

企画部会でのご提案等を踏まえた今後の対応

国土交通省
不動産・建設経済局 土地政策審議官部門
土地政策課

令和5年12月14日

○土地政策・計画の在り方、都市のコンパクト化

土地政策・計画の在り方

提案・意見

- ◆人口減少局面で広く多様な国土の利用・管理をしていく上で、国の役割は、所有者不明土地の対応を含め、土地の利用・管理のための法・制度的基盤を整えること。
 - ◆地域管理構想は、現実的でよい枠組。ローカルの利用・管理の活動を支援し、更に取組を促進する工夫が必要。
 - ◆大きな政策課題に対して、「個から全体」だけでなく「全体から個」へのブレイクダウン、バックキャストが必要。
 - ◆新しい課題や急激に重要性が増している課題を計画に組み入れ、施策にすぐに反映できるような仕組みを作る必要がある。
-
- ◆地域が主体性、関心を持って低未利用地の適正な利用・管理を行っていくという方向の制度づくりを進める必要。課題のある土地の場所等についてデジタル技術等により地図情報を確認・共有できる仕組みが重要。
 - ◆今後は、生活圏について問題意識をしっかりとった地域コミュニティが中心となった土地利用対策の促進が鍵を握る。

今後の対応

- 今後の土地政策の基本的方向性についての全体像を示す。
- 指標を用いて効果検証を行い、新たな課題等に対応していく。
- 地域における取組事例を積み上げ、横展開を図ることで地域の担い手育成につなげる。
- 地域住民における地域づくりの取組に対する主体的な意識の醸成や、市町村と地域住民の相互連携による取組につながる、地域管理構想の策定を支援する。

都市のコンパクト化

提案・意見

- ◆コンパクトなまちづくりに関して、集約が困難な中山間地域にかかる行政コスト、都市機能の集積・集約化の実効性確保が課題であり、行政間をまたいだ広域的な視点での立地適正化計画づくりが必要。
- ◆低未利用土地の流通促進に向け、民間の活動を活発化させる支援や仕組みづくりが課題。
- ◆都市計画区域外の災害リスクの高いエリアでの新規立地への対策が必要。

今後の対応

- 地域の状況に適した圏域を対象とした立地適正化計画の作成を促す。

○土地建物のサイクル、気候変動を考慮した土地利用規制等

土地建物のサイクルを考慮した土地利用規制等

提案・意見

- ◆建物の解体費や畳むときの様々な問題がネックとなって相続放棄なども増えており、この問題を解決しなければ、次の世代が大変になる。
- ◆空家以外にも廃墟ホテル等、国土全体で不可逆的に無秩序化が進行しており、国土全体を守っていくという観点からは、建築・開発後の実効性ある維持管理と終末期問題への対応も必要。例えば、一定規模以上の建築・開発行為や不動産取引に対して事前徴収や積立て、保険加入の義務化を税制優遇とセットで実施する仕組み、土地の管理に関する届出の義務化などが考えられる。
- ◆利活用が困難な土地を対象に、民間事業者等による植林活動を通じたグリーンインフラ化の支援策や事業者の取組に対し融資・投資等で評価される仕組みなど地域の担い手の活動支援も必要。
- ◆土地建物の所有、利用、維持管理、解体、畳むというサイクルを通じて、法体系として不足し充実すべき点を考える必要。

今後の対応

- 地域の将来像を見据えた上で、優先的に維持したい土地を明確化し粗放的な管理や最小限の管理の導入など、最適な国土利用・管理を選択していく取組を推進する。
- 空き地等の有効な活用・管理のあり方や非宅地化を含む土地の最適利用・管理や土地利用転換を促す仕組みについて、有識者の意見を聞きながら検討を進める。

気候変動を考慮した土地利用規制等

提案・意見

- ◆財産権尊重の傾向が強い日本では、規制・義務・罰則等よりも緩やかなインセンティブの提供による誘導型の土地利用転換が図られてきたが、急激な人口減少、気候変動も考慮すると、より強めのマクロ規制を打ち出してもよいのではないか。
- ◆地球温暖化対策・カーボンニュートラルに向けて温室効果ガスの排出抑制が重視されているが、都市緑化など土地政策が語られる場面が多くない。
- ◆フランスでは立法により土地の人工化（自然地の開発）を2050年までに正味ゼロにするハードルの高い国家目標を掲げた。カーボンニュートラルの実現には、こうした目標に挑戦する中で、吸収量増加を目的に、新市街地開発の抑制、緑の確保等土地利用の観点からも取り組むべき。
- ◆単純に日本に導入できる政策ではないが、税金をかけてでも進めるべき政策の必要性を強調して土地利用の転換を図ることを検討すべき。

今後の対応

- 都市の中での緑量確保を積極的に推進することにより、吸収源対策としてカーボンニュートラルに資する。
- 空き地等の有効な活用・管理のあり方や非宅地化を含む土地の最適利用・管理や土地利用転換を促す仕組みについて、有識者の意見を聞きながら検討を進める。

○物質循環を考慮した土地利用、グリーンインフラの推進

物質循環を考慮した土地利用

提案・意見

- ◆「地域循環共生圏」の考え方において重要とされる、循環するCO2や水等の資源の最大限の活用は、土地利用をどうするかに依存する。
- ◆炭素の循環のため、炭素貯蔵の場である森林について、吸収能力が衰えたものを早く使って整備のサイクルに乗せる等炭素蓄積を持続的に最大化することが重要。
- ◆木造住宅等も炭素を蓄積しており、住宅地、緑地を含む都市域も炭素蓄積の場として重要。
- ◆農地もCO2やメタンを放出している。食糧生産、資源利用（木材・食糧等）と環境保全のバランスを考慮した適切な土地利用、未利用土地の森林化、既に炭素が貯蔵されている場の管理の在り方等を考えていくことが必要。
- ◆日本はリンを輸入に頼っており、リンの循環利用は重要な課題。特に休耕田に蓄積されているリンを有効活用するための技術開発が必要。
- ◆管理されていない森林では、表土が流出してしまい、貧栄養化していくため、森林の正しい管理は栄養の循環上も有意義。
- ◆産廃処分場など様々な場所に資源が埋もれているかもしれないという視点も重要。
- ◆将来の人口構成などから、循環型社会にふさわしい森林の量や、目指す食料自給率を達成するための農地利用など、理想的な状況からのバックキャストによる研究もあるとよい。

今後の対応

- 都市緑地が適正に保全されるよう特別緑地保全地区等の制度活用を推進する。
- みどりの食料システム戦略に基づき、「水稻栽培における中干し期間の延長」等の「カークレジット制度の農業分野における取組」や、生産者の環境負荷低減の努力の「見える化」の取組等を推進する。
- 温室効果ガスの森林吸収量目標の達成に向け、森林資源の循環利用の確立、炭素を貯蔵する木材の利用拡大等の取組を進める。

グリーンインフラの推進

提案・意見

- ◆都心部や郊外部で起こっている災害を防ぐためにグリーンインフラの推進は有効。関係省庁・部局が連携して、取組を進めることが重要。

今後の対応

- 国土交通省の取組を総合的・体系的に位置付けた「グリーンインフラ推進戦略2023」に基づき、官と民とが両輪となってグリーンインフラの普及を図る。

○災害リスクを踏まえた土地利用

提案・意見

- ◆都市構造や被災状況等を踏まえた、津波・災害シミュレーションによる、被災想定等を基にした事前の復興計画の検討と事前の合意形成が不可決。
- ◆人口減少、高齢化が顕著な地方では、将来人口等を見据えた適正な規模の計画が難しいため、まちの安全性と持続可能性に着目して、復興まちづくりを考える必要がある。
- ◆防災に関する制度整備は進んでいるが、被害想定のある場所に対して、開発の取止めや移転等の事前対策に踏み切る例は少ない。被害想定を平時のまちづくりに生かし現実化する方策を検討すべき。
- ◆リスクゼロ社会の実現でなく、安全性を高めつつ継続的で現実的な土地利用を実現する方策を検討すべき。

- ◆津波浸水地域、液状化や地盤が弱く強い揺れが想定される地域など、南海トラフ地震等の大規模地震を想定した土地利用を考える必要がある。
- ◆災害拠点病院の多くが津波浸水地域に立地し、容積率緩和で建物が高層化し地震時の災害リスクが高くなっている状況下、水害と同じように地震災害についても、土地のハザード情報の説明義務化が必要ではないか。

提案・意見

- ◆災害への備えとして、実質的な土地総有、コミュニティ単位での土地共有の実装という考え方がある。かつて洪水等の被害を受けやすい農地で、くじ引きで権利交換、再配分を行い、被害を共有しつつ土地を維持管理する取組があった。現在も土地を持分に応じ耕作し、全体の利益・損失を再配分する地域がある。
- ◆災害危険区域と他の区域との境界地域は、土地利用がモザイク化・粗放化する傾向があり、土地の所有と利用をうまく切り分ける意味で、土地をある程度集約し皆で権利を持つことで、災害リスクの共有、利益・リスクの按分、土地利用の柔軟性の担保が可能となるのではないか。

今後の対応

- 「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン」、「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン」により、復興事前準備の必要性を自治体に周知し、地震や津波を含む大規模災害を想定した事前復興まちづくり計画の策定を促す。
- 「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン」により、将来人口を見据えた計画検討の考え方を示す。
- 「復興計画作成マニュアル」等により、地方公共団体が災害発生後に取り組むべき復興対策の項目やその方向性の事前検討を促す。

今後の対応

- 人口・世帯減少、気候変動等による災害の激甚化・頻発化、地球温暖化等の環境問題への対応など、近年の土地を取り巻く状況の変化を踏まえた、適切な土地の利用及び管理のあり方について検討を進める。

○所有者不明土地等対策制度の課題①

提案・意見

- ◆所有者不明土地関連立法を実際に活用し、制度の使いやすさや問題点のフィードバックを得て、さらに必要な改善を考えていく必要がある。
- ◆土地の利用・管理等に関して導入された制度間の整合性を図りながら、それぞれの制度の長所を生かすような運用について、モデル事業の例を示しながら普及を図ることが重要。特に地域福利増進事業について運用改善の余地がある。
- ◆管理不全土地対策について、財産保障との調整を図りながら実効性のあるものにし、その担い手を育成して低未利用地の利用促進につなげていくことが課題。

- ◆私人が地域に対して果たすべき役割（負担）については、土地法制だけでなく、他の法制においても年々増加しており、私人の負担を勘案してこれらを回していくためには、土地の利用・管理を事業という枠組みで設計・運用するという観点から地域福利増進事業の仕組みを検証していく必要がある。
- ◆所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の実効性を確保するためには、つるおかランドバンクのような事例をいかに広げていくかが重要。
- ◆現に課題に直面している市町村からのフィードバックの必要性を強く認識する必要がある。

提案・意見

- ◆相続土地国庫帰属制度について、引き取ることができる土地の要件緩和、対象の拡大が期待される。

今後の対応

- 所有者不明土地等対策に関して、モデル調査等を通じて制度の課題を適切に把握し、運用の見直しなどの必要な措置を講じる。

今後の対応

- 相続土地国庫帰属法の土地の要件を含めた今後の制度の在り方について、運用状況を注視しつつ、現場の声等を踏まえて必要な措置を講ずる。

○所有者不明土地等対策制度の課題②

提案・意見

- ◆地域福利増進事業について、例えば以下の点に課題がある。
 - <所有者探索について>
 - ・住民票や戸籍謄本等の請求の際に提出する、その必要性を証する書面等、複雑な手続の簡略化・合理化が必要。
 - <費用負担について>
 - ・不動産鑑定費用は、補償額が低額の場合など負担感が大きい。
 - ・都市部では補償金額が相当高額になることがある。
- ◆本来所有者が果たすべき土地の管理責任を果たせていない中で、不明所有者が受ける損失とは何か、地域性、営利事業か非営利事業かなどを勘案して、補償金の算定基準などの考え方を整理するべき。
- ◆地域福利増進事業について、以下のような点で改善が期待される。
 - ・補償金算定の有効期間が短いため、一定期間（一年等）は有効とする旨ガイドラインで明示してほしい。
 - ・所有者と見込まれる者に連絡して一定期間返答がない場合、裁定手続を進められるよう、期間の目安をガイドラインで明示してほしい。
 - ・民間団体が所有者に接触する際に警戒感を持たれるため、公的な証明書の発行等により信用度を確保する仕組みがあるとよい。
 - ・所有者探索のため固定資産課税台帳の情報を民間により開示しやすくすることでコストを軽減する、所有者不明土地の所有権を市町村に帰属させるなど発想を転換した仕組みの改善が必要。

今後の対応

- 所有者と思料される者に書面送付し、一定期間（1か月を目安）回答を得られない場合は、確知所有者でないとして扱う旨をガイドラインで明確化した。
- 地域福利増進事業について、ガイドライン等や必要に応じて法令の改正を含め運用等を随時見直し、制度の活用促進を図る。

○地域づくりの担い手、不動産業の新たな役割

提案・意見

- ◆農業・林業の担い手不足（高齢化等）により農地・森林は今まで以上に荒廃化するおそれがある。

今後の対応

- 改正農山漁村活性化法（令和4年10月施行）に基づく農用地保全等に関する事業（放牧、鳥獣緩衝帯、林地化等）により、農地の荒廃の防止を図りつつ、活性化の取組を計画的に推進する。
- 林業の担い手を確保するための取組を推進する。

提案・意見

- ◆タウン／エリアマネジメントでは活動資金の確保が課題。住宅地では事業者と住民がコスト負担して管理組合や関連法人が共用空間の管理やコミュニティバスの運行、コミュニティ形成等に、都心業務地区ではエリアマネジメント団体が広告、出店料収入等によりハードの更新や環境・健康等に資するまちづくりに取り組んでいる。
- ◆まちづくりの取組を支える規制緩和や制度の整備が進むことで、公共空間の利活用とともに、活動団体が持続的な活動に必要な資金を確保できる方策が広がることに期待する。

今後の対応

- 持続的なエリアマネジメント活動に必要な資金をエリアマネジメント団体が得られる有効な方策の一つとして、地域再生エリアマネジメント負担金制度の活用事例を展開し、制度の活用を促す。

提案・意見

- ◆地域によって空き家の市場性が異なる中、地域に根付いた宅地建物取引業者は、それぞれの地域の課題に合わせた取組を実施している。
- ◆宅地建物取引業者が所有者不明土地法の推進法人、空家法の支援法人に指定されることで、所有者等に対し土地の有効活用等の提案が可能となる。所有者不明土地対策計画・協議会に関しても宅建業者が支援できる。

今後の対応

- 市町村による所有者不明土地対策計画や所有者不明土地利用円滑化等推進法人制度や空家等管理活用支援法人の指定制度の活用を促す。

提案・意見

- ◆物流センターは、交通の要衝への立地に加え、その規模から人や物資の収容性に優れ、免震構造の採用で地震に強い構造となっており、地方自治体と防災協定を締結し、災害時等の協力体制を構築している。
- ◆協定は災害時の避難者受入れ、物資の集積・仕分け協力が主な内容。施設管理者として備蓄・入替え、テナントへの物資輸送等の協力要請を実施しており、自治体と協力しながら課題に取り組んでいく。

今後の対応

- 物流施設の整備、災害対応能力の強化等を推進する。（総合物流施策大綱（2021～25年度））

○不動産市場の整備

提案・意見

- ◆ E S G投資の促進で検討されているような情報開示や税制補助金等も併せて、官民で連携してGXや木造建築物等のグリーン不動産の投資マーケットの整備を実現できるとよいのではないか。

今後の対応

- 企業の情報開示補助金等の制度については、「社会的インパクト不動産※」の実践ガイドンスにおいて整理している。引き続き関係省庁と連携しながら進める。

※地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ることが期待されている不動産

提案・意見

- ◆ 多様な社会課題に対応するため、より積極的でアウトリーチ的な政策が必要になっている。
- ◆ 格差が拡大する中、個人では対応できないリスクを抱えている者へアプローチしていくためには、産業政策や雇用政策と連携した、アジャイル型の、より柔軟で積極的な政策が必要。
- ◆ 住宅価格が上昇する中、所得が増えずアフォーダビリティが低下している。所得格差の拡大が住宅価格の上昇、空家の拡大につながっているとされており、より低廉な価格で、若年層が安心な居住を確保できる状況を作っていくことが大切。
- ◆ リースバックなど柔軟な居住形態の市場取引を検討してもらいたい。

今後の対応

- 空き家等を含む既存物件の流通活性化を実現するため、引き続き全国版空き家・空き地バンクの掲載情報の更なる充実を図る。
- 消費者の理解不足によるトラブルの防止を図りながら、「健全なリースバックの普及」に努める。

○不動産市場情報の整備

提案・意見

- ◆不動産市場情報・データの整備・公表に当たっては、想定される利用者・ニーズ等を把握し、整備内容を検討する必要がある。
- ◆専門知識が少ない国民がデータを適切に活用できるよう、提供されるデータがもつ性格や見るべきポイントを示すことが必要。
- ◆土地総合情報システムは不動産精通者にかなり利用されているが、使い勝手の点で改善要望がある。
- ◆不動産に関する情報量が増えていく中、使う側の取捨選択の能力が求められており、情報精度が低い場合には市場をミスリードする可能性も危惧されることから、専門家や精通者のフォローが必要。

今後の対応

- 「土地・不動産情報ライブラリ」では、不動産取引等の検討を行っている消費者を想定し、価格情報や災害リスク情報、都市計画情報、医療施設等の周辺施設情報等を掲載するほか、用語解説や関連リンクを設置する予定。
- 「土地総合情報システム」について改善要望のあった、不動産取引情報のダウンロードや、データの表示に係る使い勝手の改善要望については、同ライブラリの構築に当たり対応する予定。

提案・意見

- ◆土地は一物四価（五価）と言われており、国土交通省、（一財）資産評価システム研究センターそれぞれのシステムで地価情報が公表されているが、各システムのデータを連携させることで、それぞれの地価情報を比較することができるようになり、それぞれ、どのように整備・公開されているのかが国民に伝わりやすくなる。
- ◆地籍調査と登記所備付け地図の作成作業の役割分担について国土交通省（地籍調査ウェブシステム）、法務省のウェブページで触れられていないなど、相互に掲載内容を充実させる余地があるほか、それぞれの施策の表現の統一、一般の人にも伝わる表現の工夫が必要。
- ◆その他各政策に関するウェブサイト等も可能な限り関係各省が連携して広報・情報提供していくべき。

今後の対応

- 構築中の「土地・不動産情報ライブラリ」において、資産評価システム研究センターが運営している「全国地価マップ」との相互リンクについて協議中。
- 地籍調査ウェブサイトについて、法務局地図作成事業が実施されている旨や、地籍調査と同事業との役割分担等に関する内容を掲載した。

○デジタル社会の実現

提案・意見

- ◆今後の土地政策の方向性としては、サービス化、プラットフォーム化、分散化のような将来シナリオがある中で、不動産関連データのオープン化の推進、他分野との情報連携の推進という点も重要。
- ◆クラウドファンディングやセキュリティトークンのようなデジタル証券やデジタルアセットと呼ばれるファイナンス手段について、投資家保護を図りながら適切な育成を図るべき。
- ◆建設・不動産業はデジタル化しても売上が上がらない傾向が見られるため、建設・不動産業におけるDXについては、その意義を冷静に見極めて産業の成長に資するよう進めていくことが重要。
- ◆GXやSX※も見据えて、デジタル技術・データ基盤の整備を行っていく必要がある。

※Sustainable Transformation

今後の対応

- 不動産関係ベース・レジストリ（不動産登記ベース・レジストリ、アドレス・ベースレジストリ及び不動産ID）の整備と地理空間情報を活用した「建築・都市のDX」（不動産IDを介したPLATEAU、建築BIMと官民のデータ連携推進）により、不動産関連データのオープンデータ化と情報の相互連携を進める。
- 都市計画や災害リスクエリア、公共施設の位置など、不動産に関連する基礎的な情報のGISデータである「国土数値情報」について、2001年からインターネットによる公開を実施している。国土数値情報の利活用をさらに進めていく観点から、本年秋に有識者等で構成される検討会を設置しており、民間ニーズの把握手法や効率的な国土数値情報の整備のあり方等について検討を進める。
- 「土地・不動産情報ライブラリ」では、APIによる掲載情報の公開を行う予定であり、民間による利用も期待している。