

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、人口減少時代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

- ・ 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、地域コミュニティ等が役割を担うことで、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、地方公共団体等は、所有者や所有者以外の者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
- ・ 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)

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

地方公共団体:地域の公益を実現する立場から

- ・ 所有者や所有者以外の者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

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の確保

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

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。

所有者による利用・管理(所有者の責務)

所有者自身による利用・管理

所有者による利用

管理委託等による管理

共有者による適切な
利用・管理

共有者に合理的な
手続きに基づき土地
の利用・処分を可
能にする措置

悪影響が生じている
土地の場合

所有者による利用・
管理と比較衡量の
上、近隣住民、地方
公共団体等が悪影
響の除去を実施

新たな所有者等による利用・管理

新たな所有者・賃借人等による利用

所有者以外が悪影響の除去を一
定の手続きにより行うことを可能に
する措置(相隣関係、代執行等)

所有者以外の関係者の協力による利用・管理(関係者の役割)

所有者による利用・管理が困難な土地

利用・管理の内容、水準について、必要に応じて地域にお
いて話し合いを行い合意形成を図る

地域で利用・管理するとされた土地

地域による利用・管理
(近隣住民が草刈りを実施等)

公共性がある場合には、地方
公共団体等が自ら管理・取得

地域での利用・管理までは不要とされた土地
所有者が引き続
き最低限の管理

一定の条件を満
たす場合、国が取得

公共的目的のた
めの利用・管理・
取得を円滑化

所有者以外が
悪影響の除去
を合理的な手続
により行うこと
を可能にする措置

悪影響が生じている
放置土地・所有者不
明土地の場合

近隣住民、地方
公共団体等が悪
影響の除去を合
理的に実施

地方公共団体(まちづくり団体等と連携・協力)

・土地の利用を
促す措置
・所有者に管理を
促す措置(行政
指導、管理委託
の斡旋等)

・土地取引の円
滑化・促進
(マッチング機能
の強化等)

・地域における
合意形成の促進
(相談窓口、コー
ディネート等)

・地域における
利用・管理への
支援(地域
コミュニティへの
支援等)

・土地の適
切な利用・
管理、円滑
な取引を支
える情報基
盤整備
(登記の促進、
地籍調査
の推進等)

・地方公共
団体等の
取組を支
援

国