

増加する空き地の現状について

総括主任研究官 田中 和氏

研究官 福田 昌代

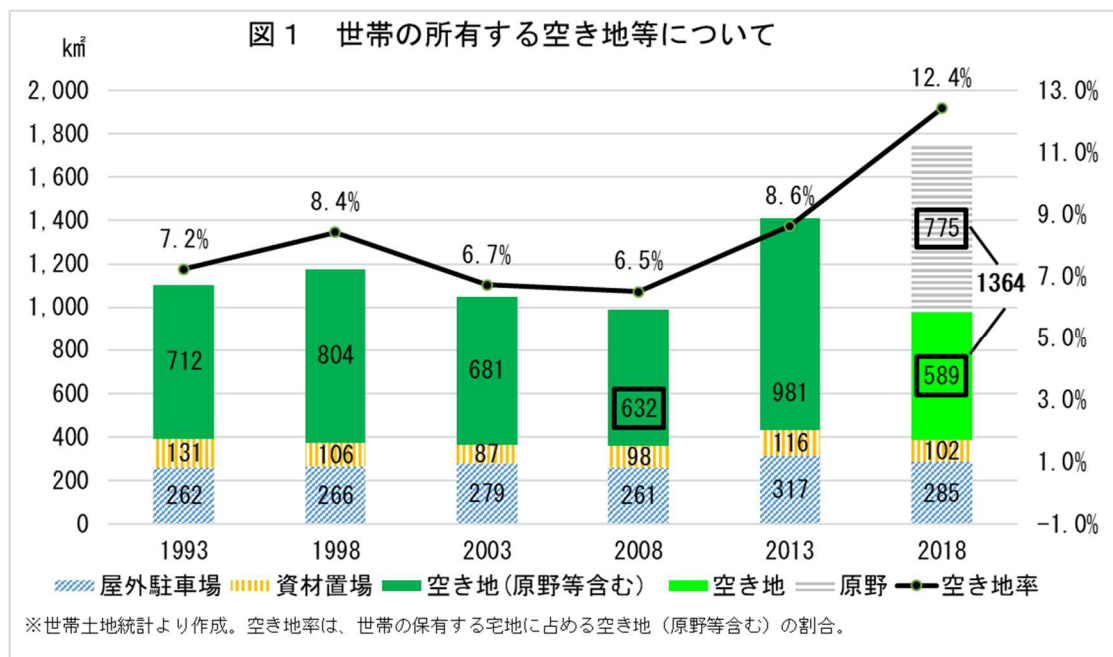
(要旨)

世帯の保有する空き地の面積が、2008年から2018年にかけて約2倍に増加していることから、本稿では増加する空き地の状況について調査を行った。近年の空き地の増加については、人口減少等に伴い新たな土地需要が減少していることが主な要因の一つと考えられる。一方、空き地の約6割は65歳以上の高齢者世帯で保有されており、その主な発生経緯としては、相続等により取得している場合が多く、従前は利用していた土地が何らかの理由で空き地化した場合も多いと推察される。

売却等の意向がある空き地所有者は少なくないと思われるが、所有者が遠方に居住する場合など、潜在的需要がある土地であっても、十分に活用されていない空き地等が多いと考えられる。空き地について市場での流通を促進していくことが重要であることから、本稿では米沢市と神戸市における隣地取得制度の取組について報告する。

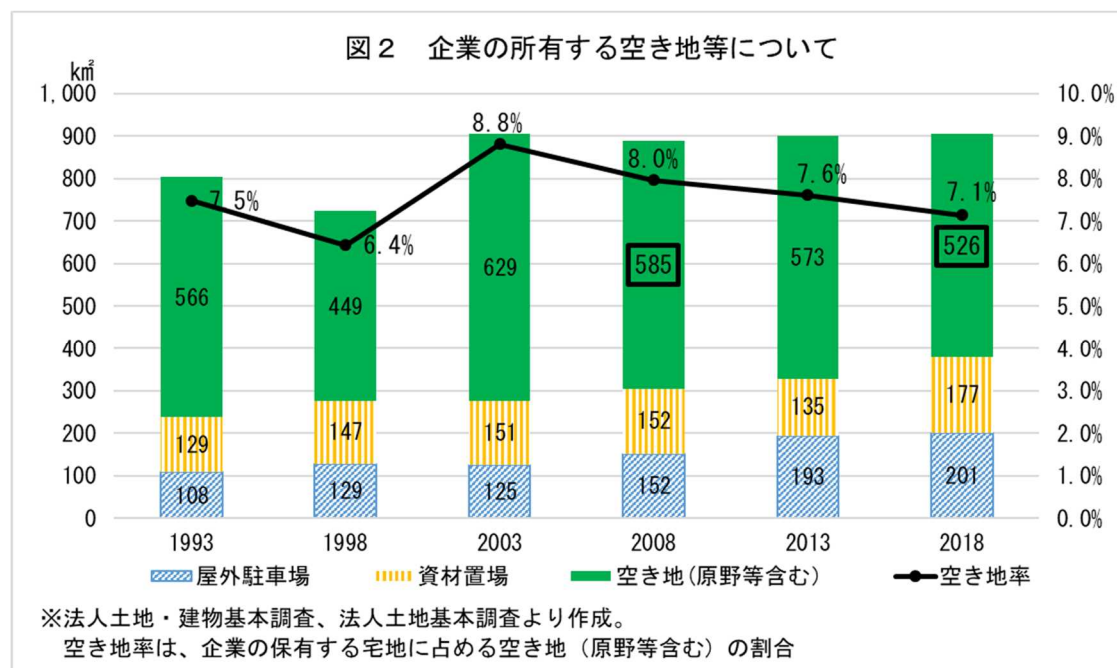
1. はじめに～世帯保有の空き地の増加について

世帯の保有する空き地の面積は、2008年から2018年にかけて、図1^{a)}で示すように、632^{km²}から1,364^{km²}へと2倍以上に増加しており、空き地率も6.5%から12.4%へと増加するなど、この10年間で、全国の空き地の面積が急増している。



我が国の土地についてみると、世帯土地統計によると 2018 年時点で、国土面積約 37.8 万 km^2 のうち、世帯で約 10.2 万 km^2 が保有されているが、うち 9 割近くは山林、農地等で、宅地等として利用されている土地は、10,982 km^2 と 1 割程度となっている。この世帯が保有する宅地等の土地約 1.1 万 km^2 の多くは、戸建住宅等の土地として有効活用されているが、駐車場、資材置場、空き地等の低未利用地の状況をみると、近年、駐車場や資材置場の面積がほぼ横ばいで推移しているのに対し、空き地（原野等を含む）の面積はこの 10 年間で倍増しており、大きな変化が起きている。

一方、企業所有の土地については、法人土地・建物基本調査によると 2018 年時点で全国の約 2.6 万 km^2 が法人所有の土地であり、うち 7 割は林地、農地等で、宅地等の土地は 7,362 km^2 と 3 割程度となっている。企業が所有する宅地等の面積のうち、低未利用地の状況をみると、図 2^{b)}で示すように、駐車場や資材置場として利用されている土地は、2008 年の 304 km^2 から 2018 年の 378 km^2 と 24%増加し、増加傾向が続いているのに対し、企業所有の空き地の面積（原野等を含む）は、逆に、2008 年の 585 km^2 から 2018 年の 526 km^2 へと 10%ほど減少し、空き地率も 8.0%から 7.1%に低下しており、減少傾向にあることが分かる。



空き地の状況をみると、近年、企業所有の空き地が減少傾向にあるのに対し、世帯保有の空き地は大きく増加していることから、本稿では、増加する世帯の保有する空き地について、考察を進める。

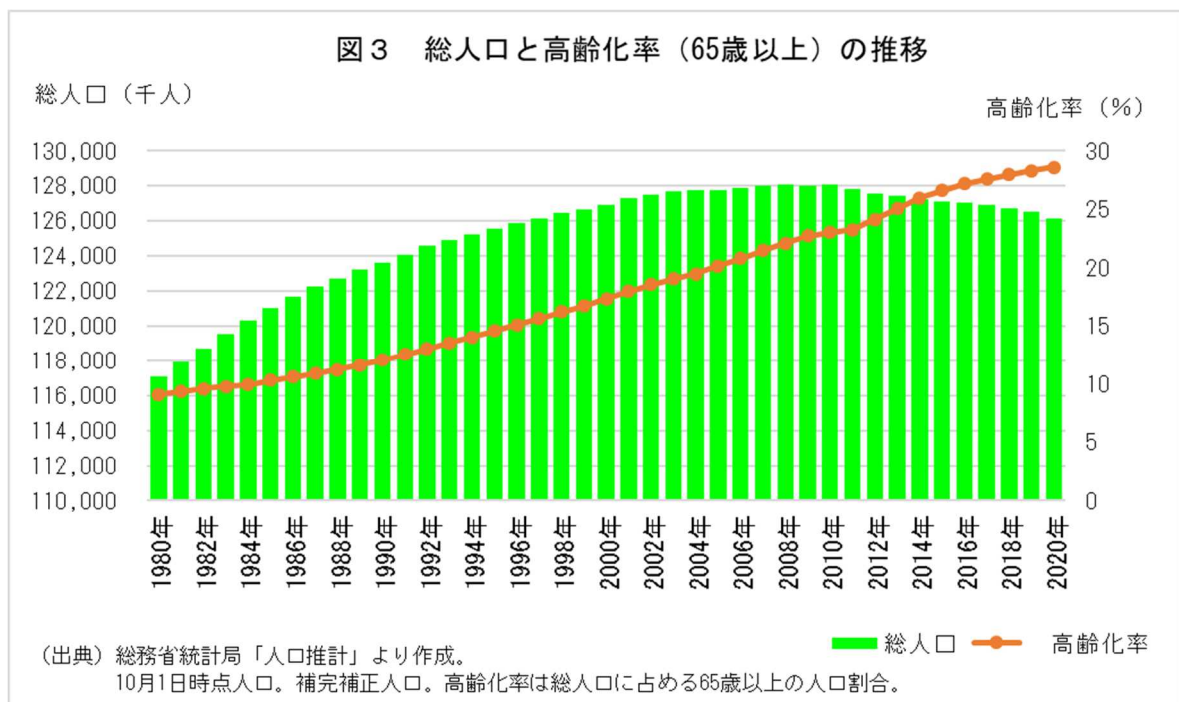
2. 人口推移と空き地率の関係について

(1) 調査方法について

空き地等は、土地利用の変化に伴い生じるもので、その発生と解消には時間的なずれが生じるため、一定程度は存在するものである¹。しかし、近年、都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する「都市のスポンジ化」が大きな課題となるなど、空き地等に関する社会的な関心が高まっている²。本稿では、増加する世帯の空き地について、各種政府統計や既存文献等进行分析し、調査を行った。

(2) 人口減少と空き地の状況について

土地利用に関係が深いと思われる人口や高齢化の状況について整理したのが図3^①である。世帯の保有する空き地は2008年から増加しているが、我が国の総人口をみると、2008年より減少に転じており、また、65歳以上の高齢者の割合についても年々増加し続けるなど、この10年間で人口減少や高齢化が進んでいることが分かる。



¹ 国土交通省(2017)「空き地等の新たな活用に関する検討会 とりまとめ」参照。

² 国土交通省(2017)「都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ 都市のスポンジ化への対応」参照。

一方、世帯の保有する空き地について、地域別の状況を分析したのが図4^{a)d)}である。都道府県別の空き地率の状況をみると、2008年時点では、空き地率が10%を超える都道府県は8で、うち15%以上の都道府県は1となっていたが、2018年時点では、空き地率が10%を超える都道府県が33、うち15%以上の都道府県は18と、全国的に空き地率が大きく増加していることが分かる。

また、地域別にみると、人口減少等の深刻化する地方部を中心に空き地率が大きく増加しているが、一方で、東京、神奈川、埼玉、大阪などの都心部は、空き地率が5%以下で、あまり増加していない。

図4 空き地率の推移（都道府県別）

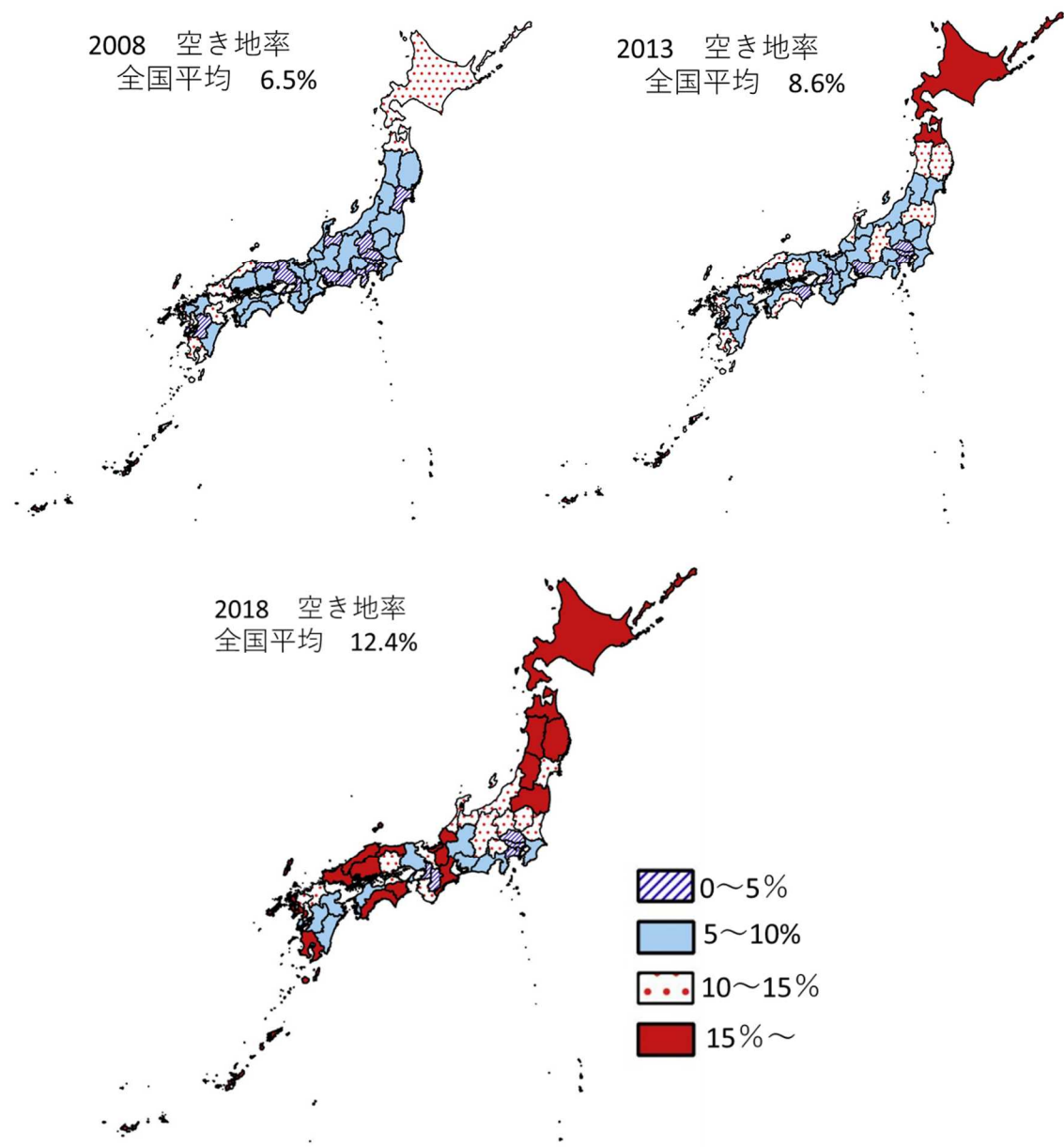
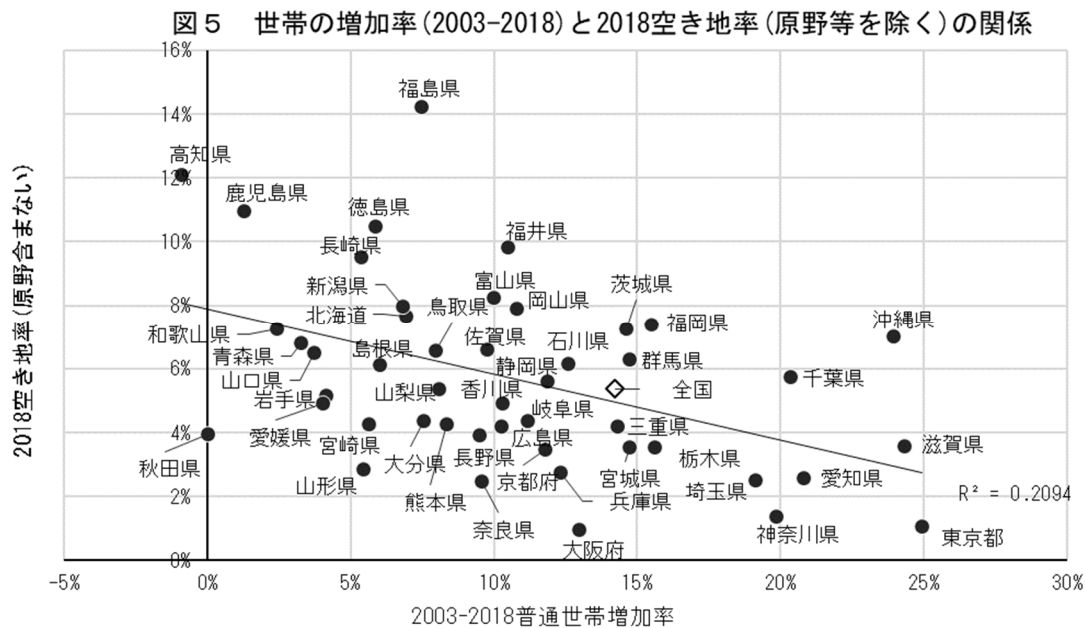


図5 a)f)は、都道府県別の世帯数の変化率と空き地率の関係について、平成30年世帯土地統計における空き地率（原野等を除く）と、住宅土地統計における各都道府県別の普通世帯の2003年から2018年における変化率を示した図である。相関係数は-0.2と高くはないものの、普通世帯と空き地率については、緩やかなマイナスの傾向を示しており、世帯数の増加率が低い都道府県ほど空き地率が高く、東京など世帯数の増加率が高い地域は、空き地率が低くなる傾向を示している。



世帯保有の宅地等 1.1 万 km^2 のうち、約 74%は戸建住宅等の住宅の敷地であり、世帯の土地需要の中心は住宅用地である。一方、全国の住宅ストックは、既に世帯数を大きく上回っており、賃貸・売却や二次利用以外の「その他空き家」の戸数については、2018 年までの 10 年間で約 1.3 倍に増加している状況にある。

我が国では、今後、地方圏を中心に人口減少が急速に進行することが見込まれており、これに伴い、土地に対する需要が減少することによって、土地利用に関する様々な課題が生じる可能性があることが、平成 27 年度版土地白書において指摘されているところである。

よって、世帯数を上回る住宅ストックが存在する中で、人口減少・少子高齢化に伴う土地需要の低下等が、空き地等の増加の主要因の一つと推察される。

3. 空き地の所有者の状況について

(1) 空き地の所有者について

次に、増加する空き地について、所有者の状況を分析したのが図6^{a)}である。空き地を所有する世帯について、主たる世帯主の年齢別にみると、65歳以上の世帯が保有する割合は年々増加しており、1993年の25%から、2008年には46%となり、2018年には60%まで増加していることが分かる。

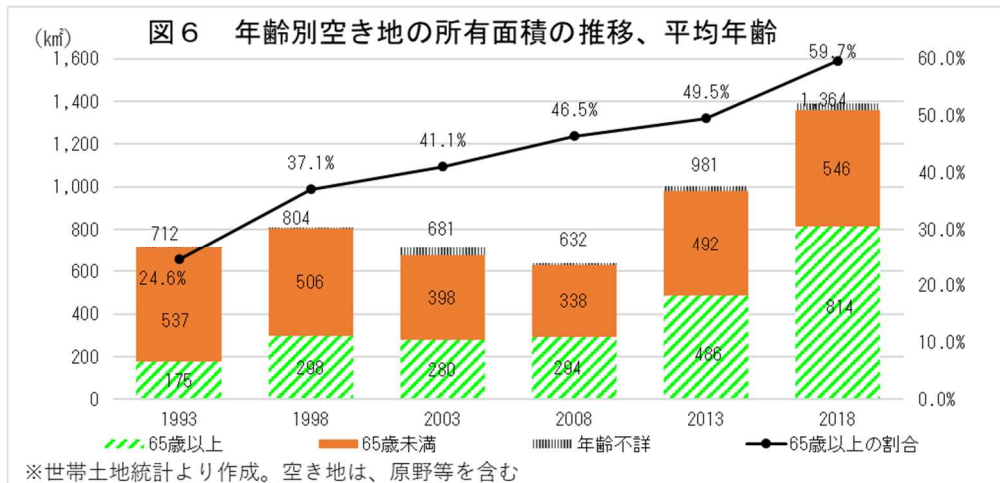
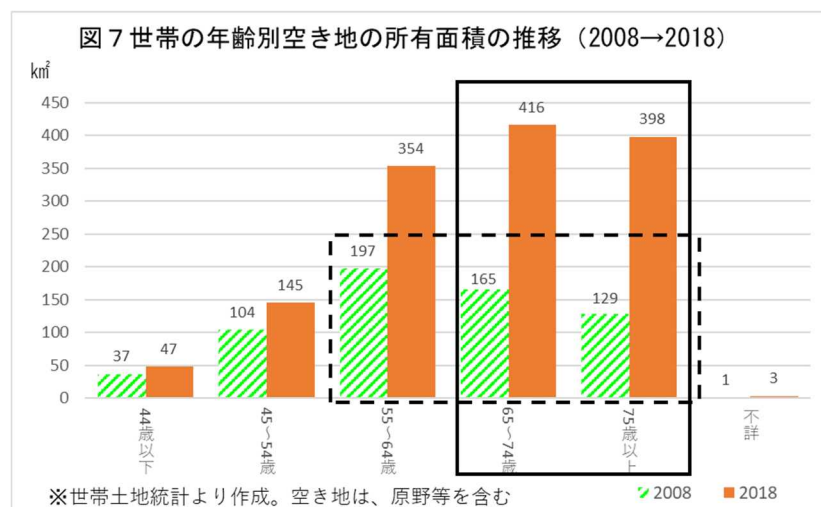


図7^{a)}は、空き地の所有者について、2008年と2018年で年齢階層別に比較したものである。2008年は、55歳～64歳の世代が最も多く空き地を所有していたが、2018年は、65歳～74歳の世帯が最も多く所有し、次いで、75歳以上の世帯となっている。ただし、2008年に55歳以上の世帯が保有していた空き地の総面積は491 km²であったが、2018年に65歳以上の世帯が保有する空き地の総面積は814 km²と、大きく増加している。

また、2018年の55歳～64歳の世代が保有する空き地 354 km²についても、2008年の45歳～54歳の世代が保有する空き地 104 km²から大きく増加している。この10年間で、高齢者世帯を中心に空き地の所有面積が大きく増加していることが分かる。



（２）空き地の取得方法について

増加する空き地について、取得方法別に整理したのが表 1^{a)}となる。2018 年時点で空き地となっている土地の取得方法をみると、相続・贈与により取得した土地が空き地となった場合が 73%で、購入した土地が空き地となった場合は 23%となっている。一般的には、土地の売買は何らかの利用目的があって行われることが多いことから、空き地の主な発生経緯としては、相続・贈与により取得した土地が有効活用されずに空き地となっている場合が多いと考えられる。

表 1 空き地の取得方法

土地の取得方法	(km ²)	(%)
	2018年時点 空き地面積	割合
国・都道府県・市区町村から購入	23	2%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	58	6%
個人から購入	172	15%
相続・贈与で取得	1,072	73%
その他・不詳	38	3.3%
総計	1,364	

一方、取得時期を見てみると、図 8^{a)}で示すように、世帯が保有する空き地のうち、10 年以内に取得した土地は全体の 1/4 程度であるのに対し、約半数の空き地については、30 年以上前に取得された土地であることが分かる。

2008 年から 2018 年までの間に、世帯が保有する空き地の面積は約 2 倍に増加しているが、空き地のうち直近 10 年間に取得した土地は全体の 1/4 にすぎないことが分かる。よって、近年の空き地の増加の主な発生経緯としては、直近 10 年間に相続等により取得した土地が有効活用されずに空き地になったケースと、従前は建物など何らかの形で利用されていた土地がこの 10 年間で空き地化したケースに、大きく分けると推察される。

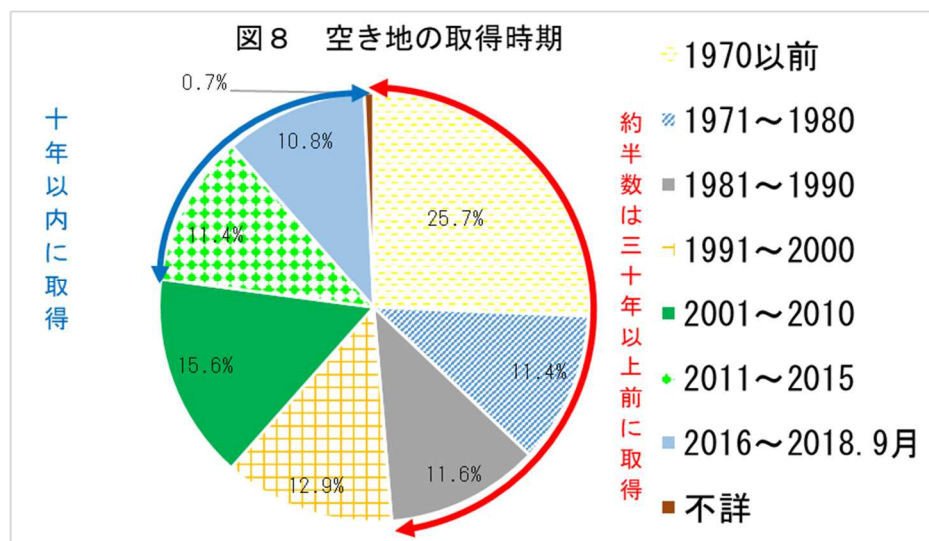


表2^{a)}は、取得時期別の世帯保有の空き地について、2008年と2018年を比較したものである。世帯の空き地について取得時期別にみると、例えば、1970年以前に取得した土地で、現在空き地となっている土地は、2008年の192 ㎥から2018年には350 ㎥へと大きく増加しているほか、それ以外についても取得時期にかかわらず、空き地面積が増加していることが分かる。これら10年以上前に取得した土地については、前述したようにこれまで利用がされていた土地が何らかの理由で空き地化したとみられる。

表2 世帯の保有する空き地の取得時期

(㎥)

土地取得時期	2008年時面積	2018年時面積	面積の増減	
1970年以前	192	350	158	空き 地 化
1971～1980年	96	156	60	
1981年～1990年	107	158	51	
1991年～2000年	105	176	71	
2001年～2010年	123(※)	212	89	相 続 ・ 贈 与
2011年～2015年	0	156	156	
2016年～2018年9月	0	147	147	
不詳	10	10	-0.3	
総計	632	1,364	732	

(※) 土地取得時期は、「2001年～2008年9月」

よって、近年、高齢者世帯を中心に空き地が大きく増加しているが、その主な発生経緯としては、相続等による取得がその多くを占めていること、従前は利用していた土地が何らかの理由で空き地化したことが大きいと考えられる。

（３）所有者の空き地の売却の状況について

増加する空き地について、所有者の売却等の状況について概観する。国土交通省不動産・建設経済局土地政策課において、2019年10月に実施した「利用されていない土地の所有者に対するwebアンケート調査」（標本数5,000）の結果が図9、図10である。日常的に利用されていない土地の所有者について、空き家・空き地の保有や売却の意向を聞いたところ、「特段利用する見込みもないが売るつもりもない」との回答は2割弱で、約半数の所有者は、売却したい旨の回答があった（令和2年度版土地白書参照。）。

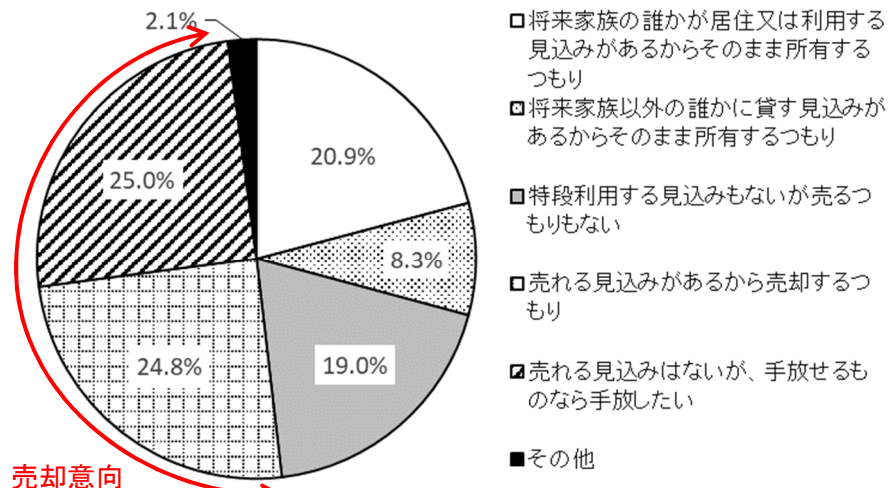


図9 対象地の保有に関する意向

ただ、宅地等の所有者のうち、実際に売却しようとして売れなかったことがあると回答したのは15.7%となっている。過半の所有者が売却したいとの回答をしているが、具体的な売却行動まで起こしていない所有者が、少なくないことが分かる。

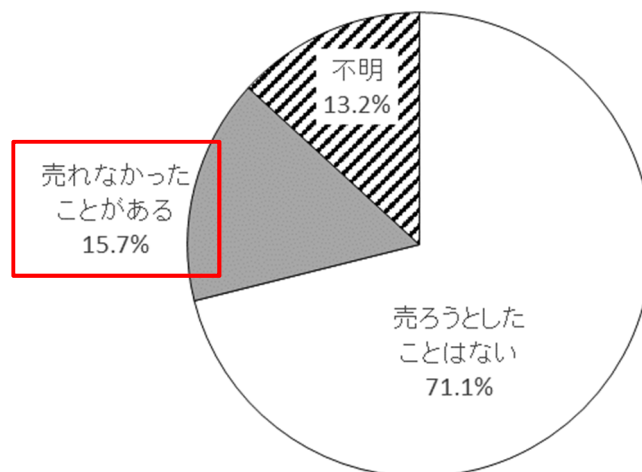
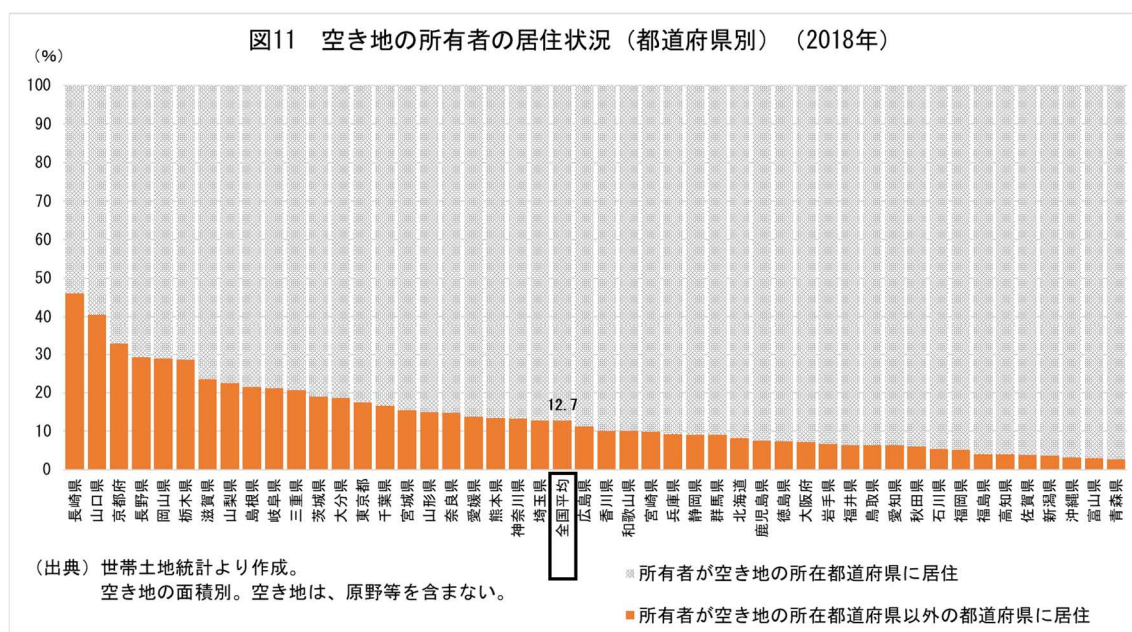


図10 売却しようとした経験

図9では、回答者の約1/4が、売れる見込みはないが、手放せるものなら手放したいと回答しているが、土地所有者による空き地の売却等が進まない背景には、人口減少・高齢化の進展を背景とした土地需要の低下等により、売れる見込みが少ないことが大きいと思われる。

一方、相続等により現在の居住地から離れた土地を取得する場合も少なくない。図11^{a)}は、空き地と所有者の居住状況について整理したものであるが、空き地の所有者が別の都道府県に居住している割合は、全国平均で12.7%となっており、約1/6の空き地が県外の居住者によって所有されていることが分かる。また、11府県では空き地の県外所有者の割合が2割を超えており、4割以上に達している地域もある。

一般的には、居住地から離れた相続した土地について、利活用や売却等を行うのは相当の負担となるため、売却・活用等の意欲を低下させ、空き地を増加させる要因の一つになっている可能性がある。更に、空き地所有者の高齢化が進んでいる中で、入院等の個別事情がある場合や、特に困っていない等の理由により、特に遠隔地の物件は売却・活用等の有効活用がされないまま、空き地等になっているケースも少なくないと推察される。



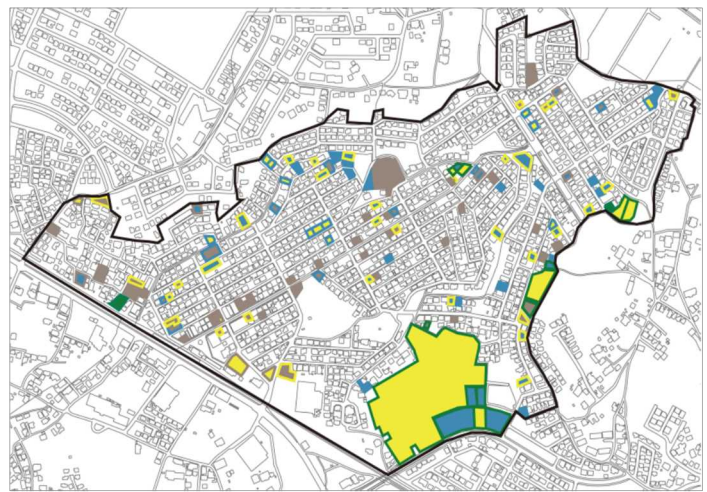
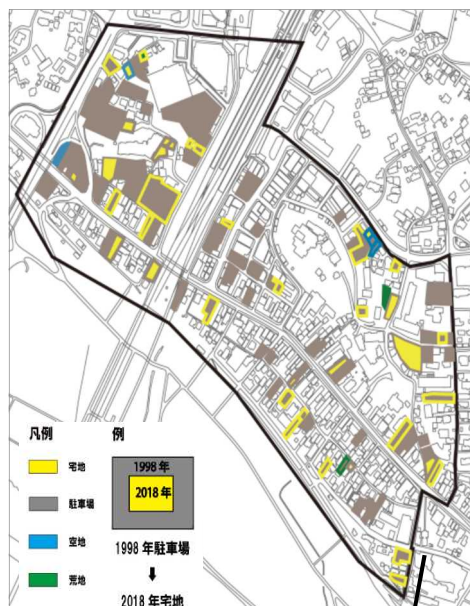
4. 都市構造からみた空き地の発生状況について

近年の空き地増加について、人口減少等により土地需要が減少していることが主な要因の一つとして考えられるが、以下では、空き地の発生状況について都市単位で考察を進めていくこととしたい。

国土交通政策研究所の伊藤・多田・石井（2021）の調査研究によると、都市のスポンジ化の状況について、首都圏の都心 50km 圏内の A 市と地方都市 B 市について、①商業地、②住・商混在地、③スプロール市街、④計画的住宅地の各 4 地点について、1998 年から 2018 年の 20 年間の土地利用の変化について調査を行っている。

図 12⁴⁾は、同研究のうち、都心 50km 圏内の A 市の中心駅周辺の①商業地と郊外部の④計画的住宅地における低未利用地の変遷に関する図を引用したものである。中心駅周辺の商業地では駐車場等の低未利用地が多く増加しているが、中心駅から 3km 離れた郊外部では、空き地等が増加している一方で、新たな大規模宅地開発が行われている。

図 12 低未利用地の変遷（1998→2018）（東京 50km 圏内 左図は商業地、右図は郊外部）



※オブジェクトの内側が 2018 年の色、太字の部分が 1998 年の色

表3は、伊藤・多田・石井(2021)の調査対象都市について、低未利用地の状況についてあらためて整理したものである。両都市とも、中心駅から2～3km離れた郊外部では、駐車場や空き地等が増加しているものの、それ以上に新たに宅地化された土地の方が多くなっている。一方で、中心駅の商業地域や中心駅から1kmの②住・商混在地では、逆に、新たに宅地化された土地よりも、宅地から駐車場や空き地等の低未利用地へ転換された土地の方が多くなっていることが分かる。

表3 調査対象都市における低未利用地の面積の変遷（1998→2018）（単位㎡）

		低未利用地化		大小 関係 (※)	宅地化	
		宅地 →駐車場	宅地 →空き地等		駐車場 →宅地	空き地等 →宅地
A市 都心50km	商業地（中心駅）	9,346	170	>	5,312	524
	住・商混在地（中心駅1km）	3,017	3,279	>	3,355	2,148
	スプロール市街地（中心駅2km）	914	2,767	<<	1,138	9,767
	計画的住宅地(中心駅3km)	2,926	3,899	<<	1,214	34,092
B市 地方都市	商業地（中心駅）	7,632	0	>	1,741	0
	住・商混在地（中心駅1km）	6,208	3,727	>	3,120	2,101
	スプロール市街地（中心駅3km）	2,606	2,315	<	3,405	3,476
	計画的住宅地（中心駅3km・丘陵）	2,015	3,916	<<	1,693	11,414

※大小関係は、1998年と2018年について、宅地から低未利用地化された土地と、低未利用地から宅地化された土地を比較している

両都市とも、各調査地区の人口は近年減少しつつあるが、郊外部で新たな宅地開発が行われている一方で、中心駅周辺では駐車場や空き地がより増加しており、潜在的需要があると思われる土地が十分活用されていない状況が見られた。

近年、空き地が増加しているが、本調査が示すように、駅前などの利便性が高く、潜在的需要がある土地であっても、駐車場や空き地等として十分活用されていない事例は少ないと考えられる。

5. 空き地の増加に関する考察と経済学的な視点

(1) 空き地の増加に関する考察

2008 年から 2018 年にかけて世帯の保有する空き地は倍増している。地域別にみると、地方部においてより空き地が増加している傾向が見られ、人口減少等により新たな土地需要が減少しつつあることが、空き地の増加の主な要因の一つとして考えられる。

空き地の所有者の状況をみると、空き地の 6 割が 65 歳以上の高齢者世帯によって保有されており、この 10 年間で高齢者世帯を中心に空き地が大きく増加している。こうした空き地の主な発生経緯としては、相続等により取得している場合が多く、従前は利用していた土地が何らかの理由で空き地化している場合も多いと推察される。

一方、こうした空き地の所有者の多くは、可能であれば売却したいと考えている可能性が高いが、空き地所有者の高齢化が進む中で、所有者が遠方に居住している場合などは、実際の売却行動等に至っていない場合も多いと考えられる。実際に、既存調査における個別都市の低未利用地の推移状況をみると、中心駅周辺などの潜在的需要があると思われる空き地や駐車場であっても、十分有効活用されていない状況が見られた。

以下では、増加する空き地について、空き地の解消が進まない理由や、潜在的需要がある空き地等が市場を通じて有効活用されていない理由について、経済学的な視点から考察していくこととしたい。

(2) 空き地の増加に関する経済学的な視点

空き地の増加の理由として、まず、都市の中で宅地化された土地・建物の総量に対し、人口減少等に伴い土地需要が減少したため、需要と供給のミスマッチが生じて、超過供給が生じていることがある。

日本経済の成長期には、住宅や宅地が不足し、都市を拡大する開発圧力が生じて、郊外の農地の宅地化が進んだが、現在は、地方都市等を中心に、人口減少等に伴う宅地需要の減少により、多くの空き地、空き家等の低未利用地が生じている。これら宅地需要が減少した地域では、仮に、空き地等に対する潜在的な農地としての需要があったとしても、農業ができる土地へと宅地を戻すのは相当のコストを要するため、空き地がすぐに解消されない可能性が高い。このような土地の用途変更に伴う転用費用により、都市の空き地等の解消が進まないことが、山崎・中川(2020)において指摘されている。

また、空き地等の不動産物件は、形状、価格、接道状況など物件の多様性があり、売り手と買い手では、物件に関する情報の差（情報の非対称性）が大きい。このため、不動産取引では、一般的に、仲介業者が不動産売買に必要な情報を提供することで、情報の非対称性を緩和し、売り手と買い手をマッチングさせる役割を果たしている。

しかし、人口減少地域など潜在的な需要が小さい場合には、売買相手を探すためのサー

コストが大きいと、マッチングがより困難となり、市場を通じた売買が十分機能しない可能性がある。更に、空き地の所有者が遠方に居住している場合など、取引コストが大きい場合には、潜在的需要のある空き地等であっても、市場取引を通じた利活用が十分行われない可能性がある。

一方で、人口減少等に伴う空き地の増加は、所有者による適正な管理がされていない土地（管理不全土地）を増加させ、雑草繁茂等の周囲への外部不経済をもたらす可能性がある。このため、潜在的需要のある空き地等について、市場による利活用を促進するとともに、地域における新たな需要を創出するなど、空き地等の低未利用地の利活用を促進していくことが重要となる。

本稿では、最後に、地域における空き地等の利活用を促進する取組の一つとして、地方自治体における隣地取得制度の状況を紹介することとしたい。

6. 隣地取得制度の事例

(1) 隣地取得制度について

空き地や空き家の流通を促進させる仕組みの一つとして、隣接地を統合し一体的に敷地を利用する隣地取得制度がある。国土審議会土地政策分科会企画部会は、空き地・空き家の活用においては、所有者による利用、市場での取引・収益性などにこだわらず、隠れた多様な需要を喚起することが求められていると提言しており、多様な需要の一つとして隣地取得を掲げている³。本稿では、地方自治体において積極的な取り組みが行われている山形県米沢市と兵庫県神戸市の事例を報告する。

(2) 対象自治体の概要および調査研究の方法

まず、米沢市および神戸市の概要であるが、山形県米沢市は山形県の最南端に位置し、降雪量が多く特別豪雪地帯に指定されている。市街地の人口密度の減少と都市機能の分散化の進行がまちづくりの課題の一つとなっており、市街地整備の方針として都市機能の集約や空き地・空き家の対策強化等を挙げている⁴。神戸市では、山麓部の住宅地や木造密集市街地で道路が狭く、車が通行できない等の住環境面や防災面での課題を抱えている⁵。

2市の2010年および2020年の人口、高齢化率等を示すと（表4）^{e)}、米沢市の人口は10年間で約－9%、65歳以上人口の割合は5.5ポイント上昇、人口集中地区の2020年の人口密度は2010年の約0.93倍である。神戸市の人口は10年間で約－1.2%、65歳以上人口の割合は4.5ポイント上昇、人口集中地区の2020年の人口密度は2010年の約0.99倍である。

調査研究の方法は、文献調査および市担当者へのヒアリング調査である。文献調査は2021年9月～2022年1月にかけて、各市の隣地取得に係る制度の資料や要綱から、制度の概要および補助内容について整理した。ヒアリング調査は、2021年9月および2022年

表4 対象地の概要

	米沢市		神戸市	
	2020年	2010年	2020年	2010年
人口	81,252	89,401	1,525,152	1,544,200
世帯数	33,095	33,013	734,920	684,183
人口密度(人/km ²)	148.1	162.9	2738.0	2796.1
65歳人口の割合(%)	31.1	25.6	27.5	22.9
人口集中地区 人口	43,470	46,942	1,432,655	1,440,411
人口集中地区 人口密度(人/km ²)	3156.9	3624.9	8801.7	9467.7

³ 国土審議会土地政策分科会企画部会，土地政策の新たな方向性 2016～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～，p. 19, p. 26，2016. 8

⁴ 米沢市都市計画マスタープラン 米沢市立地適正化計画，p. 3, 40，2020. 12

⁵ 神戸市都市計画マスタープラン，p. 12，2011. 3

1月に市担当者へ制度開始の経緯、補助制度の内容および制度の利用実績について行った。

(3) 隣地取得制度の内容

① 制度の概要

米沢市は「米沢市空き家・空き地利活用支援事業補助金」のうち「隣接地取得支援事業」、神戸市は「神戸市住環境改善支援制度（隣地統合）」という制度を設けている（表5）⁶⁷。米沢市は狭小地、無接道地および異形地の解消を目的に、隣接地の取得にかかる費用の一部および自己所有地または隣接地に存する空き家の改修または除却費用の一部を補助している。神戸市では狭小地および無接道地の解消を目的に隣接地を取得する際に必要な費用の一部を補助している。また、「住環境改善支援制度（隣地統合）」と別の制度である「老朽空家等解体補助制度」では、1981年5月以前に着工した旧耐震の空き家等の解体・除却費用の一部を補助している。このように、2市は隣地取得と建築物の除却や改修支援を組み合わせ、空き家・空き地の解消や利活用の促進に取り組んでいる。

表5 隣地取得および空き家の除却・解体に係る制度の概要

	米沢市	神戸市
事業名	米沢市空き家・空き地利活用支援事業補助金 （隣接地取得支援事業）	神戸市住環境改善支援制度（隣地統合）
概要	狭小地・無接道地・異形地の解消を目的に隣接地を取得し、空き家の除却または改修する場合に、隣地取得および建築物の除却・改修に要する費用の一部を補助する	狭小地または無接道地を、購入により隣地と統合する際にかかる費用の一部を補助する
備考	米沢市空き家・空き地利活用支援事業補助金は隣接取得支援事業のほか、「家財片付け等支援事業」「空き家改修支援事業」がある	※別途空き家の解体除却補助制度あり 老朽空家等解体補助事業 1981年5月以前に着工された旧耐震の家屋で、不朽または破損のある空き家、面積60㎡未満の土地に立つ家屋等を解体除却する費用の一部を補助する

② 補助要件及び補助対象経費

補助の要件および補助対象経費を表6⁶⁷に示す。補助を利用可能な土地の条件として、2市共通して自己所有地または統合する隣接地のいずれかが狭小地、無接道地であることを掲げており、米沢市では異形地も補助対象となる。狭小地の基準は、米沢市が200㎡、神戸市が100㎡である。米沢市は、最低敷地面積の規制は設けていないが、駐車スペースや雪置き場を確保するため1宅地200㎡を目安としている。また、自己所有地または隣接地のいずれかに空き家が存在することを条件としている。

⁶ 米沢市ホームページ，令和3年度米沢市空き家・空き地利活用支援事業補助金，<https://www.city.yonezawa.yamagata.jp/4256.html>（2022.1.19閲覧）

⁷ 神戸市ホームページ，空き家等相談窓口，）

補助を利用するための要件として、米沢市は建築物の除却または改修を行う場合は市内の事業者と契約すること等を挙げている。神戸市は原則として、隣地統合後 10 年間は統合を維持することとし、分筆する場合は分筆後の全ての土地が 100 ㎡以上であり、それぞれの土地を一体として利用することを要件としている。このように、一定期間住環境が維持されるよう担保している。

補助対象経費について、米沢市、神戸市共通して、隣地統合のための測量、明示（神戸市は合筆のために実施するものに限る）、登記および隣地の購入に際する仲介手数料が最大 50 万円である。さらに、両市は建築物の改修または除却にかかる費用の一部を補助しており、米沢市は「隣接地取得支援事業」の中に自己所有地または隣接地に存する建築物の除却または改修費用の補助が規定されている。この補助額の上限は、立地適正化計画の居住誘導区域外に比べ、区域内で高く設定されており、市中心部での居住や土地利用を促している。

神戸市は「隣地統合」とは別の事業として「老朽空家等解体補助制度」を設けており、旧耐震空き家等の除却費用を補助している。「神戸市住環境改善支援制度（隣地統合）」「神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）」で申請を受け付けてお

表 6 隣地取得に関する補助制度および補助対象の内容

	米沢市	神戸市
補助を利用可能な土地の条件	・ 隣接地または自己所有地等が200㎡未満の土地、無接道地、異形地であること ・ 隣接地または自己所有地に空き家が存在すること	・ 100㎡未満の狭小地等または無接道地を含む隣地統合 ・ 隣地統合する土地同士が2m以上接していること ・ 建物がある場合にはその建物も購入すること
補助を利用するための要件	・ 建物の除却または改修を行う場合、米沢市内に本店のある事業者と工事請負契約を締結すること等	・ 隣地統合後10年間は統合を解消せずに一体として利用すること ・ 全ての土地が100㎡以上になる場合に限り、分筆して利用可。その場合、10年間はそれぞれの土地を一体として利用すること
補助対象経費	①測量等費用(測量、境界明示、登記、仲介手数料) ②建築物等の除却・改修費用	①測量等費用 ・ 購入物件の購入に要する仲介手数料 ・ 購入物件の所有権移転登記に要する経費 ・ 隣地統合する土地の合筆のための測量、明示または登記に要する経費 ②旧耐震空き家等の解体除却費用（老朽空家等解体補助制度）
補助額	①最大50万(補助率10/10) ②最大70万(除却：補助率5/10、改修：補助率1/3) ※②の補助額は立地適正化計画の居住誘導区域内で最大70万、区域外で最大50万	①最大50万円（補助率10/10） ②最大60万円（補助率1/3）（老朽空家等解体補助制度） ※②の補助額は狭隘道路にのみ接する場合等は最大100万円

り、併用も勧めている。

なお、隣地取得制度については、米沢市は、制度が始まった2019年から2022年1月までに合計11件、神戸市は制度が開始した2018年10月から2022年1月までに32件の利用実績がある。

(4) 隣地取得制度に関するまとめ

本調査では、空き家・空き地の解消や利活用の促進を目的とした隣地取得制度の取組事例として米沢市、神戸市の事例を調査した。

国土交通政策研究所の阪井らによる空き地等の発生活消滅要因を明らかにした研究では、空き地所有者へのアンケート調査から、空き地所有者が敷地の拡大、日照・通風の確保、家庭菜園として隣地等を買取る事例が多くあることを報告している⁸。これより隣地取得は、空き地を流通、活用する方法の一つとして有効であると考えられる。

一方、神戸市では、隣地取得の合意に至るまでの交渉を住民同士で行っており、この段階に課題がある可能性があることがヒアリング調査から明らかになった。神戸市は、空き家や空き地を市場に流通させるための相談窓口である「空き家等活用相談窓口」を開設しており⁹、空き家・空き地所有者に対して、隣地所有者への買取交渉をアドバイスすることがあるが、「隣地所有者と面識がなく交渉ができない」等のケースが多い。

このように、住民同士では隣地取得の合意形成が円滑に進まないことが考えられ、隣地取得などの民が所有する空き地・空き家の流通・活用を進めていくためには、ランドバンクのような売り手・買い手を仲介する組織が必要であると考えられる。

7. おわりに

本稿では、増加する世帯の空き地の状況について、各種統計や既存文献等により調査を行うとともに、その増加理由について経済学的な観点から考察を行った。更に、空き地等に対する地域の需要を創出する上で有効な隣地取得制度について、地方自治体の取組事例を報告している。人口減少、少子高齢化が進む中で、空き地の増加に対する社会的な関心は高いことから、今後とも空き地、空き家等の市場を通じた利活用の促進について、研究を深めていくこととしたい。

⁸ 阪井暖子，山田直也，明野斉史，空地等の発生活消滅要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究，国土交通政策研究，No. 124，pp. 147-158，2015. 3

<https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/pdf/kkk124.pdf>（2022. 1. 19 閲覧）

⁹ 神戸市ホームページ，空き家等相談窓口，<https://www.city.kobe.lg.jp/a94208/kurashi/sumai/jutaku/information/akiya-soudan.html>（2022年1月27日閲覧）

参考文献等

- ・伊藤夏樹, 多田智和, 石井義之(2021)「スポンジ化した都市空間における低未利用ストックの利活用促進に向けた地域マネジメント手法に関する調査研究」第2章第3項(p.19～p.53), 国土交通政策研究所
- ・神戸市, 神戸市住環境改善支援制度補助金交付要綱, 2021.9.21 改正
<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/2510/youkour031001.pdf> (2022.1.19 閲覧)
- ・神戸市都市計画マスタープラン, p.12, 2011.3
- ・神戸市ホームページ, 空き家等相談窓口,
<https://www.city.kobe.lg.jp/a94208/kurashi/sumai/jutaku/information/akiya-soudan.html> (2022年1月27日閲覧)
- ・国土交通省国土審議会土地政策分科会企画部会, 土地政策の新たな方向性 2016～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～, p.19, p.26, 2016.8
- ・国土交通省社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画基本問題小委員会(2017)『都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ「都市のスポンジ化への対応」』P.3
- ・国土交通省不動産・建設経済局 空き地等の新たな活用に関する検討会(2017)「空き地等の新たな活用に関する検討会 とりまとめ」P.6
- ・国土交通省(2015)「平成27年版土地白書」P.72
- ・国土交通省(2020)「令和2年度版土地白書」P.86
- ・阪井暖子, 山田直也, 明野斉史, 空地等の発生消滅要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究, 国土交通政策研究, No.124, pp.147-158, 2015.3
<https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/pdf/kkk124.pdf> (2022.1.19 閲覧)
- ・山崎福寿・中川雅之著(2020) 一般財団法人土地総合研究所編「経済学で考える 人口減少時代の住宅土地問題」第二章 (p.61～p.78)、東洋経済新報社
- ・米沢市都市計画マスタープラン 米沢市立地適正化計画, p.3, 40, 2020.12
- ・米沢市ホームページ, 令和3年度米沢市空き家・空き地利活用支援事業補助金,
<https://www.city.yonezawa.yamagata.jp/4256.html> (2022.1.19 閲覧)
- a) 国土交通省「世帯土地統計」
- b) 国土交通省「法人土地・建物基本調査」、「法人土地基本調査」
- c) 総務省統計局「人口推計」(長期時系列データ、平成27年及び令和2年国勢調査結果による補間補正人口)
- d) 国土交通省 国土数値情報
- e) 総務省統計局 平成22年および令和2年国勢調査 人口等基本集計
- f) 総務省統計局 住宅・土地統計調査

(HP 公開日 2022年2月17日)