

<背景>

- 本格的な人口減少社会等を背景に、地方圏や大都市郊外部を中心に、空き地・空き家等が増加
- 宅地の利用意欲の減退により、所有者の所在の把握が難しい土地が現れるなど土地の放棄の問題が表面化
- 空き地等を地域資源として活用し、地方創生につなげる先進的な取組も存在

<空き地の特性>

- 発生の特徴:個々の所有者の意向等により散発的・離散的に発生し、小規模な空き地がまとまりなく存在
- 増加の態様:世帯所有の空き地等が増加。その多くが、将来、活用のあてがないまま相続された土地
- 今後の見通し:所有者の高齢化・利用意欲の低下及び空き家の増加に伴い、将来も増大すると予想
- 本来の価値:都市インフラが整備されている場合も多く、宅地ストックとしての本来の価値が存在(ただし、周辺の放置空き地の増加等に伴い、地域全体として十分に発揮されない)

<空き地等がもたらす課題>

- 所有者の状況:遠方居住をはじめ、管理することが困難な所有者が増加
- 空き地等がもたらす課題:
 - ① 雑草繁茂など管理水準が低下した空き地が増大⇒ ゴミ等の不法投棄や害虫の発生など周辺に悪影響
 - ② 地域内に空き地が多く存在 ⇒ 管理水準にかかわらず、地域イメージや活力の低下につながる
 - ③ 管理が長期間放置された空き地 ⇒ 将来的に所有者所在不明土地となり、国土管理・公共事業実施等を困難にする

<空き地対策の必要性>

- 民間に委ねるだけでは以下のような市場の失敗が生じることから、行政や地域社会の関わりが必要
 - ① 個人にとっては合理的な行動の結果である空き地の状態は、地域社会全体で見ると機会費用を発生
 - ② 貸し出しの際の不安感や借り主の信用力などの情報の非対称がもたらす障害が存在
- 自治体の状況:空き地等の適正な条例等についての体制は一定程度整備されているものの、個人の所有権との関係で運用をためらい、また、空き地等の利活用についての、問題意識が希薄で、発生状況の把握等が十分ではない

所有者、地域及び自治体における空き地等の有効利用・適正管理を促す仕組みを国として整えることが喫緊課題¹

<空き地対策の今後の方向性>

- 空き地を有効に利用することによって、人口減少社会においても住環境の維持・向上を実現し、併せて地方創生につなげるチャンスが生じているとも考えられ、各地で積極的な取組みの推進が必要。
- 空き地の有効利用に向けては、その情報を集約し、「見える化」する等、取引の障害を除去することが重要であり、市場ニーズが当面見込まれない場合には、地域の合意形成のもと、行政とも連携しつつ、地域のcommonsなどとして管理・活用されるようにすることが重要
- 空き地等を効果的に活用し、エリア価値の向上を図るため、空き地等のマネジメントを実施
- 将来、活用のあてがない場合でも、暫定利用や土地の集約、賃貸借等を活用し、新たな土地需要を創出
- 所有者における土地の適正な管理に関する責務の明確化について議論を深め、併せて土地が適正に管理されない場合の対応について枠組みの整理が必要

<当面の対策>

- 地域によって状況は多様であることから、一斉に対策を講じることは困難であり、可能な地域から実施。モデル的な先進事例を積み上げ、横展開
- 空き家の事例を参考に、空き地の実態把握を推進するとともに、自治体内での行政情報の活用方策の検討を進める。

<地域(集落)レベル>

- 地域(集落)単位の具体的な利用・管理に向けた合意形成をもとに、持続的利用・管理の確保を検討

<管理水準が低下した空き地等への対応>

- 条例等による規制の課題を整理し、空き家法や農地法の仕組みも参考に対応の枠組みについて検討

<市町村レベル>

- 各地域の合意形成を相互に調整し、中立的な立場から、地域の合意を市場等に結び付ける仕組みの検討
(従来の空き家バンクの情報登録に加え、空き地情報の集積、一時的な利用・管理を実施)
- 必要な行政支援のあり方について検討

<中長期的な課題>

- 地域における土地管理の多様化・個人、地域、行政の役割分担の再整理が必要
・管理が継続的に行われるための方策や支援のあり方を検討
- 利用されない土地への対応
・土地の放棄の可否等に関する整理が必要
・相当期間努力しても利活用されない土地の管理方法や費用負担(行政・地域・個人)を検討
・所有者不明土地の課題については別途検討