

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①

人口減少や相続の増加によって「空き家」と「所有者不明土地」は今後も増加が見込まれています。空き家と所有者不明土地等が混在し、地域の機能維持や経済活性化を図るためには、両対策の連携を進めることが必要です。今回の日合商解説（vo.63）では「空き家」と「所有者不明土地」の解消に向けた対策について解説します。

INDEX

- ① 所有者不明土地対策における住民基本台帳ネットワークシステム
- ② 空き家対策と所有者不明土地の政策パッケージ概要について
- ③ 空き家対策と所有者不明土地対策のバランス

① 所有者不明土地対策における住民基本台帳ネットワークシステム

所有者不明土地関係事務の現状

【例1：土地所有者の探索】

国・地方公共団体は、所有者不明土地における事業の実施に当たり、当該土地の所有者の情報を取得する必要がある。



【例2：法務局による調査】

法務局は、地方公共団体等の求めに応じ、土地の所有権の登記名義人の死亡の事実の有無等を調査し、法定相続人を探索する。



【例3：事業実施に係る申請】

所有者不明土地において、事業を実施しようとする事業者は、当該土地使用权等の取得に当たり、都道府県知事に裁定申請を行う必要がある。



対応

○ 住基ネットの活用により、所有者不明土地の解消や円滑な利用を促進。

【例1・2】

✓ 住民票の写し等の公用請求（紙）に代えて、住基ネットから、所有者や相続人に係る最新の住所、死亡年月日等の所有者探索に必要な情報を提供。
⇒所有者等の特定が容易になり、事業に係る手続が迅速・効率化

【例3】

✓ 申請に当たり、住民票の写しの提出による本人確認に代えて、住基ネットを通じて、申請者に係る最新の住所等の提供を受け、本人確認を行うこととする。
⇒申請者の手続負担を軽減

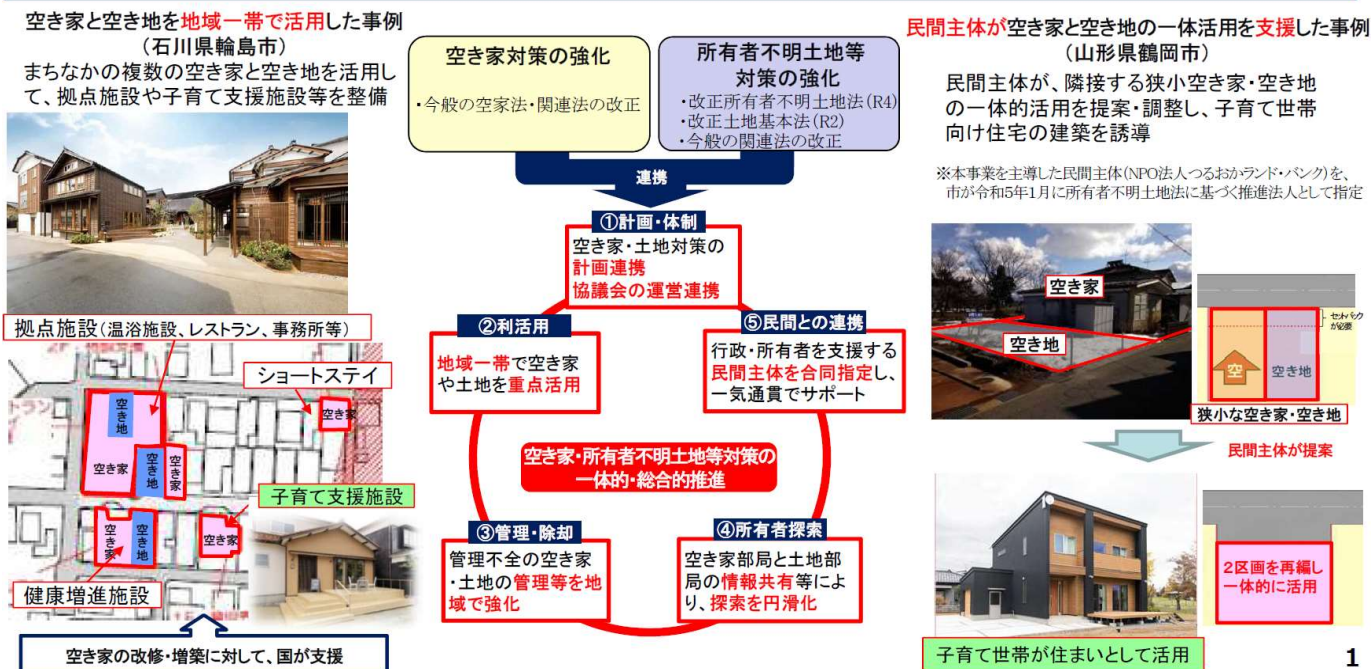
○ 関係省庁との調整等を踏まえ、令和5年通常国会の提出予定法案(※)において住民基本台帳法を改正。

※ 地方分権一括法案を想定 1

住基ネットを活用することで、これまで死亡事実の有無を調査し、法定相続人を探索する手間を容易にする。紙ではなくデジタルで対応することでこれまでよりも所有者の特定が早くなります。これは所有者不明土地において、事業を実施しようとする事業者にもいえることで、住基ネットの活用がこれまでよりも迅速かつ円滑に所有者不明土地の解消に繋がってくることが期待されています。

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

- 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。**



空き家と空き地がある程度固まっているエリアでは地域一帯で活用する事例も出てきています。石川県輪島市ではまちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て施設を整備して有効活用しています。

空き家が拠点から多少離れた位置にあったとしてもショートステイ利用や子育て支援施設としての活用等は可能で、都市部でも地方部でも発想の仕方によっては十分に有効活用が出来るそうです。

空き家と空き地が別々に隣接している場合は、2区画を再編し一体的に活用する方法も出ています。敷地を拡げて利用することが出来れば子育て世帯が住まいとして活用できるようになります。

このように空き家対策と所有者不明土地の対策は一緒に取り組んでいくことが求められています。家だけの活用ではなく、全体的な活用で考えていかないと、単に空き家をリフォームしただけでは使われない可能性があります。

空き家・土地対策は連携して考え、地域一帯での活用に着眼します。その後は「空き家」や「所有者不明の土地」の解消に向けて情報共有と探索の円滑化に向けた取り組みが重要になります。行政が主導して行うパターンもありますが、民間事業者が主導していくパターンも今後増えていくことが予想されます。

- 空き家と所有者不明土地はともに人口減少や相続の増加等を要因とし、今後も増加が見込まれる
- 地域においては、空き家と所有者不明土地が混在、両対策の連携が必要
- 空き家・所有者不明土地対策が一体化することで空き家・土地の有効活用や適切な管理を図る、これによって地域経済の活性化に繋げる。子育て世帯の住まいや拠点として活用することで、同時に少子高齢化対策についても対策を行う。

★今後、法改正等で措置する予定の事項		空き家・所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進		★改正所有者不明土地法(R4)・改正土地基本法(R2)	
推進の計画・体制		空き家対策		所有者不明土地等対策	
所有者の探索	利活用	○ 市区町村が対策計画を策定、関係者の協議会を設置	◆ 空き家・土地対策の計画連携、協議会の運営連携	○ 市区町村が対策計画を策定★、関係者の協議会を設置★	○ 市区町村が対策計画を策定★、関係者の協議会を設置★
		○ 課税に係る行政情報に加え、電力会社等の情報を活用★	◆ 空き家部局と土地部局が相互に情報共有し、探索を一層円滑化	○ 課税に係る行政情報、電力会社等の情報を活用	○ 課税に係る行政情報、電力会社等の情報を活用
適切な管理、除却等	自治体・所有者への支援	○ 住基ネットの活用(R4.8施行)、戸籍情報連携システムの活用★	◆ 空き家・土地の所有者への意識啓発	○ 住基ネットの活用★、戸籍情報連携システムの活用★	○ 住基ネットの活用★、戸籍情報連携システムの活用★
		○ 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)	◆ 自治体に空き家・土地に係る一元的相談窓口を設置	○ 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)	○ 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)
		○ 所有者に早期活用を促すよう意識啓発	◆ 行政を補完する民間主体を合同指定	○ 所有者に早期活用を促すよう意識啓発	○ 所有者に早期活用を促すよう意識啓発
		○ 相続空き家の早期譲渡のインセンティブ拡大(3000万円控除)(R5税制改正)★	◆ 空き家と空き地のバンクを一体整備	○ 低未利用地の譲渡を促すインセンティブ拡大(100万円控除)(R5税制改正)★	○ 低未利用地の譲渡を促すインセンティブ拡大(100万円控除)(R5税制改正)★
		○ 指定されたNPO等が所有者に寄り添い、空き家の管理・活用に係る相談対応、子育て世帯等とマッチング等★	◆ 地域一帯で空き家や低未利用土地を重点活用	○ 指定されたNPO等が所有者に寄り添い、所有者不明土地・低未利用土地の管理・活用に係る相談対応・マッチング等★	○ 指定されたNPO等が所有者に寄り添い、所有者不明土地・低未利用土地の管理・活用に係る相談対応・マッチング等★
		○ 空き家の活用を重点的に進める区域制度★、子育て世帯向け等への活用促進	◆ 管理不全の空き家・土地の管理を地域で強化	○ 地域福祉増進事業の活用を促進(朽廃空き家のある土地も対象★)	○ 地域福祉増進事業の活用を促進(朽廃空き家のある土地も対象★)
		○ 所有者責務の強化★	◆ 空き家・所有者不明土地等への各支援事業を連携させて採択・重点配分	○ 所有者責務の強化★	○ 所有者責務の強化★
		○ 管理不全・所有者不明の建物管理制度の創設(R5.4施行)、市区町村による利用の円滑化★	◆ 地方整備局等に自治体等向けの一元的相談窓口を設置	○ 管理不全・所有者不明の土地管理制度の創設、市区町村による利用の円滑化(R5.4施行)★	○ 管理不全・所有者不明の土地管理制度の創設、市区町村による利用の円滑化(R5.4施行)★
		○ 特定空家となるおそれのある空き家に対して指導・勧告(固定資産税の住宅用地特例の解除を含む)★	◆ 空き家と所有者不明土地等の問題に一体で取り組む優良・先進事例の横展開	○ 災害等の発生防止のための勧告・命令・代執行★	○ 災害等の発生防止のための勧告・命令・代執行★
		○ 特定空家の緊急代執行★		○ 相続土地国庫帰属制度の創設(R5.4施行)	○ 相続土地国庫帰属制度の創設(R5.4施行)
		○ 空き家の活用・除却に対する財政支援の強化		○ 所有者不明土地等の利活用や管理不全の解消等に対する財政支援	○ 所有者不明土地等の利活用や管理不全の解消等に対する財政支援

空き家対策も所有者不明土地も市区町村が対策計画を策定し関係者の協議会を設置しており、協議会の運営連携が非常に重要な位置づけになります。
所有者の探索にしても、住基ネットの活用が動き出すので、相互に情報共有することで探索を一層、円滑化することが可能になります。

利活用の分野においては、空き家も所有者不明土地についても早期活用を促すように意識啓発が進められてはいますが、所有者不明土地については、所有者が不明な分、今後活用したいと考える個人や事業者を集めることの方が早く進んでいくかもしれません。空き家も所有者不明土地も、「所有者責務の強化」が進んでいきます。利活用されずに「遊休資産」となっている状態を減らし、犯罪の温床となるような事態になることを未然に防ぐ目的もあります。

次回は法務省における所有者不明土地問題の解決に向けた取り組みやこれまで取り組まれてきた所有者不明土地問題の対策推進の工程表の今後の予測について解説します。