

土地行政の最近の動きについて

令和3年10月27日

- 所有者不明土地等の問題解決に向けた、国土交通省などにおける最近の動き
- 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の見直しについて
 - ・ 地域福利増進事業の拡充
 - ・ ランドバンクに関する制度の創設 など
- 土地活用について皆さまにお願いしたいこと

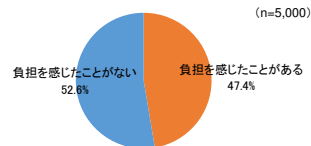
所有者不明土地の現状と課題

- 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。

土地所有に対する負担感

所有する空き地に対する負担感

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



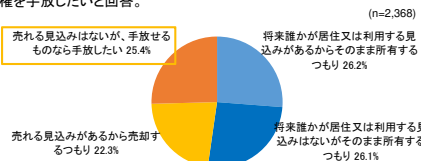
平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 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（所有者不明土地の外縁）：約 **22%**
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最狭義の所有者不明土地）：約 **0.44%**

所有する空き地に関する意向

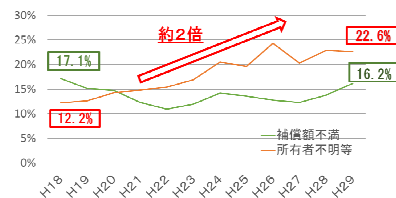
負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

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



所有者不明土地等対策に係る主な法令の整備



適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)

▼所有者不明土地の課題

- 少子・高齢化等を背景に、**所有者不明土地が増加**している。
- **公共事業や地籍調査**等の推進の場面において、所有者の特定等で**多大なコスト**を要するため、**円滑な事業実施等の支障**となっている。
- 所有者がわからないため、地方公共団体や事業者にも**利用意図があっても計画を立てられない**ほか、土地が適切に管理されないことによる**外部不経済(雑草の繁茂、不法投棄等)**が発生している。

主な制度改正

平成30年6月 所有者不明土地特措法制定（令和元年6月全面施行）

- ・ 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み
 - ① 公共事業における収用手続きの合理化・円滑化
 - ② 公共目的の利用を可能とする制度(地域福利増進事業(※))の創設
- ・ 所有者探索に必要な公的情報を利用できる仕組み 等

地域福利増進事業(※)のイメージ



(※) 知事の裁定による使用権(最長10年)の設定により、所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度

令和2年3月 土地基本法改正

- ・ 土地の適正な「管理」に関する「責務」を規定
- ・ 所有者不明土地等の発生抑制、解消、円滑な利用及び管理の確保に関する規定を追加
- ・ 関係省庁の今後の施策を一體的・具体的に示す「土地基本方針」を創設 等

令和3年4月 民事基本法制の抜本的な見直し

- ・ 相続登記等の義務化、申請者の負担軽減策
- ・ 住基ネット等と連携した登記情報の最新化
- ・ 相続した土地の国庫帰属制度
- ・ 所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度 等

令和4年 所有者不明土地特措法施行3年経過の見直し(法案提出)

○所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しに向け、所有者不明土地の円滑な利活用・管理の確保を図るための仕組みの拡充、管理不全土地・低未利用土地の利活用・管理を図るための仕組み等を検討し、本年12月頃にとりまとめ、次期通常国会に必要な法案の提出を目指す。

主な検討事項

1. 所有者不明土地の円滑な利活用を図るための仕組みの拡充

○地域における新たな土地利用ニーズを踏まえた地域福利増進事業(※)の対象事業の拡充

- (※)知事の裁定による使用権の設定により所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度
- ・地域の防災・減災に資する備蓄倉庫等の防災関連施設の整備事業の追加
- ・その他地域の福利の増進に資する事業の追加
- (例:再生可能エネルギーの地産地消等に資する発電設備や、蓄電池設備等の整備事業)

○地域福利増進事業における使用権の上限期間(10年)の延長

等

2. 管理不全土地の適正管理を図るための仕組み

○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(地方公共団体による指導・勧告・命令・代執行等)を可能とする仕組みの創設

○先般の民法改正により創設された管理不全土地管理命令制度(※)について、地方公共団体等による活用を可能とする特例の創設

(※)管理不全土地について一定の要件の下で、利害関係人の請求により裁判所による管理人の選任を可能とする制度

等

3. 低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組み

○低未利用土地の利用ニーズのマッチング・コーディネートや適正な管理の確保などを目的とする地域ごとの法人や協議会(ランドバンク)に関する制度の創設

- ・法人や協議会について、公的信用力を付与するとともに、土地の利活用情報に精通する主体の参画を確保し活動を促進

等

4

使用権設定手続

- ・探索で判明した所有者、関係権利者のうちに、利用に反対する者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

○都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(6ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)の使用権を設定

- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

- (フロー全体を通じて)
- 民間事業者に対する地方公共団体からの援助
- 相談に応じ、地方公共団体が助言
- 所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

<対象事業> 対象事業は法令で明確に規定。事業主体は限定しない。

○公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なものを対象とする。(例:公園、緑地、広場、駐車場等)

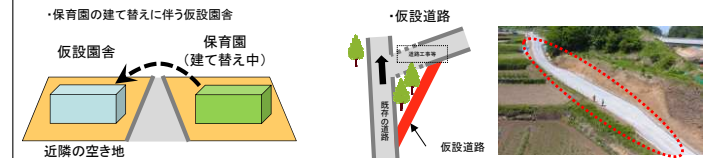
※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外



○公共事業にはあたらないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているものを対象とする。(例:購買施設、教養文化施設)



○恒久的な利用が一般的である公共事業の類型についても、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるものを対象とする。(例:仮設道路、仮設園舎等)



5

地域福利増進事業の検討事例(モデル調査採択団体)

【新潟県粟島浦村/実施主体:地方公共団体】

【地域福利増進事業を検討したきっかけ】

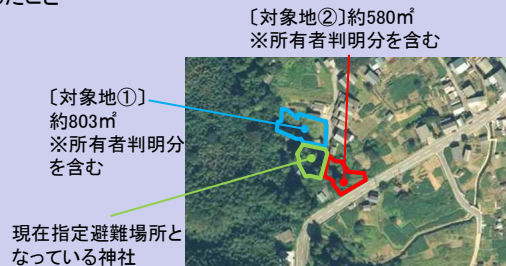
山形県沖を震源とする地震が発生(R1.6月)した際、避難場所として利用された神社の老朽化が住民からの指摘を受け、余震に伴う二次被害の危険性が認識されたこと

【対象地(所有者不明土地)の状況】

・全10筆のうち4筆は、相続登記未了

【取組概要】

高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されたため、管理不全状態である高台の対象地について、今般、地域福利増進事業の活用による防災空地の整備を検討



調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ 新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた防災・減災の観点から、新たな避難地や避難所、防災物資の備蓄倉庫、災害弱者のための避難施設等、多様なニーズが高まる中、所有者不明土地の防災・減災のための活用が見込まれる。
- ✓ 災害発生時も含めた土地活用を考えた場合、所有者探索や公告に時間を要する余裕はない。

6

地域福利増進事業の検討事例(モデル調査採択団体)

【新潟県南蒲原郡田上町/実施主体:一般社団法人】

【地域福利増進事業を検討したきっかけ】

対象地(下記)が、管理不全で周囲に悪影響を与えていたため、町や近隣住民から、過去に対象地の所有者の親族と関わりの深かった同法人に対して相談が寄せられたこと

【対象地(所有者不明土地)の状況】

- ・昭和54年の登記(相続による取得)
- ・登記名義人は既に死去し、相続人等が不明

【取組概要】

竹が繁茂するなど、管理不全状態の対象地について、竹林を活かしたイベント等を通じ、地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討



調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ 町や近隣住民から同法人に対して寄せられた相談は、対象地の利活用を目的とするものではなく、適正管理を求めるものであった。
- ✓ 管理不全土地の適正管理が元来の目的であるが、積極的な利活用目的を必要とする地福事業を活用するため「緑地整備」を目的として掲げざるを得ず、また、収益事業に適さない立地であるため財源確保も困難。

7

ランドバンク(イメージ)

- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理、有効利用等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理、地域福祉増進事業等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが有効。

つるおかランド・バンクの事例 (山形県鶴岡市)

ランドバンクの役員構成

- | | |
|-------------|---------|
| 理事長 宅地建物取引士 | 理事 解体業者 |
| 副理事長 司法書士 | 理事 大学教授 |
| 副理事長 不動産業 | 理事 鶴岡市 |
| 理事 不動産業 | 監事 銀行 |
| 理事 土地家屋調査士 | 監事 鶴岡市 |
| 理事 行政書士 | |
| 理事 建築士 | |

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)(増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

- ✓ 市町村が主体的に関わる仕組みが必要
- ✓ 宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
- ✓ 公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPOなど)
- ✓ 購入希望者や活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
- ✓ 草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的な管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
- ✓ 市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに活用できるものについては、取り扱わない 等

ランドバンクの業務(イメージ)

①マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネート、データベースへの登録による全国的な活用ネットワーク構築等を行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小住宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



②空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現状の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施する。

③低未利用地等の活用

地域福祉増進事業その他の手法により、低未利用不動産の活用事業を実施し、地域環境を向上させるとともに、地域の活性化を図る。

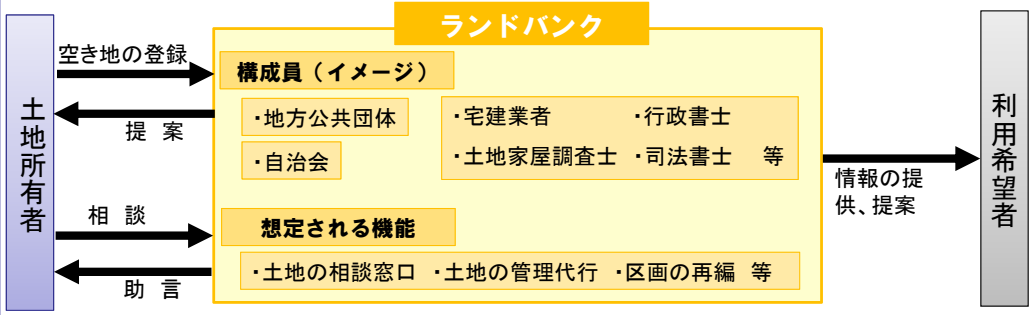
ランドバンクの活用等を通じた低未利用土地等対策の推進

要旨

- 令和2年3月、土地基本法の改正により、土地の適正な「利用」「管理」の確保の必要性が示されたことを踏まえ、土地の適正な利用・管理の確保を目指した低未利用土地等の流通・再生を担うランドバンク等の取組確立のため、モデル調査等を通じて課題抽出・分析を行う。また、モデル調査等で得られた分析を活かして「新たな日常」の実現に向けた地域活性化のための低未利用土地等の利活用等に向けた制度見直しのための検討を行う。

ランドバンクの活用等に向けたモデル調査の概要

- ・空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンクに関する取組支援
- ・自治体・専門家・NPO等との連携や相談体制の構築支援
- ・地域コミュニティ等による共同利用・管理や管理不全土地の担い手支援等



ランドバンクモデル調査等に係る課題

ランドバンクの取組事例(モデル調査採択団体) 【山形県鶴岡市／実施主体:NPO法人】

【取組の目的】

- 鶴岡市の中心市街地には狭隘道路、狭小住宅地等が多数存在し、空洞化が進んでいるため、空き家、空き地、周辺の宅地および道路を一体として捉え、不動産に付加価値を生み出すことが必要

【取組概要】

- つるおかランド・バンクでは、理事と監事に市の職員が就いており、市と一体となった取組がされている。
- 鶴岡市とつるおかランド・バンクの共催で、空き家空き地相談会を開催することにより、数多くの土地所有者等(令和元年は計81組)が来場し、内容に応じて専門家の相談を受けている。



調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ つるおかランド・バンク等については、市職員が役員に就くことにより公的な信用力を付与し、効果的に活動がされているが、**既存の団体をランドバンクの担い手**と考える場合は、**何らかの公的な位置づけが必要**。
- ✓ なお、他の団体からは、国交省モデル調査の採択団体となることにより、土地所有者からの信用を得ている部分もあるのではないかとの声がある。

ランドバンクモデル調査等に係る課題

ランドバンクの取組事例(モデル調査採択団体) 【山形県上市市／実施主体:NPO法人】

【取組の目的】

- 空洞化が進む中心市街地において市街地の再生・居住誘導を図るため、空き地等を一体的に再編し、価値を高めることが必要

【取組概要】

- かみのやまランド・バンクでは、区画再編事業用の種地を取得した上市市から無償で借り受けた土地を広場に整備し、管理運営する予定。



ランドバンクの取組事例(モデル調査採択団体) 【兵庫県神戸市／実施主体:一級建築士事務所】

【取組の目的】

- 管理不全の狭小空き地が点在する震災後の白地地域において、空き地の管理活用のための地域密着のプラットフォームが必要

【取組概要】

- こと・デザインでは、神戸市の空き家空き地地域利用バンクの登録数や成約数の増加に貢献できないか検討する予定。



調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ ランドバンクが土地を取得したり、保有管理したりすることは、**取得原資の調達や管理コストの負担**などの課題が大きい。
- ✓ 市場性の乏しい土地については、地域内だけでなく、幅広い利用希望者の目に触れる必要があるとともに、活用の可能性を高めるため、行政が関与する**データベースの整備**と土地の利活用情報に精通した主体によるきめ細やかな**土地活用手法の提案**が必要となる。

- ランドバンクの担い手や、地域福利増進事業の事業者の多くは、地域で活躍する民間の方々です。
- 所有者不明土地、低未利用土地への対策をしっかりと着実に進めるためには、地方公共団体と民間の方々が強力なタッグを組むことが重要となります。

今回受賞された方々のように、民間の様々な工夫、アイデア、行動力を地方公共団体がしっかりと支え、受け止め形にしていく必要があります。

12

- 土地問題は継続して取り組まないと、元に戻ってしまいやすい。地域の実情をよく知る官民の継続的な取組が必要です。
- 法改正も検討しているところですが、地域福利増進事業やランドバンク制度など、取組を進めやすいようにしていきたいと考えています。
- **皆様のご理解、ご協力をお願いするとともに、皆様のそれぞれの活動分野での実践的な取り組みによる経験や知見の蓄積、横展開に期待しています。**

13

ご清聴ありがとうございました。

14