

# 土地の利活用・管理に関するアンケート調査結果

---

## 実施概要

### 1. 調査時点

令和6年2月

### 2. 調査対象

全1,741自治体

### 3. 回収結果

1,691自治体（回収率97.13%）

# 1. 空き地等の課題について

# 1.(1) 空き地等に関連する問題※

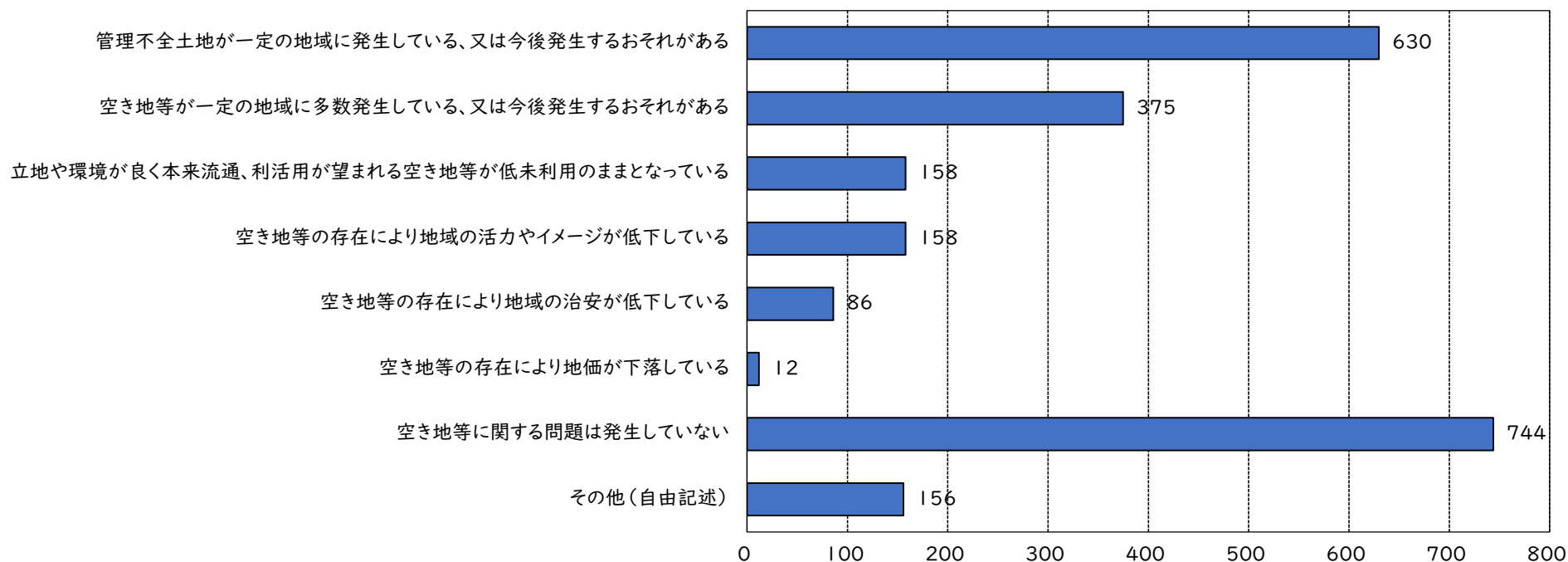
- 管理不全土地の発生が自治体にとって最も問題となっている。
- 空き地の増加や低未利用地の活用についても課題となっている。

## 空き地等に関連する問題

※「問題」とは、住民から苦情があった、議会で指摘があった、報道で問題視された、その他行政として対応が必要になったもの等を指す。

(複数回答)

有効回答数 = 1,624自治体



### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ 擁壁崩壊の恐れがあり相談されている
- ・ 熊出没による草刈り等の要望がある
- ・ 道路と宅地の間の所有者不明土地によって宅地側の接道義務が果たせない
- ・ 接道していない土地が空き地となっている
- ・ 東日本大震災後の長期避難により空き地が発生している
- ・ 市外居住の相続人から、管理が困難なため市への寄付に係る相談が多数ある
- ・ 空き地を所管する部署がない
- ・ 問題が発生しているかどうか不明

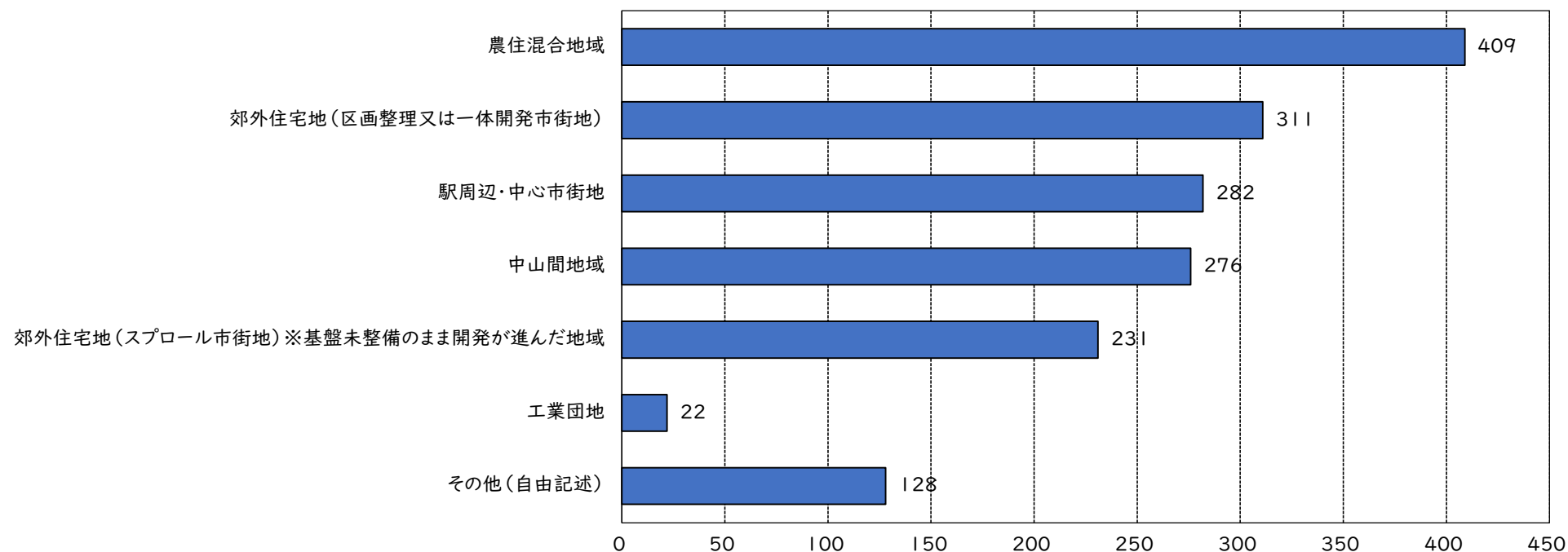
# 1.(2) 空き地等に関する問題が発生している地域属性

○ 空き地等に関する問題は、都市部から地方部まで幅広い地域で満遍なく発生している。

## 空き地等に関する問題が発生している地域

(1.(1)で問題があったと回答した自治体に、複数回答)

有効回答数=887自治体



### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ 市町村内全般に点在(多数)
- ・ 耕作放棄地
- ・ 山林
- ・ 過疎地域
- ・ 別荘地区
- ・ 住宅密集地
- ・ 海岸地区
- ・ 防災集団移転元地
- ・ 傾斜地

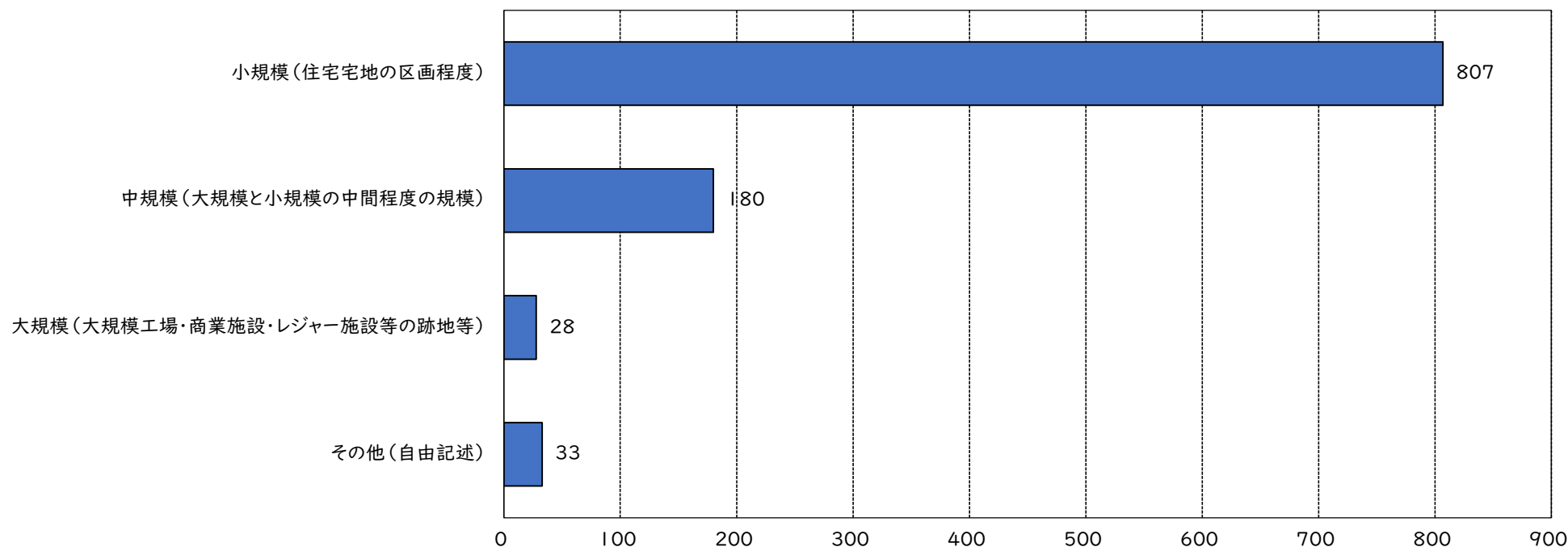
# 1.(3) 問題となっている空き地等の規模

○ 問題となっている空き地等の規模は、住宅宅地の区画程度の小規模なものが多数を占めるが、大規模なものが問題となっている例もある。

## 問題となっている空き地等の規模

(1.(1)で問題があったと回答した自治体に、複数回答)

有効回答数=890自治体



### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ 道路の端部に存在する薄皮の民地
- ・ 山林または山林に面している雑種地等の中~大規模なもの

# 1.(4) 具体的な問題の内容

- 空き地の増加、空き地への需要が少ないこと、管理不全土地の発生、不明確な権利関係、跡地活用、行政のマンパワー不足等の問題が存在している。

## 具体的な空き地等の問題

(1. (1) で問題があったと回答した自治体に)

有効回答数=764自治体

### 具体的な問題の例

#### 【土地の立地】

- ・ スプロール市街地で空き地が増加している
- ・ 中心市街地がスポンジ化している
- ・ 耕作放棄地が増加している
- ・ 別荘地の管理がされていない

#### 【空き地への需要】

- ・ 空き地への需要が少ない
- ・ 空き地バンクに掲載しても引き合いがない
- ・ 売却できないため、行政に土地を寄付したいとの要望が増加している

#### 【管理不全土地】

- ・ 草木の繁茂及び越境
- ・ 不法投棄
- ・ 花粉の発生
- ・ 害虫(ハチ等)の発生
- ・ 野生動物(ヘビ(ハブを含む)、イノシシ、クマ等)の発生
- ・ 災害(火災、土砂流出等)のおそれ
- ・ 資材や廃棄物の放置
- ・ 景観の悪化
- ・ 視界不良等
- ・ 管理不全土地について土地所有者に指導したが、改善されない

#### 【権利関係】

- ・ 登記が正確でなく、所有者不明土地となっている
- ・ 土地の境界が不明確となっている
- ・ 相続人が多数いるため、連絡が取りにくい

#### 【土地の特性】

- ・ 空き家の解体により、空き地が増加している
- ・ 未接道土地のため、活用できない土地がある
- ・ 宅地造成の際に開発業者所有となっている法面が管理されない

#### 【特定の土地の活用】

- ・ レジャー施設の跡地が活用されない
- ・ 商業施設の跡地が活用されない
- ・ 工場跡地や、工業団地が活用されない
- ・ 行政の所有地が活用されない

#### 【行政側の状況】

- ・ マンパワー不足で空き地の実態が把握できていない
- ・ 空き地の担当部局がない

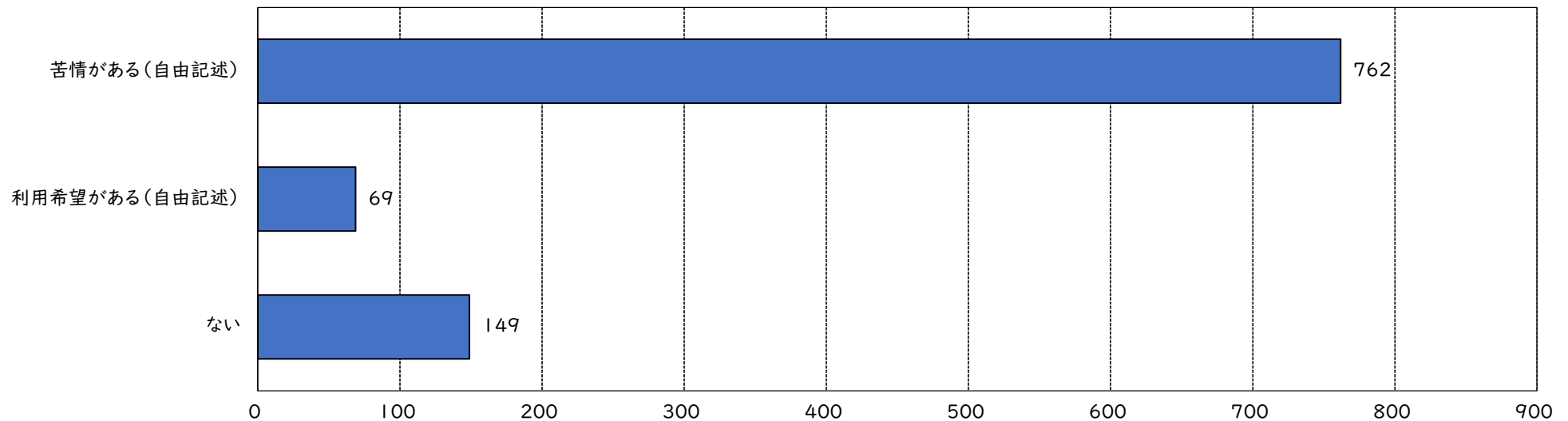
# 1.(5) 空き地等に関して住民、事業者等の意見(苦情、利用希望)

- 空き地等に関して住民、事業者等からの苦情がある自治体が相当程度存在する。
- 利用希望も一部の自治体では確認されている。

## 空き地等に関する住民からの意見

(1.(1)で問題があったと回答した自治体に、複数回答)

有効回答数=932自治体



### その他(自由記述)の具体的な例

#### ○苦情がある

- ・草木の繁茂及び越境、不法投棄、害虫(ハチ等)の発生、野生動物(クマ等)の発生、災害(火災等)のおそれ、景観の悪化、視界不良等、管理不全土地が発生している
- ・土地の境界が不明確となっている
- ・登記が正確でなく、所有者不明土地となっている

#### ○利用希望がある

- ・事業用地や個人利用の希望がある
- ・事業用太陽光設備の設置希望がある
- ・地権者から共同化の提案がある
- ・農地の利用希望がある
- ・寄付の相談がある
- ・土地所有者と連絡が取りたい
- ・接道のため道路としてほしい



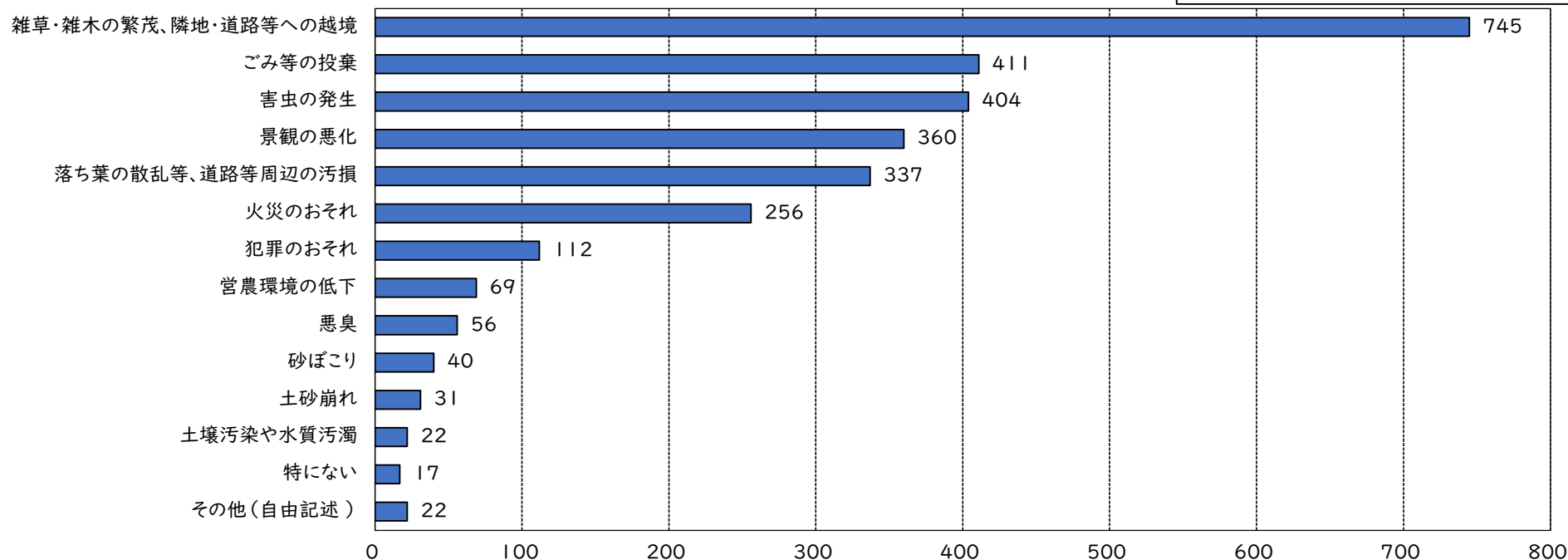
# 1.(6) 管理不全土地が周辺に及ぼしている悪影響

○ 管理不全土地が周辺に及ぼしている悪影響は、草木の繁茂や越境、不法投棄、害虫発生、景観の悪化、落ち葉の散乱、火災のおそれ等が多数

## 管理不全土地が及ぼす悪影響

(1.(2)で問題が発生している地域を回答した自治体に、複数回答)

有効回答数=783自治体



### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ アレルギーを引き起こす植物の繁茂による健康被害がある
- ・ 野生動物の住処になっている
- ・ 土砂の流出がある
- ・ 道路の見通しの低下
- ・ 接道がとれない
- ・ 境界確定できない
- ・ 道路区域線が明らかにできない

## 2. 空き地等の実態把握について

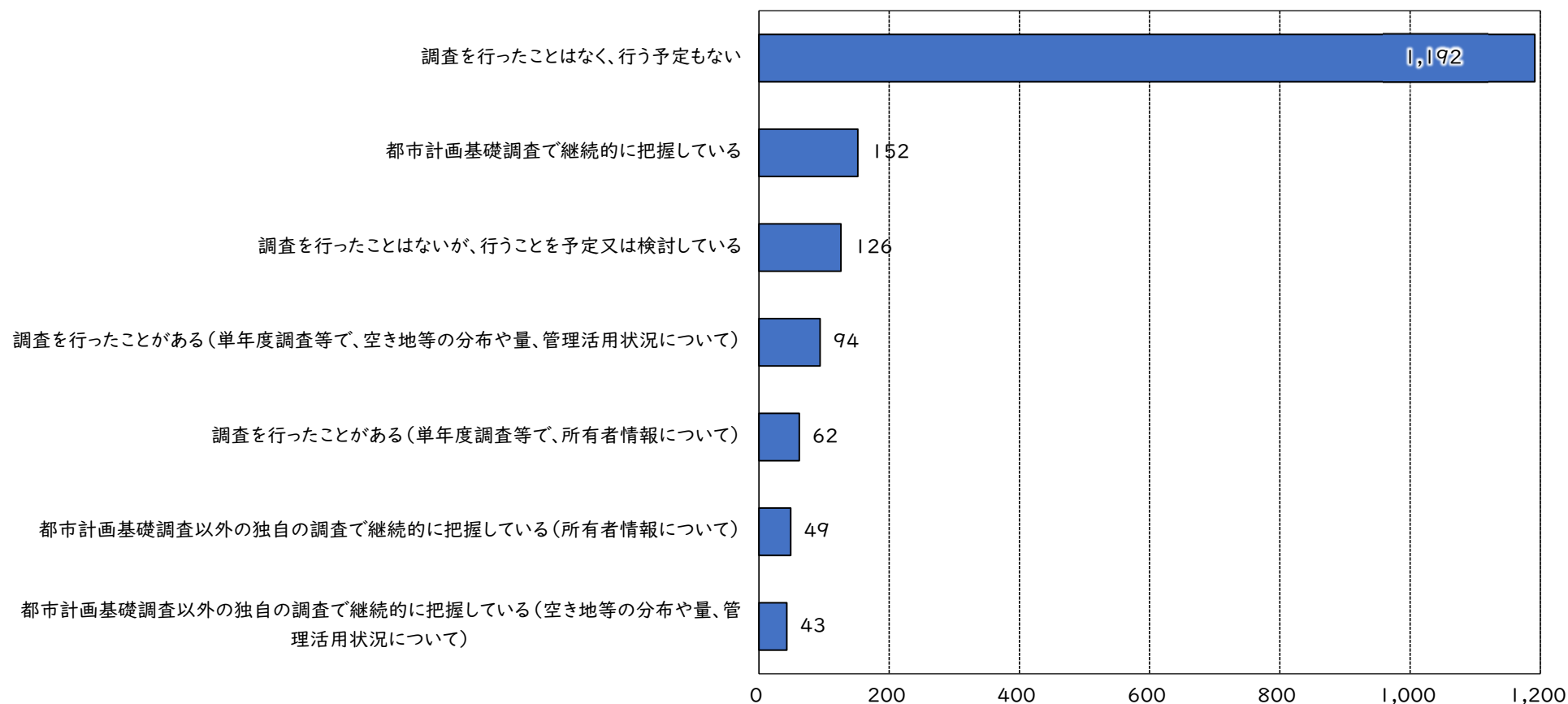
## 2.(1) 空き地等の実態の把握状況

○ 多くの自治体において、空き地等の実態把握が行われていないが、継続的又は単発的に調査が行われている例もある。

### 空き地等の実態把握の有無

(複数回答)

有効回答数 = 1,646自治体



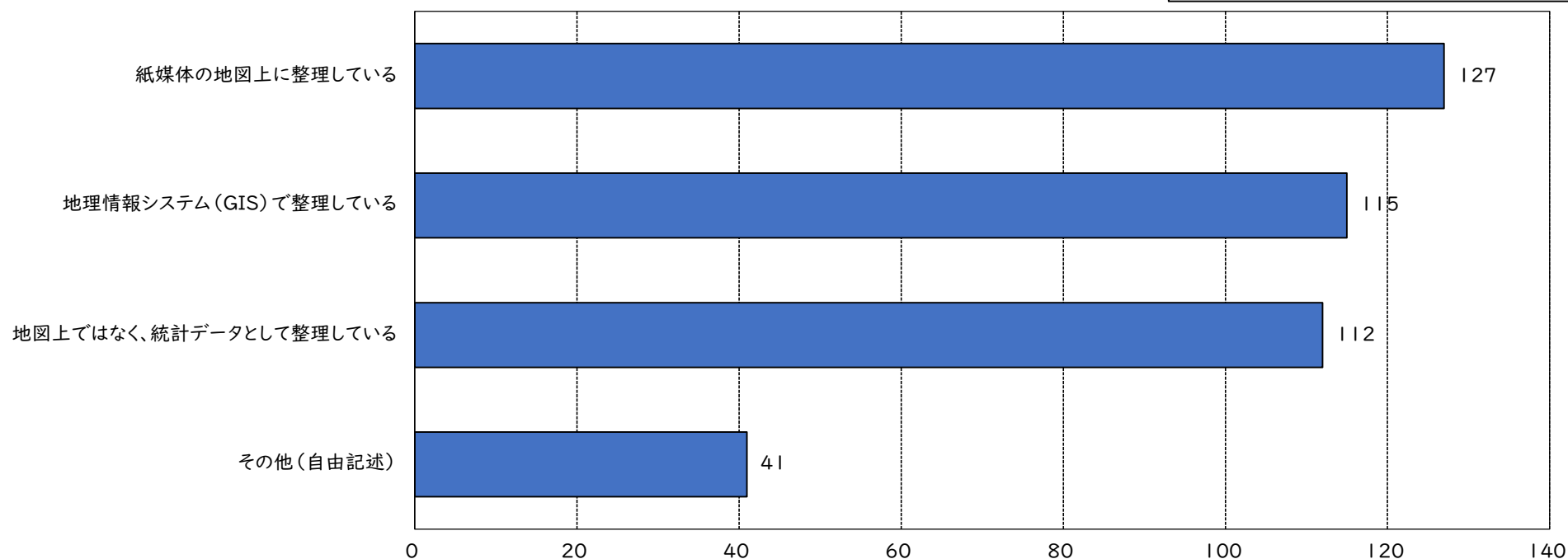
## 2.(2) 把握結果の整理方法

○ 空き地等の実態把握結果は、地図上で整理、GISで整理、統計データで整理、がそれぞれ同数程度となっている。

### 空き地等の実態把握の整理

(2.(1)で空き地等の実態把握を行っているとは回答した自治体に、複数回答)

有効回答数=337自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ PDF化した地図データとして整理している
- ・ 登録台帳として整理している
- ・ 苦情や要望の案件とその対応のみ整理している
- ・ 原野商法と思われる空き地のみ整理している
- ・ 県が実施している

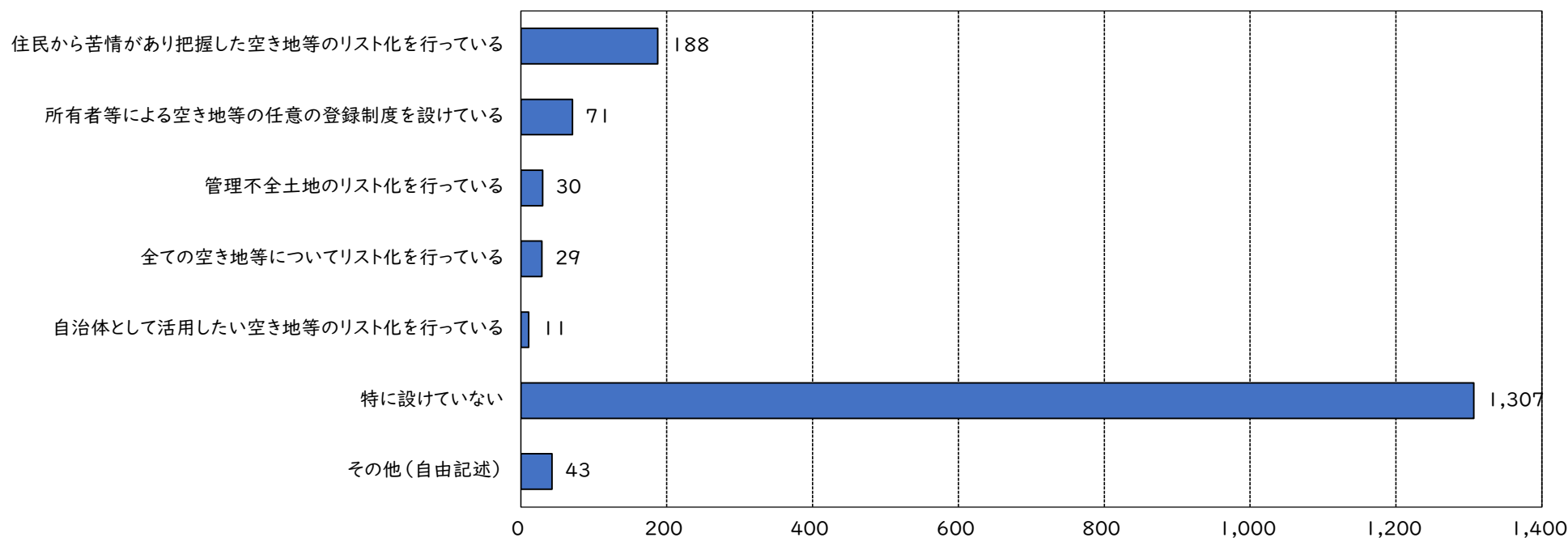
## 2.(3) 空き地等をリスト化する仕組み

○ 把握した空き地等をリスト化する中、問題のある空き地等を中心にリスト化する取組も見られる。

### 空き地等のリスト化の仕組み

(複数回答)

有効回答数 = 1,638自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ 空き地バンクに登録された土地をリスト化している
- ・ 大規模未利用地のみリスト化している
- ・ 特定地区(駅前、苦情の多い地域、空き地の多い地域等)のみリスト化している
- ・ 農地のみリスト化している

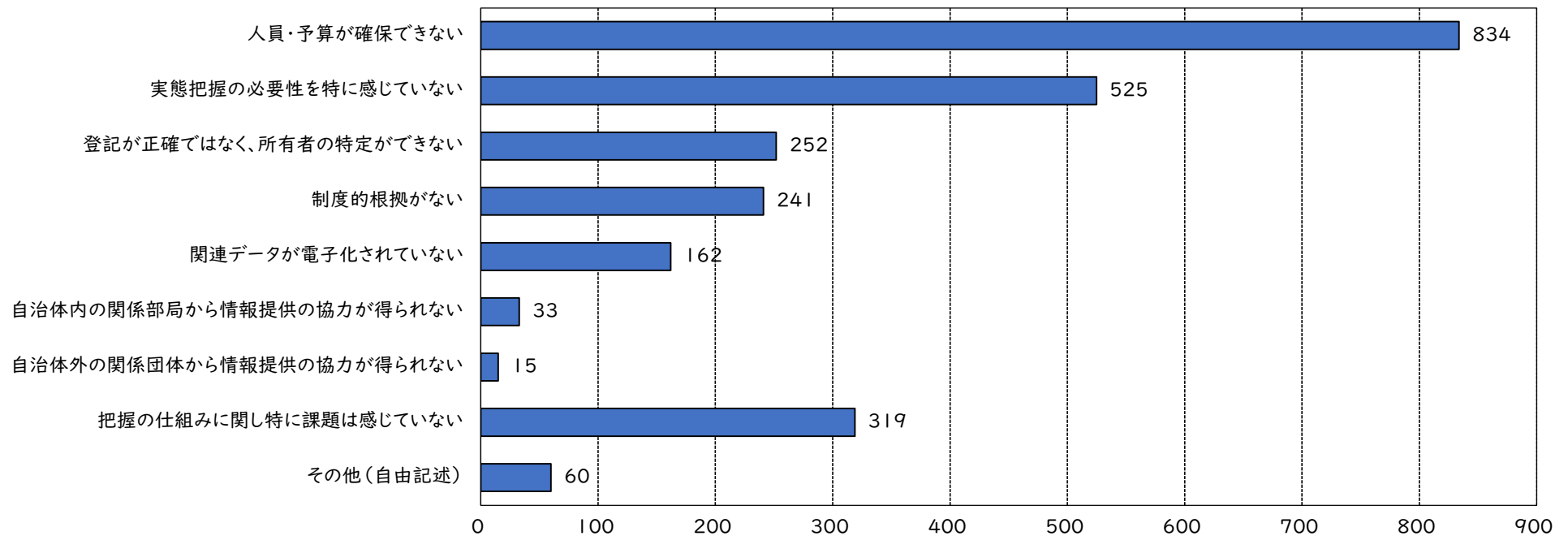
## 2.(4) 空き地等の実態把握に関する課題

○ 空き地等の実態を把握する仕組みについて、多くの自治体が問題意識を持っているが、人員、予算、制度的根拠等の制約で、実行できない状況である。

### 空き地等の実態把握の仕組みに関する課題

(複数回答)

有効回答数 = 1,634自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ 管理すべきデータが膨大である
- ・ 統合的なシステムがない
- ・ 日々更新される情報を把握しきれない
- ・ 空き家に比べ遠隔地の所有者が多い
- ・ 空き地の定義が難しい
- ・ 個人情報保護により税務情報提供が受けられない
- ・ 登記情報の確認が負担となっている
- ・ 町民のほとんどが避難しており、把握が困難である
- ・ 別荘地に空き地が多く見られるが、住民でないため把握の予算がつきにくい
- ・ 担当部署が明確でない、決まっていない
- ・ 庁内の関係部局の情報が共有できていない
- ・ 問題が発生していないため現状把握していない
- ・ 民間の土地取引のため、行政の関与の必要性が乏しい

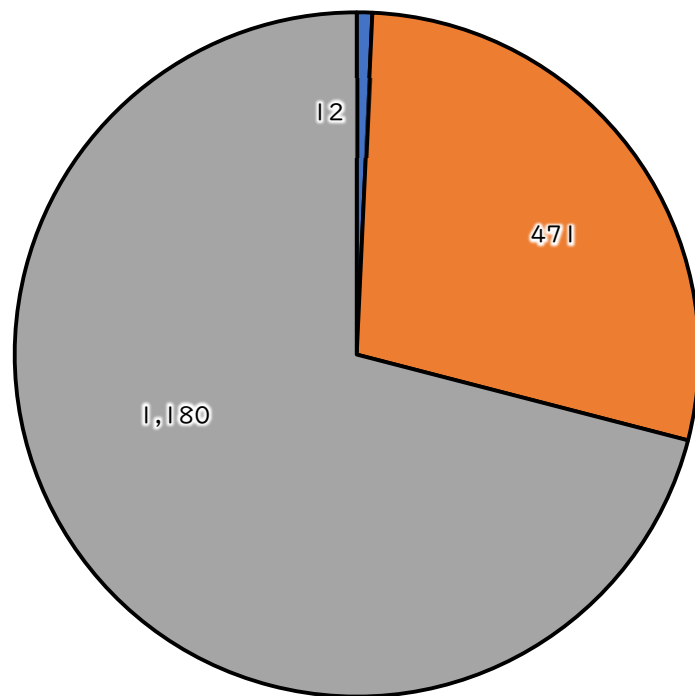
### 3. 空き地等の管理・利活用について

- 空き地等管理や利活用のための条例等は、3割程度の自治体で制定済。
- 7割程度の自治体では、制定の検討も行われていない。

#### 空き地等の管理や利活用の促進のための条例等の有無

※適正な管理を怠った場合の指導・勧告等、管理を行う民間団体等への支援、又は利活用の誘導などの内容を含む条例や要綱等を指す

有効回答数 = 1,663自治体



■ ないが制定を検討している ■ ある ■ ない(制定の予定もない)

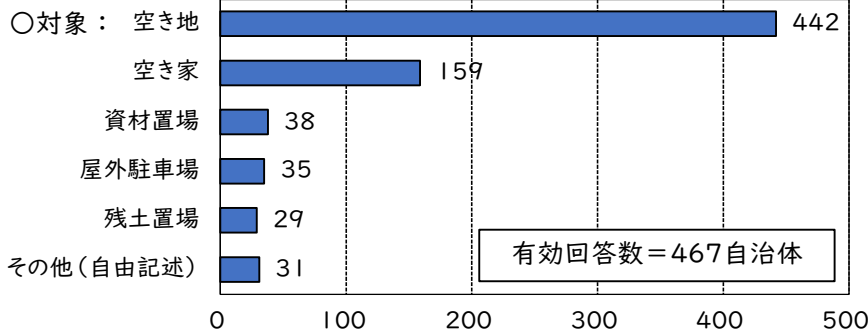


### 3.(2) 条例等の概要

- 空き地等の管理等のための条例等は、一部は空き家の管理をあわせて規定している。
- 内容は草木の繁茂等への規制が多く、条例等に基づき行政指導等を実施している。

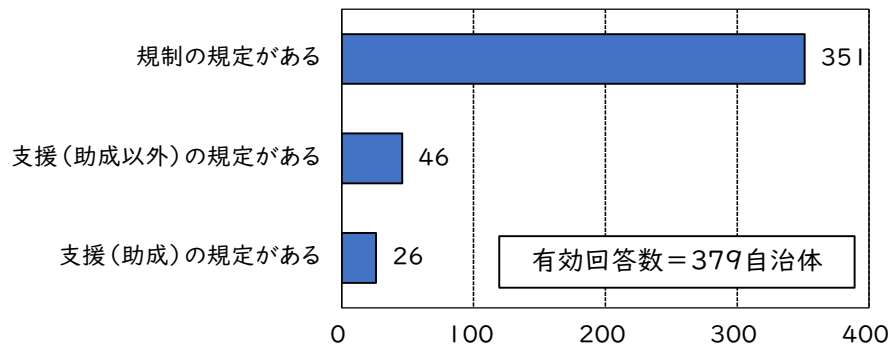
#### 空き地等の管理や利活用の促進のための条例等の概要

○ 条例数：459

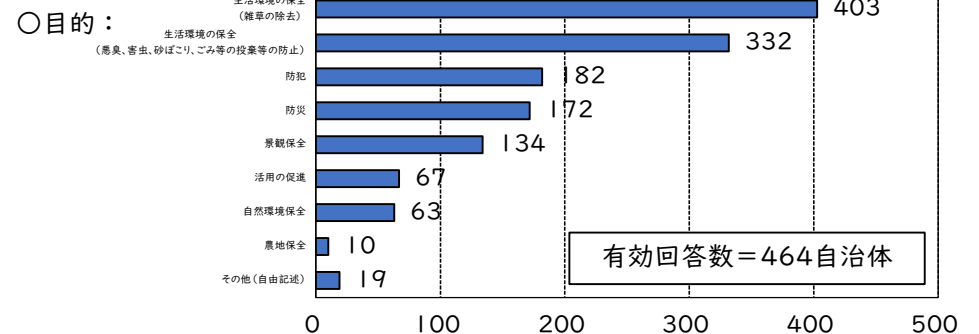


その他(自由記述)の具体的な例  
 ・空き事業所 ・空き店舗 ・工作物 ・休耕地

○ 内容：



(3.(1)で条例等がある、ないが制定を検討していると回答した自治体に、複数回答)



その他(自由記述)の具体的な例  
 ・火災予防 ・水質汚濁防止 ・動物の管理  
 ・地域活性化 ・移住定住促進 ・良好な住環境の確保 ・復興

○ 規制がある場合の処分等の規定の内容等：※適用件数は概算含む

有効回答数 = 384自治体	規定の有無 (A)	規定ありの場合の R2~4年度の適用件数 (B)
行政指導・助言	336	59,717
勧告	304	3,296
措置命令	252	464
公表	95	26
罰則	65	0
代執行	150	7

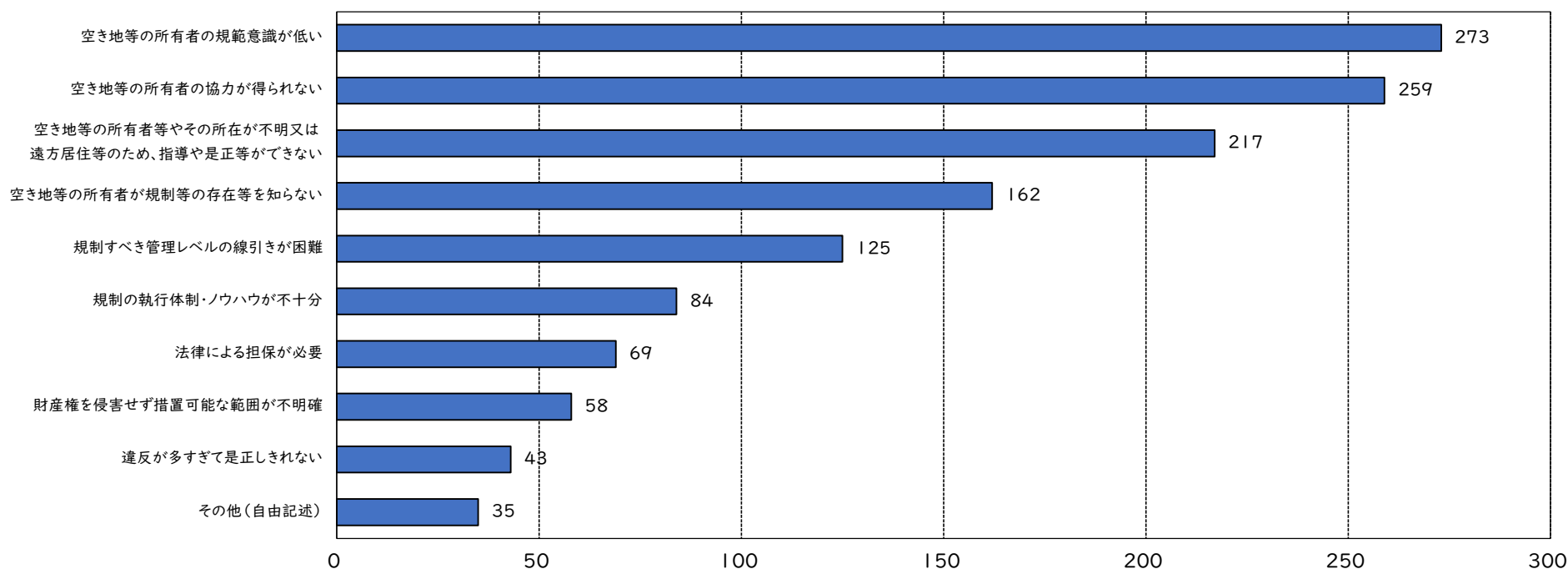
### 3.(3) 条例等による規制の課題

○ 条例等による規制の課題として、所有者の規範意識の低さや、所在不明、遠方居住、規制の認知度の低さ、管理レベルの線引きの困難さ等があげられている。

#### 空き地等の管理や利活用の促進のための条例等による規制の課題

(3.(1)で条例等があると回答した自治体に、複数回答)

有効回答数=440自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ 助言及び指導のみで強制力がない
- ・ 罰則規定がないため放置される
- ・ 所有者情報の収集について法的根拠がない
- ・ 特に課題はない

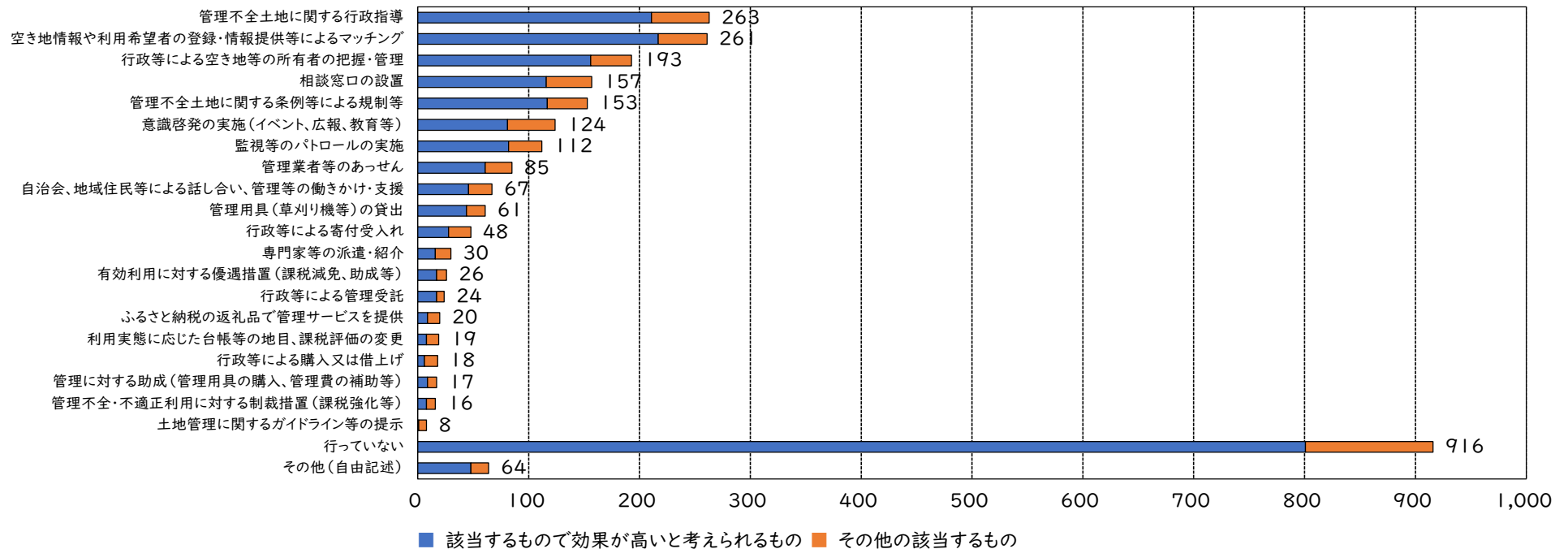
### 3.(4) 空き地等の管理・利活用を促進するための取組

○ 空き地等の管理・利活用を促進するため、管理不全土地の行政指導や規制、マッチング、実態把握、相談窓口の設置等を実施している事例が多い。

#### 空き地等の管理・利活用を促進するための取組

(複数回答)

有効回答数 = 1,638自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ 地域の宅建協会と連携して流通を促進
- ・ 低未利用土地税制の活用推進
- ・ 不法投棄防止看板の提供
- ・ ホームページでの適正管理のPR
- ・ コモンズ協定を締結
- ・ ランドバンクによる区画再編
- ・ 空き地を活用したマルシェの実施
- ・ 公有財産の利活用推進

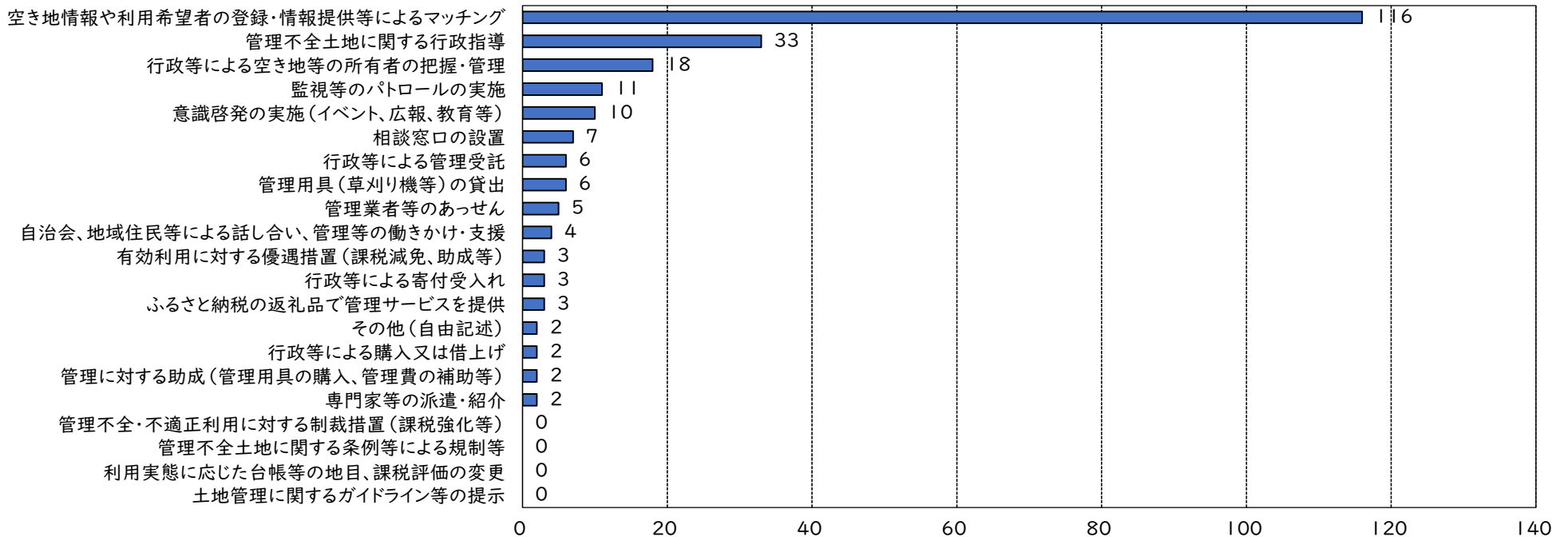
### 3.(5) 前問の取組のうち、特徴的な、又は特に注力している取組

○ 空き地等の利用希望者との「マッチング」と回答している自治体が非常に多く、管理不全土地に関する行政指導、所有者の把握・管理についても一定の回答がある。

#### 特徴的な、又は特に注力している空き地等の管理・利活用を促進するための取組

(複数回答)

有効回答数 = 234自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・ ランドバンクによる区画再編

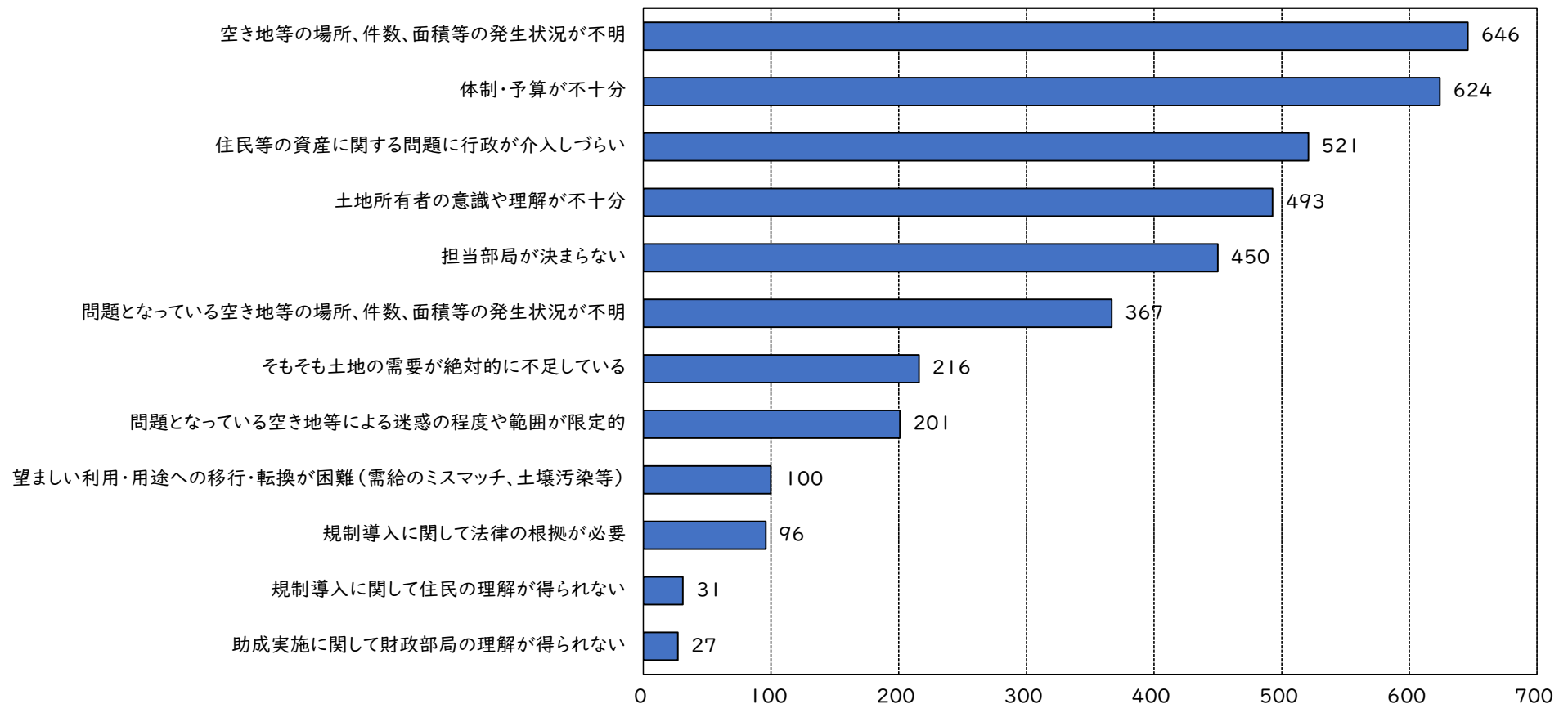
### 3.(6) 空き地等の管理・利活用を促進する取組に当たっての課題

○ 取組の課題としては、空き地の実態把握が進んでいないことや、体制・予算の問題、民間への介入への逡巡、所有者の意識、担当部局の決定等があげられている。

#### 空き地等の管理・利活用を促進するための取組の課題

(複数回答)

有効回答数 = 1,591自治体

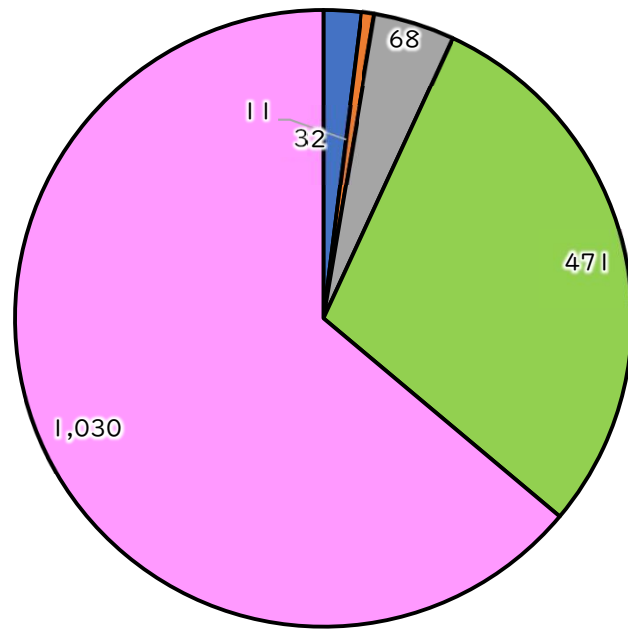


### 3.(7) 空き地等の寄付の受入制度・基準等

- 空き地等については、原則、寄付を受け入れていない自治体が大多数
- 事業に活用できる土地や、接道要件等を満たし、土壌汚染等がなく、境界が確定しているなど係争のおそれがない土地であれば、寄付の受入や相談に応じている自治体もある

#### 所有者が管理を行わなくなった空き地等の寄付受入制度・基準等

有効回答数 = 1,612自治体



- その他(自由記述)
- 空き地等に限定された寄付の受入制度・基準等を定めている
- 空き地等に限らず、寄付の受入制度・基準等を定めている
- 特に定めはないが、寄付の申出等に対応して都度検討している
- 特に定めはなく、かつ原則として寄付の受入は行っていない

#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・道路に限って受入制度・基準を定めている
- ・特定の地区に限って空き地等の寄付の受入を都度検討している
- ・「公有地の拡大の推進に関する法律」第5条に基づく土地の買取り希望の申出に対応して都度検討している
- ・これまで寄付の申出や相談を受けた事例がない

### 3.(8) 過去3年間の空き地の寄付受け入れ件数 (10) 申出・相談の件数 国土交通省

○ 過去3年間では、1割程度の自治体が空き地の寄付を受け入れており、当該自治体では、平均5件弱程度の土地の寄付を受け入れている。

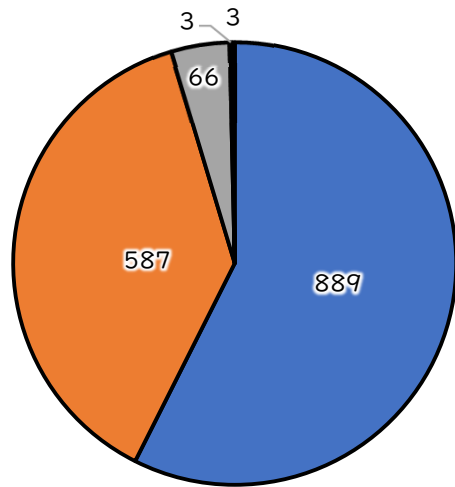
#### 過去3年間で寄付を受け入れた件数

件数：912件  
自治体数：192自治体

#### 1年間で受けた寄付の申出・相談の件数

※過去3年間の、標準的な年について

有効回答数 = 1,548自治体



■0件 ■10件未満 ■10件~49件 ■50件~99件 ■100件以上

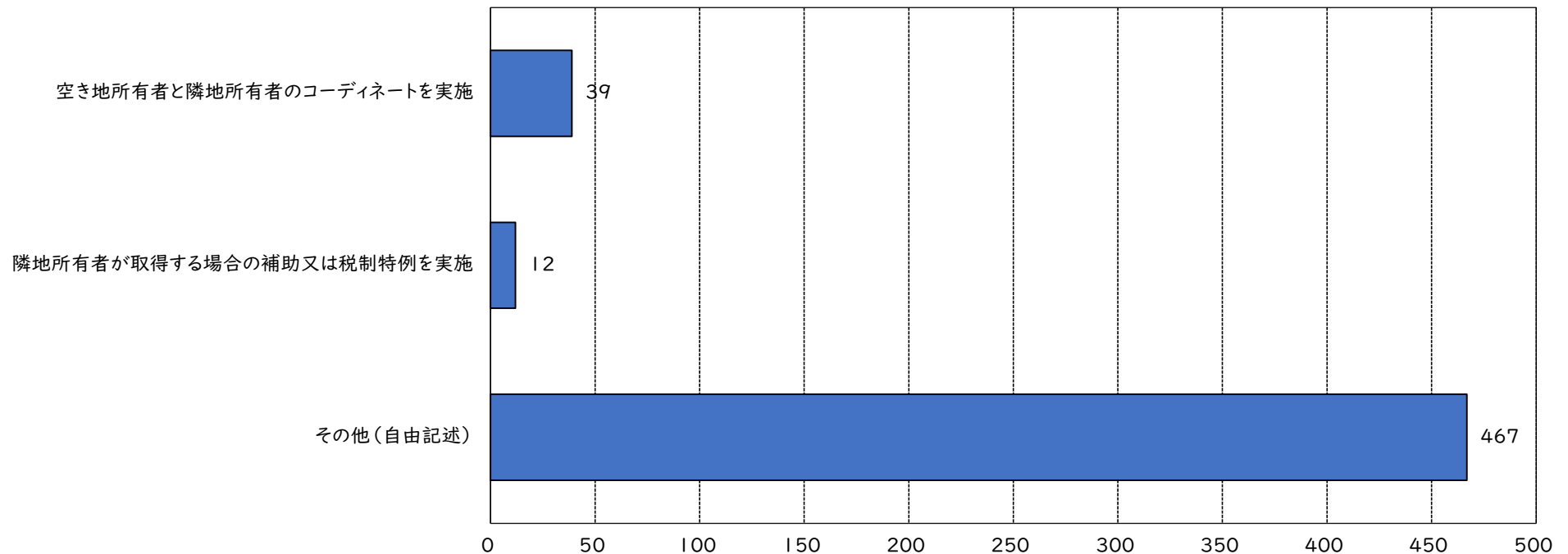
### 3.(9) 空き地等(空き家除却の跡地を含む)の隣地所有者による取得に関する取組

- 一部自治体では、空き地等の隣地所有者による取得を促進する取組として、自治体やNPO法人によるコーディネート、補助や税制特例を実施している。

#### 空き地等の隣地所有者による取得に関する取組

(複数回答)

有効回答数=516自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・NPO法人によるコーディネート
- ・特定空家の除却に対する補助
- ・特になし(多数)



### 3.(10) 市区町村又は団体が実施している空き地・空き家の利活用・管理の取組 国土交通省

- 自治体においては、空き家バンク等の設置、相談受付、公的利用、利活用への助成のほか、空き地を使った区画再編に取り組む例も見られる。
- また、自治会によるコミュニティ利用（ポケットパーク、農地、駐車場等）の事例が見られる

#### 空き地等の利活用・管理に関する取組

有効回答数 = 272自治体

##### 具体的な団体の内容例

###### 【市区町村】

- ・「空き家・空き地バンク」や「空き家バンク」の設置
- ・移住者に向けた空き家の紹介、移住希望者と空き家所有者とのマッチング
- ・空き家のワンストップ相談窓口の設置
- ・相談等の受付
- ・苦情があった場合の、現場確認、所有者の確認や連絡
- ・空き家等を買取り、公営住宅の用地として活用
- ・空き家を除却した跡地を公園として活用
- ・所有者からの委託により、空き家の管理（見回りによる、建物や雑草の状況の確認）を実施
- ・連携しているNPO法人による空き家・空き地・狭あい道路を一体的に小規模再編する事業に対する助成
- ・自治会による空き家・空き地の管理に対する助成
- ・自治会等が空き家等を借り上げ、コミュニティサロンを開設・運営しようとする事業に対する助成
- ・空き家バンクを通じて購入した空き家等に居住するために実施するリフォーム工事に対する助成
- ・空き家の除却・利活用に対する助成
- ・民間事業者による空き家の除却や区画再編等に対する助成
- ・ランドバンク事業による区画再編
- ・モデル地区において、未接道の土地や狭小宅地を統合し、優良宅地に再編する小規模な面的整備を検討中
- ・賃貸住宅として貸し出すこととしている空き家の改修工事に対する助成

###### 【団体】

- ・自治会が空き地をポケットパークとして活用
- ・自治会が空き地を農地として活用
- ・自治会が草刈りを実施するとともに、駐車場として活用
- ・自治会が主体となって空き家を解体し、集会用の駐車場や雪寄場として活用
- ・自治体と町内会が、空き家を除却した跡地を、農作業用地、ゴミステーション、除雪機・資材置場、防災空地 等として活用
- ・老朽化し危険な空き家のうち、寄附するための条件等を満たすものについて、所有者が除却、跡地整備を行い、自治会が管理・活用
- ・自治会が空き家の実態調査を実施
- ・株式会社が空き家所有者向け相談窓口を設置
- ・ランドバンクが登録物件の買取・宅地分譲等を実施
- ・一般社団法人が管理不全土地の所有者探索を行い、利活用に向けた取組を実施中
- ・まちづくり組織による空き家の掘り起こし・紹介

###### 【その他】

- ・特になし（多数）

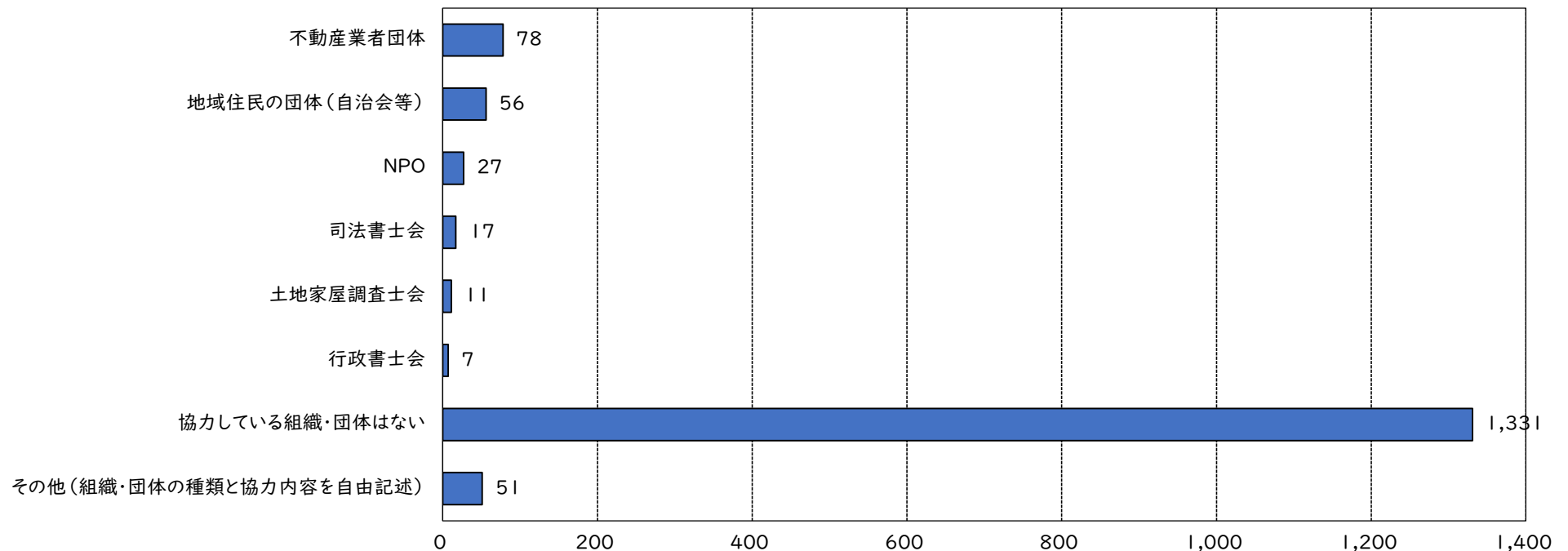
### 3.(11) 空き地等に関する取組に協力している組織・団体

○ 空き地等に関する取組について、一部の自治体で不動産業者、自治会、NPO法人、士業団体などの協力を得ている例が見られる。

#### 空き地等に関する取組に協力している組織・団体

(複数回答)

有効回答数=1,515自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・弁護士会
- ・建築士事務所協会
- ・商工会
- ・公益社団法人
- ・まちづくり公社

- ・シルバー人材センター
- ・除草業者
- ・商社
- ・金融機関
- ・民間事業者
- ・任意団体
- ・有識者会議の委員

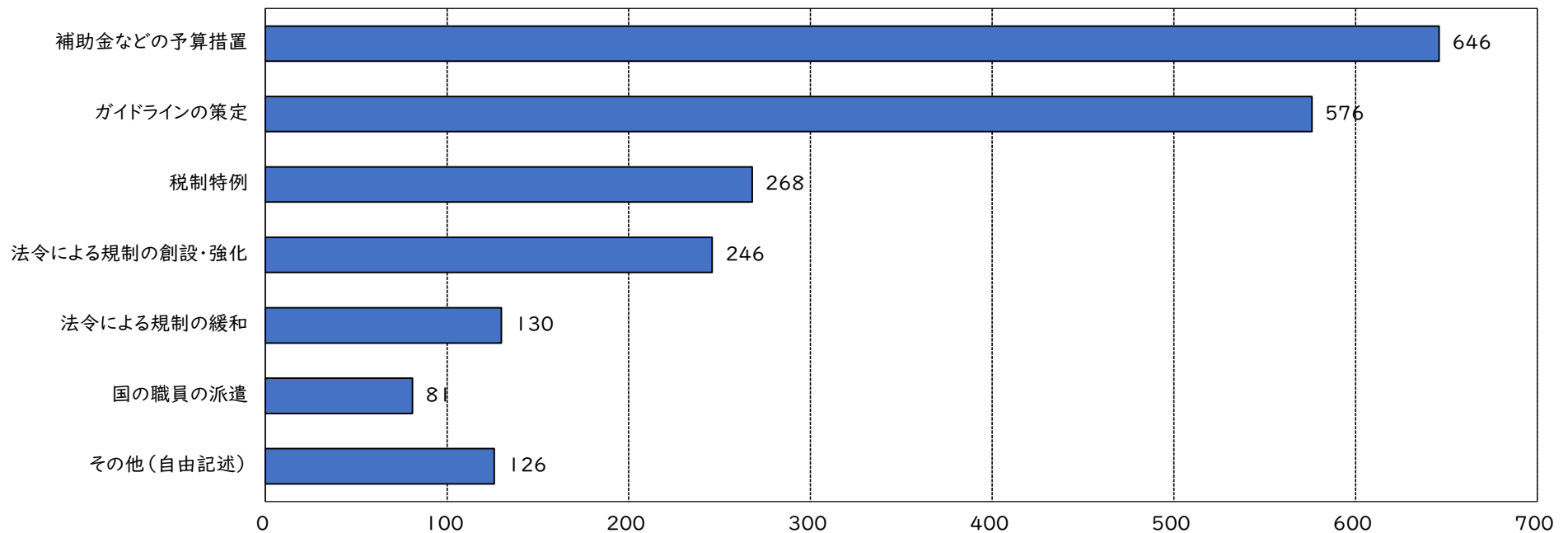
### 3.(12) 空き地等の管理・活用を促進する取組に当たり、今後国に求める取組

○ 自治体が国に求める取組としては、補助金などの予算措置、ガイドラインの策定のニーズが高いほか、法令による規制の強化又は緩和を求める声もある。

#### 空き地等の管理・活用を促進する取組を実施のため、今後国に求める取組

(複数回答)

有効回答数 = 1,244自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・空き地対策と空き家対策の一本化
- ・相続土地国庫帰属制度の帰属要件の緩和
- ・相続土地国庫帰属制度の負担金の減免
- ・相続土地国庫帰属制度の手続の簡素化
- ・相続土地国庫帰属制度に関する相談窓口の拡充
- ・相続登記申請や住所変更登記申請の徹底
- ・空き地所有者を特定するための仕組みの更なる強化

- ・道路であるべき土地が所有者不明となっていることへの対策
- ・苦情主が所有者情報を把握しやすい仕組みづくり
- ・空き地に対する需要の確保、空き地の有効利用策
- ・狭あい、不整形などにより利用困難な土地への対策
- ・中心市街地における居住を促進する制度
- ・農業従事者が増加する取組
- ・農業基盤整備の強化

- ・空き地等の所有者への啓蒙
- ・専門家と自治体とのマッチング
- ・市町村担当者向けの説明会
- ・特になし(多数)

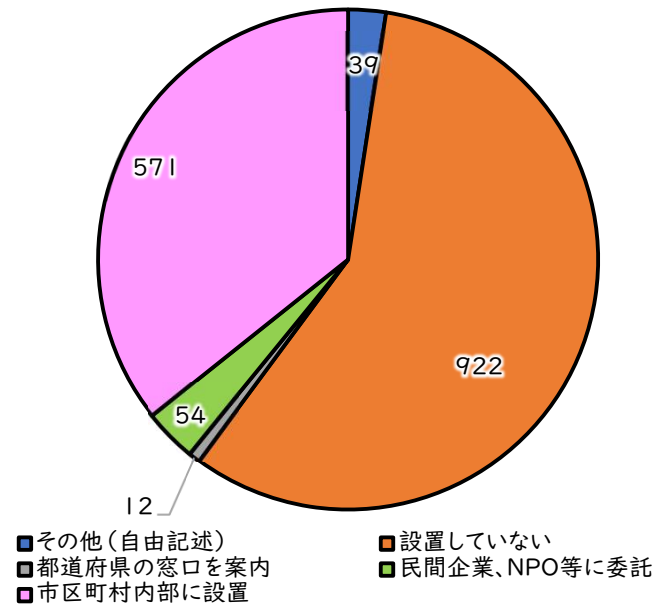
## 4, 空き地・空き家の相談窓口、管理サービスについて

## 4.(1) 空き地・空き家に関する相談窓口の設置、専門家との連携

- 空き地・空き家に関する相談窓口は、内部設置するほか、外部委託するケースもある。
- 専門家と連携する場合は、協力専門家団体の窓口を紹介しているケースが多い。

### 空き地・空き家に関する相談窓口の設置の有無

有効回答数 = 1,598自治体



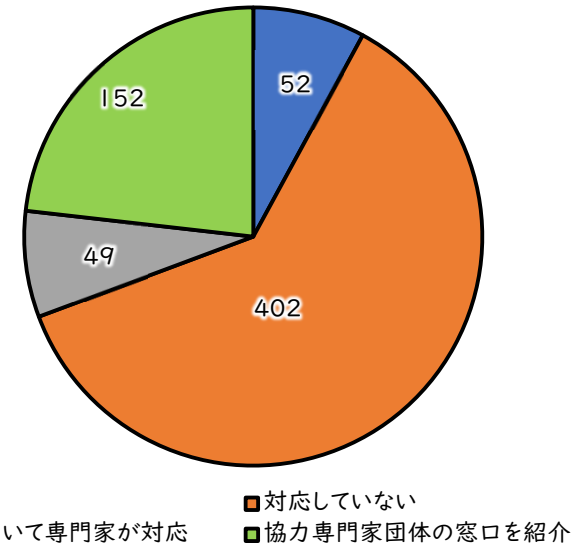
#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・空き家に関する相談窓口のみ設置(多数)
- ・空き地の雑草、樹木繁茂に対する相談窓口のみ設置
- ・協議会に設置
- ・士業団体の相談窓口を紹介
- ・相談会で対応
- ・窓口は設置していないが、相談内容に応じて担当部署が対応

### 専門家との連携

有効回答数 = 656自治体

(市区町村内部に設置、民間企業、NPO等に委託していると回答した自治体)



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・顧問弁護士等への相談
- ・相談員が有資格者
- ・「空き家バンク」に登録を希望する空き地の適正売買価格の算定委託
- ・「空き家バンク」の紹介
- ・協議会での連携
- ・相談会での連携
- ・協定を締結した士業団体の紹介
- ・住宅供給公社の窓口の紹介

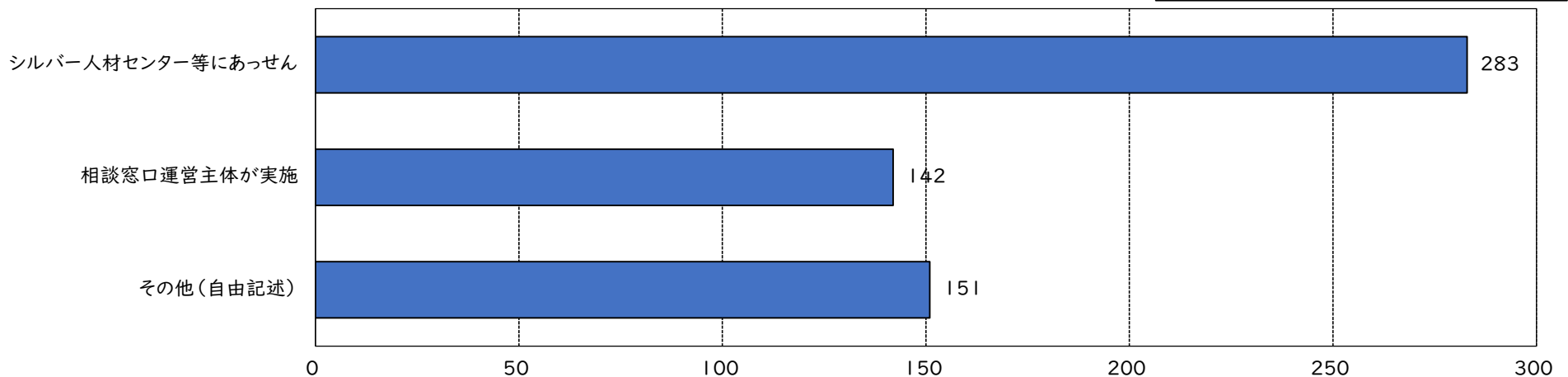
## 4.(2) 相談窓口に「空き地」の管理に関する相談があった場合の対応

- 空き地の管理（巡回、草刈り等）に関する相談があった場合、シルバー人材センター等のあっせん、相談窓口運営主体による対応、所有者への助言・指導等、草刈り業者のリストの提供等、草刈り機の貸出し 等を実施

### 「空き地」の管理に関する相談があった場合の対応

(4.(1) で市区町村内部に設置、民間企業、NPO等に委託していると回答した自治体に、複数回答)

有効回答数 = 543自治体



その他(自由記述)の具体的な例

- ・職員が巡回
- ・地域おこし協力隊員による調査
- ・自治会に連絡

- ・空き地の所有者への助言・指導、通知(多数)
- ・草刈り機の貸出し
- ・草刈り業者のリストの提供等(多数)
- ・士業団体の窓口の紹介
- ・民間委託

- ・自治体が有償で受託
- ・ふるさと納税の返礼品で対応することを検討
- ・その都度検討し対応
- ・該当事例がない
- ・対応していない(多数)

### 粗放的管理の取組の内容

有効回答数 = 144自治体

具体的な取組の例

- ・草刈り機の貸出し(多数)
- ・薬剤噴霧機の貸出し
- ・行政が通知した空き地について相場よりも低い単価で除草委託できるような体制を整備

- ・放牧による雑草対策
- ・防草シートの設置
- ・特になし(多数)

## 5. 土地の取引・利用・管理について

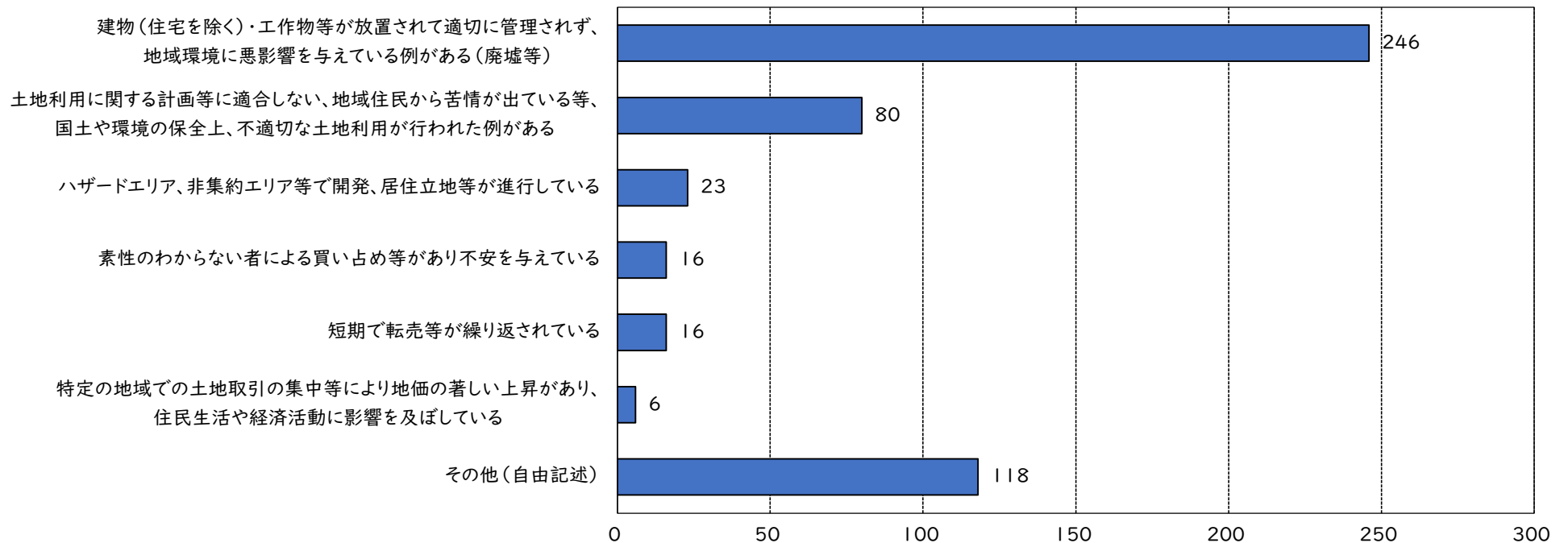
# 5.(1) 土地の取引・利用・管理に関する問題

○ 建物・工作物等が放置され外部不経済を生じさせている事例のほか、土地利用に関する計画に合致しない土地利用が相当数確認されている。

## 土地の取引・利用・管理に関連した問題

(複数回答)

有効回答数 = 446自治体



- その他(自由記述)の具体的な例
- ・市街地の土地所有者の高齢化
  - ・太陽光発電施設の建設のため、町外の事業者が民有地を購入する案件が増加
  - ・市街化調整区域内の農地において、太陽光発電施設の設置が進行
  - ・過去に原野商法で売却された土地が未利用
  - ・市街地に大型物流施設等が建設される利用計画に対して、周辺住民が苦情
  - ・小規模な住宅団地の増加
  - ・空き地の管理が不十分(管理不全により、雑草等が繁茂)
  - ・担当部署がないため回答できない



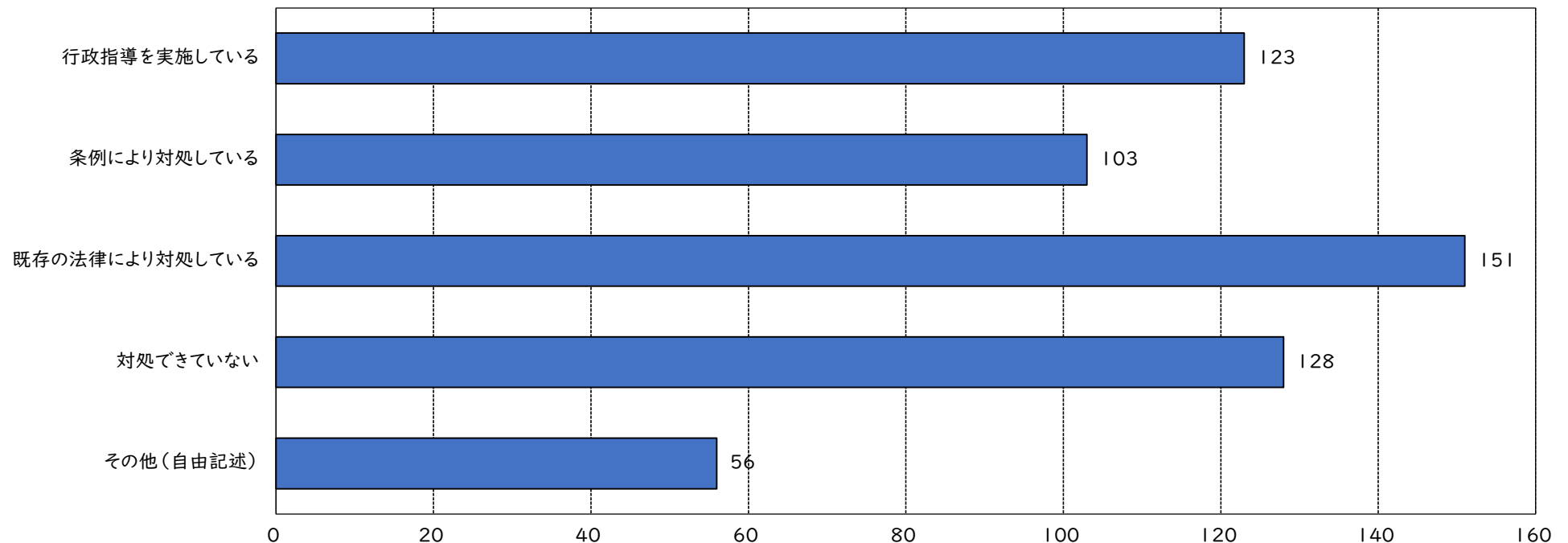
## 5.(2) 土地の取引・利用・管理に関する問題への対処

○ 基本的には既存の法律、行政指導及び条例により対応しているが、対処できていないケースも多く確認されている。

### 土地の取引・利用・管理に関連した問題への対処

(5.(1)で問題になっていることがあると回答した自治体に、複数回答)

有効回答数=446自治体



#### その他(自由記述)の具体的な例

- ・建物の所有者が解散した会社法人であることから、行政指導等が実施不可能
- ・景観に影響を及ぼす廃虚ホテルの取得・解体といった対処を実施
- ・相続人が不明で対応が不可能
- ・行政指導ではない適正管理依頼等を送付
- ・既存の法律の範囲内で対応しているが、対応できない事項が多く、問題が解決していない
- ・担当部署がないため回答できない

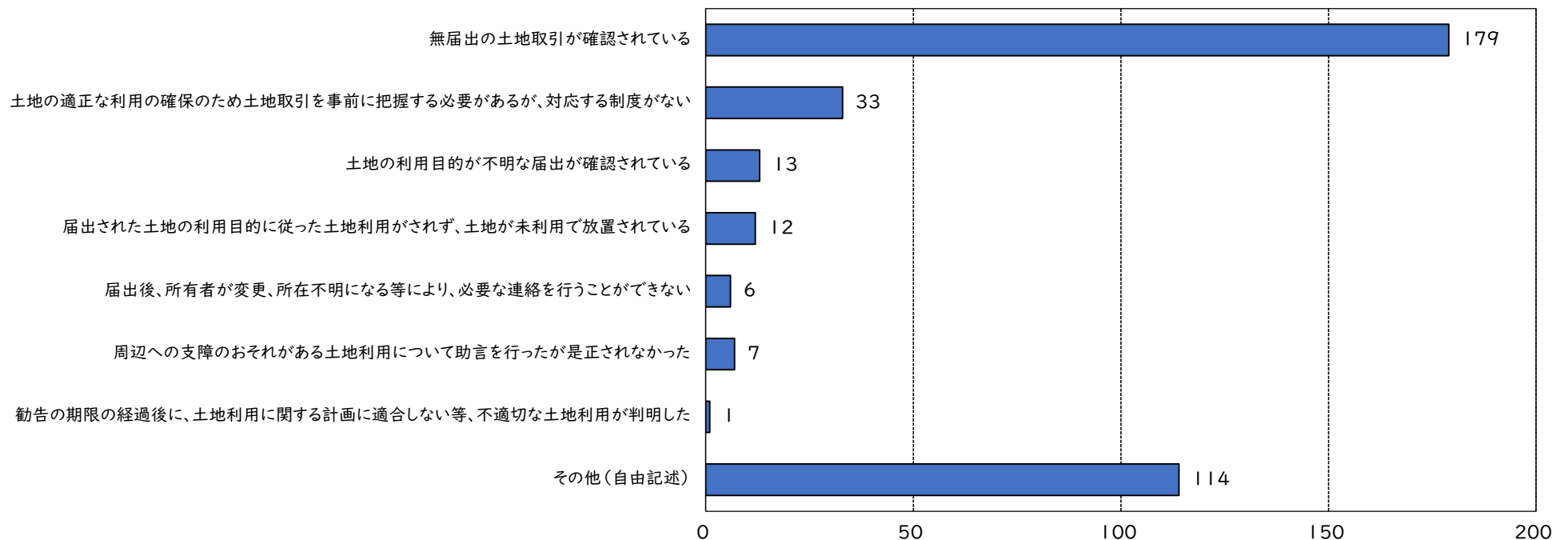
## 5.(3) 国土利用計画法に基づく土地取引の届出に関する問題

- 土地取引の（事後）届出制度については、無届け事案が多く確認されているほか、適正利用確保のため事前把握する必要性、利用目的が不明、又は放置されたままの事案、行政指導では是正されなかった事案等が課題として指摘されている。

### 国土利用計画法の届出制度に関連した問題

（複数回答）

有効回答数 = 337自治体



#### その他（自由記述）の具体的な例

- ・土地売買の情報を的確に把握できる手法がない
- ・無届けの者に指導を行っても改善する見込みがなく、法としての実効性に疑問
- ・土地利用に関して不確定な場合が多く、利用目的を教えてもらえない

## 5.(4) 届出に関する問題への対処

○土地の取引・利用・管理については、管理不全空き地、スクラップヤード、太陽光発電施設の設置・開発等について、周辺環境への悪影響が地域で問題となっており、対応に苦慮している様子がうかがえる。

### 土地の取引・利用・管理や国土利用計画法の届出制度に関連した問題とその対処

(5.(1)、(3)で問題になっていることがある回答した自治体に)

有効回答数=188自治体

具体的な問題、対処の例

#### 【国土利用計画法の届出制度に関する事項】

- 一定規模以上の土地取引を行った場合の届出の義務について、十分に周知されていない(無届、期限後届出等の発生)
  - ← 都道府県及び市町村が周知を行う、無届の者に対して届出を促す
- 届出が行われない場合、法律に基づく土地利用目的の確認ができず、必要な行政指導が行えない

#### 【土地の取引・利用・管理に関する事項】

(管理不全空き地関連)

- 住宅地の空き地において、雑草が繁茂し、周辺住宅への雑草の越境、害虫等が発生、ゴミの不法投棄等もあり、周辺環境が悪化(山林と隣接している地域では、野生動物が棲み着いている)
- 住宅地の空き地のブロック塀が傾き通行に支障を来すおそれがある、樹木の管理がなされておらず隣接土地や道路等への倒木が発生
  - ← 所有者に対する指導を実施

(ヤード関連)

- 管理されていない山林や雑種地等が自動車解体事業者の車両置き場となっており、廃棄物か中古車が判断できず対応できない
- 住宅地に隣接する地域に自動車や金属スクラップヤードが立地することにより、騒音や振動による環境悪化や、治安の悪化が問題となっている
  - 建築物が放置され、外壁等が崩れ周囲に危険が及んでいる
    - ← 空き地に関しては行政指導で対応
  - 土地所有者の企業の倒産により、土地や建物の売却が進まない(需要や利便性にかかわらず)

(太陽光発電施設等関連)

- 市街化調整区域において、無許可で建設されている、法律に適合しないものがある(是正指導を行っても、撤去等の解決まで至らないケースもある)
- 太陽光発電施設が設置に適さない場所に建設されている
  - ← 条例に基づき、指導、勧告、命令等の行政指導を実施
- 再生可能エネルギー事業者による中山間地域の山林の開発により、降雨時に下流部の水質汚濁が発生し、住民より苦情
  - ← 事業者が対応
- 太陽光発電施設の建設用に取得された土地が未着手のまま放置されている(国土利用計画法の届出において用途が記載されたものも含まれる)

(外国人土地関連)

- 都市計画区域外にあるスキー場周辺の土地を外国資本の企業が購入している

## 5.(5) 土地の取引・利用・管理に関連して、今後国に求める取組 国土交通省

- 土地の取引・利用・管理に関し、国に求める取組として、
  - ・国土利用計画法の届出制度の実効性確保（無届け対策等）
  - ・空き地対策に、空家特措法による空き家対策と同様の権限を認める法整備

### 土地の取引・利用・管理に関連した国への要望

(5.(1)、(3)で問題になっていることがある回答した自治体に)

有効回答数=123自治体

#### 具体的な要望事項

##### 【国土利用計画法の届出制度に関する事項】

- 国土利用計画法に基づく届出制度について、国民、民間事業者等への周知
- 法務局での登記において、国土利用計画法の届出を行っているかを確認する仕組みの構築
- 届出の対象となる土地取引について、登記移転情報の速やかな共有（国、都道府県、市町村が情報共有を行えるシステムを構築）
- 無届けに対する罰則の強化

##### 【土地の取引・利用・管理に関する事項】

###### (法制度、税制度に関する事項)

- 空き地等においても、空家特措法で認められている権限を同様に認める法整備が必要
  - ・ 空き地について、地方公共団体が所有者に対して適正管理に係る指導が行えるような法的根拠や実施機関の整備
  - ・ 空き地の管理等の代執行が可能となるような法的根拠の整備（適正管理を代行する機関の創設を含む）
- 相続土地国庫帰属制度の要件が厳しいため、本制度を活用することができずに放置されてしまう土地の増加が懸念されることから、本制度の要件緩和
- 市街化調整区域内の空き家や空き地の活用に向けて、都市計画法の立地基準の見直し
- 不適切管理地に対する税制度による課税等の対策（管理を一定期間以上怠り、近隣住民等に悪影響を及ぼしていることが明確な場合、所有者若しくは納税義務者に対し税制の特例を設け、税額を上乘せすることにより適切な管理を行うよう促す、適正管理を行っていない所有者に対する罰則等）

###### (財政、人材等の支援、体制の整備)

- 財政上の措置など、地方公共団体の財源確保対策
- 中長期間、担当者として国の職員を派遣するなど人的な支援
- 核家族化や都市圏への移住に伴い、残された相続土地や建物の管理を行えないケースが増えているため、空地の利活用の推進や国庫帰属に伴う費用の補助
- 草刈り等の初期段階での対応を行うため、管理できる体制（高齢化による人員不足、管理料金の支出）を整えることが必要