

中津市所有者不明土地等対策計画

2026(令和8)年 4月

中津市

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 (第1号関連)

(1) 背景

人口減少や高齢化の進行、地方から都市部への人口移動などを背景に、土地を利用したいというニーズの低下や土地の所有意識の希薄化が進み、所有者不明土地や低未利用土地(以下「所有者不明土地等」という。)が増加しています。

こうした状況を受け、国は、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「所有者不明土地法」という。)を制定し、所有者不明土地等の解消に向けた取り組みを推進しています。

また、市町村においては、所有者不明土地法第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。

所有者不明土地とは

相続登記がなされないことなどにより、以下のいずれかの状態となっている土地をいいます。

- ① 不動産登記簿等を参照しても、所有者が直ちに判明しない土地
- ② 所有者が判明しても、所有者に連絡がつかない土地

低未利用土地とは

居住や業務、その他の用途として利用されていない土地や、その利用の程度が周辺地域の同一の用途として利用されている土地と比較して著しく劣っていると認められる土地をいいます。

- ③ 空き地、空き家・空き店舗の存在する土地

(2) 所有者不明土地の問題点

不動産の所有者は不動産登記簿に登録されますが、相続が発生してもそれに伴って相続登記がされないと、登記簿の情報が最新ではなく、その土地を利活用したい人や、その土地の適正な管理を求める人が所有者に接触しようとしても、真の所有者の探索に多大な時間と費用がかかり、また、探索しても真の所有者にたどり着けない場合もあります。

さらに遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、世代交代が進むとともに、探索すべき所有者の数はねずみ算式に増加することとなります。

円滑な土地利用の支障

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に時間・費用を要するなど、円滑な土地利用に支障をきたす恐れがあります。

- ① 道路建設や区画整理などの公共事業を行う際、用地買収が進まない
- ② 災害発生時、復旧・復興事業に着手できない

市民生活への不利益

所有者不明土地が空き地として長い間放置されると、管理不全の状態となり、市民生活に様々な不利益を与える恐れがあります。

- ① 雑草の繁茂、ごみ等の不法投棄、害虫の発生など、周辺地域への悪影響
- ② 土砂の流出や崩壊等により災害を発生させる可能性

(3) 中津市の対応

中津市でも、人口減少や高齢化が進行しており、今後更なる所有者不明土地等の増加と、それに伴った問題が発生する恐れがあります。

そのため、「中津市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) 計画の位置づけ

本計画は、所有者不明土地法第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、「中津市における利活用困難な遊休不動産の流通促進に係る連携協定」や中津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めます。

(5) 計画の対象

本計画で対象とする地域は、中津市全域とします。

対象とする土地は、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、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。

(6) 計画期間

本計画の期間は、2026(令和8年)年度から2031(令和12年)年度までの5年間とします。

(7) 取組方針

① 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。

② 所有者不明土地問題の進行防止

所有者不明土地の確知所有者に対し、土地の管理適正化を促進するとともに、問題が生じた場合は、地域福利増進事業等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。

③ 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。

確知所有者とは

所有者で知っているものをいいます。(所有者不明土地法第7条第1項)

㊦ 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

地域福利増進事業とは

特定所有者不明土地を公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能にする制度で、都道府県知事の裁定により、最長10年間(延長申請も可能)の使用権が設定され、利用することを可能にします。

地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも使用権を取得して事業を行うことができます。

【主な対象施設】

- 公園、緑地、広場、運動場
- 道路、駐車場
- 学校、公民館、図書館
- 社会福祉施設、病院、診療所
- 被災者の居住のための住宅
- 購買施設、教養文化施設(周辺で同種の施設が著しく不足している場合等)

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(第2号関連)

これらの施策を推進するため、地域福利増進事業を行う住民、所有者不明土地法第47条に規定される所有者不明土地利用円滑化等推進法人、民間事業者等による所有者不明土地等の積極的な利活用を即すため、地域福利増進事業を行う者に対しての所有者不明土地等の利活用に係る相談窓口の整備、制度や手続・支援措置等の周知、所有者不明土地等の関連情報の提供等を進めていくこととします。

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(第3号関連)

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、確知された所有者に対して、適切な管理を促し、中津市の支援制度等の情報提供を行います。

また、管理不全状態の所有者不明土地等については、助言・指導を行い、管理状態の改善が図られない場合には、所有者不明土地法第3章第3節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特に必要があると認めるときは、所有者不明土地法第42条各項に基づく裁判所に対する管理命令等の請求を行うことについても検討します。

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(第4号関連)

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。

5 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(第 5 号関連)

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、空き家バンク制度等の活用により、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、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置等を市民に周知します。

相続土地国庫帰属制度とは

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。

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(第6号関連)

(1) 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。

所有者不明土地対策には、庁内の多岐にわたる部署が関係することから、庁内での情報共有等を図った上で、状況に応じて部署を決定し、円滑に土地所有者等関連情報を内部利用して対応します。

| 業務内容 | 対応部署 |
|--------------------|-----------------|
| 空き家の適正管理・利活用に関すること | 建設部 まちづくり推進課 |
| 環境衛生に関すること | 企画市民環境部 環境政策課 |
| 地域福利増進事業に関すること | 建設部 用地課 及び 関連部署 |
| 所有者の探索に関すること | 建設部 用地課 及び 関連部署 |
| 推進法人の指定に関すること | 総務部 財政課 |

(2) 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。

(3) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

別途定める「中津市所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定等に関する事務取扱要綱」に基づき推進法人を指定し、連携して所有者不明土地等対策を推進していきます。

所有者不明土地利用円滑化等推進法人の業務内容

- 土地所有者への情報提供・相談対応
- 所有者不明土地の所有者の探索
- 所有者不明土地等の適正な管理及び利活用
- 所有者不明土地等のマッチング
- 中津市における所有者不明土地等対策における業務の受託・補助
- その他所有者不明土地等の利用の円滑化等に必要な業務

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(第 7 号関連)

所有者不明土地等がもたらす課題や、これらの土地の利用の円滑化等に向けた取組を紹介するパンフレットを作成し、中津市のウェブサイトに掲載、庁舎の窓口に設置するほか、説明会やセミナー等を開催することで、普及啓発に取り組むこととします。

8 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(第 8 号関連)

本計画は、施策の進捗等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。