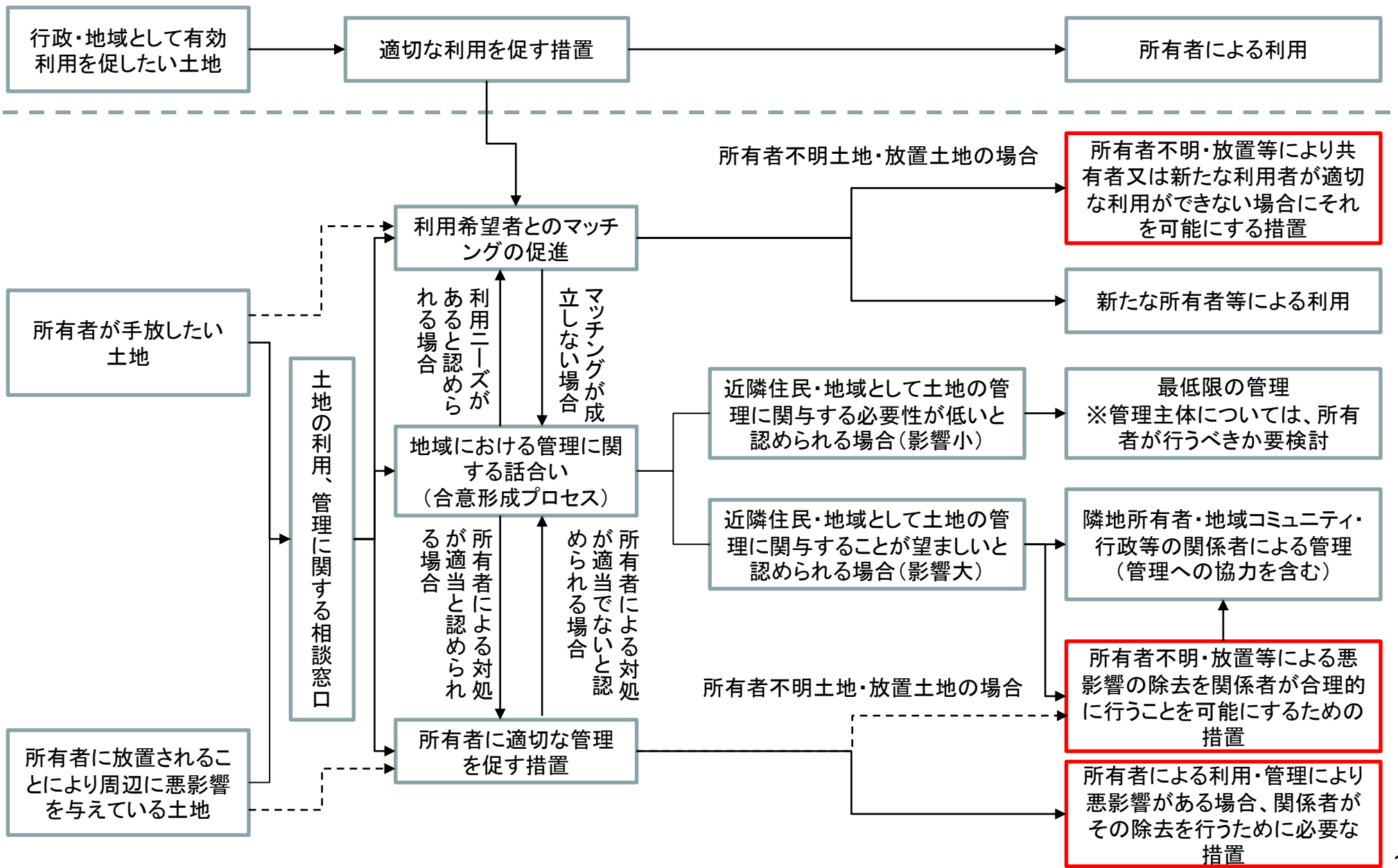


土地の適切な利用・管理のために必要な措置のイメージについて

関係者に求められる役割について(叩き台)

点線枠は現行の土地基本法において規律が不明確な事項。赤枠は何らかの法律上の権限を必要とする措置。



○ 利用意向がある所有者不明土地

- ・ 遠隔地に居住している相続人らが土地を相続し、時間の経過とともに所有関係が不明となった。
- ・ 現在は、管理不全の状態、雑木が生い茂っている。
- ・ 隣接地の住民は、低額であれば当該土地を購入し、自らの土地と一体でガレージや庭として利用しても良いと考えている。



狭小区画の住宅地で隣地を取得した例
(イメージ)

(出典) 国土交通技術政策総合研究所
「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」(平成21年2月)
(注) 上記写真事例では、隣地が所有者判明土地であったため、地元不動産業者を仲介した売買が成立。

【現行法制度下での対応】

- ・ **近隣住民**が他人の土地である当該土地の雑木を刈り取ることも、土地を利用することもできない。
- ・ **自治体**は、管理のため特に必要があると認める場合には、不在者財産管理人等の選任請求を行うことができる。
- ・ 地域福利増進事業の用地として利用することは可能。

【求められる対応(案)】

- ・ (所有者が完全に不明な場合) 近隣住民などの関係者が、悪影響の除去(雑木の刈り取り)を合理的に行えるよう措置し、近隣住民等が適切に管理を実施。
- ・ (判明している共有者の承諾がある場合) 現状より合理的な一定の手続きに基づき土地の処分が可能となるよう措置し、新たな所有者等による利用を促進。

○ 利用されている所有者不明土地

- ・当該土地は共有地であり、共有者のうちの1人（A）が、登記名義人（故人）が建てた物件を現在も使用しており、今後も土地を含めた使用の意思がある。
- ・A以外の共有者の所在が不明であることから、物件の修繕は行えるものの、改築・建替・処分等はできない。



所有者不明土地上に存在するため、改築ができない物件の例

【現行法制度下での対応】

- ・ **共有者（物件の使用者）** は、今後、当該物件が老朽化しても、物件の改築等が実施できない。また、より有効な土地利用を志向しても、実現が困難である。

【求められる対応（案）】

- ・ 共有者が、現状より合理的な一定の手続に基づき土地の利用・処分が可能となるよう措置。

○ 潜在的な利用意向のある所有者判明土地

- ・土地所有者は被相続人から土地を相続したが、自らは遠隔地に居住しており、保有継続の意思はない（消極的な売却の希望している。）。
- ・しかし、売却価格が希望価格に届かないため、漫然と保有している。そのため、管理不全となり、雑木が生い茂っている。
- ・市内には若い世代が流入しており、低額であれば購入の意思を示す者もいるものと推測される。



利用可能性のある空き地の例
(イメージ)

(出典) 国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

【現行法制度下での対応】

- ・**流通業者**は、土地所有者・購入希望者に対し、当該土地の適切な価値について説得ができた場合には、売買契約を成立させられる可能性がある（専門家によるコーディネートが効果を発揮することがある。）。
- ・**自治体**は、土地所有者による適切な管理を促すとともに、宅建業者等を斡旋することが考えられる。

【求められる対応（案）】

- ・地域におけるコーディネート機能の強化により、土地所有者と利用希望者をマッチングし、新たな所有者等による利用を促進。
- ・自治体が管理委託業者を斡旋することにより、処分までの間における適切な管理を促進。

○ 過疎地域の所有者不明土地

- ・ 過疎地域の集落で、隣同士の物件の間隔が一定程度離れている住宅地の一区画（空き地）。
- ・ 雑木が繁茂しているものの、隣家が離れていることから、通常生活する分には特段の支障はない。
- ・ ただし、雑木の繁茂により放火の危険性やゴミの不法投棄がなされる可能性が否定できず、近隣住民から改善の要請が自治体になされている。



物件同士が離れた土地の例
(イメージ)

【現行法制度下での対応】

- ・ **近隣住民**が他人の土地である当該土地の雑木を刈り取ることはできない。
- ・ **自治体**は、管理のため特に必要があると認める場合には、不在者財産管理人等の選任請求を行うことができる。

【求められる対応（案）】

- ・ 地域における管理に関する話し合いを行い、必要に応じて、地域コミュニティ等での管理を実施。その場合、関係者が、悪影響の除去（雑木の刈り取り）を合理的に行えるよう措置し、関係者が適切に管理を実施。
- ・ 地域における管理に関する話し合いの結果、積極的な関与までは不要とされた場合には、引き続き土地所有者が最低限の管理を実施（一定条件等の下で公的主体が取得・管理）。

○ 管理が求められている所有者判明土地①

- ・ 土地所有者は遠隔地に居住しており、当該土地の利用に関心がない（金銭的価値はあるため積極的に手放す意向はない。）。
- ・ 当該土地に植わっている樹木の枝が隣地まで伸びている。
- ・ 近隣住人から自治体（市町村）に対し苦情の申入れがなされ、当該自治体は土地所有者に対し任意の解決を要請しているが、状況は改善されない。



雑木が繁茂している例（イメージ）

（出典）国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

【現行法制度下での対応】

- ・ ある土地が外部不経済を引き起こしているとき、**近隣住民（被害者）**は、土地所有者に対処を求めることとなる。その上で、なお土地所有者が対応を行わない場合には、損害賠償請求訴訟等を通じて解決を図ることとなる。
- ・ **自治体**は、公益に著しく反する場合には、行政による代執行を行うこともできる。

【求められる措置（案）】

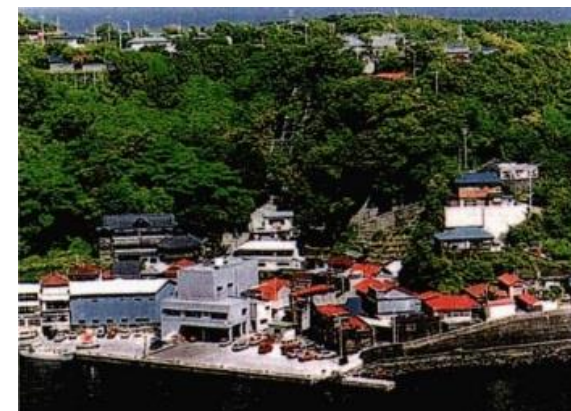
- ・ 自治体が、土地所有者に対して適切な管理の実施を指導。
- ・ 土地所有者が上記指導に従わない場合には、一定の手続きに基づき、土地所有者の負担において隣地所有者などの関係者が悪影響の除去（枝の伐採）を行えるよう措置し、関係者が悪影響を除去。

（所有者不明土地であった場合）

- ・ 一定の手続きに基づき、土地所有者の負担において関係者が悪影響の除去を行えるよう措置。
- ・ 所有者に費用負担を求めない場合には、悪影響の除去をより合理的に行えるよう措置。

○ 管理が求められている所有者判明土地②

- ・当該土地は崖地であり、すぐ下に別の者が保有する住宅が存在。切迫した土砂崩れの危険まではないが、樹木の枝が住宅に落下する等の危険がある。
- ・当該土地の所有者は、財産がなく、老年であり自ら管理を行うことも困難であることから、危険を認識しつつも対応できていない。



崖地の下に住宅がある土地の例
(イメージ)

(出典) 国土交通省HP

【現行法制度下での対応】

- ・ **土地所有者**は、仮に当該土地の管理不全が原因で他者に損害を与えた場合、賠償を行う必要が生じる可能性がある。
- ・ 急傾斜地対策事業等公共事業の類型に該当しない場合、**自治体**が対応する制度的枠組みは、原則として存在しない。
- ・ **裨益者（崖地の下の住宅の所有者）**が、土地所有者の許諾を得て樹木を伐採することは可能。

【求められる対応（案）】

- ・ 土地所有者と裨益者などの関係者による話し合いを行い、費用分担についても協議した上で、裨益者や自治体等が悪影響の除去（樹木の伐採）を実施。

（所有者不明土地であった場合）

- ・ 一定の手續に基づき、関係者が悪影響の除去を行えるよう措置。
- ・ 所有者に費用負担を求めない場合には、悪影響の除去をより合理的に行えるよう措置。

○ 利用意向のない所有者判明土地

- ・ 土地所有者は、山間部の広大な原野を相続したが、土地の利用予定がなく、相続登記もしていない。
- ・ 土地所有者は売却を希望するものの、買手が現れないことから保有のみを続けており、雑木が背丈以上に伸び盛っている。
- ・ 隣接地に住民はおらず、また管理もされていないことから同様に荒廃している。



山中で草木が繁茂している例（イメージ）

（出典）国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会
（第9回）

【現行法制度下での対応】

- ・ **土地所有者**には、相続登記を行う義務はない。登記を行う重要性に対する意識が低いため、将来的に所有者不明土地になるおそれがある。

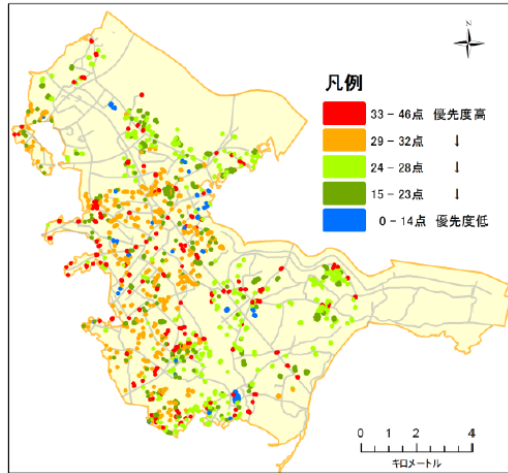
【求められる措置（案）】

- ・ 所有者や境界の明確化などの最低限の管理が必要。そのための環境整備として、相続登記の促進、地籍調査の円滑化・迅速化など境界画定を円滑化する措置等を実施。

地域コミュニティ等が利用・管理を行っている事例

カシニワ制度(千葉県柏市)

- 市民団体等が手入れしている樹林地や空き地等を「カシニワ」と位置付け、創出・保全・維持に対して市がバックアップ。
- カシニワの登録に際し、市内の低・未利用地を把握・分析し、作業のしやすさ、必要性等を考慮し優先順位をつけている。
- 人々の交流の増進、地域力の向上を図っていくことで、緑地の保全・創出、都市景観の演出、生物多様性の保全、地域コミュニティの醸成に寄与。



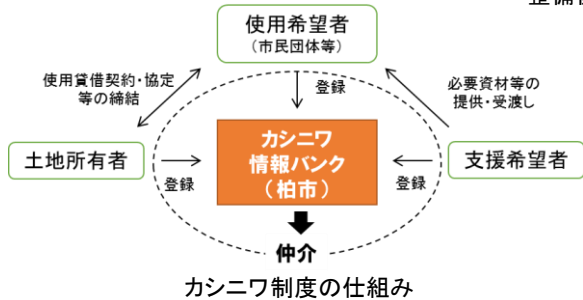
低・未利用地の一覧と優先度



整備前



整備後



(出典) 柏市

わいわい!!コンテナプロジェクト(佐賀県佐賀市)

- 公民で構成される佐賀市街なか再生会議が、街なかの空地や駐車場を借地。
- 中古コンテナを使った図書館等と芝生広場を設置。社会実験を行った平成23年度の8ヶ月間で約1万5千人が来場。
- 社会実験後は地元Jリーグチームの市内の拠点として活用。



コンテナと芝生



コンテナ内部(カフェと図書館) (出典) 佐賀市

まちなか防災空地整備事業(兵庫県神戸市)

- 密集市街地における火災時の延焼を防止するため、老朽木造建物を除却し、その跡地を災害時の地域の防災活動の場として活用するまちなか防災空地を平成24年度より整備。
- 平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用されている。



まちなか防災空地の事例
(兵庫北部地区)

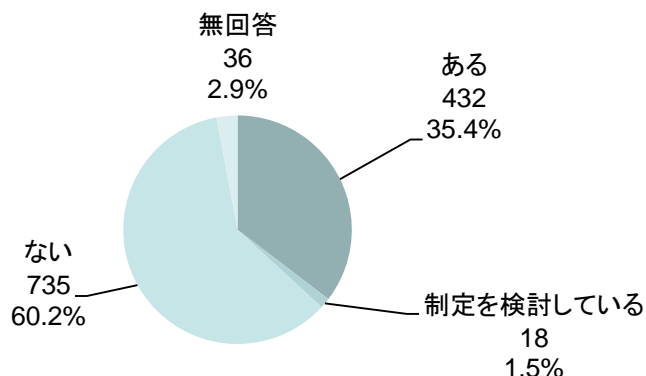


(出典) 神戸市HP

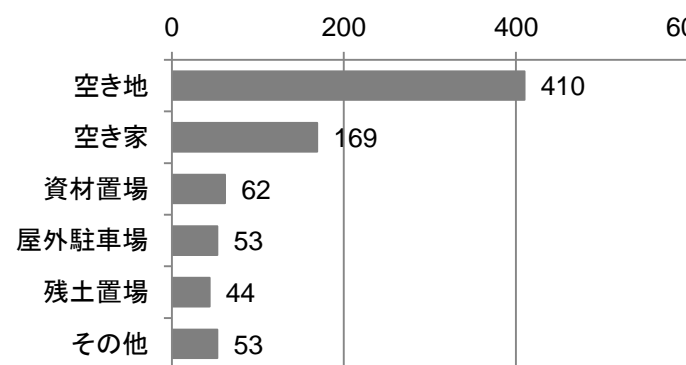
自治体の空き地等に関する条例①

- 4割近くの自治体が空き地等の管理や利活用の促進のための条例等が「ある」もしくは、「制定を検討している」と回答している。その内、空き地を対象にしたものが410条例、空き家を対象としたものが169条例存在している。
- また、条例の目的としては、「生活環境の保全(雑草の除去、騒音・振動・悪臭、害虫、砂ぼこり、ごみ等の投棄等の防止)」など空き地等の適正管理に関するものが多い。一方、「利活用の促進」を目的としたものも47条例ある。

空き地等の管理や利活用の促進のための条例等の有無

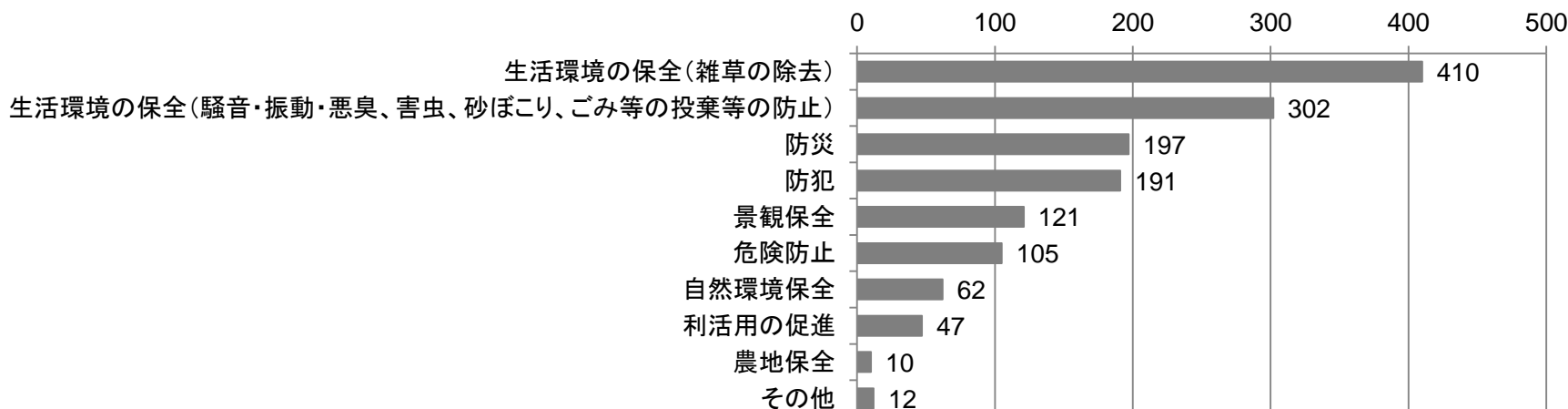


条例の対象(複数回答) (回答数)



条例の目的(複数回答)

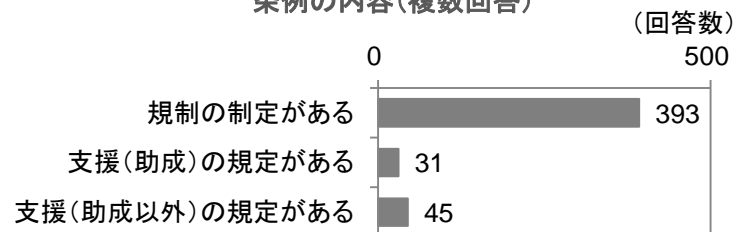
(回答数)



自治体の空き地等に関する条例②

- 条例の内容として、「規制の制定がある」ものが393条例あり、その多くには、「指導・助言」、「勧告」、「措置命令」の規定制度がある。ただし、その適用実績としては、「指導・助言」は7割近くを占めるものの、その他の規定制度の適用実績は少ない。
- 条例等による規制の課題としては、「空き地等の所有者の規範意識が低い」、「空き地等の所有者の協力を得られない」が挙げられ、次いで、「空き地等の所有者等やその所在が不明又は当方居住等のため、指導や是正等ができない」、「空き地等の所有者が規制等の存在を知らない」、「規制すべき管理レベルの線引きが困難」が挙げられている。
- 空き地等の管理について、所有者等に適正な管理をすべきとの責務を課した上で、所有者等が自治体に管理不良の状態の解消を依頼をすることができる仕組みや、その際に費用を徴収することができる仕組みを整えている事例もある。

条例の内容(複数回答)



規制制定がある場合の処分等の規定の内容(複数回答)

	回答数	
	規定有り	規定有りの場合: 適用実績有り
1 指導・助言	355	240
2 勧告	349	91
3 措置命令	312	29
4 公表(命令に従わなかった者等の公表)	128	3
5 罰則(罰金、過料等)	79	0
6 代執行	167	7
7 その他	22	2

【嵐山町環境保全条例】

(所有者等の責務)

第54条 空き地の所有者等は、近隣の生活環境を損なうことのないように空き地の適正な管理をしなければならない。

(指導又は助言)

第55条 町長は、空き地が管理不良状態にあるとき、又は管理不良状態になる恐れがあるときは、当該空き地の所有者等に対し、管理不良の状態の解消について必要な指導又は助言をすることができる。

2 町長は、前項の指導又は助言をした際、所有者等から空き地の管理不良の状態の解消を依頼されたときは、規則で定める管理不良の状態の解消に要する費用をあらかじめ徴収することができる。