

土地基本法等の一部を改正する法律案の概要

土地の適正な利用・管理の確保 土地基本法の改正

背景

人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に所有者不明土地や管理不全土地が増加し、生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障となっており、対応は喫緊の課題。

改正のポイント

現在直面する課題に対応し、地域の良好な環境確保や災害予防、復旧、復興等に資するよう、土地政策全体の方向性を示す土地基本法を見直し、基本理念など法全般で土地の適正な「利用」「管理」の確保の必要性を明示。

●土地所有者等の土地の適正な「利用」「管理」に関する責務を明確化(登記等権利関係の明確化、境界の明確化)

●国・地方公共団体の講ずべき施策について、土地の適正な「利用」「管理」を促進する観点から見直し

- ✓ 低未利用土地に係る情報の提供、取得支援等
- ✓ 所有者不明土地の発生抑制・解消等
- ✓ 地籍調査の円滑化・迅速化等を通じた情報基盤整備
- ✓ 既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備 等

⇒土地政策全般の政府方針として土地基本方針(閣議決定)を創設し、政府一体での取組を促進

地籍調査の円滑化・迅速化 国土調査法等の改正

※優先実施地域*での進捗率は約78%(対象地域全体では約52%)

*土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

現行の課題: 立会を求める所有者の所在が不明な場合等は、地籍調査(一筆ごとの土地の境界や面積等の調査)が困難。

- ①所有者の所在を探索しやすくする
- ②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする

地籍調査の
手続(概要)

土地所有者の探索

現地調査(所有者の現地立会)

測量

地籍図案の閲覧
(意見の申出)

完成

これまで

所有者の探索につながる
情報が利用できない

所有者の所在不明等により
確認が得られず、調査不可

遠方居住、現地急峻等で
現地立会が困難

地籍調査主体の調査だけ
では筆界の特定が困難

見直し

固定資産課税台帳等
の利用を可能に

筆界案の公告により、
調査を実施

郵送や集会所での確認
等を導入

法務省の筆界特定制度
を必要に応じて活用

※ この他、都市部では道路等と民地との境界の先行調査、山村部では航空写真等のリモートセンシングデータを活用した調査を推進。

これらの効率的手法を盛り込んだ、令和2年度を初年度とする第7次国土調査事業十箇年計画を策定することとし、地籍調査の優先実施地域での進捗率(※)を、現在の約8割から約9割とすることを目指す。

- 基本方針(令和元年6月14日関係閣僚会議決定)において、「土地基本法等の見直しとあわせて、人口減少社会に対応した新たな総合的土地政策の策定に向けた検討を行う」とされており、令和元年12月に国土審議会で中間とりまとめを公表。
- 中間とりまとめでは、次の点を今後の重要な方向性と捉え、所有者不明土地対策の観点からも、土地政策の全体像を下記のとおり再構築する必要性が示された。
 - ・経済成長や地域の活性化、持続可能性の確保につながる地域づくり・まちづくりを進める中で、土地需要の創出や喚起、顕在化に努めること
 - ・所有者等による適正な土地の管理を促すとともに、これが困難な場合には、土地を適正に利用・管理する意思があり、それができる担い手に土地に関する権利を円滑に移転していけるように取り組むこと

<新たな土地政策の方向性>

	管理※	利用	取引
既に利用されている土地・不動産	「最適活用」	都市の競争力強化、コンパクトシティ施策の推進、不動産投資の活性化、既存住宅流通推進 等	
低未利用の土地・不動産	「創造的活用」	空き地・空き家バンク整備、ランドバンクの形成・確立 等	
		集約・再編による公共空間の創出(スポンジ化対策)、グリーンインフラの創出 等	
	管理不全土地対策(民事法制、インフラ隣接地管理等) 等	「外部不経済の発生抑制・解消」	

所有者不明土地の発生抑制の観点等からの重要性を明示。

※:地域への外部不経済の発生防止・解消のための管理行為

「情報基盤の整備」

地籍整備の推進、登記情報最新化、地価公示制度、官民連携の不動産情報提供 等

「所有者不明土地問題への対応」

所有者不明土地法の施行、民事基本法制の見直し、地籍整備の推進 等