

令和2年度
土地に関する動向

令和3年度
土地に関する基本的施策

要旨

令和3年6月

国土交通省

目次

第1部 土地に関する動向.....	4
第1章 令和2年度の不動産市場等の動向.....	4
第2章 国民の生命・生活を守るための土地利用等に係る取組.....	22
第2部 令和2年度土地に関して講じた基本的施策.....	53
第3部 令和3年度土地に関する基本的施策.....	53
第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等.....	53
第2章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策.....	54
第3章 土地の取引に関する施策.....	61
第4章 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策.....	62
第5章 土地に関する施策の総合的な推進.....	63
第6章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策.....	63

「令和2年度 土地に関する動向」及び「令和3年度 土地に関する基本的施策」は、土地基本法(平成元年法律第84号)第11条第1項及び第2項の規定に基づき作成するものである。

第1部 土地に関する動向

第1章 令和2年度の不動産市場等の動向

令和2年度の我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けている。

本章では、令和2年度における地価の動向、土地取引の動向、土地利用の動向、不動産市場の動向、不動産投資市場の動向等についてみていく。

第1節 地価の動向

(令和2年の地価動向)

国土交通省「地価公示」により、令和3年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均は平成27年以来6年ぶりの下落となり、用途別では、住宅地は平成28年以来5年ぶり、商業地は平成26年以来7年ぶりの下落となり、工業地は5年連続の上昇となったが、上昇率は縮小した。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも、平成25年以来8年ぶりの下落となり、工業地は7年連続の上昇となったが、上昇率は縮小した。

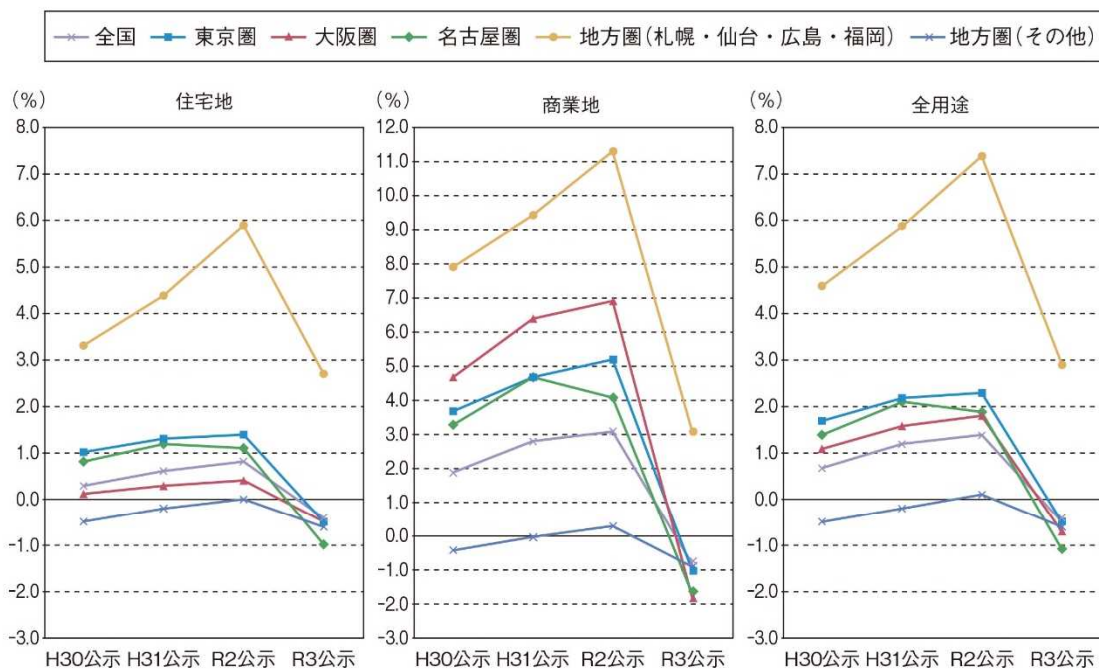
地方圏では、全用途平均・商業地は平成29年以来4年ぶり、住宅地は平成30年以来3年ぶりの下落となり、工業地は4年連続の上昇となったが、上昇率は縮小した。地方四市のうち、札幌市、仙台市、福岡市では、昨年より上昇率は減少したものの、比較的高い上昇率が継続している。

新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に需要が弱含みとなっている背景として、住宅地については、雇用・賃金情勢が弱まり需要者が価格に慎重な態度となる中で、取引の減少、建築費等の上昇の継続などがあげられる。商業地については、先行き不透明感から需要者が価格に慎重な態度となる中で、店舗の賃貸需要やホテル需要の減退、外国人観光客をはじめとする国内外からの来訪客の減少により収益性が著しく低下していることなどがあげられる。ただし、住宅地については、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等、商業地については、経済対策や企業の資金繰り支援等を背景に、リーマンショック後の平成21年、平成22年の地価公示と比較すると、落ち込みは小さい。

長野県軽井沢町、静岡県熱海市の熱海駅周辺では、新型コロナウイルス感染症の拡大後に移住や二地域居住を目的とした住宅需要が増加し、住宅地の地価が上昇している。

図表 地価変動率の推移(年間)

	住宅地				商業地				全用途			
	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示
全国	0.3	0.6	0.8	▲0.4	1.9	2.8	3.1	▲0.8	0.7	1.2	1.4	▲0.5
三大都市圏	0.7	1.0	1.1	▲0.6	3.9	5.1	5.4	▲1.3	1.5	2.0	2.1	▲0.7
東京圏	1.0	1.3	1.4	▲0.5	3.7	4.7	5.2	▲1.0	1.7	2.2	2.3	▲0.5
大阪圏	0.1	0.3	0.4	▲0.5	4.7	6.4	6.9	▲1.8	1.1	1.6	1.8	▲0.7
名古屋圏	0.8	1.2	1.1	▲1.0	3.3	4.7	4.1	▲1.7	1.4	2.1	1.9	▲1.1
地方圏	▲0.1	0.2	0.5	▲0.3	0.5	1.0	1.5	▲0.5	0.0	0.4	0.8	▲0.3
札幌・仙台・ 広島・福岡	3.3	4.4	5.9	2.7	7.9	9.4	11.3	3.1	4.6	5.9	7.4	2.9
その他	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.4	0.0	0.3	▲0.9	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.6



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は以下のとおり

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

地方圏：三大都市圏を除く地域

その他：地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域

注2：H30公示：平成30年地価公示（平成29年1月1日～平成30年1月1日）

H31公示：平成31年地価公示（平成30年1月1日～平成31年1月1日）

R2公示：令和2年地価公示（平成31年1月1日～令和2年1月1日）

R3公示：令和3年地価公示（令和2年1月1日～令和3年1月1日）

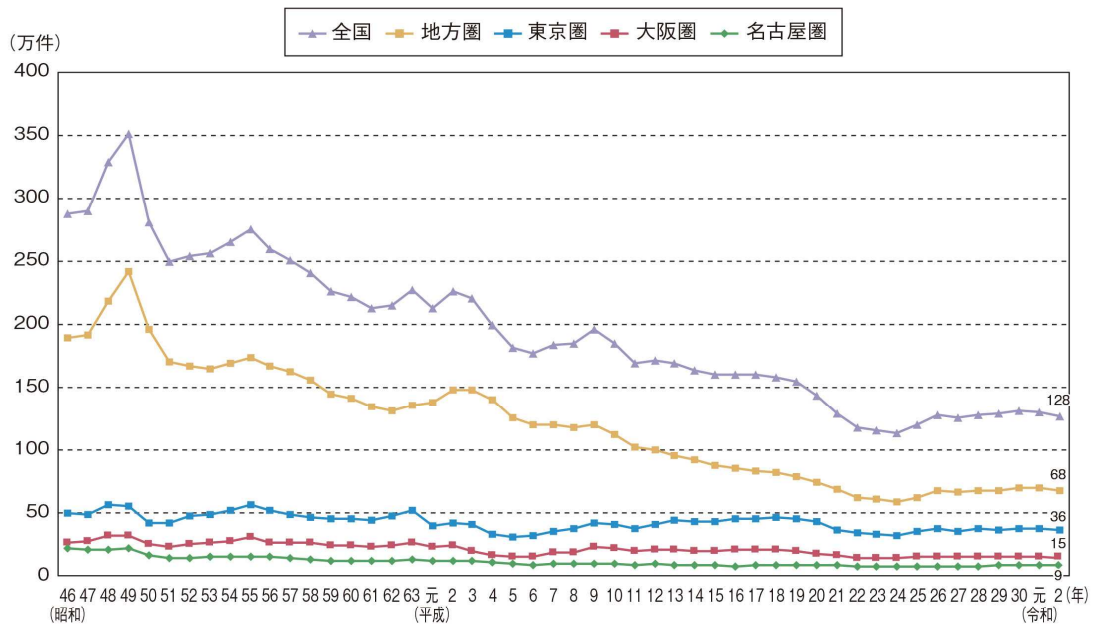
注：黄色 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大 青 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小 白 前年と変動幅同一

第2節 土地取引の動向

（土地取引件数等の推移）

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「法務統計月報」によれば、令和2年の全国の土地取引件数は約128万件となり、ほぼ横ばいで推移している。

図表 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」より国土交通省作成

注：圏域区分は以下のとおり

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

名古屋圏：愛知県、三重県

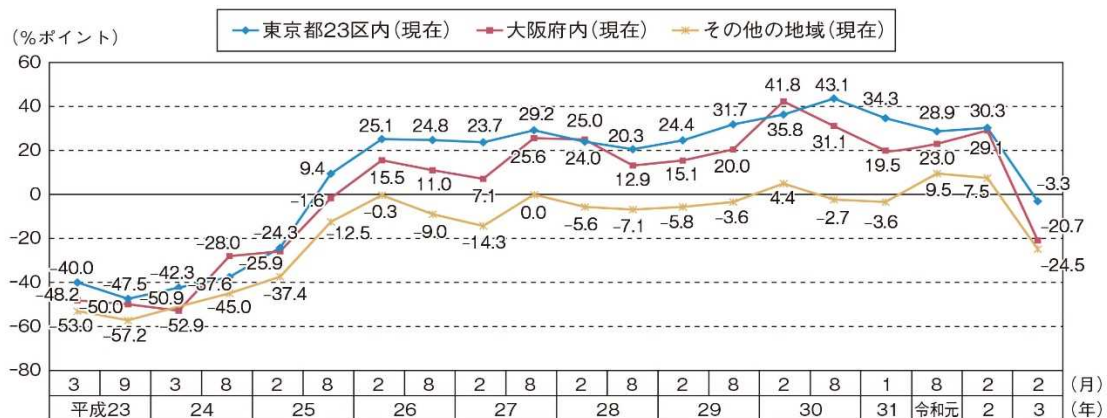
大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

地方圏：上記以外の地域

(土地取引に関する意識)

企業の土地取引に関する意識をみると、国土交通省「土地取引動向調査」によれば、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するDI(「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの)は、令和3年2月調査において各地域で下落しており、東京都23区内は-3.3ポイント、大阪府内は-20.7ポイント、その他の地域は-24.5ポイントと、マイナスに転じた。

図表 現在の土地取引の状況の判断に関するDI



資料：国土交通省「土地取引動向調査」(令和3年)

注1：DI = 「活発」 - 「不活発」

注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合(%)

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

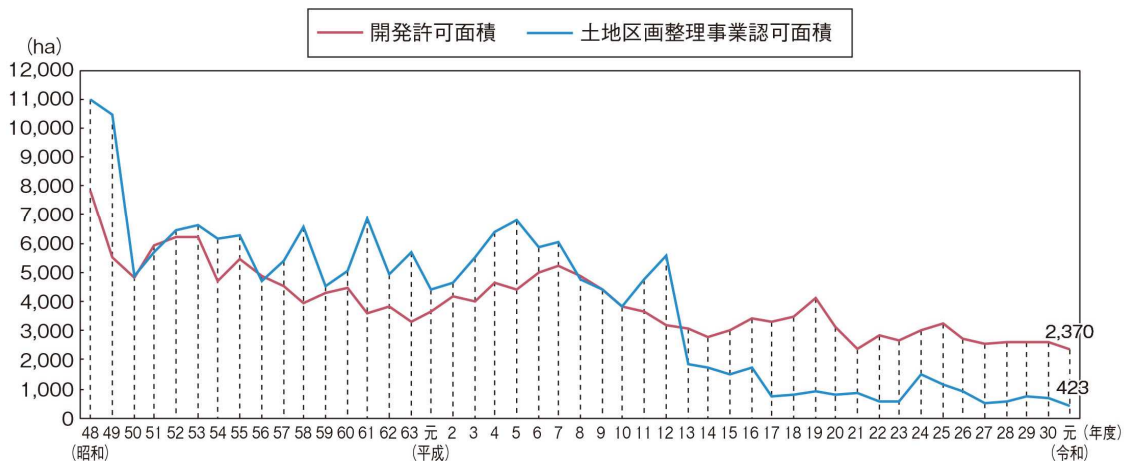
令和元年における我が国の国土面積は約 3,780 万 ha であり、このうち森林が約 2,503 万 ha と最も多く、次いで農地が約 440 万 ha となっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約 197 万 ha、道路は約 141 万 ha、水面・河川・水路が約 135 万 ha、原野等が約 35 万 ha となっている。

平成 30 年の土地利用転換面積は、約 21,700ha で前年より減少した。主な内訳として、農林地及び埋立地から都市的土地利用(住宅地、工業用地、公共用地等)への転換面積は約 16,200ha(前年比約 800ha 増)、農地から林地への転換面積は約 3,400ha(前年比約 1,300ha 減)となった。

(土地利用の推移)

令和元年度の開発許可面積は 2,370ha、土地区画整理事業認可面積は 423ha となっており、いずれも減少している。

図表 開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



資料：国土交通省

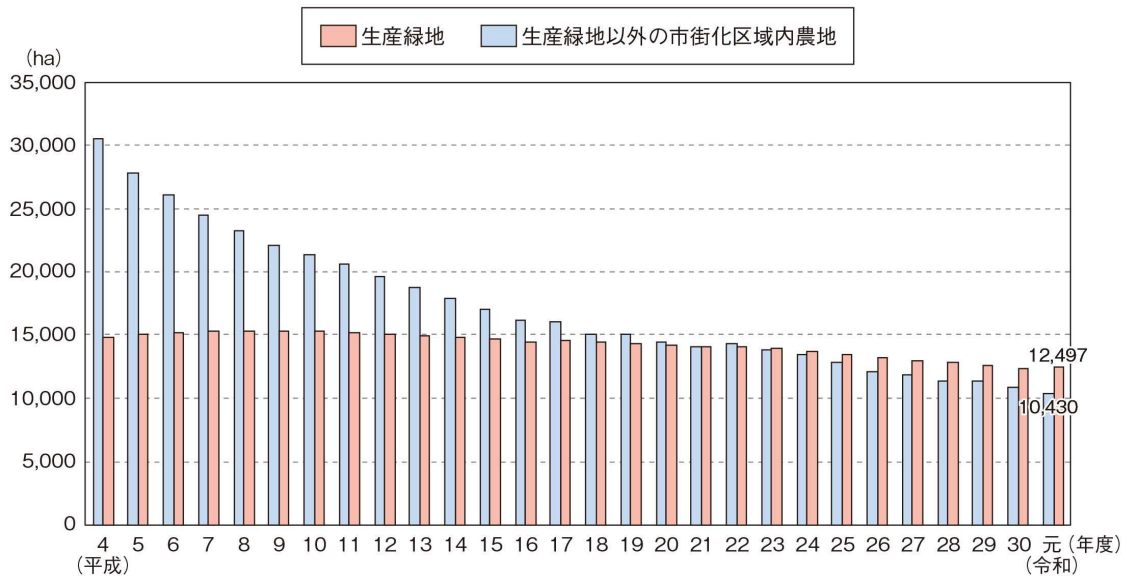
注1：開発許可とは、都市計画法に基づく開発許可のうち、主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為に係るもの

注2：開発許可面積の昭和48、49年度の数値は、旧「住宅地造成事業に関する法律」による許可面積を加えたもの

注3：土地区画整理事業認可面積は、個人・共同、組合、公共団体、行政庁、(独)都市再生機構、地方住宅供給公社施行の合計

生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積をみると、平成 31 年度の生産緑地は 12,497ha(前年比 0.7%増)と微増しており、生産緑地以外の市街化区域内農地は 10,430ha(前年比 4.3%減)と引き続き減少傾向である。

図表 生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積の推移



資料：生産緑地以外の市街化区域内農地：総務省「固定資産の価格等の概要調査」

生産緑地：国土交通省「都市計画年報」

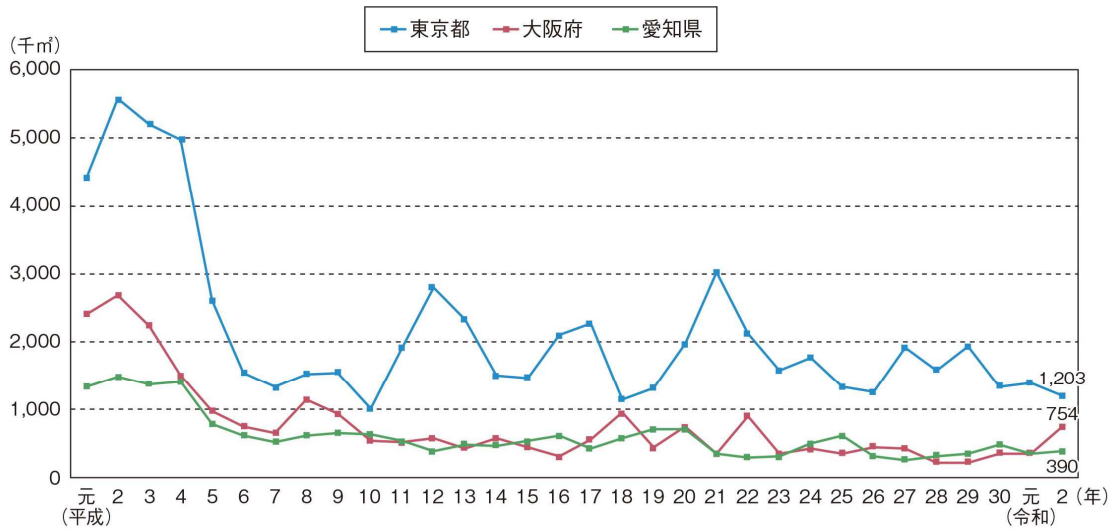
注1：生産緑地以外の市街化区域内農地は、各年度中の1月1日時点、生産緑地は、各年度中の3月31日時点

注2：生産緑地以外の市街化区域内農地は、三大都市圏特定市の市街化区域内にある農地

(不動産供給等の推移)

令和2年の都市別事務所着工面積については、東京都は約1,203千㎡(前年比12.8%減)と減少となったが、大阪府は約754千㎡(前年比112.3%増)と大幅に増加し、愛知県は約390千㎡(前年比8.3%増)と増加した。

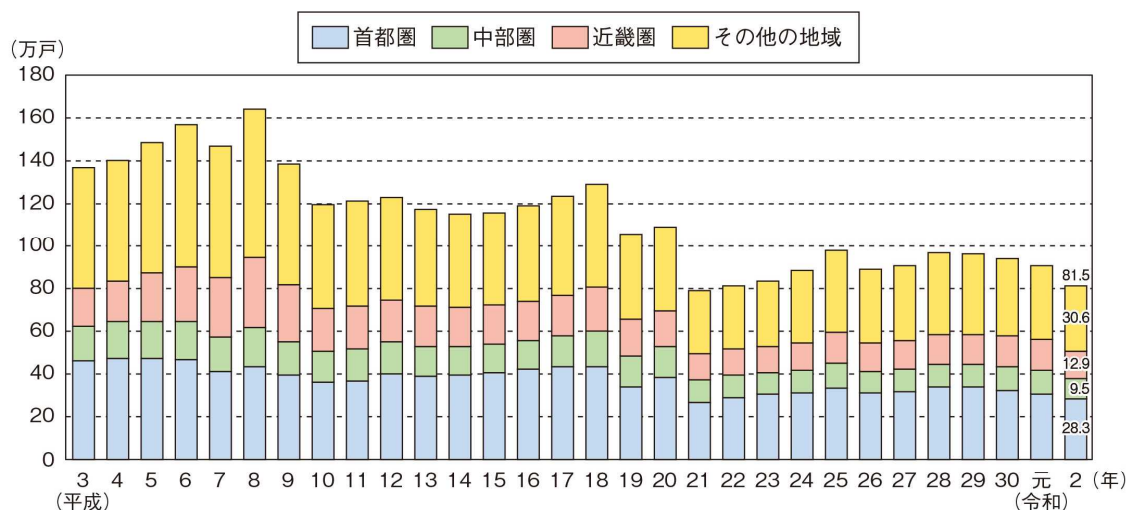
図表 都市別事務所着工面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

新設住宅着工戸数については、令和2年は約 81.5 万戸であり、前年と比較すると 9.9%の減少で、全ての圏域で減少となった。

図表 圏域別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注：圏域区分は以下のとおり

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

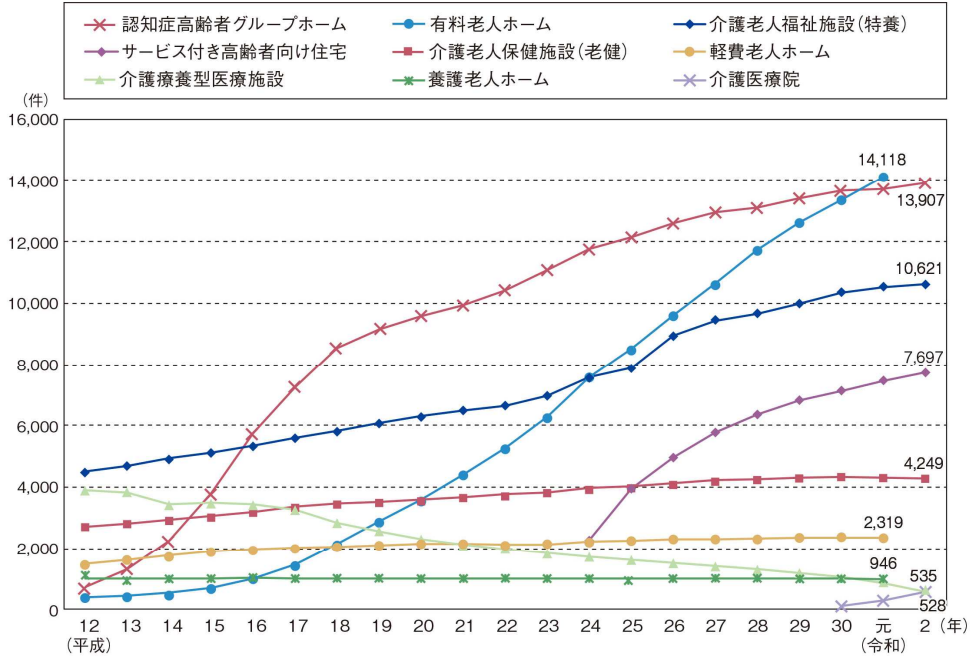
中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

その他の地域：上記以外の地域

高齢者向け施設のうち、認知症高齢者グループホーム、有料老人ホーム、介護老人福祉施設は増加傾向が続いており、特に有料老人ホームは大きく増加している。

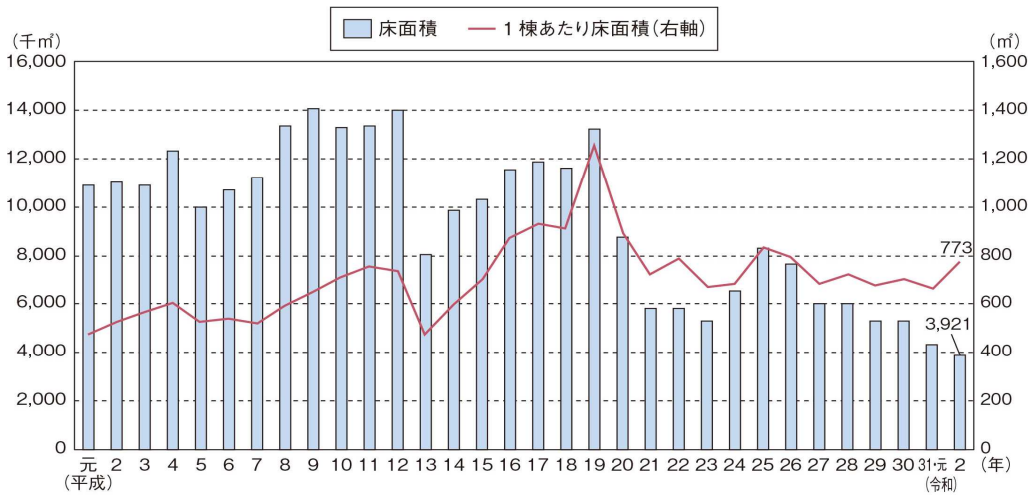
図表 高齢者向け施設・サービス付き高齢者向け住宅数の推移



※1：介護保険施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10月1日時点）【平成12・13年】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【平成14～29年】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【平成30年～】」による
 ※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護福祉施設サービスの請求事業所を合算したもの
 ※3：認知症高齢者グループホームは、平成12～16年は痴呆対応型共同生活介護、平成17年～は認知症対応型共同生活介護により表示（短期利用を除く）
 ※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10月1日時点）」による。ただし、平成21～23年は調査対象施設の数、平成24～29年は基本票に基づく数
 ※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による
 ※6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（9月30日時点）」による

店舗の着工面積及び1棟あたりの床面積については、令和2年は、着工面積が約 3,921 千㎡(前年比 10.4%減)となり、近年の減少基調が継続している。また、1棟あたりの床面積は 773 ㎡(前年比 16.7%増)と、前年より増加した。

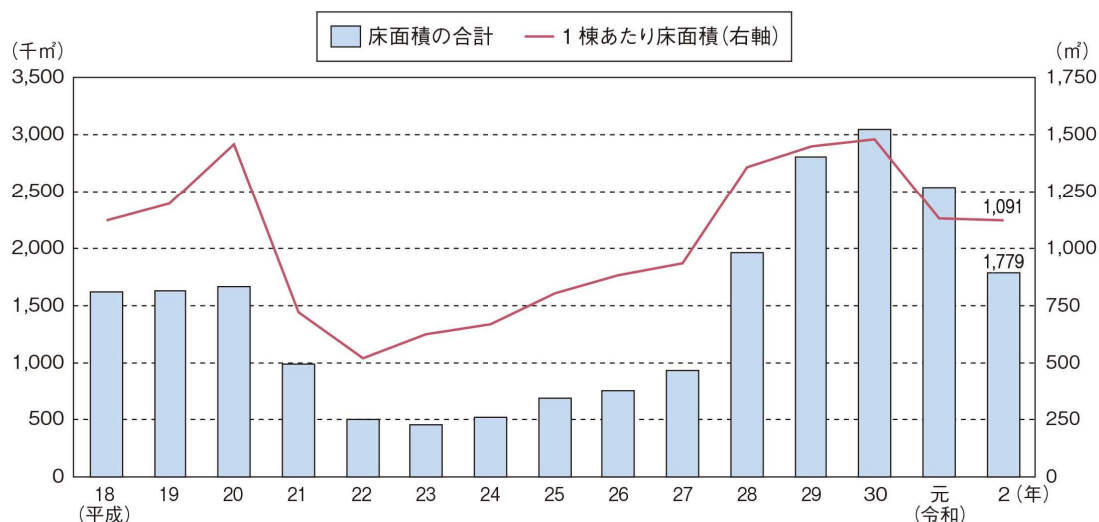
図表 店舗着工面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

宿泊業用建築物の着工面積及び1棟当たりの床面積については、令和元年に引き続き減少し、着工面積は約 1,779 千㎡(前年比 29.7%減)、1棟当たりの床面積は 1,091 ㎡(前年比 0.8%減)となった。

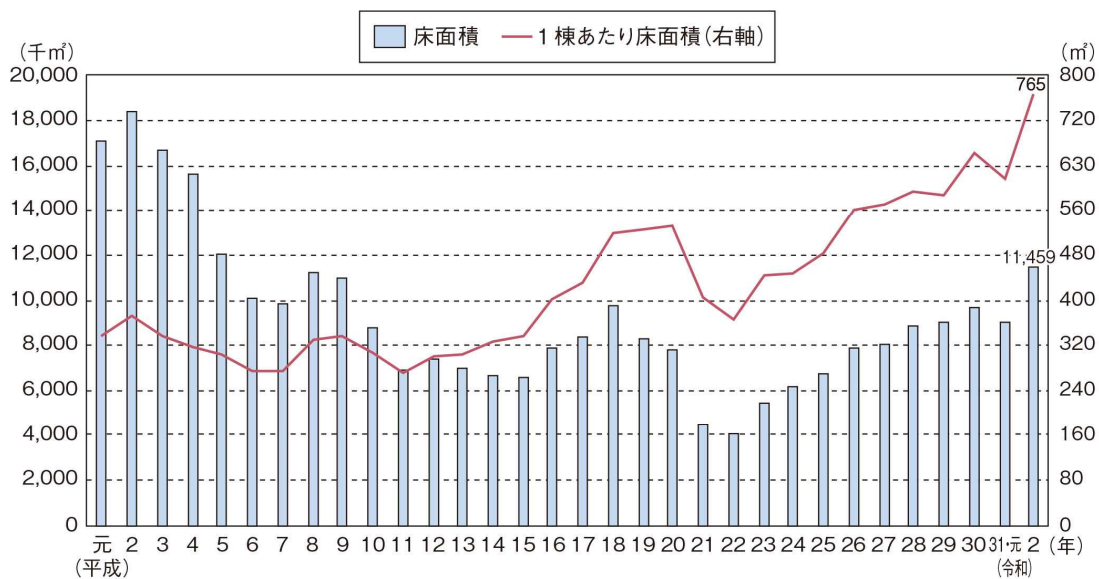
図表 宿泊業用建築物着工面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

倉庫の着工面積及び1棟当たりの床面積については、いずれも増加しており、着工面積は約 11,459 千㎡(前年比 26.1%増)、1棟当たりの床面積は 765 ㎡(前年比 24.4%増)となった。

図表 倉庫着工面積の推移



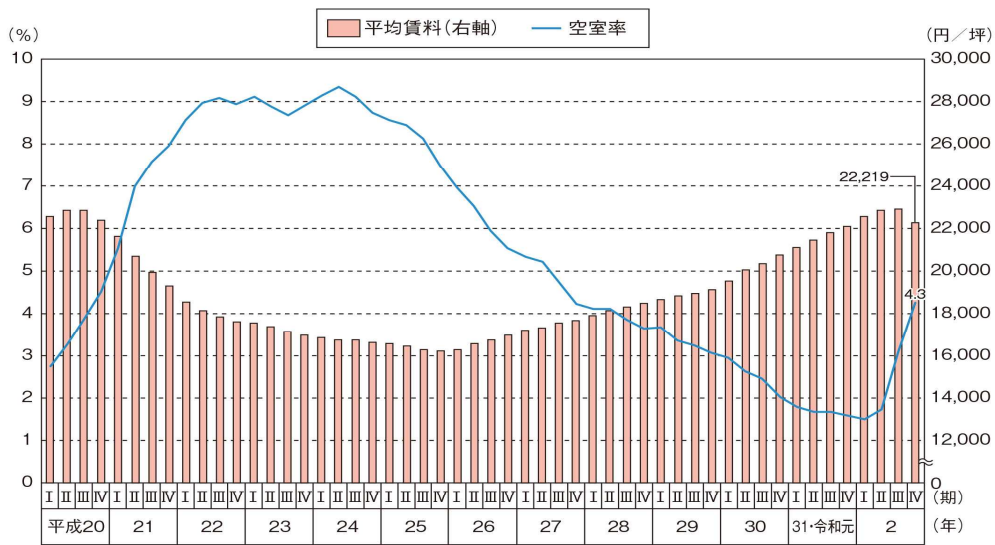
資料：国土交通省「建築着工統計調査」

第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、令和2年1-3月期には空室率が1.5%となり、平成19年以降最低を更新したが、その後、令和2年10-12月期には4.3%と大きく上昇し、平成28年4-6月期以来、4年振りに4.0%を超えた。平均賃料については、令和2年10-12月期は、令和2年7-9月期に比べ下落した。

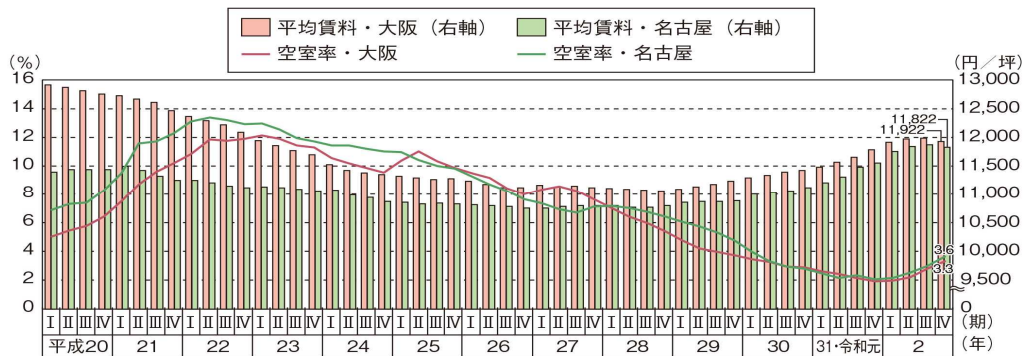
図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京都心5区)



資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」より国土交通省作成
 注1：I～IV期の値は月次の値を平均した値
 注2：対象地域は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 注3：対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル
 (調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上既存ビルの合計)

東京以外の都市をみると、大阪市及び名古屋市においても、令和2年に入り空室率は上昇した。大阪市及び名古屋市の平均賃料について、令和2年10-12月期は令和2年7-9月期に比べ下落した。

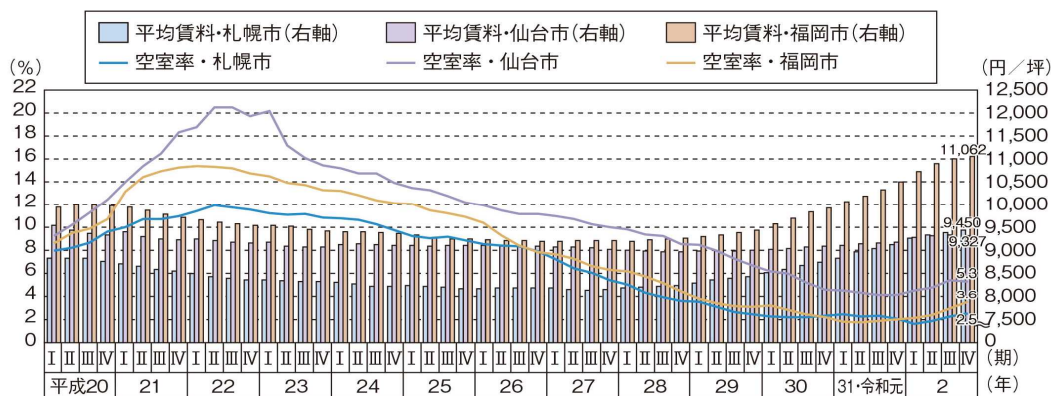
図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移(大阪・名古屋)



資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT OSAKA」・「MIKI OFFICE REPORT NAGOYA」より国土交通省作成
 注1：I～IV期の値は月次の値を平均した値
 注2：対象地域は
 大阪：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区
 名古屋：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 注3：対象ビルは
 大阪：延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル
 名古屋：延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル
 (調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上既存ビルの合計)

また、令和2年10-12月期の空室率は令和2年7-9月期に比べ札幌市、福岡市は上昇し、仙台市は低下した。平均賃料については、令和2年10-12期は令和2年7-9期に比べ札幌市、福岡市は上昇し、仙台市は下落した。

図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移(札幌・仙台・福岡)



資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT SAPPORO」・「MIKI OFFICE REPORT SENDAI」・「MIKI OFFICE REPORT FUKUOKA」より国土交通省作成

注1：I～IV期の値は月次の値を平均した値

注2：平成23年3月の仙台市のデータ集計が東日本大震災の影響による集計休止のため、平成23年I期は3月値を除いた平均値となっている

注3：対象地域は

札幌：駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区

仙台：駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区

福岡：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、

博多駅東・駅南地区(大阪)梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、

心斎橋・難波地区、新大阪地区。(名古屋)名駅地区、伏見地区、栄地区、

丸の内地区千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

注4：対象ビルは

札幌：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

仙台：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル

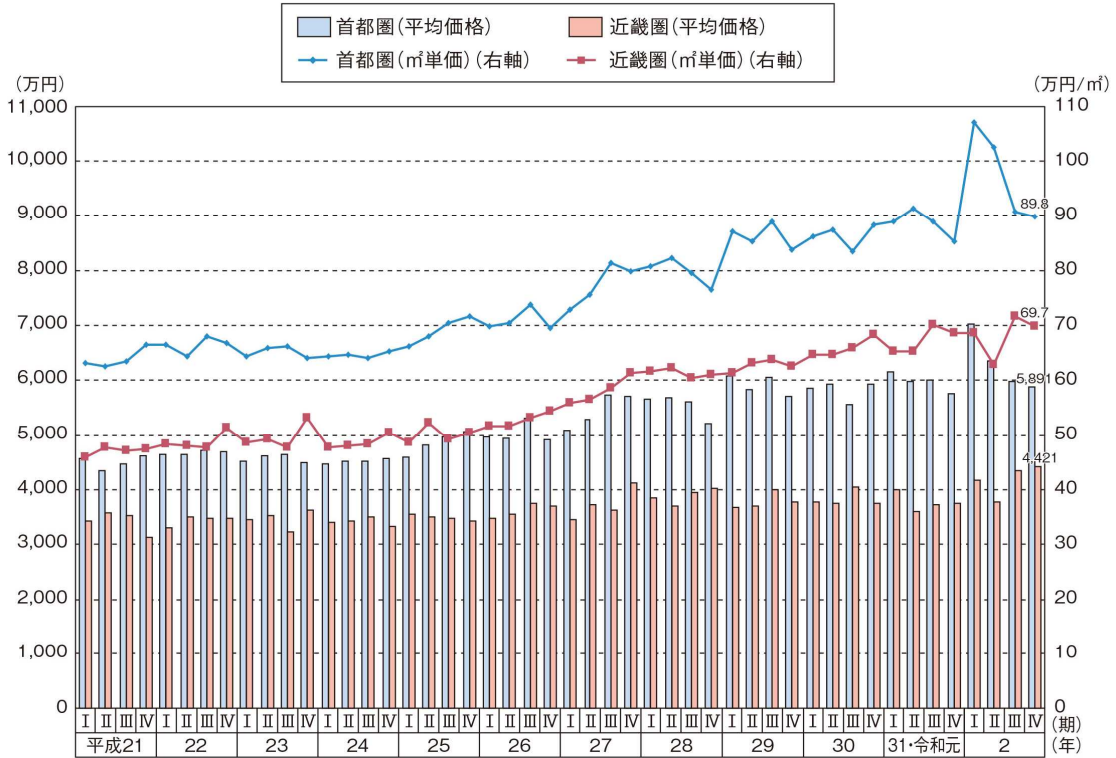
福岡：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

(調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上既存ビルの合計)

(住宅市場の動向)

新築マンション価格については、1㎡あたり単価が、首都圏は令和2年1-3月期には100万円を超えたが、その後は下落し、令和元年と同水準となっている。近畿圏は一度下落したが令和2年7-9月期に大きく上昇し70万円台前後で推移している。平均価格は、首都圏は令和2年1-3月期には7千万円を超えたがその後下落しており、近畿圏は4千万円前後で推移している。

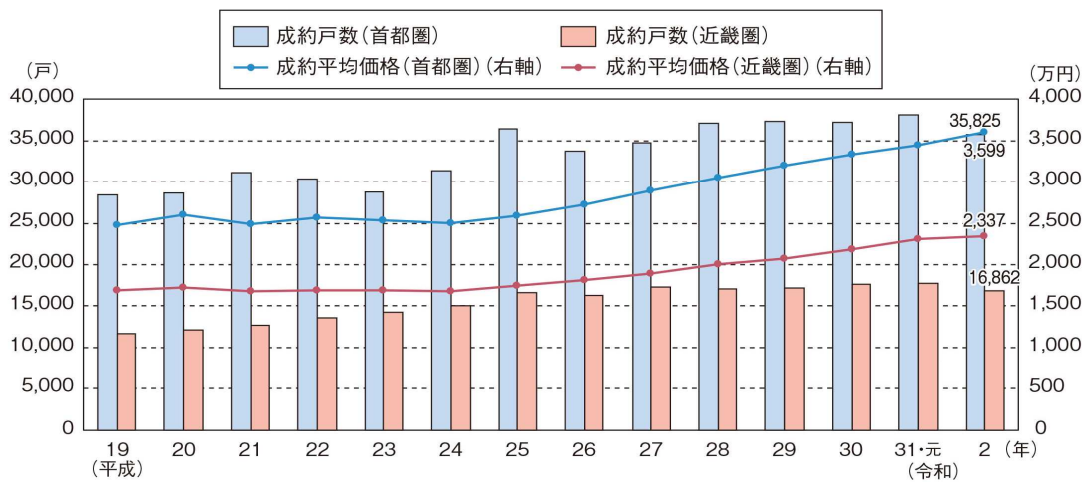
図表 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より国土交通省作成
 注：圏域区分は以下のとおり
 首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中古マンション市場の動向をみると、令和2年は、成約平均価格が、首都圏で3,599万円(前年比4.6%増)、近畿圏で2,337万円(前年比1.2%増)であり、上昇基調が続いている。また、成約件数は、首都圏が35,825戸(前年比6.0%減)、近畿圏では16,862戸(前年比5.6%減)となり、いずれの圏域も減少となった。

図表 首都圏・近畿圏における中古マンション成約件数及び成約平均価格の推移

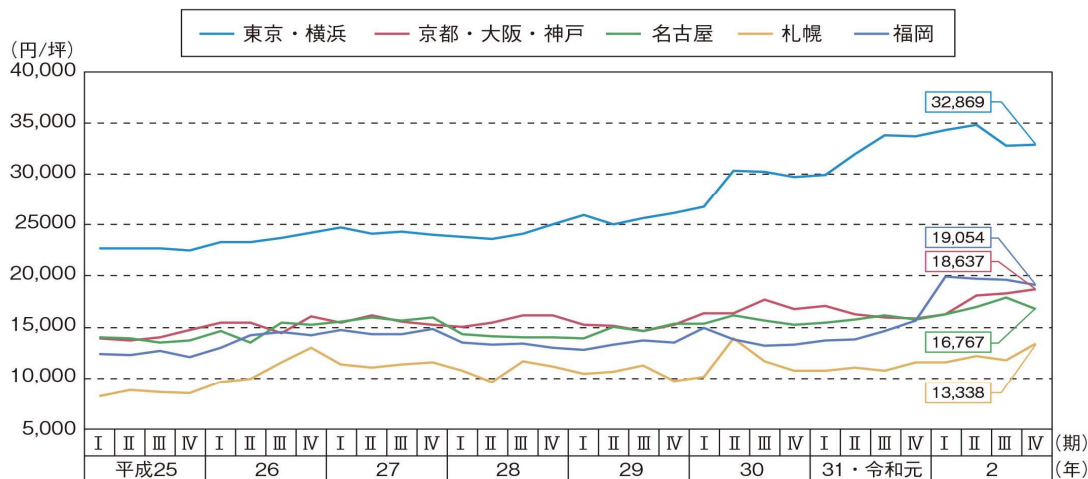


資料：(公財)東日本不動産流通機構公表資料より国土交通省作成
 注：圏域区分は図表1-4-4に同じ

(店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向)

主要都市の店舗賃料の推移をみると、令和2年 10-12 月期は、東京・横浜で 32,869 円/坪(対前年同月期比 2.6%減)、京都・大阪・神戸で 18,637 円/坪(対前年同月期比 17.6%増)、名古屋で 16,767 円/坪(対前年同月期比 6.4%増)、札幌で 13,338 円/坪(対前年同月期比 15.5%増)、福岡で 19,054 円/坪(対前年同月期比 21.7%増)となり、東京・横浜以外の都市で上昇となった。

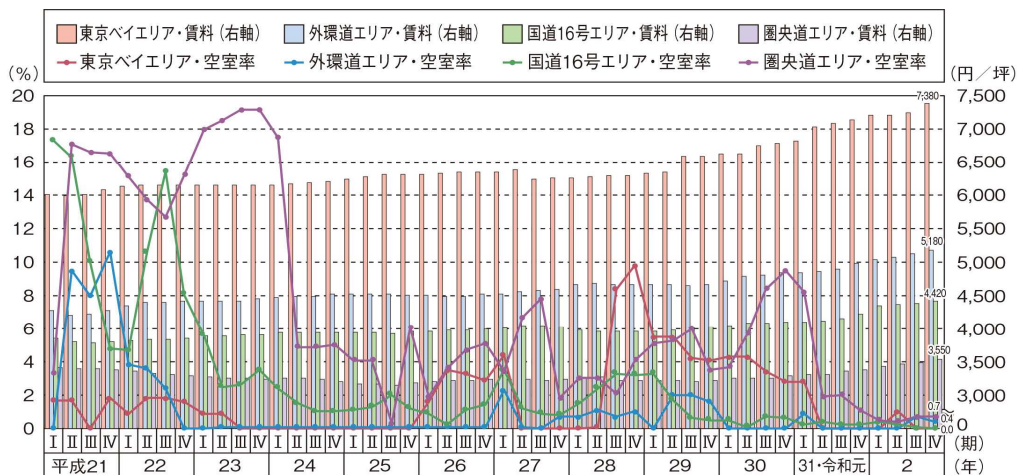
図表 主要都市の店舗賃料の推移



資料：(一財)日本不動産研究所、(株)ピーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド」
(データ提供：スタイルアクト(株)より作成)

首都圏における物流施設の市況をみると、令和2年は、首都圏4エリア全てで賃料が上昇基調であり、空室率についても低水準である。

図表 首都圏における物流施設の賃料と空室率



資料：シービーアールイー(株)公表資料より国土交通省作成

注1：空室率は竣工1年以上の物流施設を対象

注2：東京ベイエリア：東京都湾岸のコアなエリア

外環道エリア：東京ベイエリアを除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア

国道16号エリア：東京外かく環状道路の外側から環状道路・国道16号線沿線までの半ドーナツ状のエリア

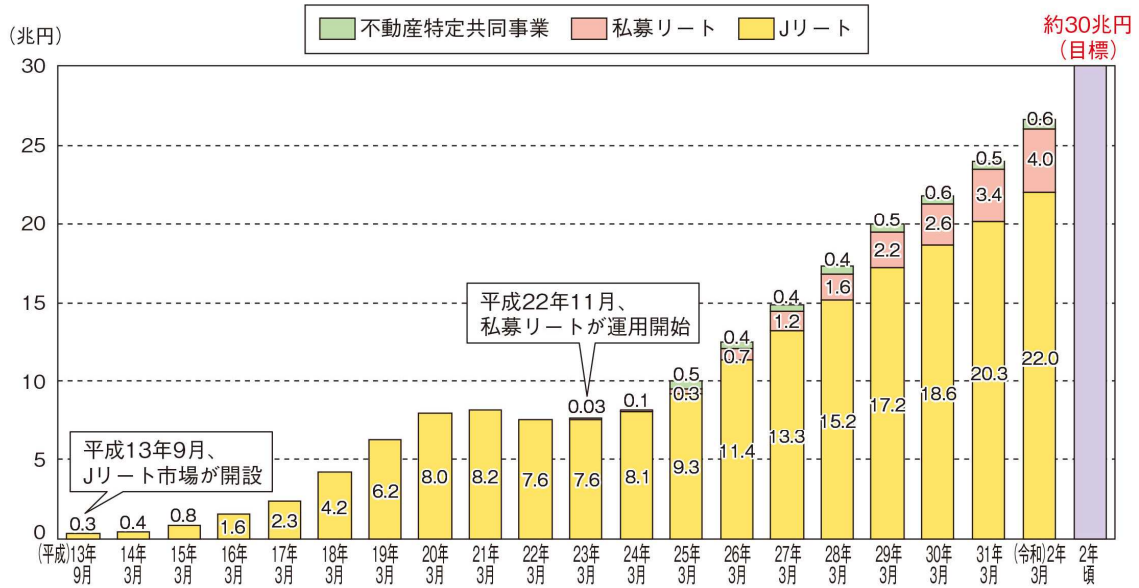
圏央道エリア：国道16号線の外側に当たるエリア(東京都、埼玉県、茨城県、千葉県を通る環状道路・首都圏中央連絡自動車道がその中心)

第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

政府の成長戦略における令和2年頃までにリート等の資産総額を約 30 兆円にすることを目指す不動産投資市場の成長目標「未来投資戦略 2017」(平成 29 年6月9日閣議決定)の実現に向けて、令和2年3月末時点の資産総額は、約 26.6 兆円となっている。

図表 リート等の資産総額の推移



〈不動産特定共同事業〉資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」に基づく

注：平成22年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし

〈私募リート〉

資料：不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー（平成31年3月末）」

注1：平成23、24年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値

注2：取得価格に基づく

〈Jリート〉

資料：投資信託協会公表データ

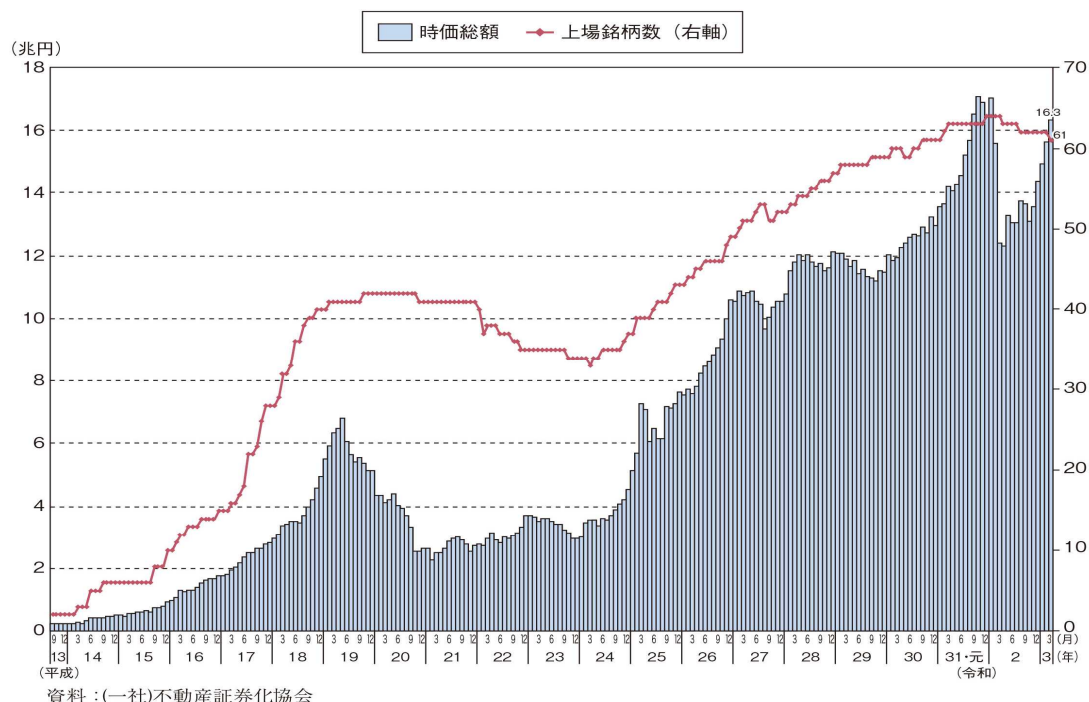
注1：平成13年9月、平成14年3月はARES推計値

注2：鑑定評価額に基づく

(Jリート市場の動向)

Jリートについて、令和3年3月末現在、61銘柄が東京証券取引所に上場されており、不動産投資証券の時価総額は約 16.3 兆円となっている。

図表 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和2年3月には1,145ポイントと平成25年1月以来の安値まで下落したが、緊急事態宣言が段階的に解除されたことで経済活動再開の期待が高まり、令和2年5月末には1,700ポイント台まで回復した。その後、欧米での新型コロナウイルス感染症拡大による投資家心理の悪化等により同年10月末に1,600ポイント前半まで下落したものの、新型コロナウイルス感染症のワクチン開発の進展等を背景に、令和3年3月末には2,013ポイントと令和2年3月以来となる2,000ポイント台まで回復した。

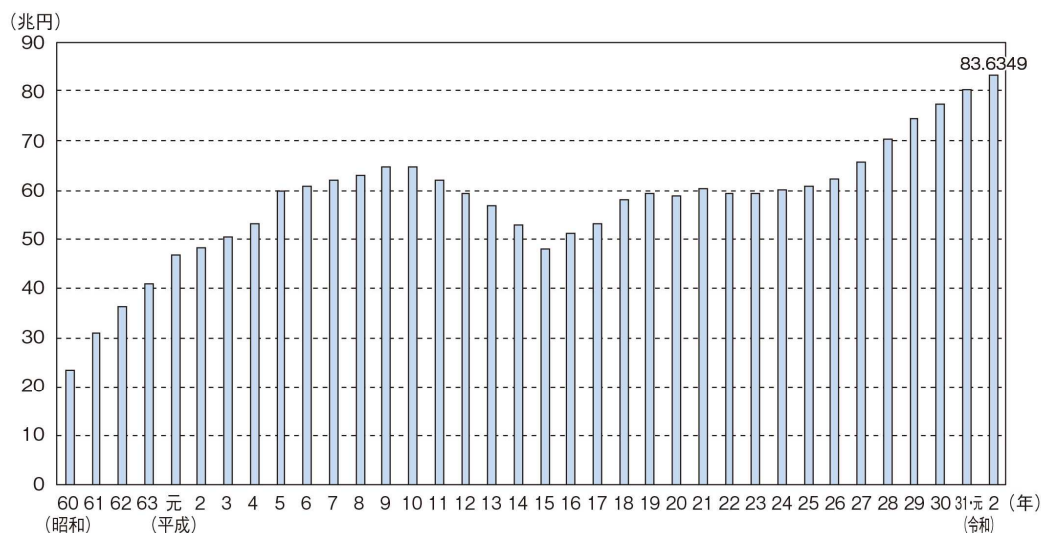
図表 東証REIT指数と日経平均株価の推移



(不動産業向けの貸出動向)

銀行等による不動産業向け貸出残高については、日本銀行「貸出先別貸出残高」をみると、引き続き増加傾向が顕著であり、令和2年は昭和60年以降過去最高の83兆6,349億円となっている。

図表 不動産業向け貸出残高の推移



資料：日本銀行「貸出先別貸出残高」より国土交通省作成

第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

(国民の土地・不動産に関する意識)

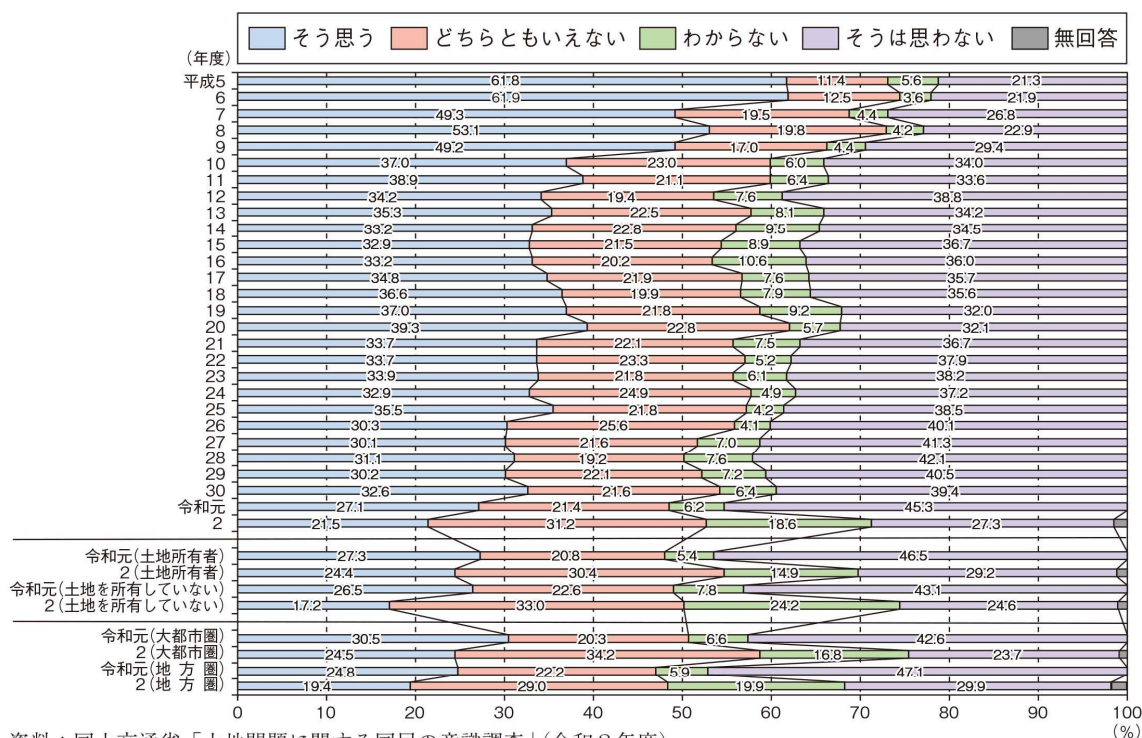
国民にとって、土地の所有は、生活の基盤である住宅用地等としての目的だけでなく、資産としての目的を有する。

国土交通省では「土地問題に関する国民の意識調査」(以下「意識調査」という。)を毎年行っているが、令和2年度においては新型コロナウイルス感染症の影響により、調査方法をこれまでの面接聴取法から郵送法に変更して実施した。

令和2年度の意識調査によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は 21.5%、「そう思わない」と回答した者の割合は 27.3%、「どちらともいえない」と答えた者の割合が 31.2%となった。過去の意識調査結果では、平成21年度意識調査から令和元年度意識調査まで「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回る結果が続いており、今回意識調査でも「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回った。

これらの回答を土地の所有の有無別にみると、土地所有者のうち「そう思う」と回答した者の割合は 24.4%、土地を所有していない者のうち「そう思う」と回答した者の割合は 17.2%となっており、土地所有者の方が「そう思う」と回答した割合が高くなった。また、都市圏別にみると、「そう思う」と回答した者の割合が大都市圏で 24.5%、地方圏で 19.4%となっており、大都市圏が地方圏より高くなった。

図表 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和2年度)

注：大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村

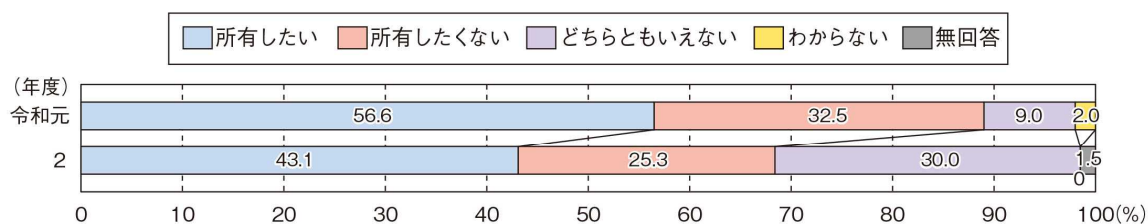
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村

地方圏：大都市圏以外の市町村

「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合は、43.1%となり、「所有したくない」と回答した者の割合は、25.3%となった。一方で、「どちらともいえない」が30.0%となった。

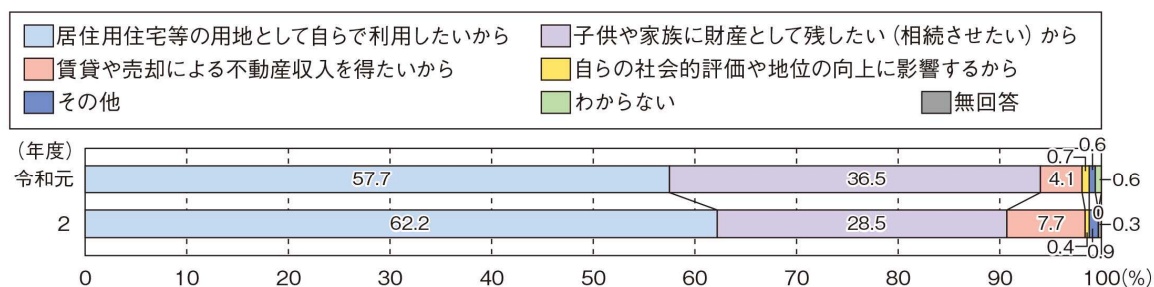
図表 土地を所有したいと思うか



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和2年度)

「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合が62.2%と最も高く、次いで、「子供や家族に財産として残したい(相続させたい)から」が28.5%と高かった。これらの順位は、令和元年度意識調査の順位と同じであった。

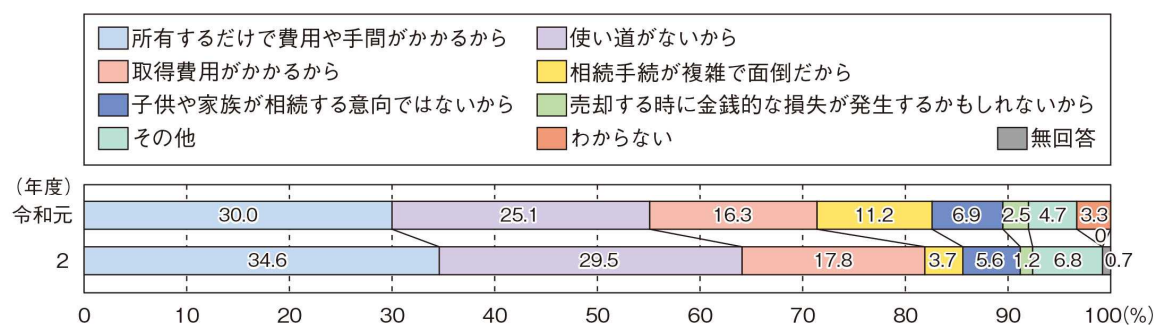
図表 土地を所有したいと思う理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和2年度)

また、「土地を所有したくない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「所有するだけで費用や手間がかかるから」と回答した者の割合が34.6%と最も高く、次いで、「使い道がないから」が29.5%となった。

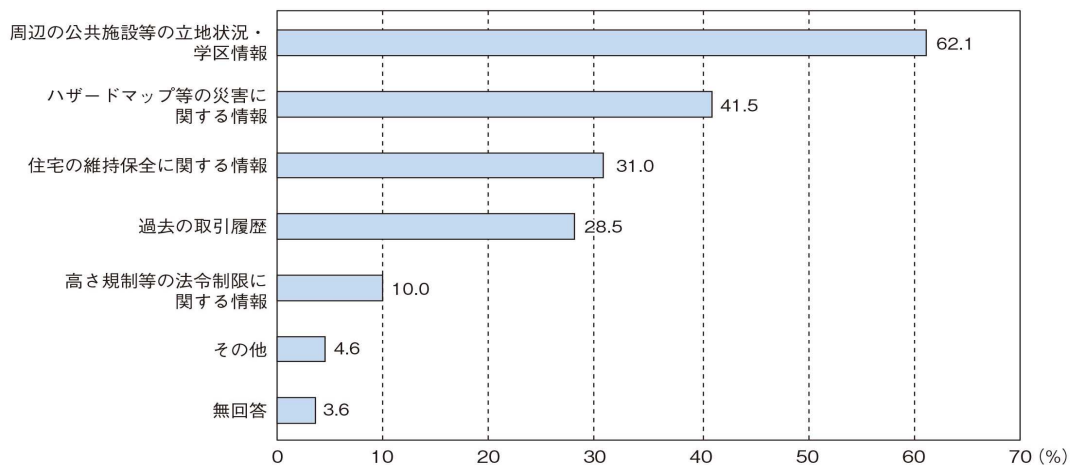
図表 土地を所有したいと思わない理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和2年度)

次に、不動産取引時に主にどのような情報を参考にしたか(又は、参考にするか)国民の意識をみると、「周辺の公共施設等の立地状況・学区情報」を挙げた者の割合が 62.1%と最も高く、以下、「ハザードマップ等の災害に関する情報」が 41.5%、「住宅の維持保全に関する情報」が 31.0%の順となった。

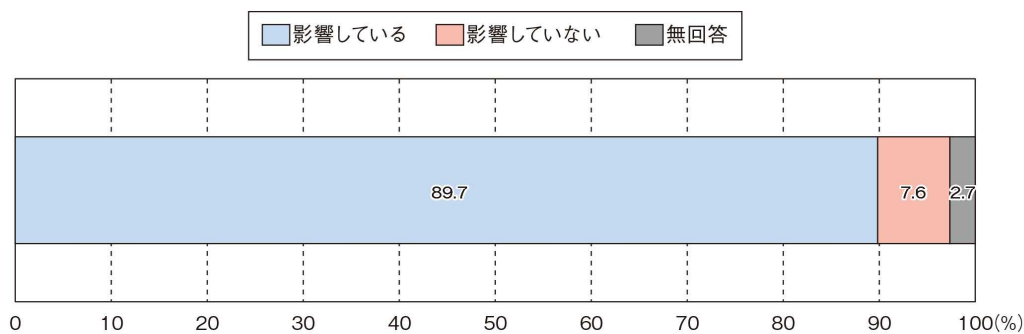
図表 不動産取引時に参考にしている情報(ハザードマップ等の非価格情報)(複数回答)



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和2年度)

ハザードマップ等の災害に関する情報を参考にした(又は、参考にする)と答えた者に、そう思う理由として、近年の災害の発生状況は影響しているかを聞いたところ、「影響している」と答えた者の割合が 89.7%、「影響していない」と答えた者の割合が 7.6%となった。

図表 ハザードマップの選択に係る近年の災害発生の影響の有無



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和2年度)

第2章 国民の生命・生活を守るための土地利用等に係る取組

令和2年は新型コロナウイルス感染症の流行が世界規模で拡大した。我が国でも、感染拡大防止のため、同年4月7日から5月25日まで「新型インフルエンザ等対策特別措置法」（平成24年法律第31号）に基づく初めての緊急事態宣言が発令される等、未曾有の危機への対応が図られたが、人々の生命や健康を脅かし、経済成長率が事実上戦後最悪の厳しい状況に陥るなど、その影響は甚大であり、感染拡大防止と経済活動を両立するべく「新たな生活様式」への対応が求められるようになった。

また、我が国では、近年、気候変動の影響により自然災害が激甚化・頻発化し、また、南海トラフ地震や首都直下地震等の大規模地震の発生も危惧されている。

このような大規模自然災害から、国民の生命・財産を守り、国家・社会の重要な機能を維持するためには、防災・減災、国土強靱化の取組の加速化・深化を図り、災害に屈しない強靱な国土づくりを進める必要がある。

政府では、平成30年度から「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策」（平成30年12月14日閣議決定）を定め、取組を集中的に実施したところであるが、防災・減災、国土強靱化の取組の更なる加速化・深化を図るため、令和3年度からの5か年に追加的に必要となる事業規模等を定め、重点的かつ集中的に対策を講じる「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」（令和2年12月11日閣議決定）が策定され、各取組が推進されている。

さらに、令和3年3月11日で東日本大震災の発災から10年の節目を迎えた。復興に当たっては、「東日本大震災復興基本法」（平成23年法律第76号）が制定され、同法に基づく「東日本大震災からの復興の基本方針」を定めた上で、国と地方公共団体が協力して各分野における復興事業を推進してきた。これまでの復興に向けた取組により、地震・津波被災地域においては復興の総仕上げの段階に入っている。また、原子力災害被災地域においては復興・再生が本格的に始まっているが、今後も中長期的な対応が必要である。このような状況を踏まえ、令和3年度以降の復興に万全を期するため、『第2期復興・創生期間』以降における東日本大震災からの復興の基本方針」（令和3年3月9日閣議決定）に基づき、引き続き総力を挙げた取組が進められている。

本章では、国民の生命・生活を守るための土地利用等に係る動向として、まず第1節において、新型コロナウイルス感染症による不動産市場等への影響と対応を、第2節で、防災・減災に対応した土地等の活用を取り上げるとともに、第3節で東日本大震災の復旧・復興の状況と土地利用に関する取組を取り上げる。

第1節 新型コロナウイルス感染症による不動産市場等への影響と対応

我が国は、新型コロナウイルス感染症の長期化による社会経済や国民生活等への甚大な影響など、多くの課題に直面している。

本節では、不動産市場等の動向を示す各種データを示した上で、「感染拡大により影響を受ける事業者等への支援制度」を取り上げるとともに、ウィズコロナやポストコロナ時代を見据えた「土地利用の変化」、「働く場所や商取引の変化の兆し」に関する事例を記載する。

1. 不動産市場等の動向を表す各種データ

(1) 地価動向

主要都市の住宅地及び商業地において、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする「主要都市の高度利用地等の地価動向報告(地価 LOOK レポート)」の結果を掲載する。

① 住宅地

令和2年1月調査時点までは大部分の地点が上昇していたが、4月調査時点では横ばいに転じた地点が増え、さらに7月調査時点では全地点が横ばいか下落となった。

10月調査時点でも7月調査時点の傾向から目立った変化はなかったが、令和3年1月調査時点では、札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市2地点、神戸市などの大都市が上昇に転じている。

② 商業地

令和2年4月調査時点までは上昇傾向が続いていた地点が多かったが、7月調査時点では仙台市以外は横ばいまたは下落に転じた。

10月調査時点では、東京都の一部や熊本市、那覇市など、さらに下落地点が増加した。

7月から10月調査時点にかけて上昇となったのは、札幌市の1地点だけとなった。

令和3年1月調査時点では、仙台市、横浜市2地点、川崎市2地点、西宮市の6地点が上昇に転じた。

(2) 不動産市場の動向

① オフィス市場の動向

全国ビジネス地区におけるオフィスビル市況について、平均空室率は上昇傾向にある。平均賃料については、大きな変動は見られない。

② 住宅市場の動向

新築マンション分譲戸数について、令和2年4月、5月は例年に比べ、大幅な減少となった。

③ 首都圏新築一戸建て最寄り駅からの所要時間別戸数シェア分布

首都圏新築一戸建て最寄り駅からの所要時間戸数シェア分布について、令和2年は前年と比べ大きな変化は見られない。

④ 物流施設の空室率等

物流施設について、東京圏の空室率は低い水準にとどまっており、臨海部等で開発が進んでいる。

(3) テレワークの利用

我が国では、新型コロナウイルス感染症専門家会議からの提言(令和2年5月4日)を踏まえ、新型コロナウイルスを想定した「新しい生活様式」を具体的にイメージできるように、「新しい生活様式」の実践例を公表した。その中で、「働き方の新しいスタイル」では、「テレワークやローテーション勤務」、「時差通勤でゆったり」、「オフィスはひろびろと」、「会議はオンライン」、「対面での打合せは換気とマスク」が示された。

令和2年12月時点の居住地でみた都道府県別のテレワーク利用率は、東京都30%、神奈川県24%、埼玉県22%、千葉県21%となり、東京圏が高い傾向にある。また、全国の就業者のうち、同年4~5月時点でテレワークを利用していた人の割合は25%まで上昇し、12月には16%となっている。令和3年1月時点の調査では、テレワークを希望する割合が高い状態が継続している。

2. 感染拡大により影響を受ける事業者等への支援制度

(1) 土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置

新型コロナウイルス感染症の影響により経済が大きな打撃を受ける中で、GDP は大きく落ち込んでおり、企業の経営環境の改善や民間投資の喚起等が急務であった。令和3年度は、固定資産税の3年に一度の評価替えの年であり、近年、地価が全国的に上昇傾向にあった中で、多くの地点で固定資産税負担が増加する見込みであった。

商業地の地価の状況を見ると、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年7月時点では三大都市圏や地方圏の一部では上昇が続いている一方で、全国では5年ぶりに下落に転じた。

このような状況を踏まえ、固定資産税の負担調整措置については、納税者の予見可能性に配慮するとともに固定資産税の安定的な確保を図るため、令和3年度から令和5年度までの間、下落修正措置を含め土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続することとした。

その上で、新型コロナウイルス感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据え置くこととした。

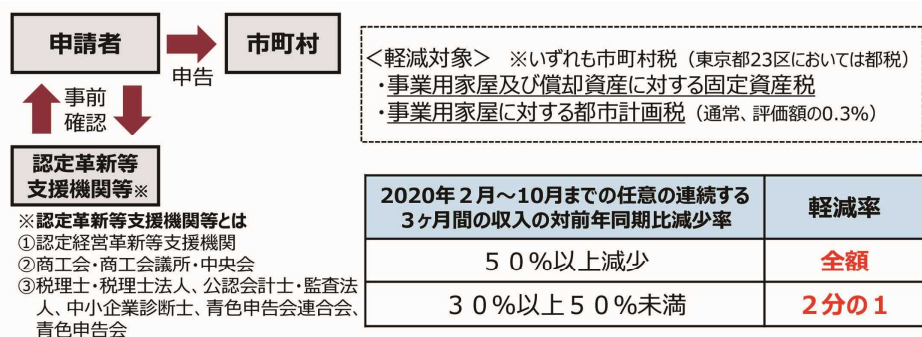
(2) その他の措置

国は、新型コロナウイルス感染症拡大により、特に大きな影響を受けている事業者に対して、事業の継続を支えるため、事業全般に広く使える持続化給付金を支給した。具体的には、ひと月の売上が前年同月比で50%以上減少している等の要件を満たす事業者に対し、中小法人等については最大200万円、個人事業者等については最大100万円を支給するというものである。

また、令和2年5月の緊急事態宣言の延長等により、売上の減少に直面する事業者の事業継続を下支えするため、地代・家賃の負担を軽減することを目的として、法人は最大600万円、個人事業主は最大300万円の現金を一括で給付する家賃支援給付金を創設した。

その他、厳しい経営環境にある中小事業者等に対して、令和3年度課税の1年分に限り、償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の負担を2分の1又はゼロとする措置を講じている。

図表 固定資産税・都市計画税の軽減スキーム



資料：経済産業省

さらに、緊急事態宣言を踏まえた支援策として、新型コロナウイルス感染症拡大に対し、国の一定の関与の下に、地方公共団体が効果的に営業時間短縮要請等を行い、協力金の支払い等を行う場合に、地方創生臨時交付金を追加配分する等の措置を講じている。

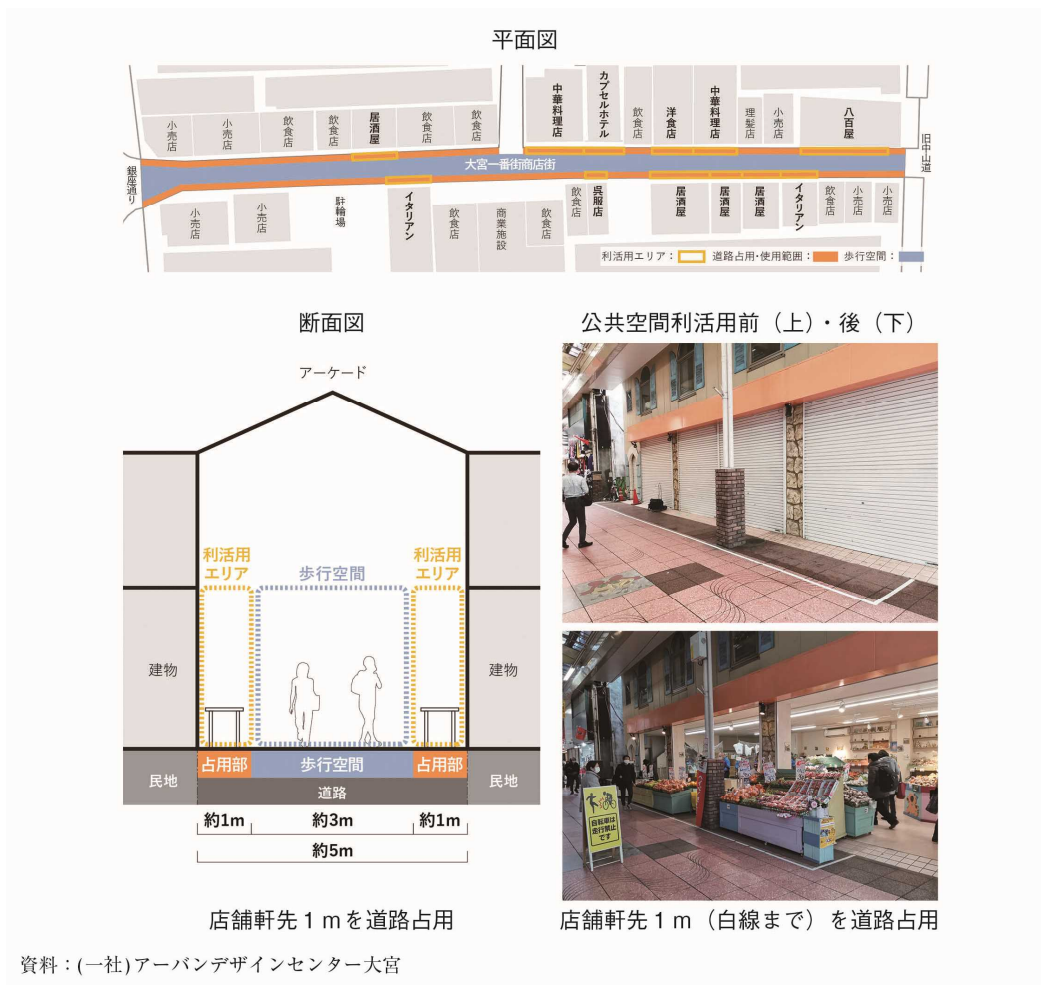
3. 土地利用の変化

○ 道路を飲食スペースや販売スペースとして利用(埼玉県さいたま市)

国土交通省では、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等を支援するための緊急措置として、テイクアウトやテラス営業などのための道路占用許可基準の緩和措置を行った。

これを受け、埼玉県さいたま市では、一般社団法人アーバンデザインセンター大宮、さいたま市、おおみややストリートテラス実行委員会が実施主体として、大宮らしい新たな生活に向けた社会実験「おおみややストリートテラス@一番街」を令和2年8月1日から実施している。期間中、一番街の店舗の軒先に飲食スペースや販売スペースが設置され、屋外で3密を避けながら、料理や買い物を楽しむことができるようになっている。当該取組を通じ商店街の参加店舗同士で情報共有を積極的に行おうとする連携強化の動きが起きたなど、一定の効果があった。

図表 おおみややストリートテラス@一番街の取組



○ 公園をキッチンカースペースとして利用(東京都)

新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等を支援するための緊急措置として、東京都は、都立公園における臨時売店の運用を緩和し、都立公園の地元で営業している飲食事業者による臨時営業を許可することとした。対象となる公園は、原則として、売店飲食店を設置していない一般開放公園で、営業場所は、営業を希望する期間において、公園管理上支障がない場所を都が定める。1回の申請で、2週間の範囲内で営業でき、営業時間は、原則として9時から17時までである。

武蔵野の森公園では、密を避けながら、サンドイッチやコーヒー豆の販売が行われた。

図表 公園をキッチンカースペースとして利用



資料：東京都

○ 活用頻度が減った駐車場を移動図書館として民間コンテンツで活用(千葉県佐倉市)

佐倉市では、コロナ禍で利用頻度が減った佐倉ふるさと広場内にある印旛沼沿いの見晴らしの良い観光バス用の屋外駐車場を活用し、令和2年8月11日、移動図書館に関する社会実験を実施した。「公共空間×移動図書館×豊かな日常」と題し、移動図書館を中心とした公共と民間のコンテンツを組み合わせた新たな図書館サービスを検討するため、移動式図書館のほか、パン・ベーグル、コーヒー、スムージーのキッチンカーが出店した。「早朝の水辺で、本とコーヒーとパンで豊かな一日の始まり」をテーマとし、開催時間は7時～10時までとし、約200名が来場した。

佐倉市では、今回の社会実験について、以下の目的を設定している。

- (1) 屋外公共空間の活用
- (2) with コロナにおける公共サービスの提供
- (3) 移動図書館の利用促進および付加価値の向上
- (4) (仮称)佐倉図書館等新町活性化複合施設の建て替え計画の周知
- (5) 組織を横断した新しい運営方法の模索

4. 働く場所や商取引の変化の兆し

(1) 不動産テックを活用した不動産業界の取組

新型コロナウイルス感染症の予防対策として、非対面や非接触のニーズが高まっていること等により、不動産業界におけるデジタルトランスフォーメーションの推進が注目されている。

具体的な利活用の場面としては、不動産の物件情報や内見、Web 会議システムや顧客管理システムを活用した接客対応、オンラインによる重要事項説明(IT 重説)等が挙げられる。国土交通省が令和2年5月20日に策定した「不動産における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」においても、講じるべき具体的な対策に関する取組事例として、「非対面で内見できる写真や動画、VR(Virtual Reality:仮想現実)、バーチャルツアー等の Web サービスの活用、Web 会議システムやビデオ通話を活用し担当者が現地から物件案内をお客様に視聴して頂くことにより現地内見件数の削減を図る」などが示されている。

例えば、不動産の物件情報は、インターネット上の不動産情報や不動産ポータルサイトの物件情報の充実が図られているとともに、内見では、360°カメラで撮影した実写映像を利用して作成されたVRの活用が行われている。

VR内見により物件の雰囲気の把握が容易になり、実物の内見する物件を絞りこむことが可能となることから、事業者の接客時間の短縮や利用者の満足度向上が期待できる。

また、利用者へメール等でデジタルキーが発行され、利用者自らがスマートフォンなどで部屋の解錠ができるスマートロックを活用することで、事業者が同行せずに内見を行う、いわゆる「セルフ内見」も可能である。鍵の受渡し作業が省け、鍵の管理が容易になるとともに、管理会社の休業日や営業時間外での対応も可能となり、業務の効率化を図ることができる。

図表 VR内見(イメージ)



資料：全国宅地建物取引業協会連合会

国土交通省では、賃貸取引におけるオンラインによる重要事項説明については平成29年10月より、売買取引におけるオンラインによる重要事項説明については令和3年3月より、対面による重要事項の説明と同様に扱うこととしている。また、賃貸取引及び売買取引における重要事項説明書等の電子化について、社会実験を実施している。

オンラインによる重要事項説明のメリットは、

- ・ 遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減となり、時間コストや費用コストを軽減することが可能、
 - ・ 重要事項説明実施の日程調整の幅を広げることが可能、
 - ・ 顧客が自宅等のリラックスできる環境での重要事項説明が可能、
- などである。

なお、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号)の改正及び「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(令和2年法律第60号)の成立により、マンション管理業や賃貸住宅管理業におけるオンラインによる重要事項説明や重要事項説明書等の電子化が可能となるよう取組を行ったところである。

(2)テレワークによるオフィス需要の変化

○ オフィスの集約・統合

テレワークの推進により、従来のオフィス勤務型の働き方から場所を問わない働き方へと変化し、それに伴いオフィスの需要も変化している。コロナ禍以降、在宅によるテレワークが加速化した一方、自宅と事務所の間にサテライトオフィスを設置する動きも見られ始めている。

サテライトオフィスは、所属するオフィス以外の他のオフィスや遠隔勤務用の施設を就業場所とする働き方であり、所属するオフィス以外の他のオフィスが従業員の自宅の近くにある場合、そのオフィス内にテレワーク専用の作業スペースを設けることで、職住近接の環境を確保することができ、通勤時間も削減することができる。

富士通株式会社では、令和2年7月より、フレックスタイムの適用拡大、単身赴任の解消、人事制度の改定などを含む大規模な働き方改革を推進している。その中で既存のオフィスについても大規模な集約・統合を推進している。

今後、同社の本社ビルを含む全国の主要な事業所は、個人のデスクを廃止し、打合せ等を行うためのコミュニケーションスペースとなる。

また、その他の機能については、主要拠点に設置する「ハブオフィス」と、会議などに使いやすい「サテライトオフィス」、駅付近に多数設置し止まり木として利用する「ホームアンドシェアードオフィス」に分類し、ハブオフィスの集約、面積削減とともに、サテライトオフィスの導入を推進し、ハブオフィスとサテライトオフィスを合わせて、オフィス面積の最適化を目指している。

(3)公共空間のテレワーク利用

○ 市がテレワーク専用施設を整備(静岡県焼津市)

焼津市では、新しい生活様式の導入に伴う、テレワーク等新しい働き方に対応するため、法人向け「やいづテレワークを行う専用施設 Anchor(アンカー)」を焼津駅前に整備した。

施設内容は、個別ブース6席、個室2室、カウンター4席、打合せスペース(4人掛け)1室を設け、また、換気システム、空気清浄機の設置及び抗菌のクロスの採用など、新型コロナウイルス感染症対策を実施している。

施設の施工、企画及び運営は静岡鉄道株式会社が担当し、自社のコワーキングスペース/シェアハウス「=ODEN(イコールオデン)」の運営実績を本施設にも活かしている。

コンセプトは、自宅でもない、会社でもない、サードプレイスで「駅前通勤」であり、焼津駅から市外に電車通勤をする市民を主なターゲットとし、勤務地に捉われない新しい働き方を提案する。

なお、12月の施設完成の後、1月から3月末まではお試しテレワークを実施。3月末までに13企業114名が利用、また、他の地方公共団体、法人など12団体29名が視察に訪れている。

4月1日からは本格稼働を開始し、既存の民間コワーキングスペースや、商店街の店舗などとも連携して、働く人が焼津駅前に集う環境づくりを行っている。

図表 焼津駅前のテレワーク専用施設



○ 地方電鉄の駅舎スペースを活用したコワーキングスペース(千葉県銚子市)

千葉県銚子市では、株式会社 We'll-Being JAPAN と「ワーケーションの推進と銚子市の活性化に関する包括連携協定」を締結し、ワーケーションを推進している。ワーケーションとは、Work(仕事)と Vacation(休暇)を組み合わせた造語であり、テレワーク等を活用し、リゾート地や温泉地、国立公園等、普段の職場とは異なる場所で余暇を楽しみつつ仕事を行うことである。令和2年2月には、銚子電気鉄道株式会社「犬吠駅」構内の空きスペースを改修しコワーキングスペースをオープンさせた。電車の待ち時間や旅行の空き時間、犬吠温泉での滞在中にも快適に仕事ができるよう環境を整備することで、テレワークでのワークスペースの一つとしての利用されている。

同市では、新型コロナウイルス感染症で大きな影響を受けている宿泊業者のため、ウィズコロナ・アフターコロナにおける新たな誘客手法を確立することとしており、ワーケーションをきっかけに、地域への経済効果の大きい長期滞在客の誘客を図ることとしている。

第2節 防災・減災に対応した土地等の活用

自然災害に対して、安全・安心を確保し、国民の命と暮らしを守るためには、災害が発生した際に被害を出さないようにする「防災」と、被害を最小限に抑えることを目的とする「減災」が主流となる社会の構築が必要不可欠であり、近年の激甚化・頻発化する自然災害を受けて、更にその重要性が高まっている。

国土交通省では、抜本的かつ総合的な防災・減災対策の確立を目指すため、令和2年1月、国土交通大臣を本部長とする「国土交通省防災・減災対策本部」を設置するとともに、「総力戦で挑む防災・減災プロジェクト～いのちとくらしをまもる防災減災～」を立ち上げ、プロジェクトを強力かつ総合的に推進するなど、総力を挙げた取組を進めている。

また、大規模自然災害への対応には、行政による取組のみならず、経済社会活動の担い手である民間事業者の普段からの取組・活動が重要となる。

本節においては、近年の自然災害発生状況等を振り返るとともに、激甚化・頻発化している自然災害に対応するため、国、地方公共団体及び民間事業者による土地活用等に係る取組を取り上げる。

1. 近年の自然災害発生状況等

○平成 30 年7月豪雨

① 概要

平成 30 年6月 28 日から7月8日までの総降水量は四国地方で 1,800 ミリ、東海地方で 1,200 ミリを超えるところがあるなど、7月の月降水量平年値の2～4倍の大雨となったところがあった。また、48 時間雨量、72 時間雨量などが、西日本を中心に多くの地点で観測史上1位となるなど、広い範囲における長時間の記録的大雨となった(国土交通省情報、平成 31 年1月9日現在)。

② 被害状況

河川の氾濫、浸水被害、土砂災害等が発生し、死者 263 名、行方不明者8名、負傷者は 449 名となった(消防庁情報、平成 31 年4月1日現在)。

広島県では、広島市や呉市、坂町等において同時多発的に土石流等が発生した。岡山県では、高梁川の支流(小田川)が本流の高梁川に合流する際に水がせき止められる「バックウォーター現象」等で水位が高い状態が長時間継続したこと等により小田川等の堤防決壊が生じ、倉敷市真備町を中心として大規模な浸水被害が発生した。

○平成 30 年北海道胆振東部地震

① 地震の概要

平成 30 年9月6日3時7分、北海道胆振地方中東部においてマグニチュード 6.7 の地震が発生し、厚真町で震度7、安平町とむかわ町で震度6強、札幌市東区で震度6弱を観測した。

② 被害状況

地震による死者は 43 名、負傷者 782 名となった(消防庁情報、平成 31 年4月1日現在)。死者を多く出した主な原因は土砂災害(がけ崩れや土石流等)によるもので、主に厚真町で山腹から大規模に土砂が崩れたことにより、民家において多数の死者と負傷者が発生した。

地震の影響で札幌市内の各地で多数の水道管の破裂や地盤沈下が発生し、特に札幌市南東部の丘陵地帯に位置する清田区等の住宅街で数十の民家が損壊するとともに、道路が陥没する被害があった。特に同区内の里塚地区は、火山灰質の砂質土により谷を埋め立てた盛土造成地で、台風第 21 号の影響により地下水位が高かったところ、地震動により地下水位以下の土の層が液状化し、標高の低い箇所から噴出したことにより住宅被害が大きかった。

図表 地盤沈下により道路が陥没(札幌市清田区平岡地区)



資料:令和元年防災白書

○令和元年東日本台風(台風第 19 号)

① 概要

令和元年東日本台風(台風第 19 号)は大型で強い勢力で伊豆半島に上陸し、関東地方を通過した。台風の接近や通過により、10 月 10 日から 13 日までの総降水量は、神奈川県箱根町で 1,000 ミリに達し、東日本を中心に 17 地点で 500 ミリを超えた。特に静岡県や新潟県、関東甲信地方、東北地方の多くの地点で 3、6、12、24 時間降水量の観測史上1位の値を更新するなど記録的な大雨となった。

② 被害状況

広い範囲で河川の氾濫が相次いだほか、浸水被害、土砂災害等が発生し、死者 118 名、行方不明者 3 名、負傷者 388 名となった(消防庁情報、令和2年 10 月 13 日現在。)

この台風の影響により、多くの河川で決壊が発生し、国管理河川では 6 水系 7 河川 12 か所、都道府県管理河川では 128 か所で決壊が発生し、濁流による浸水域は広範囲にわたり、特に信濃川水系千曲川流域や阿武隈川流域では堤防決壊により多くの被害が発生した。また、交通インフラへの主な被害として、北陸新幹線の車両基地にあった新幹線の車両 10 編成(1 編成 12 両)が水没し、北陸新幹線のダイヤに長期間にわたり影響が出た。また、神奈川県川崎市等の浸水区域内では、タワーマンションの一部で電源設備が浸水したことにより、一週間以上電気や水道が途絶え、電源設備の耐水化が課題となった。

図表 千曲川における浸水被害状況



資料: 国土交通省「総力戦で挑む防災・減災プロジェクト」パンフレット

○令和 2 年 7 月豪雨

① 概要

令和2年7月3日から7月 31 日にかけて、日本付近に停滞した前線の影響で、暖かく湿った空気が継続して流れ込み、各地で大雨となった。7月3日から7月 31 日までの総降水量は、長野県や高知県の多い所で 2,000 ミリを超えたところがあり、九州南部、九州北部地方、東海地方、及び東北地方の多くの地点で、24、48、72 時間降水量が観測史上1位の値を更新した。

② 被害状況

河川の氾濫、浸水被害、土砂災害等が発生し、死者 84 名、行方不明者 2 名、負傷者は 80 名となった(消防庁情報、令和3年2月 26 日現在。)

球磨川や筑後川など国が管理する 10 河川、都道府県が管理する 193 河川において氾濫などの浸水被害が発生し、全国で合わせて約 13,000ha の浸水が発生した(令和2年 10 月1日時点)。また、土石流や地すべり等の土砂災害の発生件数は全国で 961 件(令和3年1月7日時点)に及んだ。さらに、社会基盤への影響も甚大であり、道路においては全国で高速道路が 16 路線、国道、県道等が約 750 区間で被災し、鉄道については橋梁の流失等、全国で 13 事業者 20 路線が被災した。

2. 国による取組

(1) 防災・減災関連法制度の運用状況

○災害危険区域

「建築基準法」(昭和 25 年法律第 201 号)第 39 条に基づき、地方公共団体は、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定し、住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる。災害危険区域は、令和3年4月1日現在、全国で 22,784 箇所指定されている。

○土砂災害警戒区域

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」(平成 12 年法律第 57 号)第 7 条に基づく土砂災害警戒区域は、令和2年 12 月 31 日現在、640,810 区域指定されている。また、同法第 9 条に基づく土砂災害特別警戒区域は、517,243 区域指定されている。

○津波浸水想定の設定等

「津波防災地域づくりに関する法律」(平成 23 年法律第 123 号)第 8 条に基づく津波浸水想定は、令和3年3月 26 日現在、37 道府県で設定されている。同法第 53 条に基づく津波災害警戒区域は、令和3年3月 26 日現在、一部の市町村において指定がなされているものも含め 18 道府県で、同法第 72 条に基づく津波災害特別警戒区域は、静岡県伊豆市で指定がなされている。

○浸水想定区域

「水防法」(昭和 24 年法律第 193 号)第 14 条に基づく洪水浸水想定区域は、令和2年7月現在、国管理河川で 448 河川、都道府県管理河川で 1,689 河川、雨水出水浸水想定区域は、令和2年 12 月現在2 団体、高潮浸水想定区域は、令和3年3月現在5 都府県で指定がなされている。

(2) 防災・減災に資する制度改正等の取組

○都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講ずること等が喫緊の課題となっている。

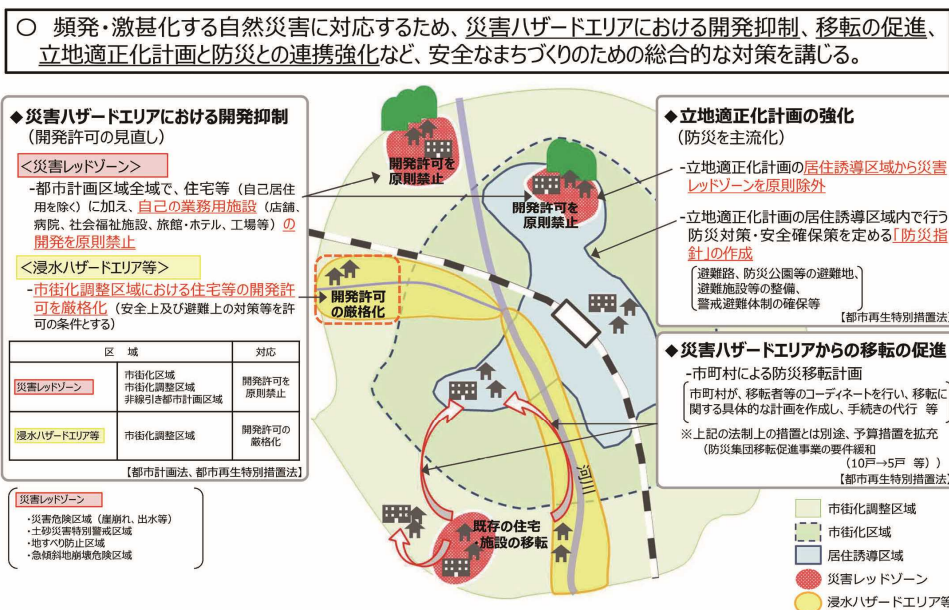
これらの課題に対応し、安全で魅力的なまちづくりを推進するため、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第 43 号)が、令和2年9月に施行されている。

安全なまちづくりに関して、具体的には、災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発の原則禁止

や、市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可の厳格化、居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発に対する勧告・公表により、災害ハザードエリアにおける新規立地を抑制することとしている。

また、市町村による災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画作成により、災害ハザードエリアからの移転の促進を図るとともに、居住誘導区域からの災害レッドゾーンの原則除外や居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」の作成により、立地適正化計画と防災との連携を強化することとしている。

図表 頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」



資料：国土交通省

○宅地建物取引業法施行規則の一部改正

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっている。

そのため、不動産取引における重要事項説明の対象項目として、水防法の規定に基づく水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加することとした「宅地建物取引業法施行規則」（昭和 32 年建設省令第 12 号）の改正が、令和2年8月より施行されている。

また、「宅地建物取引業法」（昭和 27 年法律第 176 号）の解釈・運用の考え方（ガイドライン）において、宅地建物取引業者による説明に際しては、取引対象物件の近隣にある避難所についても、併せてその位置を示すことが望ましいこと、取引対象物件が浸水想定区域の外にあることをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮することとしている。

○防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策に位置付けた土地政策関連の主な取組

「激甚化する風水害や切迫する大規模地震等への対策」予防保全型インフラメンテナンスへの転換に

向けた老朽化対策の加速」「国土強靱化に関する施策を効率的に進めるためのデジタル化等の推進」の各分野について、更なる加速化・深化を図ることとし、令和7年度までの5か年に追加的に必要となる事業規模等を定め、重点的・集中的に対策を講ずるため、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」が令和2年12月に閣議決定された。

土地政策関連の主な取組としては、災害対策に必要なインフラの整備の円滑化や災害からの復旧・復興の迅速化に資する地籍調査について、今後土砂災害等が発生する可能性が高いエリアのうち、特に緊急性が高い地域において、重点的に実施することとしている。

○「防災・減災プロジェクト」に位置付けた土地政策関連の主な取組

国土交通省の「総力戦で挑む防災・減災プロジェクト～いのちと暮らしをまもる防災減災～」においては、土地政策関連の主な取組として、地籍調査の推進に加え、令和2年3月に改正された「土地基本法」(平成元年法律第84号)に基づく土地基本方針の改定を通じて、関係省庁の取組を含む総合的な土地政策を推進するとともに、「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)の円滑な施行のための取組及び拡充の検討を実施することとしている。

また、地方公共団体等が紙媒体等で作成した多様な災害リスク情報を、様々な地理空間情報と重ね合わせが可能なGISデータとして整備し、オープンデータ化を推進するとともに、洪水浸水想定区域等の面データと、人口、建築物、公共施設・インフラ等のGISデータとを重ね合わせることによりエリア内の人口等の概数を簡易に集計するアプリケーションを提供するなど、中長期的にG空間情報センター等において、防災関連情報提供機能の強化を図ることとしている。

○特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律(流域治水関連法)

近年、全国各地で水災害が激甚化・頻発化するとともに、気候変動の影響により、今後、降雨量や洪水発生頻度が全国で増加することが見込まれている。このため、ハード整備の加速化・充実や治水計画の見直しに加え、上流・下流や本川・支川の流域全体を俯瞰し、国や流域の地方公共団体、企業・住民等、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実効性を高めるため、「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第31号。通称「流域治水関連法」)が令和3年4月28日に成立し、同年5月10日に公布された。

具体的には、流域水害対策計画を活用する河川の拡大や、流域水害対策に係る協議会の創設と計画の充実により、流域治水の計画・体制を強化するとともに、河川・下水道における対策の強化や、貯留機能保全区域の創設等の流域における雨水貯留対策の強化により、氾濫をできるだけ防ぐための対策を推進することとしている。

また、浸水被害防止区域の創設等の水防災に対応したまちづくりとの連携、住まい方の工夫により、被害対象を減少させるための対策を推進するとともに、ハザードマップ作成エリアの拡大や、国土交通大臣による権限代行の対象の拡大等により、被害軽減・早期復旧・復興のための対策を推進することとしている。

図表 流域治水のイメージ



あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」

資料:国土交通省

○建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン

令和元年東日本台風(台風第 19 号)による大雨に伴う内水氾濫により、高層マンションの地下部分に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、停電したことによりエレベーター、給水設備等のライフラインが一定期間使用不能となる被害が発生した。こうした建築物の浸水被害の発生を踏まえ、関係省庁の連携のもと、学識経験者、関連業界団体等からなる「建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会」が開催され、令和2年6月に「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」がとりまとめられた。

このガイドラインにおいては、浸水リスクの低い場所への電気設備の設置や、対象建築物内への浸水を防止する対策、電気設備設置室等への浸水を防止する対策、電気設備の早期復旧のための対策等を整理し、新築・既存の建築物において洪水等の発生時における機能継続の確保を推進することとしている。

○「防災道の駅」制度の創設

広域的な復旧・復興活動の拠点となる「道の駅」の防災機能強化を図る「防災道の駅」制度が新たに導入される。地方公共団体が策定する地域防災計画に基づき、「道の駅」が大規模災害時等に、自衛隊、警察、テックフォース等の救援活動の拠点等となるために必要な機能について強化することとしている。

○グリーンインフラの推進

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用する「グリーンインフラ」は、雨水の貯留・浸透等を通じた防災・減災、「新しい生活様式」に対応した健康でゆとりあるまちづくり、SDGs を実現する環境に優しい地域づくりなどに貢献し、様々な社会課題の解決に資する取組である。その一例として、鶴見川に整備された多目的遊水地を取り上げる。

鶴見川本川は、東京都町田市上小山田町にその源を発し、多摩丘陵、川崎市と流れ、横浜市東部から大きく蛇行して、京浜工業地帯の鶴見区生麦で東京湾に注ぐ一級河川である。鶴見川は、古くから水害が多く「暴れ川」と呼ばれていた。流域の都市化は急激に進展し、昭和 33 年時点で約 10%であった流域の市街化率は、昭和 50 年には約 60%、平成 15 年には約 85%に達し、しばしば浸水被害が発生した。この

ため、堤防整備や河道掘削といった河道整備に加えて、多目的遊水地などの整備が進められてきた。

平成 26 年の台風第 18 号の影響により鶴見川流域では、戦後2番目の雨量(流域平均2日雨量 323 mm)を記録したが、鶴見川多目的遊水地で 154 万 m³(過去最大)を貯留するなど、これまでの対策が効果を発揮し、戦後3番目の雨量(流域平均2日雨量 307 mm)を記録した昭和 41 年台風第4号(浸水戸数 1 万戸以上)より雨量は多かったものの、浸水戸数は6戸に抑制され、気候変動に伴う災害の激甚化・頻発化への対応に貢献した。

一方で、鶴見川多目的遊水地は、平常時はスポーツや環境教育イベントの場として活用されるとともに、多様な生物の生息地として機能するなど、地域振興や環境保全等にも貢献している。

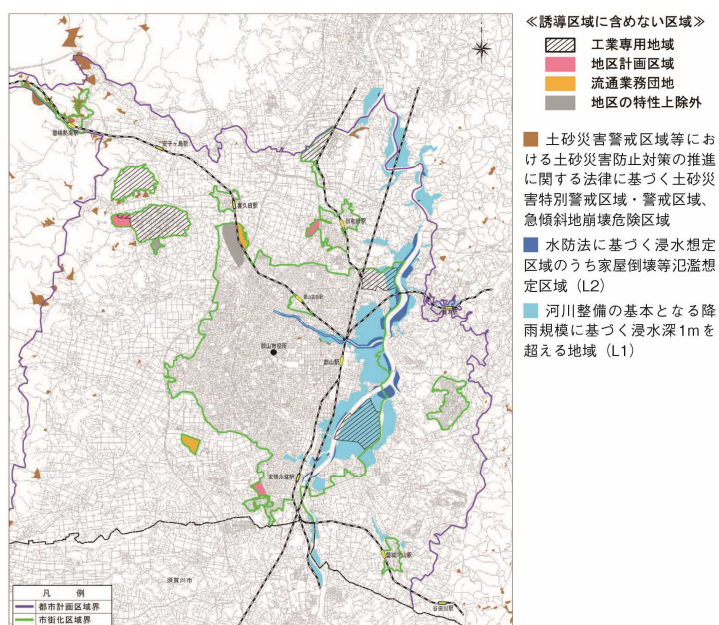
3. 地方公共団体による取組

○浸水深が深い区域等を居住誘導区域から原則除外(福島県郡山市)

福島県郡山市は、繰り返し水害被害に見舞われ、市内東側に阿武隈川の洪水浸水想定区域が指定されている。同市は、コンパクト・プラス・ネットワークの考えでまちづくりを進めていくため、平成31年3月に「都市再生特別措置法」(平成14年法律第22号)に基づく「郡山市立地適正化計画」を策定し、高次の都市機能が集積する郡山駅・郡山市役所周辺の中心拠点地区ほか3地区の副次拠点を「都市機能誘導区域」とし、都市機能誘導区域を含む基幹公共交通路線の沿線区域を「居住促進区域」(都市再生特別措置法に基づく「居住誘導区域」)とした。その際、家屋倒壊等氾濫想定区域(L2)及び浸水深が1mを超える区域(L1)を、「居住促進区域」から原則除外している。

令和元年東日本台風(台風第 19 号)において、市が定めた居住誘導区域の約2%(約 54ha)が浸水したことも踏まえ、市は、立地適正化計画への防災指針の位置付け等を再度吟味した上で、令和3年3月に、ハード・ソフト対策を一層的確に進めること等の計画の改定を行った。

図表 郡山市立地適正化計画の「誘導区域」に原則含めない区域



資料:郡山市

○浸水リスクの高い区域における条例による建築制限(滋賀県)

滋賀県は、「滋賀県流域治水の推進に関する条例」を定め、浸水リスクの高い地域を「浸水警戒区域」に指定し、建築制限を実施している。具体的には、200年確率の降雨が生じた場合に、想定浸水深がおおむね3mを超える土地の区域を指定することができ、指定された区域内では、住居等の建築に際して知事の許可が必要となる。また、洪水予報河川や水位周知河川のほか、県下の主要な一級河川・普通河川・水路等を解析対象とし、3段階の規模の降雨による氾濫などを想定した水害リスク情報を、「地先の安全度マップ」として公表している。

○北海道胆振東部地震の被災市街地の復旧(北海道札幌市)

平成30年9月6日に発生した北海道胆振東部地震により、大規模な地盤沈下が発生した札幌市清田区里塚地区の災害復旧工事が、令和2年末に完了した。

昭和50年代半ばに宅地化が進んだ清田区里塚地区は、火山灰質の砂質土により谷を埋め立てた盛土造成地で、地震動により地下水位以下の土の層が液状化し、旧地形に添って流動、脆弱箇所から噴出し、地盤沈下が発生したことにより、公共施設のほか住宅でも著しい被害が発生した。

再度の大規模な土砂流出を防止するため、令和元年より地盤改良工事を開始した。具体的には、宅地部分については、地上に建築物がある場合でも施工が可能な薬液注入工法により、また、道路部分については、地盤の横方向の動きを抑制する深層混合処理工法により、さらに、公園部分は液状化の発生と流動防止する置換工法により、実施した。被災地では対策工事と同時並行で住宅再建工事が行われ、令和2年末には多くの被災者は各種支援金や助成金等を活用しながら住宅再建工事を終えている。

○災害危険区域の指定と土地利用(宮崎県宮崎市)

宮崎県では、平成17年9月の台風第14号により、宮崎市中央部を流れる大淀川の上流域で1,000mm以上の総降水量を記録した。3,000棟を超える床上浸水被害が生じたことなどを受け、宮崎市では、平成18年に建築基準法第39条に基づき「宮崎市災害危険区域に関する条例」を制定した。

翌年、同条例により災害危険区域を指定し、区域内での住宅等の建築については、あらかじめ市長の認定を受けたものでなければ建築してはならないとした。また、区域内の既存建築物の改築や、新築の際の測量等について一定の割合で補助し、災害に強いまちづくりの早期実現を図ってきている。

○津波避難困難地域の避難施設(和歌山県美浜町)

和歌山県は、これまで繰り返し津波被害を受けており、科学的に想定される最大クラスの南海トラフ地震(以下「南海トラフ巨大地震」という。)による甚大な被害が危惧されている。県は、平成25年、津波浸水想定に基づき、地震発生から想定される津波到達時間までに安全な場所に避難することが困難な地域を「津波避難困難地域」として抽出し、「津波による死者をゼロとする」ことを目指して、住民一人ひとりの避難を支援するための対策を進めてきた。

二級河川日高川河口右岸から海岸沿いに位置する美浜町においては、県の南海トラフ巨大地震による津波想定では、町全域の約46%、住宅地の約90%に相当する590haの津波浸水が想定され、海際や河川に近い低地部の人家のある地域では7mを超える浸水深が想定されている。また、津波到達時間は、津

波高1mが16分、津波高5mが20分の想定となっており、津波避難対策が急務となっていた。

美浜町は、平成27年3月、南海トラフ巨大地震津波避難に関する整備計画を作成し、平成28年7月より、松原地区の標高15.5mの高台に、避難困難地域の全人口を収容できる高台避難施設の整備を進め平成29年11月に完成した(写真)。収容人数は約2,000人で、新浜・浜ノ瀬・田井畑の避難対象者すべてが避難でき、トイレ、生活必需品、非常食を保管する備蓄倉庫なども設置している。

図表 和歌山県美浜町松原地区高台津波避難場所



資料:和歌山県、美浜町、(株)浅川組

4. 民間による取組

○廃校を活用した防災体験型宿泊施設「KIBOTCHA」(宮城県東松島市)

「KIBOTCHA(キボッチャ)」は、宮城県東松島市において、東日本大震災の津波で被災し廃校になった旧野蒜のびる小学校の校舎を、「防災体験型宿泊施設」として活用したプロジェクトである。

宿泊施設運営や防災・危機管理教育などを手掛ける貴凜庁株式会社が整備・運営している。本施設は、所有者である東松島市から同社が土地と建物を借り受け、施設の改修工事費用として自己資金のほか、宮城県の「沿岸部交流人口拡大モデル施設整備事業補助金」を活用している。

1階にレストラン、入浴施設、2階に防災体験ゾーンや学習ルーム、3階に宿泊施設が配置されており、非常時には300人規模の一時避難所としても機能する。大型のデジタル映像機材を使用したシアタールームがあり、地域の歴史や実際の災害ケースをもとにしたデジタル映像を使いながら災害状況や対応策などを学ぶことができる。また、防災体験ゾーンの遊具はすべて「防災」をテーマにしており、体を動かしながら火災や津波、遭難等に対応する能力を身に付けることができるほか、自衛隊、警察、消防のOBのスタッフの指導のもと、身近なものを使った担架の作り方やロープを使った救護術等も学ぶことができる。

本施設は、令和元年10月に、防災と地域活性化の両面からのアプローチによって持続可能な土地活用を実現した廃校活用のモデル事例として、一般財団法人都市みらい推進機構が主催する令和元年度「土地活用モデル大賞」で国土交通大臣賞を受賞している。

図表 「KIBOTCHA」施設概要



資料:内閣官房「国土強靱化 民間の取組事例集(令和2年4月)」、KIBOTCHA

○浸水被害想定エリアから内陸部への倉庫移転(大阪府八尾市)

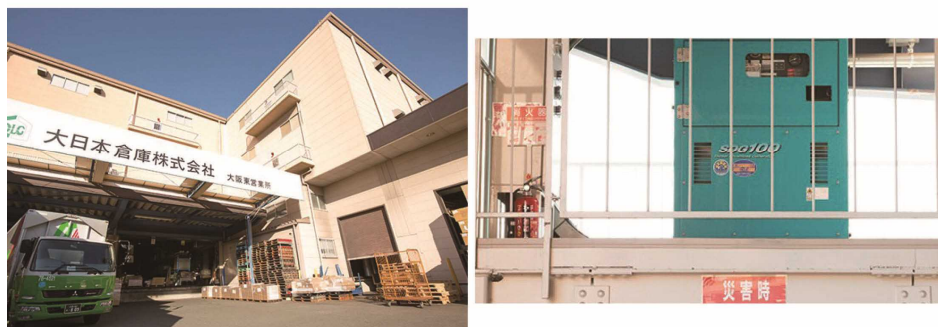
大日本倉庫株式会社は、大阪市西区南堀江の木津川に面する自社保有の倉庫施設が南海トラフ巨大地震発生時の浸水想定エリアに立地するため、津波や高潮等に対する脆弱性を懸念していた。

東日本大震災を契機に、自社の活動の継続、荷主企業の商品や資産の保全の観点から、海岸線から10km以上離れた内陸部の大阪府八尾市に倉庫を移転した。また、大阪府の災害時における緊急支援物資の荷捌き拠点にも指定され、災害時の社会的な役割を拡げている。

移転先では、倉庫施設自体の防災機能強化に取り組んでいる。国土交通省による広域災害時における民間物資拠点としての指定を受けて「広域物資拠点施設整備補助事業」の活用を図りながら、平成26年9月に非常用電源設備として自家発電機(110kVA)を新設、衛星電話も設置した。新設した自家発電機は、ディーゼル発電機を採用し、72時間の稼動を可能とするため1,000ℓの軽油を備蓄している。同社の保有資産は倉庫が主体であり、貨物車両等を多く保有する必要のある業態ではないことから、平常時においては備蓄した軽油をフォークリフトの燃料等として活用しながら、劣化させないよう取り組んでいる。

図表 大日本倉庫株式会社大阪東営業所

外観写真及び非常用電源設備



資料:内閣官房「国土強靱化 民間の取組事例集(平成30年6月)」、大日本倉庫(株)

○事業継続体制強化を目指し設立した第二の本社(北海道札幌市)

アクサ生命保険株式会社は、平成 26 年 11 月に北海道札幌市に第二の本社を新設した。同社は東日本大震災時に、コールドスタンバイの代替本社拠点を福岡市に立ち上げ、事業継続を確かなものとした。こうした経験から、ホットサイトとしてのバックアップ拠点の必要性を痛感し、首都直下地震や南海トラフ巨大地震に備えた事業継続体制強化のため、本社機能の分散が急務であると判断した。

本社機能の立地候補を選定する上で、全国 65 の主要都市をリストアップし、自然災害リスク、首都圏人口や本社機能の立地状況、高等教育機関の集積、行政の支援体制等様々なリスクや条件を考慮し、最終的にはバックアップ拠点として札幌市を選定し、本社機能の分散を図った。北海道庁と札幌市は平成 23 年度より「バックアップ拠点構想」を掲げており、行政側が企業誘致を積極的に行い、有事を想定した事業継続マネジメントに対する知見や理解が深かったことも立地先決定の要因となった。

○浸水対策等を実施した民間ビル(大阪府大阪市)

栗原工業株式会社は、平成 31 年3月に大阪市北区南森町に新本社ビルを建設した。新本社ビルは、利便性の高い繁華街に立地するが、上町断層の直近に位置し、また、付近では、水害ハザードマップにおいて内水氾濫の際に最大で地盤面から0.3mの深さの浸水が予測されている。そこで、電気設備工事会社である同社は、災害時も機能を保ち、電気インフラの復旧拠点となることを重視し、様々な災害対策を実施している。

高圧受変電設備、非常用発電設備などの電気設備を屋上に設置し、1 階の受水槽・消火水槽など各種水槽に付属するポンプ類、動力盤、給油口を、床面から 2.0m以上の高さの位置に設置している。また、道路境界とエントランスの間に緩やかな勾配を設け(約 0.3mの高低差)、更にエレベータホールに向かって段階的に床レベルを嵩上げし、1 階床面の高さを地盤面よりも約 0.6m高く設定している。このほか、建物は災害時の機能維持のために免震構造とし、電源は非常用発電機、太陽光発電、蓄電池があり、さらに加え電気自動車よりビル内蓄電池へ給電が可能となっている。

第3節 東日本大震災からの復旧・復興の状況と土地利用に関する取組

平成 23 年3月 11 日に発生した東日本大震災から 10 年が経過した。東北地方を中心とした被災地では、住宅再建やまちづくり等の取組により、復興は大きく前進し、地震・津波被災地域では、復興の総仕上げの段階に入っており、原子力災害被災地域においても、復興・再生が本格的に始まっている。

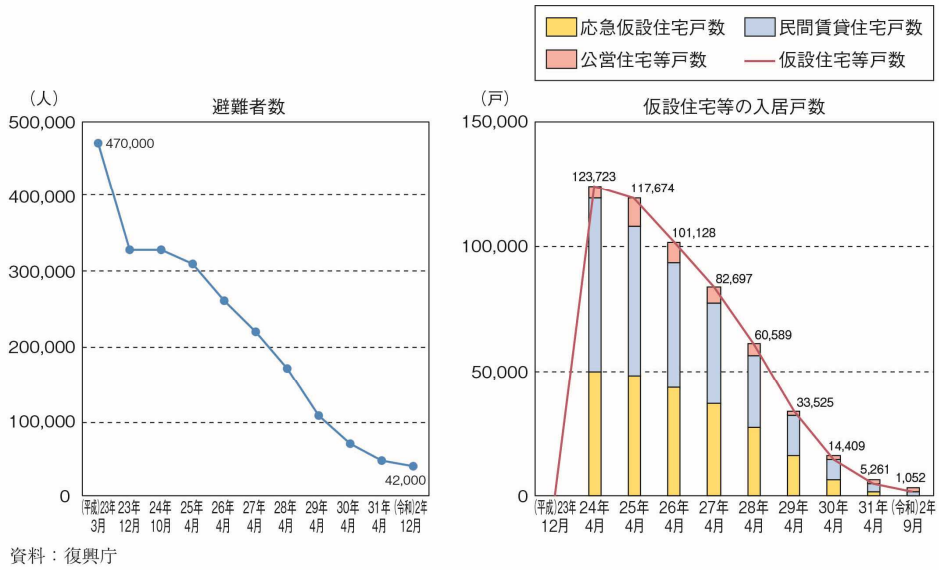
そこで、本節では、現在の復旧・復興の状況について整理するとともに、復旧・復興に向けた具体的な取組のうち、土地利用に関する取組について取り上げる。

1. 東日本大震災からの復旧・復興の状況

(1) 住まいとまちの復興

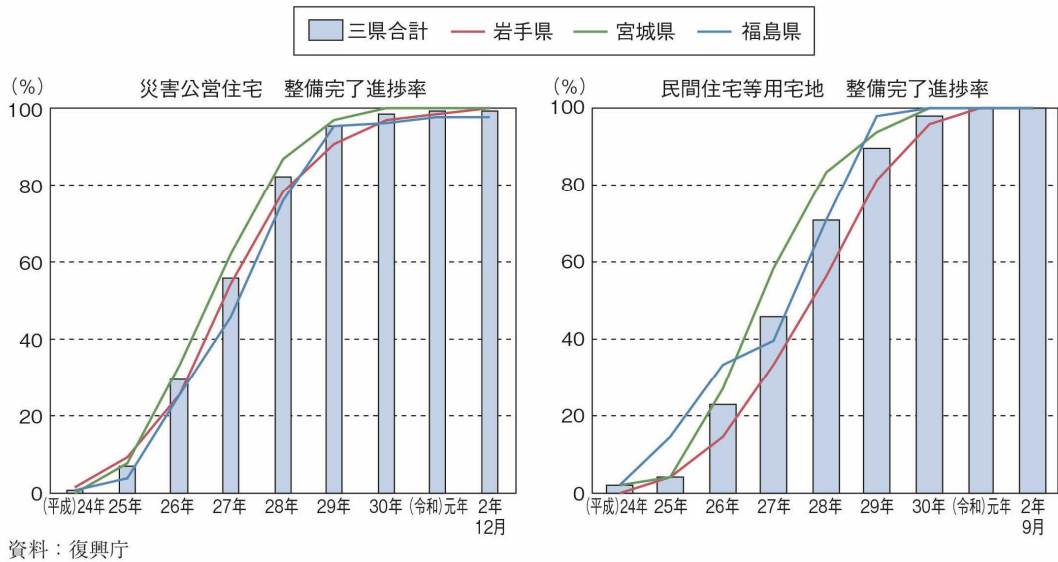
東日本大震災の発生以降、当初は約 47 万人に上った避難者数については令和2年 12 月8日現在、約 4万2千人に減少している。仮設住宅から恒久住宅等への移転が進み、仮設住宅等の入居戸数は最大約 12 万4千戸から約1千戸に減少している。

図表 避難者数と仮設住宅等の入居戸数の推移



災害公営住宅及び高台移転については、令和2年12月末時点で、災害公営住宅約3万戸及び高台移転による住宅用の宅地約1万8千戸が完成し、原発避難者向け及び帰還者向けの災害公営住宅を除き、整備が完了している。

図表 災害公営住宅及び民間住宅用宅地の整備完了進捗率推移

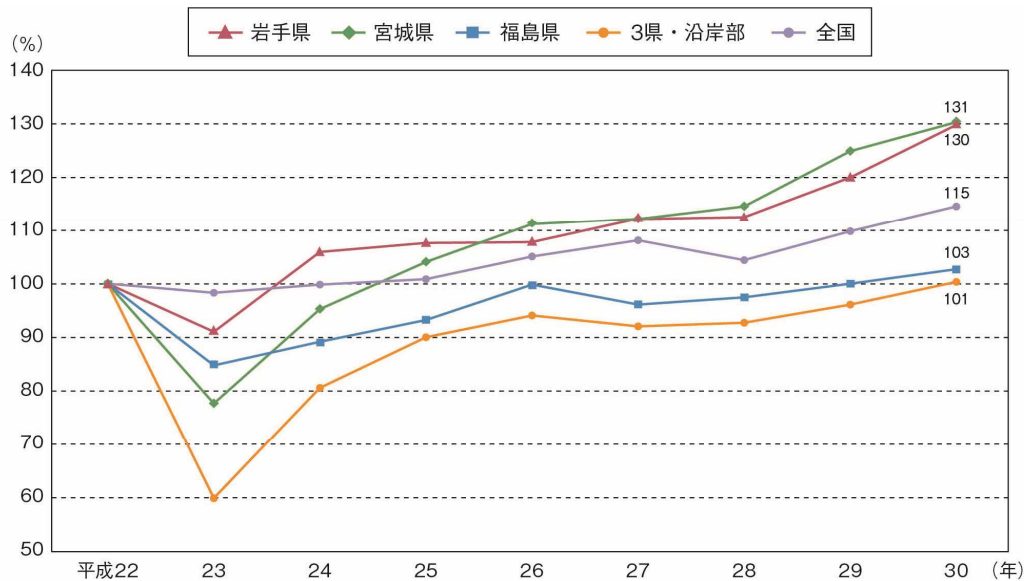


被災地の経済発展の基盤となる復興道路・復興支援道路、鉄道、港湾等の交通インフラ等の整備が進み、原子力災害被災地域を除き、事業完了の目途が立ちつつあり、こうした交通・物流網等を通じて、内陸部における生産拠点の集積と沿岸部の港湾の結びつき等の効果が現れている。

(2) 産業・^{なりわい}生業の再生

岩手県、宮城県、福島県の製造品出荷額等は、震災の影響により、平成 23 年に大幅に減少したが、平成 26 年にはおおむね震災前の水準まで回復した。平成 30 年の製品出荷額等は、平成 22 年と比較して岩手県は 130%、宮城県は 131%、福島県は 103%となった。また、3県沿岸部の製造品出荷額等についても、全体としてみれば、震災前の水準まで回復している。

図表 製造業の復興(3県の製造品出荷額等の変化)(平成 22 年=100)



(3県・沿岸部の市町村)

【岩手県】宮古市、大船渡市、久慈市、陸前高田市、釜石市、大槌町、山田町、岩泉町、田野畑村、普代村、野田村、洋野町、
【宮城県】仙台市(宮城野区、若林区)、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、東松島市、亶理町、山元町、
松島町、七ヶ浜町、利府町、女川町、南三陸町、【福島県】いわき市、相馬市、南相馬市、広野町、楡葉町(注)、富岡町(注)、
大熊町(注)、双葉町(注)、浪江町(注)、新地町

(注)調査対象外とされた年があるなど、調査年によっては集計に含まれない。

資料：復興庁

経済産業省「平成 22 年工業統計調査」、「平成 24 年工業統計調査」、「平成 25 年工業統計調査」、「平成 26 年工業統計調査」、「平成 29 年工業統計調査(平成 28 年実績)」、「平成 30 年工業統計調査(平成 29 年実績)」、総務省・経済産業省「平成 24 年経済センサス - 活動調査(平成 23 年実績)」、「平成 28 年経済センサス - 活動調査(平成 27 年実績)」及び「2019 年工業統計調査(2018 年実績)」を基に復興庁作成

(3) 農業・水産業の復興

津波被災農地は、計画的に復旧事業を進めたことによって、94%で営農再開が可能となり、また、被災した漁港のすべてで陸揚げが可能となるとともに、陸揚げ岸壁の全機能が回復した漁港は 97%となった(令和3年1月末時点)。

(4) 被災地の人口

岩手県では、東日本大震災以前に人口減少が進行しており、平成 23 年に東日本大震災によって大幅な自然減となり、その後も自然減を中心とする人口減少が進んでいる。

宮城県では、東日本大震災後は一時的に社会増に転じており、他県の被災地からの転入者数が増加したものと推察される。その後、人口減少の傾向にあるが、主な要因は自然減である。

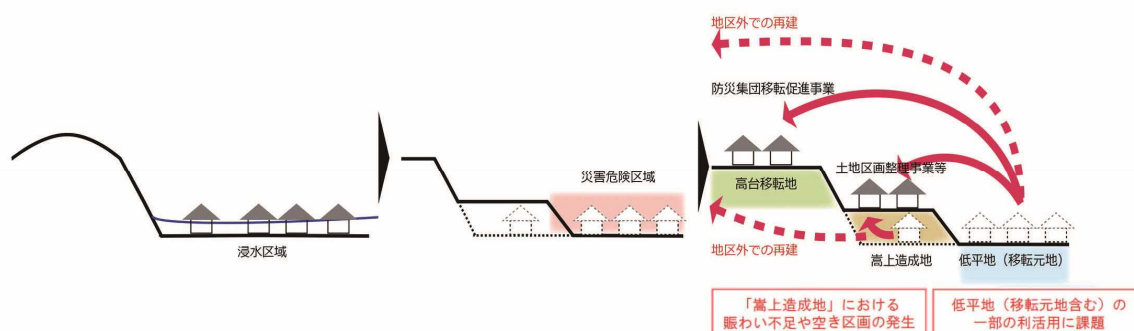
福島県では、東日本大震災以前に人口減少が進行しており、東日本大震災が発生した平成 23 年と翌年の平成 24 年は急激な社会減となったが、その後、人口減少の大半は自然減が占めている。

(5) 被災市街地における土地活用の促進

被災地においては、津波による浸水区域内の一部を嵩上げし、土地区画整理事業等により嵩上造成地が整備されている。土地区画整理事業等では、所有者の意向を踏まえた計画策定、換地設計により、売却・貸付意向の所有者の土地を集約し、公営住宅用地、商業施設用地等に活用するなどの取組が行われているが、このような工夫を行っても、時間の経過とともに所有者に意向の変化が生じ、事業後において賑わい不足や空き区画が発生している。

また、被災地の防災集団移転促進事業において、災害危険区域のうち、住宅用地等が移転促進区域となり、買取公有地が多く発生している。比較的まとまった土地や立地条件の良い敷地は事業者等の誘致が進んでいる一方で、小規模な宅地や市街地から離れた集落等では、土地利用ニーズの低下や、公有地と私有地がモザイク状に分布していることから、土地の利活用の見込みが立たないということが課題となっている。

図表 被災市街地における課題のイメージ



資料:復興庁

土地利用の意向のない所有者から、土地を使いたい利用者に、土地を円滑に供給するためには、利用意向者の問合せを待っている状態では空き区画となっている土地のニーズを捉えることに限界があり、積極的に情報発信を行う必要がある。

しかしながら、民間取引に委ねても被災地では必ずしも民間による不動産取引が活発であるとは限らないため、公共が関与する形で土地を使いたい利用者に円滑に供給する仕組みを構築することが必要である。

そのため復興庁では、嵩上造成地や低平地を対象とした土地活用促進等モデル調査を実施し、そこで得られたノウハウを被災地で横展開するため、「土地活用の促進等に係るガイドブック」を作成している。

ガイドブックにおいては、組織・仕組みづくりや基礎情報の収集整理、土地所有者意向の把握、土地情報まとめ、マッチングの準備・実施・契約等が整理されており、事例集もまとめられている。

例えば、岩手県大槌町の嵩上造成地を対象とした「空き地バンク」においては、同町と宅建協会とが協定を締結して、マッチングから契約交渉まで宅建業者と契約者同士に委ねることで、行政の関与をより低減

したオープンマッチングを実現している。

また、岩手県宮古市においては、低平地の移転元地の周辺民有地の意向調査を行うことで、交換可能な候補地の抽出を実施し、大規模な土地を活用したい利用ニーズにも対応することが可能となるよう、取組を進めている。

今後は、人口減少など全国の地域に共通する中長期的な課題を抱える「課題先進地」である被災地の自立に向けて、復旧・復興事業により強化されたインフラ基盤、復興期間を通じて培ってきた多様な主体との結びつきやノウハウなどを最大限活かしつつ、交流人口・関係人口や移住者の拡大を図るとともに、地方創生の施策を始めとする政府全体の施策を活用することにより、コミュニティを再生し、持続可能で活力ある地域社会を創り上げていくことが必要となる。

(6) 被災地における地価の動向

令和3年地価公示における被災3県の地価動向を県別にみると、岩手県は、住宅地、商業地ともに下落が継続し、住宅地で-0.4%（令和2年地価公示では-0.1%）、商業地で-1.7%（同-0.7%）となった。宮城県は、住宅地、商業地ともに上昇が継続し、住宅地で1.0%（同3.5%）、商業地で1.2%（同6.2%）となった。福島県は、住宅地、商業地ともに下落に転じ、住宅地で-0.1%（同0.4%）、商業地で-0.6%（同0.5%）となった。

被災3県沿岸の27市町村における地価動向をみると、住宅地については、災害公営住宅及び防災集団移転事業等の復興事業の進捗に伴い、被災地の移転需要は落ちつきを見せているほか、少子高齢化や人口減少等の影響により土地需要が低迷し、地価は下落している市町村が多い。また、商業地については、少子高齢化や人口減少、中心商業地の空洞化等により土地需要が低迷し、地価は下落している市町村が多い。

(7) 被災地における土地取引の動向

被災3県における土地取引（売買）件数をみると、平成23年3月の震災直後には取引件数の減少がみられたものの、復興の進捗に伴い、平成25年に入った頃から、岩手県、宮城県、福島県いずれにおいても震災前に比べて大幅な件数の増加がみられた。

その後、岩手県、宮城県、福島県いずれにおいても、件数は徐々に減少しているが、震災前の水準を上回っている状況である。

(8) 被災地におけるオフィス市場の動向

仙台市、盛岡市、郡山市におけるオフィス市場の動向をみると、仙台市では、平成20年から平成22年における新規オフィスビルの大量供給により震災直前は空室率が20%前後と高い水準にあったが、震災以降は復興関連企業のオフィス需要等により、低下傾向が続いており、令和2年10～12月期5.3%となっている。また、震災前は下落傾向にあった賃料についても、震災以降はおおむね横ばいが続き、近年は上昇している。

盛岡市においては、震災以降の復興関連需要等により、空室率の低下傾向がみられたが、近年は空室率が上昇している。また、賃料については、震災以前から下落傾向が続いている。

郡山市においては、震災以降の復興関連需要等により、空室率の低下傾向がみられたのち、近年は横ばいとなっている。また、賃料については、震災以前は下落傾向にあったが、震災以降は上昇し、近年は横ばいとなっている。

(9)被災地における住宅・建築着工の動向

被災3県における住宅市場の動向をみると、新設住宅着工戸数の前年同月比は、震災直後に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復し、平成24年の後半頃から増加傾向がみられ、その後緩やかに減少している。令和2年の着工戸数は、岩手県が5,956戸(前年比29.6%減)、宮城県が12,451戸(前年比17.9%減)、福島県が9,868戸(前年比10.6%減)となった。

被災地における事務所、店舗等の非住居系の建築着工の動向をみると、岩手県、宮城県における建築着工床面積は、震災後から平成25年まではおおむね増加傾向であったが、その後緩やかに減少している。令和2年については、岩手県で約49.7万㎡(前年比0.6%増)、宮城県で約89.2万㎡(前年比9.4%減)、福島県で約72.9万㎡(前年比13.9%減)となった。

2. 被災地における土地利用に関する取組

東日本大震災により甚大な津波被害を受けた地方公共団体においては、被災状況や地形的条件、住民の意向等を踏まえ、復興に向けた住宅の再建や復興まちづくり、工場や事業所等の復旧・新規立地等産業の復興が着実に行われており、地方公共団体・地域住民・民間企業等の様々な主体が連携しながら事業が進められている。

本節では、被災地における具体的取組について、土地利用の観点から特徴的な取組を行っている例を取り上げる。

(1)低未利用地の活用による地域住民の憩いの場づくり

○津波被災者との協働によるコミュニティガーデン(宮城県石巻市)

宮城県石巻市雄勝町^{おがつ}は、震災で中心部に大きな被害があり、震災前約4,000人だった人口が約1,100人(令和3年3月末時点)まで減少している。

震災後、雄勝町に慰霊と交流・憩いの場を作るため、平成25年に一般社団法人雄勝花物語によって「雄勝ローズファクトリーガーデン」が造成された。平成30年には背後地に70m移転し、コミュニティガーデンの運営が続けられている。

本ガーデンの始まりは、一般社団法人雄勝花物語の代表が、亡くなった母親を弔うために実家跡地に花を植えたことである。そこに共感した地域住民、千葉大学園芸学部の学生、民間企業などの多くのボランティアの支援を得ながら、災害危険区域に指定された低平地において、地域の憩いの場を形成している。

移転する際には、一般社団法人雄勝花物語を中心に住民主体で周辺の土地利用計画の議論を進め、千葉大学の支援によって「雄勝ガーデンパーク構想」が策定された。そして平成30年度は当該構想の具体的な実現を図るため、復興庁の「地域づくりハンズオン支援事業」により、専門家の派遣を受け、低平地活用計画の策定や関係団体間での連携体制の確立が進められた。

さらに令和元年度は、復興庁の「土地利活用等促進モデル調査」によって、石巻市と「雄勝ガ

ーデンパーク構想」の計画化に向けて協議を重ねてきた。これにより、雄勝ローズファクトリーガーデンを中心に、収益事業としてオリーブ園やワイン用ブドウ栽培の他に、パークゴルフ場や研修農園、花や果実の摘み取り農園、花と緑の広場などによる利活用の計画が具体化され、計画実現に向けた取組が進んでいる。石巻市は雄勝地区において移転元地利活用のモデルを構築し、その手法を他の半島部にも適用していく予定である。

図表 雄勝ローズファクトリーガーデン



資料:(一社)雄勝花物語

○中心市街地における低未利用地の暫定利用(宮城県石巻市)

宮城県石巻市の中心市街地は、多重防御の二線堤を整備することで、これまで通りの土地利用が可能となっているものの、東日本大震災の津波によりほぼ全域が浸水した結果、震災前からの空き店舗の多くが取り壊されるとともに、震災を機に閉店する店舗もあり、中心市街地の空き地化が進んだ。

そんな状況の中、株式会社「街づくりまんぼう」が関与して、石巻駅から徒歩約 10 分の空き地となっていた民有地を借り受け、「街なかの賑わい創出」「新規事業者の創出」を目的として、チャレンジショップである「橋通り COMMON」を 2 年半の期間限定で平成 27 年に開業した。

敷地には、店舗としての車両型コンテナと、共用飲食スペースとしてのテントを配置し、店舗は改修できるものとして自由度を高め、DIY 形式で低コストを図るとともに、地域内外の住民の交流の場としてイベントスペースを設けている。

テナントの募集に当たっては、災害ボランティアをきっかけに移住した若年層を中心に告知し、震災を機に石巻市を訪れた人々が、少ない初期投資で石巻市に根を張って暮らすための創業支援の場をつくることに貢献した。

平成 29 年 11 月に一旦事業を終了した後、復活を望む地元の声に応じて、平成 30 年 4 月から「COMMON-SHIP(コモン・シップ)橋通り」として再び 2 年半の事業期間を設けて開業し、令和 2 年 11 月に再び惜しまれつつ閉場している。

仮設の店舗を卒業し、中心市街地に本設の店舗を構える事業者も現れるなど、取組は一定の成果を挙げており、株式会社「街づくりまんぼう」では、中心市街地活性化のために、オープンスペースの活用を含め、今後も引き続き起業支援に取り組んでいくこととしている。

○災害危険区域における住民の憩いの場の形成(宮城県女川町)

女川町の中心市街地は震災により大きな被害を受けたものの、津波復興拠点整備事業や被災市街地復興土地区画整理事業などによる嵩上げを行い、平成 27 年に女川駅が開業するとともに、駅前商業エリアがまちびらきをしており、その後も海側の災害危険区域内の女川町海岸広場の整備を進め、令和 2 年 12 月に完成している。

女川町海岸広場については、女川町まちづくり推進協議会において住民のニーズに応える整備が検討され、様々な取組が行われている。

鉄筋コンクリート造の建物が津波で倒壊・転倒した事例である「旧女川交番」を震災遺構として保存するとともに、株式会社マッシュホールディングスが年に 1 度主催する参加型チャリティーイベントでの売上を建設費に充てた、海の生き物をモチーフにした特徴的な遊具のある子ども達の遊び場「マッシュパーク」が整備されている。

また、近年、町内でニーズが高まっていたスケートボードについて、面積約 880 m²の専用パークが整備されることにより、圏域外も含めた住民の交流の場が形成されている。

(2) 公民連携による賑わい拠点の創出

○復興のための公民連携のエリアマネジメント(岩手県大船渡市)

岩手県大船渡市では、大船渡駅周辺地区において、JR大船渡線から山側の区域については、地盤の嵩上げにより東日本大震災クラスの津波にも対応できる住宅地を整備し、JR大船渡線から海側の区域については、災害危険区域に指定して住居等の建築を禁止した上で、商業業務地「キャッセン大船渡」を整備している。

商業業務地においては、主に市有地である約 10.4ha を「津波復興拠点区域」としてまとめて 10～40 年の事業用定期借地とし、構成する 9 街区のうち、民間事業者と大船渡市が出資して設立されたまちづくり会社「キャッセン大船渡」が、3 つの街区で借地人として施設整備や街区開発主体として事業者誘致を行い、1 つの街区で予定借地人として街区開発計画を検討している。地元の商店は整備した施設にテナントとして入居し、閉店の際の店舗入替えをスムーズにすることにより、将来のシャッター商店街化を防止しようとしている。

津波復興拠点区域の主な土地所有者である大船渡市は、各借地人に対して、まちづくり会社「キャッセン大船渡」が実施するエリアマネジメント事業に協力して経費を負担する場合には地代を固定資産税相当額とし、通常の地代との差額について、エリアマネジメントの事業資金とする仕組みを導入した。なお、事業資金の大半はエリアマネジメント事業費とし、残りは各借地人が自社の強みを活かした自主的まちづくり事業費としている。また、まちづくり会社「キャッセン大船渡」は、平成 30 年に都市再生推進法人として大船渡市から指定を受けている。

これらの取組に際しては、民間事業者から「エリアマネジメント・パートナー」を公募し、選定された大和リース株式会社が、まちづくり会社の設立、商業施設の店舗配置等に民間のノウハウを活かしながら貢献している。

具体的なエリアマネジメントとしては、エリア全体の景観保全、賑わいに資するイベントの開催、次期テナント候補の確保、人材の育成等の取組を行っている。

図表 キャッセン大船渡



資料:大船渡市

○河川と一体となった賑わい拠点の整備(宮城県名取市)

宮城県名取市閑上地区では、被災市街地復興土地地区画整理事業や防災集団移転促進事業などとあわせ、名取川の堤防整備によって津波防災対策を講じている。

名取川の堤防側帯を含めた敷地^{ゆりあげ}に、被災した地元の商店等が入居する商業施設である「かわまちてらす閑上」が平成 31 年4月に開業しており、河川と一体となった地域の賑わい拠点を形成している。商業施設の運営は、民間企業と名取市が出資したまちづくり会社「かわまちてらす閑上」が実施し、河川の親水空間を活かしたイベントの開催など、エリアマネジメントも担うこととしている。

商業施設の敷地は、堤防の側帯上の国有地、側帯下の市有地の2つの区画に分かれており、国有地については国から市が借り上げ、他の市有地部分とともにまちづくり会社が借地している。なお、国土交通省東北地方整備局では、閑上地区を「かわまちづくり計画」に位置付け、都市・地域再生等利用区域を指定し、名取市に占用を許可している。

近隣には、敷地内に市の震災復興伝承館を有する河川防災ステーションが整備されており、河川空間と一体となった賑わいのあるまちづくりにより地域活性化を図ることとしている。

図表 かわまちてらす閑上



資料:名取市

(3)新技術の活用による先進的な土地利用

○ロボット・ドローンの活用に関する産業集積(福島県南相馬市、浪江町)

福島県では、東日本大震災及び原子力災害によって失われた浜通り地域等の産業を回復するために、新たな産業基盤の構築を目指す国家プロジェクトである「福島イノベーション・コースト構想」を推進している。

この構想の一環として、南相馬市の復興工業団地内の広大な敷地内に「無人航空機エリア」「水中・水上ロボットエリア」「インフラ点検・災害対応エリア」「開発基盤エリア」を設けるとともに、後述の浪江町の棚塩産業団地内に長距離飛行試験のための滑走路を整備する「福島ロボットテストフィールド」が令和2年3月に全面開所している。

「無人航空機エリア」は、無人航空機向けとしては国内最大の飛行空域、滑走路、緩衝ネット付飛行場を整備しており、基本的な飛行から衝突回避、不時着、落下、長距離飛行等の多様な試験環境の提供により、無人航空機の実用化を推進することとしている。

「水中・水上ロボットエリア」は、ロボットによる水中のインフラ点検と災害対応の実証試験のために整備した国内唯一の試験場であり、ダム、河川、港湾、水没市街地等の水中・水上で発生するインフラの状況や災害現場を再現可能となっている。

「インフラ点検・災害対応エリア」は、ロボットによるインフラ点検と災害対応の実証試験のために整備した国内唯一の試験場であり、トンネル、橋梁、プラント、市街地、道路等の構造物を設置することにより、老朽化したインフラの状況や災害現場を再現可能となっている。

この施設の整備等によって、東日本大震災以前はなかったロボット事業者が、数多くこの地域に進出するとともに、地元事業者の新規参入も進んでおり、浜通り地域等にロボット事業者の集積が着実に始まっている。

図表 福島ロボットテストフィールド(南相馬市復興工業団地)の全景



資料:(公財)福島イノベーション・コースト構想推進機構

○世界最大の水素製造拠点を中心としたまちづくり(福島県浪江町)

東北電力から福島県浪江町に無償譲渡された、浪江・小高原子力発電所の旧建設予定地に造成された棚塩産業団地において、世界最大級となる 10MW の水素製造装置を備えた「福島水素エネルギー研究フィールド」が、令和2年3月に開所している。これは「福島イノベーション・コースト構想」や「福島新エネ社

会構想」の一環としての取組である。

68,000 枚の太陽光パネルで発電した電力を用いて作られる1時間当たりの最大水素量は、燃料電池自動車約 350 台分の燃料に相当するものとなっている。

出力変動が大きい再生可能エネルギー由来の電力を水素にすることで、いつでも、使いたい場所で使えるようにするとともに、製造から利用までトータルで CO₂を排出しないカーボンフリーな社会の実装に取り組んでいる。

水素需要を予測する「水素需要予測システム」と、電力系統の需給バランスを監視制御する「電力系統側制御システム」などからの情報をもとに、「水素エネルギー運用システム」が最適制御を行うことで、再生可能エネルギーの利用拡大を実現することとしている。

これを機に、浪江町は、水素を商工業や交通、一般家庭など幅広い分野に活用する「なみえ水素タウン構想」をまとめ、家庭や商業施設等に設置した燃料電池に、トレーラー等で水素を運搬して発電することの実証を始めることとしている。

○CLT の活用による災害公営住宅整備(福島県いわき市)

CLT(Cross Laminated Timber:直交集成板)とは、ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルであり、欧米を中心にマンションや商業施設などの壁材や床材として普及しており、我が国においても国産材 CLT を活用した中高層建築物等の木造化による新たな木材需要の創出が期待されている。

原子力災害で避難されている方々が居住する災害(復興)公営住宅として、福島県いわき市常磐下湯長谷地区に確保された用地に整備した県営磐崎団地において、CLT パネル工法を採用している。CLT の使用量は約 2,300 m³で、この量は樹齢 50~60 年のスギ 12,000 本分に当たり、県産材を含む国産材を岡山県の CLT 工場で加工し、3 階建て集合住宅を2棟整備している。

CLT の特徴を活かして、燃えしろ設計による1時間準耐火構造とするとともに、工期を一般的な鉄筋コンクリート住宅と比べて、4割程度(RC 造:13 ヶ月→CLT 工法:5.5 ヶ月)まで短縮し、迅速な住宅供給を実現している。なお、床下に厚さ 212.5 mmの遮音材を設置し、遮音性を確保している。

また、外壁や軒裏、室内の一部を CLT 現しとするとともに、外部のカーテンウォールにも木材を用い、木の持つ癒し効果や調湿効果、暖かさが感じられるデザインとし、快適で安全・安心な居住環境を実現している。

また、福島県内の事業者が建設した住宅を県が買い取る「福島県買取型復興公営住宅整備事業」により、迅速かつ円滑な整備を図るとともに、芝浦工業大学と産学連携し、先進的な工法である CLT パネル工法のノウハウの蓄積に貢献している。

(4)農業再生のための新たな取組

○ピーカンナッツの産地化に向けた産業振興拠点整備(岩手県陸前高田市)

岩手県陸前高田市は、北米原産の高栄養価・高収益作物であるピーカンナッツを新たな地域産品とすべく、平成 29 年7月に東京大学及び国内最大のピーカンナッツ取扱量を持つ株式会社サロンドロワイヤルと産学官連携の協定を締結し、国内初のピーカンナッツの商業生産の基盤づくりと、ピーカンナッツによる市場形成・流通基盤構築に取り組んでいる。

ピーカンナッツはクルミ科のナッツで、ナッツ類で最も多くの抗酸化物質を含む栄養価の高さから、世界

的に注目されている作物であるが、国内における本格的な生産や流通の基盤が構築されていないため、東日本大震災復興特別区域法(平成 23 年法律第 122 号)の仕組みも活用し、原料生産から加工商品製造まで一貫した拠点づくりを行い、陸前高田のピーカンナッツのブランド化を目指している。

具体的には、陸前高田市の中心部で嵩上げされた区画において、ピーカンナッツの魅力や食文化の発信拠点として、ピーカンナッツの加工・販売等を行う産業振興施設の整備事業が行われており、令和4年に完成する予定である。

また、産業振興施設の整備を始めとしたピーカンナッツの市場や食文化を形成する取組に加え、最適品種選抜のための苗木の試験栽培や育苗用ハウスの整備など、栽培の基盤づくりも推進している。

図表 産業振興施設の完成イメージ



資料:陸前高田市

(5)復興の姿と震災の記憶・教訓

○復興の姿と防災の知恵を伝えるスタジアム整備(岩手県釜石市)

岩手県釜石市は、令和元年に開催されたラグビーワールドカップ 2019™日本大会の開催都市として、東日本大震災からの復興を目指して「釜石^{かまいし}鶴住居復興スタジアム」を新たに整備した。

スタジアムは、発災時に子どもたちの率先避難行動が世界に広く紹介された、鶴住居の小中学校跡地に建設されており、地域における防災の象徴として、防災拠点としても機能するよう整備されている。

具体的には、災害時に備え地下に 100t の耐震性貯水槽等を整備するとともに、ヘリポートとしての活用も可能なグラウンドとし、スタジアム背後には、裏山への避難路も整備されている。

なお、スタジアムの座席の約7割は、平成 29 年に釜石市の尾崎半島で発生した大規模な森林火災で焼けたスギの木材を使用したものであり、森林火災からの復興をも示すものとなっている。

令和2年に、英国のラグビーメディア The Rugby Paper の“Top 20 rugby stadiums”に選出されるなど、国

際的にも釜石市の取組が大きく評価されており、今後、ラグビーワールドカップのレガシーを継承して、復興の姿と防災の知恵を伝える拠点として、地域で活用されることが期待される。

図表 釜石鵜住居復興スタジアム



資料: 釜石市

○震災による犠牲者への追悼と鎮魂、震災の記憶と教訓の後世への伝承(岩手県、宮城県、福島県)

東日本大震災による犠牲者への追悼と鎮魂、震災の記憶と教訓の後世への伝承、国内外に向けた復興に対する強い意志の発を目的に、国と地方が連携して、復興祈念公園の中に国営追悼・祈念施設の整備を進めている。

令和3年3月に完成した岩手県陸前高田市、宮城県石巻市の国営追悼・祈念施設内では、震災・津波の記憶や教訓等の国内外への伝承・発信を目的に、防災教育の更なる充実にも資する展示施設等が整備されている。福島県浪江町の国営追悼・祈念施設については、令和3年1月に一部利用開始したところである。

また、東日本大震災の教訓を学ぶため、震災伝承施設のネットワークを活用して、防災に関する様々な取組や事業を行う「3.11 伝承ロード」の取組が進められており、国内外の関連団体との連携、地域を越えた交流を図ることにより、災害への学びと備えの普及を進めるとともに、被災地の交流人口の増加による地域振興を図ることとしている。

第2部 令和2年度土地に関して講じた基本的施策

(略)

第3部 令和3年度土地に関する基本的施策

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等

第1節 国土計画における適正な土地利用の推進

平成27年8月に閣議決定した第五次国土利用計画(全国計画)に基づき、適切な国土管理を実現する国土利用、自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用、安全・安心を実現する国土利用の3つを基本方針として、土地利用や国土管理に関し必要な検討を引き続き進めるとともに、各種指標等を活用しつつ計画を効果的に推進する。

また、国土形成計画(全国計画)の基本構想である「対流促進型国土」の形成に向け、引き続き、国土審議会計画推進部会に設置した専門委員会等において、本計画の有効な推進方策の検討を行うとともに、2050(令和32)年までの国土の姿を描き出し、将来の課題整理・解決方策を検討する「国土の長期展望」の検討を行う。

さらに、広域地方計画については、計画策定から令和2年度で5年が経過したことから、計画前半期間における戦略目標、将来像の達成状況を評価するとともに、計画後半期間に向けた課題等を整理するために中間評価を行う。

第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(都市計画区域マスタープラン)について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を推進する。また、人口減少や少子高齢化の進展の中で、居住者の健康・快適な暮らしや持続可能な都市経営を実現するため、市町村による都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の作成を支援し、コンパクトシティの形成を促進する。

また、激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第43号)に基づき、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、災害ハザードエリアからの移転の促進、立地適正化計画の居住誘導区域内での防災対策の促進を図ることにより、防災対策等とも連携した適正な土地利用を進める。

さらに、立地適正化計画と一体となった地域公共交通計画の策定と計画に係る事業を実施することにより、地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成を図り、コンパクトシティ施策と連携した適正な土地利用の誘導を促進する。

第3節 農業振興地域整備計画等による優良農地の確保と有効利用の取組の推進

優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、農業振興地域の指定及び農業振興地域整備計画

の策定等を通じ、農業振興に関する施策を計画的に推進するとともに、「農業経営基盤強化促進法」(昭和55年法律第65号)、「農地中間管理事業の推進に関する法律」(平成25年法律第101号)等に基づき、人・農地プラン等を通じた農地の集積・集約化の促進及び農地の農業上の適正かつ効率的な利用を図る。

第4節 森林計画等による適正な利用・管理の推進

森林の適正な利用及び管理については、「森林法」(昭和26年法律第249号)に基づく森林計画制度等の運用を通じ、森林の有する多面的機能の十分な発揮を確保するための造林・間伐等の適切な推進を図るとともに、「森林経営管理法」(平成30年法律第35号)に基づく森林の経営管理の集積・集約化を進める。

第2章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

第1節 地方創生・都市再生の推進等

1 地方創生の推進

第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(2020改訂版)(令和2年12月21日閣議決定)に基づき、将来にわたって「活力ある地域社会」の実現と「東京圏への一極集中」の是正を共に実現するため、各地域において「三つの密」の回避など「感染症が拡大しない地域づくり」に取り組んだ上で、新型コロナウイルス感染症による意識・行動変容を踏まえたひと・しごとの流れの創出や、各地域の特色を踏まえた自主的・主体的な取組の促進といった基本的な方向性に則って、質の高い暮らしのためのまちの機能の充実など、地方創生の取組を進めていく。

また、国・地方が一体となった地方創生の取組を推進するため、国家戦略特区、構造改革特区、総合特区、SDGs¹未来都市、「環境未来都市」構想、都市再生、地域再生及び中心市街地活性化を始めとする各般の施策を総合的・効果的に実現していくための取組を推進する。更に、世界に先駆けて未来の生活を先行実現する「まるごと未来都市」を目指す「スーパーシティ」構想の実現に向け、政府一丸となって取り組んでいく。

2 都市再生の推進

都市再生特別措置法に基づき指定された都市再生緊急整備地域においては、税制措置や都市計画の特例等、民間都市機構がミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務といった各種支援措置の積極的活用を推進する。また、社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)により、地域の創意工夫を活かした全国都市再生を引き続き推進する。特に、持続可能で強靱な都市構造の再編に向けて、立地適正化計画に基づき実施される取組等については、令和2年度創設の都市構造再編集中支援事業(個別支援制度)により集中的に支援する。

3 民間能力の活用の推進等

PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みについて、引き続き、優先的検討規程の策定・運用

¹ Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略。

状況の「見える化」、フォローアップ等を通じた人口規模に応じた課題・ノウハウの抽出と横展開により、策定済の団体における的確な運用、人口 20 万人以上で未策定の地方公共団体における速やかな策定を図るとともに、地域の実情や運用状況、先行事例を踏まえ、人口 20 万人未満の地方公共団体への適用拡大を図る。

第2節 災害に強いまちづくりの推進

令和3年4月 28 日に成立し、同年5月 10 日に公布された「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第 31 号。通称「流域治水関連法」)に基づき、流域治水の計画・体制の強化や、氾濫をできるだけ防ぐための対策、被害対象を減少させるための対策、被害の軽減、早期復旧、復興のための対策の推進を行う。

また、市町村等が行う地籍調査について、令和2年度から始まった第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、災害後の迅速な復旧・復興等に資するものを重点的に支援し、地域における災害対応力の向上を図る。

第3節 低未利用土地の利用促進等

低未利用土地の利用促進等のため、以下の施策を行う。

- ・譲渡価額が低額であるため取引に係るコストが相対的に高い低未利用の土地等を譲渡した場合の個人の譲渡所得に係る税制特例措置により、売主の取引に当たっての負担感を軽減し売却するインセンティブを付与することで譲渡を促し、新たな利用意向を示す者による適正な利用・管理を促進する。
- ・行政と民間の専門家等により構成し、地域におけ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や、リノベーション等による低未利用の不動産の再生の取組の全国展開による適正な土地利用を推進する。
- ・地方公共団体が個々の空き家バンクに掲載している空き地・空き家の情報について、横断的に簡単に検索することを可能とする「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより、低未利用の土地・不動産の取引を促進する。
- ・農山漁村への移住ニーズを取り込む観点から、「農地付き空き家」等の円滑な取得支援を行うことにより、農村地域における適正な低未利用土地の利用を促進する。
- ・小規模不動産特定共同事業の活用促進、クラウドファンディングに対応した環境整備、不動産特定共同事業に係る税制特例措置等を通じた地域における小規模不動産の再生等により、適正な低未利用の土地・不動産の取引・利用を促進する。
- ・公園が不足する地域等において、民間主体が都市の空き地等を住民の利用に供する緑地(市民緑地)として設置・管理する市民緑地認定制度やみどり法人(緑地保全・緑化推進法人)制度等の活用を推進する。
- ・地方公共団体や民間事業者等が進める低未利用土地におけるグリーンインフラの活用を技術的・財政的支援等を通じて推進し、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進する。

第4節 国公有地の利活用等

1 国公有財産の最適利用の推進

「新経済・財政再生計画改革工程表 2020」(令和2年 12 月経済財政諮問会議決定)において、国公有財産の最適利用を推進することとされたように、地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所在する国公有財産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有財産の最適利用について調整を行う。

また、未利用国有地については、管理コスト低減に向け、積極的な情報発信による買い手の探索や一時貸付け等の暫定活用の取組を進めるとともに、売却に至らない財産等へ優遇措置を適用するなど、管理処分手法の多様化を図る。

さらに、「国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済対策」(令和2年 12 月8日閣議決定)、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」(令和2年 12 月 11 日閣議決定)を踏まえ、防災・減災、国土強靱化の推進など安全・安心の確保の観点から国有地を活用した遊水地・雨水貯留浸透施設の整備の推進等に取り組む。

2 公有地の計画的な取得等

公共事業の迅速化に向けて、「新たな日常」への対応等も踏まえた用地取得の合理化に関する取組等を更に進める。また、公共事業の用に供するため相続税又は贈与税の納税猶予を受けた農地を令和8年3月 31 日までに譲渡した者について、納税猶予期間中の利子税の全額を免除する措置を講ずる。

第5節 住宅対策の推進

1 住生活基本計画の推進

「住生活基本計画(全国計画)」(令和3年3月閣議決定)において、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から設定した8つの目標(①「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現、②頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保、③子どもを産み育てやすい住まいの実現、④多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり、⑤住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備、⑥脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成、⑦空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進、⑧居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展)に基づき、必要な施策を推進していく。

2 公的賃貸住宅等の供給の促進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して、公営住宅、地域優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の良質な賃貸住宅の供給促進を図る。特に既存ストック・民間活力の重視による効率的な供給を推進し、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度(平成 29 年 10 月 25 日施行)において、引き続きセーフティネット登録住宅の登録促進を図るとともに、住宅の改修や入居者負担の軽減等への支援を行う。

3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進

住宅建設に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設及び生活道路、多目的広場等の居住環境基盤施設の整備等を住宅市街地基盤整備事業により重点的、総合的に推進する。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、職住近接型の住宅供給による街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等を推進する。

5 良質な住宅ストック等の形成及び住宅ストック等の有効活用

令和3年2月5日に閣議決定された「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案」に基づき、長期優良住宅の普及促進や既存住宅に係る紛争処理機能の強化等を推進する。

また、令和2年6月24日に公布された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」(令和2年法律第62号)によって新たに創設される制度の円滑な施行に向けて、地方公共団体向けの説明等を通じ、都道府県等によるマンション管理適正化推進計画の作成を促進するとともに、マンションの管理適正化に係る国の基本方針、マンションの管理計画や除却の必要性に係る認定制度等の周知徹底に取り組む。

さらに、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(令和2年法律第60号)に基づく新制度の円滑な運用に向けた必要な環境整備等を行い、賃貸住宅管理業務等の適正化を図る。

6 住宅取得対策の充実等

令和3年度税制改正においては、以下の措置を講ずる。

①住宅ローン減税について、経済対策として、以下の措置を講ずる。

現行の控除期間13年の措置について、契約期限と入居期限をともに1年延長するとともに控除期間13年の措置の延長分については、所得制限を設けた上で床面積要件を40㎡以上に緩和。

②住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置について、経済対策として、以下の措置を講ずる。

令和3年12月までに住宅の取得等に係る契約をした場合、令和2年度の非課税限度額と同額(最大1,500万円)を措置するとともに令和3年1月以後の贈与について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和。

③買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税の特例措置について、適用期限を令和5年3月31日まで2年延長する。

④サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制について、適用期限を令和5年3月31日まで2年延長する。

⑤老朽化マンション等の再生を促進するため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(平成

14 年法律第 78 号)の改正に伴う税制上の所要の措置を講じる。

⑥熊本地震及び平成 30 年7月豪雨に係る被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置について2年延長する(令和2年度分まで→令和4年度分まで)。

⑦防災街区整備事業の施行に伴う新築の防災施設建築物に係る税額の減額措置について、適用期限を令和5年3月 31 日まで2年延長する。

7 良質な居住環境の形成等

地域住宅団地再生事業(用途規制の緩和手続やコミュニティバスの導入等に必要な許認可手続のワンストップ化等)を始め多様な建物用途の導入、地域公共交通の利便性向上等を通じた住宅団地の再生を図るなど、低未利用土地の発生抑制や適正な利用等を促進する。また、令和2年度より開始している住宅団地再生に係るハンズオン支援について、地域住宅団地再生事業を含む住宅団地再生に係る取組に対する技術的助言等を実施する。

第6節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進

「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」の活動を拡大するとともに、官民連携・分野横断によるグリーンインフラの実装を推進し、土地・不動産の適正な利用を推進する。また、生態系を活用した防災・減災の実装に向けた「生態系機能ポテンシャルマップ」の作成に係る調査検討を進める。

第7節 農地の適切な保全

「農地中間管理事業の推進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和元年法律第 12 号)の全面施行(令和2年4月)等により、全都道府県に設立されている農地中間管理機構を軌道に乗せることで担い手への農地の集積・集約化を進める。また、農業者等が行う、荒廃農地を再生利用する取組を推進するとともに、「農地法」(昭和 27 年法律第 129 号)に基づく、農業委員会による利用意向調査・農地中間管理機構との協議の勧告等の一連の手続を活用して再生利用可能な荒廃農地の農地中間管理機構への利用権設定を進めることにより、荒廃農地の発生防止・解消に努める。

第8節 森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行う。また、水源の涵養、国土の保全などの森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備及び伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理を進めるとともに、荒廃地等の復旧整備、水土保持機能が低下した森林の整備などの治山対策による保全・管理を推進する。

中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための低炭素なまちづくりを進めるため、第2期総合戦略(2020 改訂版)の内容も踏まえ、「地球温暖化対策の推進に関する法律」(平成 10 年法律第 117 号)(以下「地球温暖化対策推進法」という。)に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成 24 年法律第 84 号)に基づく「低炭素まちづくり計画」や「都市再生特別措置法」に基づく「立地適正化計画」の作成や同計画に基づく取組に対して支援する。

第9節 環境保全等に係る施策の推進

環境基本計画は、「環境基本法」(平成5年法律第 91 号)に基づき環境の保全に関する総合的かつ長期的な施策の大綱等を定める計画であり、「第五次環境基本計画」(平成 30 年4月閣議決定)では、今後の環境政策の展開の方向として、特定の施策が複数の異なる課題をも統合的に解決するような、横断的な6つの重点戦略を掲げている。令和3年度は、同計画に基づき、「地域循環共生圏」の創造を目指しながら、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策定・実施に当たって環境保全への配慮を行う。

第10節 文化財等の適切な保護及び良好な景観形成の推進等

歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存と活用に関して指導・助言を行い、さらに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用を図る。また、地域の歴史的な風情、情緒を活かしたまちづくりを推進するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」(平成 20 年法律第 40 号)に基づき、歴史的風致維持向上計画の認定を進めるとともに、計画に基づく取組への支援を行う。また、良好な景観の形成や歴史的風致の維持・向上を推進するため、景観・歴史資源となる建造物の改修等の支援を行う。

第11節 適正な土地の管理の確保方策の推進

1 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策

公共事業によるハード整備等の対策や、空き地等に関する条例、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成 26 年法律第 127 号)等に基づく取組など、地方公共団体等の取組を引き続き支援するとともに、管理不全土地の適正管理を図るため、空き地条例等の管理不全土地対策に関する調査により得られた、管理不全土地への実効性のある行政的措置(指導、勧告、命令、代執行等)を可能とする環境整備への市町村のニーズを踏まえた仕組みの創設等について検討を進める。

また、令和3年3月 31 日に成立した「踏切道改良促進法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第 9号)に基づき、踏切道の改良を更に促進し、併せて、道路及び鉄道の防災機能を強化し、安全で円滑な交通の確保を推進する。

2 民関係での適正な土地の管理の確保(民事基本法制の見直し)

所有者不明土地の管理に特化した所有者不明土地管理制度の創設、土地の管理不全化に対応するための管理不全土地管理制度の創設、隣地等を円滑・適正に使用するための相隣関係規定の見直し等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第 24 号)が令和3年4月 21 日に成立し、同月 28 日に公布された。今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。

第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

「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)(以下「所有者不

明土地法」という。)が施行されて令和3年11月に3年が経過し、見直しの時期を迎えることから、

- ・所有者不明土地の円滑な利活用と、管理の確保を図るための仕組みの拡充
- ・所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる、管理不全土地・低未利用土地の利活用・管理を図るための仕組み

等を検討することとし、具体的には、

- ①地域福利増進事業のモデル調査により得られた、地域における新たな土地の利用・管理のニーズを踏まえた事業の拡充等、所有者不明土地の円滑な利活用を図るための仕組みの拡充
- ②空き地条例等の管理不全土地対策に関する調査により得られた、管理不全土地への実効性のある行政的措置(指導、勧告、命令、代執行等)を可能とする環境整備への市町村のニーズを踏まえた仕組みの創設等、管理不全土地の適正管理を図るための仕組み
- ③低未利用土地対策に関する地域のモデル事業を通じて得られた、低未利用土地の利用ニーズのマッチング等を促進する法人や協議会(ランドバンク)に関する地域のニーズを踏まえた制度の創設等、低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組み
- ④所有者不明土地、管理不全土地に対する行政の関与を確保する観点からの、民法等の改正内容を踏まえたさらなる所要の仕組みの創設等、民法等の改正内容を踏まえた所有者不明土地等に対する行政の関与の仕組み

等について国土審議会等において検討し、本年12月頃を目途にとりまとめ、令和4年に必要な制度見直しを図る。

令和2年3月27日に成立した「土地基本法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第12号)で規定された新たな理念・所有者等の責務や基本的施策で定める内容に基づき、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を迅速に講じることができるよう策定された土地基本方針の更新を令和3年に行い、所有者不明土地対策、管理不全土地対策等の個別施策を着実に推進していく。土地基本方針については、今後も施策の進捗、社会情勢の変化等を踏まえ、随時見直すことを想定している。

また、共有者の一部が不明である土地を円滑・適正に利用するための仕組みや、ライフラインの導管等を設置するために他人の土地を使用することができる制度等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。

さらに、相続登記の申請が義務化されていないことや特に価値の低い土地を相続した者には相続登記手続きに対する負担感があることなどを背景として相続登記がされないまま放置された所有者不明土地が発生していることを踏まえ、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。

加えて、相続等により土地を取得した者が一定の要件の下で土地の所有権を手放して、国に土地を帰属させる制度の創設を内容とする「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」(令和3年法律第25号)が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。

今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。

第13節 安全保障等の観点からの土地利用・管理等

「経済財政運営と改革の基本方針 2020」(令和2年7月 17 日閣議決定)に「安全保障等の観点から、関係府省による情報収集など土地所有の状況把握に努め、土地利用・管理等の在り方について検討し、所要の措置を講ずる。」と記載されていることを踏まえ、「防衛関係施設等の重要施設の周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に係る法案」を令和3年3月に国会に提出したところであり、引き続き、法制化に向けて取り組む。

第3章 土地の取引に関する施策

第1節 不動産取引市場の整備等

不動産流通市場の整備・活性化を進めるための施策を総合的に推進するため、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(令和2年法律第 60 号)に基づき、令和3年6月より実施予定の賃貸住宅管理業者登録制度について、その適切な運用を通じて賃貸住宅管理業者の適正な運営を確保し、賃貸住宅管理業の適正化を図る。

第2節 不動産投資市場の整備

不動産分野におけるデジタル技術を活用した出資持分の売買等に係る国内外の事例・制度を調査するとともに、不動産特定共同事業におけるデジタル技術を活用した出資持分の売買に係る制度の在り方等についての検討を行う。また、環境不動産等の良質な不動産の形成を促進するため、耐震・環境不動産形成促進(Re-Seed)事業の適切な監督等に努め、耐震・環境性能に優れた良質な不動産の形成を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。

第3節 土地税制における対応

新型コロナウイルス感染症により打撃を受けた我が国経済の早期回復の実現や、土地取引の活性化、土地の有効利用の促進などの観点から、土地の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、引き続き税制上の措置を講ずる。

令和3年度税制改正において講じた主な措置は、下記のとおりである。

- (1) 土地に係る固定資産税について、現行の負担調整措置等を3年間延長した上で、新型コロナウイルス感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据置。
- (2) 土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置の適用期限を3年間延長。
- (3) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置の適用期限を2年間延長。

第4節 不動産市場における国際展開支援

ASEAN 諸国等の政府職員に対する研修などを通じて、我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援するとともに、二国間の枠組や国際交渉等の場を活用し、現地における事業実施に当たっての法的安定性の確保や制度・運用の改善等を通じてビジネス環境の整備

を図る。

第5節 土地取引制度の適切な運用

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)に基づく土地取引規制制度等の適切な運用に努める。

第4章 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

第1節 国土調査の推進等

市町村等が行う地籍調査について、令和2年度からの第7次国土調査事業十箇年計画に基づき、「国土調査法」(昭和26年法律第180号)等の改正により措置された所有者不明等の場合でも円滑に調査を進めるための手続や、都市部・山村部の地域特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進しつつ、政策効果の高い地域での地籍調査を重点的に支援することにより、地籍調査を推進する。

特に、社会資本整備と連携した地籍調査を着実に実施するため、令和3年度に新たに創設された個別補助制度により、実施の見通しが確実な社会資本整備と一体となって行われる地籍調査を計画的かつ集中的に推進する。

第2節 国土に関する情報の整備等の推進

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査等の更新を行うとともに、国土政策、土地・不動産政策に必要な情報の整備を引き続き進める。また、これらの国土数値情報をウェブ上でダウンロードできるよう「国土数値情報ダウンロードサービス」、ウェブ上で閲覧できるようなウェブマップの運用、拡充を行う。

第3節 土地に関する登記制度の整備

全国の都市部における地図混乱地域のほか、大都市や地方の拠点都市の枢要部等、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、登記所備付地図作成作業を重点的かつ集中的に行う。

第4節 不動産取引情報の推進等

令和4年地価公示は、制度インフラとしての役割を果たすために、全国26,000地点の標準地について実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。また、令和2年都道府県地価調査については、各都道府県知事が実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。さらに、地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地100地区について、四半期毎の地価動向を「地価LOOKレポート」として公表する。地価公示等について、地価の個別化・多極化に対応した調査方法の見直しを行うなど、よりきめ細やかに地価動向を把握・発信する。

第5節 災害リスク等についての情報の提供等の推進

社会のニーズに応じた防災・減災に資する浸水想定や地域の土地の災害履歴等の災害リスク情報、不

動産価格情報、「空き家・空き地バンク」に関する情報などを地理空間上において活用可能とするための情報の整備・公開・活用の推進、三次元化等により都市情報を可視化する「i-都市再生」の技術開発等を通じ、土地の利用・管理・取引に関する施策の円滑な実施を促進する。

第5章 土地に関する施策の総合的な推進

第1節 国・地方公共団体の連携協力

具体的な PPP/PFI 案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進する。その際、人口規模が小さい地方公共団体においても案件形成がなされるよう、また、地方企業の案件への参加が促進されるよう、全国の地方公共団体や、地元企業、地域金融機関の地域プラットフォームへの参画を促す。併せて、専門家の派遣や地方公共団体職員・地域事業者向けの研修・セミナーの実施等による人材育成、官民対話の機会創出の他に、市町村長との意見交換会を開催し、地方公共団体における PPP/PFI の案件形成を促す。

第2節 関連分野の専門家等との連携協力

都市再生機構において、その有するノウハウや技術をいかし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術支援等を行う。

第3節 土地に関する基本理念の普及等

土地白書の公表や、10月の「土地月間」(10月1日は「土地の日」)に関する活動等を通じて、関係団体と連携しつつ、土地に関する基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を行う。特に、令和3年度以降は、今後の民事基本法制や所有者不明土地法の見直し等により土地に関する制度が変化していく中、新型コロナウイルス感染症拡大という状況を踏まえた例年の土地月間に関する活動内容の拡充や、その他通年での広報活動の強化も行う。

第4節 資金・担い手の確保

民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、民間都市機構の支援業務を引き続き推進する。具体的には、地域金融機関と共同でまちづくりファンドを立ち上げ、エリアマネジメントを行い、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めていく。併せて、クラウドファンディングを活用してまちづくり事業を行う者を支援する地方公共団体等のまちづくりファンドに対して、資金拠出による支援を行うことで、クラウドファンディングなどの「志ある資金」を活用したまちづくりを促進する。

第6章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

第1節 土地利用関連施策

1 宅地関連施策

被災市街地等において、被災者用住宅、福祉施設、商業施設等の一体的な整備を図るため、市街地

再開発事業により、土地の整備、共同施設の整備等に対する支援を行う。

2 農地関連施策

令和元年 12 月に閣議決定された「復興・創生期間」後における東日本大震災からの復興の基本方針」等に基づき、農地・農業用施設の災害復旧、これと併せて行う区画整理等の事業を実施する。また、農業基盤の整備計画の策定や、区画整理、換地等に伴う農地集積のための農業者団体等による調査・調整活動への支援を行う。

3 土地利用再編等に向けた取組

「東日本大震災復興特別区域法」(平成 23 年法律第 122 号)の復興整備計画制度に基づき、許認可やゾーニングに係る手続のワンストップ処理、これらの許可に係る基準の緩和等の特例の活用を図り、復興に向けたまちづくり・地域づくりを進めていくために必要となる市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

第2節 住宅関連施策

1 災害公営住宅等の供給の支援

自力での住宅再建・取得が困難な被災者に対して、地方公共団体が災害公営住宅を供給しており、家賃低廉化等に係る費用に対する支援及び譲渡に係る特例措置を引き続き講ずる。

2 個人の住宅再建等への支援

引き続き、被災者の住宅再建等を支援するため、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行うほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施する。

第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

土地区画整理事業等による造成宅地や防災集団移転促進事業による移転元地等の活用について、計画段階から土地活用等の段階まで、ハズオン支援により地域の個別課題にきめ細かく対応し、復興施策と一般施策とを連携させ、政府全体の施策の総合的な活用を図りながら、被災地方公共団体の取組を引き続き後押しする。

第4節 土地情報関連施策

1 土地境界の明確化の推進

東日本大震災及び平成 28 年熊本地震の被災地(岩手県、宮城県、福島県及び熊本県)において、復旧・復興の更なる推進に寄与するため、登記所備付地図作成作業を実施する。

2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

被災地における適正な土地取引を確保するため、岩手県、宮城県、福島県並びに仙台市の土地対

策担当部局に対して、土地取引の実態把握に資する情報として、引き続き、当該県市内における土地取引の登記情報及び取引価格情報の提供を行う。

第5節 税制上の措置

東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、必要な税制上の措置を引き続き講ずる。