

空き地等の活用に関する方策について

平成29年4月19日

土地・建設産業局

- 空き地等は、できる限り有効利用を図ってその解消を図ることが基本である。
- ただし、人口減少等に伴いニーズが減る局面で直ちに利用が見込まれない場合には、新たな利用に結び付くまでの間、空き地が適正に管理されることが必要である。この場合、所有者の責務を基本としつつ、困難な場合にはこれを支援することが重要である。所有者が適切に管理を行わず、放置した結果、社会的害悪が生じる場合には、これを除去することも必要。
- 空き地の有効利用に向けては、市場での取引によることを第一として、その促進を図っていく必要があり、情報を集約し、「見える化」する等取引の障壁を除去することが重要。
- 同時に、市場でのニーズが当面見込まれない場合には、地域のcommonsとして受益する地域住民等により管理・活用されるようにすることが重要。
- 直ちに恒久的利用に結び付けるのが困難な場合には、それまでの間を活かして、比較的短い期間のいわゆる暫定利用を行っていくことも重要。
- また、従来の小規模な区画のままでは、新たな利用に結び付けることが困難な場合も多いと考えられることから、地域の空き地等を適切に組み合わせるより大きな区画としての利用を図るための集約化も進められるべきである。

- 翻って考えれば、空き地をこのように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、併せて経済を活性化させるチャンスが生じているとも考えられ、各地での積極的な取組みを推し進めることが必要。
- 空き地の有効利用・適正管理を図るためには、地域の自然的社会的経済的条件の多様性を踏まえ、空き地が所在する地域(集落)においてこそ、空き地等を取り巻く現況が把握され、これまでの経緯等も熟知されていることから、地域(集落)単位で具体的な利用・管理に向けた合意形成を図ることが必要である。同時に、合意形成された内容の実行とその後の状況変化に応じて適切に対応するためには、合意形成を行った地域が主体として持続的な利用・管理を確保していく、いわば地域管理を図っていくことが自己統治の面からも重要。
- 一方、住民に最も身近な基礎的自治体である市町村の段階で、各地域の合意形成を相互に調整し、利害中立的な立場から、空き地バンク(空き地情報発信サイト)等を活用し、地域の合意を市場等に結び付け、コーディネーター機能を確保するとともに、広域的な政策との整合や手続き面での正統性が確保されるようにすることが必要。
- なお、地域で相当の期間努力しても空き地を利用する方策が見出せない場合に、国または地方公共団体がどのような枠組みでその管理を引き受けるべきかについては、今回まとめる空き地の有効利用・適正管理のための施策の推進状況を踏まえながら中長期的に検討を進める必要。
- また、空き地のうちいわゆる所有者の所在が不明の土地については、今回まとめる空き地の有効利用・適正管理の施策の実施により新規発生が予防されることになり、また、地域での具体的な取扱いのための有効な基礎を提供することになると考えられるが、現在進められている別途の検討に委ねることとする。

地域のcommonsとしての新たな空き地の管理・活用

○人口減少社会の中では、全ての空き地等の所有者が自ら適正な管理・利活用を行うには限界があるが、直ちには取引されるニーズがない場合でも、地域単位で見れば活用するニーズがある場合には、空き地の新たな管理・活用のあり方の一つとして地域のcommonsとしての利用を支援。

地域のcommons:

地域住民が地域の生活環境や資産価値の維持・向上に役立てることに、空いた共有地等を管理・活用

行政情報・専門的なノウハウ等のサポート

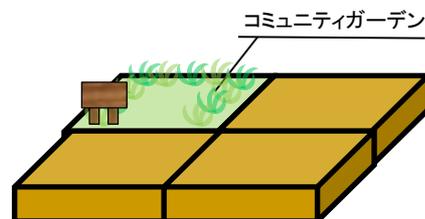
<地域(集落)での合意形成と実施の流れ>

- 1, 地域住民等が地域をどうしていきたいかというコンセプトを作成
- ↓
- 2, 地域の空き地等の情報を収集
- ↓
- 3, 収集した情報を地図に落とすなどして「見える化」し統合
- ↓
- 4, 土地所有者の意向も聞きながら、統合された情報を基に空き地等の具体的な利用・管理方法について地域で話し合い
- ↓
- 5, 地域で空き地等の利用・管理行為を行う者、費用の負担や、管理ルール等について取決めを定める
- ↓
- 6, 地域住民等で構成される主体が空き地等を地域のcommonsとしての持続的な管理を誘導

(市場での利用や公共的利用の需要が生じる場合には、恒久利用にも提供可能)

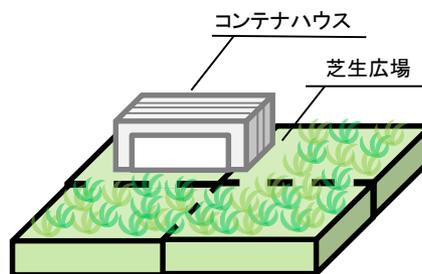
地域のcommonsの例

個別宅地①(一筆)



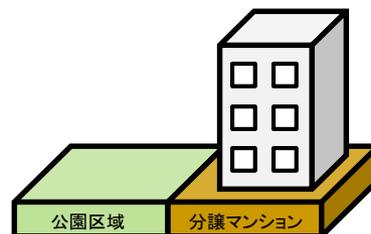
個人の土地を借り、コミュニティガーデンとして活用し、地域住民等で管理

個別宅地②(数筆を集約)



複数の土地をまとめて借りて、広場として活用し、地域住民等が管理

マンション住民の共有地



マンション住民の敷地の一部を民設公園として開設。公園の管理についても住民が行う。

空き地等を管理・活用する仕組み①(イメージ図)

空き地等まつわる諸課題

- ・空き地等が周辺にもたらす外部不経済の存在を解消(外部不経済から外部経済へ)
- ・個人間での相対取引では、取引費用や情報の非対称問題が発生
- ・個人レベルでは利用の見込みがなくても地域レベルではコモンズ等としての利用ニーズがある場合など、地域の課題やニーズに結びつける必要
- ・情報の管理責任の明確化が図られるとともに公的支援制度の受け皿が必要

空き地等の所有者

地域(集落)レベルの管理・活用の合意形成を前提

所有者の意向・情報

貸付け等

地域マネジメントを行う主体

所有者情報等を元に、エリアマネジメントにより地域のニーズを生み出し、利活用に繋げる

(例)地域運営組織、NPO、社団・財団、まちづくり団体

貸付け等

空き地の管理・活用主体

住環境改善や地域創生に資する用途に活用

(例)コモンズ、広場、駐車場、コンテナハウス(カフェ、商店等)、ポケットパーク、防災空地等

- ※地域マネジメントを行う主体が活動主体として管理・活用を行うこともあり得る
- ※所有者情報等は地域の合意形成に基づき、活用

行政支援、行政情報・専門的なノウハウ等によるサポート

期待される効果

市場では成り立たない空き地等の情報だけでなく、賃貸借の意向等を地域マネジメントを行う主体に集約し、エリアマネジメントにより地域のニーズを生み出し、空き地等を活用したい者に効果的に権利等を配分することで、地域創生や豊かな住環境の実現に寄与

空き地等の管理・活用する仕組み②(イメージ図)

市町村

1. 管理・活用を念頭においた組織体制の充実:
環境部局等→まちづくり部局
2. 空き家・空き地バンクの展開

連携

空家等対策協議会等の地域の関係者

既存の市町村関係団体

行政支援

行政情報・民間ノウハウ等

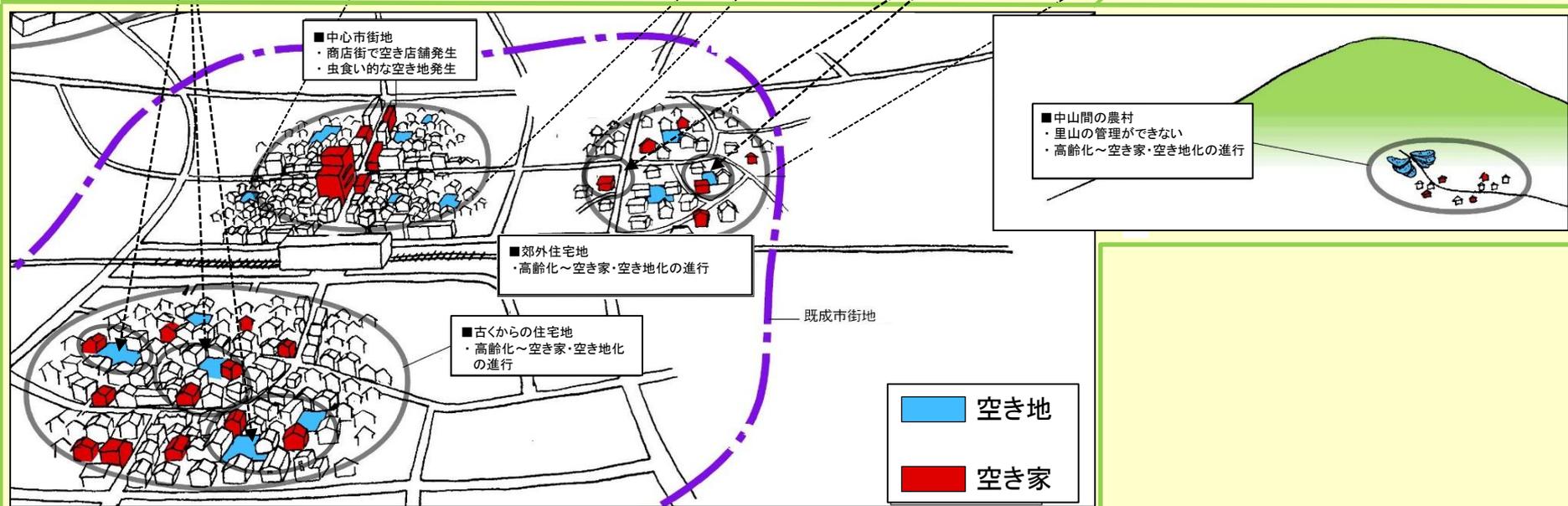
空き地の活用を動かす新たな仕組み

地域マネジメント主体A
+ 空き地の管理・活用主体a~c

地域マネジメント主体B
(管理・活用主体一体型)

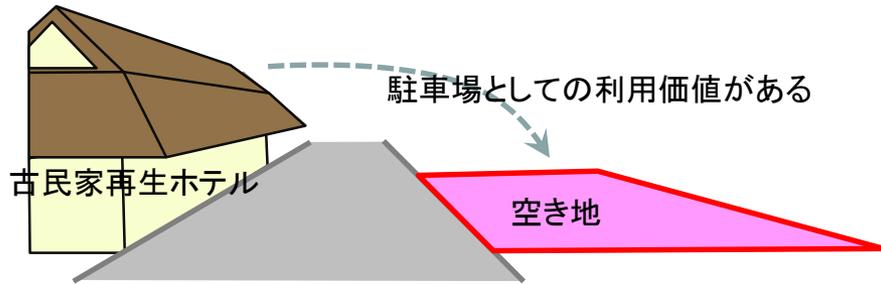
地域マネジメント主体D
+ 空き地の管理・活用主体d,e

地域マネジメント主体D
(放棄宅地一括管理型)



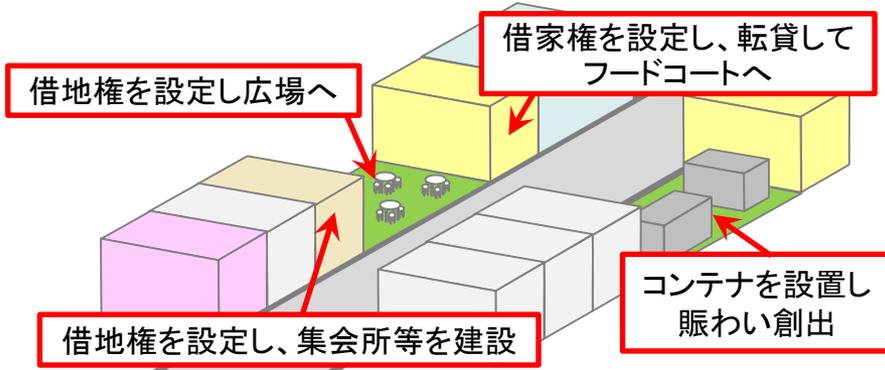
空き地等のエリアマネジメントがない場合①

- 所有者にとって空き地の利用価値は無いが、古民家再生ホテルを行う事業者にとっては駐車場としての利用価値がある。
- 空き地と古民家再生ホテルをマッチングすれば、効果的な利用が可能。



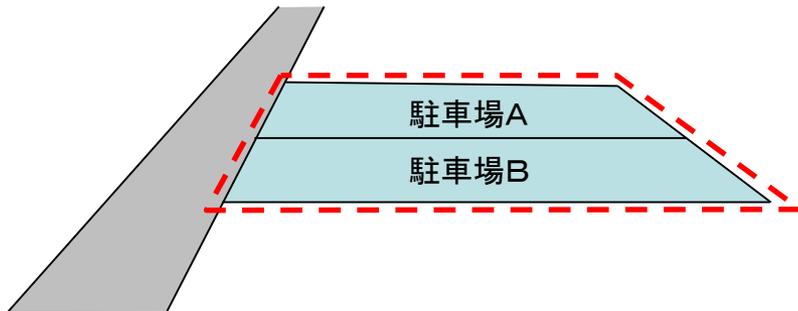
空き地等のエリアマネジメントがある場合①

- 空き地等の情報をいち早くキャッチし、エリアのコンセプトに合わせて再利用。
- 先に借り受けて、エリアのコンセプトを守る。



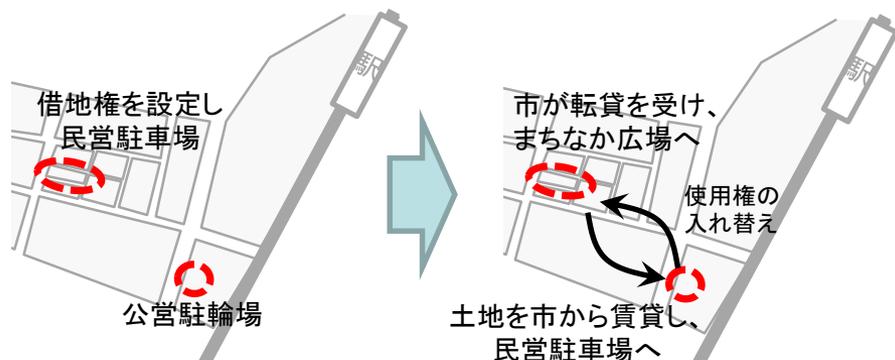
空き地等のエリアマネジメントがない場合②

- 所有者の意思が疎通しないまま、短冊状の駐車場が別々に運営されている。
- 一体として利用することができれば、有効活用が期待される。



空き地等のエリアマネジメントがある場合②

- 民営駐車場と公営駐輪場の使用権を入れ替え、市がまちなか広場(駐輪場併設)を設置。
- にぎわいが創出され、周辺商店街の空き店舗数が減少。



※1 エリアマネジメント: 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み
(出典)国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」(平成20年3月)

市場に出回らない空き地等の情報と賃貸借の意向等を集積し、エリアの空き地等をマネジメントすることにより、エリアの空き地等のニーズを生み出し、低コストで利用可能な土地を探している者に効果的に権利等を配分することで、地方創生や豊かな住環境を実現

空き地等の管理・活用に関する基本方針(市町村が策定する地域の利用・管理のビジョン)

エリアのビジョンと活動計画を策定、それに必要な空き地等のマネジメントを実施

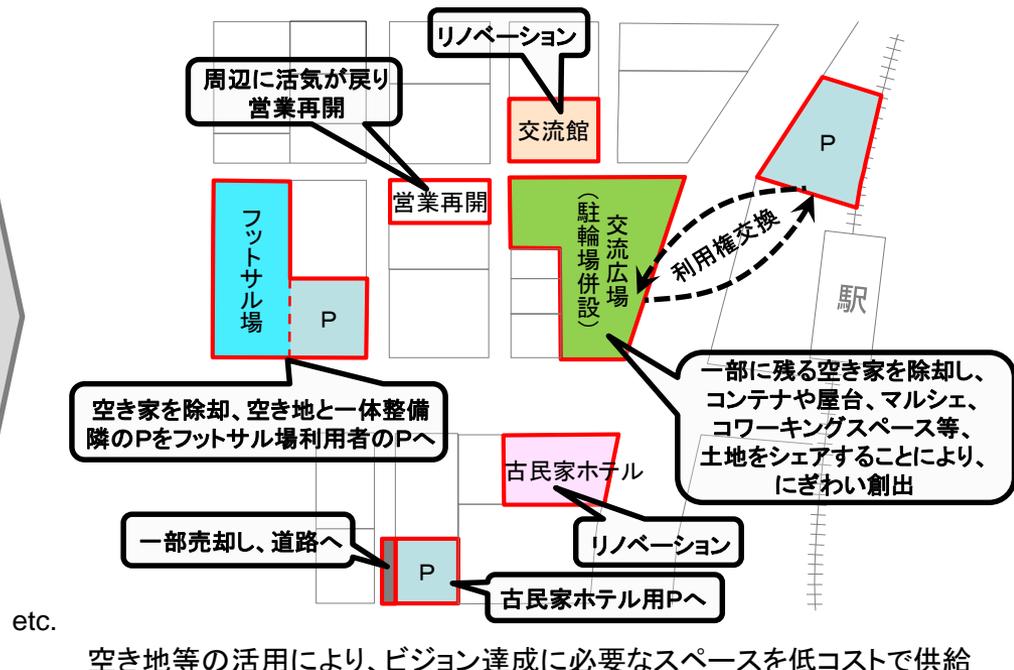
<空き地等のエリアマネジメントをしない場合>



土地所有者が個別に土地利用を考えると、土地のニーズは生まれにくい

空き地等が増加し、まちが荒廃

<空き地等のエリアマネジメントをする場合>



土地のニーズが生まれ、にぎわいや新規のビジネスが創出

空き地等の活用によりエリアの価値が向上