

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する 特別措置法の改正について

土地政策審議官部門
土地政策課
令和 4 年 7 月

- 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
- ・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

※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）、国土調査法等の改正（R2）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
- ・【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

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

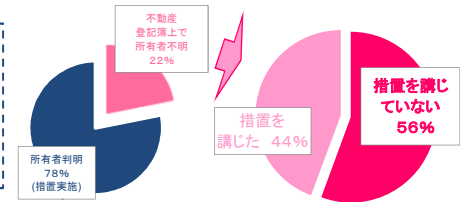
- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。

※ 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。

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。

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。)



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

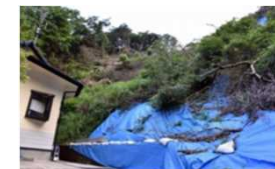


建築物のイメージ

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



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

負の不動産となりうる所有者不明土地や空き家について、発生予防、管理の適正化、利活用の円滑化に係る取組を強化

所有者不明土地対策

連携強化

空き家対策

関係閣僚会議を司令塔として、H30所有者不明土地法の制定を皮切りに、関係省庁一体となって着実に制度改正等を実施。

R3改正不動産登記法等の円滑な施行

- 改正不動産登記法（R3.4公布、R6.4以降順次施行予定）
 - ・相続登記の申請義務化等
 - 改正民法（R3.4公布、R5.4施行予定）
 - ・所有者不明・管理不全の土地・建物を管理しやすくする管理制度の創設等
 - 相続土地国庫帰属法（R3.4公布、R5.4施行予定）
 - ・相続等により取得した土地の国庫帰属を可能とする制度の創設 等
- ⇒国民への周知徹底、関係機関の体制強化、必要なシステム開発等の予算確保

R4改正所有者不明土地法(R4.5公布 6ヶ月以内施行)の円滑な施行

- 地域福利増進事業の拡充
 - 管理の適正化のための代執行制度等の創設
 - 推進体制を強化するための計画制度や法人の指定制度の創設 等
- ⇒市町村をはじめとする地域関係者を支援するための周知、「土地政策推進連携協議会」の設置、予算面での支援の更なる拡充

R5住基法改正に向けた検討

更なる住基ネットの活用による所有者不明土地の解消や円滑な利用を促進する方策について、R5の次期通常国会での住基法改正に向け検討

区分所有法制の見直しに向けた検討

所有者不明マンション・老朽化マンション等の管理や再生を円滑化するため、区分所有法制の抜本的な見直しに向け論点整理

新たな管理制度の創設により、個々の所有者不明又は管理不全の建物の管理に特化した効率的な財産管理が可能に

地方自治体への支援の強化

- 新たな土地・建物の管理制度の創設を受けた空家法のガイドラインの改正
 - ・裁判所への管理人選任の申立プロセスの明確化 等
 - 地方公共団体への財政支援の強化
 - ・地方自治体による空き家の除却に係る国の支援の拡充 等
- ⇒地方整備局に地方自治体の支援窓口を整備し、地方自治体の空き家対策を抜本的にテコ入れ

地域福利増進事業等において、朽廃空き家のある所有者不明土地を利活用することが可能に

民間事業者等の支援の強化

- 空き家関連ビジネス等のスタートアップへの重点支援
 - ・空き家の活用の際の資金調達から事業運営まで一貫したサポート
 - ・オンラインでの空き家のリモート内覧会の実施 等
 - 全国版空き家・空き地バンクによる支援の強化
 - ・物件登録や流通促進への支援 等
- ⇒空き家の利活用を推進する民間事業者等への支援を強化

空家法の見直しに向けた検討

空家法の対象の拡大（マンション等の空き住戸）や、空き家の利活用の推進に対応するため、空家法の見直しも検討

利用の円滑化の促進

- 地域福利増進事業の対象となる土地に、**朽廃した空き家が存する所有者不明土地を追加**。
(※従前の規定においては、更地又は物置など簡易建築物が存する場合のみ対象となっていた。)

⇒ 朽廃空き家を除却し、広場や災害対策施設、購買施設など地域住民の福利増進のための事業用地として活用可能に。

災害等の発生防止に向けた管理の適正化

- 管理不全状態の所有者不明土地について、市町村長が、管理不全土地管理命令を請求することを可能とする特例を創設。
- その際、**朽廃空き家が存する場合には、併せて、管理不全又は所有者不明建物管理命令を請求することを可能に**。

⇒ 管理不全状態の所有者不明土地と空き家について、民事的手法を活用した一体的な適正管理が可能に。

所有者不明土地対策の推進体制の強化

- 地域で低未利用土地等の利活用・適正管理に取り組む法人を、市町村長が、推進法人として指定する制度を創設。
- 推進法人は、**低未利用土地上に空き家等が存する場合には、空き家等を含めて利活用・適正管理を促進するためのマッチングやコーディネート等を実施することを想定**。

⇒ 低未利用土地とその上に存する空き家について、一体的な利活用・適正管理が可能に。

基本方針や市町村計画における連携強化の明確化

- 国が作成する基本方針に、**所有者不明土地対策と空き家対策との連携強化について明記(予定)**。
- 市町村が新たに作成する所有者不明土地対策計画において、**空家等対策計画との連携について記載することを推奨(予定)**。
(※両計画を一体的なものとして作成することも可能であることを周知し、市町村の事務負担の軽減を図る予定)

所有者不明土地等対策事業費補助金の活用

- 所有者不明土地対策計画に基づく取組に対する新たな補助金を創設し、**所有者不明土地等上に空き家が存する場合も支援**。
⇒ 例) 地域福利増進事業を実施するための空き家の除却に要する費用
所有者不明土地と空き家に対する一体的な代執行等に要する費用(確知所有者等からの費用回収が見込めない場合)

土地政策推進連携協議会における現場レベルでの連携

- 関係閣僚会議の下で関係省庁が一体となって対策を推進している中、全国10地区に設置されている「所有者不明土地連携協議会」を発展的に改組し、官民連携して広く土地政策を扱う場に衣替え。
⇒ **市町村や関係地方機関、中小不動産関係団体なども新たな会員として加え、空き家対策や土地に関する課題を幅広く協議**。

第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の加速化

第10回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 (R4.5.27) 国交省提出資料

令和2年の国土調査法等の改正

現地調査等の
手続の合理化

土地所有者の探索
・各種台帳の活用を可能化

現地調査(所有者の現地立会)
・所有者不明時の調査手続の創設 等

測量

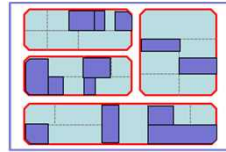
地籍図簿の案の閲覧

完成

都市部の地籍調査の迅速化

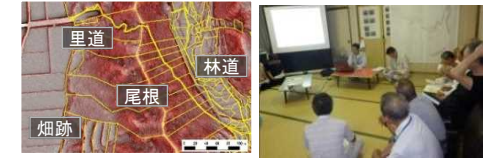
- 道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査(街区境界調査の創設)

官民境界の先行調査(イメージ)



山村部の地籍調査の迅速化

- リモートセンシングデータを活用し、現地での立会や測量作業を効率化



第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年から令和11年)

- 計画事業量
- 十箇年間で **15,000km²**
- 進捗率目標
- 優先実施地域での進捗率
現在: 79% → **10年後: 87%** (約9割)
 - 調査対象地域全体での進捗率
現在: 52% → **10年後: 57%** (約6割)

地籍調査予算

令和3年度補正 50億円	(参考) 令和2年度補正(3次) 38億円
令和4年度当初(予算) 105.5億円	(参考) 令和3年度当初 107億円

令和4年度の取組

全国で新たな調査手続・調査手法の活用が進展してきたため、その効果・課題、その他地籍調査全体に関する実務上の課題等について調査・検証。

- ① 地方整備局等と連携した「自治体キャラバン」
- ② 自治体への「アンケート調査」
- ③ その他有識者や民間事業者等へのヒアリング等

現場の課題・ニーズを調査・検証

課題等に対する改善策の検討

令和5年度～令和6年度の取組

上記の検討を踏まえ、第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年度)までに、計画事業量の達成のために必要な措置を講じる。

所有者不明土地連携協議会の活動

- ・いわゆる所有者不明土地法の制定に伴い、平成31年1月、全国10地区において、同法の円滑な施行等を図るため、地方整備局、法務局、都道府県のほか、弁護士会、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会、補償コンサルタント協会といった関係士業団体を構成員とする「所有者不明土地連携協議会」を設置(事務局:地方整備局等)。
- ・これまで、年2回程度開催し、所有者不明土地法や法務局の取組に関する説明会、土地所有者等の探索に関する講習会、学識経験者による所有者不明土地問題の現状に関する講演会などを実施。

令和2年 土地基本法の改正(3/31公布)、土地基本方針の策定(5/26閣議決定)

令和3年 民事基本法制の見直し(4/28公布)

令和4年 所有者不明土地法の改正(5/9公布)、農業経営基盤強化促進法等の改正(5/27公布)

「土地政策推進連携協議会」

〈人口減少時代における地域づくりを支える新たな「プラットフォーム」として、体制、活動内容を充実〉
(関係者のネットワーク化を進め、官民が一体となって、土地や地域づくりの課題解決を目指す。令和4年5月より順次活動を開始した。)

○構成員の追加

- ・市町村を追加するとともに、国の関係機関として、財務省(財務局)、農林水産省(農政局)、林野庁を追加。
- ・関係士業団体に、都道府県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会各地方本部を追加。

○活動内容の充実

- ・土地に関する課題の解決や良好な地域づくりに関する事項を協議
 - ① 所有者不明土地法に基づく各種の制度(計画の策定、推進法人の指定、管理不全所有者不明土地についての代執行等)の運用
 - ② 所有者不明土地対策、空き家対策の連携等の推進、低未利用地の利活用の推進
 - ③ 用地業務や地籍調査の更なる推進
 - ④ 関係省庁における一連の制度改正の適切な運用
(例) 新たな財産管理制度、相続土地国庫帰属制度、農地バンク制度、森林経営管理制度
- ・市町村に対する相談窓口の設置
- ・相談会の開催等による参加者のネットワークの構築

