

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
平成30年1月19日

所有者不明土地問題における市区町村の 支障事例と解決の方向性について



三鷹市長 清原 慶子



所有者不明土地等の問題を検討することの必要性

- 国民にとって、国土及び住まう地域が安全で安心な生活空間であることが不可欠



- 所有者不明土地は管理が不適切で生活環境の悪化をもたらすことから適切な対応が必要

- 所有者不明土地が山林等である場合、不審者による侵入防止や豪雨等による水害対策上の防災力の欠如が課題
- 都市部における所有者不明で管理不適切な土地等の増加による環境悪化と治安維持が課題



- 地理的要件を含めたきめ細かい対応が必要

- 近年の所有者不明土地等の増加傾向は、地域及び国土の安全確保と治安維持に問題をもたらし、真の国土強靱化の阻害要因



- 市区町村の視点を含めた法的な整備の推進など最適な対応策を検討することが必要



市区町村の支障事例と解決の方向性

1. 公共事業における用地取得について

支障事例 1

共有地の用地取得を進めた事例で、昭和初期当時は50数名の共有地であったが、その後相続により約700名の共有地となり、所有者の把握や交渉に多大な時間と費用を要するものがあった。この場合は、約10名の所在不明者が存在し交渉が難航

解決の方向性 1

土地収用法手続の簡略化

支障事例 2

ある自治体では、15名の共有林の買収に際し、15名の内1名の相続関係人が30名存在することとなり、その内の1名が行方不明、別の1名が相続人不在であったことにより、買収が困難

解決の方向性 2

所有者不明の土地も特定空き家等と同様に市区町村が利害関係人として、不在者財産管理人等の制度を活用

支障事例 3

所有権登記が特殊な事例では、買収予定地の登記簿において「表題部」に所有者の住所の記載が無く、所有者が特定できないものや、買収予定地の登記簿に所有者代表者外4名としか記載が無く、代表人の子孫に聞き取り調査したが、1名については所有者が不明のままで交渉が困難

解決の方向性 3

相続の際に必ず登記する義務を課すなどの施策



市区町村の支障事例と解決の方向性

2. 私道管理、空き地管理に関する支障事例について

支障事例 1

私道に対して舗装費用等の助成制度を設けている自治体では、私道の土地所有者全員の同意を助成要件としていることから、所有者不明土地が存在する場合には助成が不可能

支障事例 2

所有者が不明の空き地について、樹木が繁茂し近隣住民や町会・自治会等から、通学路を含めて交通安全や生活環境の安全確保について自治体への相談が増加傾向



解決の方向性 1

自治体等が適切な管理ができるようにし、安全で安心した生活を確保できるように、市区町村や町会・自治会等による利用権の設定



市区町村の支障事例と解決の方向性

3. 農地利用、森林整備に関する支障事例について

支障事例 1

農地中間管理事業において、相続登記がなされていないことにより、農地中間管理機構による引き受けが困難となり、受け手とのマッチングまで進まないケースが多く発生



解決の方向性 1

農地を簡易な手続きで農地バンクに貸付け可能とする施策

支障事例 2

ある自治体では、100ha(約500筆)の森林について、集約化を目的とした所有者の特定を行ったところ、対象地の所有者が45名と判明したが、全体の約3割の所有者は相続未登記で相続人調査が必要となり、所有者の特定・確認作業に多くの時間と費用が必要であった



解決の方向性 2

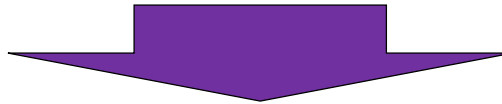
国、都道府県や市町村が森林の経営・管理を行うことができる施策



市区町村の支障事例と解決の方向性

4. 所有者不明土地の課題解決を図るうえでの現状の問題点

- (1) 不動産登記簿の情報が更新されず最新のものでない
- (2) 土地所有者の探索に多大な時間、費用がかかっている
- (3) 所有者不明土地について、農地法、森林法、土地収用法などの既存制度を市区町村が利用しやすいものとなっていない
- (4) 市区町村のみではなく、民間事業者や一般市民も所有者不明土地の扱いに苦慮しており、課税漏れ、治安悪化、土地利用・取引の停滞など多岐にわたっている



- ◆ 国において、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」が設置されたことは極めて有意義
- ◆ 今後、各府省の連携による抜本的解決に向けて、市区町村の現場と密接に関わりながらの検討を期待