

# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に関して

弁護士 菊地 悠



弁護士

菊地 悠  
(きくちゆう)

(出身大学)  
京都大学法学部  
京都大学法科大学院

(経歴)  
2017年12月  
最高裁判所司法研修所修了  
(70期)  
大阪弁護士会登録  
弁護士法人中央総合法律  
事務所入所(大阪事務所)

## 1 はじめに

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、「本法」といいます。)が、第196回国会において可決されました。本法は、人口減少・高齢化の進展という現在の世相を背景とするもので、今後積極的に活用されることが予想されます。そこで、本法制定の経緯、法案の概要を検討したいと思います。

## 2 本法制定の経緯

今般、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<sup>1</sup>が全国的に増加しており、今後も更なる増加が見込まれます。そこで、土地の有効利用の観点から所有者不明土地を公共事業等に活用しようとの動きがありますが、所有者不明土地の活用は、所有者の特定等に多大なコストを要することから、用地確保の妨げになり、事業全体の遅れの一因となってしまっているのが現状です。

そこで、所有者不明土地の地域の実情に応じた適切な利用や管理を実現すべく、法整備の必要性が高まったため、本法が制定されるに至りました。

## 3 法案の概要

### (1) 所有者不明土地の利用の円滑化のための特別の措置

ア 公共事業における取用手続の合理化・円滑化  
公共の利益となる事業の用に供するため土地を必要とするが土地所有者からの任意取得が困難な場合には、通常は取用手続を経なければなりません。特に事業認定手続は、検討すべき事項が多く、認定に時間を要する例が散見されました。

通常の手続では、権利取得裁決(土地収用法39条1項)と明渡裁決(土地収用法49条1項)が別の手続となっている上、取用手続においては、審理手続(土地収用法46条1項)を経なければなりません。この点も取用手続の長期化の一要因であると考えられていました。

そこで、本法は、手続の円滑化のため、権利取得裁決と明渡裁決を一本化するとともに審理手続を省略するという制度設計を採用しました。加えて、国又は都道府県知事が事業認定した事業に関して、取用委員会ではなく、都道府県知事が裁定を行うこととしました(本法32条1項)。

このように手続を円滑化、合理化させることで、約10ヵ月程度の期間短縮が見込まれています。

### イ 地域福利増進事業の創設

これは、所有者不明土地を利用して地域福利増進事業を実施する者(以下、「事業者」といいます。)に対し、都道府県知事が10年間を上限とする土地の利用権を設定する制度です。

所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事が、事業者の事業の公益性の有無等を確認の上、一定期間公告します(本法10条、11条等)。公告期間中、利害関係者から異議等が出なければ所在地の市町村長に意見を聴取の上、事業者に対して利用権を設定するというのが手続の流れとなります。なお、所有者が現れ土地の明渡しを求めてきた場合には期間満了後に原状回復されますが、異議がない場合には利用期間の延長も可能となっています。

### ウ 財産管理制度に係る民法の特例(本法38条)

これは、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です。民法は、利害関係人又は検察官のみ財産管理人の選任を認めており、この点で民法の特例といえます。

### (2) 土地の所有者の効果的な探索のための特別の措置

本法は、土地の所有者の探索の合理化を図るため、以下の制度を創設しました。

#### ア 土地等権利者関連情報の利用及び提供(本法39条)

これは、行政機関が土地の所有者を探索するために必要な公的情報(固定資産課税台帳等)を利用できる制度です。

#### イ 長期相続登記等未了土地にかかる不動産登記法の特例(本法40条)

これは、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、長期間相続登記等が未了の土地である旨等を登記簿に記録する等ができる制度です。

本法は、目的外利用の禁止又は個人情報保護といった観点から、敬遠されていた登記簿等客観性の高い公的書類の調査を法的に認め、所有者の探索を合理化しました。

## 4 結語

本法の制定により、所有者不明土地を事前に防止する体制の整備や所有者不明土地の活用に向けた制度構築が行われました。土地利用のあり方を大きく変化させる制度ですので、今後の動向に注目すべきといえます。

1 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を指します。