

土地の管理と情報基盤整備

令和6年3月11日

不動産・建設経済局 土地政策課

1. 管理不全土地への対応

【事例1】郊外における住宅団地内の管理不全土地

【管理不全土地となった経緯】

- 周囲は田畑に囲まれた郊外の住宅団地で、かつては商店街が栄えていたが、居住者の高齢化が進行し、衰退している。
- 空き地の多くは、建物を除却して更地になったのではなく、開発当初から空き地のままであった。



【周辺に及ぼしている影響】

- 夏季には雑草が繁茂し、放火の危険性が高まることから、近隣、自治会等からの相談が寄せられる。

【対応状況】

- 近隣から苦情が寄せられた場合には、行政から通知を送しているが、分譲が活発であった頃に土地を購入した所有者は市外・県外の居住者が多く、土地を見に来てもらえていない。



【今後求められる対応】

- 今後、所有者の高齢化・相続に伴い、管理不全土地の増加の懸念がある。
- 中心市街地よりも安価な一戸建て住宅が購入できることから若い世代の流入も一部見られており、居住環境維持も求められる。



団地内に散見される管理不全土地



【事例2】投資目的で取得された管理不全土地①

【管理不全土地となった経緯】

- 昭和50年代に土地区画整理事業によって換地され、平成初期に近隣市の不動産事業者が売買により取得した。
- 平成20年頃に遠方(県外)に本店を置く不動産事業者が売買により取得し、一部分筆を行っているが、面積約2,000㎡の敷地で、地目を畑のまま所有している。



【周辺に及ぼしている影響】

- 現時点では近隣からの苦情は寄せられてない。
- ただし、台風による災害発生が増加しており、雑木林の倒木等の危険性が懸念される。



【今後求められる対応】

- 行政として、管理不全土地における災害の発生リスクを根拠として所有者に指導するための基準や考え方の整理が必要である。

【対応状況】

- 所有者に対して、お願い文書(行政指導には当たらない)を送付して対応依頼を行うものの、現に近隣からの苦情が寄せられていないこと、実際の被害が発生していないことから、強く要請できていない。



傾斜地にあり、前面道路との高低差がある



一部は雑草が繁茂しているが、大部分は雑木林となっている

【事例3】投資目的で取得された管理不全土地②

【管理不全土地となった経緯】

- ①は遠方(県外)に居住する個人所有者が所有し、隣接地も所有し、アパート経営をしている。当該地についても、将来的には活用の可能性があるが、現時点では利活用がなされていない。
- ②は数年前に市外の開発事業者が売買により取得したが現時点では利活用がなされていない。



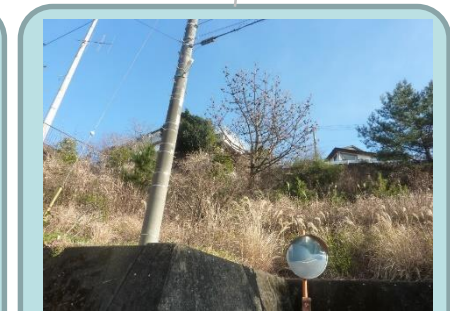
【周辺に及ぼしている影響】

- 雑草が擁壁にも繁茂し、道路に越境している。
- ②では、樹木が繁殖し始めており、徐々に本数が増加し、成長している。
- 枯れ木も放置されていることから倒木の危険性もある。

【対応状況】

- 行政にて近隣からの苦情を受けて通知を送付しているものの、所有者による対応がない。

①②ともに、傾斜地にあり、前面道路との高低差がある



【今後求められる対応】

- 土地を取得した不動産事業者等に対して、適正管理を促す対策の検討が求められる。

【事例4】相続によって生じた管理不全土地

【管理不全土地となった経緯】

- 敷地が広大で、周辺の宅地の5～6戸分程度の面積(約1,000㎡)があることから、管理にかかる負担が大きい。
- 当該地は未利用のまま、相続・贈与を数回繰り返して、共有者10名程度の未利用地となっている。
- 所有者が高齢で県外に居住している。



【周辺に及ぼしている影響】

- 毎年、雑草が繁茂し、隣接地へ越境しているため、近隣からの苦情が寄せられている。



【今後、求められる対応】

- 敷地が広大なため、行政や地域が代わりに管理を行うことも容易ではない。
- 所有者に対して適正管理を促すか、土地の権利を処分することの判断を求めていく必要がある。

【対応状況】

- 行政にて複数回文書指導を行っているものの、所有者からの反応がない。
- 所有者が遠方に居住しているため、行政職員が直接訪問することもできない。



【事例5】適正な登記・境界確定が行われていない管理不全土地

【管理不全土地となった経緯】

- 明治時代に登記されて以来、更新が行われていない。
- 登記名義人は、市外の居住者となっている。
- 公図(旧土地台帳附属地図)も実際の区画と不一致のままとなっている。
- 地目が墓地で固定資産税が非課税となっており、維持管理コストが発生しにくいことから、利活用のインセンティブがない。



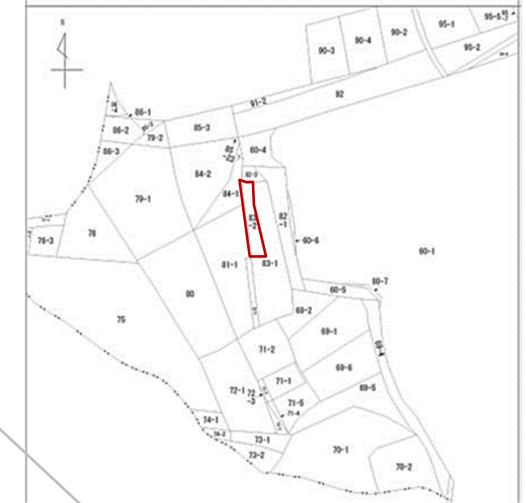
【周辺に及ぼしている影響】

- 樹木が繁茂し、道路上空にせり出ししており、倒木の危険性がある。
- 自転車等のごみの投棄が発生している。



【今後、求められる対応】

- 登記情報の更新、地図(不動産登記法14条第1項地図)の作成により、権利関係を整理すること、その結果として、所有者不明土地であった場合には、適切に管理できる者への権利の移譲等が求められる。



【対応状況】

- 行政から登記名義人の関係者に対して通知文書を送付し、雑木の伐採等の対応を依頼しているが、反応がない。

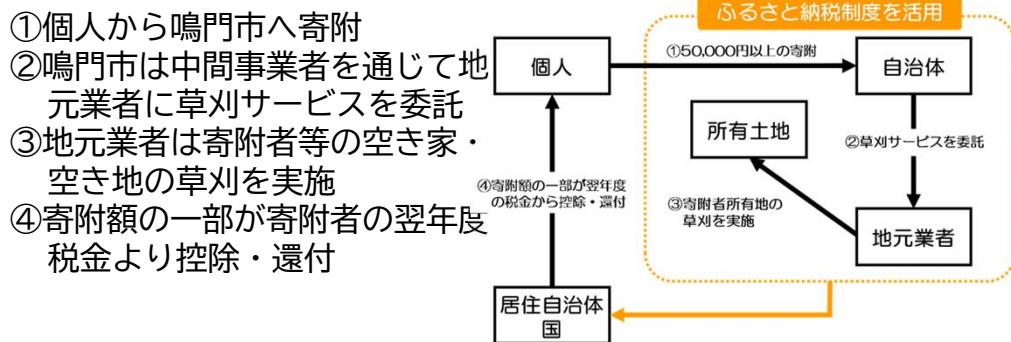


2. 土地の管理主体

適切な土地管理に資する取組① ふるさと納税「ふるさと鳴門」

- 徳島県鳴門市では、「ふるさと納税」の返礼品として「空き家・空き地の草刈サービス」を設定し、遠隔地に居住する等により生家や相続した土地などの管理が困難な人に対して、空き地の敷地や所有土地の草刈りを代行(年1回)
- 全国的では、約60の市町村で約100の空き家・空き地の管理メニューが「ふるさと納税」に設定されている。

事業スキーム



- ①個人から鳴門市へ寄附
- ②鳴門市は中間事業者を通じて地元業者に草刈サービスを委託
- ③地元業者は寄附者等の空き家・空き地の草刈を実施
- ④寄附額の一部が寄附者の翌年度税金より控除・還付

条件等

- ・50,000円以上もしくは100,000円以上の寄附。
- ・鳴門市内の空き家・空き地に限定。
- ・高所等の作業に危険を伴う場合や、土地の状態により草刈サービスの対応ができない場所がある。
- ・100,000円以上の寄附は、50,000円以上の寄附のおよそ倍の面積での作業を想定。

利用実績

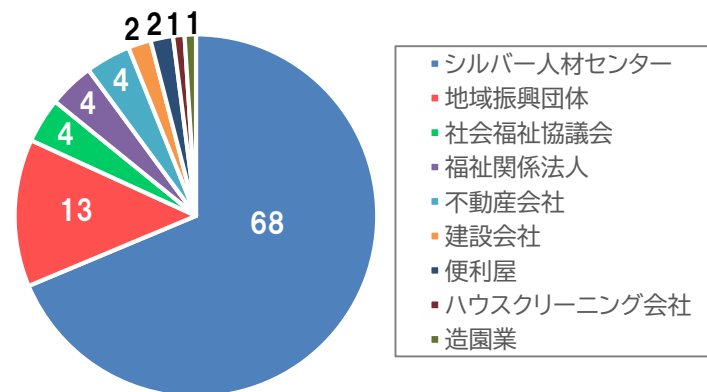
令和元年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和2年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和3年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和4年度※	寄附件数: 4件(寄附額: 250,000円)

※令和5年1月末時点

ふるさと納税検索サイトのイメージ



全国の市町村の空き地・空き家の管理主体

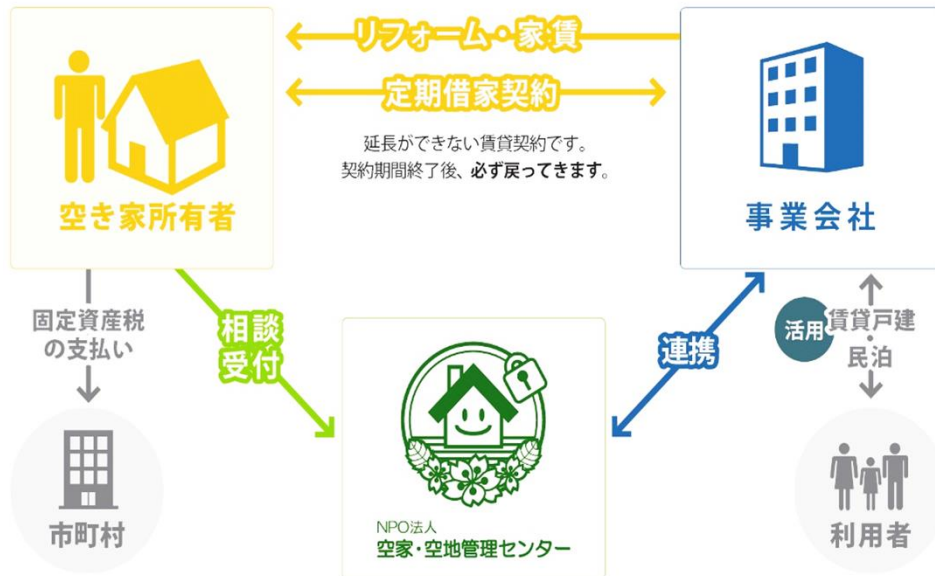


出典:ふるさと納税ポータルサイト【ふるさとチョイス】で「空き地」「空地」を検索 (令和4年12月時点) 8

適切な土地管理に資する取組② 空地・空家管理センター

- 全国の空き家・空き地の所有者への管理や活用などの各種支援を目的としたNPO法人(非営利団体)であり、空き家・空き地に関する相談に加え、提携業者とも連携し、管理や流通等の実務面まで支援。
- 各市区町村と協定の締結等によって連携し、空き家問題解決に向けた普及啓発活動や利活用に関わる相談事業(相談窓口の設置等)の取組を展開

事業スキーム



空き地の活用パターン

空き地の活用パターンは、そのまま「売却」する方法や、初期費用があまりかからず手軽にできる「駐車場」「自動販売機設置」がある。その他、「農園」としての賃貸、「太陽光発電の設置」「トランクルーム」といった「事業用の土地」としての賃貸などがある。

概要・実績等

概要（自治体等への提供サービスの例）

1. 空き家の相談窓口
2. 自治体と協力した空き家の適正管理
3. 資料の提供
4. 空き家に関するセミナー及び相談会の開催
5. 空き家の活用について
6. 相続問題について
7. 空き家対策特別措置法への対応
8. 自治体と連携した空き家対策の立案から実施

- ・ 所有者は、管理を委託することで経済的・手間的な負担から解消され、近隣からの苦情などの精神的な負担も解消される。
- ・ 自身で管理するための方法等についても紹介を受けることができる。

実績等

【解決事例(活用方法別)】

空き家:売却(133件)賃貸(15件)リフォーム(8件)借り上げ(13件)解体(63件)

空き地:建築(0件)賃貸(1件)駐車場(5件)



地域の郵便局による「空き家みまもりサービス」の試行

■ ねらい

- 空き家近隣の郵便局社員が定期的に現況をチェックすることで「安心」を提供し、恒常的・定期的なメンテナンスが困難な空き家所有者の課題解決に貢献。
- 試行を通じ、ニーズの把握、オペレーションの課題確認等を行った上で、事業として成り立つかを検証。

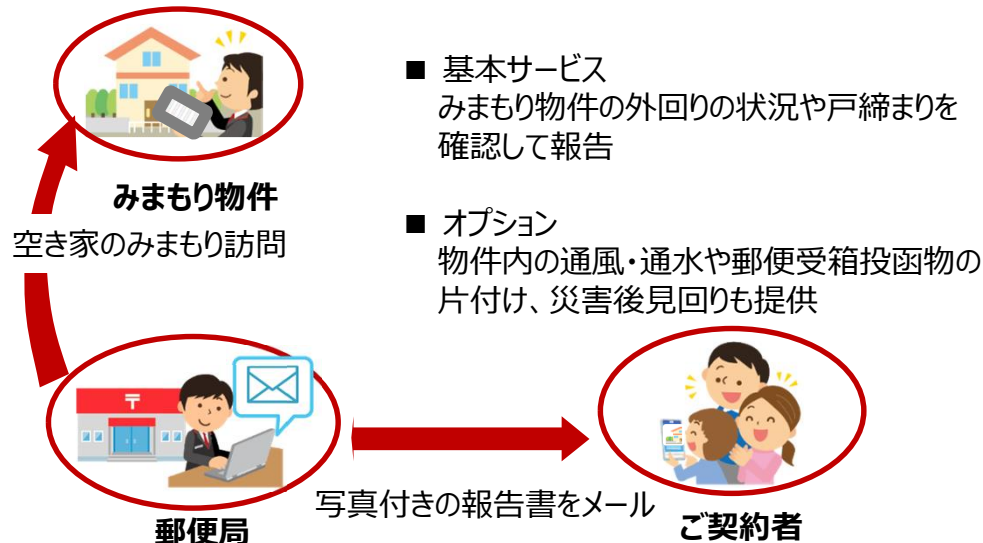
■ 試行期間

- 募集期間 ……2022年10月28日から2023年1月末まで（日本郵便HPで募集）
- サービス提供期間…2023年2月から2024年9月

■ サービス内容

- 郵便局社員がご契約者の所有する空き家物件（原則、「戸建て」）へ定期訪問し、物件の外回りの状況や戸締り等を確認し、その結果を写真付きの報告書でメールします。
- またオプションサービスとして、物件の鍵をお預かりし実施する「通風・通水」や「郵便受箱投函物の片付け」の他、台風通過後に要請の都度実施する「災害後見回り」などを提供いたします。

<サービスのイメージ>



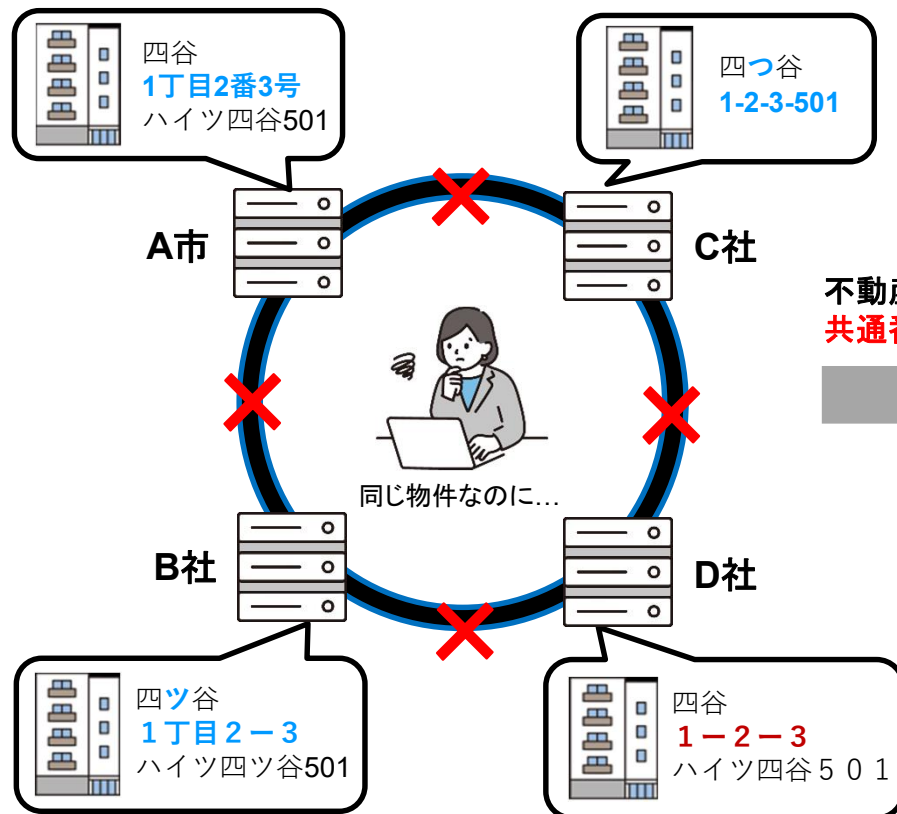
<報告書のイメージ>



3. 土地の情報基盤整備

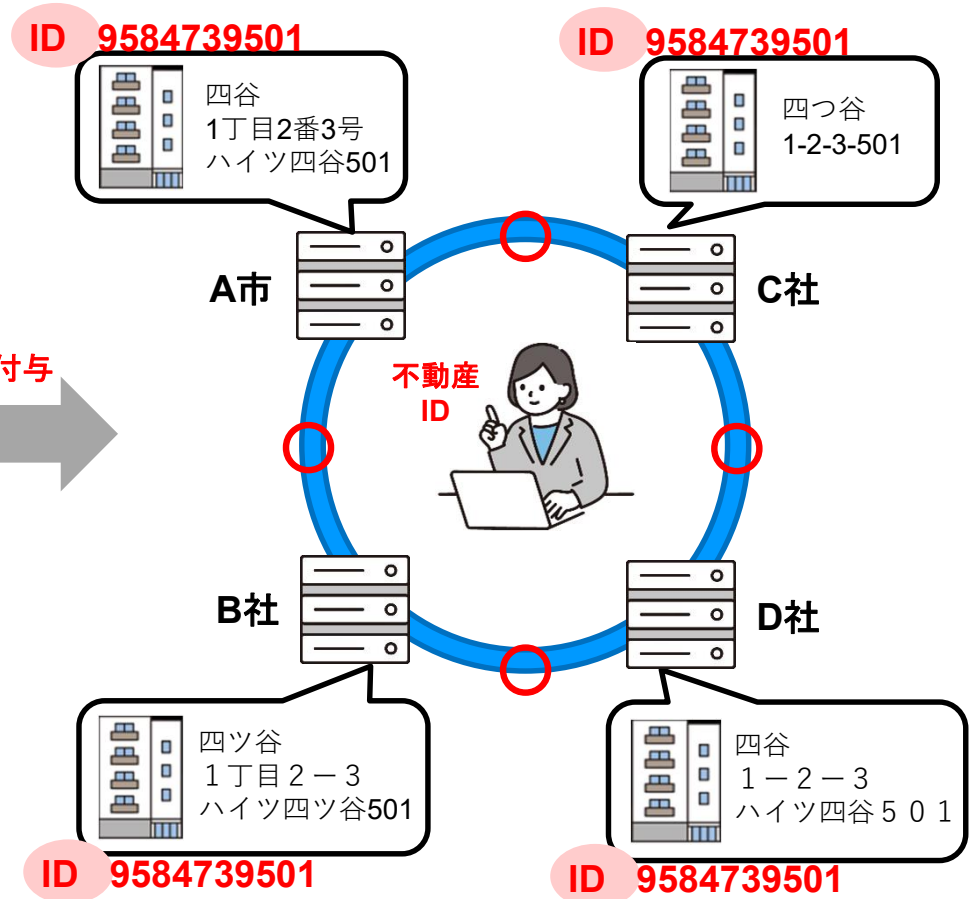
【現状】

住所の表記ゆれ等により不動産情報の連携が困難



【不動産ID導入】

不動産IDの付与により不動産情報の連携が可能に



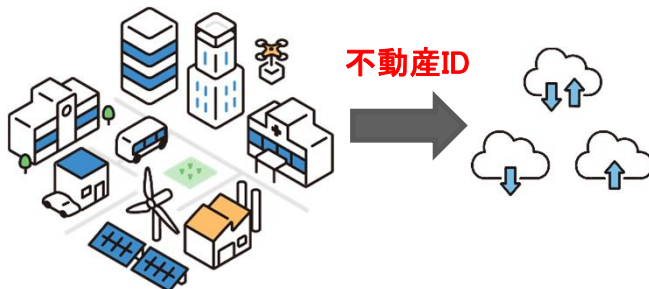
不動産に
共通番号(ID)を付与

物件検索

- 物件調査には、多岐にわたる情報収集が必要で、それぞれのサイトや窓口への訪問を要し、多大な手間・時間を要している。

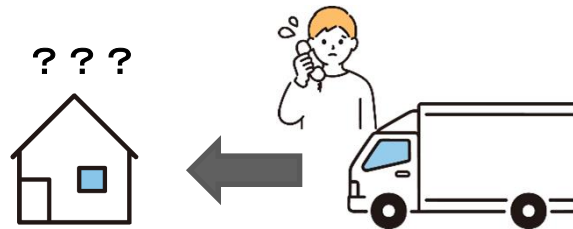


- 自治体等がオープン化した生活インフラや都市計画情報等を不動産IDを用いて一括で検索できれば、調査負担を軽減できる可能性。



物流

- 表記ゆれや誤った住所が記入された荷物は配達員が、電話確認により宛先の是正を行うなど、現場の配達員の大きな負担になっている。

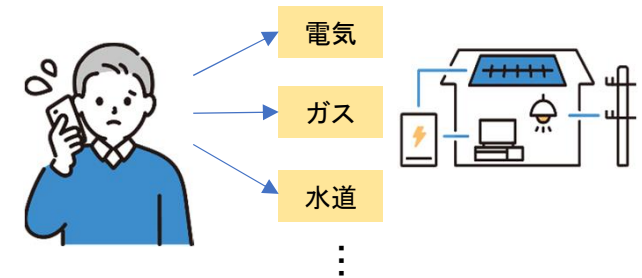


- 荷物の受付時に不動産IDを介して、住所の確認や是正を行えば、配達員の確認作業や再配達を大きく削減できる可能性。
- 将来的には、配達ロボットやドローンでの配送に不動産IDの活用できる可能性も。

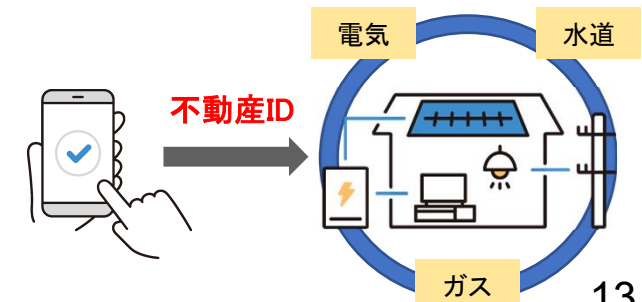


引っ越し

- 引越の際、水道・ガス・電気等の変更手続きを一括で受けようとしても、表記ゆれによってデータの連携が難しいため、個別に手続きを行わざるを得ない。



- 不動産IDを介して、水道・ガス・電気等の各種手続きを一括して受け付けることができれば、住民は確実な手続きが行えるとともに、各社も確認の負担が軽減。



◆ 「不動産ID官民連携協議会」

- ・官民の関係者による協力を通して、不動産IDを介したデータ連携を促進するため、令和5年5月に設置。
- ・協議会は、不動産IDに興味があると応募のあった団体・民間企業・自治体等の313会員から構成。

～不動産分野に限らず、幅広い分野から関心

○参画する民間企業等の業種別内訳

業種	会員数	業種	会員数
不動産	94	地図・測量	13
建設・建築・設計	31	大学・研究機関	2
金融・保険	14	システム・ソフトウェア	28
運輸・通信	19	コンサル・シンクタンク	19
卸売小売・飲食	3	AR・XR	4
防犯・警備	2	その他	13
電気・ガス	2		

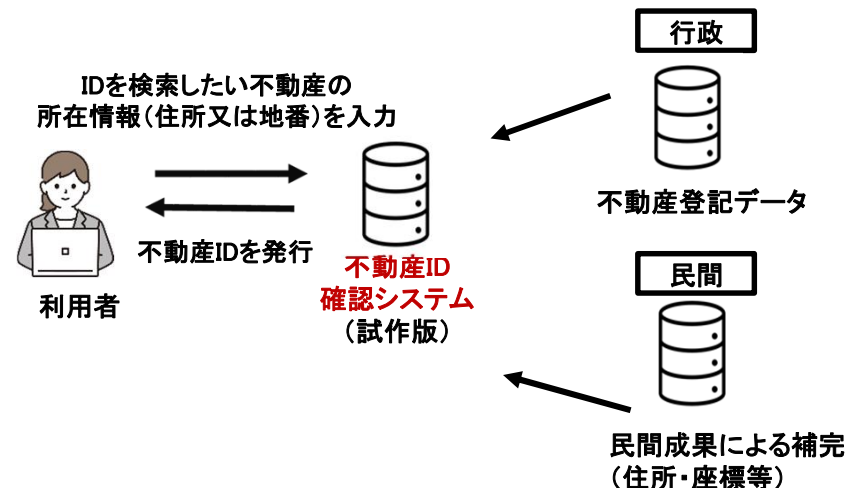
◆ 実証事業の実施（令和5年度～）

- ・不動産IDの実用可能性や課題などを探るため、令和5年末より実証事業を実施。
 - ・実施にあたり、不動産IDの提供を行う試作システム（不動産ID確認システム）を国交省により作製・提供。
- ～実証事業では仮システムの有用性についても検証



試作システムをはじめ各種課題を洗い出し、
令和6年度以降、更なる改善を図る。

○不動産ID確認システム（試作版）のイメージ

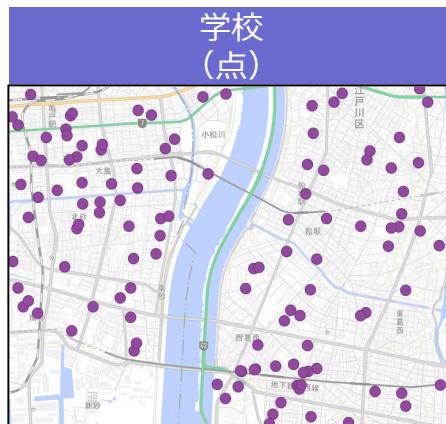


国土数値情報の整備

- 人口、土地利用、行政区域、公共施設、災害リスク情報などの不動産に関する位置情報を属性情報と合わせてをGISデータ（「**国土数値情報**」）として整備・無償で提供している（190種類のデータ項目を整備）

主な整備済み項目（令和5年6月現在）

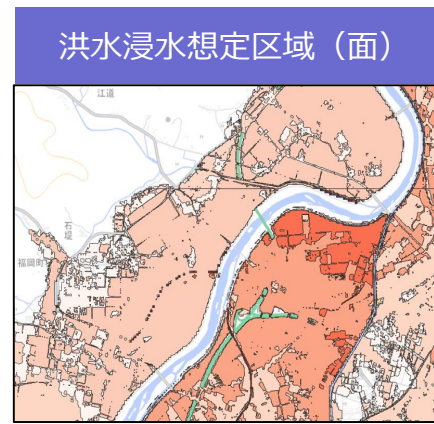
国土の骨格	行政区域、道路、河川、鉄道、港湾、空港、バス停など
土地利用関連	土地利用、地価公示、都道府県地価調査など
指定地域	都市地域、人口集中地区、用途地域、過疎地域など
防災関連	洪水浸水想定区域、津波浸水想定、土砂災害警戒区域、避難施設など
公共的施設	市町村役場、公的集会施設、学校、福祉施設、医療機関など
その他	人口推計メッシュ、位置参照情報など



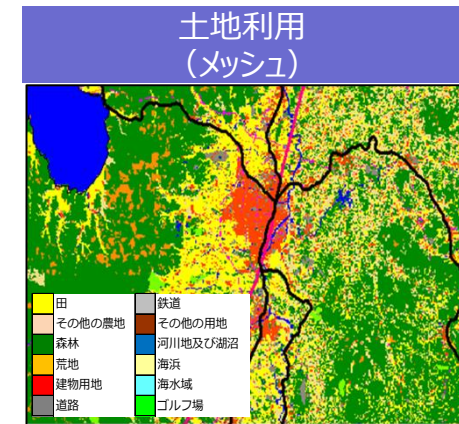
学校教育法に規定する全国の小学校、中学校等について、点データとして整備し、分類や名称を示す属性情報を付与



全国の鉄道の路線や駅について路線形状（線）のGISデータに、路線名や運営会社等の属性情報を付与して整備



河川管理者から提供された洪水浸水想定区域図の情報をもとに、浸水想定区域の範囲を示すGISデータと浸水深を示す属性情報を整備



衛星画像を用いて100mメッシュ単位で全国の土地の利用状況を判読し、属性情報として付与して整備（昭和51年より継続して整備）

国土数値情報の歴史

- ・2001年から一般向けにデータ利用が可能となった国土数値情報は、近年、その利用数が急増している
 ※DL数：50万件（2009年度）→155万件（2022年度）→**200万件超見込み（2023年度）**
- ・2016年からは、shapeファイル形式のほか、webGISで用いることができるGeoJSON形式のデータ提供を開始しているところ。

1974年 国土数値情報の整備を開始

- ・国土計画の策定のためにデータ整備を開始
- ・公共機関や研究機関に限定して提供

2001年 ダウンロードサイトを開設

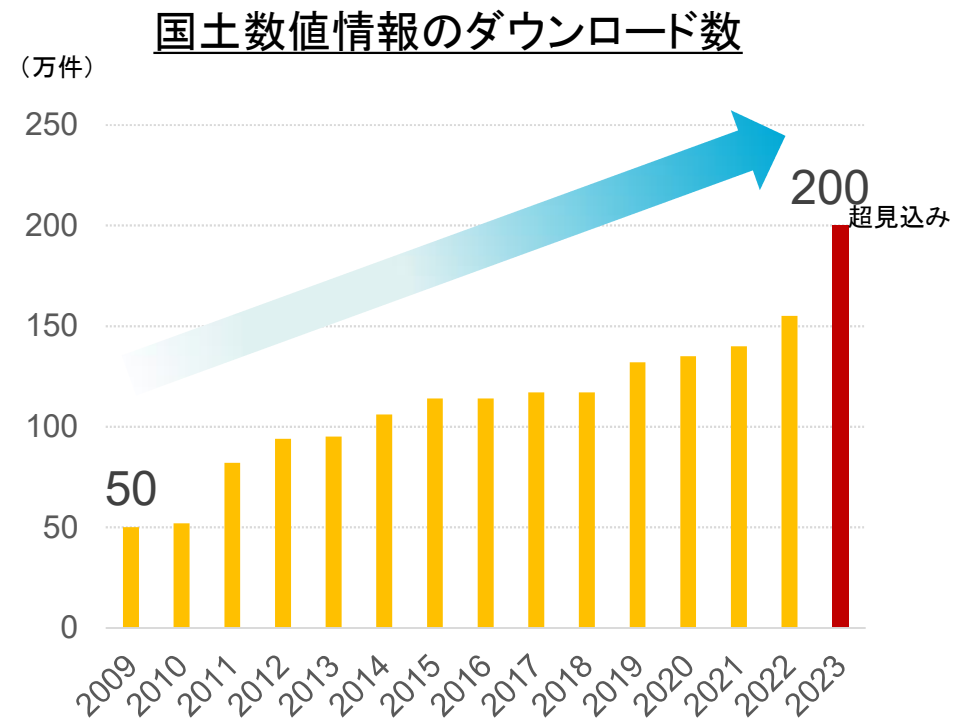
- ・一般向けに国土数値情報のダウンロードが可能に（オープンデータ化）

2016年 データ形式の多様化

- ・webGISで用いることのできるデータ形式（GeoJSON形式）での提供開始

2023年 これからの国土数値情報の検討

- ・「今後の国土数値情報の整備のあり方に関する検討会」の設置



国土数値情報の利活用

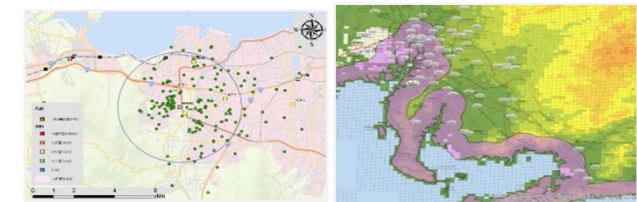
- 国土数値情報の利用主体は、行政機関のほか、マスコミや民間事業者など幅広く、利用者の様々なニーズに応じて利用できる信頼された地理空間情報として広く用いられている

- メディアにおける情報発信に活用
 - ・土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域
→NHKニュース・防災アプリで利用
- 民間企業における経営判断やサービスの高度化
 - ・用途地域、地価公示、人口集中地区、海岸線
→大手ファミリーレストランの出店計画に利用
 - ・浸水想定区域
→大手不動産ポータルサイトで物件情報と災害リスク情報を表示
- 行政機関や研究機関などで活用
→再生可能エネルギーのポテンシャル把握（環境省）や、自治体における都市計画の策定支援など

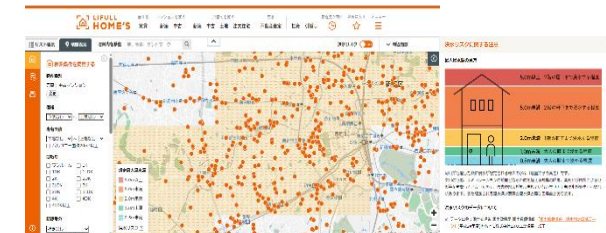
NHK ニュース・防災アプリ



ファミリーレストラン 出店計画

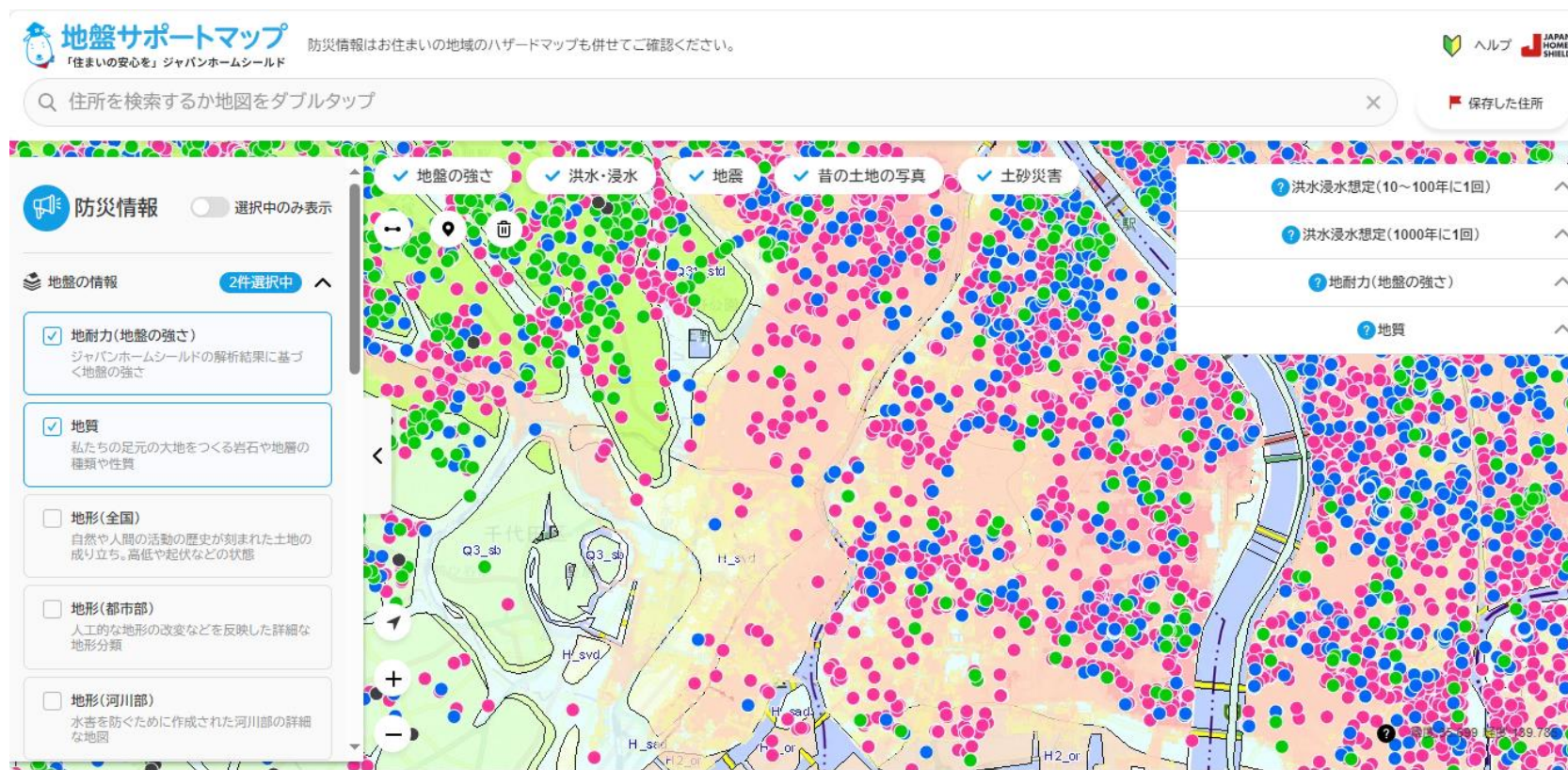


不動産ポータルサイト



- 200万棟を超える地盤調査・解析実績により蓄積された地盤情報や、自然災害のリスク、近隣の避難所の位置や学区等の生活情報を調べることができるサービス。
- 洪水浸水想定区域、土砂災害危険箇所、避難施設、小学校区、中学校区等の国土数値情報が利用されている。

民間企業での活用例：ジャパンホームシールド株式会社 地盤サポートマップ



出所) ジャパンホームシールド株式会社 <https://supportmap.j-shield.co.jp/#14,35.6939,139.7918>

- 不動産ポータルサイトでは、住まい探しと同時に災害リスクがわかるサービスのなかで、国土数値情報の浸水想定区域を利用。地図に物件情報と災害リスクをヒートマップで表示している。
- 不動産広告では災害リスクを記載する義務はないが、本サービスを通じてスムーズに事前に災害リスクがわかる点でエンドユーザから高い評価を得ているとのこと。

民間企業での活用例：不動産ポータルサイト LIFULL HOME'S

LIFULL HOMES地図・周辺情報
 浸水想定区域について、国土数値情報を活用。
 物件情報と合わせて、災害リスクについて確認できる。

The screenshot shows the LIFULL HOME'S website interface. On the left, there are search filters for property type (e.g., 中古マンション), price, and area. The main map area displays a heatmap of flood risk levels overlaid on a street map. A legend on the map indicates risk levels: 5.0m以上 (red), 5.0m未満 (orange), 2.0m未満 (yellow), 1.0m未満 (light green), and 0.5m未満 (dark green). On the right side of the map, there is a section titled '洪水リスクに関する注意' (Notes on Flood Risk) which includes a diagram of a house and text explaining the maximum flood depth for different levels. Below this is a section '洪水リスクのデータについて' (About Flood Risk Data) with a note about the data source being the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport's '国土数値情報 浸水想定区域データ' (National Numerical Information Flood Risk Area Data) from FY2024, processed by LIFULL.

出所) LIFULL HOMES地図・周辺情報

- 管理不全土地への対応として、適正な管理をを図るための行政的措置のあり方について、どのように考えるか。
- 土地の管理不全を防止するため、土地所有者からの信頼を得つつ、土地の管理を担う主体を確保するためには、どのような取組が必要となるか。
- 土地に関する情報基盤整備に際して、土地の流通を促進させるためには、どのようなことに留意すべきか。

論 点 (参考)

- 地域において、利活用が困難な土地も含めた土地の利活用・管理に関する方針を意思決定するためには、どのような取組が必要か。
- 相続土地国庫帰属制度の運用状況を踏まえ、手放したい土地を再流通させるためには、どのような取組が必要となるか。