

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）について

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ 土地政策課

政策パッケージの背景

我が国においては、人口減少等に伴い、居住目的のない空き家は182万戸（1998年）から349万戸（2018年）と、この20年で約1.9倍に増加しており、今後も更なる増加が見込まれる。

また、相続件数の増加や土地の利用ニーズ

の低下、所有意識の希薄化等を背景に、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、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる所有者不明土地の増加が予想される。

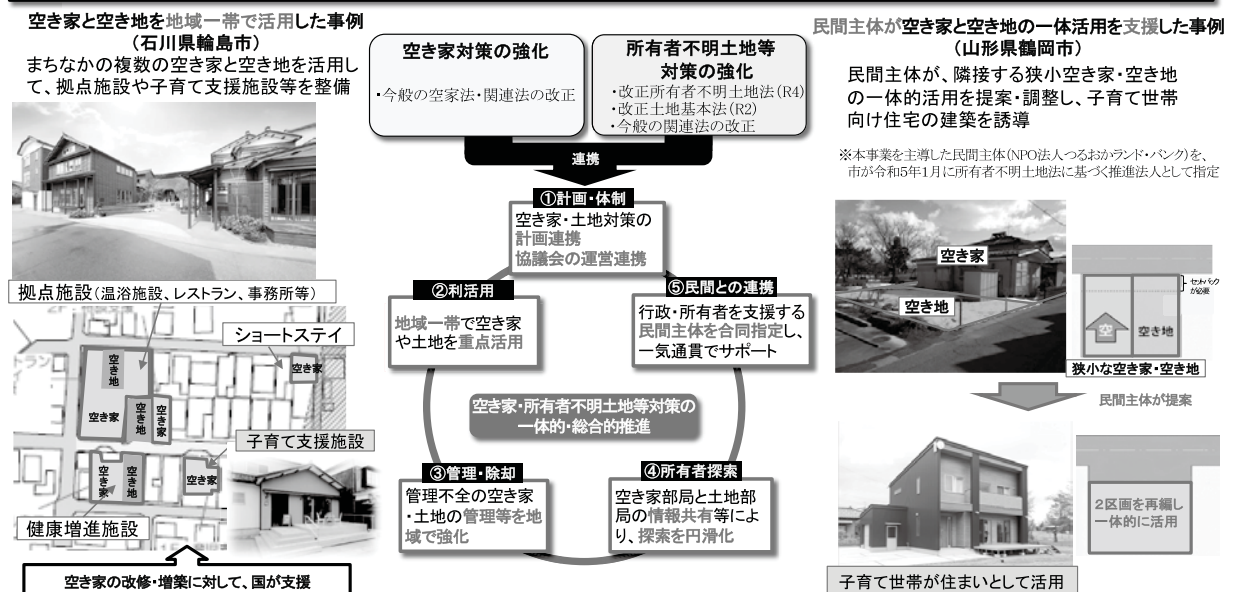
地域においては空き家や空き地が増加しており、これらの中には所有者が不明のものも含まれる。空き家や空き地は、適切な管理が行われないことで周辺地域に衛生、景観面の

図1 概要

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）【概要】

第11回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（R5.2.27）国交省提出資料

- 空き家と所有者不明土地等は、人口減少等により増加が見込まれ、対策強化が急務。
 - **地域においては空き家と所有者不明土地等が混在し、両対策の連携を進めることが必要。**
 - 推進体制、活用や管理の確保促進、所有者探索、自治体等への支援について、**両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進。**
- ➡ **空き家・土地の有効活用を通じ、地域経済の活性化に寄与。あわせて子育て世帯向けの住まい等への空き家の活用を促進。**



悪化や保安上の悪影響をもたらし、また放置されることで公共・公益事業、営利事業、居住等、本来その空間が有する利用価値の発現を阻害するといった課題が共通している。これらの課題に対し、適切な管理や利活用の推進に向けて、所在の把握、所有者への指導・働きかけや所有者が不明な場合の探索、管理不全状態の空き家や所有者不明土地への対策や利用可能性の検討といった対応策も共通的である。このため、空き家対策と所有者不明土地等対策は、一体的に取り組むことが地域機能やコミュニティの維持、経済の活性化等を図る上で効果的である。

こうしたことから、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の一部改正法案が第211回通常国会に提出されるのを機に、「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）」（図1参照）をとりまとめ、本年2月の「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において斉藤国土交通大臣から報告したところである。本稿ではこの政策パッケージを紹介する。

・ 政策パッケージの内容

政策パッケージにおいては、対策の主なフェーズとして 計画・体制、所有者の探索、利活用、適切な管理、除却等、自治体・所有者への支援の面から連携することとしており、ポイントは以下のとおりである。

計画・体制

政策間連携を推進する上では、行政計画を一体的に作成することが、行政部内の協議・検討、課題や方針の共有等を促すために有効である。

空家法に基づく空家等対策計画は既に約

1400の市町村で策定済（令和4年3月31日現在）となっている。また、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地法）の令和4年改正により新たに市町村が作成する所有者不明土地対策計画が制度化された。

同計画を新たに作成しようとする際、既に空家等対策計画を作成している場合には、これを改定して所有者不明土地対策計画の記載事項のうち必要なものを追記することで、両対策を兼ねる計画とすることも可能である。こうした計画作成作業を通じて、空き家、空き地、所有者不明土地等が混在する区域におけるこれらの所在情報の共有・管理や活用策の検討等、密接な関連を有する両対策について、計画的かつ着実な実施が期待できる。また、作成した計画の協議に当たって、市町村において所有者不明土地対策協議会と空家等対策計画の作成等に関する協議会を一体的に運営することも考えられる。

所有者の探索

空き家の所有者探索については、空家法の令和5年改正により、固定資産課税台帳の利用に加え、当該空き家に工作物を設置している電気、ガス供給事業者等に対して情報提供を求めることができることが明確化された。また、所有者探索の効率化の観点から、住民基本台帳法の改正により、両対策において住民基本台帳ネットワークシステムの活用が可能となった。さらに、戸籍法改正により、今後、戸籍情報連携システムの活用も可能となる見込みである。

なお、土地等の所有者情報が不明となるのを未然に防ぐため、令和3年には相続登記や住所変更登記の申請義務化などを含む民事基本法制の総合的な見直しが行われ、令和6年4月以降順次施行される予定である。

これらの制度に基づき、空き家担当部局と土地担当部局が相互に情報共有することで、探索が円滑化することが期待される。

利活用

空き家の発生を防止するには、所有者の意識啓発が重要であるが、早期の活用・譲渡を促すインセンティブ措置として、令和5年の税制改正では、相続した空き家を譲渡した場合の譲渡所得の3,000万円特別控除について、特例の適用期限が令和5年末から令和9年末まで延長されるとともに、買主が譲渡後に耐震改修・除却した場合にも適用できるよう拡充された。また、低未利用地の利用・管理を促進するため、低額な土地等（500万円以下）を譲渡した場合の譲渡所得の100万円控除について、所有者不明土地対策計画を作成した自治体の区域等について譲渡価額要件の上限引上げ（800万円）等の拡充が行われた。

法制度の見直しも図られており、空家法の令和5年改正では、空き家の活用を重点的に進める区域制度が創設され、市区町村が中心市街地等に定める空家等活用促進区域では、接道規制や用途規制の合理化等の措置を講じることができることとしている。所有者不明土地法の令和4年改正では、地域福利増進事業（地域住民等の共同の福利のための公益的な事業を所有者不明土地で行う場合、都道府県知事の裁定により最長20年の土地権利が設定できる）について、従来原則として更地が対象とされていたところ、朽廃空き家のある場合であっても活用できるよう措置された。

例えば特定空家等を除却した後の敷地が所有者不明である場合、狭小な空き家と所有者不明土地が隣接して存在しそれぞれ単独での活用が難しい場合等に、これらの法制度を一体的に活用することで、空き家や空き地の活

用が円滑化されることが考えられる。

さらに、空き家や空き地の利活用等の活動を行い行政機能の補完的役割を果たすNPO等の民間主体を、所有者不明土地利用円滑化等推進法人及び空家等管理活用支援法人として合同指定し、空き家や空き地の管理・活用に係る一元的な相談窓口や、空き家空き地バンクの運営等を行うことが期待される。

適切な管理、除却等

管理不全状態の空き家について、空家法ではこれまで、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等を中心に制度的措置が定められていたが、そこまで状態が悪化してからの対応のみでは限界があると考えられた。そこで、空家法の令和5年改正により、放置すれば特定空家等となるおそれのある空き家を管理不全空家等と位置付け、市町村長による所有者等への指導・勧告権限を付与し、勧告を受けた管理不全空家等は固定資産税等の住宅用地特例が解除されることとした。また、同改正では、空家等の適切な管理のため必要があるときは、民法に定める不在者財産管理制度、相続財産精算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度について、市町村長による裁判所に対する財産管理人の選任に係る請求を可能とした。

一方、所有者不明である管理不全土地については、周辺地域における災害の発生や著しい環境の悪化を防止するため、所有者不明土地法において市町村長等による勧告・命令・代執行が可能となっている。また、市町村長等は所有者不明土地等に関し、裁判所に対する所有者不明土地管理命令・管理不全土地管理命令のほか、当該土地の上に管理不全建物がある場合、管理不全建物管理命令も併せて請求することができる。

例えば特定空家等の敷地と隣接する所有者

不明土地が連続して崩壊等の災害の危険がある場合に安全確保措置を一体的に実施するなど、管理不全状態となっている対象に応じて、空家法・所有者不明土地法に基づき市町村長が管理不全土地・建物管理制度を適切に活用することで、地域に混在する管理不全の空き家や空き地に効果的に対処することが可能となる。

自治体・所有者への支援

両対策については、空き家の活用・除却や所有者不明土地・低未利用土地の利活用、管理不全状態の解消等を行う取消について、述べた計画を策定している市町村などへの財政支援として、それぞれ空き家対策総合支援事業、所有者不明土地等対策事業費補助金を講じており、これらも含めて活用可能な施策集等を地方公共団体等に情報提供している。また、現場の状況によって補助制度のシームレスな活用を促すため、両方の要件を満たす事業について手戻りなく容易に申請できるよう様式を類似させている。今後、両対策を連携して進めている先導的な取組を採択し、その知見や成果等を横展開することも考えられる。

国土交通省としては、地方整備局等に自治体等向けの一元的相談窓口を設置しており、制度の活用等を通じた対策の推進に向けた助言を行っていく。

．まとめ

空き家や所有者不明土地がもたらす課題は、一朝一夕に解決が図られるものではなく、中長期的に粘り強く取り組まれるべきものであるが、一方で空き家や空き地の発生・増加状況は日々進行しており、手遅れとならないよ

う可能な手立ては早期に講じていく必要がある。

国土交通省としては、改正空家法の施行（公布日である令和5年6月14日から6か月以内）に向けた関係局間・地方整備局との連携体制を構築しているが、関連する計画や制度の施行状況も踏まえつつ、政府一体となった施策の推進に向け取り組んでいく。