

土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議について

【背景・目的】

- かつて、土地政策の課題は高度成長期の都市の拡大に伴う宅地の供給や土地需要の調整、バブル期の投機的取引や地価高騰の抑止等に重点が置かれていたが、現在は、人口減少による土地需要の減少なども背景に、土地の適切な利用や管理に課題が移行しつつある。特に近年は、不適切な土地利用の発生や外国人による土地取得への懸念などもきっかけとして、国土の適正な利用の在り方に関する国民の意識が高まっている。
- 現行では、大規模土地取引の届出制度など適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度が存在するが、こうした現行制度の枠に捉われることなく、国民が求める情報を十分に把握できているかという観点や把握した情報を課題解決のために有効に活用できているかといった観点も含めて、土地の取得・利用等の在り方について幅広く検討する必要がある。
- このため、有識者会議を設置し、土地の取得・利用に関する情報把握の拡大や取得後の適正な土地利用の確保等を図るための有効な方策について、制度の整備・見直しも視野に検討を行う。

【構成員】 ※2026.7.31時点

座長	中井 検裕	東京科学大学名誉教授
	大澤 真知子	東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課長
	大橋 真由美	上智大学法学部法律学科教授
	草間 時彦	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会専務理事
	佐々木 隆一	(一社)不動産協会 企画委員会委員長
	松尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
	松川 寿也	長岡技術科学大学環境社会基盤系准教授
	吉原 祥子	(公財)東京財団政策研究部マネージャー

【スケジュール】

令和8年3月27日	第1回：土地取引の主な制度、土地利用の実態について
令和8年5月12日	第2回：現状及び検討の視点について
令和8年5月26日	第3回：取りまとめの方向性について
令和8年6月11日	第4回：取りまとめについて
令和8年7月31日	第5回：取りまとめについて

令和8年8月7日 提言公表

「土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議」提言(概要)

基本的考え方

- ▶ 各地域の土地利用の実態を見ると、必要な法令手続をとらずに開発を行う、周辺に悪影響を与える土地利用を行うなどの事例があるが、問題が起こって深刻化してからでは遅い。また、土地利用関連法の射程から外れる「法規制の“隙間”」で問題が起こった場合には、特に対処が困難となる。
- ▶ この点、国土利用計画法は、
 - ・土地利用プロセスのうち最初のステップとなる取引時点で関与する仕組みを有しており、早期の情報把握に適している。
 - ・用途を問わず全国の土地を規制対象とする一般法であるため、隙間事案を含めて包括的に対処できる。これらの特色を生かしつつ、様々な土地利用の課題に対応できるよう、制度見直しを検討すべき。
- ▶ 土地利用規制の実効性を高めるためには、関係行政機関が相互に連携して対応することが重要である。
- ▶ 政府全体の議論の動向も踏まえながら、土地利用の実態や具体の施策の取組状況等に応じ、更なる検討・対策が行われることを期待する。

取組の方向性

①土地利用の在り方に係る基本的考え方の提示

- 国が基本方針を策定し、適正な土地利用を確保する上で必要となる指針を示すべき。

②土地利用に係る情報把握の強化

- 土地取得の際に必要な届出の対象面積※を引き下げるなど、取引段階における情報把握の強化を図るべき。
(全国一律で行う引下げに加え、地方公共団体による更なる引下げも可能とすべき。)

※市街化区域2,000㎡、市街化区域以外の都市計画区域5,000㎡、都市計画区域外1ha以上

- 届出後に利用目的を変更した場合の再届出を求めることとし、土地利用の継続的なモニタリングを可能にすべき。
- 届出対象面積未満の土地取引情報について、国がデータベースを整備して把握し、地方公共団体への提供等を行う仕組みを構築すべき。

③不適切な土地利用等への対応

- 都道府県による指導監督の根拠となる土地利用基本計画において、「不適切な土地利用」※に該当する行為を明示することで、国土利用計画法に基づく指導監督を可能にすべき。

この指導監督は、土地の取引段階のみならず、利用段階においても行えるようにすべき。

※提言中、「土地利用関連法では必ずしも禁止されておらず、法規制の“隙間”に存在するが、周辺地域に悪影響を生じさせるような土地利用」と定義

- 登記情報との照合により無届事案を把握し現地調査に入るなど、無届事案への対応を強化すべき。

④国・都道府県・市町村の役割分担と支援体制

- 国・都道府県・市町村の役割に応じた分担・連携体制を構築し、重層的に対応すべき。
- 国は、ガイドライン策定、相談対応の充実、データベース構築など地方公共団体を積極的に支援すべき。