

所有者不明土地対策から管理不全土地対策へ ——地域を中心とする問題解決に向けて

松尾 弘（慶應義塾大学大学院法務研究科）

選択テーマ

A 「地域における土地の利用／管理の担い手育成や地域コミュニティの位置づけ，その活動を支える多様な財源確保のあり方について」 → 外部不経済の発生抑制・解消，創造的活用

E 「地域福利増進事業等，現行制度の課題と今後取り組むべき対応について」 → 所有者不明土地問題への対応

1. 所有者不明土地対策の現状と課題

(1) 所有者不明土地関連立法の展開

- ①所有者（共有者）不明森林・農地への対応（平成23年～）
- ②所有者不明土地特措法（平成30年）
- ③表題部所有者不明土地法（令和元年）
- ④改正土地基本法，関連法改正（令和2年）
- ⑤民法・不動産登記法等一部改正，相続土地国庫帰属法（令和3年）
- ⑥改正所有者不明土地特措法（令和4年）

...

土地の所有・利用・管理の担い手のスムーズな移行を可能にする土地所有制度におけるミッシング・リンクの補完

(2) 所有者不明土地対策の到達点 (←改正土地基本法13⑤参照)

(i) 所有者不明土地の**発生予防**

- ①不動産登記法改正による相続登記申請義務等
- ②民法改正による遺産分割の促進
- ③相続土地国庫帰属法による国庫帰属承認

(ii) 所有者不明土地の**円滑利用・適正管理**

- ①所有者（共有者）不明森林・農地の利用
- ②特定所有者不明土地の利用（地域福利増進事業）
- ③共有地の利用の円滑化，管理の適正化
- ④相隣関係における所有者不明状態への対応（隣地使用，越境樹木等）
- ⑤所有者不明土地（・建物）管理人による管理

(iii) 所有者不明土地の**解消促進**

- ①特定所有者不明土地の取得（公共事業における不明裁決）
- ②共有者不明不動産の持分取得・譲渡権限付与の裁判
- ③所有者不明土地（・建物）管理人による裁判所の許可を得た処分

(3) 所有者不明土地対策の課題

所有者不明土地関連法の活用，フィードバック，制度間の整合性の検証，さらなるミッシング・リンクの補完の必要性の検討

例えば，――

A：土地 α ・ β ・ γ を用いた事業による利用を計画

土地 α ：所有者の所在等不明

(a) 収用適格事業のための特定所有者不明土地の収用等の特例
(所有者不明土地特措法27～37)

(b) 地域福利増進事業のための使用権取得の手続（所有者不明土地特措法10～20）

(c) 利害関係人または国の行政機関の長又は地方公共団体の長が、土地 α について所有者不明土地（・建物）管理命令を申し立て、所有者不明土地（・建物）管理人を通じて、必要な場合は裁判所の許可を得て、土地 α について利用権等を取得（民法264の3，所有者不明土地特措法42②）

前述（b）および（c）の活用例の蓄積，役割分担の明確化，組合せによる有効活用

土地 α に対するAの利害関係

Aの事業の公共性

手続上のコスト

両制度の長所を活用かす運用の必要性

とりわけ，前述（b）のメリットをどのように活用し，必要な改善を図るか

事業計画書等の縦覧期間の短縮（6か月→2か月。所有者不明土地特措法11④）

地域福利増進事業の範囲の拡大（所有者不明土地特措法2③[9]，[10]），土地使用権の上限期間の延長（同13③括弧書）

特定所有者不明土地の取得制度（現在は収用適格事業のみ）の拡張の必要性

2. 管理不全土地対策の強化と課題

(1) 管理不全土地への立法対応

- ①民法・不動産登記法等一部改正，相続土地国庫帰属法（令和3年）
- ②改正所有者不明土地特措法（令和4年）

(2) 管理不全土地対策の到達点と課題

(i) 管理不全土地の**発生予防**

相続土地国庫帰属法による国庫帰属承認。管理不全土地の発生予防としても重要

(ii) 管理不全土地の**適正管理**

①管理不全土地（・建物）管理人（民法264の9～264の13，264の14）

②市町村長による「管理不全所有者不明土地」，「管理不全隣接土地」に対する管理不全土地管理命令の申立て等（所有者不明土地特措法42③，④）

(iii) 管理不全土地の**解消促進**

管理不全土地管理人を通じて、必要な場合は裁判所の許可を得て、管理
(民法264の10②)、さらに所有者の同意を得て、土地の処分(同264の10
③)

市町村長等への所有者不明建物管理命令・管理不全建物管理命令の申請権
の付与(所有者不明土地特措法42⑤)

「管理不全所有者不明土地」の確知所有者に対する災害等防止措置の勧
告・命令、(確知所有者がない場合を含む)代執行(所有者不明土地特措
法38, 39, 40)

(3) 管理不全土地対策の課題

管理不全土地の適正な管理と財産権の保障との調整
低未利用地の利用促進策との接続

3. 地域を中心とする対応の促進

(1) 改正所有者不明土地特措法による対応

- ① 「所有者不明土地対策計画」の策定
- ② 「所有者不明土地対策協議会」の設置
- ③ 「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定

地域が主体性をもって所有者不明土地，管理不全土地，さらには低未利用地の適正な管理および利用を促すツールとしての活用可能性

(2) 地域づくりの主体の育成

市町村，地域コミュニティ，所有者不明土地利用円滑化等推進法人，NPO法人，一般社団法人・財団法人，会社，…

地域のエンパワーメント

(3) 所有者不明土地・管理不全土地対策等を通じた地域づくり (地域の再構築) に向けて

地域における問題関心の喚起

地域における所有者不明土地（・建物），管理不全土地（・建物）に関する情報の共有，地図情報等デジタル技術の活用等