資料1

土地政策研究会の検討状況について

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3月13日

1．土地政策研究会

国土交通省

土地政策研究会では、人口減少下において持続可能な国土と地域を形成するため、管理不全状態の土地の増加等の懸念に対応した、これからの時代にふさわしい空き地等の有効な活用・管理の在り方その他、土地の利用・管理・取引に関する今日的な課題を踏まえた土地政策の在り方等について広く検討。

委員名簿

（○：座長）　※五十音順 敬称略

饗　庭　　伸	東京都立大学都市環境学部教授
○浅　見　泰　司	東京大学大学院工学系研究科教授
沖　野　眞　已	東京大学大学院法学政治学研究科教授
齊　藤　広　子	横浜市立大学国際教養学部教授
中　川　雅　之	日本大学経済学部教授
野　澤　千　絵	明治大学政治経済学部教授
広　田　純　一	岩手大学農学部教授
水　村　容　子	東洋大学社会デザイン学部人間環境デザイン学科教授
山野目　章　夫	早稲田大学大学院法務研究科教授、土地政策分科会長
涌　井　史　郎	東京都市大学環境学部特別教授

スケジュール

	開　催　日	テ　ー　マ
第１回	令和5年(2023年)10月13日	土地を巡る現状と課題
第２回	12月　8日	土地の有効な利活用・管理の在り方
第３回	12月26日	土地の利活用・管理の担い手、人材の育成・確保
第４回	令和6年(2024年)　2月　7日	土地利用転換の方向性、土地利用・管理上のその他の課題
第５回	3月11日	土地の管理と情報基盤整備
第６回	5月15日	：
第７回	6月21日	中間取りまとめ

2. 土地政策研究会における検討①

国土交通省

第1回 土地を巡る現状と課題

議　事

○　事務局から、本研究会の進め方と、土地政策の変遷、空き地等の発生状況、これまでの取組等について説明。
○　国土交通政策研究所から、隣地取得、空き地活用、災害危険区域の土地活用、海外の取組事例について説明。
○　林直樹金沢大学准教授から、郊外から奥山の土地利用を対象に、今後の土地利用の考え方、低コストで将来の可能性を維持する管理手法、無住集落の取組事例等について話題提供。

論　点

○　空き地等を含む土地の課題をどう捉えるか。
○　空き地等の利活用の方策としては、どのようなものがあるか。当面の利活用が期待できない場合に、地域として空き地等をどのように捉え、管理が必要な場合に、それをどう進めていくべきか。
○　積極的に利用しないこととした土地（放棄する土地）はどのように対処すべきか、管理は誰が、どのように担うのが適当か。

（主な意見）

○　リモートワークのようなライフスタイルの大きな変化は、土地利用の在り方に影響を与えるため、よく考える必要。
○　権利関係等の所有者側の問題をクローズアップした議論が必要。活用していく上で細分化された権利関係の集約など権利調整をどうするかが課題。
○　ハード的な土地利用だけでなく、エリアマネジメントやコミュニティと関連付けたソフトの検討も必要。
○　「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、土地を使いたくなったときに、利用可能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。
○　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。その担い手としてランドバンクが考えられるが、重い責任を負ってしまうことにもなる。

2. 土地政策研究会における検討②

国土交通省

第2回 土地の有効な利活用・管理の在り方

議　事

○ 事務局から、環境、防災、コミュニティ等の観点からの空き地等の利活用の方向性、利活用・管理の取組事例等を説明。
○ 総合政策局から、グリーンインフラの効果や推進体制、グリーンボンドによる資金調達等について説明。
○ 原田陽子 福井大学准教授（都市計画）から、非集約エリアの住宅地の居住実態、今後の管理活用可能性について話題提供。

論　点

○ 当初の利用目的を失った土地を再度利活用するため、他の政策目的をどのように取り込むか。
○ 利活用ニーズのある土地を所有者に供出してもらう又は適正管理に誘導するには、どのようなネックがあり、それをどのように解消すればよいか。
○ 土地の利活用・管理に向けたタイミングや主体間の調整を行うための仕組みとして中間管理組織の存在は有効か。利活用・管理の取組を継続的・安定的なものとするためには、主体、財源確保、人材育成等の面でどのような仕組み（工夫）が必要か。

（主な意見）

○ 宅地を農地に転換するために本格的な検討が必要。
○ 将来の土地利用の選択肢、住環境の質向上のための種地など、空き地を意義ある存在として位置付けることが重要。空き地等の利用転換に向け、規制、財政等の政策資源をどこに投入するかの整理が必要。
○ 空き地等の活用方策として、防災・減災、コミュニティ形成等の機能を持つグリーンインフラの形態が有効。
○ 非集約エリアの住宅地では住宅と空き地等がまだらな状態が続くことを前提に、住環境を低下させない管理方法として、菜園利用や複数区画利用が有効。
○ 非集約エリアの土地利用のモデル地区を設定し、地区の将来ビジョンと空間像、その実現の仕組みづくりの検討が有効。
○ 土地の寄付を受け入れるランドバンク機能や、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。例えば地方部では自治体をサポートできる等、地域課題に応じた中間組織の存在が重要。
○ 土地の利活用・管理には専門的な知識が必要となるため、専門人材の育成が必要。

2. 土地政策研究会における検討③

国土交通省

第3回 土地の利活用・管理の担い手、人材の育成・確保

議　事

○　事務局から、土地の利活用・管理における関係主体（活動主体、相談窓口、マッチング・コーディネート組織、中間組織）の関わりのイメージ、資金調達、人材育成等について説明。
○　伊藤雅一 NPO法人空家・空地管理センター理事から、空き家・空き地の管理サービス、相談窓口の実態等について話題提供。
○　饗庭委員から、コミュニティによる地区経営に関する政策アイデア等について話題提供。

論　点

○　空き地等の利活用や管理に地域コミュニティの意思を活かすため、また、地域団体（自治会、社会福祉法人、学校、NPO等）に関わってもらうためには、どのような方策が必要か。
○　空き地等の所有者と将来の取得者や一時的な活動主体をつなぐ中間組織には、どのような組織が想定されるか。
○　空き地等の利活用・管理を担う主体としてどのような人材が求められ、その育成・確保には何が必要か。
○　空き地等の利活用や管理が持続可能性のある事業として成り立つにはどのような条件が整う必要があるか。

（主な意見）

○　地域の団体はメンバーが高齢化しており、活動の持続可能性を担保する上で若者や中年世代をいかに取り込むかが重要。
○　担い手に空き地等の処分に必要な権限があるとよい。米国のランドバンクは任意で物件を売却でき、有効に機能している。
○　空き地等を積極的に利活用する者にメリットが小さいので、インセンティブが与えられるとよい。
○　空き地等の利活用や管理には、課題の交通整理ができるワンストップの窓口が必要。相談から売却に至るまで時間を要することから、ビジネスにつなげるため適正な対価を得ることが重要だが、運営支援が必要とされる場合もある。また、根気強く伴走してコンサルティングできる人材も求められる。
○　市場で出口のない空き地等はコミュニティの関わりがより強く求められる。コミュニティには地域資源を動員して地区の価値を維持向上する公共的役割が期待され、土地・建物をどう資源化するかが重要。

2. 土地政策研究会における検討④

国土交通省

第4回 土地利用転換の方向性、土地利用・管理上のその他の課題

議　事

○ 事務局から、土地利用転換の方向性、土壌汚染や廃墟の存在する土地、資材置き場等の管理の課題等について説明。
○ 国土交通政策研究所から、空き家・空き地や公園緑地が周辺不動産の価値に与える影響等の経済的視点について説明。
○ 野澤委員から、低未利用地の増加可能性の分布とその課題、新たな利活用を生み出す支援方策等について話題提供。

論　点

○ 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。
○ 土壌汚染地の流通・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。

（主な意見）

○ 非集約エリアを中心に今後大量に低未利用地が発生するおそれがあり、優先的に対応する地域を整理する必要。災害リスクが高いエリアを含め規制が緩い地域でいまだ宅地化が進行しているのも一因。土地利用コントロールの必要が示唆される。
○ カーボンクレジットでグリーンインフラ化を実現するなど、土地の課題解決に資金が回るような仕組みの工夫が必要。
○ 従来政策で消極的にとらえられていた様々な土地利用の「混在」を受け入れるよう意識転換が必要。
○ 農地の保全について、生産性だけでなく景観や生物多様性等の価値を評価することが必要。
○ 土地利用規制の白地地域は依然問題であり、行政効率に留意しつつガバナンスを明確にする必要。
○ 集約地域内で土壌汚染によって遊休地化した状態は社会的損失であり、取引コストを下げて利用を促す方策が必要。
○ 解体撤去に多額の費用を要する構造物について、処分費用を開発コストに組み込むなど事前予防策を検討すべき。