

第 4 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 6 月 11 日（木）10：00～12：00

場所：全日通霞が関ビルディング 8 階 大会議室 B

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】

- 土地は個人の財産であると同時に公共性の高い財であり、土地を所有する上でどのような利用・管理が求められるのかという観点から制度を見直すという認識に立つべき。そのことが、単なる法律の見直しを超え、日本の土地所有に係る権利と責任という根本的な問い直しに繋がると考える。
- 個別法との関係を論じるときに、環境を悪化させるような不適切な土地利用への対応という観点からは、管理不全土地管理命令の制度との連携も考えられ、ルールの隙間を埋める制度の一つとして機能するよう、より円滑な連携に向けて必要な制度改革を検討する必要がある。

【不適切な土地利用の考え方】

- 「不適切な土地利用」には、既存の法令違反に限らず、土地の「適正な利用及び管理」に関する土地基本法 3 条 1 項、2 項及び 3 項の諸原則を具体化するという観点から、指導監督等を含む適正な規制の対象とすべき行為が含まれる方向で検討すべきである。そして、それを規制対象とする際には、財産権の保障との関係から、土地基本法 2 条の理念を踏まえ、「不適切な土地利用は公共の福祉に反するゆえに規制されなければならない」という認識が記載されるべき。
- 「不適切な土地利用」には既に支障が生じている場合のみならず、生じるおそれがある場合も含まれるのか、また、現在は法令違反に当たらないがこの仕組みによって違法なものとして扱って規制するということなのか、考え方を整理すべき。
- 国と地方公共団体が連携し、トップダウンとボトムアップの両面から、不適切な土地利用を判断する際の重要な基準となる地域のルールを計画に位置付けるべき。また、地域管理構想を地域のルールの一つとして含める方向で、その制度的な根拠づけを明確にすることを可能とする方策を検討するのが良いと考える。
- 不適切な土地利用の判断根拠と位置づける地域のルールに、条例や法令化になじまない要綱のようなものまで含まれるとなると広すぎるのではないか。

- 法的根拠のない地域管理構想を根拠として不適切な土地利用の判断をすることが本当にできるのか、考え方を整理すべき。
- この有識者会議での議論を通じて、土地利用に係る「適切」「不適切」についての具体的な基準や認識が深まったことが今後の政策展開にも重要。

【土地利用に係る情報把握】

- 相続人自身が従前と異なる土地利用を行うケースの発生確率は低いと推測され、一定規模以上の土地の相続を一律に届出対象とすると相続人の負担が増すため、面積要件の検討が必要。また、相続の場合、届出を求める時点をどの時点と捉えるのかについて検討が必要。
- 国外居住者の連絡体制は、今後の適切な土地管理において重要な論点。
- 届出対象の拡大や継続的なモニタリングによる申請者の負担増と、課題解決効果を検証し、それらのバランスを踏まえた検討を行うべき。
- 従来の土地取引規制とは異なり土地利用に対する監視へ重きが置かれているところ、自治体（特に市町村）のみの継続的なモニタリングには限界があるため、例えば市民による通報制度などの市民参加も検討すべき。
- 再届出に関連して、定期報告も制度の実効性を高める方法の一つとして考えられるが、申請者の負担増とのバランスを考慮する必要。
- 小規模な土地取引を届出で捕捉しきれないことが懸念されるため、継続的に監視している姿勢をきちんと示すことが重要であり、管理構想や地域管理構想を積極的に活用し、地域での不適切な土地利用の監視に役立てるべき。
- 取引当事者による制度の認識不足によって取引の客観的な把握が困難になっているとすれば問題であり、未登記取引に対する対処の必要性等、より具体的に問題意識を記載した方が良いのではないか。

【情報の開示】

- 地域住民への情報開示については、土地取引段階での開発計画の説明は現実的でなく、紛争防止を目的に土地の利用目的を開示するのは、国土利用計画法の目的と乖離しているのではないか。
- 地域住民への情報開示の仕組みについて、条例に基づく先行事例や他法令の類似制

度とそれらの課題を踏まえて検討すべき。

- 提言内容が実現すると自治体の業務増加と人員不足が懸念されるため、システム・データベースの構築や早期の情報提供をはじめとした継続的な配慮が必要。

【土地利用基本計画の記載事項の充実】

- 適切な土地利用を促す上で土地利用基本計画は不可欠な手段であり、これがルールとして厳密な法的実効性を持つことが求められる。また、面積要件の引き下げではカバーしきれない小規模な不適切利用を抑制するためには、土地利用基本計画を充実させ、それを基に、規模に関わらず土地利用の適正化を図ることが重要。
- 不適切な土地利用への指導・勧告基準の強化のため土地利用基本計画の充実が重要だと考えるが、その策定過程で市町村の既存の条例や都市計画、緑の基本計画など個別法に基づく計画について、実務上の調整を通じて束ねていくと効率的である。

【不適切な土地利用に対する措置】

- 法令違反の内容やそれに対して講じた対応策（罰則、原状回復など）のより詳細な分析が必要ではないか。また、住民の監視が行き届きにくい地域、管理不全や所有者不明になりやすい地域など、その地域性について更なる実態把握をすることが有益ではないか。
- 個別法で必ずしも禁止されてない行為について、不適切な土地利用として指導・監督の対象とし得るのか。これらの法的根拠や法的ロジックについて、丁寧な説明が必要である。
- 指導監督の根拠が土地利用基本計画と地域のルールのどちらになるのかが不明確。根拠となるのが土地利用基本計画なのであれば、それを明確にして頂きたい。
- 全体として、従来のマクロ的な土地利用の調整から個別の土地利用のマイクロマネジメントに転換すると解釈したが、その方向で良いのかは疑問。
- 不適切な土地利用や無届事案に対する対応の強化について、財産権保障との兼ね合いで慎重に対応すべきであるが、法令違反行為に対しては、より踏み込んだ対応策も検討すべき。
- 指導監督は都道府県と市町村が連携して行うべき。

【国・都道府県・市町村の役割分担】

- 今後の検討では、地域独自のルールのあり方というのも一つのポイントになると思

う。また、今後の制度設計では、国・都道府県・市町村の役割分担のあり方に目配りすることも必要ではないか。