

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

# 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)

# 所有者不明土地法における「所有者不明土地」の定義

## 所有者不明土地

「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」【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2条第1項】

### 政令で定める所有者探索の方法と範囲



#### 土地所有者確知必要情報(※1)を取得するための措置

※1 土地の所有者と思料される者の氏名・住所等の、土地の所有者を確知するために必要な情報

- ① 土地の登記事項証明書の交付請求
- ② 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)に対する当該情報の提供請求  
※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
- ③ ①②で判明した、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する、当該情報の提供請求。  
※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等
- ④ 所有者と思料される者に対する、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)の実施  
※4 書面の送付又は訪問のいずれか

## 特定所有者不明土地

### 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等を除く。)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】



# 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年制定・令和4年改正】  
※令和3年民法改正関係は令和5年4月施行

## 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举

**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举

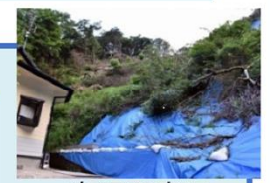
**都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定**

## 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**

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**



豪雨の度に  
土砂崩れが多発



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)

# 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

【令和3年民法改正関係は令和5年4月1日施行】

## 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

# 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

