

# ケーススタディーの実施について

平成30年12月20日

# ケーススタディーの実施方針とねらい

## 実施方針

- 対象地区:長野県長野市(旧中条村伊折地区)
- 実施時期及び回数:1月～3月に3回程度実施予定
- メンバー:集落住民、外部有識者1名(金沢大学林直樹准教授)、等
- 実施内容:収益性等の観点から利用が困難な土地を中心に、外部不経済の発生も考慮しつつ、利用しないことも含めた将来的な土地利用の方針を見える化する(詳細は次ページを参照)

## ねらい

### ○ねらい1:地域で実際に検討を行う際のステップの確立

- 収益性等の観点から利用が困難な土地の管理のあり方について、2019年とりまとめで示す予定の検討ステップの案に沿って、検討を実施する。
- 特に、地域で土地利用の方針を検討する際に、外部不経済の発生をどれだけ考慮することが出来るのかについて、第10回国土管理専門委員会で提示した検討チャートも活用しつつ、ケーススタディーを通じて検証する。
- 現場でより活用しやすいものとなるよう、検討結果を踏まえ、検討ステップの改善を図る。

### ○ねらい2:地域で実際に検討を行う際に生じる課題の抽出

- 収益性等の観点から利用が困難な土地の管理のあり方について地域で検討を行うための課題について、ケーススタディーを実施を通じて抽出する。
- 抽出した課題について、「人」、「土地」、「仕組み」の観点から整理する。

## 実施内容の詳細

- ◆ 第1回
  - ・ 利用されていない土地、近い将来利用されなくなる可能性が高い土地を見える化する
- ◆ 第2回
  - ・ 第1回で見える化した土地について、利用しないこととする土地も含め、将来的な土地利用の方針を見える化する
- ◆ 第3回
  - ・ 第2回で利用しないと判断した土地の中で、放置した場合に外部不経済が発生する可能性がある土地を見える化する
  - ・ 外部不経済が発生する可能性がある土地について、土地利用の方針を再検討し、必要に応じて見直しを行う
  - ・ 土地利用の方針を実現するために必要なことを検討する

(参考)2019年とりまとめ検討ステップ案との関係

### ステップ①： 自分たちの暮らす地域について改めて考えてみる

(利用困難な土地が存在する場合に考慮すべき点)

- ・ 関係人口も含め、現状及び将来の担い手の把握、共有
- ・ 利用されていない土地、将来利用されなくなる可能性が高い土地の判断、共有

### ステップ②： 土地の使い方を選択する

(利用困難な土地が存在する場合に考慮すべき点)

- ・ 利用されない土地の外部不経済の種類や大きさの予測、共有
- ・ 外部不経済が発生すると考えられる土地についての管理方針の検討(検討チャートも参考に)
- ・ 様々な視点からの効果(複数の外部不経済を抑えること)の意識

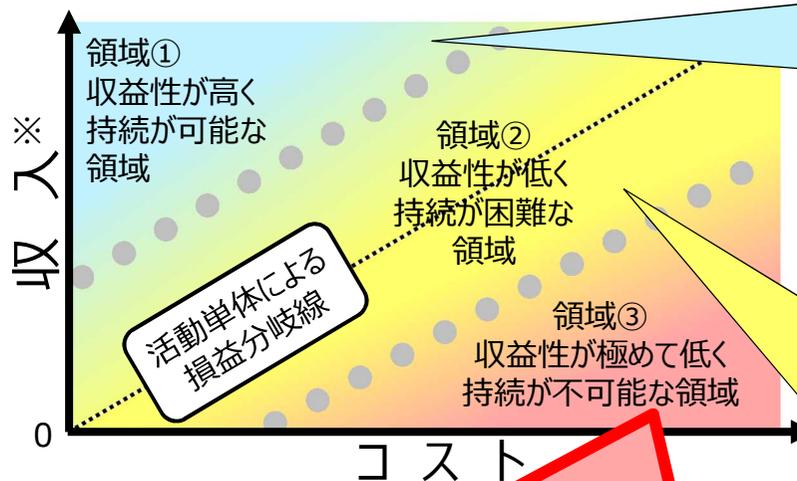
### ステップ③： 実現に向けた具体的なアクションを実行する

(利用困難な土地が存在する場合に考慮すべき点)

- ・ 将来利用されなくなる可能性が高い土地についての、継続性の担保のための計画等への反映・位置付け

- 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。**

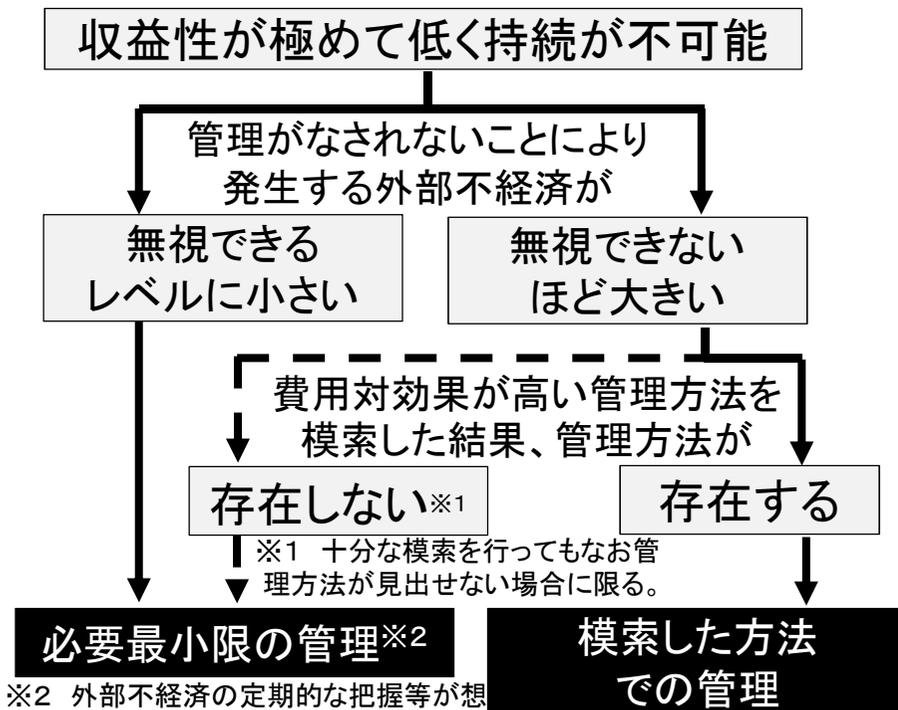
※農地・森林の荒廃等により災害リスクが増大する場合、鳥獣害の発生等により生活・生業に支障をきたす場合、自然環境が破壊される場合、伝統・文化が喪失する場合等が想定される。

- 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

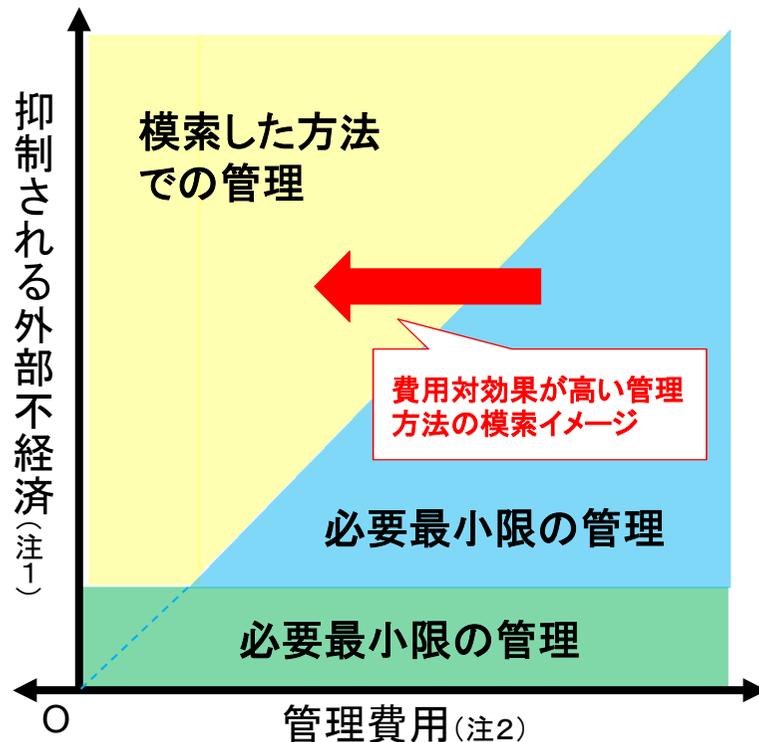
- 市町村や地域運営組織等が地域一体的に検討を行うことが適切か。

##### 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。  
※〇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〉

