

所有者不明土地を円滑に 利用するための制度の方向性について

- 判明している所有者で利用されることに反対する者はいないが、不明者がいることによって、利用されずに放置されているような土地を、合理的なコストで利用できるようにすべきではないか。

特別措置を講ずる所有者不明土地のイメージ

- 判明している所有者で利用されることに反対する者はいないが、不明者の意思確認ができない
- 利用されずに放置されている土地であるため、価値がある建築物が存在する場合は少ない



所有者不明土地に関する特別措置

- ・反対者が存在する場合
- ・家屋等の価値がある建築物が存在する場合

→ 慎重な検討・手続きが必要であるため、収用制度など現行制度で対応

- 道路事業、河川事業など強い公共性を持ち、恒久的に土地を利用する事業

→ 争いが生じる可能性が低いことを踏まえ、収用手続きの簡素化を検討

- 収用適格事業までの強い公共性はないものの、一定の公共性をもつ事業

→ 公共性の差を踏まえ、所有者の意思にかかわらず権利制約が可能な収用制度より、所有権の制約が小さい利用形態を検討

道路事業・河川事業などの公共事業について

収用制度(現行)

【利用の形態について】

- 所有者の意思にかかわらず所有権の取得が可能であり、恒久的な利用が可能。
→現行制度において、反対者の権利まで制約可能であり、不明者の権利を制約し、所有権を取得することが可能。

【事業の性格について】

- 土地を収用してでも実現すべき強い公共性をもつ事業が対象。(例:道路、公共が設置する病院、広場など)
→現行制度において、法律において明確に列挙され、事業認定により公共性を担保している。

【対象となる土地について】

- 限定はなし

明示的な反対者がおらず、利用されていない土地を対象。

【手続きについて】

権利者保護の観点から、権利者の意見を聞く機会を設けた上で、専門性を有する収用委員会が補償額等を慎重に判断。

- ①過失なく所有者を調査(※)
※探索範囲を合理化
- ②収用委員会に裁決を申請
- ③審理手続き
公開の場で、裁決申請や損失補償について意見がある者等が意見を述べる
- ④収用委員会による権利取得裁決、明渡裁決
- ⑤補償金を供託し、利用開始

補償額に関する争いが起きる可能性が低い土地であれば、専門の機関による判断は必要ないのではないかと。

簡易に補償額が算定できるならば、権利取得裁決と明渡裁決を一括で行えるのではないかと。

所有者不明の場合の特別措置(案)

【対象となる土地について】

- 所有者不明土地で、行おうとする事業やそれに伴う補償について明示的な反対者がいない土地
- 下記のような利用されていない土地
 - ・現に住宅や、何らかの事業に利用されていない(営業補償が発生しない)
 - ・建築物(定型的な補償算定が困難)が存在しない

【手続きについて】

反対者がいない、補償の算定が容易なことに着目し、手続きを簡素化できないか。

- ①合理的な手法により所有者を調査(※)
※探索範囲は合理化後の収用制度と同様
- ②都道府県知事に裁定を申請
- ③審理手続きを省略
反対意見が出る可能性がないのであれば、審理手続きは不要ではないかと。
- ④都道府県知事による裁定(裁定の一本化)
- ⑤補償金を供託し、利用開始

収用制度の対象とならない公共的事業について

【利用の形態について】

収用とは異なり不明者の権利を制約する可能性が低く、また不明者が権利行使をしようとした場合にも配慮した利用の形態を考えられないか。

○不明者が現れる可能性が低い土地について、5年間など一定期間の利用権を設定。

○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して明け渡すことを原則とする。異議がない場合は更新可能とする。

(原状回復が確実になされるような措置を検討)

(更新の結果、事業が長期間に及んだ場合にさらに特別措置(時効取得や利用方法の拡大)を講ずるか等について、実際の運用を踏まえて中長期的に検討)

【事業の性格について】

不明者の権利を制約する可能性があることを踏まえると、一定の公共性を持つ事業(関係者の理解を得られやすいと考えられる地域の福祉・利便に資する事業も含む)であることが必要ではないか。

一方、事業に公共性があれば主体の限定は不要ではないか。
(例:民間が設置する公園、緑地、広場など)

○土地収用法に列挙されているが、実施主体が公的主体に限定されている事業について、実施主体を民間に拡大。

○収用制度の対象ではないが、地域の福祉・利便に資するものなど一定の公共性が認められる事業も対象とする。

○収用適格事業のうち、一定期間で原状回復が可能なものも対象。

【対象となる土地について】

収用制度の簡素化と同様に、明示的な反対者がおらず、利用されていない土地を対象とする。

○所有者不明土地で、行おうとする事業やそれに伴う補償について明示的な反対者がいない土地。

○下記のような利用されていない土地。

- ・現に住宅や、何らかの事業に利用されていない(営業補償が発生しない)
- ・建築物(定型的な補償算定が困難)が存在しない

【手続きについて】

収用適格事業との公共性の差をふまえ、合理的な範囲の対策で、不明者が現れる可能性を可能な限り低くすべきではないか。地域の状況を把握する市町村の意見を聞きつつ、公益性の認定や補償金の算定のノウハウをもつ都道府県が裁定を行うことが合理的ではないか。

①・合理的な手法により所有者を調査
・一定期間の公告

②都道府県知事に申請

③市町村長の意見を聞きつつ、都道府県知事が裁定し、利用権を設定

④賃料相当の補償金を供託し、利用開始