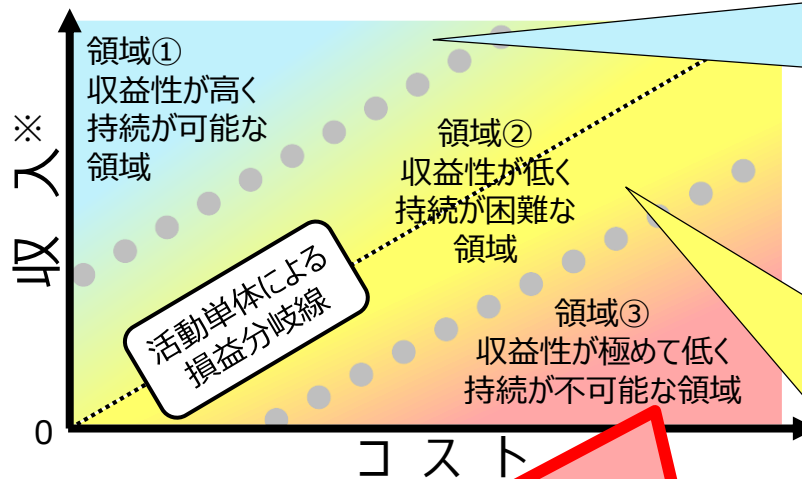


# 収益性が極めて低い土地の 管理のあり方についての検討方針(案)

平成30年10月18日

- 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）

# 収益性が極めて低い土地の管理のあり方の方向性（案）

- 収益性が極めて低く持続が不可能な土地（前ページの領域③に相当）であっても、管理がなされないことにより無視できないほど大きい外部不経済\*が発生する場合は、当該外部不経済を抑制することが公益となるため、継続性の観点から費用対効果が高い管理方法を模索し、外部不経済を抑制していくことが重要。

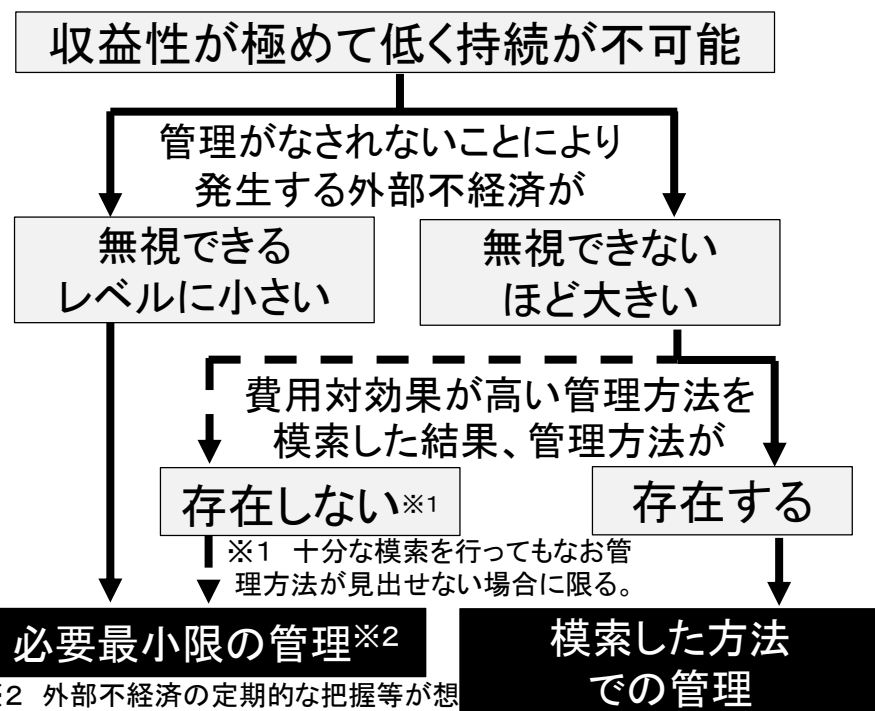
※農地・森林の荒廃等により災害リスクが増大する場合、鳥獣害の発生等により生活・生業に支障をきたす場合、自然環境が破壊される場合、伝統・文化が喪失する場合等が想定される。

- 一方で、管理がなされないことにより発生する外部不経済が無視できるレベルに小さい場合\*は、必要最小限なレベルまで管理水準を抑えても差し支えないと考えられる。

※災害リスクが若干増加するが事前対策で対応可能な場合、雑草が繁茂しているが周囲に人家・農地がなく影響が少ない場合、景観が悪化しているが景観を維持することへの地域住民の思い入れが小さい場合、等が想定される。

- 2019年とりまとめでは、外部不経済は土地の管理がなされていないことにより発生するという前提に立った上で、右下に示す論点も踏まえ、収益性が極めて低い土地の管理のあり方の方向性を整理することとする。

## 〈方向性(案)のフロー図〉



## 〈論点〉

### ①フロー図に沿って検討を進めるために必要な情報

- 外部不経済の大きさの判断の目安をどう示すか。
- 費用対効果が高い管理方法の模索に資するよう、具体的な管理方法をどう示すか。
- 必要最小限の管理とはどのような水準の管理を指すか。

### ②検討主体のあり方

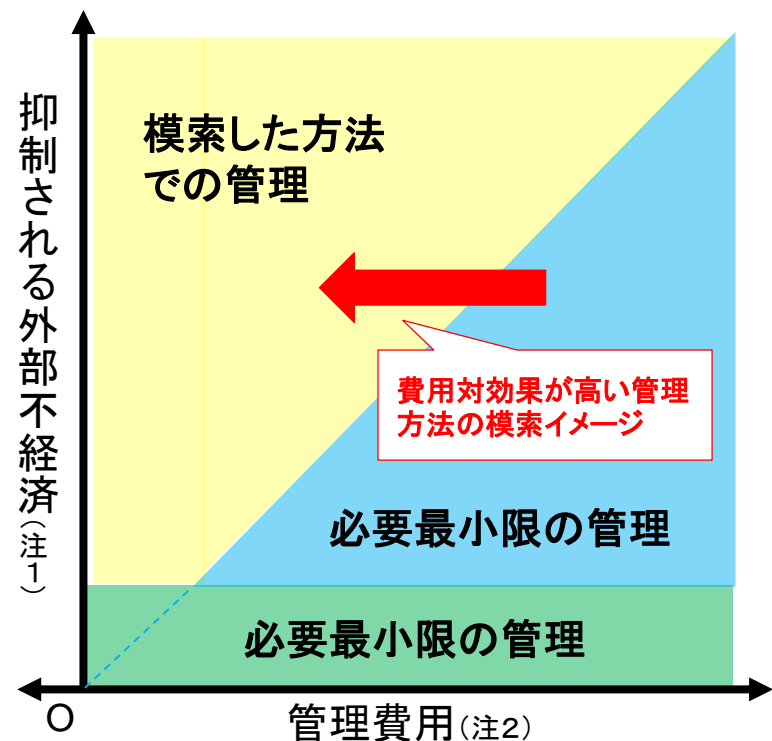
- 市町村や地域運営組織等が地域一体的に検討を行うことが適切か。

### ③公的主体の関与のあり方

- 外部不経済を十分に抑制する管理を行う場合、公的資金の活用も含め、地目ごとにどのような関与が必要か。
- 必要最小限の管理を行う場合、地目ごとにどのような関与が必要か。
- 土地所有者の責務をどう考慮するか。

- 前ページの方向性案に沿って、管理により抑制される外部不経済を縦軸、土地の管理に必要な費用を横軸として、以下のチャート案で整理。  
※O点は完全に放棄した状態を意味している。
- 収益性が極めて低い土地の管理のあり方を検討するに当たっては、本チャートを活用することも有効と考えられる。なお、**定量化が難しい外部不経済（景観悪化、伝統・文化の喪失、等）も考慮した上で判断すべきことに留意が必要。**

### 〈検討チャート〉

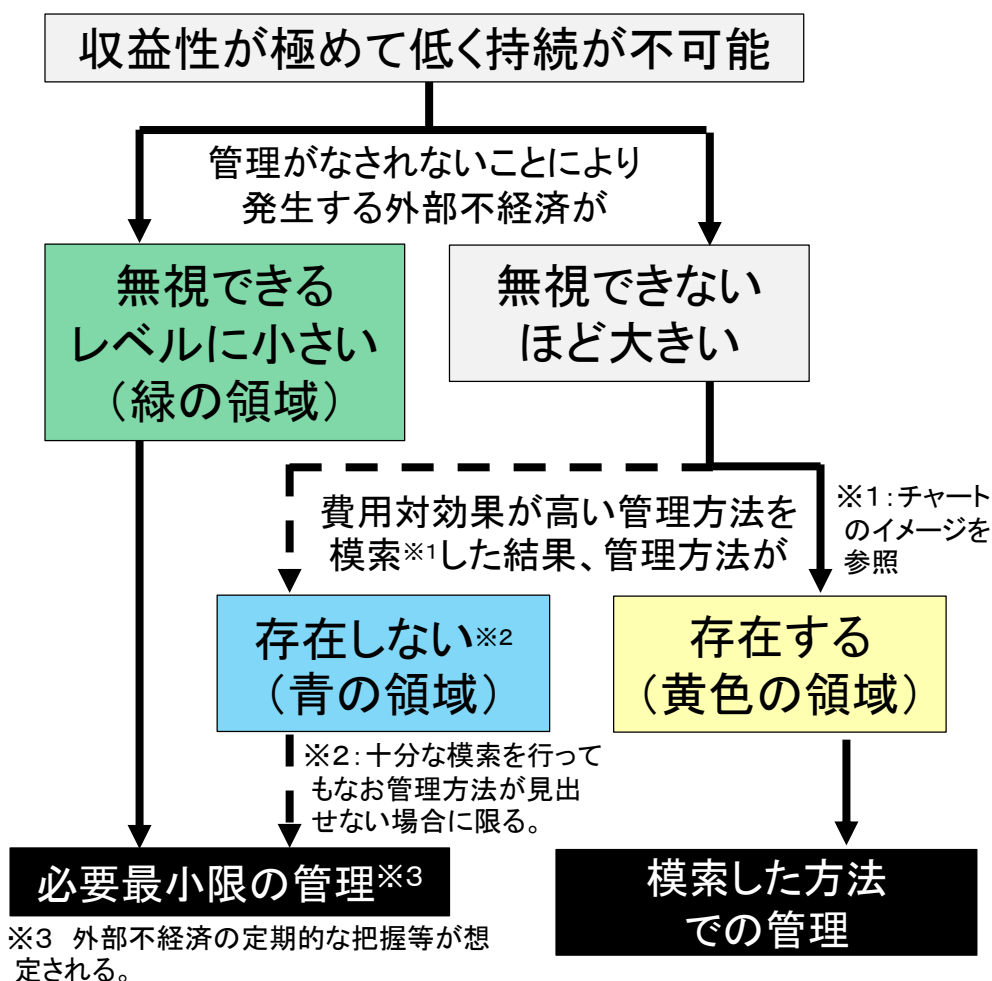


(注1) 抑制される外部不経済＝「一人当たりの抑制量」×「管理による恩恵を受ける人数」とする。

(注2) 管理により得られる収入※がある場合は、当該収入を差し引いた額を管理費用と定義する。

※補助金・交付金等は含まない。

### 〈前ページのフロー図との対比〉



### ① 管理がなされていない土地の現状と発生する外部不経済の整理

- 国内の管理がなされていない土地の現状と経緯について整理
- 外部不経済は土地の管理がなされないことにより発生するという前提に立った上で、各外部不経済について、それぞれの影響の深刻さや影響範囲等を整理
- 外部不経済が無視できるレベルに小さい場合について整理

### ② 収益性が極めて低い土地の管理のあり方の方向性

- 収益性が極めて低い土地の管理のあり方について、外部不経済を十分に抑制する管理を行う土地、必要最小限の管理を行う土地の場合分けの目安を示しつつ、体系的に整理
- 外部不経済を十分に抑制する管理、必要最小限の管理について、それぞれの具体的な管理方法を例示

左記の整理  
に資するよう、  
事例調査、  
文献調査を  
実施

### ③ 方向性の実現に向けたプロセス

- 国土利用計画（市町村計画）に位置付けることも含め、地域全体で適切な管理を実現するため、地域でビジョンを策定する意義を示す
- ビジョンの策定に向けた検討方法、継続的な推進のための方策を示す
- 国、地方自治体、集落、土地所有者等の各レベルの主体が担うべき役割を示す

### ④ 新たな施策の提言（収益性が極めて低い土地への支援等）

## ○事例調査の目的

- 土地の管理がなされないことにより発生する外部不経済発生量の把握
- 低コストでかつ効果的に外部不経済を抑制することが可能な土地の管理の事例の把握

## ○調査対象

管理がなされておらず、かつその利活用が困難な土地（スライド2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)	<b>次ページのアンケートの分析により、調査対象を選定予定</b>		
集落人口密度 (中)			
集落人口密度 (低)			
無住化集落			

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

※ 管理がなされていないが、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。

## ○事例調査対象の選定に向けたアンケートの実施

- 昨年度、全国の市区町村を対象として、適切な管理がなされていない土地の現状に関するアンケートを実施した。

※昨年度のアンケートの分析結果は次ページ参照

- さらに今年度は、同アンケートで回答があった市区町村に対し、回答時に想定した、適切な管理がなされていない土地が多い集落の具体名等について、追加でアンケートを実施した。

## ○回答期限※

9月末〆切

※北海道胆振東部地震の被災地は、期限を配慮して依頼を実施

## ○調査対象及び回答状況（10月17日時点）

680市区町村／838市区町村（昨年度アンケートで回答があった市区町村）  
（回答率81%）

## ○今後の予定

- これらのアンケート結果を基に、
  - ①管理がなされていない土地の割合が大きい、
  - ②外部不経済の発生が認識されている、の双方の要素を持つ集落を抽出。
- 抽出した集落の中から、特徴（人口密度、人口減少率、斜度、標高等）に偏りが出ないように配慮しつつ、調査対象集落（20～30集落）を選定予定。

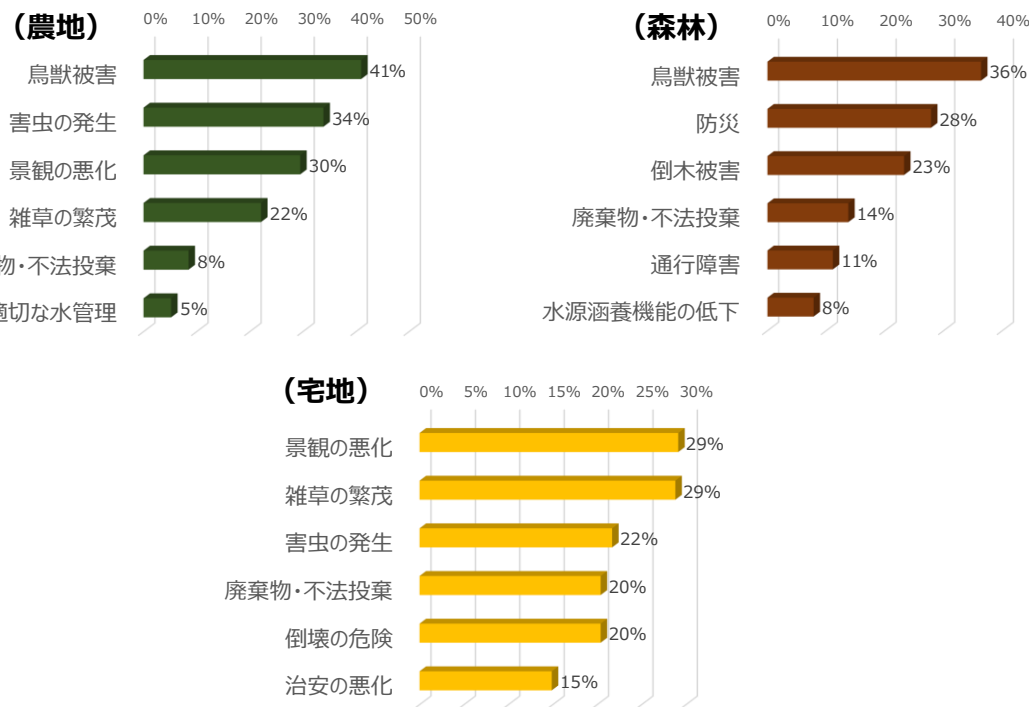
(第7回、第8回、第9回 国土管理専門委員会資料より)

- 「適切な管理がなされていない土地」について、市区町村を対象としたアンケート調査を実施※したところ、農地・森林・宅地に概ね共通する不利益として、①鳥獣被害・虫害・雑草の繁茂、②景観の悪化、③防災・防火、④不法投棄・防犯等が例示された。

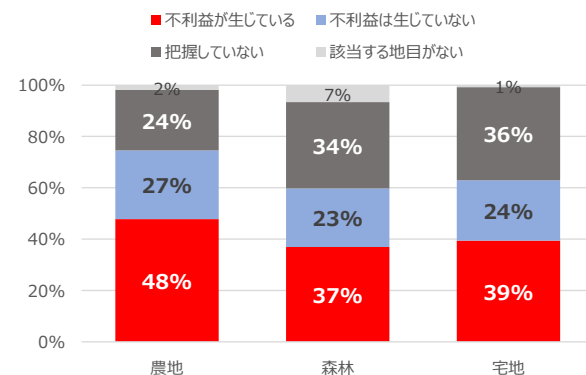
※ 実施時期：H29.11-12・対象：東日本大震災による津波等被災市町村を除く全市区町村(計838市区町村から回答)・調査手法：調査票を各市町村に郵送(電子メール・FAX回答可)

- 一方、「特に不利益がない」という回答も2~3割程度存在し、必ずしも外部不経済につながるわけではないことも確認。
- また、2~4割の市町村が「適切な管理」がなされているかどうか、具体的な不利益も含め、現状を把握しきれていない。

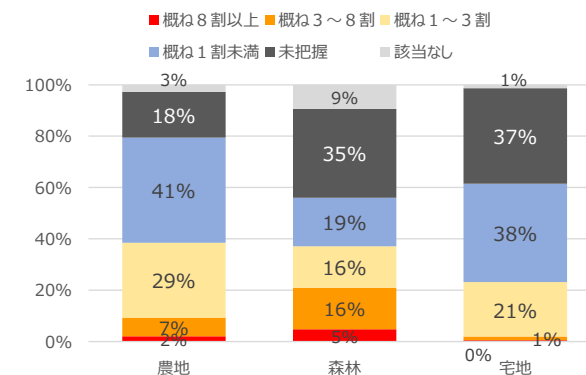
## 【「適切な管理がなされていない」土地による主な不利益（自由回答より抽出）】



## 【「適切な管理がなされていない」ことによる不利益の有無】



## 【もっとも「適切な管理がなされていない」地区の現状（「適切な管理がなされていない」土地の割合）】



※ 本アンケートでは、「適切な管理がなされていない」土地として、例として「荒廃し、草刈りなどもなされていない農地、間伐されず過密な人工林、所有者等による防災・防犯・衛生・景観といった観点からの管理が行われていない宅地、保全又は利用されず劣化した原野など、国土管理の観点から行われるべき適切な管理が行われていない状態」を提示して回答いただいたもの。

※「必要な管理がされていない土地に関するアンケート調査」(平成29年11-12月国土交通省国土政策局実施)をもとに国土交通省国土政策局作成