

# 重要土地等調査法の施行に伴う 国有財産行政の対応について

令和 5 年 6 月 1 3 日  
財 務 省 理 財 局

# 1. 現在の国有財産の売却に係る取扱いについて

## 国有財産法上の取扱い

- 庁舎、宿舎等（各省庁が管理）については、法律上、売却等の所有権を移転する行為が禁止されている。
- 未利用国有地等（財務省が管理）については、売却等の所有権を移転する行為ができる。

| 国有財産の分類      | 売却 |
|--------------|----|
| 庁舎、宿舎、国道、公園等 | ×  |
| 未利用国有地等      | ○  |

## 実務上の取扱い

- 国境離島、有人国境離島地域離島、森林・水源地に所在する未利用国有地等は、地方公共団体が離島振興に供する場合等の保全の観点から特に支障がないと認める場合を除き、売却しない取扱いとしている。

| 未利用国有地等   | 売却 |
|---|----|
| <b>国境離島</b><br>(日本の管轄海域の外縁を根拠付ける離島)                           | ×  |
| <b>有人国境離島地域離島</b><br>(自然的経済的社会的観点から国境離島と一体をなす有人国境離島地域を構成する離島) | ×  |
| <b>森林・水源地</b>   | ×  |

## 2. 重要土地等調査法の区域指定に伴う対応

### 重要土地等調査法の指定区域

- 重要土地等調査法に基づき、防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設周辺や国境離島等が注視区域又は特別注視区域として指定されることとなっている。
- 指定区域については、国境離島等とは異なり、市街地等の経済活動が活発な地域を含む場合がある。



### 検討課題

- 重要土地等調査法の目的を踏まえると、区域内に所在する未利用国有地等を重要施設等への影響を考慮せずに売却等を行うことは、施設の機能維持等の観点から問題が生じるおそれがある。
- 他方で、国有財産については、これまでも売却等を通じてまちづくりや地域の経済活動に貢献してきたことから、引き続き地域や社会のニーズに応じて、売却等を行っていくことが必要。



### 基本的な考え方

指定区域内の国有財産の売却等については、施設の機能への影響に配慮するとともに、まちづくりや地域の経済活動に与える影響を踏まえたバランスの取れたものとすることが必要。

### 3. 重要土地等調査法の区域指定に伴う対応

#### 売却、貸付け前の対応

##### 施設所管省庁等及び内閣府への意見照会

- 区域内に所在する一定の未利用国有地等については、対象となる施設所管省庁等（防衛省、国土交通省、海上保安庁、資源エネルギー庁）及び内閣府に意見照会を行った上で、財務局等において管理処分方針を決定する。

売却、  
貸付け

#### 売却、貸付け後の対応

##### 契約に係る特約条項

- 契約に当たっては、重要土地等調査法に基づく利用者に対する命令が発せられた場合に土地等の「買戻し」又は「貸付契約の解除」ができる特約条項を付す。

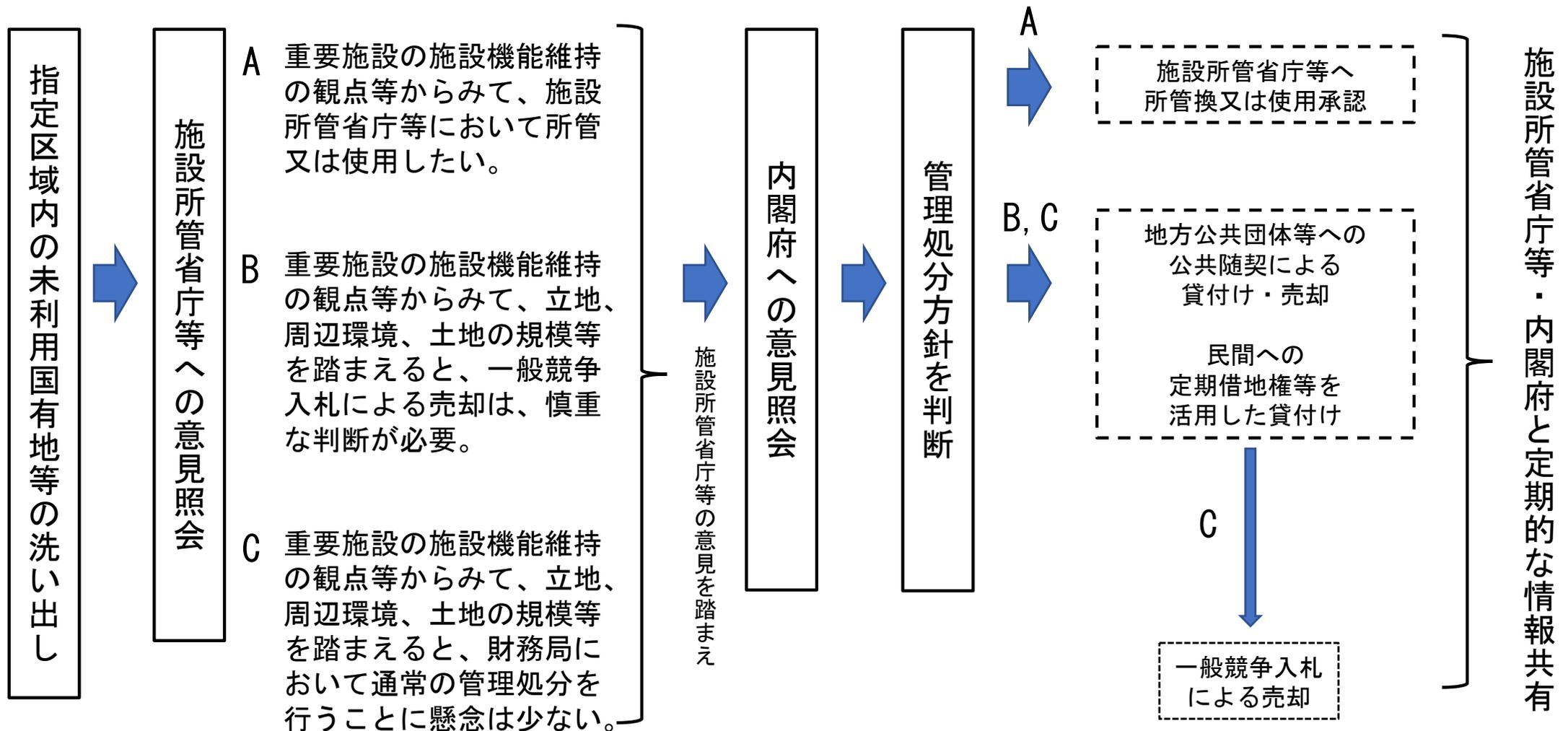
##### 結果の情報共有

- 財務局等において決定した管理処分方針に基づく具体的な処理状況は、施設所管省庁等及び内閣府と定期的に情報共有を行う。

## 4. 意見照会のプロセス（意見照会～管理処分方針の決定）

### 施設所管省庁等への意見照会内容

- 重要施設周辺の未利用国有地等について、重要施設の所管省庁等としての考え方として、以下のA～Cのいずれに該当するかを意見照会する。



(注) 地方公共団体等とは、地方公共団体、独立行政法人、社会福祉法人、学校法人等をいう。

## 5. 意見照会のプロセス（意見照会対象外の財産の取扱い）

指定区域内の未利用国有地等の洗い出し



施設所管省庁等への意見照会

直ちに意見照会せずに財務局で管理処分方針を判断する未利用国有地等

・以下の物件は、主に個人住宅や小規模店舗等での利用が念頭に置かれ、一般的には施設所管省庁等による直接の利用が想定されないものであるとともに、物納による取得に加え、今後は相続土地国庫帰属制度によって小規模な土地の国庫帰属が多数見込まれており、これらの土地が長期間未活用のままとなるとまちづくりに悪影響が生じることから、直ちに意見照会を実施せず、まずは財務局において管理処分方針を判断する。

なお、その場合であっても、物件情報は施設所管省庁等へ情報共有する。

1. 面積の小さい物件（おおむね200㎡以下）（※1）
2. 一定の都市計画法上の制限（第一種・第二種低層住居専用地域）（※2）を受ける物件

・当該財産については、原則として、地方公共団体等（※3）への公共随契による貸付け・売却又は民間への定期借地権等を活用した貸付けを実施する。

なお、例外的に、一般競争入札による売却を実施する場合は本省による確認を実施する。

（注）本省による確認において、重要施設に隣接するなど、重要施設の施設機能維持の観点から施設所管省庁等へ意見照会することが適当と判断した場合には、意見照会の対象となる未利用国有地等と同様に、施設所管省庁等への意見照会を実施する。

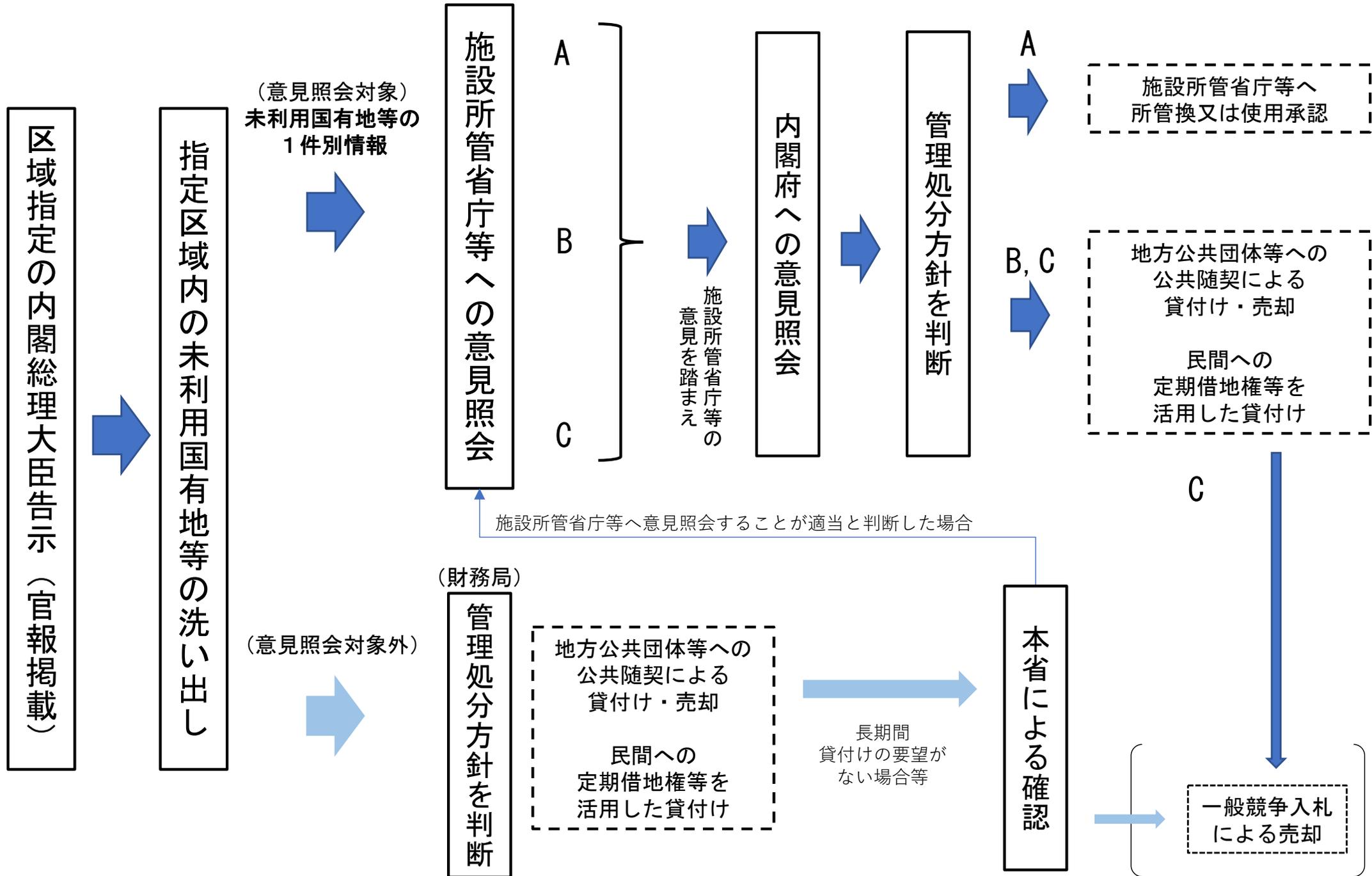
（※1）地方税法における住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例が適用される住宅用地の面積は200㎡以下とされており、個人による一般的な住宅取得のための土地面積の目安は200㎡と考えられる。

なお、重要土地等調査法の運用においても、200㎡未満の面積の土地等売買等契約は、届出の対象外としている。

（※2）第一種・第二種低層住居専用地域は、建築物の高さが10m又は12m以下（一般に3階建て相当）に制限されており、重要施設の機能を阻害するような建築物が他の地域に比べて設置されにくいと考えられる。

（※3）地方公共団体等とは、地方公共団体、独立行政法人、社会福祉法人、学校法人等をいう。

# (参考) 管理処分手続の全体像



## 6. その他講じる措置

### 貸付中財産の取扱い

- 貸付中財産は、今後、順次貸付料の改定の機会を捉え、重要土地等調査法に基づく利用者に対する命令が発せられた場合に「貸付契約の解除」ができる特約条項を付す。
- 貸付中財産の売却は、原則として、地方公共団体等への公共随契による売却以外は不可とし、貸付けによる運用を継続する。

借受人にこれまで買受けを促してきたことから、現時点の借受人（※）に対しては、一定期間に限り、買受けの申請を認めるほか、農地は、権利移転に農業委員会等の許可が必要であることから、上記の例外として当該許可を条件に、現に耕作の目的に供されている農地は売却を認める。

※ 区域指定時の借受人（その相続人を含む。）

- なお、貸付中財産を売却する場合には、重要土地等調査法に基づく命令が発せられた場合に売買物件の「買戻し」ができる特約条項を付す。

# 重要土地等調査法の概要

(重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律)

## 目的／基本方針の閣議決定 等

- **目的** (第1条) : 重要施設 (防衛関係施設等) 及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用を防止
- **基本方針** (第4条) : ①重要施設及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用の防止に関する基本的方向  
②注視区域及び特別注視区域の指定に関する基本的な事項 (経済的社会的観点から留意すべき事項を含む。)  
③土地等の利用の状況等についての調査並びに利用者に対する勧告及び命令に関する基本的な事項 (勧告及び命令に係る行為の具体的内容に関する事項を含む。) 等
- **留意事項** (第3条) : この法律に基づく措置は、個人情報保護に十分配慮しつつ、必要最小限度のものとなるようにしなければならない。

## 対象区域及び調査・規制の枠組み

### 注視区域 (第5条)

- 重要施設の周辺 : **防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設<sup>※1</sup>の周辺<sup>※2</sup>**の区域について、告示で個別指定。
  - ※1 生活関連施設 : 原子力関係施設と空港 (自衛隊施設が隣接し、かつ自衛隊も使用する施設) から選定。
  - ※2 施設の敷地周囲おおむね1,000mの範囲内で指定。
- 国境離島等 : **国境離島や有人国境離島地域を構成する離島**の区域について、告示で個別指定。

### 特別注視区域 (第12条)

- 特定重要施設 : **機能が特に重要なもの又は阻害することが容易であるものであって、他の重要施設による機能の代替が困難であるものの周辺**の区域について、告示で個別指定。  
例) 司令部機能、警戒監視・情報機能を有する防衛関係施設 等
- 特定国境離島等 : **機能が特に重要なもの又は阻害することが容易であるものであって、他の国境離島等による機能の代替が困難であるものの区域**について、告示で個別指定。  
例) 無人の国境離島

## 調査 (第6条) (注視・特別注視区域共通)

### ● 対象

土地及び建物の所有者、賃借人 等

### ● 事項

- ・ 所有者等：氏名、住所、国籍 等 (第7条)
- ・ 利用状況

### ● 手法

- ・ 現地・現況調査
- ・ 不動産登記簿、住民基本台帳等の公簿収集
- ・ 所有者等からの報告徴収 (第8条) (刑事罰あり)  
※ 上記の公簿収集を行った結果、なお必要があると認めるとき

調査

調査結果を踏まえた規制

## 事前届出 (第13条) (特別注視区域のみ)

### ● 対象

土地等の所有権移転等  
(売り手・買い手 / 刑事罰あり)  
※ 200㎡以上の取引に限定。

### ● 届出事項

- ・ 氏名、住所、国籍 等
- ・ 利用目的、所在、面積 等

国による買取り

国による買取り

## 利用規制

(注視・特別注視区域共通)

- 他法令に基づく措置 (第21条)
- 機能を阻害する利用の中止の  
勧告⇒命令 (第9条) (刑事罰あり)
  - ・ 国による損失の補償 (第10条)
  - ・ 国への買入れの申出 (第11条)

## 国による買取り

(注視・特別注視区域共通)

- 国による土地等の買取り (第23条)  
※ 国の努力義務

## その他

### ● 「土地等利用状況審議会」の設置 (第14～20条)

：生活関連施設に係る政令の制定・改廃、区域の指定、勧告の実施等に当たり、意見聴取。

### ● 施行日 (附則第1条) : 基本方針、審議会等 ⇒ 令和4年6月1日

区域の指定、調査、利用規制、事前届出等 ⇒ 令和4年9月20日

### ● 見直し (附則第2条) : 法律の施行後5年経過時に、施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、必要な措置を講ずる。