

土地基本方針改定骨子(案)に対するご意見等

国土交通省
不動産・建設経済局 土地政策審議官部門
土地政策課

令和6年4月16日

第一 基本的な考え方、第二 土地に関する施策(第1章リード文関連)

＜第一 基本的な考え方関連＞

項番	主なご意見等	対応
1	<p>「サステナブルな土地利用・管理」というよりも「サステナブルな社会」の実現に寄与するための土地利用という視点が必要ではないか。土地の利用・流通等について、動かないものを無理に動かすのではなく、(自然に)動きたくなるような社会づくりを目指すべき。</p>	<p>土地政策のより大きな目的として、持続可能な社会の形成といった視点は持ちつつも、今回の改定案では、政策の直接の対象である土地の利用・管理の在り方について、用途の転換等による循環利用や管理の継続性の確保など、従来必ずしも強調されてこなかった「持続可能性」を意識することで、大目的の実現を目指すという考えから、案を作成したものです。</p> <p>また、具体の施策の検討に当たっては、自然に人の行動や社会が動いていくような工夫(ナッジ型の施策導入など)の検討が必要と考えています。</p>
2	<p>担い手や財源の確保に限界がある中、政策の優先順位付け、取捨選択が必要。国民目線では、防災・減災、環境は関心が高く、現状・課題は気候変動を最初にしてもよいのではないか。</p>	<p>課題の記載順は「国土形成計画」等も参考に、我が国の人口・世帯動態という身近で根幹的な課題から記載する案としています。なお、最近の防災・減災、環境保全への関心の高さを踏まえ、今回の改訂案では各分野ごとに施策を整理することとしました。</p>
3	<p>課題と施策がより直接的につながりをもった記載を心がけてほしい。</p> <p>土地問題は国だけでは解決できないことが多く、他の主体にも協力を促す必要があるが、やはり弥縫策では根本的な土地の問題はなかなか解決できない。そこで、(強すぎる所有権など)根本的な議論について、現状・課題においてメッセージとして暗に込められ、次第に訴えかけていくような形が望まれる。</p>	<p>今回の改定案では、施策の背景となる社会経済情勢の変化や課題認識をはじめて示すこととしたところ、課題と対応する施策がそれぞれ極めて多岐にわたっており、相互により関連性を持たせた記述とするには限界もあったところです。その中で、課題に対応した施策の「かたまり」を意識して、項目ごとにできるだけ体系的に示せるよう努めたところです。</p> <p>また、施策としての即時の反映が困難な課題等について、現状・課題の項にどのように盛り込みメッセージとして発することが有効か、引き続き検討してまいります。</p>

＜第二 土地に関する施策＞

《第1章 リード文関連》

項番	主なご意見等	対応
4	<p>国土計画とのリンクに関する記載は、全体最適の視点からも、よりわかりやすい土地政策を国民に提示する観点からも有効。</p>	<p>本文案では、「国土形成計画」及び「国土利用計画」において示された、国土の荒廃の防止や地域の持続性確保につながる土地の有効利用・転換の推進の重要性や安全・安心な国土づくり、自然資本の保全・拡大等について、本方針においても重視する視点として記載しています。</p>

《1. (1) 低未利用土地の発生抑制と適正な利用及び管理に関する施策》

項番	主なご意見等	対応
5	<p>「非宅地化」の具体的なイメージがわかるよう説明する必要がある。</p>	<p>今回の土地基本方針改定案でお示ししている「非宅地化」とは、空き地等の管理不全による周辺への悪影響の発生防止を狙いとして、当面従前の宅地利用が見込まれない場合、暫定利用も含めて、コミュニティに開かれた農園、防災空地、広場、雪寄せ場等として再利用すること、住宅団地内の空き地等を隣地統合を含め菜園等として利用すること、将来的にも宅地利用が見込まれない場合は林地等自然地に戻すことを想定しています。</p>
6	<p>土地利用転換については、宅地だけでなく、農地や最近の半導体工場立地など産業用地についても課題があるが、「非宅地化」を強調する意味をどう考えるか。 土地の課税の問題と土地基本法との関係、相互のリンクについても考える必要。</p>	<p>今回の改定案では、本格的な人口減少等に伴う土地の過少利用や管理不全の課題への対応として、項番5でお示した考え方に基づき、これまで土地政策で必ずしも目を向けてこなかった「非宅地化」を含む土地利用転換を政策課題として正面から取り上げ、政策転換の方向性として示すこととしたものです。 土地基本法には、土地に関し適正な税制上の措置を講ずることが制定時から定められ、本方針でも最近の施策に関わる税制措置について記載がありますが、その他の特段の議論が行われていない状況を踏まえ、案のような構成としています。</p>
7	<p>空き家対策で大きな問題となる解体について、手続や費用の目安、公的サポートなど所有者の行動指針となるような情報提供や、成功事例が地域間で情報交換できるような仕組みの整備などについて記載することができないか。</p>	<p>解体も含めた空き家等の管理・活用等に関する取組については、優良事例の情報提供やガイドラインの作成・周知を行うことにより地方公共団体等の取組の支援を行う旨、本文案に記載するとともに、所有者による解体を促すような民間事業者等の優良事例(解体費用見積システムの開発等)については補助事業により支援を行っています。</p>
8	<p>管理不全空き家の放置は、建物除却により固定資産税の住宅用地特例が適用除外となることが要因の一つであり、老朽化予防等のため除却した場合は継続適用することが考えられないか。</p>	<p>空き家の除却後も住宅用地特例を継続することは、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという本来の制度趣旨や、他の更地との公平性などの観点から慎重な検討が必要と考えています。なお、令和5年12月に施行された改正空家法で新たに「管理不全空家等」を位置づけ、地方公共団体が勧告を行った場合、敷地の住宅用地特例が適用除外となる旨の措置を講じております。</p>

《1. (2)所有者不明土地等対策の総合的対策(発生抑制、利活用、適正管理等)》

項番	主なご意見等	対応
9	低未利用土地の税制特例措置における、所有者不明土地対策計画の作成市町村内の譲渡上限額引上げ措置について、計画作成が進んでいないため、土地利用促進に向けて国による市町村の支援が必要。	令和6年度予算において、市町村による対策計画の作成支援等を新たに補助対象に追加するなど、支援の充実に努めています。今後も、地方公共団体に対し、計画作成に向けた支援や働きかけを実施してまいります。
10	能登半島地震でも空き家が復興の支障となっている中、空き家対策と空き地対策をどのように一体的に推進していくか意識した記載としてほしい。	本文案では、所有者不明土地対策と空き家対策について、対策計画の一体的作成、相談窓口の一元化などの具体的な方策を記載しています。
11	相続土地国庫帰属制度が施行され、改正土地基本法に則った諸施策が整い本格的に運用開始したことや、国庫帰属した土地を有効活用していくことを強調してほしい。	相続土地国庫帰属制度については活用に向けた地方公共団体との連携を記載したほか、所有者不明土地対策等について前回基本方針以降施行された新規・拡充事項を盛り込み記載を充実しています。

《2. (1)防災・減災に資する土地の利用及び管理》

項番	主なご意見等	対応
12	防災がクローズアップされ、水害だけでなく地震災害に関し記載されたことは意義がある。能登半島地震では場所により被害に大きな差が生じたことを踏まえた建築の最低基準や液状化等の地震リスクを踏まえた土地利用の在り方等について議論が必要。	令和6年能登半島地震における建築物の被害に関しては、有識者委員会において、被害状況の把握及び原因分析を進めているところです。また、液状化に対しては、発生可能性のある地域における地方公共団体を実施する公共施設と隣接宅地等との一体的な液状化対策や、リスクコミュニケーションのための液状化ハザードマップの作成を促しているほか、地震リスクを踏まえた土地利用の在り方についても、今後の検討課題として認識しています。
13	事前の防災集団移転は現実にはかなり難しいと考えられるため、避難場所の確保等、現実を踏まえた対策が必要ではないか。	居住に適当でない災害危険エリアからの住居の集団的移転について、住宅団地の整備、移転元地の買取等を行う市町村等に対し事業費の一部を補助することで地域の合意形成を促すものであり、避難地・避難路の確保等と合わせて、政策の選択肢の一つとして意味があるものと考えています。

《2. (1) 防災・減災に資する土地の利用及び管理》

項番	主なご意見等	対応
14	大規模工事等に伴う残土処理等により林地が荒らされることで将来的に災害等を招くことが懸念されるため、流域治水といった観点で森林の意義等について記載できないか。	本文案では、従前からの記載に加え、保安林制度を通じた森林の適正な利用及び管理並びに林地開発許可制度を通じた森林の土地の適正利用の確保に係る取組を記載したほか、災害防止対策をより強調するため、盛土規制に関する項目を独立して設け、流域治水についても記載を充実しました。

《2. (2) 環境との共生を志向する土地の利用及び管理》

項番	主なご意見等	対応
15	地方においては野生動物による被害の問題が深刻。土地利用の問題として、宅地でも農地でも林地でもないバッファゾーンの設定について検討してもらいたい。	農用地保全のための施策の一環で農地における鳥獣緩衝帯の取組を推進しており、本文案ではこれを記載しています。また、鳥獣保護管理法に基づき、都道府県が作成する特定鳥獣保護管理計画において、地域の実情に応じて、緩衝帯の整備やゾーニング管理等を実施することとされています。

《2. (4) 工場跡地、廃墟等の土地の利用及び管理》

項番	主なご意見等	対応
16	建物の解体費用について、ディベロッパーは開発コストに含めて事業を行っているが、社会全体でこうしたコストを負担するために必要な施策を検討する必要がある。	建物の解体費用については、低未利用土地の有効利用や管理不全防止等を図る上で重要な政策課題ですが、影響が相当広範囲にわたることから、中長期的な視点で検討する必要があると考えています。

《2. (5) 安全保障の観点からの土地の利用及び管理》

項番	主なご意見等	対応
17	土地利用状況調査等を実施するのは、重要土地等調査法に基づき区域指定された注視区域・特別注視区域内の土地等であり、このままの文章だと国土全体の土地を調査するような誤解を与える可能性がある。	本文案では、「注視区域・特別注視区域」を対象として調査を行うことを明記しました。

《3. (2) 優良農地の確保と有効利用、遊休農地の利用促進》

項番	主なご意見等	対応
18	<p>様々な政策分野がある中で、農地についてのみ国の関与の強化が明記されていること、農地の確保に当たっては税制等を含めてよりトータルに考えていく必要があるところ農用地区域の変更に係る国の関与のみ触れていることは適当か、経緯を確認したい。</p>	<p>本箇所については、世界の食料事情が不安定化する中、我が国の食料安全保障を強化するため、国が責任をもって食料生産基盤である農地を確保するため、今通常国会に改正法案を提出する重要な政策変更があったことから、同法案の趣旨の一部を新規施策として骨子に記載していましたが、本文案ではご意見を踏まえて、同法案の内容として、「国及び都道府県において確保すべき農用地の面積目標の達成に向けた措置の強化等の措置を講じる」旨記載しました。</p> <p>なお、この改正法案では、都道府県自らが定めている農用地区域内農地の面積目標の達成に支障が生じないことを求めるものであり、地域における個別具体の土地利用を硬直的に制限するものではありません。</p>

《3. (3) 森林の適正な利用及び管理》

項番	主なご意見等	対応
19	<p>森林地域でホテル等の観光系開発によるスプロールが進行している地域で、土地利用上の問題が発生していることから、森林地域における観光開発等に対する適切な土地利用の推進(土地利用コントロールの検討)について記載してはどうか。</p>	<p>本文案では、従前からの記載に加え、保安林制度を通じた森林の適正な利用及び管理及び林地開発許可制度を通じた森林の土地の適正利用の確保に係る取組を記載しました。</p>

《3. (4) 地域の維持・活性化に資する土地の利用及び管理》

項番	主なご意見等	対応
20	<p>人口が伸びている都市は産業の誘致に大きく成功しており、産業拠点を核としたコンパクトシティ化といった施策が考えられるとよい。</p>	<p>産業・雇用の拠点はコンパクト・プラス・ネットワークの形成に重要な要素であり、本文案では、都市のコンパクト化を推進する旨記載しています。さらに、地方都市における稼ぐ産業立地促進のための用地確保の支援に取り組んでおり、これを新規施策として記載しています。</p>

第二 第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

《1. (2) 投資環境の整備による不動産投資市場の活性化》

項番	主なご意見等	対応
21	<p>新たな資金調達の手法として、ブロックチェーンを使ったセキュリティトークン(デジタル証券)を記載に加えてはどうか。</p>	<p>本文案では、セキュリティトークン(デジタル証券)や不動産クラウドファンディングの活用拡大による不動産市場の活性化について記載しています。</p>
22	<p>不動産投資市場で低未利用土地を活性化していくため、新たなアセットタイプ(データセンター、リートによるPFIなど)について、民間と国とが協調して検討を進める必要がある。</p>	<p>本文案では、不動産証券化の普及促進の文脈として、新たなアセットタイプの検討を通じて投資対象不動産の多様化についても取り組むことを記載しています。</p>
23	<p>社会的インパクト投資やESG投資に関してもっと積極的な記載とすべき。リートやグリーンボンドなど書き込めないか。</p>	<p>本文案では、ESG投資の拡大に関し記載を充実させるとともに、市場におけるグリーンインフラへの民間投資の促進に向けて幅広く検討していくことを記載しています。</p>

第二 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. (1) 地籍調査等の計画的な実施》

項番	主なご意見等	対応
24	法務局地図作成事業はこれまでも計画的に実施されてきたが、その実績を踏まえた次期計画の検討について前向きに記載してもらいたい。	本文案では、整備計画に基づき、計画的に事業を実施することを明記した上で、基本方針に基づき、次期整備計画を策定していくことを明記しています。
25	地籍整備において、民活と各省連携により推進する方針は現在も重要な意味を持っているので、これを踏まえた各省連携等についても記載に加えてもらいたい。	民活と各省連携による地籍整備の推進の方針を踏まえ、法務局地図作成事業はDIDかつ地図混乱地域、地籍調査はそれ以外の地域を対象とすることが定められ、当該方針を踏まえ、次期整備計画の策定に向けた検討が行われています。

《1. (2) 不動産登記情報の最新化》

項番	主なご意見等	対応
26	個別システムと税情報との関係など、DXの推進のためには、省庁間や自治体との連携が必要。	本文案では、不動産登記簿等の土地に関する各種台帳情報連携を促進するとともに、データ形式の見直しやシステム間の調整、不動産番号の活用など、土地に関する情報連携の高度化の推進に向けた検討について明記しています。

《3. 土地に関する多様な情報の提供》

項番	主なご意見等	対応
27	不動産情報ライブラリはすばらしい取組。地震に関するデータも掲載してもらいたい。	土砂災害警戒区域や津波浸水想定等、地震をはじめとする災害に関連する情報を掲載しておりますが、災害に関する掲載情報の拡充は重要であると考えておりますので、引き続き、ユーザーのニーズを踏まえながら検討を進めていきます。

《4. DXの推進による土地政策の基盤強化》

項番	主なご意見等	対応
28	DXの推進はそれ自体が目的ではなく手段であり、DXを推進することでどのような変革を目指すのか示す必要。	DXの推進は政策の効率化・高度化を通じた行政サービスの向上が目的であり、本文案では、ここに記載の一連の施策ごとに目的・内容をより明らかにしたほか、項目名も「土地政策の基盤強化」と趣旨をまとめています。

第二 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

《3. 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》

	対応	対応
29	担い手として、地域コミュニティに頼りすぎず、民間事業者の活用や若者、中年世代の取り込みなどを前向きにとらえることが必要。	空き地等については、市場価値が低い場合でも近隣住民、コミュニティにとっては居住環境の維持のため、利用価値や適正管理を確保する意義が認められる場合があり、利害関係者として地域コミュニティの役割に期待されるところが大きいと考えられます。本文案では、その管理等の活動を支援することについて記載しています。
30	地域コミュニティを維持していくのは大変だが、地域力に頼らざるを得ないのが実情であり、ただ衰退するに任せるのではなく、政策でサポートしていくスタンスを示すことが重要。	
31	地域社会、地域住民の政策における意味合い、役割について、記載を深めてはどうか。	
32	空き地・空き家対策において担い手の確保・育成は重要であり、関わる業者、専門家が一丸となって連携してはじめて実現するものであることから、具体的な在り様を記載して、地域での対策の指針になるようなものにしてはどうか。	本文案では、土地所有者等、近隣住民・地域コミュニティ、NPO、行政、事業者、関係団体・専門家等の適切な役割分担の必要性、全国にわたる専門家等の確保について記載しています。それぞれの政策分野において、具体の施策を推進する上で必要な関係者の連携・協力体制の構築に努めていくものと考えています。
33	不動産仲介の報酬について、物件価格に対し手数料の上限が決められているため、低価格の土地の取引がビジネスとして成り立たず、ひいては管理不全土地の増加につながることを懸念。	低廉な物件に関する媒介報酬の在り方について、実態を把握しつつ不断の検討を行うほか、媒介に当たらない業務について適切な報酬が受けられるよう理解を広めることにも努めてまいります。

《4. PDCAサイクルによる適時の見直し》

項番	主なご意見等	対応
34	効果的なPDCAサイクルのため、前回の企画部会で議論された、指標に基づく評価が重要。	本方針の運用の一環として、関連施策について別途指標を設定し、その効果検証を実施した上で、今後の必要な点検・見直しを適時に行ってまいります。

項番	主なご意見等	対応
35	<p>適正な利用・管理という場合の「適正」とは何か、地域、時代状況等によって意味が変わるので、政策の実行に当たりイメージを持てるよう工夫してほしい。</p>	<p>施策が展開される地域、状況等に応じて「適正な利用・管理」の在り方は多義的なもののご指摘を踏まえ、個々の施策を実施する中で、その趣旨、地域特性、土地の状況等を多角的に捉え、それぞれの場面に応じて制度設計等の詳細を検討していくものと承知しています。</p>
36	<p>第一の基本的な考え方はしっかり書くこと。また、基本方針は網羅性も重要だが、例えばしっかり書くものと事項のみ記載するものと分けるなど、メリハリをつけてもよい。</p>	<p>基本的な考え方は、第二以降の分量とのバランスも考慮して骨子をベースに記載を拡充し、第二では新規記載事項と内容を拡充した事項について、より詳細に記載することとしています。</p>