



○解答欄の記入は、1マスにつき1文字とすること。なお、英字・数字は1マスに2文字を目安とする。

1 必要な背景

空き家や空き地等の低未利用土地は、地権者の利用動機が乏しく、小さく散在するため使い勝手が悪い。そのため、民間の開発・建築行為がなかなか発生しない ① と考える。

よって、低未利用土地を解消するには、行政から地権者をはじめとする地域住民 ② へ、より能動的な情報提供や働きかけを行うことが必要となるためである ③ 。

行政が低未利用土地権利設定等促進計画を策定し、複数の低未利用地を集約し交流空間等に活用を図る ④ 。

- ① 前述にある「地権者の利用動機が乏しい」と実質的な内容は同じです。不要。
- ② 地権者は、必ずしも土地周辺で生活をしている（地域住民）とは限りません。→「地権者や地域住民」
- ③ 主語述語がおかしいです。「低未利用土地を解消するには、・・・必要となるためである」になっています。また、背景なので必要というより、求めがあるとした方が良いでしょう。→「求められている」
- ④ 背景になっていません。不要。

2 概要

立地適正化計画の誘導区域を対象に、低未利用土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、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等 ⑤ を設定し、小さく散在する低未利用土地をまとめて希望者に利用させる。 ⑥

○解答欄の記入は、1マスにつき1文字とすること。なお、英字・数字は1マスに2文字を目安とする。

- ⑤ 利用権とは何ですか。地上権、地役権、賃借権などのことですかね？不動産に関する権利に利用権と呼ばれるものはないと思います。
- ⑥ 問題は「低未利用土地権利設定等促進計画」なので、計画についての説明が必要です。

3 特 徴 と メ リ ッ ト

特 徴 は 、 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 で あ り 、 固 定 資 産 税 情 報 を 活 用 し な が ら 、 段 階 的 に 住 民 の 合 意 形 成 を 図 る こ と が で き 、 任 意 の 権 利 設 定 ・ 移 転 に 比 べ 、 時 間 ・ 手 間 を 大 幅 に 削 減 で き る ⑦ 。 メ リ ッ ト は 、 行 政 の コ ー デ ィ ネ ー ト で あ る た め 、 地 権 者 等 の 合 意 が 得 や す く ⑧ 、 民 間 投 資 意 欲 を 高 め や す く な る ⑨ 事 で あ る 。 以 上

- ⑦ 長すぎます。読みづらいですし、特徴とメリットが混在しています。特徴は、1) 権利整序に有効、2) 所有者探索に固定資産税情報が使用可能の2点です。時間・手間の削減はメリットです。
- ⑧ 見知らぬ不動産屋から電話がかかってくるより、行政からの連絡の方が安心できるということはあると思いますが、合意が得やすいくまでは言い過ぎのように感じます。
- ⑨ 行政のコーディネートで、なぜ民間の投資意欲が高まるのですか。因果関係が分かりません。これは、行政のコーディネートが要因ではなく、使いづらい小さな土地ではなく一団の土地になるから投資意欲が高まるのではありませんか？

