所有者不明土地対策の補助金

北海道開発局　開発監理部　用地課
課長補佐　藤野　訓

所有者不明土地とは・問題点

国土交通省

所有者不明土地とは？

登記事項証明書や所有者の戸籍等情報、所有者が死亡している場合には相続人の状況を戸籍等により確認しても、所有者が判明しない、所有者が存在しない、所有者の所在が不明、いずれかの状況にある土地を「所有者不明土地」と定義しています。

所有者不明土地が発生する原因は？

・所有者の高齢化に伴う相続を要する件数の増加、地方から都市部への人口移動
・都市部と地方部における土地価格の二極化の進行等により土地の利用ニーズが低下し、それに伴い所有意識が希薄化したこと
上記要因等により土地の相続登記や所有者の住所移転登記がなされないこと等で発生します。

所有者不明土地があることによる問題点は？

１．所有者の探索に時間や費用を要するため、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まないこと。
２．民間取引や土地の利活用の阻害要因となること。
３．土地が管理されず放置され、周辺に悪影響を及ぼすこと。等

対策に関する法制度

・令和元年６月１日に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が施行されています。
・当該法に基づき、所有者不明土地問題を解消するための事業を行う自治体等へ補助金が支給されます。

北海道土地政策推進連携協議会
イメージキャラクター
「フメイトリ」

所有者不明土地等対策事業費補助金

国土交通省

メニューに応じて以下の補助金の活用が可能となります。（1／2）

補助項目	交付要綱	対象事業範囲	事業内容	対象経費	対策計画の有無	交付対象者（施行者）
所有者不明土地の実態把握	4の一.イ	所有者不明土地対策計画の策定等に必要な所有者不明土地等	区域の設定・土地の設定 土地の現況把握調査	実態把握調査にかかる経費 ※補助限度額は国費ベースで4,000千円／団体	×	市町村等
対策計画の作成	4の一.ロ		対策計画作成	資料収集・整理や分析・検討等に要する費用 委託費等	×	市町村
土地の所有者探索	4の一.ハ	所有者不明土地対策計画に基づき対策を講ずべきとされた土地	所有者探索	登記事項証明書、住民票の写し、戸籍謄本等の証明書発行手数料 証明書請求や所有者訪問に係る交通費 司法書士等への委託費	○	市町村等 民間事業者等
計画基礎調査費	4の一.ニ				○	市町村等 民間事業者等
事業コーディネート		所有者不明土地対策計画に基づき対策を講ずべきとされた土地	利活用又は処分の方針の検討、整備手法及び整備手順の検討、地域住民の意向把握等	左の事業に直接必要となる費用 委託費、役務費、交通費、需要費、謝金、使用料、賃金（アルバイト等の人件費）		
土地使用権等取得		地域福利増進事業	事業計画作成、裁定申請書作成、補償金見積書作成			
行政代執行等の行政措置の円滑化のための法務的手続等	4の一.ヘ	所有者不明土地法第４０条又は条例の規定に基づく行政代執行及び同法第４２条各項の命令の請求等の法務的手続	左の手続を円滑に実施	弁護士相談などの費用、行政代執行以外の行政措置に必要となる役務費（郵送料、交通費、消耗品等） 不在者財産管理人等の請求に係る予納金	○	市町村等
所有者不明土地の取得促進	4の一.ト	所有者不明土地	取得促進コーデイネート（隣接所有者等）	売却等のために必要となる経費 （不在者財産管理人等の選任手続費用、境界確定費用、登記費用、司法書士等の委託費用等）	○	市町村等 民間事業者等

所有者不明土地等対策事業費補助金

国土交通省

メニューに応じて以下の補助金の活用が可能となります。（2／2）

補助項目	交付要綱	対象事業範囲	事業内容	対象経費	対策計画の有無	交付対象者（施行者）
土地の管理不全状態解消	4の一.ホ	地域福利増進事業	工作物等の除去	除却費用	○	市町村等 民間事業者等
		所有者不明土地の利活用 （地域福利増進事業以外）	工作物等の除去	除却費用		市町村等 推進法人
		低未利用土地を公益目的で利活用	工作物等の除去	除却費用		市町村等 民間事業者等
		管理不全所有者不明土地等	管理不全状態の解消	土砂・がれき等の撤去や擁壁等の補償費用 周辺へ悪影響の原因となる樹木等の除却費用		土地所有者（個人に限る）
				所有者不明土地法第４０条の代執行費用		市町村等
		空き地等の適正管理	条例に基づく管理不全状態の解消	条例に基づく行政指導により管理不全状態の解消費用		土地所有者（個人に限る）
				条例に基づく代執行費用		市町村等
所有者不明土地等対策関連事業	4の二	4の一.(1)～(6)の事業とあわせて実施することが必要な事業	関連事業	関連事業に必要な経費 （土地の集約、私道整備等の費用等）	○	市町村等 民間事業者等
所有者不明土地等対策モデル事業	4の三		モデル事業	所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化等や市町村の既存計画に基づく空き地の利活用等を図る取組のうち先導的なもの 上記に掲げる事業に要する費用を交付するための事務（附帯事務を含む）	×	市町村等 民間事業者等

実施費用の内1／2が国から補助されます。さらに自治体負担の内1／2は特別交付税を措置されるため、自治体の**実質的な負担は1／4**になります。

所有者不明土地等対策事業補助金について（Q&A）

国土交通省

Ｑ１．利活用・処分したい土地はあるが、どのような事業ができるかわからない。

Ａ１．事業の検討・調整に係る費用が補助されます！

計画に位置づけられた対策を講ずべき土地（登記簿等で所有者がわかっている低未利用土地※を含む）の利活用・処分の検討や事業計画の作成、地域住民との調整に係る経費が補助の対象となります。
また、地域福利増進事業を実施しようとする場合は、その裁定申請にかかる費用も補助の対象となります。

Ｑ２．所有者がわからないため、専門家に依頼して所有者を調査したい。

Ａ２．所有者の探索に要する費用（専門家への委託費用を含む）が補助されます！

公共事業、民間事業者による利活用、空き地の苦情対応など、事業の目的にかかわらず所有者の探索に係る経費が補助の対象になります。

Ｑ３－１．利活用を行いたいが、工作物が残っており、撤去費用の負担が重い。
Ｑ３－２．周囲に悪影響を与えている土地があり、代執行を行いたいが、費用回収の見込みがない。
Ｑ３－３．所有者がわからないため、専門家に依頼して所有者を調査したい。

Ａ３．管理不全の解消費用が補助されます！

対策を講ずべき土地（所有者探索の結果、所有者が判明した低未利用土地も含む）を利活用する際の残置させた工作物の除去費用や、所有者不明土地法等（空き地等の適正管理を目的とする条例を含む）に基づき、市町村の代執行費用や、指導・勧告を受けた所有者自身による管理不全状態の解消費用が補助の対象となります。

Ｑ４．管内に所有者不明土地・空き地等の低未利用土地がどのくらいあるのかわからない。

Ａ４．所有者不明土地や低未利用土地の実態把握調査が可能です！

所有者不明土地や低未利用土地の現況や登記簿上の記載事項についての調査費用が補助の対象となります。
実態把握調査への補助は所有者不明土地対策計画作成前でも補助の対象となります。

補助制度活用事例（北海道上川郡剣淵町）

国土交通省

剣淵町の概要
〇現人口：2，752人（R6．8月末時点）
〇人口（最盛期）5，481人（1980年）
〇総面積：130．99㎢

現地の写真

〇制度を活用することとなったきっかけ

当該所有者不明土地を含む一体の土地の有効活用を図るべく、剣淵町役場が買収し、宅地分譲地として売却する事業を行うこととしたため。

〇当該土地の状況、及び処理方針

・法務局にて調査を行った結果、相続人のうち１名が不在者となっていた。
・用地処理については、法務局と相談のうえ「不在者財産管理人制度」を活用して用地処理を行う方針となった。

〇補助制度の活用内容

①測量費用（境界確定、境界杭設置、分筆図の作成）
②財産管理人申請書類作成、及び登記委託にかかる費用
③不在者管理人の請求に係る予納金
④売却のための雑木・雑草の処理、整地作業にかかる費用（事業に係る土地全て）

最後に

国土交通省

今回ご紹介した「所有者不明土地」については本局用地課所掌です。
開発建設部の用地事務担当課では所掌しておりません。

所有者不明土地に関してお問合せがありましたら、本局用地課土地政策スタッフまでご連絡いただきますようお願いいたします。

《北海道土地政策推進連携協議会事務局(北海道開発局用地課内)》
TEL 011-709-2311（内線5603）
e-mail hkd-ky-fumeitochi@ki.mlit.go.jp

ご清聴ありがとうございました

対策計画案

○○市所有者不明土地対策計画

１．所有者不明土地の利用の円滑化を図るための施策に関する基本的な方針

（１）背景・目的

近年、人口減少・高齢化や相続件数の増加等に伴い、低未利用土地や不動産登記簿だけでは所有者が分からない土地（いわゆる所有者不明土地）が増加しています。これらの土地はまちの活性化や公共事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の多岐にわたる問題を生じ、住民の生活に対して様々な不利益を生じさせるおそれがあります。こうした事態を防ぐべく、今後更なる増加が見込まれる所有者不明土地や低未利用土地（以下、「所有者不明土地等」といいます）に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「○○市所有者不明土地対策計画」を作成します。

（２）計画の位置付け

本計画は所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下、「所有者不明土地法」といいます）第４５条第１項の規定による「所有者不明土地対策計画」であり、「所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針（令和４年法務省・国土交通省告示第１号）」に基づき作成するものです。

また、○○市総合計画を上位計画とし、○○市空家等対策計画等の関連計画と連携を図りながら所有者不明土地等対策に取り組みます。

（３）取組方針

本市では、空き地等の低未利用土地の実態調査の結果を踏まえ、次の（１）～（３）の課題に重点的に取り組んでいきます。

①適切に管理されず周辺に悪影響を与えている低未利用土地の管理の適正化
②中心市街地にある低未利用土地の利活用の促進
③所有者不明土地等の利活用及び管理適正化の促進のための体制整備

（４）施策の対象とする地域

本計画の対象地域は、市内全域を対象地域と定めます。

その他の例：
①本計画の対象地域は、所有者不明土地対象区域図（別紙）のとおり定めます。
②本市では、○○事業の用地取得において、所有者不明土地による事業の遅延が見込まれることから、本計画では○○事業予定地を対象地域とします。

（５）施策の対象とする土地

対象とする土地は、所有者不明土地法第２条第１項に規定する所有者不明土地、土地基本法（平成元年法律第８４号）第１３条第４項に規定する低未利用土地とします。

（６）計画期間

本計画の対象期間は、令和６年度から令和１０年度（５年間）までとします。

２．地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項

活用したい意向があるにもかかわらず所有者が分からなくて困っている土地について、地域福利増進事業制度（※）等により活用できることを活動団体、事業者、住民等に対して、広報誌やホームページ等で広く周知するほか、住民、事業者等による積極的な利活用に当たって相談や協力ができる支援体制を整備します。

【主な取組】

・所有者不明土地等の利活用に係る相談窓口の整備

・地域福利増進事業の制度や手続を広報誌やホームページでの周知

・地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者等関連情報の提供

・地域福利増進事業を実施しようとする者からの問い合わせ等に対して、法的な手続や解釈に関する助言等の支援

３．所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促します。

また、管理不全状態の所有者不明土地については、行政手続法（平成５年法律第８８号）第２条第６号に規定する助言・指導を行います。

それでもなお管理状態の改善が図られない所有者不明土地については、所有者不明土地法第３８条各項の措置に基づく勧告等をを行うことを検討します。

所有者不明土地の適切な管理のため、迅速な対応を必要とするなど特に必要があると認めるときは、所有者不明土地法第４２条各項に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求を行うことについても検討します。

【主な取組】

・所有者不明土地等の利活用や管理不全土地に係る住民からの相談窓口の整備

・広報誌やホームページでの周知

４ 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項

所有者不明土地法第４３条に基づく土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制を整備します。

【主な取組】

・所在が分からない所有者の探索方法の流れ及び手続の周知

・所有者不明土地等の利活用に係る相談窓口の整備

5　低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家バンク等の活用により、活用希望者とのマッチングを行います。

【主な取組】

・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
・空き家バンクの周知
・相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度の周知

6　所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項

本市においては、相談窓口の充実を図るとともに、下表の庁内関係部署において、横断的な連携を図り、本計画を推進します。

（又は下表を省略し）所有者不明土地等対策には、庁内の多岐にわたる部署が関係することから、相談窓口の充実を図り、本計画を推進します。

業務内容	担当部署
土地の適正利用に関すること	
低未利用土地の利活用に関すること	
空き家の適正管理・利活用に関すること	
所有者の探索に関すること	
地域福利増進事業に関すること	
推進法人の指定に関すること	
土地等の相続に関すること	○○地方法務局

7　所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項

所有者不明土地等の利用の円滑化や管理の適正化を推進するため、土地の利活用を希望する者や土地所有者に対して、広報誌やホームページ、各種セミナーの場を通じた土地の適正な管理や積極的な利活用の呼びかけ等の情報提供を行います。

8　その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項

本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

また、本計画の見直しに合わせて、市内における所有者不明土地等の管理状況について把握することを検討します。