

改正所有者不明土地法の 施行状況について

令和5年5月

土地政策審議官部門 土地政策課

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)

< 予算関連法 >

令和4年4月27日成立
同年5月9日公布
同年11月1日施行
※ 2. ②等は令和5年4月1日施行

背景・必要性

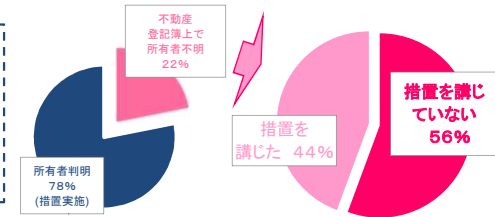
- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。

※ 令和2年土地基本法改正：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化

- ◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
- ◆ 所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。
- ◆ 所有者不明土地対策は地域における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。

住民から市町村に苦情のあった
管理不全土地への対応状況
(令和元年度国土交通省調査より作成。1029市町村が回答。)

所有者不明土地法 附則(平成30年制定時)
2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、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。



概要

1. 利用の円滑化の促進

① 地域福利増進事業の対象事業の拡充

- ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設**や**再生可能エネルギー発電設備**の整備に関する事業を追加



備蓄倉庫

② 地域福利増進事業の事業期間の延長等

- ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間**を現行の10年から**20年に延長**
- ・ **事業計画書等の縦覧期間**を6月から**2月に短縮**

③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大

- ・ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用



建築物のイメージ

2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

① 勧告・命令・代執行制度

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における**災害等の発生を防止するため**、**市町村長による勧告・命令・代執行制度**を創設



豪雨の度に土砂崩れが多発

② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権**を市町村長に付与

③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化

- ・ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供**を可能とする措置を導入



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連

- ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能

② 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、**特定非営利活動法人**や**一般社団法人**等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定
- ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

③ 国土交通省職員の派遣の要請

- ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員の派遣**の要請が可能

【目標・効果】

① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数：施行後5年間で累計75件(R3.11時点で申請1件)

② 所有者不明土地対策計画の作成数：施行後5年間で累計150件

③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数：施行後5年間で累計75団体

改正所有者不明土地法の施行に向けた政令等の改正について①

改正法施行日：令和4年11月1日

※土地・建物管理制度に係る民法の特例については令和5年4月1日

1. 利用の円滑化の促進

法改正項目	政令・基本方針で定める主な内容
①地域福利増進事業の対象事業の拡充 ・備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業を追加	○災害関連施設の種類（政令） <u>備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽</u> ○再生可能エネルギー発電設備の要件等（1）（政令）（2）～（4）（基本方針） （1） <u>発電した電気を災害時において地域住民等に供給</u> （2） <u>発電した電気を公益的な施設等に供給又は売電収入の活用によって地域環境整備など地域住民等への還元を図るもの。単に売電収入を目的とする事業は対象外</u> （3）安全・防災面、将来の撤去等について、 <u>地域住民への丁寧な説明を実施</u> （4）事業の内容に関して <u>十分なモニタリングを実施</u>
②地域福利増進事業の事業期間の延長等 ・購買施設や再生可能エネルギー発電設備等の整備について、 <u>土地の使用権の上限期間</u> を現行の10年から <u>20年に延長</u> ・事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮	○地域福利増進事業の事業期間が20年となる事業（政令） 以下の施設の整備に関する事業 ※一時的に使用するものを除く （1）（同種施設が周辺地域において不足している区域内） ① <u>路外駐車場その他一般交通の用に供する施設</u> ② <u>公園、緑地、広場又は運動場</u> （2） <u>購買施設、教養文化施設</u> （3） <u>災害関連施設</u> （備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽） （4） <u>再生可能エネルギー発電設備</u>
③地域福利増進事業等の対象土地の拡大 ・ <u>損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地</u> を対象に追加	○朽廃建築物等の基準（政令） （1）壁等の損傷・腐食等の劣化により、 <u>建築物をその本来の用途に供することができない状態</u> となったと認められること （2）建築時からの経過年数が構造・用途に応じ大臣が定める <u>耐用年数を超えていること</u> ※具体的な内容についてガイドラインにおいて明示

改正所有者不明土地法の施行に向けた政令等の改正について②

2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

法改正項目	政令・基本方針で定める主な内容
<p>①勧告・命令・代執行制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理不全所有者不明土地等について、災害の発生防止等のため市町村長による勧告・命令・代執行制度を創設 <p>②土地・建物管理制度に係る民法の特例</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理不全所有者不明土地・建物について、民法上利害関係人に限定されている管理命令の請求権を市町村長に付与 	<p>○所有者不明土地の管理の適正化のための措置（基本方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地基本法の理念を踏まえ、市町村長は、所有者の適正な管理を促しつつ、災害発生防止等のため、所有者不明土地の管理の適正化を適切に図ることが必要 勧告に先立ち、適切な情報提供、助言・指導等により、自発的な管理を促すことが重要 管理不全所有者不明土地等の状況を把握し、民法に基づく所有者不明土地管理制度等の活用を含め、適切な措置を検討 <p>※判断基準や手続等をガイドラインにおいて明示</p>

3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

法改正項目	政令・基本方針で定める主な内容
<p>①所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、対策計画の作成や協議会の設置が可能 <p>②所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町村長は、特定非営利活動法人や一般社団法人等を推進法人として指定 	<p>○所有者不明土地対策計画（基本方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画作成により対策を計画的かつ一体的に推進することが重要。その際、推進法人、都道府県・国、学識者、関係団体から成る協議会を設置することが可能 空家等対策計画の変更により、対策計画を兼ねる計画とすることが可能 <p>※対策計画の作成例等を手引きにおいて明示</p> <p>○所有者不明土地利用円滑化等推進法人（基本方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> 推進法人は、所有者不明土地等の利用・管理に係る情報提供や低未利用土地の適正利用等のための事業等を実施 対象法人が、円滑な活動が可能となるよう、指定制度を積極的に活用 <p>※指定基準や手続を手引きにおいて明示</p> <p>○他の政策分野との連携（基本方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家法等に基づく空家への対応と相互に十分に連携 まちづくりに関する計画等の関連施策と十分に整合性を確保・連携

※あわせて、地域福利増進事業及び勧告・命令・代執行制度に関するガイドライン、対策計画作成及び推進法人指定に関する手引きを作成・改定

○所有者不明土地等の利用の円滑化や管理の適正化等を図るため、改正所有者不明土地法に基づいて市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等の所有者探索、事業コーディネート、管理不全状態の解消等に対する補助等に要する経費を計上。

改正所有者不明土地法における新制度

市町村による所有者不明土地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



有効利用されていない土地



コンクリート擁壁が
手入れされていない土地

所有者不明土地等対策事業費補助金

- 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」に基づく以下の取組
 - ・所有者不明土地等に関する実態把握
 - ・土地の所有者の探索や、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の解消
(門、塀等の工作物や樹木の除去等) 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を措置(措置率1/2)

推進法人の普及促進のための調査

- 地域における先導的な所有者不明土地等対策の取組を支援し、推進法人指定の円滑化や、指定法人としての役割を定着させるための課題分析、ノウハウ収集を行い、横展開する。

『地域福利増進事業の普及』と『低未利用土地の利活用』に向けたモデル調査の実施

○『地域福利増進事業の普及』と『低未利用土地の利活用』に向けた新たな仕組みの検討のためのモデル調査を実施。
 ○これまで全国8ブロックで調査実績があり、その中から地域福利増進事業の裁定申請に至ったケースも出てきている。

地域福利増進事業（裁定済み）

新潟県粟島浦村	
① R1	粟島浦村
	広場

地域福利増進事業（裁定申請前）

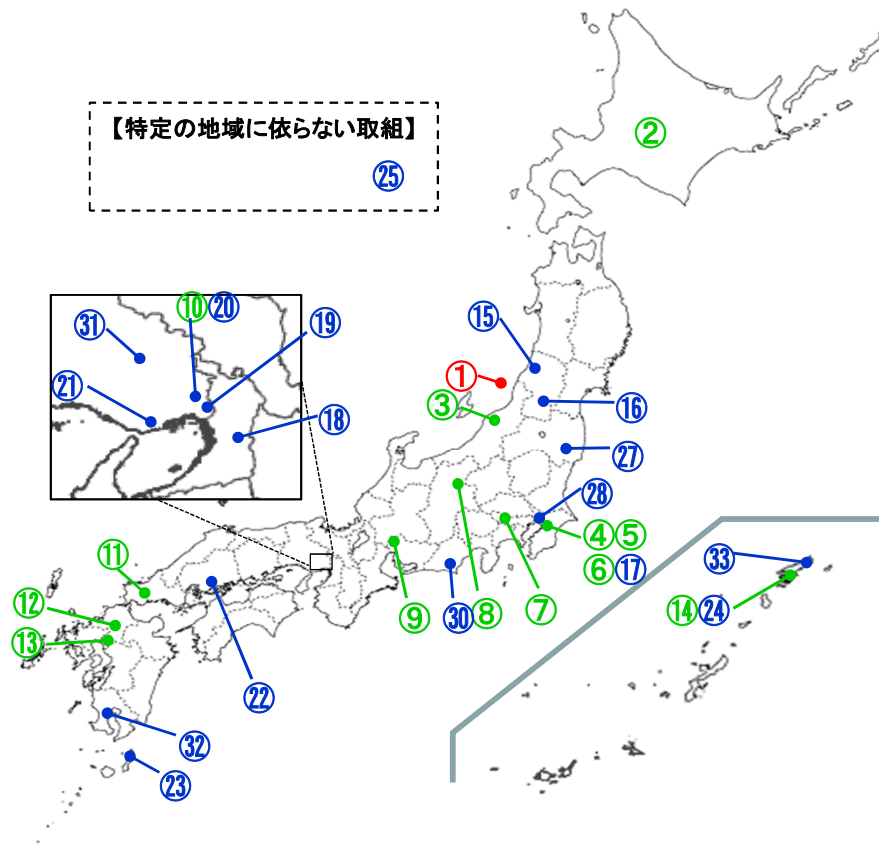
北海道旭川市	
② R2 R3	特定非営利活動法人 グラウンドワーク西神楽
	公園
新潟県南蒲原郡田上町	
③ R1 R2 R3	一般社団法人みどり福祉会
	緑地
	緑地
千葉県八千代市	
④ R1	緑ヶ丘西自治会
	公民館
千葉県八千代市	
⑤ R2	はぐみの杜和楽会
	公園
千葉県八千代市	
⑥ R3	一般社団法人やちよ・ひと・ま ちサポートセンター
	広場
東京都八王子市	
⑦ R3	特定非営利活動法人 コミュニティ科学ネットワーク
	駐車場
長野県上田市	
⑧ R1	一般社団法人チームまちづくり
	駐車場

愛知県稲沢市	
⑨ R3	愛知県土地家屋調査士会
	広場
兵庫県川西市	
⑩ R1 R2 R3	花屋敷山手町をよくする会
	公園
	公園
山口県山口市	
⑪ R1 R2	山口市
	広場
福岡県北九州市	
⑫ R2	株式会社アセットジャパン
	購買施設
福岡県筑紫野市	
⑬ R2	一般社団法人 住宅流通促進協議会
	公園
鹿児島県奄美市	
⑭ R3	一般社団法人 しま・ひと・たから
	社会福祉施設

●凡例

対象地が位置する市町村	
実施年度	実施主体 事業目的

【特定の地域に依らない取組】



低未利用土地の利活用

山形県鶴岡市	
⑮ R2 R4	特定非営利活動法人 つるおかランド・バンク
	特定非営利活動法人 かみのやまランドバンク
千葉県八千代市	
⑰ R2	緑ヶ丘西自治会

大阪府羽曳野市	
⑱ R3	一般社団法人森林国土ドローンAI推進機構 ⇒ 一般社団法人スマートシティサーベイ
	兵庫県
兵庫県川西市	
⑳ R3 R4	一般社団法人地方創生パートナーズ ⇒ 川西市南部地域ランドバンク推進協議会

兵庫県神戸市		
㉑ R2 R3 R4	一級建築士事務所こと・デザイン ⇒ 空き助ながた	
	広島県三原市	
	㉒ R3	広島県
鹿児島県西之表市		
㉓ R3	株式会社川商ハウス	
	鹿児島県奄美市	
㉔ R2	一般社団法人 しま・ひと・たから	
	全国	
㉕ R3	株式会社オープン・エー	
	北海道旭川市	
㉖ R4	特定非営利活動法人 グラウンドワーク西神楽	
	福島県須賀川市	
㉗ R4	株式会社テダソチマ	
	千葉県船橋市	
㉘ R4	特定非営利活動法人 ホームスイートホーム	
	一般社団法人みどり福祉会	
㉙ R4	一般社団法人みどり福祉会	
	焼津商工会議所	
㉚ R4	焼津商工会議所	
	兵庫県猪名川町	
㉛ R4	大島小学校区まちづくり協議会	
	鹿児島県鹿児島市	
㉜ R4	鹿児島相統対策研究会	
	鹿児島市龍郷町	
㉝ R4	あまみ空き家ラボ	

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)【概要】

- 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、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混在し、両対策の連携を進めることが必要。
 - 推進体制、活用や管理の確保促進、所有者探索、自治体等への支援について、両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進。
- ➡ **空き家・土地の有効活用を通じ、地域経済の活性化に寄与。あわせ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)

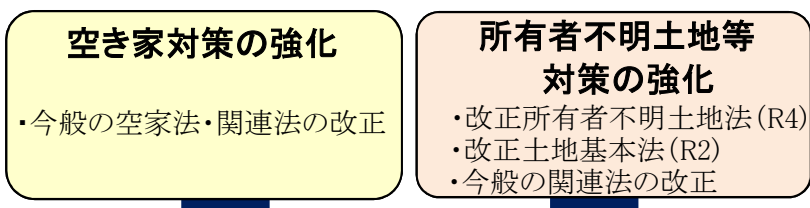
まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備



拠点施設(温浴施設、レストラン、事務所等)



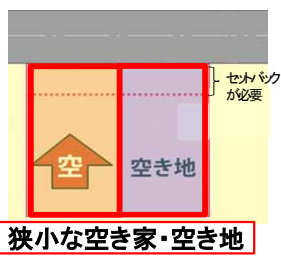
空き家の改修・増築に対して、国が支援



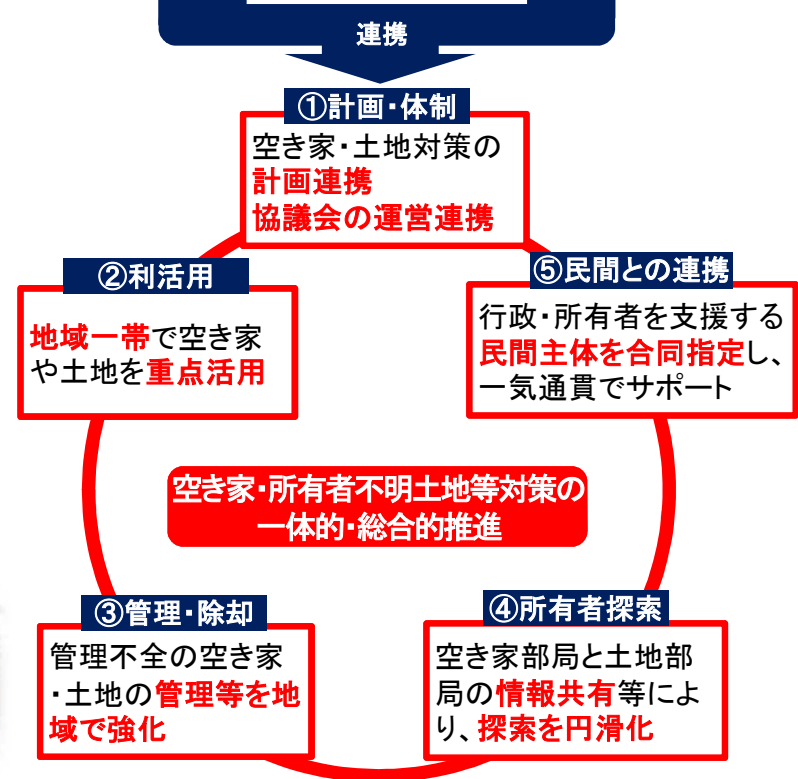
民間主体が空き家と空き地の一体活用を支援した事例 (山形県鶴岡市)

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
2区画を再編し一体的に活用
子育て世帯が住まいとして活用



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)

- **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混在。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り、地域経済の活性化に繋げる。あわせて、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、法改正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)
推進の計画・体制	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市区町村が対策計画を策定、関係者の協議会を設置 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 空き家・土地対策の計画連携、協議会の運営連携 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市区町村が対策計画を策定*、関係者の協議会を設置*
所有者の探索	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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)
利活用	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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*)
適切な管理、除却等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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★ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 管理不全の空き家・土地の管理を地域で強化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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)
自治体・所有者への支援	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家の活用・除却に対する財政支援の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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で取り組む優良・先進事例の横展開 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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