

所有者不明土地対策計画作成の手引き

はじめに

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和4年法律第38号)により、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「法」といいます。)に所有者不明土地対策計画(以下「対策計画」といいます。)制度が創設され、令和4年(2022年)11月1日に施行されました。

所有者不明土地・低未利用土地対策を着実に推進するには、市町村が、その区域内の土地の利用状況や管理状況を踏まえ、法第45条第1項に規定する対策計画を作成することが重要です。

対策計画には、所有者不明土地の利用の円滑化等に加え、所有者不明土地の発生抑制の観点から、不動産登記情報等で所有者が把握できる低未利用土地の適正な利用及び管理の促進等に関する施策も記載することとされており、市町村の事情や政策ニーズに応じて、例えば、中心市街地の空き地の利活用や郊外部等の空き地の適正管理について記載することもできます。

対策計画の作成時点において、管内全ての課題となっている所有者不明土地・低未利用土地の分布や管理状況等について把握している必要はありません。

まずは取組が具体化している事項を対策計画に記載し、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です。

対策計画の作成のために行う所有者不明土地・低未利用土地の実態把握や、対策計画に位置付けられた取組については、法改正に合わせて創設された「所有者不明土地等対策事業費補助金」を活用できます。

本手引きは、市町村による効果的な対策計画の実行のため、対策計画の作成に当たったポイントや記載することが考えられる内容について示すものです。

また、所有者不明土地利用円滑化等推進法人(以下「推進法人」といいます。)による対策計画の作成の提案にも活用することができます。

なお、市町村は対策計画の作成等のために国土交通省の職員の派遣を要請することができるのととも(法第53条第2項)、国土交通省が事務局となって運営する「土地政策推進連携協議会」においても対策計画の作成等を支援することとしていますので、対策計画の作成等でお困りの際は、お気軽に国土交通省に御相談ください。

第1章 所有者不明土地対策計画の作成主体等について

対策計画は、市町村が、単独で又は共同して、法第3条第1項に規定する基本方針に基づいて作成することができます(法第45条第1項)。

共同して対策計画を作成するケースとして、例えば、後述する所有者不明土地対策協議会(以下「対策協議会」といいます。)を市町村が共同して組織し、その対策協議会を構成している市町村が共同で対策計画を作成することが考えられます。

また、後述する推進法人は、市町村に対策計画の作成等を提案することができます。この場合においては、推進法人が対策計画の素案を作成・提示しなければならないこととされています(法第52条第1項)。

なお、推進法人から対策計画の作成等の提案を受けた市町村は、その当該提案に基づいて対策計画の作成等をするか否かについて、遅滞なく、その提案をした推進法人に理由を付して通知することとされています(同条第2項)。

第2章 所有者不明土地対策計画の構成について

対策計画には、基本方針に基づいて、おおむね次の1から8までに示す事項を記載します(法第45条第2項各号)。

- 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います。)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 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

対策計画の構成については、必ずしも上記に掲げる事項の名称や順序とする必要はなく、対策の優先順位や住民等の理解のしやすさ、これらを追記する既存の計画の構成等を考慮して適宜記載することが考えられます。

また、必ずしも上記の全ての事項を計画に記載する必要はなく、取組が具体化している事項をまずは記載し、その他の事項は、取組を進める上で適宜充実していくことも可能です。

すでに類似の計画や所有者不明土地対策と親和性の高い計画がある場合には、それらの計画を変更し、上記の事項に相当する内容を追加することで、対策計画を兼ねるようにすることも考えられます。

例えば、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」といいます。)第6条第1項に規定する空家等対策計画、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第1項に規定する立地適正化計画などの関連する計画を基に対策計画を作成することが考えられます。

第3章 所有者不明土地対策計画に記載する事項について

本章では、対策計画におおむね記載することとされている事項について説明します。

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

「基本的な方針」には、所有者不明土地・低未利用土地の利活用や管理の適正化のために実施する施策の基本的な方針として、例えば次の(1)から(5)までに示す内容を記載することが考えられます。

なお、空き地等の低未利用土地は将来的に所有者不明土地となる蓋然性が高いため、低未利用土地の利活用や管理適正化は、所有者不明土地の発生予防の観点から、「所有者不明土地の管理の適正化を図るための施策」として記載することが可能です。

(1)背景・目的

(作成例)

近年、人口減少・高齢化や相続件数の増加等に伴い、低未利用土地や不動産登記簿だけでは所有者が分からない土地(いわゆる所有者不明土地)が増加しています。これらの土地はまちの活性化や必要な事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の多岐にわたる問題を生じさせるおそれがあります。

本市では、今後更なる増加が見込まれる所有者不明土地や低未利用土地に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「〇〇市所有者不明土地対策計画」を作成します。

対策計画の背景・目的には、所有者不明土地・低未利用土地により引き起こされると考えられる様々な悪影響のうち、市町村において顕在化している問題を中心に記載することが考えられます。

(2)計画の位置付け

(作成例)

本計画は所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第45条第1項の規定による「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)」に基づき作成するものです。

また、〇〇市総合計画及び〇〇市都市計画マスタープランを上位計画とし、〇〇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・低未利用土地対策に取り組めます。

対策計画の位置付けについて、法だけではなく、関連する計画との関係を記載することで、所有者不明土地・低未利用土地対策の取組を体系的に整理することが考えられます。

例えば、市町村の最上位計画である総合計画や、都市計画マスタープラン等に低未利用土地対策に関する記載がある場合には、これらの上位計画等に即した計画として位置付けられるものであることについて記載することが考えられます。

また、「所有者不明土地問題」は「空き家問題」と、類似する課題があり、空き家・空き地が多い地域等では一体的な対応が必要とされる場面が想定されることや、建物を除却した後の跡地の適正な管理・利用が必要になることが考えられることから、空家法第6条第1項の規定に基づいて空家等対策計画を策定している市町村においては、空き家対策との連携について記載することが適当と考えられます。

(3)取組方針

(作成例)

本市では、空き地等の低未利用土地の実態調査の結果を踏まえ、次の(1)～(3)の課題に重点的に取り組んでいきます。

- (1)適切に管理されず周辺に悪影響を与えている低未利用土地の管理の適正化
- (2)中心市街地にある低未利用土地の利活用の促進
- (3)所有者不明土地の利活用及び管理適正化の促進のための体制整備

所有者不明土地・低未利用土地の利用の円滑化や管理の適正化を図るための取組方針について記載します。所有者不明土地や空き地等の低未利用土地の実態調査を行った場合^(※)には、その結果も踏まえて取組方針を定めることが考えられます。

※都道府県が実施する都市計画基礎調査で、低未利用土地の実態が把握されている場合には、必要に応じて、その結果も活用することが考えられます。

※市町村内で実施された地籍調査成果を分析し、所有者不明土地の割合・地目・面積等の傾向を把握することも考えられます。

所有者不明土地・低未利用土地が及ぼす影響や、対策の切迫度は地域によって異なります。具体的な影響としては、例えば、公共事業の円滑な実施への支障や市街地再編などのまちづくりへの支障、にぎわいの喪失や移住等施策への妨げ、災害の発生のおそれや周辺環境の著しい悪化、住民からの苦情対応による市町村事務の圧迫等が挙げられます。市町村においては、地域の実情を踏まえ、優先順位を考慮して取組方針を定めるようにしてください。

すでに課題が顕在化し、取組を実施してきている市町村においては、従来の取組方針を踏まえつつ、法に基づく措置も活用し、施策を充実させることが考えられます。

(4) 施策の対象とする地域

(作成例1:市内全域を対象地域とする場合)

管理不全状態の土地は市内全域で発生する可能性があることから、本計画では、市内全域を対象地域と定めます。

(作成例2:中心市街地を対象地域とする場合)

本計画では、本市の中心市街地であり、特に近年低未利用土地によるにぎわいの喪失が問題となっている〇〇地域を対象地域とします。

(作成例3:公共事業予定地を対象地域とする場合)

本市では、〇〇道路事業の用地取得において、所有者不明土地による事業の遅延が顕著であることから、本計画では〇〇道路事業予定地を対象地域とします。

対象地域については、必ずしも市町村全域である必要はなく、取組方針に応じてその範囲を定めることができます。

例えば、地域福利増進事業等を実施することが見込まれる事業区域のほか、一定の土地利用ニーズが期待される居住誘導区域又は都市機能誘導区域(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第2号及び第3号に規定する「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」をいいます。)や中心市街地(中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)第2条に規定する「中心市街地」をいいます。)の区域内等、市町村の実情に応じて設定することが考えられます。

また、これまで空き地対策等を推進する中で課題がすでに顕在化している地域を対象に、モデル的に対象地域を設定して対策計画を作成し、そこで得られた経験を踏まえて、対象地域の範囲を順次拡大していくなど、施策の進捗状況等に応じて、順次対象地域を変更することも考えられます。

さらに、推進法人から対策計画の作成の提案があった場合には、まずは具体的な取組が想定される提案のあった地域について対策計画を作成することで、推進法人による所有者不明土地・低未利用土地対策を後押しすることも考えられます。

所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例を活用していく方針の場合には、収用適格事業や都市計画事業の区域を対象地域に定めることも考えられます。

また、管理不全所有者不明土地等の管理の適正化に関する対策は市町村の全域で実施しつつ、所有者不明土地・低未利用土地の利活用を積極的に行っていく区域を「重点対象地域」として位置付けることも考えられます。

(5) 施策の対象とする土地

(作成例)

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(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及び〇〇市空き地の管理の適正化に関する条例第〇条に規定する空き地とします。

地域の実情に応じて、以下の土地等を施策の対象として位置付けることが考えられます。

- ① 所有者不明土地(管理不全隣接土地を含む。)
- ② 低未利用土地
- ③ 空き地等の適正管理等を目的として定められた条例(以下「空き地条例」といいます。)に位置付けられた土地

「所有者不明土地」(法第2条第1項)は、相続等により複数の共有者がいる場合に、その一部の所有者が不明な土地も含まれます。

なお、「管理不全隣接土地」は、法第38条第1項の規定に基づき管理不全所有者不明土地の確知所有者に対して勧告をする場合に、同条第2項の規定に基づき管理不全隣接土地の所有者にも勧告をすることができることとされており、所有者不明土地に連動して施策の対象になり得ます。

法第3章第3節の規定に基づく勧告、命令、代執行は、対策計画を作成していない市町村においても実施できますが、対策計画を作成することで、勧告等の基準を計画に定めることが可能です。

また、勧告に先立って、市町村が確知所有者に対して行政手続法(平成5年法律第88号)第2条第6号に規定する助言・指導などの行政指導を実施することも可能であり、対策計画に助言・指導の実施方針や基準を定めることもできます。

「低未利用土地」は、土地基本法(平成元年法律第84号)第13条第4項に規定されるとおり、「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著しく劣っていると認められる土地」とされています。

低未利用土地は、将来的に所有者不明土地になる蓋然性が高いことから、法第45条第2項では低未利用土地の適正な利用及び管理の促進のために講ずべき施策が対策計画の記載事項とされています。

「空き地条例に位置付けられた土地」で、上記以外の土地に該当するものがある場合には、所有者不明土地等と一体的に対策を進める観点から、対策計画に位置付けること

が考えられます。

なお、国の補助制度である所有者不明土地等対策事業費補助金を活用するためには、対策計画に位置付けることが必要です。例えば、「低未利用土地」や「空き地条例に位置づけられた土地」に対する取組を補助の対象とする場合には、対策計画に取組内容を記載する必要があることに注意してください。

(6) 計画期間等

(作成例)

本計画の計画期間は、令和〇年〇月までの〇年間とします。

(1)から(5)のほか、期間を区切って取組を計画的に進めるため、対策計画の基本的な方針に計画期間や、計画期間中に達成しようとする目標を記載することも考えられます。

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

(作成例)

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等関連情報の提供
- ・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

所有者不明土地を活用する地域福利増進事業は、地方公共団体や推進法人だけでなく、民間事業者や地縁団体、個人でも実施可能です。

地域福利増進事業の実施が促進されるよう、制度や手続を周知することや、地域福利増進事業を実施しようとする者への助言等の情報提供、国の補助金を活用した支援などについて記載することが考えられます。

また、市町村における課題に応じて、地域福利増進事業の実施が期待される具体的な用途について例示することも考えられます。例えば、所有者不明土地を中心市街地で

不足している駐車場として活用することや、漁業集落などの平地が少ない地域において防災広場として活用する等の方法を示すことも考えられます。

さらに、特に必要性の高い事業として、市町村自らが実施を予定する地域福利増進事業について記載することも考えられます。

加えて、地域福利増進事業の実施を促進するため、地籍調査成果を活用することも考えられます。例えば、市町村の区域内で地域福利増進事業の候補地を探している者に対して、地籍調査成果を加工し、「地籍調査時点における所有者不明土地」の地番、地目、面積の一覧を提供すること等が考えられます。

(参考)国土調査法(昭和二十六年法律第百八十号)(抄)

(国土調査の成果の保管)

第二十一条 国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は、第十九条第二項の規定により国土調査の成果を認証した場合においては、その国土調査の成果の写しを、それぞれ当該都道府県知事又は市町村長に、送付しなければならない。

2 都道府県知事又は市町村長は、前項の規定により送付された国土調査の成果の写しを保管し、一般の閲覧に供しなければならない。

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

(作成例)

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、適切な管理を促すとともに、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・低未利用土地については、行政手続法(平成5年法律第88号)第2条第6号に規定する助言・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38条各項の措置又は〇〇市空き地の管理の適正化に関する条例第〇条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、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。

【主な取組】

- ・固定資産税納税者への所有者不明土地等対策に関するチラシの送付
- ・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(再掲)
- ・広報誌等を利用した支援制度の周知

土地の適切な管理は本来その所有者や使用収益する権原を有する者の責任において行われるべきことを記載するとともに、確知所有者等に所有者不明土地の適切な管理を促すため、例えば市町村における巡回の実施や相談体制の整備等について記載することが

考えられます。

空き地条例を定めている市町村においては、当該条例に基づく措置についても記載することが考えられます。

また、市町村において、ふるさと納税制度を活用した草刈代行などの空き地の適正管理に資するサービス、財産管理人の選任申立に対する支援、地域福利増進事業等の公益的な利用をした場合の固定資産税の減免、土地の寄附を受ける制度などの所有者による自主的な管理を促進する支援制度等がある場合には、それらについても記載することが考えられます。

法又は空き地条例に基づく措置を講じた場合には、その履歴を管理するデータベースを整備することを位置付けることが考えられます。データベースを整備しておくことで、勧告、命令、代執行等の措置を講じた時期や内容等を容易に把握することができ、次に講ずべき対応を適切なタイミングで実施することが可能になります。また、土地の所有者探索がどこまで進捗しているのかを容易に把握することができるようになれば、重複して手続を実施することを回避することができます。

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

(作成例)

所有者不明土地法第 43 条に基づく土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制を整備します。

【主な取組】

- ・所在が分からない所有者の探索方法の流れ及び手続の周知
- ・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(再掲)

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」といいます。)の実施の準備のため当該事業を実施しようとする区域内の土地の所有者等を知ることが必要なときは、当該土地の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(固定資産税課税台帳、地籍調査票、農地台帳等)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できるとされています(法第 43 条第 1 項)。

また、民間事業者等が地域福利増進事業等の実施の準備のため当該事業を実施しようとする区域内の土地の所有者等を知る必要があるとして、都道府県知事及び市町村長に対し土地所有者等関連情報の提供を求めた場合には、都道府県知事及び市町村長は、本人の同意を得た上で、情報を提供することとされています(法第 43 条第 2 項)。

このため、利用や提供に当たっての手続について、あらかじめ関係部局で協議し記載す

ることが考えられます。

また、地域福利増進事業等を実施するに当たって、複数の事業を実施しようとする場合や、複数の候補地から事業地を絞り込もうとする場合には、複数の土地について土地所有者等の探索をまとめて依頼することで効率化を図ることが考えられます。

なお、当面は、収用適格事業又は都市計画事業における所有者不明土地の活用を中心に取り組むことを予定している場合には、まずは、それらの事業での所有者探索の実施について対策計画に記載することも考えられます。

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

(作成例)

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】

- ・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(再掲)
- ・空き家・空き地バンクの運営及び周知
- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の募集及び指定

各市町村に寄せられる低未利用土地に関する相談の内容としては、例えば、所有者自らによる低未利用土地の今後の利活用方針に関するものから、低未利用土地が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられます。

そのような各種相談に対応するため、市町村における相談体制の整備について記載することが考えられます。

また、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、所有者等と低未利用土地の利活用に関心を有する者とのマッチングを図る取組について記載することが考えられます。

さらに、地域で低未利用土地の管理や利活用に取り組む特定非営利活動法人等については、その活動を促進することが所有者不明土地の発生抑制に有効であることから、法改正で推進法人の指定制度が創設されたところであるため、市町村として推進法人の指定制度を活用していくことを記載することも考えられます。

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

(作成例)

(1)所有者不明土地対策協議会の設立

所有者不明土地法第 46 条に基づき、〇〇市所有者不明土地対策協議会を設立し、専門的見地や地域の実情を踏まえて幅広く議論を行い、総合的かつ計画的に所有者不明土地・低未利用土地対策を推進していきます。

(2)所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

本市では、〇〇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(令和〇年〇月〇日〇〇部長決定)に基づき、特に以下の業務を行う団体を推進法人に指定して、連携して所有者不明土地・低未利用土地対策を推進していきます。

- ・土地所有者への情報提供・相談対応
- ・低未利用土地等のマッチング
- ・低未利用土地の適正な管理・低未利用土地の利活用
- ・所有者不明土地・低未利用土地の所有者の探索

(3)庁内の体制整備

本市においては、相談窓口の充実を図るとともに、下表の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。

業務内容	対応部署
土地の適正管理に関すること	〇〇部〇〇課
低未利用土地の利活用に関すること	△△部△△課
空き家の適正管理・利活用に関すること	
地域福利増進事業に関すること	
所有者の探索に関すること	
推進法人の指定に関すること	

(1)所有者不明土地対策協議会の設立

対策協議会の構成員には、市町村、推進法人、地域福利増進事業を実施する者のほか、必要に応じて、関係都道府県、国の行政機関、学識経験者等を加えることができます。

所有者不明土地・低未利用土地対策の実効性を高めるため、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や地域の課題に精通した

有識者を構成員に加えることも効果的と考えられます。

国の行政機関としては、地方整備局等や法務局、財務局、農政局、林野庁等が考えられます。

対策協議会の設立に当たっては、全国 10 ブロックで組織されている「土地政策推進連携協議会」などの既存の組織的なネットワークを活用することも考えられます。

(2)所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

推進法人の指定方針について記載することが考えられます。

推進法人の指定制度を活用する場合には、市町村における課題を踏まえ、推進法人に求められる業務内容や推進法人の指定方針について記載することで、市町村と推進法人の指定を受けようとする法人とのミスマッチを回避することが考えられます。

(3)庁内の体制整備

所有者不明土地・低未利用土地がもたらす課題は分野横断的で多岐にわたるものであり、市町村内の関係部署が密接に連携して対処することが必要です。

このため、所有者不明土地・低未利用土地対策を円滑に進めるため、都市計画部局や空き家対策部局等の関係部署との連携体制を構築し、どのような部署が関係しているのかを住民がわかるようにすることができるよう、各部局の役割分担、部署名等を対策計画で明らかにすることが考えられます。

また、所有者不明土地・低未利用土地の管理や利活用については、他の法令に基づく措置を活用することで効果的な対応ができる場合も考えられますので、関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、市町村においては、内部部局間の連携を図っておくことが重要です。

特に、複数の予算制度を活用すること等を想定している場合には、庁内での情報共有を図り、効果的・効率的に所有者不明土地・低未利用土地対策を進めるようにしてください。

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

(作成例)

所有者不明土地・低未利用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。

【主な取組】

- ・広報誌や各種セミナーの場を通じた土地の適正な管理や積極的な利活用の呼びかけ
- ・土地の適正な管理や利活用の方法・支援内容をまとめた冊子の作成・配布

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発として、地域福利増進事業を実施しようとする者、推進法人の指定を受けようとする者、住民などの幅広い主体向けに、広報誌、マスコミ等の媒体を利用した広報活動、講演会、セミナー等の開催について記載することが考えられます。

これらの具体的な実施方法等については、対策協議会の構成員で調整することが考えられます。

8 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

(作成例)

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(又は、おおむね〇年ごとに)見直しを行うこととします。

また、本計画の見直しに合わせて、市内における所有者不明土地・低未利用土地の管理状況について把握することを検討します。

上記1から7までに示す事項以外の事項で、対策計画に位置付けたいものがある場合に記載します。

例えば、所有者不明土地・低未利用土地の実態把握の実施方針や調査項目、法第53条第2項の規定に基づく国土交通省の職員の派遣の要請方針について記載することが考えられます。

また、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することが考えられます。

第4章 所有者不明土地対策協議会における協議

市町村は、単独で又は共同して、対策計画の作成及び変更に関する協議その他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し必要な協議を行うため、対策協議会を組織することができます(法第46条第1項)。

また、市町村が対策計画を作成しようとする場合において、対策協議会が組織されている場合には、対策計画に記載する事項について対策協議会において協議することとされています(法第45条第3項)。

このように、対策協議会では、所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策について、幅広く協議を行うことができます。

なお、対策協議会において協議が調った事項については、対策協議会の構成員は当該協議結果を尊重することとされています(法第46条第5項)。

第5章 対策計画の公表等

市町村は、対策計画を作成したときは、遅滞なくこれを公表するとともに、都道府県にその写しを送付することとされています(法第 45 条第4項)。公表方法は市町村の裁量に委ねられていますが、市町村の所有者不明土地・低未利用土地対策を、住民をはじめとする様々な主体が把握することができるよう、例えば、市町村のウェブサイトや広報誌に掲載したり、リーフレットを作成して各役所や支所等に設置したりすることが考えられます。

都道府県へ送付する対策計画の写しは、必ずしも紙面による必要はなく、都道府県と調整のうえ電子データを電子メール等によって送付することも考えられます。

対策計画の写し等を受け取った都道府県には、市町村から送付された対策計画を公表する義務はありませんが、例えば、都道府県内の各市町村の対策計画やそのリンク先を一覧することができるウェブサイトを作成することで住民等が情報にアクセスしやすくすることが考えられます。

第6章 所有者不明土地対策計画に基づく事業等に対する財政支援措置

(作成例1:市町村自らが実施する場合)

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行うに当たり、国の補助制度を活用して、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネートを行います。

(作成例2:民間事業者等が行う事業を支援する場合)

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行う事業者や、これらの事業者や土地所有者に情報提供等の援助を行う法人に対し、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネート、利活用の阻害となる工作物等の除却等について、国の補助制度も活用して、支援を行います。

所有者不明土地・低未利用土地対策に関する国の補助制度は、対策計画に基づく事業を対象としているため、国の補助を受けることを想定している場合には、補助事業として実施する内容を対策計画に記載しておくことが必要ですので注意してください。

また、民間事業者等が実施する所有者不明土地・低未利用土地対策について市町村が助成する場合、助成制度の対象とする事業の内容や地域の範囲等の要件について記載することも考えられます。ただし、対象となる地区や事業者を対策計画で具体的に特定する必要はありません。

(参考)所有者不明土地対策計画の作成例

1. 新規に対策計画を作成する場合

(1)所有者不明土地・低未利用土地の管理適正化及び利活用の促進に主に取り組む場合

〇〇市所有者不明土地対策計画

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)計画の背景と目的

近年、人口減少・高齢化や相続件数の増加等に伴い、低未利用土地や不動産登記簿だけでは所有者が分からない土地(いわゆる所有者不明土地)が増加しています。これらの土地はまちの活性化や必要な事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の多岐にわたる問題を生じさせるおそれがあります。

本市では、今後更なる増加が見込まれる所有者不明土地・低未利用土地に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「〇〇市所有者不明土地対策計画」を作成します。

(2)計画の位置付け

本計画は所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第45条第1項の規定による「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)」に基づき作成するものです。

また、〇〇市総合計画及び〇〇市都市計画マスタープランを上位計画とし、〇〇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・低未利用土地対策に取り組めます。

(3)取組方針

本市では、空き地等の低未利用土地の実態調査の結果を踏まえ、次の(1)～(3)の課題に重点的に取り組んでいきます。

- (1)適切に管理されず周辺に悪影響を与えている低未利用土地の管理の適正化
- (2)中心市街地にある低未利用土地の利活用の促進
- (3)所有者不明土地の利活用及び管理適正化の促進のための体制整備

(4)計画の対象

本計画で対象とする地域は、〇〇区域内(例:居住誘導区域内、市内全域)とします。

本計画で対象とする土地は、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」及び〇〇市空

き地の管理の適正化に関する条例第〇条に規定する空き地とします。

(5) 計画期間

本計画の計画期間は、令和〇年〇月までの〇年間とします。

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

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。

また、併せて、……(例:市による地域福利増進事業の実施(防災備蓄倉庫の整備等))についても検討します。

【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
- ……………

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

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、適切な管理を促すとともに、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・低未利用土地については、〇〇市行政手続条例第〇条第〇号に規定する助言・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 38 条各項の措置又は〇〇市空き地の管理の適正化に関する条例第〇条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、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。【主な取組】

- 固定資産税納税者への所有者不明土地等対策に関するチラシの送付
- 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(再掲)
- 広報誌等を利用した支援制度の周知
- ……………

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

所有者不明土地法第 43 条に基づく土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制を整備します。

【主な取組】

- 所在が分からない所有者の探索方法の流れ及び手続の周知
- 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（再掲）
- …………

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

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】

- 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（再掲）
- 空き家・空き地バンクの運営及び周知
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の募集及び指定
- …………

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

(1)所有者不明土地対策協議会の設立

所有者不明土地法第46条に基づき、〇〇市所有者不明土地対策協議会を設立し、専門的見地や地域の実情を踏まえて幅広く議論を行い、総合的かつ計画的に所有者不明土地対策を推進していきます。

(2)所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

本市では「〇〇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」(令和〇年〇月〇日〇〇部長決定)に基づき、特に以下の業務を行う団体を推進法人に指定し、連携して所有者不明土地対策を推進していきます。

- ・土地所有者への情報提供・相談対応
- ・低未利用土地のマッチング
- ・低未利用土地の適正な管理
- ・低未利用土地の利活用
- ・所有者不明土地の所有者の探索

(3)庁内の体制整備

本市においては、相談窓口の充実を図るとともに、下表の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。

業務内容	対応部署
土地の適正管理に関すること	〇〇部〇〇課
低未利用土地の利活用に関すること	△△部△△課

空き家の適正管理・利活用に関すること	
地域福利増進事業に関すること	
所有者の探索に関すること	
推進法人の指定に関すること	

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

所有者不明土地・低未利用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。

【主な取組】

- 広報誌や各種セミナーの場を通じた土地の適正な管理や積極的な利活用の呼びかけ
- 土地の適正な管理や利活用の方法・支援内容をまとめた冊子の作成・配布
- ……………

8 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。

※2～8の項目については、取組が具体化している事項をまずは記載し、その他の事項は取組の進捗を踏まえつつ、適宜充実していくことも可能です。

※対策計画の構成については、上記1から8までに掲げる事項の名称や順序と同じものとする必要はありません。例えば空き地等の低未利用土地について既に調査している場合には、現状について説明した上で、取組方針を記載することも考えられます。

(2) 収用適格事業、都市計画事業における所有者不明土地の活用に主に取り組む場合

〇〇市所有者不明土地対策計画

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) 計画の目的

相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化により、公簿情報等を参照しても所有者がただちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地(「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「法」といいます。)第2条第1項に規定する「所有者不明土地」をいいます。以下同じです。)が増加することが見込まれています。

所有者不明土地は、公共事業の実施に際して、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を要し、進捗の遅れや区域変更、事業中止を余儀なくされるなど、円滑な事業実施に大きな支障が生じる要因となっています。

所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれ、利用の円滑化と管理の適正化が喫緊の課題となっていることから、関係者と連携して所有者不明土地対策を推進するため、「〇〇市所有者不明土地対策計画」を作成します。

(2) 計画の位置付け

本計画は、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)に基づいて作成するものです。

(3) 取組方針

本市においては、防災機能の強化や渋滞の緩和等を図るため、〇〇市道路整備計画に基づき、計画的な道路整備に取り組んでいるところです。

現在、土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 20 条に基づき事業の認定を受けた〇〇道路について用地取得が進められているところ、その起業地内において公募情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は連絡がつかない土地が存在することが確認されています。このため、〇〇道路の起業地内の土地において、改めて土地の実態を把握するとともに、法に基づき土地所有者等関連情報を利用・提供するなど土地所有者探索の円滑化を図ることで、〇〇道路の整備の早期実現を図ることとします。

また、今後、〇〇バイパス等についても用地取得が開始される予定であることから、〇〇道路以外の収用適格事業や都市計画事業の起業地内においても、公募情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は連絡がつかない土地が存在することが判明した場合には、同様に土地所有者探索等を実施していくこととします。

(4)計画の対象

本計画で対象とする地域は、〇〇地区における〇〇の整備事業の起業地内とします。本計画で対象とする土地は、「所有者不明土地」とします。

【令和〇年度～令和〇年度における対象地区(予定)】

- ・〇〇道整備事業
- ・〇〇バイパス整備事業
- ・

2 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

所有者不明土地に確知所有者がいる場合、収用適格事業の実施に当たって、確知所有者の理解を得ることが重要であることから、所有者不明土地の確知所有者等に向け、市のウェブサイトに関連する条例や計画、助成制度、相談窓口について一覧することができるページを作成することとします。

3 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

収用適格事業の起業地内の土地その他の土地の土地所有者等の探索を国の補助金も活用しながら実施します。また、法第43条各項の規定に基づき、土地所有者等の探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報を内部で利用するほか、土地所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、本人の同意を得たうえで土地所有者等関連情報を提供することとします。

4 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

所有者不明土地等対策には、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るとともに、土地所有者等関連情報の内部利用等の円滑化を図ることとします。

5 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、市のウェブサイトに掲載したり、庁舎の窓口に設置するほか、説明会やセミナー等を開催したりすることで、普及啓発に取り組むこととします。

※上記のように、取組が具体化している事項として、収用適格事業、都市計画事業における所有者不明土地の活用に関するもので計画を作成することも可能です。

※対策計画の構成については、上記1から5までに掲げる事項の名称や順序と同じものとする必要はありません。

2. 空家等対策計画を充実させて所有者不明土地対策計画を兼ねることとする場合

〇〇市空家等及び所有者不明土地対策計画

※対策計画の名称を「〇〇市空家等及び空き地対策計画」、「〇〇市低未利用土地対策計画」等と改訂することも考えられます。

1 計画の趣旨、位置付け

…(空家等に関する記載等)…。

また、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えるものが多くなっています。特に、不動産登記情報で所有者が分からない、いわゆる所有者不明土地は管理不全状態になりやすいことから管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題です。

……………。

このため、本市では、空家等に関する対策及び低未利用土地対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成 26 年法律第 127 号)第6条第1項に規定する空家等対策計画及び「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」といいます。)第 45 条第1項に規定する所有者不明土地対策計画を兼ねる「〇〇市空家等及び所有者不明土地対策計画」を定めます。

2 空家等及び空き地の現状と課題

…(空家等に関する記載等)…。

また、相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しており、空き地に関する相談件数は、平成〇年度から令和〇年度までの〇年間で〇倍に増加しています。

特に、公簿情報等を参照しても所有者がただちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地は、長期間管理がされないことによって廃棄物の放置や土砂の流出等のおそれもあり、管理の適正化と利用の円滑化を図っていくことが重要です。

3 空家等及び空き地対策に関する基本的な方針

※「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号)を含め、適宜記載。

…(空家等に関する記載等)…。

また、空き地について、次の①～③の課題に重点的に取り組んでいきます。

- ①管理不全状態の空き地の発生予防【管理不全状態の発生抑制】
- ②中心市街地にある空き地の利活用の促進【利活用の推進】

③災害等を発生させるおそれのある空き地の管理の適正化【管理不全状態の解消】
空き地対策で対象とする地域は、〇〇地区、〇〇地区、〇〇地区とします。(別添図参照)

本計画で対象とする「空き地」は、法第2条第1項に規定する「所有者不明土地」及び「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」(以下「所有者不明土地等」といいます。)とします。

4 空家等及び空き地対策の具体的な取組

※空き地の所有者や地域福利増進事業等を実施しようとする者に対する情報提供、所有者の探索、法に基づく勧告等の措置、普及啓発、対策計画に基づく事業に対する補助金の活用等について、適宜記載。(2～5号、7～8号)

(1) 空家等に関する対策に向けた具体的な取組

…(空家等に関する記載等)…。

(2) 空き地に関する対策に向けた具体的な取組

○災害等を発生させるおそれのある空き地の管理の適正化

管理が適切に行われず、災害や周辺環境の著しい悪化を発生させるおそれのある空き地については、所有者に対して管理の適正化を求めるとともに、処分や活用等の意向の把握を行い、専門家とも連携し、改善に向けた解決方を提示します。

なお、所有者が分からない場合には、勧告の準備行為として、所有者不明土地法第43条を活用し、所有者の探索を行います。

また、管理状態の改善が図られない場合には、行政手続法や条例に基づいて、助言・指導、勧告等を行います。所有者の一部又は全部が分からず、災害等の発生のおそれがある場合には、所有者不明土地法に基づく勧告等を行うことを検討します。

(3) 空家等及び空き地に関する対策を一体的に実施する取組

①管理不全状態の空家等や空き地の発生予防に向けた周知普及

空家等や空き地については、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、所有者に対して、適切な管理を促すことが重要です。空家等や空き地が適切に管理されず放置された場合、周辺環境に悪影響を与えるおそれがあるため、ホームページの充実や広報誌の活用により、空家等や空き地に対する市民の問題意識を高め、空家等や空き地の発生予防や適正な管理の促進を図ります。

また、所有者が分からない土地や、共有地で一部の所有者が分からない土地については、地域福利増進事業により活用できることを周知し、地域住民、自治会等の地縁組織、事業者等による利活用を促します。

②中心市街地等の地域の拠点にある空家等及び空き地の利活用の促進

空家等や空き地を地域の資源と位置付け、中心市街地等の地域の拠点にある空家等や空き地の利活用を促進します。具体的には、空き家・空き地バンク等により、所有

者と活用希望者のマッチングを行うほか、国の補助制度を活用して、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネートを行います。空き家除却後の跡地の有効活用も促していきます。

また、空家等や空き地の所有者と活用希望者への相談体制を充実させるため、空家等や空き地の利活用・管理に取り組む民間事業者等と連携して取組を行います。特に、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体については所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携を図ります。

5 空家等及び空き地対策の実施体制

※「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」(6号)を含め、適宜記載。

空家等及び空き地に関する対策については、下表の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。

業務内容	対応部署
土地の適正管理に関すること	〇〇部〇〇課
低未利用土地の利活用に関すること	△△部△△課
空き家の適正管理・利活用に関すること	
地域福利増進事業に関すること	
所有者の探索に関すること	
推進法人の指定に関すること	

また、空家等や空き地の利活用・管理に取り組む民間事業者等と連携して取組を行い、特に、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。