

第1回土地の取引・利用等の在り方に関する有識者会議
議事要旨

日時：令和8年3月27日（金）14：00～16：30

場所：中央合同庁舎2号館12階 国際会議室

議事概要：

- 中井委員が座長に選出された。
- 事務局からの資料説明の後、意見交換が行われた。主な意見は次のとおり。

【不適切な土地利用を未然に防止する仕組みの必要性について】

- 不適切な土地利用を未然に防ぎ、発生時に行政が関与する根拠の一つとして土地利用計画が有効に機能し得るかについて、議論を深めるべき。
- 問題が起こって深刻化してからでは遅い。様々な法令や条例があるにも拘らず、問題が起きているということを正面から捉えていかなければならないと感じた。地域コミュニティレベルで、住民が土地の利用状況を把握し、将来どうあるべきかを考えておくことが必要ではないか。
- 利用規制がしっかりしていれば、取得規制を必ずしも厳しくする必要はなく、目指すべき姿は「誰が所有していても、住民や地域が不安なく安心できる仕組み」の構築であり、予想外の開発で住民が驚いて対応する事態を防ぐことが重要。
- 個別法は土地利用の変化が起こる際に従前の土地利用に関心があるものと従後の土地利用に関心があるものがある。大規模な土地利用への改変があるときは、従前と従後を同時に見ることが重要。ただし、従前の手続と従後の手続で事務処理を行う主体が市町村と都道府県に跨がる場合などは一連の流れとして捉えにくい場合がある。
- 建物が除却されることは、その後に新たな土地利用が行われることを示す重要な契機となる。除却の動きを捉えることで、土地利用の転換を早期に把握できるのではないか。
- 土地利用については、届出情報を単純にエクセルでリスト化するのでは意味がなく、将来起こりうるリスクを予測するためには、空間上で把握できるようにすることが重要。

【実効性の担保について】

- ルールを守らない行為にどのように対応すべきかについて早期に検討すべき。
- 現行法は日本人・日本法人による取引を想定しているが、外国人・外国法人による取引が全く日本人を介さない形で行われている事例もあり、新しい仕組みを作る場合にその実効性をどのように担保するかは課題の一つ。
- 不適切な土地利用が行われている場合、施設そのものが悪とは限らず、公害的なものを発生させる利用の仕方が悪だということとの区別が重要であり、それを踏まえた

規制アプローチの整理が必要。

- 土地利用の違反の是正は重要だが、実際に発生してしまうと違反前の状態に戻すように是正することは極めて困難であり、諸外国では警察組織と連携している場合もある。「どこまでできるのか、どこから先が困難なのか」を含めて検討すべき。

【情報の活用及び公開について】

- 国土利用計画法で得た届出情報を住民トラブルの回避に役立てることが考えられるが、行政内の他部局にどこまでの情報を提供できるかについては整理が必要。
- 国土利用計画法の届出情報は取引の機微情報に関わるものであり、個人情報保護についても配慮が求められるので、目的を明確化した上で、必要な範囲に限定した情報公開の在り方を検討する必要があるのではないかと。

【申請者への配慮について】

- 新しい仕組みを作るのであれば、様々な手続きが煩雑にならないよう慎重に検討すべき。仮に導入するとしても手続きをワンストップ化するなど申請者の負担とならないような仕組みが必要。

【国、都道府県、市町村の関係について】

- 市町村は条例や地元調整が役割だが、複数の自治体にまたがる問題や広域的な課題に対処する上で都道府県や国の役割は重要。
- 市町村や都道府県は人手不足により既存の事務でも限界であり、新しい制度を創設するとしても、理想的な体制を単に求めるのではなく、負担増に直結しないよう意識を持つべき。
- これまで住民に近い自治体が窓口を担ってきたが、デジタル技術の発展により必ずしもその必要はなくなってきているのではないかと。
- 計画策定は自治体の負担が重いため、政府として、可能な限り法令で義務付けはしない方針になっているかと思う。複数の選択肢から目的達成のために最適な手段を選ぶ必要があり、計画ありきで考えるべきではない。
- 土地利用計画（国土利用計画の市町村計画）がある市町村とない市町村の特徴の違いを比較することで、国が計画策定をどの程度推奨すべきか、あるいは法定化すべきかが見えてくるのではないかと。
- 個別法で対応できない分野は条例に頼りがちだが、市の条例による手続きをとらず県の条例の手続きをとることで回避されることがある。国の法律に基づき統一的な対応が可能となるよう制度設計を検討すべき時期に来ているのではないかと。

【個別法との関係について】

- 一般法としての国土利用計画法と個別法の役割分担との整合性を図りつつ、どの法律で対応すべきかを検討する必要がある。規制として不十分な部分を国土利用計画法で対応すべきなのか、個別法で対応すべきなのかを意識しながら議論すべき。