

第3回土地の取得・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5月26日（火）14：00～16：00

場所：TKP虎ノ門カンファレンスセンター1F カンファレンスルーム1S

議事概要：

○ 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。

【基本的な考え方】

○ 制度制定時の時代背景や土地が抱える課題が現在と大きく異なっている中で、必要とされている政策手法は何かという観点からの根本的な制度の見直しが必要ではないか。

【不適切な土地利用の考え方】

○ 約5年前の土地基本法改正で土地の適正な維持管理が重要な理念とされたことを踏まえ、周囲に著しい迷惑をかけるような維持管理が不適切な土地利用についても「不適切」と整理すべきではないか。

○ 「不適切」が誰にとって、何にとって「不適切」なのかを明確化する必要。住環境、生態系、水資源、景観、安全保障など様々な観点が考えられる。

○ 「不適切な土地利用」について、将来的に記載内容を充実させた土地利用基本計画に反していることを基準とすべき。既存の土地利用基本計画はマクロ的に作られるものであるが、住民視点や地域コミュニティ視点で作られる地域の管理構想のようなミクロ的・ボトムアップ的な計画も併せて取り込んだ土地利用基本計画が必要。主観的な基準ではなく客観的な基準が必要で、地域と行政が一緒になって策定した、新たな土地利用基本計画に反するものを「不適切な土地利用」と定義する方向性が望ましい。

○ 「不適切な土地利用」についての予見可能性が低くならないようにする必要がある。「周辺環境の悪化を生じさせるもの」のような広範かつ主観的な概念では、予見可能性が低いために契約後に規制されてしまうおそれがある。土地利用基本計画において不適切な土地利用について記載する場合に規制の根拠となる具体性がないと予見可能性が高いとはいえない。その場合、善意の事業者が配慮する一方で、悪意のある事業者が無視することを誘発するのではないか。

【土地利用に係る情報把握】

○ 届出対象面積について、設定次第で取引に影響を及ぼす可能性があることに留意が必要である。

- 届出対象面積を可能な範囲で引き下げることには異存はないが、地方公共団体の事務負担も考慮してその水準を検討すべき。
- 届出対象範囲については、見直しによる影響をシミュレーションしたうえで設定することが必要ではないか。
- 相続登記が義務化され、また、相続による権利移転の把握を行う制度もあるため、不適切な利用をいち早く予防的に把握する観点から、相続に伴い権利移転する場合を届出対象に含めることも考えられるが、どこまでを対象とするべきか。
- 相続や無償譲渡のような単なる権利義務の移転を一律に対象とすべきなのか。
- 届出対象の拡大について、相続時は利用目的の変更はあまり想定されないので、今回の目的と整合しないのではないか。
- 届出後の利用目的変更の把握、再届出をどのぐらいの期間、頻度で行うのかについて整理が必要ではないか。
- 土地利用のモニタリングについて利用目的の変更を把握するだけでは十分ではなく、行政によるパトロールや定期報告などもう少し踏み込んだ形にすることが必要ではないか。
- 国外居住者の連絡先を把握しているだけでは連絡が取れなかったり、対応してもらえなかったりするケースがあるため、保証人等が必要ではないか。
- 無届事案の件数やその実態を把握することが必要。
- 無届事案対策はぜひ進めるべき。無届事案に対して都道府県等がどのように対応しているのかの全体像が見えるようにすべき。
- 事務負担の軽減や勧告・助言の基準等を情報共有する観点からも届出情報のシステム化やデータベース化を進めるべき。

【土地利用基本計画】

- 土地利用基本計画の記載の充実は基本的には望ましい方向。
- 土地利用基本計画の記載を充実させる際に、事前に必要な施設（特に廃棄物処理施設等、必要ではあるが適切な設置場所の決定が困難な施設を含む）の配置を盛り込む

とともに、都道府県、市町村、地域コミュニティが連携する戦略的な計画へと転換していく必要がある。

○ 不適切な土地利用を土地利用基本計画に記載する場合、行為類型や対象エリアを示すこととなると思うが、その際に、エリアの境界線付近で行われる土地利用の扱いが問題になるのではないかと。また、対象エリアについては、必ずしも5地域にこだわるものではないのではないかと。

○ 「不適切な土地利用」についての予見可能性が低くならないようにする必要がある。「周辺環境の悪化を生じさせるもの」のような広範かつ主観的な概念では、予見可能性が低いために契約後に規制されてしまうおそれがある。土地利用基本計画において不適切な土地利用について記載する場合に規制の根拠となる具体性がないと予見可能性が高いとはいえない。その場合、善意の事業者が配慮する一方で、悪意のある事業者が無視することを誘発するのではないかと。【再掲】

○ 私権制限される、差し止め・変更命令・代執行等の強い規制措置がなされるには、その根拠となる法令が必要であり、土地利用基本計画がその強い規制措置の根拠となるならば、策定プロセスの透明化が必要ではないかと。

○ 土地利用基本計画の内容を充実させるべきだが、策定には時間を要することが予想されるため、その策定までの間の代替的な措置を検討すべき。

【不適切な土地利用に対する是正措置】

○ 是正措置を考える際には、現行制度の規制スタンス、法目的とのバランスを考慮する必要があるのではないかと。

○ 現行の法体系・法目的に合わない場合は新法の検討も必要ではないかと。

○ 是正を行うことは大変なことであるので、関係機関が連携して行うということに加えて、是正措置に至る前段階で色々と手当していくのだということが基本的な考えとなるのではないかと。

○ 国土利用計画法の見直しによって対応していくということは重要だが、それだけでなく、個別法の強化や運用改善についても促す旨を示すべき。

○ 個別法が可能な限り規制をしても隙間が発生することはあるが、明らかに隙間が大きい場合は個別法でしっかり対応することが必要であり、そうした方向性は示すべき。個別法における大きな隙間に対し、国が何の方向性も示さずに自治体の条例に丸投げするべきではない。

- 現行の個別法で禁止されていない行為への対処は各個別法で規制するようにすべきではないか。

【情報の開示】

- 情報開示については、譲渡する側への配慮も必要ではないか。不適切な土地利用の当事者でないにもかかわらず、譲渡後の土地利用の懸念のために開示されることになるので配慮すべき。
- 土地取引直後など情報開示のタイミングが早すぎると利用計画が十分に説明できず、住民から問い合わせがあっても答えられない。そのため、かえって住民の不安を煽る可能性があることに留意が必要ではないか。
- 紛争防止のためには、情報開示後の紛争処理プロセスも含めて検討すべき。
- 地域住民への一方向的な情報開示にとどまらず、地域住民が参加し、議論を通じて土地利用の在り方を決定する双方向的な仕組みを構築すべき。

【国・都道府県・市町村の役割分担】

- 積極的な役割が期待されている都道府県の役割を具体的に明記するとともに、都道府県でも人材が不足している現状を踏まえ、国がより積極的な役割を果たす必要がある。
- 市町村は、住民に最も近い立場から情報収集できる一方で、住民と近い関係であるがゆえに行政訴訟の懸念などから介入しづらい点があることにも配慮する必要がある。国が法律を作り、都道府県がしっかり進めるようにすることで市町村にとっても心強く課題解決に有効な仕組みとなる。