

情報提供(2)

所有者不明対策の地方公共団体への働きかけ

北陸地方整備局
用地部
用地企画課

- 所有者不明土地の背景・問題・・・・・・・・・3
- 所有者不明土地法の改正・・・・・・・・・6
- 所有者不明土地対策事業費補助金・8
- 所有者不明土地対策計画の作成・・18

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。

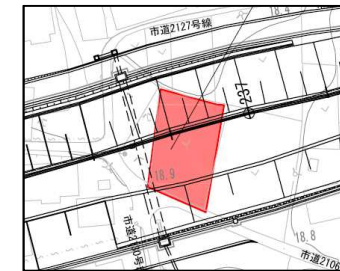
それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

■ 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。

所有者不明土地問題とは

不動産登記簿 (見本)

出所:法務省HP

様式例・1

表題部 (土地の表示)		調製 [空白]	不動産番号 00000000000000
地図番号 [空白]	筆界特定 [空白]		
所在 特別区南都町一丁目		[空白]	
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300.00	不詳 〔平成20年10月14日〕
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金融消費貸借同日 設定 借付額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (年365日割計算) 借付者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北部町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録第2340号

共同担保目録			
記号及び番号	目録第2340号	調製	平成20年11月12日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[空白]
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[空白]

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日
関東法務局特別出張所

登記官

法務 八郎



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D23992 (1/1) 1/1

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

- 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。【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】

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(※5)又は朽廃建築物(※6)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】

※6 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、かつ、国土交通大臣が定める耐用年数を超えている建築物(令和4年改正により追加)【政令第2条第3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年法律第49号)

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

【令和元年6月1日施行、改正部分は令和4年11月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(※)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

※ 簡易な構造の建築物又は劣化により利用困難な建築物(補償額の算定が容易なもの)を除く

- ① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)
 - ・ 国、都道府県知事が事業認定した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
- ② 地域福利増進事業の創設 (使用权の設定)
 - ・ 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 - ・ 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が使用权(上限10年間(一部20年))を設定

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【①令和4年11月1日施行、②令和5年4月施行、③平成30年11月15日施行】

- ① 管理の適正化のための勧告・命令・代執行
 - ・ 管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地(管理不全所有者不明土地)について、周辺における災害発生等を防止するため、勧告・命令・代執行の権限を市町村長に付与
- ② 所有者不明土地管理制度・管理不全土地管理制度に係る民法の特例
 - ・ 地方裁判所に対する所有者不明土地管理命令・管理不全土地管理命令の請求権を地方公共団体の長等に付与
- ③ 不在者財産・相続財産の管理に係る民法の特例
 - ・ 家庭裁判所に対する不在者財産の管理に必要な処分命令及び財産管理人の選任の請求権を地方公共団体の長等に付与



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行、改正部分は令和4年11月1日施行】

- ・ 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し、調査の範囲を合理化・明確化
- ・ 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に(勧告等の準備にも利用可能)

4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

【①②は令和4年11月1日施行、③は一部平成30年11月15日施行】

- ① 所有者不明土地対策に関する計画及び協議会
 - ・ 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ため、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が可能
- ③ 国土交通省職員の派遣の要請
 - ・ 地方公共団体の長は、所有者探索等の専門知識を習得させる必要があるときは、国土交通省職員の派遣の要請が可能

地方公共団体等の取組に対する支援

- ・「所有者不明土地対策計画」に位置づけられた取組に対する補助制度を創設。
所有者不明土地の発生抑制の観点から、所有者が判明した空き地等の利活用・処分の検討等も支援可能。

所有者不明土地等対策事業費補助金（R4年度～）

○**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

- ・ 土地に関する実態把握
- ・ 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：国1/2、地方公共団体1/2
- ・ 推進法人等が施行者の場合：
国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3

所有者不明土地・空き地等の実態把握は、「所有者不明土地対策計画」の作成前でも実施可能。

収用適格事業や都市計画事業の用地取得のために実施する所有者調査についても本補助金で支援可能。

登記簿等で所有者が分かる空き地等の利活用・処分の検討や、所有者探索の結果、所有者が判明した空き地等の利活用のために行う工作物等の除去も支援可能。

地方公共団体負担分について特別交付税を措置。
 （措置率：地方公共団体負担分のうちの1/2（最大））

- ・ 制度運用の参考となるガイドライン・手引きを作成・公表。「所有者不明土地対策計画作成の手引き」では、空家等対策計画等を変更し、所有者不明土地対策計画を兼ねる計画とする場合などの作成例を掲載。

- ・ 所有者不明土地対策計画の作成や、所有者不明土地の管理の適正化のための勧告等の準備・実施のために国土交通省職員の派遣要請が可能。国土交通省が事務局となる「土地政策推進連携協議会」においても、所有者不明土地対策計画の作成等を支援。

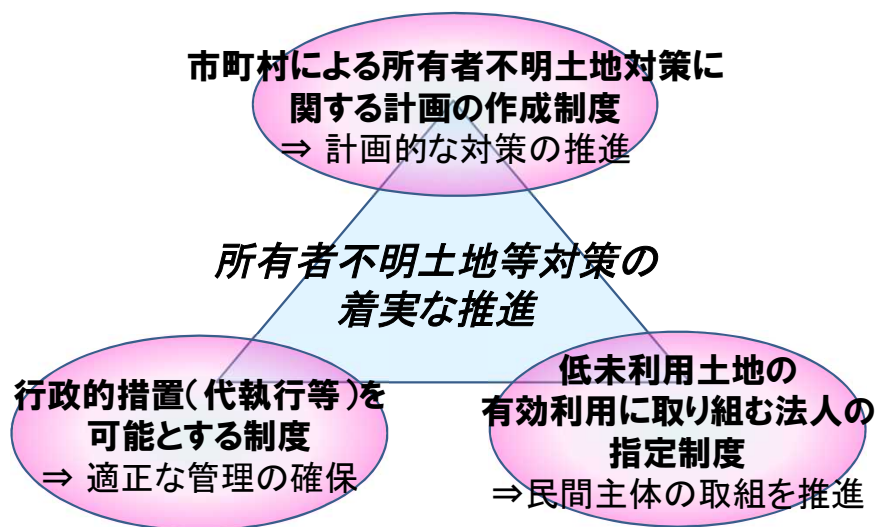
- ・ 「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定円滑化のため、有識者派遣による助言や地域福利増進事業の実行可能性把握のための社会実験等に対する支援についても検討。（R5年度予算要求事項）

所有者不明土地等対策事業費補助金

背景・目的

- 所有者不明土地は、土地のニーズの低下と所有意識の希薄化が進む中、今後も更なる増加が見込まれ、公共事業の実施や民間土地取引等に大きな支障を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題となっている。
- こうした中、令和4年5月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が改正され、地方公共団体が計画的に対策を推進するための「所有者不明土地対策計画」に関する制度や管理の適正化を図る代執行等の制度などの新たな仕組みが創設された。
- 新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体等を支援することで、取組の着実な推進を図る。

改正所有者不明土地法における新制度



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の概要

- **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
 - ・土地に関する実態把握
 - ・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[※])
 - 推進法人等への補助は間接補助となりますので、市町村において補助制度を設けていただく必要があります。
- ※ 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)

所有者不明土地等対策事業費補助金でできること

Q1. 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。

A1. 事業の検討・調整に係る費用が補助されます！ … P3

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。

※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42項)で空き地のほか、老朽化した空き家も対象になります。

Q2. 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。

A2. 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！ … P3

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。

Q3-1. 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。

Q3-2. 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。

Q3-3. 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。

A3. 管理不全の解消費用が補助されます！ … P4,5

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。

Q4. 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。

A4. 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！ … P7

所有者不明土地や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。

各事業のイメージ①

(1)土地の所有者探索 (2)計画基礎調査費

(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

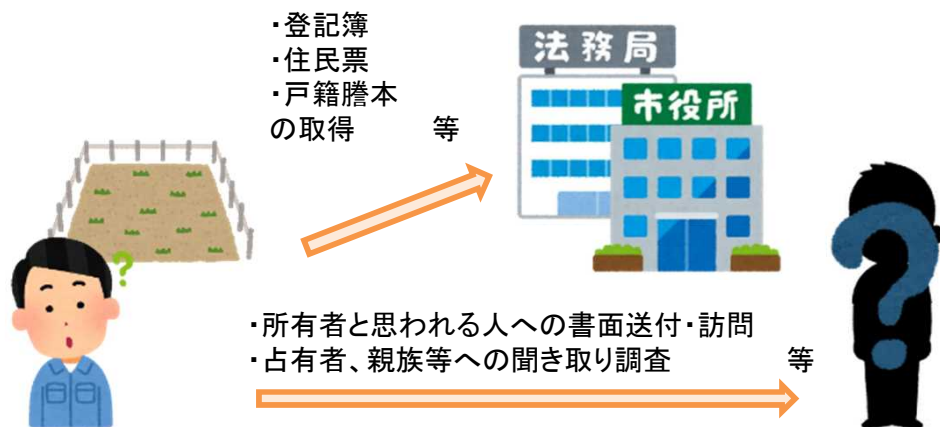
●施行者：市町村等・推進法人 等

●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



(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

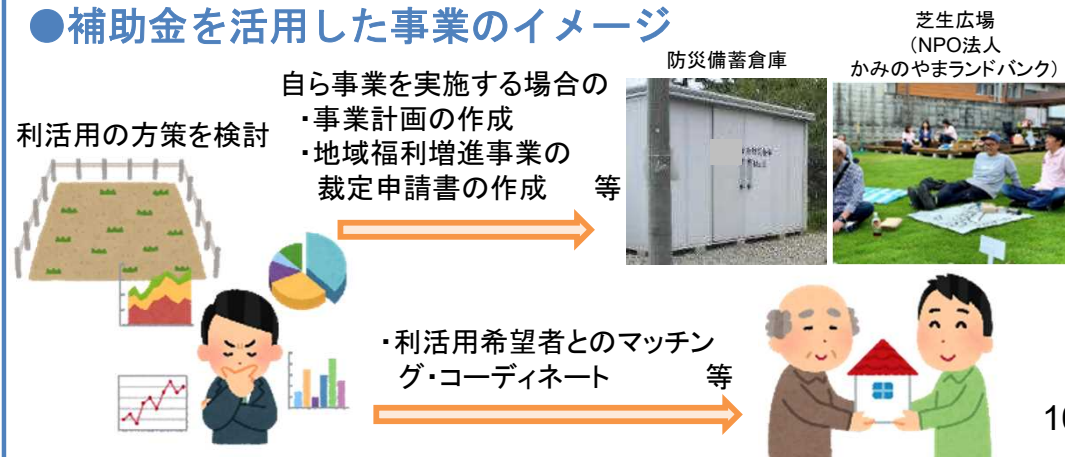
●施行者：市町村等・推進法人 等

●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



各事業のイメージ②

(3)土地の管理不全状態解消-1

(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・推進法人

●**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

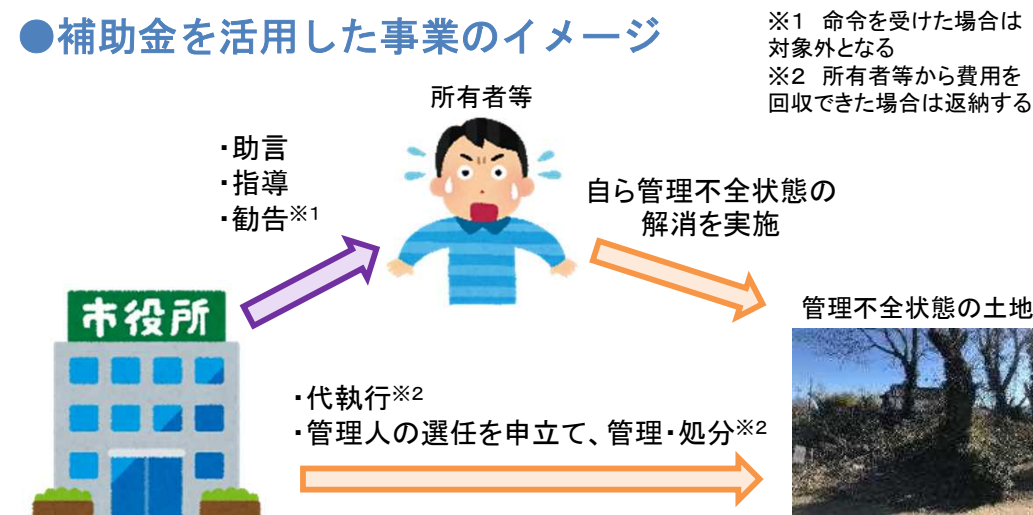
②市町村等が管理不全の解消を実施

●**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



(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))

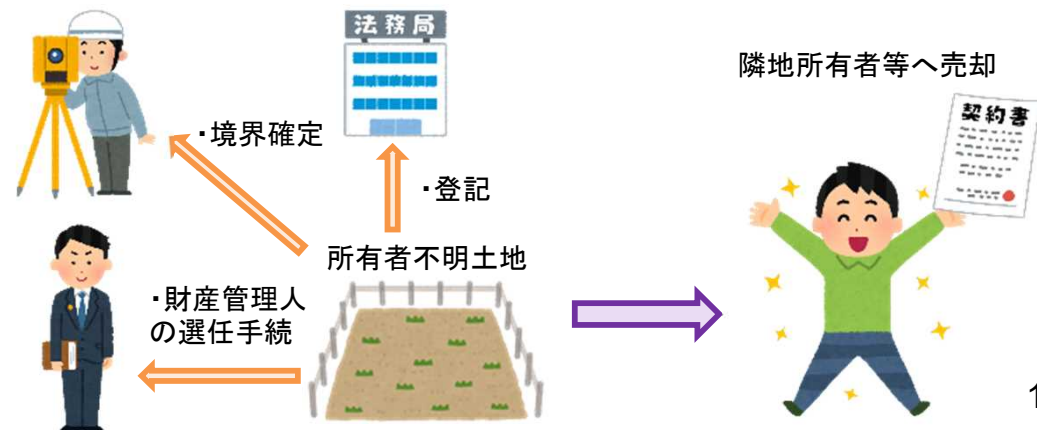
- 対象事業**： 所有者不明土地法第40条又は条例の規定に基づく行政代執行及び同法第42条各項に規定する民法の規定に基づく命令の請求等を円滑に実施するための法務的手続
- 施行者**： 市町村等
- 対象経費の例**
 - ・ 弁護士相談などの行政代執行実施のための準備に係る費用
 - ・ 行政代執行以外の行政措置（法に基づく勧告、条例等に基づく助言・指導・勧告等）の実施に必要となる役務費（郵送料等）、交通費、需用費（消耗品費）
 - ・ 所有者不明土地法42条各項に基づく不在者財産管理人等の請求に係る予納金

(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・推進法人 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
- 〇〇地区(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・推進法人 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、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

所有者不明土地等の実態把握(交付要綱4の一.(6))

●**事業目的** : 今後も更なる増加が見込まれる所有者不明土地の存在により、公共事業の用地取得において支障を及ぼす事例が増加していることから、事業の設計段階において、用地取得予定地の形状・地権者を明らかにし、円滑な用地取得を促進することを目的とする。

●**対象事業** : 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

●**対象費用** : 調査経費、委託費等(※他の補助金・交付金の交付を受けている費用を除く)

●調査のイメージ

●**公共事業の概略設計段階における、事業予定地の権利者探索や測量・境界確認等の、円滑な用地取得のための事前調査**

①既存資料等の収集・整理

調査に必要な公的資料の収集・整理に係る経費や委託費用

②権利者探索

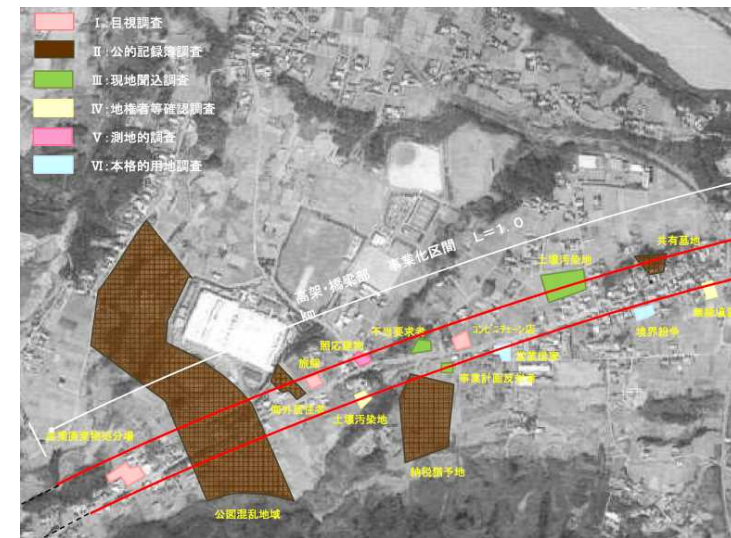
事業予定地内の権利者の氏名・住所等の探索に係る経費や委託費用

③測量・境界確認

現地調査等に要する経費や委託費用

④図面作成

調査結果を基にした図面等の作成に係る経費や委託費用



調査イメージ:道路事業における、用地取得予定地の権利者探索・境界確認

所有者不明土地等の実態把握(交付要綱4の一.(6))

- 事業目的：所有者不明土地対策計画作成や、同計画に基づく土地の利活用等の基礎資料とするため、土地に関する調査の既存成果等を基に、地域における所有者不明土地や低未利用土地の割合・地目・面積等の傾向を把握する。

※必要に応じて、以下の内容の調査を実施。

- ・土地所有者の状況や空き地等の利用実態を調査し、所有者不明土地や低未利用土地の増加傾向や分布の特徴についての分析
- ・境界が未定である所有者不明土地等がある場合には、当該土地等の測量・境界確認を実施

- 対象事業：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

- 対象費用：調査経費、委託費等(※他の補助金・交付金の交付を受けている費用を除く)

●調査のイメージ

●所有者土地対策計画作成等の基礎資料とするため、権利者探索や測量・境界確認等、円滑な土地利用のための調査

①既存資料等の収集・整理

既存資料等の収集・整理に係る経費や委託費用

②土地所有者等探索

土地所有者等の氏名・住所等の探索に係る経費や委託費用

③測量・境界確認

現地調査等に要する経費や委託費用

④現地調査成果の分析・とりまとめ

現地調査結果の分析・とりまとめに係る経費や委託費用



(その2) 実態把握調査費の各費目の区分及び内容

費目	区分	内容
旅費	旅費	調査、連絡、打合せ等旅費
	報償費	謝礼金等
庁費	需用費	文具費、消耗品費、図書、報告書、帳簿等の印刷、製本代等印刷製本費
	役務費	郵便、電信電話料及び運搬料等通信運搬費、物品保管料、倉庫料等保管料、広告料、物品取扱手数料並びにテキスト等の筆耕料
	委託費	調査、測量その他の委託料
	使用料及び賃借料	自動車借上、会場借上、物品その他の借上等使用料及び賃借料
	備品購入費	機械等の原型のまま比較的長期の反覆使用に耐え得る物品の購入費(昭和34年3月12日付け建設省会発第74号建設事務次官通達「補助事業等における残存物件の取扱いについて」参照)

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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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

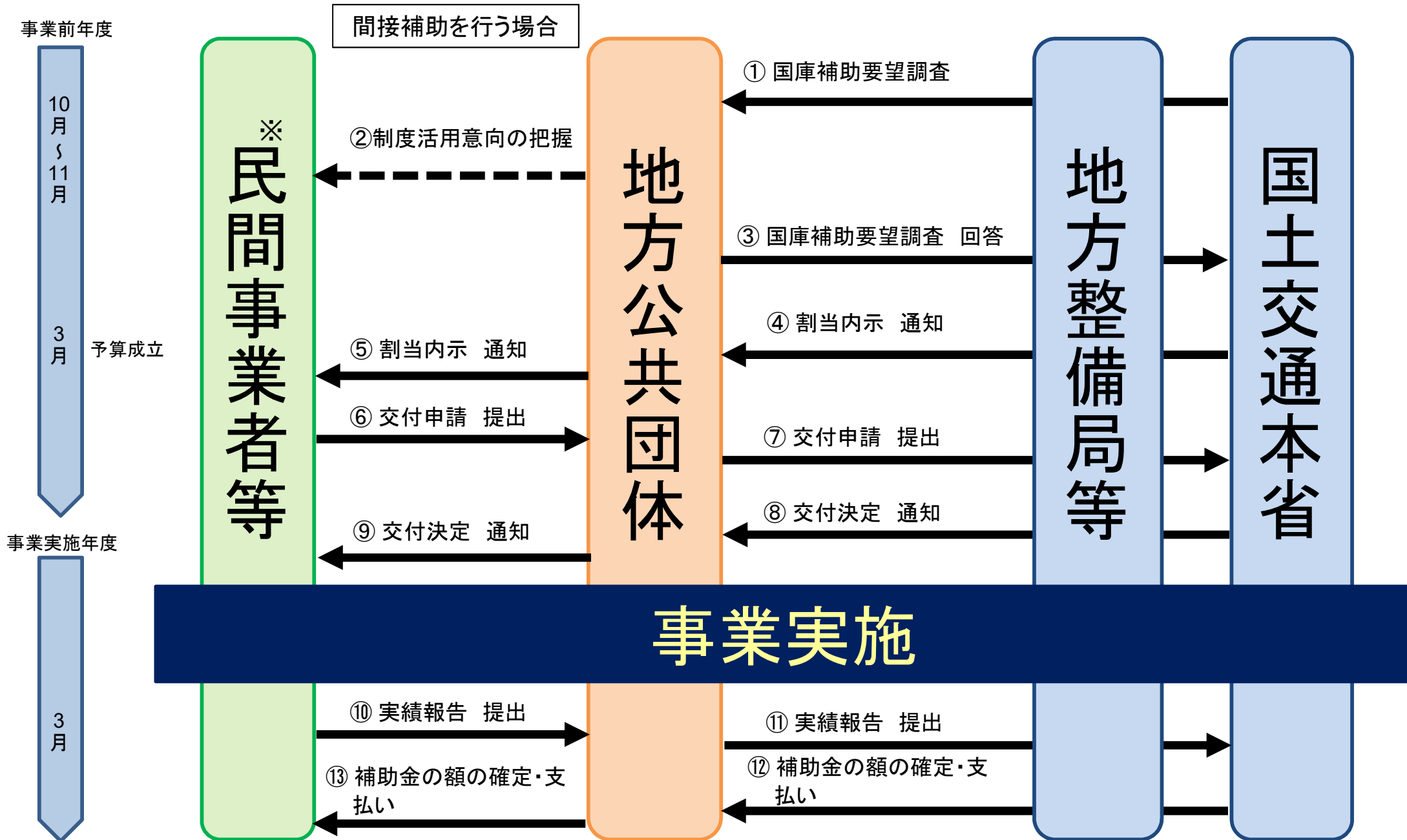
低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク等により、活用希望者とのマッチングを行います。また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

【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

※必ずしも上記の全ての事項を計画に記載する必要はなく、取組が具体化している事項を記載し、必要に応じて計画の見直しをすることも可能。
 ※空家等対策計画を変更して所有者不明土地対策計画を兼ねることも可能であり、作成例も掲載。

所有者不明土地等対策事業費補助金の手続のフロー



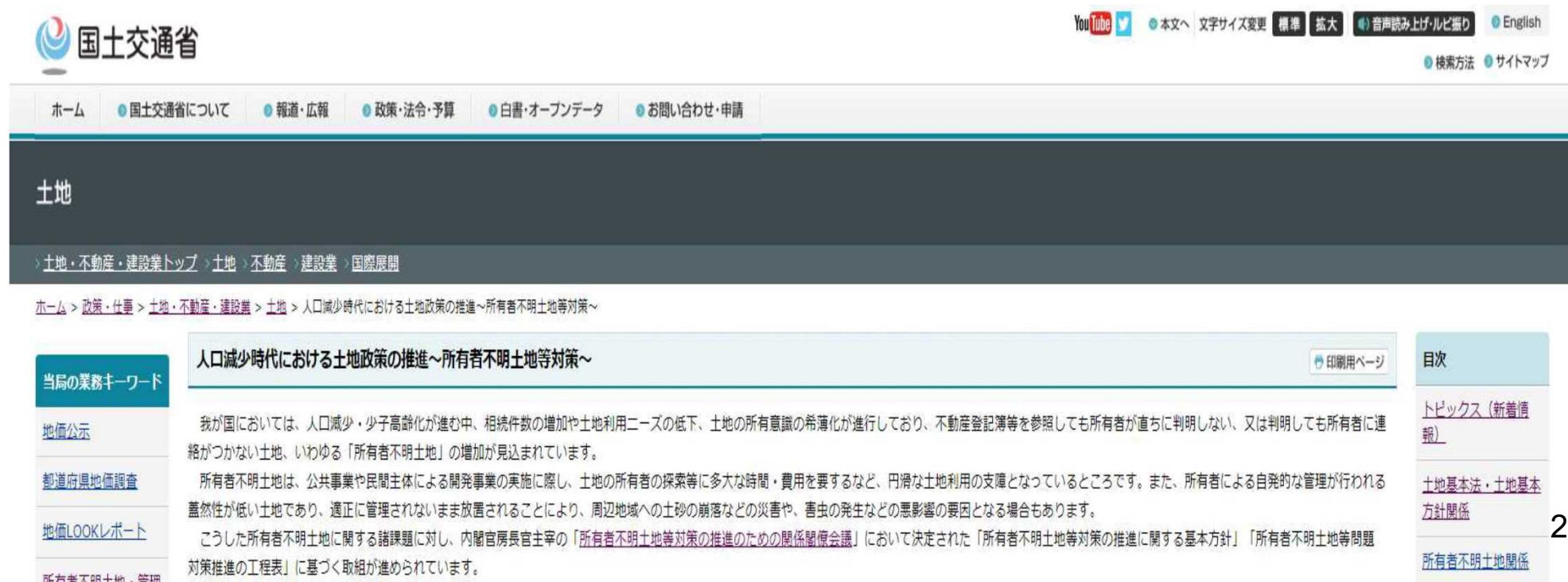
※ 民間事業者等への補助についてはあくまで一例であり、実際の手続の流れは市町村の助成制度によります。

国土交通省HPに関連資料を掲載。

- 地域福利増進事業ガイドラインの本編及び参考資料編(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
- 関係通達

国土交通省HP

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html



The screenshot shows the MLIT website interface. At the top right, there are social media icons (YouTube, Twitter) and utility links like '本文へ', '文字サイズ変更', '標準', '拡大', '音声読み上げ/ルビ振り', and 'English'. Below the navigation bar, the main content area is titled '土地' (Land). A breadcrumb trail reads: 'ホーム > 政策・仕事 > 土地・不動産・建設業 > 土地 > 人口減少時代における土地政策の推進～所有者不明土地等対策～'. The main article title is '人口減少時代における土地政策の推進～所有者不明土地等対策～'. A '印刷用ページ' (Printable page) button is visible. The article text discusses the increase of ownerless land due to population decline and the need for management measures. A sidebar on the left lists '当局的業務キーワード' (Official business keywords) including '地価公示', '都道府県地価調査', and '地価LOOKレポート'. A sidebar on the right contains a '目次' (Table of Contents) with links to 'トピックス(新着情報)', '土地基本法・土地基本方針関係', and '所有者不明土地関係'.

○ 地方公共団体の長は、

- ・地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業の実施の準備のため、及び勧告を適切に行うため、職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるとき
- ・所有者不明土地対策計画の作成・変更、勧告・命令・代執行の実施の準備のため必要があるとき
国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

※ 日帰り～数日程度の比較的短期間で、講義・OJTの形式で実践的なノウハウの提供を行うことを想定。

- 職員の派遣を要請する場合には、省令第59条に規定する職員派遣要請書を、当該地方公共団体の区域を管轄する地方整備局用地部、沖縄総合事務局開発建設部又は北海道開発局開発監理部に提出する。
- 職員の派遣の要請に当たっては、地方整備局用地部用地企画課、沖縄総合事務局開発建設部用地課又は北海道開発局開発監理部用地課に、派遣の時期や期間等についてご相談下さい。
- なお、職員の派遣に係る旅費等の費用は、派遣を要請する地方公共団体の負担となる。

活用事例

【事例の概要】

A市では、庁舎建設を計画しているが、事業用地に所有者の一部が不在(※)の土地があり、所有者の探索の方法について技術的支援を求めている。

※旧土地台帳には、その所有者と思料される者と一文字違いの氏名が記載されており、その者の名前では戸籍が存在し、その者の相続人は不在者1名・海外渡航者4名(住所不明)であった。

【経緯】

- H31.2.15 A市より活用希望の申出があり、調整開始
- H31.2.25 A市より派遣要請(職員派遣要請書の提出)
- H31.2.26 B地方整備局より派遣通知
- H31.2.28 職員派遣(第1回)
- H31.3.11 職員派遣(第2回)

【派遣の内容】

第1回(2時間30分)

これまでの探索の結果について説明を受けた後、追加調査(地籍調査票の調査)や法務局への相談の必要性を助言

第2回(2時間)

追加調査(他の共有者への聞き取り調査等)の必要性のほか、想定される用地取得方法(不在者財産管理人の選任、土地収用、共有持分分割請求)を助言

【派遣の成果】

助言を踏まえ、財産管理人の選任手続を検討

