

所有者不明土地対策の推進

～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～

土地政策審議官部門
土地政策課
令和4年5月

目次

I. 法律の改正

- (1) 所有者不明土地法の改正の背景・経緯 -----1
- (2) 制定時の所有者不明土地法の内容とその活用状況 ----- 2
 - 1. 地域福利増進事業
 - 2. 土地収用法の特例
 - 3. 土地所有者等関連情報の利用及び提供
 - 4. 所有者不明土地法に基づく制度の活用状況
- (3) 今般の改正の内容 -----7
 - 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進
 - 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化
 - 3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

II. 予算措置

- (1) 所有者不明土地対策の取組を支援する補助制度の創設-----15
- (2) 所有者不明土地対策に取り組む法人の発掘・育成のためのモデル調査----16

III. 税制措置 -----17

IV. 関連する制度・計画の施行時期等 -----18

I.(1) 所有者不明土地法の改正の背景・経緯

- 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>

H30

所有者不明土地法 制定

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

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）、国土調査法等の改正（R2）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
- ・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設
- 等

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な法案を提出する

所有者不明土地法の一部を改正する法律（令和4年4月27日成立、5月9日公布、公布後6月以内施行）

I.(2) 制定時の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

【令和元年6月1日施行】

(1) 道路等の公共事業の手段の合理化・円滑化 → **所有権**を取得

(2) 地域住民等のための新たな事業の創設 → **使用権**を設定

反対する所有者がおらず、建築物(※1)がなく現に利用されていない所有者不明土地の場合

※1 簡易な構造で補償額の算定が容易なものを除く

土地収用法の特例

国、都道府県知事が事業認定
(認定の円滑化(マニュアル作成))

収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

地域福利増進事業(※2)の創設

※2 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が事業(※3)の公益性等を確認

市町村長の意見聴取

※3 事業主体は限定されず

一定期間の公告

都道府県知事が**使用権(上限10年間)**を設定

(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復。異議がない場合は10年を超えて延長可能)

事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行】

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に**
- ・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)

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【平成30年11月15日施行】

所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

1. 地域福祉増進事業

○ 地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業であって、**原状回復が可能**なもの(事業主体は限定されない。)について、都道府県知事の裁定により**最長10年間の使用権**を設定することで、所有者不明土地を利用した事業の実施が可能。

使用権設定手続

- ・探索で判明した所有者、関係権利者のうちに、利用に反対する者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

○都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(6ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)の使用権を設定
- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

民間事業者に対する地方公共団体からの援助

- 相談に応じ、地方公共団体が助言
- 所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

対象事業(事業主体は限定されない)

○公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの※(例:公園、緑地、広場、駐車場等) ※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)



・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

○公共事業にはあたらなが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているもの(例:購買施設、教養文化施設)

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構、広島県

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子

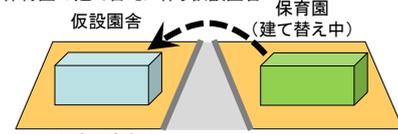


設置中の様子

(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

○恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるもの(例:仮設道路、仮設園舎等)

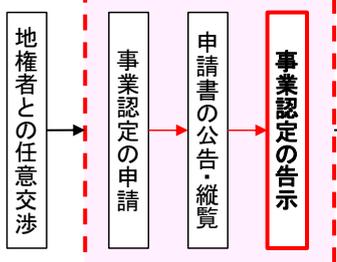
・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



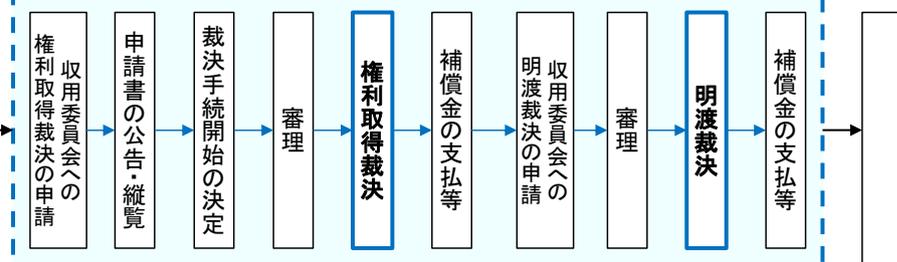
2. 土地収用法の特例

- 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができる。(収用委員会による権利取得裁決・明渡裁決を都道府県による裁定に一本化するとともに、審理手続を省略)
- 都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合等には、特例制度による手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなる。
- 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に裁定手続が可能。

土地収用法の事業認定手続



土地収用法の裁決手続

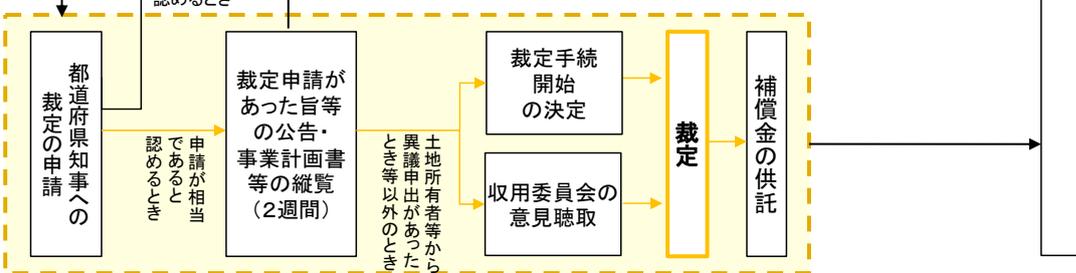


起業地内にある特定所有者不明土地を収用等する場合

裁定申請の却下

申請が相当でないとき
土地所有者等から異議申出があったとき等

所有者不明土地法の裁定手続



3. 土地所有者等関連情報の利用及び提供

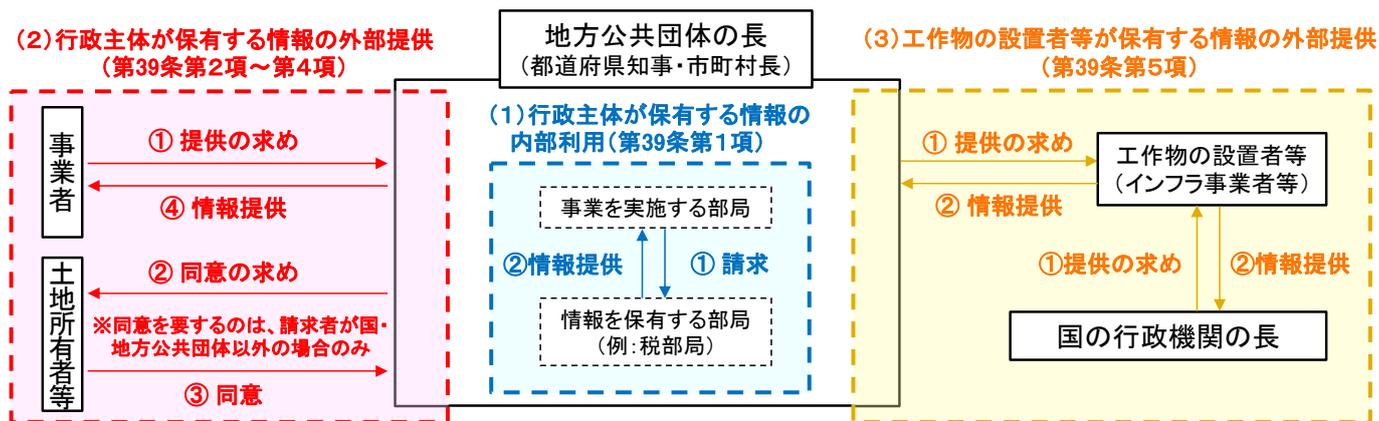
地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため、事業を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供が可能に。

- (1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、内部で利用することができる。
- (2) 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする。(請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。)
- (3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

※2 土地所有者等と思量される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの

➢ 省令では、氏名・名称・住所以外の土地所有者等関連情報として、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。【省令第53条】



4. 所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

| 制度名 | 内容 | 実績 (単位: 件) | |
|--|--|---------------------------------------|-----|
| 地域福利増進事業 (第10条等関係) (R4年4月1日時点) | 都道府県知事が使用权 (上限10年間) を設定することにより、所有者不明土地を利用して地域住民等の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる制度。 | R1~3年度でモデル事業を全国14団体で実施 | |
| | | 裁定 | 1 |
| | | ◆新潟県粟島浦村が防災空地整備のためR4.5.1に所有者不明土地を利用開始 | |
| 土地収用法の特例 (第27条、第37条関係) (R4年2月末時点) | 土地収用手続きについて、収用委員会の裁決に代えて都道府県知事の裁定とすることにより、審理手続を省略し、迅速化を図る制度。 | 裁定(収用適格事業) | 5 |
| | | ◆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) | |
| | | 裁定(都市計画事業) | 1 |
| | | ◆3・3・8号白銀市川環状線 (青森県) | |
| 土地所有者等関連情報の利用及び提供 (第39条関係) (R3年12月末時点) | 地域福利増進事業等の準備のために土地所有者等を知る必要があるときに、固定資産課税台帳に記録されている情報等、土地所有者等の探索に資する関連情報の内部利用や提供を可能とする制度。 | 地域福利増進事業の準備のための情報利用・提供 | 77 |
| | | 土地収用の対象となりうる事業の準備のための情報利用・提供 | 637 |
| | | 都市計画事業の準備のための情報利用・提供 | 67 |

I.(3) 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)

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》

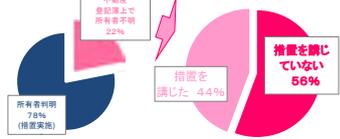
＜予算関連法＞

背景・必要性

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相対件数の増加、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
- 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



備蓄倉庫



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
- 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
- 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



豪雨の度に土砂崩れが多発



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

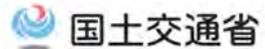
- ① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連
 - ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能
- ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度
 - ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定**
 - ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能
- ③ 国土交通省職員の派遣の要請
 - ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**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

I.(3) 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進

① 法適用対象となる土地の拡大



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で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

- 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：(株)でんき宇奈月)

9

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

1.(3) 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

1.(3) 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

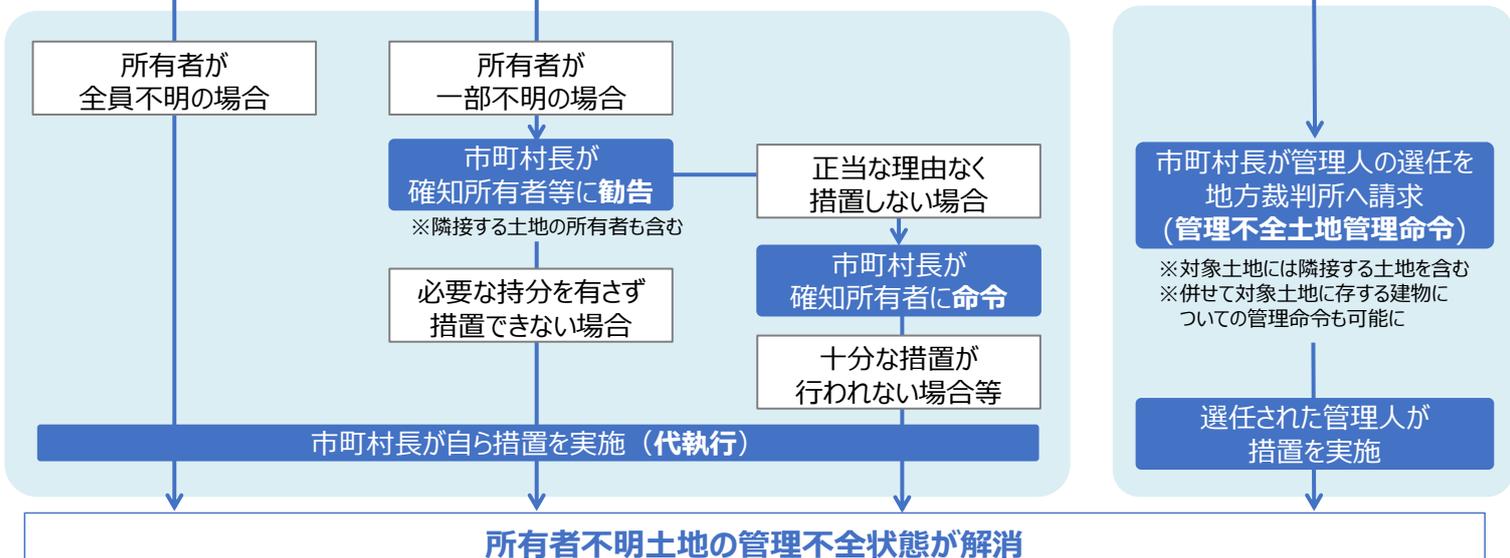
②管理不全状態の解消を図るための代執行制度等の創設

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

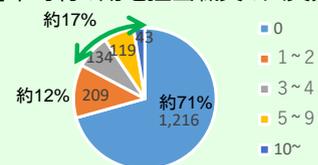
<主な構成員>

- ・ 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

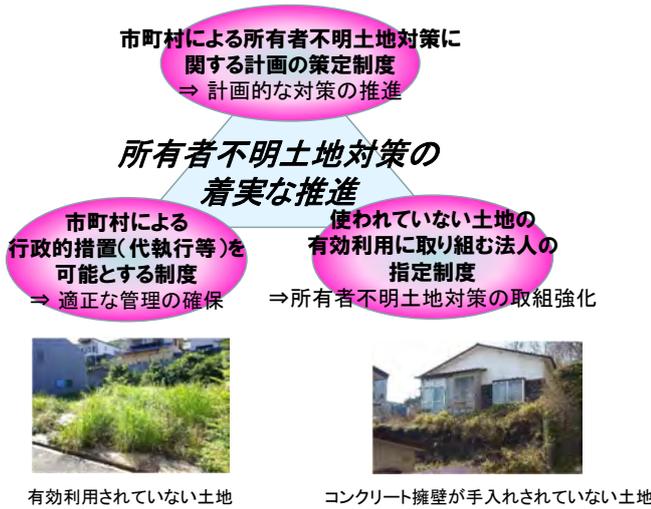
背景・目的

- 所有者不明土地は、土地のニーズの低下と所有意識の希薄化が進む中、今後も更なる増加が見込まれ、公共事業の実施や民間の土地取引に大きな支障を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題となっている。
- こうした中、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」において、所有者不明土地対策の推進体制の強化を図る制度や管理の適正化を図る制度を創設したところ。
- 新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体等のための補助制度を創設し、取組の着実な推進を支援する。

経済財政運営と改革の基本方針2021(令和3年6月18日閣議決定)(抄)

所有者不明土地等対策について、基本方針※等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。
 ※「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)

新たな仕組みの内容



補助制度概要

- 補助対象事業者: 地方公共団体、推進法人(※) 等
 (※)市町村により指定された、使われていない土地の有効利用に取り組む法人
- 補助対象経費:
 「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組に関する経費
 - ・土地に関する実態把握調査
 - ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
 - ・管理不全状態の解消
 (草木の伐採や残置物件の除去等)
- <補助率>
 - 地方公共団体が実施主体の場合: 国1/2、地方公共団体1/2
 - 推進法人等が実施主体の場合:
 国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3
- ※地方公共団体負担分の1/2について特別交付税を措置

II.(2) 所有者不明土地対策に取り組む法人の発掘・育成のためのモデル調査

背景

- 所有者不明土地対策については、市町村の人的資源等にも限界があるところ、地域において所有者不明土地対策や低未利用土地の利活用に取り組む法人の活躍が期待されている。
- 所有者不明土地対策の推進体制の強化のため、こうした法人を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として市町村長が指定する制度を創設したところ。

実施内容

取組例

地域において所有者不明土地対策や低未利用土地の利活用に取り組む「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」を発掘・育成するため、以下の要素を含む取組を先導的に行う特定非営利活動法人等の活動費の一部を支援し、知見を収集して取りまとめを実施

- ① 対策が必要な土地の所有者探索や、低未利用土地の所有者と利用希望者のマッチング・コーディネート
- ② 宅建業者や弁護士・司法書士・土地家屋調査士等の専門家との恒常的な相談窓口の設置など、連携体制の構築
- ③ 管理代行等の収益事業や、地方公共団体における記名基金の募集など、継続的な活動に必要な資金調達方法の確立

取組:「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

- ・狭あい道路の拡幅をコーディネート



取組:「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

- ・低未利用土地に芝生を貼り、広場として整備



所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置の拡充 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税・固定資産税・都市計画税)

所有者不明土地法の改正による地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充に伴い、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)や、事業の用に供する資産に係る固定資産税等の対象事業を拡充する。

施策の背景

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下等による所有者不明土地の増加を踏まえ、「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)では、一定の所有者不明土地について、都道府県知事による事業の公益性等の確認を経て、当該土地に使用権(上限10年)を設定し、公園、広場、購買施設等として利用できる「地域福利増進事業(※)」を創設した。
- 今般、所有者不明土地法の改正において、防災・減災の必要性の更なる増大や再生可能エネルギーの推進などの社会経済情勢の変化に対応する観点から、地域福利増進事業の対象となる事業等を拡充する。

地域福利増進事業(※)のイメージ



(※) 知事の裁定による使用権(最長10年)の設定により、所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度

(写真出典) 農研機構 広島県

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・法人税・個人住民税・法人住民税】

一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減する(～令和4年12月31日)。

【固定資産税・都市計画税】

地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産について、課税標準を5年間2/3等に軽減する(～令和5年3月31日)。

経済財政運営と改革の基本方針2021

(令和3年6月18日閣議決定)(抜粋)

所有者不明土地等対策について、基本方針(注:所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針)等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。

結果

地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充に伴い、税制特例措置の対象を拡充する。

地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充

- 備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業
- 地産地消等に資する再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業 等

IV. 関連する制度・計画の施行時期等

| 年度 | | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 |
|------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------|----|----------------|-------------------------|-----|--------------|
| 民事基本 法制見直 し | 管理不全土地管理命令等 | | | ◆R5.4.1施行 | | | | | | |
| | 相続登記申請義務化 | ◆R3.4.28公布 | | | ◆R6.4.1施行 | | | | | |
| | 住所等変更登記申請義務化 | | | | | | ◇R8.4.27までに施行 | | | |
| | 相続土地国庫帰属制度 | | | ◆R5.4.27施行 | | | | | | 施行5年見直し規定あり |
| 改正所有者不明土地法 | | | ◆R4.5.9公布 ◆公布後6月以内施行 | | | | | | | 施行5年見直し規定あり |
| 第7次国土調査事業十箇年計画 (R2.5.26閣議決定) | | | | | 中間見直し | | | | | 最終年度 (P) 法改正 |
| 主な基本 計画 | 国土形成計画・国土利用計画 (全国計画) | | ●R4.6 中間とりまとめ公表予定 | (P) 国土形成計画・国土利用計画改定 | | | | | | |
| | 社会資本整備重点計画 | ◆R3.5.28閣議決定 | | | | | | | | 計画期間満了 |
| | 住生活基本計画 (全国計画) | ◆R3.3.19閣議決定 (計画期間 R3～R12年度) | | | | | おおむね5年の見直し規定あり | ◆次期計画閣議決定 (計画期間 R8～R17) | | |

【所有者不明土地法に関するお問い合わせ窓口】

TEL: (代表) 03-5253-8111

- 法の解釈について …… 峯田、齊藤(30637)

- 補助金、対策計画、対策協議会、
推進法人及び代執行に関する手続について
…… 西堀、服部(30643)

- 連携協議会その他 …… 小野寺、松本(30145)

事例集 等

地域福利増進事業の裁定事例

概要 あわしまうらむら
(新潟県粟島浦村：人口340人(令和3年11月末日住民基本台帳人口))

- 事業主体：新潟県粟島浦村
- 災害時の指定避難場所としている神社が老朽化して危険なため、隣接する土地を防災空地として整備することを検討。
- 事業予定地7筆(計653㎡)のうち3筆(計371㎡)について、登記名義人が死亡しており、所有者探索を行っても所有者の一部が判明しなかった(所有者不明土地)。
- 所有者不明土地法に基づく新潟県知事裁定により、粟島浦村が所有者不明土地の土地権利(10年間)を取得し、防災空地(広場)を整備。

裁定までの流れ

- ①所有者探索(令和元年9月～令和3年8月)
司法書士に委託して実施。探索の結果、3筆の法定相続人計61名のうち13名の確知ができない(連絡がつかない)状態。
- ②確知所有者・地域住民と事業について合意形成(令和元年12月～)
- ③補償金の算定
3筆について、土地権利10年間分の補償金を算定。
- ④知事に対して裁定申請
令和3年9月24日に公告し、事業計画書等を縦覧(6月間)。
- ⑤裁定
縦覧期間中に不明所有者の申出や確知所有者の異議がなかったため、新潟県知事が土地権利の取得を裁定(令和4年4月1日公告)。
- ⑥土地権利の取得
粟島浦村は、不明所有者への補償金を供託し、土地権利(令和4年5月1日～)を取得。



事業地
(所有者判明の土地を含む)
指定避難場所の神社



◆ 東関東自動車道水戸線（高速道路）の新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和2年3月9日、関東地方整備局より茨城県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請し、令和2年8月20日に裁定（全国初事例）

事例の概要

- 裁定申請した土地は、関東地方整備局が施行する東関東自動車道水戸線新設工事（潮来～銚田）に必要な、茨城県潮来市内の土地であり、不動産登記簿の表題部所有者欄に『A外2名』と記録されている記名共有地です。
- 当該土地は山林、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確知できない特定所有者不明土地であることから、所有者不明土地法第27条に基づき、茨城県知事に対し、裁定申請し、同法第32条に基づき裁定がなされました。

<特定所有者不明土地の状況>

| 地目 | | 地積 | | 裁定使用とする土地の面積 (m ²) |
|-----|----|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| 登記簿 | 現況 | 登記簿 (m ²) | 実測 (m ²) | |
| 山林 | 山林 | 151 | 151.70 | 151.70 |



裁定申請の効果

| | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 | | 10 | | | |
|----------------|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | |
| 所有者不明土地法に基づく裁定 | 164日 | | | | | | | | | | 約4ヶ月短い | | | | | | | | | | | |
| 土地収用法に基づく裁決 | 279日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間と比べ約4ヶ月短い

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成30年度に所有者不明として裁決された全国平均である。

◆ 一般国道475号（東海環状自動車道）新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和3年1月14日、中部地方整備局・中日本高速道路株式会社が三重県に所有者不明土地法の裁定を申請し、令和3年3月5日に裁定された（全国2事例目）

事例の概要

- 裁定申請する土地は、中部地方整備局・中日本高速道路株式会社が施行する一般国道475号新設工事（東海環状自動車道（養老IC～東員IC））に必要な、三重県いなべ市内の土地であり、不動産登記簿の権利部甲区欄に『A』と記録されている土地です。
- 当該土地は山林、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確知できない特定所有者不明土地であることから、所有者不明土地法第27条に基づき三重県知事に対し裁定申請し、同法第32条に基づき裁定がなされました。

<特定所有者不明土地の状況>

| 地目 | | 地積 | | 裁定しようとする土地の面積 (m ²) |
|-----|----|-----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 登記簿 | 現況 | 登記簿 (m ²) | 実測 (m ²) | |
| 原野 | 山林 | 23 | 25.67 | 25.67 |



裁定申請の効果

| | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 | | 10 | | | |
|----------------|------|----|----|----|--------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | 10 | 20 | 30 | |
| 所有者不明土地法に基づく裁定 | 50日 | | | | 約7ヶ月短い | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地収用法に基づく裁決 | 279日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間と比べ約7ヶ月短い

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成30年度に所有者不明として裁決された全国平均である。

◆ 日本海沿岸東北自動車道（高速道路）（2件中1件目）の新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和2年10月20日、東北地方整備局より山形県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請し、令和3年3月19日に裁定された（全国3事例目）

事例の概要

- 裁定申請する土地は、東北地方整備局が施行する日本海沿岸東北自動車道新設工事（酒田みなと～遊佐）に必要な、山形県酒田市内の土地であり、不動産登記簿の表題部所有者欄に『A』と記録されている土地です。
- 当該土地は原野、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確知できない**特定所有者不明土地**であることから、**所有者不明土地法第27条に基づき、山形県知事に対し裁定申請し、同法第32条に基づき裁定がだされました。**

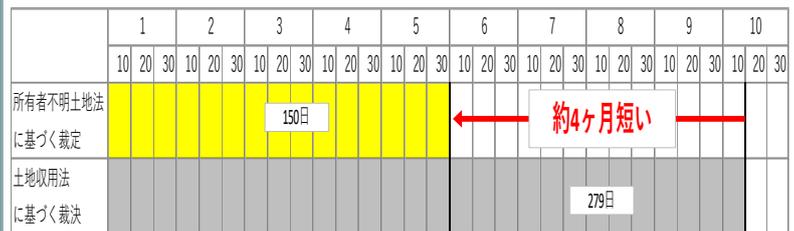
<特定所有者不明土地の状況>

| 地目 | | 地積 | | 裁定しようとする土地の面積 (㎡) | |
|-----|----|---------|--------|-------------------|------|
| 登記簿 | 現況 | 登記簿 (㎡) | 実測 (㎡) | 収用 | 使用 |
| 保安林 | 原野 | 217 | 217.60 | 148.52 | 1.78 |



位置図（日本海沿岸東北自動車道 酒田みなと～遊佐）

裁定申請の効果



不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間と比べ**約4ヶ月短い**

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成30年度に所有者不明として裁決された全国平均である。

◆ 日本海沿岸東北自動車道（高速道路）（2件中2件目）の新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和3年2月16日、東北地方整備局より山形県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請し、令和3年6月11日に裁定された（全国4事例目）

事例の概要

- 裁定申請する土地は、東北地方整備局が施行する日本海沿岸東北自動車道新設工事（酒田みなと～遊佐）に必要な、山形県遊佐町の土地であり、不動産登記簿の所有者『A』が亡くなっており、**相続が発生している土地**です。
- 当該土地は畑、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を一部確知できない**特定所有者不明土地**であることから、**所有者不明土地法第27条に基づき、山形県知事に対し裁定申請し、同法第32条に基づき裁定がだされました。**

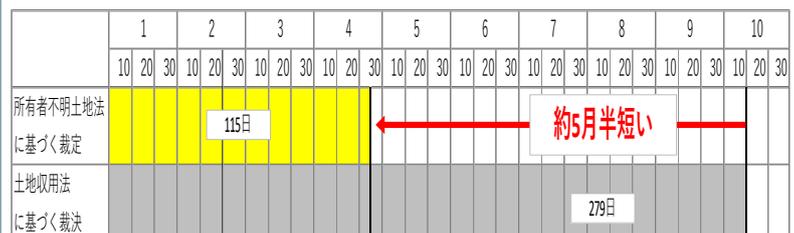
<特定所有者不明土地の状況>

| 地目 | | 地積 | | 裁定しようとする土地の面積 (㎡) | |
|-----|----|---------|--------|-------------------|----|
| 登記簿 | 現況 | 登記簿 (㎡) | 実測 (㎡) | 収用 | 使用 |
| 畑 | 畑 | 280 | 280.01 | 280.01 | — |



位置図（日本海沿岸東北自動車道 酒田みなと～遊佐）

裁定申請の効果



不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間と比べ**約5ヶ月半短い**

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成30年度に所有者不明として裁決された全国平均である。

◆ 3・3・8号白銀市川環状線（都市計画道路）の新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和2年12月14日、青森県三八地域県民局より青森県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請し、令和3年8月25日に裁定された（全国5事例目）

事例の概要

- 裁定申請する土地は、青森県が施行する八戸都市計画道路事業3・3・8号白銀市川環状線(尻内工区)に必要な、青森県八戸市内の土地であり、登記名義人2名のうち1名が住民票を職権削除されている案件です。
- 当該土地は宅地見込地で、土地所有者等の探索の結果、土地所有者の一部を確知できない**特定所有者不明土地**であることから、**所有者不明土地法第37条に基づき**、青森県知事に対し、**裁定申請し、同法第32条に基づき裁定がだされました。**

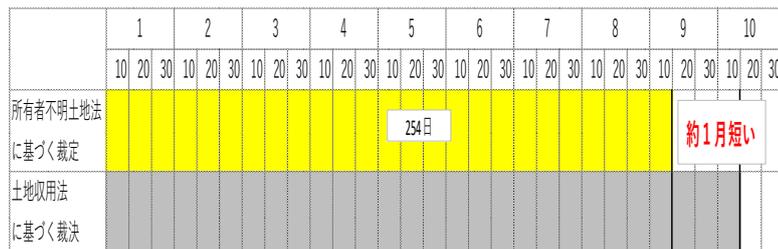
<特定所有者不明土地の状況>

| 地目 | | 地積 | | 収用または使用しようとする土地の面積(m ²) | |
|-----|-------|----------------------|---------------------|-------------------------------------|------|
| 登記簿 | 現況 | 登記簿(m ²) | 実測(m ²) | 収用 | 使用 |
| 田 | 宅地見込地 | 2,975 | 2,975.19 | 1,060.23 | 0.00 |



位置図（3・3・8号白銀市川環状線(尻内工区)）

裁定申請の効果



不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間と比べ**約1月短い**

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成30年度に所有者不明として裁決された全国平均である。

◆ 一般国道220号改築工事（日南防災「北区間」）の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和3年10月25日、九州地方整備局が宮崎県に所有者不明土地法の裁定を申請し、令和4年2月3日に裁定された（全国6事例目）

事例の概要

- 裁定申請した土地は、九州地方整備局が施行する一般国道220号改築工事(日南防災「北区間」)に必要な、宮崎県宮崎市内の土地であり、不動産登記簿の表題部所有者欄に『(氏名)』のみが記録され住所が不明の土地です。
- 当該土地は、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確知できない**特定所有者不明土地**であることから、**所有者不明土地法第27条に基づき**宮崎県知事に対し**裁定申請し、同法第32条に基づき裁定がされました。**

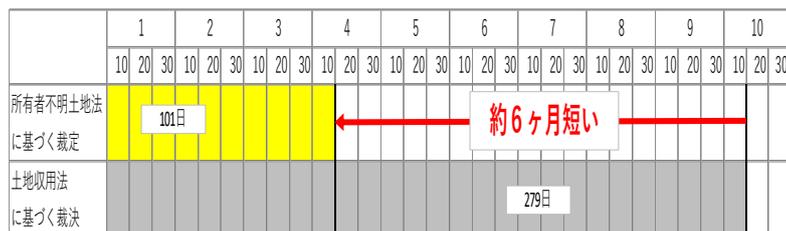
<特定所有者不明土地の状況>

| 地目 | | 地積 | | 裁定しようとする土地の面積(m ²) |
|-----|----|----------------------|---------------------|--------------------------------|
| 登記簿 | 現況 | 登記簿(m ²) | 実測(m ²) | 収用 |
| 畑 | 山林 | 66 | 227.17 | 118.06 |



位置図（日南防災・北区間）

裁定申請の効果



不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間と比べ**約6ヶ月短い**

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成30年度に所有者不明として裁決された全国平均である。

○ 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、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は、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57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



○ 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、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は、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。

派遣事例

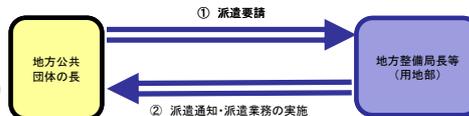
【事例の概要】

A区で施行する防災街区整備事業地内に実体のない神社名義の土地(土地上に稲荷講と町会会館あり)が存在しているが、実質的に所有・管理しているのは地元町会であるため、本件土地の登記名義を町会名義にするための手法について技術的支援を求められた。
※本件土地は昭和27年に大蔵省(当時)から払下げを受けた神社名義の土地であるが、当該神社は宗教法人としての登録がなく、所有者としての実体が確認できない(町会が権利証を保有する等、実質的に所有・管理している。)

【経緯】

- R3.8.10 東京都経由で派遣の申出があり、調整開始
- R3.9.6 A区より派遣要請(職員派遣要請書の提出)
- R3.10.15 関東地方整備局より派遣通知
- R3.11.2 職員派遣実施
- R3.12.9 関係機関打合せに同行(フォローアップ)
- R4.1.11 関係機関打合せに同行(フォローアップ)

職員の派遣イメージ



【派遣の内容】

- ・事案の概要、これまでの調査結果等の説明を受けた後、現地確認、管轄法務局との登記相談に同行した。登記相談の結果をふまえ、追加収集が必要な資料や整理しておく事項等について助言を行った(所要時間:約5時間)。
- ・派遣日以降は、その後のフォローアップとして、関係機関との打合せに同行、参考事例の情報提供を行った。

【派遣の成果】

助言をふまえ、A区は清算人選任申立てを検討

- 令和元年から令和3年度にかけて『地域福利増進事業の普及』と『低未利用土地の利活用』に向けた新たな仕組みの検討のためのモデル調査を実施。
- これまで全国8ブロックで調査実績があり、その中から地域福利増進事業の裁定申請に至ったケースも出てきている。

地域福利増進事業 (裁定済み)

① 新潟県粟島浦村
R1 粟島浦村
広場

地域福利増進事業 (裁定申請前)

② 北海道旭川市
R2 NPO法人
R3 グラウンドワーク西神楽
公園

③ 新潟県南蒲原郡田上町
R1 一般社団法人 みどり福祉会
R2 緑地
R3

④ 千葉県八千代市
R1 緑が丘西自治会
公民館

⑤ 千葉県八千代市
R2 はぐみの杜和楽の会
公園

⑥ 千葉県八千代市
R3 一般社団法人 やちよ・ひと・まちサポートセンター
広場

⑦ 東京都八王子市
R3 NPO法人
コミュニティ科学ネットワーク
駐車場

⑧ 長野県上田市
R1 一般社団法人 チームまちづくり
駐車場

⑨ 愛知県稲沢市
R3 愛知県土地家屋調査士会
広場

⑩ 兵庫県川西市
R1 花屋敷山手町をよくする会
R2 公園
R3

⑪ 山口県山口市
R1 山口市
R2 広場

⑫ 福岡県北九州市
R2 株式会社 アセットジャパン
購買施設

⑬ 福岡県筑紫野市
R2 一般社団法人
住宅流通促進協議会
公園

⑭ 鹿児島県奄美市
R3 一般社団法人
しま・ひと・たから
社会福祉施設

低未利用土地の利活用

⑮ 山形県鶴岡市
R2 NPO法人
つるおかランド・バンク

⑯ 山形県上山市
R2 NPO法人
かみのやまランドバンク

⑰ 千葉県八千代市
R2 緑が丘西自治会

⑱ 大阪府羽曳野市
R3 一般社団法人
森林国土ドローンAI推進機構

⑲ 兵庫県尼崎市
R2 兵庫県

⑳ 兵庫県川西市
R3 一般社団法人
地方創生パートナーズ

㉑ 兵庫県神戸市
R2 一級建築士事務所
こと・デザイン
R3

㉒ 広島県三原市
R3 広島県

㉓ 鹿児島県西之表市
R3 株式会社 川商ハウス

㉔ 鹿児島県奄美市
R2 一般社団法人
しま・ひと・たから

㉕ 全国
R3 株式会社 オープン・エー

○国土交通省 所有者不明土地法の円滑な運用に向けた先進事例構築推進調査
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/totikensangyo_tk2_000124.html

○ランドバンクの活用等による土地の適正な利用・管理の推進に向けた先進的事例構築モデル事業
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000124.html

③ 一般社団法人 みどり福祉会(新潟県南蒲原郡田上町) 国土交通省

一般社団法人 みどり福祉会(新潟県南蒲原郡田上町)

【背景】 所有者の死亡により放置された竹林が周辺に悪影響をもたらしていたことから、関係団体、地域住民から相談があり、適正管理と利活用に向けた取組を開始。

【対象地の状況】

- ・ 地目が原野の1筆の竹林。境界が不確定。
- ・ 土地所有権登記名義人は既に死亡。

【取組概要】

- ・ 所有者の探索の結果、相続人13名。
- ・ 竹林の整備を行い、地域交流、青少年育成の体験事業を行う。周辺の竹林と一体的に、たけのこ掘り体験や教育の場(所有者不明土地法第2条第3項第6号の緑地に該当)としても利活用。
- ・ 竹林の管理と事業は、民間団体に委託し、収穫物の商品化等で収益化を図る。

(C)Mapbox (C)OpenStreetMap (C)Yahoo Japan に加筆

① 竹が繁茂

② 竹が電線に接触

◀ 本件取組団体により看板設置(2021年3月)

お知らせ
この看板の裏側の竹林について
情報提供していただける方を探しています。
例:この土地を利用されている方、所有権をお持ちの方等
弊会では対象地の竹林を通正管理し、
地域交流の場へ活用したいと考えております。
情報をお持ちの方は下欄問合せ先まで御連絡ください。

一般社団法人みどり福祉会

〒950-0000 新潟県南蒲原郡田上町
〒950-0000 新潟県南蒲原郡田上町
TEL: 025-252-XXXX FAX: 025-252-XXXX

本取組の特徴

✓ 所有者がおらず、放置されたまま周辺に悪影響をもたらす土地については、所有者の探索や、適正管理を働きかける活動の担い手が有用

一般社団法人 やちよ・ひと・まちサポートセンター（千葉県八千代市）

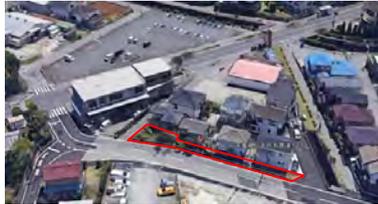
- 【背景】**
- 対象地は道路沿いの未利用土地で、放置されたまま草木が繁茂し、周辺住宅に害悪をもたらしている。
 - 一方、背後の住宅地は道路レベルよりも低く、浸水経歴があり、近隣住民において対象地を避難通路として活用したい意向はあるが、対応できずにいる。
 - 市内で活動する自治会が、土地に係る課題解決に伴い法人化。経験を活かして活動地域を拡大。

【取組内容】

- 本件採択者が、住民組織の立上げ、所有者探索、地域福利増進事業に向けた各種手続や補償金算定等についてのコンサルティングを行い、対象地の道路（避難通路）としての利活用を目指す。



(電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成)



【土地の現況】

■ 法人化の経緯

- 実施団体は、市内他地域の土地区画整理事業による新たな街で設立された自治会として活動開始。換地後の放置区画に関する課題解決に取り組んだ経緯あり。(調査①令和2年度)
- 法人化検討の主要因：活動資金の調達に際し、任意団体(自治会)では金融機関の融資が困難であること。
- 法人化の必要性とメリット：
 - ・ 資金調達、業務発注、相談対応等における信用力構築
 - ・ 実効性の観点で、多世帯(500世帯以上)が属する自治会と切り離して実働を担う法人の存在が有用(当事者意見)
 - ・ 自治会と組織を分けたことで、活動地域が拡大

本取組の特徴

- ✓ 放置された空き地を公益的用途に利用したい**住民ニーズはあるが方法が解からない**
⇒ **知見を有して、活動の発起人となる存在**が有用
- ✓ **行政が直接関与する仕組**(定例会議への出席等)が必要(本件採択者意見)
- ✓ 活動資金の調達や業務発注、住民の合意形成における**社会的信用力を確保**するため、**法人化**

上山市・NPO法人かみのやまランドバンク（山形県上山市）

【背景】 人口減少や少子高齢化を背景とした空き地・空き家の増加に伴い、産学官が連携して区画再編に向けた取組を進めているところ。本件採択者は、地縁のある産・学の発意による取組で組成。

【取組概要】

- ・ 産学官の取組の一環として、将来的な区画再編を見据えて市が寄付を受けた土地を無償で借り受け、地域住民のための芝生広場として整備・管理する社会実験を実施。
- ・ 利用開始後は、地域住民の愛着を醸成し、芝刈り等の管理行為に協力的になる仕組の構築が必要。

■ 活動体制：

- ・ 構成主体：宅建業者、司法書士、土地家屋調査士、建築士、建設業者、大学、金融機関 等
- ・ 空き地・空き家対策に関する連携協定：
令和元年/上山市、令和2年/財務省東北財務局及び上山市と三者協定締結

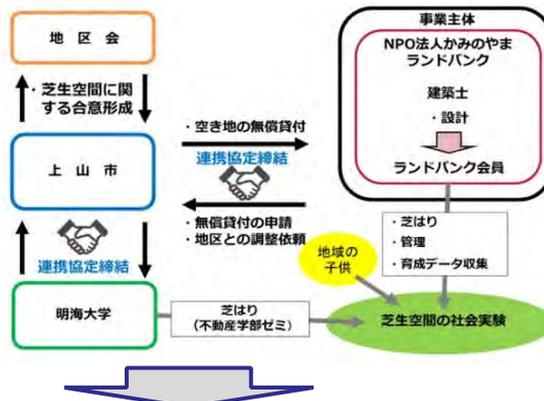
■ 活動エリア：

市中心部の空き地・空き家がまとまった地域



(電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成)

凡例：
■ 相続済み
■ 未相続
■ 単身高齢者



本取組の特徴

- ✓ **利活用や処分までに期間を要する土地**については、**維持管理や暫定利用の担い手**が有用
- ✓ **利活用のための整備手法**や、**利活用後の管理・運営**について、**地域住民を巻き込んだ仕組の構築**が課題
- ✓ 地縁のある**産・学の発意**に市が賛同し、大学のフィールドワークを兼ねながら取組を実施

広島県(広島県三原市) ※調査① 令和3年度

【背景】 地区内道路が狭隘であることなどから、空き家や空き地が増加し、都市のスポンジ化が進行。

【取組概要】 ・ 空き地や空き家などの未利用ストックを活用し、**多世代の住民が住み続けられる、持続的なまちづくりの基盤**を構築するとともに、立地適正化計画に基づく**集約型都市構造の形成**を図る(ランドバンク事業)。
 ・ 市が構成員となり、国庫補助の面整備事業と、「ランドバンク事業」による小規模区画再編を使い分け。
 ・ さらに、**県がオブザーバーとして強く関与し**、県の司法書士・宅建業者等**専門家との連携や、県内他地域への取組の横展開**を図る。

■活動体制: ・ 構成主体: 三原市、地元まちづくり協議会、まちづくり会社 / 広島県(オブザーバー)
 ・ 県の司法書士や宅建業者等から構成される**専門家チーム**を活用し、空き家・空き地所有者に対し**専門的なアドバイス**や支援を行う

■活動エリア: 三原駅に近接した利便性が高い地域で、立地適正化計画において都市機能誘導区域、居住誘導区域に位置付けられているが、狭隘道路が多いことなどから、空き家・空き地が増加し地域住民の高齢化が進行している。



(電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成)

本取組の特徴

- ✓ 本取組は、地域の住民組織と市、県が協働で「ランドバンク事業」を実施し、**まちづくり行政の一端を担う**
- ✓ さらに、**県が強く関与**することで、専門家チームなど**県のリソースを活かした活動**や**県内他地域への展開**を行う

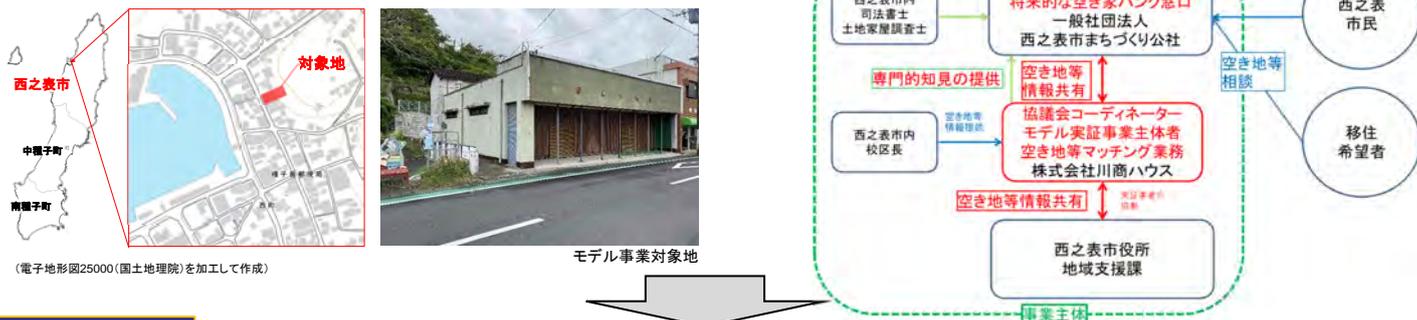
株式会社川商ハウス(鹿児島県西之表市) ※調査① 令和3年度

【背景】 人口減少が続く離島において、移住促進に取り組む中、U・I・Jターン希望者がいるにも関わらず、中心市街地周辺の空き地・空き家の多くは、権利関係が不確定(相続未登記・表題部所有者不明)で流通していない。

【取組概要】 ・ 空き地暫定利用のモデルケースとしてポケットパークを整備し、イベント等を行うことで、低未利用地の所有者に対し、利活用の需要を喚起。
 ・ 司法書士や弁護士と協力し、相談セミナーを開き、土地の管理・利活用の啓発を行うとともに、島外に在住する所有者に対しても、利活用の提案など情報提供を行う。

■活動体制: ・ 構成主体(調整中): (株)川商ハウス、西之表市、(一社)西之表市まちづくり公社、各校区長、市内司法書士・土地家屋調査士
 ・ 将来的に、土地の利用を推進させる団体を設立し、島内他エリアにも活動を波及していくことを目指す。

■活動エリア: 種子島最大の港近くの市街地



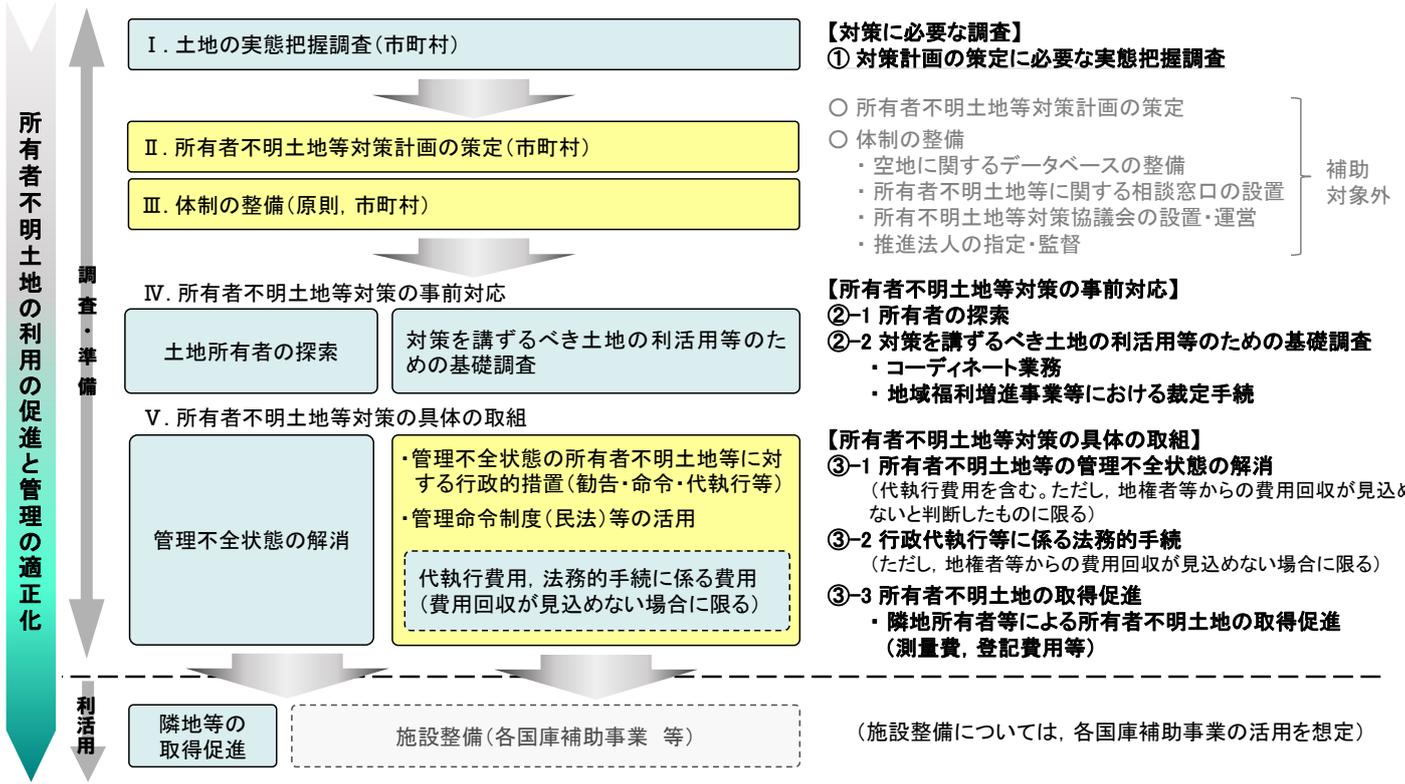
(電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成)

本取組の特徴

- ✓ 離島地域における移住促進という地域特有の課題に対し、**ニーズがあるのに利活用されない空き地・空き家を流通させるため**、宅建業者の立場から、**所有者の利活用需要を喚起して機運を醸成**
- ✓ **島外在住の所有者**に対しても、**利活用の提案・情報提供等**を実施

所有者不明土地対策の流れ(イメージ)

補助事業



- 共通の課題をもつ空き家対策との連携・調和を図ることが重要
- 地方公共団体負担分について、特別交付税を措置予定(空き家対策経費に追加)

(参考)空き家対策総合支援事業

令和4年度当初予算案:45億円

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。(～令和7年度)

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

<空き家対策基本事業>

- 空き家の除却【補助率:2/5】
 - ①特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)
 - ②不良住宅の除却
 - ③各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家住宅等の緊急的又は予防的な除却
 - ④上記以外の空き家、空き建築物の除却であって、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合
 - ※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のかりまし費用も補助

- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
(地域活性化要件が適用されない特定空家や不良住宅等を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合)

- 空き家の活用【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握【補助率:1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率:1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率:1/2】

- 空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業等
(行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用、代執行後の債権回収機関への委託費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金で回収不能なもの)

<空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

- 基本事業とあわせて実施する以下の事業
 - 住宅・建築物耐震改修事業
 - 住宅市街地総合整備事業
 - 街なみ環境整備事業
 - 狭あい道路整備等促進事業
 - 小規模住宅地区改良事業
 - 地域優良賃貸住宅整備事業
 - 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業
(空き家が集積し、その活用が必要な地域における空き家の活用の方針、関連する各種ハード事業の導入可能性の検討等)



民間事業者等と連携して事業を推進
法定の協議会など、

補助対象

- 以下の①、②を満たす地方公共団体
- ①空家等対策計画を策定(実態把握を除く)
 - ②空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある
- など

補助率

| | 所有者が実施 | | | 地方公共団体が実施 | |
|----|--------|--------|-----|-----------|--------|
| | 国 | 地方公共団体 | 所有者 | 国 | 地方公共団体 |
| 除却 | 2/5 | 2/5 | 1/5 | 2/5 | 3/5 |
| 活用 | 1/3 | 1/3 | 1/3 | 1/2 | 1/2 |