

# 土地基本方針

令和6年6月



# 目次

## 第一 基本的な考え方

### 1. 現状・課題

- (1) 人口減少・少子高齢化、世帯数の減少
- (2) 東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX・GX等の進行
- (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

### 2. 取組の方向性・目標 ～「サステナブルな土地の利用・管理」の実現～

## 第二 土地に関する施策

### 第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等並びに適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

#### 1. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応に関する措置

- (1) 低未利用土地の発生抑制と適正な利用及び管理に関する施策
  - ① 土地利用の適正な転換等のための新たな方策
  - ② 低未利用土地の取引・利活用の促進
  - ③ 低未利用土地への投資の活性化
  - ④ 土地の利用可能性の向上
- (2) 所有者不明土地の総合的対策（発生抑制、利活用、適正管理等）の推進
  - ① 所有者不明土地の円滑な利用・管理
  - ② 所有者不明土地の発生抑制・解消
  - ③ 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理
- (3) 管理不全土地の発生抑制、適正管理の確保に関する施策
  - 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
  - ② 民民関係での適正な土地の管理の確保

#### 2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置

- (1) 防災・減災に資する土地の利用及び管理
  - ① 流域治水の観点からの水災害に対応したまちづくり・住まいづくり
  - ② 災害に備えた計画的なまちづくりの推進
  - ③ 盛土等の安全確保対策の推進
- (2) 環境との共生を志向する土地の利用及び管理
- (3) 生活環境の保全等を図る土地の利用及び管理
- (4) 工場跡地、廃墟等の土地の利用及び管理
- (5) 安全保障等の観点からの土地の利用及び管理

### 3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置

#### (1) 都市における適正かつ合理的な土地の利用及び管理

- ① コンパクト・プラス・ネットワークの推進
- ② 土地の有効・高度利用の確保・誘導

#### (2) 優良農地の確保と有効利用、遊休農地の利用促進

#### (3) 森林の適正な利用及び管理

#### (4) 地域の維持・活性化に資する土地の利用及び管理

#### (5) 公共事業用地の円滑な取得の促進

## 第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

### 1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保

- (1) 取引環境の整備による不動産流通の活性化
- (2) 投資環境の整備による不動産投資市場の活性化
- (3) 情報の充実による不動産市場の活性化
- (4) 市場での流通が難しい土地の流動化

### 2. 土地取引規制制度の適切な運用

## 第3章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項

### 1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化

- (1) 地籍調査等の計画的な実施
- (2) 不動産登記情報の最新化

### 2. 不動産市場情報の整備の推進

### 3. 土地に関する多様な情報の提供

### 4. DXの推進による土地政策の基盤強化

## 第4章 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

### 1. 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）

### 2. 多様な活動を支える人材・担い手の育成・確保、必要な資金の確保

### 3. 土地に関する基本理念の普及等

### 4. PDCAサイクルによる適時の見直し

土地基本法（平成元年法律第 84 号。以下「法」という。）は、本格的な人口減少時代の到来、それに伴う土地利用ニーズの変化、土地に係る様々な課題に迅速に対応する必要性等を踏まえ、土地政策の目的として、地域の活性化、安全で持続可能な社会の形成を位置付けている。また、土地についての基本理念として、公共の福祉の優先、土地の適正な利用、管理及び円滑な取引の確保の必要性を明らかにし、土地所有者等関係者の責務、国及び地方公共団体が講ずべき基本的施策を定めている。

本方針は、法第 21 条に基づく土地基本方針として、上記に即して行われる土地に関する施策の基本的事項を示すものであり、今般、前回変更された令和 3 年 5 月以降の社会経済情勢の変化等を踏まえ、変更する。

## 第一 基本的な考え方

### 1. 現状・課題

#### (1) 人口減少・少子高齢化、世帯数の減少

我が国の人口は 2008 年（平成 20 年）をピークに減少を続けており、出生数が 80 万人を下回るなど低調に推移している。

総人口に占める高齢人口の割合は今後も上昇していく見込みであり、特に地方部においてこの傾向は顕著となっている。また、2050 年には無居住化するエリアが国土の約 2 割を占めるとの推計もある。

また、単身世帯（そのうち高齢者世帯）の割合が増加しているほか、これまで増加を続けていた世帯数も近く減少に転じることが見込まれている。現に空き地・空き家の増加が顕著となる中、これらの構造的変化に伴う土地の総需要の低下を前提とする必要がある。

#### (2) 東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX・GX 等の進行

令和 2 年初からのコロナ禍により東京圏への転入超過は一時的な緩和を示していたが、その後転入超過が拡大するなど、東京一極集中をはじめとして人口が地域的に偏在化する傾向にある。

一方、コロナ禍を経て、デジタル利用の増加（デジタル・トランスフォーメーション（DX））、テレワークでの就労形態の拡大など場所に縛られない暮らし方や働き方の広がりによるライフスタイルの変化もあり、若い世代による移住相談件数の増加など地方移住への関心の高まりが顕在化している。

さらに、人類が生存するための基盤となる地球環境が限界に達しつつあると言われる中、脱炭素、自然共生や循環経済の実現に向けたグリーン・トランスフォーメーション（GX）等の社会変革の取組が国際的潮流となっている。

#### (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

気候変動の影響により、大雨及び短時間強雨の発生頻度が増加傾向にある。今後も地球温暖化の進行に伴い、平均海面の上昇、台風の強度は強まると予測されるなど、水災害リスクがますます増大している。

また、首都直下地震や南海トラフ地震など切迫する巨大地震・津波により、広域にわたる甚大な人的・経済的被害をもたらすおそれがある。このような中、令和6年能登半島地震では地域に甚大な被害をもたらし、地震リスクが改めて具現化している。

居住可能地域が限られる我が国では、上述の東京一極集中とも相まって、災害リスクの高い地域への居住人口割合が高まることが懸念される。

## 2. 取組の方向性・目標 ～「サステナブルな土地の利用・管理」の実現～

土地は、限られた国土の貴重な資源であり、あらゆる社会経済活動の基盤であり、その利用・管理の在り方如何で、国民生活の向上や経済成長、自然災害への備え、気候変動へも対応する環境の保全等につながる。

かつて、土地政策の主題は、宅地の大量供給、投機的取引・地価高騰対策、過剰な開発利用の抑制等にあったが、近年は土地の過少利用に起因する管理不全や放棄、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おり、適正な利用・管理の確保が重要となっている。

このため、新たな土地基本方針では、上述の土地を取り巻く社会経済情勢の構造的変化や、防災、環境分野等における新たな要請等を踏まえ、これまでの宅地化等を前提とした土地政策から軸足を移し、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正な管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に施策を総合的に推進することとする。

具体的には、多様な主体による持続的な活動を促しつつ、暫定利用も含め地域の実情等に応じた他用途への転換、土地の円滑な流通・取引の確保等による土地利用の循環を作り出すことにより、土地の適正な利用・管理、管理不全土地の発生の抑制・解消を図ることを目指す。このため、土地のポテンシャルを引き出すための規制の見直しやインセンティブの付与、DXやGXの推進などを進めるべく、「第二 土地に関する施策」において、既存施策の拡充や新たな施策の導入等、政府全体の施策を定める。

## 第二 土地に関する施策

### 第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等並びに適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

国及び地方公共団体は、法第12条に基づき、適正かつ合理的な土地の利用及び管理を図るため、人口動態等の社会経済状況の変化と見通しを踏まえ、地域特性を含めた自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を勘案し、住民等関係者の意見反映等適切な合意形成手続を経て、必要な土地の利用及び管理に関する計画を策定するものとする。また、法第13条に基づき、規制又は誘導に関する施策や、策定された計画に従った施策を講ずるものとする。

令和5年7月に閣議決定された第三次国土形成計画（全国計画）・第六次国土利用計画（全国計画）においては、国土の管理水準の悪化及び地域社会の衰退等の懸念に対し、地域の合意形成に基づく粗放的な管理や最小限の管理の導入等の適正な利用と管理を通じた国土の荒廃の防止や地域の持続性確保につながる土地の有効利用・転換の推進の重要性が示された。加えて、激甚化・頻発化する災害や生物多様性の損失のリスクに対しては、安全・安心な国土づくりや自然資本の保全・拡大を進めることとされている。本方針においても、これらの視点を重視しつつ、管理不全による外部不経済の発生防止や地域の状況に応じた適正な利用及び管理に取り組んでいく。

このような趣旨にのっとり、適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置を推進するため、以下の取組を進める。

#### 1. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応に関する措置

空き地や、空き家が存する土地等の低未利用土地が増加し、その管理不全により災害も含めた周辺地域への悪影響が深刻な課題となっている一方で、地域によっては企業の進出・拡張、地方への移住等の新たな土地需要に対し必要な用地が適時に確保できないミスマッチの課題もある。このため、空き地、空き家等の発生抑制、管理不全による周辺への悪影響の防止のほか、土地の有するポテンシャルを発揮させる観点から、土地の利用可能性の向上、需給のマッチング等による利活用の促進、土地需要の創出・喚起に取り組む。

##### (1) 低未利用土地の発生抑制と適正な利用及び管理に関する施策

###### ① 土地利用の適正な転換等のための新たな方策

土地の有効利用や適正な管理を推進するため、社会経済情勢の大きな変化を踏まえ、国、地方公共団体、民間事業者、NPOなど幅広い主体の力を合わせ、「非宅地化」を含む土地利用の円滑な転換やその後の継続的な管理を確保する枠組を構築する。

###### ② 低未利用土地の取引・利活用の促進

低未利用の土地・不動産の取引や適正な利用・管理を促進するため、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、新たな利用意向を示す者への譲渡を促す。

また、「空き家・空き地バンク導入のポイント集」の周知等による地方公共団体の空き家バンクの設置支援や、「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じ、需給のマッチングを推進する。特に、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」等の取得に向けた支援策等に関する情報発信を行う。

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。）に基づく空家等活用促進区域制度や空家等管理活用支援法人制度の活用を促進するなどし、市区町村や民間事業者等による空き家の活用等に係る取組を支援する。

さらに、地域における空き地・空き家等の管理・活用等に関する取組の優良事例の情報提供やガイドラインの作成・周知を行うことにより、地方公共団体等の取組の支援を行う。

空き店舗や低未利用地の活用にあたっては、店舗立地の新陳代謝を促進し、消費者のニーズにあったサービスの提供につなげる観点から、不動産の所有と利用の分離、リノベーションやマッチングへの支援等を推進する。

### ③ 低未利用土地への投資の活性化

不動産特定共同事業の活用促進、同事業に係る税制特例措置、セキュリティトークン（デジタル証券）やクラウドファンディングに対応した環境整備等を通じた地域における遊休不動産の再生等により、低未利用の土地・不動産の取引・利用を促進する。

クラウドファンディングなどの「志ある資金」等を活用し、地域の土地・不動産を再生する事業に対する円滑な資金調達を促進する。

### ④ 土地の利用可能性の向上

地域の特性に応じて、低未利用土地を遊水地、農地、緑地などグリーンインフラ<sup>1</sup>として整備・維持管理するとともに、生態系を活用した防災・減災（Eco-DRR<sup>2</sup>）を進めること等により、適正な土地の利用を推進する。

河川に隣接する低未利用土地等については、地方公共団体による貯留機能保全区域の指定等を促進することで、その有効活用を推進する。

---

<sup>1</sup> 社会資本整備、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（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進める取組。

<sup>2</sup> Ecosystem-based Disaster Risk Reduction の略。自然災害に対して脆弱な土地の開発や利用を避け災害への暴露を回避するとともに、防災・減災など生態系が有する多様な機能を生かして社会の脆弱性を低減すること。



## (2) 所有者不明土地の総合的対策（発生抑制、利活用、適正管理等）の推進

### ① 所有者不明土地の円滑な利用・管理

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)に定める地域福利増進事業等の所有者不明土地の円滑な利活用を図る制度や管理不全所有者不明土地に対する勧告・命令・代執行等の管理適正化を図る制度、所有者不明土地対策に関する計画・協議会制度、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度等について、地方公共団体や士業団体への情報提供等により円滑な運用や活用の促進を図る。

民法(明治29年法律第89号)に定める所有者不明土地・建物管理制度や、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、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周知に努める。

長期相続登記等未了土地の解消作業を推進する取組等により、所有者不明土地の公共的利用を促進する。また、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律(令和元年法律第15号)に基づき、歴史的な経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄が正常に記録されていない登記の解消を推進する。

課題や対策が共通することが多い所有者不明土地対策と空き家対策について、対策計画の一体的作成や相談窓口の一元化等の取組を一体的に推進することにより、両対策の円滑化・効率化を図る。

これら一連の所有者不明土地制度については、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の活動を通じて、実務の講習、相談によるノウハウの提供や更なる制度の周知・普及を図る。

### ② 所有者不明土地の発生抑制・解消

令和6年4月から施行された相続登記の申請の義務化や義務の履行に係る負担軽減策等の制度について、国民への十分かつ丁寧な周知を図りつつ、適正かつ円滑な運用に取り組む。併せて、所有権の登記名義人となっている外国居住者につき、国内の連絡先を登記することにより連絡先の把握を容易にする制度の周知に努める。

相続土地国庫帰属制度(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)について、土地を地域で有効活用するための地方公共団体等との連携を図りつつ、適正かつ円滑な運用に取り組む。

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、地籍調査の円滑化・迅速化を図り、所有者や境界等の土地に関する基礎的情報を明確化することで、所有者不明土地の発生抑制に貢献する。

### ③ 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理

所有者が不明である農地について、農業委員会による探索・公示手続を経て、

農地中間管理機構が利用権を取得できる制度等により、その利用を促進する。

所有者の全部又は一部が不明であり、手入れが行き届いていない森林については、森林経営管理法（平成 30 年法律第 35 号）の特例措置に基づいて市町村に経営管理を行う権利の設定等を行い、森林の適切な経営管理を推進する。

### （3）管理不全土地の発生抑制、適正管理の確保に関する施策

#### 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

空家法に基づき、所有者等による空き家の適切な管理及び市区町村による特定空家等や管理不全空家等に対する指導・勧告などの措置の適切な実施を促すとともに、市区町村等による空き家の除却等に係る取組を支援する。

防災上課題のある崖地等管理不全の土地について、公共事業によるハード整備等の対策とともに、関連する制度の活用を推進する。

管理不全の空き地等については、実効性ある行政措置（勧告・命令・代執行等）を可能とする環境整備のため、地方公共団体のニーズを踏まえた仕組みの検討を進める。

交通インフラの事前防災・早期復旧の観点から、鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物の伐採等を可能とする制度や、緊急輸送道路等の沿道区域における工作物設置の届出・勧告制度により、インフラ隣接地の適正な管理を確保する。

#### ② 民民関係での適正な土地の管理の確保

管理不全土地・建物管理制度、隣地等を円滑・適正に使用するための相隣関係等の制度について、引き続き、内容の周知に努め適切な活用を促す。

遠隔地に居住する所有者等が自ら土地を管理できない場合に、地域の事業者等に管理を安心して任せられる方策を検討する。

## 2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置

土地利用の在り様が平時の生活環境や諸活動の基盤として重要なだけでなく、災害発生時の被害の抑制、地球的・国家的規模の課題である気候変動や資源循環、安全保障等にも影響することから、広域的・長期的な見地に留意しつつ、これらの政策課題の解決に寄与する土地の利用や管理の確保について計画的な対応を進めていく。

### （1）防災・減災に資する土地の利用及び管理

#### ① 流域治水の観点からの水災害に対応したまちづくり・住まいづくり

流域水害対策計画に基づく流域一体となった浸水被害対策を推進するなど、流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を迅速に進めることによる適正な土地利用の早期確保を図る。

水災害の危険性の高い地域の居住を避け、居住する場合も命を守るため、発生頻度が高い降雨規模の場合に想定される浸水範囲や浸水深を明らかにする「多段階の浸水想定図」及び「水害リスクマップ」の作成、想定し得る最大規模の洪水・

内水・高潮に係る浸水想定区域や浸水被害防止区域の指定を推進する。

## ② 災害に備えた計画的なまちづくりの推進

災害予防、安全なまちづくりの観点から、災害ハザードエリア<sup>3</sup>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のほか、立地適正化計画の防災指針に基づく居住誘導区域内での防災まちづくりの促進を図ることにより、土地利用規制等を組み合わせた防災・減災対策を進める。

災害発生に備え平時からソフト的対策を事前に準備しておく復興事前準備の取組を推進するため、「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン」及び「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン」によりその必要性を地方公共団体に周知し、地震や津波を含む大規模災害を想定した事前復興まちづくり計画の策定等を促進する。

また、地方公共団体による事前防災まちづくりを推進する。

## ③ 盛土等の安全確保対策の推進

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）に基づき、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する。規制区域内では、盛土等を許可対象として、許可基準に沿った安全対策の実施を確認する等の措置を講じるとともに、既存盛土等の分布調査や安全性把握調査を実施し、災害防止のために必要な場合は是正措置等を命ずる等、盛土等による災害の防止に取り組む。

## （2）環境との共生を志向する土地の利用及び管理

第六次環境基本計画（令和 6 年 5 月 21 日閣議決定）に基づき、自然との共生を軸とした国土の多様性の維持や、持続可能で魅力あるまちづくり・地域づくりのため、「地域循環共生圏<sup>4</sup>」の創造を目指し、環境保全のための土地に関する施策を推進する。

ネイチャーポジティブ（自然再興）<sup>5</sup>の実現に向け、民間等の取組により生物多様性の保全が図られている区域を自然共生サイトとして認定すること等により、OECM<sup>6</sup>の設定・管理を進めるとともに、民間等の活動を更に促進するための制度の

<sup>3</sup> ここでは、住宅等の建築や開発行為等の規制がある災害レッドゾーン（災害危険区域等）と、建築や開発行為等の規制はないものの区域内の警戒避難体制の整備等を求める災害イエローゾーン（浸水想定区域等）を指す。

<sup>4</sup> 地域の主体性を基本として、地域資源を持続的に活用して環境・経済・社会を総合的に向上していく事業を生み出し続けることで、地域課題を解決し続ける「自立した地域」をつくるとともに、それぞれの地域の個性を生かして地域同士が支え合うネットワークを形成する「自立・分散型社会」を目指す考え方。

<sup>5</sup> 厳密な定義は定まっていないが、「自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させる」という基本認識は一致しており、「G7 2030 年自然協約」や昆明・モントリオール生物多様性枠組においてその考え方が掲げられている。

<sup>6</sup> Other effective area-based conservation measure（保護地域以外で生物多様性保全に資す

整備を進め、場の保全・再生とネットワーク化を促進する。

ネイチャーポジティブやカーボンニュートラル・GX 等の世界的潮流を踏まえ、新たに策定した「グリーンインフラ推進戦略 2023」に基づき、「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」との連携の下、官民連携・分野横断によるグリーンインフラの本格的な実装（ビルトイン）を目指す取組を総合的・体系的に推進することにより、低未利用土地等の有効利用・適正な管理の推進を図る。さらに、グリーンインフラの意義について具体化を図り、その取組を推進する方策を検討する。

生態系を活用した防災・減災（Eco-DRR）の実装に向け、「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法の手引きと全国規模のベースマップを基に地方公共団体等に対する計画策定や取組への技術的な支援を進める。

食料・農林水産業の生産力向上と持続性の両立をイノベーションで実現させるための政策方針として策定された「みどりの食料システム戦略」に基づき、サプライチェーンの各段階における環境負荷の低減に向けて、化学肥料・化学農薬や化石燃料使用の低減や中干し期間の延長などの水田由来のメタン削減等を推進するとともに、J-クレジット制度の活用や生産者による環境負荷低減の努力の「見える化」等により農林水産物の持続可能な生産・消費の拡大を促進する。

地域主導の再生可能エネルギーの導入を進めるため、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）に基づく地域脱炭素化促進事業制度を推進する。また、災害の危険性に直接影響を及ぼし得るような土地開発に関わる許認可取得を認定申請要件として追加し、事業者による地域住民への説明会の開催を求めるなどの措置を講じた再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号）を踏まえ、地域共生型の再生可能エネルギー導入の拡大を図る。

2050 年カーボンニュートラルに向けて、脱炭素化が難しい分野の GX を進めるためのカギとなる原燃料として、低炭素水素等の供給・利用を早期に促進するため、計画認定を受けた事業者に対する支援措置、規制の特例措置等を講じる。

### （3）生活環境の保全等を図る土地の利用及び管理

不適切な土地利用や管理不全による外部不経済を防止し、生活環境の保全、災害防止等を図るため、土地の適正な利用と管理を確保する方策の導入を検討する。

### （4）工場跡地、廃墟等の土地の利用及び管理

工場跡地、廃墟等相当期間未利用となっている土地について、新たな産業等の用地への有効利用や管理不全防止等を図る観点から、長期的な視点に立った対応を検討する。

---

る地域)の略。保護地域以外の地理的に画定された地域で、付随する生態系の機能とサービス、適切な場合、文化的・精神的・社会経済的・その他地域関連の価値とともに、生物多様性の域内保全にとって肯定的な長期の成果を継続的に達成する方法で統治・管理されているもの。自然共生サイトとして認定された区域のうち、国立公園等の保護地域との重複を除いたものは OECM として国際データベースに登録される。

### (5) 安全保障等の観点からの土地の利用及び管理

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関する法律（令和3年法律第84号）に基づき、重要施設等の機能を阻害する行為の防止を図るため、注視区域及び特別注視区域における土地等利用状況調査等を着実に実施する。

また、安全保障の観点から、土地の利用と管理について、安全保障をめぐる内外情勢の変化等を踏まえた対応を図る。

## 3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置

都市地域、農業地域、森林地域等の地域区分ごとに、人口・産業等の将来見通し、社会経済活動の動向等を的確に反映した計画策定等を通じ、適正な土地の利用・管理の誘導・規制を計画的に実行する。

### (1) 都市における適正かつ合理的な土地の利用及び管理

#### ① コンパクト・プラス・ネットワークの推進

多様な主体の参画の下、広域的な観点も考慮しつつ、立地適正化計画の策定や実効性の向上の推進と計画に係る事業の実施等により、これ以上の市街地の拡散を抑制しつつ、一定のエリアへの居住や都市機能の立地を誘導し、コンパクトシティの形成を促進する。

同時に、生活サービス機能と居住を中心拠点や生活拠点に誘導する上では、地域公共交通ネットワークの利便性・生産性・持続可能性を高めていくことが重要であり、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の実施により、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の利用の誘導を促進する。

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）に基づく土地の集約・再編や所有と利用の分離に関する諸制度の活用による、交流広場、コミュニティ施設などの公共空間の創出等を通じ、都市のスポンジ化<sup>7</sup>対策を推進する。

#### ② 土地の有効・高度利用の確保・誘導

都市の競争力強化を図るため、優良な民間都市開発事業の施行等を通じた都市再生を進め、快適性・利便性が高く国際競争力のあるオフィスや宿泊施設などの土地利用の高度化を含む適正な土地の利用の確保を推進する。

まちなかにおいて多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体となって形成し、都市の魅力を向上させる土地利用を推進する。

地域の価値向上を図り、土地の適正な利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度

<sup>7</sup> 都市の内部において、空き家、空き地等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生すること及びその状態。

の活用を促進する。

土地の適正な管理や環境に配慮した土地の有効・高度利用の観点から、都市緑地の多様な機能の発揮及び都市におけるエネルギーの面的利用の推進等を図る「まちづくり GX」の取組を推進する。

都市農地の保全や空き地等の緑地としての利用により、コンパクトシティの形成とあわせた良好な生活環境の形成を図る観点から、生産緑地制度や市民緑地認定制度等の活用をより一層推進する。

今後急増が見込まれ、土地の有効利用を図る上での障害となり得る老朽化マンション等の老朽化区分所有建物対策として、区分所有建物に特化した財産管理制度の創設等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却・取壊し等の新たな再生手法の創設等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策について検討を進める。

適切な土壌汚染対策を推進するため、土壌汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)に基づく土壌汚染に関する調査等を推進する。また、同法の施行状況を点検し、必要に応じて新たな措置を検討する。

## (2) 優良農地の確保と有効利用、遊休農地の利用促進

我が国の食料及び農業をめぐる諸情勢の変化に鑑み、国民に対する食料の安定供給を確保するため、国及び都道府県において確保すべき農用地の面積の目標の達成に向けた措置の強化等の措置を講じる。

優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、農業振興地域制度及び農地転用許可制度について、国と地方公共団体が一体となって適切な運用を図るとともに、地域の徹底した話し合いによる地域計画の策定を推進し、その実現に向け、農地中間管理機構を活用した担い手への農地集積・集約化を進める。

農地法(昭和 27 年法律第 229 号)に基づき、農業委員会による遊休農地の所有者等に対する利用意向調査や、その意向のとおり農地の利用が行われていないときの農地中間管理機構との協議の勧告など、一連の働きかけにより、農地の適切な利用を推進する。

農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律(平成 19 年法律第 48 号)に基づく活性化計画の策定や、農業者等による地域ぐるみの話し合いを通じた荒廃農地の有効活用、農用地の保全のための低コストな肥培管理を行う農地の粗放的な利用による農業生産及び農地における鳥獣緩衝帯の取組等により、農山漁村における持続的な土地利用を推進する。

## (3) 森林の適正な利用及び管理

森林の適正な利用及び管理について、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<sup>8</sup>の十分な発揮を確保す

---

<sup>8</sup> 森林の有する多面的機能は、水源涵養機能、山地災害防止機能／土壌保全機能、快適環境形成機能、保健・レクリエーション機能、文化機能、生物多様性保全機能及び地球環境保全機能からなる公益的機能と木材等生産機能とに大別される。

るための造林・間伐等の適切な推進を図るとともに、特に公益的機能の発揮が要請される森林については保安林として計画的に指定する。保安林以外の私有林については、林地開発許可制度を通じ、森林の土地の適正利用を確保する。

また、森林経営管理法の活用により、所有者自らが経営管理を実施できない森林について、市町村や林業経営体に集積することをはじめとして、地域の森林の経営管理の円滑化等を通じた森林の適切な経営管理を推進する。加えて、先進事例の横展開や所有者不明森林等に係る特例措置の活用支援等を推進する。

#### (4) 地域の維持・活性化に資する土地の利用及び管理

地域経済の縮小が課題となっている地方都市において、域外から稼ぎ、持続的な所得の向上につながる産業の立地を促進するため、第六次国土利用計画(全国計画)における令和15年までに工業用地を1万ha増加させるという目標設定も踏まえ、産業用地の確保に向けた土地利用転換の迅速化を図るとともに、市町村等が行う産業団地等に関連する緑地、調整池、道路等の関連都市インフラ整備を推進する。

地域住宅団地再生事業について、地域再生法(平成17年法律第24号)を改正し、若者・子育て世代も含め多世代が安心して暮らせるように多様な機能の導入を促進するほか、住民、民間事業者等が市町村に対し住宅団地再生の計画を提案できる仕組みを創設することにより、住宅団地の再生を一層推進する。

人口減少下における適切な国土管理の在り方を示す「国土の管理構想」に基づき、特に中山間地域や都市の縁辺部において、地域の目指すべき将来像を見据えた上で、優先的に維持したい土地を明確化し、粗放的な管理や最小限の管理の導入など管理方法の転換等による最適な国土利用・管理の選択を促す取組を推進する。「国土の管理構想」の全国展開に向けて、国土の状況把握・見える化等を効率的・効果的に実施するため、地理空間情報等のデジタルデータ、リモートセンシング等のデジタル技術の徹底活用を進める。

集落等の住民の日常生活を支えるサービス機能と集落生活圏内外をつなぐネットワークが集約・確保された拠点である「小さな拠点」の形成を図り、地域の活性化や持続可能性を高める観点からの適正な土地の利用の確保を推進する。

地方公共団体が所有・取得する空き家等の身近な遊休不動産(廃校等の現在使われていない施設、住民から寄付を受けた古民家等)について、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模なPPP/PFI事業を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげるスモールコンセッションの推進を図る。

#### (5) 公共事業用地の円滑な取得の促進

公共事業の迅速な実施につながる円滑な用地取得を促進するため、補償基準等の見直しなど用地取得の合理化に関する取組を更に進めるとともに、地方公共団体に対して円滑な用地取得のための情報提供や技術的な支援等の充実を図る。

また、所有者不明土地に係る土地収用に関する特例制度の利用や土地収用の的確な活用及び運用を促進する。

## 第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

国及び地方公共団体は、法第14条に基づき、円滑な取引を通じてよりふさわしい担い手に土地の権利が移転されることが適正な土地の利用又は管理を確保するための基本となるとの観点から、土地の取引の円滑化に資する不動産市場の整備に関する措置等を講ずるものとする。また、投機的取引を抑止する等の観点から、土地取引の規制に関する措置等を引き続き講ずるものとする。

このような趣旨にのっとり、土地の取引に関する措置を推進するため、以下の取組を進める。

### 1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保

#### (1) 取引環境の整備による不動産流通の活性化

土地の取得に係る登録免許税及び土地等の取得に係る不動産取得税の特例措置や、事業用資産を買い替えた場合の譲渡した事業用資産の譲渡益についての税制特例措置等により、土地に対する需要を喚起し、より有効に土地を活用する担い手への移転を促進する。

既存住宅の流通を促進するため、インスペクション（建物状況調査等）の活用促進や、消費者に対し既存住宅の基礎的な情報を提供する「安心R住宅」制度等を通じ、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備する。

「公的不動産（PRE）ポータルサイト」において民間活用等に積極的な地方公共団体等が公表しているPRE情報を一元的に集約し公開することで地方公共団体と事業者等のマッチングを促進する。

不動産取引におけるITを活用した重要事項説明（IT重説）や、契約書面等の電子交付が可能となったことを踏まえて、非対面での取引を円滑に行える不動産取引のオンライン化のメリットが、消費者・宅建業者の双方に及ぶよう、その活用を推進する。

官民の多様な主体が保有する不動産関係データの連携・活用を通じて、不動産の流通・利活用を促進するため、不動産を一意に特定するための共通コードであり、分野横断的な情報連携のキーとなる不動産IDの社会実装に向けた取組を進める。

#### (2) 投資環境の整備による不動産投資市場の活性化

地方を含めた優良な不動産ストックの形成等及び不動産投資市場の健全かつ持続的な発展のため、投資対象不動産の多様化等を通じた不動産証券化の普及促進に取り組む。また、DXの進展も踏まえた投資家保護の在り方に関する検討を含め、セキュリティトークン（デジタル証券）や不動産クラウドファンディングの活用拡大に向けた取組を進める。

SDGs や ESG<sup>9</sup>の観点に沿った優良なストック形成につながる投資の拡大のため、「不動産分野における気候関連サステナビリティ情報開示対応のためのガイダンス」の提供をはじめとした不動産ESG投資に資する情報整備の充実等により、「社

<sup>9</sup> Environment（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス）の略。



会的インパクト不動産<sup>10</sup>」を含む不動産分野における ESG 投資の拡大を図る。

「グリーンインフラ推進戦略 2023」や TNFD<sup>11</sup>最終提言等の世界的潮流を踏まえ、グリーンインフラの効果や関連する評価の仕組み等について体系的に整理・市場分析を行い、市場におけるグリーンインフラへの民間投資の促進に向けて幅広く検討する。

### (3) 情報の充実による不動産市場の活性化

土地取引の活性化や適正な管理の確保等を図るため、土地利用が周辺地価に与える影響等土地の経済的な分析を進めつつ、各種データの整備・提供や情報の「見える化」など情報基盤の整備・充実を図る。

### (4) 市場での流通が難しい土地の流動化

「全国版空き家・空き地バンク」の活用や土地利用転換の新たな方策等を通じた需給のマッチングを推進する。

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、土地の保有、管理等の機能を担う本格的なランドバンクの育成等について引き続き検討する。

## 2. 土地取引規制制度の適切な運用

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。

---

<sup>10</sup> 企業等が中長期の適切なマネジメントを通じて、ヒト、地域、地球の課題解決に取り組むことで、「社会的インパクト」を創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ることが期待されている。

<sup>11</sup> Taskforce on Nature-related Financial Disclosure（自然関連財務情報開示タスクフォース）の略。

### 第3章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項

国及び地方公共団体は、法第18条に基づき、適切な役割分担の下、連携して、地籍、地価を含む不動産市場の動向等の調査を実施するとともに、個人情報保護を含め個人の権利利益の保護に配慮しつつ、国民に対し、収集した土地に関する情報をわかりやすく提供するものとする。さらに、これらを確保するため必要となる情報基盤の整備・充実を図るものとする。

このような趣旨にのっとり、土地に関する調査の実施及び情報の提供等を促進するため、以下の取組を進める。

#### 1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化

##### (1) 地籍調査等の計画的な実施

令和2年から開始した国土調査事業十箇年計画の計画期間後半に向けて、地籍調査の迅速かつ効率的な実施により計画目標の達成を目指すため、調査の通知を行っても反応がない場合の措置などの現地調査手続の円滑化や、調査が困難な都市部及び山村部の地籍調査の推進を図るとともに、担い手減少等を踏まえた調査実施の体制や枠組み、調査地域の概成など実体上調査困難な地域の扱いを含む調査地域の在り方についての更なる検討を進める。

都市部の地図混乱地域における法務局地図作成事業について、整備計画に基づき計画的に実施する。現行の地図整備計画が令和6年度で終了することから、次期地図整備計画の策定に向けた基本方針に基づき令和6年度に次期地図整備計画の策定を進め、令和7年度以降の事業実施地区を決定する。

##### (2) 不動産登記情報の最新化

相続登記や住所等変更登記の申請義務化等に合わせて、他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ることにより登記官が住所情報・死亡情報等を更新する方策を導入する等、不動産登記情報の最新化を推進する。

不動産登記簿等の土地に関する各種台帳情報連携を促進するとともに、これを容易にするためのデータ形式の見直しやシステム間の調整を行い、不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携において不動産番号を活用する等、土地に関する情報連携の高度化の推進に向けた検討を進める。

#### 2. 不動産市場情報の整備の推進

地価公示等の効率的な実施により地価の動向を的確に把握・発信するとともに、不動産取引価格情報の提供、不動産価格指数（住宅、商業用不動産）、既存住宅販売量指数、法人取引量指数の継続的な公表など、不動産市場の動向を的確に把握する統計の整備とデータの提供により、不動産市場のより一層の透明化を図り、円滑な不動産取引を推進する。

#### 3. 土地に関する多様な情報の提供

不動産取引価格情報に加え、災害リスク情報、都市計画情報、学区情報等、不動

産に関する多様なオープンデータを同じ地図上に表示できる WebGIS「不動産情報ライブラリ」（令和 6 年 4 月運用開始）の活用を促し、消費者の不動産購入等に係る検討を支援することにより、消費者保護や不動産取引の活性化を図る。

また、不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラであることから、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援や、不当鑑定等に対する監督の強化を通じ、不動産鑑定評価の品質の維持・向上を図る。

不動産取引における消費者保護を図るため、取引時の重要事項説明の対象項目として規定されている土砂災害警戒区域内や津波災害警戒区域内であるかどうか及び水防法（昭和 24 年法律第 193 号）に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地に関して、宅地建物取引業者による着実な実施を促す。

#### 4. DX の推進による土地政策の基盤強化

社会経済全体の DX と一体となって、土地に関する施策についてもデジタル技術の活用を強力に推進し、政策立案の高度化・効率化等につなげるなど、土地政策の基盤強化を図る。

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、不動産価格情報などの地理空間情報について、オープンデータの量・質を向上させ、そのポテンシャルを最大限発揮することで、ビジネス、防災、EBPM に基づく行政課題の解決等を下支えする。

三次元化等により都市情報を可視化する「i-都市再生」の技術開発や普及促進、「Project PLATEAU」による 3D 都市モデルの整備・オープンデータ化や官民におけるまちづくりへの活用の推進等を通じ、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。

EBPM に基づくまちづくりやオープンイノベーションによる新サービス・産業創出を加速化するため、地理空間情報も活用し、建築 BIM や PLATEAU 等を一体的に進める「建築・都市の DX」を推進し、これらのデータを不動産 ID をキーとして情報連携した高精細なデジタルツインの整備を促進する。

国土の基礎的な情報を GIS 形式でオープンデータとして提供する国土数値情報は、イノベーションや EBPM、災害対応などを支える社会インフラとしての機能を果たしており、その利便性の向上等に向けた取組を進めるとともに、更なる利活用を推進することで、我が国全体で取り組んでいるデータ活用社会の実現に向けた基盤整備を進める。

公的基礎情報データベース（ベース・レジストリ）のうち、不動産登記データベースについて、令和 7 年度以降順次関係機関への提供を開始する。住所・所在地データベースについて、令和 6 年度中に町字情報を集約し、随時更新する仕組みを整備する。

## 第4章 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

第1章から第3章に定めるもののほか、土地に関する施策の総合的な推進を図るため、以下の取組を進める。

### 1. 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）

土地に関する施策を的確に講じていけるよう、国は、地方公共団体の自主的かつ主体的な土地政策の推進に配慮しつつ、関係省庁間の連携を図りながら、優良事例についての情報提供、ガイドラインの整備、専門家や国の職員の地方公共団体への派遣などによる、必要な情報の提供や、業務の効率化・合理化に資する技術的な支援等を通じて、地方公共団体との連携体制の構築を図ることとする。特に地方整備局等における用地行政等の知見を活かした職員派遣等の支援の充実等により、地方公共団体との連携協力を幅広く展開していく。

所有者不明土地対策をはじめとする土地政策全般の推進に当たっては、土地政策推進連携協議会の枠組みも活用し、関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ、NPO等と関係行政機関との一層の連携体制を構築しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら官民一体となって対応する。

水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）も含めて一つの流域として捉え、流域のあらゆる関係者が協働し水害対策を行う「流域治水」の取組を推進する。

### 2. 多様な活動を支える人材・担い手の育成・確保、必要な資金の確保

土地に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、土地所有者等、近隣住民・地域コミュニティ、NPO、行政、事業者、関係団体や関係分野の専門家の適切な役割分担を踏まえ、必要な資金の確保や、各制度における指定法人制度等の活用により、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図るとともに、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等の機能を担う団体の取組を推進する。

空き地等については、近隣住民やコミュニティにとっては居住環境の維持のため適正な利用・管理を確保する意義が大きいことから、その管理等の活動を支援する。

土地・不動産に関連する専門資格を有する専門家等の存在は、適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な社会インフラであることから、大都市から地方まで、十分な専門家等の確保を推進する。

このうち、従業者数の減少傾向や高齢化が進む不動産鑑定士の担い手確保に向けた方策を検討・実施する。

また、地域における不動産の確保・育成に向けた方策の検討・実施による低未利用の土地・不動産の流通促進を図る。

仲介、管理、税務、法務など、多岐にわたる土地・不動産サービスの高度化が図られるよう、産学官における土地・不動産のプロフェッショナル人材を確保・育成する方策を検討する。

施策の実現可能性や持続可能性を確保するためのクラウドファンディング等、多

様な資金調達手段の確保の推進を図る。

### 3. 土地に関する基本理念の普及等

土地白書の公表を引き続き行うとともに、民事基本法制の見直し等国民生活に大きな影響を及ぼす制度見直しが進んでいることを踏まえ、「土地月間」、「土地の日」に関する活動や通年での広報活動の強化等、関係団体や関係分野の専門家等と連携しつつ、土地に関する基本理念やそれにのっとった各種施策・制度等に関する国民の理解を深めるよう積極的な広報活動を展開する。

また、災害の激甚化・頻発化が進んでいることを踏まえ、学校現場や家庭、地域、職場等での防災教育・学習の取組を有益な情報・コンテンツの提供等を通じて推進する。

### 4. PDCA サイクルによる適時の見直し

土地に関する施策の実効性を担保するため、各施策の実施状況について適切なフォローアップを行い、施策の効果について定期的な分析・評価を行うなど、PDCA サイクルの実行を徹底することにより、本方針について社会経済情勢の変化等を踏まえた所要の見直しを適時に行う。