

＜外国人による土地取得等のルールの在り方検討会＞
新たな安全保障環境における課題等について

令和8年4月9日

目次

1. 新たな安全保障環境における課題

- ① 防衛関係施設の観点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- ② 海上保安庁を取り巻く現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- ③ 原子力関係施設の観点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

2. 離島の土地取得に関する課題・・・・・・・・・・・・15

3. 海外制度について補足説明・・・・・・・・・・・・17

4. 生活レベルの観点からの取組・・・・・・・・・・・・20

1. 新たな安全保障環境における課題

① 防衛関連施設の観点

- ・ドローン戦術の高度化
- ・参考条文

ドローン戦術の高度化

大量の自爆型ドローンをターゲットの近傍から発進させて高価な装備品等を破壊する手法は、相手にコストを強要できる費用対効果に優れた戦術であり、新しい戦い方として世界各地に広がっていく公算が高い



出典：ウクライナ軍



出典：Brave1



出典：NIDSコメンタリー 第385号



出典：ウクライナ保安庁

自爆型FPV (First Person View) ドローンの実戦配備：
機動力高く精密攻撃が可能

光ファイバーFPVドローンの実戦配備：天候に左右されず電子戦に強い

ウクライナによる「蜘蛛の巣作戦」(2025年6月)：ロシア本土奥地の複数の空軍基地にトラックでひそかに持ち込んだ小型FPVドローン×117機で自爆攻撃。ウクライナ報道によれば、戦略爆撃機や早期警戒管制機など41機に損傷。ウクライナ政府はロシア空軍主要基地の爆撃機の34%を破壊し、その被害推定額を約1兆円と発表

(注) 「蜘蛛の巣作戦」の概要は、宇側報道機関と宇政府発表内容をもとにしている。なお、米英メディアは露軍被害を宇側発表よりも少なく報道しており、露国防省は宇からの攻撃によりいくつかの航空機に火災があったことを認めているものの具体的な被害については言及していない。

探 知



識 別



対 処



- 一般にドローンはレーダーや光学センサーのほか操縦者とドローン間の電波を検知して探知・識別。
- 対処に当たっては、物理的な破壊のほか、電波妨害による強制着陸/無力化(撃墜)や捕獲網の投射による捕獲が一般的。
- 他方、ドローンを用いた戦術は技術進展が著しく、自爆型ドローンを用いるような戦術への対策は急務

無人アセットの活用①

無人航空機 (UAV)

- UAVは、侵略当初は主に火力攻撃の精度を向上させるための**偵察、観測目的**で双方が多用。侵略の長期化にあたって、徐々に**長距離攻撃、爆撃、自爆、補給、通信中継**も含め、**多様な用途**で使用。
- ウクライナは、ロシアの攻勢継続や西側諸国からの支援停滞により慢性的な砲弾不足に直面したことで、**補完手段としてFPV (一人称視点) ドローン**の使用を増加。ロシアも同様にFPVドローンを大量投入。

UAVの用途拡大

① 偵察・観測目的

- ✓ 大量の偵察用UAVにより戦場での認識能力を向上
- ✓ 砲兵部隊などの効果が飛躍的に向上

② UAVが直接的な攻撃手段に

- ✓ FPVドローンにより塹壕内兵士や戦車・装甲車の開口部を手りゅう弾等で攻撃

③ UAVが本格的な攻撃手段に

- ✓ 対戦車用のRPG弾頭、徹甲弾、クラスター弾などを搭載したFPVドローンで戦車や装甲車を直接破壊
- ✓ 大量生産による価格低下により1人の兵士を排除するためにも使用されるように
- ✓ 電子戦の活発化により、有線の光ファイバーFPVドローンも登場

各種指摘

- FPVドローンは、**安価かつ機動力や命中精度**に優れており、25年3月時点で露軍の一日の死傷者のうち最大で**60%が無人機によるもの**
- 一方で、電子妨害や小火器による撃墜などによりFPVドローンの有効性は20~40%に(24年12月時点)
- FPVドローンが**歩兵の交戦距離をメートル(m)規模からキロメートル(km)規模に拡張**
- 光ファイバードローン等のUAVにより、物理的な包囲が完成していなくても、同**UAVの射程に入った時点で兵站線が遮断**
- **砲兵装備は、攻撃威力はFPVドローンより格段に優れ、天候や電子戦の影響を受けにくい利点あり**

米海兵隊訓練・教育コマンド ワトソン司令官

海兵隊には、精密機器を使用するあらゆる海兵隊員が**最大500メートル**の距離で排除すべき対象を殺傷できるとの考えのもと、全ての海兵隊員はライフルマンであるとのモットーがある。

しかし今や、技術を活用すれば、同じ海兵隊員が**15~20km、さらにはそれ以上の距離**でも同等の殺傷能力を発揮できる(25年4月)

- UAVによる攻撃は、自国から大規模にUAVを発射するアプローチのほか、**敵国内で奇襲効果を最大限活用した例も。**
- 25年6月には、ウクライナ特務機関が露国内の拠点からFPVドローンによる大規模攻撃を実施。
 - 6月1日、ウクライナは、**露戦略爆撃機が所在する複数の露航空基地を無人機×117機**で攻撃。
 - ウクライナメディアは、特務関係者筋の話として、今回の攻撃は「**蜘蛛の巣**」と呼称するウクライナ保安庁長官が率いた作戦であった旨、攻撃は露領4州に対して実施し、A-50早期警戒管制機、**Tu-95、Tu-22M3戦略爆撃機**など、41機に損傷を与えたと報道※。
 - ウクライナ保安庁は、露被害総額を70億ドル（約1兆円）と推定し、ロシアの主要航空基地の爆撃機の34%を破壊と発表。
 - 露国防省は、ウクライナがFPVドローンにより5つの州の軍用飛行場を攻撃し、イヴァノヴォ州、リャザン州、アムール州においては全て撃退も、ムルマンスク州、イルクーツク州においては、**いくつかの航空装備において火災が発生したと発表。**

※ 米メディアは、欧米の治安当局関係者が、20機近くの戦略爆撃機が破壊または深刻な損傷を受けている可能性があり、露の長距離攻撃能力への大打撃となっていると推測しており、Tu-95×6機、Tu-22M3×4機、複数のA-50などが損失と報道(NYT20250602)

「蜘蛛の巣」作戦の概要

- ✓ ウクライナ保安庁は最初にFPVドローン、次に木製キャビン^①を露に輸送
- ✓ その後、露領土において、トラックの上に置かれたキャビンの屋根下に密かにドローンを設置
- ✓ 作戦時に、キャビンの屋根を遠隔操作で開放し、ドローンが飛翔して露の爆撃機を攻撃

自衛隊法

(自衛隊の武器等の防護のための武器の使用)

第九十五条 自衛官は、自衛隊の武器、弾薬、火薬、船舶、航空機、車両、有線電気通信設備、無線設備又は液体燃料（以下「武器等」という。）を職務上警護するに当たり、人又は武器等を防護するため必要であると認める相当の理由がある場合には、その事態に応じ合理的に必要と判断される限度で武器を使用することができる。ただし、刑法第三十六条又は第三十七条に該当する場合のほか、人に危害を与えてはならない。

(自衛隊の施設の警護のための武器の使用)

第九十五条の三 自衛官は、本邦内にある自衛隊の施設であつて、自衛隊の武器等を保管し、收容し若しくは整備するための施設設備、営舎又は港湾若しくは飛行場に係る施設設備が所在するものを職務上警護するに当たり、当該職務を遂行するため又は自己若しくは他人を防護するため必要であると認める相当の理由がある場合には、当該施設内において、その事態に応じ合理的に必要と判断される限度で武器を使用することができる。ただし、刑法第三十六条又は第三十七条に該当する場合のほか、人に危害を与えてはならない。

(対象施設の安全の確保のための権限)

第九十五条の四 重要施設の周辺地域の上空における小型無人機等の飛行の禁止に関する法律（平成二十八年法律第九号）第十条第三項第三号に規定する対象施設を職務上警護する自衛官は、同法の定めるところにより、同法の規定による権限を行使することができる。

重要土地等調査法

(注視区域内にある土地等の利用者に対する勧告及び命令)

第九条 内閣総理大臣は、注視区域内にある土地等の利用者が当該土地等を重要施設の施設機能又は国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供し、又は供する明らかなおそれがあると認めるときは、土地等利用状況審議会の意見を聴いて、当該土地等の利用者に対し、当該土地等を当該行為の用に供しないことその他必要な措置をとるべき旨を勧告することができる。2 内閣総理大臣は、前項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由がなく、当該勧告に係る措置をとらなかつたときは、当該者に対し、当該措置をとるべきことを命ずることができる。

(国による土地等の買取り等)

第二十三条 国は、注視区域内にある土地等であつて、重要施設の施設機能又は国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されることを防止するため国が適切な管理を行う必要があると認められるものについては、当該土地等の所有権又は地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の買取りその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

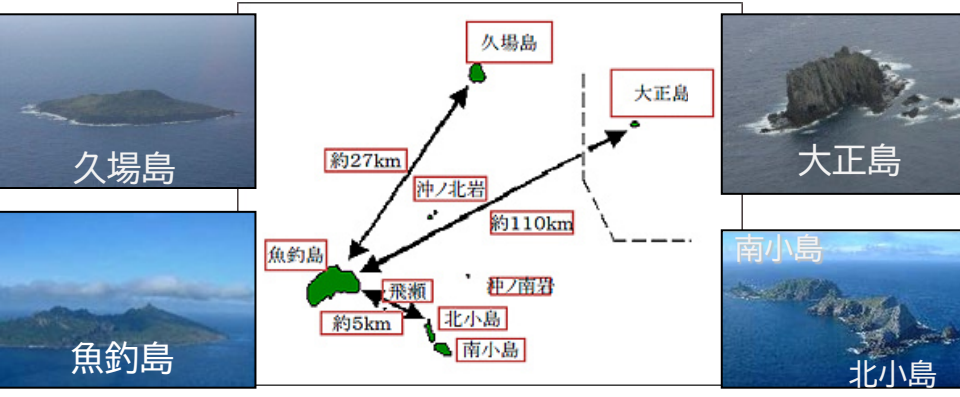
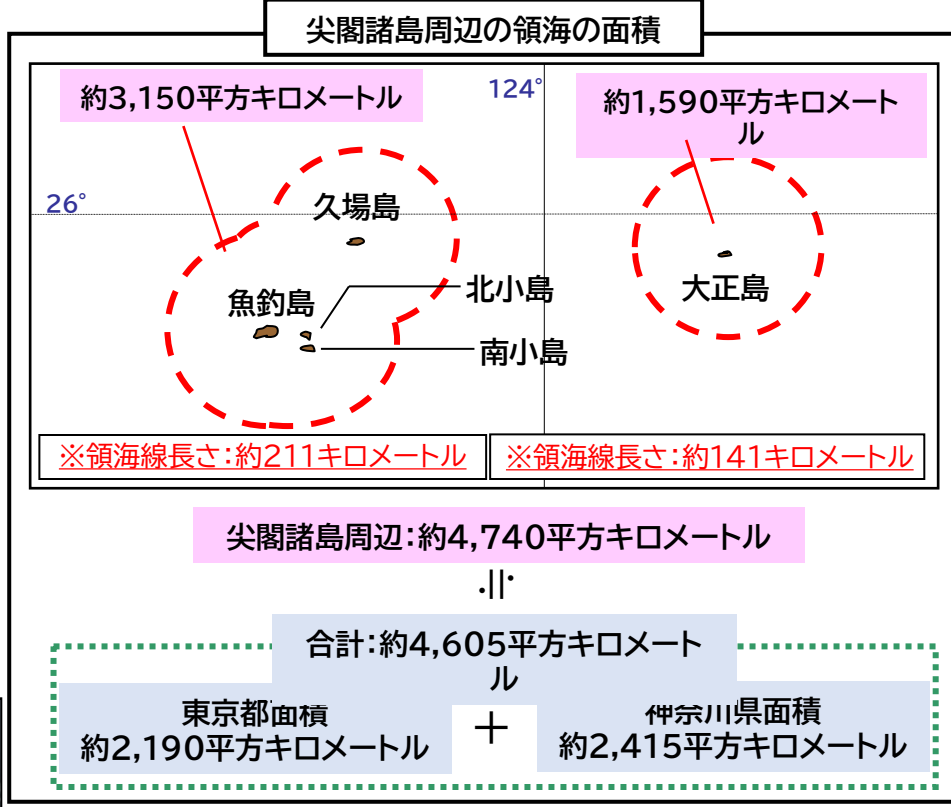
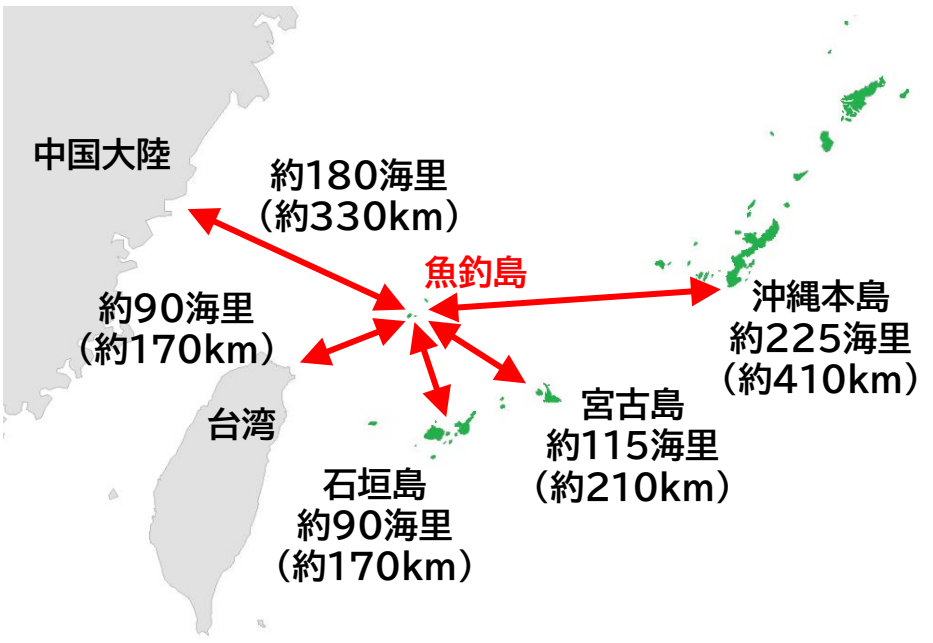
1. 新たな安全保障環境における課題

② 海上保安庁を取り巻く現状

- ・尖閣諸島の概要
- ・尖閣諸島を巡る歴史
- ・尖閣諸島周辺海域の状況

尖閣諸島の概要

- 尖閣諸島とは、魚釣島、北・南小島、久場島、大正島、沖ノ北岩、沖ノ南岩、飛瀬などから成る島々の総称
- 尖閣諸島の長期にわたる平穏かつ安定的な維持及び管理を図るため、平成24年9月11日、海上保安庁が尖閣諸島の魚釣島、北小島、南小島の三島を取得・保有



名称	所有者	その他
魚釣島	国(海上保安庁)	行政財産
北小島	国(海上保安庁)	行政財産
南小島	国(海上保安庁)	行政財産
久場島	民間	防衛省賃借(米軍射爆場)
大正島	国(財務省)	普通財産(米軍射爆場)
沖ノ北岩	国(財務省)	普通財産
沖ノ南岩	国(財務省)	普通財産
飛瀬	国(財務省)	普通財産

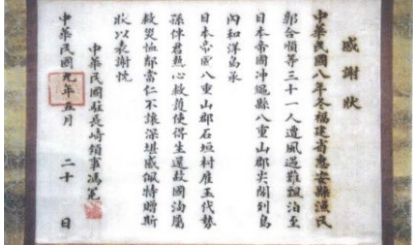
尖閣諸島を巡る歴史

- 明治28年 尖閣諸島を沖縄県に編入することを閣議決定
- 昭和44年 国連アジア極東経済委員会により尖閣諸島周辺海域に石油資源が埋蔵されている可能性が指摘
- 昭和46年 台湾(6月)、中国(12月)が史上初めて公式に尖閣諸島の「領有権」を主張
- 昭和53年 4月12日～18日の間、延べ357隻の中国漁船が尖閣諸島領海内に侵入
- 平成16年 中国活動家が中国漁船1隻により魚釣島領海に侵入、7名が上陸
- 平成22年9月 尖閣諸島沖で中国漁船による公務執行妨害等被疑事件が発生
- 平成24年8月 香港活動家等が乗船した船舶が魚釣島領海に侵入、7名が上陸
- 平成24年9月 海上保安庁にて、尖閣諸島の魚釣島、北小島、南小島の三島を取得・保有

尖閣諸島周辺海域では、中国海警局に所属する船舶等がほぼ毎日接続水域を航行・領海侵入する事案も発生



中国海警局に所属する船舶を監視警戒する巡視船



【中華民国駐長崎領事の感謝状】(仮訳)
 中華民國8年(大正8年)冬、福建省惠安県の漁民である郭合順ら31人が、強風のため遭難し、**日本帝国沖縄県八重山郡尖閣列島内和洋島**に漂着した。
 日本帝国八重山郡石垣村の玉代勢孫伴氏の熱心な救援活動により、彼らを祖国へ生還させた。救援において仁をもって進んで行ったことに深く敬服し、ここに本状をもって謝意を表す。
 中華民國駐長崎領事 馮冕
 中華民國9年(大正9年)5月20日
 (外務省HPより)



領有権主張活動家船舶を規制する巡視船



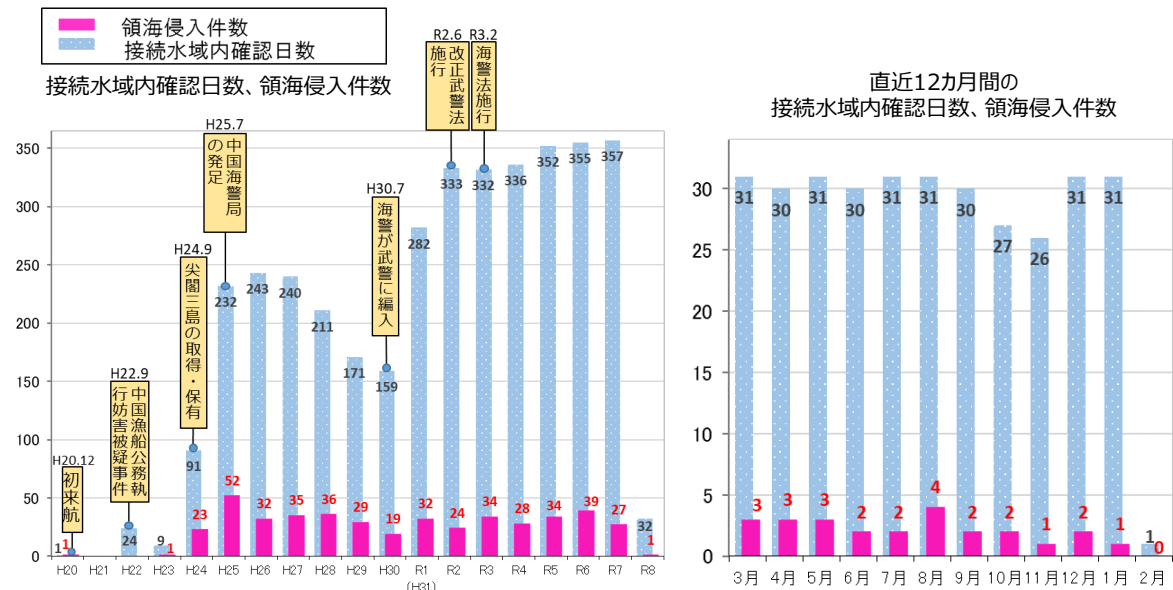
魚釣島



北小島(奥)
南小島(手前)

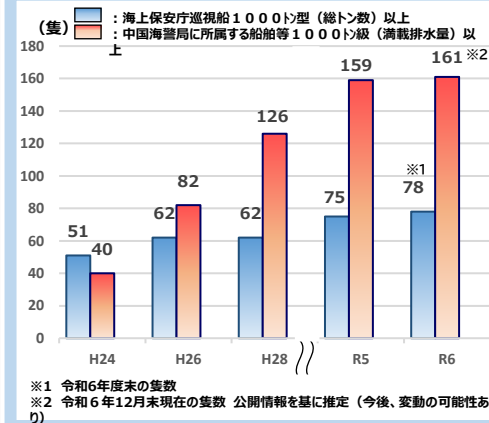
尖閣諸島周辺海域の状況

◎尖閣諸島周辺海域における中国海警局に所属する船舶等の動向【令和8年2月1日午前8時時点】



- 平成28年9月以降、**中国海警船4隻**による領海侵入が多く確認されるようになってきている。
- 近年、領海内における**中国海警船による日本漁船へ近づこうとする事案**が多発。
(令和7年:8件、令和6年:18件、令和5年:17件、令和4年:11件、令和3年:18件、令和2年:8件、平成31年/令和元年:1件)
- 領海侵入時間(最長)
:**92時間8分**(令和7年3月)
※2番目に長い領海侵入時間は、80時間36分(令和5年3月~4月)
- 連続水域内における年間確認日数(最多)
:**357日**(令和7年)
※2番目に多い年間確認日数は、355日(令和6年)
- 連続水域内における連続確認日数(最長)
:**335日**(令和6年11月19日~令和7年10月19日)
※2番目に長い連続確認日数は、215日(令和5年12月22日~令和6年7月23日現在)

◎中国海警船等の勢力増強

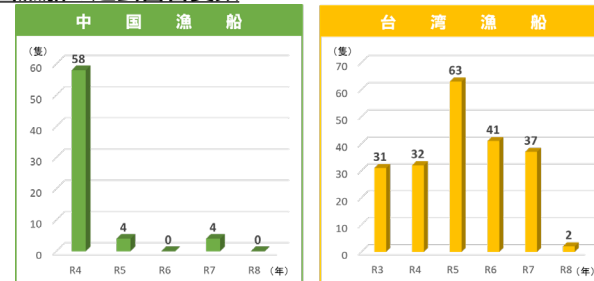


◎中国海警船の大型化・武装化



◎外国漁船の退去警告隻数

【令和8年2月1日午前8時時点】



<参考>海上民兵について

「軍以外の武装力の一つである民兵の中でも、いわゆる**海上民兵**が中国の海洋権益擁護のための**尖兵**の役割を果たしているとの指摘がある。海上民兵については、南シナ海での活動などが指摘され、漁民や離島住民などにより組織されているとされている。」
【防衛白書2022から引用】

【海上民兵船の例】



1. 新たな安全保障環境における課題

③原子力関係施設の観点

- ・原子力関係施設の近辺における土地取得に関する懸念について

原子力関係施設の近辺における土地取得に関する懸念について

【ポイント】

- 原子力施設については、原子力安全の観点、核物質防護の観点から、各種規制が課せられ、原子力事業者としても対応策を講じている状況。
- 今後も情報技術・監視技術・ドローン等の高度化を踏まえ、事業者としても対応を進めていく方向。

<参考>

小型無人機等飛行禁止法の規定に基づき、周辺の飛行等が原則禁止となる原子力施設
・原子力発電所：17サイト　・研究施設（JAEA）4サイト　・再処理施設：1サイト

原子力事業所におけるドローン飛行への対策

- ・令和7年9月、警察庁から資源エネルギー庁等を通じて、ドローン対処資機材等を整備した上で、継続的にアップデートを行うことなどを要望

原子力発電所の現状

再稼働
15基

(発電再開日)

設置変更許可
3基

(許可日)

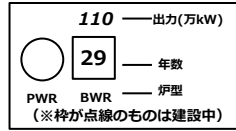
**新規制基準
審査中**
8基

(申請日)

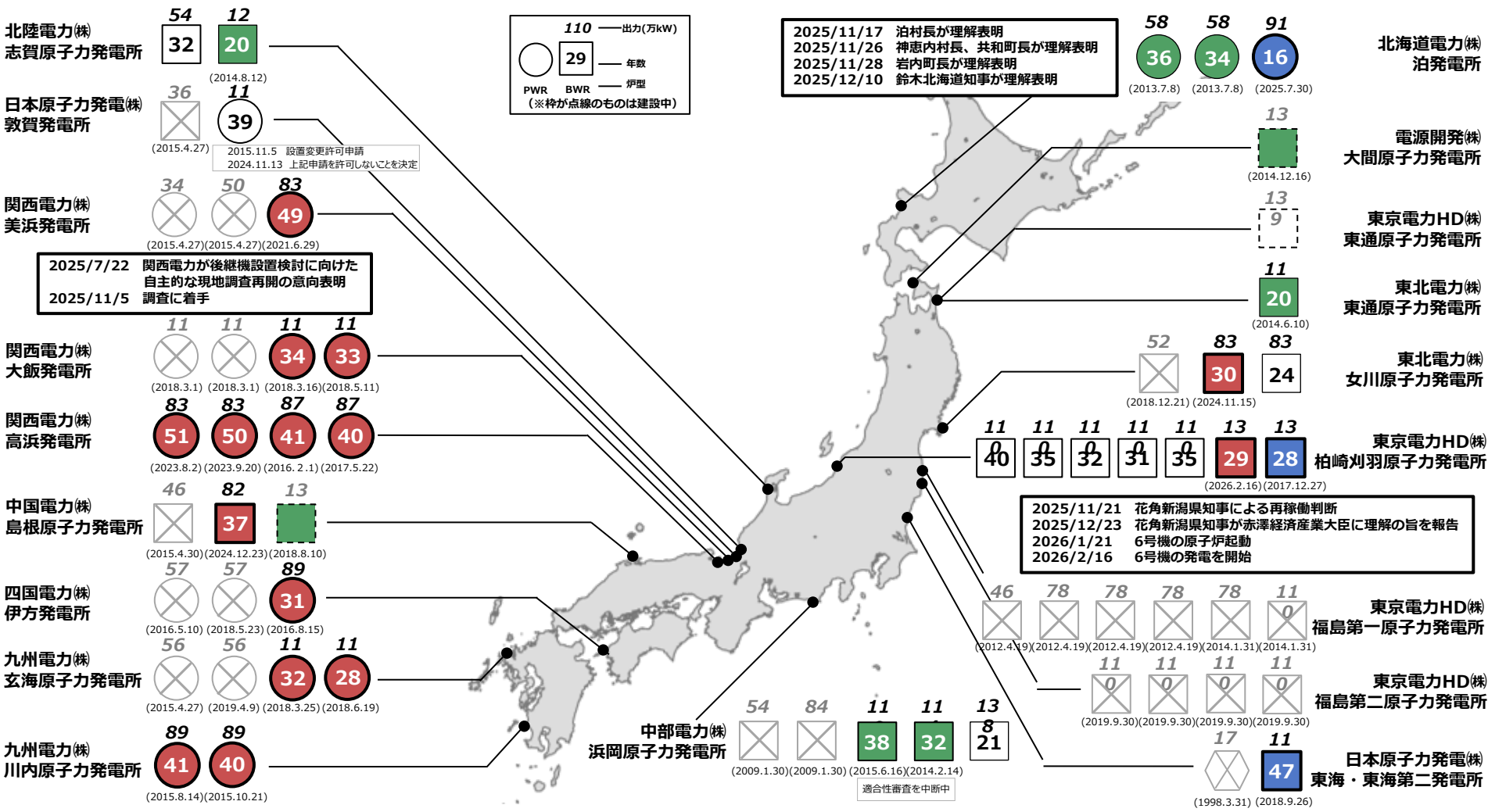
未申請
10基

廃炉
24基

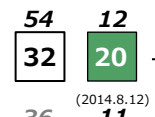
(電気事業法に基づく廃止日)



2025/11/17 泊村長が理解表明
2025/11/26 神恵内村長、共和町長が理解表明
2025/11/28 岩内町長が理解表明
2025/12/10 鈴木北海道知事が理解表明



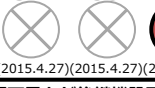
北陸電力(株)
志賀原子力発電所



日本原子力発電(株)
敦賀発電所

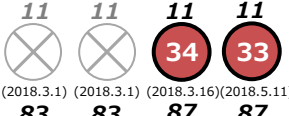


関西電力(株)
美浜発電所

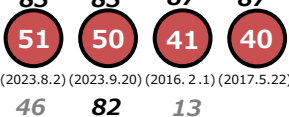


2025/7/22 関西電力が後継機設置検討に向けた自主的な現地調査再開の意向表明
2025/11/5 調査に着手

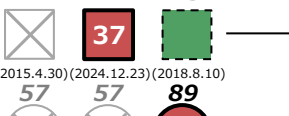
関西電力(株)
大飯発電所



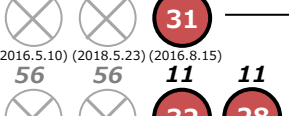
関西電力(株)
高浜発電所



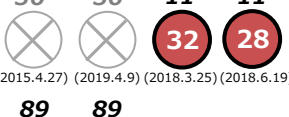
中国電力(株)
島根原子力発電所



四国電力(株)
伊方発電所



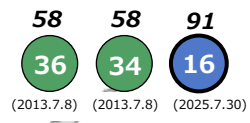
九州電力(株)
玄海原子力発電所



九州電力(株)
川内原子力発電所

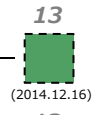


中部電力(株)
浜岡原子力発電所



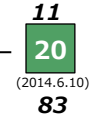
北海道電力(株)
泊発電所

電源開発(株)
大間原子力発電所



東京電力HD(株)
東通原子力発電所

東北電力(株)
東通原子力発電所



東北電力(株)
女川原子力発電所



東京電力HD(株)
柏崎刈羽原子力発電所



2025/11/21 花角新潟県知事による再稼働判断
2025/12/23 花角新潟県知事が赤澤経済産業大臣に理解の旨を報告
2026/1/21 6号機の原子炉起動
2026/2/16 6号機の発電を開始

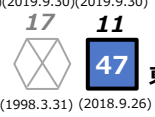
東京電力HD(株)
福島第一原子力発電所



東京電力HD(株)
福島第二原子力発電所



日本原子力発電(株)
東海・東海第二発電所

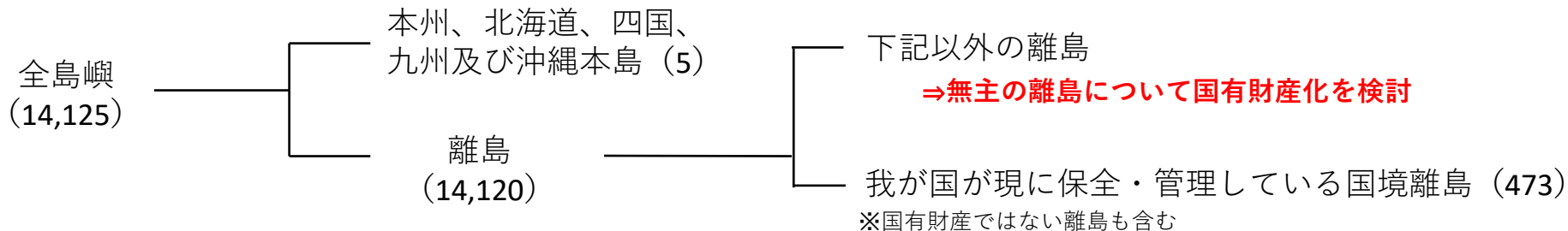


2. 離島の土地取得に関する課題

- ・離島の状況

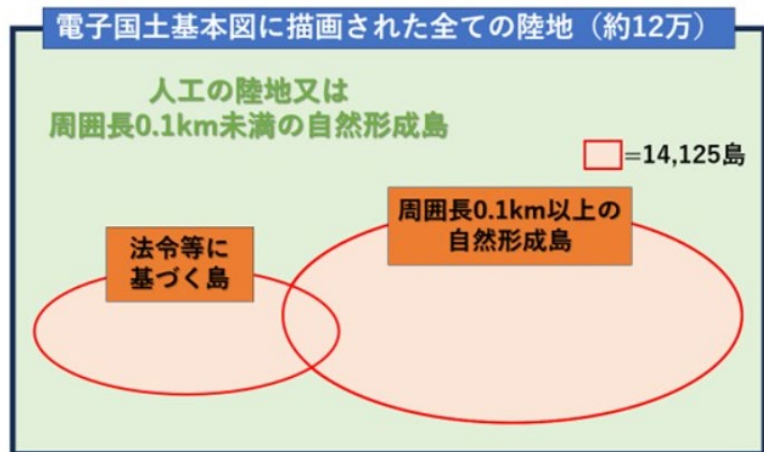
離島の状況

日本の島嶼構成

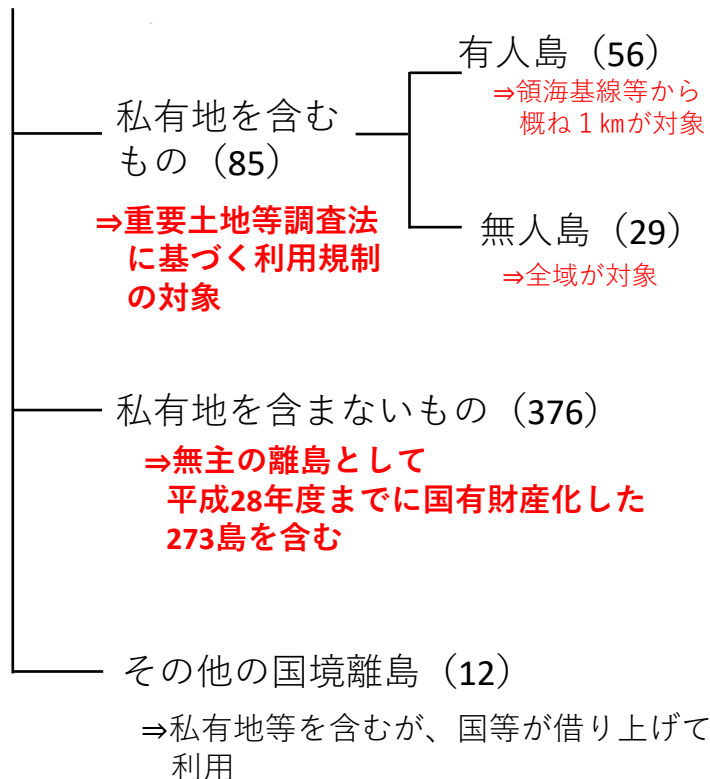


【全島嶼の計数方法】

1. 法令等（離島振興法、有人国境離島法等）に基づく島を重複なく計数する。
2. 1. のほか、電子国土基本図に描画された全ての陸地120,729（令和4年1月時点）のうち、周囲長0.1km以上の海外線で囲われた陸地を対象に計数する。（この際、自然に形成されたと判断できる陸地のみを計数の対象とする。）
3. 1. 2. いずれにおいても、湖沼等にある陸地は計数の対象外とする。



（出典）国土地理院HPより作成



3. 海外制度について補足説明

- ・イギリス・イタリアにおける土地等取得・利用を規制する制度等について

イギリス・イタリアにおける土地等取得・利用を規制する制度等について

【イギリス：国家安全保障・投資法（NSI法）について（英内閣府、国防省）】

【概要】

- 自国民・外国人を問わず、国家安全保障を脅かす可能性がある投資に対して政府の調査・介入の権限を強化するため2021年制定（2022年運用開始）。
 - 17分野（AI、通信、宇宙、防衛産業など）は事前届出を義務付け。不動産取得に関しては任意届出。
 - 国家安全保障上のリスクが認められる場合、呼出審査を行ったうえで、取引中止等を命じることができる。
- 〔※NSI法に基づく審査件数（2024年年次報告）1,079件のうち不動産取得を含み得る任意届出は120件、うち20件に対して呼出審査を実施。現在までに不動産取得に対して取引中止等の最終命令は出されていない。〕

【不動産取得の審査】

- 不動産取得の審査における国家安全保障上の「3つのリスク」
 - 取得対象リスク（Target risk）：対象不動産が国家安全保障上のリスクが生じるような方法で利用される、または、可能性がある場合
 - ⇒ 取得対象不動産が「機微性の高い施設に近いこと」（近接性）によるリスク。利用目的も考慮する。
 - 取得者リスク（Acquirer risk）：取得者によるリスク（※ 国籍のみで判断されることはない）
 - ⇒ 取得者や実質的支配者の属性。国家安全保障に係る犯罪または違法行為への関係など。
 - 管理リスク（Control risk）：取得者の支配の程度が大きくなるほど、対象不動産が有害な使い方をされることによるリスク
- 呼出審査においては、取得者に取得内容や意図を中心に質問。関係省庁の意見を聞いたうえで、「3つのリスク」をもとに規制と経済活動のバランスを考慮して総合的に評価、内閣府で最終決定。
- なお、不特定多数の者が出入りするビジネスパークや再エネ施設などはリスクがあり得ると考えられているが、取引内容が多岐にわたり常に新たなリスクが生じ得ることから、決まった具体的な指標はなく、取引内容ごとに分析・評価する。

【イタリア：軍関連施設の周辺における規制について（伊国防省）】

- 概要：自国民・外国人を問わず、軍関連施設の周辺において、以下のように規制を設けている。
- 規制の内容：
 - ✓ 国防上の公共の利益を確保するため、軍関連施設周辺に利用方法や建設を制限・禁止する区域（以下、制限区域）を設定。
 - ✓ 対象となる施設ごとに規制の態様は異なるが、規制内容については関連する法令により規定。
 - ✓ 制限区域内でも、住民生活に真に必要なものや経済活動上重要な施設は許可を受けて設置可能。

【ケーススタディ① 山岳部にあるレーダー通信施設】

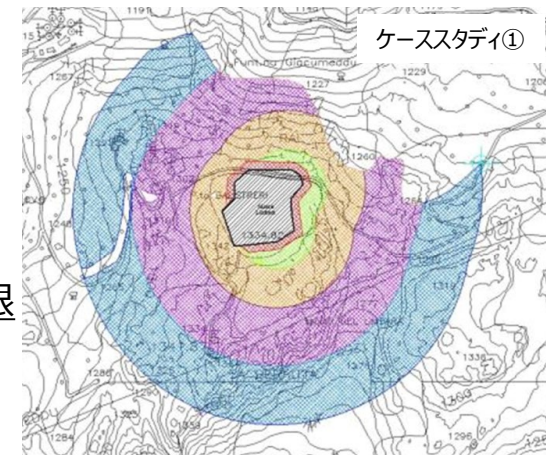
- ✓ 施設外縁に隣接する区域は障害物は一切設置できない区域。
その外側はごく低い仮設物であれば設置できるなど、
施設の外側に向かって制限は徐々に緩くなる。

【ケーススタディ② 空港】

- ✓ 滑走路の延長線上では建物の高さが制限されており、一部、独自の高さ制限も設定。

【ケーススタディ③ 離島】

- ✓ 軍事的に重要な拠点となる離島に関しては、軍関連施設がない場合でも、EU圏外の者に不動産を売却する場合は、県知事（内務省から派遣）の許可が必要。



- RED：フェンスから20mの緩衝地帯
- GREEN：アンテナ基礎の標高-10mより高い構造物の設置禁止
- PURPLE：アンテナ基礎の標高+3.3~+5.5mより高い構造物の設置禁止
- LIGHT BLUE：電波干渉禁止

4. 生活レベルの観点からの取組説明

- ・地下水の適正な保全と利用に関する検討会について
- ・土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議について

【背景・目的】

- 地下水については、全国一律でその採取を規制する法律がなく、地域の実情に応じて、自治体が条例により採取の届出や許可等の規制を実施しており、条例を制定していない自治体においては実態把握ができていない。
- 他方で、近年、半導体工場の立地等による新たな水需要の増加、災害時の代替水源の確保、気候変動による渇水リスクの増大等の観点から、水資源としての地下水の重要性が増大している。
- また、外国人による森林の取得事例等を受け、水源地の保全に対する関心が高まっている。
- このため、全国統一的な考え方による地下水採取の実態把握や地下水の適正な保全と利用に向けた実効性のある仕組みのあり方について検討する。

【構成員】

- | | | |
|----|-------|------------------------------|
| 座長 | 辻村 真貴 | 筑波大学生命環境系教授 |
| | 遠藤 崇浩 | 大阪公立大学現代システム科学域教授 |
| | 沖 大幹 | 東京大学大学院工学系研究科教授 |
| | 奥田 進一 | 拓殖大学政経学部法律政治学科教授 |
| | 徳永 朋祥 | 東京大学大学院新領域創成科学研究科環境システム学専攻教授 |
| | 原田 義隆 | 熊本県環境生活部環境局長 |
| | 百瀬 正幸 | 安曇野市市民生活部環境課長 |
| | 吉原 祥子 | 東京財団政策研究部マネージャー |

【スケジュール】

- | | |
|---------|---|
| 3月9日（月） | 第1回検討会開催（ <u>地下水の需給面の課題、地下水採取による障害、現行の条例等による実態把握・規制の課題等について議論</u> ） |
| 本年夏 | とりまとめ予定 |

■委員からの主なご意見

○地下水の利用や現行の規制等に関する課題について

- ・地下水の利用については、過剰な取水もまったくの未利用もそれぞれ課題があり、適正な利用の維持が重要である。
- ・地下水の採取規制が実施されてから長期が経過しており、地下水位が高止まりしているところがある。どれくらいであれば有効利用できるのか、科学的なデータが整備されれば、自治体による地下水に関する環境保全と地域振興の両立の後押しになる。
- ・目に見えない地下水の問題は日頃意識する事が少なく、外国人から買いたいとの話が来たなど、困った状況になって初めて、こんなに大切なものだったと気が付くものであることから、平時から考えることが重要である。
- ・災害時における地下水利用は重要であり、災害時の地下水利用の事例を調査して、どう利用したか、うまくいった部分や課題が生じた部分を検証していくことが必要ではないか。
- ・水田は重要な地下水涵養装置である。そのためかんがい期だけでなく冬場も水を張ることができれば安定した地下水供給につながる。

○今後の検討にあたっての視点について

- ・地下水は広域に跨っており、地盤沈下が発生したら元に戻らないため、予防が何よりも大事であり、予防に当たっては一元的な情報の把握や、問題が起きた時にストップをかける根拠が必要である。
- ・全国統一的な考え方による地下水採取の実態把握を進めるため、地下水情報の一元化（規格化）が必要である。
- ・地下水に関するデータや情報について、国土の基盤情報として国が主導して整備や保存を進め、エビデンスに基づく政策立案や国土管理につながるよう、データベース化していくことが重要である。
- ・個々の施設による地下水利用と、地域的な地下水利用全体がどうなっているかの兼ね合いも重要であり、地下水盆単位で総合的な地下水マネジメントが重要である。
- ・地下水の問題は専門性が高いことから、今後の制度設計においては、その安定的な運用を担保するため、情報や専門知識が集約されたガバナンスのハブを作っていくことも重要である。

【背景・目的】

- かつて、土地政策の課題は高度成長期の都市の拡大に伴う宅地の供給や土地需要の調整、バブル期の投機的取引や地価高騰の抑止等に重点が置かれていたが、現在は、人口減少による土地需要の減少なども背景に、土地の適切な利用や管理に課題が移行しつつある。特に近年は、不適切な土地利用の発生や外国人による土地取得への懸念などもきっかけとして、国土の適正な利用の在り方に関する国民の意識が高まっている。
- 現行では、大規模土地取引の届出制度など適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度が存在するが、こうした現行制度の枠に捉われることなく、国民が求める情報を十分に把握できているかという観点や把握した情報を課題解決のために有効に活用できているかといった観点も含めて、土地の取得・利用等の在り方について幅広く検討する必要がある。
- このため、有識者会議を設置し、土地の取得やその利用等に関して現在生じている課題について、制度の整備・見直しを含めた必要な対応策を検討する。

【構成員】

座長 中井 検裕	東京科学大学名誉教授
大橋 真由美	上智大学法学部法律学科教授
草間 時彦	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会専務理事
谷 淳	東京都都市整備局都市づくり政策部土地計画課長
松尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
松川 寿也	長岡技術科学大学環境社会基盤系准教授
吉原 祥子	東京財団政策研究部マネージャー

【スケジュール】

令和8年3月27日	第1回有識者会議
令和8年6月	とりまとめ予定

【不適切な土地利用を未然に防止する仕組みの必要性、実効性の担保】

- 問題が起こって深刻化してからでは遅い。地域住民が予想していなかった開発が行われ、驚いて対応するような事態を防ぐことが重要。
- 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。
- 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。

【情報の活用及び公開】

- 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。

【申請者への配慮、国・都道府県・市町村の関係】

- 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。
- 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。

【その他】

- 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。