

## <土地基本方針の変更（案）のパブリックコメントに対する主なご意見とそれに対する考え方>

※計26の個人・団体よりご意見をいただきました。

※ご意見のうち土地基本方針の変更（案）の内容に関わるものについてのみ、「主なご意見」として整理を行っております。

※同趣旨のご意見はまとめて記載しております。

本文該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
第一イ	新型コロナウイルス感染症の影響により生活様式が変容していく中で、コンパクトシティの利点を機能させ土地を有効に活用するためには、行政と住民の連携を一層推進していくべき。	立地適正化計画を作成しようとするときには、あらかじめ公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講じ、住民との合意形成プロセスを経ることとしております。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第一エ	住居環境の向上のため、自然環境がある中ででの生活を望む声があることも踏まえ、田園住居地域の積極的な指定を推進すべき。	田園住居地域の指定等については、地方自治体に対し、自然的環境の保全の意識の高まり等を踏まえた活用を促してまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第一オ	森林の経営管理の集積・集約化については先進事例の横展開や所有者不明森林等に係る特例措置の活用支援等を積極的に推進し、モデル事業から全国展開をしつつ、事例の集積、フィードバックを図っていくべき。	森林経営管理法を円滑に運用するため、全国の先進事例を収集・分析し、横展開を図るほか、所有者不明森林に係る特例措置を活用する際の課題整理を行うなど、市町村に対する支援に努めていく考えです。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第一オ	地域の水害を防止できるよう保水力に優れた広葉樹林を保全すること、絶滅危惧種も含む野生動物や生態系の保護について追加すべき。	保水力に優れた広葉樹林の保全や生態系の保護等については、「森林の有する多面的機能の十分な発揮を確保するための造林・間伐等の適切な推進」に含有されるものであり、ご意見の趣旨もこれに含まれるものと考えられるため、原案どおりとさせていただきます。
第二	適正な土地の管理の確保を図るための措置については、持続的発展の観点から、地域の活性化のための、地域間の連携強化等も重要ではないか。	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」序文に記載のとおり、土地政策の推進に当たっては、地域活性化に向け、住民の理解を得ながら、持続可能な地域社会の実現に向けて講じられるよう、取り組んでまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二1. (1) ア	外国人等が所有する土地の適正な利用及び管理に関する事項について、不動産登記法の改正により、外国居住の登記名義人の連絡先を登記することとなったことも踏まえ、検討すべき。	安全保障の観点から、重要施設の周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査や利用の規制等についての仕組みを構築してまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二1. (1) ア	「生物多様性の保全に貢献する土地とその管理が社会的に適切に評価され、管理のためのインセンティブが付与される仕組みの検討を行う。」の「インセンティブ」とはどのような事柄が想定されているか明らかにすべき。	具体的には今後検討を深めていくものであるため、原案のとおりとさせていただきます。

本文該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
第二1 (1) ア	中心街への過度な集中を防ぐため、コンパクトシティとして計画される範囲を拡大するべき。	コンパクトシティは、一極集中を目指すものではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指すものであり、人口が減少していく中で、人口密度を維持し、都市機能の維持を図るものです。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二・1 (1) ア	スーパーシティやスマートシティの推進が進められているなか、不動産分野に関する情報を活用できるような同意又はそれに代わる適切な保護措置を経た上で、情報利用活用できる枠組みや、利用価値があるデータベースの整備が不可欠。	不動産の情報連携の枠組み整備については、不動産共通番号（ID）のルール整備の検討等により、官民が保有する不動産関係データの連携を促進してまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二1. (1) エ	円滑な用地取得のための官民連携の手引きの作成に当たっては、司法書士などの専門家の意見も踏まえるべき。	第五2. 「関連分野の専門家等との連携協力」に記載のとおり、土地政策の推進に当たっては、司法書士をはじめとする関連分野の専門家等との一層の連携体制を構築しながら対応してまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二1. (1) エ	公共事業用地の円滑な取得の促進に際し、不動産鑑定士による鑑定評価を活用すべき。	第五2. 「関連分野の専門家等との連携協力」に記載のとおり、土地政策の推進に当たっては、不動産鑑定士をはじめとする関連分野の専門家等との一層の連携体制を構築しながら対応してまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 1. (2) ア	全国版空き家・空き地バンクに関して、検索の際に細かく条件設定できるようにすべき。	「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進に向け、ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二1. (2) ア	ランドバンクの活用等に向けたモデル事業で得られた地域の課題やニーズ、民事基本法制の見直し等を踏まえた新たな仕組みについて、具体的な検討課題を明らかにすべき。	低未利用土地の利用ニーズのマッチング等を促進する法人や協議会（ランドバンク）に関する地域のニーズを踏まえた制度については、所有者不明土地特措法3年経過の見直しに向け、検討を進めているところです。
第二1. (2)	「農地付き空き家」等の取得支援に関して、移住者の定住を促進するため、「定住奨励金」のような交付金を各自治体だけでなく国からも給付するべきではないか。	「農地付き空き家」の取得支援については、移住者の定住を促進する方策として、UIJターンによる起業や就業等を行う方に支援金を支給する、地方創生移住支援事業を実施しております。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二. 1 (2) ア	全国版空き地・空き家バンクに関して、不動産ID等を軸にしたデータ連携基盤の整備と、情報収集が推進される枠組みの推進が必要。	「全国版空き地・空き家バンク」の活用促進に向け、ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。

本文該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
第二． 1（ 2） ア	空き家のリノベーションの推進に際して、経済的評価として築年数から経済的耐用年数への移行を進めるほか、簡易に経済的価値を評価できる手法を整備すべき。空き家の利用促進に関して、未利用時の不動産の有効活用を進めるため、民泊や賃貸の枠組みでのシェアリングエコノミーを推進すべき。	空き家の利用促進に関しては、民泊や賃貸の枠組みでのシェアリングエコノミーを推進する施策等、住宅市場を活用した新たなビジネスを構築する取組等に対する支援等に取り組んでいるところです。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二． 1（ 2） ア	金融取引分野と同様に、不動産分野においても電子記録移転権利の枠組み整備を進めるべき。	不動産特定共同事業におけるブロックチェーン等のデジタル技術を活用した出資持分の売買に係る制度のあり方等については、検討を進めているところです。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 2． ア	空き地等、管理不全の土地に関する仕組みの検討に際し、各地方公共団体のニーズに合わせた仕組みは難しいのではないかと。	管理不全の土地に関する仕組みの検討に関しては、各地域における多様なニーズを踏まえつつ、検討を進めてまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 2． ア	管理不全の空き地等に対する実効性のある行政措置（指導、勧告、命令、代執行等）の整備について、法律の制定を検討すべき。	管理不全の空き地等に対する行政措置の整備については、所有者不明土地特措法3年経過の見直しに向け、検討を進めているところです。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 2． イ	隣接所有者による所有者不明土地の利用・管理を円滑に行う仕組みのガイドライン等を策定すべき。	今国会において、ご指摘の相隣関係規定などの民事基本法制の見直しを内容とする民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）が成立しました。いただいたご意見については、改正法の周知広報等の具体的方法に関する今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 3．（ 1）	所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しは、司法書士などの専門家の意見を踏まえるべき。	所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しにおいては、司法書士をはじめとする専門家等とも連携しつつ進めてまいります。
第二 3．（ 2）	表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律に基づく、表題部所有者欄が正常に記録されていない登記の解消については、利害関係人の申し出があった場合についても、その解消が図られるような運用とすべき。	表題部所有者不明土地の解消作業について、利害関係人などから解消の相談や要望を受けた場合には、対象土地の選定に当たっての考慮要素とすることとしております。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 3．（ 2）	相続登記等の義務化に対し、所有者が応じなかった場合や故人であった場合等の対応を記載すべき。	相続登記等の義務化に関する具体的な運用は今後検討する予定であるため、原案どおりとさせていただきますが、第五1．「国・地方公共団体の連携協力」に記載のとおり、相続登記の申請義務化も含めた土地政策の推進に当たっては、地方公共団体等との間で一層の連携体制を構築しながら対応してまいります。いただいたご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。

本文該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
第二 3. (2)	相続登記等の義務を果たさなかった場合の対応について明確にすべき。	本年 4 月 2 1 日に成立した民法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 2 4 号）による不動産登記法の改正では、相続登記等の申請義務の実効性を確保するための各種の負担軽減策をパッケージで講じていくこととされており、第二 3. (2)「所有者不明土地の発生抑制・解消」に記載のとおりです。具体的な運用は今後検討する予定であるため、原案どおりとさせていただきますが、いただいたご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 3. (2)	国庫帰属の対象となる土地の要件について明確にすべき。	相続等により取得した土地を国庫に帰属させるための要件については、本方針において列挙はしていませんが、本年 4 月 2 1 日に成立した相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和 3 年法律第 2 5 号）において規定されており、そちらをご参照ください。また、同法に基づく政省令においても具体的な基準等が規定される予定であり、いただいたご意見については今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 3. (2)	相続登記等の義務化に関して、登記コストより過料の方が低ければ義務化しても効果がないのではないかと。	本年 4 月 2 1 日に成立した民法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 2 4 号）による不動産登記法の改正では、相続登記等の申請義務の実効性を確保するための各種の負担軽減策をパッケージで講じていくこととされており、第二 3. (2)「所有者不明土地の発生抑制・解消」に記載のとおりです。いただいたご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 3. (2) など	所有者不明土地を管理してくれる人に対して、暫時的な地上権や永小作権を認める等、土地の適正管理にメリットを見出せるような法整備をすべき。	土地の適正な利用及び管理を推進するための法整備については、具体的内容も含め、所有者不明土地特措法施行後 3 年経過の見直しに向けて検討しているところです。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 3. (2)	土地を放棄するための要件が土地所有者の負担になるため、要件の緩和や変更を検討すべき。	相続土地国庫帰属制度の要件の詳細については、政省令において今後定められる予定です。いただいたご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 3. (2)	今般の相続登記の義務化は有意義な対策である。他の法令についても時代に合わせて改善を進めていくべき。	今般の民事基本法制の見直し内容を踏まえ、所有者不明土地特措法施行後 3 年経過の見直しに向け、検討を進めているところです。
第二 3. (2)	相続登記の義務付け等の制度創設について、国民や土地所有者等に対する周知や、専門家団体、関連団体等の連携を通して、その実効性を図るべき。	第五 1. 「国・地方公共団体の連携協力」及び 2. 「関連分野の専門家安堵との連携協力」に記載のとおり、土地政策の推進に当たっては、関連分野の専門家や地方公共団体、関連団体等との一層の連携体制を構築しながら対応してまいります。

本文該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
第二 3. (2)	国庫帰属制度について、その運用に関する詳細をガイドラインに策定すべき。	国庫帰属制度に関して、相続等により取得した土地を国庫に帰属させるための要件については、本年4月21日に成立した相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）に基づく政省令においても具体的な基準等が規定される予定であり、いただいたご意見については今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二 3. (2)	民法改正に基づく新たな管理不全土地管理命令の請求権を国の行政機関の長等にも付与することを検討すべき。	本年4月21日に成立した民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）による民法改正の内容を踏まえ、新たな管理不全土地管理命令の請求権を行政機関の長等に付与する検討を進めてまいります。
第三 1. イ	既存住宅の流通促進に関して、経済耐用年数を軸にした評価手法が重要であり、金融取引においても活用できるような枠組みの整備をすべき。	不動産取引の促進に向けて、ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第三 1. イ	不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明、契約締結等については十分に進めるべき。登記も含めた全プロセスのオンライン化のための検討を進めるべき。	不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明等、不動産業分野における新技術の活用を推進してまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第三 1. イ	低評価不動産の取引促進のため、取引手数料の算出方法や補助等のインセンティブ設計、取引のオンライン化にあたって、情報基盤の整備等も含めた整備をすべき。	不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明、書面の電子化の社会実験の実施など、引き続き、不動産取引のオンライン化を推進してまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第三 1. イ	不動産保全の観点から、人の手を介さない自動化された手法での現況反映の方向性を推進すべき。	第五 5. 「デジタル社会の実現に向けた取組」に記載のとおり、デジタル技術を活用した土地に関する調査の実施を推進してまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第四. 2	不動産の共通番号（ID）は、登記記録の不動産番号を基本とするべき。	不動産共通番号（ID）のルール整備については、不動産登記簿の不動産番号を用いる方向で検討を進めているところです。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第四. 3	新築土地建物の取引情報や成約時の情報等、レインズへの更なる情報集積を進めていくべき。個人情報や不動産業者の取引実務も踏まえつつ、民間の不動産以外の事業者の利用についても検討すべき。	ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第四. 4	各行政機関におけるデジタル化を進めていくべき。	ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第四. 4	不動産登記簿等、土地に関する情報について、行政機関・自治体以外の者からもオンラインでアクセスできるような情報連携の仕組みを構築すべき。	ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。

本文該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
第五1. 及び2.	情報化社会における国と地方の連携を適切に進めていくべき。	デジタル社会の実現に向けた取組については、地方との連携促進も踏まえつつ進めてまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第五2.	土地に関する諸制度の周知や諸制度の活用、運用等について、国、地方自治体、関連団体、専門家団体等の連携体制等がより一層求められており、政府は、そのための施策を推進すべき。	第五1. 「国・地方公共団体の連携協力」及び2. 「関連分野の専門家安堵との連携協力」に記載のとおり、土地政策の推進に当たっては、関連分野の専門家や地方公共団体、関連団体等との一層の連携体制を構築しながら対応してまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第五3.	土地に関する基本理念の普及等については、学校教育においても取りあげられるべき。	土地に関する基本理念の普及については、様々なアプローチにより、若い世代に対しても十分な普及を図ってまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第五3.	土地所有者のみならず、その周囲の者に対しても土地の管理意識を高めるよう周知すべき。	土地に関する基本理念の普及については、多様な主体に対する広報活動に積極的に取り組んでまいります。
第五5.	デジタル社会の実現に向け、高齢者等、デジタル設備を使えない人のための対応も必要ではないか。	デジタル社会の実現に向け、多様な国民のニーズを踏まえつつ、取組を推進していきます。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
第五6.	新型コロナウイルス感染症への対応について、現在取り組まれている以外のバックアッププランがあるか。長期的な視野に立って検討すべき。	新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、模索されている「新たな日常」の在り方に対応しつつ、長期的な視野からの対応を進めてまいります。ご意見については、今後の検討に当たって参考とさせていただきます。
その他	本件の意見募集期間を30日未満としたのはなぜか。	本パブリックコメントは土地基本法第21条第4項に基づき実施したものであり、他の計画・方針のパブリックコメントの期間も参考にして、3週間の期間としています。