

令和3年5月28日
不動産・建設経済局 土地政策課

新たな「土地基本方針」の閣議決定及び土地に関する広報の実施

～土地政策の推進のための新たな方針の決定と、土地に関する広報活動の強化～

土地基本法に基づく「土地基本方針」について、関係省庁の施策の進捗や所有者不明土地特措法の見直しに向けた検討等を踏まえ、変更が閣議決定されました。

また、最近の土地に関する制度改正を踏まえ、土地に関する理念や所有者不明土地への対応事例等について、わかりやすく周知するための広報ツール（リーフレット、事例集）を新たに作成し、積極的な広報活動を展開していきます。

1. 背景

- 改正土地基本法に基づき令和2年5月に策定された「土地基本方針」は、人口減少時代に対応した土地政策の総合的な推進を図るための具体的施策の方向性を示すもので、その更新を通じて、所有者不明土地対策、管理不全土地対策をはじめとする土地に関する個別施策を着実に展開していくこととされています。また、同方針においては、土地に関する基本理念や、それにのっとった各種施策・制度等について、積極的な広報活動を展開することとされています。

2. 概要

(1) **土地基本方針**を変更し、新たに盛り込んだ主な内容は次のとおりです。

- 民事基本法制の見直しによる所有者不明土地の発生予防・円滑利用のための対応
- 所有者不明土地特措法施行後3年経過の見直しに向けた検討
- その他、土地に関連する施策に関する記載（防災・減災や、DXに資する情報連携の基盤整備等に関する新たな取組等）

(2) 土地に関する広報活動の実施

① **土地所有者向けの土地の適正管理のためのリーフレットの配布**

土地の適正管理に関連する法律の概要や、知っておきたい土地に関するリスク、お悩みに対する相談窓口等をまとめたリーフレットを法務省とともに作成し、地方公共団体や関係団体等への配布を行い、土地所有者に向けて、土地の適正な管理の推進のための周知・啓発活動を行います。

② **所有者不明土地対応事例集の配布**

所有者不明土地における公共事業、地域福利増進事業等の活用をより一層促進させるため、所有者不明土地の土地所有者等の探索方法等、実際に対応した59事例を取りまとめた「所有者不明土地対応事例集」を作成し、地方公共団体等への提供を行います。

事例集には、所有者不明土地特措法の規定による収用適格事業のための特定所有者不明土地の収用又は使用に関する特例により裁定された事例も掲載しています。

※ 土地基本方針、リーフレット、事例集は以下 URL に掲載しています。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

【お問い合わせ先】 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課

TEL : 03-5253-8111 (代表) 03-5253-8292 (直通) FAX : 03-5253-1558

- | | | | |
|-----------------|-------|----------|------------------------|
| (1) 土地基本方針について | 土地政策課 | 近藤、公文、西尾 | (内線 30624、30637、30655) |
| (2) ①リーフレットについて | 土地政策課 | 廣瀬、公文、吉瀬 | (内線 30623、30637、30643) |
| (2) ②事例集について | 公共用地室 | 濱田、小野寺 | (内線 30151、30150) |

○ 「**土地基本方針**」については、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を迅速に講じることができるよう、土地基本法で規定された新たな理念・所有者等の責務や基本的施策で定める内容に基づいた今後の施策を具体的に示すものであり、**その策定・変更を通じて、所有者不明土地対策、管理不全土地対策をはじめとする土地に関する個別施策を着実に展開していく**こととしている。

○ 土地基本方針の変更については、国土審議会等での調査審議を通じ、関係省庁の施策の進捗や、所有者不明土地特措法の見直しに向けた検討等を踏まえ、**令和3年5月28日に閣議決定された**。

R3年変更の土地基本方針に盛り込んだ主な内容

○ 民事基本法制の見直しによる所有者不明土地の発生予防・円滑利用のための対応

○ 所有者不明土地特措法施行後3年経過の見直しに向けた検討

- **ランドバンクの取組について、地域の課題・ニーズや民事基本法制の見直し等を踏まえた新たな仕組みの検討**
- **管理不全の空き地等について、実効性のある行政的措置を可能とする仕組みの検討**
- **地域の防災・減災に資する防災設備等、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の対象事業等の拡充の検討**

○ その他、土地に関連する施策に関する記載(防災・減災や、DXに資する情報連携の基盤整備等に関する新たな取組等)

- **鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物等の伐採等を可能とする制度や緊急輸送道路等の沿道区域における工作物設置の届出・勧告制度による、インフラ隣接地の適正な管理の確保**
- **流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を進めることによる適正な土地利用の確保**
- **官民の不動産関係データの連携促進を図るための不動産共通番号(ID)のルール整備の検討**

(参考)令和3年変更の土地基本方針に盛り込んだ主な事項

第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

- 防災・減災に資する土地利用の推進のための計画 等

第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

- 流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を進めることによる適正な土地利用の確保
- ランドバンクの取組について、地域の課題・ニーズや民事基本法制の見直し等を踏まえた新たな仕組みの検討
- 管理不全の空き地等について、実効性のある行政的措置を可能とする仕組みの検討
- 鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物等の伐採等を可能とする制度や緊急輸送道路等の沿道区域における工作物設置の届出・勧告制度による、インフラ隣接地の適正な管理の確保
- 地域の防災・減災に資する防災設備等、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の対象事業の拡充
- 相続登記等の申請義務化や相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設、所有者不明土地・建物や管理不全化した土地・建物の適切な管理を効率化・合理化するための管理制度の創設等の民事基本法制の見直し 等

第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

- 不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明の推進等による不動産取引の円滑化の推進 等

第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

- 相続登記等の申請義務化やその実効性を確保するための方策、他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ること等、不動産登記情報の最新化の推進
- 官民の不動産関係データの連携促進を図るための不動産共通番号(ID)のルール整備の検討
- 不動産取引時における重要事項説明の対象項目として水防法に基づく水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加する等、災害リスクについての情報の提供を促進
- 不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携において不動産番号を活用する等、土地情報連携の高度化の推進 等

第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

- 他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ることによる不動産登記情報の最新化の推進や、不動産番号の活用による土地情報連携の高度化等、土地に関する情報連携におけるデジタル技術の活用の推進
- 用地取得の合理化に関する取組や、対面によらない地籍調査手続の活用促進等、新型コロナウイルス感染症の影響も踏まえた土地関連施策の推進 等

所有地のことで 悩んでいませんか？

あります！
解決方法

現状・お悩み

ご希望・選択肢

解決策・相談先

土地を
使う予定はない。

土地を手放す

- ◆宅地建物取引業者に相談
- ◆「空き地バンク」など自治体や民間団体が提供するサービスを利用

遠くに住んでいて
管理できない。

土地を使ってくれる人
を探す

- ◆宅地建物取引業者に相談
- ◆自治会・町内会などで地域のために利用してもらう(広場や菜園など)

土地を
相続することになっても困る。

管理してくれる人
を探す

- ◆地域のシルバー人材センターでは除草作業などを安価で依頼可能
- ◆自治会・町内会などで管理を受けている場合も

登記手続きや
土地の境界が
きちんとされていない
ようだ。

管理業者に委託する

- ◆除草業者や不動産管理会社に土地の管理を有料で委託可能

相続を放棄する
※期限があります。

- ◆相続手続き開始から3ヶ月以内であれば、放棄手続きが可能
詳しくは弁護士へ相談

専門家に依頼する

- ◆登記の手続きは、司法書士や土地家屋調査士へ(ご自身で行うことも可能)
- ◆土地の境界確定については、土地家屋調査士へ

相談先・窓口

解決方法の詳細や依頼先の検討は、
土地が所在する自治体の窓口へご相談ください。

インターネットで関係機関や民間の支援団体を検索し、相談することもできます。

●国土交通省のホームページでは所有者不明土地に関する対策について詳しくご覧頂けます。⇒



国土交通省ホームページ
所有者不明土地等対策の情報

大丈夫ですか？ あなたの土地

地域や近隣の方からの
不安の声や
苦情が年々増えています。



がけ崩れによる
道路の封鎖



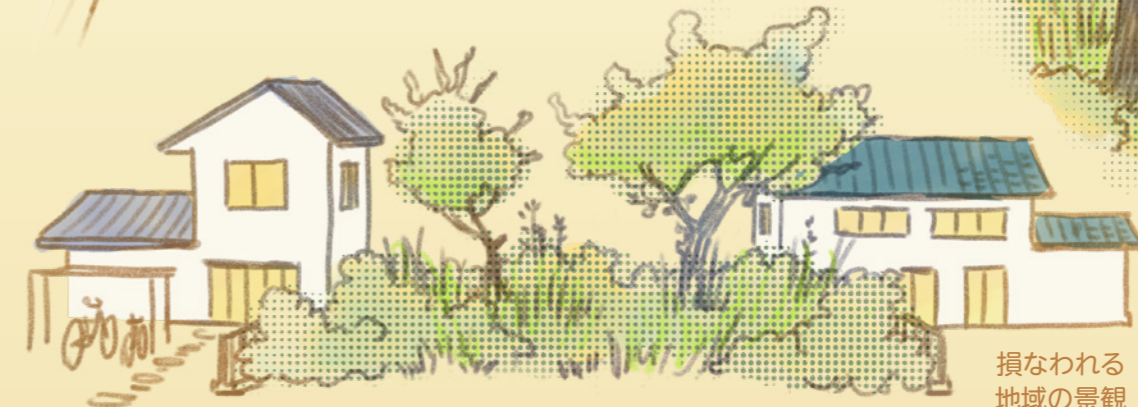
雑草や害虫の発生



所有地へのゴミ投棄



台風や積雪による倒木



損なわれる
地域の景観

管理が出来ず放置しておくと、こんな状態に…

全国の自治体の
約6割で苦情が来ている、
さらにその**約1/4**で苦情が増加傾向にあります。

2016年～2018の3年間では、約6割の自治体で、管理がされていない土地に対して、近隣の住民や地域から苦情や相談が寄せられています。また、苦情や相談が寄せられている自治体の1/4で、その件数が増えています。(出典：2019年国土交通省調査)



知っておきたい 土地に関する法律

土地の管理や
適正な利用について
法律の面からも
対策が進んでいます。

「土地基本法」の改正

人口の減少を背景に、土地利用のニーズが低下していくことが予想される中、全国で所有者不明の土地や、管理されず放置されている土地が増えています。適正に管理されない土地は、景観を損ね、地域の生活に影響を及ぼすだけでなく、災害や火災の発生時には、周辺で暮らす住民の人命や財産に多大な損害を与える懸念もあります。こうした問題に対して、土地の適正な「利用」「取引」について定めた「土地基本法」が改正され、次のような規定が追加されました。

土地所有者は、 その土地を「管理」する責務を持ちます

新たに、「土地所有者の責務」として、下記の点が規定されました。

- 適正な土地利用・管理・取引を行う
- 登記手続など権利関係を明確にする
- 土地の境界を明確にする

土地所有者等は、 国や自治体の取組に協力しなければなりません

国や自治体は、土地の適正な利用及び管理等に関する基本的施策として下記のような取組を行い、土地所有者等は、それらの取組に協力しなければなりません。

- 低未利用土地の適正な利用と管理の促進
- 土地の管理に関する計画の策定
- 適正な土地利用と管理の確保を図るための誘導
- 所有者不明土地の発生の抑制・解消・円滑な利用・管理の確保
- 不動産市場の整備

「民事基本法制」の見直し

所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、「民法等の一部を改正する法律」と「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」が令和3年4月21日に成立、同月28日に公布されました。

①不動産登記法の主要な改正項目

- 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- 相続登記・住所変更登記の手続きの簡素化・合理化

②相続土地国庫帰属法

- 相続等により土地を取得した者が法務大臣の承認を受けてその土地（一定の要件を満たすものに限る。）を国庫に帰属させることを可能とする制度の創設

③民法の主要な改正項目

- 所有者不明土地管理制度の創設
- 共有者が不明である場合の共有地の利用の円滑化

施行日：原則として法律の公布後、2年以内の政令で定める日とされています。
※相続登記の申請の義務化や住所変更登記の申請の義務化等については、公布後3年/5年以内の政令で定める日



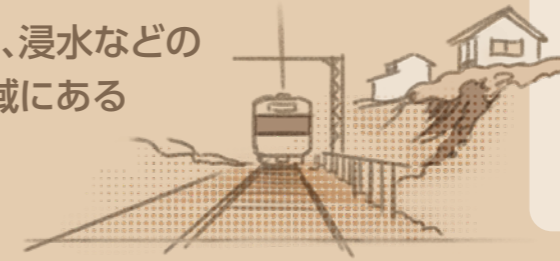
法務省ホームページ
所有者不明土地の解消に向けた
民事基本法制の見直しの情報

知っておきたい 土地に関するリスク

ご自分のため、
ご家族のため、
所有地のリスクを
理解しておきましょう。

立地のリスク

- 坂道や斜面が多く、崖に面している
- 道路や鉄道に面して、高低差がある
- 積雪や、土砂、浸水などの災害危険区域にある



立地に不安要素は ありませんか？

こうした土地は、大雨や大雪の際に崖崩れなどを起こし、近隣の方や交通機関に支障をきたすリスクがあります。万が一被害が出てしまった場合には、裁判で多額の損害賠償金の支払いを求められることもあります。

管理のリスク

- 1年以上現地を確認していない
- 現地の自治体から文書が届いている
- もう随分と草刈りをしていない



土地の管理は 行っていますか？

年に2回程度草刈りを行わない土地には雑草が生い茂り、ごみの不法投棄や害虫の発生を誘発します。自治体からの通知は、そのような状況に対する近隣の方の苦情によるものかもしれません。

将来のリスク

- 歳をとり、自身で管理するのが不安
- 土地を売りたいが、なかなか売れない
- 土地を引き継いでくれる家族や親戚がいない



この先も 管理を続けていけますか？

高齢になると、これまで当たり前に出ていた草刈りや手入れが大きな負担になります。また、もしもの時に土地を引き継いでくれる人がいなければ、ゆくゆくは荒地となり、近隣に迷惑をかけることになりかねません。

- 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「所有者不明土地特措法」という。）の円滑な施行のため、全国10地区に連携協議会を設置し、これまで講演会・講習会の開催、権利者探索の手引の作成・提供等を通じ地方公共団体を支援。
- 今般、所有者不明土地における公共事業、地域福利増進事業等の活用をより一層促進させるため、所有者不明土地の権利者探索の事例集を作成し、市町村に提供。
- 事例集の内容は、閉鎖登記簿や課税情報などにより探索した事例や、解散法人、外国居住者の事例、財産管理人制度等を用いて解決した事例、所有者不明土地特措法の裁定事例など、59の事例を掲載し、解決までの流れやポイント、活用した資料等を具体的に記載。

内容

所有者不明土地対応事例(59事例)

【事例】

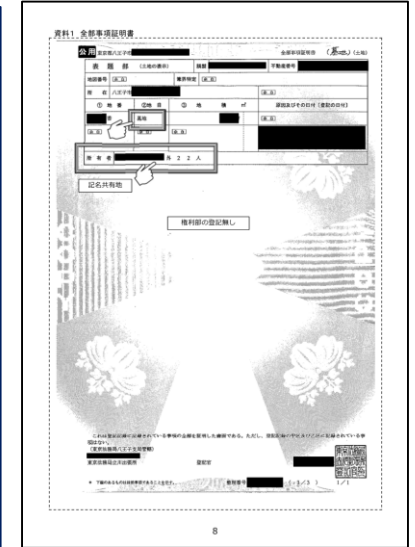
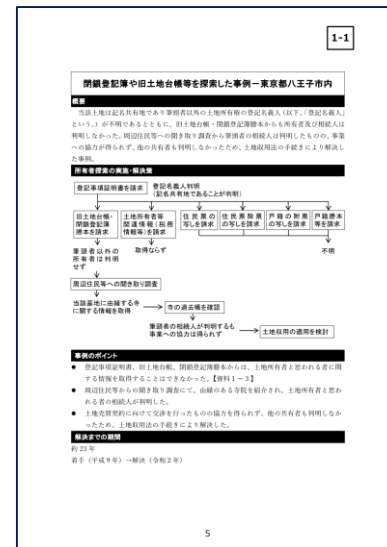
○閉鎖登記簿や土地所有者等関連情報(課税情報など)を用いて所有者を探索した事例

- 所有者が解散法人や外国居住者等の場合の事例
- 財産管理人制度や認可地縁団体等を活用した事例
- 所有者不明土地特措法に基づき裁定申請した事例等

【記載内容】

- 登記・戸籍調査など所有者を探索する方法や財産管理人等の制度を使って解決するまでの流れやポイントを記載
- 登記事項証明書など探索に活用した資料も掲載

○所有者不明土地対応事例集(R3. 5)



(解決までの流れやポイント)

(登記事項証明書の具体例)