

土地基本法等の一部を改正する法律

(令和2年3月27日成立、3月31日公布、令和2年法律第12号)

背景・必要性

- 人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に**所有者不明土地や管理不全の土地が増加**。
- 所有者不明土地等の増加は**生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障**となるなど、対応は喫緊の課題。
- 所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して**土地政策を再構築**するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである**地籍調査の円滑・迅速化**を一体的に措置することが必要不可欠。

◆「経済財政運営と改革の基本方針2019」(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)
 ・所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、**土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置**、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について**2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。**



防災上の観点から適正な管理が求められる土地の例(イメージ)

法案の概要

土地の適正な利用・管理の確保 (土地基本法の改正)

- 人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築

：法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

1. 土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」

- ・政府が策定する「土地基本方針」(閣議決定)を創設
- ・適正な利用及び管理を確保する観点からの「基本的施策」の今後の方向性を明示
 - 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
 - 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組を政府一体となって加速

2. 所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消

- ・適正な「管理」に関する所有者等、国、地方公共団体等の「責務」を規定
- ・「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加

➢ **地籍調査の円滑化・迅速化**
 不動産情報の充実・最新化 等を図る取組を加速

地籍調査の円滑化・迅速化 (国土調査法等の改正)

- 地籍調査の優先実施地域*での進捗率は79%(対象地域全体では52%)であり、以下の措置を講じることで調査をスピードアップ

* 土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

① 新たな国土調査事業十箇年計画の策定

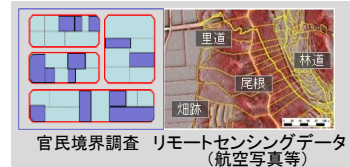
- ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度～)を策定(※予算関連、日切れ扱い)

② 現地調査等の調査手続の見直し

- ・調査のために必要な所有者等への報告徴収権限の付与
- ・所有者探索のために固定資産課税台帳等を利用可能とする措置の導入
- ・所有者不明の場合に筆界案の公告により調査を可能とする制度の創設(省令改正)
 - ・地方公共団体が不動産登記法上の筆界特定を申請できる措置の導入

③ 地域特性に応じた効率的調査手法の導入

- ・都市部：道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、認証を得て公表
- ・山村部：リモートセンシングデータを活用した調査手法の導入のため、現地立会いルールを見直し



▲効率的な調査手法のイメージ

【目標・効果】

・効率的調査手法の導入等により、地籍調査の優先実施地域での進捗率を、現在の約8割から約9割とする。

土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正)

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築
⇒法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

目的

課題: 人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加
 - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
 - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
 - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備

- 土地基本法は、土地政策の基本的な方向性を示すことを通じて土地政策の総合的な推進を図るもの。
- 一方で、基本法の性質上、大半が訓示規定やプログラム規定で構成。国民の権利・義務に影響を及ぼす制度は関係省庁所管の個別法により措置され、具体的施策は、改正土地基本法で示された「基本的施策」に沿って、関係省庁・地方自治体の適切な役割分担の下、取り組むことになる。
- そのため、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「土地基本方針」を新設し、その策定・更新を通じて、防災・減災の観点からも重要な所有者不明土地対策、管理不全土地対策等の個別施策を着実に展開していくこととしている。

R2年策定の土地基本方針に盛り込む主な内容

- 低未利用土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導
 - **低未利用地の適切な利用・管理を促進するための税制特例措置**
 - **ランドバンクの活用等の推進**
- 管理不全土地等対策の促進等を図る取組の推進
 - **管理不全の空き地・空家対策の推進**
 - **法務省における民法・不動産登記法改正の検討**
(相続登記の申請の義務化、共有制度・財産管理制度・相隣関係規定の見直し等)
- 土地の境界及び所有者情報の明確化
 - **地籍調査の円滑化・迅速化** (新たな国土調査事業十箇年計画に基づく調査の推進)
 - **オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による土地・不動産に関する情報基盤の整備・充実**

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

- 人口減少下における土地の管理について地域住民の取組の指針となる構想等の検討
- 防災対策等とも連携した地域の持続可能性を高める立地適正化計画の策定
- 農地・森林の適正な利用・管理を図る計画作成の促進 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

- 税制特例措置やランドバンクの取組による低未利用土地の利用・管理の促進
- 周辺に悪影響を与える管理不全の土地の適正な管理に向けた対策の推進
- 所有者不明土地法の円滑な施行や民事基本法制の見直し等による所有者不明土地問題への対応
- 所有者不明のものを含む農地・森林の適正な利用・管理の促進 等

第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

- 新たな動向に対応した投資環境整備等による不動産投資市場の活性化
- 不動産取引に係る税制特例措置や既存住宅流通の促進による不動産流通の活性化 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

- 地籍調査の円滑化・迅速化及び不動産登記情報の最新化による土地の境界及び所有者情報の明確化
- 地価公示、不動産取引価格情報等の不動産市場の的確な把握に資する情報の整備、災害リスク等の情報提供
- オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による土地・不動産に関する情報基盤の整備・充実 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

- 国・地方公共団体の連携協力
- 関連分野の専門家等との連携協力
- PDCAサイクルの実行による適時の見直し 等