

「創造的活用の実現」に向けた 土地政策の今後の方向性等について

大臣官房参事官(土地政策)

令和元年10月7日

1. 前回の指摘事項について

- (1) 前回における委員からの主なご意見
- (2) これからの土地政策の全体像について
- (3) 情報基盤の充実に関する取組

全体に関するご意見

- ・ 政策の全体像がわかりづらい。何らかの軸に沿った整理をしたとき、資料で示された各取組がどこにあてはまるのか。
- ・ 個別分野における取組は妥当と思うが、全体的な整合性を保てるのか。
- ・ 地域政策的なものや市場政策的なものが混在している印象。それぞれ公的なアプローチが異なる。全体の整合性が取れるのか。
- ・ 「最適活用」という言葉がマジックワードになっている。ある観点から見れば最適だが、他の観点では必ずしもそうでないということがありうる。様々な部局での現在の取組について、「最適活用」の中身との整合性を確認すべき。

情報基盤の充実に関するご意見

- ・ ハザードマップを含めた、価格形成要因（地盤、賃料水準、人口流入、高齢化状況など）のデータを容易に見られるようになれば、市場分析の精度が上がる上、地価公示にも役立つ。
- ・ 不動産流通に関して、取引価格データが公表されているが、環境、地盤、混雑等のデータも整備することで、より精度の高い鑑定評価を行えるようにすべき。
- ・ 地価公示やハザードマップなど様々な情報があるが、その情報基盤（プラットフォーム）は共通にすべき。
- ・ 官民連携での不動産情報の活用促進は有効だと思う。ただし、土地取引は基本的に個別要因があるので、ミスリードしないような配慮が必要。
- ・ オープンデータ化によるトラブルや混乱の発生など負の側面に対する考慮も必要。

1. 前回の指摘事項について

- (1) 前回における委員からの主なご意見
- (2) これからの土地政策の全体像について
- (3) 情報基盤の充実に関する取組

これからの土地政策の全体像について①

土地政策の目的

国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展

↑
土地基本法上の「目的」
↓

目的達成に向けての
土地政策の課題

現在～

バブル～バブル崩壊
(土地基本法制定時)

前提的な課題：地域の活性化、持続可能性の確保

- ①不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの
の創造的活用)
- ②地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

地価高騰による
・住宅取得の困難化
・社会資本整備への支障
等に対応する地価対策(正常な需給関係・
適正な地価の形成)



土地基本法上の
「基本理念」

課題の解決に向けた
土地政策の方向性

土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保

※現行土地基本法には適正な「管理」に関する規律はなし
「取引」に関しては、投機的取引の抑制に関する規定のみ

・投機的取引の抑制
(土地取引規制等)
・適正な利用
(高度利用、土地利用
転換等)
・計画に従った利用
(土地利用計画の策
定等)



これからの土地政策の全体像について②

現行土地基本法には
位置づけなし

土地政策の目的の達成及び課題の解決のための土地政策の方向性(土地基本法上の「基本理念」)を踏まえた、土地政策に関する国レベルの広域的な基本的な方針と地域レベルの基本的な構想

各個別施策は、基本的な方針・構想の下、
「部分最適」ではなく「全体最適」を図りながら実施

土地基本法上の
「基本的施策」

土地政策の方向性
に即した
基本的な重要施策

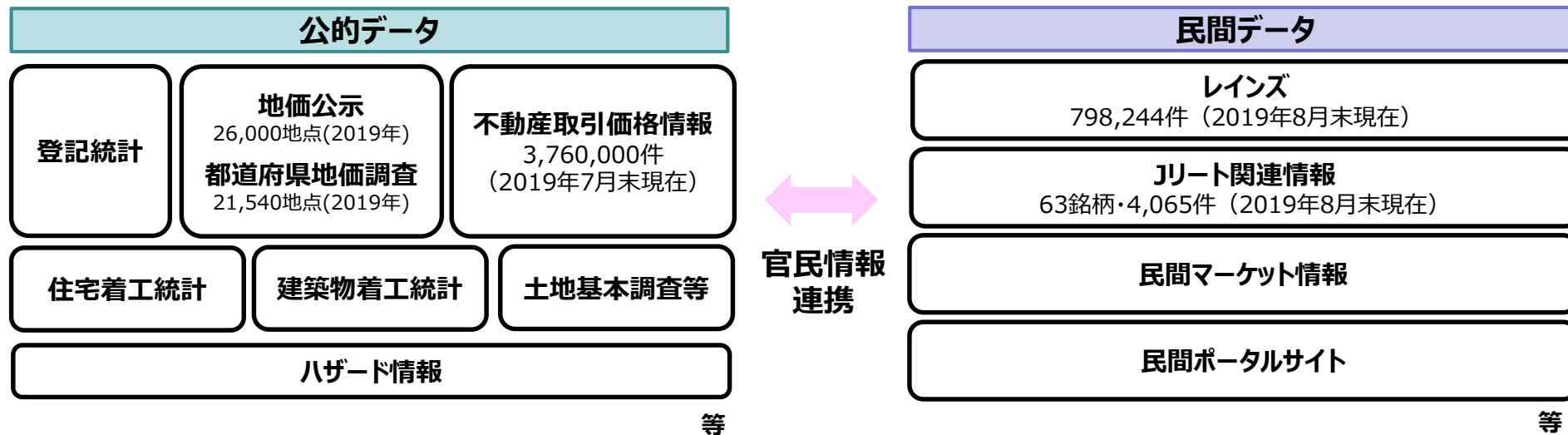
		管理※	利用	取引
既に活用されている土地 ※施策ごとに対象の市場価値の高低は様々		「最適活用」	不動産投資の推進、既存住宅流通推進、不動産管理業の健全な発展推進 等	
低未利用 な土地	市場価値 高い	「創造的活用」 「放棄宅地化の抑制」	空き地・空き家バンク整備 等	
	市場価値 低い	管理不全土地対策(民事法制、インフラ隣接地管理等) 等	スポンジ化対策、ランドバンクの形成・確立 等	
適正な「利用」「取引」「管理」を支える情報基盤の整備 (地価公示制度、官民連携の不動産情報提供、地籍整備の推進 等)				

1. 前回の指摘事項について

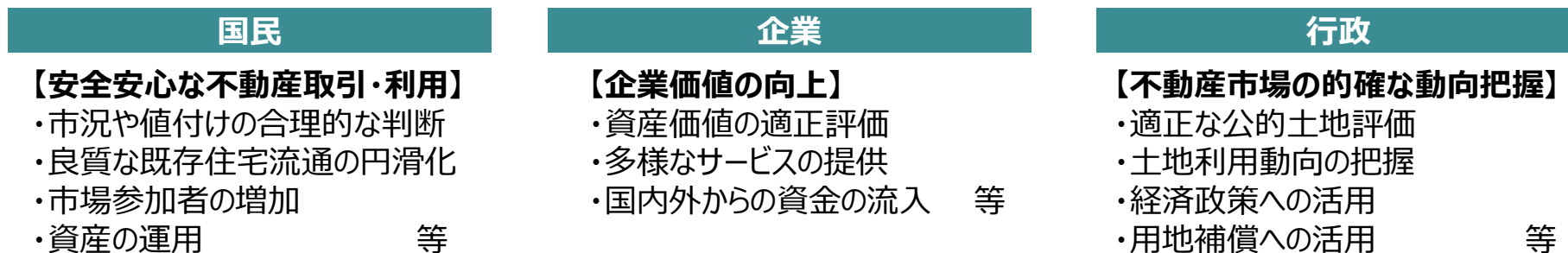
- (1) 前回における委員からの主なご意見
- (2) これからの土地政策の全体像について
- (3) 情報基盤の充実に関する取組**

① 不動産市場の情報整備について（価格・取引情報）

○ 不動産市場の透明性向上・活性化や不動産市場の動向把握のために、様々な統計を整備するとともに、官民の情報連携を強化することで、多角的なデータ整備を推進。



不動産市場の透明性向上



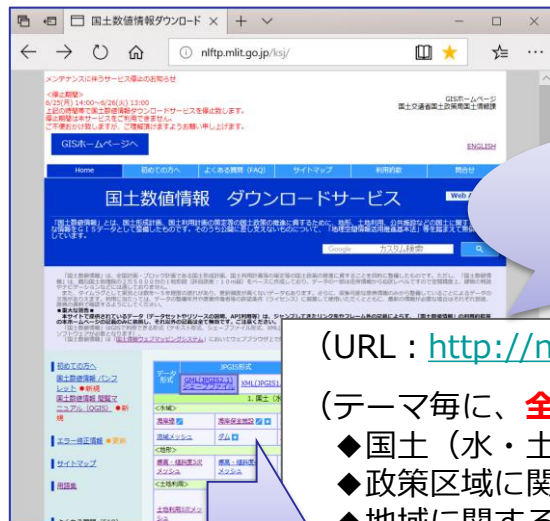
不動産市場の活性化の推進

② 国土数値情報の整備・提供（空間情報）

「国土数値情報」とは？

国土形成計画、国土利用計画の策定等の国土政策の推進のために、地形、土地利用、公共施設などの**国土に関する基礎的な情報をGISデータとして整備したもの**。公開に差し支えないものについて、「地理空間情報活用推進基本法」等を踏まえて、国土交通省のHPサイトより公開、無償（Shapeファイル等）でデータ提供を行っている。

【データ提供サイト】 国土数値情報ダウンロードサービス



年間ダウンロード件数
117万件！（H30）

（URL：<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>）

（テーマ毎に、**全182種類**を掲載）

- ◆ 国土（水・土地）に関する情報
- ◆ 政策区域に関する情報
- ◆ 地域に関する情報
- ◆ 交通に関する情報
- ◆ 各種統計に関する情報

国土数値情報整備リスト

- 水域
 - 海岸線 海岸保全施設 湖沼 流域メッシュ（河川流域面） ダム 河川
- 地形
 - 標高・傾斜度 **低位地帯（排水困難地域）**
- 土地利用
 - 土地利用** 都市地域土地利用細分メッシュ **森林地域 農業地域** 都市地域 用途地域
- 地価
 - 地価公示** 都道府県地価調査
- 政策区域
 - 行政区域** DID人口集中地区 景観計画区域 **歴史的風土保存区域** 等
- 大都市圏・条件不利地域
 - 三大都市圏計画区域 **過疎地域 豪雪地帯 密集市街地** 等
- 災害・防災
 - 避難施設 気象要素平年値 土砂災害・雪崩メッシュ 土砂災害危険箇所 **土砂災害警戒区域** 洪水浸水想定区域 **津波浸水想定** 等
- 施設
 - 国・都道府県の機関 市区町村役場 公共施設 医療機関 **福祉施設** 学校 都市公園 ニュータウン 工業用地 等
- 地域資源・観光
 - 都道府県指定文化財 **世界文化遺産** 世界自然遺産 観光資源 宿泊容量メッシュ 地域資源
- 保護・保全
 - 自然公園地域** **自然保全地域** 鳥獣保護区
- 交通
 - 高速道路時系列** バスルート **鉄道（最新、時系列）** 駅別乗降客数 交通流動量（駅別乗降数） パーソントリップ・交通変動量 等
- 各種統計
 - 将来推計人口（H29年推計）（1kmメッシュ、500mメッシュ）**
 - 将来推計人口（H30年推計）（1kmメッシュ、500mメッシュ）**

※太字は、H27年度以降にデータ更新を行ったもの

(参考)「i-都市再生」の推進

「i-都市再生」(都市再生の「見える化」情報基盤)の構築

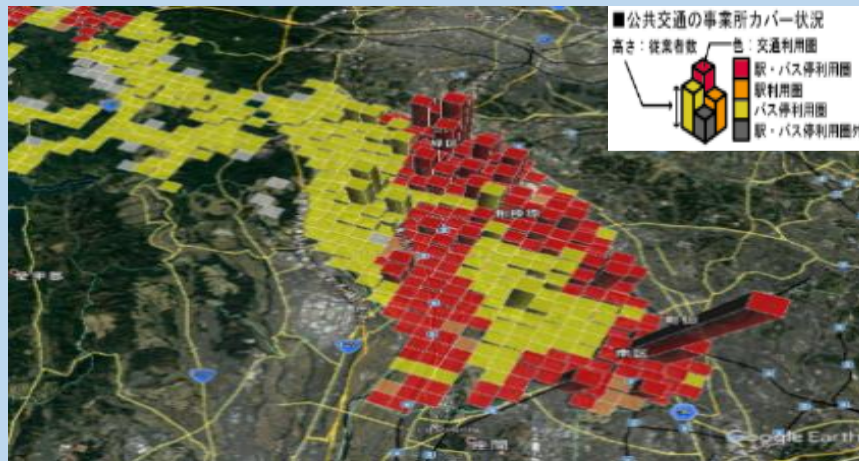
地球地図(Google-Earth等)上で都市再生を「見える化」する 情報基盤「i-都市再生」

(2つの目的)

- 1) 都市再生の社会的合意形成・投資環境のイノベーション ⇒ 民間投資の喚起
- 2) 都市再生緊急整備地域の再生事業KPIの設定・評価・検証 ⇒ EBPMの支援

(i-都市再生の機能) 2つのMain-module + App.構成(GIS・世界標準との互換性確保)

- ① 都市空間管理に関するmodule ⇒ どのようなまちになるか(直感的な理解)
- ② 都市収支分析に関するmodule ⇒ まちは持続、発展するか(数理的な納得)
- ③ ビックデータ・オープンデータ ⇒ 交通/環境/災害等 諸課題解決のApplication



メッシュデータによる見える化(公共交通利用圏と夜間人口分布)



VR技術を活用した表現ツール(大分市中心市街地)

③不動産登記情報の更新を図る方策について（所有者情報）

法制審議会民法・不動産登記法部会において、不動産登記情報の更新を図る方策を検討中

不動産登記情報の更新を図る方策

- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務とされていない
- 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない
- ⇒ 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生



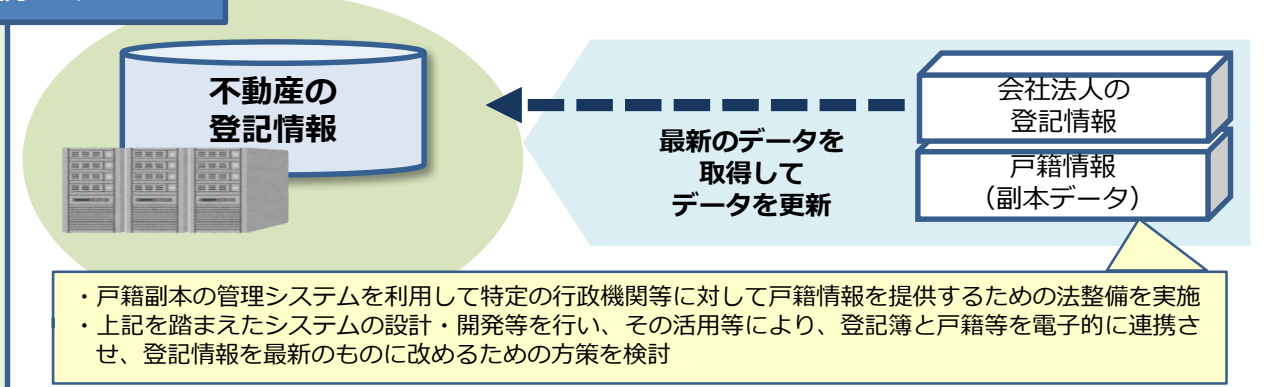
- ✓ 相続の発生を適時に登記に反映させるための方策として、相続人に対し、土地、建物の**相続登記の申請を義務付ける**ことが考えられる
- ✓ もっとも、相続登記の申請を義務化した場合であっても、その実効性をどのように確保するかが課題となる
- ✓ **相続登記をしやすくする**ための方策を検討
- ✓ より広い範囲での登記の申請の義務化についても引き続き検討

- 登記名義人が死亡しても、登記所は、直ちにその死亡情報を把握することはできない



- ✓ 特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備を踏まえた戸籍副本の管理システムの開発等を前提に、**登記所が他の公的機関から死亡情報等**を取得して、不動産登記情報の更新を図る方策を検討

連携のイメージ



2. 「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性について

- (1) 今回の調査審議について
- (2) 土地の利用・管理に関する現況・問題事例
- (3) 「創造的活用の実現」に関する最近の取組と今後の方向性について
- (4) 土地の利用・取引・管理に関する取組の事例

本日ご議論いただきたい分野

1. 最適活用の実現

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援
 - ・ 地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- ② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備
 - ・ リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実
 - ・ 自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進 等
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - ・ 投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化
 - ・ トラブル防止に資する「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」の整備 等

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
 - ・ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類・提供方法の拡充)を促進
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化(再掲)
- ③ 効果的・効率的な地籍整備の推進
 - ・ 整備効果の高い地籍調査の推進
 - ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
 - ・ ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実
 - ・ 農地等の評価を充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

2. 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
 - ・ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進
 - ・ 空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討
 - ・ 市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するため、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介在する組織等の制度的枠組みの検討
- ② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
 - ・ 地方の小規模事業者での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備
 - ・ クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進
- ③ 広く豊かな土地利用の推進
 - ・ 所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討
 - ・ 除却すべき空き家の除却の促進

4. 放棄宅地化の抑制

- ① 新たな管理システムのあり方の検討
 - ・ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
 - ・ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める
- ② 所有者情報の確実な把握のための環境整備
 - ・ 相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める

2. 「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性について

(1) 今回の調査審議について

(2) 土地の利用・管理に関する現況・問題事例

①土地の利用・管理に関する現況

②現場における問題事例

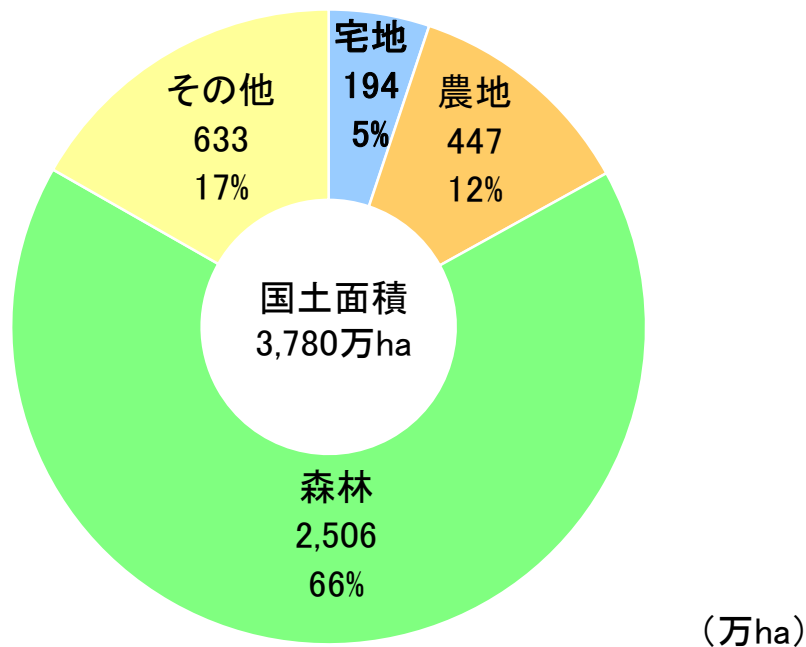
(3) 「創造的活用の実現」に関する最近の取組と今後の方向性について

(4) 土地の利用・取引・管理に関する取組の事例

土地の利用・管理に関する現況①

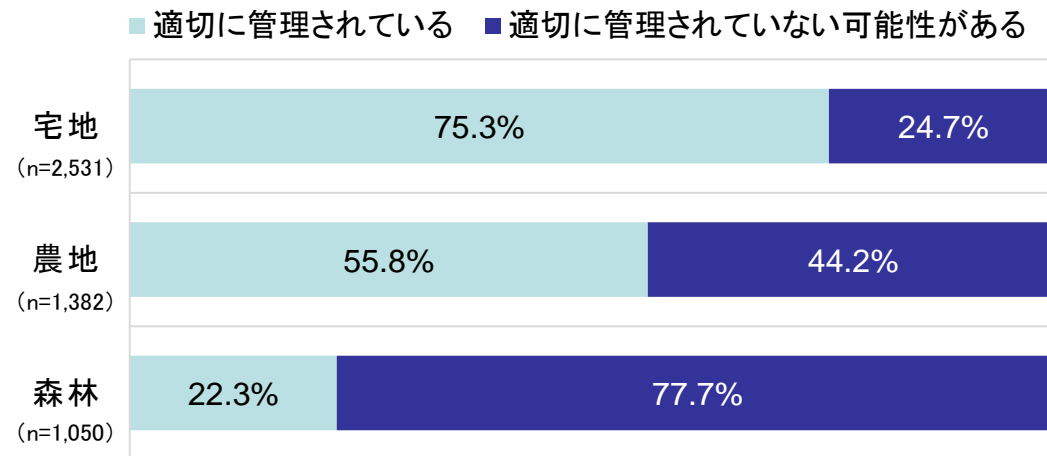
○ 土地所有者向けのアンケート調査によれば、宅地のうちおよそ4分の1、農地のうち4割強、森林のうち8割弱が適切に管理されていない可能性がある」と推計されている。

国土利用計画における利用用途別面積



資料：国土交通省「我が国の国土利用の推移と現況」(平成28年)

地目別土地の管理状況



資料：平成30年度 所有者の所在の把握が難しい土地の利活用・管理に関する検討調査
注：

- ・インターネットによるアンケート調査結果(平成30年7月実施)
- ・所有する又は相続予定の土地の面積及び管理状況に関する回答を基に推計して得られた数値
- ・土地の管理状況についての選択肢「①適切に管理されている」「②どちらかというと適切に管理されている」「③どちらかというと適切な管理がされていない」「④管理放棄されている」のうち、①を「適切に管理されている」、②③④を「適切に管理されていない可能性がある」と区分

平成29年度地籍調査における所有者不明土地

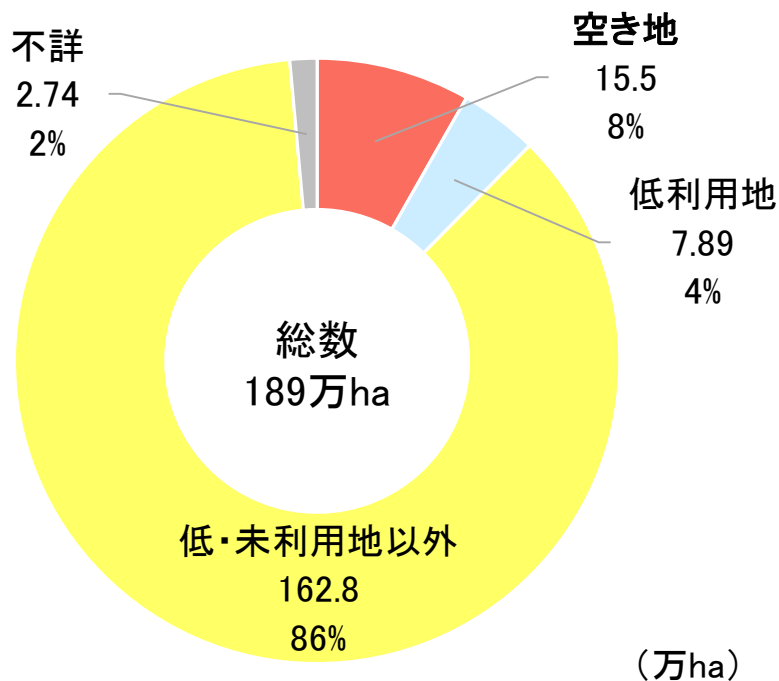
地目	割合 (%)
宅地	19.3%
農用地	19.0%
林地	28.2%
合計	22.2%

資料：国土交通省(平成29年度地籍調査における土地所有者等に関する調査)
注：ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

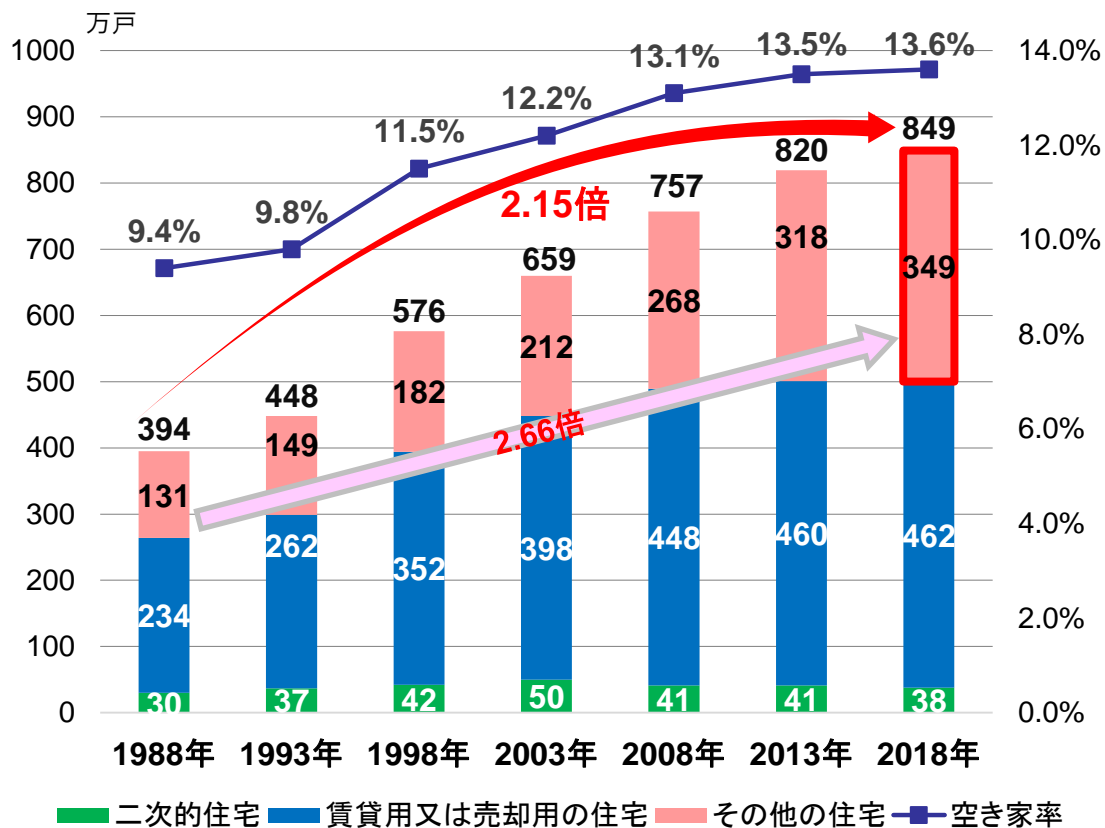
土地の利用・管理に関する現況②

- 世帯・法人の保有する土地のうち、約8%にあたる15万5000haが利用されず、空き地のままとなっている。
- 空き家の総数は2018年までの30年間で約2.2倍(394万戸→849万戸)に増加。このうち、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」(いわゆる「その他空き家」)がこの30年間で約2.7倍(131万戸→349万戸)に増加。

世帯・法人の保有する土地の利用現況別面積



空き家の種類別の空き家数の推移



【出典】：国土交通省「土地基本調査」(平成25年)

- 注：
- ・農地、森林を除く。
 - ・空き地には原野などを含む。
 - ・低利用地は駐車場、資材置き場、利用できない建物(廃屋等)の合計。

【空き家の種類】

- 二次的住宅：別荘及びその他(たまに宿泊まりする人がいる住宅)
- 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
- その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅

【出典】：住宅・土地統計調査(総務省)

2. 「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性について

(1) 今回の調査審議について

(2) 土地の利用・管理に関する現況・問題事例

①土地の利用・管理に関する現況

②現場における問題事例

(3) 「創造的活用の実現」に関する最近の取組と今後の方向性について

(4) 土地の利用・取引・管理に関する取組の事例

○ 利用意向のある放置土地(所有者判明)

- ・ 土地所有者は被相続人から土地を相続したが、保有継続の積極的な意思はない。
- ・ 当該土地について、低額であれば購入の意思を示す者もいるが、所有者は遠隔地に居住しており、売却のための手間が生じること、また、測量費や譲渡所得税等のコストが生じることから、取引には応じていない。



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・購入希望者の双方の合意可能な価格に調整できた場合には、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が促進されるよう措置。また、処分までの間、自治体等が管理委託業者を斡旋することにより、適切な管理が促進されるよう措置。
- ・ 低額な土地の売却に係るインセンティブを付与し、取引が促進されるよう措置。

○ 利用意向のある放置土地(所有者不明)

- ・ 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。
- ・ 隣接地の住民は、当該土地を購入し、自らの土地と一体でガレージ、庭等として利用するなどの意向を有しているが、当該土地の所有者の全部又は一部が不明であるため、取引ができない。



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を利用することができない。
- ・ **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^{※1}を行うことができる。
- ・ 地域福利増進事業^{※2}の用地として利用することは可能。

【求められる対応(案)】

- ・ 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に基づき土地の処分(売却、賃貸等)が可能となるよう措置。

※1: p.30 所有者不明土地法概要 3.

※2: 公園や広場など地域住民のための公共的事業に所有者不明土地を一定期間利用することを可能とする事業。p.30 所有者不明土地法概要 1. ②

○ 管理が求められている放置土地(地域への外部不経済の解消)

- ・ 遠隔地に居住している土地所有者は当該土地の利用に関心がなく、適正な管理を行っていないため、雑木の繁茂等の地域への悪影響が生じている。
- ・ 近隣住人や自治体（市町村）から土地所有者に対し任意の解決が要請されているが、状況が改善されない。
- ・ （所有者不明土地の場合）地域への悪影響が発生しているものの、近隣住民や自治体から働きかけができず、状況が改善されない。



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】

- ・ 雑木の繁茂等の地域への悪影響が生じている土地の**近隣住民**は、一次的には、土地所有者に当該悪影響を除去する措置を求めることになる。仮に、土地所有者が対応を行わない場合には、訴訟を提起し、認容判決を得た上で、民事執行手続を通じて解決を図ることとなるが、この手続には相応の時間や労力を要する。
- ・ **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。

【求められる対応（案）】

- ・ 一定の手続に基づき、隣地所有者などの関係者が悪影響の除去（枝の伐採等）を行えるよう措置（所有者不明土地の場合を含む。）。
- ・ 土地が管理されずに放置されているなどの一定の場合に、その土地の管理のために管理人の選任等の必要な処分を命ずることができるよう措置（所有者不明土地の場合を含む。）。

○ 管理が求められている放置土地(地域への外部不経済の発生防止)

- ・下に住宅が存在する崖地の土地において土砂崩れのおそれがあるが、当該土地の所有者に資力が無いため、土砂崩れの防止の措置ができない。
- ・(所有者不明土地の場合)所有者による適切な管理が行われず、土砂崩れのおそれが生じているものの、近隣住民や自治体から働きかけができず、状況が改善されない。



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】

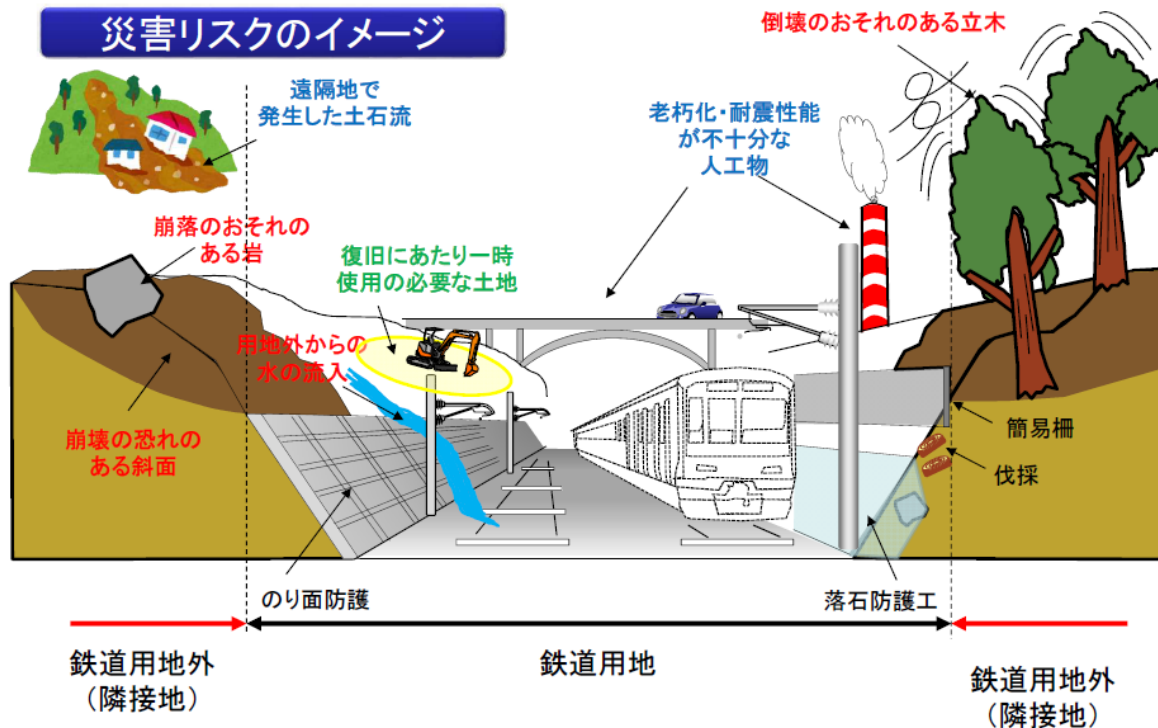
- ・崖地の下の住宅の住民等、土砂崩れの**被害を受けるおそれがある者**は、一次的には、土地所有者に土砂崩れを防止する措置を求めることになる。仮に、土地所有者が対応を行わない場合には、訴訟を提起し、認容判決を得た上で、民事執行手続を通じて解決を図ることとなるが、この手続には相応の時間や労力を要する。
- ・**自治体**は、崖地における土砂崩れの予防措置について、急傾斜地対策事業等公共事業の類型に該当する場合は対応可能。また、当該土地が所有者不明土地である場合において、管理のため特に必要があると認める場合には、不在者財産管理人等の選任請求※1を行うことができる。

【求められる対応(案)】

- ・一定の手続に基づき、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発生の防止(土砂崩れの防止措置等)を行えるよう措置(所有者不明土地の場合を含む。)
- ・土地が管理されずに放置されている場合等に、その土地の管理のための管理人の選任等の必要な処分を命ずることができるよう措置(所有者不明土地の場合を含む。)
- ・所有者不明土地の発生を予防する観点から、一定条件の下で、公的主体が取得・管理を行えるよう措置。

※1: p.30 所有者不明土地法概要 3.

現場における問題事例⑤



事前防災(樹木対策)

課題: 隣接地の危険木の早期伐採ができず、倒木による輸送障害等が発生

【事例】

○ 鉄道用地に隣接する区域において、強風などにより倒木の可能性のある樹木(危険木)が確認された。鉄道事業者から、当該区域内の樹木の伐採を土地所有者に要請したが、所有権等の問題から土地所有者に措置をしてもらえなかった。その後、危険木が倒れ、輸送障害が発生した。(地権者と鉄道事業者との間に軋轢が生じている場合もあり、協議にすら応じてもらえないケースも散見される。)

応急復旧(一時使用)

課題: 災害復旧時に隣接地の一時使用ができず、災害復旧工事に支障

【事例】

○ 災害発生時の応急復旧時において、早期運転再開のためには、一時的に鉄道用地に隣接する土地を使用して、重機等を搬入し、復旧工事を行う必要があった。しかし、当該土地所有者から、当該土地の一時使用の理解が得られなかった。そのため、当該土地を迂回して、線路側から作業員が現場に入り、復旧工事を手作業で実施せざるを得なかったことから、運転再開に時間を要した。

現場における問題事例⑥

令和元年台風第15号による被害・対応状況について(9月11日(水)6時30分時点)

(2019年9月11日 経済産業省)

1. 電力(停電戸数)

- 東京電力 約470,800戸
 - 千葉県 約461,400戸
 - 神奈川県 約9,400戸

※最大供給支障戸数 約934,900戸(9月9日 7:50時点)

※停電の主な原因は、暴風雨・飛来物による配電設備の故障。

※栃木県、群馬県、埼玉県、山梨県、静岡県、茨城県は、停電復旧済み。

※千葉県、神奈川県では、**複数の電柱の倒壊、大規模な倒木や、土砂崩れ等により、復旧に時間を要する見込み**。大半は11日夜までの解消。

菅原経済産業大臣の就任記者会見の概要

(2019年9月11日 経済産業省)

○台風15号の影響による停電

Q: 台風15号による停電に関してなのですが、本省は今日中の全面復旧ということを見通して対応を行ってきた。こういうこともありますけれども、今後東京電力に求める対応はどのようなことでしょうか。

A: (略) **複数の電柱や木が倒壊して、電線を切断してしまったようなケースが多い**わけでございます。復旧に、そういう意味では時間を要している現状がございます。(略)こういったことが要因で、今、懸命なる復旧作業を進めておりますが、現在千葉県で39万軒の停電が残っているわけでございます。(略)

台風15号による東京電力パワーグリッド株式会社サービスエリア内における停電の復旧状況について(9/27 18時00分時点)

(2019年9月27日 東京電力ホールディングス株式会社)

台風15号の影響により発生した停電については、千葉県、各市区町村からのご支援と、自衛隊、各電力会社、および協力会社等からのご協力のもとで復旧作業を進めてまいりましたが、**大規模な倒木や土砂崩れ等による一部復旧困難箇所**や大規模改修工事が必要となる箇所を除き、本日中に、復旧する見込みとなりました。

2. 「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性について

(1) 今回の調査審議について

(2) 土地の利用・管理に関する現況・問題事例

(3) 「創造的活用の実現」に関する最近の取組と今後の方向性について

① 土地の利用・取引に関する取組

② 土地の管理に関する取組

③ 情報基盤の整備に関する取組

(4) 土地の利用・取引・管理に関する取組の事例

① 土地の利用・取引に関する取組

これまでの主な取組

- 全自治体の約7割にあたる1,193自治体が空き家バンクを設置。平成30年4月より全国版空き家・空き地バンクの本格運用を開始し、622自治体が参加(令和元年6月時点)。
- 空き家等の低廉な物件の媒介等に係る宅地建物取引業者の報酬額の上限を引き上げ。(報酬告示の改正(平成30年1月))
- 小規模不動産特定共同事業の創設や電子取取引業務に係る規定の整備等を行う「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」(平成29年法律第46号)

最近の主な取組

- 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号)を施行し、これに基づく地域福利増進事業を創設。所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援(モデル調査)を実施。
- 法制審議会民法・不動産登記法部会において、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みについて検討。(民法における共有制度の見直し等)
- 国土審議会土地政策分科会特別部会において、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策についてとりまとめ、地域における適切な土地の利用・管理の確保の必要性を確認。
- 低未利用土地権利設定等促進計画制度を創設する「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」(平成30年法律第22号)の施行など都市のスポンジ化対策を推進。
- 「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(平成30年法律第23号)に基づき、所有者不明農地を農地中間管理機構に貸付けできる制度を創設。
- 「森林経営管理法」(平成30年法律第35号)に基づき、森林経営管理制度を創設。

今後の方向性(イメージ)

- 低未利用な土地に関し、地域の活性化、持続可能性の確保に必要なものの利活用を促進するため、情報提供、新たな担い手へのマッチング等の促進や、所有者不明土地であっても一定の手続で利活用を可能とするための措置を、制度面・財政面から講じることが重要。

②土地の管理に関する取組

これまでの主な取組

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)に基づき、空家対策総合支援事業等により、空き家の除却等を推進。

最近の主な取組

- 道路区域外からの落石等を防ぐため、現行制度を拡充し、沿道区域内の土地管理者への損失補償を前提とした措置命令権限を規定。(道路法等の一部を改正する法律(平成30年法律第6号))
- 「鉄道用地外からの災害対応検討会」において、鉄道用地外の隣接地に係る防災対策を検討。
- 法制審議会民法・不動産登記法部会において、所有者不明土地の適正な管理や発生の予防のための仕組みについて検討。(財産管理制度及び相隣関係規定の見直し、相続登記の義務化、土地所有権の放棄等)
- 国土審議会土地政策分科会特別部会において、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策についてとりまとめ、地域における適切な土地の利用・管理の確保の必要性を確認。(再掲)
- 国土管理専門委員会において、将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方についてとりまとめ。(令和元年5月20日)
- 「森林経営管理法」(平成30年法律第35号)に基づき、森林経営管理制度を創設。(森林所有者が自ら経営管理することが困難な森林について、市町村が森林所有者の委託を受け経営管理)

今後の方向性(イメージ)

- 地域への外部不経済の発生防止・解消に向けた土地の適正な管理を図るため、土地の管理に係る第一次的な責任は所有者であることを明確化し、これを促すとともに、これが果たされない際には、所有者が不明である場合や所有者の同意が得られない場合も含め、一定の手続で所有者以外の主体による管理を可能とするための措置や、所有者不明土地の発生を予防するための措置を制度面・財政面から講じることが重要。

③情報基盤の整備に関する取組

これまでの主な取組

- 全自治体の約7割にあたる1,193自治体が空き家バンクを設置。平成30年4月より全国版空き家・空き地バンクの本格運用を開始し、622自治体が参加(令和元年6月時点)。(再掲)

最近の主な取組

- 国土調査のあり方に関する検討小委員会において、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置について検討を行い、措置の方向性について報告書を公表。(令和元年6月28日)
- 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号)において、長期相続登記未了土地に係る不動産登記法の特例を措置。
- 相続による所有権の移転の登記に係る登録免許税の免税措置の創設等を実施。
- 法制審議会民法・不動産登記法部会において、不動産登記情報の更新を図る方策(相続登記の義務化、不動産登記と戸籍等との連携等)について検討。
- 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」が第198回国会で成立。

今後の方向性(イメージ)

- 低未利用不動産の利活用を確実に推進するための不動産に関する情報について、可能な限り一元化する等により官民に対しわかりやすく提供するとともに、所有者不明土地の発生防止・解消を推進するための不動産所有者情報の正確性を確保することが重要。

2. 「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性について

(1) 今回の調査審議について

(2) 土地の利用・管理に関する現況・問題事例

(3) 「創造的活用の実現」に関する最近の取組と今後の方向性について

(4) 土地の利用・取引・管理に関する取組の事例

① 土地の利用・取引に関する取組

② 土地の管理に関する取組

H31.2.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 資料
(国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要)

土地についての基本理念と責務

現行の土地基本法(平成元年): 投機的取引の抑制等を背景 ⇒ 土地を積極的に利用しない場合の規律が不明確

基本理念: 適切な利用・**管理**の確保の必要性を明記

責務: 所有者、地域、行政等の利用・**管理**に関する**責務・役割分担**の明確化

基本的施策: 利用・**管理**の促進策を中心に人口減少社会に対応した**土地政策**を再構築

土地の利用・管理に関する責務と役割分担

所有者：第一次的な責務

所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保
(登記・境界の明確化を含む)

補完

地域の公益を実現する 地方公共団体

- 所有者や近隣住民等の支援
- 安全確保等のため必要な場合には、自ら対応

支援

連携・支援

近隣住民、地域等： 所有者の責務の補完

必要に応じて役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある

最終的な土地政策の 責任を担う国

- 関連制度を構築
- 土地に関する情報インフラを整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

適切な土地の利用・管理を促す措置

- **所有者による利用・管理を促進**
 - 土地の利用を促す措置
 - 所有者に管理を促す措置(行政指導、管理委託の斡旋等)
 - 土地取引の円滑化・促進(マッチング機能の強化等)
- **所有者以外の者による利用・管理につなげるコーディネート、支援**
 - 地域における合意形成の促進(相談窓口、コーディネート等)
 - 地域で利用・管理を行う地域コミュニティへの支援等

共有者や隣人等による利用・管理を円滑化する措置

- 合理的な手続に基づく共有者による土地の利用・処分を可能にする措置
- 一定の手続に基づく所有者以外の者による悪影響の除去を可能にする措置(相隣関係、財産管理、代執行等)
- 公共的目的のための利用・管理・取得を円滑化

土地の適切な利用・管理、円滑な取引を支える情報基盤整備

- 登記の促進(相続登記の申請の義務化等)、地籍調査の推進等

2. 「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性について

(1) 今回の調査審議について

(2) 土地の利用・管理に関する現況・問題事例

(3) 「創造的活用の実現」に関する最近の取組と今後の方向性について

(4) 土地の利用・取引・管理に関する取組の事例

① 土地の利用・取引に関する取組

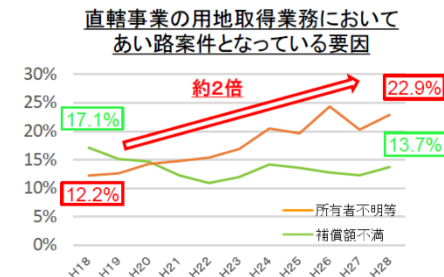
② 土地の管理に関する取組

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加している。**
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所: 約 **20%** 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所: **0.41%** 所有者不明土地)



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【令和元年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで) : 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数 : 施行後10年間で累計100件

所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援 (モデル調査)

目的・概要

- 平成30年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の円滑な運用のため、地域福利増進事業等に係るモデル的な取組について、事業を実施したいと考える者による所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援
- 支援した事例を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進

＜支援対象経費等(想定)＞

【支援対象】

- ① NPOや自治会、民間事業者 ② 地方公共団体

【支援対象経費の例】

- ・所有者の探索・調査、会議資料や事業計画等の作成(測量・設計・補償金算定を含む)に必要な専門家等への委託料
- ・合意形成に向けた会議の開催等に必要な会場借上費、外部講師への謝金等
- ・モデル調査の実施に必要な土地等の管理費(草刈り等に要する費用。施設整備費を除く。)
- ・財産管理制度の予納金(調査完了時までの支出分)
- ・その他、旅費、消耗品・燃料費、補助員の賃金、手数料等

【支援額等】

- ・上限300万円/地区、公募により7地区程度を選定

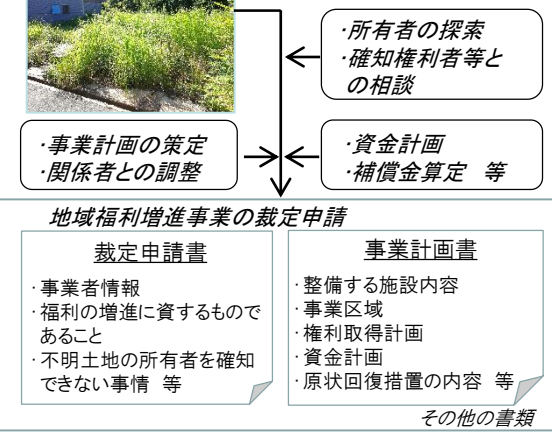
【募集開始時期等】

- ・三次募集は8月30日～10月11日
- ・参考募集要領：<http://www.mlit.go.jp/common/001304465.pdf>

所有者不明土地を地域福利増進事業により
防災空地やポケットパーク等として活用(イメージ)

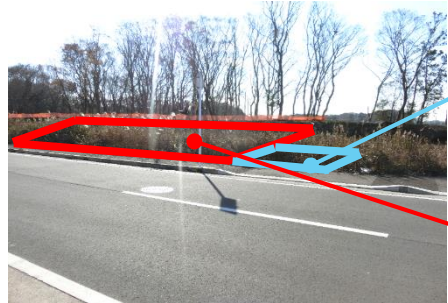


＜所有者不明土地＞



地域福利増進事業検討事例(千葉県八千代市/集会所(実施検討主体:自治会))

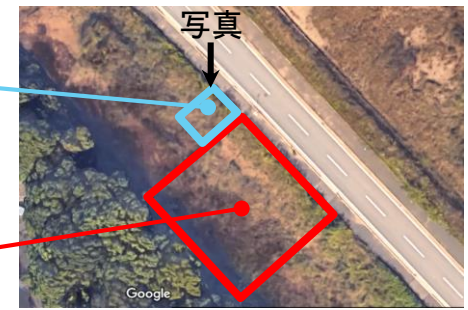
- ・本自治会地区内に所有者不明のまま換地処分された土地があり、管理不全(雑草の繁茂等)の状態
- ・本自治会は、活動の拠点となる集会所を有していないことから、当該土地を地域福利増進事業による集会所の整備候補地として検討
- ・本自治会から自治体に対し、所有者不明土地法第39条第2項に基づく固定資産課税情報の提供申請中



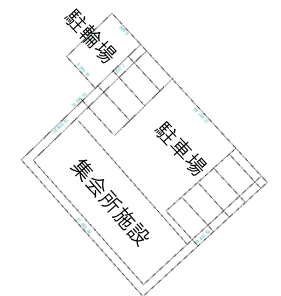
現況写真①

〔所有者不明土地①〕
・昭和22年の登記(自作農創設特別措置法による売渡し)
・名義人の手がかりなし

〔所有者不明土地②〕
・船橋市に実在されていた方の名義(既に死去)



現況写真②



土地利用計画(案)

(地方公共団体コード順)

○一次採択(6月14日)

主な調査地域	応募主体	調査概要
千葉県 八千代市	自治会	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業により換地された土地の一部に所有者不明土地があり、管理不全の状態となっている。 ・地区内には自治会所有の集会所がないことから、当該所有者不明土地を活用した地域福利増進事業による集会所(公民館に類似する施設)の整備・適正管理を検討する。
新潟県 南蒲原郡 田上町	一般社団法人 (福祉関係)	<ul style="list-style-type: none"> ・竹が繁茂するなど、管理不全の状態となっている所有者不明土地について、竹林を活かした地域住民の交流の場・福祉団体の活動の場等としての活用に向け、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討する。
長野県 上田市	一般社団法人 (まちづくり関係)	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の里山集落内に点在する所有者不明土地が管理不全の状態、観光地における景観上の阻害要因等になっていることから、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討する。
兵庫県 川西市	個人 (土地所有者)	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者所有地の隣接地の所有者が不明で、20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生している。 ・地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、当該所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。

○二次採択(8月22日)

主な調査地域	応募主体	調査概要
新潟県 粟島浦村	地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年6月に発生した山形県沖を震源とする地震を契機に、津波等を想定し、新たに高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されたことから、雑草が繁茂するなど、管理不全の状態となっている高台の所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地の整備・適正管理を検討する。

背景・
 必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、リターンよりも地域への貢献を目指す投資家の資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 出資総額等が一定規模以下の小規模事業のみを行う事業者の参入を可能とし、空き家・空き店舗等の再生・活用事業を促進。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営
 (明日香村おもてなしファンド)



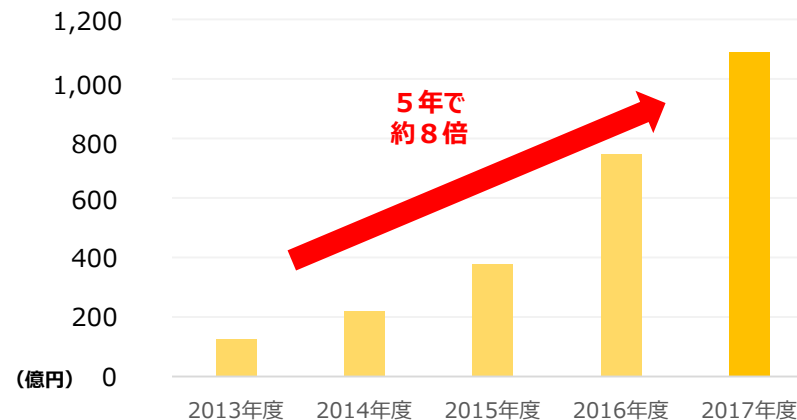
舟屋をカフェ・宿に改装して運営
 (伊根 油屋の舟屋「雅」)

出典：ミュージックセキュリティーズ(株) セキュリテHP

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 従前は紙で投資家に交付することとなっていた書面を、電子的に交付することを可能とするなど、クラウドファンディングが活用できる環境を整備。

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



データ：矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2017」

土地の利用・取引に関する取組③(隣地取得の促進)

○高度経済成長期に開発された郊外住宅地の中には、当時の時代背景も踏まえ十分な広さの敷地がない住宅も散見されるため、空き地・空き家の利活用の観点から、まずは隣地所有者の需要を捉えることが重要。

毛呂山町(埼玉県)における隣地取得の取組事例



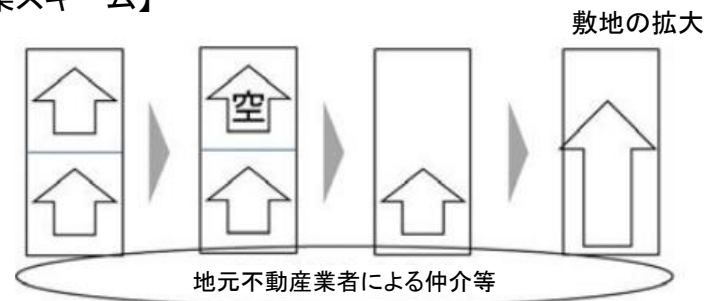
分譲当初のままの平屋建て住宅(空き家)

- ・私鉄駅周辺で昭和30年代に開発された住宅地では、敷地の区画が狭小(60~80㎡)のため、住宅地で空き地・空き家が生じた場合には、地元不動産業者が先ず隣地の居住者等に働きかけ。
- ・隣地取得による敷地の拡大が多数みられる。



隣地の取得による敷地の拡大事例

【事業スキーム】



土地の利用・取引に関する取組④(全国版空き家・空き地バンク)

- 空き地等の取引のマッチング向上を目指した施策を更に推進するために、予算措置を講じて、全国版空き家・空き地バンクを構築し、地方公共団体のバンク運用支援等を実施。
- 空き家・空き地バンクの設置自治体数は、増加傾向にあり、平成31年3月時点で全市区町村の約7割が設置。

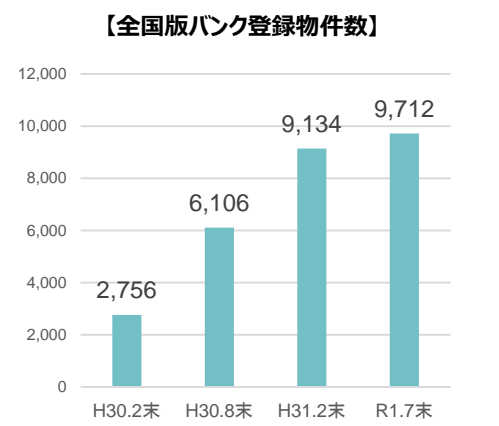
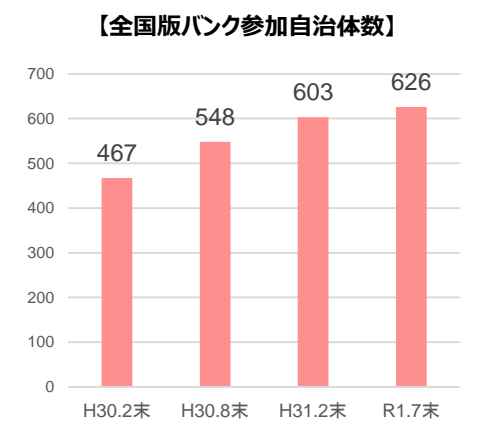
【空き家・空き地の流通・活用促進に向けた地域活動支援】

- 全国版空き家・空き地バンクの構築等 (H29: 1億1千万円)
- 地方公共団体と連携した不動産業団体等のモデル事業 (地方の空き家バンク運用支援・物件の充実化支援等) 支援 (R1: 4千3百万円、R2: 6千万円)

- 空き家・空き地バンクを設置している地方公共団体数は、平成29年調査の763から平成31年の1,193 (全市区町村の約7割) に増加
- 国土交通省の予算事業により設置した全国版空き家・空き地バンクの参加自治体数は626、掲載物件数は約1万件。(令和元年7月末)。売買物件の成約率は約20%

空き家・空き地バンクのウェブサイトスクリーンショット。検索機能、地域別検索、および掲載物件の紹介が確認できます。

空き家・空き地バンクのウェブサイトスクリーンショット。Pick UP! エリアの紹介と、自治体別検索機能の概要が示されています。



土地の利用・取引に関する取組⑤(ランドバンク)

- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが必要。

つるおかランド・バンクの事例 (山形県鶴岡市)

ランドバンクの役員構成

理事長 宅地建物取引士	理事 大学教授
副理事長 司法書士	理事 鶴岡市
副理事長 不動産業	監事 銀行
理事 不動産業	監事 鶴岡市
理事 土地家屋調査士	
理事 行政書士	
理事 建築士	
理事 産業廃棄物事業	

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)(増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

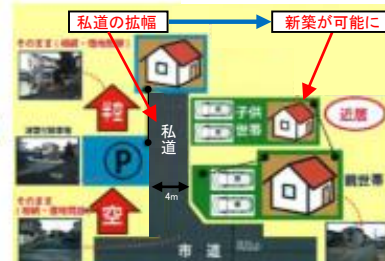
- ✓ 市町村が主体的に関わる仕組みが必要
- ✓ 宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
- ✓ 公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPO など)
- ✓ 購入希望者や利活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
- ✓ 草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
- ✓ 市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに利活用できるものについては、取り扱わない

等

ランドバンクの業務

① マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



② 空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施



狭隘道路の解消となった例

(参考)土地基本法の改正を踏まえたランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進

※「土地政策に係る制度課題等検討経費」として継続

要求要旨

基本理念に適切な土地の利用・管理の確保の必要性を明記すること、土地所有者、近隣住民、地方公共団体、国等の責務と役割分担を明確化すること等を内容とする予定の土地基本法の改正を踏まえ、管理不全土地等に関する地域での相談体制の構築や、土地の利用・管理を行う地域の担い手の育成、空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンク等の地域連携に資する先進的取組を支援するとともに、適正管理に関する手引き等を作成

○人口減少等による空き地の増加 ○市場に流通しにくい空き地の存在
空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査(H30～R1予算)

- 所有者からの相談受付
- 地域の空き地情報の整理
- 空き地活用方策の検討

➡ モデル調査の結果把握された課題
(例) ・所有者に接触できない ・活用するニーズに乏しい
・活用する担い手がない

土地基本法の改正

要求内容

ランドバンクの活用等に向けたモデル調査を実施

- ・空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンクに関する取組支援
- ・自治体・専門家・NPO等との連携や相談体制の構築支援
- ・地域コミュニティ等による共同利用・管理や管理不全土地の担い手の支援等

適正管理に関する手引き等の作成

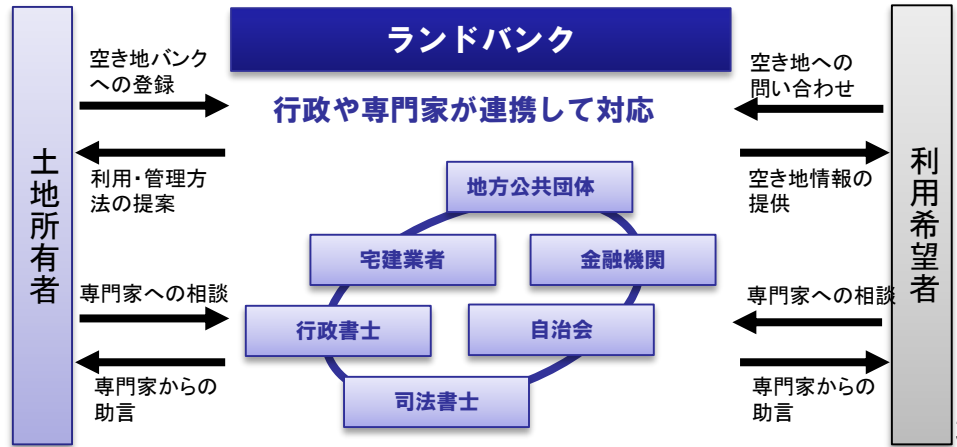
管理不全土地の実態等について調査・整理した上で、管理不全土地対策の事例集や、具体的な管理手法・各主体の役割分担に関する手引きを作成

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)(増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

- ✓ 市町村が主体的に関わる仕組みが必要
- ✓ 宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
- ✓ 公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPOなど)
- ✓ 購入希望者や利活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
- ✓ 草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
- ✓ 市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに利活用できるものについては、取り扱わない

等

【地域が連携した管理不全土地対策のイメージ】



(参考)ランドバンクのスタートアップへの支援

- 土地基本法の改正において、所有者の責務とともに、**地域の補完的役割を規定**することを受け、地域における土地の適切な利用・管理に向けたコーディネート機能を果たす**ランドバンクの普及・確立に向け、スタートアップへの支援を講じる必要**。

ランドバンクのスタートアップへの支援

土地所有者、利用希望者向けの相談体制の構築

- ✓ 相談窓口から専門家への取次や仕分け（専門家の知見整理、マニュアル整備等）
- ✓ 総合的な相談に対応できる人材の育成（講習会の開催等）
- ✓ 相続に関する知識の普及による管理不全土地の発生防止（セミナーの実施等）



【事例】神戸市の相談窓口

空き地の情報共有

- ✓ 空き地バンクへの登録促進（アンケート実施を契機とした周知等）
- ✓ 遠隔地に居住する土地所有者への接触（納税通知に合わせた情報提供等）
- ✓ 利用希望者の登録制度構築（民間事業者、社会福祉法人との連携等）



【事例】柏市のカシニワ情報バンク

空き地の利用・管理

- ✓ マッチング・コーディネートによる活用促進（地域のニーズを踏まえた活用方策の整理等）
- ✓ ふるさと納税を活用した空き地管理（土地所有者の負担の少ない管理法の周知等）
- ✓ 低コストで最低限の管理を行う手法の開発（雑草抑制、効率的な巡回手法の検討等）
- ✓ 自治会等の地域の管理主体の育成（自治会の法人化支援等）



【事例】淡路市のふるさと納税制度

地域における適切な利用・管理のイメージ



土地の管理不全により、景観上の阻害、不法投棄等の派生的な悪影響が誘発

地域のニーズを踏まえた利用・管理（広場、市民農園等）

2. 「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性について

(1) 今回の調査審議について

(2) 土地の利用・管理に関する現況・問題事例

(3) 「創造的活用の実現」に関する最近の取組と今後の方向性について

(4) 土地の利用・取引・管理に関する取組の事例

① 土地の利用・取引に関する取組

② 土地の管理に関する取組

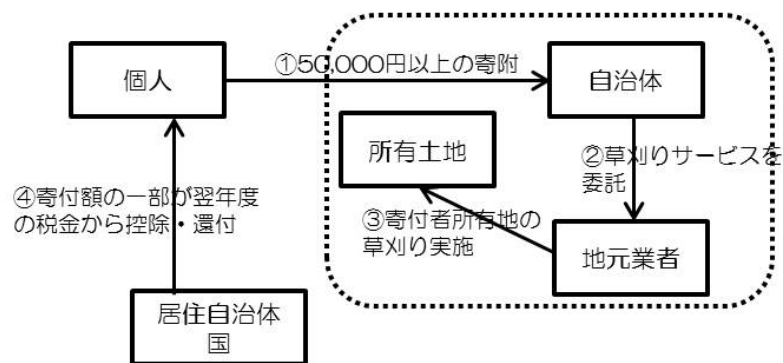
鳴門市「ふるさと鳴門」

徳島県鳴門市では、「ふるさと納税」の返礼品として、地元の陶器や宿泊券、和牛などと並び、「空き家・空き地の草刈サービス」が設定されています。

【返礼内容】

- ふるさとが鳴門でありながら、県外に転出してしまい、かつての生家や相続した土地などを管理できていない人に対し、空き家の敷地や所有の土地の草刈りを代行（1年1回）。

事業スキーム



- 個人（ふるさとが鳴門市）から鳴門市へ寄附
- 鳴門市は地元業者に草刈サービスを委託
- 地元業者は寄附者等の所有空き家・空き地の草刈を実施
- 寄附額の一部が寄附者に対し控除・還付

ふるさと納税検索サイト

H-16 空き家・空き地の草刈サービス

すべてのカテゴリ > チケット・感謝状

草刈サービス

寄付金額 **50,000円**



ふるさとが鳴門でありながら、県外に転出してしまい、かつての生家や相続した土地などを管理できていない人に対し、空き家の敷地や所有の土地の草刈りを代行します。（1年1回）

- 鳴門市内の空き家・空き地に限ります。
- 面積に限りがあります。

お申し込みはこちら

概要・実績等

条件等

- 50,000円以上の寄附、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。
- 草刈サービスの面積には限りあり。なお、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。

利用実績

H28寄附件数：2件（寄附額：100,000円）

H29寄附件数：4件（寄附額：250,000円）

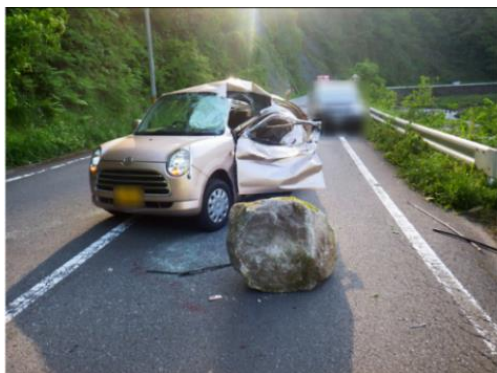
事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- 事業実施にあたっては必ず、草刈実施前後の状況を写真にて報告をしています。
- 寄附金額の範囲外の希望面積についても、追加費用等を別途負担いただくなど、柔軟に対応しています。

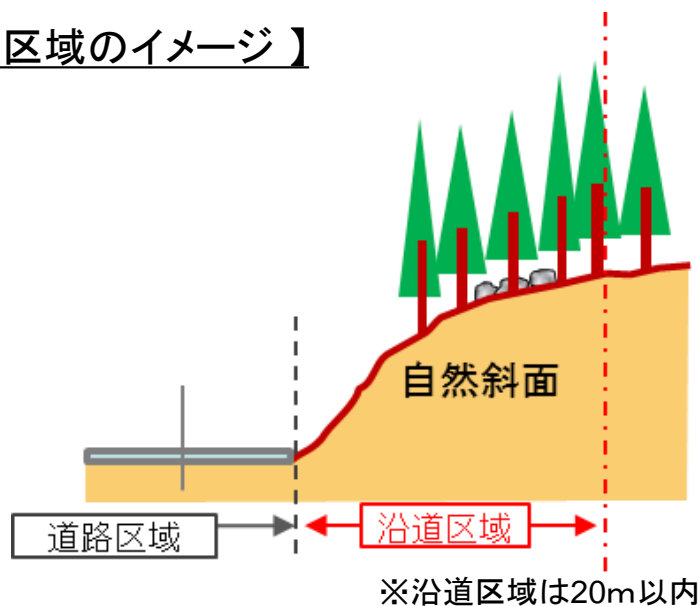
道路区域外からの落石等を防ぐため、現行制度を拡充し、沿道区域内の土地管理者への損失補償を前提とした措置命令権限を規定。(道路法等の一部を改正する法律(平成30年法律第6号))

【道路区域外に起因する事故・災害の例】



島根県道(島根県邑南町)
H28.5 落石が軽自動車を直撃(死亡1名、負傷1名)

【沿道区域のイメージ】



【沿道区域制度による対策のフロー】

巡視・点検等により危険を把握



沿道区域の指定・公示



地権者へ損害予防措置を命令



地権者が損害予防措置を実施

改正事項 : 必要に応じて損失補償

【損失補償を伴う損害予防措置の例】



岩小割・除去



落石防護ネット

急傾斜地法

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (昭和44年法律第57号)

○ 急傾斜地崩壊危険区域の指定 (第3条)

【急傾斜地崩壊危険区域】

崩壊により相当数の居住者に危害のおそれのある急傾斜地、隣接区域のうち、崩壊が助長、誘発されないよう有害行為を制限する必要がある土地

※急傾斜地とは角度30°以上の斜面をいう

- ・ 都道府県知事による急傾斜地崩壊危険区域の指定

○ 土地の保全等 (第9条)

- ・ 土地の所有者等による維持管理 (急傾斜地の崩壊の防止) の努力義務
- ・ 都道府県知事による所有者等に対する急傾斜地の崩壊を防止するための工事 (急傾斜地崩壊防止工事) の施行等の勧告

○ 都道府県による急傾斜地崩壊防止工事 (第12条)

- ・ 所有者等が施行することが困難又は不相当と認められる急傾斜地崩壊防止工事については、都道府県知事が施行

等

都道府県に
対する
予算補助

急傾斜地崩壊対策事業

(1) 前提条件

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく工事で、事業費が7,000万円以上のもの、かつ、(原則として)土砂災害危険箇所の公表等の警戒避難体制に関する措置がなされているもの

(2) 地区要件

以下の要件をすべて満たすもの

- ① 急傾斜地の高さが10m以上であること
- ② 移転適地がないこと
- ③ (原則として)土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に指定されている区域を保全すること
- ④ 次のいずれかの要件に該当すること
 - (ア) 人家概ね10戸 (公共的建物を含む) 以上に倒壊等著しい被害を及ぼすおそれのあるもの
 - (イ) 市町村地域防災計画に位置づけられている避難場所若しくは災害対策本部を設置することが規定されている施設、又はこれに準ずる施設、警察署、消防署その他市町村地域防災計画上重要な施設に倒壊等著しい被害を及ぼすおそれのあるもの



法枠工 (施工前)



法枠工 (施工後)

土地の管理に関する取組④(農業用ため池の管理及び保全に関する法律)

農業用ため池の管理及び保全に関する法律の概要

背景

- 近年、台風等による豪雨や大規模な地震により、農業用ため池が被災するケースが多発。
- 農業用ため池は、江戸時代以前に築造された施設が多く、
 - ・ 権利者の世代交代が進み、権利関係が不明確かつ複雑
 - ・ 離農や高齢化により利用者を主体とする管理組織が弱体化し、日常の維持管理が適正に行われないおそれ
- ⇒ 施設の所有者、管理者や行政機関の役割分担を明らかにし、農業用ため池の適正な管理及び保全が行われる体制を早急に整備する必要がある。



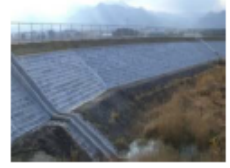
法律の概要

- 所有者等による都道府県への届出を義務付け (第4条第1項、第2項、附則第2条)
- 都道府県によるデータベースの整備、公表 (第4条第3項)
- 所有者等による適正管理の努力義務 (第5条)
- 適正な管理が行われていない場合の都道府県の勧告 (第6条)
- 都道府県等による立入調査 (第18条)

特定農業用ため池

- (1) 特定農業用ため池の指定
 - 都道府県は、決壊した場合に周辺地域に被害を及ぼすおそれがある農業用ため池を「特定農業用ため池」として指定 (第7条)
 - 形状変更行為の制限(許可制) (第8条)
 - 市町村によるハザードマップ等の作成 (第12条)
- (2) 防災工事 (第9条～第11条)
 - 所有者等による防災工事(改良・廃止)の計画届出
 - 都道府県による防災工事の施行命令、代執行
- (3) 保全管理体制 (第13条～第17条)
 - 所有者不明で、適正な管理が困難な特定農業用ため池について、市町村が管理権を取得できる制度を創設

【防災工事(堤体の補強)】



【保全管理】



施行期日

令和元年7月1日

3. 参考資料

土地政策の新たな方向性2016 ～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～

3. 当面の土地政策の新たな方向性(抄)

当面の土地政策の新たな方向性としては、

- (1) 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現すること
 - (2) これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現すること
 - (3) そのため、都市計画など一定エリアでの面的な土地利用の規制や誘導だけではなく、以下の3つのフェーズからなる、個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)をスピード感をもって実現することを目指していくべきである。
- 既に有効に活用され、適切に管理されている土地・不動産ストックについては利用が継続されることを基本としつつ、成長分野の確かな需要に的確に対応し、時機を逸することなく、的確かつ柔軟に資金を供給し、土地利用についての適切な調整を経た上で円滑に土地・不動産を供給すること(「最適活用」)
 - 低・未利用の土地・不動産ストックについて、所有者による利用、市場での取引・収益性、住宅や宅地としての利用にこだわらず、その価値が見直されてきている農や緑としての利用や空地にこそ価値を見出していく利用といった広く豊かな土地利用、成長分野も含めた住宅以外の多様な用途での利用など、活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化させること(「創造的活用」)
 - 宅地ストックが放棄されることにより、周辺の土地利用への阻害要因や将来の土地活用のボトルネックとならないよう、活用が難しい土地を継続的に管理すること(「放棄宅地化の抑制」)

第32回 7月24日(水)午前 ※開催済み

- 開催趣旨(「新たな総合的土地政策」の策定)について事務局より説明
- 最近の土地関連施策について関係部局より説明

第33回 9月11日(水) ※開催済み

- 「最適活用の実現」、「最適活用を支える情報基盤の充実」に関するこれまでの主な取組について確認
- 「最適活用の実現」の今後の方向性について意見交換

第34回 10月7日(月)

- 「**創造的活用の実現**」、「**創造的活用を支える情報基盤の充実**」に関するこれまでの主な取組(管理不全土地対策を含む。)について確認
- 「創造的活用の実現」の今後の方向性について意見交換

第35回 11月18日(月)

- **中間とりまとめ**に向けての意見交換

第36回 12月9日(月)

- **中間とりまとめ**に向けての意見交換

12月下旬 **中間とりまとめ公表**

1. 趣旨

○人口減少社会を迎え、資産としての土地に関する国民の意識が低下する等社会的状況が変化中、土地基本法をはじめとする土地所有に関する基本制度等について見直すとともに、土地政策の全体像を再構築する必要が生じたことを踏まえ、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討を行うこととする。

2. 検討内容

○土地政策分科会における「土地政策の新たな方向性2016」のフォローアップを基に、新たな施策展開も踏まえ、年内は、以下の点を中心に、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」について検討を行う。

- ・改正後の土地基本法における基本的施策について
- ・優先的に取り組むべき具体的施策について

3. 当面のスケジュール(予定)

第34回 10月7日(月)

第36回 12月9日(月)

第35回 11月18日(月)

12月下旬 中間とりまとめ公表

土地政策を取り巻く状況

生産性向上や経済成長につながる動き

- ◎観光、物流、ヘルスケア等
新しい成長分野の土地需要の拡大
- ◎リート市場の拡大
(2020年頃までに資産規模を倍増)
- ◎ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

本格的な人口減少に伴う動き

- ◎生産性や社会コストを意識した戦略づくり
(コンパクト+ネットワーク、「賢く投資・賢く使う」インフラマネジメント戦略)
- ◎空き家・空き地等の増加
(世帯の所有する空き地も10年で1.4倍)
- ◎宅地の所有・利用意欲の減退(宅地も放棄される時代に)

土地政策の新たな方向性

1. 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現
2. これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現
3. (面的な規制・誘導だけでなく) 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現

◎最適活用

成長分野の需要に的確に対応し、時期を逸することなく、必要な調整を経て資金や土地・不動産を供給

◎創造的活用

活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化

- ・市場での取引・収益性
- ・住宅や宅地の利用
- 等 +
- ・農や緑、空地等広く豊かな土地利用
- ・住宅以外の多様な用途での利用
- 等

◎放棄宅地化の抑制

周辺の土地利用への阻害要因等とならないよう、活用が難しい土地を継続的に管理

新たな方向性を踏まえた施策展開

1. 最適活用の実現

(施策の例)

- 社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充

2. 創造的活用の実現

(施策の例)

- 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援
- 広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等)

4. 放棄宅地化の抑制

(施策の例)

- 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
- 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方等や、相続登記の更なる促進方策等について本格的に議論

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

(施策の例)

- ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現
- 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類・提供方法の拡充)を促進

1. 最適活用の実現

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援
 - ・ 地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- ② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備
 - ・ リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実
 - ・ 自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進等
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - ・ 投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化
 - ・ トラブル防止に資する「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」の整備等

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
 - ・ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類・提供方法の拡充)を促進
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化(再掲)
- ③ 効果的・効率的な地籍整備の推進
 - ・ 整備効果の高い地籍調査の推進
 - ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
 - ・ ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実
 - ・ 農地等の評価を充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

2. 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
 - ・ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進
 - ・ 空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討
 - ・ 市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するため、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介在する組織等の制度的枠組みの検討
- ② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
 - ・ 地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備
 - ・ クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進
- ③ 広く豊かな土地利用の推進
 - ・ 所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討
 - ・ 除却すべき空き家の除却の促進

4. 放棄宅地化の抑制

- ① 新たな管理システムのあり方の検討
 - ・ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
 - ・ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める
- ② 所有者情報の確実な把握のための環境整備
 - ・ 相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める

4. 新たな方向性を踏まえた施策展開

(1) 最適活用の実現

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化のための重点的支援
- ② **不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備**
 - ア) 成長分野でのリートによる投資促進
 - イ) 不動産特定共同事業の充実
 - ウ) **PRE・CREの活用促進**
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - ア) **不動産流通活性化**
 - イ) 不動産市場の国際化への対応

(2) 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
- ② 「志ある資金」等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
- ③ **広く豊かな土地利用の推進**

(3) 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化
- ③ **効果的・効率的な地籍整備の推進**
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

(4) 放棄宅地化の抑制

- ① **新たな管理システムのあり方の検討**
- ② **所有者情報の確実な把握のための環境整備**

既存項目の見直し

(1)② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備

投資家がESG(環境・社会・ガバナンス)やSDGs(持続可能な開発目標)への配慮を投資先に求める動きが世界的に強まる中、我が国の不動産市場が**ESGやSDGsに沿った中長期的な投資を投資家から呼び込むために必要な環境整備について検討を進める。**

(4)① 新たな管理システムのあり方の検討

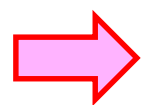
特別部会において、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策についてとりまとめ、**地域における適切な土地の利用・管理の確保の必要性を確認。**この方向性に基づき、土地基本法等の改正を実現する。

等

新規施策の位置づけ

近年の社会経済状況の変化を踏まえ、「**土地政策の新たな方向性2016**」に記載の事項に加え、**以下の事項について政府一体となって取組を推進。**

- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律及び森林経営管理法を施行。
- ・表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律が成立。
- ・法制審議会民法・不動産登記法部会において、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みについて検討。
- ・土地の所有権を手放す仕組みについて検討。
- ・不動産登記簿と戸籍等の連携について検討。



「土地政策の新たな方向性2016」を基に、新たな施策展開も踏まえつつ、土地政策の全体像を再構築していくことが必要

(1)② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備

- ・リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実
- ・自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進 等



- ・ESGやSDGsに沿った中長期的な投資を呼び込むために必要な環境整備について検討。

(1)③ 不動産流通活性化

- ・投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化等



- ・建物状況調査の活用促進、「安心R住宅」制度の運用開始、「住宅セーフティネット」制度の促進、住宅を住宅以外に用途変更する際の制限の合理化による、**既存住宅流通の活性化の推進**。

(2)③ 広く豊かな土地利用の推進

- ・所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討
- ・除却すべき空き家の除却の促進



- ・低未利用土地権利設定等促進計画制度を創設する「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行など**都市のスポンジ化対策を推進**。

(3)③ 効果的・効率的な地籍整備の推進

- ・整備効果の高い地籍調査の推進
- ・ITを活用した効率的な地籍調査の推進



- ・**所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置について検討**を行い、措置の方向性について「報告書」を公表。

(4)① 新たな管理システムのあり方の検討

- ・所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
- ・活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用の在り方について本格的な議論を進める



- ・**土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策についてとりまとめ**、地域における適切な土地の利用・管理の確保の必要性を確認。
- ・将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方についてとりまとめ。

(4)② 所有者情報の確実な把握のための環境整備

- ・相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める



- ・所有者不明土地について、収用手続の合理化、地域福利増進事業の創設、所有者探索の合理化等により利用の円滑化を図る**所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法**を施行。