

# 土地利用に関する実態について

---

令和8年3月27日

不動産・建設経済局 土地政策課

## ①土地面積が国土利用計画法の届出基準を満たさないため、不適切な土地利用を把握できなかった事例

- 住宅地に面する土地(市街化調整区域)において、廃棄物や土砂の積み上げが行われ、周辺住民からの苦情が生じている事例。
- 土地面積が小さく(約726㎡)、届出基準面積未滿であるため国土利用計画法の届出対象外である。

## ②利用目的の変更を確知できず、不適切な開発を把握できなかった事例

- 山林(約29,000㎡、都市計画区域外)を、事業者がその所有権を取得し、利用目的を「未定」とした国土利用計画法の届出を行った。
- しかしながら、その後、何らかの開発を意図し、森林法に基づく届出を行わずに森林伐採が行われた。

## ③届出義務を伴わない所有者の変更により地域の实情に合わない土地利用が始まった事例

- 住宅地に面する土地(約6,000㎡、市街化調整区域)において、大型トラックやバス等の駐車場として利用。
- 当該駐車場に車両が出入りする際、住宅地内の生活道路を大型車両が通行するため、周辺住民からの苦情が生じている事例。
- もともと空き地だった土地が、国土利用計画法上は届出義務がない相続をきっかけとして、地域の实情に合わない土地利用に変更されている。

## ④周辺環境の悪化が深刻化し是正が容易でない事例

- 住宅と農地が混在する大規模な土地(約7,490㎡、市街化調整区域)を事業者が購入しスクラップヤードを建設。
- 事態が発覚した際、既に事務所が建築され、騒音、水質汚濁、ごみの飛散等の外部不経済も深刻化しており、是正が難しい。

## ⑤観光客の増加に伴い土地取引価格の把握ニーズが生じている事例

- スキー客の増加に伴いリゾートホテル等の建設が相次ぐ中、住宅地の地価が上昇。
- 自治体として対応策を検討するために価格情報を得たいというニーズがある。

## ⑥都道府県・市町村が所有者の意向を事前に把握できず不適切な土地利用を防止できなかった事例

- 別荘を建築するために事業者が森林の土地(約273,090㎡、都市計画区域外)を取得。
- 森林法や都市計画法に基づく許可を得ずに事業が行われ、自治体が確知した段階で、既に森林が伐採され、建物工事が進んだ状態であった。

○全国の自治体を対象に事例を調査し、法令に違反している事例や地域において課題が生じている事例などを把握する。

## 1.調査目的

- ・土地利用や土地取引のうち、法令や地域の土地利用に関する計画等に照らし適切ではないもの及び地域において課題が生じているものに関する全国の発生状況の把握
- ・現行法令では対象外又は規制が緩やかな土地利用に関する課題の把握
- ・適切ではない土地利用や土地取引の発生を事前に防止すること等を目的として自治体を実施している対策の事例及び制度ニーズの把握

## 2.調査項目

- ① 土地利用や土地取引のうち、適切でないもの及び地域において課題が生じているものに関する全国の発生状況
  - ・土地利用の内容、土地取得の目的
  - ・土地面積、土地の権利者の属性、所在地、地域区分、土地取引の状況
  - ・適用法令や条例、土地利用基本計画等への適合状況
  - ・周辺環境等への悪影響や当該土地利用・取得に対する住民の意見
  - ・適切ではない土地取得・土地利用に至った経緯や発覚した経緯
  - ・(周辺環境等への悪影響等に対して十分な対応ができていない場合)十分な対応ができない原因
- ② 現行法令では対象外又は規制が緩やかな土地利用に関する課題
  - ・個別法の対象外の土地利用で、課題が生じているものの内容等
  - ・土地利用規制が比較的緩やかな地域において、課題が生じている土地利用
- ③ 適切ではない土地利用や土地取引の発生を事前に防止すること等を目的とする対策の事例及び制度ニーズ
  - ・事前防止や早期把握を目的とした制度や取組、是正措置等に関する制度や取組の事例
  - ・事前防止を図るために適切と考える対策実施のタイミングや国への制度等へのニーズ

## 3.スケジュール

- ・4月に調査依頼し、第4回有識者会議において速報を報告予定。