

空き地等をめぐる現状について

平成29年1月23日

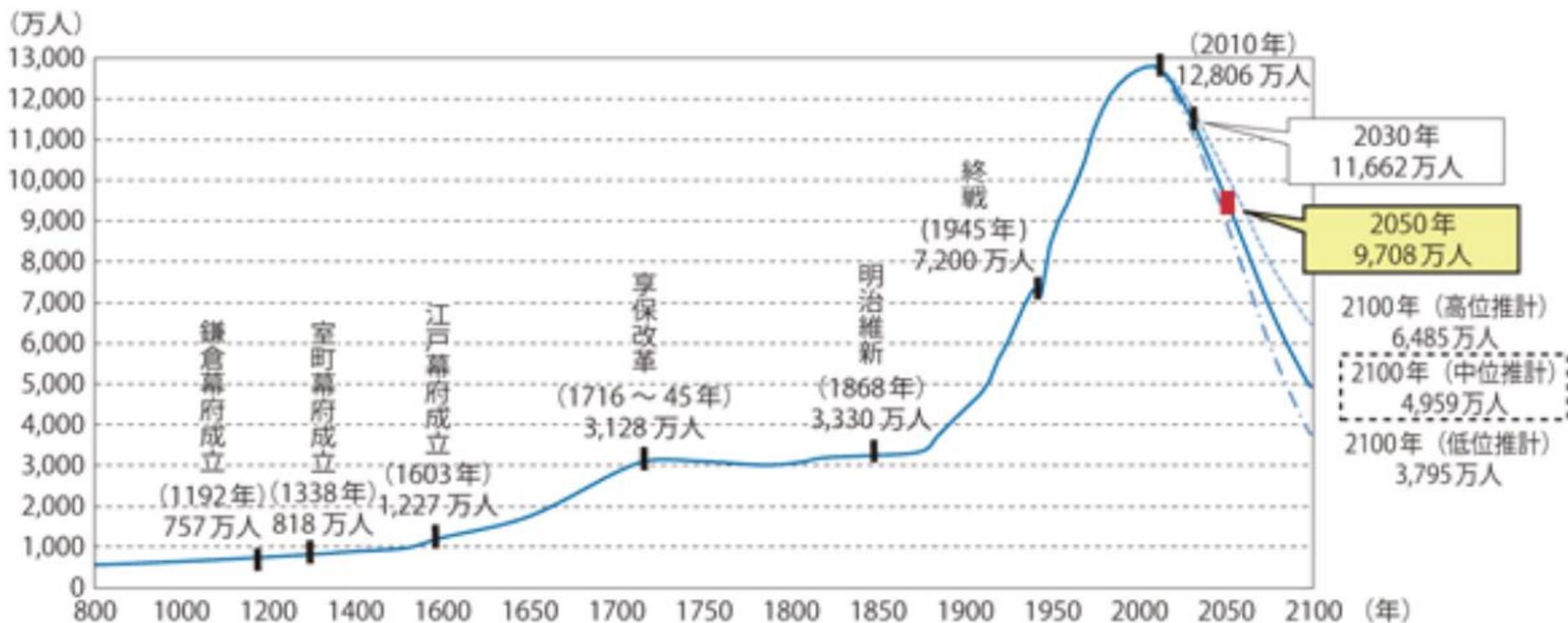
土地・建設産業局

1. 人口減少に伴う土地をめぐる変化について P.3
2. 空き家・空き店舗をめぐる状況について P.17
3. 空き地をめぐる状況について P.25
4. 所有者の所在の把握が難しい土地について P.40
5. 狭小住宅の状況と隣地取引について P.47
6. 土地政策の現状について P.51
7. 市町村・民間の取り組みや海外の事例について P.76

1. 人口減少に伴う土地をめぐる変化について

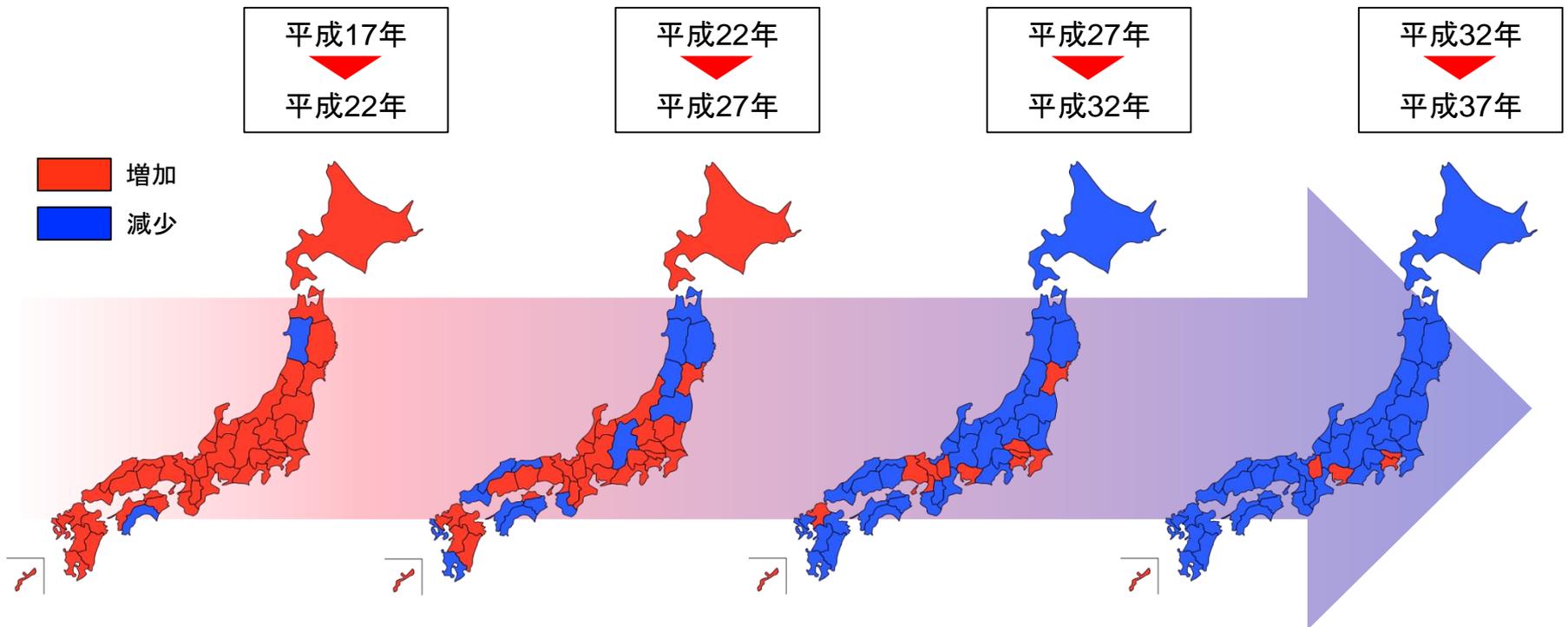
本格的な人口減少社会の到来

- 国立社会保障・人口問題研究所の中位推計(出生率1.35程度で推移)では、総人口は、2050年では1億人、2100年には5,000万人を割り込むまで減少。日本の総人口は、今後100年間でおよそ100年前の水準に戻っていく。
- 今後20年程度で人口置換水準(2.07)まで出生率が回復した場合には、人口減少のペースは緩やかになり、総人口は2110年頃から9,500万人程度で安定的に推移する。



(出典) 2010年以前は、総務省「国税調査」、総務省「平成22年国税調査人口等基本集計」、国土庁「日本における人口分布の長期時系列分析」(1974年)、2015年以降は、国土交通省「日本の将来推計人口」(国立社会保障・人口問題研究所・平成24年1月推計)

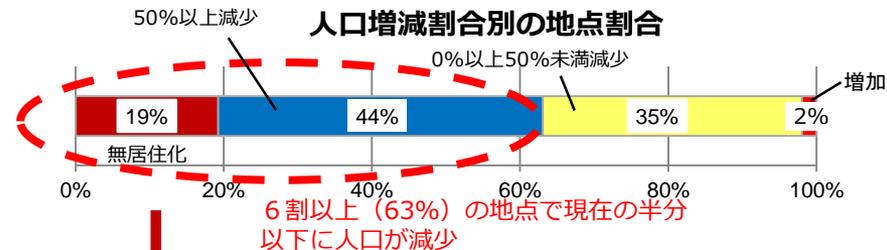
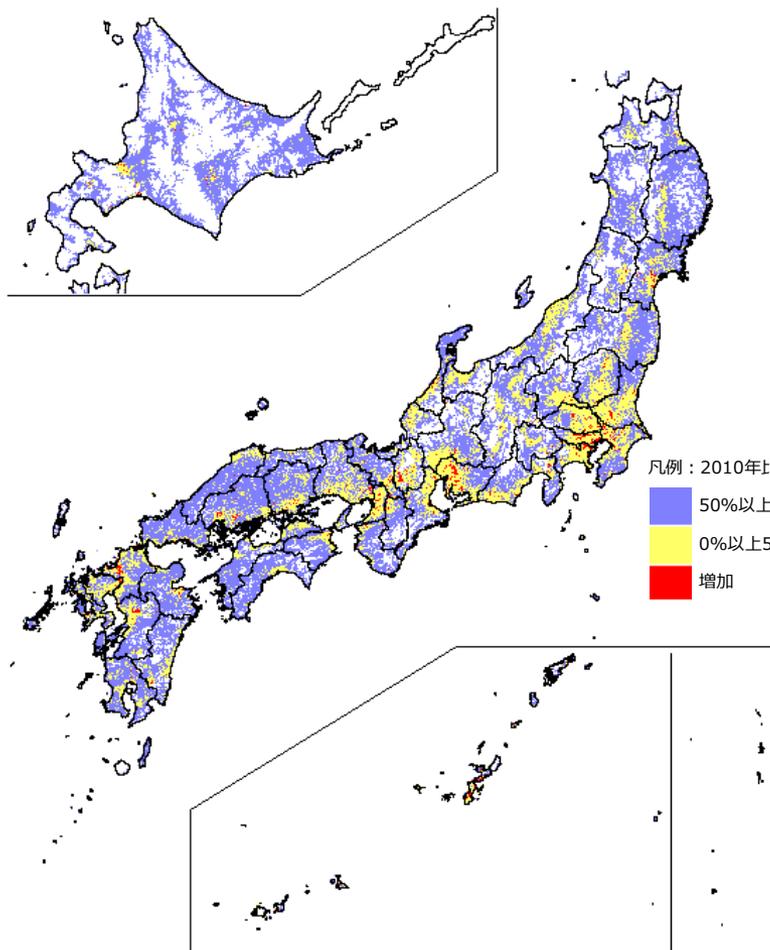
○ 世帯数は、全国では平成27年頃にピークを迎える見込み。
○ 三大都市圏では、平成27年頃に半数程度の県で世帯数がピークを迎えるが、東京都等の一部の都府県ではそれ以降も増加を続ける見込み。



(出典) 平成17年～平成22年推移：総務省「国勢調査」
平成22年～平成37年推移：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（平成26年4月推計）

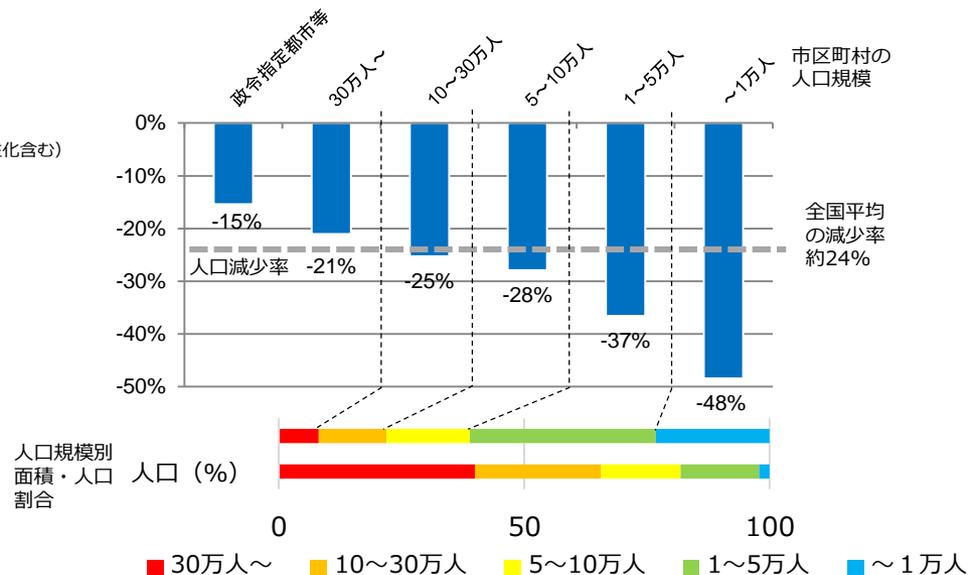
- 2050年の我が国全体の姿を「1km²毎の地点」に区切ってみると、人口が半分以下になる地点が現在の居住地の6割以上に（※現在の居住地は国土の約5割）。
- 人口規模が小さい市区町村ほど、人口減少率が高くなる傾向。特に、現在人口1万人未満の市区町村では人口がおよそ半分に減少。

【2010年を100とした場合の2050年の人口増減状況】



居住地の2割が無居住化

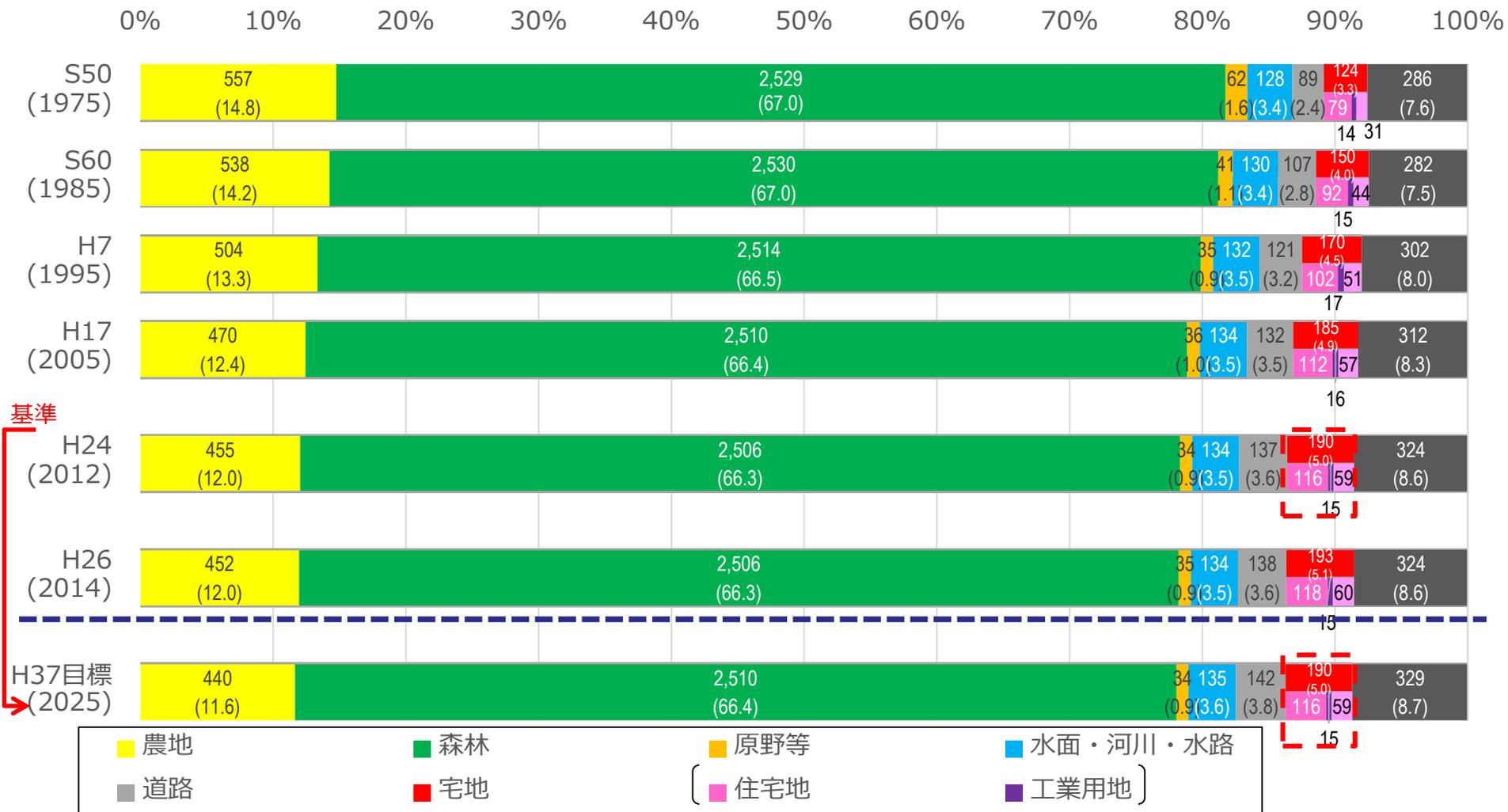
市区町村の人口規模別の人口減少率



（出典）総務省「国勢調査報告」、国土交通省国土政策局推計値を基に作成

我が国の国土利用の推移

- 森林が国土の2/3を占めている。
- これまで人口増加等を背景として、農林地が減少する一方、宅地は増加してきた。
- 世帯数の減少が始まることを踏まえ、2025年は2012年と同程度の宅地面積を目標として設定している。



(出典) 国土交通省

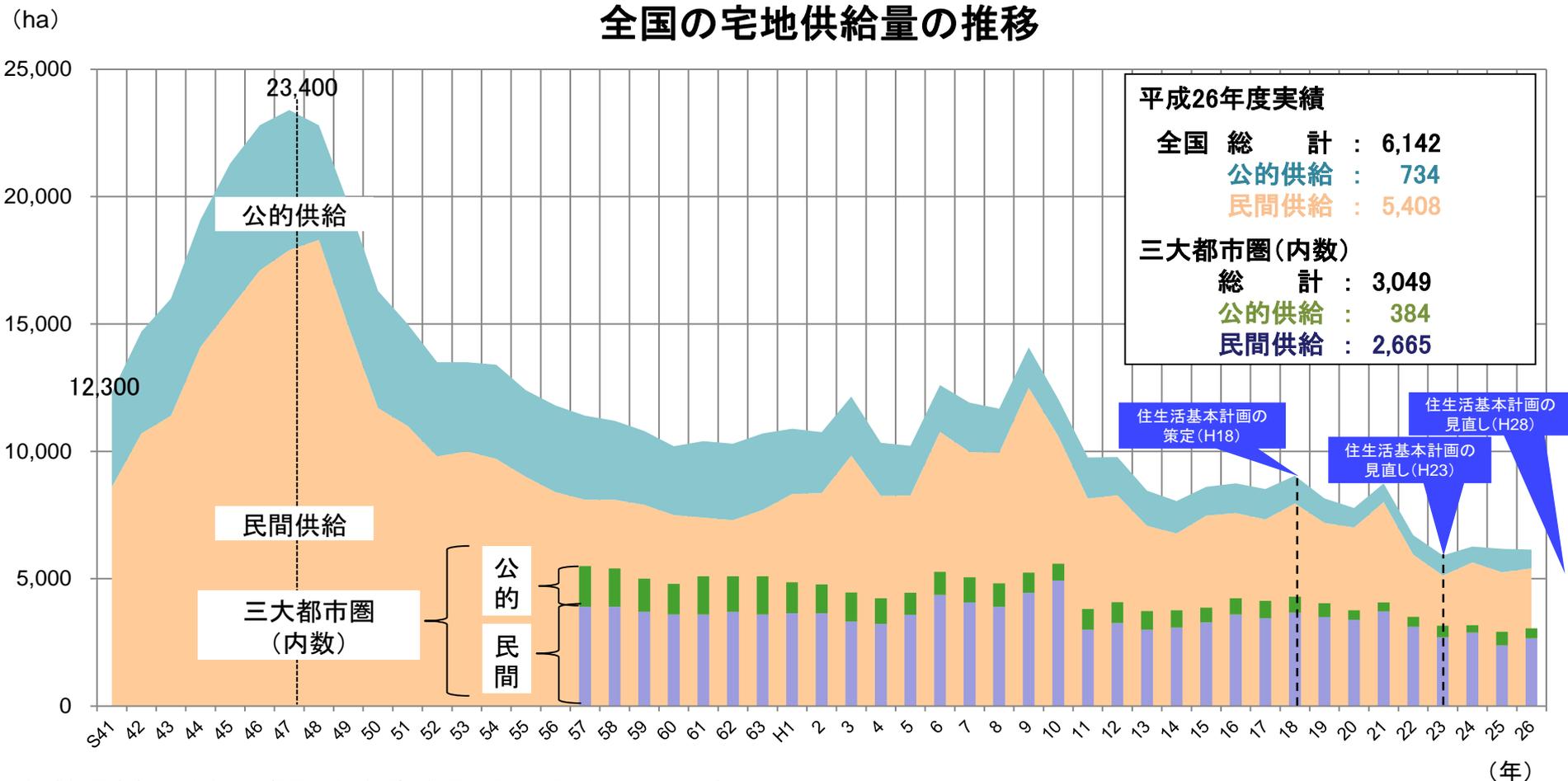
(注1) 面積の単位は万haであり、()内は構成比(%)を示す

(注2) H37目標は「第五次国土利用計画(全国計画)」による。H24を基準として設定

宅地供給量の推移

- 全国の宅地供給量は、昭和47年をピークとして漸減傾向にある。
- 近年においても、三大都市圏における民間供給を中心として、一定程度の宅地供給が続いている。

全国の宅地供給量の推移



(出典) 固定資産の価格等の概要調査(総務省)及び国土交通省調査を基に作成

(注1) 昭和41年から昭和63年の間、M.G(ミディアムグロス=住宅の敷地面積に細街路、プレイロット等を含めたもの)により推計を行っていたが、平成元年以降については推計手法を一部変更し、住宅用地に係る部分のみを推計している。

(注2) 公的供給とは、UR、地方公共団体等の公的機関による供給、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む。

(注3) 民間供給とは、上記以外の事業者による供給を含む。

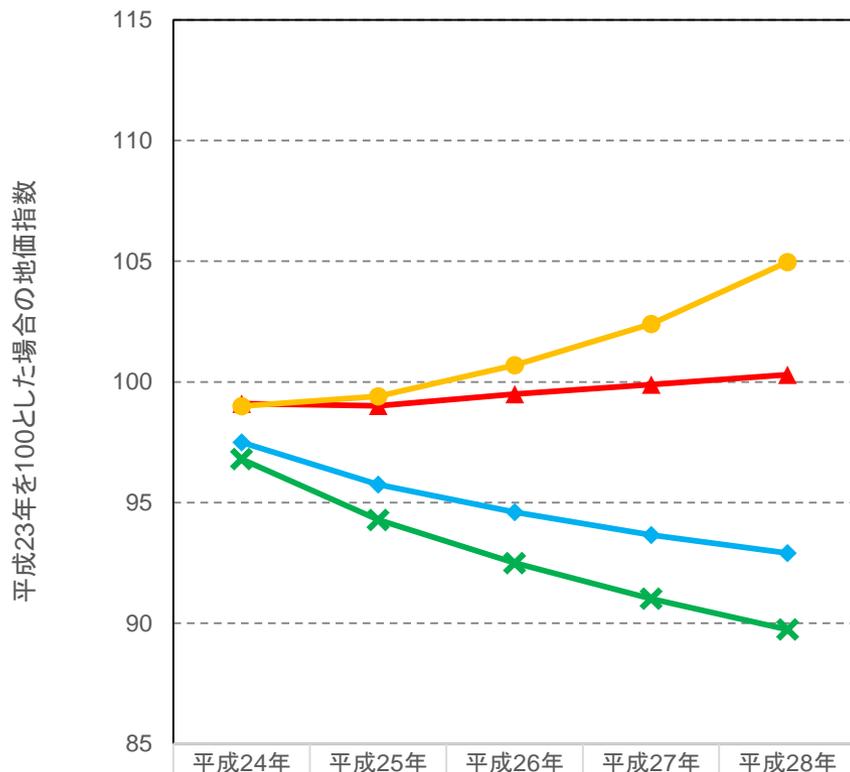
(注4) 岩手県、宮城県及び福島県においては、平成23~26年度の宅地供給量について農地及び林地から住宅用地への転用面積を計上している。

(注5) 三大都市圏とは茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

過去5年間に於ける地価の推移①(平成23年比)

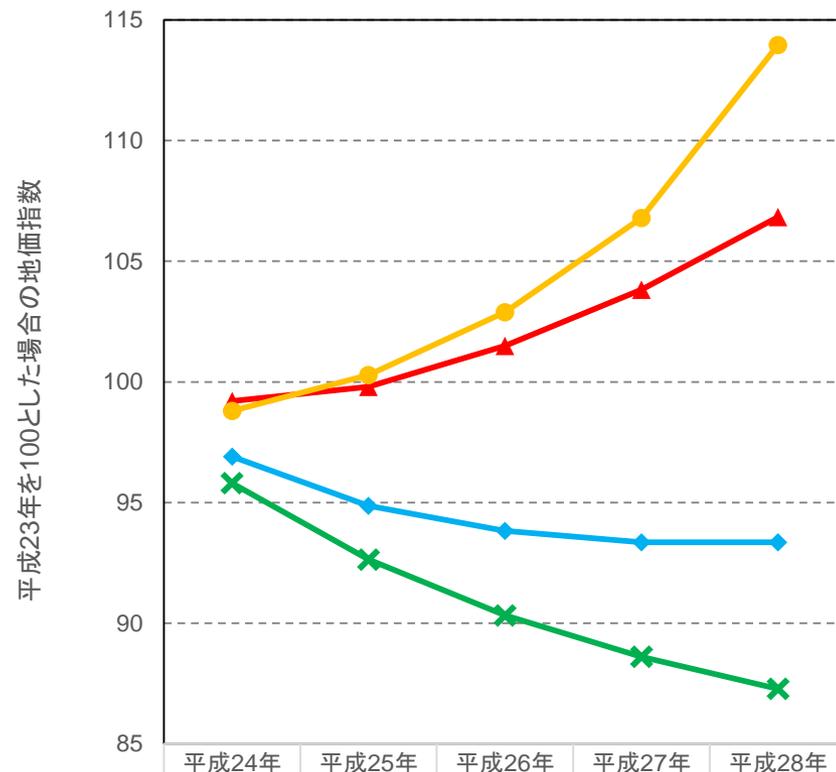
- 過去5年間に於ける地価の対前年変動率は、全国的に下落傾向にあるものの、平成28年は商業地で横ばい。
- 札幌・仙台・広島・福岡では、住宅地では平成26年から、商業地では平成27年から上昇傾向にある。
- その他の地方圏では下落幅は縮小しつつあるものの依然として下落傾向。

住宅地



◆ 全国	97.5	95.7	94.6	93.7	92.9
▲ 三大都市圏	99.1	99.0	99.5	99.9	100.3
● 地方四市	99.0	99.4	100.7	102.4	105.0
✕ その他	96.8	94.3	92.5	91.0	89.7

商業地

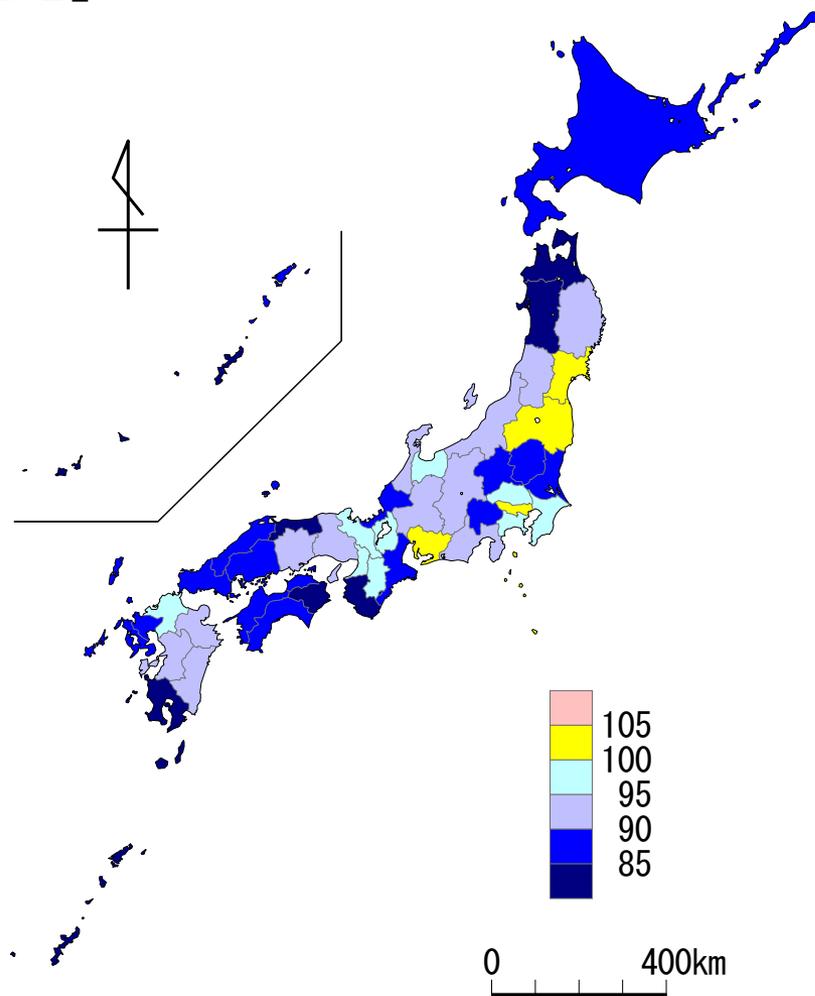


◆ 全国	96.9	94.9	93.8	93.4	93.4
▲ 三大都市圏	99.2	99.8	101.5	103.8	106.8
● 地方四市	98.8	100.3	102.9	106.8	114.0
✕ その他	95.8	92.6	90.3	88.6	87.3

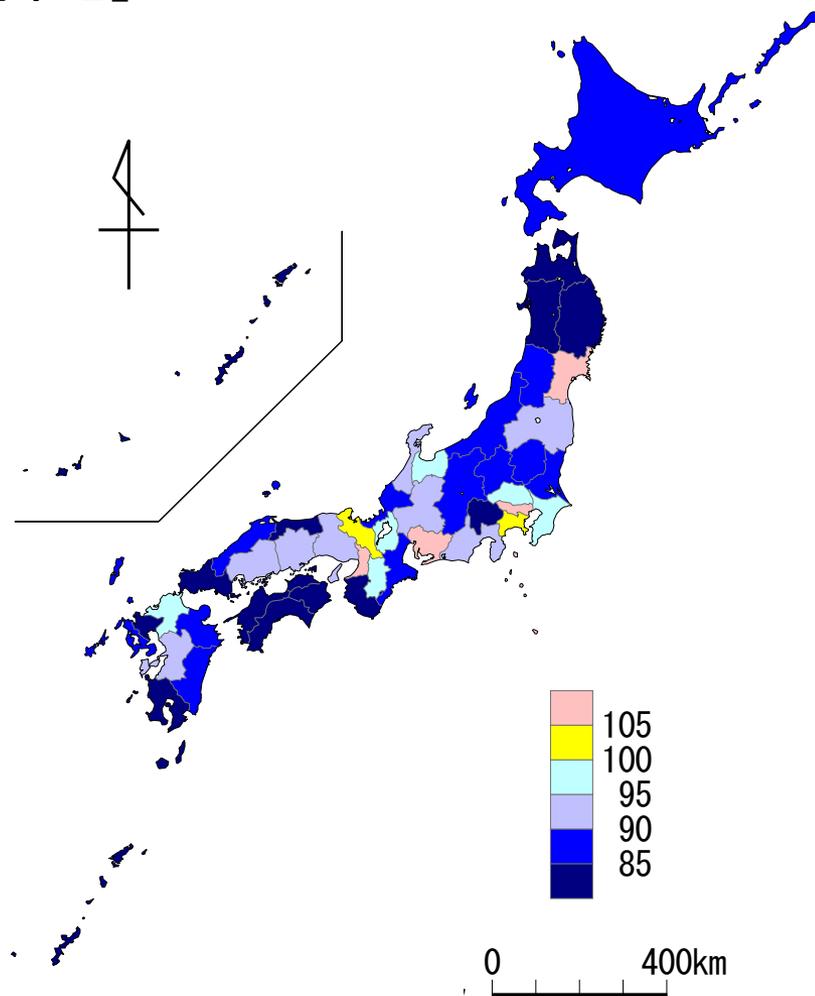
過去5年間に於ける地価の推移②(都道府県別)

- 住宅地は宮城県、福島県、東京都、愛知県以外は下落している。
- 商業地は宮城県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府以外は下落している。

【住宅地】



【商業地】



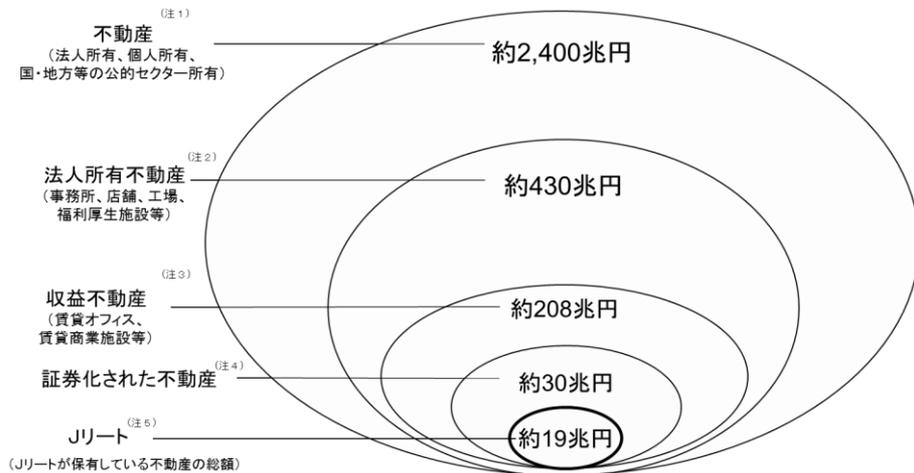
(出典) 都道府県地価調査

(注1) 平成23年を100とした場合の平成28年の地価指数を基に作成

不動産市場の規模と個人所有の不動産の規模

- 我が国の不動産市場は大きく、不動産資産は約2,400兆円、うち法人所有のものが約430兆円、収益不動産は約208兆円となっている。
- 家計資産のうち、多くは個人所有の宅地資産とみられるが、その規模は金融資産と比較しても大きい。

我が国の不動産資産と不動産証券化実績



(注1) 住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額

【出典：国民経済計算（平成24年度確報）】

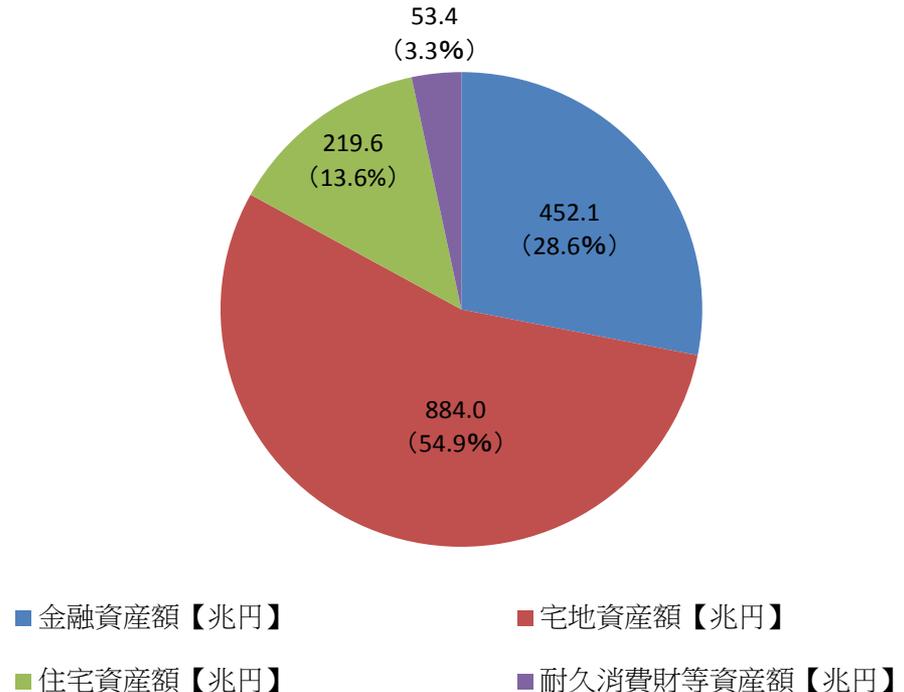
(注2) 事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成25年1月1日時点)

(注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2012 update “

(注4) 国土交通省「不動産証券化の実態調査」(平成27年度)

(注5) 投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーターリー」、国土交通省「平成27年度 不動産証券化の実態調査」より国土交通省作成

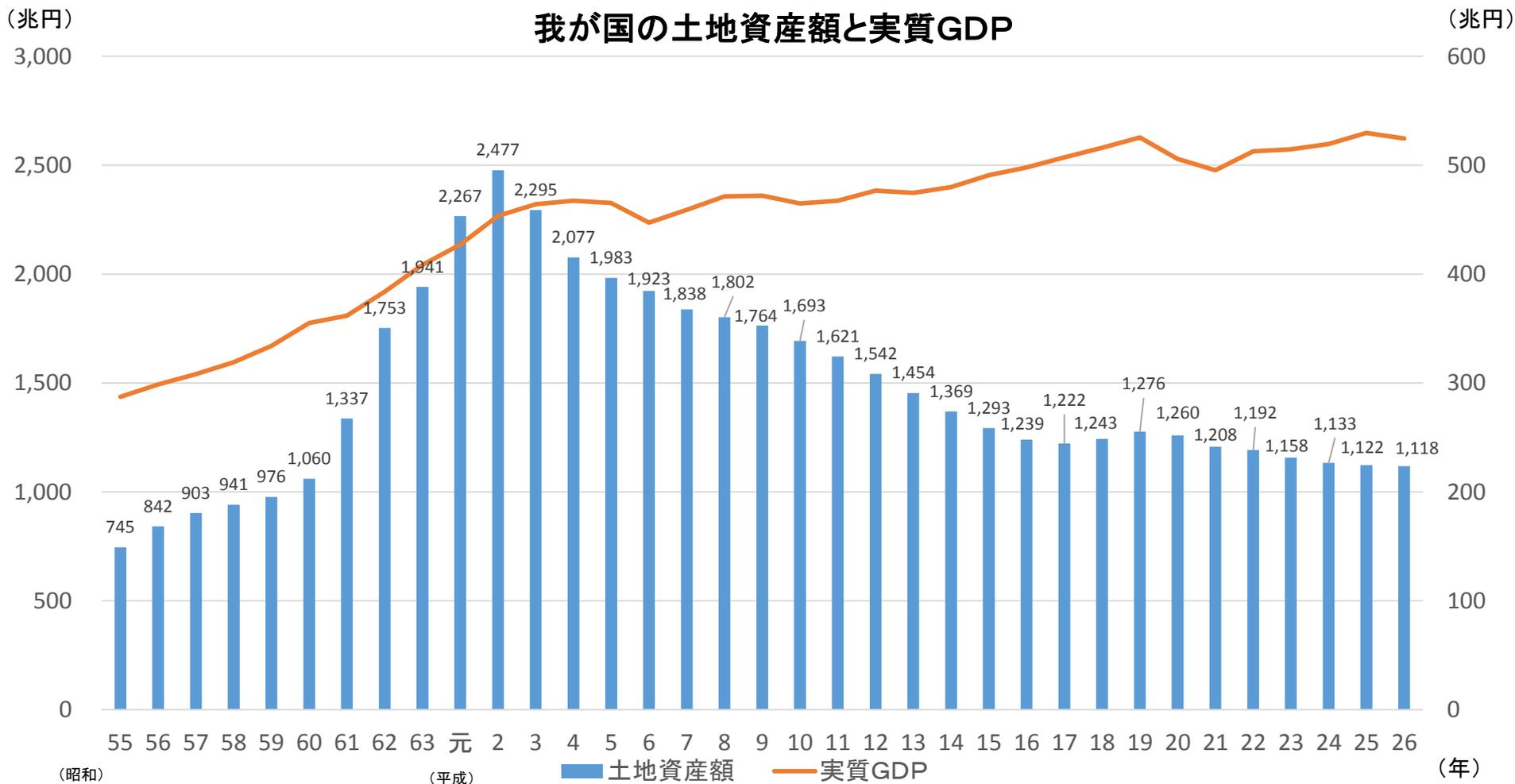
家計資産における宅地資産の割合



(出典) 総務省「全国消費実態調査」(平成21年)

土地資産額とGDPの推移

- 我が国の土地資産額は、バブル崩壊以降長期的に下落傾向にある。
- 一方、実質GDPは、バブル崩壊以前より現在に至るまで、なだらかな上昇を続けている。

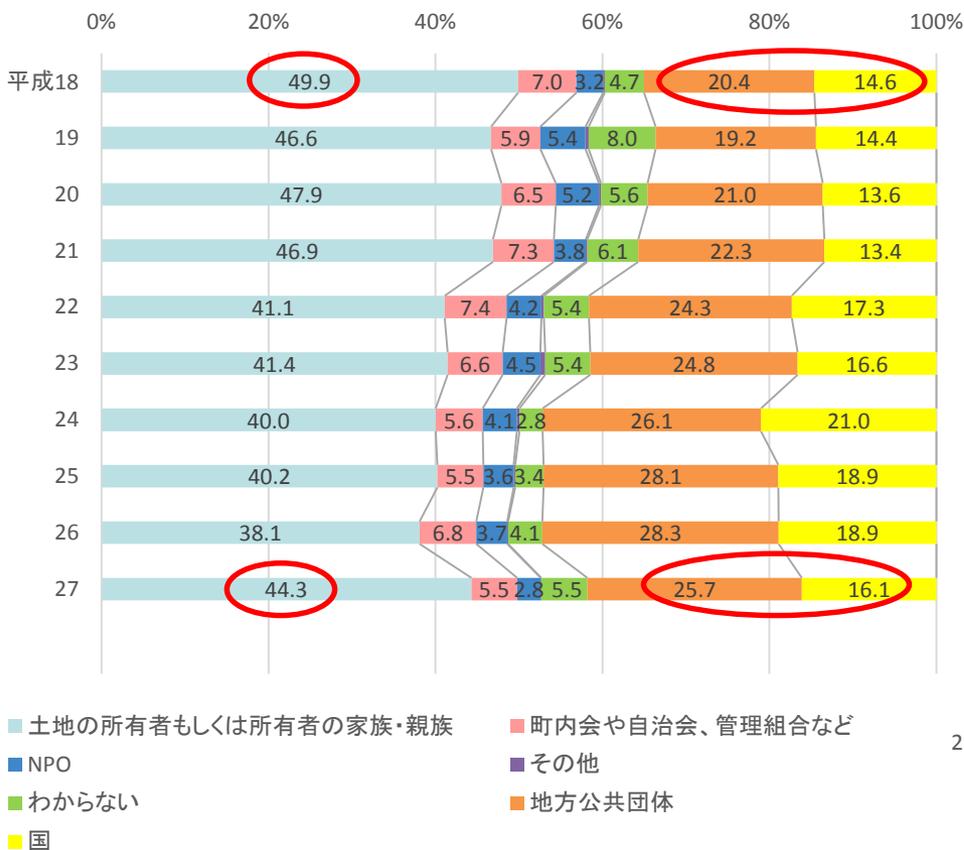


(出典) 内閣府「国民経済計算」ストック編 付表「民間・公的別の資産・負債残高」
 (昭和55年～平成21年：2000年基準・93SNA、平成22年～26年：2005年基準・93SNA)

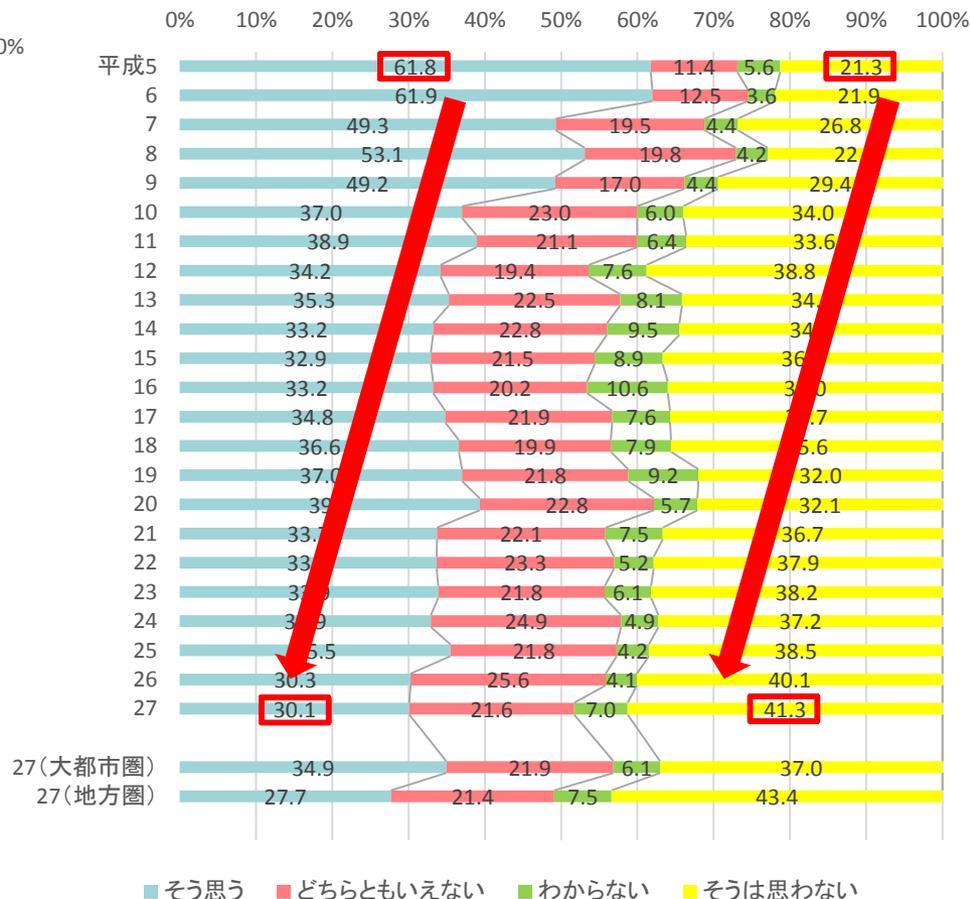
国民の土地に対する意識

- 平成18年度と比べ、利用されない土地を管理すべき責任者は「地方公共団体・国」と考える人の割合が増加している。
- 「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と答えた人の割合は平成5年度調査においては6割を超えていたが、平成27年度調査においては、調査開始以来最低となる30.1%に低下。大都市圏よりも地方圏では「そうは思わない」と回答した割合が高くなっている。

利用されない土地を管理すべき責任者



土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



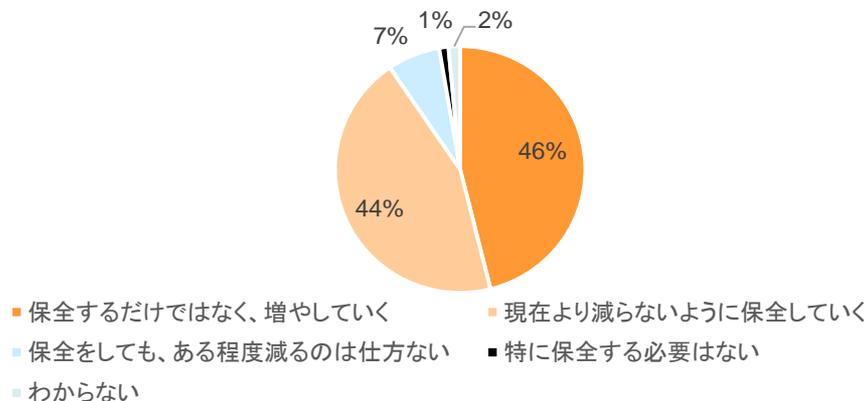
(出典) 国土交通省「土地問題に対する国民の意識調査」

(出典) 国土交通省「土地問題に対する国民の意識調査」

緑や農、景観等に関する国民の意識の変化

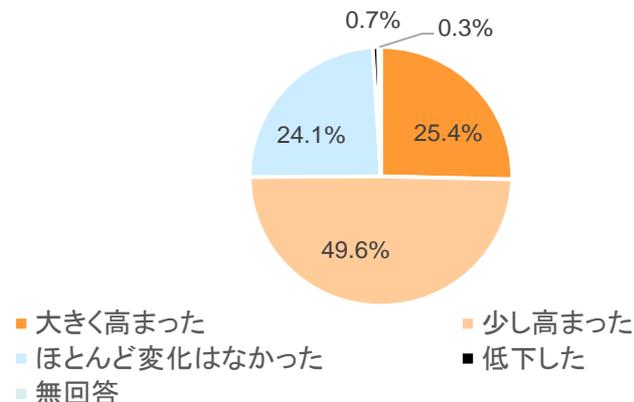
○ 大都市圏における緑地の保全、都市農業・都市農地の保全に対して高い関心が見られるとともに、良好な景観の形成への意識は高まっている。

大都市圏における緑地についての考え方(平成22年7月)



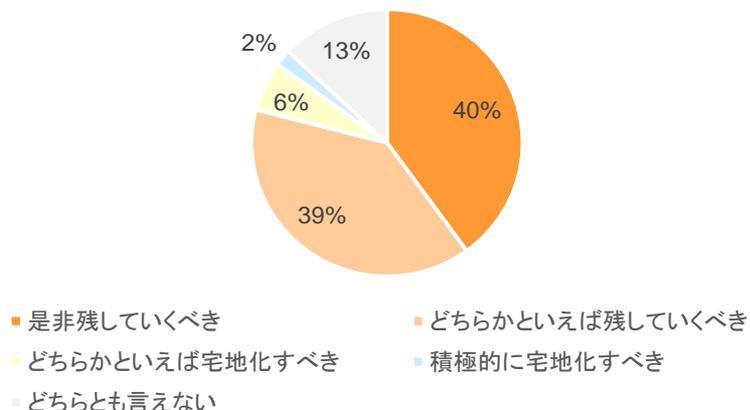
(出典) 内閣府「大都市圏に関する世論調査」

10年前と比べた景観に対する意識の高まり(平成23年)



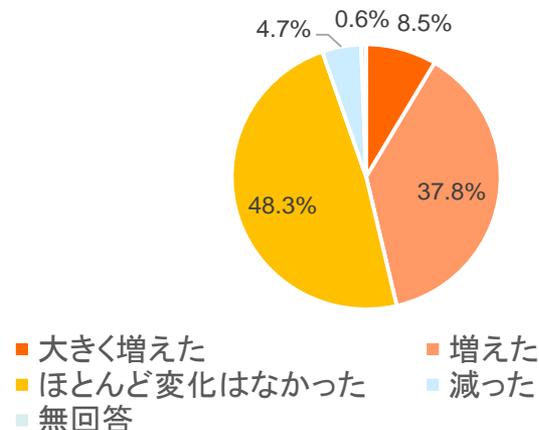
(出典) 国土交通省「景観に関する意識調査」

都市住民の都市農業・都市農地の保全に対する考え(平成24年)



(出典) 農林水産省都市農村交流課調べ

10年前と比べた良好な景観形成のための活動への参加状況(平成23年)



(出典) 国土交通省「景観に関する意識調査」

不動産の寄附を受けることについての国の考え方

- 国が国以外の方から土地等の寄附を受けることは、強制、行政措置の公正への疑惑等の弊害を伴うことがあるため、閣議決定(昭和23年1月30日)によって原則として抑制している。
- しかし、前述の制限に反しないような寄附の申出があった場合、土地、建物については、国有財産法第14条及び同法施行令第9条の規定により、各省各庁が国の行政目的に供するために取得しようとする場合は、財務大臣と協議の上、取得手続をすることとなる。
- 行政目的で使用する予定のない土地等の寄附を受けることには合理性がなく、これを受け入れることはできないと思われる。

(出典) 財務省HP

参考

国有財産法

第14条 次に掲げる場合においては、当該国有財産を所管する各省各庁の長は、財務大臣に協議しなければならない。ただし、前条の規定により国会の議決を経なければならない場合又は政令で定める場合に該当するときは、この限りでない。

一 行政財産とする目的で土地又は建物を取得しようとするとき

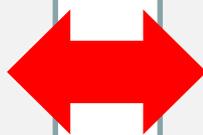
国有財産法施行令

第9条 各省各庁の長は、法第十四条第一号の規定により財務大臣に協議しようとするときは、次に掲げる事項を記載した協議書に必要な図面その他の関係書類及び、寄附又は交換の場合においては、願書又は承諾書を添付して、財務大臣に送付しなければならない。

○ 市町村は、公的利用が見込めない場合のほか、権利関係に問題のある土地や維持管理が負担となる場合については土地の寄附を受け取らない傾向がある。

○ 土地の寄附を受け取る場合
 ・公的利用が見込める場合
 (365自治体中343自治体、94%)

※ほかに、「自治体がすでに所有する土地の隣接地であり、取得することで有利になる場合」、「更地で、除雪などで活用できる場合」、「文化的価値又は公共性があると判断された物件」といった回答も。



○ 土地の寄附を受け取らない場合
 ・公的利用が見込めない場合 (266自治体、63%)
 ・個人の都合による場合 (39自治体、9%)
 ・権利関係に問題がある場合 (37自治体、9%)
 ・維持管理が負担となる場合 (34自治体、8%)
 ・原則として寄附を受け取らない (50自治体、12%)

土地の寄附の申し出を受けた市町村及び寄附を受けた市町村の件数別の数と割合(年間)

件数	0件	1~5件	6~10件	11~20件	21件~
寄附の申し出を受けた市町村の件数別の数と割合	38 8%	304 61%	86 17%	42 8%	25 5%
実際に寄附を受けた市町村数と件数別の数と割合	220 56%	125 34%	27 7%	14 4%	- -



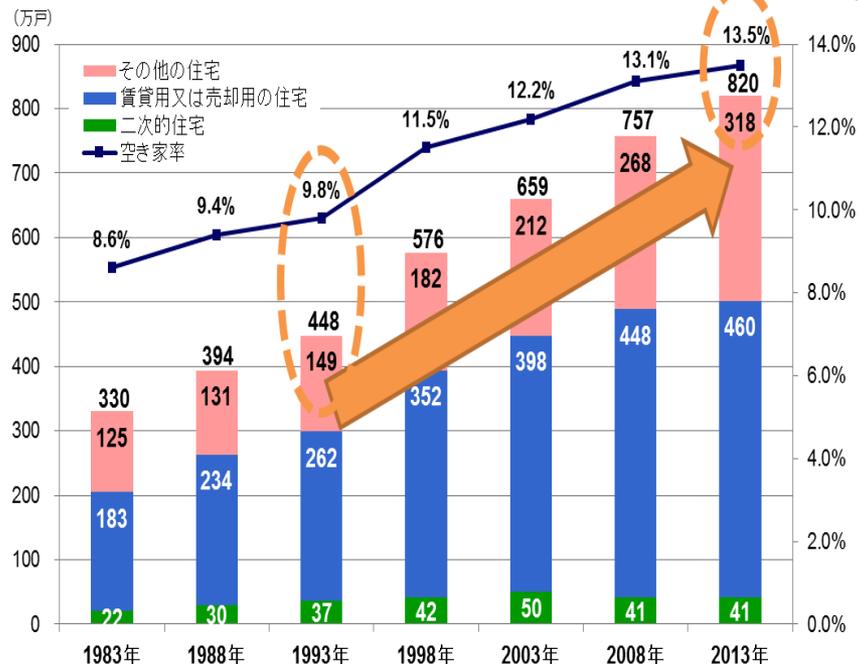
年間1~5件の申し出を受ける市町村が最も多く、全く受け取らない市町村が最も多い

2. 空き家・空き店舗をめぐる状況について

空き家ストックの増加

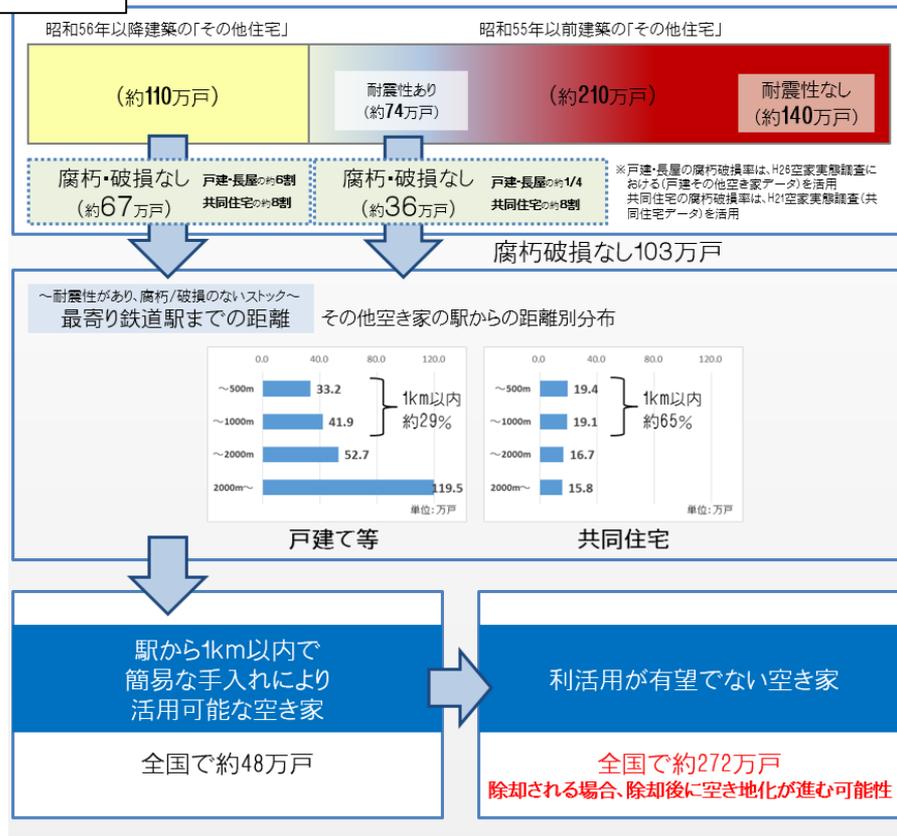
- 空き家数は大幅に増加し約820万戸。特に、別荘、賃貸用・売却用住宅を除いた「その他の住宅」の空き家が急増。
- 「その他の住宅(約320万戸)」のうち利活用が有望なストック数は、耐震性、腐朽・破損、立地の状況を踏まえて推計をしたところ、全国で約48万戸(社会資本整備審議会住宅宅地分科会)。
- 利活用が望めない残りの約272万戸の空き家が除却された場合、空き地化する可能性が高く、有効活用や適正な管理が課題。

種類別空き家数の推移



その他の住宅
約320万戸

利活用が有望でない空き家の増加による空き地化の懸念



[空き家の種類]

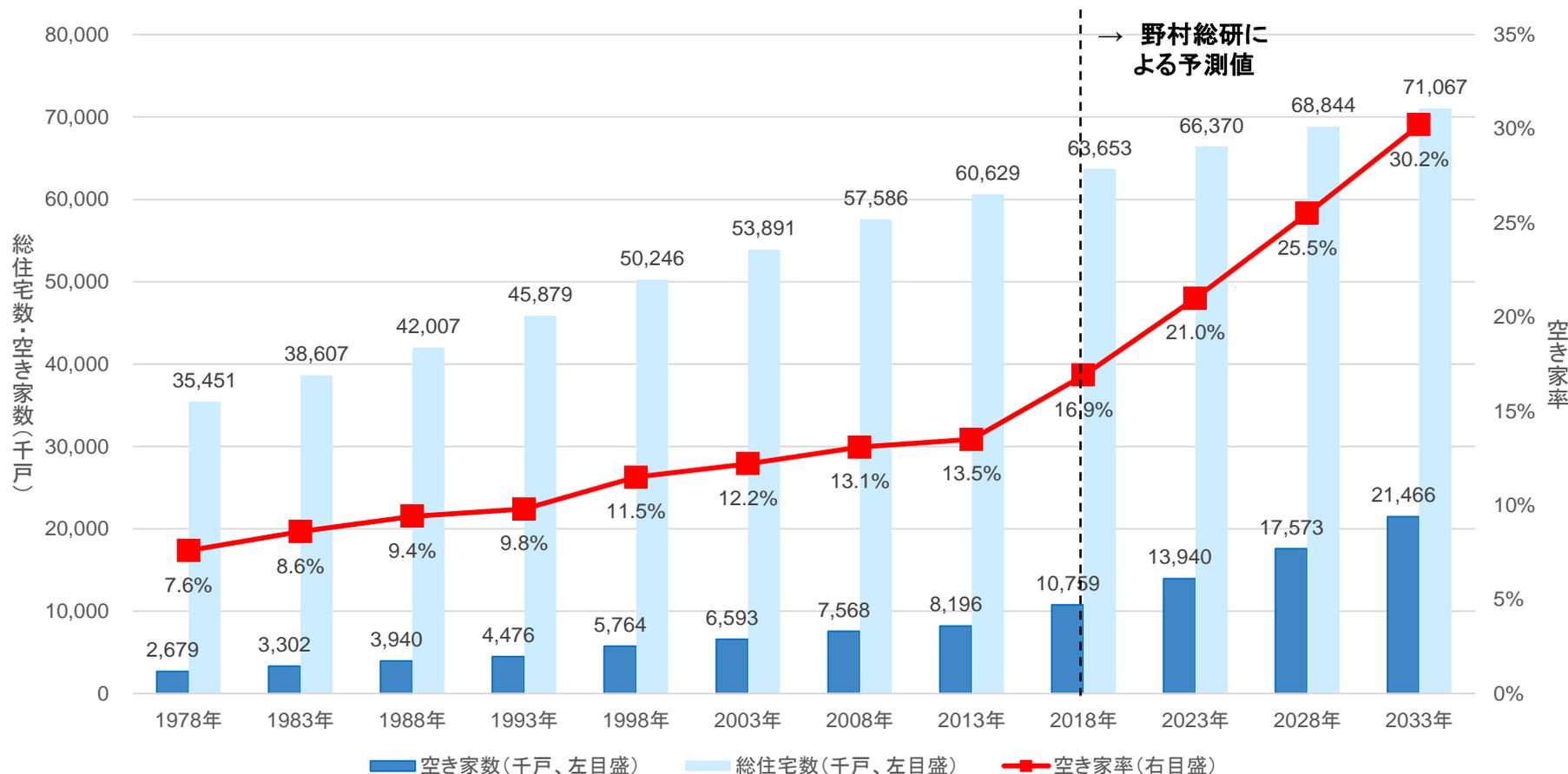
二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

(出典) 第42回社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料3を基に事務局作成

空き家の将来予測

- 民間シンクタンクは新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少することを予測している。
- 民間シンクタンクは既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると予測。

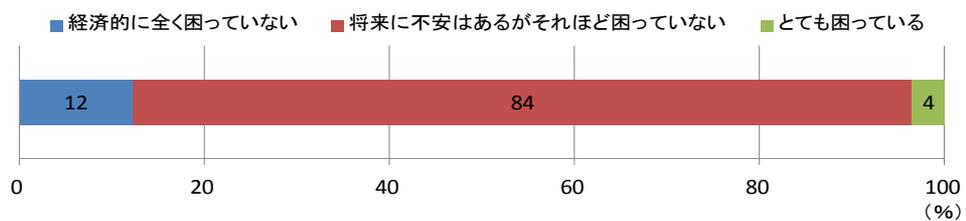


(出典) 実績値は総務省「住宅・土地統計調査」
 予測値は株式会社 野村総合研究所

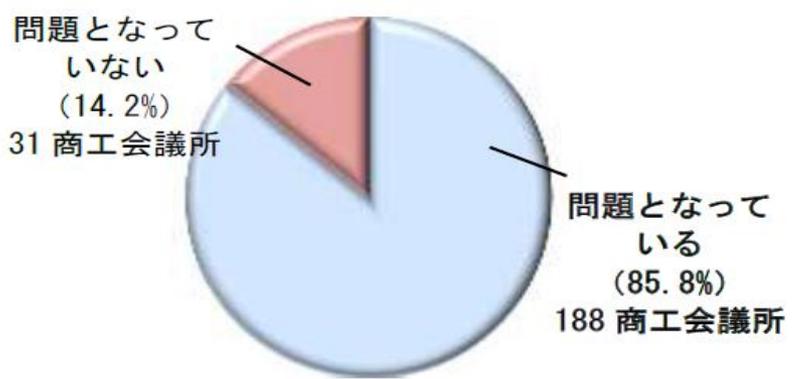
- 大部分(85.8%)の商工会議所が中心市街地における空き地・空き店舗の問題が発生していると回答。
- 一方、空き店舗所有者は経済的にそれほど困っていない、代々の土地への思いがある等の理由から、空き店舗の流通等が進まない実態がある。



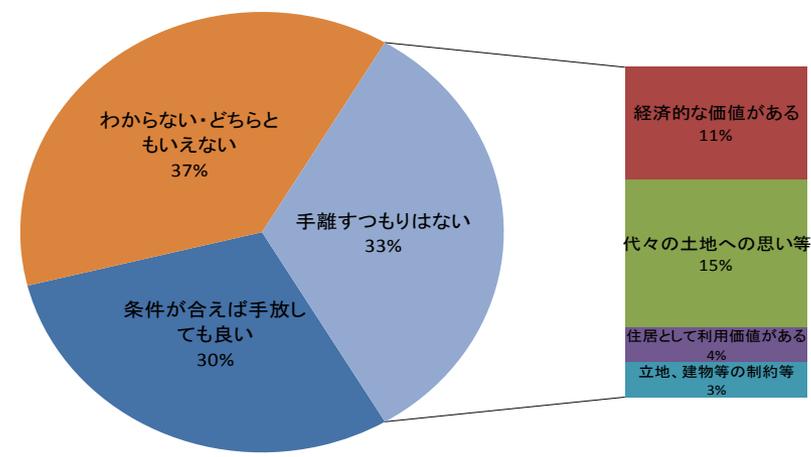
空き店舗所有者の経済的状況



中心市街地における空き地・空き店舗の問題発生状況



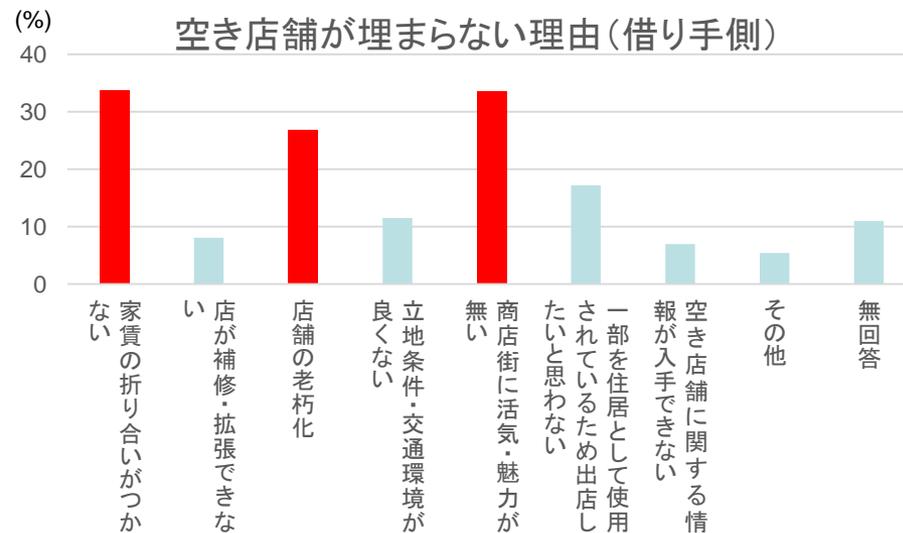
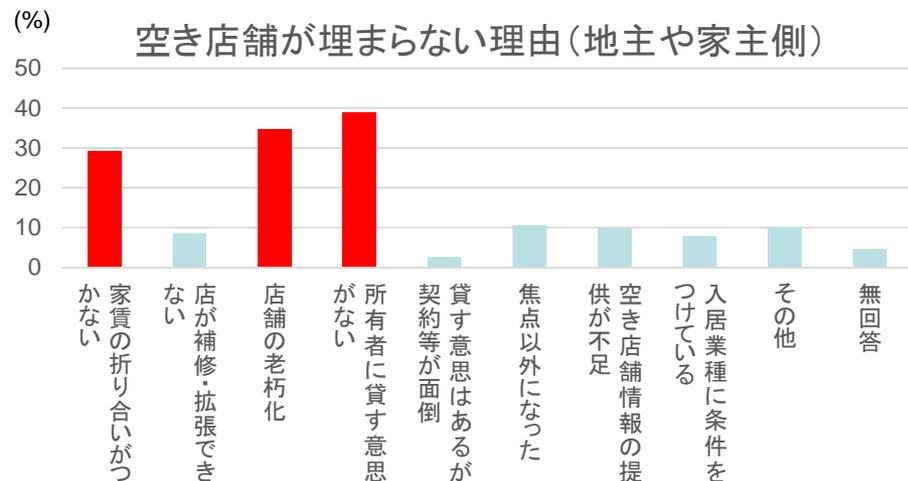
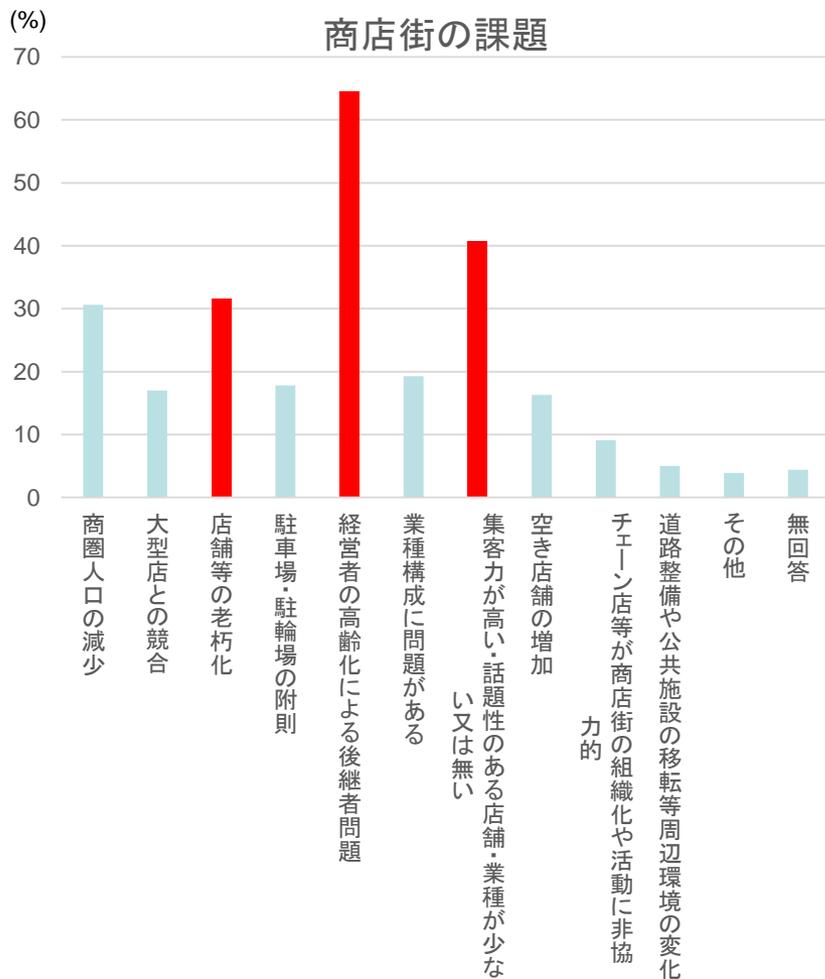
空き店舗の売却意向と売却しない理由



(出典) 日本商工会議所「空き地・空き店舗の利活用促進に関する研究会報告書」

空き店舗をめぐる現状②

- 商店街では、店主の高齢化・後継者の不在による空き店舗の増加や、魅力ある店舗等の不在による活力の低下が課題。
- 老朽化した店舗を活用しようとしても、貸し手と借り手の間での評価の齟齬から、家賃に折り合いがつかず、活用が進まない場合が多い。

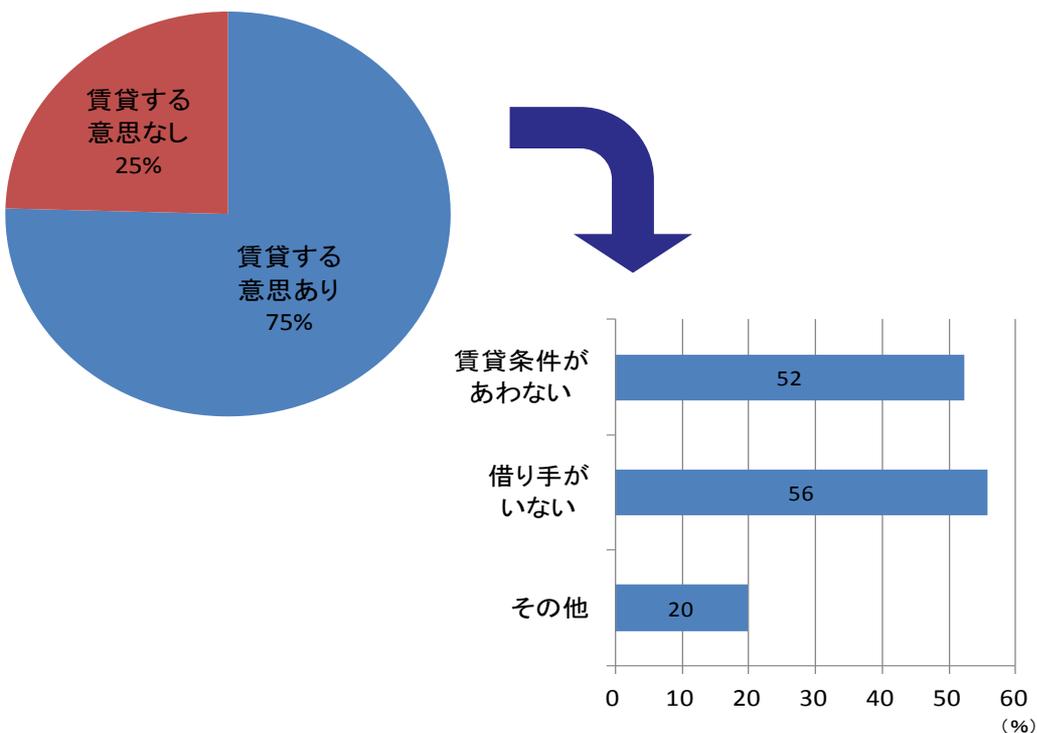


(出典) 「商店街実態調査報告書」 (平成28年)

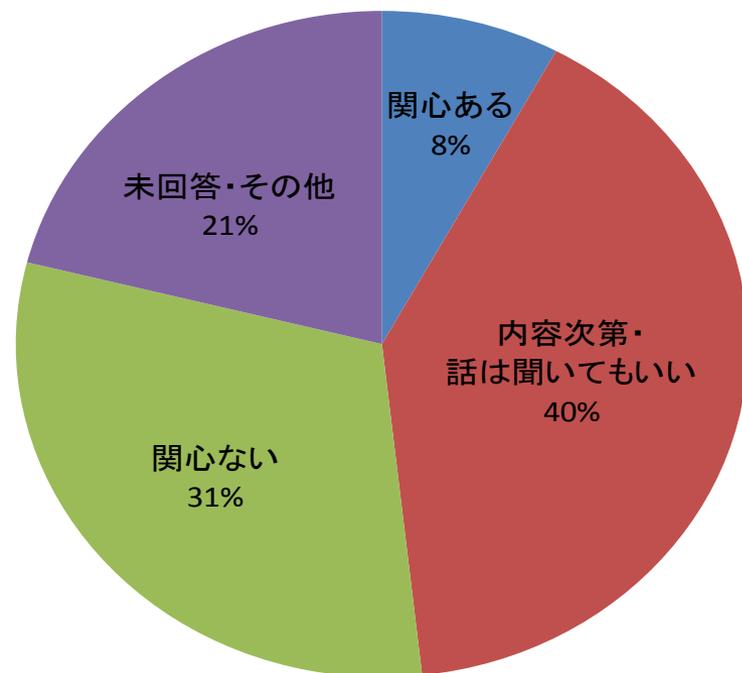
(注1) 空き店舗は、「以前は店舗として利用されていたが、現在は店舗として利用されていない建物で、内外装を施す程度で、商店として利用できるもの」を指す

- 中心市街地の空き店舗所有者による空き店舗賃貸意向をみると、「賃貸する意思あり」という回答が4分の3を占めている。賃貸する意向が実現できていない理由として、「賃貸条件があわない」、「借り手がない」と約半数の人が回答している。
- 定期借地権を活用した商店街の再開発への関心をみると、「関心ある」、「内容次第・話は聞いてもいい」と約半数の人が回答している。

空き店舗の賃貸意向と賃貸する意向が実現できていない理由



定期借地権を活用した商店街の再開発への関心



(出典) 中小企業庁「空き店舗所有者の意識等に関する調査・研究」

空き家や空き店舗の増加がもたらす影響

- 空き家や空き店舗の増加がもたらす影響として、全国の市区町村へのアンケートでは、周辺に対して、「風景、景観の悪化」、「防災、防犯機能の低下」等が挙げられている。
- またそれ以外にも、近隣に対する「周辺地価の下落による資産価値の低下」や、行政に対する「集積率低下による行政サービスの効率性低下」、「資産税収の減少等による財政悪化」等が懸念される。

空き家や空き店舗の増加がもたらす影響

【近隣への影響】

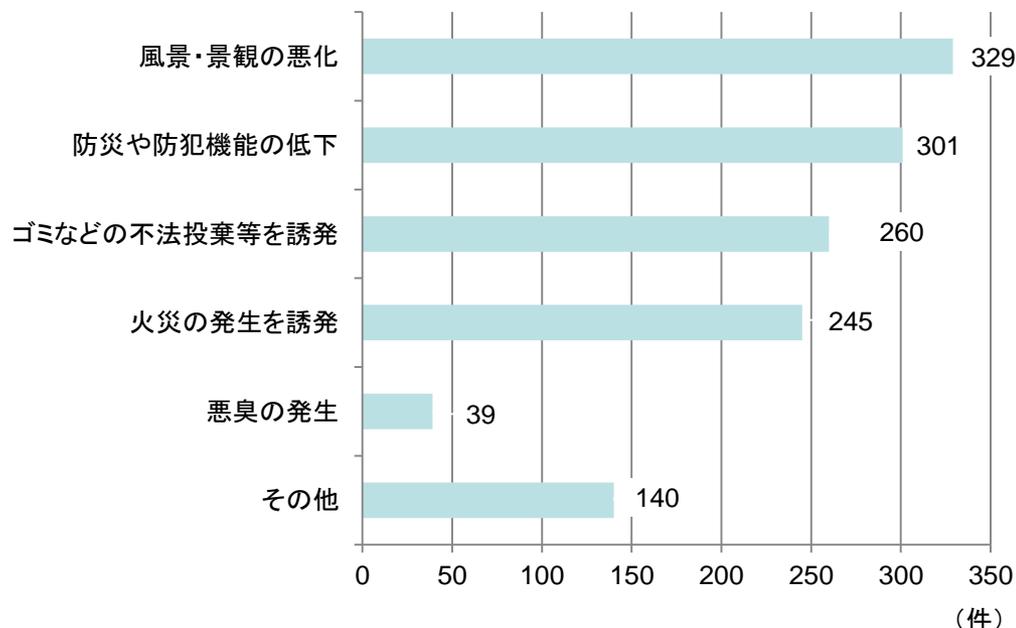
- ・風景、景観の悪化
- ・防災、防犯機能の低下
- ・不法投棄の誘発
- ・火災発生誘発
- ・周辺地価の下落による
資産価値の低下 等



【行政への影響】

- ・集積率低下による行政サービスの効率性低下
- ・資産税収の減少等による財政悪化 等

管理水準の低下した空き家や空き店舗の 周辺への影響(平成21年1月)



(出典) 国土交通省「全国1,804全市区町村を対象とするアンケート」(回答率67%)

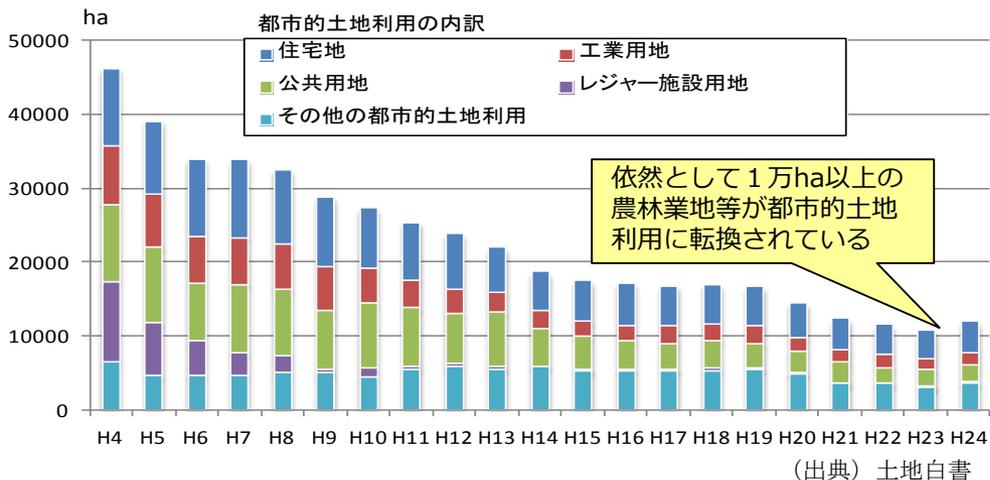
(注1) 上記の件数は、複数回答によるもの

3. 空き地をめぐる状況について

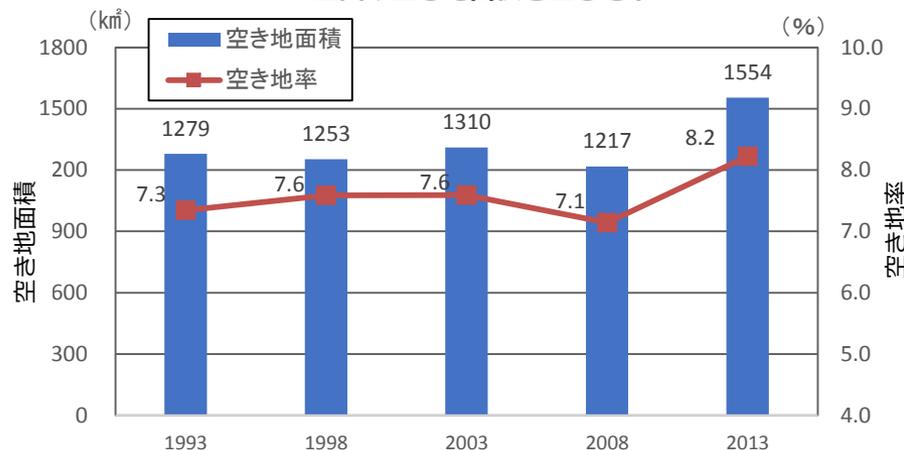
空き地等の発生状況

- 経済活動、産業構造の変化や少子高齢化・人口減少等の社会構造の変化により、空き地は増加傾向にある。
- 空き地は個々の所有者の意向によって散発・離散的に発生し、多くの場合まとまりなく存在している。

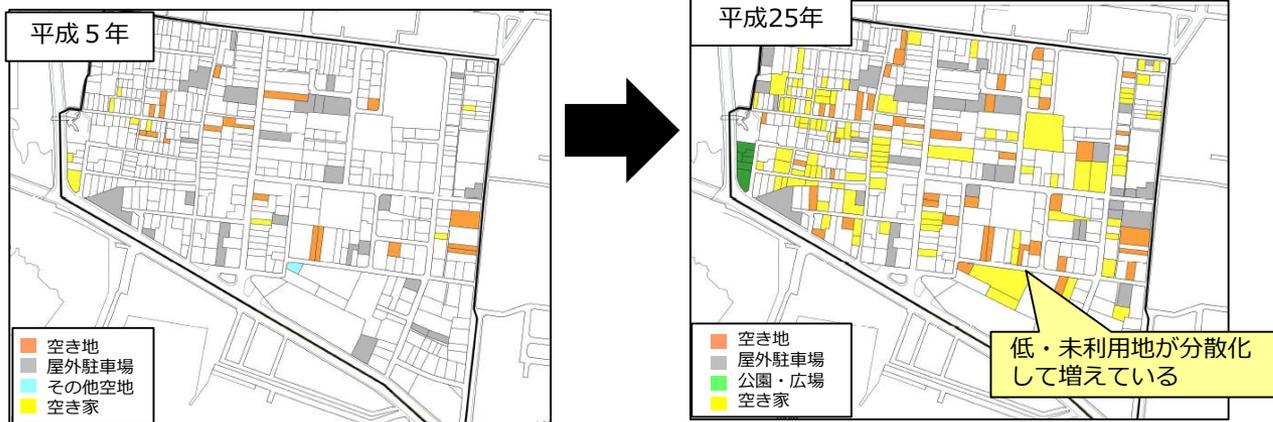
農林地から都市的土地利用への転換面積の推移及び転換後の用途内訳



全国の空き地面積と空き地率



低・未利用地の変遷 (近畿の地方都市の一般住宅地)

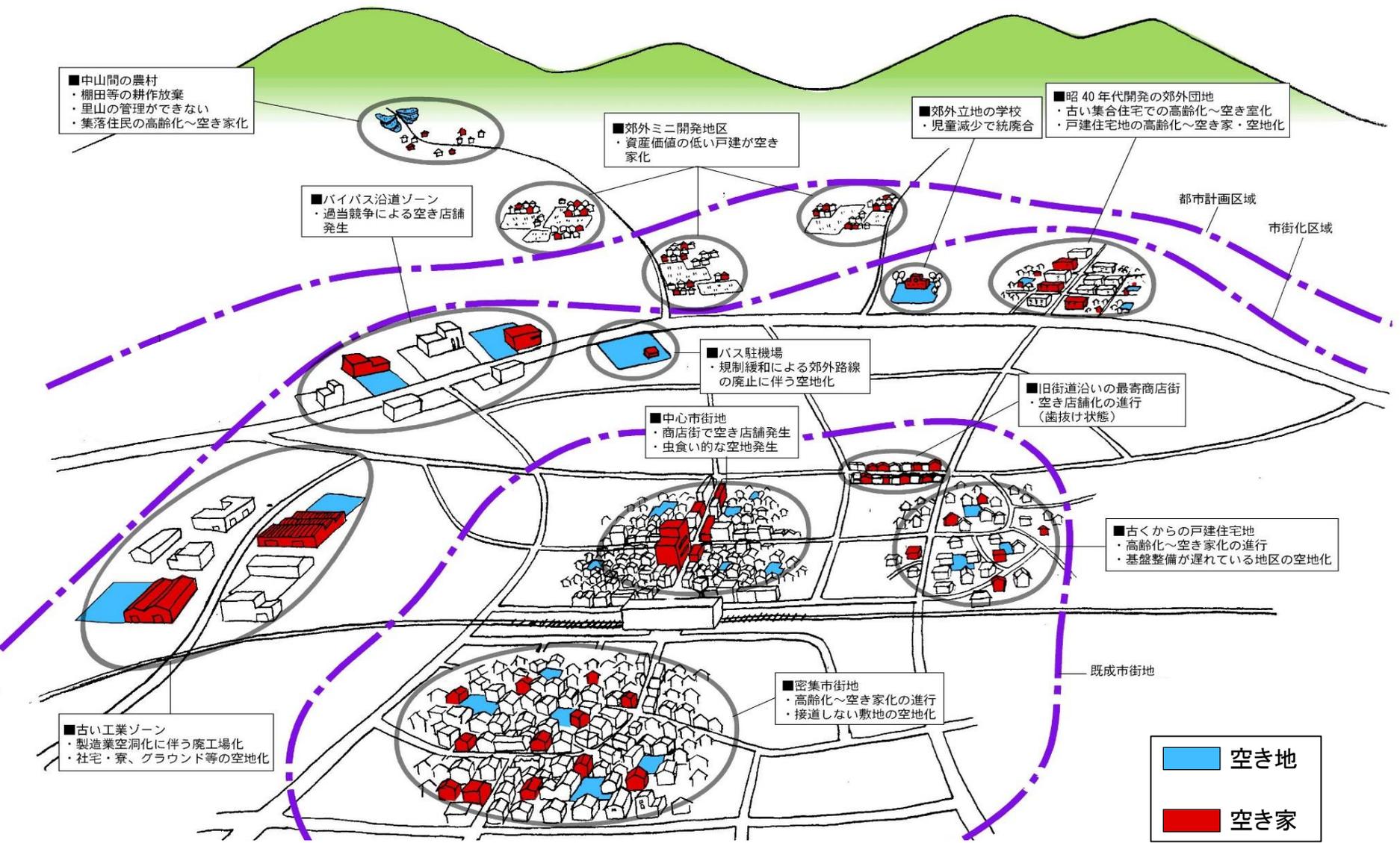


人口減少により、新たな都市的土地利用の需要は少なくなるにも関わらず、依然として農業的土地利用から新たな都市的土地利用への転換は進んでおり、一方で、市街地において低・未利用地が増えている。

土地利用の非効率化

地域における空き地等の発生イメージ

○ 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と考えられる。



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

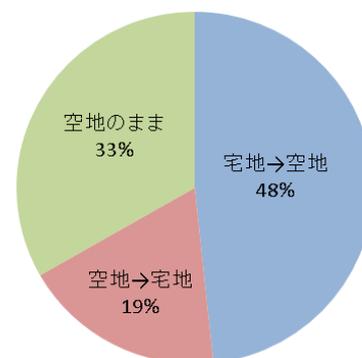
地方都市の中心市街地における空き地の発生状況

- 当地区の平成4年のネットの空地率(公園・広場を除く)は10.5%だったが、平成24年には18.2%となり、この20年間で空き地が7.7ポイント増加。
- 当地区では、工場・倉庫等の撤退により大規模な空き地が発生しているが、同時に戸建て住宅から駐車場や空き地への変化も多く見られる。

地区の概要

- ・北関東の地方都市中心部から500m程離れた地区であり、住宅を主体とする市街地に工場・倉庫等が混在
- ・地区の大部分で土地区画整理事業がなされている
- ・用途地域は、第一種住居地域(200%/60%)
- ・いわゆる企業城下町であるが、産業の衰退に伴い、市全体で人口・世帯が減少

過去20年間(平成4年～平成24年)における宅地と空地等の変化(宅地のままは除く)

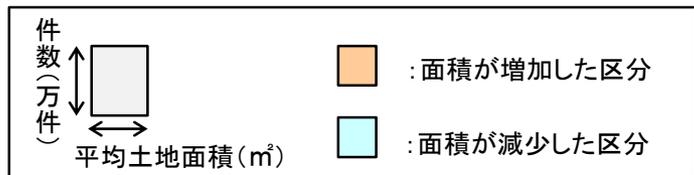


20年間における空き地等の分布の変化

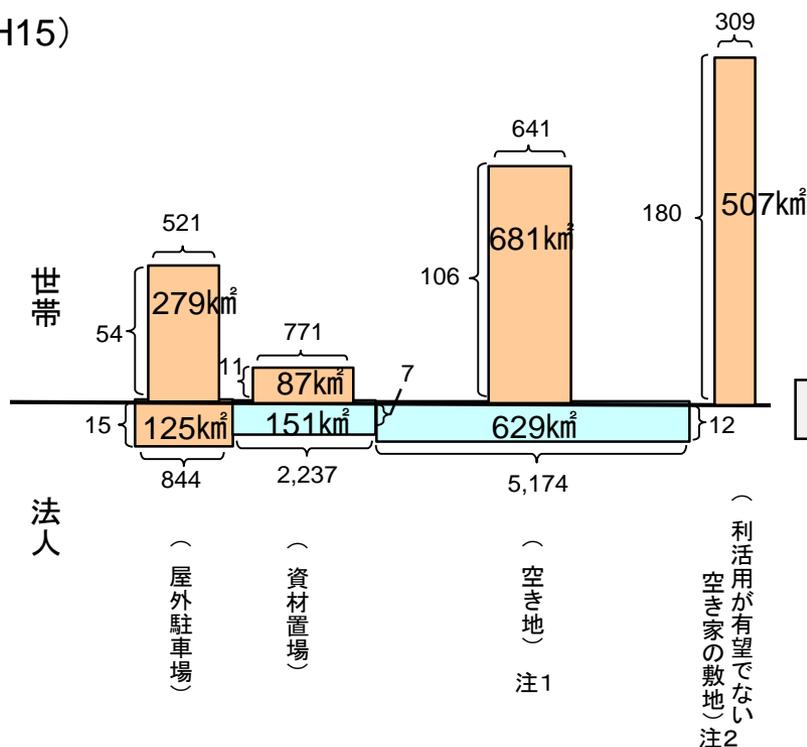


法人・世帯が所有する低・未利用地の推移

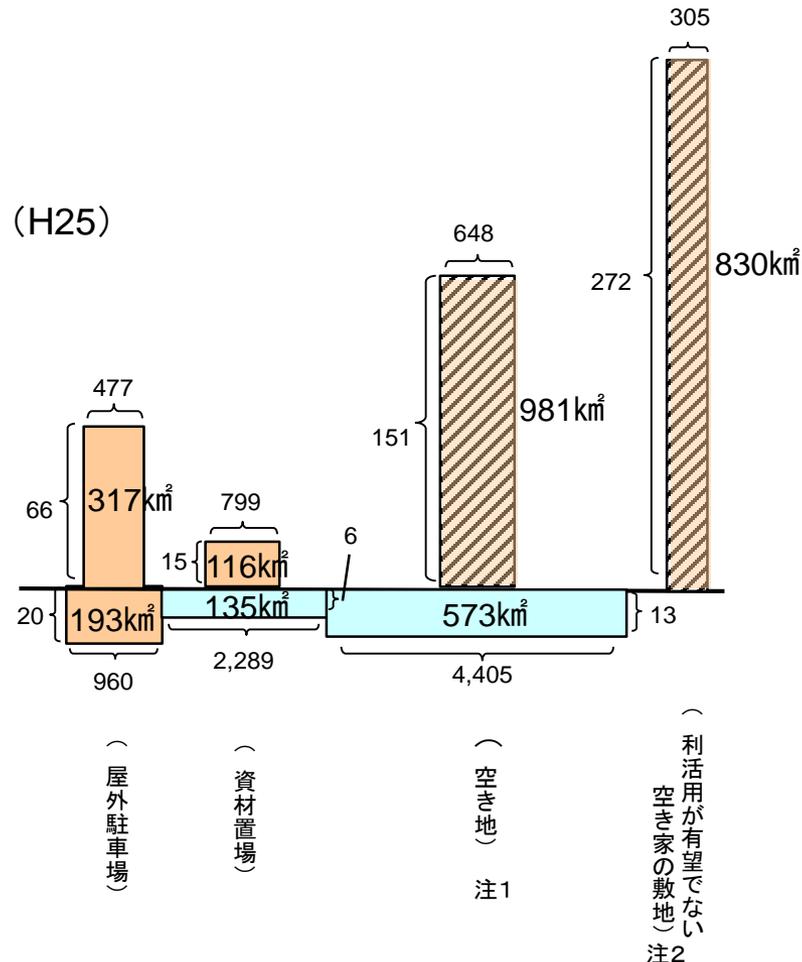
- 世帯が所有する低・未利用地については、増加の傾向にあり、特に「空き地」と「利活用が有望でない空き家の敷地」の増加が著しい。
- 一方、法人の所有する低・未利用地については、「屋外駐車場」を除き、減少傾向にある。



(H15)



(H25)



(出典) 国土交通省「土地基本調査」

(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

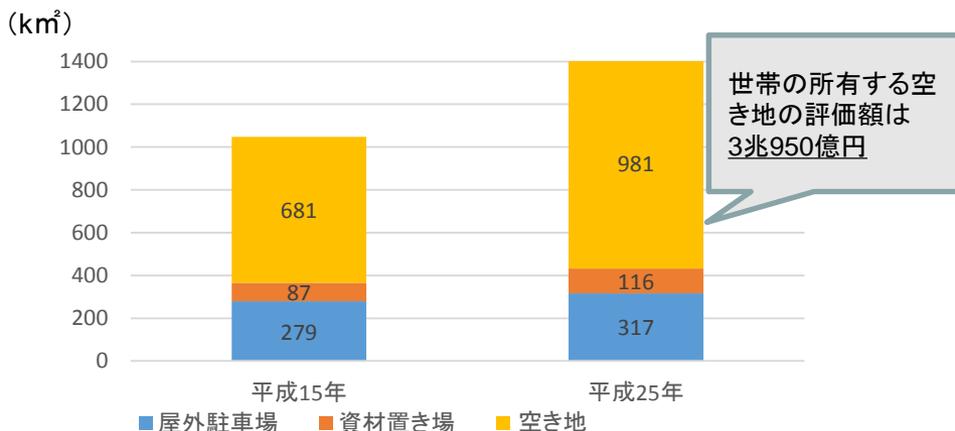
(注2) 「戸建ての平均敷地面積」と「空き家のうち利活用が有望でないその他の住宅(※3)の積

(注3) 空き家のうち「その他住宅」と「駅から1km以内で、簡易な手入れにより活用可能なその他住宅」の戸数の差。ただし、H15年度は後者の戸数を算出していないため、後者の数値について「H25の数値」を「その他住宅(H15) / その他住宅(H25)」で按分して算出

世帯が所有する空き地の増加について

- 世帯の所有する空き地は10年間で300km²増加。空き地の評価額は3兆円。
- 世帯の所有する空き地について、平成15年と平成25年の状況を比較すると、相続・贈与で取得した空き地が大きく増加しており、平成3年以降に取得された空き地の増加が主な増加要因となっている。

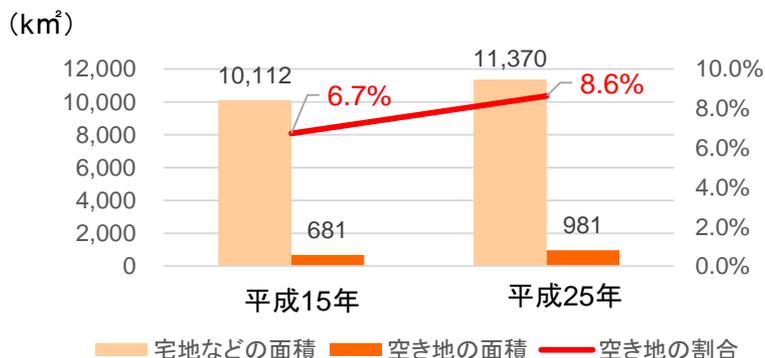
世帯の所有する土地利用の変化



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	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

(参考) 世帯の所有する宅地の推移



世帯の所有する空き地の取得時期

土地取得時期	平成15年 時面積	平成25年 時面積	面積の増減
昭和25年以前	127	133	6
昭和26～45年	110	100	-11
昭和46～55年	121	136	14
昭和56～平成2年	137	139	2
平成3～12年	184※	154	182
平成13～22年		211	97
平成23～25年	0	97	97
不詳	1	10	9
総数	681	981	300

(出典) 国土交通省 「土地基本調査」

(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

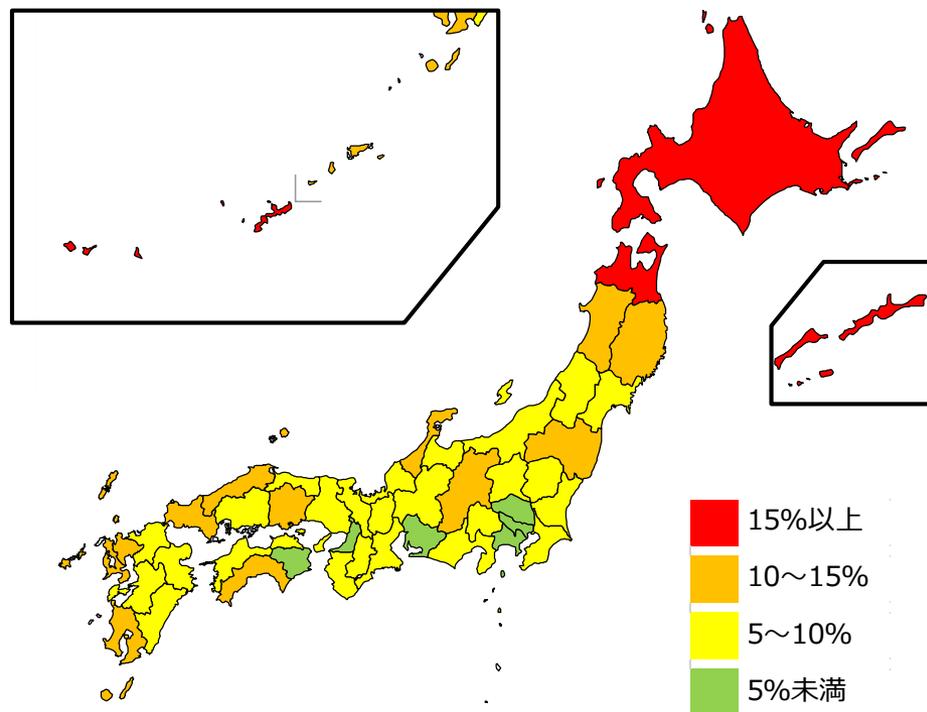
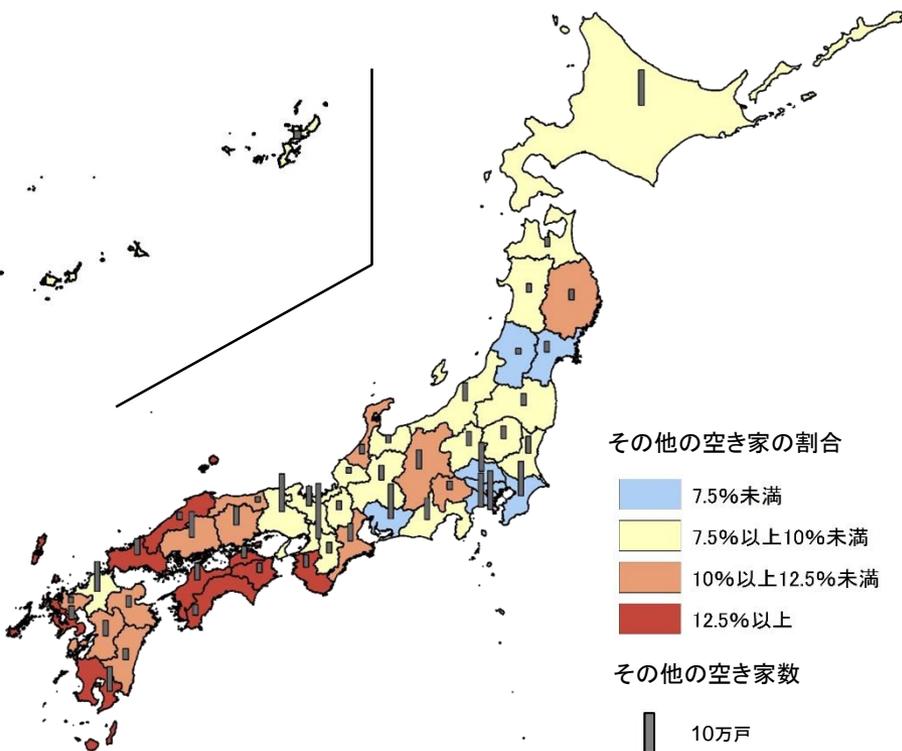
(※) 土地取得時期は「平成3～15年」

都道府県別に見た空き家・空き地の状況

- 大都市圏は地方圏に比べて「その他の住宅」の空き家率は低いが、「その他の住宅」の空き家戸数が多い。
- 世帯が所有する空き地率は大都市に比べて地方圏の方が高い。

「その他の住宅」の空き家率の割合（平成25年）

世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合（平成25年）



（出典）総務省「住宅・土地統計調査」

（注1）「その他の住宅」の空き家率＝「その他の住宅」の空き家戸数 / 持家ストック

（注2）持家ストック＝居住世帯あり持家＋売却用空き家＋二次的空き家
＋「その他の住宅」の空き家

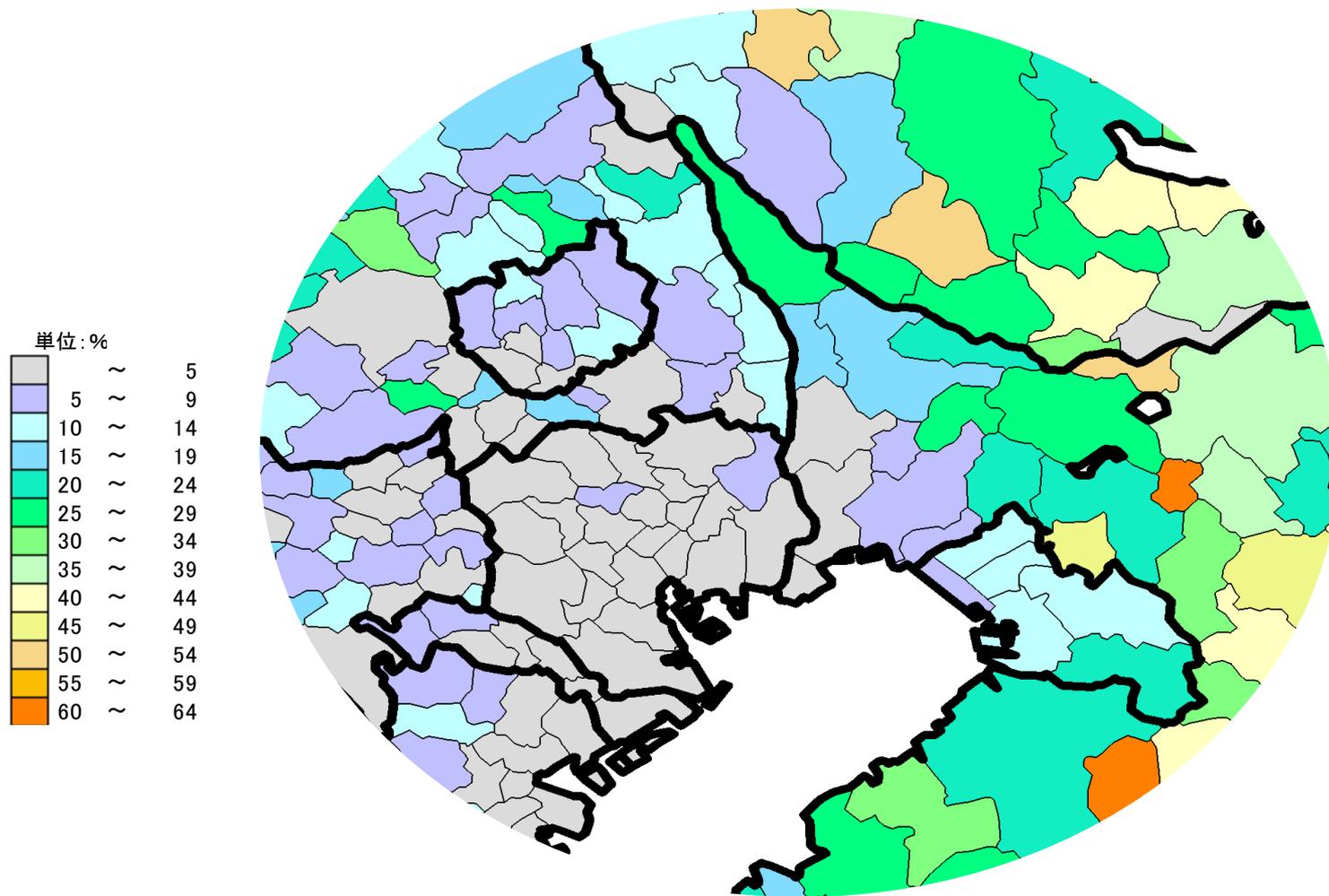
（出典）国土交通省「土地基本調査」

（注1）本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

空き地の状況(世帯・都心から50km圏内)

○ 世帯の所有する宅地(現住居の敷地以外に限る)に占める空き地の件数の割合は、都心から50km圏内でも郊外部で高くなっている。

市町村別の世帯の所有する宅地に占める空き地件数率(単位:%)(世帯)(平成25年)



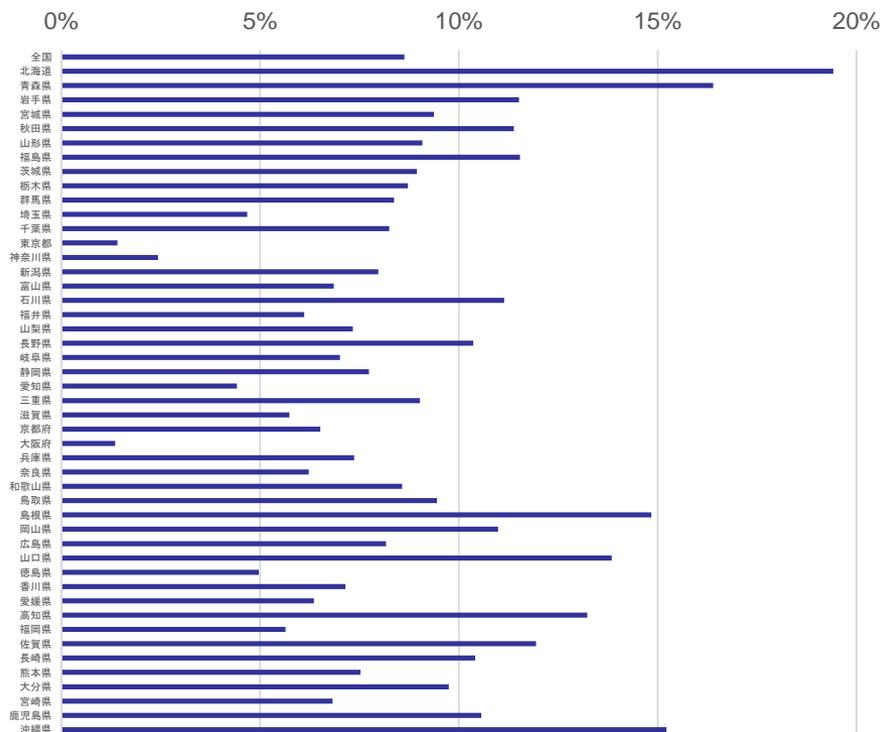
(出典) 国土交通省「土地基本調査」

(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

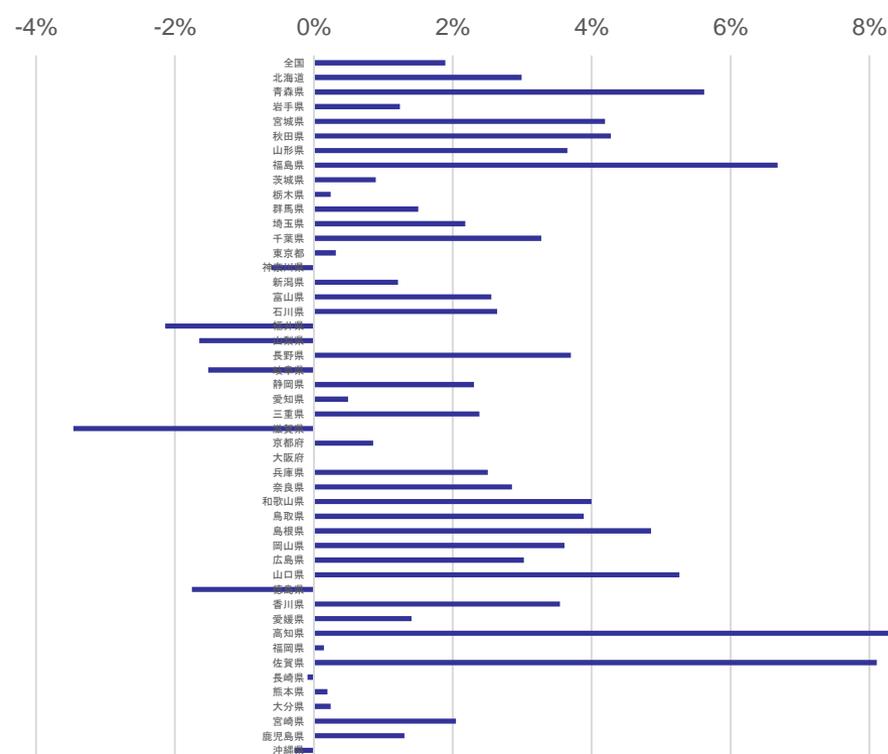
空き地の状況(世帯)

○ 大都市圏に比べ、地方圏の世帯の所有する宅地等に占める空き地の割合が高く、増加傾向。規模としては100～300㎡が最多。

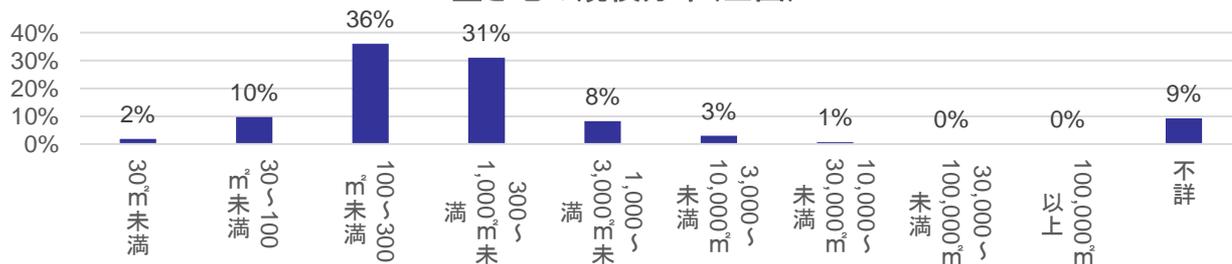
世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合(平成25年)



世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合の変化(平成15年→25年)



空き地の規模分布(全国)

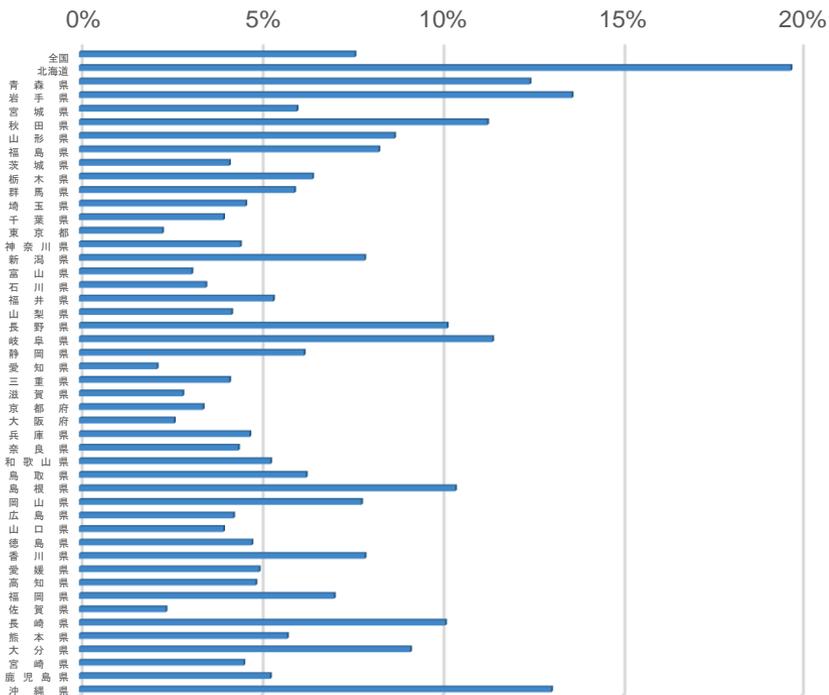


(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

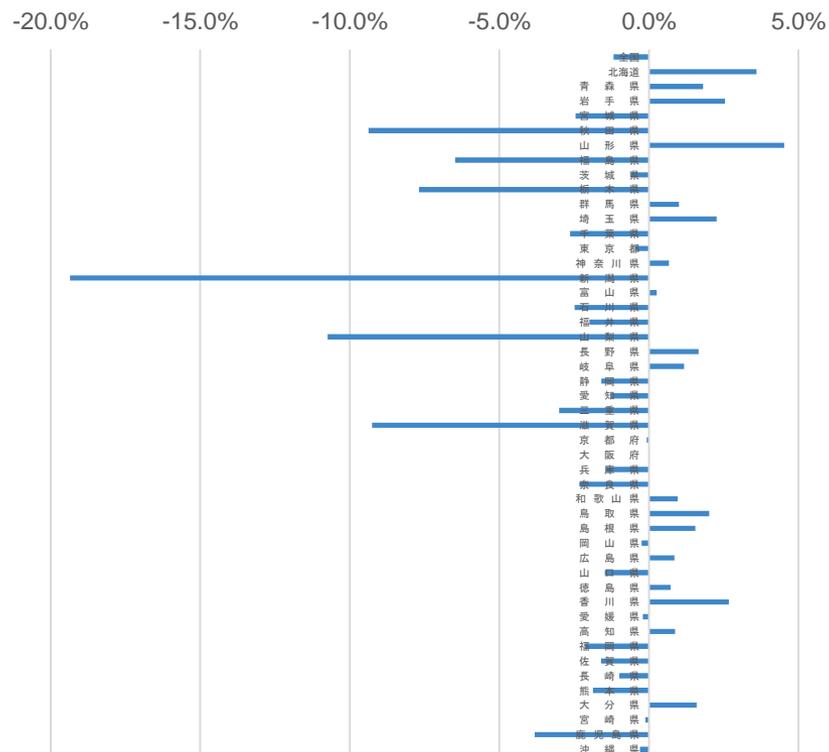
空き地の状況(法人)

○ 世帯と異なり、法人の所有する空き地は減少傾向。規模としては300~1,000㎡が最多

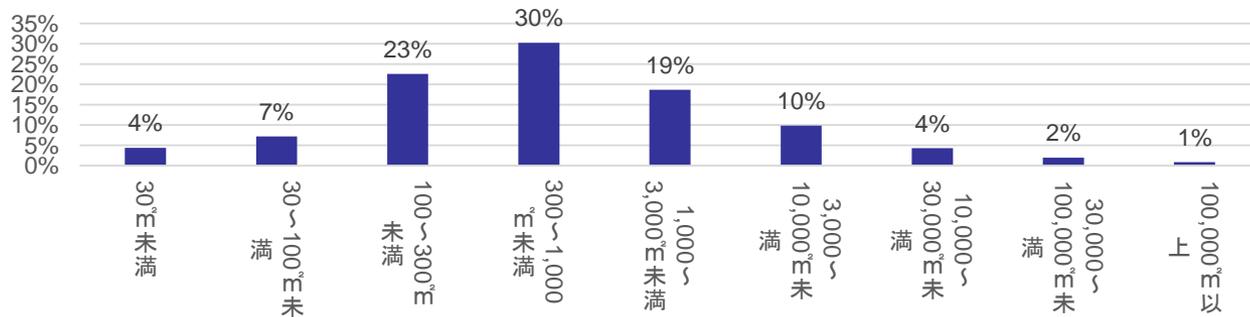
法人の所有する宅地等に占める空き地面積の割合（平成25年）



法人の所有する宅地等に占める空き地面積の割合の変化（平成15年→25年）



空き地の規模分布(全国)

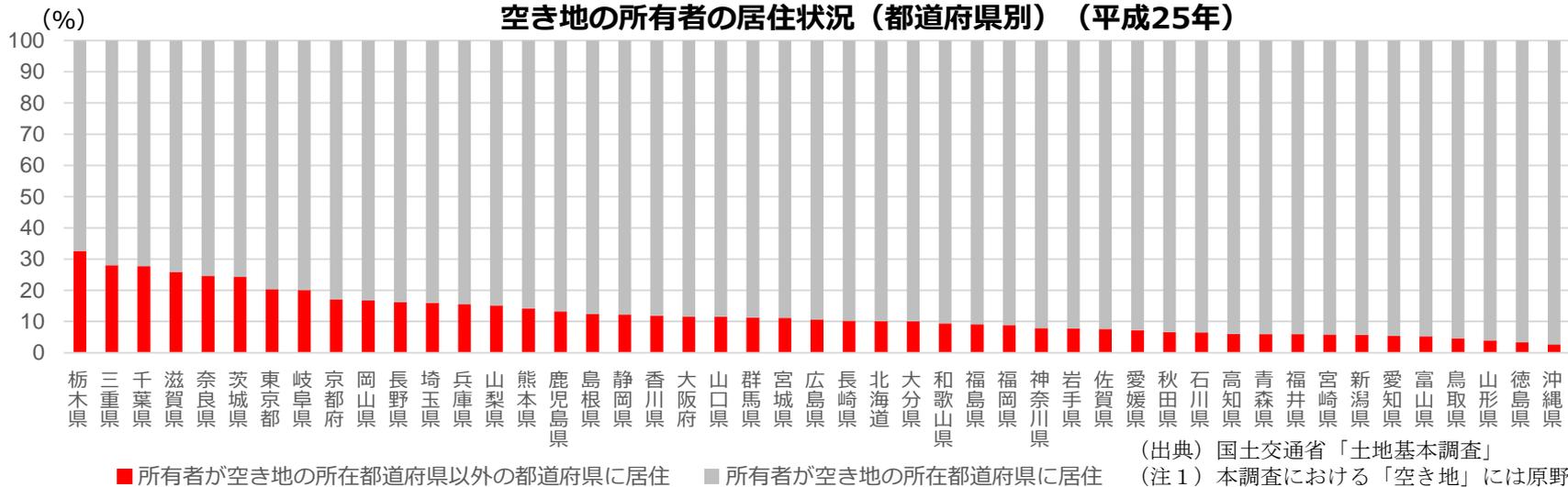


(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

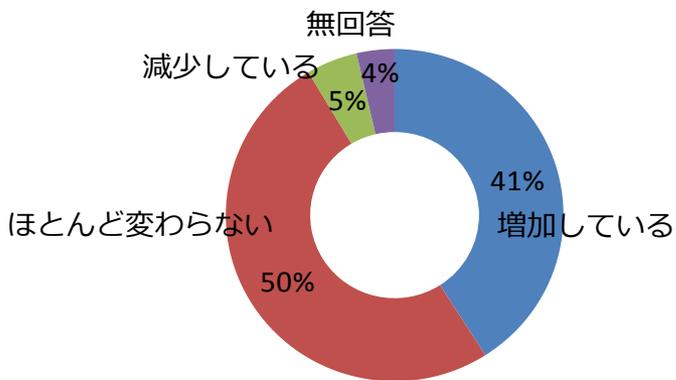
管理水準の低下した空き地

- 他の都道府県に居住している空き地等の所有者は一定割合存在（管理が容易でない土地の存在を示唆）。
- 全国の市区町村の4割では管理水準の低下した空き地が10年前と比べ増加しており、地域別にみると「市街地縁辺部」、「郊外」、「駅周辺・中心市街地の周辺市街地」の順に多い。

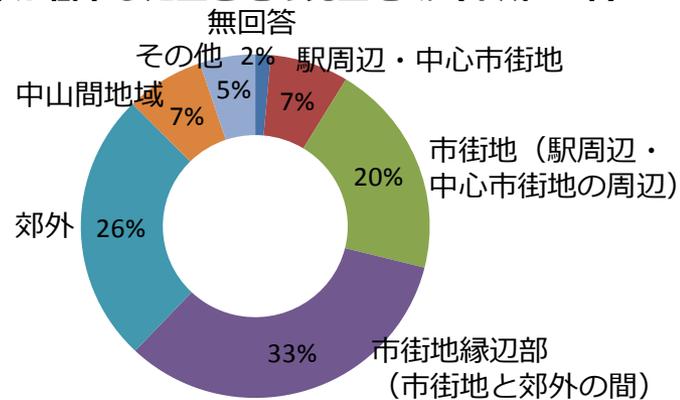
空き地の所有者の居住状況（都道府県別）（平成25年）



管理水準が低下した空き地の件数の10年前との比較（平成24年）



管理水準が低下した空き地の発生地域（平成24年）

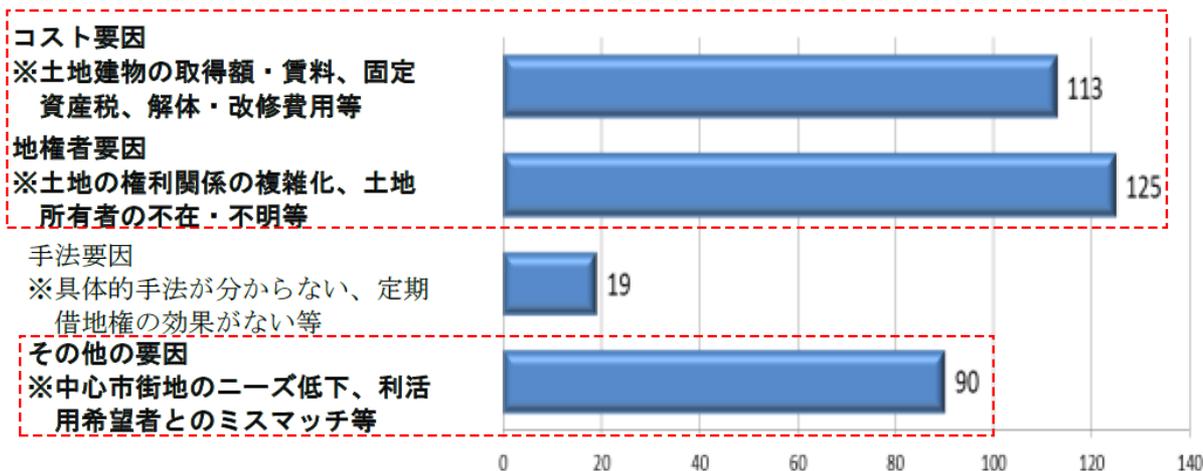


(出典) 国土交通省土地・建設産業局アンケート
 (注1) 全国の市区町村（1,742団体）を対象に実施。回収率71%

低・未利用化の要因分析①

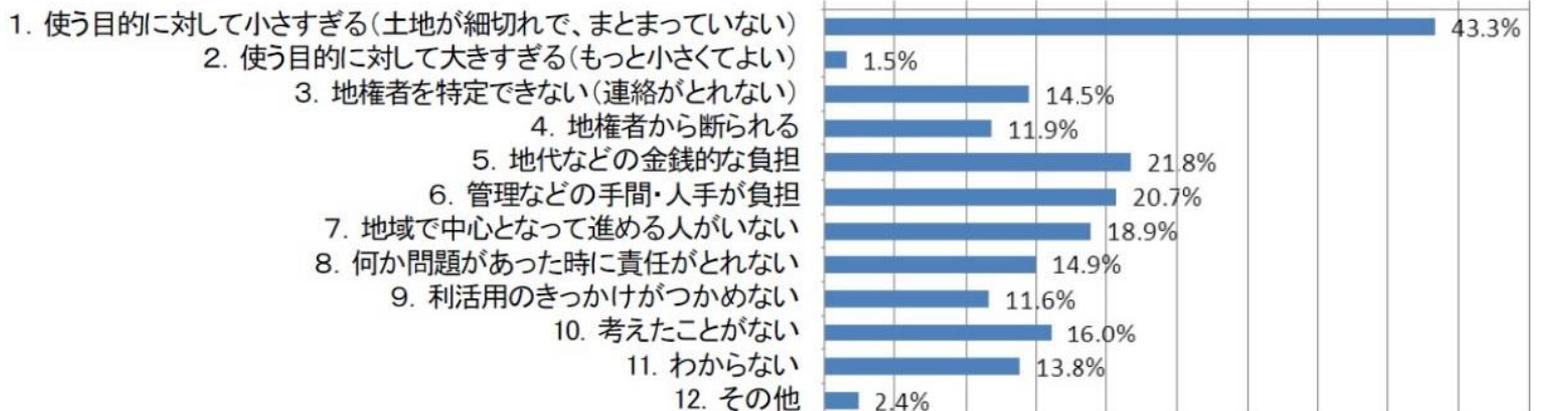
- 空き地・空き店舗の利活用が進まない要因として「コスト要因」、「地権者要因」、「中心市街地のニーズ低下、利活用希望者とのミスマッチ」等が大きいと考えられる。
- 空き地の活用に際しての問題として、「土地が使う目的に対して小さすぎる」と回答した人が4割を占めている。

【空き地・空き店舗の利活用が進まない理由】(平成27年)



(出典) 日本商工会議所「空き地・空き店舗の利活用促進に関する研究会報告書」

【空き地の活用に際しての問題】(平成24年)

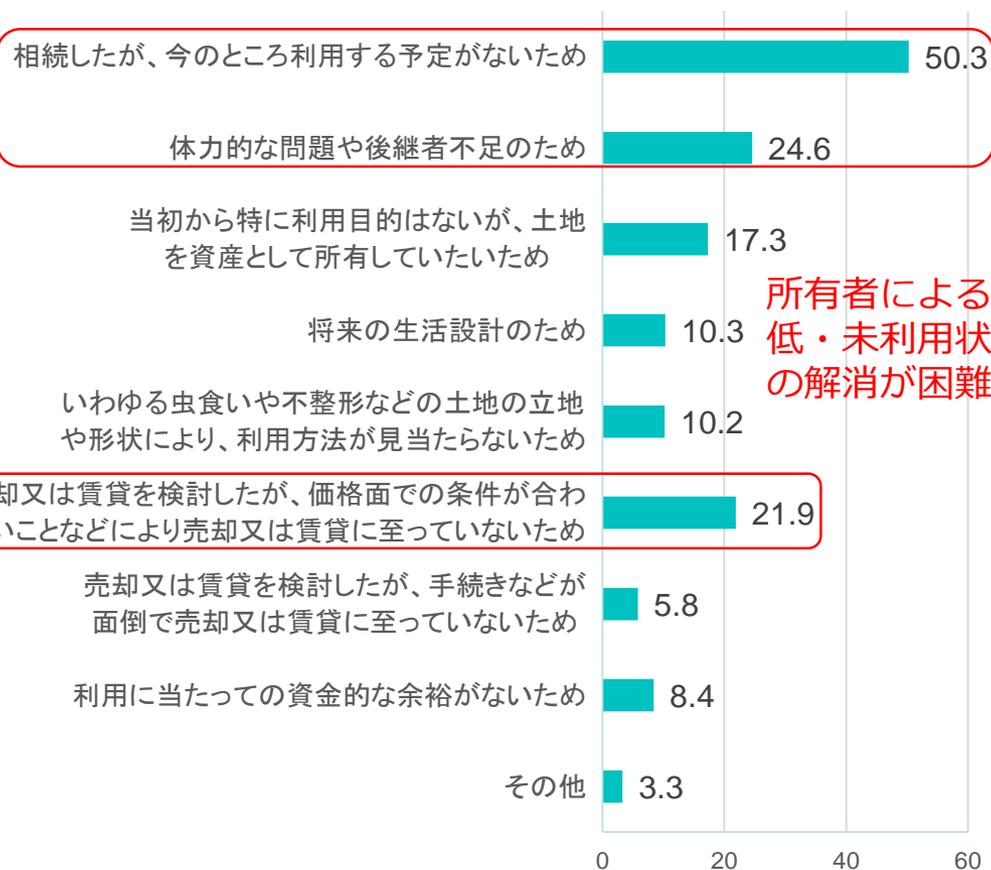


(出典) 国土交通省「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究」

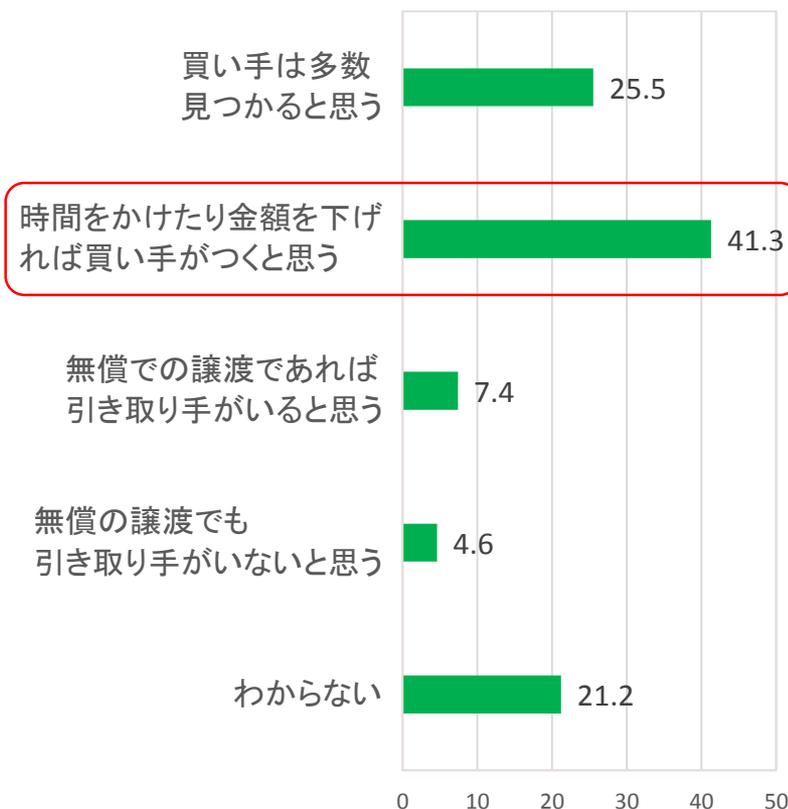
低・未利用化の要因分析②

- 所有する土地を利用していない理由として、「相続したが、今のところ利用する予定がないため」が5割を占める等所有者による低・未利用状態の解消が困難な状況が一定程度存在する。
- 承継土地に対する所有者の経済的価値の判断として、一定の条件が揃えば「買い手がつくと思う」と回答した人が約7割を占めている一方、売却又は賃貸を検討したが、条件が合わずに売却又は賃貸に至らない状況が一定程度存在する。

【所有する土地を利用していない理由】(平成24年)



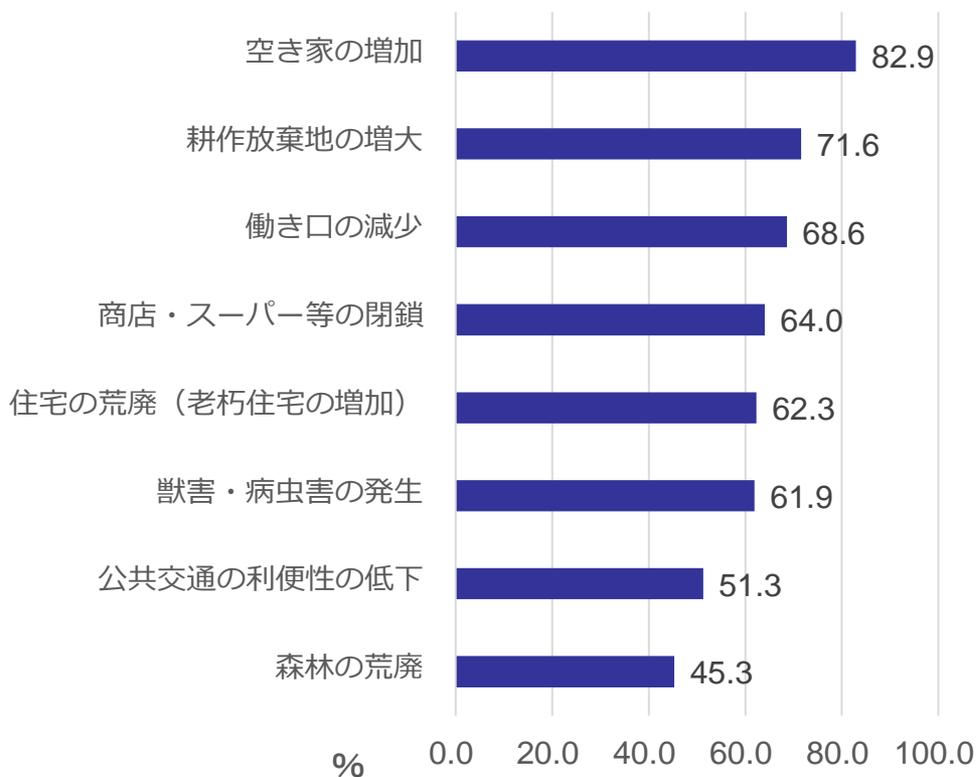
【承継土地の経済的価値の判断】(平成24年)



土地の放置による国土の荒廃

- 過疎地域等条件不利地域の集落では、荒廃農地や必要な施業が行われない森林等の問題が顕在化。
- 長期にわたり土地を放置すると、①土壌浸食等による治山・治水上の問題、②農作物・林産物被害等の経済上の問題、③景観・生態系に係る問題等多岐にわたる問題の発生が懸念。

過疎地域等条件不利地域の集落で発生している問題（上位8項目）



（出典）国土交通省「過疎地域等における集落の状況に関する現況把握調査」（平成28年）を基に作成

（注1）市町村へのアンケート結果（複数回答可）

長期にわたり放置した土地の状態



安全に係る問題

- ・間伐未実施による林内の光環境悪化やシカ食害等に起因する林床植生の減少による土壌浸食
- ・風倒被害



生産に係る問題

- ・耕作放棄地における草本植生の繁茂が、イノシシ・サルの隠れ場となることによる周辺耕作地の農作物被害
- ・シカによる苗木の採食、樹皮剥ぎ
- ・ナラ枯れ、松食い虫被害



景観・生態系に係る問題

- ・耕作放棄された棚田等の植生遷移に伴う景観の悪化
- ・間伐未実施による林内の光環境悪化と林床植生の減少
- ・シカ食害による天然更新の阻害

（出典）国土交通省「長期的な国土の管理水準向上に資する選択的管理に関する調査」（平成24年3月）を基に作成

4. 所有者の所在の把握が難しい土地について

所有者の所在の把握が難しい土地の存在

- 不動産登記簿等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つかない土地をいう。
(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出来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)
- 所有者の所在の把握が難しい土地は、私有地の約2割(筆単位)が該当すると考えられ、相続登記等が行われないと、今後も増加する見込み。

最後に所有権に関する登記がされた原因年別の登記簿の割合



注) 国・都道府県・市町村名義の土地の除外、同一所有者の筆数の制限など一定の条件の下、集落毎に田・畑5～6割、山林・原野・雑種地3～4割、宅地1割程度の割合で、100サンプルずつ(4集落分)の登記簿を取得し分析

地籍調査における土地所有者等に関する調査

	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)	0.31	0.13	0.03	0.14	0.63

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月末調べ)

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、地区内で最も割合の多い地帯で区分

所有者の所在の把握が難しい土地による問題

- 所有者の所在の把握が難しい土地による問題は、東日本大震災の復興事業や中間管理貯蔵施設の用地取得で注目されたことが記憶に新しいが、そのほか、公共事業用地の取得、市街地の空き地・空き店舗の活用、農地・森林の活用等様々な分野で喫緊の課題となっている。
- このような既に顕在化した問題だけではなく、将来の大規模な自然災害に対応する際にも大きな課題になり得ることが懸念されるなど、国土政策上看過できない問題である。

東日本大震災の復興事業等での用地取得

○集団移転の予定地の用地を取得しようとしても、相続登記がされていないなどにより、所有者の所在の把握が難しい土地が続出し、復興事業の壁となった。

(出典) 読売新聞 (平成28年3月10日朝刊)

公共事業での用地取得

○道路工事の予定地に明治時代に47人の共有地として登記された原野があり、2008年に交渉を始めたものの、相続権者が約500人に達しており、解決の目処が立たない。

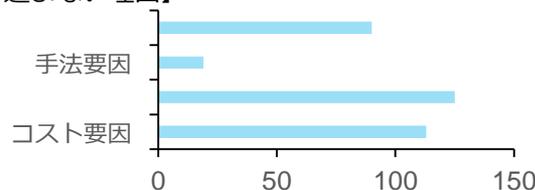
(出典) 日本経済新聞 (平成28年4月10日朝刊)

市街地の空き地・空き店舗の活用

○地権者要因（土地の権利関係の複雑化、土地所有者の不在・不明等）により、中心市街地空き地・空き店舗の利活用が進まない。

(出典) 日本商工会議所「中心市街地における空き地・空き店舗の利活用促進に関する実態調査結果 (平成27年6月)」 (n=219、複数回答)

【中心市街地の空き地・空き店舗の利活用が進まない理由】



農地集約

○農地の集約では、所有者と賃貸借契約等を締結する必要があるが、現在の所有者が不明であると推進できない。

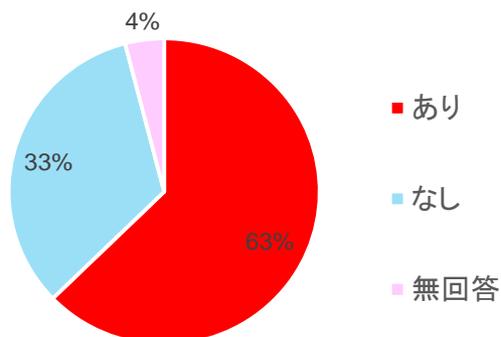
(出典) 日本経済新聞 (平成28年5月19日朝刊)

様々な分野での喫緊の課題ではない

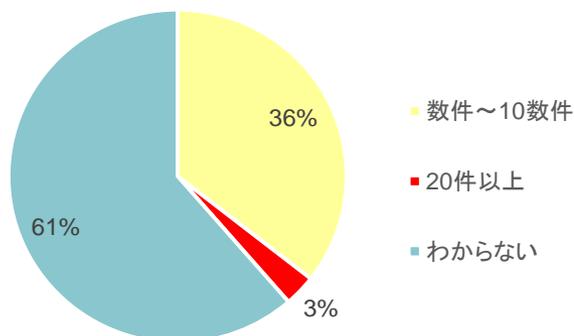
所有者の所在の把握が難しい土地の概況

- 東京財団が基礎自治体を実施したアンケートによると、「所有者不明化」による問題が63%の自治体で発生しており、年間20件以上問題が発生している自治体もある。
- 「所有者不明化」による問題は「固定資産税の徴収が難しくなった」、「老朽化した空き家の危険家屋化」、「土地が放置され、荒廃が進んだ」などが多い。

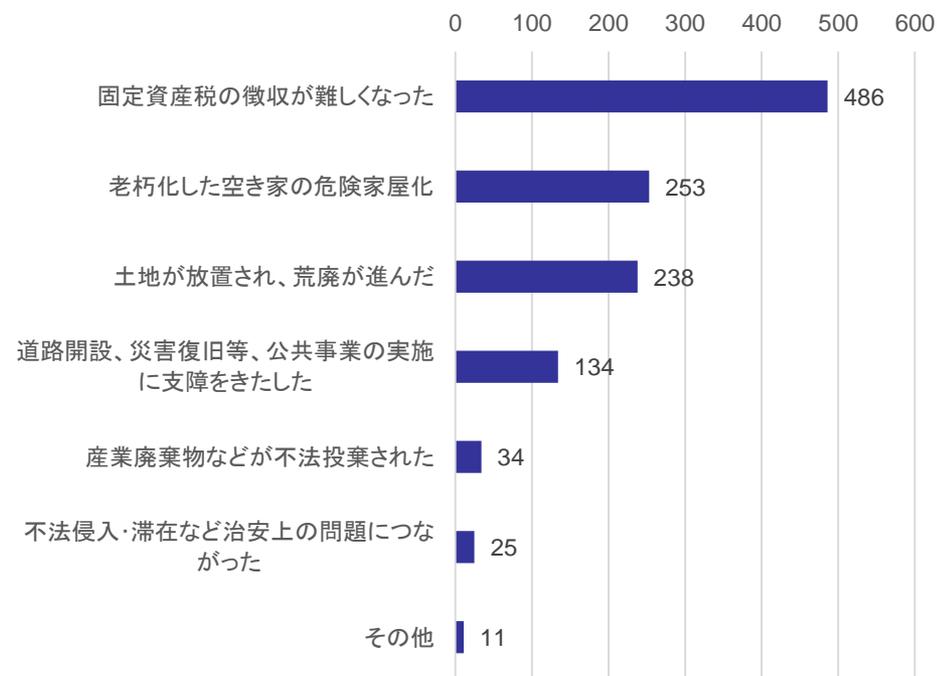
「所有者不明化」による問題発生の有無
回答のあった市町村数：888



「所有者不明化」による問題発生件数(年間)
所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答



「所有者不明化」による具体的な問題点
所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答
※重複回答可



(出典)東京財団「土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～」(平成28年3月)

「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」において、昨年4月より8回の検討を重ね、最終とりまとめ、ガイドラインを策定・公表。（委員長 山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授）

- 背景
 - ①土地の資産価値に対する強い意識 → 土地の保有・管理に対する関心の低下、負担感
 - ②伝統的な地縁・血縁社会の中での土地所有 → 先祖伝来の土地への関心の低下

2 相続登記等が行われないままの土地が存在

3 公共事業などで土地利用ニーズが生じると、問題が顕在化し、現場での対応は喫緊の課題

土地登記等の実務専門家（司法書士等）の団体、地方公共団体、法務省ほか関係府省等により、

- ①現場の課題を丁寧に把握、②実践的な方策を検討、
- ③施策分野横断的な、また関係機関が連携する取組を検討。

所有者の所在の把握が難しい土地とは：

不動産登記簿等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つかない土地

現状の整理と対策の方向性：

1. 多様な状況に応じた所有者探索や土地の利活用策に係るノウハウの横展開

- ・特に市区町村で、探索に係るノウハウや人手の不足の問題

【市区町村建設担当部局において、所有者情報の把握の際に、苦労した点（上位5項目）〔複数回答〕 n=589】

探索にかかるノウハウがなく、手間と時間がかかった	298
所有者探索に割くことのできる人手がなかった	230
戸籍謄本等の交付等が認められなかった	101
住民票の写し等の交付が認められなかった	85
固定資産課税台帳の情報を提供してもらえなかった	65

注) 平成27年度地域活性化に資する所有者不明の土地の活用に関する調査によるアンケート調査を一部改変（速報値）（国土交通省国土政策局）

- ・地方公共団体において、財産管理制度の活用が国と比較すると低位
- ・認可地縁団体の登記の特例等、近年措置された制度の周知、活用が必要

【H23年度に用地交渉後3年以上経過した契約対抗案件のうち、次年度までに財産管理制度を活用して契約等に至った件数】

	契約対抗件数 ^{注1}	不明土地による未契約件数	財産管理制度活用件数
地方公共団体 ^{注2}	73,476	363	19
国直轄	61,018	94	39

注1) 契約済み及び契約に至っていない件数

注2) 平成25年度に全国9地区用地対策連絡（協議）会加盟起業者のうち、任意の地方公共団体88団体（都道府県39、市町村等49）に実態調査を実施（国土交通省）

2. 所有者とその所在の明確化

- ・相続登記の申請、農地法に基づく届出、農協・森林組合への組合員変更の届出をはじめとした相続時申請及び各種届出の提出は十分に実施されていない

【相続登記、各種届出の提出状況】

	実施せず	一部実施	全て実施
農地	12.9%	76.6%	10.5%
森林	17.9%	76.0%	6.1%

注) 居住地とは異なる市町村に農地・森林を所有している2,121名を対象に、「不動産登記簿への登記、市町村や農業委員会への所有者変更の届出、森林組合・農協への組合員変更の届出、市町村資産税部局への相続人代表指定届出」について、届出の状況についてインターネットアンケートを実施（調査期間平成23年8月～9月）森林法に基づく届出は、調査時点では施行前のため、届出の状況には含まれない
出典：国土交通省国土政策局「平成23年度都市と農村の連係による持続可能な国土管理の推進に関する調査報告書」（平成24年3月）

対策の
方向性：

1. 多様な状況に応じた対応策に係るノウハウの横展開

2. 所有者とその所在の明確化

①所有者探索の円滑化

②関連制度活用のための環境整備

対策：

ガイドラインの策定

- ・所有者の探索方法を事業別、土地の状況別に整理
- ・所有者の探索等に活用できる補助制度の紹介

- ・財産管理制度や認可地縁団体の登記の特例等、関連する既存制度の活用
- ・市区町村が専門家等に相談する際の相談窓口や費用
- ・制度活用等についての豊富な事例

〔 **現場の実務で活用されるガイドラインを目指し、**
事例の追加、現場での利用状況を踏まえた継続的な見直しを行う〕

相続登記等の促進

- ・法務局と司法書士会が連携して、市区町村に対する、死亡届受理時等における相続登記促進のための取組についての働きかけ
- ・地籍調査説明会等の土地への関心が高まる各種機会を活用した働きかけ

円滑な探索のための環境整備

- ・保存期間を経過した住民票の除票、戸籍の附票の除票の活用
(市区町村の判断によること、個人情報の長期間の保存となることに十分留意)
- ・戸籍の職務上請求の活用による事務負担の軽減

関連制度活用のためのサポート体制の構築

- ・弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会、不動産鑑定士協会連合会による所有者の探索や関連制度の活用に関する相談窓口の設置
- ・司法書士会での財産管理人の候補者リストの作成

事例：きめ細やかな案内により届出が増加

京都府精華町では、土地所有者への死亡時の各種届出の案内を総合窓口で一元化するなど、きめ細やかな案内を行うことで届出件数が増加。

農地法に基づく届出件数の変化：

(実施前) 2～3件/年

⇒ (実施後) 20件/年

今後に向けて：

- ① **上記改善策の取組状況についてフォローアップし、引き続き更なる改善を図る**
- ② **さらに社会情勢の変化を踏まえた、新たな国土政策や土地制度について長期的な視点からの政策論が必要**

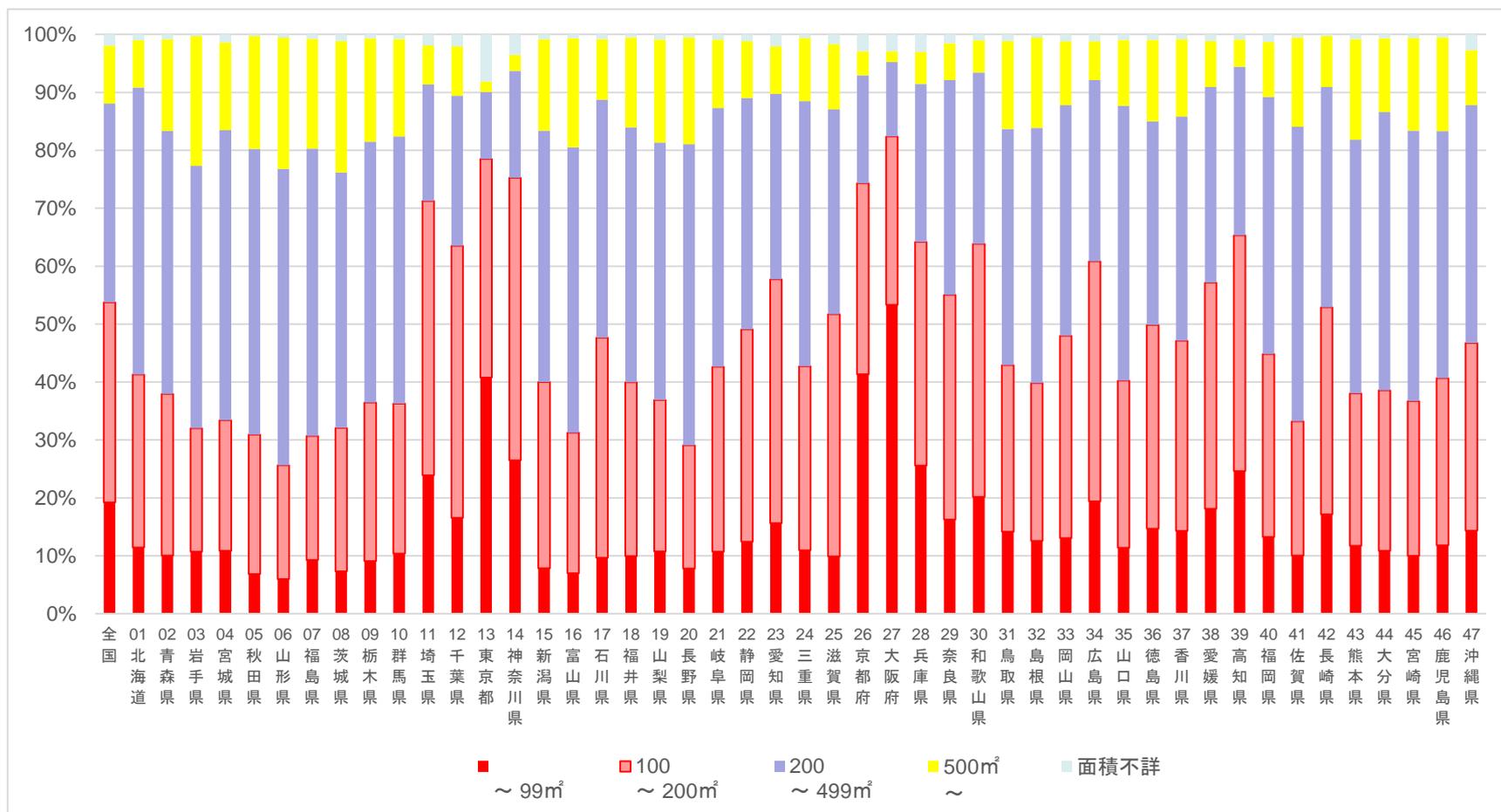
章	構成	ポイント
1	一般的な所有者情報の調査方法	登記情報、住民票の写し等、戸籍、聞き取り調査について、 <u>探索の手順をフローチャート等でわかりやすく提示</u>
2	個別制度の詳細	<u>不在者財産管理制度、相続財産管理制度</u> 、訴訟等、土地収用法に基づく不明裁決制度、 <u>認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例</u> 等 を紹介
3	土地の状況別の所有者の調査方法と解決方法	土地の状況の例： 時効が成立している土地、相続が何代も生じている土地、共有者の氏名住所が明記されていない土地 等
4	事業別の所有者の調査方法と解決方法	事業内容の例： 社会資本整備、農用地活用、森林整備、地縁団体の共有財産管理 等
5	東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組	東日本大震災の被災地における、所有者の所在の把握が難しい土地の取得の加速化の取組は、運用改善により対応したのも多いことから、平時における用地取得等の参考にもなる。
6	所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について	所有者の探索等に活用可能な <u>補助制度</u> 市区町村が専門家等に相談する際の <u>相談窓口</u> や <u>費用</u>
7	所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組	所有者情報に関連する市区町村の担当部局を中心に取組まれることが望ましい対策の整理（ <u>死亡届時のきめ細かな案内、土地への関心が高まる機会を活用した相続登記に係る普及啓発、所有者情報の円滑な活用</u> 等）
事例集		上記内容に関連する <u>解決事例</u> について、 <u>豊富に掲載</u> （40事例）

5. 狭小住宅の状況と隣地取引について

狭小住宅地の状況

○敷地面積が100㎡未満の狭小戸建て住宅地が、大阪府では53%、京都府や東京都では41%を占めるなど、大都市部を中心に高い割合であるが、全国的にも一定の割合で存在。

一戸建・長屋建の住宅の敷地面積別割合(平成25年・課税対象筆ベース)



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年)

隣地取引の概況

- 隣地取引は、個人間の取引の比率が高く、101～200㎡、次いで50～100㎡の隣地を購入するものが多い。
- 都道府県別にみると、山形県や和歌山県では不動産取引に占める隣地取引の比率が高く、東京都や大阪府では隣地取引件数が多い。
- 隣地取引のうち、約8割は建物がない状態で取引されている。

隣地取引の取引主体

(平成22年1月～27年9月までの累計)

	個人	民間法人	地方公共団体	国等
買主	72%	27%	1%	0%
売り主	75%	22%	2%	1%

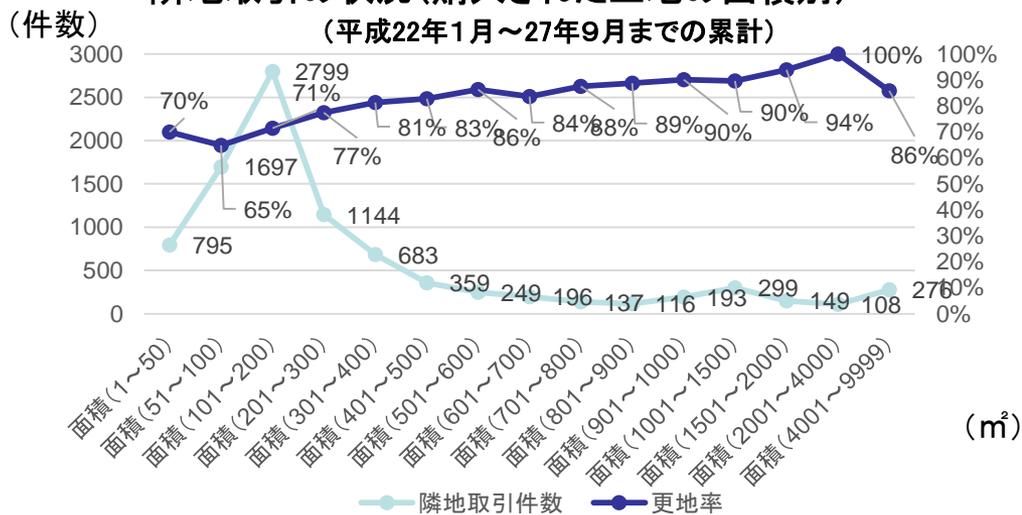
隣地取引の状況(購入された土地における建物の有無)

(平成22年1月～27年9月までの累計)

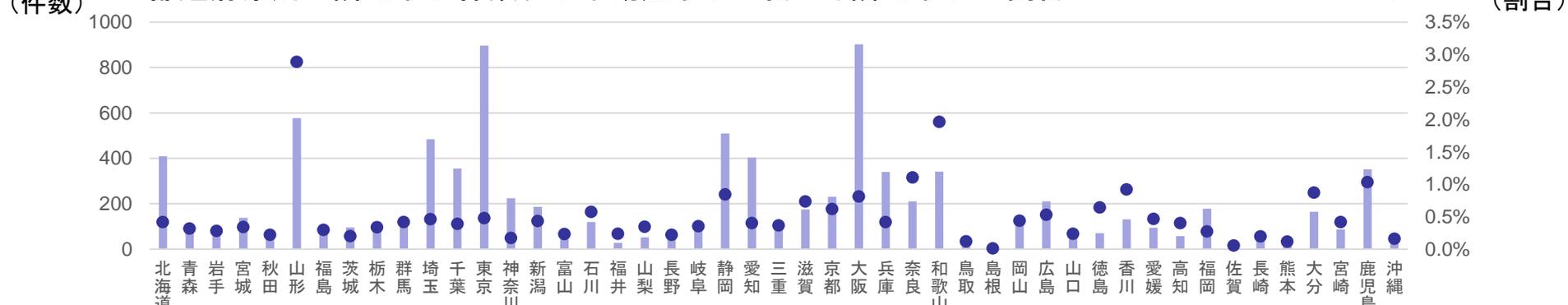
建物付き	建物無し
25%	75%

隣地取引の状況(購入された土地の面積別)

(平成22年1月～27年9月までの累計)



都道府県別の隣地取引件数及び不動産取引に占める隣地取引の割合 (平成22年1月～27年9月まで累計)



● 不動産取引に占める隣地取引の割合

■ 隣地取引の件数

(出典) 国土交通省「不動産取引状況調査」

隣地取引の効果と課題

○隣地を一体的に利用することにより、実現可能な容積率の増加や敷地外への避難環境改善といった敷地条件の改善、防災性の向上といった敷地外を含めた環境改善を図ることができるが、隣地売買には需給のミスマッチが存在。

首都圏近郊の狭小宅地の現状の例

- ・都心から50km圏内で、駅チカと立地条件に恵まれているが老朽化した建物が目立つ。
- ・狭小住宅が建ち並び、建替も困難な状況。



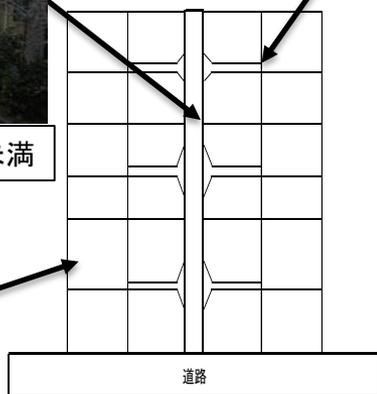
道路は建築基準法第43条第1項に基づく「ただし書き許可空地」。複数の個人が所有し、所有関係は混乱

間口2m未満の敷地を4件が通路として活用

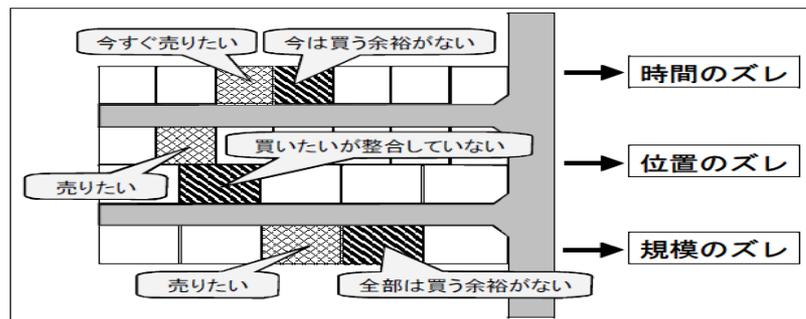


行き止まり路幅は4m未満

敷地面積は10坪程度



隣地売買における敷地の需要と供給のミスマッチ



埼玉県毛呂山町での取り組み事例

- ・私鉄駅周辺で昭和30年代に開発された住宅地では、敷地の区画が狭小(60~80㎡)のため、住宅地で空き地・空き家が生じた場合には、地元不動産業者が先ず隣地の居住者等に働きかけ。
- ・隣地取得による敷地の拡大が多数みられる。



隣地を取得した例

(出典) 国土交通技術政策総合研究所
 「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」(平成21年2月)

6. 土地政策の現状について

土地政策の変遷と役割

土地についての公共の福祉優先、適正な土地利用等の基本理念、国・地方公共団体、事業者及び国民の責務等を法定

（背景）バブル経済を背景とした地価高騰

○土地基本法の制定（H元）

都市・産業機能等の分散、土地取引規制、住宅・宅地の供給促進等の総合的な施策をとりまとめ

（背景）投機的取引防止や土地神話の打破

○総合土地政策推進要綱（H3閣決）

土地の有効利用や土地取引の活性化の促進等の総合的施策をとりまとめ

（背景）不良債権がらみの低・未利用地発生、地価抑制から土地の有効利用へ転換

○新総合土地政策推進要綱（H9閣決）

適正な土地利用の推進や透明で効率的な土地市場の形成等施策の方向性をとりまとめ

（背景）地価の下げ止まり傾向を踏まえた資産デフレ対策からの脱却、成長期の量的課題対策からの脱却

○土地政策の再構築（H17）
国土審議会土地政策分科会企画部会

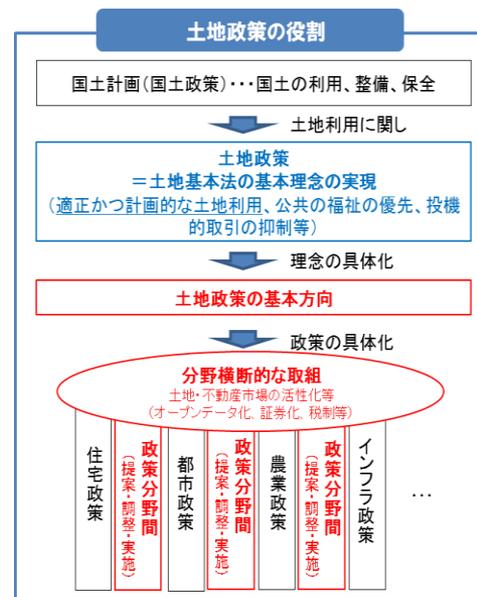
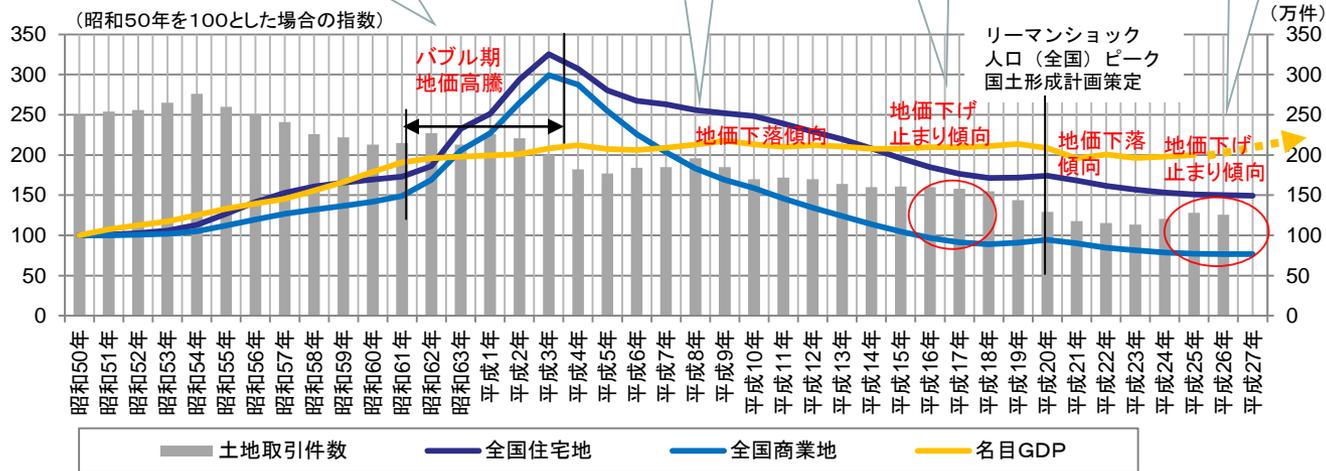
不動産の利用価値を高めるための政策の方向性をとりまとめ

（背景）少子高齢化、グローバル化等の状況の変化、地価の下落傾向

○土地政策の中長期ビジョン（H21）
国土審議会土地政策分科会企画部会

新たな国土形成計画・社会資本整備重点計画の策定（H27）

本格的な人口減少社会において、適正かつ計画的な土地利用を促しつつ経済成長を支える土地政策のあり方を検討



(出典) 国土交通省「地価公示」、内閣府「国民経済計算」、法務省「法務統計月報」

土地基本法(抄) (平成元年十二月二十二日法律第八十四号)

(目的)

第一条 この法律は、土地についての基本理念を定め、並びに国、地方公共団体、事業者及び国民の土地についての基本理念に係る責務を明らかにするとともに、土地に関する施策の基本となる事項を定めることにより、適正な土地利用の確保を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進し、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(土地についての公共の福祉優先)

第二条 土地は、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること、国民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、土地については、公共の福祉を優先させるものとする。

(適正な利用及び計画に従った利用)

第三条 土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるものとする。
2 土地は、適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。

(国及び地方公共団体の責務)

第六条 国及び地方公共団体は、第二条から前条までに定める土地についての基本理念(以下「土地についての基本理念」という。)にのっとり、土地に関する施策を総合的に策定し、及びこれを実施する責務を有する。
2 国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、土地についての基本理念に関する国民の理解を深めるよう適切な措置を講じなければならない。

(国民の責務)

第八条 国民は、土地の利用及び取引に当たっては、土地についての基本理念を尊重しなければならない。
2 国民は、国及び地方公共団体実施する土地に関する施策に協力するように努めなければならない。

(法制上の措置等)

第九条 政府は、土地に関する施策を実施するため必要な法制上、財政上及び金融上の措置を講じなければならない。

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
- 等 +
- ・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
- 等

◎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・帰属のあり方等や、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

新たな方向性を踏まえた施策展開

1. 最適活用の実現

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援
 - ・ 地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- ② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備
 - ・ リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実
 - ・ 自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進 等
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - ・ 投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化
 - ・ 外国人との取引対応マニュアル整備 等

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
 - ・ 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
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化
- ③ 効果的・効率的な地籍整備の推進
 - ・ 整備効果の高い地籍調査の推進
 - ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
 - ・ ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実
 - ・ 農地等の評価を充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

2. 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
 - ・ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進
 - ・ 空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討
 - ・ 市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するため、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介在する組織等の制度的枠組みの検討
- ② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
 - ・ 地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備
 - ・ クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進
- ③ 広く豊かな土地利用の推進
 - ・ 所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討
 - ・ 除却すべき空き家の除却の促進

4. 放棄宅地化の抑制

- ① 新たな管理システムのあり方の検討
 - ・ 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、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める
- ② 所有者情報の確実な把握のための環境整備
 - ・ 相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める

低・未利用地の利活用に係る主な現行法制度①

○現行法上、低・未利用地の利活用については、下記のような法制度が存在。

名称	根拠法	定義・規制等
特定空家	空家等対策の推進に関する特別措置法	<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
遊休土地	国土利用計画法	<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。
遊休土地	都市計画法	<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 ・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 ・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

低・未利用地の利活用に係る主な現行法制度②

○現行法上、低・未利用地の利活用については、下記のような法制度が存在。

名称	根拠法	定義・規制等
低未利用土地	都市再生特別措置法	<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（利用されておらず、または、利用の程度がその周辺の地域の利用と比べ著しく劣っている土地）の所有者等と協定を締結することができる ・この場合、市町村長又は都市再生推進法人等は、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
跡地等	都市再生特別措置法	<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 ・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 ・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
遊休農地	農地法	<ul style="list-style-type: none"> ・農業委員会は遊休農地がある場合は、所有者の意向調査の上、利用関係の調整を行う ・農業委員会は遊休農地の活用が図られない場合、所有者に対し、農地中間管理機構による農地中間管理権の取得に関し、当該農地中間管理機構と協議すべきことを勧告 ・市町村長は遊休農地が周辺地域の営農条件に著しい支障が生ずるおそれがある場合等に、支障の除去のための措置を明示

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
(※関連の規定は5月26日)

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

参考：現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、431の自治体が空家条例を制定(平成27年4月)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)
※なお、空家等の一義的な管理責任は、その所有者等に存在(3条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(9条)
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

空き家対策総合支援事業

○空き家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置。

補助対象市区町村

- ①空き家対策特別措置法に基づく「空き家等対策計画」を策定している
- ②空き家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例: 周辺建物の外観整備)

など

事業主体

市区町村 等

補助率

1/2 等

事業活用イメージ

市区町村による「空き家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

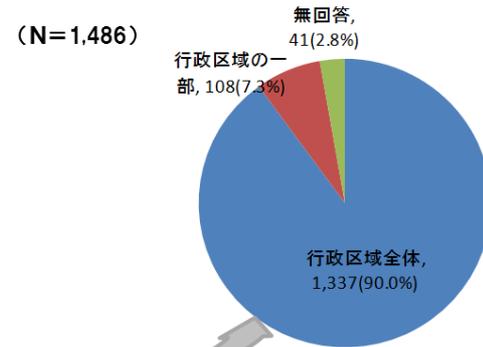
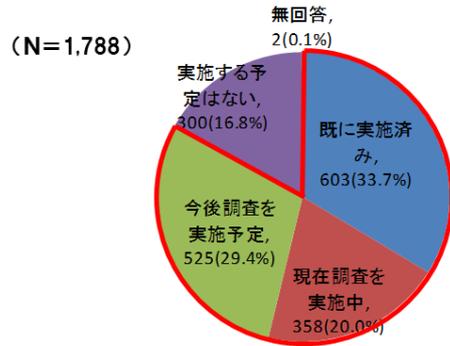


法定の「協議会」など民間事業者等と連携

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に全面施行。
- 8割以上の自治体で空家等に関する実態調査の実施を予定しており、約3割の自治体で空家等対策計画の策定を予定（時期未定を含めれば7割以上が策定を予定）。

○空家等に関する実態調査の実施状況

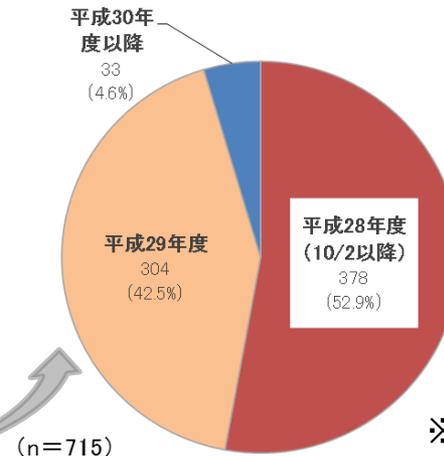
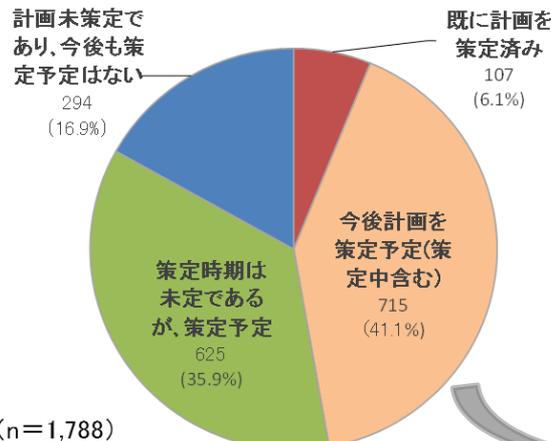
（実態調査において対象とした地域）



※平成27年10月1日時点

※「実施する予定はない」以外の回答をした1,486自治体のうち、97.2%にあたる1,445自治体が回答

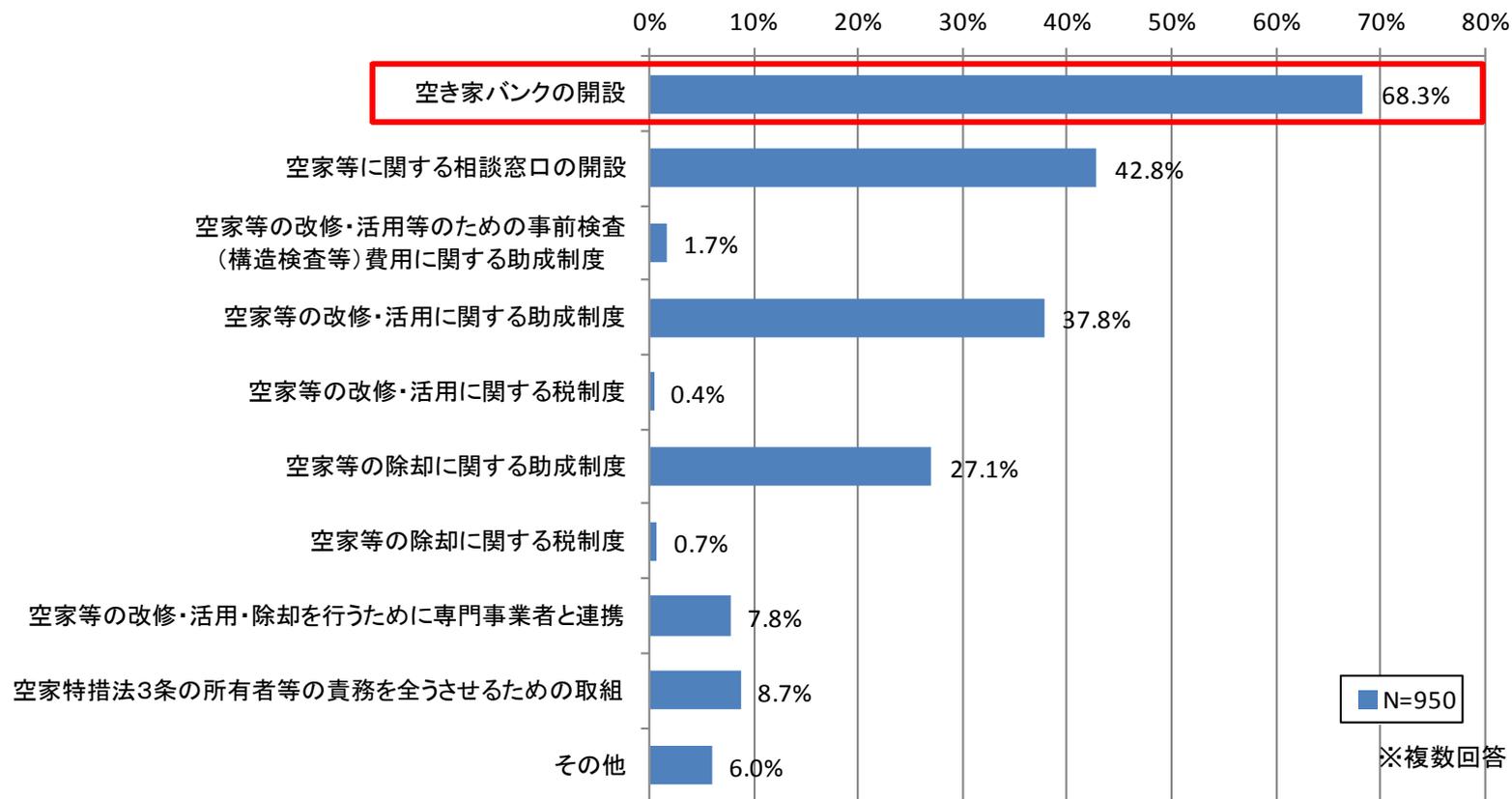
○「空家等対策計画」の策定状況



※平成28年10月1日時点

○空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組みとして、約7割の自治体で空き家バンクを開設している。

空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組み

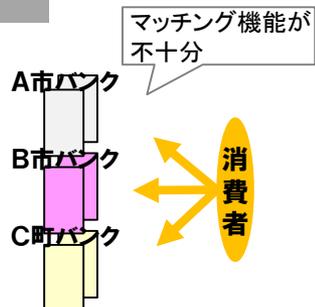


※平成27年10月1日現在

- 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

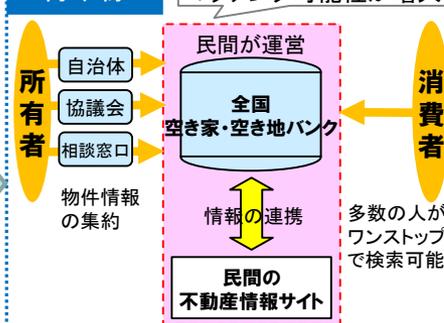
現状



- ・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

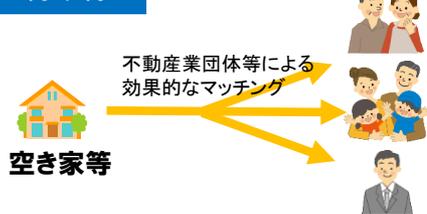
- ・空き家等の流通モデルの構築・普及に向け、関係者が連携して空き家等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体等を支援

<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

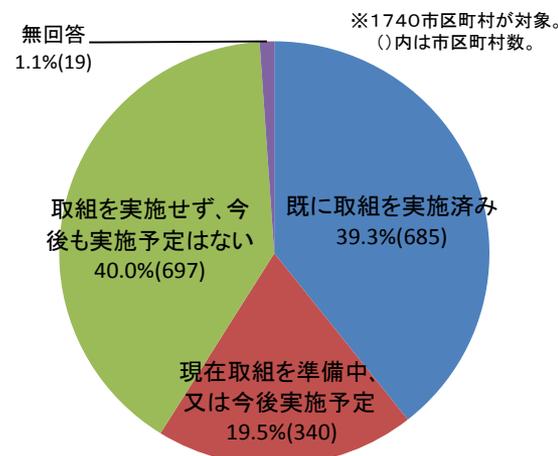


空き家等の需給のミスマッチを解消し、新たな需要を創出

空き地・空き家バンクをめぐる状況

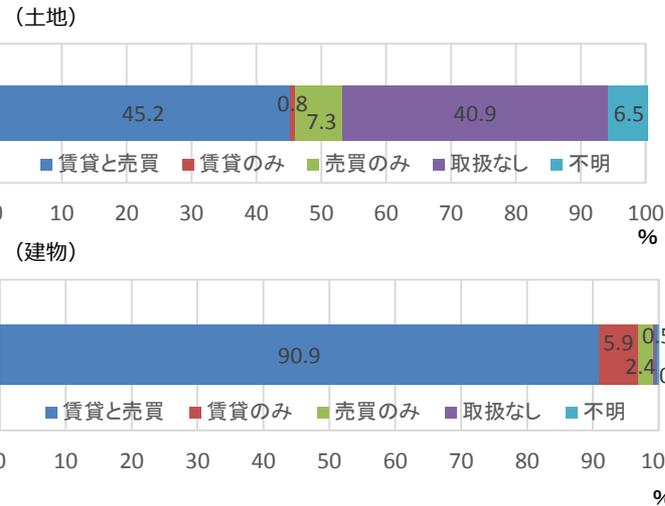
空き地・空き家バンクの実施状況

【空き家バンクの実施状況（全市町村；H27年）】

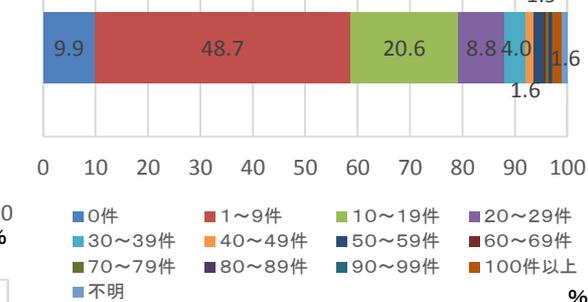


(出典) 地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査（国土交通省、総務省・平成27年）より作成

【空き家バンクの具体的取組内容（市町村※；H25年度）】



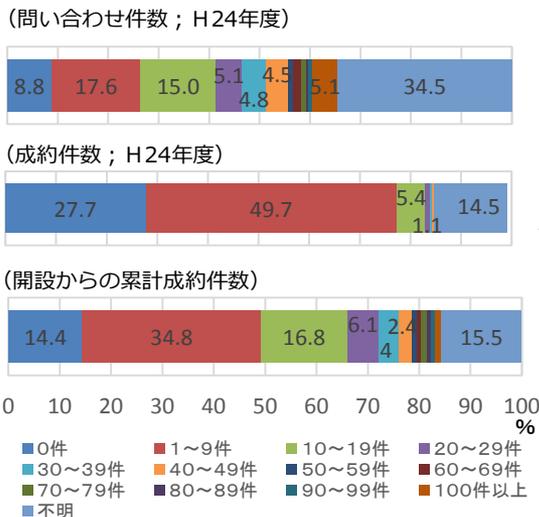
【空き家バンクの登録件数（市町村※；H26.1現在）】



(出典) (一社) 移住・交流推進協会「空き家バンクを活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書」

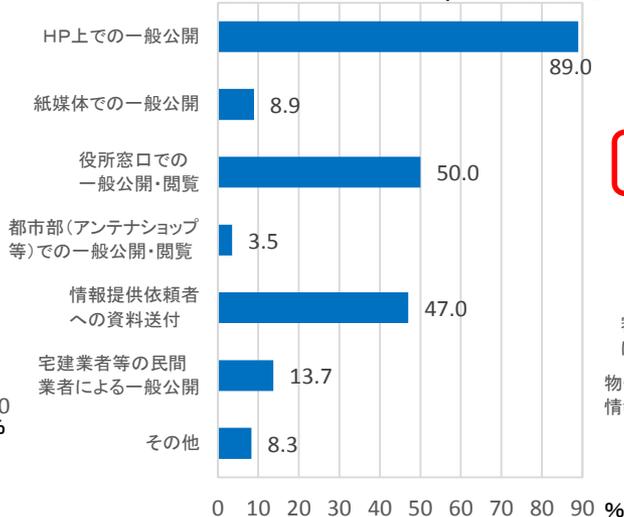
バンクを通じた成約実績等

【バンクの活用実績（市町村※）】

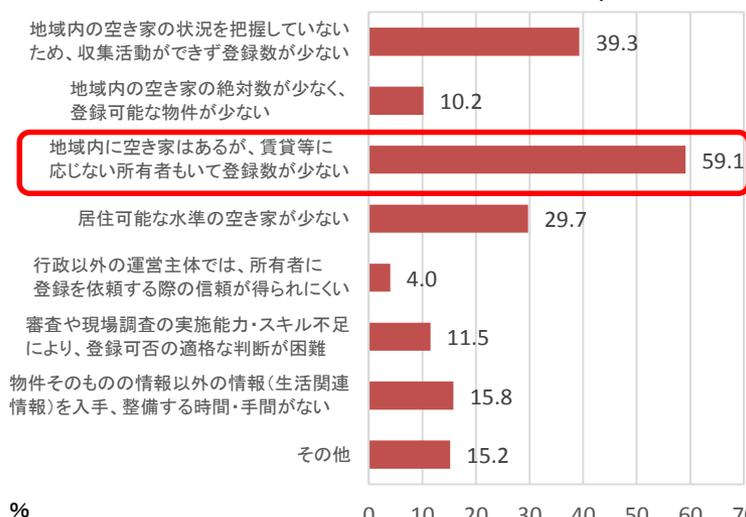


(出典) (一社) 移住・交流推進協会「空き家バンクを活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書」

【物件情報の提供方法（市町村※；H25年度）】



【バンクの運営に係る課題（市町村※；H25年度）】

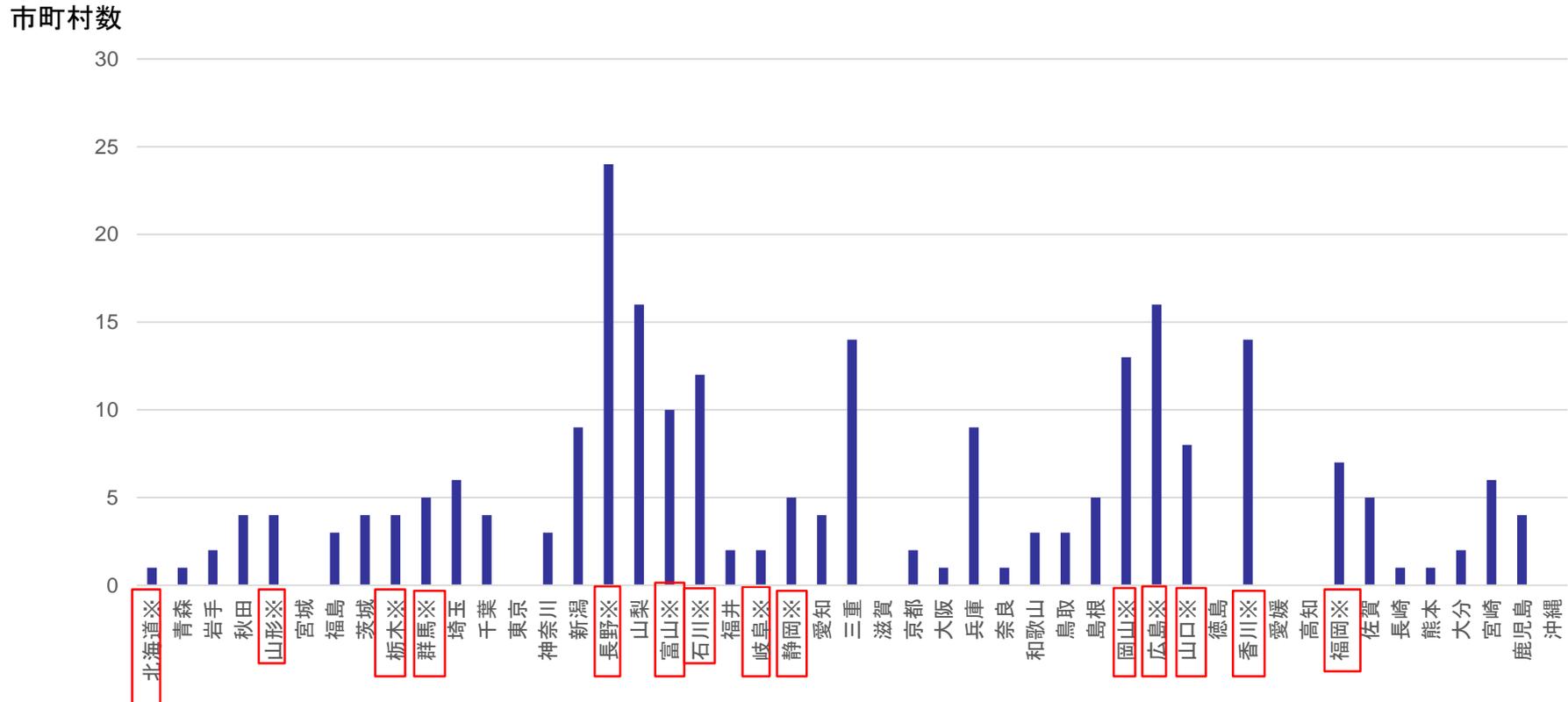


(注1) 協会の調査において「空き家バンクを現在実施している」と回答した374市町村が対象

空き家対策に関する自治体と宅建業者の連携状況

○宅地建物取引業団体と空き家対策に関する連携協定の締結状況については、都道府県や市町村ごとに差がみられる。

宅地建物取引業団体と連携協定を締結している都道府県と市町村数



(注1) 全国宅地建物取引業協会連合会及び全日本不動産協会に対し、空き家バンクに関する自治体との協定の締結状況を調査（平成27年9月実施）。調査の結果「協定を締結している」と回答があった数（団体の重複は除いている）。

(注2) 都道府県に※がついているものは、全国宅地建物取引業協会連合会もしくは全日本不動産協会から「協定を締結している」との回答があった都道府県を示す。

不動産特定共同事業の見直しの方向性

不動産投資市場政策懇談会の下に設置された制度検討ワーキング・グループにおいて、不動産特定共同事業に関する制度のあり方について検討を行い、不動産投資市場政策懇談会として報告書がとりまとめられた(平成28年9月16日)。

背景

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大している。このような取組において、組合形式で出資を募り、不動産の賃貸等によって収益を得て投資家に還元する場合、不動産特定共同事業が適用されるが、その**許可要件は地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要**。
 ※不動産特定共同事業: 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を配当して投資家に還元する事業。不動産特定共同事業法が適用され、許可取得が必要。
- 地域活性化事業への資金調達方法として、インターネットを活用したクラウドファンディングが広がっているが、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要**。
- 観光や物流等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業がより一層活用されるような規制の見直しが必要**

報告書で示された検討の方向性

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるように、**事業規模に一定の上限を設定した「小規模不動産特定共同事業」**を創設。
- 事業者の資本金要件等の許可要件を緩和し、新規参入を容易にするとともに、投資家保護にも配慮。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)

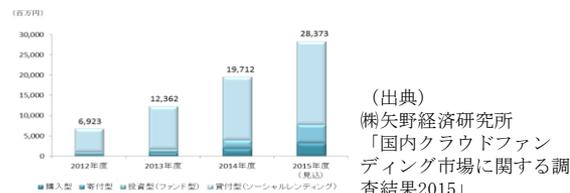


舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 不動産特定共同事業において、**投資型クラウドファンディングに対応**するよう、インターネットを通じて事業を行うために必要な規定を整備。投資家に対する適切な情報の提供など一定の行為規制の整備。
- 契約締結前書面等の電磁的記録による交付等に関する規定を整備。

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



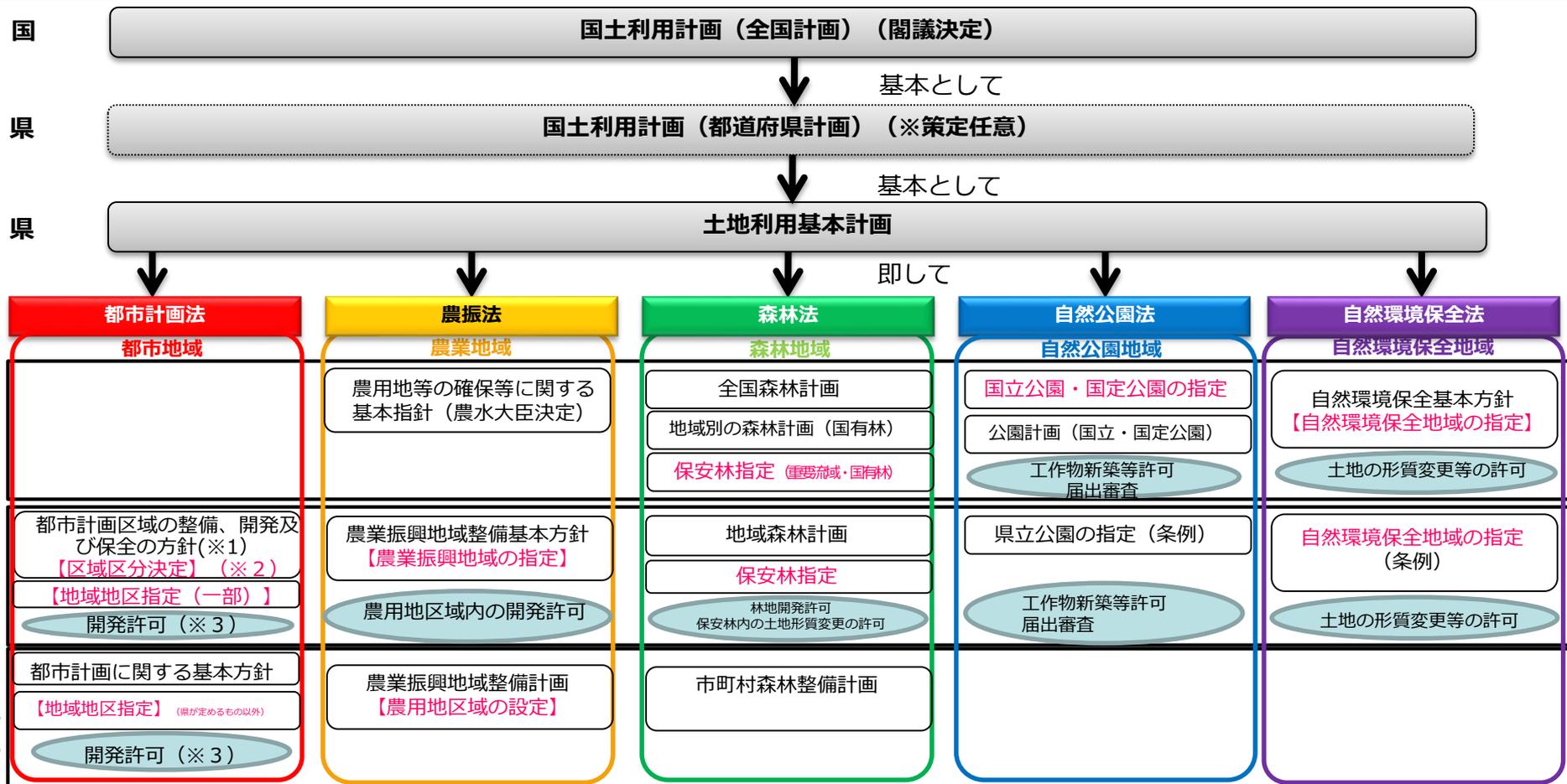
良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- 成長分野への良質な不動産供給のため、不動産特定共同事業がより活用されるよう、以下のとおり**規制の見直し**。
 - ・特例投資家のみを対象とする事業における約款規制の緩和
 - ・特例投資家のうち、一定要件を満たす者のみを事業参加者とする事業における規制緩和
 - ・特例事業への事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大

【不動産特定共同事業による供給例】



(出典) ケネディクス社公表資料



その他土地利用に関する法令等

インフラ整備関係	災害防止関係	都市・集落再編関係	景観・自然文化保護関係	その他
<ul style="list-style-type: none"> 道路法 都市公園法 下水道法 河川法 港湾法 等	<ul style="list-style-type: none"> 砂防法 地すべり等防止法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 急傾斜地法 等	<ul style="list-style-type: none"> 地域再生法 集落地域整備法 都市再生特措法 エコまち法 等	<ul style="list-style-type: none"> 景観法 鳥獣保護管理法 特定植物群落等の情報（生物多様性センター） 文化財保護法 古都保存法 都市緑地法 等	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地法 土壌汚染対策法 廃棄物処理法 等

※1：一部について政令市が決定。 ※2：政令市に権限あり。 ※3：政令市、中核市等に権限あり。

○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。

<土地>

<売買された土地>

<届出がなされた土地>

※売買された土地のうち、件数ベースで1%、面積ベースで3割程度。

<遊休土地に認定可能な土地>

国土利用計画法第28条第1項

[1号要件] 一定面積以上の土地 ※1

[2号要件] 取得後2年を経過

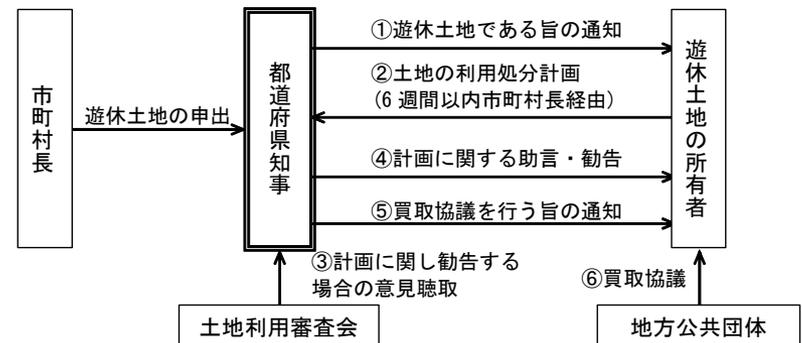
[3号要件] 低・未利用な状態

[4号要件] 周辺状況から利用を特に促進する必要性

※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㎡

このうち、市町村長の申出に基づき、都道府県知事が認定した土地の所有者に対し、遊休土地である旨を通知。その土地所有者等から当該遊休土地の利用処分の計画を提出させた上、必要な助言、勧告等を行い、その積極的な活用を図る制度である。

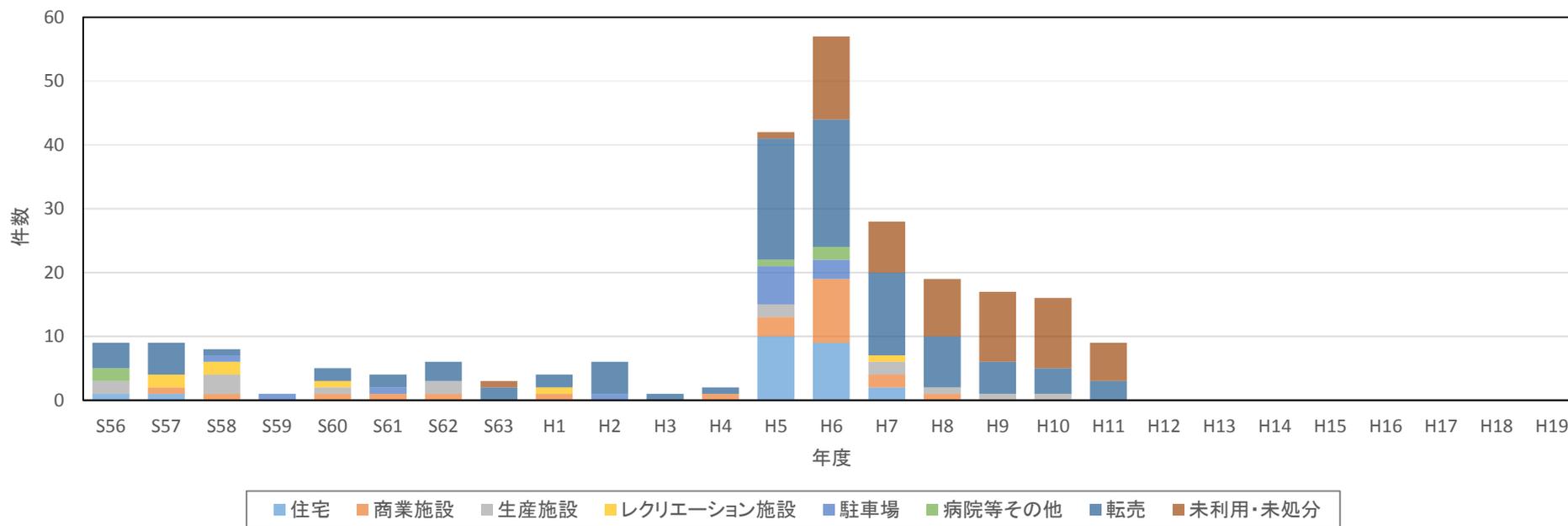


① 遊休土地制度による遊休土地の通知状況

	通知した遊休土地					
			利用処分完了		未利用・未処分	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
遊休土地※	246	220.2	186	162.1	60	58.1

※国土利用計画法第28条に基づく通知状況。

② 通知件数の推移及び通知後の利用・処分の状況



(注1) 上図の通知件数は、各年度(当年4月から翌年3月)に行われた通知の件数である。

(注2) 利用・処分された時点の状況を示している。ただし、未利用・未処分は、平成20年1月末時点である。

(出典) 土地・水資源局「遊休土地実態調査」

都市再生特別措置法等の改正(概要)

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、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

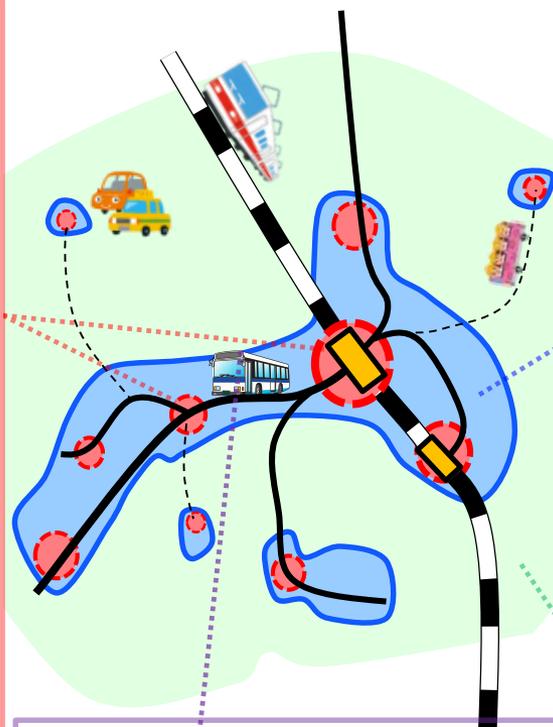
- ・誘導施設について容積率等の緩和が可能

◆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度
- ・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)
- ・都市機能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**

都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の实情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度的創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等の措置を講ずる。

背景

- ◆ 大都市については、我が国経済の牽引役として、グローバルな経済圏の中心となり、世界からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込むため、一層のビジネス・生活環境・防災機能の向上が必要。…「日本再興戦略」改訂2015(閣議決定)に、都市再生制度見直しを速やかに行うよう位置付け
- ◆ 地方都市については、人口減少、少子高齢化の進展、深刻な財政制約等の条件下で、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを進め、更なる地方創生の推進が課題。
- ◆ 高度成長期に大量に建設された住宅団地の老朽化が進んでおり、住宅団地の再生も喫緊の課題。

法案の概要

国際競争力・防災機能強化

【国際ビジネス・生活環境の整備】

- 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長(→平成34年3月31日まで)
 - ※優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施
- 金融支援※の対象に国際会議場等の整備費を追加
 - ※民間都市開発推進機構による支援

【大規模災害に対応する環境整備】

- 災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するためのビル所有者とエネルギー供給施設※の所有者による協定制度の創設(承継効付き)



※エネルギー供給施設
(発電機、ボイラー、電力線、熱導管等から構成)

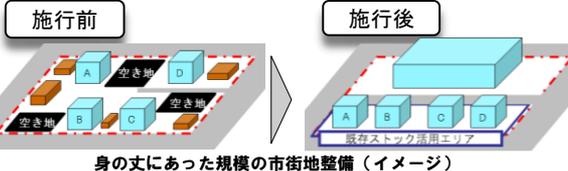
【事業のスピードアップ等のための支援の強化・重点化】

- 大臣認定処理期間の短縮
(特定地域:45日→1月、緊急地域:3月→2月)
- 道路上空利用の都市再生緊急整備地域への拡充
- 都市再生緊急整備地域指定の見直し制度の明示

コンパクトで賑わいのあるまちづくり

【まちなかへの都市機能の効率的な誘導】

- 地域内に使える既存ストックがある場合にはそれを残しつつ、地域の身の丈にあった規模の市街地整備を可能とする手法の創設
- まちなか誘導施設の整備促進を図る地区の追加など市街地再開発事業の施行要件を見直し



【官民連携によるまちの賑わい創出】

- 空き地・空き店舗を有効に活用するための市町村・まちづくり団体と土地所有者による協定制度の創設
- 賑わいの創出に寄与する施設(観光案内所、サイクルポート等)を都市公園の占用許可対象に追加



空き地を活用したまちなかの賑わいの創出(イメージ)



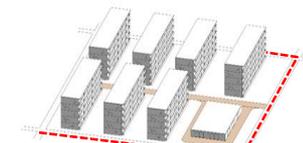
都市公園へのサイクルポート設置(イメージ)

住宅団地の再生

【住宅団地の建替えの推進】

- 土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。

◇ 施行前 老朽化が進行



・敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の際の合意形成が困難。

再開発事業の推進

◇ 施行後 再生事業の円滑な推進



既存棟の活用

広場

公益施設等

都市の国際競争力・防災機能の強化及びコンパクトで賑わいのあるまちづくりを図るための制度の充実化により、都市再生・地方創生を強力に推進

低未利用土地利用促進協定

- ・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

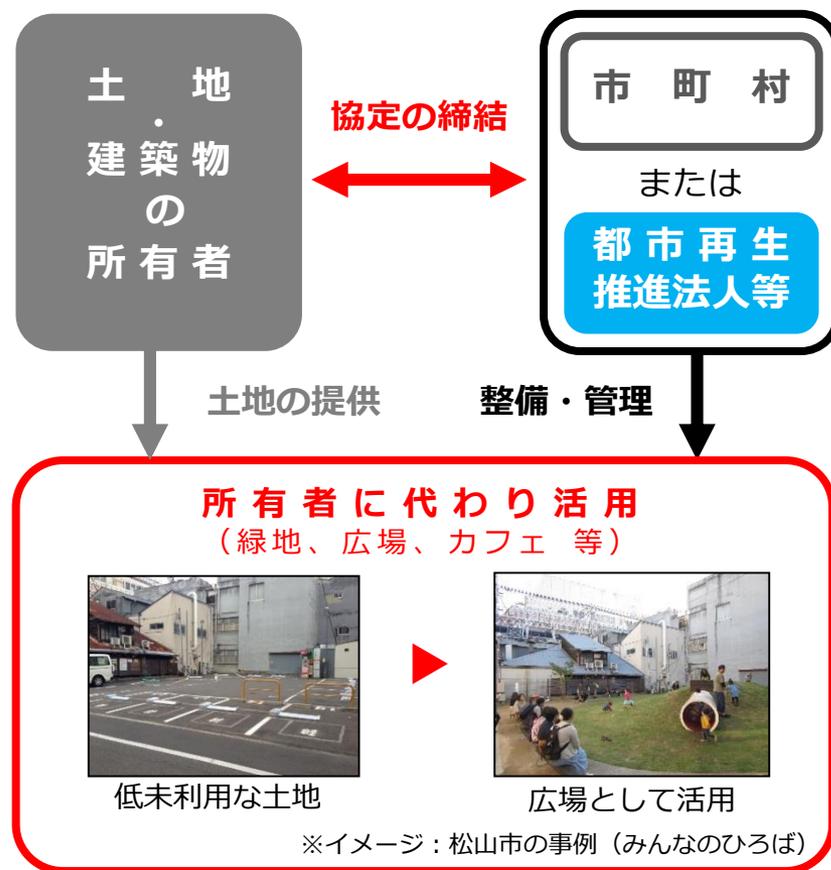
協定の効果

- ・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）



○都市農地の位置づけを、「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全。

現状

- 政策
- ・市街化区域内の農地は「宅地化すべきもの」として位置付け
 - ・ただし、生産緑地は、緑地機能のほか、将来の公共施設用地としても評価して保全
 - ・主要な農業振興施策の対象外

- 税制
- ・市街化区域内の農地の固定資産税は、宅地並評価・宅地並課税を基本
 - ・ただし、生産緑地は農地評価・農地課税(30年間の農地管理義務と開発規制)
 - ・生産緑地は終身営農を条件に相続税の納税猶予(貸借は原則不可)

状況の変化

- 食の安全への意識の高まり
 - ・地元産の「顔の見える」新鮮な農産物への評価
 - ・自ら作物を作りたいというニーズ
 - 都市住民のライフスタイルの変化や農業へ関心を持つリタイア層の増加
 - 学校教育や農業体験を通じた農業に対する理解と地域コミュニティ意識の高まり
 - 人口減少に伴う宅地需要の沈静化等による農地転用の必要性の低下
 - 東日本大震災を契機とした防災意識の向上による避難場所等としての農地の役割への期待
 - 都市環境の改善や緑のやすらぎ景観形成に果たす役割への期待
- ↓
- 都市農業振興基本法の制定(H27.4)

【基本法の政策課題】

都市農業の多様な機能の発揮

- ・農産物を供給する機能
- ・防災の機能
- ・良好な景観の形成の機能
- ・国土・環境の保全の機能
- ・農作業体験・交流の場の機能
- ・農業に対する理解醸成の機能



農業政策上の再評価

- ・都市農業の農家戸数、販売金額は全国の1割弱を占め、**食料自給率の一翼**を担う
- ・都市農業は都市住民の多様なニーズに応え、地産地消、体験農園、農福連携等の**施策のモデルを数多く輩出**
- ・我が国の農業を巡る国際環境が厳しくなる中、**農業や農業政策に対する国民的理解を醸成する身近なPR拠点**としての役割

都市政策上の再評価

- ・「**集約型都市構造化**」と「都市と緑・農の共生」を目指す上で**都市農地を貴重な緑地として明確に位置付け**
- ・都市農業を**都市の重要な産業**として位置付け
- ・農地が民有の緑地として適切に管理されることが**持続可能な都市経営**のために重要

都市農業振興に関する新たな施策の方向性

担い手の確保

- ・都市農業の安定的な継続のため、多様な担い手の確保が重要
- ・**営農の意欲を有する者(新規就農者を含む)**
- ・都市農業者と連携する食品関連事業者
- ・都市住民のニーズを捉えたビジネスを展開できる企業等

土地の確保

- ・都市農地の位置付けを、「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全
- ・コンパクトシティに向けた取組との連携も検討
- ・都市農地保全のマスタープランの充実等土地利用計画制度の在り方を検討

農業施策の本格展開

- 保全すべきとされた都市農地に対し、本格的な農業振興施策が講じられるよう方針を転換



露地栽培による障害者雇用農園(茨城県つくば市)

ポイント(留意点)

- 施策の対象区域
 - ・市街化区域のほか、緑辺の市街化調整区域を含む
 - ・地方公共団体が地域の実情に応じた具体のエリアで施策を実施
- 新たな都市農業振興と土地利用計画の制度
 - ・担い手に対する支援とその事業計画等を評価するための公的関与の仕組み
 - ・農地の貸借等を促進するための制度的措置と遊休農地対策
 - ・地方都市におけるコンパクトシティ施策との連携
- 税制上の措置
 - ・現行の税制上の措置が果たしている役割を評価した上で、以下の課題について課税の公平性等に配慮しつつ、政策的意義や土地利用規制を踏まえた税制措置を検討
 - ▶保全すべき農地の資産価値や農業収入に見合った保有コストの低減
 - ▶生産緑地等を貸借する場合における相続税の納税猶予の適用

【講ずべき施策】(特徴的なものを中心に記載)

- 1 農産物を供給する機能の向上並びに担い手の育成及び確保
 - ・福祉や教育等に携わる民間企業による都市農業の振興への関与の推進
 - ・都市住民と共生する農業経営(農業飛散等対策)への支援策の検討
- 2 防災、良好な景観の形成並びに国土及び環境の保全等の機能の発揮
 - ・関係団体との協定の締結や地域防災計画への位置付けなど防災協力農地の取組の普及の推進
 - ・屋敷林等について、緑地保全制度の活用促進、地域住民による農業景観の保全活動の展開
- 3 的確な土地利用に関する計画の策定等
 - ・将来にわたって保全すべき相当規模の農地については、市街化調整区域への編入(逆線引き)の検討
 - ・都市計画の市町村マスタープランや緑の基本計画に「都市農地の保全」を位置付け
 - ・生産緑地について、指定対象とならない500㎡未満の農地や「道連れ解除」への対応
 - ・新たな制度の下で、一定期間にわたる営農計画を地方公共団体が評価する仕組みと必要な土地利用規制の検討
- 4 税制上の措置
 - ・新たな制度の構築に併せて、課税の公平性の観点等も踏まえ、以下の点について検討
 - ・市街化区域内農地(生産緑地を除く)の保有に係る税負担の在り方
 - ・貸借される生産緑地等に係る相続税納税猶予の在り方
- 5 農産物の地元での消費の促進
 - ・直売所等で取り扱う農産物等についての効率的な物流体制の構築の推進
 - ・学校給食における地元産農産物の利用のため、生産者と関係者の連携を強化
- 6 農業を体験することができる環境の整備等
 - ・市民農園等の推進に向け、広報活動や体験プログラムの作成等に知見を有する専門家の派遣
 - ・都市住民が農業を学ぶ拠点としての都市公園の新たな位置付けを検討
 - ・福祉事業者等が農業参入時に必要となる技術・知識の習得等を支援
- 7 学校教育における農業体験の機会の充実等
 - ・都市農業者等の学校への派遣の拡大と、統一的な教材の整備等を推進
- 8 国民的理解と関心の増進
 - ・食と農に関する様々な展示を行うイベントの仕組みの検討

農地法に基づく遊休農地に関する措置の概要

- 農業委員会が毎年1回、農地の利用状況を調査し、遊休農地の所有者等に対する意向調査を実施。
- 意向どおり取組を行わない場合、農業委員会は、農地中間管理機構との協議を勧告し、最終的に都道府県知事の裁定により、同機構が農地中間管理権を取得できるよう措置。
- 所有者が分からない遊休農地（共有地の場合は過半の持分を有する者が確知することができない場合）については、公示手続で対応。

制度の概要

毎年1回、農地の利用状況を調査

遊休農地

- 1年以上耕作されておらず、かつ、今後も耕作される見込みがない
- 周辺地域の農地と比較して、利用の程度が著しく劣っている

耕作者不在となるおそれのある農地

- 耕作者の相続等を契機に適正な管理が困難となることが見込まれる

利用意向調査

農地所有者等に対して、

- ① 自ら耕作するか
- ② 農地中間管理事業を利用するか
- ③ 誰かに貸し付けるか

等の意向を調査

所有者等を確認できない旨を公示

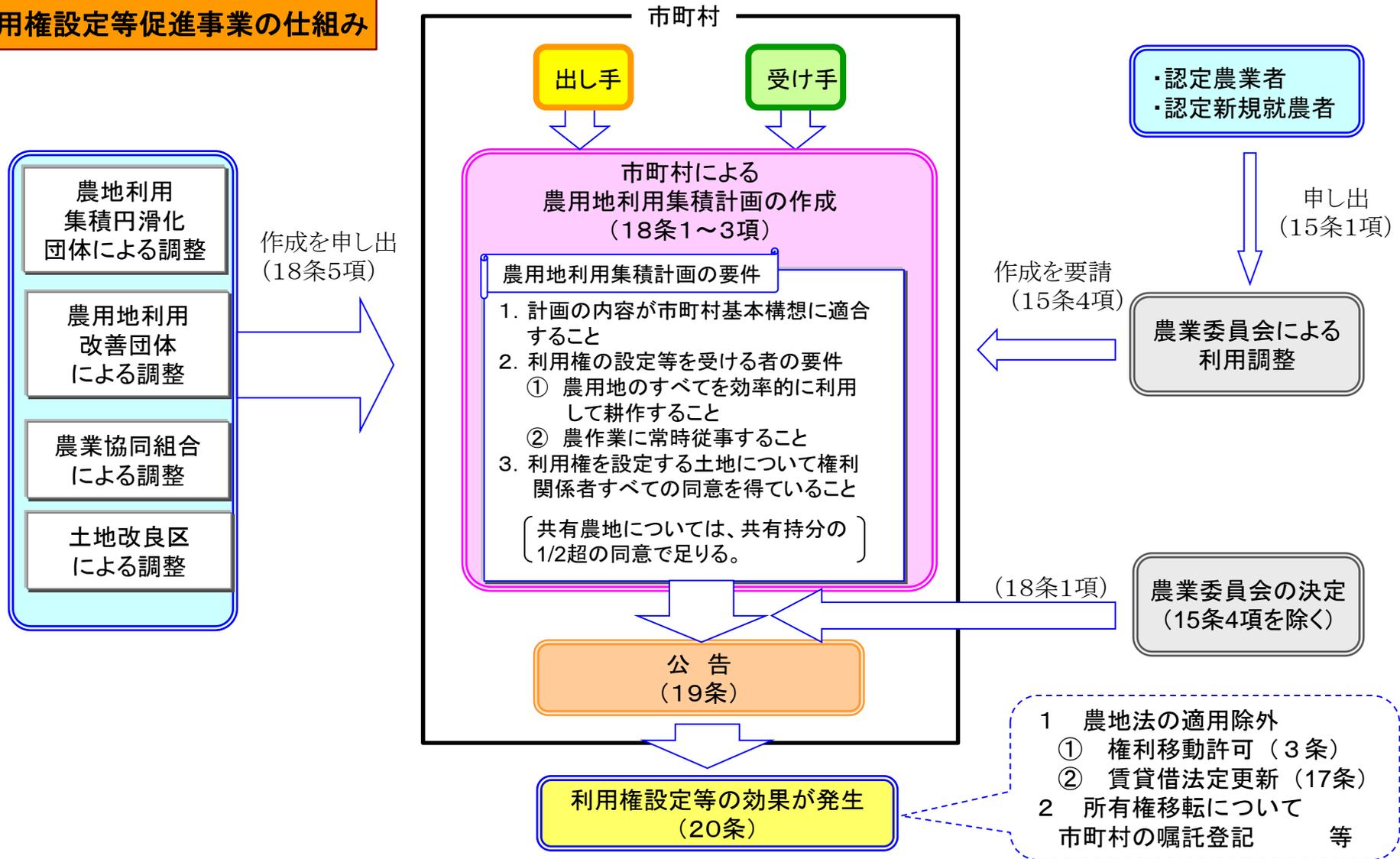
農地中間管理機構との協議の勧告

- 意向表明どおり
- 権利の設定・移転を行わない
 - 利用の増進を図っていない

都道府県知事の裁定

基本方針及び基本構想に従って農地利用の集積・集約化を図るため、市町村が農地の権利移動の計画(農用地利用集積計画)を作成して、公告すれば農地法の許可なしに権利が移動する事業。

利用権設定等促進事業の仕組み

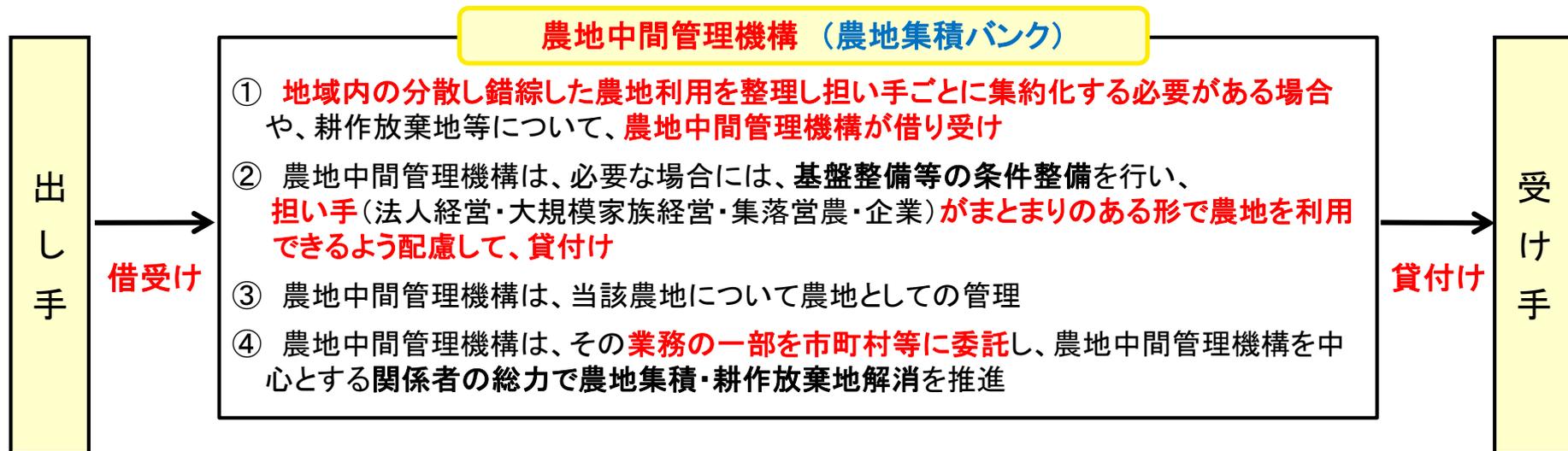


目標

- 今後10年間で、**担い手の農地利用が全農地の8割を占める農業構造を実現**(農地の集積・集約化でコスト削減)

政策の展開方向

1. 農地中間管理機構の整備・活用 (法整備・予算措置・現場の話合いをセットで推進)



2. 耕作放棄地対策の強化

- 既に耕作放棄地となっている農地のほか、耕作していた所有者の死亡等により耕作放棄地となるおそれのある農地(耕作放棄地予備軍)も対策の対象とする。
- 農業委員会は、所有者に対し、農地中間管理機構に貸す意思があるかどうかを確認することから始めることとする等、手続の大幅な改善・簡素化により、耕作放棄状態の発生防止と速やかな解消を図る。
- 農地の相続人の所在がわからないこと等により所有者不明となっている耕作放棄地については、公告を行い、都道府県知事の裁定により農地中間管理機構に利用権を設定。

7. 市町村・民間の取り組みや海外の事例について

○浜松市では、「浜松市都市再生促進条例（平成26年4月1日）」の施行と併せて、「浜松家守構想（浜松ヒューマンパーク）」を策定。官民の遊休不動産を活用しながら、「新たな働き稼ぐ場の創造」「子供が育ち暮らす場の整備」「人々が遊び交流する場の構築」をコンセプトにして、まちづくりを進めている。

「浜松市都市再生促進地区における建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進に関する条例（略称 浜松市都市再生促進条例）」

① 目的

都市の中心部における建築物等又は土地の所有者又は管理者に対して、**建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進**に関する条例を定め、市がこれに関して必要な啓発や支援、また、問題のある建築物等及び土地に対する指導・助言、勧告、命令、公表等を実施することで、都市環境の安全性の向上及び**都市機能の増進**を図る。

② 施行地区（都市再生促進地区※）



※ 都市再生特別措置法による都市再生緊急整備地域と重なる地区を本条例で定めたもの

③ 条例内容

所有者等への普及・啓発(条例第4条)

適正管理

所有者等の責務に違反(条例第6条)

所有者等に対し報告を求め、又は立入調査の実施【随時】(条例第12条)

関係者(自治会・商店会、周辺住民、専門家等)への意見聴取【随時】

関係行政機関による協議【随時】

指導及び助言(条例第8条)

第6条1項・2項に違反し、指導に従わない場合

勧告(条例第9条)

勧告に従わない場合

命令(条例第10条)

命令に従わない場合

公表(条例第11条)

活用促進

所有者等の責務に違反(条例第7条)

所有者等に対し報告を求め、又は立入調査の実施【随時】(条例第12条)

関係行政機関による協議【随時】

指導及び助言(条例第8条)



公表の内容

- ①住所及び氏名
(法人にあっては、名称、代表者の氏名、主たる事務所の所在地)
- ②建築物等の名称及び所在地又は土地の地番
- ③命令の内容及び命令を受けた者の対応の内容

土地の暫定利用による土地需要の創出

うめきた2期区域(大阪市)

- 旧梅田貨物駅用地(約24ha)を対象に都市再生事業を実施し、うち先行開発区域約7haを平成25年度にまちびらき。
- 2期区域については、本格的に開発に着手するまでの間、うめきたのまちづくりPRや地域の賑わいの場として暫定的な利活用を図るため、平成28年度民間事業者等を対象に無償で貸付け。
- 平成29年度も同様に暫定利用を実施予定。

事業名	
A区域	① うめきたガーデン
	② 「植青」イベント みどりのサンタとクリスマスツリー作り
	③ うめきた美市美産
	④ (仮称) UMEKITA PARK MARKET
B区域	⑤ うめきたグリーンマーケット
	⑥ 環境影響に配慮した地下水の熱源利用に関する実証検証
	⑦ うめきた菜の花・ミツバチプロジェクト
	⑧ うめきたスポーツパラダイス
	⑨ OSAKA LOVE FESTIVAL



(出典) 独立行政法人都市再生機構

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、別の空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

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

遊休不動産のシェアによる土地需要の創出

デッドスペース等のシェア(軒先株式会社)

- 軒先株式会社は2009年設立の、空きスペース等遊休不動産のシェアリングを行う企業。また2012年より駐車場シェアリングサービスも運営。
- 空き店舗、マンションの空きスペース、営業中の店舗の一角等、利用されないスペースをオーナーが登録。
- 利用希望者は一日単位からスペースを借りることができる。



空きスペースの活用実例



(出典) 軒先株式会社HP

駐車場のシェア(akippa)

- akippaは2009年設立の、駐車場のシェアリングを行う企業。
- 使っていない駐車場をオーナーがakippaに登録。駐車場を探している人がネットを通じて15分単位から予約し、電子決済。
- 2017年1月現在で全国で8700箇所の駐車場が登録されている。



周辺写真



周辺写真

akippa登録駐車場の検索画面及び周辺表示写真

(出典) akippa株式会社HP

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

空きスペース等のシェア(スペースマーケット)

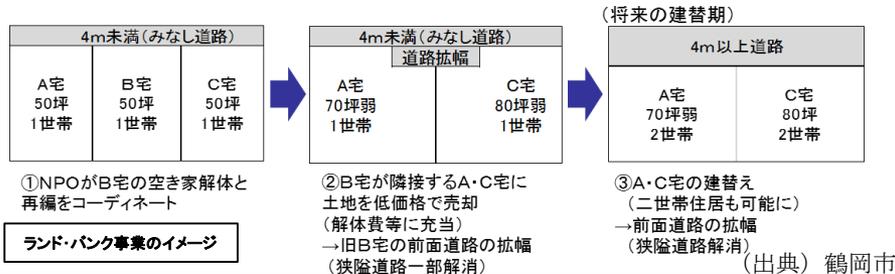
- スペースマーケットは2014年設立の、空きスペース等のシェアリングを行う企業。
- イベントスペースからお寺や球場、無人島まで、利用されないスペースをオーナーが登録。
- 利用希望者は時間単位でスペースを借りることができる。



(出典) スペースマーケットHP 79

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。



長瀬第1、第2団地(埼玉県入間郡毛呂山町)

- 当該団地は昭和30年代に造成され、区画の平均面積が狭小。
- 空き家・空き地が生じた際、地元の不動産業者がまず隣地の居住者等に購入を働きかけている。
- 昭和50年頃と比較し、約200件の隣地取得が見られる。



分譲当初のままの平屋建て住宅(空き家)

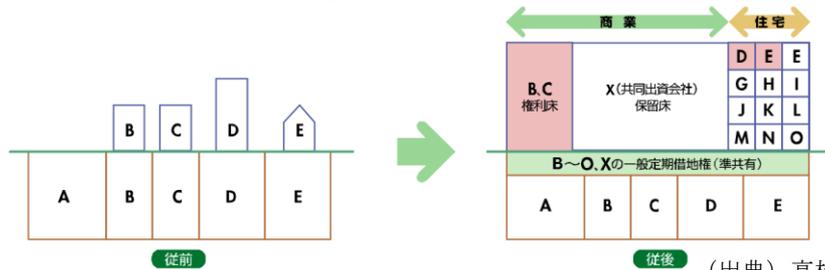


隣地の取得による敷地の拡大事例

(出典) 国土交通省国土技術政策総合研究所「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」(平成21年2月)

高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業

- 延長約470m、面積約4haの商店街をA~Gの7街区に区分し、全体の方針と各街区ごとのまちづくりの方針を合意して整備。
- A街区においては、第一種市街地再開発事業(権利変換方式)を採用。
- 土地の所有と利用を明確に区分するため、地権者全員合意により定期借地権を設定し、第3セクターであるまちづくり会社による運営受託、証券化等のスキームが導入されている。



新栄テラス(福井県福井市)

- 市と駐車場所所有者が互いの土地を交換し、利用する取組。
- 市有地を駐車場事業者中使用させる代わりに、市は事業者所有の駐車場をテラス化してイベント会場として整備。
- 10~30代の若い世代を中心に1ヶ月で5000人以上が来場(平成27年)し、にぎわい創出や地域の回遊性の向上に寄与。



テラス化前の駐車場の様子



新栄テラス風景

(出典) 福井市 80

老朽家屋等の除却による公共空間の整備

越前町安心で潤いのあるまちづくり事業(福井県越前町)

- 町は所有者から老朽危険空き家の寄附を受け、除却・撤去を行う。
- 除却後の土地利用に関し、地域住民と協力し必要な活用及び維持管理を行う。



除却前



完了後

(出典) 越前町

空き家等対策事業(東京都文京区)

- 所有者等からの申請に基づき、空き家等の危険度を区が調査し、除却後跡地が行政目的に利用可能か区が検討。
- 所有者等が自ら除却を行い、区が200万円まで費用を補助。
- 所有者から区が跡地を無償で借り受け(原則10年間)、防災用地、地域コミュニティの場等の用途で活用。



除却前



完了後

(出典) 文京区

老朽危険空き家対策事業(長崎県長崎市)

- 老朽危険空き家に認定されたもののうち、所有者から、建物及び土地が市に寄附されたものを除却し、公共空地として整備をおこなっている。
- なお、長崎市は空き家解体費用を補助する「老朽危険空き家除却費補助金」制度も行っている。



除却前



完了後

(出典) 長崎市

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

萩山四季の森公園（東京都東村山市）

- ▶ 都市計画公園区域において分譲マンションの建築と民設公園（※1）を一体整備。一帯の敷地はマンション住民の共有とし、公園敷地部分については、事業者が地上権の設定を受ける。
- ▶ 公園の日常管理費用は住民負担とし、公園敷地部分の固定資産税・都市計画税は免除。公園の管理活動への参加等を契機とし、マンション住民や地域住民との交流促進にも寄与。

< 権利概要図 >



フォートンヒルズ（神奈川県横浜市）

- ▶ フォートンヒルズは、既存の森との共生をコンセプトに分譲されたマンション。
- ▶ 市街化調整区域における開発行為の許可を受ける代わりに、開発区域の半分を緑地として保全する協定を市と結ぶ（※2）。



フォートンヒルズ外観



イベントの様子

(出典) 三菱地所レジデンス株式会社

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H.P

（※1）民設公園制度

都市計画公園区域内において、民間が自らの力で公園を整備し、その後も維持管理する場合、

- ① 都市計画制限を部分的に緩和して敷地内に集合住宅の建築を許可
- ② 容積率算定の基準敷地面積に民設公園敷地を算入
- ③ 公園的空間部分への固定資産税・都市計画税を減免

といったインセンティブを付与。

（※2）横浜市「緑地保存地区制度」

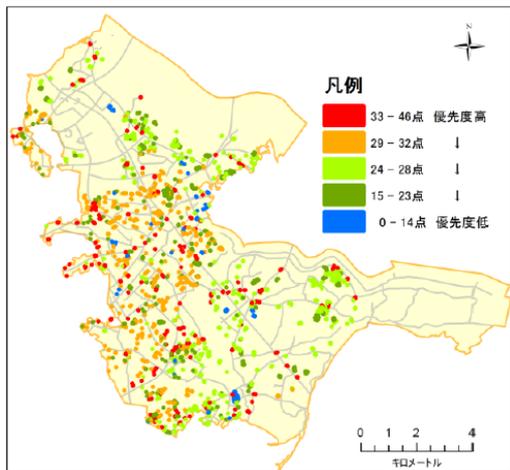
市街化区域内の主に樹林に覆われた500㎡以上のまとまりのある緑地（原則、山林課税地）を対象に、樹林地の保存を条件として固定資産税と都市計画税の負担を軽減する制度。申請地について、10年間以上の契約を行なった場合、契約地の固定資産税と都市計画税が減免（集合住宅の管理組合等との契約の場合などは減免ではなく、奨励金の交付となる）。

（※3）世田谷区「世田谷区立身近な広場条例」

区が未利用地を公園用地として使用し、区の住民の広場（公園）として開放。身近な広場とした場合に、固定資産税と都市計画税が免除され、土地所有者の土地管理の軽減が図られている。

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。



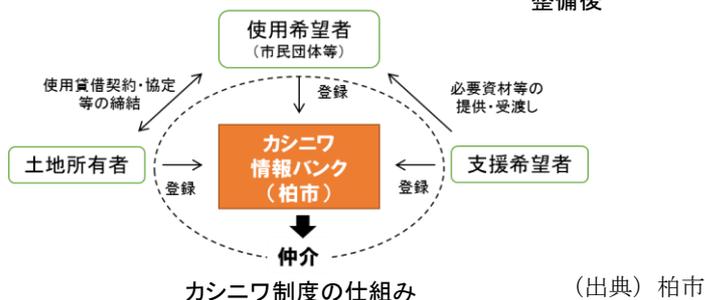
低・未利用地の一覧と優先度



整備前



整備後



カシニワ制度の仕組み

(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) 市と宅建物取引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

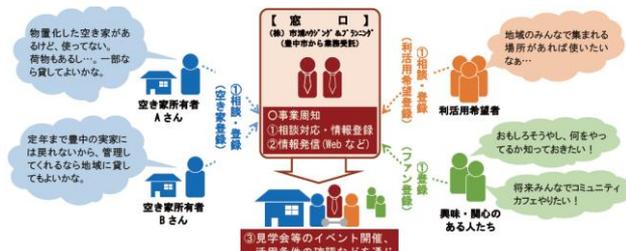
(対応者) 宅建物取引業者が実施

- ・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 83

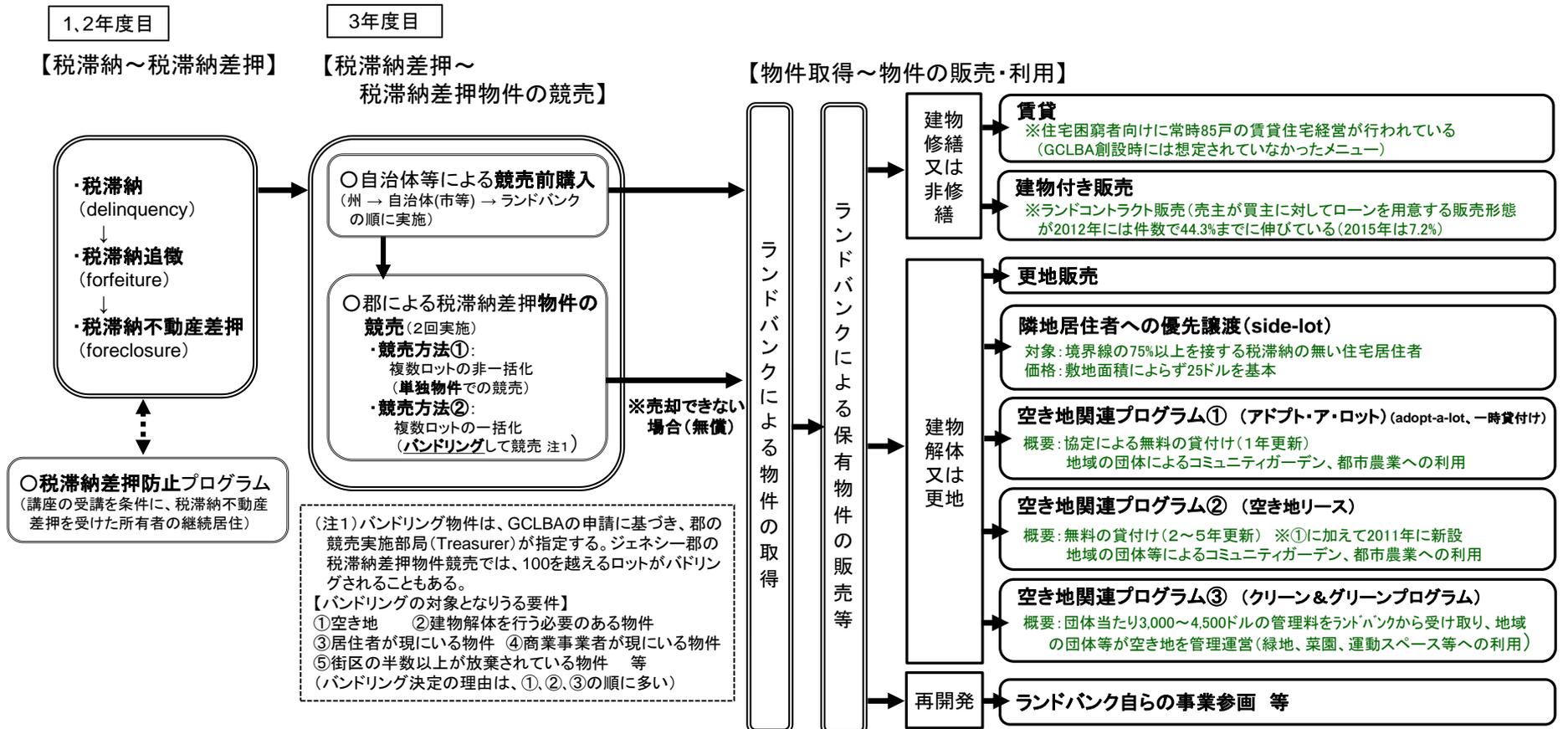
○米国では、主に人口が大幅に減少している中西部の工業地帯の地域中心都市において、ランドバンク(※1)が差押不動産、空き家・空き地対策、人口減少地区の安定化に取り組んでいる。

○ランドバンクの基本的使命の一つは多様な販売・利用ツールを用いて「未納物件を納税物件に戻すこと」である。

○特に、2000年代に入ってミシガン州ジェネシー郡(中心都市はプリント市)に登場したGCLBA(Genesee County Land Bank Authority)は、主体的かつ多角的な事業展開をし、他地域から、ランドバンクのモデルとされている。

※1 「空き地、放棄地、差押不動産を利用物件に転換することに特化した行政機関」と定義。ミシガン州とオハイオ州を中心に米国に少なくとも88のランドバンクが存在(2013年当初時点)。組織形態として、①行政の外郭機関、②公的な使命を担う民間非営利組織、③行政内部のプログラム等がある。

< ミシガン州ジェネシー郡におけるGCLBAの場合 >



(出典) 「米国ミシガン州ジェネシー郡におけるランドバンクの担う差押不動産、空き家・空き地対策の研究」 (藤井、大方、小泉:都市計画学科 都市計画論文集 vol.148 No3 2013年10月) を基に、国土交通省作成