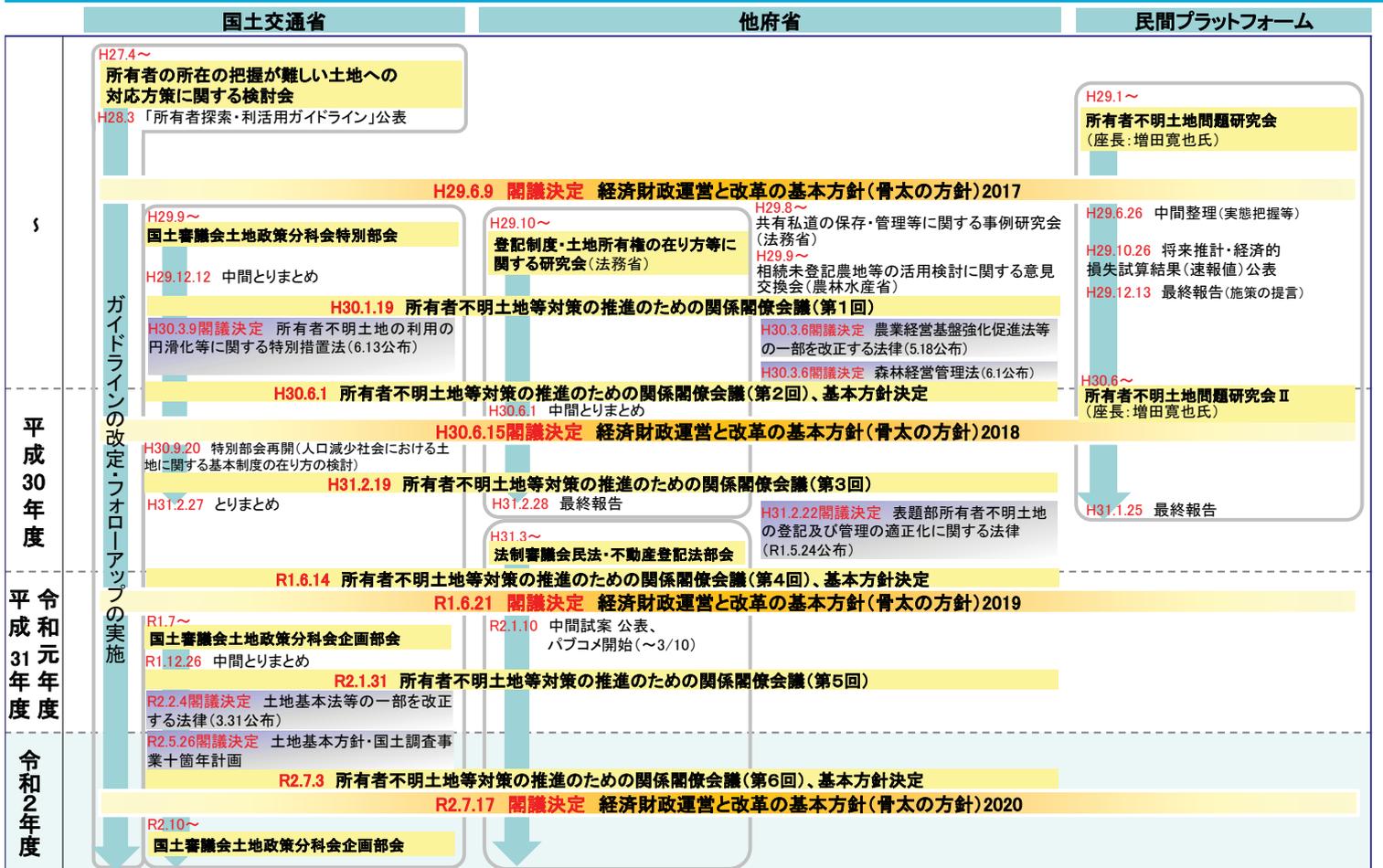


資料 4

所有者不明土地問題に関する最近の動き

中部地方整備局



## 所有者不明土地法に基づく裁定申請について① 《所有者不明土地法第27条》

◆ 東関東自動車道水戸線（高速道路）の新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和2年3月9日、関東地方整備局より茨城県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請し、令和2年8月20日に裁定（全国初事例）

### 事例の概要

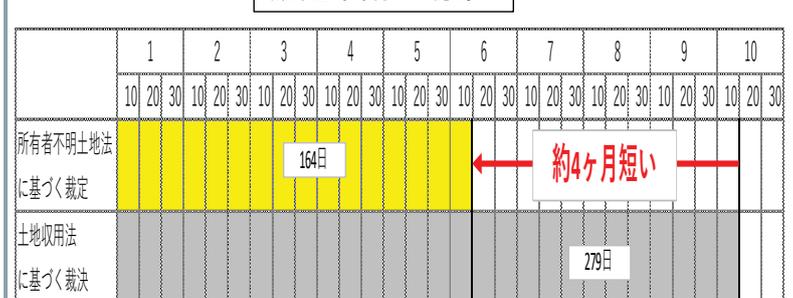
- 裁定申請した土地は、関東地方整備局が施行する東関東自動車道水戸線新設工事(潮来～鉾田)に必要な、茨城県潮来市内の土地であり、不動産登記簿の表題部所有者欄に『A外2名』と記録されている記名共有地です。
- 当該土地は、山林、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確認できない**特定所有者不明土地**であることから、**所有者不明土地法第27条に基づき**、茨城県知事に対し、**裁定申請し**、**同法第32条に基づき裁定がなされました。**

### <特定所有者不明土地の状況>

登記簿	現況	地積		裁定使用とする土地の面積(m <sup>2</sup> )
		登記簿(m <sup>2</sup> )	実測(m <sup>2</sup> )	
山林	山林	151	151.70	151.70



### 裁定申請の効果



不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間と比べ**約4ヶ月短い**

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成30年度に所有者不明として裁決された全国平均である。

◆ 日本海沿岸東北自動車道（高速道路）の新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和2年10月20日、東北地方整備局より山形県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請（全国2事例目）

事例の概要

- 裁定申請する土地は、東北地方整備局が施行する日本海沿岸東北自動車道新設工事（酒田みなと～遊佐）に必要な、山形県酒田市内の土地であり、不動産登記簿の表題部所有者欄に『A』と記録されている土地です。
- 当該土地は、原野、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確認できない**特定所有者不明土地**であることから、**所有者不明土地法第27条に基づき**、山形県知事に対し、**裁定申請しました。**

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）

第27条 起業者は、土地収用法第20条の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用し、又は使用しようとするときは、同法第26条第1項の規定による告示があった日から一年以内に、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請することができる。

＜特定所有者不明土地の状況＞

地目		地積		裁定しようとする土地の面積（㎡）	
登記簿	現況	登記簿（㎡）	実測（㎡）	収用	使用
保安林	原野	217	217.60	148.52	1.78

＜スケジュール＞

事業の認定の告示	平成31年3月13日
手続開始の告示	令和2年4月21日
裁定申請	令和2年10月20日



◆ 一般国道475号（東海環状自動車道）新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和3年1月14日、中部地方整備局・中日本高速道路株式会社より三重県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請（全国4事例目）

事例の概要

- 裁定申請する土地は、中部地方整備局・中日本高速道路株式会社が施行する一般国道475号新設工事（東海環状自動車道（養老IC～東員IC））に必要な、三重県いなべ市内の土地であり、不動産登記簿の権利部甲区欄に『A』と記録されている土地です。
- 当該土地は、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確認できない**特定所有者不明土地**であることから、**所有者不明土地法第27条に基づき**、三重県知事に対し、**裁定申請しました。**

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）

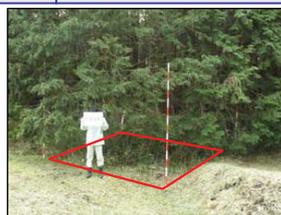
第27条 起業者は、土地収用法第20条の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用し、又は使用しようとするときは、同法第26条第1項の規定による告示があった日から一年以内に、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請することができる。

＜特定所有者不明土地の状況＞

地目		地積		裁定しようとする土地の面積（㎡）
登記簿	現況	登記簿（㎡）	実測（㎡）	収用
原野	山林	23	25.67	25.67

＜スケジュール＞

事業の認定の告示	平成31年3月12日
手続開始の告示	令和2年10月30日
裁定申請	令和3年1月14日



資料5

地 域 福 利 増 進 事 業

中部地方整備局

- 所有者不明土地法第10条に基づく地域福利増進事業の実施に必要な所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援することにより、優良モデルの創出を促進。
- モデル事業（現在9団体）を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進。

## 地域福利増進事業の検討事例（モデル調査採択団体）

【新潟県南蒲原郡田上町／実施主体：一般社団法人】

竹が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、竹林を活かしたイベント等を通じ、地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討



対象地の状況①  
(竹が繁茂)



対象地の状況②  
(竹が電線に接触)

- ・昭和54年の登記（相続による取得）
- ・登記名義人は既に死去し、相続人等が不明。

## 「所有者不明土地モデル調査」採択団体の一覧（現在9団体）

団体	主な調査地域
NPO	北海道旭川市
任意団体	千葉県八千代市
一般社団法人（福祉関係）	新潟県南蒲原郡田上町
地方公共団体	新潟県粟島浦村
一般社団法人（まちづくり関係）	長野県上田市
任意団体	兵庫県川西市
地方公共団体	山口県山口市
株式会社	福岡県北九州市
一般社団法人（不動産関係）	福岡県筑紫野市

## 「所有者不明土地モデル調査」採択団体の一覧（現在9団体）

	番号	主な調査地域	応募主体	調査概要	備考
令和元年度	1	千葉県八千代市	自治会	・新興住宅地域内において、雑草が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域住民の交流促進を図るため、地域福利増進事業による菜園（公園）等の整備・適正管理を検討する。	R2継続
	2	新潟県南蒲原郡田上町	一般社団法人（福祉関係）	・竹が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、竹林を活かしたイベント等を通じ地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討する。	R2継続
	3	長野県上田市	一般社団法人（まちづくり関係）	・市内の里山集落内に点在する所有者不明土地が管理不全の状態、観光地における景観上の障害要因等になっていることから、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討する。	
	4	兵庫県川西市	個人（土地所有者）	・20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨に伴う近隣への悪影響が発生するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園（公園）等の整備・適正管理を検討する。	R2継続
	5	新潟県粟島浦村	地方公共団体	・令和元年6月に発生した山形県沖を震源とする地震を契機に、津波等を想定し、新たに高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されたことから、雑草が繁茂するなど、管理不全の状態となっている高台の所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地の整備・適正管理を検討する。	
	6	山口県山口市	地方公共団体	・中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて、隣接する所有者不明土地について、広場の整備・適正管理を検討する。	R2継続
令和2年度	7	北海道旭川市	NPO	・市内に点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善等を図るため、地域福利増進事業による広場や雪捨て場等の整備・適正管理を検討する。	
	8	福岡県北九州市	株式会社	・中心商店街において、空き家・空き店舗を含む管理不全状態の所有者不明土地について、商店街の活性化等を図るため、地域福利増進事業による購買施設及び学校施設等による整備・適正管理を検討する。	
	9	福岡県筑紫野市	一般社団法人（不動産関係）	・管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善及び隣接する空き家の流通促進等を図るため、地域福利増進事業による公園（ポケットパーク）等の整備を検討する。	

## 各会員の皆様へ

協議会では、関係行政機関や関係士業団体が連携して、所有者不明土地法の円滑な施行を図るため、地方公共団体の用地業務の遂行に資する支援や地域福利増進事業に係る情報共有・支援等を行うこととされており、「所有者が分からない土地」を「地域に役立つ土地」へと積極的に活用するため、先進的な取組を支援しながら、事業手法の他地域への普及を促進します。

協議会では、相談窓口を中部地方整備局用地部に設置していますので、ご活用ください。

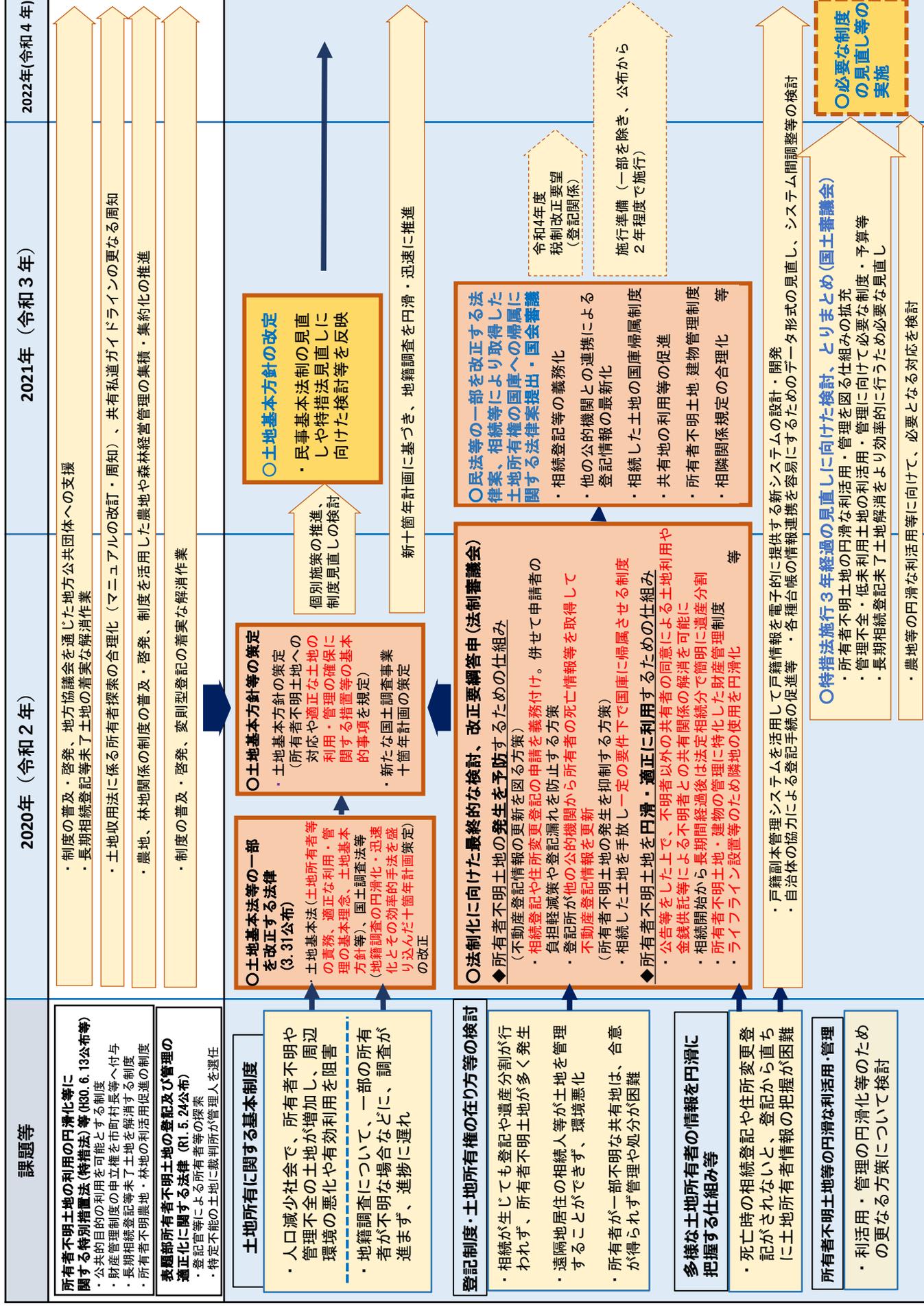
地域福利増進事業が多くの方々に活用され、所有者不明土地が地域福利増進事業により「地域に役立つ土地」として利用されるようになることを願います。

資料 6

今後の土地政策について

中部地方整備局

# 所有者不明土地等問題 対策推進の工程表



# 土地基本法の見直しの主なポイント①

## 【第1条】目的

⇒ 土地の有効活用、周辺地域への外部不経済（生活環境への悪影響）の防止、災害予防、復旧、復興等の観点から、土地の適正な利用・取引だけでなく適正な「管理」の確保を図るために土地政策を推進することを明示。

## 基本理念

### 【第2条】土地についての公共の福祉優先

### 【第3条】適正な利用及び計画に従った利用

⇒ 土地は適正に利用されるだけでなく「管理」されなければならないことを規定。  
※所有者等に積極的に利用する意思がない場合の規律の明確化。

### 【第4条】円滑な取引等

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、土地が円滑に取引されるべきことを明確化。

投機的取引の抑制

### 【第5条】土地所有者等による適切な負担

#### 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

⇒ 地域住民等による公益に資する取組で、土地の価値の維持向上が図られた場合には所有者等が必要な負担をすることを規定。

## 責務

### 【第6条】土地所有者等の責務

⇒ 新たに、「土地所有者等の責務」として、次の点を明確に規定。  
・土地についての基本理念にのっとり、適正に土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有すること  
・登記手続など権利関係の明確化及び土地の境界の明確化に努めること  
・国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力すること等

様々な主体の適切な役割分担の下、土地が適正に利用、管理されるべきことを示す。

### 【第7条】国及び地方公共団体の責務

⇒ 新たに、次の措置を講ずるよう努めることを規定。  
・土地所有者等による適正な土地の利用及び管理を確保するため必要な措置  
・地域住民その他土地所有者等以外の者による当該利用及び管理を補完する取組を推進するため必要な措置

### 【第8条】事業者の責務

### 【第9条】国民の責務

⇒責務として新たに「管理」を追加。

# 土地基本法の見直しの主なポイント②

## 基本的施策

### 【第12条】土地利用計画の策定等

⇒ 現行の土地利用計画の策定について、土地の利用及び「管理」に関する計画を策定することを規定。

### 【第13条】適正な土地利用の確保を図るための措置

⇒ 新たな政策の展開や、土地政策を取り巻く課題の状況を踏まえ、「良好な環境の形成・保全」「災害の防止」を適正な土地利用・管理の例示として前面に出して規定。  
⇒ 現行の「土地利用の規制」に加え、利用・管理の「誘導」に関する措置を講ずることを規定  
⇒ 現行の規定に加え、次の措置を講ずることを規定。  
・低未利用地の取引の促進（マッチングやコーディネート）に関する措置  
・所有者不明土地の発生抑制・解消、円滑な利用・管理に関する措置  
⇒ 土地の適正な利用及び管理の確保のための土地の所有権等の取得に関する措置を規定。  
（土地所有権の放棄制度を念頭に措置） 等

### 【第14条】土地の取引の円滑化

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、不動産市場の整備、土地の取引の円滑化に資する措置を講ずることを規定。

土地取引の規制等に関する措置

### 【第15条】社会資本の整備に関連する利益に応じた適切な負担

### 【第16条】税制上の措置

### 【第17条】公的土地評価の適正化等

### 【第18条】調査の実施等

⇒ 土地の適正な利用及び管理等のため、土地の所有者情報の整備、地籍整備等の境界の明確化、不動産市場情報の整備に関する措置を講ずることを規定。

### 【第19条】施策の整合性の確保及び行政組織の整備等

### 【第20条】地方公共団体に対する支援

⇒ 国が、地方公共団体が実施する土地に関する施策を支援するために情報の提供その他必要な措置を講ずるよう努めることを規定。

### 【第10条】法制上の措置等

### 【第11条】年次報告等

⇒ 土地の管理、不動産市場の動向も報告することを規定。

### 【第22条】国土審議会の調査審議等

### 【第21条】土地基本方針

⇒ 見直しされた基本的施策のメニューの下で実施される具体的な個別施策について、より一層の連携や調整を図り、全体最適を目指す観点から、土地政策全体の課題解決に向けた共有すべき目的とそのための施策の方向性を示す国レベルの基本方針の策定を規定。

- 昨年3月に公布・施行された土地の適正な「利用」「管理」の確保の必要性等を明確化した改正土地基本法の内容を踏まえ、今後は、関係省庁と連携の上、民法・不動産登記法等の改正も踏まえ、所有者不明土地等対策に資する具体的施策を着実に展開していく。

## 所有者不明土地等対策の推進

- 本関係閣僚会議の基本方針（令和2年7月）・工程表等に基づき、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と、管理の確保を図るための仕組みの拡充
  - ・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・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月頃を目途にとりまとめ、令和4年に必要な制度見直しを実施
- 土地基本方針は、関係省庁の施策の進捗や、特措法の見直しに向けた検討等を踏まえ、本年5月頃に見直し。

平成30年6月 所有者不明土地特措法制定（令和元年6月全面施行）

令和2年3月 土地基本法改正

令和2年5月 土地基本方針の策定（閣議決定）

令和2年10月～令和3年末 国土審議会における調査審議等

民事基本法制の見直し

令和3年5月頃 土地基本方針の改定（閣議決定）

令和4年 所有者不明土地特措法施行3年経過の見直し

# 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た検討

## 主な検討事項(素案)

### 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

- 地域福利増進事業(※)のモデル調査により得られた、地域における新たな土地の利用・管理のニーズを踏まえた事業の拡充 等 (※)知事の裁定による使用权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施設の整備事業) 等

### 2. 管理不全土地の適正管理を図るための仕組み

- 空き地条例等の管理不全土地対策に関する調査により得られた、管理不全土地への実効性のある行政的措置(指導、勧告、命令、代執行等)を可能とする環境整備への市町村のニーズを踏まえた仕組みの創設 等

### 3. 低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組み

- 低未利用土地対策に関する地域のモデル事業を通じて得られた、低未利用土地の利用ニーズのマッチング等を促進する法人や協議会(ランドバンク)に関する地域のニーズを踏まえた制度の創設 等
  - (※) 事業主体の公的信用力の必要性、土地の利活用情報に精通する主体の参画の必要性等の課題を踏まえて検討

### 4. 民法等の改正内容を踏まえた所有者不明土地等に対する行政の関与の仕組み

- 所有者不明土地、管理不全土地に対する行政の関与を確保する観点からの、民法等の改正内容を踏まえたさらなる所要の仕組みの創設 等
  - (※) 今般の民法等改正法案により創設される所有者不明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制度については、同法案によって改正される予定の所有者不明土地特措法において、先行的に措置