

# ●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 〈予算関連法律案〉

## 背景・必要性

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。

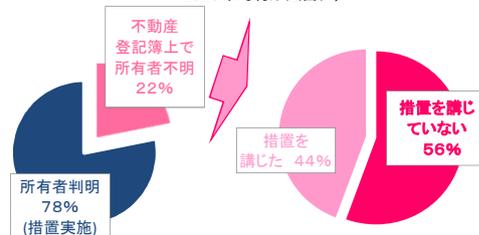
※ 令和2年土地基本法改正：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化

- ◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
- ◆ 所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。
- ◆ 所有者不明土地対策は地域における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。

### 所有者不明土地法 附則（平成30年制定時）

2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の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、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

住民から市町村に苦情のあった管理不全土地への対応状況  
(令和元年度国土交通省調査より作成。  
1029市町村が回答。)



## 法案の概要

### 1. 利用の円滑化の促進

#### ① 地域福利増進事業の対象事業の拡充

- ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備**に関する事業を追加



備蓄倉庫

#### ② 地域福利増進事業の事業期間の延長等

- ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間**を現行の10年から**20年に延長**
- ・ **事業計画書等の縦覧期間**を6月から**2月に短縮**

#### ③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大

- ・ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用



建築物のイメージ

### 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

#### ① 勧告・命令・代執行制度

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における**災害等の発生を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度**を創設



豪雨の度に土砂崩れが多発



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

#### ② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権**を市町村長に付与

#### ③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化

- ・ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供**を可能とする措置を導入

### 3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

#### ① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連

- ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能

#### ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

- ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定**
- ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

#### ③ 国土交通省職員の派遣の要請

- ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員の派遣**の要請が可能

### 【目標・効果】

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| ① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数 | : 施行後5年間で累計75件(R3.11時点で申請1件) |
| ② 所有者不明土地対策計画の作成数        | : 施行後5年間で累計150件              |
| ③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数  | : 施行後5年間で累計75団体              |

# 消費者契約法・消費者裁判手続特例法の改正案(概要)

(消費者契約法及び消費者の財産的被害の集団的回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律の一部を改正する法律案)

## 消費者契約法

- 消費者契約に関する**民事ルール**を規定  
(民法の特例法(契約の取消権・無効な条項))
- **平成30年改正の附帯決議等**に対応  
契約の取消権の拡充、不当な解約料(消費者の立証負担軽減)、不当条項の追加 等

## 主な改正事項

- 1 **契約の取消権**を追加(第4条第3項)
  - ・ 勧誘することを告げずに退去困難な場所へ同行し勧誘
  - ・ 威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害
  - ・ 契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難に
- 2 **解約料の説明の努力義務**
  - ・ 消費者に対し算定根拠の概要(第9条第2項)
  - ・ 適格消費者団体に対し算定根拠(第12条の4)
- 3 **免責の範囲が不明確な条項の無効**(第8条第3項)
- 4 **事業者の努力義務の拡充**
  - ・ 契約の解除に必要な情報提供等(第3条第1項等)
  - ・ 適格消費者団体の要請に応じて、契約条項・差止請求を受けて講じた措置の開示(第12条の3及び5)

※ 公布の日から1年を経過した日の施行  
(適格消費者団体の事務関係規定は消費者裁判手続特例法と同じ)

## 消費者裁判手続特例法

- 消費者被害を集団的に回復する**裁判手続**を規定  
(民事訴訟法の特例法(特定適格消費者団体による手続追行))
- 施行(平成28年)後の**運用状況を踏まえ、明らかに  
なった課題**に対応  
制度は社会的インフラと評価すべきも活用範囲に未だ広がり欠いている(5年間で訴訟4件)

## 主な改正事項

- 1 **対象範囲の拡大**(第3条)
  - ・ 慰謝料を追加(基礎的事実関係が共通 +  
i) 財産的損害と併せて請求 or ii) 故意による場合)
  - ・ 事業者以外の個人(悪質商法関係者)を被告に追加
- 2 **和解の早期柔軟化**(第11条)
  - ・ 一段階目で様々な和解を可能に
- 3 消費者に対する**情報提供方法の充実**
  - ・ 事業者へ個別通知を義務付け(第28条)
  - ・ 消費者の氏名等の情報開示を早期に可能に(第9条)
  - ・ 特定適格消費者団体からの通知を簡潔に(第27条第2項)
  - ・ 行政の公表も拡充(第95条)
- 4 **特定適格消費者団体を支援する法人を認定する  
制度の導入**(第98条から第113条まで)

※ 公布の日から1年半を超えない範囲で政令で定める日の施行

消費者被害の防止・救済の強化

# 消費者契約法の改正案(概要)

## 消費者契約を取り巻く環境の変化を踏まえつつ、平成30年改正時の附帯決議に対応し、消費者が安全・安心に取り引できるセーフティネットを整備

### 現行法(消費者契約に関する民事ルール等を規定する民法の特別法)

【**契約の取消権**】(不当な勧誘行為があった場合に契約(意思表示)を取り消すことができる権利)  
不実告知、不利益事実の不告知  
不退去、退去妨害、不安をおおる告知、契約締結前の義務実施 等

【**無効となる契約条項**】  
故意・重過失の賠償責任の全部又は一部免責、軽過失の賠償責任の全部免責  
平均的な損害の額を超える解約料 等

【**事業者の努力義務**】  
(契約締結について勧誘をするに際し)消費者の知識・経験を考慮した情報提供 等  
【**適格消費者団体による差止請求**】(適格消費者団体(認定された消費者団体)が契約の取消権の対象となる勧誘行為や無効となる契約条項の停止を請求できる)

### H30年改正附帯決議

- 消費者が合理的な判断をすることができない事情を不当に利用した場合の取消権の創設
- 不当な解約料(事業者に生ずべき平均的な損害の額を超える解約料)に係る消費者の立証責任の負担軽減
- 不当条項の類型の追加 等

## 改正案

### 契約の取消権を追加

- (第4条第3項)
- ・ 勧誘をすることを告げずに、退去困難な場所へ同行し勧誘
  - ・ 威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害
  - ・ 契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難に

### 免責の範囲が不明確な条項の無効

- (第8条第3項)
- ・ 賠償請求を困難にする不明確な一部免責条項(軽過失による行為にのみ適用されることを明らかにしていないもの)は無効  
(無効となる例) 法令に反しない限り、1万円を上限として賠償します  
(有効となる例) 軽過失の場合は1万円を上限として賠償します

### 解約料の説明の努力義務

- ・ 消費者に対し算定根拠の概要(第9条第2項)
- ・ 適格消費者団体に対し算定根拠(営業秘密を除く)  
(第12条の4)

### 事業者の努力義務の拡充

- ・ 契約締結時だけでなく解除時に努力義務を導入(第3条第1項第4号等)  
⇒ 解除権行使に必要な情報提供、解約料の算定根拠の概要説明(再掲)
- ・ 勧誘時の情報提供(第3条第1項第2号)  
⇒ 消費者の知識・経験を加え、年齢・心身の状態も総合的に考慮した情報提供(知ることができたものに限る)
- ・ 定型約款の表示請求権に関する情報提供(第3条第1項第3号)
- ・ 適格消費者団体の要請に対応(第12条の3から5)  
⇒ 不当条項を含む契約条項・差止請求に係る講じた措置の開示要請、解約料の算定根拠の説明要請に応じる努力義務(再掲)

### その他

- ・ 適格消費者団体関係の書類の見直し(第14条第2項)
- ・ 毎事業年度の学識経験者の調査の廃止(第31条) 等

# 消費者裁判手続特例法の改正案(概要)

消費者の被害を救済しやすく、消費者が利用しやすい制度へと進化させるとともに、  
制度を担う団体が活動しやすくする環境整備を行う

## 現行法

(特定適格消費者団体が消費者に代わって集団的な消費者被害の回復を実現する制度)

### 一段階目(共通義務確認訴訟)

- 事業者が消費者に対して責任(共通義務)を負うか否かを判断する訴訟手続
- 対象となる損害は財産的損害
- 対象となる被告は事業者
- 共通義務の存否に関する和解が可能

(判決・和解等)

責任が認められた場合

### 二段階目(簡易確定手続等)

- 事業者が誰にいくらを支払うかを確定する手続(手続の流れ)

消費者の手続加入

債権届出

額の確定

## 改正案

### 対象範囲の拡大

- (第3条)
- 対象となる損害に一定の慰謝料を追加(第2項)
  - ・ 基礎的事実関係が共通で、i) 財産的損害と併せて請求の場合
  - ii) 故意による場合
- 対象となる被告に事業者以外の個人を追加(第1項、第3項)・悪質商法に関与した事業監督者・被用者を想定

### 消費者への情報提供方法の充実

- 事業者<sup>1</sup>に消費者への個別通知を義務付け(第28条)
- 消費者の氏名等の情報開示を早期に可能に(第9条)
- 特定適格消費者団体からの通知を簡潔に(第27条第2項)
- 行政が公表する情報を拡充(第95条)

### 和解の早期柔軟化

- 一段階目で様々な和解を可能に(第11条)
  - ・ 事業者の責任(共通義務)の有無以外にも以下の和解が可能に  
解決金を支払う和解、金銭を支払う以外の和解、総額和解、消費者への支払まで完結する和解 等

### 特定適格消費者団体の負担軽減

- 特定適格消費者団体を支援する法人(消費者団体訴訟等支援法人)を認定する制度の導入(第98条から第113条まで)

業務内容:(特定適格消費者団体の通知、行政の公表等を受託)

### その他

- 特定適格消費者団体の負担軽減等
  - ・ 二段階目の手続の申立ての柔軟化(第15条、第16条)
  - ・ 特定認定の有効期間の延長(3年→6年)(第75条)
  - ・ 特定適格消費者団体と適格消費者団体の連携協力規定(第81条)等
- 消費者保護の充実
  - ・ 消滅時効の特例の整備(第68条)
  - ・ 記録の閲覧主体の制限(第54条)



活性化した制度の定着

背景・必要性

盛土をめぐる現状

- 静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、土石流が発生 → **甚大な人的・物的被害** (令和3年7月)
- 盛土の総点検において、**点検が必要な箇所は約3.6万箇所** (11月末暫定集計)。



死者・行方不明者28名、住宅被害98棟

R3.7 静岡県熱海市



H21.7 広島県東広島市

R3.6 千葉県多古町



廃棄された土石の崩落  
死者1名、重傷者1名、住宅被害1棟

廃棄された土石の崩落  
軽傷者1名、県道通行止め

現行制度上の課題

- 宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の保全等を目的とした各法律により、開発を規制 → 各法律の目的の限界等から、**盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアが存在** (一部の地方公共団体では条例を制定して対応)

**危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度が必要**

※ 全国知事会等からも法制化による全国統一の基準・規制を設けることについて要望あり

法案の概要

- 盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「**宅地造成等規制法**」を法律名・目的も含めて**抜本的に改正し**、**土地の用途(宅地、森林、農地等)にかかわらず**、**危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制**

※ 法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正。通称「**盛土規制法**」

※ **国土交通省・農林水産省による共管法**とし、両省が緊密に連携して対応

**国土交通大臣及び農林水産大臣は、盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定**

1. スキマのない規制

- 規制区域** ◆ 都道府県知事等が、**盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定**  
⇒ ・市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定  
・市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア(斜面地等)も指定
- 規制対象** ◆ 規制区域内で行われる盛土等を **都道府県知事等の許可の対象**に  
※ 宅地造成等の際の盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制

2. 盛土等の安全性の確保

- 許可基準** ◆ 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、**災害防止のために必要な許可基準を設定**
- 中間検査完了検査** ◆ 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、  
①**施工状況の定期報告**、②**施工中の中間検査**及び③**工事完了時の完了検査**を実施

3. 責任の所在の明確化

- 管理責任** ◆ 盛土等が行われた土地について、**土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化**
- 監督処分** ◆ 災害防止のため必要なときは、**土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令**  
※ 当該盛土等を行った造成主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として命令の対象になり得る。

4. 実効性のある罰則の措置

- 罰則** ◆ 罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、**条例による罰則の上限(懲役2年以下、罰金100万円以下)より高い水準に強化**

**【目標・効果】 危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等に伴う災害を防止**

(KPI) ○規制区域を指定する都道府県等(都道府県、政令市、中核市)の数 ⇒ 施行後5年以内に全都道府県等

## 背景

農業者の減少の加速化が見込まれる中、生産の効率化やスマート農業の展開等を通じた農業の成長産業化に向け、分散錯圃の状況を解消し、農地の集約化等を進めるとともに、人の確保・育成を図る措置を講ずることが必要

### 【分散錯圃の状況※】

T県N市の認定農業者(水稻専作)の事例

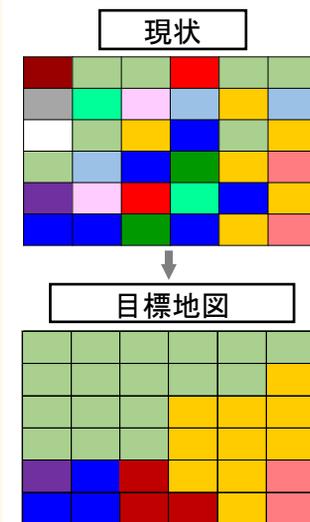


※ ・経営面積16.4haが、70カ所に分散(1カ所当たり平均23a。写真は一部)  
・最も離れている農地間の直線距離は5km

## 法律案の概要

### <地域計画の策定(人・農地プランの法定化)>

- ① 市町村は、農業者、農業委員会、農地バンク、農協、土地改良区等による協議の場を設け、将来の農業や農地利用の姿について話し合いを実施  
(基盤法第18条)
- ② これを踏まえて、市町村は、地域の将来の農業の在り方、将来の農地の効率のかつ総合的な利用に関する目標(目標とする農地利用の姿を示した地図を含む)等を定めた「地域計画」を策定・公告  
その際、農業委員会は、農地バンク等と協力して目標とする地図の素案を作成  
(基盤法第19条及び第20条)  
  - ※ 地域計画は、施行期日から2年を経過する日までの間に策定  
(附則第4条)



### <農地の集約化等>

- ① 農業委員会は、地域計画の達成に向け、農地所有者等による農地バンクへの貸付け等を促進し、農地バンクは、農地の借入れ等を農地所有者等に積極的に申入れ  
(基盤法第21条第1項、機構法第8条第3項第3号)
- ② 通常地域計画を策定した地域について、追加的に、地域計画の特例として、3分の2以上の農地所有者等の同意を得た場合、農地を貸し付けるときは農地バンクとすることを提案できる仕組みを措置  
(基盤法第22条の3及び第22条の4)
- ③ 農地バンクは、地域計画の達成に向け、「農用地利用集積等促進計画」を策定し、農地の貸借等を促進  
また、農業委員会が同計画を定めるべき旨を要請した場合、農地バンクはその内容を勧案して計画を策定  
(現行の市町村の利用集積計画は、農用地利用集積等促進計画に統合)  
(機構法第18条)
- ④ 農家負担ゼロの基盤整備事業の対象に、農地バンクが農作業の委託等を受けている農地を追加  
(基盤法第22条の6)
- ⑤ 農地バンクに対する遊休農地の貸付けに係る裁定等における貸付期間の上限を延長(20年→40年)  
(農地法第39条第3項等)
- ⑥ 農業委員会による農地利用最適化推進指針の策定を義務化  
(農委法第7条第1項)

### <人の確保・育成>

- ① 都道府県が、農業を担う者の確保・育成に関する方針を策定し、農業経営・就農支援を行う体制を整備  
(基盤法第5条及び第11条の11)
- ② 認定農業者に係る措置
  - ア 公庫が、認定農業者向けの「資本金劣後ローン」を融資  
(基盤法第13条の3)
  - イ 認定農業者の加工・販売施設等に係る農地転用許可手続をワンストップ化  
(基盤法第12条、第13条の2及び第14条)
- ③ 農地の取得に係る下限面積要件を廃止  
(旧農地法第3条第2項第5号)
- ④ 農協による農業経営に係る組合員の同意手続を緩和  
(農協法第11条の50第3項)

## 施行期日

公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日

## ● 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案

## 背景・必要性

2050年カーボンニュートラルに向けた取組

【2050年】

- ストック平均で、ZEH・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル)水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

- 新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、エネルギー消費の約3割を占める建築物分野での省エネ対策の加速
- あわせて、木材需要の約4割を占める建築物分野での木材利用を促進し、吸収源対策の強化に寄与

○ 「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)

- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる

## 法案の概要

## 1. 省エネ対策の加速

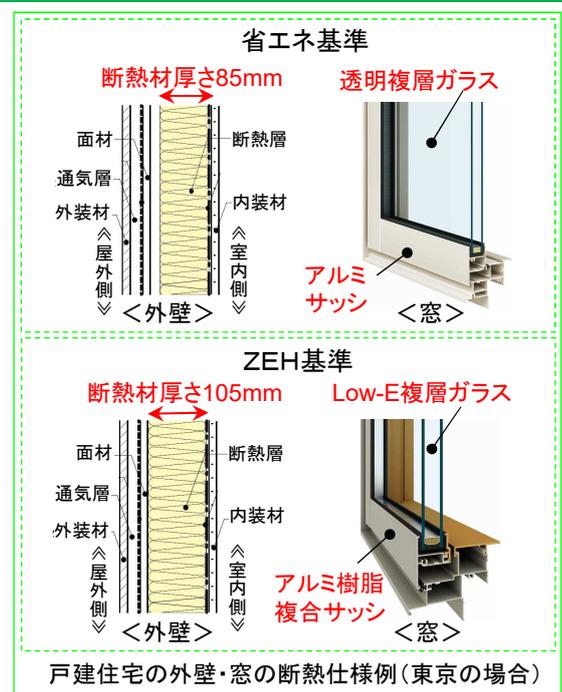
【建築物省エネ法・建築基準法・住宅金融支援機構法】

## ① 省エネ性能の底上げ・より高い省エネ性能への誘導

- ・ 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け  
(現行は中大規模の非住宅) ※十分な準備期間を確保
- ・ トップランナー制度(大手事業者による段階的な性能向上)の拡充、誘導基準の強化等を通じ、ZEH・ZEB水準へ誘導
- ・ 販売・賃貸時における省エネ性能表示の推進

## ② ストックの省エネ改修や再エネ設備の導入促進

- ・ 省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度を創設
- ・ 市町村が定める再エネ利用促進区域内について、建築士から建築主へ再エネ導入効果の説明義務を導入
- ・ 省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化



## 2. 木材利用の促進

【建築基準法・建築士法】

## ① 防火規制の合理化

- ・ 大規模建築物について、大断面材を活用した建物全体の木造化や、区画※を活用した部分的な木造化を可能とする  
※ 高い耐火性能の壁・床での区画により延焼抑制
- ・ 防火規制上、別棟扱いを認め、低層部分の木造化を可能に

## ② 構造規制の合理化

- ・ 二級建築士でも行える簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の拡大(高さ13m以下→16m以下) 等



従来、低層部分も耐火構造とする必要



&lt;その他&gt; 省エネ基準等に係る適合性チェックの仕組みを整備 等

## 【目標・効果】

- 建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与
- 2013年度からの対策の進捗により、建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)