

# 「創造的活用の実現」に関する 最近の主な施策

---

令和元年10月7日

## 現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約4割(763自治体)が設置済み、約2割(276自治体)が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進みつつある状況。
- しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

## 全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が<sup>ライフ</sup>試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。

株式会社LIFULL



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

## 現在の運用状況

- 令和元年6月末日時点で622自治体参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。  
(現在、444自治体が掲載中)

## これまでの成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、約2,150件の物件が成約済。※令和元年5月末日時点

## 報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、**依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制**

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)

(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3・4 (略)

## 現行の報酬額の上限の算定方法

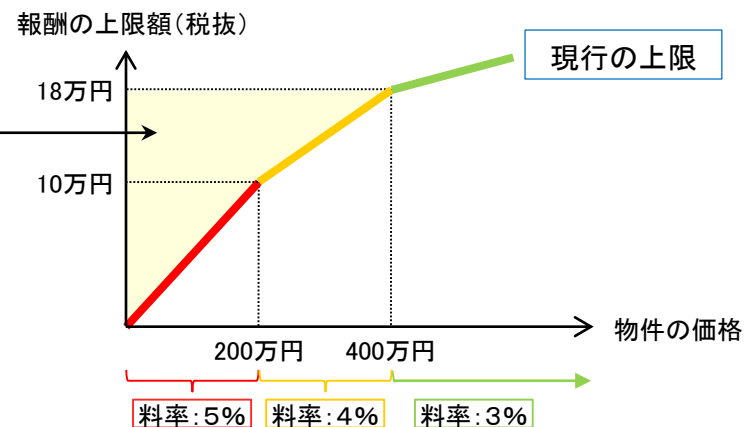
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、**以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内**

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.4%
200万円超～400万円以下	4.32%
400万円超	3.24%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定



売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

## 報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

【概要】 **低廉な空き家等**(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、**当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする**(ただし、18万円を上限とする)。

## 背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール

⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

## 都市のスポンジ化※→コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限る)は約44%増(約681km<sup>2</sup>→約981km<sup>2</sup>:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
- ・治安・景観の悪化
- ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒スポンジ化が一層進行する悪循環

## 要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ  
→低未利用地のまま放置
- ・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ



- ・行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)
- ・地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)
- ・官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」,「未来投資戦略2017」,「新しい経済政策パッケージ」,「まち・ひと・しごと 創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

## 法案の概要

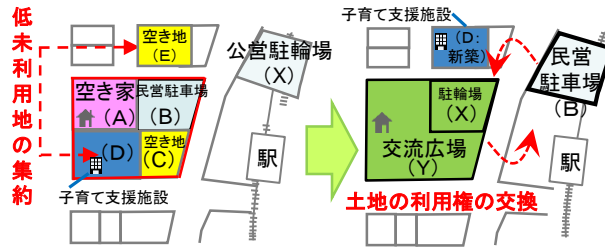
### 都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

#### コーディネート・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
  - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

(税)登録免許税・不動産取得税の軽減



- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

(税)所得税等の軽減

- 土地区画整理事業の集約換地の特例

- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

(予算)都市開発資金貸付け  
【都市開発資金の貸付けに関する法律】

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

### 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

#### 身の回りの公共空間の創出

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設
  - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)

(税)固定資産税の軽減

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



\* 長野市「パティオ大門」

\* 活性化施設(イメージ)

- 「都市計画協力団体」制度の創設
  - 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定(身の回りの都市計画の提案が可能に)

#### 都市機能のマネジメント

- 「都市施設等整備協定」制度の創設
  - 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
  - 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

## 【目標・効果】

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現(KPI)・低未利用土地権利設定等促進計画の作成: 約35件(2019~2023 [2019: 3件 ↗ 2023: 15件])

・立地誘導促進施設協定の締結: 約25件(2019~2023 [2019: 3件 ↗ 2023: 10件])

⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合: 7割以上

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

# 道路法等の一部を改正する法律

## 背景・必要性

### ① 道路財特法※に基づく財政上の特別措置の期限切れへの対応

○今年度末に期限が切れる国費率のかさ上げ措置が延長されない場合、自治体の負担が増大 ※道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律

### ② 道路利用の安全性の更なる向上

- 老朽化が進む道路の修繕が急務  
※市町村管理を含む全橋梁73万橋の54%で点検が完了、うち61%で措置が必要(H28年度末時点)
- 道路区域外からの落石や土砂崩れ等により、交通事故等が発生
- 災害時に重要な輸送路の啓開・復旧を被災自治体が迅速に行うのは困難
- 下水道の管路等の占用物件の損壊により、道路陥没等が発生
- 幅員が狭い歩道の電柱等が、歩行者や車いすの安全・円滑な通行を阻害

### ③ 物流生産性の向上

○国際海上コンテナ車等が増加する中、道路構造上の制約による通行の支障が物流生産性の向上を阻害



落石による死傷事故 災害により通行できなくなった道路



下水道の老朽化による道路陥没 電柱により通学児童が車道にはみ出す

## 法案の概要

### 1. 道路整備に関する財政上の特別措置の継続

○道路の改築に対する**国費率のかさ上げ措置を平成39年度末まで延長**【道路財特法】

### 2. 道路利用の安全性の更なる向上

- 道路の老朽化に対応し修繕を重点的に支援するため、**補助国道の修繕に係る国費率のかさ上げ措置を新設**【道路財特法】  
※補助国道の修繕に係る現行の国費率 5/10
- 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】
- 重要物流道路(後掲)及びその代替・補完路について、災害時の**道路啓開・災害復旧を国が代行**【道路法】
- 占用物件の損壊による道路構造や交通への支障を防ぐため、**占有者による物件の維持管理義務、当該義務違反者への措置命令権限**を規定【道路法】
- 歩行者や車いすの安全・円滑な通行を確保するため、**占用制限の対象に「幅員が著しく狭い歩道で特に必要な場合」**を追加【道路法】  
※現行では「災害時の被害拡大防止」「車両の能率的な運行確保」のため特に必要な場合に占用制限が可能



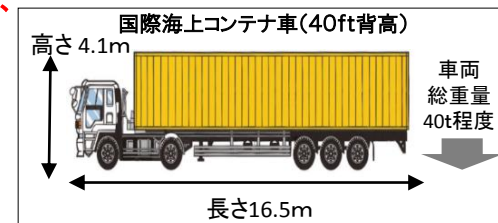
災害時の道路啓開

### 3. 「重要物流道路制度」(新設)による物流生産性の向上

平常時・災害時を問わない安定的な輸送を確保するため、**国土交通大臣が物流上重要な道路輸送網を「重要物流道路」※として指定し、機能強化、重点支援を実施**

※高規格幹線道路、地域高規格道路、直轄国道、空港港湾アクセス道等から指定

- 国際海上コンテナ車等の円滑な通行を図るため、通常の道路より水準が高い**特別の構造基準**を設定【道路法】  
※当該基準を満たした道路については国際海上コンテナ車等の通行に係る許可を不要とする【車両制限令】
- 高速道路から物流施設等に直結する道路の整備に係る**無利子貸付制度**を新設【道路財特法】
- 重要物流道路及びその代替・補完路について、災害時の**道路啓開・災害復旧を国が代行**【道路法】(再掲)



【目標・効果】平常時・災害時を問わず、安定的かつ安全・円滑に利用可能な道路網を確保

(KPI)①: 豪雨による被災通行規制回数・時間の削減 143件/年・2,823時間/年(過去5年間平均) → 10年後には概ね半減

②: 国際海上コンテナ車(40ft背高)の特車通行許可必要台数の削減 約30万台(H28年度) → 10年後には概ね半減

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 (1 / 2)

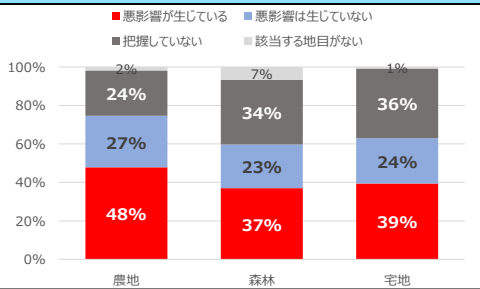
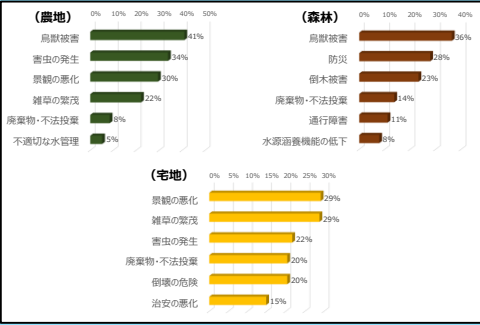
○ 本とりまとめのねらい

- 放置以外の選択肢をとることが困難な土地が数多く存在する地域は多いという問題意識に立ち、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を示すもの。
- 長野県長野市旧中条村で実施したケーススタディーから得られた知見やこれまでの国土管理専門委員会での議論等を基に整理している。

○ 放置された土地の現状

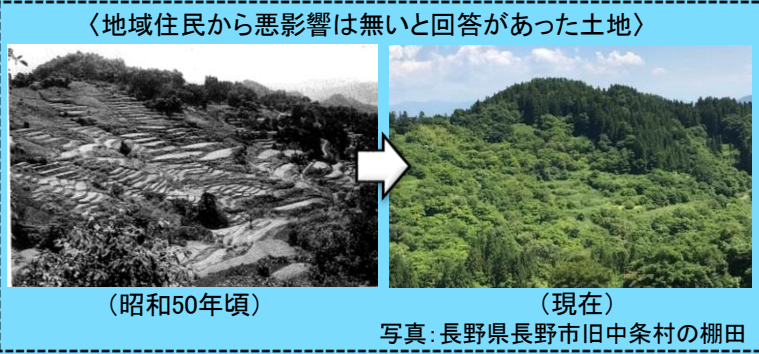
アンケート調査より (計838市区町村から回答)

- ・ 農地・森林・宅地に共通して、① 鳥獣被害・虫害・雑草の繁茂、② 景観の悪化、③ 災害、④ 不法投棄・治安の悪化等の悪影響の発生を認識
- ・ 土地の放置によるそれらの悪影響は無いという回答も2割～3割程度存在



現地調査より (計13市町)

- ・ 土地はモザイク状に放置されることが多い
- ・ 悪影響の発生が認識されていない土地も多い
- ・ 悪影響の発生を認識するかどうかは地区ごとに千差万別に捉え方が異なる



文献調査より

- ① 地域住民が普段の生活の中で認識するのは難しい悪影響 (生物多様性の低下など)、
  - ② 直ちに顕在化するわけではない悪影響 (土砂崩壊リスクの増加など)、
- 等に関する知見が得られた

調査結果の傾向を踏まえ、以下のとおり検討していくことが重要

① 地域  
地域で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考える

② 国、都道府県、市町村  
広域的な視点から、悪影響の抑制等の観点も踏まえた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を示す

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 (2/2)

地域ですべきこと

(注)「地域」について、小学校区やそれよりも小さい行政区等の単位を想定。ただし、必要な担い手の確保等のためにより広域的な範囲で検討することは排除されない。また、縁者を巻き込むなど、空間を超えて地域を捉えることも想定。

**ステップ①：自分たちの暮らす地域について改めて考える**

**土地や担い手の現状及び将来の状況の把握・共有**

〈現在と10年後の農地の耕作年齢及び後継者の有無〉  
 〈空き家の現状〉

耕作者の年齢  
 65歳未満  
 65歳未満(後継者有)  
 65歳以上  
 65歳以上(後継者有)  
 無効(要確認)  
 無回答

空を覆われる建物  
 精耕ではない雑草又は雑草のみされている建物  
 精耕管理されている建物  
 その他の建物

※ケーススタディより (図:長野市総合マップ)

**ステップ②：土地の使い方を考える**

**土地の放置による悪影響※も踏まえた管理のあり方を考える**

複数の**地域管理構想図**を描く

〈フロー図〉

持続的な土地の管理について検討

〔want〕の視点 ↓ 検討の結果、従来どおりの方法での管理を優先的に持続していきたい  
 将来的には断念せざるを得ない

〔can〕の視点 ↓ 難しい場合

〔should〕の視点 ↓ 放置されることによる地域への悪影響が無視できないほど大きい  
 無視できるレベルに小さい

〈将来的な方向性〉

従来どおりの方法で管理(青の土地)  
 新たな方法で管理(黄色の土地)  
 必要最小限の管理(緑の土地)

※悪影響として、以下の2つの視点を想定  
 ① 外部不経済(鳥獣被害の発生、土砂落下リスクの増大等)の発生  
 ② 将来的な活用可能性の喪失

〈地域管理構想図〉

フロー図に沿って地域で選択した土地の使い方を具体的に地図上で見える化したものを想定

グッドシナリオ  
 将来的に悪影響が大きい土地は、必要な管理(青の土地)を行う。また、必要な管理(黄色の土地)を行う。

バッドシナリオ  
 将来的に悪影響が大きい土地は、必要な管理(青の土地)を行わずに放置する。また、必要な管理(黄色の土地)を行わずに放置する。

※ケーススタディより (図:長野市総合マップ)

**ステップ③：実現に向けた具体的なアクションを実行する**

○ 従来どおりの方法(青の土地)又は新たな方法(黄色の土地)で管理する土地  
 2018年とりまとめで「人(主体)」「土地」「仕組み」の視点から示した課題と解決の方向性に沿ってアクションを実行

○ 必要最小限の管理(緑の土地)を行う土地  
 土地を放置し、悪影響の定期的な把握のみを行う

⇒ 必要に応じた地域管理構想図の見直し

広域的な視点から国、都道府県、市町村がすべきこと

**国が中心となってすべきこと**

**管理構想の策定及び見直し**

管理構想  
 悪影響の抑制等の観点から放置すべきではない土地を類型化し、こうした土地に対する管理のあり方等を示したものを想定  
 ※ 都道府県も国を補完する管理構想を策定

**都道府県が中心となってすべきこと**

マンパワーや知見が不足する**市町村の支援**

**市町村が中心となってすべきこと**

地域管理構想図を描くための場や中心となる主体の創出・育成

放置された土地の現状及び将来的な放置が予想される土地の把握

**市町村管理構想図の策定及び見直し**

市町村管理構想図  
 放置により無視できないほど大きい悪影響が発生する土地及び当該土地の管理のあり方を地図上で見える化したものを想定

残された課題

〈地域ですべきことを推進していくための課題〉

○ 中心となる主体のあり方及び主体を創出・育成するための方法  
 ○ 低コストな管理手法の研究及び普及

〈広域的な視点から国、都道府県、市町村がすべきことを推進していくための課題〉

○ 分野横断的な管理構想の策定  
 ○ 放置された土地の問題が中長期的に深刻化するおそれのある地区の問題の展望

〈総合的な課題〉

○ 必要な制度のあり方

- 国土利用計画の活用可能性**
- 管理構想を国土利用計画に位置づけ、さらに個別分野ごとの法定計画にも位置づける
  - 市町村管理構想図を国土利用計画(市町村計画)に位置づける
  - 国土利用計画(市町村計画)の下位計画として地域管理構想図を位置づけることも有効
  - 市町村管理構想図の実現に向けた手段として条例・要綱等で助言や規制等を制定する方法が考えられる

### (1) 現地調査等の手続の見直し

現行の課題： 立会を求める所有者の所在が不明な場合等は、調査が不可能(※)。

(※ 筆界について明確な既存資料がある場合を除く。)

- ①所有者の所在を探索しやすくする
- ②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする

地籍調査の手続  
(概要)

土地所有者の探索

現地調査(所有者の現地立会)

測量

地籍図案の閲覧  
(意見の申出)

完成

これまで

所有者の探索につながる情報が利用できない

探索が際限なく行われ時間がかかる

所有者の所在不明等により確認が得られず、調査不可

遠方居住、現地急峻等で現地立会が困難

地籍調査主体の調査だけでは筆界の特定が困難

見直し

関連情報へのアクセスを円滑化

探索の範囲を合理化

筆界案の公告等により、調査を実施

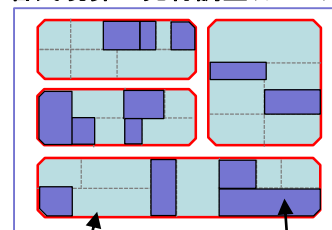
郵送や集会所での確認等を導入

法務省の筆界特定制度を必要に応じて活用

### (2) 都市部の地籍調査の迅速化

- 防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を得て公表。

官民境界の先行調査(イメージ)



調査する官民の境界

民間等の測量成果

### (3) 山村部の地籍調査の迅速化

- リモートセンシングデータを活用した新手法の導入により、現地での立会や測量作業を効率化。



リモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を集会所等で確認(イメージ)

※その後、民間等の測量成果も活用し、効率的に地籍調査を実施  
※街区を形成する道路等の管理者等とも更に連携

➡ 上記の方向性に沿って、次期通常国会における国土調査法及び国土調査促進特別措置法の改正、令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」の策定を目指す