

空き地等の新たな活用に関する検討会 主な検討項目の概要

本検討会においては、平成28年8月に国土審議会土地政策分科会企画部会において示された企画部会とりまとめを踏まえ検討を進める。なお、本検討会で検討の対象とする空き地については次のとおりとする（農林地は除く）。

空き地：建物等の定着物がない宅地のうち日常的な利用がされていないもの
空き地等：空き地、空き家（近い将来、除却が見込まれるものに限る）の敷地

1. 空き地等の存在が地域に与える影響、及び対策を講じる意義

（1）空き地の特性と動向

- ① 空き地のあり方は多様であり、都市部の駐車場のように意図して一定期間低未利用地になっている場合や、防災空地のように長期間そのままになっている場合もある。
- ② 空き地は個々の所有者の意向によって散發・離散的に発生し、多くの場合まとまりなく散在している。このため、そのままでは社会的に有効に使えない。
- ③ 経済活動や産業構造の変化に伴って生じる場合と、少子高齢化・人口減少等による社会的要因により生じる場合がある。

（2）空き地に対する識者の捉え方（委員等からの個別聴取に基づく）

- ① 空き地は、程度の差こそあれ、空き家同様に外部不経済を発生させる。また、空き地は将来の使用を留保した結果生じるもので、機会費用はほとんどないとの考え方もあるが、その場合でも、取引の際に必要な空き家の除却費や税負担などのコストが存在していることを踏まえ、空き地の流動性を確保するための方策が必要ではないか。
- ② 空き地の存在が周辺の地域（安全、資産価値、インフラの維持コスト等も含む）や国土（所有者不明土地の発生等）に悪影響を与えるとともに、有効活用により、経済成長の機会に繋がる可能性がある。

（3）空き地についての対策を考えていく場合に想定される視点（例）

経済的側面：効率性、外部不経済（の除去）、資産価値の維持、宅地等ストックマネジメント、地方創生

くらし環境面：住民の生活の質の維持・向上、国土・環境の保全

関係者の役割面：所有者の責任、地域住民の自発的取組み、国・地方自治体の責務

（4）空き地について対策を講じる意義（案）

国民の貴重な財産である土地を資源としてできるだけ有効かつ持続的に利用するとともに、地域の状況を踏まえて適正に管理されるようにする。これらを通じて、経済の発展、国民生活の向上及び国土の保全を図る。

2. 空き地等が抱える課題に関する適正な管理・活用施策の今後の方向性

(1) 留意点

① 空き地等の対策の対象と想定する地域

空き地の実態は地域によっても多様である。このため、あらかじめどのような地域を念頭にどのような対策を講じるか、イメージを明確にしておく必要がある。

当面は、都心部ではなく、地方都市や都市郊外部を念頭に空き地発生の要因や必要となる対応策を考えることとし、他の地域については各々の特性に応じて必要となる追加等を行っていくことが考えられるのではないかな。

② 所有権の内容、所有者の責務

個人の財産である空き地の利用・管理に関し、社会的に利用・管理する仕組みを設ける場合、私的所有権の内容や所有者が適切に維持管理する責務という観点を踏まえ、検討する必要があるのではないかな。その場合、財産権の保障について、十分に留意する必要があるのではないかな。

③ 暫定利用・管理の促進

暫定利用・管理は、「最終的利用」との関係であくまでも相対的な概念である。これまでは、将来の事業着手を待つという意味での暫定的な低利用（駐車場等）として扱われてきたが、今後に向けては、将来の見通しが不透明で即時的土地需要を見込むことが困難な状況において、空き地の利用・管理を促す方策として暫定利用・管理を検討することも必要ではないかな。即ち、将来の使い道が現時点では明らかでなくとも、いずれ明らかになるまでの間を活かして暫定的に利用・管理することを積極的に位置づけることを検討することが必要ではないかな（その場合の地域における利用・管理の主体のあり方も課題）。

④ 土地の集約化と地域への還元

散在する空き地の集約化を進めることにより、一定の大きさにまとめることが新たな利用を生み出しやすくすると考えられる。そこで、地域の実情に見合った集約化を地域自らが合意形成を図りながら推進する施策を充実させることが考えられないかな。この場合、一時的に資産価値が低下していた空き地について、集約化による利益を地域へ還元する方策も考えられないかな。

(2) 空き地等の活用及び適正な管理に向けた施策の方向（一つのイメージ）

空き地等の活用を促進するための施策の方向として、取組主体に鑑み、大きく以下の3つのような取組みとそれを支える枠組みが考えられるのではないかな。

① 経済活動を通じた取組み

地域の民間事業者等による経済活動を通じた利用を促進するための、新たな枠組みを考える必要があるのではないかな。

② 地域での自発的取組み

NP0、地縁団体等が、地域でオーソライズされた取決めに従って利用・管理することを促進する仕組みについて検討する必要があるのではないかな。

③ 市町村レベルでの取組み

市町村レベルでの取組みとして、例えば、地方公共団体のレベルの公的主体が、土地の管理の受託等を行って、土地の集約を進め、一定の大きさにまとめることにより、新たな利用を創造する仕組みを検討することができないかな。中長期的に利用が見込まれない場合に、集まった土地を最終的に誰が管理していくか（国・地方自

治体の役割分担や地域（住民）の「共有」という考え方も成り立ちうるのか）も考える必要があるのではないか。

（3）その他考慮すべき事項

① 空き地の実態把握

空家等対策の推進に関する特別措置法施行を契機として、市区町村による空き家の実態把握が進む環境が整ったが、空き地については、空き家に比べて実態把握が十分でないと考えられる。どのような手法で行っていくべきか、検討する必要があるのではないか。市区町村等自治体による空き地の保有状況についても整理していく必要はないか。

② まちづくりの視点・施策等との連携

空き地の管理・活用を考える上では、個々の土地に着目する場合でも、地域の資産価値や住環境の維持・向上に向けて空き家の活用とセットで考えるなど、まちづくりの視点や施策との連携も重要ではないか。また、都市のコンパクト化（都市計画、立地適正化計画等）や人口減少時代における国土政策のあり方の検討との連携も必要ではないか。

3. 空き地等の創造的活用に関する具体的な施策

(参考)空き地等対策の方向(一つのイメージ)

～企画部会とりまとめを踏まえた叩き台～

資料4(別紙1)

最適活用の実現

経済活動を通じた利用促進

- ・不動産市場における流動化促進
- ・情報提供
(空き家・空き地バンク)
- ・隣地取得
- ・小規模不動産特定共同事業
(クラウドファンディング等)

創造的活用の実現

地域資源としての利用

・「空き地等の管理・活用に関するビジョン」(市町村レベル)

賑わい創出・地域の活性化のための活用

「賑わい」⇒空き地・空き店舗等の活用

(ex. マルシェ、シェアビジネス等)

豊かな住環境の維持向上のための活用

「豊かさ」⇒住替え、緑地創出

土地の適正な管理・利用

- ・現在、適正な管理が行われていない場合
- ・今後、土地の管理が行われなくなるおそれ大きい場合

(※「暫定的」利用についても促進)

NPO、地縁団体等の住民主体の活動

・地域での取決めに従い管理・利用

(ex. 緑地、広場、駐車場
撤去容易の構造物(コンテナハウスなど))

民間事業者や非営利団体 による集約化を通じた利用

(ex. 住民のためのスポーツ施設
地域福祉施設(デイサービス施設など))

建築物建設等恒久利用 の需要創出

・市街地開発事業等

放棄宅地化の抑制

地域資源としての管理

市町村レベルの取組み

- ・他に管理・利用されない土地を
所有者の意向等を踏まえて管理
- ・土地を集約し、一定の大きさにまとめる
ことにより、新たなる利用を創造
(ex. 公園、農業、森林、墓地、産廃)
- ・一定期間後も利用が見込まれない土地
については地方公共団体等が管理

景観・自然環境保全 のための恒久利用

・景観、ナショナルトラスト運動

農林業への利用、公園・緑地

