

8-2. 低未利用土地権利設定等促進計画 (法第 109 条の 6 第 1 項)

H30-

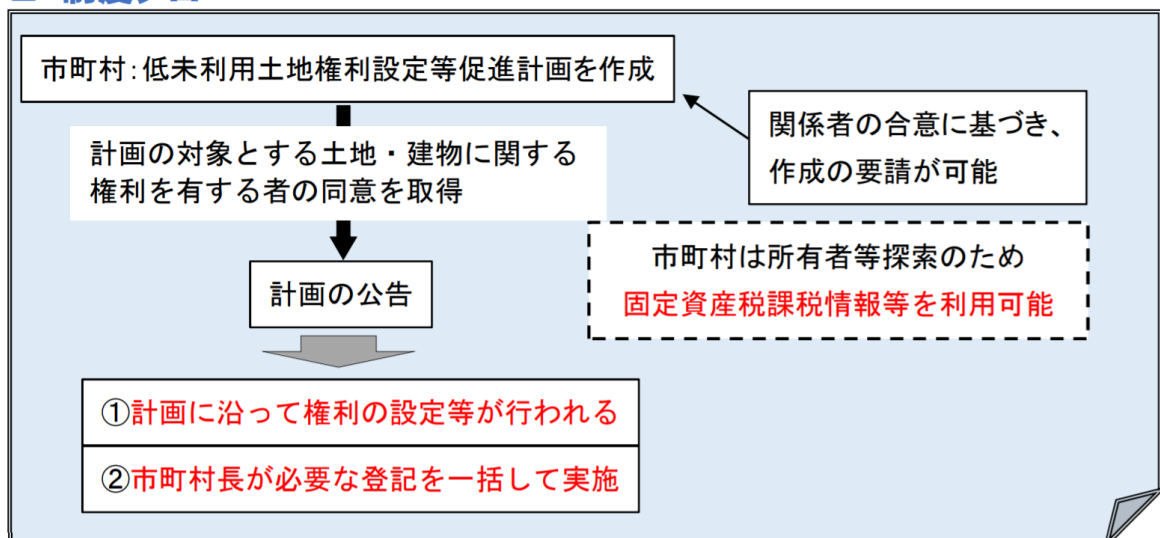
I. 低未利用土地権利設定等促進計画とは

- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「離散する」ため使い勝手が悪く、さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかります。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為をもって規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設しました。
- 立地適正化計画の誘導区域を対象に、低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行います。(権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転)

II. 低未利用土地権利設定等促進計画に係る税制特例

- 登録免許税：計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減します。
 - 地上権等の設定登記等（本則 1 % → 0.5 %）
 - 所有権の移転登記（本則 2 % → 1 %）
- 不動産取得税：計画に基づく一定の土地取得について軽減します。
 - 課税標準の 1/5 控除

□ 制度フロー



□ 活用イメージ



制度のポイント

- 細分化された土地・建物の活用に向けた権利関係の整序に有効。
- 任意の権利設定・移転に比べ、時間・手間を大幅に削減。
- 行政のコーディネートにより、地権者等の安心感を得やすい。

活用のヒント

- 権利設定・移転後の土地・建物は、「住宅」「誘導施設」「住宅や誘導施設の立地の誘導を図るもの」のいずれに活用しても良く、幅広い場面で活用が可能。
- 固定資産税課税情報等で地権者情報を把握しながら、合意の取れた部分から段階的に権利設定・移転を進めることで、関係者の理解の醸成につなげることが可能。
- 複数の土地に一括して利用権を設定する場合や、隣地を取得してゆとりある生活空間を創り出す場面などにも活用可能。