

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案について

令和4年3月
土地政策審議官部門
土地政策課

I 改正の背景・経緯と必要性	1
(1) 改正の背景・経緯	
(2) 改正の必要性	
II 法案の内容	
1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進.....	3
(1) 法適用対象となる土地の拡大	
(2) 地域福利増進事業の拡充	
① 地域福利増進事業の対象事業の拡充	
② 地域福利増進事業の事業期間の延長等	
2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化.....	6
(1) 法目的への「管理の適正化」の追加	
(2) 管理不全状態の解消を図るための代執行制度等の創設	
3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化.....	8
(1) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の創設	
(2) 所有者不明土地対策に関する計画及び協議会制度の創設等	

- 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

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 立ち上げ

＜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＞

H
3
0

所有者不明土地法 制定

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

附則 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。

※その他、関係法律として、
①農業経営基盤強化促進法等の改正 ②森林経営管理法の制定 も実施

R
元
・
2

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

※その他、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の制定（R元）も実施

R
3

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

R3. 6 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（関係閣僚会議決定）

所有者不明土地法の施行から3年が経過し、見直しの時期となることに向けて、

…国土審議会において制度見直しの内容を本年中目途でとりまとめ、次期通常国会に必要となる法案を提出する

1. 利用の円滑化について

- 平成30年の所有者不明土地法制定により、所有者不明土地の公益的な事業での利用に一定の道筋が付けられたが、引き続き、以下の課題が存在
 - ・ 対象土地は原則として建築物のないものに限る
 - ・ 地域福利増進事業の対象事業が限定的で、近年激甚化・頻発化する自然災害への対応には不十分

<現行の対象事業の例>



ポケットパーク
(公園)

(出典：杉並区)



直売所
(購買施設)

(出典：農研機構、
広島県)

- ・ 地域福利増進事業のスキームについて、事業期間が短い、事業計画書等の縦覧期間が長い等、更なる円滑化・迅速化を求める声

2. 管理の適正化について

- 所有者不明土地が現に管理がされていない場合、将来にわたって管理がされない可能性が高く、放置すれば災害等周囲の地域への悪影響を及ぼす可能性



高台にある所有者不明土地から、瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

- 管理の適正化に条例で対応する市町村も存在するが、所有者不明土地の場合、以下の課題が存在
 - ・ 条例による代執行等は、義務者＝所有者が判明していることを前提としており、所有者不明土地への対応が困難
 - ・ 現行法における所有者探索のために必要な公的情報の利用等の特例は、「利用の円滑化」のためであり、「管理の適正化」のために活用できない

3. 所有者不明土地対策の体制について

- 所有者不明土地に関する問題は一朝一夕に解決が図られるものではなく、地域を挙げて一歩ずつ着実に取り組む仕組みづくりが必要
- 所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組んでいる特定非営利活動法人等に対して、人員的に厳しい環境にある市町村の補完的な役割を果たすものとして、更なる活躍を期待する声

所有者不明土地の円滑な利用のための仕組み（地域福利増進事業及び土地収用法の特例）の対象の土地に、「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ことが確実にあると見込まれる建築物」が存する所有者不明土地を追加

現行

- 更地の所有者不明土地か、補償金の算定が容易な物置等の簡易な構造の建築物が存する所有者不明土地に限定



今回追加

きゅうはい

- 朽廃した空き家や工場の建屋等の建築物※が存する所有者不明土地を追加

※ その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実にあると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して定める基準に該当するもの



今回対象に追加する建築物のイメージ

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、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」の対象事業※を追加・拡充

※ 現行の対象事業の例：公園、広場、駐車場、購買施設、公民館、仮設道路 等

災害対策に関する施設

- 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設
(非常用の電気又は熱の供給施設) その他の施設で災害対策に関する施設

【イメージ】



備蓄倉庫



蓄電池設備

再生可能エネルギー発電設備

- 再生可能エネルギー発電設備※¹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定める要件※²に適合するもの

※¹ 太陽光、風力、水力、バイオマスといった再生可能エネルギー源を電気に変換する設備

※² 発電した電気を地域の住戸や公共施設に一定程度供給する発電設備とすることを想定

【イメージ】



太陽光発電設備



小水力発電設備

(出典：社でんき宇奈月)

事業期間の上限の延長

- 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に、土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長する

縦覧期間の短縮

- 事業対象の土地が「所有者不明土地」であるか、事業の内容等に反対する権利者がいないかどうかを確認するための、事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮する

補償金の分割供託

- 不明所有者等のために供託することとされている補償金について、都道府県知事が定める支払時期までに分割で供託することを可能とする

II 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化 (1) 法目的への「管理の適正化」の追加

- 令和2年の土地基本法改正において、土地の適正な「管理」に関する土地所有者の責務等が明確化
- この点、所有者不明土地は、所有者による自発的な管理が期待できず、管理不全状態になる蓋然性が高い土地である上、将来にわたって引き続き管理が実施されないことが見込まれることから、とりわけ対応が急務

法の目的規定を改正し、

現行の「利用の円滑化」だけでなく、「管理の適正化」を位置付け



以前は家屋があったが、火災により焼失し、現況は瓦礫として放置（建築物ではない）
結果として、雑草の繁茂や不法投棄も併せて発生



当該土地は高台に位置しており、強風・豪雨等の際には、瓦礫や柵等の落下が懸念されており、
低地の住民にとっては非常に危険な状況

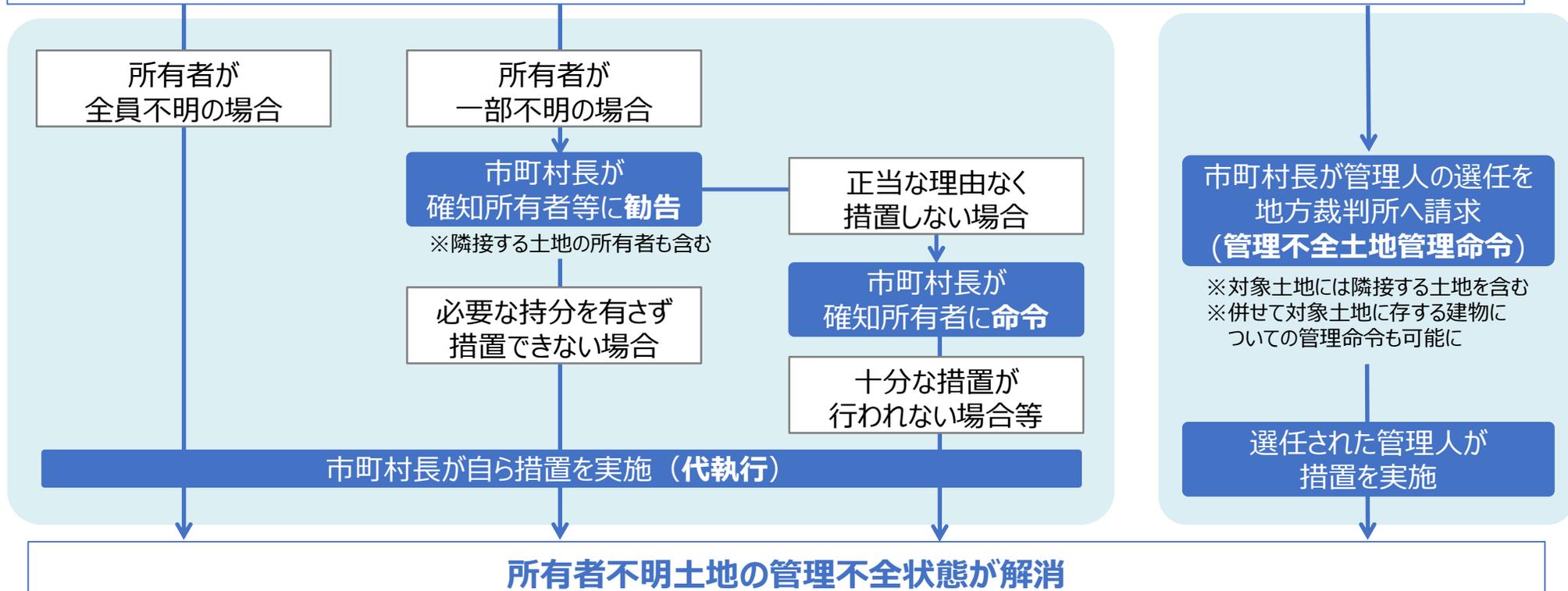
(2) 管理不全状態の解消を図るための代執行制度等の創設

行政的・民事的措置の両面から、管理不全土地対策に取り組む市町村長の取り得る手段を充実

- ① 市町村長が直接対応することを可能とする勧告・命令・代執行を行うことができることとする
- ② 民法改正により創設された管理不全土地管理命令を市町村長が請求できることとする

(注) 多数の人命や財産に影響を及ぼす災害等の防止は、個別規制法（宅造法等）による措置や公共事業（急傾斜地崩壊対策事業等）により対応

所有者不明土地が管理不全状態であることにより周囲に災害等の悪影響の発生のおそれ



上記の勧告等の準備のため、土地所有者の探索に必要な公的情報※の利用・提供を可能とする

※ (例) 固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳

(1) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の創設

- 市町村長は、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）や学識経験者等を構成員として、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することができる

⇒ **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）の取組

- ・ 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）の取組

- ・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



<指定されることで可能となること>

市町村長に対する

- ・ 所有者不明土地対策計画の作成の提案
- ・ 管理不全土地管理命令の請求の要請

(2) 所有者不明土地対策に関する計画及び協議会制度の創設等

所有者不明土地対策計画

- 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することができる

<補助制度の創設>

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：1/2)

所有者不明土地対策協議会

- 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することができる

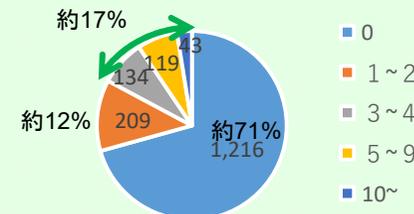
<主な構成員>

- ・ 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、司法書士・土地家屋調査士等の専門家、学識経験者等

国土交通省職員の派遣

- 市町村長は、管理の適正化に向けた勧告等のための所有者探索や、上記の計画の作成・変更を目的とする場合においては、国土交通省の職員の派遣を要請することができる

【参考】市町村の用地担当職員の人員分布



※ これに対応し、8つの地方整備局や北海道開発局、沖縄総合事務局において、土地の適正な管理に関する市町村への助言・指導等の担当官を増員