

適切な管理のあり方についての検討方針（案）

平成30年8月10日

○2018年度（最終年）の検討内容

少子高齢化・人口減少等に伴い、将来発生（増加）し得る管理が困難な土地について、国土管理の観点から、適切な管理のあり方をとりまとめるとともに、3カ年のとりまとめを行う。

○管理が困難な土地のあり方の議論対象として想定する範囲

【土地】

管理が困難な土地を以下の4つの地目※¹に分類し議論を行う。

（1）宅地、（2）農地、（3）森林、（4）その他※²

※¹：地目は、国土利用計画上の地目別区分を準用する。

※²：その他については、国土利用計画上の地目別区分の原野等、水面・河川・水路、道路、その他を想定するものとする。

【対象エリア】

議論の対象とするエリア※は、適切な管理がされておらず、その利活用が困難な土地（スライド5の領域③に該当する）が存在する集落とし、平野部、山間部、沿岸部の集落（人口密度、人口増減率別）を対象に事例調査・検討を行い、議論を行う。無住化集落も対象とする。

※適切な管理がされていないが、土地需要が見込まれ活用が可能な土地（既成都市区域やその隣接都市の土地等）は、議論の対象としない。

※無住化集落については、元住民（難しい場合は近隣の集落）に調査を行うこととする。

○事例調査

（第1の視点：発生する事象及び外部不経済の詳細調査）

- 管理が困難な土地により発生する事象及び外部不経済の種類（獣害、景観悪化、治安悪化等）についてそれぞれの影響の深刻度、及び範囲の大きさを地目ごとに調査

（第2の視点：適切な管理のあり方事例調査）

- 外部不経済の軽減・防止などを目的に、管理のあり方を工夫している事例調査

○文献調査

- 事例調査により把握することが難しい外部不経済を中心に、学術論文等の調査により事例調査を補完

管理が困難な土地において発生する事象及び外部不経済について、影響の深刻度及び影響範囲に応じ、管理のあり方を検討

○調査対象

適切な管理がされておらず、かつその利活用が困難な土地（スライド5の領域③に該当する）が存在する集落を対象とし、平野部（平野、盆地等）、山間部（農村等）、沿岸部（漁村等）ごとに、下記の表に照らして偏りが出ないように集落を選定することとする。

	人口減少率 (高)	人口減少率 (中)	人口減少率 (低)
集落人口密度 (高)			
集落人口密度 (中)			
集落人口密度 (低)			
無住化集落			

約20集落～
30集落程度
を調査予定

集落人口密度(人/㎢)

=平成27年の集落人口(注1)/集落の可住地面積(注2)

人口減少率(%)

= $(1 - \text{平成27年の集落人口} / \text{平成7年の集落人口}) \times 100$

(注1)

集落人口(人)

=国勢調査における小地域(大字・町)単位の人口

(注2)

集落の可住地面積(㎢)

=集落の面積

※ただし、集落内に国勢調査における無住化メッシュ(250mメッシュ)が含まれる場合、人口1人以上の地域メッシュの数 × 1地域メッシュ当たりの面積(0.0625㎢)とする

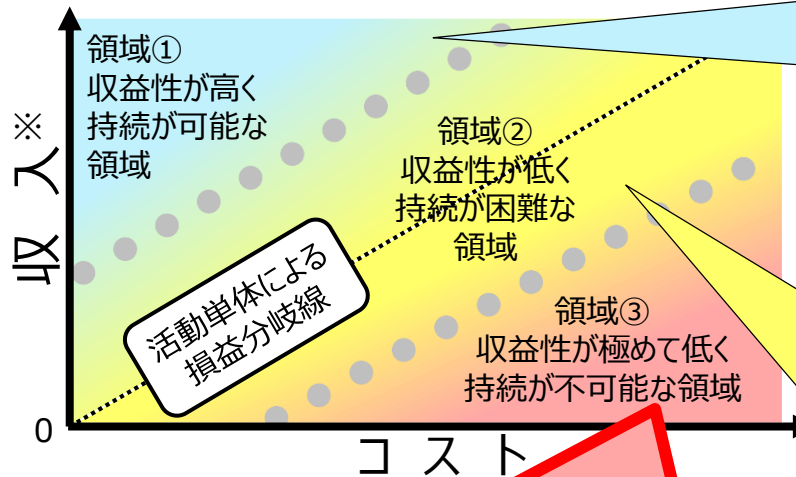
※ 適切な管理がされていないが、土地需要が見込まれ活用が可能な土地（既成都市区域やその隣接都市の土地等）は、議論の対象としない。

※ 無住化集落については、元住民（難しい場合は近隣の集落）に調査を行うこととする。

※ 調査に当たっては、集落の人口規模にも留意する。

- 2018年とりまとめでは、土地利用を、その収支を踏まえた持続可能性の観点から、
 - ①単独（専業）事業として収益性が高く、持続可能な領域（領域①）、
 - ②収益性が低く、他収入なしに持続困難な領域（領域②）、
 - ③収益性が極めて低く、持続が不可能な領域（領域③）、
 に分類し、「領域②」に分類される土地利用の持続可能性を高める「小さな利益」に着目。
- **今後、収益性が極めて低く、持続が不可能な「領域③」の管理のあり方を検討することとする。**

〈土地利用の収支と持続可能性〉



領域①：単独（専業）事業として持続可能。

※収益が他の収益性が低い領域の管理に投入される場合も存在。



領域②：他収入なしに持続困難。「小さな利益」を継続的に生み出すとともに、マルチワーク等による持続可能性向上が必要。

赤字が中長期化する場合、基本的には持続困難。
一種の使命感に基づき、**年金等の副収入を投下**しているのが現状。

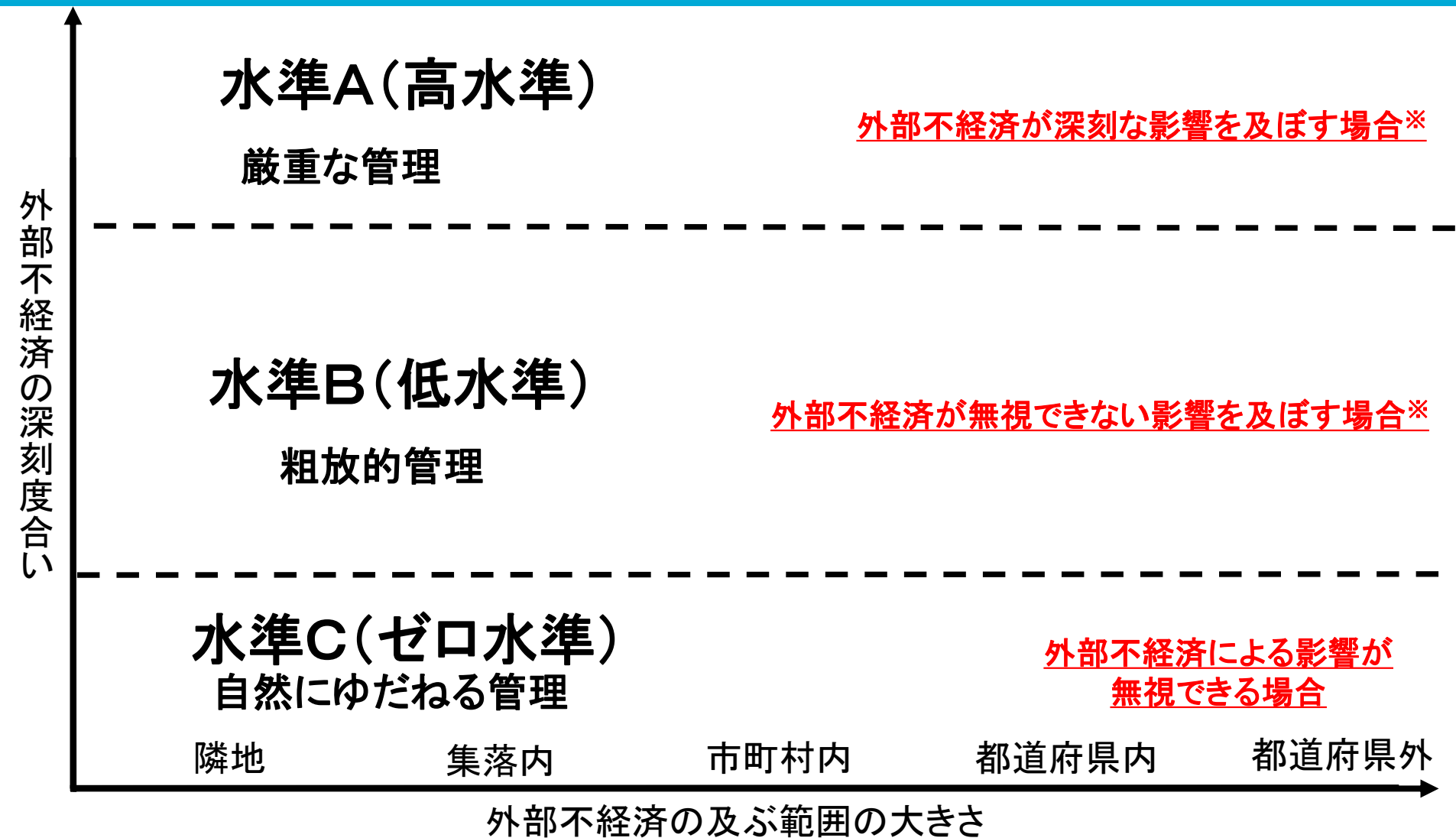


領域③：収益性が低く、副収入があっても持続不可能。
実質的には**放棄されている可能性が高い。**



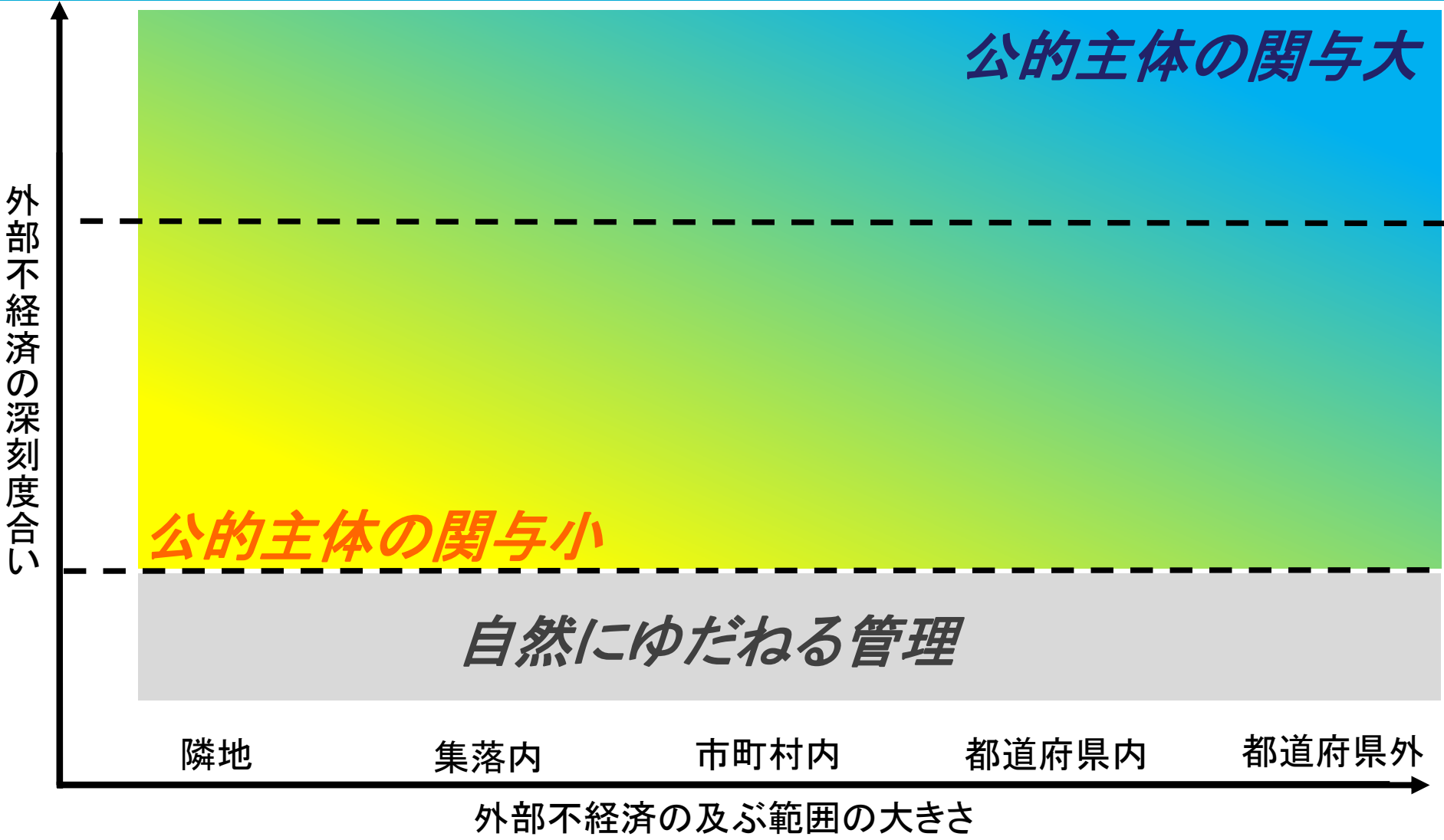
※収入には補助金・交付金等も含む。

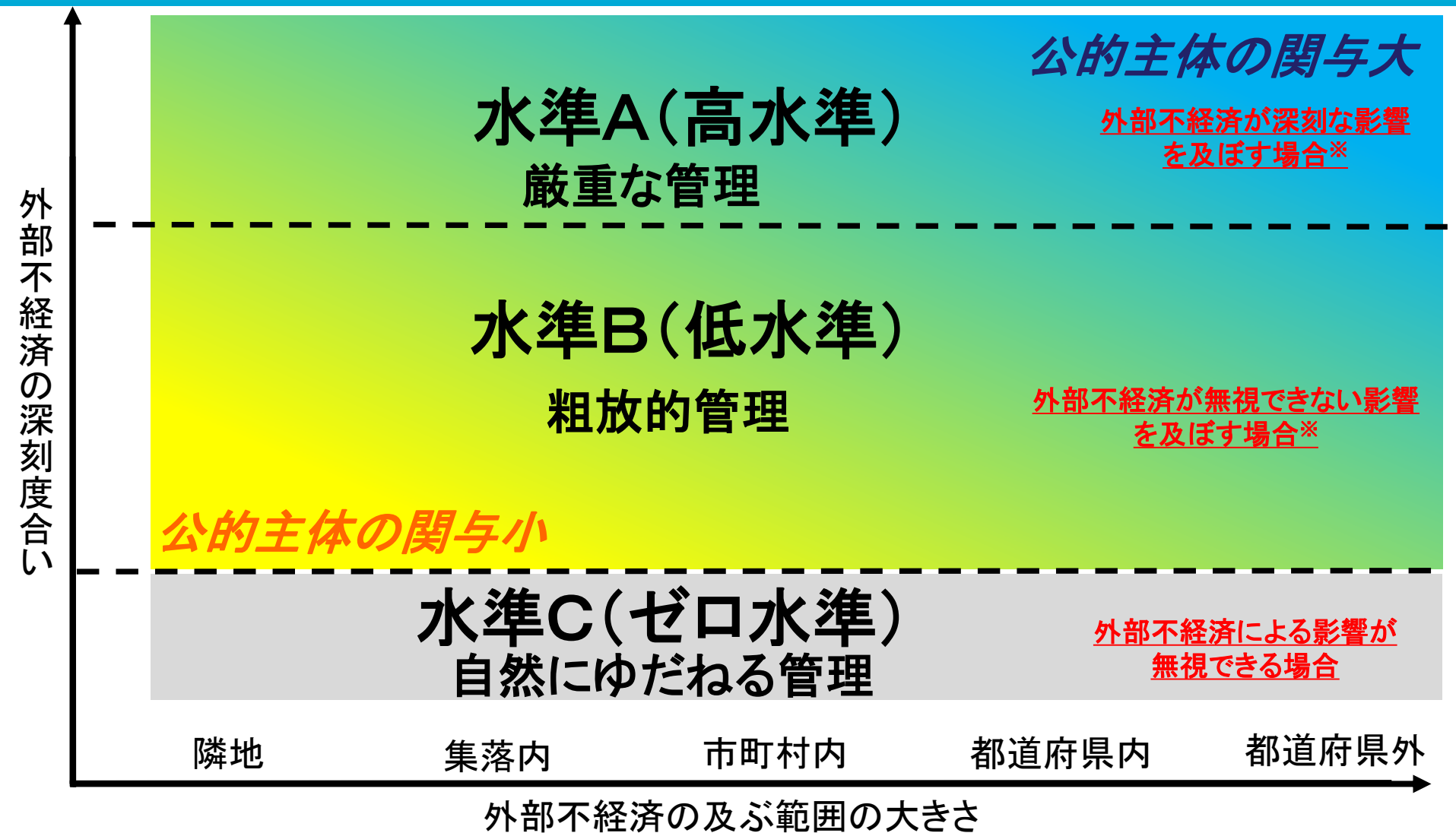
※写真出典：農地：農林水産省ウェブサイトより（領域①）・国土交通省国土政策局（②、③）／森林：林野庁ウェブサイトより（①、②）、岐阜県森林研究所ウェブサイトより（③）



- ※ 深刻な影響を及ぼす場合とは、命の危険を伴う場合、生活や生業の継続が困難になる場合、自然環境や文化遺産等への不可逆的な影響が発生する場合などを指す
- ※ 無視できない影響を及ぼす場合とは、生活や生業に支障をきたす場合、自然環境や文化遺産等の価値が低下する場合などを指す
- ※ 同一の地域であっても、人口の変化(無住化を含む)等により外部不経済の深刻度合いは上下に変化すると考えられる

公的主体の関与のあり方（全体のイメージ）





- ※ 深刻な影響を及ぼす場合とは、命の危険を伴う場合、生活や生業の継続が困難になる場合、自然環境や文化遺産等への不可逆的な影響が発生する場合などを指す
- ※ 無視できない影響を及ぼす場合とは、生活や生業に支障をきたす場合、自然環境や文化遺産等の価値が低下する場合などを指す
- ※ 同一の地域であっても、人口の変化(無住化を含む)等により外部不経済の深刻度合いは上下に変化すると考えられる

①外部不経済の影響の深刻度と影響範囲に応じた管理のあり方を提案

- 外部不経済の影響の深刻度と影響範囲を整理し、それに応じた管理のあり方を提案する

【活用イメージ】

- 地域住民や自治体職員（市町村、都道府県）が、管理が困難な土地毎に、外部不経済の深刻度や影響範囲等に応じて場合分けしつつ、管理のあり方（管理主体、管理水準等）を選択（地域で合意）するためのツールとして活用。
- 選択した管理方法を共有し、継続的に推進していくため、国土利用計画をはじめとする法定計画に位置付けることも意識したツールとする。

②新たな施策の提言（適切な管理が困難な土地への支援等）