

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

令和6年1月
国土交通省
不動産・建設経済局

目次

はじめに.....	4
第1章 管理不全状態にある所有者不明土地等への管理の適正化のための措置	6
1 法又は条例に基づく措置の概要	6
2 他法令に基づく措置の検討基準	7
3 対象となる土地の法律上の定義	10
4 管理の適正化のための措置の実施の判断基準	10
(1) 所有者による管理の実施の有無.....	11
(2) 悪影響等の程度.....	12
第2章 事前準備等	14
1 管理不全状態の土地の把握、所有者による自主的な管理の誘導	14
2 土地の所有者探索.....	14
3 管理不全所有者不明土地等の確知所有者等の事情の把握.....	15
4 措置の事前準備.....	15
(1) 立入調査（法第41条第1項）	15
(2) 管理不全所有者不明土地等に関係する権利者との調整.....	16
第3章 勧告	18
1 勧告実施の要件.....	18
(1) 管理不全所有者不明土地の所有者が全部不明の場合.....	18
(2) 管理不全所有者不明土地が共有状態にあり、その内の一部の所有者が不明の場合.....	18
2 勧告の手続.....	18
(1) 確知所有者への通知.....	18
(2) 相当の猶予期限.....	19
(3) 勧告に係る留意点.....	19
(4) 関係部局への情報提供.....	20
3 必要な措置が講じられた場合の対応.....	20
第4章 災害等防止措置命令	21
1 命令の要件（共有地の取扱い）	21
2 命令の手続.....	22
(1) 確知所有者への通知.....	22
(2) 不服申立てをすべき行政庁等の教示.....	22
(3) 相当の期限.....	23
(4) 命令の発出.....	23

3 必要な措置が講じられた場合の対応	23
第5章 代執行	24
1 代執行の要件	24
2 代執行の手続	24
(1) 代執行令書による通知	25
(2) 執行責任者の証票の携帯及び呈示	25
(3) 代執行の対象となる管理不全所有者不明土地に存する不動産及び動産の取扱いの明示	25
(4) 費用の徴収（法第40条第2項で準用する行政代執行法第5条・第6条）	26
3 他法令との関係	27
第6章 民法の特例請求	28
1 民法の財産管理制度	28
2 法における民法の特例	28
(1) 請求の主体及び対象	28
(2) 請求に当たっての留意事項	29
3 請求手続及びその後の手続について	29
参照条文	32
参考様式集	42

【凡例】

「法」：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）

「施行令」：所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令
（平成30年政令第308号）

「施行規則」：所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則
（平成30年国土交通省令第83号）

「所有者不明土地」：法第2条第1項に規定する「所有者不明土地」

「特定所有者不明土地」：法第2条第2項に規定する「特定所有者不明土地」

「確知所有者」：所有者で知れているもの

「不明所有者」：所有者で、施行令で定める方法により探索を行ってもなお確認することができない者

はじめに

管理不全状態の所有者不明土地等について、市町村は、勧告・命令・代執行などの行政的措置や、地方裁判所への管理命令の請求などの民事的措置を法に基づいて行うことができます。

災害等の地域生活への重大な影響を回避するための措置は、周辺住民等の生命・身体の保護や、公共施設の機能を確保する観点からも公益性が高いものであることから、市町村長は、利害関係の有無に関わらず、所有者不明土地の管理の適正化のために必要最小限度の措置を講ずることが可能です。

本ガイドラインは、法第3章第3節に基づく勧告等の対象となる管理不全状態の判断の参考となる基準や、管理不全状態の所有者不明土地等に対する措置に係る手続の基本的な考え方を示すことで、各市町村における措置の適切な実施の一助となることを期するものです。

事前準備等を含め、勧告・命令・代執行などの行政的措置について時系列に章立てをしていますので、講じようとする措置に応じて、各章を御参照ください（図1参照）。

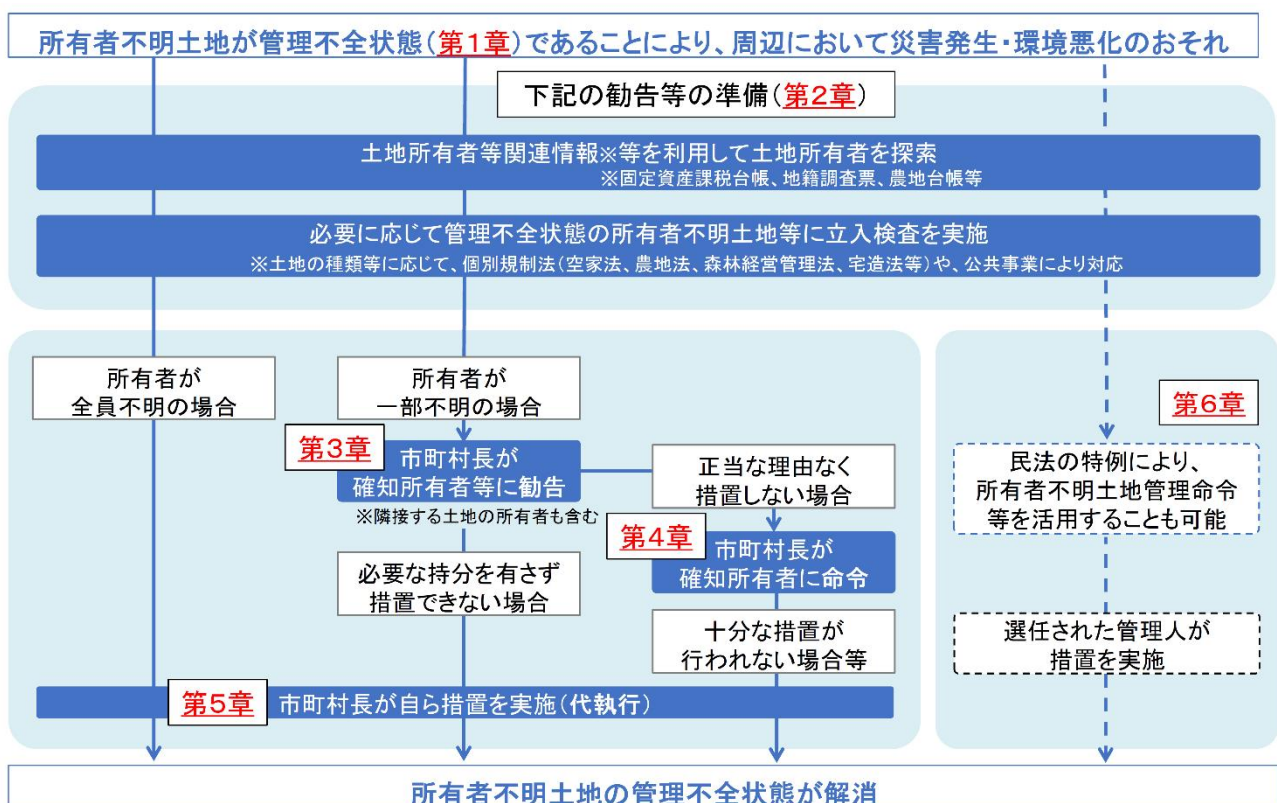


図1 管理不全所有者不明土地等に対する措置

なお、本ガイドラインは、各措置について、法令に抵触しない範囲で手続の付加又は省略を妨げるものではありません。各市町村においては、本ガイドラインを参考に地域の実情に応じた判断基準を所有者不明土地対策計画（法第45条）等に定めるなどした上で、所有者不明土地の管理の適正化のための措置を適切に実施するようにしてください。

また、市町村は、土地所有者等の探索に関する専門的知識の習得や所有者不明土地の管理の適正化を図る事務・事業の準備・実施のために国土交通省の職員の派遣を要請することができるのととも（法第53条第2項）、国土交通省が事務局となって運営する「土地政策推進連携協議会」においても管理不全所有者不明土地についての代執行等を支援することとしていますので、所有者不明土地の管理の適正化のための措置でお困りの際は、お気軽に国土交通省に御相談ください。

本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添えます。

第1章 管理不全状態にある所有者不明土地等への管理の適正化のための措置

1 法又は条例に基づく措置の概要

管理不全所有者不明土地に対する措置について、市町村は土地の所有者等に対し、行政指導である勧告（法第38条第1項）や不利益処分である災害等防止措置命令（法第39条）・代執行（法第40条第1項）を行うことができるほか、民法（明治29年法律第89号）による裁判所への所有者不明土地管理命令等の請求（法第42条）が可能であり、その際には、同様の状況にある隣接土地についても併せて勧告や所有者不明土地管理命令等の請求を行うことができます。

土地の適正管理を目的とする条例が策定されている市町村において、勧告・命令・代執行等について条例で規定されていない場合であっても、法に基づき勧告・命令・代執行が可能です。

本ガイドラインでは、以下の措置の流れに沿って説明します。

・事前準備（第2章）

周辺に悪影響をもたらしている管理不全所有者不明土地等について、上記の措置を行うに先立って、まずは土地の状況を把握し、法における管理不全土地（定義は本章3において記載）の対象に該当するか判断する必要があります。

次に、土地の適切な管理は、本来その所有者や使用収益権を有する者の責任において行われることが前提であることから、法に基づく情報提供制度の活用により管理不全土地の所有者を探索の上、市町村長が確知所有者等に対して通知等により行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する助言・指導などの行政指導を実施するほか、他法令による措置（本章2に記載）を検討することが考えられます。

・勧告（第3章）

上記の事前準備を経て、土地の管理不全状態の解消を図るため、事前準備における所有者探索による所有者の判明状況に応じて、各種措置を講じることとなります。

管理不全状態の土地の所有者を探索した結果、所有者を一部確知できなかった場合であっても、当該土地は管理不全所有者不明土地に該当します。この場合において、市町村長は、当該土地の確知所有者に対し、必要かつ適当であると認める場合には、期限を定めて、必要な措置を講ずべきことを勧告することができます（法第38条第1項）。この際、管理不全隣接土地に対しても勧告を行うことが可能です（同条第2項）。

・命令（第4章）

市町村長は、管理不全所有者不明土地の勧告の相手方である確知所有者が、正当な理由がなく勧告に係る災害等防止措置を講じないときは、その確知所有者に対し、相当の期間を定めて、当該災害等防止措置を講ずるよう命ずることができます。

・代執行（第5章）

市町村長は、①～③のいずれかに該当する場合、管理不全所有者不明土地における災害等防止措置に係る事態を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、災害等防止措置の代執行を行うことができます。

①管理不全所有者不明土地の所有者が全員不明の場合

②確知所有者が災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有していない場合

③災害等防止措置を講ずべきことを命ぜられた確知所有者が、当該命令に係る期限までに当該命令に係る災害等防止措置を講じない場合、講じても十分でない場合又は講ずる見込みがない場合

・民法による管理命令制度等の特例の請求（第6章）

民法には、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所が従来の住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者（不在者）の財産の管理について必要な処分を命ずる①不在者財産管理制度（民法第25条第1項）や、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が相続財産の管理・清算を命じ、最終的には残余財産を国庫に帰属させる②相続財産清算制度（同法第952条第1項）といった「人単位」の財産管理制度のほか、利害関係人の請求により、地方裁判所が所有者又はその所在が不明な土地・建物について管理人を選任し、管理を行わせる③所有者不明土地管理制度、④所有者不明建物管理制度や、利害関係人の請求により、地方裁判所が管理人を選任し、管理不全状態にある土地・建物について、適切な管理の確保を図る⑤管理不全土地管理制度、⑥管理不全建物管理制度といった「土地・建物単位」の管理制度（同法第264条の2から第264条の14まで）も定められています。

法においては上記①～⑥の管理制度について、対象の土地への利害関係の有無にかかわらず、都道府県知事及び市町村長が、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときには、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となる特例が定められています（法第42条）。

勧告・命令・代執行に対し、管理制度を活用することで、措置の対象となる管理不全土地の売却などを行うことが可能であり、管理不全状態の解消だけでなく、利活用につながることも可能です。

2 他法令に基づく措置の検討基準

法においては、市町村長による管理不全と認められる土地について、勧告・命令・代執行のほか、所有者不明土地管理不全土地管理命令等の請求を可能としています。これらの措置が適用され得る土地であっても、その地目や、措置の規模、土地における建物の有無等に応じて、最適な措置を検討します。

地目が田、畑、山林などの場合は、農地法（昭和27年法律第229号）・農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）や森林法（昭和26年法律第249号）・森林経営管理法（平成30年法律第35号）に基づいて必要な措置を講じることが考えられます。

崖崩れなど多数の人命や財産に関わるような規模の災害等の防止や、アンカー工事を必要とするような所有者が施工することが困難な大規模工事が必要となる措置については、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）や、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく改善命令や対策工事等により対応することが望ましい場合もあります。

所有者不明土地にある空き家がそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等の場合には、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」）に基づく措置を講じることが考えられます。具体的には、市町村長が特定空家等[※]の所有者等に対し、当該特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を行うよう、助言・指導を行った上で、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、勧告・命令・代執行（緊急時には命令等の手続きを経ずに代執行を行うことも可能）といった措置を講じることが考えられます。また、特定空家等の所有者等が不明の場合には、助言・指導等を経ずに代執行を行う（略式代執行）ことも考えられます。

※空家法上の「特定空家等」とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」をいいます。

そのほか、例えば、土地の管理不全状態が土壌汚染によるもの場合には、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく措置など、管理不全状態の性質や原因に応じて他法令の活用による措置が考えられます。

このような場合については、これらの特定の政策目的に応じて定められた法令に基づいて措置を講じることが原則であり、対応の方法について、市町村長と他の法令に基づく権原を有する者とが必要な調整を行うことが必要です（図2参照）。他の法令に基づく措置が実施されない場合や法に基づく措置を実施する方が合理的である場合等には、市町村長が法に基づく措置を実施することが求められます。

民法改正等を踏まえた近隣住民等による空き家・土地への対応

国土交通省・法務省・総務省

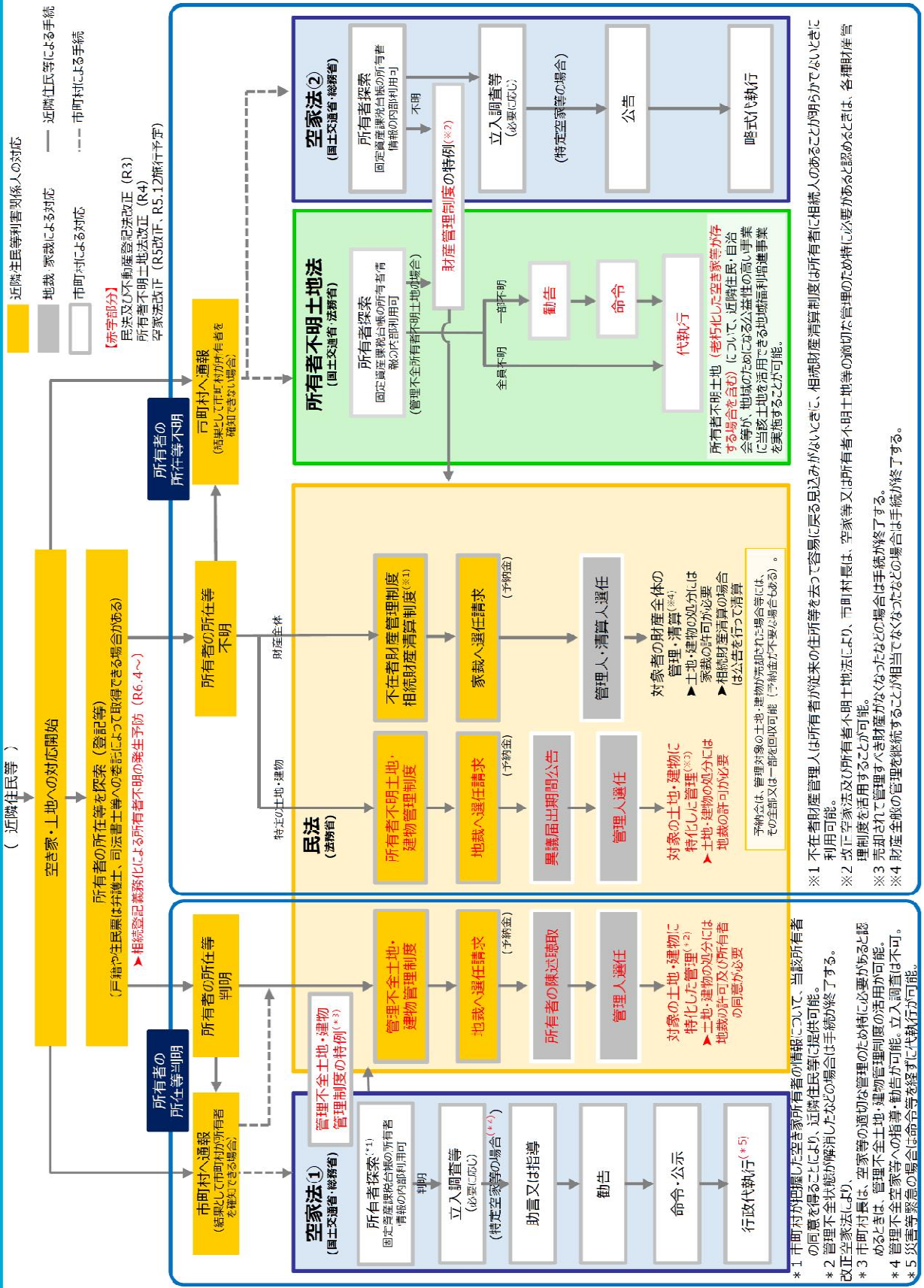


図 2 近隣住民等による空き家・土地への対応

3 対象となる土地の法律上の定義

法第3章第3節の「所有者不明土地の管理の適正化のための措置」の対象となる土地は、「管理不全所有者不明土地」と「管理不全隣接土地」の2種類です。本ガイドラインでは、両者を合わせて「管理不全所有者不明土地等」といいます。

「所有者不明土地」、「管理不全所有者不明土地」及び「管理不全隣接土地」の定義は、以下のとおりです（図3参照）

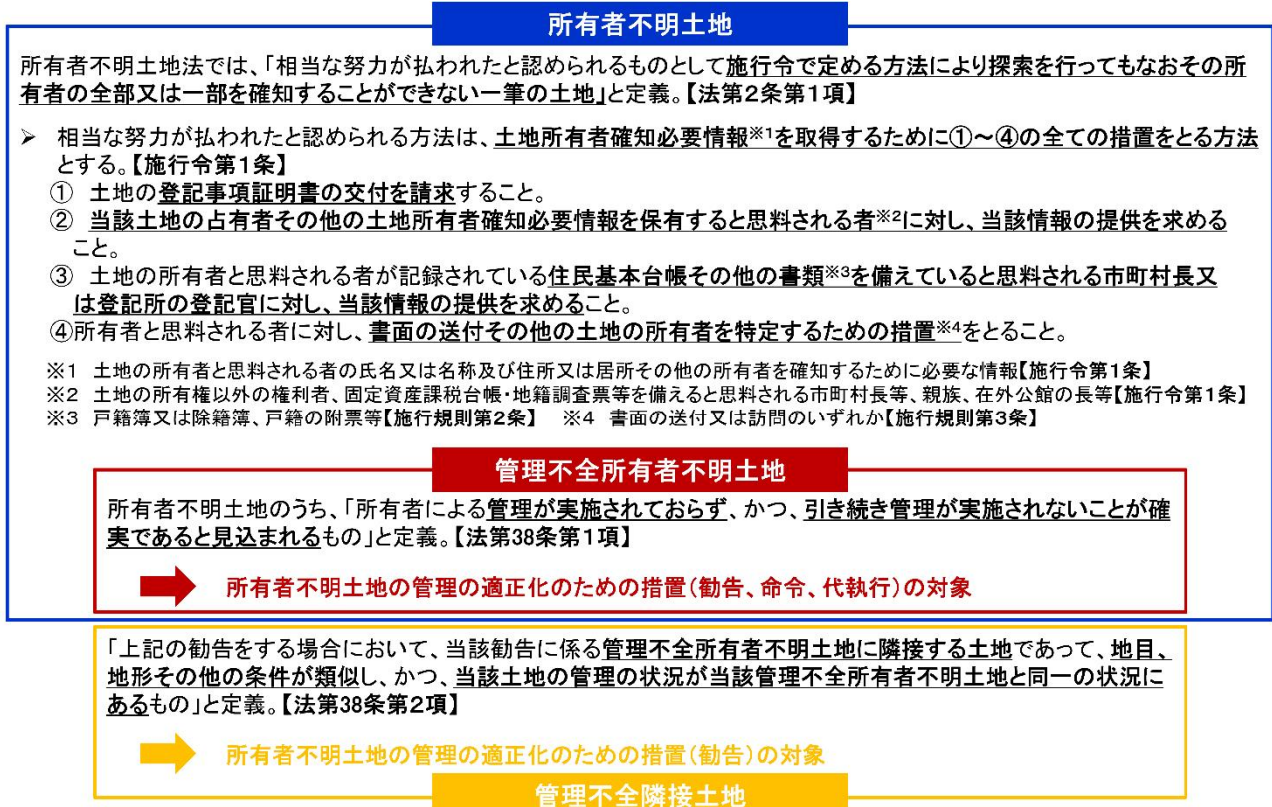


図3 「所有者不明土地」、「管理不全所有者不明土地」及び「管理不全隣接土地」の定義

(参考)

「所有者不明土地」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」と定義されています（法第2条第1項）。

土地所有者の探索の方法は、施行令第1条及び施行規則第1条から第3条に規定されています。

4 管理の適正化のための措置の実施の判断基準

空き地等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、管理不全状態の所有者不明土地等に係る具体の事案を把握したとき、管理不全所有者不明土地に対する措置を講ずる際には、法第38条第1項第1号・第2号に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ適当と認められるかどうかを判断することとなります。具体的には、例えば以下の

(1) (2) のような基準に従って、周辺の地域における災害の発生や環境の悪化の程度等を考慮して判断する必要があります。

ただし、管理不全所有者不明土地等に当てはまるか否かの判断は、将来の蓋然性を含むものであり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまず、当該土地等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度、危険度の切迫性等を勘案し、総合的に判断してください。

また、判断に当たっては、法第 46 条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聴くことも考えられます。

(1) 所有者による管理の実施の有無

具体的には、以下の場合に「所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実」と判断します。

- ・所有者が全員不明で、現に管理が実施されていない場合
- ・所有者の一部が判明しているが、その所有者が現に管理を実施しておらず、今後も管理を実施する意向がない場合

このため、所有者不明土地が共有の場合において、確知所有者が現に土地の管理をしている場合や、所有の自覚がなかった所有者や土地の現況を認識していなかった所有者に対して市町村長が通知・助言等を行うことなどにより、適切な管理が実施されることが見込まれる場合は、管理不全所有者不明土地に該当しません。

一方で、所有者が全員不明の場合には、確知所有者がいないため、勧告、災害等防止措置命令を行うことはできず、事態を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、管理不全所有者不明土地に該当し、代執行を検討します。

管理の実施の有無については、周辺の土地や近隣住民等に悪影響を与えないために必要となる保全行為の実施状況を基に判断します。

「管理不全隣接土地」が勧告の対象となっているのは、所有者不明土地とこれに隣接する所有者が判明している土地とが一体となって管理不全状態に陥っているケースが多く、こうした状態を解消するためには、所有者不明土地だけを勧告の対象としたのでは不十分であり、隣接する土地についても、併せて措置することを可能とすることが適当であるためです。

管理不全隣接土地が管理不全状態であるか否かは 1 筆ごとに判断されます。管理不全所有者不明土地に隣接する土地が複数ある場合には、管理不全隣接土地が複数の筆の土地であることがあり得ます。

地目、地形その他の条件が類似しているか否かについては、登記簿等に記載された地目や地形等の物理的な状態によって判断します。

また、管理の状況が管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるか否かについては、土砂の堆積、工作物の放置、草木の繁茂の状態などの現場の状況に応じて判断します。例えば、土地の境界にあったと推察される塀が崩壊し双方の土地にがれきが散乱している場合や、草木・樹木が繁茂している状況に大きな違いが見られない場合には、管理の状況が同一の状況にあるものとして取り扱うことが考えられます。

(2) 悪影響等の程度

措置の実施により回避すべき災害発生や環境悪化については、例えば、以下①～⑦のような状態に該当するか否かにより判断してください。ただし、以下に列挙したものは例示であり、最終的には個別の事案に応じ、適切に判断する必要があることに留意してください。

以下の周囲への悪影響についての判断に当たっては、例えば、管理不全所有者不明土地等が中心市街地や通行量の多い駅周辺にある場合等、特に周辺の土地や通行人等に及ぶ影響が大きいと思料される区域に位置する場合には、措置を講ずる必要性はより高いと考えられます。

なお、「おそれが発生している状態」とは、そのまま放置された場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、明らかに実現性が乏しい可能性まで含むものではないことに留意してください。

- ① 雑木・雑草の繁茂による
 - ・ 枯草に起因する火災
 - ・ 台風等に起因する倒木
 - ・ 電線への接触による停電、道路・近隣の住居への侵入による損害
- ② 落ち葉が道路や近隣の住宅に散乱していることによる
 - ・ 路面の見通しへの阻害
 - ・ 清掃のための多大な労力及び費用負担
 - ・ 側溝に詰まることによる冠水等
- ③ 害虫の発生による
 - ・ 近隣住民に対する健康被害
 - ・ 近隣の農作物等への損害
- ④ 野良猫、鳥や蛇をはじめ、野生動物による
 - ・ 糞尿等に起因する悪臭及び衛生悪化、騒音の発生
 - ・ 農作物等や家屋等への被害
- ⑤ ゴミの堆積・散乱
- ⑥ 放置物や塀等の工作物・擁壁の倒壊・損壊及びがれきの飛散

などのうち、いずれかが発生している場合

- ⑦ ①～⑥のような場合に現に当てはまっているとは言えないものの、
- ・繁茂している植物の成長速度や落葉量等の特徴
 - ・地域の気象条件や地形・地質条件等を踏まえた災害の発生確率や危険性
- その他勘案すべき事柄から、将来そのような状態になる蓋然性や危険度の切迫性が高いと判断される場合

なお、隣地の竹木の枝が境界線を越えて敷地内に入ってきているなど隣人間のトラブルについては、周辺の地域における「災害の発生」や「環境の著しい悪化」には当たらず、民法第233条に基づき、竹木の境界線を越えた部分について、枝の切除等を行うことが考えられます。

第2章 事前準備等

法に基づく管理不全所有者不明土地等に対する措置に先立って、以下のとおり一連の準備を経ることが適当です。

1 管理不全状態の土地の把握、所有者による自主的な管理の誘導

市町村は、空き地等の実態調査や住民からの苦情等を通じて、管理不全状態の空き地等を把握します。土地の適切な管理は、本来その所有者や使用収益権を有する者の責任において行われることが前提であることから、管理不全状態の解消に向けて、まずは所有者等を確認し、当該所有者等に対し、土地の管理、譲渡等に関する相談窓口や活用可能な助成制度の紹介等の情報提供、行政手続法第2条第6号に規定する助言・指導などの行政指導を実施し、自主的な管理の実施を促すことが重要です。

2 土地の所有者探索

管理不全状態の土地について、管理すべき旨の通知及びその後の措置に当たって当該所有者を確認しようとする場合には、まず不動産登記法（平成16年法律第123号）第119条の規定に基づき登記事項証明書の交付を請求することが考えられますが、放置され、管理不全となった土地は、登記事項証明書に記載された所有者と連絡が取れないことが想定されます。

法においては、所有者不明土地の管理の適正化のための勧告の実施や所有者不明土地管理命令又は管理不全土地管理命令の請求等の実施の準備のため必要がある場合について、登記事項証明書だけでなく、固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳等も含めた土地所有者等関連情報を、情報を保有する市町村長等に対して提供の請求をすることが可能です（法第43条、図4参照）。

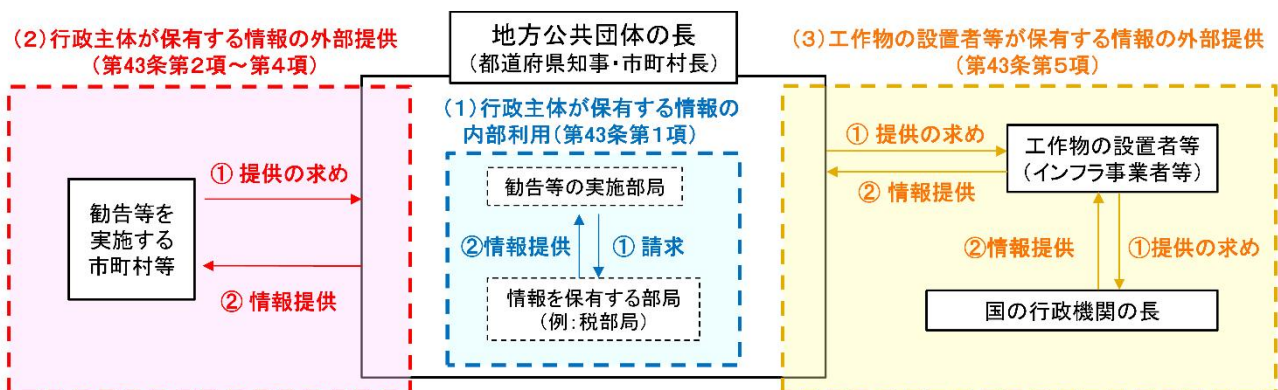


図4 土地所有者等関連情報の内部利用について

また、市町村がこれらの情報を求めるに当たって、同一市町村内で当該情報を保有する場合には、内部利用することが可能です。具体的な手続としては、例えば、固定資産課税台帳に記載された情報を求める際には、勧告等に係る土地の地番その他当該土地の所在地の情報を書面により税務部局に提供した上で提供を求めることが考えられます。固定資産課税台帳等に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のた

めに利用する目的で保有する土地所有者等関連情報の内部利用について」(令和4年国土第77号土地政策課長通知)を御参照ください。

さらに、空き家担当部局においては、空家法第10条に基づき、空き家対策のために、固定資産税の課税等の目的で保有する空き家所有者等関連情報を内部利用することが可能です。所有者不明土地法の措置の対象となる土地に特定空家等が存するような場合には、法に基づく所有者探索で得られた情報を、空き家担当部局が内部利用することで、空家法に基づく措置に先立って実施する所有者探索の効率化を図ることが期待されます。

これらの所有者探索による所有者の確知状況に応じて、講じる措置を検討する必要があります。例えば、所有者が全員判明した場合には、空家法及び民法など、他法令に基づく措置が考えられます(図2参照)。

3 管理不全所有者不明土地等の確知所有者等の事情の把握

所有者探索によって判明した所有者不明土地の所有者や管理不全隣接土地の所有者(以下「確知所有者等」)は、当該土地の所在地と異なる場所に居住していることが一般的であり、当該土地の状態を把握していない場合や、当該土地を相続により取得した等の事情により、自らが当該土地の所有者であること自体を認識していない場合も考えられます。したがって、まずは確知所有者等に連絡を取り、当該土地の現状を伝えるとともに、当該土地の管理に関する今後の改善方策に対する考えのほか、今後の処分や活用等についての意向など、事情の把握に努めることが望まれます。

例えば、

- ・ 確知所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているため、又は身体的理由等により自ら対策を講ずることが困難である

等の場合には、直ちに立入調査(法第41条第1項)や勧告の手続を開始するのではなく、状況に応じて、土地の管理、譲渡等に関する対策を行う事業者等を含めた相談窓口や、活用可能な助成制度を紹介すること等により、解決を図ることが考えられます。

また、確知所有者等が対策を講じる意向等は、市町村長による措置の必要性を把握する上でも考慮することが考えられます。

4 措置の事前準備

(1) 立入調査(法第41条第1項)

市町村長は、勧告、命令又は代執行の実施に当たって、管理不全所有者不明土地等における土砂の流出等の災害の発生や、周辺地域の環境悪化等の事態を生じるおそれがあるかどうかに関して調査・把握し、適切な判断を行うため、市町村の職員に、管理不全所有者不明土地等に立ち入り、その状況を調査させることができます(法第41条第1項)。

ア 確知所有者等に対する事前の通知

市町村長は、管理不全所有者不明土地等の確知所有者等がいる場合に立入調査を行おうとするときは、その円滑な実施や、対応方針の早期決定等の観点から、当該確知所有者等にその旨を一定の時間的猶予をもって事前に通知することが望まれます。

イ 身分を示す証明書の携帯と提示

立入調査を行おうとするは、その身分を示す証明書（施行規則第55条に基づくもの）を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示する必要があります。（法第41条第2項において準用する法第13条第6項）。

ウ 留意事項及び立入検査の解釈について

(a) 法に基づく立入調査は行政調査であり、法第3章第3節（法第38条から第40条まで）の施行という行政目的の達成のためにのみ必要な範囲において認められるものであるため、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められません。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第41条第2項において準用する法第13条第7項に明示されています。

(b) 管理不全所有者不明土地等は、確知所有者等の意思を確認することが困難で、土砂の流出、崩壊等の危険があり調査が必要な際にも、当該土地の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されているような場合があります。こうした場合であっても、管理不全所有者不明土地は、現に居住や使用がなされている土地に比してプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微と考えられることから、立入調査の対象土地の工作物等を極力損壊させない範囲内で、物理的強制力の行使による立入調査は許容され得るものと考えられます。

(c) 勧告等を実施するために管理不全所有者不明土地等に立ち入った結果、周辺地域への災害の発生又は環境の著しい悪化のおそれがないことが判明した場合であっても、当該管理不全所有者不明土地等に立ち入った時点において「勧告等が必要と認められる場所」であった以上、立入調査は適法な行為と解されます。

(2) 管理不全所有者不明土地等に関係する権利者との調整

措置を講じようとする管理不全所有者不明土地等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃借権が設定されていること等が判明することもあり得ます。

この場合、勧告等の措置は客観的事情に基づきなされるものであるため、管理不全所有者不明土地等に抵当権等が設定されている場合でも、市町村長が勧告等を行うに当たって、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と管理不全所有者不明土地等の確知所有者等による解決に委ねられるものと考えられます。

なお、市町村においては、実態調査や住民からの苦情等を通じて把握した、管理不全状態の空き地等について、その所在地、現況、確知所有者等の氏名等、措置の内容及びその履歴等をデータベースに記録し、空き家部局等の関係部局と情報共有することが望まれます。

データベースの整備により、市町村内の管理不全状態の所有者不明土地等について、これまで行った措置を正確に把握した上で今後講ずべき措置を計画的に検討するほか、実際に講じた措置及び経験知の記録を活用することで措置に係る検討や手続を短縮することで、効率的に管理不全状態の土地へ対策を実施することが期待されます。

管理不全所有者不明土地等に対する措置に係る事務を円滑に実施するには、当該市町村の関係部局との連携が不可欠であることから、所有者不明土地対策担当部局は、必要に応じて管理不全所有者不明土地等に関する情報を関係部局に提供し、共有することが望まれます。

その際、個人情報が入り込むことのないよう、細心の注意を払うことが必要です。

第3章 勧告

第2章の事前準備を経て、管理不全状態の土地の所有者への勧告・命令・代執行を行うに先立って、市町村が確知所有者に対して、土地の管理、譲渡等に関する相談窓口や活用可能な助成制度の紹介等の情報提供、行政手続法第2条第6号に規定する助言・指導などの行政指導を実施することにより、まずは確知所有者による自発的な管理を促すことが重要です。これらを経てもなお確知所有者による管理が行われず、必要な災害等防止措置が講じられる見通しが立たない場合、法に基づく措置の実施を検討します。

勧告の実施は、以下のとおり事前準備における所有者探索による所有者の判明状況に応じて、検討する必要があります。

1 勧告実施の要件

(1) 管理不全所有者不明土地の所有者が全部不明の場合

管理不全状態の土地の所有者を探索した結果、所有者を全員確知できなかった場合、当該土地は管理不全所有者不明土地に該当していても、勧告を行う確知所有者がないため、法第38条第1項に基づく勧告を行うことはできません。

この場合には、代執行（第5章）又は民法の特例請求（第6章）について、事態を放置した場合の影響、災害発生の危険の切迫度等に応じて適切な措置を検討します。

(2) 管理不全所有者不明土地が共有状態にあり、その内の一部の所有者が不明の場合

管理不全状態の土地の所有者を探索した結果、所有者を一部確知できなかった場合であっても、当該土地は管理不全所有者不明土地に該当します。この場合において、市町村長は、当該土地の確知所有者に対し、必要かつ相当であると認める場合には、期限を定めて、必要な措置を講ずべきことを勧告することができます（法第38条第1項）。管理不全隣接土地に対しても同様の手続で勧告を行うことが可能です（同条第2項）。

なお、土地を適正に管理する責務は、共有持分の多寡にかかわらず、それぞれの土地所有者がその土地全体について有していると考えられます。このため、確知所有者が複数存在する場合には、それぞれの確知所有者の共有持分の多寡にかかわらず、確知所有者全員が勧告の対象となります。ただし、所有者の探索を完了していなくても、不明所有者が存在するなど所有者不明土地であることが確認できている場合には、探索の過程で判明した所有者から順次勧告を行うことは妨げられません。

2 勧告の手続

(1) 確知所有者への通知

勧告を行う場合は、その管理不全所有者不明土地の確知所有者に対して、

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

を明確に示すほか、併せて

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者にその旨を報告すること
- ・ 正当な理由がなく、その勧告に係る措置を講じなかった場合、市町村長は当該所有者に対して法第39条に基づく災害等防止措置命令を行う可能性があること

についても示すことが望まれます。

勧告は、措置の内容を明らかにする観点から、書面（参考様式1）で行うものとします。

また、確知所有者全員への勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられます。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達された時点で到達したとみなされるため、適切な送達の方法を選択すべきです。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望まれます。

なお、市町村長による勧告を受けた管理不全所有者不明土地の一部について、当該勧告後の売買等により確知所有者の一部又は全てが変更した場合には、新たに管理不全所有者不明土地の確知所有者となった者に対して、改めて助言・指導を経て勧告をすることが必要です。

（2）相当の猶予期限

猶予期限は、管理不全所有者不明土地の管理状況、周辺の地域への悪影響の度合いや切迫度、災害等防止措置の内容等に応じて、社会通念上、合理的に必要な期間を勘案して決定します。例えば、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間として、工事の施工に要する期間を勘案して決定することが考えられます。

（3）勧告に係る留意点

勧告に係る措置を示す際には、下記の点に留意してください。

ア 措置の内容は、災害の発生等の防止という目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとする必要があります。

イ 勧告された者が、具体的にいつまでに何をどのようにすればいいのかを理解することができるように、講ずべき措置の内容や時期を明確に示すことが必要です。すなわち、「擁壁が崩落しそうで危険なため対処すること」といった抽象的な内容ではなく、例えば「擁壁が崩落しないよう、傾斜している増し積み部分を撤去すること」等、措置によって解決すべき現状の懸念と、そのために必要な具体的措置について明示することが求められます。また、工作物を除却する場合には、工作物全部の除

却なのか、一部の特定物の除却なのか等の除却する範囲を明確に示すことも必要です。

勧告に係る措置の内容が残置物等（廃棄物を含む。以下同じ。）に対する措置を含む場合は、勧告書（参考様式1）において、

- ・対象となる管理不全所有者不明土地に存する残置物等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
 - ・管理不全所有者不明土地に存する工作物等の除却により発生する残置物等については、措置の期限までに関係法令※に従って適切に処理すべき旨
- を明記することが望まれます。

※廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）、土壌汚染対策法などが挙げられます。

（4）関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づいて管理不全所有者不明土地の確知所有者に対して勧告した際、当該土地に空き家がある場合には、空き家担当部局等の関係部局に情報提供を行うことで措置状況を共有することが望まれます。

3 必要な措置が講じられた場合の対応

管理不全所有者不明土地の確知所有者が、勧告に係る措置を実施し、問題が解消されたことが確認された場合は、当該土地では災害等防止措置を講ずる必要はなくなります。また、必要な措置が講じられた土地の確知所有者に対しては、例えば、当該確知所有者から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、受領した当該届出書の写しを返却する等により、当該確知所有者に対し管理不全所有者不明土地でなくなったことを示すことが考えられます。

第4章 災害等防止措置命令

市町村長は、管理不全所有者不明土地の勧告の相手方である確知所有者が、正当な理由がなく勧告に係る災害等防止措置を講じないときは、その確知所有者に対し、相当の期間を定めて、当該災害等防止措置を講ずべきことを命ずることができます。

1 命令の要件（共有地の取扱い）

管理不全所有者不明土地が共有状態にある場合、災害等防止措置の実施に必要な共有持分割合については、その災害等防止措置の内容によって異なるため、その判断は個別具体的に行う必要があります。講ずべき災害等防止措置の実施に必要な共有持分を、確知所有者が有していない場合には、確知所有者は当該措置を実施できないため、命令の対象にはなりません（法第39条）。

災害等防止措置の実施に必要な共有持分割合の考え方は下記のとおりです。

① 「土地の現状を維持する行為」を講ずべき場合：共有持分割合は無関係

災害等防止措置の内容が、土地の現状を維持する行為（保存行為）に該当する場合は、保存行為は各共有者が単独で行うことができる（民法第252条第5項）ため、確知所有者が有する共有持分割合に関係なく、確知所有者に対し、命令を行うことができます。具体例は以下のとおりです。

- ・土地の一部が陥没している場合に、その穴を塞ぎ、陥没前の状況と同様の状況に修復する行為
- ・崩壊している箇所をシートで被う行為

② 「土地の形状又は効用の著しい変更を伴う行為」を講ずべき場合：全ての持分が必要

災害等防止措置の内容が、土地の形状又は効用の著しい変更を伴う行為（変更行為）に該当する場合は、共有者全員の同意（全ての共有持分）が必要である（民法第251条第1項）ため、共有者の中に不明所有者がいる場合、確知所有者に対する命令を行うことができません。この場合、事態を放置したときの影響等も考慮した上で、民法の特例請求、代執行について検討することが考えられます。具体例は以下のとおりです。

- ・高低差の大きな土地から土砂が流出しないよう、擁壁を新たに設置して敷地全体を平らにする行為

③ 「①及び②以外の行為」を講ずべき場合：共有持分の過半数が必要

災害等防止措置の内容が、①及び②以外の行為（土地の管理行為及び土地の形状又は効用に変更を加える行為であって形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更））に該当する場合は、共有持分の過半数が必要である（民法第251条第1項・第252条第1項）ため、確知所有者の共有持分が過半数に満たないときには、確知所有者に対し、命令を行うことはできません。この場合、事態を放置したときの影響

等も考慮した上で、民法の特例請求や、代執行について検討することが考えられます。
具体例は以下のとおりです。

- ・樹木が巨大化し、台風が接近した際に倒壊のおそれがある場合に、その全てを伐採する行為

2 命令の手続

(1) 確知所有者への通知

市町村長は、措置を命ずる確知所有者に対し、所定の事項を記載した災害等防止措置命令書（参考様式2）を交付するものとします。記載する主な事項は、以下のとおりです。

①命令に係る災害等防止措置の内容

命令の内容となる災害等防止措置は、法第38条第1項に基づき行った勧告に係る措置であり、措置の内容は明確に示す必要があります（第3章2（3）イ参照）。

②命令に至った理由

根拠法令の条項及びその管理不全所有者不明土地がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、確知所有者が理解することができるように提示すべきです。

③措置の期限

措置の期限は、（3）に記載の「相当の期限」を勘案して決定します。

(2) 不服申立てをすべき行政庁等の教示

この命令は行政争訟の対象となる処分となりますので、この命令に対して不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定により命令をした市町村長に審査請求を行うことができます。

このため、命令においては、

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

について、書面で示す必要があります（同法第82条第1項）。

また、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139条）の規定により、当該市町村を被告とする処分の取消しの訴えを提起できます。

このため、命令においては、

- ・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示す必要があります（同法第46条第1項）。

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、法第62条第1項第4号の規定により、30万円以下の罰金に処することとされています。

(3) 相当の期限

「相当の期限」の解釈は、第3章2(2)に記載の勧告における「相当の猶予期限」と同じです。

(4) 命令の発出

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、(1)のとおり書面で行うものとします。

勧告で残置物等に対する措置を含めている場合は、災害等防止措置命令書(参考様式2)において、

- ・対象となる残置物等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・工作物等の除去により発生する残置物等については、措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望まれます。

3 必要な措置が講じられた場合の対応

管理不全所有者不明土地の確知所有者が命令に係る措置を実施した場合の対応は、第3章3の記載と同様です。

第5章 代執行

法第40条第1項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「市町村長は、次の各号のいずれかに該当する場合において、管理不全所有者不明土地における災害等防止措置に係る事態を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該管理不全所有者不明土地の所有者の負担において、当該災害等防止措置を自ら講じ、又はその命じた者若しくは委任した者に当該災害等防止措置を講じさせることができる」と規定し、以下の3つ場合にそれぞれ列挙する代執行を行うことができます。

- ①管理不全所有者不明土地の所有者が全員不明の場合
- ②確知所有者が災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有していない場合
- ③災害等防止措置を講ずべきことを命ぜられた確知所有者が、当該命令に係る期限までに当該命令に係る災害等防止措置を講じない場合、講じても十分でない場合又は講ずる見込みがない場合

1 代執行の要件

代執行によって講じることができる措置については、他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られ、

- ・当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させることを防止するため、必要かつ適当であること
- ・当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させることを防止するため、必要かつ適当であること

を満たすことが必要です。

2 代執行の手続

上記①～③の場合にはそれぞれ、(1)から(4)までのうち、以下の措置が必要となります(下表参照)。

表 所有者の状況に応じた代執行の手続

管理不全所有者不明土地の所有者	(1)代執行令書による通知	(2)執行責任者の証票の携帯及び呈示	(3)対象土地に存する不動産の取扱いの明示	(4)費用の徴収
①	/	○	○	/
②	/	○	○	○
③	○	○	○	○

○：必要となる措置

なお、費用の徴収を実施するに当たっては、持分の多寡にかかわらず確知所有者それぞれに対して費用の全額を請求することも可能ですが、所有者の判明状況や講じた措置の内容に応じて、例えば共有持分に応じた負担を求めるなどの対応も考えられます。

(1) 代執行令書による通知

義務者（災害等防止措置を講ずべきことを命ぜられた確知所有者）が指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式3）をもって、下記について義務者に通知します。

・代執行の時期

勧告・命令から代執行まで時間的間隔の定めはなく、事態を放置した場合の影響等を考慮した災害発生等の危険の切迫度、事前の告知に通常要すると考えられる期間等を勘案して、適切に定めてください。

・代執行のために派遣する執行責任者の氏名

執行責任者を代執行権者が適宜決定します。

・代執行に要する費用の概算による見積額

なお、代執行令書を通知する際には、災害等防止措置命令を行う際と同様に、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づいて、書面で必要な事項を相手方に示す必要があります。

(2) 執行責任者の証票の携帯及び呈示

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付する必要があります。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式4）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示する必要があります。

(3) 代執行の対象となる管理不全所有者不明土地に存する不動産及び動産の取扱いの明示

代執行する措置の内容が、当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させることや周辺の地域において環境を著しく悪化させることを防止しようとするものであるときは、代執行に当たって、代執行令書（参考様式3）（確知所有者がいない場合は、事前公告）において、

・対象となる土地に存する残置物等について、履行の期限又は代執行の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨

・代執行により発生する残置物等については、関係法令^{※1}に従って適切に処理すべき旨

・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨
を明記することが望まれます。

代執行により発生した残置物等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令^{※1}に従って適切に処理するものとし、相当の価値を有すると認められる残置物等、社会通念上処分がためられる残置物等が存する場合は保管し、所有者に期限を定めて

引き取るよう連絡することが考えられます。その場合、保管の期限等の処理方法については、他法令^{※2}や裁判例^{※3}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定めます。

あわせて、現金（定めた保管期間が経過したもので、民法第497条に基づいて裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられます。

また、管理不全所有者不明土地の一部についてのみ代執行で措置を実施する場合には、残置物等を土地内の措置対象部分以外等の適切な場所に移すことが望まれます。

※1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律などが挙げられます。

※2 遺失物法（平成18年法律第73号）第7条第4項、道路法（昭和27年法律第180号）第44条の3第4項、河川法（昭和39年法律第167号）第75条第6項、都市公園法（昭和31年法律第79号）第27条第6項、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第8条第3項などが挙げられます。

※3 さいたま地裁平成16年3月17日

（4）費用の徴収（法第40条第2項で準用する行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。当該費用について、代執行権者が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の権利であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用です。当該費用には、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等が含まれますが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれません。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・実際に要した費用の額
- ・その納期日

を定め、その納付を命じる必要があります（行政代執行法第5条）。

行政代執行法においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められていることから、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められません。費用の徴収については、国税滞納処分の例[※]による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有します（同条第2項）。

※納税の告知（国税通則法（昭和37年法律第66号）第36条第1項）、督促（同法第37条第1項）、財産の差押え（国税徴収法（昭和34年法律第147号）第47条）、差押財産の公売等による換価（同法第89条以下、第94条以下）、換価代金の配当（同法第128条以下）の手順。

代執行時に確知所有者がいなかった場合に、代執行後に所有者が現れたときは、その所有者から徴収することが考えられます。また、代執行後に、民法に基づく財産管理制

度の活用等により土地の処分がなされた場合には、得られた財産から費用を支弁することも考えられます。

代執行を行った所有者不明土地について、その後、地域福利増進事業を実施する者が現れ、その事業に際しての補償のための供託が行われた場合には、代執行を行った行政主体は、還付がされていない限り、当該供託金から代執行に要した費用を徴収することが可能です（図 5 参照）。

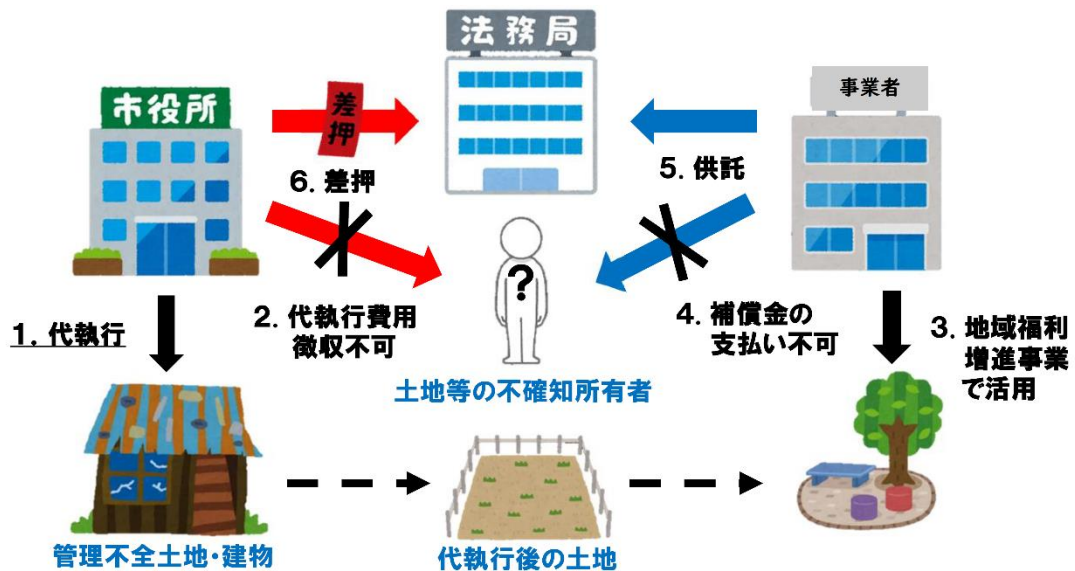


図 5 所有者不明土地で代執行と地域福利増進事業を実施する場合の費用の流れ

3 他法令との関係

第 1 章 2 で述べたとおり、「所有者不明土地」の定義に当てはまる土地であっても、代執行に当たっては、地目や管理不全の原因等に応じ、他法令に基づく措置を講じることも考えられます。例えば、多数の人命や財産に関わるような規模の災害等の防止については、宅地造成及び特定盛土等規制法等に基づく改善命令や対策工事等により対応することがふさわしい場合もあると考えられます。

第6章 民法の特例請求

1 民法の財産管理制度

民法には、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所が従来の住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者（不在者）の財産の管理について必要な処分を命ずる①不在者財産管理制度（民法第25条第1項）や、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が相続財産の管理・清算を命じ、最終的には残余財産を国庫に帰属させる②相続財産清算制度（同法第952条第1項）といった「人単位」の財産管理制度のほか、利害関係人の請求により、地方裁判所が所有者又はその所在が不明な土地・建物について管理人を選任し、管理を行わせる③所有者不明土地管理制度、④所有者不明建物管理制度や、利害関係人の請求により、地方裁判所が管理人を選任し、管理不全状態にある土地・建物について、適切な管理の確保を図る⑤管理不全土地管理制度、⑥管理不全建物管理制度といった「土地・建物単位」の管理制度（同法第264条の2から第264条の14まで）も定められています。

こうした土地・建物単位の管理制度では、人単位の管理制度に比べ、他の財産の調査や管理が不要であり、管理期間や申立人が負担する予納金が少ないといった利点があります。

2 法における民法の特例

法においては、①～⑥の管理制度について、対象土地の利害関係の有無にかかわらず、都道府県知事及び市町村長が、所有者不明土地につき、その適切な管理や災害発生等の防止のため特に必要があると認めるときには、裁判所に対して管理人の選任や命令の発令を請求することが可能となる特例が定められています（法第42条）。

財産管理制度を活用する場合には、措置の対象となる管理不全土地の売却などを行うことも可能であり、管理不全状態の解消だけでなく利活用につなげることも可能です。

（1）請求の主体及び対象

法に基づき、国の行政機関の長等又は地方公共団体の長（以下「国の行政機関の長等」）が請求することができる特例は以下のとおりです。

- ① **国の行政機関の長等**は、**所有者不明土地**につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときに、不在者財産管理命令又は相続財産清算人の請求をする場合（法第42条第1項）
- ② **国の行政機関の長等**が、**所有者不明土地**につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときに、所有者不明土地管理命令を請求する場合（法第42条第2項）
- ③ **市町村長**が、**管理不全所有者不明土地**につき、災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため特に必要があると認めるときに、管理不全土地管理命令を請求する場合（法第42条第3項）

- ④ 市町村長が、管理不全隣接土地につき、災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため特に必要があると認めるときに、管理不全土地管理命令を請求する場合（法第42条第4項）
- ⑤ 国の行政機関の長等が②（市町村長は③）の請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときに、所有者不明建物管理命令又は管理不全建物管理命令を請求する場合（法第42条第5項）

(2) 請求に当たっての留意事項

- (ア) 法における特例の対象となる「所有者不明土地」は、民法における「所有者不明土地」（所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（民法第264条の2第1項））ではなく、法第2条第1項に定義されている「所有者不明土地」（第1章3参照）を指していることに留意が必要です。
- (イ) 法第42条では所有者不明土地管理命令と併せて所有者不明建物管理命令も請求できることから、簡易建築物ではない建築物が存する所有者不明土地についても、清算人の選任や命令の発令を請求することができます。
- (ウ) 管理不全土地・建物管理命令の発令に当たっては、所有者の承諾が必要とされていないため、所有者が同意していない場合であっても、法律上は管理不全土地・建物管理命令の発令は可能です。もっとも、所有者が管理行為を妨害する事態が予想されるなど、管理人による平穏で実効的な管理が期待できないときは、従来どおり訴訟によって対応することが適切と考えられます。
- (エ) 管理不全土地・建物管理命令の効力は、その土地にある動産（当該管理命令の対象となる土地・建物の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限られます。）にも及び、その処分について所有者本人の同意は不要です。

3 請求手続及びその後の手続について

請求を行うに当たっては、裁判所が定める所有者不明土地（建物）管理命令申立書に所要の事項を記入の上、申請することになります（図6参照）。

法律上、管理不全土地・建物管理人による管理不全土地・建物等の管理に必要な費用及び報酬については、管理不全土地・建物の所有者の負担とされていますが、具体的な回収方法は事案ごとに異なると考えられます。例えば、最初の申立ての時点で、管理人が行う管理行為等がある程度想定されているケースでは、当該行為に必要な費用を申立人が予納することも考えられますが、その場合には、申立人が、予納金として負担した金銭を所有者に求償していくことが考えられます。

他方で、管理人が管理を行っていくうちに、当初想定されていない費用が必要になった場合等においては、管理人が所有者へ求償していくことも考えられますが、申立人が追加の予納金を支払い、当初の予納金を合わせて所有者に求償していくこともあると考えられます。

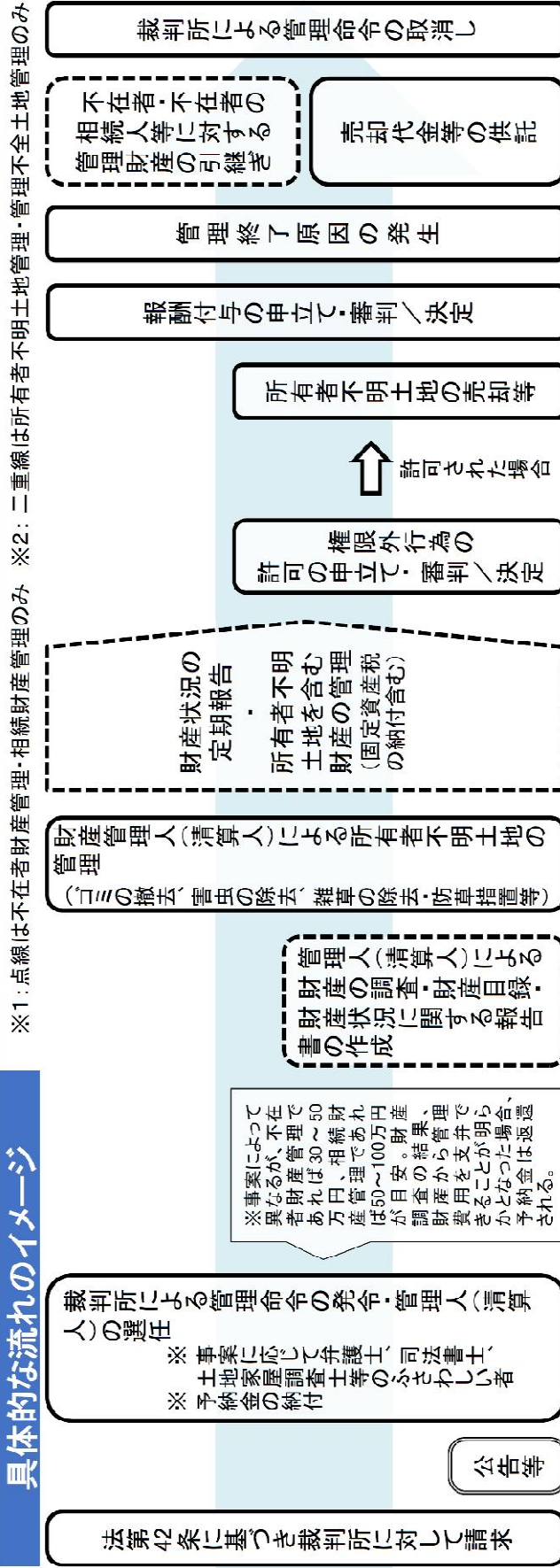
管理不全土地について管理を終了する基準としては、例えば、管理不全土地管理人が選任されている場合に、がれきやゴミの除去、破損した擁壁の修繕等により周辺の地域への悪影響が解消され、財産の管理を継続することが相当でなくなったと判断される場合が想定されます。ただし、定期的な雑草の除去が適切な管理のために必要であるなど、継続的に管理を行う必要がある場合は、いったんの状況改善をもって管理終了の原因の発生には該当しないこともあります。

土地の売却に当たっては、裁判所の許可等が必要とされており、その後の具体的な手続の流れはケースバイケースではありますが、大筋は「売却→代金受領→管理人の報酬清算→残金を供託→管理人の業務終了・解任」であり、管理の必要がなくなるなどした場合には管理処分取消しの決定がされます。

また、空家法においても、空家等の適切な管理のため必要があるときは、所有者不明・管理不全の建物等について、市町村長等が民法の特例として管理命令を請求できる制度がありますので、法における特例と併せて、対象に応じて効率的に活用することが期待されます。

国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき(※)等は、裁判所に対し、所有者不明土地管理命令の発令等請求をすることができる。
 (※)不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等

具体的な流れのイメージ



※1:点線は不在者財産管理・相続財産管理のみ ※2:二重線は所有者不明土地管理・管理不全土地管理のみ

対象制度

特例の対象(請求者)		特例の対象(要件)		管理の対象		管轄裁判所	
不在者財産管理制度	国の行政機関の長 地方公共団体の長	所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき	不在者の財産全般	家庭裁判所			
相続財産管理制度			被相続人の財産全般				
所有者不明土地管理制度	市町村長	管理不全所有者不明土地及びその隣接土地につき、災害等を防止するため特に必要があると認めるとき	個々の土地 (土地にある動産を含む)				地方裁判所
管理不全土地管理制度							

令和3年
民法改正
により創設

図 6 民法の管理制度の特例の概要

参照条文

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）（抄）

第1章 総則

（定義）

第2条 この法律において「所有者不明土地」とは、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をいう。

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未滿のもの又は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で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政令で定める基準に該当するもの（以下「簡易建築物等」という。）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をいう。

第3章 所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化のための特別の措置

第1節 地域福利増進事業の実施のための措置

第2款 裁定による特定所有者不明土地の使用

（裁定）

第13条 都道府県知事は、前条第一項又は第二項の規定により裁定申請を却下する場合を除き、裁定申請をした事業者が土地権利等を取得することが当該裁定申請に係る事業を実施するため必要かつ相当であると認めるときは、その必要の限度において、土地権利等の取得についての裁定をしなければならない。

2 前項の裁定（以下この条から第十八条までにおいて単に「裁定」という。）においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積

二 土地権利等の始期

三 土地等権利等の存続期間

四 土地権利等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額及びその支払の時期

3 裁定は、前項第一号に掲げる事項については裁定申請の範囲を超えてはならず、同項第三号の存続期間については裁定申請の範囲内かつ十年（第二条第三項第一号、第六号及び第八号から第十号までに掲げる事業のうち、当該事業の内容その他の事情を勘案して長期にわたる土地の使用を要するものとして政令で定める事業にあっては、二十年）を限度としなければならない。前項第四号の補償金の額については裁定申請に係る補償金の見積額を下限としなければならない。

- 4 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、第二項第四号に掲げる事項（同号の補償金の額に係るものに限る。）について、あらかじめ、収用委員会の意見を聴かなければならない。
- 5 収用委員会は、前項の規定により意見を述べるため必要があると認めるときは、その委員又はその事務を整理する職員に、裁定申請に係る特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある簡易建築物等その他の工作物に立ち入り、その状況を調査させることができる。
- 6 前項の規定により立入調査をする委員又は職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 7 第五項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第3節 所有者不明土地の管理の適正化のための措置

（勧告）

第38条 市町村長は、所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの（以下「管理不全所有者不明土地」という。）による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ適当であると認める場合には、その必要の限度において、当該管理不全所有者不明土地の確知所有者に対し、期限を定めて、当該事態の発生を防止するために必要な措置（次条及び第40条第1項において「災害等防止措置」という。）を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
 - 二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。
- 2 市町村長は、前項の規定による勧告をする場合において、当該勧告に係る管理不全所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるもの（以下「管理不全隣接土地」という。）による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ適当であると認めるときは、その必要の限度において、当該管理不全隣接土地の所有者に対しても、期限を定めて、当該管理不全隣接土地について、当該事態の発生を防止するために必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。
- 一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
 - 二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

(災害等防止措置命令)

第39条 市町村長は、前条第一項の勧告に係る確知所有者が正当な理由がなくて当該勧告に係る災害等防止措置を講じないときは、当該確知所有者に対し、相当の期限を定めて、当該災害等防止措置を講ずべきことを命ずることができる。ただし、当該確知所有者が当該災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しない者である場合は、この限りでない。

(代執行)

第40条 市町村長は、次の各号のいずれかに該当する場合において、管理不全所有者不明土地における災害等防止措置に係る事態を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該管理不全所有者不明土地の所有者の負担において、当該災害等防止措置を自ら講じ、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項において「措置実施者」という。）に当該災害等防止措置を講じさせることができる。この場合において、第一号又は第二号に該当すると認めるときは、市町村長は、相当の期限を定めて、当該災害等防止措置を講ずべき旨及びその期限までに当該災害等防止措置を講じないときは市町村長又は措置実施者が当該災害等防止措置を講ずる旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 一 管理不全所有者不明土地の確知所有者がいない場合
 - 二 前条ただし書に規定する場合
 - 三 前条の規定により災害等防止措置を講ずべきことを命ぜられた確知所有者が、当該命令に係る期限までに当該命令に係る災害等防止措置を講じない場合、講じても十分でない場合又は講ずる見込みがない場合
- 2 前項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定を準用する。

(立入調査)

第41条 市町村長は、この節の規定の施行に必要な限度において、その職員に、管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地に立ち入り、その状況を調査させることができる。

- 2 第十三条第六項及び第七項の規定は、前項の規定による立入調査について準用する。

第4節 所有者不明土地の管理に関する民法の特例

第42条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長（次項及び第五項並びに次条第2項及び第5項において「国の行政機関の長等」という。）は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第

952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の2第1項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全所有者不明土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項の規定による命令の請求をすることができる。
 - 一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
 - 二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。
- 4 市町村長は、管理不全隣接土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項の規定による命令の請求をすることができる。
 - 一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
 - 二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。
- 5 国の行政機関の長等は、第2項（市町村長にあっては、前3項）の規定による請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、当該請求と併せて民法第264条の8第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

民法（明治29年法律第89号）（抄）

第1編 総則

第2章 人

第5節 不在者の財産の管理及び失踪の宣告

（不在者の財産の管理）

第25条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

（管理人の職務）

第27条 前二条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。

- 2 不在者の生死が明らかでない場合において、利害関係人又は検察官の請求があるときは、家庭裁判所は、不在者が置いた管理人にも、前項の目録の作成を命ずることができる。
- 3 前二項に定めるもののほか、家庭裁判所は、管理人に対し、不在者の財産の保存に必要と認める処分を命ずることができる。

（管理人の権限）

第28条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

第5章 法律行為

第3節 代理

（権限の定めのない代理人の権限）

第103条 権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。

- 一 保存行為
- 二 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

第2編 物権

第3章 所有権

第4節 所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令

(所有者不明土地管理命令)

第264条の2 裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

(所有者不明土地管理人の権限)

第264条の3 前条第四項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。

2 所有者不明土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

(所有者不明土地等に関する訴えの取扱い)

第264条の4 所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地等に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とする。

(所有者不明土地管理人の義務)

第264条の5 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等の所有者(その共有持分を有する者を含む。)のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

2 数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられたときは、所有者不明土地管理人は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(所有者不明土地管理人の解任及び辞任)

第264条の6 所有者不明土地管理人がその任務に違反して所有者不明土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明土地管理人を解任することができる。

2 所有者不明土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

(所有者不明土地管理人の報酬等)

第264条の7 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

2 所有者不明土地管理人による所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者(その共有持分を有する者を含む。)の負担とする。

(所有者不明建物管理命令)

第264条の8 裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物(建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分)について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人(第四項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。)による管理を命ずる処分(以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。)をすることができる。

2 所有者不明建物管理命令の効力は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物(共有持分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である建物)にある動産(当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。)及び当該建物を所有し、又は当該建物の共有持分を有するための建物の敷地に関する権利(賃借権その他の使用及び収益

を目的とする権利（所有権を除く。）であって、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。

- 3 所有者不明建物管理命令は、所有者不明建物管理命令が発せられた後に当該所有者不明建物管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分並びに当該所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ動産及び建物の敷地に関する権利の管理、処分その他の事由により所有者不明建物管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。
- 4 裁判所は、所有者不明建物管理命令をする場合には、当該所有者不明建物管理命令において、所有者不明建物管理人を選任しなければならない。
- 5 第二百六十四条の三から前条までの規定は、所有者不明建物管理命令及び所有者不明建物管理人について準用する。

第5節 管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令

（管理不全土地管理命令）

- 第264条の9 裁判所は、所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人（第三項に規定する管理不全土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」という。）をすることができる。
- 2 管理不全土地管理命令の効力は、当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地にある動産（当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。
 - 3 裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合には、当該管理不全土地管理命令において、管理不全土地管理人を選任しなければならない。

（管理不全土地管理人の権限）

- 第264条の10 管理不全土地管理人は、管理不全土地管理命令の対象とされた土地及び管理不全土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全土地管理人が得た財産（以下「管理不全土地等」という。）の管理及び処分をする権限を有する。
- 2 管理不全土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。
 - 一 保存行為
 - 二 管理不全土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
 - 3 管理不全土地管理命令の対象とされた土地の処分についての前項の許可をするには、その所有者の同意がなければならない。

(管理不全土地管理人の義務)

第264条の11 管理不全土地管理人は、管理不全土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

2 管理不全土地等が数人の共有に属する場合には、管理不全土地管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(管理不全土地管理人の解任及び辞任)

第264条の12 管理不全土地管理人がその任務に違反して管理不全土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全土地管理人を解任することができる。

2 管理不全土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

(管理不全土地管理人の報酬等)

第264条の13 管理不全土地管理人は、管理不全土地等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

2 管理不全土地管理人による管理不全土地等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全土地等の所有者の負担とする。

(管理不全建物管理命令)

第264条の14 裁判所は、所有者による建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管理人(第三項に規定する管理不全建物管理人をいう。第四項において同じ。)による管理を命ずる処分(以下この条において「管理不全建物管理命令」という。)をすることができる。

2 管理不全建物管理命令は、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物にある動産(当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)及び当該建物を所有するための建物の敷地に関する権利(賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利(所有権を除く。))であって、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。)に及ぶ。

3 裁判所は、管理不全建物管理命令をする場合には、当該管理不全建物管理命令において、管理不全建物管理人を選任しなければならない。

4 第二百六十四条の十から前条までの規定は、管理不全建物管理命令及び管理不全建物管理人について準用する。

第5編 相続

第6章 相続人の不存在

(相続財産法人の成立)

第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の清算人の選任)

第952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の清算人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、六箇月を下ることができない。

(不在者の財産の管理人に関する規定の準用)

第953条 第27条から第29条までの規定は、前条第一項の相続財産の清算人(以下この章において単に「相続財産の清算人」という。)について準用する。

(相続財産の清算人の報告)

第954条 相続財産の清算人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

参考様式集

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番○号
○○ ○○ 殿

○○市長 ○○ ○○
(担当 ○○部○○課)

勸告書

貴殿の所有する下記の土地は、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。以下「法」という。）第 38 条第 1 項に定める「管理不全所有者不明土地」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるよう指導してきましたが、現在に至っても改善がされていません。

については、下記のとおり災害等防止措置を講じるよう、同項の規定に基づき勸告します。

記

1. 対象となる土地

所在地 ○○市△△町△丁目△番△号
用途 ○○

2. 勸告に係る災害等防止措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

(対象となる土地に残置物等がある場合は、当該残置物等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例)

対象となる土地に残置されている残置物等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

災害等防止措置を講じることにより発生する残置物等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 勸告に至った理由

(対象となる土地がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、①土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその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、②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 のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勸告の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○-○○○○○-○○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

(注 意)

①上記 5. の措置の期限までに上記 2. の災害等防止措置を講じた場合は、遅滞なく上記 4. の者まで報告すること。

②上記 5. の措置の期限までに正当な理由がなくて上記 2. の災害等防止措置を講じなかった場合は、法第 39 条の規定に基づき、当該措置を講ずべきことを命ずることがあります。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番○号
○○ ○○ 殿

○○市長 ○○ ○○
(担当 ○○部○○課)

災害等防止措置命令書

貴殿の所有する下記の土地は、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。以下「法」という。）第 38 条第 1 項に定める「管理不全所有者不明土地」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○○第○○号により、同項の規定に基づき勧告しましたが、現在に至っても勧告した災害等防止措置が講じられていません。

ついては、下記のとおり災害等防止措置を講じるよう、法第 39 条の規定に基づき命じます。

記

1. 対象となる土地

所在地 ○○市△△町△丁目△番△号
用途 ○○

2. 命令に係る災害等防止措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

(対象となる土地に残置物等がある場合は、当該残置物等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例)

対象となる土地に残置されている残置物等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

災害等防止措置を講じることにより発生する残置物等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命令に至った理由

(対象となる土地がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、①土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその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、②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いずれに該当するか具体的に記載)

4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○-○○○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

(注 意)

①上記 5. の措置の期限までに上記 2. の災害等防止措置を講じた場合は、遅滞なく上記 4. の者まで報告すること。

②本命令に違反した場合は、法第 62 条第 1 項第 4 号の規定に基づき、30 万円以下の罰金に処せられます。

③上記 5. の措置の期限までに上記 2. の災害等防止措置を講じない場合、講じても十分でない場合又は講ずる見込みがない場合は、法第 40 条第 1 項の規定に基づき、当該措置について行政代執行のに移行することがあります。

④この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）

第 2 条及び第 18 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算し

て3か月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。

- ⑤この処分の取消を求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消の訴えを提起することができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消の訴えを提起することができなくなります。なお、処分の取消の訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番○号
○○ ○○ 殿

○○市長 ○○ ○○
(担当 ○○部○○課)

代執行令書

○年○月○日付け○○第○○号により、貴殿の所有する下記の土地について、下記の災害等防止措置を○年○月○日までに講じるよう命じましたが、指定の期日までに履行されませんでしたので、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。以下「法」という。）第 40 条第 1 項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、通知します。

代執行に要する全ての費用は、法第 40 条第 2 項において準用する行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の残置物等について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 代執行の対象となる土地

所在地 ○○市△△町△丁目△番△号
用途 ○○（附属する門、塀等を含む。）

2. ○年○月○日付け○○第○○号により命令した災害等防止措置の内容※
(何をどのようにするのか、具体的に記載)

※災害等防止措置命令書と同内容を記載

(対象となる土地に残置物等がある場合は、当該残置物等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例)

対象となる土地に残置されている残置物等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

災害等防止措置を講じることにより発生する残置物等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 代執行の時期 ○年○月○日から○年○月○日まで

4. 執行責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

5. 代執行に要する費用の概算見積額 約○, ○○○, ○○○円

(注 意)

①この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。

②この処分の取消を求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 8 条及び第 14 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に、○○市長を被告として、処分の取消の訴えを提起することができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には処分の取消の訴えを提起することができなくなります。なお、処分の取消の訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に提起することができます。

(表 面)

〇〇第〇〇号
執行責任者証
〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。
〇年〇月〇日
〇〇市長 〇〇 〇〇
記
1. 代執行をなすべき事項 代執行令書（〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号）記載の〇〇市△△町△丁目△番△号の 災害等防止措置
2. 代執行の時期 〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までの間

(裏 面)

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) (抜粋)
第 40 条 市町村長は、次の各号のいずれかに該当する場合において、管理不全所有者不明土地における災害等防止措置に係る事態を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該管理不全所有者不明土地の所有者の負担において、当該災害等防止措置を自ら講じ、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項において「措置実施者」という。）に当該災害等防止措置を講じさせることができる。この場合において、第一号又は第二号に該当すると認めるときは、市町村長は、相当の期限を定めて、当該災害等防止措置を講ずべき旨及びその期限までに当該災害等防止措置を講じないときは市町村長又は措置実施者が当該災害等防止措置を講ずる旨を、あらかじめ公告しなければならない。
一 管理不全所有者不明土地の確知所有者がない場合
二 前条ただし書に規定する場合
三 前条の規定により災害等防止措置を講ずべきことを命ぜられた確知所有者が、当該命令に係る期限までに当該命令に係る災害等防止措置を講じない場合、講じても十分でない場合又は講ずる見込みがない場合
2 (略)
注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。