



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には、両対策の連携を進めることができます。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、法定相続人を探査する。



【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、当該土地使用権等の取得に当たり、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となる情報を提供。

⇒所有者等の特定が容易になり、事業に係る手續が迅速・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。
⇒申請者の手續負担を軽減

- 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、法定相続人を探査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。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_column

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

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】



資料2

- 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。**

空き家と空き地を地域一帯で活用した事例

(石川県輪島市)

まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備



空き家対策の強化

・一般の空き家法・関連法の改正

所有者不明土地等対策の強化

- ・改正所有者不明土地法(R4)
- ・改正土地基本法(R2)
- ・今般の関連法の改正

連携

①計画・体制
空き家・土地対策の
計画連携
協議会の運営連携

②利活用
地域一帯で空き家
や土地を重点活用

⑤民間との連携
行政・所有者を支援する
民間主体を合同指定し、
一気通貫でサポート

空き家・所有者不明土地等対策の
一体的・総合的推進

③管理・除却
管理不全の空き家
・土地の管理等を地
域で強化

④所有者探索
空き家部局と土地部
局の情報共有等によ
り、探索を円滑化

民間主体が空き家と空き地の一体活用を支援した事例

(山形県鶴岡市)

民間主体が、隣接する狭小空き家・空き地
の一体的活用を提案・調整し、子育て世帯
向け住宅の建築を誘導

※本事業を主導した民間主体(NPO法人つるおかランド・バンク)を、
市が令和5年1月に所有者不明土地法に基づく推進法人として指定



1

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、拠点施設や子育て支援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区画を再編し一帯的に活用する方法も出ています。敷地を広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マー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。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会

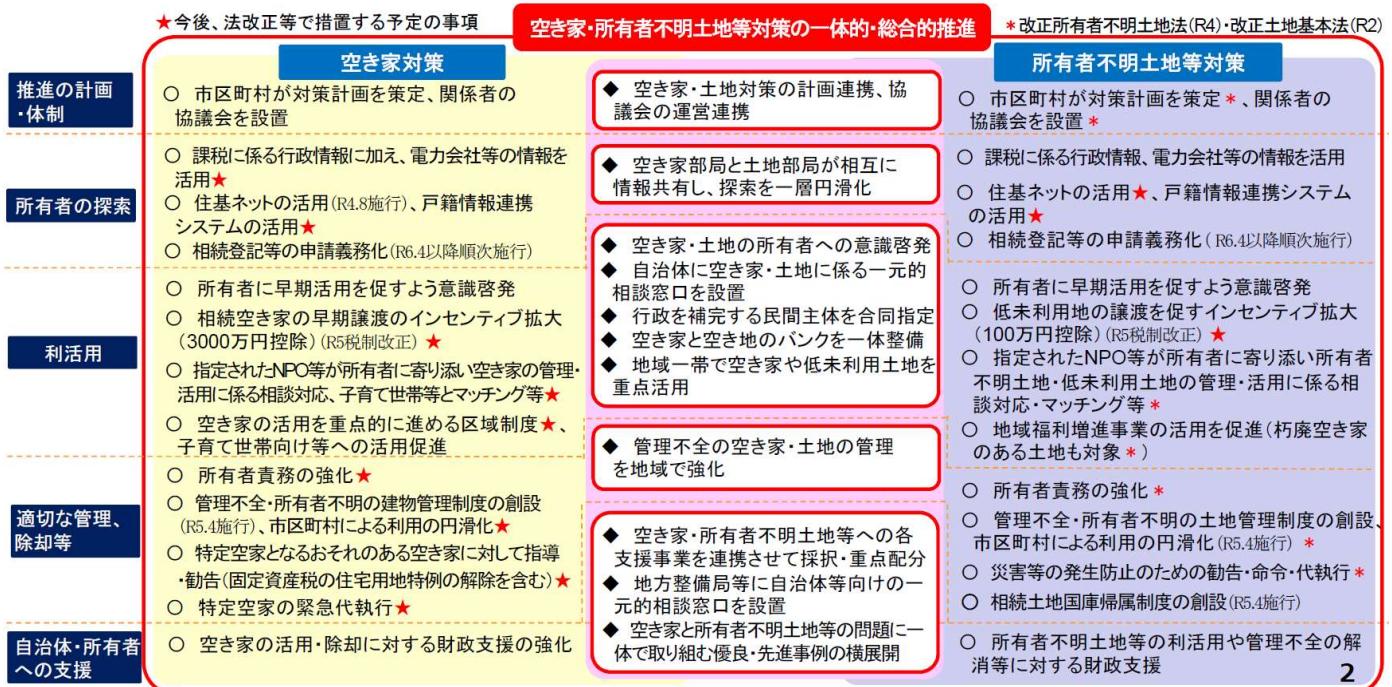
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_column

③ 空き家対策と所有者不明土地対策のバランス

- 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。



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んで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。