

空き地等の適正な利用・管理に関する 国の制度について

R6. 2. 27

国土交通省 近畿地方整備局
【用地部 用地企画課】

- 1) 土地政策の方向性
- 2) 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しくみ
- 3) 所有者不明土地等対策事業補助金
- 4) 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進
- 5) 土業等の専門家による取組例
～国土交通省モデル調査採択団体の事例～

1) 土地政策の方向性等

R5.12.14国土審議会
土地政策分科会企画部会資料より

抜粋～R5.12.14国土審議会土地政策分科会企画部会

従来からの基幹的政策

時系列

近年導入・拡充強化された政策

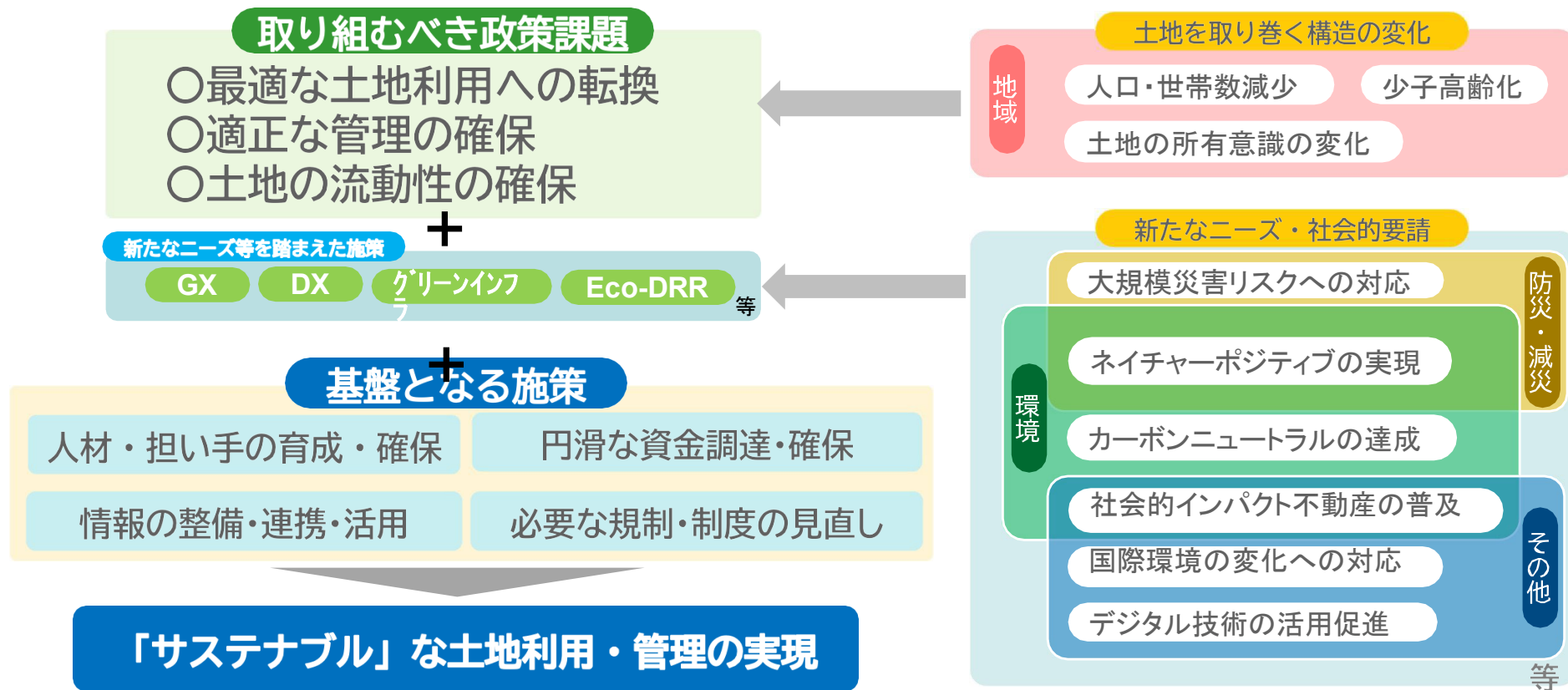
	従来からの基幹的政策	近年導入・拡充強化された政策	所有者不明土地対策 (利用、管理、発生抑制、解消)
土地の有効利用・適正管理	<ul style="list-style-type: none"> 国土利用計画(土地取引届出規制等優良農地の確保(土地改良等)) 森林の多面的機能発揮(造林、間伐等都市計画による土地利用・開発規制) 	<ul style="list-style-type: none"> 地域管理構想 農地の集積・集約化(地域計画遊休農地対策) 森林経営管理の集積・集約化(森林経営管理制度) 都市再生 (スーパーシティ構想まちなか再生(ウォーカーブルシティ)) コンパクトネットワーク(立地適正化計画等都市のスポンジ化・低未利用土地対策) 空き家対策(管理不全対策、活用促進) 	
防災等	<ul style="list-style-type: none"> 市街地火災・震災対策 防災集団移転(被災後) 治山、治水、土砂災害対策 	<ul style="list-style-type: none"> 事前移転の事業化 流域水害対策、水防災に対応した土地利用 グリーンインフラ、Eco-DRR 	
環境	<ul style="list-style-type: none"> 都市緑化、緑地保全 都市の脱炭素化 土壌汚染等対策 地球温暖化対策 	<ul style="list-style-type: none"> 自然共生、国土の多様性維持(地域循環共生圏、自然共生サイト) (ESG投資、社会的インパクト投資) 	
取引・流通調査・情報	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資市場の活性化、取引環境整備(リート、不動産特定共同事業等) 地籍整備(地価公示等) 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産流通市場の活性化(空き家・空き地バンク、インスペクション、取引オンライン化) 不動産登記情報の最新化、データ公開 不動産情報の整備提供(不動産ID、3D都市モデル、災害リスク情報開示等) 重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査等 	

抜粋～第55回国土審議会土地政策分科会企画部会

○人口だけでなく世帯数も近く減少に転じることが見込まれている中、土地を取り巻く構造の変化に応じた「最適な土地利用への転換」等に取り組む必要がある。

※第六次国土利用計画(全国計画)では、国土の利用目的に応じた区分ごとの規模目標で、初めて住宅地の面積が減少(120万ha(2020)→119万ha(2033))

○新たな土地基本方針では、このような政策課題を中心に、防災・減災、環境分野等における新たなニーズや社会的要請も踏まえた新規施策を取り込みつつ、これらの基盤となる施策を位置付け、「サステナブル」な土地利用・管理の実現を図ることを目指す。



1. 最適な土地利用への転換・適正な管理の確保

人口だけでなく、近く世帯数も減少に転じることが見込まれる中、人口の地域的偏在化、無居住地域の拡大も懸念されるところ、管理不全土地の発生防止、低未利用地の活用促進など、暮らし方の多様性や地域の実情に応じた最適な土地利用への転換・適正な管理の確保に取り組む。

【空き家・空き地、所有者不明土地対策】

<土地の利活用・管理に関する課題に対応した新たな方策の検討>

- 人口減少等を踏まえた土地の利活用・管理に関する課題を整理し、担い手、体制構築、資金調達等の実効性を踏まえた観点から、「非宅地化」を含む最適な土地利用への転換、中間組織の必要性など新たな方策について検討する。

<管理不全空家の発生抑制、利活用等の推進>

- 改正空家法により、空き家の発生抑制や利活用、適切な管理、除却等の総合的な取組を進める。

<空き地対策と空き家対策の一体的推進>

- 課題や対策が共通することが多い空き家対策と空き地対策を一体的に進め、両対策の円滑化・効率化を図る。

<民事基本法制の見直しによる登記情報の最新化>

- 所有者不明土地の発生抑制のため、相続登記や住所等変更登記の申請義務化、登記官の職権による住所等変更登記や死亡情報の符号表示の制度等の適切な運用により、登記情報の最新化を図る。

<マンション等の区分所有建物の所有者不明化、管理不全化への対応>

- 所有者不明等の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却・取壊し等の新たな再生手法の創設等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策について検討を進める。

2)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しくみ

- ・ 地域福利増進事業
- ・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

所有者不明土地対策の背景・問題の所在

- 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。

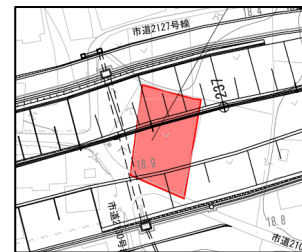
それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

■ 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)



ポケットパーク(公園)



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)

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)

○ 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**使用権**を設定。

※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**

使用権設定手続

- ・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)**の使用権を設定
- ・物件については所有権又は使用権を設定(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)
- ・イベントスペース(広場)
- ・まちなか防災空き地



(出典) 杉並区



(出典) 福井市



(出典) 神戸市HP

- ・直売所(購買施設)
- ・備蓄倉庫(災害対策施設)
- ・再生可能エネルギー発電設備



(出典) 農研機構、広島県



※ 同種購買施設が周辺に著しく不足している等の場合

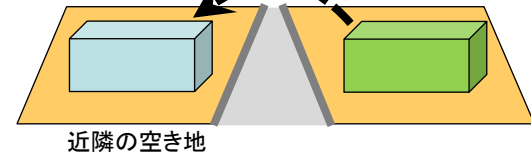


※ 政令で要件を規定

- ・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)

※ 土地等使用権の上限は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】

一般の方、民間事業者も活用可能

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**

(参考) 地域福利増進事業の裁定事例

概要

あわしまうらむら
 (新潟県粟島浦村：人口340人(令和3年11月末日住民基本台帳人口))

- 事業主体：新潟県粟島浦村
- 災害時の指定避難場所としている神社が老朽化して危険なため、隣接する土地を防災空地として整備することを検討。
- 事業予定地7筆(計653㎡)のうち3筆(計371㎡)について、登記名義人が死亡しており、所有者探索を行っても所有者の一部が判明しなかった(所有者不明土地)。
- 所有者不明土地法に基づく新潟県知事裁定により、粟島浦村が所有者不明土地の土地使用权(10年間)を取得し、防災空地(広場)を整備。



裁定までの流れ

①所有者探索(令和元年9月～令和3年8月)

司法書士に委託して実施。探索の結果、3筆の法定相続人計61名のうち13名の確知ができない(連絡がつかない)状態。

②確知所有者・地域住民と事業について合意形成(令和元年12月～)

③補償金の算定

3筆について、土地使用权10年間分の補償金を算定。

④知事に対して裁定申請

令和3年9月24日に公告し、事業計画書等を縦覧(6月間)。

⑤裁定

縦覧期間中に不明所有者の申出や確知所有者の異議がなかったため、新潟県知事が土地使用权の取得を裁定(令和4年4月1日公告)。

⑥土地使用权の取得

粟島浦村は、不明所有者への補償金を供託し、土地使用权(令和4年5月1日～)を取得。

事業地

(所有者判明の土地を含む)

指定避難場所の神社



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



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

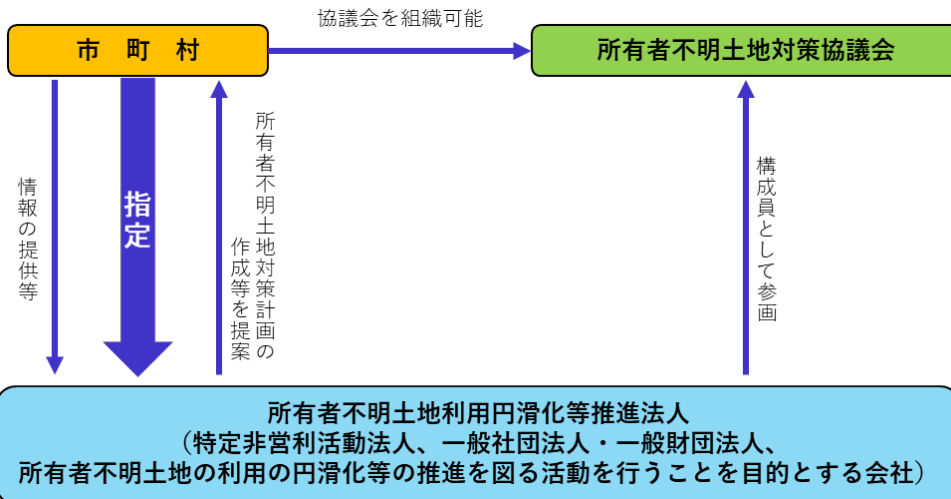
推進法人の業務等

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

地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）、学識経験者等を構成員とし、空き地の利活用や流通に向けたマッチング、コーディネート、啓発活動などに取り組む法人

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

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



推進法人の指定手続等

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

《審査基準の例》

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

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(推進法人の業務)

第四十八条 推進法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

3)所有者不明土地等 対策事業費補助金について

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、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に対する補助を行う。

所有者不明土地法における制度

市町村による所有者不明土地等対策に関する計画の作成制度
⇒ 計画的な対策の推進

所有者不明土地等対策の
着実な推進

行政的措置(代執行等)を
可能とする制度
⇒ 適正な管理の確保

低未利用土地の
有効利用に取り組む法人の
指定制度
⇒ 民間主体の取組を推進



瓦礫が放置され、雑草の繁茂や不法投棄も発生している管理不全状態の土地



樹木や雑草が繁茂し、有効利用されていない土地

基本事業・関連事業

下線部:R6拡充内容

- 施行者： 地方公共団体、推進法人※ 等
※ 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人
- 補助対象： 所有者不明土地対策計画 (一定の要件を満たす既存計画を含む) に基づく以下の取組
 - ・ 所有者不明土地等の実態把握
 - ・ 所有者不明土地対策計画の作成
 - ・ 土地の所有者探索や、土地の利活用のための手法等の検討
 - ・ 土地の管理不全状態解消（門、塀等の工作物や樹木の除去等）
 - ・ 勧告・命令・代執行、管理命令等を請求するための法務手続等
 - ・ 上記の基本事業と合わせて実施することが必要な関連事業 等
- 補助率：
 - ・ 地方公共団体が施行者の場合：1/2*
 - ・ 推進法人等が施行者の場合：1/3（地方公共団体負担1/3*）
 * 地方公共団体負担分について、特別交付税措置を講じる(措置率 最大1/2)

モデル事業

- 施行者： 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体 等
- 補助対象：
 - ・ 推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - ・ 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 等
- 補助率：定額

(1)土地の所有者探索 (交付要綱4の一.(1))

●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

●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



(2)計画基礎調査費 (交付要綱4の一.(2))

●対象事業：

イ. 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

ロ. 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

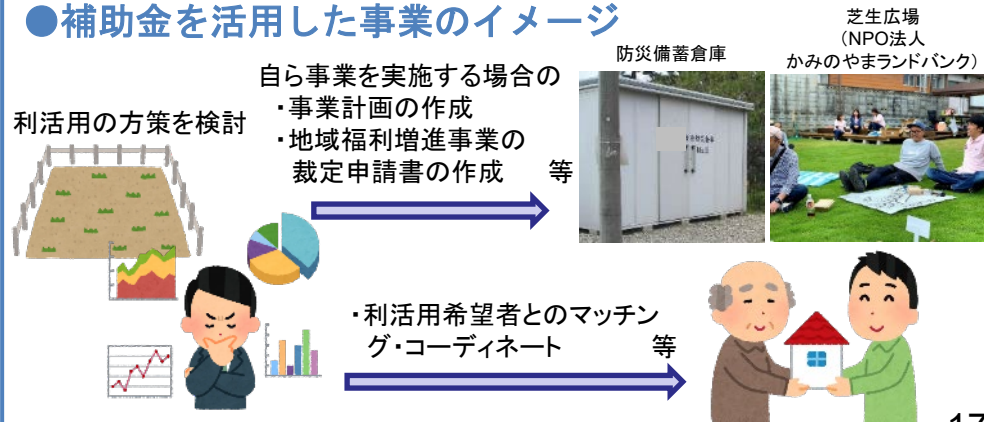
●対象経費の例

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



(3)土地の管理不全状態解消(交付要綱4の一.(3))

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

イ. 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（「工作物や樹木等」をいう。以下同じ。）の除去費用

ロ. 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

ハ. 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（イを利用）

※ 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（ロを利用）

・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（ハを利用）

工作物等が存することにより利活用を阻害



(3)土地の管理不全状態解消(交付要綱4の一.(3))(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

二. 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てい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

ホ. 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

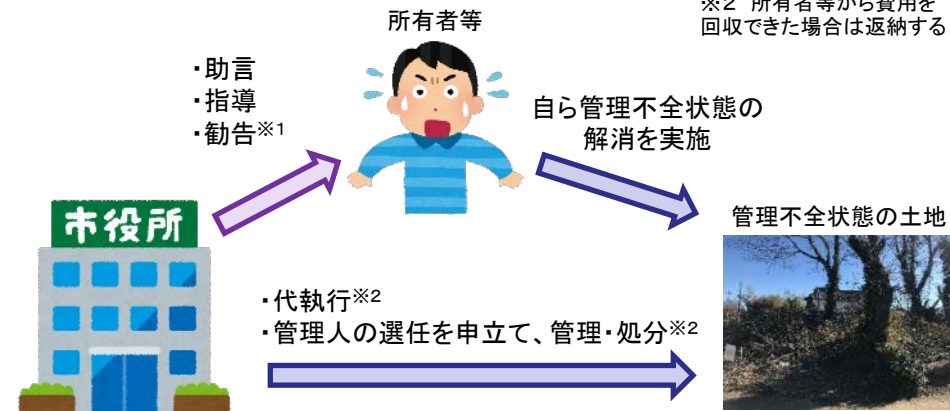
●施行者：市町村等

●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



(4)行政代執行等の行政措置の円滑化のための法務的手続等

(交付要綱4の一.(4))

- **対象事業** : 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的手続
- **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）
 - ・ 所有者不明土地法42条各項に基づく不在者財産管理人等の請求に係る予納金

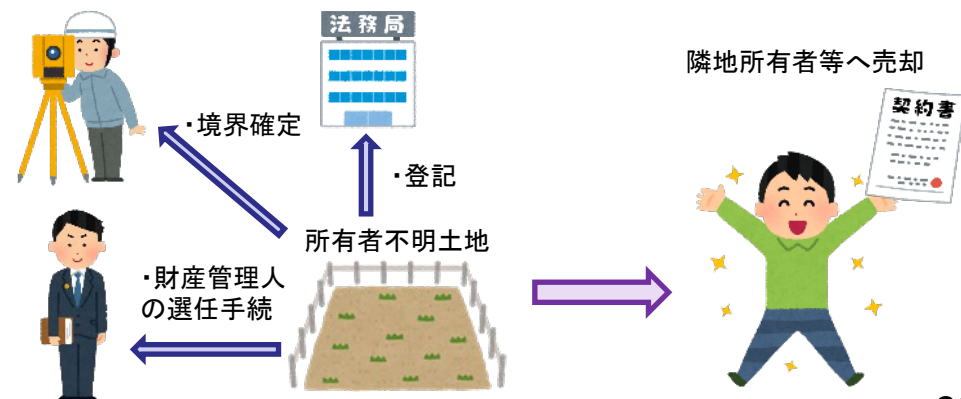
(5)所有者不明土地の取得促進

(交付要綱4の一.(5))

- **対象事業** : 所有者不明土地の処分に係る法務的手続、測量及び調査、権利調整
- **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。



(6)所有者不明土地等の実態把握(交付要綱4の一.(6))

●**対象事業**： 所有者不明土地対策計画の策定等に必要、所有者不明土地、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)

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**： (1)～(6)の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

●**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、私道整備等の費用
- ・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

空き地等の低未利用土地の利活用・処分に係る費用

- **対象事業**： 空き地等の低未利用土地のうち、所有者不明土地対策計画において対策を講ずべきとされた土地における、（１）利活用や処分のための事業計画作成、地域住民の意向把握等（計画基礎調査費）、（２）門・塀等の工作物、樹木の除去等（管理不全状態解消） など
（寄附等により市町村が所有する低未利用土地についても補助の対象）

- **施行者**： 市町村・民間事業者等

● 補助金を活用した事業のイメージ・対象経費の例

1. 利活用希望者へのマッチング・コーディネート

- 空き地等の低未利用土地（民間所有、市町村所有）を、利活用希望者へ売却等の処分を行う場合の下記費用
 - ・ 処分事業計画の作成に係る事務費・委託費等（交付要綱第4第一号（2）イ）
 - ・ 利活用希望者を募るための宣伝・広報に係る費用（交付要綱第4第一号（2）イ）
 - ・ 処分予定地の測量・境界確認に係る事務費・委託費等（交付要綱第4第一号（2）イ・（5）又は第二号）

2. 市町村による利活用

- 空き地等の低未利用土地（寄附等により市町村が所有するもの）を、防災空地やポケットパークとして市町村自らが整備を行う場合の下記費用
 - ・ 施設整備の調査設計に係る委託費等（交付要綱第4第一号（2）イ）
 - ・ 活用予定地の測量・境界確認に係る事務費・委託費等（交付要綱第4第一号（2）イ・（5）又は第二号）

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」とは、所有者不明土地法第45条第1項に基づき市町村が作成することが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。
※(6)所有者不明土地の実態把握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

※必ずしも上記の全ての事項を計画に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考えられます。

すで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

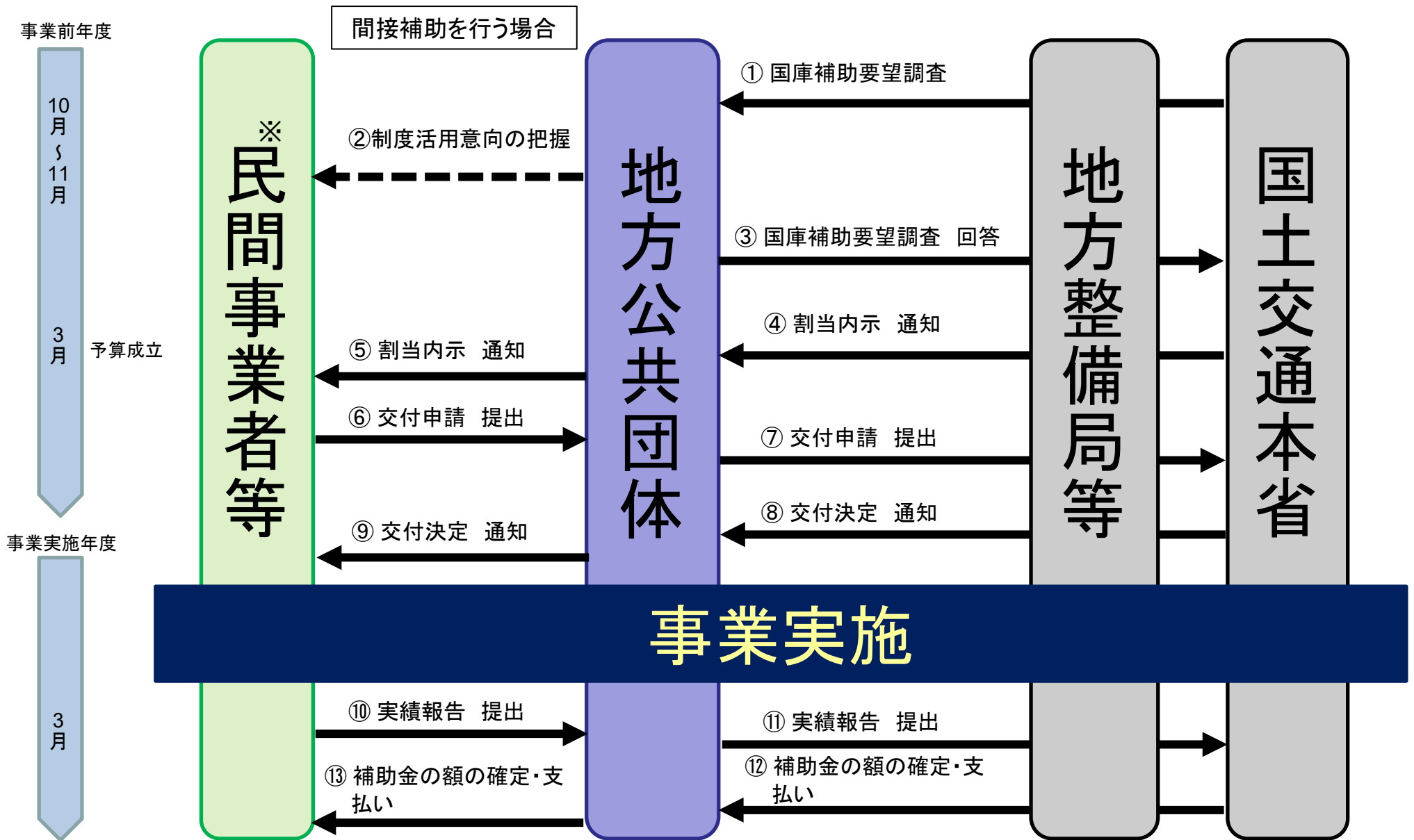
(例1:市町村自らが実施する場合)

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。

所有者不明土地等対策事業費補助金の手続のフロー



※ 民間事業者等への補助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。

4) 空き家対策と所有者不明土地等対策の 一体的・総合的推進

- 空き家と所有者不明土地等は、人口減少等により増加が見込まれており、対策強化が急務。
 - 地域においては空き家と所有者不明土地等が共に増加しており、両対策の連携を進めることが必要。
 - 連携体制の構築、活用や管理の確保、所有者探索、民間との連携について、両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進。
- これらの施策を通じて、子育て世帯向けの住まい等への空き家の活用を促進。

空き家と空き地を地域一帯で活用した事例 (石川県輪島市)

まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備



拠点施設(温浴施設、レストラン、事務所等)



空き家の改修・増築に対して、国が支援

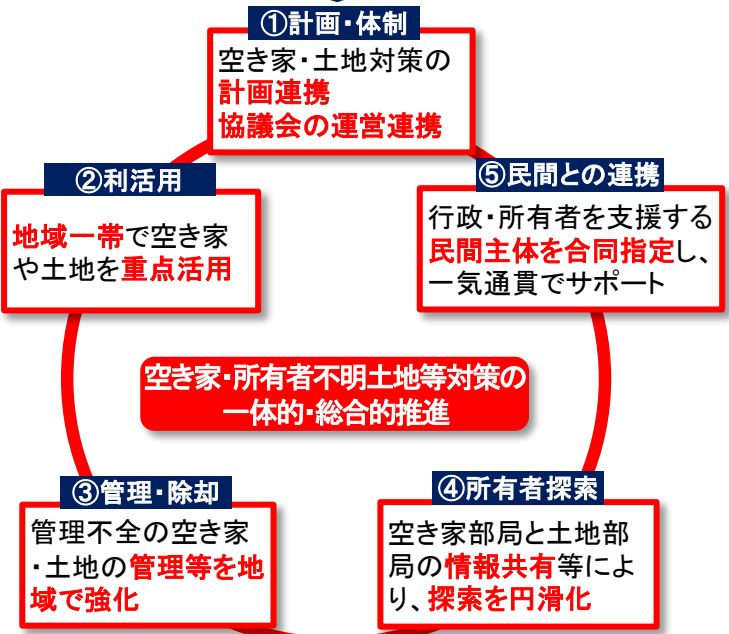
空き家対策の強化

- 改正空き家法(R5)注
- 関連法の改正

所有者不明土地等対策の強化

- 改正所有者不明土地法(R4)
- 改正土地基本法(R2)
- 関連法の改正

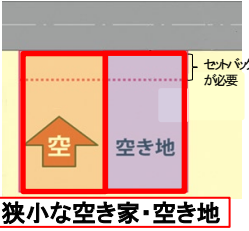
連携



民間主体が空き家と空き地の一体活用を支援した事例 (山形県鶴岡市)

民間主体が、隣接する狭小空き家・空き地の一体的活用を提案・調整し、子育て世帯向け住宅の建築を誘導

※本事業を主導した民間主体(NPO法人つるおかランド・バンク)を、市が令和5年1月に所有者不明土地法に基づく推進法人として指定



民間主体が提案



子育て世帯が住まいとして活用

2区画を再編し一体的に活用

注)令和5年6月14日に公布(施行日:公布の日から6月以内)

- ▶ **空き家と所有者不明土地等は、ともに人口減少や相続の増加等を要因とし、今後も増加が見込まれるため、対策の強化が急務。**
 - ▶ **地域においては、空き家と所有者不明土地等が共に増加。**地域の機能維持や経済活性化を図るためには、**両対策の連携を進めることが必要。**
 - ▶ **部局間連携**によって対策の中心的な主体である**市区町村の業務の円滑化・効率化**を図ることも重要。
- ➡ **空き家対策及び所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進し、空き家・土地の有効活用や適切な管理を図る。これらの施策を通じて、子育て世帯向けの住まいや子供の居場所等として、空き家の活用を促進する。**

★今後、改正空家法^注等で措置する予定の事項

空き家・所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

*改正所有者不明土地法(R4)・改正土地基本法(R2)

空き家対策

- 市区町村が対策計画を策定、関係者の協議会を設置
- 課税に係る行政情報に加え、電力会社等の情報を活用★
- 住基ネットの活用(R4.8施行)、戸籍情報連携システムの活用★
- 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)
- 所有者に早期活用を促すよう意識啓発
- 相続空き家の早期譲渡のインセンティブ拡大(3000万円控除)(R5税制改正)★
- 指定されたNPO等が所有者に寄り添い空き家の管理・活用に係る相談対応、子育て世帯等とマッチング等★
- 空き家の活用を重点的に進める区域制度★、子育て世帯向け等への活用促進
- 所有者責務の強化★
- 管理不全・所有者不明の建物管理制度の創設(R5.4施行)、市区町村による利用の円滑化★
- 特定空家となるおそれのある空き家に対して指導・勧告(固定資産税の住宅用地特例の解除を含む)★
- 特定空家の緊急代執行★
- 空き家の活用・除却に対する財政支援の強化

◆ 空き家・土地対策の計画連携、協議会の運営連携

◆ 空き家部局と土地部局が相互に情報共有し、探索を一層円滑化

◆ 空き家・土地の所有者への意識啓発
 ◆ 自治体に空き家・土地に係る一元的相談窓口を設置
 ◆ 行政を補完する民間主体を合同指定
 ◆ 空き家と空き地のバンクを一体整備
 ◆ 地域一帯で空き家や低未利用土地を重点活用

◆ 管理不全の空き家・土地の管理を地域で強化

◆ 空き家・所有者不明土地等への各支援事業を連携させて採択・重点配分
 ◆ 地方整備局等に自治体等向けの一元的相談窓口を設置
 ◆ 空き家と所有者不明土地等の問題に一体に取り組む優良・先進事例の横展開

所有者不明土地等対策

- 市区町村が対策計画を策定*、関係者の協議会を設置*
- 課税に係る行政情報、電力会社等の情報を活用
- 住基ネットの活用、戸籍情報連携システムの活用
- 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)
- 所有者に早期活用を促すよう意識啓発
- 低未利用地の譲渡を促すインセンティブ拡大(100万円控除)(R5税制改正)
- 指定されたNPO等が所有者に寄り添い所有者不明土地・低未利用土地の管理・活用に係る相談対応・マッチング等*
- 地域福利増進事業の活用を促進(朽廃空き家のある土地も対象*)
- 所有者責務の強化*
- 管理不全・所有者不明の土地管理制度の創設、市区町村による利用の円滑化(R5.4施行)*
- 災害等の発生防止のための勧告・命令・代執行*
- 相続土地国庫帰属制度の創設(R5.4施行)
- 所有者不明土地等の利活用や管理不全の解消等に対する財政支援

推進の計画・体制

所有者の探索

利活用

適切な管理、除却等

自治体・所有者への支援

土地土地土地

土地・不動産・建設業トップ 土地 不動産 建設業 国際展開

ホーム > 政策・仕事 > 土地・不動産・建設業 > 土地 > 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)について

空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)について

○趣旨

- ・ 空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、対策が急務となっています。
 - ・ 適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼします。
- ⇒ 市町村等が両対策に一体的に取り組むことは、これらの適切な管理や活用を図る上で効果的

○通知

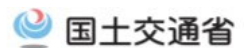
空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)について

(令和6年1月22日付国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長・住宅局住宅総合整備課長連名通知)

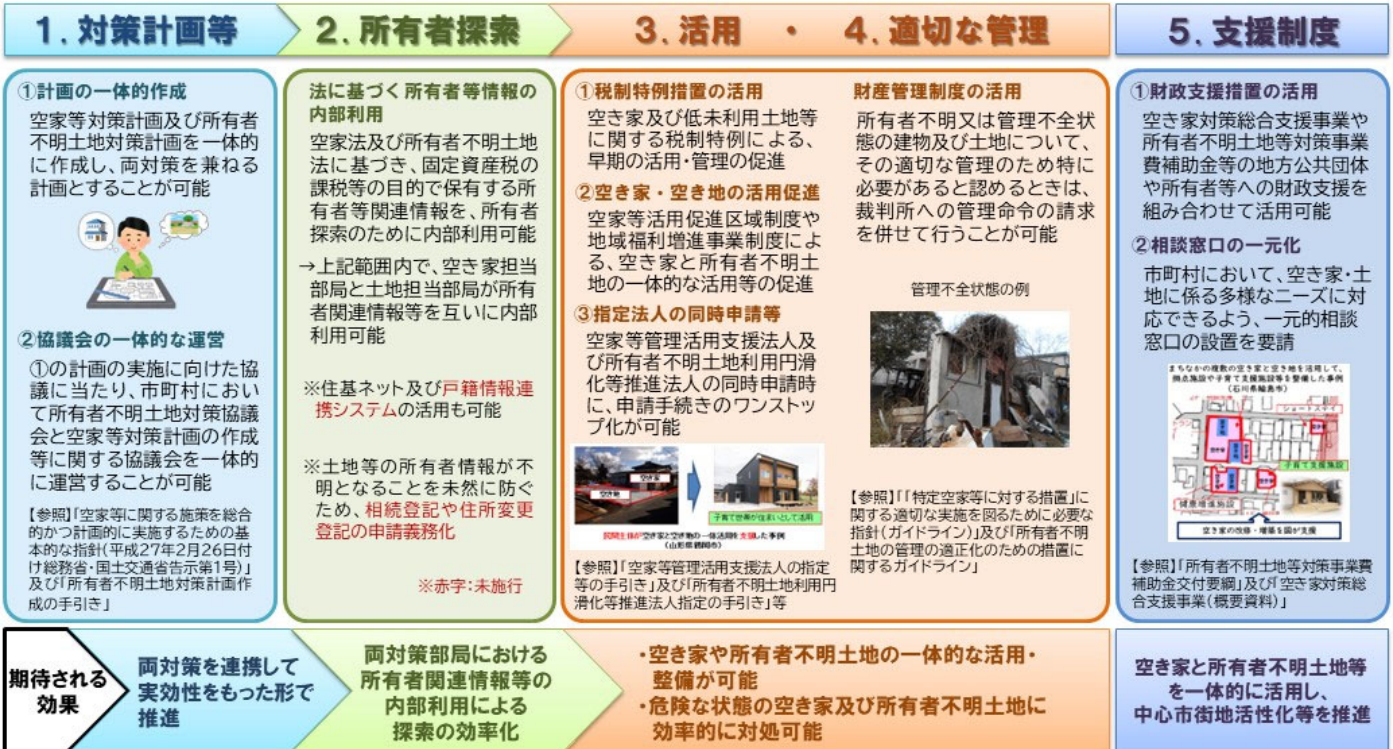
【空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)について(概要)】

【概要】 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)について

(令和6年1月22日付国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長・住宅局住宅総合整備課長連名通知)



- 空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、対策が急務。
 - 適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼす。
- ⇒ 市町村等が両対策に一体的に取り組むことは、これらの適切な管理や活用を図る上で効果的。



1. 対策計画等

空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画を一体的に作成することで、行政部内での現状や課題の共有、対応方針の検討等を促し、両対策が連携して実効性をもった形で推進されることが期待されます。



- [空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針\(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号\)](#)
- [所有者不明土地対策計画作成の手引き](#)

2. 所有者探索

空き家担当部局と土地担当部局が所有者関連情報等を互いに内部利用することで、探索が一層効率化されることが期待されます。

また、所有者不明土地等の発生予防の観点から、令和3年に相続登記や住所等変更登記の申請義務化などが行われ、令和5年4月以降順次施行されています(相続登記の申請義務化は令和6年4月1日施行、住所等変更登記の申請義務化は令和8年4月1日施行)。

3. 活用

隣接して存在する空き家と所有者不明土地がそれぞれ単独での活用は困難な場合に、これらの一体的な活用を促すことで、中心市街地に必要な施設等を整備すること等が考えられます。



☆税制の特例措置

- [空き家の発生を抑制するための特例措置\(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除\)](#)
- [低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置](#)

☆活用に係る法制度

- [空家等活用促進区域制度の設定に係るガイドライン](#)
- [空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン 参考資料](#)
- [地域福利増進事業ガイドライン](#)

☆法人指定制度

- [空家等管理活用支援法人の指定等の手引き](#)
- [所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き](#)

4. 適切な管理

市町村長等は、危険な状態の空き家及び所有者不明土地について、裁判所への管理命令の請求を併せて行うことができ、効率的に対処することが可能です。



- [管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針\(ガイドライン\)](#)
- [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](#)

5. 支援制度

地方公共団体や所有者等への財政支援を組み合わせることで、空家と所有者不明土地等を一体的に活用することも可能です。
また、市町村において、空家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、一元的な相談窓口を設置するなど、相談者の立場に立った対応をお願いいたします。

- [空家対策総合支援事業\(概要資料\)](#)
- [所有者不明土地等対策事業費補助金\(概要資料\)](#)

土地土地土地

<空家対策について> 国土交通省住宅局 住宅総合整備課(法律・税制)・住環境整備室(予算)
電話 :03-5253-8111

<所有者不明土地等対策について>国土交通省不動産・建設経済局 土地政策審議官部門土地政策課
電話 :03-5253-8290(直通)

国土交通省(法人番号2000012100001)

[アクセス情報・地図](#)

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3(代表電話) 03-5253-8111

[プライバシーポリシー](#)

[リンク・著作権・免責事項について](#)

[国土交通省のRSSIについて](#)

[関連リンク集](#)

[国土交通省 ソーシャルメディア関連リンク集](#)

MLIT
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Copyright© 2008 MLIT Japan. All Rights Reserved.

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

<空き家対策基本事業>

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務 **R6拡充**

<空き家対策附帯事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

<空き家対策関連事業>

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

<空き家対策促進事業>

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

<空き家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

<補助率>

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用