

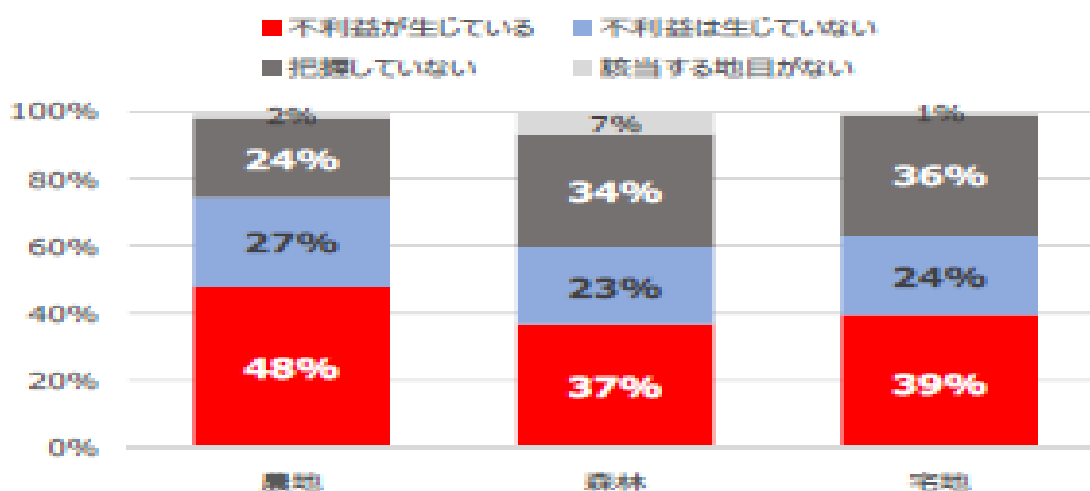
（国土管理専門委員会における検討）

所有者不明土地を国土政策推進の観点からみると、国土の適切な管理を行う上での深刻な課題と捉えることができる。国土交通省では、国土審議会計画推進部会の国土管理専門委員会において、適切な管理を続けることが困難な土地に関する検討を進めることとしており、2月16日開催の第7回会合では、その基礎資料となる関連調査結果が示された。本稿では、同調査結果などについて紹介する。

（適切な管理がなされていないことにより不利益が生じているか）

国土交通省において昨年11～12月、全市区町村を対象に行ったアンケート調査結果（注：東日本大震災による被災市町村を除く。838市区町村から回答）を見ると、適切な管理がなされていないことによる不利益の有無について「不利益が生じている」と回答した市区町村の割合は、農地で48%、森林で37%、宅地で39%であった（図表1参照）。「不利益は生じていない」という回答も2～3割程度あり、会議資料では、適正な管理がなされていないことが「必ずしも外部不経済につながるわけではないことも確認」されたとしている。また、「（不利益が生じているか）把握していない」という回答も2～4割あり、現状を把握しきれていない市区町村が多いことも課題の一つと考えられる。

図表1 適切な管理がなされていないことによる不利益の有無



※ 本アンケートでは、「適切な管理がなされていない」土地として、例として「荒廃し、草刈りなどもなされていない農地、間伐されず過密な人工林、所有者等による防災・防犯・衛生・景観といった観点からの管理が行われていない宅地、保全又は利用されず劣化した原野など、国土管理の観点から行われるべき適切な管理が行われていない状態」を提示して回答いただいたもの。

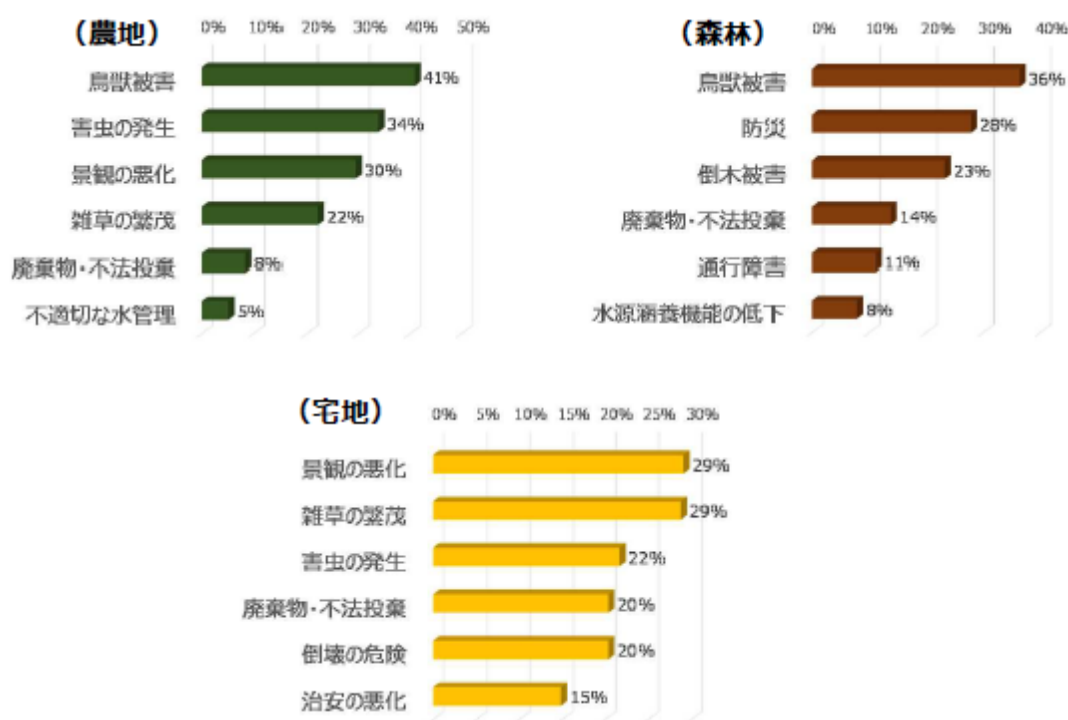
（注）国土交通省国土政策局作成（2月16日 第7回国土管理専門委員会資料より）

（どのような不利益が生じているか）

同調査結果において、具体的にどのような不利益が生じているかについて2割以上の市区町村が回答している項目をみると、農地では、「鳥獣被害」、「害虫の発生」、「景観の悪化」、「雑草の繁茂」。森林では、「鳥獣被害」、「防災」、「倒木被害」。宅地については、「景観の悪化」、「雑草の繁茂」、「害虫の発生」、「廃棄物・不法投棄」、「倒壊の危険」という結果になっている（図表2参照）。農地、森林と比較して宅地の結果を見ると、「治安の悪化」を回答する市区町村も多い。

前述のように、まだ不利益の現状を十分に把握できていない市区町村も少なからず存在することから、今後、これら不利益が生じているとの回答割合が上昇することも予想されるのではないだろうか。

図表2 適切な管理がなされていない土地による主な不利益（自由回答より抽出）



（注）国土交通省国土政策局作成（2月16日 第7回国土管理専門委員会資料より）

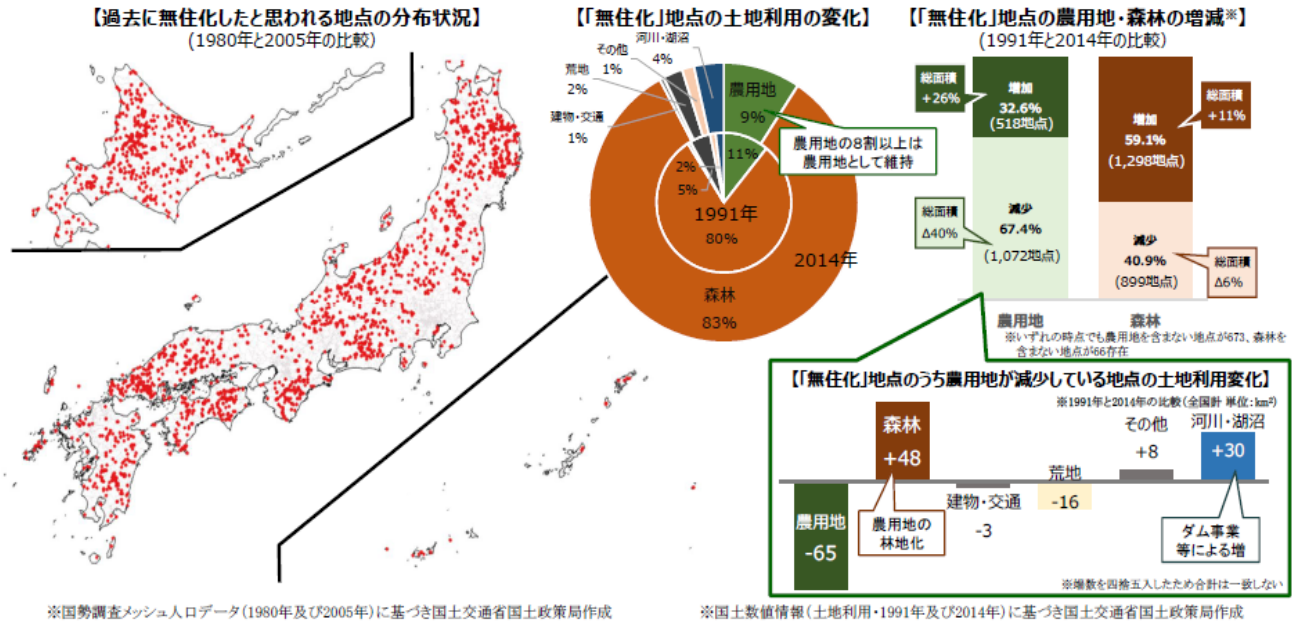
（無住化による土地利用の変化）

同日の会議資料においては、1980年と2005年の国勢調査結果を1平方キロメートル単位でみて比較し、この期間に全国の約1.5%の地点で「無住化」したという推計結果が示された（図表3参照）。

これら無住化した地点について1991年と2014年の土地利用状況を衛星画像判読に基づく推計により比較すると、農用地を含んでいた地点のうち7割で農用地が減少し、その多くが実質的に林地化していることが示された。一方、住民の消滅にも関わらず、農用地の8割以上は、そのまま農用地として維持されているという現状もあり、会議資料ではこの現状についても「留意が必要」としている。

また、会議資料では、「2050年には現在の居住地の2割が「無居住化」するおそれがあり、今後、適切な管理がなされていない土地が加速度的に増加するおそれ」があるともしている。

図表3 無住化した地点の土地利用の分析



(注) 国土交通省国土政策局作成 (2月16日 第7回国土管理専門委員会資料より)

(所有者不明土地の適切な管理の必要性)

適切な管理を続けることが困難な土地では、①鳥獣被害・虫害・雑草の繁茂、②景観の悪化、③防災・防火、④不法投棄・防犯等の様々な外部不経済が認識されている。今後、ますます所有者不明土地の増加が見込まれ、これら外部不経済にいかに対応するか国土管理上の課題が一層大きくなると考えられる。

国土管理専門委員会資料においては、適正な管理を続けることが困難な土地についての今後の検討の方向性(たたき台)の一つとして、「管理主体のあり方、外部不経済が生じない条件を含め適切な管理のあり方について検討が必要」としている。これらの検討を行うに当たり、特に「管理主体のあり方」については、土地所有権の放棄の可否や、可能とする場合でも国・地方公共団体がどのような手続を経てどのような土地を受け取ることにするか、などが大きな課題となろう。現在、政府において所有者不明土地問題への中期的課題として土地所有のあり方について検討されようとしているが、国土政策推進の観点からの適切な管理を続けることが困難な土地に関する検討も、これら所有者不明土地問題の検討と一体的に進めていく必要があると考えられる。

(山本 健一)