

政治研究結果報告書

—政治研究助成—

西暦 2025年（令和7年）2月19日

一般財団法人 櫻田會
理事長 増田 勝彦 殿

研究者名 野澤 千絵

大学名・職位 明治大学・専任教授

第42回（令和5年度）櫻田會政治研究助成による研究を下記のとおり実施しましたので、その結果について報告します。

※印の記入項目に関する貴會ホームページへの掲載についても同意いたします。

記

※研究の名称（英語も記入） Research Theme

土地の取得・開発「後」に着目した維持管理・終末期問題への対応策の構築に関する研究
A Study on Establishing Measures for Maintenance and End-of-Life Issues Focused
on After Land Acquisition and Development

※英文抄録（研究目的、経過、成果 250words 以内） Abstract (Purpose, Process, Significance)

In this study, by analyzing the phases of (1) land use, (2) maintenance of land and buildings during use, (3) maintenance of land and buildings after the end of use, and (4) demolition of buildings, we considered what kind of legislation is necessary as measures for maintenance and end-of-life issues after land development.

As a result, it became clear that the legal aspects of land and buildings maintenance and management during use and after the end of use have progressed in recent years, but the legal preparation for the precautionary measures in order not to raise the cost of demolition, etc. becomes a problem was especially insufficient.

As a mechanism for individual owners to secure maintenance and demolition costs in advance for large-scale buildings at the end of their life, it is necessary to consider the "Creating a system in which these efforts are positively evaluated by real estate transactions, investments, loans, and shareholders," as well as the "advance collection system plus tax preferential treatment for it, etc." and the "Introduction of new insurance to cover maintenance costs and demolition costs after the use of land and buildings is stopped, mandatory insurance coverage, and tax breaks for it". In addition, when new large-scale buildings are constructed, especially in natural park areas and forest areas, it is necessary to consider whether the relevant companies have sufficient funds for demolition costs as a requirement for permission, and to have them report regularly thereafter.

※研究の目的・研究方法・意義（日本文 600 字以内）

近年、廃墟ホテルなど土地・建物の「終末期」に関わる問題に社会的な問題となっている。こうした事態は、既成市街地、郊外・農地エリア、森林・別荘地・観光地・中山間地域など、国土のいたるところで問題になっている。特に大規模な建造物の場合、撤去・除却には莫大な費用が必要となるため、財源に余裕がない市町村も多いことから、代執行の費用の捻出自体が難しい。また、私有財産に対して、税金で対応することに対するモラルハザードの問題もある。

そこで本研究では、すでに全国各地で見えてきた実態・課題を調査することで、土地の取得・開発「後」に着目した維持管理・終末期問題への対応策の構築に向けて、①土地利用、

②土地・建物の維持管理(利用中)、③土地・建物の維持管理(利用停止後)、④建物の解体・除却というフェーズ別に分析どのような法整備が必要かについて明らかにすることを目的とする。

本研究の意義は、人口減少・高齢化とともに外資等による不動産所有・開発といったグローバル化が更に進むことが見込まれる中で、国費による補助金や自治体の予算・マンパワーだけに頼らず、土地の取得・開発者による相応の事前の負担を担保する新たな仕組みを新たな構築に向けて有用な知見を提供することが可能となる点である。

※研究経過と結果の概要（以下の欄に 35 行以内(1500 字程度)にまとめる）

本研究では、①土地利用、②土地・建物の維持管理(利用中)、③土地・建物の維持管理(利用停止後)、④建物の解体・除却というフェーズ別にヒアリング・現地調査・データ分析により、土地の取得・開発後の維持管理・終末期問題への対応策としてどのような法整備が必要かを考察した。

①土地利用については、個別法による土地利用規制（都市計画法、農振法、森林法、自然公園法、自然環境保全法）がある。ホテル建設ラッシュが続く石垣市へのヒアリングによると、水道等のインフラ負荷のバランスによって新規開発を抑制するという取り組みを行っていた。

②土地・建物の維持管理（利用中）については、建築基準法、区分所有法、マンション管理適正化法、耐震改修促進法などが挙げられる。建築基準法でも著しく保安上危険な建築物等の所有者等への勧告・命令が可能だが、違反建築物が中心で実績は極めて少ない状況であった。一方、マンションに対しては、区分所有法やマンション管理適正化法の改正とともに解体費の積み立て制度の検討もなされていた。また、耐震改修促進法では緊急輸送道路沿道建築物に対して耐震診断の実施が義務付けられ、東京都では特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断結果の公表を行っているが、特にマンションについては耐震補強の実績を詳細に分析した結果、25%に留まっていた。

③土地・建物の維持管理（利用停止後）については、令和 5 年施行の空家特措法の改正により管理不全空家制度の創設、令和 5 年施行の相続土地国庫帰属法により土地の所有権放棄が可能になった。また、民法改正により令和 5 年施行の管理不全土地・建物管理制度も創設された。

④解体・除却については、建築基準法・空家特措法による命令等も可能となるが、このフェーズ

になると所有者等が廃業・破産していることも多く、莫大な解体費を誰がどのように捻出するかが問題となる。解体費等に約 20 億円の税金が投入された層雲峡「ホテル層雲」に対応した環境省大雪山国立公園管理事務所にヒアリングを実施した結果、国有地に民間のホテルが建っていること、所有者である企業がほぼ実体のない状態ということもあり、民法上で土地所有者として土地の明け渡し請求と建物の撤去について旭川地裁に提訴・結審させた上で、民事執行法に基づく代替執行という手法が採用されていた。また、廃墟化した天人峡グランドホテル・天人閣は東川町・美瑛町が共同で解体し、東川町が土地を取得、公園・足湯などの整備を行っている。この解体費に必要な約 14 億の一部はふるさと納税やガバメントクラウドファンディングが活用されていた。

以上から、今後の国土政策や土地政策としてフェーズ別に分析した結果、土地・建物の維持管理（利用中・利用停止後）については、近年、法的な側面の対応が進行したが、解体費等の捻出と解体費捻出がネックにならないための事前予防策に対する法整備が明らかに不十分であることが示唆された。今後、特に大規模建物の終末期の維持管理費や解体費を、個々の所有者等によって進めるための仕組みとして、「事前徴収（積み立て等）制度＋それに対する税優遇措置等」「土地建物の利用停止後の維持管理費や解体費などをまかなえる新たな保険の導入と加入義務化＋それに対する税優遇措置等」「こうした取り組みが、不動産取引や投資・融資・株主等に積極的に評価される仕組みづくり」とともに、特に自然公園地域や森林地域においては、新規に大規模建築物を建設する際、当該企業等が解体費相当分の資金があるかを許可用件とし、その後も定期的に報告させることも検討する必要があると考えられる。

※研究成果の発表・著書、論文、学会報告等（あるいは発表の計画や形式等）

今後、研究成果の発表の計画・形式等としては、国土交通省の土地の利用・管理・取引に関する今日的な課題を踏まえた土地政策の在り方等について検討を行う「土地政策研究会」や国土審議会土地政策分科会等において、本研究成果をもとに、具体的な方策のあり方等の提言を行っていく予定としている。

〔注〕 文責は貴研究グループに負っていただきます。個人情報等には十分ご注意ください。