

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(案)

令和3年 月 日

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせており、人口減少・超高齢社会、相続多発時代を迎えようとする中、社会全体の生産性を向上させるためにも、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっている。

このため、これまでに制定された法律及び今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、別添工程表のとおり、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(以下、「特措法」という。)施行後3年経過の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、来年の通常国会に必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。

1 新しい法制度の円滑な施行

特措法について、制度の周知を行うとともに、先進事例への支援や関係団体との連携、地方協議会を通じ、地方公共団体に対する助言や人的支援を実施する。

農地、林地についても農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律等の制度の普及啓発を図り、農地や森林経営管理の集積・集約化を促進する。

また、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律に基づき、表題部所有者不明土地の解消作業を着実に進める。

土地基本法の一部を改正する法律(以下、「改正土地基本法」という。)に基づき、土地の基本理念、責務、土地基本方針等について、地方公共団体等に対する普及啓発を図るとともに、所有者不明土地等問題の解消に向けた各種施策の一体的実施のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求等を検討する。

2 土地所有者等の責務

土地の公共性を踏まえ、改正土地基本法の土地の利用・管理に関する土地所有者等の責務や基本理念について、広く国民、土地所有者等に周知する。また、土地

基本方針の更新を図りながら、関係省庁が連携して、特措法施行後3年経過の見直しをはじめ土地所有者等の責務を具体化する施策を一体的に検討・推進していく。

3 地籍調査の円滑化・迅速化

土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査に関し、固定資産課税台帳の情報利用等による所有者探索の合理化や所有者不明の場合等でも調査が進む手続の活用、地域特性に応じた効率的な調査手法の導入、優先実施地域における重点実施等を盛り込んだ第7次国土調査事業十箇年計画に基づき、引き続き、円滑かつ迅速に推進する。また、これらの手法の普及が進むよう、地方公共団体へ支援を行うとともに、当該計画の進捗目標を達成するため必要となる予算の確保に努める。また、地籍を明確化するための情報基盤である登記所備付地図の整備を進める。

4 民事基本法制(民法・不動産登記法等)の円滑な施行に向けた準備等

土地所有権の内容は法令の制限に服し、公共の福祉優先の理念に基づく立法が妨げられないことを前提に、今国会で民法、不動産登記法等が改正されるとともに、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が制定された。

具体には、相続登記や住所変更等登記の申請義務化、申請者の手続的負担を軽減する相続人申告登記の新設、職権的に住所変更等を登記に反映させて不動産登記情報の更新を図る方策や相続等により取得した土地を一定の要件の下で国庫に帰属可能とする制度など所有者不明土地の発生を予防する仕組みと、不明共有者がいる場合に金銭供託等により共有関係を解消する方策、所有者不明土地・建物に特化した財産管理制度や管理不全土地・建物の管理制度、長期間経過後に法定相続分で遺産分割を行う仕組み、ライフライン設置のための隣地使用を可能とする隣関係規定の整備など、所有者不明土地等を円滑に利用する仕組みが構築された。

今後、施行に向けて、新制度の丁寧な周知を図るとともに、登記手続費用の負担軽減に向けた令和4年度税制改正要望を行う。政省令等事項や具体の運用を定めるにあたっては、登記申請義務化をはじめ新制度の実効性が確保されるよう、また、土地を国庫に帰属させるための要件、土地の性質・地域差に応じた負担金の額や地方公共団体等との連携などを、きめ細やかに検討していく。また、法務局等の関係機関の体制整備や必要となるシステム開発等を行う。

更に、法定相続情報証明制度の円滑な運用や、法務局における遺言書の保管制度の活用などにより、相続登記を促進する。

5 多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み

関係行政機関や民間事業者が土地所有者に関する情報を円滑に把握できるよう、今国会で、登記所が他の公的機関(住民基本台帳ネットワークシステム、商業登記等)から、土地所有者の死亡や住所変更情報等を入手し、個人情報保護にも配慮しつつ、不動産登記の最新化に繋げる仕組みや、海外に居住する土地所有者の日本国内における連絡先を登記事項とするなどの仕組みを構築したところである。今後、改正法の円滑な施行に向けて、法務局の体制整備や不動産登記システムと住民基本台帳ネットワークシステム等との円滑な連携を可能とする実効性のあるシステム整備を進める。

また、行政機関等に対して戸籍情報を電子的に提供する戸籍情報連携システムの整備を着実に進め、令和5年度中に運用を開始する。

これらを含め、土地に関する各種制度、台帳間の情報連携を促進するとともに、連携を容易にするためのデータ形式の見直しやシステム間の調整を行い、オンライン化の取組も含めた情報連携の仕組みの構築に向けた検討を進める。

こうした仕組みを構築するまでの間も、自治体の協力による登記手続きの促進や、関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握の取組を進める。

6 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続きの円滑な運用

本年11月に特措法の施行から3年が経過し、見直しの時期となることに向けて、所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図る仕組みの拡充や、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や低未利用土地の利活用・管理を図る仕組みについて検討を進め、国土審議会において制度見直しの内容を本年中目途でとりまとめ、次期通常国会に必要となる法案を提出する。

具体には、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の拡充(地域の防災・減災に資する設備や再生可能エネルギーの地産地消等に資する施設の整備など)や使用権の上限期間の延長等、管理不全土地について、所有者による適正管理を図るための行政的措置(指導・勧告・命令・代執行等)を可能とする仕組みや民法の管理不全土地管理制度の地方公共団体等による活用を可能とする特例、低未利用土地の利用ニーズのマッチング・コーディネートや土地所有者に代わる管理などの機能を担うランドバンク制度の創設などについて検討を行う。

併せて、長期相続登記等未了土地の解消が効果的に行われ、民間も含めた更なる土地の利活用に繋がるよう、対象とする土地の運用の見直し等を行う。

所有者不明土地等と共通の課題がある空き家対策の推進や区分所有建物の取り扱い、民間による開発や空き家・空き地の利活用等にも配慮し、連携して検討を行う。

所有者不明農地のより円滑な利活用に向けて、民法の共有制度等の見直しを踏まえ、土地改良事業等における所有者不明農地の一層の利活用を図る措置を検討し、その結果に基づいて令和5年までに必要な措置を講ずる。

共有者による私道の円滑な利用や管理が可能となるよう、共有私道ガイドラインの更なる周知と、民法の共有制度の見直しを踏まえた同ガイドラインの改訂を行う。

また、自治体が独自に実施している共同排水設備の設置等に係る補助金申請時の印鑑登録証明書の添付を不要としている事例について情報共有を行ったところであり、今後、自治体の手続きの見直しに向けた検討状況を確認し、必要な助言を行う。

土地売却に伴う分筆登記や地積更正登記等を円滑化し、土地利用を促進するため、隣地所有者が不明の場合などに対応する観点から、一定の要件の下で隣地所有者の立会いがなくとも法務局の調査に基づき筆界認定を行い、分筆登記等を可能とする仕組みを検討し、令和4年度中に導入する。

公共事業の迅速な実施に向け、収用手続きの合理化・迅速化のための新制度の円滑な運用、適用事例等の横展開を図るとともに、地方公共団体の実務を支援する。

7 関連分野の専門家等との連携協力

所有者不明土地等問題は、関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ等と関係行政機関が連携しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら対応する。