

土地政策研究会の中間とりまとめ・提言概要

令和6年6月11日閣議決定の土地基本方針を踏まえ、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現のため、空き地等の有効な活用・管理の在り方など、まずは速やかに処置すべき具体的施策等を中心に中間とりまとめを行い、第1次の提言を行う

1. 土地を巡る現状と課題

空き地等の発生状況

- 全国的に空き地等の面積が急増（世帯保有空き地はH20→H30で約2倍の1,364km²に）

空き地等の発生要因

- 従来の土地利用では需要が不足
- 取引や利用までの時間差、手続等の手間、情報のミスマッチ

空き地等の外部不経済

- 草木の繁茂・越境、害虫・害獣発生、ごみ等の投棄、災害の懸念 等
- 住環境悪化による更なる地域の人口減少・活力低下・不動産価値の減少

土地を取り巻く諸情勢

- 多角的な土地利用転換の促進や継続的な適正管理の確保
- 防災・減災、環境等を考慮したグリーンインフラの活用
- DX・GXによる不動産取引の推進や不動産の流動性の確保

2. 対策の視点・方向性

- 空き地等について、他用途での利活用を追求するほか、再利用の可能性を維持するため、低コストで管理を継続
- 利用見込みがない宅地の農園・菜園、緑地等へ利用転換を本格的に検討
- 空き地等の発生状況や利活用の意向把握、状況を踏まえた対策の重点化

空き地等の利活用・管理の担い手の確保

- 利活用ニーズの掘り起こし、マッチング、地方公共団体のサポート等を担う中間組織等の存在が重要
- 地域コミュニティや幅広いプレーヤー、マネジメント人材の関わりが必要
- 高齢・遠隔地の土地所有者が管理責任を果たす仕組みが必要
- 活動資金の自己調達、収入の確保が必要

空き地等の農園・菜園、緑地等への土地利用転換

- 宅地への新たな転換を抑制しつつ、需要のある土地の市場の流通を促進
- 宅地の農園・菜園利用等といった利用転換やグリーンインフラの活用等を推進
- 地域ビジョンの策定等による課題の共有や公的支援が必要

土地の適正管理による災害や環境悪化の防止

- 空き地等の管理不全による災害発生、ヤードや廃虚による周辺環境への悪影響等の外部不経済防止のため、行政のガバナンス確保が必要
- 災害高リスクエリア等の適切な開発規制が必要

土地関連情報の整備と利活用の推進

- 情報の非対称性の解消や情報収集コストの低減等は土地の流通促進に有効であり、情報基盤の整備・拡充が必要

3. 具体的施策

- 土地の有効利用と継続的な管理を実現するため、「管理」の概念を国土・土地利用の法体系に明確に位置付けるとともに、空き地等の積極的な活用を推進するなど、新たな制度の創設を図り、総合的に施策を推進

空き地等の利活用・管理の担い手の確保

- 空き地等の利活用・管理のノウハウを有し、土地利用転換や一時保有を含む管理等のランドバンク機能を有する組織を法的に位置付け、公的信用力を付与し、活動を支援
- 遠隔地所有者等が安心して土地の管理を任せられる法人・団体を地方公共団体が登録・リスト化し紹介
- 土地の利活用や管理に係る人材育成、資金調達の取組を国等が支援

空き地等の農園・菜園、緑地等への土地利用転換

- 宅地化抑制や空き地等の利用転換など、地域の実情を踏まえた今後の土地利用・管理に係る方針を地方公共団体が計画等に明記することとし、望ましい土地利用を誘導
- グリーンインフラを法的に位置付け、空き地等の土地利用転換に制度的インセンティブを与えると同時に、粗放的管理による管理コスト低減、地域合意に基づく適正管理等を推進

土地の適正管理による災害や環境悪化の防止

- 管理不全土地に対する勧告、命令、代執行など、行政による是正措置を可能とする法的根拠を整備
- 生活環境の保全、災害防止等のため、土地取引段階の届出等により、必要に応じて適正利用を促す仕組みを構築

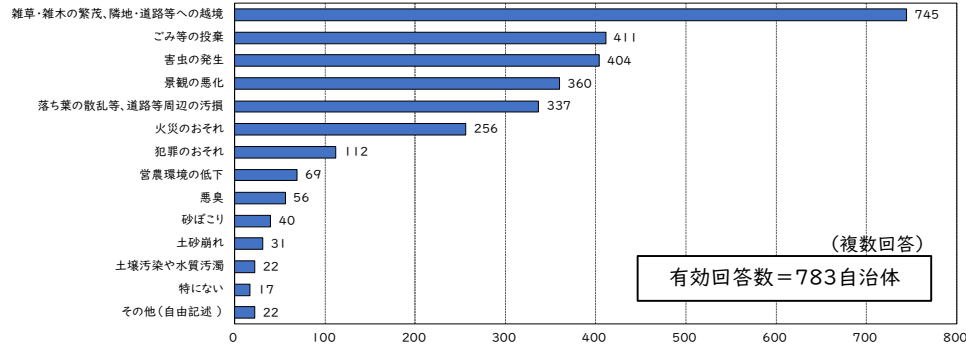
土地関連情報の整備と利活用の推進

- 土地の利用・管理・流通の円滑化のため、災害リスク情報等をデジタル地図上で活用する仕組みを整備・拡充するとともに、不動産IDの早期の社会実装を実現

【参考1】土地の利活用・管理に関する自治体の意見

1. 管理不全土地が周辺に及ぼしている悪影響

○ 管理不全土地が周辺に及ぼしている悪影響は、草木の繁茂や越境、不法投棄、害虫発生、景観の悪化、落ち葉の散乱、火災のおそれ等が多数。

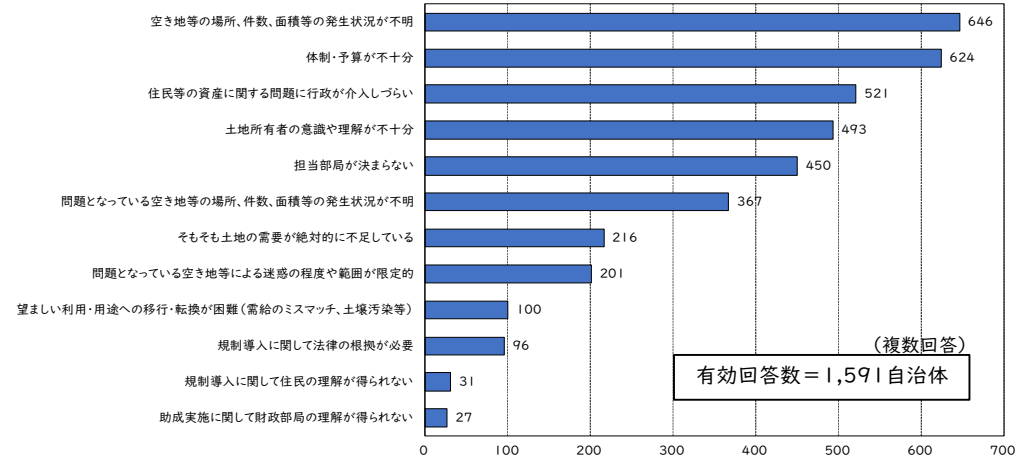


その他(自由記述)の具体的な例

- ・ アレルギーを引き起こす植物の繁茂による健康被害がある
- ・ 野生動物の住処になっている
- ・ 土砂の流出がある
- ・ 道路の見通しの低下
- ・ 接道がとれない
- ・ 境界確定できない
- ・ 道路区域線が明らかでない

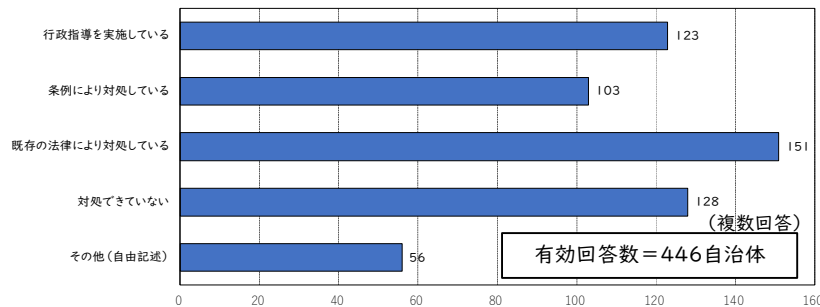
2. 空き地等の対策を行うに当たっての課題

○ 取組の課題としては、空き地の実態把握が進んでいないことや、体制・予算の問題、民間への介入の躊躇、所有者の意識、担当部局の不在等があげられている。



3. 土地の取引・利用・管理に関する問題への対処

○ 基本的には既存の法律、行政指導及び条例により対応しているが、対処できていないケースも多く確認されている。



その他(自由記述)の具体的な例

- ・ 所有者が解散した会社法人であることから、行政指導等が実施不可能
- ・ 景観に影響を及ぼす廃虚ホテルの取得・解体といった対処を実施
- ・ 相続人が不明で対応が不可能
- ・ 行政指導ではない適正管理依頼等を送付
- ・ 既存の法律の範囲内で対応しているが、対応できない事項が多く、問題が解決していない
- ・ 担当部署がないため回答できない

4. 土地の取引・利用・管理に関連して、国に求める取組

○ 土地の取引・利用・管理に関し、国に求める取組として、
 ・ 国土利用計画法の届出制度の実効性確保(無届け対策等)
 ・ 空き地対策に、空家特措法による空き家対策と同様の権限を認める法整備

具体的な要望事項

有効回答数 = 123自治体

【国土利用計画法の届出制度に関する事項】

- 国土利用計画法に基づく届出制度について、国民、民間事業者等への周知
- 法務局での登記において、国土利用計画法の届出を行っているかを確認する仕組みの構築
- 届出の対象となる土地取引について、登記移転情報の速やかな共有(国、都道府県、市町村が情報共有を行えるシステムを構築)
- 無届けに対する罰則の強化

【土地の取引・利用・管理に関する事項】
(法制度、税制度に関する事項)

- 空き地等においても、空き家特措法で認められている権限を同様に認める法整備が必要
- 空き地について、地方公共団体が所有者に対して適正管理に係る指導が行えるような法的根拠や実施機関の整備
- 空き地の管理等の代執行が可能となるような法的根拠の整備(適正管理を代行する機関の創設を含む)
- 相続土地国庫帰属制度の要件が厳しいため、本制度を活用することができず放置されてしまう土地の増加が懸念されることから、本制度の要件緩和
- 市街化調整区域内の空き家や空き地の活用に向けて、都市計画法の立地基準の見直し
- 不適切管理地に対する税制度による課税等の対策(管理を一定期間以上怠り、近隣住民等に悪影響を及ぼしていることが明確な場合、所有者若しくは納税義務者に対し税制の特例を設け、税額を上乗せすることにより適切な管理を行うよう促す。適正管理を行っていない所有者に対する罰則等)

(財政、人材等の支援、体制の整備)

- 財政上の措置など、地方公共団体の財源確保対策
- 中長期間、担当者として国の職員を派遣するなど人的な支援
- 核家族化や都市圏への移住に伴い、残された相続土地や建物の管理を行えないケースが増えているため、空地の利活用の推進や国庫帰属に伴う費用の補助
- 草刈り等の初期段階での対応を行うため、管理できる体制(高齢化による人員不足、管理料金の支出)を整えることが必要

(出典) 「土地の利活用・管理に関するアンケート調査」(国土交通省、令和6年2月実施)

【参考2】土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定)の概要

基本的な考え方

現状・課題

- (1) 人口減少・少子高齢化、世帯数の減少
- (2) 東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX、GX等の進行
- (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

取組の方向性・目標

- 宅地化を前提とした土地政策から軸足を移し、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に施策を総合的に推進
- 地域の実情に応じた土地の適正な利用転換や的確な利用・管理、円滑な流通・取引等を確保するため、既存施策の拡充や新たな施策の導入

土地に関する施策（主な新規・拡充事項等）

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等並びに適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

1. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応に関する措置
 - 非宅地化を含む土地の有効利用への円滑な転換、継続的な管理を確保するための新たな枠組の構築
 - 改正空家法による総合的な取組、空き地対策との一体的推進
 - 所有者不明土地法に基づく制度の活用推進
2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置
 - 災害発生に備えた事前復興まちづくり計画の策定促進
 - グリーンインフラ等の総合的・体系的な推進
 - 不適切な土地利用等を防ぎ生活環境保全、災害防止等を図る方策の検討
 - 工場跡地、廃墟等の有効利用や管理不全の防止を図るための対応の検討
 - 重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査等の着実な実施
3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置
 - 「まちづくりGX」の推進
 - 区分所有法制の見直し
 - 土壌汚染の適切なリスク管理対策の推進
 - 国・都道府県で確保すべき農用地の面積の目標の達成に向けた措置の強化
 - 土地利用転換や関連都市インフラの整備による産業立地の促進

第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保
 - 空き家・空き地バンクの活用等による需給マッチングの推進
2. 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の適切な運用

第3章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項

1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化
 - 地籍調査の現地調査手続の円滑化、調査困難な都市部・山村部での調査推進
 - 都市部の地図混乱地域における法務局地図作成事業の計画的な実施
2. 不動産市場情報の整備の推進
 - 地価や不動産取引価格情報など、市場動向を的確に把握する情報の整備と提供
3. 土地に関する多様な情報の提供
 - 不動産に関する多様なオープンデータを同じ地図に表示できる不動産情報ライブラリの活用
4. DXの推進による土地政策の基盤強化
 - 地理空間情報を活用した「建築・都市のDX」の推進
 - 不動産登記データベースの関係機関への提供

第4章 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

1. 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）
 - 流域関係者の協働による「流域治水」の取組の推進
2. 多様な活動を支える人材・担い手の育成・確保、必要な資金の確保
 - 不動産鑑定士の担い手確保、産官学における土地・不動産のプロフェッショナル人材の確保・育成
3. 土地に関する基本理念の普及等
4. PDCAサイクルによる適時の見直し