

令和4年11月1日
不動産・建設経済局
土地政策審議官部門
土地政策課

改正所有者不明土地法に関するガイドライン等を公表 ～改正所有者不明土地法が施行されます～

本年5月に公布された「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。以下「改正法」という。）」が、本日施行されました。
施行に併せて、基本方針の改正や、制度運用の参考となるガイドライン等の作成・改訂を行いました。

1. 概要

相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下などにより、所有者不明土地の増加が見込まれる中、所有者不明土地対策の更なる推進に向け、改正法が、一部の規定^(※)を除き、本日（令和4年11月1日）施行されました。
施行に併せて、所有者不明土地法に基づく基本方針の改正を行うとともに、制度運用にあたっての参考となる基準や手続の基本的な考え方を示すガイドライン等を作成・改訂し、公表しました。

(※) 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日施行

2. 法改正の概要

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化の促進

- 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」の対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設、再生可能エネルギー発電設備の整備を追加
- 地域福利増進事業のための土地の使用権の上限期間の延長、手続きの迅速化
- 朽廃建築物がある所有者不明土地であっても、地域福利増進事業等の特例手続の対象として適用

(2) 災害等の発生防止に向けた所有者不明土地の管理の適正化

- 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、市町村長による代執行等の制度を創設 等

(3) 所有者不明土地対策の推進体制の強化

- 市町村は、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
- 市町村長は、所有者不明土地等の利活用に取り組む法人を推進法人として指定 等

3. ガイドライン等の公表について

法に基づく取組の適切な実施と促進を図るため、以下のガイドライン等を公表しました。

- 所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針（令和4年法務省・国土交通省告示第1号）（改正）
- 地域福利増進事業ガイドライン（改訂）
- 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（新規）
- 所有者不明土地対策計画作成の手引き（新規）
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き（新規）

詳細は以下の国土交通省HPをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

問い合わせ先 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 土地政策課
（全体、基本方針、地域福利増進事業ガイドライン） 米田、宮島、濱村、峯田、齊藤（内線 30631、30638）
（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、所有者不明土地対策計画作成の手引き、所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き） 武藤、西堀、服部（内線 30635、30643）
代表電話：03-5253-8111 直通：03-5253-8292/8376 FAX：03-5253-1558

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
同年11月1日施行
※ 2. ②等は令和5年4月1日施行

背景・必要性

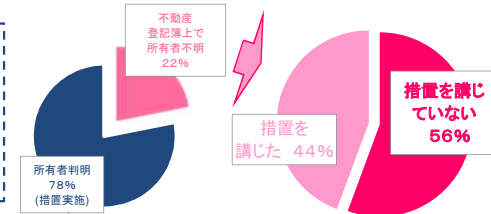
- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。

※ 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



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

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

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①

令和4年10月12日
国土審議会土地政策分科会
第49回企画部会 資料1より作成

改正法施行日：令和4年11月1日

※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） <u>備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽</u> ○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） <u>発電した電気を災害時において地域住民等に供給</u> （2） <u>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</u> （3）安全・防災面、将来の撤去等について、 <u>地域住民への丁寧な説明を実施</u> （4）事業の内容に関して <u>十分なモニタリングを実施</u>
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、 <u>土地の使用権の上限期間</u> を現行の10年から <u>20年に延長</u> ・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 <u>路外駐車場その他一般交通の用に供する施設</u> ② <u>公園、緑地、広場又は運動場</u> （2） <u>購買施設、教養文化施設</u> （3） <u>災害関連施設</u> （備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽） （4） <u>再生可能エネルギー発電設備</u>
③地域福利増進事業等の対象土地の拡大 ・ <u>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</u> 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、 <u>建築物をその本来の用途に供することができない状態</u> 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 <u>耐用年数を超えていること</u> ※具体的な内容についてガイドラインにおいて明示

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な内容
<p>①勧告・命令・代執行制度 ・管理不全所有者不明土地等について、災害の発生防止等のため市町村長による勧告・命令・代執行制度を創設</p> <p>②土地・建物管理制度に係る民法の特例 ・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管理命令の請求権を市町村長に付与</p>	<p>○所有者不明土地の管理の適正化のための措置（基本方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、災害発生防止等のため、所有者不明土地の管理の適正化を適切に図ることが必要 ・勧告に先立ち、適切な情報提供、助言・指導等により、自発的な管理を促すことが重要 ・管理不全所有者不明土地等の状況を把握し、民法に基づく所有者不明土地管理制度等の活用を含め、適切な措置を検討 <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な内容
<p>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 ・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、対策計画の作成や協議会の設置が可能</p> <p>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推進法人として指定</p>	<p>○所有者不明土地対策計画（基本方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画作成により対策を計画的かつ一体的に推進することが重要。その際、推進法人、都道府県・国、学識者、関係団体から成る協議会を設置することが可能 ・空家等対策計画の変更により、対策計画を兼ねる計画とすることが可能 <p>※対策計画の作成例等を手引きにおいて明示</p> <p>○所有者不明土地利用円滑化等推進法人（基本方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推進法人は、所有者不明土地等の利用・管理に係る情報提供や低未利用土地の適正利用等のための事業等を実施 ・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 <p>※指定基準や手続を手引きにおいて明示</p> <p>○他の政策分野との連携（基本方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家法等に基づく空家への対応と相互に十分に連携 ・まちづくりに関する計画等の関連施策と十分に整合性を確保・連携

※あわせて、地域福利増進事業及び勧告・命令・代執行制度に関するガイドライン、対策計画作成及び推進法人指定に関する手引きを作成・改定

地域福利増進事業ガイドラインの改訂について(概要)

- 地域福利増進事業について、事業主体による事業の円滑な実施に資するのみならず、都道府県や市町村が担う事務の具体的な指針となるよう、事業の具体的な手続の流れに沿って説明。
- 地域福利増進事業の実施のため必要となる土地所有者等の探索、土地所有者等関連情報の利用及び提供についても記載。
- 今般の所有者不明土地法改正を踏まえ、**新たに地域福利増進事業等の対象となった土地における朽廃した空き家等の具体的な考え方、地域福利増進事業に追加された再生可能エネルギー発電設備の具体的な要件や留意事項等**について改訂。

ガイドラインの主な内容

※赤字は主な改訂事項

第1章 地域福利増進事業とは

- 地域福利増進事業の手続の全体の流れや、地域福利増進事業の定義(例:対象施設の具体例、購買施設等についての「周辺地域で同種の施設が著しく不足している」という要件の判断基準)を解説
- ➔ **朽廃した空き家等の具体的な考え方(例:災害時の被害認定基準に照らし全壊相当等)、再生可能エネルギー発電設備の具体的な要件や留意事項(地域住民等への丁寧な説明等)等を追加**

第2章 裁定申請までの手続

- 土地所有者等の探索の方法(探索の流れの具体例、探索の対象となる書類等)・土地所有者等関連情報の利用及び提供について、情報の請求方法や、行政機関が情報提供を行う際の留意事項を解説
- 申請書類の作成に当たっての留意事項や補償金の算定基準を解説
- ➔ **土地の使用権の上限期間を20年とすることができる事業の具体的な考え方、補償金の算定方法(1年ごとの補償金、清掃・除草費等の維持管理費用を控除)及び支払の時期(一定期間ごとの支払・供託も可)等を追加**

第3章 公告・縦覧、裁定の手続

- 都道府県知事が公告前に確認する要件について、確認の観点や要件に該当しない場合の例等を解説
- ➔ **裁定申請に係る公告・縦覧について、ウェブサイトへの掲載、オンラインでの縦覧を併せて行うことが望ましいこと等を追加**

第4章 裁定後の手続

- 事業終了後の原状回復の要否の判断基準や、不明所有者が現れた時にとるべき措置(例:説明すべき内容)等を解説
- 存続期間の延長に当たっての留意事項(例:手続や公告前に確認する要件で、使用権取得の裁定時と異なる点)等を解説

第5章 事業の実施に係る支援等

- 法定されている支援(地方公共団体による援助、国の職員派遣)のほか、都道府県・市町村の相談窓口、所有者不明土地連携協議会、税制上の支援を紹介

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（概要）

勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の判断の参考となる基準や、勧告・命令・代執行の手続の基本的な考え方を示すことで、法に基づく措置の適切な実施の一助とする。

勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の基準

- ・「管理不全所有者不明土地」は、①所有者が全員不明で、現に管理が実施されていない場合、②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が該当。
- ・「土砂の流出又は崩壊その他の事象による災害の発生」については、周辺住民等の生命・身体や財産、土地周辺の道路等の公共施設の機能に影響を与えるか否かにより判断。
- ・「環境の著しい悪化」については、①雑草、竹木等が管理されないまま繁茂し、周辺に被害が及ぶような害虫発生の原因となり、又は火災、不法投棄等を誘起するおそれがあること、②廃棄物が放置され、周辺に被害が及ぶような悪臭の発生や汚物の流出の原因となることを想定。

事前準備等

- ・所有者不明土地法の措置のほか、民法に基づく所有者不明土地・管理不全土地の管理命令の活用も考えられ、確知所有者等の事情を把握し、何が最もふさわしい措置かを検討。
- ・確知所有者等に改善の意思はあるものの、対処方策が分からない等の場合、直ちに立入調査や勧告の手続を開始するのではなく、相談窓口や助成制度の紹介等により、解決を図ることも。

勧告

- ・所有者が全員不明の場合、勧告の対象外。
- ・勧告に先立ち、相談窓口や活用可能な助成制度等の情報提供、助言・指導などの行政指導を実施し、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。
- ・いつまでに何をどのようにすればいいのかを理解できるよう、講ずべき措置の内容や時期を明確に示す必要。
- ・管理不全状態の解消のための措置は、補助を受けることができるが、対策計画において、解消に向けた取組の実施について記載が必要。

災害等防止措置命令

- ・管理不全所有者不明土地が共有状態にある場合、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ないときには、命令の対象外。
- ・命令は、行政争訟の対象処分になるため、不服申立てができる旨等を書面で示す必要。
- ・勧告又は命令に係る措置を実施し問題の解消が確認された場合、データベースに記録し、関係部局と共有が望まれる。

代執行

- ・対象敷地に存する残置物等については、履行の期限等までに運び出し、関係法令に従って適切に処理すべき旨を代執行令書に明記。
- ・行政代執行法においては、代執行終了後の費用徴収のみが認められ、見積もりによるあらかじめの暫定額の徴収は不可。

所有者不明土地対策計画作成の手引き（概要）

計画作成のポイントと記載例を手引きとしてまとめ、市町村による所有者不明土地対策計画の作成を促進する。

計画記載事項 (法第45条第2項)	ポイント・記載が考えられる内容
基本的な方針(第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ・背景・目的、位置づけ、取組方針、対象地域・土地等を記載。 ・所有者不明土地に限らず、低未利用土地や空き地条例に位置づけられた空き地も施策の対象とすることが可能。
地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域福利増進事業の実施が促進されるよう、対策計画の周知や助言等の情報提供、国の補助金を活用した支援などについて記載。
確知所有者に対する情報提供又は助言(第3号)	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な管理を促すため、市町村による巡回の実施や相談体制の整備等について記載。
土地所有者等の効果的な探索(第4号)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等関連情報の内部利用や、地域福利増進事業等を実施しようとする者への提供手続について記載。
低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)	<ul style="list-style-type: none"> ・低未利用土地の利活用を促進する観点から、空き家・空き地バンク等によりマッチングを図る取組等について記載。
体制整備(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明土地対策協議会の設立、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、庁内の体制整備等を記載。 ・対策協議会に、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、宅地建物取引業者等の地域の専門家を加えることも効果的。
普及啓発(第7号)	<ul style="list-style-type: none"> ・広報誌、マスコミ等の媒体を活用した広報活動、講演会、セミナー等の開催について記載。
その他必要な事項(第8号)	<ul style="list-style-type: none"> ・施策の進捗等を踏まえつつ、必要に応じて、対策計画の見直しを行うことについて記載。

地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)の記載例

地域の中で活用したい意向があるにもかかわらず所有者が分からなくて困っている所有者不明土地を、地域福利増進事業により活用できることを周知し、相談や支援の体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促します。

【主な取組】

- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- ・地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等の周知
- ・地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者関連情報の提供
- ・地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成
- ・〇〇地区（例：密集市街地）において、地域福利増進事業を活用し防災備蓄倉庫を整備

低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)の記載例

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク等により、活用希望者とのマッチングを行います。また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

【主な取組】

- ・空き家・空き地バンクの運営及び周知
- ・推進法人の募集及び指定

※まずは取組が具体化している事項を記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも可能。

所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き（概要）

推進法人の指定等にあたっての基本的な考え方や要綱例を示すことで、推進法人の円滑な指定を促す。

推進法人の業務等

- ・所有者不明土地に加え、将来所有者不明土地になるおそれがある低未利用土地の適正な利用及び管理についても業務の対象となる。
- ・推進法人は、所有者不明土地対策協議会に構成員として参画する。また、所有者不明土地対策計画の作成・変更の提案ができる。
- ・例えば以下のような団体が推進法人として活動することが期待される。

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）、学識経験者等を構成員とし、空き地の利活用や流通に向けたマッチング、コーディネート、啓発活動などに取り組む法人
自治会等の地縁団体を母体とし、住民自ら居住環境の改善のため空き地の管理・活用等に取り組む法人
まちづくり、地域活性化、移住定住等の企画・運営の一環で、空き家・空き地の調査、情報発信、再生・活用事業に取り組む法人

推進法人の指定手続等

- ・募集方法は、市町村が定める。常時申請を受け付け、その都度審査する方法や、期限を定めて公募する方法等が考えられる。
- ・法人の活動目的・活動内容が制度の趣旨に合致しているか、業務を適正に行うための体制を備えているか等を審査するため、必要な書類の添付を求めることが考えられる。（定款、活動実績、業務計画書等）
- ・審査基準は、市町村が定める。指定を受けようとする法人が、推進法人の業務を適正かつ確実にこなせるかどうかを審査する。

《審査基準の例》

活動目的	<ul style="list-style-type: none"> ・法第48条の業務を行う法人であること ・所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等を活動目的としていること
活動実績	<ul style="list-style-type: none"> ・過去に、所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績があること
組織形態・運営体制	<ul style="list-style-type: none"> ・特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であること ・当該市町村内で活動を行っていること ・推進法人の業務を適正かつ確実にこなすために、必要な組織体制や人員体制を備えていること ・必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること ・関係する行政機関や民間団体等とすでに連携して活動を行っていること、又は今後行うことができると認められること

