

# 土地関連施策に係る概算要求等について

令和3年9月

# 土地基本方針(R3.5閣議決定)記載の主な施策

## 第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

(1) ~ (2)

〔国土管理の構想等、都市のコンパクト化推進のための計画 等〕

## 第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

(2) ~ (6), (10)

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置〔都市における適正な土地利用の確保、空家等対策の推進 等〕
2. 適正な土地の管理の確保を図るための措置〔民事基本法制の見直し 等〕
3. 所有者不明土地問題への対応に関する措置〔所有者不明土地法見直しに向けた検討、民事基本法制の見直し、所有者不明農地の利用促進、森林経営管理の推進 等〕

## 第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

1. 不動産市場の整備
2. 土地取引規制制度の適切な運用

## 第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

(7) ~ (9)

1. 地籍調査の円滑化・迅速化と不動産登記情報の最新化〔地籍調査の円滑化・迅速化 等〕
2. 不動産市場情報の整備の推進〔地価公示を通じた地価情報の発信、不動産情報基盤の整備・拡充 等〕
3. 土地に関する多様な情報の提供等〔地理空間情報の活用の推進 等〕
4. オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による情報基盤の整備・充実〔民事基本法制の見直し 等〕

## 第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

- |                    |                     |                          |
|--------------------|---------------------|--------------------------|
| 1. 国・地方公共団体の連携協力   | 4. 資金・担い手の確保        | 7. PDCA サイクルの実行による適時の見直し |
| 2. 関連分野の専門家等との連携協力 | 5. デジタル社会の実現に向けた取組  |                          |
| 3. 土地に関する基本理念の普及等  | 6. 新型コロナウイルス感染症への対応 |                          |

## **(1)国土管理の構想等**

## 国土管理専門委員会の任務・使命

- 人口減少に対応しつつ、国土を適切に管理するとともに、これを好機ととらえた自然環境、生活環境等の改善を進めることにより、美しい国土を守り次世代に継承するための以下の事項について調査。
  - ・ 人口減少に対応した国土の利用・管理の在り方
  - ・ 国民の参加による国土管理等

## 委員名簿

### (◎委員長)

浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科教授

飯島 淳子 東北大学公共政策大学院教授

一ノ瀬 友博 慶應義塾大学環境情報学部教授

大原 美保 土木研究所水災害・リスクマネジメント国際センター主任研究員

瀬田 史彦 東京大学大学院工学系研究科准教授

土屋 俊幸 東京農工大学名誉教授

### ◎ 中出 文平 長岡技術科学大学教授

中村 太士 北海道大学大学院農学研究院教授

広田 純一 岩手大学名誉教授

(特定非営利活動法人) いわて地域づくり支援センター 代表理事

山野目 章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授

## 検討経緯

### ○2017年とりまとめ「これからの国土利用・管理に対応した国土利用計画（市町村計画）のあり方」

国土利用・管理上の地域の課題に対し、国土利用計画（市町村計画）においてどのように対処できるか、改善すべき点は何かを整理。

### ○2018年とりまとめ「人口減少下の持続可能な国土の利用・管理のために」

住民及び行政担当者を主な対象に、地域の土地について改めて考え、土地の使い方を選択し、具体的なアクションを実行することを推進するために、課題と解決の方向性を整理し、関連事例集をとりまとめ。

### ○2019年とりまとめ「将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方」

土地の放置により発生する悪影響に応じ、必要最小限の管理（悪影響の定期的な把握等のみ実施）も選択肢の一つとして、地域で土地の管理のあり方を検討する「管理構想」の基本的枠組みを提示。

### ○2020年とりまとめ

中山間地域だけでなく宅地を中心とした地域（都市郊外部）、宅地や農地の地目の混在が見られる地域及び平野部の農地を中心とした地域における管理構想の適用可能性を整理。

### ○最終とりまとめ

管理構想の計画体系や国土全体の管理の在り方、国、都道府県、市町村、地域の役割分担、地域における策定方法等について検討し、「国土の管理構想」としてとりまとめ。今後の取組に必要な事項や課題を整理。

# 国土の管理構想について

## 「国土の管理構想」の位置付けとねらい

- 現行の国土利用計画（H27.8月閣議決定）で示された方針に基づいて検討を進めてきた、人口減少下の適切な国土管理の在り方を示すもの。
- 分野横断的・統合的に国土全体の管理の在り方を提示。国だけでなく、都道府県・市町村・地域における国土管理の指針となるもの。
- これに基づき、特に中山間地域などを中心に、市町村や地域における実践的な取組が進むことを期待。

## 「国土の管理構想」の考え方のポイント

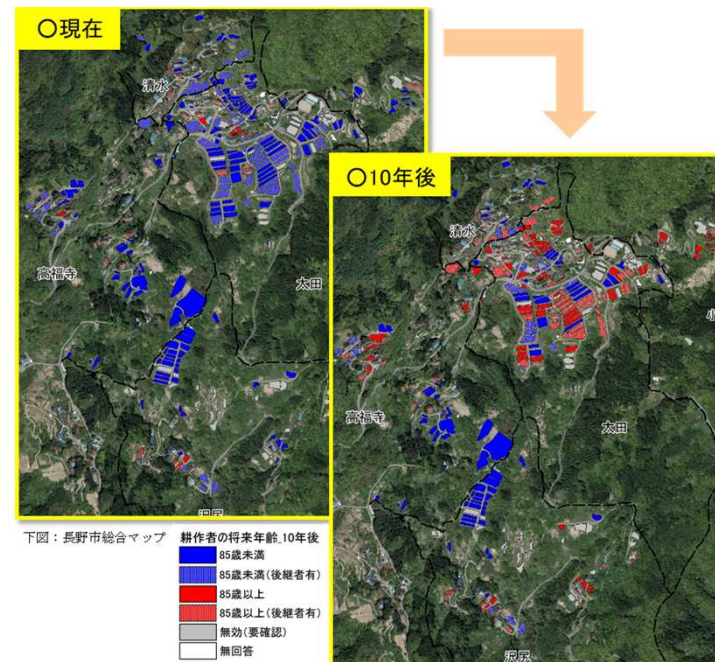
- 都道府県・市町村・地域（集落等）の各レベルで、人口や土地の管理状況等についての現状把握・将来予測を行い、目指すべき将来像と土地の管理の在り方を示す管理構想を策定。市町村や地域では、これを地図上に見える化（管理構想図）。
- 生活環境の維持や地域活性化などの地域課題と、生活の基盤となる土地利用・管理を一体的に考える。特に、地域住民自ら話し合い、地域の資源や課題、将来像、具体的な取組などを検討・共有することが重要。
- 人口減少下では、全ての土地についてこれまでと同様に労力や費用を投下し管理することは困難。優先的に維持したい土地を明確化し、取組を進めることが重要。管理方法の転換や管理の縮小（場合によっては物理的管理を行わず見守りのみ）も考える。
- 個別法等で方向性が示されているものはそれに準拠しつつ、分野横断的な連携・調整の視点に立って市町村・地域管理構想を策定。要素が含まれていれば、他の計画でも市町村管理構想として取り扱うものとする。

## 「国土の管理構想」を踏まえたこれからの取組

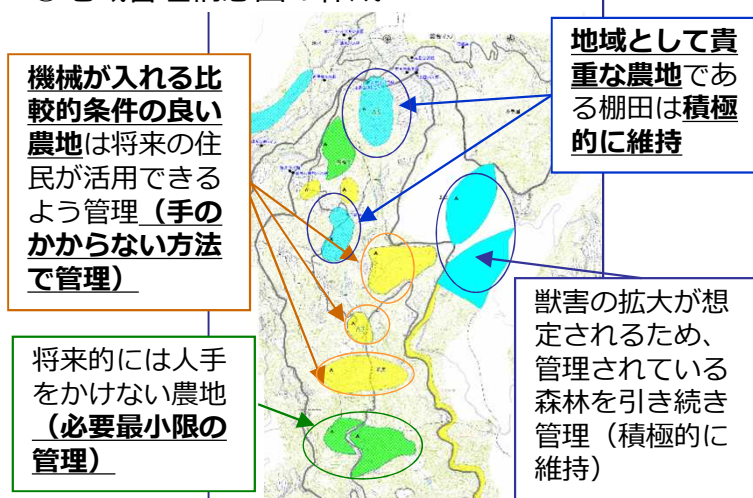
- 「国土の管理構想」を次期国土利用計画や国土形成計画に反映させる。
- 都道府県・市町村・地域の各レベルでの管理構想の取組を推進する。
- 特に市町村や地域レベルでの具体的かつ実践的な取組を進めるため、今年度に、取組事例・効果や策定方法等をわかりやすく整理したマニュアル等の作成やモデル事業（愛知県東栄町ほか）の実施を予定。

## 長野市中条地区地域管理構想の取組事例

### ○現況図及び将来予想図の作成



### ○地域管理構想図の作成



## ■背景、目的

- 人口減少・高齢化の進展により、国土の管理水準の低下やそれによる悪影響の発生等が課題となる中、人口減少・高齢化を前提とした適切な国土管理が必要となっている。
- これに対応するため、国土交通省では、令和3年6月に「国土の管理構想」を策定し、市町村や地域において現状把握と将来予測をもとに、国土管理の在り方を検討・整理する「市町村管理構想」「地域管理構想」の策定を推進することとした。人口減少下では、全ての土地についてこれまでと同様に労力や費用を投下し管理することは困難であることから、市町村・地域において管理構想に取り組むことで優先的に維持したい土地を明確化し、管理方法の転換や管理の縮小も含めた利用・管理の方法を検討することが重要である。
- 適切な国土管理の展開に向け、市町村・地域における管理構想の事例を創出するとともに、その検討・策定・管理の実施に係る知見を蓄積し、実践的かつ具体的なかたちで広く普及を図っていくことを目的とする。

## ■国土利用計画・国土形成計画における位置付け

国土利用計画 1. (1)イ(ア)人口減少による国土管理水準等の低下、ウ(ア)適切な国土管理を実現する国土利用、(エ)複合的な施策の推進と国土の選択的な利用、(オ)多様な主体による国土の国民的経営 等

国土形成計画 第1部第3章第2節(2)①国土の適切な管理・土地の有効利用 ④国民の参加による国土管理、第3節(1)地域を支える担い手の育成等、第2部第7章第5節(1)人口減少下における国土の適切な管理、(2)多様な主体による国土の国民的経営 等

## ■調査内容

- 市町村管理構想・地域管理構想の検討・策定のモデル形成調査を実施。「国土の管理構想」で整理した考え方にに基づき、基礎情報の収集・分析・整理や、市町村職員や地域住民、関係者等による話し合い(ワークショップ等)による管理構想の検討を実施(1~2年程度での策定を想定)
- 市町村管理構想・地域管理構想に取り組むべき地域の分析に資する指標となる情報の整理や、取組の実行段階に活用可能な各種事業等の情報等の整理・更新を行い、市町村・地域等に対して提供する。
- モデル形成調査から得られた、取組効果や策定プロセスにおける工夫等を分かりやすく整理し、必要に応じたマニュアル(R3年度作成予定)の改訂等も含めて、市町村・地域等に情報提供する。
- 実施に当たって、適宜、有識者によるアドバイザー会合等を設置し、上記の取組に対する助言を受ける。必要に応じて、モデル形成調査実施地域でアドバイザーを招聘する。

### ワークショップの実施



### 地域管理構想図の作成

(国土管理の取組の優先度の明確化)



## ■成果とその活用

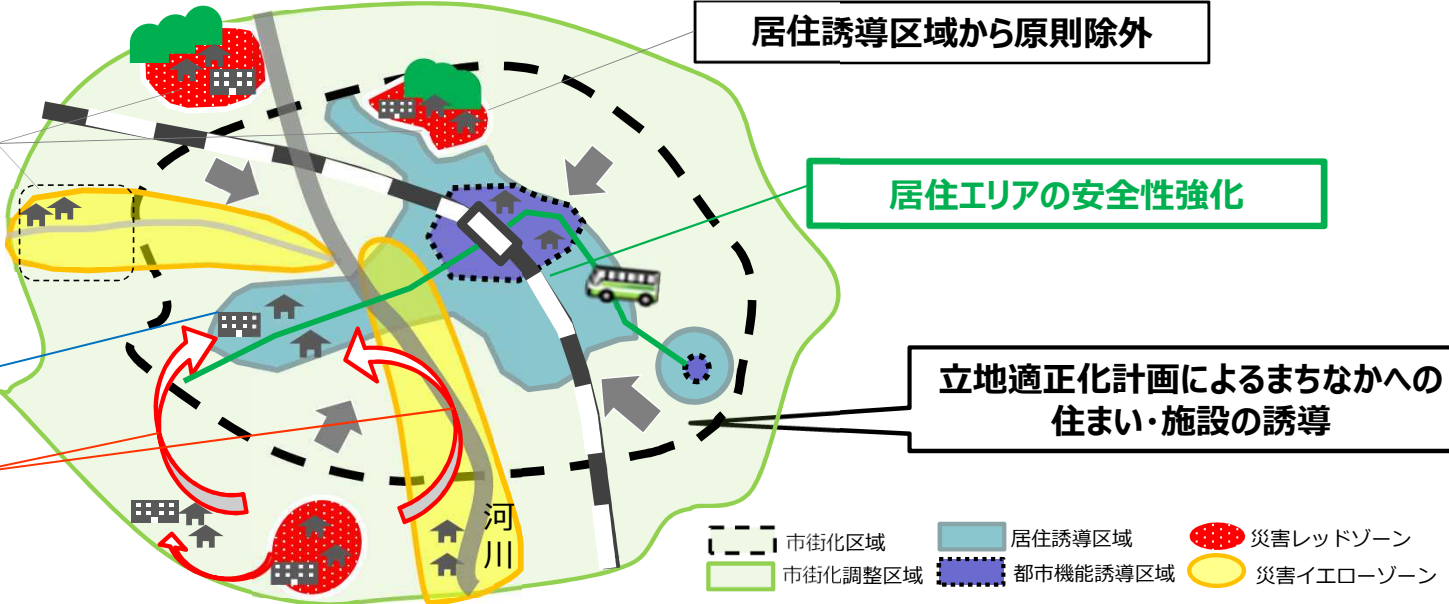
モデル形成調査を踏まえたマニュアルの改訂等を行い、管理構想の考え方とともに効果や工夫等について情報発信し、取組の展開を図る。

## **(2)都市における適正な土地利用の確保等**

# 防災・減災を主流化したコンパクトシティの推進

○ 安全でコンパクトなまちづくり  
 「流域治水」の考え方なども踏まえ、立地適正化計画において居住誘導区域等の防災・減災対策を定める「防災指針」等に基づき、災害ハザードエリアからの移転や居住エリアの安全性強化、避難場所の確保等を総合的に推進する。  
 ▶ 誘導・規制等を総動員し、**災害が起きてからではなく、起きる前の「事前防災」のまちづくりへ**

**災害ハザードエリアにおける土地利用規制**  
 開発許可について  
 ・レッドゾーン：自己業務用施設の開発を原則禁止  
 ・イエローゾーン：市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化  
 ※令和4年4月施行予定



安全・安心な避難場所の確保

災害ハザードエリアからの移転の促進

市街化区域  
 市街化調整区域  
 居住誘導区域  
 都市機能誘導区域  
 災害レッドゾーン  
 災害イエローゾーン

## 継続して支援を実施

■ 計画作成への支援  
 ・コンパクトシティ形成支援事業（安全でコンパクトなまちづくりを推進する立地適正化計画の作成を支援）

■ 防災・減災対策への支援

- 移転の促進
  - ・都市構造再編集中支援事業
- 避難場所
  - ・都市公園・緑地等事業
- 安全性強化
  - ・都市構造再編集中支援事業
  - ・都市再生区画整理事業
  - ・宅地耐震化推進事業
  - ・グリーンインフラ活用型都市構築支援事業



# まちづくりのグリーン化の推進

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、地域脱炭素ロードマップの脱炭素先行地域と連携して取組を推進する。都市のコンパクト・プラス・ネットワークの推進やウォークラブルな空間づくり等とあわせて、デジタル技術等を活用し、エネルギーの面的利用による効率化、グリーンインフラの社会実装、環境に配慮した民間都市開発等の取組を総合的、重点的に支援する。

## <カーボンニュートラルに向けた都市局の取組>

### 脱炭素先行地域内の取組

- 脱炭素先行地域※<sup>1</sup>における取組に対する集中的・重点的な支援
- 樹木主体の都市公園整備の支援要件を緩和※<sup>2</sup>
- 一定の要件を満たす民間建築物等の屋上緑化等の支援※<sup>2</sup>

※<sup>1</sup> 地域脱炭素ロードマップに位置付けられた先行的な取組実施地域  
 ※<sup>2</sup> 緑化地域又は緑化重点地区を含む

### 脱炭素先行地域を含めた全国での取組

- まちづくりと連携した効率的な脱炭素化の推進
  - ・再生可能エネルギー施設やエネルギー貯留施設等への支援の拡充
  - ・国営公園等における再エネ発電施設導入の推進
- 民間資金を活用した脱炭素型まちづくりの推進
  - ・環境に配慮した民間都市開発事業への金融支援の拡充
- グリーンインフラの社会実装
  - ・CO<sub>2</sub>吸収源となるグリーンインフラの社会実装の推進
- デジタル技術を活用した脱炭素化の推進
  - ・太陽光シミュレーションへの3D都市モデルの活用

### 都市構造の変革

#### 人口減少を見据えた サステナブルでグリーンな 都市構造の構築

(取組例) 長野県小諸市



集約化による賑わい創出



公共交通網の整備  
(コミュニティバス)

### 街区単位での変革

#### 面的な取組による災害対応力の 強化と脱炭素化への貢献

(民間都市開発への支援)

(取組例) 大手町・丸の内・有楽町地区



熱導管の整備



民間緑地の創出

### グリーンインフラの社会実装

#### 樹木主体の公園整備の推進 による都市の緑の確保

(取組例) 兵庫県立尼崎の森中央緑地


➔


樹木主体の公園

# ポストコロナにおける豊かで活力あるまちづくり

新型コロナウイルス感染症を契機として変化・多様化する人々のニーズに対応するため、都市・居住機能が集積するまちなかにおいて、官民連携により、既存ストックの活用による身近なエリアの価値を高めつつ、「居心地が良く歩きたくなる」空間（ウォーカブル空間）の形成を推進し、コンパクトでゆとりとにぎわいのあるまちづくりに取り組む。

## ①官民連携によるエリア価値の向上

暮らしや働きなどの身近なエリアにおいて、地域の関係者の官民連携により、地域の資源として存在する既存ストックを最大限に利活用し、エリアの価値の向上を進める取組を新たに支援する。

### まちの改修・改変・高質化による使いやすい空間へ



青空駐車場を広場へ転換  
(愛媛県松山市)



既存建物を活用したコワーキング  
スペースの設置 (大分県別府市)

### まちへのサービスの導入



混雑状況を把握するための  
カメラの設置と情報発信



シェアモビリティの導入

【都市構造再編集集中支援事業 まちなかウォーカブル推進事業 都市再生整備計画事業 等】

## ②まちなかウォーカブルの取組の更なる推進

まちなかウォーカブルの取組を更に推進するため、グリーン化、デジタル化、子ども・子育て支援等の重点的に取り組むべき課題と連携したまちなかづくりに対し、計画策定段階からの支援を追加する。

### 官民の多様な関係者による まちづくりビジョンの策定・共有



官民で共有するまちづくりビジョン

### 「居心地が良く歩きたくなる」空間の形成



### 多様な空間の利活用

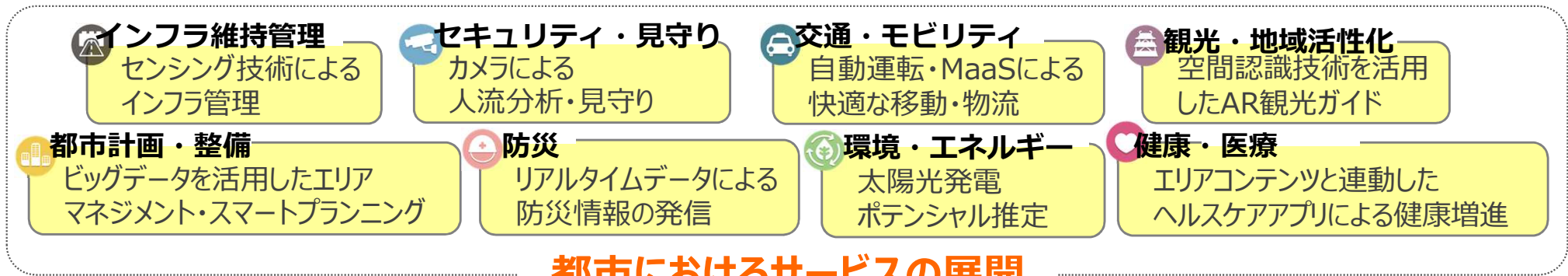


駅前広場を活用した店舗の設置

【まちなかウォーカブル推進事業 官民連携まちなか再生推進事業 等】

新技術や官民データの活用により都市が抱える諸課題の解決や新たな価値の創出を図ることで、住民満足度の向上やグリーン化など多様で持続可能な「スマートシティ」の社会実装の加速に向けて、モデルプロジェクトを支援するとともに、センサー等のデジタル技術の都市空間への実装を支援する。

## 住民満足度の向上、グリーン化など多様で持続可能なスマートシティを構築



### 都市におけるサービスの展開

#### 都市空間



#### 都市OS

都市の様々なデータを統合

交通・人流

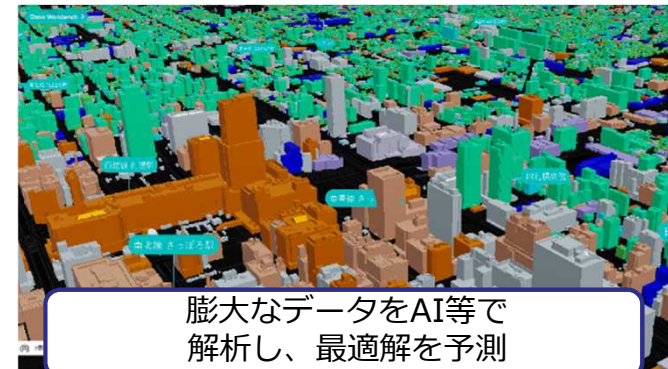
環境

防災

インフラ・建築物

地図・地形

#### サイバー空間（3D都市モデル）



データを取得、連携

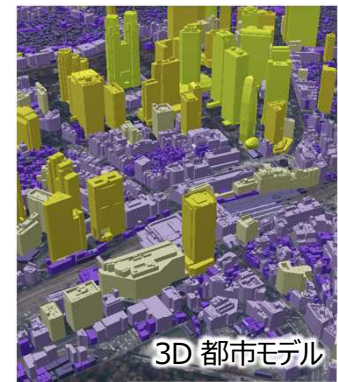
# 3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化の推進

3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化のエコシステムを構築し、スマートシティの社会実装をはじめとするまちづくりのDXを推進するため、Project PLATEAU（プラトー）の今後の展開として、効率的なデータ整備手法の確立、データ仕様の拡張、社会的要請の高いテーマや先進技術を取り込んだユースケースの開発等に取り組むとともに、地方公共団体による3D都市モデルの整備を支援。

## これまでの取組

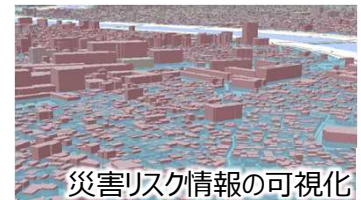
### 3D都市モデルの整備・オープンデータ化

- ▶ 建物などの3次元形状や面積・用途・構造等の属性情報をデータ化した「3D都市モデル」を整備（現在約60都市）
- ▶ 標準データ仕様や標準整備手法を公開するとともに、オープンデータ化を進めることでデータ流通・活用を促進



### 3D都市モデルの活用（ユースケース開発）

- ▶ 3D都市モデルを活用した政策の高度化や民間市場の創出を促進するため、様々な技術やサービスとの連携を検証
- ▶ まちづくり、防災、モビリティ、カーボンニュートラル等の多様な分野でユースケースのリーディングケースを開発



## 今後の取組の方向性

### 【都市空間情報デジタル基盤構築調査】

#### データ整備の効率化・高度化

- 建物開口部、道路、属性情報等のデータ仕様拡張
- 測量手法のルール化、安価な整備更新手法の確立

#### 3D都市モデルエコシステムの定着

- 自治体やまちづくり関係者への普及啓発
- オープンデータ推進／流通性向上

#### スマートシティの社会実装

- 「脱炭素」等のスマートシティ実現に資するユースケースの深掘り



- ▶ 太陽光発電ポテンシャルシミュレーション

- ハッカソンの実施、官民のマッチング支援

### 【都市空間情報デジタル基盤構築支援事業】

（地方公共団体による整備・活用の支援制度を創設）

- 地方公共団体による3D都市モデルの整備・活用を支援

- （支援対象イメージ）
- ・データ整備、都市計画関連情報のデジタル化など3D都市モデルの構築
  - ・3D都市モデルを活用したユースケースの開発 等

# 民間事業者による都市再生事業の推進

世界的に環境への注目が高まる中、都市のグリーン化や脱炭素化を推進するとともに、海外からの人材・企業・投資を惹きつける磁力と都市の国際競争力を強化するため、都市の中核拠点において、金融・税制支援を通じて環境に配慮した優良な民間都市開発事業を推進する。

## 優良な民間都市開発事業の推進

国際性豊かな都市空間を形成し、海外から企業や人材を呼び込むため、（特定）都市再生緊急整備地域内における、国土交通大臣の認定を受けた優良な民間都市開発事業への金融・税制支援を通じて、国際ビジネス拠点に相応しい競争力のある都市の形成を図る。

※金融支援：民間都市開発機構によるミドルリスク資金の長期安定的な供給

税制支援：法人税等の割増償却、登録免許税等の軽減措置

## 〈支援事例〉



TOKYO TORCH  
(東京都千代田区)

2,000席級大規模ホールや国際級ホテルを整備し、都心型MICE拠点や都市観光拠点を形成



虎ノ門・麻布台地区第一種市街地  
再開発事業 (東京都港区)

約20,000㎡のオープンスペースを整備し、国際性豊かな緑とうるおいのある複合市街地を形成



みなとみらい21中央地区53街区  
開発計画 (神奈川県横浜市)

高品質なオフィスや商業施設等を整備することにより、まち全体のにぎわいを創出

## **(3)空家等対策の推進等**

# (1) 空き家問題への対応 空き家対策の概要

- 平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、併せて財政支援措置及び税制措置を講じることにより、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている管理不全空家等の除却等を推進。
- 施行後5年が経過し、市町村からの要望等を踏まえて令和3年6月に基本指針等を改正。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

### ◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

- ・1,332市区町村が策定済(令和3年3月31日時点)

### ◆ 空家等及びその跡地の活用

### ◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

- ・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

### ◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等(特定空家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

- ・助言・指導 24,888件、勧告 1,868件、命令 215件、代執行 351件(うち略式代執行 259件)

(令和3年3月31日時点)

※施行5年経過後に施行状況を勘案して検討等を行う(附則)こととされていることから、特定空家等の判断基準の明確化、空家等対策を支援する民間主体活用の明示等について、基本指針等の改正等を行い、空家法の運用改善を実施。

## 財政支援措置

- 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

(空き家対策総合支援事業 R4予算概算要求額 50億円)

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

- 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

(住宅市場を活用した空き家対策モデル事業 R4予算概算要求額 4億円)



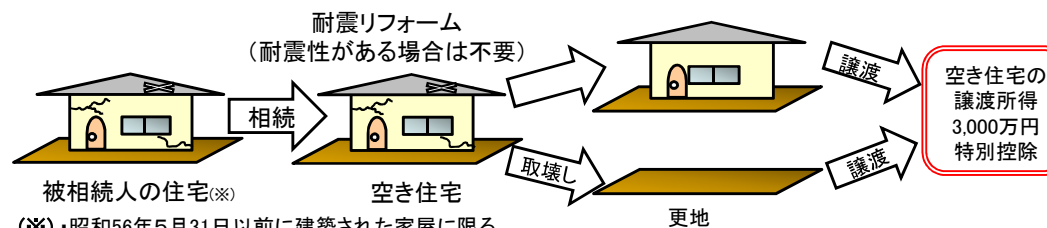
## 税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外。

現行の住宅用地	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
	固定資産税の課税標準	1/6に減額

(現行の住宅用地特例)

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を令和5年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。



(※)・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。

・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

# (1) 空き家問題への対応 空き家対策総合支援事業

※赤字はR4拡充要求事項

令和4年度要求・要望額：5,000百万円【公共】  
うち要望額：5,000百万円【公共】

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む地方公共団体に対し支援を行う。

## 事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業  
＜空き家対策基本事業＞

- ・空き家の除却【補助率：2/5】
  - ①特定空家等の除却
  - ②不良住宅の除却
  - ③上記以外の空き家、空き建築物の除却であって、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合
- ・空き家を除却した後の土地の整備【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】  
(ただし、地域活性化に資する公益性の高い用途で活用する場合)
- ・空き家の活用【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- ・空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握【補助率：1/2】
- ・空き家の所有者の特定【補助率：1/2】
- ・空き家の集積等を契機に、空き家等の除却・移転・活用を通じた地域の活性化の取組についての検討を行う事業【補助率：1/2】

### ＜空き家対策附帯事業＞【補助率：1/2】

- ・空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業等

### ＜空き家対策関連事業＞【補助率：各事業による】

- ・基本事業とあわせて実施する以下の事業
  - ・住宅・建築物耐震改修事業
  - ・住宅市街地総合整備事業
  - ・街なみ環境整備事業
  - ・狭あい道路整備等促進事業
  - ・小規模住宅地区改良事業
  - ・地域優良賃貸住宅整備事業

### 空き家の除却に係る拡充

・各自治体の空家等対策計画に位置付けたうえで雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家住宅等の緊急的又は予防的な除却を行う場合を支援対象に追加  
※除却後の跡地利用に係る要件を課さない  
・通常想定される除却工事と比較して多額の費用を要する場合のかりまし費用を補助対象に追加。

空き家の除却




居住環境の整備改善のため、特定空家等を除却

空き家の活用




地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

法定の協議会など、民間事業者等と連携して事業を推進

## 補助対象

- 以下の①、②を満たす地方公共団体
- ①空家等対策計画を策定
  - ②空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある

## 補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
除却	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体
	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5
活用	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体
	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2

## 事業期間

平成28年度～令和7年度

※社会資本整備総合交付金等（空き家再生等推進事業）でも同様の支援が可能



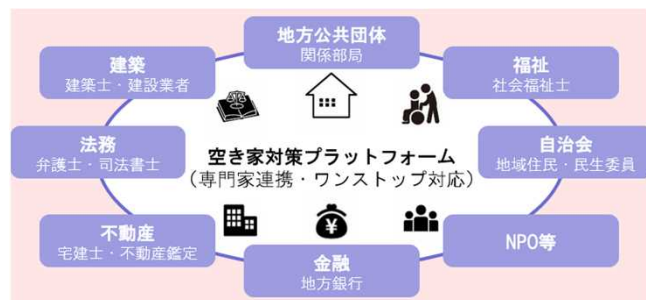
## ※赤字はR4拡充要求事項

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取り組むモデル的な取組、ウィズ・コロナ時代の新たに顕在化したニーズに対応した総合的・特徴的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

### 事業内容

#### 1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援

相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。



#### 2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決

空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。

##### <想定される取組例>

- \* 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組
- \* 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組
- \* シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組

#### 3. ウィズ・コロナ時代のニーズに対応した総合的・特徴的な取組支援

立地・管理状況の良好な空き家の活用等、ウィズ・コロナ時代の新たに顕在化したニーズに対応した総合的・特徴的な取組に対して支援。

##### <想定される取組例>

- \* テレワークスペース、ワーケーションスペースやサテライトオフィス等として活用する取組
- \* 空き家バンクへの物件登録の促進のための登録に係るサポート体制の整備等の総合的・特徴的な取組
- \* 空き家バンク登録物件の流通促進のためのマッチング等の総合的・特徴的な取組

### 事業要件

- ・上記1. については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

### 補助対象

市区町村、民間事業者等

### 補助率

定額補助

### 事業期間

令和3年度～令和5年度

## (2)既存住宅・リフォーム市場の活性化

### 住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための 長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律

#### 背景・必要性

- 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備(特に紛争処理機能の強化)が必要。

【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース (2009-2019)	新築ベース (2019)
合計	113万戸(2%) <sup>※1</sup>	10.7万戸(12%) <sup>※2</sup>
戸建住宅	111万戸	10.6万戸(25%) <sup>※2</sup>
共同住宅	2万戸	0.1万戸(0.2%) <sup>※2</sup>

※1 居住世帯のあるストック総数  
約5,400万戸(※30住宅土地統計調査)に占める割合  
※2 新築住宅着工全体に占める割合

#### 法律の概要

#### 長期優良住宅の普及促進等 (長期優良住宅法・住宅品確法の改正)

##### ① 認定対象の拡大等

- 共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更(住棟認定の導入)〈予算関連〉【公布後9ヶ月以内施行】  
※併せて、省エネルギー性能の向上のための基準の見直し【告示改正】
- 共同住宅の認定基準の合理化等【告示改正】(賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定等)
- 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設【公布後1年6ヶ月以内施行】

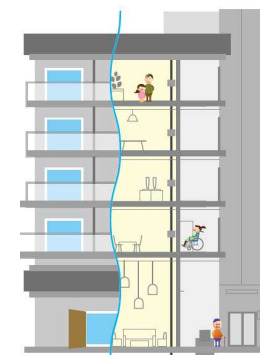
##### ② 認定手続の合理化

- 住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施【公布後9ヶ月以内施行】

##### ③ 頻発する豪雨災害等への対応

- 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加〈予算関連〉【公布後9ヶ月以内施行】  
(災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等)

【長期優良住宅の認定基準】



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

・劣化対策、耐震性  
維持管理・更新容易性等

<2>社会的資産として求められる要件

・高水準の省エネルギー性能  
・基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)

<3>長く使っていくために必要な要件

・維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

・住環境への配慮  
・**災害への配慮(新設)**  
・住戸面積

※現行制度の優遇措置  
・税制、融資の優遇  
・補助制度の適用

#### 既存住宅に係る紛争処理機能の強化等 (住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の改正)

##### ④ 住宅紛争処理制度の拡充

- リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵<sup>かし</sup>保険に加入した住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加【公布後1年6ヶ月以内施行】
- 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与【令和3年9月30日施行】

##### ⑤ 住宅紛争処理支援センターの機能強化

- 住宅紛争処理支援センターによる住宅の瑕疵<sup>かし</sup>情報の収集・分析と活用〈予算関連〉【令和3年9月30日施行】
- <その他>住宅事業者による基準日ごとの届出手続の電子化等

【住宅のトラブル等に関する電話相談件数】

リフォーム  
2,279件 (H22) ⇒ 約3.6倍 8,238件 (R1)

既存住宅売買  
682件 (H26) ⇒ 約1.4倍 970件 (R1)

※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル」で受け付けた相談件数

## □ 政府方針

- **経済財政運営と改革の基本方針2021 第3章5. 生産性を高める社会資本整備の改革（令和3年6月・閣議決定）**
  - ・ 所有者不明土地等対策について、基本方針等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。
- **所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和3年6月・所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）**
  - ・ 今後、（民法等の一部を改正する法律及び相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の）施行に向けて、新制度の丁寧な周知を図るとともに、（中略）法務局等の関係機関の体制整備や必要となるシステム開発等を行う。

## □ 令和4年度概算要求：約74億円

### □ 所有者不明土地の解消や有効活用に向けた各種対策の推進

#### ○ 民法等の一部を改正する法律の施行に向けた対応

⇒ 所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや、当該土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みを整備する観点から、民法・不動産登記法等の改正に基づく新制度を国民に周知するとともに、法改正に伴うシステムの改修を行う。 **概算要求：4億2千7百万円**

#### ○ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の施行に向けた体制整備等

⇒ 申請者のための申請の手引を作成するとともに、法務局等における適正な承認事務の遂行に必要な体制を整備する。 **概算要求：6千4百万円**

#### ○ 長期相続登記等未了土地の解消作業の推進

⇒ 長期間にわたって相続登記等が未了となっている土地について、公共事業の実施主体からの要望を踏まえ、登記官が調査対象土地の所有権の登記名義人となり得る者（法定相続人）を調査し、その結果を登記記録に記録するとともに、調査により判明した法定相続人に通知を行い相続登記の申請を促す。

**概算要求：7億5百万円**

#### ○ 表題部所有者不明土地の解消作業の推進

⇒ 不動産登記の表題部所有者欄の氏名・住所の全部又は一部が正常に記録されていない土地について、登記官や所有者等探索委員が所有者を探索し、その結果を踏まえて登記の記録を改める。 **概算要求：3億7千8百万円**

#### ○ 法定相続情報証明制度の円滑な運用

⇒ 各種相続手続に利用可能な法定相続情報証明制度の利用を推進し、相続人の相続手続における手続的な負担を軽減するとともに、登記所を訪れる相続人に対して、相続登記の申請を直接的に促す。 **概算要求：3億5千1百万円**

### □ 登記所備付地図の整備の推進

⇒ 従来型、大都市型及び復興型登記所備付地図作成作業の実施により、土地の情報基盤である登記所備付地図の整備を推進する。

**概算要求：49億9千万円**

### □ 法務局における遺言書の保管制度の円滑な運用

⇒ 遺言者の申請に基づき、遺言書の原本とその画像情報等を保管・管理し、遺言者の死亡後、相続人等への遺言書の画像情報等を用いた証明書の交付等を実施するため、所要の体制を整備する。 **概算要求：4億8千6百万円**

## □ 効果

土地の権利関係及び地籍の明確化による土地利用の円滑化，経済取引の活性化

# (5) 所有者不明農地について

---

令和3年9月

**農林水産省**

# 農地中間管理機構による農地集約化の加速

【令和4年度予算概算要求額 13,048 (6,619) 百万円】

## < 対策のポイント >

農業の成長産業化や所得の増大を進めていくためには、生産基盤である農地について、持続性をもって最大限利用されるようにしていく必要があります。このため、農業委員会が現場で収集した農地情報等を踏まえ、関係機関が明確な役割分担の下、農地バンクを軸として、農作業受委託も含め、貸借を強力に推進する取組を支援します。

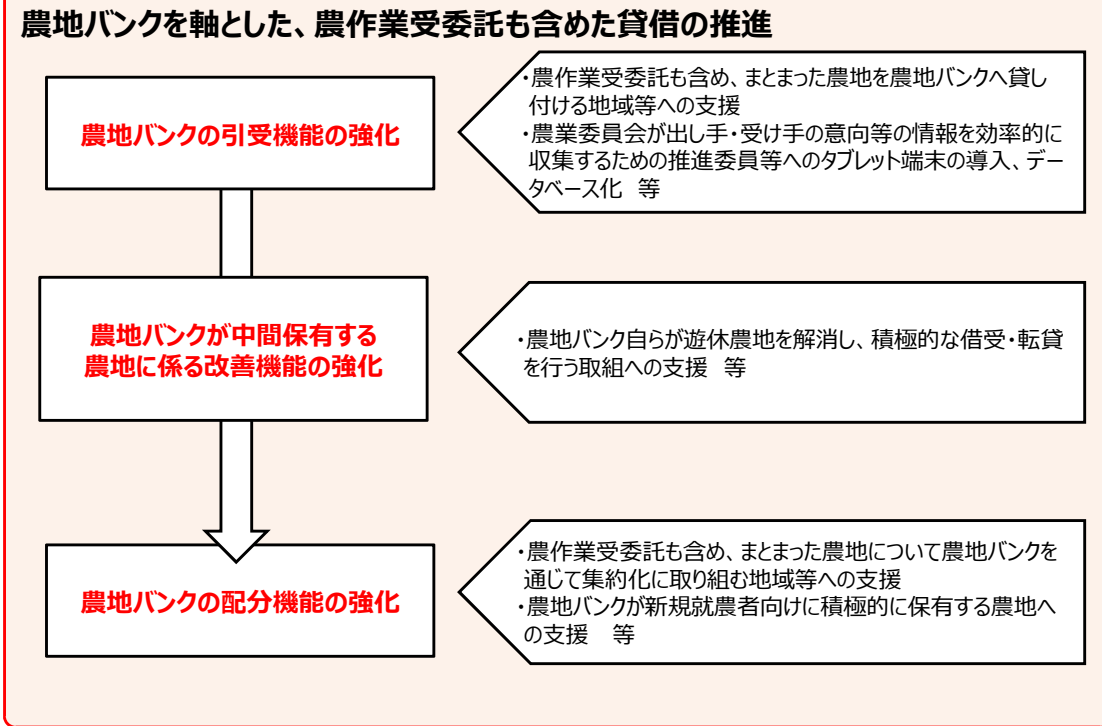
## < 政策目標 >

全農地面積に占める担い手が利用する面積の割合の増加（8割 [令和5年度まで]）

## < 事業の内容 >

## < 事業イメージ >

- 1. 農地中間管理機構事業** **6,188 (3,134) 百万円**  
農地バンクの事業（農地賃料、保全管理費等）及び事業推進を支援します。  
なお、きめ細かな現地活動を強化するため、**現地コーディネーターを増員**します。また、農地バンクの農地買入等に対する利子助成を行います。
- 2. 遊休農地解消緊急対策事業** **1,806 (－) 百万円**  
農地バンクが**遊休農地を積極的に借り受け、簡易な整備**を行った上で、担い手に農地集積・集約化する取組を支援します。
- 3. 機構集積協力金交付事業等** **5,054 (3,485) 百万円**
  - ① **農作業受委託も含め、農地バンクを通じて集積・集約化に取り組む地域等**に対し、協力金を交付します。
  - ② **基盤整備事業の農業者負担を軽減**するため、協力金を交付します。



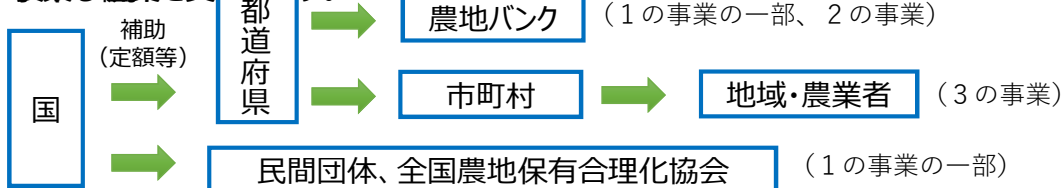
## (関連事業)

### 機構集積支援事業

遊休農地の所有者等の利用意向調査、**所有者不明農地の権利関係調査**、**出し手・受け手の意向等をタブレットで把握し、データベース化等**を支援します。

### 農地利用最適化交付金

農地利用最適化推進委員等による農業委員会の**農地利用の最適化活動**に事業の経費を支援します。



## 【お問い合わせ先】

(1、2、3①の事業) 経営局農地政策課 (03-6744-2151)  
(3②の事業) 農村振興局農地資源課 (03-6744-2208)

# 農業委員会による農地利用の最適化の推進

【令和4年度予算概算要求額 13,972 (13,266) 百万円】

## < 対策のポイント >

農地利用の最適化のための農業委員会・農業委員・農地利用最適化推進委員の活動等に必要な経費を支援することにより、担い手への農地集積・集約化を更に加速し、生産コストを削減していきます。

## < 政策目標 >

全農地面積に占める担い手が利用する面積の割合の増加（8割 [令和5年度まで]）

## < 事業の内容 >

### 1. 農業委員会交付金 4,718 (4,718) 百万円

農地法等に基づく業務を行うための農業委員会の職員の設置、農業委員等の手当に必要な基礎的経費を交付します。

### 2. 機構集積支援事業 3,497 (2,791) 百万円

遊休農地の所有者等の利用意向調査、所有者不明農地の権利関係調査、**出し手・受け手の意向等をタブレットで把握し、データベース化等を支援します。**

### 3. 農地利用最適化交付金 5,176 (5,176) 百万円

農地利用最適化推進委員等による農業委員会の**農地利用の最適化活動**に要する経費を支援します。

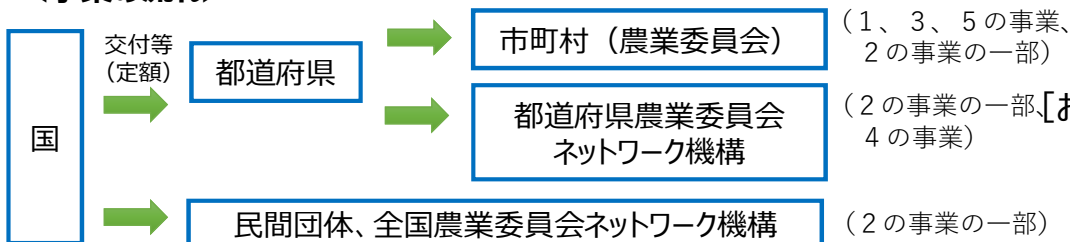
### 4. 都道府県農業委員会ネットワーク機構負担金 523 (523) 百万円

都道府県農業委員会ネットワーク機構（都道府県農業会議）が行う農地法に規定された業務に要する経費を支援します。

### 5. 農地調整費交付金 57 (57) 百万円

農地の利用関係の調整等に要する都道府県等の経費を交付します。

## < 事業の流れ >



## < 事業イメージ >

### 農業委員会

- 農地法等に基づく業務（農地の権利移動に係る許可等）
- 農地利用の最適化のための活動（農地集積・集約化、遊休農地解消等）

#### 【A農業委員会の活動事例】

- ・農業委員会が、定期的に管内の全ての農地所有者に現在の経営状況や今後の経営意向、後継者の有無等について意向調査を実施。
  - ・それを基に推進委員等が、戸別訪問を行い、後継者や配偶者の意向を追加で聴取し、意向情報を更新。
  - ・その情報を地域の話合いで関係者に共有し、農地バンクも活用したマッチングにつなげている。
- (担い手への集積率：61.4% (R2年度))



都道府県農業会議等が農業委員会の業務をサポート

### 農業委員会における最適化活動のさらなる推進

#### 【農地利用最適化交付金】

- ・農業委員会が行う最適化活動に係る活動量と成果について目標を定め、その達成度合いに応じて交付（委員報酬に限らず農業委員会の最適化業務に対して交付することが可能）

#### 【機構集積支援事業】

- ・地域の出し手・受け手の意向等の情報を効率的に把握するためのタブレット端末の導入及びデータベース化
- ・管内の農業委員会を巡回し各農業委員会の業務をサポートする都道府県農業会議職員を増員するなど体制を強化

(1、3、4の事業) 経営局農地政策課 (03-3591-1389)  
 (2の事業) 農地政策課 (03-6744-2152)  
 (5の事業) 農地政策課 (03-6744-2153)

# 所有者不明農地に関する予算（機構集積支援事業）

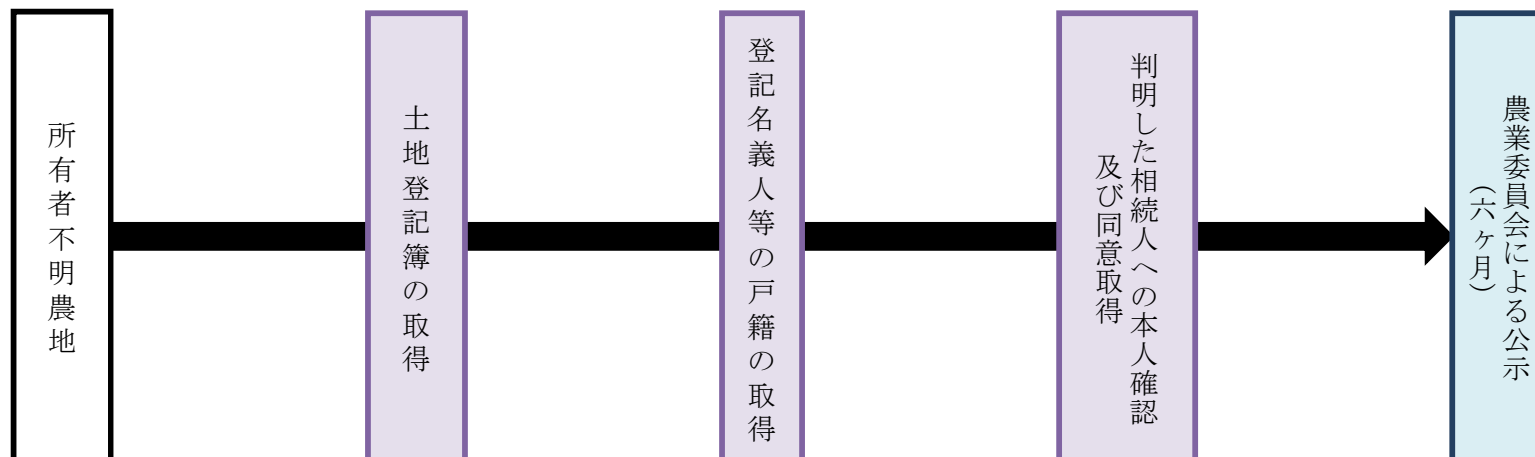
- 農業委員会が行う**所有者不明農地の権利関係調査に要する経費**について交付金を交付（R元年度～）
- 機構集積支援事業：令和3年度予算額：27億9千万円のうち**所有者不明農地の予算は9千万円**  
（令和4年度予算概算要求額：35億円）

## ■ 活動内容

- 農業委員会が行う**所有者に関する情報の探索等に係る経費を支援**（補助率：定額補助10/10）
  - ① 旅費
  - ② 郵送費（簡易書留）や資料印刷費
  - ③ 司法書士や行政書士への業務委託費

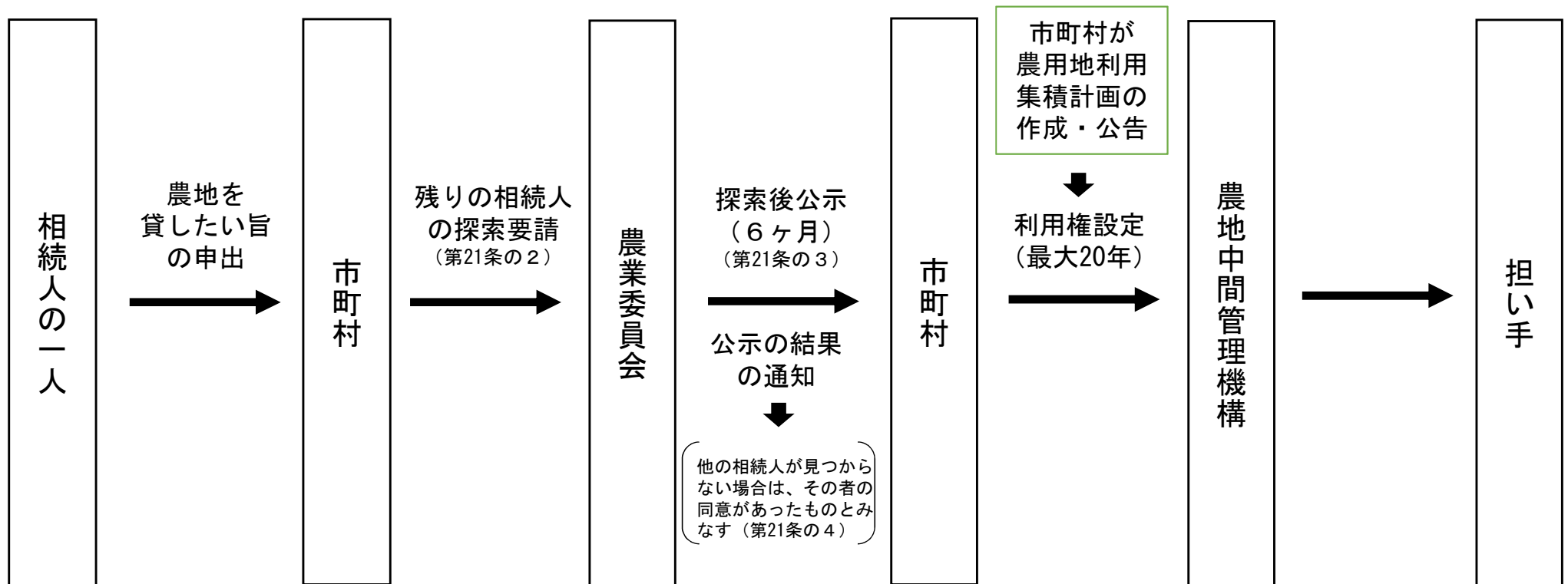
※ 土地登記簿や、戸籍の取得については無償で交付可能

## ■ フロー図



# 所有者不明農地の利活用のための制度（農業経営基盤強化促進法）

- 平成30年の農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律により、
  - ① 相続人が複数いる農地について、**相続人の一人でも判明**していれば、
  - ② 市町村が策定する**農用地利用集積計画**により、
  - ③ **相続人が農地中間管理機構に最大20年の利用権を設定**することができる  
制度を創設

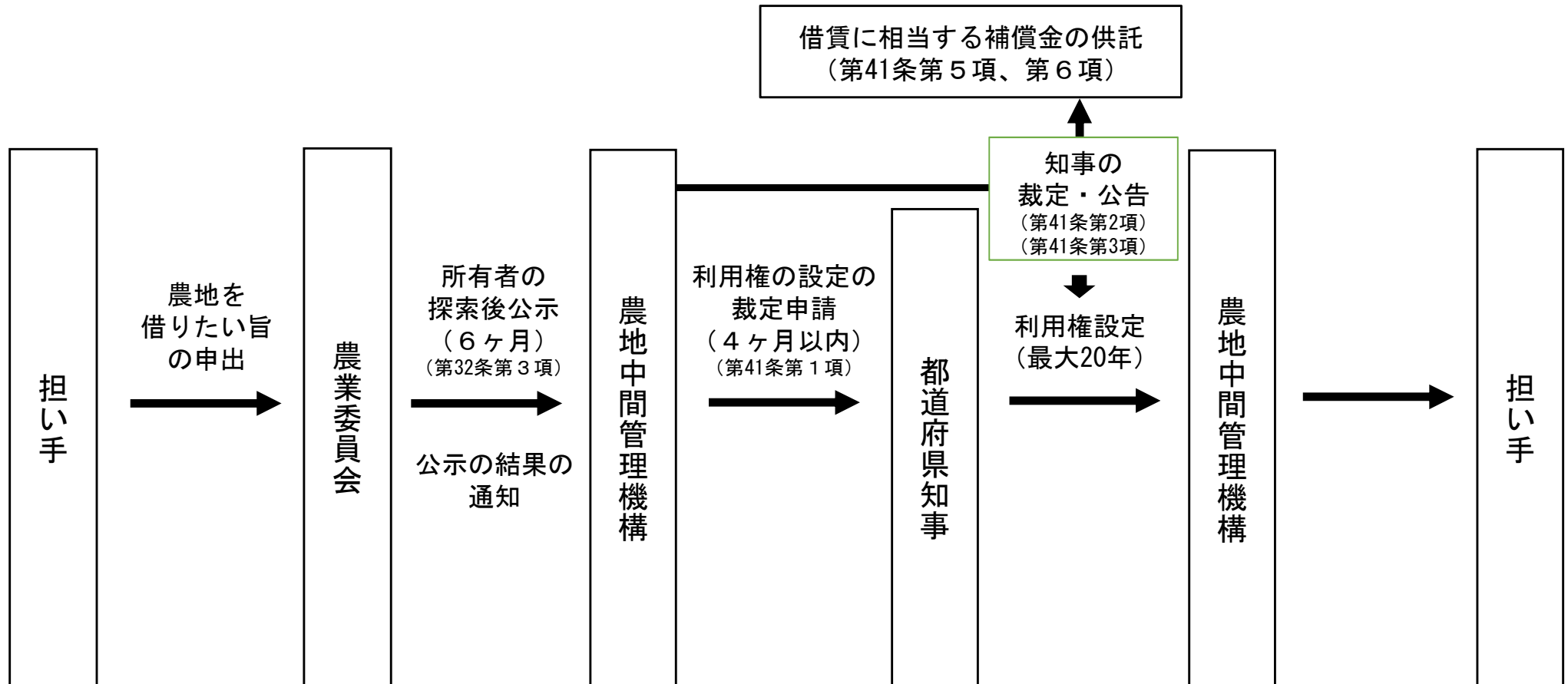


※農用地利用集積計画により貸借を行う場合、農地法第3条の許可は不要。



# 所有者不明農地の利活用のための制度（農地法）

- 平成30年の農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律により、
    - ① 所有者が不明な遊休農地や遊休化のおそれのある農地について、所有者等を確認できないとき、
    - ② 都道府県知事による裁定により、
    - ③ 農地中間管理機構に最大20年の利用権を設定することができる
- 制度へと改正



※利用権設定について、従来は期間5年以内

# 新制度の活用実績

- 新制度は、平成30年11月に施行したが、**令和3年3月末時点で454件、161ha**の所有者不明農地を農地バンクへ利用権が設定される旨の**公示**がなされ、**48.5haが農地バンクに貸付け**られた状況。

## ■所有者不明農地の公示及び農地バンクへの貸付実績

	公示件数	公示面積	貸付件数	貸付面積
合 計	454件	161ha	107件	48.5ha
農地法	182件	106ha	53件	35.3ha
農業経営基盤 強化促進法	272件	56ha	54件	13.2ha

※制度改正が行われた平成30年11月以降から令和3年3月末までの活用実績の累計

# 所有者不明農地の公示実績

○ 所有者不明農地の制度を活用した事例は、平成30年11月16日施行以降、令和3年3月末時点で農地法で182件、農業経営基盤強化促進法で272件。

## 1 件数

	H30.11.16～ H31.3.31	H31.4.1～ R2.3.31	R2.4.1～ R3.3.31	合 計
農地法	18件	64件	100件	182件
基盤法	6件	99件	167件	272件

## 2 分布

	農地法	基盤法
北海道	9件	0件
東北	39件（青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島）	37件（青森、宮城、秋田、山形、福島）
関東	24件（茨城、栃木、群馬、千葉、静岡）	4件（埼玉、千葉、長野）
北陸	19件（新潟、富山、福井）	10件（石川、福井）
東海	9件（岐阜、愛知、三重）	3件（岐阜、三重）
近畿	4件（京都、兵庫、和歌山）	2件（兵庫、奈良）
中四国	47件（鳥取、島根、岡山、広島、山口、香川、愛媛、高知）	10件（鳥取、島根、岡山、香川）
九州	27件（福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島）	205件（福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、鹿児島）
沖縄	4件	1件
<b>合計</b>	<b>182件</b>	<b>272件</b>

# (6) 森林経営管理制度について

---

令和3年9月

**農林水産省**

林野庁

# 「緑の人づくり」総合支援対策

【令和4年度予算概算要求額 5,318 (4,658) 百万円】

## <対策のポイント>

林業への新規就業者の確保・育成、就業前の青年に対する給付金の支給、高校生や社会人へのインターンシップ等の実施、キャリアアップ等による定着化を促進するとともに、森林経営管理制度の運用に当たって市町村への指導・助言を行える技術者の養成等に取り組みます。

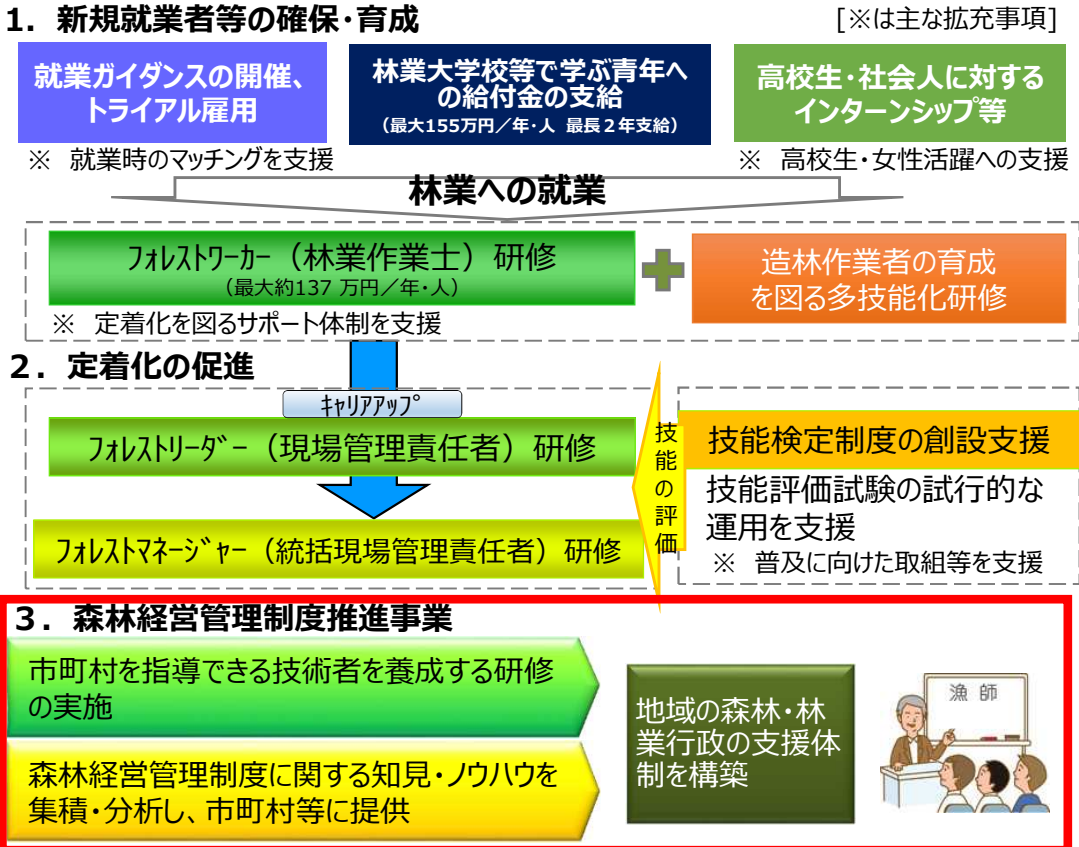
## <事業目標>

- 新規就業者の確保 (1,200人 [令和4年度])
- 労働安全の向上 (死傷年千人率 5割削減 [令和12年まで])
- 森林経営管理制度の支援を行える技術者の育成 (1,000人 [令和5年度まで])

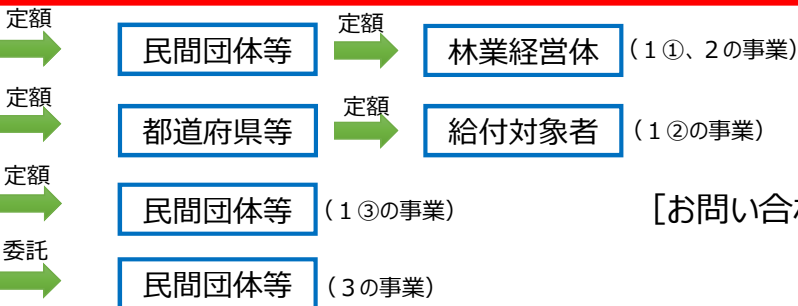
## <事業の内容>

- 1. 森林・林業新規就業支援対策** 4,949 (4,617) 百万円
  - ① 「緑の雇用」新規就業者育成推進事業 4,419 (4,183) 百万円  
就業ガイダンスや林業作業士研修、造林作業者の育成、山間部での定着に向けた導入研修等に必要経費を支援します。
  - ② 緑の青年就業準備給付金事業 500 (413) 百万円  
林業大学校等において、林業への就業に必要な知識・技術等の習得を促進し、将来的に林業経営をも担い得る有望な人材として期待される青年を支援します。
  - ③ 未来の林業を支える林業後継者養成事業 30 (20) 百万円  
高校生や社会人が森林作業を実践的に学ぶインターンシップ等の実施、林業グループの育成、山村地域で森林・林業を支える女性の活躍等を支援します。
- 2. 現場技能者キャリアアップ対策** 324 (ー) 百万円  
林業従事者の定着化促進に向け、統括現場管理責任者等の育成や技能検定制度の創設を支援します。
- 3. 森林経営管理制度推進事業** 46 (41) 百万円  
森林経営管理制度を円滑に運用できるよう、市町村の森林・林業担当職員を支援する技術者を養成するとともに、全国の知見・ノウハウを集積・分析し、市町村等に提供します。

## <事業イメージ>



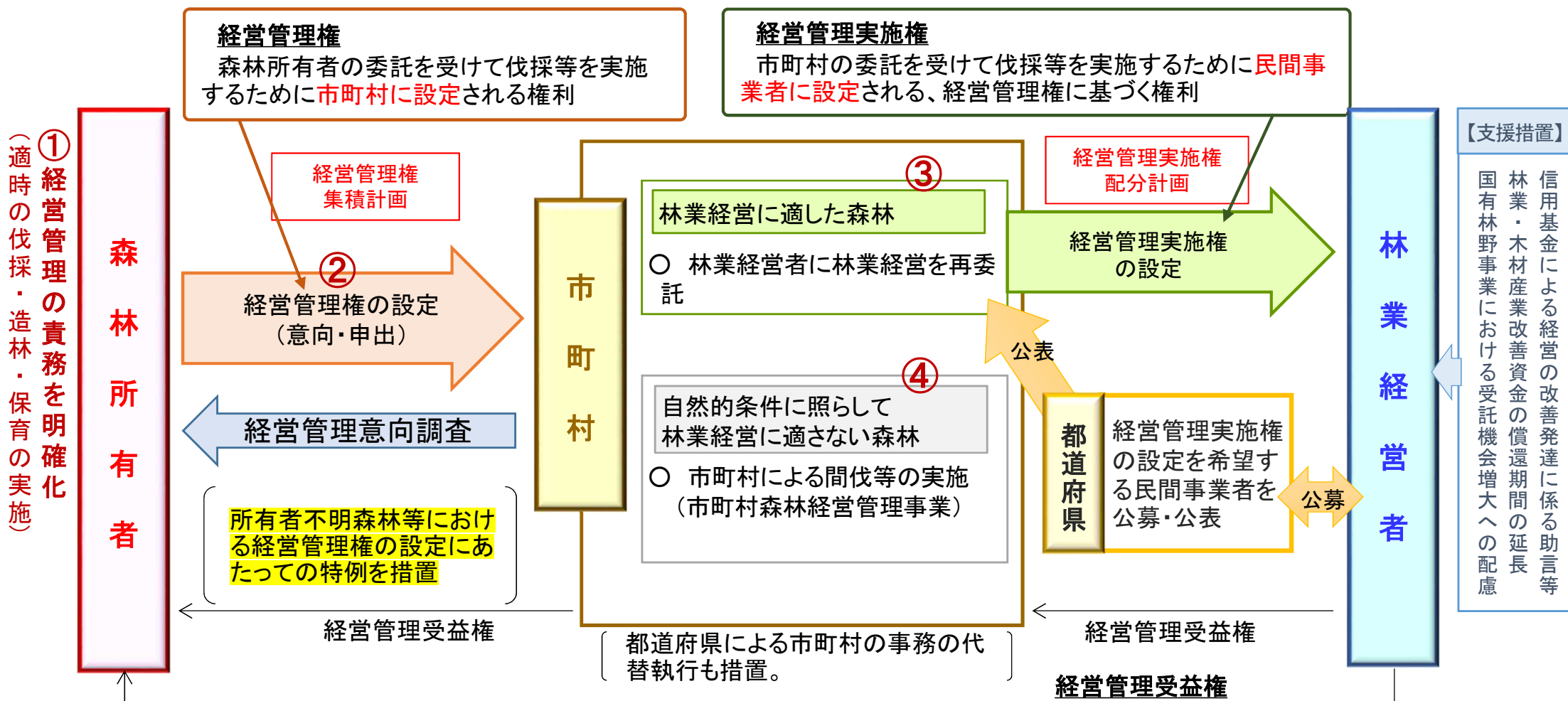
## <事業の流れ>



【お問い合わせ先】 (1①、②、2の事業) 林野庁経営課 (03-3502-8048)  
 (1③の事業) 研究指導課 (03-3502-5721)  
 (3の事業) 森林利用課 (03-6744-2126)

# (参考) 森林経営管理法 (森林経営管理制度) について

- ① 森林所有者に適切な森林の経営管理を促すため責務を明確化
- ② 森林所有者自らが森林の経営管理を実行できない場合に、市町村が森林の経営管理の委託を受け
- ③ 林業経営に適した森林は、林業経営者に再委託
- ④ 再委託できない森林及び再委託に至るまでの間の森林においては、市町村が管理を実施



# (参考) 所有者が不明な場合における経営管理権集積計画の作成手続の特例

## 原則

森林所有者全員が知れており、  
全員が計画作成に同意

経営管理が適切に行われていない森林の特定

経営管理の状況等を踏まえ優先順位を立てて意向調査

申出

計画作成  
(森林所有者の同意を徴収)

計画公告

権利設定

👉 令和2年度に所有者探索に取り組んだ市町村は51  
👉 島根県若桜町においては、共有者不明森林の特例措置に基づく公告を実施中

## 共有者不明森林の特例

森林所有者の一部が不明であるが、  
知っている全員が計画作成に同意

森林所有者の  
一部が不明

探索

公告

同意みなし

- ・登記事項証明書
- ・戸籍謄本
- ・除籍謄本
- ・戸籍の附票
- ・住民票など

登記簿上の森林所有者の  
相続人（原則として  
配偶者と子）までで可

異議の  
申出

6月以内に異議の  
申出がない場合

## 所有者不明森林の特例

森林所有者全員が不明

森林所有者の  
全員が不明

探索

公告

裁定

同意みなし

登記簿上の森林所有者の  
相続人（原則として  
配偶者と子）までで可

申出

6月以内に申出がなければ、  
その後4月以内に市町村長  
が都道府県知事に裁定を申請

## 【留意事項】

- 存続期間の上限は50年
- 以下の場合には取消の申出可
- ◆ 民間事業者に経営管理**実施権**が設定されていない場合
  - ・共有者不明森林  
→ いつでも取消申出可
  - ・所有者不明森林  
→ 計画公告から5年以降に  
取消申出可
- ◆ 民間事業者に経営管理**実施権**が設定されている場合  
→ ① 民間事業者の承諾を得た  
または、  
② やむを得ない事情かつ  
民間事業者に対し損失  
の補償を行った場合に  
取消申出可

	森林所有者
	市町村
	都道府県

## (7)地籍調査の推進



土地の境界等を明確にする地籍調査の実施は、災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、土地取引の円滑化等のためにも重要であり、第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年5月閣議決定)に基づき、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を推進し、政策効果の高い地域での地籍調査の重点化を図る。

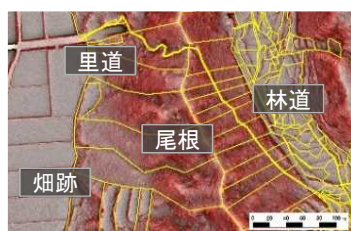
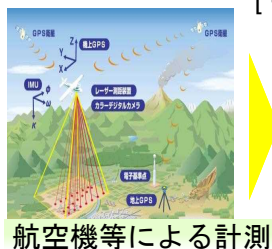
## 第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の推進

- 重点施策分野に関する事業実施予定地域等を対象として地籍調査を推進



- 新たな調査手続の活用、効率的な調査手法の導入の促進

[リモートセンシングデータ(航空写真等)の活用 等]



作成した筆界案を  
集会所等で確認

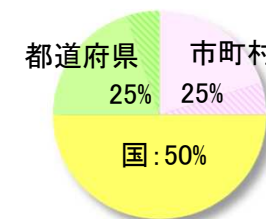
## 第7次国土調査事業十箇年計画の計画事業量・進捗率目標

- 計画事業量 □ 十箇年間で **15,000km<sup>2</sup>**
- 進捗率目標 □ 調査対象地域全体での進捗率  
令和元年度末: 52% → **令和11年度末: 57%**(約6割)
- 優先実施地域での進捗率  
令和元年度末: 79% → **令和11年度末: 87%**(約9割)

## 予算の効率的・効果的な執行

- 予算配分の重点化  
社会資本整備事業の実施が予定される地域、防災上重要な地域(土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーン地域)への予算優先配分
- 社会資本整備との連携強化  
・社会資本整備と一体となって実施する新たな個別補助制度の創設(令和3年度)  
・自治体内の地籍調査部局と、社会資本整備事業実施部局との連携に関するガイドライン(先進事例等)の発出

## 【地籍調査費の負担割合】 (市町村実施の場合)



都道府県・市町村の負担(各25%)のうち8割に特別交付税が措置され、実質的負担はさらに軽減

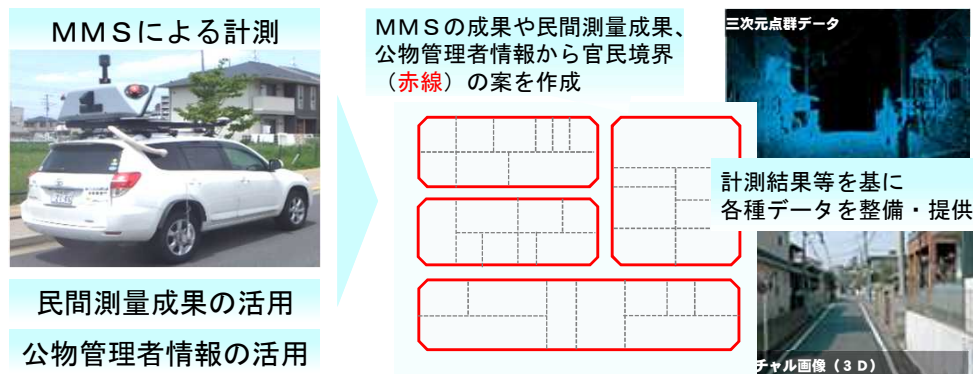
地籍調査の更なる迅速化・円滑化を図り、進捗を加速化

- 地籍調査の円滑化・迅速化に資する地域特性に応じた効率的で先進的な調査手法について、国が基礎的な情報を整備提供することにより市町村による地籍調査の実施を後押しするとともに、当該手法の活用事例・技術的課題への対応方法等を蓄積・普及することにより、市町村等における効率的な地籍調査手法の導入推進等を図る。

## 効率的な手法導入推進基本調査

地域特性に応じて実施

### OMMS（モバイルマッピングシステム）等活用型



- ・ MMSを搭載した車両を走行させることで、道路沿いの広範囲のデータを短時間で計測することが可能となり、現地測量の時間やコストを削減。
- ・ また、図面、簿冊に加え、調査過程で得られるバーチャル画像（3D）や三次元点群データ等を用いることにより現地立会等を効率化。

（参考）MMS（車載写真レーザ測量システム：モバイルマッピングシステム）とは、車両にGNSS（全球測位衛星システム）、3Dレーザスキャナ、カメラ等の機器を搭載し、移動しながら道路及び周辺を計測するシステム。

MMSによる計測データ等を活用した官民境界の基礎的情報の整備

事例・技術的課題への対応方法等の蓄積・普及の推進

航空レーザ測量データ等のリモートセンシングデータの整備

### ○リモートセンシングデータ活用型



- ・ 従来よりも広範囲の測量を現地に行くことなく実施することが可能となり、作業の大幅な迅速化が可能。
- ・ また、リモートセンシングデータ等から作成される微地形表現図、林相識別図等を活用することにより、現地立会の代わりに、集会所等で確認を行うことで、立会に要する時間や労力を効率化。加えて現地立会に伴う危険も減少。

## 地籍調査推進のための市町村への支援

- 地籍調査の円滑な推進のため、地籍調査の経験豊富な有識者を市町村等に派遣し、調査上の課題の克服に向けた助言を行う地籍アドバイザー派遣制度等により、市町村等を支援する。

# 民間等の測量成果を活用した都市部における地籍整備の推進

地籍整備が特に遅れている都市部において、防災対策、まちづくり等に寄与する観点から、民間事業者、地方公共団体等が作成する地籍調査以外の測量成果を、地籍調査と同等以上の精度・正確さを有するものとして地籍整備に活用できるよう支援を行う。

## 地籍整備推進調査費補助金

- 都市部において各種測量を行う民間事業者等や、既存測量成果を活用しようとする地方公共団体等が、積極的に19条5項指定申請を行えるよう、申請に必要な測量・調査に要する経費に対し、補助金を交付

事業主体：民間事業者、地方公共団体

地域要件：人口集中地区又は都市計画区域

対象経費：19条5項指定申請に必要な測量・調査に要する経費

(調査計画等策定、境界情報等整備、成果等作成)

補助率：地方公共団体 1/2以内

民間事業者 1/3以内 ※間接補助の場合、地方公共団体の補助する額の1/2が限度



## 【国土調査法第19条第5項指定】

土地に関する様々な測量・調査の成果について、その精度・正確さが地籍調査と同等以上の場合には、当該成果を地籍調査と同様に取り扱えるよう国土交通大臣等が指定する制度

※ 令和2年の国土調査法改正により、地籍調査の実施主体が19条5項指定申請を代行することができる制度を新たに導入



## **(8)地価公示を通じた地価情報の発信**

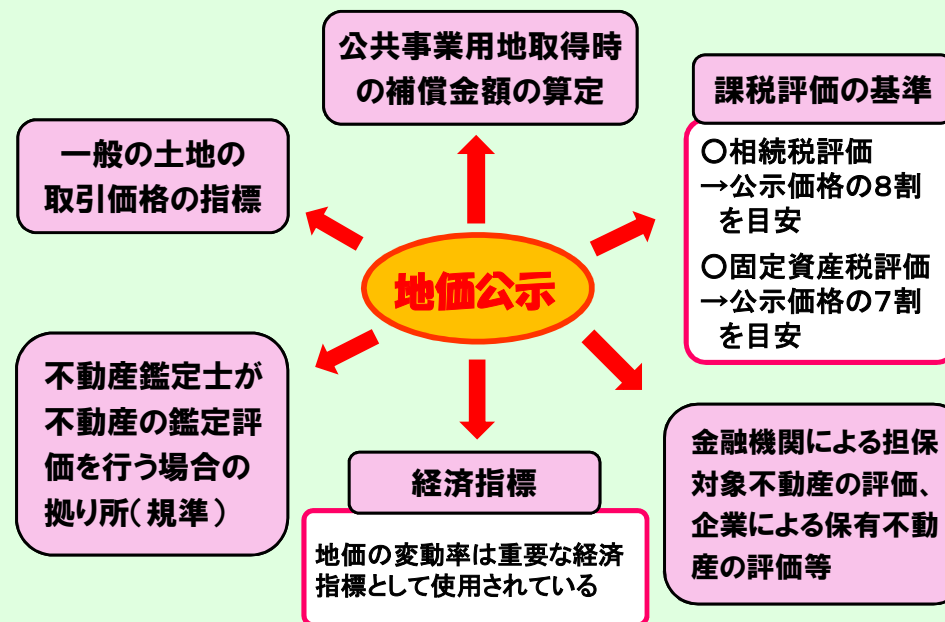
地価公示は、我が国の土地評価において基幹となる制度であり、  
全国26,000地点について着実に実施する。

## 地価公示の概要

- 地価公示法に基づき、昭和45年(1970年)より実施
- 国土交通省土地鑑定委員会が、標準的な地点(標準地)を選定し、毎年1月1日時点における1㎡あたりの正常な価格を判定して官報で公示(3月下旬)、ホームページで鑑定評価書も公表
- 地価公示価格は、土地評価において基幹的な役割を果たすため、判定に当たっては、2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査・調整
- 令和3年地価公示では、約2,400人の鑑定評価員(不動産鑑定士)に委嘱し、全国26,000地点で実施
- 令和4年地価公示においても、土地評価に関する制度インフラとして様々な役割を適切に果たすべく、同規模で実施

## 地価公示の役割

- 地価公示は、適正な地価の形成を目的として、公共事業用地取得時の補償金額の算定や課税評価の基準等、様々な役割を果たしている
- 国が実施することにより、地価公示価格の公平・中立性や客観性、信頼性が担保され、適切に機能

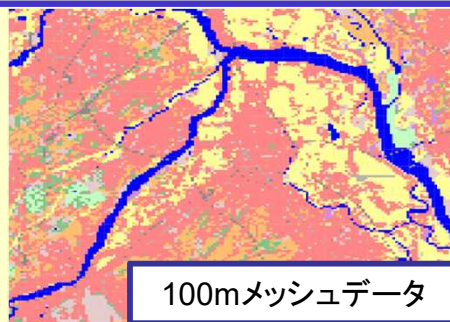
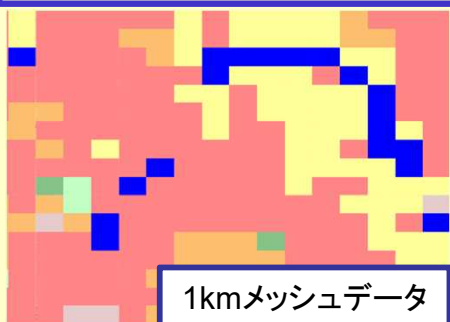


## **(9)地理空間情報の活用の推進等**

- 国土数値情報とは、地形、土地利用、行政区域、公共施設、インフラ等の国土、土地・不動産、まちづくりに関する基礎的な情報をGISデータ(点、線、面、メッシュなどの単位で緯度経度の位置情報を持つデータ)として整備・公開しているもの。
- 誰でも地図上で様々な情報を重ね合わせて利用できる**基礎的なデータ**であり、国や地域の自治体等による**地域計画の検討・策定や防災マップの作成等のほか、企業等による地域情報の提供サービス**にも活用されており、認知度は高い。
- 昨今の災害の激甚化・頻発化を踏まえ、地域のリスク把握・分析が容易となるよう、**災害リスク情報のデータ充実**を図るとともに、子育て世代の生活支援サービスや福祉環境の充実等のため、**子育て関連施設や福祉施設データの整備**を進める。

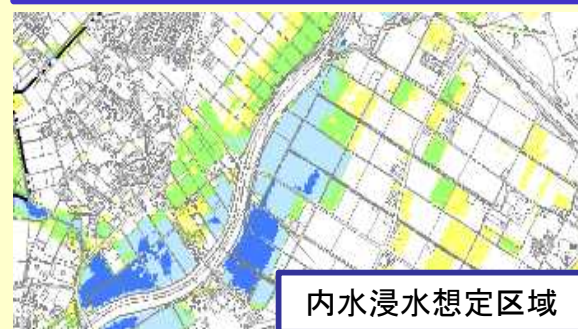
## 土地利用

全国の田畑、森林、建物用地等の土地利用区分を1km及び100mメッシュで過去から経年的にGISデータとして整備・公開



## 内水浸水想定区域

下水道処理能力以上の降雨時の浸水想定範囲のGISデータを整備・公開



## 子育て関連施設

幼稚園や保育所等の位置情報データを更新し、GISデータとして整備・公開



## 令和4年度の整備内容案

- **災害リスク情報の新規データ整備（内水浸水想定区域）**
- **既存データの最新情報への更新（災害リスク情報(高潮浸水想定区域、津波浸水想定)、子育て関連施設(幼稚園、保育所等の子育て施設、学校、学校区)、福祉施設(高齢者施設等)）**
- 土地利用データの更新 等

- 気候変動等に伴う想定外の浸水、地震による液状化や斜面崩壊など、地形に起因する被害が発生しており、地域住民が事前に災害リスクを把握し備えておくことが不可欠。
- 第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年5月26日閣議決定）に基づき、人口集中地区及びその周辺を対象に情報を整備、オープンデータ化。（令和2年度から10年間で20,000平方キロメートルを整備）
- 調査の迅速かつ効率的な実施を図るため、解析技術等の進展を踏まえた効率的な調査手法の導入が必要。

### ■ 調査内容

#### 土地分類基本調査（土地履歴調査）

##### 自然地形・人工地形分類

自然本来の地形と人工改変地形（盛土・切土等）を調査

##### 災害履歴

過去に発生した災害の空間的な分布を調査

##### 土地利用の変遷

100年前から50年前にかけての土地利用の変遷を調査

土地の成り立ち、履歴などから、土地固有の災害リスクに関する基礎情報を整備

#### 水基本調査（全国地下水資料台帳整備）

新たに掘削された深井戸（30m以深）に関する情報を中心に収集し、「全国地下水資料台帳」を整備・更新

水位、水質、水量、地質など  
約70,000件のデータ

我が国唯一の全国規模の深井戸データベース

### 第7次計画完了時の整備目標

○土地履歴調査の実施面積	18,000km <sup>2</sup>	→	38,000km <sup>2</sup>
○政令指定都市、中核市、県庁所在都市のカバー率	57%	→	100%
○全国のDIDカバー率	57%	→	78%
○全国の人口カバー率	53%	→	70%

### ■ 効率的な調査手法の導入検討

- 解析技術等の進展を踏まえた業務の効率化  
画像解析技術や三次元点群データ、高分解能な標高データを活用した調査手法を検討し実用化することで業務の効率化、情報精度の向上を図る。

### ■ 成果とその活用内容

- 調査成果は、Web地図で閲覧可能な形式及びGISで分析可能な形式で公開。
- 地域防災、都市計画、学校教育、生涯学習、学術研究等での活用。
- 身近な地形と災害の因果関係が国民に浸透、防災リテラシーの向上につながる。
- 安全性を考慮した適正な土地利用や土地取引が促進される。

39



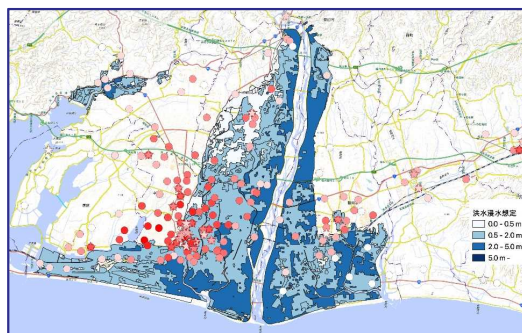
○地域課題解決の検討等において基礎となる土地・不動産情報のGIS(地理情報システム)を用いた可視化及び活用推進に向けた環境整備に取り組む。

[従来のGISツールは利用に一定のスキルが必要なため、誰もが簡易に利用できるWEBシステムとして、土地・不動産に関する情報を可視化する土地・不動産情報ライブラリ(仮称)の構築を予定]

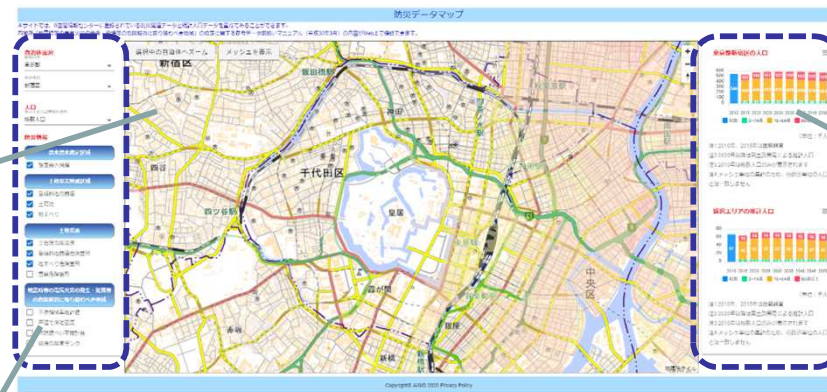
## 【土地・不動産情報ライブラリ(仮称):メイン画面イメージ】

### ・地図表示機能

ex) 災害リスクデータ、公共施設価格情報だけでなく、ハザード情報や施設情報も一度に重ね合わせて表示することが可能。



洪水における想定浸水深と地価公示の重ね合わせ



### ・ダッシュボード機能

ex) 物件周辺の人口推計、世帯状況等を表示

(表示データについては現在検討中)

### ・【表示データ(案)】 ※国土数値情報を中心として、ユーザーニーズを探りながら決定

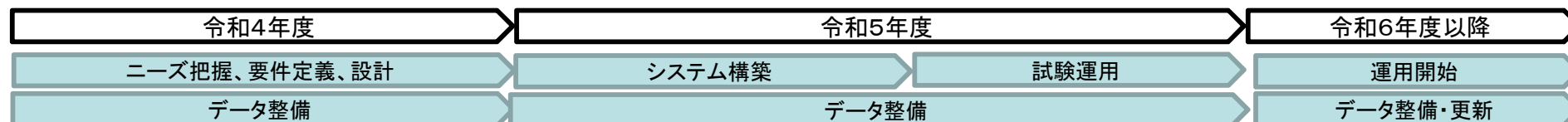
価格情報: 地価公示、地価調査、不動産取引価格情報 等

防災情報: 洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、津波浸水想定、災害危険区域、災害履歴図 等

都市計画情報: 都市計画区域、用途地域、用途地域等法令制限、自然公園地域(自然公園等) 等

周辺地域情報: 警察署、消防署、医療施設、学校、子育て支援施設、福祉施設、鉄道駅、土地利用 等

## 【マスタートスケジュール】



## **(10)所有者不明土地法見直しに向けた検討**

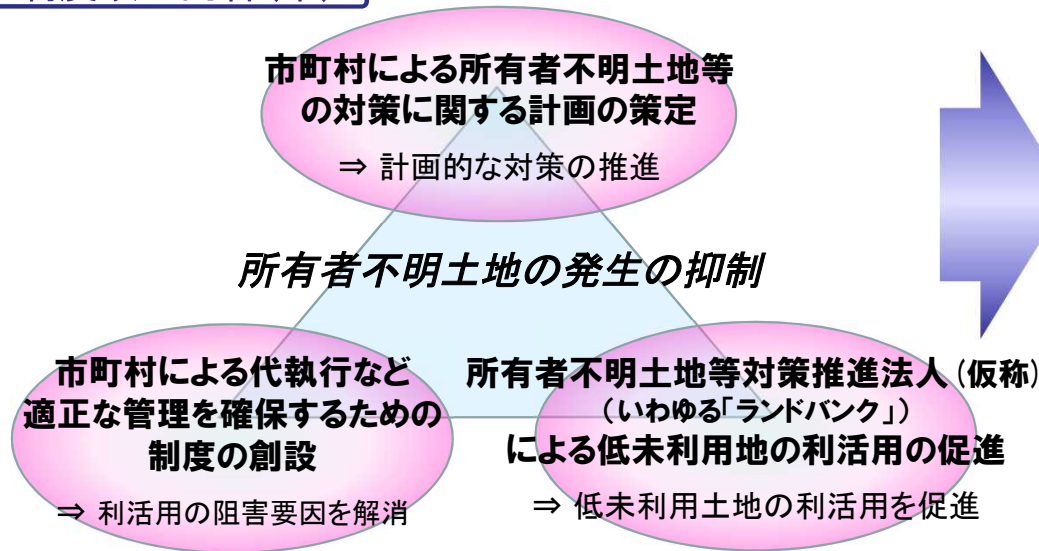
## 背景・目的

- 改正土地基本法(令和2年3月施行)における、土地の管理に関する所有者等の責務の明文化や、国等における所有者不明土地の発生抑制の努力義務規定等を踏まえ、**所有者不明土地特措法施行後3年経過の見直しとして、次期通常国会に法案を提出し、所有者不明土地の円滑な利活用・管理の確保を図るための仕組みや、低未利用土地の利活用の促進等に関する施策を講ずることとしている。**
- こうした新たな仕組みの活用に取り組む地方公共団体等を支援し、**所有者不明土地等の発生や将来の国庫帰属化(相続土地国庫帰属法による)の未然防止に寄与する。**

## 経済財政運営と改革の基本方針2021(令和3年6月18日閣議決定)(抄)

所有者不明土地等対策について、基本方針※等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。 ※「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)

## 制度改正内容(案)



## 実施内容

### 事業内容

- ① 市町村による、所有者不明土地等の対策に関する計画の策定に必要な土地の実態把握
- ② 地域福利増進事業等の事業手法の選定のための基礎調査(所有者探索、事業コーディネート、フィージビリティ・スタディ等)
- ③ 地域福利増進事業の対象土地等における管理不全状態の解消(草木の伐採、物件の除去等)
- ④ 隣地所有者等による狭小土地等の取得促進(測量費、登記費用等に対する補助)
- ⑤ ①～④に関連する事業

### 補助率

- ① 国1/2、地方公共団体1/2
- ②～⑤ 地方公共団体が実施する場合: 国1/3、地方公共団体2/3  
上記以外: 国1/3、地方公共団体1/3、実施者1/3

※ ②～⑤は、所有者不明土地等の対策に関する計画を策定した市町村の区域内



雑草が繁茂している土地



コンクリート擁壁が手入れされていない土地

## 要旨

所有者不明土地等対策のさらなる加速を図るため、次期通常国会において所有者不明土地法の見直しを行い、所有者不明土地の発生抑制、解消、円滑な利用及び管理の確保に関する施策を講ずるほか、低未利用土地の利活用の促進等に関する施策を講ずることとしている。

その一環として創設する、「所有者不明土地等対策推進法人(仮称)」(いわゆるランドバンク)指定制度等の新たな仕組みを普及・定着するため、必要な知見の収集・共有、課題分析のほか、地域における当該普及活動等の支援を行う。

## 実施内容

(1) 以下の先導的な取組を行う団体等を対象とした「所有者不明土地等対策推進法人(仮称)」(いわゆるランドバンク)指定制度等の新たな仕組みの普及・定着に資するノウハウの収集や成果等の共有、新たな見直しに向けた課題の分析等

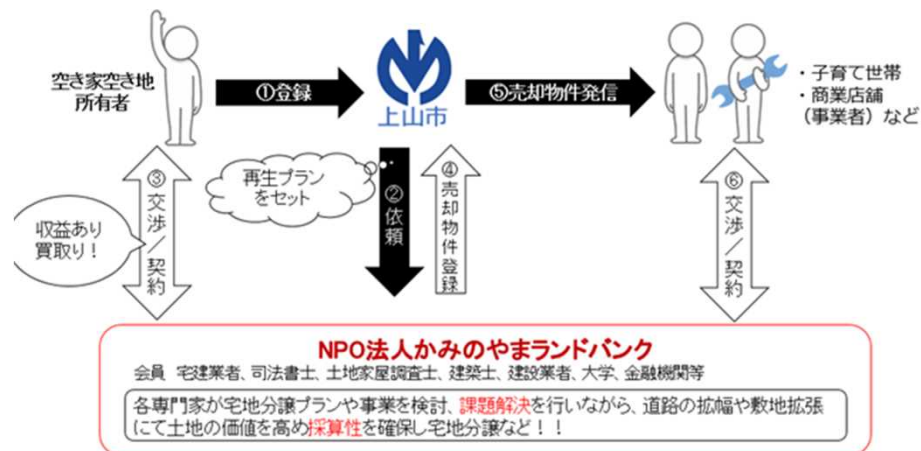
- ① 当該指定制度において期待する業務を現に実施している、又は実施しようとしている法人・協議会等
- ② 市区町村等と連携し、定期的又は常設的な相談窓口を設置する地域単位の士業団体等
- ③ 荒廃を防止すべき土地の取得及び管理等のため、記名基金の募集等の資金調達に係る取組を実施している地方公共団体

(2) ランドバンク(指定の申請を検討している団体を含む)、及びこれらが行う業務の関係者に対し、専門的知見を有する人材の派遣及び育成を行うための仕組の構築、所有者探索の簡素化に関する知見の収集

(3) 地方整備局等が事務局を担う全国10ブロックにある所有者不明土地連携協議会を通じた講演会・講習会の開催や、裁定申請に係る手引きの作成等による地方公共団体への情報の提供や技術的な支援

## 事業イメージ

NPO法人かみのやまランドバンク(山形県上山市)の例



## 土地基本方針(令和3年5月28日閣議決定)

- ・行政と民間の専門家等により構成し、地域における土地の有効利用や管理の確保に関する相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組について、～(中略)～新たな仕組みについて検討する。
- ・所有者不明土地法の円滑な施行に向けては、全国10ブロックの協議会を通じて地方公共団体に対する情報提供や技術的な支援を実施

## 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)

- 所有者不明土地等対策について、基本方針※等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。
- ※「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)

# 所有者不明土地の発生抑制のために ランドバンクが取得する土地等に係る特例措置の創設(登録免許税・不動産取得税)

低未利用土地の流通促進によって所有者不明土地の発生を抑制するため、ランドバンクが流通阻害要因の解消を行うために一時的に取得する、管理不全等により流通に課題がある土地等について、登録免許税及び不動産取得税を軽減する特例措置を創設する。

## 施策の背景

- 人口減少・高齢化が進展し、相続多発時代を迎えようとする中、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっており、所有者不明土地の発生を抑制する観点から、低未利用土地の流通促進を図ることが重要である。
- 低未利用土地の利活用を図るため、マッチング・コーディネートや土地所有者に代わる管理などの機能を担う法人(いわゆる「ランドバンク」)指定制度を創設する予定。

経済財政運営と改革の基本方針2021(令和3年6月18日閣議決定)(抜粋)

所有者不明土地等対策について、基本方針(注:所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針)等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。

(イメージ)



土地・建物取引

利活用のための、伐採等による管理の適正化や使われていない建物の除却など流通阻害要因の解消

土地取引

土地所有者

ランドバンク

土地取得者

不動産取得税

流通税の軽減

登録免許税

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)(抜粋)

国土審議会において制度見直しの内容を本年中目途でとりまとめ、次期通常国会に必要となる法案を提出する。具体には～低未利用土地の利用ニーズのマッチング・コーディネートや土地所有者に代わる管理などの機能を担うランドバンク制度の創設などについて検討を行う。

## 要望の概要

### 特例措置の内容

- ・ランドバンクが土地所有者より土地・建物を購入する際の流通税の軽減【不動産取得税】課税標準の1/5を控除
- ・土地取得者がランドバンクより土地を購入する際の流通税の軽減【登録免許税】所有権移転登記:2%→1%

### 要望

- 低未利用土地の利活用を促進するため、ランドバンクが一時的に取得する、管理不全等により流通に課題がある土地・建物について、左記の特例を創設。(関連する法改正を検討中)
- 要望期間:3年間(令和4年4月1日～令和7年3月31日)

# 所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置の拡充 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税・固定資産税・都市計画税)

所有者不明土地法3年見直しによる地域福利増進事業の対象事業の追加に伴い、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)や、事業の用に供する資産に係る固定資産税等の対象事業を拡充する。

## 施策の背景

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下等による所有者不明土地の増加を踏まえ、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号)では、一定の所有者不明土地について、都道府県知事による事業の公益性等の確認を経て、当該土地に使用権(上限10年)を設定し、公園、広場、購買施設等として利用できる「地域福利増進事業(※)」を創設した。
- 今般、所有者不明土地法施行後3年経過の見直しにおいて、再生可能エネルギーの推進や、防災・減災の必要性の更なる増大など、法制定後の社会経済情勢の変化に対応する観点から、対象事業を追加する。

## 地域福利増進事業(※)のイメージ



(※1)  
知事の裁定による使用権(最長10年)の設定により、所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度

直売所(購買施設)

(写真出典) 農研機構 広島県

## 要望の概要

### 特例措置の内容

#### 【所得税・法人税・個人住民税・法人住民税】

一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減する(～令和4年12月31日)。

#### 【固定資産税・都市計画税】

地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産について、課税標準を5年間2/3に軽減する(～令和5年3月31日)。

## 要望

地域福利増進事業の対象事業の追加に伴い、特例措置の対象事業を拡充する。(関連する法改正を検討中)

### 地域福利増進事業に新たに追加する事業のイメージ

○地産地消に資する再生可能エネルギーに関する事業 ○備蓄倉庫等の防災上有効な設備の整備に関する事業 等

#### 経済財政運営と改革の基本方針2021(令和3年6月18日閣議決定)

(抜粋)

所有者不明土地等対策について、基本方針(注:所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針)等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。

#### 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)(抜粋)

国土審議会において制度見直しの内容を本年中目途でとりまとめ、次期通常国会に必要となる法案を提出する。具体には、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の拡充(地域の防災・減災に資する設備や再生可能エネルギーの地産地消等に資する施設の整備など)や使用権の上限期間の延長等、～について検討を行う。