

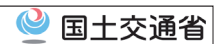
所有者不明土地に関する取組について

平成30年6月
国土交通省土地・建設産業局



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次



1. 所有者不明土地をめぐる動きについて
 - 所有者不明土地に関連する動き(～H30.6)
 - 所有者不明土地の現状及び支障事例
 - 所有者不明土地の利用の円滑化に向けた対応
 - 所有者不明土地の発生抑制・解消等に向けた対応

2. 所有者不明土地に関連する制度・取り組みについて
 - 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
 - 事業認定の円滑化について
 - 共有私道への対応ガイドラインについて

所有者不明土地に関する動きについて (～H30. 6)

所有者不明土地に関連する動き(～H30. 6)

国土省の取組	自民党	関係閣僚会議	民間プラットフォーム
<p>H27.4～ 所有者の所在の把握が難しい土地への対応策に関する検討会 (委員長: 山野目教授) ⇒ 現行制度を前提とした方策の検討等</p> <p>H28.3 ・検討会最終とりまとめ ・「所有者探索・利活用ガイドライン」策定</p> <p>H29.3 ・ガイドラインの改訂(第2版)等 引き続きフォローアップの実施</p>	<p>H28.10～ 議員懇談会 ⇒ 土地制度全般の考え方から登記制度に至るまで幅広く議論</p> <p>H29.4 提言とりまとめ</p> <p>H29.4～ 党政調・特命委員会 ⇒ 公共的事業促進の観点から議論</p> <p>H29.6.1 中間とりまとめ</p>	<p>H29.1～ 増田研究会 (所有者不明土地問題研究会) ⇒ 所有者不明土地の実態把握 経済・社会への影響 所有者不明土地問題の解決の方向性</p>	
H29.6.9 骨太の方針(閣議決定)			
<p>H29.9～ 国土審議会土地政策分科会特別部会 (部会長: 山野目教授) ⇒ 制度の方向性等について検討等</p> <p>H29.12 中間とりまとめ</p> <p>H30.3.9 所有者不明土地法閣議決定 (H30.6.6 成立)</p>	<p>H30.5.24 とりまとめ</p>	<p>関係閣僚会議 (所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議) ⇒ 所有者不明土地等対策の総合的な推進</p> <p>H30.1.19 第1回閣僚会議開催</p> <p>H30.6.1 第2回閣僚会議開催 基本方針決定</p>	<p>H29.6.26 中間整理公表(実態把握中心)</p> <p>H29.10.26 将来推計・経済的損失試算結果(速報値)公表 H29.12 提言公表</p>
H30.6.15 骨太の方針(閣議決定)			

所有者不明土地等の公共的事業での活用の円滑化(骨太2017)  国土交通省

○ 相続の増加等に伴い、所有者の所在が不明な土地等の増加が見込まれ、公共的事業での土地の活用の円滑化を図っていく必要がある。

問題の所在

- ア) 所有者の探索に要する時間、費用
- イ) ア)により不明者を含め所有者が多数判明した場合の交渉
- ウ) イ)の場合に対応するため既存制度活用(所有権取得)に要する時間、費用
- エ) 市町村等のマンパワー、ノウハウ不足

具体的事例

直轄道路事業の用地取得において、ある土地の1/55の持ち分を有する登記名義人A氏の相続人が38人にも及び、所在の探索に膨大な手間を要した。
※このうち実際に所在不明だったのは1名



骨太の方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

※「未来投資戦略2017」にも同旨記載あり

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の实情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、**公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。**さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、**関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。**

【参考】自民党「所有者不明土地等に関する特命委員会 中間とりまとめ」(平成29年6月1日) ※野田毅委員長、山下貴司事務局長

- | | | |
|--|---|---|
| <p>①利用権に着目した制度の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> - 公共的事業促進のための新制度の検討 - 農地・森林の機能向上(利用権制度の周知・見直し) - 共有私道の管理等の円滑化(ガイドライン作成等) | <p>②所有権取得に係る既存制度の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> - 財産管理制度の特例(申立人の特例の検討) - 土地取用手段の改善 - 共有地の処分に係る同意要件の特例(多数決原理の導入可能性の検討) | <p>③関連する環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> - 所有者の探索、国等による応援・代行等、土地所有者の責務、実態把握等、関連業団体の活用 |
|--|---|---|

所有者不明土地等対策の推進に関する政府の推進体制、骨太2018  国土交通省

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

- ・ 所有者不明土地等について、関係機関の緊密な連携の下、総合的な対策を推進するため、関係閣僚会議が開催(H30.1~)。
- ・ 本年6月、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」及び対策推進のための工程表が決定。

<構成員>

- ・ 官房長官(主宰)
- ・ 総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣

<今後の主な取組課題>

- 国土交通省
 - ・ 土地所有に関する基本制度の見直し(土地の管理や利用に関する所有者の責務、その責務を担保するために必要な措置等)
 - ・ 地籍調査の円滑化・迅速化のための措置
- 法務省
 - ・ 登記制度・土地所有権のあり方等に関する検討(所有権の放棄、その帰属先等)
- 関係各省
 - ・ 土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

経済財政運営と改革の基本方針2018(抜粋)

第3章「経済・財政一体改革」の推進 4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題

(2) 社会資本整備等(人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し)

(略)

所有者不明土地等について、基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改革の具体的な方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改革の実現を目指す。変則的な登記の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。

(略)

所有者不明土地の現状及び支障事例

所有者不明土地の実態把握の状況について(概要)

○地籍調査(28年度)において、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は、概ね20%程度(所有者不明土地の外縁)

○地籍調査(28年度)において、探索の結果、最終的に所在が不明な土地は0.41%
(最狭義の所有者不明土地)

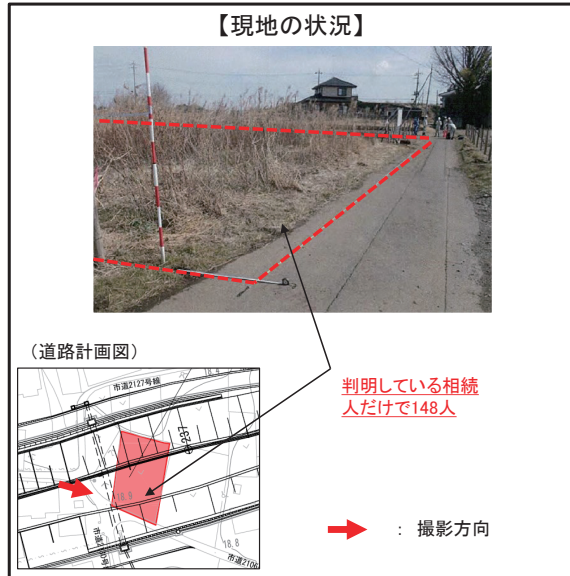
※いずれも筆数をベースとした調査結果

番号	調査実施主体	調査名	調査結果の概要
(1)	国土交通省	平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査	平成28年度に地籍調査を実施した地区(1,130地区558市区町村約62万筆)において、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地は約20% →探索の結果、最終的に所在が不明な土地は0.41%
(2)	国土交通省	地籍調査実施地区(サンプル調査)における、登記経過年数と不明率の突き合わせ	地籍調査を実施した地区のサンプル調査(15地区13市町)において、不動産登記の経過年数と登記簿上で所有者等の所在確認結果を付き合わせたところ、最終の登記からの年数が経過するほど、不動産登記簿上で所有者の所在が確認出来ない割合が上昇する傾向 〔0~29年:21% 50~69年:62%〕 〔30~49年:37% 70~89年:79%〕
(3)	法務省	不動産登記簿における相続未了土地調査	全国10ヶ所約10万筆において、最後の登記から50年以上経過している割合は、大都市では6.6%、大都市以外では26.6%
(4)	所有者不明土地問題研究会	(1)、(2)、(3)の調査結果に基づく全国の拡大推計等	・全国の所有者不明率は20.3% ・所有者不明の土地面積では約410万haに相当 (参考:九州の土地面積:368万ha)
(5)	農林水産省	相続未登記農地等の実態調査	相続未登記農地及びそのおそれのある農地の面積合計は約93万haで、全農地面積の約2割

支障事例①(公共事業) ~1人の登記名義人から相続により権利者が多数にふくらんだ例~

○公共事業のために取得しようとする用地について、明治時代の登記のまま相続登記がされておらず相続人多数となり、かつ、一部相続人が特定できなかったため、用地の取得に多大な時間と労力を要した。

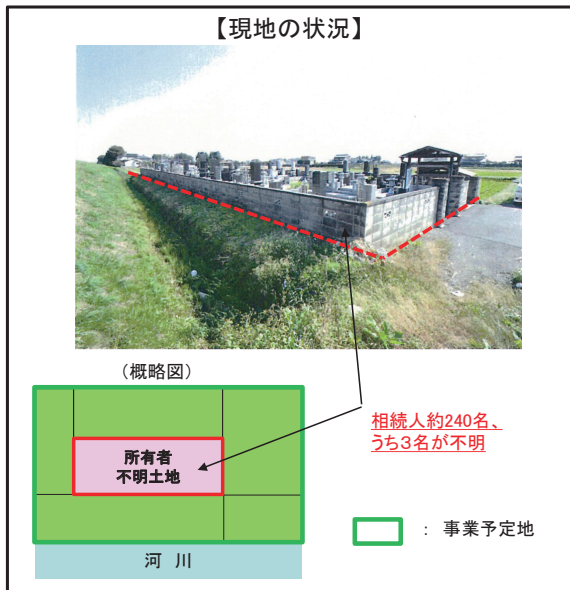
1. 実施しようとする事業
一般国道新設事業
2. 土地と所有者の状況
 - ・登記名義人：明治生まれの女性(故人)
 - ・最終登記年月日：明治37年12月17日(売買)
 - ・相続調査の結果、判明した法定相続人は148名
3. 問題点等
 - ・相続調査を実施したところ、登記名義人本人をはじめ、戸籍が現存しない人が8名いるため法定相続人全員の特定ができない
 - ・相続人に海外に移住した後に死亡した者がいるが、日本の戸籍ではその事実を証明できないため、遺族を法定相続人として特定できない
 - ・平成24年から用地交渉を開始し、判明している相続人のうち133名に対して計180回を超える面会、郵送による協議を行ったが、すべての法定相続人を特定できなかった
 - ・平成26年9月に裁決申請をし、収用手续によって平成27年7月に土地を取得。多数の法定相続人に対して任意協議と収用手续を実施したため、約3年間の時間を要した



支障事例②(公共事業) ~多数共有地の例~

○公共事業のために取得しようとする用地について、共有地が相続登記されておらず相続人多数となり、相続人の一部が所在不明なため、用地取得が困難となっている。

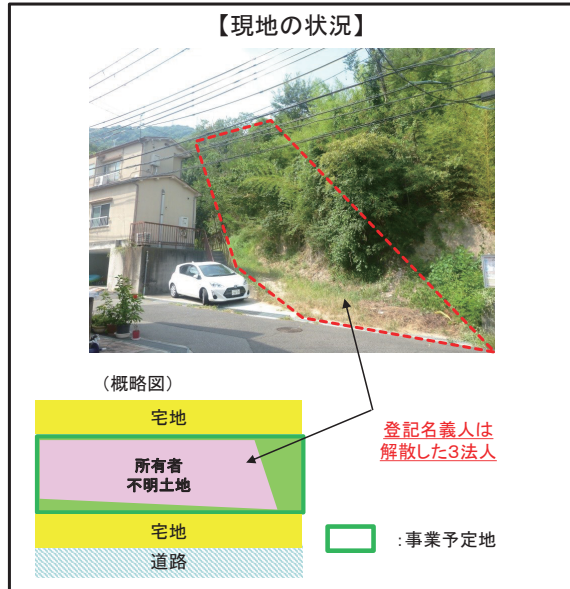
1. 実施しようとする事業
河川改良事業
2. 土地と所有者の状況
 - ・約560㎡の墓地
 - ・登記名義人：約40名の共有
 - ・最終登記年月日：昭和33年
 - ・相続調査の結果、相続人は約240名、うち3名が所在不明
3. 問題点等
 - ・相続人が膨大な人数となるため、探索、交渉に時間を要する
 - ・所在不明者がいるため不在者財産管理人の選任又は管理者による時効取得が考えられるが、いずれの方法も費用負担等の交渉や手続きに相当な期間を要するため、引き続き探索を継続しながら解決方法を検討中
 - ・当該土地に関して、平成27年10月の交渉開始以来1年10ヶ月経過



支障事例③(公共事業) ~登記名義人が解散した法人である例~

○公共事業のために使用貸借しようとする用地について、登記名義人が解散した法人となっており、所有者が不明なため、事業着手が困難となっている。

1. 実施しようとする事業
急傾斜地崩壊対策事業
2. 土地と所有者の状況
 - ・全体約5,280㎡の山林
 - うちA社 約130㎡、B社 約650㎡、C社 約4,500㎡
 - ・登記名義人：解散した法人3社
 - ・最終登記年月日：昭和55.57年、平成7年
 - ・3法人とも解散しているため、現在は所有者不明
3. 問題点等
 - ・会社を解散する際の清算時に処理されずに法的に放置された状態の用地がある
 - ・そのため、事業着手に必要な土地使用の承諾が得られない
 - ・地元から裁判所に申し立てし所有者を設定した上で進める手法が考えられるが、費用負担等の問題があり、かつ、手続きに期間を要するため、引き続き探索を継続しながら解決方法を検討中



支障事例④(広場等として利用) ~自治体が暫定的な利用を望んでいる例~

○広場等として利用の意向がある土地について、約80筆、地権者約40名の土地が相続登記されておらず、所有者の所在が不明となっているため樹木の伐採等や利用の方針を立てることができない。

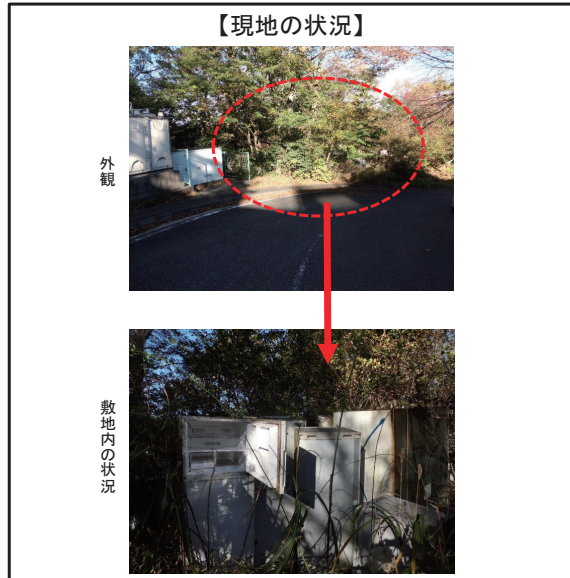
1. 実施しようとする事業
広場・グラウンドとして利用
(最終的には公園として整備)
2. 土地と所有者の状況
 - ・約18haの敷地
 - ・約850筆、地権者約170名のうち、約80筆、地権者約40名について相続登記がされていない
 - ・樹木・雑草の繁茂
 - ・ゴミの不法投棄
3. 問題点等
 - ・所有者不明となっている土地が多く存在するため、樹木を伐採することができず、景観の悪化、ゴミの不法投棄を招いている
 - ・現時点で、(最終的な目標である)公園整備まで行える状況にないため、取用等の公共事業に関する制度は使用することが困難
 - ・暫定的に広場・グラウンドとして利用したい意向はあるものの、所有者不明問題を解決する方策がないため、方針を立てることができない



支障事例⑤(空き地の管理) ~不法投棄への対処が困難になっている例~

○土地に家電製品等が大量に投棄されているが、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できないため、不法投棄が保管をしているか確認ができず、自治体で処分ができない。

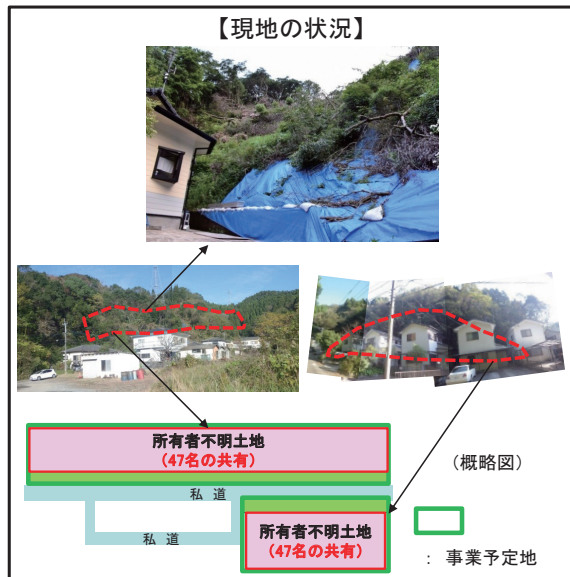
1. 利用の目的
不法投棄とみられる廃棄物の処分
2. 土地と所有者の状況
 - ・登記簿上、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できない
 - ・廃棄物は現在も増えつつある
3. 問題点等
 - ・所有者が不明なため、不法投棄が保管されているかの判断ができない
 - ・現状差し迫った危険があるわけではなく、行政代執行による対応は現時点では困難
 - ・不在者財産管理制度については、申立権者である利害関係人に該当せず、活用が困難
 - ・警察により定期的に不法投棄パトロールを実施するにとどまっている



支障事例⑥(公共事業:災害対応) ~災害により緊急的な対応が必要な例~

○台風被害により崩れた急傾斜地への対策工事について、緊急に実施する必要があるが、相続人多数、かつ、一部相続人の特定ができないため、着手が困難となっている。

1. 実施しようとする事業
急傾斜地崩壊対策事業
2. 土地と所有者の状況
 - ・対象地は約19,200㎡と約5,200㎡の山林2筆
 - ・登記名義人:対象地2筆ともに47名の共有地
 - ・最終登記年月日:平成24年4月4日
 - ・登記名義人の中には故人が多数含まれており、現在相続関係を調査中
3. 問題点等
 - ・登記名義人が47名と多数で、かつ故人も含まれており、所在確認、相続確認に時間を要する
 - ・用地取得については、権利者との任意交渉のほか、不在者管理人制度や認可地縁団体制度の活用等も考えられるが、いずれの方法も相当な期間を要するため、引き続き探索を継続しながら、解決方法を検討中



所有者不明土地の利用の円滑化に向けた対応

国土審議会土地政策分科会特別部会 中間とりまとめ概要①

I 所有者不明土地の現状と課題

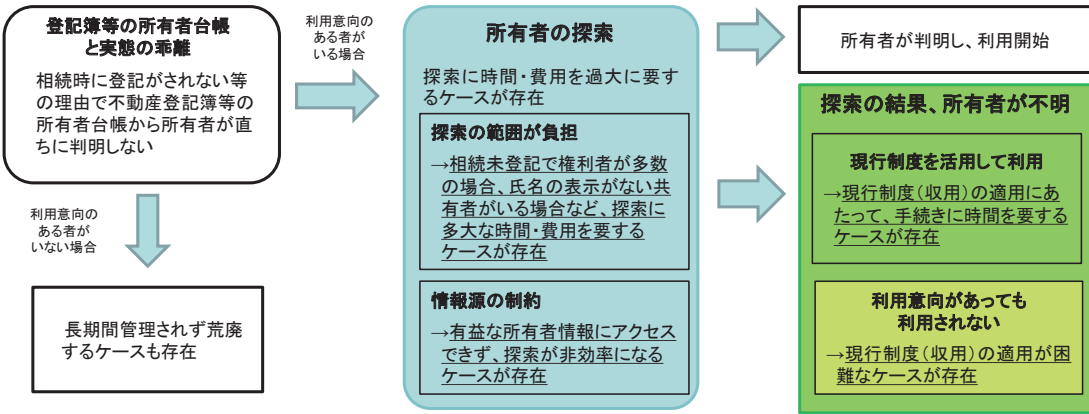
1. 所有者不明土地の現状

所有者不明土地
 不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しておらず、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地

○地籍調査(28年度)において、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は、概ね20%程度(所有者不明土地の外縁)

○地籍調査(28年度)において、探索の結果、最終的に所在が不明な土地は0.41%(最狭義の所有者不明土地)

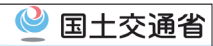
2. 所有者不明土地に関する課題



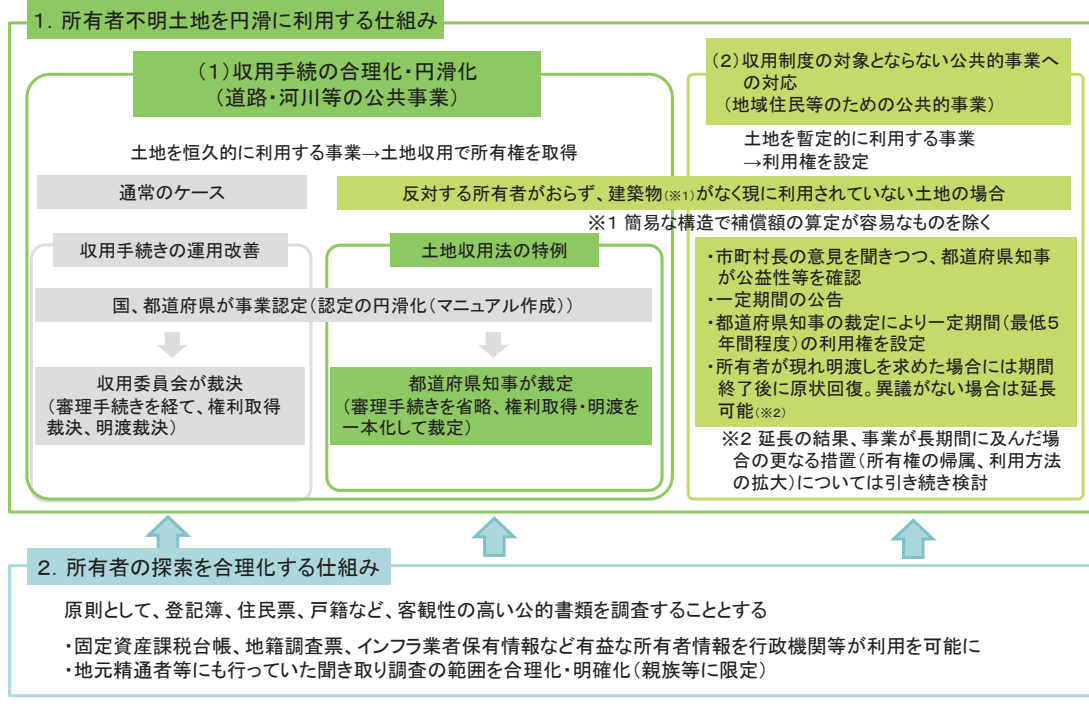
人口減少など土地利用の前提の変化を踏まえた上で抜本的な検討を行う必要

所有者不明土地の現況、特性を踏まえた対応について速やかに検討していく必要

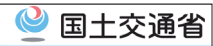
国土審議会土地政策分科会特別部会 中間とりまとめ概要②



II 所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度



国土審議会土地政策分科会特別部会 中間とりまとめ概要③



3. 所有者不明土地の適切な管理のための措置

財産管理人の選任申立権を地方公共団体の長等に付与(民法の特例)

4. 地方公共団体や民間主体への支援・サポート

(1) 地方公共団体に対する支援

国等有する用地取得事務のノウハウ等を提供

- ・整備局等から地方公共団体へ用地業務に精通した職員を派遣
- ・整備局等、地方公共団体、関係団体で構成する協議会を組織。地方公共団体からの相談に対応
- ・事業の適切な段階での収入手続きへの移行を促す

(2) 地方公共団体による助言・専門家の斡旋

所有者不明土地を利用しようとする民間主体に、地方公共団体が助言や専門家の斡旋を行う取組を促す

(3) 長期相続登記等未了土地の解消のための措置(不動産登記法の特例)

- ・登記官は、長期相続登記等未了土地(所有権の登記名義人の死亡後長期にわたり所有権の登記がされていない土地)を特定し、職権でその旨を登記に記録
- ・相続人を調査し、必要な登記手を促す

III 更なる検討課題

1. 更なる利用の円滑化

- ・利用権が長期間に及んだ場合の措置 等

2. 土地所有の在り方等

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

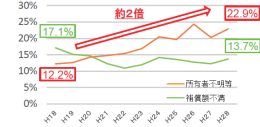
背景・必要性

- 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**している。
(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **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大きな支障となっている。**

平成28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)：約 **20%** (所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最終義の所)：**0.41%** (所有者不明土地)

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



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)
所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的用途のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【公布後1年以内施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における取用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁判・明渡裁判を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【公布後6月以内施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など信頼性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【公布後6月以内施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官のみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の取用手続に要する期間(取用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
○ 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

所有者不明土地の発生抑制・解消に向けた対応

所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表(抄)				内閣官房資料
課題等	2018年	2019年	2020年	
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案等 ・公共的目的の利用を可能とする新制度 ・財産管理制度の中立権を市町村長等へ付与 ・長期間相続登記未了土地を解消する新制度 ・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度	新制度の準備 ・土地収用法に係る所有者探索の合理化等(マニュアルの周知等) ・共有私道ガイドラインの周知等	新制度の施行		
土地所有に関する基本制度の見直し ・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害 ・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗が遅れ	検討の方向性を明示 ・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討 ・地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて、調査を加速化するための措置を検討	制度改正の具体的な方向性を提起 国土審議会とりまとめ(2月) ○土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性 ○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性 国土審議会 (法改正に向けた作業)	期限を区切って改正を実現 ○民事基本法の見直しとあわせて土地基本法等の見直し ○国土調査促進特別措置法の改正(10か年計画の策定)とともに、国土調査法等の見直し	
登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討 ・表題部所有者の記録が「A外〇名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害 ・相続が生じても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生 ・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化	・変則型登記を解消するための方策を速やかに制度化 ・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み(相続登記の義務化等)を検討 ・所有者が土地を手放すための仕組み(所有権の放棄、その帰属先等)を検討	研究会とりまとめ(2月) ○変則型登記の解消に係る法的措置(通常国会) ○上記の仕組みの構築に向けた具体的な方向性・検討課題を幅広く提示 法制審議会 (法案要綱の策定に向けた作業)	○民事基本法の見直し	
土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等 ・登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難	・登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討	○戸籍副本の管理システムを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するために必要な法整備等	○登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備	

土地所有に関する基本制度の現状と課題(土地基本法)

国土交通省

- 土地基本法はバブル期の地価高騰等を背景に制定。
 - 投機的取引等を抑制するため、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。
 - これに基づき、地価税の創設、公的土地評価の見直し等の具体的な施策が講じられた。
- 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。
 - 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。
- 土地の価値が下落し、利用意向が低下する中で、土地所有に関する制度の基本となる土地基本法の見直しを検討。
 - 土地が適切に管理され、利用されるために、所有者が負うべき責務について、それを担保するための方策とあわせて検討を行い、平成31年2月を目途に方向性をとりまとめ。

土地基本法

土地についての基本理念

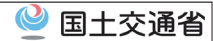
- ①土地についての公共の福祉優先(第2条)
 ・土地は、公共の利害に係る特性を有していることにかんがみ、公共の福祉が優先されるものとする。
- ②適正な利用及び計画に従った利用(第3条)
 ・土地は、その所在する地域の諸条件に応じて適正に利用されるものとする。
 ・土地は、土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。
- ③投機的取引の抑制(第4条)
 ・土地は投機的取引の対象とされるべきではない。
- ④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担(第5条)
 ・土地の価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

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

21

地籍調査についての現状と課題(国土調査法等)



- 土地の境界の明確化は、災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、まちづくり、土地取引の円滑化等のため重要。
- 現在、平成22年に閣議決定された第6次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査を推進中。
 - 地籍調査の面積ベースでの全国の進捗率は、平成29年3月末時点で約52%。都市部(DID)の進捗率が約24%、都市部以外では林地の進捗率が約45%と低い。
- 平成32年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等の見直しを検討。
 - 所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置や、地籍調査等の過程で得られた情報の利活用の促進策等について検討を行い、平成31年2月を目途に方向性をとりまとめ。

第7次国土調査事業十箇年計画(平成32年度～)に向けた現状と課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 地籍調査では、土地の境界を明確にするため、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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市部(DID) <ul style="list-style-type: none"> 土地が細分化され対象筆数が多く、権利関係が複雑。 一方、民間測量成果等が多く存在するが、活用が不十分。 ・ 林地 <ul style="list-style-type: none"> 高齢化等の進展により、土地所有者等の立会いが困難。 ▶ 災害想定地域等の緊急性・重要性が高い地域での調査の遅れ。 ▶ 市区町村の実施体制の整備が不十分。 ▶ 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用が不十分。 	<ul style="list-style-type: none"> 【調査の迅速化】 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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) ▶ 官民境界情報の迅速な整備方策、新技術による測量の効率化 ▶ 民間測量成果等の有効活用 について検討。 【調査区域の重点化】 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 災害想定地域等の優先地域での重点的実施の促進 について検討。 【地籍調査情報の利活用】 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用 について検討。

登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討について

法務省資料

平成30年度中の法制審議会への諮問に向け、下記の諸論点等を検討中であり、検討の方向性につき、**中間取りまとめ**

土地所有権の強大性

土地所有権の絶対性が公共的な土地利用を妨げているのではないか

- ・ 現行法上、所有権の内容は法令の制限に服するとされており、公共の福祉優先の理念に基づく立法は妨げられない
- ・ 土地所有権の上記位置付けを、中間取りまとめにおいて明確に確認

相続登記の義務化の是非等

相続が生じても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生

- ・ 相続登記の義務化の是非や登記手続の簡略化等について、相続等が生じた場合に、これを登記に反映させるための仕組みの構築という観点から検討を進める
- ・ 不動産登記を中心とした登記簿と戸籍等との連携により、所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討を進める

所有権の放棄の是非等

- ・ 人口減少社会で管理不全の土地が増加
- ・ 遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化

所有権の放棄や土地の帰属先等について、土地を手放すための仕組みの構築という観点から検討を進めるとともに、長期間放置された土地の所有権のみなし放棄制度について、検討を進める

民事における土地利用の円滑化

所有者が一部不明である共有地は、共有者の合意が得られず、管理や処分が困難

土地所有権の位置付けを踏まえ、相隣関係、共有、財産管理制度等について、民事における土地利用の円滑化を図る仕組みの構築という観点から検討を進める

※変則型登記の解消については2頁、不動産登記簿を中心とした土地所有者情報を円滑に把握する仕組みについては3頁参照 23

法務省資料

変則型登記の解消について

□ 変則型登記とは

土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、
不動産登記の表題部所有者（※）欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記（変則型登記）の土地が存在

※表題部所有者とは、所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。なお、所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部 (土地の表示)		図根	図二	不動産番号	00000000000000
地図番号	図一	業界特記	図二		
所在地 特別区南都町一丁目					
① 地番	② 地目	③ 地種	④ 面積	⑤ 取得日	⑥ 登記の日付
101番	宅地		300.00	不詳	(平成20年10月14日)
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野 太郎					

(代表例)

① 氏名のみが記録され、住所が記録されていない土地 例「A」

② 記名共有地 例「A外〇名」
 ※「〇名」の氏名・住所の記録がない

③ 字持地 例「大字〇〇」

★変則型登記の土地は、歴史的経緯により、共有地、入会地、財産区有地、市町村有地など、その所有形態が様々

□ 変則型登記による具体的な支障事例

- 「買収予定地の登記簿において、『所有者代表者外4名』としか記載がなくて、この所有者代表者を調べてみても、所有者不明に行き着く事例があります。」(平成30年1月19日開催の第1回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議における三鷹市清原市長御発言)
- 買収予定地の登記簿において「表題部」に所有者の住所の記載が無く、所有者が特定できない。(所有者不明土地問題研究会 (座長：増田寛也野村総合研究所顧問) 最終報告)
- 老朽化したため池を廃止して跡地の利用を検討したところ、表題部所有者が「成羽総持」と記録され、所有者が不明であるため、適正な土地の管理に支障 (岡山県高梁市、山陽新聞平成29年11月19日朝刊)

□ 解決の必要性

これまで、公共事業主体等が、自治会長や古老等からの聞き取りや歴史的文献等の調査などの所有者調査を行い、所有者が判明した場合に、登記申請を行って解決

↓

今後、少子高齢化の進展や地域コミュニティの減少により、所有者調査がますます困難になることが確実視

↓

変則型登記を解消していく方策等を検討し、必要となる法制上の措置を講ずることについて、検討を進める

24

法務省資料

不動産登記簿を中心とした土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

□ 現状

公的な土地所有者情報の中で不動産登記の情報 が最も基本となる情報
 しかし、登記名義人が死亡していても、相続登記等がされていないなど登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難

□ 課題

登記名義人が死亡等した場合に、相続人等からの申請がなければ、登記記録が更新されない

↓

地方から都市部への人口流出や高齢者人口の増加による死亡者の増加により、所有者不明土地の増加が懸念

↓

不動産登記における所有者情報について、最新の情報を適切に把握することができるようすることが重要

□ 対応策

現在の各種台帳の情報源である不動産登記簿を中心とした仕組みを構築

□ 効果

- 所有者不明土地の発生予防
- 円滑な行政事務の執行
- 国民の利便性の向上

【連携のイメージ】

(取組予定) 戸籍事務へのマイナンバー制度導入に伴い、戸籍の情報を他の行政機関に提供するための仕組み (システムを含む) を整備 (H31通常国会法案提出予定)

25

所有者不明土地問題を取り巻く国民の意識と対応①(平成30年版土地白書より)

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下等の影響で、所有者不明土地が全国的に増加。
- 国民の土地に関する意識について調査した結果、空き地所有者のうち約5割が負担を感じたことがあると回答。(特に、相続により当該土地を取得した者が負担を感じる割合が高い。)
- 空き地の所有に負担を感じる者のうち、約4分の1が土地の所有権を手放したいと回答。
- 土地の所有権を手放したいと回答した者のうち、半数は費用を支払ってでも手放したいと回答。

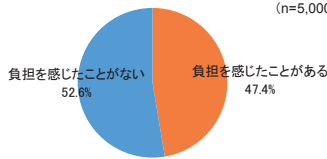
国民の土地に関する意識についての調査結果

- 国民への意識調査:全国の市区町村に居住する満20歳以上の者から3,000人を抽出し、面接聴取により調査。
- 空き地所有者へのWEBアンケート:利用されていない土地の所有者を対象に、5,000人からWEB上で回答を得たもの。

土地所有に対する負担感

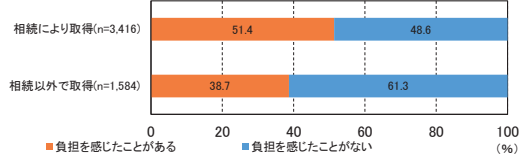
所有する空き地に対する負担感

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。(n=5,000)



所有する空き地の取得経緯と負担感

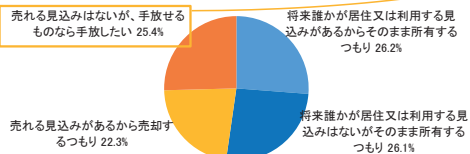
相続で空き地を取得した者の方が負担を感じたことがあると回答した割合が高い。



所有する空き地に関する意向

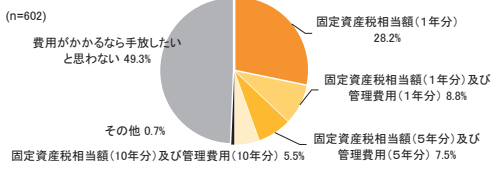
負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

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。(n=2,368)



手放す場合の費用負担

上記で手放したいと回答した者のうち、約5割が手放すために何らかの費用を支払ってもよいと回答。(n=602)



資料:国土交通省「利用されていない土地に関するWEBアンケート」

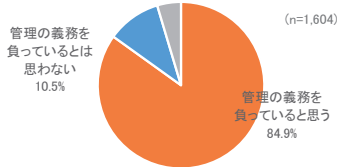
所有者不明土地問題を取り巻く今後の意識と対応②(平成30年版土地白書より)

- 国民のうち8割を超える者が、土地所有者は管理の義務を負っていると回答。
- 土地所有権の放棄について、約8割が放棄を認めてもよいと回答。
- 土地所有者情報の開示については、国民の約3分の1が一般に開示されてもよいと回答している。
- 一般に開示されてはいけないと回答した者のうち、条件付きで行政機関、地域の自治会に開示してもよいと回答した者は、それぞれ6割弱、4割強となった。

国民の土地に関する意識についての調査結果

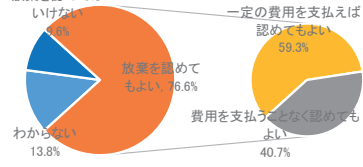
土地所有者の責務

国民への意識調査の対象者のうち、8割以上の者が土地所有者には所有する土地の管理を行う義務を負っていると回答。わからない4.6%



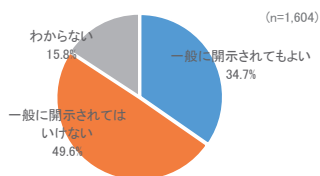
土地所有権の放棄

国民への意識調査の対象者のうち、約8割の者が土地所有権の放棄を認めてもよいと回答。

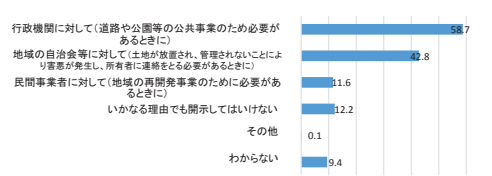


土地所有者情報の開示

国民への意識調査の対象者のうち、約3割の者が土地の所有者情報は誰でも簡単に取得できるよう一般に開示されてもよいと回答。



一般に開示されてはいけないと回答した者のうち、条件付きで行政機関、地域の自治会に開示してもよいと回答した者は、それぞれ6割弱、4割強となった。



資料:国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

背景・必要性

- 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**している。
- (※) 不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **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大きな支障となっている。**

平成28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：約 **20%**、有者不明土地の外縁)
- ・ 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：**0.41%**、有者不明土地)

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



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)
 ・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【公布後1年以内施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における取用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福祉推進事業の創設 (利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【公布後6月以内施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など信頼性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【公布後6月以内施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官のみ財産管理人の選任請求を認めている)

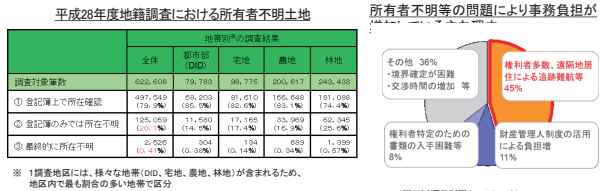
【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の取用手続に要する期間(取用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
 ○ 地域福祉推進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

所有者不明土地に関する現状と課題

- 所有者不明土地が増加する中で、公共事業をはじめとする円滑な利用に支障が生じている。
- 所有者不明土地の利用に当たり、①所有者の探索において、利用のメリットに見合わないような多大な時間・費用・労力を要すること、②所有者不明土地の利用を可能とする現行制度について、手続に時間を要する、適用対象が限られるなどの課題がある。こうした課題に喫緊に対応するため、本法案を提出予定。
- より根本的に、所有者不明土地の発生を抑制したり、解消するためには、関係省庁との連携が必要。

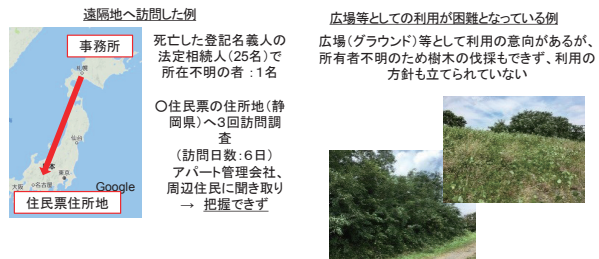
1. 所有者不明土地の現状

- 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**



2. 所有者不明土地の利用の円滑化に向けた課題

- 所有者の探索**
所有者の探索に、多大な時間、費用、労力を要するケースが存在
・固定資産課税台帳情報など、**有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率**になっている
・土地収用制度などを利用するにあたり、**地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査など、現在では効果が得られる見込みが少なくなっている調査に労力を費やしている**
- 探索の結果、所有者が不明である土地の利用**
所有者不明土地の利用を可能とする現行制度を活用するにあたり、**手続に時間を要する場合や、そもそも制度の適用対象とならず所有者不明土地を利用することができない場合が存在**



「所有者不明土地」等の定義

所有者不明土地

本法においては、「相当な努力が払われたと認められるものとして**政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない一筆の土地**」と定義。

- 政令では、以下のような方法を定めることを想定。
 - ① 土地の**登記事項証明書の交付を請求**すること。
 - ② 当該土地の所有者情報が記載された書類(※1)を**保有していると思料される地方公共団体に、書類に記載された所有者情報の提供を求め**ること。
 - ③ **土地の所有者情報を有していると思料される者(※2)に、書面等で照会**すること。
 - ④ ①～③の措置により取得した情報等に基づき所有者を特定するため**通常必要な措置をとること(※3)**。

- ※1 住民票、戸籍、固定資産税台帳等を想定。
- ※2 土地を現に占有する者、一定の範囲内の親族等を想定。
- ※3 ①～③の措置により把握した所有者に対し、本人確認のためのはがきを郵送すること等を想定。

特定所有者不明土地 (複雑な補償金の算定を要しない土地)

所有者不明土地のうち、**現に建築物(簡易な構造の小規模建築物(※)を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地**(第2条第2項)

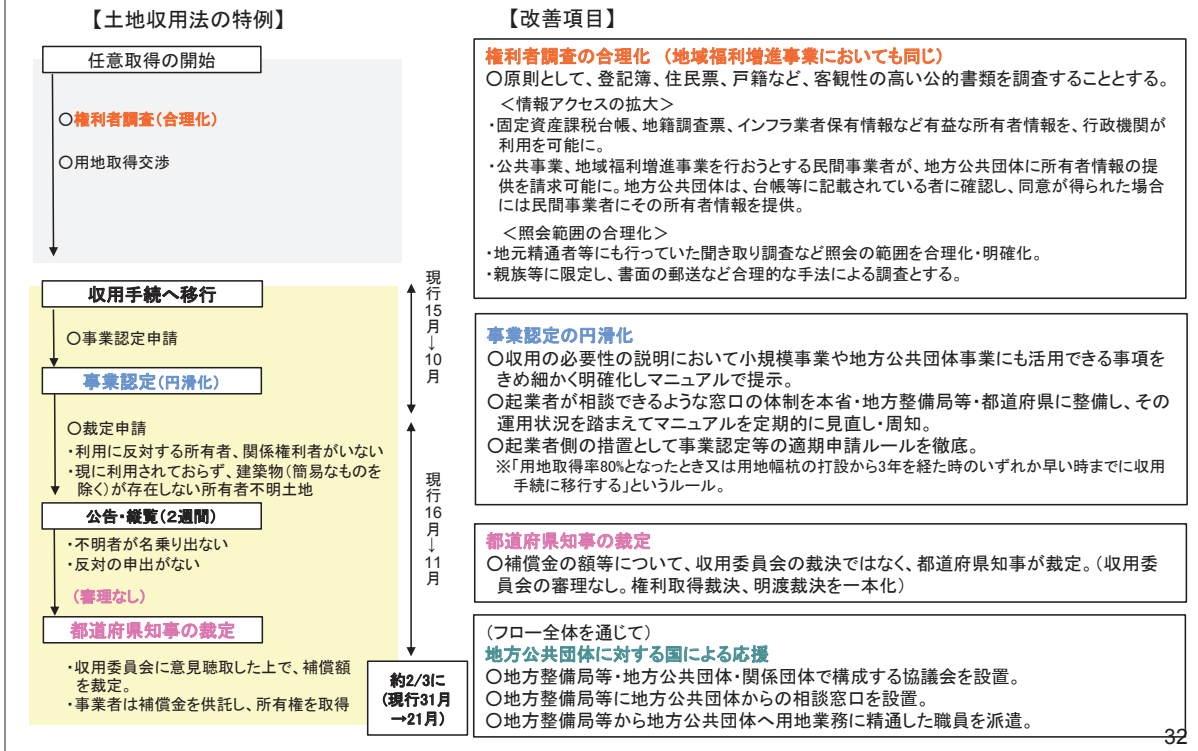
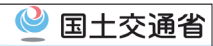
※ 物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの

簡易な構造の小規模建築物のイメージ

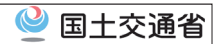


➡ **地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象**

収入手続の合理化・円滑化、所有者探索の合理化による改善



地域福利増進事業のイメージ



特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例 法務省民事局

登記官が、公共の利益となる事業を実施しようとする者の求めに応じ、事業を実施しようとする区域内の土地が、特定登記未了土地(※1)に該当し、かつ、登記名義人の死亡後一定期間(※2)を超えて相続登記等がされていないときは、登記名義人となり得る者を探索し、一定事項(※3)の登記への付記・登記名義人となり得る者に対する相続登記等の勧告を行う。

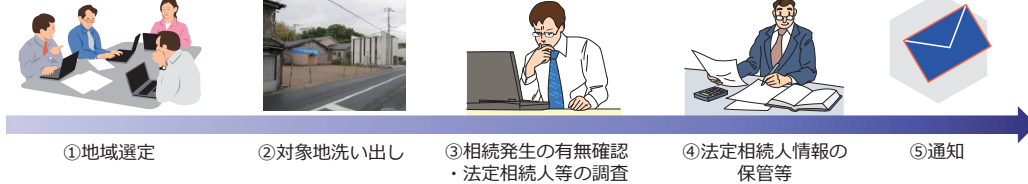
※1 所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるもの

※2 10年以上30年以内において政令で定める期間

※3 長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨、探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定める事項

具体的な流れのイメージ

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域を選定
- ② 調査対象土地(最終登記から長期間経過している土地)の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍とを突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人等を調査
- ④ ③の結果である法定相続人情報等を登記簿の一部として保管(探索の結果を確認するために必要な事項を登記事項として記録)
- ⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を发出
- ⑥ 公共事業の実施主体である地方公共団体等において法定相続人情報等を活用



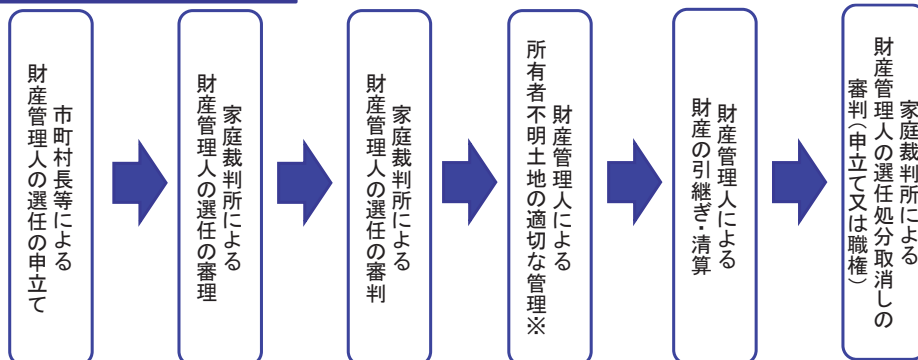
不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例 法務省民事局

国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき(※)は、家庭裁判所に対し、不在者の財産の管理人の選任等又は相続財産の管理人の選任の請求をすることができることとする。

(※)不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等

具体的な流れのイメージ

※家庭裁判所の権限外許可により土地の売却が可能な場合もある



【参考】民法(明治29年法律第89号)(抄)
(不在者の財産の管理)

第二十五条 従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人(以下この節において単に「管理人」という。)を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。2 (略)

(管理人の権限)

第二十八条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

事業認定の円滑化について

事業認定の円滑化について

「使えない」「使いづらい」と思われている収用から必要に応じて活用できる収用へ

○収用制度は公共の利益の増進と私有財産との調整を図る手続であり的確な運用が必要であるが、「使えない」「使いづらい」と思われていることから必ずしも十分な活用が図られていない。このため、事業認定の円滑化のための施策を講じ、収用制度の計画的な活用を促進する。

3つの柱

- ①収用の必要性の説明において、小規模事業や地方公共団体事業にも活用できる事項をきめ細かく明確化しマニュアルで提示
※これまでは直轄の大規模事業向けの事項を典型的なものとして示してきた。
- ②起業者が相談できるような窓口の体制を本省・地整等・都道府県に整備し、その運用状況を踏まえてマニュアルを定期的に見直し・周知
- ③起業者側の措置として事業認定等の適期申請ルールを徹底
※「用地取得率80%となったとき又は用地幅杭の打設から3年を経た時のいずれか早い時までには収用手続に移行する」というルール。

3つの観点

※具体的な措置例は次頁。

- ①活用可能な指標を新たに明確化
- ②関係法令等に基づき安全・安心の確保のための対策を講ずべきことが明らかとなっている場合に、それを活用可能なことを明確化
- ③申請実績の少ない事業や収用は難しいと思われている事業について収用可能なことを明確化

※起業者・認定庁からの意見を踏まえて明確化。
・起業者 事業部局へのヒアリング及び地方公共団体(140団体)へのアンケート
・認定庁 各地整等及び都道府県(57団体)へのアンケート

施策実施の効果

- 事業認定手続に要する期間の短縮
- 小規模事業や地方公共団体事業の認定申請の増加

スケジュール

- 平成30年4月：本省に相談窓口の体制を整備
(以後、各地整等、都道府県にも順次整備)
- 平成30年6月：「事業認定申請の手引き」を公表(国土交通省HPIにも掲載)



明確化に係る3つの観点と具体的な措置例

①活用可能な指標を新たに明確化

事業	現状	課題	活用できる新たな指標
交差点改良事業	○混雑状況を道路交通センサス(5年毎)に基づき交通容量から算出した混雑具合(「混雑度」)で説明することが通例。	○事業区間が短く、道路交通センサスの測定ポイントがない場合もある。 ○「混雑度」では捉えきれない混雑が発生している場合もある。	○「混雑度」の指標に加え、「渋滞長」・「通過時間」を用いて、事業区間で現に相当程度の混雑が発生しており交通の円滑化を図る必要がある状況にあることを地域の実情に応じて説明できることを明確化。

②関係法令等に基づき安全・安心の確保のための対策を講ずべきことが明らかとなっている場合に、それを活用可能なことを明確化

事業	現状	課題	活用できる区域指定等
歩道設置事業 河川事業 海岸事業 砂防事業	○過去に発生した被害の状況から、対象箇所での事業実施の緊急性を説明するのが通例。 ・交通事故の状況(歩道) ・被災履歴(河川・海岸・砂防)	○事業区間が短く、過去に被害が発生していない場合もある。 ○行政上の区域指定等により、あらかじめ被害が想定されており、それを以て緊急性を説明できる場合に対応する必要がある。	○被害の状況を用いた説明に加え、以下の区域指定等がされていることを説明できることを明確化。 ・通学路の指定(歩道) ・洪水浸水想定区域(河川) ・高潮浸水想定区域、津波浸水想定区域(海岸) ・土砂災害警戒区域(砂防)

③申請実績の少ない事業や収用は難しいと思われる事業について収用可能なことを明確化

事業	現状	課題	活用できる新たな指標
小規模な線形改良・道路拡幅	○小規模事業の場合、「事業認定は無理だと思った」との声がある。	○きめ細かく明確化する必要がある。	○規模にかかわらず事業認定が可能であることを明確化。

共有私道への対応ガイドラインについて

<法務省HP(共有私道の保存・管理等に関する事例研究会)より(平成30年1月公表)>

共有私道の保存・管理等に関する事例研究会 最終とりまとめ概要

背景

○ いわゆる共有私道につき、補修工事等を行う場合に、民法の共有物の保存・管理等の解釈が必ずしも明確でなく、事実上、所有者全員の同意を得る運用

➡ **私道所有者の一部の所在を把握することが困難な事案において、必要な補修工事等の実施に支障が生じているとの指摘**

所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化について、関係省庁が一体となって検討(経済財政運営と改革の基本方針2017)

共有物に関する民法のルール

内容	保存	管理に関する事項	変更・処分
共有物の現状を維持する行為	共有物の性質を変えない範囲での利用・改良行為	共有物を物理的に改変、処分する行為	
各共有者が単独で可能(民法第252条ただし書)	各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する(民法第252条本文)	各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する(民法第251条)	

(共有物の使用)
民法第249条 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

共有私道の保存・管理等に関する事例研究会

具体的支援事例を収集するなどして実態を把握し、代表的な支援事例につき、民法等において同意を得ることが求められる者の範囲を明確化するための検討

4回の会議を経て
ガイドラインを作成・公表

- ①H29.8.2 ②H29.9.25
③H29.10.25 ④H29.11.29
- 慶應義塾大学大学院法務研究科教授 松尾 弘
早稲田大学大学院法務研究科教授 秋山 博志
上智大学法学部教授 伊藤 崇寿
神戸大学大学院法務研究科教授 角松 史
司法書士 白井 聖記
弁護士 野村 裕
土地家屋調査士 丸山 晴広
- 関係省庁 法務省、国土交通省

所有者不明私道への対応ガイドライン 目次概要

第1章 共有私道とその実態

- 共有私道の意義
- 実態調査

第2章 共有私道の法的形態と民事法制

- 民法上の共有関係(共同所有・共有)
- 民法上の共有関係のない私道(相互持合型私道)
- 共有物の法律関係
- 財産管理制度等

第3章 ケーススタディ(全35事例)

- 私道の継承に関する事例(10事例)
- ライフラインに関する事例(17事例)
- 上下水道関係【上下水道関係】
- その他(8事例)

第4章 今後に向けて

共同所有型私道とこれに接する宅地が客観的に見て一団地を構成する場合、区分所有法が適用され、工事が共有物の変更等に当たるとも、一定の多数決で可能

民法の不在者財産管理制度等を利用し、家庭裁判所により選任される財産管理人から私道の工事等の同意を得ることが可能

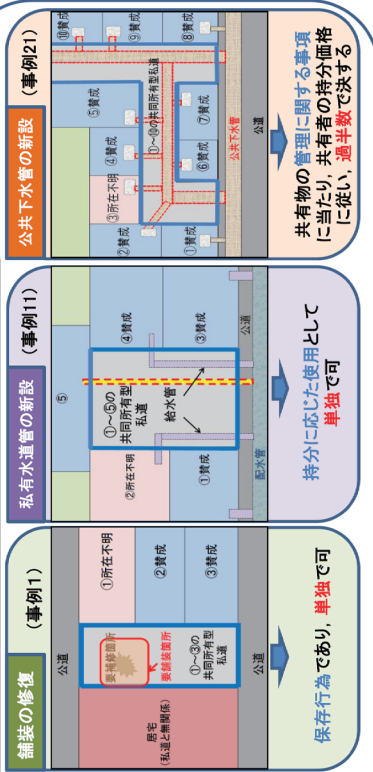
①共同所有型私道

私道敷全体を複数の者が所有し、民法第249条以下の共有の規定が適用されるもの

②相互持合型私道

私道敷が複数の者から成っており隣接宅地の所有者等が、私道敷の各筆をそれぞれ所有し、相互に利用せ合うもの

ケーススタディ(共同所有型私道の検討例)



今後に向けて

- 本ガイドラインにより、共有私道の法律関係と工事に当たっての対処方法は相当程度明らかに
 - 共有地の保存・管理、財産管理制度の在り方等の所有者不明土地問題に関わる民事基本法制上の諸課題については、更に要検討
- 関係省庁が連携して、迅速かつ適正な対策を講じる必要