

情報提供(2)

所有者不明土地等対策について

北陸地方整備局
用地部
用地企画課



土地政策イメージキャラクター
とちーた

2026/5 1

目次

- 所有者不明土地の背景・問題 …… 3
- 所有者不明土地法について …… 6
- 支援措置等について …… 11
- その他連絡事項 …… 25

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。

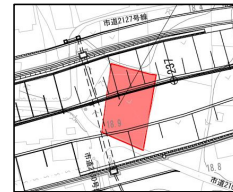
それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

■ 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】

(参考)所有者不明土地対策の経緯

H29. 1 所有者不明土地問題研究会（座長：増田寛也氏）設置 <H29.12 最終報告>

H30. 1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 立上げ

<官房長官（主宰）、総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣>

H30

所有者不明土地法 制定

・地域福利増進事業の創設、土地取用手続の合理化・円滑化、所有者探索のための公的情報の利用等の特例 等

※関係法律として、農業経営基盤強化促進法等の改正、森林経営管理法の制定 も実施

R元

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律 制定

・登記官による所有者等の探索、特定不能土地に係る財産管理制度 等

R2

土地基本法 改正（R2）

・土地の「適正な管理」を土地政策の基本理念として明確化、土地所有者等の責務を規定 等

※国土調査法等の改正も実施

R3

民事基本法制の見直し

・【民法・不動産登記法等 改正】相続登記の申請義務化／管理不全土地管理制度の創設 等
・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設

R4

所有者不明土地法 改正

・地域福利増進事業の拡充（対象事業等）・管理不全所有者不明土地の管理適正化の措置 等

附則 第4条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律の改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、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。

R5

住民基本台帳法 改正

・住基ネットによる所有者探索に必要な情報の提供 等

R6

土地基本方針 改定

・限られた国土の有効活用や適正な管理を進めるため、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現を目標に位置づけ

R7

マンション関係法 改正

・新たな財産管理制度、決議要件の緩和 等
(マンション管理法・区分所有法・マンション再生法)

※森林経営管理法の改正も実施

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)



(出典) 杉並区

(出典) 農研機構

ポケットパーク(公園) 直売所(購買施設) 再生エネルギー設備 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

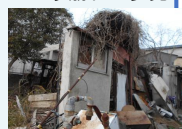
管理不全の所有者不明土地について
市町村長が確知所有者に勧告・命令



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等は

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

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



所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

制度名	実績(単位:件)	
土地収用手続の特例	<ul style="list-style-type: none"> ●裁定(収用適格事業) <ul style="list-style-type: none"> ◆東関東自動車道水戸線(国・NEXCO東日本) ◆一般国道475号(国・NEXCO中日本) ◆日本海沿岸東北自動車道(同事業内で2件)(国) ◆一般国道220号(国) ◆一般国道7号(国) ◆一級河川肱川水系肱川(愛媛県) ◆一般国道13号改築工事(国) ◆一般国道27号改築工事(国) 	9
	<ul style="list-style-type: none"> ●裁定(都市計画事業) <ul style="list-style-type: none"> ◆3・3・8号白銀市川環状線(青森県) 	1
所有者不明土地対策計画	<ul style="list-style-type: none"> ◆北海道(恵庭市、剣淵町、滝上町、積丹町、豊富町、下川町、共和町、福島町、赤井川村、真狩村) ◆山形県(鶴岡市、高島町) ◆茨城県(つくば市、ひたちなか市、小美玉市、常総市、龍ヶ崎市、土浦市、北茨城市、牛久市、かすみがうら市、つくばみらい市、水戸市) ◆千葉県館山市 ◆神奈川県大和市 ◆新潟県(出雲崎町、湯沢町) ◆富山県南砺市 ◆福井県(福井市、敦賀市) ◆山梨県(小菅村、北杜市) ◆長野県平谷村 ◆岐阜県(御嵩町、関ヶ原町) ◆静岡県小山町 ◆兵庫県神戸市 ◆和歌山県(かつらぎ町、北山村、美浜町) ◆鳥取県(米子市、江府町) ◆島根県西ノ島町 ◆岡山県(和気町、美作市) ◆愛媛県東温市 ◆徳島県三好市 ◆香川県土庄町 ◆福岡県(水巻町、宇美町、朝倉市) ◆佐賀県(みやき町、佐賀市、玄海町) ◆熊本県山江村 ◆大分県(津久見市、竹田市) ◆鹿児島県(錦江町、指宿市) ◆沖縄県大宜味村 	60
所有者不明土地利用円滑化等推進法人	<ul style="list-style-type: none"> ◆特定非営利活動法人つるおかランド・バンク(山形県鶴岡市) ◆梅鉢不動産株式会社(山梨県丹波山村) ◆じゅうmado米子(鳥取県米子市) ◆一般社団法人日本住宅政策機構(鳥取県米子市) ◆特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽(北海道旭川市) ◆一般社団法人地方創生パートナーズ(兵庫県猪名川町) ◆一般社団法人桑折まちづくりネット(福島県桑折町) 	7
地域福利増進事業	<ul style="list-style-type: none"> ●裁定 <ul style="list-style-type: none"> ◆新潟県粟島浦村(防災空地整備) ◆山形県酒田市(送電線事業用地整備) ◆神奈川県横須賀市(菜園、緑地整備) ◆鳥取県米子市(送電線事業用地整備) 	4

○ 所有者不明土地・低未利用土地の円滑な利活用や適正管理を推進するため、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を支援する。

事業概要

<基本事業・関連事業>

下線部:R8拡充内容

- 地方公共団体又は推進法人等が行う事業に対する補助
※ 地方公共団体施行:1/2、推進法人等施行:1/3(地方公共団体負担:1/3)

補助対象事業

- ① 所有者不明土地・低未利用土地の実態把握、対策計画の作成
- ② 所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発
- ③ 土地の所有者探索や、利活用のための手法等の検討
- ④ 管理不全状態の解消及び関連する法務手続
- ⑤ 所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備(東屋、ベンチ、水栓等)

※ ①を除き、市町村が作成する所有者不明土地対策計画に基づくものが対象 等

<モデル事業>

- 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体等が行う事業に対する補助(定額)

- ・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化に資する取組

- ・ 空き地の利活用等を図る取組

(所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備(東屋、ベンチ、水栓等)も実施可能) 等

地域活性化に資する所有者不明土地・低未利用土地の活用イメージ

市民農園として活用

低未利用土地に、東屋、ベンチ、水栓等を設置し、地域団体・住民が利用できる農園・広場等として整備



防災空地として活用

低未利用土地に、かまどベンチ、防災倉庫等を設置し、平常時は防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時避難場所として空地を整備



11

所有者不明土地等対策事業費補助金でできること

Q1. 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。

A1. 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！ … P13

所有者不明土地又は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。

Q2. 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。

A2. 事業の検討・調整に係る費用が補助されます！ … P15

対策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4項)で空き地のほか、老朽化した空き家も対象となります。

Q3. 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。

A3. 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！ … P15

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となります。

Q4-1. 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。

Q4-2. 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。

Q4-3. 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。

A4. 管理不全の解消費用が補助されます！ … P14~

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となります。

12

基本事業・関連事業のイメージ①

(1)所有者不明土地・低未利用土地の実態把握 (2)対策計画の作成

(1)所有者不明土地・低未利用土地の実態把握 (交付要綱4の一イ)

P12:A1

●対象事業：所有者不明土地対策計画★(P10参照。以下同じ。)の作成等に必要、所有者不明土地又は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)

(2)対策計画の作成 (交付要綱4の一ロ)

●対象事業：所有者不明土地対策計画の作成に必要な資料収集・整理や分析・検討等

●施行者：市町村

●対象経費の例

・対策計画作成に向けた住民参加型のワークショップの開催に係る費用

・対策計画に記載する具体的な取組の検討・調整のための委託費

・所有者不明土地対策協議会の学識経験者等への謝金・交通費

13

基本事業・関連事業のイメージ①

(3)所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発

(3)所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発 (交付要綱4の一ハ)

●対象事業：

所有者不明土地対策計画★に基づき実施する次のa及びbに掲げる事業に要する費用を合計した額

a 所有者不明土地及び管理不全状態の土地の発生・未然防止に資する広報・啓発

b 土地の適正な管理・活用の推進のための土地に関する相談窓口の設置等

(例)

・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活動

・低未利用土地の所有者等への働きかけその他の啓発活動

・土地の適正な管理・活用の推進のための住民相談会、講演会、展示その他の活動 等

●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

取組に直接必要となる委託費、印刷費、郵送費、交通費、役務費、需用費、謝金、

使用料、賃金(アルバイト等の人件費) 等※ ※経常的な経費への充当を目的とするものを除く

●補助金を活用した事業のイメージ

・所有者不明土地又は低未利用土地対策に関するポスター・チラシ等の作成・印刷

・土地に関する講演会・セミナー等の開催

・低未利用土地の所有者へのチラシ等の郵送

・低未利用土地を所有する住民に対する専門家による相談会の開催 等



講演会



専門家による相談会



低未利用土地の所有者等へ啓発活動



チラシ・ポスター等による広報

土地月間

14

基本事業・関連事業のイメージ②

(4)土地の所有者探索 (5)計画基礎調査費

(4)土地の所有者探索 (交付要綱4の一) P12:A3

●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

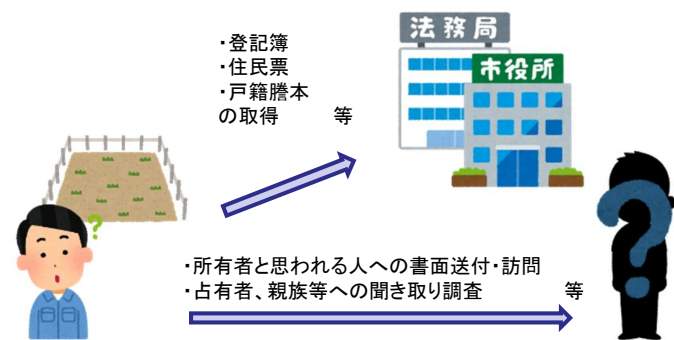
●施行者：市町村等・民間事業者等

●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 等

●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



(5)計画基礎調査費 (交付要綱4の一ホ) P12:A2

●対象事業：

a 事業コーディネーター

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

b 土地使用権等取得

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

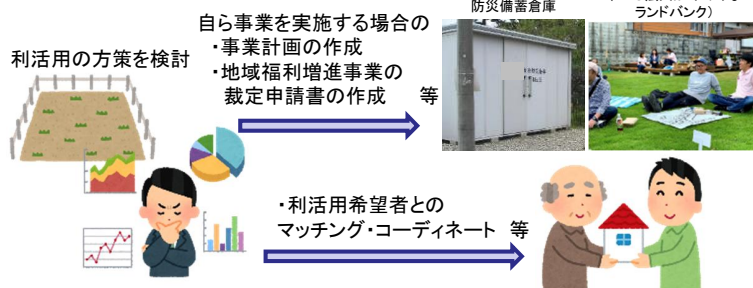
●施行者：市町村等・民間事業者等

●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・使用権設定等の方針検討
- ・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



基本事業・関連事業のイメージ③

(6)土地の管理不全状態解消-1

(6)土地の管理不全状態解消 (交付要綱4の一ハ) P12:A4

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

a 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(工作物や朽廃した建築物、樹木等をいう。以下同じ。)の除去費用

b 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

c 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(a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(b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(cを利用)

工作物等が存することにより利活用を阻害



(6)土地の管理不全状態解消(交付要綱4の一へ)(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

d 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
- ・法第42条の規定による管理不全土地管理命令の請求に係る予納金

●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

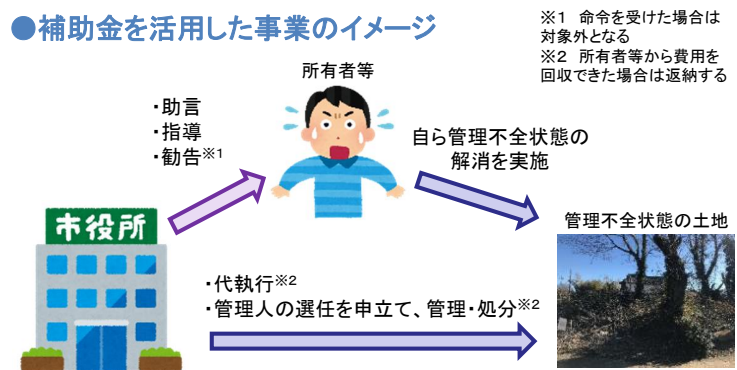
②市町村等が管理不全の解消を実施

●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



(7)行政代執行等の行政措置の円滑化のための法務手続等(交付要綱4の一ト)

●対象事業：交付要綱4の一への事業とあわせて実施する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)の実施に必要な役務費(郵送料等)、交通費、需用費(消耗品費)

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：所有者不明土地対策基本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、整地等の費用
- ・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

(8)所有者不明土地の取得促進(交付要綱4の一チ)

●対象事業：所有者不明土地の処分に係る法務手続、測量及び調査、権利調整に要する費用、登記費用、委託費等

●施行者：市町村等・民間事業者等

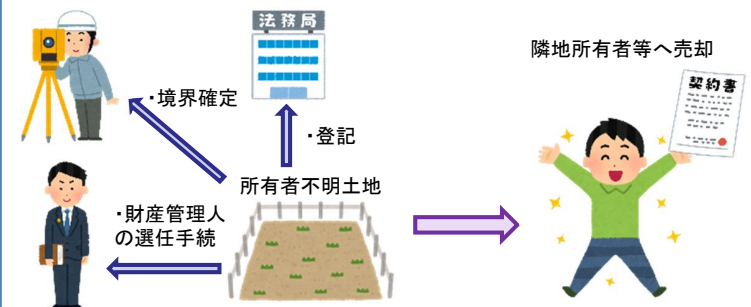
●対象経費の例

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。



(9)所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備 (交付要綱4の一)

R8拡充内容

●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における地域活性化のための簡易な設備の整備

(例)

- ・地域団体や住民が日常的な交流や休憩に利用できる農園・広場として活用するため、東屋・ベンチ・手洗場などの設備を整備するもの
- ・平常時の地域活動に加え、災害時は一時避難に活用できるよう、空き地にかまどベンチ、防災倉庫、掲示板などの設備を整備するもの

等

●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・低未利用土地を利活用する際に必要となる、簡易な設備の整備に要する需用費、役務費、委託費、備品購入費、原材料費、工事請負費 等

●補助金を活用した事業のイメージ

- ・東屋、パーゴラ、ベンチ・テーブル等の交流・休憩設備の整備
- ・手洗場、トイレ、散水等の給排水設備の整備
- ・土壌改良(客土、肥料)、塀・垣・柵、フェンス、花壇、植栽、縁石、照明等の外構・緑化・電気設備の整備
- ・かまどベンチ、防災倉庫、ゴミ・資材置場、駐車スペース、看板・掲示板等の土地の利活用に必要となる設備の整備

等



市民農園における活用イメージ
(東屋、ベンチ・テーブル、花壇の整備 等)



ポケットパーク、防災空地における活用イメージ
(フェンス、植栽、電気・給排水設備の整備 等)

所有者不明土地等対策事業費補助金(モデル事業)の概要

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化や管理の適正化、円滑な土地利用転換等を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地対策や、推進法人の指定の円滑化等に資する先導的取組をモデル事業として支援。

支援対象事業の例

A 推進法人の指定の円滑化に資する取組

〈取組のイメージ〉

- 所有者不明土地や低未利用土地対策に取り組む任意団体等が、推進法人※の指定を受けることを目指す取組
※市町村長が指定する所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図るため、所有者不明土地等の取組を支援する民間主体「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」を指す。以下、同じ。
- 所有者不明土地や低未利用土地の利用円滑化・管理適正化の促進(対策を講ずべき空き地の土地所有者等の探索、地域福利増進事業の検討・実施等)
- 所有者不明土地の発生抑制(空き地の所有者と利用希望者のマッチング、利活用や流通に向けたコーディネート、市町村と連携した空き地バンク制度の構築・運用、空き地の所有者等への啓発活動 等)

B 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

〈取組のイメージ〉

- 地域一帯となって空き家と所有者不明土地や低未利用土地の利活用を実施する取組
- まちなかの空き家と所有者不明土地や低未利用土地を一体的に活用して、拠点施設等を整備する取組

等

補助の内容

〈補助対象経費の例※〉

- ・取組に直接必要な役務費・委託費
- ・社会実験のための費用 等
(所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備(東屋、ベンチ、水栓等)も実施可能)

〈補助対象者〉

- ・民間団体(NPO、任意団体を含む)
- ・地方公共団体 等

〈補助率〉

- 定額 200万円/団体以内
- ただし、以下のいずれかの取組にあっては、300万円/団体以内とする
 - 推進法人が指定市町村において主体的に実施する取組
 - 空き地の管理不全対策に資する取組として特に先進性が高い取組

モデル事業による取組事例

- 一般社団法人みどり福祉会(新潟県田上町)(令和6年度モデル事業)
竹が電線に接触するなど、管理不全となっている所有者不明の竹林において、地域福利増進事業による地域交流拠点の整備に向けた調査等を実施。



対象地の状況

〈令和7年度の実績〉

- 団体募集
- 募集期間：5月16日～6月16日
- 採択日：7月1日(15/16団体を採択)

★所有者不明土地対策計画については、令和9年5月9日までの経過措置として、「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。以下「改正法」という。)の公布の日(令和4年5月9日)以前に市町村が作成した、所有者不明土地法以外の法律又は条例に基づく計画で、所有者不明土地法第45条第2項各号に掲げる事項がおおむね記載されている計画(改正法の公布の日後5年以内に当該計画を変更し、対策計画を兼ねることとしているものに限る。)」について、対策計画とみなして補助金を活用可能です。

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」)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。
 - ※1 (1)所有者不明土地の実態把握及び(2)対策計画の作成に要する費用は、対策計画作成前でも補助金を活用できます。
 - ※2 一定の要件を満たす既存計画に基づく取組に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

※対策計画の名称には、必ずしも「所有者不明土地」という文言を含める必要はなく、例えば、「低未利用土地対策計画」や「空き地対策計画」とすることも可能です。ただし、**法第45条第1項に基づいて作成された計画であることについては、計画の中に明示するようにしてください。**

必ずしも上記事項の全てを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だけを記載し、取組を進める上でその他の事項について順次充実していくことも可能です。

既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。

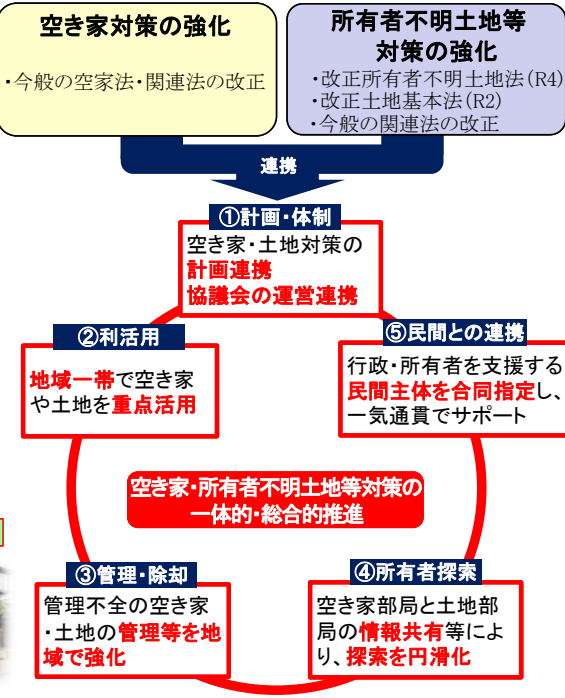
空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)【概要】

第11回所有者不明土地等対策の推進のための関係関係会議 (R5.2.27) 国交省提出資料

- 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



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

■ 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
- ・関係通知等
- ・その他参考資料

国土交通省HP

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

北陸地方整備局HP

https://www.hrr.mlit.go.jp/youchi/kyogikai/kyogikai_index.html

- ・所有者不明土地等対策事業費補助金
- ・管内市町村の対策計画策定情報 等

国の職員の派遣

- 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



■ 調査の趣旨

- ・所有者不明土地法（平成30年制定、令和元年施行）は、令和4年の改正により制度の拡充が図られております。
- ・また、改正法の附則においては、施行後5年を目途に制度の施行状況を検討し、必要に応じて見直しを行うこととされております。
- ・これを踏まえ、令和9年を見据えた検討の準備として、現場での運用状況や課題、自治体の皆様のニーズなどを把握するため、アンケート調査を実施する予定。

■ 主な調査項目（予定）

- ・所有者探索に係る課題
- ・対策計画の策定および推進に係る課題
- ・補助制度の運用上の課題
- ・その他、制度運用に関するご意見 など

■ 対象

市町村、関係団体 等

■ 実施方法

アンケート項目および回答方法の詳細については、後日メールにてご案内いたします。