



空き地 不明土地利用の 課題とは？

令和4年(2022)8月1日

国土交通省

土地政策分科会企画部会 資料

一社)やちよ・ひと・まちサポートセンター

①発表者



- ①鈴木 介人 緑が丘西自治会会長
一社)やちよ・ひと・まちサポートセンター
自治会の現状から申請について
空き地への取組
所有者探索
不明土地について
地方自治体との連携に対する課題

緑が丘西自治会は はどうしてできたのか？

- 若い世代向けのSNS発信
- 交流イベントの開催
- 地域づくりために委員会を設置
- 清掃活動や防災などを展開しました。
- 公園の植栽や草刈りも行っています。
- 活動を多方面に展開できる基礎がありました。





自治会申請ができるのか？

- 役員が70歳前後で輪番制が多い
- 会員からの土地利用には理解が低い
- 事務量負担が多い
- 地域福利増進事業では数年単位が必要

自治会の合併など単年度実施のため複数年は **×**

所有者不明土地利用円滑化推進法人ができるのは正しい方向性であるが、課題が多い(費用、時間、人員)



空き地への取組:理由

- 空き地への不法投棄
- 管理されない空き地が多く、地区の3割を占めていた。

その結果から、モデル事業に応募して

- 所有者探索
- 管理の依頼などのパンフレット送付
- 利活用の実施

空き地への取組:管理



- 空き地所有者がわかれば依頼が来て実施可能
- 低額ではあるが費用や有償ボランティア費用の捻出はできる。

ただし、

- 所有者探索費用などの捻出
- パンフレット作製や送付、受付
- 専門家との密接な連携

既存の自治会では困難である。

空き地への取組:利用



- 空き地を利用するイベントは多くあるが住宅地では課題がある。騒音、時間、近隣住民など
- 利用できる空き地も限られることがあります。

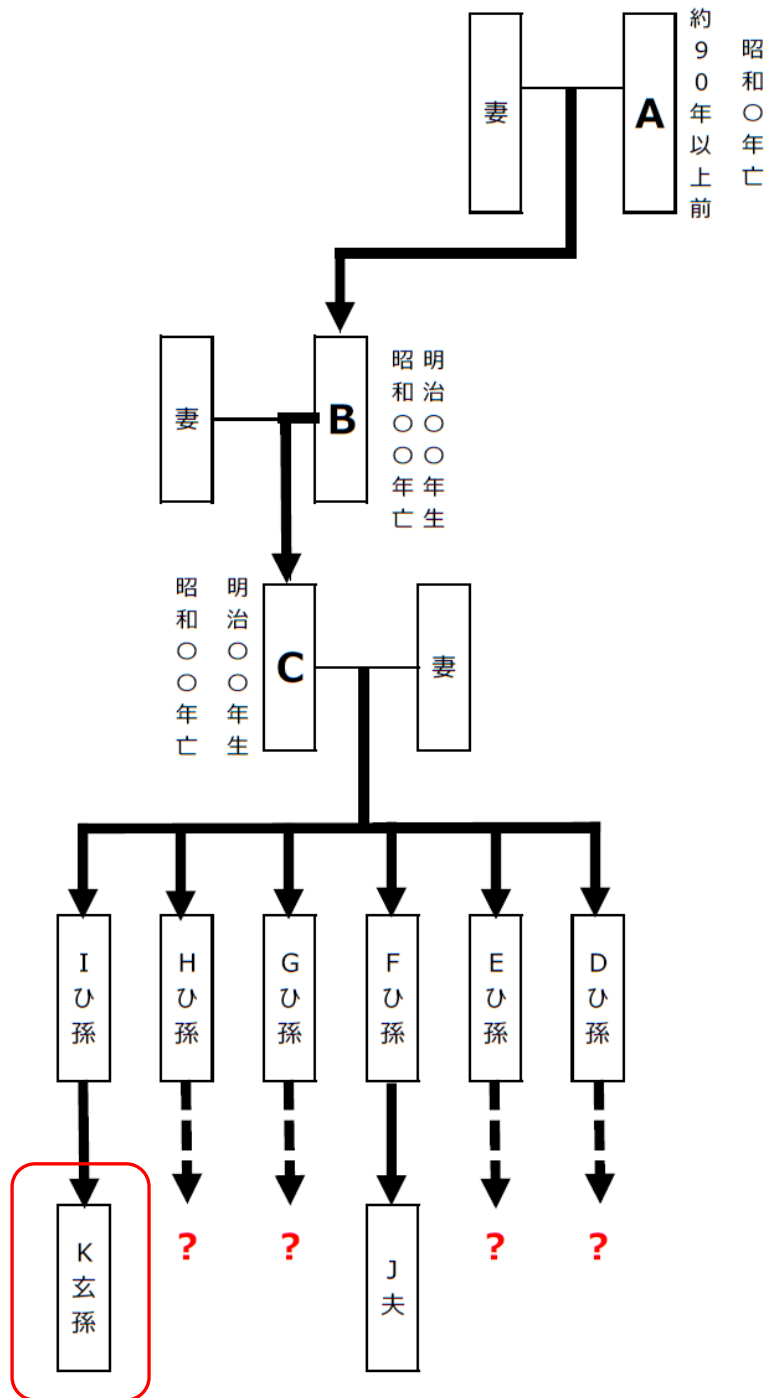
ただし、

- 利用できる空き地があればイベントなどが開催可能
- 自治会中心のイベントであれば1回利用で数万円の収益になることがある。

不明土地について



- 住宅地に隣接する約150㎡ほどの不明土地があります住民からは50年以上管理されておらず、住民が雑木を伐採していたとのこと。
- 河川が近くにあり過去に床上浸水が発生
- 不明地を整備して、防災空地と確保して避難通路を設定していく。
- 不明土地が管理されないことが、嫌悪されており隣接住民は居住せず賃貸や売買にしたりしており環境的には不良な状況。

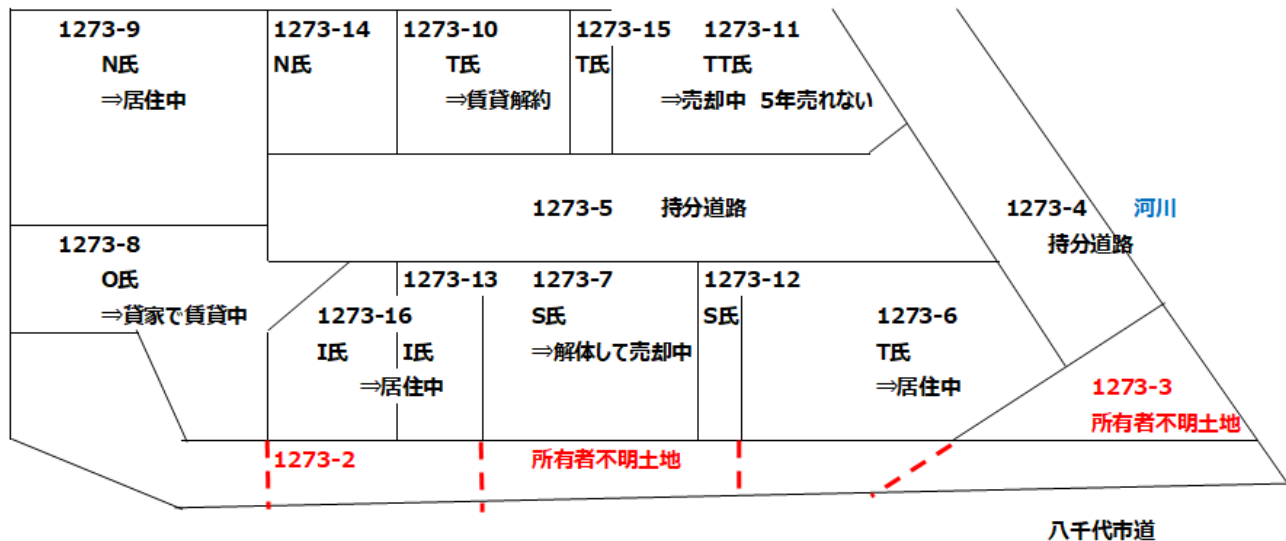


不明土地の所有者探索

- 行政との手続きに時間がかりすぎる
- 生存がわかる段階になると、不明土地ではないのだからと行政側が戸籍の取得申請を断るケース
R4/2/8(土地所有者等を知る必要性を証する書面を交付できないことのお知らせ)

⇒生存している可能性があるため。不交付扱いされましたが、独自に玄孫の1名まで探索できました。今後は所有権を現代の方に戻せるかが重要です。

- 過去には、戸籍が判明しても、面談等で断られることもありました。



不明土地のリバーース

---で敷地を分筆して、隣接地所有者の応じて諸費用分にて土地を取得していただくことで、良好な宅地としてもとにもどす。



- 所有者が判明して相続登記後に一般社団に名義変更をさせていただく(有償となるのではないか?)。
- 一社)から、分筆等の手続きをして、隣接地地権者と協議の上で、諸費用分などを加算して所有権を取得していただく。
- それらの手続きの上、所有権を現地にリバーースして利用できるようにしていく。

地方自治体との連携に対する課題

行政側の意識

地理的要因

- 都心部よりは土地はそこそこ需要と供給がマッチングしているので循環しているため利用されている。
- 居住者がある地域は低管理地でなくて、駐車場等の利用度が高いので問題にはなっていない。
- 連絡がつかなければ自力救済している場合がある。

内部的要因

- 空き地については庁内的には問題意識が低い。
- 空き家が優先課題で、空き地はまだ先であるとの意識がある。
- 無理をして推薦を出して、推進法人を指定による業務からの負担増を敬遠。
- 先行した事例から、取り入れることで負担は少ないので様子見。

行政との意見交換から 感じたこと

多くの市町村の総合計画などには

- 景観を豊かにとか、住環境が良好な地域・・

⇒とあるが、それが不明土地や推進法人を設置するという意識は低い。

- 早めに対処をしておけば予防や適正管理、利用につながると考えらるのだが、空き地担当課や担当者もいないし、停止状態としている。
- 住宅地、山間地、農村地などで利活用の相違があるためエリアでの基準化の必要性が高いのだが、行政は調整区域は市街化を抑制する地域だからいらないと回答があったのが残念でならない。





プッシュ型対応への昇華

市町村長が、専門家・NPO・社団法人を指定できるが……

- 地方自治体において空き地に対するミスマッチングをしている。
- 対応するまで時間的な浪費をすることになる。
- 地域力が低下しており、自治体側も対応が困難になる。
- 国が地方自治体の対応を待ちすぎると不明土地の処理できなくなり、増加への懸念と形骸化の恐れ。
- 地域側から支援が欲しい時に提供できるように、国や県が推進法人の指定をするプッシュ型対応が必要。

ちば自治会サミットスケジュール

予約不要・入場無料・資料は有料となります。

	第 3 会 議 室	第 4 会 議 室
12:30	開場	
13:00	開会挨拶 ちば自治会サミット実行委員会紹介	
13:10 13:25	基調講演 2025年問題からの自治会の進路と 全国での人・地域づくりについて 公益財団法人山梨総合研究所 研究員 宇佐美 淳 法政大学 公共政策学博士 元甲府市職員	
13:40 14:10	「避難行動訓練」 の新しいカタチ 成田市 成田ニュータウン自治会 事務局長伊藤氏 	世代を超えた 優しいまちづくりとは 柏市 柏ビレジ自治会 会長 シュビンドラー千恵子氏 
14:15 14:45	空き家解決からの まちづくり(調整予定) 国土交通省 関東地方 整備局 建政部 住宅整備課 住宅防災調整係長 鷗野翔氏	外国人との地域 コミュニティーづくり クレア派遣依頼を想定案です。
14:50 15:20	世代に合わせて情報 発信基盤の整備 (HP×キャッシュレス化) 八千代市 緑が丘西自治会 ICT委員長 水谷氏 	県内自治会又は孤独死防 止などの福祉対策
15:30	グループワークショップ ①自治会・街・地域での良いところや活動についてあげてみよう! ②みんな話からやってみたい、興味や知りたいこと	
16:30	まとめ発表 各会議室にてグループ発表	
17:00	閉会挨拶 集合記念撮影実施にて解散とします。	

プッシュ型対応への取組

私が9/24に進めているのは

- 地域団体である自治会向けの勉強会を実施
- 今年度は6つのプログラムにより自治会会長や、まちづくりに興味がある方を対象として研修
- 互いの意見交換をすることで共有や相互理解を進めていきます。
- 高齢者、空き家、DX化、まちづくり、ひとづくりに対する取り組みを総合的に取り組みをして地域向上を目指す。
- 今後は地域育成がカギになると私感じています。

発表者



②小塚 隆雄

不動産鑑定士の視点から提案

所有者不明土地をみつける

費用対効果

仕組みの改善

色々と動いてきましたが、下記の2つの課題を解決することができませんでした。

課題1 所有者不明土地を見つける

そもそも所有者不明土地を見つけることができません。

課題2 費用対効果の不等式を解く

予定される公園、防災倉庫、自治会館等の公共的に利用する敷地※に対して、
「**周辺住民**」が払える金額

※隣町では**無料**で使っている
※売却できない、収益に使えない

<

<例>

- ・司法書士費用 30万円
- ・鑑定士費用 30万円
- ・地代 1万円/月×12か月×20年=240万円
- ・プロジェクト運営費(人件費等)

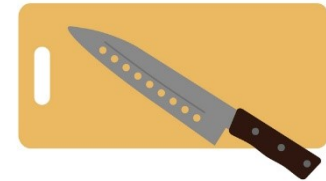
合計 300万円+運営費

商売を例にすると、

仕入れが**困難**で、

商品化までに**多大な費用と労力**が必要であるが

売価は**ほぼゼロ※**という商品（商売）です。



※長期の地代支払いや無償返還を考慮するとマイナスの可能性もあります。

つまり、現状では、解決の意欲がある個人や団体を取り掛かっても、**実質的には解決が困難な仕組み**になっている可能性があります。

現状の仕組みは、
所有者不明土地問題の解決には
結びつかないのではないかと
結論に至りつつあります。

そもそも論レベルで、
発想の転換が必要かもしれません。

仕組みの改善提案として・・・

案1 コストダウンの観点から仕組みを再検討

案1-1 固定資産税課税業務を通じて、判明している所有者不明土地の情報を民間に開示してもらう。(搜索費用と労力の削減)

開示の根拠は「所有者不明のため、個人情報保護に該当しない」です。

前述の課題1が解決できます。

司法書士費用が削減できます。

案1-2 固定資産税評価額を活用

不動産鑑定費用が削減できます。

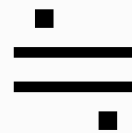
案1-3 地代を固定資産税額の10%程度に削減

根拠は、長期未納者に対して過度に利益配分することを避けるため低額としたです。

予定される公園、防災倉庫、自治会館等の公共的に利用する敷地※に対して「周辺住民」が払える金額

※隣町では無料で使っている

※売却できない、収益に使えない



<例>

- ・司法書士費用 0円
- ・鑑定士費用 0円
- ・地代 固定資産税額の1/10
- ・運営費
- 合計 固定資産税の1/10+運営費

案2

事業主体を、 民間ではなく、地方公共団体に

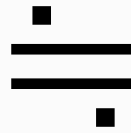
- ・固定資産税課税業務を通じて(全国の)所有者不明土地が判明している可能性がります。(管理人などの課題はあるが・・・)
前述の課題1が解決できます。
- ・公的利用の土地に費用を投じることのできる団体です。
前述の課題2の不等式が解決できます。
- ・司法書士への費用が削減できます。
- ・事業の中で、所有者が判明すれば課税にプラスになり、所有者の判明のリスクが低いです。
- ・所有者不明土地が増えても、実質的に困るのは住民ではないため住民の問題意識は低く、事業主体は地方公共団体のほうが良いと思われます。
- ・現時点では地方公共団体が、所有者不明土地を活用する仕組みがないです。そのため必要であれば民間団体を利用(依頼)することができる仕組みも必要と思われます。

<例>

・司法書士費用 0円

案2のみ

予定される公園、防災倉庫、自治会館等の公共的に利用する敷地※に対して「地方公共団体」が払える金額



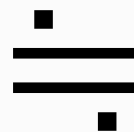
<例>

- ・司法書士費用 0円
- ・鑑定士費用 30万円
- ・地代 1万円/月×12か月×20年=240万円
- ・プロジェクト運営費(人件費等)
- 合計 270万円+運営費※

※役所内人材を活用すれば運営費0円

案1と案2の組み合わせ

予定される公園、防災倉庫、自治会館等の公共的に利用する敷地※に対して「地方公共団体」が払える金額



<例>

- ・司法書士費用 0円
- ・鑑定士費用 0円
- ・地代 固定資産税額の1/10
- ・プロジェクト運営費(人件費等)
- 合計 固定資産税額の1/10+運営費※

※役所内人材を活用すれば運営費0円

案3

所有者不明土地の所有権の放棄を検討 (所有権を市町村へ帰属)

考えられる根拠

- (1) 固定資産税長期未払い→差押え→公売の考え方を準用
- (2) 長期間未利用かつ固定資産未払いを、「黙示の所有権放棄の意思表示」と見なす
- (3) 2021年成立の相続土地国庫帰属制度と時効制度を準用し
「所有権の時効放棄」を権利として認める。

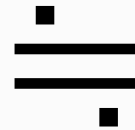
地方公共団体が所有権を取得することにより、地代がゼロになり、事業主体(及び住民)の負担が軽減する。

<例>

・鑑定士費用	0円
・地代	0円

案2と案3の組み合わせ

予定される公園、防災倉庫、自治会館等の公共的に利用する敷地※に対して「地方公共団体」が払える金額

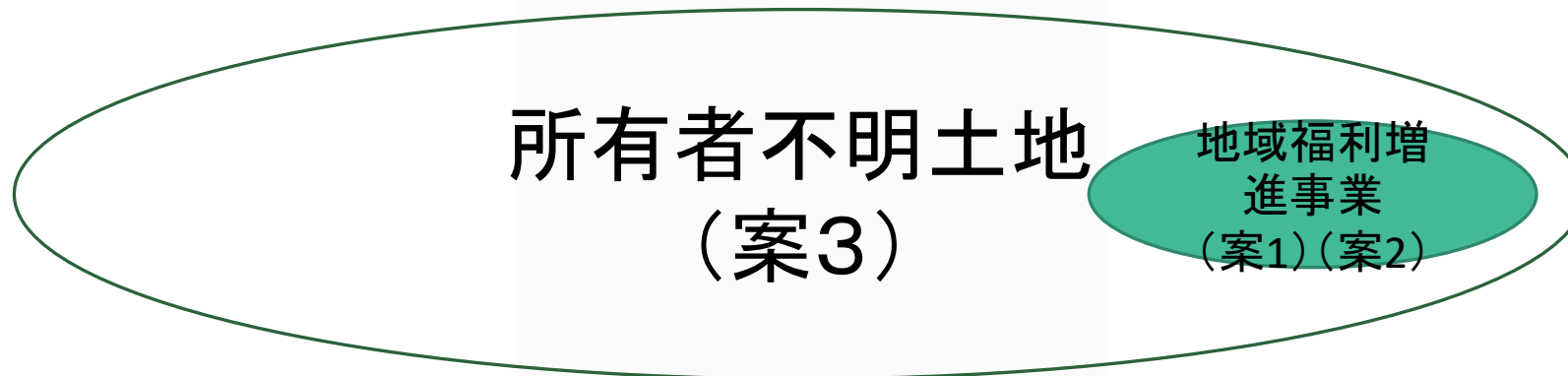


<例>

- ・司法書士費用 0円
- ・鑑定士費用 0円
- ・地代 0円
- ・プロジェクト運営費(人件費等)
- 合計 運営費※

※役所内人材を活用すれば運営費0円

案1、案2、案3の影響の範囲



ありがとうございました。

これで終わります。

ご質問等を受け付けます。

