

# 外部不経済をもたらす土地利用の現状と 地方公共団体の条例等による取組事例

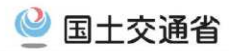
国土交通省 土地・水資源局  
土地利用調整課 渡辺 英樹

平成23年1月28日



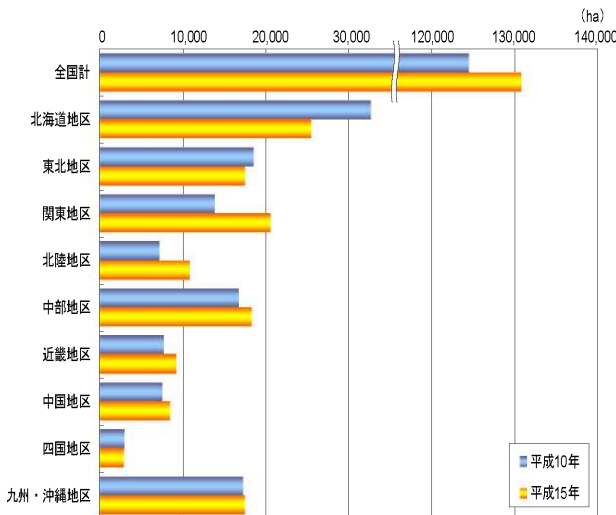
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 外部不経済をもたらす土地利用の現状



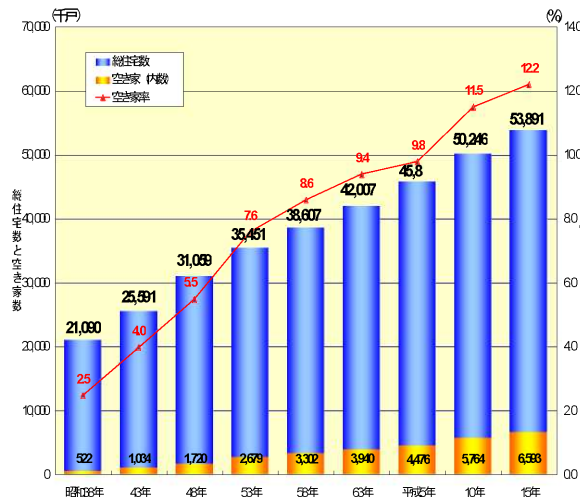
○ 人口減少の進行、生活環境への関心の高まり等の中で、適正に管理されない空き地・空き家等が増加し、周辺環境に悪影響をもたらす土地利用が発生・増加。

○ 地域別の空き地面積の推移



資料：国土交通省「土地基本調査」をもとに作成

○ 空き家の推移



出典：住宅・土地統計調査(総務省)より作成

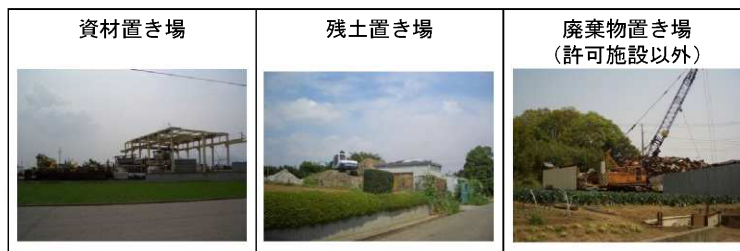
○高齢化等により所有者が利用・管理しない(できない)ことに伴い生じる事象

○農林業の状況変化(担い手不足、採算性の問題等)に伴い生じる事象



○国民の生活環境への関心の高まり等に伴い、土地の管理の態様等により、周辺環境に影響を与える事象

○その他

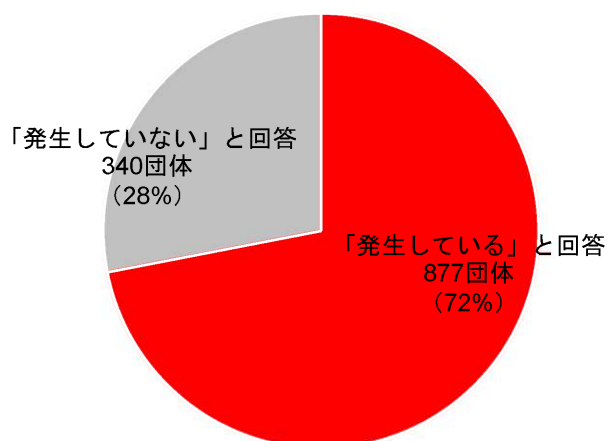


2

## アンケート調査結果の概要(1/7)

- 全国の市町村を対象に外部不経済をもたらす土地利用の現状についてアンケート調査を実施。
  - ・実施期間:平成21年1~2月
  - ・調査対象:全国の市町村(1,804団体)を対象。うち、回答のあった市町村は1,217団体
- 約7割の市町村で、外部不経済をもたらす土地利用が発生と回答。

○外部不経済をもたらす土地利用の発生している市町村

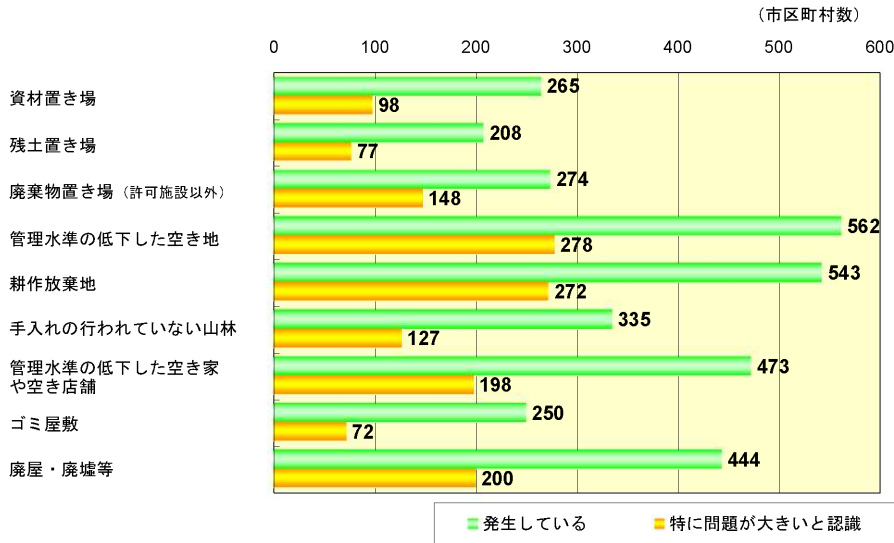


回答のあった市区町村数 N=1,217

3

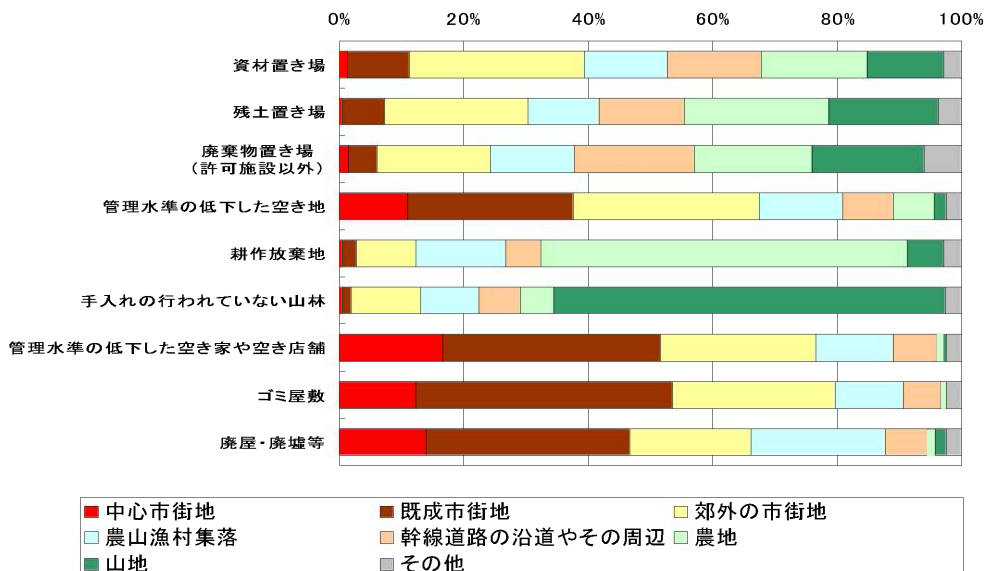
○ 特に問題が大きいと認識されている土地利用は、「空き地」「耕作放棄地」「空き家・空き店舗」「廃屋・廃墟等」。

## ○ 周辺環境へ悪影響をもたらす土地利用の発生状況



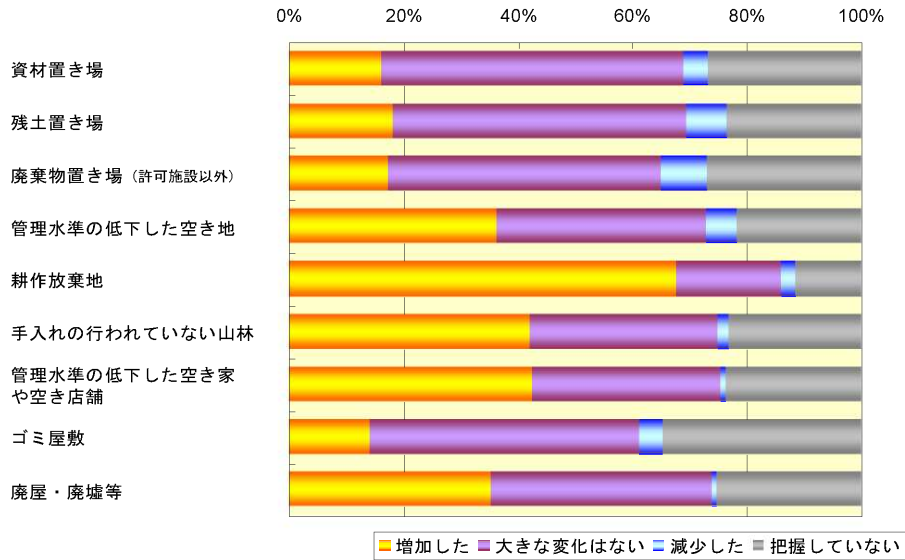
○ 周辺環境へ悪影響をもたらす土地利用の発生場所は、事象によって異なるもの「空き地」「空き家・空き店舗」「ゴミ屋敷」「廃屋・廃墟等」については、中心市街地や既成市街地での発生割合が高い。

## ○ 周辺環境へ悪影響をもたらす土地利用の発生場所



○ 10年前との比較では、「空き地」「耕作放棄地」「手入れの行われていない山林」「空き家・空き店舗」が増加したとする回答が多い。

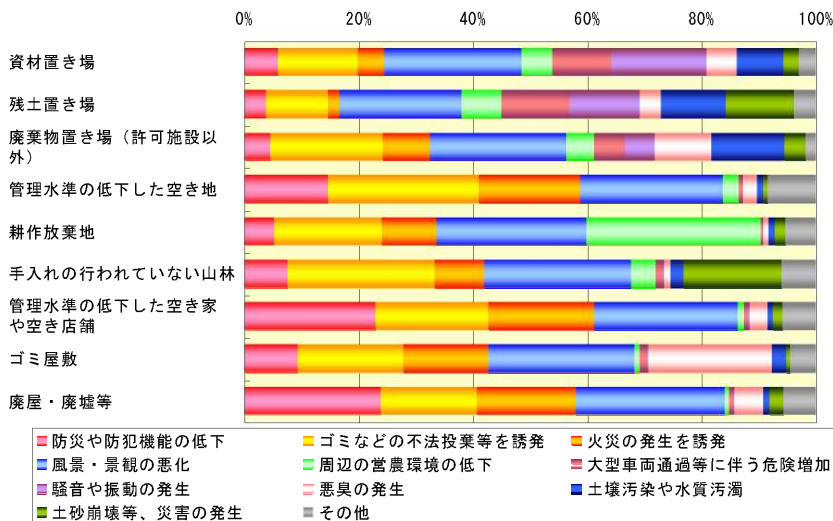
## ○ 周辺環境へ悪影響をもたらす土地利用の変化（10年前との比較）



○ 外部不経済をもたらす土地利用が周辺に与える影響として、「風景や景観の悪化」「不法投棄等を誘発」とする回答が各事象に共通して多い。

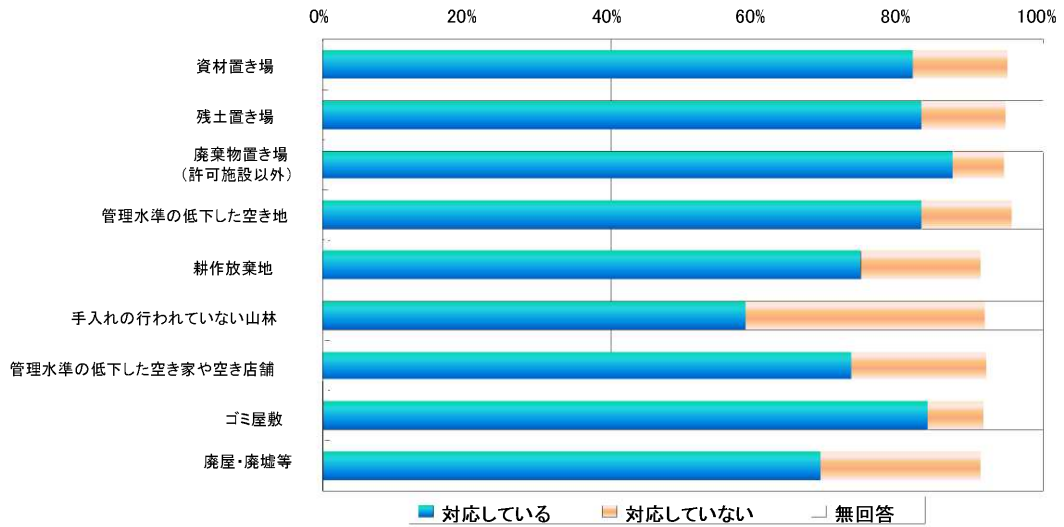
○ 「空き地」「空き家・空き店舗」「廃屋・廃墟等」では、「防災や防犯機能の低下」とする回答が多い。

## ○ 周辺への悪影響（具体的な問題）



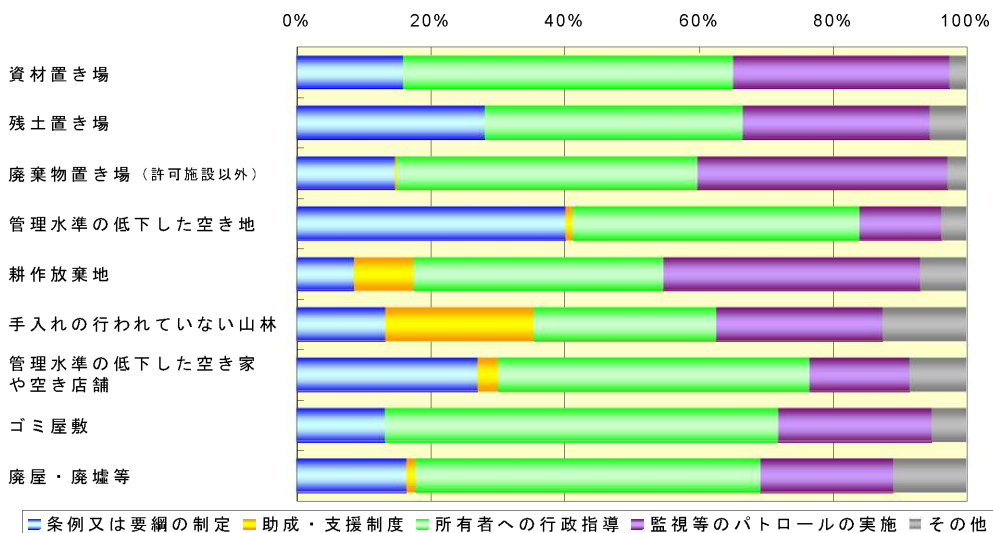
○ 市町村における対応について、事象によって異なるものの、「資材置き場」「残土置き場」「空き地」「ゴミ屋敷」については、8割以上の自治体が何らかの対応を行っている。

## ○ 市町村における対応状況



○ 市町村における対応については、各事象で状況は異なるものの、概ね「所有者への行政指導」や「監視等のパトロール」など実施している例が多い。

## ○ 市町村における対応状況



## ○管理水準の低下した空き地

・適切な管理がなされず、病害虫の発生や治安の悪化など、すでに社会的な問題となっていたり、周辺住民から何らかの苦情等が寄せられているものなどを対象。

発生要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅開発時に購入された土地が所有者の経済的事情、遠隔地居住等により、利用されずに放置。</li> <li>・所有者の高齢化や死亡により住居を撤退した後も、利用用途がないままに放置。等</li> </ul>
外部不経済の実態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災の発生や治安の低下</li> <li>・公衆衛生の低下</li> <li>・交通安全性の低下</li> </ul>
対応が困難な要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者不在の場合がある（連絡がとれない、相続に伴い権利関係が複雑等）</li> <li>・適切に管理できない場合がある（経済的な事情、遠方に居住している等）</li> <li>・自治体が全ての案件に対応できない(措置が必要な案件が多い、解消に対する公的資金投入に対する合意形成が困難、専門的知識が必要等)</li> </ul>

アンケート調査結果に基づき作成

## ○管理水準の低下した空き家や空き店舗、廃屋・廃墟等

・空き家は、適切な管理がなされず、病害虫の発生や治安の悪化など、既に社会的な問題となっていたり、周辺住民から何らかの苦情等が寄せられているもの。  
 ・廃屋・廃墟は既に利用が不可能と思われる様な状態であり、既に社会的な問題となっていたり、周辺住民に対し防犯や防災上の不安を生じさせているものなどを対象とする。

発生要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地や郊外の市街地で発生する傾向が高く、過疎化や高齢化に起因して生じているケースがほとんど。</li> <li>・相続の問題などにより適正な管理がなされなくなることも多い。</li> </ul>
外部不経済の実態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・治安の低下や犯罪の発生を誘発</li> <li>・安全性の低下</li> <li>・公衆衛生の低下(雑草繁茂や不法投棄を誘発する等)</li> <li>・景観の悪化や地域イメージの低下 等</li> </ul>
対応が困難な要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人財産であるため、改善に対して自治体が踏み込みにくい</li> <li>・管理者不在の場合がある(事業者の倒産、相続放棄等)</li> <li>・管理できない場合がある(経済的な事情、遠方に居住、転売目的で所有等)</li> <li>・不動産価値の低下により、建物の処分が困難な場合がある</li> <li>・自治体が全ての案件に対応できない(措置が必要な案件が多い、解消に対する公的資金投入に対する合意形成が困難、専門的知識が必要等)</li> </ul>

アンケート調査結果に基づき作成

○ 外部不経済をもたらす土地利用の問題に対処するため、適正な維持管理や有効利用を図るための取組みが見られる。

○ 適正な維持管理（悪影響の直接の原因の発生の防止）

**・条例等による規制的手法**

原因者負担の原則に基づき、原因者に対し、適正な維持管理を義務付け

**・原因者の自主的維持管理を側面から支援**

除草業者のあっせん、除草機器等の貸与、除草作業の受託 など

○ 有効利用（地域活性化等を主目的として、空き地等の発生を事前に防止）

**・空き地、空き家の需要喚起、土地利用コスト低減のための金銭的支援**

土地利用を条件に土地の取得費、建築・除却費などを補助  
公園等への転用を条件に固定資産税、都市計画税を減免

**・空き地、空き家の流動化促進のための取り組み**

空き地、空き家に関する情報の集約、提供  
空き地、空き家のサブリース

## 市町村による具体的な取組事例(1/8)

### 条例による空き地等の適正維持管理の義務付け

○ 雑草等の除去に関する条例に基づく行政代執行等（三重県名張市）

『名張市あき地の雑草等の除去に関する条例』に基づき、雑草が繁茂した空き地について行政代執行を実施。



行政代執行前



行政代執行後

	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
苦情	365 件	370 件	937 件
勧告	225 件	193 件	446 件
命令	3 件	13 件	228 件
行政代執行	—	—	2 件

○ きれいで住みよい環境づくり条例（千葉県勝浦市）

『勝浦市きれいで住みよい環境づくり条例』に基づき、廃屋等に対する報告聴取等を行うことにより、所有者に対する適正管理の指導等を実施。



条例に基づく報告聴取前



条例に基づく報告聴取後

空き地等の自主的な維持管理に係る取組の支援

○関連器具等の貸与及び除草業者等のあっせん（千葉県市原市）

雑草の繁茂による火災や害虫の発生を防止し、適正な管理を促進するため、「市原市雑草等の除去に関する条例」に基づき、草刈機の無料貸し出しや雑草除去業者のあっせんを実施。

	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度
草刈機の無料貸し出し	734 件	743 件	734 件
雑草除去業者のあっせん	40 件	36 件	45 件

草刈機の貸し出しについて

①申込場所及び貸出場所  
市原市農業協同組合本部・支店等 注 下記参照

貸し出場所	所在地	電話番号
本店	国分寺中央1-7-3	0406(23)0611
五井支店(アパート)	五井2334	0406(21)9010
八幡支店	八幡1085	0406(41)0699
市東支店	東田167	0406(52)1111
津津支店	喜多949	0406(74)2111
中央営業センター	山田991	0406(35)3001
北部営業センター	津井戸1075-1	0406(75)7911
南部営業センター	牛久573-1	0406(92)4811
南海営業センター	黄毛1195	0406(99)0411
西部営業センター	城崎531-1	0406(61)9747

②申込み方法  
申込みは、電話予約の上で、窓口で借用申請書に必要な事項を記入し、申込みをして下さい。

※予約時、申込み時は、次の事項を明確にして下さい。また、申込み時は、運転免許証などの身分を証明できるものを持参して下さい。

住所  
氏名  
電話番号  
種別(農地/農地外/日野)  
種別(農地/農地外)

③料金  
・無料。(ただし、燃料は各自で購入して下さい)

雑草除去業者のあっせんについて

①申込場所  
市原市の農業協同組合本部 電話0406-23-0600

②申込み方法  
あっせん申込み用紙(※)に必要な事項を記入する。  
※申込み用紙は貸出時に配布します。

③取組/作業作業費用  
1㎡当たり100円(税込)です。  
※取組の状況によっては、これより増加する場合があります。

④料金の支払方法  
料金は(※)の作業費から請求書が送付されますので、業者に直接お支払いください。

○空き地の除草等の受託（栃木県下野市）

雑草の繁茂による害虫の発生やごみの投棄などを防止するため、「下野市環境美化条例」に基づき、市外の居住者や自ら管理できない者のために、市役所において雑草の刈り払い作業の受託を実施。

受託実績は、平成19年度は12件、平成20年度は10件、平成21年度は8件。

空き地の管理

空き地を管理されていますか？

雑草の繁茂により害虫が発生したり、ごみの投棄などにより近隣住民の方に迷惑を掛けている空き地があります。

空き地を所有している方は、所有者の責任として定期的な除草や清掃などを行い、適正に管理するようお願いいたします。

また、市外にお住まいの方や都合によりご自身で管理できない方は、市役所において雑草の刈り払い作業を1平方メートルにつき105円で受託していますのでご利用ください(農地を除く)

※但し条件により受けられない場合もございますのでご了承ください。



## 廃屋除却等の支援

### ○廃屋対策事業補助金制度（長野県白馬村）

環境の保全及び景観形成に資することを目的として、観光地域の行政区が廃屋を除却する場合に、その除却費用について村が補助する制度を創設し、村内における廃屋の除却を推進。



除却前



除却後

### ○危険老朽空き家対策事業（富山県滑川市）

防災、防犯等の観点から居住環境の向上を図り、市民の安全と安心を確保するため、市街地の老朽化した危険な家屋のうち、土地も含めて寄付した家屋を市において取り壊す。取り壊し後は、町内会での管理のもと公共空き地として活用



除却前



除却後

## 空き地、空き家の需要喚起のための住宅改修等の支援

### ○まちなか居住推進事業（富山県滑川市）

定住人口の増加を図り、魅力ある活気に満ちたまちづくりを推進するため、人口集中地区以外等に居住する者が、街なかにおいて住宅を取得する場合又は民間賃貸住宅へ入居する場合に補助金を交付。



従前は空き地だったが、まちなか居住推進事業の助成を受けて、住宅の建設が促進された。

#### ◆まちなか居住推進事業（※赤字は、平成21年度からの変更箇所）

定住人口の増加を図り、魅力ある活気に満ちたまちづくりを推進するため、まちなか（＝人口集中地区：次頁参照）区域以外又は雇用促進住宅上小泉宿舎に居住する方が、まちなかにおいて住宅を取得される場合または民間賃貸住宅へ入居される場合に補助金を交付いたします。  
詳しくは [まちづくり課](#) へ

	住宅の建設(購入)	賃貸
主な交付要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住戸専用面積 75㎡以上</li> <li>●3年以上継続して居住される方</li> <li>●親族2人以上の世帯の同居 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住戸専用面積 一戸建ての場合 75㎡以上 共同住宅の場合 55㎡以上</li> <li>※但し、雇用促進住宅上小泉宿舎からの転居者は39㎡以上</li> <li>●親族世帯の居住であること</li> <li>●親族間での賃貸でないこと (所有者が法人の場合は当該法人の役員、その親族の方は対象外) など</li> </ul>
補助金額	金融機関等からの借入額の3/100 (限度額50万円)	家賃(共益費、駐車料金を除く)から住宅手当を差し引いた額の1/2 (限度額1万円/月、最長2年間)
申請時期	〈事業計画認定申請〉建設着工前 〈交付申請〉借入契約締結日から1年以内	入居した月(月途中入居の場合は、その翌月)から起算して6か月経過後15日以内(以後6か月毎)

※まちなか区域に隣接するアパート等も事業の対象になります。

雇用促進住宅上小泉宿舎の方の特例は、定期借家契約で入居されていた方に限ります。



## 空き家のサブリース

### ○定住促進空き家活用事業（島根県江津市）

市が所有者から空き家を借り上げ、修繕した後、市営住宅として、Uターン希望者あるいはUターン後間もない者に貸与。

#### ●江津市定住促進集落活性化住宅 入居者募集

江津市がUターン希望者向けの住宅を貸し出しています。以下空家情報です。  
 入居者の選考については、「江津市長寿活性化住宅の設置及び管理に関する条例」の規定によります。  
 詳細については、担当窓口にお問合せください。

#### ○入居資格

- 1.これから江津市へ転入しようとする方、またはされた方
- 2.入居する活性化住宅のある集落の自治会活動へ参加される方

#### ○申込み方法

「活性化住宅入居申込書」へ必要事項をご記入の上、担当窓口へお申込みください。

#### ○担当窓口

江津市 建設経済部 農林商工課 商工観光係

TEL:0855-52-2501 内線1448

その他空家物件の情報は、「江津市空家地図情報ホームページ」へ



江津市定住促進集落活性化住宅 市山第一住宅

●住所	江津市桜江町市山
●家賃	27,000円/月
●形式	一戸建住宅
●入居可能時期	随時



江津市定住促進集落活性化住宅 市山第二住宅

●住所	江津市桜江町市山
●家賃	98,000円/月

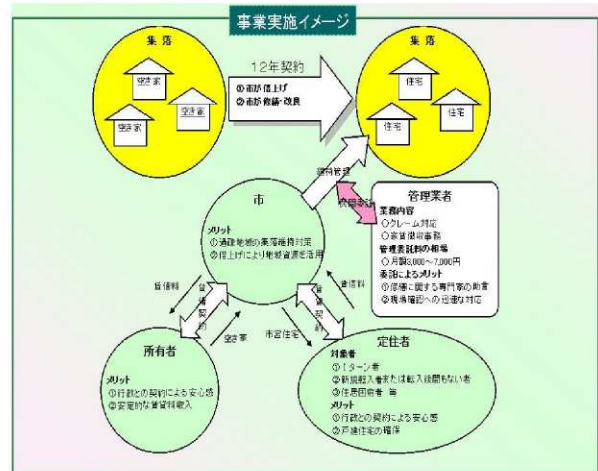


図15 平成20、21年度定住促進空き家活用事業実施の流れ(賃貸)