

低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ

参 考 資 料

平成18年 7 月

国土審議会土地政策分科会企画部会

低・未利用地対策検討小委員会

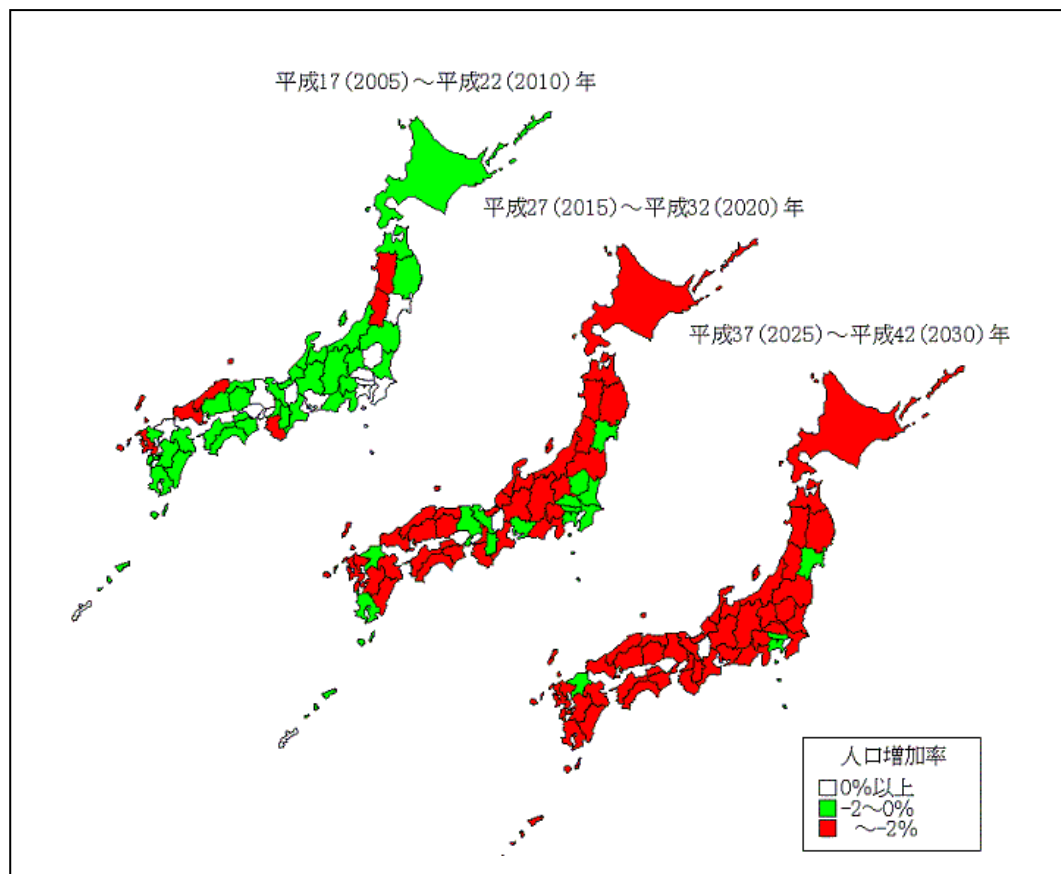
目次

・ 利用されずに放置されている土地を巡る現状	1
1 人口	1
2 地域ごとの土地利用に係る状況	3
2 - 1 都市における土地利用	3
2 - 2 農村・農地	14
2 - 3 山村・林地	19
3 低・未利用地の発生の状況	25
4 低・未利用地の問題	27
・ 土地利用の新たな主体	28
1 団塊の世代	29
2 N P O	33
3 企業	35
・ 低・未利用地の発生の防止や縮小に資する施策や取組	36
1 施策・取組一覧（横断的な施策・取組を除く）	36
2 土地に係る施策の変遷	37
3 低・未利用地対策に係る国の主な事業	38
4 低・未利用地の発生の防止や縮小に資する多様な取組の例	45
5 市民農園	47
6 ドイツのシュリンク・ポリシー（Schrumpfende Politik）	50
7 遊休土地制度	56
8 土地活用バンク	62
9 イングランドにおけるブラウンフィールドの再生	65
10 土地利用基本計画	77
11 市町村独自の土地利用計画	80
12 地域住民等の新たな担い手による良好な地域環境の保全・創出策	83

・ 利用されずに放置されている土地を巡る現状

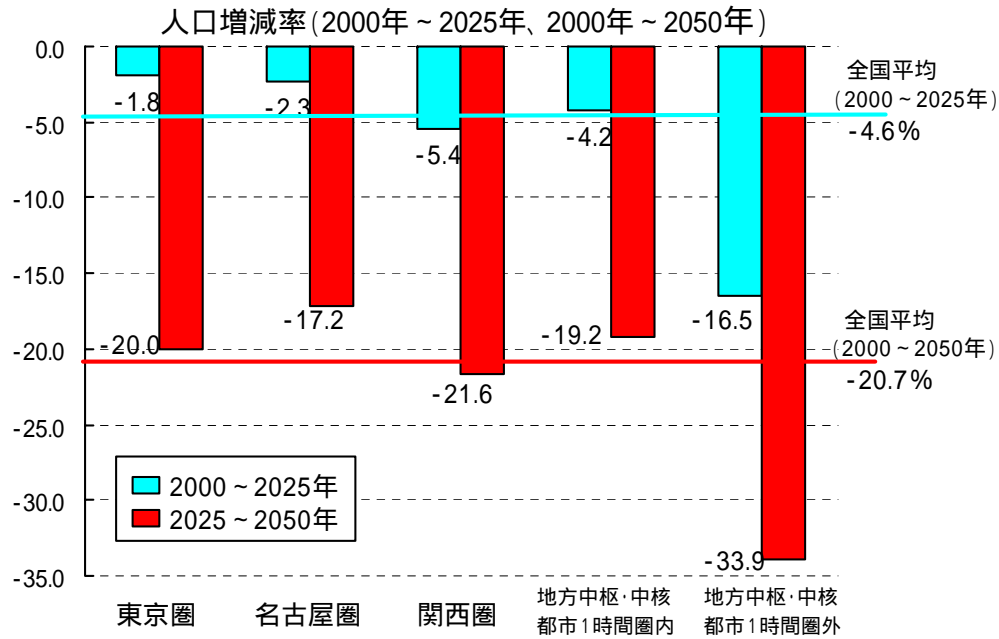
1 人口

(1) 都道府県別人口の増加率



出典：「都道府県の将来人口推計(2002年)」(国立社会保障・人口問題研究所)

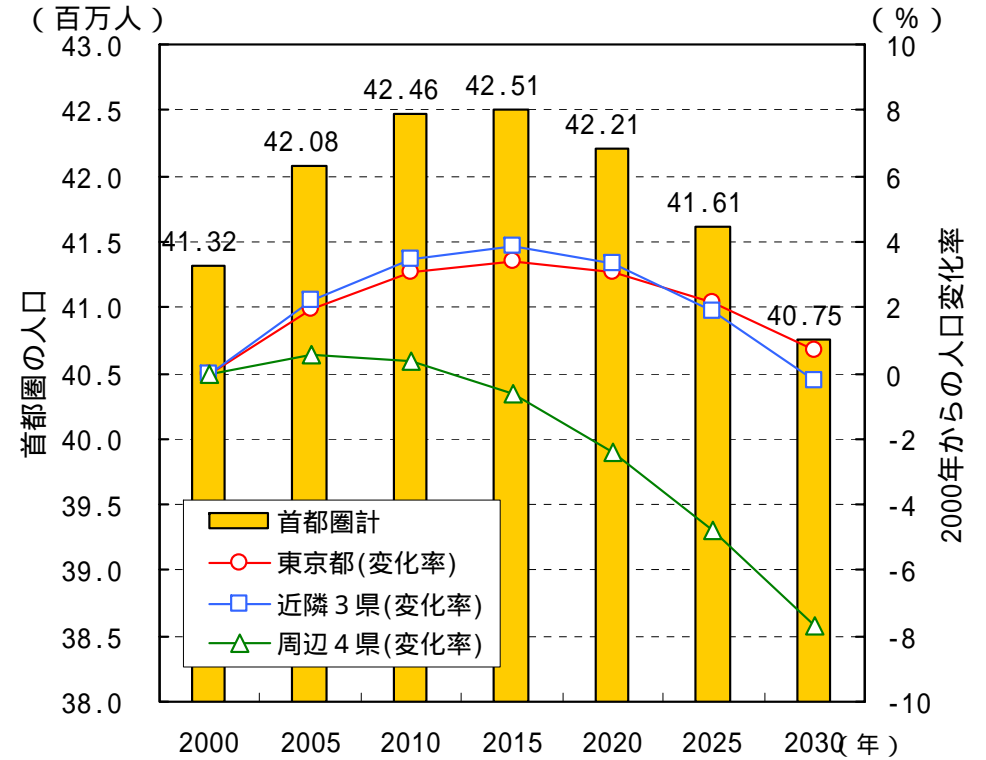
(2) 今後50年間の人口増減率



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

出典：「国土の総合的点検」(国土審議会調査改革部会報告 2004年5月)

(3) 首都圏の将来推計人口



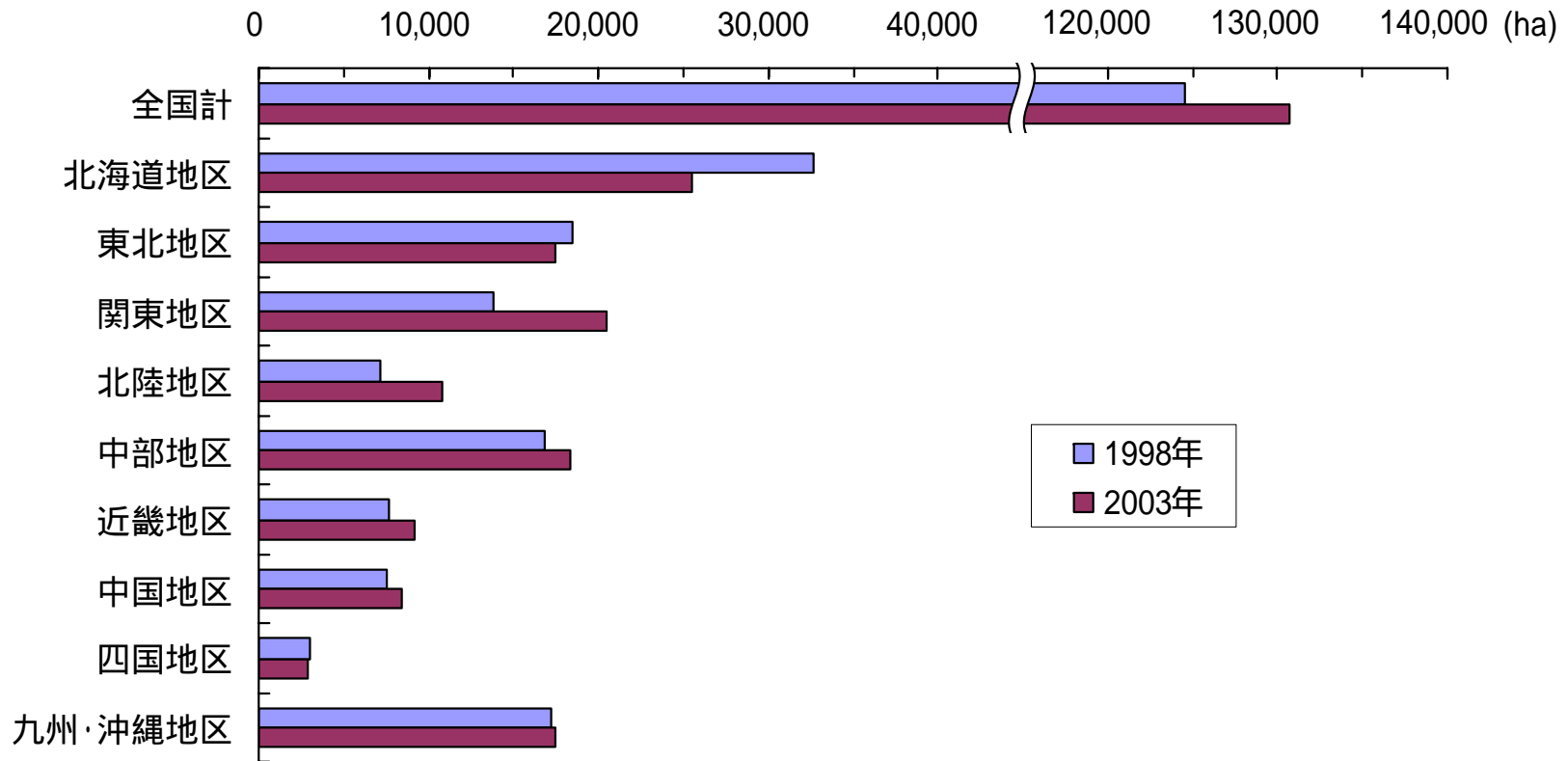
注：近隣3県：埼玉県、千葉県、神奈川県
 周辺4県：茨城県、栃木県、群馬県、山梨県

出典：「平成15年度首都圏整備に関する年次報告」(国土交通省)

2 地域ごとの土地利用に係る状況

2 - 1 都市における土地利用

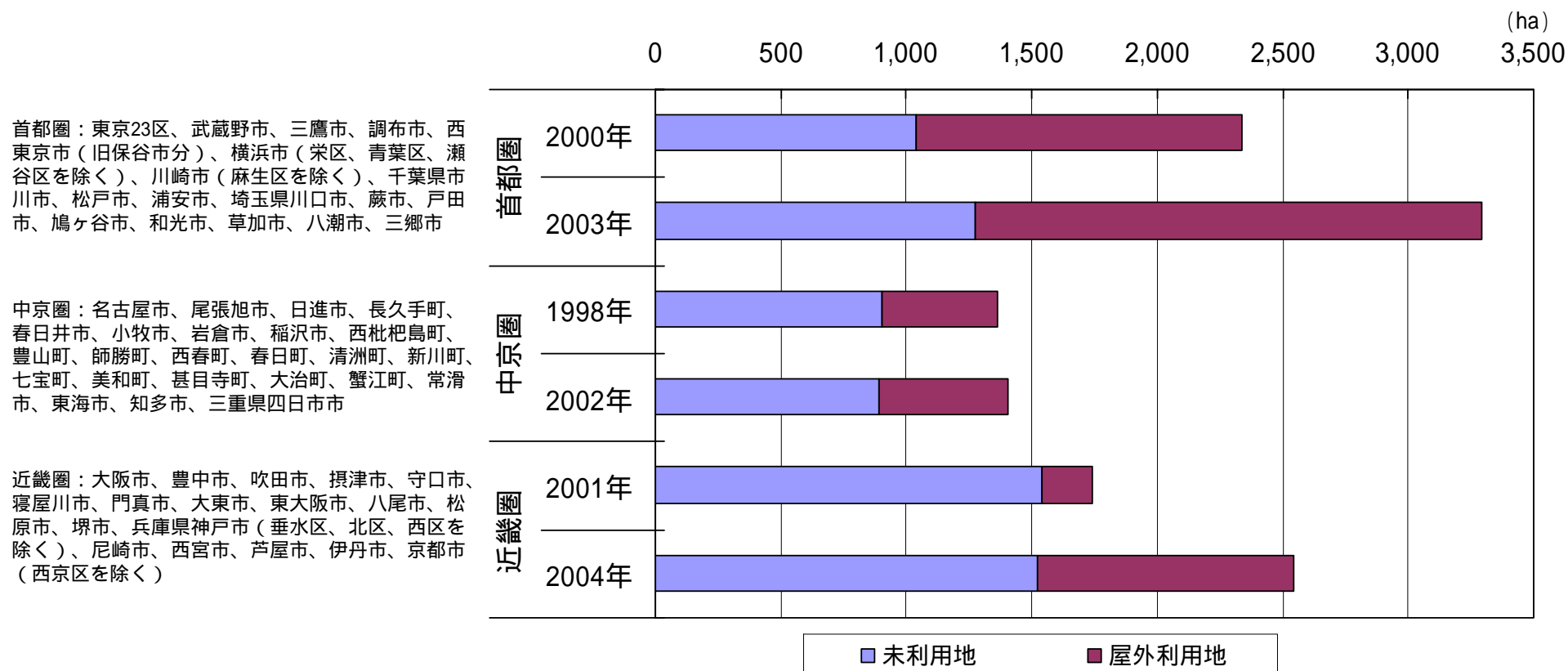
(1) 地域別にみた空き地発生の推移



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

出典：「土地基本調査」(土地・水資源局)

(2) 三大都市圏別の低・未利用地面積の推移



首都圏：東京23区、武蔵野市、三鷹市、調布市、西東京市（旧保谷市分）、横浜市（栄区、青葉区、瀬谷区を除く）、川崎市（麻生区を除く）、千葉県市川市、松戸市、浦安市、埼玉県川口市、蕨市、戸田市、鳩ヶ谷市、和光市、草加市、八潮市、三郷市

中京圏：名古屋市、尾張旭市、日進市、長久手町、春日井市、小牧市、岩倉市、稲沢市、西枇杷島町、豊山町、師勝町、西春町、春日町、清洲町、新川町、七宝町、美和町、甚目寺町、大治町、蟹江町、常滑市、東海市、知多市、三重県四日市市

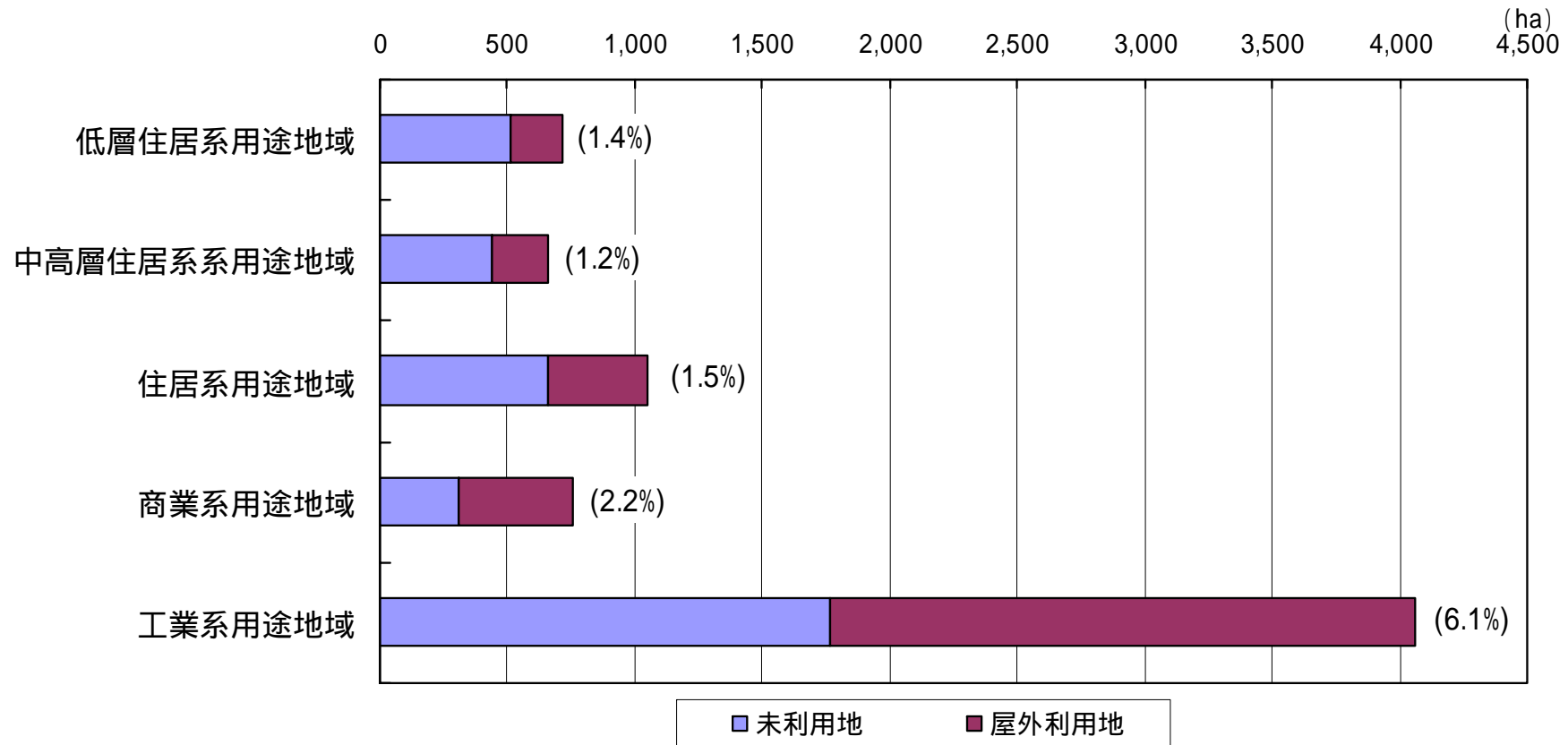
近畿圏：大阪市、豊中市、吹田市、摂津市、守口市、寝屋川市、門真市、大東市、東大阪市、八尾市、松原市、堺市、兵庫県神戸市（垂水区、北区、西区を除く）、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、京都市（西京区を除く）

注1：調査対象は、市街化区域内の敷地面積が2,000㎡以上の土地である。

注2：屋外利用地とは、資材置き場、青空駐車場等である。

出典：「低・未利用地実態調査報告書」（国土交通省）を
もとに土地・水資源局にて作成

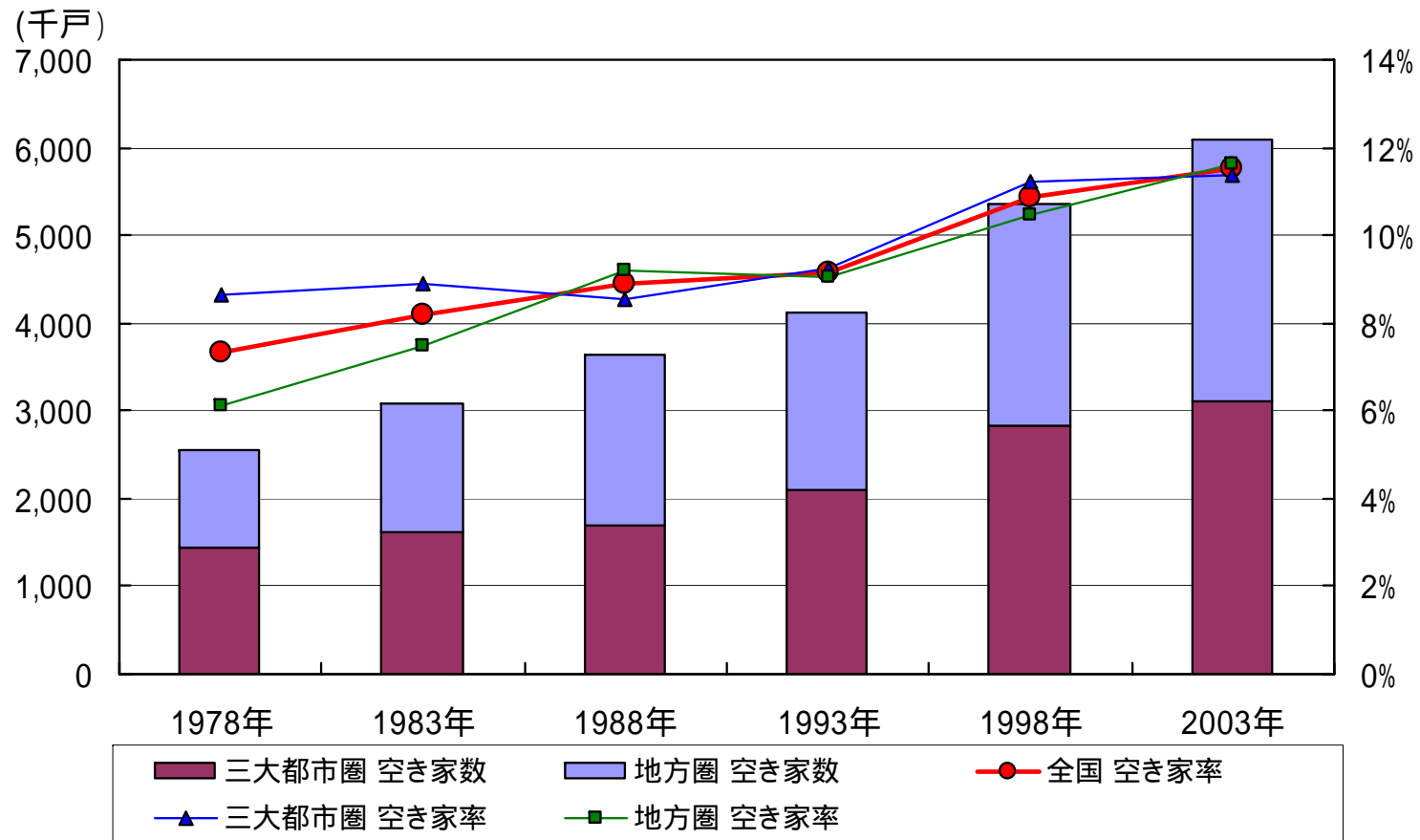
(3) 三大都市圏における用途地域別の低・未利用地面積



注：上図中の()内の数値は、用途地域別面積全体に占める低・未利用地面積の割合(%)を示す。

出典：「低・未利用地実態調査報告書」(国土交通省)を
もとに土地・水資源局にて作成

(4) 空き家数・空き家率の推移

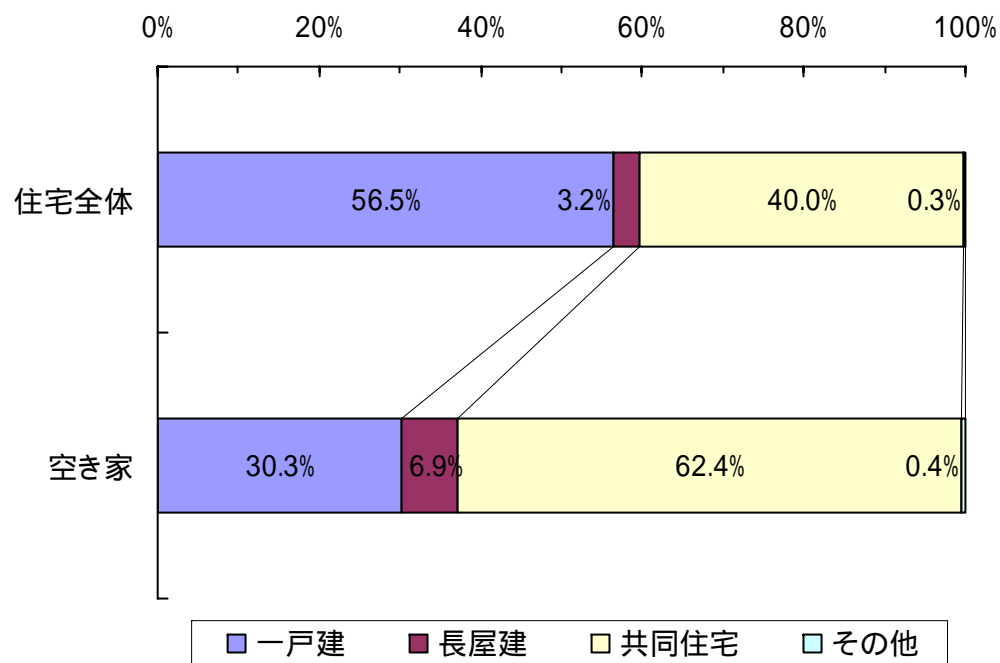


注1：空き家とは、別荘などの二次的住宅を除く空き家(賃貸及び売却中のものなど)

注2：空き家率 = 空き家戸数 ÷ (居住世帯あり戸数 + 空き家戸数) × 100

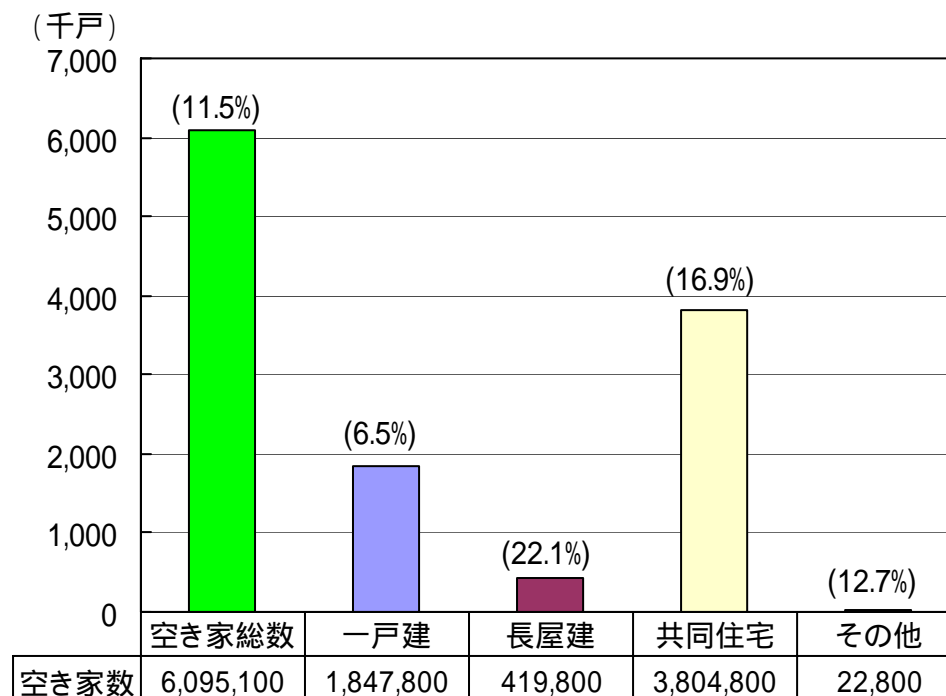
出典：「住宅・土地統計調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成

(5) 建て方別の構成比(2003年)



注：空き家とは、別荘などの二次的住宅を除く空き家(賃貸及び売却中のものなど)

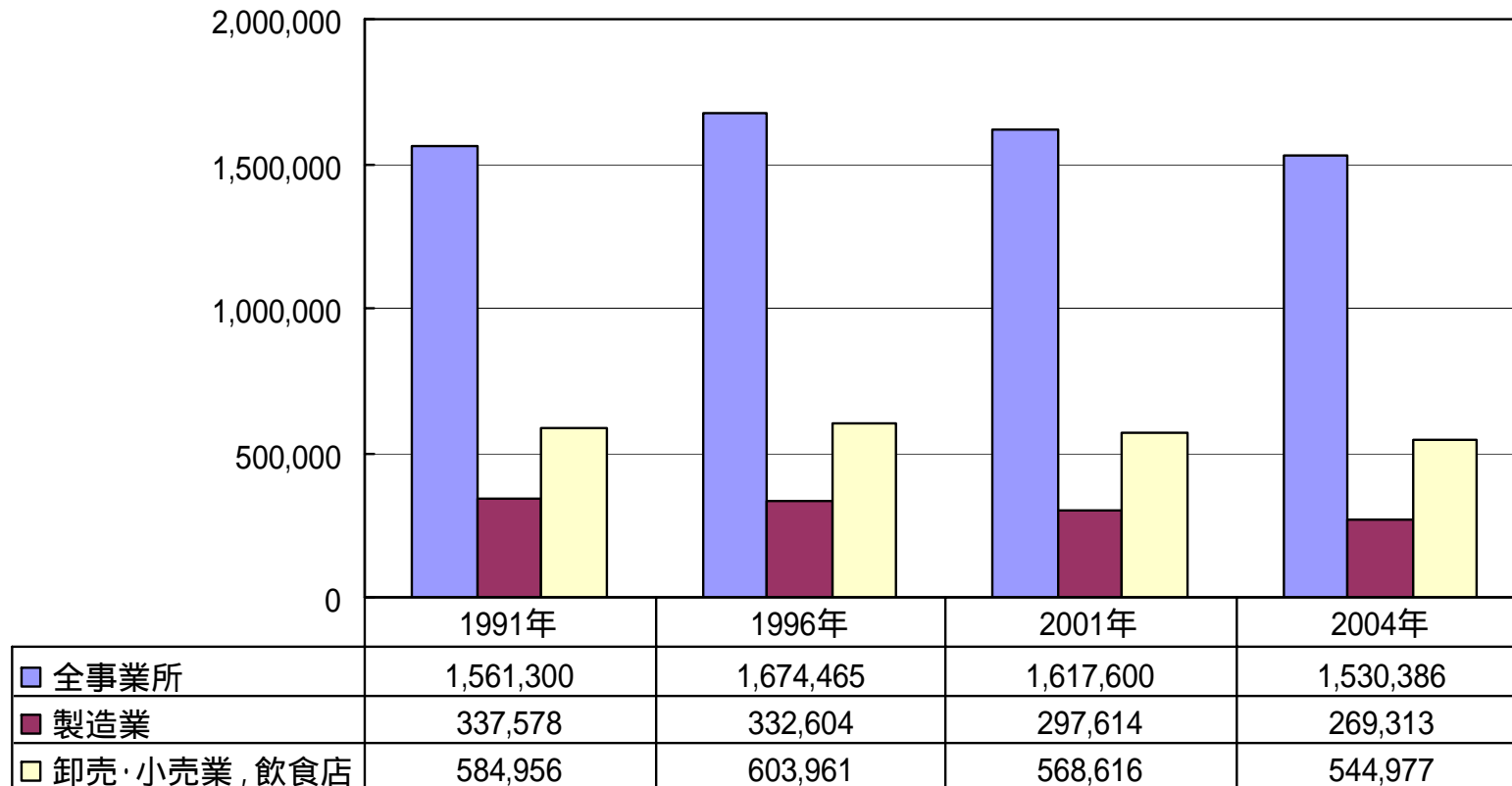
(6) 建て方別の空き家数(2003年)



注1：上図中の()内の数値は建て方別に算出した空き家率を示す。
 注2：空き家率 = 空き家戸数 ÷ (居住世帯あり戸数 + 空き家戸数) × 100

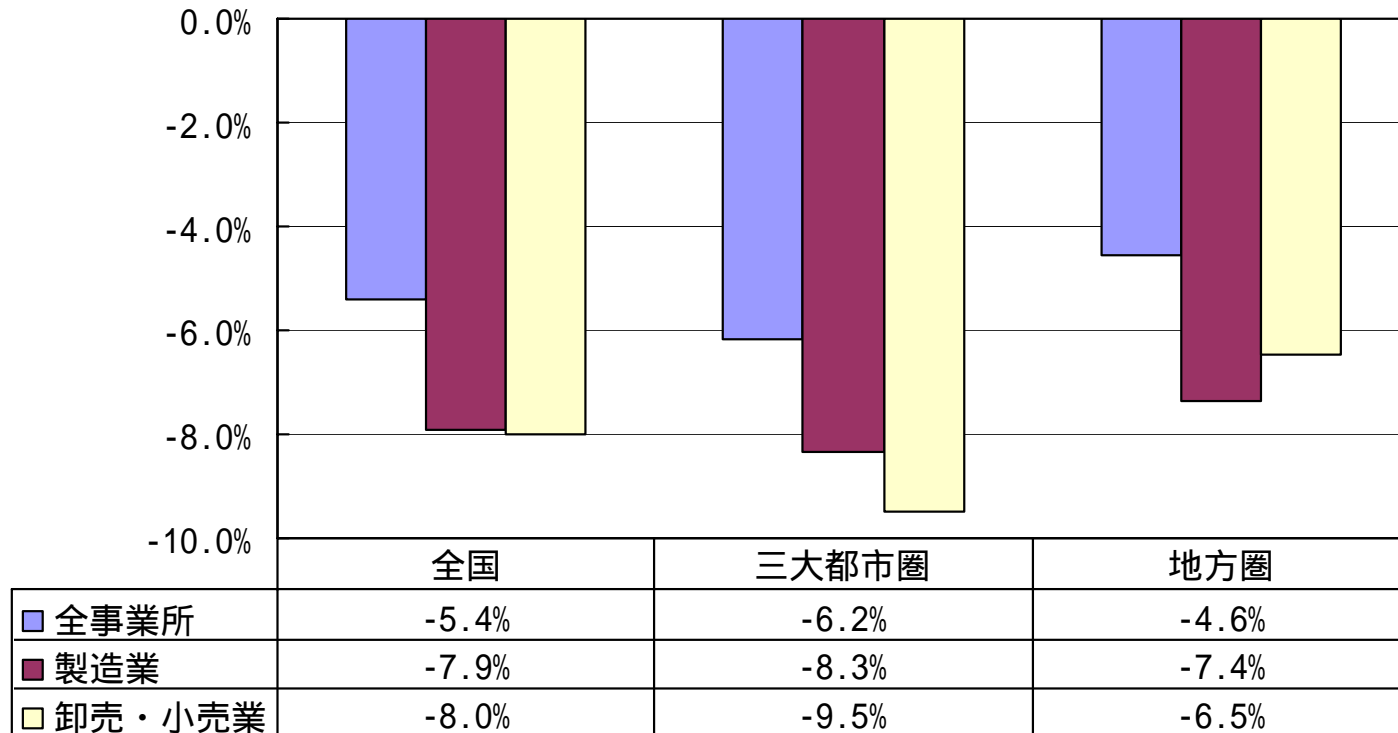
出典：「住宅・土地統計調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成

(7) 事業所数の推移



出典：「事業所・企業統計調査」(総務省)

(8) 事業所数の推移(2004/2001)

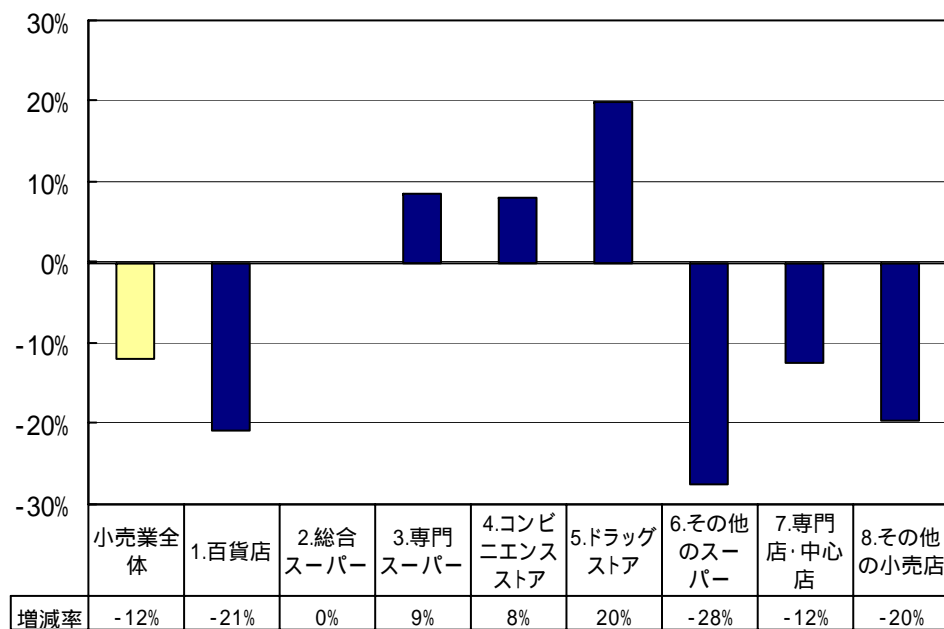


注1：三大都市圏とは事業所統計に定める大都市圏のうち、関東、中京、京阪を合わせた地域をいい、地方圏とは三大都市圏を除く他の地域をいう。

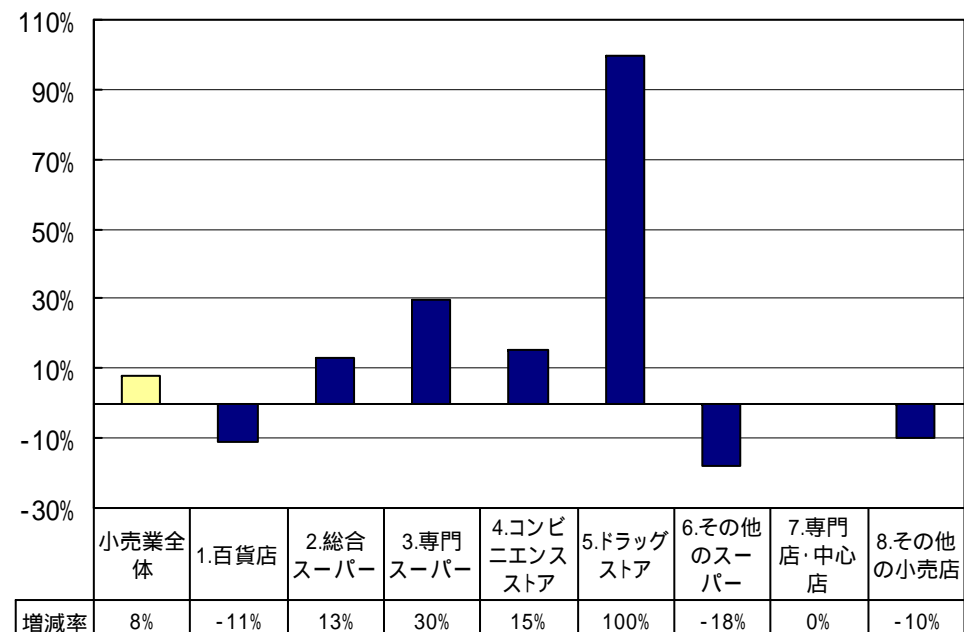
注2：2001年及び2004年の事業所数については、「卸売・小売業、飲食店」が「卸売・小売業」と「飲食店、宿泊業」に細分化されている。

出典：「事業所・企業統計調査」(総務省)

(9) 小売業の事業所数増減率(2004/2001)



(10) 小売業の売り場面積増減率(2004/2001)

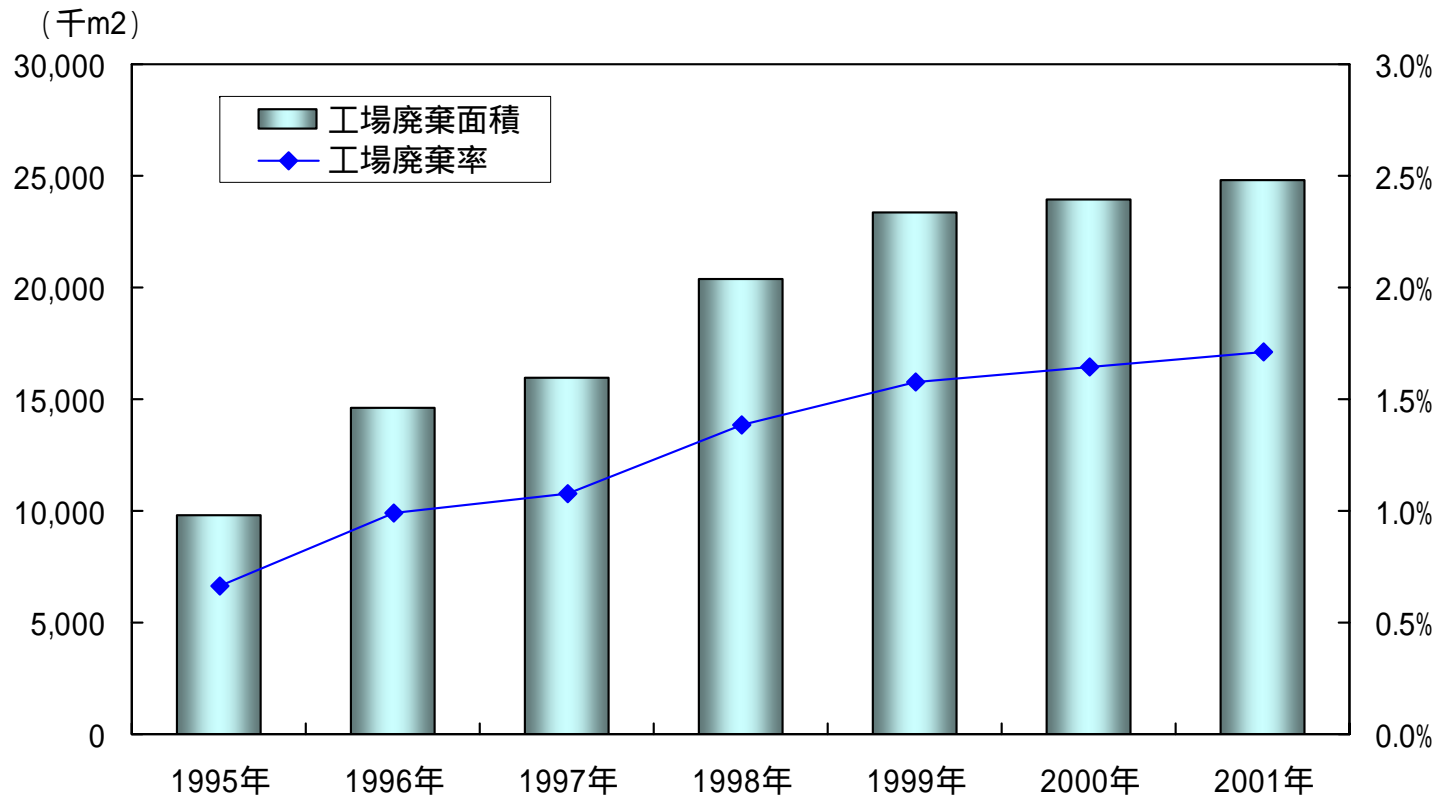


注：事業所数増減率及び売り場面積増減率は次により算出している。

$$\text{事業所数(売り場面積)増減率} = (\text{2004年値} - \text{2001年値}) \div \text{2001年値} \times 100$$

出典：「商業統計調査」(経済産業省)

(11) 工場の廃棄面積・廃棄率の推移



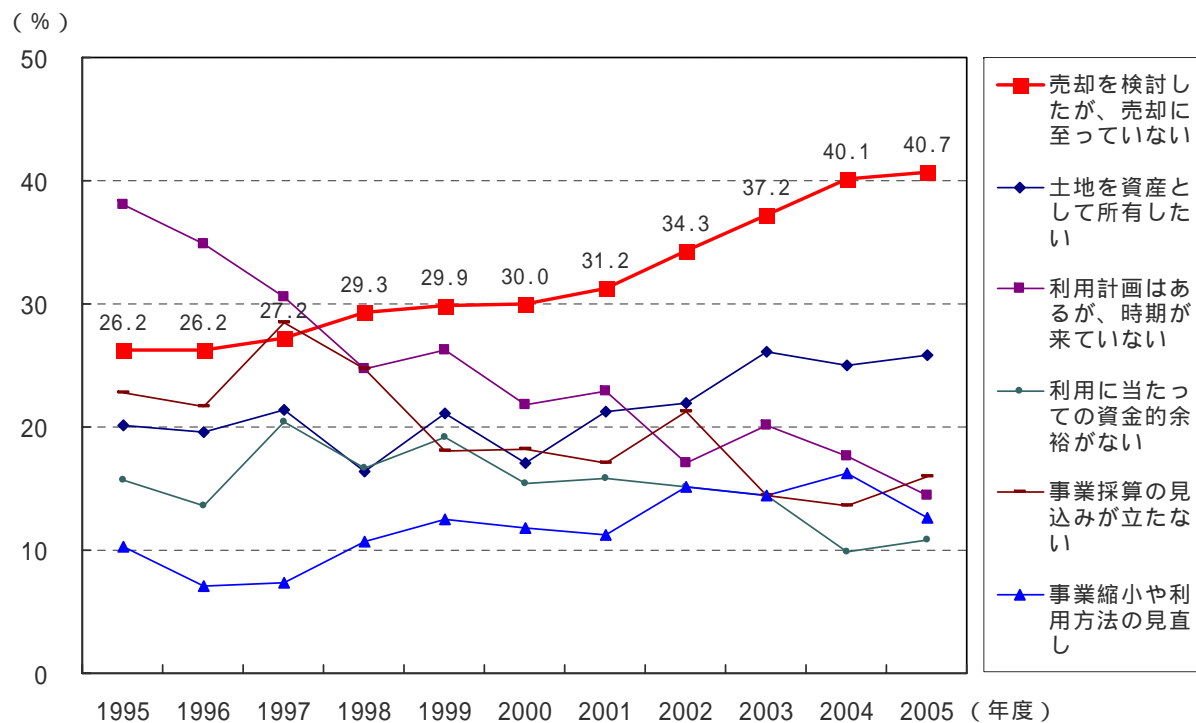
注1：工場の廃棄面積とは、工場用地の利用転換などにより1年間に事業所の敷地面積にカウントされなくなった面積

注2：工場廃棄率 = 廃棄面積 ÷ 前年末敷地面積

注3：立地面積は1,000m²以上の用地取得、敷地面積は従業者30人以上の事業所が対象となっている。

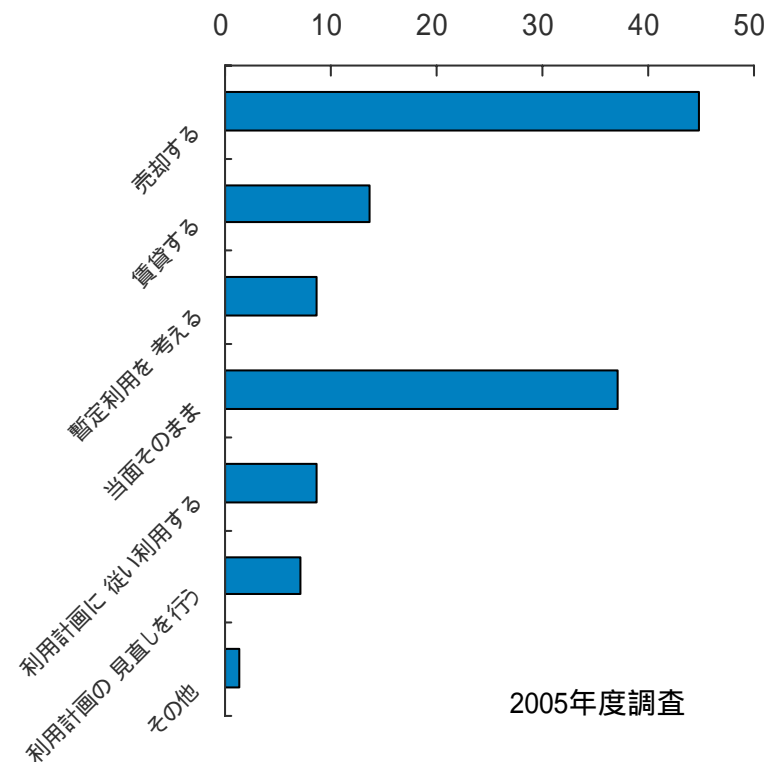
出典：「工業統計表 用地用水編」「工場立地動向調査」(経済産業省)を
もとに土地・水資源局にて作成

(12) 未利用地となっている理由(複数回答)



注：調査対象：東京都区部、名古屋市、大阪市、京都市、札幌市、
 仙台市及び福岡市に本社が所在する株式会社9,000社
 調査方法：アンケート調査
 有効回収率：34.6%

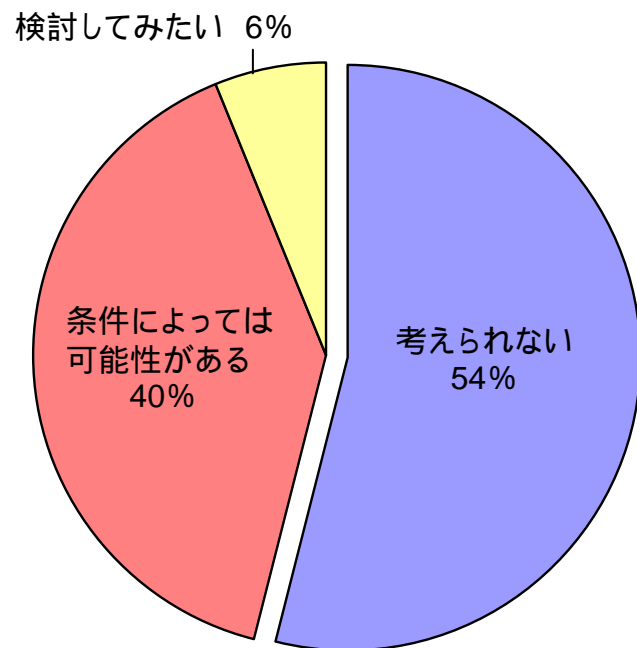
(13) 未利用地の今後の対応(複数回答)



出典：「土地所有・利用状況に関する企業動向調査」(土地・水資源局)

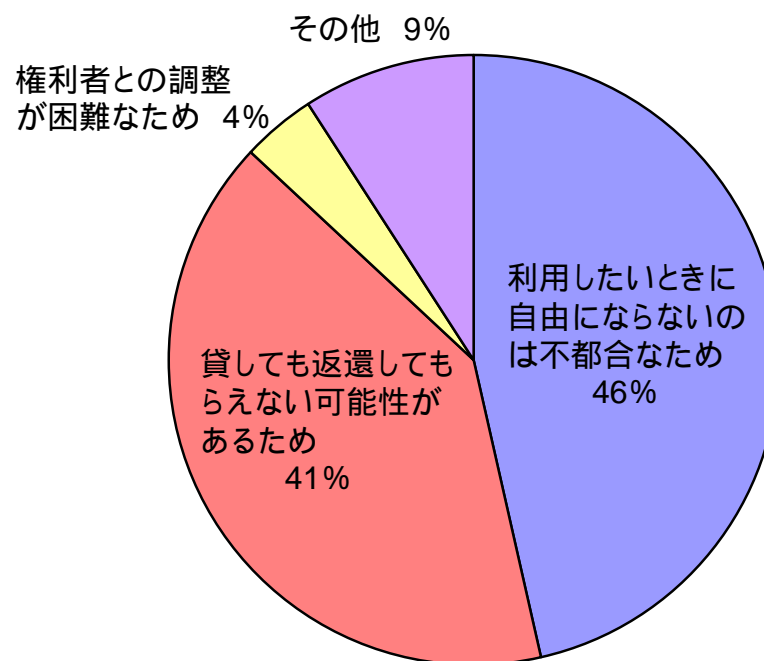
(14) 第三者が暫定利用する可能性

【N=100】



(15) 暫定利用の可能性がない理由(複数回答)

【N=54】



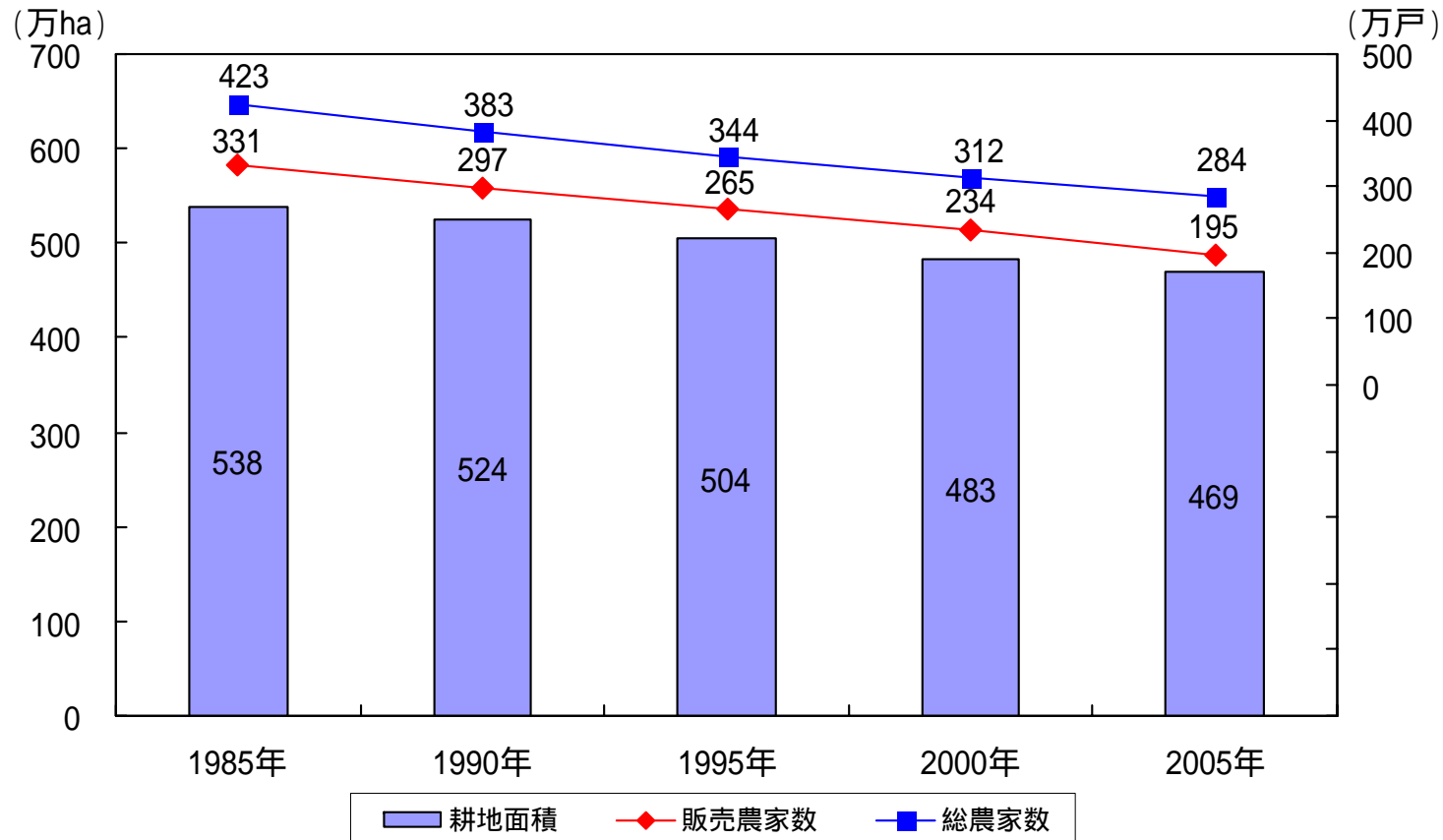
注1：本アンケート調査は、平成16年度遊休土地実態調査において把握した低・未利用地を所有する法人及び個人を対象に実施。
(配布数305件、回収率45.9%)

注2：右図は、第三者が暫定利用する可能性について、「考えられない」と回答した法人及び個人に尋ねた回答。

出典：「遊休土地の実態分析及び制度検証のための基礎的調査」(土地・水資源局)

2 - 2 農村・農地

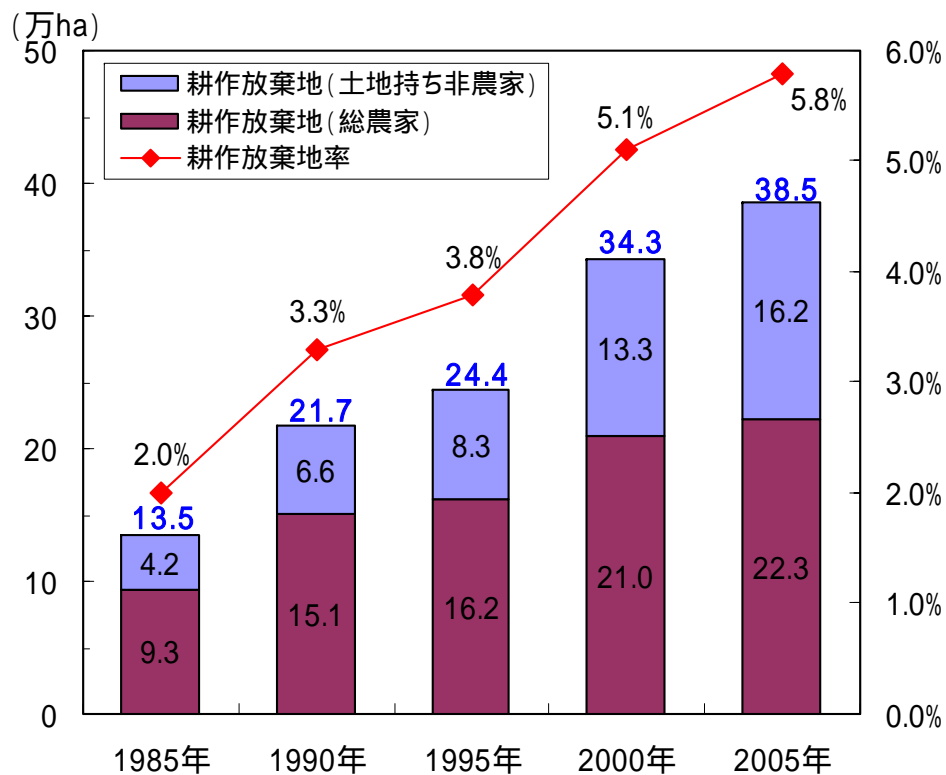
(1) 農地(耕地)面積・農家数の推移



注：販売農家とは、経営耕作地面積が30a以上又は農作物販売金額が50万円以上の農家

出典：「耕地及び作付け面積統計」(農林水産省)
「農林業センサス」(農林水産省)

(2) 耕作放棄地面積の推移

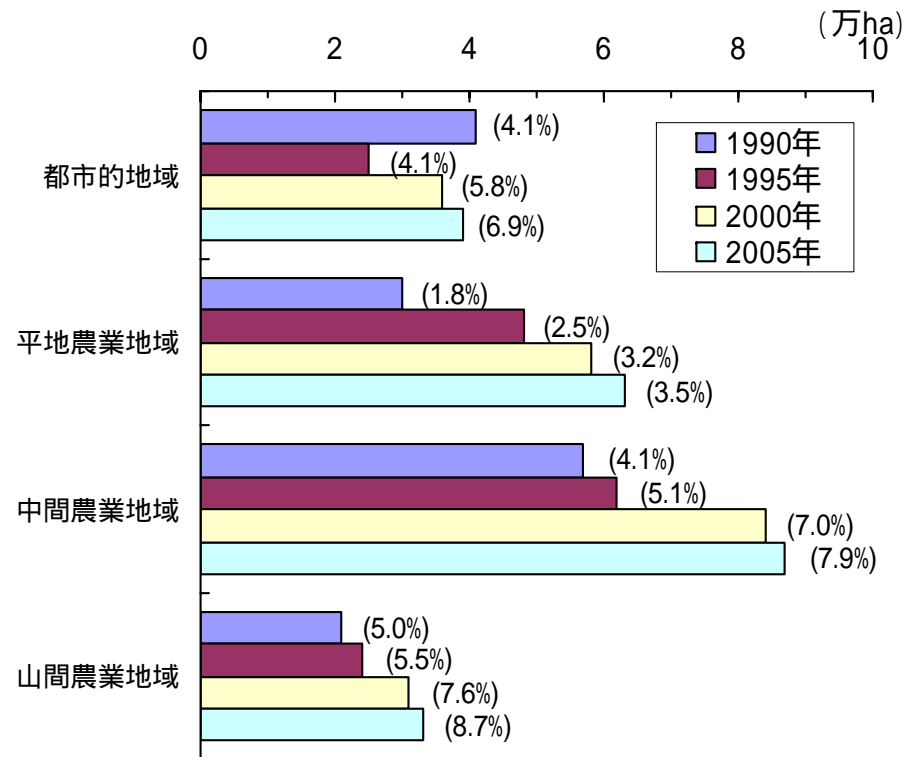


注1：耕作放棄地とは、所有している耕地のうち、過去1年以上作付けせず、しかもこの数年の間に再び作付けする考えのない耕地

注2：耕作放棄地率 = 耕作放棄地面積(総農家) ÷ [耕作放棄地面積(総農家) + 経営耕地面積(総農家)] × 100

出典：「農林業センサス」(農林水産省)をもとに土地・水資源局にて作成 (2005年は概数値)

(3) 農業地域類型別耕作放棄地の推移



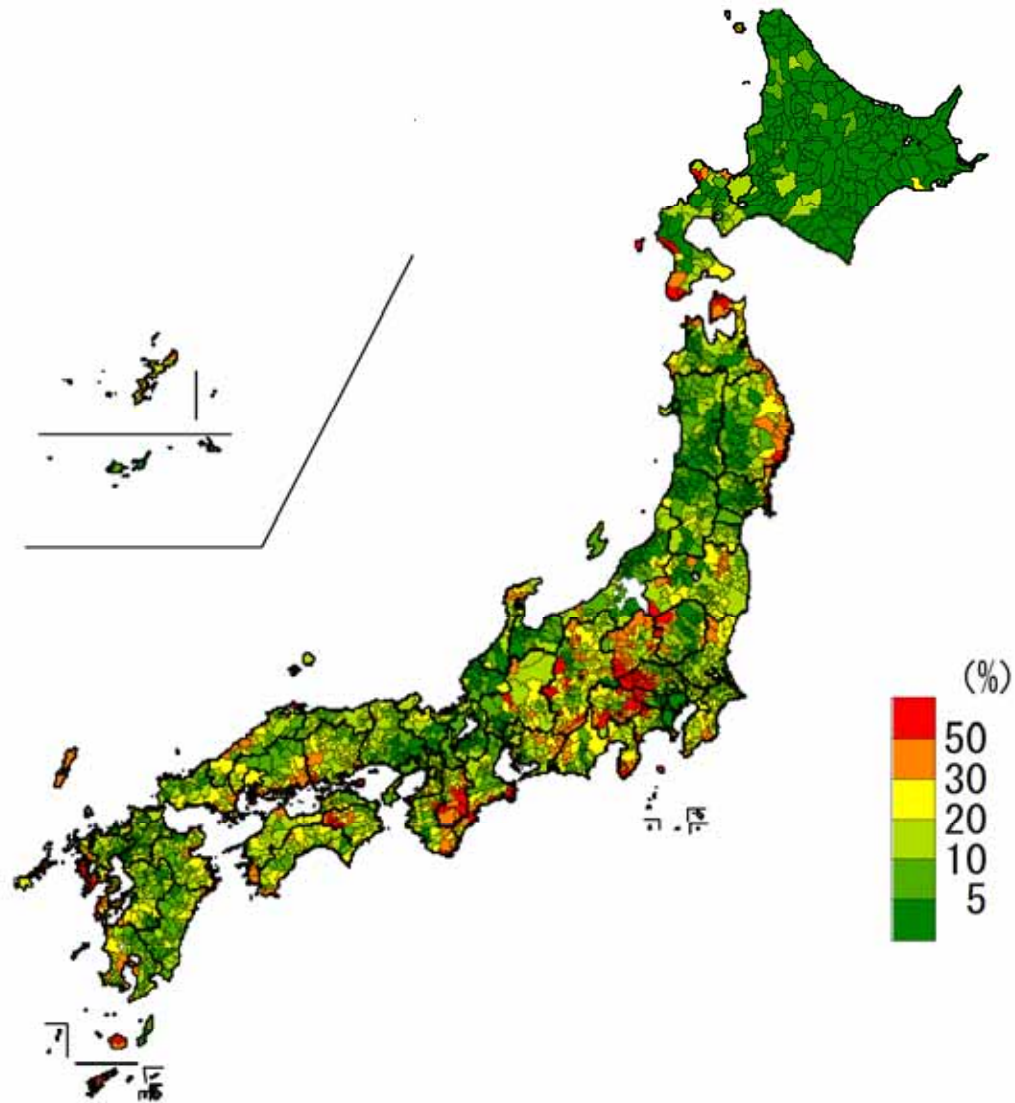
注1：本グラフは、総農家の耕作放棄地面積、経営耕地面積を基に作成

注2：グラフ中の()内の数値は耕作放棄地率(総農家)を示す

耕作放棄地率 = 耕作放棄地面積(総農家) ÷ [耕作放棄地面積(総農家) + 経営耕地面積(総農家)] × 100

出典：「農林業センサス」(農林水産省)をもとに土地・水資源局にて作成 (2005年は概数値)

(4) 市町村別耕作放棄地分布図(全国)

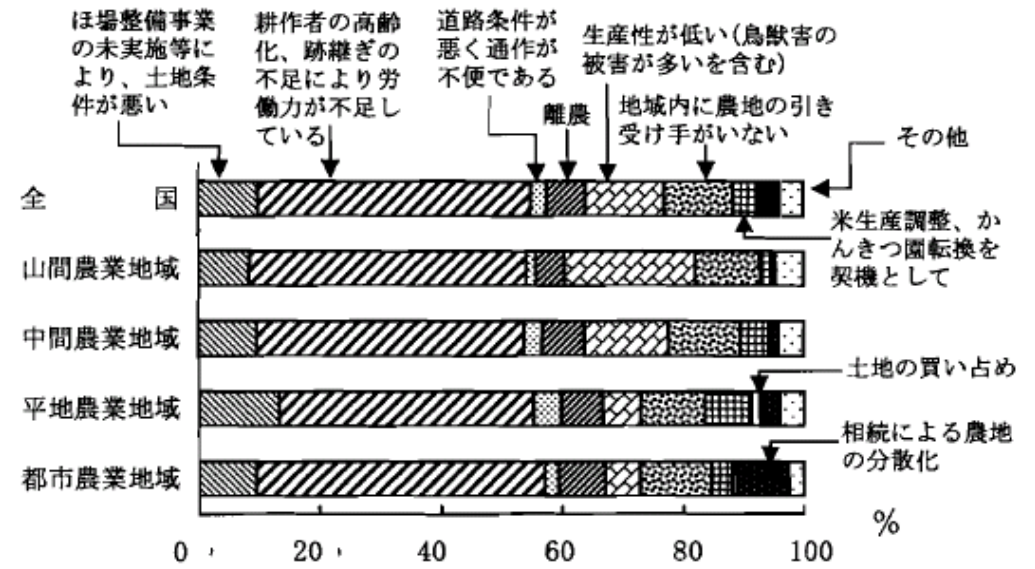
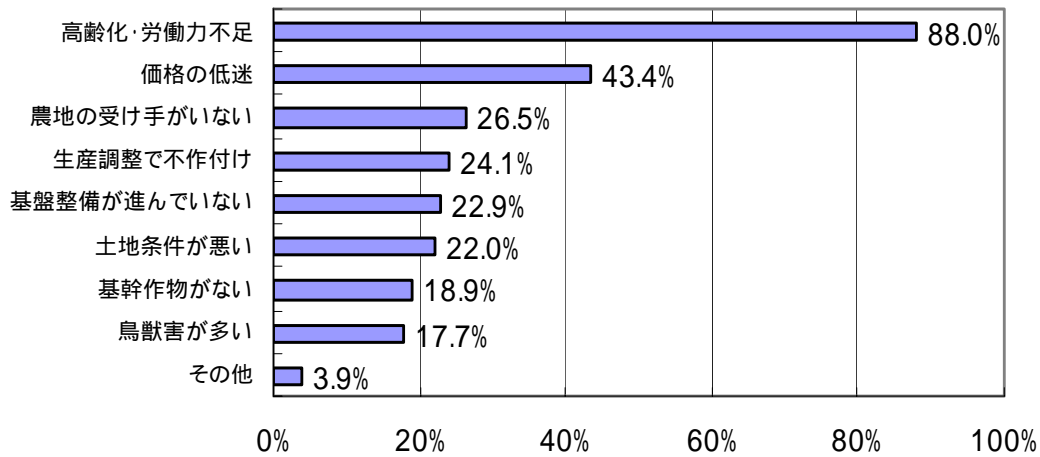


階級区分	市町村数	割合
$50 \leq x$	148	5.3%
$30 \leq x < 50$	285	10.2%
$20 \leq x < 30$	381	13.7%
$10 \leq x < 20$	769	27.6%
$5 \leq x < 10$	568	20.4%
$x < 5\%$	639	22.9%
計	2790	100.0%

資料：2005年農林業センサス（概数値）

注：1 調査対象から、新潟県長岡市他6市町村（新潟県中越地震による）及び東京都三宅村（三宅島の火山活動による）を除く
 2 耕作放棄地率＝（耕作放棄地面積）／（耕作放棄地面積＋経営耕地面積）

(5) 耕作放棄地の発生要因

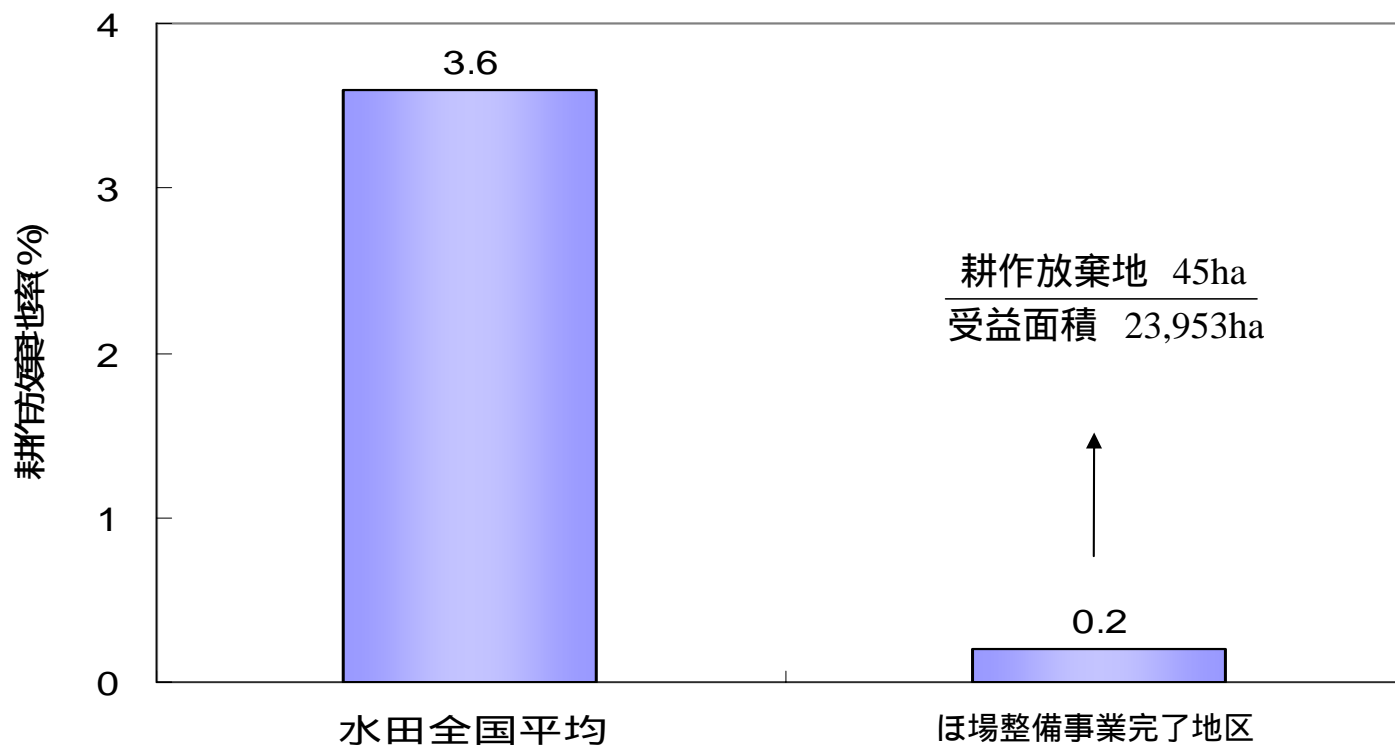


注：全国各市町村3,170を対象として実施(回収率47%)

出典：「平成14年地域における担い手・農地利用・遊休農地の実態と農地の利用集積等についての農業委員調査結果」(全国農業会議所)

出典：「農業振興地域・農地制度等の実態把握及び効果分析に関する調査結果」((財)農政調査会 平成16年3月)

(6) ほ場整備事業完了地区における耕作放棄の発生状況



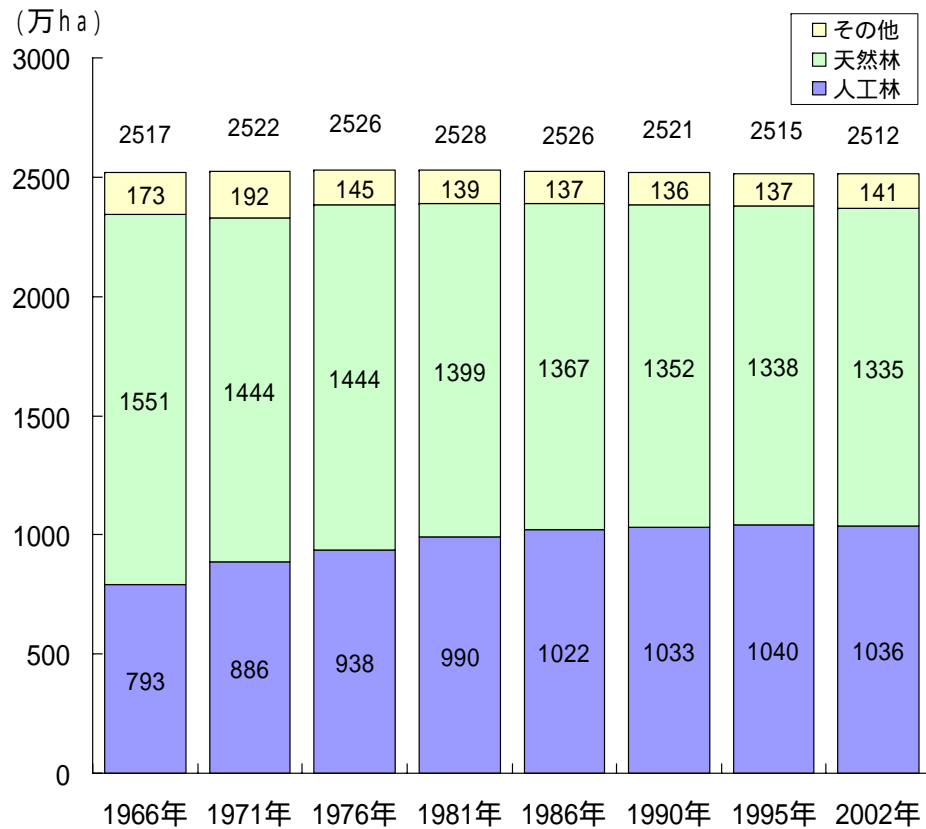
注1：「水田全国平均」とは、農林業センサス(2000年)による水田の耕作放棄地率。

注2：「ほ場整備事業完了地区」とは、平成5年に完了した都道府県営ほ場整備事業全地区(146地区)のこと。これらの地区の事業実施主体への聞き取り調査により耕作放棄地面積を把握。

出典：農林水産省調べ

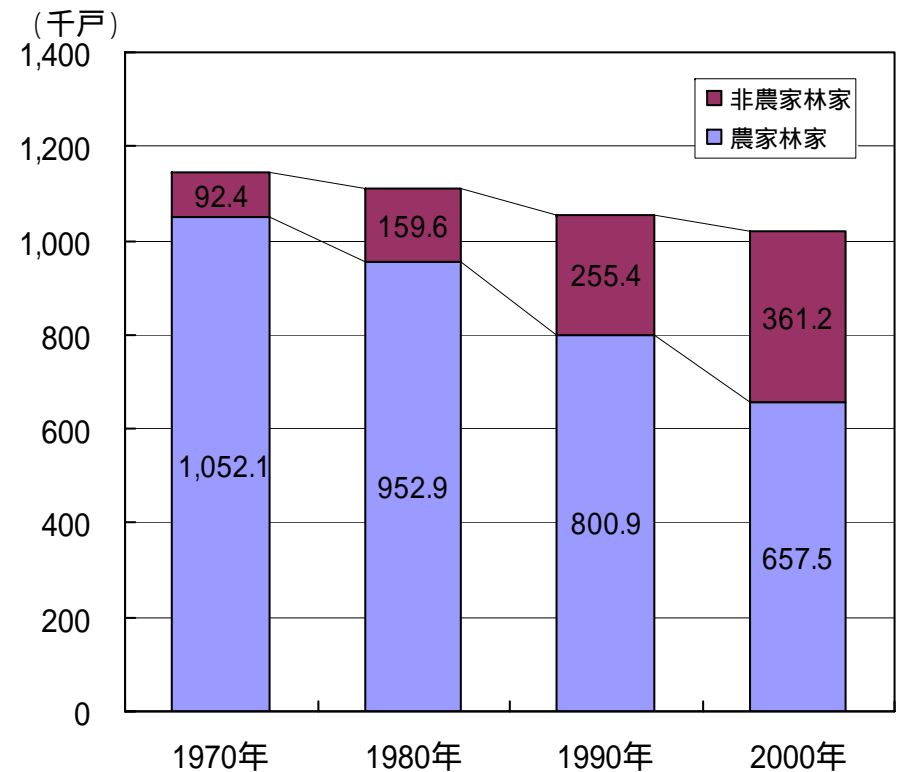
2-3 山村・林地

(1) 森林面積の推移



出典：「森林資源の現況」(林野庁)

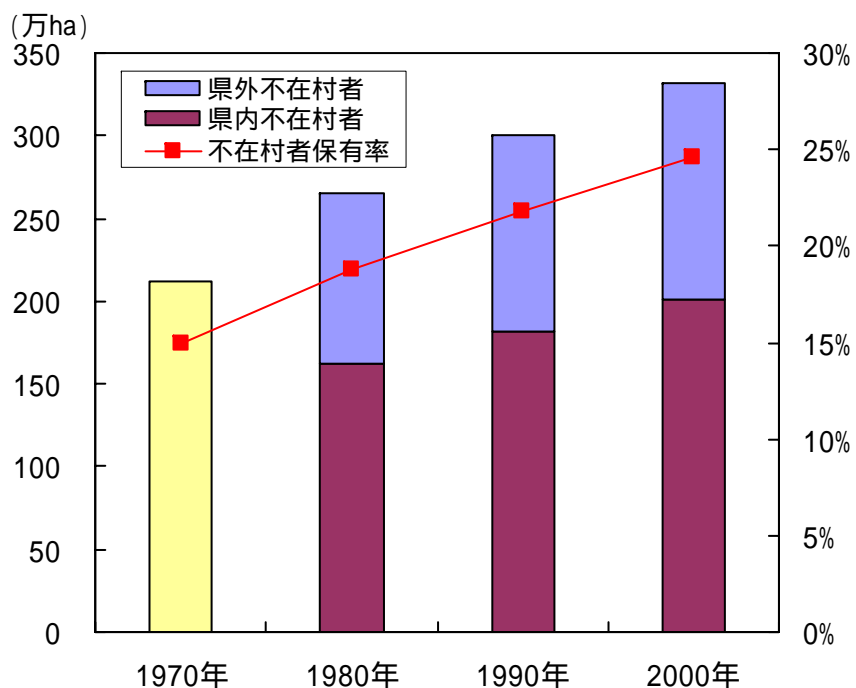
(2) 林家数の推移



注：林家とは、保有山林面積が1ha以上の林業事業者である世帯をいう。

出典：「農林業センサス」(農林水産省)

(3) 不在村林家別私有林面積の推移

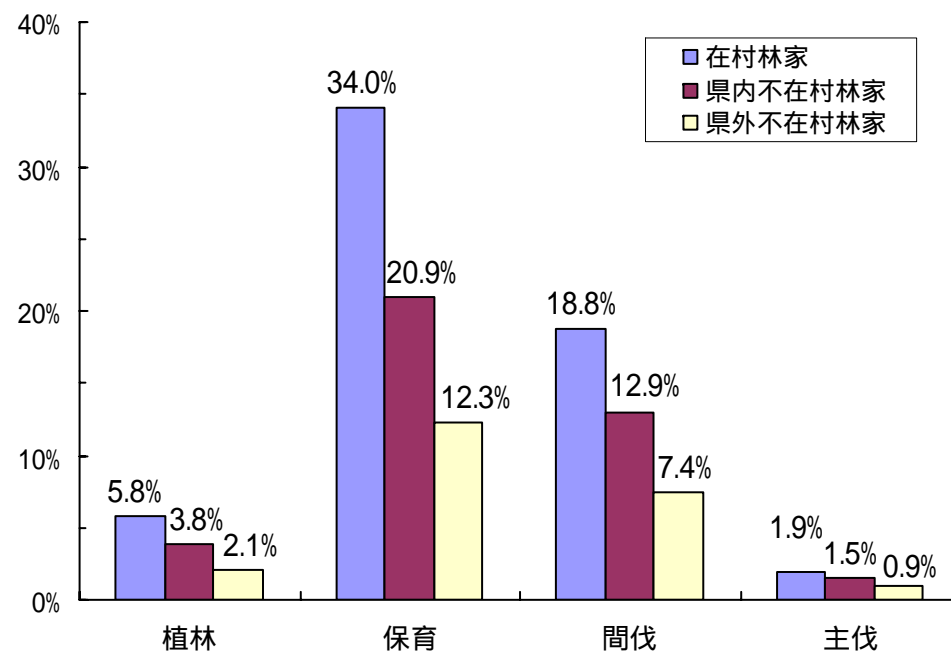


注1：1970年のデータについては県内・県外の区分なし

注2：不在村者保有率とは、私有林(個人、会社及び森林組合、農業協同組合等の団体が保有する森林)面積に占める不在村者の保有する森林面積の割合をいう。不在村者保有率 = 不在村者保有私有林面積 ÷ 私有林面積 × 100

出典：「農林業センサス」(農林水産省)をもとに土地・水資源局にて作成

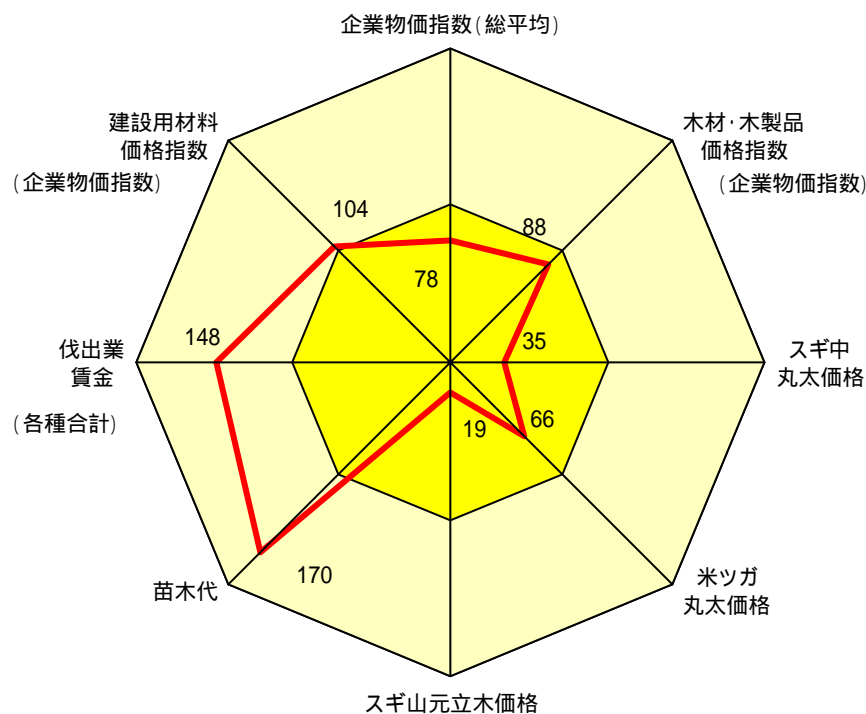
(4) 保有山林の所在地別林家の施業実施割合



注：保育とは、下刈り、枝打ち、除伐等の作業をいう

出典：「2000年農林業センサス」(農林水産省)

(5) 林業生産活動を取り巻く諸因子の変化



注：昭和55年(1980)を100としたときの平成16年(2004)の指数

出典：「企業物価指数」(日本銀行)、「木材価格」(農林水産省)、「山林素地及び山元立木価格」((財)日本不動産研究所)、「林業労働者職種別賃金調査報告」(厚生労働省)、林野庁業務資料

(6) 林家における林業経営収支の推移

(単位:億円、万円/戸)

	昭和55年	平成13年
林業産出額 (木材生産)	7,310	2,739
林業粗収益(a)	183.8	98.0
林業経営費(b)	75.5	76.7
林業所得(c=a-b)	108.3	21.3
粗収益に占める 所得の割合(c/a)	58.9%	21.7%

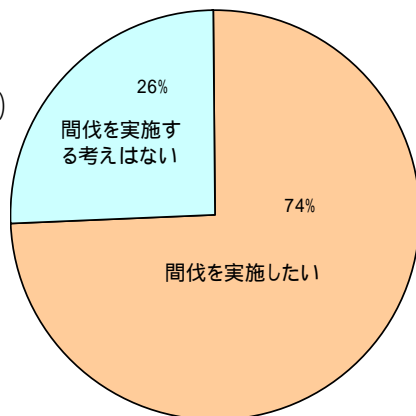
注1：林業産出額の単位は億円、その他は万円/戸

注2：調査対象林家の平均保有山林面積は48haである。
当調査は平成14年度から「林業経営統計調査」に再編され、調査対象が変更されたこと等から、従来調査とは接続しない。

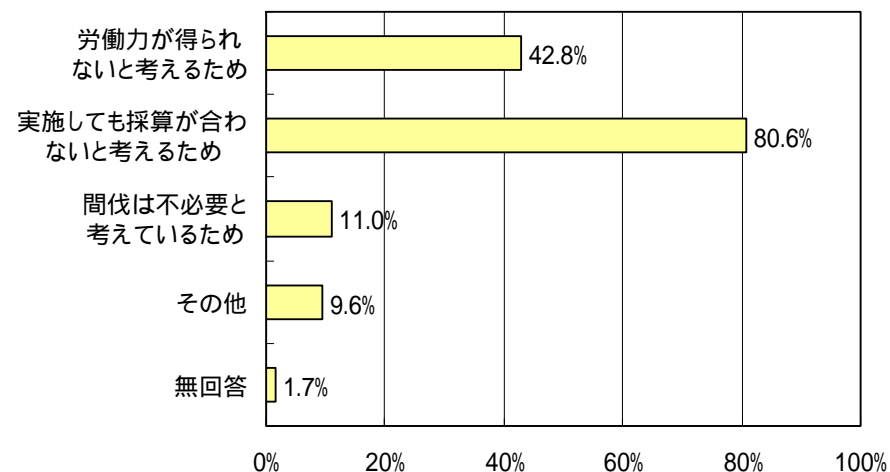
出典：「林家経済調査報告」(農林水産省)

(7) 保有山林面積3～20haの林家の意向

・ 間伐実施の意向
(間伐期にある保有山林)



・ 間伐を実施する考えのない理由(複数回答)

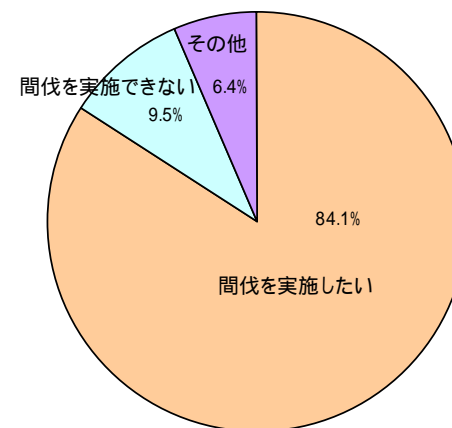


注：保有山林面積3ha以上20ha未満で、かつ人工林を保有している林家3,000戸を抽出し郵送により調査。回答者数1,839戸。

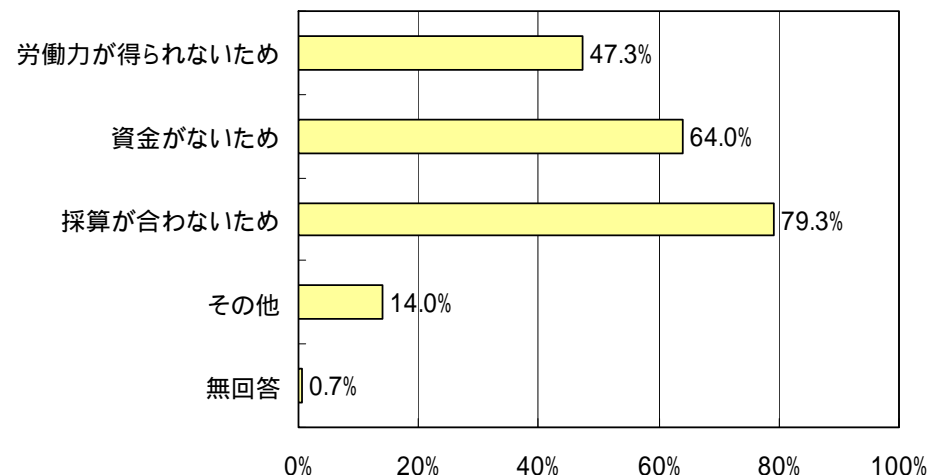
出典：「林家の森林施業に関する意向調査(平成16年7月調査)」(農林水産省)

(8) 保有山林面積20ha以上の林家の意向

・ 間伐実施の意向



・ 間伐を実施できない理由(複数回答)



注：保有山林面積20ha以上の林家3,000戸を抽出し郵送により調査。回答者数2,325戸。

出典：「林業生産活動等に関する意向調査(平成15年1～2月調査)」(農林水産省)

(9) 民有林造林未済地の面積

H11.3.31現在	H15.3.31現在
約22,000ha	約25,000ha

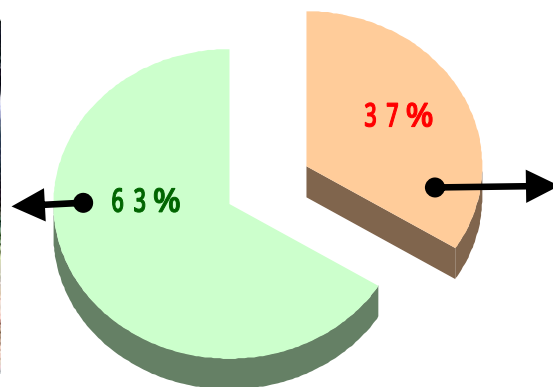
注：造林未済地とは、伐採後3年を経過した人工林伐採跡地のうち更新が完了していないもの

出典：林野庁資料

(10) 水土保持機能の良好な発揮が十分に期待できない森林の割合(平成15年度末)



下層植生の生育等により水土保持機能の良好な発揮が期待される森林



- : 機能が良好に保たれている割合
- : 機能の良好な発揮が十分に期待できない割合



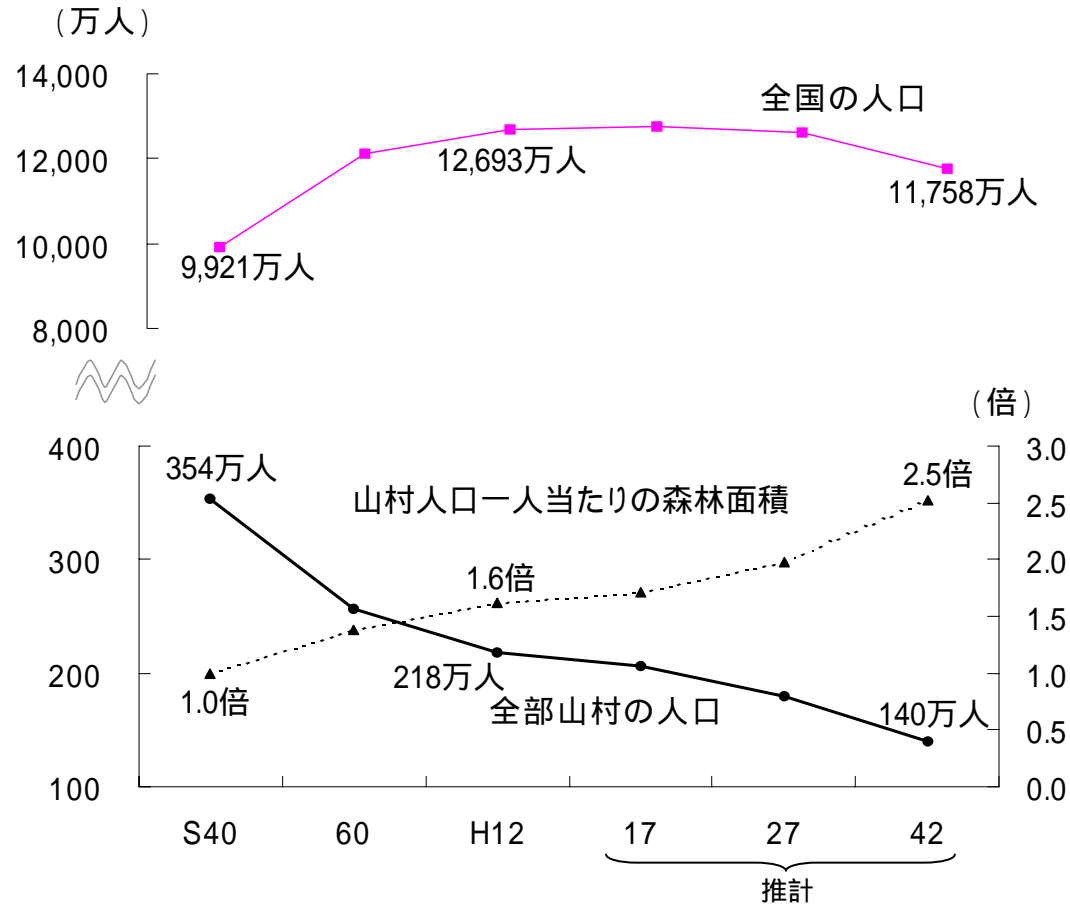
下層植生の生育等が十分でないため、水土保持機能の良好な発揮が十分に期待できない森林

適切な施業がなされなければ5年後には約5割に拡大(推計)

サンプル調査(調査地点:約1万5千点)により植被率と森林土壌侵食の関係を算出

出典：林野庁資料

(11) 山村の人口の推移と人口1人当たりの森林面積



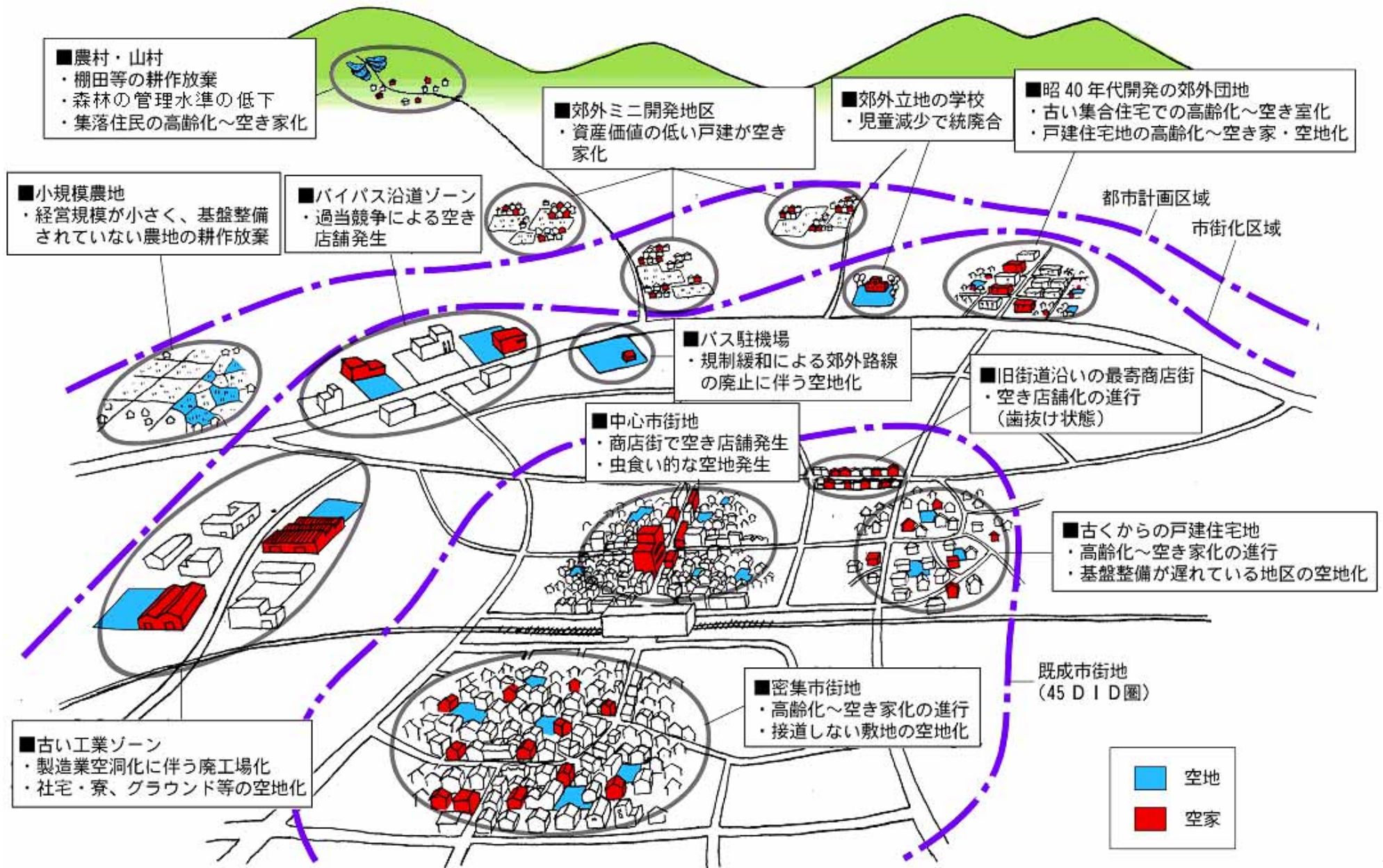
注1：一人当たりの森林面積は、昭和40年を1.0とした場合の指数である。

注2：全部山村とは、自治体区域の全部が振興山村の区域に該当する市町村であり、その人口は上記資料のデータを組みかえ。

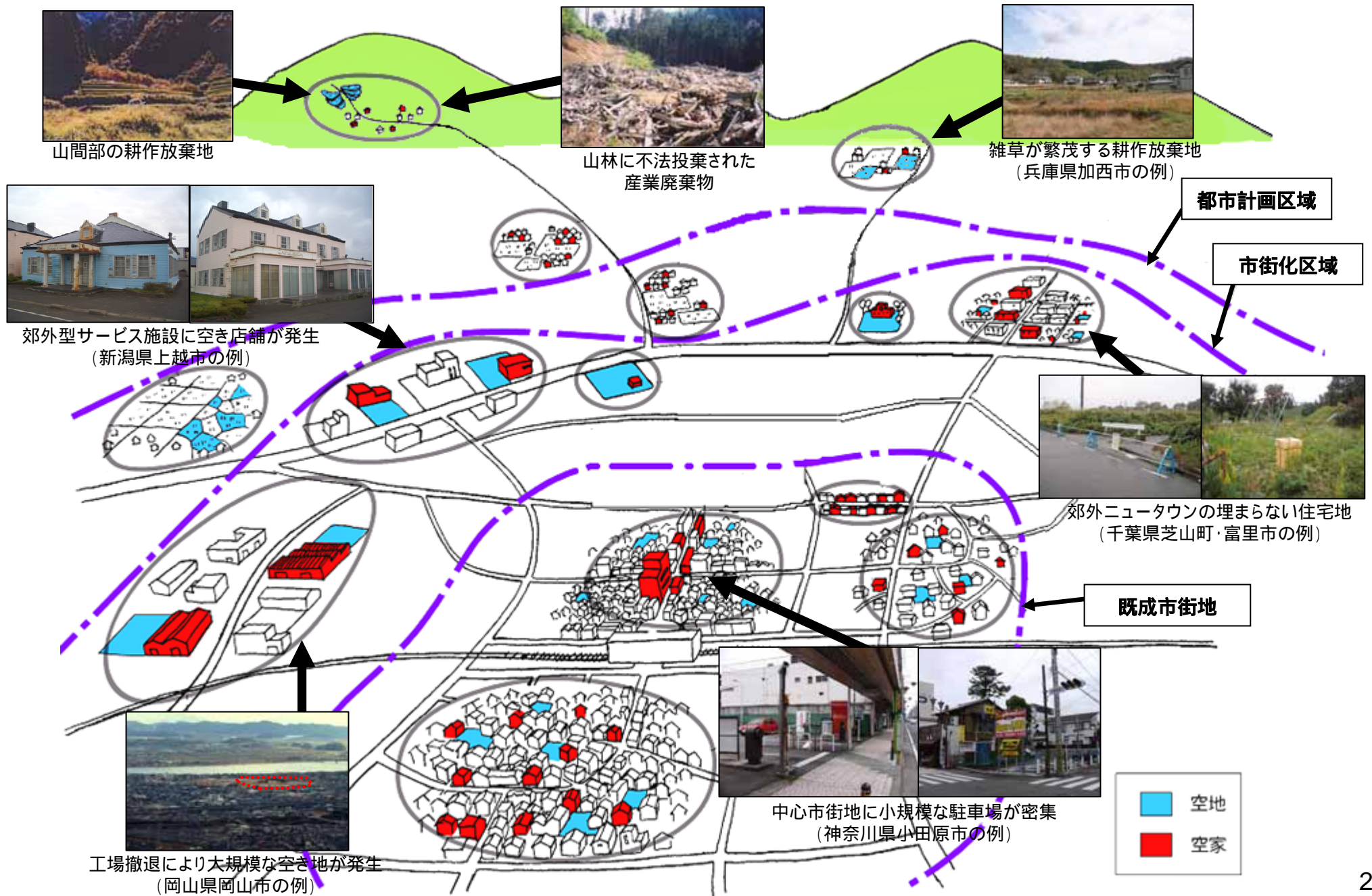
出典：「国勢調査」(総務省)、「日本の市町村別将来推計人口(平成15年)」
(国立社会保障・人口問題研究所人口構造研究部)

3 低・未利用地の発生の状況

(1) 地域ごとの低・未利用地の発生内容



(2) 具体的な問題事例



4 低・未利用地の問題

(1) 犯罪面での不安の増大

- 雑草の繁茂した空き地、空き家など管理されない場所は、多くの人の犯罪不安感を高めている。

【犯罪不安感の高い場所】

(対象:全国20歳以上の者、3,000人)

1位:人通りの少ない暗い道	73.5%
2位:草むら・空き地	28.3%
3位:見通しの悪い道	27.0%
4位:不審者が潜み易い公園	22.1%
5位:不審者がたむろする場所	15.7%
6位:廃屋	12.3%

出典:「国民の生活安全に関する世論調査(1994年)」(内閣府)

【犯罪の不安を感じる場所とその理由】

(対象:都市再開発事業予定地及び周辺住民
230人うち回答72人(新宿区))

理由1位 人気がない	33人
理由2位 暗い	32人
理由3位 見通しが悪い	24人
理由4位 空き地がある	18人
	}
理由7位 空き家らしき家がある	13人

出典:「都市開発事業予定地及びその周辺地域における住民の犯罪不安感に関する研究」
(2004年度東京工業大学中井研究室調査)

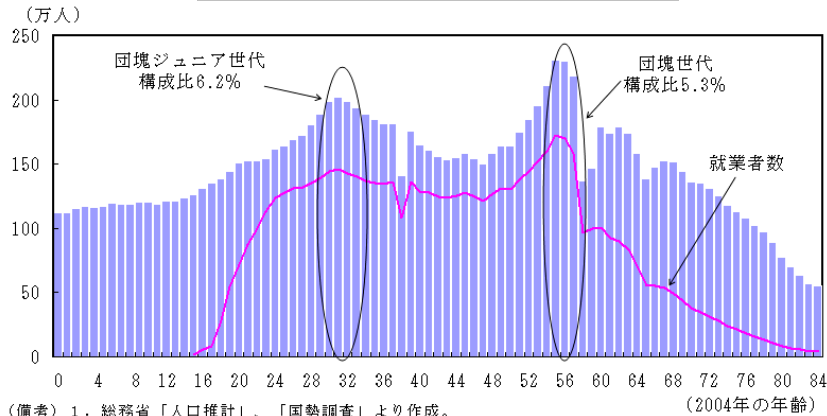
- 東京の都心部でも空き地・空き家に対する不安感は根強い。

土地利用の新たな主体

1 団塊の世代

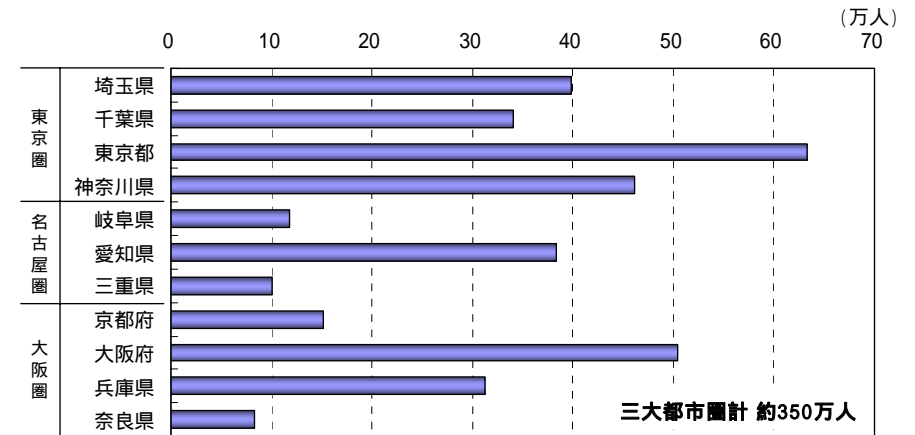
(1) 団塊の世代の状況

団塊の世代の人口分布



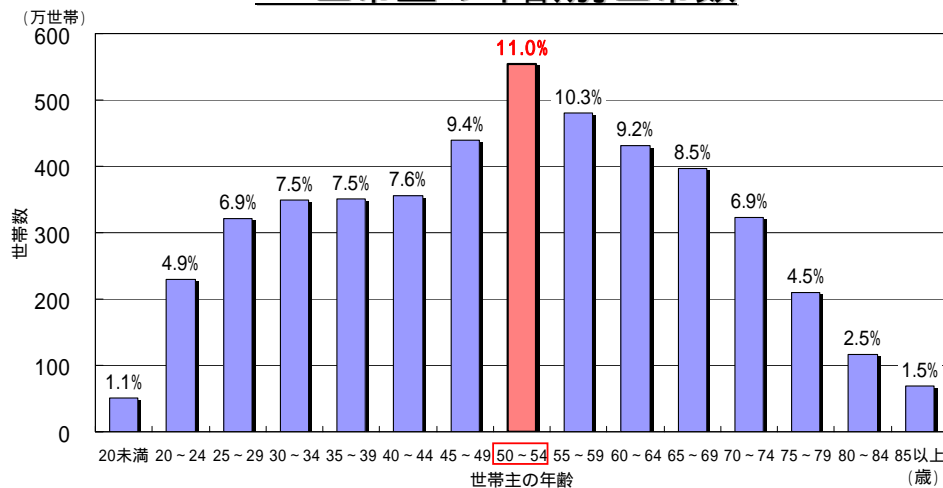
出典：「平成17年度経済財政白書」(内閣府)

三大都市圏における団塊の世代の人口



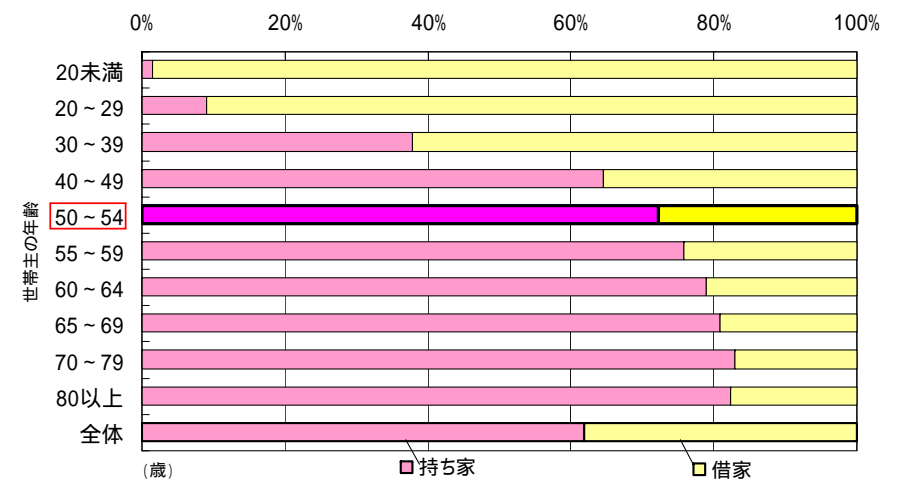
出典：「平成12年国勢調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成

世帯主の年齢別世帯数



出典：「平成12年国勢調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成

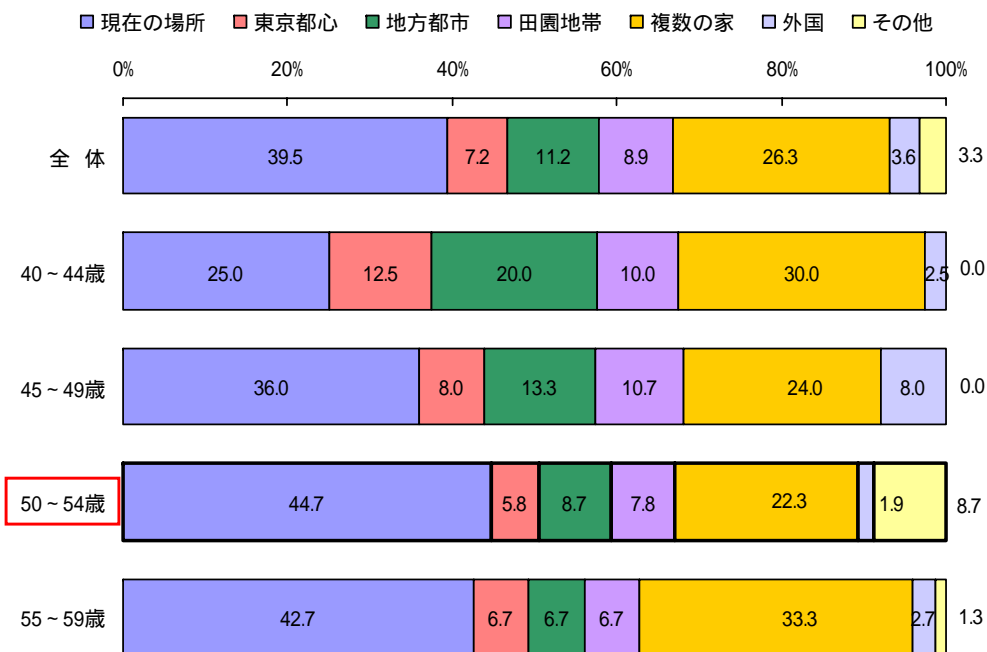
世帯主の年齢別住居状況



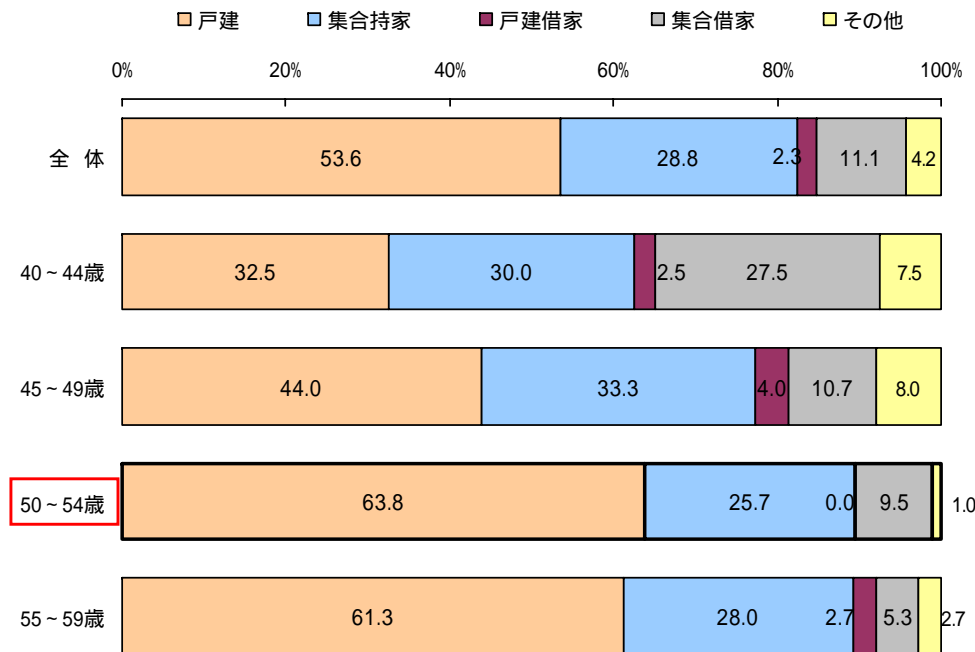
出典：「平成12年国勢調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成

(2) 団塊の世代の住居希望

65歳になった時に暮らしたい場所



現在の居住形態

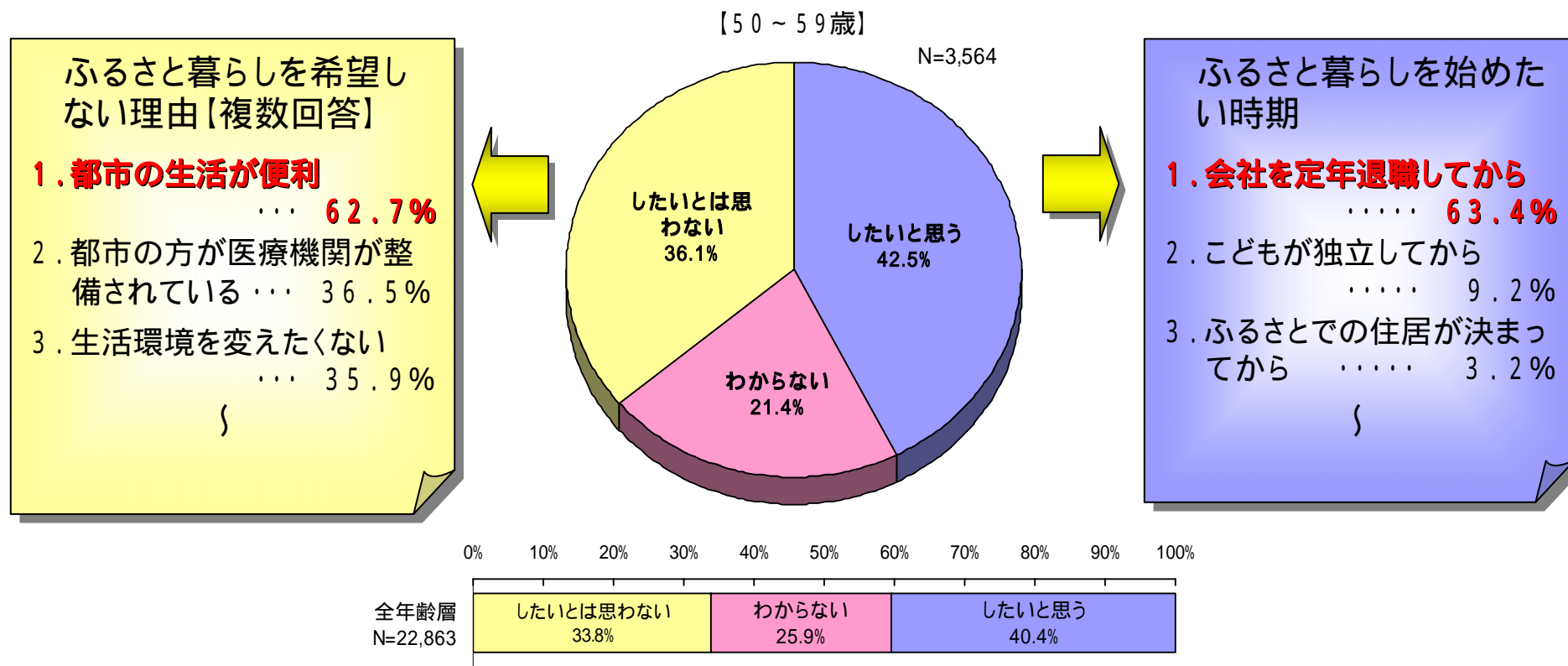


注：本アンケートは、平成14年11～12月に、東京に通勤する40～59歳までの男女500人を対象に行ったもの。(有効回答者数306人)

出典：平成14年度「定年後の住生活に関するアンケート」(住文化研究協議会)

(3) 団塊の世代のふるさと暮らしに関する考え方

ふるさと暮らしの意向

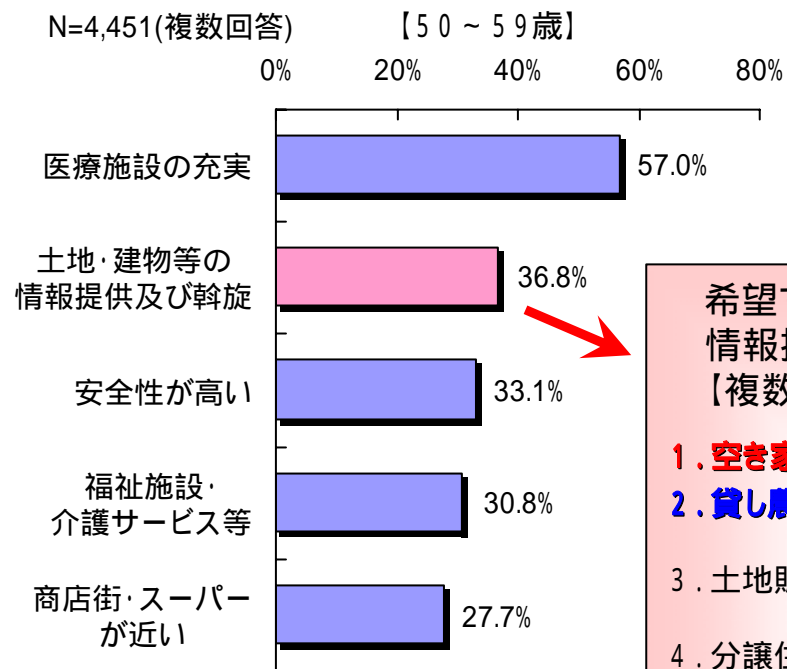


注1：本アンケートは、平成16年1～3月に、連合(東京、神奈川、千葉、愛知、大阪、兵庫)の組合員を中心に、無作為に抽出した都市生活者5万人を対象に行ったもの。(有効回答者数22,863人)

注2：「ふるさと暮らし」とは、「定住」、「一時滞在」、「都市と農山漁村との交流」を含む広い意味で使用している。

出典：平成16年度「都市生活者に対するふるさと回帰・循環運動に関するアンケート調査」
(NPO法人100万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター)

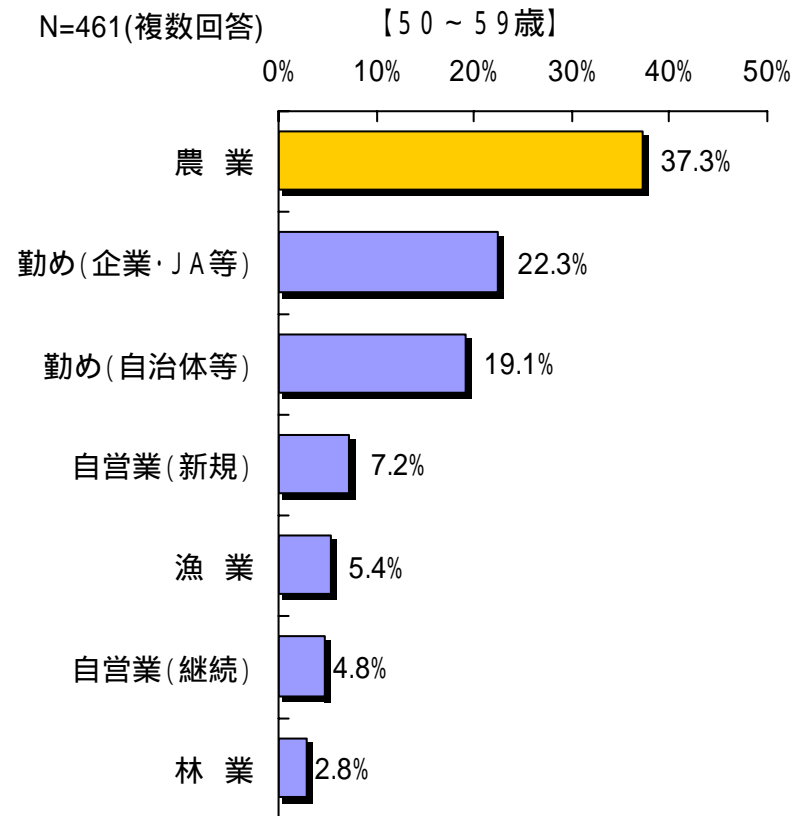
ふるさと暮らしをする際の整備条件



注：「ふるさと暮らしをしたいと思う」と回答した50～59歳の人に聞いた、上位5件の回答である。



定住の際の仕事

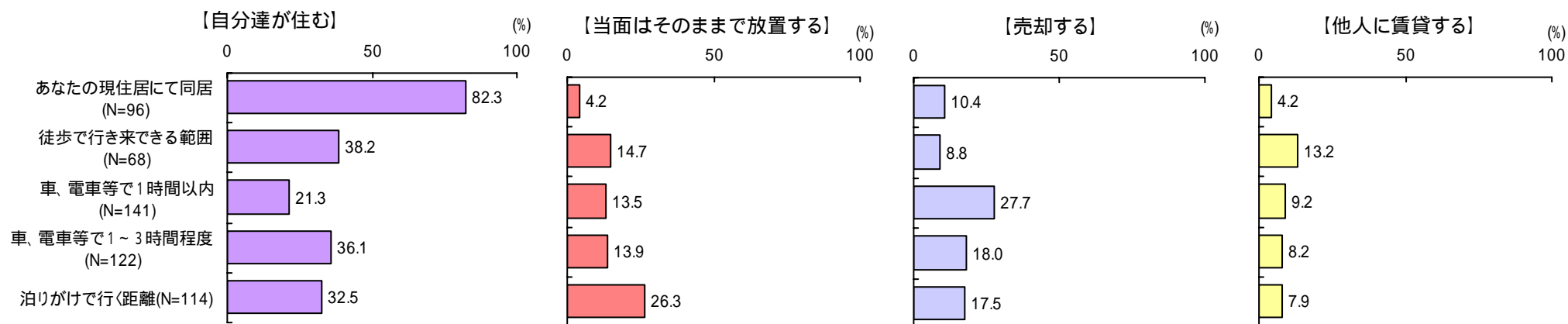


注：「ふるさと暮らしをしたいと思う」と回答した50～59歳の人のうち、「仕事をしながら定住したい」と回答した30.4%の人に聞いた、主な回答である。

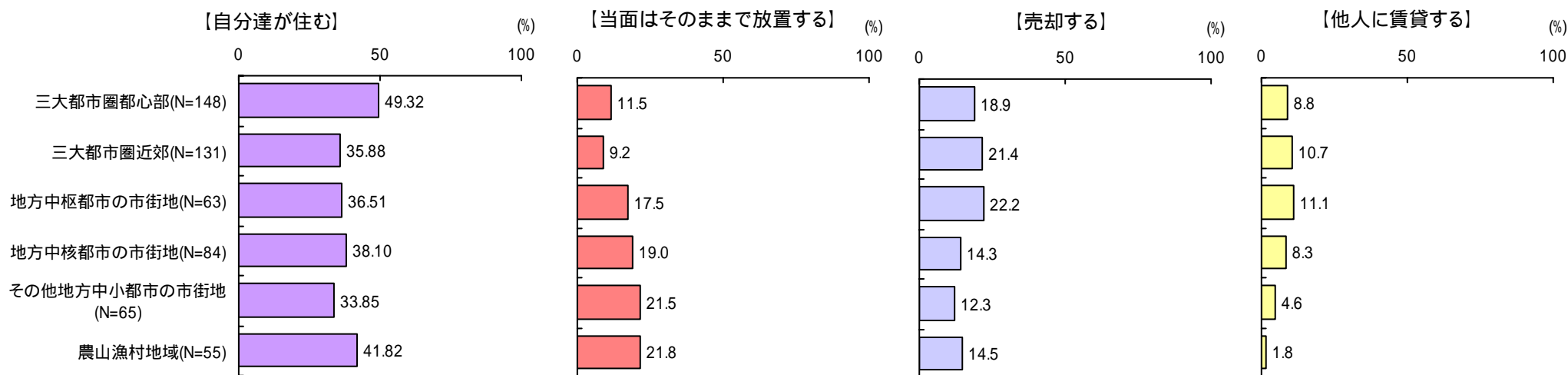
出典：平成16年度「都市生活者に対するふるさと回帰・循環運動に関するアンケート調査」
(NPO法人100万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター)

(4) 団塊の世代のふるさと暮らしに関する考え方

相続・贈与された土地の主な利用状況・意向(親の住居までの距離別)



相続・贈与された土地の主な利用状況・意向(親の住居地域別)

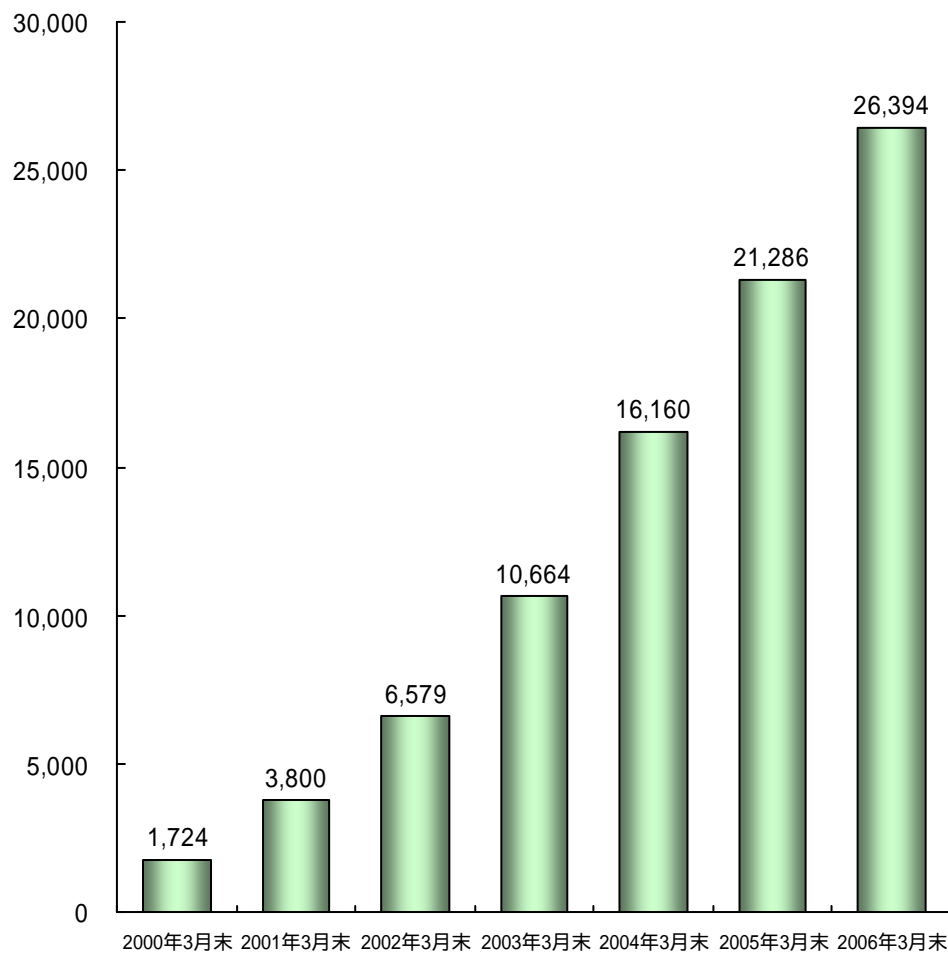


注：本アンケートは、平成16年1月に、以下の地域に居住する団塊の世代(1947～49年生)の男女2,200人を対象に行ったもの。(有効回答者数1,645人)
対象地域：首都圏50km圏市区町村、京都市、大阪市、神戸市、札幌市、仙台市、名古屋市、広島市、福岡市、北九州市

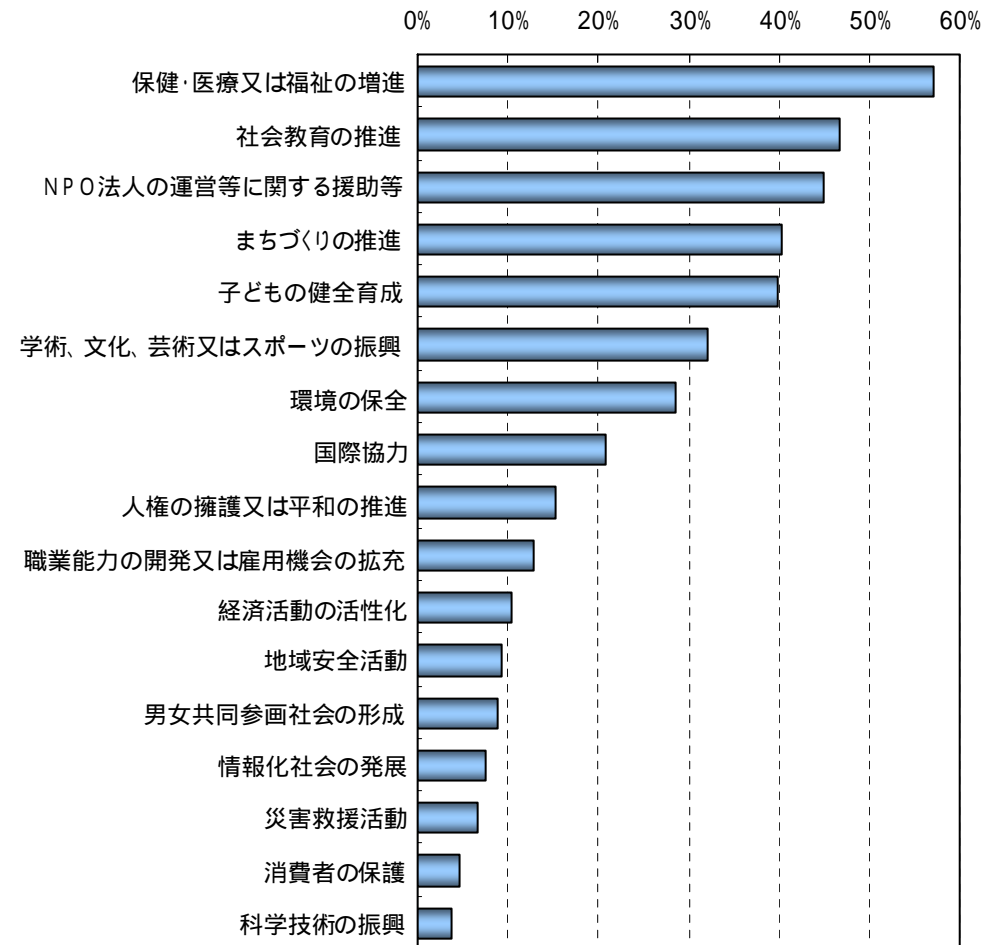
出典：平成15年度「これからの住まい方と不動産についてのアンケート」(土地・水資源局)

2 NPO

(1) NPO法人の累積承認数



(2) NPO法人の活動分野(複数回答)

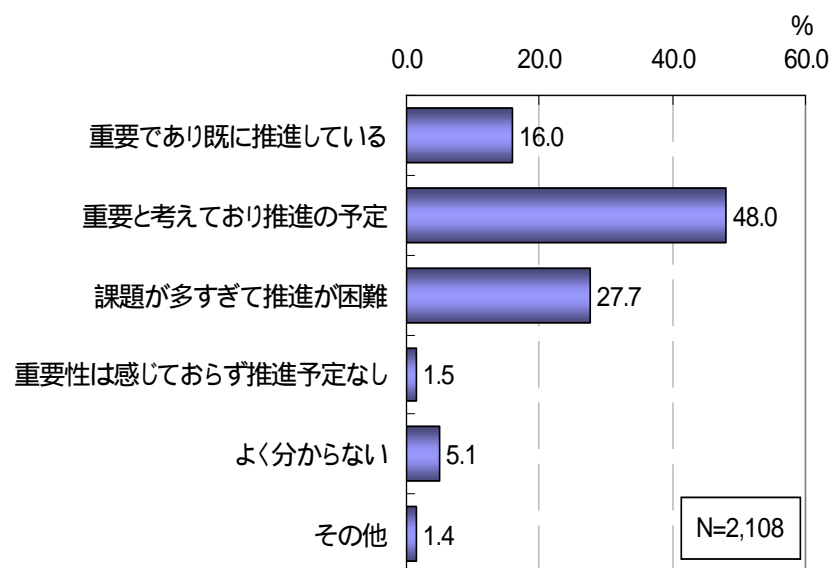


注：認証を受けたNPO法人の定款に記載された活動分野を集計したもの
(2006年3月末までに認証を受けた26,394法人からの集計)

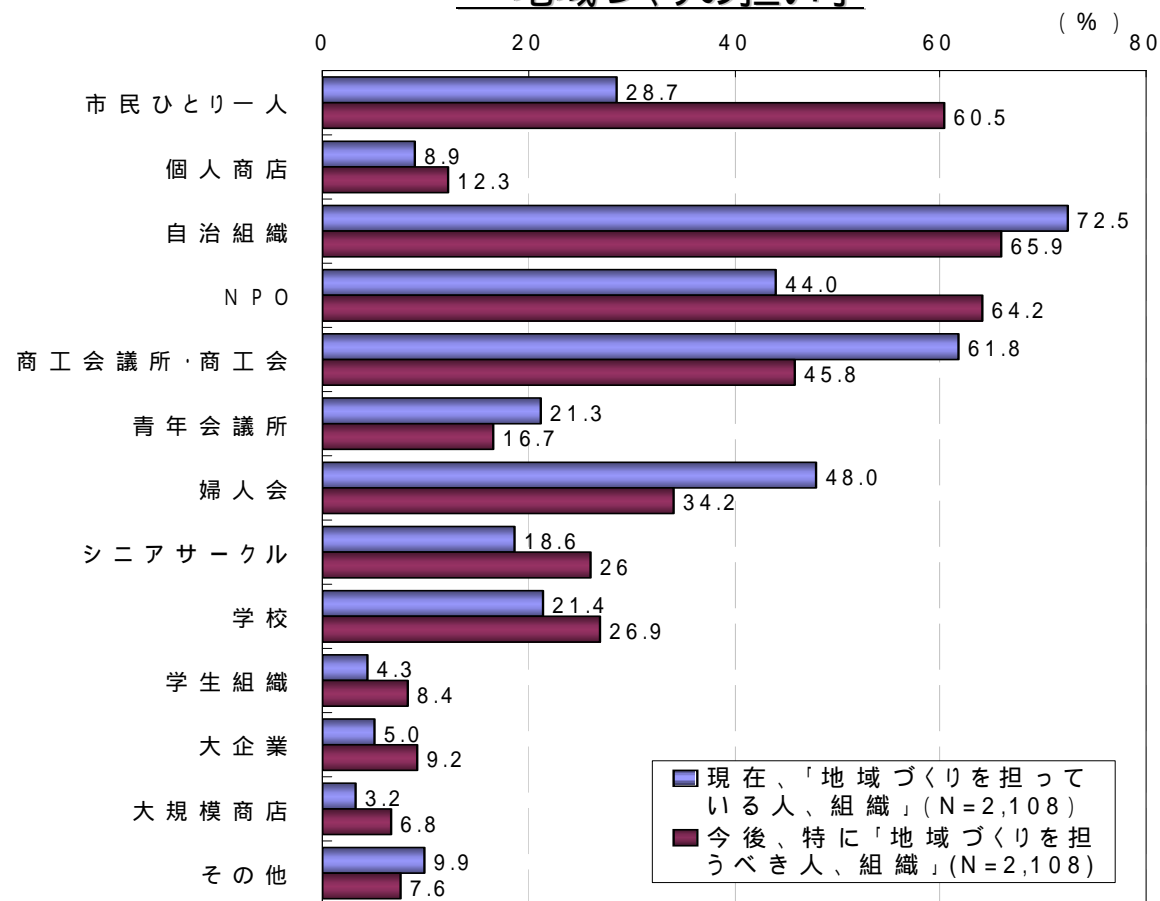
(3) 地域づくりとNPO法人

市町村における地域づくりにおいて、多様な主体による地域づくりの重要性に対する意識が高まっている。多様な主体として、今後は「NPO」や「市民ひとり一人」への期待が大きい。

「多様な主体による地域づくり」についての考え方



地域づくりの担い手

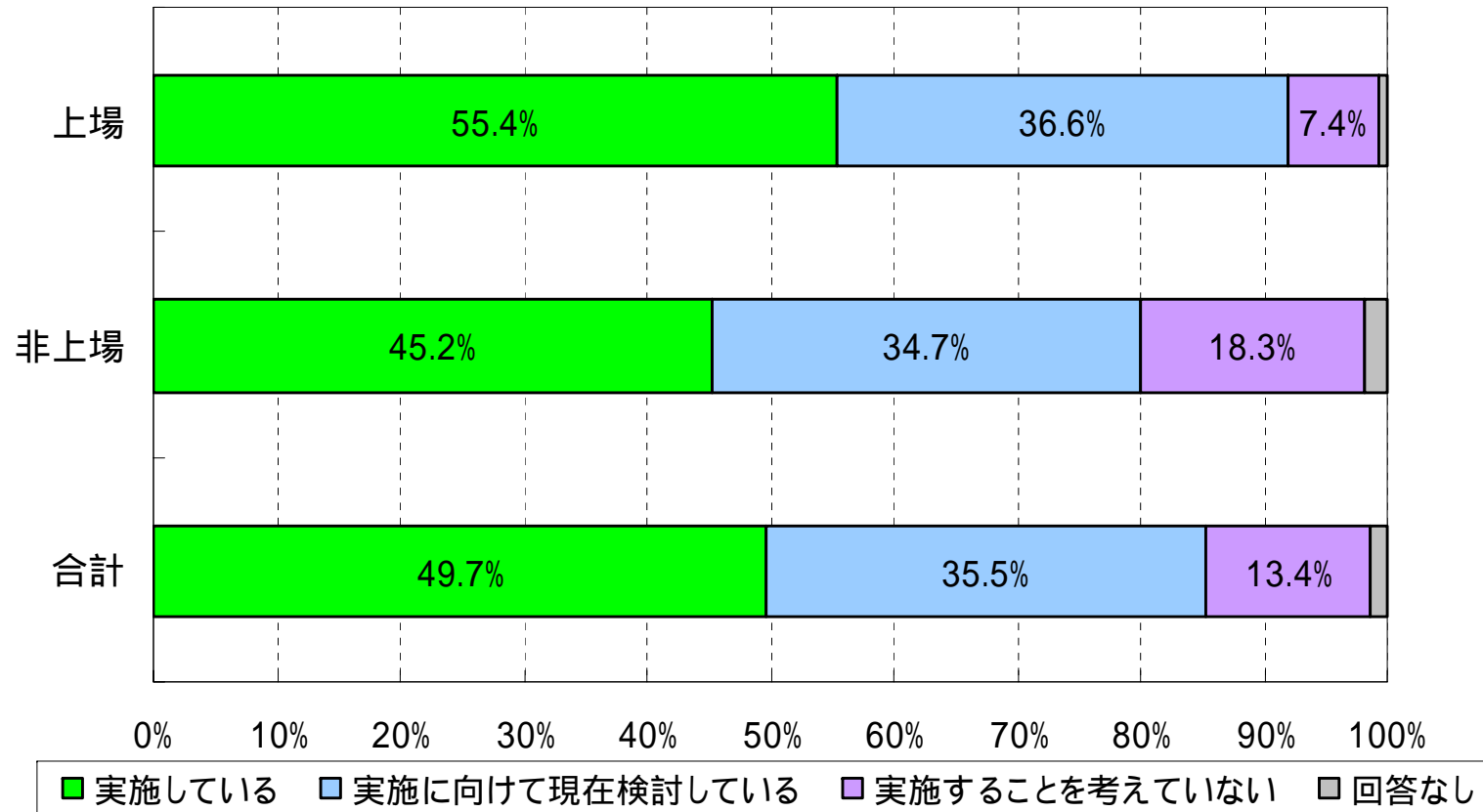


注：平成15年10月に国土交通省国土計画局が実施した、全国3,204市町村に対するアンケート調査。
有効回収数は2,108市町村(有効回答率65.8%)

出典：「地域からの日本再生シナリオ(試論)」(多様な主体による地域づくり戦略研究会(国土交通省国土計画局))より引用

3 企業

CSRを意識した企業経営の取組状況



注：東京、大阪、名古屋の各証券取引所の1部、2部上場企業及び従業員数500人以上の非上場
あ企業等合計6,383社を対象としたアンケート調査結果

出典：「2004年度環境にやさしい企業行動調査」(環境省)

低・未利用地の発生の防止や縮小に資する施策や取組

1 施策・取組一覧（横断的な施策・取組を除く）

地域の種類 利用目的等	都市（宅地）		農地		林地・森林		自然環境		
	制度・取組	ページ	制度・取組	ページ	制度・取組	ページ	制度・取組	ページ	
本来利用	計画的誘導によるもの	<ul style="list-style-type: none"> 遊休土地転換利用促進地区（川崎市） 再開発等促進区 都市再生特別地区 	15 15 15	<ul style="list-style-type: none"> 体系的な耕作放棄地対策の整備 	26	<ul style="list-style-type: none"> ゾーニングによる計画的な整備・保全 治山事業による荒廃地の復旧（栃木県日光市） 	37 37	<ul style="list-style-type: none"> 自然再生推進法に基づく取組（北海道釧路市ほか） 	41
	基盤等の条件整備によるもの	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生総合整備事業等（千葉市） 土地有効利用事業（都市再生機構） ばていお大門 蔵染庭（長野県長野市） 	16 17 17	<ul style="list-style-type: none"> 中山間地域等直接支払制度（福島県三春町） 農地環境整備事業等 地域が考える優良農地再生・確保対策事業（宮城県） 放牧畜産を活用した農地管理（鳥取県） 	27 27 28 30	<ul style="list-style-type: none"> 21世紀北の森づくり推進事業（北海道） 水源の森林づくり事業（神奈川県） 産学官の連携による効率的な間伐（静岡県富士宮市） 	38 38 39		
	多様な主体の参加によるもの	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の空き店舗への事業者導入（新潟県長岡市） 金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例（石川県金沢市） 企業立地促進条例（兵庫県尼崎市） NPO法人アントレプレナー塾（京都市） NPO法人KAO（カオ）の会（千葉県鎌ヶ谷市） HOA（アメリカ） 	17 18 18 18 19 19	<ul style="list-style-type: none"> 特定法人貸付事業 強い農業づくり交付金（長崎県平戸市） 農地保有合理化事業 SAFER（フランス） 棚田貸しませ制度（長野県千曲市） 企業の参加（鹿児島県薩摩川内市、千葉県山武町・白浜町） NPO法人えがおつなげて（山梨県北杜市） 地域における連携による土地改良施設の管理（岩手県奥州市） 	26 28 29 29 29 30・50 53	<ul style="list-style-type: none"> 水源の森林づくり事業（神奈川県） 森林環境保全基金条例（高知県） 産学官の連携による効率的な間伐（静岡県富士宮市） 横浜市森づくりボランティア団体育成・支援要綱（横浜市） NPO法人花咲き村（東京都日の出町） 	38 38 39 39 40・57	<ul style="list-style-type: none"> 里地里山保全・再生モデル事業等（神奈川県秦野市ほか） オオバンあびこ市民債（千葉県我孫子市） NPO法人トラストサルン釧路（北海道檜枝町ほか） 	42 42 43
本来利用以外の公益的な利用等	公益施設としての利用	<ul style="list-style-type: none"> もんぜんぶら座（長野県長野市） 商店街コミュニティ強化型空き店舗活用事業（横浜市） まちづくり拠点施設（市民プラザ）（新潟県上越市） 廃校の自然体験施設としての利用（栃木県塩谷町） 	20 20 20 21						
	レクリエーションの場としての利用	<ul style="list-style-type: none"> 未利用地を活用した公園整備（東京都世田谷区） 遊休地の遊び場活用（愛知県大口町） NPO法人球遊想造会（千葉県富津市） 	21 22・54 22・50	<ul style="list-style-type: none"> 市民農園と農業体験農園（東京都練馬区） 中高年ホームファーマー事業（神奈川県） クラインガルテン（ドイツ） 	31 31 32				
	広域的（都市・農山村）な交流の場としての利用			<ul style="list-style-type: none"> 多自然居住の推進（兵庫県） 	33	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区民健康村（東京都世田谷区・群馬県川場村） 	40		
	生活環境の維持・改善	<ul style="list-style-type: none"> 東大阪市空地の適正管理に関する条例（大阪府東大阪市） 空き地の環境保全に関する条例（北海道早来町） 宮前ガーデニング倶楽部（川崎市） シュリンキング・ポリシー（ドイツ） 	22 22 23 24	<ul style="list-style-type: none"> 景観作物の栽培（宮城県南三陸町） 	33				
	自然環境の保全・創出	<ul style="list-style-type: none"> 臨海部における干潟再生（東京都大田区、大阪市） 国分寺崖線の保全（東京都世田谷区） 	24 25	<ul style="list-style-type: none"> NPO法人自然回復を試みる会ピオトープ孟子（和歌山県海南市） 企業のCSRの推進による谷津田の再生（茨城県石岡市） 水田の湛水による地下水のかん養（熊本県熊本市・大津町・菊陽町） 冬期湛水水田による自然環境の創出（宮城県登米市） 	35 35 36 36				

2 土地に係る施策の変遷

国土開発期	<土地に関する経済・社会全般の動向>	<基本的な方向>	<主な法制度等の動き>			
			土地全般	市街地整備	農地・森林・緑地保全	その他
経済成長へ向けた国土の開発	(昭和20年代) ・農地改革 ・戦災復興 ・資源開発	社会経済の復興に向けた新たな秩序の形成 ・戦前からの土地所有解体(農地改革等) ・不動産についての基本法制整備 ・公的住宅供給基盤の整備 ・自然資源の開発及び国土保全	・国土総合開発法(S25) ・土地収用法(S26) ・宅地建物取引業法(S27) ・国土調査法(S26)	・公営住宅法(S26) ・建築基準法(S25) 建築協定制	・土地改良法(S24) 農業農村整備事業 ・農地法(S27) ・森林法(S26) 森林整備事業	
	(昭和30年代~) ・国民所得倍増計画 ・産業構造の転換(第1次 第2・3次) ・大都市圏への人口集中とスプロール ・山間部の人口流出と耕地の減少	高度経済成長の受け皿としての都市開発条件整備 ・都市基盤促進に向けた基礎法制の整備 ・計画的な市街地形成に向けた法制の整備 ・計画的住宅供給のための法制度整備 ・マンション時代に備えた所有制度創出	・全国総合開発計画(S37) ・第2次全総計画(S44) ・建物区分所有法(S37) ・地価公示法(S44) 管理組合法人制度	・土地区画整理法(S29) ・新住宅市街地開発法(S38) ・新都市計画法(S43) ・都市再開発法(S44) ・住宅建設計画法(S41) 都市開発事業	・都市公園法(S31) ・自然公園法(S32) ・首都圏近郊緑地保全法(S41) ・農振法(S44) ・自然環境保全法(S47)	・工場等制限法(S34)
安定成長期 開発に伴う各種課題への対応	(昭和40年後半) ・列島改造ブーム ・急激な地価高騰	地価高騰や土地利用の混乱への対応 ・国土利用全体についての計画法の整備 ・地価高騰抑制のための制度の創設	・国土利用計画法(S49) ・国土庁設置(S49) 遊休土地制度			
	(昭和50年代) ・全国的な地価上昇 ・ミニ開発の増加 ・東京一極集中と過疎化	経済成長に伴う都市問題・過疎問題への対応 ・市街化区域内農地対策の整備 ・開発規制等の多様化 ・農山村の衰退に対処	・第3次全総計画(S52) (定住構想)	・都市計画法改正(S55) 地区計画制度	・都市緑地保全法(S48) ・生産緑地法(S49) ・農業経営基盤強化促進法(S55) ・農用地利用増進法(S55) ・農住組合法(S55) 農住組合制度	・旧大店法(S48)
成熟期 意識の多様化	(バブル期) ・民間活力の利用 ・急激な地価高騰 ・金融緩和による投機的取引の増大 ・市街地周辺でのスプロール	民間活力による新たな開発・地価高騰への対応 ・地価高騰への対応 ・民間活力の利用による開発の増大 ・土地についての共通認識の確立 ・都市と農村の一体的な調整	・第4次全総計画(S62) (多極分散型国土) ・リゾート法(S62) ・国土利用計画法改正(S62) ・土地基本法(H元) ・総合土地政策推進要綱(H3) 再開発地区計画制度	・民間都市開発推進法(S62) ・都市再開発法改正(S63) ・都市計画法改正(H2) 遊休土地転換利用促進地区制度	・集落地域整備法(S62) ・特定農地貸付に関する法律(H元) ・市民農園整備促進法(H2) ・森林法改正(H3) 市民緑地制度 緑地管理機構 管理協定制	・国鉄民営化(S62) (旧国鉄用地の処分開始) 市民農園制度 要聞伐森林制度
	(バブル崩壊後) ・バブル崩壊、地価下落 ・阪神大震災 ・総合経済対策 ・環境等に対する新たな国民意識 ・地方分権 ・規制緩和	経済活性化に向けた土地利用の円滑化・活性化 既存ストックの活用・新たな国民意識の取り込み ・「地価の抑制」から「土地の有効利用」へ ・不動産事業における新たな手法の整備 ・災害対策等の都市基盤再整備への対応 ・環境等の新分野に関わる立法と制度の多様化	・新総合土地政策推進要綱(H9) ・第5次全総計画(H10) ・国土利用計画法改正(H10) ・国土総合開発法改正(H17) 中心市街地整備推進機構	・不動産特定共同事業法(H6) ・密集法(H9) ・中心市街地活性化法(H10) ・都市計画法改正(H12など) ・マンション管理適正化法(H12) ・マンション建替え円滑化法(H14) ・都市再生特別措置法(H14)	・都市緑地保全法改正(H6など) ・農業経営基盤強化促進法改正(H17) 特定法人貸付事業 遊休農地対策(措置命令) 景観整備機構 景観協定制 管理に関する命令・勧告	・環境基本法(H4) ・特定非営利活動促進法(H10) ・大規模小売店舗立地法(H10) ・景観法(H16) ・地域再生法(H17)
	(今後) ・少子高齢化の一層の進展、人口減少 ・地方分権の一層の推進 ・財政の逼迫		・国土形成計画(H19)目途			

注：土地・水資源局作成資料

3 低・未利用地対策に係る国の主な事業

(1) 主な事業（平成17年度予算）の例

各省においては様々な観点から、低・未利用地対策に係る事業を実施

< 土地 >

- ・ 低・未利用地活用推進事業 等

< 都市・住宅 >

- ・ 市街地再開発事業、土地区画整理事業等の推進
- ・ まち再生総合支援プランの創設
- ・ 住宅市街地の総合整備の推進 等

< 商業 >

- ・ 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業 等

< 農業 >

- ・ 総合的な遊休農地解消対策の推進
- ・ 中山間地域等における多面的機能の維持・増進 等

< 林業 >

- ・ 森林の有する多面的機能の持続的発揮 等

< 環境 >

- ・ 里地里山保全・再生モデル事業調査費 等

各省庁の平成17年度事業から低・未利用地対策に関するメニューがあると思われるものを土地・水資源局が適宜抽出

(2) 主な事業(平成17年度予算)の概要

各省の予算から低・未利用地対策に関係すると思われる主な事業等を土地・水資源局が整理したもの

国土交通省

【分野:土地】

低・未利用地活用推進事業

適切に利用・管理されないおそれがある低・未利用地についての地域住民を主体とした土地管理等を図るための方策等を検討するとともに、低・未利用地の利活用を促進するため、そのノウハウ等を広く一般に提供することを目的とした「土地活用バンク」を運営。

市街化区域内農地等の土地を活用した計画的なまちづくりの推進

市街化区域内農地の良好な住宅地への転換を進める農住組合制度の推進を図るとともに、市街化調整区域内の農地等の土地利用のあり方に関する調査を実施。

【分野:都市・住宅】

市街地再開発事業

地域経済の活性化と地域雇用の創造を積極的かつ総合的に推進するため、民間活力による都市機能の高度化に資する再開発等を推進。

土地区画整理事業

地域再生・都市再生に資する土地区画整理事業について、既成市街地へのシフト、民間による事業展開等を図りつつ、推進。

【分野：都市・住宅】

まち再生総合支援事業

都市再生に資する優良な民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、まちづくり交付金と連携した民間都市開発プロジェクトへの出資や、住民参加型まちづくりファンド支援、ストック再生型まちづくりへの支援など、まち再生のために民間資金を誘導。

まちづくり交付金

市町村の自主性・裁量性を最大限発揮し、地域の創意工夫を活かした個性あふれるまちづくりを推進。
(平成17年度は市町村の提案による事業等の割合を一部引き上げ。)

緑地環境整備総合支援事業

美しい景観の形成、緑豊かなまちづくりを推進するため、都市公園の整備、緑地保全事業及び民有緑地の公開に必要な施設整備などを一体的に支援。

街なか居住再生ファンド

地方都市等の中心市街地活性化を図るため、小規模な遊休地等を核として行われる民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資による支援を実施。

住宅市街地総合整備事業

地方都市等の中心市街地において街なか居住を推進するため、駐車場等の未利用地の活用等による住宅の整備、街のバリアフリー化、公共公益施設の整備などを一体的に助成。

経済産業省

【分野：商業】

戦略的中心市街地商業等活性化支援事業

中心市街地の来街者・居住者の増加等のための「まちづくりプラン」と商業集積活性化を一体的に進める地域における、先駆的な中心市街地活性化への取組に対して、関係省庁と連携しつつ、ハード・ソフト両面にわたり、重点的に支援。

商店街活性化のための総合的支援

地方自治体と協調し、各地における商店街振興組合等が行う施設整備やイベント事業等に対し、総合的に支援。

農林水産省

【分野：農業】

農業生産法人経営支援出資事業

離農農家、規模縮小農家等が手放す農地を規模拡大法人へ円滑に継承するため、農地保有合理化法人が、農業生産法人に対する農用地等の現物出資等と併せて規模拡大に必要な金銭出資を一体的に実施。

中山間地域等直接支払交付金

耕作放棄地の増加等による多面的機能の低下が特に懸念されている中山間地域等において農業生産活動等が継続されるよう、農業生産条件の不利を補正するための支援として、直接支払を実施。

【分野：農業】

総合的な遊休農地解消対策の推進

- ・ **遊休農地再生活動緊急支援（元気な地域づくり交付金）**

地域における遊休農地の実態や再活用に適した作物の選定・販路確保等の調査、援農ボランティアとともに実施する活動や農業者の組織が自ら行う作業に対する支援及び再活用のための土地条件整備を実施。

- ・ **優良農地確保支援対策（強い農業づくり交付金）**

農業委員が不在村地主に面会して、農地の利用の斡旋を行うほか、重点地区における濃密指導等を実施し、遊休農地の解消と担い手への利用集積を促進。

- ・ **担い手農地情報活用集積促進事業**

農地の売り渡し等の希望に関する情報を集積・公開し、農地の引き受け希望者を地域外から広範に募集。

- ・ **農地保有合理化促進事業のうち農地継承円滑化事業**

当面受け手のいない優良農地について、農地保有合理化法人が、新規就農者向け研修等のために有効活用しつつ、良好な状態で維持・管理し、担い手等に対する円滑な農地の承継を促進。

【分野：林業】

多様な主体の参加と連携による森林整備・保全活動の推進（森林づくり交付金）

企業の社会貢献活動としての森林づくりや林業事業者・NPOにおける安全・技術研修の支援による森林ボランティア活動の促進等を通じて「国民参加の森林づくり」を推進。

間伐等推進総合対策（森林づくり交付金、強い林業・木材産業づくり交付金）

間伐遅れの森林を集中的に解消するため、より効率的な間伐の取組を推進するとともに、間伐等を実施するための条件整備や間伐材等の利用促進を図り、計画的かつ総合的な対策を実施。

造林未済地解消対策（森林づくり交付金）

造林未済地の更新状況の調査及び的確な更新方法の分析等を行い、造林未済地の解消に向けた取組を積極的に推進。

奥地保安林保全緊急対策

奥地保安林の荒廃地や荒廃森林において、針広混交林等への再生のための森林整備と簡易かつ効果的な治山施設の整備を緊急に実施。

【分野：環境】

里地里山保全・再生モデル事業

身近な自然とのふれあいの場であり、生物多様性の宝庫でもある都市近郊等も含めた里地里山について、自治体・NPO等が保全と持続的利用を図るためのモデル事業を関係府省と連携して実施。

世界自然遺産地域保全対策費

新たな世界自然遺産の登録に向けた取組を始め、世界に誇れる重要な生態系の保全を推進。

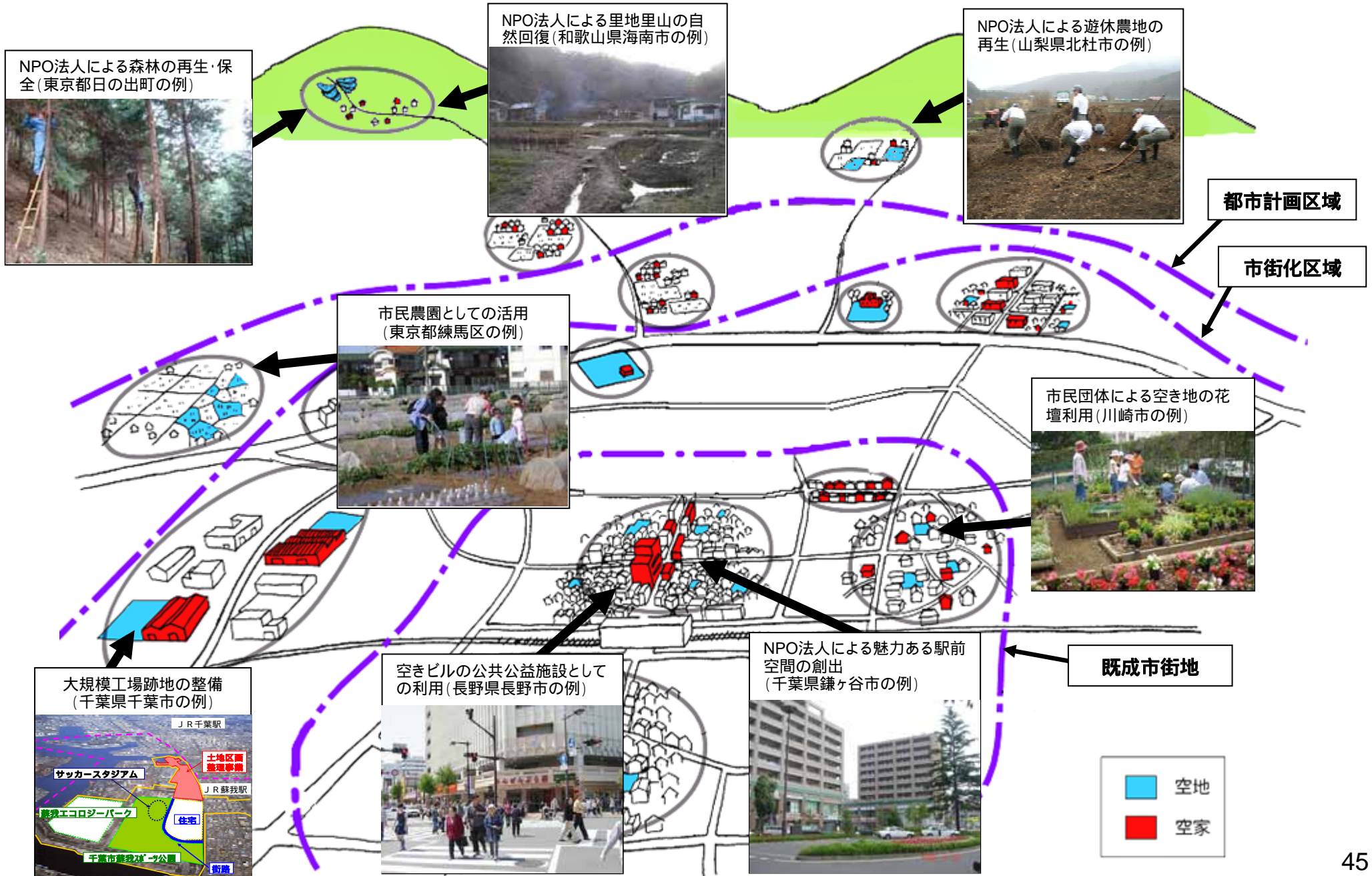
国立公園等の管理体制の充実

国立公園のパトロールや自然解説を担当するアクティブ・レンジャーやグリーンワーカーの活用などを図り、国立公園の管理体制を抜本的に充実強化。

いきづく湖沼ふれあいモデル事業

モデル地域を選定し、湖沼水質浄化に向けた住民のより積極的な運動を喚起することにより、住民と行政が一体となったホタル・トンボなどの保護・育成活動を通じた環境教育、自然の浄化能力を活用した植生浄化等の事業を推進。

4 低・未利用地の発生の防止や縮小に資する多様な取組の例



5 市民農園

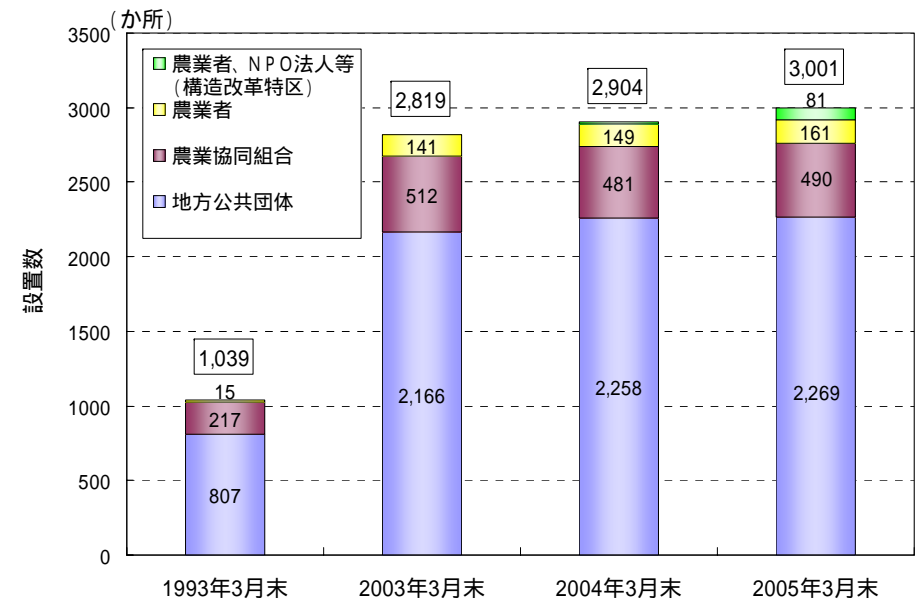
(1) 市民農園の概要

概況(2005年3月末現在)

区分	データ
総設置数	3,001農園
総区画数	153,727区画
総面積	1,027ha
一区画面積	43m ²
一区画利用料	9,202円/年 (214円/m ²)
一農園当たりの平均的な姿	
区画数	51区画
農園面積(施設面積を含む)	3,422m ²
農地面積(施設面積を含まず)	2,190m ²

注：一区画利用料は、特定農地貸付方式(日帰り型)によるものの平均である。

市民農園の主体別設置数の推移



地帯区分別(2005年3月末現在)

	農園数		区画数		農園面積	
	数	割合	数	割合	面積	割合
全国	3,001	100.0%	153,727	100.0%	1,027ha	100.0%
都市的地域	2,232	74.4%	118,542	77.1%	597ha	58.1%
平地農業地域	209	7.0%	12,253	8.0%	117ha	11.4%
中間農業地域	392	13.0%	15,838	10.3%	203ha	19.8%
山間農業地域	168	5.6%	7,094	4.6%	110ha	10.7%

注：市民農園整備促進法及び特定農地貸付法の手続きに従って設置されたものの数値である。

(2) 市民農園に係る意向

- ◆ 自宅から市民農園までにかかる妥当な時間は、15分程度が7割を占める。
また、交通手段は自家用車を考えている場合が5割となっている。

自宅から市民農園までにかかる時間はどのくらいが妥当かを聞いたところ、「15分程度」が74.6%と最も高く、次いで、「30分程度」が19.2%、「1時間程度」が4.7%の順となっている。(図8-1)

また、この場合、どのような交通手段を考えているかを聞いたところ、「自家用車」が46.6%と最も高く、次いで、「自転車」が29.9%、「徒歩」が22.8%の順となっている。(図8-2)

図8-1 自宅から市民農園までの妥当な時間

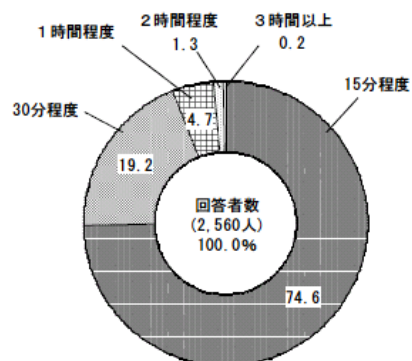
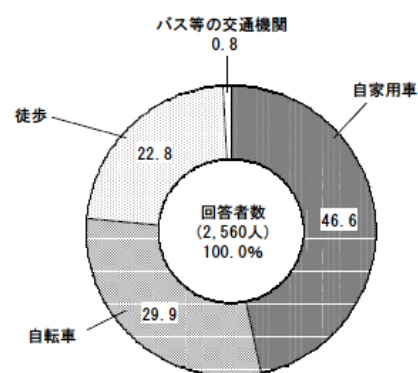


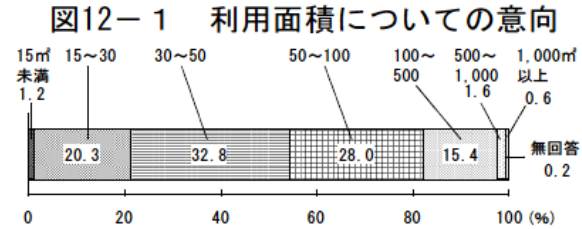
図8-2 自宅から市民農園に行く場合の交通手段



注：本アンケートは、平成14年6～7月に、市民農園の利用者3,000人を対象に行ったもの。(有効回答者数2,560人)
出典：平成14年度「市民農園に関する意向調査結果」(農林水産省)より引用

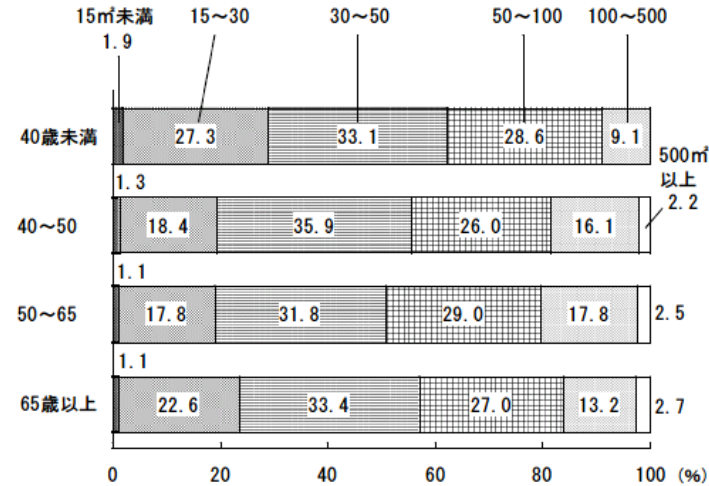
◆ 市民農園で利用したい面積は、「30～50㎡」が3割で最も高い。

市民農園を利用する場合、どの程度の利用面積を考えているかを聞いたところ、「30～50㎡」が32.8%と最も高く、次いで、「50～100㎡」が28.0%、「15～30㎡」が20.3%、「100～500㎡」が15.4%の順となっている。(図12-1)



これを年齢階層別にみると、40歳未満では、「15～30㎡」が3割と他の年齢階層に比べ高く、「100～500㎡」が1割と他の年齢階層に比べ低くなっている。(図12-2)

図12-2 利用面積についての意向 (年齢階層別)



注：「500㎡以上」は、「500～1,000㎡」、「1,000㎡以上」及び「無回答」を加えた数値である。

◆ 農村の宿泊型市民農園については、「利用したいと思わない」が8割強を占める。

農村に宿泊して利用する市民農園を利用したいかを聞いたところ、「利用したいと思う」が15.0%、「利用したいと思わない」が84.6%となっている。(図17-1)

これを年齢階層別にみると、「利用したいと思う」では年齢が低くなるほど高い割合となっている。(図17-2)

図17-1 農村に宿泊して利用する市民農園の利用についての意向

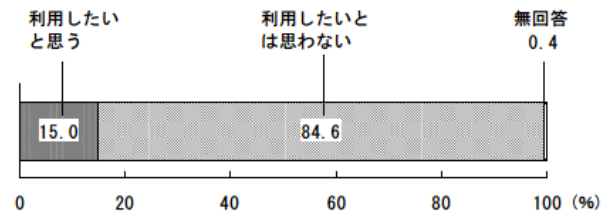
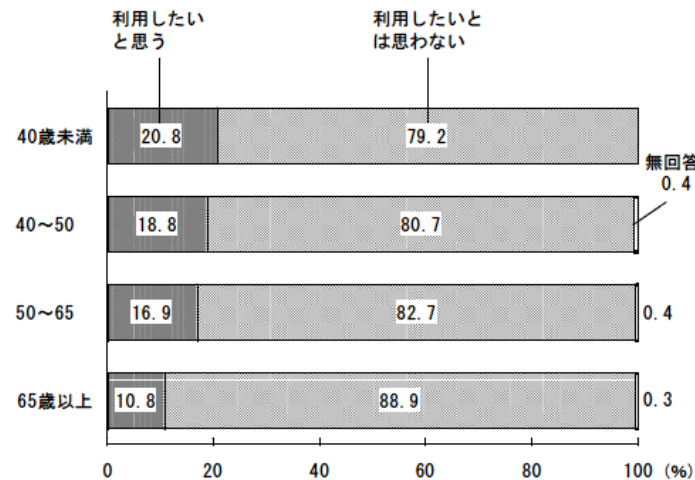


図17-2 農村に宿泊して利用する市民農園の利用についての意向 (年齢階層別)



出典：平成14年度「市民農園に関する意向調査結果」(農林水産省)より引用

6 ドイツのシュリンキング・ポリシー (Schrumpfende Politik)

(1) 概要

◆ 連邦政府の主導による旧東ドイツ地域を対象とする「東の都市改造プログラム」(2001~)、旧西ドイツ地域を対象とする「西の都市改造プログラム」(2002~)の総称。

➤ 「東の都市改造プログラム」について

旧東西ドイツ統合(1990)に伴う社会的激変によって発生した都市問題への対応が中心

郊外の集合住宅団地の撤去・減築による大量空き家の解消

郊外住宅の撤去・減築後の地区環境の改善

インナーシティの既存建築物の改修等による地区環境の改善(居住人口の回復、地区の魅力向上)

➤ 「西の都市改造プログラム」について

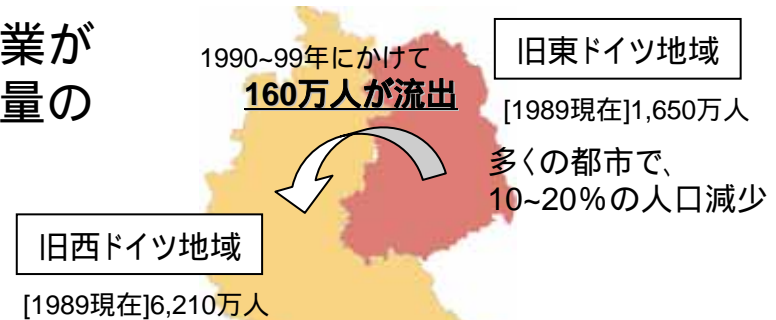
将来に深刻化が予想される都市問題(人口減少、雇用減少、中心部の衰退、団地空き家問題等)の予防的対策

・ 16都市を対象としたパイロットプロジェクトの展開

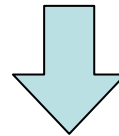
(2) 背景

旧東西ドイツ統合を契機に、特に旧東ドイツ地域において次の都市問題が顕在化。

- ◆ 旧西ドイツ地域に比べ競争力のない産業が壊滅的打撃を受け、雇用機会を求めて大量の労働者が旧西ドイツ地域へ移住。



- ◆ 従来規制されていた戸建住宅への需要が一気に増大し、郊外への戸建住宅建設ブームが発生([1990~99年] 新規住宅供給 80万戸)。



- ◆ 郊外の集合賃貸住宅団地における大量の空き家発生。

[2000年時点] 100万戸の空き家が存在(空家率10~15%)
このうち35万戸は構造劣化のため解体撤去の必要

- 住宅の所有管理者(労働組合、市町村出資の住宅企業体、等)の経営悪化

(3) 「東の都市改造プログラム」について

(3-1) 事業内容

都市計画コンペの実施(2000~02年)

連邦政府が、都市改造プログラムについて市民の関心を喚起することを目的に市町村に参加を呼びかけ。

269自治体が参加。34提案を選定。

行政の役割分担

市町村 …… (1) 郊外の住宅団地の撤去・改修とインナーシティの環境改善を含む、総合的な都市改造計画の策定
(2) 住宅の撤去に係る住宅所有管理者間の負担調整

連邦政府及び州政府 …… 既存住宅の撤去及び地区の環境改善に対して協調して助成(連邦政府1/2、州政府1/2)

助成制度

- 住宅の撤去・減築(100%補助)
- 住宅撤去後の地区環境の改善(2/3補助)
- インナーシティの既存建築物の改修等による地区環境の改善(2/3補助)

(3 - 2) 進捗状況等 (2004年時点)

- ◆ 財政支出(連邦政府及び州政府) : 2002~04年で8億8千万ユーロ (1,188億円)
(€1=¥135で換算)
- ◆ 295市町村で639施策を展開
- ◆ 助成対象地域の居住人口: 4百万人(旧東ドイツ地域人口の1/4)
- ◆ 49,000戸を上回る住宅を撤去

(3 - 3) 課題

- ◆ 助成の手厚さから既存建物の撤去が先行
 - 撤去後の地区環境の再整備が追いついていない
- ◆ 散発的な建物撤去により、街路沿いに不連続な空閑地が出現。また、都市空間上機能を位置づけられていないオープンスペースが増大。
 - 地区の統一的空間像の破壊
 - 魅力のない土地利用(駐車場、ゴミ置場等)が混合
- ◆ 都市インフラのダウンサイジングと適切に連動していない。
 - インフラの一人当たり維持管理費用の逡増
 - 公共交通の非効率化

(4) 「西の都市改造プログラム」について

(4-1) パイロットプロジェクトの実施(2002~07年)

◆ 主要テーマ

- 旧東ドイツで進めている住宅の撤去・減築手法の要否の判断
- 住宅・産業施設等の利用転換の必要性検討 等

- ◆ 連邦政府の呼びかけに対応し、参加16都市がそれぞれの都市改造に向けたコンセプトを提示(2003年)。

<参加16都市の類型>

[都市類型]

経済構造の変化により大規模な産業跡地が発生
雇用機会減少、都市外への人口流出、空店舗の発生
(ザールランド州ピルマゼンス 等)

[都市類型]

都市内の特定地区で空家その他の社会問題が発生
人口減少、高齢化、外国人の増加
(ブレーメン州ブレーメン 等)

(4-2) 助成制度

- ◆ 連邦政府1/3、州政府1/3、市町村1/3の分担により補助を実施
- ◆ 「都市改造地区」として助成対象地区を設定
- ◆ 助成対象施策
 - 都市計画コンセプトの策定
 - 基盤整備、交通・産業・軍事施設跡地の再利用
 - 公共空間、居住環境、民間オープンスペース整備 等

(5) 「シュリンキング・ポリシー」を可能とした要因

◆ 社会的要因

- 旧東西ドイツ統合により空き家の大量発生等の社会問題が急激に顕在化したこと
- これら問題への緊急対応の必要性について国民的合意を得られやすかったこと

◆ 経済的要因

- 撤去・減築する住宅は賃貸住宅であり、住宅経営者が合意すれば対応が可能であること
- 住宅経営者にとっても周辺環境の整備により経営の改善が期待できたこと
- 利用できない土地は資産として、ほとんど価値がないという共通認識が国民にあること

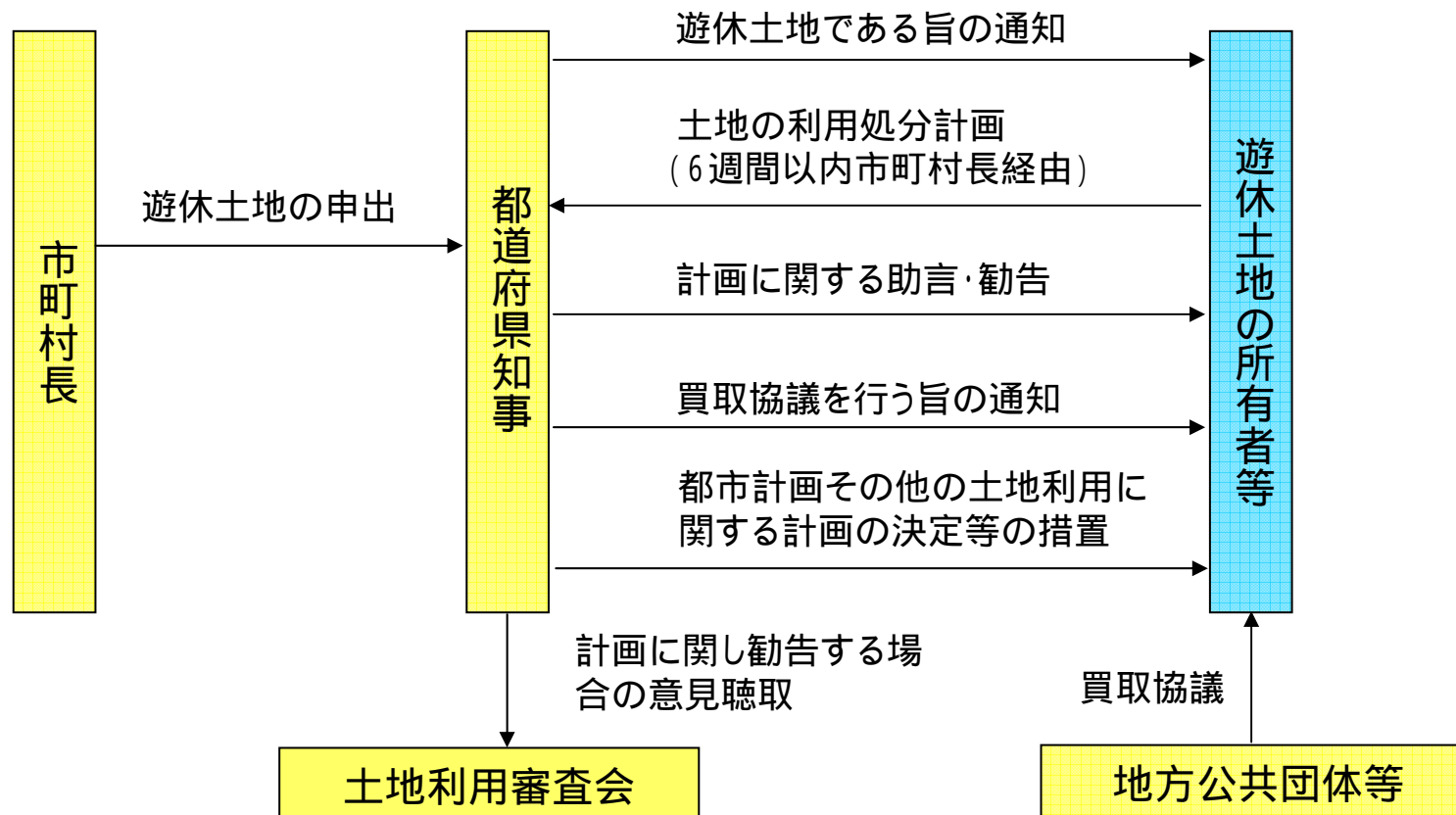
◆ 行政的要因

- 連邦政府及び州政府主導による潤沢な予算確保及び手厚い助成措置

7 遊休土地制度

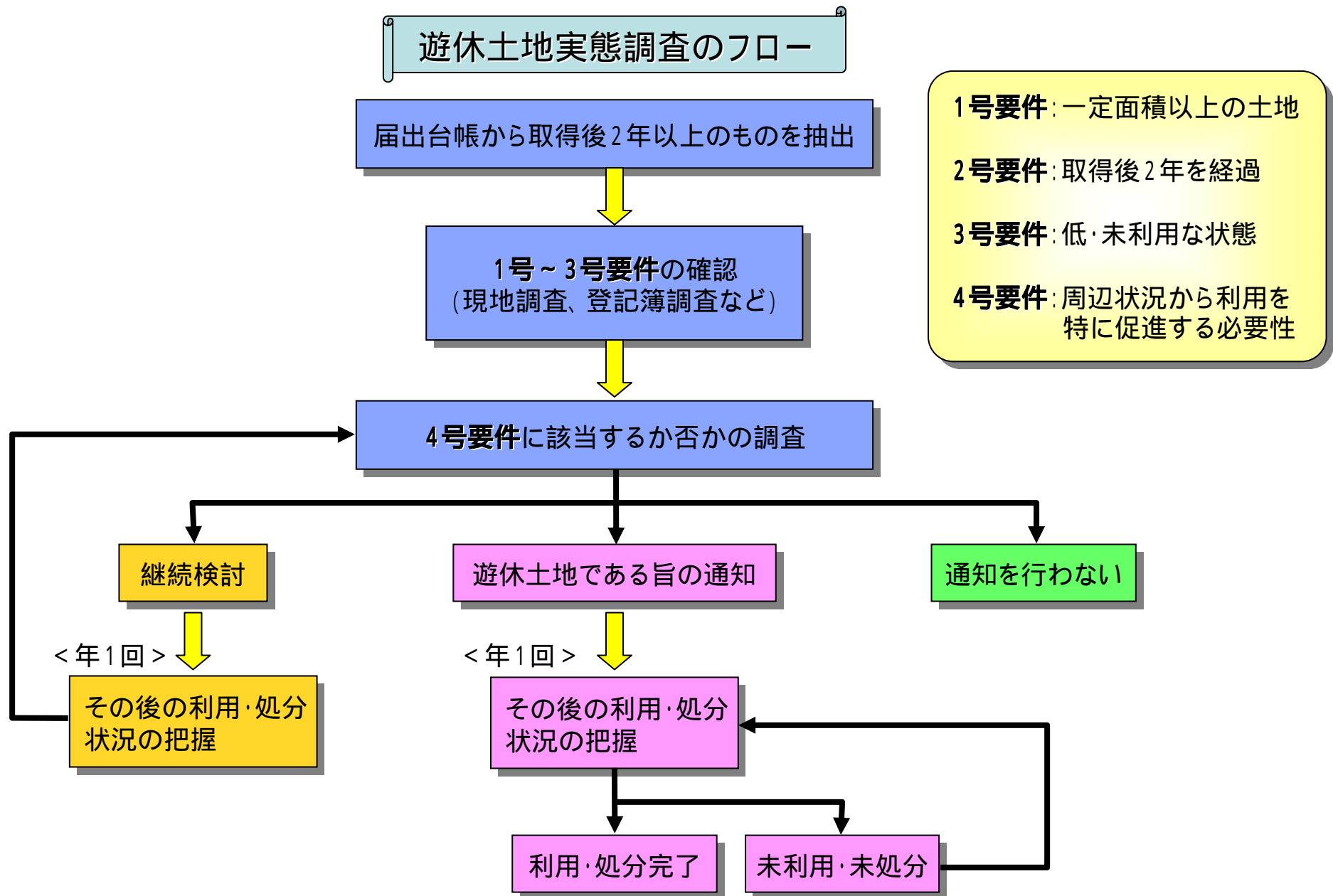
(1) 概要

要件に該当する遊休土地の所有者等に対し通知を行い、利用処分計画の提出を受けて、助言、勧告等の措置を講じる。また、勧告に従わない場合には、地方公共団体等との買取協議を行うことになる。



政令指定都市においては、政令指定都市の長。

(2) 遊休土地実態調査のフロー

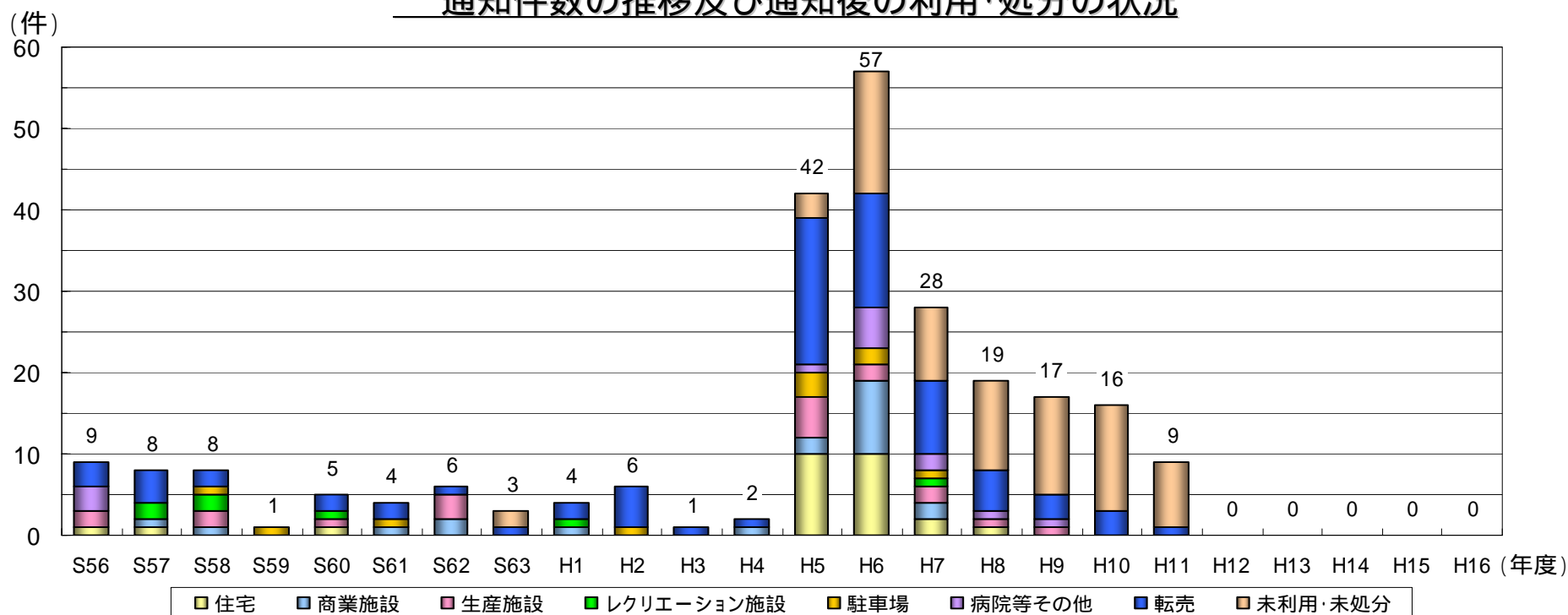


(3) 遊休土地の誘致状況

本則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)
本則遊休土地	245	220.2	172	133.8	73	86.4

通知件数の推移及び通知後の利用・処分の状況



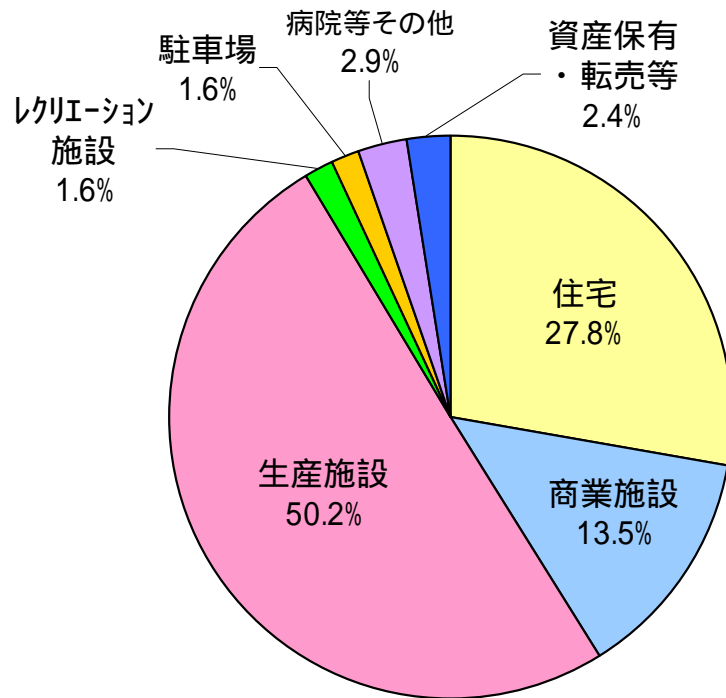
注1：上図の通知件数は、各年度(当年4月から翌年3月)に行われた通知の件数である。

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17年1月末時点である。

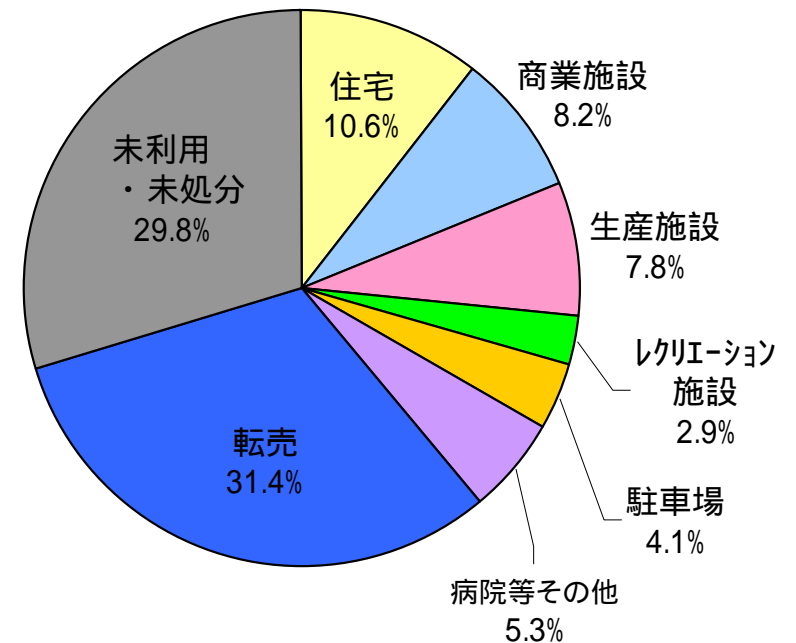
出典：「遊休土地実態調査」(土地・水資源局)

届出時の土地利用目的と通知後の利用・処分状況の比較 遊休通知件数：N=245

<届出時の土地利用目的の内訳>



<通知後の土地利用・処分状況の内訳>

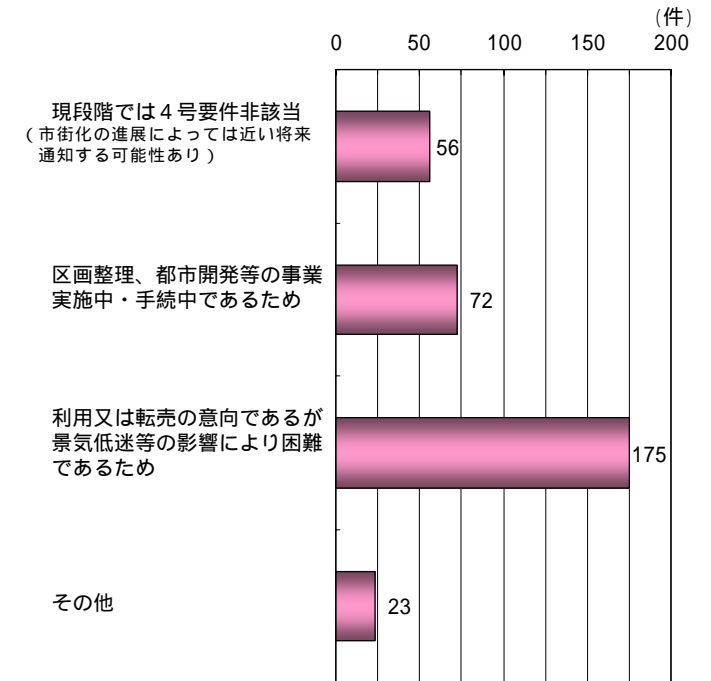
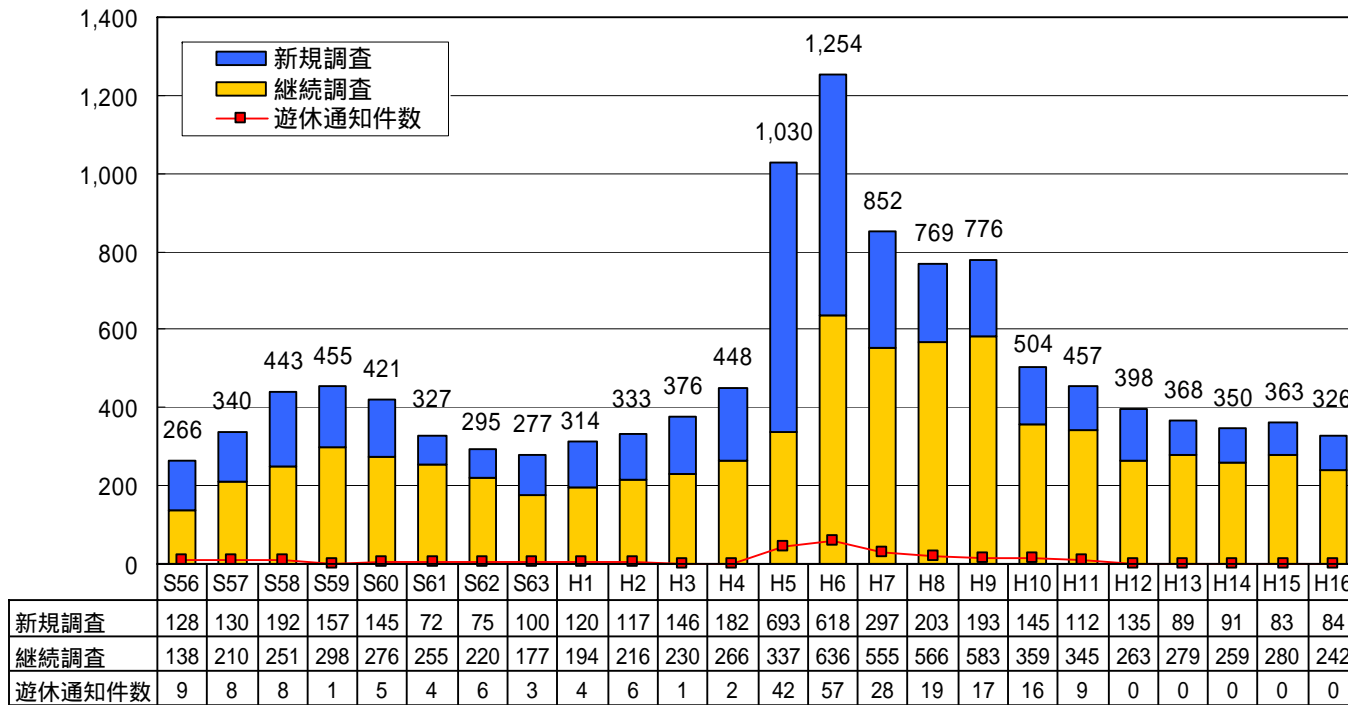


注：利用・処分された時点の状況を示している。
ただし、未利用・未処分は、平成17年1月末時点である。

出典：「遊休土地実態調査」(土地・水資源局)

1～4号要件に該当する可能性がある土地の推移

1～4号要件に該当する可能性があるものの遊休土地の通知を行わない理由



注1：上表中の件数は、毎年度1回、5～7月に実施している遊休土地実態調査の結果である。

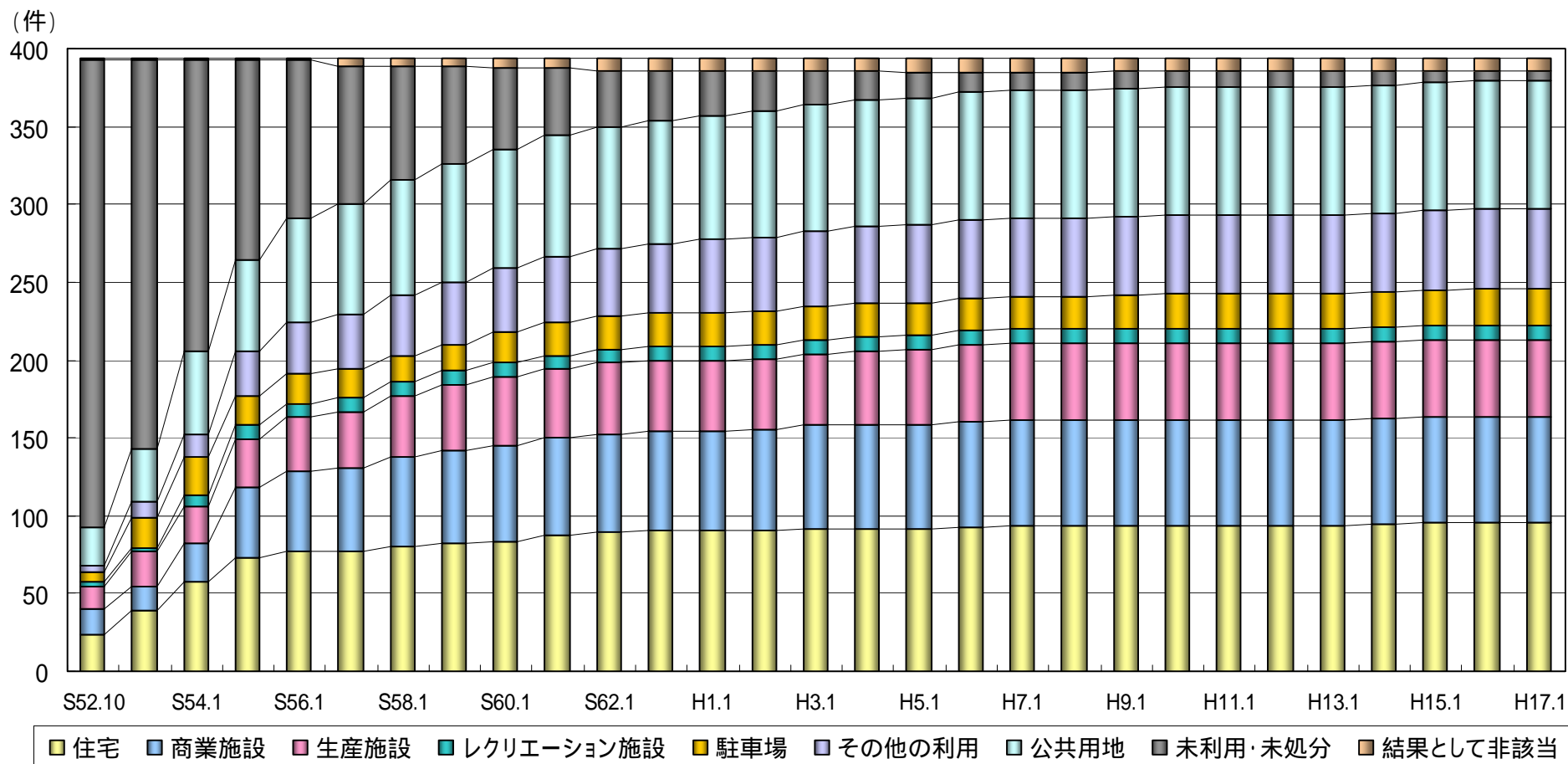
注2：新規調査：当該調査年度に初めて期間要件(1号要件)を満たした土地

継続調査：前年度調査時に遊休通知を行わなかったため、当該年度に再調査を行った土地

注：平成16年度遊休土地実態調査結果

出典：「遊休土地実態調査」(土地・水資源局)

附則遊休土地制度により通知された土地の利用・処分状況の推移



注1：上表は、第1回調査の昭和52年10月を除き、毎年1月時点の利用・処分状況である。

注2：利用・処分された時点の状況を示している。ただし、転売されたものは、転売後の利用状況である。

注3：その他の利用とは、病院、遊戯施設、採砂・採石場などである。

注4：結果として非該当とは、通知後に通知要件の不満足等が判明し、通知を取り消したものである。

(参考) 勧告2件、買取協議1件

出典：「附則遊休土地利用処分調査」(土地・水資源局)

8 土地活用バンク

(1) 概要と意義

概要

土地活用バンクとは

低・未利用地を有効に活用する取組を支援するため、低・未利用地の有効活用に関する各種情報を提供するウェブサイト。平成13年11月より運営開始。

主な掲載・発信情報

土地の登録・検索システム

公共機関等の所有する低・未利用地の登録、検索ができるシステム

土地活用の事例

土地活用の先進事例や様々な制度、用語等を紹介・解説

メールマガジン

有識者へのインタビューや土地の有効活用事例の取報告等を毎月発信

運営主体等

運営主体：国土交通省

運営管理業務委託：(財)都市みらい推進機構

意義

地域を問わず、経済的活用目的を中心とした
低・未利用地の有効活用方策の普及・啓発に寄与

(2) 土地活用バンクのHP

The screenshot shows the homepage of the Land Use Bank (土地活用バンク), a website operated by the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (国土交通省). The page features a navigation menu on the left, a main banner with the site's name and mission, and several content blocks including search and registration options, hints for land use, and a list of topics.

Callout Box 1 (Top Left): 低・未利用地の登録、検索ができるシステム (System for registration and search of low/unused land).

Callout Box 2 (Bottom Left): 有効活用された事例やまちづくりに関する制度等を紹介・解説 (Introduction and explanation of cases and systems related to effective use and community development).

Callout Box 3 (Bottom Center): 月刊のメールマガジンを発行 (Publishing a monthly email magazine).

Callout Box 4 (Right): 土地活用に関する用語集、関連リンク集等を提供 (Providing glossaries, related link collections, etc. related to land use).

(3) 土地登録・検索の実績

	新規登録件数 (累計登録件数)	削除件数 (累計削除件数)	各年度末の 登録件数	照会件数 (累計照会件数)
平成13年度	204 (204)	6 (6)	198	- (-)
平成14年度	169 (373)	77 (83)	290	132 (132)
平成15年度	529 (902)	28 (111)	791	72 (204)
平成16年度	83 (985)	114 (225)	760	81 (285)
平成17年度	41 (1,026)	215 (440)	586	116 (401)

9 イングランドにおけるブラウンフィールドの再生

(1) ブラウンフィールドとグリーンフィールドの概念

ブラウンフィールドは、かつて開発された土地で、現在、低・未利用地(空き建物付きを含む)となっているものを指す。ブラウンフィールドは、一般に、市街地の中にあり、放置されることにより、その土地自身の環境が悪化するとともに、周辺的安全性に対しても悪影響を及ぼす。

◆ 国家土地利用データベース[National Land Use Database (NLUD)]上の土地利用13分類

グリーンフィールド

農地
森林
未耕作の草原
湖沼・湿地
岩場・海岸

ブラウンフィールド

鉱山・ごみ処理地
レクリエーション施設
道路・交通施設
住宅
教育施設
工業施設及び商業施設
軍施設

のうち
低利用地
であるもの
(次頁のブラ
ウンフィー
ルドの分類D,E
に該当)

未利用地
(次頁のブラウンフィールドの分類A～Cに該当)

◆ 国家土地利用データベース上のブラウンフィールドの分類

A : 空き地 (Vacant Land)

建物が無い空き地。物理的に再開発は可能だが、市場価値の低さ、強い規制等により開発が困難な場合が多い。

B : 空き建物 (Vacant Buildings)

およそ1年以上使用されていない空きビルがある土地。建物の状態が比較的良好な場合は、再利用又はコンバージョンを検討する。

C : 遺棄地 (Derelict Land and Buildings)

荒廃が著しく打ち捨てられた土地。実際に利活用するには、土壌汚染の除去、インフラの再整備等かなりの努力が必要となる。

D : 低利用地・開発予定 (Still in Use with Planning)

現在、使われてはいるが低利用で、再開発計画があるものの開始されていない。

E : 低利用地・開発見込なし (Still in Use with Potential)

現在、使われてはいるが低利用で、ポテンシャルはあるものの再開発は計画段階に入っておらず、5年以内に再開発の見込みがない。

(2) 国家土地利用データベースについて

◆ 目的

イングランドにおけるすべての既に開発された土地及び建物の現状について、全国一律の方法で、最新のデータを提供する。

◆ 沿革

1998年2月、副首相府(Office of the Deputy Prime Minister (ODPM))は、「未来のコミュニティのための計画」を提出し、既に開発された土地を生産的な土地利用(特に宅地利用)に変更していくため、再開発が可能な土地と建物の現況のデータベースを提供することを決定。

◆ 実施主体

イングリッシュ・パートナーシップ(EP) と副首相府(ODPM)の共同プロジェクト
イングリッシュ・パートナーシップについては、次頁を参照。

◆ 把握方法

地方自治体が毎年3月31日までに管轄内の土地情報を取りまとめ、EPに報告し、同年8月頃にホームページ上に公表されている。(報告は義務ではないものの、2004年は362の地方自治体のうち342(94%)の自治体から回答がなされた。)

◆ 公表データの内容

ホームページ(<http://www.nlud.org.uk>)上で、主に以下の情報を公開。

土地の所在(住所、グリッド基準点からの距離等)

土地の状況(面積、A～Eのブラウンフィールドタイプ、現在及び過去の土地利用用途)

所有者(地方政府、その他公共団体、民間、不明の別)



イングリッシュ・パートナーシップ(EP)

副首相府の外郭団体(1994年設立)。民間投資を呼び込み、イングランド全土で地域の開発、地域経済の再生を推進する組織として、資金提供、その他の各種支援、個別の事業調整等を行っている。この中で、ブラウンフィールドにおける政府の専門的アドバイザーとしての役割を担っている。

(3) ブラウンフィールドの現状

(3-1) ブラウンフィールドの主な発生要因

- ◆ イギリスに古くからある産業の衰退と規模縮小
(炭坑、造船、製鉄、塩田、その他の重工業、織物工業等)
- ◆ 軍施設の縮小削減
- ◆ 人口減少に伴う宅地需要の減

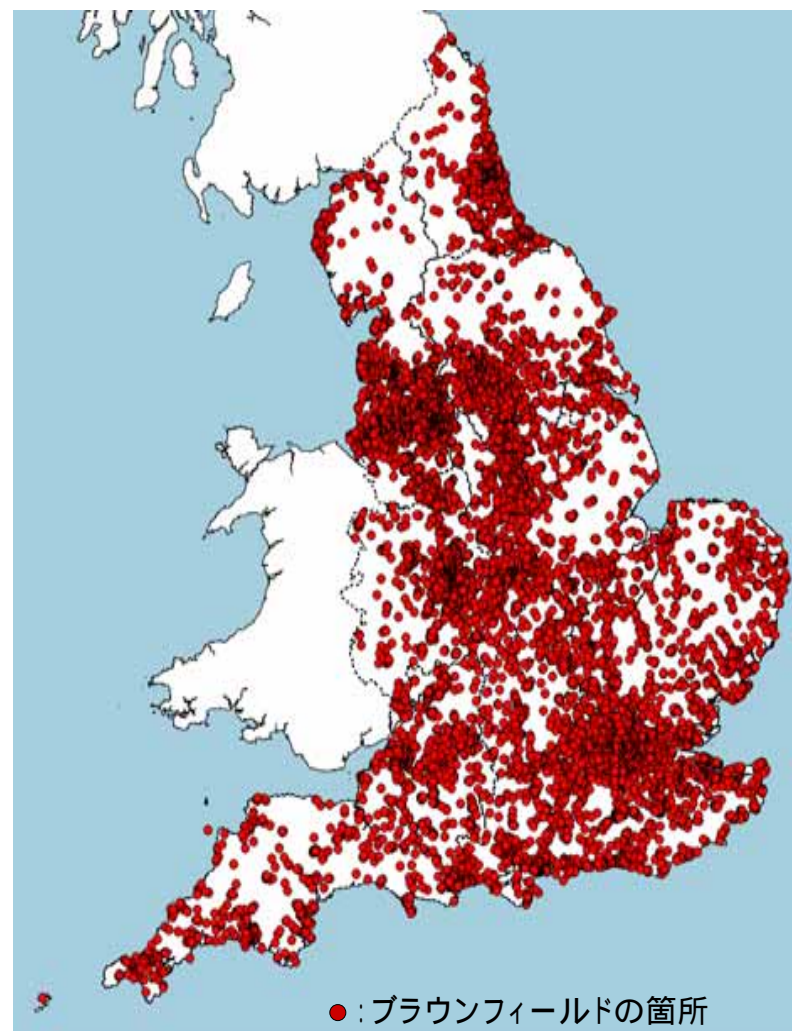


出典：イングランド北西部開発庁 (NWDA) 資料

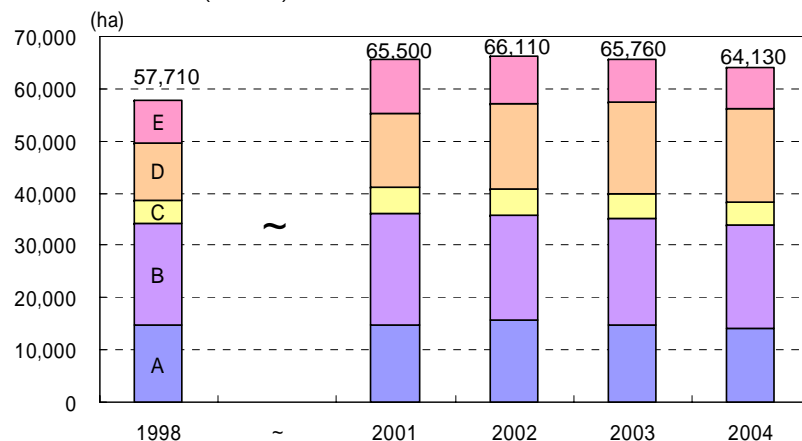
(3 - 2) ブラウンフィールドの賦存量

ブラウンフィールドタイプ		面積	構成比
A	空き地	14,100 ha	22.0%
B	空き建物	4,200 ha	6.5%
C	遺棄地	19,870 ha	31.0%
D	低利用地・開発予定	18,120 ha	28.3%
E	低利用地・開発見込なし	7,840 ha	12.2%
合計		64,130 ha	100.0%

【イングランドにおけるブラウンフィールドの分布】



(参考) ブラウンフィールドの年別推移



(3 - 3) 地域別賦存量



(単位:ha)

地域名	ブラウン フィールド 面積(a)	既開発地 全体(b)	国土面積(c)		
			a/b		a/c
北東部	4,540 (7.1%)	60,200	7.5%	860,000	0.53%
北西部	11,830 (18.4%)	160,300	7.3%	1,420,000	0.83%
ヨークシャと ハンバーサイド	8,230 (12.8%)	121,000	6.8%	1,540,000	0.53%
東中部	5,660 (8.8%)	100,900	5.6%	1,560,000	0.36%
西中部	6,250 (9.7%)	129,200	4.8%	1,300,000	0.48%
東イングランド	7,360 (11.5%)	134,900	5.5%	1,910,000	0.39%
ロンドン	3,290 (5.1%)	130,500	2.5%	160,000	2.06%
南東部	10,370 (16.2%)	205,100	5.1%	1,910,000	0.54%
南西部	6,570 (10.2%)	116,700	5.6%	2,390,000	0.27%
合 計	64,130 (100.0%)	1,158,900	5.5%	13,050,000	0.49%

(4) ブラウンフィールドの再生について

(4-1) 基本的な考え方

〔「国家ブラウンフィールド戦略に向けて」(2003年9月・EP)及びPaul Syms氏(EP、国家ブラウンフィールド戦略プロジェクト部長)からの聞き取り〕

- ◆ ブラウンフィールドは、主に市街地に発生し放置すれば周辺にも悪影響を及ぼすこと、また、グリーンフィールドを保全し子々孫々まで引き継いでいく必要があることから、新規開発に当たっては、ブラウンフィールドを再生していくことを基本とする。
- ◆ 住宅に関する都市計画の政策方針を示した国の都市計画方針ガイダンス(Planning Policy Guidance Note3,2000年3月副首相府修正)において、「2008年までに、すべての新しい居住地の6割は、既に開発した土地の再開発及びコンバージョンによらなければならない。」と明示している。
- ◆ ブラウンフィールドの再生は、商業施設、マンションの建設等の直接的な土地利用の実現だけでなく、オープンスペース、森林公園等の整備も含めて、周辺を含めた地域全体の環境改善も考慮して実施する。

(4-2) EPによるブラウンフィールドの再生

- ◆ **2005年2月からパイロット事業を実施**(2006年春に取組状況を取りまとめ予定)
 - 条件の異なる14の地域で実施することにより、ブラウンフィールド再生のために克服すべき点を検証
 - 地域毎に関係するすべてのセクターを巻き込んだパートナーシップ(以下「ローカル・パートナーシップ」という)を設立
 - EPは、事業調整のほか、必要な場合には、道路等の公共施設用地を購入することが可能
- ◆ **国家土地利用データベースの運営・管理**
- ◆ **一般国民への啓発事業**
 - ブラウンフィールド再生のための各種イベント等を実施
 - 現在、「ブラウンフィールド再生成功事例集」を作成中

(参考) その他のブラウンフィールド再生に係る施策

EU: 地域に根ざした新しい投資に対する助成(EU基金)

財務省: 企業が土壤汚染除去を行う事業に対する税の減免

(4-3) ブラウンフィールド再生の事例

マッチ工場からビジネス・センターへのコンバージョン（リバプール市）

- ◆ リバプール市中心から車で30分程度の郊外に位置し、地域のランドマーク。
- ◆ 1918年に建築されたマッチ工場が不況により1994年に閉鎖。
- ◆ 1997年にEU基金等の補助金を用いてコンバージョンを実施（実施主体：民間ディベロッパー、事業費：3,000万ポンド（63億円））。
- ◆ 事業実施後、通信会社、民間の職業訓練センター等が移転してきており、2003年3月には、当初予定（900人）を上回る1,150人の雇用を創出。
- ◆ 2004～05年に、二期事業（事業費900万ポンド（18.9億円））を実施し、床面積9,275㎡、新規雇用700人を創出。



事業実施前(1997年)



一期事業実施後(2002年)

ごみ投棄場を公園として再生（マンチェスター市モストン・ベイル地区）

事業実施前

繊維工場跡地、土壌汚染されたごみ投棄場

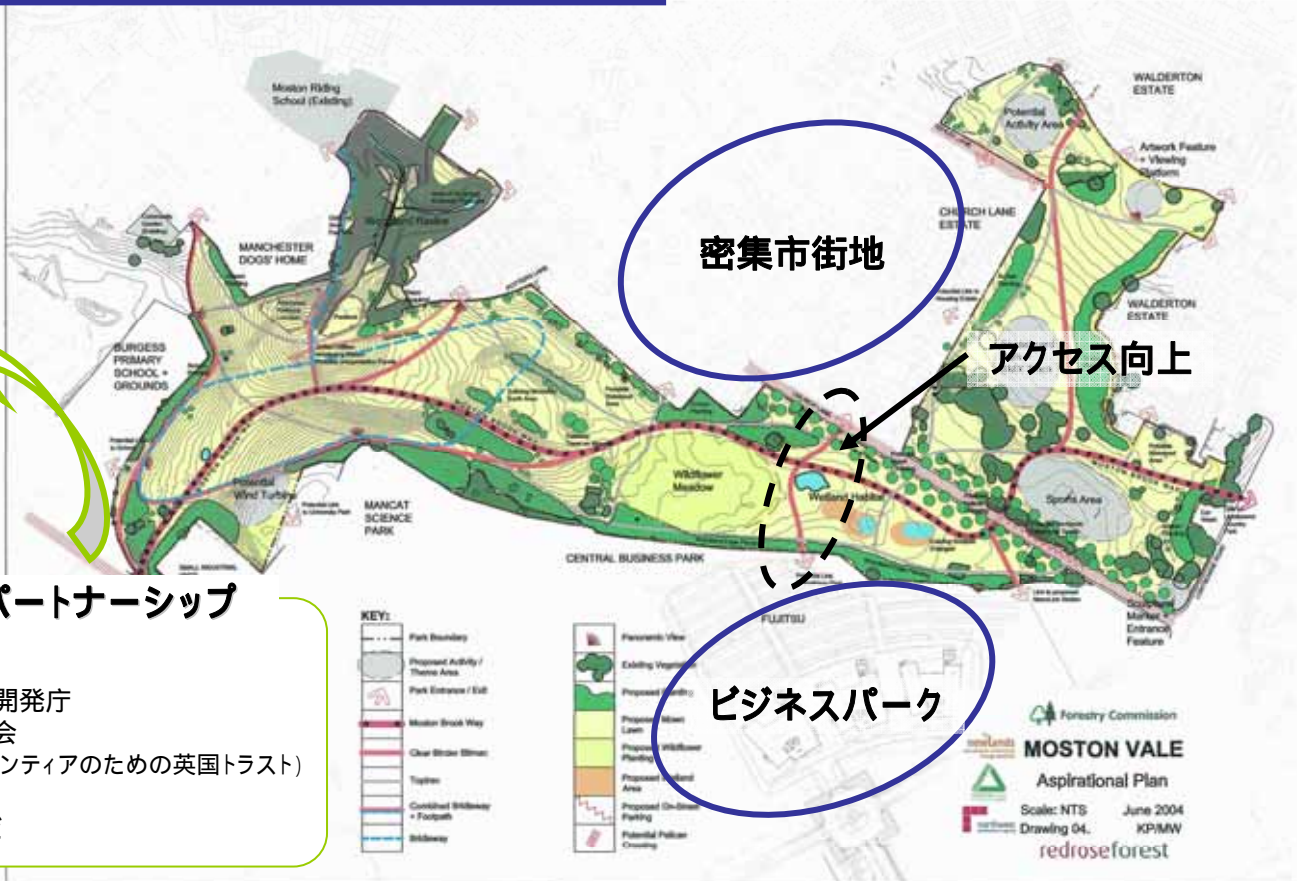
プロジェクト実施

事業主体：森林委員会
 事業費：2,300万ポンド(48.3億円)

- ・当初は、商業ビルとマンションの建設を計画
- ・ローカル・パートナーシップで検討の結果、地域の価値向上のために公園(コミュニティ・ウッドランド)として整備することで決定

ローカル・パートナーシップ

- ・森林委員会
- ・マンチェスター市
- ・イングランド北西部開発庁
- ・グラウンドワーク協会
- ・BTCV(自然保全ボランティアのための英国トラスト)
- ・EU地方開発基金
- ・地域住民 など



事業実施後

コミュニティ・ウッドランド 公園及び道路を整備

→ 周辺への効果：隣接するビジネスパークに新たに企業、大学が立地

(5) 評価

(1) 全国一律の低・未利用地情報の提供

全国一律のフォーマットにより整理された土地利用データベースを構築し、だれでもアクセスできるシステムを整備することは、ブラウンフィールドの新たな利用機会の拡大に有効な手段となっている。

(2) グリーンフィールドの新規開発抑制及びブラウンフィールドへの開発誘導

グリーンフィールドにおける開発許可を厳格化し、ブラウンフィールドへ開発を誘導することにより、グリーンフィールドの保全とブラウンフィールドの解消を実現している。

(3) ローカル・パートナーシップの重要性

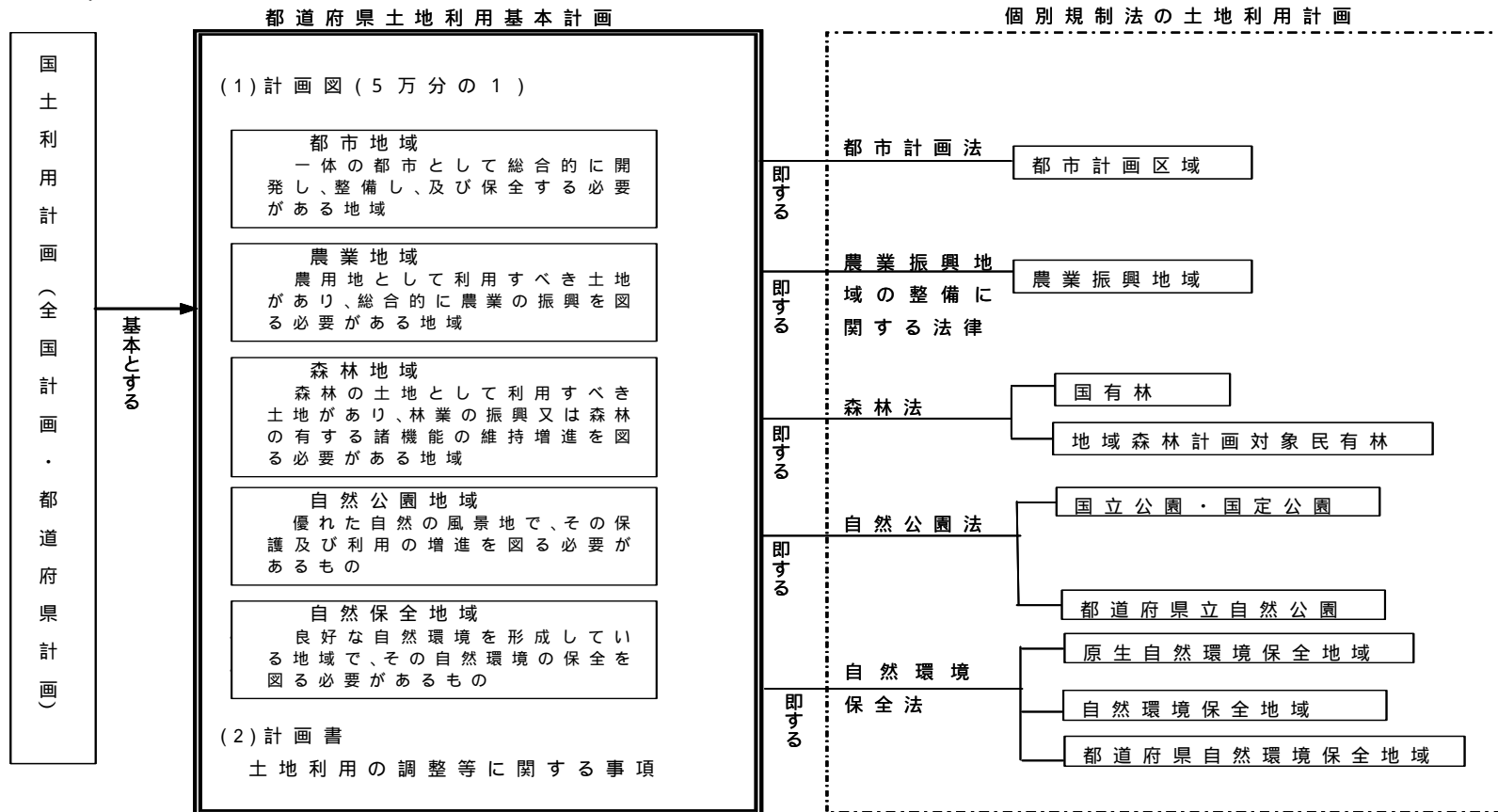
ブラウンフィールドの個々の再生プロジェクトにおいて、事業初期段階から幅広い分野の関係者で構成されるローカル・パートナーシップを設立し、事業の円滑な進捗に貢献している。

また、ローカル・パートナーシップにおいて、個々の土地をどうするかといった観点ではなく、地域全体をどうするかといった観点から調整がなされることにより、雇用の増加、住環境の改善など地域の資産価値の向上をもたらしている。

10 土地利用基本計画

(1) 土地利用基本計画の位置付け

土地利用基本計画は、国土利用計画法に基づき、国土利用計画(全国計画及び都道府県計画)を基本として、都道府県が定めるものである。



国土利用計画法（昭和49年法律第92号）

（土地利用基本計画）

第9条 （略）

2～8 （略）

9 土地利用基本計画は、全国計画（都道府県計画が定められているときは、全国計画及び都道府県計画）を基本とするものとする。

10～14 （略）

（土地利用の規制に関する措置等）

第10条 土地利用基本計画に即して適正かつ合理的な土地利用が図られるよう、関係行政機関の長及び関係地方公共団体は、この法律に定めるものを除くほか、別に法律で定めるところにより、公害の防止、自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存、治山、治水等に配慮しつつ、土地利用の規制に関する措置その他の措置を講ずるものとする。

(2) 土地利用基本計画の役割、内容等

(2 - 1) 計画の機能・役割等

- ・ 都道府県土に関する唯一の法定のマスタープラン
- ・ 都市計画法、農振法等の個別規制法に基づく諸計画に対する上位計画として行政部内の総合調整機能
- ・ 土地取引に対して直接的に、開発行為に関して個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割

(2 - 2) 計画の内容

計画図： 五地域(都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域)を五万分の1の地図上に記したもの

計画書： 土地利用調整等に関する事項を記した文書

(3) 土地利用基本計画における五地域の指定状況

平成17年3月31日現在 (単位:千ha, %)

地	全国		三大都市圏		地方圏	
	面積	割合	面積	割合	面積	割合
都市地域	10,052	27.0	2,754	51.3	7,298	22.9
農業地域	17,274	46.3	1,607	29.9	15,667	49.1
森林地域	25,450	68.3	3,146	58.6	22,304	69.9
自然公園地域	5,396	14.5	1,034	19.3	4,362	13.7
自然保全地域	105	0.3	19	0.3	86	0.3
五地域計	58,276	156.3	8,558	159.5	49,718	155.8
白地地域	243	0.7	33	0.6	210	0.7
単純合計	58,519	157.0	8,592	160.1	49,927	156.5
国土面積	37,278	100.0	5,366	100.0	31,912	100.0

出典:国土交通省調べ

注1: 地方圏面積及び全国面積には、齒舞、色丹、国後及び択捉の各島の面積は含まれていない。

注2: 土地利用の必要性から、五地域が重複して指定されているものもあり、五地域を単純に合計した面積は全国土面積に対して約1.6倍となっている。

注3: 三大都市圏は、東京圏(埼玉、千葉、東京、神奈川)、名古屋圏(岐阜、愛知、三重)、大阪圏(京都、大阪、兵庫、奈良)である。

注4: 総数と内訳の計が一致しないのは、四捨五入によるものである。

(4) 土地利用基本計画の計画書

- ・ **土地利用の基本方向**

都道府県の土地利用の基本方向と土地利用の原則を記載

- ・ **五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針**

五地域に直接的に関連する地域・区域のそれぞれ相互の複合又は競合の関係を検討し、土地利用の優先順位及び土地利用の誘導方向を記載

- ・ **土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画**

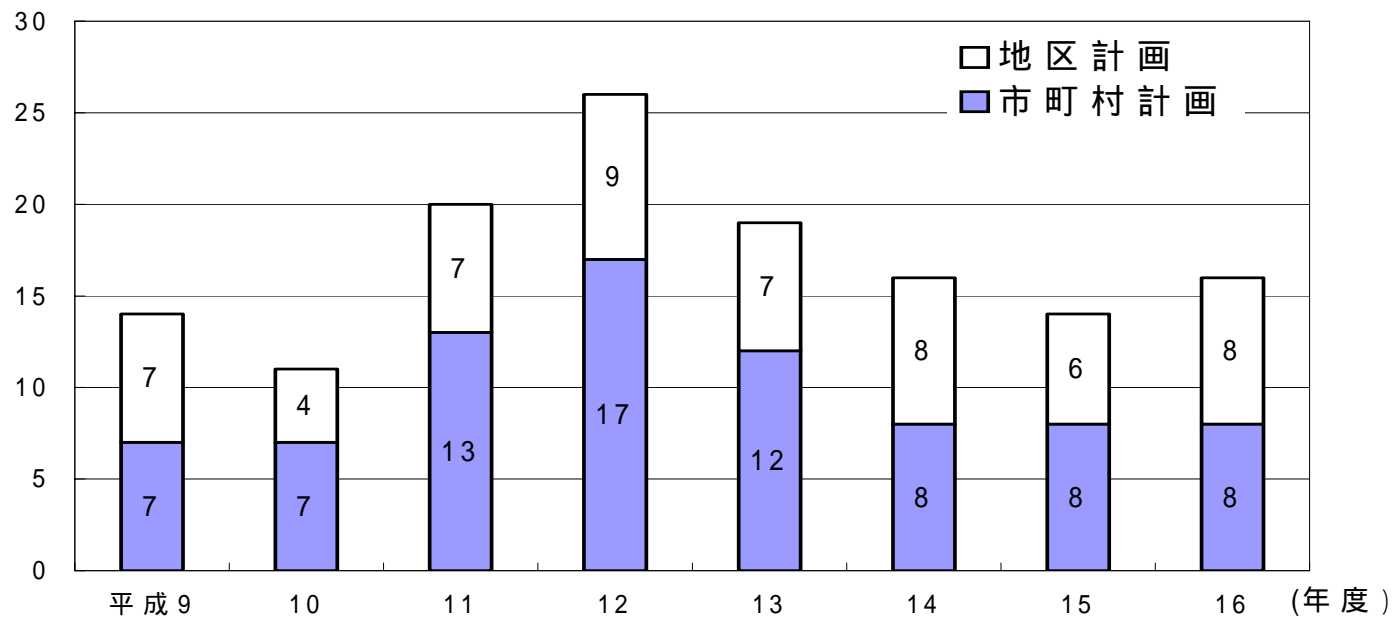
おおむね20ha以上の大規模な計画的開発が公的機関により実施される場合、その土地利用を円滑に行うため、計画書にその目的、規模、位置を計画書に記載。記載事業に係る土地の譲渡所得に対しては、課税の特別控除あり。

11 市町村独自の土地利用計画

(1) 市町村独自の土地利用計画の概要と策定状況

- ・ 土地利用上の諸問題に対しては、国土利用計画法をはじめとする土地利用に関する各法制度により規制・誘導を行っているが、比較的規制が緩やかな地域等を有する市町村や地区の中には、問題の発生状況を踏まえ、各地域の実情に即したきめ細かい土地利用調整を行う観点から、地域住民の意向を調整した上で土地利用のあり方を検討し、これらを踏まえた総合的な土地利用計画(独自の土地利用計画)を策定しているところがある。
- ・ 国土交通省では、平成9年度から平成16年度まで、補助事業により、118市町村の136(市町村段階のもの80、地区段階のもの56)の計画策定を支援した。

(計画策定数)



(2) 市町村独自の土地利用計画の内容 (市町村段階の計画の例)

1. 土地利用の基本方向

[市民の参加による行政との連携、人口減など成熟型社会への対応、環境問題への対処、新たな産業創出への展開などまちづくり全体の方向を示す。]

2. 土地利用誘導区域

土地利用誘導区域設定の考え方

[歴史・文化的風土の醸成、人と自然との共生・ふれあいの創出、福祉等の公共施設の整備、商業・業務施設を誘導する地域拠点の形成、市街化圧力等への対応など区域設定を行う上での考え方を示す。]

土地利用誘導区域の基準

[森林系、農村系、都市系などに大きく区分、その中に、例えば農村系では農地の保全等を図る地域を「農業集落環境保全区域」、地域住民の利便性を上げる施設を誘導する地域を「地域拠点形成区域」とするなど、具体的なゾーニングの分類等を示す。]

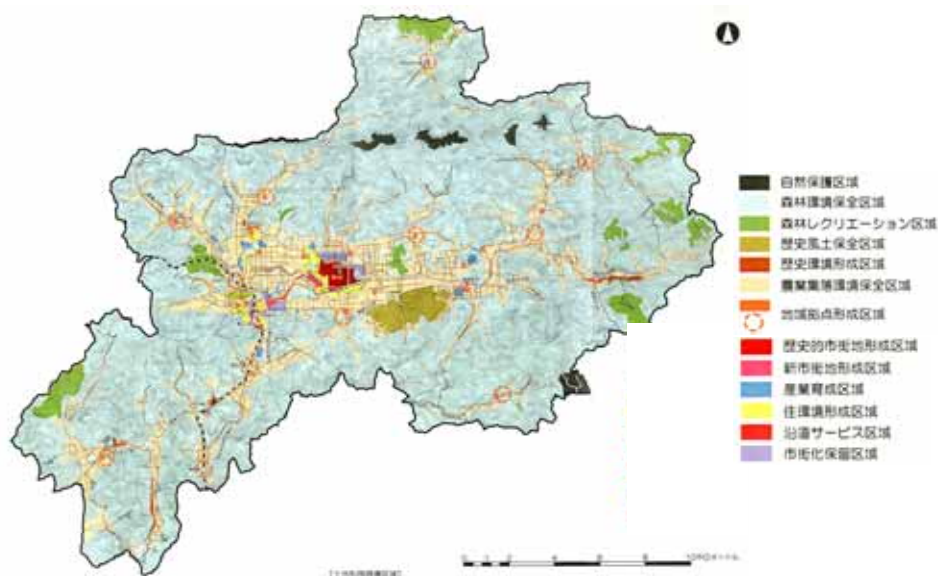
各土地利用誘導区域における土地利用の誘導方針

[「農業集落環境保全区域」には農家住宅や加工施設、倉庫等の施設以外の建物の立地は不可とするとともに、地元のブランド農産物の供給が可能となるように農地の保全と多面的な利用に努めるなどの施策等を示す。]

3. 特に土地利用の調整が必要と認められる地域において土地利用調整上留意すべき事項

[土地利用調整を図る上で緊急性を要する地区や、開発圧力が高く、開発行為の規制・誘導を重点的に行うべき地区についての対応方針などを記述。]

兵庫県篠山市の計画



◎土地利用誘導区域の基準等

土地利用系	土地利用誘導区域	誘導地区(名称等)	誘導区域設定の基準(該当地区、主な土地利用規制等)
森林系 土地利用	自然保護区域	多紀連山山頂地区 磯崎温泉地区	自然公園特別地域(第1種)
	森林環境保全区域	—	自然公園特別地域(第2種、第3種) 自然公園普通地域 保安林区域、国有林 地域森林計画対象民有林 平地部の孤立丘陵
	森林レクリエーション区域	ゴルフ場地区 リゾート・レクリエーション施設地区	ゴルフ場隣接地区(7箇所) ささやまの森公園、丹波陣山溪谷の森公園、ユートピアささやま、華山温泉周辺、丹波並木道中央公園
	歴史風土保全区域	八上城跡周辺地区 (山麓部の農業集落地を含む)	八上城跡(国有林・市指定史跡) 無丸城跡(市指定史跡) 法光寺山(埋蔵文化財)
農村系 土地利用	歴史環境形成区域	福住・安口地区 古市・波賀野新田地区	既存集落地(旧街道の宿場町等)
	農業集落環境保全区域	立杭地区	既存集落地(丹波焼窯元)
	地域拠点形成区域	白蘆地区、宮田地区	歴史環境形成区域、地域拠点形成区域等を 含み、農業振興地域
	歴史の市街地形成区域	南矢代地区/摩野地区/丹波大山区 /釜工所地区/福井地区/打坂地区 /本郷地区/大山新地区 /小枕地区/後川上地区 /今田・今田新田地区	城東、西紀支所周辺地区 鉄道駅、公共施設周辺地区等
都市系 土地利用	歴史の市街地形成区域	篠山城跡周辺地区	篠山町城下町地区(景観形成区域) 篠山城跡(市指定史跡)
	新市街地形成区域	JR篠山駅周辺地区 丹波篠山IC周辺地区(杉) 幹線道路周辺地区(牧上等)	第二種住居地域 近隣商業地域 準工業地域 他市街地周辺部の自地地域
	産業育成区域	大規模工業地立地地区等	
	住環境形成区域	住吉台地区、味蘭新地区、大沢新地区、 中野地区、黒田地区、高層地区、 郡家地区、池上地区、北地区、 野中地区、東岡原地区、西岡原地区、 糠ヶ塚地区	第一種低層住居専用地域、第二種中高層 住居専用地域、第一種住居地域、 他市街地周辺部の自地地域
沿道サービス区域	一般県道大沢新篠山線 及びバイパス沿道地区	一般県道大沢新篠山線 及びバイパス沿道	
市街化保留区域	中野・味蘭新地区、黒岡地区、 沢田地区	JR篠山駅周辺の一部 中心市街地北部	

(3) 市町村独自の土地利用計画の特徴と効果

(3 - 1) 特徴

都市、農村、自然など個々の政策にとらわれず、総合的な観点から調整を行うことができる。
地域住民の参加と合意形成を経て策定され、まちづくりの基礎となる。
地域の実情に応じて位置付けや運用方法を選択でき、柔軟な対応が可能。

(3 - 2) 効果

各地域の実情やそれに合わせた計画の内容によって効果は様々であるが、典型的なものとして、次のような効果が挙げられる。

住民の自主活動の活発化

住民参加型の計画策定の経験から、住民主体のまちづくり活動が展開されるようになる。また、地域間の相互理解の醸成も図られる。

開発行為に対するチェック機能の強化

計画の策定を受けて、条例に開発行為の手続を定めること等により、開発行為に対してきめ細やかなチェックが行えるようになる。

他の行政計画への反映

土地利用計画の方針を明らかにすることにより、他の行政計画に市町村の意向を反映させることができる。

12 地域住民等の新たな担い手による良好な地域環境の保全・創出策

(1) 人口減少下の地域における課題

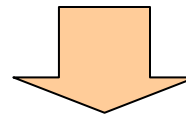
1. 人口減少下の地域における課題

人口減少に伴う土地利用変化(所有者に利用されない土地が増加)

住環境等の「質」の重視

高齢化社会
社会への不安の増大

財政制約等の行政による直接的関与の限界



地域における住民同士による地域環境向上の取組への期待の高まり

2. 良好な地域環境の保全・創出策



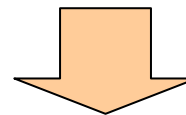
オールドタウンの再生
・バリアフリー施設の設置等によるオールドタウンの再生・高齢化対応



住宅地周辺空き地の管理
・通りの植栽・清掃のための費用徴収
・住民や地権者を巻き込んだ共同の活動



住宅地の環境改善
・共有の緑地、防犯施設等の活用を通じた郊外住宅地の魅力向上

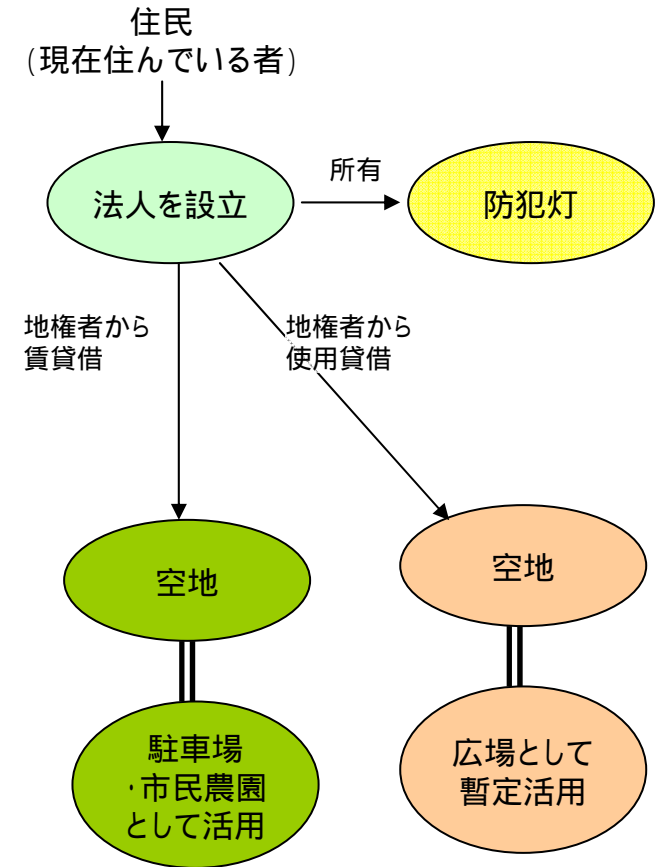
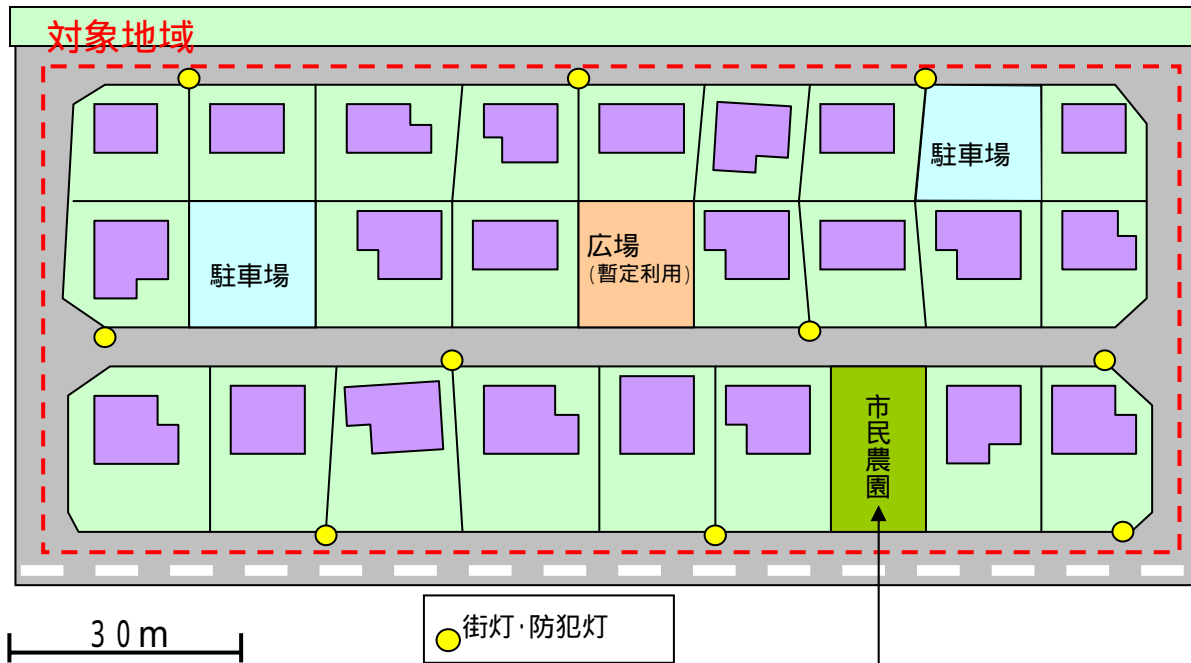


良好な地域環境の保全・創出

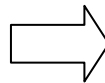
(2) 今後の検討課題

地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の取組【住宅地周辺空地の管理(イメージ)】

戸建ての成熟住宅地における虫食い地等の空き地を住民が管理して有効活用
住環境を改善しコミュニティの崩壊を阻止する。



荒れた空き地

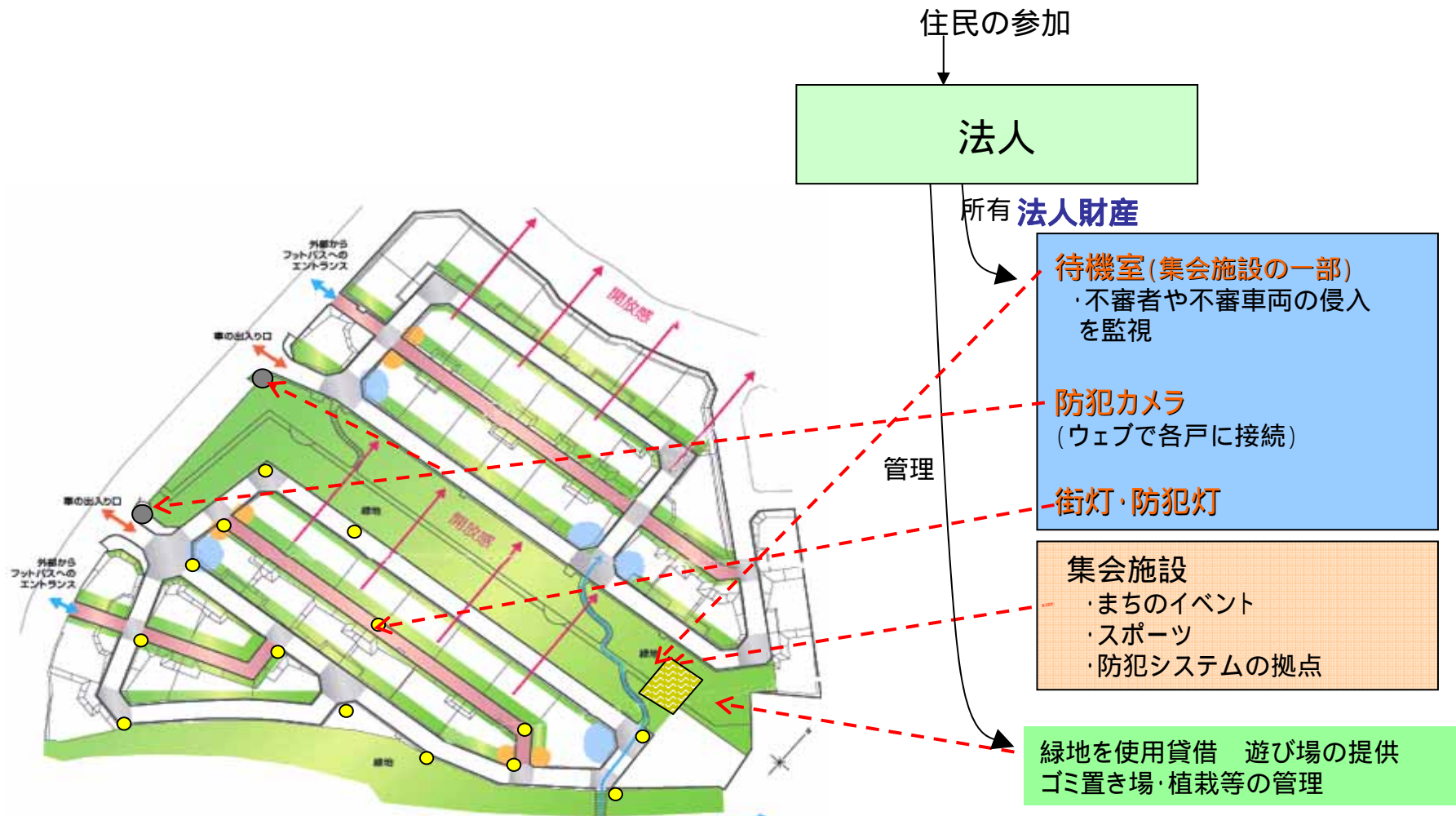


市民農園として活用

(2) 今後の検討課題

地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の取組【住宅地の環境改善(イメージ)】

郊外住宅地において、共有・共同管理を通じた住環境改善の活動
まちの魅力向上(付加価値の向上)



(2) 今後の検討課題

地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の取組【現行制度の課題】

(1) 地縁団体

自治会、町内会等の活動を基礎としており、特定の目的を持った活動が困難である。脱退が可能であり、土地等の特定承継人に参加義務がない

(参考) 最高裁判所第三小法廷判決(平成17年04月26日)

3棟の集合団地から構成される県営住宅の自治会の会員について、共益費用部分は自治会に納める義務があることを認めた上で、いつでも当該自治会に対する一方的意思表示によりこれを退会することができる」とされた。

(2) NPO法人

不特定多数の者の利益を増進するための法人制度であり、特定の区域内的の住民に限定することができない。脱退が可能であり、土地等の特定承継人に参加義務がない。

(3) 都市・住宅地等における諸制度

団地管理組合(区分所有法に基づく組合)

・団体成立の目的が共有物の管理に限定されており、地域環境の維持・改善の目的まで拡がりを持つことが出来ない。

区画整理組合・再開発組合

・事業終了後は解散せざるをえず、事業終了後の良好な地域環境を維持する団体の位置づけがない。

建築協定

・協定の運営を管理する団体が法的に位置づけられておらず、協定の安定的な運営が困難。
・管理費の徴収の根拠がなく、建築物に対する作為に関する事項を協定の中に定めるのが困難。

地域環境向上に資する取り組みを安定的かつ継続的に実施するための
新たな住民組合形成のための制度が必要