

第1部

土地に関する動向

令和5年度の土地に関する動向

第1部では、令和5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。

令和5年度は、地価公示の全用途の全国平均が3年連続で上昇するなど、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつある中、緩やかな持ち直しが続いている。

第1節 地価の動向

(令和5年の地価動向)

国土交通省「地価公示」により、令和6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・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

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3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大しており、大阪圏では、全用途平均・住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇し、それぞれ上昇率が拡大した。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇率が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。地方圏のうち地方四市(札幌市、仙台市、広島市及び福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも11年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇率が縮小したが、商業地は上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏・地方圏ともに上昇が継続するとともに、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。

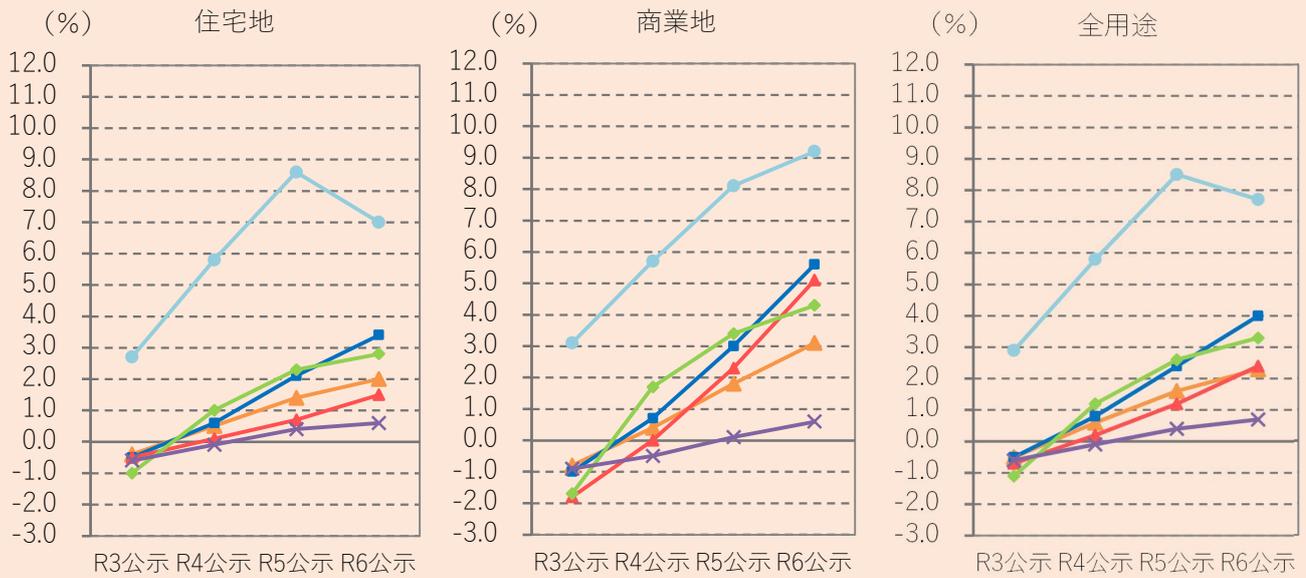
住宅地については、都市中心部や利便性・住環境に優れた地域などでは、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。また、三大都市圏や地方四市の中心部における地価上昇に伴い、周辺部においても上昇の範囲が拡大しており、特に地方四市の周辺の市等では、高い上昇となった地点が見られる。

商業地については、都市部を中心に、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、地価の回復傾向が進んでいる。再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感等から、地価上昇が継続しており、また、インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や、人流回復が進む繁華街では、地価の大幅な回復が見られる。

大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要のほか、関連企業の事務用地等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。また、eコマース市場の拡大を背景に、大型物流施設用地等に対する需要が旺盛となっており、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、高い上昇となった地点が見られる(図表1-1-1、1-1-2、1-1-3)。

図表1-1-1 地価変動率の推移(年間)

	住宅地				商業地				全用途			
	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示
全 国	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3
三大都市圏	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5
東京圏	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0
大阪圏	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4
名古屋圏	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3
地方圏	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3
札幌・仙台・ 広島・福岡	2.7	5.8	8.6	7.0	3.1	5.7	8.1	9.2	2.9	5.8	8.5	7.7
その他	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7



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：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）

R4公示：令和4年地価公示（令和3年1月1日～令和4年1月1日）

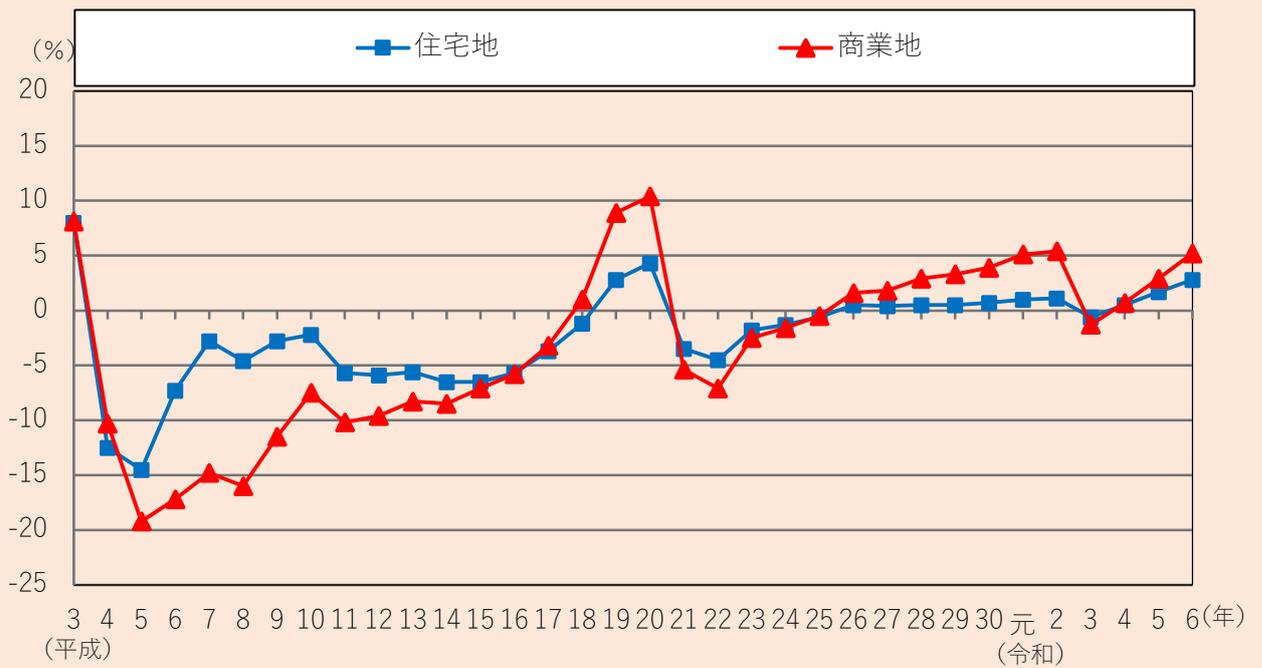
R5公示：令和5年地価公示（令和4年1月1日～令和5年1月1日）

R6公示：令和6年地価公示（令和5年1月1日～令和6年1月1日）

注3： 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小

前年と変動幅同一

図表1-1-2 三大都市圏における地価の対前年平均変動率の推移



資料:国土交通省「地価公示」

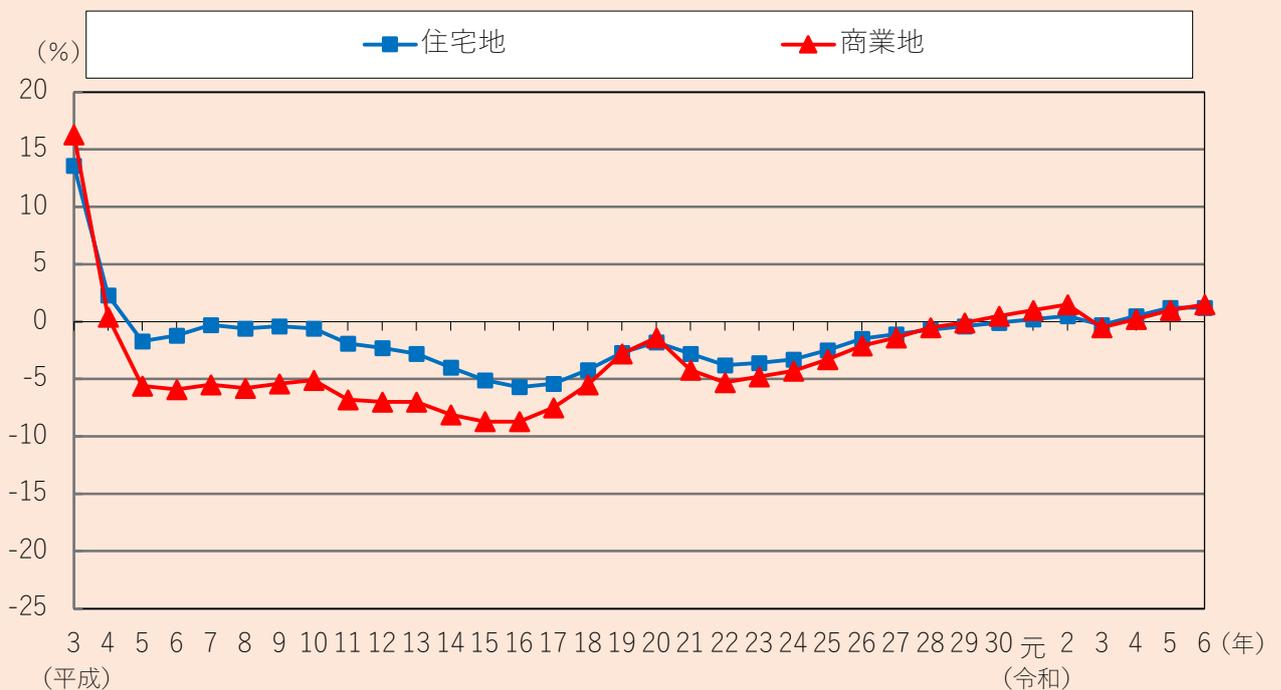
注:三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏

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

図表1-1-3 地方圏における地価の対前年平均変動率の推移



資料:国土交通省「地価公示」

注:地方圏:三大都市圏を除く地域

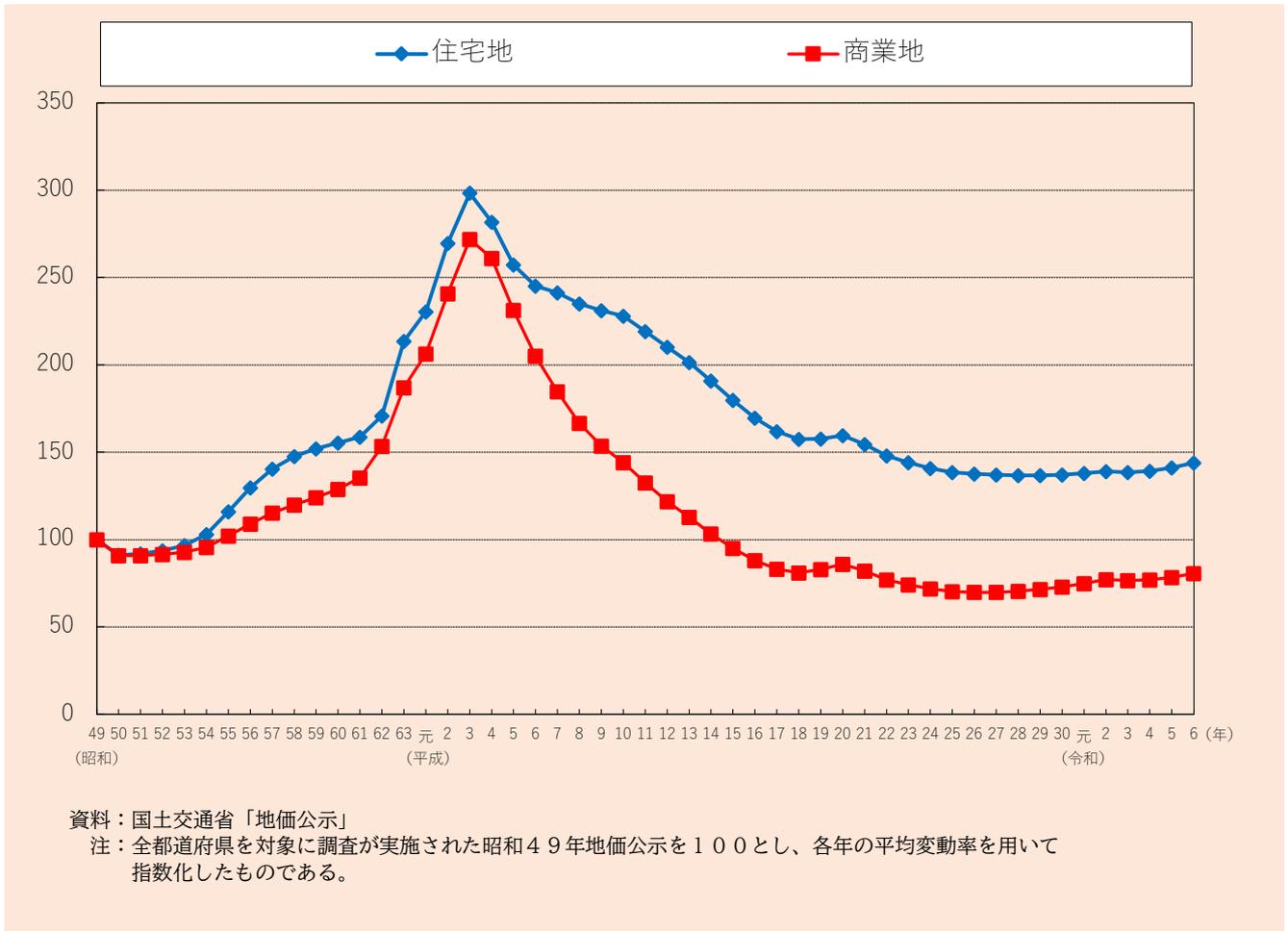
(長期的な地価動向)

全国の長期的な地価の動向について、昭和49年以降の地価公示をみると、住宅地・商業地共に昭和62年頃から平成3年にかけて大幅な上昇となった。

その後、平成19年、平成20年を除き下落が続いたが、景気回復や低金利環境等を背景に、住宅地は平成30年、商業地は平成28年以降上昇を示していた。

令和3年には新型コロナウイルス感染症の影響により住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じたが、令和4年は景況感の改善等を背景に住宅地・商業地ともに上昇に転じ、令和6年も上昇が継続している(図表1-1-4)。

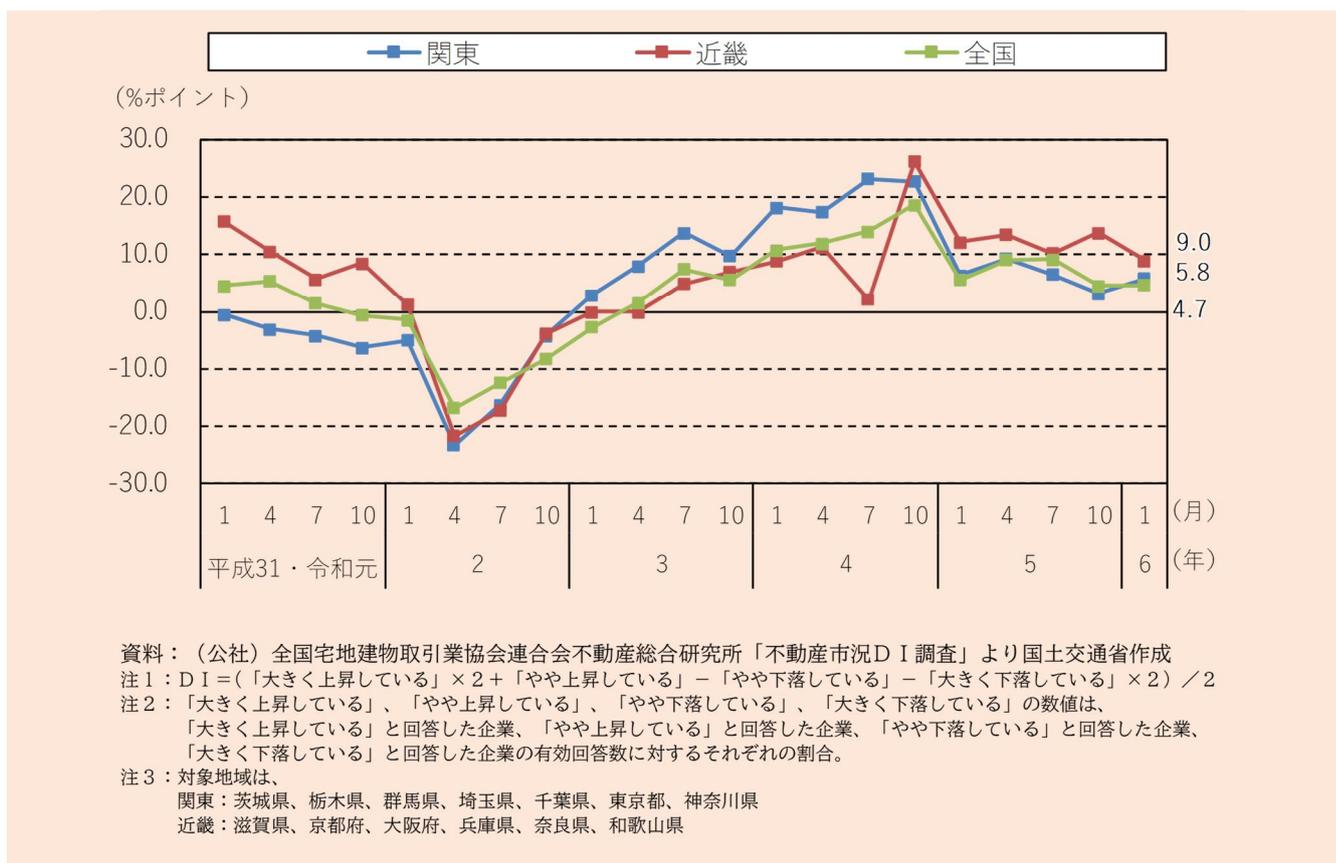
図表1-1-4 地価の推移(全国)



(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の地価水準の実感に関するDI¹(3か月前と比較して調査時点の地価が、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和6年1月に関東で5.8ポイント、近畿で9.0ポイント、全国で4.7ポイントとなった(図表1-1-5)。

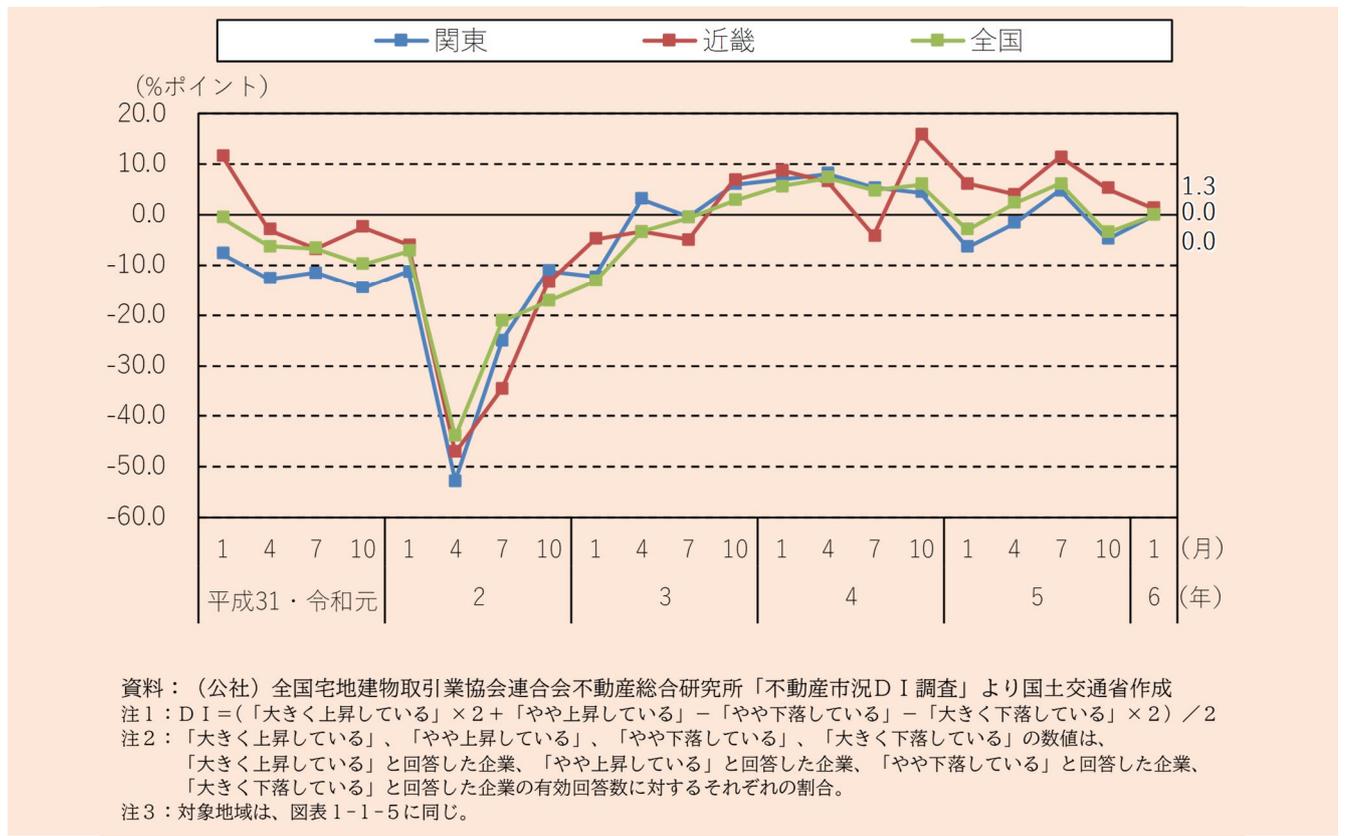
図表1-1-5 現在の地価水準の実感に関する DI



1 Diffusion Index の略。企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の各種判断を指数化したもの

3か月後の地価水準の予想に関するDI(3か月後の地価の予想について、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和6年1月に関東で0.0ポイント、近畿で1.3ポイント、全国で0.0ポイントとなった(図表1-1-6)。

図表1-1-6 3か月後の地価水準の予想に関するDI

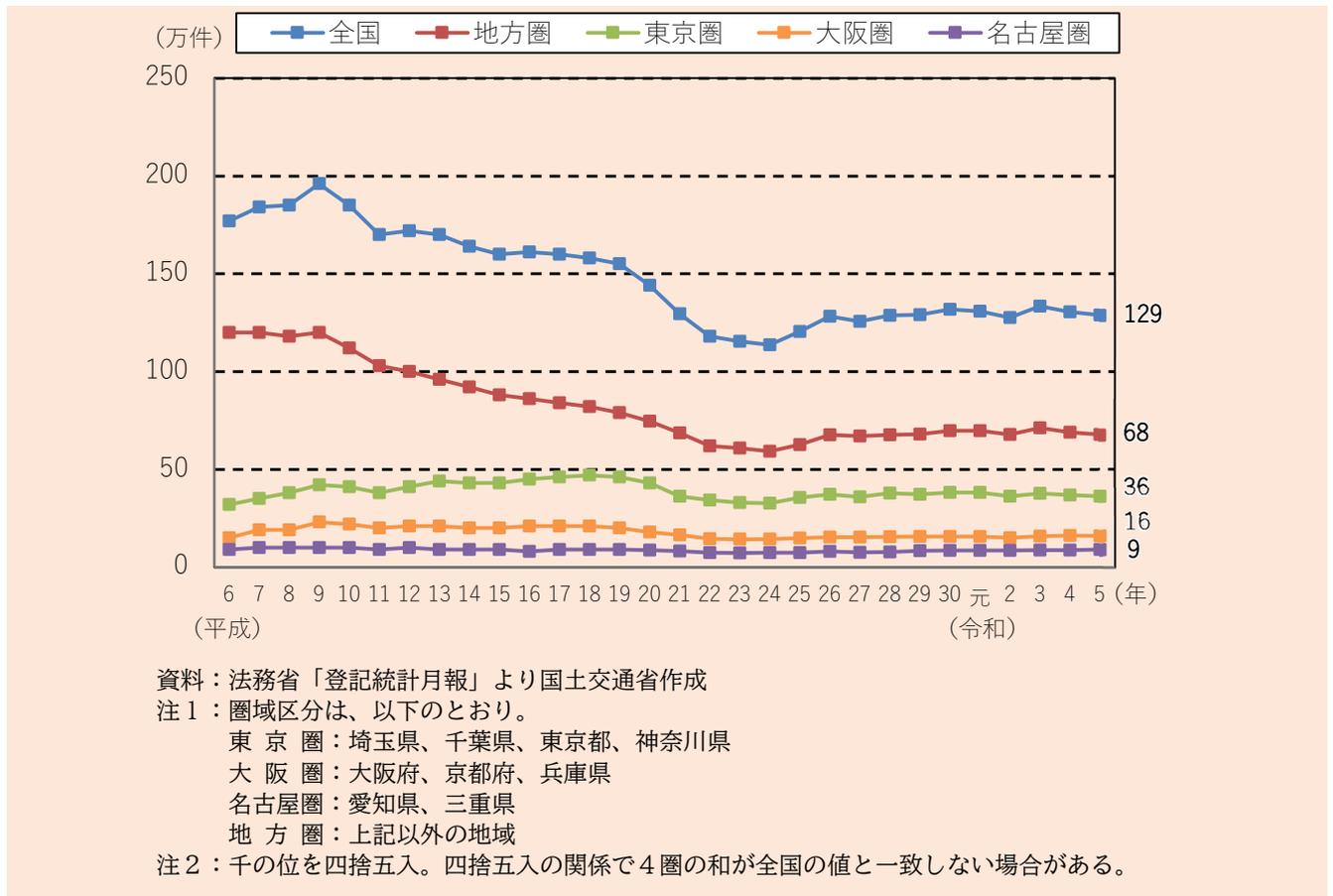


第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

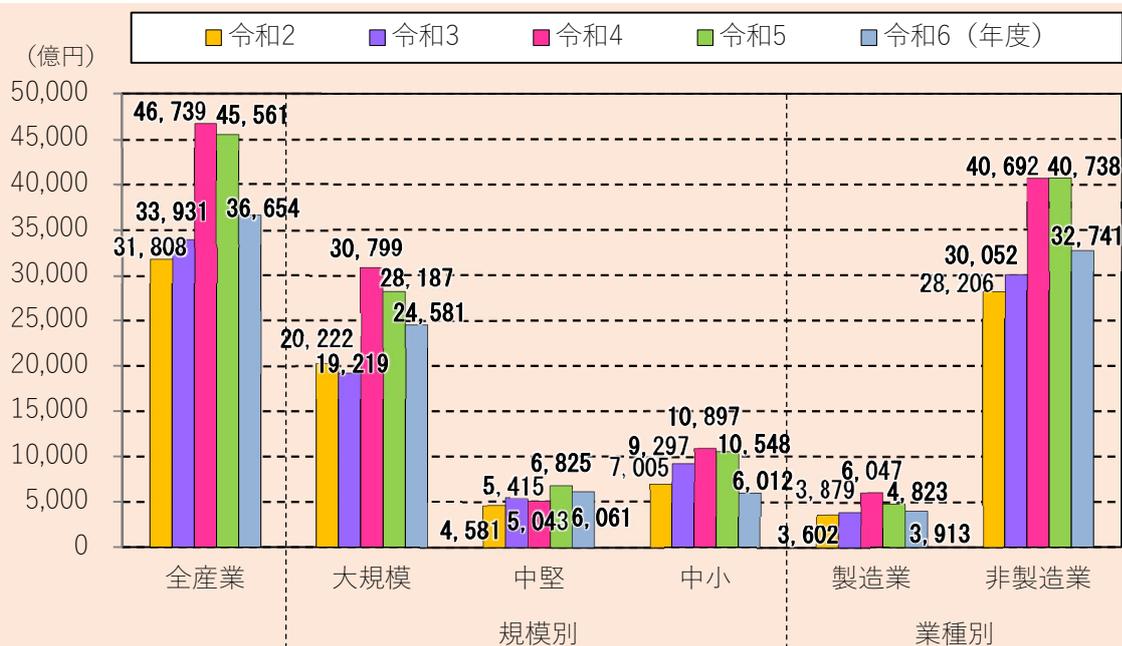
令和5年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約129万件であり、ほぼ横ばいで推移している(図表1-2-1)。

図表1-2-1 売買による土地取引件数の推移



令和6年度の企業の土地投資額の計画値は、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によれば、全産業で3兆6,654億円(前年度比19.5%減)であり、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている(図表1-2-2)。

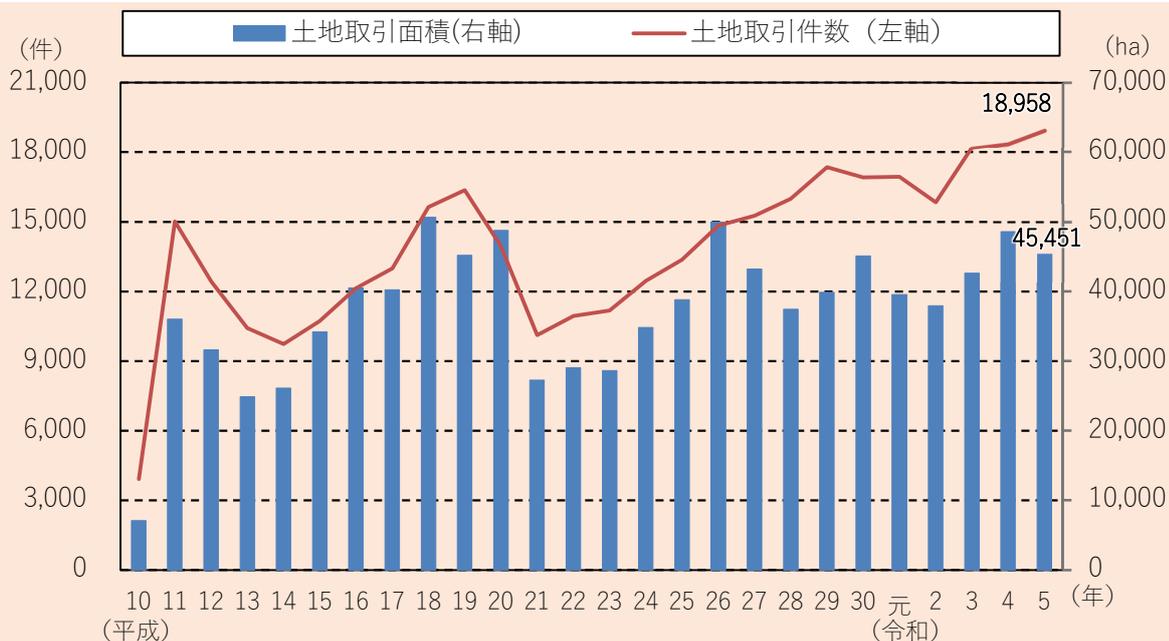
図表1-2-2 企業の土地投資額の推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」より国土交通省作成
 注1：「大規模」とは資本金10億円以上、「中堅」とは資本金1億円以上10億円未満、「中小」とは資本金2千万円以上1億円未満の企業を指す。
 注2：令和6年、令和5年の数値は計画値。それ以前の数値は実績値。

令和5年の「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)第23条第1項に基づく事後届出は、18,958件、45,451haであり、件数は前年より増加、面積は前年より減少した(図表1-2-3)。

図表1-2-3 事後届出の件数及び面積の推移

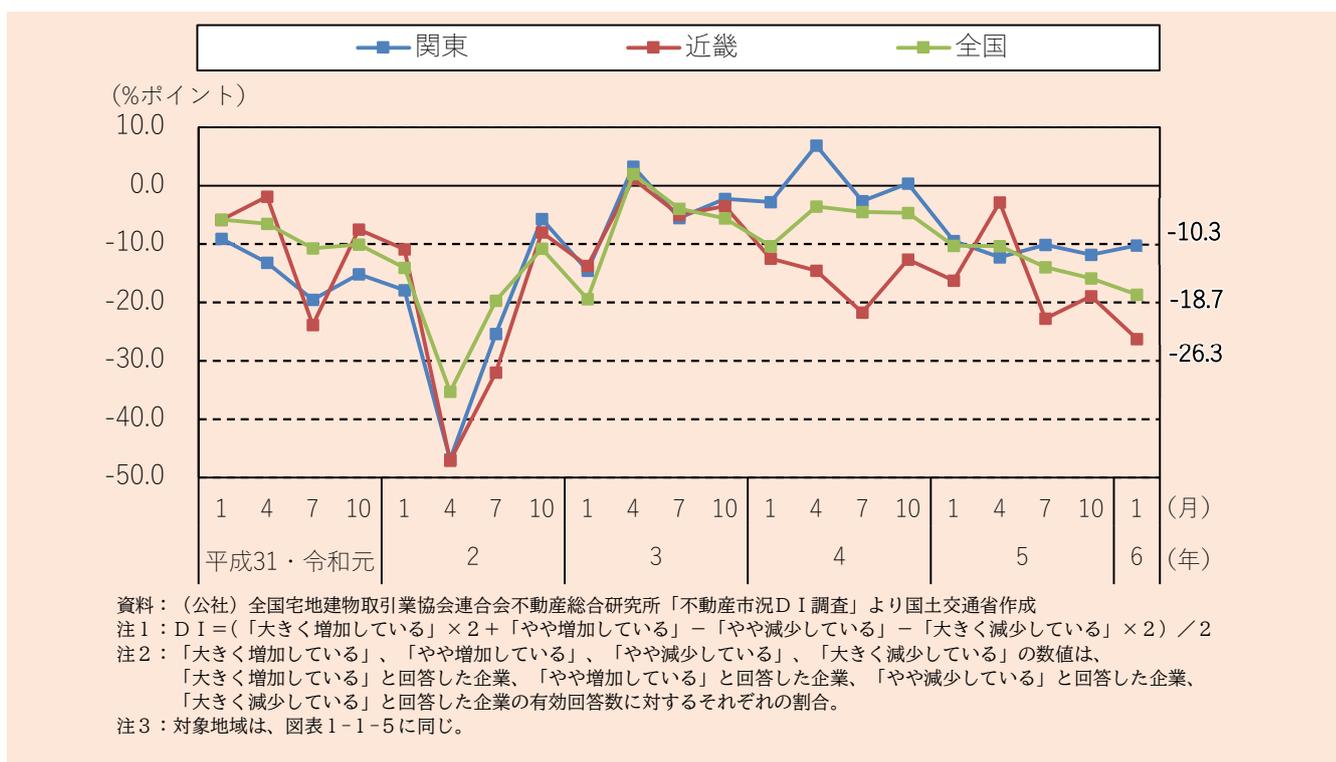


資料：国土交通省
 注：事後届出面積及び件数は、届出の受理月で計上。

(土地取引に関する意識)

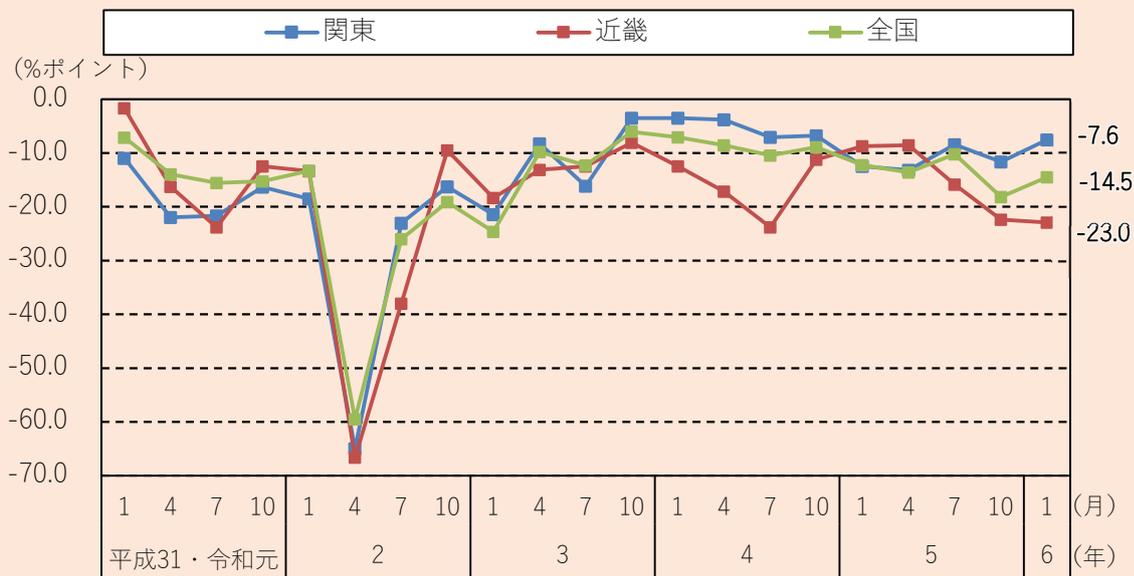
企業の土地取引に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の土地取引に関するDI(3か月前と比較して調査時点の土地取引件数が、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和6年1月に関東が-10.3ポイント、近畿が-26.3ポイント、全国が-18.7ポイントとなった(図表1-2-4)。

図表1-2-4 現在の土地取引の状況の実感に関するDI



3か月後の土地取引に関するDI(3か月後の土地取引件数の予想について、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和6年1月に関東が-7.6ポイント、近畿が-23.0ポイント、全国が-14.5ポイントとなった(図表1-2-5)。

図表1-2-5 3か月後の土地取引の状況の予想に関するDI



資料：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成

注1：DI=(「大きく増加している」×2+「やや増加している」-「やや減少している」-「大きく減少している」×2)÷2

注2：「大きく増加している」、「やや増加している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。

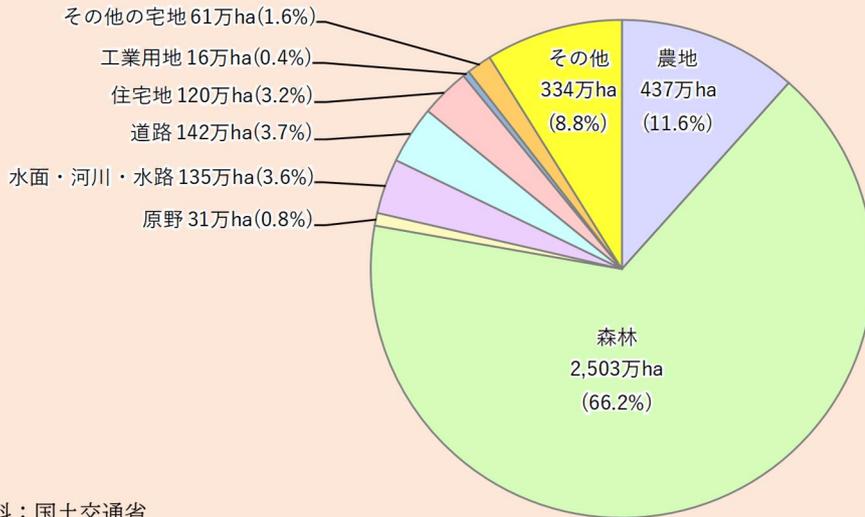
注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

令和2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437万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142万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約31万haとなっている(図表1-3-1、1-3-2)。

図表1-3-1 我が国の国土利用の概況



資料：国土交通省

注1：令和2年の数値

注2：四捨五入により、内訳の和が100%にならない場合がある。

図表1-3-2 我が国の国土利用の推移

調査年 区分 地目	(万ha、%)																	
	昭和50年(1975年)			昭和60年(1985年)			平成7年(1995年)			平成17年(2005年)			平成27年(2015年)			令和2年(2020年)		
	全国	三大都市圏	地方圏															
1. 農地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.5)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.2)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	450 (11.9)	56 (10.5)	393 (12.1)	437 (11.6)	54 (10.1)	383 (11.8)
2. 森林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,514 (66.5)	318 (59.3)	2,195 (67.7)	2,509 (66.4)	316 (58.8)	2,193 (67.7)	2,505 (66.3)	314 (58.5)	2,191 (67.6)	2,503 (66.2)	313 (58.3)	2,190 (67.5)
3. 原野等	62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (1.2)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.1)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)	31 (0.8)	1 (0.2)	30 (0.9)
4. 水面・河川・水路	128 (3.4)	18 (3.4)	110 (3.4)	130 (3.4)	18 (3.4)	112 (3.5)	132 (3.5)	19 (3.6)	113 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	135 (3.6)	19 (3.6)	116 (3.6)
5. 道路	89 (2.4)	19 (3.6)	70 (2.2)	107 (2.8)	23 (4.3)	84 (2.6)	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	132 (3.5)	27 (5.1)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.3)	110 (3.4)	142 (3.7)	29 (5.4)	113 (3.5)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.6)	99 (3.0)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.3)	124 (3.8)	193 (5.1)	63 (11.8)	130 (4.0)	197 (5.2)	65 (12.0)	133 (4.1)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.7)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.4)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (7.0)	74 (3.1)	118 (3.1)	40 (7.4)	78 (2.4)	120 (3.2)	41 (7.6)	80 (2.5)
工業用地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.5)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	16 (0.4)	6 (1.0)	11 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.7)	29 (0.9)	51 (1.4)	17 (3.1)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)	61 (1.6)	18 (3.4)	43 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	283 (7.5)	47 (8.8)	235 (7.3)	303 (8.0)	51 (9.4)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.6)	261 (8.0)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)	334 (8.8)	56 (10.4)	278 (8.6)
合計	3,775 (100.0)	534 (100.0)	3,241 (100.0)	3,778 (100.0)	536 (100.0)	3,242 (100.0)	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,243 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)

資料：国土交通省

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。

注2：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。

注3：()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である。

三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

注4：平成23年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした。

注5：平成29年から工業用地の対象を変更し、従来の「従業者10人以上の事業所敷地面積」から「従業者4人以上の事業所敷地面積」とした。

令和3年の土地利用転換面積は約18,800haで、前年より減少した。主な内訳として、農地、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13,300ha(前年比約100ha減)、農地から林地への転換面積は約3,500ha(前年比約500ha減)となった(図表1-3-3)。

図表1-3-3 土地利用転換の概況

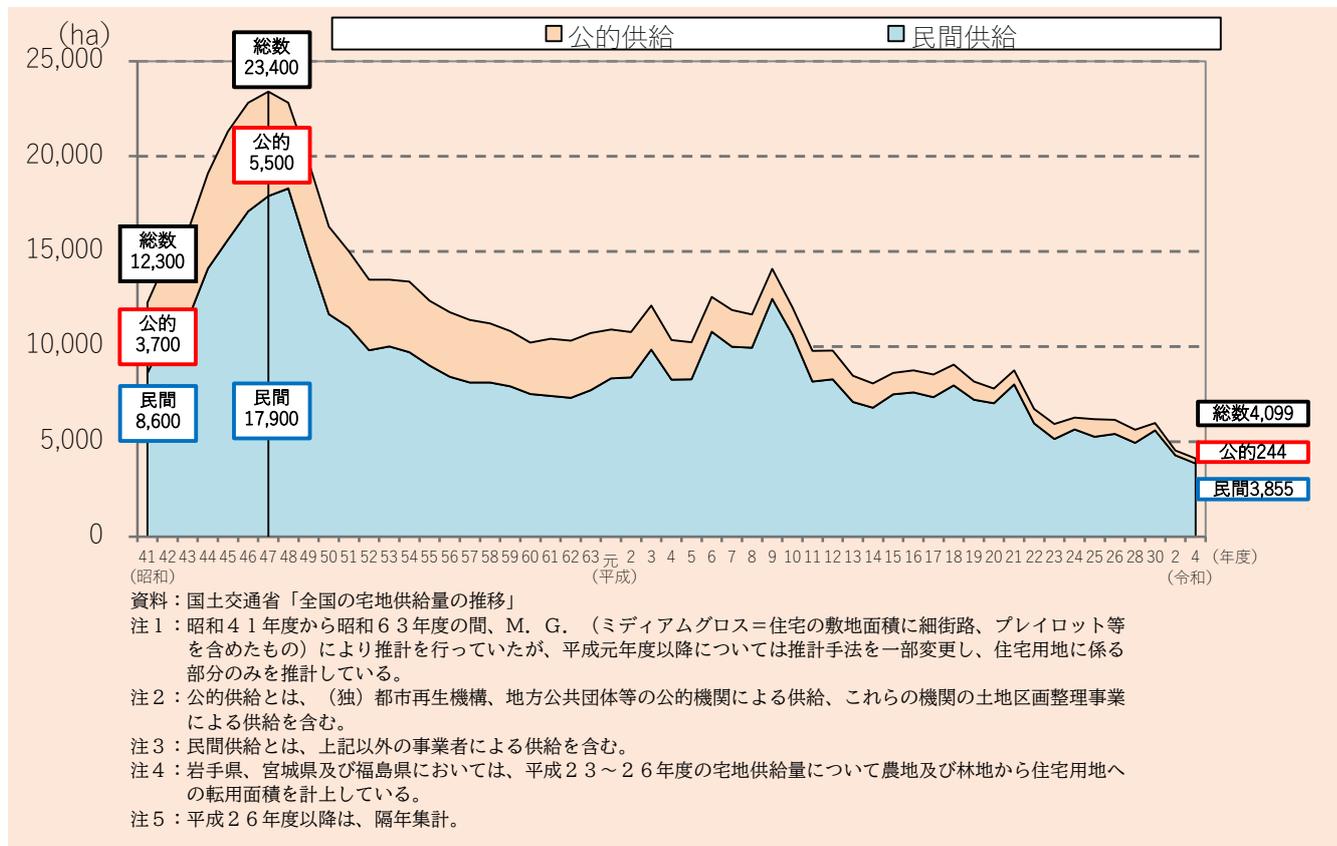
年・転換源		平成23				24				25				26			
		農地	林地	埋立地	計												
(都市的土地利用)																	
住 宅 地					(37.7)				(36.8)				(31.7)				(25.8)
工 業 用 地		3,900	100	0	4,000	4,200	100	0	4,300	4,500	-100	0	4,400	4,100	0	0	4,100
公 共 用 地		1,000	400	0	1,400	1,100	600	0	1,700	1,000	1,100	100	2,200	1,200	2,600	100	3,900
レジャー施設用地		1,300	900	100	2,300	1,300	800	200	2,300	1,500	1,100	100	2,700	1,600	700	0	2,300
その他の都市的土地利用		100	0	0	100	100	100	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100
うち商業用地(店舗等施設)		2,800	-	100	2,900	3,300	-	100	3,400	4,300	-	100	4,400	5,500	-	200	5,700
小 計		600	-	0	600	800	-	0	800	800	-	0	800	800	-	-	800
		9,000	1,300	300	10,600	9,800	1,600	300	11,700	11,500	2,100	300	13,900	12,400	3,200	300	15,900
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)	-	100	-	(12.5)	-	200	-	(15.4)
林 地		1,100	-	-	(78.6)	800	-	-	(72.7)	700	-	-	(87.5)	1,100	-	-	(84.6)
小 計		1,100	300	0	1,400	800	300	0	1,100	700	100	0	800	1,100	200	0	1,300
そ の 他		1,200	1,000	0	2,200	1,300	1,000	0	2,300	1,600	1,400	0	3,000	1,800	1,400	0	3,200
合 計		11,300	2,600	300	14,200	12,000	2,900	300	15,200	13,800	3,700	300	17,800	15,200	4,800	300	20,300
年・転換源		27				28				29				30			
(都市的土地利用)																	
住 宅 地					(26.9)				(26.4)				(26.6)				(25.5)
工 業 用 地		4,200	0	0	4,200	4,200	100	0	4,300	4,000	100	0	4,100	4,100	0	0	4,100
公 共 用 地		1,000	2,600	0	3,600	1,100	3,000	100	4,200	1,100	2,700	100	3,900	1,100	2,700	0	3,800
レジャー施設用地		1,300	600	0	1,900	1,300	700	100	2,100	1,100	400	0	1,500	1,300	300	0	1,600
その他の都市的土地利用		100	0	-	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100
うち商業用地(店舗等施設)		5,500	-	100	5,600	5,500	-	100	5,600	5,800	-	100	5,900	6,400	-	100	6,500
小 計		700	-	0	700	700	-	0	700	700	-	0	700	600	-	0	600
		12,200	3,200	200	15,600	12,200	3,800	300	16,300	12,000	3,200	200	15,400	13,000	3,100	100	16,200
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	200	-	(7.1)	-	200	-	(5.7)	-	200	-	(4.1)	-	100	-	(2.9)
林 地		2,600	-	-	(92.9)	3,300	-	-	(94.3)	4,700	-	-	(95.9)	3,400	-	-	(97.1)
小 計		2,600	200	0	2,800	3,300	200	0	3,500	4,700	200	0	4,900	3,400	100	0	3,500
そ の 他		1,600	1,200	0	2,800	1,000	1,300	0	2,300	800	1,000	0	1,800	900	1,100	-	2,000
合 計		16,500	4,600	200	21,300	16,400	5,400	300	22,100	17,500	4,400	200	22,100	17,300	4,300	100	21,700
年・転換源		令和元				2				3							
(都市的土地利用)																	
住 宅 地					(23.1)				(25.4)				(29.3)				(39.0)
工 業 用 地		3,900	100	0	4,000	3,400	0	0	3,400	3,700	200	0	3,900				(17.3)
公 共 用 地		1,100	3,900	100	5,100	1,100	1,500	0	2,600	1,000	1,200	100	2,300				(11.3)
レジャー施設用地		1,100	400	0	1,500	1,100	400	0	1,500	1,000	500	0	1,500				(0.8)
その他の都市的土地利用		100	0	0	100	100	100	0	200	100	0	0	100				(42.1)
うち商業用地(店舗等施設)		6,600	-	100	6,700	5,600	-	100	5,700	5,500	-	100	5,600				(4.5)
小 計		500	-	0	500	500	-	0	500	600	-	0	600				(100)
		12,800	4,300	200	17,300	11,300	2,000	100	13,400	11,300	1,800	200	13,300				
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	200	-	(6.1)	-	200	-	(4.8)	-	100	-	(2.8)				
林 地		3,100	-	-	(93.9)	4,000	-	-	(95.2)	3,500	-	-	(97.2)				
小 計		3,100	200	-	3,300	4,000	200	-	4,200	3,500	100	-	3,600				
そ の 他		900	1,400	-	2,300	800	1,000	-	1,800	700	1,200	-	1,900				
合 計		16,800	5,800	200	22,800	16,100	3,300	100	19,500	15,600	3,200	0	18,800				

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計。
注1：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない。
注2：農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている。
注3：林地からの転換には、1ha未満のものは含まれていない。
注4：林地からの転換については、当該年度の新規許可面積に対して変更許可による面積の減が大きければ負数となる場合がある。
注5：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。
注6：() 内は、小計の面積に占める割合である。

(土地利用の推移)

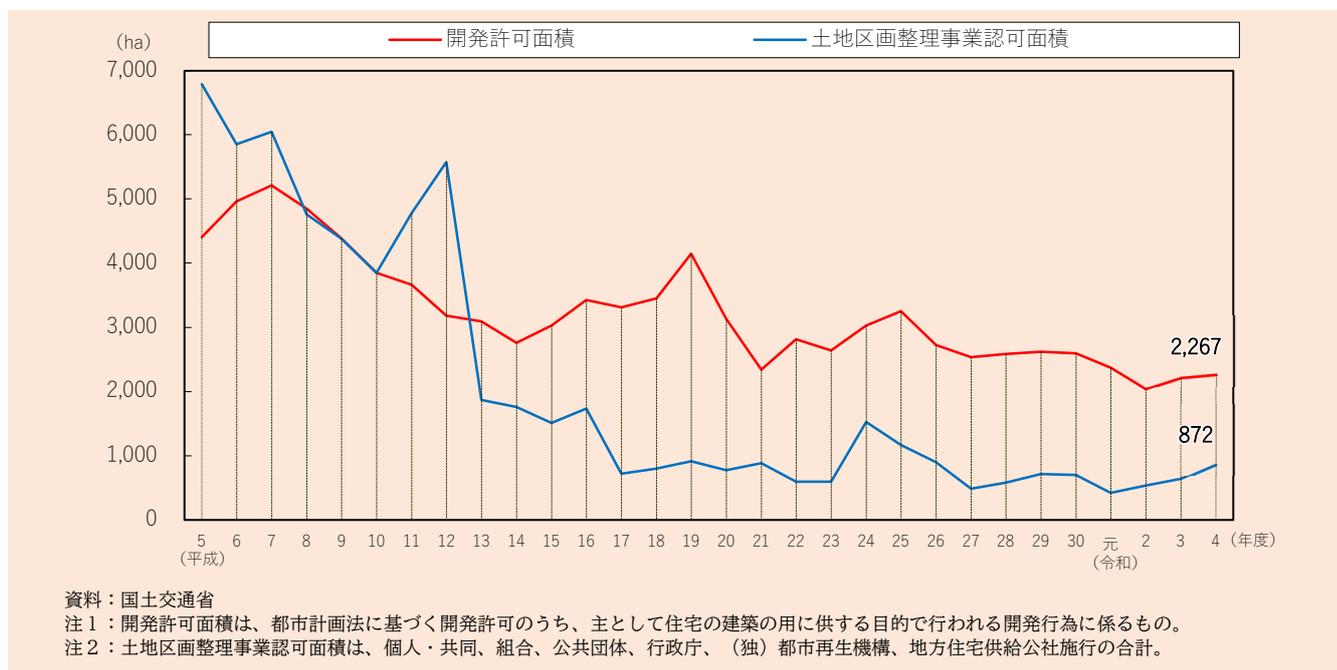
令和4年度の全国における宅地供給量は4,099ha(令和2年度比9.4%減)で、その内訳は、公的供給が244ha(令和2年度比2.0%減)、民間供給が3,855ha(令和2年度比9.8%減)となっており、いずれも令和2年度より減少した(図表1-3-4)。

図表1-3-4 全国の宅地供給量の推移



令和4年度の開発許可面積は2,267ha、土地区画整理事業認可面積は872haとなっている(図表1-3-5)。

図表1-3-5 開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



令和4年の全国における市街化区域内農地面積は45,846ha、生産緑地地区指定面積は11,926haとなっており、いずれも減少傾向である(図表1-3-6)。

図表1-3-6 市街化区域内の農地面積の推移

(面積：ha、農地率：%)

地域	年	昭和60	平成7	12	17	22	27	令和2	3	4
市街化区域内農地面積	全国(A)	186,787	118,257	100,505	84,552	71,625	60,816	49,390	47,746	45,846
	三大都市圏	85,775	48,217	40,062	33,457	30,771	25,475	20,600	19,820	18,914
	東京圏	40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	10,717	8,687	8,366	7,980
	東京都	8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	917	726	702	664
	区部	1,877	603	438	247	176	113	77	72	66
	地方圏	101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	35,341	28,790	27,926	26,933
生産緑地地区指定面積	全国		15,497	15,381	14,696	14,248	13,442	12,310	12,129	11,926
	三大都市圏		15,494	15,378	14,690	14,193	13,361	12,212	12,026	11,820
	東京圏		8,695	8,794	8,487	8,157	7,735	7,075	6,987	6,882
	東京都		4,060	3,925	3,746	3,521	3,296	3,021	2,973	2,928
	区部		591	558	515	472	464	401	396	391
	地方圏		2	3	6	55	81	98	103	106
市街化区域面積(B)		1,342,936	1,403,822	1,432,302	1,434,640	1,440,000	1,448,850	1,450,520	1,453,149	1,453,520
農地率 A/B		13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.2	3.4	3.3	3.2

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」及び国土交通省「都市計画現況調査」より国土交通省作成

注1：地域区分は、以下のとおり。

三大都市圏：東京圏、中部圏及び近畿圏

東京圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

中部圏：静岡県、愛知県及び三重県

近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県

地方圏：三大都市圏以外の道県

注2：各年とも市街化区域内農地面積は1月1日現在、生産緑地地区指定面積は3月31日現在の数値。

最新のデータについては、市街化区域内農地面積が令和4年、生産緑地地区指定面積が令和4年の数値。

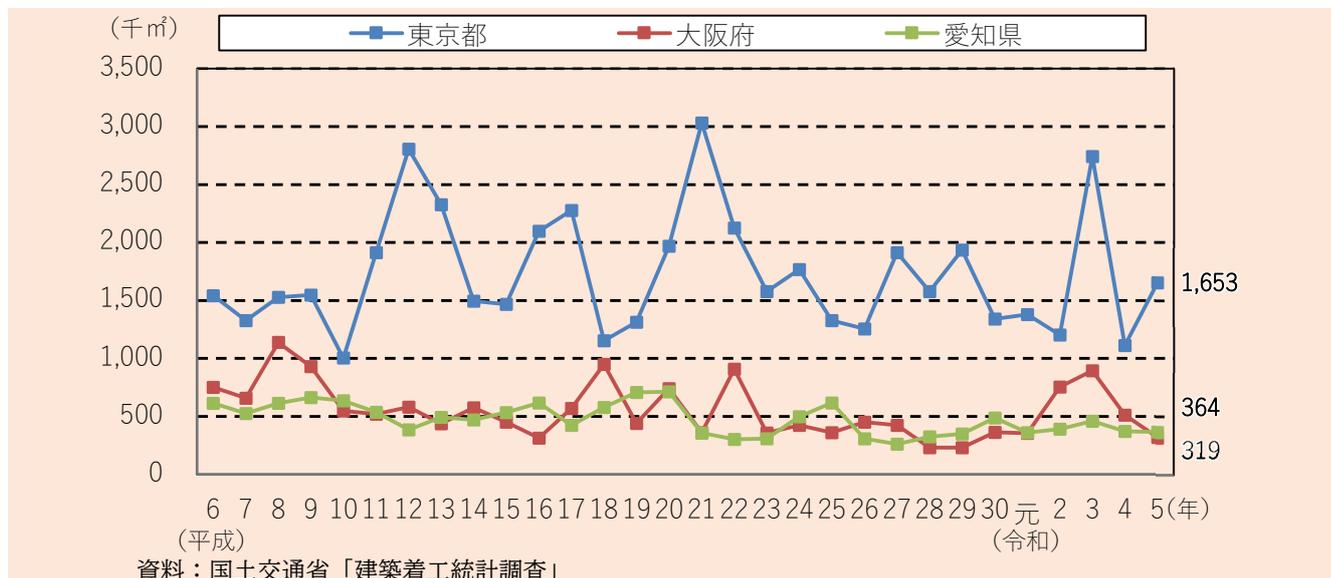
注3：()内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率。

注4：市街化区域内農地面積には、生産緑地、都市計画施設として定められた公園又は緑地の区域等の内の農地面積を含まない。

(不動産供給等の推移)

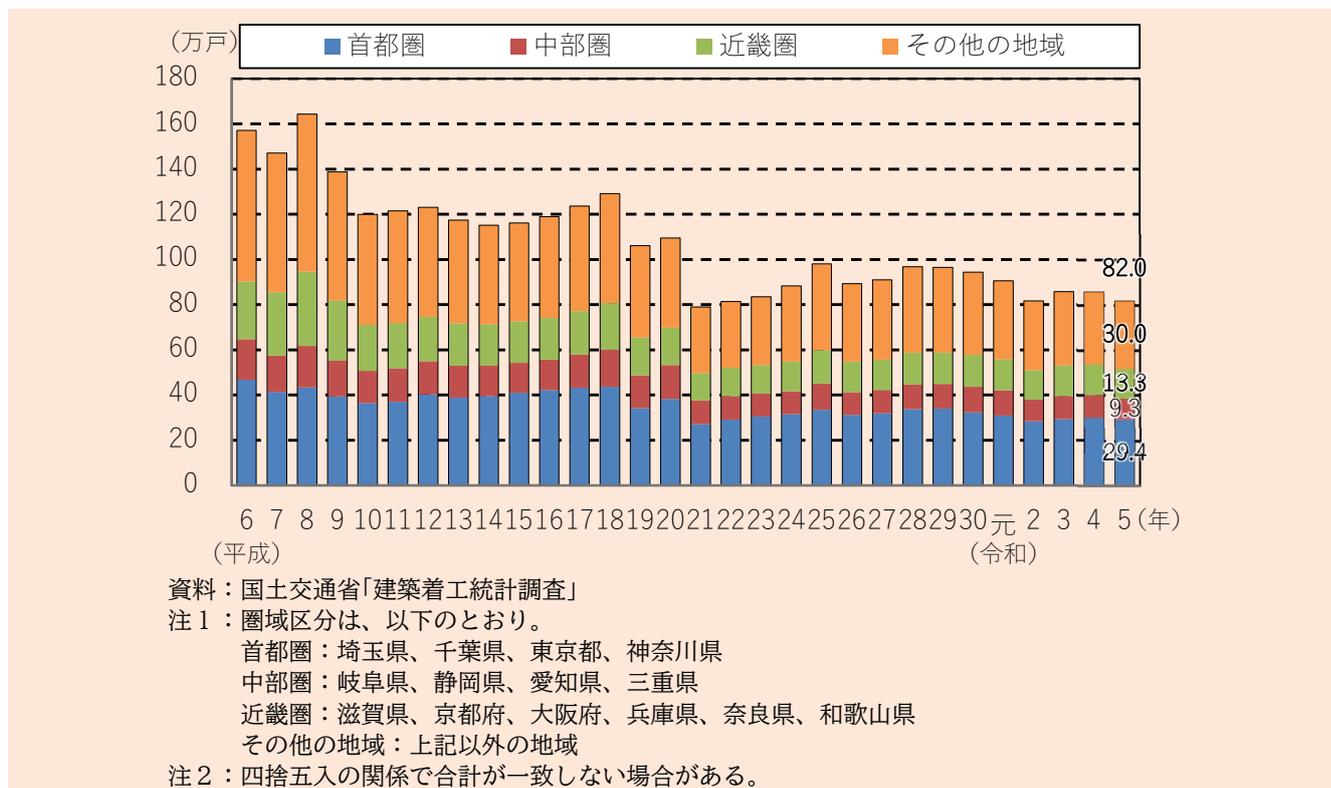
令和5年の都市別事務所着工面積は、東京都で約1,653千㎡(前年比48.6%増)、大阪府で約319千㎡(前年比37.6%減)、愛知県で約364千㎡(前年比2.1%減)であり、東京都で前年より増加したものの、大阪府及び愛知県では前年より減少した(図表1-3-7)。

図表1-3-7 都市別事務所着工面積の推移



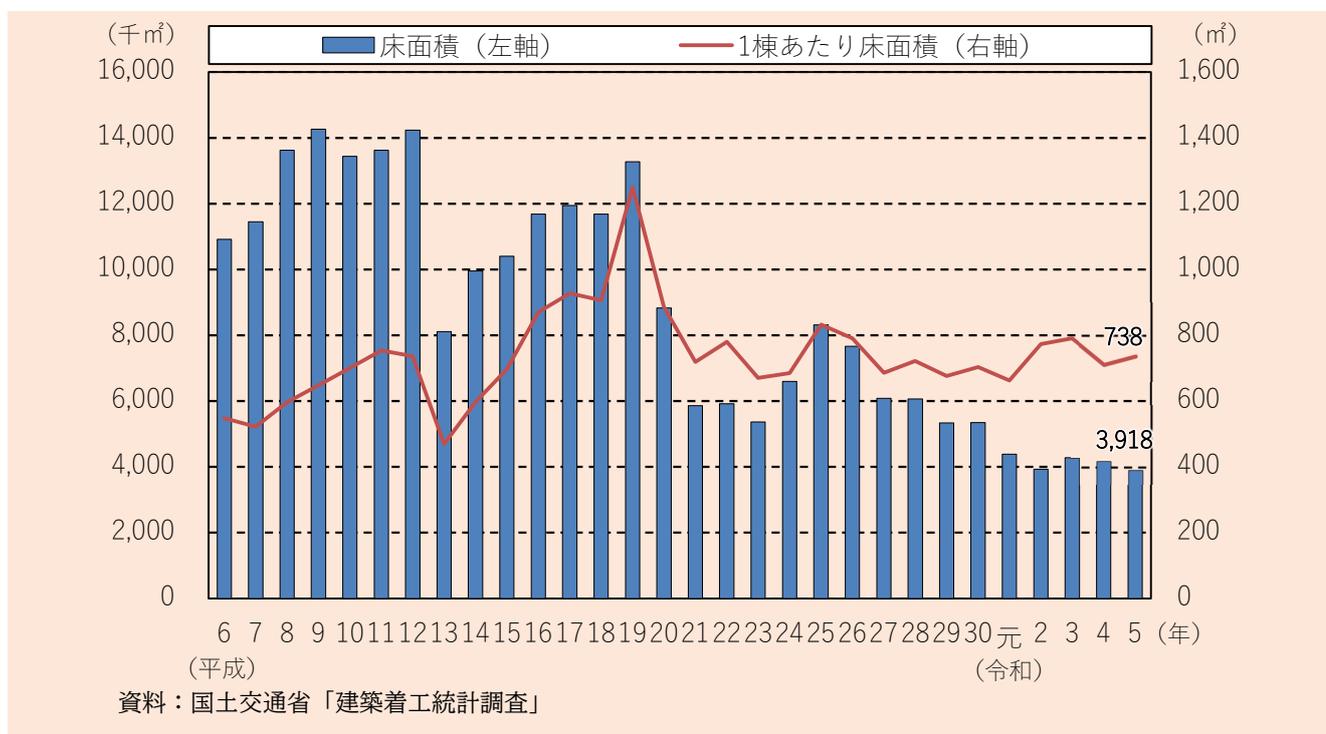
令和5年の新設住宅着工戸数は約82.0万戸であり、前年と比較すると4.6%の減少となり、全ての圏域で減少となった(図表1-3-8)。

図表1-3-8 圏域別新設住宅着工戸数の推移



令和5年における店舗着工面積は約3,918千㎡(前年比6.1%減)、1棟当たりの床面積は738㎡(前年比3.6%増)であり、店舗着工面積は前年より減少したものの、1棟当たりの床面積は前年より増加した(図表1-3-9)。

図表1-3-9 店舗着工面積の推移



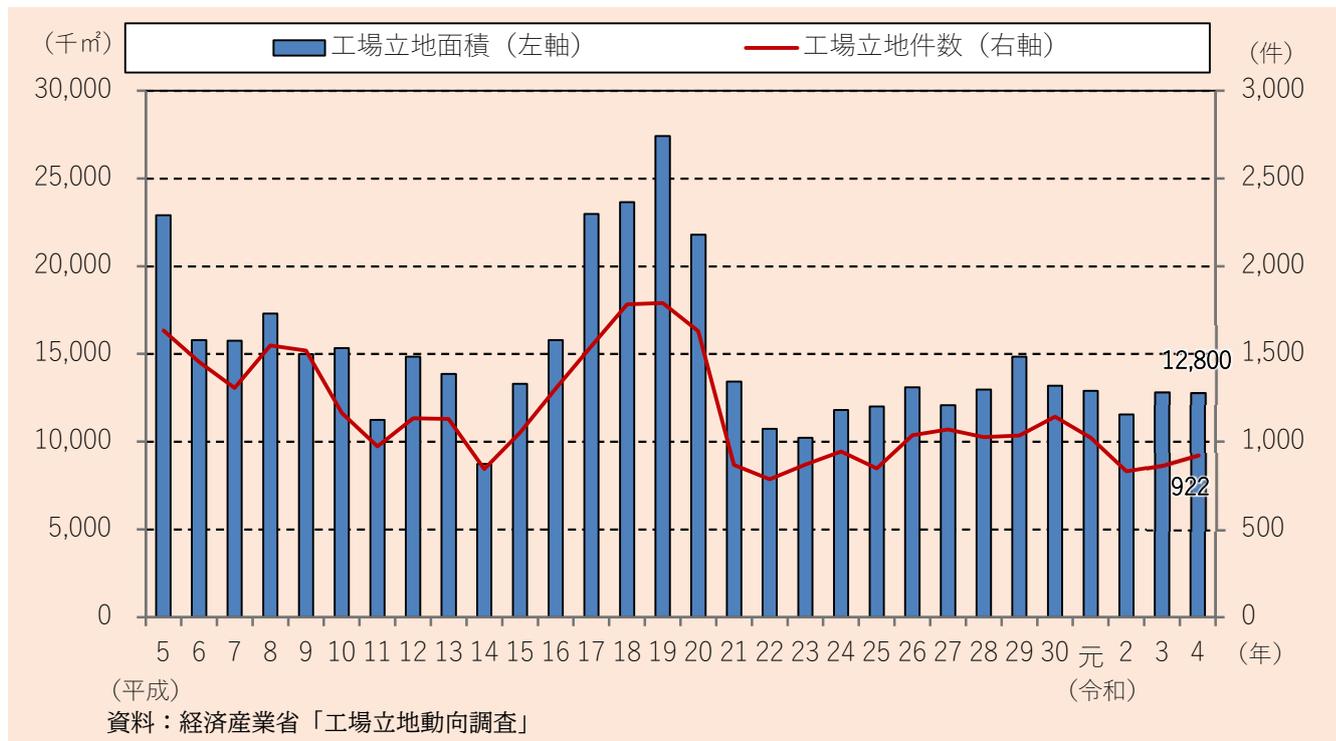
令和5年における宿泊業用建築物の着工面積は約903千㎡(前年比24.8%減)、1棟当たりの床面積は406㎡(前年比19.7%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-10)。

図表1-3-10 宿泊業用建築物着工面積の推移



令和4年における工場立地件数は922件（前年比6.7%増）、立地面積は12,800千㎡（前年比0.3%減）であり、工場立地件数は前年より増加したものの、立地面積は前年より減少した（図表1-3-11）。

図表1-3-11 工場立地件数及び立地面積の推移



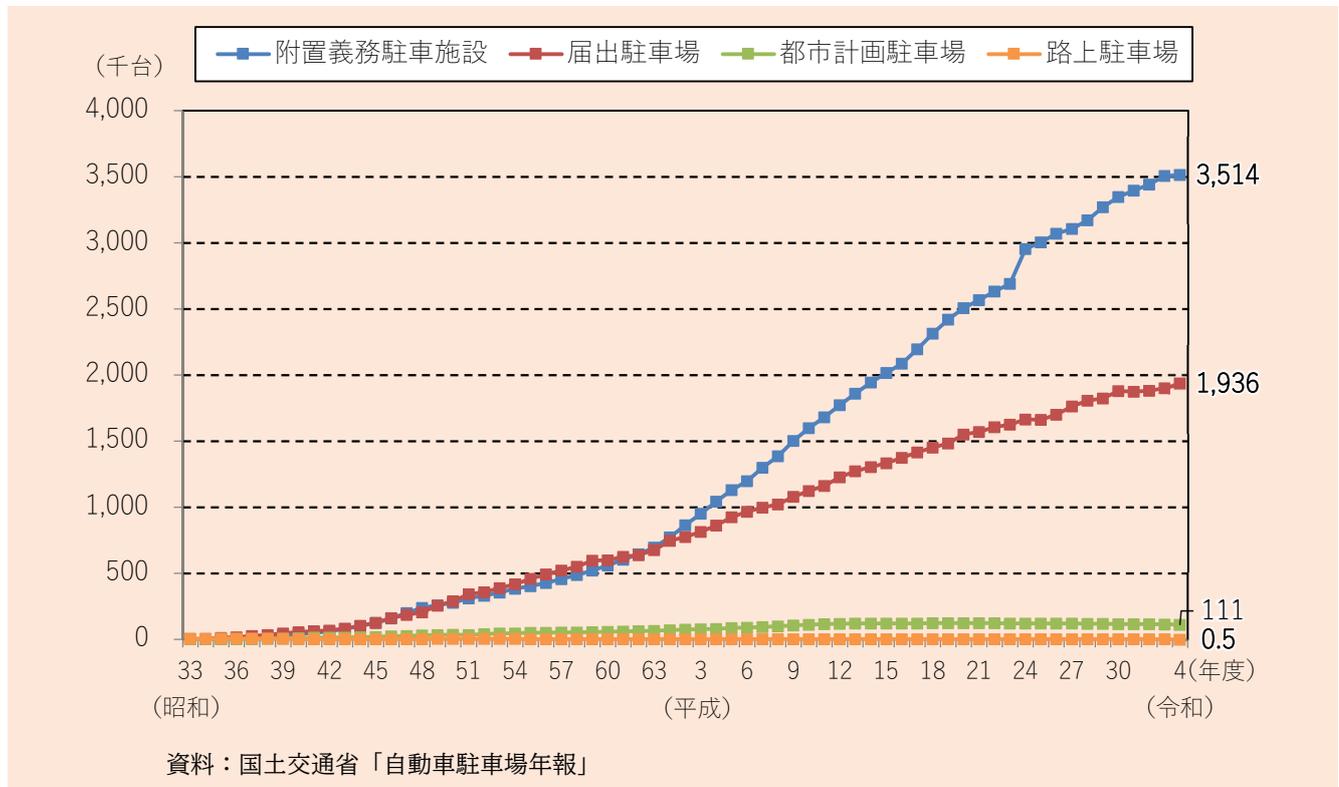
令和5年における倉庫着工面積は約12,479千㎡（前年比6.1%減）、1棟当たりの床面積は1,009㎡（前年比1.4%減）であり、いずれも前年より減少した（図表1-3-12）。

図表1-3-12 倉庫着工面積の推移



令和4年度の駐車場整備は、「駐車場法」(昭和32年法律第106号)に基づく附置義務駐車施設が最も多く、約3,514千台であり、調査開始以来、増加を続けている。次いで多いのが届出駐車場で、約1,936千台であった。都市計画駐車場(約111千台)と路上駐車場(約0.5千台)は、ほぼ横ばいで推移している(図表1-3-13)。

図表1-3-13 駐車場整備の推移

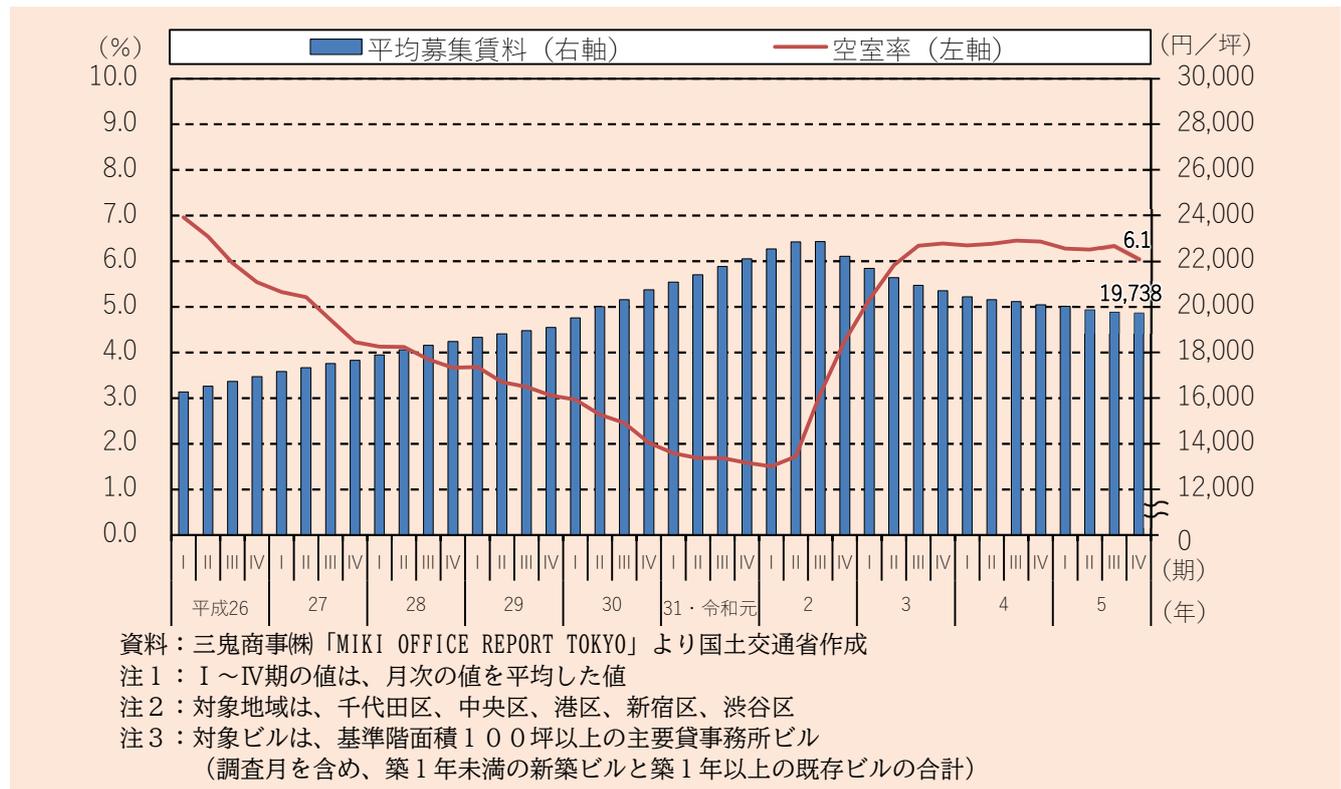


第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

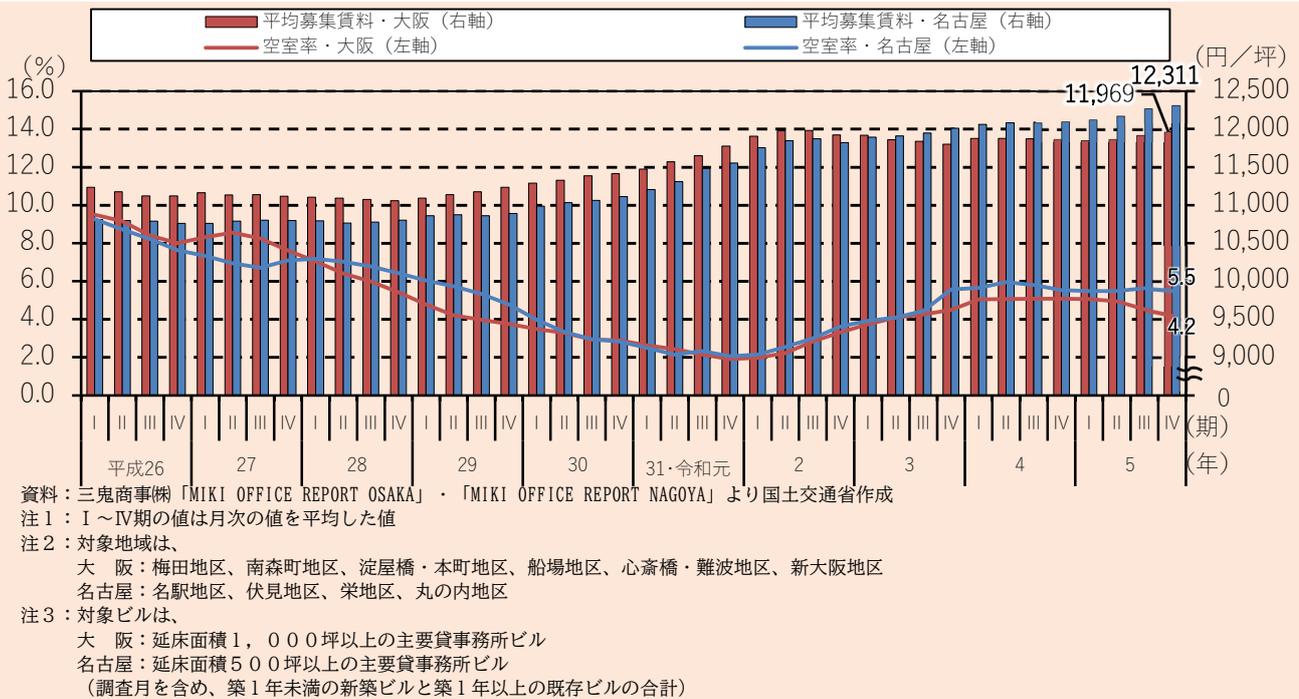
東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、令和2年Ⅱ期(4~6月)以来上昇が続いていたオフィスビルの空室率が、令和3年Ⅲ期(7~9月)以降ほぼ横ばいとなっており、令和5年Ⅳ期(10~12月)は6.1%である。オフィスビルの平均募集賃料は、令和2年Ⅲ期(7~9月)をピークに下落が続いているが、令和4年から下落幅が鈍化している(図表1-4-1)。

図表1-4-1 オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京都心5区)



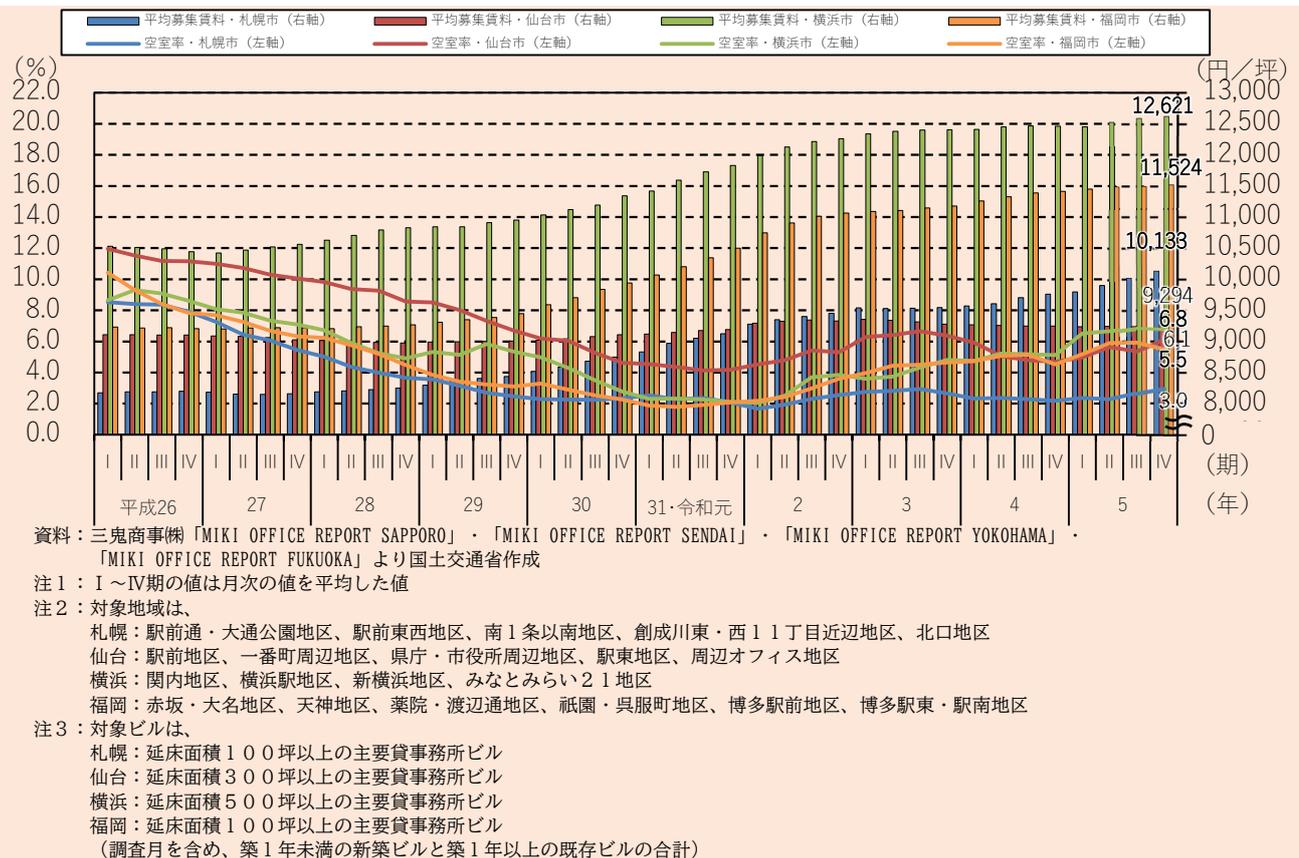
オフィスビルの空室率は、大阪市では令和5年Ⅱ期(4~6月)から下落している。名古屋市では、令和4年Ⅲ期(7~9月)からⅣ期(10~12月)まで下落した後、ほぼ横ばいである。オフィスビルの平均募集賃料は、大阪市でほぼ横ばいが継続していたが令和5年Ⅱ期(4~6月)から若干上昇している。名古屋市では令和3年以降上昇が続いている(図表1-4-2)。

図表1-4-2 オフィスビル賃料及び空室率の推移(大阪・名古屋)



札幌市、仙台市のオフィスビルの空室率は、令和3年IV期(10～12月)以降、令和4年まで下落していたが、令和5年は上昇傾向である。横浜市の空室率は、令和5年I期(1～3月)からIII期(7～9月)にかけて上昇している。福岡市の空室率は、令和4年IV期(10～12月)に一旦下落し、その後、令和5年II期(4～6月)まで上昇していたがIV期(10～12月)に下落している。オフィスビルの平均募集賃料は、全ての都市で上昇傾向となった(図表1-4-3)。

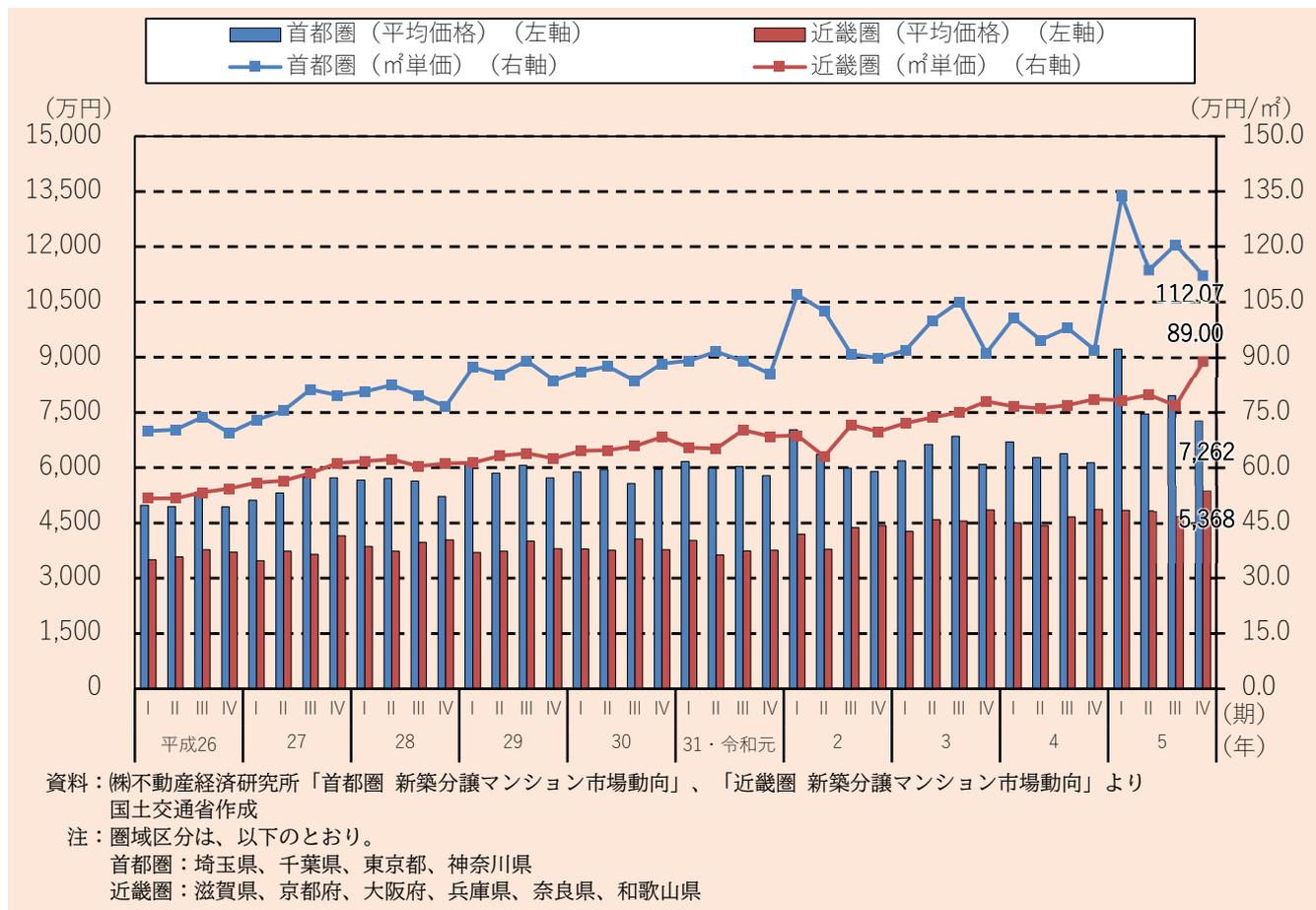
図表1-4-3 オフィスビル賃料及び空室率の推移(札幌・仙台・横浜・福岡)



(住宅市場の動向)

令和5年における新築マンションの1㎡当たり単価は、首都圏はⅠ期(1～3月)に130万円を超えたが、Ⅳ期(10～12月)には110万円台となっている。近畿圏はⅣ期(10～12月)に上昇し、80万円台後半となった。平均価格は、首都圏、近畿圏とも1㎡当たり単価とおおむね同じ傾向で推移している(図表1-4-4)。

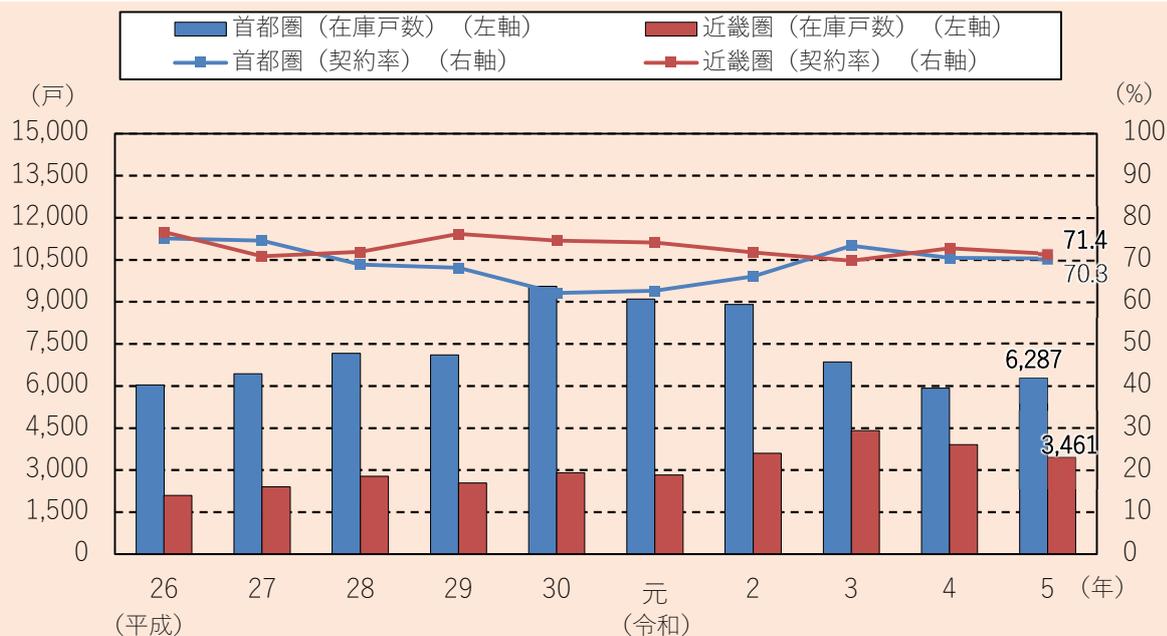
図表1-4-4 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



令和5年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏は増加し6,287戸、近畿圏は減少し3,461戸となった。

また、契約率(新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合)は、首都圏はほぼ横ばいで70.3%となったが、近畿圏は下落し、71.4%となった(図表1-4-5)。

図表1-4-5 首都圏・近畿圏のマンションの在庫戸数と契約率の推移



資料：(株)不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」、「近畿圏 新築分譲マンション市場動向」より国土交通省作成

注1：圏域区分は、図表1-4-4に同じ。

注2：在庫戸数は、その年から過去5年間に新規に販売されたマンションのうち、その年の年末時点で未成約の物件の戸数。

令和5年における賃貸マンションの賃料指数(平成21年Ⅰ期(1～3月)を100とする。)は、東京23区は上昇が継続し、令和5年Ⅳ期(10～12月)に117.52となった。大阪市はⅡ期(4～6月)以降上昇し、Ⅳ期(10～12月)に128.90となった(図表1-4-6)。

図表1-4-6 東京23区・大阪市のマンション賃料指数の推移



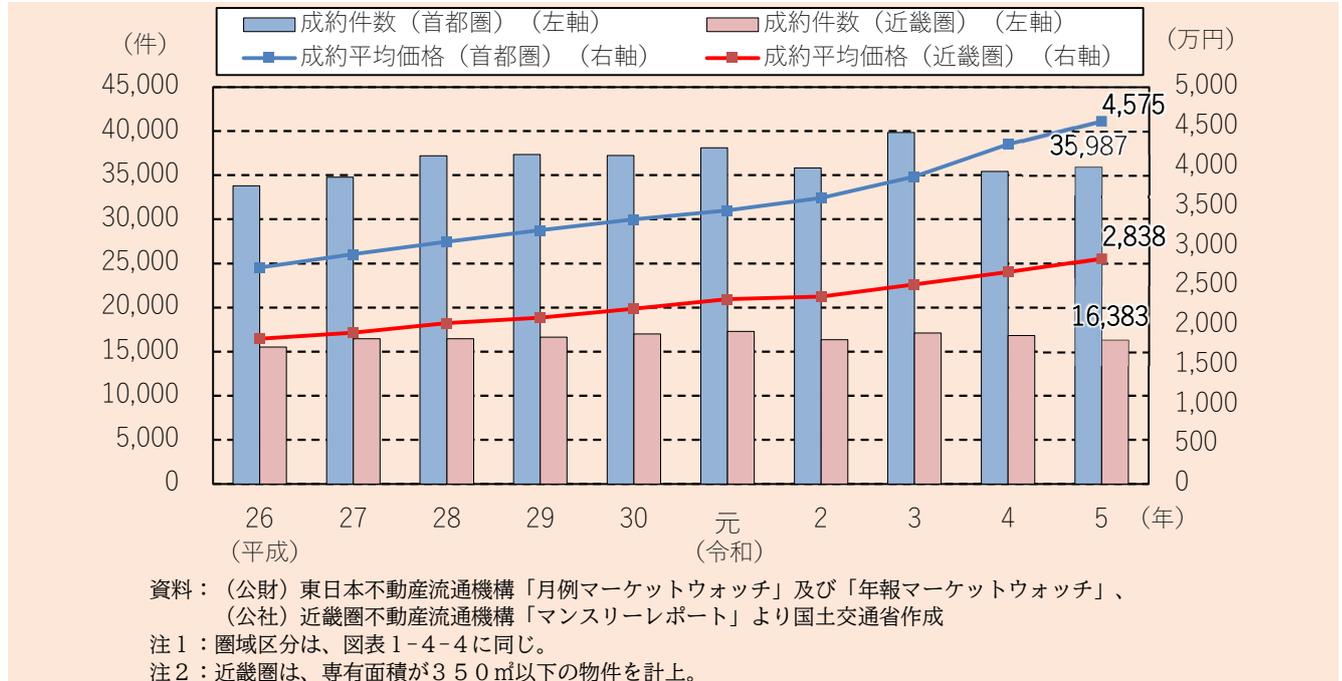
資料：「マンション賃料インデックス(アットホーム(株)、(株)三井住友トラスト基礎研究所)

(部屋タイプ：総合：18㎡以上100㎡未満、エリア：東京23区・大阪市)」より国土交通省作成

注：平成21年Ⅰ期を100とした指数値である。

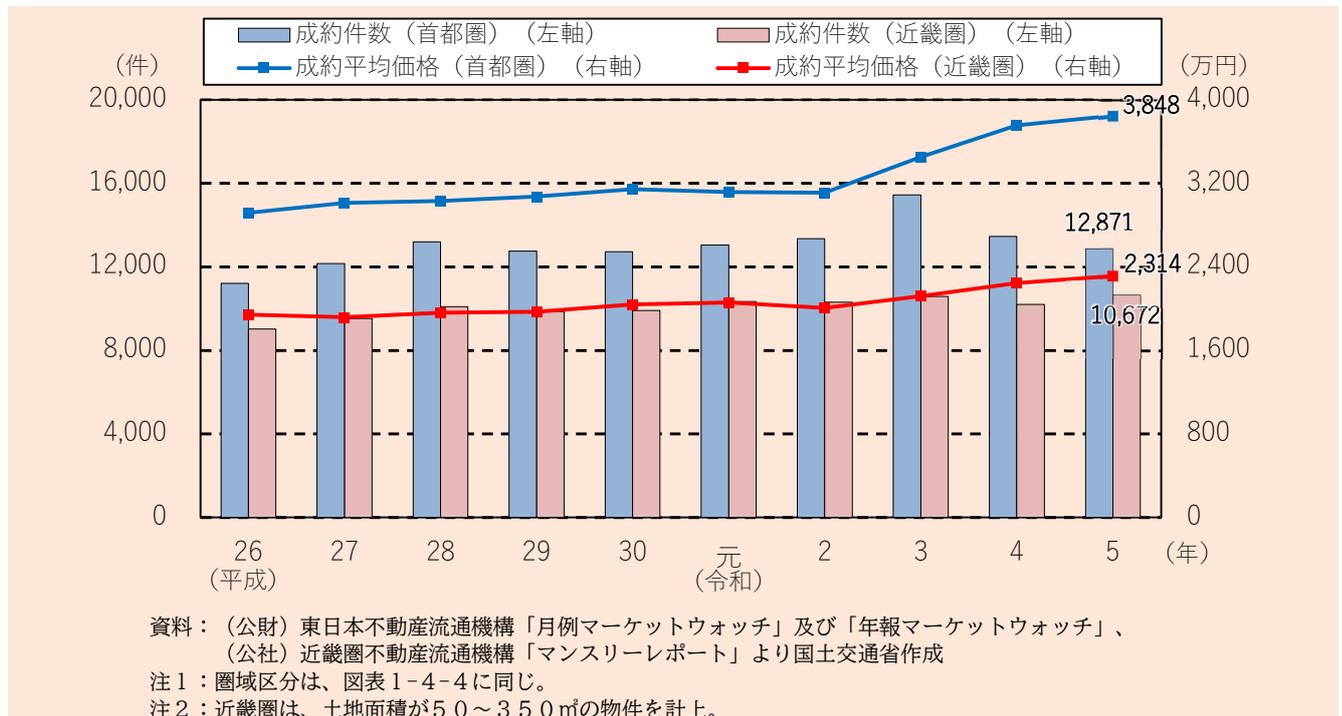
令和5年における中古マンションの成約平均価格は、首都圏で4,575万円(前年比7.0%増)、近畿圏で2,838万円(前年比6.3%増)であり、上昇傾向である。成約件数は、首都圏が35,987件(前年比1.6%増)、近畿圏では16,383件(前年比2.6%減)となり、首都圏では前年から増加、近畿圏では前年から減少した(図表1-4-7)。

図表1-4-7 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



令和5年における中古戸建住宅の成約件数は、首都圏で12,871件(前年度比4.3%減)、近畿圏では10,672件(前年度比4.7%増)となった。成約平均価格については、首都圏で3,848万円(前年度比2.5%増)、近畿圏で2,314万円(前年度比3.2%増)といずれの圏域でも上昇した(図表1-4-8)。

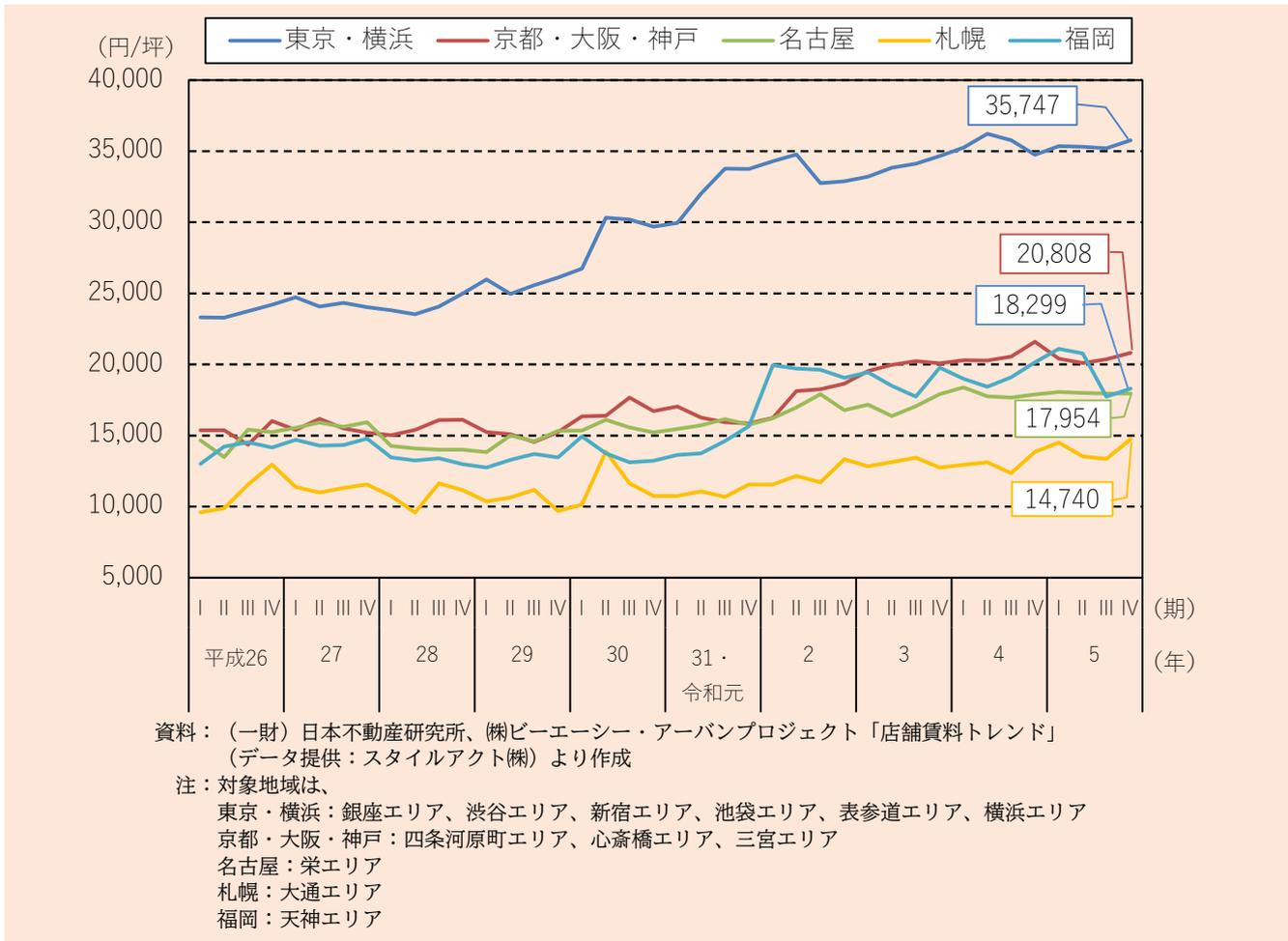
図表1-4-8 首都圏・近畿圏における中古戸建住宅の成約件数及び成約平均価格の推移



(店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向)

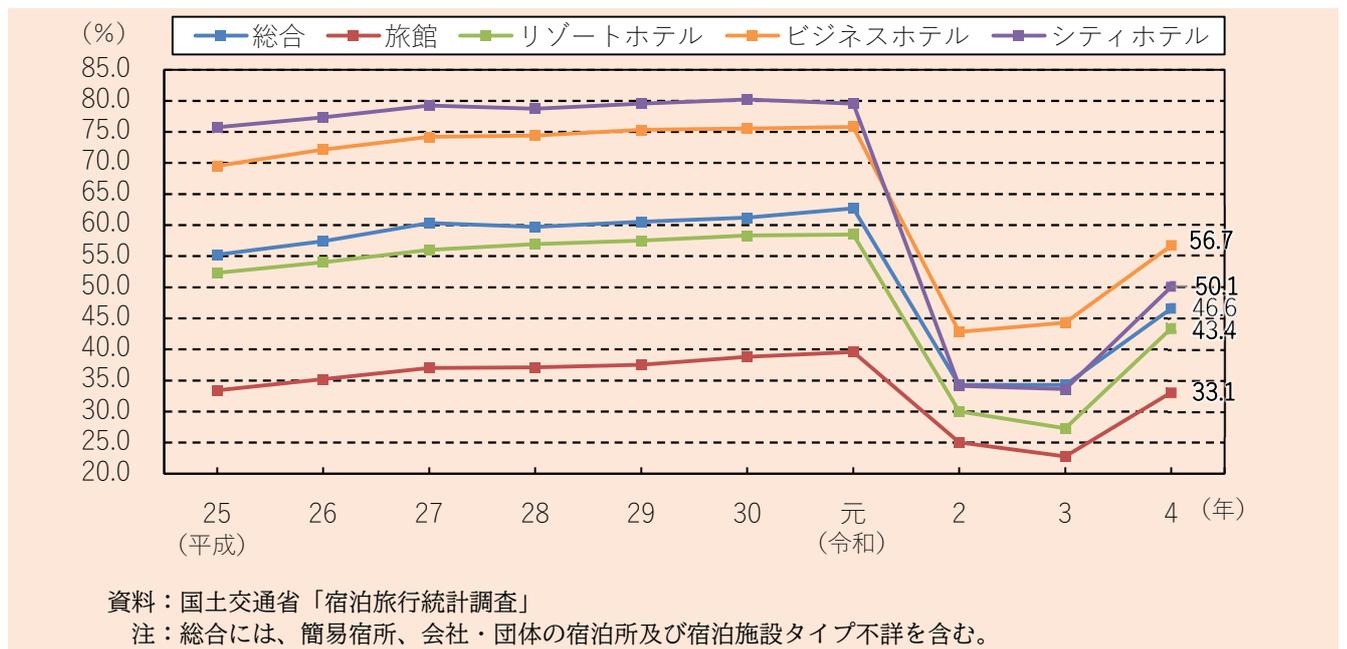
主要都市の店舗賃料は、令和5年Ⅳ期(10~12月)は、東京・横浜で35,747円/坪(対前年同月期比2.9%増)、京都・大阪・神戸で20,808円/坪(対前年同月期比3.6%減)、名古屋で17,954円/坪(対前年同月期比0.4%増)、札幌で14,740円/坪(対前年同月期比6.4%増)、福岡で18,299円/坪(対前年同月期比9.1%減)となり、東京・横浜、名古屋、札幌で上昇となった(図表1-4-9)。

図表1-4-9 主要都市の店舗賃料の推移



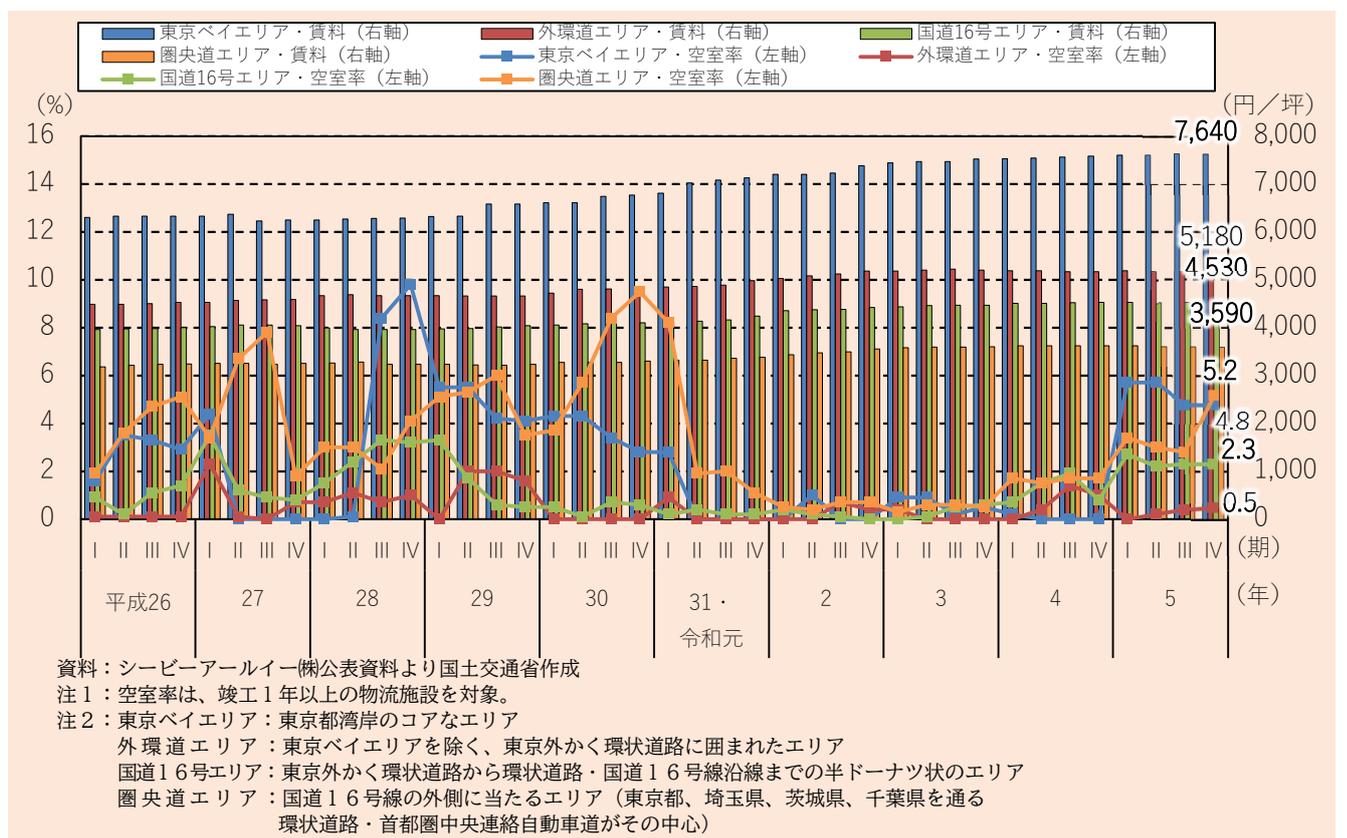
令和4年の旅館・ホテルの客室稼働率は、令和3年に比べていずれの宿泊施設タイプでも大きく上昇しているが、令和元年までの水準には回復していない(図表1-4-10)。

図表1-4-10 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



令和5年における物流施設の賃料は、全てのエリアで横ばいとなっている。空室率については、令和5年I期(1~3月)に東京ベイエリア、国道16号エリア及び圏央道エリアで上昇がみられ、圏央道エリアはさらに上昇し、IV期(10~12月)に5.2%となっている(図表1-4-11)。

図表1-4-11 首都圏における物流施設の賃料と空室率



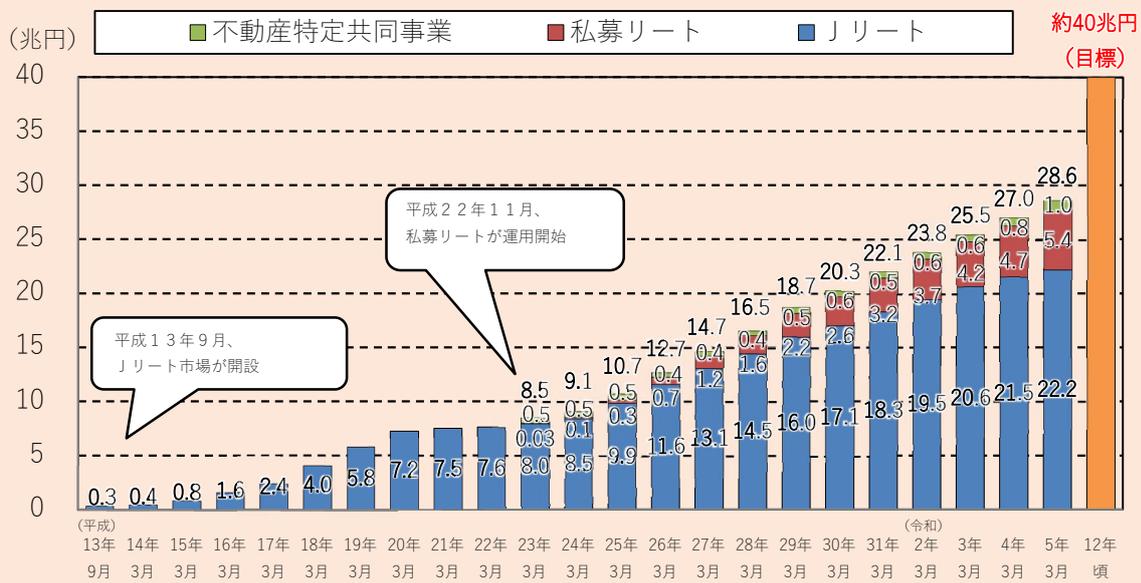
第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号)に基づく不動産投資信託(リート)、②「不動産特定共同事業法」(平成6年法律第77号)に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号)に基づく特定目的会社(TMK)、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム(合同会社-匿名組合方式)等がある。

国土交通省では、令和12年頃までにリート等(上記①及び②)の資産総額を約40兆円にするという目標を設定しているところ、令和5年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約29兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が26.1%、倉庫が21.0%、住宅が20.2%、商業施設が10.3%、ホテル・旅館が3.5%、ヘルスケア施設が2.0%となった(図表1-5-1、1-5-2)。

図表1-5-1 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」

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：(一社)不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー(2023年3月末)」より国土交通省作成

注1：平成23年、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>

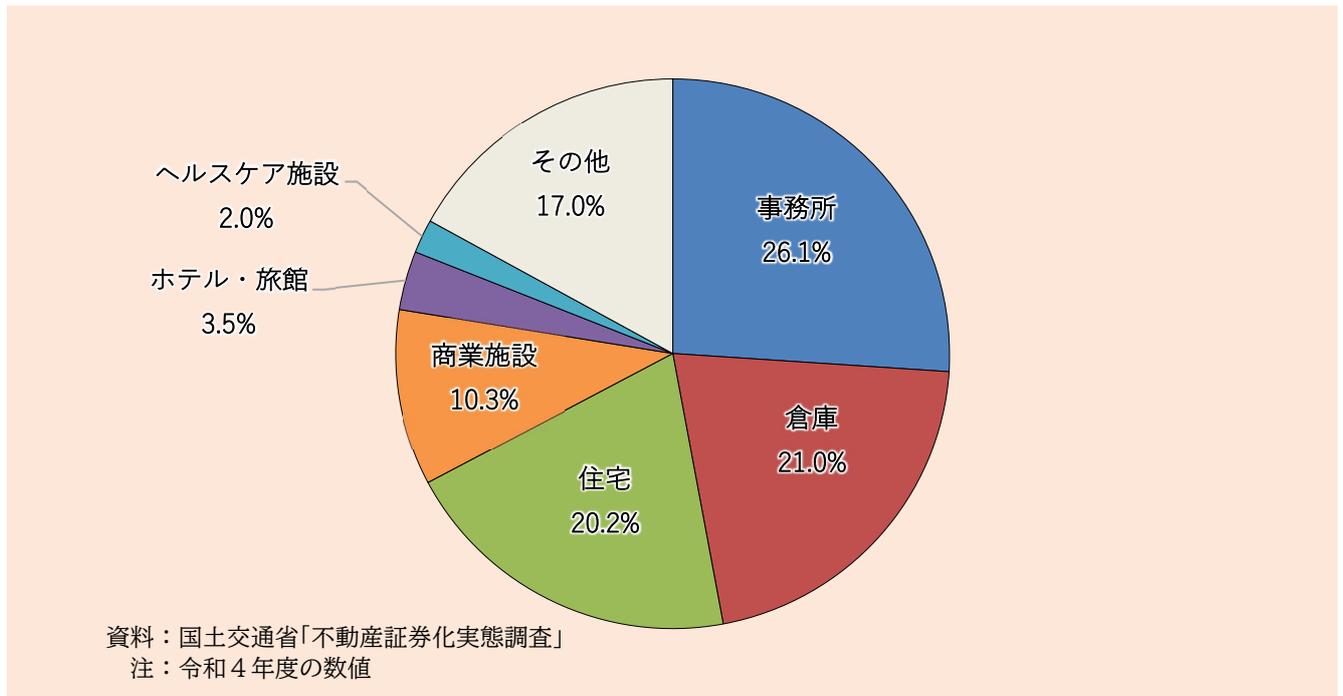
資料：(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

注1：平成13年9月、平成14年3月は(一社)不動産証券化協会推計値

注2：取得価額に基づく。

注：四捨五入により、内訳の和が合計値と一致しない場合がある。

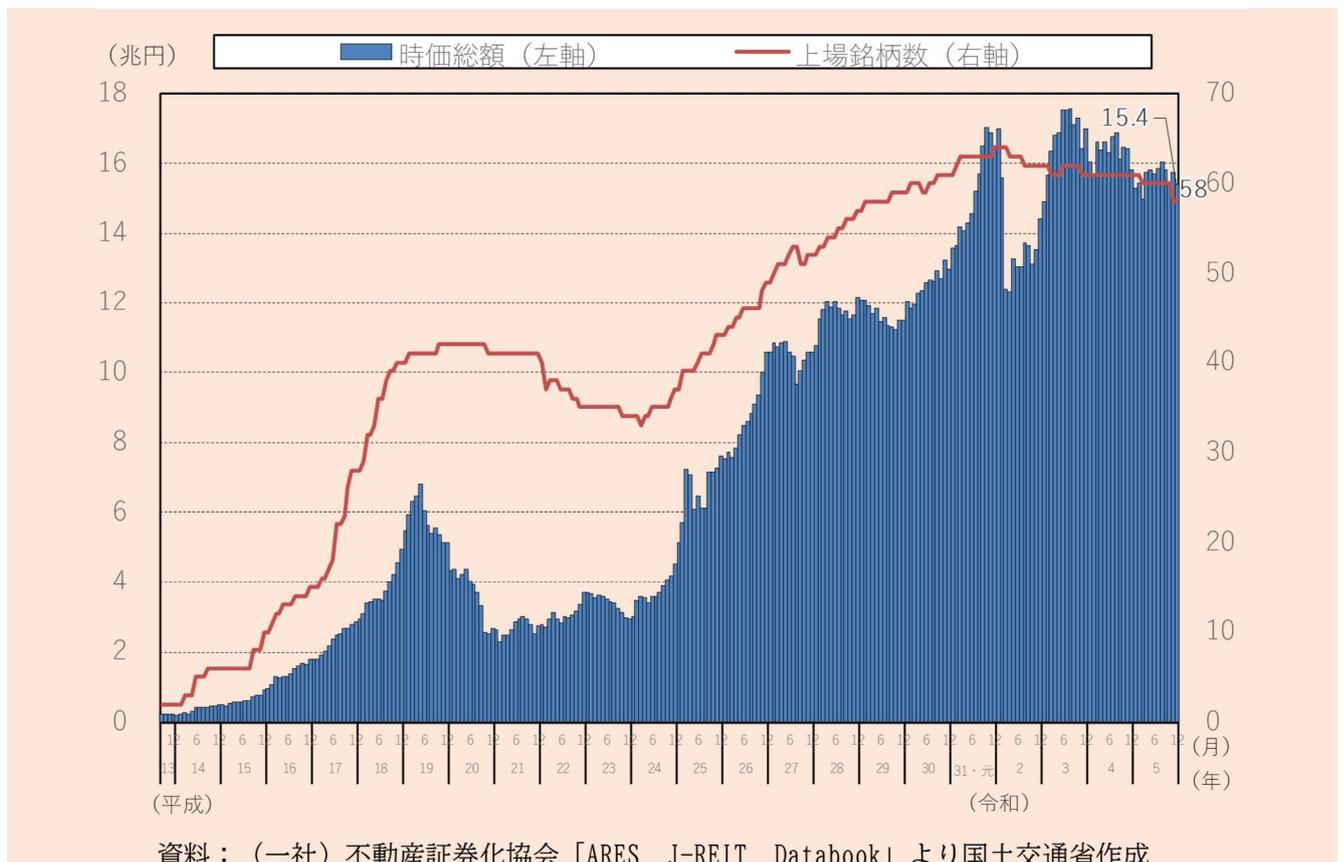
図表1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合



(Jリート市場の動向)

Jリートについて、令和5年12月末現在、58銘柄が株式会社東京証券取引所に上場されており、時価総額は約15.4兆円となっている(図表1-5-3)。

図表1-5-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



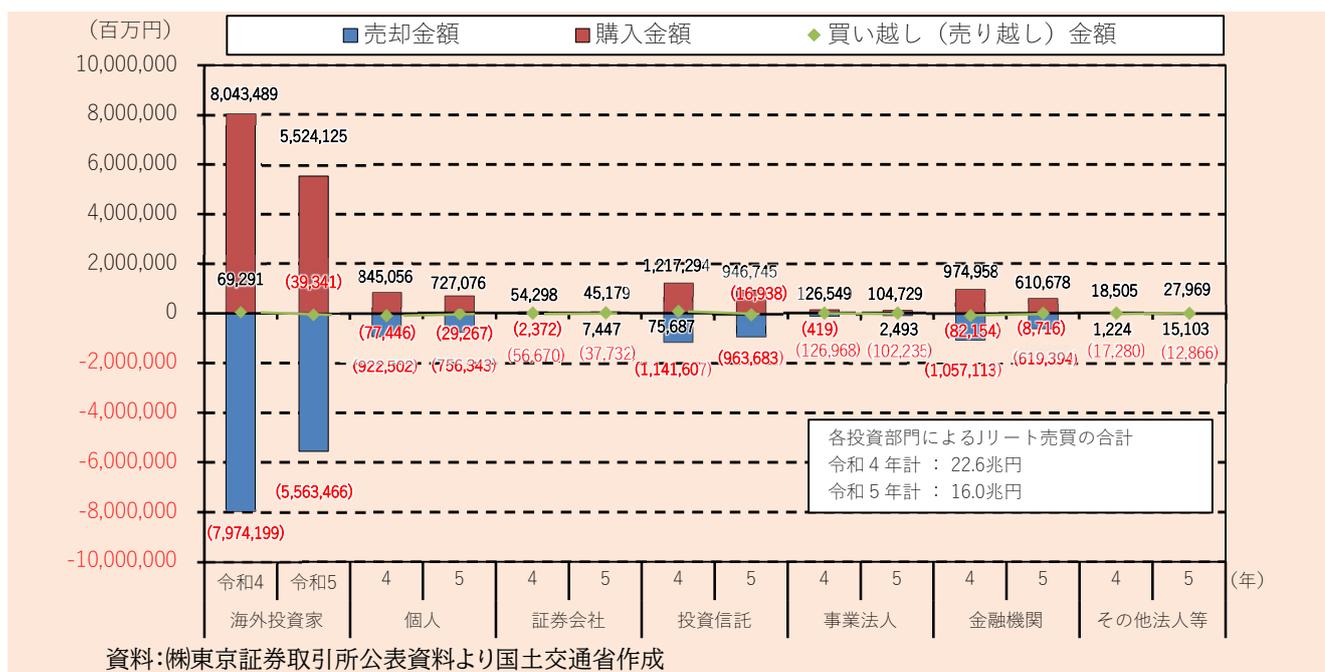
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT²指数の動向は、投資市場全体の動向からも影響を受けるものであり、令和5年は1,800ポイント前後で推移している(図表1-5-4)。

図表1-5-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



投資部門別Jリート売買動向を令和5年の購入金額割合で見ると、海外投資家が69.2%、投資信託が11.9%、国内個人投資家が9.1%、金融機関が7.6%、事業法人が1.3%、証券会社が0.6%、その他法人等が0.4%を占めており、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい(図表1-5-5)。

図表1-5-5 投資部門別のJリート売買動向

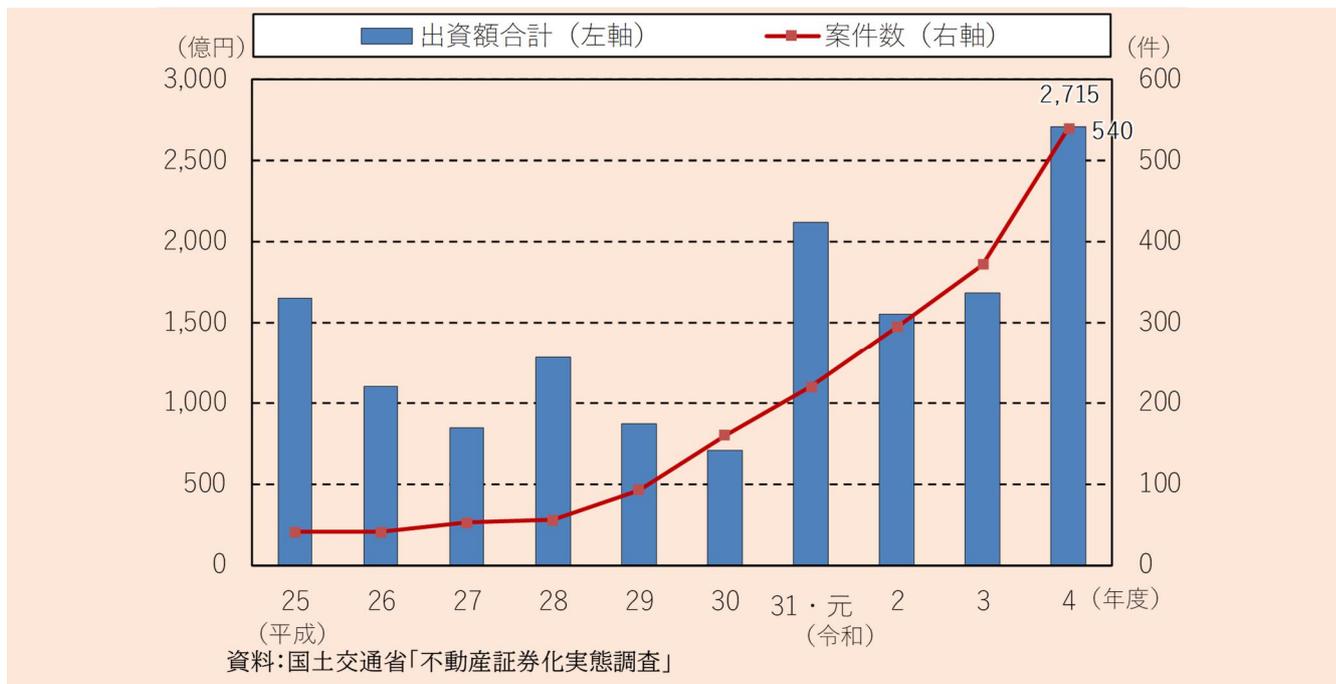


(不動産特定共同事業の動向)

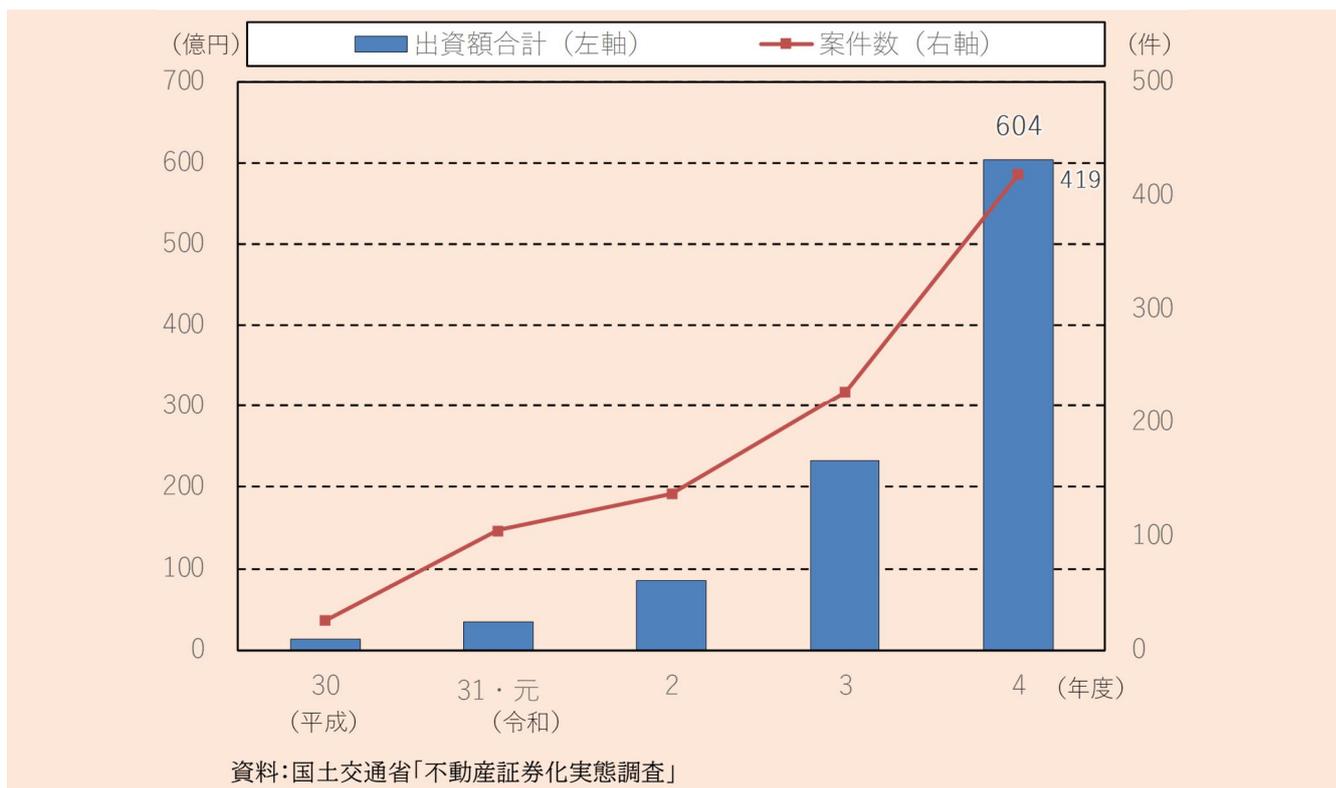
不動産特定共同事業について、令和4年度に新たに組成された案件数は540件、新たに出資された額は約2,715億円となり、いずれも前年度から増加している(図表1-5-6)。

そのうち、平成29年度に創設された電子取引業務を活用した不動産特定共同事業(いわゆる不動産クラウドファンディング)についても、令和4年度に新たに組成された案件数は419件、出資された額は約604億円となり、いずれも前年度から増加している(図表1-5-7)。

図表1-5-6 不動産特定共同事業の新規案件数及びその出資額の推移



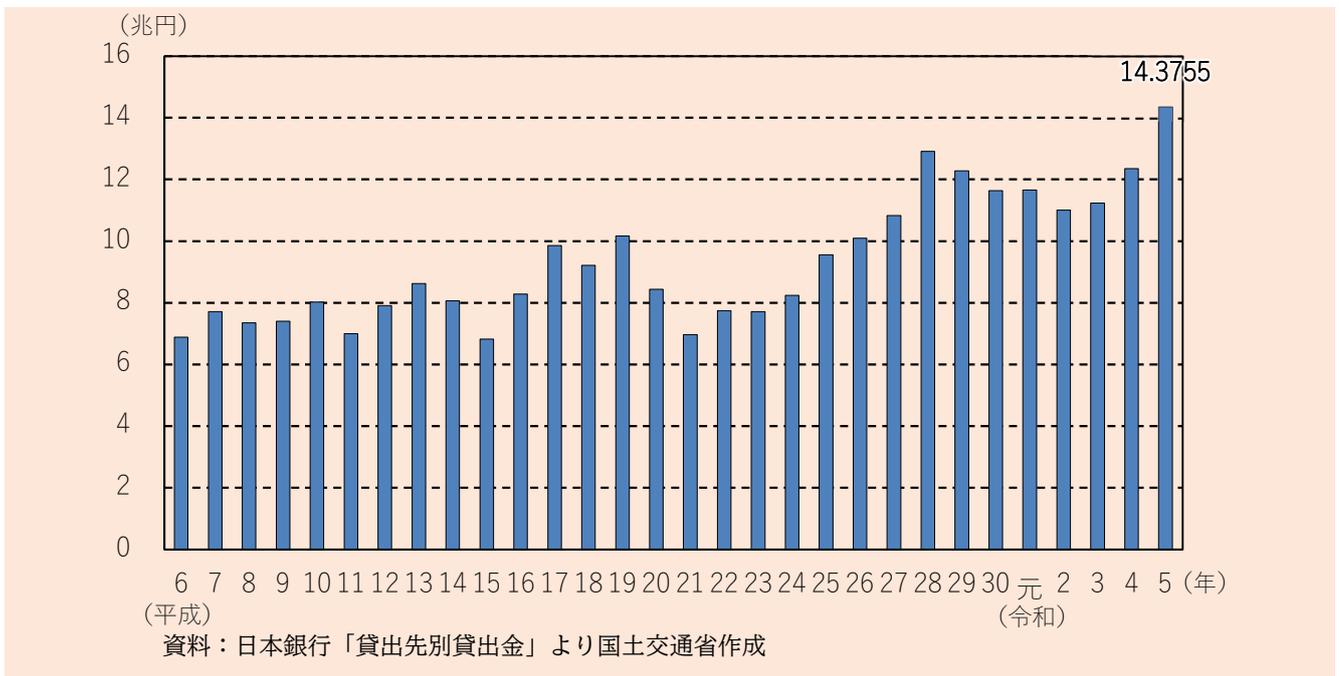
図表1-5-7 不動産特定共同事業(電子取引業務)の新規案件数及びその出資額の推移



(不動産業向けの貸出動向)

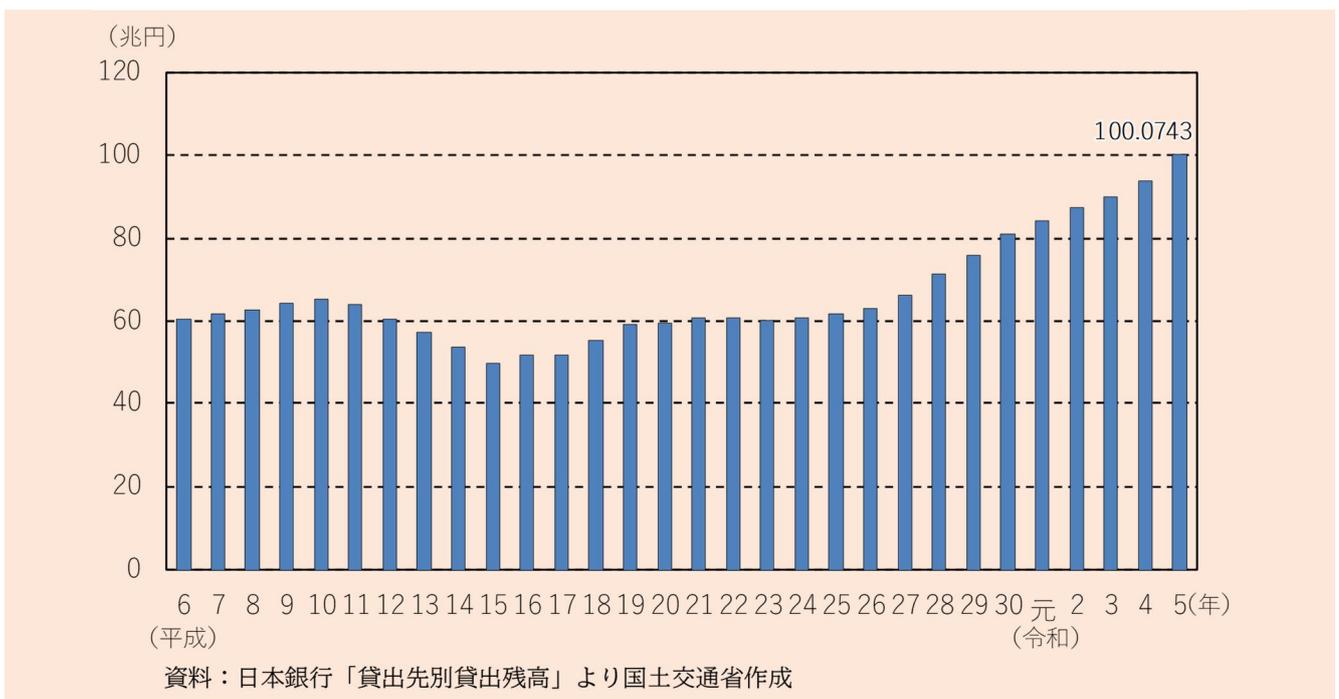
銀行等による不動産業向け新規貸出は、日本銀行「貸出先別貸出金」によれば、令和5年は前年から増加し14兆3,755億円となっている(図表1-5-8)。

図表1-5-8 不動産業向け新規貸出の推移



銀行等による不動産業向け貸出残高は、日本銀行「貸出先別貸出残高」によれば、引き続き増加傾向が顕著であり、令和5年は過去最高の100兆743億円となっている(図表1-5-9)。

図表1-5-9 不動産業向け貸出残高の推移

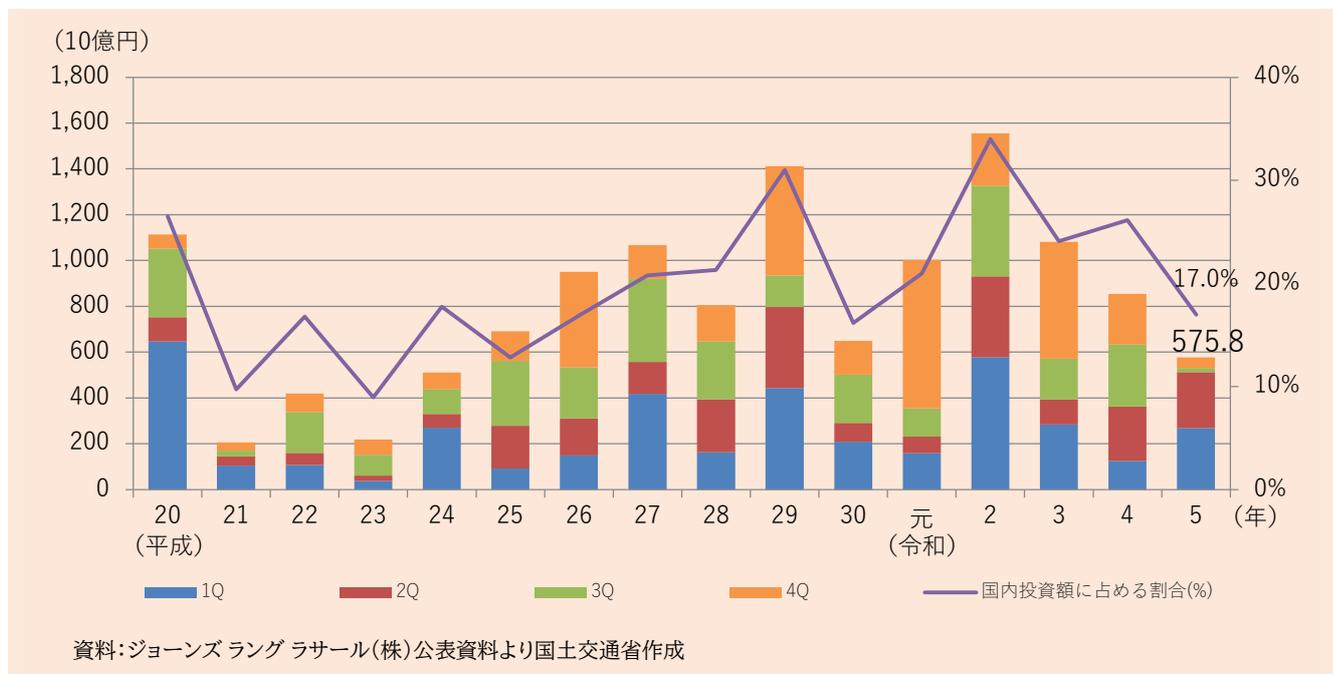


(海外投資家の国内の不動産への投資状況)

海外投資家による不動産の購入額を表すインバウンド投資額は、令和5年通年で 5,758 億円となり、前年の 8,536 億円と比べて約 33%減少した。

令和5年通年の国内不動産投資額に占めるインバウンド投資額の割合は 17.0%となり、令和4年通年の 26.1%から縮小している(図表1-5-10)。

図表1-5-10 海外投資家の不動産投資額の推移



令和4年の投資家の国別投資額の割合は、米国が最も高く、全投資額の 34%を占めているが、投資額は対前年同期比では 21%減少している。これに対し、投資額の対前年同期比では、香港が 324%、英国が 251%、フランスが 241%など、一部の国又は地域での顕著な増加がみられる(図表1-5-11)。

図表1-5-11 国別の主要不動産投資額

米州	米国			
投資額 (億ドル)	33.6			
全投資額に対する割合	34%			
対前年同期比	△ 21%			
アジア太平洋地域	シンガポール	香港	韓国	豪州
投資額 (億ドル)	25.9	7.2	5.4	2.0
全投資額に対する割合	26%	7%	5%	2%
対前年同期比	51%	324%	22%	—
EMEA	英国	フランス		
投資額 (億ドル)	12.5	6.3		
全投資額に対する割合	13%	6%		
対前年同期比	251%	241%		

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

第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

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。

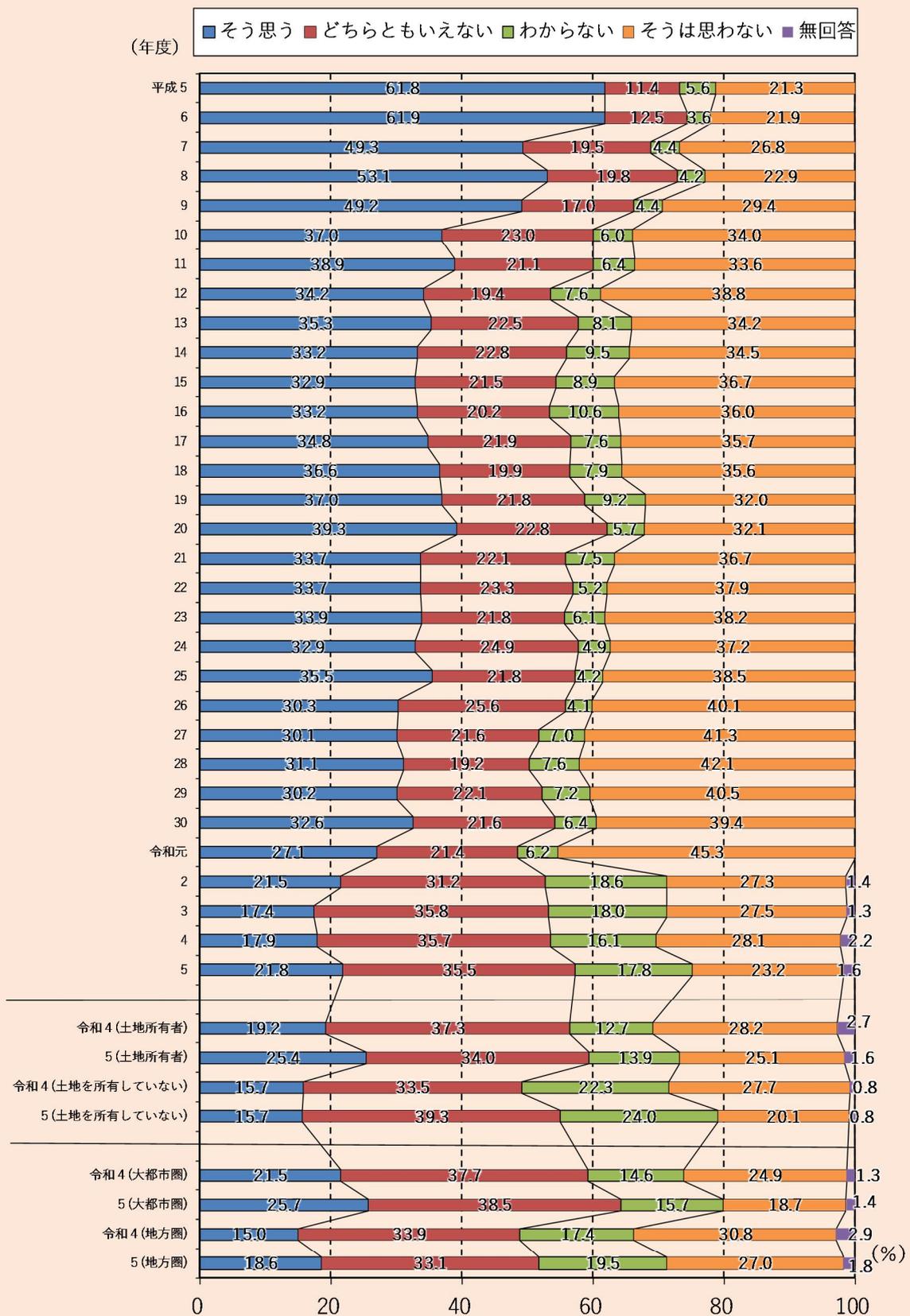
国土交通省では「土地問題に関する国民の意識調査」を毎年行っているが、令和2年度においては新型コロナウイルス感染症の影響により、調査方法をこれまでの面接聴取法から郵送法に変更して実施した。また、令和3年度から調査方法を郵送法に加え、オンラインによる回答も可能として実施した。

令和5年度の調査³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21.8%、「そうは思わない」と回答した者の割合は23.2%、「どちらともいえない」と答えた者の割合が35.5%となった。平成21年度の調査以降「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いる。

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25.4%、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15.7%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25.7%、地方圏で18.6%となっており、大都市圏が地方圏より高くなった(図表1-6-1)。

3 「土地問題に関する国民の意識調査」(令和5年度調査対象):母集団は、全国の市区町村に居住する満18歳以上の者。サンプルサイズ:3,000人。抽出方法:層化二段無作為抽出法。有効回答数:1,579人(有効回答率52.6%)。調査期間:令和5年11月22日～令和6年2月5日。令和2年度以降の調査手法はそれぞれ、それ以前の調査手法と異なるため、当該各年度の調査結果とそれ以前の調査結果を単純に比較することはできない。

図表1-6-1 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」

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

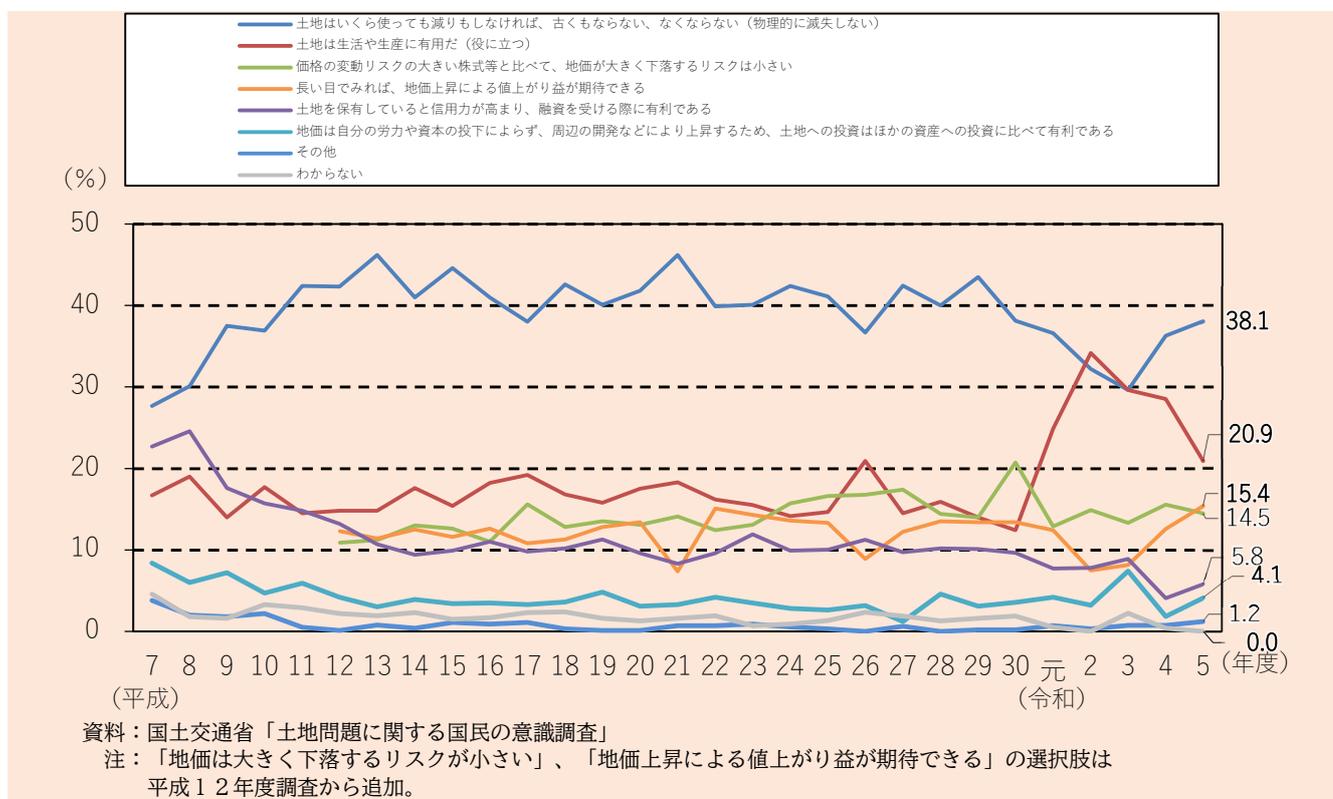
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村

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

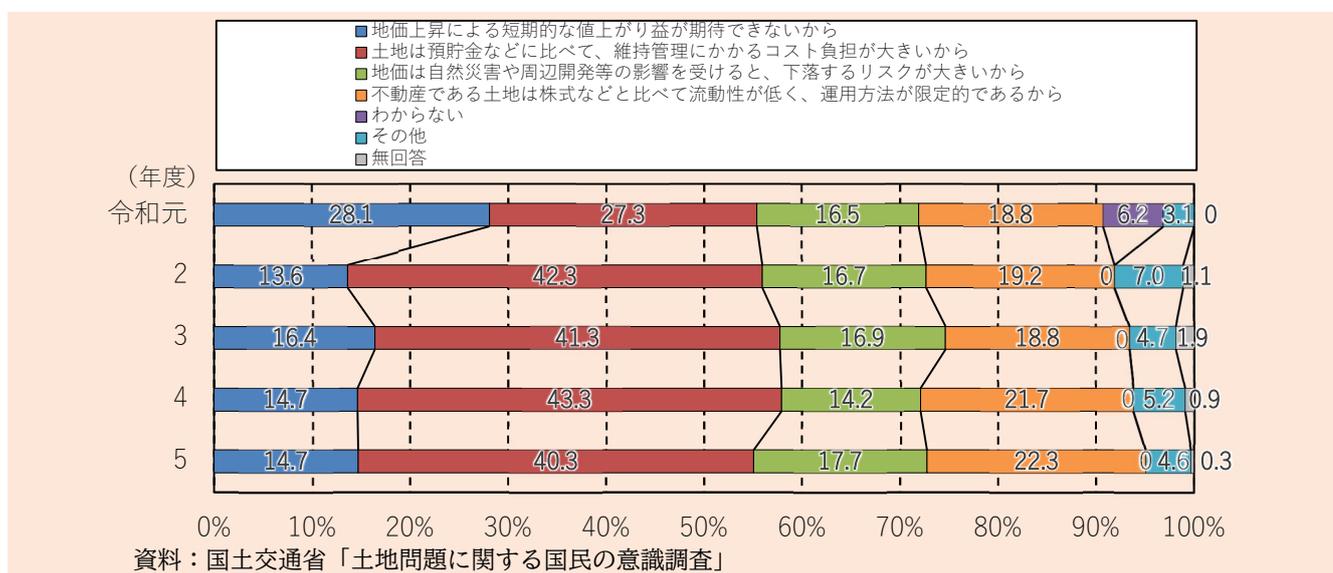
「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない(物理的に滅失しない)」と回答した者の割合が38.1%と最も高かった(図表1-6-2)。

図表1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



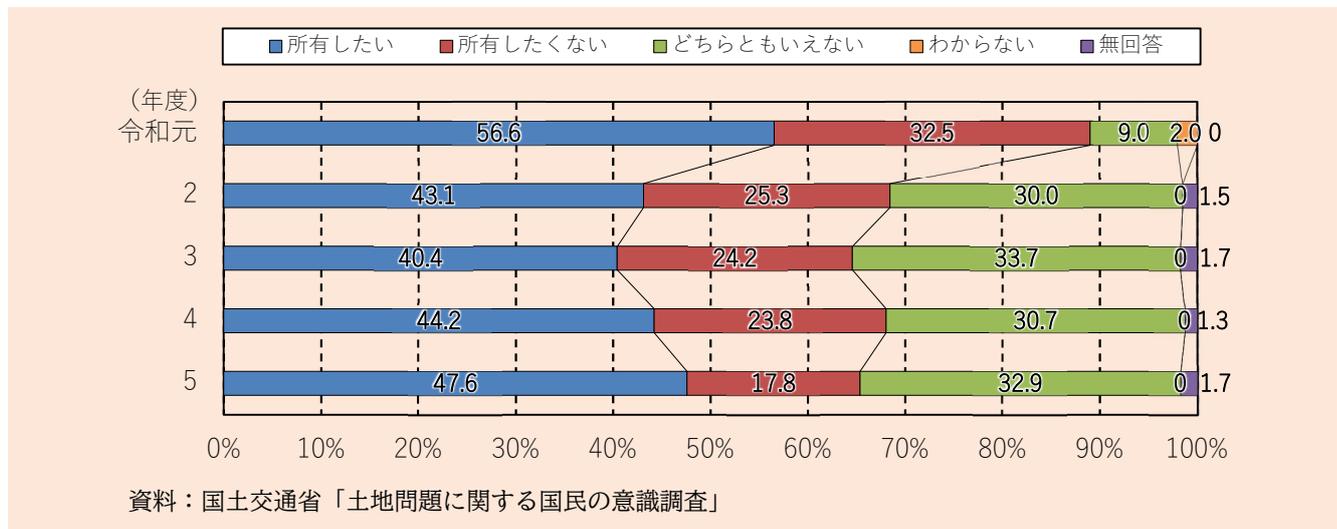
「そう思わない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地は預貯金などに比べて、維持管理にかかるコスト負担が大きいから」が40.3%と最も高く、以下、「不動産である土地は株式などと比べて流動性が低く、運用方法が限定的であるから」が22.3%、「地価は自然災害や周辺開発等の影響を受けると、下落するリスクが大きいから」が17.7%、「地価上昇による短期的な値上がり益が期待できないから」が14.7%の順となった(図表1-6-3)。

図表1-6-3 土地を資産として有利と考えない理由



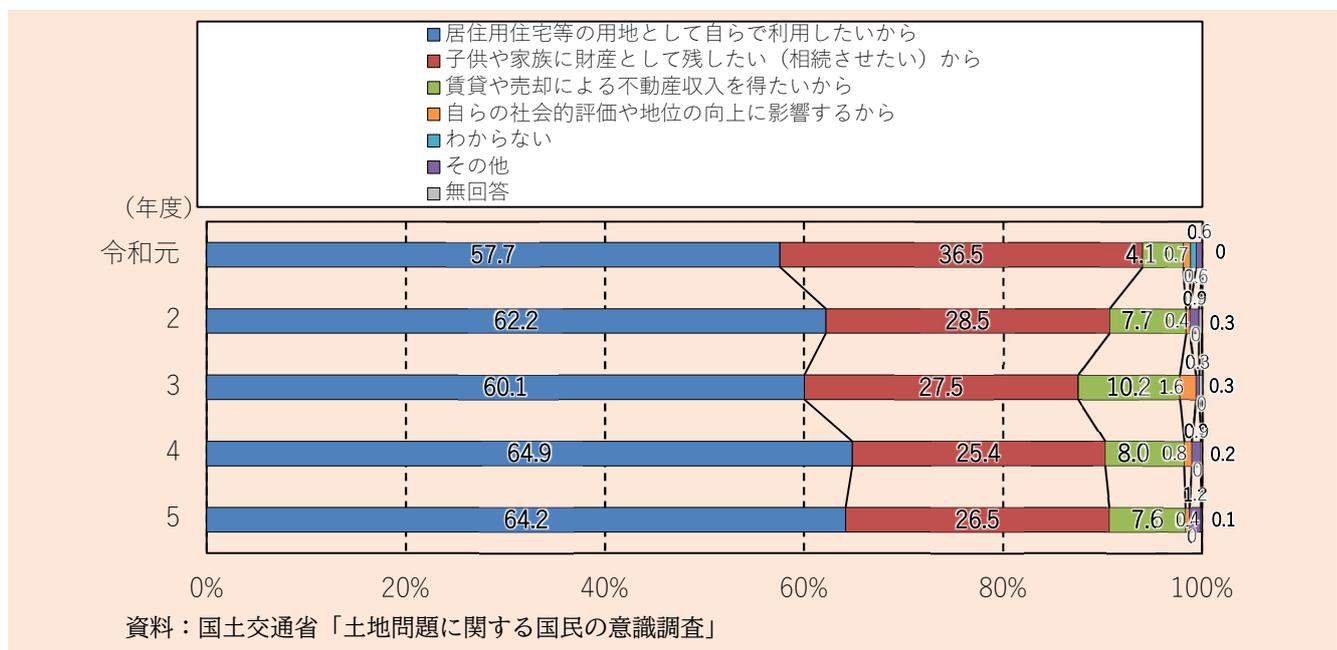
次に、「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合が47.6%となり、「所有したくない」と回答した者の割合が17.8%となった。また、「どちらともいえない」が32.9%となった(図表1-6-4)。

図表1-6-4 土地を所有したいと思うか



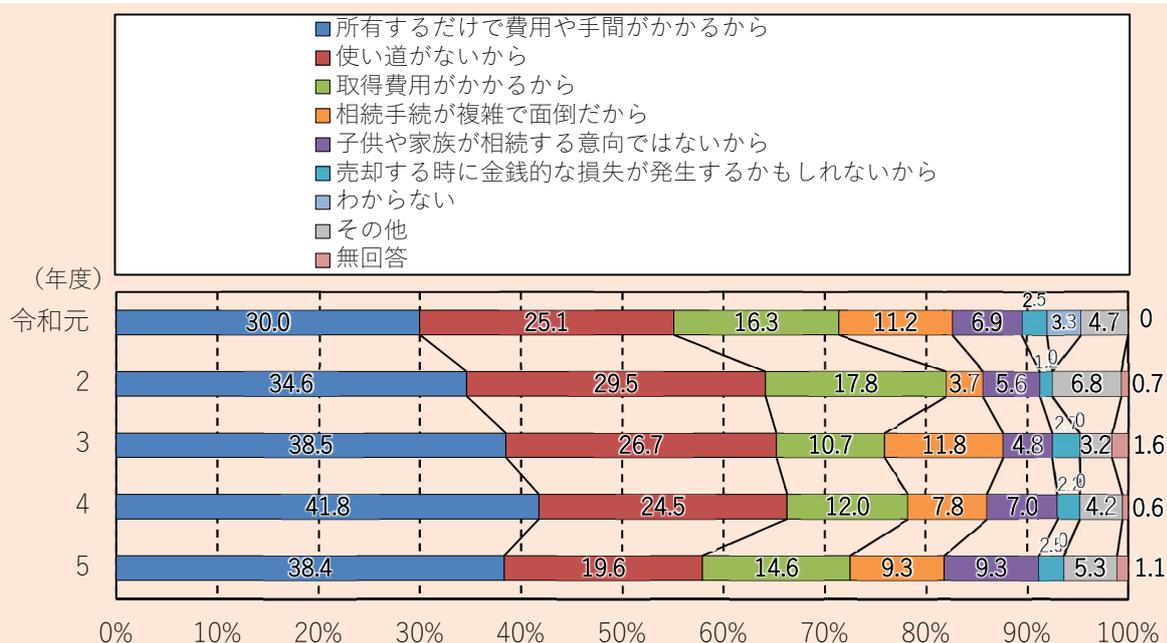
「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合が64.2%と最も高く、次いで、「子供や家族に財産として残したい(相続させたい)から」が26.5%と高かった(図表1-6-5)。

図表1-6-5 土地を所有したいと思う理由



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38.4%と最も高く、次いで、「使い道がないから」が19.6%となった(図表1-6-6)。

図表1-6-6 土地を所有したいと思わない理由

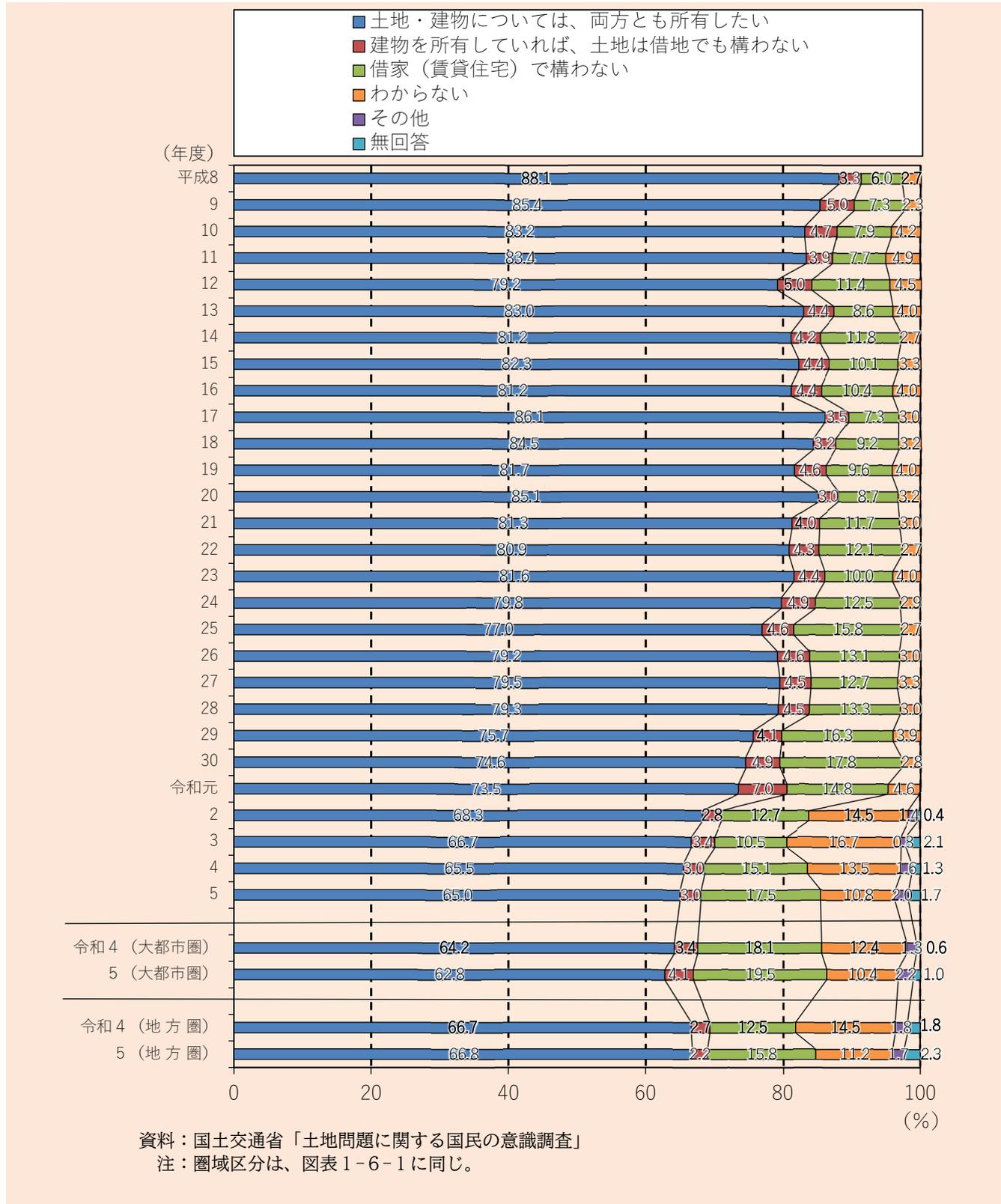


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

次に、自らが住むための住宅の所有に関する国民の意識をみると、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が65.0%となった。

また、圏域別の結果では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が、大都市圏で62.8%、地方圏で66.8%となった(図表1-6-7)。

図表1-6-7 持ち家志向か借家志向か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
注：圏域区分は、図表1-6-1に同じ。

第7節 サステナブル(持続可能)な土地利用・管理に向けた取組

我が国は既に本格的な人口減少社会を迎えており、地方圏を中心として人口減少が加速している。とりわけ、若年人口や生産年齢人口の減少と高齢者人口の増加、人口の地域的な偏在も進行している。このような人口動態の変化は、土地需要の減少のみならず、土地の利用や管理に大きな影響を与える。

土地政策の主題は、宅地の大量供給から、投機的取引・地価高騰対策、過剰利用の抑制、さらには適正管理へと移ってきた。近年、土地の管理不全、放棄宅地化やこれに伴う外部不経済の発生等が、政策課題として顕在化してきている。

空き家対策や所有者不明土地等対策については、政策の進捗、制度の確立に関し一定の成果があるものの、空き地等の土地全般を対象とした具体的な取組をいかに進めるかが課題となっている。

また、これまでの人口増加や経済の拡大を前提に宅地化を中心とした政策体系の下、土地は「宅地」が最終的な利用形態で、事実上不可逆的となっているが、土地の過少利用が課題となる中、政策転換が求められている。

土地需要の減少を背景として、空き地等となっている土地については、そのまま放置せず人の管理の手が入ること、できれば利活用を図ることが地域の居住対策を維持・継続する上で重要である。このため、空き地等を広場、緑地、防災空地等として整備し、地域で活用することにより、地域コミュニティの形成を促進する取組や、地方公共団体が隣地統合や空き地等の地域利用を支援する取組等が行われている。

また、土地の利活用方策を工夫することにより、賑わいを創出することも地域の活性化のために重要である。このため、地域において複合的に発生している空き地と空き家の敷地を再編し、観光や地域の拠点となる施設を整備する取組や、未利用の森林を活用し、グリーンインフラとしての機能を有する施設を整備する取組等が行われている。

中山間地域等においては、土地の管理水準の低下に対応することが重要である。このため、現状把握と将来予測の分析を行った上で、国土管理の優先順位付けを図る「国土の管理構想」の取組や、地域ぐるみの話し合いによる粗放的管理を含む保全等により、荒廃農地の発生防止・解消に向けた取組等が行われている。

こうした土地の利活用・管理に関する取組を円滑に進めるためには、資金調達や情報基盤の整備、専門人材の育成が必要となる。このため、自然資源・土地利用の持続的な管理に関する事業等を対象としてグリーンボンドを発行して資金調達をする取組や、ビッグデータを活用して土地の利活用に資する情報基盤を整備する取組、専門知識を学ぶためのセミナー等の実施や専門家との連携による人材育成の取組等が行われている。

土地の利活用・管理には地域の特性に応じた課題があるところ、それぞれの課題に対応して関係者が連携することにより、持続可能な地域社会の形成に向けた取組を進めることが必要である。

1 地域における空き地等の有効な利活用

(1) 空き地等の広場、緑地としての利活用

市街地内の空き地等の利活用の方向性としては、様々な方向性があるが、まず住宅地の貴重なオープンスペースとしての利用が考えられる。農的な利用等、みどりを良好な状態に保つことにより、生物多様性の保全やヒートアイランド現象の緩和、雨水浸透等のグリーンインフラとしての機能を発揮させることができる。また、オープンスペースを、地域住民や関係人口が集うことができるコミュニティスペースとして活用することにより、地域全体の価値の向上が期待できる。

実際に、民有地、公有地を問わず、地域のコミュニティスペースとして活用されている事例が確認できる。

①カシニワ制度(千葉県柏市)

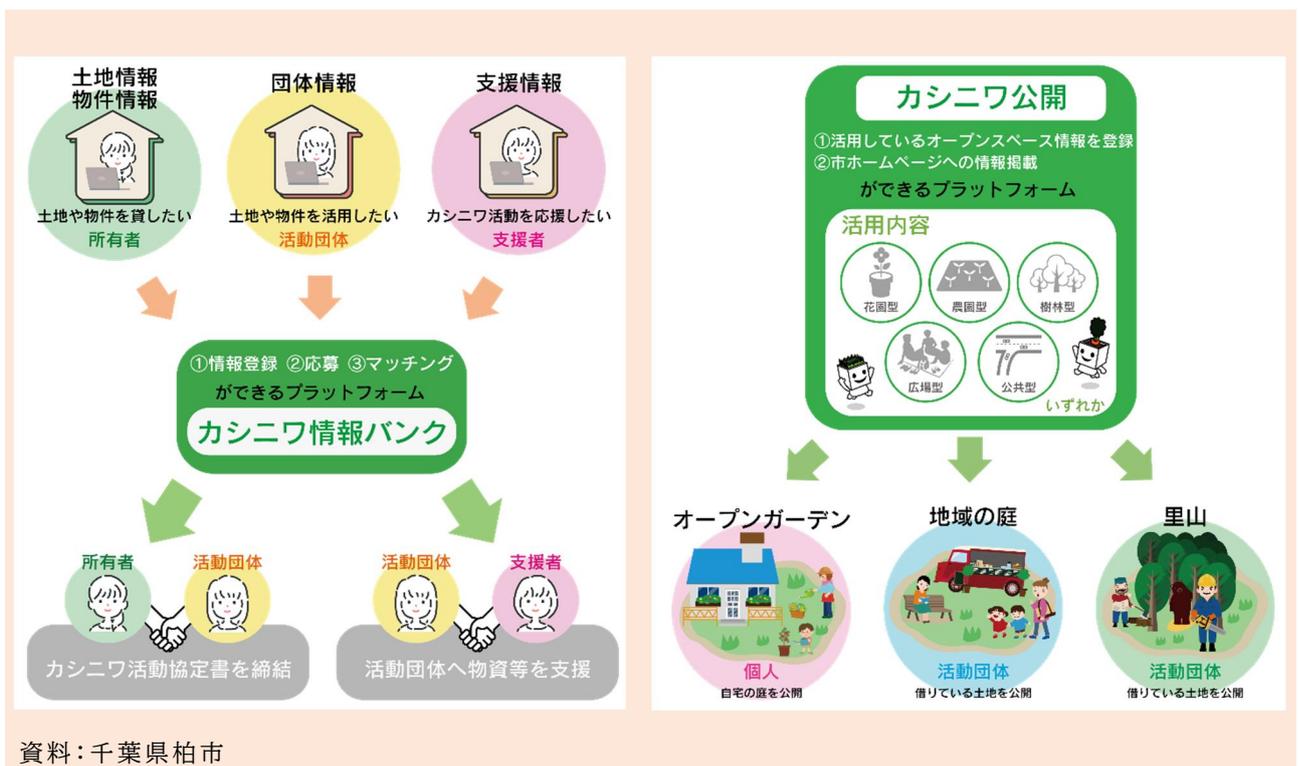
カシニワ制度とは、「かしの庭」であり地域共有の庭をいう。みんなで楽しめる庭を増やし、まち全体をガーデンにしていくものである。

カシニワ制度は、「カシニワ情報バンク」と「カシニワ公開」の2本の柱から構成されている。

カシニワ情報バンクとは、土地を貸したい土地所有者、使いたい市民団体等、活動を支援したい法人等に関する情報を集約し、それぞれのニーズをマッチングすることにより、公園に代わる新たな公共的空間を創出するものである。申請のあった活動者に対しては、市の外郭団体である一般財団法人柏市みどりの基金が助成金を交付している。土地の貸主には、活動者との協定の範囲内で土地の整備や管理を委ねることができるメリットがある。

また、カシニワ公開とは、個人の庭、樹林地や空き地を、オープンガーデンや誰でも利用できる地域の庭として、一般公開できるように市に登録する制度である。市内のカシニワを一斉に公開する「カシニワ・フェスタ」も毎年開催されており、地域の庭の見学や利用を通じ、市民等の人々が楽しみながら交流を深める機会を創出している。

図表1-7-1 カシニワ情報バンク及びカシニワ公開



資料：千葉県柏市

②カナドコロ(川崎市)

カナドコロは、私立大学と川崎市の共同研究事業により整備した広場であり、増加・常態化が予想される空き地を自然共生型社会構築に向けた川崎市の資源ととらえ、市民による利活用が可能なグリーンインフラとして空き地をデザインする技術を開発すること及び地域のコミュニティに寄与することを目的としている。

「地域で育てる広場」とするため、オープニングイベントでは、植樹、樹皮での広場全体の被覆、ウッドデッキのペンキ塗り、ベンチ製作等について、地域住民参加型で取組を実施した。その後は、スウェール(擁壁側の植栽エリア)等、地域の子どもの遊び場となる空間の設置、定期的なマーケット・ワークショップの開催、SNS⁴や掲示板による情報発信等により、管理・運営に係る理解促進や信頼関係の構築を行いながら地域住民の一層の利用を促すことで、地域コミュニティの活性化等につなげている。

日常の管理は、地域住民が菜園の管理を行うことに加え、大学研究室の学生が週1回対応する体制・方法が確立されており、運営を効率化するとともに、ハード面の修繕は、日常の管理作業の中においてDIY⁵で少しずつ対応するといった大きな活動資金を必要としない工夫を行っている。また、菜園活用のワークショップやマーケット等のイベントについては、規模を適正化し運営負担の省力化を図っている。

図表1-7-2 カナドコロ



4 Social Networking Service(登録された利用者同士が交流できるウェブサイトの会員制サービス)の略

5 Do It Yourself(お金を払って誰かにやってもらうのではなく、自分で何かを作ったり、修理したりすること)の略

(2) 地方公共団体の支援による隣地統合や空き地の地域利用

神戸市では、所有者等が自ら利用する予定のない空き家や空き地について、「使える空き家・空き地は売却や賃貸、地域利用等の活用を促し、使えない空き家は解体し、土地の活用を促進する」ことを基本に、具体的な選択肢を示すことで、活用や解体等の早期の意思決定を後押しすることが重要であると考え、ノウハウがある専門家や民間企業・団体等とも連携しながら、空き家・空き地の適正な活用や管理を通してまちの更新や活力創出を促し、安全・安心なまちの実現、良質な住環境の創出を目指している。

空き地に関連する施策としては、隣地統合補助や空き家・空き地地域利用バンク、まちなか防災空地の整備等を実施している。

隣地統合補助については、単独では流通しにくい狭小地(100㎡未満)又は無接道地を隣地と統合することにより、空き家・空き地の解消を促進するため、隣り合う土地を統合し一体として利用する場合に、統合に要する費用を補助するものである。

買主への補助として、不動産仲介手数料、所有権移転登記等の費用、合筆に必要な測量・明示・登記費用が、売主への補助として、不動産仲介手数料、売却に必要な測量・明示・登記費用等が対象経費とされており、補助上限は50万円とされている。

本制度は、制度が開始した平成30年10月から令和5年12月までに69件の利用がされている。

また、空き家・空き地地域利用バンクについては、「地域活動等に利用してもよいと同意されている空き家等の所有者」と「空き家等を地域の交流拠点や公益的活動に利活用することを希望する団体」から提供された情報をウェブサイトや窓口において公開し、両者の引き合わせ(マッチング)の機会づくりや、初期費用や整備費等の支援を行っている。なお、居住目的や営利目的による利用はできない。

適切に管理されていなかった空き地が、地域団体の管理する菜園として整備されるなど、本制度は、制度が開始した平成30年10月から令和5年12月までに24件の利用がされている。

図表1-7-3 「隣地統合補助」及び「空き家・空き地地域利用バンク」



**隣り合う土地
売る人も！買う人も！**

補助金
最大
50万円

登録・利用の流れ

空き家等所有者

地域活動のために貸したい・売りたい方

①登録申し込み
物件の「登録申請書」などをすまいるネットに提出してください

②物件登録
物件が利活用するのに適切だと判断されると正式に登録となります

③情報発信
登録情報の一部をホームページに掲載し、物件を利活用希望団体に紹介します
※掲載項目は相談の上確定します

すまいるネット

登録

情報発信

情報提供

マッチングの機会づくり

**利活用希望団体
(非営利団体対象)**

地域のみなどで集まれる場所があればいいなあ

地域活動のために借りたい・買いたい団体

①登録申し込み
活動団体の「登録申請書」などをすまいるネットに提出してください

②利活用希望団体登録
活動団体が当制度に適していると判断されると正式に登録となります

③情報発信
登録情報の一部をホームページに掲載し、空き家等所有者に利活用希望団体に関する情報を発信します
※掲載項目は相談の上確定します

④物件情報の閲覧・交渉申し込み
借りたい、買いたい物件がありましたら、すまいるネットへ物件交渉の申し込みをします

顔合わせ・交渉・契約

お互いの条件が一致した場合に契約

所有者と利活用希望団体の当事者間で交渉、契約を行っていただきますが、アドバイスが必要な場合はご相談ください

例1 隣の狭い空き地を購入して、駐車場や庭に





資料：神戸市

(3) 廃校校舎・跡地の活用

少子化に伴う児童生徒数の減少等により、これまで毎年約450校の廃校施設が発生しており、現存する廃校施設の約8割が様々な用途に活用されている。

文部科学省では、こうした廃校施設の活用を推進するため、「～未来につなごう～みんなの廃校プロジェクト」を立ち上げ、廃校活用事例集を作成しウェブサイト⁶において公表する取組等が行われている。

例えば、千葉県鋸南町^{きよなんまち}では、旧保田小学校^{ほた}を、「小学校」の名前が付く全国初の道の駅⁷として活用している。平成27年12月の開業から令和4年度までの施設全体の累計集客数は、レジ通過者数で約190万人に上る。また、令和4年度までの施設全体の累計売上は約39億6千万円であり、これは当施設の建設事業に支出した約13億円の約3倍に相当するなど、雇用の創出、地域経済の活性化の場となり、大きな役割を担う施設として効果をもたらしている。

また、島根県出雲市では、旧光中学校の武道場に水槽を設置しカワハギの陸上養殖施設として活用している。人工海水をろ過システムにより浄化しながら循環させる閉鎖循環式陸上養殖を行うことで、海面養殖と比べて環境負荷が少なく、寄生虫が付かないという利点がある。武道場上階の体育館アリーナは指定避難所となっているが、災害時には、備付けの発電機を避難者の携帯電話の充電に活用できるなど、地域住民にも役立っている。

さらに、大分県国東市^{くにさきし}では、旧武蔵西小学校の校舎部分を改装し、非破壊検査機器の開発・製造の新たな拠点として活用するとともに、グラウンド跡地に工場を新築・稼働させることにより、大型装置の出荷前調整場所の確保と工程短縮を図っている。これらの取組により、企業は顧客への信頼度が向上し、市は産業振興や定住促進による地域の活性化が図られ、双方にとってメリットがある。

このように廃校が積極的に活用されることで、「維持管理費や公共施設の施設整備コストの縮減」といった短期的な効果のみならず、「地域コミュニティの維持・活性化」や「産業振興」等の効果が期待される。

図表1-7-4 廃校となった小学校を活用した事例



6 https://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/1296809.htm

7 道路利用者のための「休憩機能」、道路利用者や地域の方々のための「情報発信機能」、そして「道の駅」をきっかけに町と町とが手を結び活力ある地域づくりを共に行うための「地域の連携機能」、の3つの機能を併せ持つ休憩施設

2 土地を利活用した賑わいの創出

(1) 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

空き家対策と所有者不明土地等対策は、一体的に取り組むことが、地域機能やコミュニティの維持、経済の活性化等を図る上で効果的である。「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」(令和5年3月3日閣議決定)が令和5年通常国会に提出されたことを機に、「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)」を取りまとめた。

①計画・体制

空き家対策と所有者不明土地等対策の計画を一体的に作成することで、行政部内での空き家及び所有者不明土地等に関する現状や課題の共有、対応方針の検討等を促し、空き家対策及び所有者不明土地等対策が連携して実効性をもった形で推進されることが期待される。

②所有者の探索

「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。以下「空家法」という。)第10条に基づき空き家対策のために空家所有者等関連情報を、「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。)第43条に基づき土地の利活用・管理のために土地所有者等関連情報を、それぞれ固定資産税の課税等の保有目的以外の目的で内部利用することが可能であり、空き家担当部局が保有する土地所有者等関連情報についても土地担当部局が内部利用できることから、土地所有者等の探索が一層効率化されることが期待される。

③利活用

空き家の発生を防止し、早期の活用・譲渡を促すため、相続した空き家を譲渡した場合及び買主が譲渡後に耐震改修・除却した場合や、低未利用地の活用・管理を促進するため、500万円以下(所有者不明土地対策計画を作成した自治体の区域等では800万円以下)の土地等を譲渡した場合の譲渡所得を控除する措置が設けられている。また、「空家法」の令和5年改正では、市町村が空き家の活用を重点的に進める空家等活用促進区域制度が創設され、接道規制や用途規制の合理化等の措置を講じることができるとしている。

④適切な管理、除却等

「空家法」では、空き家等の適切な管理のため必要があるときは、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度において、市町村長が裁判所に対して管理人の選任に係る請求等を行うことが可能となった。一方、「所有者不明土地法」においても、市町村長等は所有者不明土地等に関し、裁判所に対する所有者不明土地管理命令、管理不全土地管理命令を請求できる。これらの制度に基づき、「所有者不明土地法」に基づく上記命令の請求に係る土地にある建物について、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、併せて「空家法」に基づく管理不全建物管理命令(管理不全空家等又は特定空家等に限り)又は所有者不明建物管理命令を請求することで、地域に存在する管理不全の空き家及び所有者不明土地等に効率的に対処することが可能である。

⑤地方公共団体・所有者への支援

両対策については、空き家対策総合支援事業、所有者不明土地等対策事業費補助金により支援している。

国土交通省では、地方整備局等に地方公共団体等向けの一元的相談窓口を設置するとともに、上記の制度の活用等を通じた対策の推進に向けた助言を行っている。

また、法務省においても、令和6年4月1日施行の相続登記の申請義務化、令和8年4月1日施行の住所等変更登記の申請義務化など、所有者不明土地等対策を連携して進めている。

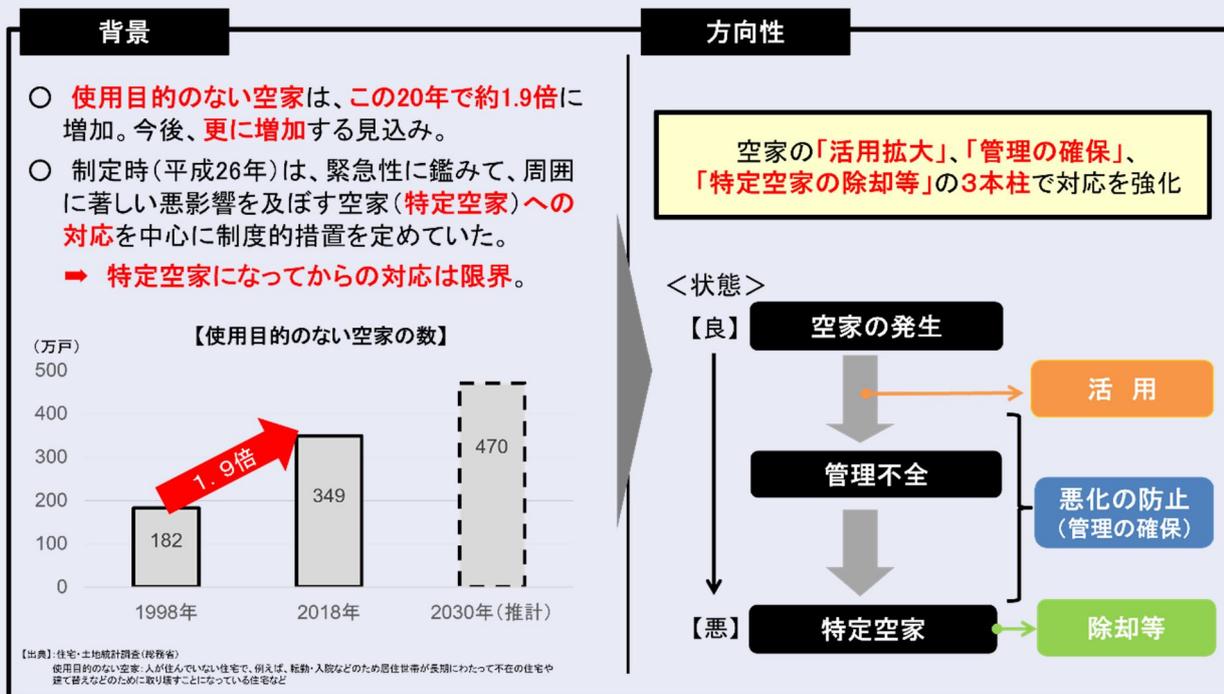
人口減少等を背景に全国で空き家問題が深刻化する中、平成26年に、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空き家等に対応することに主眼を置いて、「空き家法」が制定された。これまでに8割を超える市区町村において「空き家等対策計画」が策定され、約2.2万件（令和5年3月末時点）の特定空き家等が除却や修繕等されるなど、地方公共団体において空き家対策は着実に進展してきた。

一方、今後も空き家の増加が見込まれることから、空き家等が周囲に悪影響を及ぼすようになる前に活用や管理を促すとともに、特定空き家等への措置を更に充実させることによって空き家対策を総合的に強化するため、令和5年6月に「空き家法」を改正し、同年12月に施行した。

同法では、空き家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空き家の除却等」の三本柱で総合的に対策を強化することとしている。

具体的には、「活用拡大」に向け、市区町村が区域や活用指針等を定め、空き家の用途変更や建替え等の促進を図る「空き家等活用促進区域」のほか、特定非営利活動法人や社団法人等を「空き家等管理活用支援法人」に指定できる制度を創設した。また、「管理の確保」を図るため、放置すれば特定空き家等になるおそれのある空き家（管理不全空き家等）について、管理指針に即した措置を指導・勧告できる制度を創設した。さらに、「特定空き家の除却等」を進めるため、災害時など非常の場合に、保安上著しく危険な状態にある空き家について、命令等の一部の手続を経ずに市区町村長が代執行できることとした。

空き家対策は一朝一夕に解決できるものではなく、地域における中長期的な取組が不可欠である。これまでの空き家対策は主に行政の対応が中心であったが、今後は管理状態が悪化する前や空き家となる前から、行政のみならず民間と連携した働きかけを行い、所有者に対する管理意識の醸成や住宅を空き家にしないという意識の啓発を行うなど、様々な分野で連携して空き家対策に取り組む必要がある。



資料:国土交通省

(2) 未利用の放棄林のオープンスペース化(にぎわいの森)

「にぎわいの森」は、かつて放棄林(雑木林)であった場所を三重県いなべ市が買い取り、市庁舎の整備にあわせて、既存の樹木を生かしつつ、緑地として整備を行ったものである。同敷地内には、商業施設を整備し、既存の自然環境を生かしつつ、緑地空間の中に施設を配置した良好なデザインを形成している。

さらに、「にぎわいの森」は、単なる誘客のための商業施設ではなく、農業振興や生業・就農促進、商業・観光振興、市民協働の促進等、まちづくり、ひとづくりの拠点として機能していることが特徴である。実際に、地元の中学生・高校生や市内事業者等、様々な団体と連携したイベント等が実施されており、地域活動の拠点として活用されている。

施設の運営は、市が100%出資して設立したまちづくり法人である一般社団法人グリーンクリエイティブいなべ(副市長が代表理事、行政からの派遣職員3名と民間採用8名の計12名(令和5年11月時点))が実施している。この法人は、行政の委託業務を主な事業とし、官民連携の窓口となりつつ、行政施設の管理・運営やプロモーション業務を担っているほか、地元企業・団体の施設利用のコーディネートやセレクトショップの営業を実施している。

「にぎわいの森」は、「先導的グリーンインフラモデル形成支援」において、グリーンインフラとして効果の測定が行われており、①雨水の貯留や放棄林面積の削減による防災・減災機能、②植栽による二酸化炭素(CO₂)吸収や快適性の向上等の環境保全機能、③市外からの集客や市内の回遊促進等の地域振興機能等が確認されている。

図表1-7-5 にぎわいの森のイメージ図



(3) 立地適正化計画による都市機能・居住誘導

政府は、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成26年12月27日閣議決定)に基づき、関係省庁で構成する「コンパクトシティ形成支援チーム」(チームリーダー:国土交通省)を設置し、立地適正化計画制度等を活用しながらコンパクトなまちづくりを進める市町村の取組を、省庁横断的に支援している。

立地適正化計画は、居住の誘導や医療・福祉・子育て支援・商業等の様々な都市機能の誘導を図るものであり、コンパクトなまちづくりのための新たな選択肢として活用されている。令和5年12月31日時点で、537都市が立地適正化計画を作成・公表しており、国土交通省では、これらの取組を事例集⁸として取りまとめている。

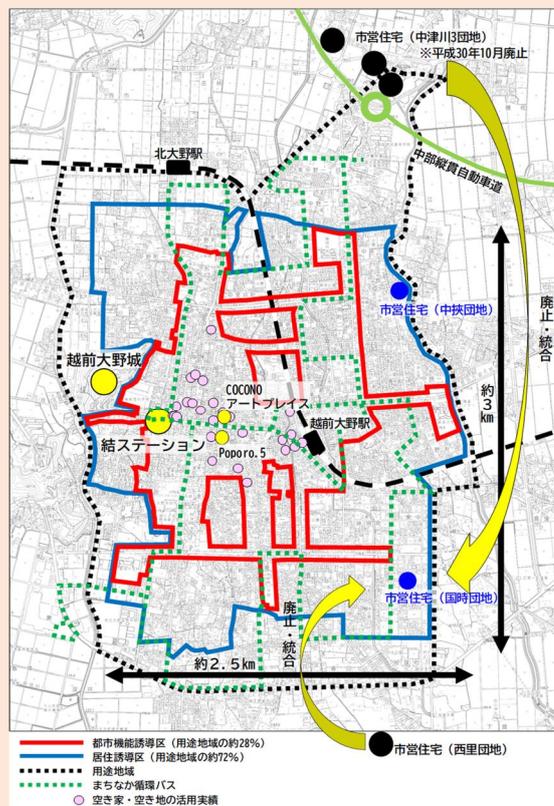
例えば、居住誘導区域内の人口密度の維持等を図るため、富山県高岡市では、居住誘導区域内においてUIJ

ターン世帯、子育て世帯、新婚世帯の住宅取得を補助し、福井県大野市では、居住誘導区域外の4団地を居住誘導区域内の2団地に集約するなど、まちなか居住の推進を強化している。さらに、青森県むつ市では、用途地域周辺の開発圧力のある地域に「居住調整地域」を設定することで、郊外における開発の抑制を図る取組を進めているほか、山口県宇部市では、浸水想定区域を居住誘導区域から除外することで、防災・減災を図っている。

また、まちなかの賑わいの創出等を図るため、長野県松本市では、拠点地区の市営駐車場の一部を廃止し、合併地域を含め市内に点在する収蔵施設を集約する基幹博物館を整備したほか、富山県高岡市では、中心市街地の空き店舗・空き地での開業希望者を支援するとともに、中心市街地等における隣地の取得を補助するなど、遊休不動産や空き地の有効活用を図っている。さらに、青森県むつ市では、白地地域全域に「特定用途制限地域」を設定し、500㎡以上の店舗等の立地を規制しているほか、和歌山県和歌山市では、「都市計画法」(昭和43年法律第100号)第34条第11号条例(50戸連たん制度)を廃止した。

今後、生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組む「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことで、健康・快適な生活を確保するとともに、子育て世代など若年層にも魅力的なまちとすること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能すること、災害に強いまちづくりを推進すること等が期待される。

図表1-7-6 福井県大野市における市営住宅の集約化



資料: 福井県大野市

8 https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000039.html

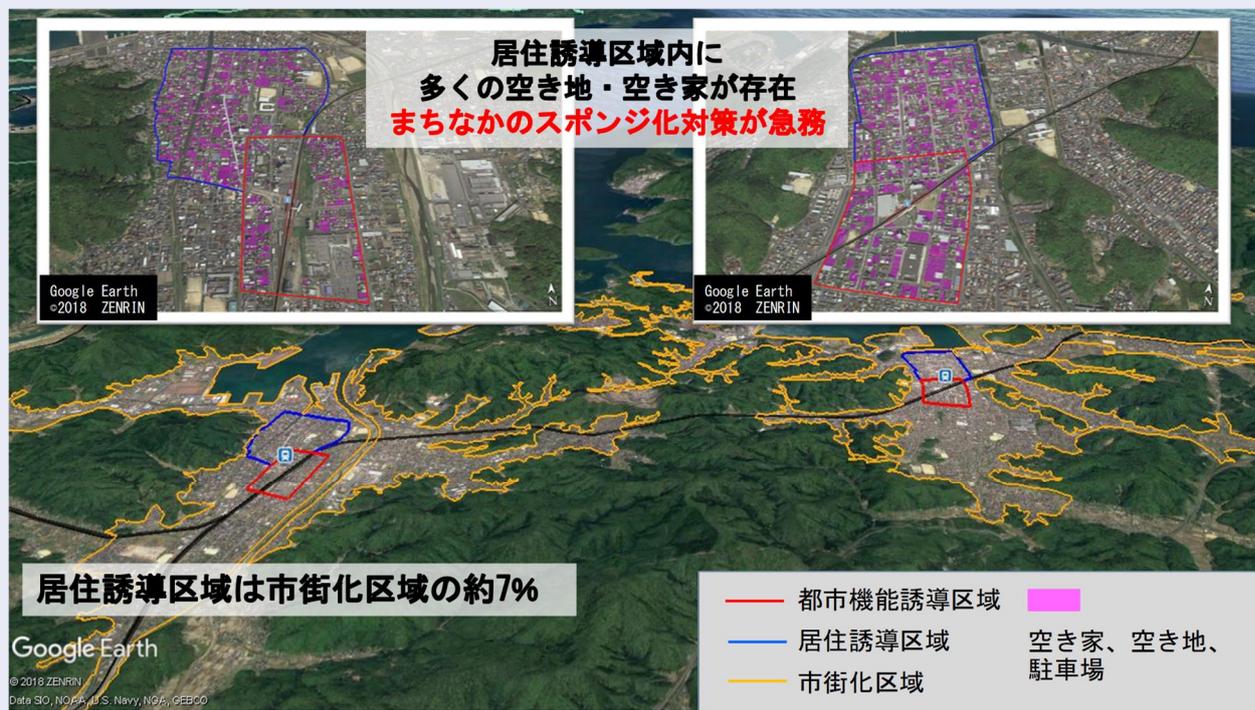
京都府舞鶴市は旧日本海軍の軍港から発展した「東地区」と、田辺城（舞鶴城）の城下町である「西地区」が共に発展した複眼都市であり、両地区の鉄道駅を中心にそれぞれ誘導区域を設定し、公共交通機関でつながった両地区がひとつの生活圏として機能するまちを目指している。

こうした中、人口減少、交通需要の変化、厳しい財政状況に対応するため、都市計画道路の抜本的な見直しを実施し、市道の約20%を廃止（55路線、約113km→42路線、約89km）した。あわせて、市街化区域の27%の用途地域を見直し、商業系用途を181haから100haに、工業系用途を872haから742haにそれぞれ縮小することで、都市機能の集積を図っている。

また、まちなかに多くの空き地・空き家が存在し、スポンジ化対策が急務となっていることから、居住誘導区域を市街化区域の約7%まで狭めるとともに、人口減少の中にあっても生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、重点的に居住誘導施策を図ることで居住誘導区域内の人口密度を高めることを目指している。

さらに、市街化調整区域についても、立体的な航空写真にハザードエリアや農用地区域を重ね合わせ、視覚的に地域の現状を把握できるようにすることで、地区計画の策定における住民との合意形成を図っている。

京都府舞鶴市における立地適正化計画の取組



資料：京都府舞鶴市

3 土地の管理水準の低下への対応

(1) 人口減少社会における国土の適切な管理の推進

我が国は人口減少社会を迎えており、土地需要の減少に伴い、国土の管理水準の低下や非効率な土地利用の増大等が懸念されている。持続可能な国土の形成に向け、人口減少下における国土の適切な管理のあり方を構築し、国土の荒廃を防ぐための取組を進めていくことが急務となっている。

こうした取組の一つとして、国土交通省は、国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会での議論を踏まえ、令和3年6月に、「国土の管理構想」を取りまとめた。「国土の管理構想」は、分野横断的・統合的に人口減少下の適切な国土管理のあり方を示しており、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である。

「国土の管理構想」では、人口減少下において、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という考えの下、都道府県・市町村・地域の各レベルで、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あり方、必要な取組を盛り込んだ、管理構想の策定を推進することとしている。管理構想の策定に当たっては、優先的に維持したい土地やその土地の管理方法について「管理構想図」として地図化することが特徴となっている(図表1-7-7)。特に人口減少・高齢化が進行し、国土管理に係る課題が深刻化しつつある中山間地域や都市の縁辺部等を中心に、市町村や地域における実践的な取組が進むことが期待される。

管理構想を具体的に検討していくに当たっては、単に土地利用・管理についてのみ考えるだけでなく、生活環境の維持や地域活性化等の地域課題と一体的に考えていくことが重要であるため、地域における管理構想の検討に当たっては、地域住民自らが話し合い、地域の資源や課題、将来像、具体的な取組等を検討・共有することとしている。

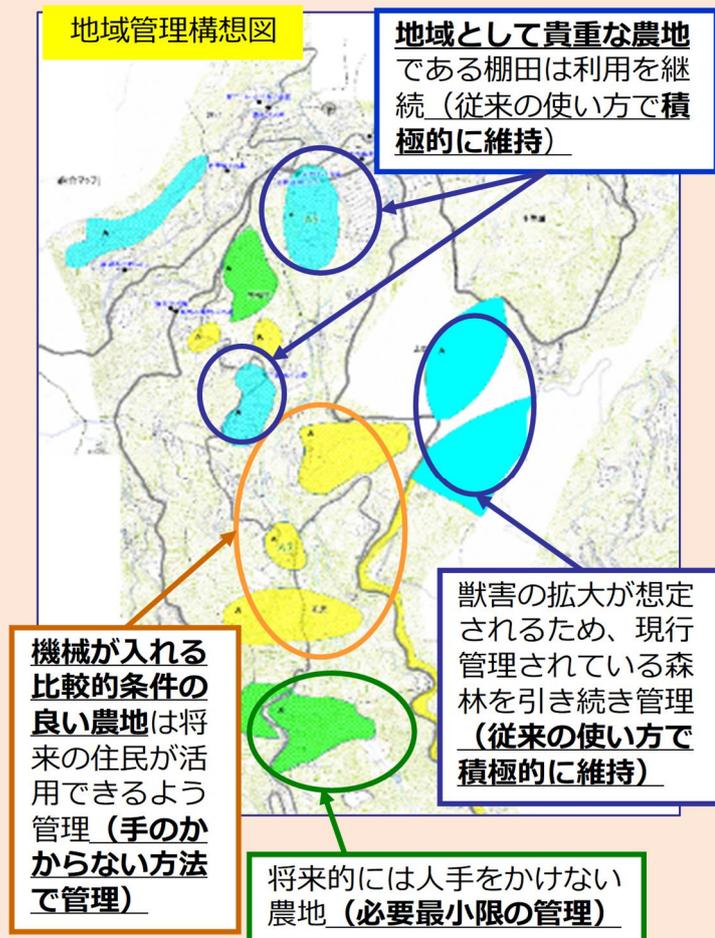
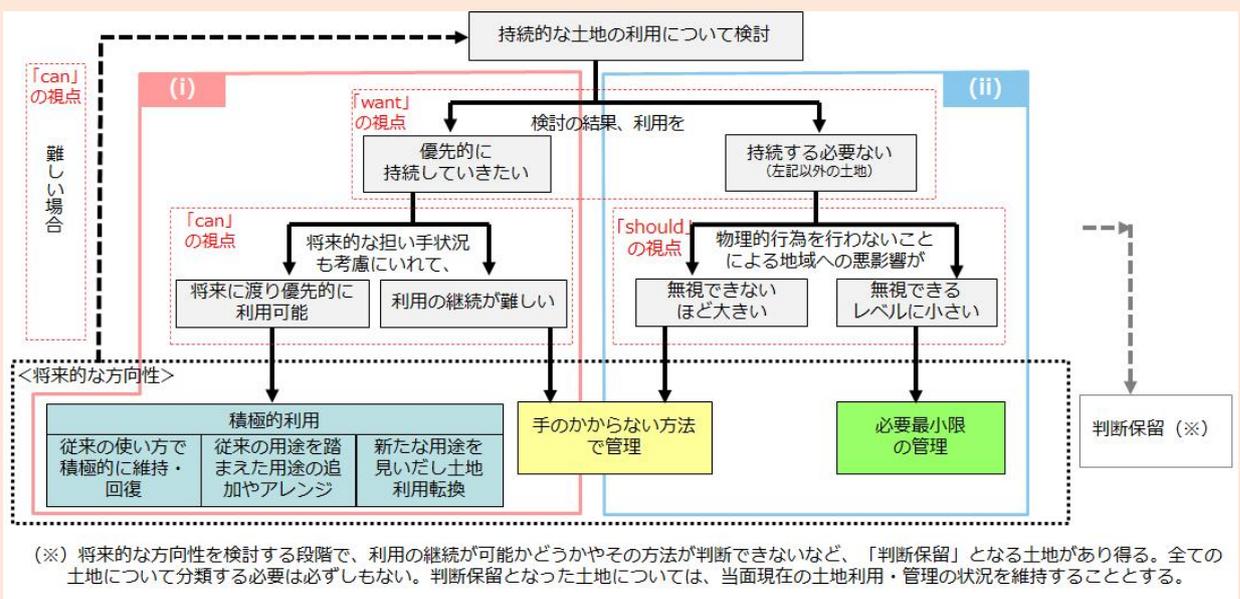
また、維持すべき土地の優先順位付けや土地の管理方法の検討に当たって、優先的に維持したいものの、担い手の状況を考えると将来的に管理を継続することが難しいと考えられる土地について、手のかからない方法による管理(粗放的な管理)を検討することが重要である。粗放的管理の具体的な事例として、例えば農地では、放牧や蜜源植物の栽培のほか、自走式草刈り機による草刈り等の様々な手法が出てきており、地域や土地の特性も踏まえて適切な手法を選択することが望ましいと考えられる。

「第六次国土利用計画(全国計画)」(令和5年7月28日閣議決定)においては、この管理構想を全国で進めることとされた。国土交通省では、モデル形成調査の実施や人材育成研修の開催、手引きの作成、「国土の管理構想ポータルサイト」における情報発信⁹等を通じて管理構想の策定促進を図っており、これまでのところ、市町村管理構想2件(愛知県東栄町、福岡県うきは市)、地域管理構想2件(山形県天童市田^{たむぎの}麦野地区、長野県長野市中^{なかじょうちく}条地区伊折区)が策定されている(令和6年3月時点)。

9 https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku_tk3_000130.html

図表1-7-7

(上)持続的な土地の利用・管理の検討フロー図/
(下)管理構想図の例



資料：国土交通省

(2) 荒廃農地の発生防止・解消に向けた取組

我が国の農業を取り巻く状況としては、農業就業者の5割以上を60歳以上の世代が占めており、今後、高齢化が進行してリタイアしていくことにより、農地等の経営資源や農業技術が適切に継承されずに、農業の生産基盤が一層脆弱化することが危惧されている。また、高齢化が進む中山間地域を中心に農村人口も減少し、農業生産のみならず地域コミュニティの維持が困難になると懸念されている。

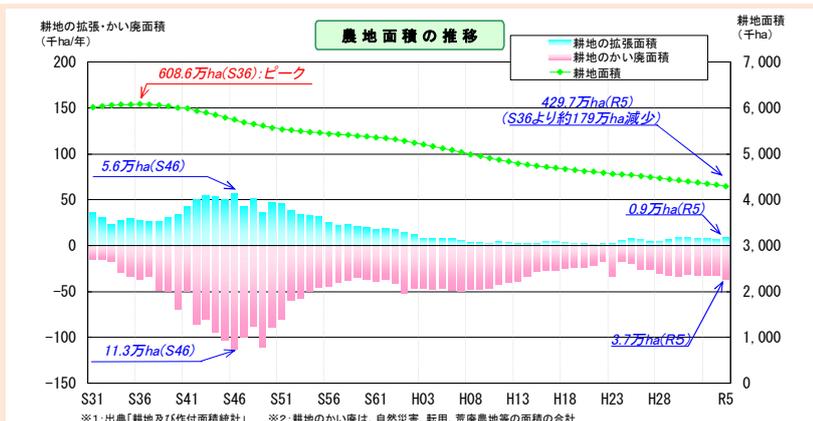
我が国の農地面積は、昭和36年から令和5年までの半世紀の間に、約114万haが農用地開発や干拓等で拡張された一方、工場用地や道路、宅地等への転用や農地の荒廃等により約293万haがかい廃されたため、608万6千haから429万7千haへと減少している(図表1-7-8)。食料の安定供給の確保、多面的機能の発揮を図っていくためには、今後とも国内農業の基盤である農地を確保していく必要がある。

農地面積の減少は、農地の荒廃と非農業用途等への転用が主な要因となっている。このうち、荒廃農地面積は、平成25年以降、増加傾向であったものの、平成29年をピークに平成30年から約1.4万ha程度で推移している。優良農地の確保と有効利用を進めるためには、農地制度等の適切な運用を図るとともに、荒廃農地の発生防止・解消を着実に推進する必要がある。

荒廃農地の発生原因について、市町村を対象に実施したアンケート結果によると、土地の条件に着目した要因としては、「山あいや谷地田など、自然条件が悪い」の割合が最も高く、特に中山間地域でその割合は高くなっている。また、農地所有者に着目した要因としては、「高齢化、病気」の割合が最も高く、次いで「労働力不足」の割合が高い。その他、「鳥獣被害」等も要因として挙げられている。荒廃農地が再生されている場所については「市街地や集落周辺」や「ほ場整備済みの農地」が多い一方で、山間地域では再生された荒廃農地が少ない傾向となっている。

「食料・農業・農村基本計画」(令和2年3月31日閣議決定)においては、荒廃農地の発生防止及び解消を図る観点から、①多面的機能支払制度及び中山間地域等直接支払制度を活用した地域及び集落における今後の農地利用に係る話し合いの促進や共同活動の支援、②鳥獣被害対策による農作物被害の軽減、③農地中間管理事業による農地の集積・集約化の促進、④基盤整備の効果的な活用等を図ることとしている。あわせて、有効かつ持続的に荒廃農地対策を戦略的に進めるため、農地の状況把握を効率的に行うための手法の検討のほか、荒廃農地の発生要因や地域、解消状況を詳細に調査・分析するとともに、有機農業や放牧・飼料生産等多様な農地利用方策とそれを実施する仕組みのあり方について「農村政策・土地利用の在り方プロジェクト」を設置して総合的に検討し、必要な施策を実施することとしている。

図表1-7-8 農地面積の推移



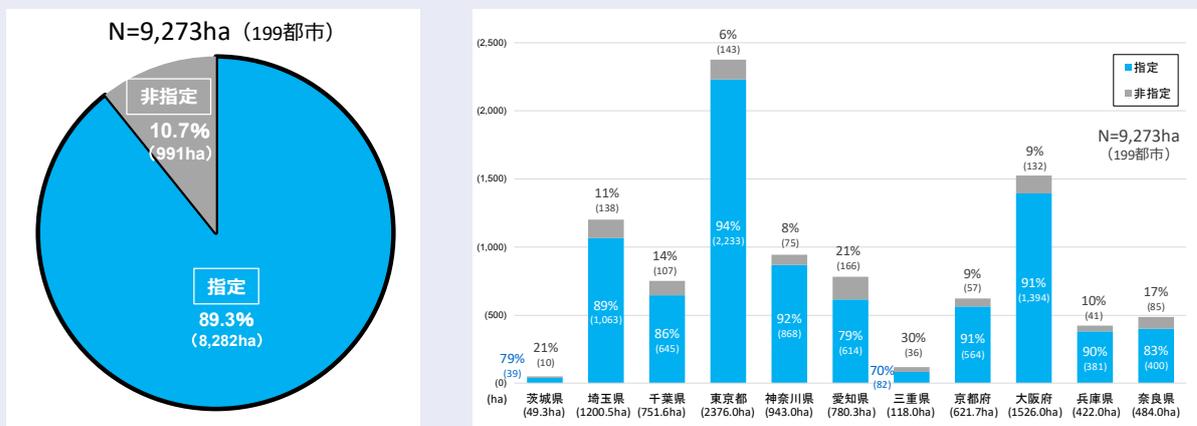
資料: 農林水産省

都市における農地は、都市住民の生活と隣り合った農業生産の場として、また都市住民の生活環境に寄与する民有の緑地として、保全すべき貴重な空間である。国土交通省では、生産緑地制度により都市における農地の保全を行ってきた一方で、人口増加を背景として、市街化区域内の農地の宅地化を推進してきた。しかし、平成27年の「都市農業振興基本法」(平成27年法律第14号)制定を契機に、「都市農業振興基本計画」(平成28年5月13日閣議決定)では、都市農地を「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へ、位置付けを大きく転換した。平成29年には「生産緑地法」(昭和49年法律第68号)、「都市計画法」等を改正し、都市農地の保全のための様々な制度措置を行ってきた。大都市圏の市街化区域内に、都市計画で生産緑地地区に指定された農地は、原則、建築といった営農以外の行為が30年間制限される代わりに、固定資産税の農地並み課税が適用され、指定から30年経過後は、当該地方公共団体に買取りを申し出ることができることとされている。現行制度下における生産緑地の最初の指定が平成4年で、そこから30年経過する令和4年(2022年)が最初の買取り申出の機会で、対象となるのが全生産緑地面積の約8割(約1万ha)になることから、これらの多くが宅地へと転用されると、既に空き家・空き地の増加が社会問題化している中で、宅地の供給が過剰となり、低未利用地といった不安定な土地を生み出すことにつながるのではないかと、それによって、地価の下落につながり、更にそれを回避するため、不動産の売り急ぎや買い控えといった事態を招いて、不動産市場に大きな影響を及ぼすのではないかと、といった懸念が、いわゆる「生産緑地の2022年問題」であった。

この問題に対し、国土交通省では平成29年に「生産緑地法」を改正し、特定生産緑地指定制度を創設した。この制度では、生産緑地の指定公告から30年経過前に特定生産緑地に指定すると、買取り申出の機会が10年後に延長され、その間は引き続き、原則、営農以外の行為が制限される代わりに、固定資産税は農地並み課税のまま営農を継続することが可能となっている。

平成4年指定の生産緑地を有する全国199都市における特定生産緑地の指定状況について調査したところ、特定生産緑地制度の周知及び地方公共団体や農業協同組合(JA)、農業委員会等の農業団体の積極的な取組により、令和4年12月末時点において、平成4年に定められた生産緑地の約9割が特定生産緑地に指定されたことが分かった。引き続き、地方公共団体や農業団体等と連携し、本制度の周知に努めるなど、都市農地の保全・活用を推進することが重要である。

特定生産緑地の指定状況(令和4年12月末時点)



資料: 国土交通省

4 土地の利用・管理を支える基盤

(1) 土地の利活用に向けたファイナンス

土地の利活用には資金調達が必要となるが、制度が確立している事例としてグリーンボンドが注目されている。グリーンボンドとは、企業や地方公共団体等が発行する債券であり、具体的には、①調達資金の用途がグリーンプロジェクトに限定され、②調達資金が確実に追跡管理され、③それらについて発行後のレポーティングを通じ透明性が確保された債券である。

グリーンプロジェクトとしては、再生可能エネルギーに関する事業、省エネルギーに関する事業、汚染の防止と管理に関する事業、自然資源・土地利用の持続可能な管理に関する事業、生物多様性保全に関する事業、クリーンな運輸に関する事業、持続可能な水資源管理に関する事業、気候変動に対する適応に関する事業、サーキュラーエコノミーに対応した製品、製造技術・プロセス、環境配慮製品に関する事業、グリーンビルディングに関する事業が挙げられている。

グリーンボンドの発行主体としては、①自らが実施するグリーンプロジェクトの原資を調達する一般事業者、②グリーンプロジェクトに対する投資・融資の原資を調達する金融機関、③グリーンプロジェクトに係る原資を調達する地方公共団体等が想定される。

また、グリーンボンドへの投資主体としては、①ESG¹⁰投資を行うことを表明している年金基金、保険会社等の機関投資家、②ESG投資の運用を受託する運用機関、③資金の用途に関心を持って投資をしたいと考える個人投資家等が想定される。

グリーンボンドを発行することのメリットとしては、①サステナビリティ経営の高度化、②グリーンプロジェクト推進に関する積極性のアピールを通じた社会的な支持の獲得、③新たな投資家との関係構築による資金調達基盤の強化、④比較的好条件での資金調達の可能性があり、地方公共団体や地域の金融機関、民間事業者、関連団体等の様々な主体が連携して取組が進められている。

例えば、大阪市は、大阪駅前の貨物ヤード跡地に約4.5haの都市公園を整備する、うめきた2期区域のまちづくり(大深町地区防災公園街区整備事業)にグリーンボンドを充当している。この地区は、令和6年9月の先行開園、令和9年春頃の全面開園を目指し、令和4年5月から本格的に工事着手しており、グリーンインフラ技術の考え方を採用した大規模な都市緑化にあたり、防災・減災機能の強化及び暑熱対策、水資源循環、自然景観の復元及び生態系ネットワークの形成に資する取組となっている。

また、森ビル株式会社は、「麻布台ヒルズ」にグリーンボンドを充当している。この地区は、令和5年に開業しており、高低差のある地形を生かして、低層部の屋上を含む敷地全体を緑化することで、都心の既成市街地でありながら、約6,000㎡の中央広場を含む約2.4haの緑地を実現するとともに、水と緑が繋がるランドスケープを整備し、自然あふれる憩いの場を創出している。

図表1-7-9 (左)うめきた2期区域のまちづくり／(右)麻布台ヒルズ



資料：(左)大阪市／(右)森ビル㈱

10 Environment(環境)、Social(社会)、Governance(ガバナンス(統治))を考慮した投資活動や経営・事業活動

(2) 土地に関する情報基盤の整備

群馬県前橋市は、前橋市空き家等対策計画に基づき、空き家数の推移を把握するため、3か年の実態調査により、重点地区及び最重点地区を定め、最重点地区については迅速な対策が求められ、短い期間での調査を行うこととしている一方、実態調査の持続的な実施に向けては、予算、時間、判断の3面で課題が顕在化していた。

このため、市が保有する住民基本台帳データ、固定資産課税台帳データ、水道使用量等のクラウドデータを活用し、空き家の状況を推定・可視化することで、実地調査を外部に委託することなく、状況を把握・更新でき(予算、時間の改善)、ビッグデータにより調査員の判断を補完する(判断の改善)、実態調査システムの実証実験を行った。これにより、全ての建物を1件ずつ目視で確認することなく、判断に迷う建物だけに焦点を当てた効果的・効率的な調査を実施したり、目的に応じて調査結果を柔軟に活用したりすることができる可能性があることが分かった。

さらに、ドローンを活用し、判定に用いるビッグデータを充実させることで、AI¹¹による空き家率等の現状把握の可能性も確認された。

図表1-7-10 ビッグデータを用いた空き家推定システムの構築



11 Artificial Intelligence(人工知能)の略

(3) 土地の利活用・管理に関する専門人材の育成・管理

適正かつ合理的な土地の利用及び管理を図るには、個々の土地の条件に加え、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件や地域住民の意向等を考慮するとともに、複雑な権利関係や土地利用規制に対応するため、専門知識を有する専門家と連携することが重要である。

全国10ブロックに設置された、国、地方公共団体、関係士業団体等で構成される「土地政策推進連携協議会」では、土地に関する諸制度の普及のための講習会・講演会を開催するとともに、土地の利活用・管理に資する実務的な講習、相談対応、ノウハウ提供を実施している。

「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)により「不動産登記法」(平成16年法律第123号)の一部が改正され、相続登記の申請義務化や登記手続の負担軽減策が講じられたところであり、これらの新たな制度の周知等を通じて、土地に関する諸課題に取り組む人材を育成する契機とすることも求められる。

相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭あい道路、狭小住宅地等による住環境の悪化が進行している市街地においては、土地のマッチングや事業コーディネート、適切な管理体制の構築等を通じて低未利用不動産を有効活用することで、狭あい道路の解消や公共空間の整備等を推進し、住環境の向上を図ることが必要である。山形県鶴岡市の特定非営利活動法人つるおかランド・バンクは、地域の専門家や行政職員等により構成され、市と連携しながら所有者不明土地利用円滑化等推進法人として地域における相談体制の構築、空き家・空き地に関する情報共有を行っている。また、土地の利活用・管理に向けた不動産市場への再流通のマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担うことで、活気のあるまちづくりを目指している。

一方で、空き地問題が顕在化するのには地方部が多く、都市部に比べて専門家が不足する傾向にあることから、関係人口を増加させることを含め、土地の利活用・管理に関わる担い手の確保に向けた取組が必要である。例えば、山梨県丹波山村^{たばやまむら}では、大学の講義をきっかけに移住した大学生が創業した梅鉢不動産株式会社を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、村内の所有者不明土地・低未利用地の利活用に向けて、協働して活動するなど、空き家・空き地対策の取組を推進している。

図表1-7-11 土地政策推進連携協議会における講演会



資料：国土交通省