

行政視察報告書

1. 委員会または会派等 自民・未来クラブ
2. 視察期間 令和4年11月15日から 令和4年11月16日までの 2日間
3. 視察先 ①内閣府 ②国土交通省（1日目） ③国土交通省（2日目）
4. 視察項目 ①「少子化対策地域評価ツール」を活用した少子化対策の推進について ②都市防災総合推進事業・宅地嵩げ上安全確保事業（国土交通省）について ③所有者不明の空き地・空き家対策、都市のスポンジ化対策について
5. 参加者 〔議員〕 徳永春男、江上しほり、桑原 誠、島野知洋、城後徳太郎、 中原誠悟、光田 茂、森 竜子、森 遵、山口雅夫 〔同行〕 なし 〔随員〕 なし
6. 考察 別紙のとおり 以上のとおり、報告いたします。 令和5年3月30日 報告者 <u>徳永春男</u> 大牟田市議会議長 殿

6. 考察

①内閣府

「少子化対策地域評価ツール」を活用した少子化対策の推進について

1. 「地域アプローチ」による少子化対策の概要について

(1) 「少子化対策地域評価ツール」の整備

「地域アプローチ」による少子化対策を推進するため、地域の特性の見える化、具体的な対応策の検討等の一連のプロセスをまとめた「少子化対策地域評価ツール」を整備（R2年3月策定、R3年4月・R4年3月改訂／R4年3月手引きを策定）

(2) 少子化対策における「地域アプローチ」とは

「地域アプローチ」による少子化対策とは、各地方公共団体が、結婚・妊娠・出産、子育てに関わる地域ごとの課題を明確化し、オーダーメイド型の少子化対策の取組を分野横断的に展開すること。

少子化は就業状況や結婚・出産・子育てに対する経済的負担など地域ごとに様々な要因が絡み合うことで生じており、各地方公共団体で少子化対策を進めていくに当たっては、各地方公共団体で地域ごとの課題を明確化し、これに応じたオーダーメイド型の取組を分野横断的に展開する「地域アプローチ」による進め方が重要。

(3) 少子化対策における「地域アプローチ」の有効性

多くの地方公共団体において、合計特殊出生率をはじめとする各種指標の状況は、地域によって異なっている。また、これらの出生に関連する指標に影響を及ぼす様々な要素の状況（子育てと仕事の両立しにくさ、住環境、その他の地域住民が抱える課題など）も地域によって異なっている。

そこで、地域の実情や課題に応じた分野横断的な対策を取ることで、若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる地域社会の実現を目指していくことが、少子化対策を進める上で必要。

各地方公共団体においては、こうした地域社会の実現に向けて、我が町の少子化の要因を幅広い視野からの的確に把握し、地域の課題を解決するために地域の実情に応じた対策を検討・実践する「地域アプローチ」による取組が有効である。

(4) 少子化対策地域評価ツールを活用した検討

国の支援（基礎データの提供や取組事例の分析・横展開等）を活用。

①部分横断的な検討体制の構築

メンバー構成の検討、関係各課との調整

②客観的指標の分析による地域特性の見える化

人口等の基礎データを共有し、少子化に係る地域の現状を認識共有

まちのにぎわい、コミュニティ、子育て支援、男女の就業状況など多様な分野から地域の特性を見える化

③主観観察による地域特性の把握

住民意識調査などを活用した、主観要素の把握・分析

住民アンケートの実施、既存の分析等

④地域の強み・課題の分析

ワークショップを通じた地域の強み・課題の整理・検討等

⑤対応策の検討

アイデアの抽出、具体的な取組案の検討

2. 課題に取り組む体制の検討

課題への対応方針を検討するために、改めて体制を見直し、地域の関係者とも連携しながら、それぞれの主体が協働して取組を実行できる体制を整える。

課題への対応方針を検討するために、まずはこれまでの過程について、構築した横断的な体制と改めて認識の共有を図りながら、幅広い視野で対応策の検討を行える体制を設け、これまでの調査や意見交換などで築き上げた地域の関係者とも連携しながら、それぞれの主体が協働して取組を実行できる体制とすることが重要。

対応方針の検討には「重要度・深刻度」と「実現・解決可能性」の二つの視点を考慮することが有効であり、庁内外の関係者との協働により、主体的な対応を促すためには、関係者自身が課題に対応することの「重要性」を認識するとともに「実際に実現できそうだ」、「課題の解決につながりそうだ」と思えるような取組を検討することが重要である。

また、「重要度・深刻度」や「実現・解決可能性」を基に短期的な課題や中長期的な課題に振り分け、優先順位を付けて検討するスモールステップで、小さな成功体験をつくるのが今後取組を拡大させる契機にもなるため、困難な対策につなげていくことを念頭に、まずは早期に実施できて実現・解決の可能性が高い課題に着目して取組方針を検討することも一案である。

3. 課題解決への取組

国の補助制度（地域少子化対策重点推進交付金・地域創生推進交付金）なども活用し、地域の実情に応じた取組は地域コミュニティによる子育ての支え合いや男女にとっての魅力的な働き方、職住育近接のまちづくりなどの施策に取り組む。

《考察》

少子化課題の解決については、地方の自治体での施策課題の一丁目一番地であり、地方自治体での部局横断的な検討体制の構築は極めて重要である。

各部局では、それぞれの立場で把握し、課題解決に向けた施策も体制の構築により、それぞれの施策の中で課題の優先順位を鑑みながら、総合的かつ効果的な施策を確立することが重要であると考えられる。

①国土交通省（1日目）

都市防災総合推進事業・宅地嵩げ上安全確保事業（国土交通省）について

1. 都市防災消防推進事業課題に取り組む体制の検討

■都市防災総合推進事業の概要

避難地・避難路等の公共設備や避難場所の整備、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取組を「都市防災総合推進事業」（防災・安全交付金の基幹事業）により支援。

例えば、

- ・津波避難タワーなどの避難場所の整備
 - ・木造密集市街地における火災等からの避難路、津波からの避難路等の整備
- などに支援できる事業

■社会資本整備総合交付金

国土交通省の補助事業は社会資本整備総合交付金におおむね集約されており、その中の「防災・安全交付金」に位置付けられているのが都市防災総合推進事業。

メニューは細かく8つに分かれている。

○ **都市防災総合推進事業の概要** 事業主体：市町村、都道府県等

事業メニュー	主な交付対象施設等	国費率
①災害危険度判定調査	・各種災害に対する危険度判定調査	1 / 3 ^{※1}
②盛土による災害防止のための調査	・盛土等に伴う災害の発生の恐れがある区域の把握のために必要な調査	1 / 3
③住民等のまちづくり活動支援	・住民等に対する啓発活動 ・まちづくり協議会活動助成	1 / 3 ^{※1}
④事前復興まちづくり計画策定支援	・事前復興まちづくり計画策定	1 / 3
⑤地区公共施設等整備	・地区公共施設(避難路、避難地(避難地に設置する防災施設を含む))	用地 1 / 3 工事 1 / 2 ^{※1} ^{※2}
	・地区緊急避難施設(指定緊急避難場所(津波避難タワー、避難センター等)、避難場所の機能強化(防災備蓄倉庫、非常用発電施設、感染症対策に資する設備等))	用地 1 / 3 工事 1 / 2 ^{※1} ^{※2}
⑥都市防災不燃化促進	・耐火建築物等の建築への助成	調査 1 / 3
		工事 1 / 2 ^{※1}
⑦木造老朽建築物除却事業	・密集市街地における木造老朽建築物の除却への助成	※ 1
⑧被災地における復興まちづくり総合支援事業	・復興まちづくり計画策定 ・地区公共施設、地区緊急避難施設	1 / 2
	・高質空間形成施設 ・復興まちづくり支援施設	1 / 3 ^{※1}

※ 1：間接補助があるものについては、地方公共団体の補助に要する費用の1/2又は当該事業に要する費用の1/3のいずれか低い額とする。ただし、⑥の工事費については事業費の1/2

※ 2：南海トラフ特措法又は日本海溝・千島海溝特措法に基づく津波避難対策緊急事業計画に位置付けられ、一定の要件を満たす避難場所、避難路の整備については国費率2/3

①災害危険度判定調査

- ・都市の危険性の調査：大牟田市の排水対策基本計画策定も支援

②盛土による災害防止のための調査

- ・こういったところの盛土が危ないかの調査への支援：静岡県熱海市で発生した災害を受け、今年5月に盛土規制法が成立（来年5月施行）

③住民等のまちづくり活動支援

- ・ワークショップをやりたいというような自治体を支援

④事前復興まちづくり計画支援

- ・大きな災害の可能性のある自治体に対して、事前に災害を想定して復興まちづくり計画を、ワークショップなどを開いて策定するための支援。実際の被災後に復興まちづくり計画を作っているのは、合意形成など非常に時間がかかるという問

題点がある。

⑤地区公共施設等整備

・避難タワーや避難路の整備：用地3分の1、工事2分の1。都市計画区域内だけでなく食い生きがいつでも独立した家屋が10戸以上隣接している地域でも可。

⑥都市防災不燃化促進

⑦木造老朽建築物除却事業

・木造密集対策の事業で、比較的大都市向けの事業（東京都とか大阪府など）。九州でこのメニューを使えるのは長崎市だけか。

⑧被災地における復興まちづくり総合支援事業

・実際に被災した町が復興まちづくり計画を作る際の支援や、まちづくりのために必要な支援施設を作るといった事業。南海トラフや日本海溝・千島海溝といった非常に大きな災害のための事業。

■活用事例

○避難施設等：津波避難タワー（静岡県焼津市）、避難センター（高知県四万十市）、防災公園（静岡県牧之原市、防災公園と併せて、備蓄倉庫、カマドベンチ等の整備）など

○密集市街地：延焼防止や円滑な避難を進めるまちづくり。木造老朽建築物を除却し、耐火建築物に建て替え。細街路の拡張と併せて、沿道を不燃化により、災害時のより安全な避難路を整備。

○まちづくり検討会・防災意識醸成のためのソフト対策：被災地における復興まちづくり検討、まち歩きによる危険箇所の点検活動、地域防災ワークショップの開催など。

2. 宅地嵩上げ安全確保事業

■概要

大規模な豪雨災害による浸水被災地で、家屋の集団移転が困難等の要件を満たす地区について、同程度の出水に対する安全性を確保するため、河川施設整備との整合を図った上で行う宅地と公共施設の一体的な嵩上げを支援。

・多くの家が集まっているところは堤防をちゃんと作る方が、基本的には安全を確保できる。しかし、非常に線形の悪い河川や、地形が上がったり下がったりしているところでは、どうしてもハード整備だけでは守れない地域が出てきてしまう。

・災害を復旧して、そこにさらに高い波が来てもそれより高い住宅を整備するための事業。

・堤防の再築や、防災集団移転促進事業を基本的には選択してもらおうが、移転する場所を中々見つけられない、ハード整備をするにも地形的制約が大きすぎるといような場合にこの事業を使う。

■活用事例

激甚災害の指定を受けた大規模な豪雨災害による浸水被災地において、家屋の集団移転等が困難等の要件を満たす場合、同程度の出水に対する安全性を確保するため、河川整備との整合性を図った上で、公共施設との一体的な嵩上げを実施。

○宮城県大郷町 中粕川地区（今のところ唯一の事例）

- ・令和元年10月の台風19号により吉田川の堤防が決壊。町内の住宅、道路、農地等に甚大な被害が発生。中粕川地区では住宅40棟が全壊、55棟が大規模半壊。
- ・河川・防潮堤が鋭角に曲がっているところで、整備するにも土地がなく、かつ、移転する適地が見つからないことから、このエリアに嵩上げして、新たな宅地を整備する事業が行われることとなった。
- ・当初7区画の宅地と隣接するお寺が嵩上げ対象であったが、その後、4宅地とお寺の5区画の嵩上げを行うことになっている。

※事業概要（宅地嵩上げ安全確保事業）

- ・整備面積：A=9,800平方メートル（宅地5区画）
- ・事業年度：令和3～4年度
- ・事業費：約320百万円（国費1／2）

■質疑応答

問：木造老朽建築物除却事業についてお尋ねします。本市にも狭い道に木造の古い住宅がかなり密集している住宅地が結構ある。災害危険度判定調査を使って判定した結果、該当する可能性はあるのか。

答：既に各所で取り組まれており、大牟田市でもやられているのかもしれないので、職員に御確認いただきたい。密集市街地の改善は街路樹事業や区画整理事業など、いろいろな方法もあるので、検討する形になるかと思う。

問：津波避難タワーを作る場合の要件は、海拔どのくらいとかあるのか。

答：市街地の地区であって、地域防災計画に指定緊急避難場所として指定することが必要だが、指定前の着工も可能。避難者数の想定や浸水高の計算を基に協議していくことになる。

問：地区公共施設等整備について、市街化調整区域で空き家等を避難センターに使うような用途変更は可能か。

答：奨励する。既存ストックの活用は大切なことだと思っている。市街化調整区域で住宅があまり連担しているのは都市構造上好ましくないが、基本的には安全を確保する、災害を防止するという視点のメニューになっている。

問：避難センターとして、通常は別の用途で使うことは可能か。

答：基本的には特定の用途だが、災害とか防災とか啓もうとか、いろんな工夫をしていただいて、日頃から使われることは否定しない。例えば、災害時にはそこで料理しなければいけないから、バーベキュー大会を開くことも可能だし、サバイバルで使うことも考えられる。

《考察》

本市は令和2年7月豪雨災害以来、例年大雨や台風に見舞われ、大小の被害が継続的に発生している状況である。そのため、防災は切実な課題となっている。

現在、排水対策基本計画を策定中であり、そのための災害危険度判定の支援メニューの活用実績がある。

今後、本市でも計画策定から、それに基づくハード整備、ソフト事業の展開へとステージを進めていき、安心安全のまちづくりにまい進する必要がある。そのときに、今次視察で教示を得た各種事業を積極的に取り入れることにより、財務負担を軽減しながら効率的、効果的に施策を推進するよう働きかけねばならない。

・都市防災総合推進事業の地区公共施設等整備を活用しての避難センター設置ができれば、住民等のまちづくり活動支援メニューによる助成にもつながるのではないか。地域コミュニティの活性化の観点からも、有効な事業と考えられるので、今後も研究、検討を行っていきたい。

・宅地嵩上げ安全確保事業（浸水対策）は、要件が厳しそうであり、全国的に事例も1件だけではあるが、本市でも令和2年7月豪雨では広範囲の浸水に見舞われ、その全体の集団移転などは全く現実的ではないことから、ポンプ場の増強や堤防の強化などをしても浸水の対策が完全には出来ない場合などには、検討すべきであり、今からでも研究を行っておくべきであると感じた。

②国土交通省（2日目）

所有者不明の空き地・空き家対策、都市のスポンジ化対策について

■視察事項

1. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について

人口減少時代における土地政策の推進（所有者不明土地等対策）

人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化が進行しており、不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」の増加が見込まれている。

所有者不明土地は、公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用の支障となるところ。また、所有者による自発的な管理が行われる蓋然性が低い土地であり、適正に管理されないまま放置されることにより、周辺地域への土砂の崩落などの災害や、害虫の発生などの悪影響の要因となる場合もある。

こうした所有者不明土地に関する諸課題に対し、どのような取組が進められているのか。

■概要

○所有者不明土地の利用の円滑化の促進

- ・所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」の対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設、再生可能エネルギー発電設備の整備を追加
- ・地域福利増進事業のための土地の使用権の上限期間の延長、手続きの迅速化
- ・朽廃建築物がある所有者不明土地であっても、地域福利増進事業等の特例手続の対象として適用

○災害等の発生防止に向けた所有者不明土地の管理の適正化

- ・引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における災害等の発生を防止するため、市町村長による代執行等の制度を創設等

○所有者不明土地対策の推進体制の強化

- ・市町村は、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能
- ・市町村長は、所有者不明土地等の利活用に取り組む法人を推進法人として指定

○所有者の探索を合理化する仕組み

- ・所有者探索の範囲を合理化・明確化し、固定資産課税台帳などを利用可能

■仕組み

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

○所有者不明土地について

所有者不明土地とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律 ※ (令和4年11月1日施行)

利用の円滑化の促進

- ・地域福利増進事業の対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設等の整備が追加
- ・地域福利増進事業のための土地の使用権の上限期間の延長や、事業計画書等の縦覧期間が短縮
- ・老朽化の進んだ空き家等がある所有者不明土地であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続の対象として適用

○災害等の発生防止に向けた管理の適正化

- ・法目的に、現行の「利用の円滑化」だけでなく、「管理の適正化」が位置付け
- ・市町村長による代執行等の制度が創設、管理不全土地管理命令の請求権が市町村長に付与
- ・代執行等の準備のため、所有者探索に必要な公的情報の利用等を可能とする措置が導入

○所有者不明土地対策の推進体制の強化

- ・市町村による所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能に
- ・市町村長は、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む法人を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定が可能に
- ・市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、国土交通省職員の派遣の要請が可能に

■視察事項

1. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について

人口減少時代における土地政策の推進（所有者不明土地等対策）

人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化が進行しており、不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」の増加が見込まれている。

所有者不明土地は、公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用の支障となってい

るところ。また、所有者による自発的な管理が行われる蓋然性が低い土地であり、適正に管理されないまま放置されることにより、周辺地域への土砂の崩落などの災害や、害虫の発生などの悪影響の要因となる場合もある。

こうした所有者不明土地に関する諸課題に対し、どのような取組が進められているのか。

■概要

○所有者不明土地の利用の円滑化の促進

- ・所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」の対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設、再生可能エネルギー発電設備の整備を追加
- ・地域福利増進事業のための土地の使用権の上限期間の延長、手続きの迅速化
- ・朽廃建築物がある所有者不明土地であっても、地域福利増進事業等の特例手続の対象として適用

○災害等の発生防止に向けた所有者不明土地の管理の適正化

- ・引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺地域における災害等の発生を防止するため、市町村長による代執行等の制度を創設等

○所有者不明土地対策の推進体制の強化

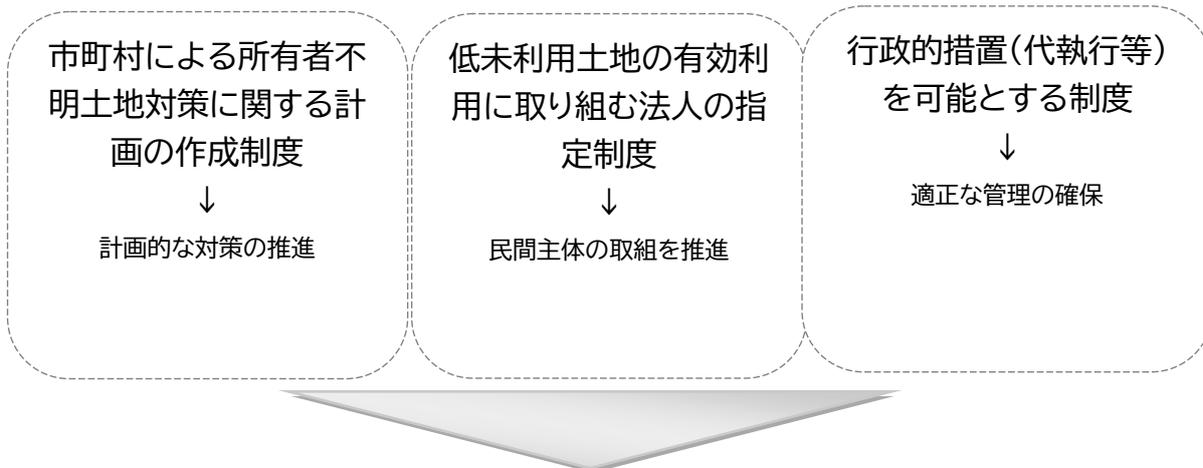
- ・市町村は、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能
- ・市町村長は、所有者不明土地等の利活用に取り組む法人を推進法人として指定

○所有者の探索を合理化する仕組み

- ・所有者探索の範囲を合理化・明確化し、固定資産課税台帳などを利用可能

■ 所有者不明土地等対策事業費補助金について

改正所有者不明土地法における新制度



所有者不明土地等対策の着実な推進

施工者 地方公共団体、推進法人等

補助対象 土地に関する実態把握
土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
土地の管理不全状態の解消

等

補助率 地方公共団体が施行者の場合 1/2
推進法人等が施行者の場合 1/3

■ 質疑応答

問：どのような場合強制代執行が行われるか。

答：相続人が誰も見当たらない場合に強制代執行する。

問：代執行するにはどのような問題があるか。

答：空家の除去にあたり勧告するが代執行手続きが大変。個人情報保護法もあり、時間がかかる。

問：残った跡地はどうなるか。

答：空家・空き地バンクのサイトに乗せると利活用につながる。

問：略式代執行数はどのくらいあるか。

答：34 市町村で 38 件。

問：除却された総数は。

答：約 500 件。

■ 所有者不明土地の問題点

不動産の所有者は不動産登記簿に登録されるが、相続が発生してもそれに伴って相続登記がされないと、登記簿の情報が最新ではなく、その土地を利活用したい人

や、その土地の適正な管理を求める人が所有者に接触しようとしても、真の所有者の探索に多大な時間と費用がかかり、また、探索しても真の所有者にたどり着けない場合もある。

さらに、遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、世代交代が進むとともに探索すべき所有者の数はねずみ算式に増加することとなる。

所有者不明土地は、公共事業や復旧・復興事業を円滑に進める上での妨げとなるほか、所有者不明土地が空き地として長い間放置されると、雑草の繁茂やゴミの投棄など管理不全の状態となり、周辺住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがある。

■視察事項

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）について

■目的

この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

■空き家の定義

「空き家」とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物のことを指します（空家等対策の推進に関する特別措置法 2条より抜粋）。具体的には、1年間を通して人の出入りの有無や、水道・電気・ガスの使用状況などから総合的に見て「空き家」かどうか判断するとされます。

■空家等対策特別措置法

たとえ空き家であっても、所有者の許可なしに敷地内に立ち入ることは不法侵入にあたるためできない。しかし、「空家等対策特別措置法」では、管理不全な空き家の場合、自治体による敷地内への立ち入り調査を行う事ができたり、所有者の確認をするために住民票や戸籍、固定資産税台帳（税金の支払い義務者の名簿）の個人情報を利用できる他、水道や電気の使用状況のインフラ情報を請求できるとされ、所有者の情報を取得しやすくなった。

■適正管理の助言→指導→勧告→命令とは

空き家を適正管理する義務は所有者にある。建物が老朽化して倒壊しそう、庭の草木が成長して道路まではみ出している、捨てられたゴミのせいで害獣が発生して

いるなどの場合、所有者はすぐにその状況を改善する必要がある。

「空家等対策特別措置法」では、所有者の義務である空き家の適正管理をしない所有者に対して、市町村が助言、指導、勧告といった行政指導、そして勧告しても状況が改善されなかった場合は命令を出すことができるようになった。



■どんな空き家が「特定空家」の対象になるか。

行政からの連絡は主に郵送で行われますが、管理状況に改善が見られなかったり、行政への連絡がなかったりした場合、行政職員が直接訪問するケースも多くあります。役所から所有している空き家の管理について、助言、指導、勧告、命令があった場合、直ちに役所の担当者へ連絡し、改善を行うという意思を伝える必要がある。

■ 視察事項

3. 都市のスポンジ化対策について

■空き地の状況

- 全国の空き地は増加傾向にあり、特に過去 10 年間で空き地面積は約 2 割増えています。
- 所有者類型別に見ると、法人所有の空き地が微減・横ばいなのに対して、個人の空き地が大幅増（44%増）している。
- 中心市街地等において、空き店舗、空き地等の低未利用地が増加しています。
- このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に土地の衰退を招く恐れも懸念される。

■制度の概要

(1) 低未利用土地権利設定等促進計画（都市再生法）

- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待つ規制等により受動的に関

与をしてきたところ、新たに低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする本制度を創設。

○低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う。

※権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転

■事例

【山形県鶴岡市：NPOつるおかランド・バンク】

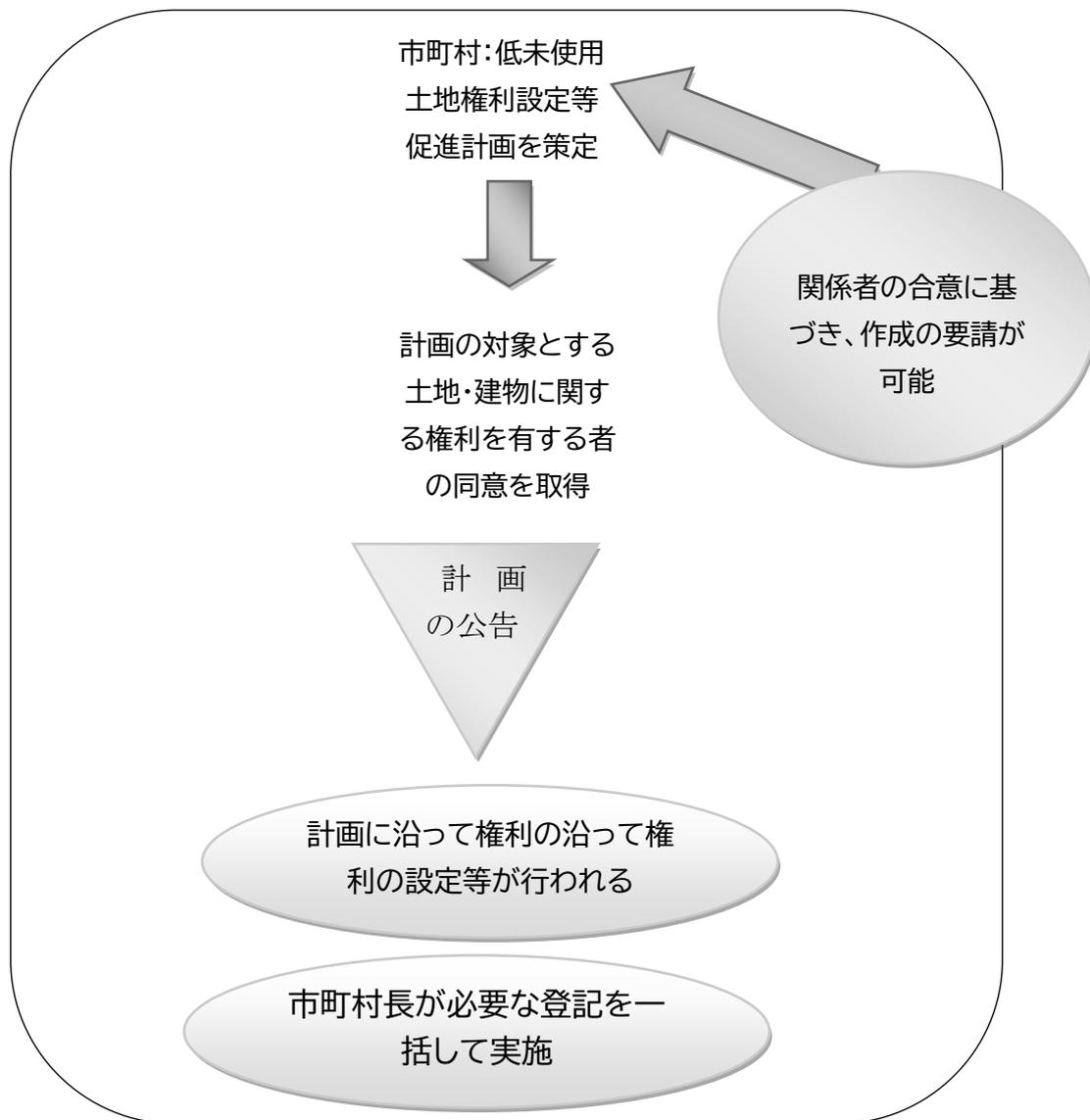
○鶴岡市中心部は、狭隘道路や未接道宅地などによる不良な生活環境のため、適切な市街地更新が進まない状況。
○小規模連鎖型の区画再編事業(ランドバンク事業)を市のコンパクトシティ施策の柱と位置付け、NPO等と連携しながら推進。



■制度のポイント

1. 細分化された土地・建物の活用に向けた権利関係の整序に有効
2. 任意の権利設定・移転に比べ、時間・手間を大幅に削減
3. 行政のコーディネートにより、地権者等の安心感を得やすい

■制度フロー図



■問題点

ランダムに空き家・空き店舗が存在するため、まち中がより一層スカスカでスポンジ状態になっており、そのため人々が中心市街地へ行こうとしない。

また、個人レベルでの活用が難しいので行政からの働きかけが必要。

まち中や商店街がランダムに空いているので面積的に対応しづらいが、どうにか抑止できないかというところ。

■所感

この度、国土交通省の視察を終え、空き家・空き地問題は、根が深く少子高齢化が進むいま、大牟田市の高齢化率は20年先を行っているといわれており、避けては通れない課題となっている。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法を学び、法律も時代に合わ

せ一部を改正する法律も施行されています。(令和4年11月1日施行)改正後は、利用の円滑化の促進として地域福利増進事業の対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設等の整備が追加された。

その他に、地域福利増進事業のための土地の使用権の上限期間の延長や、事業計画書等の縦覧期間が短縮し、老朽化の進んだ空き家等がある所有者不明土地であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続の対象として適用となった。

災害等の発生防止に向けた管理の適正化においては、市町村長による代執行等の制度が創設、管理不全土地管理命令の請求権が市町村長に付与され、代執行等の準備のため、所有者探索に必要な公的情報の利用等を可能とする措置が導入された。

所有者不明土地対策の推進体制の強化として、市町村による所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能になり、市町村長は、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む法人を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定が可能になり、市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、国土交通省職員の派遣の要請が可能になるなど、使いやすい法制度が構築されていますが、実際の略式代執行数や、除却総数は少ないように思う。

今回勉強した制度は空き家・空き地の対策にはいい手段だと思うが、行政が積極的に取り組まなければ解決に向かわないと思う。

所有権だけでなく、利用権についても地域に則して実施することにより、まちなかの賑わいに繋がっていく事を学んだ。

大牟田市の空き家・空き地問題においては、所有者がわからなくなる前に、対策を打たなければ大変な事態になることが推測される。

大牟田市において対策協議会を立ち上げることが空き家・空き地課題解決に向けての必要な一歩ではないかと感じた。