

# 改正所有者不明土地法の施行について

令和4年10月

国土交通省 不動産・建設経済局

土地政策審議官グループ

改正法施行日：令和4年11月1日（予定）

※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）

備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽

#### ○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）発電した電気を災害時において地域住民等に供給

（2）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

（3）安全・防災面、将来の撤去等について、地域住民への丁寧な説明を実施

（4）事業の内容に関して十分なモニタリングを実施

#### 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、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

#### ○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路外駐車場その他一般交通の用に供する施設 ②公園、緑地、広場又は運動場

（2）購買施設、教養文化施設

（3）災害関連施設（備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽）

（4）再生可能エネルギー発電設備

#### 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、建築物を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耐用年数を超えていること

※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要内容
<p>①<b>勧告・命令・代執行制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全所有者不明土地等について、<b>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</b>を創設</li> </ul> <p>②<b>土地・建物管理制度に係る民法の特例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<b>管理命令の請求権を市町村長に付与</b></li> </ul>	<p>○<b>所有者不明土地の管理の適正化のための措置（基本方針）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>災害発生防止等のため</b>、所有者不明土地の<b>管理の適正化</b>を適切に図ることが必要</li> <li>勧告に先立ち、適切な情報提供、助言・指導等により、<b>自発的な管理を促す</b>ことが重要</li> <li><b>管理不全所有者不明土地等の状況を把握</b>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、<b>適切な措置を検討</b></li> </ul> <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要内容
<p>①<b>所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>対策計画の作成</b>や<b>協議会の設置</b>が可能</li> </ul> <p>②<b>所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市町村長は、<b>特定非営利活動法人や一般社団法人等</b>を推進法人として指定</li> </ul>	<p>○<b>所有者不明土地対策計画（基本方針）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画作成により対策を<b>計画的かつ一体的に推進</b>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<b>協議会</b>を設置することが可能</li> <li><b>空家等対策計画の変更</b>により、<b>対策計画を兼ねる計画</b>とすることが可能</li> </ul> <p>※対策計画の作成例等を手引きにおいて明示</p> <p>○<b>所有者不明土地利用円滑化等推進法人（基本方針）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>推進法人は、<b>所有者不明土地等の利用・管理に係る情報提供</b>や<b>低未利用土地の適正利用等のための事業等</b>を実施</li> <li>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</li> </ul> <p>※指定基準や手続を手引きにおいて明示</p> <p>○<b>他の政策分野との連携（基本方針）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家法等に基づく<b>空家への対応</b>と<b>相互に十分に連携</b></li> <li><b>まちづくりに関する計画</b>等の関連施策と<b>十分に整合性を確保・連携</b></li> </ul>

# (参考)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  
《公布後6か月以内施行》

### 背景・必要性

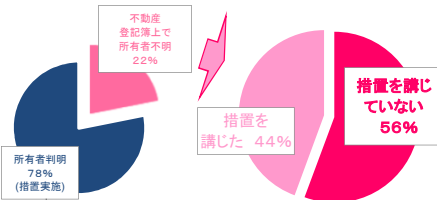
- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。

※ 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の整備について、**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**



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

##### 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

#### 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