

水戸市所有者不明土地対策計画（素案）

1 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針

（1）背景

人口減少や高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化が進行しており、低未利用土地^{※1}や所有者不明土地^{※2}（以下「所有者不明土地等」という。）の増加が見込まれています。

このため、国においては、平成30年6月に「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「特措法」という。）」を制定し、所有者不明土地の解消に向けた取組を推進しており、令和6年4月からは相続登記の申請が義務化されました。

また、市町村においては、特措法第45条第1項に規定する所有者不明土地の利用の円滑化等を目的とする「所有者不明土地対策計画」を策定し、所有者不明土地対策を着実に推進することが求められています。

※1 低未利用土地

居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比して著しく劣っていると認められる土地をいいます。（土地基本法第13条第4項）

※2 所有者不明土地

相当な努力が払われたと認められるものとして特措法施行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います。（特措法第2条第1項）

（2）所有者不明土地の問題点

ア 所有者不明土地が存在することで、公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用の支障となるおそれがあります。

イ 所有者不明土地は、所有者による自発的な管理が行われる蓋然性が低い土地であり、適正に管理されないまま放置されることにより、防災・防犯・安全・環境・景観等の観点から、市民の生活に様々な不利益を生じさせるおそれがあります。

（3）本市の対応

本市においても、高齢者人口が今後も増加することが予想されており、所有者不明土地等の増加と、それに伴う問題が発生するおそれがあります。そのため、所有者不明土地対策計画を策定し、所有者不明土地等に対して総合的かつ計画的な対策を講じることとします。

（4）計画の位置付け

本計画は特措法第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画であり、「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）」に基づき策定するものです。

また、「水戸市空家等対策計画」等の関連計画と連携を図りながら、所有者不明土地等の対策に取り組みます。

(5) 取組方針

市は、本計画に基づき低未利用土地の所有者による利活用や適正な管理の促進に取り組み、所有者不明土地の発生を抑制を図ります。

また、所有者不明土地問題の進行を防ぐため、所有者不明土地の確知所有者^{※3}に対し土地の管理適正化を促進するとともに、別途定める事業において所有者不明土地により問題が生じた場合は、地域福利増進事業等^{※4※5}の実施を検討するなど適切な対策を講じます。

さらに、所有者不明土地において地域福利増進事業等を実施しようとする者に対し情報提供や助言を行うなど、所有者不明土地の利用の促進を図ります。

※3 確知所有者

所有者で知っているものをいいます。(特措法第7条第1項)

※4 地域福利増進事業

県知事の裁定により、所有者不明土地に10年間(特措法施行令第10条に規定のある一部事業については20年間)を上限とする使用権を設定して、所有者不明土地を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事業に利用することを可能とする制度です。(特措法第2条第3項)

※5 地域福利増進事業等

地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業を指します。(特措法第43条第1項)

(6) 対象地域

水戸市全域を対象とします。

(7) 対象とする土地

本計画で対象とする土地は、特措法第2条第1項に規定する所有者不明土地、土地基本法(平成元年法律第84号)第13条第4項に規定する低未利用土地とします。

(8) 計画期間

本計画の期間は、2024(令和6)年度から2028(令和10)年度までの5年間とします。

2 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制のために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地を所有者不明土地にしないため、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家バンク制度の活用により、土地の利活用を希望する者とのマッチングを行います。

また、所有者不明土地の発生を抑制するために、相続登記の申請義務化や相続土地国庫帰属制度、低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(参考1(2)参照)等を市民に周知します。

3 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する事項

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項

庁内関係部署において、横断的な連携を図り、本計画を推進します。

(2) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項

所有者不明土地の利用の円滑化や管理の適正化を推進するため、土地の利活用を希望する者や土地所有者に対して、適切に情報提供を行います。

4 所有者不明土地の管理の適正化に関する事項

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知所有者に対して適切な管理を促すとともに、必要に応じて、水戸市行政手続条例（平成7年条例第39号）第3条第8号に規定する指導等を行います。

それでもなお管理状態の改善が図られない所有者不明土地については、特措法第38条各項の措置に基づく勧告等を行うことを検討します。

所有者不明土地の適切な管理のため、迅速な対応を必要とするなど、特に必要があると認めるときは、特措法第42条各項に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求を行うことについても検討します。

5 地域福利増進事業等の実施に関する事項

(1) 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項

土地所有者等関連情報^{※6}の利用・提供を円滑に行える体制を整備します。(参考2参照)

※6 土地所有者等関連情報

土地所有者等と思料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

の他国土交通省令で定めるものをいいます。(特措法第43条第1項)

(2) 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項

土地の所有者探索のための土地所有者等関連情報の提供及び法的な手続や解釈に関する助言、補助金等の支援措置（参考1（3）参照）に関する助言等を行うとともに、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い土地について、地域福利増進事業を活用できることをホームページ等で広く周知します。

6 その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項

本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

【参考】

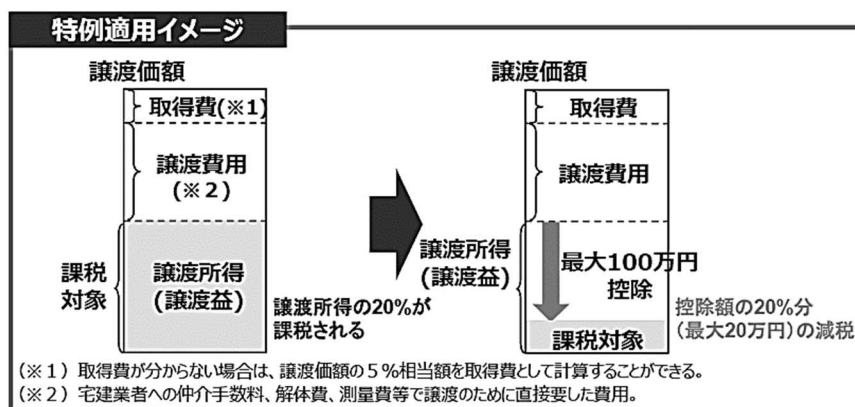
1 水戸市所有者不明土地対策計画策定の効果

(1) 適切な対策の実施

所有者不明土地対策計画に基づき、所有者不明土地等に関する問題に対し、本市が計画的かつ組織的に対策を講じることができます。

(2) 低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

令和2年7月1日から、都市計画区域内にある一定の低未利用土地を500万円以下で譲渡した場合に、譲渡所得から100万円が控除されています。(令和7年12月31日まで)



(出典：国土交通省 HP より)

さらに、令和5年1月1日から、次の区域内に所在する低未利用土地を譲渡する場合には、譲渡の対価の額の上限が「500万円以下」から「800万円以下」に引き上げられ、適用範囲が拡大されています。

- ① 市街化区域又は非線引き都市計画区域のうちの用途地域設定区域
- ② 所有者不明土地対策計画を作成した市町村の都市計画区域

以上のことから、所有者不明土地対策計画を策定した場合、本市の全域において低未利用土地の譲渡の対価の額に係る要件が500万円以下から800万円以下に引き上げられることになるため、低未利用土地の流通が促進されるという効果が考えられます。

【所有者不明土地対策計画策定前】		【所有者不明土地対策計画策定後】	
低未利用土地の所在地	譲渡の対価の額	低未利用土地の所在地	譲渡の対価の額
市街化区域内	800万円以下	市街化区域内	800万円以下
市街化調整区域	500万円以下	市街化調整区域	

(3) 所有者不明土地等対策事業費補助金の活用

所有者不明土地等の実態把握や対策を講ずべき土地の所有者探索など、所有者不明土地対策計画に基づき実施する所有者不明土地等対策事業に対する国の補助金の活用が可能となります。

2 土地所有者等関連情報の提供の流れ（例）

地域福利増進事業を実施しようとする
民間事業者に対する情報提供フロー

