

所有者不明土地等に関する特命委員会 御説明資料

平成30年5月10日
国土交通省

- 人口減少社会の進展に伴い、価値が下落し、利用意向が低下する土地が増大していく中で、所有者不明土地が増加しており、それを利用しようとする際に多大な労力・時間を要している。
- また、利用の意向がない土地についても、適切に管理されず外部不経済をもたらす場合や、登記、境界等が不明確になり、有効に利用したい者が利用できなくなる場合がある。土地が適切に管理され、利用されていくために、所有者にどのような責務が求められるかについて、その責務を担保するための方策とあわせて検討する必要があるのではないか。

主な課題

所有者不明土地を利用しようとする際に、所有者の探索や制度の活用により多大な労力・時間を要する

土地利用の意向がない場合において、適切に管理されず外部不経済をもたらす場合がある

所有意識がない者が相続するなどして、登記、境界等が不明確になり、有効に利用したい者が利用できなくなる

今通常国会に提出済の「所有者不明土地利用円滑化法」等により措置

- ・所有者の探索の合理化
- ・所有者不明土地を円滑に利用する制度の創設

所有者は外部不経済をもたらさないよう、適切な管理を行うべきではないか

所有者が適切に管理できない場合にどのような管理が求められるか

所有者は登記を真正な状態に保ち、境界確定に協力するべきではないか

所有者自身に認識がない場合を含め、実効性をどのように担保するか

所有者にどのような責務が求められるかについて、所有者が管理を行えない場合の管理の在り方等、所有者に求められる責務を担保する方策とあわせて検討するべきではないか

- 土地基本法をはじめ、国土利用計画法、土地収用法等の法律においては、土地について公共の福祉が優先される(財産権が制限されうる)ことが規定されている。
- 土地基本法は、バブル期の地価高騰等を背景に制定されており、土地について積極的な利用意向があり、取引がされていくことを前提に、その弊害等を除去するため、土地についての基本理念や国等の責務、土地に関する基本的施策などを規定している。
- 責務については、利用・取引にあたっての事業者・国民の責務を規定しており、投機的目的もなく、積極的な利用目的もない土地が、単に所有されている場合についての特段の規律は規定されていない。

土地基本法

土地についての基本理念

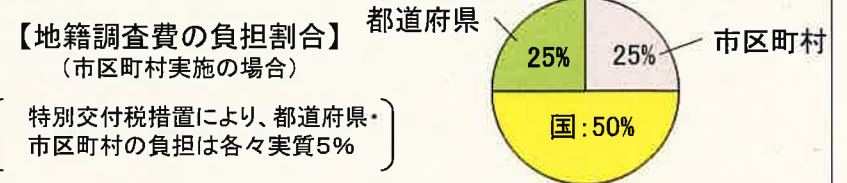
- ① 土地についての公共の福祉優先(第2条)
 - ・土地は、公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、公共の福祉が優先されるものとする。
- ② 適正な利用及び計画に従った利用(第3条)
 - ・土地は、その所在する地域の諸条件に応じて適正に利用されるものとする。
 - ・土地は、土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。
- ③ 投機的取引の抑制(第4条)
 - ・土地は投機的取引の対象とされてはならない。
- ④ 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担(第5条)
 - ・土地の価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

国等の責務

- ① 国及び地方公共団体の責務(第6条)
 - ・基本理念にのっとり施策を総合的に講ずる責務
 - ・基本理念に関する国民の理解を深める措置を講ずる責務
- ② 事業者の責務(第7条)
 - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念に従う責務
 - ・国及び地方公共団体の施策に協力する責務
- ③ 国民の責務(第8条)
 - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念を尊重する責務
 - ・国及び地方公共団体の施策に協力するよう努める責務

地籍調査とは

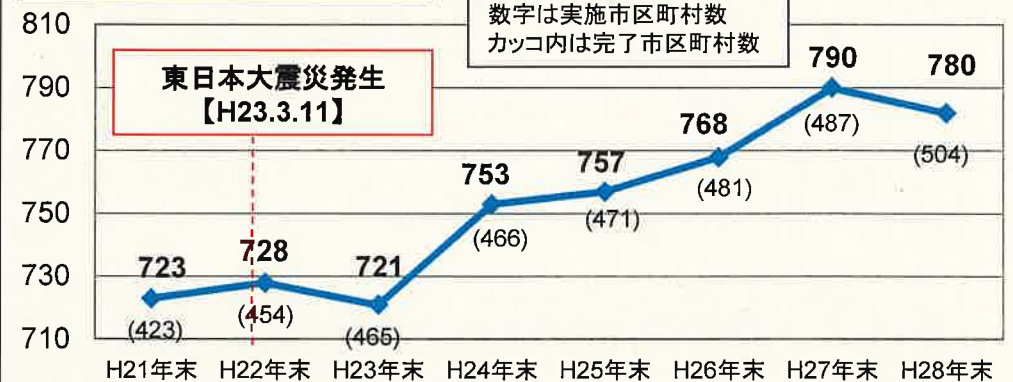
- 国土調査法に基づき実施
- 一筆ごとの土地の境界や面積等を調査
- 成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる
- 主な実施主体は市区町村



地籍調査の主な流れ



実施市区町村数の推移



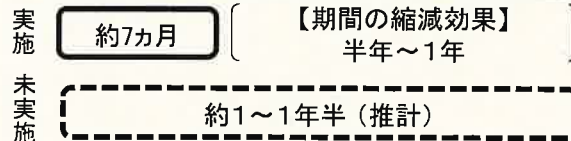
地籍調査の主な効果

地籍調査を実施し、正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出

事前防災対策の推進、災害復旧・復興の迅速化

- 地震や豪雨等の災害が多発している中、防災対策の推進が必要
- 被災後は道路等のライフラインの復旧・復興が急務
- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、事業期間が大幅に縮減

防災集団移転促進事業において期間が縮減された事例(宮城県名取市下増田地区)



インフラ整備の円滑化

- インフラ整備では、事業区域に係る用地調整が必要
- 地籍調査が実施済であれば、事業阻害要因となる土地を事前に把握できるため、用地リスクが少ない事業計画の策定ができるほか、用地調整が円滑に実施

インフラ整備の
主な工程

事業計画

用地調整

工事の着工

正確な土地の基礎的情報が明確になっていることで

①用地リスクが少ない事業計画の策定が可能

②用地調整時に、土地所有者との土地境界に関するトラブルを軽減し、期間の短縮が可能

民間都市開発の推進

- 都市部では関係者が多く、権利関係が複雑し、境界調査が長期化する傾向
- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意し易く、民間都市開発が円滑に実施

【民間開発事業に長期間を要した事例】

六本木ヒルズでは地籍調査が未実施
⇒ 約400筆の境界調査に4年もの歳月



全国における地籍調査の進捗率（面積ベース）

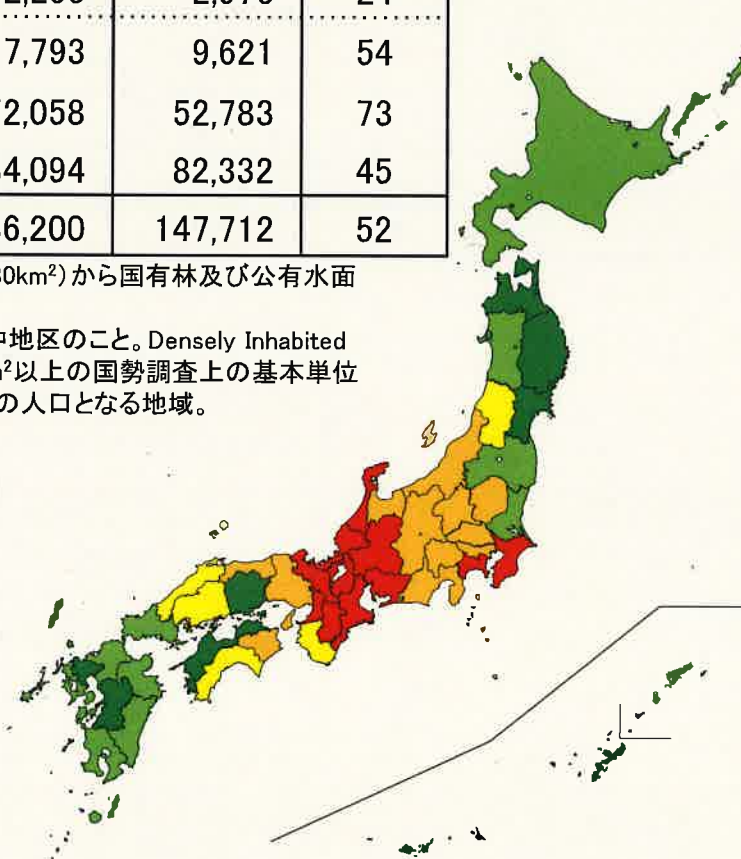
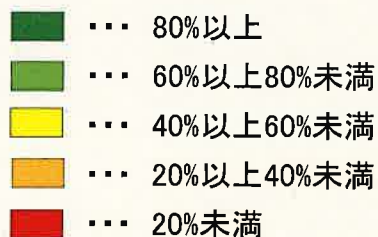
- ▶ 全国における地籍調査の面積ベースでの進捗率は、H28年度末で約52%。
- ▶ 第6次国土調査事業十箇年計画（H22年度～H31年度）では、遅れている都市部（DID）・林地を中心に21,000km²を目標と設定した。
 - H28年度末で、約7,200km²の進捗（約半分の進捗）。
 - 市区町村の実施状況は、完了・実施中：1284市区町村、未着手・休止：457市区町村（H21年度末の604市区町村から減）。

	対象面積※1 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
都市部(DID※2)	12,255	2,976	24
都市部(DID)以外	宅地	9,621	54
	農用地	52,783	73
	林地	82,332	45
合計	286,200	147,712	52

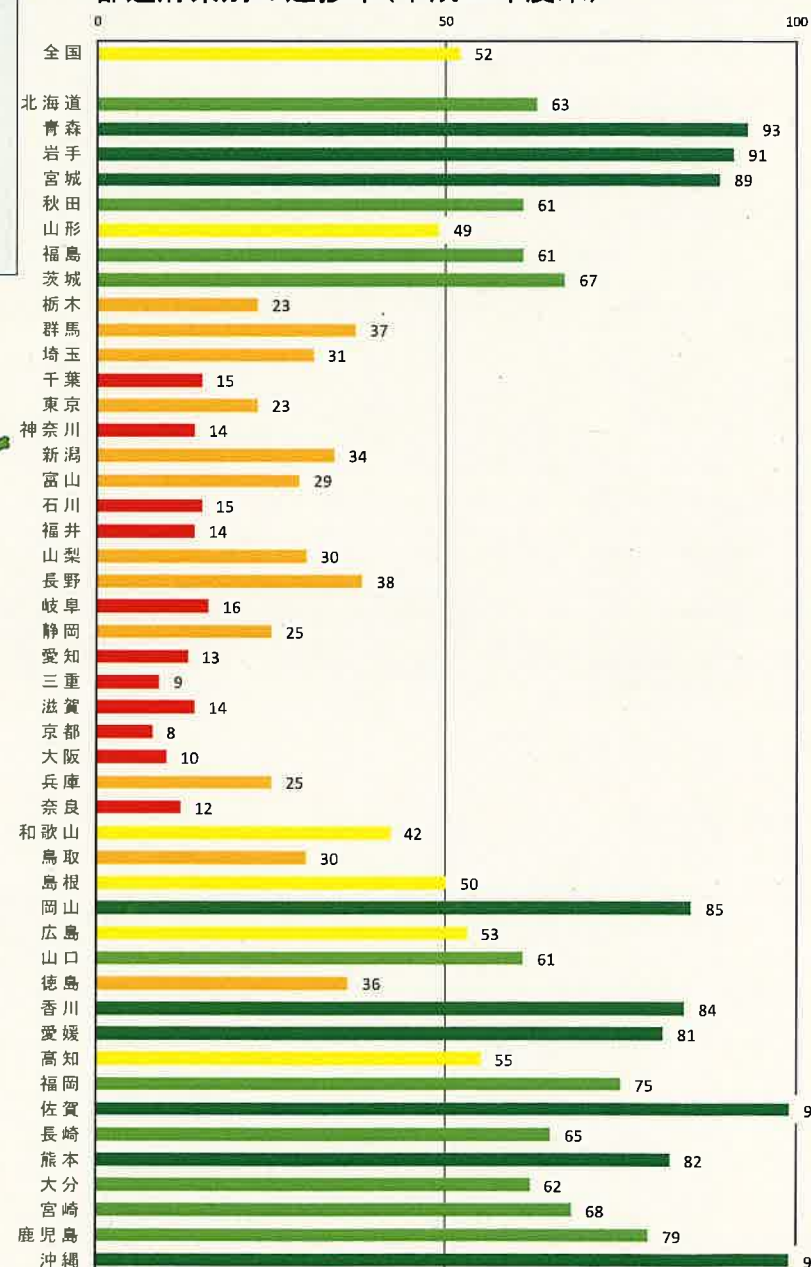
※1 対象面積は、全国土面積(377,880km²)から国有林及び公有水面等を除いた面積である。

※2 DIDは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度4,000人/km²以上の国勢調査上の基本単地区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地域。

全国の進捗率：52%



都道府県別の進捗率（平成28年度末）



第6次国土調査事業十箇年計画(H22年度～)策定時における主要施策

- 市区町村の負担軽減を図るため、国が実施する都市部官民境界基本調査、山村境界基本調査を十箇年計画に位置づけ促進。
- 調査の実施体制を確保するため、計画準備や工程管理も含めた地籍調査の包括的实施について、民間法人に対して委託することを可能にした。

課題

- 全国における地籍調査の面積ベースでの進捗率は、H28年度末で約52%であり、都市部(DID)の進捗率は約24%、林地の進捗率は約45%と低い。
- 地籍調査では、土地の境界等を明確にするため、関係する土地所有者等の立会いによる筆界確認や測量作業に時間や経費を要している。
- 防災対策や社会資本整備の円滑な実施等を促進する観点から、調査の迅速化及び調査区域の重点化が必要。

都市部(DID)

- 土地が細分化され、対象筆数が多い。
- 権利関係が複雑であり、筆界確認に時間を要する。
- 建物等が障害となり、測量に時間を要する。
- 土地取引等による民間の測量成果が多く存在するが、活用が不十分である。

林地

- 高齢化等の進展による筆界確認が困難な地域の増加や急峻な地形により、土地所有者等の立会いが困難である。

全般

- 災害想定地域等の緊急性・重要性が高い地域での調査が遅れている。
- 未着手・休止市区町村が未解消である。
- 市区町村の実施体制の整備が不十分である。
- 所有者不明土地問題への対応が必要である。

現在の検討状況

H32年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定に向けて、現在、下記の主要項目について検討を進めている。

(なお、H30年秋頃～H31年夏頃に国土審での審議を予定)

【調査の迅速化】

- 所有者が不明な場合を含めた一筆地調査の効率化(立会い等の手続きの合理化)、新技術による測量の効率化、民間測量成果等の有効活用により、地籍調査を加速させる方策の導入。
- 地域課題に即応するため、最低限必要な境界情報を迅速に整備する仕組みの導入。

【調査区域の重点化】

- 災害想定地域等の優先地域での重点的实施を促す仕組みの導入。

【所有者不明土地問題への対応】

- 所有者不明土地問題に対応するための地籍調査の活用方策について検討が必要。