

検討の背景（土地所有を取り巻く現状）

- 人口減少社会における土地利用の担い手の減少や利用意向の低下等を背景に、管理不全の土地が増加している。
- 管理不全の土地は周囲に悪影響を及ぼすが、所有権を持つ土地所有者以外が悪影響を除去することは、現状、大きな困難が伴う。
- 土地についての基本理念を定めた土地基本法においても、土地の積極的利用以外の場面に関する規律が明確でない。

土地の管理不全による悪影響の発生

- ・ 草木の繁茂、害虫の発生
 - ・ 土地の荒廃、境界や所有者の不明化
- ↓
- ・ 景観上の阻害、防犯上の懸念、不法投棄等の派生的な悪影響の誘発
 - ・ 災害の発生要因、災害復旧・復興の支障

土地基本法（平成元年法律第84号）

- ・ 我が国における土地についての基本理念を定めた法律
- ・ バブル期の地価高騰における投機的取引の抑制の要請等を背景に制定
- ・ 地価が継続的に上昇し、高い利用ニーズの下で土地が利用・取引されていくことを前提に、適正な土地利用を志向する規定
- ・ 地価が下落し、積極的な利用・取引が期待できない土地が増加する中で、どのような規律が求められるか明確な規定がない
- ・ 現行制度下における管理不全の土地に対する取組は、強制力がない、手続負担が大きいなど、課題を抱える
- ・ 適正な利用・取引を追求する現行の規律も維持しつつ、適切に管理されない土地に関する規律について重点的に検討することが求められている

対応の必要性（土地基本法の見直し）

- 土地基本法において、人口減少社会に対応した新たな土地政策の基本理念を明らかにしていくことが必要。
- 土地の利用を阻害する要因を解消し、適切な利用・管理を促進することが必要。
- 所有者に利用意向がない土地を含め、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務や、その担保方策について検討することが必要。

土地についての基本理念と責務

- 国民の諸活動の基盤であり、その利用・管理が他の土地の利用と密接な関係を有する等の土地の特性に鑑み、公共の福祉の観点から、土地は条件に応じて適切に利用・管理されなければならない。
- 憲法、土地基本法に則り、土地所有権には制約が伴う。土地については公共の福祉が優先され、所有者が責務を果たさずに悪影響が生じている場合には、土地の適切な利用・管理の確保のため、土地所有権は制限され得る。
- 所有者をはじめ土地に関係する者の適切な役割分担を明らかにした上で、人口減少社会に対応した土地の適切な利用・管理の確保のため、土地に関する制度・施策を再構築すべき。

土地の利用・管理に関する責務と役割分担

- 所有者 : 第一次的には、所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保することが求められる(所有者の責務)
- 近隣住民等 : 必要に応じて役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある(所有者の責務を補完)
- 国、地方公共団体等: ①所有者や近隣住民等が役割を担うことの支援・促進、そのための制度構築を行う
②生活環境の保全、住民の安全確保等の観点から必要な場合には、市町村、都道府県、国は、適切な役割分担の下、自ら適切な利用・管理、取得の確保に努める

所有者:

- ・土地の条件に応じて適切に利用・管理
- ・利用希望者に譲渡・賃貸
- ・登記を適時に行い、境界画定に努力・協力(法的管理)

補完

近隣住民、地域コミュニティ等:

- ・利用・管理による悪影響・受益等を踏まえ、自らの、あるいは地域の利益の観点から、必要に応じて利用・管理に関与

支援

地方公共団体:地域の公益を実現する立場から

- ・所有者や地域住民等が役割を担うことを支援、促進
- ・悪影響の度合い・緊急性が高い等の場合には直接対応(代執行等)
- ・必要に応じて地域の土地を利用・管理、取得
- ・土地利用・管理の計画・指針等の提示

まちづくり団体等:

- ・地方公共団体の役割を一部分担し、連携・支援

国:最終的な土地政策の責任を担う立場から

- ・関連制度を構築、地方公共団体等の取組を支援
- ・地方公共団体と協力して法的管理等を支える情報インフラ(所有者、境界等の土地情報)を整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

- 所有者や所有者以外の者が責務や役割を担うことを支援し、促すための措置について、関係各省が具体的な制度設計等について検討を深め、関係する個別法や行政の施策等により講じていくことが求められる。

