

(4) その他(情報提供)

- ①所有者不明土地法の改正等について
- ②所有者不明土地等対策事業について(補助金の創設)

(情報連絡事項①)

所有者不明土地法の改正等について

土地政策審議官部門・土地政策課

令和4年4月

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

【令和元年6月1日施行】

(1) 道路等の公共事業の手続の
合理化・円滑化 → **所有権**を取得

(2) 地域住民等のための新たな事業の創設
→ **使用権**を設定

反対する所有者がおらず、建築物^(※1)がなく現に利用されていない所有者不明土地の場合

※1 簡易な構造で補償額の算定が容易なものを除く

土地収用法の特例

国、都道府県知事が事業認定
(認定の円滑化(マニュアル作成))



収用委員会に代わり都道府県知事が**裁定**
(**審理手続を省略**、権利取得裁決・明渡裁決
を一本化)

地域福利増進事業^(※2)の創設

※2 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が事業^(※3)の公益性等を確認

市町村長の意見聴取 → ↓ ※3 事業主体は限定されず

一定期間の公告



都道府県知事が**使用権(上限10年間)**を設定
(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に
原状回復。異議がない場合は10年を超えて延長可能)

事業のイメージ



(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)

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行】

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を調査することとする

- ・**固定資産課税台帳**、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など**有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に**
- ・近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り**調査の範囲を合理化・明確化**(親族等に限定)

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【平成30年11月15日施行】

所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

制度名	内容	実績（単位：件）	
<p>地域福利増進事業 (第10条等関係)</p> <p>(R4年4月1日時点)</p>	<p>都道府県知事が使用権（上限10年間）を設定することにより、所有者不明土地を利用して地域住民等の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる制度。</p>	<p>R1～3年度でモデル事業を 全国14団体で実施</p>	<p>1</p>
<p>土地収用法の特例 (第27条、第37条関係)</p> <p>(R4年2月末時点)</p>	<p>土地収用手続きについて、収用委員会の裁決に代えて都道府県知事の裁定とすることにより、審理手続きを省略し、迅速化を図る制度。</p>	<p>裁定(収用適格事業)</p> <p>◆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）</p>	<p>5</p>
		<p>裁定(都市計画事業)</p> <p>◆3・3・8号白銀市川環状線（青森県）</p>	<p>1</p>
<p>土地所有者等関連情報の 利用及び提供 (第39条関係)</p> <p>(R3年12月末時点)</p>	<p>地域福利増進事業等の準備のために土地所有者等を知る必要があるときに、固定資産課税台帳に記録されている情報等、土地所有者等の探索に資する関連情報の内部利用や提供を可能とする制度。</p>	<p>地域福利増進事業の準備 のための情報利用・提供</p>	<p>77</p>
		<p>土地収用の対象となりうる事業 の準備のための情報利用・提供</p>	<p>637</p>
		<p>都市計画事業の準備 のための情報利用・提供</p>	<p>67</p>

【新潟県粟島浦村／実施主体：粟島浦村】

●【背景・概要】

- ・粟島浦村は人口340人(令和3年11月末日住民基本台帳人口)の小規模離島。
 - ・避難場所として利用されていた神社が老朽化して危険な状態となっており、他に安全な避難場所を確保するため、近隣の土地を防災空地として整備することを検討。
- ⇒整備を検討している土地(653m²)について所有者の探索を行ったところ、全7筆のうち4筆は所有者を確知したが、3筆については一部の所有者が不明であったことから、地域福利増進事業の裁定を申請し、防災空地(法第2条第3項第6号「広場」)を整備しようとするもの。



●【裁定までの流れ】

①所有者探索を実施(令和元年9月～令和3年8月)

- ・3筆の相続人は合わせて61名。司法書士に委託して所有者を探索したところ、最終的に全員の所在が判明しなかった。

②確知所有者及び地域住民との合意形成(令和元年12月～)

- ・確知所有者・地域住民に事業内容を説明し、合意を得た。

③補償金の算定

- ・一部所有者不明土地である3筆を対象に、10年使用した場合の補償金額を算定。

④裁定申請

- ・新潟県知事に対して裁定申請がなされ、令和3年9月24日に公告(縦覧期間6か月)。

⑤裁定

- ・新潟県知事による裁定がなされ、令和4年4月1日に公告。
- ・粟島浦村による土地使用权の取得、令和4年5月1日予定(使用权取得までに補償金を供託)。

[対象地]653m²
※所有者確知含む



指定避難場所の神社



対象地の状況

- 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

H30.1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 立ち上げ

＜官房長官（主宰）、総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣＞

H
3
0

所有者不明土地法 制定

- ・地域福利増進事業の創設
- ・土地収用手続の合理化・円滑化等
- ・所有者探索のための公的情報の利用等の特例

附則 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。

※その他、関係法律として、
①農業経営基盤強化促進法等の改正 ②森林経営管理法の制定 も実施

R
元
・
2

土地基本法 改正（R2）

- ・土地の「適正な管理」を土地政策の基本理念として明確化
- ・土地所有者等の責務を規定 等

※その他、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の制定（R元）も実施

R
3

民事基本法制の見直し

- ・【民法・不動産登記法等 改正】相続登記の申請義務化／管理不全土地管理制度の創設 等
- ・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設

R3.6 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（関係閣僚会議決定）

所有者不明土地法の施行から3年が経過し、見直しの時期となることに向けて、
…国土審議会において制度見直しの内容を本年中目途でとりまとめ、次期通常国会に必要となる法案を提出する

1. 利用の円滑化について

- 平成30年の所有者不明土地法制定により、所有者不明土地の公益的な事業での利用に一定の道筋が付けられたが、引き続き、以下の課題が存在
 - 対象土地は原則として建築物のないものに限る
 - 地域福利増進事業の対象事業が限定的で、近年激甚化・頻発化する自然災害への対応には不十分

<現行の対象事業の例>



ポケットパーク
(公園)

(出典：杉並区)



直売所
(購買施設)

(出典：農研機構、
広島県)

- 地域福利増進事業のスキームについて、事業期間が短い、事業計画書等の縦覧期間が長い等、更なる円滑化・迅速化を求める声

2. 管理の適正化について

- 所有者不明土地が現に管理がされていない場合、将来にわたって管理がされない可能性が高く、放置すれば災害等周囲の地域への悪影響を及ぼす可能性



高台にある所有者不明土地から、瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

- 管理の適正化に条例で対応する市町村も存在するが、所有者不明土地の場合、以下の課題が存在
 - 条例による代執行等は、義務者＝所有者が判明していることを前提としており、所有者不明土地への対応が困難
 - 現行法における所有者探索のために必要な公的情報の利用等の特例は、「利用の円滑化」のためであり、「管理の適正化」のために活用できない

3. 所有者不明土地対策の体制について

- 所有者不明土地に関する問題は一朝一夕に解決が図られるものではなく、地域を挙げて一歩ずつ着実に取り組む仕組みづくりが必要
- 所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組んでいる特定非営利活動法人等に対して、人員的に厳しい環境にある市町村の補完的な役割を果たすものとして、更なる活躍を期待する声

II 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進 (1) 法適用対象となる土地の拡大

所有者不明土地の円滑な利用のための仕組み（地域福利増進事業及び土地収用法の特例）の対象の土地に、「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ことが確実にあると見込まれる建築物」が存する所有者不明土地を追加

現行

- 更地の所有者不明土地か、補償金の算定が容易な物置等の簡易な構造の建築物が存する所有者不明土地に限定



今回追加

きゅうはい

- 朽廃した空き家や工場の建屋等の建築物※が存する所有者不明土地を追加

※ その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実にあると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して定める基準に該当するもの



今回対象に追加する建築物のイメージ

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、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」の対象事業※を追加・拡充

※ 現行の対象事業の例：公園、広場、駐車場、購買施設、公民館、仮設道路 等

災害対策に関する施設

- 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設（非常用の電気又は熱の供給施設）その他の施設で災害対策に関する施設

【イメージ】



備蓄倉庫



蓄電池設備

再生可能エネルギー発電設備

- 再生可能エネルギー発電設備※¹のうち、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして定める要件※²に適合するもの

※¹ 太陽光、風力、水力、バイオマスといった再生可能エネルギー源を電気に変換する設備

※² 発電した電気を地域の住戸や公共施設に一定程度供給する発電設備とすることを想定

【イメージ】



太陽光発電設備



小水力発電設備

(出典：社)でんき宇奈月

事業期間の上限の延長

- 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に、土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長する

縦覧期間の短縮

- 事業対象の土地が「所有者不明土地」であるか、事業の内容等に反対する権利者がいないかどうかを確認するための、事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮する

補償金の分割供託

- 不明所有者等のために供託することとされている補償金について、都道府県知事が定める支払時期までに分割で供託することを可能とする

II 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化 (1) 法目的への「管理の適正化」の追加

- 令和2年の土地基本法改正において、土地の適正な「管理」に関する土地所有者の責務等が明確化
- この点、所有者不明土地は、所有者による自発的な管理が期待できず、管理不全状態になる蓋然性が高い土地である上、将来にわたって引き続き管理が実施されないことが見込まれることから、とりわけ対応が急務

法の目的規定を改正し、

現行の「利用の円滑化」だけでなく、「管理の適正化」を位置付け



以前は家屋があったが、火災により焼失し、
現況は瓦礫として放置（建築物ではない）
結果として、雑草の繁茂や不法投棄も併せて発生



当該土地は高台に位置しており、強風・豪雨等の
際には、瓦礫や柵等の落下が懸念されており、
低地の住民にとっては非常に危険な状況

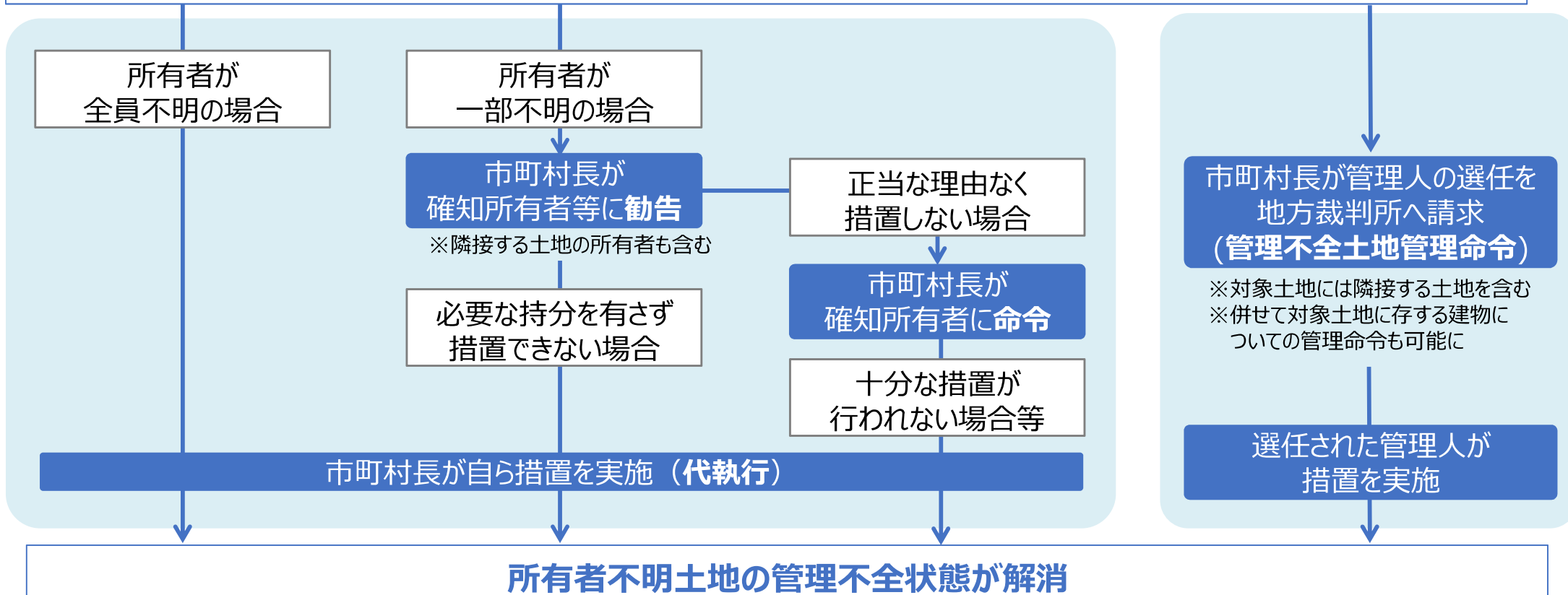
II 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化 (2) 管理不全状態の解消を図るための代執行制度等の創設

行政的・民事的措置の両面から、管理不全土地対策に取り組む市町村長の取り得る手段を充実

- ① 市町村長が直接対応することを可能とする勧告・命令・代執行を行うことができることとする
- ② 民法改正により創設された管理不全土地管理命令を市町村長が請求できることとする

(注) 多数の人命や財産に影響を及ぼす災害等の防止は、個別規制法（宅造法等）による措置や公共事業（急傾斜地崩壊対策事業等）により対応

所有者不明土地が管理不全状態であることにより周囲に災害等の悪影響の発生のおそれ



上記の勧告等の準備のため、土地所有者の探索に必要な公的情報※の利用・提供を可能とする

※（例）固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳

(1) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の創設

- 市町村長は、地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）や学識経験者等を構成員として、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することができる

⇒ 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）の取組

- ・ 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）の取組

- ・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



<指定されることで可能となること>

市町村長に対する

- ・ 所有者不明土地対策計画の作成の提案
- ・ 管理不全土地管理命令の請求の要請

所有者不明土地対策計画

- 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することができる

<補助制度の創設>

計画に基づき、所有者探索や利活用のための手法の検討等の取組を行う地方公共団体等に対し補助

(補助率：地方公共団体1/2 推進法人等1/3)

※併せて、地方公共団体負担分に対する特別交付税を措置（措置率：1/2）

所有者不明土地対策協議会

- 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することができる

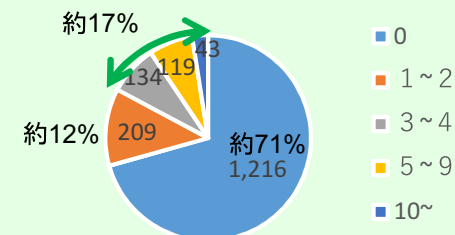
<主な構成員>

- ・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人
- ・ 地域福利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、司法書士・土地家屋調査士等の専門家、学識経験者等

国土交通省職員の派遣

- 市町村長は、管理の適正化に向けた勧告等のための所有者探索や、上記の計画の作成・変更を目的とする場合においては、国土交通省の職員の派遣を要請することができる

【参考】市町村の用地担当職員の人員分布



※ これに対応し、8つの地方整備局や北海道開発局、沖縄総合事務局において、土地の適正な管理に関する市町村への助言・指導等の担当官を増員

(情報連絡事項②)

所有者不明土地等対策事業について
(補助金の創設)

国土交通省 不動産・建設経済局
土地政策審議官グループ

令和4年4月

「所有者不明土地対策等事業費補助金」の創設

背景・目的

- 所有者不明土地は、公共事業の実施や民間土地取引等に大きな支障を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題。
- 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」において、所有者不明土地対策の推進体制の強化を図る制度や管理の適正化を図る制度を創設することなどを検討しているところ。
- 新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体等のための補助制度を創設し、取組の着実な推進を支援する。

経済財政運営と改革の基本方針2021(令和3年6月18日閣議決定)(抄)

所有者不明土地等対策について、基本方針※等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。 ※「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)

新たな仕組みの内容(案)



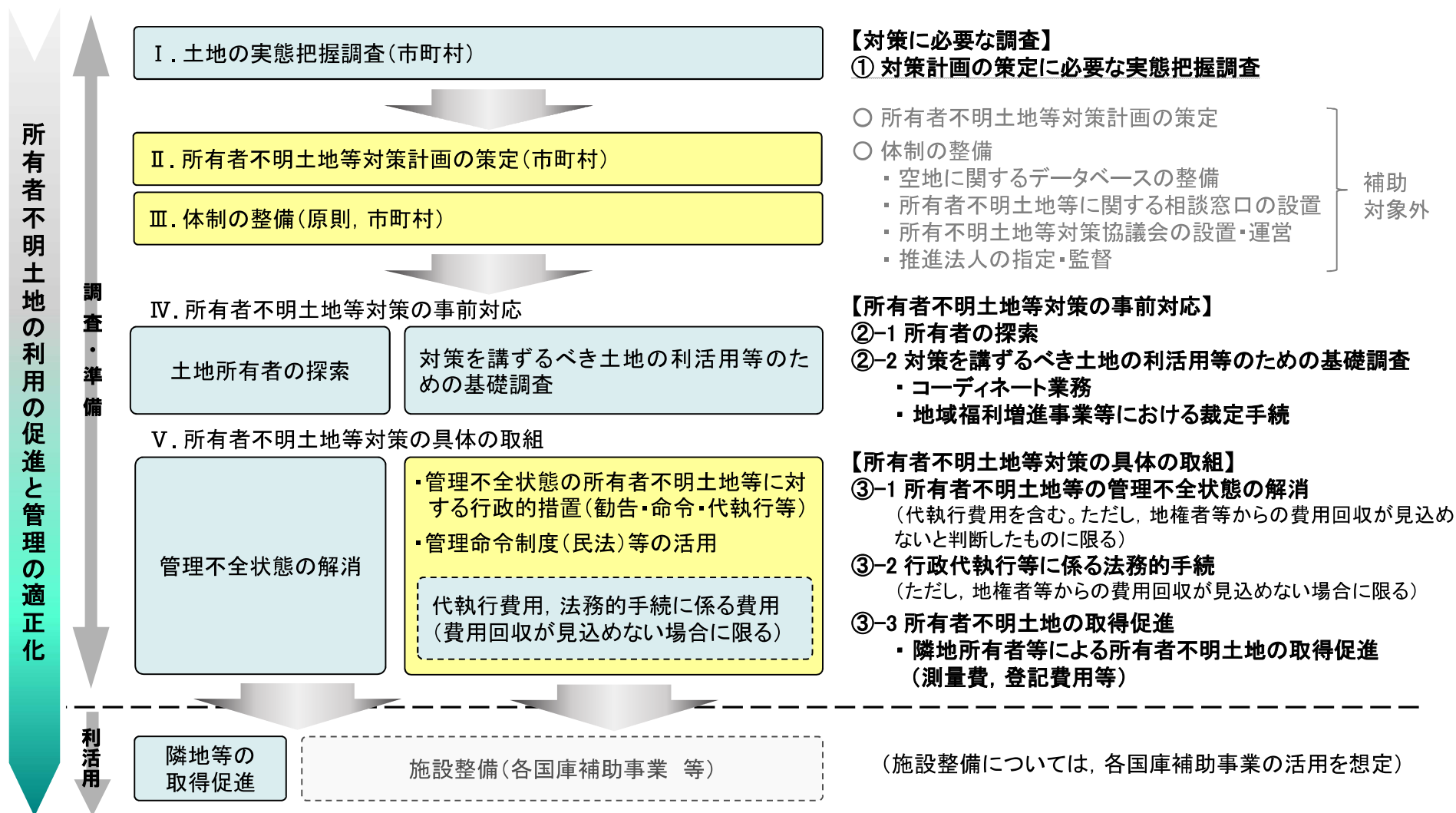
補助制度概要

- 補助対象事業者：地方公共団体、推進法人(※) 等
(※)市町村により指定された、使われていない土地の有効利用に取り組む法人
- 補助対象経費：
所有者不明土地対策に関する計画に基づく以下の取組
 - ・土地に関する実態把握調査
 - ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
 - ・管理不全状態の解消
(草木の伐採や残置物件の除去等) 等
- 補助率：1/2～1/3
- 地方公共団体負担分の1/2について、特別交付税を措置

「所有者不明土地対策等事業費補助金」について

所有者不明土地対策の流れ(イメージ)

 : 補助事業



- 共通の課題をもつ空き家対策との連携・調和を図ることが重要
- 地方公共団体負担分の1/2について、特別交付税を措置(空き家対策経費に追加)