

<土地基本方針の変更（案）に関する意見募集に寄せられた主なご意見の概要及びご意見に対する考え方>

1. 意見・情報の募集の実施状況

実施期間：令和6年4月19日（金）～令和6年5月7日（火）12時

提出意見総数：38,330件（1件の提出意見に複数のご意見が含まれる場合もあります。）

2. ご意見の概要及びご意見に対する考え方

（ご意見のうち土地基本方針の変更（案）の内容に関わるものについて、「主なご意見」として整理しています。）

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<p>○地球温暖化ガスの排出削減について（60件）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>世界に占める日本の温暖化ガス排出量はわずかであり、カーボンニュートラルを仮に実現したとしても、世界の平均気温への影響は誤差に過ぎないため、カーボンニュートラルを目標とした規制、ESG投資の拡大等の政策は不要。</li> </ul>	<p>政府としては「地球温暖化対策計画」（2021年4月閣議決定）において、2030年度に温室効果ガス46%削減（2013年度比）を目指すことを表明しており、当該目標達成に向けて取り組んでいく必要があると考えています。</p>
<p>○再生可能エネルギー関連施設用地への転換について（5,843件）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>メガソーラーや風力発電設備は安全面や耐用年数経過後の廃棄方法、景観への影響等の懸念があるため、メガソーラー等用地取得のための土地売買や利用を活性化する政策には反対。</li> <li>外国資本による太陽光発電施設の建設では、近隣住民とのトラブルが多く、土地の売買は慎重にすべき。</li> <li>過度のソーラーパネルの設置により水の汚染が心配されるため、水源地となる森林などの利用を制限してほしい。</li> <li>文化遺産を覆い隠すように太陽光パネルが並べられるなど、日本文化の破壊が進行している。</li> </ul>	<p>「GX実現に向けたロードマップ」（令和5年2月閣議決定）においては、再生可能エネルギーの主力電源化のため「太陽光発電の適地への最大限導入に向け、関係省庁・機関が一体となって、…（中略）…太陽光パネルの設置拡大を進める」とされていることに加え、「適切な事業規律の確保を前提に、地域共生型の再エネ導入拡大に向け、森林伐採に伴う影響など災害の危険性に直接影響を及ぼし得るような土地開発に関わる許認可取得を再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法上の認定申請要件とし、関係法令等の違反事業者にFIT/FIP制度の国民負担による支援を一時留保する新たな措置の創設などの制度的措置を講ずる」と明記されています。本案はこの政府方針を踏まえたものですが、ご意見等を踏まえ、当該制度的措置に関する記載を追加いたしました。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<p>○外国人等の土地取得等について（27,107件）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外国人や外国資本の企業による日本の土地取得に対する何らかの制限がかけられるべき。</li> <li>経済的利益・活用を重視して拙速に外国人を招き入れる流れを加速してはならない。すべての日本国土を対象に、外国人による土地等の取得を厳しく制限し、外国人が所有する土地は国が接収すべき。</li> <li>国益に重要な施設の周辺の土地の売買には、外国人、外資への規制をかけるべき。</li> <li>外国人による土地所有状況を早急に調査し、公表すべき。</li> <li>外国人だけでなく、帰化者についても土地取得の制限が必要。</li> <li>外国人土地法を再活用すべき。</li> <li>外国人が不動産を購入できないようにする、外国人のみ税金を上げるなどの対策をしない限り、不動産市場の活性化には反対。</li> <li>重要土地等調査法は、あくまで調査を実施するもので、売買そのものは規制されていない。日本国籍外に土地を売ることはできないことは当然のこととして、今まで売却された土地もいつでも取り上げられるように法改正すべき。</li> </ul>	<p>外国人等の土地所有を含め、個人や法人の権利制限については慎重に検討する必要があると考えます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>重要土地等調査法による調査は期限を設けて早急に完了すべき。</li> </ul>	<p>重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査については、土地等の所有者や利用状況が常に変わり得るため、一定の時点で完了するという性質のものではなく、本案に記載のとおり、内閣府において継続的に「注視区域及び特別注視区域における土地等利用状況調査等を着実に実施」していくものと考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>重要土地等調査法は個人の財産権や思想・良心の自由を制約するものであり、認められない。</li> </ul>	<p>重要土地等調査法に基づく措置については、同法及び同法に基づく基本方針において、「必要最小限のものとなるよう実施する」旨記載しているとともに、「日本国憲法の保障する国民の自由と権利を不当に制限することのないよう留意する」とされており、ご指摘は当たらないものと考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>本基本方針案は、外国人の土地取得を促進しようとしているのではないか。</li> </ul>	<p>ご指摘のような内容を意図した記載は行っておりません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「所有権の登記名義人となっている外国居住者につき、国内の連絡先を登記することにより連絡先の把握を容易にする制度の周知に努める。」について、外国人が連絡先さえ書いておけば、土地の取得がさらに容易にできるということか。</li> <li>海外に居ながら安易に土地を大量に購入することが可能で、とても危険な内容。</li> </ul>	<p>所有権の登記名義人が外国居住者である場合には、その所在の把握や連絡に困難を伴うことが少なくないため、このような所有権の登記名義人に円滑に連絡をとるための特別な仕組みとして、令和3年4月に成立した民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）による不動産登記法の改正により、本年4月1日から、所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とすることとされました。本制度は所有権の登記名義人である外国居住者への連絡を円滑にするために、国内連絡先を登記事項として追加させたものであって、外国居住者や外国人による土地の取得を容易とするものではありません。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<p>○都市化、コンパクトシティの形成について（65件）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンパクトシティ計画は、集約化を進めることに利点を感じず、強制的に実行することに反対。</li> <li>コンパクトシティの推進は、国民の居住の自由を制限するものであってはならず、国民の選択に任せるべき。</li> <li>コンパクトシティの推進について、憲法第22条で保障された移動の自由を奪わないことを大前提にすべき。</li> </ul>	<p>政府が推進するコンパクト・プラス・ネットワーク施策は、都市全体の構造を見渡ししながら、商店街を含む中心的な拠点に加え、居住エリアの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型の都市のコンパクト化を目指すものです。また、中心拠点や生活拠点への誘導を促すインセンティブを講じながら緩やかなコントロールを図っていくため、立地適正化計画を通じた市町村による主体的な取組を政府として推進しております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>これ以上の市街地の拡散とあるが、拡散していない。</li> </ul>	<p>多くの都市では、急速な人口減少を迎える中で、住宅や都市機能の郊外立地により、低密度な市街地が形成されていると認識しています。また、厳しい財政状況下で、将来的に拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が困難になりかねない状況にあると考えています。こうした課題を踏まえると、都市全体の密度管理の観点から取組を推進する必要があると考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>災害発生時の避難を考慮すると、コンパクトシティの実現は大都市においても同様に図るべき。</li> </ul>	<p>大都市においても都市機能の確保や災害リスクを踏まえた防災まちづくりを推進する上で、コンパクトなまちづくりの推進は必要なものと考えており、コンパクト・プラス・ネットワーク施策を進めるために必要な支援に努めてまいります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>コンパクトシティの形成促進は、人口の一極集中化であり、災害時の甚大な被害をもたらすため反対。</li> </ul>	<p>政府が推進するコンパクト・プラス・ネットワーク施策は、災害リスクも踏まえ、都市全体の構造を見渡ししながら、多極ネットワーク型の都市のコンパクト化を目指すものです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市のスポンジ化対策が交流広場・コミュニティ施設だけで実現可能か不明であり、増えすぎた不要な都市部への建物増加を禁止（規制）する方が合理的。</li> </ul>	<p>空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪く、所有者の探索に多くの手間と時間がかかります。政府としては、低未利用地の利用に向けた市町村の能動的な働きかけを可能とする制度や、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で空間・施設を整備・管理する協定制度を措置しています。こうした制度を通じて、スポンジ化対策に取り組んでまいります。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<p><b>○食糧自給率の向上、農林業の振興（129件）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>水田由来のメタンが日本全体の「温暖化ガス」排出量に占める割合は極めて低く、食料自給率向上が大きな課題となる中で、中干し期間の延長など、その削減のために負担を増大させる策はとるべきでない。</li> <li>稲作が古来行われてきたことを考慮すると、「水田由来のメタン削減」がなぜ今になって必要か理解できない。</li> <li>増えてしまった休耕田を早く元に戻し、森林破壊を食い止め、農林業が生業として成り立つよう土地を守ることが、災害から人々を守ることに繋がる。</li> <li>農林業従事者の減少が問題であり、収入への不安の解消のため十分な補助を講じ、食料自給率を向上すべき。</li> <li>優良農地の確保と有効利用を図り、食料自給率の向上に寄与することや遊休農地の発生を防止し、利用を促進するなど、農地の適切な利用を確保する観点から土地利用について慎重に検討すべき。</li> </ul>	<p>日本のメタン排出量のうち約4割は水田由来となっており、我が国の2050年カーボンニュートラルの実現に当たっては、水田由来のメタン排出削減の取組も推進していく必要があります。</p> <p>国民に対する食料の安定供給を確保するため、国及び都道府県において確保すべき農用地の面積の目標の達成の措置の強化等の措置を講じる旨を新たに記載しております。ご意見は、今後の本方針の推進において留意します。</p>
<p><b>○地域住民の意見の尊重（54件）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民や自治体の声を無視した方針の変更に反対。</li> <li>土地は地域・住民が連綿と維持して来た社会共通資本であり、地域・住民の視点が不可欠。</li> <li>地域住民や関係者の意見を聞かずに農地の転用や都市化を推進することには反対。</li> </ul>	<p>本案の作成に当たっては、地方団体の立場を代表する諸団体に照会したほか、地方団体の首長も委員となっている審議会の議を経るなど、自治体のご意見を伺っています。また、本案の内容を構成する個々の施策は、それぞれ国会での審議や地方公共団体、国民等のご意見を踏まえて検討されてきたものであり、本方針はそれらを土地に関連するという共通軸でとりまとめたものです。</p> <p>本基本方針は土地に関する基本的施策その他の土地に関する施策の総合的な推進について記載するものです。具体の土地利用に関する住民参画、意見聴取等の手続の在り方については、個別の制度ごとに検討されるものと考えています。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<p><b>○表現、体裁に関するご意見（89件）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「サステナブル」などのカタカナ語は内容が伝わりづらい。</li> <li>・ 文字のフォントや使用文字に配慮することが必要。</li> </ul>	<p>ご意見等を踏まえ、「サステナブル」については、趣旨がより明確となるよう「多様な主体による持続的な活動を促しつつ、暫定利用も含め地域の実情等に応じた他用途への転換、土地の円滑な流通・取引の確保等による土地利用の循環を作り出すことにより、土地の適正な利用・管理、管理不全土地の発生の抑制・解消を図ることを目指す。」と追記、修正をしております。また、文章のフォント等については、今後読みやすさに留意します。</p>
<p><b>○パブリックコメントの期間について（5,430件）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ パブリックコメントの期間を30日未満とすることは、行政手続法の規定に違反しているのではないか。</li> <li>・ パブリックコメントの期間及び周知が不十分ではないか。</li> </ul>	<p>本基本方針は行政手続法で定めるパブリックコメントの実施義務の対象外であり、今般のパブリックコメントは任意の意見募集として行われたものです。そのため、公示期間に関する行政手続法の規定は適用されませんが、多数のご意見を踏まえ、今後は任意の意見募集についても、可能な限り意見提出期限を確保するよう努めます。</p>
<p><b>○国による土地等の管理について（56件）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外国人の土地購入の歯止めに対応するため、土地については国有化した上で、土地所有権の売買という仕組みを検討すべき。</li> <li>・ 空き家・空き地については、国が引き受けた上で、固定資産税・相続税の免除や特例措置をとることも一案ではないか。</li> <li>・ 所有者不明の土地は政府が管理し、その土地をその地に合った有効活用を行う者（日本国籍を有する者に限る）に無償又は低額で貸し付けるべき。</li> <li>・ 所有者不明土地、登記名義人に連絡が一定期間連絡が取れない（固定資産税等が徴収できない）場合は、国有化すべき。</li> <li>・ 所有者不明の土地、農地、森林に関しては、基本的に国が管理すべき。</li> </ul>	<p>土地の所有やそれに対する国の関与の在り方については、憲法による私有財産制の保障、国と地方公共団体、民間等との役割分担等を踏まえ、慎重な検討が必要と考えます。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
○その他 個別の記載等に関するご意見等	
第一 基本的な考え方関連	
<ul style="list-style-type: none"> <li>誰がどういう根拠に基づいて「人類が生存するための基盤となる地球環境が限界に達しつつある」と言っているのか。</li> </ul>	<p>本記載は、政府における地球環境に関する認識を記載した環境白書等の内容を踏まえたものです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「GX等の社会変革の取組が国際的潮流となっている」というのは、ごく一部の国に限定されているのではないか。</li> </ul>	<p>本記載は、「GX実現に向けた基本方針」（令和5年2月閣議決定）等において、欧米各国を中心にGXに関する取組が先行して進んでいるとの認識を踏まえたものです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「気候変動の影響により、大雨及び短時間強雨の発生頻度が増加傾向にある」というのは誤りで、気象庁のデータによると、逆に減少しているとも見える。</li> </ul>	<p>気候変動観測レポート2023（気象庁）によれば、「全国的に、大雨や短時間強雨の発生頻度は増加」しているものと分析されております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>サステナブルな土地の利用とは、日本においては、広葉樹による森を作ること、自然農法による農作物の生産である。人工的な建造物によってこれ以上自然を破壊してはならない。</li> </ul>	<p>サステナブルな土地の利用に関する一つのご見解として承ります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>変更案の背景や理由、影響が明確に説明されていない。</li> <li>国土政策の根幹となる土地基本方針をわずか数年で修正する必要はない。</li> </ul>	<p>土地基本法に定める土地についての基本理念等に変更はありませんが、令和3年の前回改定以降の社会経済情勢、政策課題の動向やそれらに対応した施策展開を踏まえ、政策の方向性をより最新の状態に更新するため、変更するものです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>現行の土地基本方針にはない「第一 基本的な考え方」を加筆した背景が不明。</li> <li>記載内容が現状のみでその原因に触れていないが、原因の究明を行わずに課題の解決はあり得ない。</li> </ul>	<p>土地に関する政策を取りまとめるに当たり、紙幅に限られる中で、対応が求められる現状・課題を背景として簡潔に整理したものです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>変更案の提示に当たり、現行方針との対比で記載し、どのように変更・追加し、改善や見直しをしたか具体的にわかるよう示すべき。</li> </ul>	<p>現行と変更案を対照することで変更点をわかりやすく提示することも考えられましたが、今回は方針の全面的な改定となったため、変更後の方針全体をお示しするにとどめたものです。ご意見は、今後の変更にあたって留意します。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>東京圏等への集中・偏在はコロナ禍以前からであり、また東京一極集中の傾向及びその緩和と反対の記載がされ正確でない。また「脱炭素」「GX」は無関係であり、（2）は不要。</li> </ul>	<p>ここでは、東京一極集中をはじめとする人口偏在の進行が依然みられる一方で、その緩和につながる可能性のある動きがあったことを記載したものです。また、脱炭素化やGXはいずれも土地利用の在り方に大きく関わるものであり、土地に関する政策の背景になるものと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少・少子高齢化、世帯数の減少の最大の原因は、経済の悪化・所得の減少、特に、地域経済の衰退によるものであり、構造的変化ではなく、政策の失敗、帰結である。失敗を放置し、地域経済の再生の視点なく、土地需要の掘り起こしを唱えることは地域経済・住民のメリットにならない。</li> </ul>	<p>本案においては、地域経済の活性化等も土地政策の重要な視点の一つとの認識の下、関連施策を記載しています。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<b>第二 土地に関する施策関連</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産の流動性を高めるため、また、獣の住処の防止や老朽家屋の放置抑止の観点からも、自治体や民間が空き家を解体しやすいように補助制度（財源）を創設してほしい。</li> </ul>	<p>空き家総合支援事業等において、市区町村が実施する空き家の除却に係る取組に対して支援を行っております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用土地の取引・利活用の促進は、所有者への干渉、財産権の侵害であり断固反対。</li> </ul>	<p>ここでの記載は、いずれも所有者の自発的な意思に基づく取引等を前提としたものです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>政府が介入して空き地、空き家、所有者不明土地の譲渡を促すという、民事不介入の原則に反する施策は、法律によるべきであり国会での審議が必要。</li> <li>国による民間取引のマッチング方策の検討は民事不介入の原則に反する。遠隔地で管理が難しい所有者に行政機関が相談に応じることは必要だが、民間企業のあっせんは収賄が発生する可能性がある。</li> </ul>	<p>本方針は土地に関する施策の基本的な方向性を記載するものであり、具体の民事取引に法的な効果を有するものではありません。また、行政の適切な情報提供により民間の自発的な取引や管理の実施を促すことは妥当な政策と考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>空き地・空き家を取得しようとする者を行政がチェックし、近隣住民の総意により居住を拒否できる仕組みを取り入れるべき。</li> </ul>	<p>ご意見は、憲法に定める居住及び移転の自由の保障の観点から、困難と考えます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家や利益が生まれにくい土地を所有者が手放さないよう、固定資産税の免除・軽減を行うべき。</li> <li>相続時の土地等の細分化を防ぐため相続税の軽減が必要。</li> </ul>	<p>税制の在り方については、政策目的、効果等について幅広い議論が必要になるものと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家は防犯上の懸念があるのに対し、空き地は子どもの遊び場、生き物の住処等として残せばよく、取引の活性化の必要はない。</li> </ul>	<p>地域の状況に応じて空き地を子どもの遊び場等として利用することは有効な方策であり、そうした土地は本案という低未利用地には当たらないと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>空家問題の解決策として、高齢者に無料で貸し出す制度を整備すべき。</li> </ul>	<p>空き家等を、高齢者を含む住宅確保要配慮者向けに活用するセーフティネット住宅の登録制度に取り組んでおります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用土地への投資の活性化に関し、適正で地域住民の理解を得られたクラウドファンディング対応の環境整備について言及が乏しい。</li> </ul>	<p>低未利用土地の利活用や投資の活性化には、ご指摘のようにクラウドファンディングをはじめ多様な資金調達手段が確保されることが重要と考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「現在有効利用されていない土地」があたかも悪だとするように受け取れるが、世界的な森林（とりわけ原生林）減少による気候変動や環境破壊の加速が指摘される中、国は手付かずの自然をそのまま残す努力を行うべき。耕作放棄地が自然に還ることに意味は見出せないか。</li> </ul>	<p>本案はご指摘のような内容を意図するものではありません。森林を有効利用されていない土地とする考え方はなく、適正に保全・管理されるべきものと位置付けています。また、耕作放棄地は、本来の農地としての利用・管理がなされるべきものであり、営農を続けて守るべき農地と粗放的な利用を行う農地等を明確化し、地域の農地利用・保全等に必要な総合的な対策を推進することとしています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>特に緑地化を目的としながらその性質も知らず外来種を植林した場合、却って土地を荒廃させることになるので、国産種に限るとのガードをかけておくべき。</li> </ul>	<p>本案では、地域の特性に応じて、低未利用土地を緑地などグリーンインフラとして整備・維持管理する旨記載しておりますが、実際に緑地化等を行う際には、外来生物法に基づき適正な措置がなされることは当然に必要と考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「非宅地化」の推進は、国家が個人に介入できる範囲を超越している。</li> </ul>	<p>本案は土地の利用・管理に関する施策の方向性を提示するものであり、個人の財産、権利等への介入といった類いのものではありません。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用土地は人口減の過疎地に多く存在しており、その場所を魅力ある街にすることに無理がある。</li> </ul>	<p>本案では、様々な地域類型に存在する低未利用土地について、管理不全による悪影響の防止等を目的に、利用形態の転換等による利活用の促進、管理の確保等を推進しようとするものであり、ご指摘のような内容を意図するものではありません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家や利用状況が不明の土地について、それらの保有権利を無くして売るということも可能性にあるならば、空き家または不明の土地の定義をわかりやすくはっきりと示すべき。</li> </ul>	<p>法律に基づき土地等に関する権利制限が行われる場合、当該法律ごとに厳格な定義がなされております。例えば、所有者不明土地等の利用の円滑化に関する特別措置法においては、福利増進事業等のために土地使用権等を取得できる「特定所有者不明土地」について「…現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの…が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」（同法第2条第2項）と定義されております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明土地の総合的対策（発生抑制、利活用、適正管理等）の推進にあたり、相続が多岐にわたるケースがあるため、相続調査・調整をする専門人材の自治体への派遣、専門士業への委託料の財源措置をしてほしい。</li> </ul>	<p>市町村が作成する所有者不明土地対策計画に基づき、当該市町村や地域福利増進事業を実施しようとする者等が実施する土地所有者探索（相続人調査等）について、専門家に委託する場合も含め、所有者不明土地等対策事業費補助金で支援を行っております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明土地であっても、所有者の許可無く利用することには反対。</li> </ul>	<p>所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法においては、所有者不明土地を公共性の高い事業等のために使用する場合、不明所有者に対する補償金の供託のほか、所要の所有者探索、土地の現状回復の義務付け等の措置が講じられており、不明所有者の権利保護は適切に図られていると考えております。また、民法に基づく所有者不明土地管理命令等についても、裁判所の関与の下、不明所有者の権利保護は適切になされているものと承知しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>利用しようとした所有者不明土地の所有者が判明した場合は、本来の所有者が使えるよう明記すべき。</li> </ul>	<p>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法には、地域福利増進事業のために所有者不明土地を利用しようとする場合、所有者が裁定前に判明した場合は利用が認められず、裁定後に判明した場合は使用権期限後、原則として原状回復して返還することが定められています。</p>



主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の適正管理に支障が生じている原因と考えられる、厳格かつ手続きが極めて煩雑な相続制度の対応策の一つとして、すべての相続人が登記申請しなくても、当該相続人の責任で相続登記ができるようにしてはどうか。</li> </ul>	<p>相続登記の申請義務を簡易に履行するための制度として創設された相続人申告登記や、法定相続分による相続の登記は、現行制度の下でも、相続人の1人が単独で行うことも可能です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明土地・建物管理制度等について、関連して例えば「同制度等の利用促進のために、地方公共団体に対する助成の実施及び運用改善に関する検討を図る。」等の趣旨を加えるべき。</li> </ul>	<p>所有者不明土地・建物管理制度等の新たな制度を円滑に運用するために制度の周知に努めるほか、いただいた御意見についても今後の検討に当たって参考といたします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「交通インフラの事前防災・早期復旧の観点から、鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物の伐採等を可能とする制度」について、樹木の伐採に反対。基準が曖昧であり、安易に自然（緑や生き物）を伐採、破壊することはやめるべき。</li> </ul>	<p>本制度は災害時に鉄道施設に障害を及ぼす可能性が高い植物等に限り伐採を可能とする制度であり、ご指摘のような内容を意図するものではありません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>傾斜地に対する規制の強化、保証金を積ませる等の対応をしてほしい。</li> </ul>	<p>盛土等については、宅地造成及び特定盛土等規制法により、傾斜地をはじめ盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域において危険な盛土等を規制することとしています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>盛土等の安全確保対策の推進は賛同するが、規制区域指定を積極的に行うよう施策が必要。</li> </ul>	<p>盛土規制法による規制が実効性をもって行われるよう、都道府県、指定都市及び中核市の規制区域指定を支援してまいります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「不適切な土地利用や管理不全による外部不経済を防止し」とあるが、定義も具体例もなく、何を指しているのか不明である。</li> </ul>	<p>不適切な土地利用や管理不全による外部不経済とは、国・地方公共団体が定める土地利用に関する諸計画に適合しない土地利用、例えば土砂、廃棄物等の堆積、開発が規制されている箇所における形質変更等が行われ、またこのような状況が放置され、騒音・悪臭の発生等の周辺地域の生活環境の悪化、土砂崩れ、倒木等の災害発生の危険性、自然環境の破壊等の状況が生じている場合を指します。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理の誘導・規制とは何か。経済的に有効な利用を最優先すべきではない。</li> </ul>	<p>地域における土地利用の現況、将来の見通し等を考慮し、良好な居住環境の形成、産業・業務の利便の増進、災害への安全性の確保等を実現するために、適正な土地の利用・管理を確保するための誘導手法や規制手法を適切に講じることを指しています。地域特性や状況に見合った、ふさわしい土地利用・管理を目指すものであり、ご指摘のような内容を意図するものではありません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「脱炭素化が難しい分野のGXを進めるためのカギとなる原燃料として、低炭素水素等の供給・利用を早期に促進するため、計画認定を受けた事業者に対する支援措置、規制の特例措置等を講じる」について、「計画認定」の基準及び「支援措置」「特例措置」の内容が曖昧ではないか。</li> </ul>	<p>低炭素水素等供給等事業計画の認定基準については、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①鉄・化学といった代替技術が少なく転換困難な分野・用途にも供給すること、</li> <li>②国際的な算定ルールと整合的な考えの下、国内の排出削減に資するプロジェクトであること、</li> <li>③2030年度までに供給開始が見込まれ、支援期間終了後、10年間の供給を継続すること、</li> <li>④国内外で新たな関連事業を予定していること、</li> </ol> <p>などといった必須条件を設け、これらの充足を求めるとを想定しており、こうした必須条件に加えて、産業競争力強化・経済成長への貢献といった「政策的重要性」と、オフテイクの確実性、工事計画・資金計画等の妥当性等の「事業完遂の見込み」から評価項目を設定し、総合評価により支援対象とする事業者の選定を行う予定です。</p> <p>また、認定を受けた事業者に対しては、以下の措置を講じる予定です。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①「価格差に着目した支援」「拠点整備支援」 供給事業者が低炭素水素等を継続的に供給するために必要な資金や、認定事業者の共用設備の整備に充てるための助成金を交付する。</li> <li>② 高圧ガス保安法の特例 認定計画に基づく設備等に対しては、一定期間、都道府県知事に代わり、経済産業大臣が一元的に保安確保のための許可や検査等を行う。</li> <li>③ 港湾法の特例 認定計画に従って行われる港湾法の許可・届出を要する行為について、許可はあったものとみなし、届出は不要とする。</li> <li>④ 道路占用の特例 認定計画に従って敷設される導管について道路占用の申請があった場合、一定の基準に適合するときは、道路管理者は占用の許可を与えなければならないこととする。</li> </ol>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「不適切な土地利用や管理不全による外部不経済を防止し、生活環境の保全、災害防止等を図るため、土地の適正な利用と管理を確保する方策の導入を検討する。」との記載に賛成。</li> <li>「都市地域、農業地域、森林地域等の地域区分ごとに、人口・産業等の将来見通し、社会経済活動の動向等を的確に反映した計画策定等を通じ、適正な土地の利用・管理の誘導・規制を計画的に実行する」との記載に賛成。</li> <li>「都市農地の保全や空き地等の緑地としての利用により、コンパクトシティの形成とあわせた良好な生活環境の形成を図る観点から、生産緑地制度や市民緑地認定制度等の活用をより一層推進する」との記載に賛成。</li> </ul>	<p>本方針の推進に当たり留意いたします。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>「国際競争力のあるオフィスや宿泊施設などの土地利用の高度化を含む適正な土地利用の確保を推進する」について、国内需要に応じた利用で十分であり、外国向けにする必要はない。</li> </ul>	<p>都市におけるオフィス等の供給は、国内外の需要者を区別するものではないと考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「土地の有効・高度利用の確保・誘導」について、国民の所得に鑑みて適切な価格設定と保全を実施できるようにルールを決めてほしい。</li> </ul>	<p>政府が不動産価格に介入することは通常ありませんが、地価が急激に上昇した場合等に地方公共団体が土地取引への勧告等を行うこととする制度が整えられています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「土地の過少利用に起因する管理不全や放棄、これに伴う外部不経済の発生等が政策課題として顕在化」の問題解決には、国あげて、国民のために、土地の持ち主（日本人）に協力してもらい土地を改良し農地にするなどして失業者に農業を提案し、食品自給率向上に努めるべき。</li> </ul>	<p>本案では、食料の安定供給を確保するための優良農地の確保や有効利用、遊休農地の利用促進等を記載しています。ご意見は農地の利活用に関する一つのご見解として承ります</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「我が国の食料及び農業をめぐる諸情勢の変化に鑑み、国民に対する食料の安定供給を確保するため、国及び都道府県において確保すべき農用地の面積の達成に向けた措置の強化等の措置を講じる」との記述に賛成。</li> </ul>	<p>本方針の推進に当たり留意いたします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>農地法の規制緩和による外資の農業経営ノウハウの移植を進めるとともに、農地転用を通じた農地付帯のリゾート開発による投資機会を高める支援施策案を盛りこむべき。また、森林に関しても外資による開発が可能な規制緩和を進めるべき。</li> </ul>	<p>農地法の規制については、御意見として承ります。なお、農地は農業生産の基盤であり、農地以外のものにすることを規制するとともに、農業上の利用を確保することとしており、農地の開発支援は農水政策として行っておりません。 森林の開発については、特に公益的機能の発揮が要請される森林は保安林として指定するとともに、保安林以外の民有林は林地開発許可制度によって一定規模以上の開発を規制することにより、資本関係の如何に関わらず森林の土地の適正利用を確保しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>遊休農地や未利用の土地の利用促進につなげるため、里道・農道整備に対する補助制度（財源）を拡充すべき。</li> </ul>	<p>農道整備については、農村整備事業（農道・集落農道整備事業）、農山漁村地域整備交付金（通作条件整備）等において、支援しているところです。今後とも、地域の実情を踏まえ、これら事業の拡充を検討してまいります。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>農地を集約化することで、小規模よりも維持費がかかることは明白。すでに、この石油・肥料の価格増大に耐えられず、大規模農家が廃業している昨今からも、有効な政策ではない。むしろ、小規模化し、機械等の維持費がかかる対応をすることない有効利用を進めるべき。</li> </ul>	<p>農業者が大幅に減少することが予想される中で、農業に魅力を持って就農して下さる方を増やしていくためには、他産業並みの労働時間で遜色ない所得を確保できる環境を整備していくことが重要です。一般的に、農地の集約化を進めることは、分散している農地の状況を改善し、生産コストや作業時間を減らすことができるだけでなく、スマート農業などにも取り組みやすくなるなど、農業経営の安定や発展に寄与するものと考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>農業従事者でないと農地を取得できない。志がある人が土地をそのまま使用し、持続可能な活動ができるようにハードルを下げてほしい。</li> </ul>	<p>新規就農希望者についても、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①農地の全てを効率的に利用すること</li> <li>②必要な農作業に常時従事すること</li> <li>③周辺の農地利用に支障がないこと</li> </ol> <p>といった要件を満たす場合には、農地の権利を取得することができます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「森林の適正な利用及び管理」について、鳥害鳥獣対策や土地活用など適正管理をするため、自治体や自治会・財産区など林道に対する補助制度（財源）を創設してほしい。</li> </ul>	<p>森林整備事業や農山漁村地域整備交付金において、都道府県や市町村が実施する林道整備を支援しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「地域の維持・活性化に資する土地」の利用及び管理について、団地の利便性や魅力の向上、緊急避難道路等のためにアクセス道への整備支援をすべき。</li> </ul>	<p>住宅団地の利便性等を高めるための事業については、「住宅市街地総合整備事業」による支援を行っております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>スモールコンセッションについて、特に廃校跡地については、大幅な規制緩和を実施し、地域住民と協議の上、幅広く有効利用が図れるようにしていくことを記載すべき。</li> </ul>	<p>ご意見は、本方針の推進に当たり留意いたします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>日本の主要都市部の高温化はヒートアイランド現象が主な原因であることから、国土を都市地域、農業地域、森林地域等の地域区分ごとに分けるのではなく、クロスファンクショナルな土地利用を推進すべき。都市部における計画的な緑地化、過疎部における都市化、休耕地や空き屋の利用促進、災害予想エリアの利用制限を行うべき。</li> </ul>	<p>土地利用に関する政策は、地域の現況を基にしつつ、ご指摘にあるような、地域に必要とされる機能の導入のための土地利用転換、資源の有効活用等が必要になるものと考えており、本案においてもそのような考え方で施策の方向性を記載しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「投資環境の整備による不動産投資市場の活性化」について、SDGsは昨今提唱されているもので、将来の状況次第で変化しうるものであり、恒久的である法律に記載するのは適当なのか。</li> </ul>	<p>本基本方針は、法律ではなく、土地基本法に基づき土地に関する施策の総合的な推進を図るための基本的な方針として政府が定めるものです。社会経済情勢や施策動向などに照らし、必要に応じて適宜見直すものと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>必要なことに資金提供するのは国の役割であり、クラウドファンディングなどと国民の志を利用しないでほしい。</li> </ul>	<p>本記載は施策の実施に当たって必要な資金調達手段の多様化について述べたものです。事業の役割、性質に応じて国も応分の役割を果たすものと考えており、ご指摘のような内容を意図するものではありません。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>世界的にはすでにESG分野からは資金が引き揚げられている中で、ESG投資等の活用を促進することにメリットがあるのか。</li> </ul>	<p>不動産は、場所が固定的で事業期間が中長期にわたる等の特徴を有し、人々の暮らし・生業、地域社会、地球環境と密接な関わりを持つことから、不動産分野においてESG投資を促進することは、優良なストック形成を通じて、様々な課題解決に寄与するとともに、不動産の価値向上につながるものと考えます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>市場での流通が難しい土地の流動化について、都市やその周辺に人は移動すると思うので、利用が見込めないところは自然に還すルールを盛り込み、人が集まる場所のインフラ整備に注力してはどうか。</li> </ul>	<p>地域の特性に応じ、低未利用の土地を自然に還していくことも「非宅地化」の一つの在り方と考えます。ご意見は、今後の本方針の推進において留意します。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>外国人や外国企業による情報アクセスを容易にしまうと国家安全保障上の問題にもかかるため、不動産取引価格と一緒に確認できる災害リスク情報、都市計画情報、学区情報等は切り離すべき。</li> </ul>	<p>国民による不動産購入等の検討を支援するため関連情報をGISで一覧表示できるシステムは、安全保障上の要請と矛盾するものではないと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>デジタルはあらゆるトラブルが想像されるので土地政策には必要ない。</li> </ul>	<p>「デジタル社会の実現に向けた重点計画」（2023年6月閣議決定）等において、政府としてDXを推進する方針であることを踏まえたものです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EBPMに基づくまちづくりやオープンイノベーションによる新サービス・産業創出については、まずは日本の中小企業を最大限優遇すべき。</li> </ul>	<p>施策の実施を担う事業者は、業務の性質に応じて所要の資格、能力等を有する適正な者が担うものと考えていますが、中小企業への配慮について一つのご見解として承ります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>外国人勢力が参入することを防ぐ目的のため、「NPO等」という文言を削除すべき。</li> </ul>	<p>特定非営利活動促進法第1条にあるとおり、特定非営利活動の健全な発展を促進することとされています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>青少年に対して、土地基本法第1条及び第9条に定める「国民の責務」に関する教育を実施する方針を新たに設けるべき。</li> </ul>	<p>本基本方針においては、土地に関する基本理念等の普及のため、積極的な広報活動等を行う旨を記載しております。ご意見の教育の実施については現時点では予定しておりませんが、本方針の推進に当たり留意いたします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>関係省庁間の連携について、国土交通省が本方針を策定するにあたって、どのような立場・観点からイニシアティブを発揮されるのかが記述されていない。</li> <li>このような方針は、国土交通省のみならず省庁横断的に安全保障の観点から検討が行われ、各省庁連携の上で各省庁の連帯責任によって提出されるべき。</li> </ul>	<p>国土交通省としては、土地に関する総合的・基本的な政策の企画立案・推進を担当する立場から、土地基本法に定める基本理念を基に、当面の政策に必要な共通の目標・視点等を掲げつつ、特に注力して取り組むべき施策等を取り上げる等、今般の基本方針のとりまとめに当たったところです。</p> <p>また、本基本方針は、上記の立場から国土交通省が主体となって作成しているものですが、内容についてはいずれも関連省庁と協議・連携の上で記載しております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の利用に関しては、農林水産業や観光業をはじめとした様々な産業分野との緊密な連携の下に定められるべきであり、そのような横断的な見地からの政策について全く触れていないのは欠陥。</li> </ul>	<p>土地利用や産業に関する政策についての一つのご見解として承り、今後の変更に関しそのような視点に留意します。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の特色や伝統を大切に、保護することが重要であり、変更案がそれに反する可能性がある。</li> <li>既存の土地利用の変更によって、地域社会のアイデンティティや共同体感が弱まる恐れがある。地域の人々が共有する空間や活動の場が減少することで、地域の結びつきが弱まり、社会的な孤立感や不満が増大する可能性がある。</li> <li>新しい土地利用が、学校や図書館、美術館などの公共施設の運営やアクセスに影響を及ぼす可能性がある。それにより、地域住民の文化的・知的な発展や社会的結束にとって重要な施設が変更案によって危機にさらされる可能性がある。</li> <li>新たな開発が地域の特定の人口層や文化的少数派を排除し、地域社会の均衡や包括性を損なう恐れがあります。地域社会の多様性と共生を尊重し、全ての住民が公平に利益を享受できるように変更案が検討されるべき。</li> </ul>	<p>土地利用に関する施策は、各地域の特性を基に、これを尊重しつつ、共用空間の創造、公共施設の利便性の確保等を通じ、地域における諸活動の促進、地域社会・共同体の存続・活性化、ひいては地域住民の福利の増進に寄与することを目的に推進されるべきものであり、ご懸念には当たらないと考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>非合理性のある土地も必要であり、我が国に存在する神秘的、情緒的、信念的な土地の保護についても明記すべき。</li> </ul>	<p>土地の価値のとらえ方に関する一つのご見解として承ります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな開発が地域の緑地や湿地を減少させ、地域の気候調整機能を損なうことで、気候変動によるリスクや被害が増大する可能性がある。地域の持続可能な未来を確保するためには、地域の気候変動への適応能力を強化する土地利用計画が必要。</li> </ul>	<p>本案では、気候変動リスクも念頭に地域の持続可能性の確保に配慮した土地の利用・管理に関する施策を記載したところであり、これらの施策の推進においても留意いたします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の有効・高度利用の名目で、安易に水質汚染、大気汚染が懸念される工場等を誘致すべきではない。土地の汚染を防止するため世界一厳しいルールとすべき。</li> </ul>	<p>土壌汚染等については、土壌汚染対策法等の関係法令に基づき適切に対処なされるものと考えますが、ご意見は環境保全に関する一つのご見解として承ります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>現行の土地基本方針は、環境保護を重視しており、持続可能な土地利用を目指している。変更案が採用されることで、環境への影響、自然保護区域や生態系への影響が懸念される。</li> </ul>	<p>本案はサステナブルな土地の利用・管理の実現を目標に掲げており、持続可能な土地利用、環境保全の観点は現行より充実したものと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>変更案がイノベーションや最新の技術を活用していない。地域の持続可能な発展や競争力強化のために、より先進的なアプローチや技術を導入すべき。</li> </ul>	<p>本案の記載でも、取引・投資環境の整備、情報提供等の分野でデジタル技術をはじめとする最新技術の活用を掲げており、これらの施策の推進においても留意いたします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>サステナブルな国土利用を謳うのであれば、利用がなされなくなってきた造成地の原状復帰的なアプローチを、優先し、対処方針に追加すべき。</li> </ul>	<p>本基本方針案においては、土地の有効利用や適正な管理を推進するため、「非宅地化」を含む土地利用の転換を図る旨の記載を行っております。今後、ご意見も踏まえながら「非宅地化」を含む適切な土地利用を実現する方策等について検討してまいります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>人口問題と土地流通の円滑化問題は両立が困難。優先的に我が国が取り組むべき政策課題は人口減少問題であり、その実現のために大きな支障となる土地流通の円滑化は導入してはならない。</li> </ul>	<p>土地の流通の活性化は、人口動態等に応じて、社会経済環境の改善に向けて推進されるものであり、本基本方針が人口減少問題への対処の妨げになるとは考えておりません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地基本法等改正による政策見直しの基本的考え方「土地所有者等の責務」、「土地についての公共の福祉優先」の実現に大きな支障となる安全保障上の問題、土地所有者の国益に対する責任の無視等大きな問題を内包している今回の土地基本方針の改訂は取り下げられるべき。</li> </ul>	<p>今回の改正案は、土地基本法に定める土地所有者の責務を前提に、安全保障の観点からの土地利用等も記載しており、これらを無視しているのご指摘は当たらないものと考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>全体的にお題目的方向性が示されるに留まっている箇所が多い印象であり、具体的な措置等に関する言及が極めて乏しい。</li> </ul>	<p>本基本方針は、土地基本法に基づき土地に関する基本的な方針として定められるという性質上、諸施策を一覧して方向性を示す内容となるものです。</p>

主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地は、そこで生活するすべての生物に必須なものなので、ごく一部の生物の都合でその環境を短期間に大幅に変更することは許されない。</li> </ul>	<p>本案において、ご指摘のような内容を意図した記載は行っておりません。また、生物多様性の保全は各政策の実施において当然に考慮されるべき事項であると考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用は地域社会に大きな影響を与える。住民の生活や景観、文化的な側面を守るために、現行の方針を維持すべき。</li> </ul>	<p>住民の生活や景観、文化的な側面を守るという観点については、現行の基本方針と改定案との間で特段の差異はないものと考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>政府の無計画により地価高騰バブル崩壊を招いたが、現在も総合的な開発計画は立てられていない。まずはこちらを解決すべきで、現状のままで取引の円滑化を目的に改正を行えば新たな問題が発生するに違いないので、賛成できない。</li> </ul>	<p>政府としては、国土の利用、開発等に関する総合的な計画として国土形成計画や国土利用計画を定め、土地問題等の発生を防止し、計画的な国土の形成を推進することとしています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>限界集落などの交通網の整備などのために、大企業が過疎地の土地を整備することを国策として促すことも必要ではないか。</li> </ul>	<p>過疎対策に関する一つのご見解として承ります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明の土地や低未利用土地、工場跡地や廃墟などの土地利用については、若者に企業のチャンス場として無担保で提供し、飲食、小売、観光など様々な業種を展開できれば、若者の人材育成が地域活性化に繋がる。</li> </ul>	<p>低未利用土地の利活用策に関する一つのご見解として承ります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少を生活水準の見直しの機会ととらえ、住宅や土地の区画の最低規模の設定、緑地の設置義務などの改革をする必要がある。</li> </ul>	<p>人口減少下における土地や住宅の在り方に関する一つのご見解として承ります。</p>