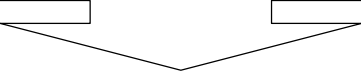


土地政策分科会における議論及び 用語の定義の再整理について

令和元年12月2日

第35回 国土審議会 土地政策分科会 企画部会（令和元年11月18日開催）において、土地基本法改正に向けた「中間とりまとめ（骨子案）」（参考資料2）及び「土地基本法の見直しの主な論点（素案）」（参考資料3）が公表された。

• 「中間とりまとめ（骨子案）」

- 平成元年の土地基本法の制定時、バブル期の地価高騰による住宅取得の困難化、社会資本整備への支障等に対応し、投機的取引の抑制など正常な需給関係と適正な地価の形成を図る地価対策を直面する課題として認識。
 - 土地基本法は「利用」と「取引」に関する規定を中心に構成され、規制により土地利用ニーズを適正な利用へと誘導するための対策を主に想定。
 - 一般的に「利用」の概念には、それに伴う「管理」の概念は含まれていると考えられるものの、上記の管理不全の土地等の課題への対応の観点からは、土地所有者等が積極的に「利用」する意思を必ずしも伴わない「管理」を対象として、その適正を確保することが必要。
- 

・ 「土地基本法の見直しの主な論点（素案）」における土地基本法改正の方向性

【第1条】 目的

参考資料3・p1

⇒ 土地・不動産の有効活用、周辺地域への外部不経済（生活環境への悪影響）の防止、災害防止等の観点から、土地の適正な利用・取引だけでなく適正な「管理」の確保を図るために土地政策を推進する方向で検討。

・ 土地利用計画の策定に関する規定（第11条第1項）の改正の方向性

参考資料3・p2

【第11条第1項（現行）】

（土地利用計画の策定等）

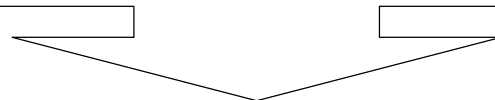
第11条 国及び地方公共団体は、適正かつ合理的な土地利用を図るため、人口及び産業の将来の見通し、土地利用の動向その他の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を勘案し、必要な土地利用に関する計画（以下「土地利用計画」という。）を策定するものとする。

※「土地利用計画」とは

- ①法令の根拠に基づき特定の区域を限って当該区域内の土地について、一定の利用を促進し、又は禁止等を行っている計画（都市計画、農業振興地域整備計画等）及び
- ② ①の計画の上位計画・基本計画として、将来において実現されるべき望ましい土地利用の状況を示す計画（国土利用計画、土地利用基本計画等）

（改正後の内容）

現行の土地利用計画の策定について、土地の利用及び「管理」に関する計画を策定することとする方向で検討。



- 「土地基本方針」の新設

参考資料 2 ・ p 8
参考資料 3 ・ p 2

土地利用計画の策定等見直しされる基本的施策（現行第11条から第18条）のメニューの下で実施される具体的な個別施策について、より一層の連携や調整を図り、全体最適を目指す観点から、土地政策全体の課題解決に向けた共有すべき目的とそのための施策の方向性を示す国レベルの基本方針を規定する方向で検討。

→個別施策として、管理構想も位置付けられる見込み。

- 「中間とりまとめ（骨子案）」における記載

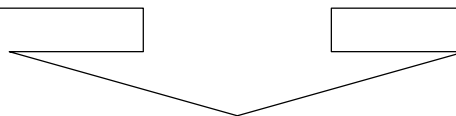
参考資料 2 ・ p 11

- 2. 地域への外部不経済の発生防止・解消に関する施策

（当面の主な施策例）

- 地域における管理のあり方に関する構想

： 地域における土地の管理のあり方について、地域住民の取組の指針となる構想等を検討



- 「中間とりまとめ（骨子案）」における「管理」

参考資料 2 ・ p 6

「管理」については、（その具体的内容は土地の置かれた条件によって異なるため、当該土地の周辺地域の関係者間で合意形成を図ることが望ましいものの、）

周辺の土地や近隣住民等に悪影響（生活環境の悪化、保安上の危険、円滑な利用の阻害等）を与えないために必要となる保全行為 （物理的管理） とともに、自らが所有者であること及びその所在を登記により公示するほか、土地の境界明確化に努め、これに協力するといった行為 （法的管理） を求めることが必要。

- 土地政策分科会特別部会「とりまとめ」（2019年2月27日）における「最低限の管理」

周辺に悪影響を与えず、当分の間利用が見込まれない土地については

「最低限の管理」 （法的管理を行う。必要に応じて見守る。） で足りる。

参考資料 4 ・ p 11

- 管理行為として、①物理的管理（①'見守り行為を含む。※）及び②法的管理を位置付けている。
- 悪影響が生じていない場合は、①'見守り行為及び②法的管理で足りる。
- 管理の具体的内容は土地の置かれた条件によって異なる。

※見守り行為は悪影響が生じていない場合の最低限の（法的管理と対になる）物理的管理の一つと整理。

前回の当委員会における議論や、土地政策分科会 企画部会 の議論を踏まえ、改めて「管理」及び「放置」の定義の再整理について検討したい。

「管理」

土地への物理的行為を行う又は土地を放置することにより発生する悪影響（※）を把握・抑制する行為（状況の把握等の非物理的行為を含み、登記手続や境界の明確化等の法的管理を除く。）

※悪影響として、鳥獣被害、災害等の外部不経済の発生、将来的な活用可能性の喪失等を想定。

「放置」

土地への物理的行為を行わないこと。

「必要最小限の管理」

土地を放置し、悪影響の定期的な把握等のみを行うこと。

- 悪影響が発生しているにも関わらず、悪影響を抑制するための物理的行為を行っていない場合も「管理」としている。

- 非物理的行為（悪影響の発生の有無の把握）による管理（必要最小限の管理）を行うことにより悪影響が発生していない土地も、放置されている土地に含まれている。

※ 広辞苑における「放置」：かまわずに、そのままにしておくこと。

⇒ 一般的な用法と異なっており、混乱が生じるおそれ。

国土管理専門委員会における「管理」・「放置」の定義を、以下に再整理する。

「管理」

物理的行為又は土地を放置することにより発生する土地への悪影響を抑制するために行う、物理的行為又は非物理的行為（※ 登記手続や境界の明確化等の法的管理を除く。）

- これまでは、悪影響の把握等のみを行っていたら管理されていることとしていたが、悪影響が発生した場合に、それを把握するのみでは管理とせず、抑制するための行為を必要とすることとする。

※ 本委員会において論点でないため、法的管理は引き続き除く。

「放置」

管理を行っていないこと

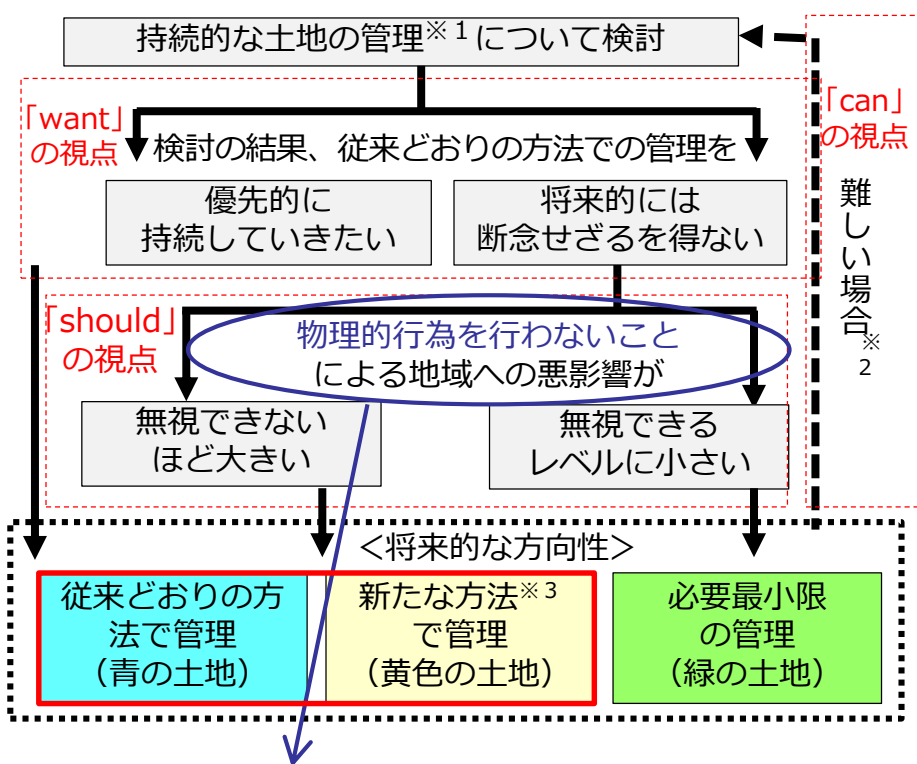
（土地への物理的行為かつ非物理的行為を行わないことに加え、悪影響を把握している（非物理的行為を行っている）にもかかわらず、それを抑制するための物理的行為を行っていない状況を含む。）。

「必要最小限の管理」

土地への物理的行為は行っていないが、悪影響を抑制するための非物理的行為（悪影響が発生していないか定期的な把握を行うこと等）は行うこと。

「管理」及び「放置」の用語の整理に併せて、土地の管理のあり方検討フロー図も修正を行う。

<フロー図>



「放置されること」を「物理的に行わないこと」に修正

※1：原生林など、過去に物理的行為が加えられたことが無い土地は、物理的に行わないことによる悪影響は生じていないと考えられ、フロー図に沿った検討を行う必要は無いこととする。

※2：担い手の不足等により実現不可能になった場合に備えた複数のシナリオを事前に描いておく。

※3：土地を放置しない方法。

色	管理のあり方	2019年とりまとめにおける「土地の分類」	今後の整理における「土地の分類」
青	従来どおりの方法で管理する	これまでどおりの状態を将来に向けても維持していきたい土地	これまでどおりの状態を将来に向けても維持していきたい土地 (修正なし)
黄	新たな方法で管理する	従来どおりの方法で持続的に管理していくことは難しいが、 <u>放置された場合</u> に悪影響が生じることが想定される土地	従来どおりの方法で持続的に管理していくことは難しいが、 <u>物理的に行わない場合</u> に悪影響が生じることが想定される土地
緑	必要最小限の管理を行う (注)	従来どおりの方法で持続的に管理していくことが難しく、 <u>放置しても</u> 大きな悪影響は生じないことが想定される土地	従来どおりの方法で持続的に管理していくことが難しく、 <u>物理的に行わなくても</u> 大きな悪影響は生じないことが想定される土地

(注) 2019年とりまとめにおいては、「人手をかけない(放置する)」と整理されていたが、フロー図と整合しないので修正。