

「空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン」について

目次

第1章 はじめに.....	1
第2章 空き地の現状.....	2
1. 市町村アンケートの概要.....	4
2. 本調査結果のまとめ.....	4
第3章 空き地の適正管理と利活用に関する取組.....	10
1. 空き地の適正管理と利活用の関係性と意義.....	10
2. 関係者の役割分担.....	10
3. 担い手の確保.....	11
4. 具体的な取組事例.....	12
5. 実態把握と対策の検討.....	13
6. 対策の計画的な推進.....	14
第4章 空き地に関する条例.....	15
1. 条例の対象となる空き地の範囲.....	15
2. 管理不全の基準.....	16
3. 是正措置等の内容.....	20
4. 行政代執行.....	23
第5章 法律に基づく措置.....	26
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(所有者不明土地法).....	26
2. 都市再生特別措置法.....	26
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法).....	28
4. 民法.....	29
(参考) 空き地対策に活用可能な支援制度.....	31

関東地区土地政策推進連携協議会

空き地の適正管理及び
利活用に関するガイドライン

令和7年4月
国土交通省
不動産・建設経済局
土地政策審議官部門



土地政策のイメージキャラクター
とちーた

空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインの概要

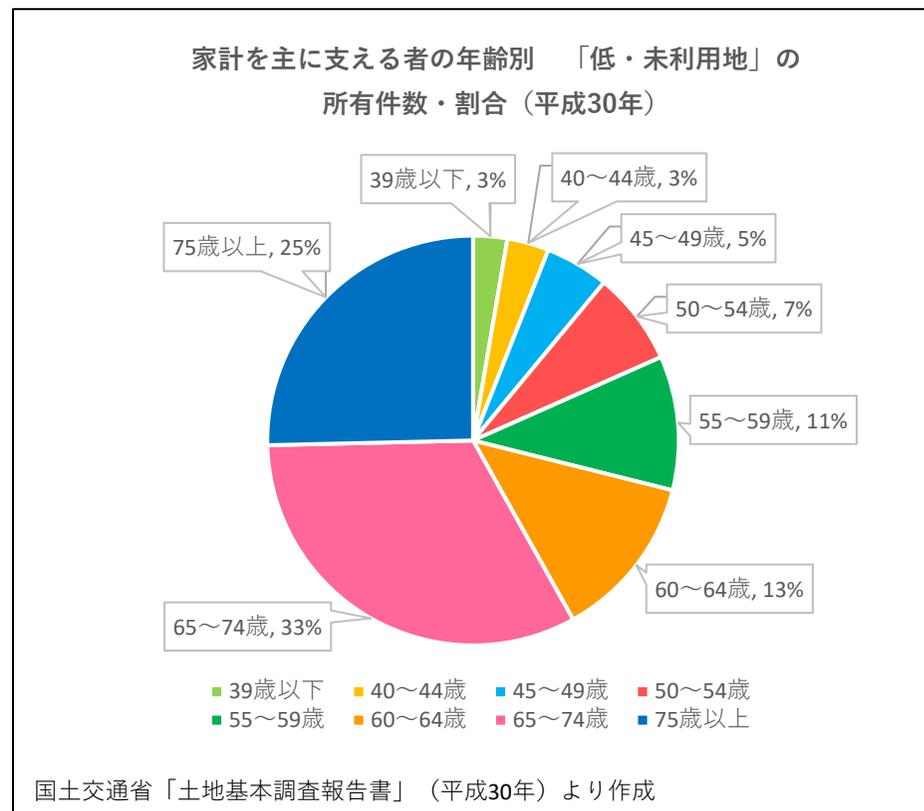
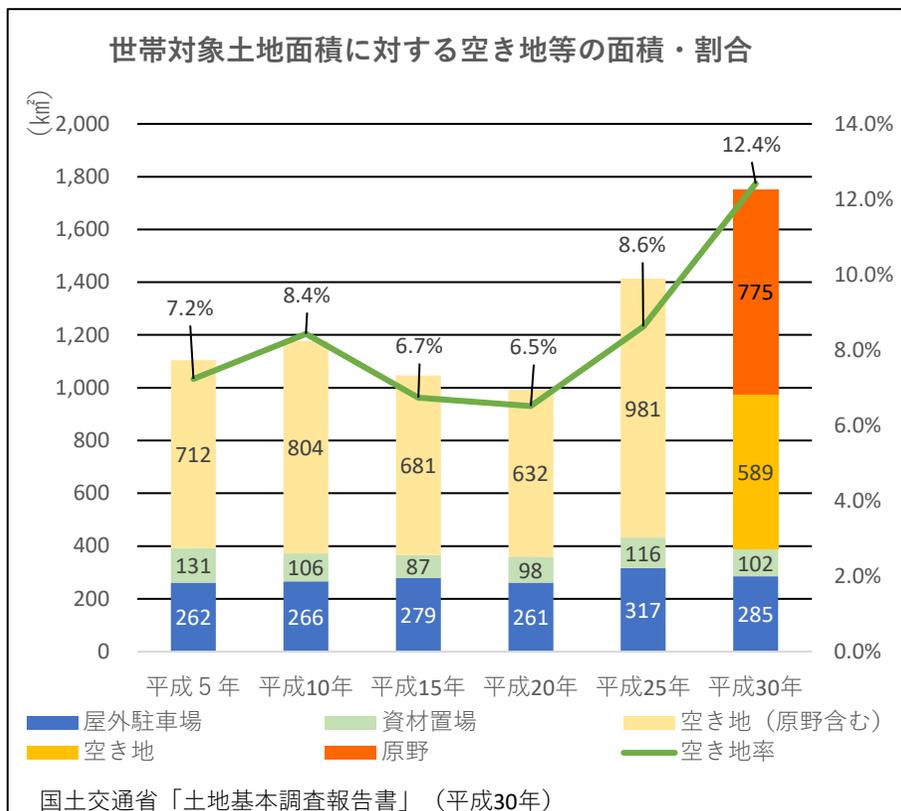
空き地の適正管理及び利活用を推進するため、地方公共団体をはじめ、空き地対策に取り組む方々の指針となる初のガイドラインを作成・発出。

- 世帯の保有する空き地の面積は、この10年で2倍以上※1に増加。空き地が適正に管理されない場合、雑草の繁茂、ゴミ等の投棄、害虫の発生、景観の悪化等の周囲へ悪影響※2が懸念される。

(※1世帯土地統計 2008年:632km²→2018年:1,364km² 東京23区(627.5km) の約2倍)

(※2「土地の利活用・管理に関するアンケート調査」(国土交通省、R6.2実施)において、管理不全土地のもたらす周囲への悪影響として回答のあった項目の上位4項目)

- 空き地は約6割が65歳以上の世帯によって保有されており、今後の人口動態を踏まえれば、相続等により一層の空き地の増加が見込まれる。



- 地方公共団体等が空き地の管理・利活用に取り組む際の参考となるよう、専門家や地域と連携した担い手の確保や、農園・菜園、緑地・広場等への転換等について、多数の先駆的事例を紹介し、解決策を提示。

空き地の適正管理と利活用の関係

- 空き地等は、利活用されないと管理不全になり、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、可能な限り需要を見出し利活用に導くことが必要。

担い手の確保

- 行政、士業等の専門家の参画、様々な課題に一元的に対応できるワンストップ相談窓口の設置によるコーディネートやコンサルティングが有効。➡ **先駆的事例を掲載**
- 地域の良好な環境の確保に利害を有する地域コミュニティ(地域運営組織、NPO法人等)が担い手となって、効果的・持続的な取組を期待。

➡ **事例：空き家空き地地域利用バンク(神戸市)**



推進すべき取組

- 土地所有者等への情報提供等により適正な管理を求めるほか、自らの管理が困難な場合に管理委託等で第三者に委ねる環境の構築が重要。➡ **先駆的事例を掲載**
- 隣地統合等による私的利用の継続のほか、農園・菜園、緑地・広場など地域に開かれたオープンスペースとしての利用など用途の転換が有効。

➡ **事例：たもんじ交流農園(東京都墨田区)**



NPO法人が臨時駐車場だった土地に農園・広場を整備

実態把握と対策の検討、計画的推進

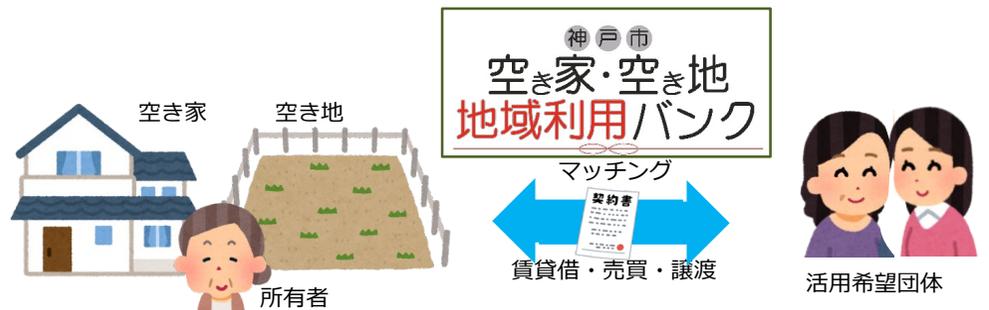
- 空き地等の所在、状態等の実態や地域の意向等の把握、データベース整備が重要。➡ **先駆的事例を掲載**
- 土地利用に関する計画において望ましい方向性を示し、利用転換等を計画的に誘導。空き家対策との一体的対応も有効。➡ **先駆的事例を掲載**



取組事例⑤ 情報集約による主体のマッチング(2)(神戸市)

- 神戸市の「空き家・空き地地域利用バンク」では、「空き家等の地域利用を希望する所有者」と「空き家等を活動の場として活用したい団体」の登録情報をホームページに掲載し、マッチングの機会づくりを実施。
- 地域利用の際には各要件に該当すれば、整備費や仲介手数料・登記費用、固定資産税相当額等の補助も実施。

空き家・空き地地域利用バンクのイメージ



事業実績（令和7年1月末時点）

- 【登録物件数】 空き家45件、空き地19件
- 【登録団体数】 135団体
- 【成約件数】 累計空き家67件、空き地43件

（空家(敷地含む)・空き地)
固定資産税・
都市計画税相当額

無償で貸しても
固定費用の負担が
軽減される！

賃料負担なく、
地域活動ができる！



取組事例⑫ 空き地の利活用方策(農園)(2)(東京都墨田区)

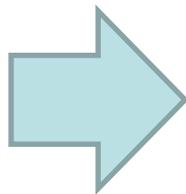
- 臨時駐車場として利用されていた寺院の土地に、NPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会が、地域住民が利用できる広場やコミュニティガーデン「たもんじ交流農園」を開設。
- 地域の伝統野菜(江戸野菜)「寺島なす」の栽培や、収穫イベント等を実施。
- クラウドファンディング型ふるさと納税を活用した「すみだの夢応援助成事業」により、5年間で約700万円の寄付を受領。
- 平成19年に商店街や町会の有志で立ち上げた任意団体を、平成29年に事業の活用を通じたまちづくりを目指し、NPO法人化。令和4年には「みどり法人」に指定され、本農園が墨田区初の「市民緑地」として認定。

クラウドファンディング型ふるさと納税の活用

年度	寄付額	事業内容
平成29年度	1,238,500 円	農園の土地の整備や水道管工事、菜園区画の整備等
平成30年度	1,500,000 円	菜園区画の増設、イベント広場の芝生の整備等
令和元年度	1,693,500 円	交流広場の整地や舗装、ビオトープの整備等
令和3年度	1,118,750 円	車椅子の方が農作業できる「可動式プランター」の整備等
令和4年度	1,806,000 円	蛭が生息できる環境(ビオトープの水循環)の整備等



2017年開墾前の現地風景



取組事例① 空き家・空き地の一体的取組(担当部署、事業者紹介、システム構築) (鳥取県米子市)

- 米子市では、空き地対策について空き家担当部局に業務を移管し、一体的な取組を進めている。
- 空き家と空き地の管理事業者の登録・紹介制度により、空き家・空き地の所有者の負担軽減を図っている。
- 空き家・空き地管理システムの構築により、位置情報と連動したデータベースの管理を行うこととしている。

空き家対策と空き地対策の一体的な取組

令和4年 米子市空き地の適切な管理に関する条例を制定
(市民生活部環境政策課が担当)

令和6年 都市整備部住宅政策課に空き家・空き地対策室を設置し、空き家法や空き地関係の条例を担当

「所有者不明土地対策計画」を兼ねた「第2次米子市空家等対策計画」を策定

2団体を「空家等管理活用支援法人」と「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として指定

米子市空き家・空き地管理システム

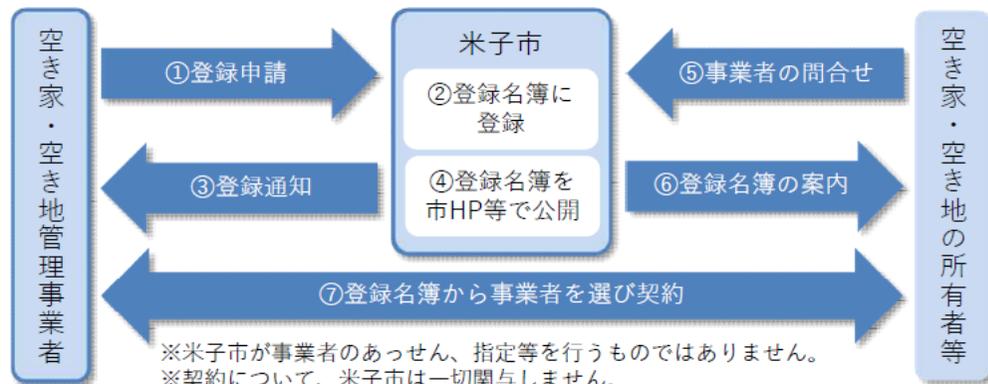
空き家・空き地に関する管理システムを構築し、基本情報、対応記録、地図情報等の一元管理を行うとともに、情報基盤を活用した空き家・空き地所有者に対する効果的なアプローチや、協定を結ぶ団体等へ情報提供を行うことで、増加し続ける空き家・空き地の発生を抑制し、市の空き家・空き地対策の促進を図る (デジタル田園都市国家構想交付金を活用)

空き家・空き地管理事業者登録・紹介制度



空き家・空き地管理業務とは…

- | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 外観調査 | <input type="checkbox"/> 家屋の通風 | <input type="checkbox"/> 水道の通水 |
| <input type="checkbox"/> 家屋内の清掃 | <input type="checkbox"/> 雨漏りの確認 | <input type="checkbox"/> 庭木の剪定 |
| <input type="checkbox"/> 除草 | <input type="checkbox"/> 敷地内の清掃 | <input type="checkbox"/> 害虫等駆除 |



※米子市が事業者のあっせん、指定等を行うものではありません。
 ※契約について、米子市は一切関与しません。
 ※本業務に関する一切の紛争については、当事者間で解決してください。

空き家情報管理

空き地情報管理

空き家・空き地の所有者情報管理

空き家の履歴情報管理

空き家・空き地の位置情報管理

通知作成機能

検索・集計機能

関連ファイル登録機能

空き地に関する条例

- 空き地の管理不全対策等のため、条例制定等に資するよう、これまで制定されてきた空き地に関する条例について、管理不全状態の基準や是正措置等の内容等を体系的に整理・分析。特に行政代執行については、判例等を踏まえた法的な整理を明確にした上で、運用時のポイントを解説。

■ 施策対象となる空き地の範囲

- 「現に使用されていない土地」や「工作物が置かれていない土地」を対象としている例が多数。宅地であった、又は住宅地に存する空き地のみ対象とする例、農地・林地等土地を対象外とする例も多い。
- 対象区域をあらかじめ指定する方式をとる例も。

■ 管理不全状態の基準

- 管理不全状態としては、雑草等の繁茂に起因して、①害虫の発生、②不法投棄、③交通障害、④火災(放火)の危険、⑤犯罪の温床を挙げているものが多い。
- 雑草の繁茂については数値基準（地表からの長さを30cm以上とするものから1m以上とするものまで自治体により幅がある）や面積基準を設けている例も。



空き地に繁茂した雑草が隣家に越境



空き地の大木が隣家に近接

■ 条例による取組

- 大半の条例は是正措置として指導助言、勧告、命令を規定。代執行のほか即時強制、罰則を措置する例も。
- 除草業者のあっせんや行政への管理委託など、管理を支援する方策を定める例もみられる。
- 所有者探索のため、個人情報保護条例の例外として、行政保有情報の目的外使用を可とする例も多い。
- 行政代執行はハードルが高く実行に踏み切るケースが少ないことから、判例等を踏まえた留意点として、①所有者への弁明機会の付与等の適正な手続の確保、②条例等による適用基準の明確化と事前明示、③費用の負担・徴収の方法について解説。

■ 活用可能な諸制度

- 自主条例によるほか、空き地等の利活用・適正確保のために活用できる、所有者不明土地法等の個別法や民法に基づく制度（計画、協定、財産管理、是正措置等）を整理し紹介。



活用可能な支援制度の一覧

【所有者不明土地等対策事業費補助金】

所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組に対して支援。

【空き家対策総合支援事業】

空家等対策の推進に関する特別措置法の空家等対策計画に基づき地方公共団体が実施する空き家の活用・除却や、NPOや民間事業者等が実施するモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等に対して支援。

【都市再生区画整理事業(空間再編賑わい創出タイプ)】

低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備を推進するため施行する土地区画整理事業について支援。

【都市再生整備計画事業】

全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的として、市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援。

【官民連携まちなか再生推進事業】

官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組等を総合的に支援。

【都市構造再編集中支援事業】

各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的として、「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し、集中的に支援。

(「低未利用地対策施策集」から補助金について一部を抜粋)



所有者不明土地対策計画について

「所有者不明土地対策計画」とは

- **所有者不明土地法第45条第1項**に基づき市町村が作成する法定計画
- 所有者不明土地（相続人不存在の場合も含む）だけでなく、所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地も対象
- 所有者不明土地対策計画を単独で策定するだけでなく、**類似の計画（空き家対策計画等）に内容を追加することで所有者不明土地対策計画を兼ねる計画とするも可能**

- 作成にあたっては 国土交通省ホームページ掲載の「**所有者不明土地対策計画作成の手引き**」を参考にしてね！

※記載例や作成にあたってのポイントが載ってるよ！

対策計画を策定するとメリットがある！

★所有者不明土地等対策事業費補助金

- 所有者不明土地だけでなく、所有者が判明している低未利用地も対象
- 空き地の利活用、管理不全状態の解消、代執行に係る費用も対象
- 相続人調査等の所有者探索に係る委託費用、財産管理制度等の法務的手続きに係る費用（予納金）も対象
- 対策計画策定前でも活用可能なメニューあり（実態把握調査等）

★低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）譲渡価額の上限引き上げ

- 市街化調整区域又は非線引き都市計画区域のうち用途区域が設定されていない区域につき、譲渡価額の上限を500万円→800万円に！

★地籍調査費負担金等の重点施策分野「所有者不明土地対策関係」

- 将来的に「所有者不明土地対策計画」策定を条件とすることを検討中



実績 ～関東管内～

- **対策計画の作成**
茨城県(11)、千葉県(1)
神奈川県(1)、山梨県(2)
長野県(1)
- **対策協議会の設置**
山梨県(3)、長野県(1)
- **推進法人の指定**
山梨県(1)