

所有者不明土地対策計画 作成の手引き

令和6年1月
国土交通省
不動産・建設経済局

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」）に**所有者不明土地対策計画**（以下「対策計画」）**制度が創設**されました。

所有者不明土地等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・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関する施策だけでなく、所有者不明土地の発生抑制の観点から、不動産登記情報等にて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、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等について記載**することも考えられます。

対策計画の作成時点において、市町村内で課題となっている所有者不明土地や低未利用土地、空き地（以下「所有者不明土地等」）の分布や管理状況等の把握や具体的な対象の検討が進んでいる必要はありません。

まずは取組の必要性が顕在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、必要に応じて計画を見直すことも可能です。

本手引きは、市町村が所有者不明土地等対策を計画的に実行できるよう、対策計画の作成に当たってのポイントや、記載内容の例を示すものです。

また、本手引きに示す考え方は、所有者不明土地利用円滑化等推進法人（以下「推進法人」）が対策計画の作成を提案する際にも活用いただけます。

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とともに（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の支援を受けられ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）。

市町村内における対策計画の作成主体としては、空き地担当部局、まちづくり担当部局、用地担当部局等が考えられますが、市町村の実情や課題に応じて適切な部局が担当してください。

市町村が共同して対策計画を作成するケースとしては、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」）を市町村が共同して組織している場合に、その対策協議会の構成員である市町村が共同で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、推進法人が基本方針に即した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）。推進法人から対策計画の作成・変更の提案があった場合には、市町村は推進法人に素案の内容等について聞き取りを行い、対策計画の作成を進めることで、推進法人と協働して所有者不明土地等対策を推進することが期待されます。

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、所有者不明土地等に関するおおむね次の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（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）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、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記載することが考えられます。

対策計画の名称について、必ずしも「所有者不明土地」という文言を含める必要はなく、例えば、「低未利用土地対策計画」や「空き地対策計画」とすることも可能です。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ようにしてください。

法第45条第2項各号の事項について、必ずしも全てを記載する必要はなく、まずは取組が具体化している事項だけを記載し、取組を進める上でその他の事項について順次充実していくことも可能です。また、事項の名称や順序についても、必ずしも上記のとおりである必要はなく、市町村の判断で自由に記載いただけます。

既に類似の計画や所有者不明土地等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」）第7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等の関連する計画を基に対策計画を作成すること等が考えられます。