

# 所有者不明土地問題への取組の状況

---

平成30年1月19日

国土交通省

# 所有者不明土地に関する現状と課題

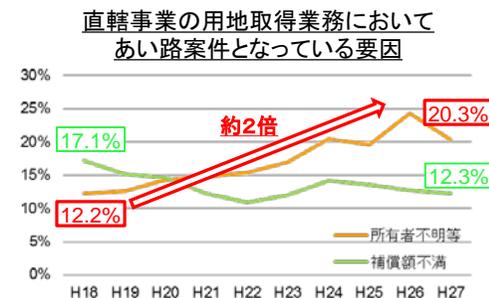
- 所有者不明土地が増加する中で、公共事業をはじめとする円滑な利用に支障が生じている。
- 所有者不明土地の利用に当たり、①所有者の探索において、利用のメリットに見合わないような多大な時間・費用・労力を要すること、②所有者不明土地の利用を可能とする現行制度について、手続に時間を要する、適用対象が限られるなどの課題がある。こうした課題に喫緊に対応するため、法案を次期通常国会へ提出予定。

## 1. 所有者不明土地の現状

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地が全国的に増加**
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている**

### 平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%** (所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最狭義：**0.41%**の所有者不明土地）



## 2. 所有者不明土地の利用の円滑化に向けた課題

### ○所有者の探索

- 所有者の探索に、多大な時間、費用、労力を要するケースが存在
- ・固定資産課税台帳情報など、**有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率になっている**
  - ・土地収用制度などを利用するにあたり、**地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査など、現在では効果が得られる見込みが少なくなっている調査に労力を費やしている**

### ○探索の結果、所有者が不明である土地の利用

- 所有者不明土地の利用を可能とする現行制度を活用するにあたり、**手続に時間を要する場合や、そもそも制度の適用対象とならず所有者不明土地を利用することができない場合**が存在

### 遠隔地へ訪問した例



死亡した登記名義人の法定相続人(25名)で所在不明の者：1名

- 住民票の住所地(静岡県)へ3回訪問調査 (訪問日数：6日)
- アパート管理会社、周辺住民に聞き取り → 把握できず

### 広場等としての利用が困難となっている例

広場(グラウンド)等としての利用の意向があるが、所有者不明のため樹木の伐採もできず、利用の方針も立てられていない



## 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

(1) 道路等の公共事業の手續の  
合理化・円滑化→所有権を取得

(2) 地域住民等のための新たな事業の創設  
→利用権を設定

反対する所有者がおらず、建築物<sup>(※1)</sup>がなく現に利用されていない所有者不明土地の場合

土地収用法の特例

国、都道府県知事が事業認定  
(認定の円滑化(マニュアル作成))



収用委員会に代わり都道府県知事が裁定  
(審理手続きを省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

※1 簡易な構造で補償額の算定が容易なものを除く

地域福利増進事業(仮称)の創設

都道府県知事が公益性等を確認



一定期間の公告



都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定

(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に  
原状回復。異議がない場合は10年を超えて延長可能)  
(※2)

※2 延長の結果、事業が長期間に及んだ場合の土地の  
所有権の帰属等については引き続き検討

事業のイメージ



(出典) 杉並区  
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構  
直売所(購買施設)

## 2. 所有者の探索を合理化する仕組み

原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする

- ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用を可能に
- ・地元精通者等にも行っていた聞き取り調査の範囲を合理化・明確化(親族等に限定)

- 所有者不明土地に係る新制度の円滑な施行に向けて、地域福利増進事業(仮称)、所有者の探索等に関するガイドライン等の整備、地方公共団体(特に市町村)への支援体制等に関する検討を行う。
- 所有者不明土地の発生抑制や解消に資するよう、土地所有者の責務の在り方など土地所有に関する基本制度の見直しについて、関係省庁と連携して検討する。

## 1. 所有者不明土地に係る新制度の円滑な施行に向けた取組

- **土地収用法の特例、地域福利増進事業(仮称)、所有者の探索等に関するガイドライン等の整備**  
制度の円滑な施行に向け、制度を運用する都道府県や事業主体のための基準、ガイドライン等を作成し、周知を図る
  - ・都道府県知事が行う裁定に関する基準
  - ・地域福利増進事業(仮称)の事業類型、事業内容に関するガイドライン
  - ・所有者の探索に関するガイドライン 等
- **地方公共団体への支援体制の確立**  
国等有する用地取得事務のノウハウ等を地方公共団体(特に市町村)に提供
  - ・地方整備局等、地方公共団体、関係団体で構成する協議会を組織。地方公共団体からの相談に対応
  - ・地方整備局等から地方公共団体へ用地取得に精通した職員を派遣 等

## 2. 関係省庁と連携した取組

- **土地所有に関する基本制度の見直し**  
所有者不明土地の増加を踏まえ、その発生抑制や解消に資するため、登記制度や土地所有権の在り方等に関する議論と整合をとりつつ、**土地所有者の責務の在り方など土地所有に関する基本制度の見直しについて、関係省庁と連携して検討する**
- **利用が長期間に及んだ場合の措置に関する検討**  
地域福利増進事業(仮称)の利用権について、延長により事業が長期間に及んだ場合の措置(土地の所有権の帰属や利用方法の拡大)について、実際の制度運用や民事法制における議論を踏まえつつ、引き続き検討を行う