

空き地対策の推進について

国土交通省 土地・建設産業局 企画課

田村 英之

平成29年11月15日



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次



1. 空き地等を取りまく状況と取組
 2. 空き家特措法等の概要
 3. 都市のスポンジ化等への対応
 4. 所有者不明土地問題への対応
- (参考) 土地の放棄・寄附に関する課題

1. 空き地等を取りまく状況と取組

空き地の発生状況

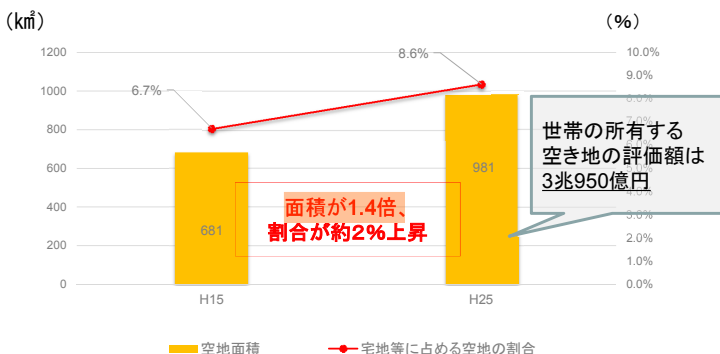
○ 人口減少や相続の増加などを背景に、この10年間で世帯が所有する空き地の面積は大幅に増加。高齢社会を迎えて、今後も増加していくことが想定。

世帯所有の空き地の状況

- 世帯所有の空き地は平成15年の681km²から平成25年の981km²に増加(+300km²)。
- 評価額にすると約3兆円分の土地が空き地の状態。

- 世帯が所有する空き地のうち、約7割は相続・贈与で取得。
(多くは、利活用の見込みがなく相続)

<世帯が所有する空地の増加>



<世帯の所有する空き地の取得方法>

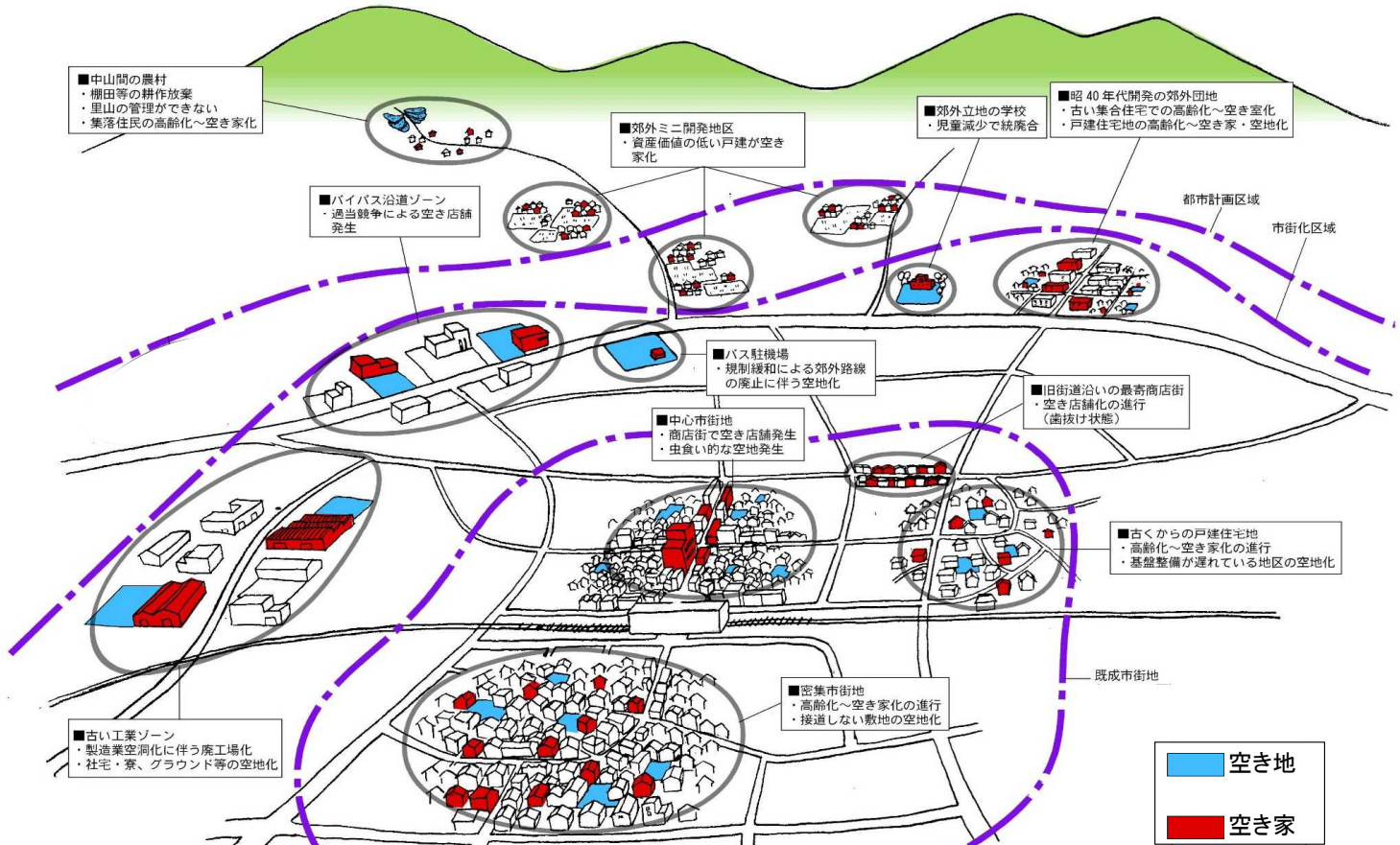
取得方法	平成15年時面積	平成25年時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22(2%)	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48(5%)	-31%
個人から購入	160	172(18%)	8%
相続・贈与で取得	394 (58%)	701(71%)	78%
その他	24	29(3%)	20%
不詳	9	10(1%)	1%
総数	681	981(100%)	44%

※土地取得時期は平成3～15年

本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

所有者の高齢化、所有・利用意欲の減退、活用ノウハウの不足を背景に、**土地が適切に利用・管理されずに放棄される時代に。**

○ 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。



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

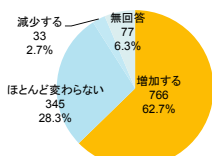
空き地がもたらす影響と対応の必要性

○ 空き地が増加することにより、様々な外部不経済が発生。管理が長期間放置された場合、地域の活力低下、国土の荒廃等様々な問題が発生するおそれ。

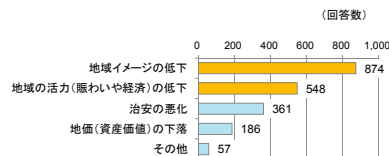
空き地等がもたらす影響

- 雑草繁茂など管理水準が低下した空き地が増大 ⇒ ゴミ等の不法投棄や害虫の発生など周辺に悪影響
- 地域内に空き地が多く存在 ⇒ 地域イメージや地域の活力が低下
- 管理が長期間放置された空き地 ⇒ 所有者の所在の把握が難しい土地等の放棄宅地になり、国土の荒廃につながる

現在と比較した今後10年間の「管理水準が低下した空き地」の面積の変化



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)



空き地の活用の可能性

簡易な建築物の設置により暫定利用を図っている例 (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。
- ・イベントや打合せスペースとして活用。地域の賑わいの拠点に。
- ・区画整理の進行に合わせ、別の空地に短期間で移設。



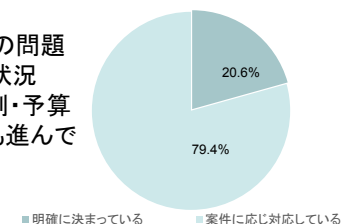
コンテナによるキッチンラボの設置例

空き地を地域の資源として活用する取組も存在

自治体の現状

空き地等に関する担当部署が決まっているか

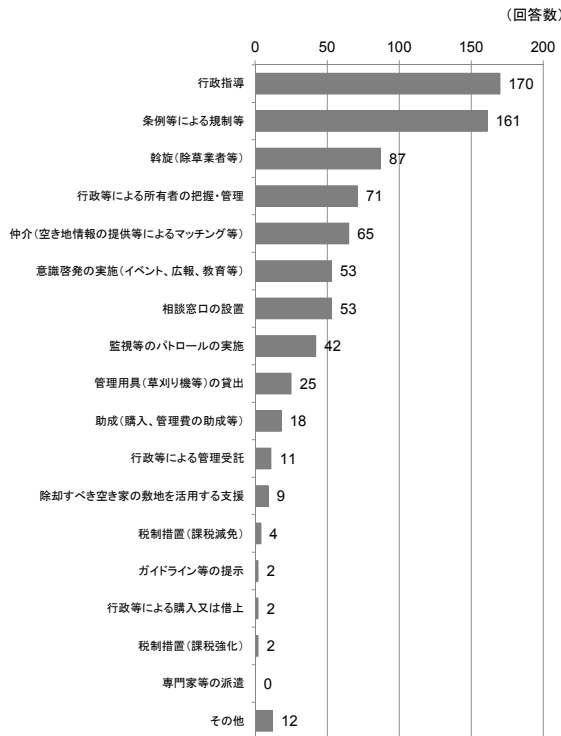
- ・自治体は多くの場合、この問題に取り組みあぐねている状況
- ・利活用等に向けての体制・予算が十分でなく、実態把握も進んでいない



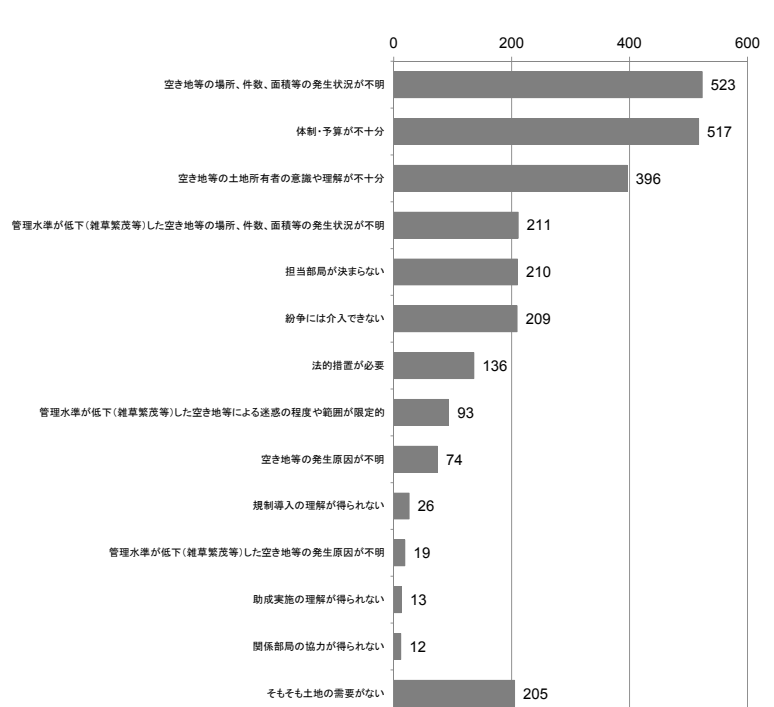
○ 空き地が放置されないよう、**空き地の適正管理**・利活用の対策が急務。

- 自治体アンケート結果によると、自治体の管理・活用の取組のうち、効果への貢献度が大きいものとしては、「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」が回答。
- また、自治体の管理・活用の取組を実施するにあたっての課題としては、「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」と回答。

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)



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)



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)

(参考)国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめの概要

「土地政策の新たな方向性2016」～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～ 平成28年8月4日とりまとめ

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)
- ◎ビックデータ、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

空き地対策の基本的な考え方

空き地の有効利用

- ◎空き地等を有効に利用することによって、地域の不動産価値や住環境の維持・向上を実現し、併せて経済を活性化させる地方創生のチャンスが生じており、積極的な取組みの推進が必要
- ◎空き地等の情報を集約し、「見える化」する等、取引の障害を除去することが重要
- ◎地域コミュニティ等により管理・活用されるようにすることが重要(担い手の多様化と育成)
- ◎暫定利用や土地の集約化等により、新たな土地需要を創出

空き地の適正な管理

- ◎所有者の責務を基本とし、所有者自身による管理が困難な場合には、これを支援するとともに所有者が適切に管理を行わず、放置した結果、社会的害悪が生じる場合には、これを除去することも必要

空き地対策の展開

当面の対策

- ◎モデル的な先進事例を積み上げ、他地域へ横展開を実施
- ◎空き地の実態把握を推進するとともに、自治体内外部での行政情報の活用方を検討
- ◎管理水準が低下した空き地所有者への是正措置の円滑化や支援の方策を検討
- ◎空き地等の新たな活用を促進するための枠組み
 - ①空き地の管理・活用に関するビジョンの策定と官民一体となったプラットフォームづくり
 - ②地域住民等が生活環境の維持等に役立てるための「地域のcommons」としての多様な管理・活用を推進
 - ③情報を活かして、空き地所有者、地域コミュニティ、空き地の利用者等の間をコーディネートする機能を地域に見合った役割分担(民間・行政・地域コミュニティ)の下で推進
 - ④地域コミュニティ等による空き地等の暫定利用と集約化の取組みを支援する方策を検討

中長期的な課題

- ◎土地所有者に対する土地の適正利用や管理の責務の明確化について検討
- ◎利用されない土地への対応
 - ①土地の放棄の可否等に関する整理が必要
 - ②相当期間努力しても利活用されない土地の管理方法や費用負担(行政・地域・個人)を検討
 - ③所有者不明土地の課題については別途検討

空き地等の新たな活用事例

空き地等の利活用に関する先進的取組の例(事例集(H29.11)より)

事業主体: 民間 自治体 官民連携

		活用形態					
		隣地取得・権利変換	建物・工作物利用(屋台、コンテナハウス等)	緑地・菜園等	オープンスペース・駐車場	適正管理	情報収集・提供等場の構築
地域特性	まちなか	①空き地等の小規模連鎖型再生～ランドバンクの取組～	④狭長駐車場を屋台通りに～北の屋台(いきぬき通り)～ ⑤コンテナを利用した移動可能空間～深谷ベースで街の賑わいを創出～ ⑥空き地にコンテナ活用の空間整備～社会実験・わいわい!! コンテナ～ ⑦市街地の広場とコンテナハウス～宇部市「多世代交流スペース」～ ⑧公募による専門家主導のエリアマネジメント～空き店舗等を活用した油津商店街の活性化～		⑬駐車場をまちなか広場に～憩いと賑わいの新栄テラス～ ⑭駅周辺の空間をまちなか広場に～豊田市「あそべる」とよたプロジェクト～		
	住宅地・郊外地	②隣地・隣家の取得で住環境を向上～隣地取得(毛呂山第一、第二団地)～ ③隣地取得促進で居住環境向上～大東市隣接地等取得費補助事業～	⑨古民家リノベーションで地域振興～古民家アセットマネジメント・ノット～	⑩低未利用地を「地域の庭」に～カシノワのすずめ～ ⑪民有地を地域の緑として活用～世田谷トラストによる緑の創出・保全～ ⑫耕作放棄地で農業体験活用～体験農園マイファーム～	⑮老朽空き家を除却、ポケットパークに～越前町空き家再生等推進事業～ ⑯空き地を地域の雪寄場に～青森市「市民雪寄せ場事業」～ ⑰コミュニティの防災空地～まちなか防災空地整備事業～	⑱条例による空き地の適正管理～名張市あき地の雑草等の除去に関する条例～ ⑲「ふるさと納税」による空き地・空き家の管理～淡路島ふるさと宅配便～ ⑳「ふるさと納税」で草刈サービス～鳴門市草刈サービス～ ㉑郊外住宅地の地域サポート～NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台～	㉒行政と関係士業等との連携～酒田市空き家等ネットワーク協議会の取組～ ㉓空き家・空き地のよろず相談～「空家・空地管理センター」の取組～

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

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て、別の空き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、街なかの空き地や駐車場を借地。
- ▶ 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

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

(参考)大都市郊外ニュータウンにおける地域住民主導による空き地活用等の取組 ～NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台による住環境向上の取組(神奈川県鎌倉市)～

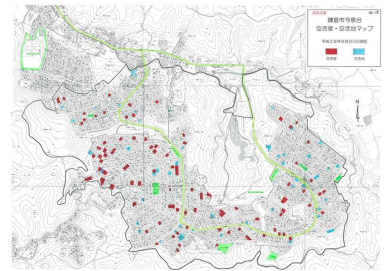
<鎌倉の「チベット」といわれる今泉台のまちの風景:高齢化率45.1%>



- 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

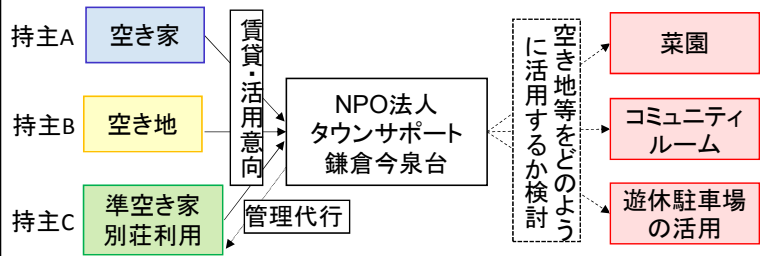
・活動資金確保:

- 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>



<コミュニティルーム>



課題

- 人口減少社会を迎え、今後空き家だけでなく空き地も増加することが見込まれ、地方都市や郊外部の宅地でも空き地の増加が社会問題となる可能性
- 相続の増加等に伴い、所有者の所在が不明な土地等の増加が見込まれ、公共的事業での土地の活用の円滑化を図っていくことが必要

施策

○空き地活用の先進的取組の支援

・土地の形状や所有者に関する情報が不足している等の理由により、活用が進んでいない空き地を活用しようとするNPO法人等に対して、対象となる空き地の選定から事業計画の実施段階までの取組を支援。

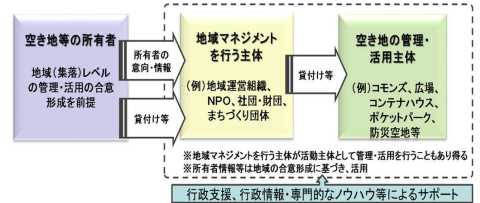
【対象となる取組例】



NPO等が広場を運営。コンテナハウス等を整備し、賑わいを創出。

【対象となるスキーム例】

空き地の所有者情報を活用し、各地域の実情に応じた管理・活用の合意形成を図り、NPO等が空き地活用の先進的取組を実施



○空き地活用に向けた課題の整理・検討

・モデル的な事例を通じて、ノウハウの収集・分析や、自治体、NPO等の関係者各々の役割分担の整理を行い、ノウハウの横展開を図る。
・当事者の努力だけでは解決困難な制度的課題等を明らかにし、制度構築の検討等につなげる。

【所有者不明土地等の活用の円滑化による効果例】

- 地域ニーズに応じた利活用
 - ・公園、駐車場等
- スピーディな公共事業の実施
 - ・道路拡幅等
- 災害時対応等への活用
 - ・仮設住宅、ガレキの一時置き場等



○所有者不明土地の公共的事業での活用の円滑化等

・所有者不明土地について、公的機関の関与により公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの円滑な実施に向けて、関係者向けの手引きの作成や広報等を行うとともに、中長期的制度課題等について、検討を行う。

効果

○空き地の活用促進による地域の活性化

○所有者不明土地の公共的事業での活用の円滑化

空き地活用の先進的取組支援の概要

空き地を地域資源として有効に活用している先進的な取組や、地域住民との合意形成のもと共同利用・管理等を進める取組、遠隔地に居住する所有者等の土地について適正管理を促す取組等をモデル的に支援。

対象とする取組

実際の空き地を対象に実際に適用する取組であって、原則としてNPO団体や民間事業者、不動産や法務の専門家、市区町村等が連携して取組むもの(※取組の成果を公開することを条件)。

対象事業のイメージ

- (1) 空き地の交換・集約化等の権利調整を見据えながら有効活用を図る取組
 - ・簡易な建築物による暫定利用、イベント広場・スポーツ施設等のオープンスペース、空き地のネットワーク化による有効活用、地域に根ざした所有者情報の共有・マッチング等による新たな需要の創出 等
- (2) 地域利用による潜在的な価値の創出、共同管理・コモンズ等として利用・管理する取組
 - ・住民団体による管理協定の締結等により、防災空地等として共同利用・管理
 - ・遠隔地に居住する所有者等に対して、管理責任の明確化・意識啓発、ふるさと納税等による経費の捻出等
 - ・空き地等の管理サービスと合わせた地域に根ざした不動産情報の収集、中・長期的なマッチングの仕組みづくり
 - ・管理費の抑制に向けた空き地の管理水準・方法についての地域住民との合意形成 等
- (3) 所有者不明土地の利活用、所有者情報の効率的な管理等に関する取組
 - ・土地利用計画地に所有者不明土地が含まれている場合の所有者情報の収集、事務処理の効率化
 - ・所有者不明土地について、地域での草刈りなど土地の管理を自治体と連携して行う体制作り、合意形成
 - ・空き地の所有者や状態等の調査結果のデータベース化など、効率的な情報集約・管理
 - ・将来の災害発生時の対応を見据えた「事前復興」として集団移転等に備えた候補地の所有者関係の状況把握 等

○ 個々の取組の成果を国で整理・分析。手引き等に取りまとめ、取組の横展開につなげる。

2. 空き家特措法等の概要

空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空き家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空き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）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月公布、平成27年5月全面施行）

◆ 市町村による空き家等対策計画の策定等

◆ 357市区町村が策定済（平成29年3月31日時点）

◆ 空き家等及びその跡地の活用

◆ 空き家等の実態把握・所有者の特定等

◆ 市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空き家等（特定空き家等）に対する措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）

◆ 助言・指導 6,405件、勧告 267件、命令 23件、代執行 46件

（平成29年3月31日時点）

財政支援措置

- 空き家等対策特別措置法に基づく空き家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

（空き家対策総合支援事業 H29予算 23億円）



- 市町村と専門家等が連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。

〔先駆的空き家対策モデル事業 H29予算 1.38億円〕



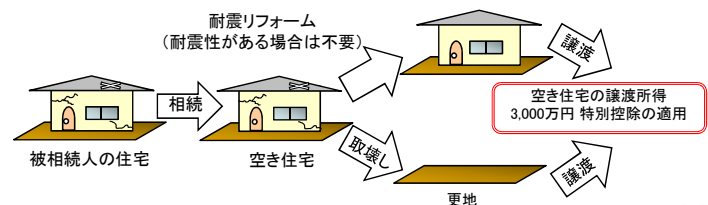
税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空き家等については、当該特定空き家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

（現行の住宅用地特例）

現行の住宅用地	小規模住宅用地（200㎡以下の部分）		一般住宅用地（200㎡を超える部分）
	固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する。（平成28年創設）



- 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。

ガイドラインの概要

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、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**処罰の対象になることはない**。

● 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：○○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**

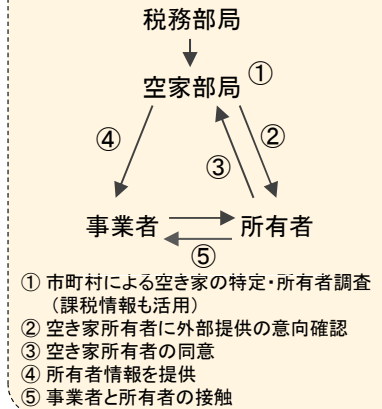
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(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)



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

16

「全国版空き家・空き地バンク」について

現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の**約4割(763自治体)**が設置済み、**約2割(276自治体)**が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進みつつある状況。
- しかしながら、現状では、**自治体ごとに各々設置され、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しい**など、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、**各自治体の空き家等情報の標準化・集約化**を図り、**全国どこからでも簡単にアクセス・検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- **本年10月より**、公募により選定した**2事業者(株)LIFULL・アットホーム(株)**が**試行運用**を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、**来年度より本格運用**を開始。

株式会社LIFULL



アットホーム株式会社



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

※ 国土交通省HPIにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧いただけます。

現在の運用状況と目標

- 10月末時点で**約200自治体**が参加。
うち**約40自治体**が物件情報を掲載済。
- 今年度末までに**約1,000自治体**の参加を目標に、掲載物件数の増加・検索機能等の向上・サイト情報の充実を図る。

17

3. 都市のスポンジ化等への対応

立地適正化計画制度（概要）

平成26年8月1日施行

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

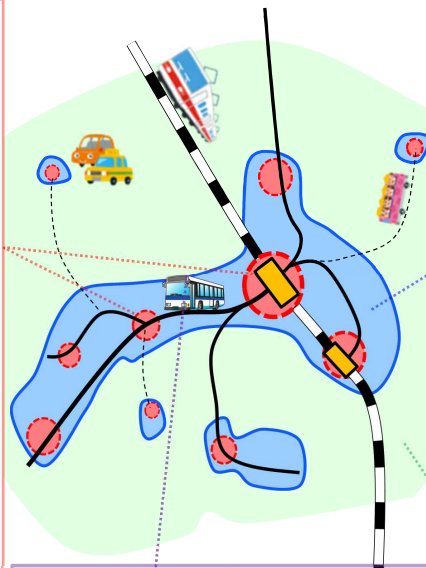
- 誘導施設への税財政・金融上の支援
 - ・整備に対する補助 **予算**
 - ・整備に対する民間都市開発機構の出資等 **予算**
 - ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- 公的不動産・低未利用地の有効活用
 - ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合は、国が直接支援 **予算**
- 医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
 - ・誘導施設について容積率等の緩和が可能

◆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
- ・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）
- ・都市圏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

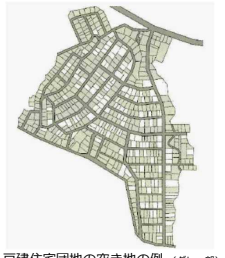
都市のスポンジ化への対応の必要性

- 都市計画に関する重要政策として、人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。
- しかしながら、「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生。コンパクトシティ政策を推進していく上で重大な支障となっている。

- *都市のスポンジ化：都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象
- *都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象



地方都市の商業地の空き地の例 (黒塗部)



戸建住宅団地の空き地の例*(グレー部)
*出典：『都市をたたく』 笠原伸 (2016)

都市のスポンジ化がもたらす課題

■都市の低密度化

- 生活利便性の低下
- 行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化

■空き地・空き家等の大量発生

- 治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大



雑草の繁茂



廃材の堆積

■中心部における土地の低未利用

- 都市全体の機会損失
- 郊外への需要流出

- 発生したスポンジ化への対処のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、都市計画上の課題として対策を講じる必要。

- 一方、使い道が失われた土地等は、マイナス面だけでなく、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出など、プラス面の要素も。



低未利用な土地



広場として活用

*イメージ：松山市の事例 (みんなのひろば)

対策の視点と留意点 (都市計画制度の課題)

- 「線」を引くことで都市空間をコントロールする制度だけでは、ランダムに発生するスポンジ化に十分に対処できない。
- 都市計画は、開発・建築行為を規制することで、土地利用の用途やボリュームなどの使い方 (what to use) をコントロールしているが、現在課題となっているのは「利用しないこと」を含む土地等の使われ方 (how to use)。日本の都市計画制度には、施設整備後の機能維持に関するマネジメント手法がない。

⇒現行制度で取り得る対策の他、現在備えていない必要な政策手法を検討する必要。

施策の具体的方向性 (抜粋)

■土地等の媒介 (情報の集約とマッチング) や所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用

- ・近隣住民等に利用価値がある土地を、隣地統合をはじめ、有効に土地活用を行う者に引き渡し、集積を図る。
- ・情報のマッチングや働きかけを通じた、行政の媒介・仲介機能の発揮。



*山形県鶴岡市「ランドバンク事業」

■まちづくりを主体的に担うコミュニティ活動の推進

- ・地権者が共同して、低未利用地の有効活用に向け、市街地の整備改善や便利施設の計画から整備・管理までを一体的に行う取組を推進するため、実施主体や事業手法を検討。



ばていお大門 (長野市)

ストック活用を図りながら公共的な空間 (広場) を地権者及び民間事業者が共同して整備から管理まで行っている事例

空間再編賑わい創出事業 (仮称) 【H30年度予算概算要求事項】

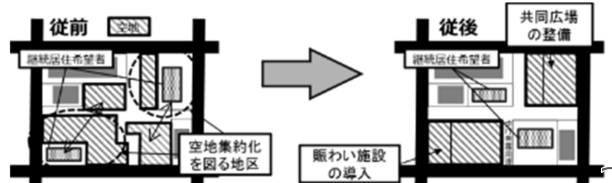
- ・小規模な土地の入替えを可能とする空間再編賑わい創出事業 (仮称) を創設し、空き地の集約化と有効活用を促進。

土地地区画整理事業における集約換地の特例の創設 (法制度)

+

小規模な土地地区画整理事業への支援の拡充 (交付金、都市開発資金貸付金)

社会資本整備総合交付金 (国費10,484億円) の内
都市開発資金貸付金 (土地地区画整理事業資金融資) 国費 5.3億円



4. 所有者不明土地問題への対応

所有者不明土地の状況

○ 空き地が放置された状態が続くと所有者不明土地(*)となるおそれがあり、登記簿上で所有者がすぐに判明しない事例は、2割近くにのぼっている。

※ 所有者不明土地とは不動産登記簿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見つからない土地をいう。(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でき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)

所有者不明土地の状況

■ 法務省が全国10か所の地区(対象数約10万筆)で行った調査によると、最後に所有権の登記がなされてから50年以上経過している土地は、大都市で6.6%、中小都市・中山間地域で26.6%。

■ 全国の約63万筆を対象にした地籍調査によると、登記簿上で所有者の所在が確認できなかった土地は、全体の15.4%にのぼった。さらに、0.3%は追跡調査によっても所有者の所在が不明。

	最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの
大都市 (所有権:24,360個)	0.4%	1.1%	6.6%
中小都市・中山間地域 (同上:93,986個)	7.0%	12.0%	26.6%

資料:法務省

	(%)				
	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)	0.3	0.1	0.0	0.1	0.6

資料:国土交通省

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、地区内で最も多い地帯で区分

様々な施策や事業を進める上で所有者の追跡調査が必要になっており、自治体等の大きな負担となっている。

○ 相続の増加等に伴い、所有者の所在が不明な土地等の増加が見込まれ、公共的事業での土地の活用の円滑化を図っていくことが必要。

問題の所在

- ア) 所有者の探索に要する時間、費用
- イ) ア)により不明者を含め所有者が多数判明した場合の交渉
- ウ) イ)の場合に対応するため既存制度活用(所有権取得)に要する時間、費用
- エ) 市町村等のマンパワー、ノウハウ不足

具体的事例

直轄道路事業の用地取得において、ある土地の1/55の持ち分を有する登記名義人A氏の相続人が38人にも及び、所在の探索に膨大な手間を要した。
※このうち実際に所在不明だったのは1名



骨太の方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

※「未来投資戦略2017」にも同旨記載あり

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、**公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築**、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、**必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す**。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。

【参考】自民党「所有者不明土地等に関する特命委員会 中間とりまとめ」(平成29年6月1日) ※野田毅委員長、山下貴司事務局長

- | | | |
|---|--|--|
| <p>① 利用権に着目した制度の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> - 公共的事業促進のための新制度の検討 - 農地・森林の機能向上(利用権制度の周知・見直し) - 共有私道の管理等の円滑化(ガイドライン作成等) | <p>② 所有権取得に係る既存制度の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> - 財産管理制度の特例(申立人の特例の検討) - 土地収用手続の改善 - 共有地の処分に係る同意要件の特例(多数決原理の導入可能性の検討) | <p>③ 関連する環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> - 所有者の探索、国等による応援・代行等、土地所有者の責務、実態把握等、関連業団体の活用 |
|---|--|--|

特別の措置を講ずる所有者不明土地の対象について

(第2回国土審議会土地政策分科会特別部会資料より(H29.10.25))

○ 判明している所有者で利用されることに反対する者はいないが、不明者がいることによって、利用されずに放置されているような土地を、合理的なコストで利用できるようにすべきではないか。

特別措置を講ずる所有者不明土地のイメージ

- 判明している所有者で利用されることに反対する者はいないが、不明者の意思確認ができない
- 利用されずに放置されている土地であるため、価値がある建築物が存在する場合は少ない

所有者不明土地に関する特別措置

・反対者が存在する場合
・家屋等の価値がある建築物が存在する場合

→ 慎重な検討・手続きが必要であるため、収用制度など現行制度で対応

○ 道路事業、河川事業など強い公共性を持ち、恒久的に土地を利用する事業

→ 争いが生じる可能性が低いことを踏まえ、収用手続きの簡素化を検討

○ 収用適格事業までの強い公共性はないものの、一定の公共性をもつ事業

→ 公共性の差を踏まえ、所有者の意思にかかわらず権利制約が可能な収用制度より、所有権の制約が小さい利用形態を検討