が主に主体となると考えられる対象事業については、上限期間を10年から20年まで延長
- 対象となる土地の拡充: 現行制度で対象となっている簡易建築物と同程度に補償金の算定が容易であると認められる建築物が存する土地についても、対象となる特定所有者不明土地に含める。あわせて、収用特例の対象となる土地についても同様に扱う。

2. 管理不全土地の管理の適正化

◆ 一般の見直しにおいては、全国共通の喫緊の課題となっている自然災害の激甚化・頻発化に対応するため、管理不全土地に関する課題の中でもとりわけ対応が急がれる管理不全状態の所有者不明土地への措置を講ずることが必要。

- 管理不全状態を要因とする災害等の生命・財産に関わるような悪影響の発生を防止するため、市町村長による勧告、命令、代執行を可能とする制度を新たに規定することにより、市町村の条例では対応が困難な所有者不明土地に起因する制度的なあい路の解消を図ることが必要。
- あわせて、令和3年の民事基本法制の見直しにより創設された管理不全土地管理制度についても、市町村長による請求を可能とする特例が必要。
- これらの制度を活用する際に必要となる所有者探索を円滑に行えるようにするため、公的情報の利用・提供を可能とすることが必要。
- 市町村の負担が過大なものとならないよう、国及び都道府県が支援を行うべきことを明確化することが必要。

3. 課題がある土地に地域一体となって対応するための体制の構築

◆ 所有者不明土地や管理不全土地、将来的に所有者不明土地の発生につながるおそれのある低未利用土地といった、地域における課題がある土地に実効的に対応するため、市町村だけでなく、地域一体となって取り組む体制の構築が必要

- 課題がある土地の利用や管理に取り組む法人を市町村長が指定し、活動を支援・連携していく仕組み
- 市町村が、上記の法人や地域コミュニティ、専門家等の関係者と協議の上、地域の実情に応じて必要な取組の内容を示す計画を作成する仕組み

◆ 市町村の用地担当職員が大きく減少している状況等を踏まえ、所有者不明土地法に基づく制度が効果的に活用されるよう、国及び都道府県から市町村に対する運用面での助言・支援等を更に強化することが必要。

◆ 今回の見直しの内容を含め、市町村等の取組が地域住民の理解を十分得られるよう、国及び地方公共団体は、積極的な広報・啓発活動を展開することが必要。

おわりに

- 今後、本とりまとめに示された方向性を踏まえ、所有者不明土地法の改正に向けた作業を着実に進め、新たな所有者不明土地法が国民に示されることを期待。
- 所有者が判明しているものも含めた管理不全土地全般に対する行政的措置等、中長期的な検討を要するものについては、関連施策の施行状況や地方公共団体におけるニーズ等を継続的に分析しつつ、引き続き検討を行っていく。