

## 規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案
規制の名称	管理不全状態の所有者不明土地における災害等の発生防止のための措置(所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第38条～第40条)
規制の区分	新設
担当部局	国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
評価実施時期	令和4年2月1日
規制の目的、内容及び必要性等	<p><b>【規制の目的・必要性】</b>  所有者による土地の適正な管理がされていない状態(管理不全状態)の所有者不明土地は、一時的に管理不全状態であるだけでなく、所有者の全部又は一部が不明であることにより、将来にわたって、引き続き管理不全状態として放置される蓋然性が高く、高台からの瓦礫や岩石、柵等の落下や、堀や塀の倒壊など、当該所有者不明土地の周辺の地域における災害の発生や著しい環境の悪化を招くおそれがある。民事的措置や各地方公共団体の定める条例では十分な対応が困難な管理不全状態の所有者不明土地については、その周辺の地域への深刻な悪影響を未然に防止することが必要である。</p> <p><b>【規制の内容】</b>  以下の規制を新設する。  (1) 市町村長は、管理不全所有者不明土地及び管理不全隣接土地について、周辺の土地における災害等の発生を防止するため、管理不全所有者不明土地の確知所有者及び管理不全隣接土地の所有者に対し、災害等防止措置を講ずべきことを勧告することができることとする。(第38条関係)  (2) 市町村長は、(1)の勧告に係る管理不全所有者不明土地の確知所有者が正当な理由がなくて当該勧告に係る災害等防止措置を講じないときは、当該確知所有者に対し、当該災害等防止措置を講ずべきことを命ずることができることとする。(第39条関係)  (3) 市町村長は、(1)の勧告に係る管理不全所有者不明土地の確知所有者がいない場合又は(2)の命令に係る管理不全所有者不明土地の確知所有者が災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しない場合等において、これを放置することが著しく公益に反するときは、管理不全所有者不明土地の所有者の負担において、当該災害等防止措置を自ら行うことができることとする。(第40条関係)  ※ 市町村長は、(1)～(3)の実施に必要な限度において、その職員に、管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地に立ち入り、その状況を調査させることができる。</p> <p>* 管理不全所有者不明土地:所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの  * 管理不全隣接土地:(1)の勧告に係る管理不全所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるもの  * 災害等防止措置:周辺の土地における災害等の発生を防止するために必要な措置  * 確知所有者:所有者で知れているもの</p>
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	<p>(ア)勧告(第38条関係)  災害等防止措置を講ずべきことを勧告された管理不全所有者不明土地の確知所有者及び管理不全隣接土地の所有者が災害等防止措置を実施するための費用</p> <p>(イ)災害等防止措置命令(第39条関係)  災害等防止措置を講ずべきことを命令された管理不全所有者不明土地の確知所有者(当該災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しない者は除く。)が災害等防止措置を実施するための費用</p> <p>(ウ)代執行(第40条関係)  管理不全所有者不明土地の所有者が納付する災害等防止措置を実施するための費用(災害等防止措置を代執行した市町村長が徴収。)</p>
(行政費用)	<p>(ウ)代執行(第40条関係)  市町村長が自ら災害等防止措置を実施するための費用</p> <p>また、(ア)、(イ)及び(ウ)に係る事務手続費用が発生する。</p>

直接的な効果(便益)の把握	<p>(ア)～(ウ)の規制の新設により、災害等の地域生活に重大な影響を及ぼす事態に限り、市町村長が、所有者不明土地の管理の適正化のために、管理の責務を有する所有者が把握できないという土地の性質に対応した必要最小限度の措置を講ずることを可能としている。</p> <p>また、令和2年の土地基本法の改正において、所有者による土地の適正な管理に関する責務が規定されたところであり、新設する(ア)～(ウ)に係る措置の実施は、本来、土地所有者の責務であるといえるため、(ア)～(ウ)の規制の新設は、土地所有者が負うべき義務が所有者によって適切に履行されることを担保するものとなる。</p> <p>以上より、民事的措置や各地方公共団体の定める条例では十分な対応が困難な管理不全状態の所有者不明土地について、法的根拠に基づいて措置を講ずることが可能となり、その周辺の地域住民の生命・財産等の保護に大きく寄与することが見込まれる。</p>
副次的な影響と波及的な影響の把握	<p>・副次的な影響としては、その周辺の生活環境の向上にとどまらず、地域福利増進事業(地域住民の共同の福祉又は利便の増進を図る事業のために所有者不明土地に使用権を設定する制度(所有者不明土地法第2条第3項))を活用することにより、新たな担い手によって利用されることも想定される。</p> <p>・波及的な影響としては、これまで放置されていた土地の管理が行われることで、土地所有者の管理責務が周知され、その周辺の土地の自発的な管理が進む可能性がある。</p>
費用と効果(便益)の関係	<p>(ア)～(ウ)の措置を実施することにより、土地所有者においては、災害等防止措置を講ずるための遵守費用が発生することとなり、その額は場合によっては高額になることもあり得るものの、令和2年の土地基本法改正によって土地の管理に係る土地所有者の責務が明確になったこと(同法第6条第1項)を踏まえると、当該費用については、本来、土地所有者が行うべき管理に係る費用であり、所有者が負担すべきものである。行政費用については、一時的に発生するが、それについても、最終的には、本来その費用を負担すべき土地所有者から徴収されるものである。</p> <p>一方で、管理不全状態の土地の所有者が不明であることによって、倒壊しそうな堀や塀や長年放置され落下しそうな岩石等などの撤去等を市町村長がその確知所有者に勧告・命令し、それでもなお所有者による措置が講じられない場合等には当該措置を市町村長が代執行することが可能となり、これまで制度的に困難であった管理不全状態の所有者不明土地に対して有効な措置を講ずることができ、公益的に高い効果が見込まれる。</p> <p>以上より、当該規制の新設は、本来、土地の適切な管理に対して責務を負っている土地所有者に対して、その責務を実行させ、その管理に係る費用を負担させるための措置であり、公益的に高い効果が見込まれることから、妥当である。</p>
代替案との比較	<p>[代替案の内容]</p> <p>規制の対象範囲を本規制案より広げ、所有者不明土地において、雑草の繁茂など、災害等の地域生活に重大な影響を及ぼす事態までは想定されない軽微な管理不全状態であっても、市町村長がその確知所有者に草刈り等の措置を講ずるように勧告・命令し、それでもなお所有者による措置が講じられない場合等には市町村長が自ら代執行することを可能とする。</p> <p>[費用]</p> <p>代替案は本規制案に比べ、実際に措置が必要となる件数が増加するため、その措置が実行されるための遵守費用及び行政費用がより多く発生する。</p> <p>[効果(便益)]</p> <p>代替案は本規制案と比べ、実際に措置が必要となる件数が増加することになるため、仮にそれらの措置が実行される場合においては、軽微な管理不全状態であるものも含め、より多くの所有者不明土地が適正に管理されるという効果が見込まれる。</p> <p>[副次的な影響及び波及的な影響]</p> <p>代替案においても、本規制案と同様な影響が見込まれる。</p> <p>[費用と効果(便益)の比較]</p> <p>代替案は本規制案に比べ、実際に措置が必要となる件数が増加するため、その措置が実行されるための遵守費用及び行政費用がより多く発生することとなる一方で、軽微な管理不全状態であるものも含め、より多くの所有者不明土地が適正に管理されるという効果が見込まれる。</p> <p>この点、行政費用については、管理不全状態の軽重にかかわらず、一定の手続費用が含まれることとなるが、代替案において増加することとなる措置については、軽微な管理不全状態への対応となるため、代替案における行政費用に係る1件あたりの費用対効果については、本規制案における行政費用に係る1件あたりの費用対効果に比べて減少することが見込まれる。</p> <p>[規制案と代替案の比較]</p> <p>厳しい財政状況にある市町村においては、効果が見込まれるからと言って全ての措置を行うことは現実的ではなく、優先順位を定めて行うこととなる。そのため、費用対効果が相対的に高く、また、周辺の地域への深刻な悪影響の未然の防止という緊急的な措置が必要である場合に限定して対応を行う本規制案を採用することが妥当である。</p>
その他関連事項	<p>国土審議会土地政策分科会企画部会第45回企画部会(令和3年11月29日)、第46回企画部会(12月22日)において議論され、所有者不明土地の見直しに向けた方向性についてとりまとめが行われた(12月24日)。</p>
事後評価の実施時期等	<p>改正後の所有者不明土地法附則第4条の規定を踏まえ、施行から5年後(令和9年度)に事後評価を実施。</p>
備考	