

空き地対策等の推進について

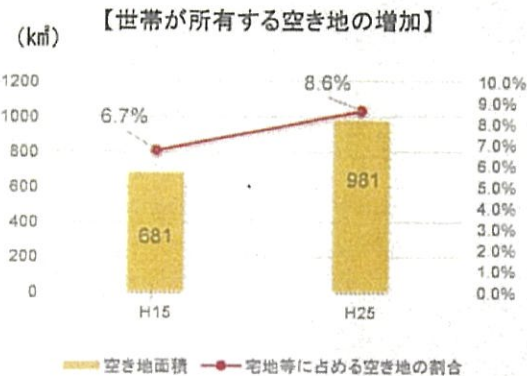
国土交通省 土地・建設産業局 企画課

2018年12月18日

- 世帯が所有する空き地はこの10年間で大幅に増加。雑草繁茂やゴミの不法投棄等、近隣への悪影響や地域イメージ・活力の低下、所有者不明土地化等が懸念。空き地の有効利用・適正管理を促すことが重要。
⇒ 空き地を地域の「資源」として利用する取組も存在。優良事例の横展開等を図り、自治体や地域の取組を推進。
- 土地基本法等の見直しに向け、土地所有者が追うべき責務について、それを担保するための方策とあわせて検討。

空き地等の現状と課題

■ 世帯所有の空き地は10年で約1.4倍に増加
(H15:681km² ⇒ H25:981km²)



(出典)土地基本調査

⇒ 雑草繁茂など管理水準が低下した空き地が増大
・ ゴミの不法投棄、害虫の発生等、近隣環境に悪影響
・ 地域イメージや資産価値、地域の活力が低下

■ 土地所有に関する基本制度の見直し

- ・ 今後、大量相続の発生等により、管理不全の土地の拡大、所有者不明土地化等が懸念。
- ・ 土地基本法はバブル期の地価高騰等を背景に制定。地価が下落し、利用意向が低下する中で、所有者が負うべき責務等について検討が必要。

空き地の活用促進等

○ 地域における空き地の適正管理・活用の先進的取組の支援(モデル調査、H30年度～)

- ・ 長期間未利用・管理不全となっている空き地について、地域での共同管理や共有空間化、隣地取得の促進等を行っている先進的な取組に対し、NPO等が行う計画策定や地域の合意形成等を支援
- ・ H30年度調査の取組事例を含め、優良事例のノウハウや外部不経済を発生させている場合の対応等について手引き等に整理し、同様の課題を有する自治体等への情報共有、取組の普及を推進
- ・ 併せて、土地の所有・利用、管理に関する国民の意識啓発を推進

〔良質な宅地ストックの維持〕

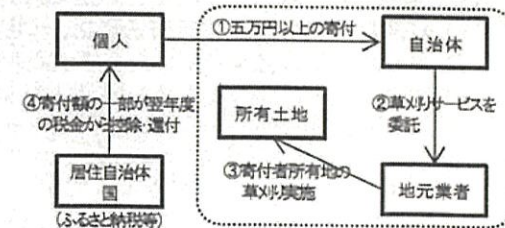
(狭小な宅地)



(隣地取得による居住環境の改善)

〔空き地の管理代行の例〕

遠方に転出し、相続した土地等を管理できない人向けに地域で草刈り等を代行



○ 土地基本法等の見直し

- ・ 所有者不明土地等対策関係閣僚会議等を踏まえ、土地基本法等の見直しに向け、所有者の責務、その担保方策等についての検討が必要。
- ・ 有識者検討会等を開催しながら、基礎データの収集・整理、国民意識や自治体の考え方等に関するアンケート調査・実態把握等を実施。

平成30年度「空き地対策モデル調査」実施地区一覧

(都道府県順)

応募団体名	調査地域	調査名称	調査概要
一般財団法人 下川町ふるさと開発振 興公社	北海道下川町	豪雪地域ならではの空き地を活用 した共助型雪処理スキーム構築の ための調査事業	・空き地の実態について調査するとともに、空き家データベースを基に将来空き地となる可 能性の高い場所を予測し、空き地の全体像を把握する。 ・加えて、空き地を雪の一時堆積場として活用すること等について地域の合意形成を進 め、除雪の効率化・高齢者の除雪負荷の軽減等を目指す。
一般社団法人 コトノハ	群馬県みなかみ 町	絶景空き地でのキャンピングオフィ スを通じた、地主と都市部テレワ ーカーとの関係性構築事業	・眺望に優れた空き地をキャンピングオフィスの設営地として活用することで、都市部のテ レワーカー等に対して地域の魅力を発信。 ・中山間地域におけるテレワークのノウハウ蓄積、地域の空き地活用につながるような都 市と地域の関係の構築等を目指す。
緑が丘西自治会	千葉県八千代市	新市街地・街なか未利用地活用事 業	・自治会内の未利用地、管理不全の宅地について、土地所有者の探索や利用意向アン ケート、タウンミーティング等を実施。 ・地域住民が主体的に空き地の管理・利活用等を図ることで、地域の魅力創出につなげ る。
株式会社 エンジョイワークス	神奈川県三浦市	トレーラーハウスを利用した、三浦 の農体験ができる宿泊施設運営事 業	・海岸沿いの空き地に小屋型トレーラーハウスを設置し、地域の活性化を目的とした宿泊 事業を運営。 ・宿泊者に対しては、地域資源である農業の体験プログラムを提供し、地域の魅力発信と 継続的な取組につなげ、関係人口及び将来的な移住者の増加を目指す。
国立大学法人 福井大学	福井県福井市/ 坂井市/あわら市	非集約エリアなど郊外での空き地 活用の仕組みづくりとエリアマネジ メントに向けた基盤構築	・複数の郊外住宅地等を対象に、①空き地の菜園利用や複数区画利用の実態把握・促進 策の検討、②空き地の地権者の意向把握、不在地主の意識啓発手法、③地区特性に応じ た空き地活用の仕組みづくり等について検討を行う。
神戸市	兵庫県神戸市	司法書士会との連携による財産管 理人制度の有効活用	・所有者不明土地法に基づき、管理不全の所有者不明土地について、地方公共団体の長 が不在者財産管理人の選任を申立てることが可能となるため、司法書士会との連携のも と、制度の有効活用による所有者不明土地の適切な管理、流通促進を図るためのノウ ハウの蓄積等を図る。
NPO法人 兵庫空き家相談セン ター	兵庫県宝塚市	空き地所有者等に対する啓蒙活動	・行政とNPO法人の役割分担のもと、適正管理がなされていない空き地所有者等に対し、 除草や立木の適正管理等を行政から働きかける。 ・同時に、適正管理が困難な要因を把握し、空き地所有者が抱える課題について相談で きる団体があることを伝達。希望者に対しては、NPO法人が相談に応じることで、管理不 全の空き地等の解消を目指す。

所有者不明土地法の概要

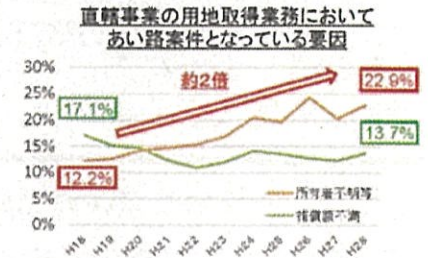
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地(※)が全国的に増加している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所: 約 **20%** 所有者不明土地の外縁)
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所: **0.41%** 所有者不明土地)



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

- ① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)
 - 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化
- ② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)
 - 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 - 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、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など(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

- ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
 - 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設
- ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
 - 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

- 【目標・効果】
- 所有者不明土地の収入手続に要する期間(収入手続への移行から取得まで)： 約1/3短縮(約31→21ヵ月)
 - 地域福利増進事業における利用権の設定数： 施行後10年間で累計100件

背景・課題

- 本年6月、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立。国は、地方公共団体等が行う所有者不明土地の利用の円滑化等に関する取組のため、必要な情報の収集・提供、その他の支援を行うよう努めなければならないとされており(法4条2項)、また、地方公共団体から要請があったときは、職員を派遣するよう努めるものとされている(法42条)。附帯決議においても丁寧でわかりやすいガイドライン等の整備、説明会の開催などを通じた制度の周知、情報共有に努めることとされているところ。
- 一方、所有者不明土地の権利者探索に係るノウハウが不足している市町村職員等にとっては、財産管理制度や不明裁決等の関連制度は難解で、手続も複雑。制度の積極的な活用のため、市町村職員等(特に経験の浅い実務者)向けの具体的な課題に即した平易な手引書の作成や、管理不全の空き地関連情報の積極的な外部提供等による利用者とのマッチング・適切な管理の促進等を図ることが必要。
- さらに、「所有者が分からない土地」を「地域に役立つ土地」へと積極的に活用するため、「地域福利増進事業」を創設(法2条3項)。同事業の普及のため、事業化手法の具体化、実務的な手続きの整理、具体事例の蓄積と普及が必要。

施策概要

1. 権利者探索、所有者情報の外部提供に係る手引き等の作成

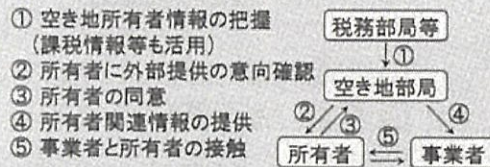
(1) 権利者探索の手引きの作成

- ▶ 市町村実務者等におけるニーズの調査、把握(即地的な課題抽出)
- ▶ 市町村等職員にわかりやすい「権利者探索の手引き」の作成
- ▶ 地方整備局等担当者向けの「職員派遣対応マニュアル」の作成

(2) 管理不全の空き地関連情報等の外部提供、利用・管理の促進

- ▶ 地域福利増進事業の準備のため
空き地情報の自治体利用が可能
- ▶ 外部不経済をもたらすような土地について、積極的に外部提供を行い、利用者とのマッチングを促すためのマニュアル等を作成

〔所有者情報の外部提供イメージ〕



2. 地域福利増進事業に係る取組支援、事業の普及

- ▶ 地域福利増進事業について、地域の合意形成、所有者不明土地における利用権の設定等に関するモデル的な取組の支援を通じて、事業化のノウハウ等の整理・分析、他地域への普及を促進
〔事業のイメージ〕



(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)

3. 講習会、講演会の開催等

※ 国が事務局となる「土地関係業務連携支援協議会(仮称)」の活動等として実施

- ▶ 地域のニーズを踏まえて、用地事務や所有者不明土地の管理・活用等に関する講習会(全国約50か所)、講演会(全国約10か所)の開催
- ▶ 職員を派遣した市町村に対するフォローアップの実施

効果

- 新法に対応した市町村等職員のスキルアップ、全国的な用地事務の底上げ、早期の事業進捗・効果発現
- 未利用地を活用した地域の福祉・利便の増進、所有者不明土地の管理の適正化、地域環境の保全

地域福利増進事業に係る特例措置の創設 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税・固定資産税・都市計画税)

地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置及び地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置を創設する。

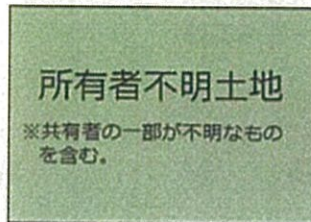
施策の背景

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加し、公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要するなど、円滑な事業実施への支障となっている。
- 第196回国会で成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」では、一定の所有者不明土地について、都道府県知事による事業の公益性等の確認を経て、当該土地に使用権(上限10年)を設定し、公園、広場、購買施設等として利用する「地域福利増進事業」を創設しており、地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促進するため、税制支援が必要。

所有者不明土地等対策の推進のための基本方針(平成30年6月1日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議)(抜粋)
 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」(略)の成立後、速やかに、政省令、ガイドラインの整備等を進め、新制度の普及啓発を図るとともに、新制度や長期相続登記未了土地の解消事業など必要な事業推進のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求、税制改正要望を検討する。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%**
(所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地：**0.41%**
(最狭義の所有者不明土地)



地域福利増進事業のイメージ

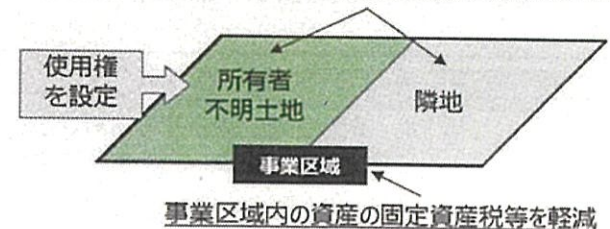


要望の結果

特例措置の内容

- ①【所得税・法人税等】
事業者が土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を軽減
- ②【固定資産税・都市計画税】
地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減

土地等を譲渡した場合の譲渡所得に係る税率を軽減



結果

○上記①、②について、特例措置を創設する。(①については1年間(～平成31年12月31日)、②については2年間(～平成33年3月31日))

(参考)「全国版空き家・空き地バンク」について

現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約4割(763自治体)が設置済み、約2割(276自治体)が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進みつつある状況。
- しかしながら、現状では、自治体ごとに各々設置され、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、**各自治体の空き家等情報の標準化・集約化**を図り、**全国どこからでも簡単にアクセス・検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- **昨年10月より**、公募により選定した**2事業者((株)LIFULL・アットホーム(株))**が**試行運用**を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、**今年度より本格運用**を開始。

株式会社LIFULL



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

※ 国土交通省HPIにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧いただけます。

現在の運用状況

- 平成30年11月5日時点で**557自治体**参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。
(現在、**440自治体**が掲載済)

これまでの成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、**1,500件**を超える物件が成約済。※平成30年10月末日時点
※2社による重複を含む

「農地付き空き家」の取組について

- 平成25年に約820万戸あった空き家は、平成35年には約1,400万戸まで増加するおそれがある。
- 都市部の住民における農山漁村への潜在的な移住希望ニーズは高く、農業への関心も強い。
- 移住にあたり、農地付き空き家を希望するケースも多く見られるため、同取組の自治体への普及を図るため、手引きを作成・公表※(平成30年3月)。

※ http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000095.html

農地付き空き家提供の流れ

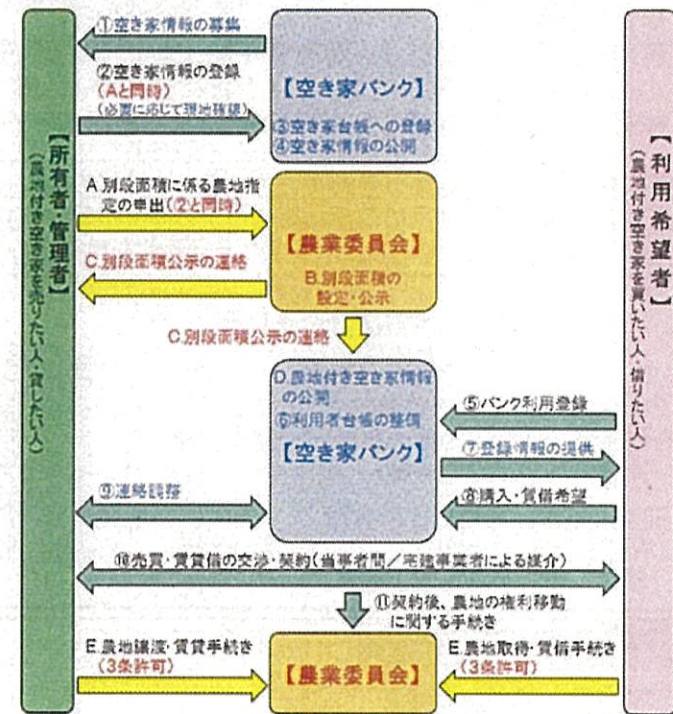
- (1) 農地付き空き家の取組に向け、空き家物件情報を外部に発信するための空き家バンクを地方公共団体のHP上で提供。
- (2) 農地法では、農地の権利移転の際に一定の面積要件(北海道では2ha、都府県では50a以上)が定められているが、地域の実情に応じて農業委員会の判断で、下限面積の引下げを行うことが可能(農地法施行規則第17条第2項)。これにより、1a(100㎡)程度を下限面積としている例あり。



しろうし
【農地付き空き家の例(兵庫県宍粟市)】

【取組フロー】

- 空き家バンクの立ち上げ〔自治体〕、空き家情報の募集〔空き家バンク〕
- 空き家情報の登録、別段面積に係る農地指定の申出〔空き家・農地所有者〕
- 別段面積の設定・公示〔農業委員会〕
- 農地付き空き家情報の公開〔空き家バンク〕
- バンク利用登録〔空き家・農地の購入又は賃借希望者〕
- 購入又は賃借希望者への空き家・農地登録情報の提供〔空き家バンク〕
- 売買・賃貸借の交渉・契約〔宅建事業者等〕
- 農地譲渡・取得、賃貸借手続き〔農地所有者、購入者・賃借人〕



手引きの構成

第1章 田園回帰や空き家等をめぐる動向

- ・ 田園回帰、空き家、新規就農者をめぐる動向

第2章 取組を進めるにあたっての手続きガイド

- ・ 別段の面積の設定、農地付き空き家提供の流れ
- ・ 取組を進める際のポイント、各主体の役割と連携

第3章 取組事例

宍粟市(兵庫県)、佐用町(兵庫県)、雲南市(島根県)、豊後高田市(大分県)、竹田市(大分県)

第4章 関連制度