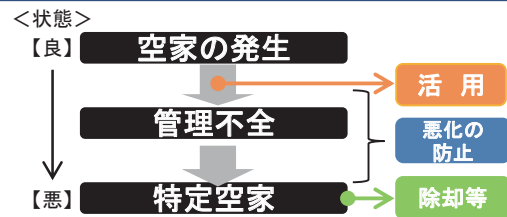


●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**

窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

① まちづくり課題の抽出

- <基本的な考え方・部局間連携>
 - 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
 - まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

② 区域案・指針案の検討

- <区域・指針の内容>
 - 対象エリア(地域の実情に応じて柔軟に設定が可能)
 - ※地区イメージ例を紹介
 - 活用する空家等の種類、誘導用途等
- <都市計画等との調和>
 - 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
- <特例適用要件の設定【選択】>
 - 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
 - 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
 - あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

③ 区域の設定

- <住民意見の反映>
 - 公聴会、パブリックコメントなど

④ 運用開始

- <要請、あっせん>
 - 所有者等へ誘導用途への活用を要請
 - 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

空家等活用促進区域における規制の合理化等

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

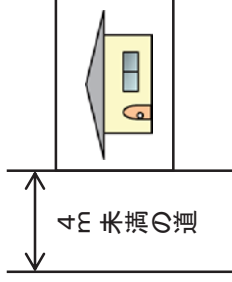
接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、**幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、**前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準(次ページを参照)を参照して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の用途を制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域、小規模な店や事務所をかねた住居、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域、小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<改正後>
市区町村が活用指針に定めた「**用途特例適用要件**」※4に**適合する用途への変更が容易**に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際に**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

財産管理人による空家の管理・処分

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家等】

【改正法第14条】

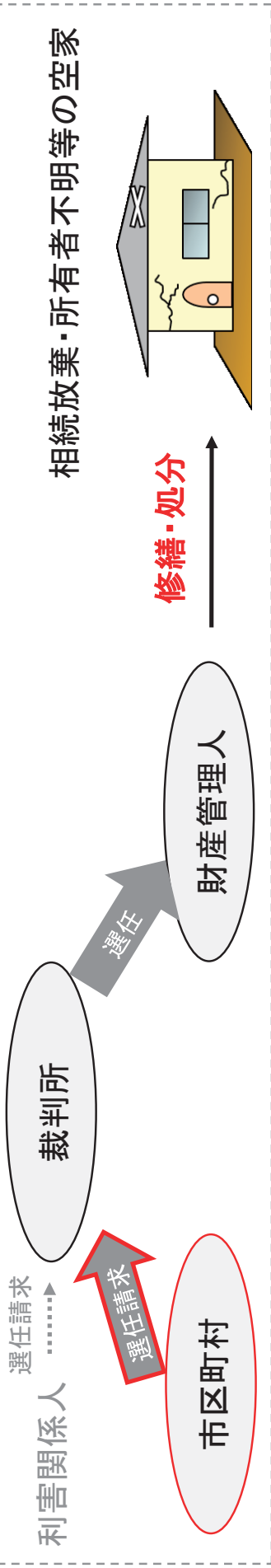
<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められている（財産管理制度）。

<改正後>

・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 ➡ 不在者財産管理制度（民法第25条）
【改正法第14条第1項】
- 相続人のあることが明らかでない場合 ➡ 相続財産清算制度（民法第952条）
【改正法第14条第1項】
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 ➡ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
【改正法第14条第2項】
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 ➡ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）
【改正法第14条第3項】

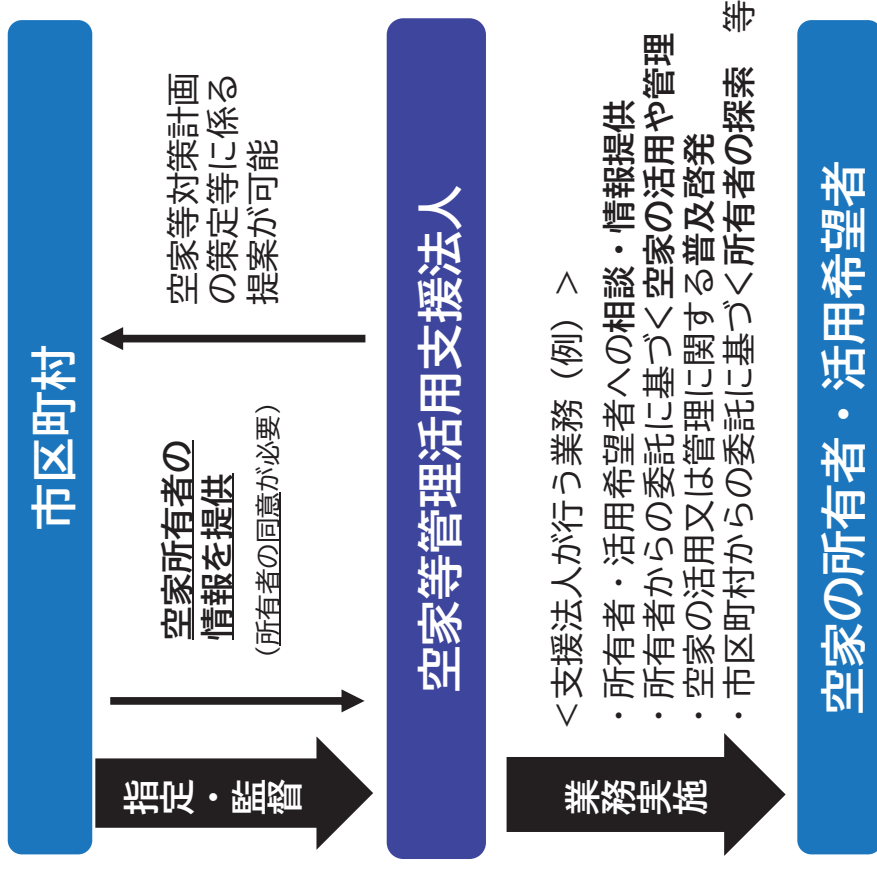
※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

空家等管理活用支援法人

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
- 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】



空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

①指定の要件例

- (法人の基本的な要件)
 - ・破産していないこと
 - ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定

➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる (活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

〇〇市事務取扱要綱
(例)
(趣旨)
第1条 ……………
(指定の要件)
第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得 (同意取得書のひな型も掲載)。

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階から、管理の確保を図ることが必要。**

改正概要

特定空家を未然に防止する管理

- ・国が空家の **管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法（例）＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

➡ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る

固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額

一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

【改正法第19条、【附則第5条（地方税法第349条の3の2）】

＜状態＞

良



悪



＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・命令・代執行

【改正法第10条第3項】

所有者把握の円滑化

市区町村が**空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる旨を明確化**

【改正法第14条】

管理不全建物管理人の選任

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3.で説明)

各都道府県・市区町村空き家対策担当部局 御中

国土交通省住宅局住宅総合整備課

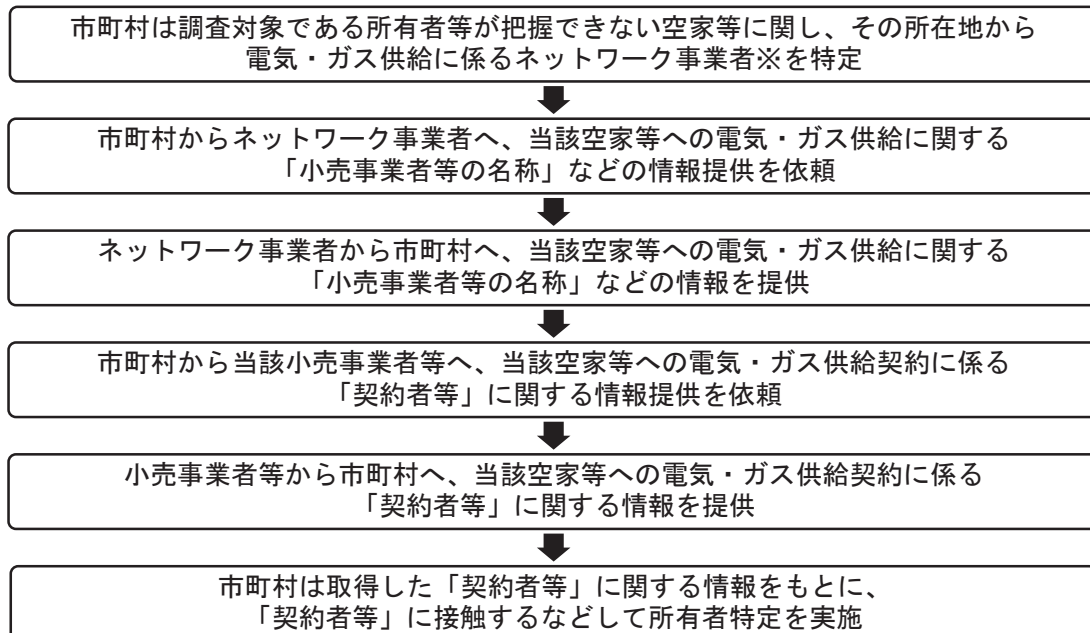
空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」
第10条第3項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについて

第211回国会において、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が成立し、本日施行されました。同法による改正後の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「法」という。）では、第10条第3項において、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる対象として「空家等に工作物を設置している者」を規定し、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が空家等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を明確化致しました。

これを踏まえ、市町村長が法第10条第3項に基づき、電気・ガス供給事業者への情報提供を求める際の方法等について下記のとおりお知らせ致します。なお、この点については資源エネルギー庁とも協議済みであり、資源エネルギー庁から電気・ガス供給事業者へ本件に関する周知がなされることを申し添えます。

記

1. 電気・ガス供給事業者への情報提供の求めの流れ



※ネットワーク事業者とは、電気については「一般送配電事業者」、ガスについては「一般ガス導管事業者」を指します。

4-1. 改正法の解説～特定空家の除却等～ 特定空家の除却

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」等も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、**特定空家等への措置をより円滑にできるようにすることが必要**。

改正概要

状態の把握

【改正法第9条第2項】

- <改正前>
 - ・市区町村長には、特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家の管理状況等の把握が困難な場合がある。
- <改正後>
 - ・市区町村長に、**特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与**し、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となる。

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

(崩落しかけた屋根)

【改正法第22条第11項】



<現行>

- ・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。

<改正後>

- ・**緊急時**において除却等が必要な特定空家に対して**命令等※の手続を経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる**。

【通常の代執行】

命令等

命令等

相当の猶予

代執行

【緊急代執行】

命令等

代執行

【緊急時には不要】

【※命令等】…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

【改正法第22条第12項】

<現行>

- ・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能。
- ・他方、略式代執行(所有者不明時の代執行)の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

<改正後>

- ・**略式代執行時や緊急代執行時**においても、行政代執行法に定める**国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収を可能に**。

(国税滞納処分の例)

納税の告知(国税通則法 § 36①)

督促(同法 § 37①)

財産の差押え(国税徴収法 § 47～)

差押財産の公売等により換価(同法 § 89～)

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり
用地買収等が妨げられるなどの指摘がある

① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける
- **施行日前の相続**でも、未登記であれば、**義務化の対象**（3年間の猶予期間あり）
- 「**正当な理由**」がないのに申請を怠ったときは、**10万円以下の過料の適用対象**
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「**相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン**」を令和5年3月に公表

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）
⇒ **登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる**

申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

- ### 相続人申告登記の新設
- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る（オンラインでも可）。申請義務の履行手段の一つとする（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）
⇒ **相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる**
 - ※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- ・ **価額が100万円以下の土地**に係る相続登記等について、**登録免許税の免税措置を実施中**（令和7年3月31日まで）

相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で**相続登記の手続案内を実施**
- ・ 専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行
⇒ **相続登記が必要な不動産の把握が容易になる**
- ※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「**おみやみリスト**」等に相続登記に関する情報を追加
- ・ **固定資産納税通知書**の送付と併せて新制度に関する資料を提供
など

3

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

住所等変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所等変更登記は義務ではない
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである
- ※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある

住所等変更登記の申請を義務化

- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）
- ※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する

⇒ **転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される**

R8.4.1 施行

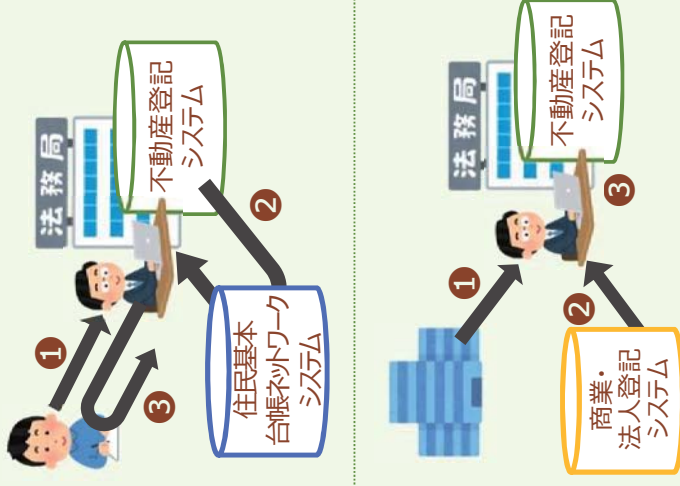
新たな方策の仕組み

自然人の場合

- ① 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- ② 登記官が、検索用情報を用いて**住民基本台帳ネットワークシステム**に対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることに
ついて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）

法人の場合

- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する
- ② **商業・法人登記システム**から不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）



所有者不明土地の発生を予防する方策

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定し、法務大臣が要件について審査を実施**

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 イ 土壌汚染や埋設物がある土地 ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地 オ 担保権等が設定されている土地 カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の 宅地	一部の市街地（注1）、 農用地区域等の 田、畑	森林
面積にかかわらず、20万円	面積に応じ算定（注2） (例) 100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる

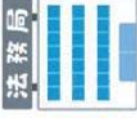
手続イメージ

1 承認申請



【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用 の機会を確保

3 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付



4 国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

R5.4.1 施行

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する
 - ※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
 - ⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する
- 管理不全土地・建物の管理制度の創設
 - ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する
 - ⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる

財産管理制度の見直し

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

- 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備
 - ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する
 - ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する
 - ⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる

共有制度の見直し

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

長期間経過後の遺産分割の見直し

- 長期間経過後の遺産分割の見直し
 - ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する ※ 施行前の相続にも適用されること、最低5年間の猶予期間があることに注意が必要
 - ⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する

相続制度の見直し

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- ライフラインの設備設置権等の規律の整備
 - ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する
 - ⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する

相隣関係規定の見直し

6

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

対象の所有者不明土地

反対する所有者がおらず、簡易建築物・朽廃建築物以外の建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地



簡易建築物



朽廃建築物
(損傷、腐食等の劣化により利用困難な建築物)

地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について
都道府県知事が公益性等を確認

※ 対象事業は法律で限定列挙

公告・縦覧(2月)



都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定

上限10年/一部事業20年
(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



(出典) 杉並区
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構
直売所(購買施設)



再エネ発電設備 など

土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列挙



都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定
(事業主体が土地の所有権を取得)

※ 通常の土地収用は、土地収用法に基づき、合議制の収用委員会が権利取得裁決・明渡裁決を実施
所有者不明土地法では審理手続を省略、裁決を一本化して土地収用を迅速化・効率化

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化し、原則として登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする

- ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用可能
(所有者本人の同意が得られれば、民間事業者も利用可能)
- ・近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り調査の範囲を合理化・明確化(親族等に限定)

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法②

【令和3年民法改正関係は令和5年4月1日施行】

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

- ・ **令和2年土地基本法改正**（平成元年制定以来の改正）
土地政策の**基本理念**及び**土地所有者の責務**として、
“**土地の適正な管理の確保**”を明確化
- ・ 所有者不明土地は管理不全状態になる蓋然性が高く、対応が急務



豪雨の度に
土砂崩れが多発
瓦礫の放置
(火災跡)



法の目的規定を改正し、「利用の円滑化」だけでなく、「**管理の適正化**」を位置付け（令和4年改正）

管理適正化のための勧告・命令・代執行

管理不全の所有者不明土地について
市町村長が確知所有者に**勧告・命令**

以下の場合が対象

- ・ 土砂の流出等による周辺における災害発生を防止する
 - ・ 雑草の繁茂等による周辺における環境の著しい悪化を防止する
- ※ 必要な場合には隣接する土地についても勧告が可能

確知所有者がない場合、
権限上実施できない（共有持分が不足）場合は
市町村長が代執行

※ 費用は所有者負担（所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置）

※ 土地の種類等に応じて、農地法、宅地法、宅造法等による個別規制法や公共事業により対応

民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
民法に基づく管理命令等を**裁判所に請求**

※ 民法上、請求者は利害関係人に限定
地方公共団体等は利害関係にかかわらず請求を可能に（民法の特例）

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任
管理人による管理を実施（裁判所の許可があれば売却も可）

対象：所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度（一定の場合）、所有者不明建物・管理不全建物管理制度（土地と併せて請求）、相続財産管理制度、不在者財産管理制度

※ 費用は所有者負担（基本的に請求者による予納金の納付が必要）
（所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置）

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

管理適正化のための探索の場合にも、固定資産課税台帳等を利用可能

- 空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、対策が急務。
- 適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼす。

↑ **市町村等が画対策に一体的に取り組むことは、これらの適切な管理や活用を図る上で効果的。**

1. 対策計画等

① 計画の一体的作成

空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画を一体的に作成し、両対策を兼ねる計画とすることが可能



② 協議会の一体的な運営

①の計画の実施に向けた協議に当たり、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が可能

【参照】「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号)」及び「所有者不明土地対策計画作成の手引き」

2. 所有者探索

法に基づく所有者等情報の内部利用

空家法及び所有者不明土地法に基づき、固定資産税の課税等の目的で保有する所有者等関連情報を、所有者探索のために内部利用可能

→ 上記範囲内で、空家担当部局と土地担当部局が所有者関連情報を互いに内部利用可能

※住基ネット及び**戸籍情報連携システム**の活用も可能

※土地等の所有者情報が不明となることを未然に防ぐため、**相続登記や住所変更登記の申請義務化**

※赤字:未施行

3. 活用

4. 適切な管理

① 税制特例措置の活用

空家及び低未利用土地等に関する税制特例による、早期の活用・管理の促進

② **空き家・空き地の活用促進**
空家等活用促進区域制度や地域福利増進事業制度による、空き家と所有者不明土地の一体的な活用等の促進

③ 指定法人の同時申請等

空家等管理活用支援法人及び所有者不明土地利用円滑化等推進法人の同時申請時に、申請手続きのワンストップが可能



【参照】「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」及び「所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き」等

財産管理制度の活用

所有者不明又は管理不全状態の建物及び土地について、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所への管理命令の請求を併せて行うことが可能

管理不全状態の例



【参照】「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)」及び「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」

5. 支援制度

① 財政支援措置の活用

空家対策総合支援事業や所有者不明土地等対策事業費補助金等の地方公共団体や所有者等への財政支援を組み合わせ活用可能

② 相談窓口の一元化

市町村において、空き家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、一元的相談窓口の設置を要請



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した事例 (石川県輪島市)

【参照】「所有者不明土地等対策事業費補助金交付要綱」及び「空き家対策総合支援事業(概要資料)」

期待される効果
画対策を連携して
実効性をもった形で
推進

画対策部局における
所有者関連情報等の
内部利用による
探索の効率化

- ・ 空き家や所有者不明土地の一体的な活用・整備が可能
- ・ 危険な状態の空き家及び所有者不明土地に効率的に対処可能

空き家と所有者不明土地等を一体的に活用し、
中心市街地活性化等を推進

4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

所有者不明土地対策計画の作成制度

市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化や管理の適正化等を図るための施策に関する計画を作成可能

＜補助制度＞

計画に基づき、所有者探索や利活用のための手法の検討等の取組を行う地方公共団体等に対し補助

(補助率：地方公共団体1/2 推進法人等1/3)

※併せて、地方公共団体負担分に対する特別交付税を措置(措置率最大：1/2)

所有者不明土地対策協議会制度

市町村は、計画の作成等に関する協議を行うための協議会を設置可能

＜主な構成員＞

- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人
- ・地域福利増進事業等の実施予定者
- ・関係都道府県・国の関係行政機関
- ・宅地建物取引業者、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の専門家、学識経験者等

所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

市町村長は、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定可能

⇒ 公的信用力が付与されることにより、地域づくりの

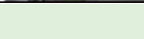
新たな担い手として、市町村の補完的な役割を期待

＜主な業務＞

- ・ 利活用希望者に対する情報提供・相談
- ・ 所有者に対する適正管理のための情報提供・相談
- ・ 低未利用土地等の利用促進のための事業の実施 等

取組①：「特定非営利活動法人つるおかランド・バンク」(山形県)

- ・ 狭あい道路を拡幅することにより、宅地化を実現



取組②：「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」(山形県)

- ・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備