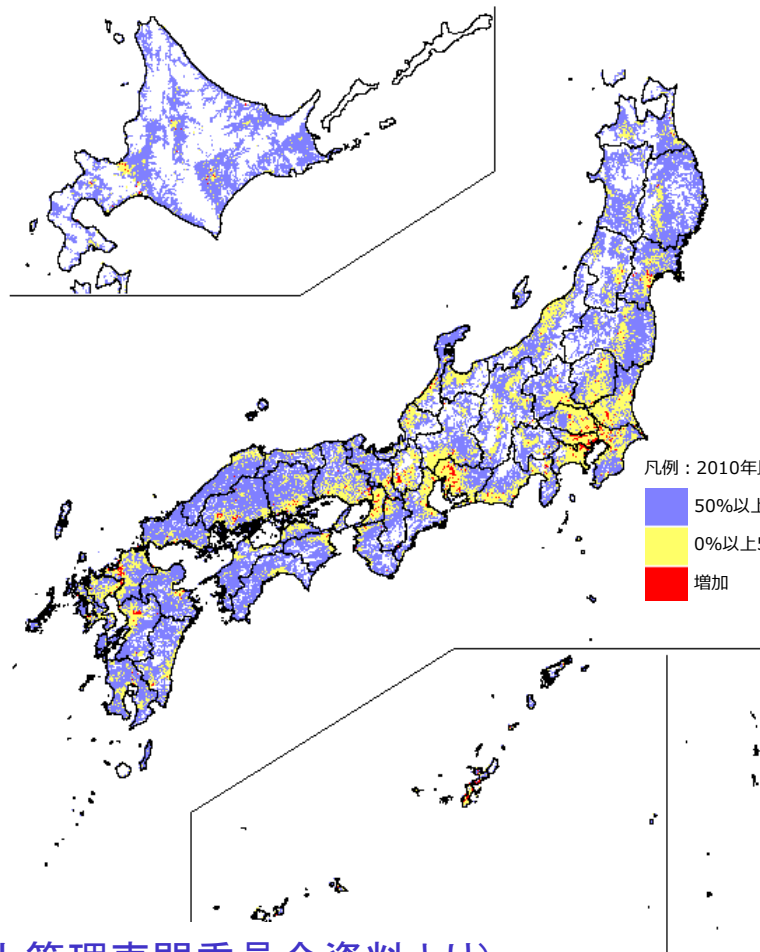


適切な管理を続けることが困難な土地について

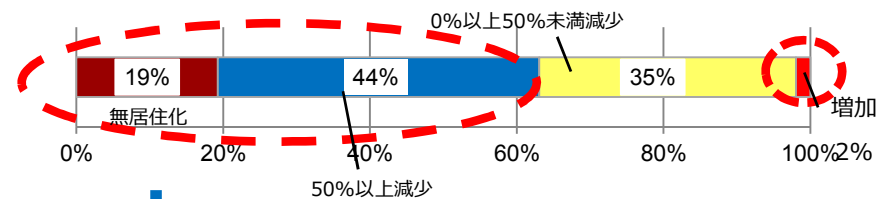
平成30年2月16日

- 2050年の我が国全体の姿を《1km²毎の地点》に区切ってみると、人口が半分以下になる地点が現在の居住地の6割以上に（※現在の居住地は国土の約5割）。
- 人口規模が小さい市区町村ほど、人口減少率が高くなる傾向。特に、現在人口1万人未満の市区町村では人口がおよそ半分に減少。

【2010年を100とした場合の2050年の人口増減状況】



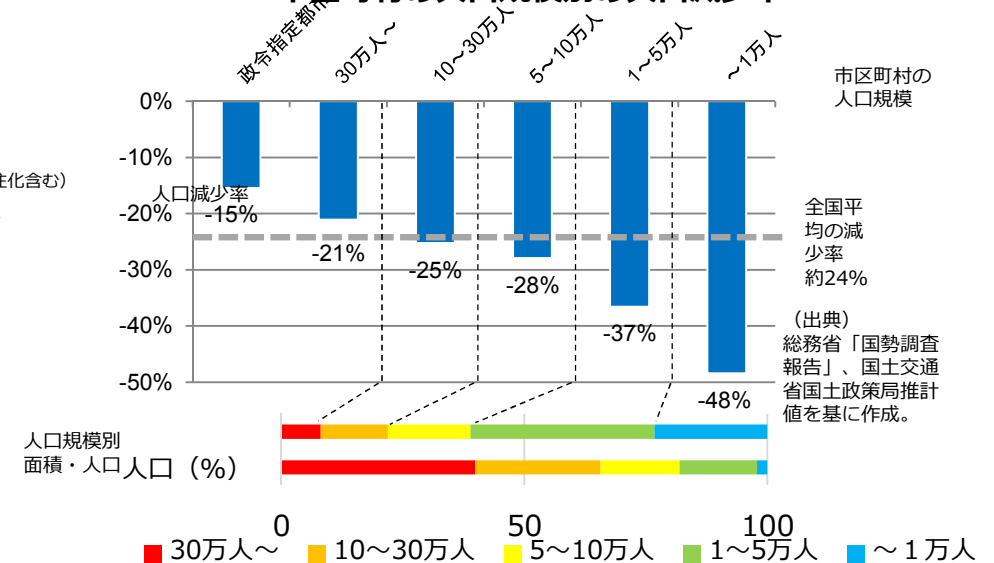
人口増減割合別の地点数



6割以上（63%）の地点で現在の半分以下に人口が減少

居住地域の2割が無居住化

市区町村の人口規模別の人口減少率

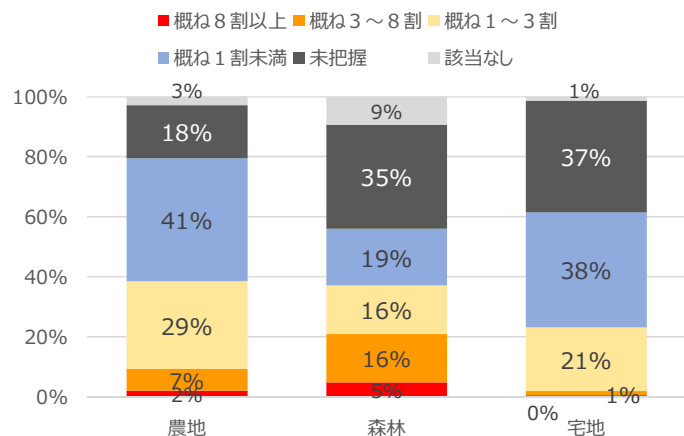


- 「適切な管理がなされていない土地」について、市区町村を対象としたアンケート調査を実施※したところ、農地・森林・宅地に概ね共通する不利益として、①鳥獣被害・虫害・雑草の繁茂、②景観の悪化、③防災・防火、④不法投棄・防犯等が例示された。

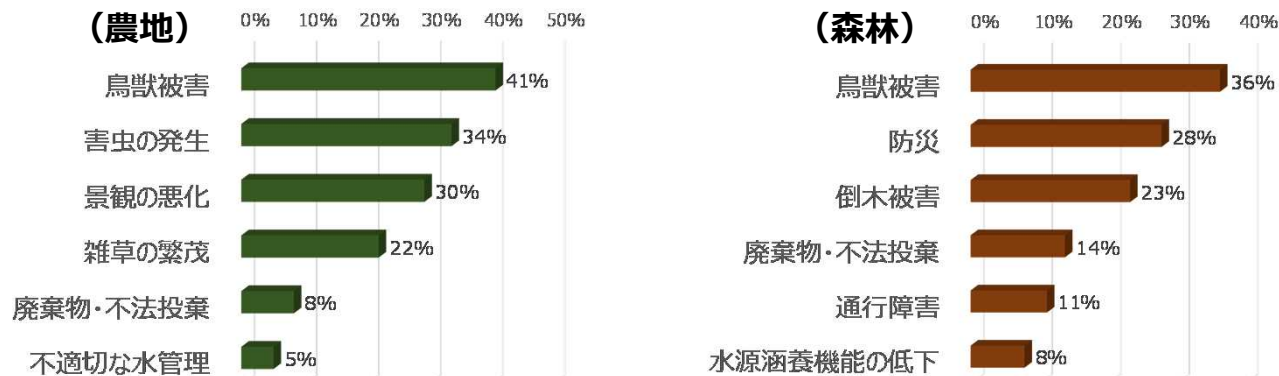
※ 実施時期：H29.11-12・対象：東日本大震災による津波等被災市町村を除く全市区町村（計838市区町村から回答）・調査手法：調査票を各市町村に郵送（電子メール・FAX回答可）

- 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。

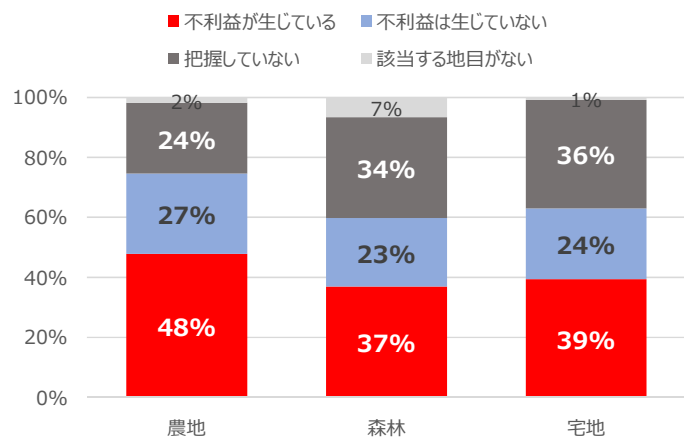
【もっとも「適切な管理がなされていない」地区の現状】
（「適切な管理がなされていない」土地の割合）



【「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】



（宅地）



※国土交通省国土政策局作成

※ 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。

- 1980年と2005年の国勢調査を「1km²毎の地点」で比較※¹してみると、約1.5%の地点(従前人口計約10万人)において「無住化」※²したと思われる。

※¹ 調査誤差等の回避のため、周辺人口と大きく異なる人口変化が記録されている地点等を機械的に除外しており、実際の無住化地点はこの他にも存在している可能性がある。

※² 「無住化」の要因としては、①鉱山の閉山に伴う閉村、②ダム建設に伴う移転、③大規模工事に伴う宿舍の閉鎖なども含んでいることに留意が必要。

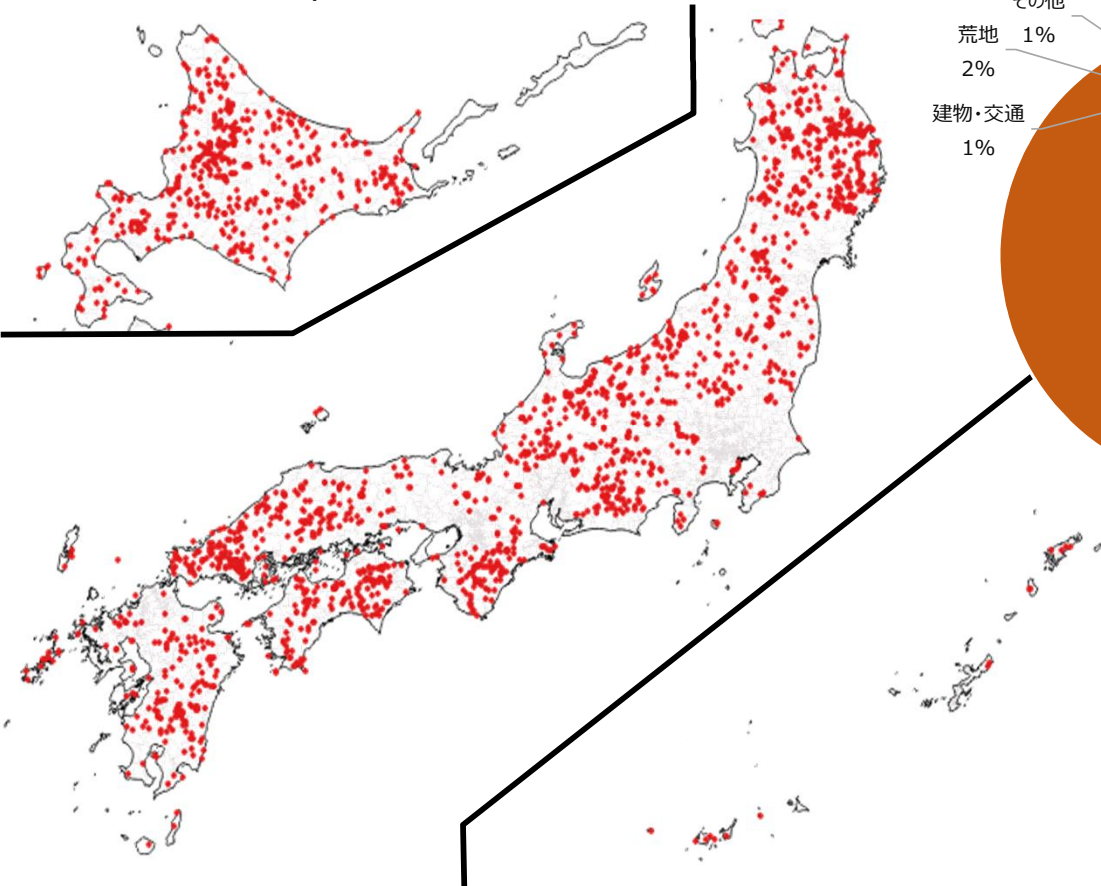
- 衛星画像等からの推計※³によると、該当する地点の7割で農用地が減少し、その多くが実質的に林地化。

※³ 国土数値情報「土地利用3次メッシュ」による。衛星画像判読に基づく植生等からの実体上の土地利用の推計であり、関係法令に基づく地目区分と必ずしも合致しないことに留意が必要(例えば荒廃し、林地化した農地は「森林」と判読)。

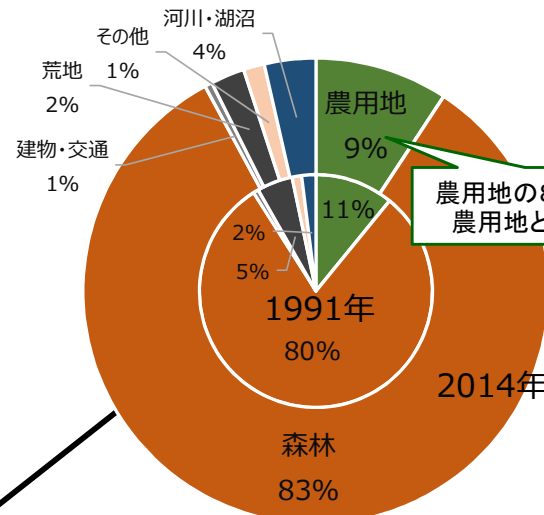
- 一方、住民の消滅にもかかわらず、8割以上の農用地は(農用地として)維持されている現状にも留意が必要。

【過去に無住化したと思われる地点の分布状況】

(1980年と2005年の比較)

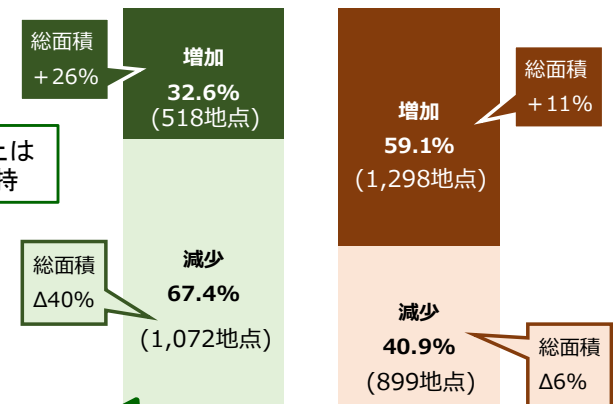


【「無住化」地点の土地利用の変化】



【「無住化」地点の農用地・森林の増減※】

(1991年と2014年の比較)

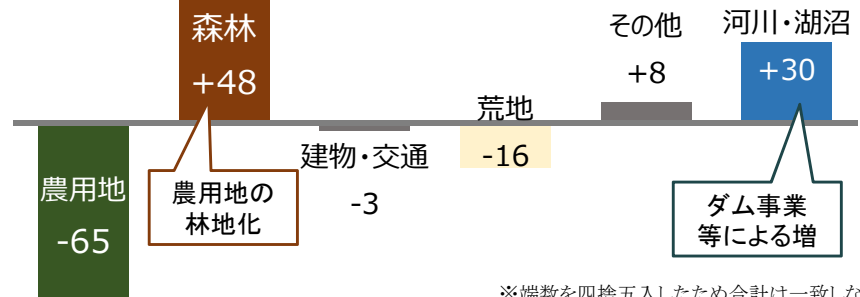


農用地 森林

※いずれの時点でも農用地を含まない地点が673、森林を含まない地点が66存在

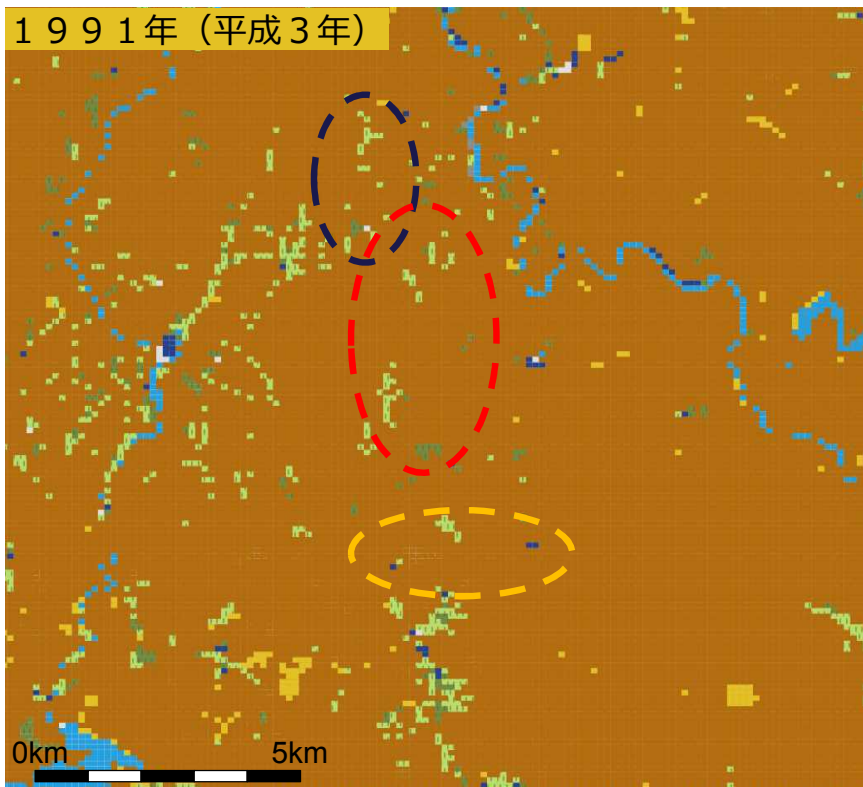
【「無住化」地点のうち農用地が減少している地点の土地利用変化】

※1991年と2014年の比較(全国計 単位:km²)



※端数を四捨五入したため合計は一致しない

- 過去に無住化したと思われる地点の周辺の個々の土地利用に着目すると、居住者がいなくなったにもかかわらず維持されている農用地が散見される一方、管理が放棄されていると思われる土地(農用地・建物)も多く存在。



2014年(平成26年)

減少しつつも
山間部で維持
されている水田

水田の林地化
(一部荒地化)

建物及び近隣農用地
の消滅・林地化

0km 5km



※西日本のA県における国土数値情報(土地利用・1991年及び2014年)に基づき国土交通省国土政策局作成(無住化地点は表示していない)



維持されている農用地



放棄された廃屋

- 2050年には、現在の居住地の2割が「無居住化」するおそれがあり、今後、適切な管理がなされていない土地は加速度的に増加するおそれ。
- 既に、適切な管理がなされていない土地は数多く存在し、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、様々な外部不経済が認識されている。
- 一方、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、現状を把握できていない。
 - ※ なお、すでに無住化したと思われる地点に着目すると、農用地の8割以上が農地としての活動を維持しているものの、放棄された農用地の多くは実質的に林地化するなど、一部は外部不経済を発生させているものと考えられる。
- これらの土地は、今後も様々な不利益・外部不経済を生じるおそれ。

- 適切な管理を続けることが困難な土地については、現状の把握を含め、多くの課題が存在。
- 以下のような方向性に沿って、「2019年とりまとめ」も視野に、第8回以降の国土管理専門委員会において検討してはどうか。

① 適切な管理がなされていない土地の把握

関係機関の調査結果の集約、市町村へのヒアリング等。

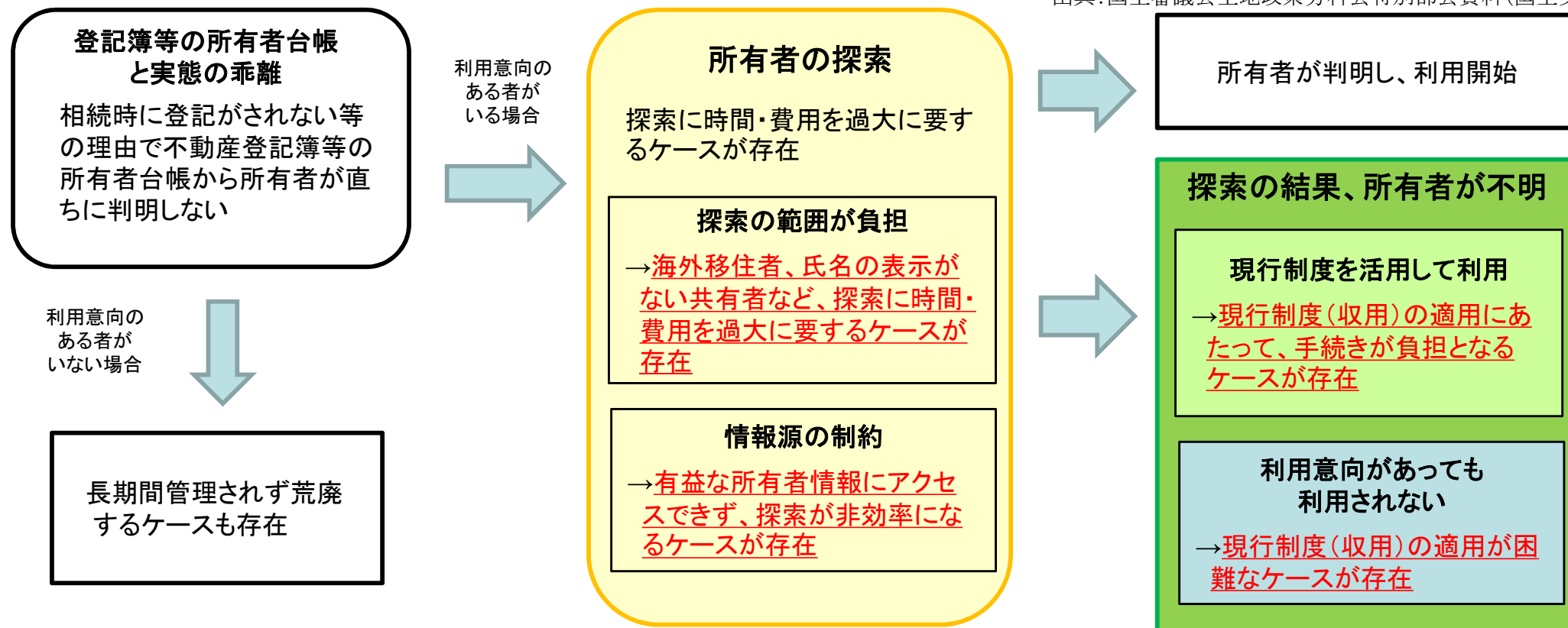
② 外部不経済に関する因果関係の把握

鳥獣被害や虫害等の外部不経済と土地の管理状況の因果関係も含めた検討が必要。

③ 「適切な管理」のあり方の検討

現状や対応の進展状況を踏まえつつ、管理主体のあり方、外部不経済が生じない条件を含め「適切な管理」のあり方について検討が必要。

出典：国土審議会土地政策分科会特別部会資料(国土交通省)



人口減少など土地利用の前提の変化を踏まえた上で

- 所有者不明土地の発生を予防する仕組み
- 放棄された土地の管理責任の所在等、土地所有のあり方

等について抜本的な検討を行う必要

明示的な反対者はいないにもかかわらず、利用するために多大なコストを要するといった所有者不明土地の現況、特性を踏まえた対応として

- 所有者の探索を合理化する仕組み
 - ・合理的な探索の範囲
 - ・有益な所有者情報へのアクセス

- 探索の結果、所有者が不明な土地を円滑に利用する仕組み
 - ・現行制度(収用)の合理化・円滑化
 - ・現行制度(収用)の対象とならない公共的事業への対応

等について速やかに検討していく必要

(参考) 所有者不明土地の実態把握の状況について (概要)

出典:国土審議会土地政策分科会特別部会資料(国土交通省)

○地籍調査(28年度)において、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合は、概ね20%程度(所有者不明土地の外縁)

○地籍調査(28年度)において、探索の結果、最終的に所在が不明な土地は0.41%
(最狭義の所有者不明土地)

※いずれも筆数をベースとした調査結果

番号	調査実施主体	調査名	調査結果の概要
(1)	国土交通省	平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査	平成28年度に地籍調査を実施した地区(1,130地区558市区町村約62万筆)において、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地は約20% →探索の結果、最終的に所在が不明な土地は0.41%
(2)	国土交通省	地籍調査実施地区(サンプル調査)における、登記経過年数と不明率の突き合わせ	地籍調査を実施した地区のサンプル調査(15地区13市町)において、不動産登記の経過年数と登記簿上での土地所有者等の所在確認結果を付き合わせたところ、最終の登記からの年数が経過するほど、不動産登記簿上で所有者の所在が確認出来ない割合が上昇する傾向 〔0～29年:21% 50～69年:62%〕 〔30～49年:37% 70～89年:79%〕
(3)	法務省	不動産登記簿における相続登記未了土地調査	全国10ヶ所約10万筆において、最後の登記から50年以上経過している割合は、大都市では6.6%、大都市以外では26.6%
(4)	所有者不明土地問題研究会	(1)、(2)、(3)の調査結果に基づく全国の拡大推計等	・全国の所有者不明率は20.3% ・所有者不明の土地面積では約410万haに相当 (参考:九州の土地面積:368万ha)
(5)	農林水産省	相続未登記農地等の実態調査	相続未登記農地及びそのおそれのある農地の面積合計は約93万haで、全農地面積の約2割