

空き地等の活用に関する検討会 とりまとめ 参考資料

<各調査における「空き地等」の定義について>

- ①「空き地等に関する所有者アンケート」における空き地等とは、空き地のほか、駐車場、畑・菜園、物置・倉庫による利用を含む
- ②「空き地等に関する自治体アンケート」における空き地等とは、「現状が空き地及び駐車場、資材置き場として利用している土地」をさす

①空き地等に関する所有者アンケート

目的 : 空き地等の所有者の管理
や利活用の実態及び意向
を把握するため

調査対象: Web調査サイト登録者の
中で空き地等の所有者

標本数 : 5000

調査期間: 平成29年2月3日～7日

②空き地等に関する自治体アンケート

目的 : 全国市区町村の空き地等
の管理・利活用の実態及び
意向を把握するため

調査対象: 全国市区町村
(1741市区町村)

標本数 : 1221(回収率70.1%)

調査期間: 平成28年12月27日～
平成29年2月20日

(参考)土地政策の変遷と役割

本格的な人口減少社会において、適正かつ計画的な土地利用を促しつつ経済成長を支える土地政策のあり方を検討

新たな国土形成計画・社会資本整備重点計画の策定（H27）

○土地政策の中長期ビジョン（H21）

国土審議会土地政策分科会企画部会

（背景）少子高齢化、グローバル化等の変化、地価の下落傾向

不動産の利用価値を高めるための政策の方向性をとりまとめ

○土地政策の再構築（H17）

国土審議会土地政策分科会企画部会

（背景）地価の下げ止まり傾向を踏まえた資産デフレ対策からの脱却、成長期の量的課題対策からの脱却

適正な土地利用の推進や透明で効率的な土地市場の形成等施策の方向性をとりまとめ

○新総合土地政策推進要綱（H9閣決）

（背景）不良債権がらみの低・未利用地発生、地価抑制から土地の有効利用へ転換

土地の有効利用や土地取引の活性化の促進等の総合的施策をとりまとめ

○総合土地政策推進要綱（H3閣決）

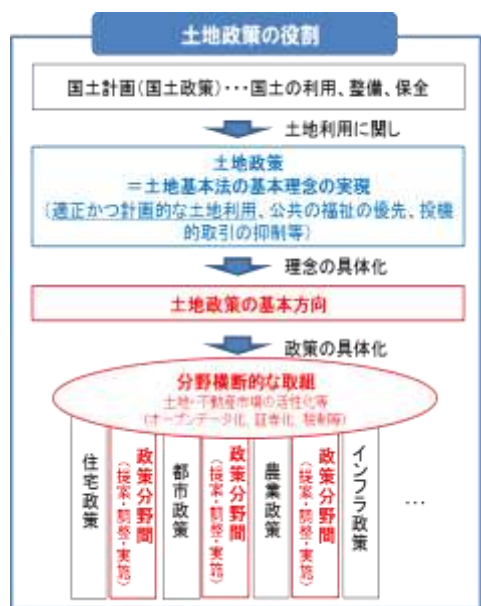
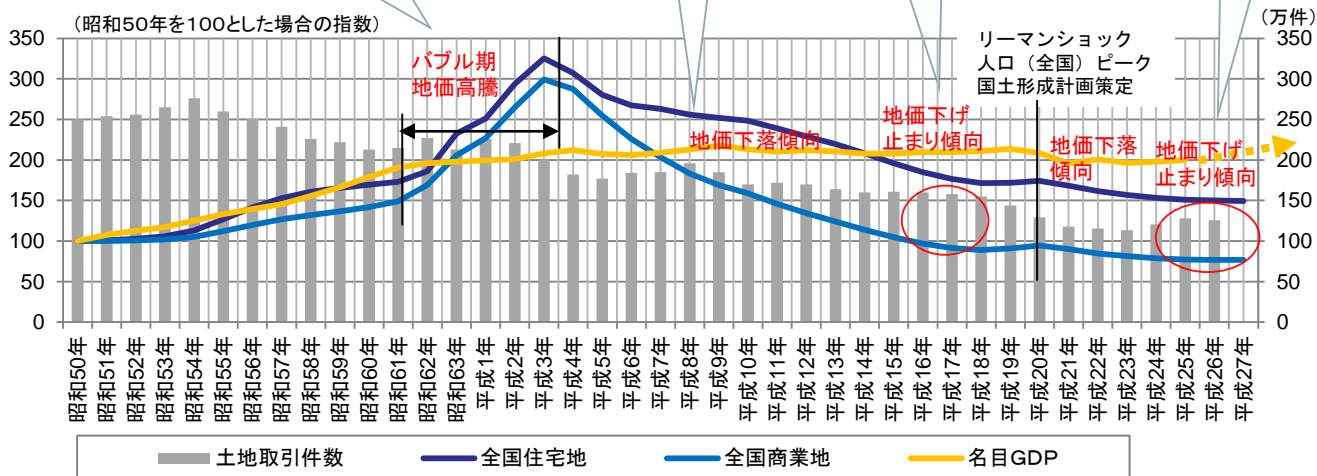
（背景）投機的取引防止や土地神話の打破

都市・産業機能等の分散、土地取引規制、住宅・宅地の供給促進等の総合的な施策をとりまとめ

○土地基本法の制定（H元）

（背景）バブル経済を背景とした地価高騰

土地についての公共の福祉優先、適正な土地利用等の基本理念、国・地方公共団体、事業者及び国民の責務等を法定



(出典) 国土交通省「地価公示」、内閣府「国民経済計算」、法務省「法務統計月報」

土地政策を取り巻く状況

生産性向上や経済成長につながる動き

- ◎観光、物流、ヘルスケア等
新しい成長分野の土地需要の拡大
- ◎リート市場の拡大
(2020年頃までに資産規模を倍増)
- ◎ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

本格的な人口減少に伴う動き

- ◎生産性や社会コストを意識した戦略づくり
(コンパクト+ネットワーク、「賢く投資・賢く使う」インフラマネジメント戦略)
- ◎空き家・空き地等の増加
(世帯の所有する空き地も10年で1.4倍)
- ◎宅地の所有・利用意欲の減退(宅地も放棄される時代に)

土地政策の新たな方向性

1. 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現
2. これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現
3. (面的な規制・誘導だけでなく) 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現

◎最適活用

成長分野の需要に的確に対応し、時期を逸することなく、必要な調整を経て資金や土地・不動産を供給

◎創造的活用

活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化

- ・市場での取引・収益性
- ・住宅や宅地の利用
- +
- ・農や緑、空地等広く豊かな土地利用
- ・住宅以外の多様な用途での利用

◎放棄宅地化の抑制

周辺の土地利用への阻害要因等とならないよう、活用が難しい土地を継続的に管理

新たな方向性を踏まえた施策展開

1. 最適活用の実現

(施策の例)

- 社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充

2. 創造的活用の実現

(施策の例)

- 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援
- 広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等)

4. 放棄宅地化の抑制

(施策の例)

- 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
- 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方等や、相続登記の更なる促進方策等について本格的に議論

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

(施策の例)

- ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現
- 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類・提供方法の拡充)を促進

(参考)新たな方向性を踏まえた施策展開

1. 最適活用の実現

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援
 - ・ 地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- ② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備
 - ・ リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実
 - ・ 自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進 等
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - ・ 投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化
 - ・ 外国人との取引対応マニュアル整備 等

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
 - ・ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類・提供方法の拡充)を促進
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化
- ③ 効果的・効率的な地籍整備の推進
 - ・ 整備効果の高い地籍調査の推進
 - ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
 - ・ ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実
 - ・ 農地等の評価を充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

2. 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
 - ・ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進
 - ・ 空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討
 - ・ 市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するため、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介在する組織等の制度的枠組みの検討
- ② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
 - ・ 地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備
 - ・ クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進
- ③ 広く豊かな土地利用の推進
 - ・ 所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討
 - ・ 除却すべき空き家の除却の促進

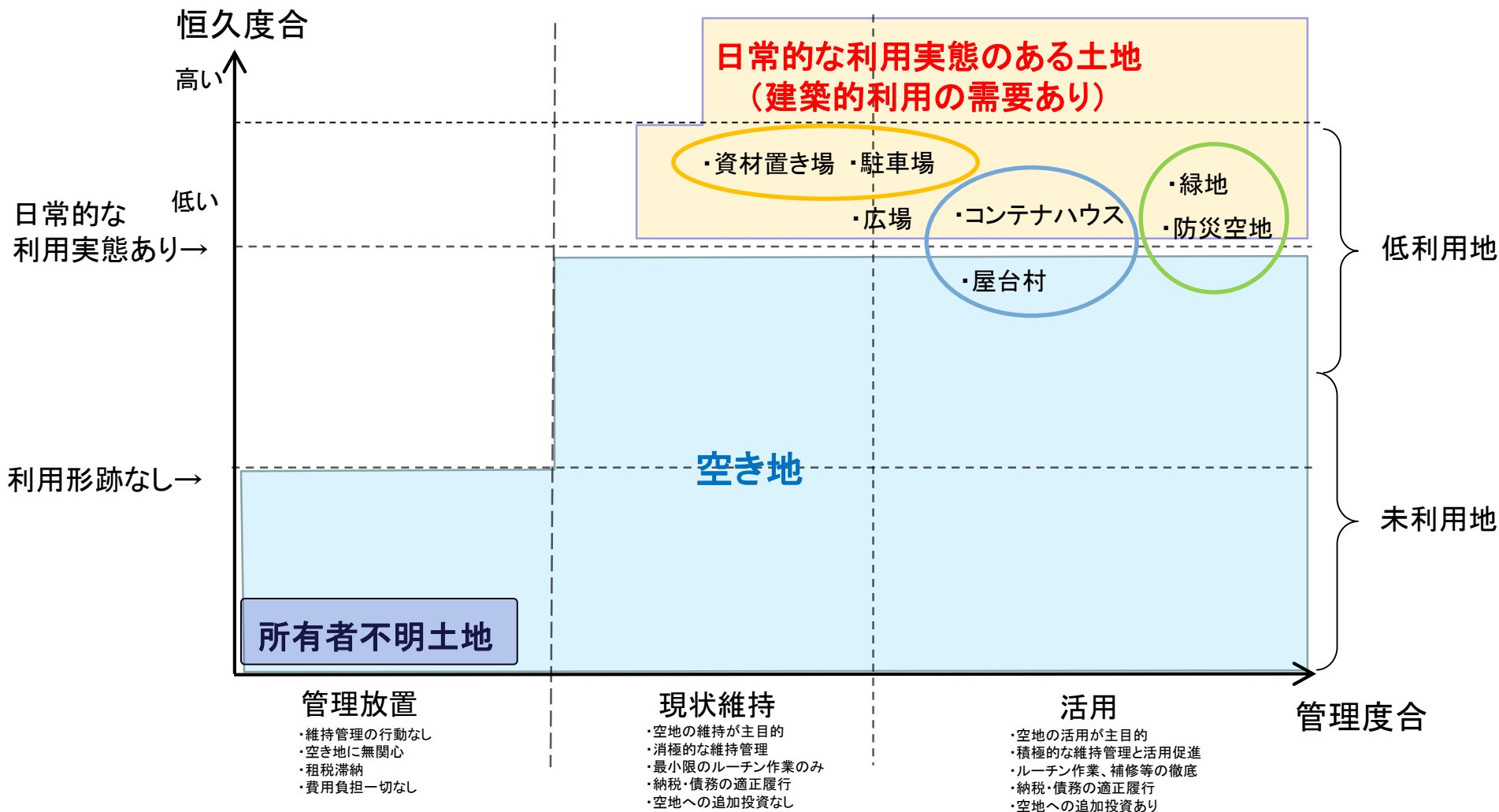
4. 放棄宅地化の抑制

- ① 新たな管理システムのあり方の検討
 - ・ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
 - ・ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める
- ② 所有者情報の確実な把握のための環境整備
 - ・ 相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める

(図1) 空き地の概念について (※農林地は対象外)

定義

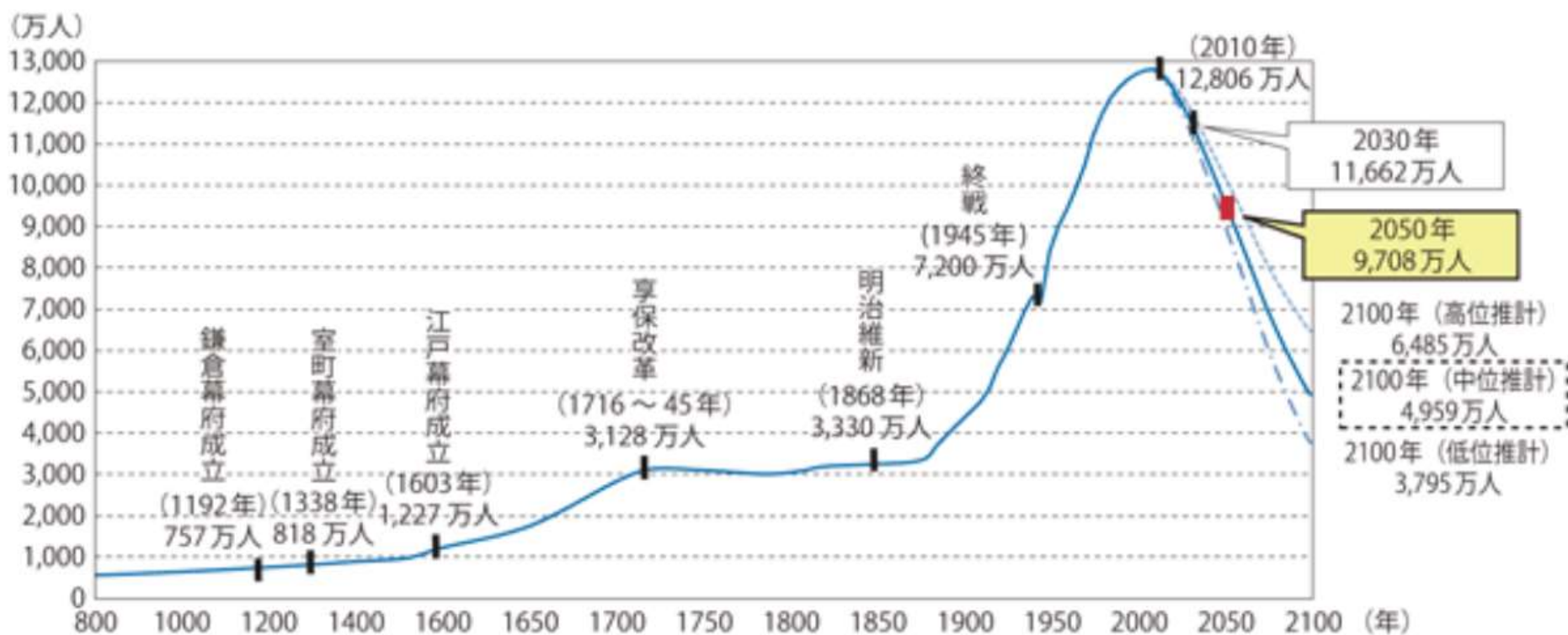
空き地 : 現状に着目して建物等の定着物がない宅地(日常的な利用がされているものを除く)
空き地等 : 空き地、空き家(近い将来、除却が見込まれるものに限る)の敷地



(出典) 日本建築学会 空地デザイン小委員会「人口減少時代における空地デザインの展望」を参考に国土交通省作成
 ※ 第2回で提出した空き地に関するアンケートでは、空き地等に駐車場等を含む

(図2)本格的な人口減少社会の到来

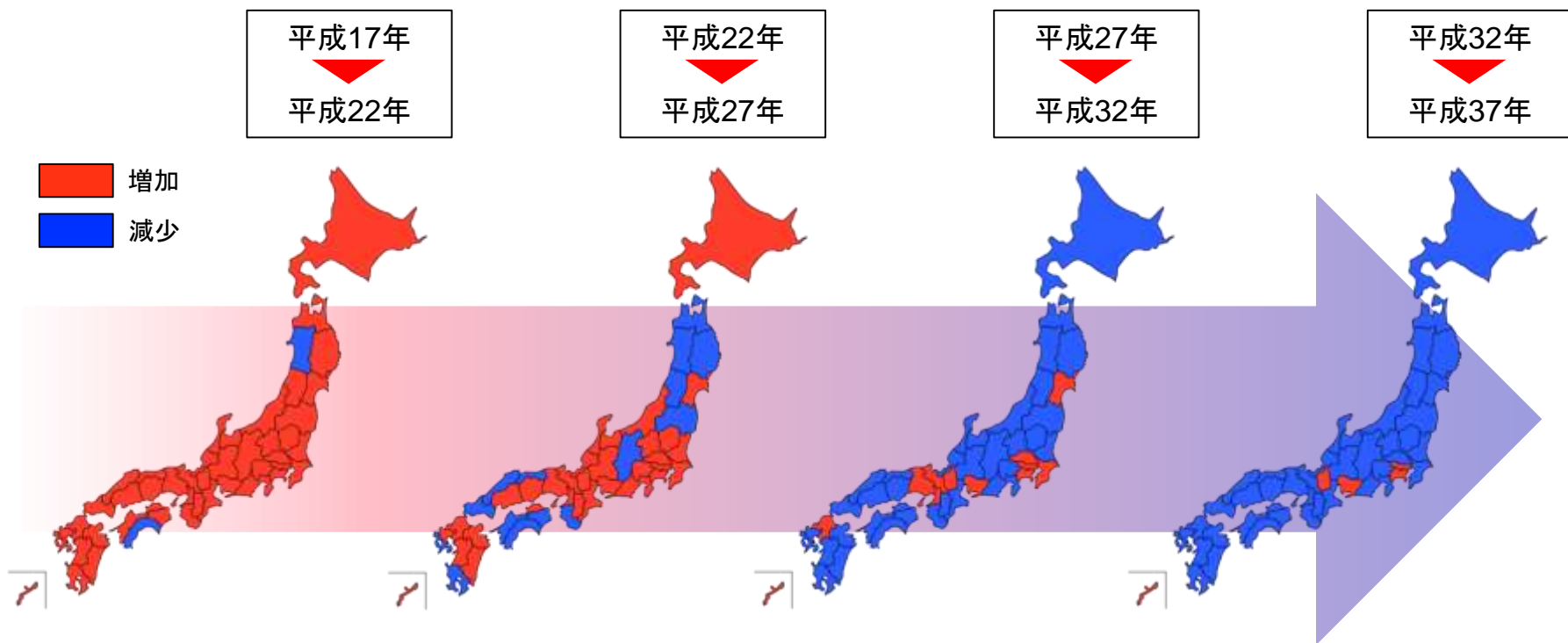
- 国立社会保障・人口問題研究所の中位推計(出生率1.35程度で推移)では、総人口は、2050年では1億人、2100年には5,000万人を割り込むまで減少。日本の総人口は、今後100年間でおよそ100年前の水準に戻っていく。
- 今後20年程度で人口置換水準(2.07)まで出生率が回復した場合には、人口減少のペースは緩やかになり、総人口は2110年頃から9,500万人程度で安定的に推移する。



(出典) 2010年以前は、総務省「国税調査」、総務省「平成22年国税調査人口等基本集計」、国土庁「日本における人口分布の長期時系列分析」(1974年)、2015年以降は、国土交通省「日本の将来推計人口」(国立社会保障・人口問題研究所・平成24年1月推計)

(図3)世帯数の将来推計

- 世帯数は、全国では平成27年頃にピークを迎える見込み。
- 三大都市圏では、平成27年頃に半数程度の県で世帯数がピークを迎えるが、東京都等の一部の都府県ではそれ以降も増加を続ける見込み。

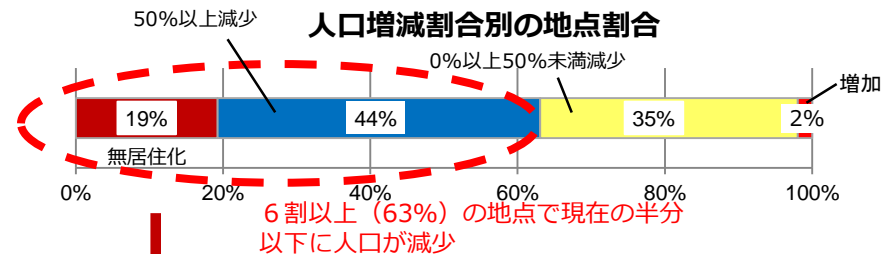
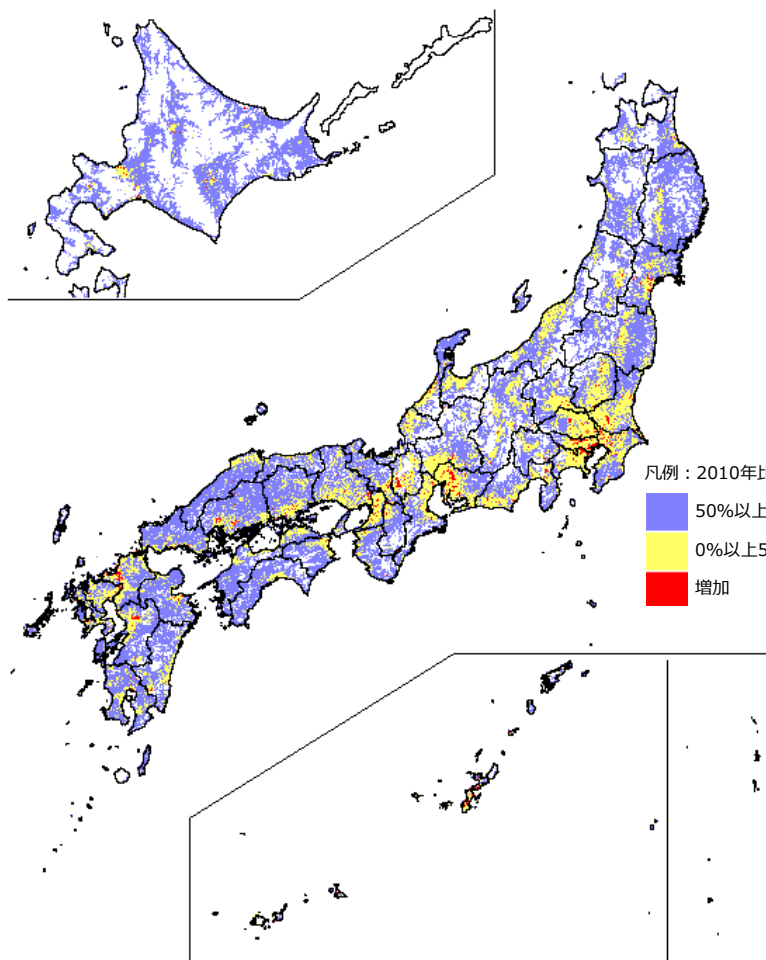


(出典) 平成17年～平成22年推移：総務省「国勢調査」
 平成22年～平成37年推移：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」(平成26年4月推計)

(図4) 2050年の我が国の国土の姿

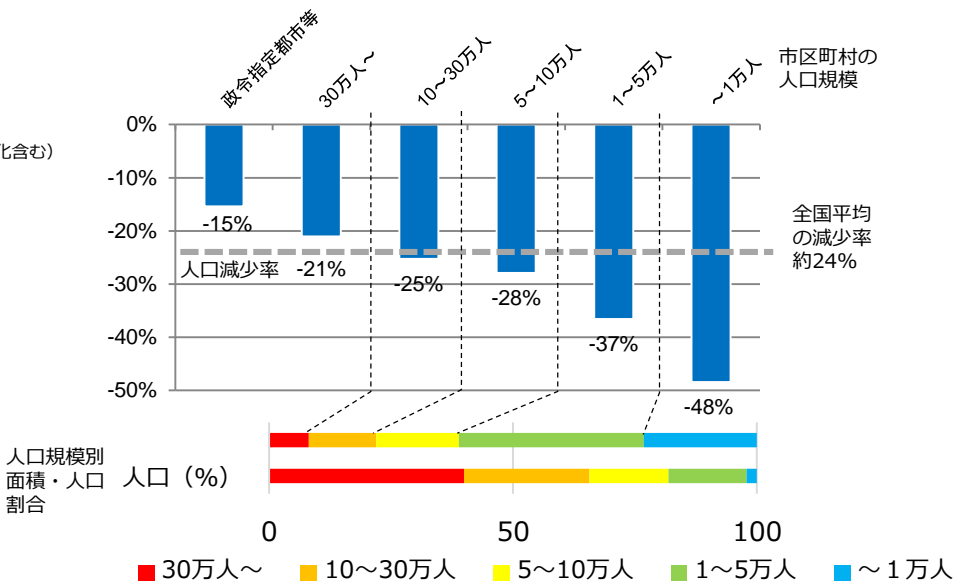
- 2050年の我が国全体の姿を「1km²毎の地点」に区切ってみると、人口が半分以下になる地点が現在の居住地の6割以上に(※現在の居住地は国土の約5割)。
- 人口規模が小さい市区町村ほど、人口減少率が高くなる傾向。特に、現在人口1万人未満の市区町村では人口がおよそ半分に減少。

【2010年を100とした場合の2050年の人口増減状況】



居住地域の2割が無居住化

市区町村の人口規模別の人口減少率

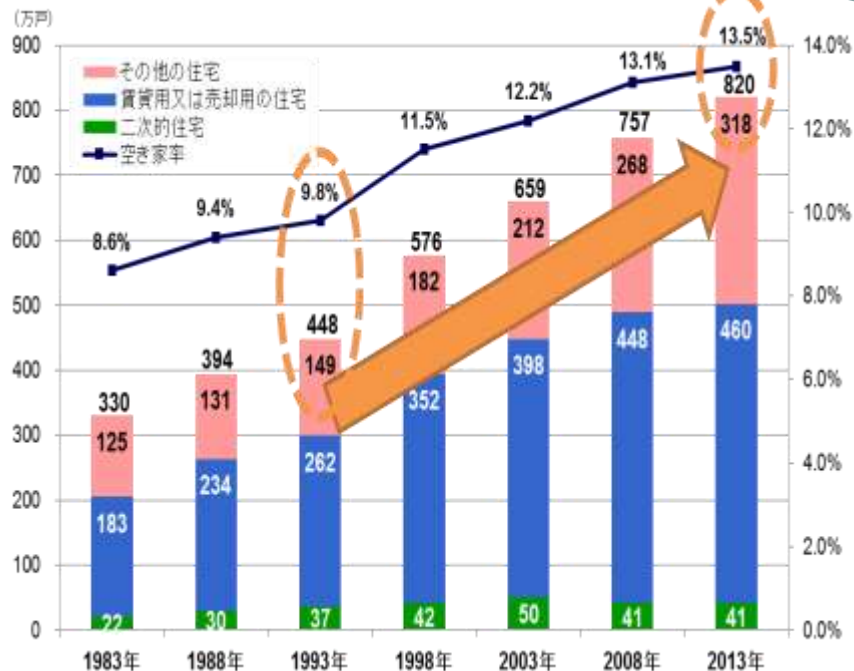


(出典) 総務省「国勢調査報告」、国土交通省国土政策局推計値を基に作成

(図5)空き家ストックの増加

- 空き家数は大幅に増加し約820万戸。特に、別荘、賃貸用・売却用住宅を除いた「その他の住宅」の空き家が急増。
- 「その他の住宅(約320万戸)」のうち利活用が有望なストック数は、耐震性、腐朽・破損、立地の状況を踏まえて推計をしたところ、全国で約48万戸(社会資本整備審議会住宅宅地分科会)。
- 利活用が望めない残りの約272万戸の空き家が除却された場合、空き地化する可能性が高く、有効活用や適正な管理が課題。

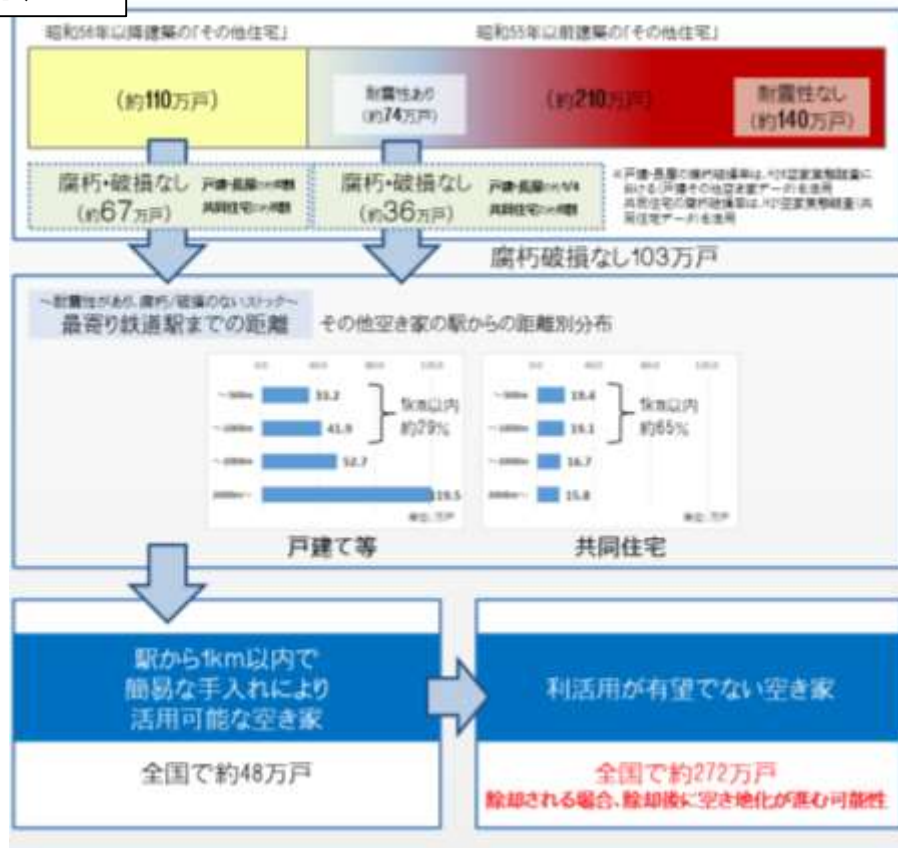
種類別空き家数の推移



その他の住宅
約320万戸

総数
約820万戸

利活用が有望でない空き家の増加による空き地化の懸念



[空き家の種類]

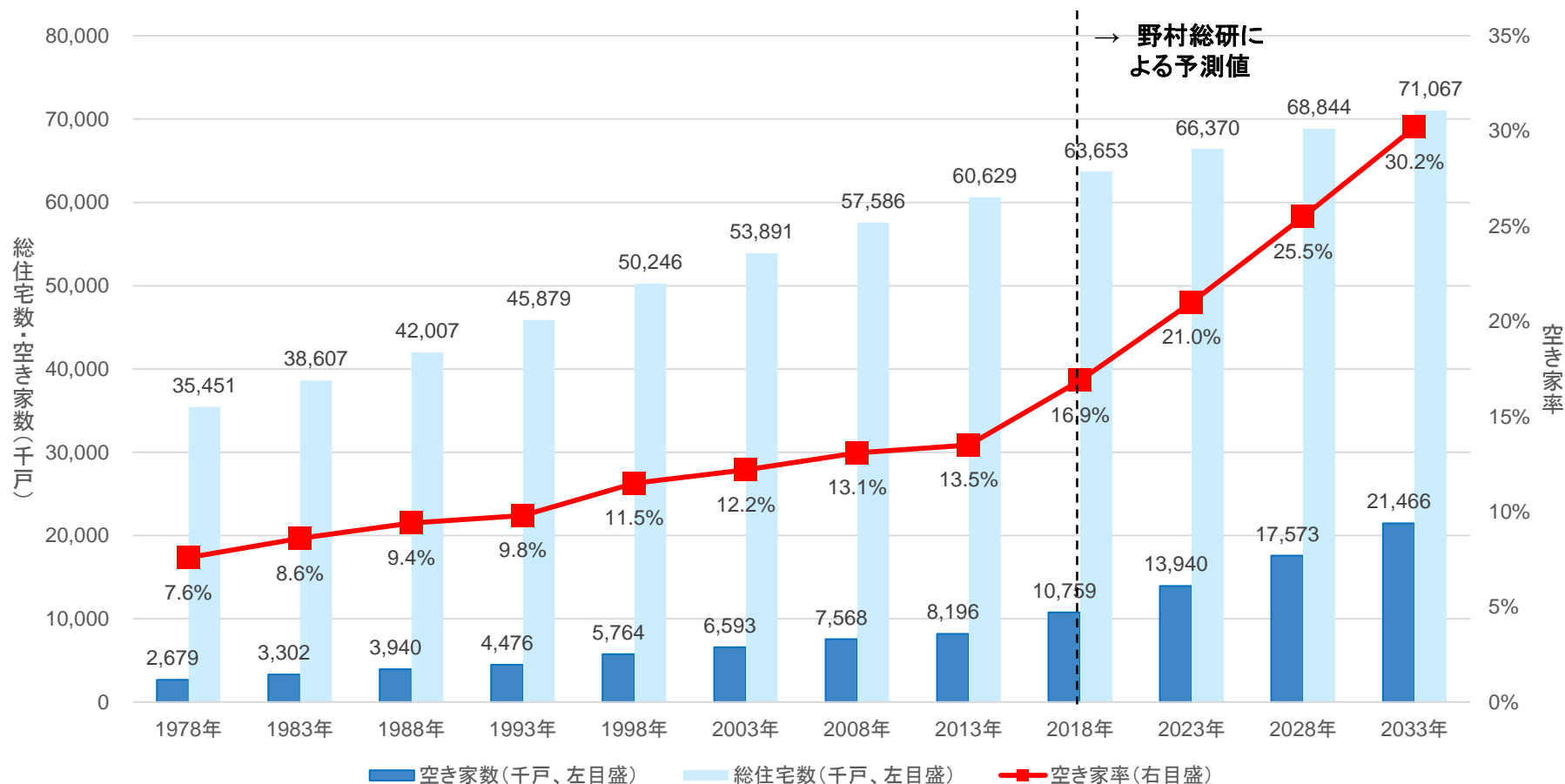
二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

(出典) 第42回社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料3を基に事務局作成

(図6)空き家の将来予測

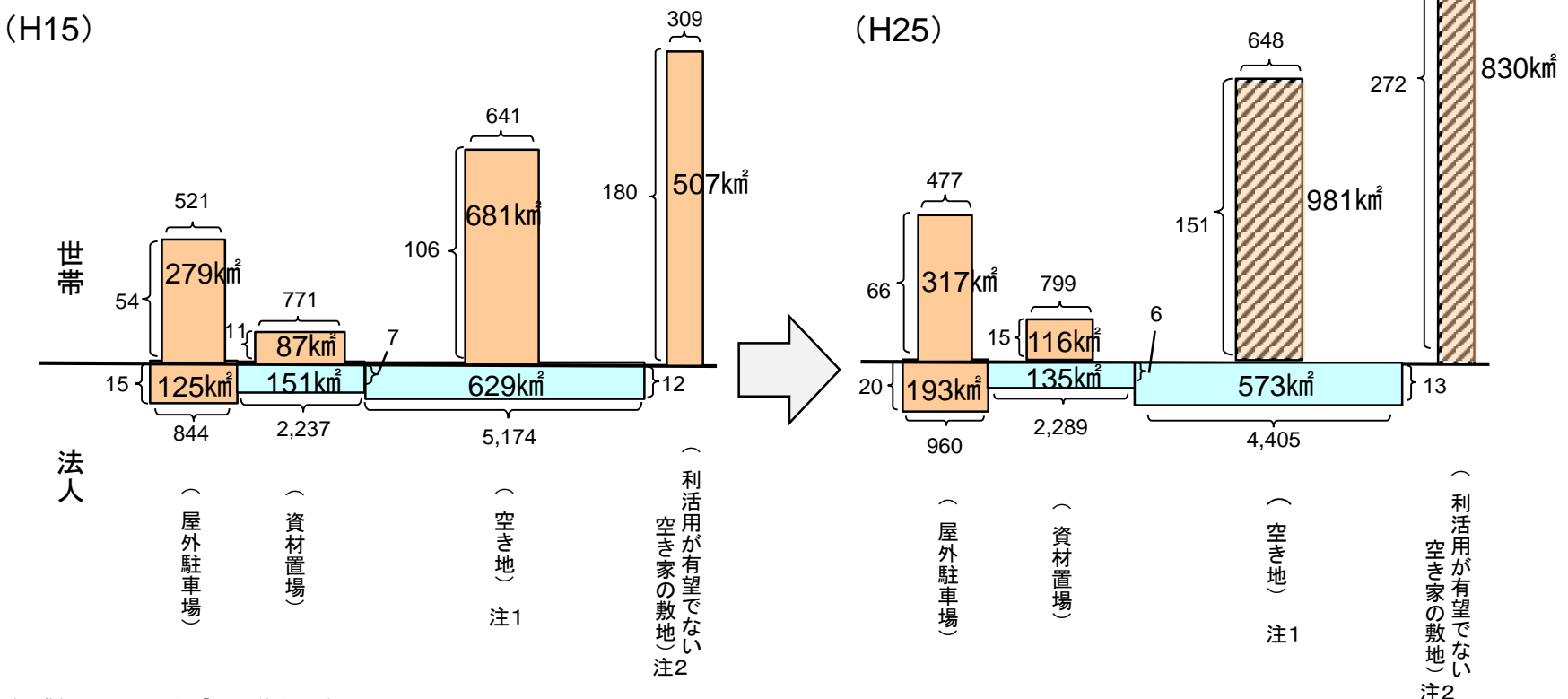
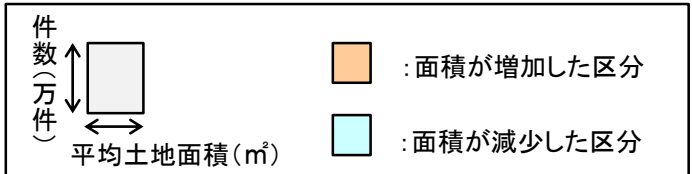
- 民間シンクタンクは新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少することを予測している。
- 民間シンクタンクは既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると予測。



(出典) 実績値は総務省「住宅・土地統計調査」
 予測値は株式会社 野村総合研究所

(図7)法人・世帯が所有する低・未利用地の推移

- 世帯が所有する低・未利用地については、増加の傾向にあり、特に「空き地」と「利活用が有望でない空き家の敷地」の増加が著しい。
- 一方、法人の所有する低・未利用地については、「屋外駐車場」を除き、減少傾向にある。



(出典) 国土交通省「土地基本調査」

(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

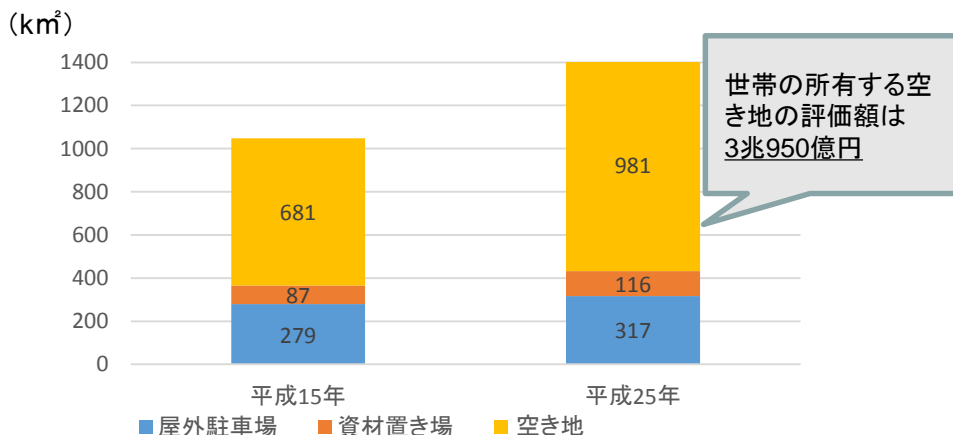
(注2) 「戸建ての平均敷地面積」と「空き家のうち利活用が有望でないその他の住宅(※3)の戸数」の積

(注3) 空き家のうち「その他住宅」と「駅から1km以内で、簡易な手入れにより活用可能なその他住宅」の戸数の差。ただし、H15年度は後者の戸数を算出していないため、後者の数値について「H25の数値」を「その他住宅(H15) / その他住宅(H25)」で按分して算出

(図8)世帯が所有する空き地の増加について

- 世帯の所有する空き地は10年間で300km²増加。空き地の評価額は3兆円。
- 世帯の所有する空き地について、平成15年と平成25年の状況を比較すると、相続・贈与で取得した空き地が大きく増加しており、平成3年以降に取得された空き地の増加が主な増加要因となっている。

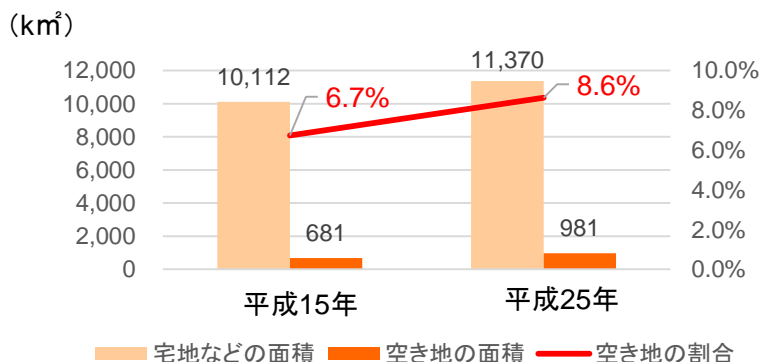
世帯の所有する土地利用の変化



世帯の所有する空き地の取得方法

取得方法	平成15年 時面積	平成25年 時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

(参考) 世帯の所有する宅地の推移



世帯の所有する空き地の取得時期

土地取得時期	平成15年 時面積	平成25年 時面積	面積の増減
昭和25年以前	127	133	6
昭和26～45年	110	100	-11
昭和46～55年	121	136	14
昭和56～平成2年	137	139	2
平成3～12年	184※	154	182
平成13～22年		211	
平成23～25年	0	97	97
不詳	1	10	9
総数	681	981	300

(出典) 国土交通省 「土地基本調査」

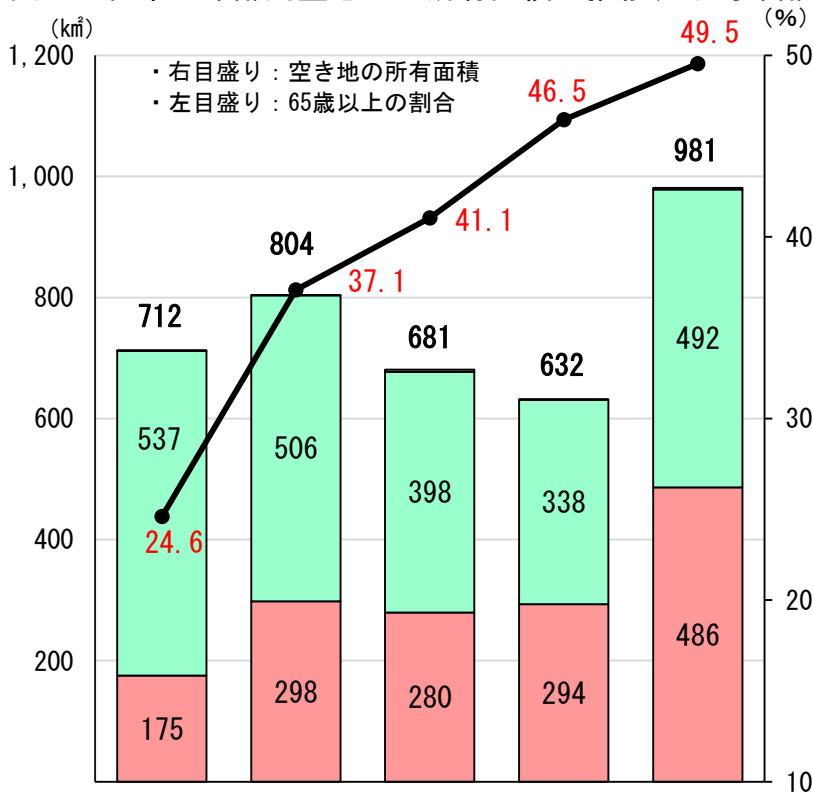
(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

(※) 土地取得時期は「平成3～15年」

(図9)世帯の空き地面積の推移①～年齢別

- 世帯が所有する空き地面積を年齢別にみると、65歳以上の割合が年々増加し、平成5年は25%だったが、平成25年で50%と約半数を占める(図1)
- これに伴い、空き地を所有する世帯の平均年齢も年々上昇し、平成5年は55.8歳だったが、平成25年では64.2歳(図1)
- また、平成5年の空き地の所有面積を100とすると、65歳以上の面積が急速に増加(2.8倍に増加)(図2)
- このように、年齢別のいずれの側面からみても、空き地を所有する世帯の高齢化が進んでいることを示唆

図1 世帯の年齢別空き地の所有面積の推移、平均年齢



平均年齢
平成5年 (55.8歳) 平成10年 (59.4歳) 平成15年 (61.7歳) 平成20年 (63.7歳) 平成25年 (64.2歳)

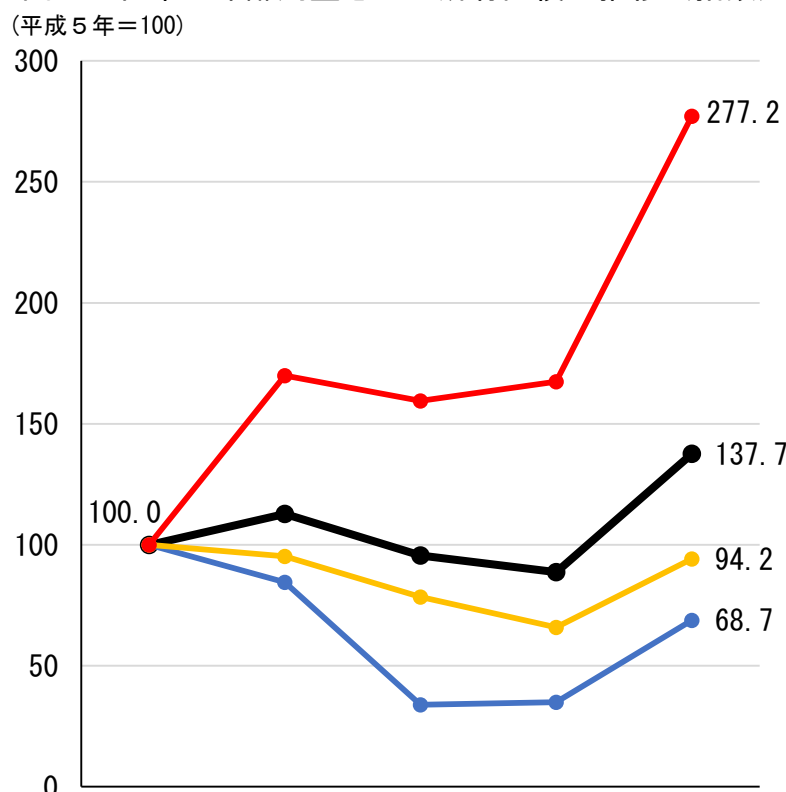
65歳以上 65歳未満 年齢不詳 65歳以上の割合

(出典) 土地基本調査

(注1) 年齢は、家計を主に支える者の年齢

(注2) 平均年齢は、所有面積当たりの年齢

図2 世帯の年齢別空き地の所有面積の推移(指数)



平成5年 平成10年 平成15年 平成20年 平成25年

● 総数 ● 40歳未満 ● 40～64歳 ● 65歳以上

(出典) 土地基本調査

(注1) 数値は、平成5年の年齢別所有面積を100とした場合の指数

(図10)世帯の空き地面積の推移②～世帯人員、年間収入、従業別

- 平成5年の空き地の所有面積を100とした指数について各属性をみると、世帯人員（図3）や年間収入が少なく（図4）、無職世帯（図5）において、空き地所有面積の増加が著しい傾向
- このように、増加が顕著な空き地所有世帯の属性的特徴は、高齢化、低世帯人員、低収入、無職

図3 世帯の世帯人員別空き地の所有面積の推移（指数）

（平成5年=100）

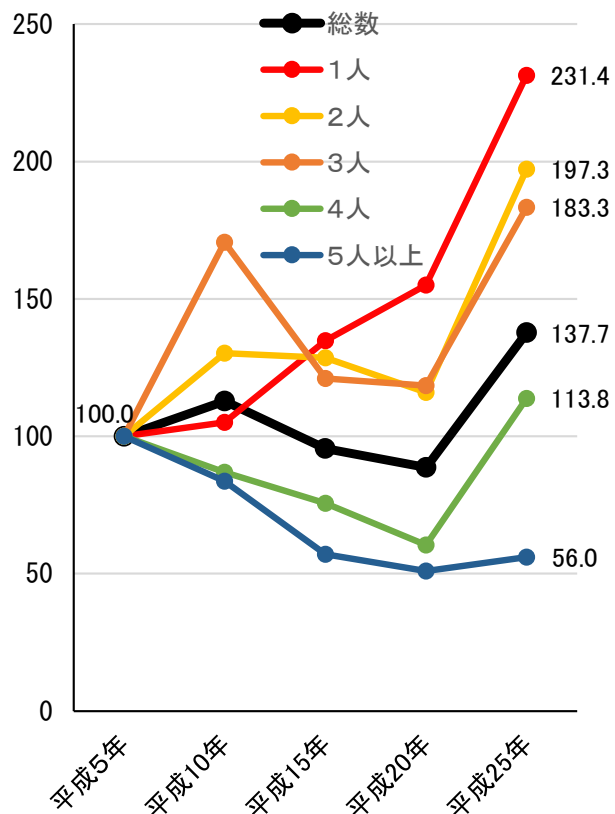


図4 世帯の年間収入別空き地の所有面積の推移（指数）

（平成5年=100）

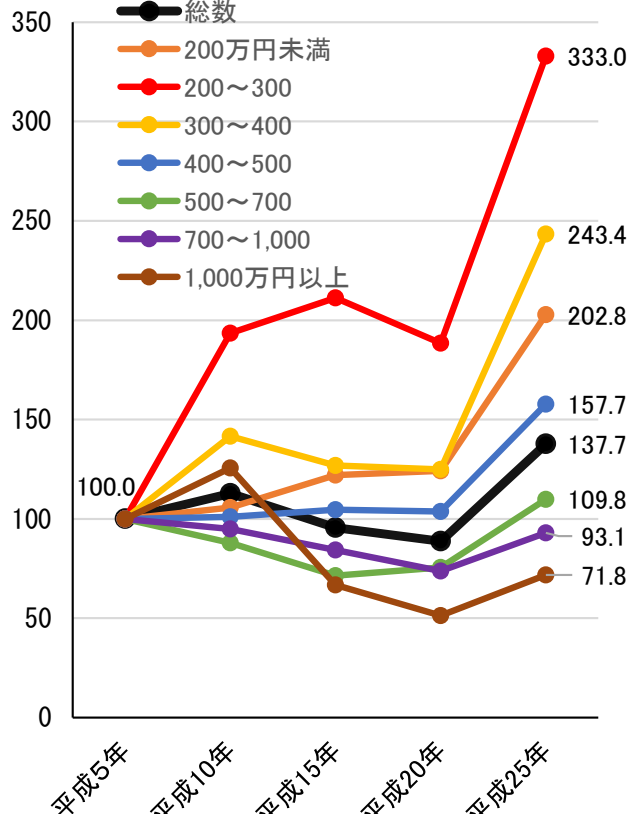
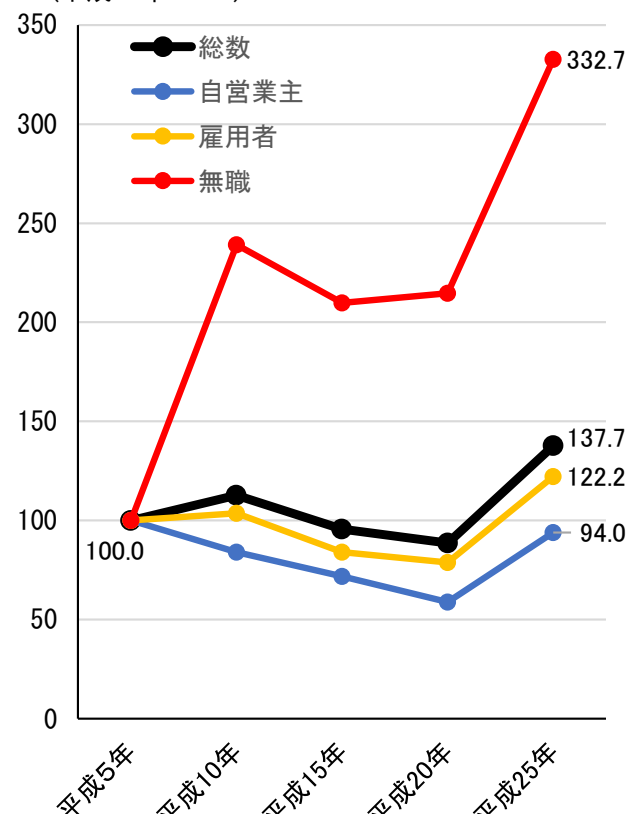


図5 世帯の従業別空き地の所有面積の推移（指数）

（平成5年=100）



（出典）土地基本調査

（注1）数値は、平成5年の年齢別所有面積を100とした場合の指数

（注2）従業別は、家計を主に支える者の従業上の地位

(図11)世帯が所有する空き地等面積割合の推移～地域別

- 世帯が所有する空き地の所有面積割合を地域別にみると、都市圏に比べて地方圏が高い傾向
- また、平成15年から推移をみると、三大都市圏(都市)では空き地面積の割合が低下している一方で、それ以外の地域では上昇傾向

図1 世帯の都市区分別
空き地の所有面積割合の推移

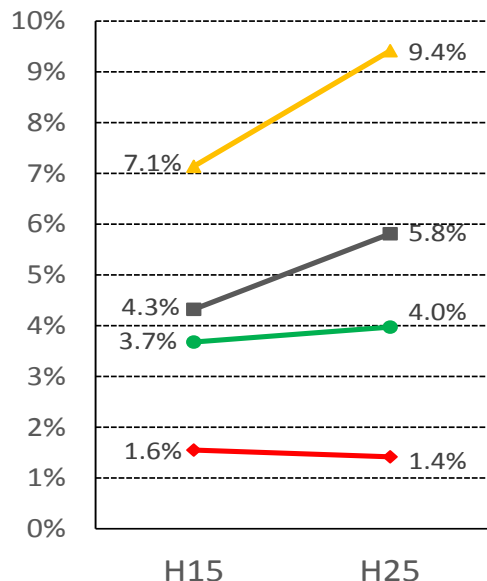


図2 世帯の都市区分別
駐車場の所有面積割合の推移

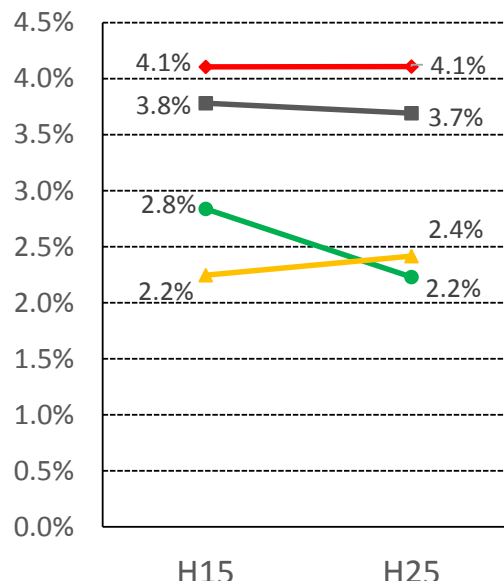
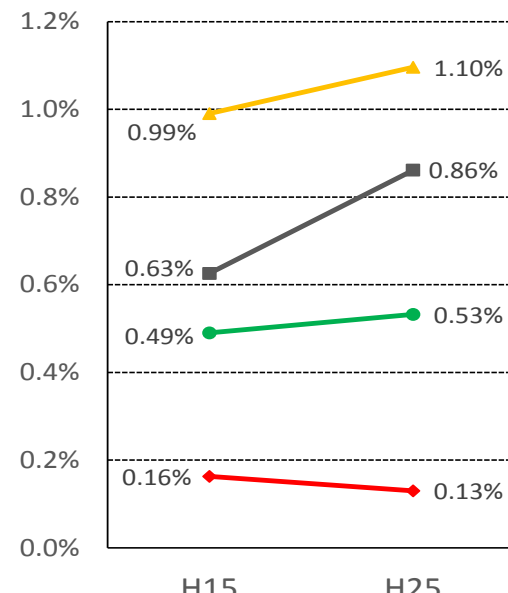


図3 世帯の都市区分別
資材置場の所有面積割合の推移



◆ 三大都市圏(都市)
 ■ 三大都市圏(郊外)
 ● 仙台市、広島市、福岡市
 ▲ 地方

(出典) 土地基本調査

(注 1) 空き地には、原野も含む。

(注 2) 各面積(空き地・駐車場・資材置場)割合は、世帯が所有する宅地面積に占める割合

(注 3) 三大都市圏(都市) : 東京23区、名古屋市、大阪市

三大都市圏(郊外) : 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県内の市町
(三大都市圏(都市)は除く)

地方 : 三大都市圏(都市)、三大都市圏(郊外)、仙台市、広島市、福岡市以外の市町

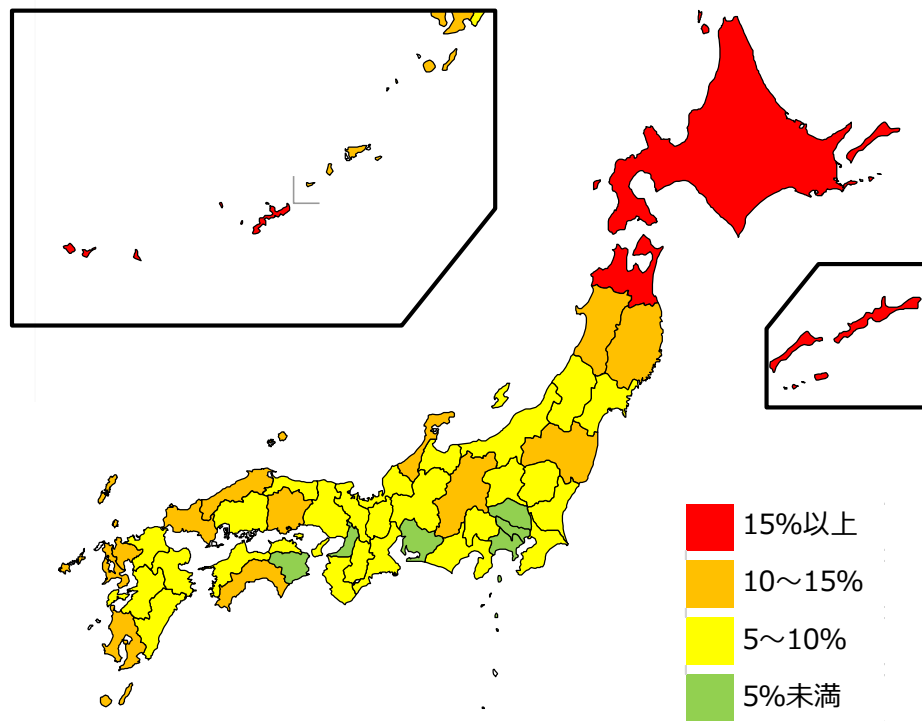
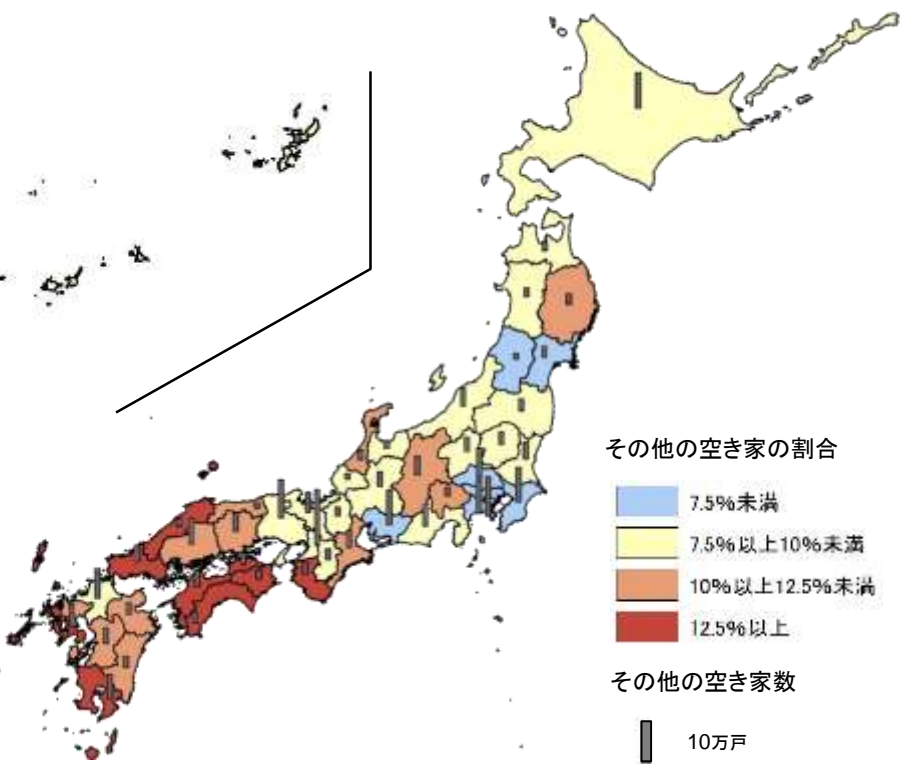
※ 北海道内の市町は、原野の面積が大きいことが想定されるため除外している。

(図12)都道府県別に見た空き家・空き地の状況

- 大都市圏は地方圏に比べて「その他の住宅」の空き家率は低いが、「その他の住宅」の空き家戸数が多い。
- 世帯が所有する空き地率は大都市に比べて地方圏の方が高い。

「その他の住宅」の空き家率の割合（平成25年）

世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合（平成25年）



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

(注1) 「その他の住宅」の空き家率 = 「その他の住宅」の空き家戸数 / 持家ストック

(注2) 持家ストック = 居住世帯あり持家 + 売却用空き家 + 二次的空き家 + 「その他の住宅」の空き家

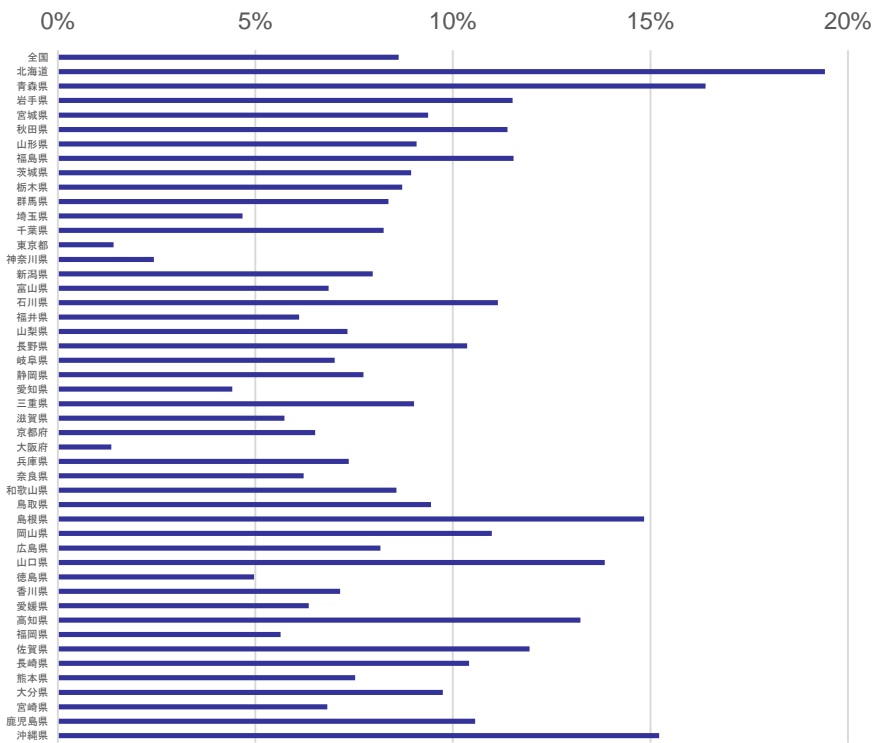
(出典) 国土交通省「土地基本調査」

(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

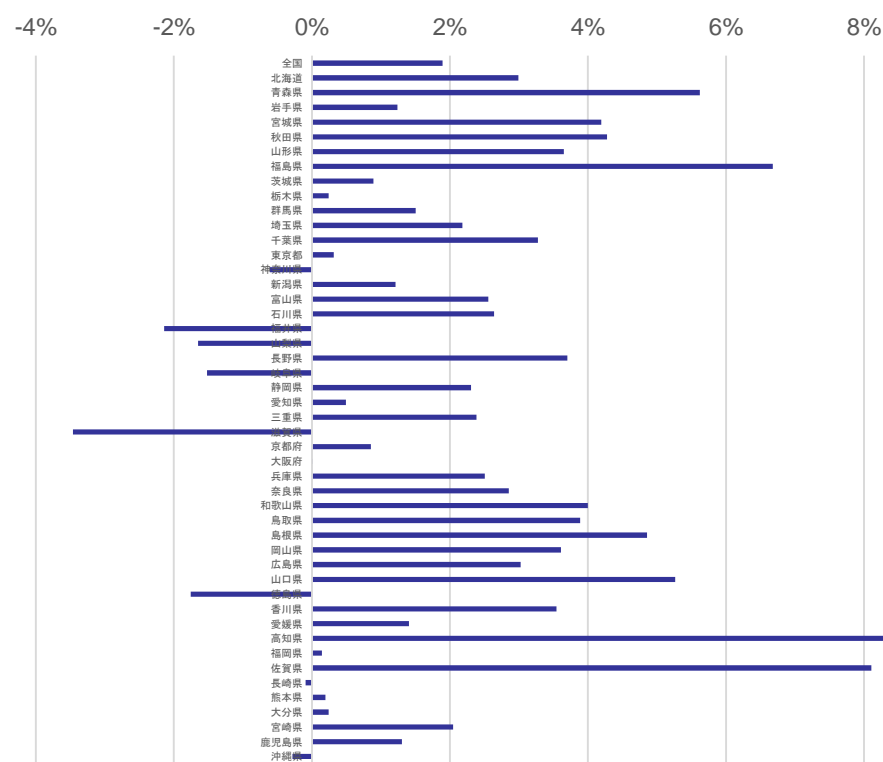
(図13)空き地の状況(世帯)

○ 大都市圏に比べ、地方圏の世帯の所有する宅地等に占める空き地の割合が高く、増加傾向。規模としては100～300㎡が最多。

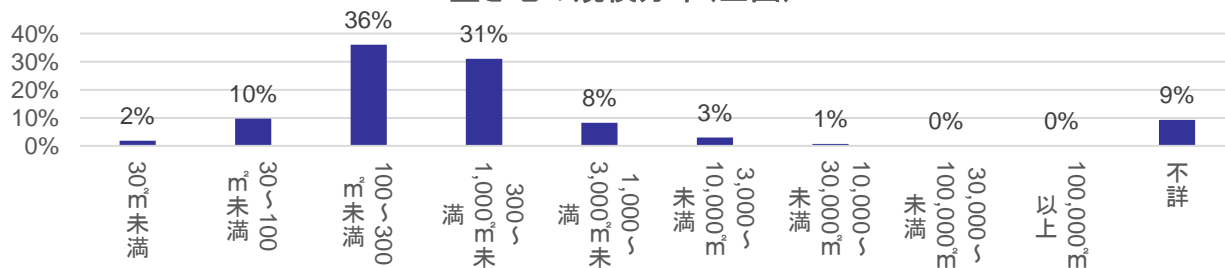
世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合(平成25年)



世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合の変化(平成15年→25年)



空き地の規模分布(全国)

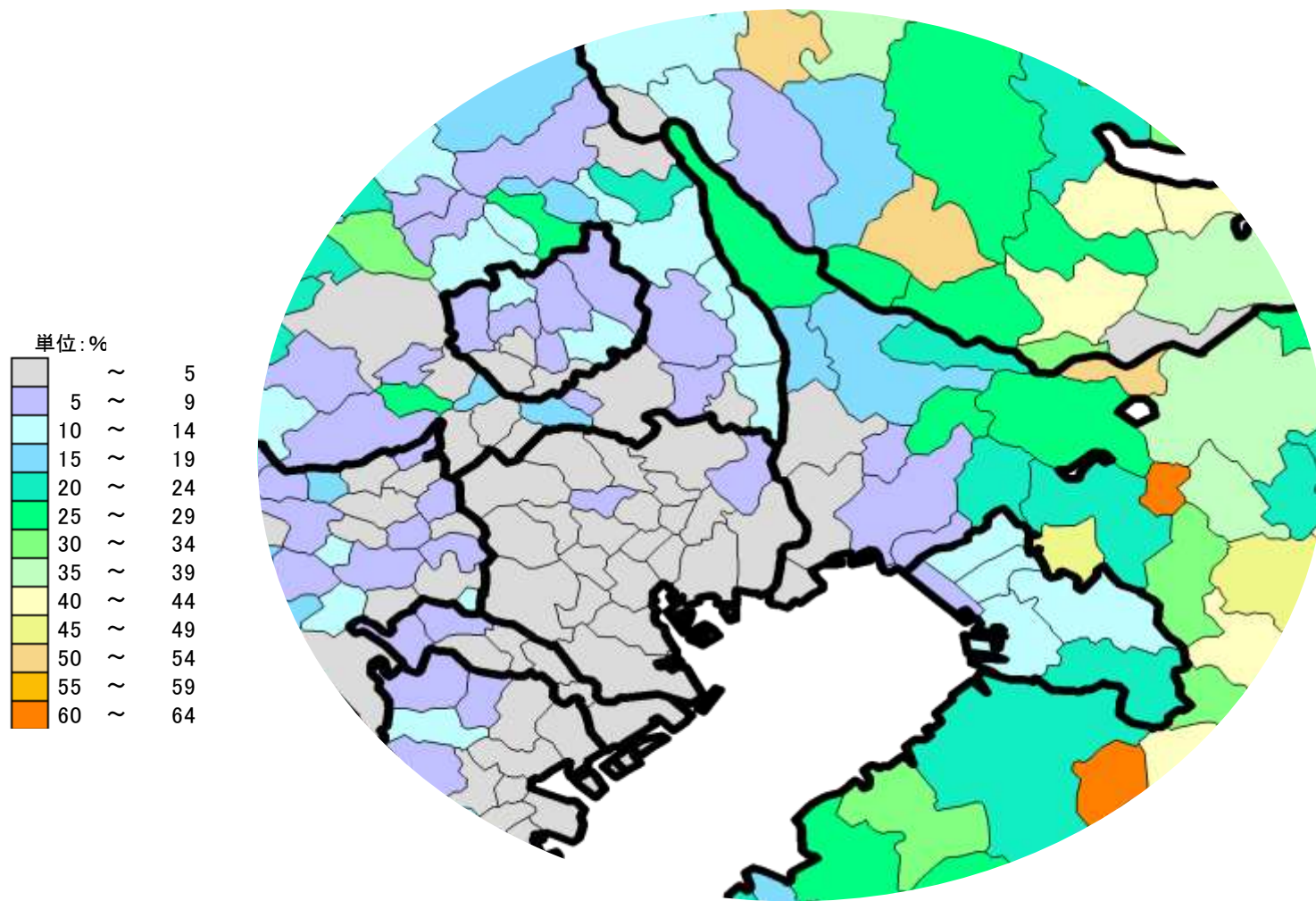


(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

(図14)空き地の状況(世帯・都心から50km圏内)

- 世帯の所有する宅地(現住居の敷地以外に限る)に占める空き地の件数の割合は、都心から50km圏内でも郊外部で高くなっている。

市町村別の世帯の所有する宅地に占める空き地件数率(単位:%)(世帯)(平成25年)



(出典) 国土交通省「土地基本調査」

(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

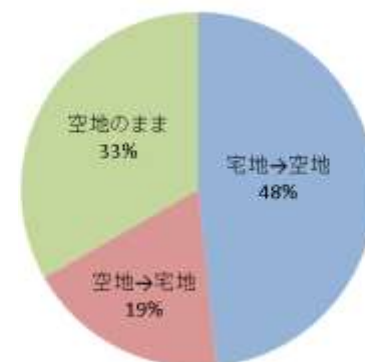
(図15) 地方都市の中心市街地における空き地の発生状況

- 当地区の平成4年のネットの空地率(公園・広場を除く)は10.5%だったが、平成24年には18.2%となり、この20年間で空き地が7.7ポイント増加。
- 当地区では、工場・倉庫等の撤退により大規模な空き地が発生しているが、同時に戸建て住宅から駐車場や空き地への変化も多く見られる。

地区の概要

- ・北関東の地方都市中心部から500m程離れた地区であり、住宅を主体とする市街地に工場・倉庫等が混在
- ・地区の大部分で土地区画整理事業がなされている
- ・用途地域は、第一種住居地域(200%/60%)
- ・いわゆる企業城下町であるが、産業の衰退に伴い、市全体で人口・世帯が減少

過去20年間(平成4年～平成24年)における宅地と空地等の変化(宅地のままだは除く)



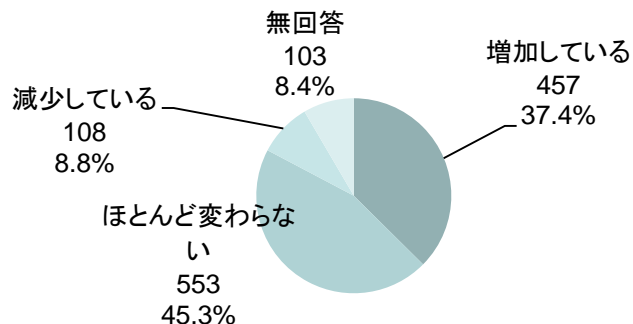
20年間ににおける空き地等の分布の変化



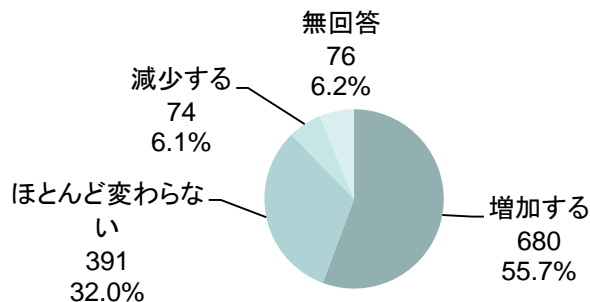
(図16) 空き地の発生現状

- 最近10年間で4割近くの自治体が「空き地等が増加している」と回答している。一方、今後10年間では半数以上の自治体が現在よりも「空き地等が増加する」と回答している。
- 空き地等が多い場所での発生や解消の進み方については、36%の自治体が「発生が多く、解消が少ない」と回答している。また、空き地等の規模については、約半数の自治体が小規模(住宅宅地の区画程度)のものが多いと回答している。

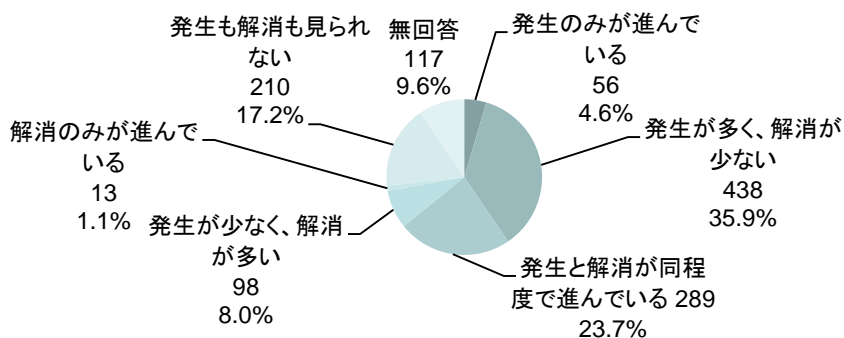
最近10年間における空き地等の変化



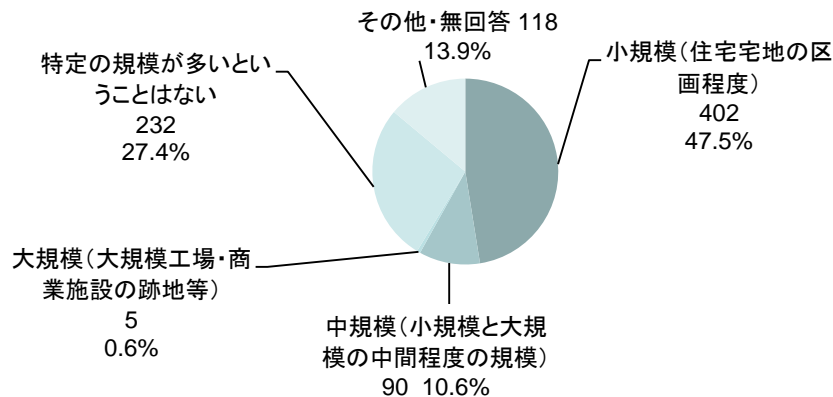
現在と比較した今後10年間の空き地等の変化



最近10年間の空き地等が多い場所における発生・解消の進み方



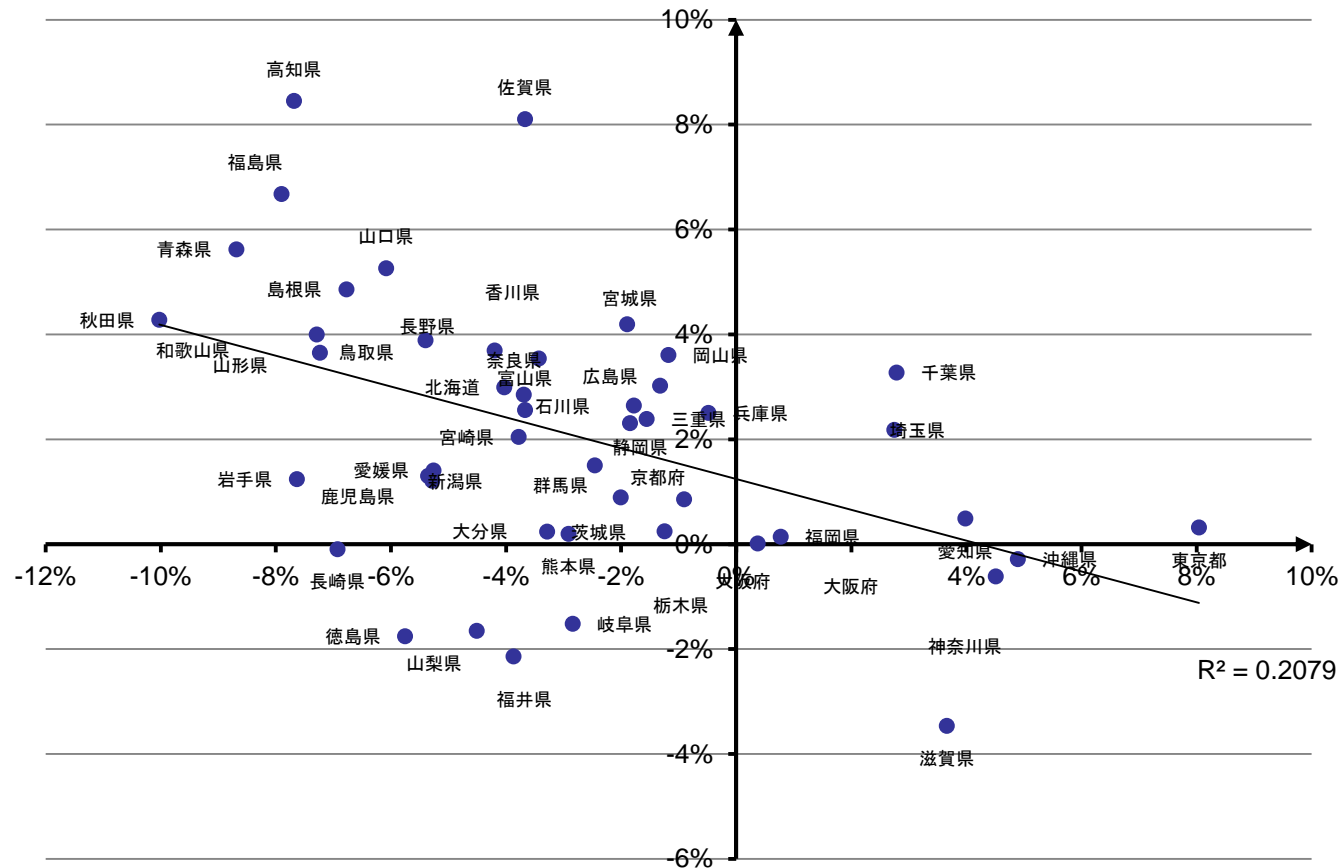
発生が多い空き地等の規模



(図17)人口減少と空き地面積割合の増加との相関関係

○ 人口減少と空き地面積割合の増加には一定程度の相関関係がみられる。

平成15年から25年にかけての世帯の所有する宅地等に占める空き地面積割合の増加率(%)



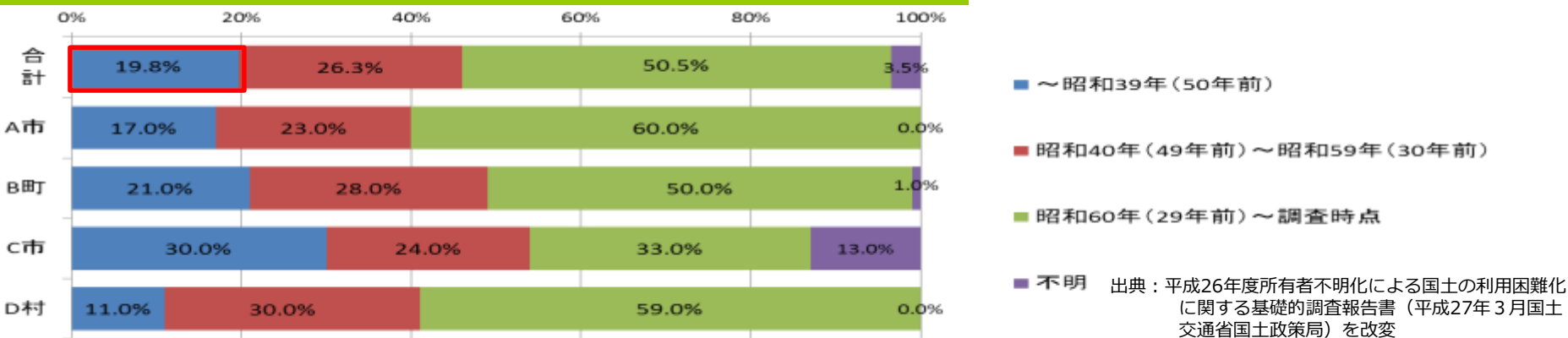
平成15年から25年
 にかけての総人口
 の増減率(%)

(出典) 国土交通省「土地基本調査」、総務省「人口推計」より国土交通省作成
 (注1) 土地基本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

(図18)所有者の所在の把握が難しい土地の存在

- 不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない又は判明しても連絡がつかない土地をいう。
(例えば登記名義人が死亡しており、その相続人の特定を直に行うことが出来ない土地や所有者を特定できても、転居先が追えないなどの理由によりその所在が不明である土地など)
- 所有者の所在の把握が難しい土地は、私有地の約2割(筆単位)が該当すると考えられ、相続登記等が行われないと、今後も増加する見込み。

最後に所有権に関する登記がされた原因年別の登記簿の割合



注) 国・都道府県・市町村名義の土地の除外、同一所有者の筆数の制限など一定の条件の下、集落毎に田・畑5～6割、山林・原野・雑種地3～4割、宅地1割程度の割合で、100サンプルずつ(4集落分)の登記簿を取得し分析

地籍調査における土地所有者等に関する調査

(%)

	全体	都市部	宅地	農地	林地
登記簿上で所在確認	84.6	93.1	86.9	84.2	80.3
登記簿上で所在が確認できない(a・b合計)	15.4	6.9	13.0	15.8	19.6
(a 追跡調査で所在確認)	15.1	6.7	13.0	15.6	19.0
(b 追跡調査によっても所在不明)	0.31	0.13	0.03	0.14	0.63

出典：国土審議会土地政策分科会企画部会資料(調査対象筆数625,735筆、平成28年3月末調べ)

注) 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

(図19)所有者の所在の把握が難しい土地による問題

- 所有者の所在の把握が難しい土地による問題は、東日本大震災の復興事業や中間管理貯蔵施設の用地取得で注目されたことが記憶に新しいが、そのほか、公共事業用地の取得、市街地の空き地・空き店舗の活用、農地・森林の活用等様々な分野で喫緊の課題となっている。
- このような既に顕在化した問題だけではなく、将来の大規模な自然災害に対応する際にも大きな課題になり得ることが懸念されるなど、国土政策上看過できない問題である。

東日本大震災の復興事業等での用地取得

○集団移転の予定地の用地を取得しようとしても、相続登記がされていないなどにより、所有者の所在の把握が難しい土地が続出し、復興事業の壁となった。

(出典) 読売新聞 (平成28年3月10日朝刊)

公共事業での用地取得

○道路工事の予定地に明治時代に47人の共有地として登記された原野があり、2008年に交渉を始めたものの、相続権者が約500人に達しており、解決の目処が立たない。

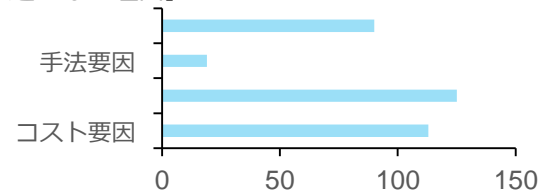
(出典) 日本経済新聞 (平成28年4月10日朝刊)

市街地の空き地・空き店舗の活用

○地権者要因 (土地の権利関係の複雑化、土地所有者の不在・不明等) により、中心市街地空き地・空き店舗の利活用が進まない。

(出典) 日本商工会議所「中心市街地における空き地・空き店舗の利活用促進に関する実態調査結果 (平成27年6月)」 (n=219、複数回答)

【中心市街地の空き地・空き店舗の利活用が進まない理由】



農地集約

○農地の集約では、所有者と賃貸借契約等を締結する必要があるが、現在の所有者が不明であると推進できない。

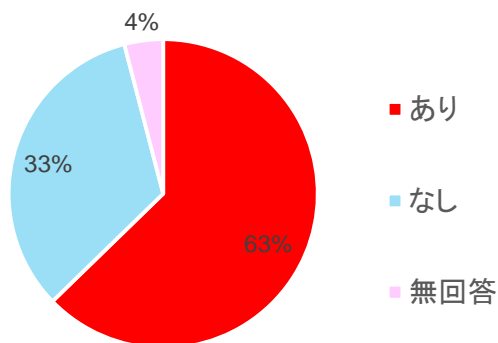
(出典) 日本経済新聞 (平成28年5月19日朝刊)

様々な分野での喫緊の課題ではない

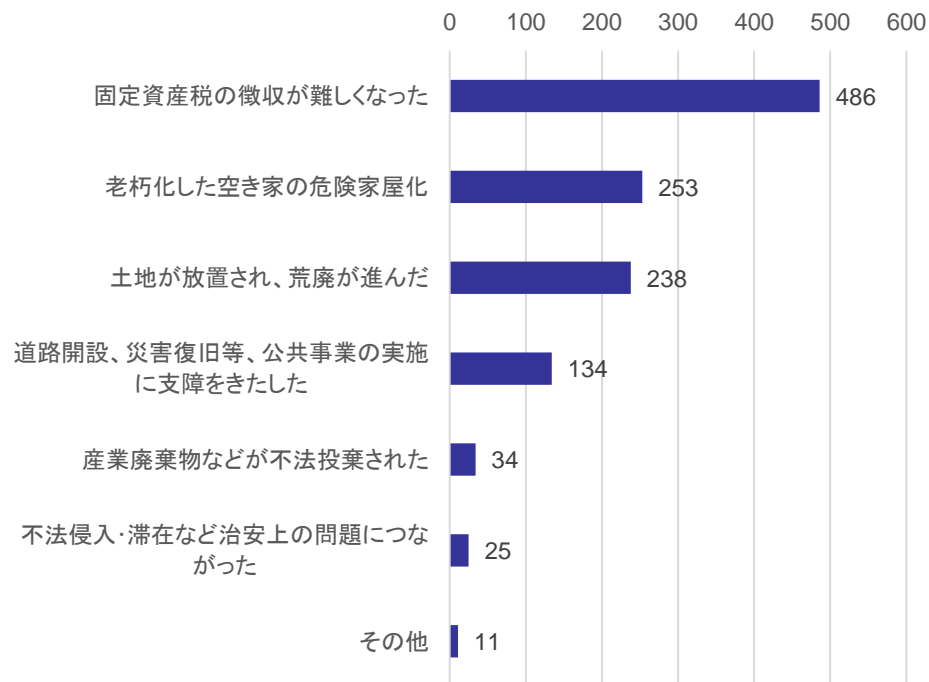
(図20)所有者の所在の把握が難しい土地の概況

○東京財団が基礎自治体を実施したアンケートによると、「所有者不明化」による問題が63%の自治体で発生しており、年間20件以上問題が発生している自治体もある。
 ○「所有者不明化」による問題は「固定資産税の徴収が難しくなった」、「老朽化した空き家の危険家屋化」、「土地が放置され、荒廃が進んだ」などが多い。

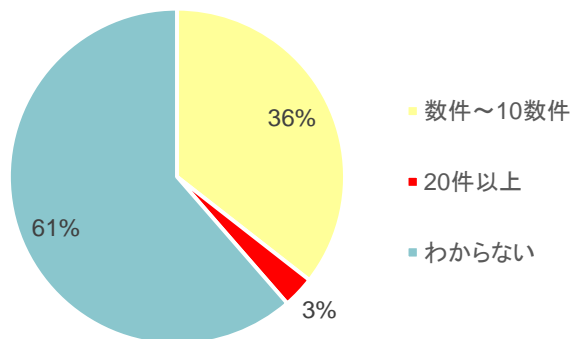
「所有者不明化」による問題発生の有無
 回答のあった市町村数：888



「所有者不明化」による具体的な問題点
 所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答
 ※重複回答可



「所有者不明化」による問題発生件数(年間)
 所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答

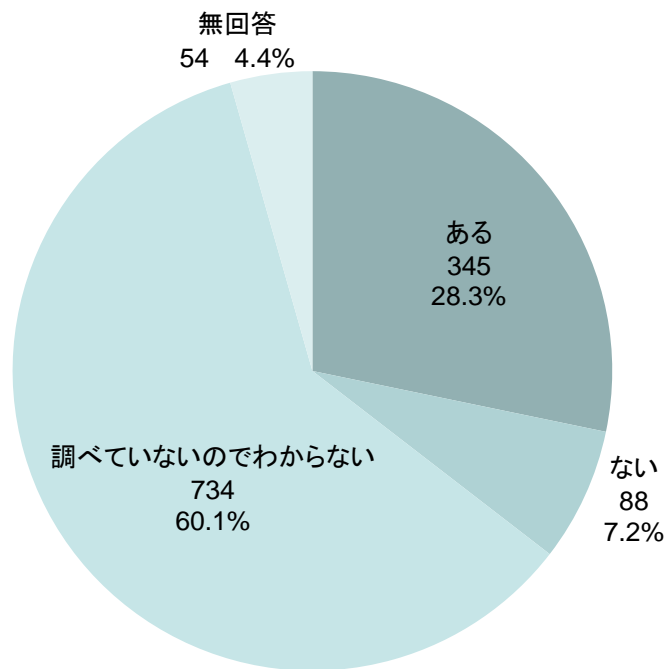


(出典)東京財団「土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～」(平成28年3月)

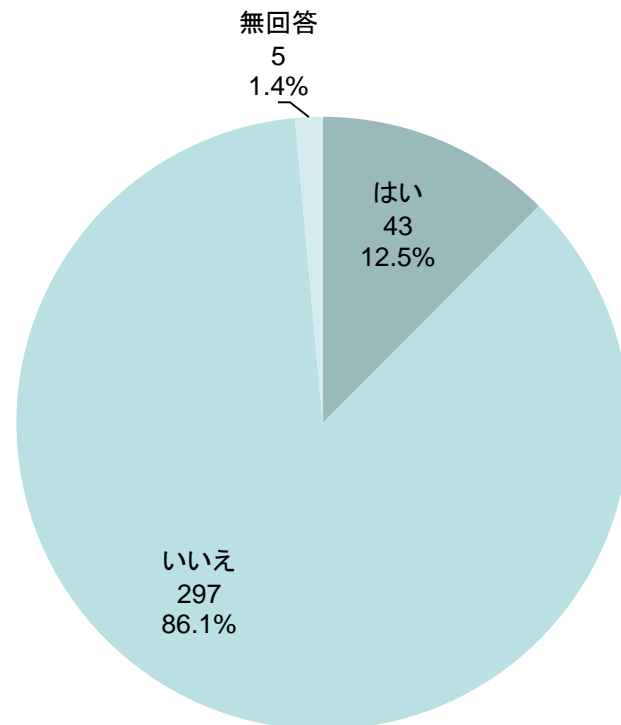
(図21)所有者不明の空き地等の現状と対策について

- 所有者不明の空き地等については、約3割の自治体が「存在する」と回答している。
- 所有者不明の空き地等に対し、何らかの対策を行っている自治体が、43あるが、その多くは戸籍や住民票等による追跡調査を実施している。

自治体における所有者不明の空き地等の存在有無



自治体における所有者不明の空き地等に対する対策の有無



(図22)土地の寄附を受入れることについての地方自治体の動向

○ 市町村は、公的利用が見込めない場合のほか、権利関係に問題のある土地や維持管理が負担となる場合については土地の寄附を受け取らない傾向がある。

○土地の寄附を受け取る場合
 ・公的利用が見込める場合
 (365自治体中343自治体、94%)

※ほかに、「自治体がすでに所有する土地の隣接地であり、取得することで有利になる場合」、「更地で、除雪などで活用できる場合」、「文化的価値又は公共性があると判断された物件」といった回答も。

○土地の寄附を受け取らない場合
 ・公的利用が見込めない場合(266自治体、63%)
 ・個人の都合による場合(39自治体、9%)
 ・権利関係に問題がある場合(37自治体、9%)
 ・維持管理が負担となる場合(34自治体、8%)
 ・原則として寄附を受け取らない(50自治体、12%)

土地の寄附の申し出を受けた市町村及び寄附を受けた市町村の件数別の数と割合(年間)

件数	0件	1~5件	6~10件	11~20件	21件~
寄附の申し出を受けた市町村の件数別の数と割合	38 8%	304 61%	86 17%	42 8%	25 5%
実際に寄附を受けた市町村数と件数別の数と割合	220 56%	125 34%	27 7%	14 4%	- -

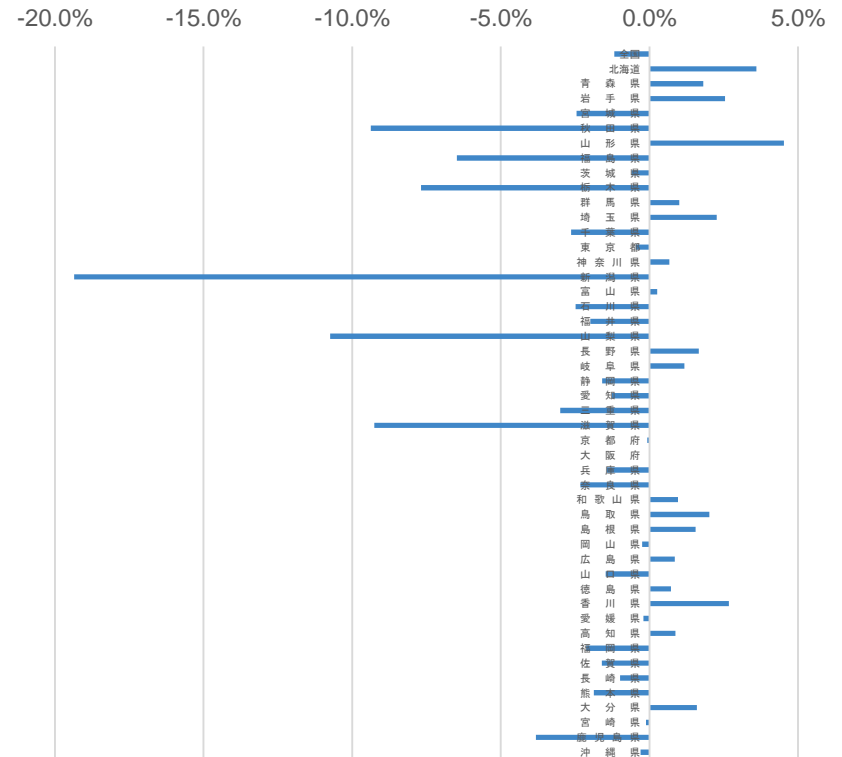
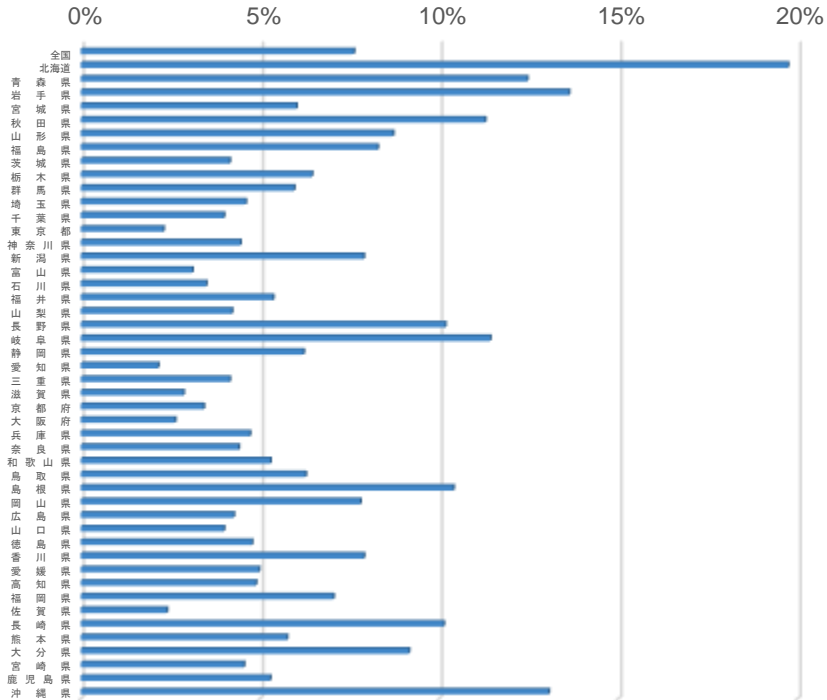
年間1~5件の申し出を受ける市町村が最も多く、全く受け取らない市町村が最も多い

(図23)空き地の状況(法人)

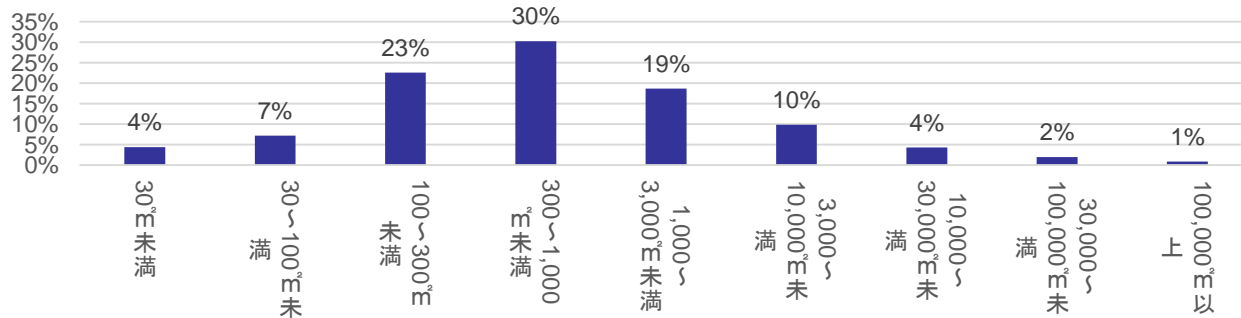
○ 世帯と異なり、法人の所有する空き地は減少傾向。規模としては300~1,000㎡が最多

法人の所有する宅地等に占める空き地面積の割合(平成25年)

法人の所有する宅地等に占める空き地面積の割合の変化(平成15年→25年)



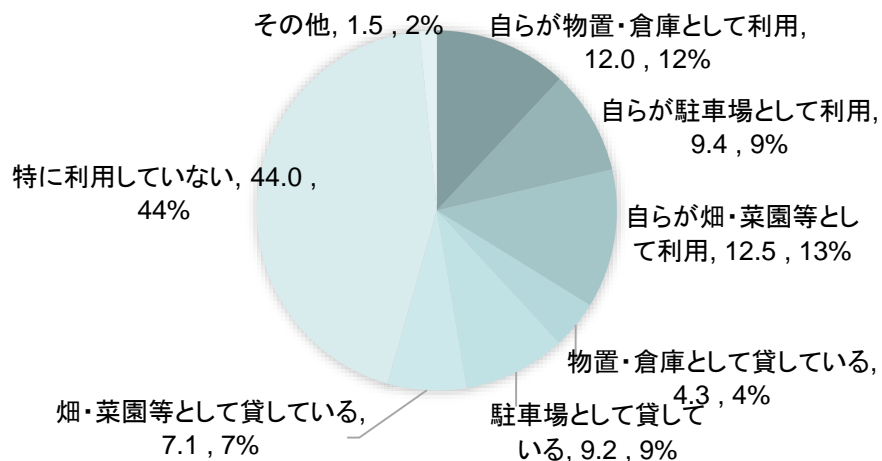
空き地の規模分布(全国)



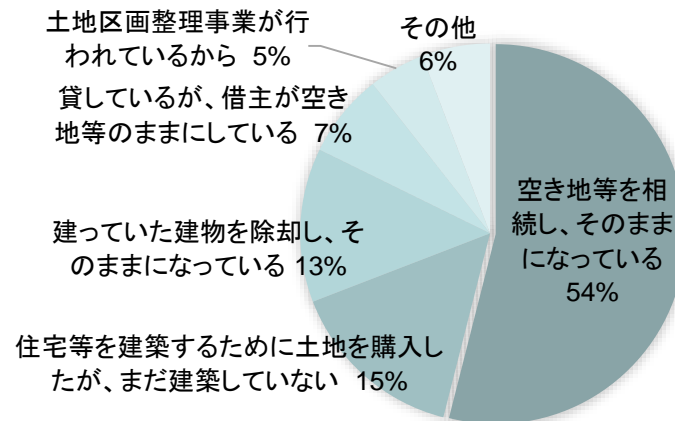
(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

- 空き地等の利用形態として、自己・賃貸とも物置、駐車場等何らかの利用をしているものは5割強を占める一方、特に利用されていないものは4割強を占める。
- 空き地等になっている理由について、過半(5割強)が「空き地等を相続し、そのままになっている」と回答。具体的な土地の利用を想定して積極的に取得したものは、これに次いでいる(15%)。
- 比較的小規模なものが(200㎡未満が5割強、500㎡未満が8割弱)が大半である。

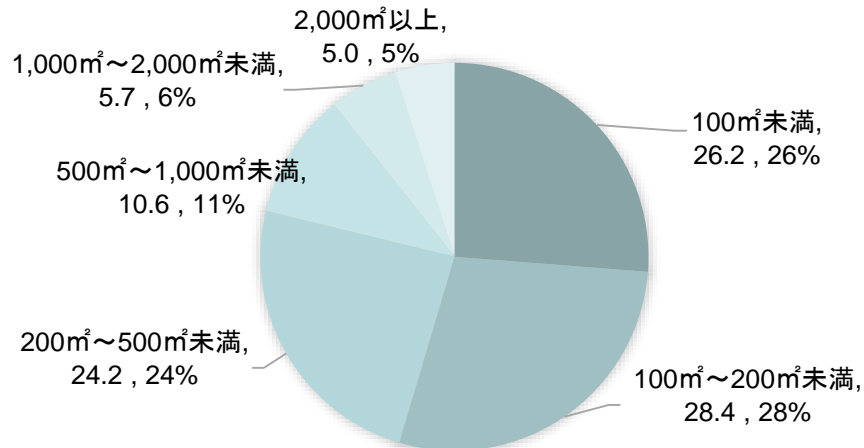
所有している空き地等の現況



空き地等のままになっている理由



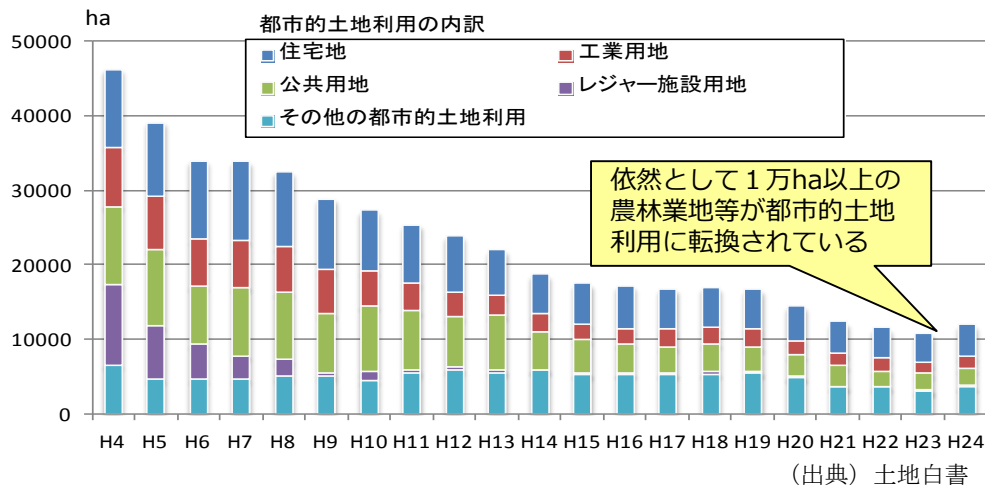
所有する空き地等の規模



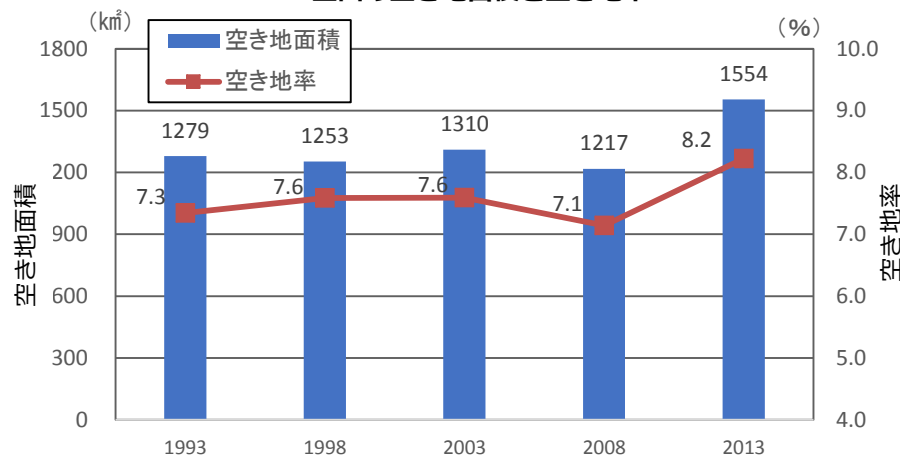
(図25) 空き地等の発生状況

- 経済活動、産業構造の変化や少子高齢化・人口減少等の社会構造の変化により、空き地は増加傾向にある。
- 空き地は個々の所有者の意向によって散発・離散的に発生し、多くの場合まとまりなく存在している。

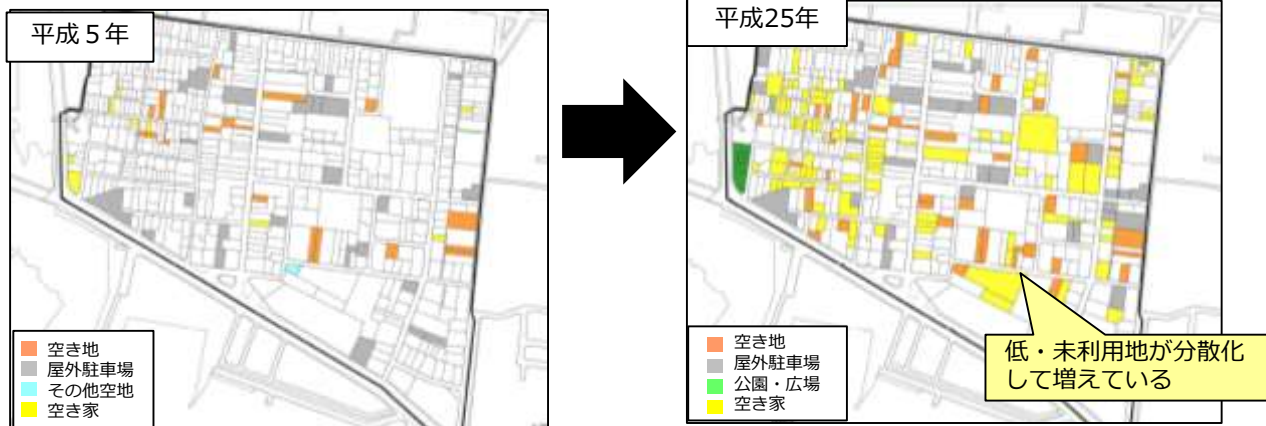
農林地から都市的土地利用への転換面積の推移及び転換後の用途内訳



全国の空き地面積と空き地率



低・未利用地の変遷 (近畿の地方都市の一般住宅地)



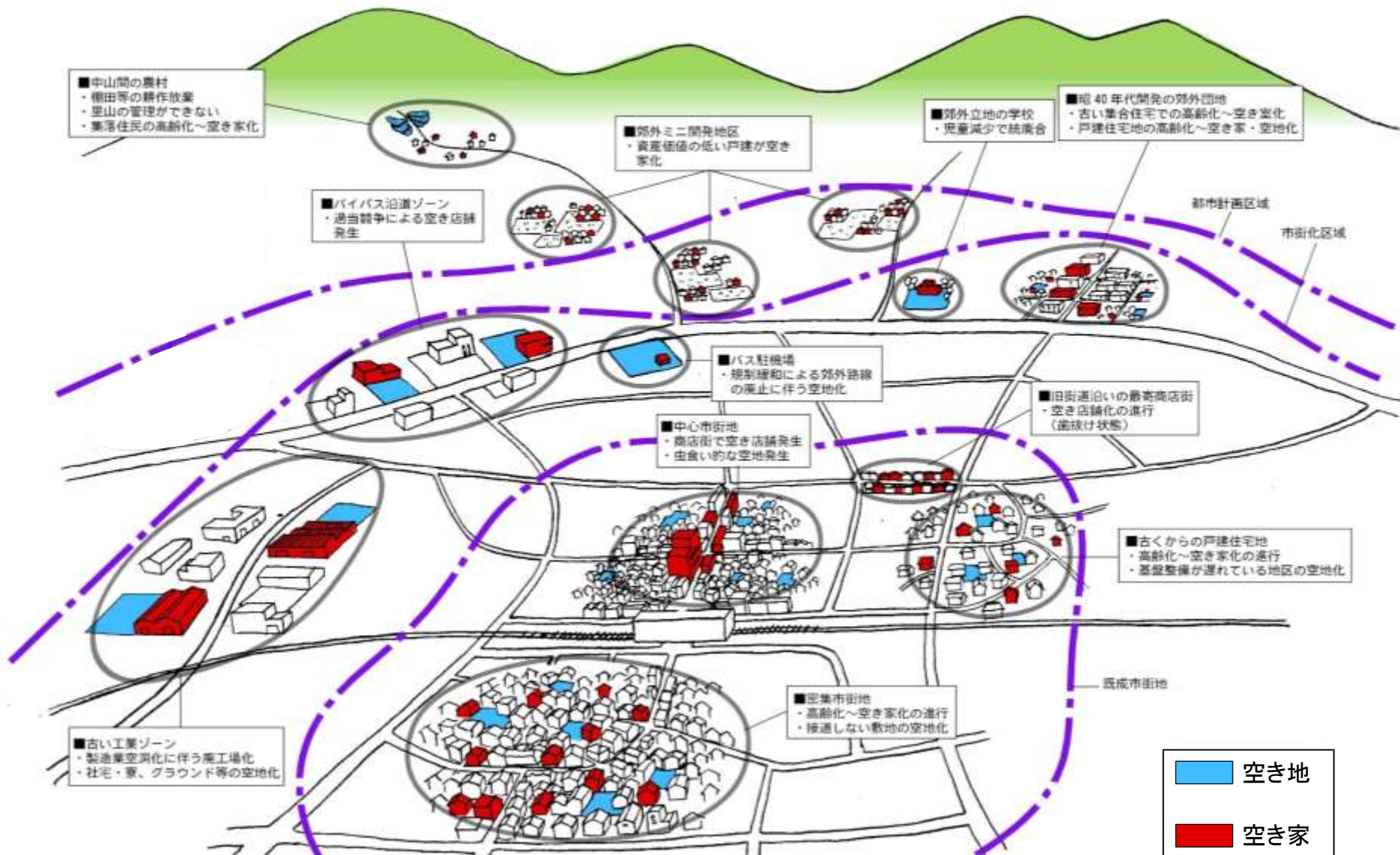
人口減少により、新たな都市的土地利用の需要は少なくなるにも関わらず、依然として農業的土地利用から新たな都市的土地利用への転換は進んでおり、一方で、市街地において低・未利用地が増えている。

土地利用の非効率化

(出典) 国土交通政策研究所「空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究」

(図26)地域における空き地等の発生イメージ

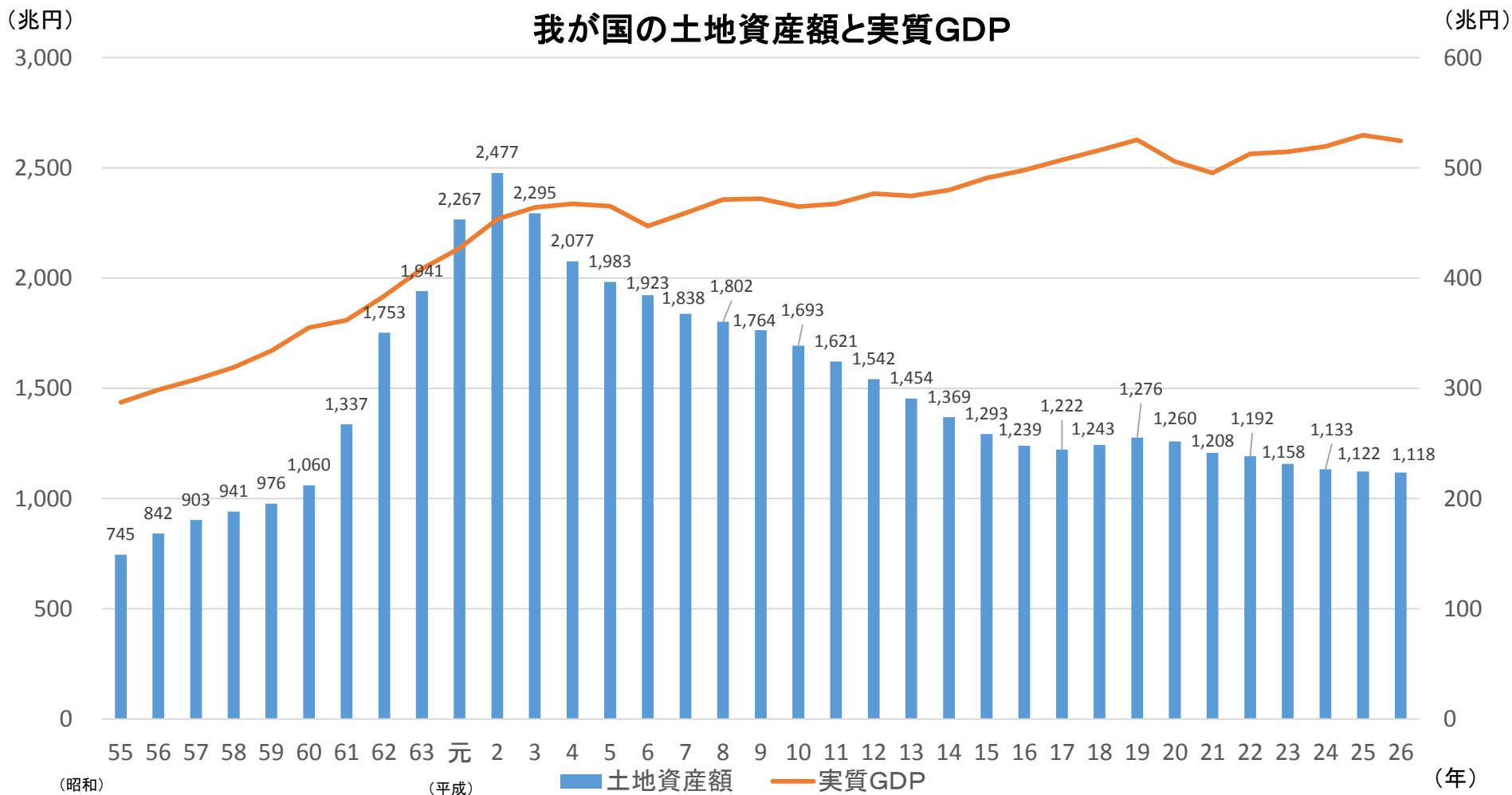
○ 空き地等の発生する原因や、あり方は多様であり、地域によっても異なると考えられる。



(出典) 国土審議会土地政策分科会企画部会第1回低・未利用地対策検討小委員会資料を基に国土交通省作成

(図27)土地資産額とGDPの推移

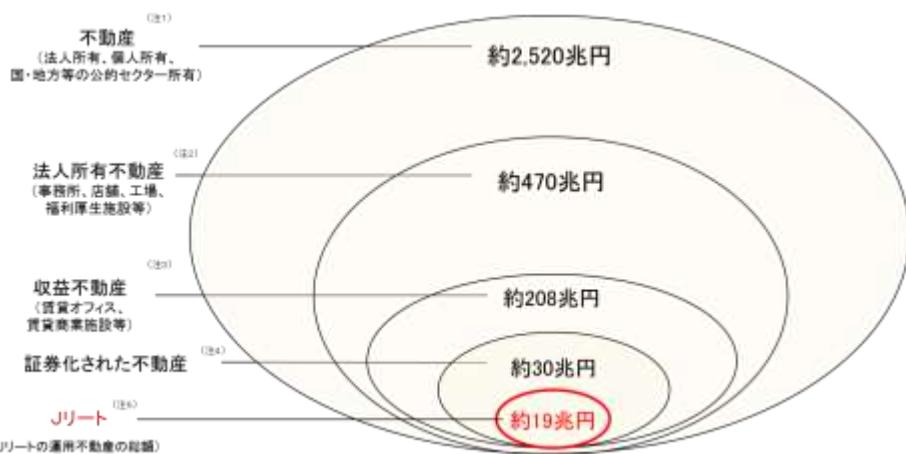
- 我が国の土地資産額は、バブル崩壊以降長期的に下落傾向にある。
- 一方、実質GDPは、バブル崩壊以前より現在に至るまで、なだらかな上昇を続けている。



(出典) 内閣府「国民経済計算」ストック編 付表「民間・公的別の資産・負債残高」
 (昭和55年～平成21年：2000年基準・93SNA、平成22年～26年：2005年基準・93SNA)

- 我が国の不動産市場は大きく、不動産資産は約2,520兆円、うち法人所有のものが約430兆円、収益不動産は約208兆円となっている。
- 家計資産のうち、多くは個人所有の宅地資産とみられるが、その規模は金融資産と比較しても大きい。

我が国の不動産資産と不動産証券化実績

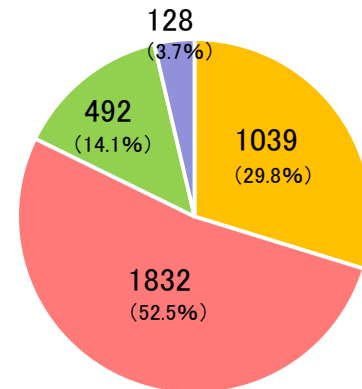


- (注1) 内閣府「国民経済計算(平成27年度確報)」 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額
- (注2) 事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成25年1月1日時点)
- (注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2012 update “ (円換算)
- (注4) 国土交通省「平成28年度 不動産証券化の実態調査」
- (注5) 投資信託協会「統計データ」(2017年3月末)、ARES「私募リート・クォーターリー」(2017年3月末)(上場リート及び私募リートの合計)

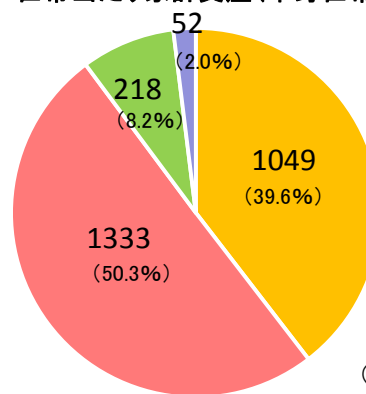
家計資産における宅地資産の割合

1世帯当たり家計資産(二人以上の世帯)

- 金融資産額(万円)
- 宅地資産額(万円)
- 住宅資産額(万円)
- 耐久消費財等資産額(万円)



1世帯当たり家計資産(単身世帯)

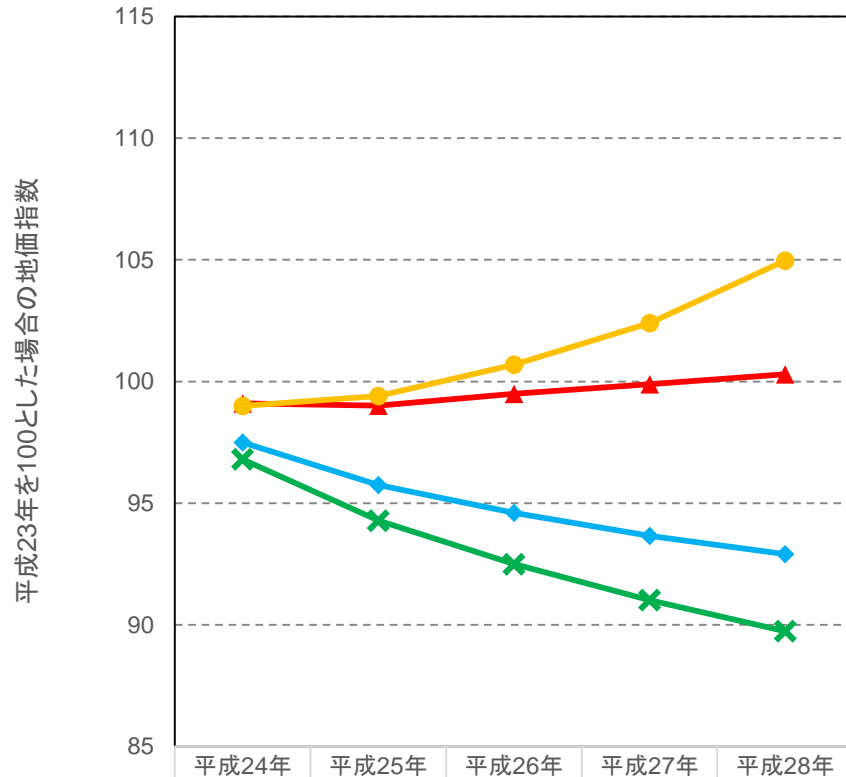


(出典)総務省「全国消費実態調査(平成26年)」

(図29)過去5年間における地価の推移①(平成23年比)

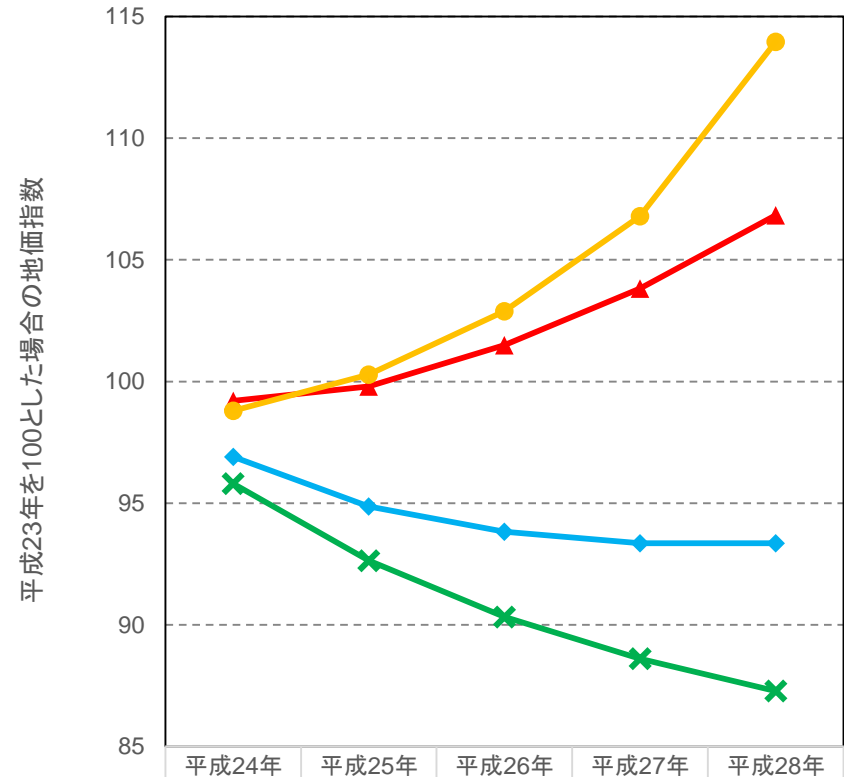
- 過去5年間における地価の対前年変動率は、全国的に下落傾向にあるものの、平成28年は商業地で横ばい。
- 札幌・仙台・広島・福岡では、住宅地では平成26年から、商業地では平成27年から上昇傾向にある。
- その他の地方圏では下落幅は縮小しつつあるものの依然として下落傾向。

住宅地



◆ 全国	97.5	95.7	94.6	93.7	92.9
▲ 三大都市圏	99.1	99.0	99.5	99.9	100.3
● 地方四市	99.0	99.4	100.7	102.4	105.0
✕ その他	96.8	94.3	92.5	91.0	89.7

商業地

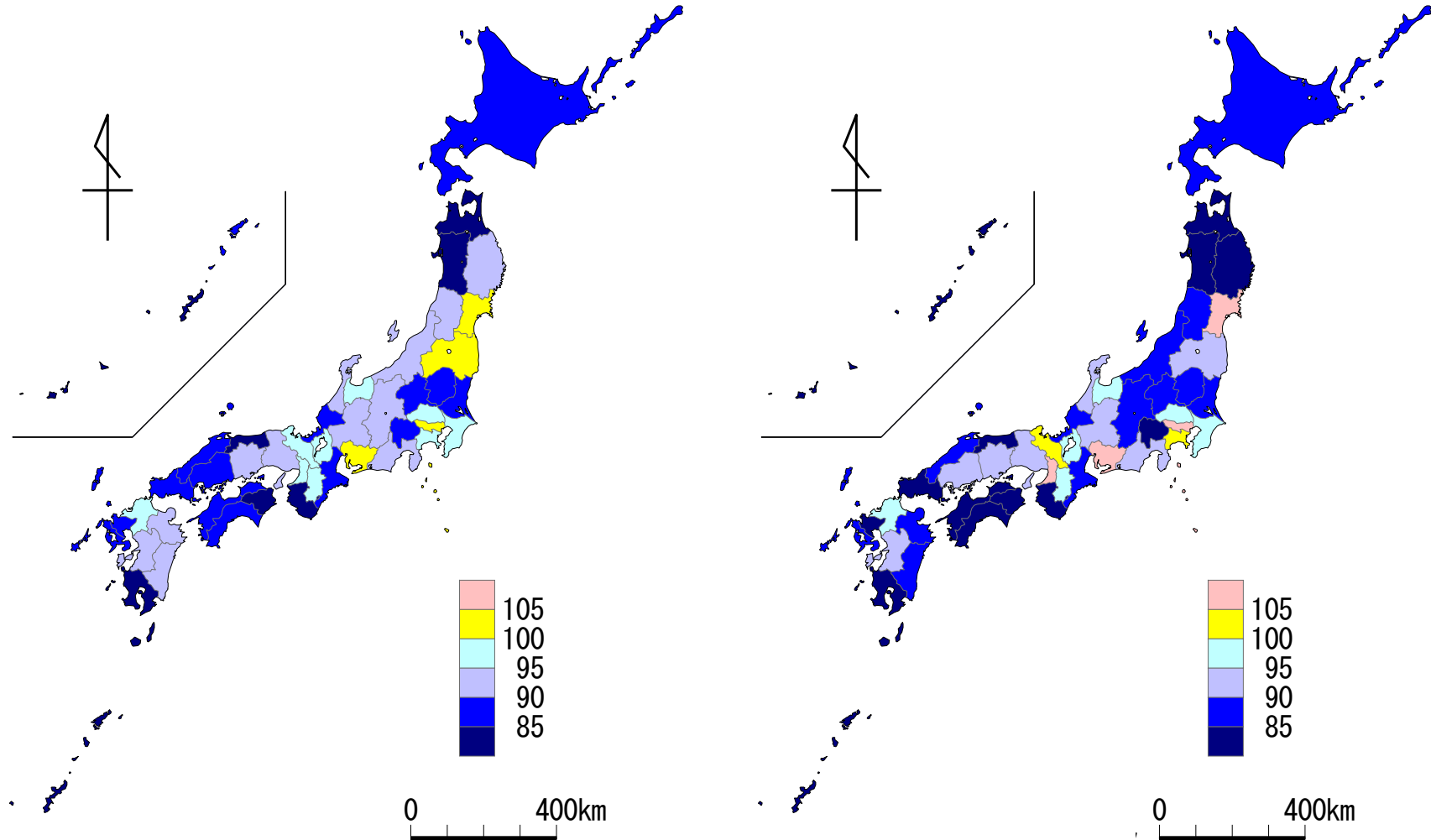


◆ 全国	96.9	94.9	93.8	93.4	93.4
▲ 三大都市圏	99.2	99.8	101.5	103.8	106.8
● 地方四市	98.8	100.3	102.9	106.8	114.0
✕ その他	95.8	92.6	90.3	88.6	87.3

- 住宅地は宮城県、福島県、東京都、愛知県以外は下落している。
- 商業地は宮城県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府以外は下落している。

【住宅地】

【商業地】



(出典) 都道府県地価調査

(注1) 平成23年を100とした場合の平成28年の地価指数を基に作成

(図31)国民の土地に対する意識

- 平成18年度と比べ、利用されない土地を管理すべき責任者は「地方公共団体・国」と考える人の割合が増加している。
- 「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と答えた人の割合は平成5年度調査においては6割を超えていたが、平成27年度調査においては、調査開始以来最低となる30.1%に低下。大都市圏よりも地方圏では「そうは思わない」と回答した割合が高くなっている。

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

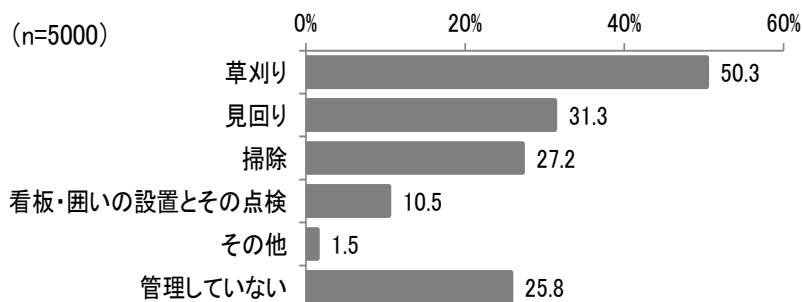


(出典) 国土交通省「土地問題に対する国民の意識調査」

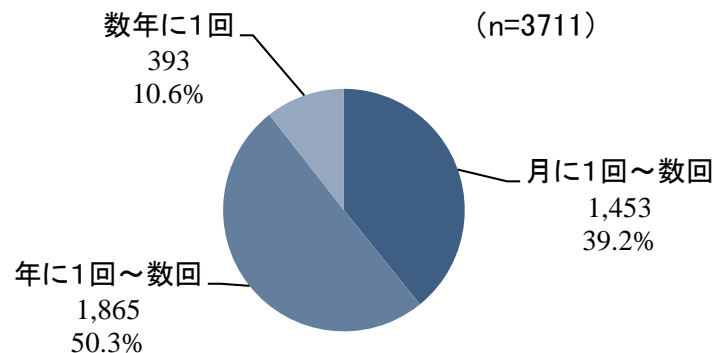
(図32)空き地等所有者による空き地の管理実態

- 空き地等の具体的な維持管理の方法として、所有者の約5割が草刈りを行っているほか、約3割の所有者が見回りや掃除が行われている。一方で、管理行為をしていない所有者が4分の1を占める。管理の頻度は毎月または年数回とするものが大部分(9割)を占め、7割近くの所有者の管理の年間コストは5万円未満と回答している。
- 「維持管理に障害や課題はない」、「土地を利用する予定がないので管理が無駄になる」と回答する所有者がそれぞれ4割近く、2割近くを占めている。一方、「管理の作業が大変」、「遠方に住んでいるので管理が困難」と回答する所有者はそれぞれ約2割半、2割を占めている。

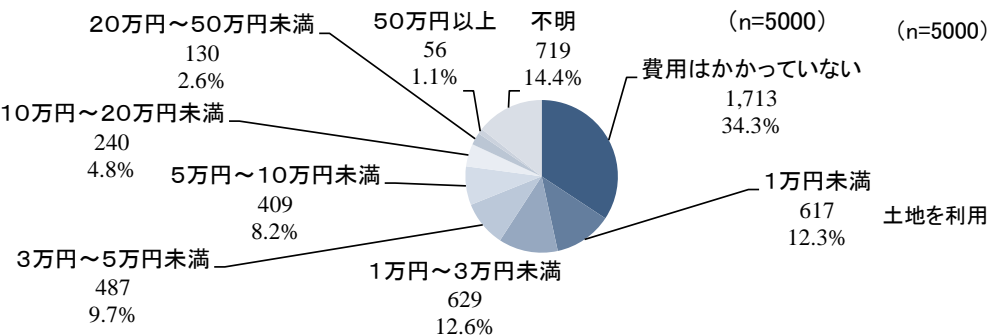
所有者による管理行為(複数回答)



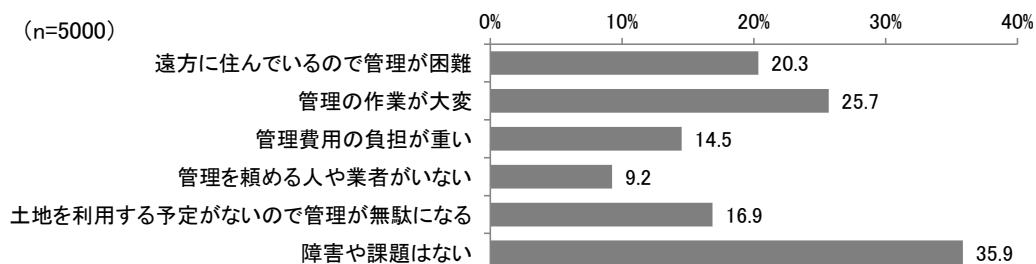
所有者による管理の頻度



所有者による管理の年間コスト



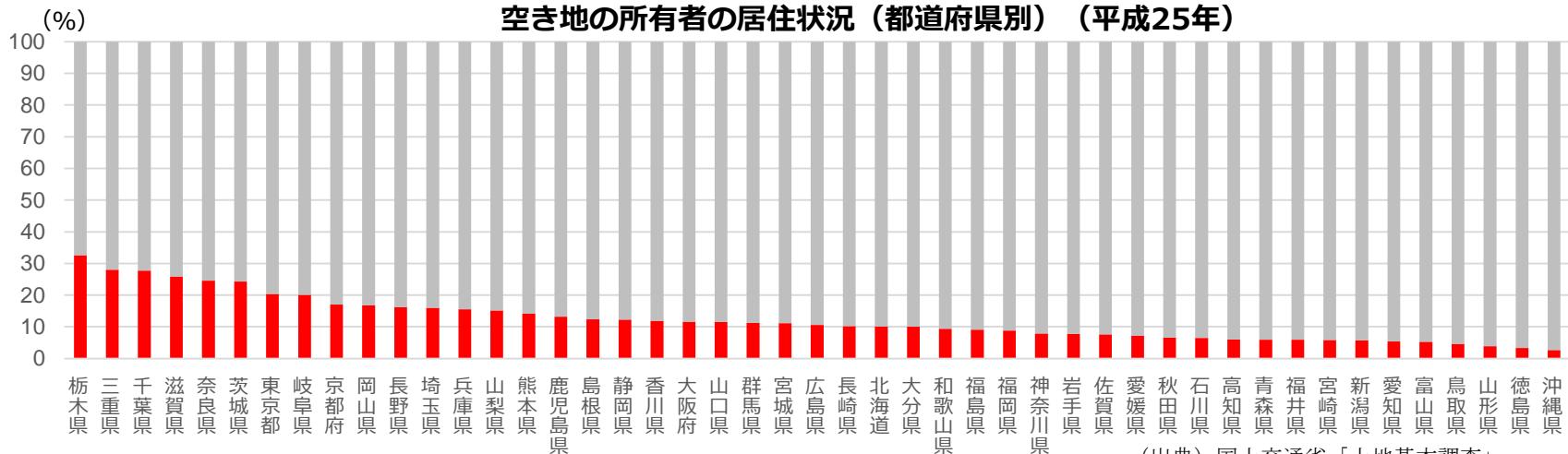
所有者による管理上の課題



(図33) 管理水準の低下した空き地

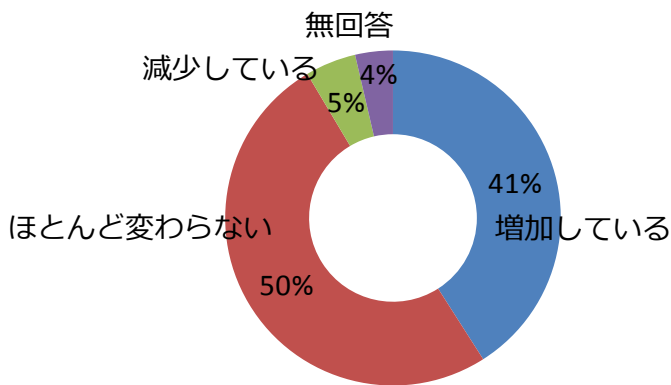
- 他の都道府県に居住している空き地等の所有者は一定割合存在(管理が容易でない土地の存在を示唆)。
- 全国の市区町村の4割では管理水準の低下した空き地が10年前と比べ増加しており、地域別にみると「市街地縁辺部」、「郊外」、「駅周辺・中心市街地の周辺市街地」の順に多い。

空き地の所有者の居住状況 (都道府県別) (平成25年)

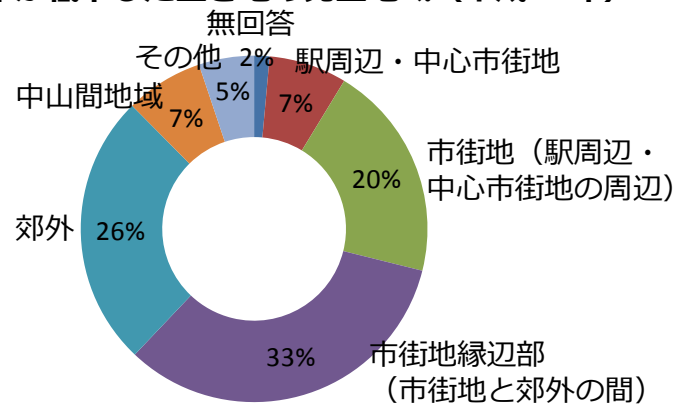


(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

管理水準が低下した空き地の件数の10年前との比較 (平成24年)



管理水準が低下した空き地の発生地域 (平成24年)

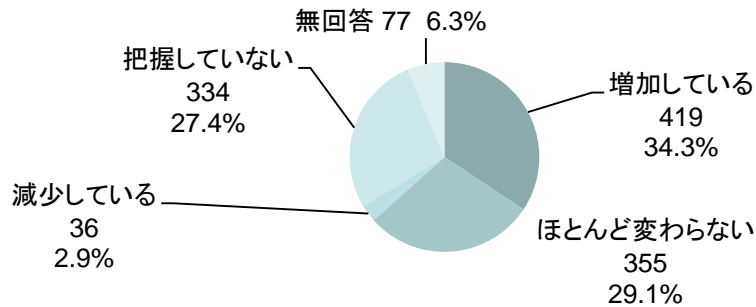


(出典) 国土交通省土地・建設産業局アンケート
 (注1) 全国の市区町村 (1,742団体) を対象に実施。回収率71%

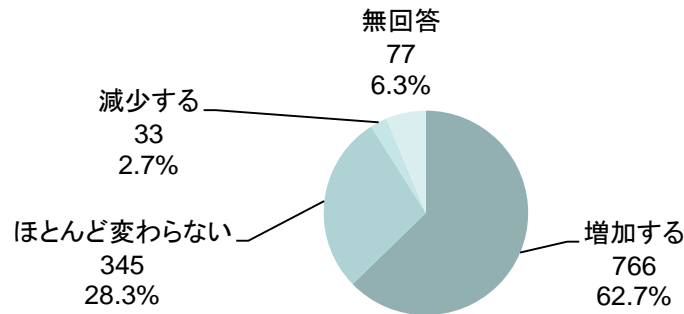
(図34)管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地の現状①

- 最近10年間で約35%の自治体が「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地等の件数が増加している」と回答している。また、今後10年間で約62%の自治体が現在よりもその面積が「増加する」と回答している。
- 「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地等」は郊外、市街地縁辺部、中山間地域等での発生が著しいとの回答が多い。
- 「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地等」の状態に至る理由について、身体的理由や経済的理由で所有者自身による管理不足が挙げられる一方、所有者が遠方居住である等で迷惑土地利用状態であることを認識していないことも多く挙げられている。

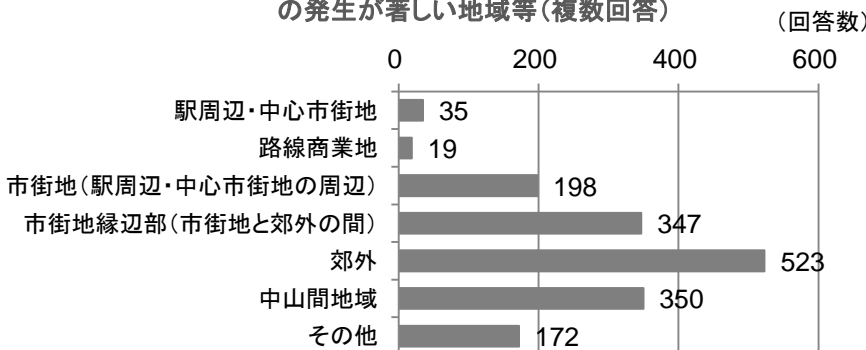
10年前と比較した「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」の件数の変化



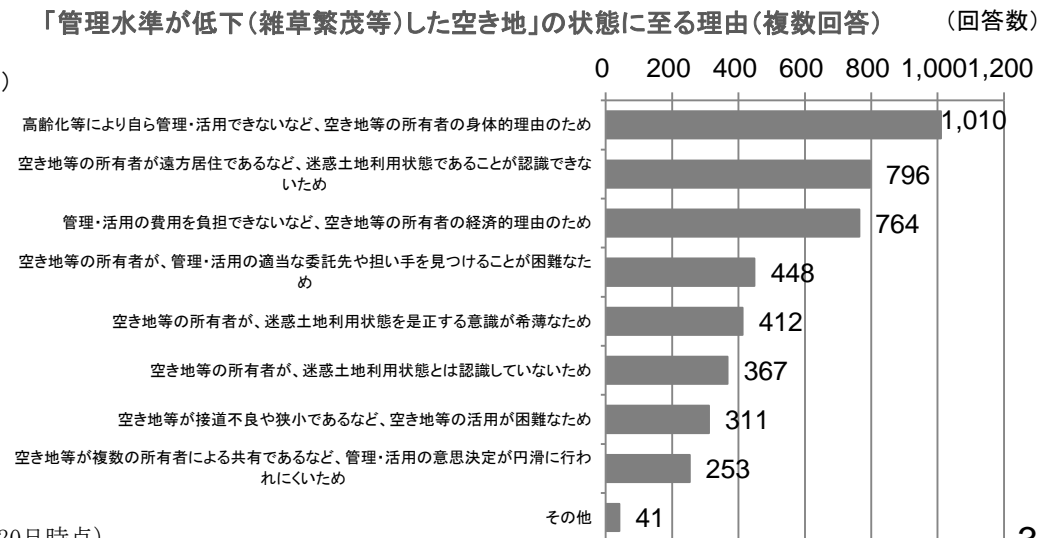
現在と比較した今後10年間の「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」の面積の変化



「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」の発生が著しい地域等(複数回答)



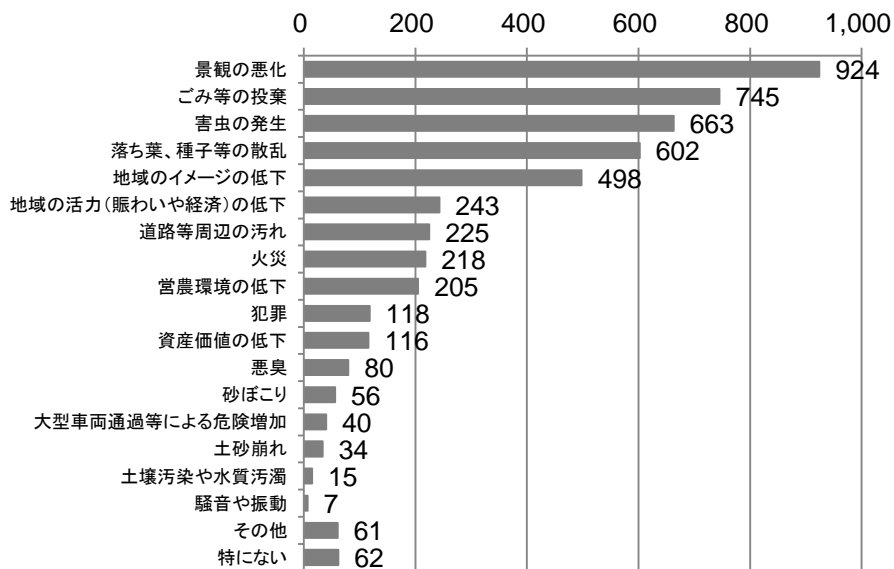
「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」の状態に至る理由(複数回答)



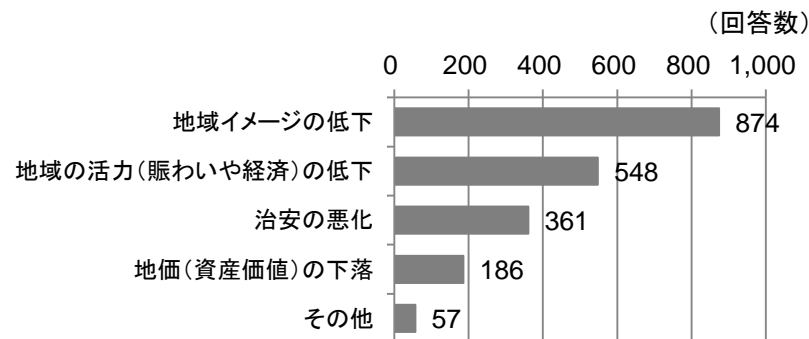
(図35)管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地の現状②

- 「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」が周辺に迷惑を及ぼす影響として、ごみ等の投棄、害虫の発生等周辺住民に害悪を与えているだけでなく、景観の悪化、地域のイメージの低下等地域の価値を下げていることを挙げる自治体も多い。
- 空き地等に関して住民から自治体に寄せられる意見としては、苦情が多い一方、利用希望は少ない。苦情の数は約4割の自治体において、10年前と比較して増加していると回答している。

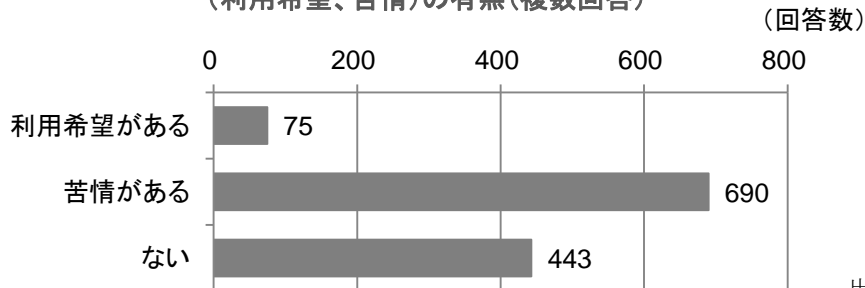
「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」が周辺に迷惑を及ぼしている現象(複数回答) (回答数)



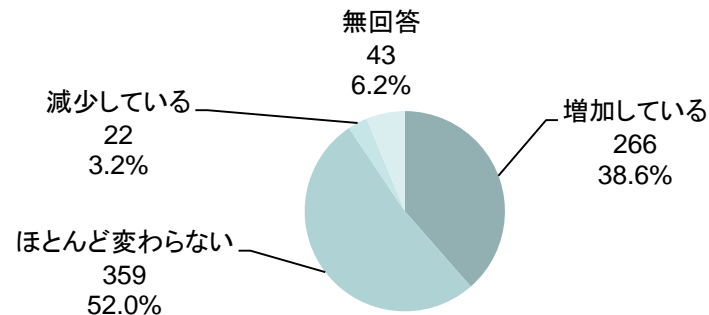
地域・地区内に空き地等が複数存在することによる、地域・地区全体への影響(複数回答) (回答数)



空き地等に関して住民からの意見(利用希望、苦情)の有無(複数回答) (回答数)



過去10年間の空き地等に関する住民からの苦情の数の変化

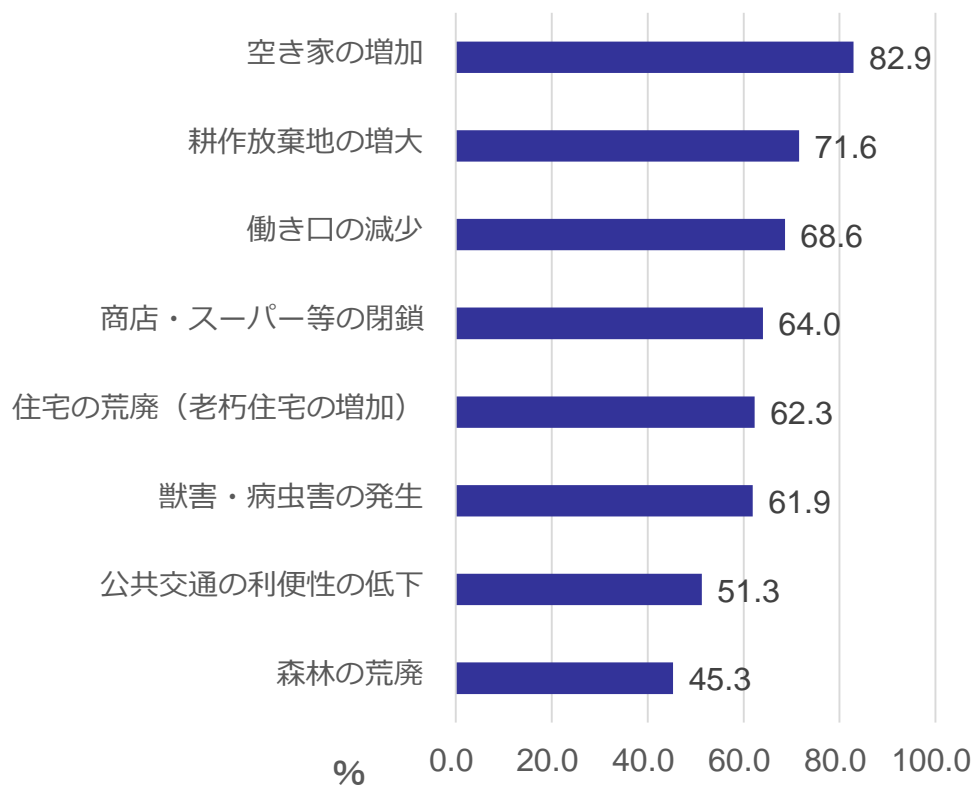


出典：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」(平成29年2月20日時点)

(図36)土地の放置による国土の荒廃

- 過疎地域等条件不利地域の集落では、荒廃農地や必要な施業が行われない森林等の問題が顕在化。
- 長期にわたり土地を放置すると、①土壌浸食等による治山・治水上の問題、②農作物・林産物被害等の経済上の問題、③景観・生態系に係る問題等多岐にわたる問題の発生が懸念。

過疎地域等条件不利地域の集落で発生している問題（上位8項目）



（出典）国土交通省「過疎地域等における集落の状況に関する現況把握調査」（平成28年）を基に作成

（注1）市町村へのアンケート結果（複数回答可）

長期にわたり放置した土地の状態



安全に係る問題

- ・間伐未実施による林内の光環境悪化やシカ食害等に起因する林床植生の減少による土壌浸食
- ・風倒被害



生産に係る問題

- ・耕作放棄地における草本植生の繁茂が、イノシシ・サルの隠れ場となることによる周辺耕作地の農作物被害
- ・シカによる苗木の採食、樹皮剥ぎ
- ・ナラ枯れ、松食い虫被害



景観・生態系に係る問題

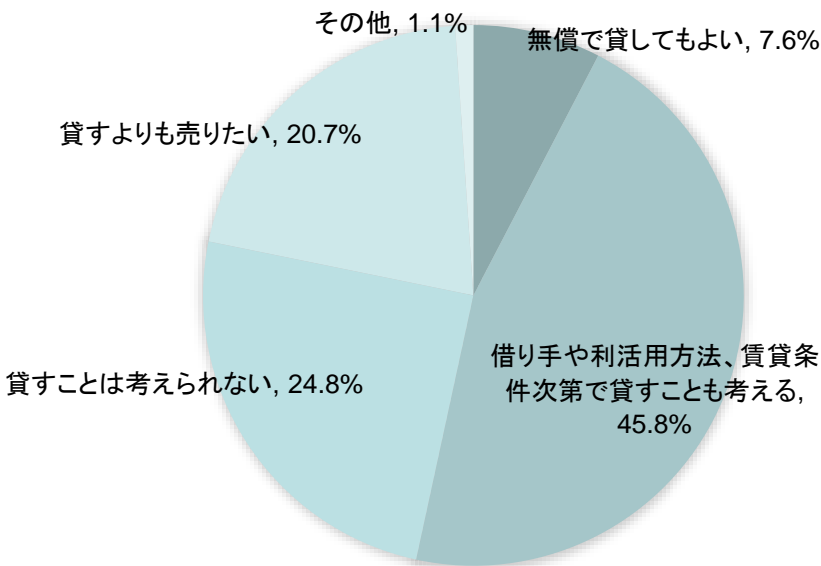
- ・耕作放棄された棚田等の植生遷移に伴う景観の悪化
- ・間伐未実施による林内の光環境悪化と林床植生の減少
- ・シカ食害による天然更新の阻害

（出典）国土交通省「長期的な国土の管理水準向上に資する選択的管理に関する調査」（平成24年3月）を基に作成

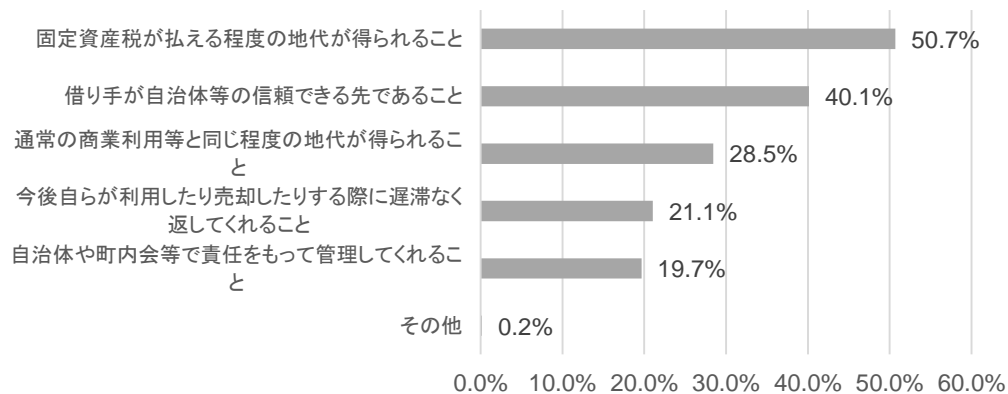
(図37) 空き地等のまちづくりの利活用のための賃貸意向

- 空き地等を地域でのまちづくりのために利活用することに関し、貸すより売りたいとする所有者が2割を占め、半数以上の者が貸してもよいとするが、このうち、条件次第とする者がほとんどである。
- 「条件」としては、税金相当など一定の地代が得られると回答した所有者が約5割おり、借り手が自治体など信頼でき、責任を持って管理してくれることをあげる者が約4割存在する。
- なお、貸すことは考えられない理由として、貸すと「今後、自らの利用や今後の賃貸・売却の際に障害になると困るから」と回答した人が約4割存在する。

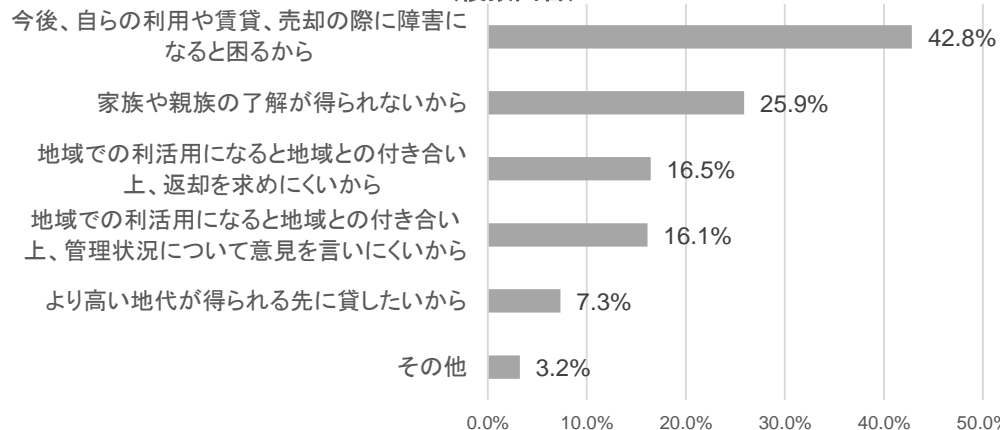
空き地等のまちづくりのための利活用に対する賃貸意向



(空き地等のまちづくりの利活用について) 条件次第で貸すことも考えられるの「条件」(複数回答)



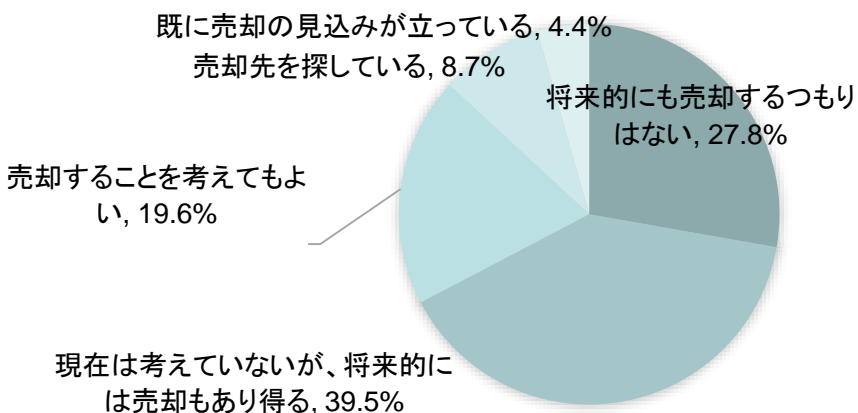
(空き地等のまちづくりの利活用について) 貸すことは考えられない理由 (複数回答)



(図38)空き地等所有者の売却や賃貸の意向①

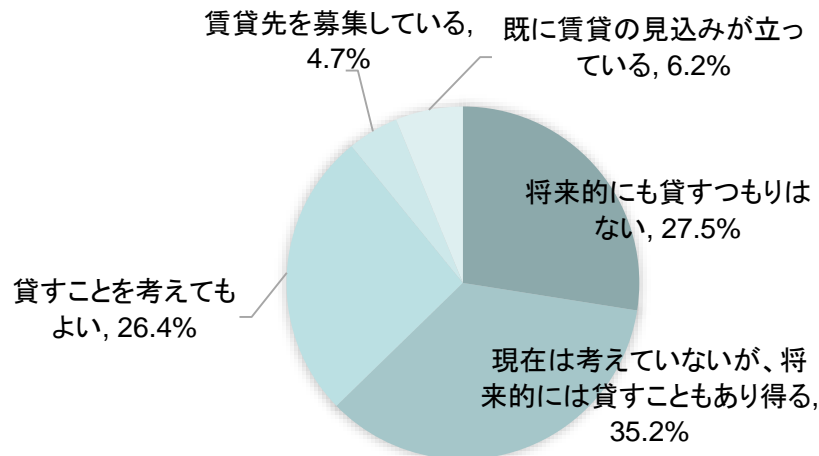
- 将来も売却や貸付けを行うことはないとする所有者が約3割を占める。一方、将来を含め売却や貸付けを行うことを考える者が約6割に達する(残り1割は、既に売却・貸付先を探し、または、その目処が立っている)。
- 他方、今後5年間に売却・貸付けを行いたいとする者は、合わせて約5割近くにとどまり、空き地等のままにしておく者が約3割を占める。

所有者の空き地等の売却意向



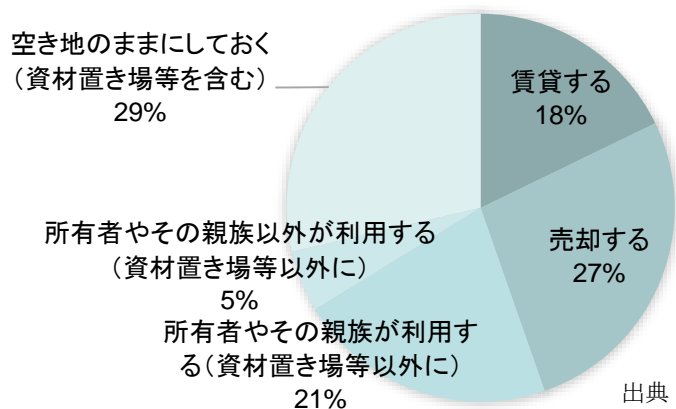
出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

所有者の空き地等の賃貸意向



出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

今後5年間の空き地等の利用意向

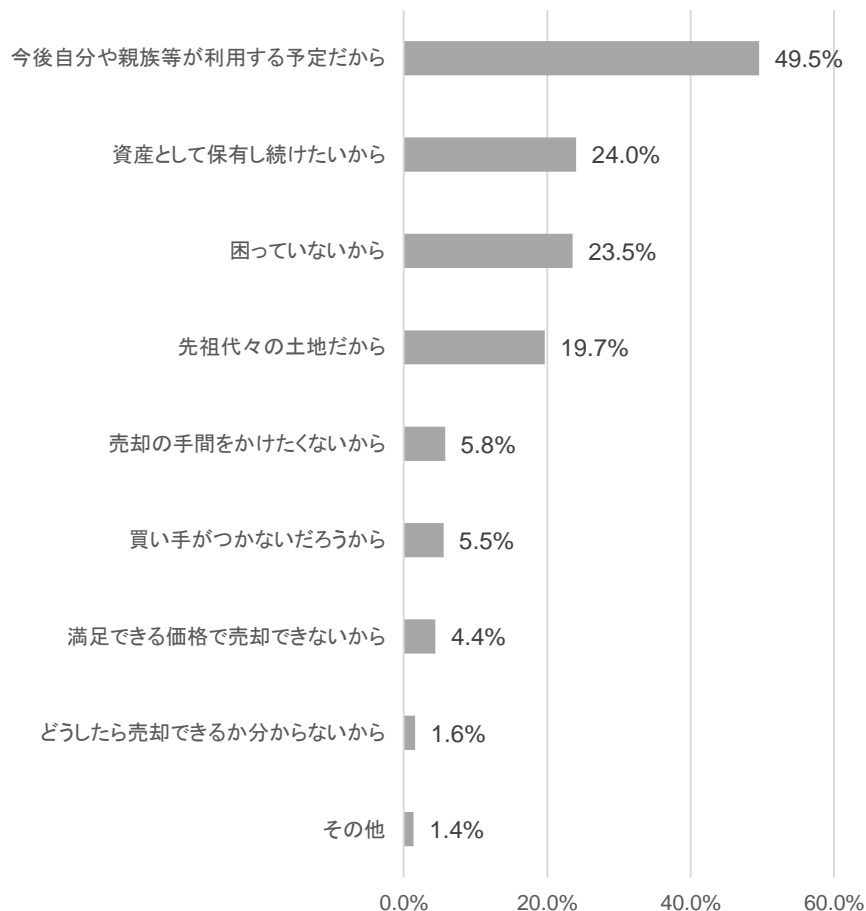


出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

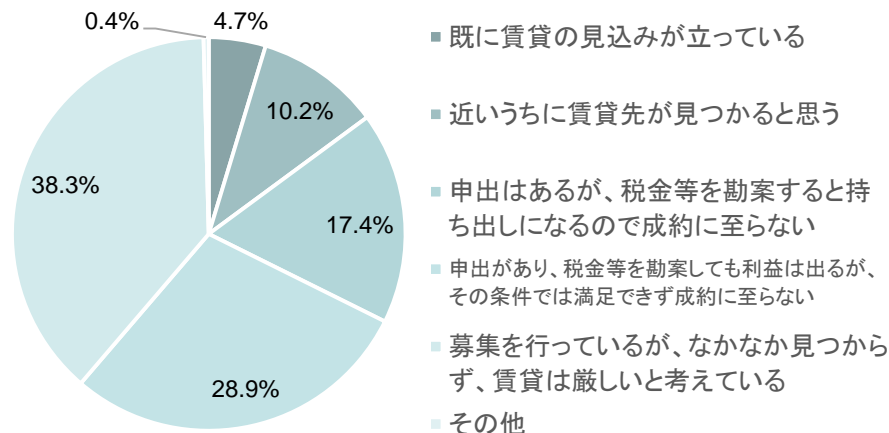
(図39)空き地等所有者の売却・賃貸意向②

- 将来も売却や貸付けを行うことはないとする所有者のうち、「今後自分や親族等が使用する予定だから」と回答した人は半数にとどまり、次いで「資産として保有し続けたいから」、「困っていないから」、「先祖代々の土地だから」と回答している。
- 一方、貸付けについては、一旦貸すと自己利用の支障になること、他人に貸すのは不安だからという懸念を持つ所有者が一定程度存在する。

将来的にも売却することはない理由

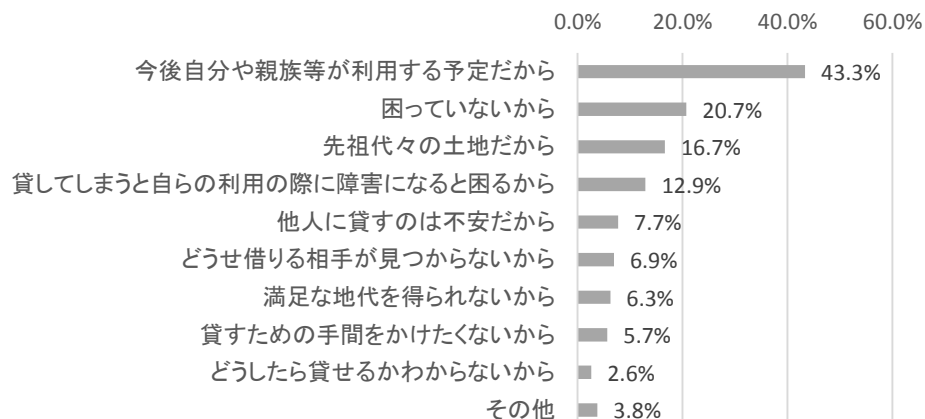


(賃貸先を募集している人に対して)賃貸の状況・見通しについて



出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

将来的にも貸すことはない理由

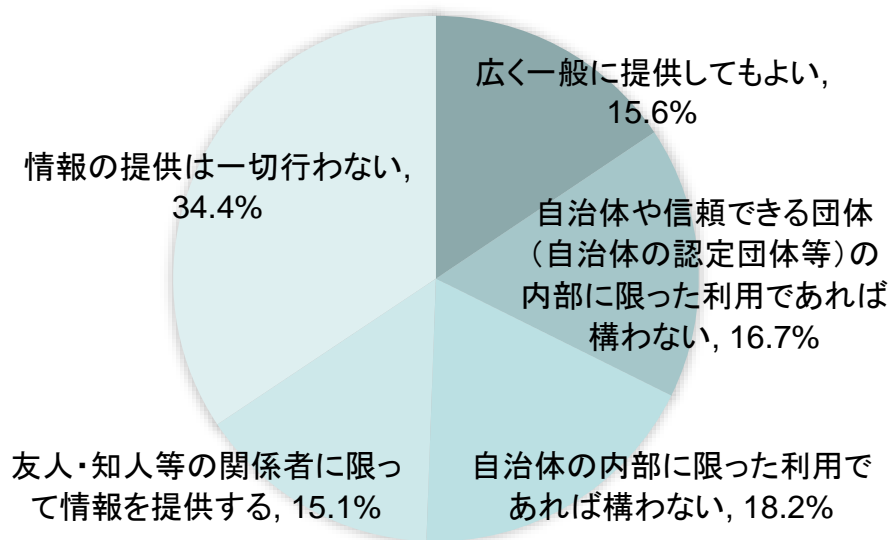


出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

(図40)情報公開に対する現状

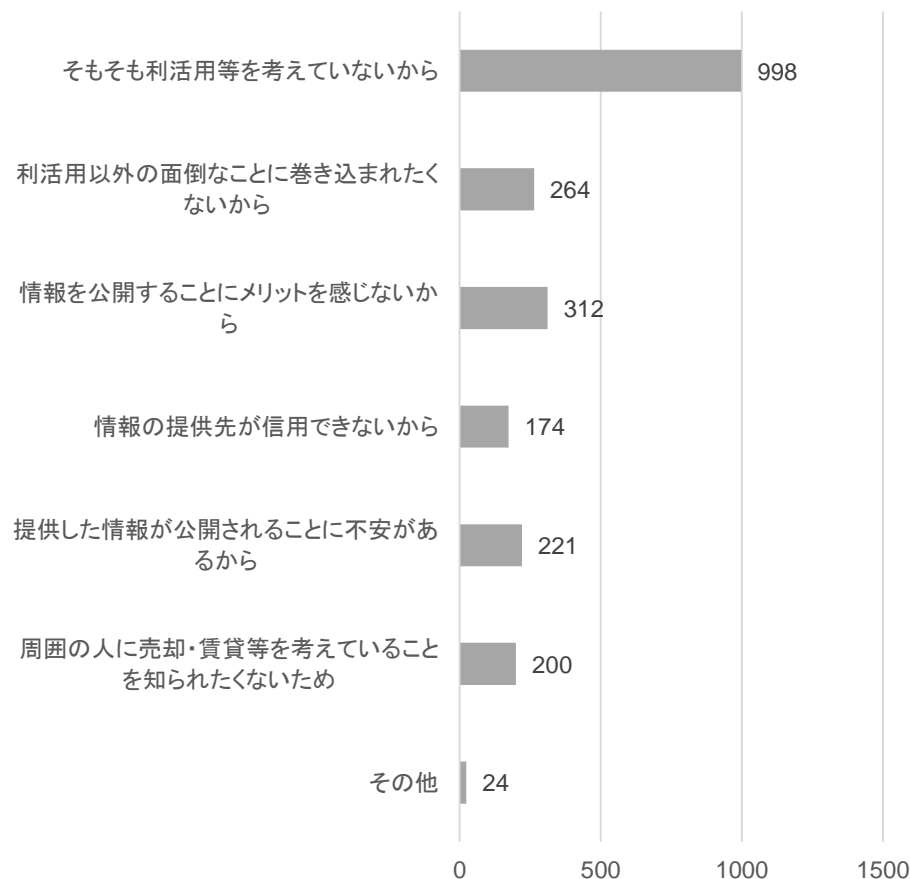
- 空き地等の売却・貸付けのための情報提供に関し、不動産仲介業を含め広く提供してよいとする所有者は16%にとどまる一方、一切行わないと回答する所有者も34%を占める。
- 所有者が情報提供を一切行わないとする理由としては、「そもそも利活用を考えていないから」と回答する所有者が約6割を占めているが、「提供した情報が公開されることに不安があるから」、「情報の提供先が信用できないから」と回答する所有者も一定程度存在するとともに、「情報を公開することにメリットを感じないから」と回答する所有者も2割弱を占める。

売却・賃貸のための情報提供



出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

情報提供を一切行わない理由



出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

(図41)地域のcommonsとしての新たな空き地の管理・活用

○人口減少社会の中では、全ての空き地等の所有者が自ら適正な管理・利活用を行うには限界があるが、直ちには取引されるニーズがない場合でも、地域単位で見れば活用するニーズがある場合には、空き地の新たな管理・活用のあり方の一つとして地域のcommonsとしての利用を支援。

地域のcommons:

地域住民が地域の生活環境や資産価値の維持・向上に役立てることに、空いた共有地等を管理・活用

行政情報・専門的なノウハウ等のサポート

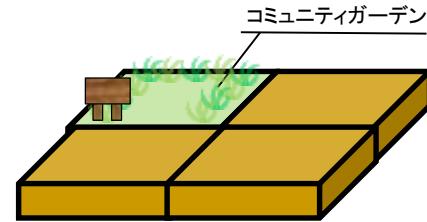
<地域(集落)での合意形成と実施の流れ>

- 1, 地域住民等が地域をどうしていきたいかというコンセプトを作成
- ↓
- 2, 地域の空き地等の情報を収集
- ↓
- 3, 収集した情報を地図に落とすなどして「見える化」し統合
- ↓
- 4, 土地所有者の意向も聞きながら、統合された情報を基に空き地等の具体的な利用・管理方法について地域で話し合い
- ↓
- 5, 地域で空き地等の利用・管理行為を行う者、費用の負担や、管理ルール等について取決めを定める
- ↓
- 6, 地域住民等で構成される主体が空き地等を地域のcommonsとしての持続的な管理を誘導

(市場での利用や公共的利用の需要が生じる場合には、恒久利用にも提供可能)

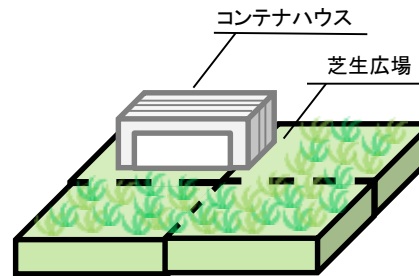
地域のcommonsの例

個別宅地①(一筆)



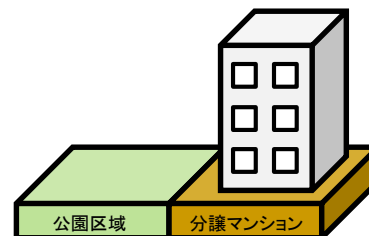
個人の土地を借り、コミュニティガーデンとして活用し、地域住民等で管理

個別宅地②(数筆を集約)



複数の土地をまとめて借りて、広場として活用し、地域住民等が管理

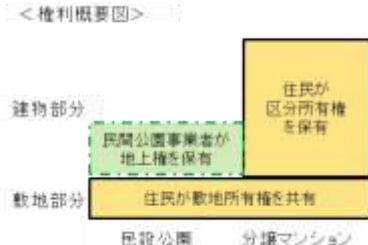
マンション住民の共有地



マンション住民の敷地の一部を民設公園として開設。公園の管理についても住民が行う。

萩山四季の森公園（東京都東村山市）

- ▶ 都市計画公園区域において分譲マンションの建築と民設公園（※1）を一体整備。一帯の敷地はマンション住民の共有とし、公園敷地部分については、事業者が地上権の設定を受ける。
- ▶ 公園の日常管理費用は住民負担とし、公園敷地部分の固定資産税・都市計画税は免除。公園の管理活動への参加等を契機とし、マンション住民や地域住民との交流促進にも寄与。



（出典）東京建物株式会社資料を基に国土交通省作成

フォートンヒルズ（神奈川県横浜市）

- ▶ フォートンヒルズは、既存の森との共生をコンセプトに分譲されたマンション。
- ▶ 市街化調整区域における開発行為の許可を受ける代わりに、開発区域の半分を緑地として保全する協定を市と結ぶ（※2）。



フォートンヒルズ外観



イベントの様子

（出典）三菱地所レジデンス株式会社

一般財団法人世田谷トラストまちづくり（東京都世田谷区）

- ▶ 区民主体による良好な環境の形成及び参加・連携・協働のまちづくりを支援するために平成18年4月1日に発足。
- ▶ 民有地のみどりを保全する都市緑地法「市民緑地」の設置（14カ所）や財団独自制度「小さな森」の創設（16カ所）、身近な広場（※3）の管理等、自然環境の保全再生の取組を促進。
- ▶ 自宅や空き家等を地域貢献の場として活用する取組を促進。



小さな森の公開（オープンガーデン）



身近な広場による文化財保全と公開

（出典）一般財団法人世田谷トラストまちづくりH.P

（※1）民設公園制度

都市計画公園区域内において、民間が自らの力で公園を整備し、その後も維持管理する場合、

- ① 都市計画制限を部分的に緩和して敷地内に集合住宅の建築を許可
- ② 容積率算定の基準敷地面積に民設公園敷地を算入
- ③ 公園的空間部分への固定資産税・都市計画税を減免

といったインセンティブを付与。

（※2）横浜市「緑地保存地区制度」

市街化区域内の主に樹林に覆われた500㎡以上のまとまりのある緑地（原則、山林課税地）を対象に、樹林地の保存を条件として固定資産税と都市計画税の負担を軽減する制度。申請地について、10年間以上の契約を行なった場合、契約地の固定資産税と都市計画税が減免（集合住宅の管理組合等との契約の場合などは減免ではなく、奨励金の交付となる）。

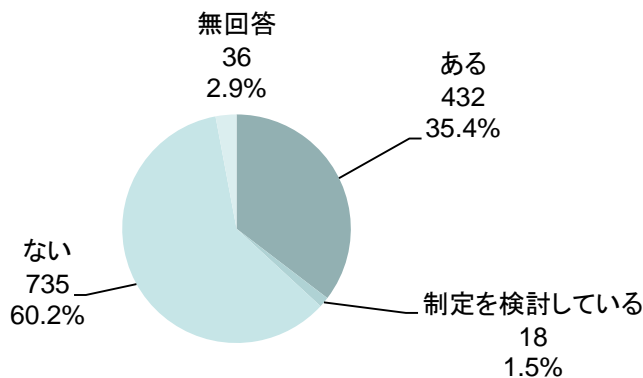
（※3）世田谷区「世田谷区立身近な広場条例」

区が未利用地を公園用地として使用し、区の住民の広場（公園）として開放。身近な広場とした場合に、固定資産税と都市計画税が免除され、土地所有者の土地管理の軽減が図られている。

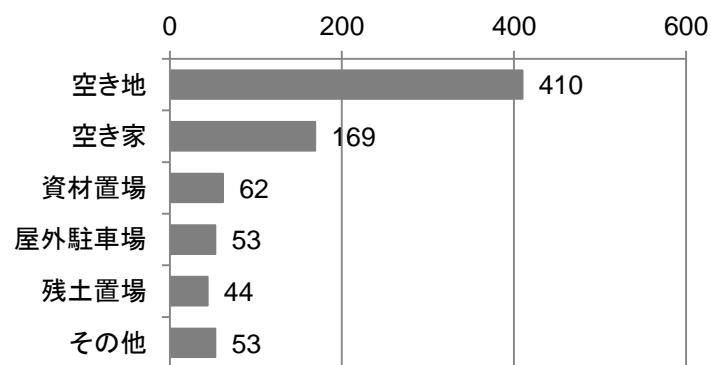
(図43)自治体の空き地等の条例について①

- 4割近くの自治体が空き地等の管理や利活用の促進のための条例等が「ある」もしくは、「制定を検討している」と回答している。その内、空き地を対象にしたものが410条例、空き家を対象としたものが169条例存在している。
- また、条例の目的としては、「生活環境の保全(雑草の除去、騒音・振動・悪臭、害虫、砂ぼこり、ごみ等の投棄等の防止)」など空き地等の適正管理のに関する目的が多い。一方、「利活用の促進」を目的としたものも47条例ある。

空き地等の管理や利活用の促進のための条例等の有無

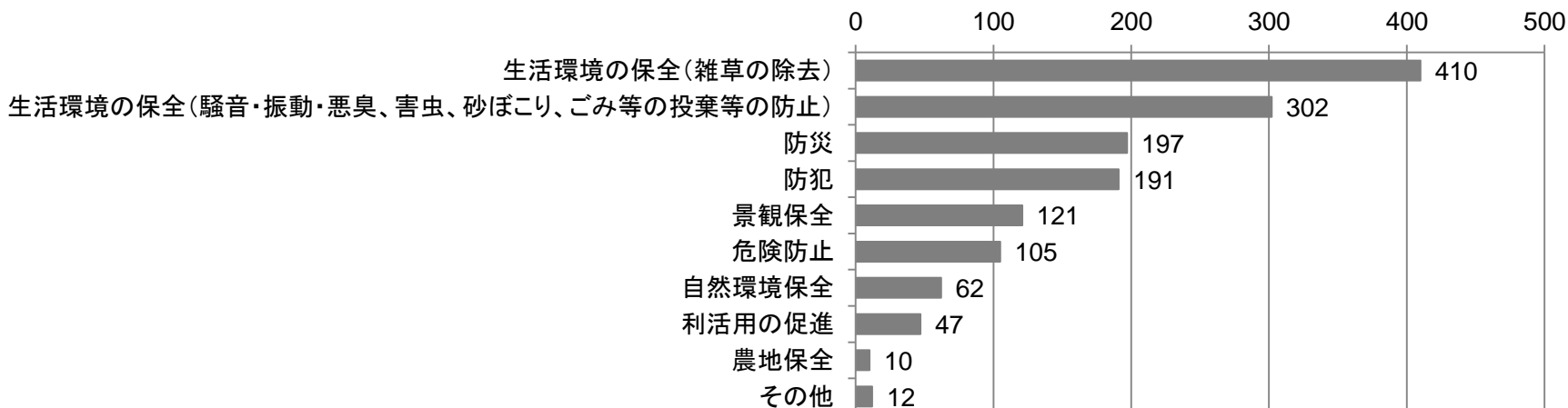


条例の対象(複数回答) (回答数)



条例の目的(複数回答)

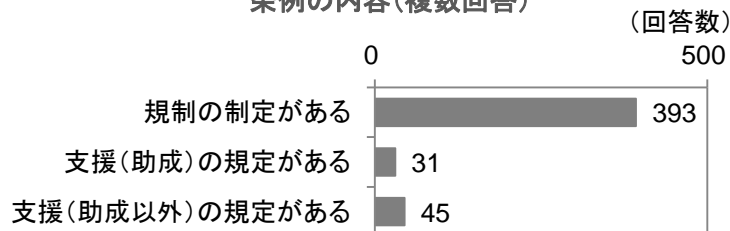
(回答数)



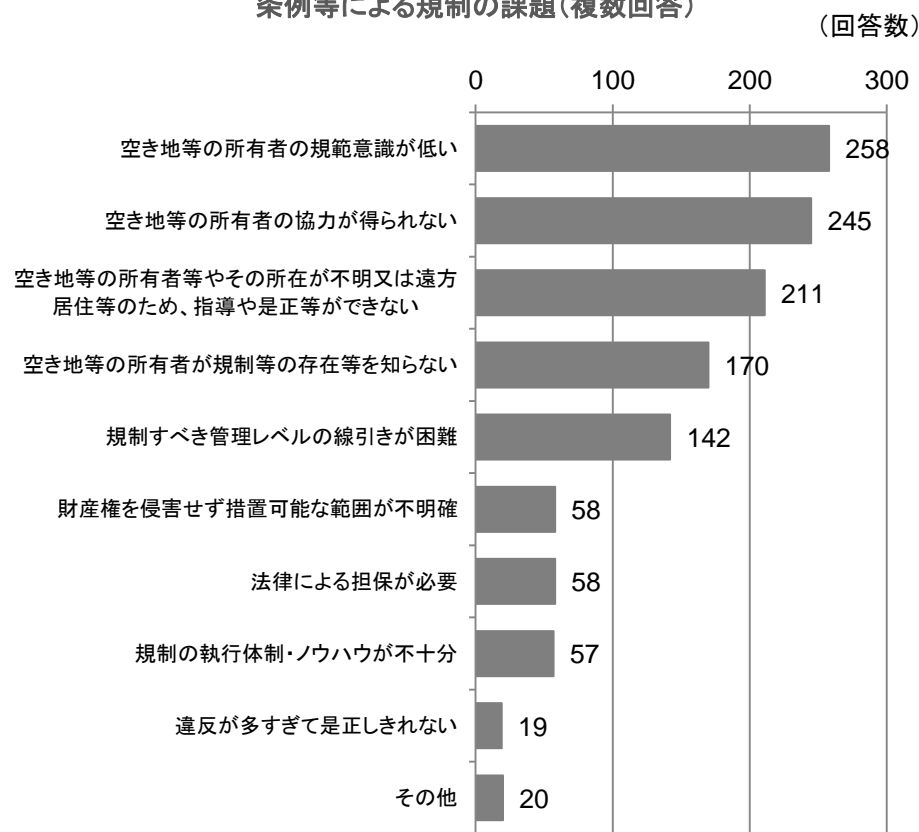
(図44)自治体の空き地等の条例について②

- 条例の内容として、「規制の制定がある」ものが393条例あり、その多くには、「指導・助言」、「勧告」、「措置命令」の規定制度がある。ただし、その適用実績としては、「指導・助言」は7割近くを占めるものの、その他の規定制度の適用実績は少ない。
- 条例等による規制の課題としては、「空き地等の所有者の規範意識が低い」、「空き地等の所有者の協力を得られない」が挙げられ、次いで、「空き地等の所有者等やその所在が不明又は当方居住等のため、指導や是正等ができない」、「空き地等の所有者が規制等の存在を知らない」、「規制すべき管理レベルの線引きが困難」が挙げられている。

条例の内容(複数回答)



条例等による規制の課題(複数回答)



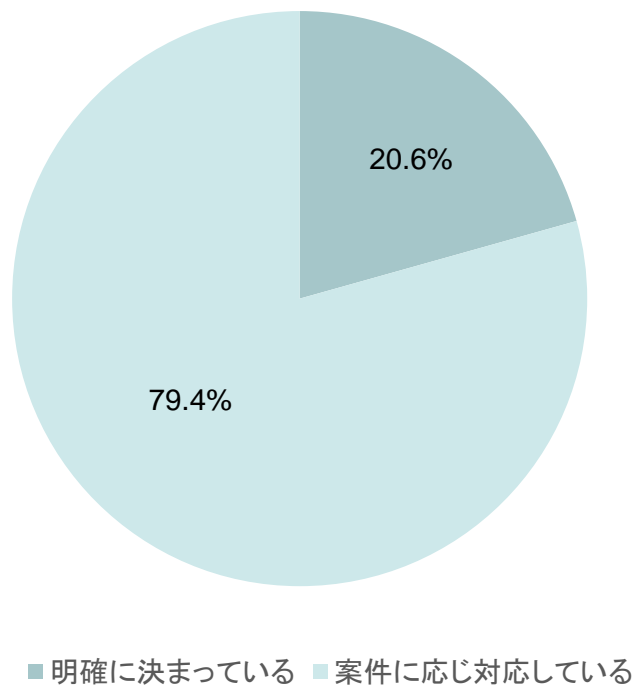
規制制定がある場合の処分等の規定の内容(複数回答)

	回答数	
	規定有り	規定有りの場合: 適用実績有り
1 指導・助言	355	240
2 勧告	349	91
3 措置命令	312	29
4 公表(命令に従わなかった者等の公表)	128	3
5 罰則(罰金、過料等)	79	0
6 代執行	167	7
7 その他	22	2

(図45)自治体の空き地に対する対応と取り組み①

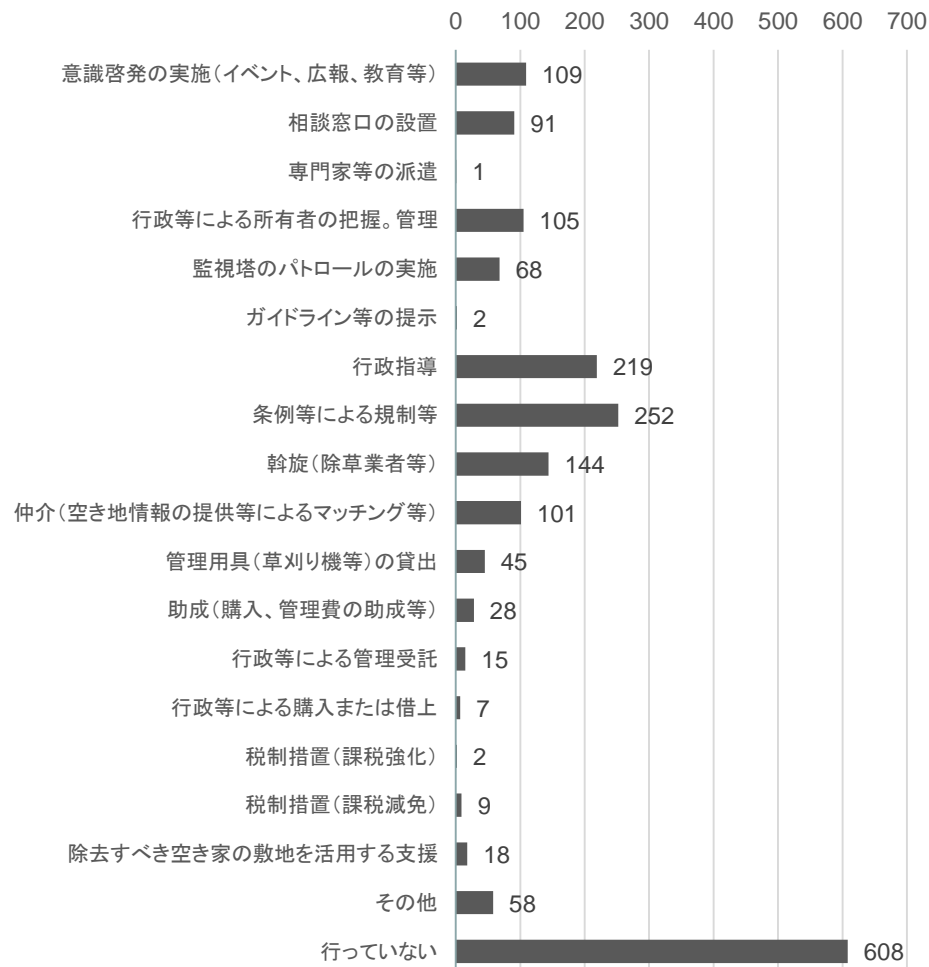
- 空き地等に関する担当部署が「明確に決まっている」と回答した自治体は約2割であり、その多くは環境等のまちづくり部局以外の部局が担当になっている。
- また、空き地等の管理・活用を促進する取り組みを行っていないとする自治体は多いが、自治体の取り組みとしては、「条例等による規制等」、「行政指導」が多い。

空き地等に関する担当部署が決まっているか



※明確に決まっている自治体のうち、約8割は環境課等の管理のみの担当部署となっている。

空き地等の管理・活用を促進する取り組み

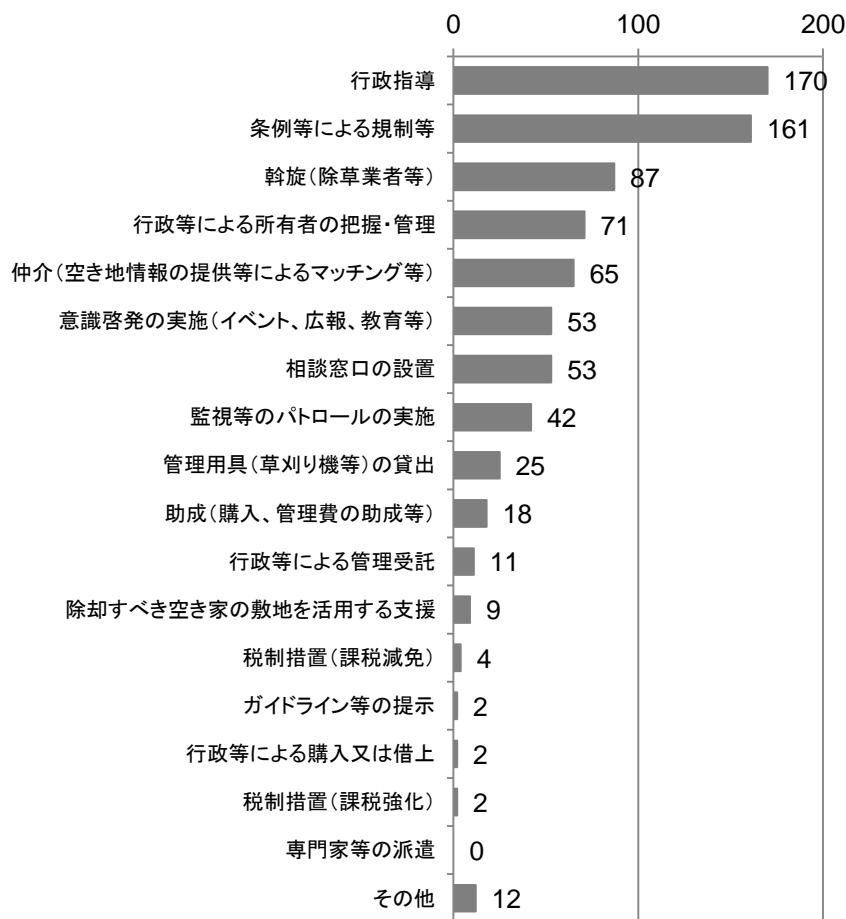


出典：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」（平成29年2月20日時点）

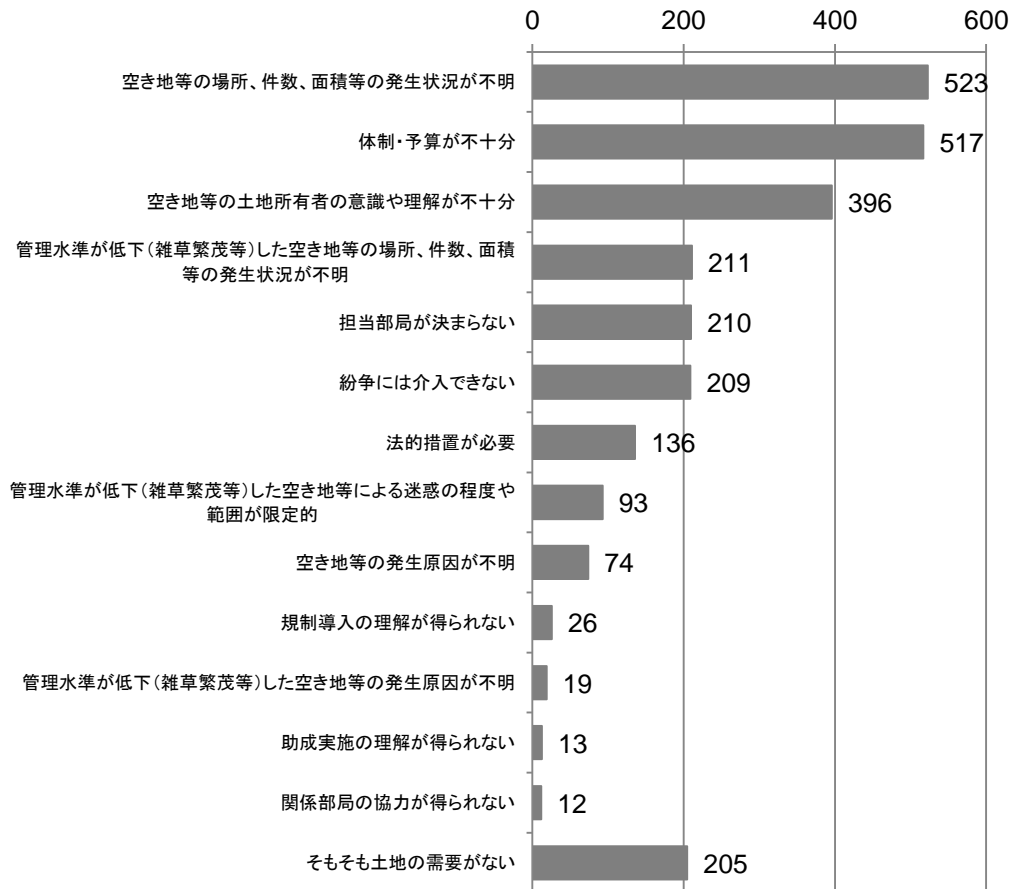
(図46)自治体の空き地に対する対応と取り組み②

- 自治体の管理・活用の取り組みのうち、効果への貢献度が大きいものとしたのは、「行政指導」、「条例等による規制等」に次いで、「斡旋(除草業者等)」、「行政等による所有者の把握・管理」が挙げられる。
- また、自治体の管理・活用の取り組みを実施するにあたっての課題として、「空き地等の場所、件数、面積等の発生状況が不明」、「体制・予算が不十分」に次いで、「空き地等の土地所有者の意識や理解が不十分」が挙げられる。

自治体の管理・活用の取組みのうち、効果への貢献度が大きいと考えられるもの(複数回答) (回答数)



自治体において、空き地等の管理・利活用を促進する取組みを実施するにあたっての課題(該当するものを3つまで選択) (回答数)



○浜松市では、「浜松市都市再生促進条例（平成26年4月1日）」の施行と併せて、「浜松家守構想（浜松ヒューマンパーク）」を策定。官民の遊休不動産を活用しながら、「新たな働き稼ぐ場の創造」「子供が育ち暮らす場の整備」「人々が遊び交流する場の構築」をコンセプトにして、まちづくりを進めている。

「浜松市都市再生促進地区における建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進に関する条例（略称 浜松市都市再生促進条例）」

① 目的

都市の中心部における建築物等又は土地の所有者又は管理者に対して、**建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進**に関する条例を定め、市がこれに関して必要な啓発や支援、また、問題のある建築物等及び土地に対する指導・助言、勧告、命令、公表等を実施することで、都市環境の安全性の向上及び**都市機能の増進**を図る。

② 施行地区（都市再生促進地区※）



※ 都市再生特別措置法による都市再生緊急整備地域と重なる地区を本条例で定めたもの

③ 条例内容

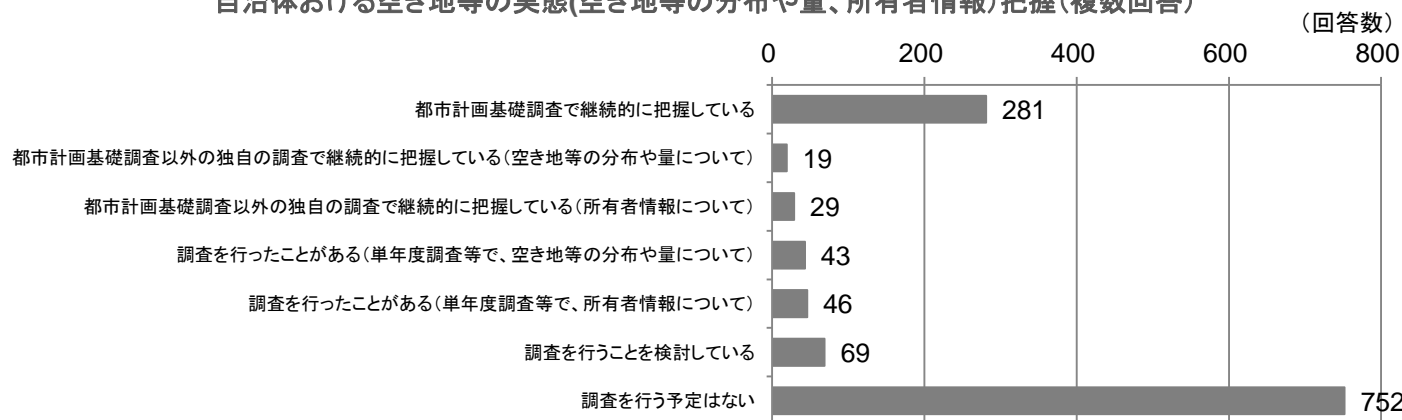


(出典) 浜松市HPを基に国土交通省にて作成

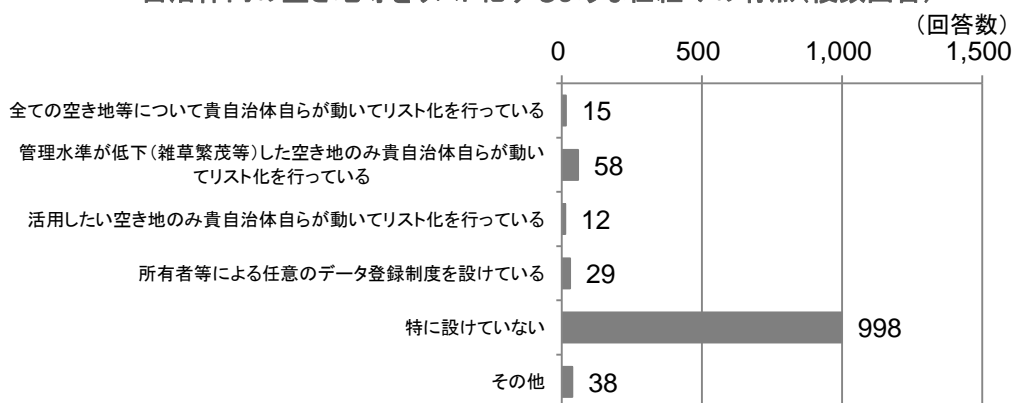
(図48)自治体による空き地等の実態把握の現状

- 空き地等の実態把握を行う予定はない自治体は約6割を占めているが、都市計画基礎調査で継続的に把握している自治体もある(回答数の3割弱)。なお、リスト化まで行っている自治体は少ない。
- 空き地等の実態を把握する上で、「労力・予算が確保できない」、次いで「制度的根拠がない」、「所有者が特定できない」ことを課題として挙げる自治体が多い。

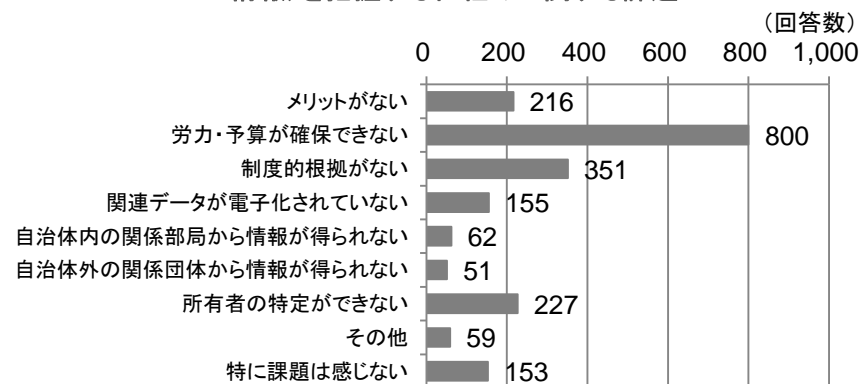
自治体における空き地等の実態(空き地等の分布や量、所有者情報)把握(複数回答)



自治体内の空き地等をリスト化するような仕組みの有無(複数回答)

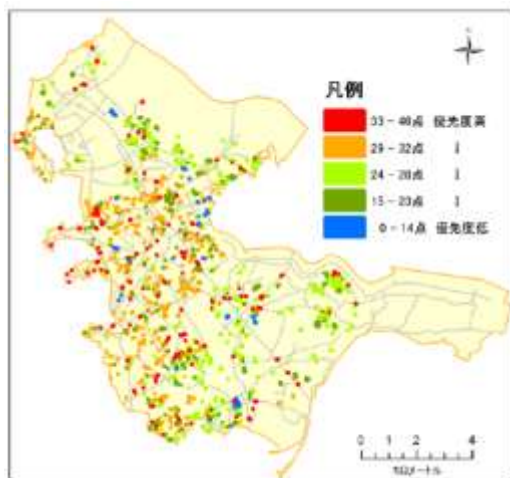


自治体内の空き地等の実態(空き地等の分布や量、所有者情報)を把握する仕組みに関する課題



カシニワ制度(千葉県柏市)

- ▶ 市民団体等が手入れしている樹林地や空き地等を「カシニワ」と位置付け、創出・保全・維持に対して市がバックアップ。
- ▶ カシニワの登録に際し、市内の低・未利用地を把握・分析し、作業のしやすさ、必要性等を考慮し優先順位をつけている。
- ▶ 人々の交流の増進、地域力の向上を図っていくことで、緑地の保全・創出、都市景観の演出、生物多様性の保全、地域コミュニティの醸成に寄与。



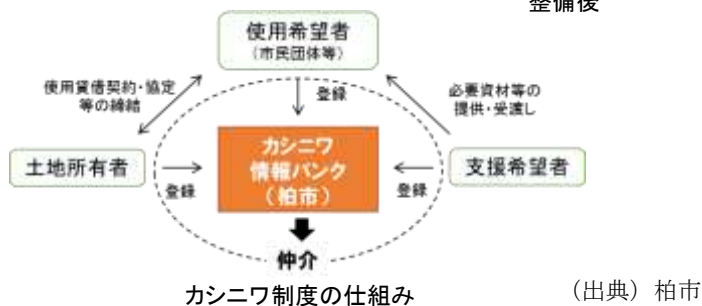
低・未利用地の一覧と優先度



整備前



整備後



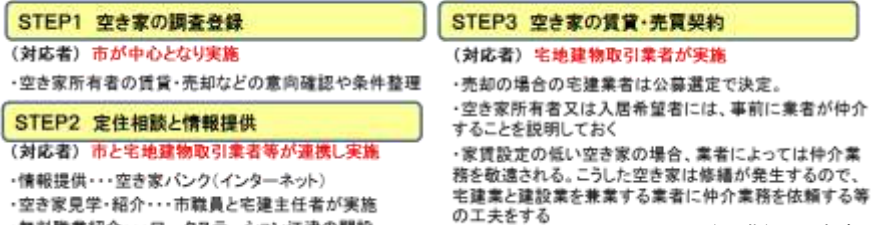
カシニワ制度の仕組み

(出典) 柏市

移住促進のための空き家活用事業(鳥根県江津市)

- ▶ 過疎化・高齢化の進展により空き家が増え続けるなか、空き家を地域資源として捉え、定住促進や地域の活性化につなげる取組を実施。
- ▶ 行政、宅建業者・建設業者、地域コミュニティが役割分担することで空き家の活用を円滑に実施。

■多様な主体の連携による空き家の活用の流れ



(出典) 江津市

とよなか 空き家と人の縁づくり(大阪府豊中市)

- ▶ 市が、空き家の利活用を望む所有者と、利用希望者の双方から情報を収集し、相談対応、ホームページに双方の登録された情報の一部を公開。
- ▶ コ・ワーキングスペースやシェアハウス等空き家の多様な利活用を目指し、双方のニーズをもとにマッチングの機会を創出。公益的な活用については、「提案型空き家利活用リフォーム事業」とあわせ実現を支援。

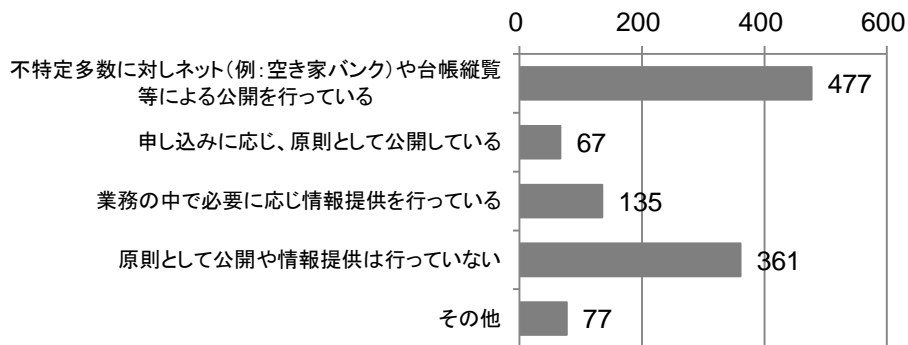


(出典) 豊中市

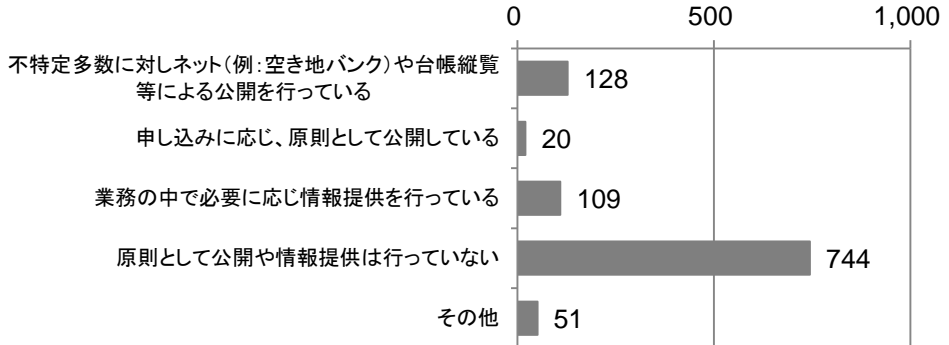
(図50)空き地等の情報公開の現状

- 空き家についてはネット(空き家バンク等)や台帳で情報を公開する取組みが進んでいる一方、空き地等に関しては進んでいない現状がみられる。
- 空き家・空き地等をネットで公開している場合においても約半数は自治体のホームページ上に、「物件情報のPDFデータのみ掲載している」状態であり、検索しづらい状況がうかがえる。
- 自治体において空き地等を公開する上で、「労力・予算が確保できない」、次いで「制度的根拠がない」ことが課題として挙げられることが多い。

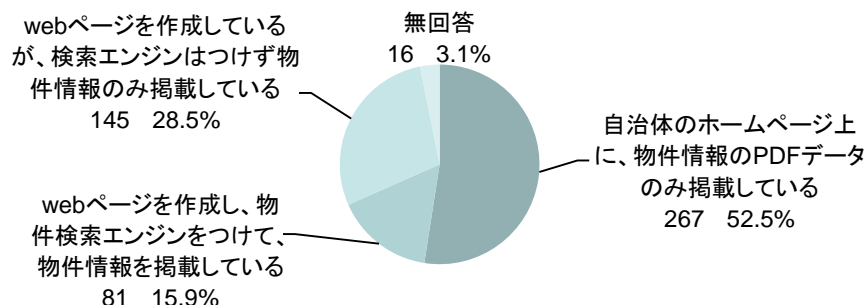
空き家の情報を公開する仕組みの有無(複数回答) (回答数)



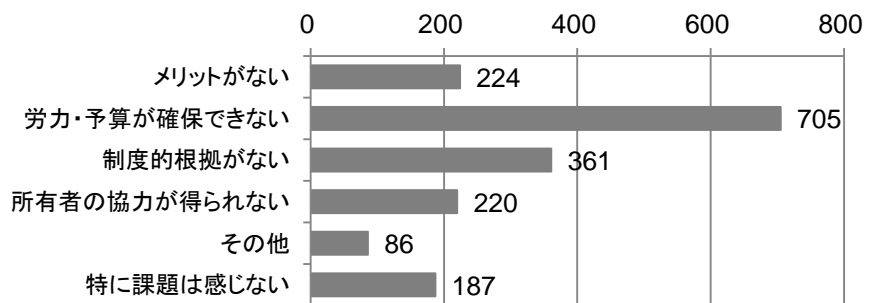
空き地等の情報を公開するような仕組みの有無(複数回答) (回答数)



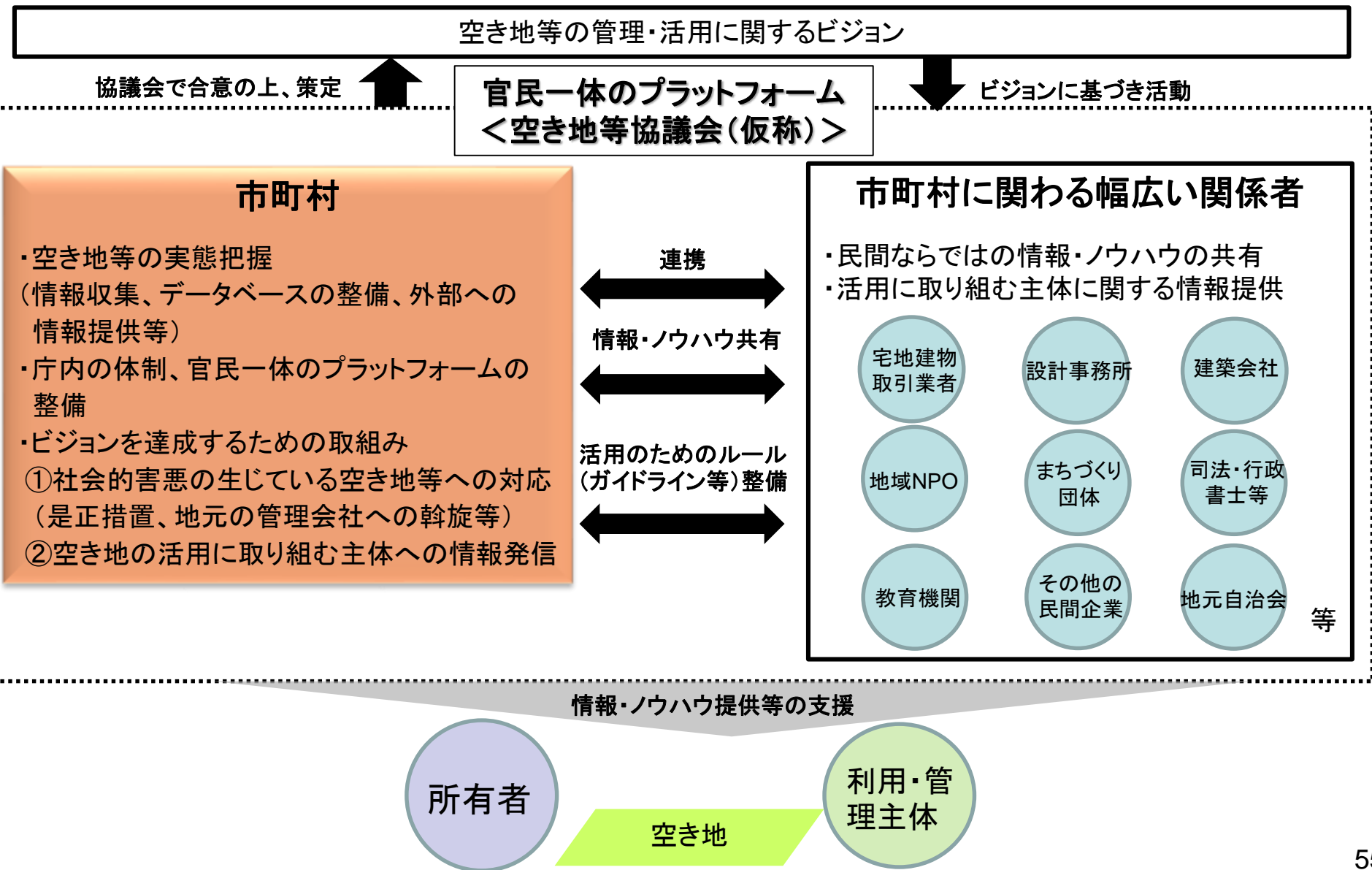
空き地等の情報をネットで公開している場合の公開形態



自治体内の空き地等の情報を公開する仕組みに関する課題(複数回答) (回答数)



○市町村において、空き地等の管理・活用の方針を明らかにしたビジョンを作成するとともに、ビジョンに基づく取組みを進めるため、市町村に所在する幅広い関係者が対等な立場で参加できるプラットフォームが必要。

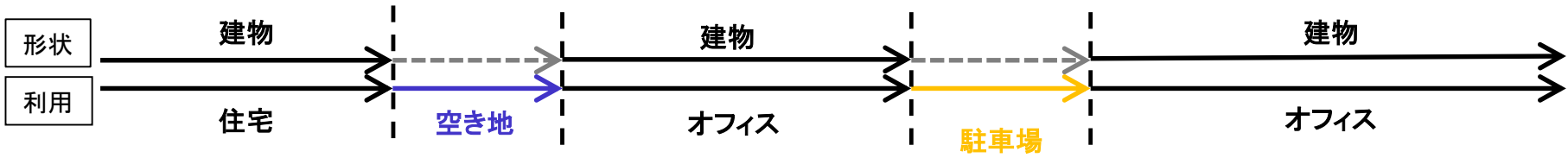


(図52)空き地の暫定利用の促進について

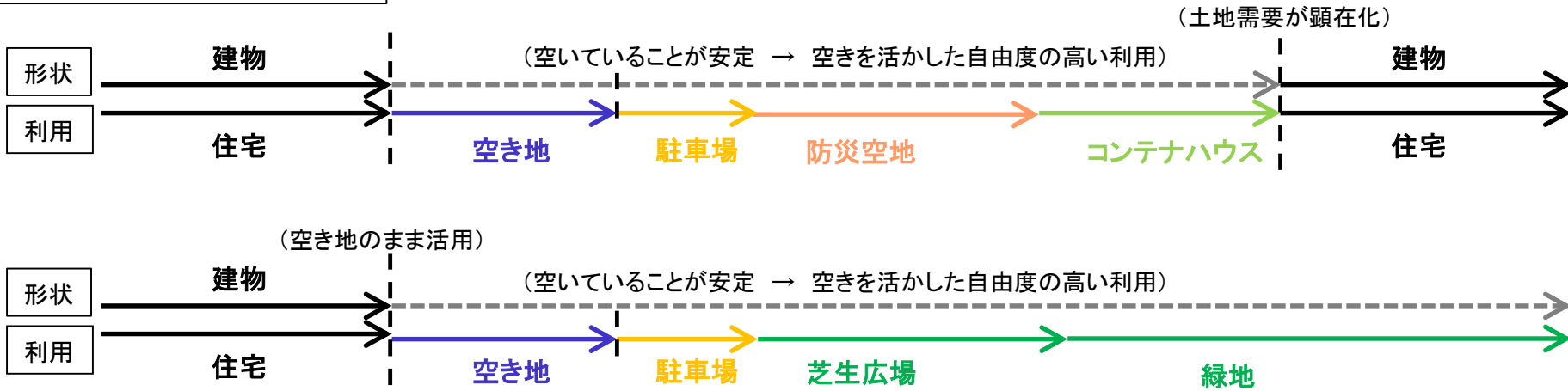
○今後の人口減少社会における空き地等の活用においては、空き地の暫定利用を従来の「建築的利用を前提とした過渡的な状況」として消極的に捉えるのではなく、将来の適正な管理・活用につなげていくものとして暫定利用を捉え、積極的に推進していく必要がある。

○この場合、暫定利用といえど1年程度の短期的なものから5年、10年といった中期的な利用もあり、地域の事情に応じて、多様なあり方が考えられる。

従来の暫定利用の考え方



新たな暫定利用の考え方



(出典) 日本建築学会 空地デザイン小委員会 「人口減少時代における空地デザインの展望」 を参考に国土交通省作成

うめきた2期区域(大阪市)

- 旧梅田貨物駅用地(約24ha)を対象に都市再生事業を実施し、うち先行開発区域約7haを平成25年度にまちびらき。
- 2期区域については、本格的に開発に着手するまでの間、うめきたのまちづくりPRや地域の賑わいの場として暫定的な利活用を図るため、平成28年度民間事業者等を対象に無償で貸付け。
- 平成29年度も同様に暫定利用を実施予定。

事業名	
A区域	① うめきたガーデン
	② 「種商」イベント みどりのセンターとクリスマスツリー作り
	③ うめきた美町菜園
	④ 飲料「UVENTA PARK MARKET」
B区域	⑤ うめきたグリーンマーケット
	⑥ 環境影響に配慮した地下水の熱源利用に関する実証検証
	⑦ うめきた園の特別さくらプロジェクト
	⑧ うめきたスポーツパラダイス
⑨ OSAKA LOVE FESTIVAL	

(出典) 独立行政法人都市再生機構

深谷ベース(埼玉県深谷市)

- 区画整理のため先行して取得した土地に、市所有のコンテナを設置。安価で市内外の住民に時間貸し。
- イベントや打合せ用スペースとして活用され、地域の賑わいの拠点になっている。
- 区画整理の進行に合わせ、別の空地に短期間で移設できる。



(出典) 深谷市

わいわい!!コンテナプロジェクト(佐賀県佐賀市)

- 公民で構成される佐賀市街なか再生会議が、街なかの空地や駐車場を借地。
- 中古コンテナを使った図書館等と芝生広場を設置。社会実験を行った平成23年度の8ヶ月間で約1万5千人が来場。
- 社会実験後は地元Jリーグチームの市内の拠点として活用。



コンテナと芝生

コンテナ内部(カフェと図書館) (出典) 佐賀市

北の屋台(北海道帯広市)

- 地元の商工会議所青年部等のメンバーが仕掛け人となり、駐車場として使用されていた土地に水道、電気、ガスや厨房設備を整備し、平成13年から屋台村を展開。
- 屋台形式のまま保健所から飲食店として正式な許可を取得し、魅力的な飲食物を提供。年間3億円超の売上げを記録。



北の屋台風景

(出典) 北の屋台®HP

デッドスペース等のシェア(軒先株式会社)

- 軒先株式会社は2009年設立の、空きスペース等遊休不動産のシェアリングを行う企業。また2012年より駐車場シェアリングサービスも運営。
- 空き店舗、マンションの空きスペース、営業中の店舗の一角等、利用されないスペースをオーナーが登録。
- 利用希望者は一日単位からスペースを借りることができる。



空きスペースの活用実例



(出典) 軒先株式会社HP

耕作放棄地の有効活用(体験農園)

- 株式会社マイファームは2007年設立の、都市農地の有効活用を行う企業。
- 耕作放棄地・遊休農地・休耕地のオーナーに、貸し農園・体験農園としての有効活用を提案。
- 2016年現在で全国約90カ所の農園が登録されている。



(出典) 株式会社マイファームHP

駐車場のシェア(akippa)

- akippaは2009年設立の、駐車場のシェアリングを行う企業。
- 使っていない駐車場をオーナーがakippaに登録。駐車場を探している人がネットを通じて15分単位から予約し、電子決済。
- 2017年1月現在で全国で8700箇所の駐車場が登録されている。



周辺写真



周辺写真

akippa登録駐車場の検索画面及び周辺表示写真

(出典) akippa株式会社HP

空きスペース等のシェア(スペースマーケット)

- スペースマーケットは2014年設立の、空きスペース等のシェアリングを行う企業。
- イベントスペースからお寺や球場、無人島まで、利用されないスペースをオーナーが登録。
- 利用希望者は時間単位でスペースを借りることができる。



(出典) スペースマーケットHP 58

(図55)隣地取引の概況

- 隣地取引は、個人間の取引の比率が高く、101～200㎡、次いで50～100㎡の隣地を購入するものが多い。
- 都道府県別にみると、山形県や和歌山県では不動産取引に占める隣地取引の比率が高く、東京都や大阪府では隣地取引件数が多い。
- 隣地取引のうち、約8割は建物がない状態で取引されている。

隣地取引の取引主体

(平成22年1月～27年9月までの累計)

	個人	民間法人	地方公共団体	国等
買主	72%	27%	1%	0%
売り主	75%	22%	2%	1%

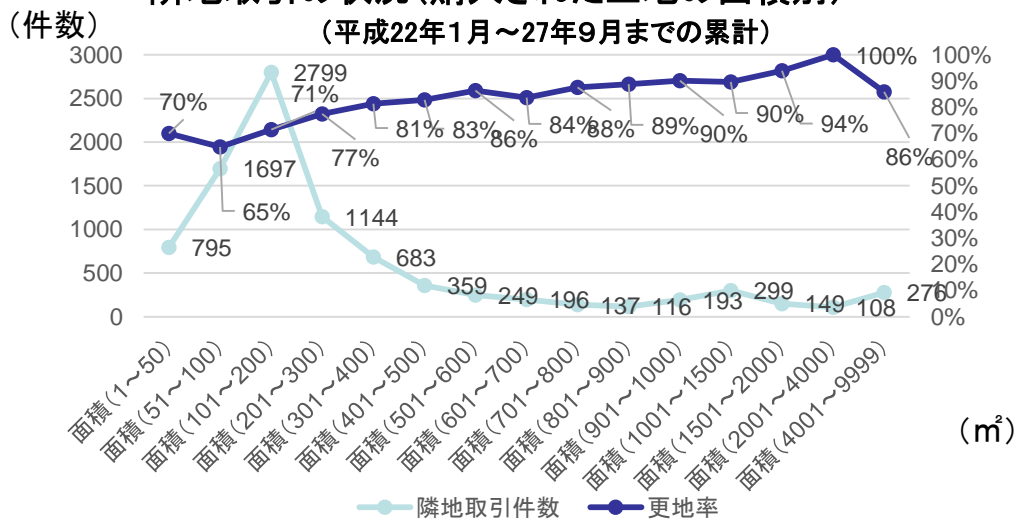
隣地取引の状況(購入された土地における建物の有無)

(平成22年1月～27年9月までの累計)

建物付き	建物無し
25%	75%

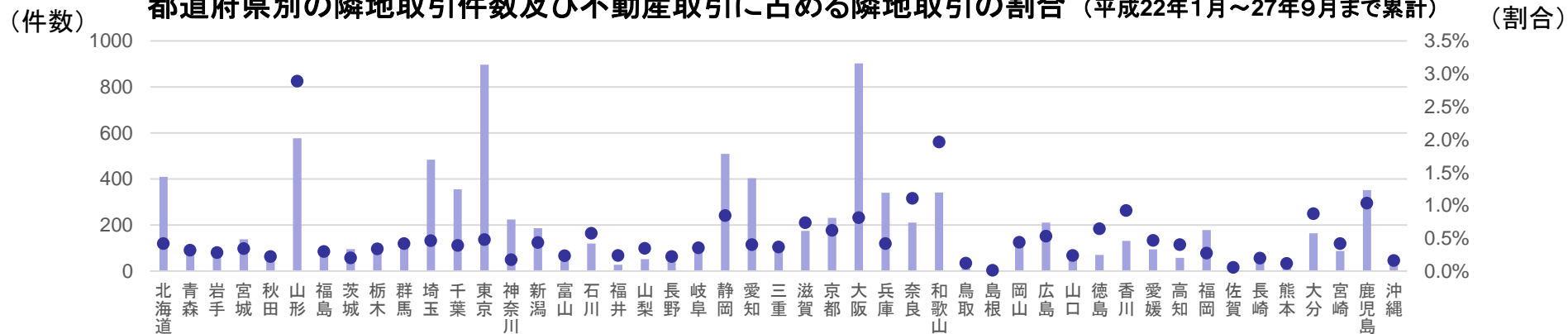
隣地取引の状況(購入された土地の面積別)

(平成22年1月～27年9月までの累計)



都道府県別の隣地取引件数及び不動産取引に占める隣地取引の割合

(平成22年1月～27年9月まで累計)



● 不動産取引に占める隣地取引の割合

■ 隣地取引の件数

(出典) 国土交通省「不動産取引状況調査」

(図56)隣地取引の効果と課題

○隣地を一体的に利用することにより、実現可能な容積率の増加や敷地外への避難環境改善といった敷地条件の改善、防災性の向上といった敷地外を含めた環境改善を図ることができるが、隣地売買には需給のミスマッチが存在。

首都圏近郊の狭小宅地の現状の例

- ・都心から50km圏内で、駅チカと立地条件に恵まれているが老朽化した建物が目立つ。
- ・狭小住宅が建ち並び、建替も困難な状況。



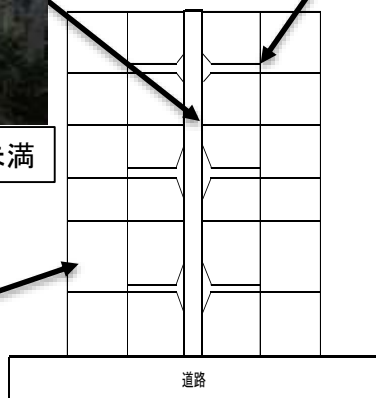
道路は建築基準法第43条第1項に基づく「ただし書き許可空地」。複数の個人が所有し、所有関係は混乱

間口2m未満の敷地を4件が通路として活用

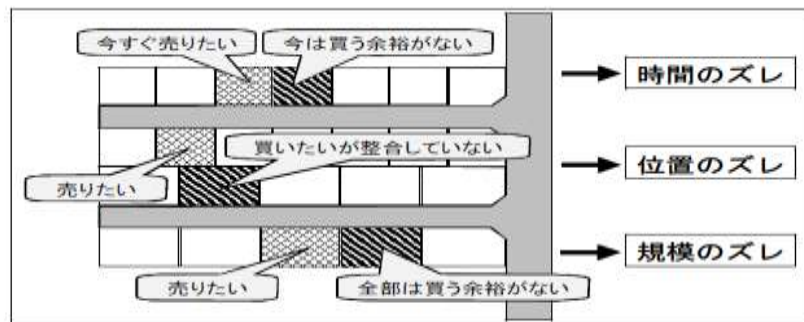


行き止まり路幅は4m未満

敷地面積は10坪程度



隣地売買における敷地の需要と供給のミスマッチ



埼玉県毛呂山町での取り組み事例

- ・私鉄駅周辺で昭和30年代に開発された住宅地では、敷地の区画が狭小(60~80㎡)のため、住宅地で空き地・空き家が生じた場合には、地元不動産業者が先ず隣地の居住者等に働きかけ。
- ・隣地取得による敷地の拡大が多数みられる。



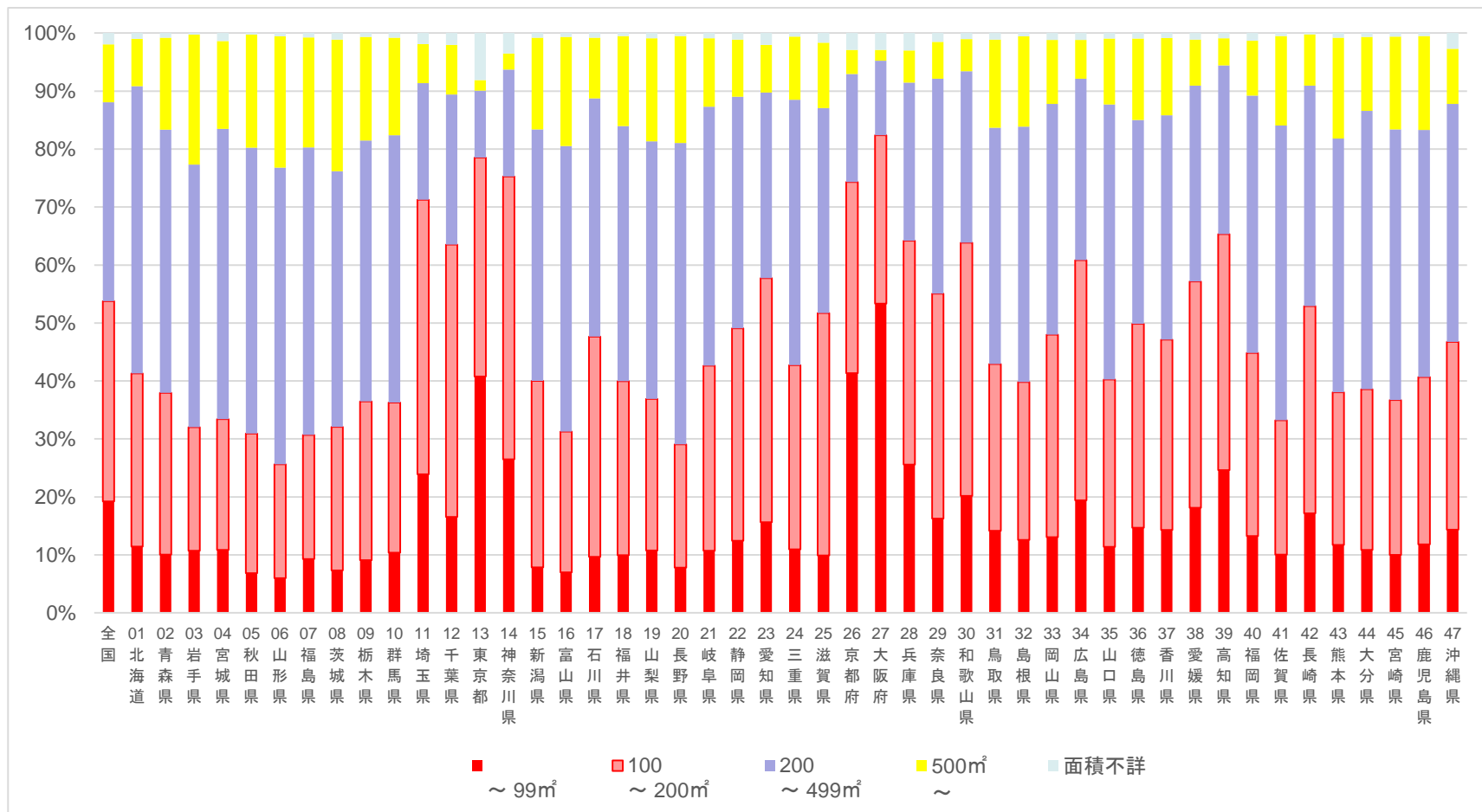
隣地を取得した例

(出典) 国土交通技術政策総合研究所
 「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」(平成21年2月)

(図57)狭小住宅地の状況

○敷地面積が100㎡未満の狭小戸建て住宅地が、大阪府では53%、京都府や東京都では41%を占めるなど、大都市部を中心に高い割合であるが、全国的にも一定の割合で存在。

一戸建・長屋建の住宅の敷地面積別割合(平成25年・課税対象筆ベース)



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年)

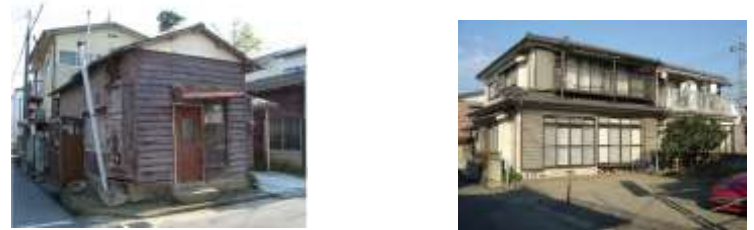
NPO法人つるおかランド・バンク(山形県鶴岡市)

- ▶ NPO法人つるおかランドは宅建業者、建設・建築業者、司法書士、金融機関等で構成される。
- ▶ 空き家の所有者の売却意向と周辺居住者の意向を合意形成し、小規模連鎖型の区画再編を行うことで土地の価値を創出。
ex.道路拡幅、無接道困窮地の解消、私道の付け替え 等
- ▶ 空き家・狭少な宅地・狭あい道路の解消を図っている。



長瀬第1、第2団地(埼玉県入間郡毛呂山町)

- ▶ 当該団地は昭和30年代に造成され、区画の平均面積が狭小。
- ▶ 空き家・空き地が生じた際、地元の不動産業者がまず隣地の居住者等に購入を働きかけている。
- ▶ 昭和50年頃と比較し、約200件の隣地取得が見られる。



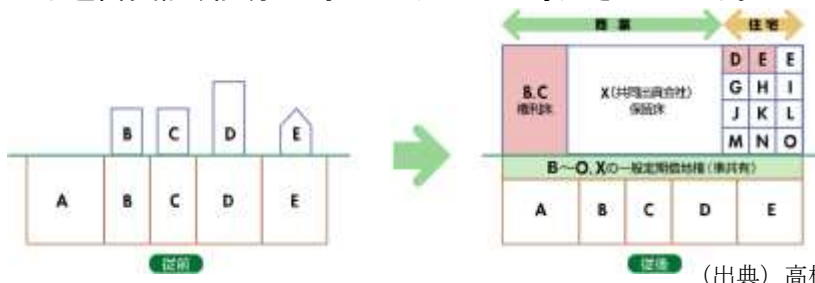
分譲当初のままの平屋建て住宅(空き家)

隣地の取得による敷地の拡大事例

(出典) 国土交通省国土技術政策総合研究所「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」(平成21年2月)

高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業

- ▶ 延長約470m、面積約4haの商店街をA～Gの7街区に区分し、全体の方針と各街区ごとのまちづくりの方針を合意して整備。
- ▶ A街区においては、第一種市街地再開発事業(権利変換方式)を採用。
- ▶ 土地の所有と利用を明確に区分するため、地権者全員合意により定期借地権を設定し、第3セクターであるまちづくり会社による運営受託、証券化等のスキームが導入されている。



新栄テラス(福井県福井市)

- ▶ 市と駐車場所所有者が互いの土地を交換し、利用する取組。
- ▶ 市有地を駐車場事業者に使用させる代わりに、市は事業者所有の駐車場をテラス化してイベント会場として整備。
- ▶ 10～30代の若い世代を中心に1ヶ月で5000人以上が来場(平成27年)し、にぎわい創出や地域の回遊性の向上に寄与。



テラス化前の駐車場の様子



新栄テラス風景

(出典) 福井市

平成26年8月1日施行

(図59)立地適正化計画制度(概要)

背景

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画(市町村)

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり(多極ネットワーク型コンパクトシティ)

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能(福祉・医療・商業等)の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- ・整備に対する補助 予算
- ・整備に対する民間都市開発機構の出資等 予算
- ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 税制

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 予算

○医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

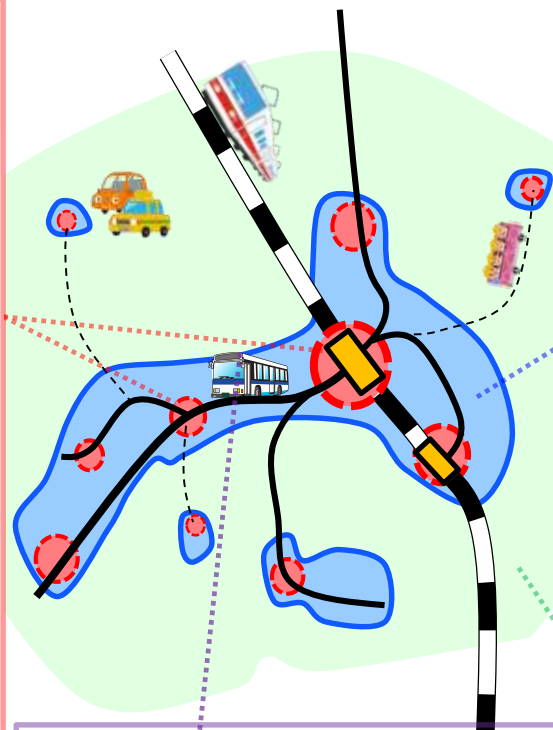
- ・誘導施設について容積率等の緩和が可能

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・附置義務駐車場の集約化も可能
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行空間の整備支援 予算



居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

- ・公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 予算
- ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度(例：低層住居専用地域への用途変更)

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- ・都市再生推進法人等(NPO等)が跡地管理を行うための協定制度
- ・協定を締結した跡地の適正管理を支援 予算

公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

- ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援(地域公共交通活性化再生法)
- ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 予算

※下線は法律に規定するもの

都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の实情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度の創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等の措置を講ずる。

背景

- ◆ 大都市については、我が国経済の牽引役として、グローバルな経済圏の中心となり、世界からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込むため、一層のビジネス・生活環境・防災機能の向上が必要。…「日本再興戦略」改訂2015(閣議決定)に、都市再生制度見直しを速やかに行うよう位置付け
- ◆ 地方都市については、人口減少、少子高齢化の進展、深刻な財政制約等の条件下で、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを進め、更なる地方創生の推進が課題。
- ◆ 高度成長期に大量に建設された住宅団地の老朽化が進んでおり、住宅団地の再生も喫緊の課題。

法案の概要

国際競争力・防災機能強化

【国際ビジネス・生活環境の整備】

- 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長(→平成34年3月31日まで)
※優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施
- 金融支援※の対象に国際会議場等の整備費を追加
※民間都市開発推進機構による支援

【大規模災害に対応する環境整備】

- 災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するためのビル所有者とエネルギー供給施設※の所有者による協定制度の創設(承継効付き)



※エネルギー供給施設
(発電機、ボイラー、電力線、熱導管等から構成)

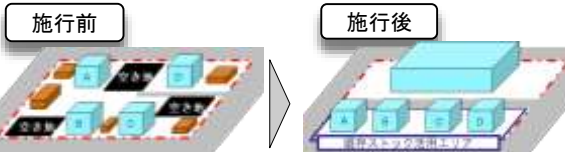
【事業のスピードアップ等のための支援の強化・重点化】

- 大臣認定処理期間の短縮
(特定地域:45日→1月、緊急地域:3月→2月)
- 道路上空利用の都市再生緊急整備地域への拡充
- 都市再生緊急整備地域指定の見直し制度の明示

コンパクトで賑わいのあるまちづくり

【まちなかへの都市機能の効率的な誘導】

- 地域内に使える既存ストックがある場合にはそれを残しつつ、地域の身の丈にあった規模の市街地整備を可能とする手法の創設
- まちなか誘導施設の整備促進を図る地区の追加など市街地再開発事業の施行要件を見直し



身の丈にあった規模の市街地整備(イメージ)

【官民連携によるまちの賑わい創出】

- 空き地・空き店舗を有効に活用するための市町村・まちづくり団体と土地所有者による協定制度の創設
- 賑わいの創出に寄与する施設(観光案内所、サイクルポート等)を都市公園の占用許可対象に追加



空き地を活用したまちなかの賑わいの創出(イメージ)



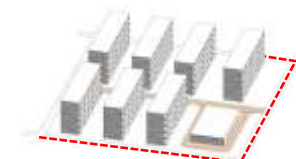
都市公園へのサイクルポート設置(イメージ)

住宅団地の再生

【住宅団地の建替えの推進】

- 土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。

◇ 施行前 老朽化が進行



・敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の際の合意形成が困難。

再開発事業の推進

◇ 施行後 再生事業の円滑な推進



既存棟の活用 広場 公益施設等

都市の国際競争力・防災機能の強化及びコンパクトで賑わいのあるまちづくりを図るための制度の充実化により、都市再生・地方創生を強力に推進

(図61)低未利用土地利用促進協定

- ・人口減少等を背景として、まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度。
- ・地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等がノウハウを活かして、低未利用の土地、建築物等の利用の促進を図ることにより、都市再生の効果を最大化。

協定の内容（市町村長が認可）

- ・協定の目的となる低未利用の土地、建築物
- ・施設の整備・管理の方法に関する事項
- ・協定の有効期間
- ・協定に違反した場合の措置

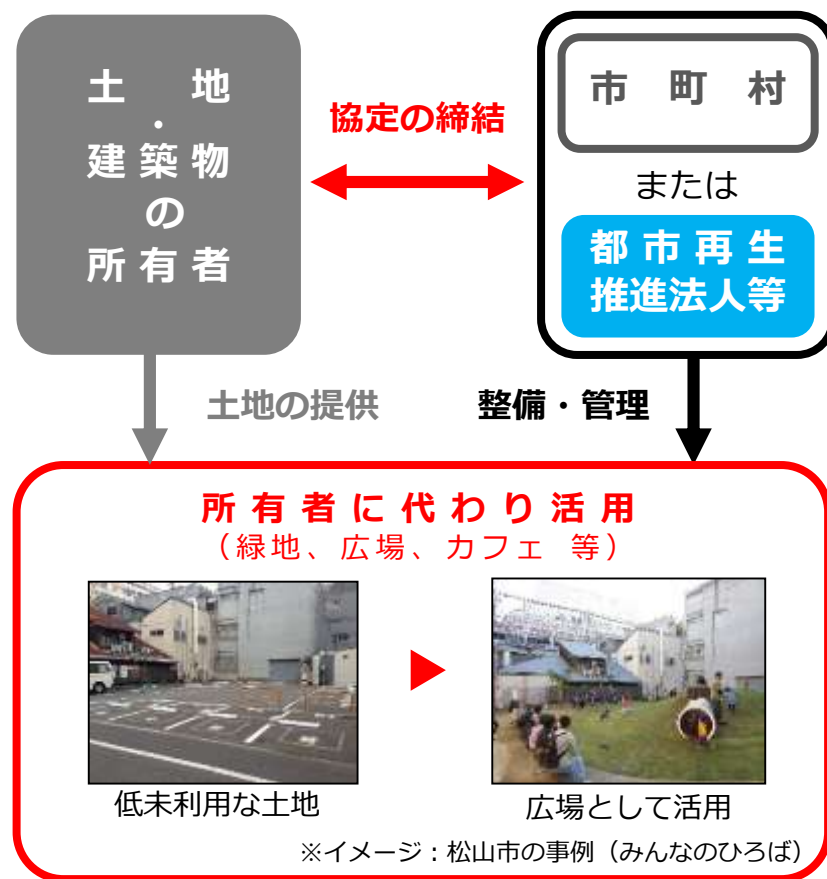
協定の効果

- ・樹木保存法に基づく樹木保存義務の実施主体として、都市再生推進法人を追加
→低未利用土地に存する保存樹木の適正な管理ができる
- ・緑地管理機構・景観整備機構の業務の特例
→緑地管理などのノウハウを有する法人が低未利用土地の管理を実施することが可能になる

関連予算

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業（H29予算案：0.92億円）

- ・都市再生推進法人が低未利用土地利用促進協定に基づき実施する施設整備への補助
※広場整備、デッキの整備、樹木の整備等
- ・補助率：1/2以内（かつ地方公共団体の負担額以内）



(図62)都市計画基本問題小委員会の設置について

背景

- 人口減少等が進む中であっても、住民生活を支えるサービス機能が確保された持続可能な都市構造を実現するため、誘導手法の導入・活用によりコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進。
- 他方、多くの都市では、**空き地・空き家が時間的・空間的にランダムに発生する**など、「都市のスポンジ化」と言うべき**現象が顕在化**。都市の拡大を前提に開発コントロールを基調とする現行制度は、不作為への対処には限界。
- また、周辺環境と不調和な開発・建築、災害危険性の高い住宅市街地、郊外のスプロール開発の進行、長期間未着手の都市計画施設など、これまで構築してきた制度体系をもってしてもなお、**解消に至っていない課題も存在**。
- このため、**社会資本整備審議会に「都市計画基本問題小委員会」を設置し、都市計画に関し現に生じている様々な課題を把握・整理し、対応方策の検討を行う。**



戸建て住宅地の高層マンション



商業地域でのマンションの林立



車が野積みされた低未利用地

検討課題・テーマの例

①都市のスポンジ化への対応

→都市のスマートな縮退に向け、都市計画の射程を開発段階から管理段階に拡大し、空間の状態をコントロールする仕組みが考えられないか。

(例) 契約・協定手法の導入、不作為(利用放棄)に対する行政の関与 等

②地域にふさわしい土地利用の実現

→個々の地区の状況に応じ、裁量性のある土地利用コントロールをきめ細かに行うことが可能となる仕組みが考えられないか。

(例) 良好な街並み形成の必要が高い等一定の区域について、マスタープランや周辺環境との適合等の裁量的判断に基づき、開発・建築行為を統合的に審査する許可制度の導入等

③多様な主体の参画

→行政以外に都市空間の形成・管理を担う推進力として、住民、民間団体等が積極的に関与する枠組が考えられないか。

(例) 行政を補完・代替するエリアマネジメント活動の位置付け、住民参加を実質化する手続の充実(意見への応答義務等) 等

④生活圏の広域化への対応

→大規模集客施設の立地等、市町村域を超えて大きな影響が見込まれる事案について、広域的調整を行う仕組みが必要ではないか。

(例) 都市圏内各市町村と都道府県で構成する協議会の設置、将来都市構造を具体的に明示したマスタープランの策定 等



(宮崎市中心市街地の例)

進め方

- 本年2月に設置、第1回を開催。4～5年程度かけて都市計画が対処すべき課題全体を射程に。
- 検討はテーマごとに深掘りし、全体の検討をまたず、順次、対応方策をとりまとめ**必要な制度化をアウトプット**としていく。
- 都市の**社会問題の解決にはどのような方策が必要か**というアプローチで、計画制度だけでなく事業や運用改善など幅広い観点から検討。
- 当面は「都市のスポンジ化」をテーマに検討に着手。本年夏を目途に課題、論点、対応方策をとりまとめ、制度改正等に向けた審議を行う。

(図63) 都市緑地法等の一部を改正する法律 (公布:平成29年5月12日 施行:平成29年6月15日、平成30年4月1日)

背景・必要性

- ◆まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮
 - ー 景観(潤い)、環境(雨水貯留、生物多様性)、防災(延焼防止、避難)、体験・学習・交流、にぎわい
- ◆緑豊かなまちづくりに向けては、以下のような課題が顕在化
 - ✓ 量的課題 ー 一人当たり公園面積が少ない地域が存在
 - ー これまで宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向
 - ✓ 質的課題 ー 公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等
 - ⇒ 一方、使い道が失われた空き地が増加
- ◆地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界

…「経済財政運営と改革の基本方針2016」、「日本再興戦略2016」(閣議決定)において都市農地の確保、保育所の公園占用特例の一般化等を措置するよう位置付け

概要

都市公園の再生・活性化

【都市公園法等】

- 都市公園で**保育所等の設置を可能**に
(国家戦略特区特例の一般措置化)
- 民間事業者による**公共還元型の収益施設の設置管理制度**の創設
ー 収益施設(カフェ、レストラン等)の設置管理者を民間事業者から**公募選定**
ー 設置管理許可期間の**延伸**(10年→20年)、**建蔽率の緩和**等
ー **民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施**
▲ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園(イメージ)
(予算) 広場等の整備に対する資金貸付け【都市開発資金の貸付けに関する法律】
(予算) 広場等の整備に対する補助
- 公園内の**PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸**(10年→30年)
- 公園の活性化に関する**協議会の設置**



▲ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園(イメージ)

緑地・広場の創出

【都市緑地法】

- 民間による市民緑地の整備**を促す制度の創設
ー 市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定
(税) 固定資産税等の軽減
(予算) 施設整備等に対する補助
- 緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充**
ー 緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加



◀ 市民緑地(イメージ)

都市農地の保全・活用

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

- 生産緑地地区**の面積要件**一律500㎡の面積要件を市区町村が**条例で引下げ可能**に(300㎡を下限)
(税) 現行の税制特例を適用
- 生産緑地地区内で**直売所、農家レストラン等の設置を可能**に
- 新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設**(地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)



◀ 市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 市区町村が策定する「**緑の基本計画**」(緑のマスタープラン)の記載事項を拡充 ー **都市公園の管理の方針**、農地を緑地として政策に組み込み 【都市緑地法】

【目標・効果】

民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現

(KPI) 民間活力による公園のリニューアル 約100件(2017~2021 [2017:5件 / 2021:40件])

民間主体による市民緑地の整備 約70件(2017~2021 [2017:5件 / 2021:25件])

※地方公共団体等への意向把握をもとに推計

平成29年6月15日施行

(図64)市民緑地認定制度の創設

概要

- 都市部において、良好な都市環境の形成に不可欠な緑地・オープンスペースが未だ不足している地域が存在。
- 財政面の制約等から、地方公共団体が用地取得し都市公園を整備することには限界がある一方で、都市内で使い道が失われた空き地等が増加。
- 市民緑地認定制度を創設し、NPO法人や企業等の民間主体が空き地等を活用して公園と同等の空間を創出する取組を促進。

市民緑地認定制度の創設

<概要>

民有地を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度を創設。

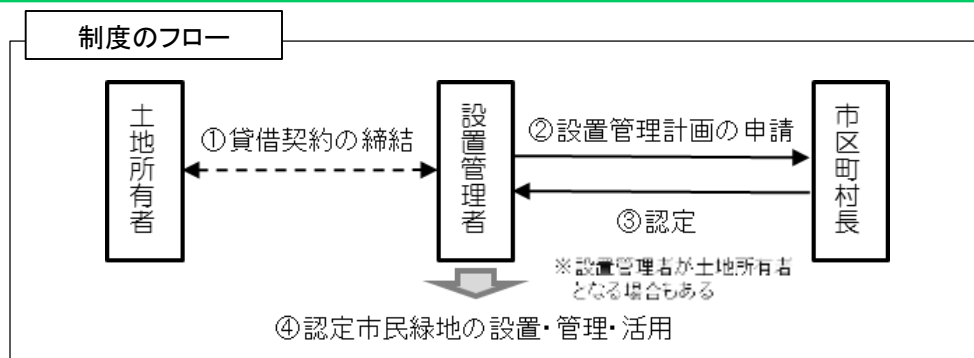
認定基準(案)

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| ○対象区域
緑化地域又は緑化重点地区内 | ○設置管理期間
5年以上 |
| ○設置管理主体
民間主体(NPO法人、住民団体、企業等) | ○面積要件
300m ² 以上 |
| ○緑化率
20%以上 | 等 |

支援措置

- 税制) 緑地保全・緑化推進法人が設置管理する認定市民緑地の敷地に係る固定資産税・都市計画税の軽減 (無償貸付時に限る)
(3年間 原則1/3軽減(1/2~1/6で条例で規定))
※平成31年3月31日までの時限措置
- 予算) 緑地保全・緑化推進法人が設置管理する市民緑地における植栽、ベンチ等の施設整備に対する補助 (1/3負担)
【市民緑地等整備事業の拡充】

制度のフロー



整備前



整備後



認定市民緑地のイメージ

(図65)低・未利用地の利活用に係る主な現行法制度①

○現行法上、低・未利用地の利活用については、下記のような法制度が存在。

名称	根拠法	定義・規制等
低未利用土地	都市再生特別措置法	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村又は都市再生推進法人等は、低未利用土地(利用されておらず、または、利用の程度がその周辺の地域の利用と比べ著しく劣っている土地)の所有者等と協定を締結することができる ・この場合、市町村長又は都市再生推進法人等は、所有者等に代わり、緑地、広場、集会場等の整備及び管理が可能
低未利用土地	都市緑地法	<ul style="list-style-type: none"> ・民間主体は、空き地等の民有地を地域住民の利用に供する緑地(市民緑地)として設置・管理するための計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、当該緑地を設置・管理・活用することが可能(市民緑地認定制度)
跡地等	都市再生特別措置法	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村等は居住誘導区域外の建築物の跡地等の適正な管理を必要とする区域と、当該区域内の跡地等の適正な管理に係る指針を定めることができる ・市町村長は指針に即した跡地等の適正な管理が行われず周辺の生活環境等が損なわれている場合に所有者等に対して勧告できる ・所有者自ら跡地等を適正に管理が困難な場合、市町村等は所有者等と管理協定を締結し、当該跡地等の管理を行うことができる

○現行法上、低・未利用地の利活用については、下記のような法制度が存在。

名称	根拠法	定義・規制等
遊休土地	国土利用計画法	<ul style="list-style-type: none"> ・国土利用計画法に基づく土地取引の許可又は届出がなされたもののうち、低・未利用状態の大規模でまとまった土地であって、利用を特に促進する必要がある場合、土地所有者に対し、遊休土地である旨を通知し、利用処分について必要な助言、勧告等を行い、その積極的な活用を図る制度。
遊休土地	都市計画法	<ul style="list-style-type: none"> ・土地が相当期間にわたり活用されていない等の場合に都市計画において、「遊休土地転換利用促進地区」を定めることができる ・市町村長は、同地区内の土地のうち、適切な利用を特に促進する必要があるなどの要件を満たす土地を「遊休土地」として指定できる ・指定された土地所有者は利用又は処分に関する計画の策定義務 ・計画が適切な土地利用の促進に支障がある場合、勧告を行うことができ、勧告に従わない場合、市町村長等が買取協議を行う
特定空家	空家等対策の推進に関する特別措置法	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村長は、「空家等対策計画」を定めることができる ・市町村長は、特定空家(放置することが不適当な空家等)について、所有者等に対し、除却のための勧告・命令ができる

①跡地等管理区域について

(改正都市再生特別措置法 平成26年8月1日施行)

➤ 空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等において、空き地における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境等を維持するため、跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができる(居住誘導区域には定めることができない)。

②跡地等管理指針について

○指針に記載することが想定される内容

・跡地等を適正に管理する上での留意点

〔 病害虫が発生することがないように適切に除草等を行う旨
除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨 〕

・適正な管理水準



雑草の繁茂



廃材の堆積

➤ 指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、市町村は所有者等に対して指導や助言などを行う。

➤ 跡地等の適正な管理が行われず、生活環境等が損なわれている場合、市町村は所有者等に対して指針に即した管理を行うように勧告することができる。

③跡地等管理協定について

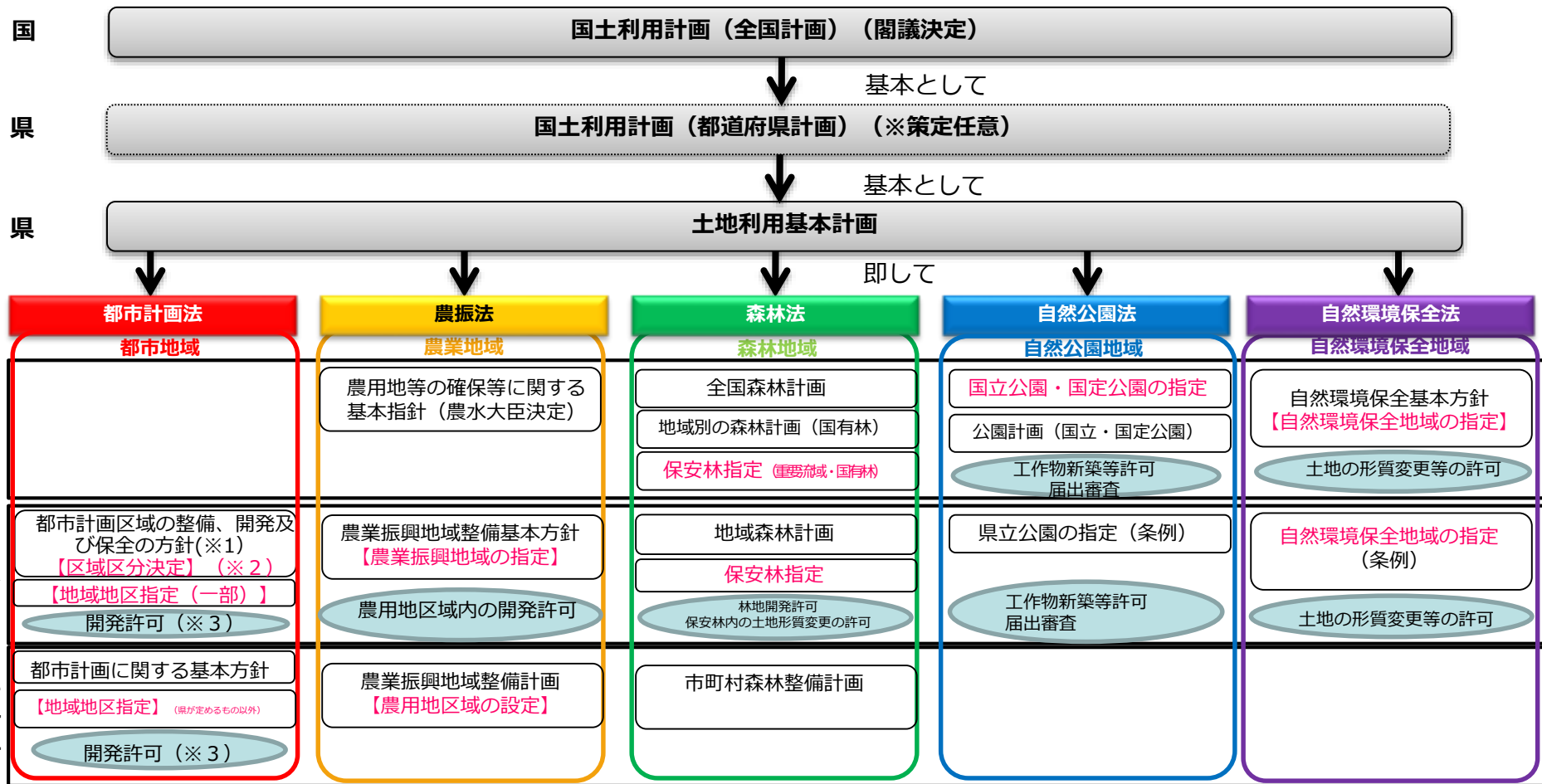
➤ 所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる。



雑草の草刈、中低木の剪定

(都市再生推進法人等が当該協定を締結するときは市町村長の認可が必要)

(図68)土地利用に関する制度体系(主なもの)

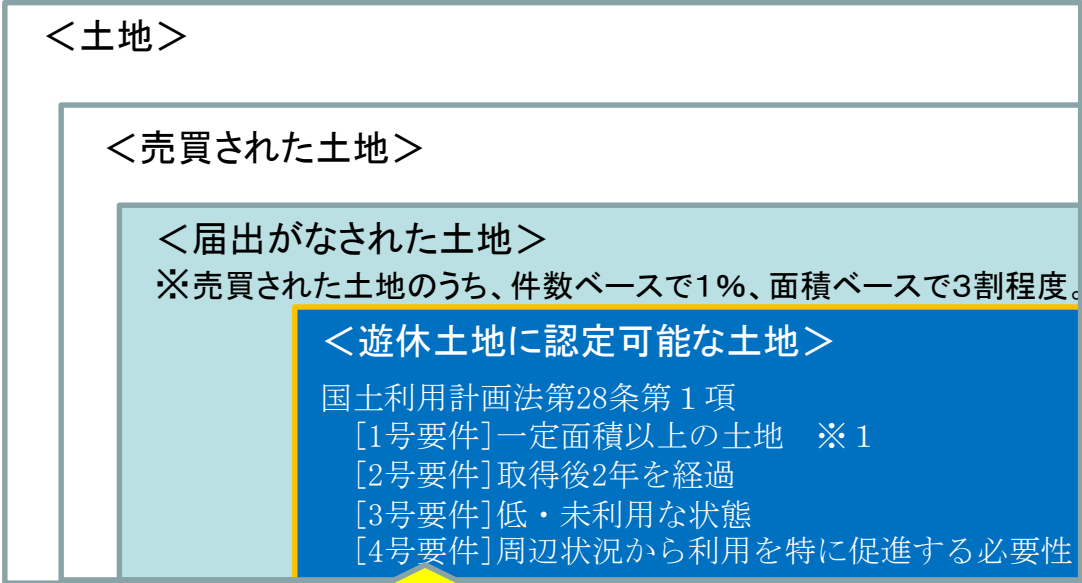


その他土地利用に関する法令等

インフラ整備関係 <ul style="list-style-type: none"> 道路法 都市公園法 下水道法 河川法 港湾法 等 	災害防止関係 <ul style="list-style-type: none"> 砂防法 地すべり等防止法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 急傾斜地法 等 	都市・集落再編関係 <ul style="list-style-type: none"> 地域再生法 集落地域整備法 都市再生特措法 エコまち法 等 	景観・自然文化保護関係 <ul style="list-style-type: none"> 景観法 鳥獣保護管理法 特定植物群落等の情報(生物多様性センター) 文化財保護法 古都保存法 都市緑地法 等 	その他 <ul style="list-style-type: none"> 生産緑地法 土壌汚染対策法 廃棄物処理法 等
--	---	---	--	---

※1：一部について政令市が決定。 ※2：政令市に権限あり。 ※3：政令市、中核市等に権限あり。

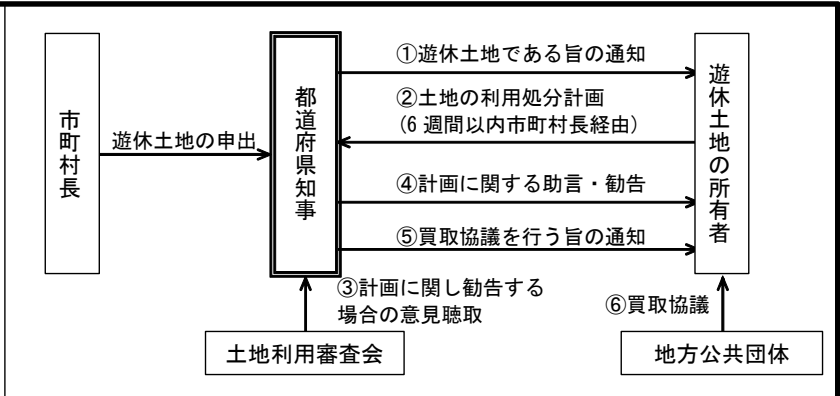
○国土利用計画法に基づく土地取引の許可又は届出がなされたもののうち、低・未利用状態の大規模でまとまった土地であって、利用を特に促進する必要がある場合、土地所有者に対し、遊休土地である旨を通知し、利用処分について必要な助言、勧告等を行い、その積極的な活用を図る制度。



※1:1号要件

	市街化区域	都市計画区域	都市計画区域外
規制区域	1,000㎡	3,000㎡	5,000㎡
監視区域	都道府県（指定都市）が規則で定める面積		
その他	2,000㎡	5,000㎡	10,000㎡

このうち、市町村長の申出に基づき、都道府県知事が認定した土地の所有者に対し、遊休土地である旨を通知。その土地所有者等から当該遊休土地の利用処分の計画を提出させた上、必要な助言、勧告等を行い、その積極的な活用を図る制度である。



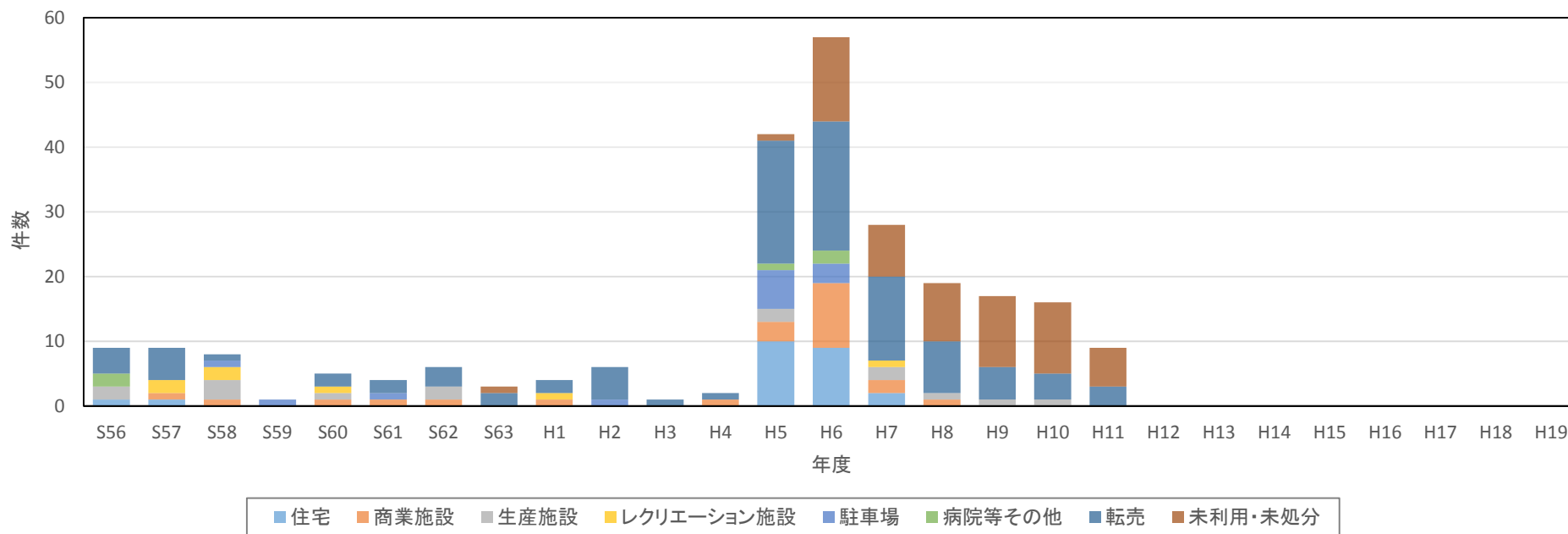
(図70) (参考)遊休土地の通知、処分状況

① 遊休土地制度による遊休土地の通知状況

	通知した遊休土地					
			利用処分完了		未利用・未処分	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
遊休土地※	246	220.2	186	162.1	60	58.1

※国土利用計画法第28条に基づく通知状況。

② 通知件数の推移及び通知後の利用・処分の状況



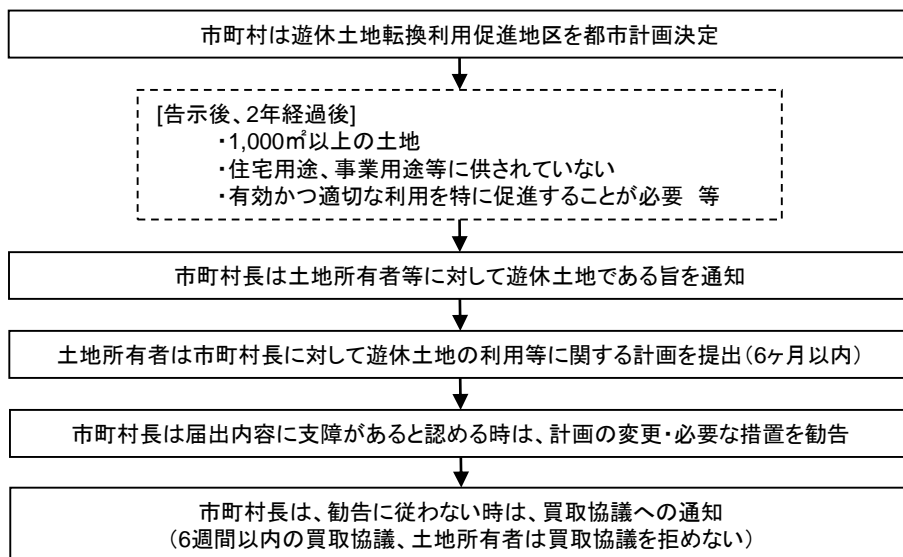
(出典) 土地・水資源局「遊休土地実態調査」

(注1) 上図の通知件数は、各年度(当年4月から翌年3月)に行われた通知の件数である。

(注2) 利用・処分された時点の状況を示している。ただし、未利用・未処分は、平成20年1月末時点である。

- ・ 相当期間にわたり住宅や事業等の用途に供されていない市街化区域内的の遊休土地（5千㎡以上）について、土地所有者の能動的な取組を求めることによって、効果的な土地利用転換を図り、周辺地域と一体となった良好な市街地の形成、都市機能の増進を図ることを目的として、都市計画に遊休土地転換利用促進地区を定める。
- ・ 遊休土地の土地所有者等に対し、市町村長による通知、勧告、買取協議の措置を講じることにより、計画的な土地利用転換を積極的に実現。
- ・ 平成3年に5地区、平成4年に1地区が指定。

■遊休土地転換利用促進地区指定後のフロー



■活用実績

所在地	地区数	面積 (ha)	計画 年月日	通知・届出 (地区数)	地区指定理由	現在の 利用状況
神奈川県 川崎市	5地区	4.6 (5件計)	H3.12.26	3地区	土地区画整理事業完了後も、長期間未利用地であったため。	共同住宅 等
東京都 墨田区	1地区	1.0	H4.7.13	1地区	社宅跡地として長期間未利用地であったため。	共同住宅 等

※ 6地区において全て、勧告、買取協議は行われていない。
また、既に遊休土地が解消されたことより都市計画は廃止されている。

(図72)空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
(※関連の規定は5月26日)

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

参考：現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、431の自治体が空家条例を制定(平成27年4月)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)
※なお、空家等の一義的な管理責任は、その所有者等に存在(3条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(9条)
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

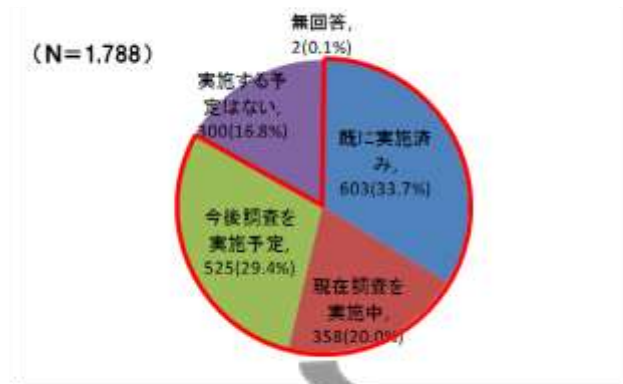
財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

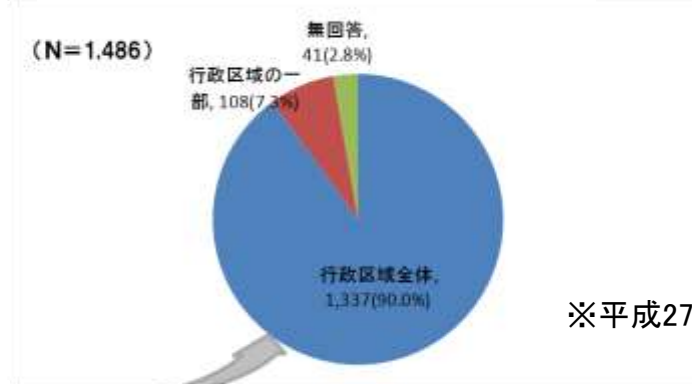
(図73)空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行状況

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に全面施行。
- 8割以上の自治体で空家等に関する実態調査の実施を予定しており、約3割の自治体で空家等対策計画の策定を予定(時期未定を含めれば7割以上が策定を予定)。

○空家等に関する実態調査の実施状況



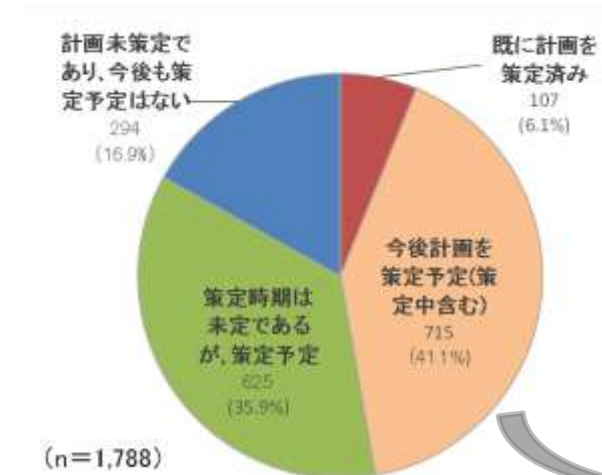
(実態調査において対象とした地域)



※平成27年10月1日時点

※「実施する予定はない」以外の回答をした1,486自治体のうち、97.2%にあたる1,445自治体が回答

○「空家等対策計画」の策定状況



※平成28年10月1日時点

(図74)空き家対策総合支援事業

○空き家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置。

補助対象市区町村

- ①空き家対策特別措置法に基づく「空き家等対策計画」を策定している
- ②空き家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例:空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例:ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例:周辺建物の外観整備)

など

事業主体

市区町村 等

補助率

1/2 等

事業活用イメージ

市区町村による「空き家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用

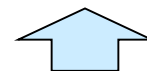


・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用



法定の「協議会」など民間事業者等と連携

越前町安心で潤いのあるまちづくり事業(福井県越前町)

- 町は所有者から老朽危険空き家の寄附を受け、除却・撤去を行う。
- 除却後の土地利用に関し、地域住民と協力し必要な活用及び維持管理を行う。



除却前

完了後

(出典) 越前町

空き家等対策事業(東京都文京区)

- 所有者等からの申請に基づき、空き家等の危険度を区が調査し、除却後跡地が行政目的に利用可能か区が検討。
- 所有者等が自ら除却を行い、区が200万円まで費用を補助。
- 所有者から区が跡地を無償で借り受け(原則10年間)、防災用地、地域コミュニティの場等の用途で活用。



除却前

完了後

(出典) 文京区

老朽危険空き家対策事業(長崎県長崎市)

- 老朽危険空き家に認定されたもののうち、所有者から、建物及び土地が市に寄附されたものを除却し、公共空地として整備をおこなっている。
- なお、長崎市は空き家解体費用を補助する「老朽危険空き家除却費補助金」制度も行っている。



除却前

完了後

(出典) 長崎市

まちなか防災空地整備事業(兵庫県神戸市)

- 密集市街地における火災時の延焼を防止するため、老朽木造建物を除却し、その跡地を災害時の地域の防災活動の場として活用するまちなか防災空地を平成24年度より整備。
- 平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用されている。



まちなか防災空地の事例
(兵庫北部地区)

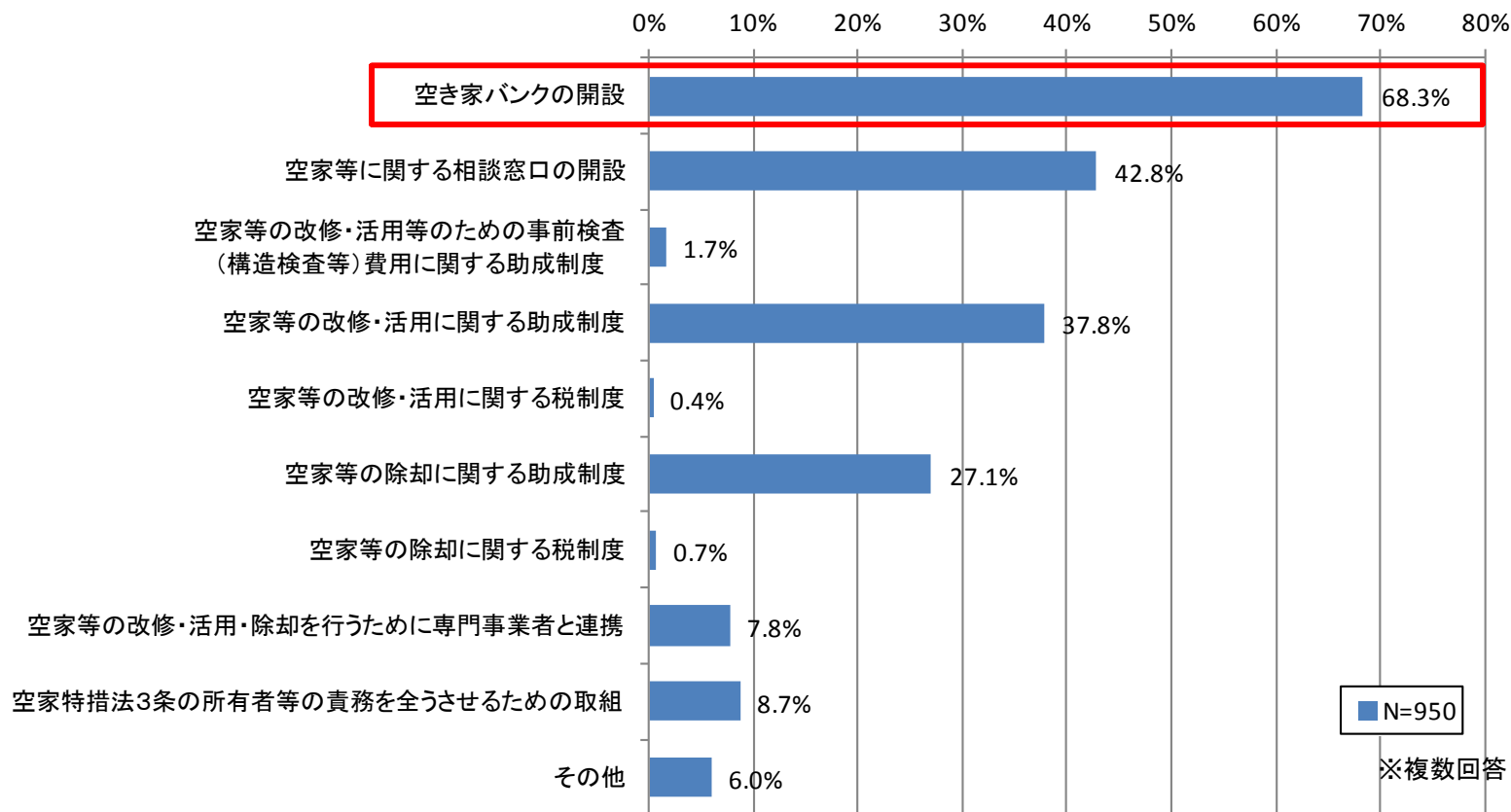


まちなか防災空地のスキーム

(出典) 神戸市HP

○空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組みとして、約7割の自治体で空き家バンクを開設している。

空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組み

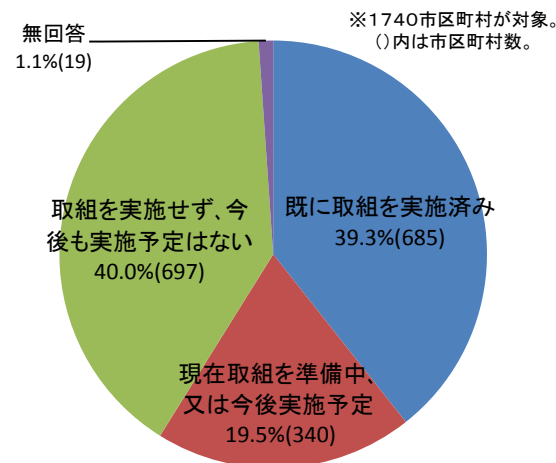


※平成27年10月1日現在

(図77)空き地・空き家バンクをめぐる状況

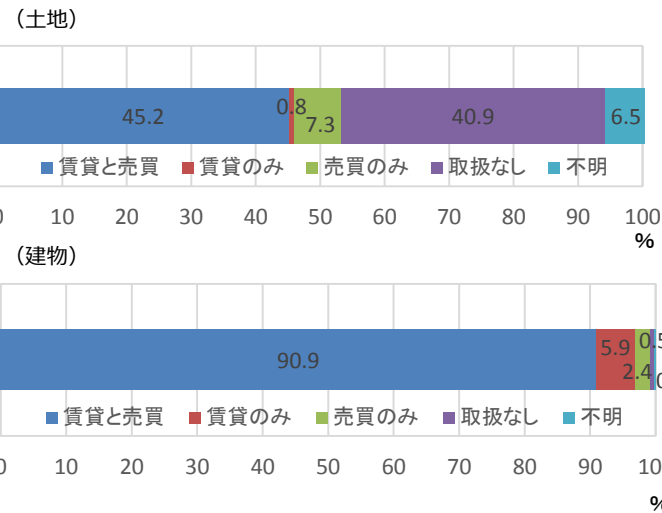
空き地・空き家バンクの実施状況

【空き家バンクの実施状況（全市町村；H27年）】

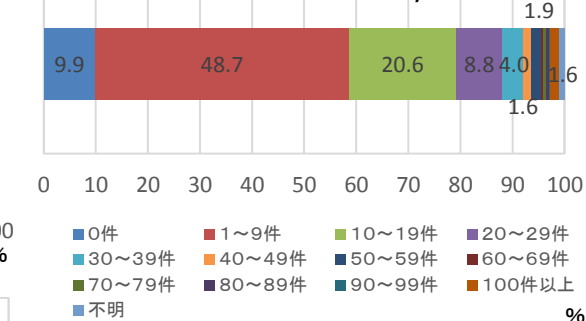


(出典) 地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査（国土交通省、総務省・平成27年）より作成

【空き家バンクの具体的取組内容（市町村※；H25年度）】



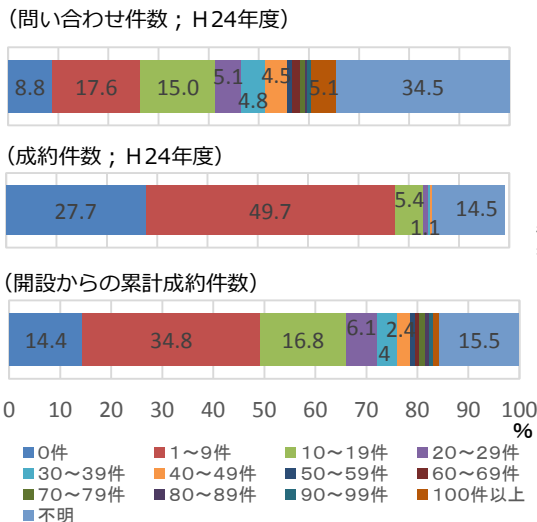
【空き家バンクの登録件数（市町村※；H26.1現在）】



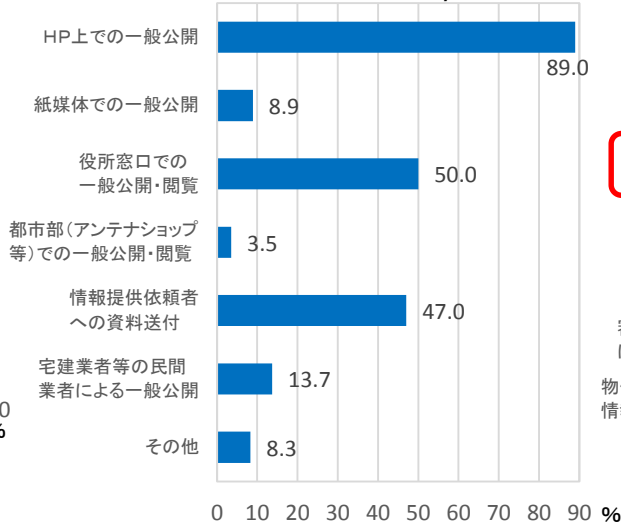
(出典) (一社) 移住・交流推進協会「空き家バンクを活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書」

バンクを通じた成約実績等

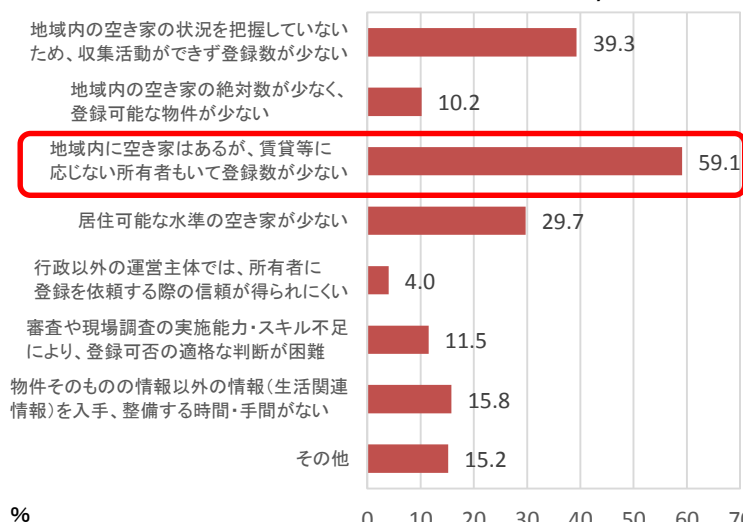
【バンクの活用実績（市町村※）】



【物件情報の提供方法（市町村※；H25年度）】



【バンクの運営に係る課題（市町村※；H25年度）】



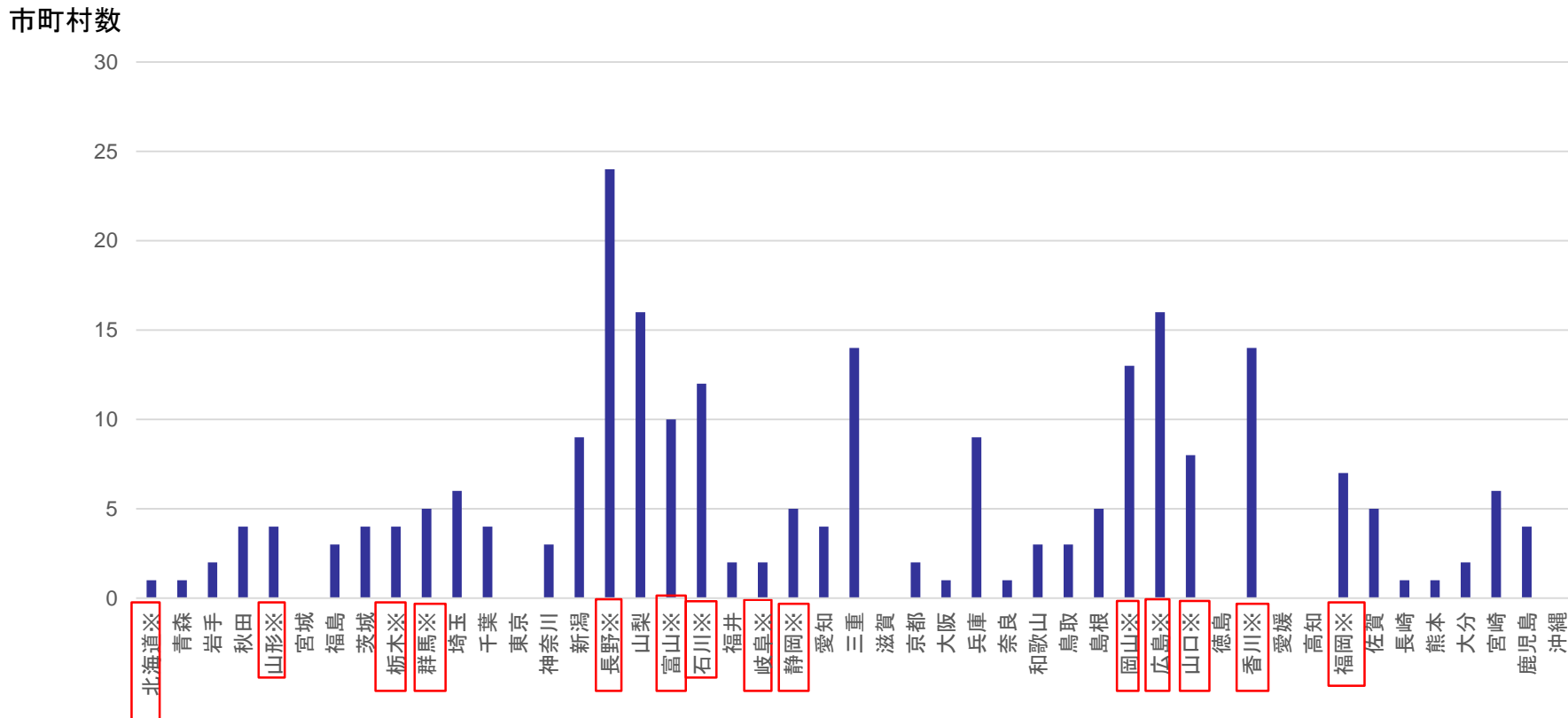
(出典) (一社) 移住・交流推進協会「空き家バンクを活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書」

(注1) 協会の調査において「空き家バンクを現在実施している」と回答した374市町村が対象

(図78)空き家対策に関する自治体と宅建業者の連携状況

○宅地建物取引業団体と空き家対策に関する連携協定の締結状況については、都道府県や市町村ごとに差がみられる。

宅地建物取引業団体と連携協定を締結している都道府県と市町村数



(注1) 全国宅地建物取引業協会連合会及び全日本不動産協会に対し、空き家バンクに関する自治体との協定の締結状況を調査（平成27年9月実施）。調査の結果「協定を締結している」と回答があった数（団体の重複は除いている）。

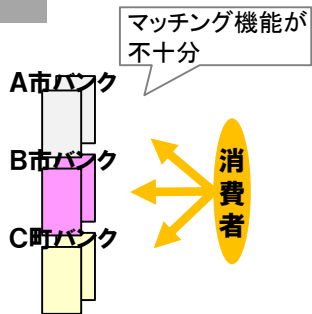
(注2) 都道府県に※がついているものは、全国宅地建物取引業協会連合会もしくは全日本不動産協会から「協定を締結している」との回答があった都道府県を示す。

(図79)空き家・空き地等の流通の活性化の推進

- 需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進。**
- 具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンクの構築**、空き家・空き地等の流通促進のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。

全国版空き家・空き地バンクの構築

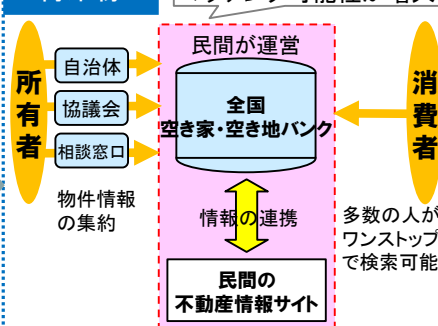
現状



- ・自治体ごとに仕様が異なり、一覧性がない
- ・検索や比較検討がしづらい

- ・物件情報の掲載項目を標準化
- ・全国の物件が掲載され、ワンストップで多数の物件が検索可能に
- ・消費者のニーズに応じた検索が可能な仕組みを導入(物件の特徴等による条件検索など)

将来像



多様なニーズに応じた物件紹介など、消費者サービスの向上を推進

施策の効果

◎空き家・空き店舗の再生



移住者に売却・賃貸

◎新たな消費・投資の喚起



起業等の場として提供

など

- 不動産流通市場活性化による経済効果の発現
- 空き家・空き地等の有効活用の促進

地域の空き家等の流通モデルの構築

現状

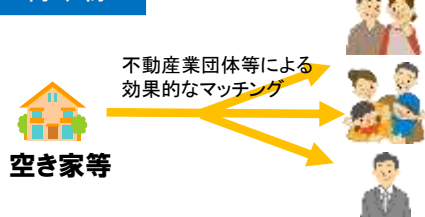
- ・空き家等の有効活用や管理には、不動産取引の専門家である宅建業者等の協力が不可欠
- ・一部の地域において、不動産業団体等による対策が進みつつある

- ・空き家等の流通モデルの構築・普及に向け、関係者が連携して空き家等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体等を支援

<取組例>

- ・リフォーム提案と組み合わせた物件紹介
 - ・空き家等の管理による不動産価値の維持
 - ・遠隔地居住者向けの相談会の開催
- 等

将来像



空き家等の需給のミスマッチを解消し、新たな需要を創出

(図80)空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)

- 空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要。
- 一方、空家特措法により、市町村の税務部局が保有する課税情報を、空き家対策のために市町村内部で利用できることとなったが、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは、民間事業者等の外部に提供できない。
- このため、本年3月、市町村の空き家部局が収集・保有する空き家所有者情報を外部に提供するに当たっての法制的な整理等を内容とするガイドライン(試案)を策定・公表。今後、空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う市町村への支援等を通じて、更に内容の充実を図る。

1. 法制的整理

- ・ 空家特措法により、課税情報を行政内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- ・ さらに、**所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む所有者情報を**外部提供することも可能**。

● 地方税法(秘密漏えい)との関係

- ・ 「**空き家部局に所属する者**」が、**所有者本人の同意の範囲内**で税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の**処罰**

● 個人情報保護条例との関係

- ・ **所有者本人の同意**を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に**抵触することはない**。

● 地方公務員法(秘密を守る義務)との関係

- ・ 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「秘密」にあらず、地方公務員法に**抵触することはない**。

2. 運用の方法及びその留意点

● 空き家所有者の同意

(1)同意取得の相手方：**所有者**

(2)同意取得の内容：

① **情報の提供先**

例：〇〇協会△△支部及び所属事業者

② **提供先における利用目的**

③ **提供される情報の内容**

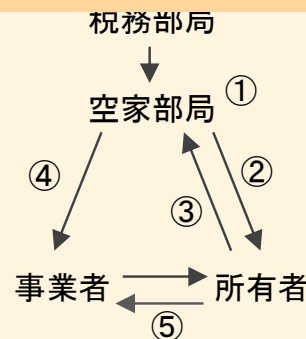
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3)同意取得の方法：**書面**が望ましい

● 民間事業者等との連携方法

- 市町村による**民間事業者の登録制度**や市町村と**事業者団体との協定等**が考えられる(市町村が積極的に関与)
- **苦情対応やトラブル防止**に配慮した仕組みづくりが重要

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

3. 市町村における先進的な取組

- ・ 市町村の先進的な取組事例(京都市、松戸市、太田市)を、そのスキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介

平成29年度予算(空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業 国費:0.38 億円)

民間事業者と連携して空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う市町村を支援

(図81) 参考1: 法制的整理について

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

- ・ 空家特措法第10条により、市町村の税務部局が保有する固定資産税の課税情報を、法律の施行のために必要な限度において、市町村内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能となった。

【空家等対策の推進に関する特別措置法(抄)】

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2・3 (略)

1. 地方税法との関係

- ・ 地方税法第22条において、地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者がこれらの事務に関して知り得た秘密を漏らした場合等に処罰する旨規定。
- ・ 空き家部局に所属する者は、「地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者」に当たらない。
- ・ このため、**空き家部局に所属する者が税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法第22条に抵触しない。**

【地方税法(抄)】

(秘密漏えいに関する罪)

第22条 地方税に関する調査(不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。)若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律(昭和44年法律第46号)の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

2. 個人情報の保護に関する条例との関係

- ・ 市町村は、条例により個人情報の取扱いを規定。
- ・ 全ての市町村で、個人情報保護条例を制定し、条例で個人情報の目的外利用・外部提供を制限。
- ・ 一般的にその例外として、本人の同意がある場合を規定。当該規定のある市町村においては、あらかじめ**所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に抵触しない**と考えられる。

【京都市個人情報保護条例(抄)】

(個人情報の利用及び提供の制限)

第8条 実施機関は、個人情報取扱事務の目的を超えて、個人情報(特定個人情報を除く。以下この条において同じ。)を当該実施機関内で利用し、又は当該実施機関以外のものに提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) (略)

(2) 本人の同意があるとき。

(3)~(5) (略)

2・3 (略)

※「特定個人情報」とは、個人番号(マイナンバー)をその内容に含む個人情報

3. 地方公務員法との関係

- ・ 地方公務員法第34条第1項において、職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない旨規定。
- ・ 「秘密」とは、「一般的に了知されていない事実であつて、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」とされているところ、あらかじめ、所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で所有者情報を外部提供する場合、所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、「秘密」に当たらない。
- ・ このため、**所有者本人の同意の範囲内で外部提供する場合は、地方公務員法第34条第1項に抵触しない**と考えられる。

【地方公務員法(抄)】

(秘密を守る義務)

第34条 職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

2・3 (略)

運用の方法及びその留意点

● 空き家所有者の同意

(1)同意取得の相手方

- 同意取得の相手方は、空き家の所有者
- 共有の場合は、共有者全員から同意を得ることが原則であるが、共有者の一部から同意を得られた場合には当該者の氏名や連絡先を外部提供することは可能。

(2)同意取得の内容

- ①情報の提供先、②提供先における利用目的、③提供される情報の内容を明示の上、同意を取得することが必要。
- 情報の提供先については、必ずしも個別の事業者名を記載する必要はなく、「〇〇協会△△支部及び所属事業者」などでの記載も可能。
- 空き家部局が他部局等から得た空き家所有者情報には、住所や氏名の情報はあっても、連絡先(メールアドレス)や空き家等の状況、空き家になった時期等の情報がない場合も多いため、こうした情報を所有者から取得し、当該情報を提供することも有益。

(3)同意取得の方法

- 後日のトラブル防止等の観点から、口頭ではなく、書面で行うことが望ましい。

● 民間事業者等との連携方法

- 市町村が積極的に関与するとともに、苦情対応やトラブル防止に配慮しながら、地域の実情に応じた仕組みとしていくことが必要。

【市町村が登録した者(例:京都市の空き家相談員)に情報提供する場合】

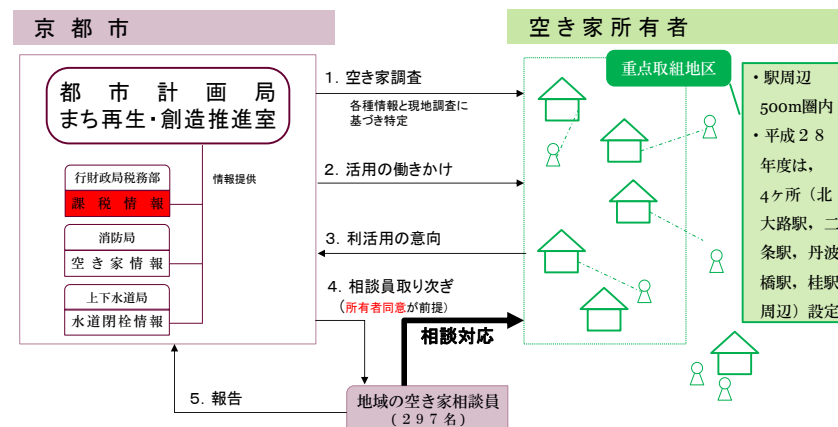
- ・ 実施要領等により、制度として定め、公開
- ・ 個人情報取扱いや登録抹消に係る規定の明示や、登録等事業者への研修等によるトラブル防止、相談窓口設置による苦情対応

【民間事業者団体に情報を提供する場合】

- ・ 市町村と民間事業者団体間で協定を締結し、公開
- ・ 秘密保持違反の場合の対応等によるトラブル防止、相談窓口設置による苦情対応等について、取り決め

京都市の例

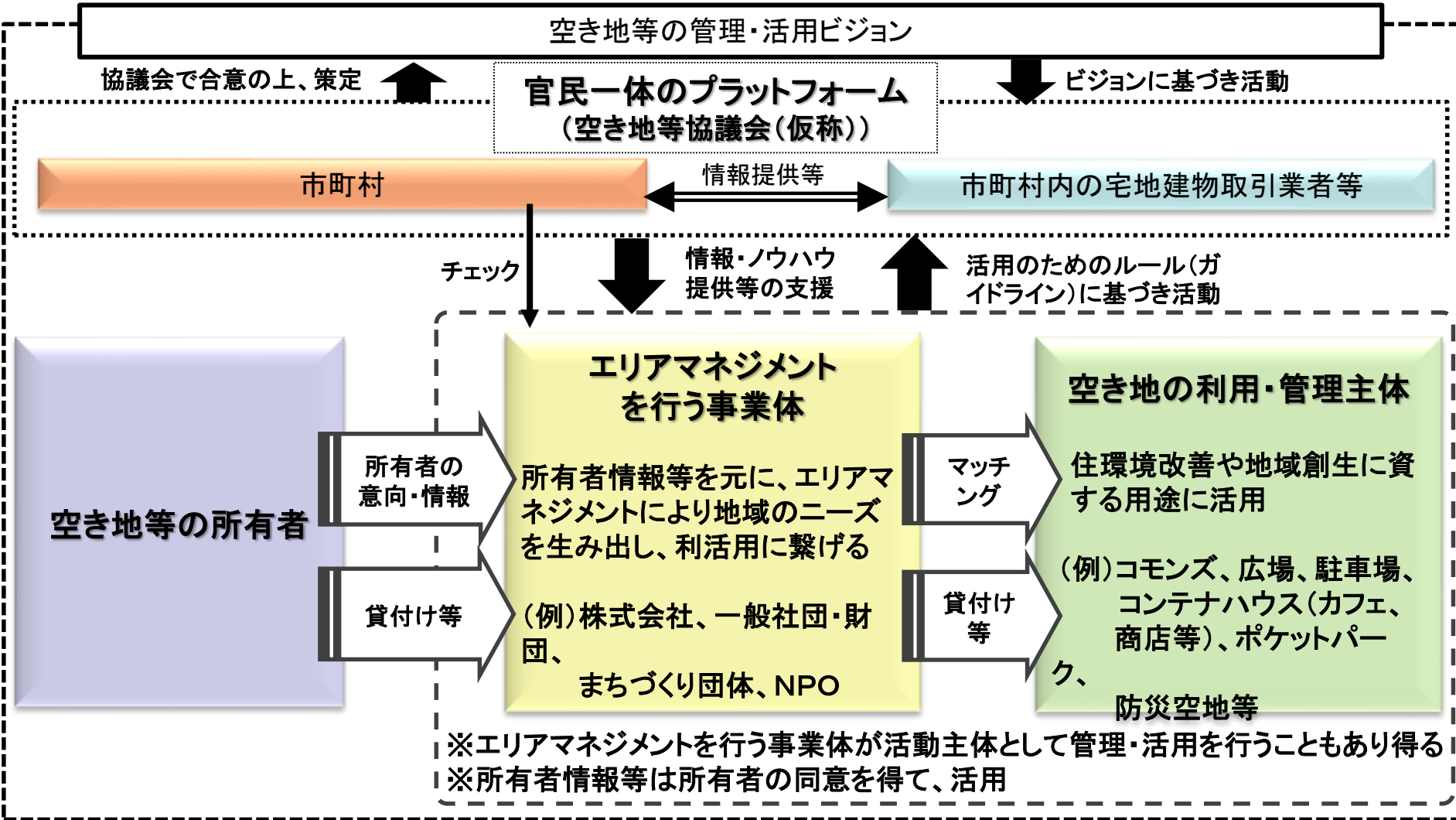
- 概要
- ① 駅周辺など利便性が高い地域等を重点取組地区に設定
 - ② 課税情報も活用し、重点取組地区の空き家所在地及び空き家所有者を調査し、活用を働きかけ
 - ③ 活用意向がある場合、地域の空き家相談員(宅地建物取引士)に取り次ぎ



(図83)空き地等の管理・活用に向けたコーディネート機能の担い手①(イメージ図)

○エリアマネジメントを行う事業者が、地域の空き地等の活用を推進するため、市町村が策定する空き地等の管理・活用ビジョンに従って、空き地等所有者から利用・管理主体への橋渡し役として、また、事業体自ら管理・活用する主体として機能。

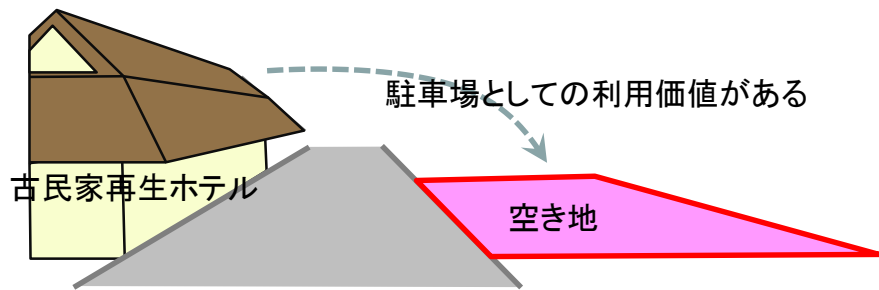
＜市町村に特定のエリアマネジメント事業者が存在する場合＞



(図84)空き地等のエリアマネジメント(※1)の必要性

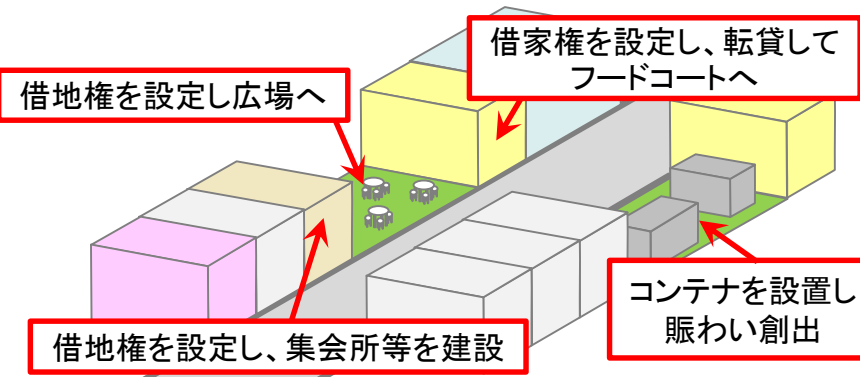
空き地等のエリアマネジメントがない場合①

- 所有者にとって空き地の利用価値は無いが、古民家再生ホテルを行う事業者にとっては駐車場としての利用価値がある。
- 空き地と古民家再生ホテルをマッチングすれば、効果的な利用が可能。



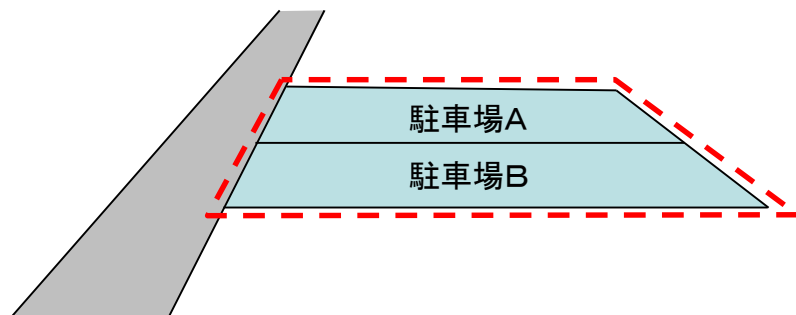
空き地等のエリアマネジメントがある場合①

- 空き地等の情報をいち早くキャッチし、エリアのコンセプトに合わせて再利用。
- 先に借り受けて、エリアのコンセプトを守る。



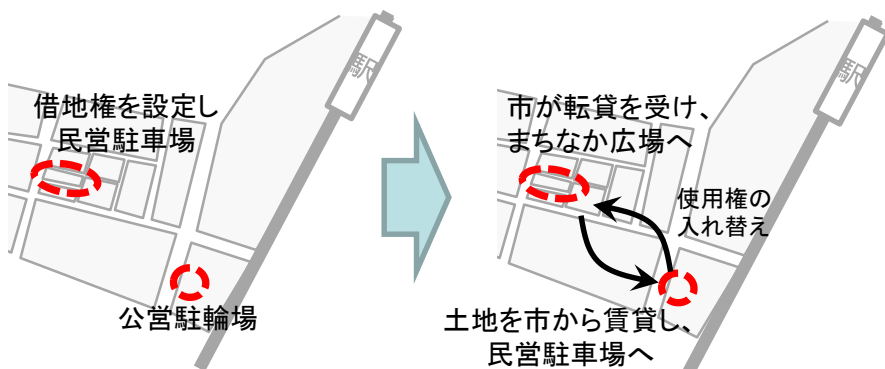
空き地等のエリアマネジメントがない場合②

- 所有者の意思が疎通しないまま、短冊状の駐車場が別々に運営されている。
- 一体として利用することができれば、有効活用が期待される。



空き地等のエリアマネジメントがある場合②

- 民営駐車場と公営駐輪場の使用権を入れ替え、市がまちなか広場(駐輪場併設)を設置。
- にぎわいが創出され、周辺商店街の空き店舗数が減少。



※1 エリアマネジメント: 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み
 (出典)国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」(平成20年3月)

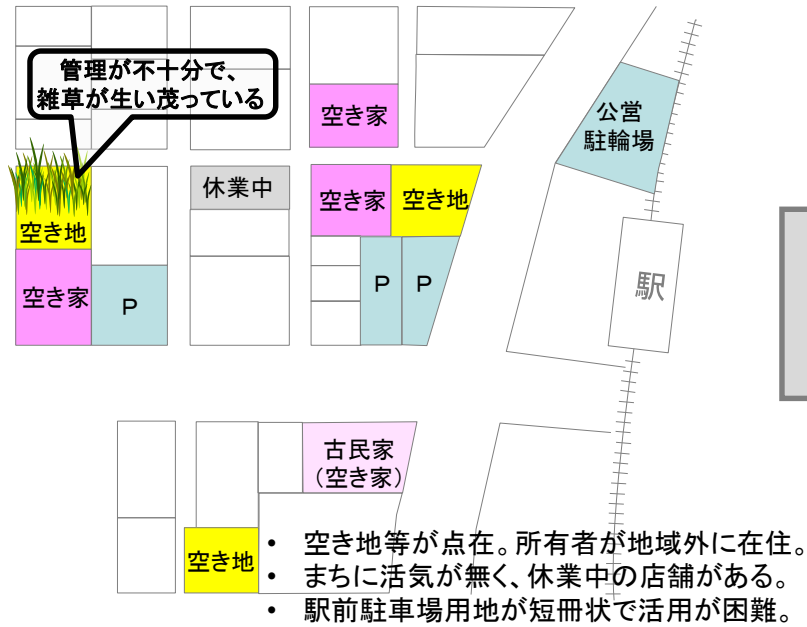
(図85)空き地等のエリアマネジメントによる地方創生について

市場に出回らない空き地等の情報と賃貸借の意向等を集積し、エリアの空き地等をマネジメントすることにより、エリアの空き地等のニーズを生み出し、低コストで利用可能な土地を探している者に効果的に権利等を配分することで、地方創生や豊かな住環境を実現

空き地等の管理・活用に関する基本方針(市町村が策定する地域の利用・管理のビジョン)

エリアのビジョンと活動計画を策定、それに必要な空き地等のマネジメントを実施

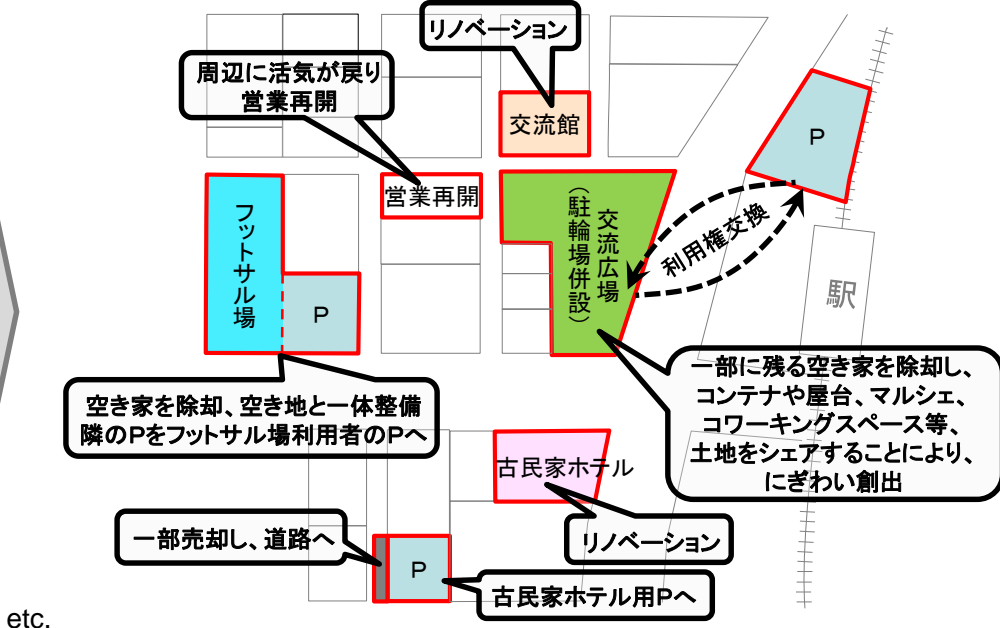
<空き地等のエリアマネジメントをしない場合>



土地所有者が個別に土地利用を考えると、土地のニーズは生まれにくい

空き地等が増加し、まちが荒廃

<空き地等のエリアマネジメントをする場合>



空き地等の活用により、ビジョン達成に必要なスペースを低コストで供給

土地のニーズが生まれ、にぎわいや新規のビジネスが創出

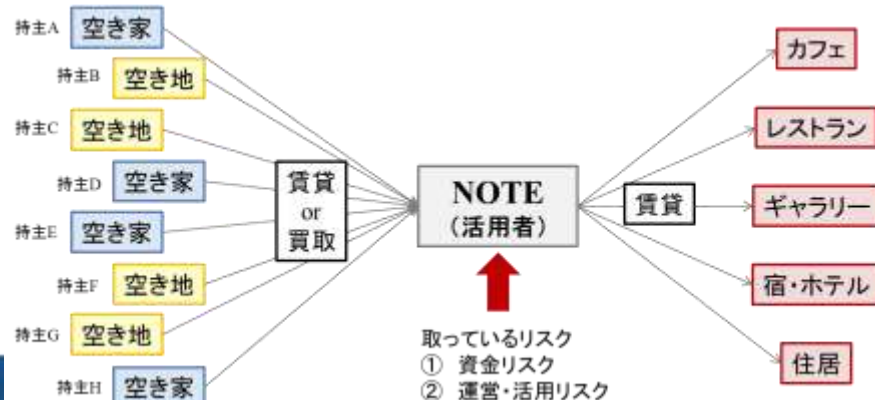
空き地等の活用によりエリアの価値が向上

一般社団法人ノオト:概要

- ・ 本社は兵庫県篠山市、平成21年に設立
- ・ 古民家等の活用を支援する中間事業者
全国から230以上の物件相談、
7年間で60棟以上の古民家を再生
- ・ 地域再生推進法人(篠山市、朝来市)
- ・ 国家戦略特区事業者(養父市、関西圏)
- ・ 日本版DMO(地域連携DMO登録) など

<物件の運用・契約スキーム>

- ① それぞれの持主から賃貸・買取にて物件を集約
- ② 物件単体ではなく、エリアで再計画・エリアマネジメントする
- ③ 計画を元に、それぞれ異なる事業者をリーシング(誘致)



<事業のコンセプト>



<空き家・空き地等の活用事例>



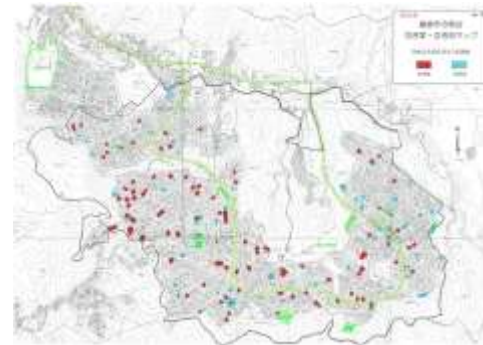
<鎌倉の「チベット」といわれる今泉台のまちの風景:高齢化率45.1%>



○有償ボランティア等を活用した現地踏査(年1回)、遠方居住の住民への意向調査等の空き家・空き地の実態把握やマップ作成(見える化)の取組を実施。

<調査風景>

<空き家・空き地マップ>



NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台:概要

・設立経緯:

- ①平成23年から4年間の「長寿社会のまちづくりプロジェクト」を引き継ぎ、長期的な取り組みを行うため
- ②資金面での継続性を担保するため
- ③先進的取組として、成功例、失敗例を開示するため

・活動範囲:今泉台地域を中心に鎌倉市全域

・活動内容:

- ① 空き家バンクの運営、② 遊休駐車場の活用
- ③ 空き家を利用したコミュニティーサロンの運営
- ④ 空き地を利用した菜園の運営
- ⑤ 空き家・空き地の草刈・枝払い等の整備保全活動
- ⑥ 人材バンクの運営、⑦ 鎌倉リビング・ラボの運営等

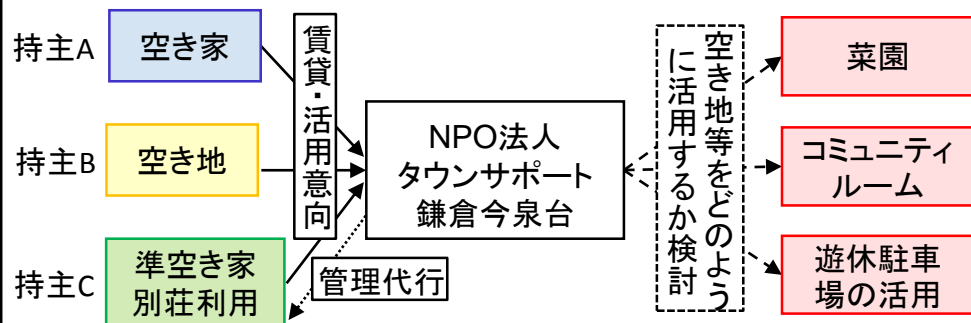
・活動資金確保:

- ① 会員登録費
- ② リノベーション空き家のサブリースによる賃料収入
- ③ 鎌倉リビング・ラボの運営 等

・他団体との連携:

鎌倉市、今泉台自治会、地元高校(ボランティア部)
東京大学、横浜国立大学、民間企業((株) LIXIL) 等

○NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台の活動スキーム



<庭の草刈>



<菜園整備>



<コミュニティールーム>



背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
 ※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



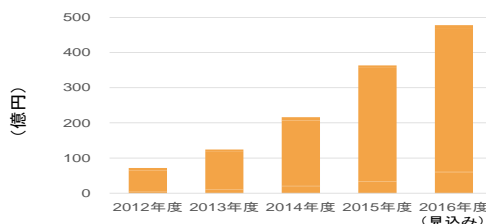
古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)

舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上で手続き**に関する規定を整備。
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典: 榊矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- **プロ向け事業の規制の見直し**
 - ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
 - ・ 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**
- **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**
 - ・ 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【特例事業の活用事例】
旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発



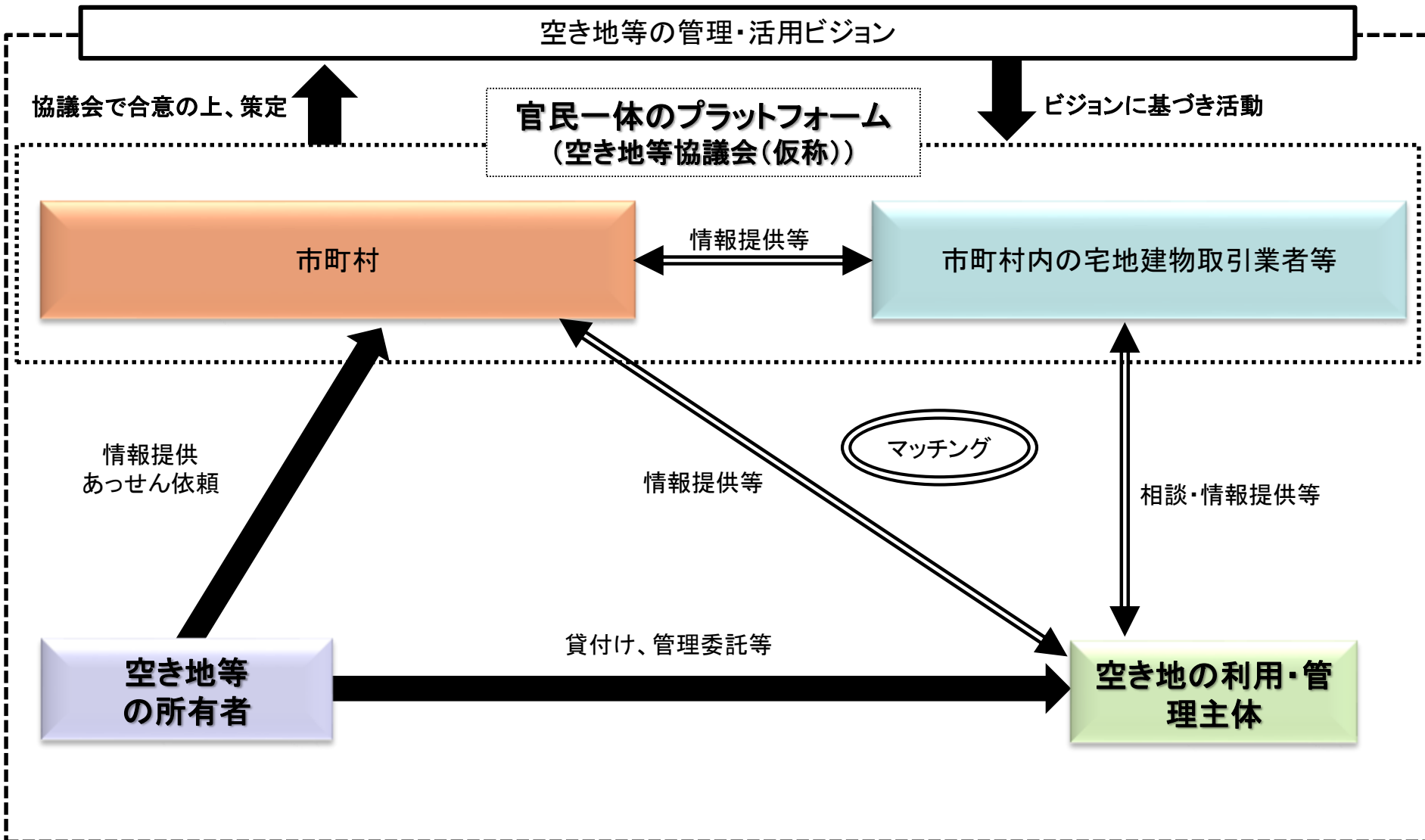
【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。

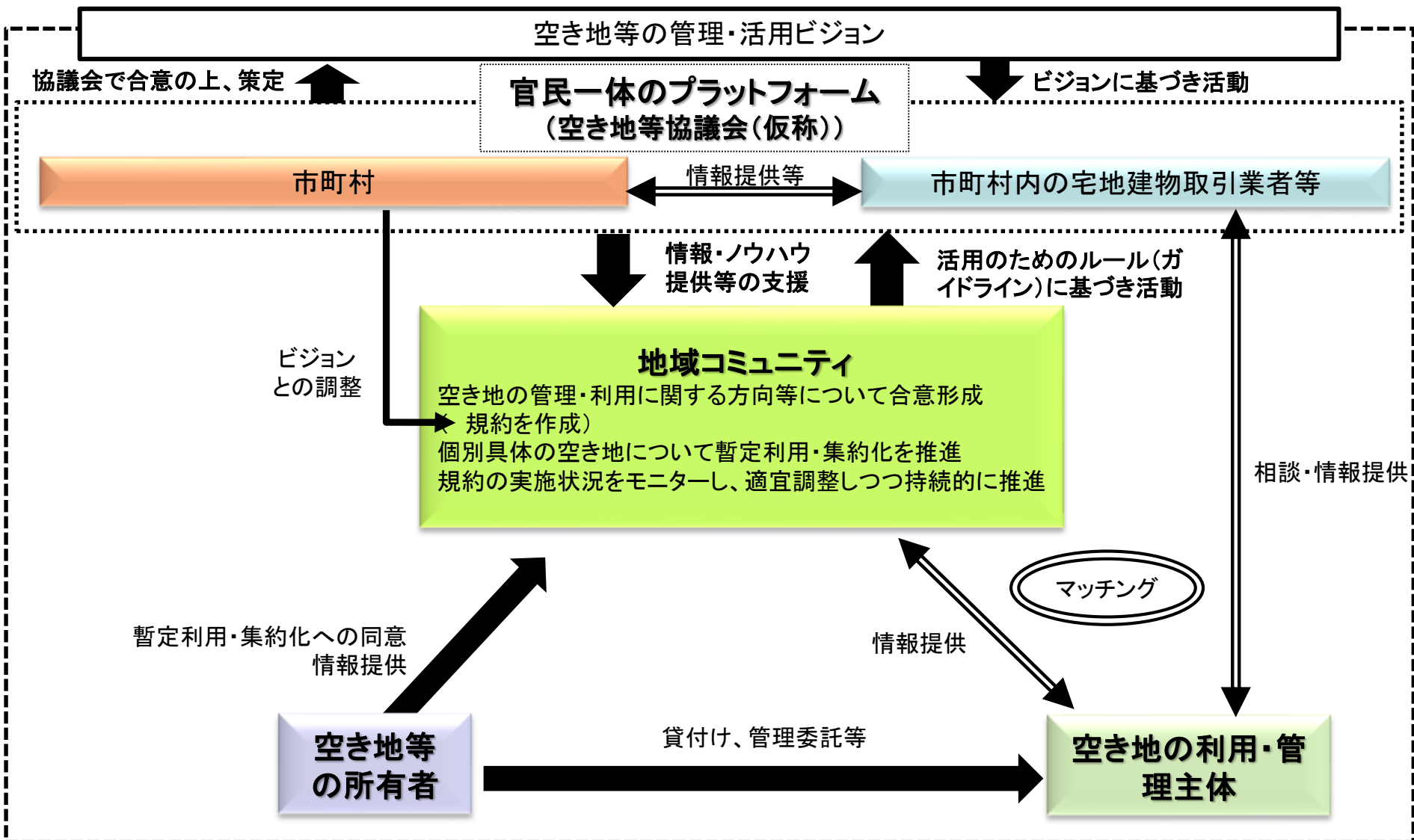
(KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)

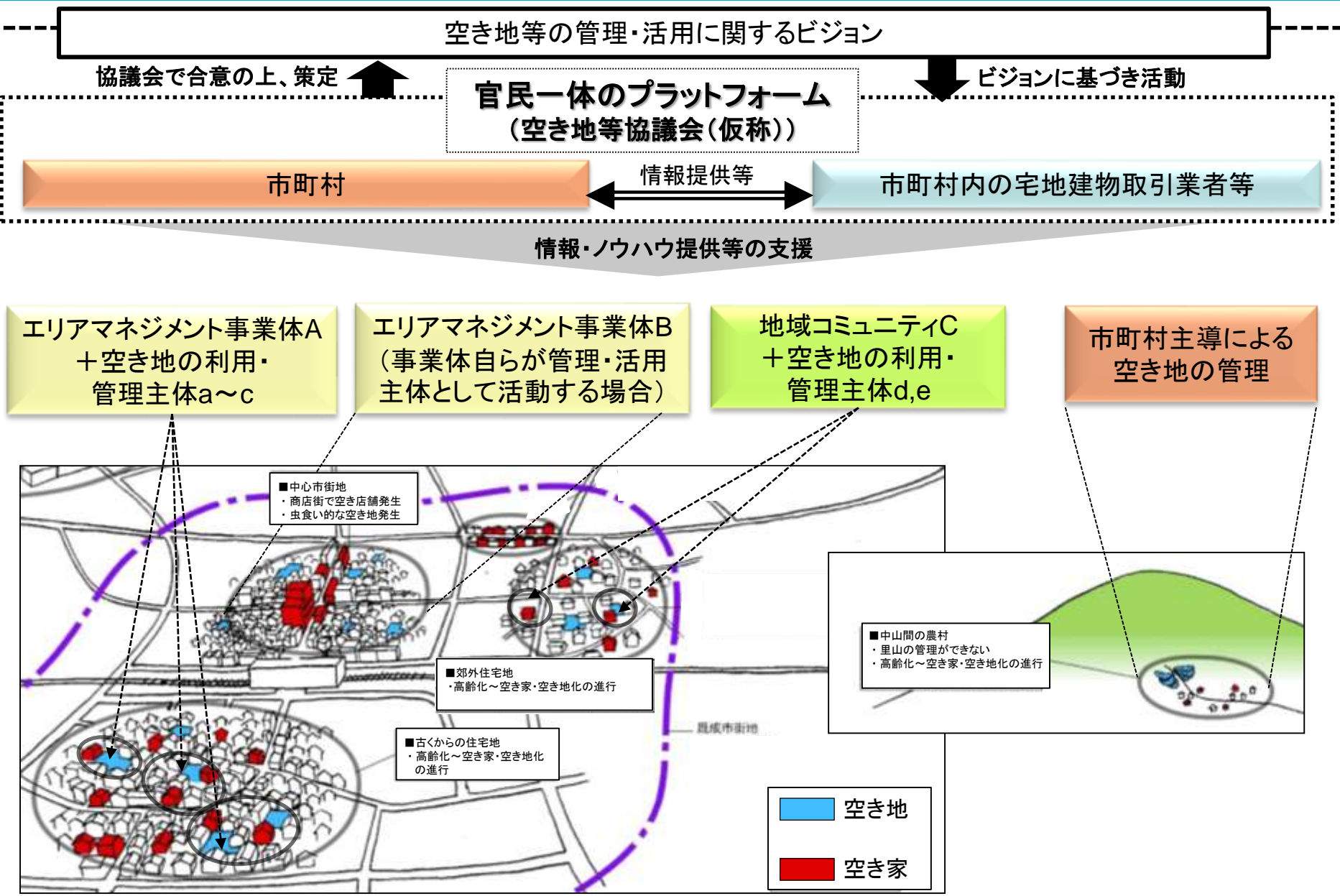
空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)

○空き地が多い地域で、特定のエリアマネジメント事業者が存在しない場合には、官民一体のプラットフォームによる連携を活かしつつ、市町村自らが空き地等の所有者と空き地の利用・管理主体との橋渡し等を行うセンターとして機能



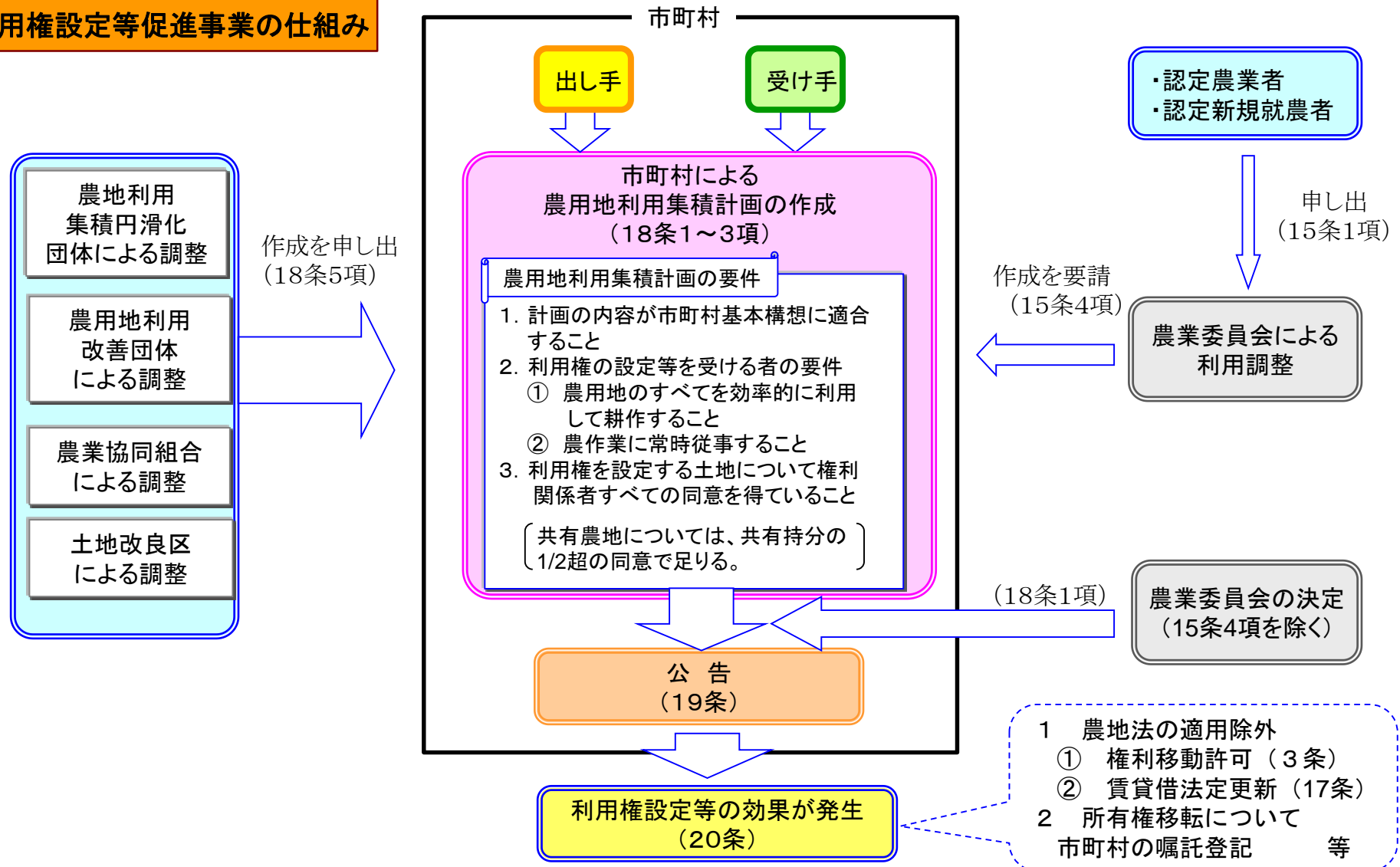
○空き地が多い地域で、地域の事情に最も精通する地域コミュニティが、官民一体のプラットフォームと連携しつつ、自らの合意形成(規約)に即して空き地等の所有者と空き地の利用・管理主体との橋渡しなどの中心として機能。





基本方針及び基本構想に従って農地利用の集積・集約化を図るため、市町村が農地の権利移動の計画(農用地利用集積計画)を作成して、公告すれば農地法の許可なしに権利が移動する事業。

利用権設定等促進事業の仕組み



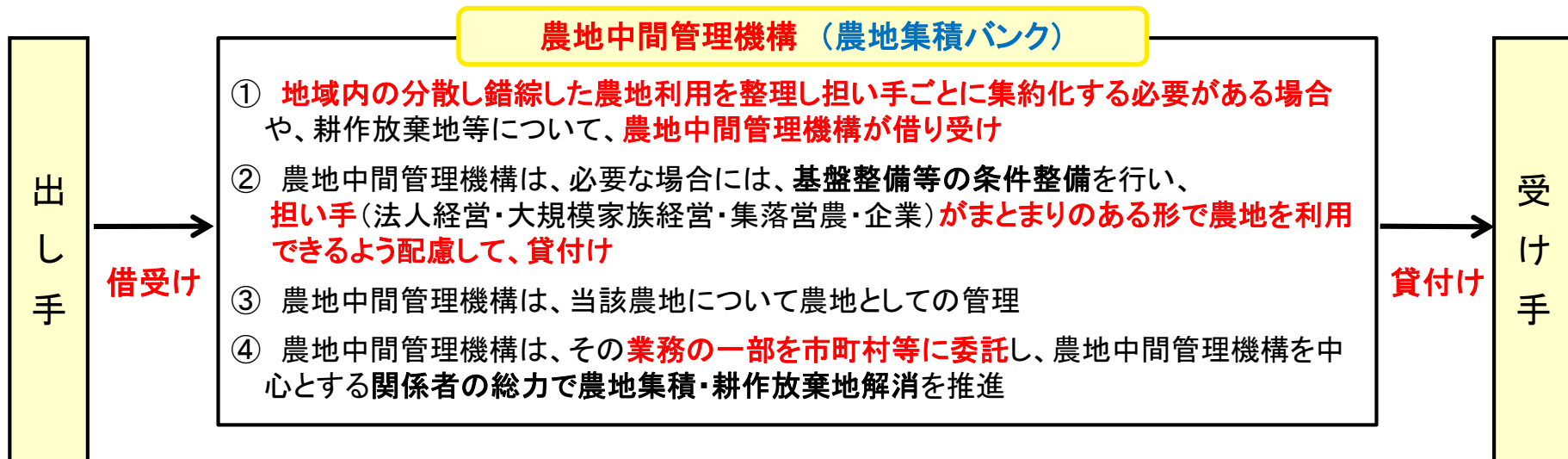
(出典) 農林水産省

目標

- 今後10年間で、**担い手の農地利用が全農地の8割を占める農業構造を実現**(農地の集積・集約化でコスト削減)

政策の展開方向

1. 農地中間管理機構の整備・活用 (法整備・予算措置・現場の話合いをセットで推進)



2. 耕作放棄地対策の強化

- 既に耕作放棄地となっている農地のほか、耕作していた所有者の死亡等により耕作放棄地となるおそれのある農地(耕作放棄地予備軍)も対策の対象とする。
- 農業委員会は、所有者に対し、農地中間管理機構に貸す意思があるかどうかを確認することから始めることとする等、手続の大幅な改善・簡素化により、耕作放棄状態の発生防止と速やかな解消を図る。
- 農地の相続人の所在がわからないこと等により所有者不明となっている耕作放棄地については、公告を行い、都道府県知事の裁定により農地中間管理機構に利用権を設定。

(図95)農地法に基づく遊休農地に関する措置の概要

- 農業委員会が毎年1回、農地の利用状況を調査し、遊休農地の所有者等に対する意向調査を実施。
- 意向どおり取組を行わない場合、農業委員会は、農地中間管理機構との協議を勧告し、最終的に都道府県知事の裁定により、同機構が農地中間管理権を取得できるよう措置。
- 所有者が分からない遊休農地(共有地の場合は過半の持分を有する者が確知することができない場合)については、公示手続で対応。

制度の概要

毎年1回、農地の利用状況を調査

遊休農地

- 1年以上耕作されておらず、かつ、今後も耕作される見込みがない
- 周辺地域の農地と比較して、利用の程度が著しく劣っている

耕作者不在となるおそれのある農地

- 耕作者の相続等を契機に適正な管理が困難となることを見込まれる

利用意向調査

農地所有者等に対して、

- ① 自ら耕作するか
- ② 農地中間管理事業を利用するか
- ③ 誰かに貸し付けるか

等の意向を調査

所有者等を確認できない旨を公示

農地中間管理機構との協議の勧告

- 意向表明どおり
- 権利の設定・移転を行わない
 - 利用の増進を図っていない

都道府県知事の裁定

趣旨

不動産鑑定評価制度は、不動産市場の情報基盤として透明性向上に重要な役割を担っており、市場の持続的成長に適切に対応するため、更なる信頼性向上を図っていく必要がある。

また、「土地政策の新たな方向性2016」(平成28年8月 国土審議会土地政策分科会企画部会)において土地政策の新たな方向性として示された、不動産の最適活用や創造的活用といった社会のニーズに的確に対応していくためには、不動産鑑定士の質の向上及び活用促進など、不動産鑑定評価制度の一層の充実が求められる。

このため、不動産鑑定評価制度全般について改めて見直しを行い、当面講ずべき措置や中長期的な取組など、今後の不動産鑑定評価制度の課題等について幅広い検討を深めて頂くため、「不動産鑑定評価制度懇談会」を設置することとする。

構成員

(五十音順、敬称略、◎:座長)

浅田 義久	日本大学経済学部 教授
稲野邊 俊	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
岡地 宏子	みずほ信託銀行(株)不動産コンサルティング部不動産鑑定室 室長
奥田 かつ枝	(株)緒方不動産鑑定事務所 取締役
杉本 茂	さくら総合事務所 代表
田邊 信之	宮城大学事業構想学部 教授
内藤 伸浩	(一社)不動産証券化協会 専務理事
中城 康彦	明海大学不動産学部 教授
◎山野目 章夫	早稲田大学大学院法務研究科 教授
横井 広明	(一財)日本不動産研究所 理事
横田 雅之	(株)東京証券取引所 上場推進部長

スケジュール

第1回	平成28年8月29日
第2回	平成28年10月28日
第3回	平成28年12月20日
第4回	平成29年2月14日
第5回	平成29年3月13日
	(中間骨子)
第6回	平成29年5月31日
第7回	平成29年7月4日
	(最終とりまとめ予定)

(目的)

第一条 この法律は、土地についての基本理念を定め、並びに国、地方公共団体、事業者及び国民の土地についての基本理念に係る責務を明らかにするとともに、土地に関する施策の基本となる事項を定めることにより、適正な土地利用の確保を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進し、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(土地についての公共の福祉優先)

第二条 土地は、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること、国民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、土地については、公共の福祉を優先させるものとする。

(適正な利用及び計画に従った利用)

第三条 土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるものとする。
2 土地は、適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。

(国及び地方公共団体の責務)

第六条 国及び地方公共団体は、第二条から前条までに定める土地についての基本理念(以下「土地についての基本理念」という。)にのっとり、土地に関する施策を総合的に策定し、及びこれを実施する責務を有する。
2 国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、土地についての基本理念に関する国民の理解を深めるよう適切な措置を講じなければならない。

(国民の責務)

第八条 国民は、土地の利用及び取引に当たっては、土地についての基本理念を尊重しなければならない。
2 国民は、国及び地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力するように努めなければならない。

(法制上の措置等)

第九条 政府は、土地に関する施策を実施するため必要な法制上、財政上及び金融上の措置を講じなければならない。

(図98)不動産の寄附を受けることについての国の考え方

- 国が国以外の方から土地等の寄附を受けることは、強制、行政措置の公正への疑惑等の弊害を伴うことがあるため、閣議決定(昭和23年1月30日)によって原則として抑制している。
- しかし、前述の制限に反しないような寄附の申出があった場合、土地、建物については、国有財産法第14条及び同法施行令第9条の規定により、各省各庁が国の行政目的に供するために取得しようとする場合は、財務大臣と協議の上、取得手続をすることとなる。
- 行政目的で使用する予定のない土地等の寄附を受けることには合理性がなく、これを受け入れることはできないと思われる。

(出典) 財務省HP

参考

国有財産法

第14条 次に掲げる場合においては、当該国有財産を所管する各省各庁の長は、財務大臣に協議しなければならない。ただし、前条の規定により国会の議決を経なければならない場合又は政令で定める場合に該当するときは、この限りでない。

一 行政財産とする目的で土地又は建物を取得しようとするとき

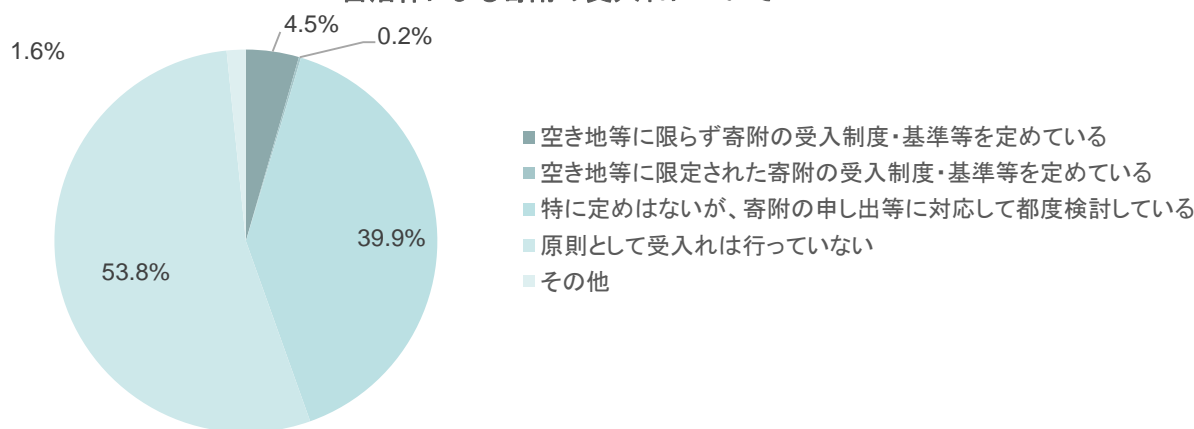
国有財産法施行令

第9条 各省各庁の長は、法第十四条第一号の規定により財務大臣に協議しようとするときは、次に掲げる事項を記載した協議書に必要な図面その他の関係書類及び、寄附又は交換の場合においては、願書又は承諾書を添付して、財務大臣に送付しなければならない。

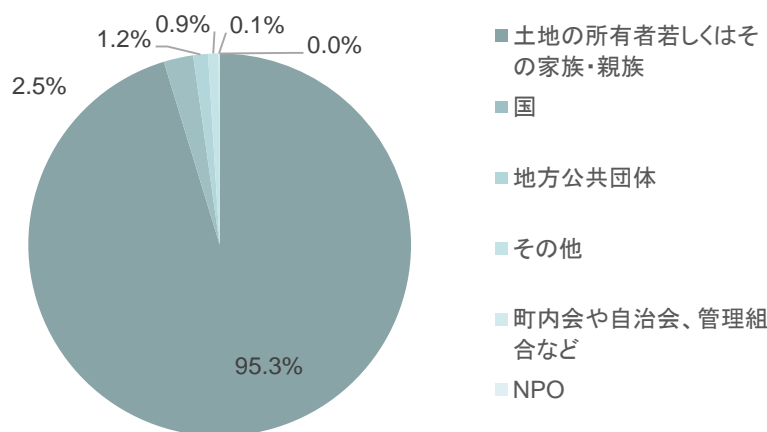
(図99)自治体の寄附の受入れと管理を行うべき主体に対する意識の違い

- 自治体の寄附の受入れについては、「原則として受入れを行っていない」が約5割を占めており、次いで、「特に定めはないが、寄附の申し出等に対応して都度検討している」が約4割を占めていた。
- 空き地等の管理に関し、最終的に責任を負うべき主体については、自治体の大半が「土地の所有者若しくはその家族・親族」と回答する一方、土地問題に対する国民の意識調査では「土地の所有者若しくはその家族・親族」と回答する人が約4割を占めるものの、国や地方自治体といった行政を挙げるものも約4割を占めている。

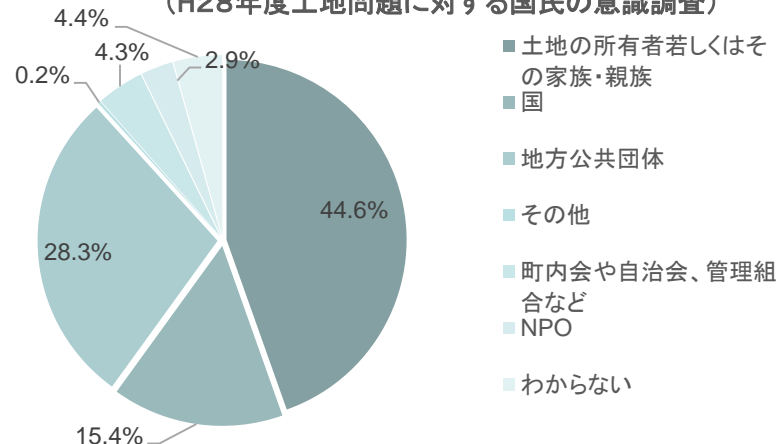
自治体による寄附の受入れについて



空き地等の管理に関し、最終的に責任を追うべき主体
(H28年度自治体アンケート)



空き地等の管理に関し、最終的に責任を追うべき主体
(H28年度土地問題に対する国民の意識調査)



出典：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」（平成29年2月20日時点）

出典：国土交通省「土地問題に対する国民の意識調査」（平成28年12月）

(図100) 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会(国交省政策統括官)

平成27年4月「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」を設置。8回の検討を重ね、最終とりまとめ、ガイドラインを平成28年3月に策定・公表。

その後の関係法令などの制度改正の内容等を反映し、平成29年3月にガイドラインを改訂・公表。(委員長:早稲田大学大学院山野目教授)

背景と趣旨

- 1 背景
 - ①土地の資産価値に対する強い意識 → 土地の保有・管理に対する関心の低下、負担感
 - ②伝統的な地縁・血縁社会の中での土地所有 → 先祖伝来の土地への関心の低下
- 2 相続登記等が行われないうちの土地が存在
- 3 公共事業などで土地利用ニーズが生じると、問題が顕在化し、現場での対応は喫緊の課題
土地登記等の実務専門家(司法書士等)の団体、地方公共団体、法務省ほか関係府省等により、
 - ①現場の課題を丁寧に把握、②実践的な方策を検討、
 - ③施策分野横断的な、また関係機関が連携する取組を検討。

所有者の所在の把握が難しい土地とは：
不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

現状の整理と対策の方向性：

1. 多様な状況に応じた所有者探索や土地の利活用策に係るノウハウの横展開

・特に市区町村で、探索に係るノウハウや人手の不足の問題

【市区町村建設担当部局において、所有者情報の把握の際に、苦勞した点(上位5項目)〔複数回答〕n=589】

探索にかかるノウハウがなく、手間と時間がかかった	298
所有者探索に割くことのできる人手がなかった	230
戸籍謄本等の交付等が認められなかった	101
住民票の写し等の交付が認められなかった	85
固定資産課税台帳の情報を提供してもらえなかった	65

注)平成27年度地域活性化に資する所有者不明の土地の活用に関する調査によるアンケート調査を一部改変(速報値)(国土交通省国土政策局)

・地方公共団体において、財産管理制度の活用が国と比較すると低位
・認可地縁団体の登記の特例等、近年措置された制度の周知、活用が必要

【H23年度に用地交渉後3年以上経過した契約対抗案件のうち、次年度までに財産管理制度を活用して契約等に至った件数】

	契約対抗件数 ^{注1)}	不明土地による未契約件数	財産管理制度活用件数
地方公共団体 ^{注2)}	73,476	363	19
国直轄	61,018	94	39

注1) 契約済み及び契約に至っていない件数

注2) 平成25年度に全国9地区用地対策連絡(協議)会加盟事業者のうち、任意の地方公共団体88団体(都道府県39、市町村等49)に実態調査を実施(国土交通省)

2. 所有者とその所在の明確化

・相続登記の申請、農地法に基づく届出、農協・森林組合への組合員変更の届出をはじめとした相続時申請及び各種届出の提出は十分に実施されていない

【相続登記、各種届出の提出状況】

	実施せず	一部実施	全て実施
農地	12.9%	76.6%	10.5%
森林	17.9%	76.0%	6.1%

注) 居住地とは異なる市町村に農地・森林を所有している2,121名を対象に、「不動産登記簿への登記、市町村や農業委員会への所有者変更の届出、森林組合・農協への組合員変更の届出、市町村資産税部局への相続人代表指定届出」について、届出の状況についてインターネットアンケートを実施(調査期間平成23年8月～9月)森林法に基づく届出は、調査時点では施行前のため、届出の状況には含まれない
出典:平成23年度都市と農村の連携による持続可能な国土管理の推進に関する調査報告書(平成24年3月国土交通省国土政策局)

対策の方向性

1. 多様な状況に応じた対応策に係るノウハウの横展開

2. 所有者とその所在の明確化

①所有者探索の円滑化

②関連制度活用のための環境整備

対策

ガイドラインの策定

- ・所有者の探索方法を事業別、土地の状況別に整理
- ・所有者の探索等に活用できる補助制度の紹介

- ・財産管理制度や認可地縁団体の登記の特例等、関連する既存制度の活用
- ・市区町村が専門家等に相談する際の相談窓口や費用
- ・制度活用等についての豊富な事例

〔 **現場の実務で活用されるガイドラインを目指し、**
事例の追加、現場での利用状況を踏まえた継続的な見直しを行う

相続登記等の促進

- ・法務局と司法書士会が連携して、市区町村に対する、死亡届受理時等における相続登記促進のための取組についての働きかけ
- ・地籍調査説明会等の土地への関心が高まる各種機会を活用した働きかけ

円滑な探索のための環境整備

- ・保存期間を経過した住民票の除票、戸籍の附票の除票の活用
(市区町村の判断によること、個人情報の長期の保存となることに十分留意)
- ・戸籍の職務上請求の活用による事務負担の軽減

関連制度活用のためのサポート体制の構築

- ・弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会、不動産鑑定士協会連合会による所有者の探索や関連制度の活用に関する相談窓口の設置
- ・司法書士会での財産管理人の候補者リストの作成

事例:きめ細やかな案内により届出が増加

京都府精華町では、土地所有者への死亡時の各種届出の案内を総合窓口で一元化するなど、きめ細やかな案内を行うことで届出件数が増加。

農地法に基づく届出件数の変化:

(実施前)2~3件/年

⇒(実施後)20件/年

今後に向けて

- ② さらに社会情勢の変化を踏まえた、新たな国土政策や土地制度についての
- ① 上記改善策の取組機動的な視点からの政策論が必要引き続き更なる改善を図る

第1章 一般的な所有者情報の調査方法

- 1-1 登記情報の確認
- 1-2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得
- 1-3 戸籍の取得
- 1-4 聞き取り調査
- 1-5 居住確認調査
- 1-6 その他

第2章 個別制度の詳細

- 2-1 不在者財産管理制度
- 2-2 相続財産管理制度
- 2-3 失踪宣告制度
- 2-4 訴訟等
- 2-5 土地収用法に基づく不明裁決制度
- 2-6 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

第3章 土地の状況別の所有者情報調査の方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地
- 3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地
- 3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地
- 3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地
- 3-5 町内会又は部落会を所有権登記名義人等とする登記がされている土地
- 3-6 記名共有地
- 3-7 共有惣代地
- 3-8 字持地
- 3-9 表題部のみ登記がされている土地
- 3-10 未登記の土地

第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 4-1 社会資本整備
- 4-2 農用地活用
- 4-3 土地改良
- 4-4 森林整備・路網整備等
- 4-5 地籍調査
- 4-6 地縁団体が行う共有財産管理
- 4-7 その他の民間で行う公益性の高い事業

第5章 東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組

- 5-1 地方公共団体の負担軽減のための取組
- 5-2 財産管理制度の活用
- 5-3 土地収用制度の活用

第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について

- 6-1 専門家に依頼できる業務内容について
- 6-2 費用について
- 6-3 補助制度について
- 6-4 相談窓口について

第7章 所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組

- 7-1 相続登記と所有者届出の促進
- 7-2 情報の共有
- 7-3 地籍調査結果の登記への反映等
- 7-4 関連制度について(参考)
 - 除籍等が滅失している場合の相続登記
 - 筆界特定制度の活用

巻末資料 事例集

(図103)米国におけるランドバンクの取組(概要)

○米国では、主に人口が大幅に減少している中西部の工業地帯の地域中心都市において、ランドバンク(※1)が差押不動産、空き家・空き地対策、人口減少地区の安定化に取り組んでいる。

○ランドバンクの基本的使命の一つは多様な販売・利用ツールを用いて「未納物件を納税物件に戻すこと」である。

○特に、2000年代に入ってミシガン州ジェネシー郡(中心都市はプリント市)に登場したGCLBA(Genesee County Land Bank Authority)は、主体的かつ多角的な事業展開をし、他地域から、ランドバンクのモデルとされている。

※1 「空き地、放棄地、差押不動産を利用物件に転換することに特化した行政機関」と定義。ミシガン州とオハイオ州を中心に米国に少なくとも88のランドバンクが存在(2013年当初時点)。組織形態として、①行政の外郭機関、②公的な使命を担う民間非営利組織、③行政内部のプログラム等がある。

< ミシガン州ジェネシー郡におけるGCLBAの場合 >

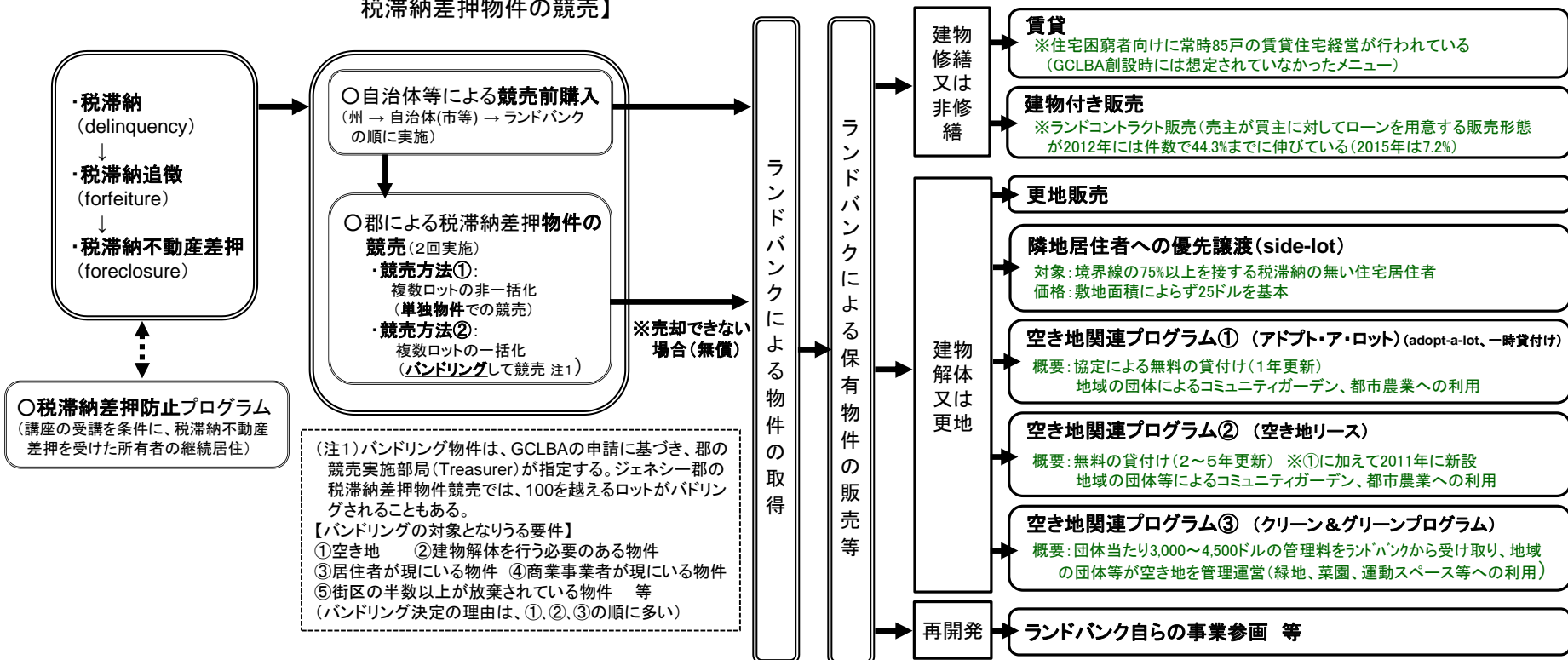
1,2年度目

3年度目

【税滞納～税滞納差押】

【税滞納差押～
税滞納差押物件の競売】

【物件取得～物件の販売・利用】



(出典) 「米国ミシガン州ジェネシー郡におけるランドバンクの担う差押不動産、空き家・空き地対策の研究」 (藤井、大方、小泉: 都市計画学科 都市計画論文集 vol.148 No3 2013年10月) を基に、国土交通省作成