

空き地等をめぐる現状について(補足)

平成29年3月2日
土地・建設産業局

1. 空き地等の所有者の現状と意向について・・・ P.4
2. 空き地等をめぐる自治体の状況について・・・ P.11
3. その他参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・ P.25

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

<各調査における「空き地等」の定義について>

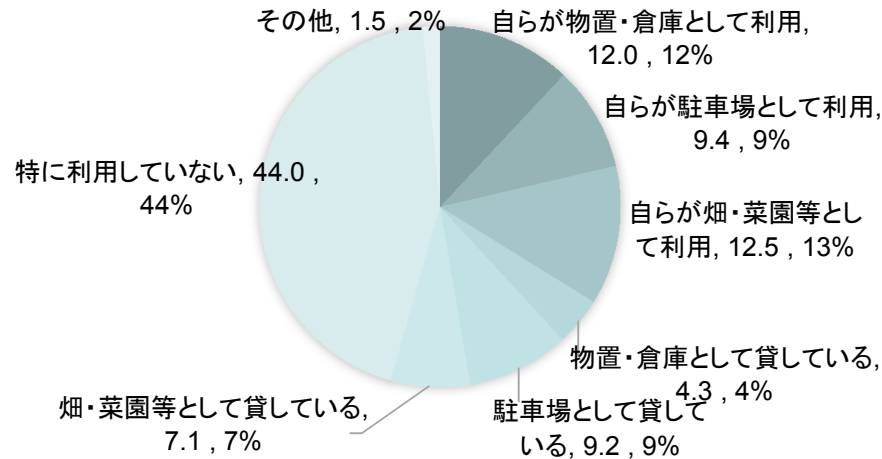
- ①「空き地等に関する所有者アンケート」における空き地等とは、空き地のほか、
駐車場、畑・菜園、物置・倉庫による利用を含む
- ②「空き地等に関する自治体アンケート」における空き地等とは、「現状が空き地
及び駐車場、資材置き場として利用している土地」をさす

1. 空き地等の所有者の現状と意向について

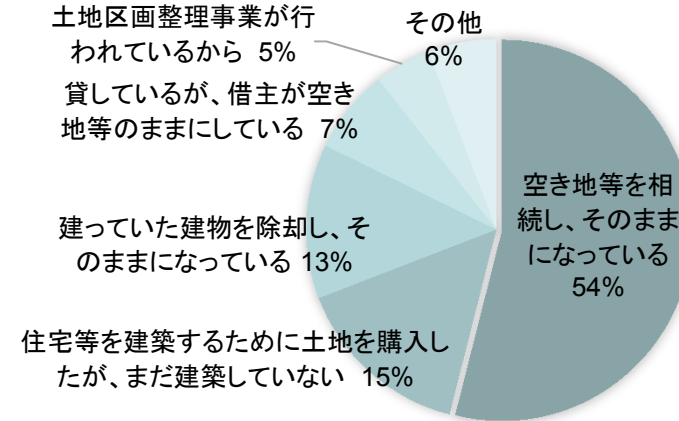
所有する空き地等の現況及び空き地等のまま保有する理由

- 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。

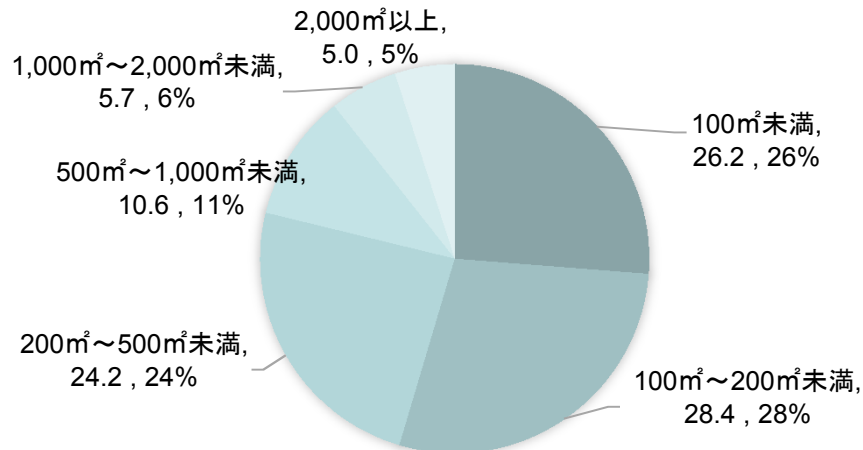
所有している空き地等の現況



空き地等のままになっている理由



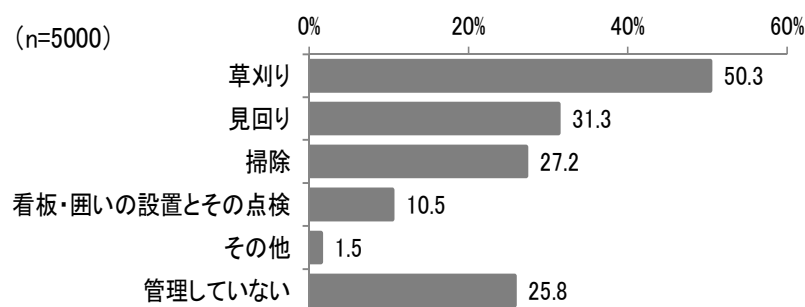
所有する空き地等の規模



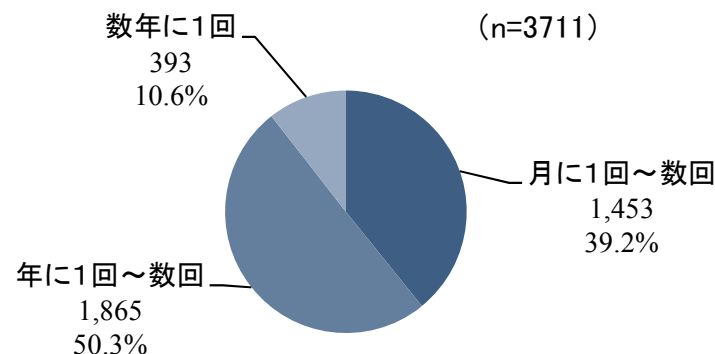
空き地等所有者による空き地の管理実態

- 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。

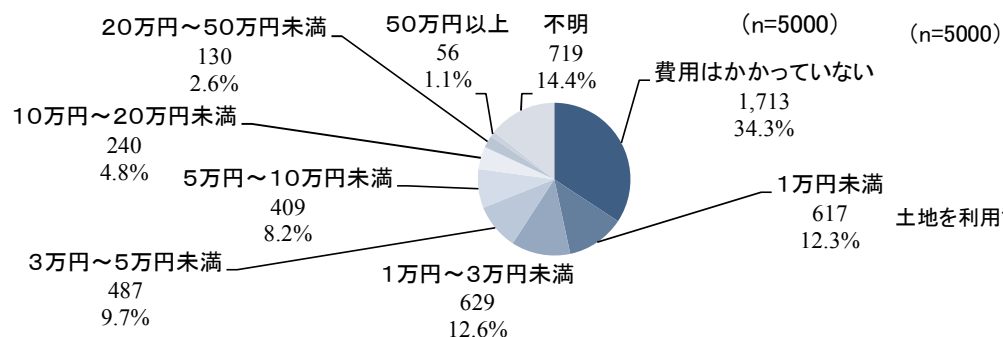
所有者による管理行為(複数回答)



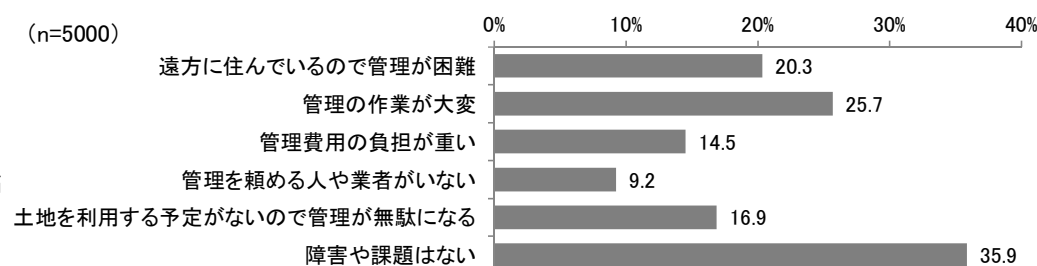
所有者による管理の頻度



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

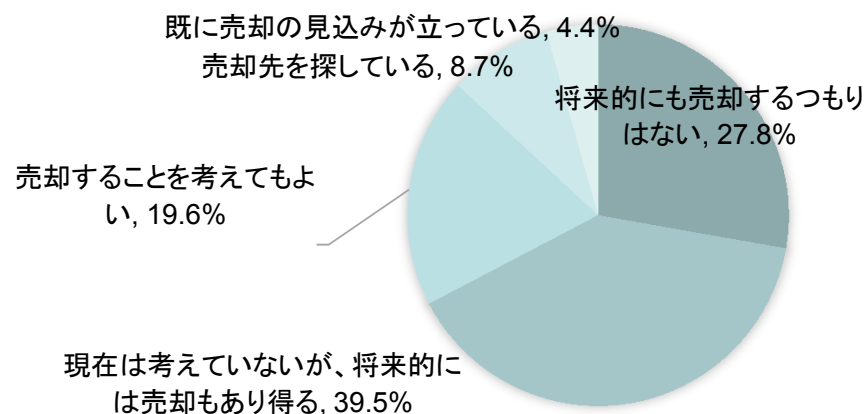


出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

空き地等所有者の売却や賃貸の意向①

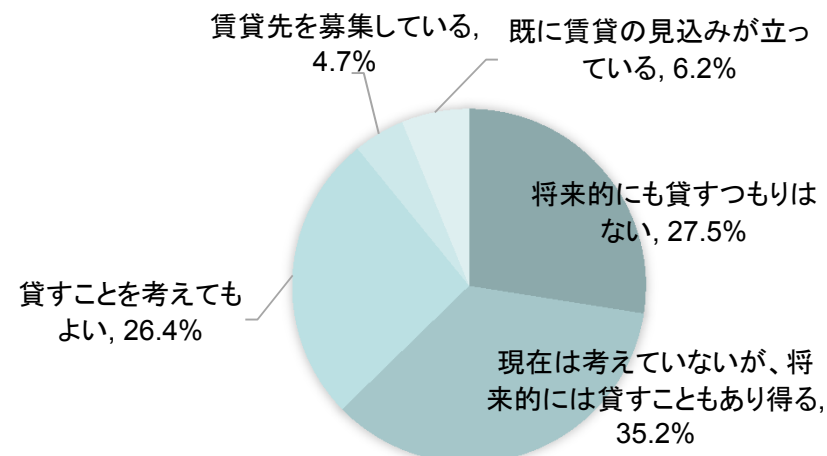
- 将来も売却や貸付けを行うことはないとする所有者が約3割を占める。一方、将来を含め売却や貸付けを行うことを考える者が約6割に達する(残り1割は、既に売却・貸付先を探し、または、その目処が立っている)。
- 他方、今後5年間に売却・貸付けを行いたいとする者は、合わせて約5割近くにとどまり、空き地等のままにしておく者が約3割を占める。

所有者の空き地等の売却意向



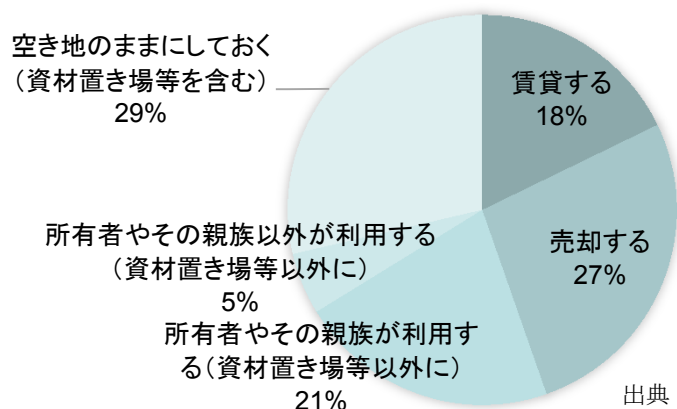
出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

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

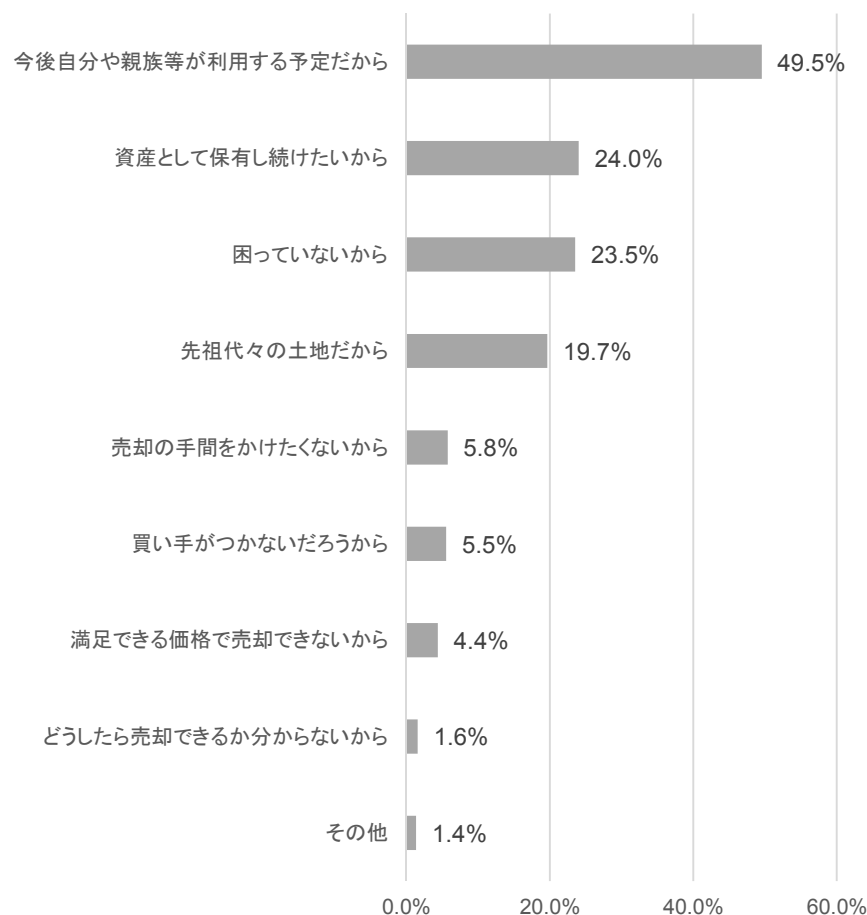


出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

空き地等所有者の売却・賃貸意向②

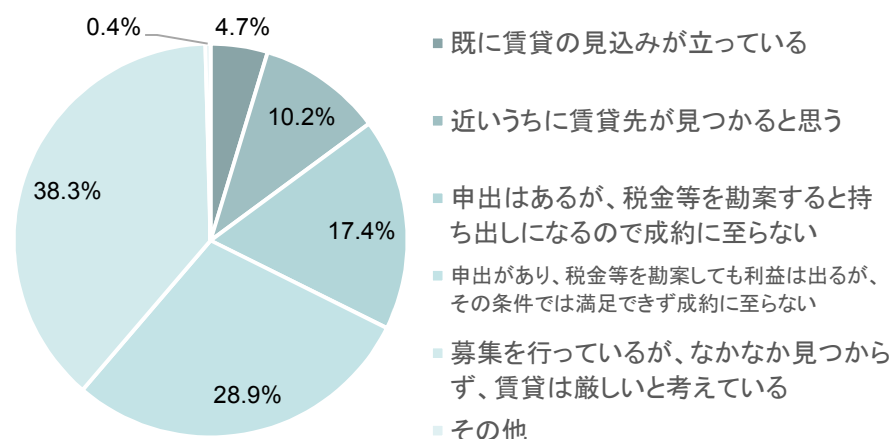
- 将来も売却や貸付けを行うことはないとする所有者のうち、「今後自分や親族等が使用する予定だから」と回答した人は半数にとどまり、次いで「資産として保有し続けたいから」、「困っていないから」、「先祖代々の土地だから」と回答している。
- 一方、貸付けについては、一旦貸すと自己利用の支障になること、他人に貸すのは不安だからという懸念を持つ所有者が一定程度存在する。

将来的にも売却することはない理由



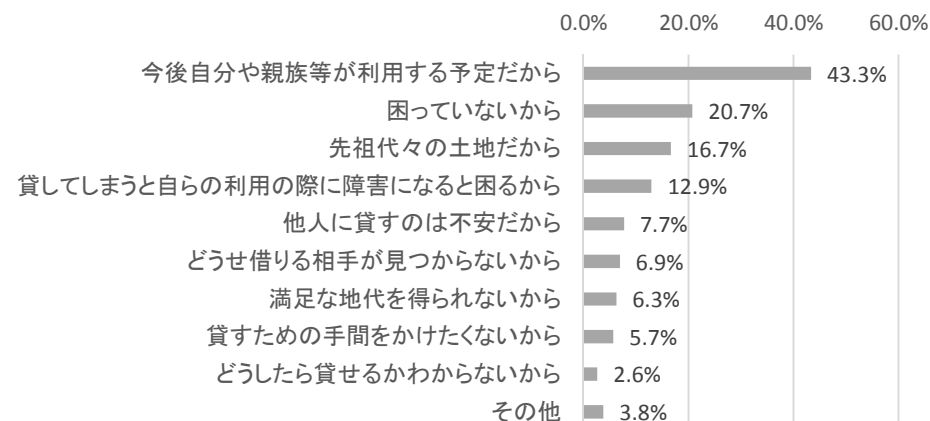
出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

(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ではない理由

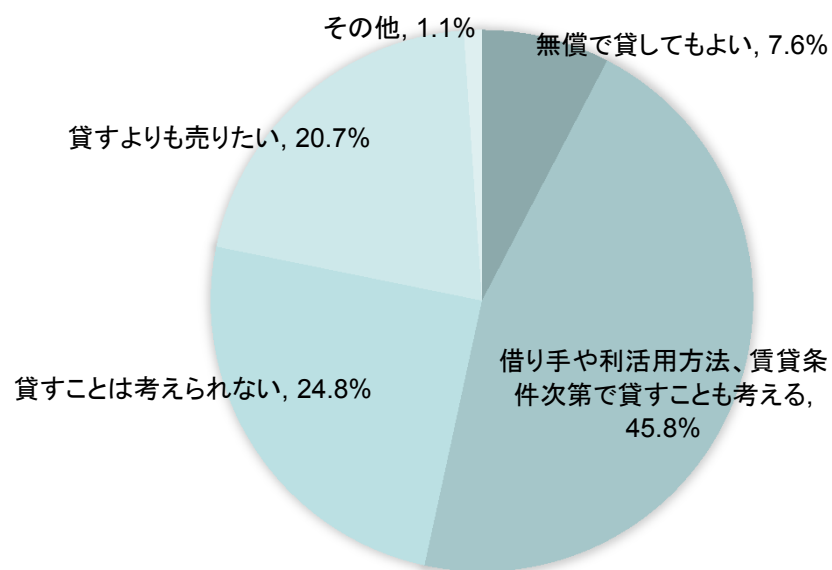


出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

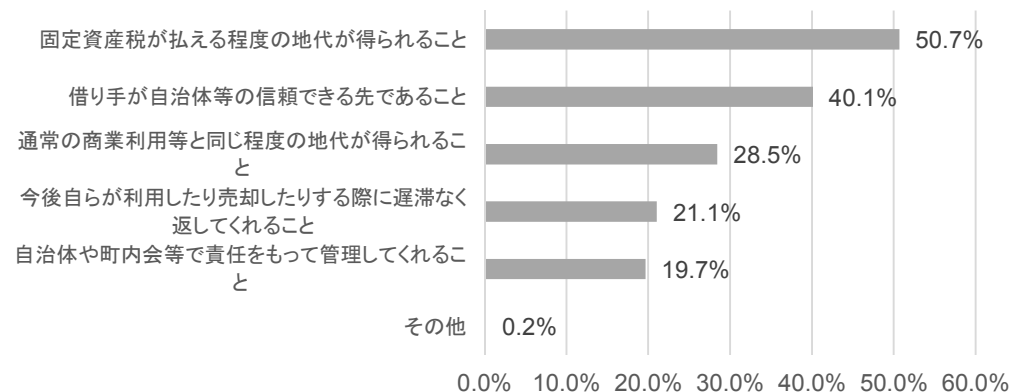
空き地等のまちづくりの利活用のための賃貸意向

- 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。

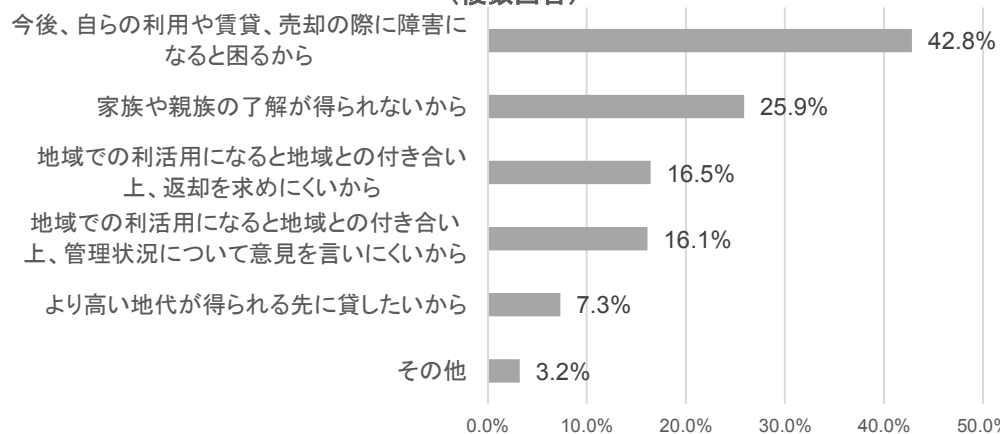
空き地等のまちづくりのための利活用に対する賃貸意向



(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「条件」(複数回答)



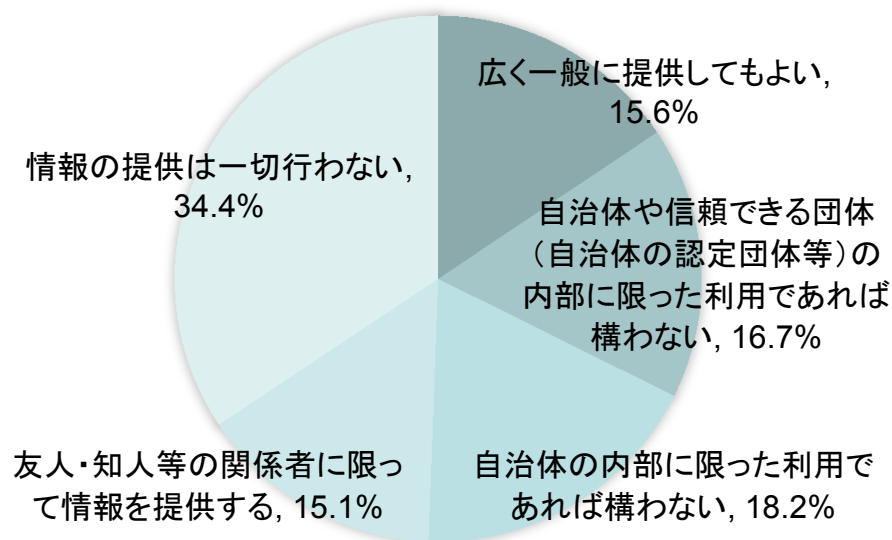
(空き地等のまちづくりの利活用について) 貸すことは考えられない理由 (複数回答)



情報公開に対する現状

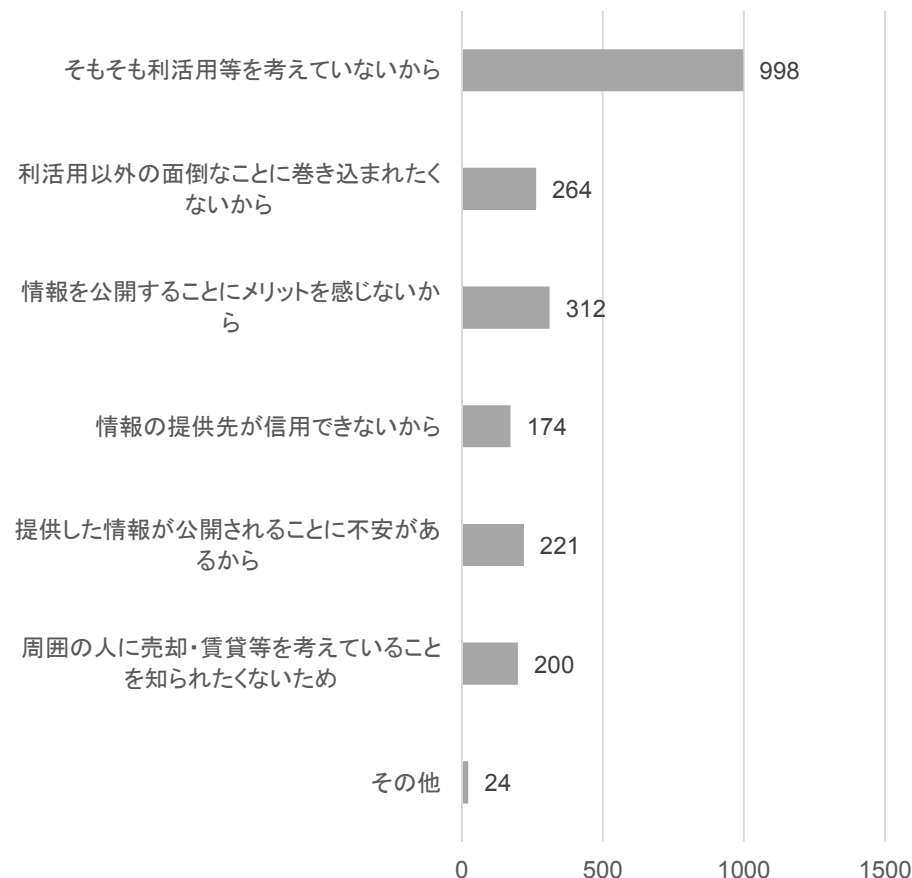
- 空き地等の売却・貸付けのための情報提供に関し、不動産仲介業を含め広く提供してよいとする所有者は16%にとどまる一方、一切行わないと回答する所有者も34%を占める。
- 所有者が情報提供を一切行わないとする理由としては、「そもそも利活用を考えていないから」と回答する所有者が約6割を占めているが、「提供した情報が公開されることに不安があるから」、「情報の提供先が信用できないから」と回答する所有者も一定程度存在するとともに、「情報を公開することにメリットを感じないから」と回答する所有者も2割弱を占める。

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



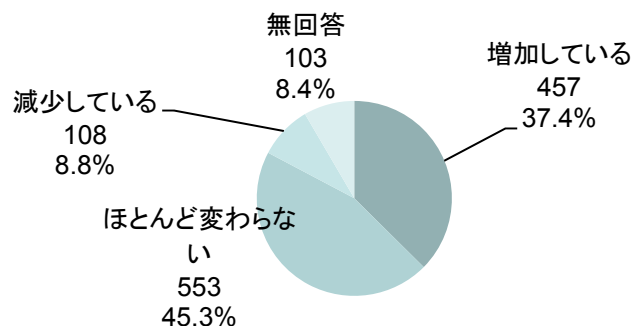
出典：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」（平成29年2月実施）

2. 空き地等をめぐる自治体の現状について

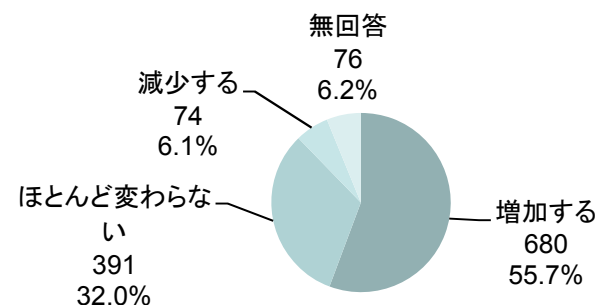
空き地の発生現状

- 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。

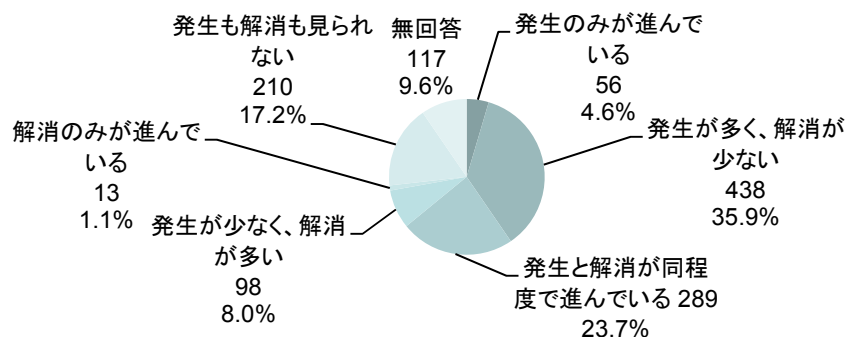
最近10年間における空き地等の変化



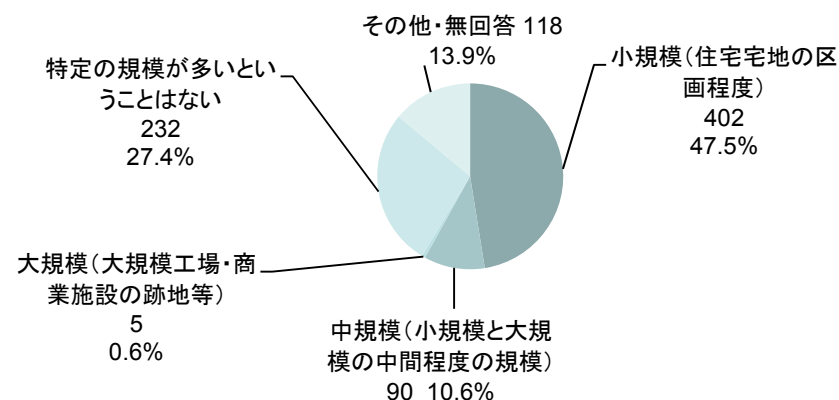
現在と比較した今後10年間の空き地等の変化



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



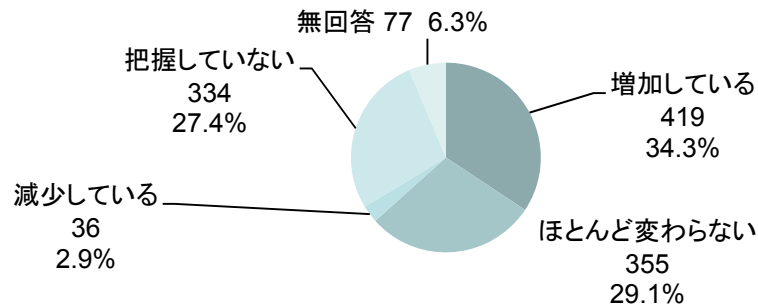
発生が多い空き地等の規模



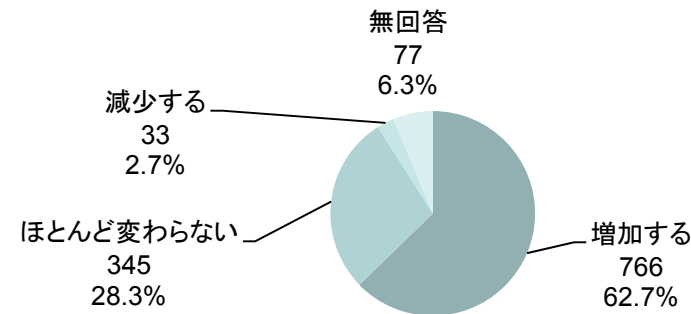
管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地の現状①

- 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。

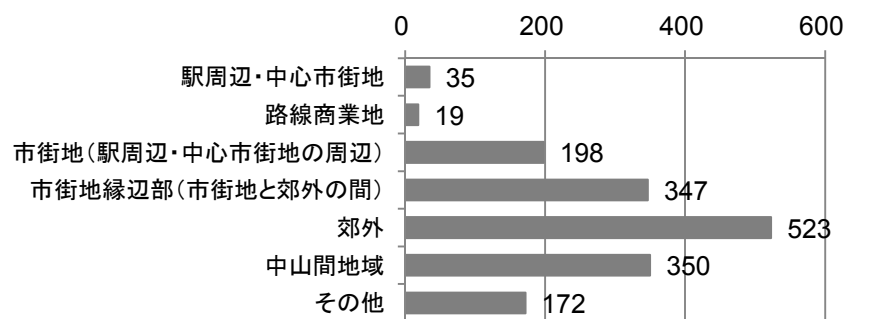
10年前と比較した「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」の件数の変化



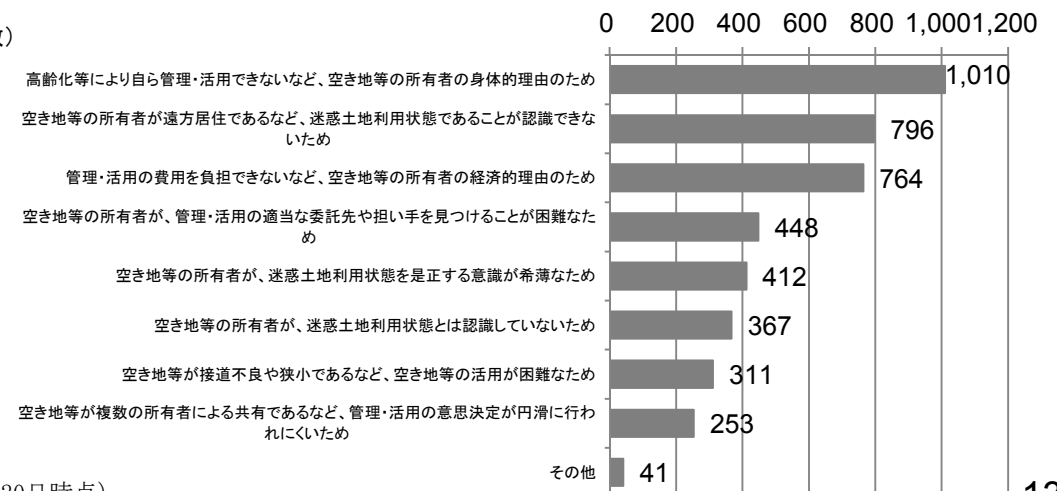
現在と比較した今後10年間の「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」の面積の変化



「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)

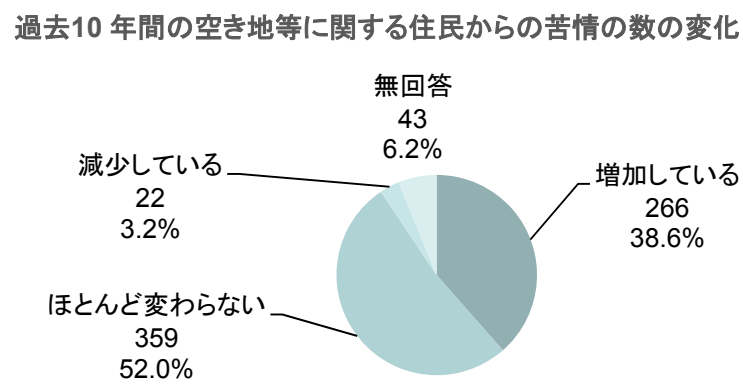
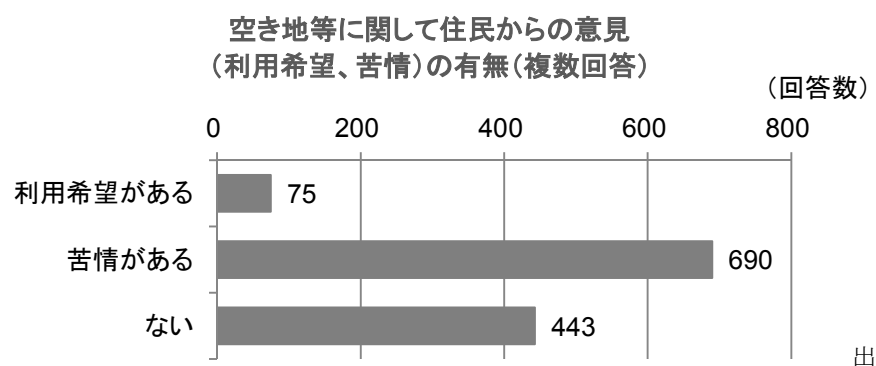
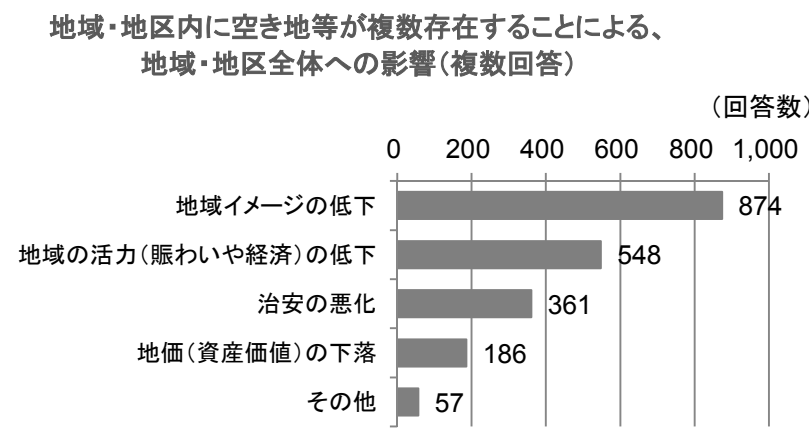
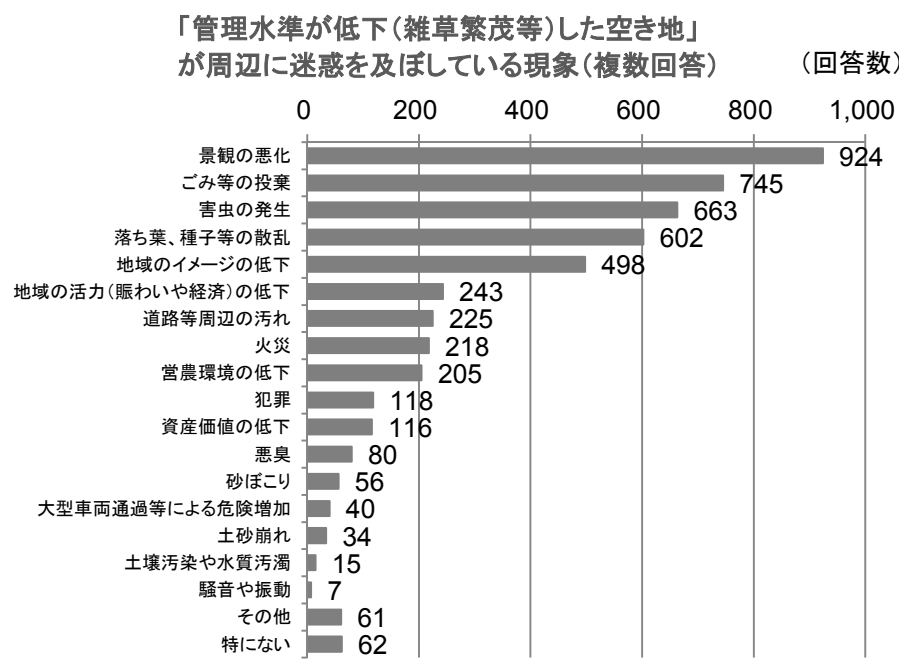


「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」の状態に至る理由(複数回答) (回答数)



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。

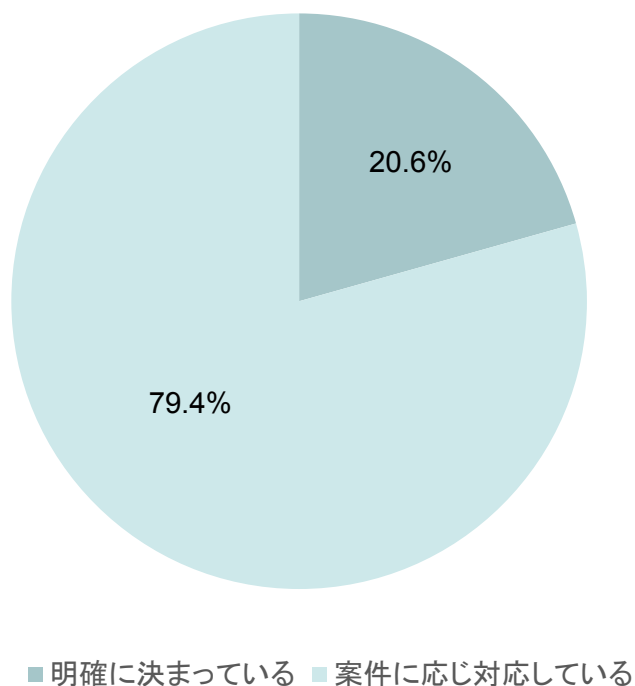


出典：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」(平成29年2月20日時点)

自治体の空き地に対する対応と取り組み①

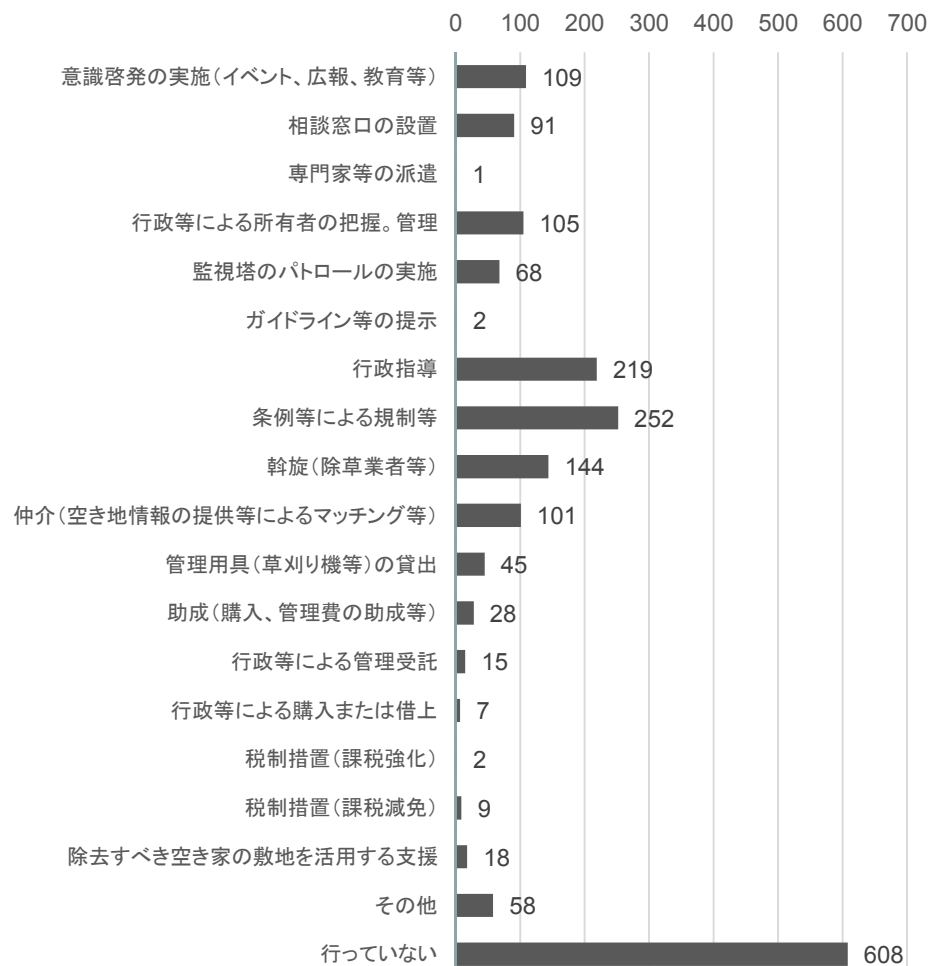
- 空き地等に関する担当部署が「明確に決まっている」と回答した自治体は約2割であり、その多くは環境等のまちづくり部局以外の部局が担当になっている。
- また、空き地等の管理・活用を促進する取り組みを行っていないとする自治体は多いが、自治体の取り組みとしては、「条例等による規制等」、「行政指導」が多い。

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

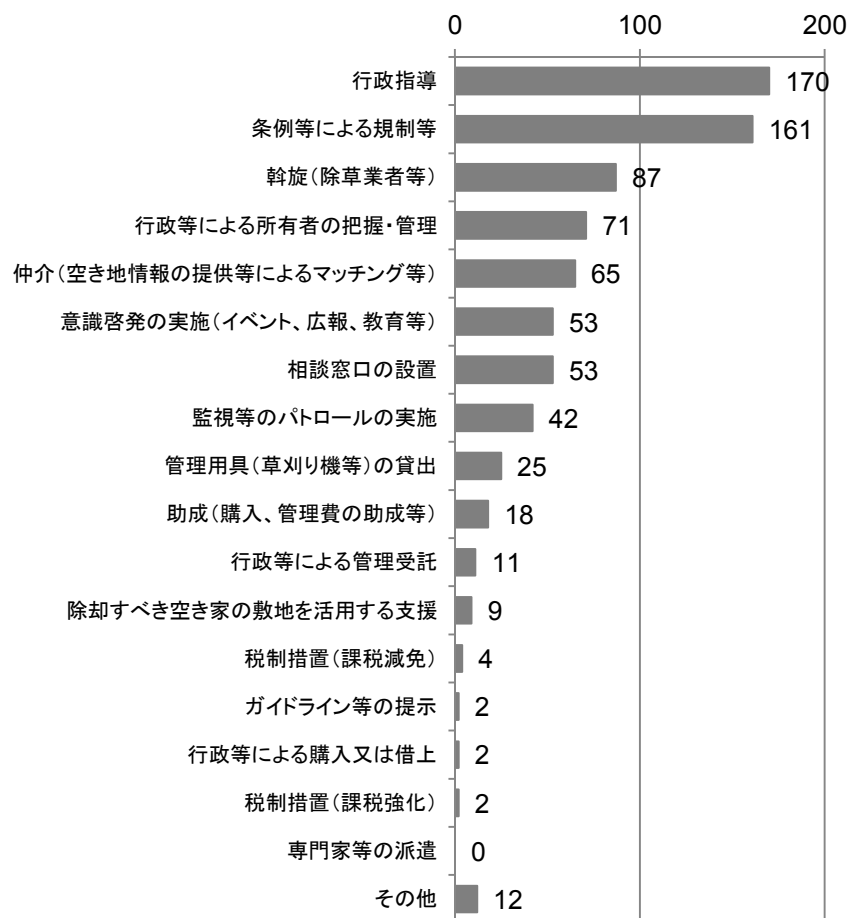


出典：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」（平成29年2月20日時点）

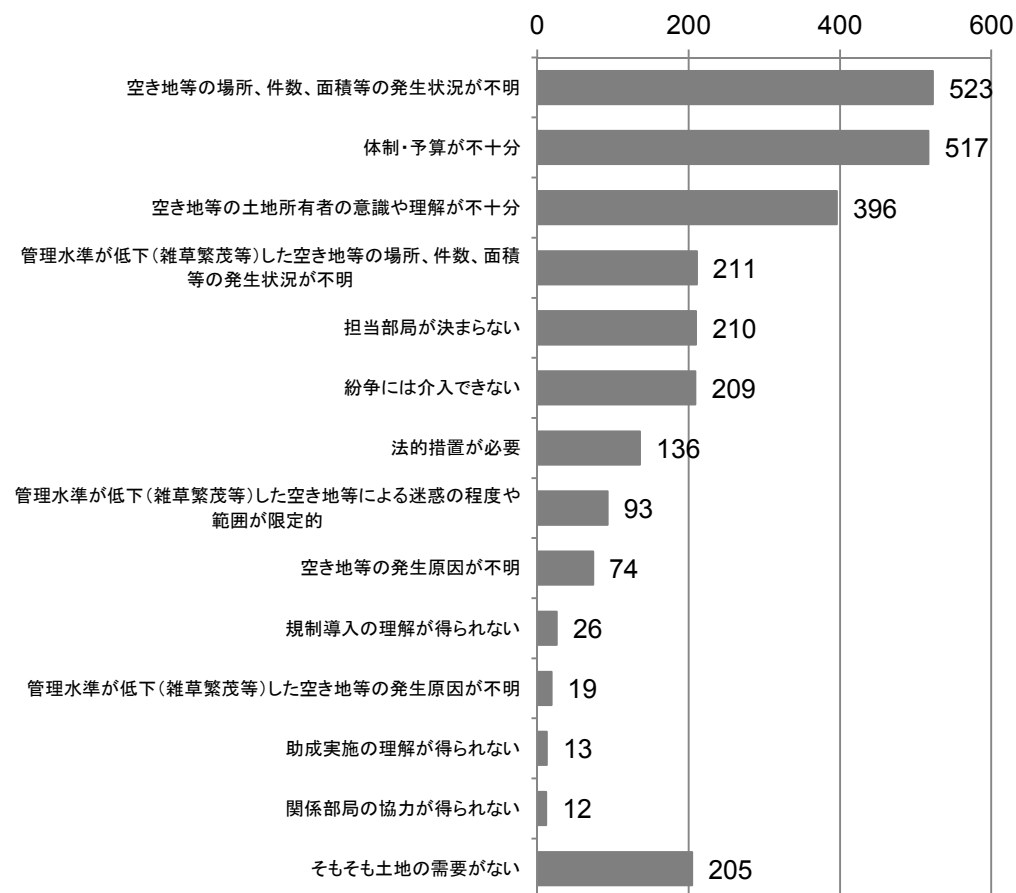
自治体の空き地に対する対応と取り組み②

- 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)



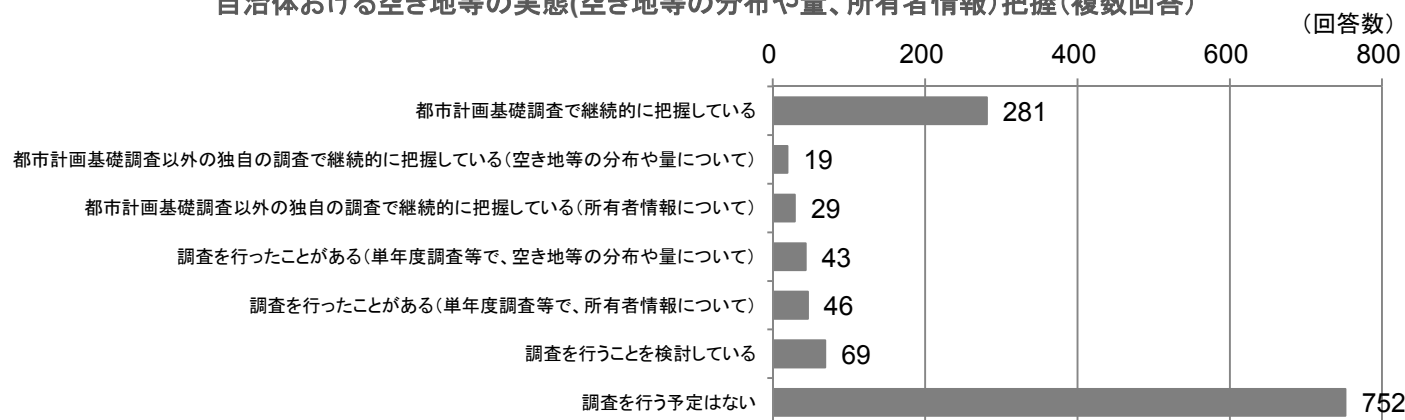
自治体において、空き地等の管理・利活用を促進する取組みを実施するにあたっての課題(該当するものを3つまで選択) (回答数)



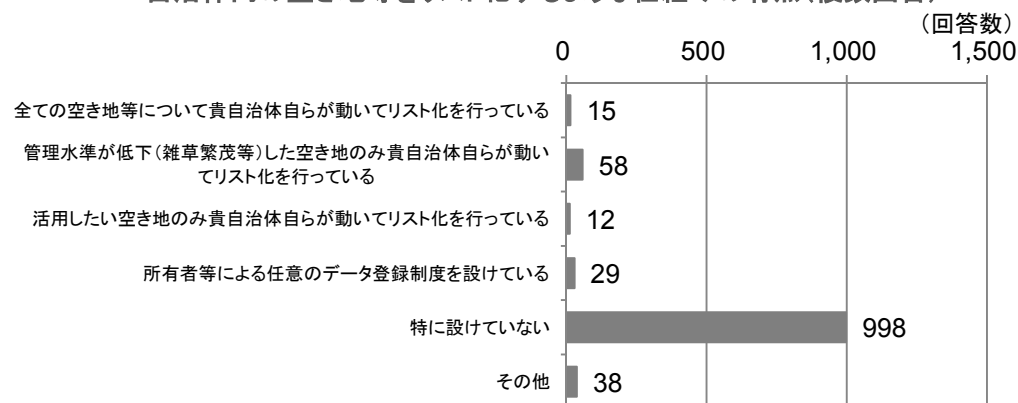
自治体による空き地等の実体把握の現状

- 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。

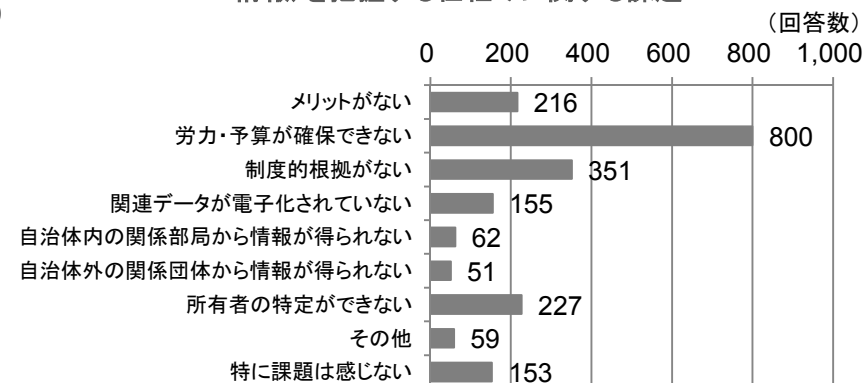
自治体における空き地等の実態(空き地等の分布や量、所有者情報)把握(複数回答)



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)



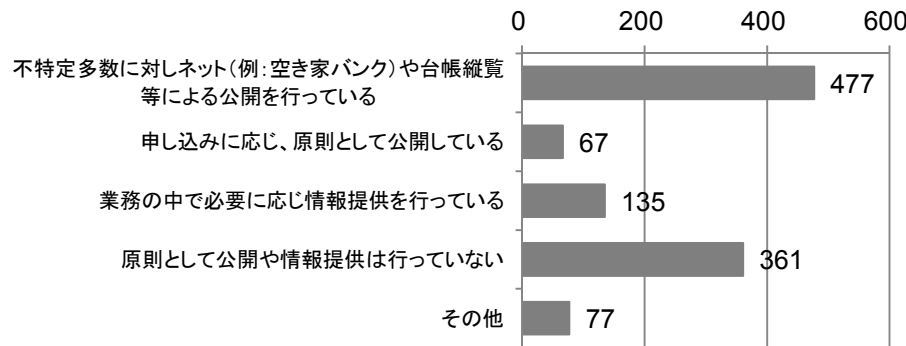
自治体内の空き地等の実態(空き地等の分布や量、所有者情報)を把握する仕組みに関する課題



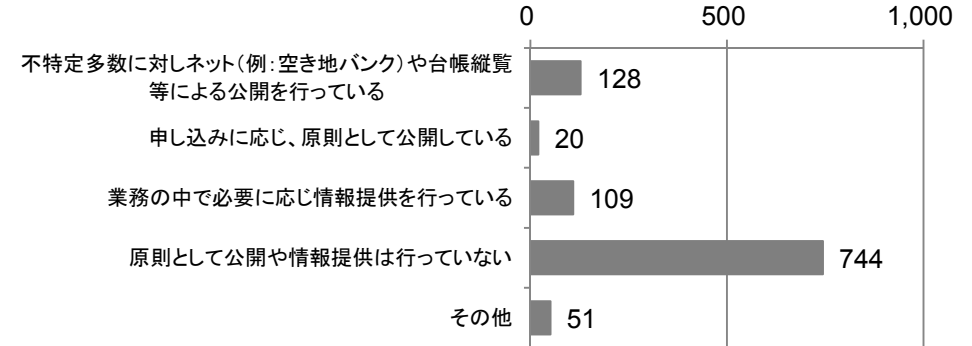
空き地等の情報公開の現状

- 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。

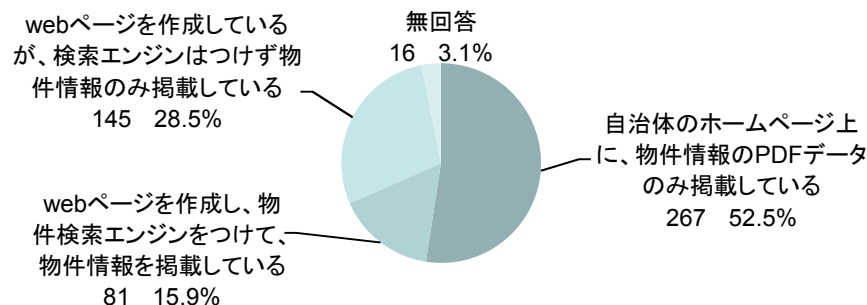
空き家の情報を公開する仕組みの有無(複数回答) (回答数)



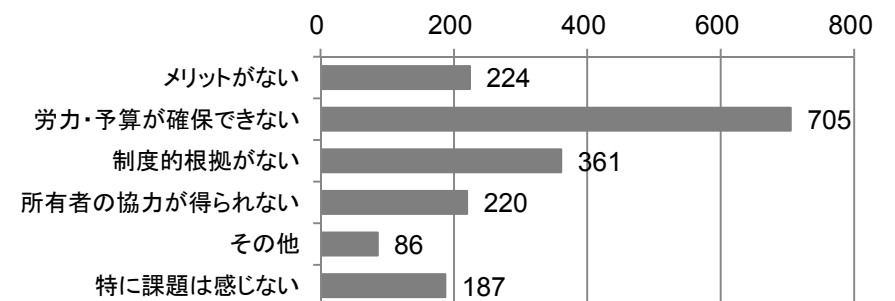
空き地等の情報を公開するような仕組みの有無(複数回答) (回答数)



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



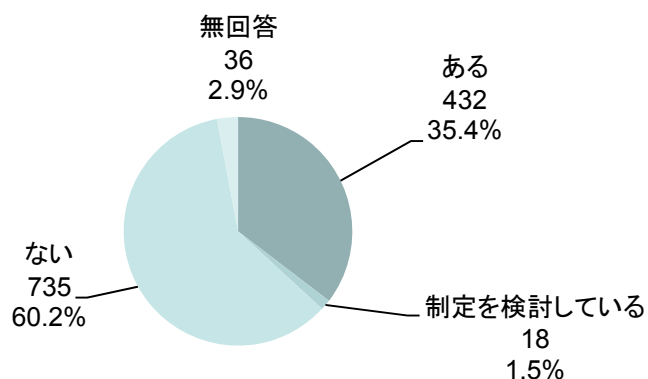
自治体内の空き地等の情報を公開する仕組みに関する課題(複数回答) (回答数)



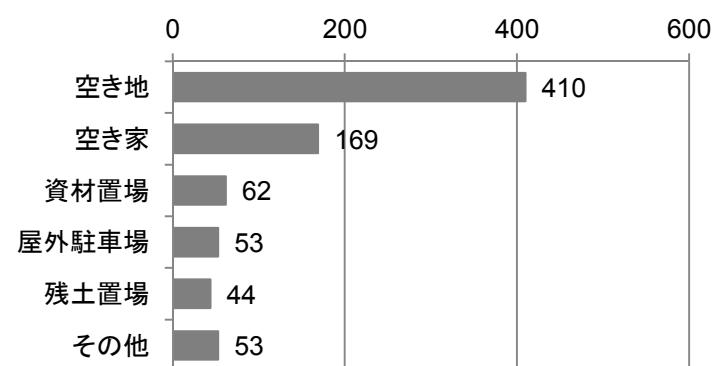
自治体の空き地等の条例について①

- 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

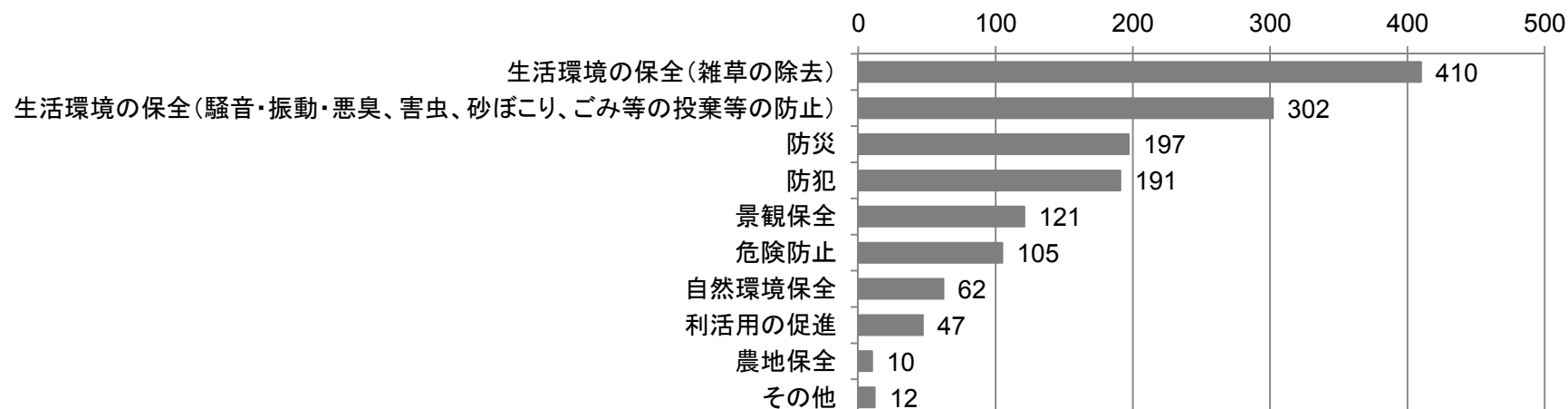


条例の対象（複数回答） (回答数)



条例の目的（複数回答）

(回答数)

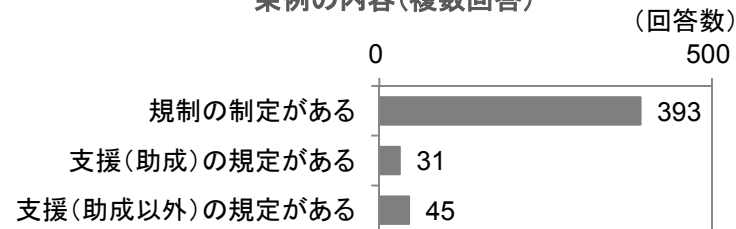


出典：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」（平成29年2月20日時点）

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。

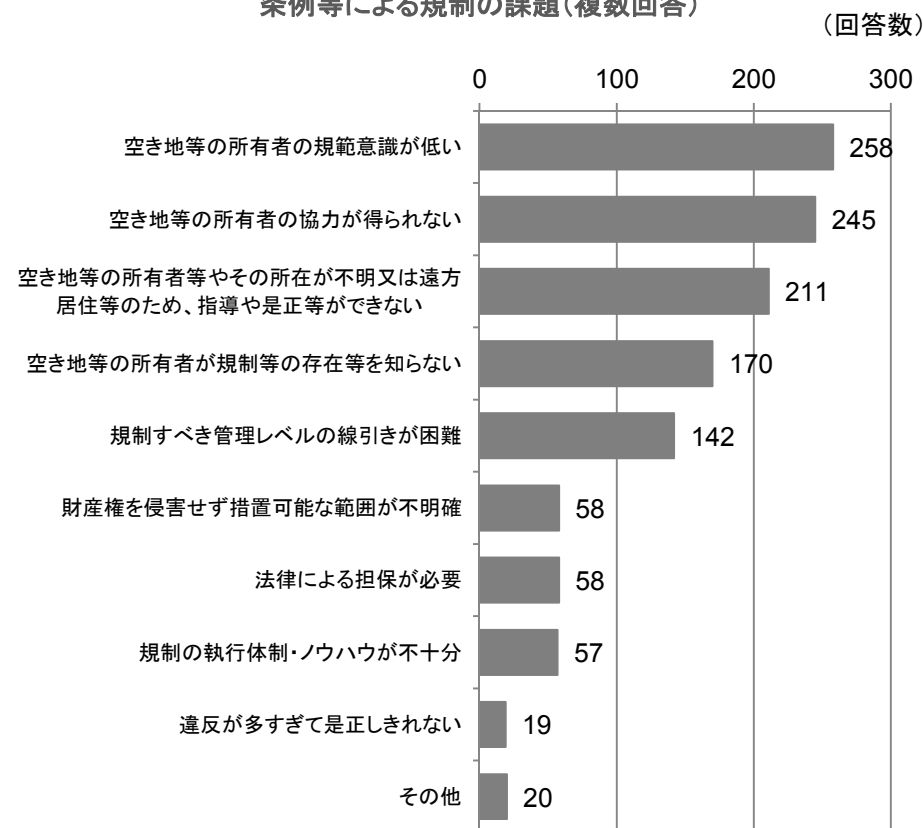
条例の内容(複数回答)



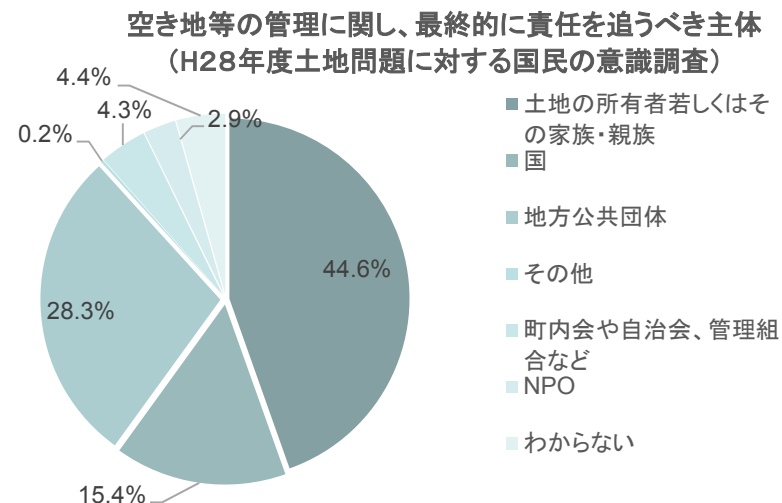
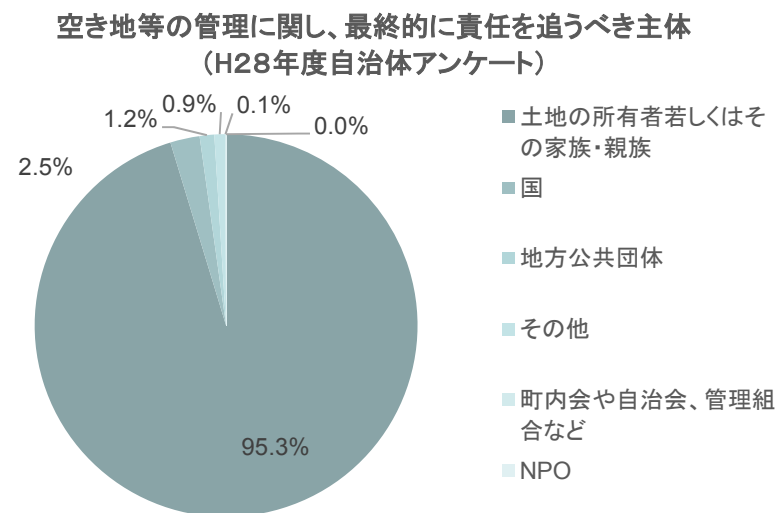
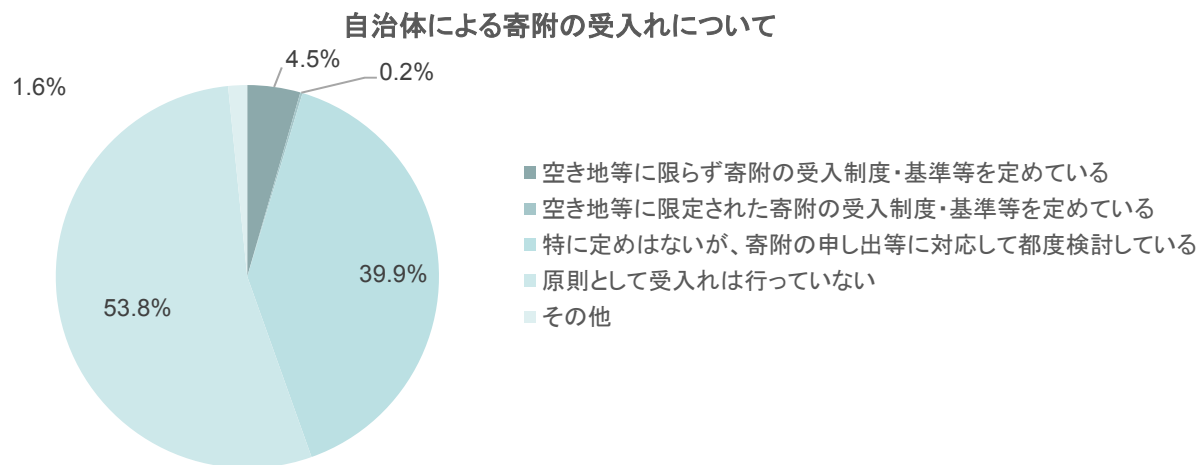
規制制定がある場合の処分等の規定の内容(複数回答)

	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

条例等による規制の課題(複数回答)



- 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。



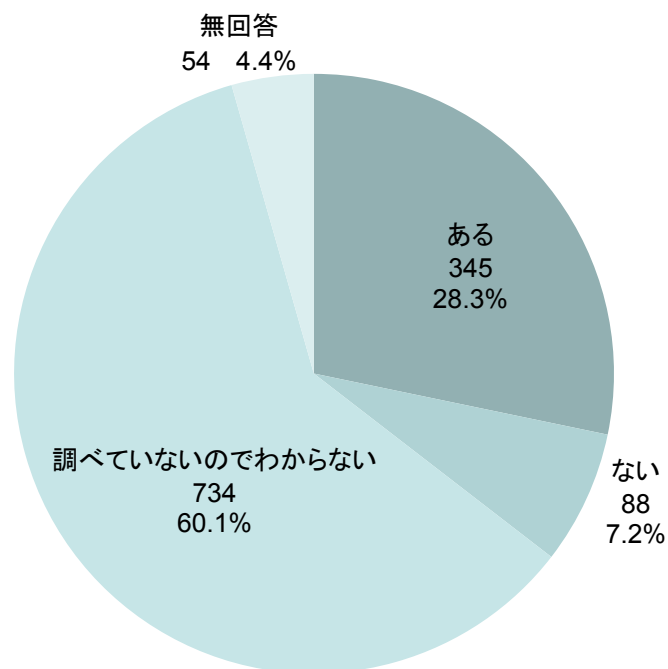
出典：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」(平成29年2月20日時点)

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)

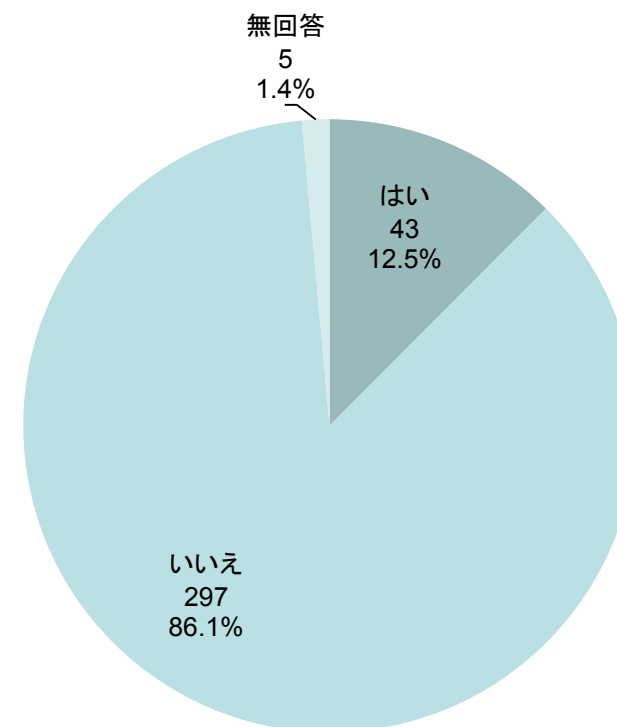
所有者不明の空き地等の現状と対策について

- 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

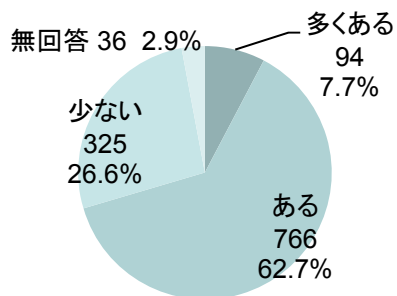


自治体における所有者不明の空き地等に対する対策の有無

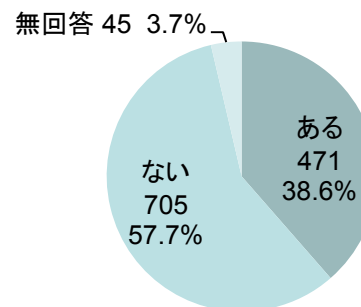


- 「空き地等になっている公有地」が「多くある」、もしくは「ある」と回答した自治体は約7割を占めている。
- 「空き地等になっている公有地」で当面、利用予定のないもので暫定利用しているものは4割近くを占めている。
- 「空き地等になっている公有地」で当面、利用予定のないもので恒久的利用を検討する上での課題として、「財政的に開発する余裕がない」、次いで「開発を検討しても、事業性が低く計画が成立しない」と回答している。また、その意向として、土地の賃貸よりも、「土地を売却し、民間事業者の資金やノウハウを利用して開発して欲しい」と回答する自治体が多い。

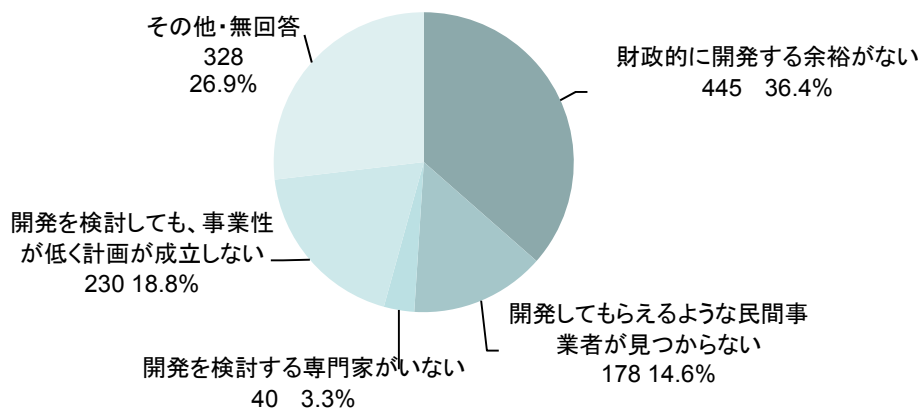
自治体における「空き地等になっている公有地(土地開発公社等市町村以外が所有しているものも含む)」の実態



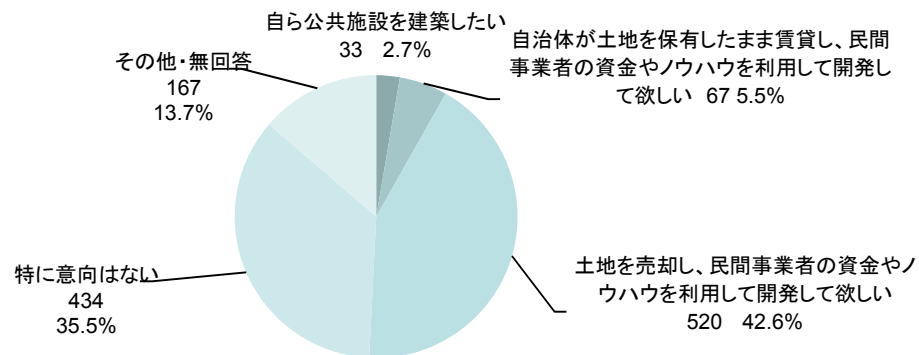
自治体が所有する「空き地等になっている公有地」で当面、利用予定がないものについて、地域コミュニティや民間等を対象にした暫定利用の実施有無



自治体が所有する「空き地等になっている公有地」で当面、利用予定がないものについて、恒久的利用を検討するにあたって課題



自治体が所有する「空き地等になっている公有地」で当面、利用予定がないものについての今後の意向



4. アンケート調査を踏まえた空き地等に関する考察

1. 今後空き地等が増加していくことが示されているが空き地等の何が問題か

○将来の見通しが不明確である場合に、自己の資産である土地を無理に処分や利用するのではなく、とりあえず保有を維持することを選択するのは、個別の土地所有者にとってごく自然な行動のように思われる。

○他方、空き地等の問題は、大きく以下の二つあるのではないか。

- ① 空き地等の維持管理に取り組まない所有者が相当数を占め、結果として、雑草繁茂・害虫をはじめとする社会的害悪が発生するおそれがあるが、実際に発生した(または発生する蓋然性が高い)場合にどうすべきか。
- ② 個別の土地所有者が売却や貸付けを行わず(または、行えず)、空き地等のままにしておくことには、社会的に見れば、機会費用が発生しているのではないか。地域差はあろうが、従来と同じ小規模な住宅用地として空き地等を保有している所有者には、例えば空き地等を集約して、医療介護や子育て等の地域住民ニーズに供するという他の選択肢が検討されることもなく、地域においてこれまで整備してきた土地周辺の公共施設も活用されないままになるが、どう考えるべきか。

2. 空き地等の地域での利活用の促進のために何が重要か

○空き地バンクなどにより、自己所有の空き地等に関する情報が不動産流通市場に提供されることについては、肯定的な意見が少ないため、市町村が空き地バンクを設ける際には、情報提供への拒否感の払拭や情報提供のメリットについて考える必要がある。

○地域でのまちづくりのための利活用に関しては、借り手として自治体など信頼できる主体が、責任を持って管理する体制を整えること、地代水準そのものでもなくても所有者が一定のメリットを感じられるようにすれば、所有者は土地を貸す意向があることから、こうした意向に沿った環境をいかにつくっていくかが重要ではないか。

3. 空き地等の管理・活用に向けた、自治体における取組みを促進するために何が重要か

○現在多くの自治体で、空き地等の担当部署も明確ではないなど、体制が十分ではなく、実態把握も進んでいない状況にある。ほとんどの自治体は、空き地等の管理に関して最終的に責任を負うべきは所有者であると考えているが、国として空き地等への対応を進めるため、自治体の取組みを促す方策を検討すべきではないか。

5. その他参考資料

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

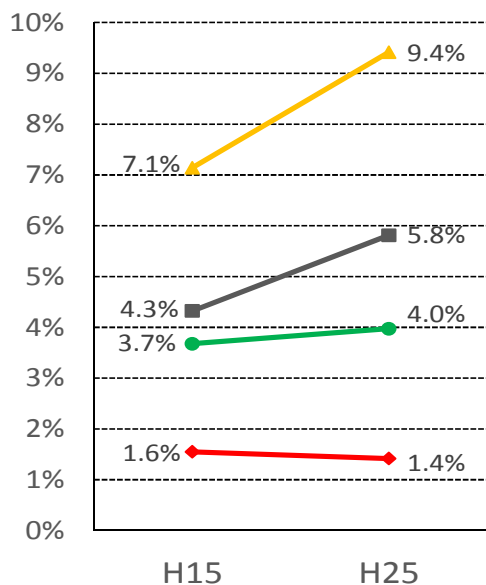


図2 世帯の都市区分別
駐車場の所有面積割合の推移

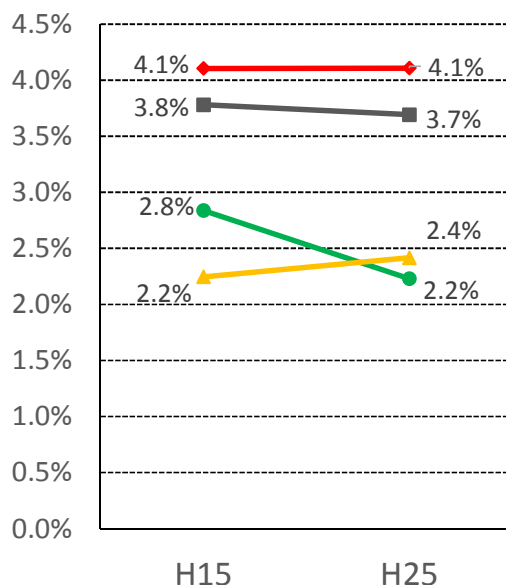
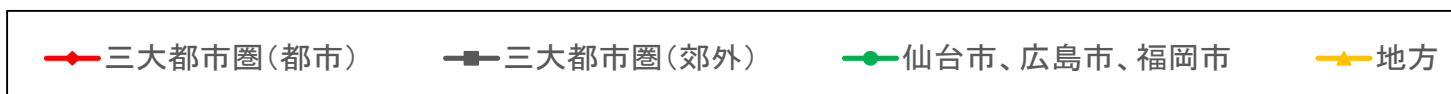
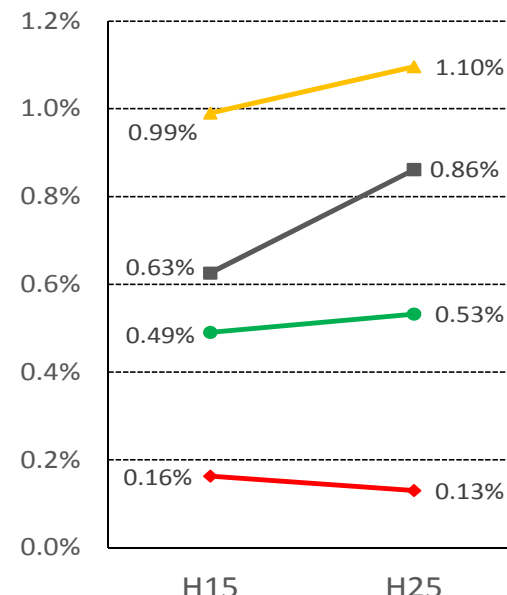


図3 世帯の都市区分別
資材置場の所有面積割合の推移



(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)

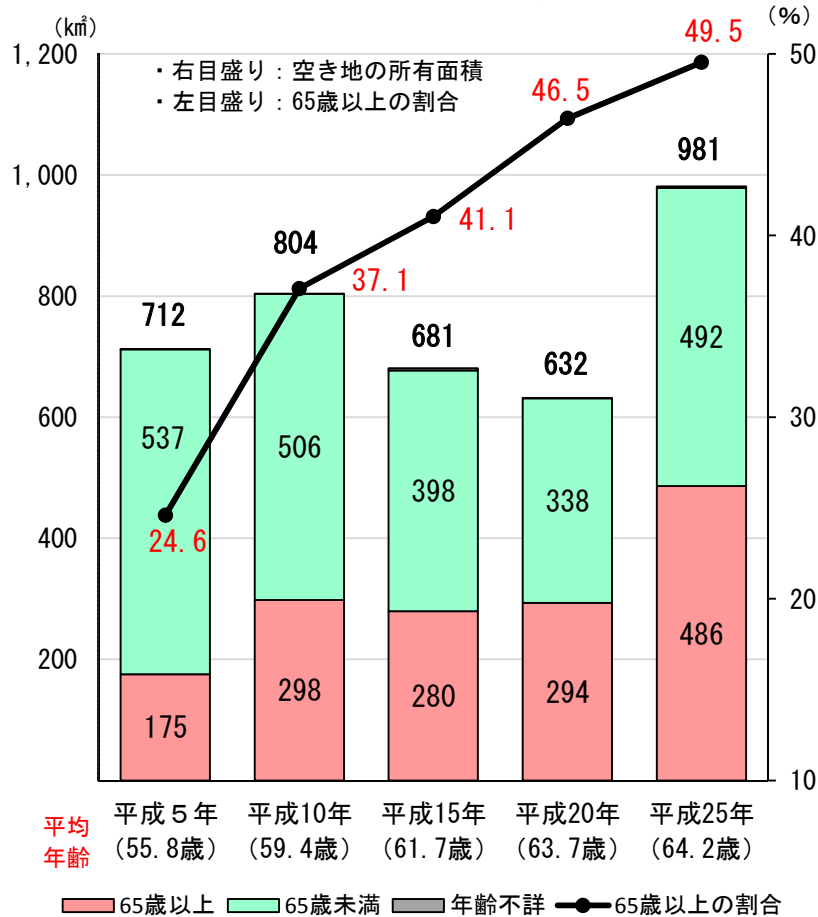
地方：三大都市圏(都市)、三大都市圏(郊外)、仙台市、広島市、福岡市以外の市町

※ 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。

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

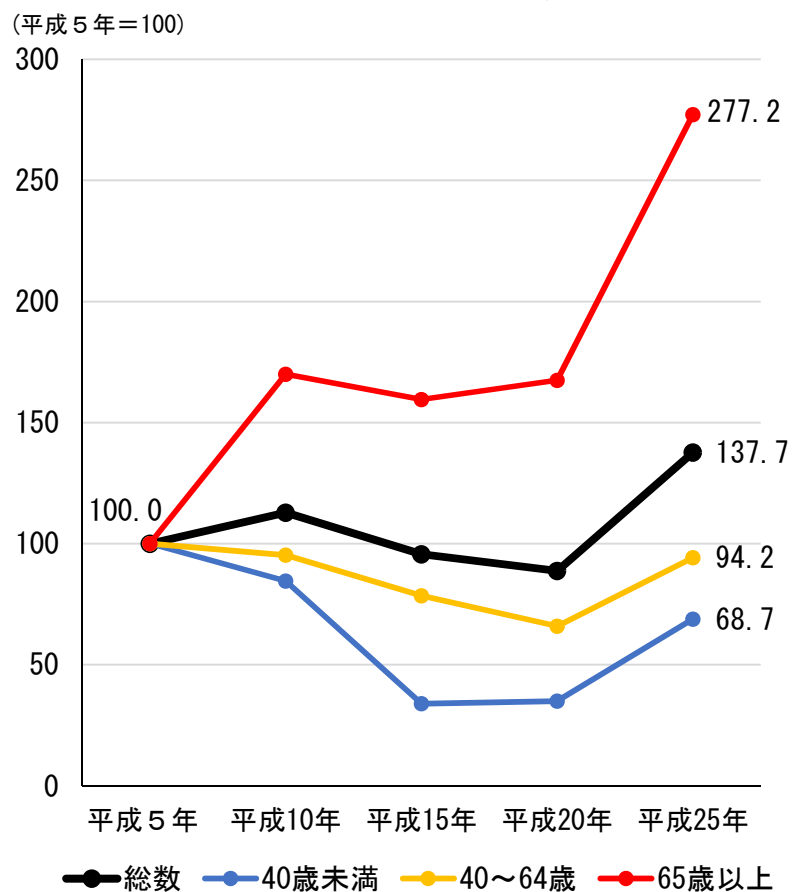


(出典) 土地基本調査

(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)



(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

- 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）

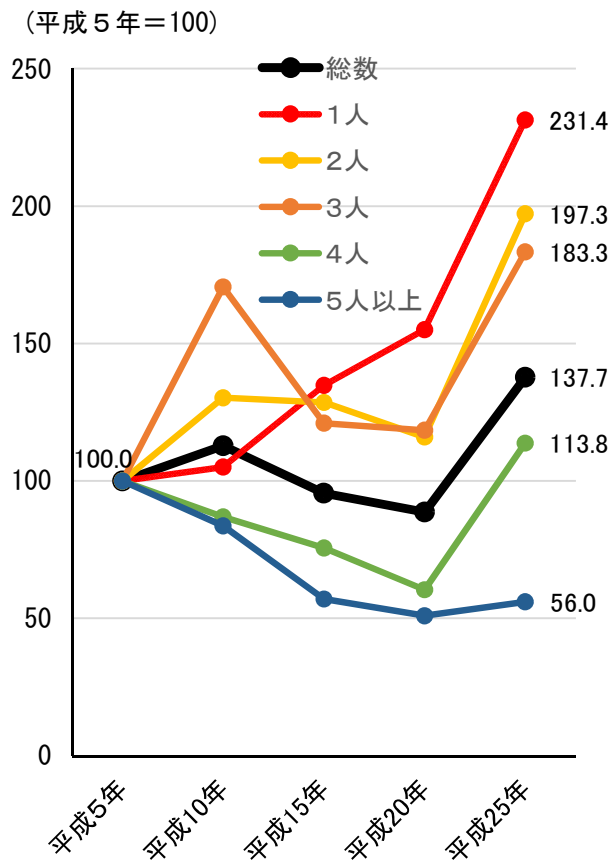


図4 世帯の年間収入別空き地の所有面積の推移（指数）

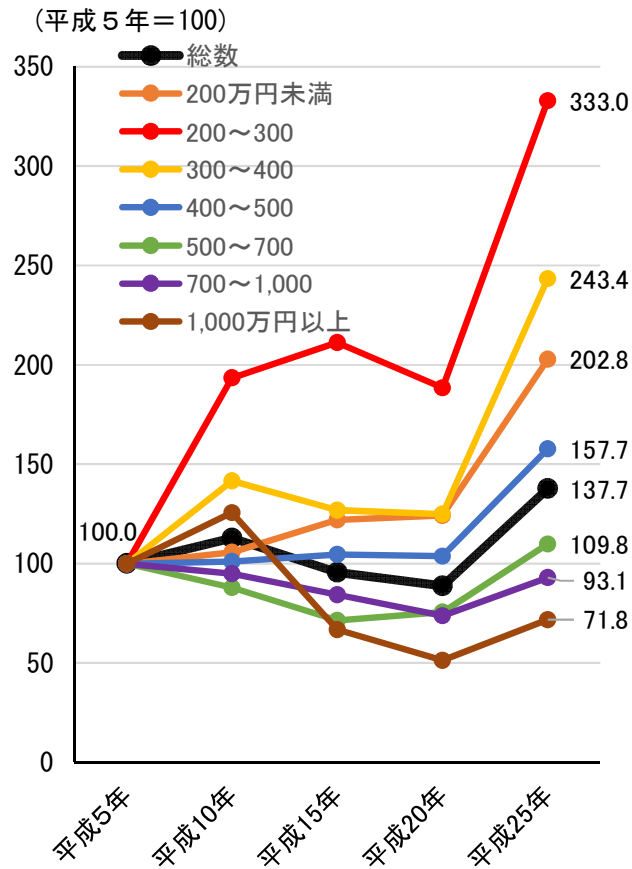
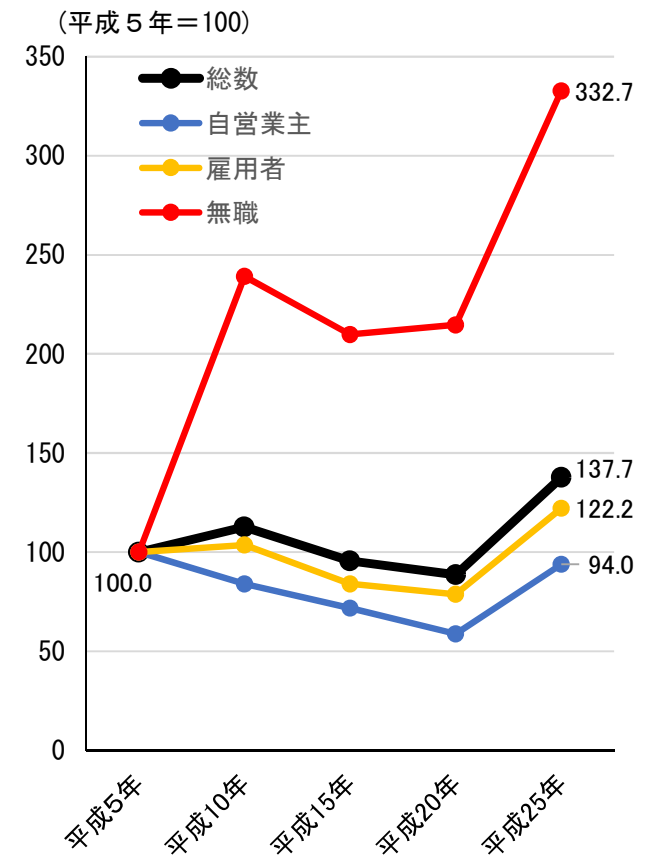


図5 世帯の従業別空き地の所有面積の推移（指数）



(出典) 土地基本調査

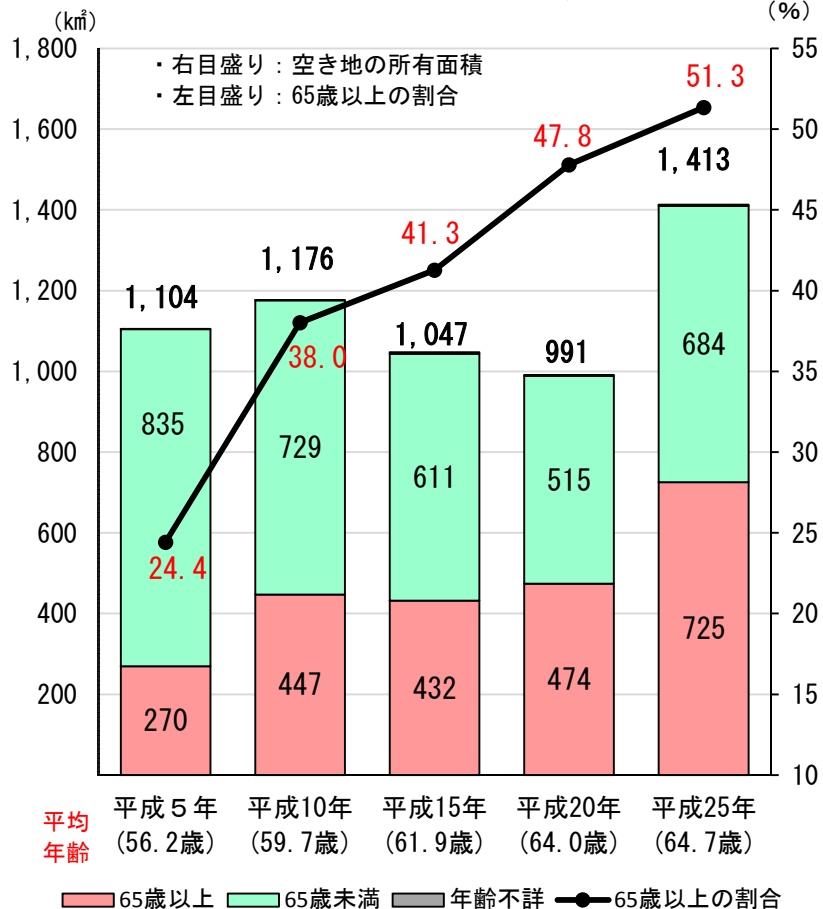
(注1) 数値は、平成5年の年齢別所有面積を100とした場合の指数

(注2) 従業別は、家計を主に支える者の従業上の地位

世帯の空き地等面積の推移①～年齢別

- 世帯が所有する空き地等(空き地、屋外駐車場、資材置場)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24%だったが、平成25年で51%と半数以上を占める(図1)
- これに伴い、空き地等を所有する世帯の平均年齢も年々上昇し、平成5年は56.2歳だったが、平成25年では64.7歳(図1)
- また、平成5年の空き地等の所有面積を100とすると、65歳以上の面積が急速に増加(2.7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、空き地等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等の所有面積の推移、平均年齢

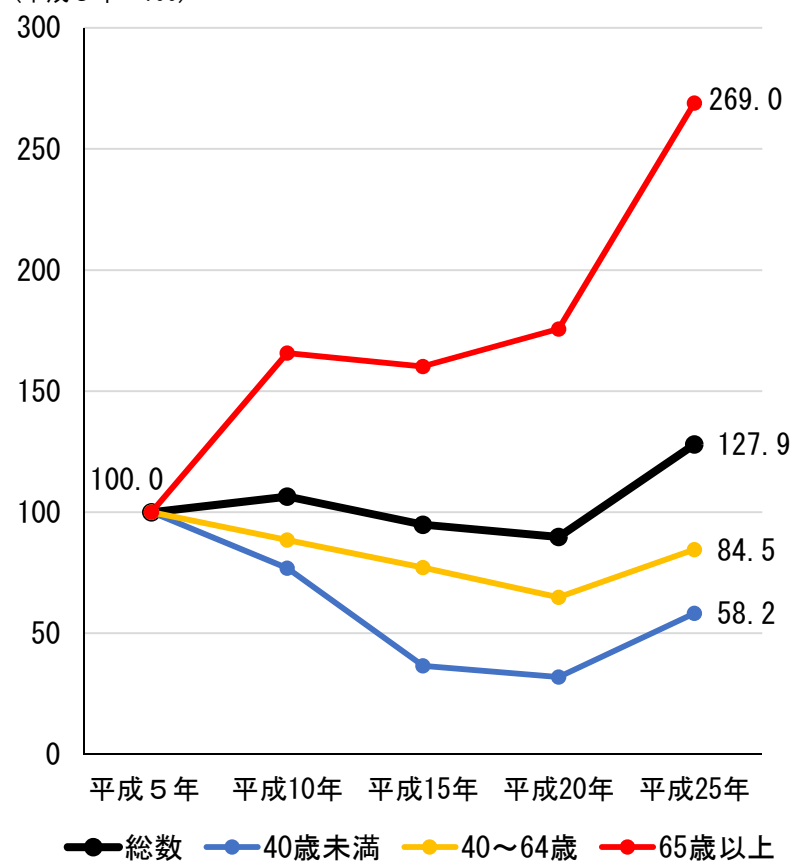


(出典) 土地基本調査

(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等の所有面積の推移(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

世帯の空き地等面積の推移②～世帯人員、年間収入、従業別 国土交通省

- 平成5年の空き地等の所有面積を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等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等の所有面積の推移（指数）

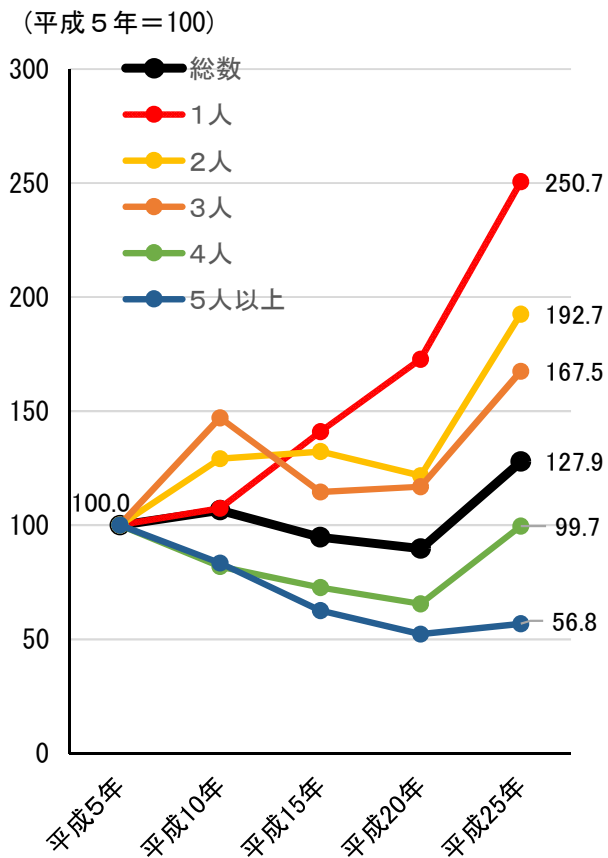


図4 世帯の年間収入別空き地等の所有面積の推移（指数）

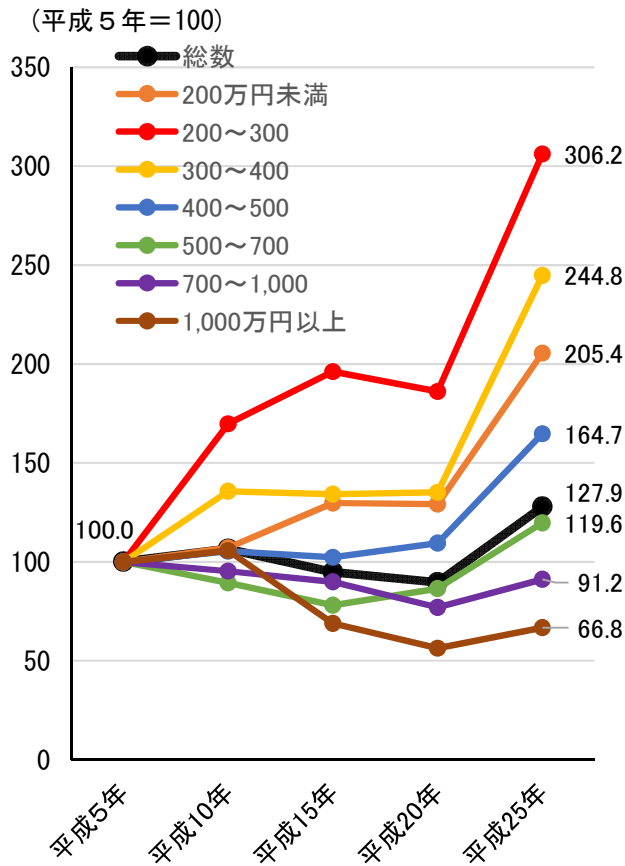
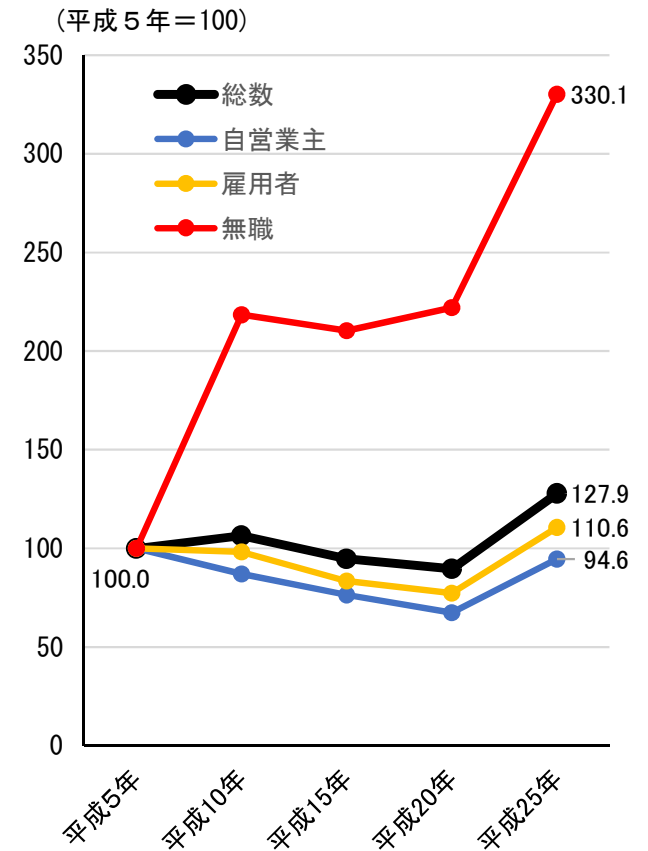


図5 世帯の従業別空き地等の所有面積の推移（指数）



(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