

所有者不明土地問題への取組の状況

石井臨時議員提出資料
平成29年12月21日

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。
- より根本的に、所有者不明土地の発生を抑制したり、解消するためには、関係省庁との連携が必要。

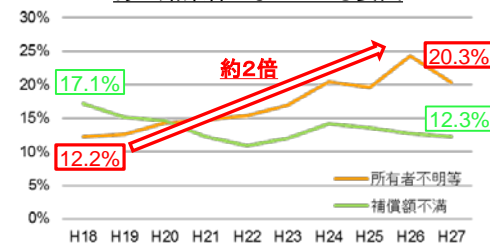
1. 所有者不明土地の現状

- 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）

直轄事業の用地取得業務において あい路案件となっている要因



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^(※1)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(最低5年間程度)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) 能研機構
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)