

平成28年6月、国土交通省は「土地問題に関する意識調査の概要」を公表した。この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものであり、全国の20歳以上の3,000人を対象に、今回の調査は平成28年1月に面接聴取で実施された。調査事項は、①これまでの住まい、②今後の住まい、③土地の所有・利用・売買、④資産としての土地・建物、⑤不動産取引に関わる情報提供、⑥土地をめぐる新たな制度、⑦身近に感じる土地問題などからなり、その概要は、国土交通省の土地総合情報ライブラリーに掲載されているので¹、ご関心あれば詳細はそちらをご覧ください。小論では、この中から未利用地に関する調査結果を紹介する。

（未利用地の有無と未利用地の以前の利用方法）

対象者又はその配偶者が、「現在居住している土地とそれ以外の土地を所有」又は「現在の居住地以外の土地のみを所有」していると答えた者に対し、「特にこれとって利用していない土地」の有無を聞いたところ、利用していない土地が「ある」と回答した者の割合は、37.3%となっている。大都市圏と地方圏とを区分してみると²、大都市圏では28.7%、地方圏では40.5%と、地方圏の居住者の方が未利用地を所有している者が多い。平成18年度調査結果と比較すると、「ある」とするものが少し増えているが、調査の誤差の範囲で特段の差異はないものと思われる。

未利用地の有無

単位：%（ ）内は平成18年度調査結果

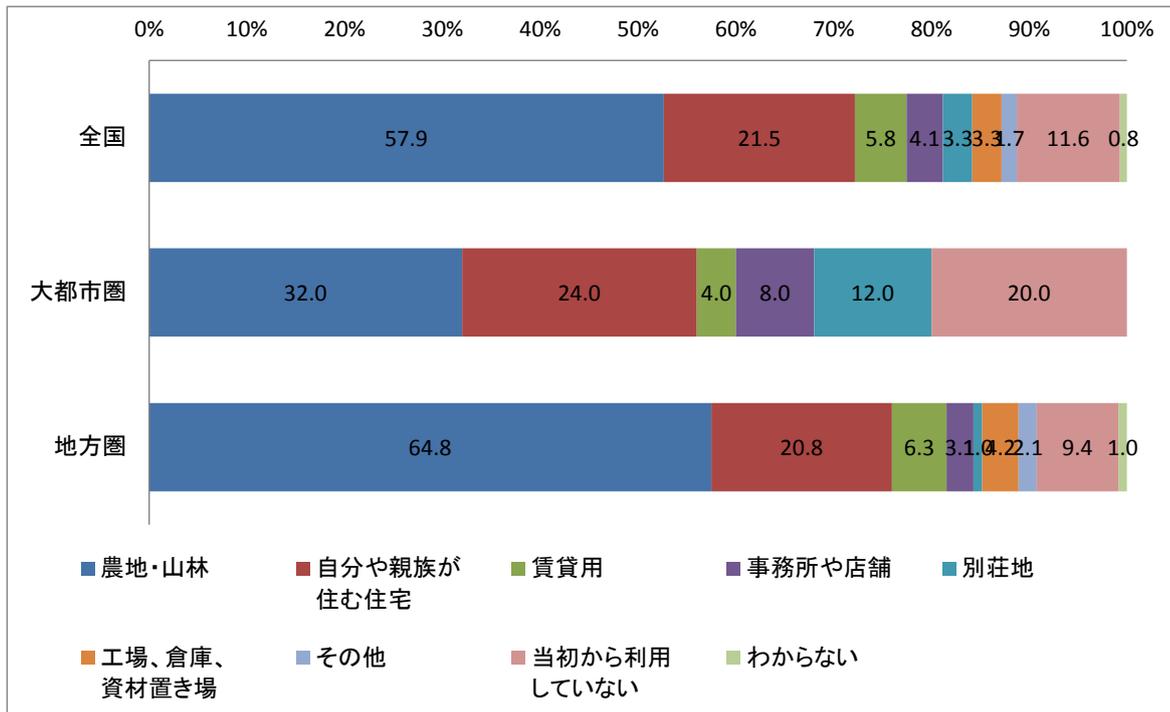
	ある	わからない	ない
大都市圏	28.7	2.3	69.0
地方圏	40.5	1.3	58.2
計	37.3 (35.8)	1.5 (0.4)	61.1 (63.8)

未利用地の以前の利用方法を聞いたところ、「農地・山林」が57.9%と最も高く、以下、「自分や親族が住む住宅」、「当初から利用していない」が続いている。地方圏では、「農地・林地」とする者が64.6%と高くなっている。

¹ <http://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/kokumin-ishiki>

² 大都市圏とは、東京圏（首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市町村）、大阪圏（近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村）及び名古屋圏（中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村）をいう。地方圏は、大都市圏以外の市町村をいう。

未利用地の以前の利用方法 単位：%



なお、「平成 25 年世帯土地統計³」によると、世帯が利用していない宅地などの土地面積は、681k m²から 980.9 k m²に増加している。対象が異なるので比較はできないが、宅地等では未利用地が増加しているものと思われる。

低・未利用地の利用現況別土地所有面積⁴

単位：k m² () 内は平成 15 年調査結果

	屋外駐車場	資材置場	利用していない(空き 地・原野など)	総数
大都市圏	133.0	25.9	164.9	324.8
地方圏	182.2	88.9	811.5	1,082.6
計	316.5 (278.9)	115.9 (87.2)	980.9 (681.0)	1,413.3 (1,047.1)

(土地の未利用の理由)

利用していない理由を聞いたところ、「遺産として相続したが、今のところ利用する予定がないため」が、全国で 36.4%、大都市圏で 40.0%、地方圏で 35.4%と最も多くなっている。次いで、大都市圏では「将来の生活設計のため」が 32.0%、地方圏では「体力的な問題や後継者不足のため」が 24.0%となっている。地方圏では、大都市圏に比べ、農地・山林が未利用地となっている場合が多く、今後これらの土地は、何らの措置も講じないと後継者不足等のため利用されないまま放置されるおそれがあるものと思われる。

なお、世帯土地統計によると、平成 15 年から 25 年の空き地面積の増減を取得方法別にみると、「相続・贈与で取得」した面積が 307 k m²増加しており、相続を起因として未利用地が増大していることが伺われる。

³ 平成 25 年住宅・土地統計調査の結果を用いて国土交通省が集計したもの。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000083.html

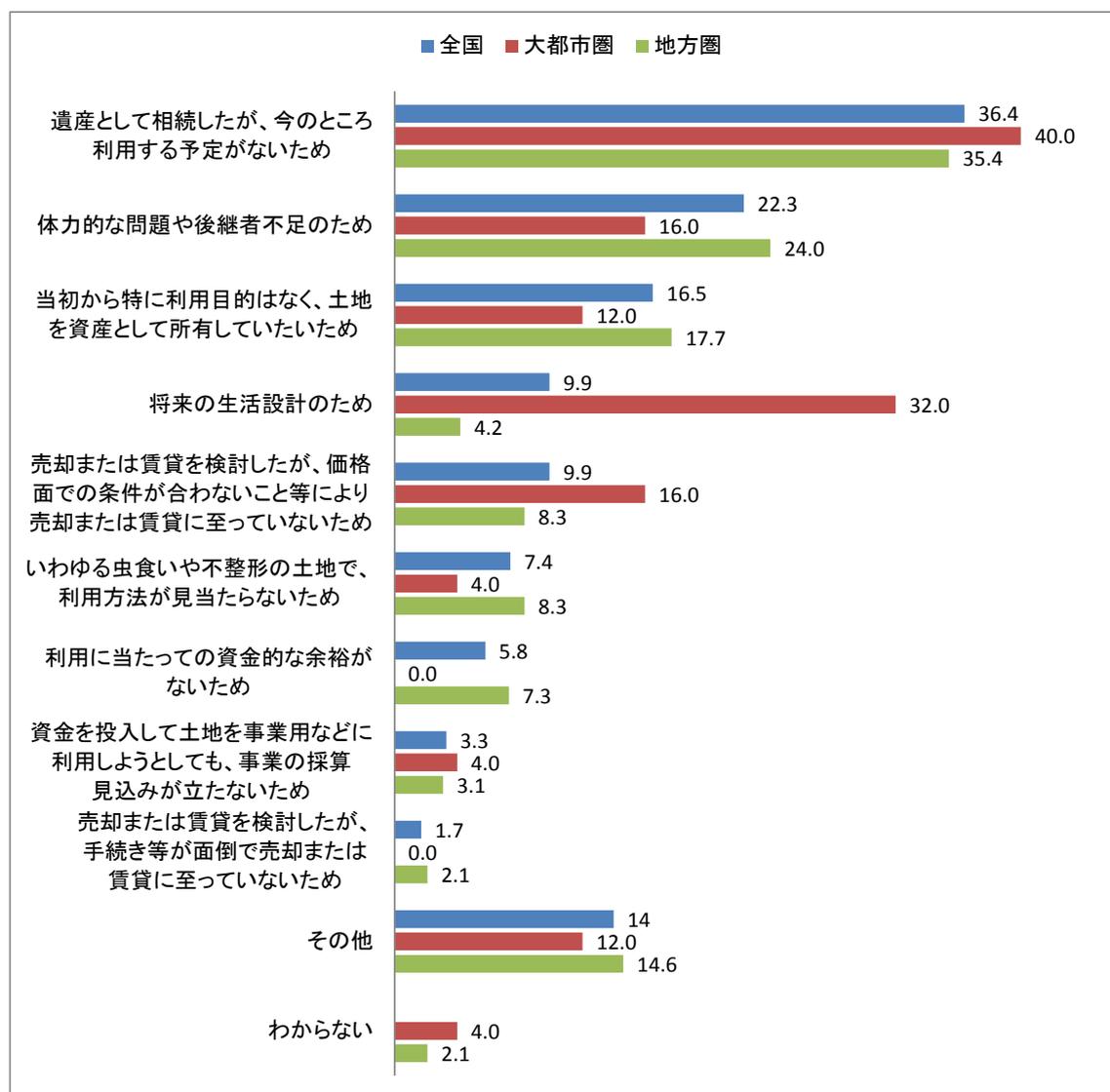
⁴ 平成 25 年世帯土地統計

取得方法別利用していない土地の面積⁵

単位：k m²

	平成 25 年 (A)	平成 15 年 (B)	A - B
国、都道府県、市区町村から購入	22	25	-3
会社、都市再生機構、公社などから購入	48	69	-21
個人から購入	172	160	12
相続・贈与で取得	701	394	307
その他	29	24	5
不詳	10	9	1
計	981	681	300

土地の未利用の理由



(利用されない土地の管理責任者)

空き地や空き家、耕作をしていない農地や手入れの不十分な土地をだれが責任を持って管理すべきか

⁵ 平成 25 年世帯土地統計

聞いたところ、「土地の所有者もしくは家族・親」と答えた者が最も多く、全国で 44.3%、大都市圏で 44.6%、地方圏で 44.2%となっている。大都市圏と地方圏で差異はみられない。次いで、「地方公共団体」20.4%、「国」14.6%となっており、両者を合わせると行政で管理すべきとする者が 35.0%になっている。行政で管理すべきとする者の割合は、大都市圏で 42.2%、地方圏で 41.5%となっている。平成 18 年度調査結果では、それぞれ全国で 35.0%、大都市圏で 40.3%、地方圏で 31.4%であったところであり、大都市圏、地方圏とも行政で管理すべきとする者の割合が増加しているが、とりわけ地方圏での伸びが大きい。

未利用地の管理責任者

単位：% ()内は平成 18 年度調査結果

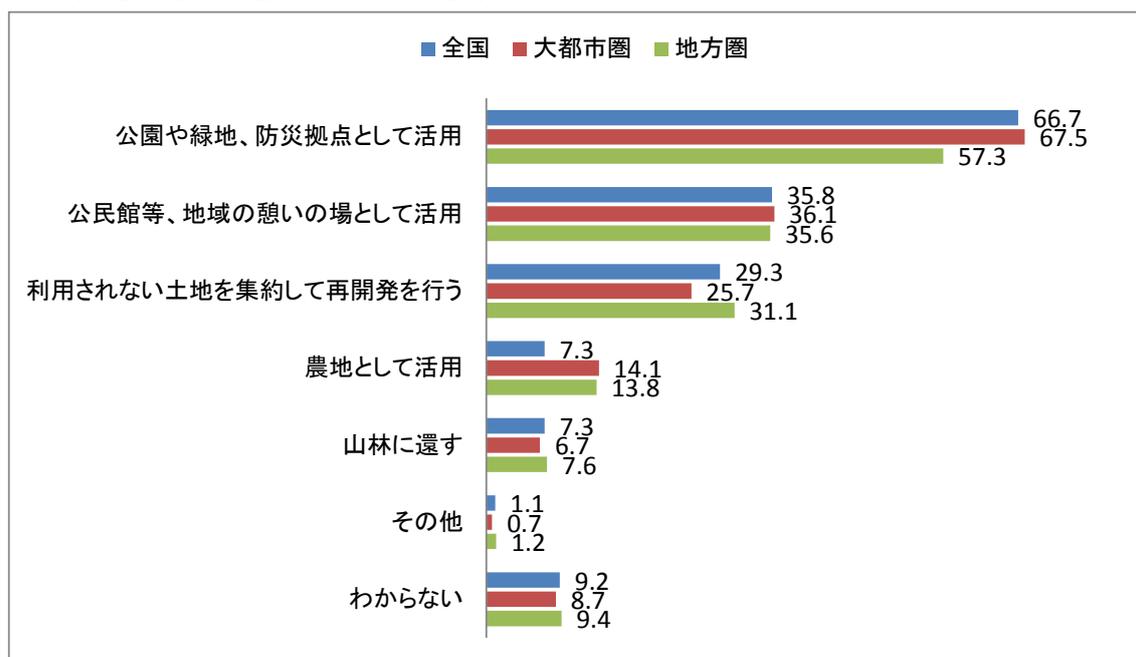
	土地の所有者もしくは家族・親	町内会や自治会、管理組合など	民間非営利団体	地方公共団体	国	その他	わからない
全国	44.3 (49.9)	5.5 (7.0)	2.8 (3.2)	25.7 (20.4)	16.1 (14.6)	0.1 (0.2)	5.5 (4.7)
大都市圏	44.6 (47.9)	5.0 (6.0)	2.8 (3.1)	26.4 (22.0)	15.8 (18.3)	0.0 (0.3)	5.4 (2.5)
地方圏	44.2 (51.2)	5.7 (7.8)	2.8 (3.3)	25.3 (19.3)	16.2 (12.1)	0.2 (0.2)	5.5 (6.2)

(利用されない土地の望ましい土地利用)

利用されない土地はどのように活用されるべきか聞いたところ、「公園や緑地、防災拠点として活用」が 60.7%と最も高く、以下「公民館等、地域の憩いの場として活用」35.8%、「利用されない土地を集約して再開発を行う」29.3%となっている。大都市圏で、「公園や緑地、防災拠点として活用」が比較的多く、地方圏で、「利用されない土地を集約して再開発を行う」が比較的多くなっている。(2つまでの複数回答)

利用されない土地の望ましい土地利用

単位：%



社人研の将来推計人口によれば、日本の総人口はピークの 12,777 万人から中位推計でも 2050 年には 10,386 万人に減少すると予測されている。また、国土交通省の推計によれば、2050 年には居住地域の 21.6%が人の住まない地域になると予測されている。とりわけ、地方圏の山間地域等での無居住化が進行するものと予測されているが、団塊の世代が高度経済成長期に大都市圏に転入し、これらの方々がなくなると、未利用地が増大するだけでなく、相続を起因として土地の所有権が不明確になるおそれがある。土地の所有権が不明確になると、未利用地の再利用にも支障が生じることになる。

このような状況に鑑み、国土交通省では、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（平成 28 年 3 月）⁶」を策定したところであり、法務省では、「未来につなぐ相続登記⁷」で相続登記の促進を図るとともに、新聞報道によれば、相続手続きの簡素化を検討している模様である。また、農地については、農地法の改正により、所有者不明の遊休農地について、公示を経て知事裁定による利用権設定、森林については、森林法の改正により、所有者不明の要間伐森林について、公告を経て知事裁定による利用権設定、所有者の一部が不明の共有林について、公告を経て知事裁定と補償金の供託による立木の持分権の移転などの制度が創設されている。

しかしながら、土地の未利用化、所有権の不明確化に対応した、より一般的な制度の構築が今後必要になるものとする。

（大野 淳）

⁶ <http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/iten/shoyusha.guideline.html>

⁷ http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00207.html