

# 空き地対策の必要性について(たたき台)

---

平成29年4月19日

土地・建設産業局

# 空き地対策の必要性について(たたき台)

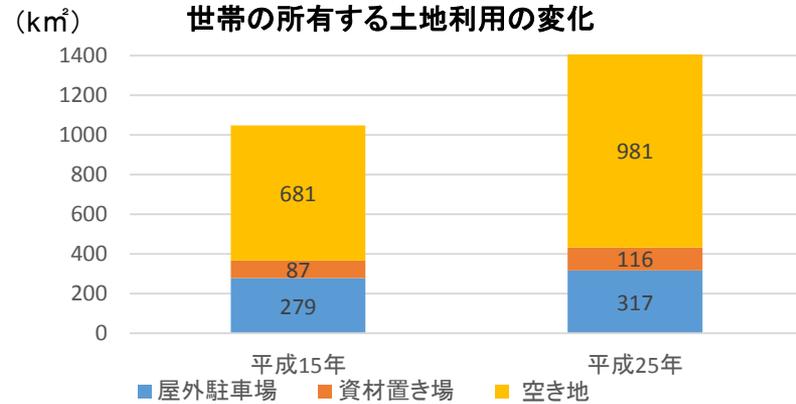
## 1. 背景

- ・人口減少社会を迎え、地方都市や郊外を中心に空き家だけでなく、空き地について、特に世帯が所有するものが増加。
- ・既に農山漁村においては、所有者不明土地の問題など管理が放棄(放置)された土地の問題が表面化。
- ・地域創生の観点から、空き地を地域の「資源」として活用する先進的な取り組みも見られる。

## 2. 空き地の特性

- ・本来、空き地は土地利用の変化に伴い、発生と解消に時間的なずれが生じるため、一定程度は存在。また、土地需要が旺盛な都心部での空き地のように計画の具体化までの間、一定期間低未利用にしている土地や、都市計画の必要性から防災空地のように長期間そのままにしている場合もあり、空き地のあり方は多様。
- ・最近、増加している世帯所有の空き地は、相続を契機とした取得など必ずしも土地の利用を想定せずに取得したことで、そのままになっている場合が多く、また利用意向があっても将来の土地利用の見込みがない場合も多い。

- ・このため、空き地は、個々の所有者の意向によって散発的・離散的に発生。多くの場合、小規模な空き地が、まとまりなく存在。
- ・他方、一度都市に組み込まれた宅地は、原野と異なり、区画整理も行われ、上下水道など都市インフラを有している場合が多く、特に、空き家除却後の空き地については、直近まで、都市インフラを使用していたことから、宅地ストックとしての価値は高い。



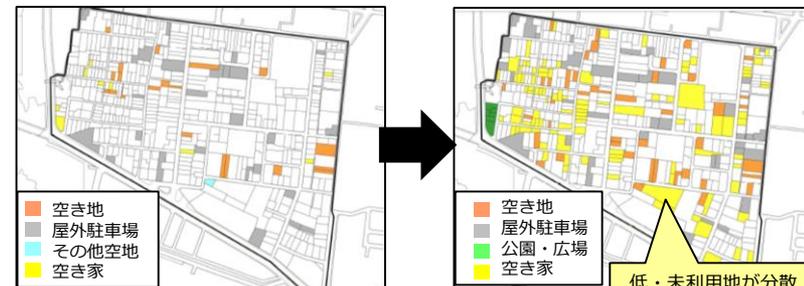
**世帯の所有する空き地の取得方法**

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%
<b>相続・贈与で取得</b>	394	701	78%
その他	33	39	21%
総数	681	981	44%

**低・未利用地の変遷 (近畿の地方都市の一般住宅地)**

(平成5年)

(平成25年)



低・未利用地が分散化して増えている

## 3. 空き地等がもたらす問題

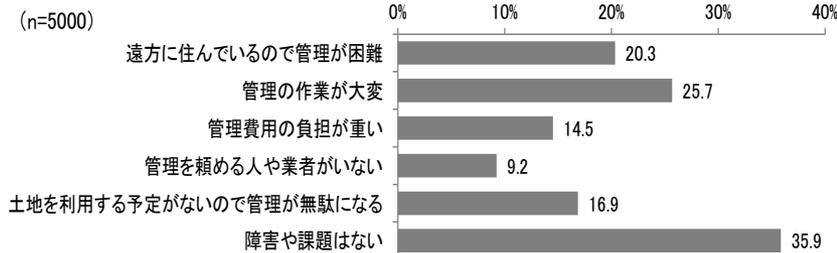
・空き地等の中には、一時的な留保であり、放置してもいずれは解消される将来計画がある空き地等のように、地価高騰局面で利用促進が必要な場合等特別な場合を除き、大きな問題とならない空き地もある。

・しかし、長期的に土地資産額が下落している中で、土地の所有・利用意欲が減退し、土地の管理に問題を抱える所有者が多くなっており、草刈りなど必要な管理が行われず、雑草が繁茂するなど管理水準が低下した空き地等が増加している。

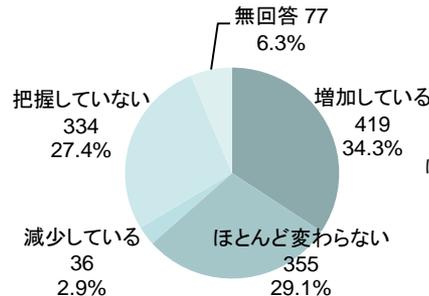
・管理水準が低下した空き地は、ゴミ等の投棄や害虫の発生など周辺に直接的な害悪を及ぼすだけでなく、管理水準にかかわらず、地域内に複数の空き地等が存在することで、地域イメージの低下や地域の活力の低下を招き、ひいては、周辺地価の低下や資産税収の減少等を招くことになる。

・また、管理水準の低下が長期にわたり、管理が放棄された状態が続けば、相続を契機に所有者の所在の把握が困難な土地となるなど将来的に放棄宅地となり、国土の荒廃にもつながる。

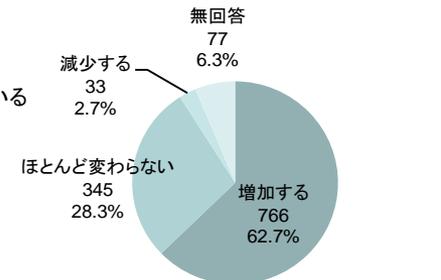
### 所有者による管理上の課題



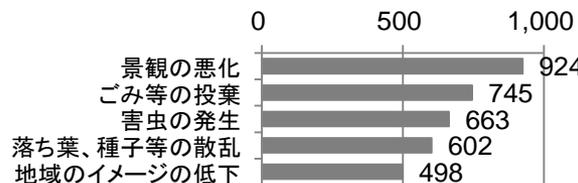
### 10年前と比較した「管理水準が低下した空き地」の件数の変化



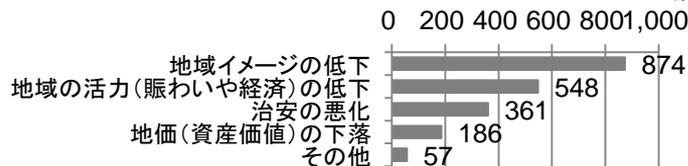
### 現在と比較した今後10年間の「管理水準が低下した空き地」の面積の変化



### 「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」が周辺に迷惑を及ぼしている現象(複数回答) (回答数)

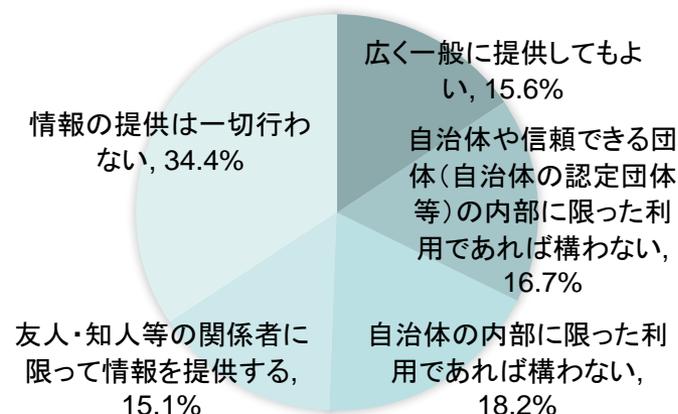


### 地域・地区内に空き地等が複数存在することによる、地域・地区全体への影響(複数回答) (回答数)

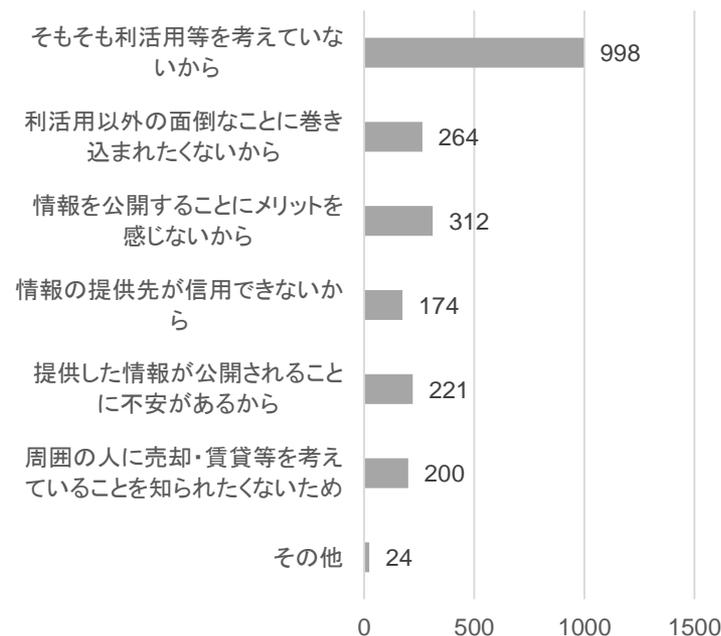


・さらに、空き地等の売却・貸付けのための情報提供に関し、広く一般に提供してよいとする所有者は、限られており、提供した情報が公開されることや提供先の情報管理に不安を感じる意見も見受けられ、利活用等を考える際には、情報の提供先における信頼性の確保が重要。

## 売却・賃貸のための情報提供



## 情報提供を一切行わない理由



# 空き地対策の必要性について(たたき台)

## 4. 空き地等の新たな対策の必要性

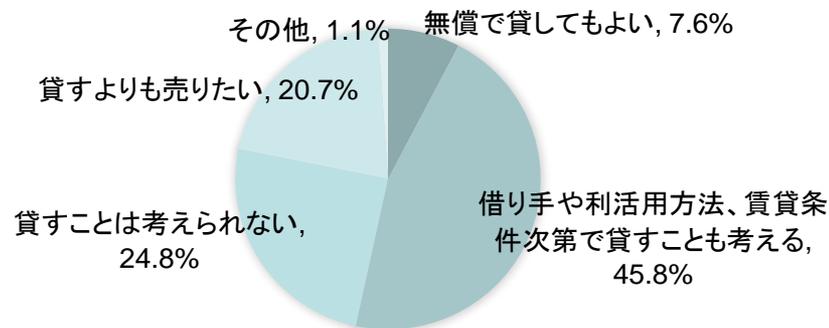
・上記3の問題を解決するためには、将来にわたり、空き地等の適正な管理を行うとともに、利活用を推進することが重要。

・これは本来、土地所有者が行うべきとの意見もあるが、将来の見通しが不明確で、とりあえず、低未利用のまま(投資をしないまま)保有することは、所有者にとっては合理的な行動であり、また、遠隔地に土地を所有する土地所有者も多くなっている現状からすれば、土地所有者だけに解決策を求めても、現状を変えることは難しい。

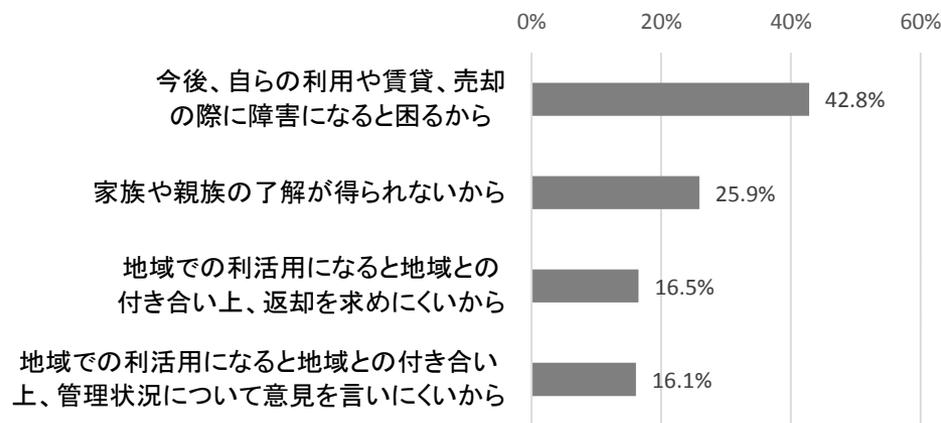
・空き地等のままにしておくことは、個人にとっては合理的な行動であっても、社会全体で見れば、地域の賑わい創出や豊かな住環境の形成のために活用する機会を逸することになっており、機会費用を発生させており、市場の失敗が生じているためであると考えられる。

・また、地域でのまちづくりのためには、土地を貸し付けてもよいとする所有者も多いが、貸し出しの際の不安感の問題を解決するためには、安心感や借り主の信用力の問題等貸す側と借りる側の情報の非対称が生じており、民間に任せるだけでなく、行政が関与していくことが必要。

## 空き地等のまちづくりのための利活用に対する賃貸意向



## (空き地等のまちづくりの利活用について) 貸すことが考えられない理由(複数回答)



# 空き地対策の必要性について(たたき台)

・自治体においても、上記3の問題を認識し、一部で、生活環境の保全のための条例等の対応が行われているものの、特に、利活用に向けての体制が十分でなく、実態把握も進んでおらず、多くの自治体で、この問題が放置されている状況。

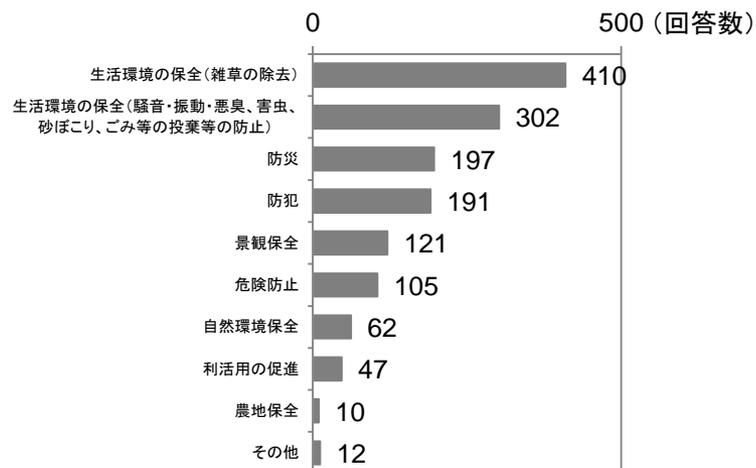
・このため、自治体をはじめ地域において、

- ① 既に、問題が顕在化しており管理水準が低下している空き地等への対策
- ② 立地・土地条件からみて工夫次第で活用が可能な空き地等については、空き地等を地域「資源」として活用していくための対策

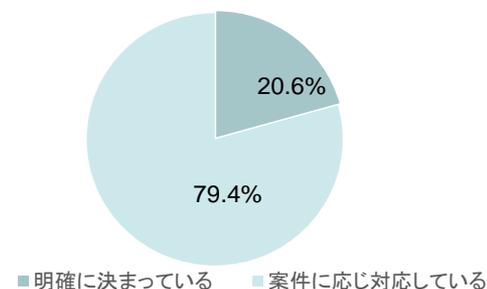
を進めていくとともに、国としても、こうした自治体や地域での取り組みを促すための環境づくりを進めていくことが必要。

・これに加え、活用が困難な土地(すなわち、機会費用がほとんどない土地)については、放棄宅地の発生を防ぎ、国土の荒廃を予防していくという国土管理の観点から、人口減少社会における土地制度のあり方も含めた中長期的な視点での検討が必要。

目的別空き地等対策条例等の有無



空き地等に関する担当部署が決まっているか



自治体における空き地等の実態(空き地等の分布や量、所有者情報)把握(複数回答)

