

# 土地利用を巡る課題について

平成19年6月26日

国土交通省 土地・水資源局

# 1. 低・未利用地にかかる問題意識

## 低・未利用地対策検討小委員会中間とりまとめ(平成18年7月)の概要

中間とりまとめにおいては、これまで都市対策、農林業対策、環境対策等で個別の対応が取られていた低・未利用地について、より横断的・根本的に以下の点について議論を行い、「土地政策」としての低・未利用地対策について一定のとりまとめを行ったところ。

低・未利用地の現状とその背景・問題

土地利用に関する基本的な考え方と低・未利用地の定義

低・未利用地の発生の防止や縮小に資する施策や取組

低・未利用地の利用の促進に当たっての基本的な考え方と対応方法

## 今般の問題意識

上記中間取りまとめでの成果に対し、既存の低・未利用地対策が機能しない以下のような事例の増加が懸念され、これらに対する対策が必要。

低・未利用地の利用促進策の働きかけの対象となる土地所有者が所在しない事例(不在地主)や、そもそも所有者の確知が困難な事例の増加

利用そのものが周辺環境に著しい外部不経済を与えている土地について、当面・暫定の外部不経済の解消の必要のある事例の増加

## 2. 低・未利用地を巡る課題【土地所有者の不在化・外部不経済利用】

これまで主として土地の管理を行ってきた所有者等が、高齢化の進展や相続の発生により、十分な管理を行うことができなくなっていることに起因し、防犯、防災、景観等の観点から以下のような土地管理上の問題が発生している。



管理が放棄された土地

不法投棄された廃棄物

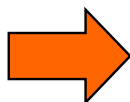


中心市街地における空き地

廃材が放置されている宅地



今後、急速に進展する高齢化・相続の発生や、不在地主の増加、土地所有者の不明な土地の増加等により、これらの問題の対応を所有者に求めることが困難な状況に

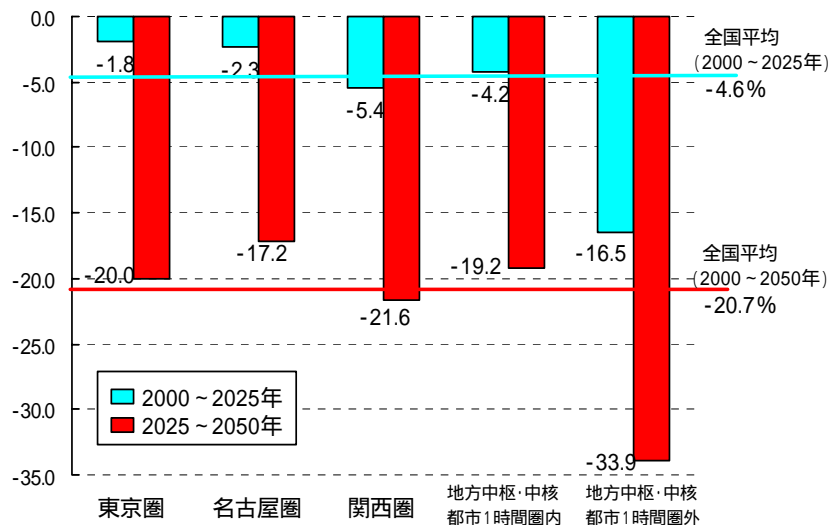


**所有者以外の者による土地の管理が求められている**

### 3. 土地所有者の不在化・外部不経済利用を取り巻く環境

#### 今後50年間の人口増減率

人口増減率(2000年～2025年、2000年～2050年)

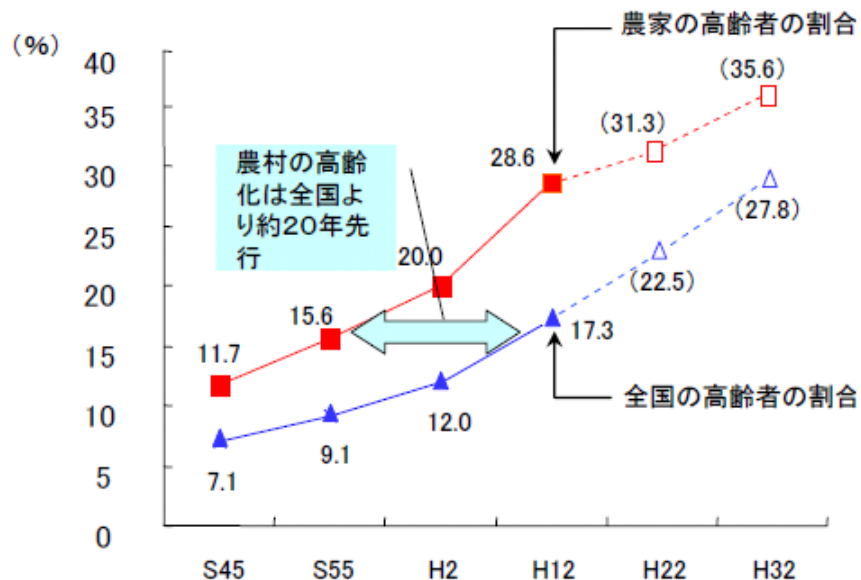


注：東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県  
 名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県  
 関西圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県  
 地方中枢・中核都市：地方圏(上記三大都市圏以外の地域)において「都道府県庁所在地、又は人口30万人以上」かつ「昼夜間人口比1以上」の都市

出典：「国土の総合的点検」(国土審議会調査改革部会報告 2004年5月)

#### 農村における高齢化の推移・展望

農家・全国の高齢者の割合の推移



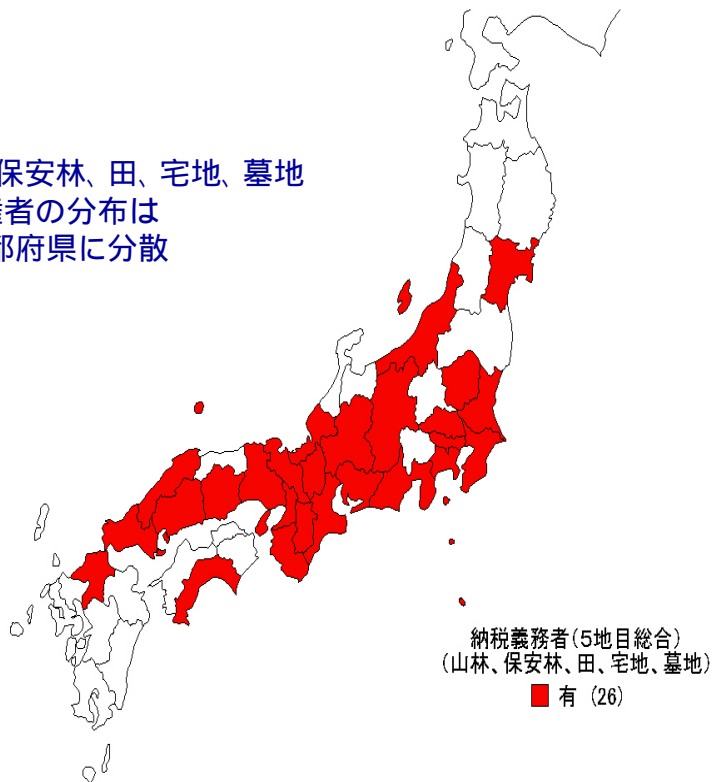
資料：農林水産省「農業センサス」、総務省「国勢調査」  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(H14.1)  
 注：高齢者比率は65歳以上人口の占める割合を、( )書きは推計値を示す。

出典：第11回持続可能な国土管理専門委員会 農林水産省説明資料(2006年9月)

## 不在地主の分布

島根県中山間地域の旧匹見町における納税義務者  
(固定資産税)の全国分布

山林、保安林、田、宅地、墓地  
の所有者の分布は  
全国26都府県に分散



出典：第4回 これからの土地利用を考える懇談会 配布資料  
(島根県中山間地域研究センター 藤山科長発表資料 2007年5月)

## 境界の不明確な土地

地籍調査の実施状況

	調査対象地域 Km <sup>2</sup>	18年度末実績 Km <sup>2</sup>	進捗率 %
全 体	286,200	135,639	47
D I D (人口集中地区)	12,255	2,388	19
宅 地	17,793	8,826	50
農 地	72,058	50,224	70
林 地	184,094	74,202	40

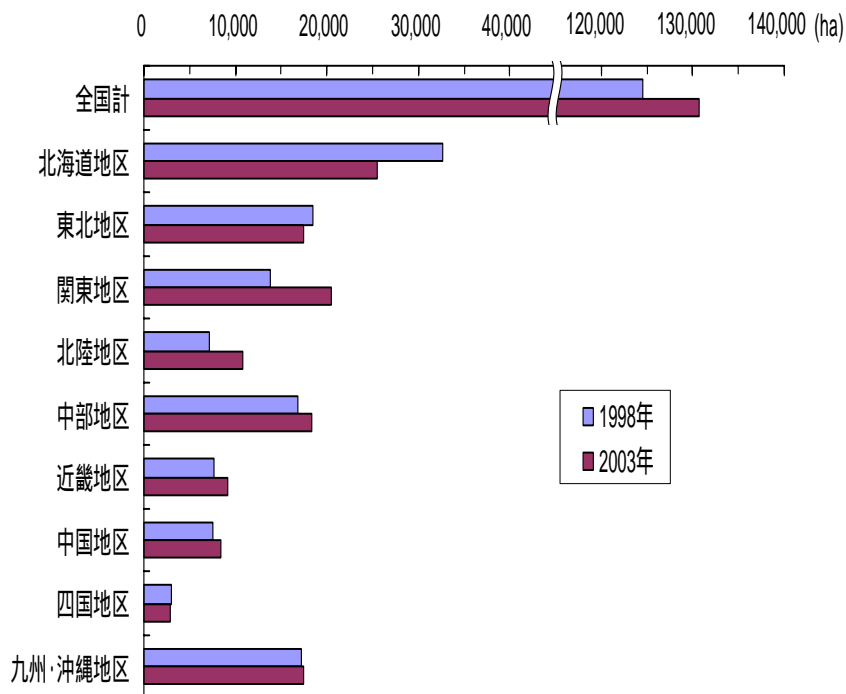
・対象面積は、全国土面積から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積。

・宅地、農地、林地については、DID以外の地域を分類したもの。

出典：地籍調査事業の概要について(第1回地籍調査促進検討小委員会配布資料 2007年6月)

土地の境界等が不明確なままとなっ  
ている地域が少ない。

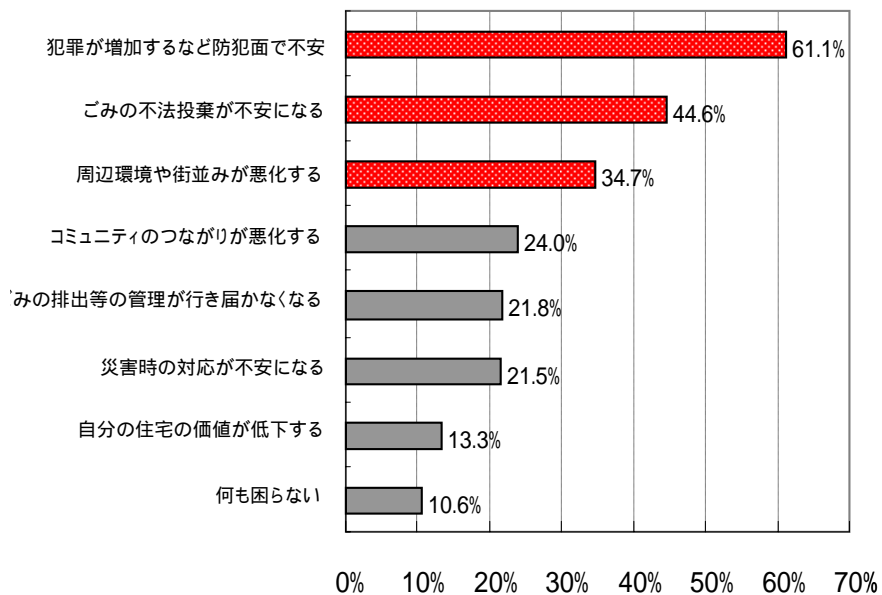
## 空き地発生の推移



注：空き地とは、現況が「農地」「林地」「道路用地」等以外の「宅地など」の土地のうち、「特に使用していない土地」

出典：低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ参考資料  
資料：国土交通省「土地基本調査」(2003年)

## 空き家・空き地が増えて困ること



注：対象者数4,732人

出典：「土地の保有・管理に対する意識」に関するアンケート  
(国土交通省 2005年2月)

## 4. 土地所有者以外の者による土地管理に係る地方自治体の取り組み

### 「企業の森」事業(和歌山県)

#### 【取組概要】

和歌山県内の森林を、所有者から企業等の団体が無償で借り、植林活動などの環境保全活動や団体構成員のレクリエーションの場として利活用してもらうことを通じて、森林整備の推進や山村地域の活性化を図る。

#### 【事業の仕組み】

企業等の団体が県に申し入れを行い、県が関係市町村や森林組合を通じて候補地を選定し、企業等の団体が「企業の森」として適当な森林を選定。

森林保全・管理協定：申し入れ団体、市町村、県との三者で森林保全活動の方向性を申し合わせる。

土地無償貸付契約：森林所有者と申し入れ団体との間で締結。

所有者は無償で森林貸与、企業等は森林整備の費用負担。

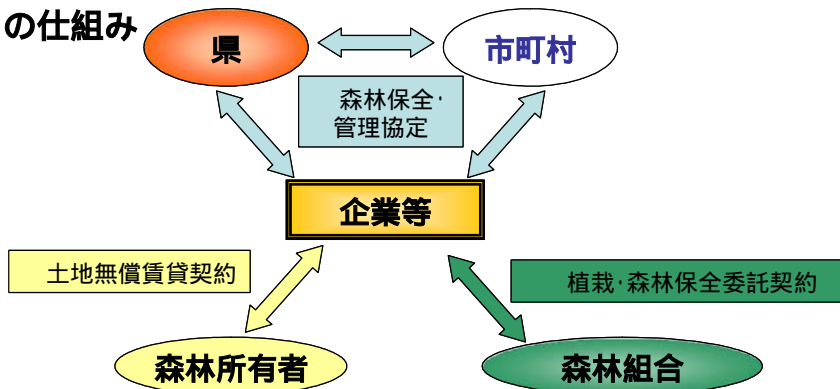
植栽・森林保全委託契約：申し入れ団体と森林組合の間で締結。

森林の定常的な管理については森林組合に委託。

企業等は保全活動を担う。

平成18年度末の参加団体数27、活動面積136.9ha  
(平成18年度末現在で確認されている参加予定分を含む)

#### 「企業の森」の仕組み



#### 企業等

・ 社会貢献、CO2吸収、環境教育、福利厚生  
の場として利活用

#### 森林所有者

・ フィールドの提供

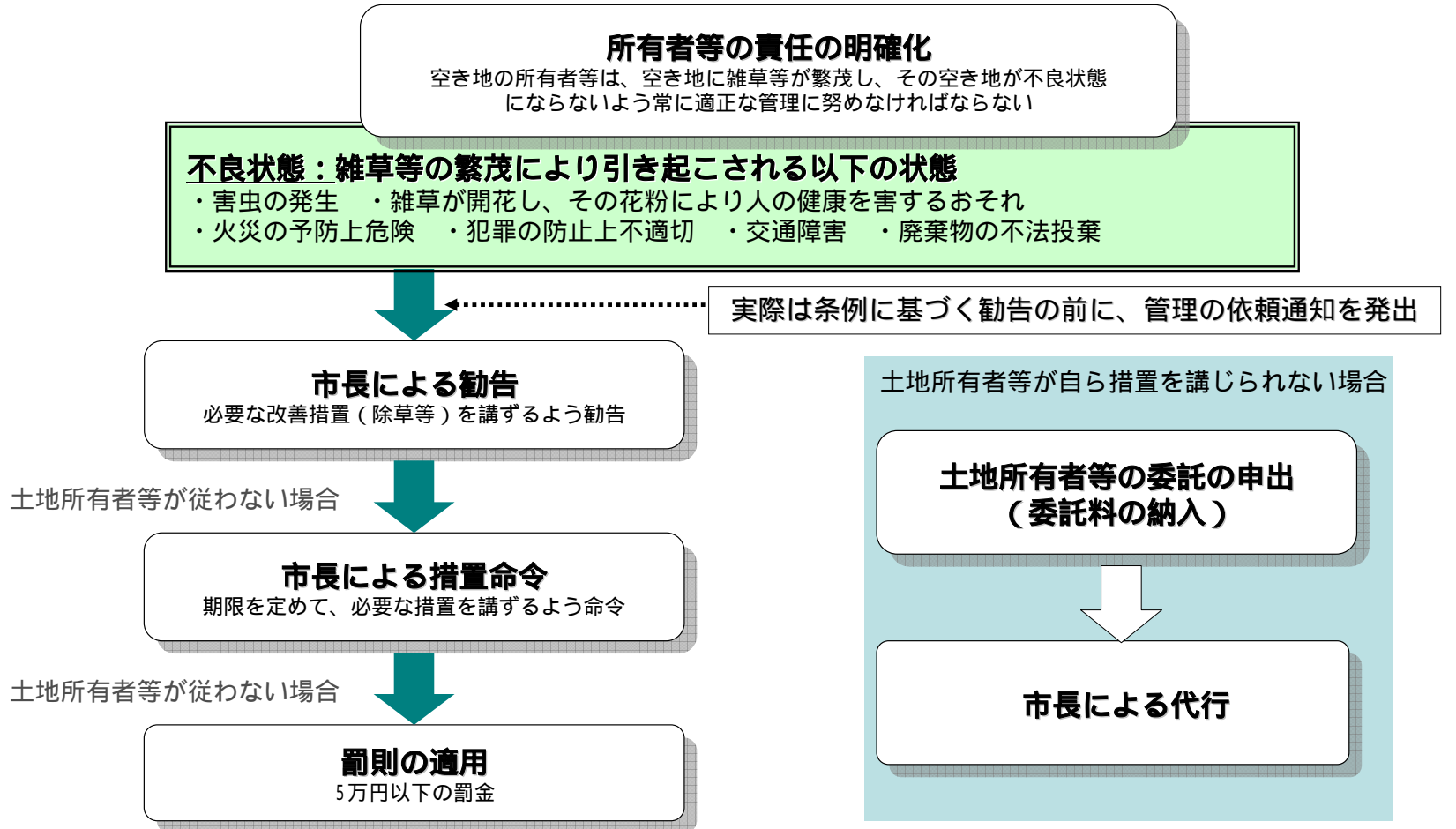
#### 森林組合・市町村

・ 雇用の創出、活動のサポート、企業関係者  
との交流



## 5. 外部不経済土地利用に対する地方公共団体の施策

例: 土浦市さわやか環境条例(茨城県土浦市)



その他、立入調査等の規定がある



# 空き地等の管理に関する条例(モデル)

注: 実際の条例から想定されるモデル

## 空き地等の定義

## 空き地等の所有者等の管理責任の明確化

### 管理不良な状態が発生

- ・ 雑草（枯草を含む。）の繁茂
- ・ 低木等の密集
- ・ 害虫の発生
- ・ 火災予防上危険
- ・ 廃棄物又は危険物質の放置
- ・ 犯罪の防止上不適切
- ・ 交通障害の発生 など

### 市町村長による指導及び助言

必要な改善措置（除草等）を講ずるよう指導及び助言

土地所有者等が従わない場合

### 市町村長による勧告

期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告

土地所有者等が従わない場合

### 市町村長による措置命令

期限を定めて、必要な措置を講ずるよう命令

土地所有者等が従わない場合

### 市町村長による代執行

自ら土地所有者等の行うべき行為をし、  
又は第三者にこれを行わせ、  
その費用を当該土地所有者等から徴収

### 違反者の氏名等の公表 又は 罰則の適用

万円以下の罰金(過料)に処す

土地所有者等が自ら措置を講じられない場合

### 土地所有者等の申出

1. 措置業者のあっせん
2. 市町村長による代行  
(下記のような特別の理由による)
  - ・ 老齢及び心身の故障
  - ・ 遠隔地居住
  - ・ 緊急な措置が必要 等

その他、立入調査等の規定がある