



所有者不明土地対応の先進事例

中部地方整備局用地部用地企画課

●所有者不明土地法制度の概要

・所有者不明土地施策について	1
・所有者不明土地を円滑に利用する仕組み	9
・所有者不明土地を適正に管理する仕組み	24
・所有者不明土地対策の推進体制の強化	37

●所有者不明土地対応の先進事例

・所有者不明土地対応の先進事例	45
-----------------	----

●その他

・所有者不明土地等対策事業費補助金について	60
・その他支援措置について	77
・その他情報提供	90

所有者不明土地施策について

名前：とちーた

名前の由来：土地+チーター

誕生日：10月1日

性格：がんばり屋さん

好物：ジビエ

特技：草“狩り”

特徴：管理されていない土地
を駆け回り管理する。



土地政策のイメージキャラクター
とちーた

顔の模様をひらがなで表現

と ち
↓
とち

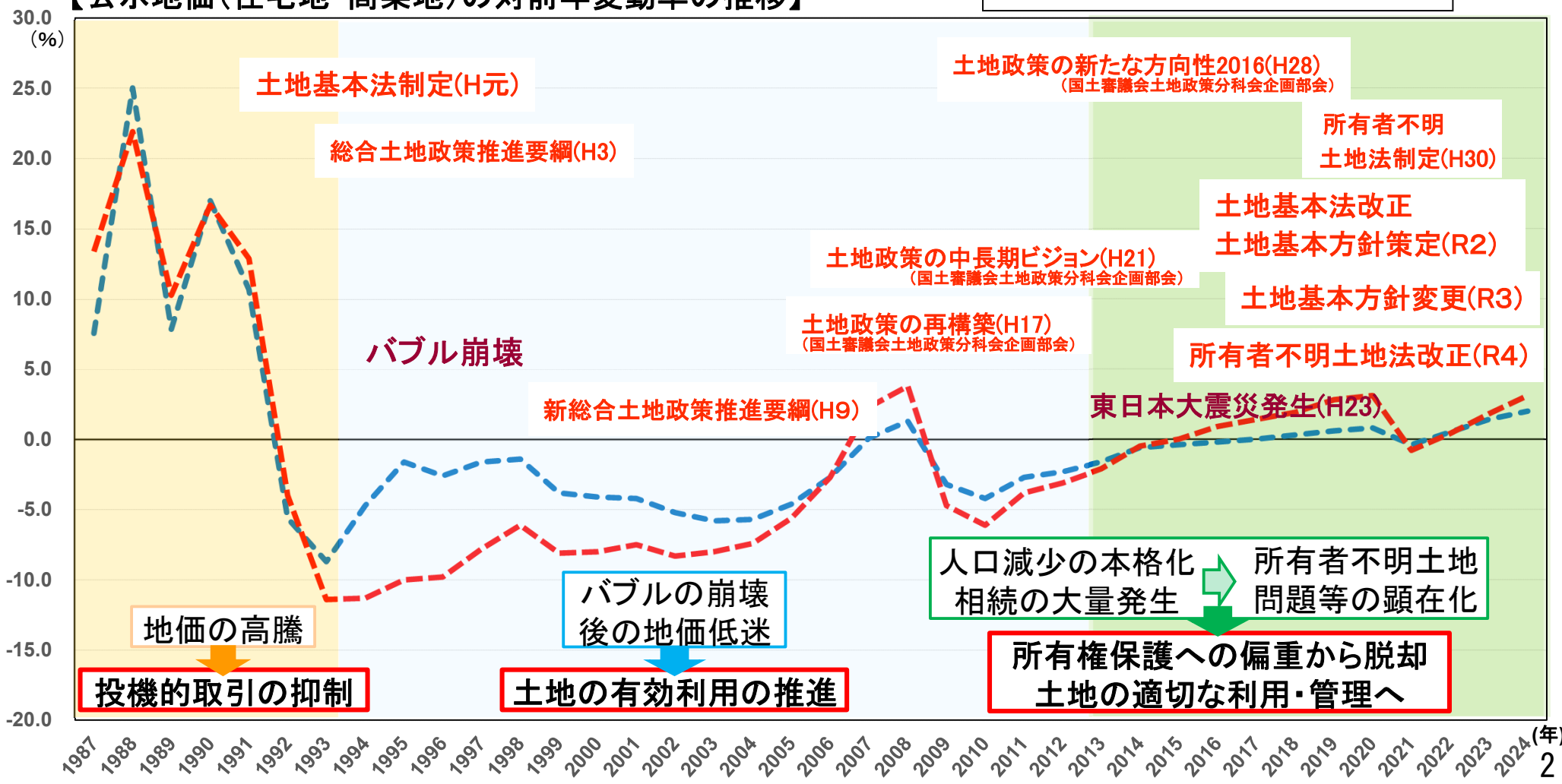
1. 基本的な方向性と取組

土地政策の変遷

- 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



バブル崩壊まで
～地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保～

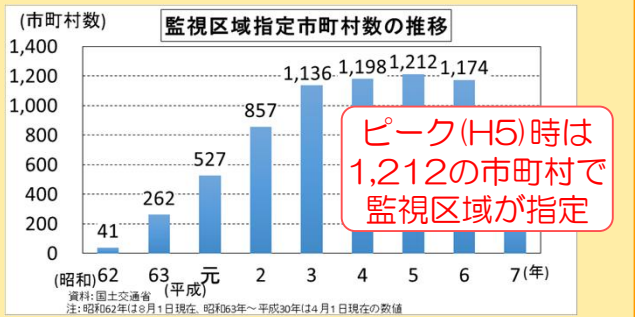
○土地基本法制定
基本理念と国・地方公共団体等の責務を規定

【基本理念】

- ・土地についての公共の福祉優先
- ・適正な利用及び計画に従った利用
- ・投機的取引の抑制
- ・価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

○土地取引の適正化
土地取引規制（監視区域制度）、土地関連融資規制（総量規制）、地価税、土地評価制度の見直しなど

○適正かつ合理的な土地利用の確保
住宅・宅地開発や都市再開発の推進、市街化区域内農地の宅地化、工場跡地等の低・未利用地の利用促進など



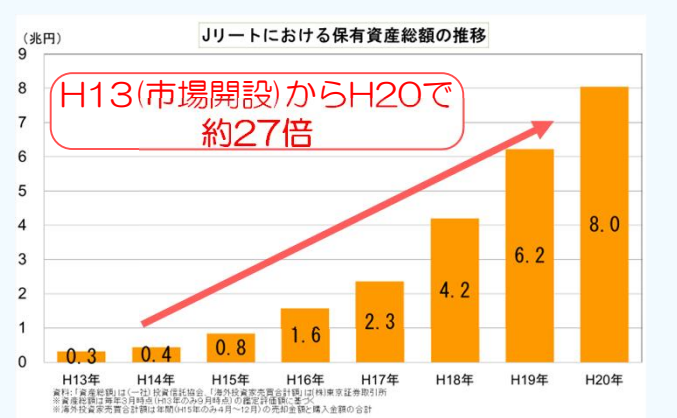
バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで
～豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の実現～

○地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換
不良債権関連土地をはじめ低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など

○都市再生の推進、不動産証券化等の市場整備

- ・都市再生に係る事業への容積緩和、金融・税制等による支援
- ・不動産証券化手法の整備、Jリート市場開設など

○安全で質の高い生活基盤となる土地利用の実現
防災、環境配慮、バリアフリー化、景観形成など



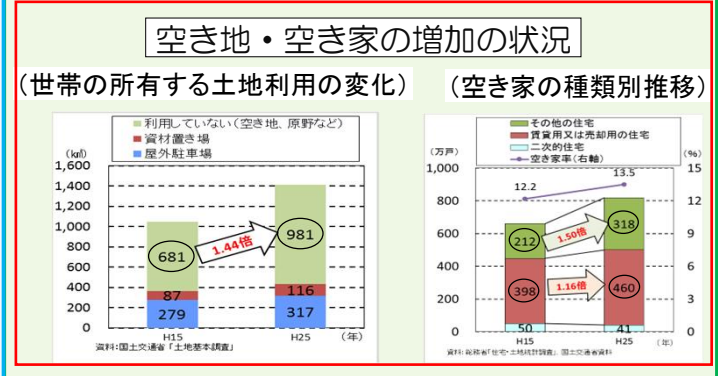
人口減少時代の始まりから現在まで
～成長分野の土地需要への対応と土地の適切な利用・管理の推進～

○成長分野の土地需要に対応する環境整備

- ・Eコマース市場の拡大等に伴う物流施設需要など
- ・外国人旅行者の増加に伴う宿泊施設需要など

○コンパクトシティや空き地・空き家対策の推進
まちなかへの都市機能等の誘導、空き家活用の促進など

○所有者不明土地問題への対応や土地の適切な利用・管理の推進
所有者不明土地法の施行、土地基本法の見直しなど



土地基本法(平成元年法律第84号)

バブル期の地価高騰による社会問題を背景に、投機的取引の抑制など地価対策を主眼に制定
⇒人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築(令和2年改正)
法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないよう「管理」の重要性等を明確化

目的

課題: 人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のものの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

土地基本方針

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・低未利用土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
 - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
 - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備 等

- 相続件数の増加、土地の利用ニーズ低下と所有意識の希薄化が進行した結果、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない又は連絡がつかない所有者不明土地が多数発生。
- 都市開発やインフラ整備の際、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を要し、進捗の遅れや区域変更を余儀なくされるなど、円滑な事業実施に大きな支障。
- 所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれ、利用の円滑化と管理の適正化は喫緊の課題。

◆有識者会議における指摘

■ 約2割の土地が所有者不明

平成28年度地籍調査(563市区町村における計約62万筆)において登記簿上の所有者の所在が不明な土地は約20%
(地帯別不明率は、DID14.5%、宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%)

■ 所有者不明土地の面積は、約410万haと推計(2016年時点)。その増加防止策が進まない場合、多死・大量相続時代の到来により、2040年には約720万haに増加と推計。

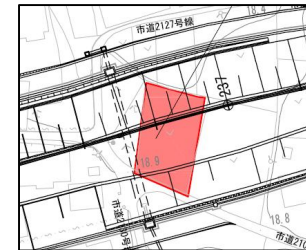
それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

■ 所有者不明土地の経済的損失は、機会損失や管理不全のコストで単年で約1,800億円/年(2016年)、2040年までの累積で約6兆円に相当

(出典)所有者不明土地問題研究会最終報告(H29.12)

◆公共事業等における支障事例

- 道路事業の用地が、明治時代の登記のまま相続登記されておらず相続人多数となり、一部が特定できなかったため、取得に多大な時間・労力を要した。



(道路計画図)

- 自治体に広場として暫定利用の意向がある土地のうち約80筆、地権者約40名の相続登記がされておらず、所在が不明であるため調整ができない。
- 台風被害で崩れた急傾斜地の対策工事を緊急に実施する必要があるが、相続人多数で一部が特定できないため、着手が困難となっている。

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】

特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物(※5)を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満の建築物【政令第2条第1項、第2項】



地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

(参考)所有者不明土地対策の経緯

H29. 1 所有者不明土地問題研究会（座長：増田寛也氏）設置 <H29.12 最終報告>

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、所有者探索のための公的情報の利用等の特例 等

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

R
元

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 制定

・登記官による所有者等の探索、特定不能土地に係る財産管理制度 等

R
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

※国土調査法等の改正も実施

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

R
4

所有者不明土地法 改正

・地域福利増進事業の拡充（対象事業等）・管理不全所有者不明土地の管理適正化の措置 等

附則 第4条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律の改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、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。

R
5

住民基本台帳法 改正 ・住基ネットによる所有者探索に必要な情報の提供 等

R
6

土地基本方針改定

・限られた国土の有効活用や適正な管理を進めるため、「持続可能な土地の利用・管理」の実現を目標に位置づけ

R
7

マンション関係法 改正 ・新たな財産管理制度、決議要件の緩和 等 (マンション管理法・区分所有法・マンション再生法)

※森林経営管理法の改正も実施

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）

所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

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

1. 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

反対する所有者がおらず、
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所有者不明土地

簡易建築物



朽廃建築物
(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

※ 対象事業は法律で限定列挙

公告・縦覧(2月)



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
(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

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**
(所有者本人の同意が得られれば、民間事業者も利用可能)
- ・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)

地域福利増進事業の概要

- 地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業(事業主体は限定されない)について、都道府県知事の裁定により、**上限10年間又は20年間※の土地使用权**を設定。【法第3章第1節】

※購買施設、教養文化施設、災害対策施設、再生可能エネルギー発電設備、(同種施設が周辺において不足している場合の)路上駐車場等、公園・広場等は**上限20年**

使用权設定手続

- ・所有者を探索
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なもの・劣化により利用困難なものを除く)が存在しない

都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長の意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(2月)

- ・不明者が名乗り出ない、確知所有者の反対がない

都道府県知事の裁定

- ・**上限10年間(又は20年間)の使用权**を設定
- ・物件については所有権又は使用权を設定
(所有権を取得した事業者が物件を除却可能)
- ・**補償額を裁定。不明所有者分は供託**
- ・**期間中は所有者が現れても事業を継続**
- ・期間終了後に所有者が明渡しを求めた場合には原状回復。**異議がない場合は延長可能**

(フロー全体を通じて)

民間事業者に対する地方公共団体からの援助

○相談に応じ、地方公共団体が助言

○所有者探索や補償額の見積り等について専門家を斡旋

対象事業例(事業主体は限定されない)

地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する事業で、土地の原状回復が可能なものを規定

・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構、広島県

・備蓄倉庫(災害対策施設)



※ 同種購買施設が周辺に著しく不足している等の場合

・再生可能エネルギー発電設備

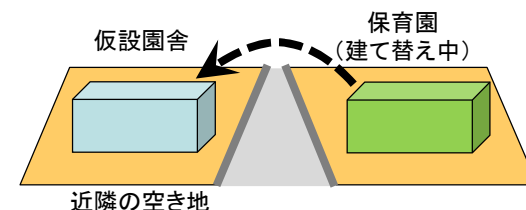


※ 政令で要件を規定

- ・恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、一時的な土地利用が考えられるもの(例: 仮設道路、仮設園舎等)

※ 土地等使用权の上限は10年

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



地域福利増進事業の対象事業

○ 地域福利増進事業とは、以下に掲げる事業であって、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるもの。【法第2条第3項・政令第6条】

法律で定めている事業(法第2条第3項)

- (1) 道路法による道路、駐車場法による路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備
- (2) 学校教育法による学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備
- (3) 社会教育法による公民館又は図書館法による図書館の整備
- (4) 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設の整備
- (5) 病院、療養所、診療所又は助産所の整備
- (6) 公園、緑地、広場又は運動場の整備
- (7) 被災者の居住の用に供する住宅の整備で、災害救助法が適用された市町村の区域内において行われるもの
- (8) 購買施設、教養文化施設その他の施設で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(政令規定)の整備で以下に掲げる区域内において行われるもの
 - ・ 災害救助法が適用された市町村の区域
 - ・ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
- (9) 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設その他の災害対策の実施の用に供する施設(政令規定)の整備
- (10) 再生可能エネルギー発電設備のうち一定の要件(政令規定)に適合するものの整備
- (11) 土地収用法第3条各号に掲げるもの(収用適格事業)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政令で定めるものの整備
- (12) (1)～(11)に掲げる事業のために欠くことができない通路、材料置場その他の施設の整備

政令で定めているもの(政令第6条)

- ① 国、地方公共団体又は土地改良区(土地改良区連合を含む。次号において同じ。)が設置する用水路、排水路又はかんがい用のため池
- ② 国、都道府県又は土地改良区が土地改良法による土地改良事業の施行に伴い設置する用排水機又は地下水源の利用に関する設備
- ③ 鉄道事業法による鉄道事業者又は索道事業者がその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設
- ④ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が設置する鉄道又は軌道の用に供する施設
- ⑤ 軌道法による軌道又は同法が準用される無軌条電車の用に供する施設
- ⑥ 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)又は貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設
- ⑦ 港湾法による港湾施設又は漁港漁場整備法による漁港施設
- ⑧ 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設
- ⑨ 電気通信事業法による認定電気通信事業者がその認定電気通信事業の用に供する施設(同法の規定により土地等を使用することができるものを除く。)
- ⑩ 電気事業法による一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業又は発電事業の用に供する電気工作物
- ⑪ ガス事業法によるガス工作物
- ⑫ 水道法による水道事業若しくは水道用水供給事業、工業用水道事業法による工業用水道事業又は下水道法による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設
- ⑬ 市町村が消防法により設置する消防の用に供する施設
- ⑭ 都道府県又は水防法による水防管理団体が水防の用に供する施設
- ⑮ 国又は地方公共団体が設置する庁舎
- ⑯ 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法による水資源開発施設又は愛知豊川用水施設

特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物又は朽廃建築物を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」【法第2条第2項】

- 地域福利増進事業の場合、事業者は、これらの建築物の所有権を取得して、除却することが可能。

①簡易建築物



物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満

【政令第2条第1項・第2項】

②朽廃建築物(朽廃した空き家等)(令和4年改正)

以下のいずれにも該当するもの【政令第2条第3項】

- 壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、その本来の用途に供することができない状態となったと認められる

例えば、以下の建築物で、現にその本来の用途に供することができないと認められるもの

- 建築基準法や空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく除却命令の対象となる建築物など、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態のもの
- 災害時の被害認定基準に照らすと全壊相当のもの
- 災害時の被害認定基準に照らすと半壊相当、かつ、大規模又は相当規模の補修が必要なもの

- 国土交通大臣が定める耐用年数(告示指定)を超えている

例えば、一般的な木造家屋であれば48年(税制上の耐用年数とは異なる)

ただし、大規模な補修を行わなければその本来の用途に供することができないときは、耐用年数を超えているものとみなすことが可能。



- 地域福利増進事業の対象となる購買施設等・災害対策施設は、法や政令において要件が規定。【法第2条第3項・政令第3条・第4条】

購買施設・教養文化施設(法第2条第3項第8号・政令第3条)

- **購買施設**には、例えば、地域の物産を販売する直売所、衣料品小売店、コンビニエンスストア、食品スーパーマーケット、総合スーパーマーケット、家電販売店、ドラッグストア、書店が該当。
- **教養文化施設**には、例えば、歴史・芸術・自然科学等に関する資料・作品の展示施設、植物園、劇場、文化紹介施設、体験学習施設が該当。
- 購買施設・教養文化施設は、「周辺の地域において同種の施設が著しく不足している」場合又は災害発生市町村(発生後3年以内)の場合に限られる。
 - ・ 「周辺の地域において同種の施設が著しく不足している」かどうかは、例えば、徒歩で来訪することが通常想定される施設(例:コンビニエンスストア、食品スーパーマーケット)については半径500m、車で来訪することが通常想定される施設(例:総合スーパーマーケット)については半径5kmに同種の施設が存在しないことなどが目安。
 - ・ ただし、地理的条件や交通条件、既存の同種施設の営業日数・営業時間、規模等を踏まえて判断することが可能。

災害対策施設(法第2条第3項第9号・政令第4条)(令和4年改正)

- 災害対策施設には、**備蓄倉庫、非常用電気等供給施設及び貯水槽**が該当。
- 非常用電気等供給施設には、例えば、非常時に公共施設や避難施設等の電力供給維持に利用するための自家発電設備、蓄電用設備が該当。平時に電気等の供給に活用することは妨げないが、非常時に電気等を供給することを主目的として設置されていることが必要(例えば災害時に地域住民等が利用可能な給電用コンセントを有している設備というだけでは、非常用電気等供給施設には該当しない)。

- 地域福利増進事業の対象となる再生可能エネルギー発電設備は、政令や基本方針において要件が規定。【政令第5条】
- 収用適格事業に該当するもの(電気事業法上の発電事業等の用に供する電気工作物)は第11号事業として実施することと考えられる(ただし第11号事業の場合、土地等使用権の存続期間は最大10年)。

再生可能エネルギー発電設備(法第2条第3項第10号)(令和4年改正)

- 「電気を災害時において地域住民その他の者に供給すること」を満たすことが必要。【政令第5条】

(該当する設備の例)

- ・ 給電用コンセントを有しており、災害時には、地域住民等に対して当該給電用コンセントの利用が開放される設備
※再生可能エネルギー電気の固定価格買取制度における小規模事業用太陽光発電の地域活用要件を満たす施設が該当。
- ・ 災害時には、発電した電気を、自営線や地域マイクログリッド等により、公共施設や地域住民等が利用する購買施設などの公益性を有する施設に供給する設備

- 上記の要件を満たした上で、かつ、地域住民等の共同の福祉・利便の増進を図るための事業であることが必要。【基本方針】

(該当する事業の例)

- ・ 発電した電気の全部又は一部を公益的な施設や地域住民の住居等に供給する事業
※地域新電力等を通じた供給が考えられる。公益的な施設や地域住民の住居等への供給が、発電量の半分に満たないなど、発電設備の規模や立地条件を踏まえると地域住民等への裨益が十分でないと考えられる場合には該当しない。
- ・ 発電した電気の供給又は売電による収入の活用により、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図る取組を実施する事業
※発電した電気を直接公益性のある取組に活用したり、売電収入の一部を地域住民等に還元したりする事業が該当。取組としては、地域インフラや地域環境の整備、地域の公共サービスの拡充、地域の人材育成・環境意識の醸成、まちづくり、教育、文化芸能の振興などが考えられる。
※取組を事業者自らが実施する必要はなく、例えば、所有者不明土地利用円滑化等推進法人など、公益性の高い取組を行うNPO等に売電収入の一部を寄附することも考えられる。

- 以下の事業は地域福利増進事業に該当しない。【基本方針】

- ・ 単に発電した電気を売却して事業者が収入を得る事業
- ・ 発電した電気の供給先が、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資するとはいえない事業者に限定されている事業

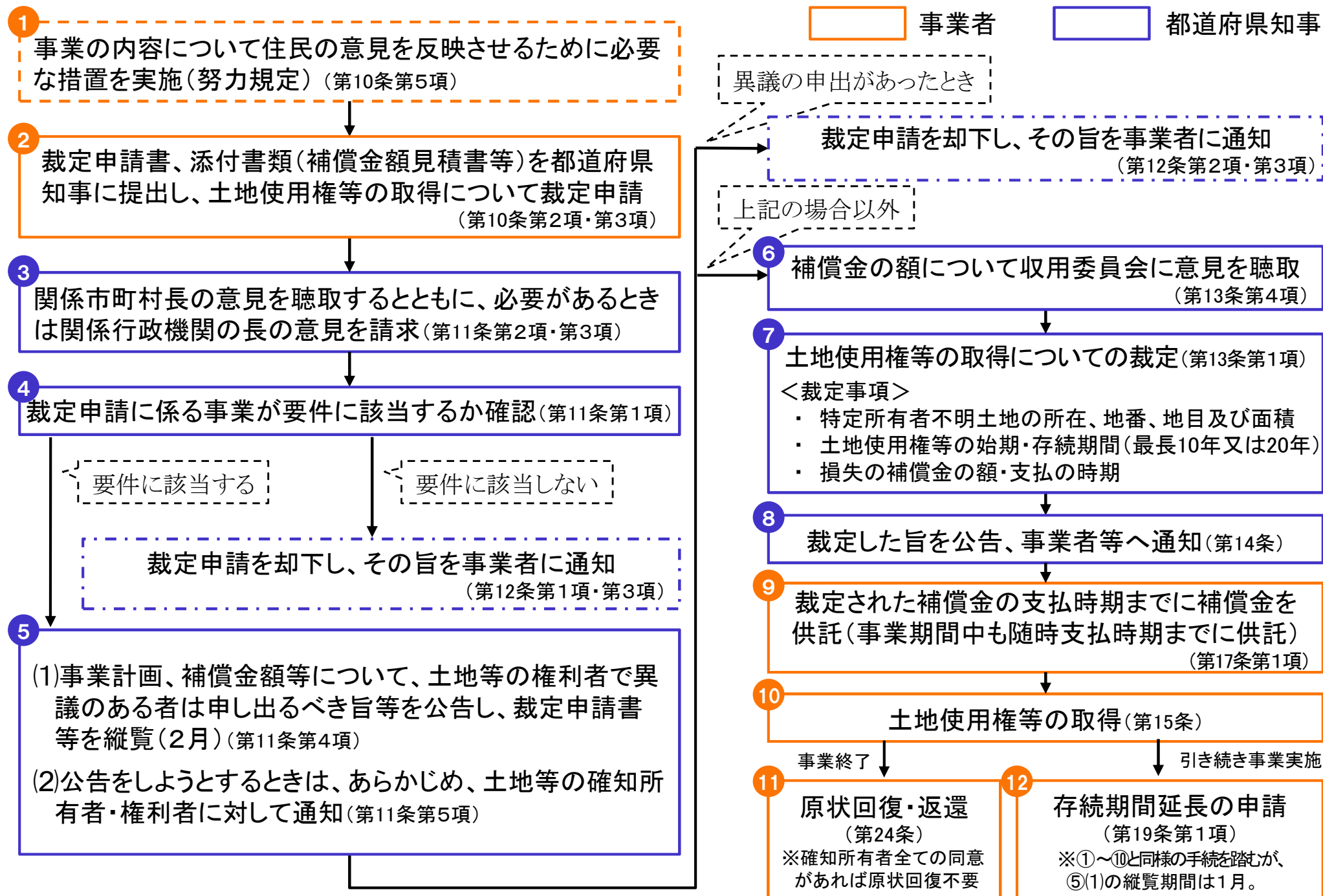
土地等使用権の上限が20年となる事業

- 土地等使用権(土地使用権及び物件使用権)の存続期間の上限は10年。
- ただし、法・政令に規定されている一部の事業については、上限は20年。【法第13条第3項・政令第10条】

20年の土地等使用権の取得が可能な事業(令和4年改正)

- 20年の土地等使用権の取得が可能な事業は、次に掲げるもの。【法第13条第3項・政令第10条】
 - ・次のいずれかの事業で、かつ、同種の施設がその周辺の地域において不足している場合
 - ①路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
(法第2条第3項第1号の事業のうち道路法上の道路の整備を除いたもの)
 - ②公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業(法第2条第3項第6号の事業)
 - ・次のいずれかの事業 (不足要件なし)
 - ③購買施設・教養文化施設の整備に関する事業(法第2条第3項第8号の事業)
 - ④災害対策施設(備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽)の整備に関する事業(法第2条第3項第9号の事業)
 - ⑤再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業(法第2条第3項第10号の事業)
- ただし、上記に該当していても、所有者不明土地を一時的に利用する事業については10年のみ。【政令第10条】
(所有者不明土地を一時的に利用する事業の例)
 - ・本体の工事をするに当たり工事期間中に一時的に使用するための施設(仮設施設)を整備する事業
 - ・大規模イベント開催など一時的な需要の高まりに応じて駐車場や広場等を整備する事業
 - ・仮設住宅の居住者のために一時的に購買施設を整備する事業

土地使用权等の取得の流れ



地域福利増進事業の裁定要件

○ 地域福利増進事業として裁定を受けるためには、以下に掲げる要件を満たしていなければならない。【法第11条第1項】

- 1 事業が地域福利増進事業に該当し、かつ、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること。
→ 事業が地域福利増進事業のどの事業種別に該当するか、地域住民等の福祉・利便の増進に資するか 等
- 2 土地使用権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること。
→ 所有者の探索が適切に行われたか、土地が利用されていないか、簡易建築物・朽廃建築物以外の建築物がないか 等
- 3 土地等使用権の存続期間が事業の実施のために必要な期間を超えないものであること。
→ 事業の種別に応じて10年又は20年を限度とするものであり、かつ、事業内容に応じ適切なものであるか 等
- 4 事業により整備される施設の利用条件がその公平かつ適正な利用を図る観点から適切なものであること。
→ 利用者を特定の者に不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないか、利用料を徴収する場合には、その内容が合理的なものであるか 等
- 5 権利取得計画及び資金計画が事業を確実に遂行するため適切なものであること。
→ 事業区域内のその他の土地・物件を取得できる見込みがあるか、事業実施に十分な資金が確保できるか 等
- 6 存続期間の満了後に土地の原状回復措置が適正かつ確実に行われると見込まれるものであること。
→ 原則として更地として復す計画となっているか、原状回復措置の内容に応じて合理的な見込みとなっているか 等
- 7 事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること。
→ 事業の施行について許認可等を必要とする場合には、その処分を受けている又は受ける見込みがあるか、組織・人員面で事業の実施に必要な体制が整えられているか 等
- 8 その他基本方針に照らして適切なものであること。
→ 住民の意見を反映させるための措置が適切に講じられているか、事業者が暴力団員でないか 等

- 土地等使用権の存続期間が満了する際、事業者は、土地等使用権の存続期間の延長を裁定申請して事業を継続するか、土地等使用権の存続期間の延長をせず、土地を原状回復して返還するかを選択。
- 延長の裁定申請手続は、土地使用権等の取得についての手続と概ね同じ。【法第19条】
- 延長しない場合、事業者は、土地を原状回復した状態で返還することが必要。【法第24条】
- ただし、確知所有者全員の同意が得られている場合には、原状回復の必要はない。

使用権の期間延長

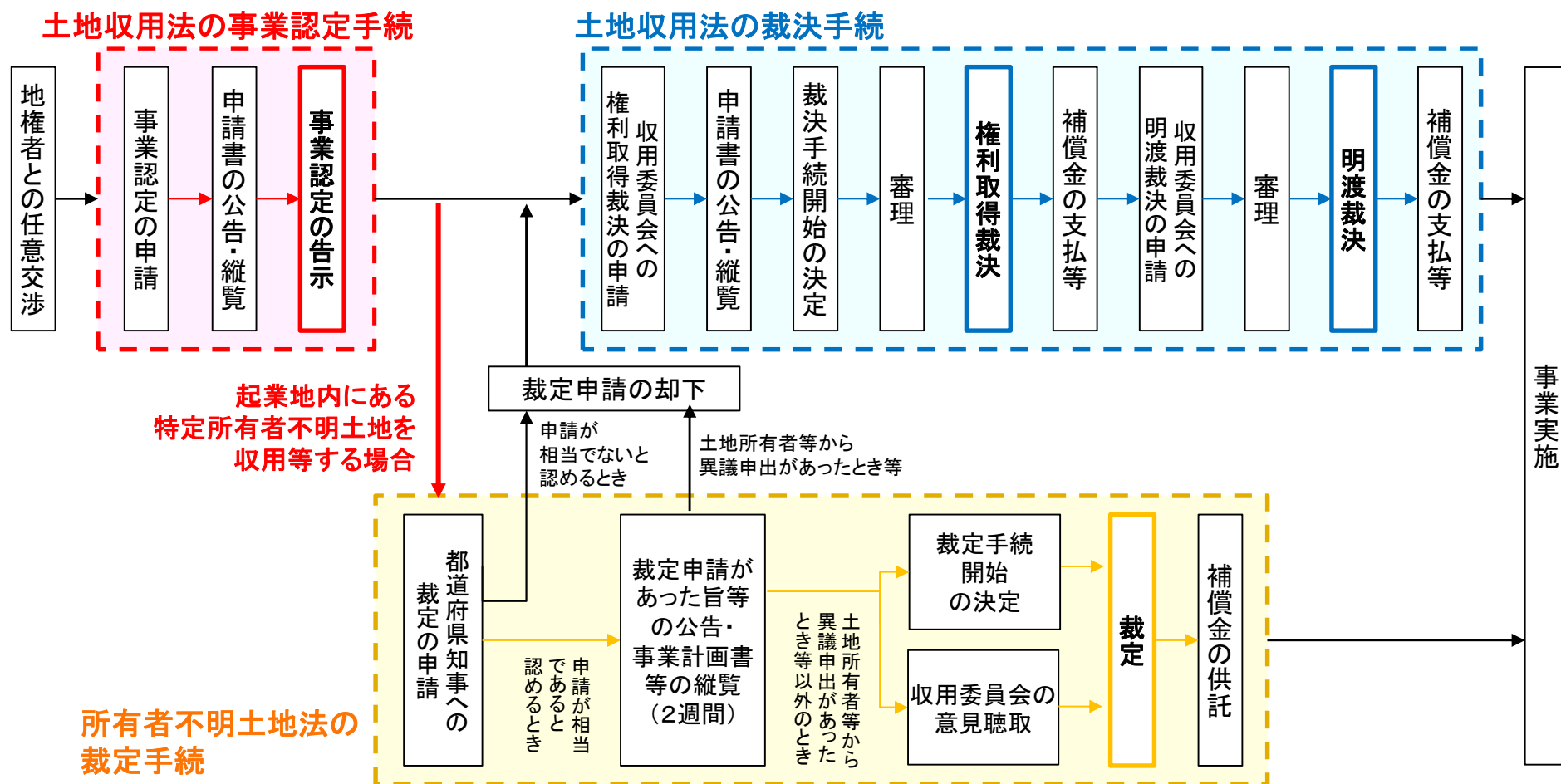
- 土地等使用権の存続期間の延長の裁定申請は、期間満了の7月前から4月前に行う。
- 使用しようとする特定所有者不明土地を拡大する場合や事業の変更をする場合は、延長ではなく、新たな使用権取得の裁定申請を行う。
- 基本的には土地使用権等の取得の際と同様の所有者探索を行う必要があるが、前回の探索時からの事情変化が想定できない事項については、前回探索時の結果を活用してよい。
(例) 前回探索時に既に死亡していた登記名義人について、戸籍謄本等を再度請求する必要はない。
- 住民の意見を反映させるために必要な措置(法第10条第5項)は不要。

土地の原状回復

- 「原状」とは、土地使用権等の始期の時点における物理的状态をいう。なお、物件所有権を取得し除却した物件は、再度設置する必要はない。
- 土地等使用権の存続期間満了時における使用権設定土地の状況が、原状に比べて価値が増加している場合(例:排水路を設置した場合、舗装をした場合)であっても、原則として、原状に回復しなければならない。
- 原状回復が不要となるのは、確知所有者(土地等使用権の存続期間中に確知することができた者を含む。)の全ての同意が得られた場合に限られる。ただし、確知所有者の全ての同意が得られなかったとしても、事業による整備の内容が共有物の管理に該当するような場合(例:元々舗装されていた土地について、事業により再舗装した場合)には、同意を得られた確知所有者の持分が過半数となれば、原状回復は不要。

土地収用法の特例

- 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができる。
(収用委員会による権利取得裁決・明渡裁決を都道府県による裁定に一本化するとともに、審理手を省略)
- 都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合等には、特例制度による手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなる。
- 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に所有者不明土地法の裁定手続が可能。



土地所有者等関連情報の利用及び提供

以下の場合に土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供(1)～(3))が可能。【法第43条】

- ・ **地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため**
- ・ **管理不全土地所有者不明土地の管理適正化の勧告のため**
- ・ **裁判所への管理命令等の請求のため**

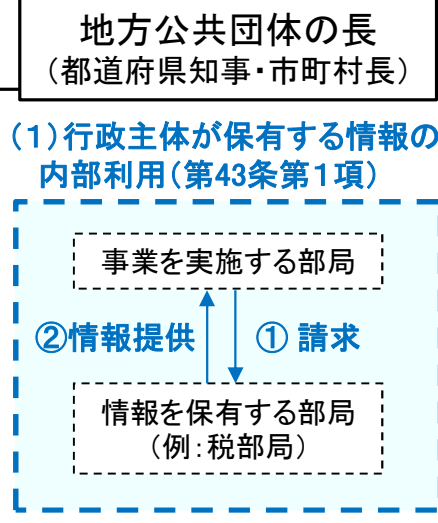
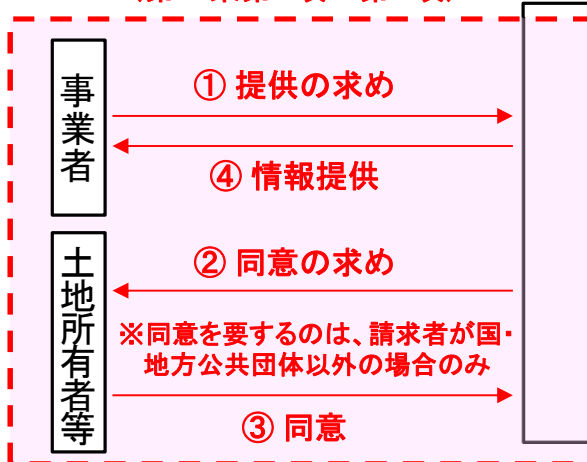
- (1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、内部で利用することができる。
- (2) 都道府県知事及び市町村長は、**地域福利増進事業等を実施しようとする者等から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする**。(請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。)
- (3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

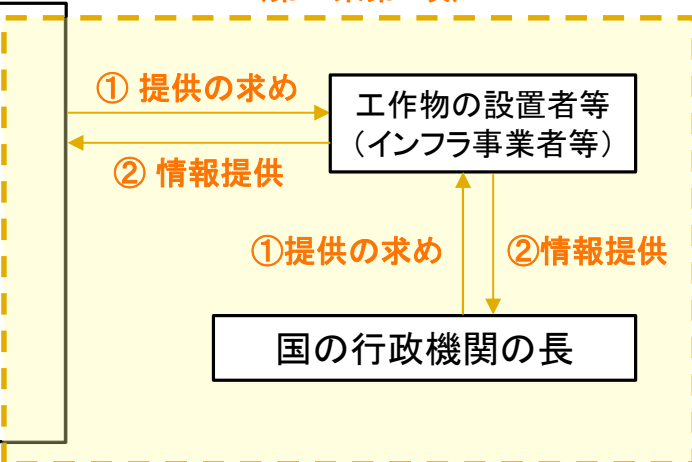
※2 土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの

➤ 省令では、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。【省令第54条】

(2) 行政主体が保有する情報の外部提供 (第43条第2項～第4項)



(3) 工作物の設置者等が保有する情報の外部提供 (第43条第5項)



土地所有者の探索

- 所有者不明土地法では、土地の所有者の探索の方法を政省令で具体的に規定。【政令第1条・省令第1条～第3条】
- 定められた方法に従って探索を行ってもなお所有者の全部又は一部を確知することができない場合には、所有者不明土地法に基づく各制度が活用可能。

探索の具体例

■ 土地所有者の探索の方法 【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 ①②により判明した土地の所有者と思料される者(相続人含む)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。

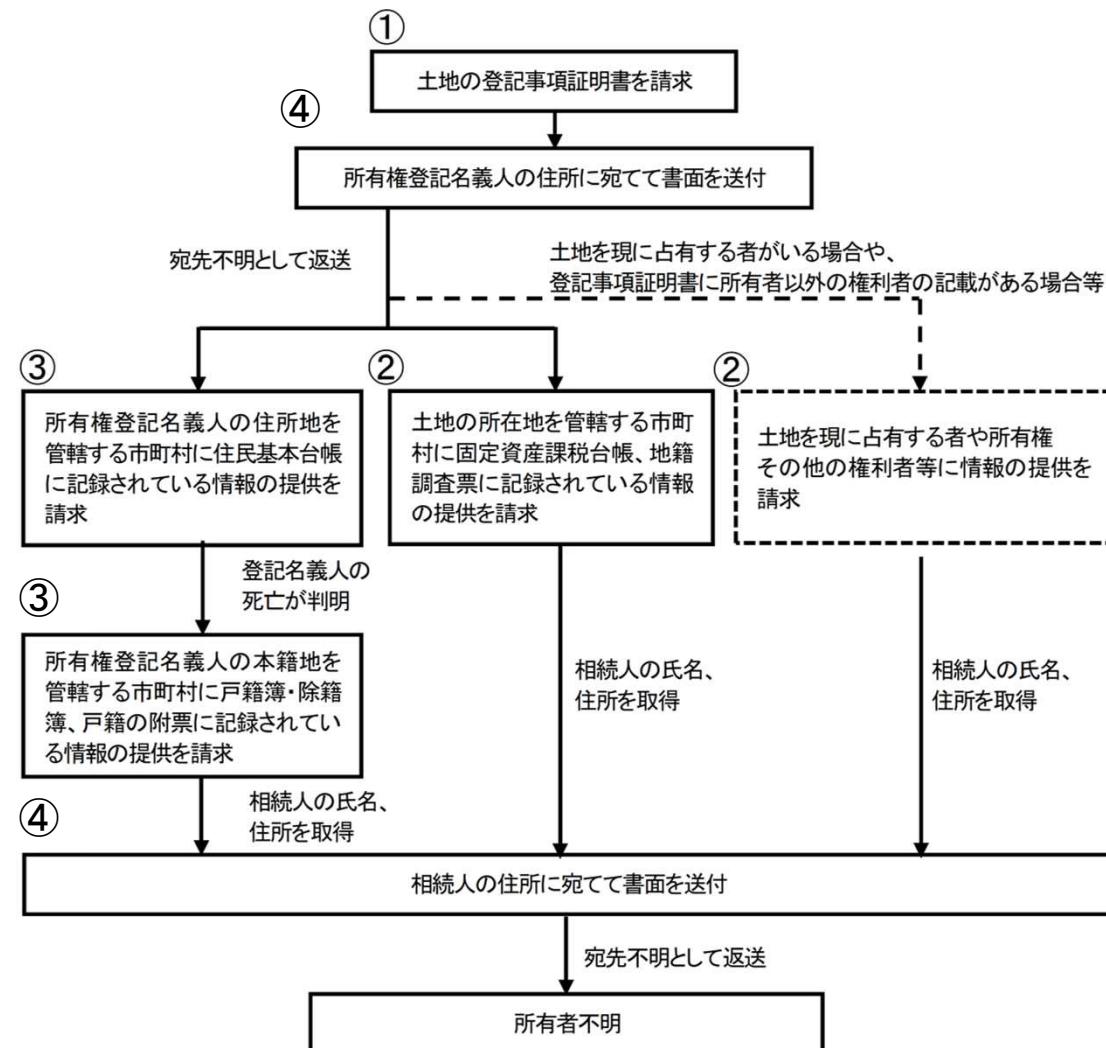
※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※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】

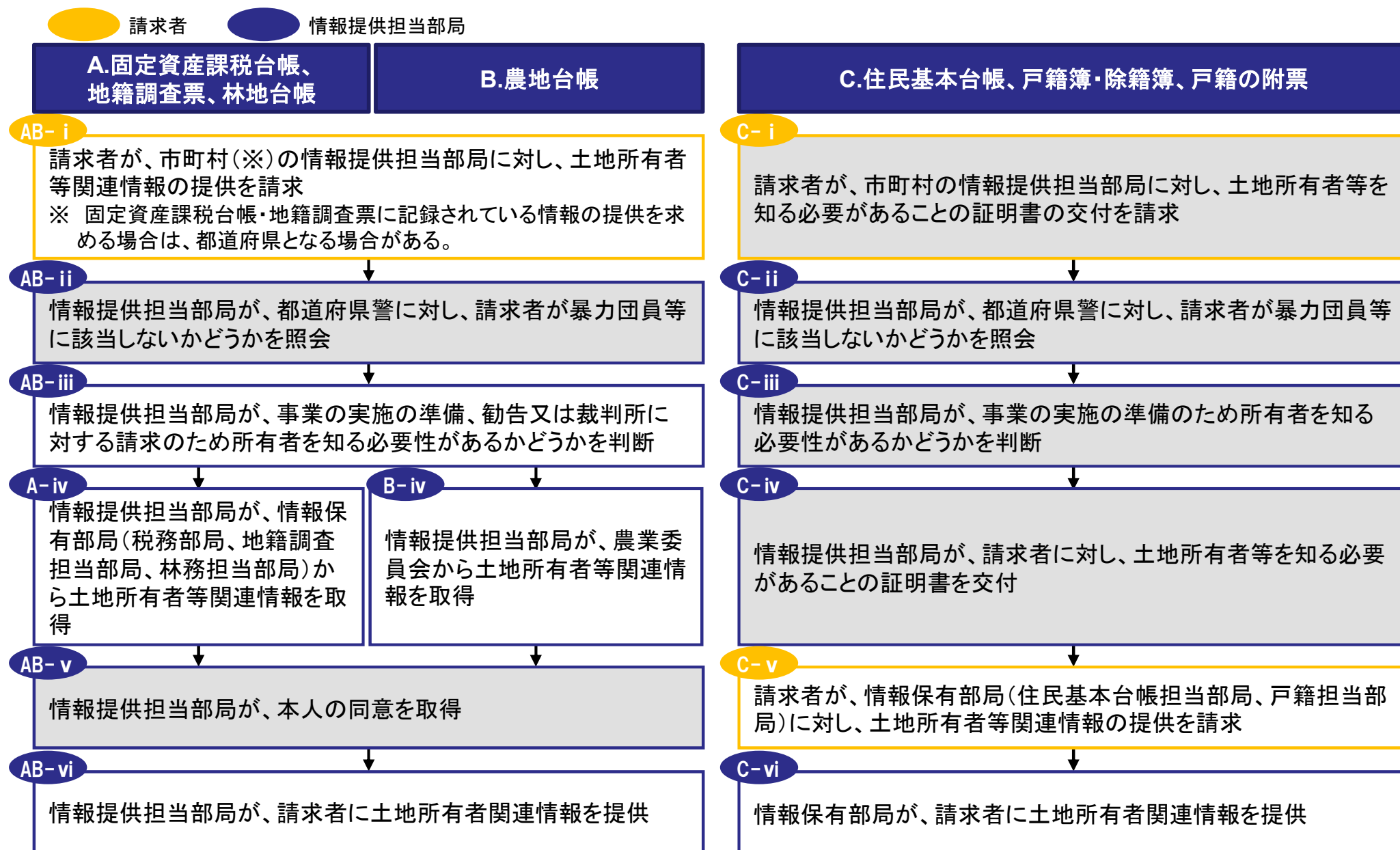
※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

i 所有権登記名義人の相続人が土地所有者であり、所在不明である場合



土地所有者等関連情報の利用及び提供(手続の流れ)

- 土地所有者等関連情報の提供について、手続の流れは以下のとおり。
- 請求者が国・地方公共団体である場合は、AB-ii、AB-v、C-i、C-ii、C-iii、C-ivの手続(灰色部分)は不要。



所有者不明土地を適正に管理する仕組み

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

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

- ・ **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（令和4年改正）

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）

※ 土地の種類等に応じて、農地法、宅造法等による個別規制法や公共事業により対応

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）

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

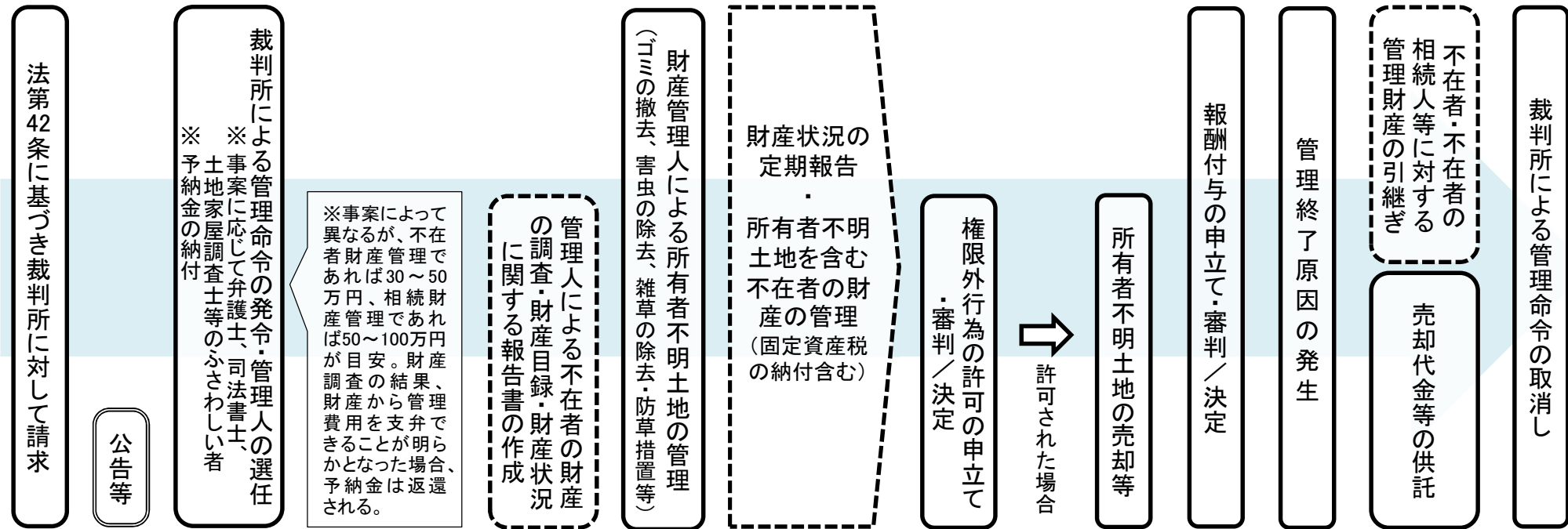
管理適正化のための探索の場合にも、固定資産課税台帳等を利用可能

国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき(※)等は、裁判所に対し、所有者不明土地管理命令、不在者の財産の管理命令、相続財産の管理人の選任の請求等を行うことができる。

(※) 不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等

具体的な流れのイメージ

※1 点線は不在者財産管理・相続財産管理のみ ※2 二重線は所有者不明土地管理・管理不全土地管理のみ



対象制度		特例の対象(請求者)	特例の対象(要件)	管理の対象	管轄裁判所
令和3年 民法改正 により創設	不在者財産管理制度	国の行政機関の長 地方公共団体の長	所有者不明土地につき、 適切な管理のため特に必要があると認めるとき	不在者の 財産全般	家庭裁判所
	所有者不明土地管理制度			個々の土地 (土地にある動 産を含む)	地方裁判所
	管理不全土地管理制度	市町村長	管理不全所有者不明土地及びその隣接土地につき、 災害等を防止するため特に必要があると認めるとき		

所有者不明土地・建物管理制度①

旧民法での所有者不明土地・建物の管理

- 土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。
- 公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、旧民法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されていた。

【不在者財産管理人】（民法25Ⅰ）

従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。

【相続財産管理人】（旧民法952Ⅰ）

自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

【清算人】（会社法478Ⅱ）

法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がいない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。

問題の所在

旧民法下での財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→ **財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者にとっても負担大。**

- ・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。

- ・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。

→ **所有者を全く特定できない土地・建物**については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

改正法

特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度を創設（新民法264の2～264の8）

⇒ **土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現**

- ・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。

- ・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒ **所有者が特定できないケースについても対応が可能に**

管理人による管理の対象となる財産

○ 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※ 所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とする 것도可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

申立権者

○ 所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する**利害関係人**（新民法264の2Ⅰ、264の8Ⅰ）。

※ **地方公共団体の長等**には所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅱ・Ⅴ）。

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者

- 共有地における不明共有者以外の共有者

所有者不明土地・建物管理制度②

発令要件等

- 調査を尽くしても**所有者又はその所在を知ることができないこと**
- 管理状況等に照らし管理人による管理の**必要性**があること
- ※ 処分の是非等の法的判断が必要となるケース（売却代金額の相当性の判断や、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行が問題となるケースを含む。）では弁護士・司法書士を、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士を管理人として選任することが考えられる。
- ※ 区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【所有者の調査方法の例】

- 登記名義人が自然人である場合
…登記簿、住民票上の住所、戸籍等を調査。
- 登記名義人が法人である場合
…法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿上・住民票上の住所等を調査。
- 所有者が法人でない社団である場合
…代表者及び構成員の住民票上の住所等を調査。
※ 事案に応じて現地調査が求められる。
※ 公示送達の際の相手方の調査方法が参考となる。

管理人の権限・義務等

- 対象財産の**管理処分権は管理人に専属**し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟（例：不法占拠者に対する明渡請求訴訟）においても、**管理人が原告又は被告**となる（新民法264の4、264の8Ⅴ）。
- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得て、対象財産の**処分**（**売却**、**建物の取壊し**など）をすることも可能（新民法264の3Ⅱ、264の8Ⅴ）。売却の際には、管理人は、借地関係等の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが重要。
※ 不明相続人の遺産共有持分について選任された管理人は、遺産分割をする権限はないが、遺産共有持分に係る権限の範囲内での管理行為や、持分の処分が可能。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために**誠実公平義務**を負う。（新民法264の5、264の8Ⅴ）
- 管理人は、**所有者不明土地等(予納金を含む)から**、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（費用・報酬は所有者の負担）。（新民法264の7Ⅰ・Ⅱ）
- 土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法90Ⅷ、ⅩⅥ）。

手続の流れ

申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

異議届出期間の公告

- ・ 1か月以上の異議届出期間等を定めて、公告

管理命令の発令・管理人の選任

- ・ 一部の共有者が不明であるときは、その持分を対象として発令
- ・ 管理人としてふさわしい者（弁護士、司法書士、土地家屋調査士等）を事案に応じて選任
- ・ 管理命令の嘱託登記により選任の事実を公示

管理人による管理

職務の終了（管理命令の取消）

- ・ 売却代金は管理人が供託・公告
- ・ 管理すべき財産がなくなるなど管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し
- ・ 管理命令の登記を抹消

管理不全土地・建物管理制度①

管理不全土地・建物への対応

- 所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる**管理不全状態にある土地・建物**は、**近隣に悪影響**を与えることがある。
- このような土地・建物は、所有者の所在が判明している場合でも問題となる。

問題の所在

旧民法では、危険な管理不全土地・建物については、**物権的請求権**や**不法行為に基づく損害賠償請求権**等の権利に基づき、訴えを提起して判決を得、強制執行をすることによって対応

しかし、管理不全状態にある不動産の所有者に代わって**管理を行う者を選任する仕組みは存在しない**ため、対応が硬直化

- ・ 管理不全土地・建物について継続的な管理を行うことができない。
- ・ 実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講ずることが困難。

改正法

管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、**管理人による管理**を命ずる処分を可能とする**管理不全土地・建物管理制度**を創設（新民法264の9～264の14）。

⇒**管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能に**

申立権者・発令要件等

- 管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する**利害関係人**が申立権を有する。利害関係の有無は、個別の事案に応じて裁判所が判断。
 - ※ **市町村長**には管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅲ～Ⅴ）。
- **所有者による土地又は建物の管理が不適当**であることによって、**他人の権利・法的利益が侵害され、又はそのおそれ**があり、土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による管理の**必要性**が認められる場合に発令。
 - ※ 所有者が発令に反対していても、法律上は発令可能。もっとも、所有者がそこに居住しており、管理行為を妨害することが予想されるなど、管理人による実効的管理が期待できないときは、管理命令ではなく、従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切。
 - ※ 区分所有建物については、管理不全建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【管理不全土地・建物の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース
- ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 倒壊のおそれが生じている隣地所有者
- 被害を受けている者

管理不全土地・建物管理制度②

管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない。
- ※ 管理不全土地上に管理不全建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。

管理人の権限・義務等

- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得ることにより、これを超える行為をすることも可能。
- **土地・建物の処分**（売却、建物の取壊し等）をするには、その**所有者の同意**も必要。
 - ※ 動産の処分については所有者の同意は不要。（新民法264の10Ⅲ、264の14Ⅳ）
- 管理処分権は管理人に専属しない。管理不全土地・建物等に関する**訴訟**においても、**所有者自身**が原告又は被告となる。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、管理命令が共有の土地・建物について発せられたときは、共有者全員のために**誠実公平義務**を負う（新民法264の11、264の14Ⅳ）。
- 管理人は、**管理不全土地等（予納金を含む）**から、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（管理費用・報酬は、所有者の負担）（新民法264の13Ⅰ・Ⅱ、264の14Ⅳ）。
- 金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法91Ⅴ、Ⅹ）。

【管理人が行う管理行為の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事
- ゴミの撤去、害虫の駆除

手続の流れ

申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

所有者の陳述の聴取

- ・ 原則として、所有者の陳述聴取が必要
- ・ ただし、これにより申立ての目的を達することができない事情があるとき（例：緊急に修繕措置を施す必要があるケース）は不要

管理命令の発令・管理人の選任

- ・ 管理命令は、所有者に告知され、所有者等の利害関係人は即時抗告可（非訟法56Ⅰ、91Ⅷ①、91Ⅹ）
- ・ 共有の土地・建物であっても、共有持分単位ではなく、土地・建物を対象として発令
- ・ 管理人として、弁護士、司法書士等のふさわしい者を事案に応じて選任
- ※ 管理命令についての登記はされない

管理人による管理

職務の終了（管理命令の取消）

- ・ 売却代金は必要に応じて管理人が供託・公告
- ・ 管理不全状態が解消するなど、管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し

財産管理制度の相互関係

- 土地の所有者の所在が不明である場合には、不在者財産管理制度等の既存の財産管理制度と、新たに設けた所有者不明土地管理制度の要件をいずれも満たし得る。さらに、加えて、土地が管理不全状態にもあるときは、管理不全土地管理制度の要件をも満たすことになる。
- どの財産管理制度を利用するかは、手続の目的、対象となる財産の状況や、管理人の権限等の違いを踏まえ、個別事案に応じて、適切な制度を**申立人自身で適宜選択することが想定される**。（※ 1）

	管理の対象	管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限等		
		管轄裁判所	公告	所有者の陳述聴取	管理命令の登記の嘱託	権限の専属	土地の処分をする場合	遺産分割への参加の可否
不在者財産管理制度	不在者の財産全般	不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所	—	—	—	—	裁判所の許可	○
所有者不明土地管理制度	個々の所有者不明土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	○	—	○	○	裁判所の許可	×
管理不全土地管理制度	個々の管理不全土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	—	○（※ 2）	—	—	<u>所有者の同意</u> + 裁判所の許可	×

（※ 1）表題部所有者不明土地については、法務局による探索の結果表題部所有者として登記すべき者が不在の旨の登記がされる前であれば、所有者不明土地管理制度を利用することになり、その旨の登記がされた後であれば、表題部所有者不明土地法に基づく管理制度によって対応することとなる（新表題部所有者不明土地法32 I）。

（※ 2）管理不全土地管理命令の手続においては、原則として所有者の陳述聴取が必要であるが、これにより申立ての目的を達することができない事情があるときは、これを不要としている（新非訟法91Ⅲ①）。

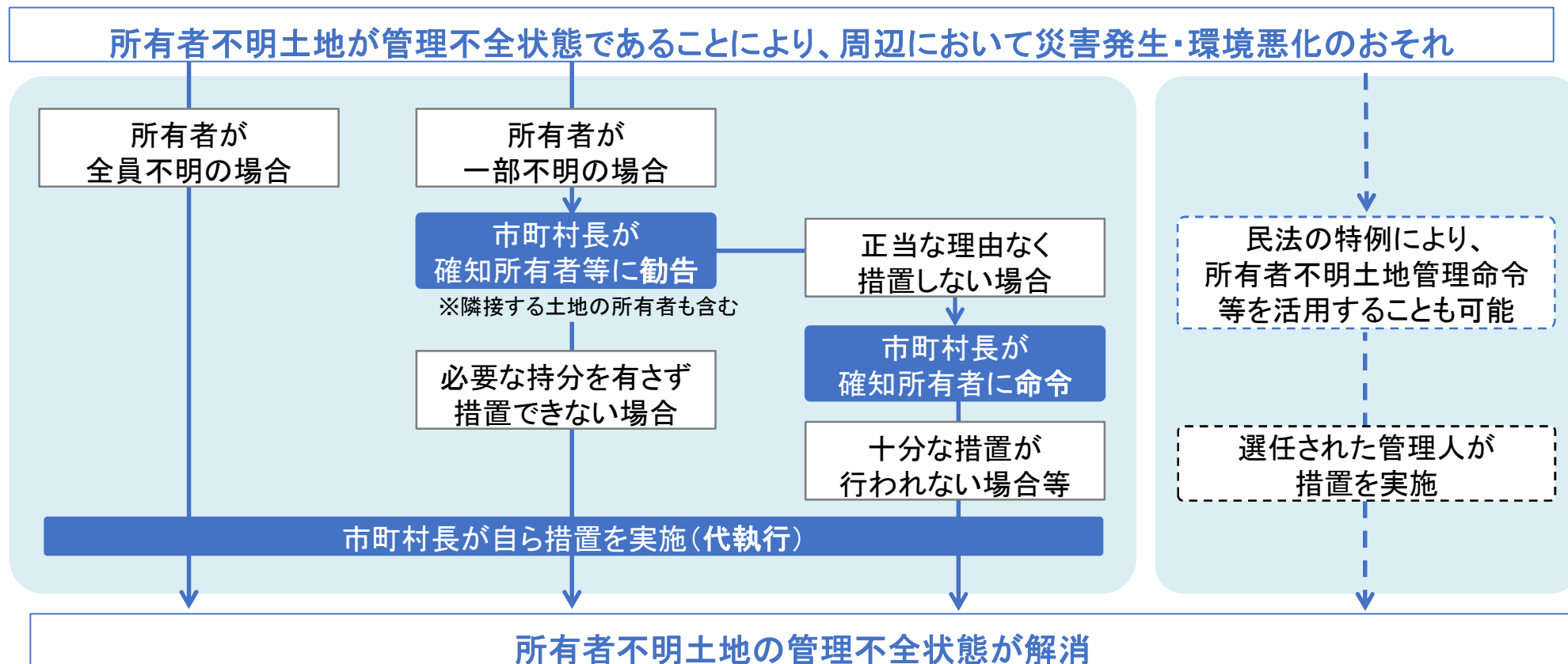
管理不全状態の解消を図るための代執行制度等の創設

- 管理不全所有者不明土地(※1) について、次の事態の発生防止の必要がある場合、市町村長が勧告・命令・代執行により直接対応することが可能。【法第38条～第40条】

- ・土砂の流出等によりその周辺の土地において災害を発生させること
- ・周辺の地域において環境を著しく悪化させること(雑草の繁茂による害虫発生等の悪影響など)

※1 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所有者不明土地

- 土地の種類等に応じて、個別規制法(農地法、森林経営管理法、宅造法等)や、公共事業により対応。



対象となる土地①

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

対象となる土地②

「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。

対象となる土地③

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

対象となる土地④

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。

所有者不明土地対策の推進体制の強化

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

4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

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

<補助制度>

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(措置率最大:1/2)

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、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

本手引きは、国土交通省HPに掲載されています。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001718540.pdf

所有者不明土地対策計画

作成の手引き

「低未利用土地対策計画」
「空き地等対策計画」の名称も可。

「空き家対策計画」との一体策定を推奨

【その他】
低未利用土地や管理不全土地を含む土地全般に関する内容について策定いただけます。
土地の適正管理等、所有者等の責務の明記によって、所有者等による一層の適正管理等を推進します。

令和6年1月
国土交通省
不動産・建設経済局

第2章 所有者不明土地対策計画の構成について

対策計画には、基本方針に基づいて、所有者不明土地等に関するおおむね次の1から8までに示す事項を記載することとされています（法第45条第2項各号）。

- 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
- 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
- 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
- 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
- 5 低未利用土地（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）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
- 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
- 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
- 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

対策計画の構成について、必ずしも上記に掲げる事項の名称や順序とする必要はなく、対策の優先順位や住民等の理解のしやすさ、これらを追記する既存の計画の構成等を考慮して記載することが考えられます。

対策計画の名称について、必ずしも「所有者不明土地」という文言を含める必要はなく、例えば、「低未利用土地対策計画」や「空き地対策計画」とすることも可能です。ただし、法第45条第1項に基づいて作成された計画であることについては、計画の中に明示するようにしてください。

法第45条第2項各号の事項について、必ずしも全てを記載する必要はなく、まずは取組が具体化している事項だけを記載し、取組を進める上でその他の事項について順次充実していくことも可能です。また、事項の名称や順序についても、必ずしも上記のとおりである必要はなく、市町村の判断で自由に記載いただけます。

既に類似の計画や所有者不明土地等対策と親和性の高い計画がある場合には、それらの計画を変更し、上記の事項に相当する内容を追加することで、対策計画を兼ねることも考えられます。

例えば、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。以下「空家法」）第7条第1項に規定する空家等対策計画、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画等の関連する計画を基に対策計画を作成すること等が考えられます。

所有者不明土地対策計画作成の手引き（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)	・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)	・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)	・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)	・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)	・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)	・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)	・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)	・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。

- 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。

対策計画の作成例

手引
p.20～

(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】

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 (R7年3月末時点)	●地域福利増進事業の準備のため	内部利用 644	提 供 233
	●土地収用の対象となりうる事業の準備のため	891	1340
	●都市計画事業の準備のため	302	96
土地収用手続の特例 (R8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）◆一般国道27号改築工事（国）	9	
	●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 (R8年5月末時点)	◆北海道(恵庭市、剣淵町、滝上町、積丹町、豊富町、下川町、共和町、福島町、羽幌町、赤井川村、真狩村、鷹栖町、本別町、余市町)◆岩手県山田町◆山形県(鶴岡市、高畠町)◆群馬県邑楽町◆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◆神奈川県大和市◆新潟県(出雲崎町、湯沢町、見附市、津南町)◆富山県南砺市◆福井県(福井市、敦賀市、越前市、あわら市)◆山梨県(小菅村、北杜市)◆長野県(平谷村、佐久穂町)◆岐阜県(御嵩町、関ヶ原町、美濃市)◆静岡県小山町◆愛知県新城市◆三重県木曽岬町◆兵庫県神戸市◆和歌山県(かつらぎ町、北山村、美浜町、御坊市)◆鳥取県(米子市、江府町)◆島根県西ノ島町◆岡山県(和気町、美作市、鏡野町)◆広島県庄原市◆愛媛県東温市◆徳島県三好市◆香川県土庄町◆高知県土佐市◆福岡県(水巻町、宇美町、朝倉市、北九州市、篠栗町)◆長崎県小値賀町◆佐賀県(みやき町、佐賀市、玄海町、鳥栖市)◆熊本県(山江村、御船町)◆大分県(津久見市、竹田市、大分市、中津市)◆宮崎県(川南町、高鍋町)◆鹿児島県(錦江町、指宿市、長島町、龍郷町)◆沖縄県大宜味村	89	
所有者不明土地利用 円滑化等推進法人 (R8年5月末時点)	◆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） ◆一般社団法人日本住宅政策機構（鳥取県米子市）◆じゅうmado米子（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） ◆一般社団法人桑折まちづくりネット（福島県桑折町） ◆一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会（岡山県井原市）	8	
地域福利増進事業 (裁定) (R8年5月末時点)	◆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）◆兵庫県川西市（防災空地整備） ◆鳥取県米子市（送電線事業用地整備）	5	

推進法人指定の手引きについて(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。

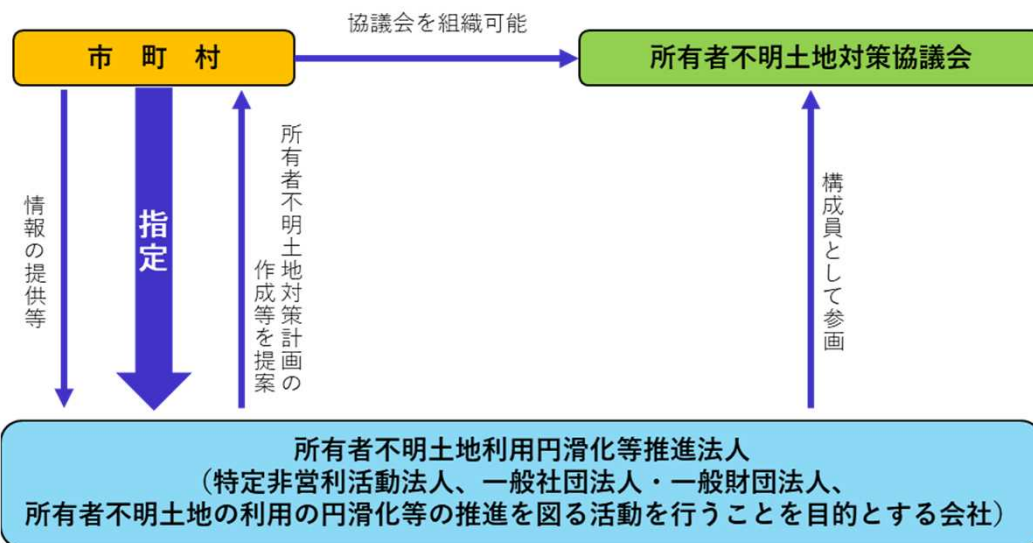
推進法人の業務等

- ・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	・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	・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	・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

所有者不明土地対応の先進事例

所有者不明土地対応事例について

■ 国土交通省HPに掲載

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00014.html

所有者不明土地 対応事例集

令和 6 年 10 月

国土交通省不動産・建設経済局
土地政策課 公共用地室

■ 掲載事例について

本事例集は、国土交通省の各地方整備局等、都道府県、市町村が行う公共事業において実際に行った所有者不明土地の所有者探索の方法や解決方法が掲載されています。

【事例の概要】

● 所有者不明土地対応事例

＜所有者探索の方法に関する事例＞

- ・ 閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例
- ・ 土地所有者等関連情報を利用した事例
- ・ 情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例

＜所有者の状況に応じた対応に関する事例＞

- ・ 解散した法人が所有者であった事例
- ・ 外国に居住している所有者を探索した事例

＜所有者不明の解決手法に関する事例＞

- ・ 財産管理制度を活用して解決した事例
- ・ 認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例
- ・ その他の事例

● 所有者不明土地法に基づき裁定申請した事例

※所有者不明土地等対策モデル事業もご参考ください。
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000124.html

空き地等の適正管理と 利活用に関する取組事例集

不動産・建設経済局
土地政策課

空き地の利活用・管理に係る事例の分類 I

土地の属性・権利関係と運営主体

※下線は、固定資産税等の軽減措置あり

属性等 管理・運営主体		公有地		民有地			取得
		無償利用	有償利用	無償利用	有償利用	有償管理	
民間団体	地域住民 自治会 等			④カシニワ(公開) 【千葉県柏市/個人・活動団体】 ⑫たもんじ交流農園 【東京都墨田区/NPO法人】 ⑬雪寄せ場 【青森県青森市/町内会】 ⑭まちなか活用空地 【神戸市/まちづくり協議会】 ⑮まちかど広場 【大阪市/管理運営会】		⑧緑が丘西自治会 【千葉県八千代市/自治会】 ⑨名泉郷自治会 【福井県あわら市/自治会】	
	NPO 事業者 等	⑩今宿コミュニティ ガーデン 【横浜市/友の会】 ⑪カナドコロ 【川崎市/大学・企業・町会】	⑯match guest house 【鹿児島県龍郷町/ NPO法人】 ※集落が町へ寄付した 土地 ※賃料は集落へ支払い	④カシニワ(情報バンク) 【千葉県柏市市民団体・法人】	⑤空き家・空き地 地域利用バンク 【神戸市/市民団体・法人】 ⑪みんなのうえん 【大阪市/一般社団法人】 ⑱多世代交流スペース 【宇部市/山口大学】		
地方公共団体							⑳にぎわいの森 【三重県いなべ市/ 一般社団法人】 ※100%市出資法人

空き地の利活用・管理に係る事例の分類 II

土地所有者と運営主体との関わり

① 「活動主体」が直接土地を取得、賃借、管理受託

- 活動団体が土地所有者と直接契約を結び、土地の取得、賃借、管理を実施
- 活動主体としては、町内会（地域運営組織）やNPO法人、社会福祉法人、民間事業者等を広く想定
- 持続可能な土地の利活用手法や、土地所有者に寄り添う管理サービスの提供が必要

① ② ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯
⑰ ⑱ ⑲ ⑳

② 「相談窓口」が土地所有者の課題に対応

- 土地所有者が相談窓口に対して、土地の利活用・管理、相続、登記等に関して相談
- 相談窓口としては、士業団体やNPO法人、社会福祉法人、地方公共団体等を想定
- 専門的知識を有する人材や、地域からの信頼、関係団体との連携が必要

③

③ 「マッチング組織」が土地所有者と事業主体のニーズを調整

- マッチング組織が土地所有者と活動組織の利活用の希望をマッチング（土地所有者が活動組織と直接契約）
- マッチング組織としては、NPO法人、地方公共団体等を想定
- 地域からの信頼や、公的主体の関与、事業主体との関係構築が必要

④ ⑤

④ 「コーディネート組織」がエリアマネジメントを行い、敷地再編等を実施

- コーディネート組織がグランドデザインを行い、土地所有者に敷地再編への協力を依頼し、取得等希望者に再編後の敷地の売却・賃貸
- コーディネート組織としては、NPO法人、地方公共団体等を想定
- 専門的知識を有する人材や、地域からの信頼、不動産事業者との連携が必要

⑥

⑤ 「中間組織」等が土地所有者から土地を借り受け、活動主体に利用許諾（転貸借を含む）

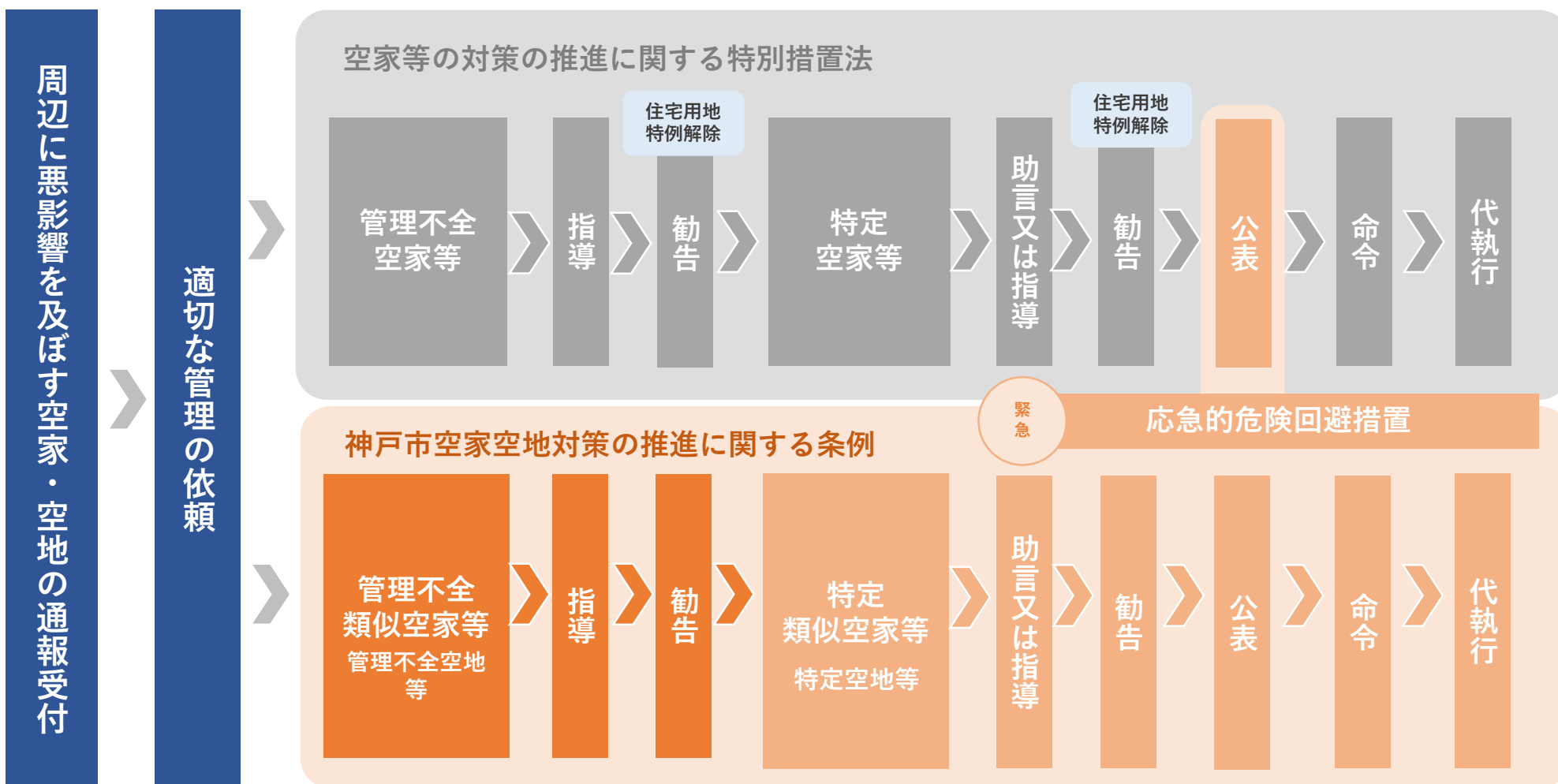
- 中間組織が土地所有者から土地を借り上げ、活動主体に土地を転貸（中間組織と土地所有者、中間組織と活動主体がそれぞれ契約又は協定）
- 中間組織としては、地方公共団体、地方公共団体の外郭団体等を想定
- 賃借料・管理費用のファイナンス、土地の管理ノウハウ、事業主体との関係構築が必要

⑭ ⑮ (⑬)

取組事例② 空き家・空き地の一体的取組(条例による措置)(神戸市)

- 神戸市は「空家空地対策の推進に関する条例」において、周辺に悪影響を及ぼす空地について、土地所有者の適正管理を促すため、「管理不全空地等」「特定空地等」として、空き家とあわせて、助言又は指導、勧告、氏名等公表、命令、代執行の措置を行うこととしている。

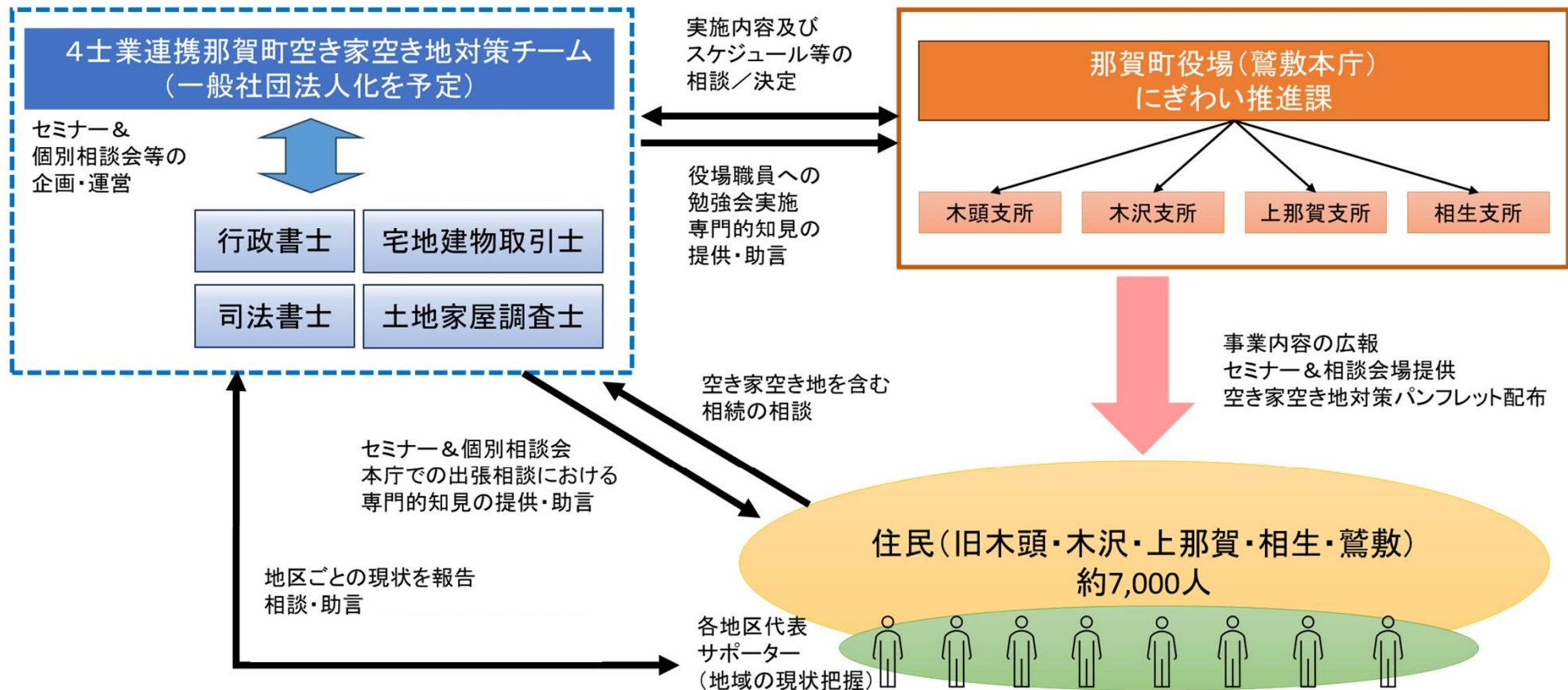
法・条例に基づく措置の流れ



取組事例③ 土業の連携による空き家・空き地対策(徳島県那賀町)

- 面積が広大、かつ、過疎化と高齢化が急速に進む那賀町において、関係する土業(司法書士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士)が「4土業連携那賀町空き家空き地対策チーム」を結成し、空き家・空き地の最大の発生原因となっている「相続」に対する住民への啓蒙活動を行い、不足しがちな役場の人的リソースを補完。
- 具体的には、住民向けセミナー&個別相談会、本庁での出張相談所設置、役場職員への相続勉強会、空き家空き地対策パンフレットの作成・配布等を実施。

事業スキーム



取組事例⑩ 相談窓口による空き家等問題の解決（空家・空地管理センター）

- 「空家・空地管理センター」は、全国の空き家・空き地の所有者への管理や活用などの各種支援を目的としたNPO法人（非営利団体）であり、空き家・空き地に関する相談に加え、提携業者とも連携し、管理や流通等の実務面まで支援している。
- 各市区町村と協定の締結等によって連携し、空き家問題解決に向けた普及啓発活動や利活用に関わる相談事業（相談窓口の設置等）の取組を展開。

事業スキーム



空き地の活用パターン

空き地の活用パターンは、そのまま「売却」する方法や、初期費用があまりかからず手軽にできる「駐車場」「自動販売機設置」、土地の「賃貸」などがある。

その他、「農園」として人に貸したり、「太陽光発電の設置」「トラクルーム」といった「事業用の土地」の賃貸などがある。

概要・実績等

概要（自治体等への提供サービスの例）

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. 空き家の相談窓口 | 5. 空き家の活用について |
| 2. 自治体と協力した空き家の適正管理 | 6. 相続問題について |
| 3. 資料の提供 | 7. 空き家対策特別措置法への対応 |
| 4. 空き家に関するセミナー及び相談会の開催 | 8. 自治体と連携した空き家対策の立案から実施 |

- ・所有者は、管理を委託することで経済的・手間的な負担から解消され、近隣からの苦情などの精神的な負担も解消される。
- ・自身で管理するための方法等についても紹介を受けることができる。

実績等

- ・連携自治体数：17エリア
 - ・管理提供エリア：28都道府県578市区町村
 - ・利活用相談対応エリア：31都道府県759市区町村
- ※令和7年3月1日時点

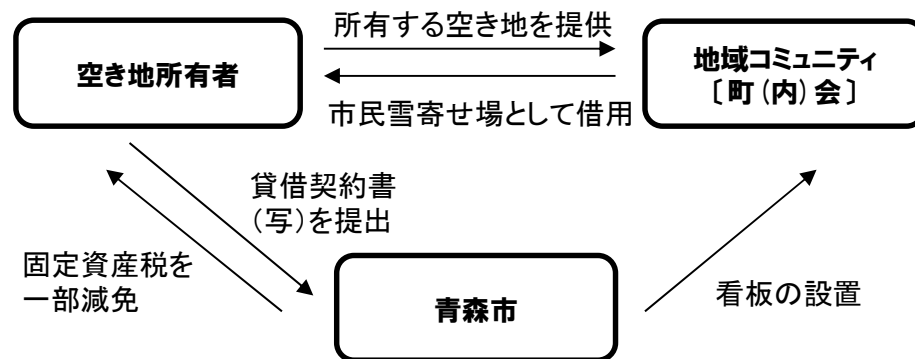


取組事例⑬ 空き地の利活用方策(雪寄せ場) (青森市)

- 青森市では、住宅密集地の空き地所有者が、冬期に地域の雪寄せ場※として町(内)会に提供することを促す「市民雪寄せ場事業」を実施。
- ※ 雪寄せ場(市が看板を設置)は、地域住民がスノーダンプ等の人力で雪を置くために利用する場所
- 雪寄せ場は、町(内)会が適正に管理し、貸付期間(原則として、12月1日から翌年3月31日まで)終了後は原状回復を実施(雪寄せ場には市が看板を設置)
- 無償貸付をした土地の翌年度の固定資産税は、3分の1を限度に減免。

事業スキーム (市民雪寄せ場)

- 空き地を市民雪寄せ場として提供したい所有者を、市が募り、応募のあった土地を町会へ紹介
- 町会と市が協議の上で、所有者と町会が使用貸借契約を締結
- 市は、空き地所有者から排雪のために土地に重機が乗り入れることに関する同意書を取得



事業実施のポイント

- 【事業主側】
- ・雪寄せ場の管理体制を適切に構築する必要
- 【地域住民(利用者)側】
- ・利用マナーを守り、周辺の住民に悪影響を与えない

概要・実績等

制度

- 市民雪寄せ場事業:
貸付をした土地の翌年度固定資産税の1/3を限度に減免

実績等

341箇所(令和6年度※ 市民の雪寄せ場)
※令和7年3月1日時点見込み値



雪寄せ場として活用している状況

空き地等の新たな活用

～空き地等の利活用に関する先進的取組～



令和7年3月
国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

(2) 収集した事例

収集した事例は下記のとおりです。これらの事例について前ページまでに示した整理軸①、整理軸②により表形式で分類したものが次のページの表です。各事例の概要は、記載の事例番号の順に掲載しています。

【隣地取得・権利変換】

- (1) 空き地・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型区画再編で再生(山形県鶴岡市)
- (2) 官と民の役割によるハイブリット集団(山形県上市市)
- (3) もととの園地(園舎)の隣接地や周辺の空き地の活用(兵庫県神戸市)
- (4) 隣の空き地・空き家の取得で住環境を向上(埼玉県毛呂山町)
- (5) 隣地取得を通じた居住環境向上への後押し(大阪府大東市)
- (6) みんなの果樹園・農園・交流の場(東京都町田市)

【建物・工作物利用(屋台、コンテナハウス等)】

- (7) 細長い駐車場が20軒の屋台通りに(北海道帯広市)
- (8) コンテナを利用した、移動可能な事業空間(埼玉県深谷市)
- (9) 官民連携で生まれた中心市街地のしばふ広場とコンテナハウス(山口県宇部市)
- (10) 市が借り上げた民有空き地にコンテナ活用の「空き地リビング」(佐賀県佐賀市)
- (11) 公募による専門家主導のエリアマネジメント(宮崎県日南市)
- (12) 絶景空き地でのキャンピングオフィス(群馬県みなかみ町)
- (13) 日本のココロ、古民家を価値のあるものとしてリノベーション(兵庫県丹波篠山市)

【緑地・菜園等】

- (14) 所有者や自治会にかわる第3者による空き地の管理・活用(兵庫県神戸市)
- (15) 使われていない土地を「地域の庭」に(千葉県柏市)
- (16) 民有の樹林地や庭を保全し、地域コミュニティの緑として活用(東京都世田谷区)
- (17) 遊休地を農園として活用し、3世代交流によるまちづくり(神奈川県横浜市)
- (18) 遊休地を農園として活用し、地域の新たなコミュニティ再生へ(大阪府大阪市)
- (19) 耕作放棄地をメインフィールドに野菜作り、農業体験を後押し(関東～九州)
- (20) 持続できる移住促進の拠点づくり(鹿児島県龍郷町)
- (21) クラウドファンディング型ふるさと納税を活用したまちなか農園プロジェクト(東京都墨田区)

【オープンスペース・駐車場】

- (22) 中心市街地駐車場をまちなか広場に(福井県福井市)
- (23) 官民連携により、駅周辺の空間をまちなかの広場に(愛知県豊田市)
- (24) まちなかに眠る遊休資産を活用した新たなビジネスの創出(全国)
- (25) いろんな人たちが集う、地元で愛される拠点づくり(東京都荒川区)
- (26) 文化伝承施設に隣接する民間空地进行広場として整備し、管理(福島県須賀川市)
- (27) 空き地を地域の雪寄せ場に(青森県青森市)
- (28) 地域一体となって老朽危険空き家の除却、ポケットパークの整備(福井県越前町)
- (29) 土地区画整理事業区域内の未利用公益用地の活用(神奈川県川崎市)
- (30) 民間からの無償提供用地を活用した広場整備(大阪府大阪市)
- (31) まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場(兵庫県神戸市)
- (32) 庁舎の整備にあわせ、放棄林の樹木を活かしつつ緑地として活用(三重県いなべ市)

【適正管理】

- (33) 条例に基づく空き地の草刈委託事業(東京都足立区)
- (34) 建物・土地の寄附を受けて空き家を除却、自治会が跡地を維持管理(長崎県長崎市)
- (35) 空き地増加の予防策として、空き地の現状把握、利活用検討を推進(千葉県八千代市)
- (36) 条例による空き地の適正管理の担保(三重県名張市)
- (37) 「ふるさと納税」で空家・空地を管理(兵庫県淡路市)
- (38) 「ふるさと納税」で草刈サービス(徳島県鳴門市)

【情報収集・提供等場の構築】

- (39) 全国に先駆けた条例制定と行政と不動産関係士業等との連携(山形県酒田市)
- (40) 空き家・空き地の問題を解決する「ワンストップ相談窓口」(全国)

(3) 40事例の整理と概観

事業主体

民間

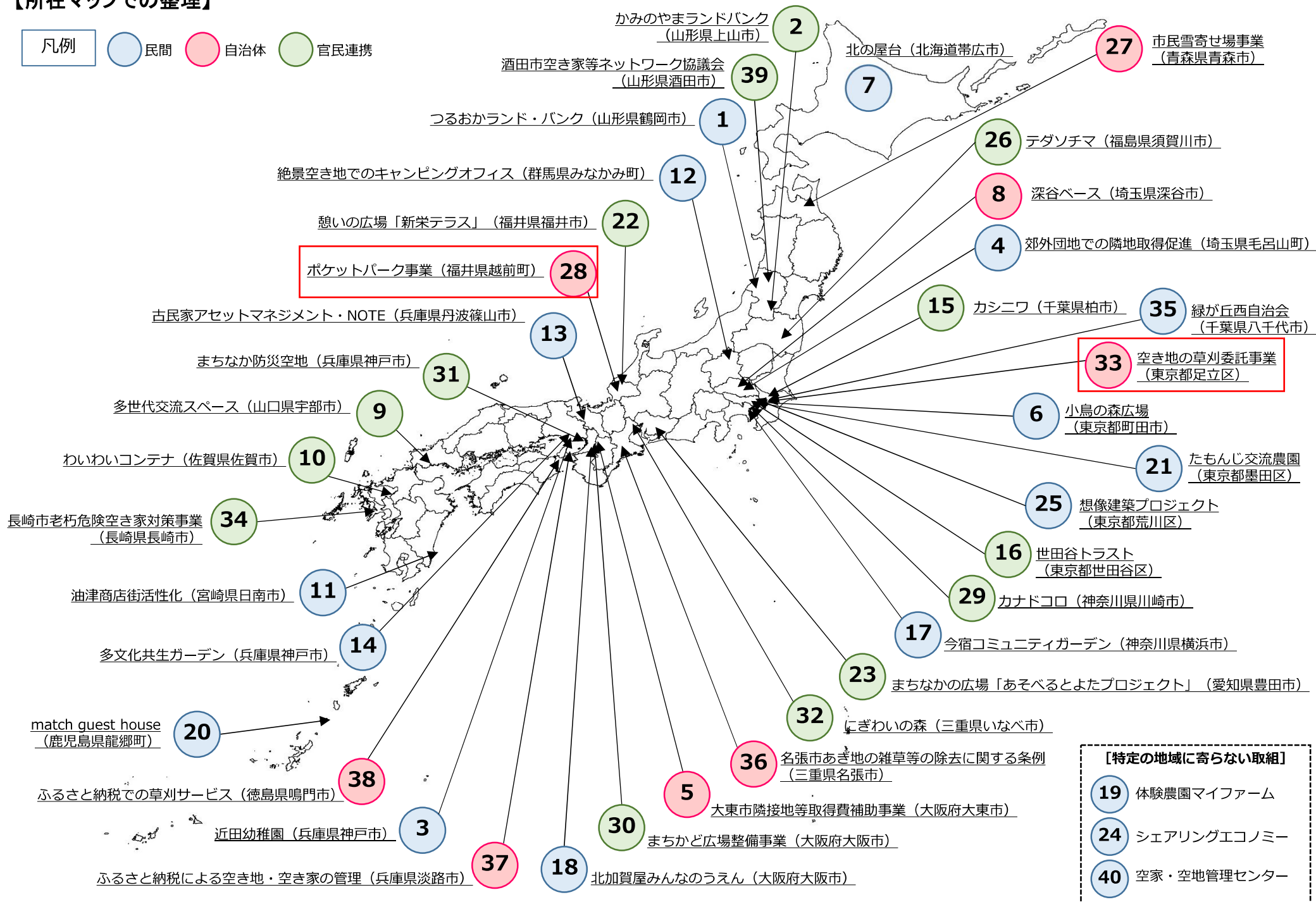
自治体

官民連携

まちなか：商業地や中心市街地など、比較的(商業)集積の大きな地域
住宅地・郊外地：市街地の中の住宅地域や郊外住宅地等、生活の場となっている住宅地

		活用形態					
		隣地取得・権利変換	建物・工作物利用	緑地・菜園等	オープンスペース・駐車場	適正管理	情報収集・提供等場の構築
地域特性	まちなか(商業地・中心市街地等)	(1)空き地・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型区画再編で再生 ～つるおかランドンクで中心市街地を活性化～ (山形県鶴岡市) (2)官と民の役割によるハイブリット集団 ～かみのやまランドバンク～ (山形県上山市) (3)ももとの園地(園舎)の隣接地や周辺の空き地の活用 ～幼保連携型こども園の分園化～ (兵庫県神戸市)	(7)細長い駐車場が20軒の屋台通り～帯広を元気に！北の屋台(いきぬき通り)～ (北海道帯広市) (8)コンテナを利用した、移動可能な事業空間 ～深谷ベースで街の賑わいを創出～ (埼玉県深谷市) (9)官民連携で生まれた中心市街地のしばふ広場とコンテナハウス ～多世代交流スペース～ (山口県宇部市) (10)市が借り上げた民有空き地にコンテナ活用の「空き地」リビング ～わいわい!!コンテナ2～ (佐賀県佐賀市) (11)公募による専門家主導のエリアマネジメント ～空き店舗等を活用した油津商店街の活性化～ (宮崎県日南市)	(14)所有者や自治会にかわる第3者による空き地の管理・活用 ～多文化共生ガーデン～ (兵庫県神戸市)	(22)中心市街地駐車場をまちなか広場に ～憩いと賑わいの新築テラス～ (福井県福井市) (23)官民連携により、駅周辺の空間をまちなかの広場に ～豊田市「あそべるとよたプロジェクト」～ (愛知県豊田市) (24)まちなかに眠る遊休資産を活用した新たなビジネスの創出 ～シェアリングエコノミー関連～ (全国) (25)いろんな人たちが集う、地元に愛される拠点づくり ～想像建築プロジェクト～ (東京都荒川区) (26)文化伝承施設に隣接する民間空き地を広場として整備し、管理 ～「等閑の庭」プロジェクト～ (福島県須賀川市)	(33)条例に基づく空き地の草刈委託事業 ～生活環境保全対策事業～ (東京都足立区)	
	住宅地・郊外地	(4)隣の空き地・空き家の取得で住環境を向上 ～隣地取得(毛呂山町長瀬第1、第2団地)～ (埼玉県毛呂山町) (5)隣地取得を通じた居住環境向上への後押し ～大東市隣接地等取得費補助事業～ (大阪府大東市) (6)みんなの果樹園・農園・交流の場 ～小鳥の森の広場～ (東京都町田市)	(12)絶景空き地でのキャンピングオフィスを通じた都市部テレワーカーとの関係性構築 ～一般社団法人コトハバ～ (群馬県みなかみ町) (13)日本のココロ、古民家を価値のあるものとしてリノベーション ～古民家アセットマネジメント・NOTE「NIPPONIA」～ (兵庫県丹波篠山市)	(15)使われていない土地を「地域の庭」に ～カシノワのすずめ～ (千葉県柏市) (16)民有の樹林地や庭を保全し、地域コミュニティの緑として活用 ～(一財)世田谷トラストまちづくりによる緑の創出・保全～ (東京都世田谷区) (17)遊休地を農園として活用し、3世代交流によるまちづくり ～今宿コミュニティガーデン～ (神奈川県横浜市) (18)遊休地を農園として活用し、地域の新たなコミュニティ再生へ ～北加賀屋みんなのうえん～ (大阪府大阪市) (19)耕作放棄地をメインフィールドに野菜作り、農業体験を後押し ～体験農園マイファーム～ (関東～九州) (20)持続できる移住促進の拠点づくり ～match guest house(まっちゲストハウス)～ (鹿児島県龍郷町) (21)クラウドファンディング型ふるさと納税を活用したまちなか農園プロジェクト ～たもんじ交流農園～ (東京都墨田区)	(27)空き地を地域の雪寄せ場に ～青森市「市民雪寄せ場事業」～ (青森県青森市) (28)地域一体となって老朽危険空き家の除却、ポケットパークの整備 ～越前町安心で潤いのあるまちづくり事業～ (福井県越前町) (29)土地区画整理事業区域内の未利用公益用地の活用 ～社会実験・カナドコロ～ (神奈川県川崎市) (30)民間からの無償提供用地を活用した広場整備 ～まちかど広場整備事業～ (大阪府大阪市) (31)まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場 ～まちなか防災空地整備事業～ (兵庫県神戸市) (32)庁舎の整備にあわせ、放棄林の樹木を活かしつつ緑地として活用 ～にぎわいの森～ (三重県いなべ市)	(34)建物・土地の寄附を受けて空き家を除却、自治会が跡地を維持管理 ～長崎市老朽危険空き家対策事業～ (長崎県長崎市) (35)空き地増加の予防策として、空き地の現状把握、利活用検討を推進 ～緑が丘西自治会～ (千葉県八千代市) (36)条例による空き地の適正管理の担保 ～名張市あき地の雑草等の除去に関する条例～ (三重県名張市) (37)「ふるさと納税」で空家・空地を管理 (兵庫県淡路市) (38)「ふるさと納税」で草刈サービス ～鳴門市草刈サービス～ (徳島県鳴門市)	(39)全国に先駆けた条例制定と行政と不動産関係士業等との連携 ～酒田市空き家等ネットワーク協議会による適正管理・利活用・流通促進の取組～ (山形県酒田市) (40)空き家・空き地の問題を解決する「ワンストップ相談窓口」 ～空き家に関する課題の解消に向けた相談窓口としての取組～ (全国)

【所在マップでの整理】



(整備前)



(整備後)



事業実施例（三崎地区）

出典：空き家スタディーズHP

<http://www.akiya.house/regulations/434/>

出典：越前町（2017）越前町都市計画マスタープラン計画書

http://www.town.echizen.fukui.jp/chousei/11/06/p005093_d/fil/masterplan1.pdf

- ・個人ではなく、自治会長を中心に地域コミュニティが一体となって、老朽危険空き家の取壊しに対し補助。（H27～寄附により町で解体・整備）
- ・所有者に負担がかからない仕組みで空き家をポケットパーク化。

地域一体となって老朽危険空き家の除却、ポケットパークの整備 ～越前町安心で潤いのあるまちづくり事業～

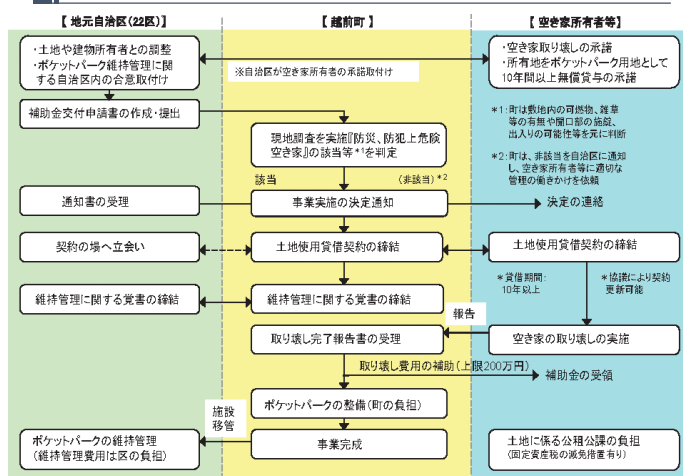
押しポイント

地域コミュニティの主体的な取組により、空き家を解体
地域によるポケットパーク等としての空き地管理

越前町安心で潤いのあるまちづくり事業

福井県越前町では、空き家所有者から建物・土地の寄附を受けた空き家について、町が建物の除却・跡地の整備を行い、除却後の土地利用について地域住民と協力し必要な活用及び維持管理を行う事業（ポケットパーク事業）を実施しています。

事業スキーム～老朽空き家解体・除去事業の流れ

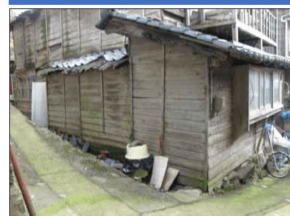


■老朽危険空き家所有者等がポケットパーク事業の活用意向がある場合は、まず、不動産事業者に解体後の跡地売却が可能かどうかを相談。

■跡地売却ができる可能性がある場合は、市場での流通により土地の売却益をもって、当該老朽危険空き家等を除却。

■一方、売却が期待できない場合は、ポケットパーク事業による活用可能性を検討。

町によるポケットパークの直接整備



【解体撤去前】
延べ床面積約120㎡



【解体後】跡地（約150㎡）に
ポケットパークを整備

整備内容

- (1) 整地及び排水工事
- (2) 花壇、ベンチなどの設置
- (3) フェンス、標識、その他の安全施設の設置等

経緯・実績等

経緯

平成19年度：町単独事業として「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」を実施。

平成20年度～：地域住宅交付金対象事業として実施。

実績等

【ポケットパーク事業】平成19年度～

総事業費 88,527,281円

平成19～平成26年度：21件（工事費補助）

平成27～令和元年度：9件（寄附により町で解体・整備）

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・土地と家屋の所有者が異なることによる調整
- ・維持管理上、ポケットパーク数にも限度あり

Before



32

【まちなか】適正管理【自治体】／東京都足立区

After



足立区生活環境の 保全に関する条例

<https://www.city.adachi.tokyo.jp/kankyo-hozen/241024.html>

- ・条例に基づき、土地・建物の適切な利用や管理に関し、「調査」「指導」等とともに、区が適切な管理について「委託」を行う仕組みを構築。
- ・条例に基づき、空き地の所有・管理者に対して有料で業者による草刈サービスを展開。

条例に基づく空き地の草刈委託事業 ～生活環境保全対策事業～

押しポイント

様々な生活環境の課題の一つとして空き地管理の対策を構築

足立区生活環境の保全に関する条例

東京都足立区では、区内における土地・建物の適切な利用や管理に関し、良好な環境を保全し、区民の健康で安全な生活を確保するため、条例に基づき、「生活環境保全対策事業」として近隣住民に悪影響を及ぼし不良状態にある「ごみ屋敷」、不法投棄対策等とともに「空き地の草刈委託事業（有料）」に取り組んでいます。

《空き地の草刈委託事業（有料）》

条例により、所有者等は不良な状態の解消を区長に委託することができるとされ、区長が示す委託料を納入することとされています。

参考：令和7年3月31日時点

空き地の総面積	草刈単価(税別)
100㎡未満	220円/㎡
100㎡以上300㎡未満	190円/㎡
300㎡以上500㎡未満	170円/㎡
500㎡以上	150円/㎡

○毎年度、競争入札により業者と契約するため、草刈単価は変動します。

○草刈単価には、刈草の搬出及び処分料が含まれます。

○生活環境保全課に、

・申請書

・面積を確認できる書類（登記簿謄本の写し等）

・空き地の場所が分かる書類（地図の写し等）

を郵送または直接提出することで、申し込みを行うことができます。

○土地の面積が変わっていなければ、二回目以降は、申請書のみを提出するだけで申し込むことができます。

○前年度本事業を利用したことのある所有者に春と秋の年2回、申請書を同封した草刈の案内を郵送しています。

出典：足立区ホームページ

概要・経緯・実績等

経緯

- ・平成20年度から、“美しいまち”を印象づけることで犯罪を抑止する独自の運動として「ビューティフル・ウィンドウズ運動（割れ窓理論に基づく運動）」を展開。
- ・平成25年1月1日に条例を設置し、「近隣迷惑」という観点から調査や指導が可能となりました。

出典：機関紙アカデミア（109号）、平成26年春号、

公益財団法人全国市町村研修財団 市町村職員中央研修所

実績

- ・当該事業は、原因者への支援に重点を置き、各関係機関と連携して粘り強く取り組んだ結果、「平成29年度区民評価」において、最高評価（全評価項目5点満点）を得ました。
- ・令和7年3月末日時点では、空き地に対して対応中5件です。
- ・条例設置から現在までの空き地（草刈）に対する相談受付及び解決の累計件数は以下の通りです。

※解決件数には過年度受付分を含む（件）

年度	～H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	累計
受付	545	117	86	89	103	122	111	113	144	1430
解決	534	123	86	86	105 [76]	120 [70]	107 [74]	109 [68]	151 [91]	1421

【】内は委託事業利用件数（令和2年度から表記）

出典：足立区ホームページ「条例の概要及び対策状況」

事業主体からのメッセージ

- ・雑草の苦情等にスピーディーに対応するため、事前に区が造園業者と委託契約を結び、苦情が入ると土地所有者の申請に基づき造園業者が草刈りを実施します。費用は区が立て替えて一度造園業者に支出し、後日、所有者から区に収めていただきます。これまで未納はありません。

所有者不明土地等対策事業費補助金について

所有者不明土地対策事業費補助金

- 所有者不明土地・低未利用土地の円滑な利活用や適正管理を推進するため、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。

事業概要

<基本事業・関連事業>

下線部:R8拡充内容

- 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)

補助対象事業

- ① 所有者不明土地・低未利用土地の実態把握、対策計画の作成
- ② 所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発
- ③ 土地の所有者探索や、利活用のための手法等の検討
- ④ 管理不全状態の解消及び関連する法務手続
- ⑤ 所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備(東屋、ベンチ、水栓等)

※ ①を除き、市町村が作成する所有者不明土地対策計画に基づくものが対象 等

<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事業に対する補助(定額)

- ・ 所有者不明土地利用円滑化等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

(所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備
(東屋、ベンチ、水栓等)も実施可能)

等

地域活性化に資する所有者不明土地・低未利用土地の活用イメージ

市民農園として活用

低未利用土地に、東屋、ベンチ、水栓等を設置し、地域団体・住民が利用できる農園・広場等として整備



防災空地として活用

低未利用土地に、かまどベンチ、防災倉庫等を設置し、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空地进行整備



所有者不明土地等対策事業費補助金でできること

Q1. そもそも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っていない。

A1. 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！ … P3

所有者不明土地又は低未利用土地※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。

※低未利用土地…「居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地」(土地基本法第13条第4項)で空き地も対象になります。

Q2. 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。

A2. 事業の検討・調整に係る費用が補助されます！ … P5

対策計画に位置付けられた対策を講ずべき土地(登記簿等で所有者が分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、その裁定申請に係る費用も補助の対象となります。

Q3. 所有者が分からないため、専門家に依頼して所有者を調査したい。

A3. 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！ … P5

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、事業の目的に関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。

Q4-1. 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。

Q4-2. 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。

Q4-3. 市町村から、土地の管理不全状態を解消するよう行政指導を受けたが、お金がない。

A4. 管理不全の解消費用が補助されます！ … P6～

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・勧告等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になります。

Q5. 空き地を地域コミュニティ活動の場として活用したいが、何らかの整備費用に補助はあるか。

A5. 地域活性化のために必要となる簡易な設備の整備が補助されます！ … P9

対策計画に基づき所有者不明土地・低未利用土地を利活用する際に、地域活性化のために供される施設(ポケットパーク、防災広場、市民農園等)に必要な東屋、ベンチ、水栓等の簡易な設備の整備が補助対象になります。

(1)所有者不明土地・低未利用土地の実態把握 (2)対策計画の作成

(1)所有者不明土地・低未利用土地の実態把握(交付要綱4の一イ)

●対象事業：

所有者不明土地対策計画の作成等に必要な、**所有者不明土地又は低未利用土地の現況を把握するための調査**(補助限度額は、事業費ベースで8,000千円／団体、国費ベースで4,000千円／団体)

●施行者：市町村等

●調査のイメージ

①調査対象とする区域の設定

(例)都市機能誘導区域、居住誘導区域、中心市街地
危険密集市街地、防災街区整備地区
○○地区(自治会から対策の要望のある地区等)

②調査対象とする土地の設定

(例)空き地(所有者不明土地に限る必要はありません。)
平面駐車場

③調査対象とする土地の現況等の調査

(例)登記事項(所在、地番、地目、地積、所有者の氏名・住所)
登記簿上の所有者との連絡の可否
現地にある看板の管理者の連絡先、連絡の可否
連絡の取れた所有者等の土地の活用意向の有無
現地の管理状況(写真撮影を含みます。) → ランク分け
現地における建築物や擁壁等の有無、状況
現地の境界や接道状況(接する道路の幅員を含みます。)

④調査結果の取りまとめ

(例)調査結果の一覧表の作成
調査結果を地図上に表示した資料の作成
調査対象とした土地の写真データの整理

●調査結果を地図上に表示したイメージ



●土地の管理状況による分類のイメージ



Aランク(良好)



Bランク(中程度)



Cランク(不良)

(2)対策計画の作成(交付要綱4の一口)

●対象事業：所有者不明土地対策計画の作成に必要な資料収集・整理や分析・検討等

●施行者：市町村

●対象経費の例

- ・対策計画作成に向けた住民参加型のワークショップの開催に係る費用
- ・**対策計画に記載する具体的な取組の検討・調整のための委託費**
- ・所有者不明土地対策協議会の学識経験者等への謝金・交通費

(3)所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発(交付要綱4の一ハ)

●対象事業：

所有者不明土地対策計画に基づき実施する次のa及びbに掲げる事業に要する費用を合計した額

a 所有者不明土地及び管理不全状態の土地の発生未然防止に資する広報・啓発

b 土地の適正な管理・活用の推進のための土地に関する相談窓口の設置等

(例)

- ・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活動
- ・低未利用土地の所有者等への働きかけその他の啓発活動
- ・土地の適正な管理・活用の推進のための住民相談会、講演会、展示その他の活動 等

●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※ ※経常的な経費への充当を目的とするものを除く

●補助金を活用した事業のイメージ

- ・所有者不明土地又は低未利用土地対策に関するポスター・チラシ等の作成・印刷
- ・土地に関する講演会・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



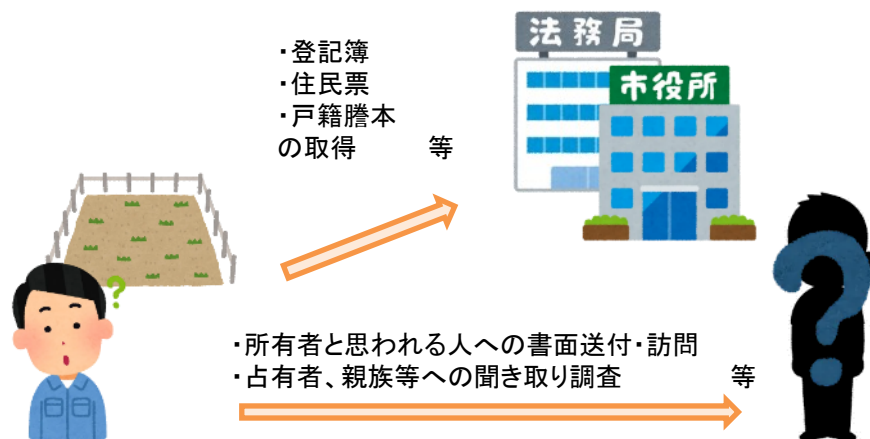
低未利用土地の所有者等へ啓発活動



チラシ・ポスター等による広報

(4)土地の所有者探索 (交付要綱4の一ニ)

- **対象事業**：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探索
- **施行者**：市町村等・民間事業者等
- **対象経費の例**
 - ・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
 - ・公的機関・親族等への書面送付に係る郵送料
 - ・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 等
- **補助金を活用した事業のイメージ**
 - ・公共事業実施予定地の所有者の探索
 - ・苦情のあった管理不全土地へ行政指導を行うための所有者の探索
 - ・市街地の空き地を利活用するための所有者の探索 等



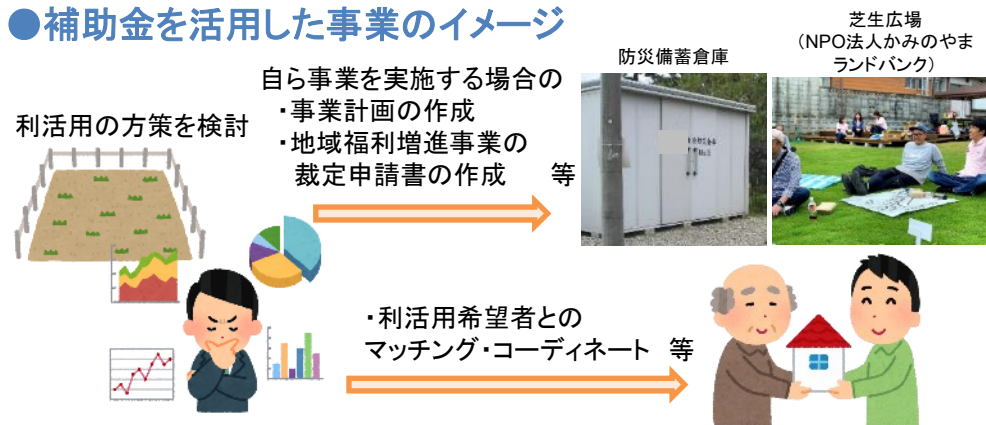
(5)計画基礎調査費 (交付要綱4の一ホ)

- **対象事業**：
 - a 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に係る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、資金計画その他事業計画及び権利調整の概略の検討、地域住民の意向把握・関係機関等との調整
 - b 土地使用权等取得
地域福利増進事業の準備のための事業計画作成、裁定申請手続、補償金見積書作成等
- **施行者**：市町村等・民間事業者等
- **対象経費の例**

以下の取組に直接必要となる委託費、役務費、交通費、需用費、謝金、使用料、賃金(アルバイト等の人件費)

 - ・土地の売却・賃貸・使用权設定等の方針検討
 - ・土地の整形化・集約化、私道整備等の事業計画検討
 - ・地域福利増進事業の裁定申請書作成、補償金見積書作成 等

●補助金を活用した事業のイメージ



(6)土地の管理不全状態解消 (交付要綱4の一へ)**1. 利活用を阻害する状態の解消**

●**対象事業**：所有者不明土地対策計画に基づき、土地の利活用を著しく阻害する状態の解消※を行う次に掲げる事業

※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

a 地域福利増進事業実施のための工作物等の除去

●**施行者**：市町村等・民間事業者等

●**対象経費の例**

・地域福利増進事業実施のための工作物等(工作物や朽廃した建築物、樹木等をいう。以下同じ。)の除去費用

b 所有者不明土地を地域福利増進事業以外で活用する場合の工作物等の除去

●**施行者**：市町村等・推進法人

●**対象経費の例**

・所有者不明土地が地域福利増進事業以外で活用される場合の工作物等の除去費用

c 低未利用土地を公益的目的で活用する場合の工作物等の除去

●**施行者**：市町村等・民間事業者等

●**対象経費の例**

・所有者探索によって所有者が判明した低未利用土地で、公益的目的(地域住民等の共同の福利又は利便の増進に資する取組)のために10年以上活用される場合の工作物等の除去費用

●補助金を活用した事業のイメージ

・地域福利増進事業の裁定後に、土地に存する朽廃した空き家を除去(aを利用)

※ 交付申請は裁定前でも可能

・財産管理制度を利用して所有者不明土地を取得し、商業ビルの建築等を行う際に、当該土地に存する塀及び建築物の基礎を除去(bを利用)

・所有者不明土地と思われる土地で、地域福利増進事業により防災広場を整備しようとしていたところ、所有者が判明したため、相対取引で土地を取得し、地域住民が利用できる農園を整備することとした。整備にあたり、当該土地に繁茂していた樹木を伐採(cを利用)

工作物等が存することにより利活用を阻害



(6)土地の管理不全状態解消(交付要綱4の一へ)(続き)

2. 災害のおそれや周囲への悪影響のある状態の解消

- 対象事業**：所有者不明土地対策計画に基づき、周辺の土地において災害を発生させるおそれのある状態若しくは周辺の地域において環境を著しく悪化させるおそれのある状態の解消※を行う次に掲げる事業(原則1回限り)

※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

d 管理不全所有者不明土地等の管理不全状態の解消

①土地所有者自ら管理不全の解消を実施

- 施行者**：土地所有者(個人に限る)

●対象経費の例

管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地の所有者が、自ら管理不全の解消を実施する場合の次における経費

- ・土砂・がれき等の撤去や擁壁等の補修費用
- ・周囲の環境を著しく悪化させる原因となっている樹木等の除却

②市町村等が管理不全の解消を実施

- 施行者**：市町村等

●対象経費の例

- ・法第40条の規定による代執行費用
- ・法第42条の規定による管理不全土地管理命令の請求に係る予納金

e 空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく管理不全状態の解消

①土地所有者自ら管理不全の解消を実施

- 施行者**：土地所有者(個人に限る)

●対象経費の例

空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく行政指導を受けた土地の所有者が自ら管理不全の解消を実施する際の経費

②市町村等が管理不全の解消を実施

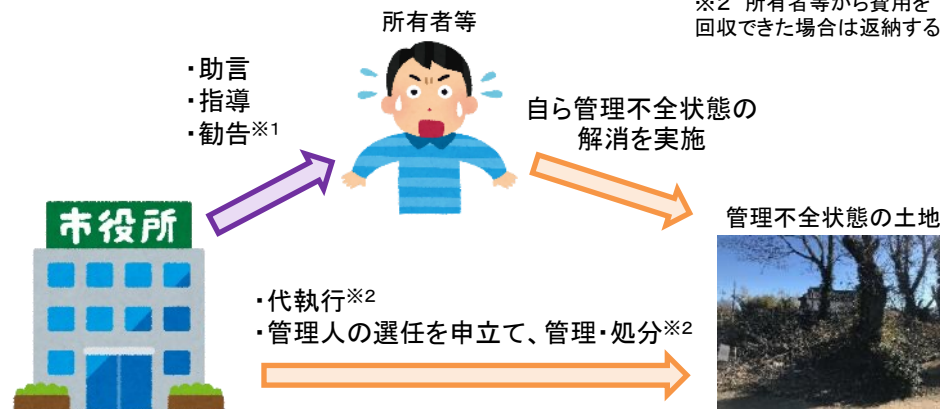
- 施行者**：市町村等

●対象経費の例

空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく市町村等による代執行費用

●補助金を活用した事業のイメージ

※1 命令を受けた場合は対象外となる
※2 所有者等から費用を回収できた場合は返納する



(7)行政代執行等の行政措置の円滑化のための法務手続等 (交付要綱4の一ト)

- 対象事業**： 交付要綱4の一への事業とあわせて実施する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条各項に規定する民法の規定に基づく命令の請求等を円滑に実施するための法務手続
- 施行者**： 市町村等
- 対象経費の例**
 - ・弁護士相談などの行政代執行実施のための準備に係る費用
 - ・行政代執行以外の行政措置(法に基づく勧告、条例等に基づく助言・指導・勧告等)の実施に必要となる役務費(郵送料等)、交通費、需用費(消耗品費)

土地政策イメージキャラクター
とちーた

名前：とちーた

名前の由来：土地+チーター

誕生日：10月1日

性格：がんばり屋さん

好物：シビエ

特技：草“狩り”

特徴：管理されていない土地を駆け回り管理する。



顔の模様をひらがなで表現

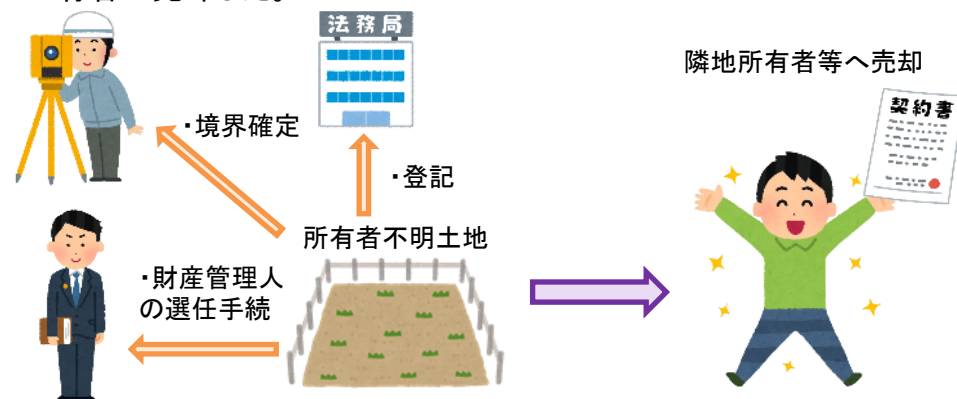
とち
しち

(8)所有者不明土地の取得促進 (交付要綱4の一チ)

- 対象事業**： 所有者不明土地の処分に係る法務手続、測量及び調査、権利調整に要する費用、登記費用、委託費等
- 施行者**： 市町村等・民間事業者等
- 対象経費の例**

所有者不明土地の売却等のために必要となる以下の費用

 - ・不在者財産管理人等の選任手続費用
 - ・境界確定費用
 - ・所有権以外の権利の抹消に係る手続費用
 - ・登記費用
 - ・司法書士等への委託費用
- 補助金を活用した事業のイメージ**
 - ・所有者不明土地の利活用・処分方法についてコーディネートを行った結果、境界が確定し、整形された土地であれば隣地所有者による取得の意向があることが判明した。
 - そこで、境界確定及び分筆を行った後、財産管理人を立てて隣地所有者へ売却した。



(9)所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備

(9)所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備 (交付要綱4の一り)

●対象事業：

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における地域活性化のための簡易な設備の整備

(例)

- ・地域団体や住民が日常的な交流や休憩に利用できる農園・広場として活用するため、東屋・ベンチ・手洗場などの設備を整備するもの
- ・平常時の地域活動に加え、災害時は一時避難に活用できるよう、空き地にかまどベンチ、防災倉庫、掲示板などの設備を整備するもの

等

●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

所有者不明土地・低未利用土地を利活用する際に必要となる、簡易な設備の整備に要する需用費、役務費、委託費、備品購入費、原材料費、工事請負費 等

●補助金を活用した事業のイメージ

- ・東屋、パーゴラ、ベンチ・テーブル等の交流・休憩設備の整備
- ・手洗場、トイレ、散水等の給排水設備の整備
- ・土壌改良(客土、肥料)、塀・垣・柵、フェンス、花壇、植栽、縁石、照明等の外構・緑化・電気設備の整備
- ・かまどベンチ、防災倉庫、ゴミ・資材置場、駐車スペース、看板・掲示板等の土地の利活用に必要となる設備の整備

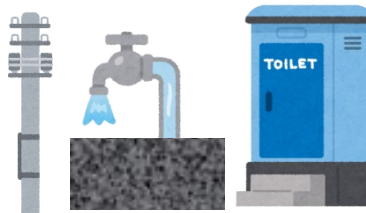
等



市民農園における活用イメージ
(東屋、ベンチ・テーブル、花壇の整備 等)



ポケットパーク、防災空地における活用イメージ
(フェンス、植栽、電気・給排水設備の整備 等)



所有者不明土地等対策関連事業 (交付要綱4の二)

●対象事業：

所有者不明土地対策基本事業とあわせて実施することが必要な事業

●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

- ・ゴミ等の動産の除去・処分費用
- ・土地の整形化・集約化、整地等の費用
- ・代執行に伴う動産の移管・保管に係る費用
- ・代執行までの一時的な措置(当該土地への立ち入り制限を行う措置や一時的な補修等)に係る費用

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 等

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

＜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

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



＜令和7年度の実績＞

団体募集

募集期間: 5月16日～6月16日

採択日 : 7月1日 (15/16団体を採択)

①

北海道旭川市	
R6	特定非営利活動法人 グラウンドワーク西神楽

②

福島県桑折町	
R6	桑折まちづくりネット

③

群馬県桐生市	
R6	特定非営利活動法人 コミュニティ科学ネットワーク

④

新潟県田上町	
R6	一般社団法人みどり福祉会

⑤

福井県あわら市	
R6	特定非営利活動法人あわら市 名泉郷住みよい街を創る会

⑥

三重県四日市市	
R6	智積自然の会

⑦

三重県御浜町	
R6	一般社団法人ここテラス

⑧

兵庫県神戸市	
R6	鶴甲未来企画

⑨

兵庫県神戸市	
R6	空き助ながた

⑩

兵庫県川西市	
R6	川西ランドバンク推進協議会

⑪

兵庫県川西市	
R6	花屋敷山手町を良くする会

⑫

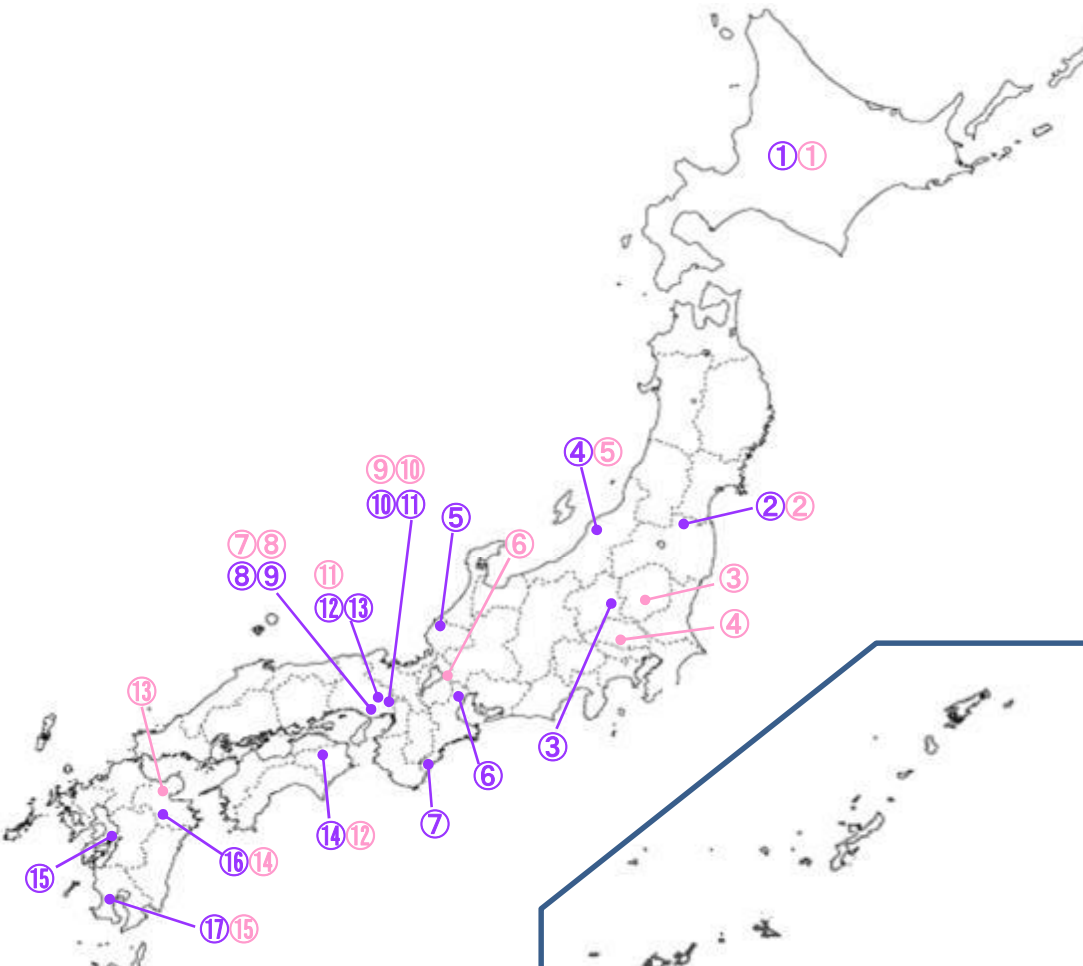
兵庫県猪名川町	
R6	一般社団法人 地方創生パートナーズ

⑬

兵庫県猪名川町	
R6	大島小学校区 まちづくり協議会

⑭

徳島県那賀町	
R6	6士業連携那賀町 空き家空き地対策チーム



⑮

熊本県宇土市	
R6	一般社団法人地域再生・百年 ライフサポート協会羅針盤

⑯

大分県竹田市	
R6	株式会社AlbaLink

⑰

鹿児島県鹿児島市	
R6	鹿児島相続対策研究会

①

北海道旭川市	
R7	特定非営利活動法人 グラウンドワーク西神楽

②

福島県桑折町	
R7	桑折まちづくりネット

③

栃木県宇都宮市	
R7	一般社団法人ひるね

④

埼玉県狭山市	
R7	株式会社AlbaLink

⑤

新潟県田上町	
R7	一般社団法人みどり福祉会

⑥

滋賀県米原市	
R7	米原市

⑦

兵庫県神戸市	
R7	鶴甲未来企画

⑧

兵庫県神戸市	
R7	空き助ながた

⑨

兵庫県川西市	
R7	花屋敷山手町を良くする会

⑩

兵庫県川西市	
R7	川西ランドバンク推進協議会

⑪

兵庫県猪名川町	
R7	大島小学校区まちづくり協議会

⑫

徳島県那賀町	
R7	なか地域価値創造協議会

⑬

大分県中津市	
R7	不動産有料引取業協議会

⑭

大分県竹田市	
R7	株式会社AlbaLink

⑮

鹿児島県鹿児島市	
R7	鹿児島相続対策研究会

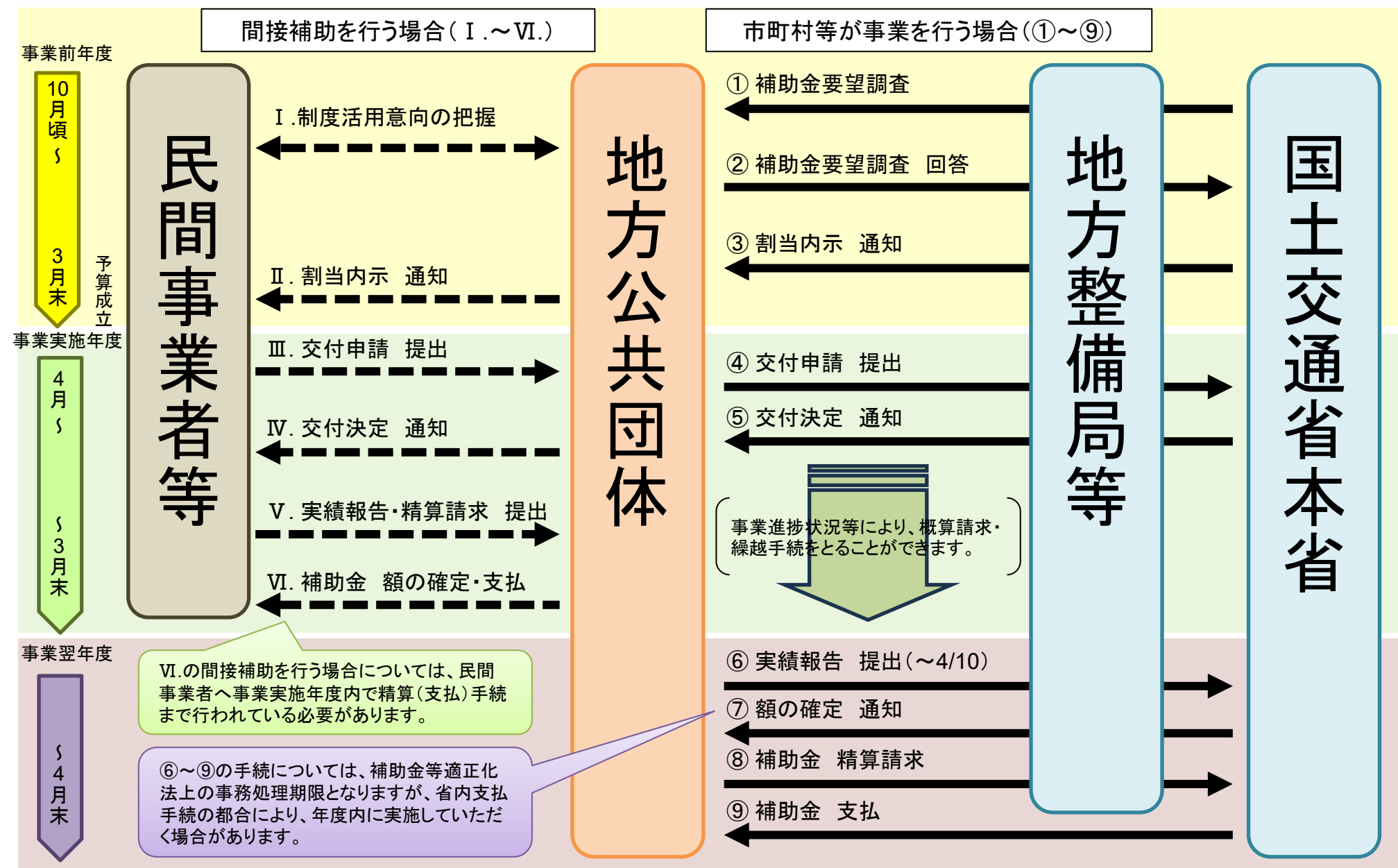
令和6年度所有者不明土地等対策モデル事業採択団体一覧

番号	目指すところ			主な調査地域	団体名	組織体	団体概要
	地域福利増進事業	低未利用土地対策	所有者不明土地利用円滑化等推進法人				
①		●	●	北海道旭川市	グラウンドワーク西神楽	特定非営利活動法人	所有者不明土地利用円滑化等推進法人として、低未利用地、空き家所有者への利用意向アンケート調査を実施した上で、地域と一体となった空き家・低未利用地の利活用方法を検討し、所有者への個別対応を行う。また、相談窓口の常設化によって、空き地・空き家の流通促進を図る。さらに、令和5年度に実施した低未利用地の利活用の社会実験に参加した地域内の飲食店とともに、今年度も継続して社会実験を実施する。
②		●	●	福島県桑折町	桑折まちづくりネット	任意団体	町商店街における空き地・空き家・空き店舗の一体的な利活用の可能性を示すために、対象地域内の現状調査を行い、調査結果をもとに色分けした地図や住所等のリストを作成する。併せて、宅地建物取引士、一級建築士、司法書士、土地家屋調査士、弁護士等各種専門家と連携し、町商店街の再生、活力創出のために効果的な利活用に向けた事業について検討を行う。
③	●	●		群馬県桐生市	コミュニティ科学ネットワーク	特定非営利活動法人	対象の旧温泉地の管理不全の問題に対して、旅館跡地の清掃や危険工物の撤去を行うと共に、旅館跡地をリモートで監視するシステムを構築する社会実験を行う。また跡地の活用を目指し、活用計画・再整備計画の検討を進める。
④	●	●		新潟県田上町	みどり福祉会	一般社団法人	対象土地の測量結果に基づき事業区域(事業で使用する土地の範囲)を決定するとともに、補償金の再算定、新潟県並びに田上町への裁定申請内容の相談など、地域福利増進事業実施に向けた手続きを進める。併せて、所有者不明土地問題発生の予防啓発として、セミナー並びに相談会、行政と連携した空き家・空き地問題に特化した事業検討等を行う。
⑤		●		福井県あわら市	あわら市名泉郷住みよい街を創る会	特定非営利活動法人	立地適正化計画の居住誘導区域外となっている地域において、旧集会所施設の改修を通じた地域振興の活動拠点づくり、当該活動拠点や団地内にある市所有の17の低未利用地を活用した団地外に居住する若年世帯との交流イベント等を行う。また、当団体が不在地主の所有地かつ低未利用の土地の雑草管理等を行いつつ、市と大学が連携した管理活用方法について検討を行う。
⑥	●	●		三重県四日市市	智積自然の会	任意団体	低未利用土地である里山を山の散策路(山道)として整備するための検討を行う。また、将来的な当該土地の担い手の育成のために、地区内広報で修繕参加者を募集し、整備にあたっては子どもなど幅広い世代が携われる簡易な作業を取り入れていくことも計画する。
⑦		●		三重県御浜町	ここテラス	一般社団法人	耕作放棄地増加と農業後継者の不足が懸念されている地域において、地域コメ農家団体と連携して、農地所有者、農地の活用希望者らへのヒアリングやマッチングの支援を行うことで、耕作放棄地の発生を未然に防ぎ、所有者不明土地対策と地域農業の活性化を推進する。
⑧		●	●	兵庫県神戸市	鶴甲未来企画	任意団体	鶴甲団地内にある公有の未利用地について実現可能な活用策の提案を目的として、空き地利活用検討ワークショップを実施し、地域住民の意見を踏まえた利活用案へとまとめていく。また、所有者不明土地利用円滑化等推進法人設立に向けて地域内の既存NPOの継承や、新規法人設立等の検討を行う。
⑨		●		兵庫県神戸市	空き助ながた	任意団体	所有者不明土地の発生抑制のためのフォローアップ体制の整備、行政・公社と連携したランドバンク事業による地域価値向上を目的として、地域密着型プラットフォーム「空き助ながた」の運営及び事業検討(おさんぼ畑の横展開、空き家・空き地管理支援サービスの展開)、ランドバンク事業などの敷地課題に対する検討(モデル区画のシミュレーション等)、法人化を念頭にした組織再編を検討する。
⑩		●	●	兵庫県川西市	川西ランドバンク推進協議会	任意団体	低未利用公有地の利活用による、まちのにぎわい創出を通じた地域コミュニティの再生を目的として、低未利用公有地の整備(老朽化した集会所の建替、レイアウト変更によるにぎわいスペースの確保、既設コンテナ倉庫の整理集約)を行う。併せて、隣接エリア内の航空機騒音移転補償事業跡地の適切な利活用や流通化、まちづくり手法の検討を行う。
⑪	●	●		兵庫県川西市	花屋敷山手町を良くする会	任意団体	30年以上前に発生した火災の跡地で、所有者不明土地など管理不全状態となっている空き地を地域福利増進事業等によって地域住民が管理し、地域交流の場として活用する。今年度の取組は、対象地にある残骸物の撤去及び整地を図り、地域福利増進事業の裁定に向けた各種関係機関等との協議を行う。
⑫		●	●	兵庫県猪名川町	地方創生パートナーズ	一般社団法人	相続放棄等により所有者不明化となった管理不全空き家について、「所有者不明土地・建物管理制度」を活用した「所有者不明土地建物管理命令」の申立てを行い、裁判所からの管理人選任後、隣接地の土地所有者への売却を図る事業を進める。併せて、猪名川町における「猪名川町所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定申請を行う。
⑬		●	●	兵庫県猪名川町	大島小学校区まちづくり協議会	任意団体	休耕田を含む未利用地が目立つ集落で、未利用地の利活用及び解消を通じた地域再生を目指し、空き地の追加調査、空き家を活用したお試し宿泊や農業体験を実施する。未利用地の利活用・解消のためのモデルの作成や所有者不明土地利用円滑化等推進法人設立に向けた検討も行う。
⑭		●	●	徳島県那賀町	6士業連携那賀町空き家空き地対策チーム	任意団体	土業と町の連携による町内の空き家空き地の適切な管理・利活用を目的とし、住民向け「相続等無料相談会」、担当職員向けの研修会及び「運営マニュアル」の作成、相続等に関する全役場職員(全支所)向け勉強会を実施する。また、那賀町空き家空き地バンクの活性化や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定申請に向けた関係者協議を進める。
⑮	●	●	●	熊本県宇土市	地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤	一般社団法人	道路整備によって土地活用の促進が期待される地区において、土地所有者の意向確認や所有者調査を行い、カルテの作成を行う。併せて、企業誘致の候補地検討、地域福利増進事業実施のプラン検討等を行う。また、行政と合同開催する土地利活用無料相談会、街頭相談会、アンケート調査を通じて地域の課題を把握するとともに、地域の空き地の利活用をテーマとしたシンポジウムを開催し、制度の普及促進や啓蒙を図る。
⑯		●		大分県竹田市	AlbaLink	株式会社	商業地としての活力低下によって空き地・空き家が発生している地域において、空き家・空き地・バンクでの相談窓口の開設や意向調査を通して、空き地・空き家所有者の積極的な利活用の促進を図る。また、空き地・空き家の利活用を専門とする企業として、市と共同で本モデル事業を実施し、その中で市職員へのノウハウの蓄積を図り、持続的な空き地・空き家利活用の体制を構築する。
⑰	●	●	●	鹿児島県鹿児島市	鹿児島相続対策研究会	任意団体	土地区画整理事業から取り残されて小規模に宅地開発されたことで発生した空き地・空き家の所有者・相続人等に対して、地域社会に貢献する利活用の検討に向けた働きかけをするとともに、土地所有者・専門家・地域・行政等との調整を経て、事業の具体的な取り組みを企画・提案する。また、相続登記未了で所有者不明となっている不動産の相続人探索、長期にわたって未利用となっている空き地・空き家の活用に向けた社会実験等を実施する。

令和7年度所有者不明土地等対策モデル事業採択団体一覧

番号	目指すところ			主な調査地域	団体名	組織体	団体概要
	地域福利増進事業	低未利用土地対策	所有者不明土地利用円滑化等推進法人				
①		●	●	北海道旭川市	グラウンドワーク西神楽	特定非営利活動法人	管理放棄物件や、離農による空き家や未利用農地が散見される地域において、低未利用地や空き家の所有者（農家含む）への活用意向の調査を行い、対策の検討を実施するとともに、地域住民や不動産所有者、移住希望者に対するワンストップ窓口を常設し、空き家・空地の流通促進と低未利用地等の利活用を見据える。また、所有者不明土地利用円滑化等推進法人として、「所有者不明土地対策計画」の提案に向けた自治体との検討を行う。
②		●	●	福島県桑折町	桑折まちづくりネット	任意団体	相続放棄による所有者不明土地等の発生に対応するため、町の協力を得て現状を把握し、具体的な問題解決に取り組み、所有者不明土地等の解決スキームのモデル化を図るとともに、町商店街の空き地・空き店舗・空き家所有者への意向調査を実施し、利活用可能な物件を絞り込み、利活用の検討を行う。また、「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」指定の具体化に向け、町及び関係団体との協議を行う。
③		●		栃木県宇都宮市	ひるね	一般社団法人	高齢化が進み、空き家・空き地が増えつつも、住みやすさなどから子育て世代の転入もみられる地域において、地域の空き家・空き地を自分事として認識し、自主的に管理・利活用できる居場所作りを目指す。そのために、現在所有者不明の空き家について、所有者探索を行い、公民館や店舗としての利活用を見据える。また、空き地となっている土地について、地域の広場としての利活用を目指す。
④		●		埼玉県狭山市	AlbaLink	株式会社	狭山市における所有者不明土地・空家等の適切な管理と利活用の促進を目的とし、「所有者不明土地管理命令」の制度を活用して、管理人選任および民間による買受スキームの実証を図る。また、物件候補の選定、所有者探索から実施することで、一連の制度活用プロセスを記録するとともに「管理命令制度活用スキーム事例集」の作成を目指す。
⑤	●	●		新潟県田上町	みどり福祉会	一般社団法人	過年度から取り組んできた対象の所有者不明土地の境界及び地積確認のための実測作業、補償金再算定を経て、裁定申請書類の作成を実施するとともに、今年度から新たな所有者不明土地についても地域福利増進事業としての利活用を検討する。併せて、高齢者世帯に向けたセミナーや呼びかけを行い、所有者不明の空き家・空き地の発生を抑制する入口戦略の検討を連携団体とともに実施する。
⑥		●		滋賀県米原市	米原市	地方公共団体	公有財産である土地の約30%程度が処分方針が明確でない暫定利用または未利用の状態である市内において、公有・民有の低未利用地、所有者不明土地等の活用の推進を図る。これに向け、市内に存在する未利用公有地の分布状況および未利用公有地の隣接地及び周辺の土地利用状況の把握を行い、未利用公有地と、隣接する低未利用地等との一体的な土地利用の利活用モデルの整理を行う。
⑦		●	●	兵庫県神戸市	鶴甲未来企画	任意団体	団地内の2大空き地の将来の恒久的な利用に向けた取組、利用可能性の高い案の創出を目的として、対象地で月1回程度のマルシェを開催し、暫定利用を図るとともに、ワークショップも実施することで、利活用の有力案を絞り込み、利活用実現のプロセスまでを検討した案に仕上げることを目指す。また、当該地域にあるNPO団体と協議し、「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」設立に向けた検討を行う。
⑧		●	●	兵庫県神戸市	空き助ながた	任意団体	所空き家空き地の発生源から出口までを一貫してフォローアップする体制を整えるため、地域密着型プラットフォーム「空き助ながた」の運営・経過記録として、おさんぼ畑の横展開、まちなかガーデンネットワークの立ち上げ、民間型空き家・空き地バンクのスキーム構築等を行うとともに、地域包括ケアと連動した「空き家空き地地域連絡会」の本設・運営を行う。
⑨	●	●		兵庫県川西市	花屋敷山手町を良くする会	任意団体	火災跡地である管理不全空地を地域福利増進事業によって、地域住民が管理し、地域交流の場として活用することを目指し、地域福利増進事業の裁定申請に向けて、裁定申請書を作成し、対象範囲の確定測量、所有者不明土地の地中の残骸撤去を行う。
⑩		●	●	兵庫県川西市	川西ランドバンク推進協議会	任意団体	低未利用公有地の民間・住民主体の利活用による地域コミュニティの交流・再生を図るまちづくりの社会実証を目的として、低未利用公有地をにぎわい創出の事業拠点とにぎわい交流広場に整備する。具体的には既設のコンテナの整理集約、旧自治会館等の除却及び土地整備に係る事業・広場整備事業の実施計画の策定を行う。併せて、整備中の広場を利活用した地域の交流とにぎわい創出を図る社会実証の取組として交流・居場所づくり事業等の実施を図る。
⑪		●	●	兵庫県猪名川町	大島小学校区まちづくり協議会	任意団体	中山間地域を対象とした「地域内空き地・空き農地を活用した地域維持再生モデル」を構築し、外部人材とのさらなる交流事業の実施、関係人口、ひいては定住人口の確保を目指す。そのために、休耕田の体験草刈り、稲刈り体験などの交流事業を実施し、交流事業の際に併せて実施する意見交換、アンケート調査結果をふまえ、「交流から関係人口・定住に向けた地域維持再生モデル」の素案検討・作成を実施する。
⑫		●	●	徳島県那賀町	なか地域価値創造協議会	任意団体	毎年200人ほど住民が純減し、過疎化と高齢化が急速に進むとともに、全町的に人的リソース、さらに職員の法的知識が不足している中で、「那賀町空き家空き地バンク」と連携した、住民向け相続等無料相談会の実施や民生委員への研修会、全役場職員（全支所）向けに相続問題に関する勉強会を実施する。また、併せて、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に向けた検討を行う。
⑬		●	●	大分県中津市	不動産有料引取業協議会	任意団体	所有者の高齢化等によって空き家の老朽化が進んでいる市内において、空き家等の現地調査等を通して、物件を選定し、本協議会が有料で引き取り、権利整理、残置物撤去、修繕、売却、賃貸等を行い、地域の実情に応じた再流通・利活用等を進め、実施対象となった空き地・空き家ごとに、物件の概要、所有者の背景、売却に至るまでの調整経緯、活用方法等を記録し、再現性あるスキームとしての事例集を作成する。また、中津市と所有者不明土地等利用円滑化推進法人の指定に向けた方向性を整理する。
⑭		●	●	大分県竹田市	AlbaLink	株式会社	所有者不明土地および空き家に関する現地調査、所有者調査を実施し、交渉や合意形成を経て物件の買い取りまでを行い、併せて関連主体と連携し、地域住民との共同によるワークショップや相談会の開催を目指す。また、空き家や所有者不明土地が混在する地域課題に一体的に対応するため、「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」と「空家等管理活用支援法人」の両指定に向け、検討を行う。
⑮	●	●		鹿児島県鹿児島市	鹿児島相続対策研究会	任意団体	長期の空き家や空き地が点在し、狭い道路・法外道路に面した区画では緊急車両の侵入も困難になっている対象地において、空き家・空き地の相続未登記物件等の所有者探索を継続して実施し、地域福利増進事業の可能性を模索すると共に、SNS等も活用して対象地の取組を一般市民に向けて情報発信する。また、相続相談会を実施し、空き地・空き家、未利用地等の利活用の企画提案を行う。

(参考)所有者不明土地等対策基本事業・関連事業手続フロー



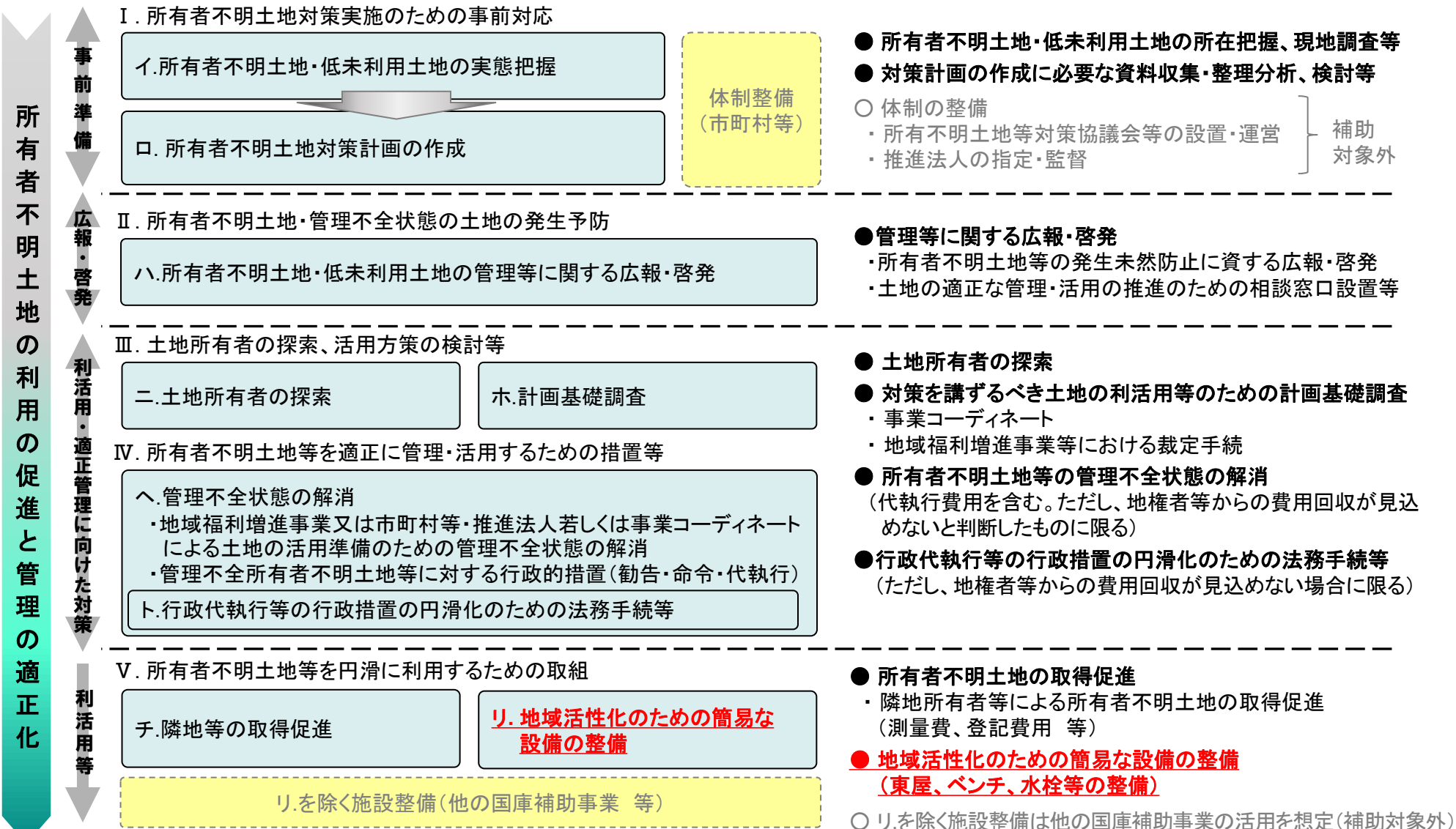
※ 民間事業者等への間接補助 (I. ~ VI.) についてはあくまで一例であり、実際の手続の流れは市町村の助成制度によります。

(参考)所有者不明土地対策の流れと支援内容

所有者不明土地対策の流れ(イメージ)

 : 補助対象

下線部: R8拡充内容



○ 地方公共団体負担分について、特別交付税を措置(措置率最大1/2)

所有者不明土地対策計画の概要

- 所有者不明土地対策計画(以下「対策計画」)は、所有者不明土地法第45条第1項に基づき市町村が作成できる法定計画です。
- 所有者不明土地等対策事業費補助金を活用するためには、対策計画に取組を位置付ける必要があります。
※(1)所有者不明土地・低未利用土地の実態把握及び(2)対策計画の作成に要する費用は、対策計画作成前でも補助金を活用できます。

対策計画に記載すべき事項

対策計画には、おおむね※次の1から8までに示す事項を記載します(法第45条第2項各号)。

- 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
- 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
- 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
- 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
- 5 低未利用土地(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をいいます。)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
- 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
- 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
- 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

※対策計画の名称には、必ずしも「所有者不明土地」という文言を含める必要はなく、例えば、「低未利用土地対策計画」や「空き地対策計画」とすることも可能です。ただし、法第45条第1項に基づいて作成された計画であることについては、計画の中に明示するようにしてください。

必ずしも上記事項の全てを記載する必要はありません。まずは取組が具体化している事項だけを記載し、取組を進める上でその他の事項について順次充実していくことも可能です。

既に類似の計画や所有者不明土地対策と親和性の高い計画がある場合には、それらの計画を変更し、上記の事項に相当する内容を追加することで、対策計画を兼ねるようにすることも考えられます。

対策計画における補助事業の記載例

(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、利活用の阻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。

(作成例3:地域活性化のための簡易な施設の整備を行う場合)

本市では、低未利用土地の適正管理・利活用の促進及び所有者不明土地の発生抑制を図るとともに、それらの土地を地域の資源として積極的に活用するため、ポケットパーク、防災広場、市民農園・菜園等を整備する場合に必要な簡易な設備を国の補助制度等も活用して設置を支援します。

その他の支援措置について

低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する**低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から100万円を控除**することで、**土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生を予防を図る。**

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費等)の負担が重い



土地を売らずに、低未利用土地
(空き地・空き家)として放置

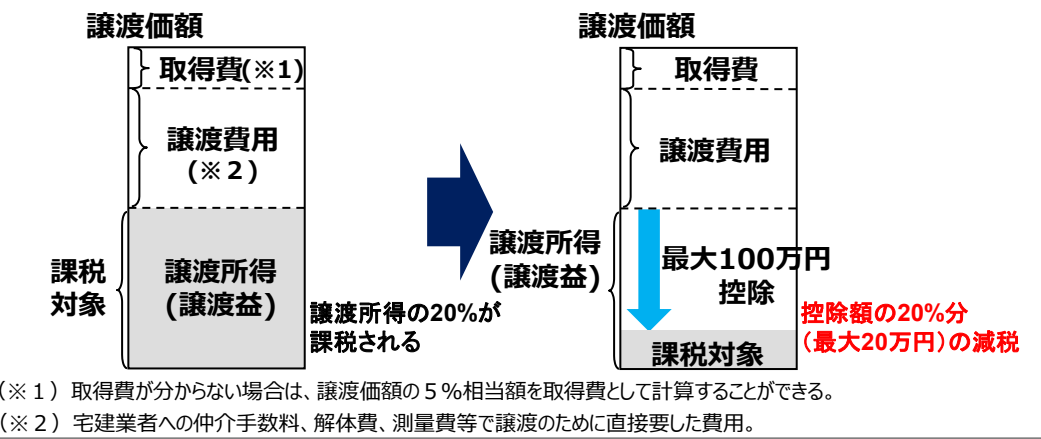
売却時の負担を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

本特例措置の概要

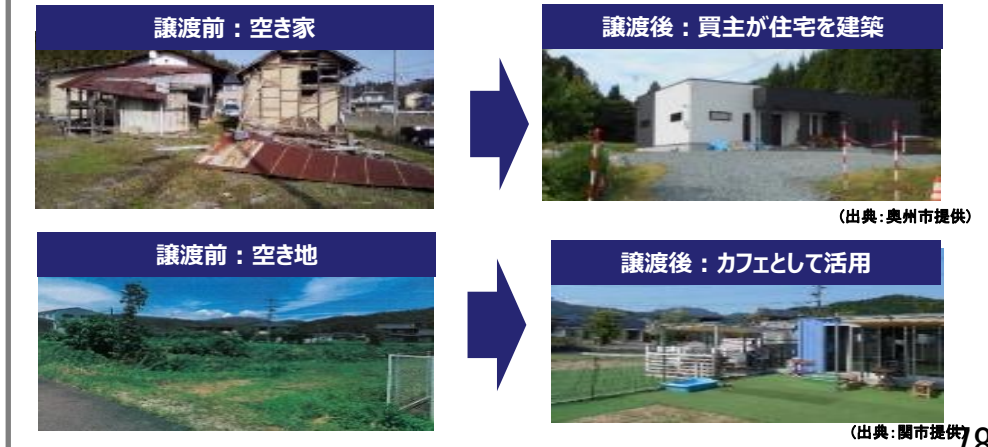
- ・市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、**土地とその上物の譲渡の対価の額が800万円以下※**
 - ・上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、**土地とその上物の譲渡の対価の額が500万円以下**
- で一定の要件を満たす取引について、**長期譲渡所得から最大100万円を控除。**
- ※令和5年度税制改正において、市街化区域、用途地域設定区域又は所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域内の低未利用土地について、価格要件を800万円以下に拡充

- 新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 空き地・空き家の解消
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



特例の活用事例



特例措置の主な適用条件

本特例措置は、**令和2年7月1日から令和10年12月31日までの間に**以下の主要要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができる。

- ① 譲渡した者が**個人**であること。
- ② 低未利用土地等（**都市計画区域内にある**土地基本法第13条第4項に規定する**低未利用土地**（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利）**であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたもの**の譲渡であること。
- ③ 譲渡の年の1月1日において**所有期間が5年を超えるもの**の譲渡であること。
- ④ 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の**合計が500万円を超えない※**こと。

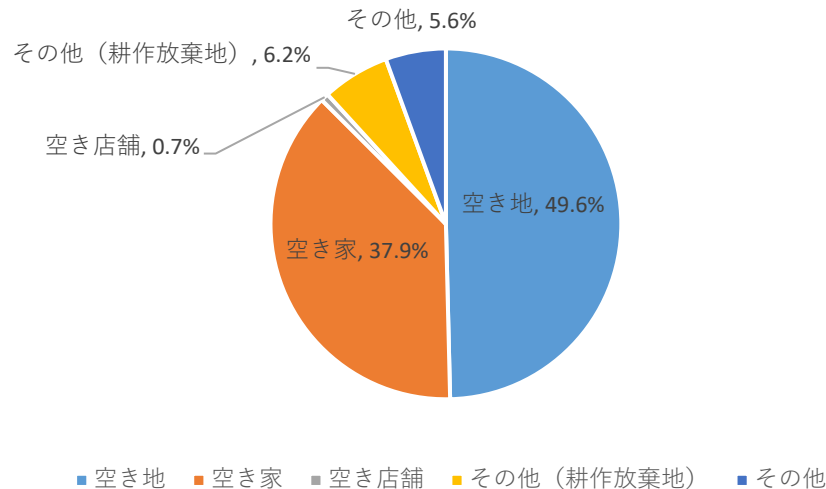
※ **以下の土地**については、譲渡の対価の額の**合計が800万円を超えない**こと。

- ① **市街化区域内に所在する土地**
- ② **非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地**
- ③ **所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内に所在する土地**

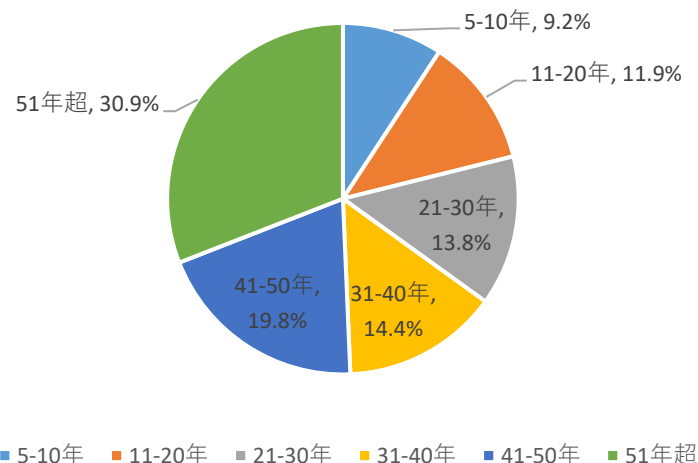
令和6年低未利用土地等確認書交付実績

- 令和6年1月～令和6年12月の低未利用土地等の譲渡に対する確認書の交付実績は**4,817件**
- 譲渡前の状態は、空き地が**49.6%**、譲渡後は住宅としての利用が**72.1%**
- 所有期間については**31年以上**保有している土地等が**65.1%**

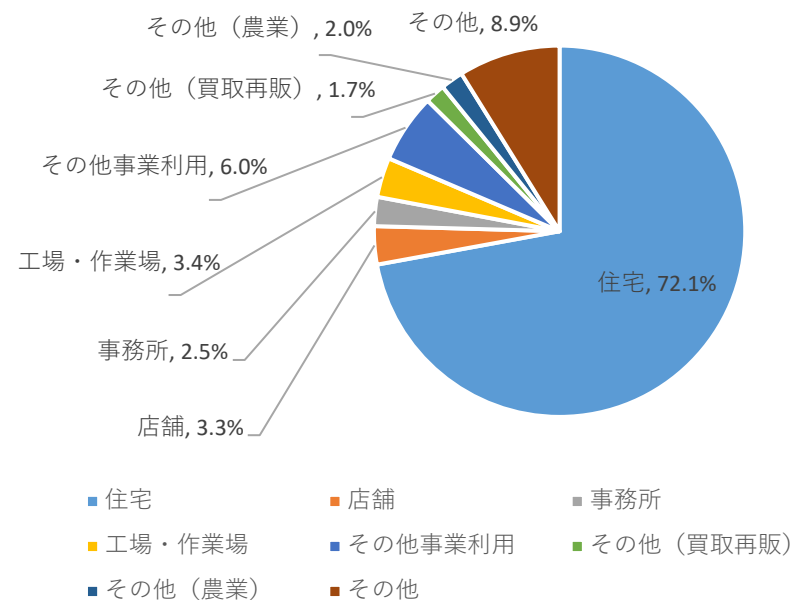
譲渡前の低未利用地等の状態



所有期間



譲渡後の利用用途



- 国土交通省調査（令和7年6～7月実施）
- 確認書交付後、他の要件を満たさず、適用にならないこともあり得るため、税の適用件数とは一致しない可能性がある。

令和6年低未利用土地等確認書交付実績(都道府県別)

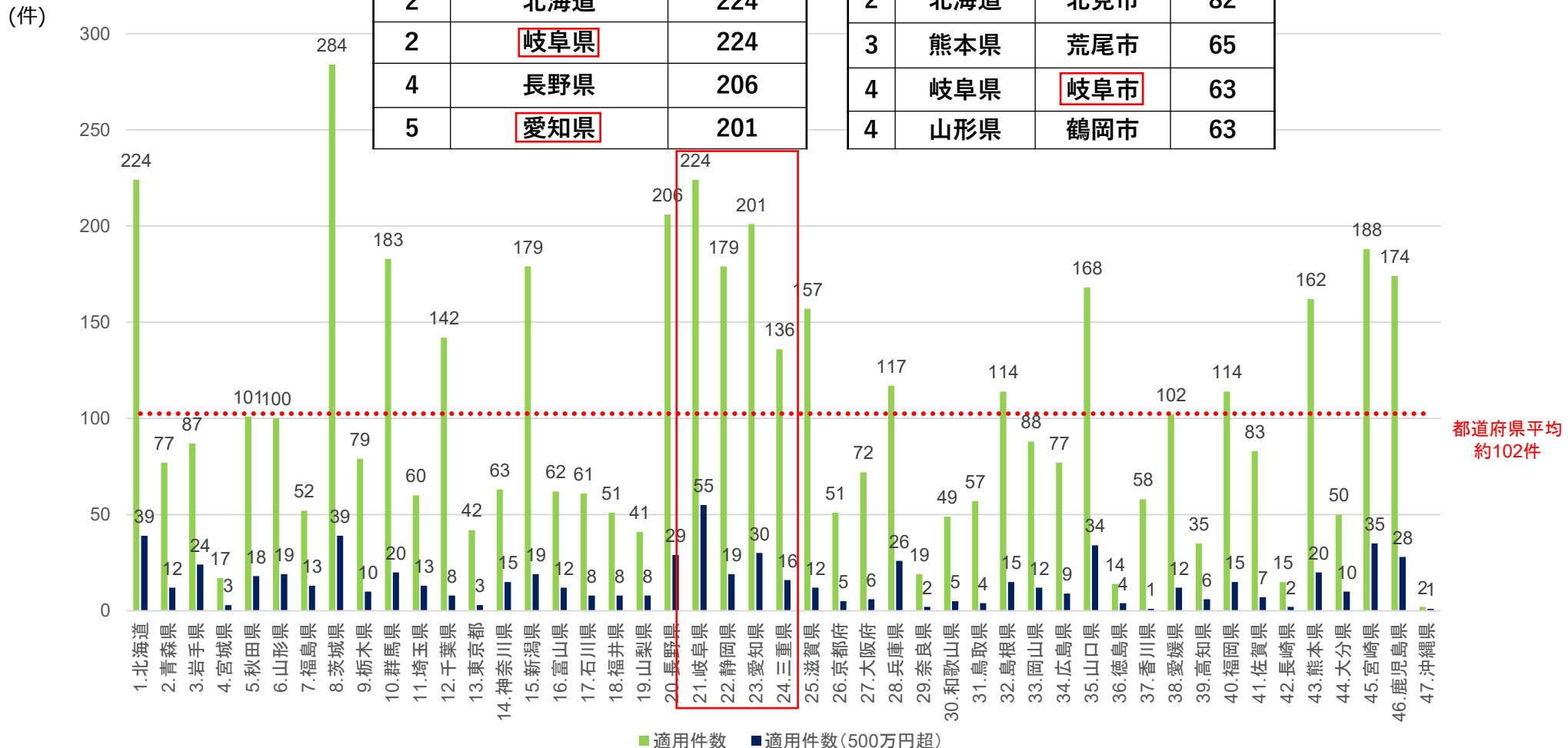
- 全ての都道府県において交付実績があり、平均して約102件。
- 1件当たりの譲渡の対価の額（土地とその上物の合計）は、平均303万円。

都道府県別確認書交付数上位 (単位: 件)

1	茨城県	284
2	北海道	224
2	岐阜県	224
4	長野県	206
5	愛知県	201

市町村別確認書交付数上位 (単位: 件)

1	宮崎県	都城市	130
2	北海道	北見市	82
3	熊本県	荒尾市	65
4	岐阜県	岐阜市	63
4	山形県	鶴岡市	63



(参考) 低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置適用事例

譲渡対価額(土地とその上物の合計)が500万円超(令和5年税制改正における拡充対象)の事例

- 非線引用途地域、譲渡価格700万円
- 高速道路ICや駅からも比較的近い地域だが、空き地として何にも使用されていない状況が続いていた土地に、特産品の無人販売所が建設された。

譲渡前



譲渡後



- 市街化区域、譲渡価格795万円
- 空き地を、住宅型有料老人ホームとして活用。

譲渡前



譲渡後



推進法人を活用した所有者不明土地対策の促進

○所有者不明土地等対策の更なる加速化を図るため、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が期待される「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について、指定の円滑化や、指定法人としての役割の定着に資する調査検討等に係る経費を措置。

実施内容

① 推進法人の指定円滑化、普及・定着等のための支援

○ 推進法人指定の円滑化や、普及・定着に資するノウハウの収集、成果等の共有、課題分析等の実施。

推進法人に指定されていない地縁団体等への支援

- ・法人化するために必要な事業計画・資金計画の作成にあたっての有識者の派遣による助言
- ・推進法人の指定を受けるために実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

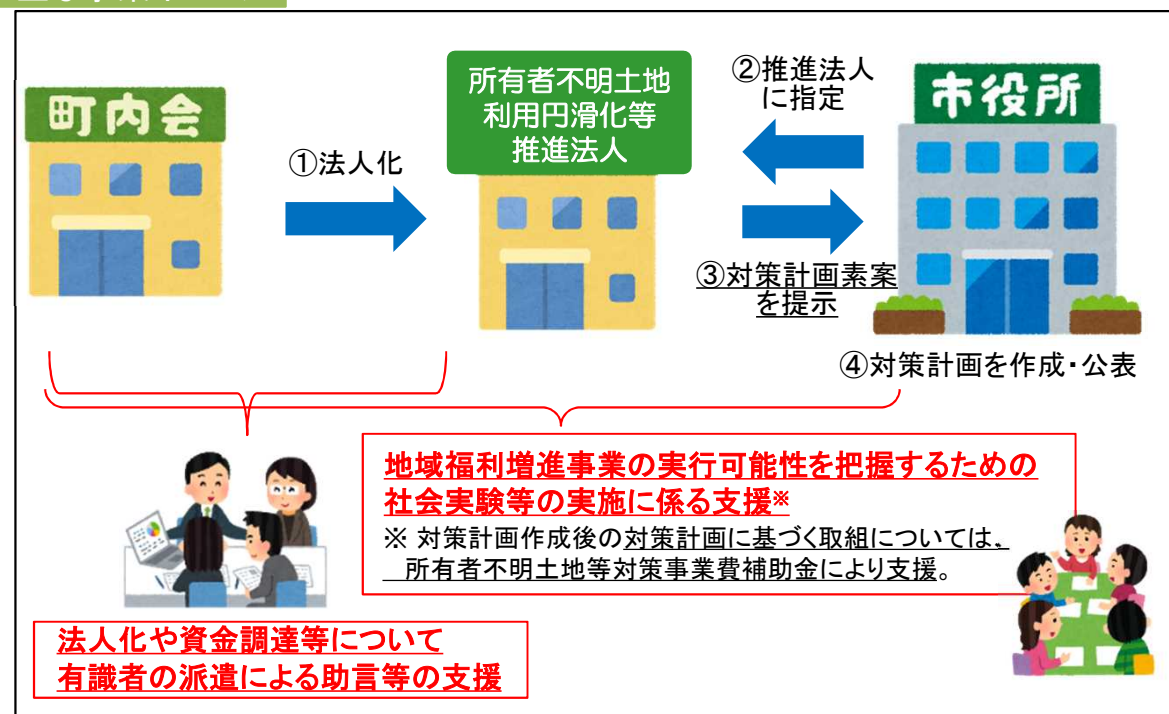
推進法人への支援

- ・「所有者不明土地対策計画」の作成・変更を提案するため実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

② 推進法人の指定促進(ノウハウ等の横展開)

○ 土地政策推進連携協議会(事務局:各地方整備局等)による講演会・講習会の開催等を通じた地方公共団体への情報の提供や技術的支援を実施。

主な事業イメージ



ノウハウの収集、成果等の共有、課題の分析、取りまとめ

連携協議会を通じた情報提供・技術的支援等の横展開

地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置及び地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置を令和元年度に創設した。

地域福利増進事業のイメージ

※ 地域福利増進事業に係る規定は、令和元年6月1日より施行。

使用権を設定

所有者不明土地

※共有者の一部が不明なものを含む。

所有者が判明している土地

事業区域※

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。

所有者不明土地に使用権を設定し
周辺の土地と合わせて活用



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

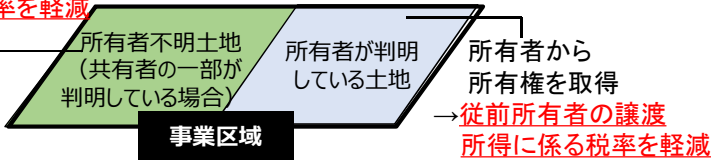
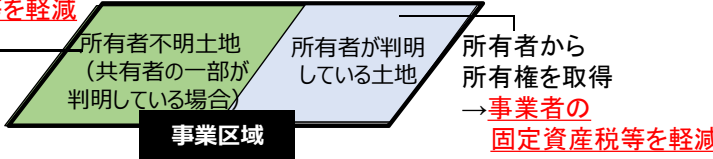
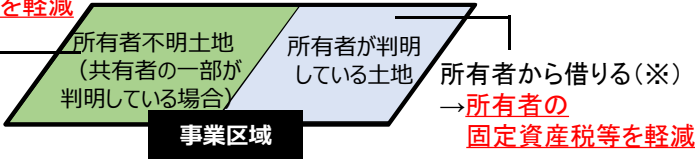
- 特例措置の内容
- ① 所得税・法人税等

地域福利増進事業を実施する者に土地等を譲渡（※1）した場合の長期譲渡所得（2000万円以下の部分）に係る税率を20%→14 %に軽減（※2）
（～令和7年12月31日（※3））

② 固定資産税・都市計画税

地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減（～令和7年3月31日（※3））

※1 裁定後に行われるものに限る。
※2 法人の場合は、重課制度（長期5%）が適用除外（ただし、重課制度は令和元年度末まで課税停止。）。
※3 令和5年度税制改正

適用のイメージ(土地について)	
税目	事業者が所有権を取得する場合
所得税・法人税等	判明している所有者から持分を取得 → 判明している所有者の譲渡所得に係る税率を軽減 
	適用なし
固定資産税・都市計画税	判明している所有者から持分を取得 → 事業者の固定資産税等を軽減 
	判明している所有者が存在（※） → 判明している所有者の固定資産税等を軽減 （※）事業者が無償で賃借している場合に限る 

国土交通省HPにガイドライン・手引き・取組事例ほか関係法令なども掲載されています

国土交通省HP: https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00014.html

- ・ 地域福利増進事業ガイドライン及び参考資料編(様式集)
- ・ 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
- ・ 所有者不明土地対策計画作成の手引き
- ・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き
- ・ 関係法令、関係通知

地域福利増進事業ガイドライン

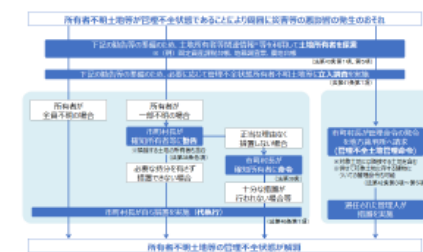
令和5年6月
国土交通省
不動産・建設経済局

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

はじめに

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和4年法律第38号)により、管理不全状態の所有者不明土地等について、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号、以下「法」といいます。)、に、市町村長による代執行などの行政的措置を可能とする制度が創設され、令和4年(2022年)11月1日に施行されました。併せて、管理人に対する地方裁判所による管理命令などの民事的措置を市町村長が裁判所に請求できる制度が創設されました。(下図参照)

所有者不明土地の管理の適正化のための措置



このうち行政的措置は、行政指導である勧告(法第38条)、不利益処分である命令(法第38条)、代執行(法第40条第1項)の3つに大別されます。なお、これらの措置に先立って、市町村が通知所有者等に對して行政手続法(平成5年法律第49号)第2条第6号に規定する助言・指導などの行政指導を実施することが考えられます。

所有者不明土地対策計画作成の手引き

はじめに

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和4年法律第38号)により、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、以下「法」といいます。))に所有者不明土地対策計画(以下「対策計画」といいます。))制度が創設され、令和4年(2022年)11月1日に施行されました。所有者不明土地・低未利用土地対策を推進するには、市町村が、その区域内の土地の利用状況や管理状況を踏まえ、法第45条第1項に規定する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することも可能です。

対策計画の作成のために行う所有者不明土地・低未利用土地の実地把握や、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。

本手引きは、市町村による効果的な対策計画の策定のために、対策計画の作成に当たってのポイントや記載することが考えられる内容について示すものです。

また、所有者不明土地利用円滑化等推進法人(以下「推進法人」といいます。))による対策計画の作成の機運にも活用することができます。

なお、市町村は対策計画の作成等のために国土交通省の職員の派遣を要請することができます(法第53条第2項)。国土交通省が事務局となって運営する「土地政策推進連携協議会」においても対策計画の作成等を支援することとしていますので、対策計画の作成等でお困りの際は、お気軽に国土交通省に御相談ください。

所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き

はじめに

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和4年法律第38号)により、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、以下「法」といいます。))に、所有者不明土地利用円滑化等推進法人制度が創設され、令和4年(2022年)11月1日に施行されました。

所有者不明土地利用円滑化等推進法人(以下「推進法人」といいます。))として指定を受けた特定非営利活動法人や一般社団法人等には、所有者不明土地・低未利用土地対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことが期待されます。

本手引きは、各市町村が、推進法人の指定等を行うに当たっての基本的な考え方や事務取扱要綱(例)を示すことで、各市町村における業務の適切な実施の一助となることを期するものです。

また、本手引きは、今後、推進法人の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添えます。

空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインの概要

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。

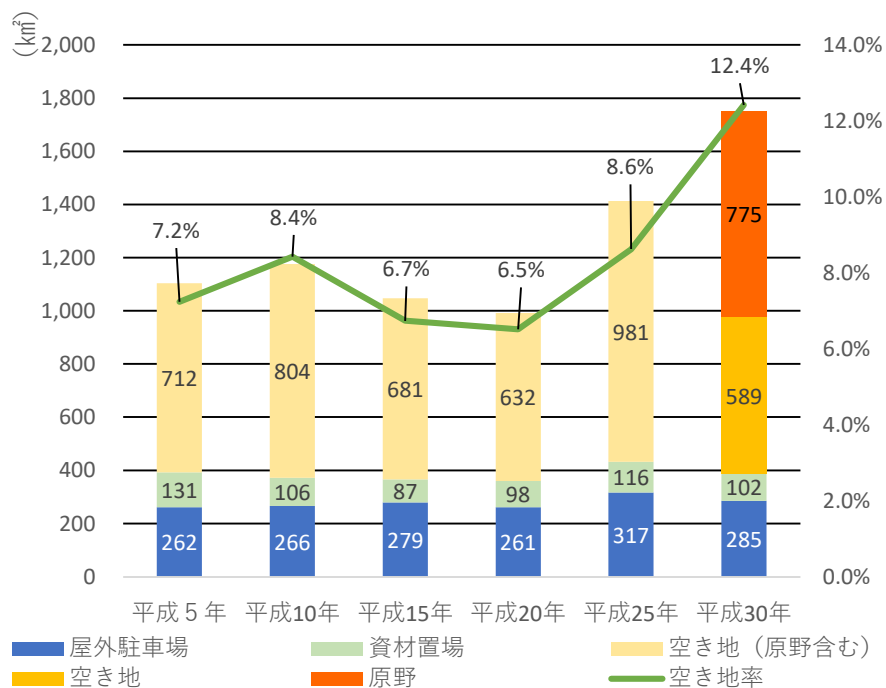
- 世帯の保有する空き地の面積は、この10年で2倍以上※1に増加。空き地が適正に管理されない場合、雑草の繁茂、ゴミ等の投棄、害虫の発生、景観の悪化等の周囲へ悪影響※2が懸念される。

(※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)

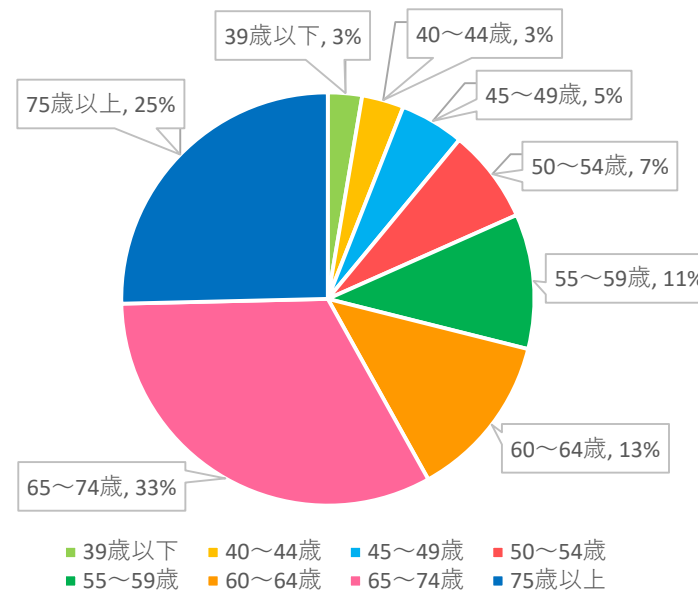
- 空き地は約6割が65歳以上の世帯によって保有されており、今後の人口動態を踏まえれば、相続等により一層の空き地の増加が見込まれる。

世帯対象土地面積に対する空き地等の面積・割合



国土交通省「土地基本調査報告書」(平成30年)

家計を主に支える者の年齢別 「低・未利用地」の
所有件数・割合(平成30年)



国土交通省「土地基本調査報告書」(平成30年)より作成



『農地付き空き家』の手引きの作成・公表

○ 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。」

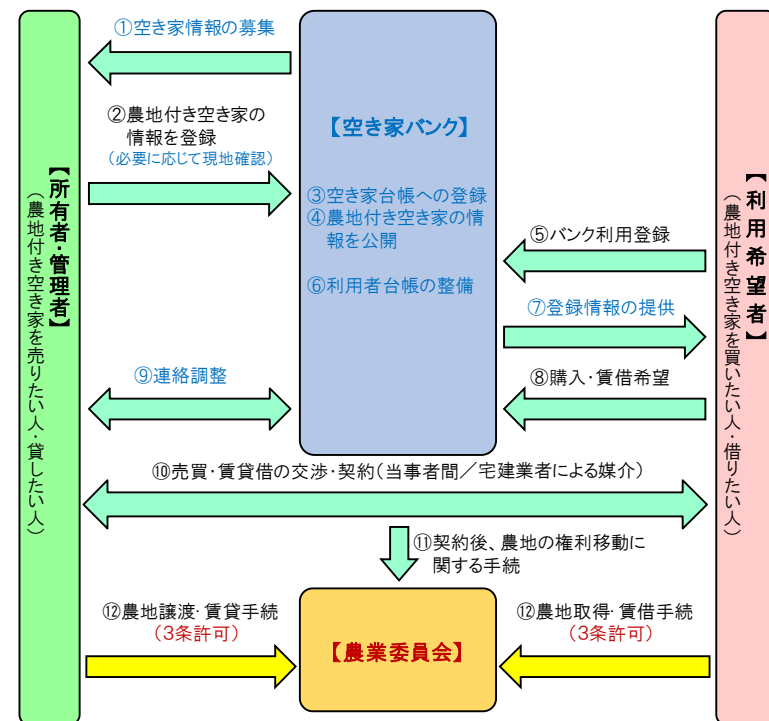


しろうし

【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

- 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、土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)**



■ 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に対象とする例、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。



その他の情報提供

中部地区土地政策推進連携協議会

(旧:中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会) 平成31年2月設立、令和4年5月改組

準 会 員

財務省東海財務局
農林水産省東海農政局
林野庁
防衛省東海防衛支局
防衛省南関東防衛局
愛知県土地開発公社
静岡県土地開発公社
岐阜県土地開発公社
三重県土地開発公社
愛知県道路公社
名古屋市土地開発公社
名古屋高速道路公社
水資源機構
都市再生機構
中日本高速道路
東海旅客鉄道
名古屋鉄道
近畿日本鉄道
中部電力
中部電力ハ「ワークリット」
東京電力ハ「ワークリット」
関西電力
電源開発
NTT
名古屋港管理組合

会 員

中部地方整備局
(用地部・建政部)

名古屋法務局
地方法務局

県・指定都市

(目 的)

協議会は、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)の適正かつ円滑な施行を図るとともに、地方公共団体等における用地業務等を推進するため、関係する行政機関及び団体が連携及び支援することにより、土地政策の円滑な遂行に寄与することを目的とする。

(事 業)

- 所有者不明土地法の施行に関すること
- 所有者不明土地問題の解決に関すること
- 地方公共団体等の用地業務等の円滑な遂行に関すること
- その他土地政策の円滑な遂行に関すること
- 前各号に関する相談体制の構築、相談窓口の設置並びに講習会や講演会等の開催に関すること
- その他必要と認められる事項に関すること

情報共有

事業計画による支援活動

第一分科会 (用地部)

- 隘路対策の提案・事例紹介
- 裁決申請の助言・事例紹介
- 既存・新制度活用の推奨
- 用地補償実務の研修
- 地籍整備の推進
- 相談窓口の開設 等

第二分科会 (建政部・用地部)

- 地域福利増進事業の推奨
- 裁定申請の助言・事例紹介
- 事業認定円滑化の周知
- 相談窓口の開設 等

第三分科会 (名古屋法務局)

- 長期相続登記未了土地解消作業の情報提供
- 民法特例の普及・啓発
- 変則型登記の解消に係る情報提供 等

情報共有

意見交換

協力会員

- 中部弁護士会連合会
静岡県弁護士会
- 愛知県司法書士会
静岡県司法書士会
岐阜県司法書士会
三重県司法書士会
- 愛知県行政書士会
静岡県行政書士会
岐阜県行政書士会
三重県行政書士会
- 愛知県土地家屋調査士会
静岡県土地家屋調査士会
岐阜県土地家屋調査士会
三重県土地家屋調査士会
- 中部不動産鑑定士協会
連合会
- 補償コンサルタント協会
中部支部
- 日本国土調査測量協会
東海地区事業委員会
- 愛知県宅地建物取引業協会
静岡県宅地建物取引業協会
岐阜県宅地建物取引業協会
三重県宅地建物取引業協会
- 全日本不動産協会愛知県本部
全日本不動産協会静岡県本部
全日本不動産協会岐阜県本部
全日本不動産協会三重県本部

支援・連携

支援ニーズ

特別会員(各県の市町村・地域福利増進事業者・推進法人)

講習会等による
支援・連携

各都道府県及び政令市

空き家
低未利用土地
所有者不明土地

関係部局 御中

国土交通省 中部地方整備局
建政部 計画管理課
都市整備課
住宅整備課
用地部 用地企画課

中部地方整備局低未利用土地対策推進チームの創設について

平素より、国土交通行政の推進にご尽力賜り厚く御礼申し上げます。

中部地方整備局においては、令和5年3月31日付け国土交通本省からの事務連絡のとおり、空き家対策、低未利用土地対策及び所有者不明土地対策に対する一元的な相談窓口として「中部地方整備局低未利用土地対策推進チーム」を創設いたしました。

中部地方整備局低未利用土地対策推進チームの相談窓口及び構成メンバーは以下のとおりです。

〔総合窓口〕

e-mail : cbr-teimiriyoutochi@gxb.mlit.go.jp

TEL : 052-953-8574

(空き家に関すること : 住宅整備課 住宅防災調整係)

052-953-8573

(中心市街地等の低未利用土地の活用に関すること : 都市整備課 都市再生係)

052-953-8105

(空き地・所有者不明土地 : 用地企画課 土地適正管理係)

(地籍調査に関すること : 用地企画課 地籍調査係)

〔構成メンバー〕

建政部 事業認定調整官

計画管理課 課長、課長補佐、計画調整第二係

都市整備課 課長、課長補佐、都市再生係

住宅整備課 課長、課長補佐、住宅防災調整係

用地部 用地補償・土地調整管理官

用地企画課 課長、建設専門官、課長補佐、土地適正管理係、地籍調査係

なお、各都道府県におかれましては、管内の各市町村（政令市を除く）にもご周知いただきますようお願い致します。

低未利用土地対策推進チームの創設

- ・全国的に空き家・空き地が増加する中、これらの空き家を含む低未利用土地の管理の適正化や利活用の促進は、地域のまちづくりにとって重要な課題である。
- ・相続件数の増加や土地の利用ニーズの低下等によって、登記簿だけでは所有者が分からない土地等の増加が見込まれることを踏まえ、空き家対策を含む低未利用土地対策と所有者不明土地対策の連携を強化し、それぞれの施策の推進を図るため、本省及び地方整備局等の土地部局と住宅・まちづくり部局からなるチームを創設する。

関係課室

【本省】

不動産・建設経済局土地政策課、土地政策課公共用地室、地籍整備課
都市局まちづくり推進課、都市計画課、市街地整備課
住宅局住宅総合整備課住環境整備室、市街地建築課市街地住宅整備室

【地方整備局等】

用地部(北海道開発局開発監理部、沖縄総合事務局開発建設部)用地企画課等
建政部(北海道開発局事業振興部、沖縄総合事務局開発建設部)
計画管理課、都市整備課、住宅整備課等

取組内容

【本省】

低未利用土地対策の推進
低未利用土地対策の先進事例の収集、チームでの共有
低未利用土地対策と所有者不明土地対策(相互の連携方策含む)の
地方公共団体・業界団体への周知、制度活用の働きかけ(地方整備局等と連携)

【地方整備局等】

低未利用土地対策の推進
各ブロックにおける低未利用土地対策の先進事例の収集、チームでの共有
低未利用土地対策と所有者不明土地対策(相互の連携方策含む)の地方公共
団体・業界団体への周知、制度活用の働きかけ(説明会開催、WEB打合せ、個別訪問等)
相談窓口の設置

制度上の連携方策

- 計画の一体化 ⇒ 空家等対策計画や立地適正化計画等に所有者不明土地法に基づく計画事項を記載することで、所有者不明土地対策計画を兼ねる計画とすることが可能。(所有者不明土地対策計画の作成の手引きで、計画の記載方法を説明。)
- 財政支援等 ⇒ 低未利用土地の状況や事業内容に応じて、空き家対策等の補助金・交付金と、所有者不明土地対策の補助金の併用・使い分けが可能。
低未利用土地の管理適正化や暫定利用のために、所有者不明土地法に基づく所有者探索や特例措置が利用可能。
- マンパワー支援 ⇒ 低未利用土地の利活用に取り組む市町村の事務を補完する団体として、NPO・一般社団法人等の法人を指定可能。
低未利用土地の利用・管理の支援等に取り組む都市再生推進法人を、所有者不明土地利用円滑化等推進法人としても指定可能。

HP : https://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/akiya_portal/index.html



空き家 空き地
取り組みマップ

岐阜県、静岡県、愛知県、三重県の空き家・空き地対策ポータルサイト

トップページ

岐阜県

静岡県

愛知県

三重県

空き家に関する国土交通省・地方公共団体の取組み
空き地に関する国土交通省・地方公共団体の取組み
所有者不明土地に関する国土交通省・地方公共団体の取組み



岐阜県



静岡県



愛知県



三重県

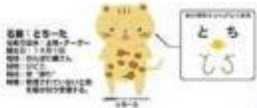
URL: <https://www.cbr.mlit.go.jp/yochibu/chuburenkeikyo/index.html>

中部地区土地政策推進連携協議会（事務局：中部地方整備局用地部）

～地方公共団体等の土地に関する課題解決や地域づくりを支援します～

TOP	連携協議会とは	協議会活動	広報	お問い合わせ
-----	---------	-------	----	--------

◆ 制度紹介 ◆



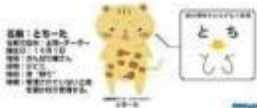
土地政策の動き ～なぜ対策が求められるのか～

▶

令和6年10月
中部地方整備局 用地部
(中部地区土地政策推進連携協議会事務局)

国土交通省

土地政策の動き
～なぜ対策が求められるのか～
5分38秒
[【動画資料】](#)



所有者不明土地法 ～法律を使って課題を解決！～

▶

令和6年10月
中部地方整備局 用地部
(中部地区土地政策推進連携協議会事務局)

国土交通省

所有者不明土地法
～法律を使って課題を解決～
4分23秒
[【動画資料】](#)

ご清聴ありがとうございました。
