

所有者不明土地の適正な管理及び 推進体制の強化のための制度について

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

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)



再エネ発電設備 など

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

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

管理適正化の代執行

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



豪雨の度に
土砂崩れが多発

確知所有者がいない場合、
権限上実施できない場合等は

市町村長が代執行



瓦礫の放置

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

※ 利害関係にかかわらず請求が可能(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

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 固定資産課税台帳などを利用可

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

所有者不明土地対策計画の作成制度
(市町村作成・計画に基づく事業を国が予算補助)

所有者不明土地対策に取り組む法人の指定制度
(市町村長指定・法人に公的信用力を付与)

所有者不明土地の管理の適正化のための 措置に関するガイドラインについて

ガイドラインの概要

勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の判断の参考となる基準や、勧告・命令・代執行の手続の基本的な考え方を示すことで、法に基づく措置の適切な実施の一助とする。

勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の基準

- ・「管理不全所有者不明土地」は、①所有者が全員不明で、現に管理が実施されていない場合、②所有者の一部が判明しているが、その所有者が現に管理を実施しておらず、今後も管理を実施する意向がない場合が該当。
- ・「土砂の流出又は崩壊その他の事象による災害の発生」については、周辺住民等の生命・身体や財産、土地周辺の道路等の公共施設の機能に影響を与えるか否かにより判断。
- ・「環境の著しい悪化」については、①雑草、竹木等が管理されないまま繁茂し、周辺に被害が及ぶような害虫発生の原因となり、又は火災、不法投棄等を誘起するおそれがあること、②廃棄物が放置され、周辺に被害が及ぶような悪臭の発生や汚物の流出の原因となることを想定。

事前準備等

- ・所有者不明土地法の措置のほか、民法に基づく所有者不明土地・管理不全土地の管理命令の活用も考えられ、確知所有者等の事情を把握し、何が最もふさわしい措置かを検討。
- ・確知所有者等に改善の意思はあるものの、対処方策が分からない等の場合、直ちに立入調査や勧告の手続を開始するのではなく、相談窓口や助成制度の紹介等により、解決を図ることも。

勧告

- ・所有者が全員不明の場合、勧告の対象外。
- ・勧告に先立ち、相談窓口や活用可能な助成制度等の情報提供、助言・指導などの行政指導を実施し、まずは確知所有者による自発的な管理を促すことが重要。
- ・いつまでに何をどのようにすればいいのかを理解できるよう、講ずべき措置の内容や時期を明確に示す必要。
- ・管理不全状態の解消のための措置は、補助を受けることができるが、対策計画において、解消に向けた取組の実施について記載が必要。

災害等防止措置命令

- ・管理不全所有者不明土地が共有状態にある場合、確知所有者が災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しないときには、命令の対象外。
- ・命令は、行政争訟の対象処分になるため、不服申立てができる旨等を書面で示す必要。
- ・勧告又は命令に係る措置を実施し問題の解消が確認された場合、データベースに記録し、関係部局と共有が望まれる。

代執行

- ・対象敷地に存する残置物等については、履行の期限等までに運び出し、関係法令に従って適切に処理すべき旨を代執行令書に明記。
- ・行政代執行法においては、代執行終了後の費用徴収のみが認められ、見積もりによるあらかじめの暫定額の徴収は不可。

はじめに 手続フロー

GL
p.1

所有者不明土地等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

下記の勧告等の準備のため、土地所有者等関連情報※等を利用して土地所有者を探索
※（例）固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳

（法第43条第1項、第5項）

下記の勧告等の準備のため、必要に応じて管理不全状態所有者不明土地等に立入調査を実施

（法第41条第1項）

所有者が
全員不明の場合

所有者が
一部不明の場合

市町村長が
確知所有者等に**勧告**

※隣接する土地の所有者も含む
（法第38条各項）

必要な持分を有さず
措置できない場合

正当な理由なく
措置しない場合

市町村長が
確知所有者に**命令**

（法第39条）

十分な措置が
行われない場合等

市町村長が自ら措置を実施（代執行）

（法第40条第1項）

市町村長が管理命令の発令
を地方裁判所へ請求
（**管理不全土地管理命令**）

※対象土地には隣接する土地を含む
※併せて対象土地に存する建物に
ついての管理命令も可能

（法第42条第3項～第5項）

選任された管理人が
措置を実施

所有者不明土地等の管理不全状態が解消

第1章 対象となる土地①

 GL
p.3

所有者不明土地

所有者不明土地法では、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】

➤ 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報(※1)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法とする。【政令第1条】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ 土地の所有者と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】 ※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

管理不全所有者不明土地

所有者不明土地のうち、「所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの」と定義 【法第38条第1項】

➡ **所有者不明土地の管理の適正化のための措置(勧告、命令、代執行)の対象**

「上記の勧告をする場合において、当該勧告に係る管理不全所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるもの」と定義 【法第38条第2項】

➡ **所有者不明土地の管理の適正化のための措置(勧告)の対象**

管理不全隣接土地

第1章 対象となる土地②

GL
p.4

「所有者不明土地」の定義に当てはまる土地であっても、地目が、田、畑、山林などの場合は、まずは、農地法・農業経営基盤強化促進法や森林法・森林経営管理法に基づいて必要な措置を講じることが考えられます。

また、多数の人命や財産に関わるような規模の災害等の防止については、宅地造成等規制法※や、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく改善命令や対策工事等により対応することが望ましい場合もあると考えられます。

※ 宅地造成等規制法の一部を改正する法律による改正後は宅地造成及び特定盛土等規制法

なお、所有者不明土地にある空き家が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の場合には空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置を講じることが考えられます。

第1章 対象となる土地③

GL
p.5

1 「管理不全所有者不明土地」、「管理不全隣接土地」の判断の参考となる基準

「管理不全所有者不明土地」については、具体的には、以下の場合に「所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実」と判断します。

- ・所有者が全員不明で、現に管理が実施されていない場合
- ・所有者の一部が判明しているが、その所有者が現に管理を実施しておらず、今後も管理を実施する意向がない場合

管理の実施の有無については、周辺の土地や近隣住民等に悪影響を与えないために必要となる保全行為の実施状況を基に判断します。

例えば、以下のような場合には、土地の管理が適正に行われているとはいえません。

- ・土地から土砂が流出する、放置物や塀等の工作物が倒壊・損壊するなどにより、周辺の地域に被害を生じさせる事態が発生している、又はそのおそれがある
- ・雑草、竹木等が管理されないまま繁茂し、枯草火災、害虫発生、不法投棄等を引き起こすなどにより、周辺の環境を著しく悪化させる事態が発生している、又はそのおそれがある

第1章 対象となる土地④

GL
p.6

2 勧告等の対象となる管理状態の判断の参考となる基準

土砂の流出又は崩壊その他の事象による災害の発生については、周辺住民等の生命・身体や財産、土地周辺の道路等の公共施設の機能に影響を与えるか否かにより判断します。

このため、管理不全所有者不明土地等から土砂の流出等が起こるとしても、当該管理不全所有者不明土地等の周辺の土地に流出するおそれがない場合には、勧告をする要件に該当しません。

「その他の事象」については、次のような場合が想定されます。

- ・塀、擁壁や樹木などが損壊・倒壊すること
- ・がれきなどの放置物が飛散すること

これらの事象についても、周辺の土地に影響を与えるかどうかによって判断します。

環境の著しい悪化については、次のような事象の有無により判断します。

- ・雑草、竹木等が管理されないまま繁茂し、周辺に被害が及ぶような害虫発生の原因となり、又は火災、不法投棄等を誘起するおそれがあること
- ・廃棄物が放置され、周辺に被害が及ぶような悪臭の発生や汚物の流出の原因となること

なお、隣地の竹木の枝が境界線を越えて敷地内に入ってきているなど、隣人間のトラブルについては、周辺の地域における「災害の発生」や「環境の著しい悪化」には当たりません。

第2章 事前準備等①



- ・所有者不明土地法の措置のほか、民法に基づく所有者不明土地・管理不全土地の管理命令の活用も考えられ、確知所有者等の事情を把握し、何が最もふさわしい措置かを検討。
- ・確知所有者等に改善の意思はあるものの、対処方策が分からない等の場合、直ちに立入調査や勧告の手続を開始するのではなく、相談窓口や助成制度の紹介等により、解決を図ることも。

法律

(立入調査)

第四十一条 市町村長は、この節の規定の施行に必要な限度において、その職員に、管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地に立ち入り、その状況を調査させることができる。

2 第十三条第六項及び第七項の規定は、前項の規定による立入調査について準用する。

第十三条 (略)

2~5 (略)

6 前項の規定により立入調査をする委員又は職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

7 第五項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四十二条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長(次条第二項及び第五項において「国の行政機関の長等」という。)は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。

第四十三条 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業(以下「地域福利増進事業等」という。)の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(土地又は当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。)を知る必要があるとき、第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、その保有する土地所有者等関連情報(土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他国土交通省令で定めるものをいう。以下この条において同じ。)を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2~4 (略)

5 国の行政機関の長等は、地域福利増進事業等の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとき、第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該土地に工作物を設置している者その他の者に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

第2章 事前準備等②

GL
p.8

1 管理不全状態の土地の所有者探索

令和4年の法改正により、所有者不明土地の管理の適正化のための勧告の実施や所有者不明土地管理命令又は管理不全土地管理命令の請求等の実施の準備のため必要がある場合についても、土地所有者等関連情報の利用・提供が可能になりました。

2 所有者不明土地の確知所有者等の事情の把握

まずは確知所有者等に連絡を取り、当該土地の現状を伝えるとともに、当該土地の管理に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、事情の把握に努めることが望ましいと考えられます。例えば、

- ・ 確知所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているため、又は身体的理由等により自ら対策を講ずることが困難である

等の場合には、直ちに立入調査(法第41条第1項)や勧告の手続を開始するのではなく、状況に応じて、土地の管理、譲渡等に関する相談窓口や活用可能な助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられます。

また、家庭裁判所に対し、不在者財産の管理命令又は相続財産の清算人の選任を請求することや、地方裁判所に対し、所有者不明土地管理命令又は管理不全土地管理命令を請求することもできます。

一方、災害の発生の危険が切迫している場合や、周辺地域の環境悪化を防止するために速やかに措置を講じる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経て勧告、災害等防止措置命令又は代執行に係る措置を迅速に講じることが考えられます。

なお、管理不全所有者不明土地の確知所有者がいない場合には、勧告や災害等防止措置命令の手続を経ずに、代執行に係る措置を講じることが認められています。

第2章 事前準備等③

GL
p.9

3 「所有者不明土地の管理の適正化のための措置」の事前準備

(1) 立入調査

この立入調査は、勧告、命令又は代執行の実施に当たって、管理不全所有者不明土地等における土砂の流出等の災害の発生や、周辺地域の環境悪化等の事態を生じるおそれがあるかどうかに関して調査し、適切な判断を行うために設けられたものであり、必要最小限度の範囲で行うべきものです。

ア 確知所有者等に対する事前の通知

市町村長は、管理不全所有者不明土地等の確知所有者等がいる場合に立入調査を行おうとするときは、その円滑な実施や、対応方針の早期決定等の観点から、当該確知所有者等にその旨を一定の時間的猶予をもって事前に通知することが望ましいと考えられます。

イ 身分を示す証明書の携帯と提示

立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示する必要があります。

GL
p.10

ウ 留意事項

(ア) 法に基づく立入調査は行政調査であり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められません。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されません。

(イ) 門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする土地の工作物等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられます。

(ウ) 勧告等を実施するために管理不全所有者不明土地等に立ち入った結果、周辺地域への災害の発生又は環境の著しい悪化のおそれがないことが判明した場合であっても、当該管理不全所有者不明土地等に立ち入った時点において「勧告等が必要と認められる場所」であった以上、立入調査は適法な行為と解されます。

第3章 勧告(法第38条)①



ポイント

- ・所有者が全員不明の場合、勧告の対象外。
- ・勧告に先立ち、相談窓口や活用可能な助成制度等の情報提供、助言・指導などの行政指導を実施し、まずは確知所有者による自発的な管理を促すことが重要。
- ・いつまでに何をどのようにすればいいのかを理解できるよう、講ずべき措置の内容や時期を明確に示す必要。
- ・管理不全状態の解消のための措置は、補助を受けることができるが、対策計画において、解消に向けた取組の実施について記載が必要。

法律

(勧告)

第三十八条 市町村長は、所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの(以下この節において「管理不全所有者不明土地」という。)による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ相当であると認める場合には、その必要の限度において、当該管理不全所有者不明土地の確知所有者に対し、期限を定めて、当該事態の発生の防止のために必要な措置(次条及び第四十条第一項において「災害等防止措置」という。)を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
 - 二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。
- 2 市町村長は、前項の規定による勧告をする場合において、当該勧告に係る管理不全所有者不明土地に隣接する土地であつて、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるもの(以下この項及び第四十一条第一項において「管理不全隣接土地」という。)による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ相当であると認めるときは、その必要の限度において、当該管理不全隣接土地の所有者に対しても、期限を定めて、当該管理不全隣接土地について、当該事態の発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。
- 一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
 - 二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

第3章 勧告(法第38条)②

GL
p.12

1 管理不全所有者不明土地に係る勧告

(1) 管理不全所有者不明土地の所有者が全部不明の場合

管理不全状態の土地の所有者を探索した結果、所有者を全員確知できなかった場合、当該土地は管理不全所有者不明土地に該当しますが、確知所有者がいないため、法第38条第1項に基づく勧告を行うことはできません。

この場合、事態を放置した場合の影響等も考慮した上で、所有者不明土地管理命令の請求や管理不全土地管理命令の請求、代執行について検討します。

(2) 管理不全所有者不明土地が共有状態にあり、その内の一部の所有者が不明の場合

ア 勧告の実施

土地を適正に管理する責務は、共有持分の多寡にかかわらず、それぞれの土地所有者がその土地全体について有していると考えられます。このため、確知所有者が複数存在する場合には、それぞれの確知所有者の共有持分の多寡にかかわらず、確知所有者全員が勧告の対象となります。ただし、所有者の探索を完了していなくても、不明所有者が存在するなど所有者不明土地であることが確認できている場合には、探索の過程で判明した所有者から順次勧告を行うことは妨げられません。

勧告を行う場合は、その管理不全所有者不明土地の確知所有者に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を示すほか、併せて

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・ 正当な理由がなくてその勧告に係る措置を講じなかった場合、市町村長は管理不全所有者不明土地の確知所有者に対して法第39条に基づく災害等防止措置命令を行う可能性があること

について示すことが望ましいと考えられます。

第3章 勧告(法第38条)③

GL
p.13

勧告は、措置の内容を明らかにする観点から、書面で行うものとします。

なお、市町村長が管理不全所有者不明土地の確知所有者に対して必要な措置に係る勧告を講じるに当たって、当該確知所有者が複数存在する場合には、市町村長が確知している確知所有者全員に対して勧告を行うことが必要です。

なお、勧告に係る措置を示す際には、下記に留意してください。

(ア) 具体的にいつまでに何をどのようにすればいいのかを理解することができるように、講ずべき措置の内容や時期を明確に示すことが必要です。

GL
p.14

(イ) 措置の内容は、災害の発生等の防止という目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のもとする必要があります。

また、措置の期限は、管理不全所有者不明土地の管理状況、周辺の地域への悪影響の度合いや切迫度、災害等防止措置の内容等に応じて、社会通念上、合理的に必要な期間を勘案して決定します。

2 管理不全隣接土地に係る勧告

管理不全隣接土地に係る勧告は、管理不全所有者不明土地の確知所有者に係る勧告と同様に対応します。

GL
p.15

3 管理不全状態の解消に係る補助

管理不全所有者不明土地等において実施される管理不全状態の解消のための措置は、令和4年度予算で法改正に併せて創設された所有者不明土地等対策事業費補助金により補助を受けることができます。

補助対象となる管理不全状態の解消のための措置は、通常適当と認められる方法により実施される門、塀等の工作物又は樹木の除去等です。これらの除去等により発生する残置物等を処理するのに要する費用を含みます。

第4章 災害等防止措置命令(法第39条)①



ポイント

- ・管理不全所有者不明土地が共有状態にある場合、確知所有者が災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しないときには、命令の対象外。
- ・命令は、行政争訟の対象処分になるため、不服申立てができる旨等を書面で示す必要。
- ・勧告又は命令に係る措置を実施し問題の解消が確認された場合、データベースに記録し、関係部局と共有が望まれる。

法律

(災害等防止措置命令)

第三十九条 市町村長は、前条第一項の勧告に係る確知所有者が正当な理由がなくて当該勧告に係る災害等防止措置を講じないときは、当該確知所有者に対し、相当の期限を定めて、当該災害等防止措置を講ずべきことを命ずることができる。ただし、当該確知所有者が当該災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しない者である場合は、この限りでない。

GL
p.16

管理不全所有者不明土地が共有状態にある場合、確知所有者が災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しないときには、命令の対象にはなりません。

①「土地の現状を維持する行為」を講ずべき場合

災害等防止措置の内容が、土地の現状を維持する行為(保存行為)に該当する場合は、共有持分に関係なく、確知所有者に対し、命令を行うことができます。

②「土地の形状又は効用の著しい変更を伴う行為」を講ずべき場合

災害等防止措置の内容が、土地の形状又は効用の著しい変更を伴う行為(変更行為)に該当する場合は、所有者全員の共有持分が必要であるため、不明所有者がいる場合には、確知所有者に対し、命令を行うことはできません。

③「①及び②以外の行為」を講ずべき場合

災害等防止措置の内容が、①及び②以外の行為(土地の管理行為及び土地の形状又は効用に変更を加える行為であって、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(軽微変更))に該当する場合は、所有者の共有持分の過半数が必要であるため、確知所有者の共有持分が過半数に満たない場合には、確知所有者に対し、命令を行うことはできません。

第4章 災害等防止措置命令(法第39条)②

GL
p.17

1 確知所有者への通知

市町村長は、措置を命じる確知所有者に対し、所定の事項を記載した災害等防止措置命令書を交付するものとします。

記載する主な事項は、

- ①命令に係る災害等防止措置の内容
- ②命令に至った理由
- ③措置の期限

2 不服申立てをすべき行政庁等の教示

この命令は行政争訟の対象となる処分となりますので、この命令に対して不服がある場合は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第2条の規定により命令をした市町村長に審査請求を行うことができます。

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、法第62条第1項第4号の規定により、30万円以下の罰金に処することとされています。

GL
p.18

3 相当の期限

「相当の期限」は、管理不全所有者不明土地の管理状況、周辺の地域への悪影響の度合いや切迫度、災害等防止措置の内容等に応じて、社会通念上、合理的に必要な期間を勘案して決定します。例えば、命令を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間として、工事の施工に要する期間を勘案して決定することが考えられます。

4 命令の発出

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の确实性を期す観点から、1のとおり書面で行うものとします。

第6章 代執行(法第40条)①



- ・対象敷地に存する残置物等については、履行の期限等までに運び出し、関係法令に従って適切に処理すべき旨を代執行令書に明記。
- ・行政代執行法においては、代執行終了後の費用徴収のみが認められ、見積もりによるあらかじめの暫定額の徴収は不可。

法律

(代執行)

第四十条 市町村長は、次の各号のいずれかに該当する場合において、管理不全所有者不明土地における災害等防止措置に係る事態を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該管理不全所有者不明土地の所有者の負担において、当該災害等防止措置を自ら講じ、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項において「措置実施者」という。)に当該災害等防止措置を講じさせることができる。この場合において、第一号又は第二号に該当すると認めるときは、市町村長は、相当の期限を定めて、当該災害等防止措置を講ずべき旨及びその期限までに当該災害等防止措置を講じないときは市町村長又は措置実施者が当該災害等防止措置を講ずる旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 一 管理不全所有者不明土地の確知所有者がいない場合
 - 二 前条ただし書に規定する場合 ← 当該確知所有者が当該災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しない者である場合
 - 三 前条の規定により災害等防止措置を講ずべきことを命ぜられた確知所有者が、当該命令に係る期限までに当該命令に係る災害等防止措置を講じない場合、講じても十分でない場合又は講ずる見込みがない場合
- 2 前項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)第五条及び第六条の規定を準用する。

行政代執行法

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- ② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- ③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

第6章 代執行(法第40条)②

GL
p.20

1 代執行令書による通知

- ・ 代執行をなすべき時期
- ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・ 代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知します。

GL
p.21

2 執行責任者の証票の携帯及び呈示

執行責任者は、執行責任者証を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示する必要があります。

3 代執行の対象となる管理不全所有者不明土地に存する不動産及び動産の取扱い

- ・ 対象となる敷地に存する残置物等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日まで
に運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 代執行により発生する残置物等については、関係法令に従って適切に処理すべき旨
- ・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨
を明記することが望ましいと考えられます。

代執行により発生した残置物等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令に従って適切に処理するものとします。

GL
p.22

4 費用の徴収

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収します。義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用です。

代執行時に確知所有者がいなかった場合で、代執行後に所有者が現れたときは、その所有者から徴収することが考えられます。また、代執行後に、民法に基づく財産管理制度の活用等により土地の処分がなされた場合には、得られた財産から費用を支弁することも考えられます。

参考様式 1 (法第 41 条第 1 項関係)

(表 面)

	〇〇第〇〇号	
立入調査員証		
所 属 職 名 氏 名 生年月日	年 月 日	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;"> (写 真) </div>
上記の者は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）第 41 条第 1 項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証する。		
年 月 日発行（ 年 月 日まで有効）		
〇〇市長 〇〇 〇〇		

(裏 面)

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
(平成 30 年法律第 49 号) (抜粋)

(立入調査)

第 41 条 市町村長は、この節の規定の施行に必要な限度において、その職員に、管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地に立ち入り、その状況を調査させることができる。

2 第 13 条第 6 項及び第 7 項の規定は、前項の規定による立入調査について準用する。

(裁定)

第 13 条 (略)

2～5 (略)

6 前項の規定により立入調査をする委員又は職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

7 第 5 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

参考様式 4 (法第 40 条第 1 項)

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇 殿	〇 年 〇 月 〇 日 〇 〇 第 〇 〇 号
	〇〇市長 〇〇 〇〇 (担当 〇〇部〇〇課)

代執行令書

〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、貴殿の所有する下記の土地について、下記の災害等防止措置を〇年〇月〇日までに講じるよう命令しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号。以下「法」という。）第 40 条第 1 項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、通知します。

代執行に要する全ての費用は、法第 40 条第 2 項において準用する行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の残置物等について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 代執行の対象となる土地

所在地	〇〇市△△町△丁目△番△号
用途	〇〇（附属する門、塀等を含む。）
2. 〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により命令した災害等防止措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※災害等防止措置命令書と同内容を記載
(対象となる土地に残置物等がある場合は、当該残置物等に対する取扱いについても明記することがのぞましい。)
(例)
対象となる土地に残置されている残置物等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
災害等防止措置を講じることにより発生する残置物等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。
3. 代執行の時期 〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで
4. 執行責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
5. 代執行に要する費用の概算見積額 約〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

(注 意)

- ① この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 条の規定により、この処分があったことを知った日からの翌日から起算して 3 か月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。
- ② この処分の取消を求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 8 条及び第 14 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消の訴えを提起することができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には処分の取消の訴えを提起することができなくなります。なお、処分の取消の訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に提起することができます。

所有者不明土地対策計画 作成の手引きについて

手引きの概要

計画作成のポイントと記載例を手引きとしてまとめ、市町村による所有者不明土地対策計画の作成を促進する。

計画記載事項 (法第45条第2項)	ポイント・記載が考えられる内容
基本的な方針(第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ・背景・目的、位置づけ、取組方針、対象地域・土地等を記載。 ・所有者不明土地に限らず、低未利用土地や空き地条例に位置づけられた空き地も施策の対象とすることが可能。
地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域福利増進事業の実施が促進されるよう、対策計画の周知や助言等の情報提供、国の補助金を活用した支援などについて記載。
確知所有者に対する情報提供又は助言(第3号)	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な管理を促すため、市町村による巡回の実施や相談体制の整備等について記載。
土地所有者等の効果的な探索(第4号)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等関連情報の内部利用や、地域福利増進事業等を実施しようとする者への提供手続について記載。
低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)	<ul style="list-style-type: none"> ・低未利用土地の利活用を促進する観点から、空き家・空き地バンク等によりマッチングを図る取組等について記載。
体制整備(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明土地対策協議会の設立、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、庁内の体制整備等を記載。 ・対策協議会に、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、宅地建物取引業者等の地域の専門家を加えることも効果的。
普及啓発(第7号)	<ul style="list-style-type: none"> ・広報誌、マスコミ等の媒体を活用した広報活動、講演会、セミナー等の開催について記載。
その他必要な事項(第8号)	<ul style="list-style-type: none"> ・施策の進捗等を踏まえつつ、必要に応じて、対策計画の見直しを行うことについて記載。

地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)の記載例

地域の中で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所有者不明土地を、地域福利増進事業により活用できることを周知し、相談や支援の体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促します。

【主な取組】

- ・所有者不明土地・低未利用土地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、支援措置等の周知
- ・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関連情報の提供
- ・地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成
- ・〇〇地区(例：密集市街地)において、地域福利増進事業を活用し防災備蓄倉庫を整備

低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)の記載例

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・空き地バンク等により、活用希望者とのマッチングを行います。また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

【主な取組】

- ・空き家・空き地バンクの運営及び周知
- ・推進法人の募集及び指定

※まずは取組が具体化している事項を記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも可能。

※空家等対策計画を変更して所有者不明土地対策計画を兼ねることも可能であり、作成例も掲載。

- 所有者不明土地・低未利用土地対策を着実に推進するには、市町村が、その区域内的の土地の利用状況や管理状況を踏まえ、対策計画を作成することが重要です。
- 対策計画には、所有者不明土地の利用の円滑化等に加え、所有者不明土地の発生抑制の観点から、不動産登記情報等で所有者が把握できる低未利用土地の適正な利用及び管理の促進等に関する施策も記載することとされており、市町村の事情や政策ニーズに応じて、例えば、中心市街地の空き地の利活用や郊外部等の空き地の適正管理について記載することもできます。
- 対策計画の作成時点において、管内全ての課題となっている所有者不明土地・低未利用土地の分布や管理状況等について把握している必要はありません。
まずは取組が具体化している事項を対策計画に記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも可能です。
- 対策計画の作成のために行う所有者不明土地・低未利用土地の実態把握や、対策計画に位置付けられた取組については、法改正に合わせて創設された「所有者不明土地等対策事業費補助金」を活用できます。

対策計画の作成主体等

法律

(所有者不明土地対策計画)

第四十五条 市町村は、単独で又は共同して、基本方針に基づき、所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する計画(以下「所有者不明土地対策計画」という。)を作成することができる。

2 所有者不明土地対策計画には、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針
- 二 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の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
- 三 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
- 四 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
- 五 低未利用土地(土地基本法(平成元年法律第八十四号)第十三条第四項に規定する低未利用土地をいう。第四十八条第六号において同じ。)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
- 六 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
- 七 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
- 八 前各号に掲げるもののほか、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

3 市町村は、所有者不明土地対策計画を作成しようとする場合において、次条第一項に規定する協議会が組織されているときは、当該所有者不明土地対策計画に記載する事項について当該協議会において協議しなければならない。

4 市町村は、所有者不明土地対策計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にその写しを送付しなければならない。

5 前二項の規定は、所有者不明土地対策計画の変更について準用する。

6 国は、所有者不明土地対策計画に基づいて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業又は事務を行う市町村に対し、予算の範囲内において、当該事業又は事務に要する費用の一部を補助することができる。

手引 p.2

共同して対策計画を作成するケースとして、例えば、所有者不明土地対策協議会を市町村が共同して組織し、その対策協議会を構成している市町村が共同で対策計画を作成することが考えられます。

また、所有者不明土地利用円滑化推進法人は、市町村に対策計画の作成等を提案することができます。この場合においては、推進法人が対策計画の素案を作成・提示しなければならないこととされています。

なお、推進法人から対策計画の作成等の提案を受けた市町村は、その当該提案に基づいて対策計画の作成等をするか否かについて、遅滞なく、その提案をした推進法人に理由を付して通知することとされています。

基本的な方針(第1号)①



- ・背景・目的、位置づけ、取組方針、対象地域・土地等を記載。
- ・所有者不明土地に限らず、低未利用土地や空き地条例に位置づけられた空き地も施策の対象とすることが可能。

手引
p.4

【背景・目的】（記載例）

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必要な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させるおそれがあります。

本市では、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に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「〇〇市所有者不明土地対策計画」を作成します。

【計画の位置付け】（記載例）

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、〇〇市総合計画及び〇〇市都市計画マスタープランを上位計画とし、〇〇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・低未利用土地対策に取り組めます。

基本的な方針(第1号)②

手引
p.5

【取組方針】(記載例)

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)所有者不明土地の利活用及び管理適正化の促進のための体制整備

手引
p.6

【施策の対象とする地域】(記載例)

(作成例1:市内全域を対象地域とする場合)

管理不全状態の土地は市内全域で発生する可能性があることから、本計画では、市内全域を対象地域と定めます。

(作成例2:中心市街地を対象地域とする場合)

本計画では、本市の中心市街地であり、特に近年低未利用土地によるにぎわいの喪失が問題となっている〇〇地域を対象地域とします。

(作成例3:公共事業予定地を対象地域とする場合)

本市では、〇〇道路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顕著であることから、本計画では〇〇道路事業予定地を対象地域とします。

手引
p.7

【施策の対象とする土地】(記載例)

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及び〇〇市空き地の管理の適正化に関する条例第〇条に規定する空き地とします。

手引
p.8

【計画期間等】(記載例)

本計画の計画期間は、令和〇年〇月までの〇年間とします。



・地域福利増進事業の実施が促進されるよう、対策計画の周知や助言等の情報提供、国の補助金を活用した支援などについて記載。

手引
p.8

(記載例)

地域の中で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所有者不明土地を、地域福利増進事業により活用できることを周知し、相談や支援の体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促します。

【主な取組】

- ・所有者不明土地・低未利用土地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、支援措置等の周知
- ・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する者に対する事業費の一部の助成
- ・〇〇地区(例:密集市街地)において、地域福利増進事業を活用し防災備蓄倉庫を整備

確知所有者に対する情報提供又は助言(第3号)



・適切な管理を促すため、市町村による巡回の実施や相談体制の整備等について記載。

手引
p.9

(記載例)

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、適切な管理を促すとともに、市の支援制度等の情報提供を行います。

また、管理不全状態の所有者不明土地・低未利用土地については、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、管理状態の改善が図られない場合には、所有者不明土地法第38条各項の措置又は〇〇市空き地の管理の適正化に関する条例第〇条に基づく勧告等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特に必要があると認めるときは、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】

- ・固定資産税納税者への所有者不明土地等対策に関するチラシの送付
- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備(再掲)
- ・広報誌等を利用した支援制度の周知

土地所有者等の効果的な探索(第4号)



・土地所有者等関連情報の内部利用や、地域福利増進事業等を実施しようとする者への提供手続について記載。

手引
p.10

(記載例)

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・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備(再掲)



・低未利用土地の利活用を促進する観点から、空き家・空き地バンク等によりマッチングを図る取組等について記載。

手引
p.11

(記載例)

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・空き地バンク等により、活用希望者とのマッチングを行います。

また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

【主な取組】

- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備(再掲)
- ・空き家・空き地バンクの運営及び周知
- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の募集及び指定

体制整備(第6号)



- ・所有者不明土地対策協議会の設立、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、市内の体制整備等を記載。
- ・対策協議会に、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、宅地建物取引業者等の地域の専門家を加えることも効果的。

手引
p.11

(記載例)

(1)所有者不明土地対策協議会の設立

所有者不明土地法第46条に基づき、〇〇市所有者不明土地対策協議会を設立し、専門的見地や地域の実情を踏まえて幅広く議論を行い、総合的かつ計画的に所有者不明土地・低未利用土地対策を推進していきます。

(2)所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

本市では、〇〇市所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定等に関する事務取扱要綱(令和〇年〇月〇日〇〇部長決定)に基づき、特に以下の業務を行う団体を推進法人に指定して、連携して所有者不明土地・低未利用土地対策を推進していきます。

- ・土地所有者への情報提供・相談対応
- ・低未利用土地等のマッチング
- ・低未利用土地の適正な管理・低未利用土地の利活用
- ・所有者不明土地・低未利用土地の所有者の探索

(3)市内の体制整備

本市においては、相談窓口の充実を図るとともに、下表の市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。

業務内容	対応部署
土地の適正管理に関すること	〇〇部〇〇課
低未利用土地の利活用に関すること	△△部△△課
空き家の適正管理・利活用に関すること	
地域福利増進事業に関すること	
所有者の探索に関すること	
推進法人の指定に関すること	



・広報誌、マスコミ等の媒体を活用した広報活動、講演会、セミナー等の開催について記載。

手引
p.13

(記載例)

所有者不明土地・低未利用土地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、適切に情報提供を行います。

【主な取組】

- ・広報誌や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
- ・土地の適正な管理や利活用の方法・支援内容をまとめた冊子の作成・配布

その他必要な事項(第8号)



・施策の進捗等を踏まえつつ、必要に応じて、対策計画の見直しを行うことについて記載。

手引
p.14

(記載例)

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(又は、おおむね〇年ごとに)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・低未利用土地の管理状況について把握することを検討します。

手引
p.17

所有者不明土地対策 計画に基づく事業等に対する財政支援措置

(記載例)

(作成例1:市町村自らが実施する場合)

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行うに当たり、国の補助制度を活用して、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネートを行います。

(作成例2:民間事業者等が行う事業を支援する場合)

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行う事業者や、これらの事業者や土地所有者に情報提供等の援助を行う法人に対し、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネート、利活用の障害となる工作物等の除却等について、国の補助制度も活用して、支援を行います。

(参考)所有者不明土地対策計画の作成例

1. 新規に対策計画を作成する場合

(1)所有者不明土地・低未利用土地の管理適正化及び利活用の促進に主に取り組む場合

〇〇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等を図るための施策に関する基本的な方針

(1)計画の背景と目的

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必要な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させるおそれがあります。

本市では、今後更なる増加が見込まれる所有者不明土地・低未利用土地に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「〇〇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、〇〇市総合計画及び〇〇市都市計画マスタープランを上位計画とし、〇〇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・低未利用土地対策に取り組めます。

(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)所有者不明土地の利活用及び管理適正化の促進のための体制整備

(4)計画の対象

本計画で対象とする地域は、〇〇区域内(例:居住誘導区域内、市内全域)とします。

本計画で対象とする土地は、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」及び〇〇市空

2. 空家等対策計画を充実させて所有者不明土地対策計画を兼ねることとする場合

〇〇市空家等及び所有者不明土地対策計画

※対策計画の名称を「〇〇市空家等及び空き地対策計画」、「〇〇市低未利用土地対策計画」等と改訂することも考えられます。

1 計画の趣旨、位置付け

…(空家等に関する記載等)…。

また、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えるものが多くなっています。特に、不動産登記情報で所有者が分からない、いわゆる所有者不明土地は管理不全状態になりやすいことから管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題です。

………。

このため、本市では、空家等に関する対策及び低未利用土地対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)第6条第1項に規定する空家等対策計画及び「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」といいます。)第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画を兼ねる「〇〇市空家等及び所有者不明土地対策計画」を定めます。

2 空家等及び空き地の現状と課題

…(空家等に関する記載等)…。

また、相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しており、空き地に関する相談件数は、平成〇年度から令和〇年度までの〇年間で〇倍に増加しています。

特に、公簿情報等を参照しても所有者がただちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地は、長期間管理がされないことによって廃棄物の放置や土砂の流出等のおそれもあり、管理の適正化と利用の円滑化を図っていくことが重要です。

3 空家等及び空き地対策に関する基本的な方針

※「所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針」(1号)を含め、適宜記載。

…(空家等に関する記載等)…。

また、空き地について、次の①~③の課題に重点的に取り組んでいきます。

- ①管理不全状態の空き地の発生予防【管理不全状態の発生抑制】
- ②中心市街地にある空き地の利活用の促進【利活用の推進】

所有者不明土地利用円滑化等推進法人 指定の手引きについて

手引きの概要

推進法人の指定等にあたっての基本的な考え方や要綱例を示すことで、推進法人の円滑な指定を促す。

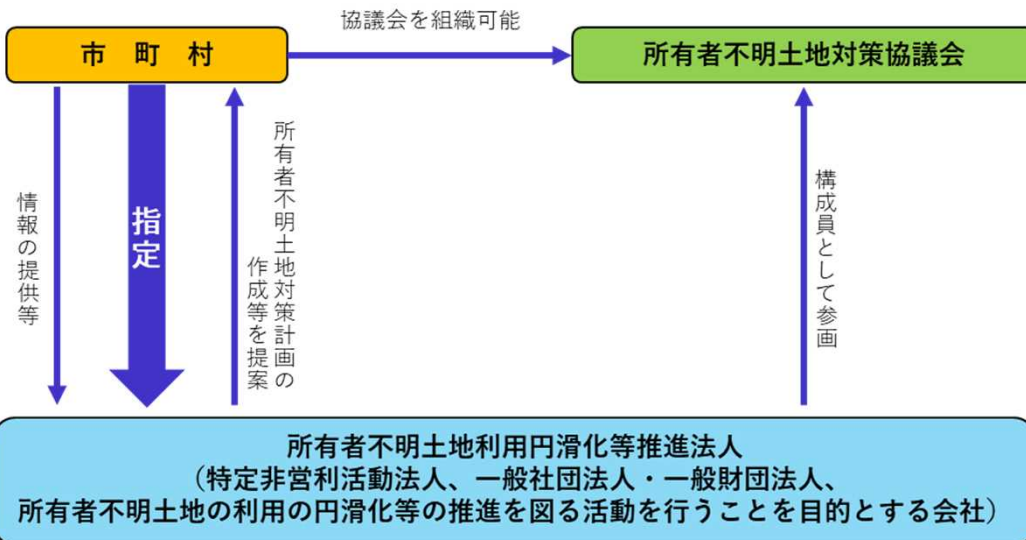
推進法人の業務等

- ・所有者不明土地に加え、将来所有者不明土地になるおそれがある低未利用土地の適正な利用及び管理についても業務の対象となる。
- ・推進法人は、所有者不明土地対策協議会に構成員として参画する。また、所有者不明土地対策計画の作成・変更の提案ができる。
- ・例えば以下のような団体が推進法人として活動することが期待される。

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)、学識経験者等を構成員とし、空き地の利活用や流通に向けたマッチング、コーディネート、啓発活動などに取り組む法人

自治会等の地縁団体を母体とし、住民自ら居住環境の改善のため空き地の管理・活用等に取り組む法人

まちづくり、地域活性化、移住定住等の企画・運営の一環で、空き家・空き地の調査、情報発信、再生・活用事業に取り組む法人



推進法人の指定手続等

- ・募集方法は、市町村が定める。常時申請を受け付け、その都度審査する方法や、期限を定めて公募する方法等が考えられる。
- ・法人の活動目的・活動内容が制度の趣旨に合致しているか、業務を適正に行うための体制を備えているか等を審査するため、必要な書類の添付を求めることが考えられる。(定款、活動実績、業務計画書等)
- ・審査基準は、市町村が定める。指定を受けようとする法人が、推進法人の業務を適正かつ確実にこなせるかどうかを審査する。

《審査基準の例》

活動目的	<ul style="list-style-type: none"> ・法第48条の業務を行う法人であること ・所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等を活動目的としていること
活動実績	<ul style="list-style-type: none"> ・過去に、所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績があること
組織形態・運営体制	<ul style="list-style-type: none"> ・特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であること ・当該市町村内で活動を行っていること ・推進法人の業務を適正かつ確実にこなすために、必要な組織体制や人員体制を備えていること ・必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること ・関係する行政機関や民間団体等とすでに連携して活動を行っていること、又は今後行うことができると認められること

推進法人の業務等



- ・所有者不明土地に加え、将来所有者不明土地になるおそれがある低未利用土地の適正な利用及び管理についても業務の対象となる。
- ・推進法人は、所有者不明土地対策協議会に構成員として参画する。
また、所有者不明土地対策計画の作成・変更の提案ができる。

法律

(推進法人の業務)

第四十八条 推進法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 地域福利増進事業等を実施し、又は実施しようとする者に対し、情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 二 地域福利増進事業を実施すること又は地域福利増進事業に参加すること。
- 三 所有者不明土地(当該所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似しているものを含む。以下この号において同じ。)の所有者に対し、当該所有者不明土地の管理の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該所有者不明土地の適正な管理を図るために必要な援助を行うこと。
- 四 所有者不明土地の利用の円滑化又は管理の適正化を図るために必要な土地の取得、管理又は譲渡を行うこと。
- 五 委託に基づき、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の土地所有者等の探索を行うこと。
- 六 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を図るために必要な事業又は事務を行うこと。
- 七 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する調査研究を行うこと。
- 八 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発を行うこと。
- 九 前各号に掲げるもののほか、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業又は事務を行うこと。

手引 p.3

例えば、以下のような団体が、推進法人として活動することが期待されます。

- ・ 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)、学識経験者等を構成員とし、空き地の利活用や流通に向けたマッチング、コーディネート、啓発活動などに取り組む法人
- ・ 自治会等の地縁団体を母体とし、住民自ら居住環境の改善のため空き地の管理・活用等に取り組む法人
- ・ まちづくり、地域活性化、移住定住等の企画・運営の一環で、空き家・空き地の調査、情報発信、再生・活用事業に取り組む法人

手引 p.4

すでに都市再生特別措置法第118条第1項に規定する都市再生推進法人や地域再生法第19条第1項に規定する地域再生推進法人に指定されていて、低未利用土地の利用又は管理に関する事業に取り組む者が推進法人の指定を受けることも考えられます。

推進法人の指定の手続等



ポイント

- ・募集方法は、市町村が定める。常時申請を受け付け、その都度審査する方法や、期限を定めて公募する方法等が考えられる。
- ・法人の活動目的・活動内容が制度の趣旨に合致しているか、業務を適正に行うための体制を備えているか等を審査するため、必要な書類の添付を求めることが考えられる。（定款、活動実績、業務計画書等）
- ・審査基準は、市町村が定める。指定を受けようとする法人が、推進法人の業務を適正かつ確実に行えるかどうかを審査する。

法律

（所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定）

第四十七条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、所有者不明土地利用円滑化等推進法人（以下「推進法人」という。）として指定することができる。

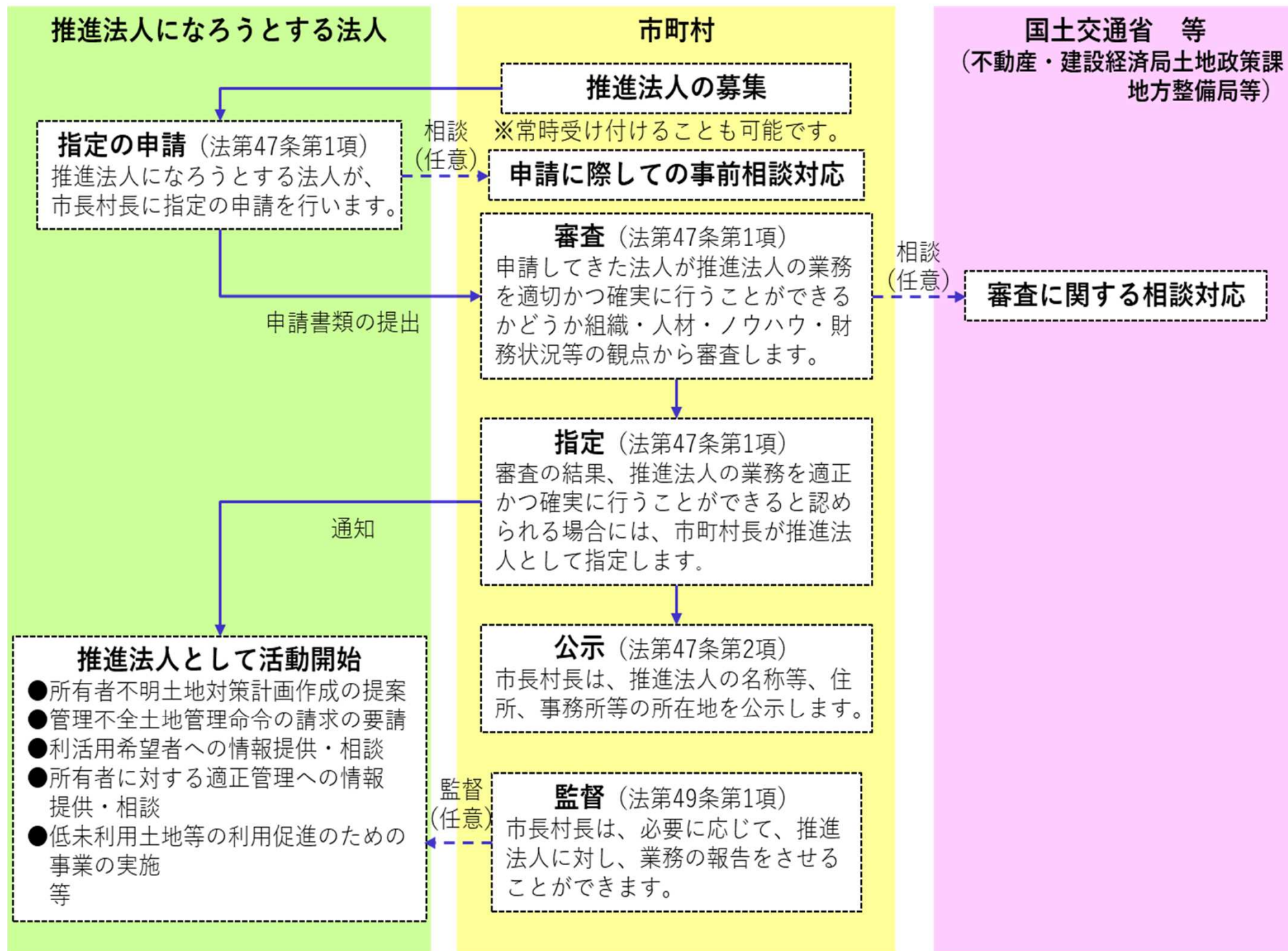
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該推進法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 推進法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（監督等）

第四十九条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、推進法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、推進法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、推進法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、推進法人が前項の規定による命令に違反したときは、第四十七条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

推進法人の指定等の手続フロー

 手引
p.7


推進法人の指定に当たっての審査基準の例

手引 p.5 【法人の活動目的・活動内容について】

- ・法第48条各号に掲げる業務を行う法人であること
- ・所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等を活動目的としていること
※他の活動を主目的とする法人でも構いません。

手引 p.6 【法人の活動実績について】

- ・過去に、所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績があること
※空き地等の利活用のコーディネート・相談対応等の活動もこれに該当すると考えられます。

【法人の組織形態・運営体制について】

- ・法第47条第1項に掲げる特定非営利活動法人等の法人であること
- ・当該市町村内で活動を行っていること(当該市町村外を活動範囲に含んでいても構いません)
- ・推進法人の業務を適正かつ確実にを行うために、必要な組織体制や人員体制を備えていること
- ・必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること
- ・関係する行政機関や民間団体等とすでに連携して活動を行っていること、又は今後行うことができると認められること

※例えば、事業計画書において、所有者不明土地や低未利用土地の売買を計画している場合は宅地建物取引業者や司法書士、朽廃した空き家等の存する所有者不明土地や低未利用土地を取り扱うことを計画している場合は、土地家屋調査士等の専門家が推進法人の構成員となっていたり、業務提携先になっていたりするなどが考えられます。

推進法人の指定に当たって提出を求める書類の例

手引
p.5

- 定款
- 登記事項証明書
- 役員の名、住所及び略歴を記載した書面
- 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担(法人の各部署が担当する業務内容等)を記載した書面
- 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- これまでの所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績を記載した書面
 - ※会報、パンフレット、議事録等でも可
- 法第48条各号に規定する業務(の一部)に関する計画書
 - ※必要に応じて図面の添付を求める
 - ※関係する行政機関や民間団体等とすでに連携・調整を図っていれば、その状況(例えば、事業計画書において、所有者不明土地や低未利用土地の売買を計画している場合は宅地建物取引業者や司法書士、朽廃した空き家等の存する所有者不明土地や低未利用土地を取り扱うことを計画している場合は、土地家屋調査士等の専門家との連携・調整状況)を記載

推進法人の指定等に関する事務取扱要綱の例

手引
p.8~

(参考)〇〇市所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定等に関する事務取扱要綱(例)

〇〇市所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定等に関する事務取扱要綱(例)

(趣旨)

第1条 この要綱は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号。以下「法」という。)第47条の規定に基づく所有者不明土地利用円滑化等推進法人(以下「推進法人」という。)の指定等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(指定の申請)

第2条 法第47条第1項の規定による推進法人の指定を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、所有者不明土地利用円滑化等推進法人申請書(様式第1号)を市長に提出するものとする。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。

- 一 定款
- 二 登記事項証明書
- 三 役員の氏名、住所及び略歴を記載した書面
- 四 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担を記載した書面
- 五 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- 六 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- 七 これまでの所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績を記載した書面
- 八 活動地域を示す図面
- 九 法第48条各号に規定する業務に関する計画書
- 十 前各号に掲げるもののほか、推進法人の業務に関し参考となる書類

(指定の基準等)

第3条 市長は、前条第1項の規定による申請書の提出があった場合において、申請者が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、法第47条第1項の規定により、当該申請者を推進法人として指定するものとする。

- 一 申請者が、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であること
- 二 申請者が推進法人として行おうとする業務が、法第48条各号に規定する業務として適切なものであること
- 三 申請者が、必要な人員の配置その他業務を適正に遂行するために必要な措置を講じていること

所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定書

〇〇市第 号
年 月 日

法人の住所
法人の名称又は商号 様

〇〇市長

年 月 日付の申請については、審査の結果適正であるので、下記のとおり所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)第47条第1項の規定による所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定します。

記

- 1 指定番号：
- 2 法人の名称又は商号：
- 3 法人の住所：
- 4 事務所又は営業所の所在地：
- 5 業務内容：

以上