

第1章 調査の概要

1 調査の目的

相続等による不在地主の増加により、中山間地域等において所有者不明等の土地や空き家などが増加している。しかし、その実態が正確に把握されているとは言いがたく、地域での適正な利用の妨げになっている状況にある。

そこで島根県を中心として中国ブロック5県、国土交通省が協働し、実態調査を行うことで、現場での実態把握を進めると共に、土地利用マネージメントを行う仕組みづくりに関する社会実験を行い、土地の所有と管理に関する制度面の検討を進めるものである。

2 中山間地域における土地資源の所有と利用に関する課題

家屋や農地、山林など土地資源は利用されうるべき地域資源であるが、中山間地域においては集落人口の高齢化などにより、利用どころか管理さえもおぼつかない状況になりつつある。また他出や相続などに伴い所有権が不在化し、所有者の了解を得ることが困難である場合や、所有者そのものが特定できない事態が発生するなど利用に当たって土地所有の空洞化が非常に大きな障害となっている。

しかし、これら土地所有の不在化状況は、農地については全国農業会議所が農業委員会を通して調査を行ったことはあるが、中国地方全域にわたる広域的かつ全ての土地について詳細なる調査を行った事例はなく、実際にどれくらいの所有権が他出しているか把握されているとは言い難い。また、土地資源の利用を促進するために、所有者の特定や意思の確認を行うことによる利用しやすい体制整備や、利用を促進するための受け皿の存在も十分に機能していないことが非常に大きな課題となっている。

3 課題解決に向けた仮説設定

(1) 土地所有不在化状況の把握

土地所有の不在化状況を把握するには、所有者の居住地等を調査しなければならない。正式な所有者は登記簿に記載されている人であるが、相続登記がきちんとされていない場合が多く、また広範囲に特定することは多大な労力を要するため把握が難しい。そこで固定資産税の納税義務者を実質的な土地所有者とみなし、その居住地分布を集計することで地目別の土地所有不在化状況を把握できると考えられる。

(2) 土地資源棚卸し調査

各地域における土地資源の状況を的確に把握することは、その利用を図るためには重要なファクターと考えられる。土地資源の状況には、所在地や面積、利用状況など土地資源自体に関する情報、所有者・管理者の住所、氏名や意向など所有者・管理者本人、またはその後継者に関する情報が含まれる。これらの情報を収集した上で、所有者・管理者はもちろん、行政、関係機関等も含めて現状を認識し、地域の将来を予測しながら今後の土地利用を検討していくことが重要であると考えられる。

(3) 多様な主体による土地資源管理

土地資源を適正に管理するためには、その利用を促進する必要がある。従来のような所有者と利用者が個々において、契約手続きを行ったり、その相手を探したりする状態では所有者以外の利用が進まないと推察される。そこで、所有者と利用者をつなぐ「中間マネジメント組織」の存在が重要であると考えられる。この「中間マネジメント組織」は所有者、利用者ともにその希望を実現する受け皿となり得ると考えられ、しかも従来とは違った様々な利用方法が考案でき、土地利用における多様な主体による土地資源管理が実行しやすい体制であると考えられる。

この「中間マネジメント組織」は、所有者・利用者の信頼性を確保できる体制であることが重要であり、行政・公的機関がこれを担うことが望ましいと考えられる。しかし、行政や公的機関では機動力や独創性に欠ける点が課題となっている。一方、NPOや活動団体、組織などがこれを担う場合、機動力や独創性に優れた活動が行える長所がある反面、他出者をはじめとする不在地主など、その存在を理解していない所有者の信頼性の確保や、集落を越えた市町村全域にわたる広域的な活動について課題が残ると思われる。そこで、地域に密着した民間団体を中心となったマネジメント体制を構築し、多様な主体が関わった土地資源管理を実施し、行政が関与すべき事項を抽出しながら行政と民間の協働による効率的な土地利用マネジメントの実現について検討する。

4 調査実施体制

- (1) 実施主体 島根県中山間地域研究センター
- (2) 調査協力 中国地方中山間地域振興協議会
- (3) GISデータ作成 有限責任事業組合中国総合GISセンター
鳥取大学農学部 長澤良太教授（鳥取県日南町関係部分）
- (4) 棚卸し調査および社会実験の実施パートナー
鳥取大学農学部 長澤良太教授（鳥取県日南町関係部分）
（株）藤井基礎設計事務所（島根県浜田市弥栄自治区関係部分）
（株）わかたの村 （広島県三次市作木町岡三洲関係部分）
- (5) 調査フロー

■ 空き家、原野、農地等の所有と管理に関する実態調査

- (1) 土地所有不在化状況の把握
- (2) 土地資源棚卸し調査
- (3) 多様な主体による土地資源管理実験の実施

(1) 土地所有不在化状況の把握

- 固定資産税納税義務者からみた不在化状況の把握

(2) 土地資源棚卸し調査

- 土地利用の現状把握
- 所有と管理に関する意向調査
- 地域の将来予測

調査実施エリア

鳥取県
日南町
石見・大宮地区

島根県
浜田市
弥栄町

岡山県
新見市
大井野地区

広島県
三次市
作木町岡三洲

山口県
周南市
須金

(3) 多様な主体による土地資源管理実験の実施

- 他出者（二地域居住者）との連携
- 学生による資源管理支援
- 地域の高齢者が参加した特産品の開発支援
- クラインガルテンとしての空き家利用
- 他の地域活動団体との連携