

所有者不明土地対策について

国土交通省
土地政策審議官部門

令和6年9月30日

所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

対象の「所有者不明土地」

相当な努力が払われたと認められるものとして探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない、簡易建築物・朽廃建築物以外の建築物がなく、現に利用されていない土地



←簡易建築物

朽^{きゆう}廃^{はい}建築物→
(損傷、腐食等の劣化により利用困難な建築物)



地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧(2月)

※ 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定
上限10年/一部事業20年
(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



(出典) 杉並区
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構
直売所(購買施設)



再生エネルギー設備

<実際の裁定事例>

- ・ 神社跡地における防災空地の整備(新潟県粟島浦村)
- ・ 送電設備の新設のための利用(山形県酒田市)
- ・ 菜園等としての緑地整備(神奈川県横須賀市)

土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定
(事業主体が土地の所有権を取得)

※ 通常の土地収用は、土地収用法に基づき、合議制の収用委員会が権利取得裁決・明渡裁決を実施

所有者不明土地法では審理手続を省略、裁決を一本化して土地収用を迅速化・効率化

所有者の探索を合理化する仕組み

- ・ 所有者探索の範囲を明確化し、原則として登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類調査で足りることとする
- ・ 固定資産課税台帳などの有益な所有者情報を利用可能

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法②

所有者不明土地を適正に管理する仕組み(R4改正で追加)

- ・ 令和2年土地基本法改正(平成元年制定以来の改正) 土地政策の基本理念及び土地所有者の責務として、“土地の適正な管理の確保”を明確化
- ・ 所有者不明土地は管理不全状態になる蓋然性が高く、対応が急務



豪雨の度に土砂崩れが多発



瓦礫の放置(火災跡)

法の目的規定を改正し、「利用の円滑化」だけでなく、「管理の適正化」を位置付け

管理適正化のための勧告・命令・代執行

管理不全の所有者不明土地について市町村長が確知所有者に勧告・命令

以下の必要がある場合が対象

- ・ 土砂の流出等による周辺における災害発生を防止する
- ・ 雑草の繁茂等による周辺における環境の著しい悪化を防止する

※ 必要な場合には隣接する土地についても勧告が可能

確知所有者がいない場合、
権限上実施できない(共有持分が不足)場合等は
市町村長が代執行

※ 費用は所有者負担(所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置)

民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について民法に基づく管理命令等を裁判所に請求

※ 民法上、請求者は利害関係人に限定
地方公共団体等は利害関係にかかわらず請求を可能に(民法の特例)

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任
管理人による管理を実施(裁判所の許可があれば売却も可)

対象:所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度(一定の場合)、所有者不明建物・管理不全建物管理制度(土地と併せて請求)、相続財産管理制度、不在者財産管理制度

※ 費用は所有者負担(基本的に請求者による予納金の納付が必要)
(所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置)

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法③

所有者不明土地対策の推進体制の強化(R4改正で追加)

所有者不明土地対策計画の作成制度

市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化や管理の適正化等を図るための施策に関する計画を作成可能

所有者不明土地対策協議会制度

市町村は、計画の作成等に関する協議を行うための協議会を設置可能

＜主な構成員＞

- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人
- ・地域福祉増進事業等の実施予定者
- ・関係都道府県・国の関係行政機関
- ・宅地建物取引業者、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の専門家、学識経験者等

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、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定可能

⇒ 公的信用力が付与されることにより、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を期待

＜主な業務＞

- ・利活用希望者に対する情報提供・相談
- ・所有者に対する適正管理のための情報提供・相談
- ・低未利用土地等の利用促進のための事業の実施 等

取組①:「特定非営利活動法人つるおかランド・バンク」(山形県)

・狭あい道路を拡幅することにより、宅地化を実現



取組②:「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」(山形県)

・空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



所有者不明土地等対策補助金

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組に対する補助(R6年度 60,507千円)

基本事業・関連事業

- **施行者**：地方公共団体、特定非営利活動法人、民間事業者 等
- **補助対象**：所有者不明土地対策計画(一定の要件を満たす既存計画を含む)に基づく以下の取組
 - ・所有者不明土地等の実態把握
 - ・所有者不明土地対策計画の作成
 - ・土地の所有者探索や、土地の利活用のための手法等の検討
 - ・土地の管理不全状態の解消（門、塀等の工作物や樹木の除去等）
 - ・勧告・命令・代執行、管理命令等を請求するための法務手続等
 - ・上記の基本事業と合わせて実施することが必要な関連事業 等
- **補助率**：
 - ・地方公共団体が施行者の場合：1/2 ※²
 - ・推進法人等が施行者の場合：1/3（地方公共団体負担1/3 ※²）

※² 地方公共団体負担分について、特別交付税措置を講じる(措置率 最大1/2)

モデル事業

- **施行者**：特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体 等
- **補助対象**：
 - ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に向けた取組
 - ・市町村の計画に基づく空き地の利活用等を図る先導的な取組 等
- **補助率**：定額

所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

制度名	実績（単位：件）	
土地所有者等関連情報の利用及び提供 （R5年12月末時点）	●地域福利増進事業の準備のため	697
	●土地収用の対象となりうる事業の準備のため	1208
	●都市計画事業の準備のため	294
地域福利増進事業 （R6年9月時点）	●R1～5年度でモデル事業を全国18団体で実施	
	◆新潟県粟島浦村（防災空地整備） ◆山形県酒田市（送電線事業用地整備） ◆神奈川県横須賀市（菜園、緑地整備）	3
土地収用手続の特例 （R6年9月時点）	◆東関東自動車道水戸線（国・NEXCO東日本） ◆一般国道475号（国・NEXCO中日本） ◆日本海沿岸東北自動車道（同事業内で2件）（国） ◆一般国道220号（国） ◆一般国道7号（国） ◆一級河川肱川水系肱川（愛媛県） ◆3・3・8号白銀市川環状線（青森県）	8
所有者不明土地対策計画 （R6年9月時点）	◆北海道（剣淵町、滝上町、積丹町） ◆山形県鶴岡市 ◆茨城県（つくば市、ひたちなか市、小美玉市、常総市、龍ヶ崎市、土浦市、北茨城市、牛久市、かすみがうら市、つくばみらい市） ◆千葉県館山市 ◆山梨県（小菅村、北杜市） ◆岐阜県御嵩町 ◆和歌山県かつらぎ町 ◆福井県福井市 ◆鳥取県（米子市、江府町） ◆熊本県山江村 ◆福岡県水巻町 ◆佐賀県みやき町 ◆鹿児島県錦江町	26
所有者不明土地利用円滑化等推進法人 （R6年9月時点）	◆特定非営利活動法人つるおかランド・バンク ◆梅鉢不動産株式会社 ◆特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽 ◆一般社団法人地方創生パートナーズ	4