

適正な土地利用・管理に向けて

令和6年2月7日

不動産・建設経済局 土地政策課

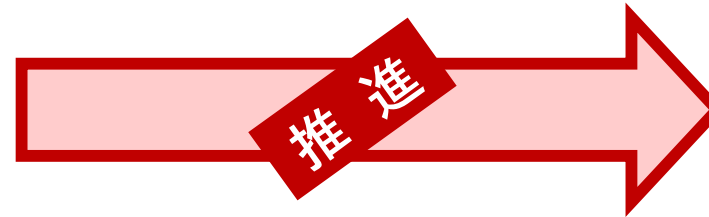
1. 土地利用転換の方向性

土地利用の適正な転換に関する考え方



空き地等

- 空き地バンク等により市場への再流通を促進
- 工場跡地など、都市の低未利用土地は、居住用地や事業用地等として適切に再利用



- 次に掲げる施策により、空き地等の農的利用、緑地化を推進
 - ・人材・担い手の育成・確保
 - ・円滑な資金調達・確保
 - ・情報の整備・連携・活用
 - ・必要な規制・制度の見直し



農的な利用

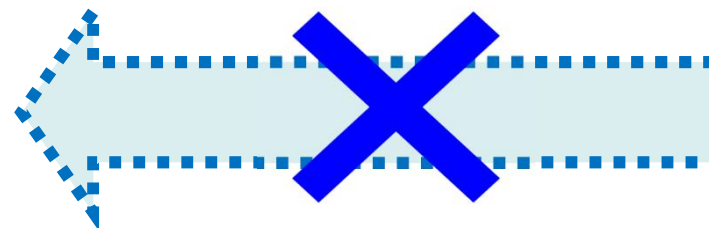


緑地

- 住宅地に農的空間を創出し、地域の環境を向上
- 水害被害の軽減など多様な機能を発揮するグリーンインフラやEco-DRRとして緑地を保全・活用



住宅地等



抑制

- 低未利用土地の活用、空き家の活用・除却を推進
- 農地や森林等から住宅地への転換を抑制

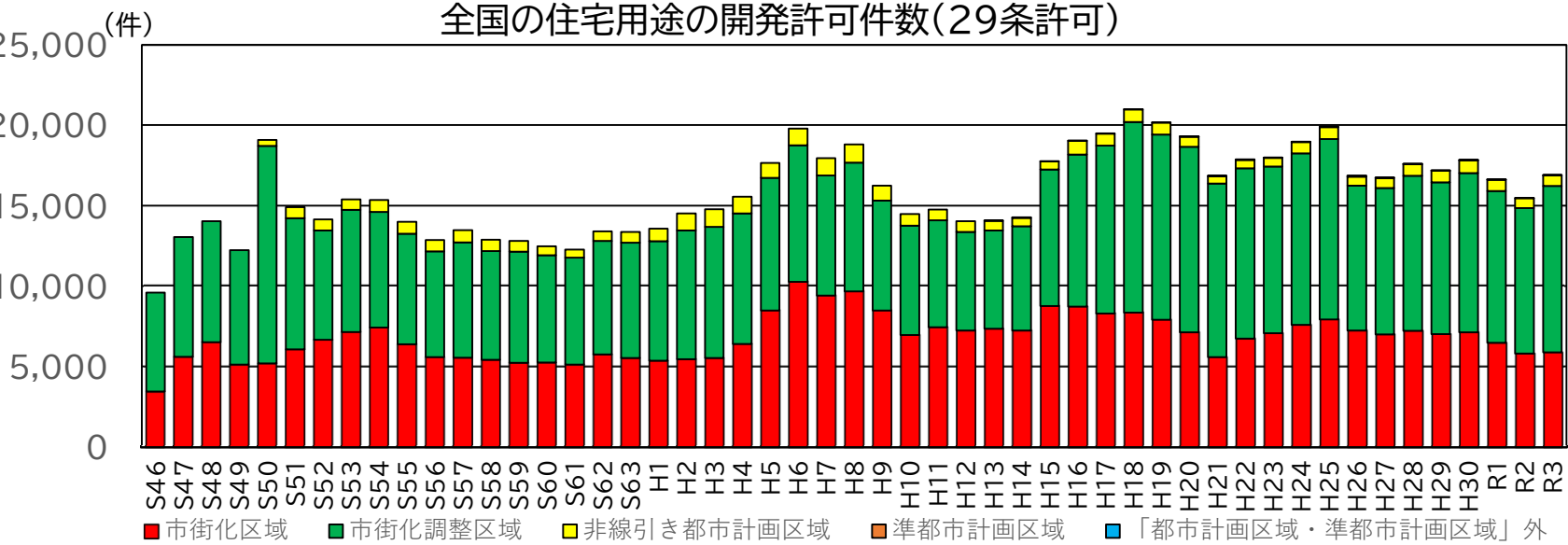
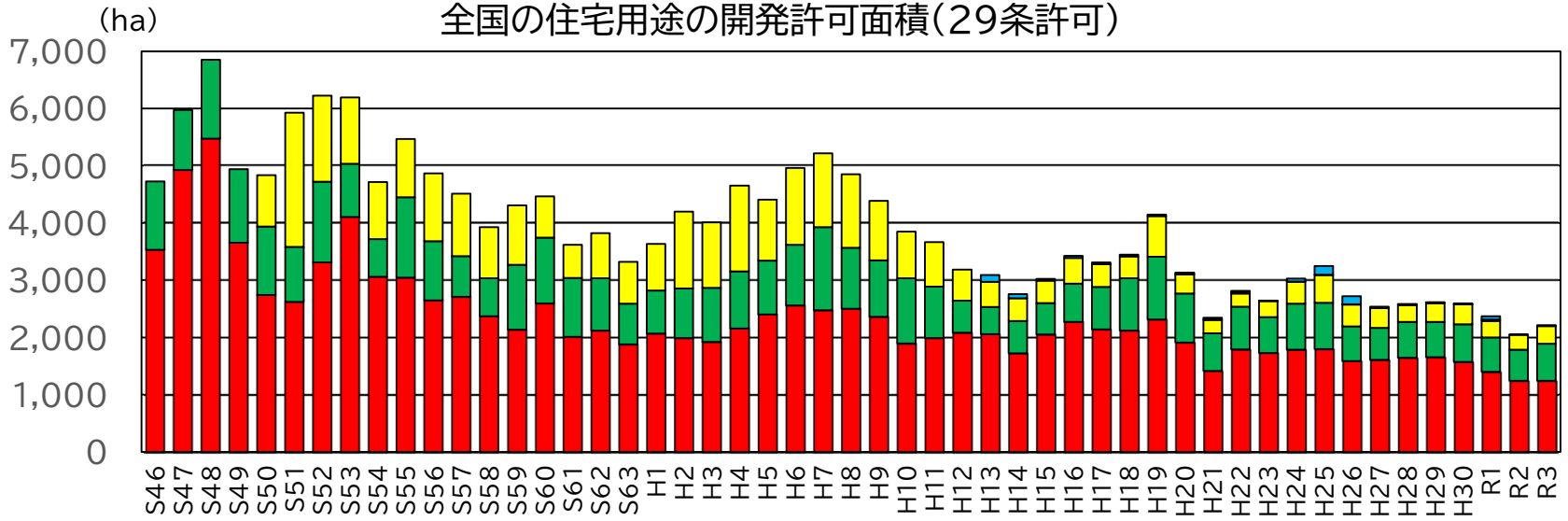


優良な農地

- 食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保
- 国土保全等の多面的機能を持続的かつ適切に発揮させるために管理

住宅地開発の動向

住宅用途の開発許可面積は徐々に減少しているが、市街化調整区域における開発許可件数が相当割合を占める等、郊外の宅地開発は、依然として一定程度継続している。



■市街化区域 ■市街化調整区域 ■非線引き都市計画区域 ■準都市計画区域 ■「都市計画区域・準都市計画区域」外

出典:国土交通省資料

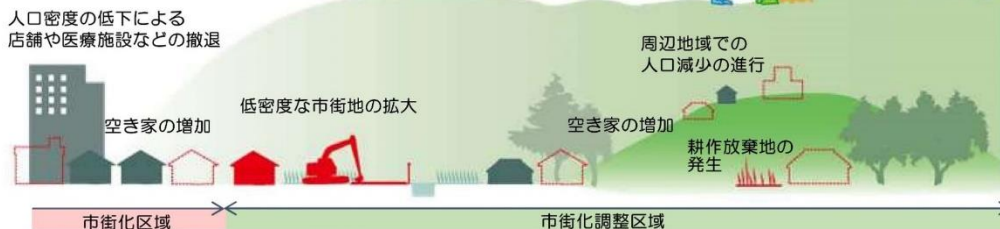
市街地の拡大抑制等に向けた制度の見直し例

岡山市において、低密度な市街地の拡大抑制と、中山間地域等の周辺地域における集落活性化に資するよう、市街化調整区域における開発許可制度について見直しを検討。

見直し素案の概要

- (1)岡山市開発行為の許可基準等に関する条例(都市計画法第34条11号に基づく条例)の廃止
低密度な市街地の拡大を抑制するため、**50戸連たん制度を廃止**
- (2)集落活性化に資する新たな開発許可制度の新設(人口減少が著しい区域限定)
地域コミュニティの維持・活性化を図るため、**新たに20戸連たん制度を新設**
- (3)既存建築物を活用した地域再生のための用途変更の緩和(人口減少が著しい区域限定)
地域再生のため、**空き家を活用した農家レストランや賃貸住宅等への用途変更が可能となる制度を新設**
- (4)上記内容について、条例廃止後の令和6年4月から2年間の経過措置の後に運用を開始する

市街化調整区域の課題



このままだと・・・

- 低密度な市街地の拡大により、市街化区域内の**生活サービス施設等の維持が困難**になる恐れがある
- 中山間地域等の周辺地域で人口減少が続き、**空き家が増加し、地域コミュニティの維持が困難**になる恐れがある

開発許可制度を見直して目指すまちの将来像

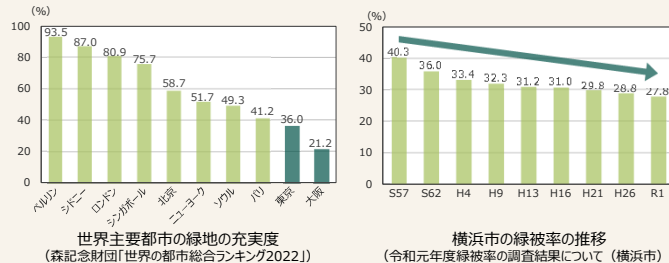


目指すまちの将来像とは・・・

- 低密度な市街地の拡大を抑制し、市街地の人口密度を保つことで、**生活サービス施設を維持**する
- 人口減少地域において、小さな集落でも住宅を建築可能にするとともに、空き家の利活用を促進することにより、**地域コミュニティを維持・活性化**する

背景・必要性

- 世界と比較して我が国の都市の緑地の充実度は低く、また減少傾向。



- 気候変動対応、生物多様性確保、幸福度 (Well-being) の向上等の課題解決に向けて、緑地が持つ機能に対する期待の高まり。
- ESG投資など、環境分野への民間投資の機運が拡大。

- 都市において緑のネットワークを含む質・量両面での緑地の確保に取り組む必要があるが、
 - ・地方公共団体において、財政的制約や緑地の整備・管理に係るノウハウ不足が課題。
 - ・民間においても、緑地確保の取組は収益を生み出しづらいという認識が一般的であり、取組が限定的。

- また、都市における脱炭素化を進めるためには、緑地の創出のほか、再生エネルギーの導入やエネルギーの効率的利用の取組を進めることも重要。

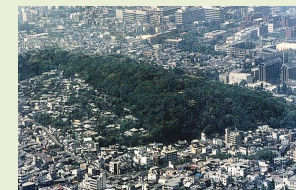
概要

1. 国主導による戦略的な都市緑地の確保

- ・緑地の保全等に関する国の基本方針の策定
- ・都市計画における緑地の位置付けの向上

2. 貴重な都市緑地の積極的な保全・更新

- ・緑地の機能維持増進事業について位置付け
- ・緑地の買入れを代行する国指定法人の創設



特別緑地保全地区の例 (京都市)

3. 緑と調和した都市環境整備への

民間投資の呼び込み

- ・民間事業者等による緑地確保の取組の認定制度の創設
- ・都市の脱炭素化に資する都市開発事業の認定制度の創設



都市再開発における緑地空間の創出の例 (千代田区 大手町)

都市農業の多様な役割

○ 都市農業は、①新鮮な農産物の供給、②身近な農業体験・交流活動の場の提供、③災害時の防災空間の確保、④やすらぎや潤いをもたらす緑地空間の提供、⑤国土・環境の保全、⑥都市住民の農業への理解の醸成といった多様な役割を果たしている。

① 新鮮な農産物の供給



消費者が求める新鮮な農産物の供給、「食」と「農」に関する情報提供の等の役割

② 身近な農業体験・交流の場



都市住民や学童の農業体験・交流、ふれあいの場及び農産物直売所での農産物販売等を通じた生産者と消費者の交流の役割

③ 災害時の防災空間



火災時における延焼の防止や地震時における避難場所、仮設住宅建設用地等のための防災空間としての役割

④ 心やすらぐ緑地空間



緑地空間や水辺空間を提供し、都市住民の生活に「やすらぎ」や「潤い」をもたらす役割

⑤ 国土・環境の保全



都市の緑として、雨水の保水、地下水の涵養、生物の保護等に資する役割

⑥ 都市住民の農業への理解の醸成



身近に存在する都市農業を通じて都市住民の農業への理解を醸成する役割

(出典) 「都市農業をめぐる情勢について 令和6年1月」 農林水産省資料より抜粋

- 都市農業推進の一環で、宅地等の農地転換による都市農地を創設する取組を支援している。
 - 支援対象者は、都道府県、市町村、都市農業関係者(都市農業者、都市住民、食品関連事業者、NPO法人、民間企業、JA、経営コンサルタントなど)等の複数の組織により構成される団体。
- ※ 地方公共団体のみで構成されている組織ではないこと

都市農業共生推進等地域支援事業(都市農地創設支援型) 農林水産省交付金事業

都市農地の創設に関する合意形成に向けた取組

◆ ソフト事業

- ・ 都市農地の創設に関する専門家の相談、先行事例の調査、住民の農業への関心の把握、適地やニーズを把握するための調査
- ・ 関係者(市街化区域内農地を所有する農業者、行政、有識者等)との合意形成を目的とする協議・話し合いの場の設置
- ・ 創設した都市農地の活用手法、継続的な運営体制の検討
- ・ 創設した都市農地の生産緑地指定に向けた検討

◆ ハード事業

- ・ 都市農地の周辺環境対策のための簡易的な施設(農薬飛散、臭気、騒音、土ぼこり、土砂流出等の防止対策)の整備
- ※ 建築物基礎や舗装版の撤去、除礫、深耕等の簡易な施設の整備以外のハード事業は支援対象外



他地域へ波及させるガイドラインを作成・公表

事業実施期間:2年間(+自主取組:1年間)

交付率:定額

助成上限額:600万円/年

このうちハード事業の上限は、150万円又はソフト事業の1.5倍の額のうちいずれか低い額

(例1:ソフト事業450万円の場合、ハード事業の上限150万円)

(例2:ソフト事業300万円の場合、ハード事業の上限150万円)

(例3:ソフト事業100万円の場合、ハード事業の上限150万円)

実施区域等:市街化区域内

※ ハード事業の実施にはソフト事業の実施が必須

(ハード事業の対象)

※ 創設する都市農地のうち、生産緑地に指定することが見込まれる農地又は都市計画法・都市緑地法による基本計画等により保全の方針が示される見込みがある農地

(イメージ)



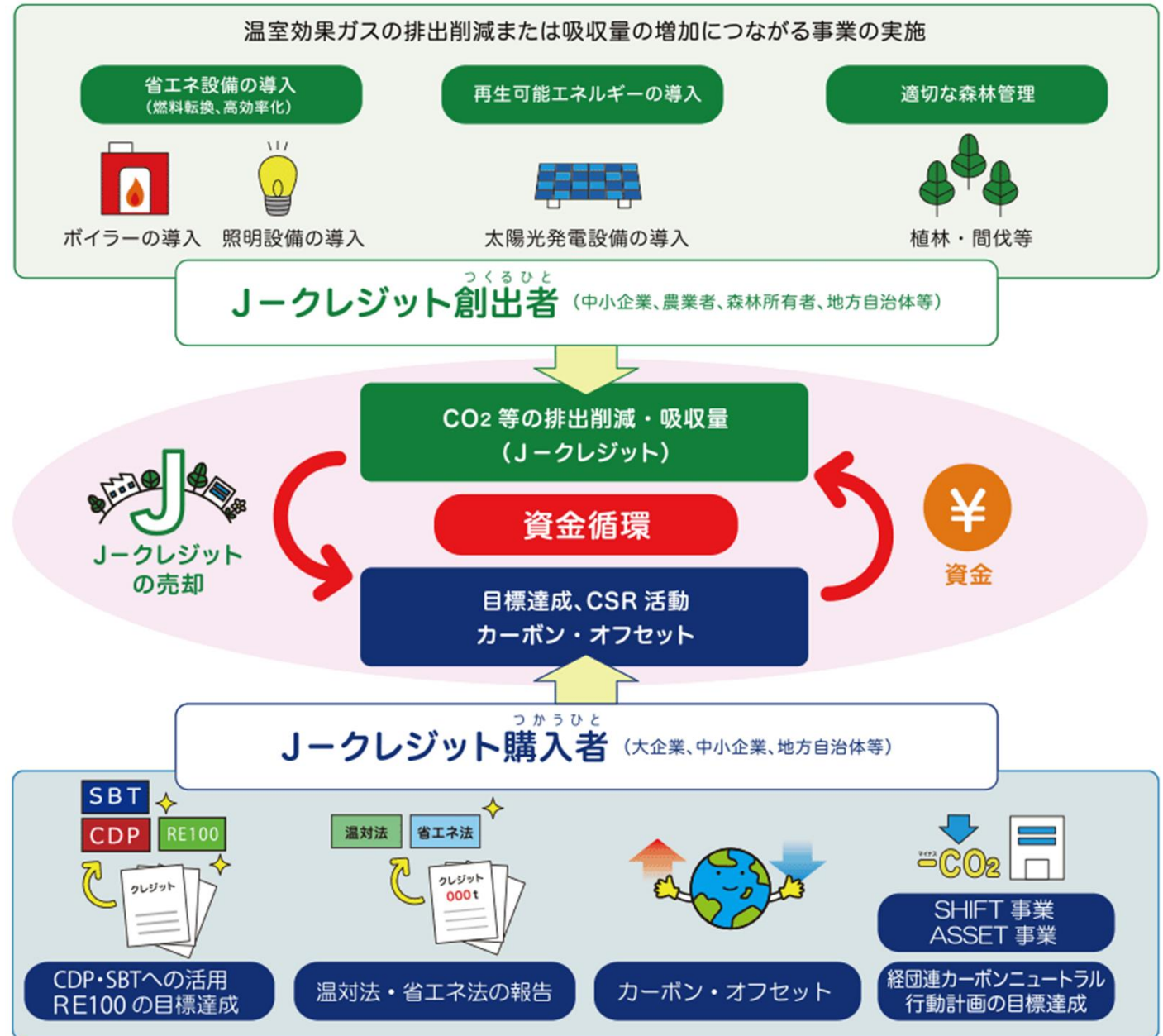
駐車場を活用し、会員向けのコミュニティ農園を整備

(出典)農林水産省資料より国土交通省作成

J-クレジット制度

- J-クレジット制度とは、省エネ・再エネ設備の導入や森林管理等による温室効果ガスの排出削減・吸収量をクレジットとして認証する制度であり、2013年度より国内クレジット制度とJ-VER制度を一本化し、経済産業省・環境省・農林水産省が運営。
- 削減・吸収活動はプロジェクト単位で制度に登録、クレジット認証される。
- 本制度により、中小企業・自治体等の省エネ・低炭素投資等を促進し、クレジットの活用による国内での資金循環を促すことで環境と経済の両立を目指す。

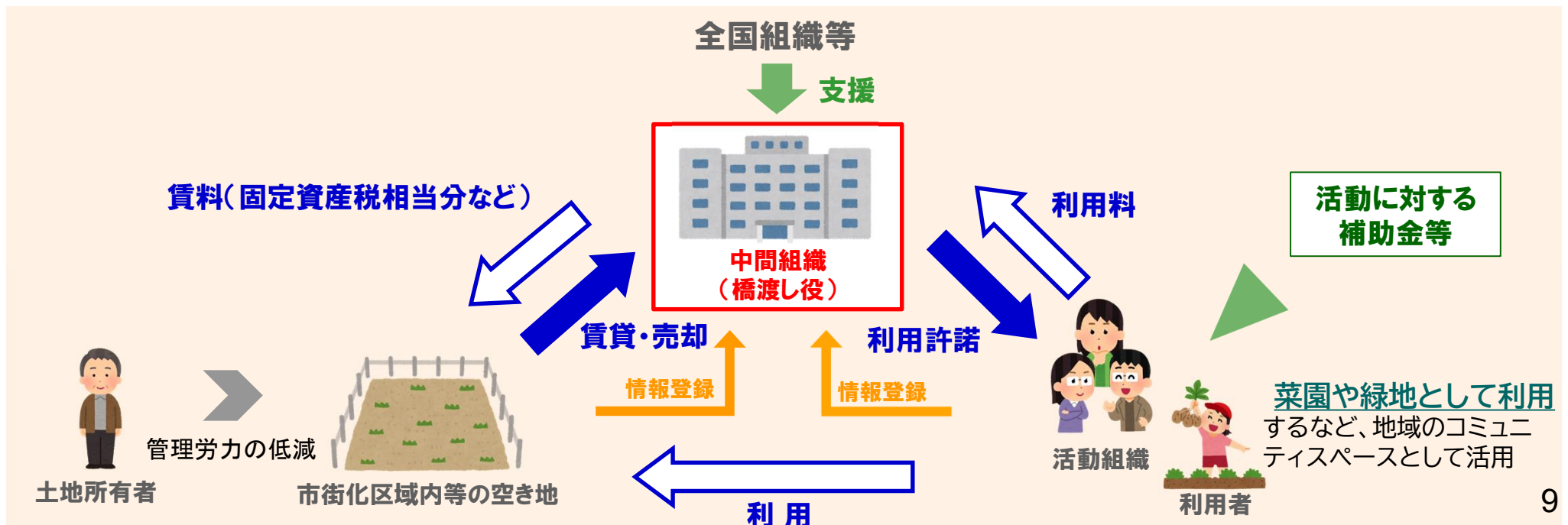
※ 植林、間伐等の森林の整備・管理も評価対象となり、自然的土地利用を促すものとなっている。



空き地を緑地や農的な空間として利用するスキーム(イメージ)

- 円滑な土地利用調整を行うためには、橋渡し役として中間組織が、①土地所有者から土地を借り上げて又は買い上げて、活動組織等に利用させる、②貸したい所有者と利用したい者の情報の集約、マッチング等を図ることが効果的と考えられる(土地所有者及び利用者の心理的不安の軽減の観点から、地方公共団体・その外郭団体等の公的性格のある組織や公的認証等により信用力が付与された組織が中間組織としてランドバンク的な機能を担うことが有効)。
- 一方、都市住民の収穫体験への高い関心を背景に、市場で貸し農園を運営している民間事業者の例もある。
- 土地所有者に対するメリットの創出は必要不可欠であり、所有土地が利活用されることによる管理コストの低減のほか、利用者等から利用料を徴収できる場合は、それを固定資産税等保有コストに充当できる可能性が期待できる。
- また、利用者をサポートする活動組織に対する支援(話し合い、活動計画の策定、必要な施設整備等に係る費用、活動経費等に対する補助)が有効。
- 継続的に農的な利用を行う場合は、土地利用の安定、固定経費の縮減等の観点から、農地への地目転換を検討することも有効。

中間組織を活用した土地の利活用のイメージ

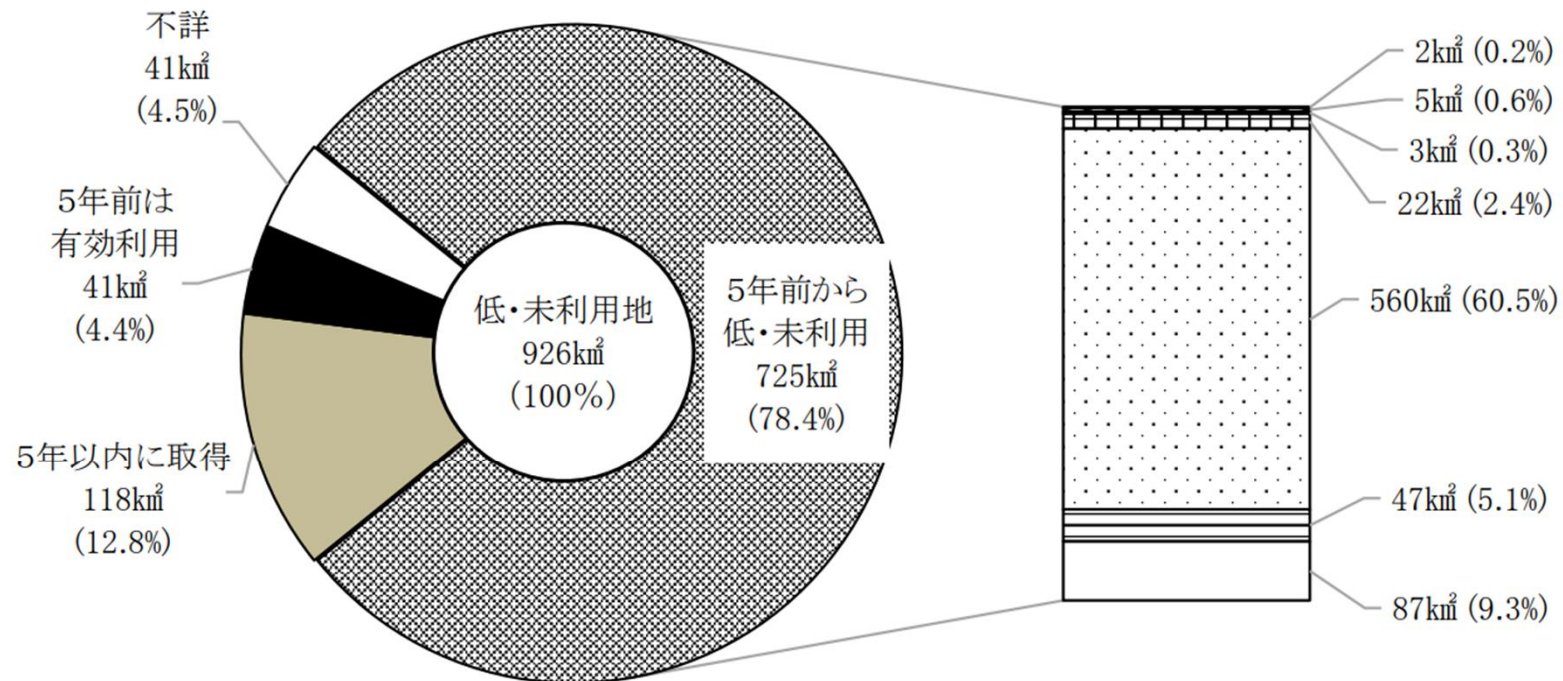


- 宅地の農的利用、植林等による緑化等の土地利用転換が最適と考えられる場合、促進策としてどのようなものが考えられるか。阻害要因があるとすればどのように解消すべきか。
- 農林地から宅地等への転用（農地等非宅地の開発・宅地化）が進む要因は何か。人口減少社会において宅地等の増加抑制のためにどのような方策が考えられるか。

2. 土地利用・管理上のその他の課題

法人が所有する空き地等の状況

○ 法人が所有している低・未利用地※(約926km²)のうち、「5年前から低・未利用」であった土地は約725km²(78.4%)と、多くは継続的に低・未利用の状態となっており、そのうち今後も「転換の予定はない」土地は約560km²と、長らく利活用の見通しが立っていないことが伺える。

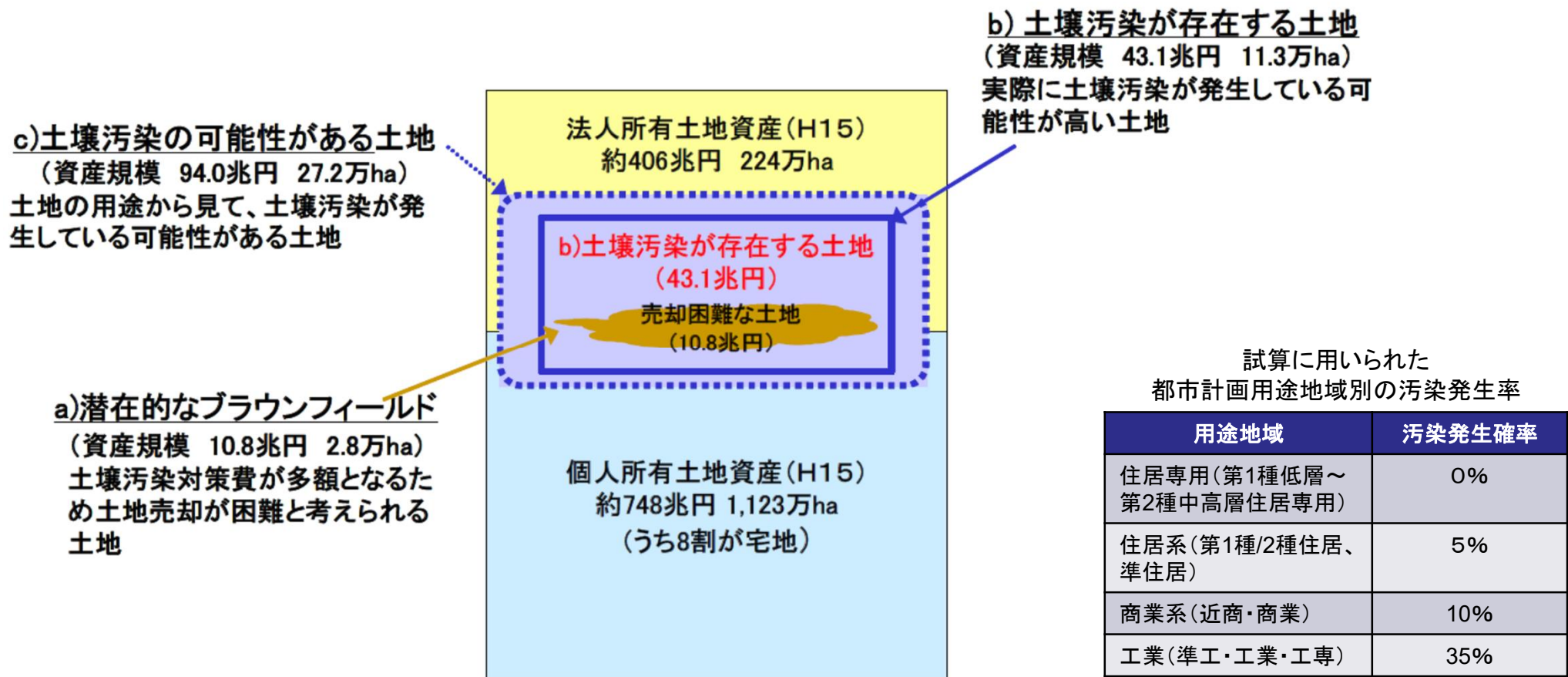


- 概ね1年以内に転換を予定している
- ▨ 転換を予定しているが5年以上は要する
- 転換の予定はない
- 不詳
- ▨ 概ね5年以内に転換を予定している
- 転換を予定しているが時期は決めていない
- ▨ 売却を決定・予定している

※「低・未利用地」は、法人が所有している「宅地など」の土地の利用現況のうち、「駐車場」「資材置場」「利用できない建物(廃屋等)」「空き地」の合計
 ※法人が所有する空き地の規模は約526km²で、世帯保有の空き地(約1,364km²)との合計である約1,890km²は、大阪府の面積(約1,905km²)と同程度

ブラウンフィールドの規模(試算)

- ブラウンフィールドとは、土壤汚染の存在、あるいはその懸念から、本来、その土地が有する潜在的な価値よりも著しく低い用途あるいは未利用となった土地をいうとされている。
- 以前の調査では、土壤汚染のある可能性が高い土地は約11万ha(東京都の約半分)、うち土壤汚染対策費が多額となるため売却が困難と考えられる土地は約2.8万haとする試算がある。

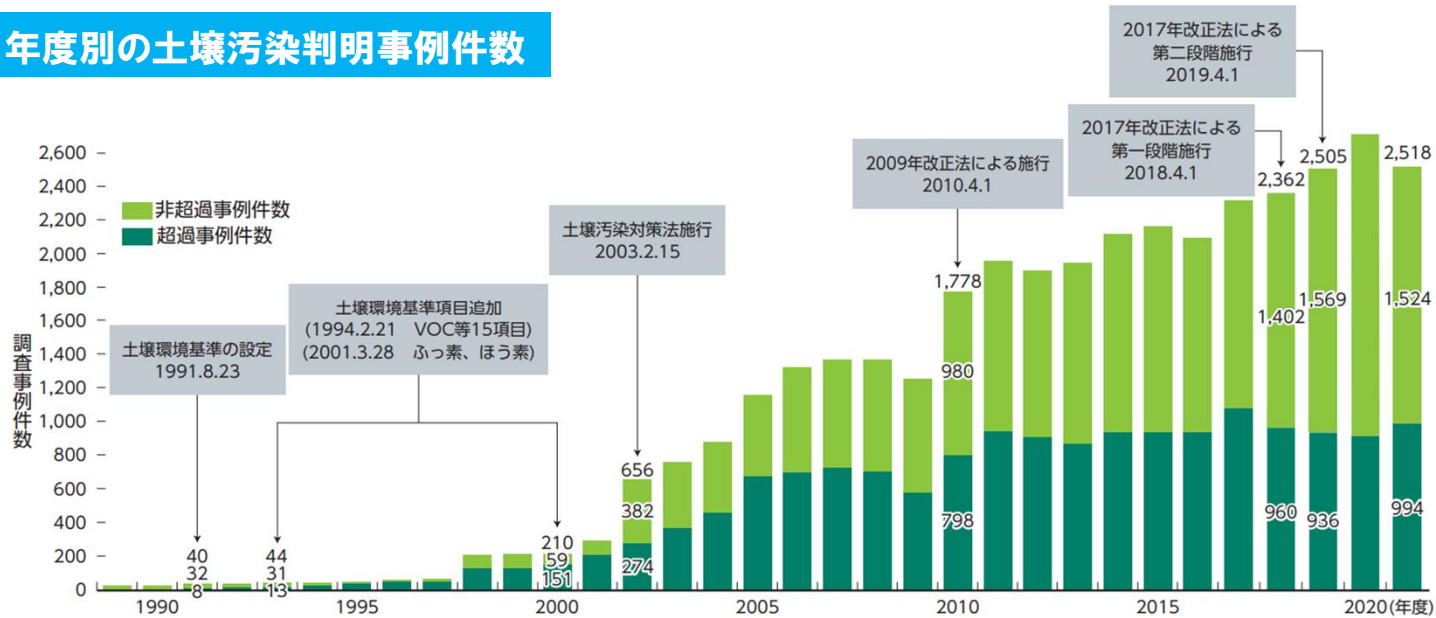


(出典) 環境省「土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について 中間取りまとめ」(平成19年)を基に国土交通省編集

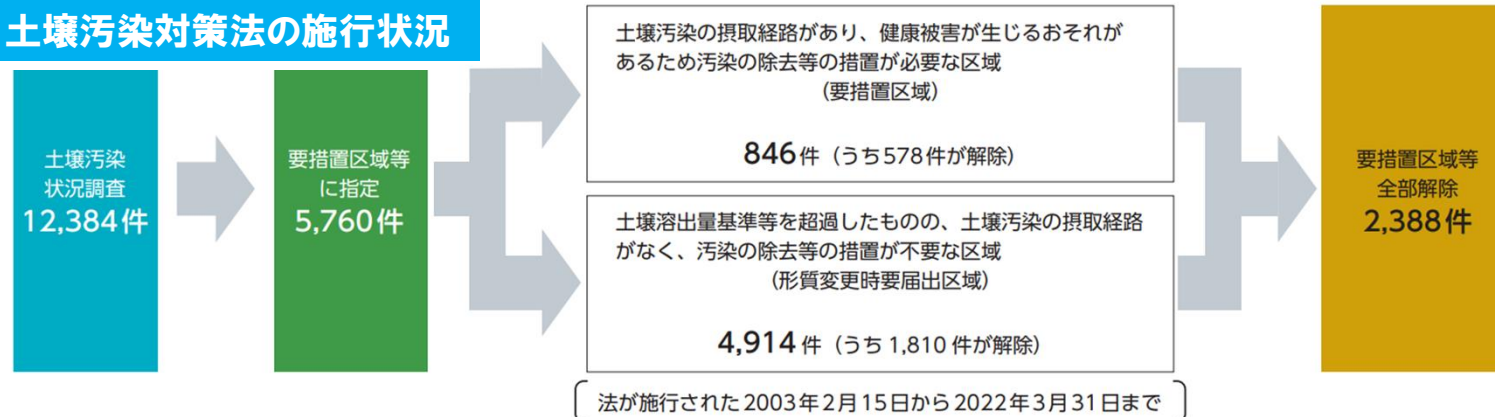
土壤汚染の判明事例数と土壤汚染対策法の施行状況

○ 土壤の汚染に係る環境基準又は土壤汚染対策法の土壤溶出量基準又は土壤含有量基準を超える汚染が判明した事例は年間1000件程度となっており、同法や都道府県等の条例に基づき対策が講じられている。

年度別の土壤汚染判明事例件数



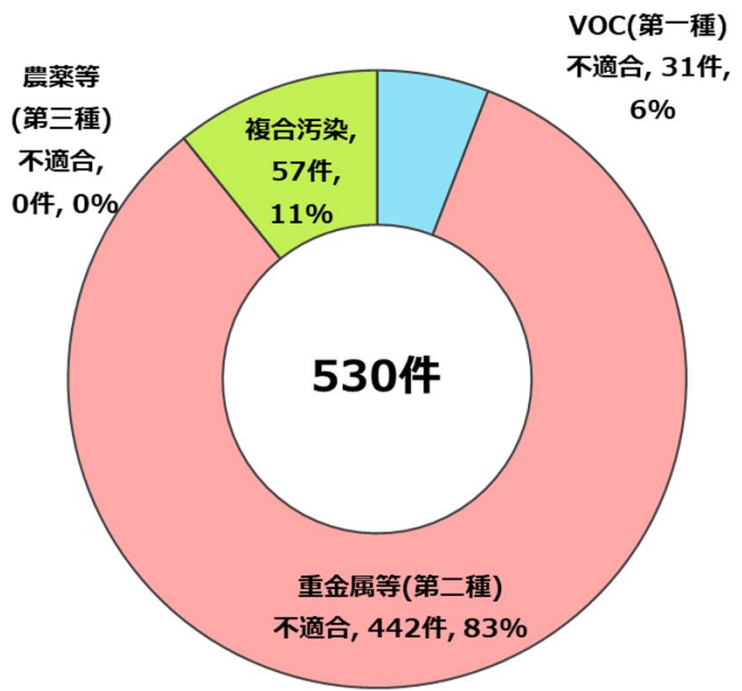
土壤汚染対策法の施行状況



区域指定に係る特定有害物質・区域における措置

○ 区域指定に係る特定有害物質は、重金属等による汚染が83%と最多であり、要措置区域等における措置において、掘削除去が占める割合は依然高い(形質変更時要届出区域においては8割以上)。

区域指定に係る特定有害物質



区域における措置

実施措置		措置が実施された区域等	要措置区域 措置実施件数 (H22~R3 累計)	形質変更時 要届出区域 措置実施件数 (H22~R3 累計)	合計 (H22~R3 累計)
に よ 直 接 り 摂 入 ス ク	舗装		25	215	240
	立入禁止		22	93	115
	土壌 入換え	区域外土壌入換え	5	49	54
		区域内土壌入換え	3	17	20
	盛土		5	87	92
地 下 水 等 の 摂 入 ス ク	地下水の水質の測定		245	301	546
	原位置封じ込め		12	10	22
	遮水工封じ込め		5	9	14
	地下水汚染の拡大の防止		25	24	49
	遮断工封じ込め		1	2	3
	不溶化	原位置不溶化	10	5	15
		不溶化埋戻し	7	19	26
土壌汚染の 除去	掘削除去 (全体に占める割合)	853 (77.6%)	3,583 (83.4%)	4,436 (82.3%)	
	原位置浄化	163	129	292	
回答事例数			1,099	4,294	5,393

○ 東京都では中小事業者による円滑な土地利用の転換と持続可能な土壤汚染対策の推進を目的として、土壤汚染がある工場跡地において、掘削除去によらない対策を行う土地所有者等を技術・費用の双方から支援する事業を令和5年度より開始。

土地利用転換アドバイザー派遣【技術支援】（無料）

中小事業者が東京都内に設置していた工場跡地に、専門知識を持ったアドバイザーが訪問して助言を実施
 ○法令で求められる対策 ○掘削除去によらない土壤汚染対策
 ○汚染土壤を管理しながらの土地活用 ○不動産評価の考え方
 ○狭あい地での対策技術

被覆盛土支援【補助金】

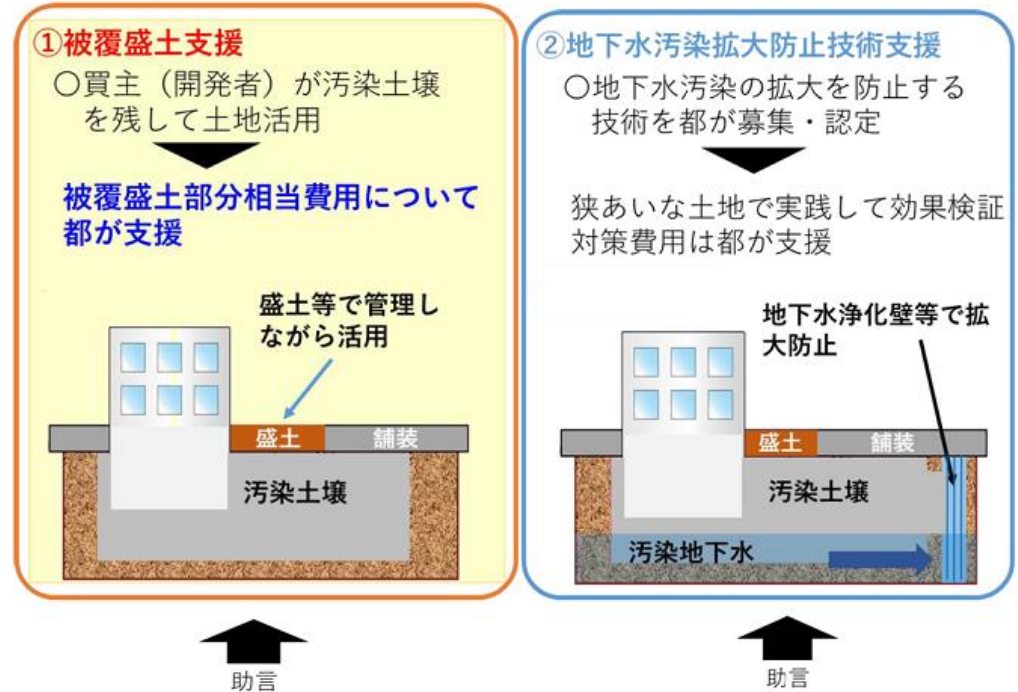
土壤汚染を残して土地を利活用する場合、以下の条件に該当する場合、被覆盛土費用を支援

条件	① 土地利用転換アドバイザーを利用している ② 都、区市に土壤汚染状況調査結果の報告書が提出されている ③ 900 平方メートル以下の土地 ④ 形質変更時要届出区域又は要管理区域
対象者	上記の土地を購入した者、返還を受けた者
補助金額	土壤汚染を残して被覆盛土をする土地 1㎡につき4,445円補助

地下水汚染拡大防止技術支援【補助金】

一定濃度を超える土壤汚染・地下水汚染に対し、認定された技術で対策の実証を行う場合、その実証費用を支援

条件	① 土地利用転換アドバイザーを利用している ② 都、区市に土壤汚染状況調査結果の報告書が提出されている ③ 地下水汚染拡大防止区域相当である
対象者	上記事業場の土地の所有者、管理者若しくは占有者及び上記土地を購入した者等
対策方法	地下水汚染拡大防止技術評価委員会で認定された技術で施工
補助金額	対策実証費用（最大2,000万円）



土地利用転換アドバイザー

○土地の売主・買主双方にアドバイザーが助言・情報提供

- ・法令に必要な対策の内容
- ・汚染を管理しながらの土地活用方法
- ・土地取引に参考となる不動産鑑定情報
- ・狭あいな土地での対策技術の情報



○土壤汚染対策の専門家、不動産鑑定士等のチームで構成

【参考】フランスにおける土地利用・管理の目標

- フランスでは、温室効果ガスの削減等の観点から、都市化やインフラ開発(土地の人工化)により自然地が毎年2~3万ha減少していることを踏まえ、2050年に土地の人工化を正味ゼロにする目標を掲げている。
- 目標達成のため、土壤汚染対策等への助成や、郊外の大型商業施設の新設の原則禁止、ポータルサイトにおける土地の人工化の抑制状況の図示等の取組を進めることとしている。

気候変動対策・レジリエンス強化法(2021年)

V 住宅

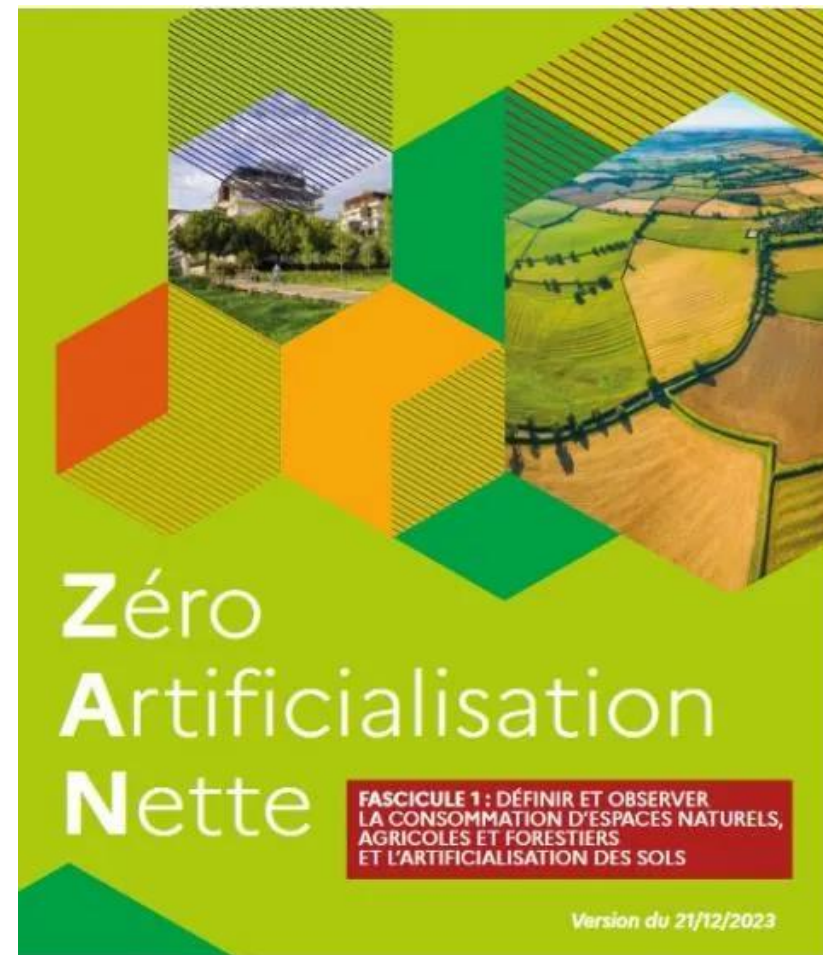
第3章 都市計画規制の適用による人工化への対策

第1節 プログラム規定

第191条

2050年に土地の人工化を正味ゼロにするという国家目標を達成するためには、この法律の公布後10年間の土地の人工化率は、この期間において、全国規模で観測される土地の人工化が、この日以前の10年間に観測されたものの半分以下になるようにしなければならない。

➡ EUの「土壤戦略2030」(2021年)にも同趣旨が反映



目標達成のための取組

- 地域圏のプロジェクト募集で選ばれる、**放棄地や施設の取得・汚染除去・解体事業**や、エコロジー省が募集する、**旧工場や採掘場跡の汚染放棄地の再生事業**に対し、資金を拠出
- 郊外の**大型商業施設の新設を原則禁止**
- 中小規模の中心都市の中心部の活性化
- 17万haの荒地の再生、110万戸の空き家の活用
- 土地の人工化に関するポータルサイトにおいて、**土地の人工化の抑制状況をインタラクティブマップとダッシュボードによって表示**

不要となった建造物の処理を余儀なくされた事例

- 観光施設であった巨大な観音像について、所有者死亡後に相続人らが相続放棄したため、相続財産管理人による相続人調査、清算等の手続を経て、残余財産として国庫に帰属。
- 外壁剥落等危険な状態であったため、国の負担で解体工事を実施。



所在地	兵庫県淡路市釜口字里2457番1ほか
引受日	令和2年3月30日
土地	19,071.04㎡
建物	観音像(高さ約100m) 十重の塔(高さ約32m) 山門

経緯

昭和57年 通称「世界平和大観音像」 建築

平成18年 所有者死亡

～19年 相続人ら相続放棄

平成30年 相続人不存在確定

(この間、相続財産管理人等に事案の経緯や国庫帰属財産となることに問題ないかについて説明を求めるなど、事前協議や法律相談等を複数回実施)

令和2年 国庫帰属

十重の塔・山門を解体撤去

令和5年 観音像を解体撤去



財産所在地

国土地理院地図より作成



条例による土地利用の規制事例

- 資材置き場、残土置き場等の土地利用が周辺環境、生活の安全に支障を来しているとして、地方公共団体が条例により規制に踏み出すケースがある。
- 千葉市では、再生資源物の屋外保管施設について、市民生活の安全の確保及び生活環境の保全を図ることを目的として、設置の許可制、事業者が守るべき義務等必要な事項を定めた「千葉市再生資源物の屋外保管に関する条例」を制定。

廃棄物処理法

廃棄物：
産業廃棄物(廃プラスチック類等20品目)等
有価物：
有害使用済機器(小型家電等32品目)



有価物：
再生資源として買い取ったスクラップ等



規制なし

法律や条例の直接の規制がない

過剰な積み上げ、火災の発生、騒音・振動等により市民生活の安全に支障をきたす状況が発生



条例を制定し規制

条例の特徴

許可制を導入(全国初)

立地基準：住宅等から100m以上離すこと
保管基準：高さ最大5m以下 勾配50%以下
汚水が浸透しないよう保管場所を覆う 等

刑事罰を規定

無許可での屋外保管事業場の設置・変更、命令違反 等
1年以下の懲役 又は 100万円以下の罰金 等

施行期日：令和3年11月1日(罰則は令和4年5月1日から)

- 土壤汚染地の流通・利活用のためには何がネックで、どのような取組が必要か。
- 空き家(住宅)、空き地以外の低未利用地の政策課題として、撤去に多額の費用がかかる構造物等が相続放棄等により管理放棄されている土地(廃墟)等が考えられるが、どのような対策が考えられるか。
- 周辺環境に影響がある資材、残土等の置き場の土地の管理について、どのような対策が考えられるか。

【参考】国立公園における廃屋除却と跡地活用

- 自然の風景そのものが価値である国立公園において、経営破綻した宿泊施設等の廃屋によりその価値が損なわれることは深刻な問題。
- 国立公園満喫プロジェクトにおいて、廃屋撤去等の景観改善を実施するとともに、令和3年自然公園法改正で創設された利用拠点整備改善計画制度においても、廃屋撤去等を位置づけ。

国立公園満喫プロジェクト

2016年にとりまとめた「明日の日本を支える観光ビジョン」に基づき、日本の国立公園を世界水準の「ナショナルパーク」としてのブランド化を図ることを目標に、利用拠点の多言語化、自然体験コンテンツの充実、公共施設の官民連携によるサービス向上、**廃屋撤去等の景観改善等**、受入環境整備や各種プロモーション等の取組を推進

令和3年自然公園法改正

- 市町村や旅館事業者等から成る協議会が利用拠点整備改善計画を作成し、環境大臣(知事)の認定を受けた場合、関係する認可を受けたこととし、手続を簡素化
- これにより、地域関係者が一体となって行う、**廃屋撤去**や拠点の機能の充実、景観デザインの統一等、自然と調和した街並みづくりが促進され、魅力的な滞在環境を整備

廃屋撤去事業への支援

地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業において、観光地の景観改善等に資する廃屋の撤去について、補助上限1億円(補助率1/2)で支援

事例（大山隠岐国立公園）

- 大山寺地区におけるまちなみ景観の改善のため、廃屋が撤去され、跡地にカフェや地域特産品を扱う商業施設を整備
- これに加え、空き店舗の改修によるツアーデスクやカフェ、ゲストハウスの整備等により、大山寺参道のまちなみ景観を改善し、訪問者の滞在時間の延長など地域活性化に貢献



廃屋となっていた元宿泊施設



廃屋撤去跡地に整備された商業施設

公益信託法の見直しに関する要綱の概要（参考）

法務省民事局

1. 要綱の概要

- 先行して行われた公益法人制度改革の趣旨を踏まえつつ、公益法人制度と整合性のとれた制度とする観点から、公益信託法制の見直しを行う。

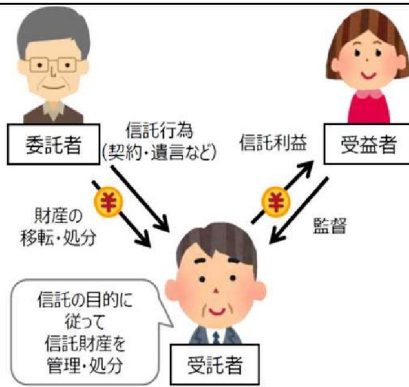
信託法(平成18年法律第108号)の衆・参両院の附帯決議

「公益信託制度については、公益法人と社会的に同様の機能を営むものであることにかんがみ、先行して行われた公益法人制度改革の趣旨を踏まえつつ、公益法人制度と整合性のとれた制度とする観点から、遅滞なく、所要の見直しを行うこと。」

2. 信託・公益信託とは

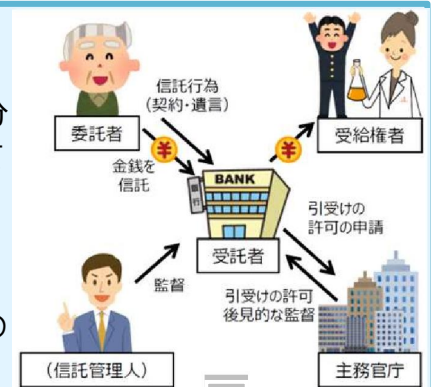
信託とは

- ・ 財産を有する者(委託者)が、その財産を信頼できる者(受託者)に託し、信託の目的に従い、自己又は他人(受益者)の利益のために、管理・処分させる制度
 - ・ 財産の所有権は、委託者から受託者に移転
 - ・ 信託財産は、委託者及び受託者の破産等の影響を受けない。
- ⇒ 個人や企業の財産の管理に利用



公益信託とは

- ・ 委託者が、公益目的のため、その財産を受託者に託し、管理・処分させ、受託者の専門性を活用して公益目的の実現を図る制度
- ・ 受託者は、主務官庁による引受けの許可を受けることが必要
- ・ 税制優遇を受けられるものもある。



3. 要綱のポイント

① 信託事務、信託財産の範囲を拡大

【現在】公益信託の許可審査基準等により、事実上、助成など、金銭の給付に限定されている。

【見直し後】不動産等を信託財産とし、学生寮等の運営等を行うことも可能

② 受託者の範囲を拡大

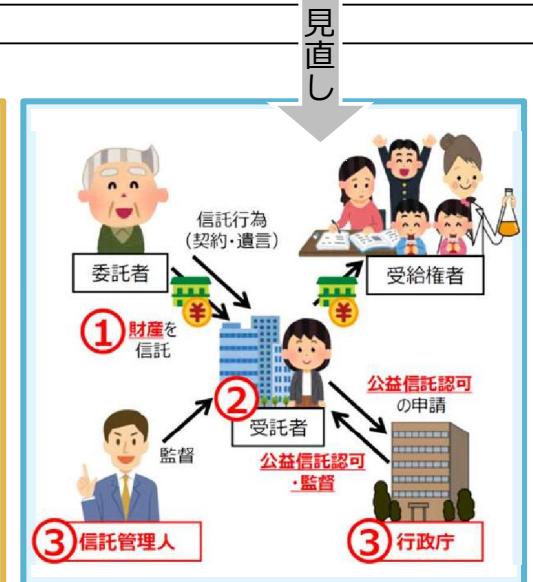
【現在】許可審査基準等により、事実上、受託者は信託会社に限定されている。

【見直し後】受託者を信託会社に限定せず、公益の増進のために活動する担い手を拡大

③ 主務官庁制の廃止

【現在】主務官庁による許可・監督制度により、実質的な許可の基準等が主務官庁ごとに異なる。

【見直し後】公益法人制度と同様に、主務官庁制による許可・監督制を廃止。統一的な行政庁が公益信託を認可・監督。信託管理人を必置とし、自律的なガバナンスを強化



【参考】これまでの土地政策研究会におけるご意見(抜粋①)

総論

- 数十年のスパンで土地をリザーブ的に持っておけるような仕組みが重要。いわばエリアマネジメントをロングスパンで引き延ばして考え、利用されている状態と利用されていない状態の中間的な状態を大事にする発想。
- 段階的に山奥から都市に向かってグラデーションに緑があるというほかに、入れ子のように農地や山林が都市の中に入り込んでいくのが合理的な形とも考えられる。
- 「これからどうなるかわからない」ことを前提にすることが大事であり、将来、土地を使いたくなかったときに、利用可能性・可逆性が確保されるよう、不可逆性の高い土地を減らす努力が必要。
- 基本的には全ての土地を予備的に維持するのではなく、ダメなものはダメで自然に還していくという視点は大切。

土地利用転換等

- 空き地を何らかのものに変えていくため、規制、財政等の政策資源を「どこ」に投入するかの整理が重要。重点的に地域を絞る作業が必要。
- 宅地を農地に転換するために本格的な検討が必要。ハードルは高いが、土地部局が検討する意義は大きい。
- 市街化したが誘導区域に入っていない地域においてどのような将来ビジョンを提示するかが重要。
- 非集約エリアの土地利用のモデル地区を設定し、地区ビジョンと空間像、その実現のための仕組みづくりを検討してはどうか。
- 非集約エリアの住宅地を移転により(中心部に)集約化することはほぼ不可能。住宅と低未利用地が混在するまだらな状態が相当長く続くため、その状態で住環境の質を低下させずに、緩やかに自然的利用に復元する可能性も残す管理活用方法として、菜園利用や複数区画利用が有効。
- 市街化調整区域やスプロールエリアに焦点を当てた議論が重要な一方、市街化区域はターゲット外としてしまうのではなく、条件や課題を精緻に整理し、場合分けすることが重要。
- 空き地を、グリーンインフラなど将来の土地利用の選択肢や余地、住環境の質向上のための種地などの意義ある存在として都市計画に位置付けることが重要。
- 公益信託等の信託制度や、国立公園における廃屋撤去と跡地活用についても学ぶことが必要。

グリーンインフラ

- 米国の都市には、グリーンインフラに全面的に取り組むことで都市環境力を高めている例がある。
- 空き地や使わない宅地を森や畑に還すというのは一例であり、いろいろな使われ方があっていい。都市や集落のグリーンインフラとしては、例えば防風林もその一つ。
- 宅地でも農地でもない、グリーンインフラという土地利用の形態を全面的に認定していく仕組みも必要。防災・コミュニティ活用を目的に機能していく新しい土地利用のメニューが必要ではないか。
- 密集市街地の無接道地、土砂災害リスクの高い丘陵地、水害リスクのある地域において、無理にスプロール解消や土地の利活用を進めるのではなく、空き地をグリーンインフラ化することで災害リスクを減少させるという方向もあり得る。

【参考】これまでの土地政策研究会におけるご意見(抜粋②)

担い手等

- 潜在的な空き地の利活用ニーズや(土地を提供する)所有者をどう掘り起こしていくかがポイント。主体間のマッチングについて行政の認証等による信頼付与やプラットフォーム機能、所有者に対して所有に伴う負担の軽減、管理不全によるリスクの周知が必要。
- 空き地等の利活用・管理を担う人材には、前広に相談を受け止め、各種提案ができ、出口まで導いてアテンドできる、カウンセリング・コンサルティング力が求められる。
- 空き地等の利活用・管理が持続性のある事業として成立するには、課題の交通整理ができるワンストップ相談窓口が必要。相談には時間を要するため、ビジネスにつなげる上で、適切な対価を得つつ、キャッシュポイントをうまく内包できるとよいが、当面は継続的な運営の支援が期待される。
- 土地の寄付を受け入れるランドバンク的機能や広域的・長期的視点から土地利用のコーディネート機能を担う専門組織が必要ではないか。
- 土地の保有を負担に感じる人々の要請に応え、相続土地国庫帰属制度では足りないところを税制、都市計画を組み合わせで発動する政策を構想する必要があるのではないか。
- 中間管理組織について、関わる主体の組合せの多様性、例えば地方部ではマンパワー不足の自治体をサポートできる主体、地縁型コミュニティの衰退した大都市部ではテーマ型の運営組織の存在が重要。
- 子どもを産み育てやすい地域環境の形成も念頭に、土地の管理に主体的に関わる人材を増やしていく、人づくりのための政策が必要。
- マーケットで出口がない空き地等については、コミュニティの関わりがより強く求められる。
- コミュニティには、市場と政府の間で、人的資源や土地・建物資源を動員して公共的・利他的な仕事をこなして地域価値の維持向上を図る役割が期待される。
- コミュニティにとって、土地・建物を仕事のための手段として活用する立場、土地・建物の維持管理自体を仕事の目的とする立場があり、手段が強い場合はアソシエーション型、目的が強い場合は地縁型の運営方法となる。
- 「土地・建物の資源化」により活用可能性を高め、マッチング組織等により資源と仕事をうまく組み合わせで地域の社会課題をいかに解いていくか(仕事のデザイン)、動き始めた仕事を空間設計・建設の技術により持続可能なものとし、都市計画で受け止めて中長期的な立地適正化につなげるか、が重要。
- 地縁型組織は、都市部だけでなく地方・農村部でも衰退しているが、空き地等の利活用・管理を目的に、国土の管理構想を活用すること等でコミュニティの運営力強化に資する。地域団体同士の現状・課題の共有や、課題特定型の情報交換の場づくりも有用。
- 空き地等の利活用・管理について、マンション管理組合のような財産管理組織が活動することや、起業や新たなビジネス展開が期待されるが、担い手に対し、財産処分や公物管理等の権限の付与について検討されると望ましい。コミュニティが権限をもって地域をマネジメントする可能性を広げる上で、既存住宅地にエリアマネジメント組織が設立できる方策も検討できないか。
- コミュニティの不安定性の課題に対し、コミュニティとビジネス、政府機能など何らかの機能との組合せを通じた、魅力的な仕事づくり、価値創造により、人が集まり再編成される可能性がある。