

(4) その他(情報連絡事項)

- ① 4月25日担当者会議(国交本省⇔地整等)における周知事項等(事務局)

所有者不明土地等対策について

令和7年4月

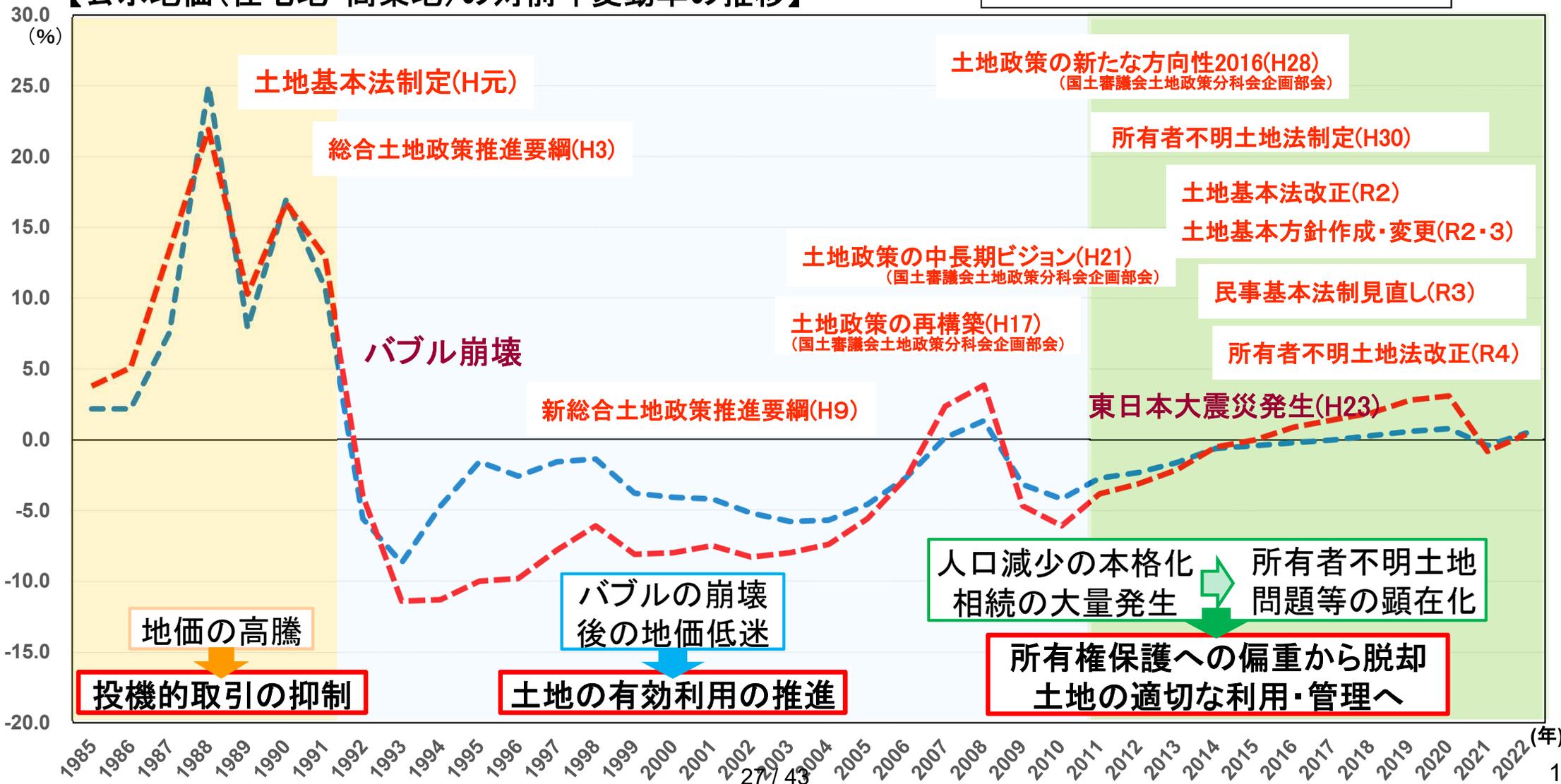
国土交通省 不動産・建設経済局
土地政策審議官グループ 土地政策課

これまでの土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

- **バブル期の地価の急高騰を背景**に平成元年に土地基本法を制定、**適正・合理的な土地利用の確保**が目指されたが、**バブル崩壊後の地価低迷**の中、土地政策は**土地の有効利用の推進**へと転換。
- 人口減少の本格化に伴い所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化、**土地の適切な利用・管理**が求められる。

【公示地価（住宅地・商業地）の対前年変動率の推移】

--- 全国平均:住宅 --- 全国平均:商業



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 （R6年6月末時点）	● 地域福利増進事業の準備のため	内部利用 622	提供 187
	● 土地収用の対象となりうる事業の準備のため	576	1029
	● 都市計画事業の準備のため	291	89
土地収用手続の特例 （R7年3月時点）	● 裁定(収用適格事業) ◆ 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） ◆ 一般国道13号改築工事（国）	8	
	● 裁定(都市計画事業) ◆ 3・3・8号白銀市川環状線（青森県）	1	
所有者不明土地対策計画 （R7年3月時点）	◆ 北海道（剣淵町、滝上町、積丹町、真狩村、赤井川村） ◆ 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、水戸市） ◆ 千葉県館山市 ◆ 山梨県（小菅村、北杜市） ◆ 長野県平谷村 ◆ 新潟県（出雲崎町、湯沢町） ◆ 富山県南砺市 ◆ 岐阜県（御嵩町、関ヶ原町） ◆ 静岡県小山町 ◆ 和歌山県（かつらぎ町、北山村、美浜町） ◆ 福井県（福井市、敦賀市） ◆ 鳥取県（米子市、江府町） ◆ 島根県西ノ島町 ◆ 熊本県山江村 ◆ 福岡県（水巻町、宇美町、朝倉市） ◆ 佐賀県みやき町 ◆ 鹿児島県（錦江町、指宿市）	42	
所有者不明土地利用円滑化等推進法人 （R7年3月時点）	◆ 特定非営利活動法人つるおかランド・バンク（山形県鶴岡市） ◆ 梅鉢不動産株式会社（山梨県丹波山村） ◆ じゅうmado米子（鳥取県米子市） ◆ 一般社団法人日本住宅政策機構（鳥取県米子市） ◆ 特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽（北海道旭川市） ◆ 一般社団法人地方創生パートナーズ（兵庫県猪名川町）	6	
地域福利増進事業（裁定） （R7年3月時点）	◆ 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	

II 所有者不明土地等に関する最近の動き



- 空き家と所有者不明土地等は、人口減少等により増加が見込まれ、対策強化が急務。
 - 地域においては空き家と所有者不明土地等が混在し、両対策の連携を進めることが必要。
 - 推進体制、活用や管理の確保促進、所有者探索、自治体等への支援について、両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進。
- ➡ **空き家・土地の有効活用を通じ、地域経済の活性化に寄与。あわせて子育て世帯向けの住まい等への空き家の活用を促進。**

空き家と空き地を地域一帯で活用した事例
(石川県輪島市)
まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備



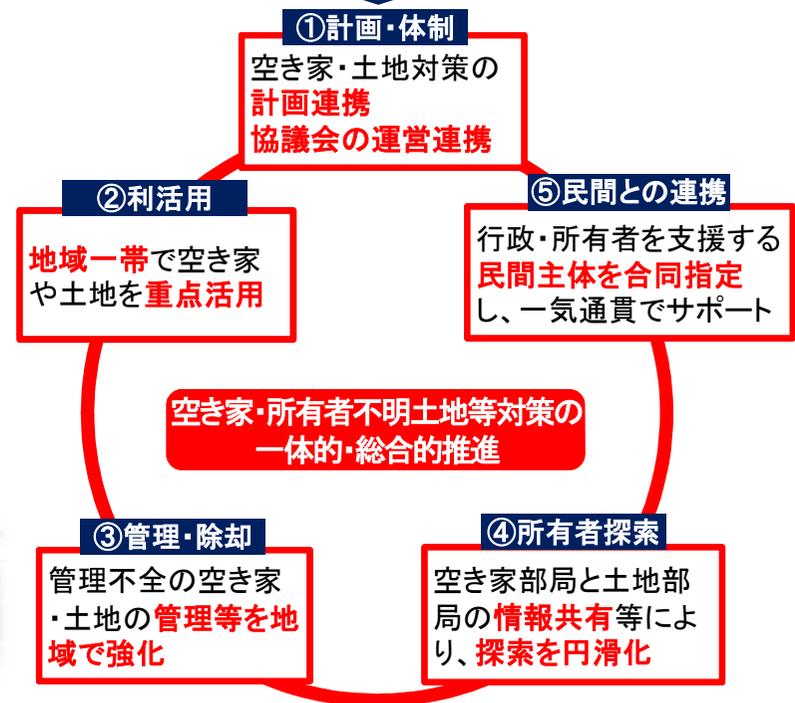
拠点施設(温浴施設、レストラン、事務所等)



空き家の改修・増築に対して、国が支援



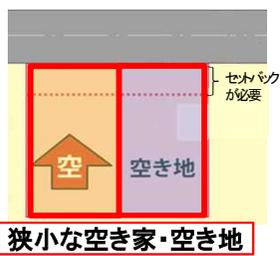
連携



民間主体が空き家と空き地の一体活用を支援した事例
(山形県鶴岡市)

民間主体が、隣接する狭小空き家・空き地の一体的活用を提案・調整し、子育て世帯向け住宅の建築を誘導

※本事業を主導した民間主体(NPO法人つるおかランド・バンク)を、市が令和5年1月に所有者不明土地法に基づく推進法人として指定



民間主体が提案



2区画を再編し一体的に活用

子育て世帯が住まいとして活用

(参考) 空き家・空き地に関する取組 (米子市)

- 米子市では、空き地対策について空き家担当部局に業務を移管し、一体的な取組を進めている
- 空き家と空き地の管理事業者の登録・紹介制度により、空き家・空き地の所有者の負担軽減を図っている
- 空き家・空き地管理システムを構築することにより、位置情報と連動したデータベースの管理を行っている

空き家対策と空き地対策の一体的な取組

令和4年 米子市空き地の適切な管理に関する条例を制定
(市民生活部環境政策課が担当)

令和6年 都市整備部住宅政策課に空き家・空き地対策室を設置し、空き家法や空き地関係の条例を担当
「所有者不明土地対策計画」を兼ねた「第2次米子市空家等対策計画」を策定

2団体を「空家等管理活用支援法人」と「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として指定

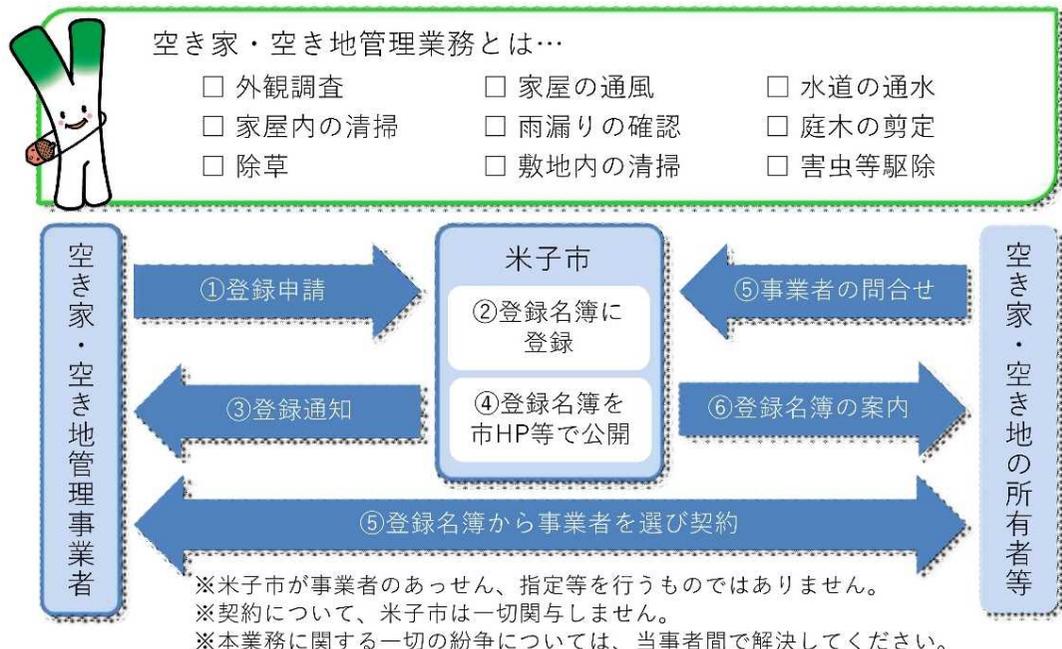
- ◆じゅうmado米子 (鳥取県米子市)
- ◆一般社団法人日本住宅政策機構 (鳥取県米子市)

米子市空き家・空き地管理システム

空き家・空き地に関する基本情報、対応記録、地図情報等の一元管理を行うとともに、情報基盤を活用した空き家・空き地所有者に対する効果的なアプローチや、自治会や協定を結ぶ団体等へ情報提供を行うことで、増加し続ける空き家・空き地の発生を抑制し、市の空き家・空き地対策の促進を図る (デジタル田園都市国家構想交付金を活用)

空き家情報管理	空き地情報管理	空き家・空き家の所有者情報管理	空き家の履歴情報管理
空き家・空き地の位置情報管理	通知作成機能	検索・集計機能	関連ファイル登録機能

空き家・空き地管理事業者登録・紹介制度



令和6年6月11日閣議決定の土地基本方針を踏まえ、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現のため、空き地等の有効な活用・管理の在り方など、まずは速やかに処置すべき具体的施策等を中心に中間とりまとめを行い、第1次の提言を行う

1. 土地を巡る現状と課題

空き地等の発生状況

- 全国的に空き地等の面積が急増（世帯保有空き地はH20→H30で約2倍の1,364km²に）

空き地等の発生要因

- 従来の土地利用では需要が不足
- 取引や利用までの時間差、手続等の手間、情報のミスマッチ

空き地等の外部不経済

- 草木の繁茂・越境、害虫・害獣発生、ごみ等の投棄、災害の懸念 等
- 住環境悪化による更なる地域の人口減少・活力低下・不動産価値の減少

土地を取り巻く諸情勢

- 多角的な土地利用転換の促進や継続的な適正管理の確保
- 防災・減災、環境等を考慮したグリーンインフラの活用
- DX・GXによる不動産取引の推進や不動産の流動性の確保

2. 対策の視点・方向性

- 空き地等について、他用途での利活用を追求するほか、再利用の可能性を維持するため、低コストで管理を継続
- 利用見込みがない宅地の農園・菜園、緑地等へ利用転換を本格的に検討
- 空き地等の発生状況や利活用の意向把握、状況を踏まえた対策の重点化

空き地等の利活用・管理の担い手の確保

- 利活用ニーズの掘り起こし、マッチング、地方公共団体のサポート等を担う中間組織等の存在が重要
- 地域コミュニティや幅広いプレーヤー、マネジメント人材の関わりが必要
- 高齢・遠隔地の土地所有者が管理責任を果たす仕組みが必要
- 活動資金の自己調達、収入の確保が必要

空き地等の農園・菜園、緑地等への土地利用転換

- 宅地への新たな転換を抑制しつつ、需要のある土地の市場の流通を促進
- 宅地の農園・菜園利用等といった利用転換やグリーンインフラの活用等を推進
- 地域ビジョンの策定等による課題の共有や公的支援が必要

土地の適正管理による災害や環境悪化の防止

- 空き地等の管理不全による災害発生、ヤードや廃虚による周辺環境への悪影響等の外部不経済防止のため、行政のガバナンス確保が必要
- 災害高リスクエリア等の適切な開発規制が必要

土地関連情報の整備と利活用の推進

- 情報の非対称性の解消や情報収集コストの低減等は土地の流通促進に有効であり、情報基盤の整備・拡充が必要

3. 具体的施策

- 土地の有効利用と継続的な管理を実現するため、「管理」の概念を国土・土地利用の法体系に明確に位置付けるとともに、空き地等の積極的な活用を推進するなど、新たな制度の創設を図り、総合的に施策を推進

空き地等の利活用・管理の担い手の確保

- 空き地等の利活用・管理のノウハウを有し、土地利用転換や一時含有を含む管理等のランドバンク機能を有する組織を法的に位置付け、公的信用力を付与し、活動を支援
- 遠隔地所有者等が安心して土地の管理を任せられる法人・団体を地方公共団体が登録・リスト化し紹介
- 土地の利活用や管理に係る人材育成、資金調達の取組を国等が支援

空き地等の農園・菜園、緑地等への土地利用転換

- 宅地化抑制や空き地等の利用転換など、地域の実情を踏まえた今後の土地利用・管理に係る方針を地方公共団体が計画等に明記することとし、望ましい土地利用を誘導
- グリーンインフラを法的に位置付け、空き地等の土地利用転換に制度的インセンティブを与えると同時に、粗放的管理による管理コスト低減、地域合意に基づく適正管理等を推進

土地の適正管理による災害や環境悪化の防止

- 管理不全土地に対する勧告、命令、代執行など、行政による是正措置を可能とする法的根拠を整備
- 生活環境の保全、災害防止等のため、土地取引段階の届出等により、必要に応じて適正利用を促す仕組みを構築

土地関連情報の整備と利活用の推進

- 土地の利用・管理・流通の円滑化のため、災害リスク情報等をデジタル地図上で活用する仕組みを整備・拡充するとともに、不動産IDの早期の社会実装を実現

■ **民法等の一部を改正する法律** (令和3年法律第24号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

■ **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)

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生予防 登記がされるようにするための
不動産登記制度の見直し

① **相続登記の申請義務化**

- ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

② **住所等の変更登記の申請義務化**

- ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など

(①につき)

令和6年4月1日施行

(②につき)

令和8年4月1日施行

(※一部は令和8年2月2日施行)

利用の円滑化 土地・建物等の利用に関する民法の見直し

① **財産管理制度の見直し**

- ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② **共有制度の見直し**

- ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ **相隣関係規定の見直し**

- ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ **相続制度の見直し**

- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

令和5年4月1日施行

発生予防 土地を手放すための
制度の創設

○ **相続土地国庫帰属制度の創設**

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

令和5年4月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



III 支援措置等について



所有者不明土地等対策事業費補助金

令和7年度予算額: 63百万円

○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を支援するための経費を計上。

事業概要

下線部: R7拡充内容

<基本事業・関連事業>

- 地方公共団体又は推進法人等が行う事業に対する補助
 - ※ 地方公共団体施行: 1/2、推進法人等施行: 1/3(地方公共団体負担: 1/3)
 - 補助対象
 - ・ 所有者不明土地・低未利用土地の実態把握
 - ・ 所有者不明土地・低未利用土地に関する広報・啓発※
 - ・ 所有者不明土地対策計画の作成
 - ・ 土地の所有者探索や、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及び関連する法務手続※ 等
- ※ 所有者不明土地対策計画に基づくもの

<モデル事業>

- 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体等が行う
 - ・ 推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - ・ 空き地の利活用等を図る取組 等
 に対する補助(定額)

空き地の利用転換による利活用のイメージ

市民農園として活用

臨時駐車場であった土地を、地域住民が利用できる広場や農園として活用。



防災空地として活用

空き地を、平常時は防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時避難場所として活用。



所有者不明土地等に関する広報・啓発活動

●対象事業：

a 広報

- ・所有者不明土地対策計画に基づく広報に係る経費

b 啓発

- ・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の所有者に対する働きかけ等に要する費用
- ・低未利用土地の所有者に対する啓発活動

●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

取組に直接必要となる委託費、印刷費、郵送費、交通費、役務費、需用費、謝金、使用料、賃金（アルバイト等の人件費）等※

※恒常的に発生する経費を除く

●補助金を活用した事業のイメージ

- ・所有者不明土地等の普及に関するポスター・チラシ等の印刷
- ・所有者不明土地等に関する講演会・セミナー等の開催
- ・低未利用土地の所有者へのチラシ等の郵送
- ・低未利用土地を所有する住民に対する専門家による相談会の開催 等



講演会



専門家による相談会



チラシ・ポスター等による広報

所有者不明土地等対策事業費補助金(モデル事業)の概要

所有者不明土地や空き地の利用の円滑化や管理の適正化、円滑な土地利用転換等を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地対策や、推進法人の指定の円滑化等に資する先導的取組をモデル事業として支援。

支援対象事業の例

A 推進法人の指定の円滑化に資する取組

〈取組のイメージ〉

- 所有者不明土地や低未利用土地対策に取り組む任意団体等が、推進法人※の指定を受けることを目指す取組

※市町村長が指定する所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図るため、所有者不明土地等の取組を支援する民間主体「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」を指す。以下、同じ。

- 所有者不明土地や低未利用土地の利用円滑化・管理適正化の促進(対策を講ずべき空き地の土地所有者等の探索、地域福利増進事業の検討・実施等)
- 所有者不明土地の発生の抑制(空き地の所有者と利用希望者のマッチング、利活用や流通に向けたコーディネート、市町村と連携した空き地バンク制度の構築・運用、空き地の所有者等への啓発活動等)

B 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

〈取組のイメージ〉

- 地域一帯となって空き家と所有者不明土地や低未利用土地の利活用を実施する取組
- まちなかの空き家と所有者不明土地や低未利用土地を一体的に活用して、拠点施設等を整備する取組

〈令和6年度の実績〉

①1次募集

募集期間: 6月26日～7月24日

採択日 : 8月20日

(12/14団体を採択)

②2次募集

募集期間: 8月20日～9月17日

採択日 : 10月15日

(5/5団体を採択)

補助の内容

〈補助対象経費の例〉※

- ・取組に直接必要な役務費・委託費
- ・社会実験のための費用 等

※恒常的に発生する経費(職員の人件費等)、社会実験後も使用する施設等の整備費、耐用年数が1年を超えるような備品の購入費等は補助対象になりません。

〈補助対象者〉

- ・民間団体(NPO、任意団体を含む)
- ・地方公共団体 等

〈補助率〉

定額 200万円/団体以内

下線部: R7拡充内容

ただし、以下のいずれかの取組にあっては、300万円/団体以内とする

- a. 推進法人が指定市町村において主体的に実施する取組
- b. 空き地の管理不全対策に資する取組として特に先進性が高い取組

モデル事業による取組事例

- 一般社団法人みどり福祉会(新潟県田上町)(令和6年度モデル事業)
竹が電線に接触するなど、管理不全となっている所有者不明の竹林において、地域福利増進事業による地域交流拠点の整備に向けた調査等を実施。



対象地の状況

IV その他参考資料



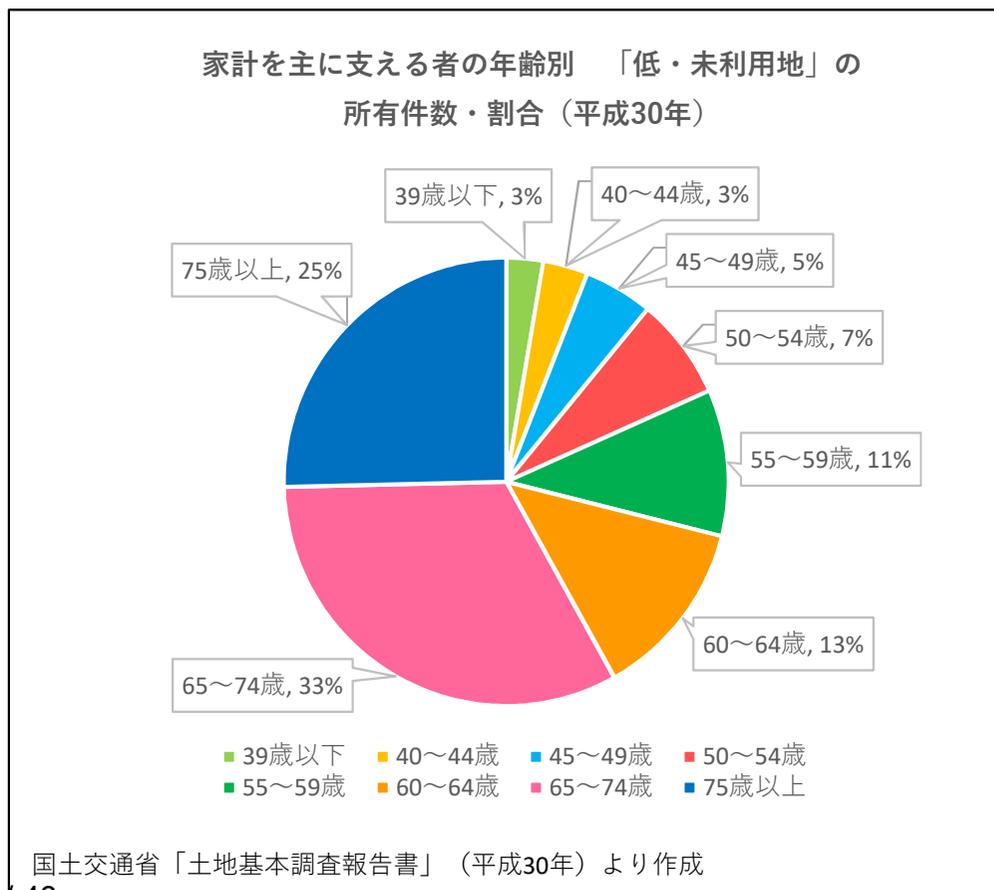
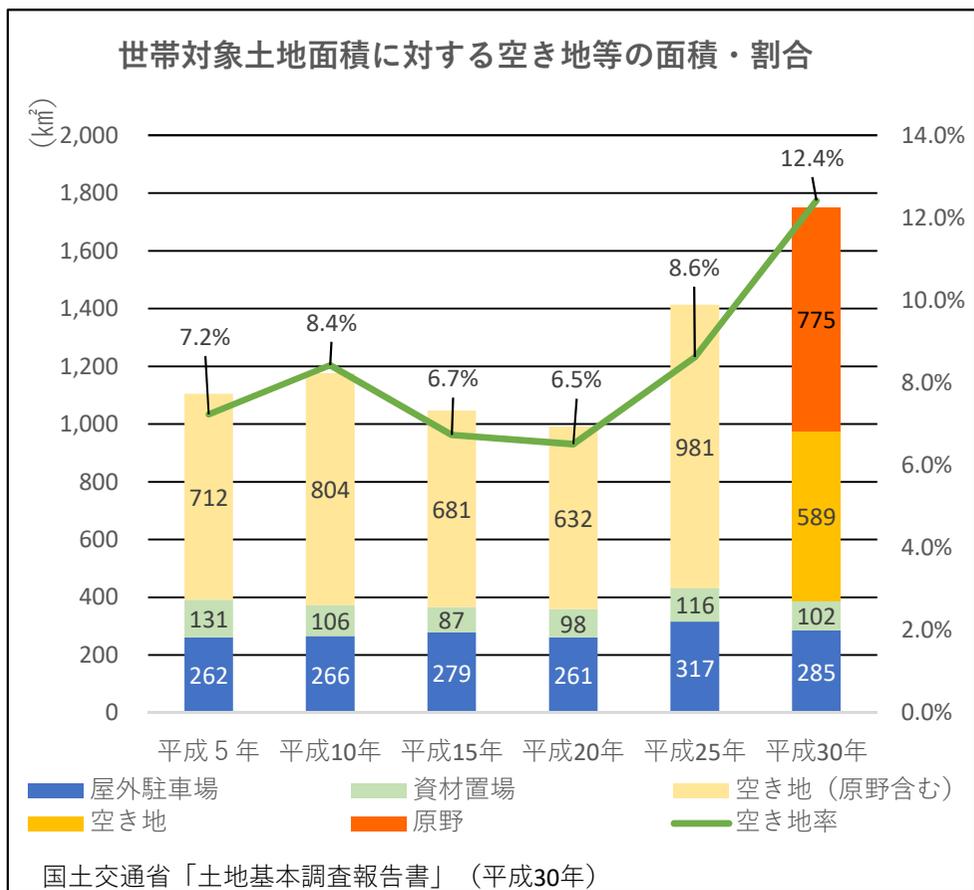
空き地の適正管理及び利活用を推進するため、地方公共団体をはじめ、空き地対策に取り組む方々の指針となる初のガイドラインを作成・発出。

- 世帯の保有する空き地の面積は、この10年で2倍以上※1に増加。空き地が適正に管理されない場合、雑草の繁茂、ゴミ等の投棄、害虫の発生、景観の悪化等の周囲へ悪影響※2が懸念される。

(※1世帯土地統計 2008年:632km²→2018年:1,364km² 東京23区(627.5km)の約2倍)

(※2「土地の利活用・管理に関するアンケート調査」(国土交通省、R6.2実施)において、管理不全土地のもたらす周囲への悪影響として回答のあった項目の上位4項目)

- 空き地は約6割が65歳以上の世帯によって保有されており、今後の人口動態を踏まえれば、相続等により一層の空き地の増加が見込まれる。



適正管理と利活用に関する取組

- 地方公共団体等が空き地の管理・利活用に取り組む際の参考となるよう、専門家や地域と連携した担い手の確保や、農園・菜園、緑地・広場等への転換等について、多数の先駆的事例を紹介し、解決策を提示。

■ 空き地の適正管理と利活用の関係

- 空き地等は、利活用されないと管理不全になり、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、可能な限り需要を見出し利活用に導くことが必要。

■ 担い手の確保

- 行政、士業等の専門家の参画、様々な課題に一元的に対応できるワンストップ相談窓口の設置によるコーディネートやコンサルティングが有効。➡ **先駆的事例を掲載**
- 地域の良好な環境の確保に利害を有する地域コミュニティ(地域運営組織、NPO法人等)が担い手となって、効果的・持続的な取組を期待。

➡ **事例：空き家空き地地域利用バンク(神戸市)**



空き地等と利活用を希望する地域団体を登録し、マッチング



■ 推進すべき取組

- 土地所有者等への情報提供等により適正な管理を求めるほか、自らの管理が困難な場合に管理委託等で第三者に委ねる環境の構築が重要。➡ **先駆的事例を掲載**
- 隣地統合等による私的利用の継続のほか、農園・菜園、緑地・広場など地域に開かれたオープンスペースとしての利用など用途の転換が有効。

➡ **事例：たもんじ交流農園(東京都墨田区)**



NPO法人が臨時駐車場だった土地に農園・広場を整備

■ 実態把握と対策の検討、計画的推進

- 空き地等の所在、状態等の実態や地域の意向等の把握、データベース整備が重要。➡ **先駆的事例を掲載**
- 土地利用に関する計画において望ましい方向性を示し、利用転換等を計画的に誘導。空き家対策との一体的対応も有効。➡ **先駆的事例を掲載**



空き地に関する条例

- 空き地の管理不全対策等のため、条例制定等に資するよう、これまで制定されてきた空き地に関する条例について、管理不全状態の基準や是正措置等の内容等を体系的に整理・分析。特に行政代執行については、判例等を踏まえた法的な整理を明確にした上で、運用時のポイントを解説。

施策対象となる空き地の範囲

- 「現に使用されていない土地」や「工作物が置かれていない土地」を対象としている例が多数。宅地であった、又は住宅地に存する空き地のみ対象とする例、農地・林地等土地を対象外とする例も多い。
- 対象区域をあらかじめ指定する方式をとる例も。

管理不全状態の基準

- 管理不全状態としては、雑草等の繁茂に起因して、①害虫の発生、②不法投棄、③交通障害、④火災(放火)の危険、⑤犯罪の温床を挙げているものが多い。
- 雑草の繁茂については数値基準（地表からの長さを30cm以上とするものから1m以上とするものまで自治体により幅がある）や面積基準を設けている例も。



空き地に繁茂した雑草が隣家に越境



空き地の大木が隣家に近接

条例による取組

- 大半の条例は是正措置として指導助言、勧告、命令を規定。代執行のほか即時強制、罰則を措置する例も。
- 除草業者のあっせんや行政への管理委託など、管理を支援する方策を定める例もみられる。
- 所有者探索のため、個人情報保護条例の例外として、行政保有情報の目的外使用を可とする例も多い。
- 行政代執行はハードルが高く実行に踏み切るケースが少ないことから、判例等を踏まえた留意点として、①所有者への弁明機会の付与等の適正な手続の確保、②条例等による適用基準の明確化と事前明示、③費用の負担・徴収の方法について解説。

活用可能な諸制度

- 自主条例によるほか、空き地等の利活用・適正確保のために活用できる、所有者不明土地法等の個別法や民法に基づく制度（計画、協定、財産管理、是正措置等）を整理し紹介。



『農地付き空き家』の手引きの作成・公表

平成30年3月作成
(令和6年10月改訂)

- 都市部の住民における農山漁村への潜在的な移住希望ニーズは高く、農業への関心も強い。
- 移住にあたり、農地付き空き家を希望するケースも多く見られるため、同取組の自治体への普及を図るため、手引きを作成(令和6年10月改訂)

農地付き空き家提供の流れ

- (1) 農地付き空き家の取組に向け、空き家物件情報を外部に発信するための**空き家バンク**を地方公共団体のHP上で提供。
- (2) 農地の権利取得にあたっては、**農業委員会**の許可を受ける必要があり、一定の要件※を満たす場合に許可(農地法第3条)。

※「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律(令和4年法律第56号)」(令和4年5月27日公布、令和5年4月1日施行)の改正により農地の権利取得時の下限面積要件は廃止されました。

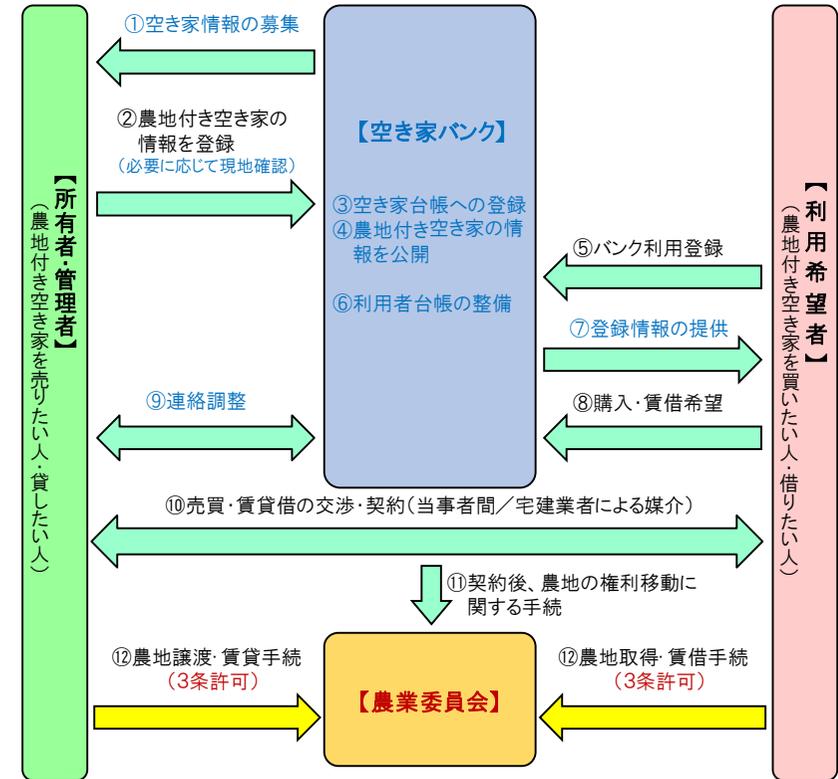


しろうし

【農地付き空き家の例(兵庫県宍粟市)】

【取組フロー】

- **空き家バンク**の立ち上げ [自治体]
空き家情報の募集 [空き家バンク]
- 空き家情報の登録 [空き家・農地所有者]
- **農地付き空き家情報の公開**
[空き家バンク]
- **バンク利用登録**
[空き家・農地の購入又は賃借希望者]
- 購入又は賃借希望者への空き家・農地登録情報の提供 [空き家バンク]
- **売買・賃貸借の交渉・契約**
[宅建事業者等]
- **農地譲渡・取得、賃貸借手続き**
[農地所有者、購入者・賃借人]



手引きの構成

第1章 地方移住や空き家等をめぐる動向

- ・地方移住、空き家、新規就農者をめぐる動向

第2章 取組を進めるに当たっての手続

- ・空き家バンク、農地付き空き家提供の流れ
- ・取組を進める際のポイント、各主体の役割と連携

第3章 取組事例

- 宍粟市(兵庫県)、佐用町(兵庫県)、雲南市(島根県)、豊後高田市(大分県)、竹田市(大分県)

第4章 関連制度等の紹介



国土交通省HP
「農地付き空き家」の
手引き