

所有者不明土地対策計画作成の手引き

(所有者不明土地対策計画モデル計画)

初版：令和7年3月28日

埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議

目 次

はじめに.....	1
第1章 所有者不明土地対策計画の構成.....	2
第2章 所有者不明土地対策計画の記載事項.....	4
1 所有者不明土地対策の基本的な方針.....	4
(1) 背景・目的.....	4
(2) 位置付け.....	4
(3) 現状・課題.....	5
ア 現状.....	5
イ 対策の課題.....	6
(4) 取組方針.....	6
(5) 対象とする地域・土地.....	7
(6) 計画期間.....	7
2 所有者不明土地対策の具体的な施策.....	8
(1) 発生予防の推進.....	8
ア 所有者等への情報提供・意識啓発.....	8
イ 相談・支援体制の整備.....	8
(2) 利活用の推進.....	9
ア 地域福利増進事業の実施.....	9
イ 低未利用土地に係る空き地バンク等の活用.....	10
(3) 適正管理及び管理不全状態の解消.....	10
ア 所有者不明土地法及び条例による指導等.....	10
イ 他法令等による対応.....	11
3 所有者不明土地対策の体制整備.....	12
(1) 所有者不明土地対策協議会の設立.....	12
(2) 庁内の体制整備.....	12
(3) 関係団体等との連携.....	13
(4) 計画の管理.....	13
第3章 所有者不明土地対策計画の協議・公表等.....	14
1 計画の協議.....	14
2 計画の公表等.....	14
【参考】所有者不明土地対策計画の作成例.....	15

はじめに

人口減少・少子高齢化が進む中、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、いわゆる「所有者不明土地」の増加が見込まれています。

所有者不明土地は、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っているところ です。

また、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、周辺地域への土砂の崩落などの災害や、害虫の発生などの悪影響の要因となる場合もあります。

今後、高齢化の進展による相続機会の増加等により、ますます深刻化するおそれがあり、所有者不明土地問題の解決は喫緊の課題となっています。

こうした状況を背景に、令和4年の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により、所有者不明土地対策計画制度が創設されました。

現在、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に基づく空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）は県内の多くの市町村で作成していますが、所有者不明土地対策計画の作成は進んでいない状況です。

所有者不明土地対策を着実に推進するためには、市町村がその区域内の土地の利用・管理状況等を踏まえた計画を作成することが重要です。

また、国の補助制度（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、所有者不明土地対策計画にその地域における対策を講ずべき土地や取組内容を位置付ける必要があるため、早期の作成が求められます。

このため、市町村が所有者不明土地対策計画を作成する際の参考となるよう、本手引きを作成しました。

作成に当たっては、国土交通省が作成した「所有者不明土地対策計画作成の手引き」や他市町村の計画を参考に具体的な事例・内容を取り入れました。

市町村におかれては、本手引きを活用し、地域の実情に合った所有者不明土地対策計画を作成いただければ幸いです。

※ 本手引きは、所有者不明土地対策計画を作成する際の参考とするために作成したものであり、必ずしも本手引きで示す案文どおりとする必要はありません。

第1章 所有者不明土地対策計画の構成

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「法」という。）第45条第2項では、所有者不明土地対策計画には、おおむね次の①から⑧までに示す事項を記載することとされています。

●所有者不明土地対策計画の記載事項

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">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 |
|--|

国土交通省が作成した「所有者不明土地対策計画作成の手引き」（以下「国手引き」という。）では、計画の構成については、必ずしも上記事項の全てを記載する必要はなく、また、事項の名称や順序についても市町村の判断で自由に記載できるものとされています。

ただし、法第45条第1項に基づいて作成された計画であることについては、計画の中に明示する必要があります。

また、必ずしも単独の計画ではなく、例えば、空家等対策計画や立地適正化計画など、類似の計画や親和性の高い計画に上記に相当する内容を追加し、兼ねた計画とすることも可能とされています。

本県では、多くの市町村で空家等対策計画を作成していますが、単独の計画とするか、兼ねた計画とするかは、各市町村の実情に応じて検討するようお願いいたします。

なお、所有者不明土地対策計画と空家等対策計画ではそれぞれ施策が異なるため、法定の記載事項も異なっています。

このため、本手引きでは、単独の計画、兼ねた計画のいずれの場合でも参考となるよう、上記②から⑤及び⑦の記載事項については、空き家対策と共通的な施策（発生予防の推進、利活用の推進、適正管理）の体系に沿って記載しています。

【参考】空家等対策計画の記載事項

- ① 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 特定空家等に対する措置（助言若しくは指導、勧告、命令又は代執行）その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

第2章 所有者不明土地対策計画の記載事項

法第45条第2項で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、具体的な記載事項は以下のとおりです。

1 所有者不明土地対策の基本的な方針（法第45条第2項第1号関係）

(1) 背景・目的

【案文】

・・・(空家等に関する記載等)・・・

また、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」や不動産登記簿等のみでは所有者が判明しない「所有者不明土地」が増加しています。

これらの土地は、地域の活性化や公共事業等の実施の支障となるほか、適正な管理が実施されないことで、周辺の環境や景観、防犯に対して様々な問題を引き起こすおそれがあります。

このため、本市(町・村)ではこうした事態を防ぐため、今後更なる増加が見込まれる低未利用土地・所有者不明土地(以下「所有者不明土地等」という。)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(町・村)(空家等及び)所有者不明土地対策計画」を作成します。

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

所有者不明土地による悪影響など、計画を作成することとした背景や目的を記載します。ここでは一般的な内容を記載していますが、具体的な事例があれば、必要に応じて記載してください。

(2) 位置付け

【案文】

(空家対策及び所有者不明土地等対策について連携することで、両対策を一体的・総合的に推進する観点から、)本計画は、(空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項の規定による「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(以下「所有者不明土地法」という。)第45条第1項の規定による「所有者不明土地対策計画」として(を兼ねて)作成するものです。

(上位計画に即したものとする場合)

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て、そのうち、所有者不明土地等対策に関する対策計画として作成するものです。

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

法第45条第1項の規定に基づく計画であることを必ず明記してください。

総合計画や都市計画マスタープラン等に即したものととして計画を位置付けることで、対策の取組を市町村の施策全体の中に体系的に位置付けることが可能となります。

また、空家等対策計画を策定している市町村は、当該計画に所有者不明土地対策を追記し、両計画を兼ねるものとするすることで、一体的な推進が図られ、両対策の円滑化・効率化が期待されます。

(3) 現状・課題

【案文】

ア 現状

① 人口・世帯数

令和〇年における本市(町・村)の人口は約〇万人であり、〇年の〇人をピークに減少に転じており、今後も全国的な傾向と同様に減少が続くと推計されています。

一方で、高齢化率(総人口に対する65歳以上の割合)は年々増加しており、更なる高齢化社会を迎えようとしています。

世帯数は約〇万世帯であり、1世帯当たり人口は(増加・減少)傾向にあり、令和〇年には〇人となっています。また、直近10年間では約〇万世帯の(増加・減少)となっています。

(人口・世帯数の推移などを示した図表を掲載)

【本項の考え方】

国手引きには記載のない内容です。

所有者不明土地対策の課題や取組の根拠として、人口(年齢別人口)・世帯数の推移や将来推計等を記載しています。

特に、高齢者世帯(単身世帯、夫婦のみの世帯)は、将来的に空き家や所有者不明土地等になるリスクを抱えているため、これらの世帯数や将来推計等を整理してください。

また、地域別のデータが分かる場合は、重点的に取り組むべき地域等を把握するため、整理しておくことが望ましいと考えます。

なお、空家等対策計画と一体で作成する場合で、既に記載されている場合は、改めて記載する必要はありません。

【案文】

② 土地利用の現況

本市(町・村)における土地利用状況としては、(平成・令和)〇年度の調査で、宅地及び駐車場などの雑種地が約〇%、田・畑などの農地が約〇%、山林が約〇%、その他が約〇%となっています。

【本項の考え方】

上記と同様に、土地利用の現況を分析し、記載することで、地域の実情を反映した課題の抽出や取組方針を立てることが可能となります。

また、地域別のデータが分かる場合は、重点的に取り組むべき地域等を把握するため、整理しておくことが望ましいと考えます。

【案文】

イ 対策の課題

例 1)

郊外部には、高度経済成長期に建設された住宅団地が多く存在し、建物の老朽化や所有者の高齢化が進んでいます。今後は、管理不全土地や所有者不明土地等となるおそれがあります。所有者の特定や土地の活用に取り組むとともに、地域の魅力や活性化を高めるための施策を推進する必要があります。

例 2)

中心市街地の空洞化が進行し、空き家や空き店舗、空き地が増加しており、住環境の悪化や防犯上の課題等が顕在化しています。今後は、利活用などにより地域の活性化等に取り組む必要があります。

例 3)

山林が多い地域であり、管理されていない森林や所有者不明土地が多数存在しています。地域の美しい自然環境を保護する一方で、所有者不明土地等の問題に取り組むため、所有者の特定や土地の適切な管理、利用を推進する必要があります。

【本項の考え方】

前記の現状を踏まえ、市町村の実情に応じた課題を記載しています。

地域の特性に合わせた課題を記載することで、対策の有効性を高め、より実効性のある計画とすることができるものと考えます。

(4) 取組方針

【案文】

本市(町・村)における所有者不明土地等対策は、現状や課題、実態調査の結果等を踏まえて、以下の3つの取組方針に基づき各施策を進めることとします。

①発生予防の推進

新たな所有者不明土地の発生を未然に防止するため、所有者不明土地等対策の基本として、所有者等への周知・意識啓発を推進します。

②利活用の推進

利用可能な所有者不明土地等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進します。

③適正管理及び管理不全状態の解消

所有者不明土地等に関する効率的な情報収集と管理、また、管理不全状態の土地等に係る管理の適正化のための措置について検討を進めます。

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

国手引きでは、所有者不明土地等が及ぼす課題や対策の切迫度は地域によって異なるため、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こととされています。

このため、本手引きでは、法第45条第2項で記載すべきとされる施策を以下の3つの柱に分類して記載しています。

① 発生予防の推進

所有者等への情報提供・意識啓発、相談・支援体制の整備

② 利活用の推進

地域福利増進事業の実施、低未利用土地に係る空き地バンク等の活用

③ 適正管理及び管理不全状態の解消

法及び条例による指導等、他法令等による対応

必ずしも上記の3本柱とする必要はありませんが、取組方針の設定に当たっては、法第45条第2項各号に規定する内容を踏まえて、検討してください。

なお、国の補助制度を活用する場合には、計画に当該施策が位置付けられている必要がありますので、留意してください。

(5) 対象とする地域・土地

【案文】（市町村内全域を対象とする場合）

本市(町・村)では、年々、人口減少・少子高齢化の進行とともに土地の相続件数が増加しており、今後、地域を問わず管理不全状態となる土地が発生するおそれがあることから、本計画では、市(町・村)内全域を対象地域と定めます。

また、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。

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

対象とする地域は、特に重点的に対策を進めようとする地域（中心市街地、公共事業予定地、モデル地域等）がある場合には、市町村内全域ではなく、一部の地域のみを対象とすることも考えられます。

対象とする土地は、所有者不明土地、低未利用土地、空き地条例に位置づけられた土地等が考えられます。

(6) 計画期間

【案文】

本計画の計画期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とします。

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

法では、計画期間についての定めはありませんが、計画の実効性を高めるため、各市町村の取組や他の関連する計画等に合わせて設定します。

2 所有者不明土地対策の具体的な施策

(1) 発生予防の推進（法第45条第2項第3号・第5号・第7号関係）

【案文】

ア 所有者等への情報提供・意識啓発

所有者不明土地等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。

また、所有者不明土地等の発生に起因する悪影響やリスク、相続登記の必要性などについて広く周知し、所有者やその親族等の意識啓発を図っていきます。

【主な取組（例）】

- ・市町村の広報誌・ウェブサイト、各種セミナー・相談会等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
- ・固定資産税納税者に管理不全土地の適正管理を促すチラシの送付
- ・相続登記の申請義務化や相続土地国庫帰属制度の周知

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

所有者不明土地の発生原因の多くは、相続登記や住所変更登記の未了であることから、国では、相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度の創設など民事法制の見直しを行い、所有者不明土地の発生を予防する取組を強化しています。

また、法務省HPでの広報やパンフレットの発行等により新制度の認知向上に向けた様々な広報活動を実施していますが、住民に身近な市町村でも積極的に周知・啓発等を行うことで、所有者不明土地の発生予防に繋がるものと考えます。

このため、所有者不明土地の発生予防を推進するための取組として、所有者不明土地に関する周知啓発等について具体的な施策を検討し、記載してください。

令和6年6月に行った市町村アンケートの結果では、多くの市町村で広報誌やホームページへの各種制度の掲載、相続登記義務化に関するポスターやパンフレット（法務省）の掲示・配架、固定資産税納税通知書へのチラシの同封などを実施しています。引き続き、所有者等への情報提供・意識啓発における効果的な取組について検討してください。

なお、【主な取組】欄の記載はあくまでも例示ですので、記載内容は各市町村の判断となりますが、他の市町村への横展開を図る意味でも具体的な取組事例については積極的に記載をしていただきたいと思います。

【案文】

イ 相談・支援体制の整備

土地所有者等からの「相続」、「売買・賃貸（利活用）」、「管理」などの様々な相談に対応する相談窓口を整備します。

【主な取組（例）】

- ・所有者不明土地等の利活用や管理不全土地に係る住民からの相談窓口の整備
- ・関係団体等との連携による個別相談会等支援の実施

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

所有者不明土地に関する各種相談や周知に係る支援体制等についても、具体的な施策を検討し、記載してください。

(2) 利活用の推進（法第 45 条第 2 項第 2 号・第 4 号・第 5 号・第 7 号関係）

【案文】

ア 地域福利増進事業の実施

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土地について、地域福利増進事業制度により活用できることを活動団体、事業者、住民等に対して市（町・村）の広報誌やウェブサイト等で周知するほか、住民、事業者等による積極的な利活用に当たって相談や協力ができる支援体制を整備します。

また、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するとともに、関係団体等との連携により支援を行います。併せて、〇〇（例：市による地域福利増進事業の実施）についても検討します。

【主な取組（例）】

- ・地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地の所有者探索のための所有者等関連情報の提供
- ・地域福利増進事業を実施しようとする者からの問い合わせ等に対して、法的な手続や解釈に関する助言等の支援
- ・地域福利増進事業を実施する者に対する財政的な支援
- ・地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等の周知（市町村の広報誌やウェブサイト等）
- ・所有者不明土地等の利活用に係る住民等への相談窓口の整備
- ・〇〇地区（例：密集市街地）において、地域福利増進事業制度を活用し〇〇（図書館、教育文化施設、防災空地等）を整備
- ・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

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

国では、計画に基づき実施する地域福利増進事業や土地所有者の探索事業への補助制度を創設し、市町村や民間事業者等への財政支援を行っています。

これらを実施することで、管理不全状態を防止し、地域の環境改善に繋がるものと考えます。

このため、所有者不明土地等の利活用を推進するための取組として、地域福利増進事業の周知や相談、支援体制等について具体的な施策を検討し、記載してください。

例えば、除却した特定空家等の跡地が所有者不明土地である場合に、生活環境の保全を図るため、地域福利増進事業制度により当該敷地を活用すること、あるいは、空家等活用促進区域において隣接して存在する空き家と所有者不明土地がそれぞれ単独での活用は困難な場合に、一体的な活用を促すため、中心市街地に必要な施設を整備することなどが考えられます。

【案文】

イ 低未利用土地に係る空き地バンク等の活用

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・空き地バンク等を活用し活用希望者とのマッチング等を行います。

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（例）】

- ・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- ・低未利用土地の適正な管理及び利活用
- ・空き家・空き地バンクの運営及び周知
- ・低未利用土地等のマッチング
- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の募集及び指定

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

低未利用土地や空き地の流通促進を行うことは、所有者不明土地の発生抑制にも資することと考えますので、施策の例として空き地バンクを挙げています。

令和6年6月に行った市町村アンケートの結果では、未利用地の利活用のための空き地バンクを設置している市町村は全体の約2割(13市町村)にとどまっていました。

空き地バンク未設置の市町村においては、空き地バンクの設置や空き家バンクの拡充について、検討を進めていただくようお願いします。

(3) 適正管理及び管理不全状態の解消（法第45条第2項第3号関係）

【案文】

ア 所有者不明土地法及び条例による指導等

管理不全により周辺に悪影響を及ぼしている所有者不明土地等については、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（町・村）の支援制度等の情報提供を行います。

その上で、管理不全状態の所有者不明土地等について、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等については、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・命令・代執行等を行うことを検討します。

所有者不明土地等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、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の発令等の請求を行うことについても検討します。

なお、空き地等に係る実態調査や地域住民からの相談・通報等により、管理不全状態の土地等に係る具体の事案を把握したときは、別に定める、管理の適正化のための措置の実施に係る判断基準や手続等に基づき、適切に対応します。

【主な取組（例）】

- ・管理不全土地等に対する措置（勧告・命令・代執行）
- ・裁判所に対する管理人の専任等の請求

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

所有者不明土地が適切に管理されない場合、そのまま放置すれば災害の発生など周辺地域へ悪影響を及ぼすリスクが増大します。

法では、管理不全状態の適正化のため、市町村長に対し、民法の特例による財産管理制度の活用や災害等発生防止のための勧告・命令・代執行の権限を付与しています。

市町村は、所有者不明土地の管理の適正化のための措置を講ずるよう努めなければならないとされているため、その方法や手順を示すことで、地域住民の安心・安全を確保できるものと考えます。

このため、所有者不明土地等の適正管理及び管理不全状態の解消を進める取組として、周知や助言・指導等について具体的な施策を検討し、記載してください。

なお、「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（令和6年1月・国土交通省）」では、措置の対象となる管理不全状態の例や手続の基本的な考え方を示していますが、管理不全に該当するかなど具体的な判断基準は、地域の実情に合わせて定めることとされています。

このため、県では、国のガイドラインを補完し市町村の事務処理を支援するため、判断基準（チェックリスト）や手順等に関するマニュアルの作成を予定しています。

【案文】

イ 他法令等による対応

アの措置が適用され得る土地であっても、その地目や、措置の規模、土地上の建物の有無等に応じて、最適な措置を検討します。

地目が田、畑などの農地の場合は、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）、地目が山林などの森林の場合は、森林経営管理法（平成30年法律第35号）に基づき、個別に必要な措置を講じることを検討します。

また、管理不全状態の解消に当たって、崖崩れなど多数の人命や財産に関わるような場合でアンカー工事などの大規模工事が必要となる措置については、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）や急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく改善命令や対策工事等による対応を検討します。

このほか、管理不全状態の解消等に当たって、所有者不明土地法のみでの対応が困難な場合は、関係部署と連携して他法令による措置を検討します。

【本項の考え方】

国手引きには記載のない内容です。

所有者不明土地が農地や森林である場合は、所有者不明土地法のみでの対応が困難な場合があります。

例えば、山林については林業振興又は原生林化等の施策により管理していく必要がありますが、所有者不明山林が増加するとこれら施策の推進に支障を来すこととなります。そこで、個別に対応するために森林経営管理法が制定され、所有者不明山林の解消を図っていくこととされました。

こうした所有者不明土地法のみでは対応できない土地や事案等について、関連法による措置を想定し記載しています。

なお、内容については、国のガイドラインを要約して記載していますが、市町村の実情を踏まえ、必要に応じて記載してください。

3 所有者不明土地対策の体制整備（法第45条第2項第6号関係）

(1) 所有者不明土地対策協議会の設立

【案文】

所有者不明土地法第46条に基づき、〇〇市（町・村）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本計画の作成及び変更等につい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ます。

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

市町村、推進法人、地域福利増進事業の施行者のほか、必要に応じて、都道府県、国の行政機関、学識経験者等を加えることが可能です。

また、対策の実効性を高めるため、地域における土地の相続や取引、登記手続等の事情に精通している有識者として、宅地建物取引業者、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士等を構成員に加えることも考えられます。

なお、国では、令和5年2月に「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」をとりまとめ、空き家対策との一体的・総合的な対策を推進しています。

このため、県では、空き家対策と所有者不明土地対策の一体的・総合的な推進のため、令和6年度に「埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議」を設置し、対策の主体である市町村や関係団体との連携強化を図りました。

協議会の設立に当たっては、こうしたネットワークを積極的に活用してください。

なお、空家等対策の推進に関する特別措置法第8条で規定される協議会（以下「空家等対策協議会」という。）が設置されている場合には、兼ねた協議会とすることも考えられます。

(2) 庁内の体制整備

【案文】

本市（町・村）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（主な役割）	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
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	
空き家の適正管理・利活用に関すること	
地籍調査に関すること	

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

所有者不明土地の課題は分野横断的で多岐にわたるため、関係部署が緊密に連携して対処する必要があります。

特に、空き家対策と所有者不明土地対策の部署が異なる市町村が多いと思いますが、一体的・総合的に取り組むため、庁内の連携体制を整備するようお願いします。

(3) 関係団体等との連携

【案文】

本市(町・村)においては、司法書士会や行政書士会をはじめ、他の関係団体との密接な連携を強化します。

これらの関係団体と定期的な協議等を行い、課題の共有や解決策の検討を行うとともに、各々の専門分野におけるアイデアを生かしながら、各施策・取組を積極的に行うことで、対策全体を推進していきます。

相談内容	関係団体（相談窓口）
相続登記手続き・法律問題等に関する事	埼玉司法書士会
各種許認可申請手続き・書類作成に関する事	埼玉県行政書士会
相続土地国庫帰属制度に関する事	法務省さいたま地方法務局

【本項の考え方】

国手引きには記載のない内容です。

所有者不明土地対策を効果的に進めるためには、行政だけではなく、司法書士会や行政書士会など関係団体との連携が必要です。

特に、住民向けの個別相談会やセミナーの開催など、周知啓発に当たっては関係団体の協力が有効と考えます。

(4) 計画の管理

【案文】

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。

また、本計画の見直しに合わせて、市(町・村)内における(空家等及び)所有者不明土地等の管理状況について把握することを検討します。

【本項の考え方】

国手引きの作成例を参考に記載しています。

施策の進捗等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うことを記載します。

なお、後段については、実態把握の実施予定がない場合は、必ずしも記載する必要はありません。

第3章 所有者不明土地対策計画の協議・公表等

1 計画の協議

市町村は、計画の作成及び変更に関する協議等を行うため、協議会を組織することができます。(法第46条第1項)

また、市町村が計画を作成又は変更しようとする際に、協議会が組織されている場合は、計画に記載する事項について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)

なお、協議会において協議が調った事項については、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)

計画の作成に際して、協議会を組織するかどうかは任意ですが、例えば、空家等対策計画と兼ねた計画として作成する場合には、所有者不明土地対策協議会と空家等対策協議会（若しくはこれらを兼ねた協議会）で、計画の作成及び変更について協議する必要がありますので、御留意ください。

2 計画の公表等

市町村は、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ので、例えば、市町村のウェブサイトや広報誌など、空家等対策計画等の取扱いを参考に公表するようお願いします。

また、県に送付する場合は、電子データを以下の担当アドレスあてにメールで送付するようお願いします。

(送付先)

担 当：土地水政策課 土地政策担当

Email：a2180-01@pref.saitama.lg.jp

(参考) 所有者不明土地対策計画の作成例

※ 単独の場合を想定して記載していますが、空家等対策計画と兼ねた場合は、適宜記載を加えてください。

〇〇市(町・村) (空家等及び) 所有者不明土地対策計画

1 (空家等及び) 所有者不明土地対策の基本的な方針

(1) 背景・目的

・・・(空家等に関する記載等)・・・

また、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」や不動産登記簿等のみでは所有者が判明しない「所有者不明土地」が増加しています。

これらの土地は、地域の活性化や公共事業等の実施の支障となるほか、適正な管理が実施されないことで、周辺の環境や景観、防犯に対して様々な問題を引き起こすおそれがあります。

このため、本市(町・村)ではこうした事態を防ぐため、今後更なる増加が見込まれる低未利用土地・所有者不明土地・空き地(以下「所有者不明土地等」という。)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(町・村) (空家等及び) 所有者不明土地対策計画」を作成します。

(2) 位置付け

(空家対策及び所有者不明土地等対策について連携することで、両対策を一体的・総合的に推進する観点から、)本計画は、(空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項の規定による「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(以下「所有者不明土地法」という。)第45条第1項の規定による「所有者不明土地対策計画」として(を兼ねて)作成するものです。

(上位計画に即したものとする場合)

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て、そのうち、所有者不明土地等対策に関する対策計画として作成するものです。

(3) 現状・課題

・・・(空家等に関する記載等)・・・

ア 現状

①人口・世帯数

令和〇年における本市(町・村)の人口は約〇万人であり、〇年の〇人をピークに減少に転じており、今後も全国的な傾向と同様に減少が続くと推計されています。

一方で、高齢化率(総人口に対する65歳以上の割合)は年々増加しており、更なる高齢化社会を迎えようとしています。

世帯数は約〇万世帯であり、1世帯当たり人口は(増加・減少)傾向にあり、令和〇年には〇人となっています。また、直近10年間では約〇万世帯の(増加・減少)となっています。

(人口・世帯数の推移などを示した図表を掲載)

②土地利用の現況

本市(町・村)における土地利用状況としては、(平成・令和)〇年度の調査で、宅地及び駐車場などの雑種地が約〇%、田・畑などの農地が約〇%、山林が約〇%、その他が約〇%となっています。

イ 対策の課題

例1)

郊外部には、高度経済成長期に建設された住宅団地が多く存在し、建物の老朽化や所有者の高齢化が進んでいます。今後は、管理不全土地や所有者不明土地等となるおそれがあります。所有者の特定や土地の活用に取り組むとともに、地域の魅力や活性化を高めるための施策を推進する必要があります。

例2)

中心市街地の空洞化が進行し、空き家や空き店舗、空き地が増加しており、住環境の悪化や防犯上の課題等が顕在化しています。今後は、利活用などにより地域の活性化等に取り組む必要があります。

例3)

山林が多い地域であり、管理されていない森林や所有者不明土地が多数存在しています。地域の美しい自然環境を保護する一方で、所有者不明土地等の問題に取り組むため、所有者の特定や土地の適切な管理、利用を推進する必要があります。

(4) 取組方針

・・・(空家等に関する記載等)・・・

本市(町・村)における所有者不明土地等対策は、現状や課題、実態調査の結果等を踏まえて、以下の3つの取組方針に基づき各施策を進めることとします。

①発生予防の推進

新たな所有者不明土地の発生を未然に防止するため、所有者不明土地等対策の基本として、所有者等への周知・意識啓発を推進します。

②利活用の推進

利用可能な所有者不明土地等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進します。

③適正管理及び管理不全状態の解消

所有者不明土地等に関する効率的な情報収集と管理、また、管理不全状態の土地等に係る管理の適正化のための措置について検討を進めます。

(5) 対象とする地域・土地

(市町村内全域を対象とする場合)

本市(町・村)では、年々、人口減少・少子高齢化の進行とともに土地の相続件数が増加しており、今後、地域を問わず管理不全状態となる土地が発生するおそれがあることから、本計画では、市(町・村)内全域を対象地域と定めます。

また、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。

(6) 計画期間

本計画の計画期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とします。

2 (空家等及び) 所有者不明土地対策の具体的な施策

(1) 発生予防の推進

ア 所有者等への情報提供・意識啓発

所有者不明土地等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。

また、所有者不明土地等の発生に起因する悪影響やリスク、相続登記の必要性などについて広く周知し、所有者やその親族等の意識啓発を図っていきます。

【主な取組（例）】

- ・市町村の広報誌・ウェブサイト、各種セミナー・相談会等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
- ・固定資産税納税者に管理不全土地の適正管理を促すチラシの送付
- ・相続登記の申請義務化や相続土地国庫帰属制度の周知

イ 相談・支援体制の整備

土地所有者等からの「相続」、「売買・賃貸（利活用）」、「管理」などの様々な相談に対応する相談窓口を整備します。

【主な取組（例）】

- ・所有者不明土地等の利活用や管理不全土地に係る住民からの相談窓口の整備
- ・関係団体等との連携による個別相談会等支援の実施

(2) 利活用の推進

ア 地域福利増進事業の実施

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土地について、地域福利増進事業制度により活用できることを活動団体、事業者、住民等に対して市（町・村）の広報誌やウェブサイト等で周知するほか、住民、事業者等による積極的な利活用に当たって相談や協力ができる支援体制を整備します。

また、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するとともに、関係団体等との連携により支援を行います。併せて、〇〇（例：市による地域福利増進事業の実施）についても検討します。

【主な取組（例）】

- ・地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地の所有者探索のための所有者等関連情報の提供
- ・地域福利増進事業を実施しようとする者からの問い合わせ等に対して、法的な手続や解釈に関する助言等の支援
- ・地域福利増進事業を実施する者に対する財政的な支援
- ・地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等の周知（市町村の広報誌やウェブサイト等）
- ・所有者不明土地等の利活用に係る住民等への相談窓口の整備
- ・〇〇地区（例：密集市街地）において、地域福利増進事業制度を活用し〇〇（図書館、教育文化施設、防災空地等）を整備
- ・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

イ 低未利用土地に係る空き地バンク等の活用

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・空き地バンク等を活用し活用希望者とのマッチング等を行います。

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（例）】

- ・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- ・低未利用土地の適正な管理及び利活用
- ・空き家・空き地バンクの運営及び周知
- ・低未利用土地等のマッチング
- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の募集及び指定

（3）適正管理及び管理不全状態の解消

ア 所有者不明土地法及び条例による指導等

管理不全により周辺に悪影響を及ぼしている所有者不明土地等については、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（町・村）の支援制度等の情報提供を行います。

その上で、管理不全状態の所有者不明土地等について、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等については、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・命令・代執行等を行うことを検討します。

所有者不明土地等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、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の発令等の請求を行うことについても検討します。

なお、空き地等に係る実態調査や地域住民からの相談・通報等により、管理不全状態の土地等に係る具体の事案を把握したときは、別に定める、管理の適正化のための措置の実施に係る判断基準や手続等に基づき、適切に対応します。

【主な取組（例）】

- ・管理不全土地等に対する措置（勧告・命令・代執行）
- ・裁判所に対する管理人の専任等の請求

イ 他法令等による対応

アの措置が適用され得る土地であっても、その地目や、措置の規模、土地上の建物の有無等に応じて、最適な措置を検討します。

地目が田、畑などの農地の場合は、農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）、地目が山林などの森林の場合は、森林経営管理法（平成 30 年法律第 35 号）に基づき、個別に必要な措置を講じることを検討します。

また、管理不全状態の解消に当たって、崖崩れなど多数の人命や財産に関わるような場合でアンカー工事などの大規模工事が必要となる措置については、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）や急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）に基づく改善命令や対策工事等による対応を検討します。

このほか、管理不全状態の解消等に当たって、所有者不明土地法のみでの対応が困難な場合は、関係部署と連携して他法令による措置を検討します。

3 （空家等及び）所有者不明土地対策の体制整備

（1）（空家等及び）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（町・村）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本計画の作成及び変更等につい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ます。

（2）庁内の体制整備

本市（町・村）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（主な役割）	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
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	
空き家の適正管理・利活用に関すること	
地籍調査に関すること	

（3）関係団体等との連携

本市（町・村）においては、司法書士会や行政書士会をはじめ、他の関係団体との密接な連携を強化します。

これらの関係団体と定期的な協議等を行い、課題の共有や解決策の検討を行うとともに、各々の専門分野におけるアイデアを生かしながら、各施策・取組を積極的に行うことで、対策全体を推進していきます。

相談内容	関係団体（相談窓口）
相続登記手続き・法律問題等に関する事	埼玉司法書士会
各種許認可申請手続き・書類作成に関する事	埼玉県行政書士会
相続土地国庫帰属制度に関する事	法務省さいたま地方法務局

（４）計画の管理

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。

また、本計画の見直しに合わせて、市（町・村）内における（空家等及び）所有者不明土地等の管理状況について把握することを検討します。