

所有者不明土地問題について

平成 28 年 11 月
東京大学公共政策大学院客員教授
増田寛也

第 1 消滅都市再論

- ✓ 空き家数の推移 820 万戸 (2013 年) → 2,150 万戸 (2033 年) NRI 予測

第 2 一億総活躍政策の取組

- ✓ 「人」はもちろん、ハードも総活躍へ
- ✓ コンパクトシティに向けて街なかでもハード面での充実が急務
- ✓ 災害対策の視点

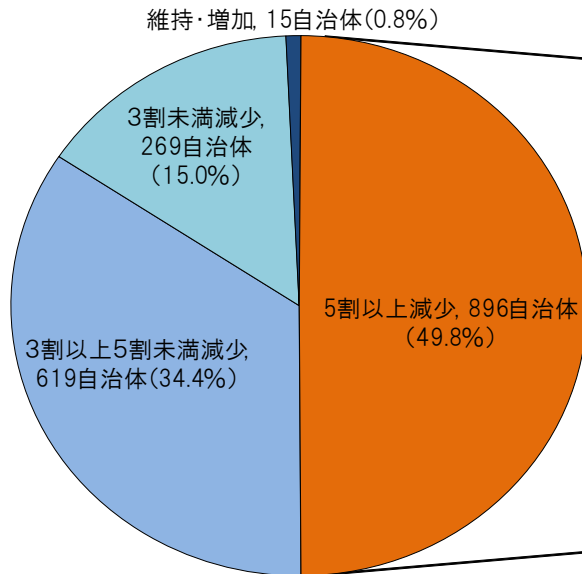
第 3 今後の取組

- 1 人口減少を背景に所有者不明の土地が増えてくることにより、地域コミュニティ施設の整備、公共事業用地の取得、災害復旧、農地の集約化等について、効果的な事業の実施が困難になることは深刻な課題。
- 2 しかしながら、こうした課題について、国民の間で十分な問題意識が醸成されているとは必ずしも言えない。
- 3 したがって、まずもって実態を調査し状況を精査するとともに、広く国民に知らせる必要がある。
また、実態を踏まえつつ、制度的課題の解決に向けた今後の方向性についても、検討を開始する必要がある。
強い権利が利用を妨げているのか？
地方自治体の取組と民間の創意工夫が活かされる制度インフラの構築が必要。
- 4 そこで、学識者（民法学者、行政法学者）、専門家、自治体関係者等により、当面下記の要領にて検討を行う予定。
 - ✓ 検討内容
 - ①所有者不明の土地についての実態把握
 - ※ データが十分ではない場合、データ取得の方法論等についての検討
 - ②所有者不明の土地が拡大した場合のわが国の経済・社会への影響
 - ③土地制度及びその運用に関する課題、新たな仕組みの可能性

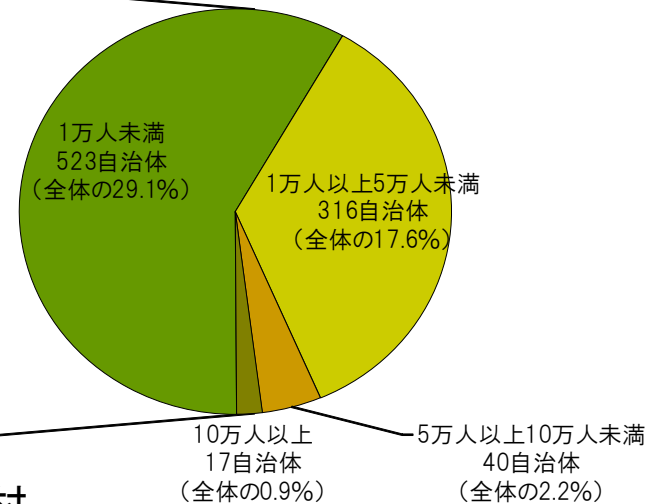
以上

- 人口減少の要因は、20～39歳の若年女性の減少と地方から大都市圏（特に東京圏）への若者の集中の2点。
- 推計によると、2040年には全国896の市区町村が「消滅可能性都市」に該当。うち、523市区町村は人口が1万人未満となり、消滅の可能性がさらに高い。

20～39歳女性人口の変化率でみた市町村数



20～39歳女性人口が5割以上減少する市町村の人口規模別にみた内訳



全国1799市区町村

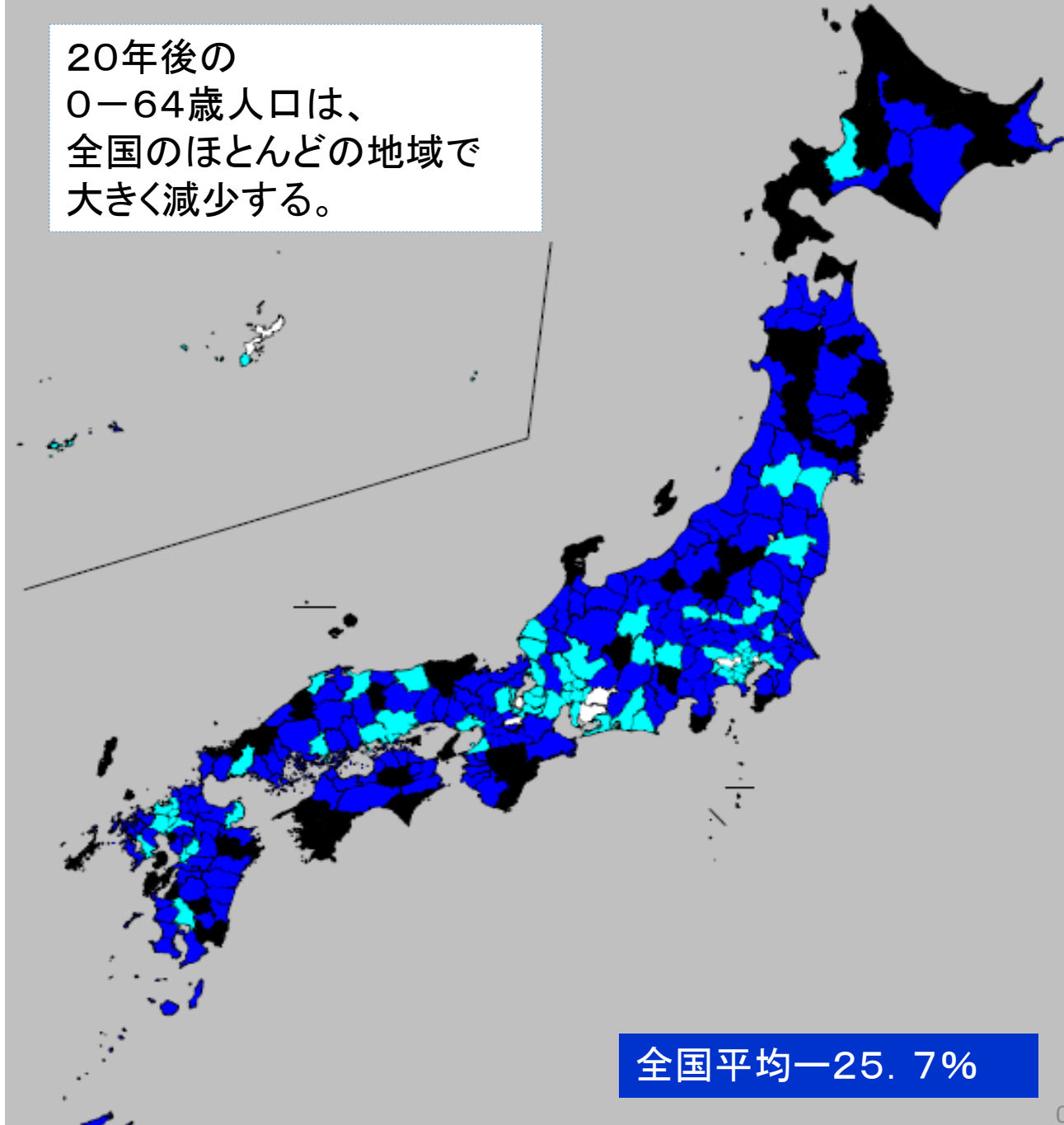
(備考)

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口推計(平成25年3月推計)及びその関連データより作成。

2010→35年 0-64歳 増減率



20年後の
0-64歳人口は、
全国のほとんどの地域で
大きく減少する。

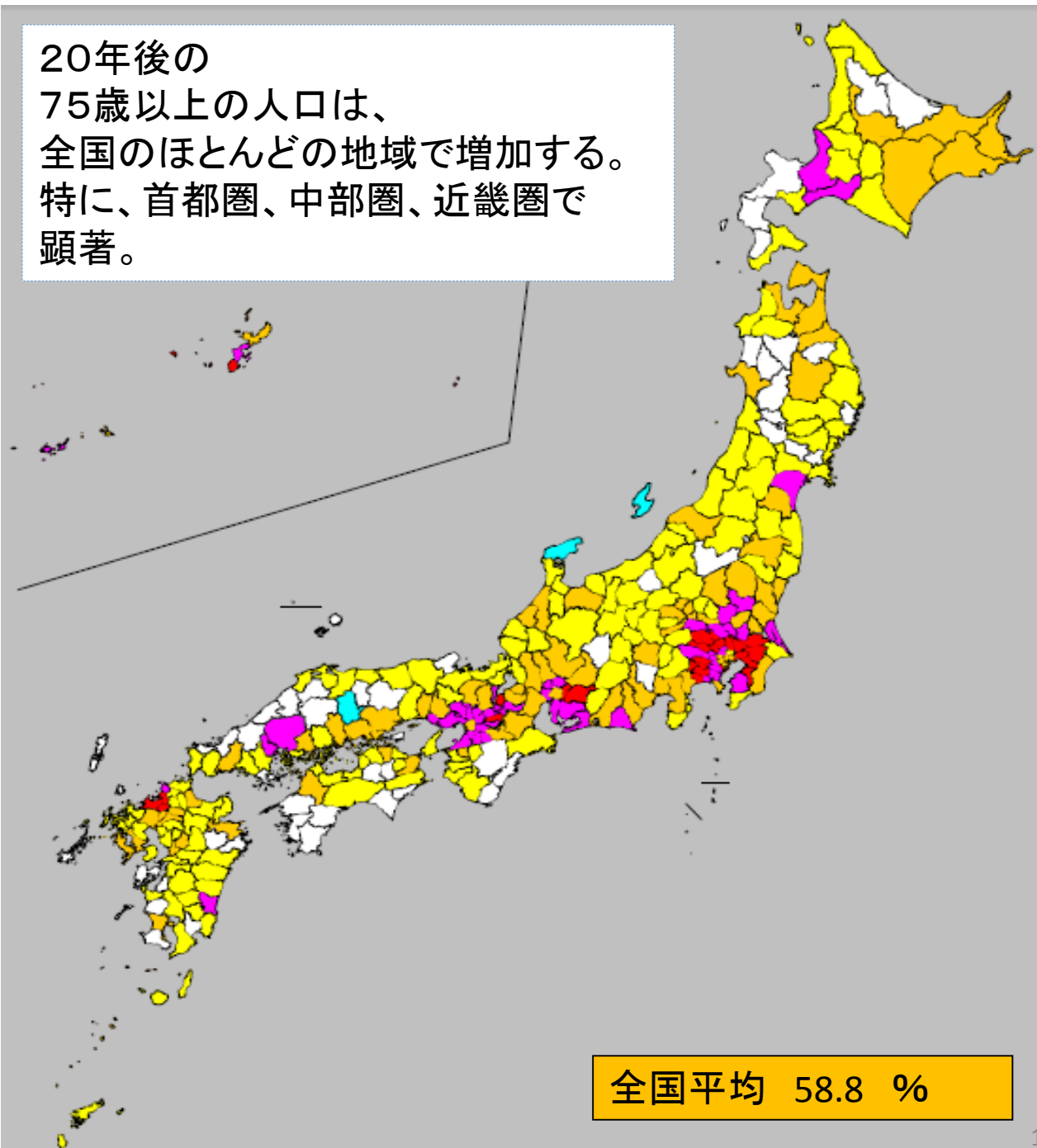


全国平均-25.7%

2010→35年 75歳以上 増減率



20年後の
75歳以上の人口は、
全国のほとんどの地域で増加する。
特に、首都圏、中部圏、近畿圏で
顕著。

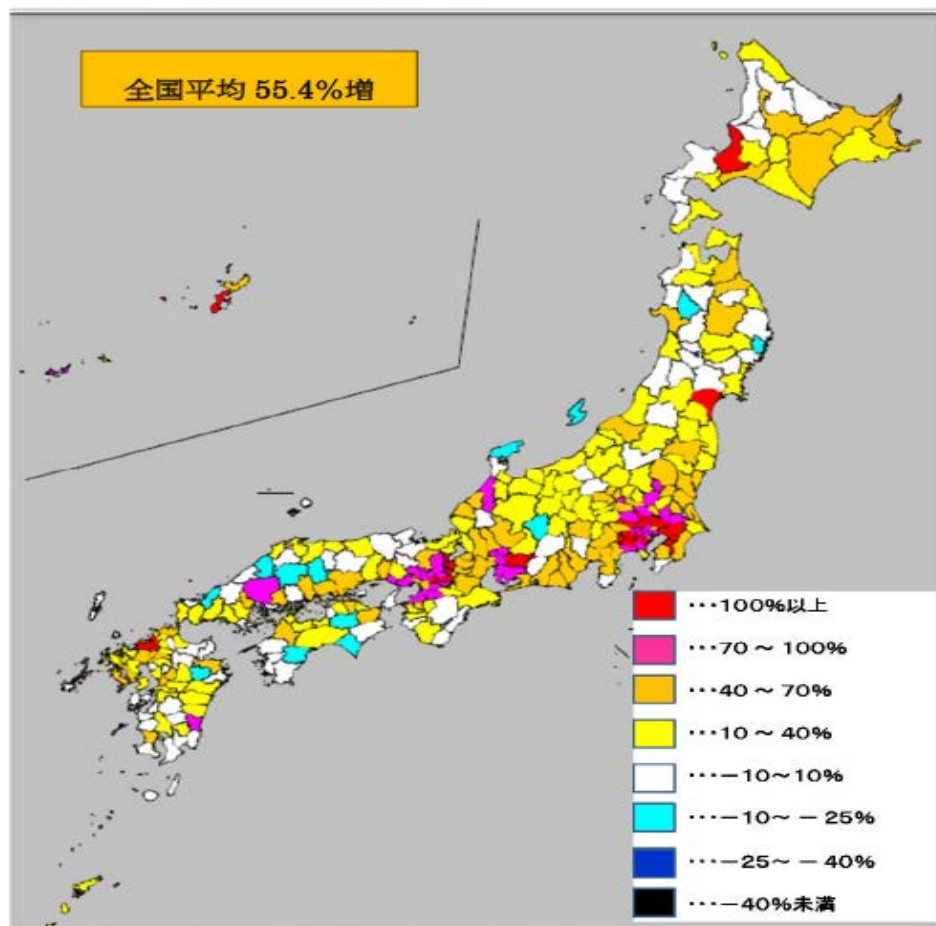


全国平均 58.8 %

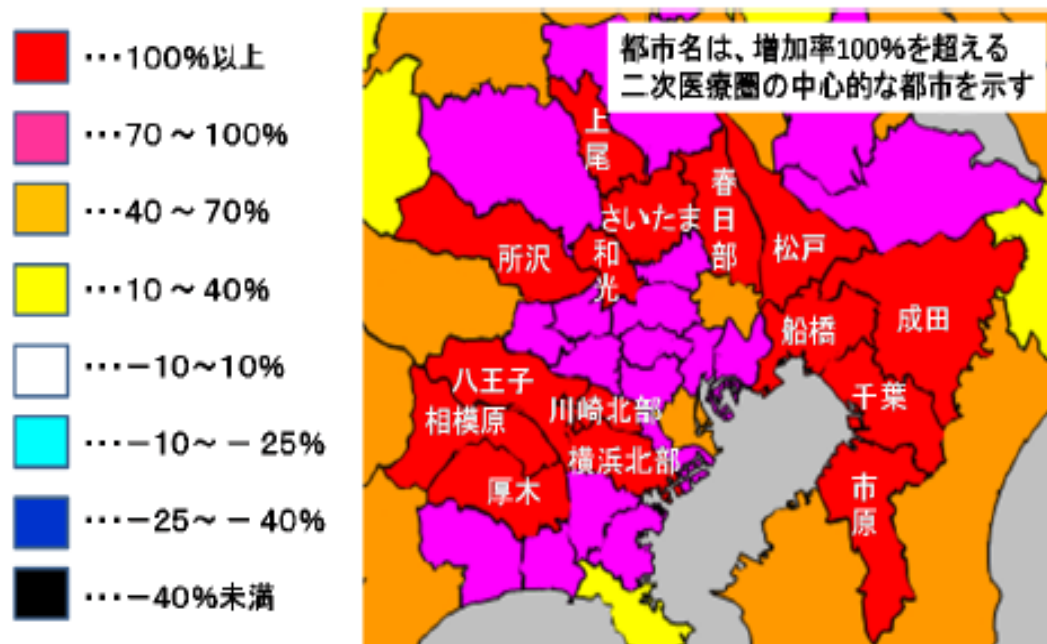
都市部で進む「高齢化」

- 今後、三大都市圏の高齢化が急速に進む。
- 特に東京の近郊市の高齢化が顕著。

2010→40年 75歳以上増減率



2010→40年東京周辺の75歳以上人口増減率



2010年から40年にかけての75歳以上人口の伸びが特に激しい、東京周辺の様子を示す。千葉県西部、埼玉県東部・中央部、神奈川県北部は、2010年から40年にかけて、75歳以上人口が100%以上増加する。

News Release

2016年6月7日
株式会社野村総合研究所

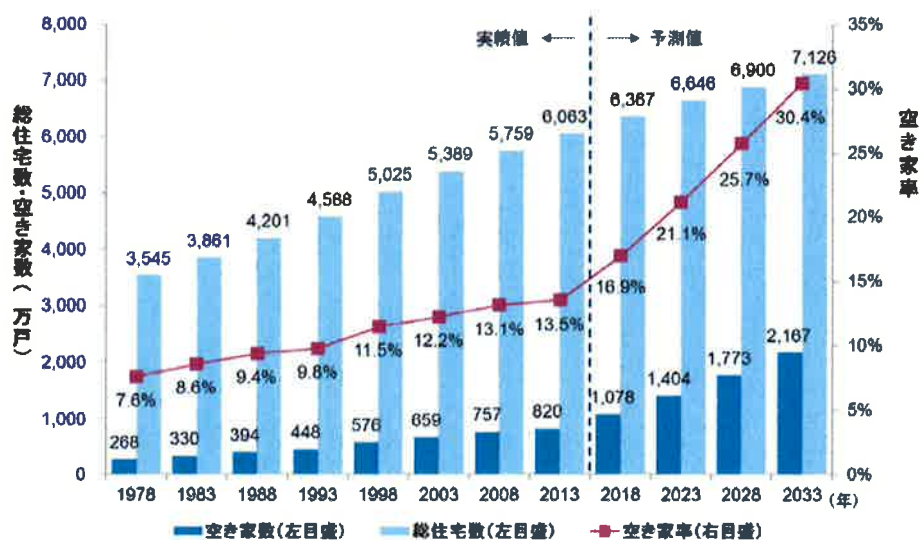
**2030年の既存住宅流通量は34万戸に増加
～空き家は2033年に2,000万戸超へと倍増～**

株式会社野村総合研究所（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：此本 臣吾、以下「NRI」）は、2018～2033年までの空き家数・空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）、および2015～2030年までの既存住宅（新築以外の住宅）流通量を予測しました。

■ 空き家数・空き家率

NRIの予測では、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,130万戸へと増大し、空き家数は約2,170万戸、空き家率は30.4%へと、いずれも上昇する見込みです。

図1 総住宅数、空き家数および空き家率の実績と予測結果



出所)実績値は、総務省「住宅・土地統計調査」より。予測値はNRI。

■ 既存住宅流通量

2000～2015年の各年における住宅購入者（日本全国の25～59歳の男女9,204名）を対象にNRIが実施したアンケート調査によると、既存住宅を購入した世帯の比率は、2005年の18%から2015年には29%に増加しました。この傾向が2016年以降も継続すると仮定する