

【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】「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て活用可能

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

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

国 不 土 第 109 号
国 住 備 第 116 号
令 和 6 年 1 月 22 日

各都道府県・指定都市 所有者不明土地法担当部局長 殿
各都道府県・指定都市 空き家対策担当部局長 殿

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

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（通知）

現在、人口や世帯数の減少、高齢化による相続の増加等を背景にして「空き家」や「所有者不明土地」が増加しており、対策が急務となっています。このため、令和4年に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年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。）を改正したほか、昨年、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「空家法」という。）を改正し、対策の推進に向けて制度的な措置を強化しているところです。

空き家や所有者不明土地等は、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こととなります。空き家と所有者不明土地等の両方が存在する地域において、空き家や所有者不明土地等の所有者及びその所在の探索等といった空き家対策と所有者不明土地等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と考えられます。

こうした背景から、国土交通省では、「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）」を取りまとめ、昨年2月の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報告しています。

今般、改正空家法が令和5年12月13日に施行されたことに伴い、政策パッケージの適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御留意いただくとともに、貴管内市町村（指定都市を除きます。）に対しても周知いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言である旨を申し添えます。

記

1. 空き家対策及び所有者不明土地等対策に資する計画・協議会制度について

空家法に基づく空家等対策計画は、既に約1,400の市町村で作成されています。また、令和4年の所有者不明土地法の改正により、市町村が所有者不明土地対策計画を作成できる制度が創設されました。所有者不明土地対策計画を新たに作成しようとする際、既に市

町村において空家等対策計画を作成している場合には、これを改定し、所有者不明土地対策計画の記載事項のうち必要なものを追記することで、両対策を兼ねる計画とすることが可能です。一体的に作成した計画の実施に向けた協議に当たっては、空家等対策計画の作成等に関する協議会と所有者不明土地対策協議会を一体的に運営することも考えられます。

このように両対策の計画を一体的に作成することで、行政部内での空き家及び所有者不明土地等に関する現状や課題の共有、対応方針の検討等を促し、空き家対策及び所有者不明土地等対策が連携して実効性をもった形で推進されることが期待されます。

なお、空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画に記載すべき事項等の詳細については、「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」を参照ください（別紙）。

2. 空き家及び所有者不明土地等の所有者探索について

空家法第10条に基づき、市町村長は、空き家対策のために、固定資産税の課税等の目的で保有する空家所有者等関連情報を内部利用することが可能です。また、所有者不明土地法第43条に基づき、市町村長は、土地の利活用・管理のためにその所有者を探索する場合においても、固定資産税の課税等の目的で保有する土地所有者等関連情報を内部利用することが可能です。

これらの制度に基づき、例えば、土地担当部局が、土地所有者の探索のために、空き家担当部局が保有する土地所有者等関連情報を内部利用することができることから、所有者不明土地等の所有者等の探索が一層効率化されることが期待されます。

また、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）や戸籍法（昭和22年法律第224号）の改正により、両対策の所有者探索について、住民基本台帳ネットワークシステム及び戸籍情報連携システムを利用した公用請求（後者については令和6年3月1日運用開始）の活用が可能となっています。

なお、所有者不明土地等の発生予防の観点から、令和3年に相続登記や住所等変更登記の申請義務化などを含む民事基本法制の総合的な見直しが行われ、令和5年4月以降順次施行されています（相続登記の申請義務化は令和6年4月1日施行、住所等変更登記の申請義務化は令和8年4月1日施行）。

3. 空き家及び所有者不明土地等の活用について

空き家の発生を防止するには、所有者の意識啓発が重要です。そのため、早期の活用・譲渡を促すインセンティブ措置として、令和5年の税制改正では、相続した空き家を譲渡した場合の譲渡所得の3,000万円特別控除について、令和9年12月31日まで延長されるとともに、買主が譲渡後に耐震改修・除却した場合にも適用できるよう拡充されました。また、低未利用土地の利用・管理を促進するため、低額な土地等（500万円以下）を譲渡した場合の譲渡所得の100万円特別控除について、所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域等における譲渡価額要件の上限引上げ（800万円）等の拡充が行われました。なお、

これらの措置の活用にあたっては、「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」及び「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）」を参照ください（別紙）。

また、法制度の充実も図られており、改正空家法では、空き家の活用を重点的に進める空家等活用促進区域制度が創設され、区域内では接道規制や用途規制の合理化等の措置を講じることができることとなりました。令和4年の所有者不明土地法の改正では、地域福利増進事業制度（地域住民等の共同の福利のための公益的な事業を所有者不明土地で行う場合、都道府県知事の裁定により最長20年の土地使用権が設定できる制度）について、従来原則として更地が対象とされていたところ、朽廃空き家のある土地であっても活用できるよう措置されています。

これらの法制度を活用することで、例えば、生活環境の保全を図るために除却した特定空家等の跡地が所有者不明土地である場合に、地域福利増進事業制度により当該敷地を活用すること、あるいは、空家等活用促進区域において隣接して存在する空き家と所有者不明土地がそれぞれ単独での活用は困難な場合に、これらの一体的な活用を促すことで、中心市街地に必要な施設を整備すること等が考えられます。なお、空家等活用促進区域制度の活用又は所有者不明土地の地域福利増進事業等への活用にあたっては、「空家等活用促進区域制度の設定に係るガイドライン」及び「地域福利増進事業ガイドライン」を参照ください（別紙）。

また、改正空家法により、市町村が空き家の管理・活用を図る活動を行う法人を空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定できる制度が創設されました。所有者不明土地法においても、所有者不明土地を含む空き地の利用・管理に関する事業にも取り組む法人を、市町村が所有者不明土地利用円滑化等推進法人（以下「推進法人」という。）として指定することができます。

これらの制度に基づき、空き家及び所有者不明土地を含む空き地の管理・活用に関する事業に取り組む法人について、市町村が支援法人及び推進法人として併せて指定することが考えられます。当該法人が、空き家及び土地の管理・活用に係る一元的な相談窓口や、空き家と空き地のバンクを運営すること等により、空き家及び土地の所有者等に寄り添った支援の実施が期待されます。

法人からの支援法人及び推進法人の指定の申請が同一のタイミングで行われる場合には、空き家担当部局又は所有者不明土地等担当部局のいずれかが申請書類を一括して受理し、申請書類のうち、共通する書面については当該書面とその写しを、各法人指定の審査にそれぞれ提出が必要な以下の書面については当該書面を提出させることも考えられます。

- ・これまでの空家等の管理又は活用等に関する活動実績を記載した書面
- ・空家法第24条各号に規定する業務（の一部）に関する計画書
- ・所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績を記載した書面
- ・所有者不明土地法第48条各号に規定する業務（の一部）に関する計画書

申請を受理した部局がもう一方の部局に写し等を渡してそれぞれ法人指定の審査を行うことで、申請のワンストップ化による法人の負担軽減や、空き家担当部局と所有者不明土地等担当部局の間での情報共有が期待されます。

なお、支援法人及び推進法人の指定については、「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」に記載しています（別紙）。

4. 空き家及び所有者不明土地等の適切な管理、除却等について

改正空家法では、空家等の適切な管理のため必要があるときは、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度について、市町村長が裁判所に対して管理人の選任に係る請求等を行うことが可能となりました。一方、所有者不明土地法においても、市町村長等は所有者不明土地等に関し、裁判所に対する所有者不明土地管理命令、管理不全土地管理命令を請求することができます。

これらの制度に基づき、所有者不明土地法に基づく上記命令の請求に係る土地にある建物について、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、併せて管理不全建物管理命令（空家法に基づく場合は管理不全空家等又は特定空家等に限る。）又は所有者不明建物管理命令の請求をすることができ、地域に存在する管理不全の空き家及び所有者不明土地等に効率的に対処することが可能です。

なお、財産管理制度の活用を含む、管理不全状態の空き家又は所有者不明土地等への措置に係る手続等の詳細については、「管理不全空家等及び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」を参照ください（別紙）。

5. 空き家対策及び所有者不明土地等対策を行う地方公共団体や所有者等への支援について

地方公共団体や所有者等への財政的な支援として、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措置を講じていますので、措置を行う対象に応じ、より最適な補助制度を活用することが可能です。例えば、適切にこれらの補助制度を組み合わせることで、中心市街地活性化等に寄与することが期待されます。今後、両対策を連携して進めている先導的な取組をモデル事業において積極的に採択し、その知見や成果等を横展開することとしています。補助制度の活用にあたっては、「空き家対策総合支援事業（概要資料）」等や、「所有者不明土地等対策事業費補助金（概要資料）」等を参照ください（別紙）。



技術的な支援としては、地方公共団体や所有者等に制度の活用に向けた助言を行うため、昨年3月に地方整備局等に地方公共団体等向けの一元的相談窓口を設置しました

（別紙）。地方公共団体におかれましても、相続登記や住所等変更登記の申請義務化などを含む令和3年の民事基本法制の総合的な見直しも踏まえ、空き家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、例えば、空き家相談窓口において、相続登記等に関する相談があった場合は法務局と、所有者不明土地等に関する相談があった場合は所有者不明土地等担当部局と、それぞれ円滑に連携できるような一元的な相談窓口の機能を担うなど、相談者の立場に立った対応をお願いいたします。

(別紙)

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）に関連する施策の各種ガイドライン等については、下記の URL 及び QR コードからご覧いただけます。

ガイドライン等	URL	QR コード
○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		
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）（令和5年2月27日 第11回 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議）	https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/shoyushafumei/index.html	
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	https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_fr2_000001_00013.html	
○空き家対策に関する各種ガイドライン等について		
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）	https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000138.html	
管理不全空家等及び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）		
空家等活用促進区域制度の設定に係るガイドライン		
空家等管理活用支援法人の指定等の手引き		
空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）	https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html	
空き家対策総合支援事業（概要資料）		

○所有者不明土地等対策に関する各種ガイドライン等について		
所有者不明土地対策計画作成の手引き	https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00014.html	
地域福利増進事業ガイドライン		
所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き		
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		
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）	https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00017.html	
所有者不明土地等対策事業費補助金（概要資料）		
○地方整備局等に設置する地方公共団体等向けの一元的な相談窓口等について		
低未利用土地対策推進チーム	https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00020.html	