

第14回国土管理専門委員会の主な御意見 と今後の進め方

令和元年12月2日

第14回国土管理専門委員会での委員等からの主な御意見

議事（1） 管理構想の検討の方向性

NO.	要旨
1	具体的に管理構想を地図を落とすためのプロセスをしっかりと詰める必要がある。 また、地域をregionとして解釈すると相当大きなエリアになってしまうが、イギリスではneighborhoodとしており、地域のサイズ感を定義したほうがいい。（中村委員）
2	地域の規模感について、防災計画の下に作るものは地区防災計画であるので、市町村の下では地区管理構想図でもいいのかと思う。 目次案について、地区は社会情勢で変わってくるので、作った管理構想図をどう更新するか、取組のモニタリングはどうか、というのも重要であるため、これらも併せて視野に入れるべき。（大原委員）
3	イギリスの事例については前から注目している。構想のある背景と言うのは認識する必要があり、イギリスの場合、開発許可の制度があり、ローカルガバメントが開発許可権などの権限を持ち、そのうえで構想を提示している。その点を日本に適用するときにはどうかは考えないといけない。（土屋委員）
4	イギリスではN P P Fを解釈するプランナーが自治体の中にもたくさんいる。漠然と書いてあることを正しく理解している人がたくさんいる結果、N P P Fのような制度が成り立っている。 日本ではそのような人材がいらない中でどう形にすることができるかというのをケーススタディ的に行ったほうがいい。 （瀬田委員）
5	市町村レベルでも地区レベルに落とした利用計画を策定しているところもありその地域では地域管理構想図とのあてはまりもいいと思う。 では、そのような計画を持たない自治体はどうこの委員会の成果を活用できるのか。また、市町村を越えた地域での想定をしなくてもいいのか。管理の負担の軽減や分担についてもどういう案が出ているのか。（飯島委員）
6	地域管理構想図の名称を「地域」としていいのかについては各委員より出てきているので事務局で整理してもらいたい。 また、 地域管理構想図と市町村管理構想の概念の関連性について整理してほしい。 法定計画になるのであれば、それぞれ別個に作ればいいというものではない。市町村が作るかどうかという権限でどういう形で作るか。たとえば市役所の支所がそれぞれの地域に向き合うとき、必ずしもノウハウがないのではないかと。 地域管理構想図の概念が市町村管理構想図とは別にあるのではなく、地域管理構想図は市町村管理構想の局部として示せることもできないのか。 また、市町村をまたいで連なっている場合に地域管理構想図の整合が取れていないのは問題である。県は市町村をまたぐ局面で役割を発揮することは強く明記するべきではないか。最後に論点の2について1点。 放置という言葉の定義についてしっかりとすべき。「放置すべきでない土地」の裏返しの概念は国語的理解では「放置してよい土地」になるが、それは何か。おそらく「必要最小限の管理でよい土地」という理解だが、一般では「必要最低限の管理すらも不要な土地」という理解になるだろう。 公表するには留意が必要。（山野目委員）

第14回国土管理専門委員会での委員等からの主な御意見

議事（2） 都市部を中心とした中長期的に土地利用の問題の発生が予想される地区の展望

NO.	要旨
1	生活が困難になる、コミュニティが不活性になるというのが問題にあると思うので、そこも含めて土地利用の問題と言ったほうがいい。規模がある程度小さくなると商店が撤退し、それから都市の問題が一気に顕在化する。（浅見委員）
2	これから議論することが典型的に表れているのは、 既存の市街地や平地農業地域のようなもともとのコミュニティのあるところより、新規開発地ではないか。そこに絞って検討を行ってもいいのではないか。 この色のついた地域で新規開発のところはどれほどになるのか。 新たにD I Dに入った新規開発地の割合ではどれぐらいなのか、色ごとに次回見せてもらいたいと思う。 （土屋委員）
3	バブルの頃に分譲しきれず空き地のまま残ってしまった団地としっかりと建て詰まっている団地とでは、だいぶ問題の出方が違う。後者は家が崩れたりというのはあるが、前者では山火事や不法投棄など、出てくる現象が違うのでその区別が必要。 また、インフラ1つとっても私設で住民負担が多かったりと、団地によってケースが違うので一般化は難しいと思う。全てのケースを調べるのは難しいが、ヒアリングをして考えることはできる。昔の調査で、関東の場合は相当遠くに行っても関西ほどの深刻な事例は見当たらなかった。地方都市も見べきである。（瀬田先生）
4	都市計画区域の中か外かというのも大事なので、その点も検討すべき。（中出委員長）
5	親世代と子供世代では意見が違うところがある。親は残そうとするが子供は離れており、あまり存続にこだわっていない。その点判断を間違えないようにヒアリングなどで聞いてもらえればと思う。（浅見委員）
6	今行われている施策との関係をどう考えるのか。例えばコンパクトシティから漏れた地区となると、コンパクトシティとの関係。またはスポンジ化している地区をどう捉えるのか。集約をするのか、点的に拠点をつくるのか。（飯島委員）
7	視点として「市場性」というのを入れたほうがいい。宅建業者は扱う物件があまりにも安いと取り扱わなくなってしまう。まさにそういった土地が放置予備群であるので、そういった議論をしてもらえるといい。（浅見委員）
8	国土計画の観点から都市部について議論するのは重要。対処を考える際の行政手法の検討に留意しないとキーワードとして「計画」は引き続き大事であり、さらに加えるならば「市場」や「合意、協定」というのも大事。 合意については、これまでの議論は人のいないエリアでやっていたが、今度は人がいるエリアで行うことになる。 従来の政策的なツールとの連携を考えないといけない。 建築協定や区分所有法の団地の概念などから考えることができるが、新規開発地に新たにやってきた人たちはたまたまそこに住んでいるだけで、それらの合意をするための制度というものはない。そこを論点にして議論するのは大事。エリアマネジメントを流行語にした研究が少し前に行われており、その蓄積があるので報告書を見てヒントを得るのも大事。（山野目委員）

「国土管理専門委員会」2019年度全体スケジュール（案）

国土管理専門委員会 スケジュール		令和元年度 第14回 8.20	第15回 12.2	第16回 2.10	令和2年度 第17回 4月頃	
土地利用のあり方 国土利用・土地利用に係る制度	○管理構想 ・管理構想の検討方針の提示 ・管理構想の枠組みの議論 ・管理構想の枠組みのとりまとめ					
	○長野市中条地区ワークショップ ・主体形成のあり方 ・2018年とりまとめも含めたステップ3の実践					
	○宅地を中心とした土地利用の問題の発生が予想される地区への対応 ・中長期的に土地利用の問題の発生が予想される地区の展望 ・事例調査から見えた課題 ・課題を踏まえた対応の方向性					
	○人口減少下における土地利用・管理のあり方 ・2017年～2019年とりまとめを踏まえた上で求められる土地利用のあり方 ・土地政策分科会を踏まえた上で必要な土地利用のあり方 ○2020年とりまとめ					