

令和6年度 北海道土地政策推進連携協議会 通常総会 資料

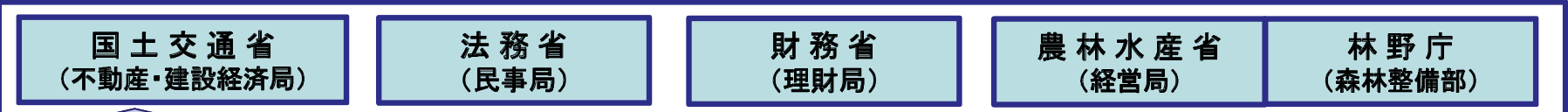
(4) その他(情報連絡事項)

- ① 4月23日担当者会議(国交本省⇄地整等)における周知事項等(事務局)

北海道土地政策推進連携協議会

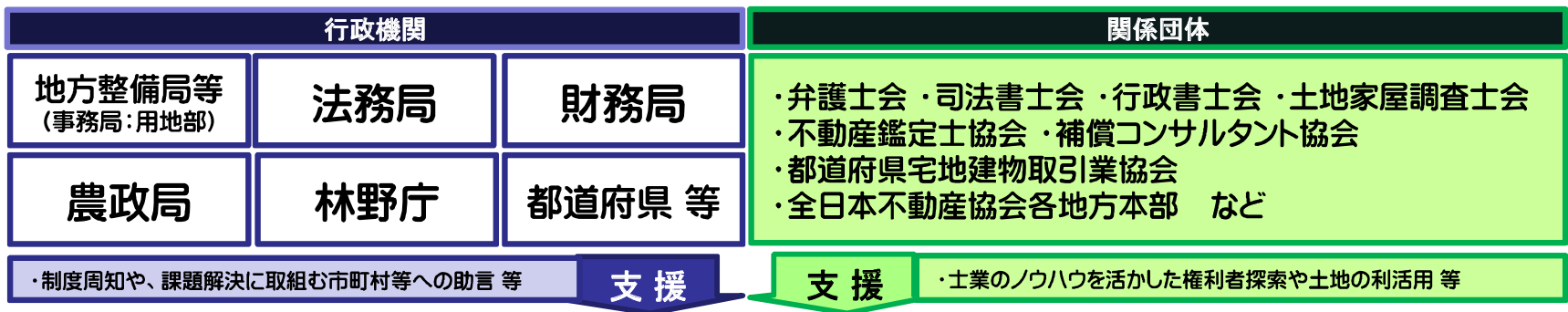
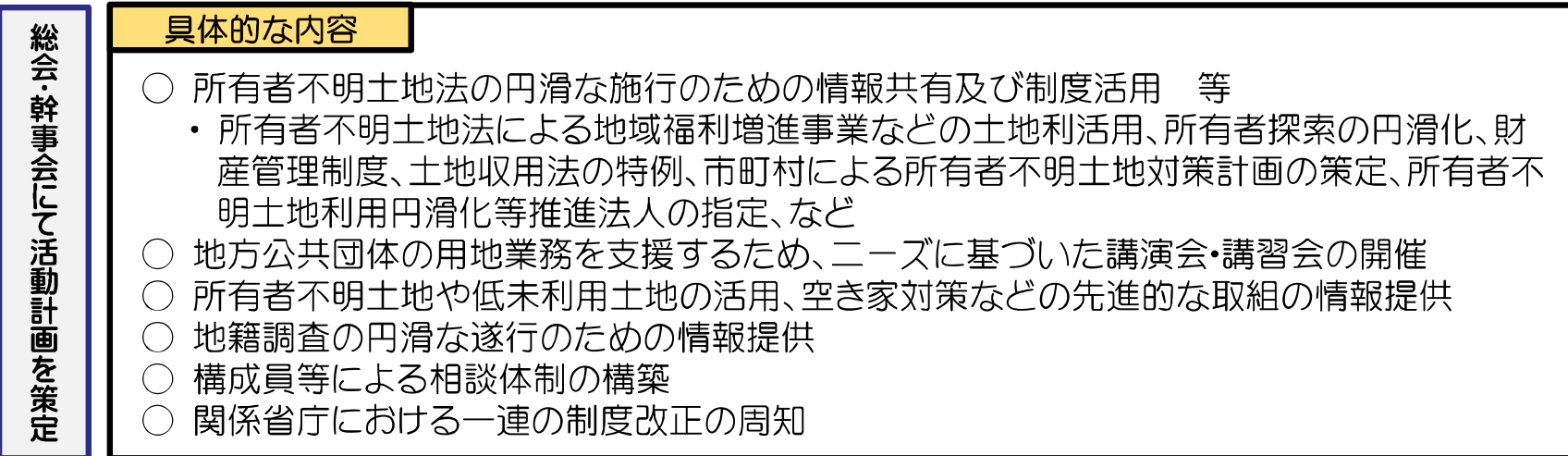
所有者不明土地等対策について

令和6年4月23日
不動産・建設経済局
土地政策審議官部門
土地政策課



所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、環境悪化や経済への悪影響を生じさせています。国は、所有者不明土地等の活用等に関する施策を策定するなどして、地方公共団体等の取組みに必要な支援を行うことの一環として、「土地政策推進連携協議会」(旧 所有者不明土地連携協議会)を設置しました。

本協議会は、所有者不明土地法の円滑な施行、諸制度の周知や活用の支援、用地業務のノウハウの提供・共有、地籍調査の推進など、土地に関する課題解決や良好な地域づくりに資するテーマを広く取り扱い、地方公共団体等の支援を行います。



地方整備局 等

○所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員の派遣

○所有者不明土地対策計画の策定の支援

○所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の支援

○改正法に基づく、勧告・命令・代執行の制度活用に係る支援

等

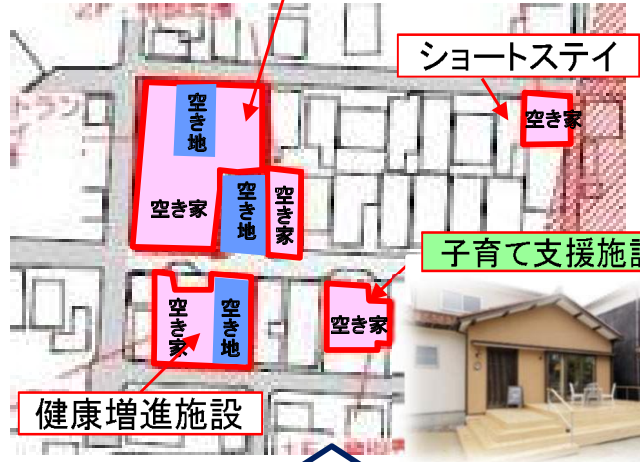
空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)【概要】

- 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。**

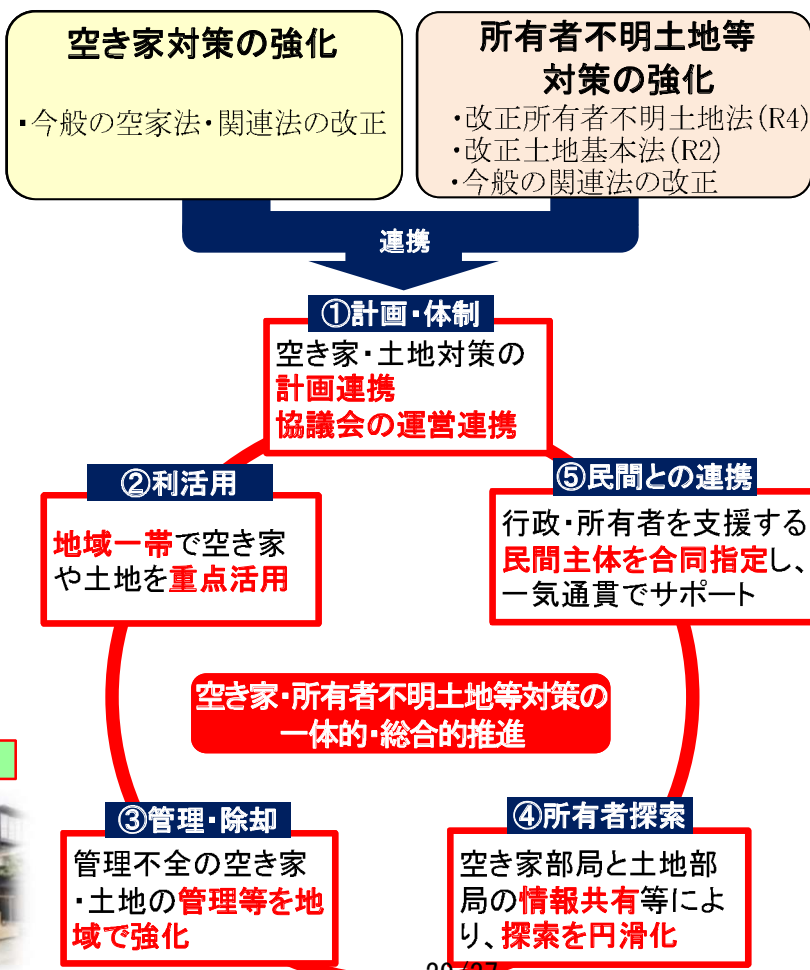
空き家と空き地を**地域一帯で活用**した事例
(石川県輪島市)
まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備



拠点施設(温浴施設、レストラン、事務所等)



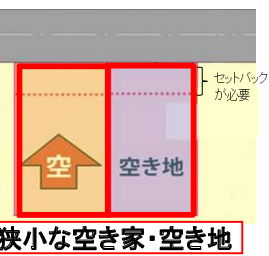
空き家の改修・増築に対して、国が支援



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



民間主体が提案



子育て世帯が住まいとして活用

2区画を再編し一体的に活用

○全国的に空き家・空き地が増加する中、空き家対策、低未利用土地対策及び所有者不明土地対策の連携を強化するため、本省・地方整備局等の関係部局が連携して「低未利用土地対策推進チーム」を創設。

○令和5年2月27日に、「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、「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」の政策パッケージを報告。国土交通大臣が、地方整備局等に自治体向けの一元的な相談窓口を設置することについて言及。

○これらのことを踏まえ、空き家・低未利用土地・所有者不明土地に関する地方公共団体向けの総合的な相談窓口を設置。

空き家・低未利用土地・所有者不明土地に関する相談窓口

地方整備局等	連絡先
北海道開発局	■北海道土地政策推進連携協議会事務局（開発監理部 用地課 土地政策スタッフ） e-mail : hkd-ky-fumeitochi@ki.mlit.go.jp TEL : 011-709-2311 内線 5603
東北地方整備局	■東北地方整備局低未利用土地対策推進チーム e-mail : thr-bmr@ki.mlit.go.jp <空き家に関すること> TEL : 022-225-2171（内線 6191） <中心市街地等の低未利用土地の活用に関すること> TEL : 022-225-2171（内線 6165） <空き地・所有者不明土地・地籍調査に関すること> TEL : 022-225-2171（内線 4791）
関東地方整備局	■関東地方整備局低未利用土地相談窓口 e-mail : ktr-teimiriyoutochi@mlit.go.jp <空き家に関すること> TEL : 048-600-1908 <中心市街地等の低未利用土地の活用に関すること> TEL : 048-600-1907 <空き地・所有者不明土地・地籍調査に関すること> TEL : 048-600-1358
北陸地方整備局	■北陸地区土地政策推進連携協議会事務局（用地部用地企画課） e-mail : fumeitochi84@hrr.mlit.go.jp TEL : 025-370-6528
中部地方整備局	■中部地方整備局低未利用土地対策推進チーム e-mail : cbr-teimiriyoutochi@gxb.mlit.go.jp <空き家に関すること> TEL : 052-953-8574 <中心市街地等の低未利用土地の活用に関すること> TEL : 052-953-8573 <空き地・所有者不明土地・地籍調査に関すること> TEL : 052-953-8105
近畿地方整備局	■近畿地方整備局低未利用土地対策相談窓口 e-mail : kkr-teimiriyouchi-sodan@gxb.mlit.go.jp <空き家に関すること> TEL : 06-6942-1086 <中心市街地等の低未利用土地の活用に関すること> TEL : 06-6942-1147 <空き地・所有者不明土地・地籍調査に関すること> TEL : 06-6942-1147
中国地方整備局	■中国地区土地政策推進連携協議会事務局（用地部用地企画課土地適正管理係） e-mail : cgr-87fumeitochi@cgr.mlit.go.jp TEL : 082-511-6447
四国地方整備局	■四国地方整備局低未利用土地対策推進チーム（用地部用地企画課土地適正管理係） e-mail : skr-teimiriyoutochi@mlit.go.jp TEL : 087-811-8339
九州地方整備局	■九州地区土地政策推進連携協議会事務局（用地部用地企画課土地適正管理係） e-mail : qsr-89fumeitochi@ki.mlit.go.jp TEL : 092-476-3541
沖縄総合事務局	■沖縄地区土地政策推進連携協議会事務局（開発建設部用地課内） e-mail : oki90fumeitochi.f9b@ogb.cao.go.jp TEL : 098-866-1902

【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)について

(令和6年1月22日付国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長・住宅局住宅総合整備課長連名通知)

- 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。

➡ 市町村等が両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日付け総務省・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、空き家担当部局と土地担当部局が所有者関連情報等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

①税制特例措置の活用

空き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化が可能



【参照】「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)」
【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

4. 適切な管理

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に必要な指針(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

空き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



【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

両対策を連携して
実効性をもった形で
推進

両対策部局における
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

所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

制 度 名	実 績（単位：件）		
土地所有者等関連情報の利用及び提供 (R5年12月末時点)	●地域福利増進事業の準備のため	内部利用 545	提 供 152
	●土地収用の対象となりうる事業の準備のため	369	839
	●都市計画事業の準備のため	242	52
土地収用手続の特例 (R6年2月時点)	●裁定(収用適格事業) ◆東関東自動車道水戸線（国・NEXCO東日本） ◆一般国道475号（国・NEXCO中日本） ◆日本海沿岸東北自動車道（同事業内で2件）（国） ◆一般国道220号（国） ◆一般国道7号（国） ◆一級河川肱川水系肱川（愛媛県）	7	
	●裁定(都市計画事業) ◆3・3・8号白銀市川環状線（青森県）	1	
所有者不明土地対策計画 (R6年2月時点)	◆北海道釧路町 ◆山形県鶴岡市 ◆茨城県土浦市、龍ヶ崎市、常総市、北茨城市、牛久市、つくば市、 かすみがうら市、ひたちなか市、小美玉市 ◆千葉県館山市 ◆岐阜県御嵩町 ◆和歌山県かつらぎ町 ◆福井県福井市 ◆熊本県山江村	16	
所有者不明土地利用円滑化等推進法人 (R6年2月時点)	◆特定非営利活動法人つるおかランド・バンク ◆梅鉢不動産株式会社	2	
地域福利増進事業 (R5年2月時点)	●R1～5年度でモデル事業を全国18団体で実施		
	●裁定 ◆防災空地整備（新潟県粟島浦村） ◆送電線事業用地整備（山形県酒田市） ◆菜園、緑地整備（神奈川県横須賀市）	3	

「所有者不明土地対策計画」作成の効果

1. 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の譲渡価額上限の引き上げ

- 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)は、
空き家が存在する土地についても「低未利用地」として対象となります。
- 「低未利用地」の確認は、空き家バンクの登録確認等により行います。
- 当該税制は、空き家バンクの登録促進や空き家の流通促進、定住促進等にも資するものです。
- 市街化調整区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域が設定されていない区域について、
通常の場合は譲渡価額の上限が500万円です。

→ 「所有者不明土地対策計画」を作成した場合は、譲渡価額の上限が800万円となります。【R5拡充】

2. 地籍調査費負担金等の重点施策分野の事業内容「所有者不明土地対策関係」としての位置付け

- 地籍調査費負担金等については、重点施策分野の事業内容として「社会資本整備」、「防災対策」、「まちづくり」、「森林施業・保全」とあわせ、「所有者不明土地対策関係」が位置付けられています。
- 当該重点施策分野は、現在は空家等対策計画又は所有者不明土地対策計画の作成が要件となっていますが、将来的に所有者不明土地対策計画の策定を必須とすることを検討中です。

→ 「所有者不明土地対策計画」を作成した場合は、地籍調査費負担金等の「重点施策分野」となります。

3. 所有者不明土地等対策事業費補助金の活用が可能

- 改正所有者不明土地法に基づいて市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等の所有者探索、事業コーディネート、管理不全状態の解消等が補助対象となります。

→ 「所有者不明土地対策計画」を作成した場合は、所有者不明土地等対策事業費補助金が活用できます。

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

施策の背景

低額な不動産取引の課題

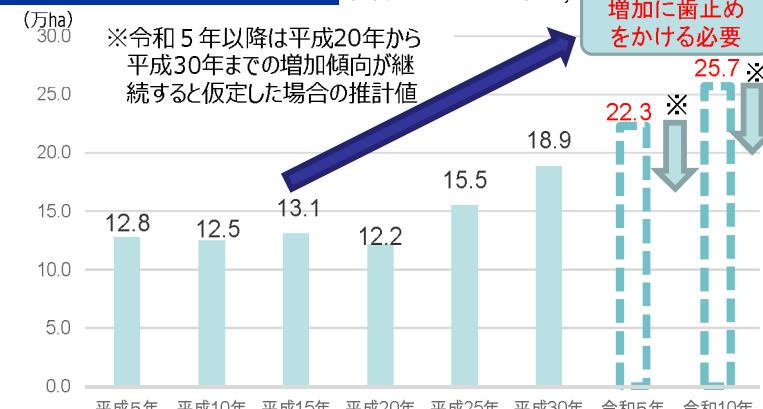
- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用（測量費、解体費等）の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

低未利用地の面積推移

(出典) 土地基本調査 (H30)



土地を売らずに、低未利用土地（空き地）として放置

特例措置の活用事例

譲渡前：空き家



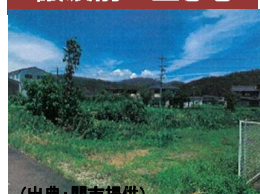
(出典：奥州市提供)

譲渡後：買主が住宅を建築



(出典：奥州市提供)

譲渡前：空き地



(出典：関市提供)

譲渡後：カフェとして活用



(出典：関市提供)

譲渡前：空き店舗



(出典：栃木市提供)

譲渡後：店舗として活用



(出典：栃木市提供)

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

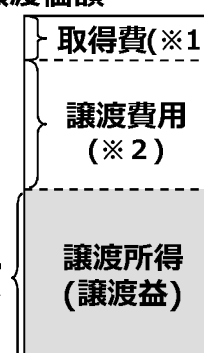
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

結果

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。
また、以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

譲渡価額



譲渡価額



譲渡所得(譲渡益)

譲渡所得の20%が課税される

控除額の20%分(最大20万円)の減税

- (※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
(※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

地籍整備の推進

○災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、土地取引の円滑化等のためにも重要である土地の境界等を明確にする地籍整備の推進のため、第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年5月閣議決定)に基づく地籍調査等に係る経費を要求。

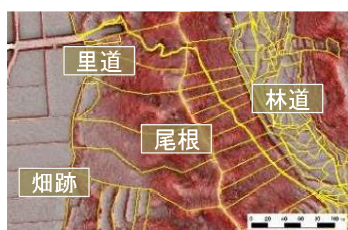
第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の推進

- 重点施策分野に関する事業実施予定地域等を対象として地籍調査を推進



- 新たな調査手続の活用、効率的な調査手法の導入の促進

[リモートセンシングデータ(航空レーザ測量等)の活用 等]



第7次国土調査事業十箇年計画の計画事業量・進捗率目標

計画事業量 □ 十箇年間で **15,000km²**

進捗率目標 □ 調査対象地域全体での進捗率
当初:52% → **10年後:57%** (約6割)
□ 優先実施地域での進捗率
当初:79% → **10年後:87%** (約9割)

予算の効率的・効果的な執行

予算配分の重点化

社会資本整備事業の実施が予定される地域、防災上重要な地域(土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーン地域)への予算優先配分

社会資本整備との連携強化

社会資本整備と一体となって実施する地籍調査の更なる推進を図るため、令和3年度に創設した補助制度等について先進事例やQ&A集の共有等を行い、社会資本整備事業実施部局と地籍調査部局との適切な連携を促すことで制度活用を推進

地籍調査の更なる迅速化・円滑化を図り、進捗を加速化

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組に対する補助を行う。

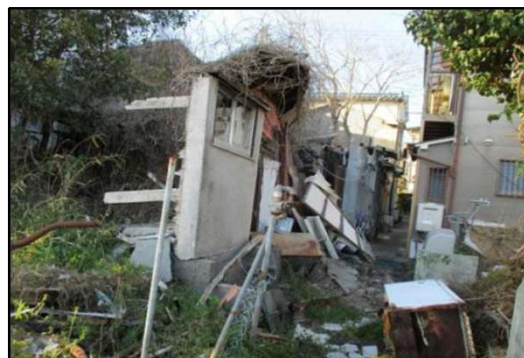
所有者不明土地法における制度

市町村による所有者不明土地等対策に関する計画の作成制度
⇒ 計画的な対策の推進

所有者不明土地等対策の
着実な推進

行政的措置(代執行等)を
可能とする制度
⇒ 適正な管理の確保

低未利用土地の
有効利用に取り組む法人の
指定制度
⇒ 民間主体の取組を推進



瓦礫が放置され、雑草の繁茂や不法投棄も発生している管理不全状態の土地



樹木や雑草が繁茂し、有効利用されていない土地

基本事業・関連事業

下線部: R6拡充内容

- **施行者:** 地方公共団体、推進法人※ 等
※ 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人
- **補助対象:** 所有者不明土地対策計画 (一定の要件を満たす既存計画を含む) に基づく以下の取組
 - ・ 所有者不明土地等の実態把握
 - ・ 所有者不明土地対策計画の作成
 - ・ 土地の所有者探索や、土地の利活用のための手法等の検討
 - ・ 土地の管理不全状態解消 (門、塀等の工作物や樹木の除去等)
 - ・ 勧告・命令・代執行、管理命令等を請求するための法務手続等
 - ・ 上記の基本事業と合わせて実施することが必要な関連事業 等
- **補助率:**
 - ・ 地方公共団体が施行者の場合: 1/2*
 - ・ 推進法人等が施行者の場合: 1/3 (地方公共団体負担1/3*)
 - * 地方公共団体負担分について、特別交付税措置を講じる(措置率 最大1/2)

モデル事業

- **施行者:** 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体 等
- **補助対象:**
 - ・ 推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - ・ 市町村の既存計画に基づく空き地の利活用等を図る取組 等
- **補助率:** 定額

令和6年度予算の拡充事項と要綱改正について

拡充事項	制度要綱	交付要綱
所有者不明土地対策計画の作成に要する経費を補助対象に追加	「所有者不明土地等対策基本事業」に「 <u>対策計画の作成</u> 」を追加 (第3第一号ロ)	「対策計画の作成」に係る補助金の額を、「 <u>対策計画の作成に必要な資料収集・整理や分析・検討等に要する費用、委託費等を合計した額(の1/2以内)</u> 」とすることを追加 (第4第一号ロ)
モデル調査をモデル事業として統合	「 <u>所有者不明土地等対策モデル事業</u> 」を追加 ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化等を図る取組 ・空き地の利活用等を図る取組 ・上記事業に要する費用を交付するための事務(附帯事務を含む。) ※ 市町村の既存計画(市町村が作成した空き地等対策に関する事項を含む既存計画をいい、対策計画以外の計画を含む。)に基づくもの (第3第三号)	「所有者不明土地等対策モデル事業」に係る補助金の額を、「 <u>所有者不明土地等対策モデル事業に要する費用を交付するための事務(附帯事務を含む。)に要する費用の合計額以内</u> 」とすることを追加 (第4第三号)
所有者不明土地対策計画に基づく取組だけでなく、 <u>一定の要件を満たす既存計画に基づく取組</u> を補助対象に追加	経過措置として、「 <u>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和4年法律第38号)の公布の日(令和4年5月9日)以前に市町村が作成した、所有者不明土地法以外の法律又は条例に基づく計画で、所有者不明土地法第45条第2項各号に掲げる事項がおおむね記載されている計画(交付後5年以内に当該計画を変更し、対策計画を兼ねることとしているものに限る。)</u> については、この要綱において対策計画とみなすことができる。」ことを追加 3/73	(附則第2)