

水戸市所有者不明土地対策計画

2024(令和6)年12月

水 戸 市

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、所有者不明土地^{※1}や低未利用土地^{※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項に基づき、所有者不明土地等の利用の円滑化などを目的とする「所有者不明土地対策計画」を策定し、所有者不明土地等の対策を着実に推進することが求められています。

※1 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）

なお、特措法施行令で定める方法とは、登記事項証明書の交付を請求することや土地所有者の名前や住所等を知っていると思われる者（その土地を占有する者やその土地に地上権や抵当権などを有している者など）に対して、情報の提供を求めることなどを指します。

※2 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（平成元年法律第84号）第13条第4項）

例えば、空き地や、空き家・空き店舗の存在する土地などを指します。

(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可能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

ア 所有者不明土地の発生の抑制

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の抑制を図ります。

イ 所有者不明土地問題の進行の防止

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の適切な対策を講じ、所有者不明土地問題の進行を防止します。

ウ 所有者不明土地の利用の促進

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）

例えば、所有者が不明であった共有地において判明した一部の所有者などを指します。

※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条に規定する駐車場や公園などの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ものです。（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いいます。（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の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※^６、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。

※６ 相続土地国庫帰属制度

相続又は遺贈によって宅地や田畑、森林などの土地の所有権を相続した者が、建物が存在しないなどの一定の要件を満たした場合に、負担金を納付した上で、土地を手放して国に引き渡す（国庫に帰属させる）ことができる制度です。

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又はその他実態把握が必要な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

土地所有者等と思われる者に関する情報のうち、その者の氏名又は名称、住所、本籍、出生の年月日、死亡の年月日及び連絡先（以下「土地所有者等関連情報」という。）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）

(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、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等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

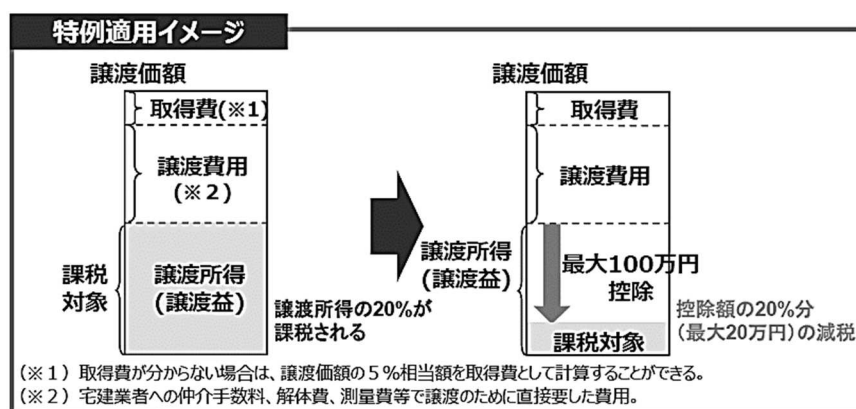
1 水戸市所有者不明土地対策計画策定の効果

(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。

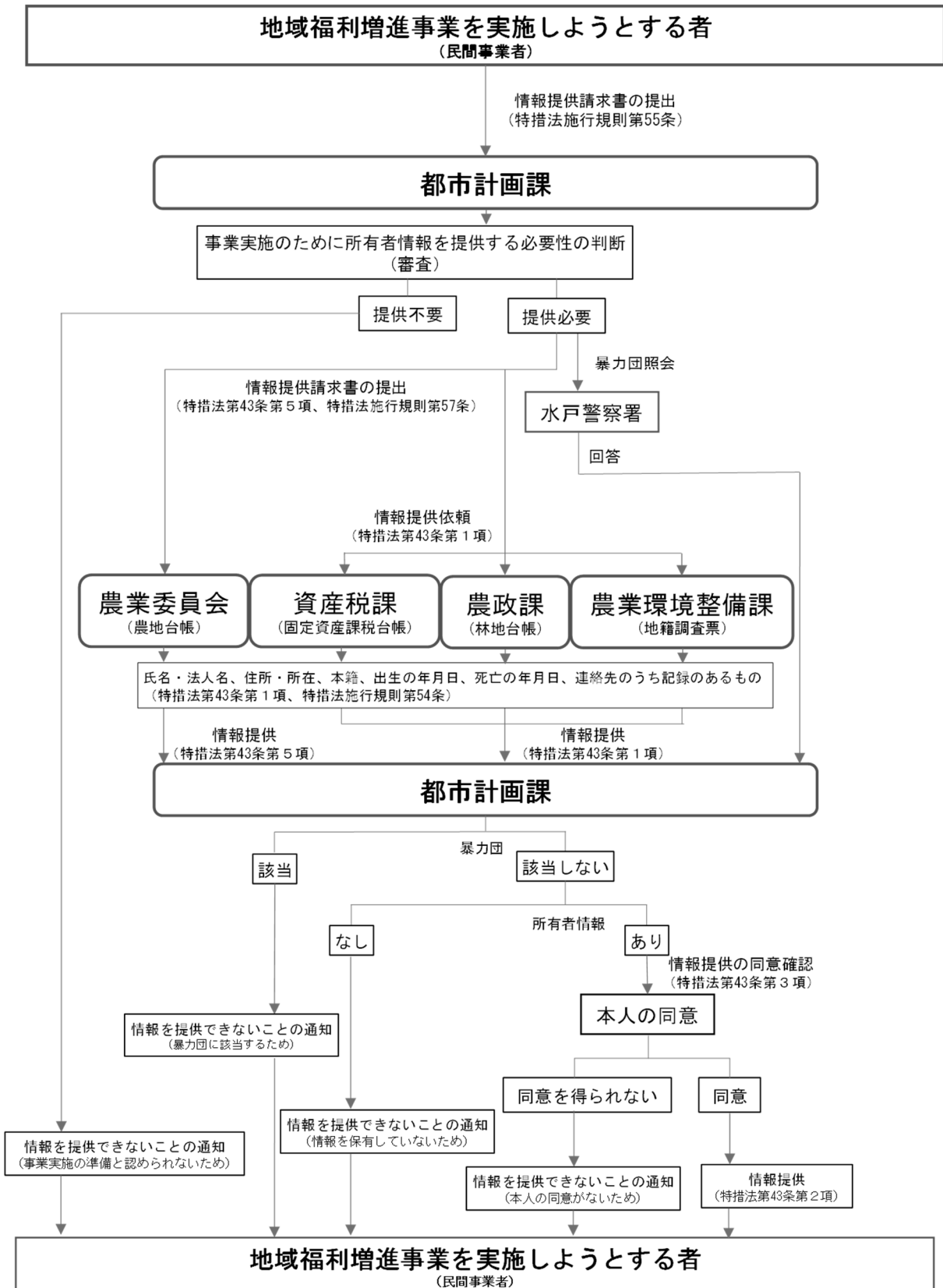
【所有者不明土地対策計画策定前】		【所有者不明土地対策計画策定後】	
低未利用土地の所在地	譲渡の対価の額	低未利用土地の所在地	譲渡の対価の額
市街化区域内	800万円以下	市街化区域内	800万円以下
市街化調整区域	500万円以下	市街化調整区域	

(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



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抜粋

(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満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。

3 この法律において「地域福利増進事業」とは、次に掲げる事業であつて、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ものをいう。

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）による道路、駐車場法（昭和32年法律第106号）による路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
- (2) 学校教育法（昭和22年法律第26号）による学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備に関する事業
- (3) 社会教育法（昭和24年法律第207号）による公民館（同法第42条に規定する公民館に類似する施設を含む。）又は図書館法（昭和25年法律第118号）による図書館（同法第29条に規定する図書館と同種の施設を含む。）の整備に関する事業
- (4) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業の用に供する施設の整備に関する事業
- (5) 病院、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業
- (6) 公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業
- (7) 住宅（被災者の居住の用に供するものに限る。）の整備に関する事業であつて、災害（発生した日から起算して3年を経過していないものに限る。次号イにおいて同じ。）に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された同法第2条第1項に規定する災害発生市町村の区域内において行われるもの
- (8) 購買施設、教養文化施設その他の施設で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政令で定めるものの整備に関する事業であつて、次に掲げる区域内において行われるもの
イ 災害に際し災害救助法が適用された同法第2条第1項に規定する災害発生市町村の区域
ロ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
- (9) 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をいう。）その他の施設で災害対策の実施の用に供するものとして政令で定めるものの整備に関する事業
- (10) 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成23年法律第108号）による再生可能エネルギー発電設備のうち、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政令で定める要件に適合するものの整備に関する事業
- (11) 前各号に掲げる事業のほか、土地収用法第3条各号に掲げるもの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政令で定めるものの整備に関する事業
- (12) 前各号に掲げる事業のために欠くことができない通路、材料置場その他の施設の整備に関する事業

4 (略)

(障害物の伐採等)

第7条 前条の規定により他人の土地又は工作物に立ち入って測量又は調査を行う者は、その測量又は調査を行うに当たり、やむを得ない必要があつて、障害となる植物又は垣、柵その他の工作物（以下「障害物」という。）の伐採又は除去（以下「伐採等」という。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより当該障害物の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けて、伐採等を行うことができる。この場合において、都道府県知事は、許可を与えようとするときは、あらかじめ、当該障害物の確知所有者（所有者で知れているものをいう。以下同じ。）に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

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5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。

(1) 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。

(2) 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。

(1) 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。

(2) 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（市町村長にあつては、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。

第43条 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等（土地又は当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。）を知る必要があるとき、第38条第1項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条第1項から第3項まで若しくは第5項（第4項に係る部分を除く。）の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、その保有する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う。以下この条において同じ。）を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2から5まで （略）

（所有者不明土地対策計画）

第45条 市町村は、単独で又は共同して、基本方針に基づき、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計画（以下「所有者不明土地対策計画」という。）を作成することができる。

2 所有者不明土地対策計画には、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

- (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
- (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
- (3) 所有者不明土地の確知所有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管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項
- (4) 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
- (5) 低未利用土地（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をいう。第48条第6号において同じ。）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の抑制のために講ずべき施策に関する事項
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 前各号に掲げるもののほか、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

3から6まで （略）

4 水戸市行政手続条例抜粋

（定義）

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1)から(7)まで （略）

- (8) 行政指導 市の機関が、その任務又は所掌事務の範囲内において一定の行政目的を実現するため、特定の者に一定の作為又は不作為を求める指導、勧告、助言その他の行為で処分に該当しないものをいう。