

2-1 宅地の管理・活用等に係る諸制度

■所有者不明土地・建物管理制度

所有者不明土地・建物管理制度は、調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（弁護士・司法書士・土地家屋調査士等）を選任してもらうことができる制度です。

所有者不明土地・建物は、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるなどして問題となりますが、これまで、その管理に適した財産管理制度がなく、管理が非効率になりがちであったことが背景となっています。

<こんな方にオススメ>

所有者	地域	市町村
ご自身や親族等の空き地や空き家の管理に苦慮されている方（ご自覚のない方もご注意ください）	周辺の危険や健康上の被害が発生する可能性のある空き地・空き家がある地域	—

<根拠となる法令> 改正民法第 264 条の 9～第 264 条の 14

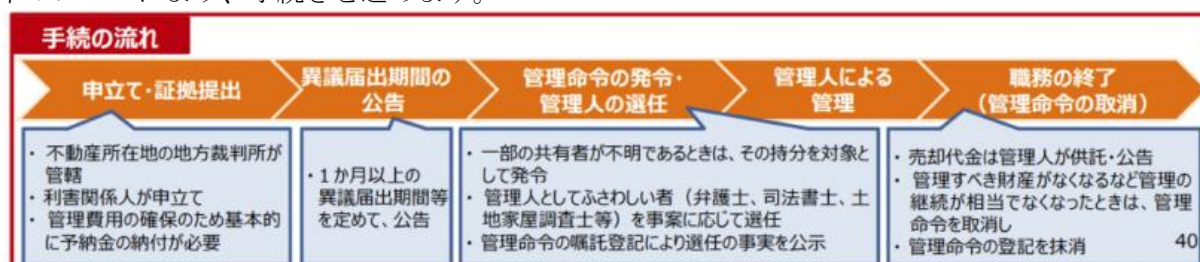
<制度活用のメリット>

当該制度を活用することで、以下のメリットがあります。

- 所有者不明土地・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てを行い、裁判所が所有者に代わって土地・建物を管理する管理人を選任することができます。
- 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）をすることも可能です。
- 管理人は、所有者不明土地等（予納金を含む）から、費用の前払・報酬を受けることができます（費用・報酬は所有者の負担）。

<制度の活用フロー>

以下のフローにより、手続きを進めます。



資料：法務省民事局「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント（所有者不明土地・管理制度）」（令和6年1月版）

<活用要件等>

- 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
- 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ず、管理状況等に照らし管理人による管理の必要性がある場合に管理命令を発令

■管理不全状態土地・建物管理制度

管理不全状態土地・建物管理制度は所有者による管理が不相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る土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（弁護士・司法書士・土地家屋調査士等）を選任してもらうことができる制度です。

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り、所有者にかわって管理する仕組みが必要であるという考え方が背景となっています。

<こんな方にオススメ>

所有者	地域	市町村
ご自身や親族等の空き地や空き家の管理に苦慮されている方（ご自覚のない方もご注意を）	周辺の危険や健康上の被害が発生する可能性のある空き地・空き家がある地域	—

<根拠となる法令> 改正民法第 264 条の 9～第 264 条の 14

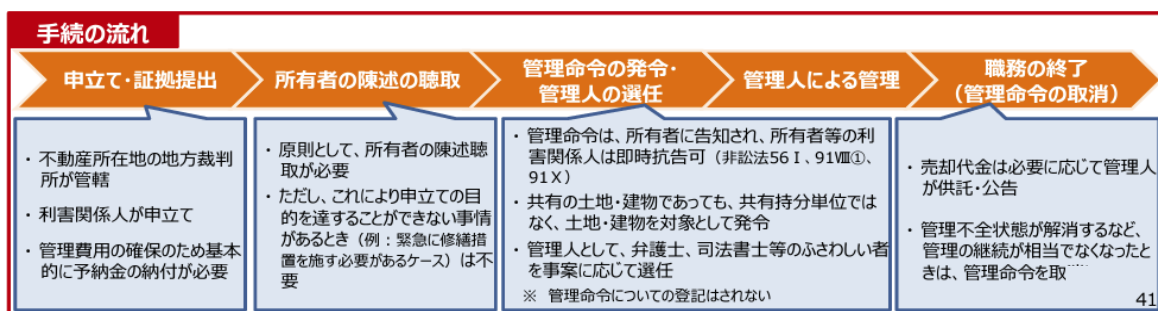
<制度活用のメリット>

当該制度を活用することで、以下のメリットがあります。

- 管理不全土地によって迷惑を被っている利害関係人が申立てを行い、裁判所が所有者に代わって管理する管理人を選任することができます。
- 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できます。
- 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、これを超える行為をすることも可能です。ただし、土地・建物の処分をするには、所有者の同意も必要です。
- 管理人は、管理不全土地等（予納金を含む）から、費用の前払・報酬を受けることができます（費用・報酬は所有者の負担）。

<制度の活用フロー>

以下のフローにより、手続きを進めます。



資料：法務省民事局「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント（所有者不明土地・管理制度）」（令和6年1月版）

<活用要件等>

- 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
- 所有者による土地又は建物の管理が不相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

■地域福利増進事業

地域福利増進事業は、所有者不明土地を利用して、都道府県知事から取得した土地使用权を基に、地域住民等の福祉や利便の促進を目的とした施設を整備することができる制度です。

この制度の背景には、所有者不明の土地を利用したい場面において特定にかかる多大なコストによって円滑な事業実施の大きな支障になっていることや、適切な土地管理がされず周辺環境や景観の悪化を引き起こしかねないという課題があります。

＜こんな方にオススメ＞

所有者	地域	市町村
—	まちのために使いたいが、所有者不明のため苦慮している土地のある地域	まちのために使いたいが、所有者不明のため苦慮している土地のある市町村

＜根拠となる法令＞ 所有者不明土地法

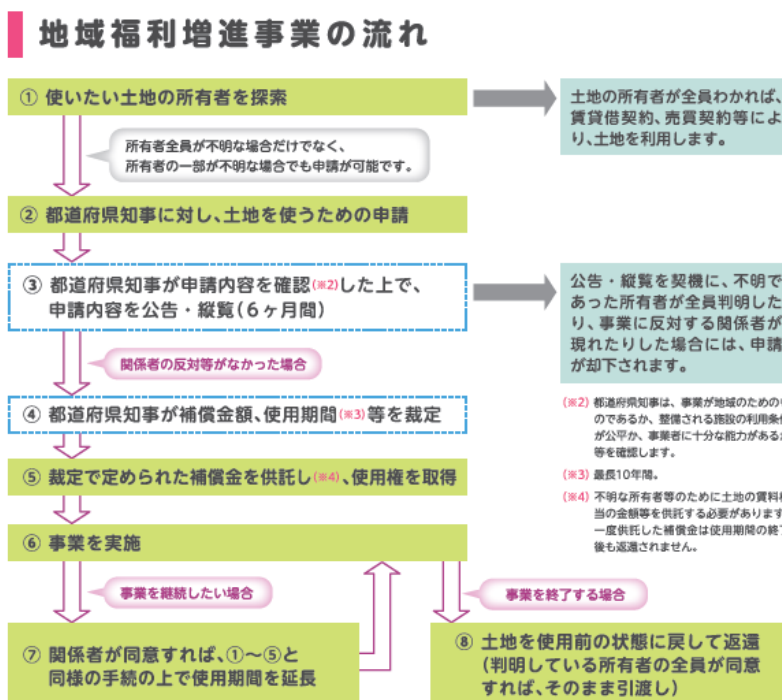
＜制度活用のメリット＞

当該制度を活用することで、以下のメリットがあります。

- 周辺環境や景観に支障をきたしていた土地の適正な管理につながるだけでなく、地域住民の福祉や利便を促進する場所として利用することができます。
- 地方公共団体だけでなく、民間企業やNPO、自治会、町内会など誰でも事業を行うことができます。
- 市町村が整備し、その後の管理・運営を民間組織に委託するなど自由な形で事業を行うことができます。

＜制度の活用フロー＞

以下の手続に基づき、事業を実施します。



資料：国土交通省「所有者不明土地法「地域福利増進事業」紹介パンフレット」(令和5年度)

<活用要件>

主な対象施設・活用要件は以下の通りです。

- 主な対象施設
 - ・公園、緑地、広場、運動場
 - ・道路、駐車場
 - ・学校、公民館、図書館
 - ・社会福祉施設、病院、診療所
 - ・被災者の居住のための住宅
 - ・購買施設、教養文化施設（周辺で同種の施設が著しく不足している場合に限る）
- 所有者不明土地であって、一定規模以上の建築物がなく、使われていない土地で行うことができます。
- 土地使用权の取得について都道府県知事の裁定を受けることで、最長で10年間、所有者不明土地を使用できます。

■相続土地国庫帰属制度

相続土地国庫帰属制度は、相続または相続人への遺贈によって取得した土地について、所有者が申請し承認された場合は国に引き渡すことができる制度です。

この制度は、土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える所有者が増加したこと、相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が管理の不全化を招いている等の背景により創設されました。

<こんな方にオススメ>

所有者	地域	市町村
空き地を手放したい方	—	土地等を管理しきれない所有者の悩みに寄り添いたい市町村

<根拠となる法令> 相続土地国庫帰属法

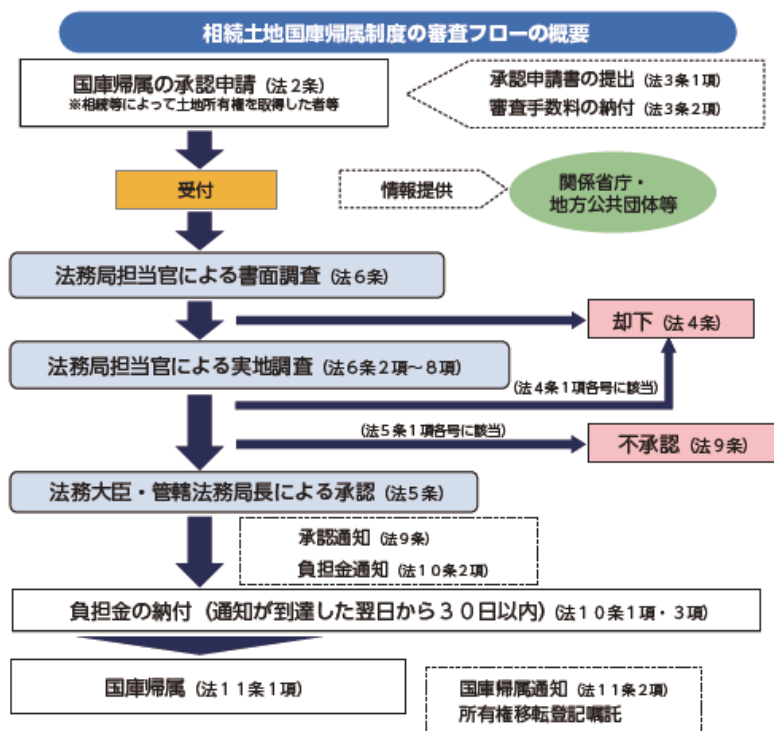
<制度活用のメリット>

当該制度を活用することで、以下のメリットがあります。

- 土地を相続したが、利用する予定なく所有することに対して負担とを感じる人が国庫帰属により土地を手放すことができます。
- 国庫に帰属された土地は国有財産として管理され、社会福祉施設の建設やまちづくりに関する施設やスペースとして活用されます。

<制度の活用フロー>

以下の手続きに基づき、事業を実施します。



法…相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律

資料：法務省「相続土地国庫帰属制度のご案内」（令和5年4月版）

<活用要件等>

活用要件は以下の通りです。

○土地の要件：法令で定められた通常の管理又は処分をするにあたり過分の費用又は労力を要する土地は国庫帰属ができません。

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地
- イ 土壌汚染や埋設物がある土地
- ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地
- オ 担保権等が設定されている土地
- カ 通路など他人によって使用される土地 など

○負担金の納付：土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要です。

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の宅地	一部の市街地（注1）、 農用地区域等の田、畑	森林
面積にかかわらず、 <u>20万円</u>	面積に応じ算定（注2） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） （例）500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

資料：法務省民事局「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」（令和4年11月）

■低未利用土地利用促進協定

低未利用土地利用促進協定は、低未利用土地の所有者等に代わって、市町村又は都市再生推進法人等が低未利用土地において緑地、広場、集会場等の居住者等の利用に供する施設の整備及び管理を行うための制度です。

都市機能の低下によって増加する空き家・空き地等を、所有者自ら再利用することが困難である場合が増加しているという背景があり、地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等が、ノウハウを活かして利用の促進を図ることで都市再生の効果を最大化するという目的につながっています。

<こんな方にオススメ>

所有者	地域	市町村
空き地や空き家を誰かに管理・活用してもらいたい方	空き地や空き家を所有者に代わり管理・活用したい地域	点在する空き地や空き家を集約しまちづくりに活用したい市町村

<根拠となる法令> 都市再生特別措置法 第46条第26項、第80条の3～第80条の8

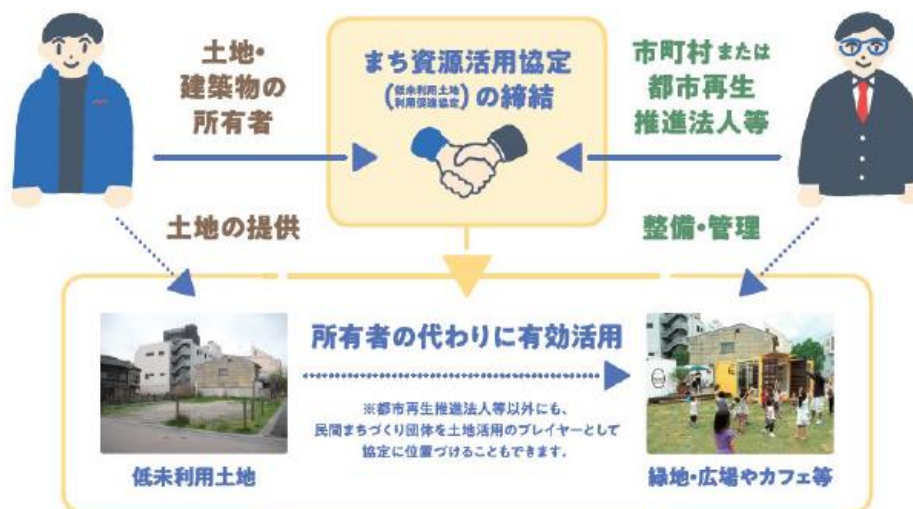
<制度活用のメリット>

当該制度を活用することで、以下のメリットがあります。

- 自分の土地をまちづくりに活用したいと考える土地所有者が、市町村等と協定を結ぶことにより、土地を活用し市町村が進めるまちづくりを支えることができます。
- 土地の整備や管理の方法などを協定に定めることで、一定期間、その土地を活用したまちづくりを円滑に進めることができます。
- 条例に基づく「まちづくり協定」とは異なり、法律に基づく制度のため、市町村は条例を新たに定めることなく、継続的なまちづくりを実現できます。
- 都市再生推進法人が協定に基づき施設の整備等を実施する場合には、官民連携まちなか再生推進事業による支援を受けられます。

<制度の活用フロー>

以下の手順に基づき、事業を実施します。



資料：国土交通省「官民連携まちづくりポータルサイト_制度の紹介(低未利用土地利用促進協定)」

<活用要件等>

- 協定の対象区域：都市再生整備計画の区域
 - ・あらかじめ都市再生整備計画に、協定の対象となる区域や居住者等利用施設の整備・管理に関する事項を記載してあることが必要です。
- 協定の締結者
 - ・市町村又は都市再生推進法人等と区域内の低未利用土地の所有者等（所有者等たる地方公共団体も含む）
 - ・協定区域内の全員の同意が必要となります。
- 協定の主な対象施設
 - ・交通施設、公園系施設、水系施設、公共施設、にぎわいを創出する施設等
- 低未利用土地の定義
 - ・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のことをいいます。
- 低未利用土地利用促進協定には、承継効（売買等で土地所有者等が代わっても、その後の土地所有者等に協定の内容が及ぶ効力）は付与されないため、低未利用土地利用促進協定を締結している土地所有者等が変わった場合には、新しい土地所有者等と改めて協定を締結する必要があります。

<活用イメージ>



資料：国土交通省「官民連携まちづくりポータルサイト_制度の紹介(低未利用土地利用促進協定)」

■跡地等管理等協定制度

跡地等管理等協定制度は、所有者が跡地等を適切に管理することが困難な場合、市町村または都市再生推進法人等が、跡地等管理等区域及び跡地等管理等指針を設定した上で、所有者等と管理協定を締結し、当該跡地等の管理を行うことができる制度です。

空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等において、雑草の繁茂、樹木の枯損、それに伴う害虫等の発生等を防止し、良好な生活環境等を維持することを目的としています。

<こんな方にオススメ>

所有者	地域	市町村
空き地や空き家を誰かに管理・活用してもらいたい方	空き地や空き家を所有者に代わり管理・活用したい地域	空き地や空き家の地域による管理・活用を進めたい市町村

<根拠となる法令> 都市再生特別措置法第 110 条～116 条

<制度活用のメリット>

当該制度を活用することで、以下のメリットがあります。

○周辺環境や景観に影響を及ぼす跡地を市町村や都市再生推進法人等が管理することができるようになり、都市全体の環境保全を推進することができます。

<制度の活用フロー>

以下の手順に基づき、事業を実施します。

- ①該当する跡地等が立地適正化計画において跡地等管理等区域内にあるかを確認する。
- ②跡地等の所有者全員から協定内容について合意を得る。
- ③市町村または都市再生推進法人等と跡地等の所有者の間で、跡地等完治等協定を締結する。
- ④市町村または都市再生推進法人等は、協定に記載された管理等の方法に従い事業を行う。

<活用要件等>

- 跡地等の管理において、清掃・除草、樹木伐採等だけでなく利活用に必要な施設（緑地・広場、通路、休憩施設、遊戯施設、備蓄倉庫等）の整備や点検、維持修繕を行うことができます。
- 立地適正化計画で定められた居住誘導区域では跡地等管理等区域を定めることができません。

■立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）

コモンズ協定は、地権者合意による協定に基づき、空き家や空き地を活用しての交流広場、コミュニティ施設、防犯灯などの地域コミュニティを個人や地権者、まちづくり団体等が協同で整備・管理することを定める制度です。

空き地や空き家等の低未利用地の発生は、地権者の利用動機の乏しさなどによるものであるため、地域コミュニティなど第3者が身の回りの公共空間（現代のコモンズ）として、安定的な運営を行うことが必要であるという考え方が背景となっています。

<こんな方にオススメ>

所有者	地域	市町村
空き地や空き家を誰かに管理・活用してもらいたい方	空き地や空き家を所有者に代わり管理・活用したい地域	—

<根拠となる法令> 都市再生特別措置法第109条の2

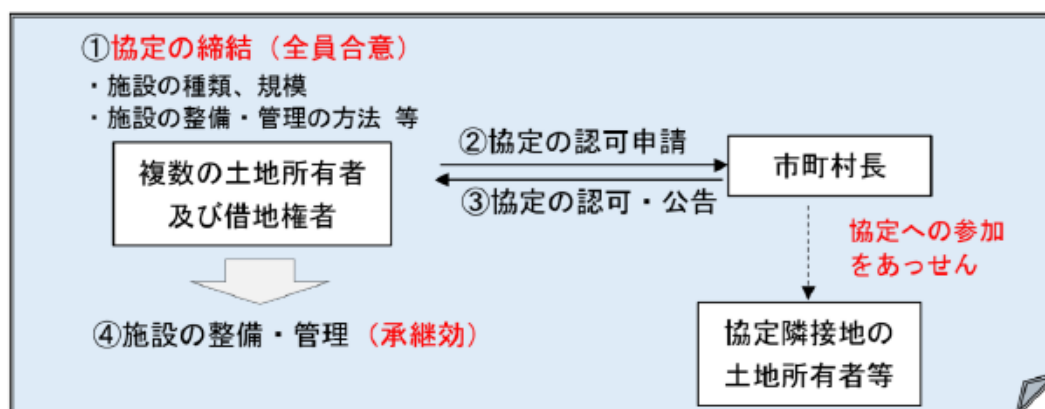
<制度活用のメリット>

当該制度を活用することで、以下のメリットがあります。

- 地域コミュニティによる公共的空間の安定的運営を行うという観点から、収益事業等を含む任意の活動に活用が可能です。
- 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」が付与されます。
- 取組をさらに広げるため、市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みが活用できます。
- 協定の期限に応じ、課税標準を2/3に軽減する税制特例を受けることができます。

<制度の活用フロー>

以下のフローにより、手続きを進めます。



資料：国土交通省「官民連携まちづくりポータルサイト_制度の紹介(立地誘導促進施設協定（コモンズ協定））」

<活用要件等>

- 立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域に位置すること

■立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）の事例

▶事例紹介 P. 2-17 コモンズ協定を活用した広場整備

■低未利用土地権利設定等促進計画

低未利用土地権利設定等促進計画は、低未利用地の地権者等と利用希望者とをマッチングし、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成を行い、一括して権利設定等を行うことができる制度です。

まちづくり事業を推進するうえで、空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「離散する」ため使い勝手が悪く、さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかるという事情が背景にあります。

<こんな方にオススメ>

所有者	地域	市町村
—	—	点在する空き地や空き家を 集約しまちづくりに活用 したい市町村

<根拠となる法令> 都市再生特別措置法第109条の6第1項

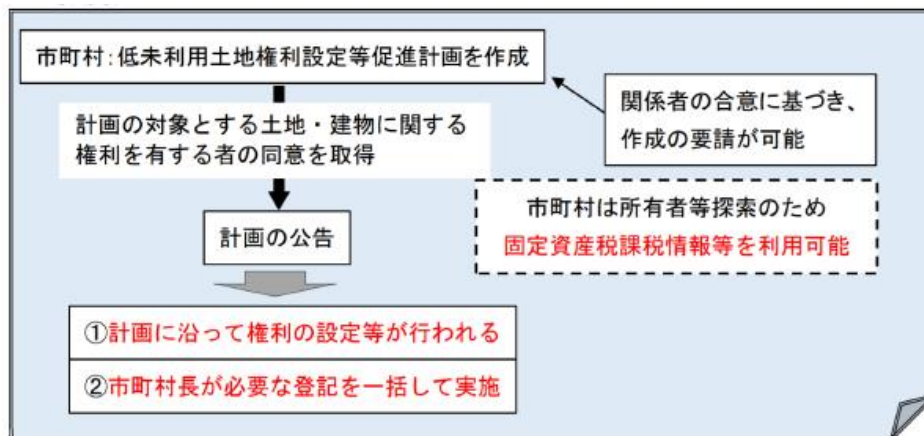
<制度活用のメリット>

当該制度を活用することで、以下のメリットがあります。

- 低未利用土地権利設定等促進計画に係る税制特例があります。
 - ・地上権等の設定登記等（本則1%→0.5%）
 - ・所有権の移転登記（本則2%→1%）
 - ・不動産取得税：計画に基づく一定の土地取得について軽減（課税標準の1/5控除）

<制度の活用フロー>

以下のフローにより、手続きを進めます。



資料：国土交通省「官民連携まちづくりポータルサイト_制度の紹介(低未利用土地権利設定等促進計画)」

<活用要件等>

- 立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域に位置すること

<活用イメージ>



資料：国土交通省「官民連携まちづくりポータルサイト_制度の紹介(低未利用土地権利設定等促進計画)」

『特定空家等に対する措置』

平成 27 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、同法における「特定空家等※」に該当した場合、自治体が必要な措置等を行うことになりました。

【措置の内容とステップ】

- 特定空家に指定され、自治体から改善の「勧告」を受けると、「住宅用地の特例措置」の対象から除外され、固定資産税の優遇措置が適用されなくなります。
- 自治体からの「命令」に応じずに違反となった場合、最大 50 万円以下の過料が科せられます。
- 改善されない場合、行政による代執行により強制撤去などの処分が下され、この際
の費用は空き家の持ち主に請求されます。

※特定空家等とは、以下の状態にあると認められる空き家

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態