

行政が土地の利用・管理に関わる制度・事例

行政が土地の利用・管理に関わる制度・事例

行政が土地の利用方法に積極的に促す制度

①遊休土地制度	<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。
②遊休土地転換利用促進地区	<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。また、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を負う。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。

行政が土地の利用・管理に関与する制度・マッチングを支援する仕組み

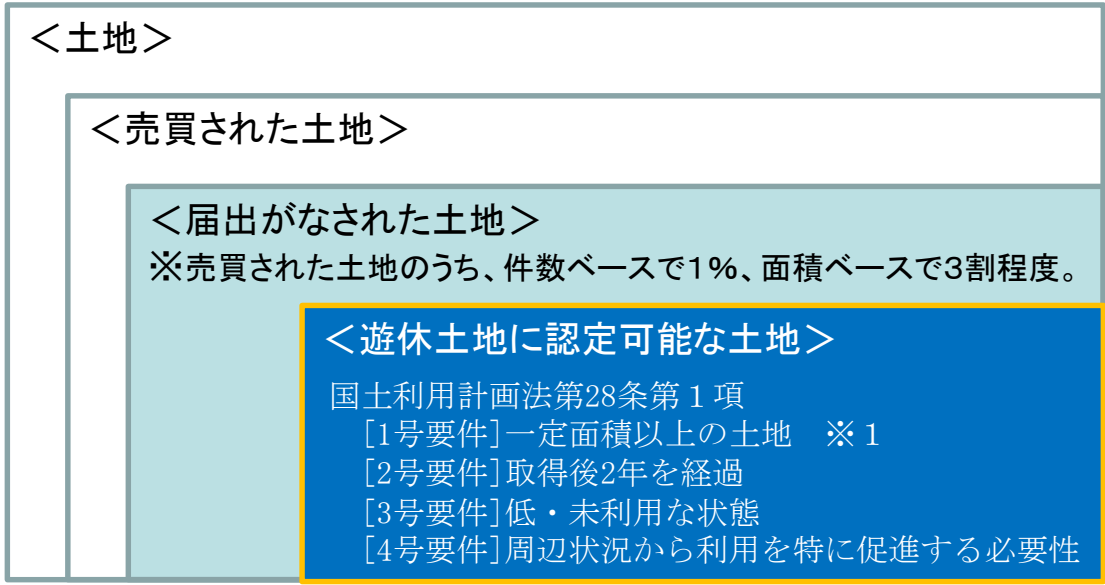
③全国版空き家・空き地バンク	<ul style="list-style-type: none"> ・各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国の空き家・空き地等について需給のマッチングを支援するもの。
④低未利用土地利用促進協定	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村又は都市再生推進法人等は、低未利用土地の所有者等と、「当該所有者等に代わり、緑地、広場、集会場等の整備及び管理が可能となる」協定を締結することができる制度。
⑤跡地等管理協定制度	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村等は居住誘導区域外の建築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制度。 ・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的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。また、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。
⑥行政が土地の利用・管理に関与した事例	<ul style="list-style-type: none"> ・カシニワ制度(千葉県柏市)、移住促進のための空き家活用事業(島根県江津市)、とよなか空き家と人の縁作り(大阪府豊中市)、NPO法人つるおかランド・バンク(山形県鶴岡市)、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)、わいわい!!コンテナプロジェクト(佐賀県佐賀市)、まちなか防災空地整備事業(兵庫県神戸市)
⑦自治体の空き地等に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> ・約3分の1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を制定済み。 ・生活環境の保全など空き地等の適正管理を目的とするものが多く、「指導・助言」「勧告」「措置命令」等の規定が存在。

行政が土地の管理について直接的に関与する制度

⑧特定空家の除却等	<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。
-----------	---

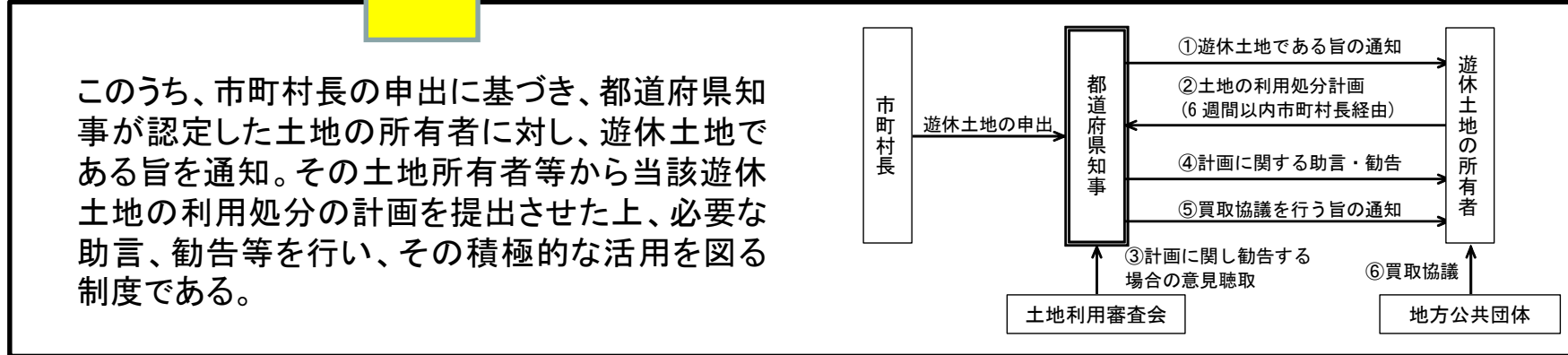
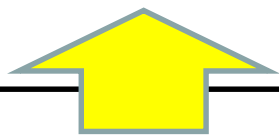
①遊休土地制度（国土利用計画法）

○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

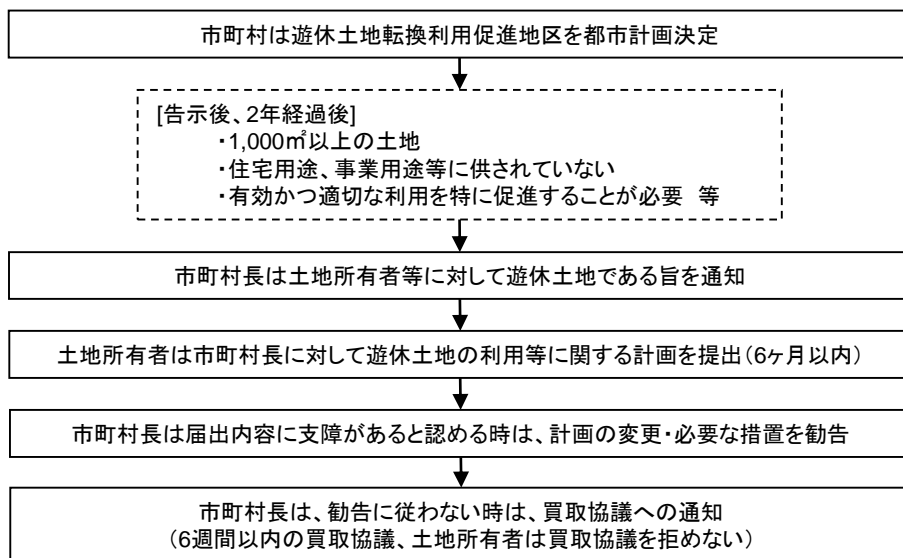
	市街化区域	都市計画区域	都市計画区域外
規制区域	1,000㎡	3,000㎡	5,000㎡
監視区域	都道府県（指定都市）が規則で定める面積		
その他	2,000㎡	5,000㎡	10,000㎡



②遊休土地転換利用促進地区（都市計画法）

- ・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

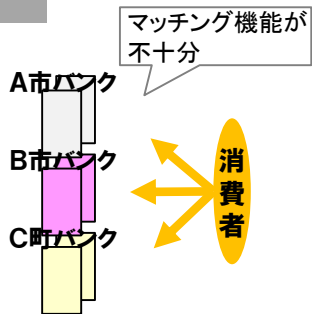
※ 6地区において全て、勧告、買取協議は行われていない。
また、既に遊休土地が解消されたことより都市計画は廃止されている。

③全国版空き家・空き地バンク

- 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

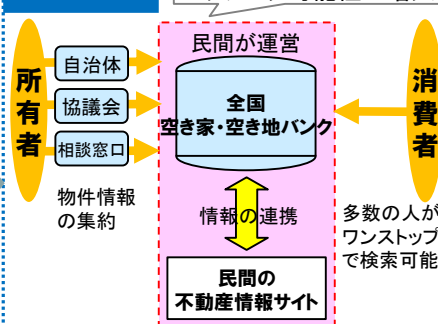
現状



- ・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

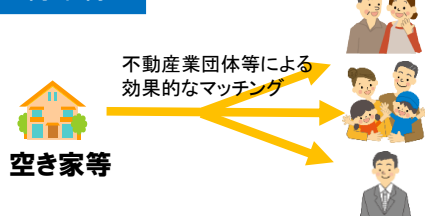
- ・空き家等の有効活用や管理には、不動産取引の専門家である宅建業者等の協力が不可欠
- ・一部の地域において、不動産業団体等による対策が進みつつある

- ・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

- ・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

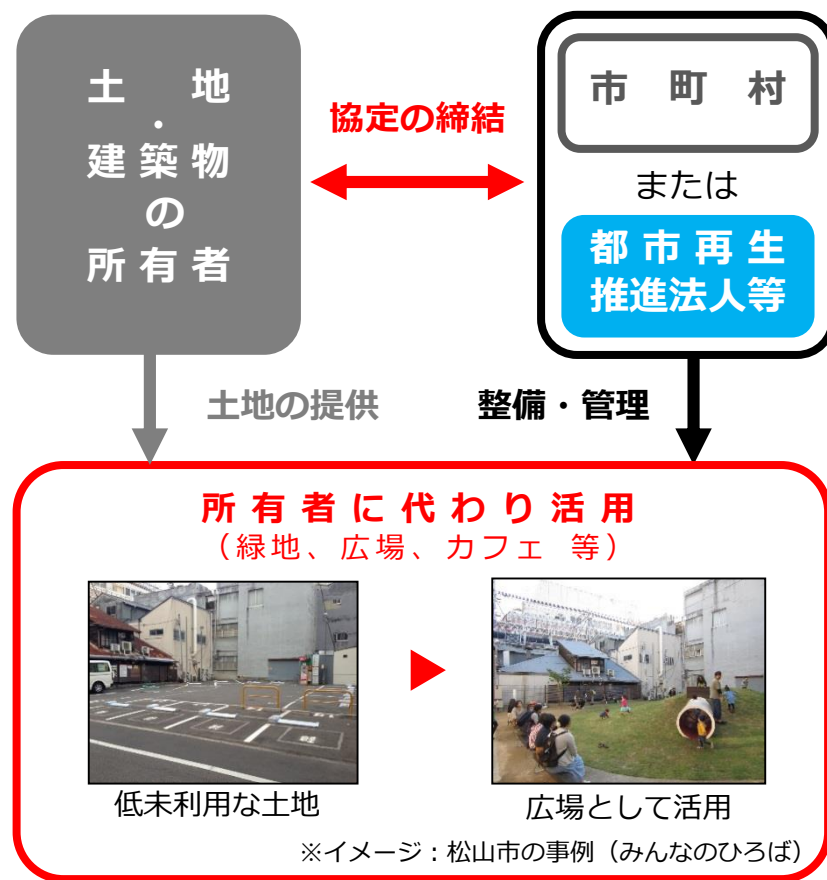
協定の効果

- ・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）



⑤ 跡地等管理協定制度（都市再生特別措置法）

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。

（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）

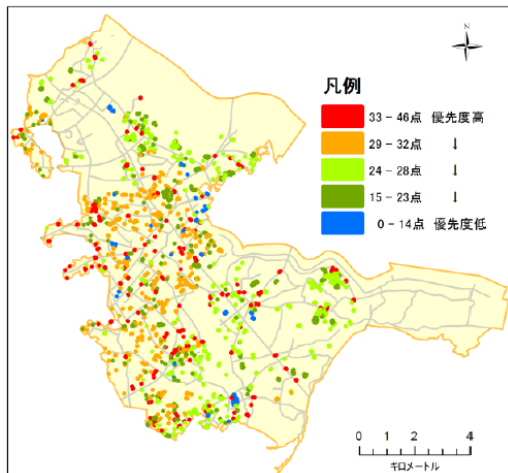


雑草の草刈、中低木の剪定

⑥行政が土地の利用・管理に関与した事例

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。



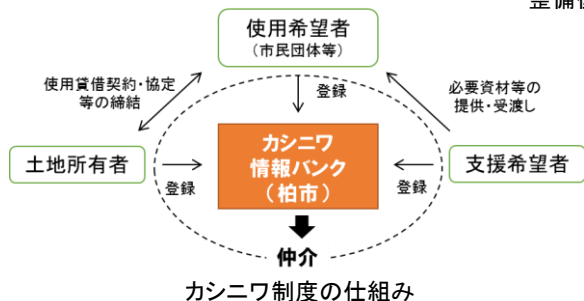
低・未利用地の一覧と優先度



整備前



整備後



(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

STEP1 空き家の調査登録

(対応者) 市が中心となり実施

・空き家所有者の賃貸・売却などの意向確認や条件整理

STEP2 定住相談と情報提供

(対応者) 市と宅建業者等が連携し実施

・情報提供…空き家バンク(インターネット)
・空き家見学・紹介…市職員と宅建主任者が実施
・無料職業紹介…ワークステーション江津の開設

STEP3 空き家の賃貸・売買契約

(対応者) 宅建物取引業者が実施

・売却の場合の宅建業者は公募選定で決定。
・空き家所有者又は入居希望者には、事前に業者が仲介することを説明しておく
・家賃設定の低い空き家の場合、業者によっては仲介業務を敬遠される。こうした空き家は修繕が発生するので、宅建業と建設業を兼業する業者に仲介業務を依頼する等の工夫をする

(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。

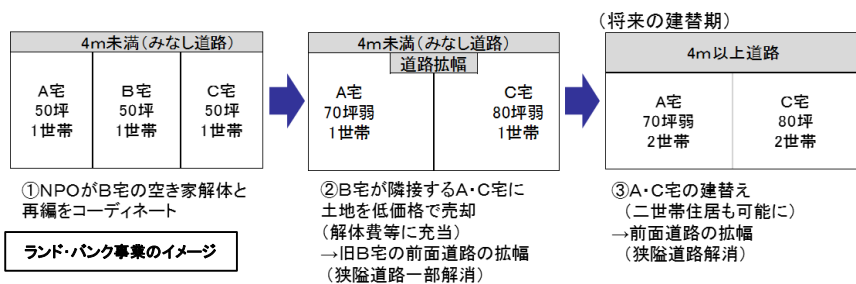


(出典) 豊中市

⑥行政が土地の利用・管理に関与した事例

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、無接道囲繞地の解消、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。



(出典) 鶴岡市

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HP

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

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)



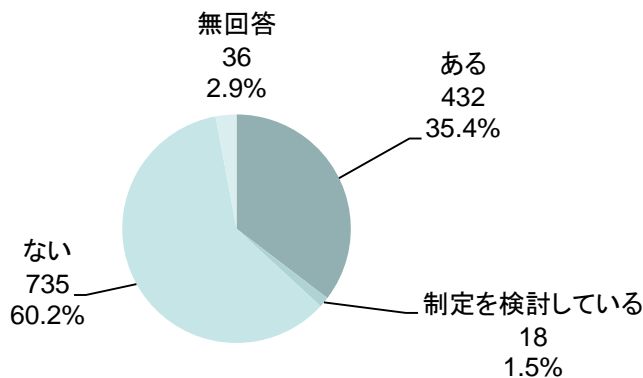
まちなか防災空地のスキーム

(出典) 神戸市HP

⑦自治体の空き地等に関する条例

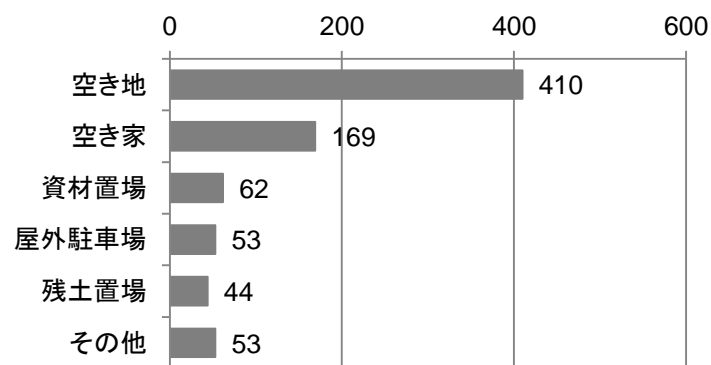
- 4割近くの自治体が空き地等の管理や利活用の促進のための条例等が「ある」もしくは、「制定を検討している」と回答している。その内、空き地を対象にしたものが410条例、空き家を対象としたものが169条例存在している。
- また、条例の目的としては、「生活環境の保全(雑草の除去、騒音・振動・悪臭、害虫、砂ぼこり、ごみ等の投棄等の防止)」など空き地等の適正管理に関するものが多い。一方、「利活用の促進」を目的としたものも47条例ある。

空き地等の管理や利活用の促進のための条例等の有無



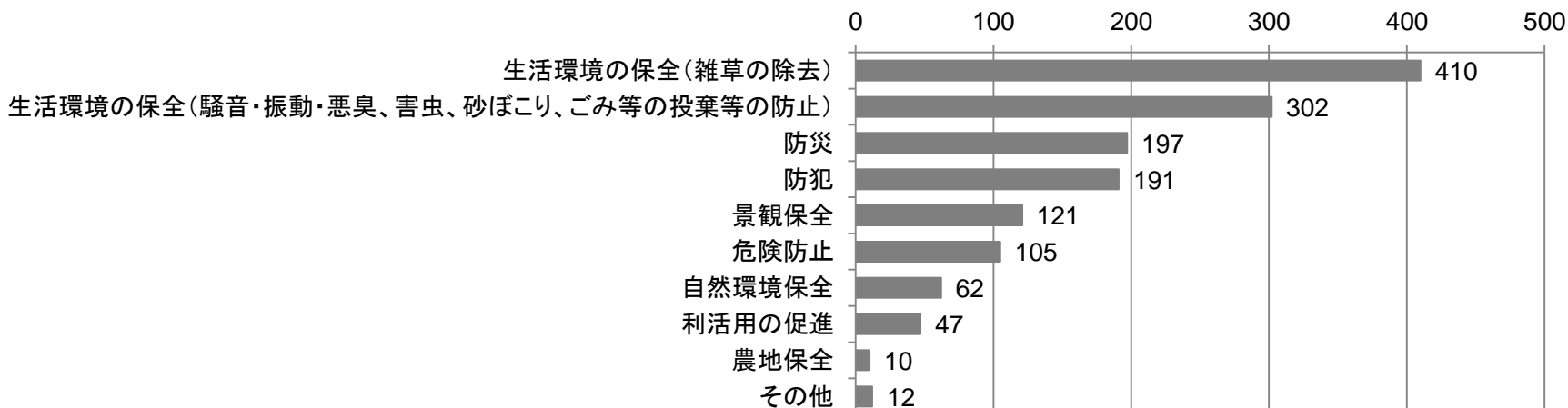
条例の対象(複数回答)

(回答数)



条例の目的(複数回答)

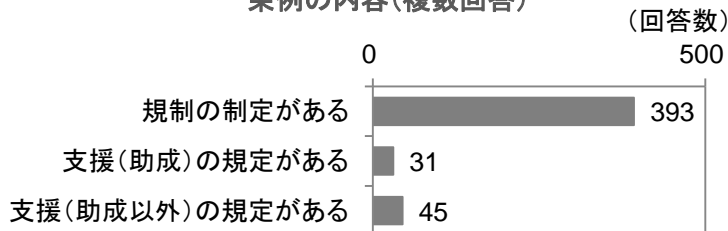
(回答数)



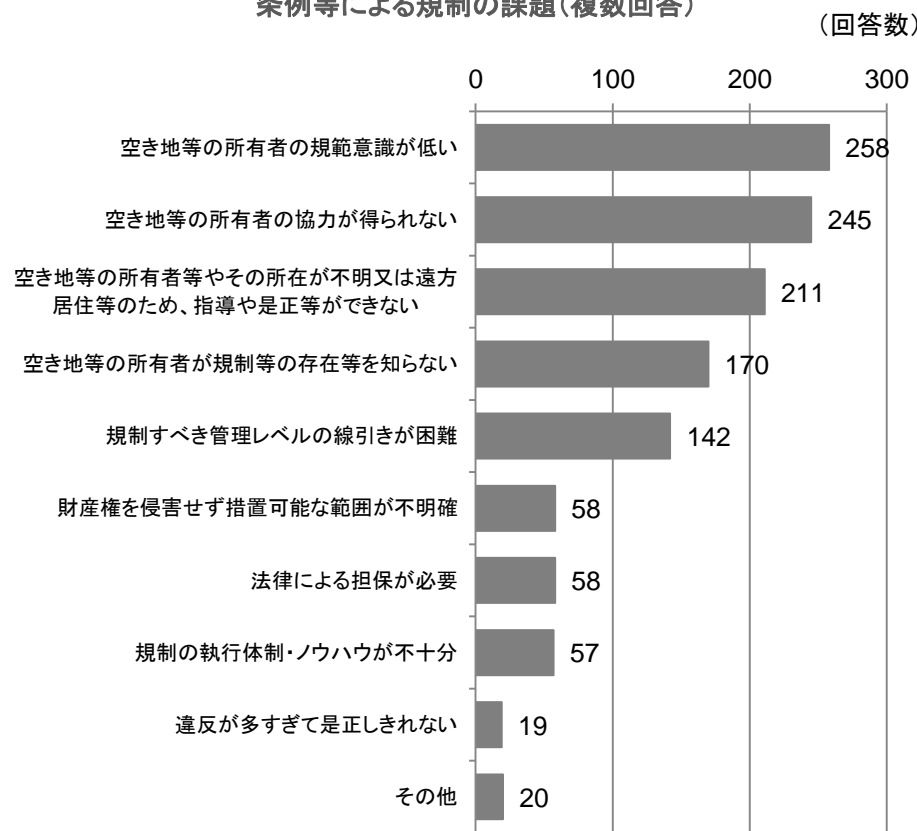
⑦自治体の空き地等に関する条例

- 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

<活用した制度：空家法による措置>

市町村長は危険な空き家に対して、代執行等の措置が可能（空家等対策の推進に関する特別措置法）

◆市町村長による「特定空家等」(※)に対する措置



(措置の流れ)

所有者が確知できない場合は、公告をすれば、略式代執行が可能

※「特定空家等」の定義

- ① 著しく保安上危険となるおそれ
- ② 著しく衛生上有害となるおそれ
- ③ 著しく景観を損なっている 等

◆特定空家等に対する全国の措置状況

	市区町村数	措置件数
指導・助言	452	10,676
勧告	143	552
命令	44	70
代執行	21	23
略式代執行	57	75

平成30年3月31日時点 国土交通省・総務省調査

<危険な空き家の除却の例>

横須賀市の事例

平成27年10月に、横須賀市が空家対策特措法に基づく、略式代執行を実施

◆所在地 横須賀市東浦賀

◆建築物の概要

- ・木造平屋建(床面積:約60㎡)
- ・建物が老朽化により倒壊の恐れがあり、さらに前面道路に部材の飛散があり危険な状況。

◆経緯

平成24年10月・・・市民からの苦情
 ⇒所有者等を捜索するが不明
 平成27年 9月・・・空家対策特措法に基づく公告。
 平成27年10月・・・略式代執行の実施。



代執行前



代執行中

⑧特定空家の除却等（財産管理制度の活用）

- ・所有者の所在不明により管理不全状態が継続し、屋根の一部の崩落や外壁材等の飛散により危険であるとして、近隣住民から苦情があった空き家について、区は平成27年12月に特定空家等と認定。
- ・区は、空家法第4条「市町村の責務」があることと、同法第14条第10項の略式代執行の公告の実施により利害関係にあるとして、平成29年4月に東京家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立。
- ・区が予納金27万円を納付後、裁判所は同年6月に不在者財産管理人（弁護士）を選任。
- ・不在者財産管理人は選任後に財産整理を進め、特定空家等の解体除却について裁判所の許可を得て同年7月に建物を解体し、保安上危険な状態等を解消。

担当部署	・ 防災街づくり担当部建築安全課
所有者の確知方法	・ 固定資産税情報、住民票、近隣住民への聞き取り等により確知できないと判断
申立理由	・ 特定空家等であり、空家法第4条の市町村の責務があること、同法第14条第10項に基づく公告の実施
申立書の作成	・ 弁護士（委託）
予納金	・ 27万円（建物解体費用のみ）
申立日	・ 平成29年4月3日
不在者財産管理人の選任	・ 平成29年6月8日 ・ 弁護士（区推薦弁護士）
現在の進捗状況	・ 財産管理人による特定空家等の解体除却後、不動産の任意売却予定
苦労した点	・ 前例がなく、申立手続き等で不明な点が多く苦労した



申立前

- ・ 建築年不明
- ・ 木造平屋建て
- ・ 延床面積
：約25㎡
- ・ 敷地面積
：約74㎡



申立後

- ・ 予納金は、土地の売却がなされた場合、不在者財産管理人より返納される予定