

令和5年度  
土地に関する動向

令和6年度  
土地に関する基本的施策

第213回国会（常会）提出

この文書は、土地基本法（平成元年法律第84号）第11条第1項の規定に基づく令和5年度の土地に関する動向及び講じた基本的な施策並びに同条第2項の規定に基づく令和6年度において講じようとする土地に関する基本的な施策について報告を行うものである。

令和5年度  
土地に関する動向

第213回国会（常会）提出



## 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	1
第1節 地価の動向	1
第2節 土地取引の動向	7
第3節 土地利用の動向	11
第4節 不動産市場の動向	19
第5節 不動産投資市場の動向	26
第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識	32
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	38

## 第2部 令和5年度土地に関して講じた基本的施策

<b>第1章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策</b>	<b>55</b>
第1節 国土計画における適正な土地利用の推進	55
第2節 都市計画における適正な土地利用の推進	55
第3節 地方創生・都市再生の推進等	56
第4節 災害に強いまちづくりの推進	58
第5節 低未利用土地の利用促進等	61
第6節 国公有地の利活用等	62
第7節 住宅対策の推進	63
第8節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	64
第9節 農地の適切な保全	65
第10節 森林の適正な保全・利用の確保	65
第11節 環境保全等に係る施策の推進	66
第12節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進	68
第13節 適正な土地の管理の確保方策の推進	68
第14節 所有者不明土地問題への対応方策の推進	68
第15節 安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制	70
<b>第2章 土地の取引に関する施策</b>	<b>71</b>
第1節 不動産取引市場の整備等	71
第2節 不動産投資市場の整備	71
第3節 土地税制における対応	72
第4節 不動産市場における国際展開支援	72
第5節 土地取引制度の適切な運用	73
<b>第3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</b>	<b>74</b>
第1節 国土調査の推進等	74
第2節 国土に関する情報の整備等の推進	74
第3節 土地に関する登記制度の整備	75
第4節 不動産取引情報の推進等	75
第5節 災害リスク等についての情報の提供等の推進	76
<b>第4章 土地に関する施策の総合的な推進</b>	<b>77</b>
第1節 国・地方公共団体の連携協力	77
第2節 関連分野の専門家等との連携協力	77
第3節 土地に関する基本理念の普及等	77
第4節 資金・担い手の確保	79
<b>第5章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策</b>	<b>80</b>
第1節 土地利用関連施策	80
第2節 住宅関連施策	80
第3節 被災自治体による土地活用の取組の推進	81
第4節 土地情報関連施策	81
第5節 税制上の措置	81

# 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。

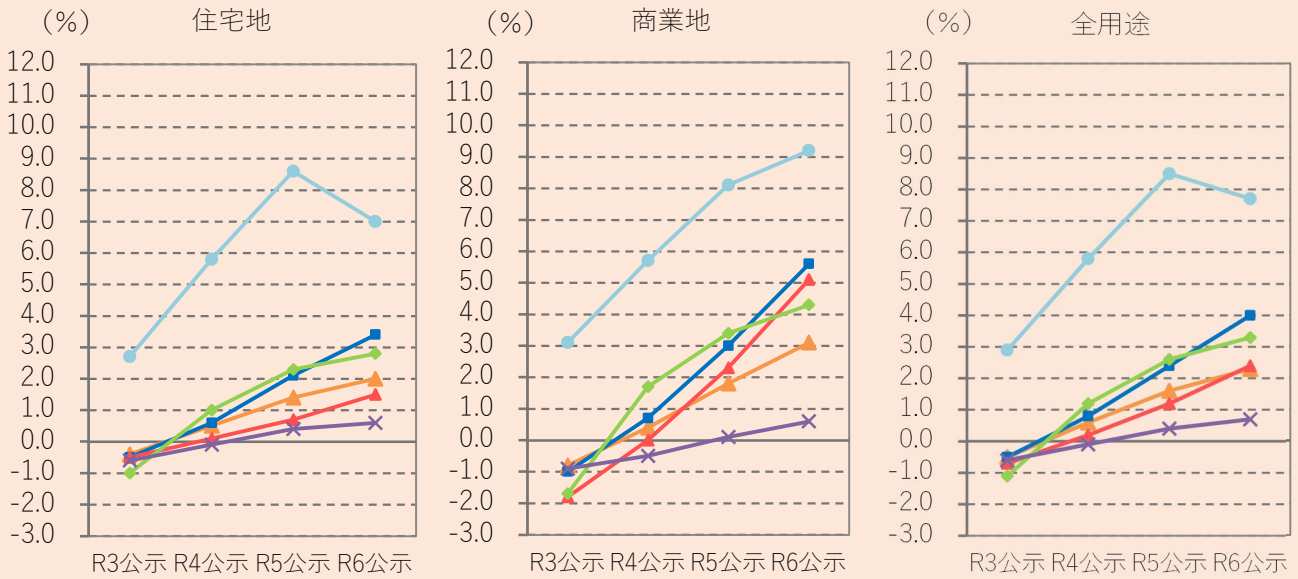
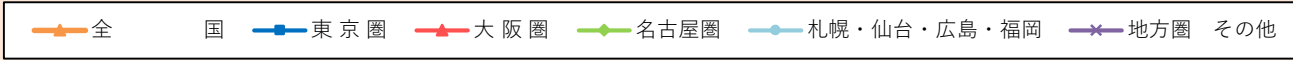
商業地については、都市部を中心に、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、地価の回復傾向が進んでいる。再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感等から、地価上昇が継続しており、また、インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や、人流回復が進む繁華街では、地価の大幅な回復が見られる。

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）

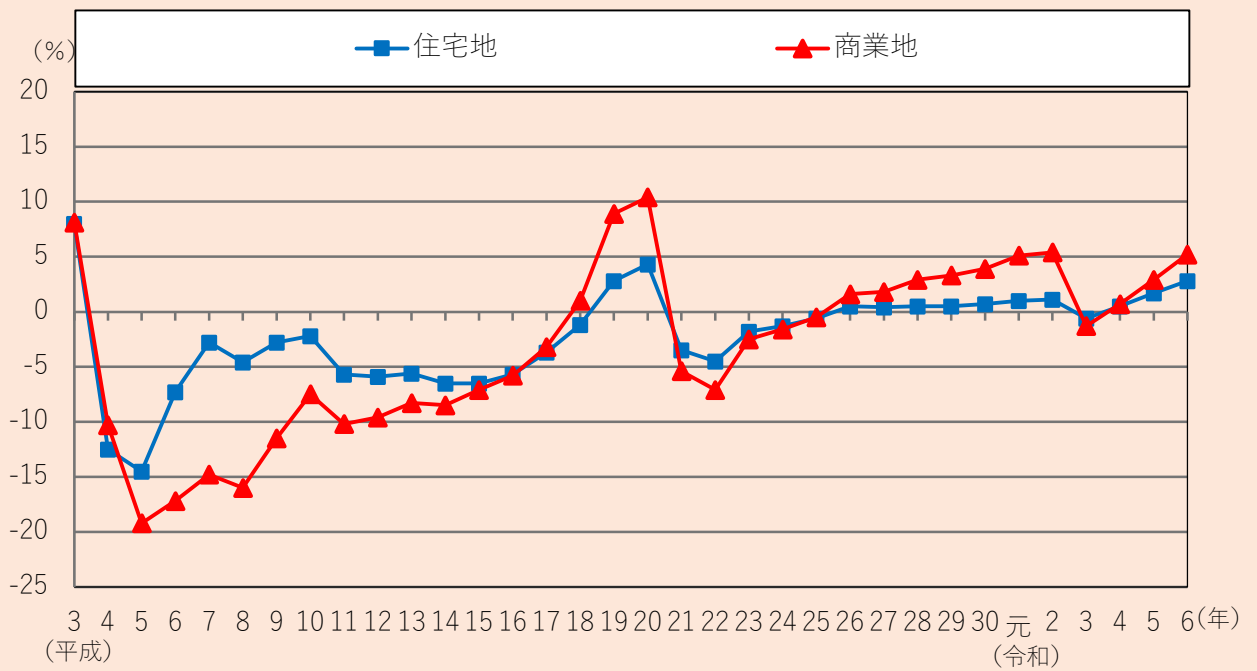
R5公示：令和5年地価公示（令和4年1月1日～令和5年1月1日）

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」

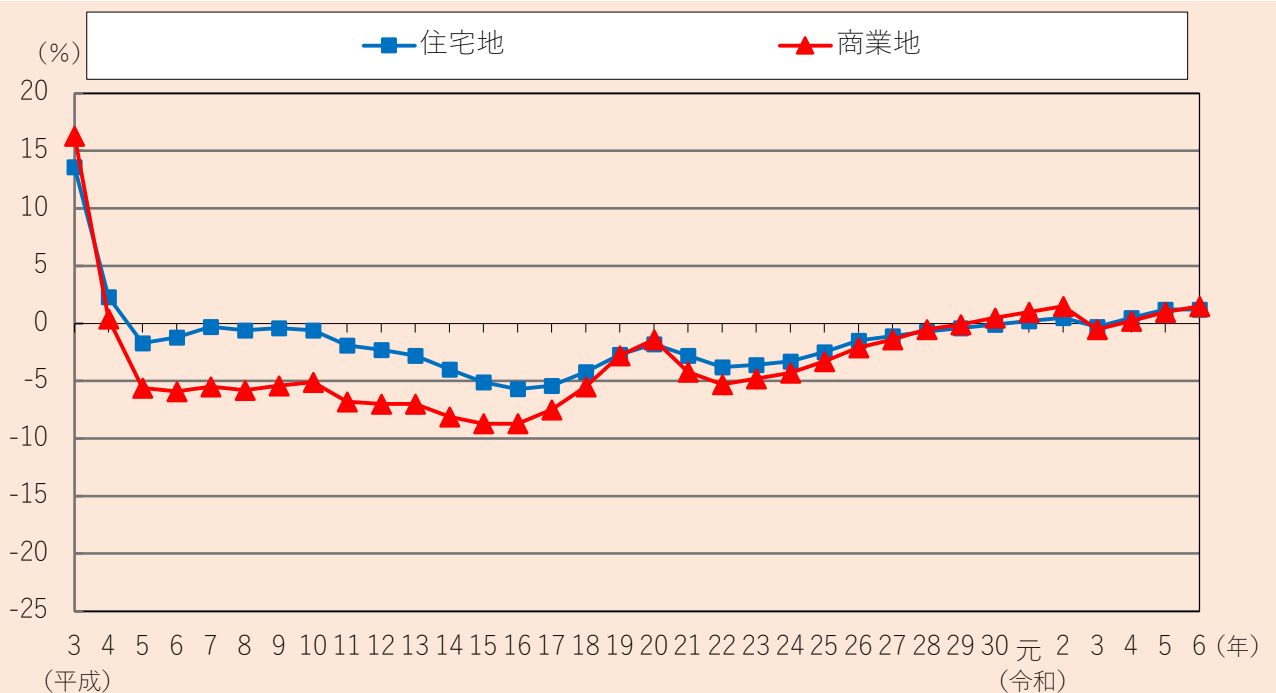
注:三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏

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

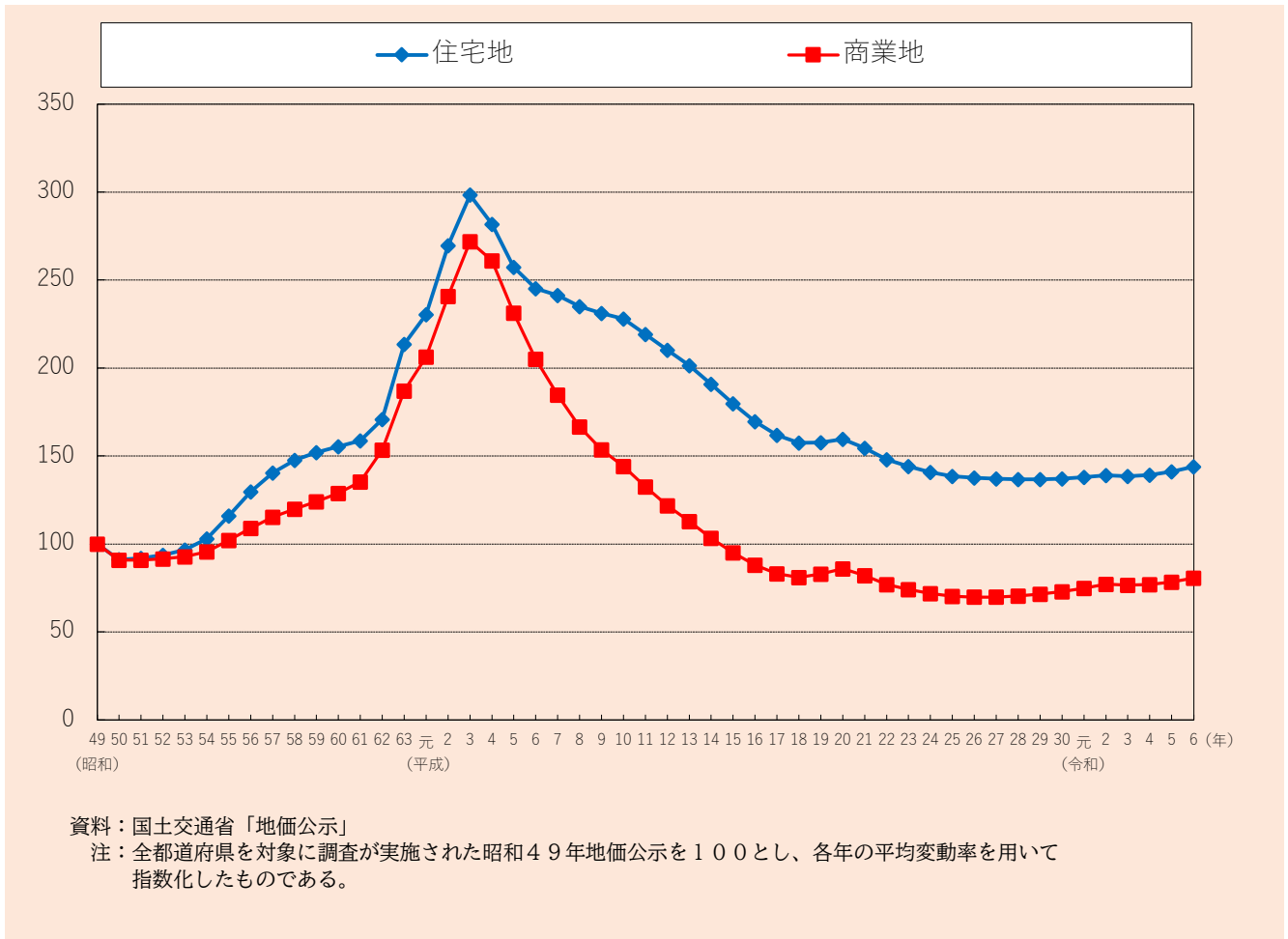
(長期的な地価動向)

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)。

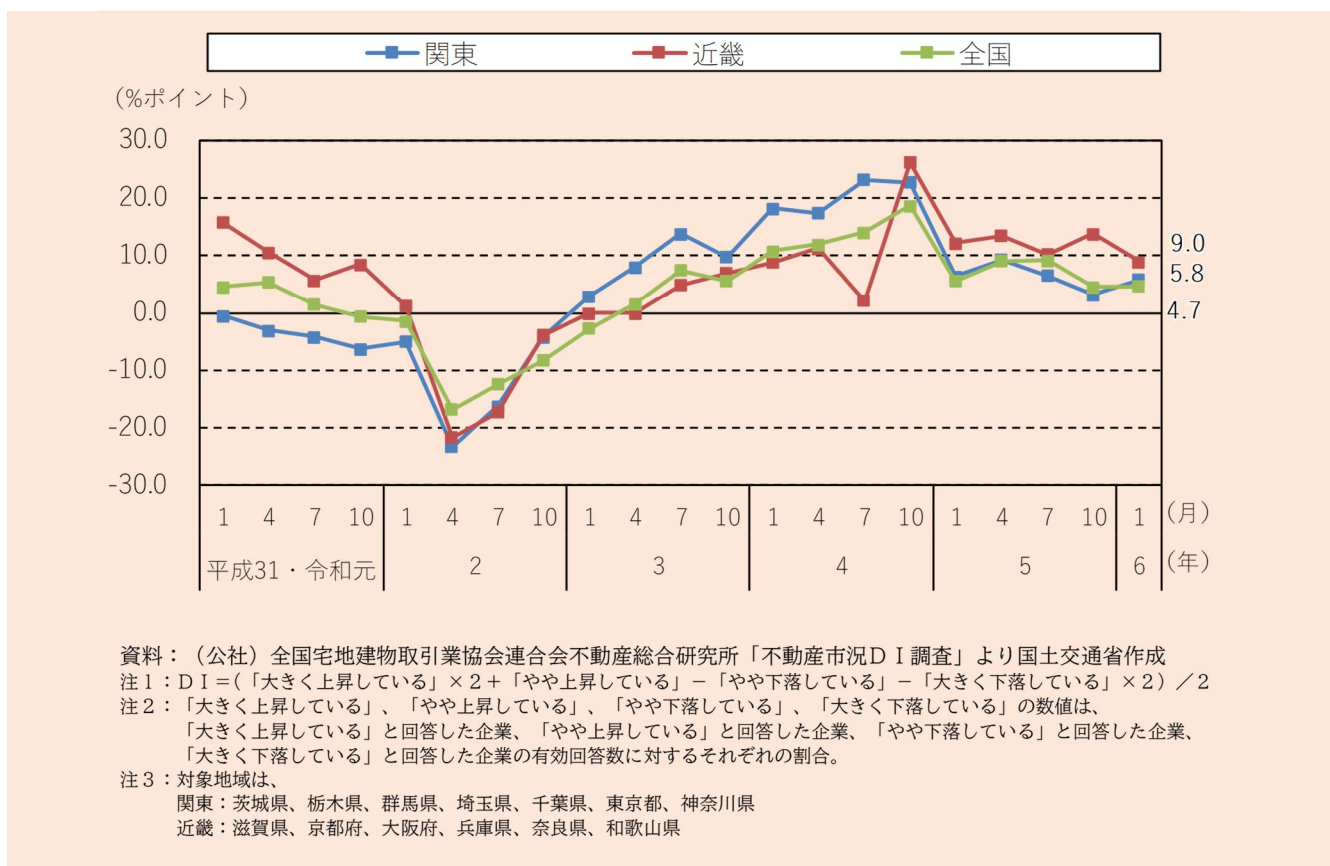
図表1-1-4 地価の推移(全国)



(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DI<sup>1</sup>(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)。

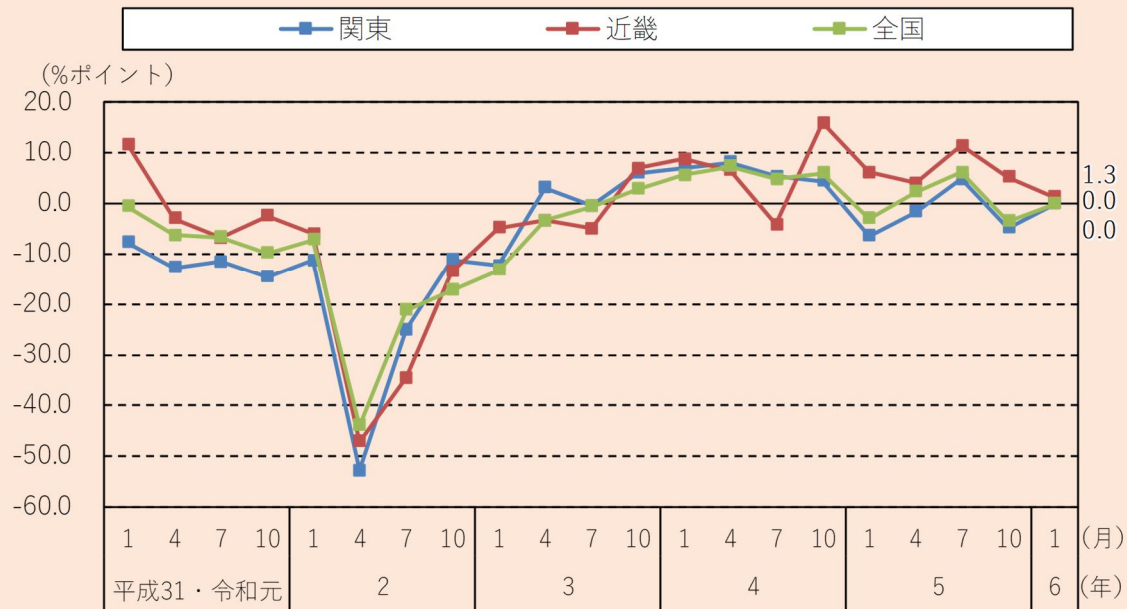
図表1-1-5 現在の地価水準の実感に関する DI



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



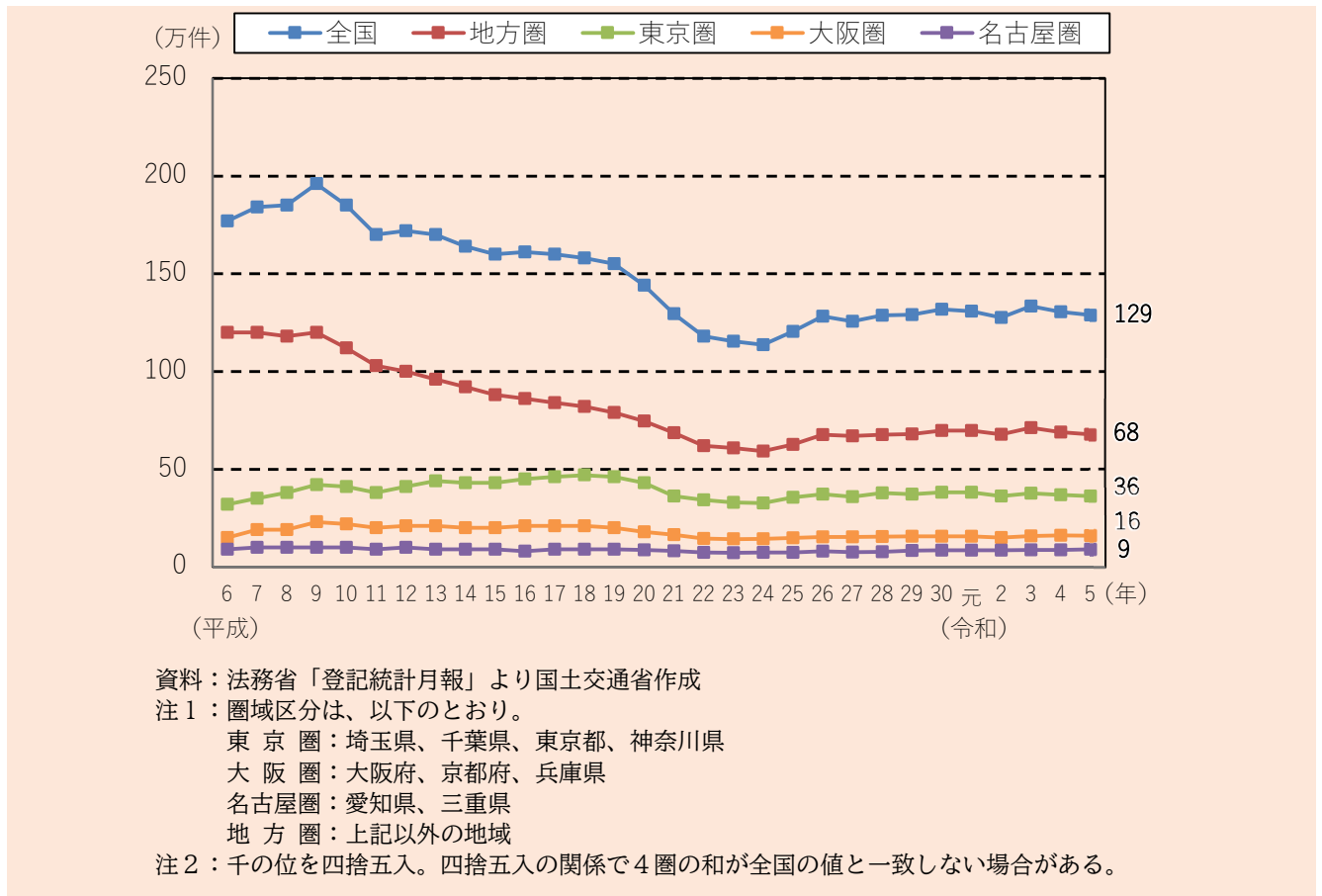
資料：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成  
注1：DI=(「大きく上昇している」×2+「やや上昇している」-「やや下落している」-「大きく下落している」×2)÷2  
注2：「大きく上昇している」、「やや上昇している」、「やや下落している」、「大きく下落している」の数値は、「大きく上昇している」と回答した企業、「やや上昇している」と回答した企業、「やや下落している」と回答した企業、「大きく下落している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。  
注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

## 第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

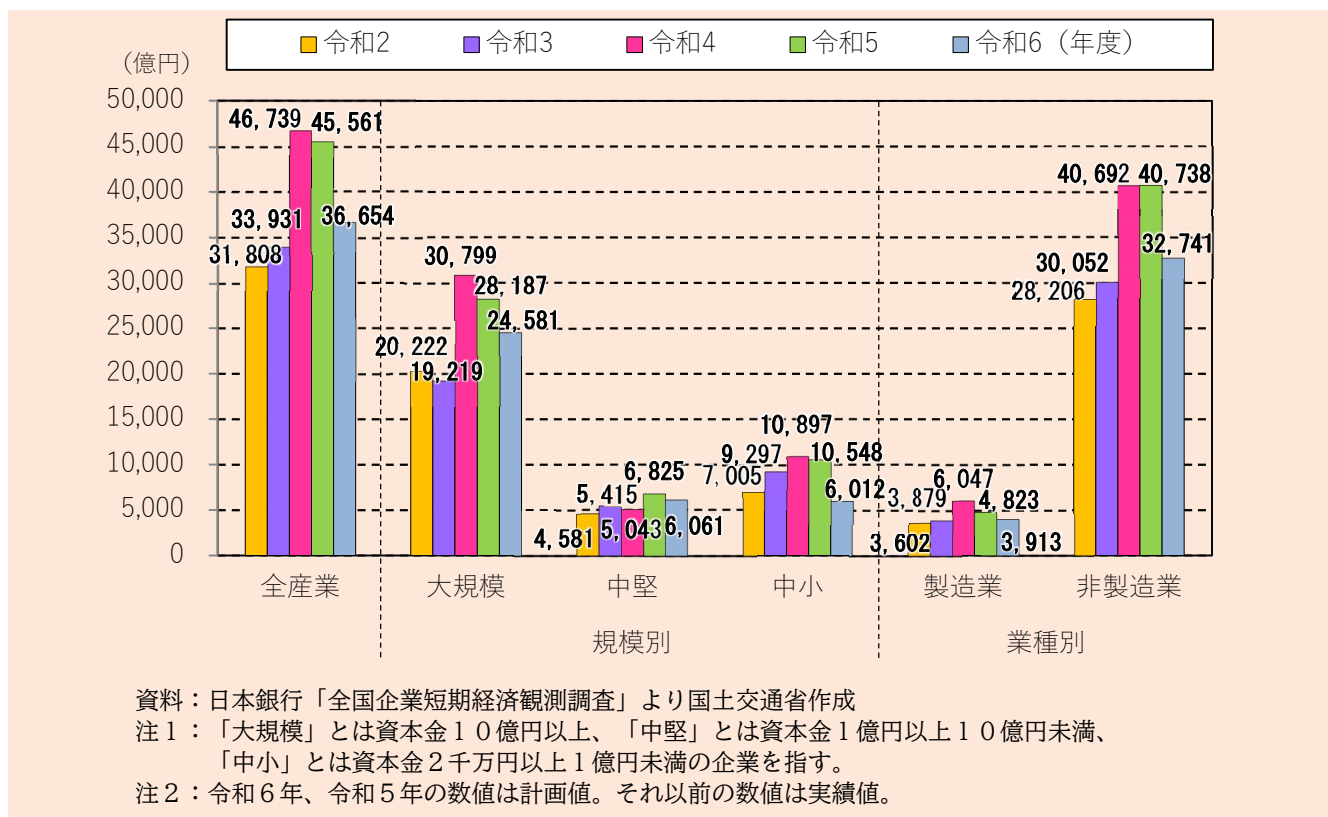
令和5年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約129万件であり、ほぼ横ばいで推移している(図表1-2-1)。

図表1-2-1 売買による土地取引件数の推移



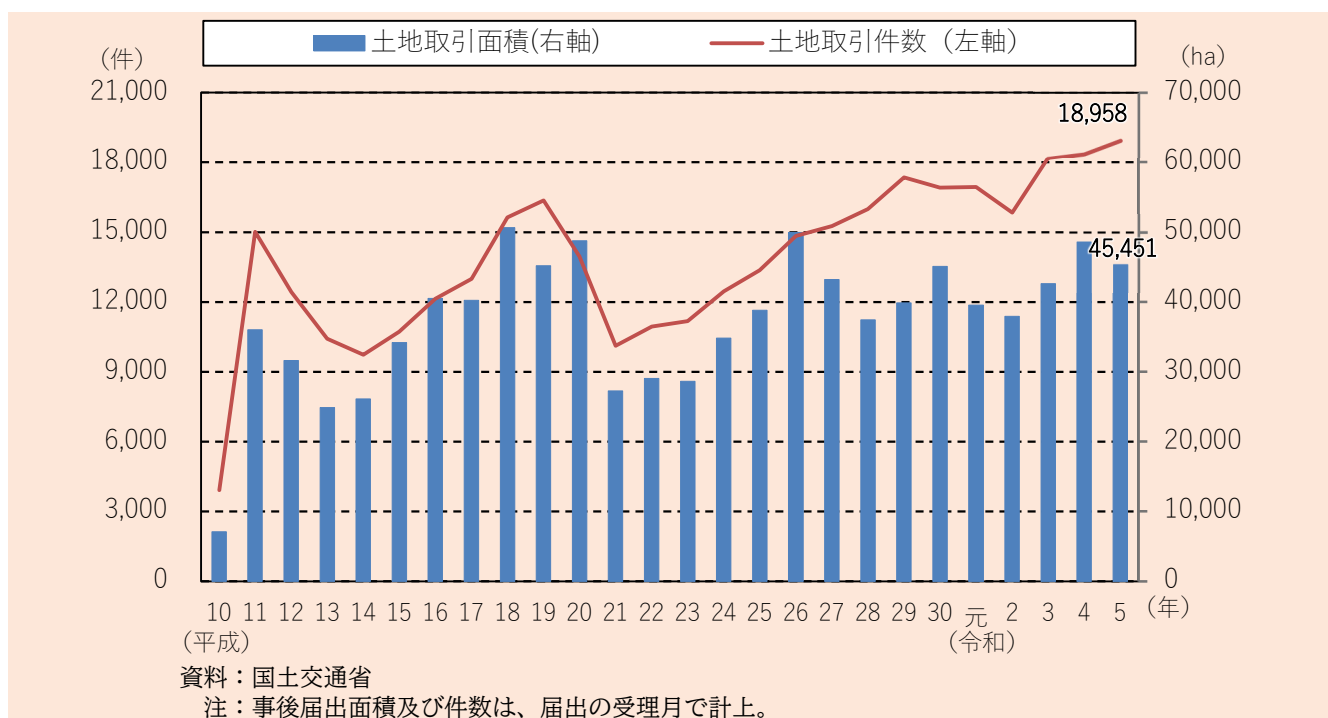
令和6年度の企業の土地投資額の計画値は、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によれば、全産業で3兆6,654億円(前年度比19.5%減)であり、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている(図表1-2-2)。

図表1-2-2 企業の土地投資額の推移



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

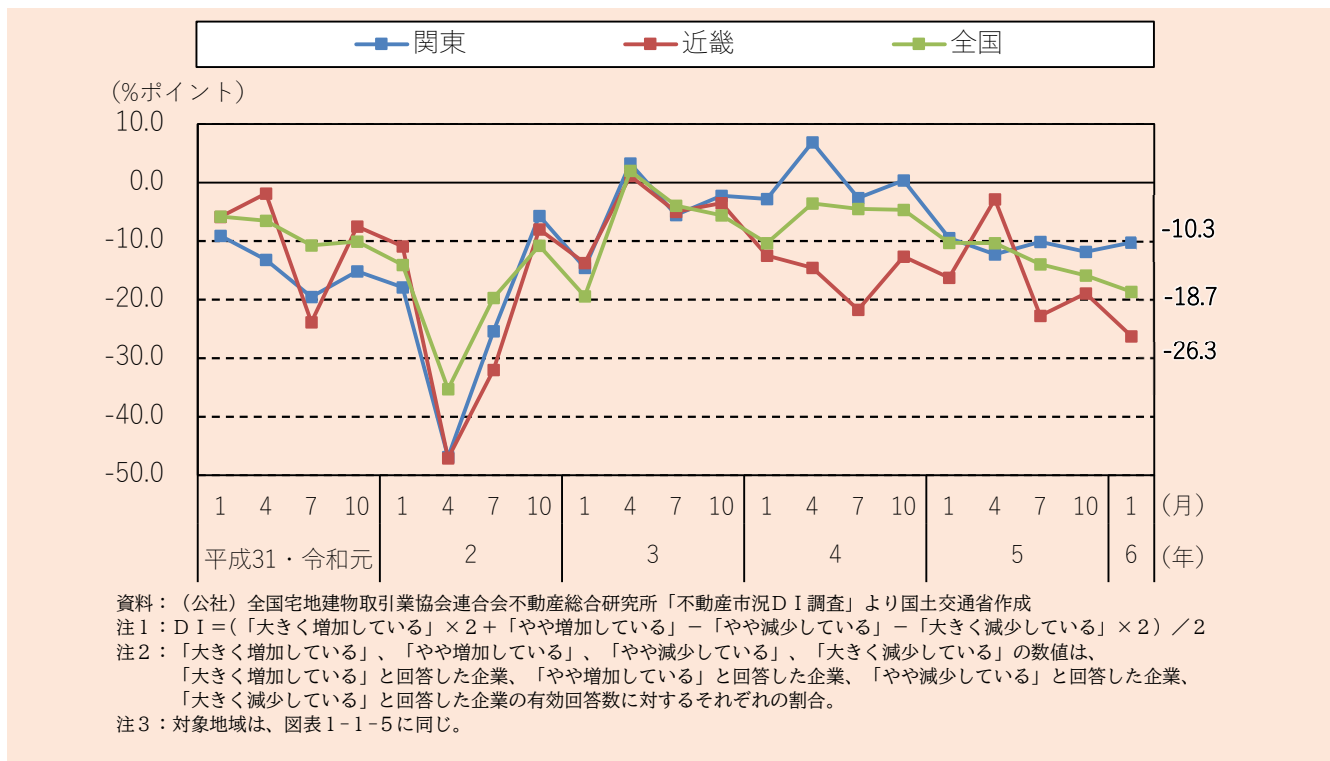




(土地取引に関する意識)

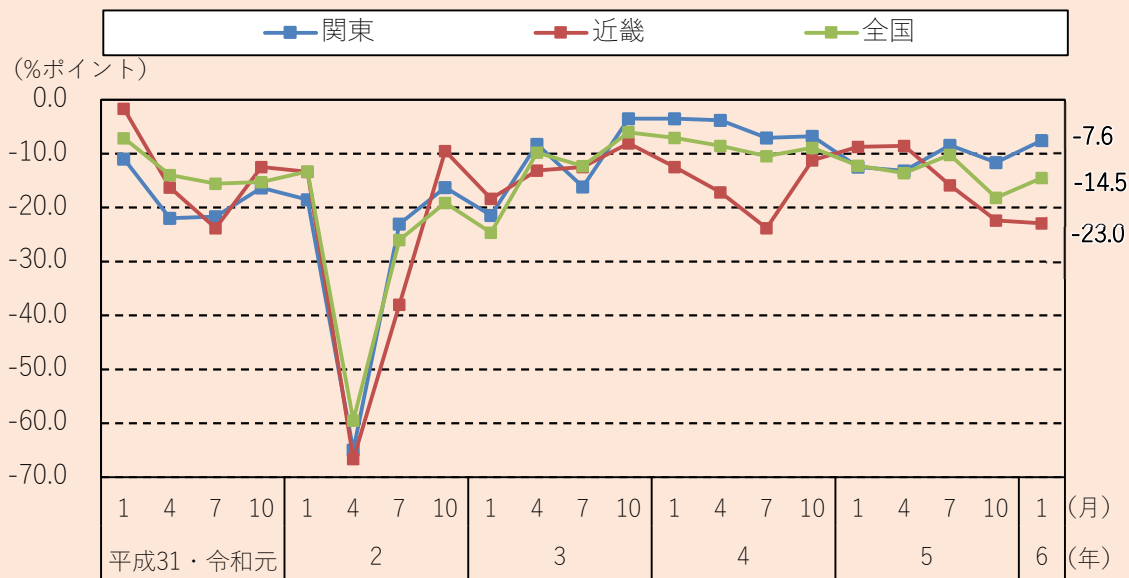
企業の土地取引に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の土地取引に関するDI(3か月前と比較して調査時点の土地取引件数が、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和6年1月に関東が-10.3ポイント、近畿が-26.3ポイント、全国が-18.7ポイントとなった(図表1-2-4)。

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。

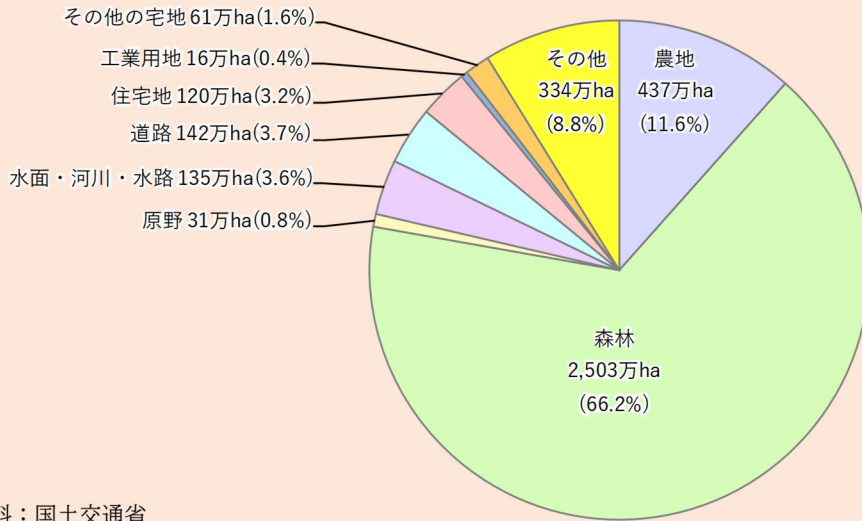
注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

### 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	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	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

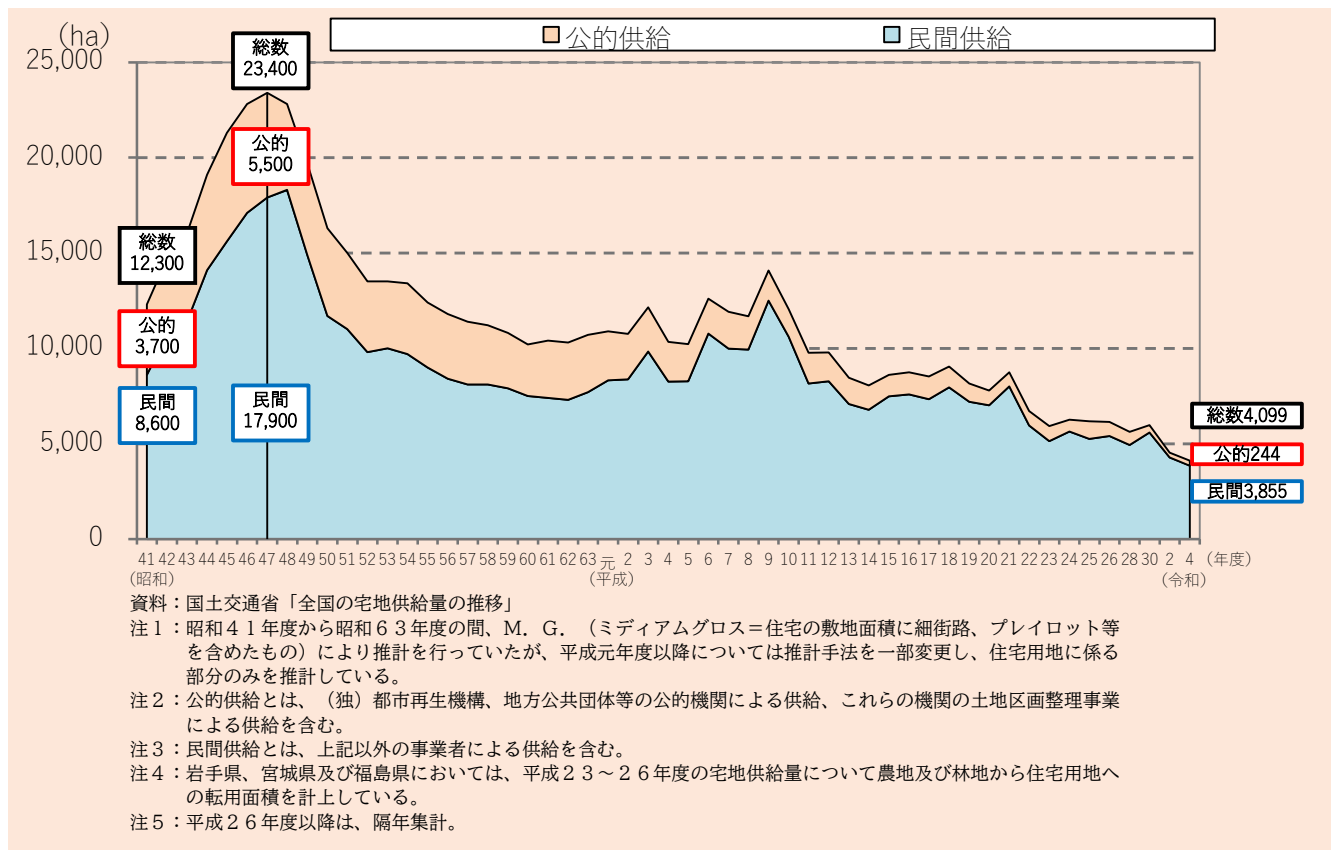
年・転換源		平成23				24				25				26			
		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
(都市的土地利用)																	
住	宅				(37.7)				(36.8)				(31.7)				(25.8)
工	業	3,900	100	0	4,000	4,200	100	0	4,300	4,500	-100	0	4,400	4,100	0	0	4,100
公	共				(13.2)				(14.5)				(15.8)				(24.5)
レ	ジャー	1,000	400	0	1,400	1,100	600	0	1,700	1,000	1,100	100	2,200	1,200	2,600	100	3,900
施	設				(21.7)				(19.7)				(19.4)				(14.5)
そ	の	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
の	都				(0.9)				(1.7)				(0.7)				(0.6)
の	市	100	0	0	100	100	100	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100
の	土				(27.4)				(29.1)				(31.7)				(35.8)
の	地	2,800	-	100	2,900	3,300	-	100	3,400	4,300	-	100	4,400	5,500	-	200	5,700
利	用				(5.7)				(6.8)				(5.8)				(5.0)
用	地	600	-	0	600	800	-	0	800	800	-	0	800	800	-	-	800
（	店				(100)				(100)				(100)				(100)
舗	等																
施	設																
設	施																
小	計	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				(21.4)				(27.3)				(12.5)				(15.4)
林	地	-	300	-	300	-	300	-	300	-	100	-	100	-	200	-	200
小	計	1,100	-	-	1,100	800	-	-	800	700	-	-	700	1,100	-	-	1,100
					(100)				(100)				(100)				(100)
		1,100	300	0	1,400	800	300	0	1,100	700	100	0	800	1,100	200	0	1,300
そ	の	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
他																	
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				(26.9)				(26.4)				(26.6)				(25.5)
工	業	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				(25.0)				(25.8)				(25.2)				(23.6)
レ	ジャー	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
施	設				(12.2)				(12.9)				(9.7)				(9.9)
そ	の	1,300	600	0	1,900	1,300	700	100	2,100	1,100	400	0	1,500	1,300	300	0	1,600
の	都				(0.6)				(0.6)				(0.6)				(0.6)
の	市	100	0	-	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100
の	土				(35.9)				(34.4)				(38.1)				(40.4)
の	地	5,500	-	100	5,600	5,500	-	100	5,600	5,800	-	100	5,900	6,400	-	100	6,500
利	用				(4.5)				(4.3)				(4.5)				(3.7)
用	地	700	-	0	700	700	-	0	700	700	-	0	700	600	-	0	600
（	店				(100)				(100)				(100)				(100)
舗	等																
施	設																
設	施																
小	計	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				(7.1)				(5.7)				(4.1)				(2.9)
林	地	-	200	-	200	-	200	-	200	-	200	-	200	-	100	-	100
小	計	2,600	-	-	2,600	3,300	-	-	3,300	4,700	-	-	4,700	3,400	-	-	3,400
					(100)				(100)				(100)				(100)
		2,600	200	0	2,800	3,300	200	0	3,500	4,700	200	-	4,900	3,400	100	-	3,500
そ	の	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
他																	
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				(23.1)				(25.4)				(29.3)				(29.3)
工	業	3,900	100	0	4,000	3,400	0	0	3,400	3,700	200	0	3,900	3,900	0	0	3,900
公	共				(29.5)				(19.4)				(17.3)				(17.3)
レ	ジャー	1,100	3,900	100	5,100	1,100	1,500	0	2,600	1,000	1,200	100	2,300	1,200	100	0	2,300
施	設				(8.7)				(11.2)				(11.3)				(11.3)
そ	の	1,100	400	0	1,500	1,100	400	0	1,500	1,000	500	0	1,500	1,500	0	0	1,500
の	都				(0.6)				(1.5)				(0.8)				(0.8)
の	市	100	0	0	100	100	100	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100
の	土				(38.7)				(42.5)				(42.1)				(42.1)
の	地	6,600	-	100	6,700	5,600	-	100	5,700	5,500	-	100	5,600	5,600	-	100	5,600
利	用				(2.9)				(3.7)				(4.5)				(4.5)
用	地	500	-	0	500	500	-	0	500	600	-	0	600	600	-	0	600
（	店				(100)				(100)				(100)				(100)
舗	等																
施	設																
設	施																
小	計	12,800	4,300	200	17,300	11,300	2,000	100	13,400	11,300	1,800	200	13,300	13,300	0	0	13,300
(農林業的土地利用)																	
農	地				(6.1)				(4.8)				(2.8)				(2.8)
林	地	-	200	-	200	-	200	-	200	-	100	-	100	-	100	-	100
小	計	3,100	-	-	3,100	4,000	-	-	4,000	3,500	-	-	3,500	3,500	-	-	3,500
					(100)				(100)				(100)				(100)
		3,100	200	-	3,300	4,000	200	-	4,200	3,500	100	-	3,600	3,600	-	-	3,600
そ	の	900	1,400	-	2,300	800	1,000	-	1,800	700	1,200	-	1,900	1,900	-	-	1,900
他																	
合	計	16,800	5,800	200	22,800	16,100	3,300	100	19,500	15,600	3,200	0	18,800	18,800	0	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)

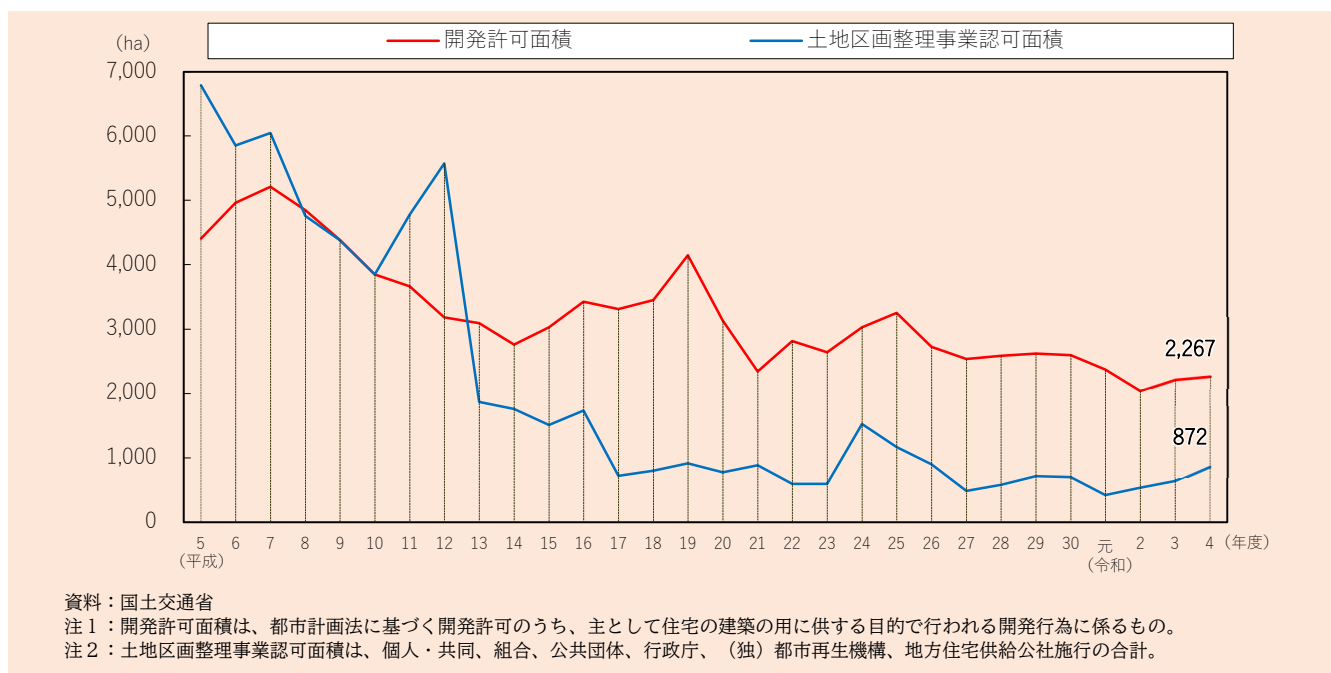
令和4年度の全国における宅地供給量は4,099ha(令和2年度比9.4%減)で、その内訳は、公的供給が244ha(令和2年度比2.0%減)、民間供給が3,855ha(令和2年度比9.8%減)となっており、いずれも令和2年度より減少した(図表1-3-4)。

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。

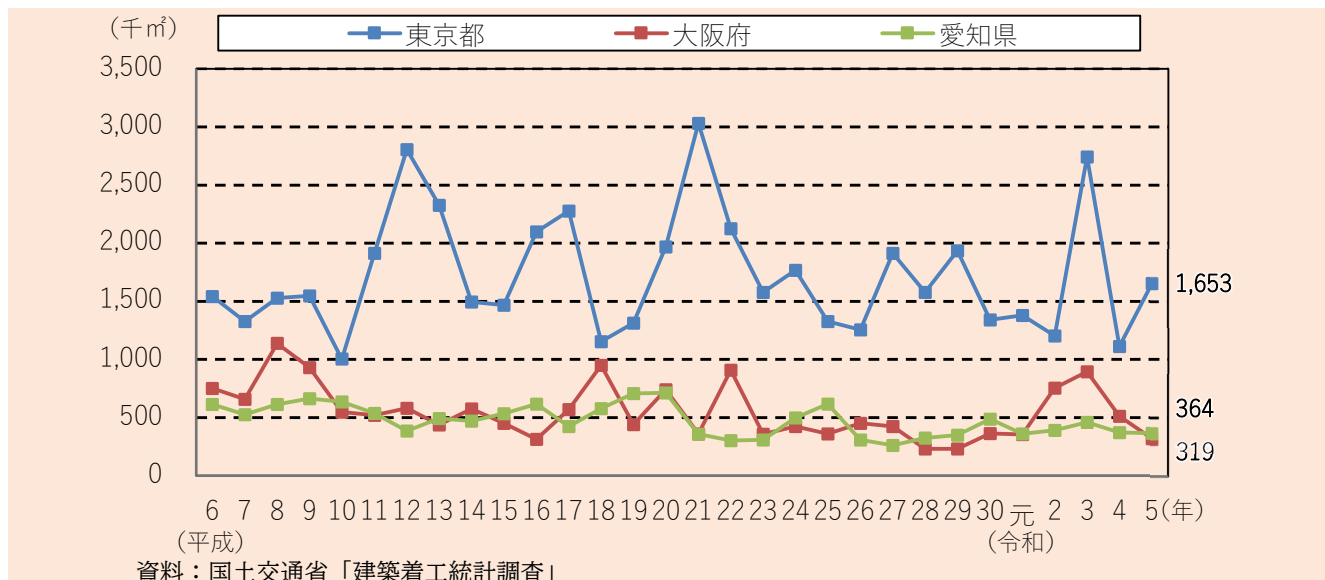
注3：( )内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率。

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)

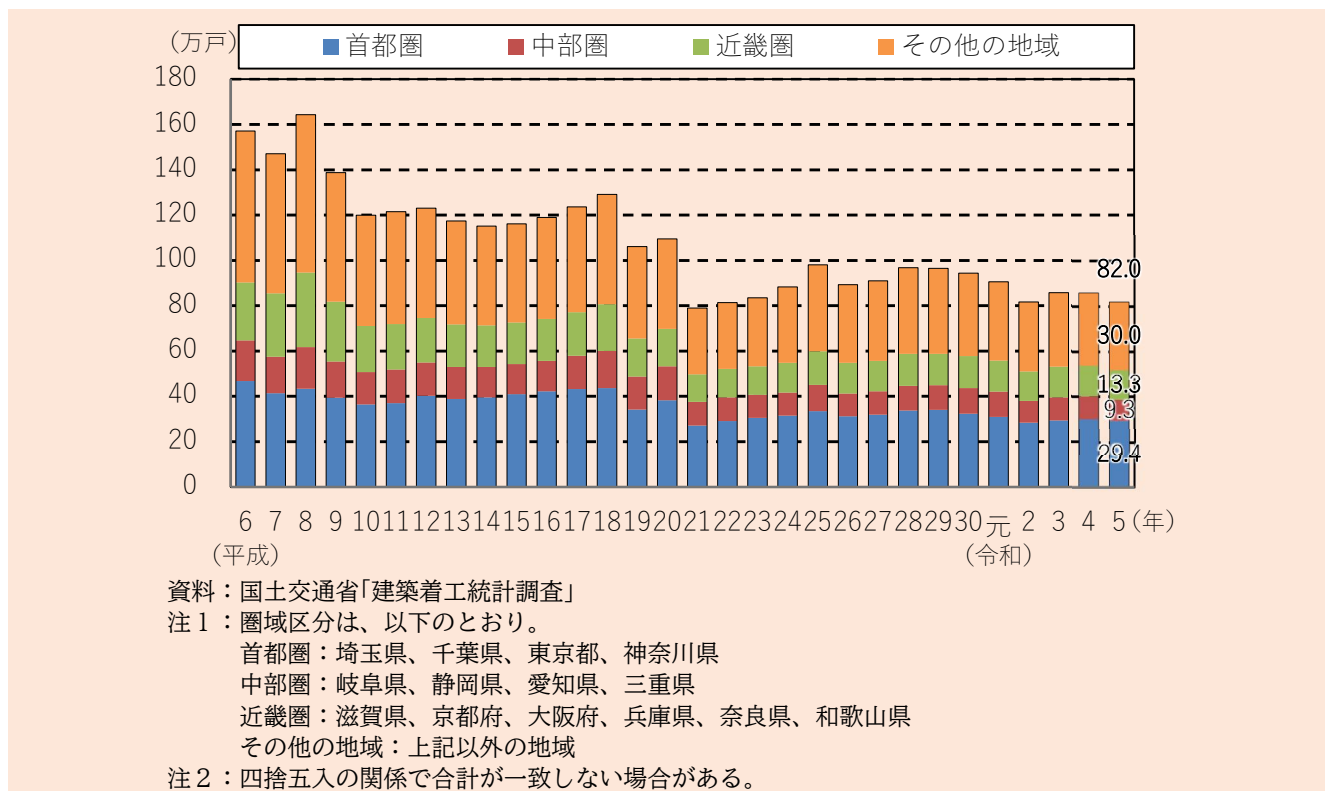
令和5年の都市別事務所着工面積は、東京都で約1,653千㎡(前年比48.6%増)、大阪府で約319千㎡(前年比37.6%減)、愛知県で約364千㎡(前年比2.1%減)であり、東京都で前年より増加したものの、大阪府及び愛知県では前年より減少した(図表1-3-7)。

図表1-3-7 都市別事務所着工面積の推移



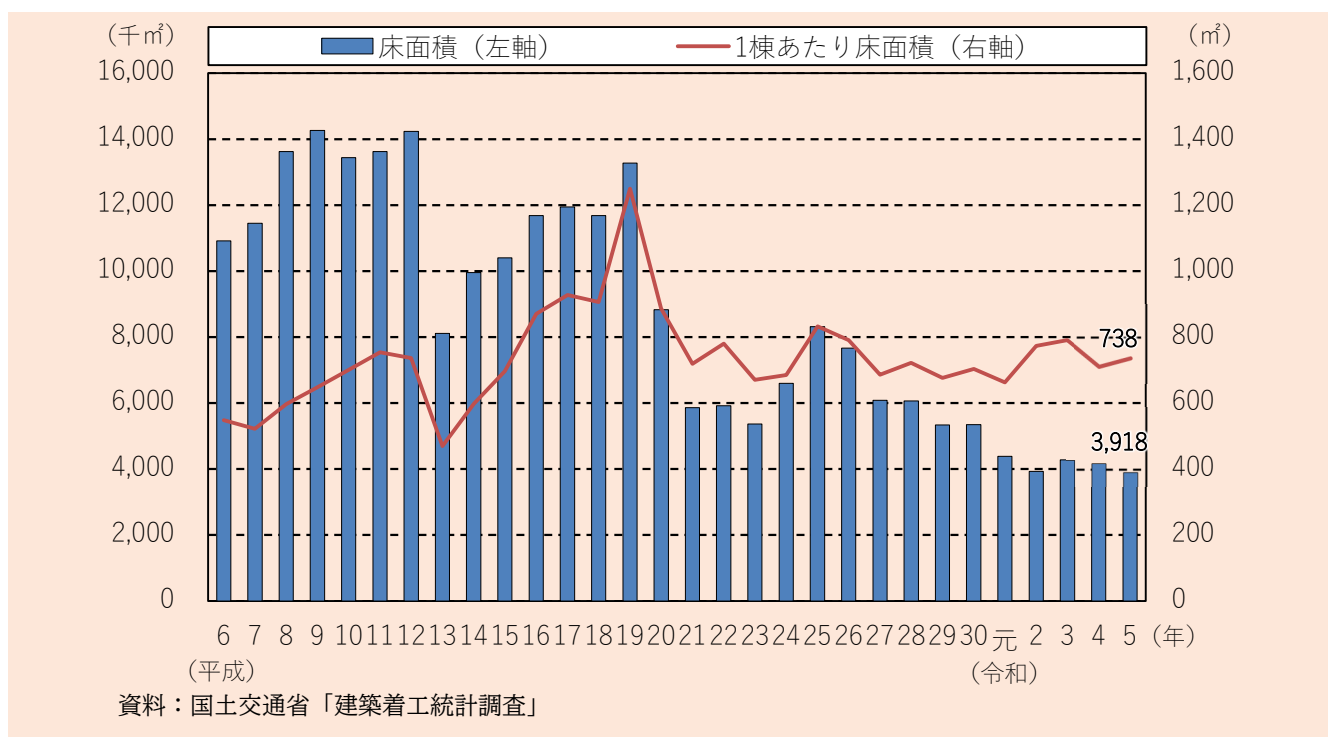
令和5年の新設住宅着工戸数は約82.0万戸であり、前年と比較すると4.6%の減少となり、全ての圏域で減少となった(図表1-3-8)。

図表1-3-8 圏域別新設住宅着工戸数の推移



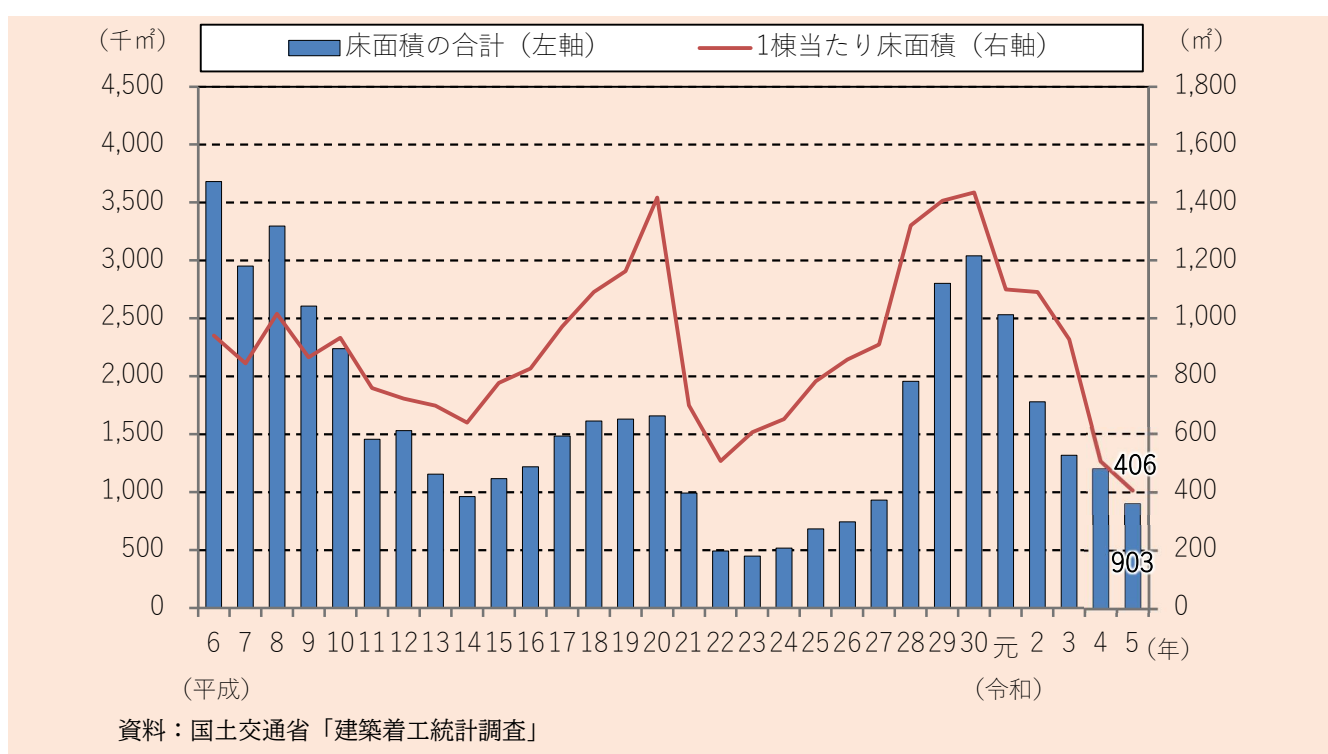
令和5年における店舗着工面積は約3,918千㎡(前年比6.1%減)、1棟当たりの床面積は738㎡(前年比3.6%増)であり、店舗着工面積は前年より減少したものの、1棟当たりの床面積は前年より増加した(図表1-3-9)。

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)。

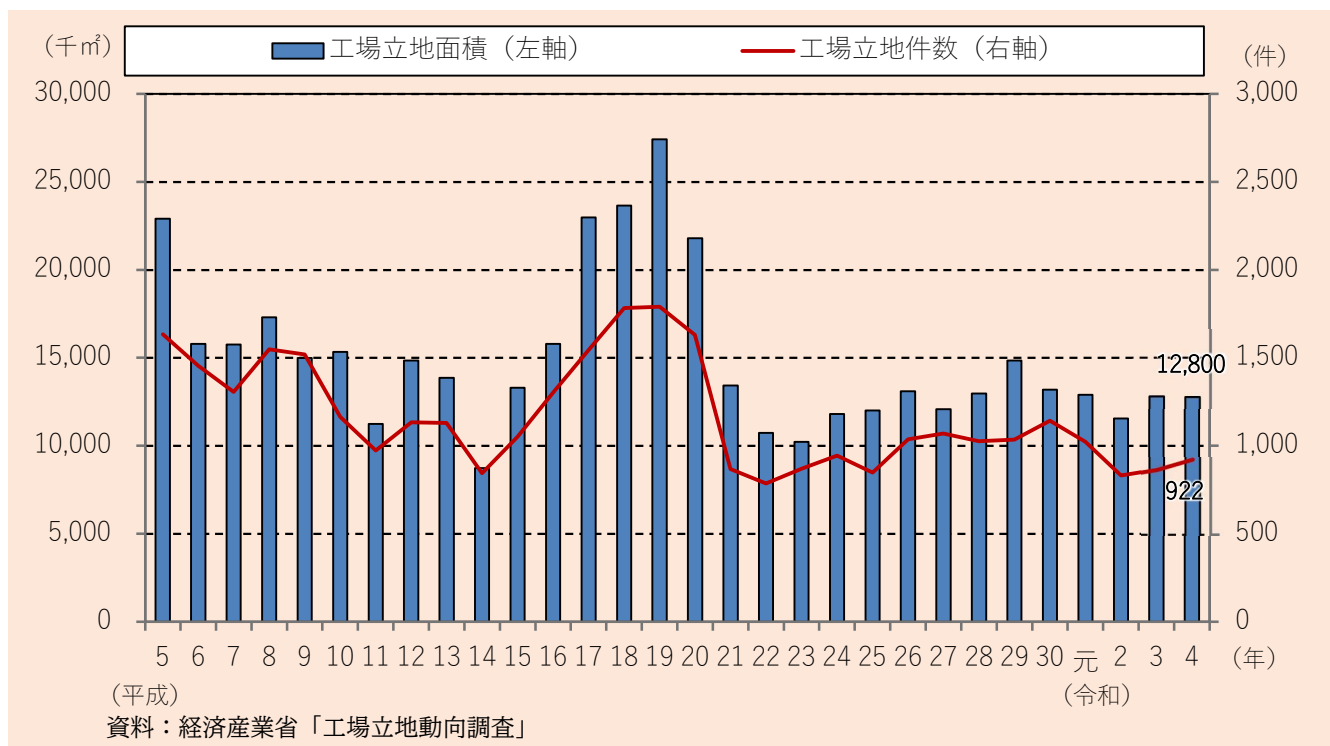
図表1-3-10 宿泊業用建築物着工面積の推移





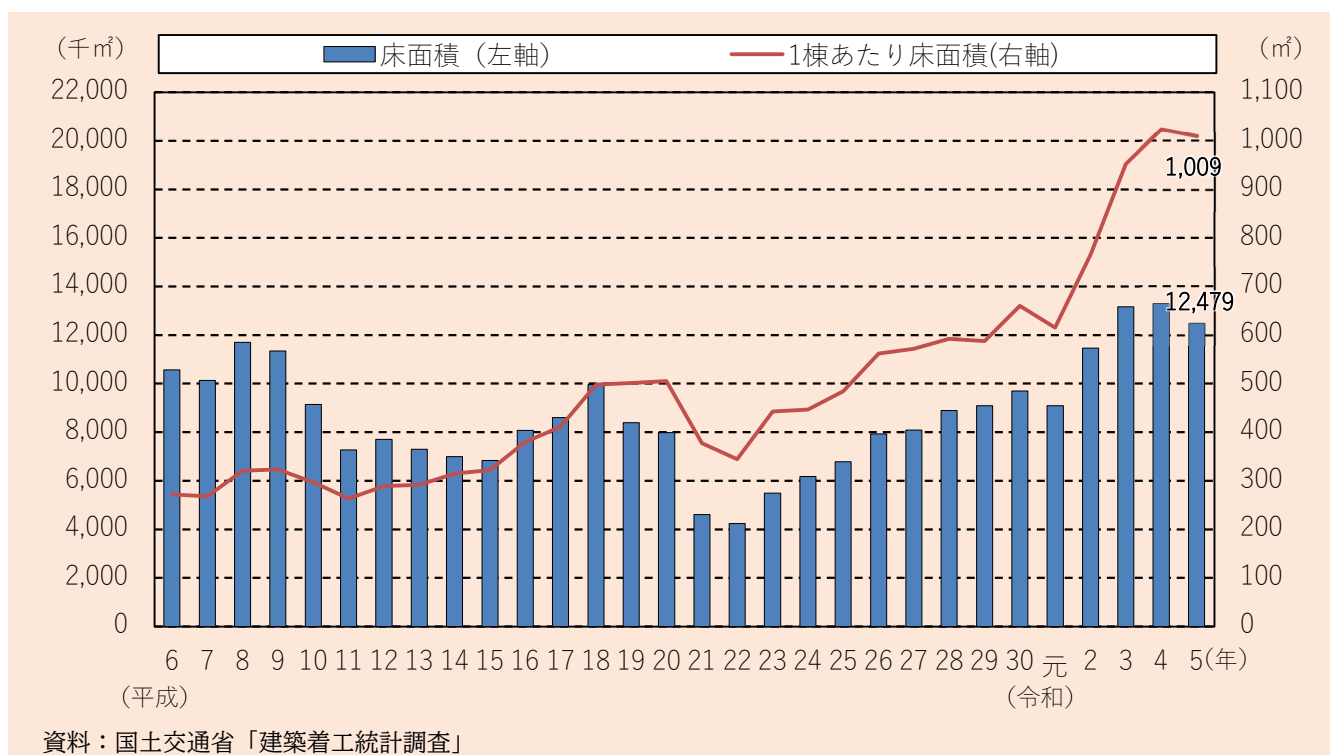
令和4年における工場立地件数は922件(前年比6.7%増)、立地面積は12,800千㎡(前年比0.3%減)であり、工場立地件数は前年より増加したものの、立地面積は前年より減少した(図表1-3-11)。

図表1-3-11 工場立地件数及び立地面積の推移



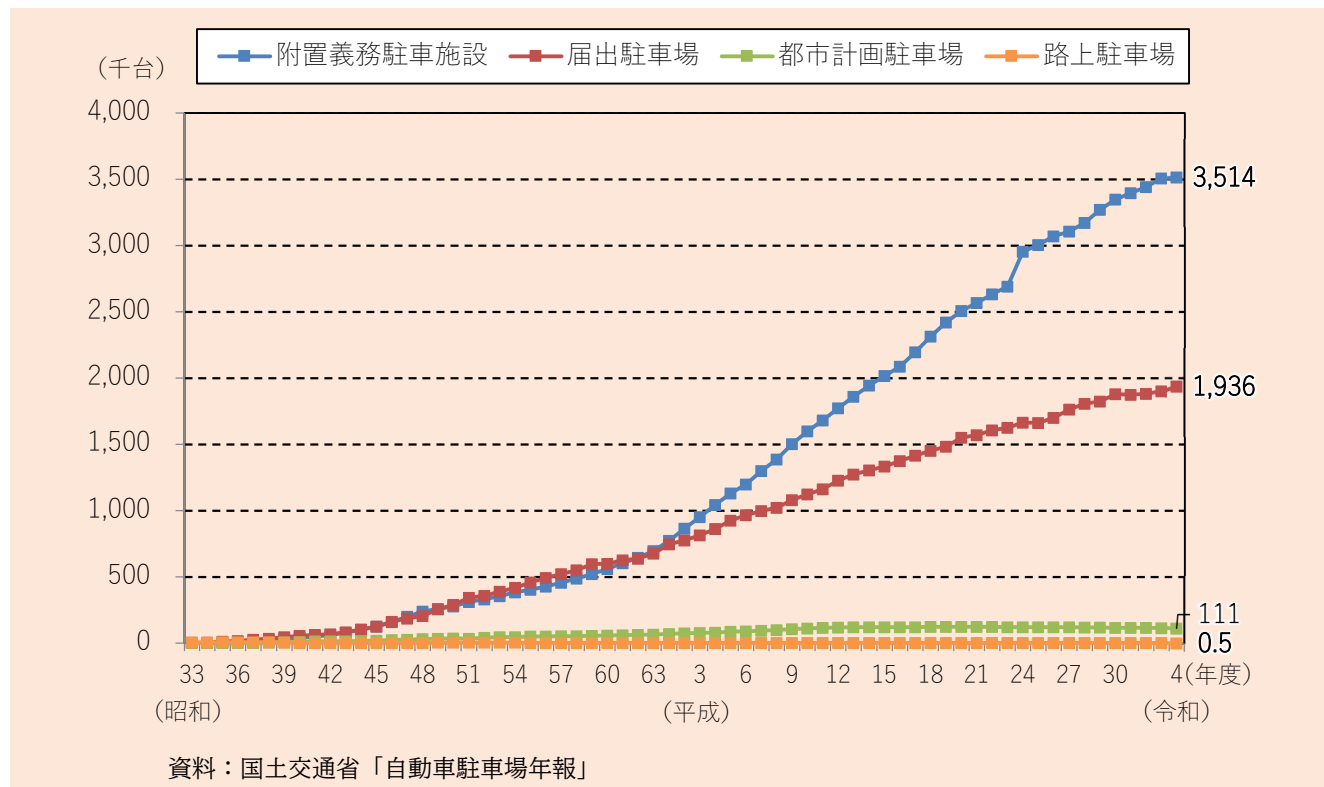
令和5年における倉庫着工面積は約12,479千㎡(前年比6.1%減)、1棟当たりの床面積は1,009㎡(前年比1.4%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-12)。

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

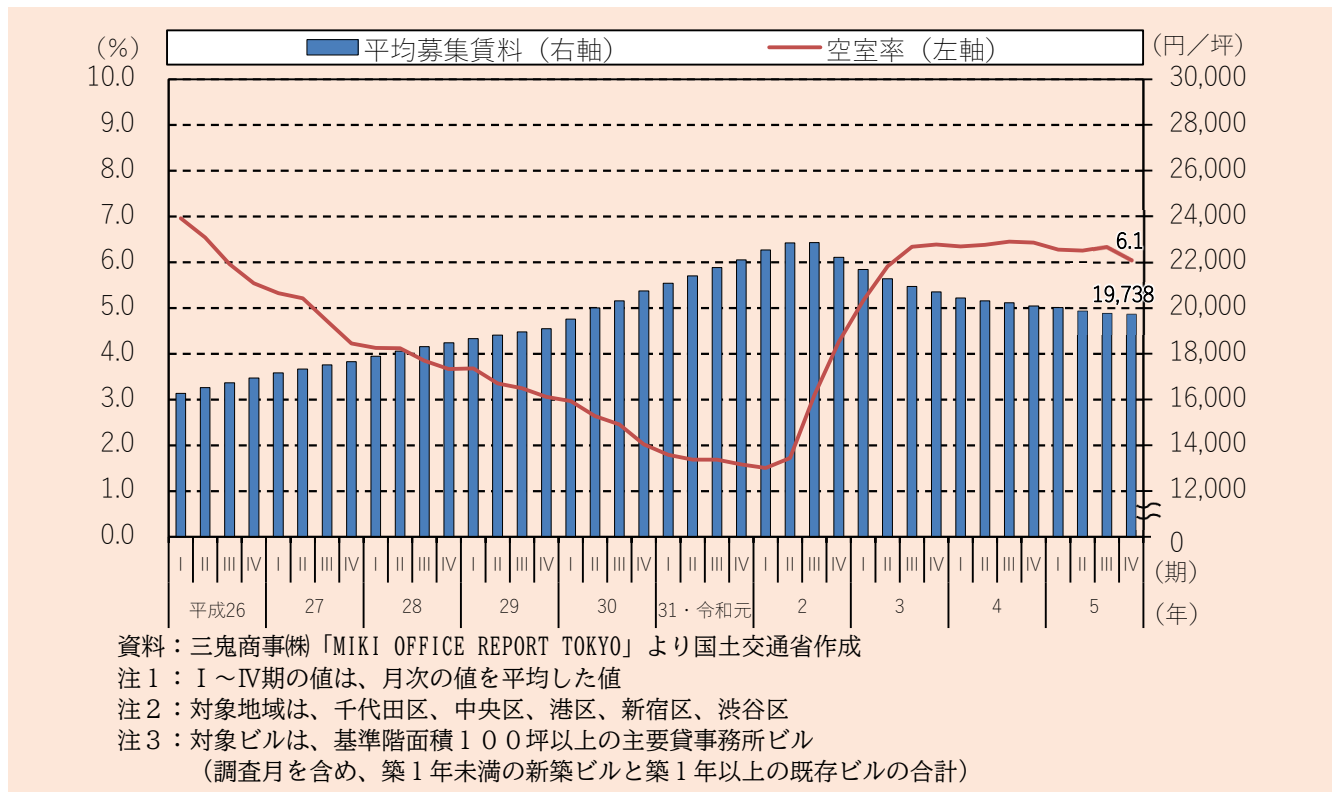


## 第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

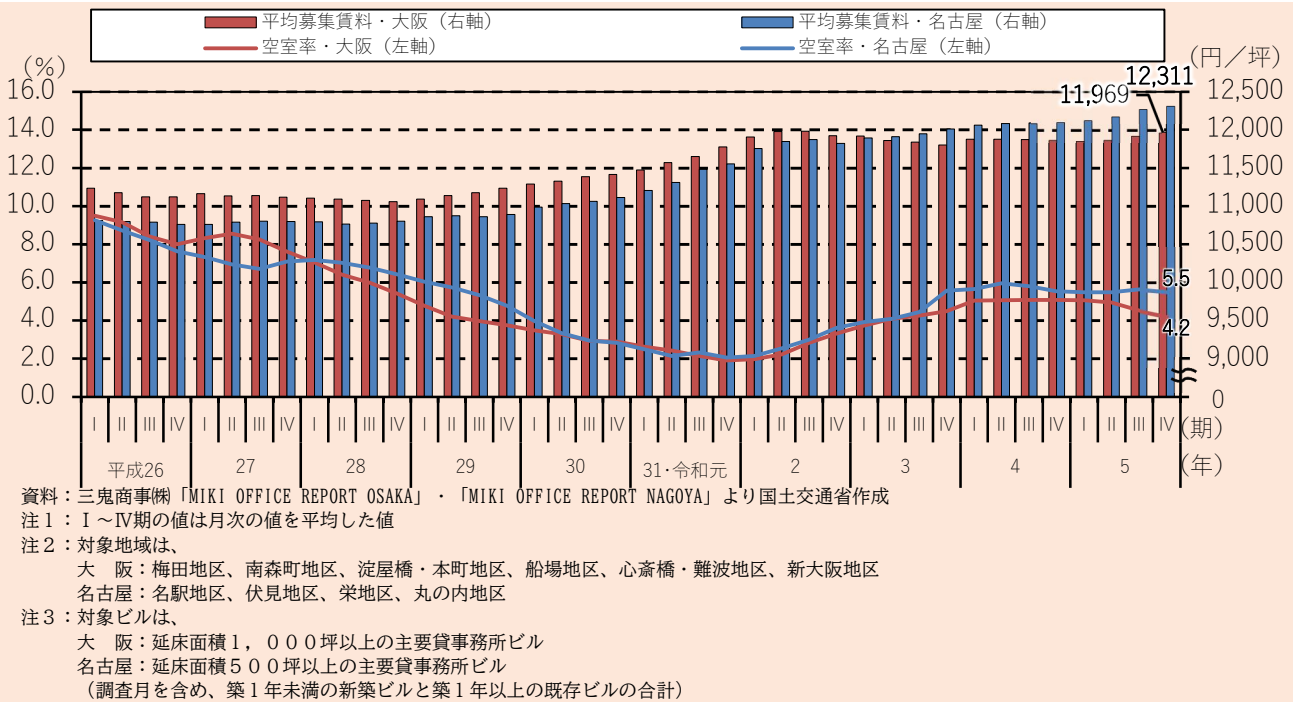
東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、令和2年Ⅱ期(4~6月)以来上昇が続いていたオフィスビルの空室率が、令和3年Ⅲ期(7~9月)以降ほぼ横ばいとなっており、令和5年Ⅳ期(10~12月)は6.1%である。オフィスビルの平均募集賃料は、令和2年Ⅲ期(7~9月)をピークに下落が続いているが、令和4年から下落幅が鈍化している(図表1-4-1)。

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)



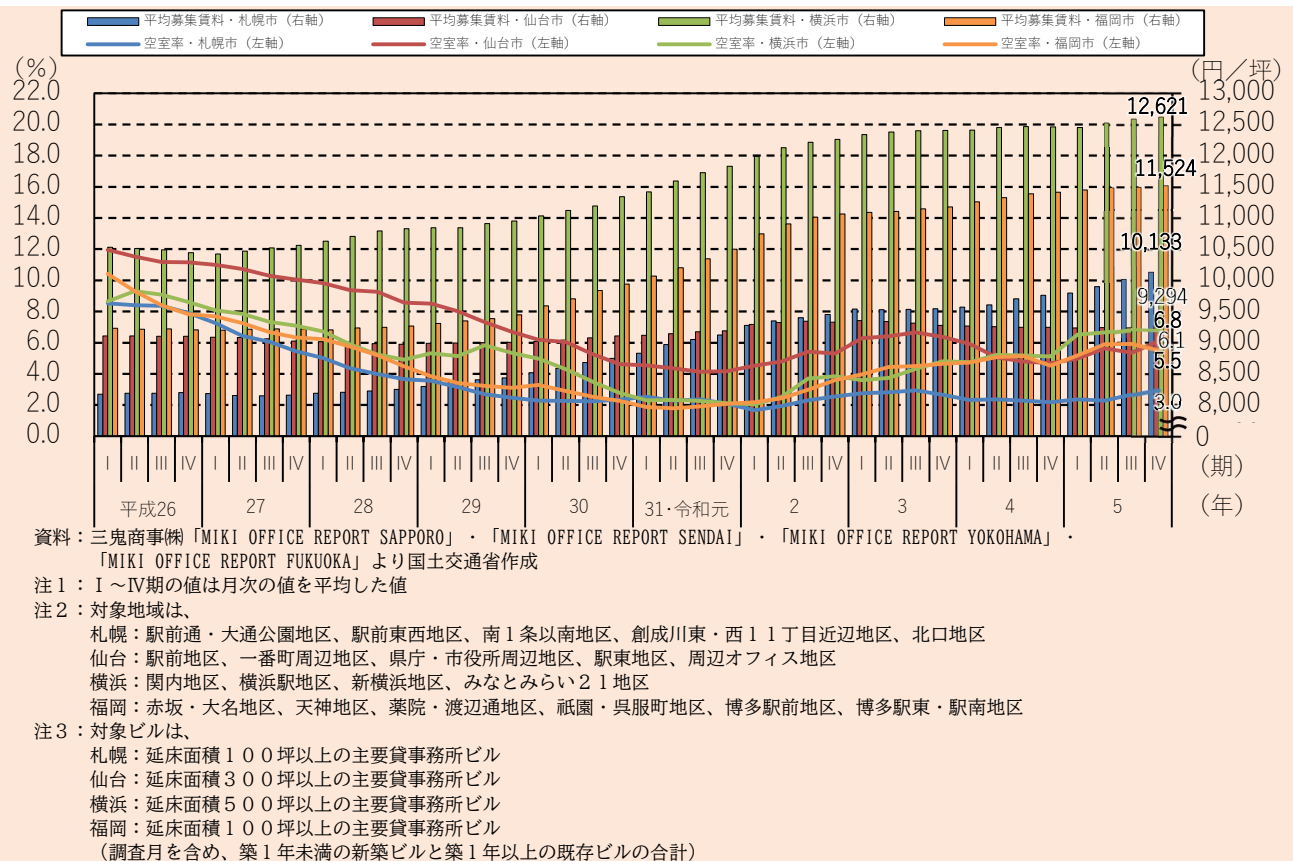
オフィスビルの空室率は、大阪市では令和5年Ⅱ期(4~6月)から下落している。名古屋市では、令和4年Ⅲ期(7~9月)からⅣ期(10~12月)まで下落した後、ほぼ横ばいである。オフィスビルの平均募集賃料は、大阪市でほぼ横ばいが継続していたが令和5年Ⅱ期(4~6月)から若干上昇している。名古屋市では令和3年以降上昇が続いている(図表1-4-2)。

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)。

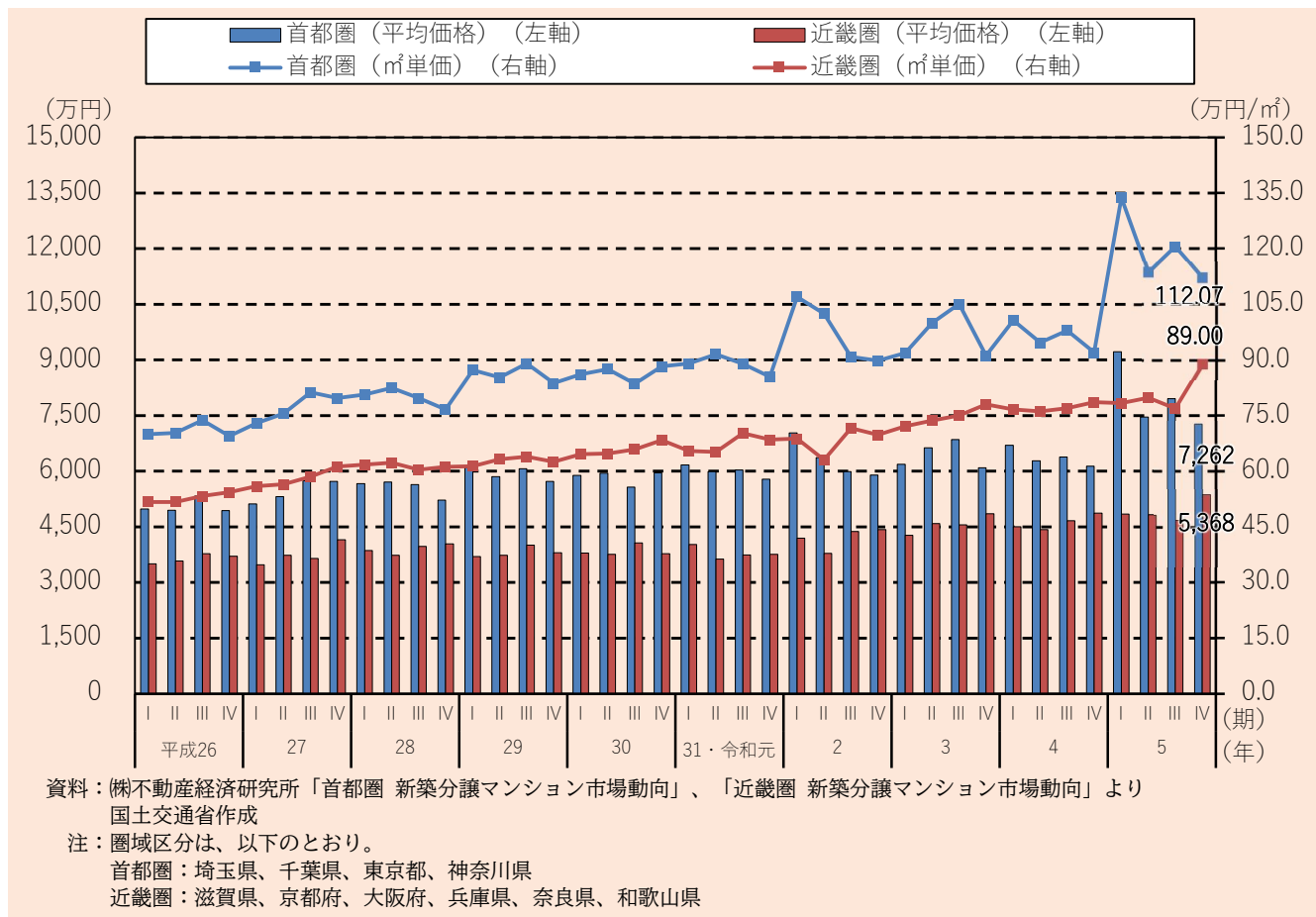
図表1-4-3 オフィスビル賃料及び空室率の推移(札幌・仙台・横浜・福岡)



(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)。

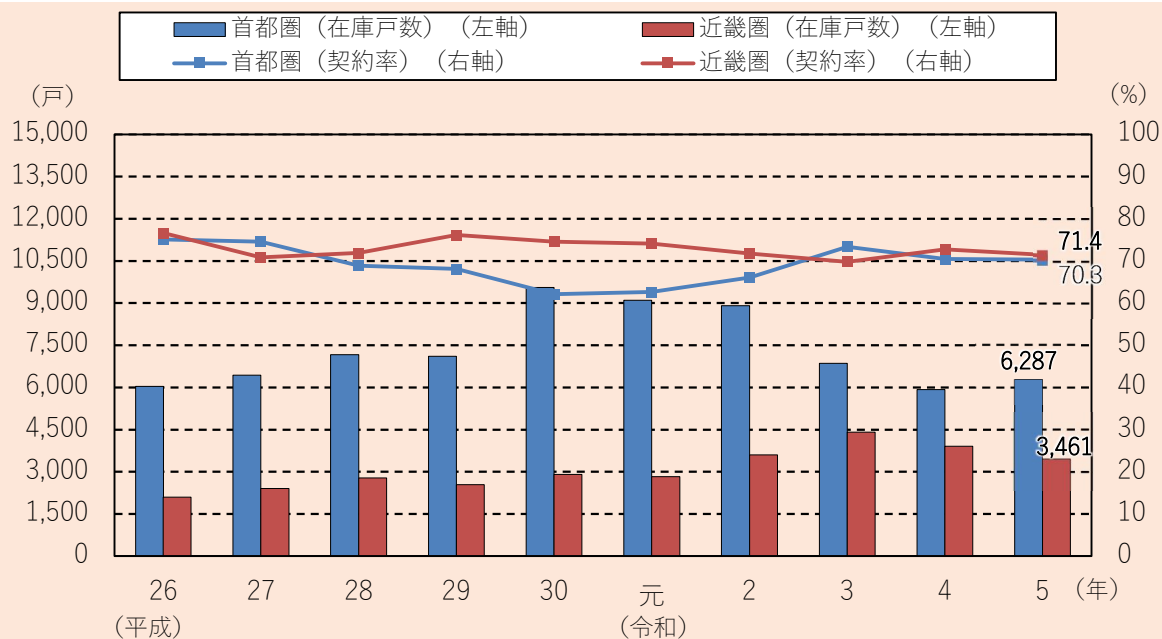
図表1-4-4 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



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



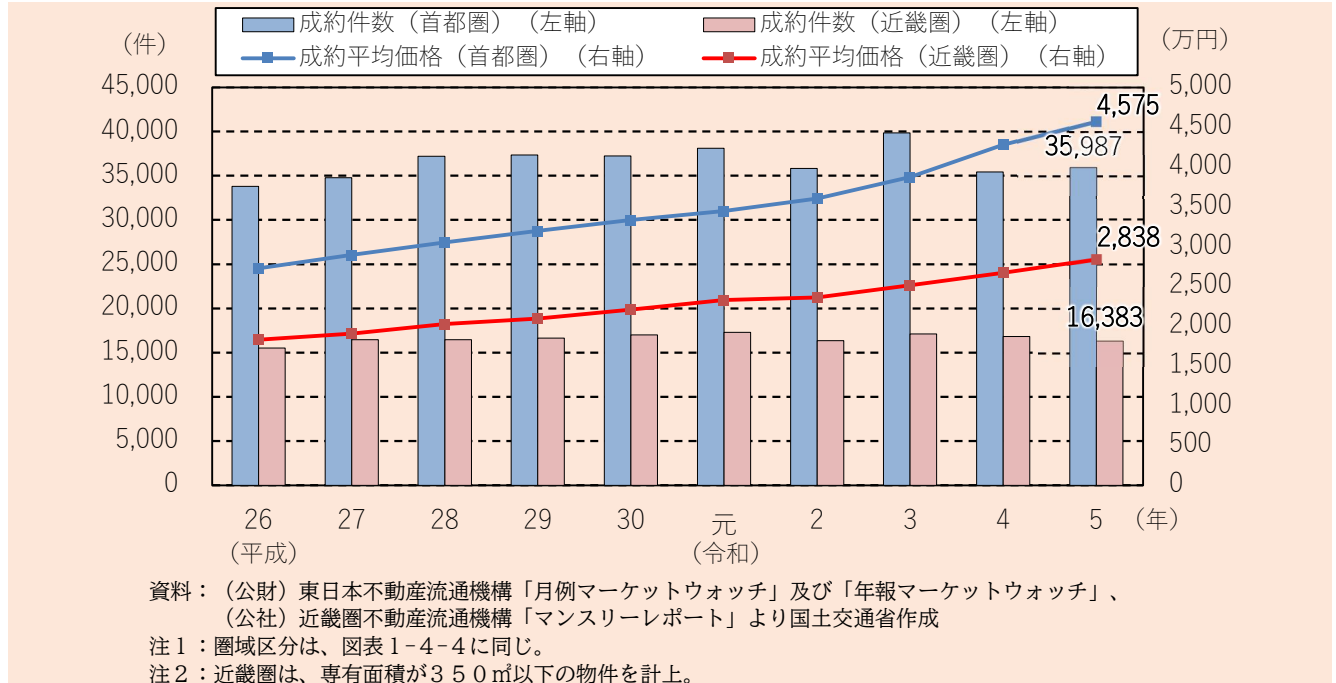
資料：「マンション賃料インデックス(アットホーム(株)、(株)三井住友トラスト基礎研究所)

(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。

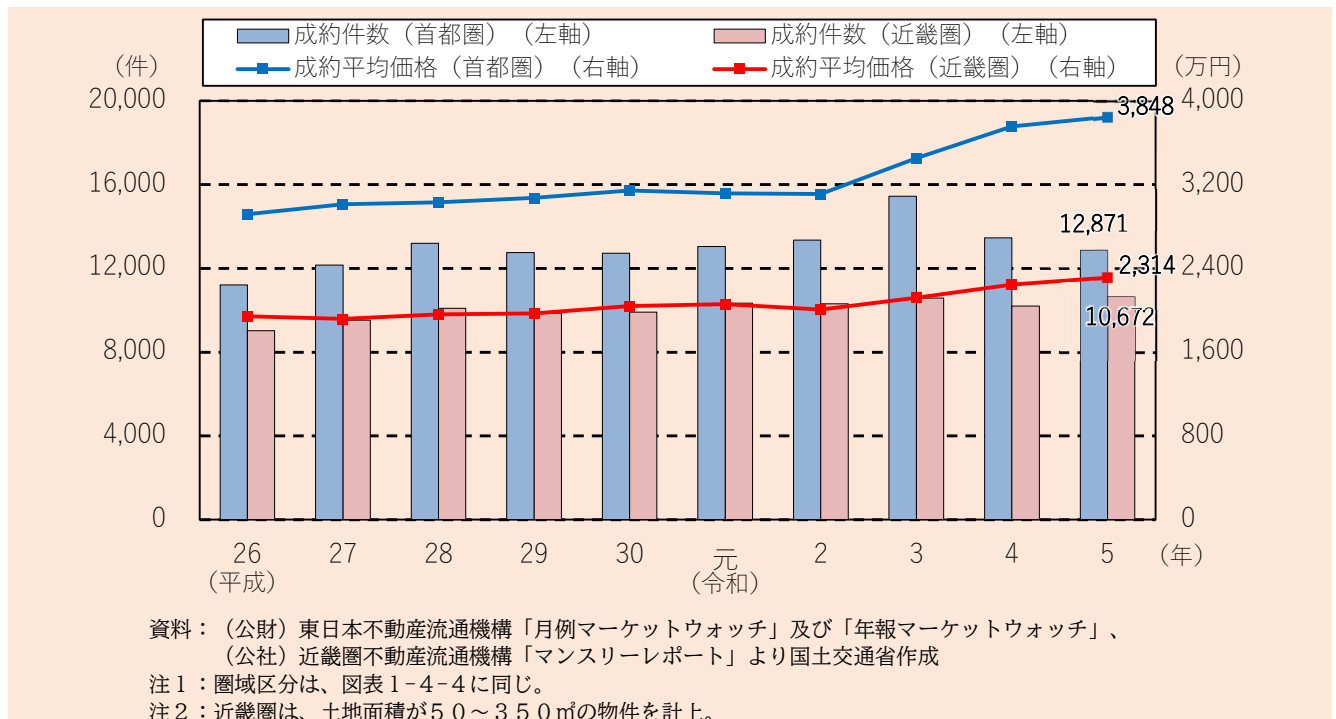
令和5年における中古マンションの成約平均価格は、首都圏で4,575万円(前年比7.0%増)、近畿圏で2,838万円(前年比6.3%増)であり、上昇傾向である。成約件数は、首都圏が35,987件(前年比1.6%増)、近畿圏では16,383件(前年比2.6%減)となり、首都圏では前年から増加、近畿圏では前年から減少した(図表1-4-7)。

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)。

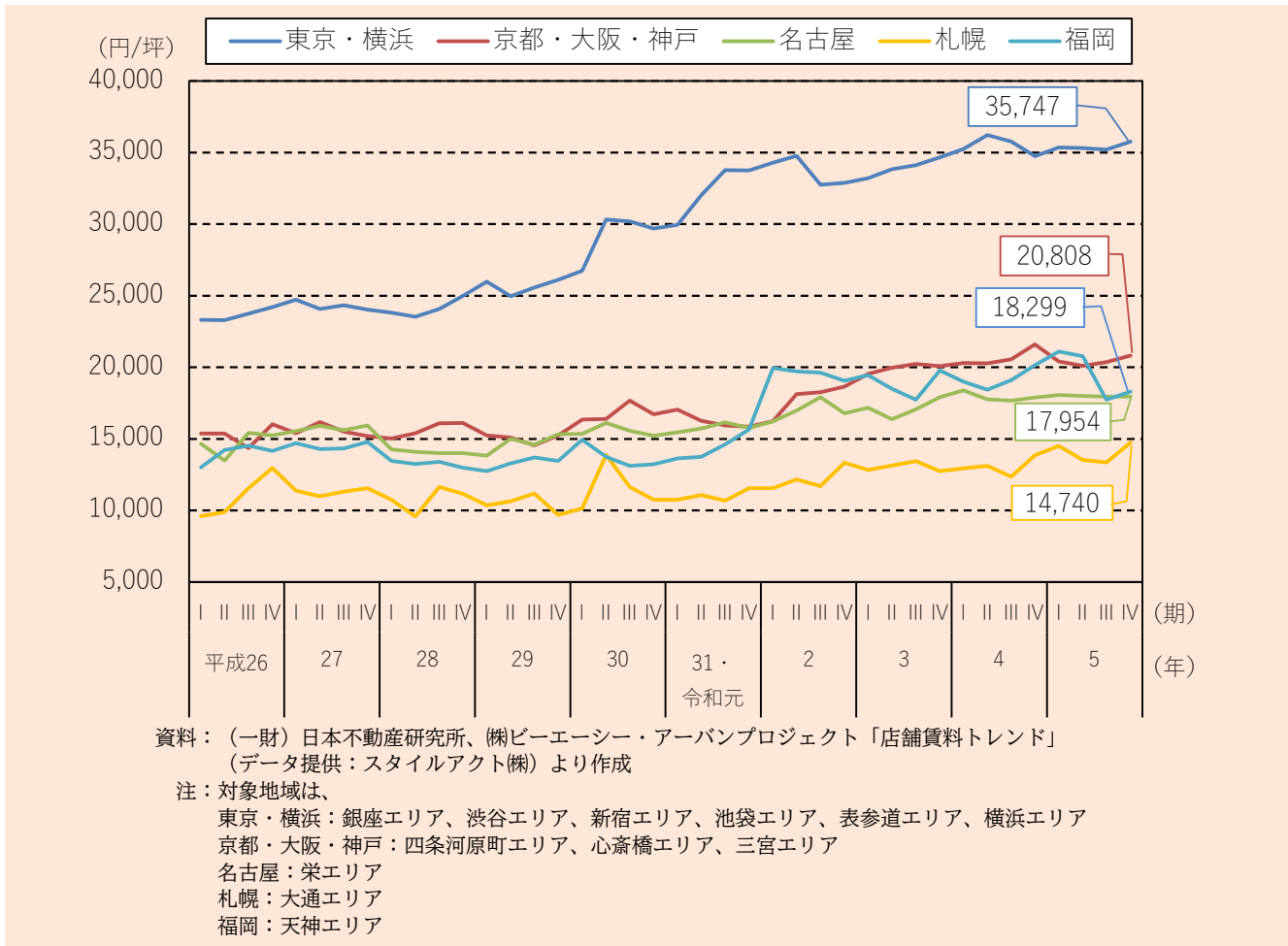
図表1-4-8 首都圏・近畿圏における中古戸建住宅の成約件数及び成約平均価格の推移



(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)。

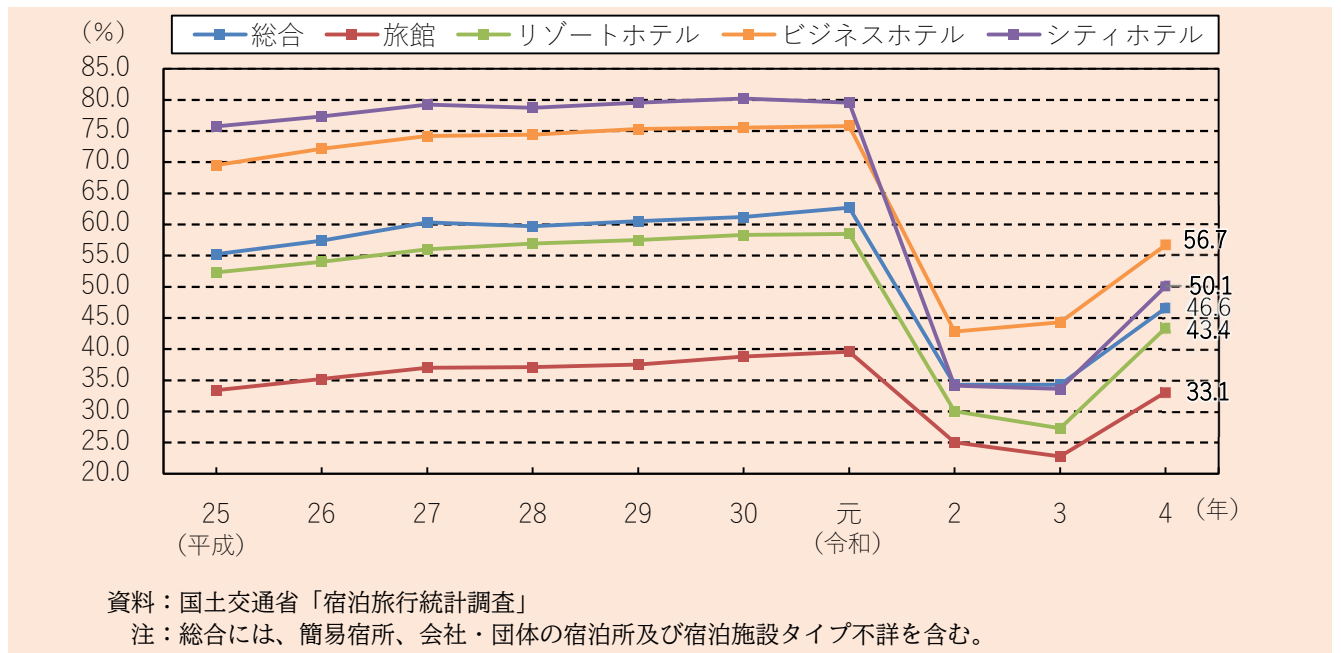
図表1-4-9 主要都市の店舗賃料の推移





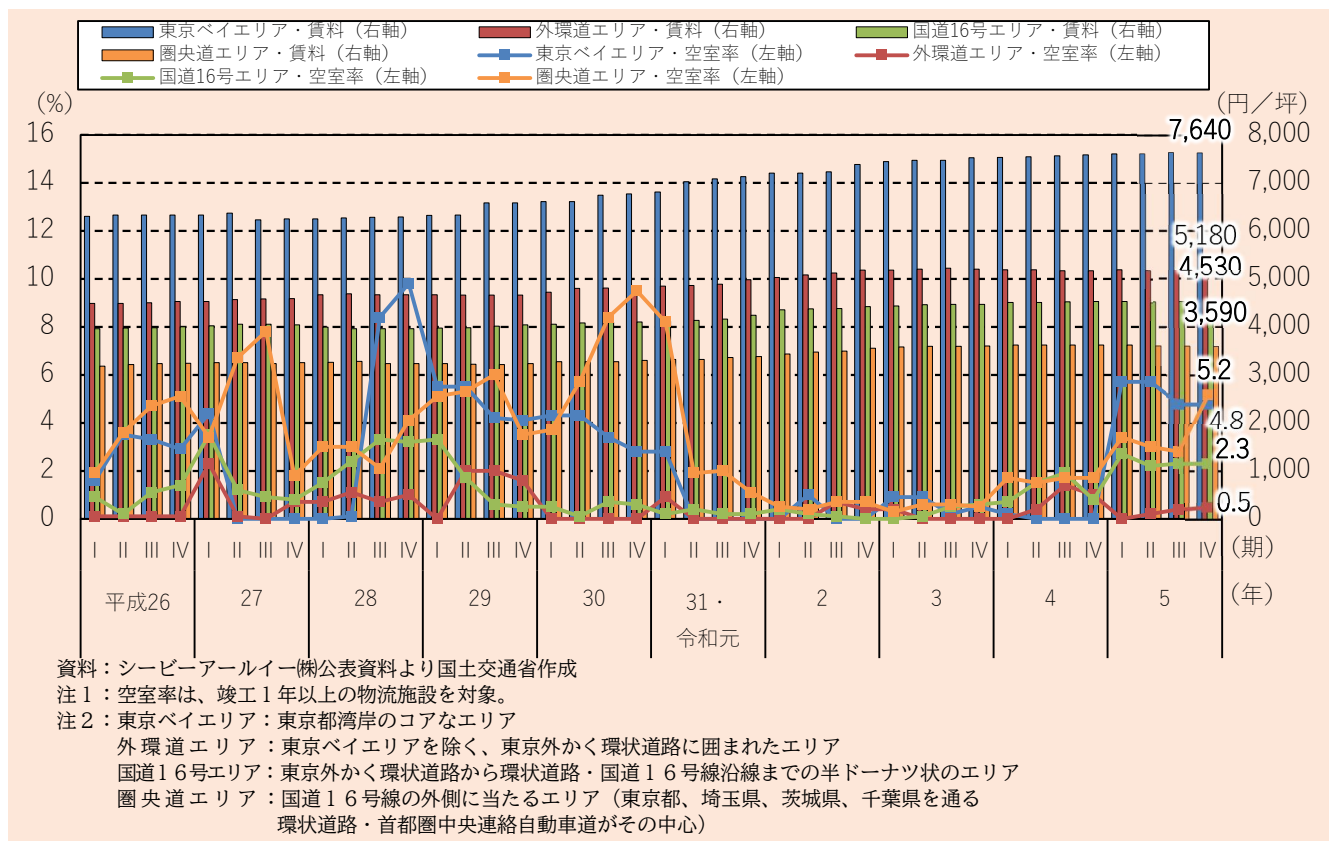
令和4年の旅館・ホテルの客室稼働率は、令和3年に比べていずれの宿泊施設タイプでも大きく上昇しているが、令和元年までの水準には回復していない(図表1-4-10)。

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



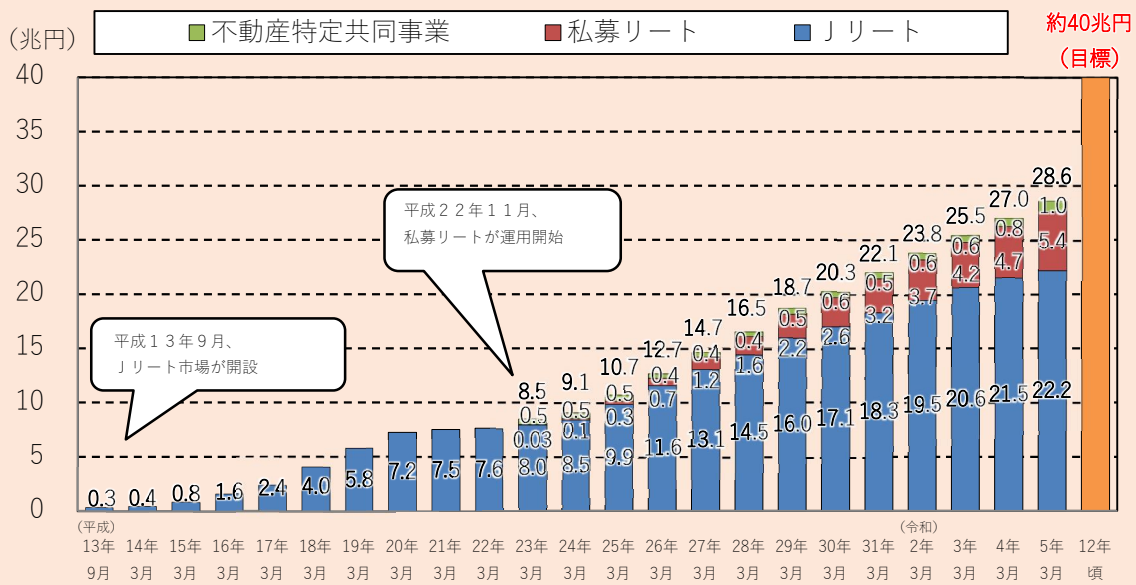
## 第5節 不動産投資市場の動向

(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>

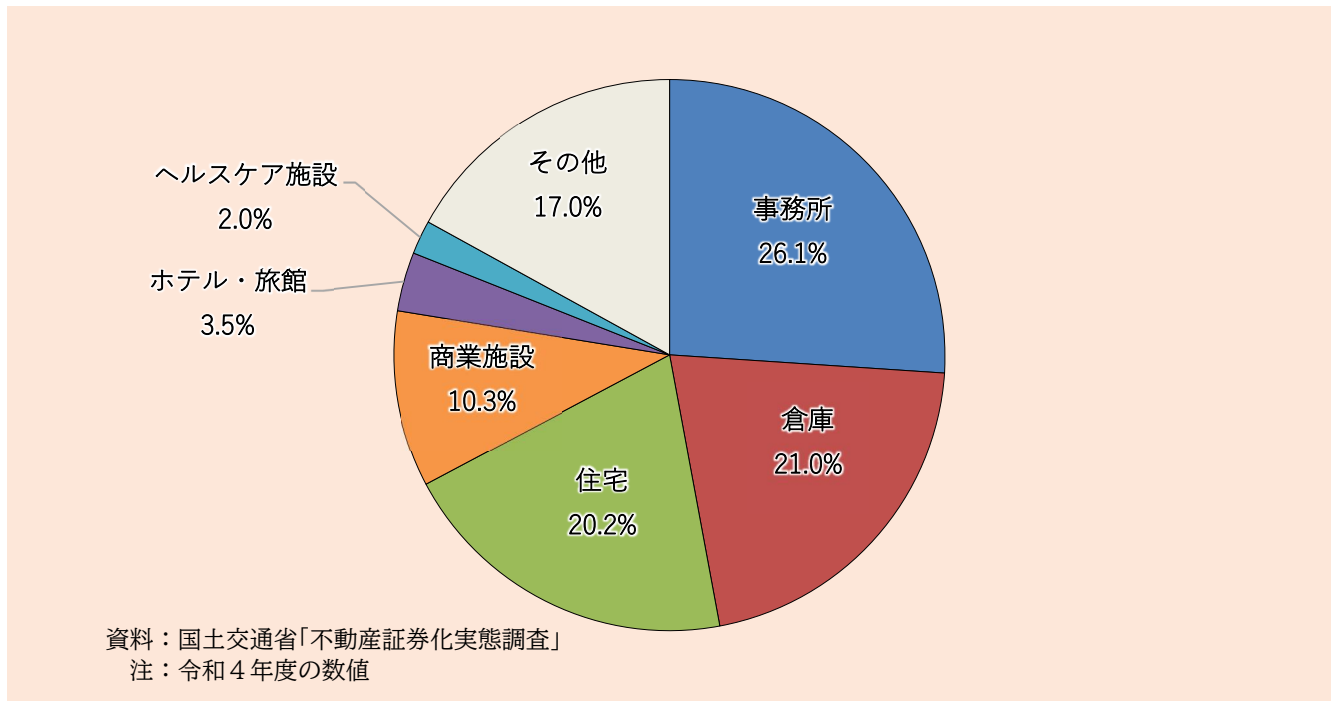
資料：(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

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。

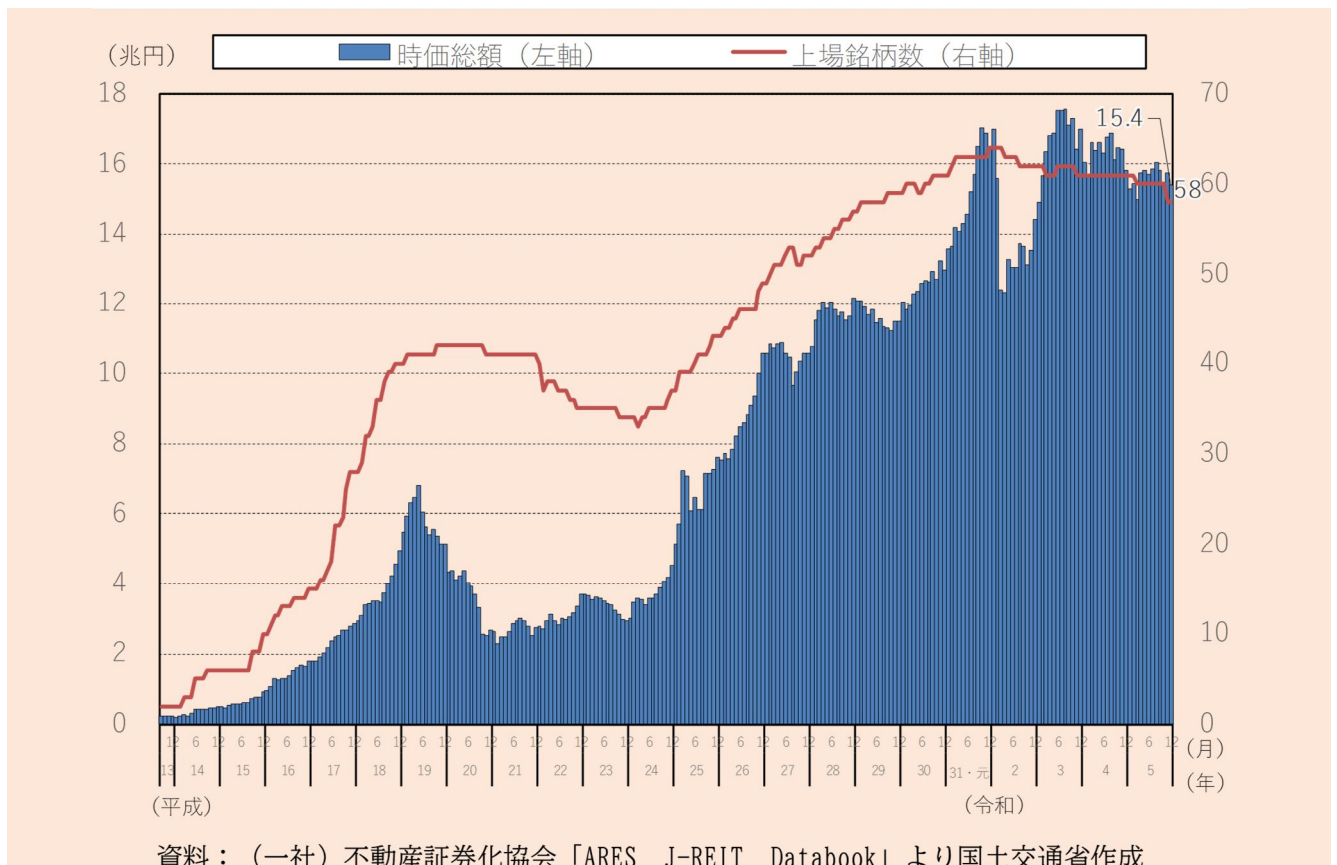
図表1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合



(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



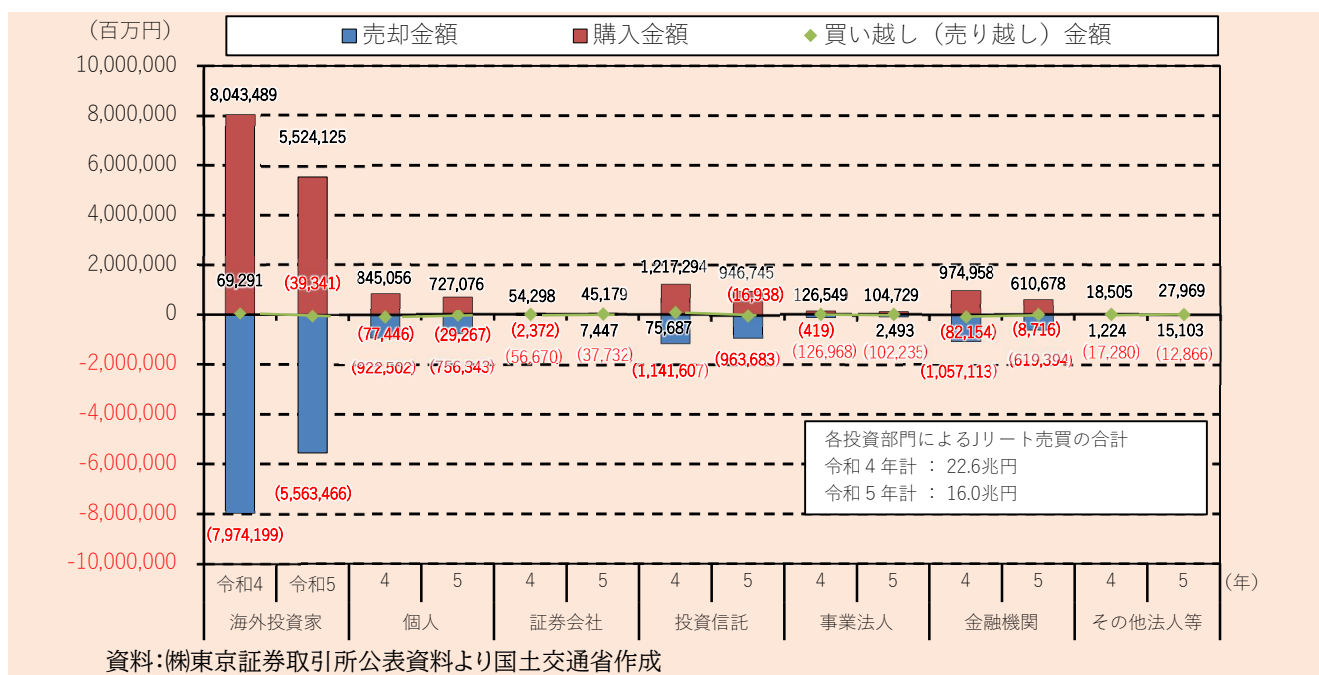
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT<sup>2</sup>指数の動向は、投資市場全体の動向からも影響を受けるものであり、令和5年は1,800ポイント前後で推移している(図表1-5-4)。

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

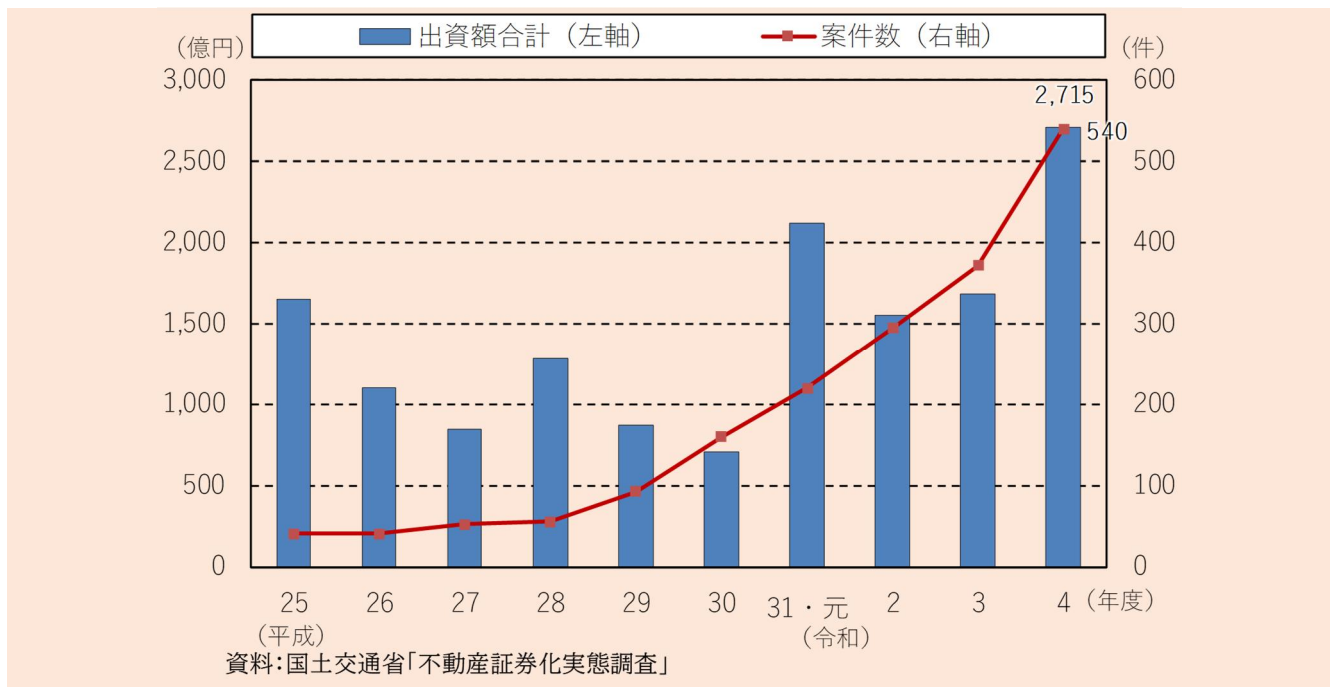


(不動産特定共同事業の動向)

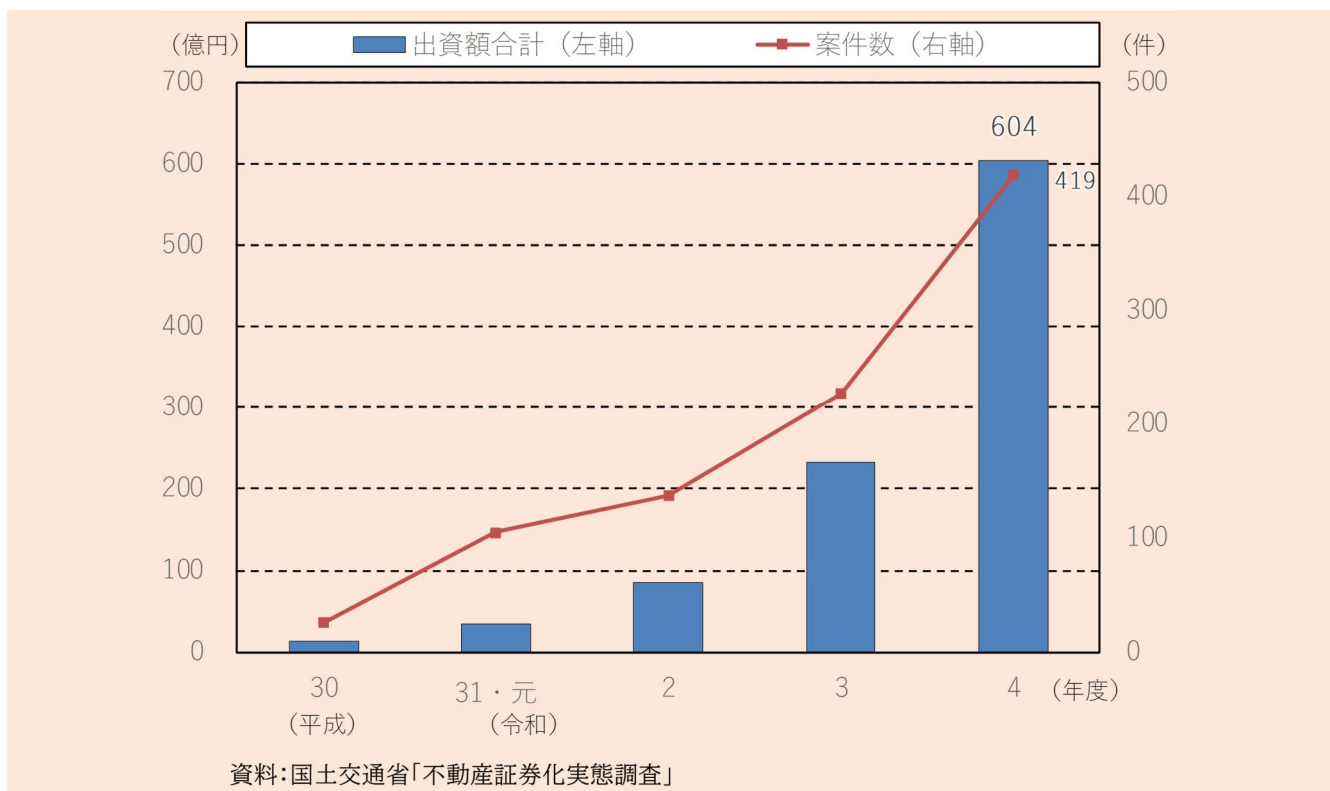
不動産特定共同事業について、令和4年度に新たに組成された案件数は540件、新たに出資された額は約2,715億円となり、いずれも前年度から増加している(図表1-5-6)。

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



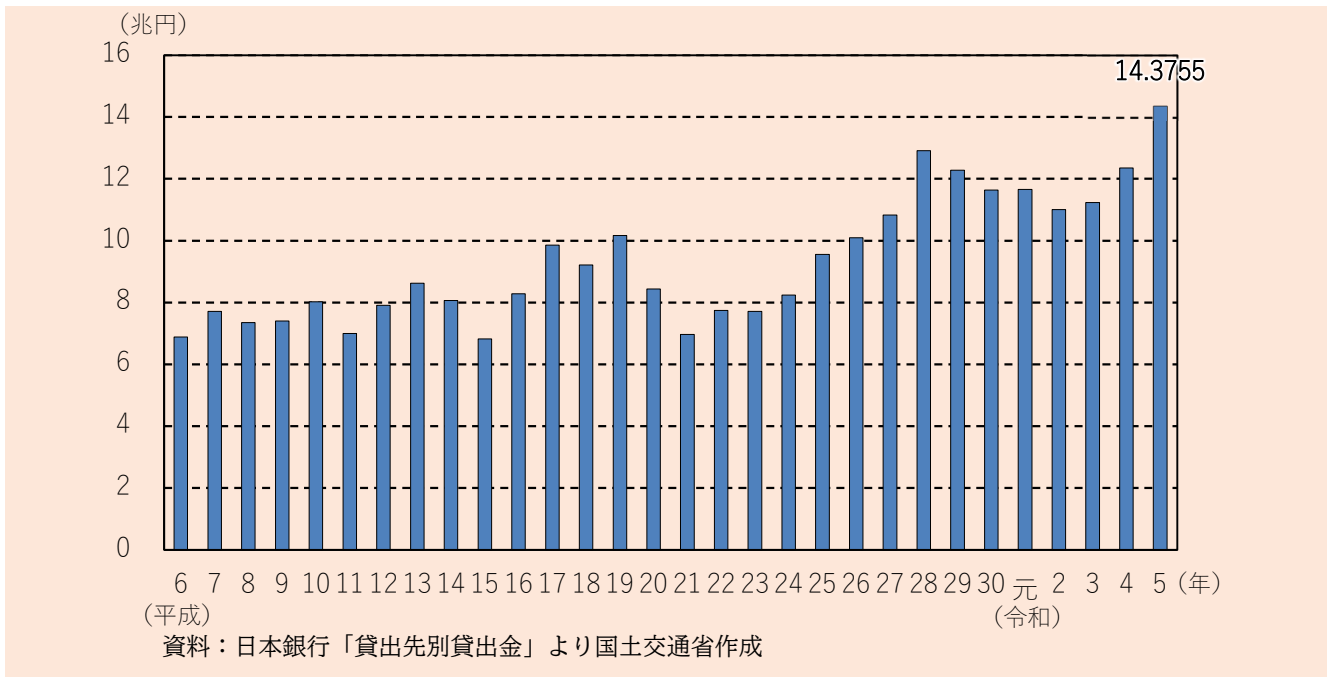
図表1-5-7 不動産特定共同事業(電子取引業務)の新規案件数及びその出資額の推移



(不動産業向けの貸出動向)

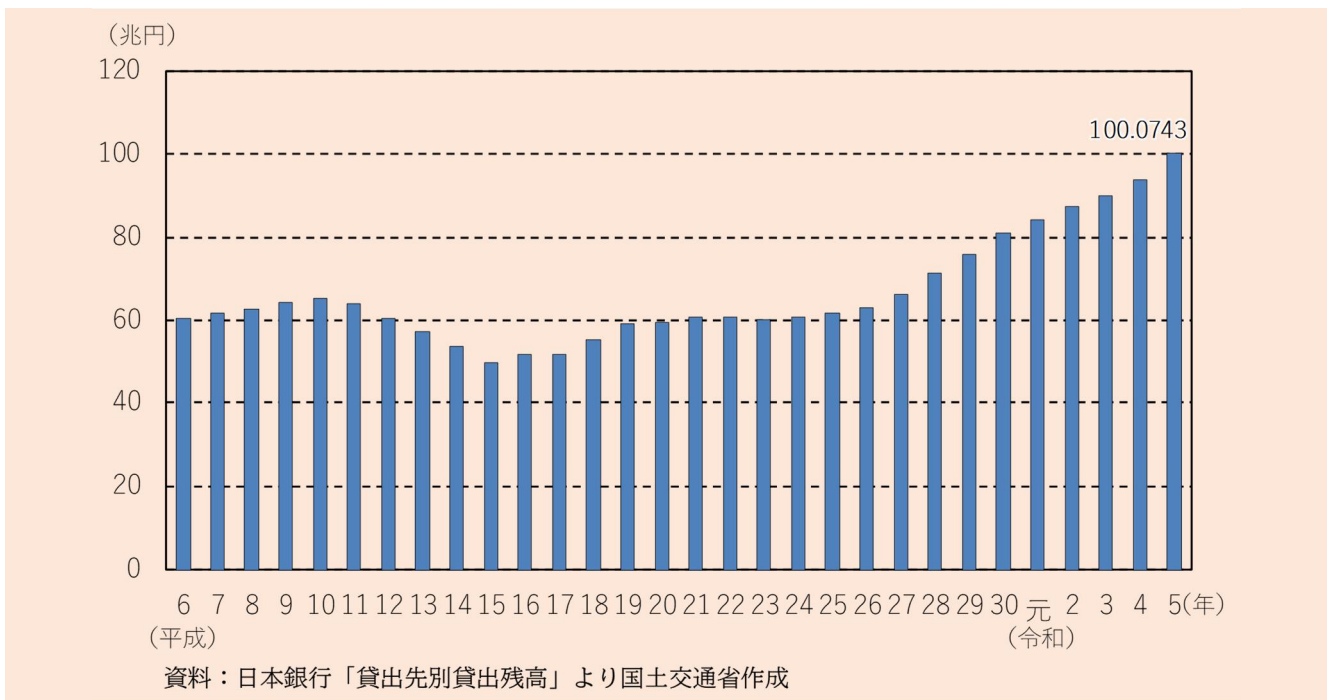
銀行等による不動産業向け新規貸出は、日本銀行「貸出先別貸出金」によれば、令和5年は前年から増加し14兆3,755億円となっている(図表1-5-8)。

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

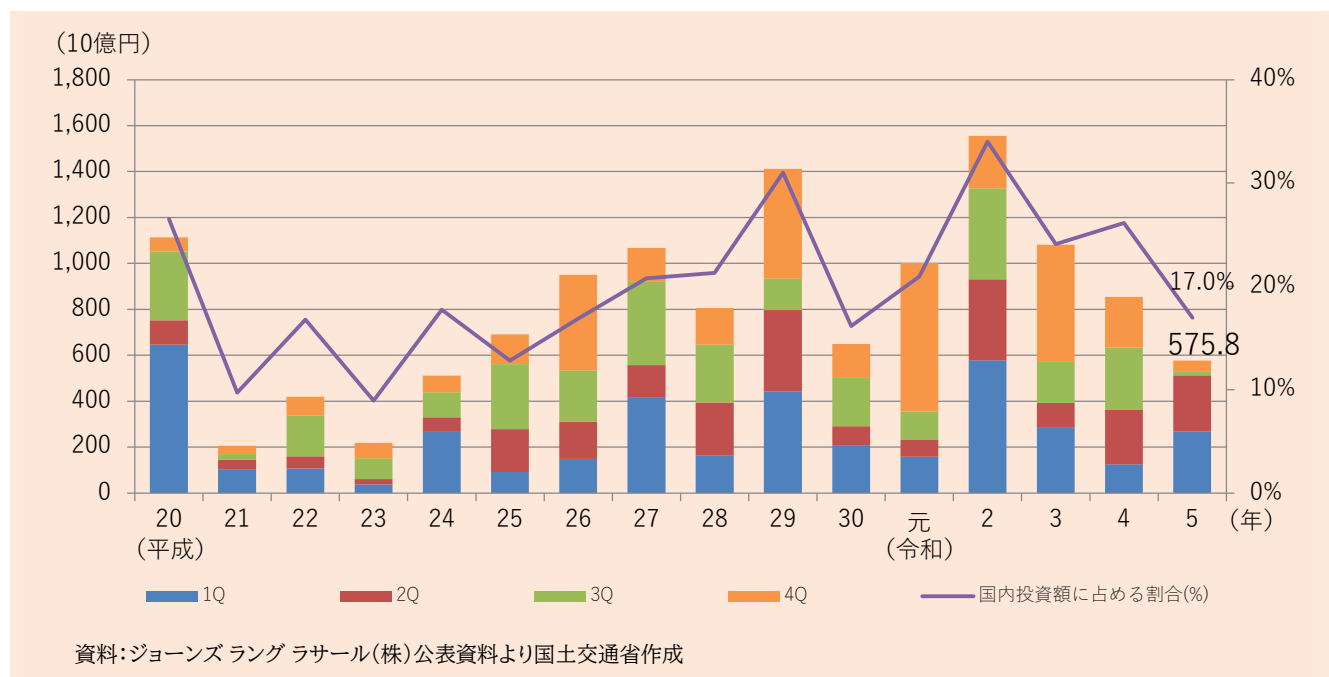


(海外投資家の国内の不動産への投資状況)

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。

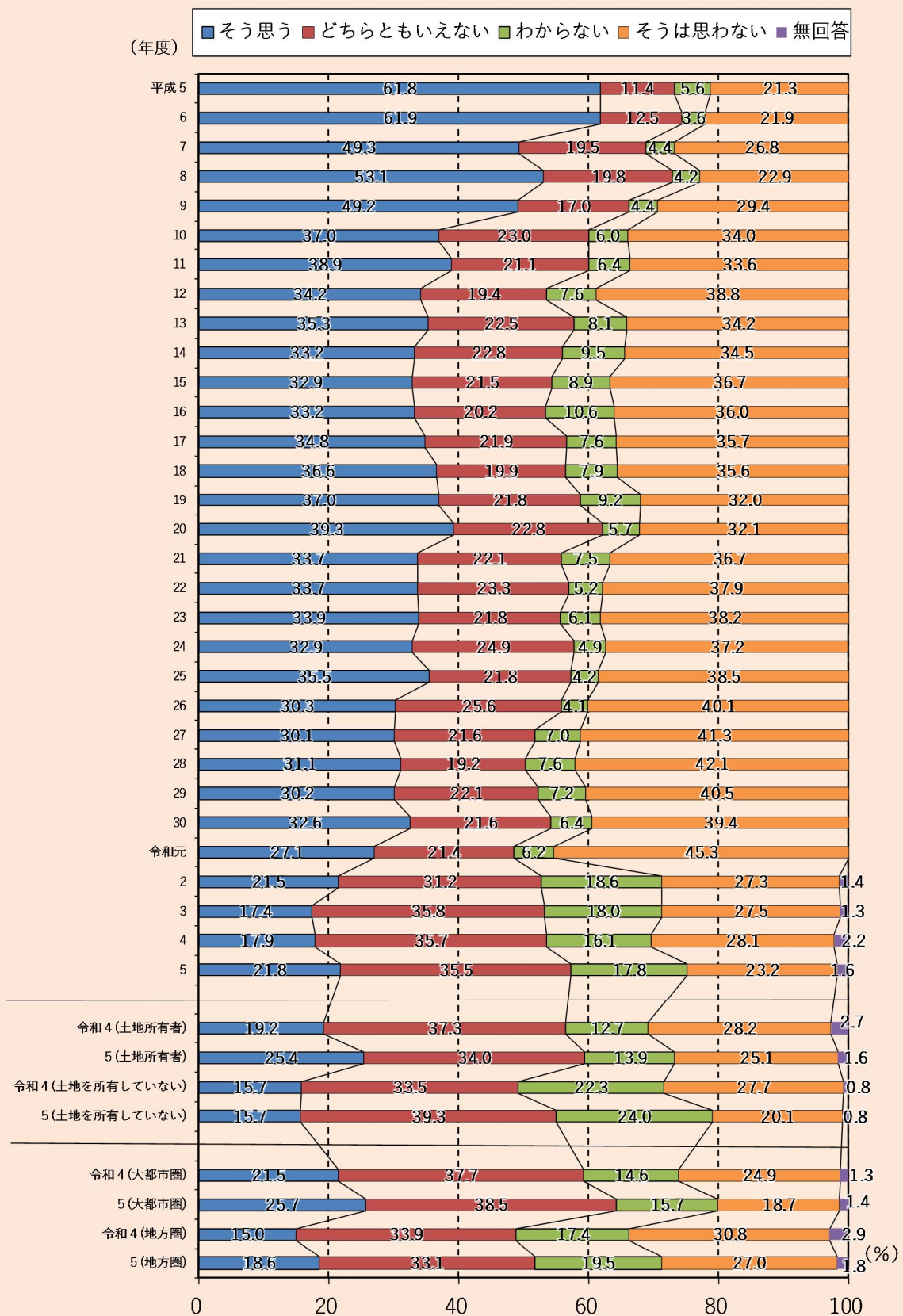
令和5年度の調査<sup>3</sup>によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は21.8%、「そうは思わない」と回答した者の割合は23.2%、「どちらともいえない」と答えた者の割合が35.5%となった。平成21年度の調査以降「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回る結果が続いている。

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

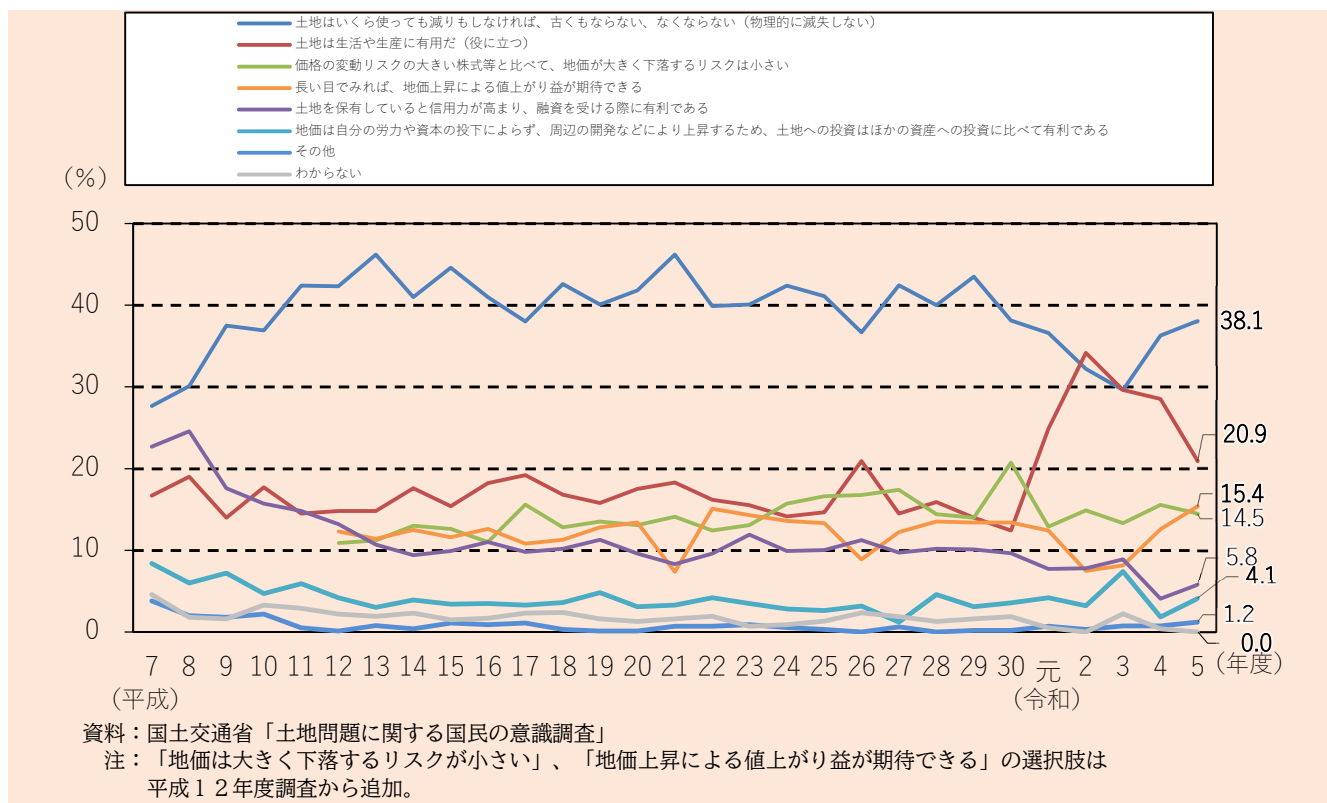
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村

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

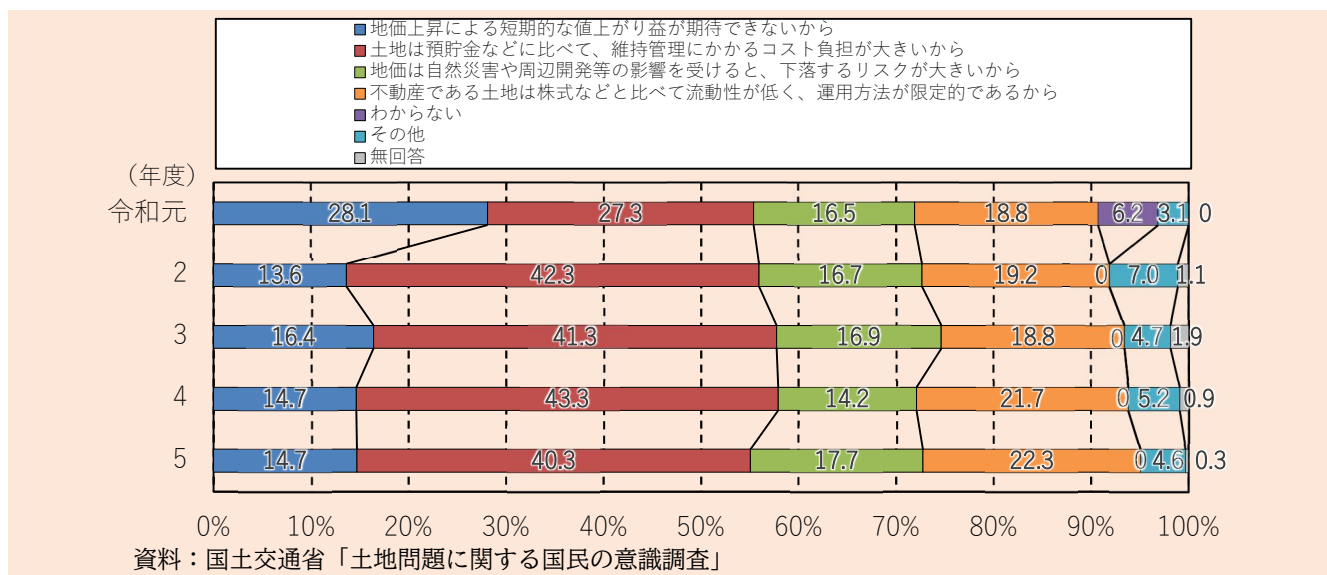
「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない(物理的に滅失しない)」と回答した者の割合が38.1%と最も高かった(図表1-6-2)。

図表1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



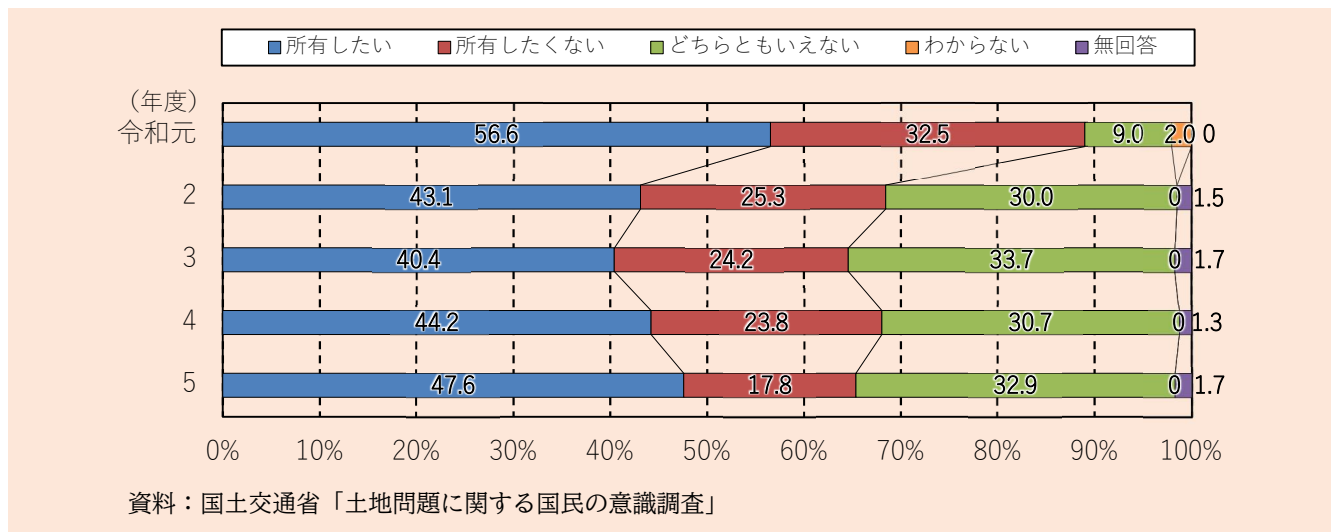
「そう思わない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地は預貯金などに比べて、維持管理にかかるコスト負担が大きいから」が40.3%と最も高く、以下、「不動産である土地は株式などと比べて流動性が低く、運用方法が限定的であるから」が22.3%、「地価は自然災害や周辺開発等の影響を受けると、下落するリスクが大きいから」が17.7%、「地価上昇による短期的な値上がり益が期待できないから」が14.7%の順となった(図表1-6-3)。

図表1-6-3 土地を資産として有利と考えない理由



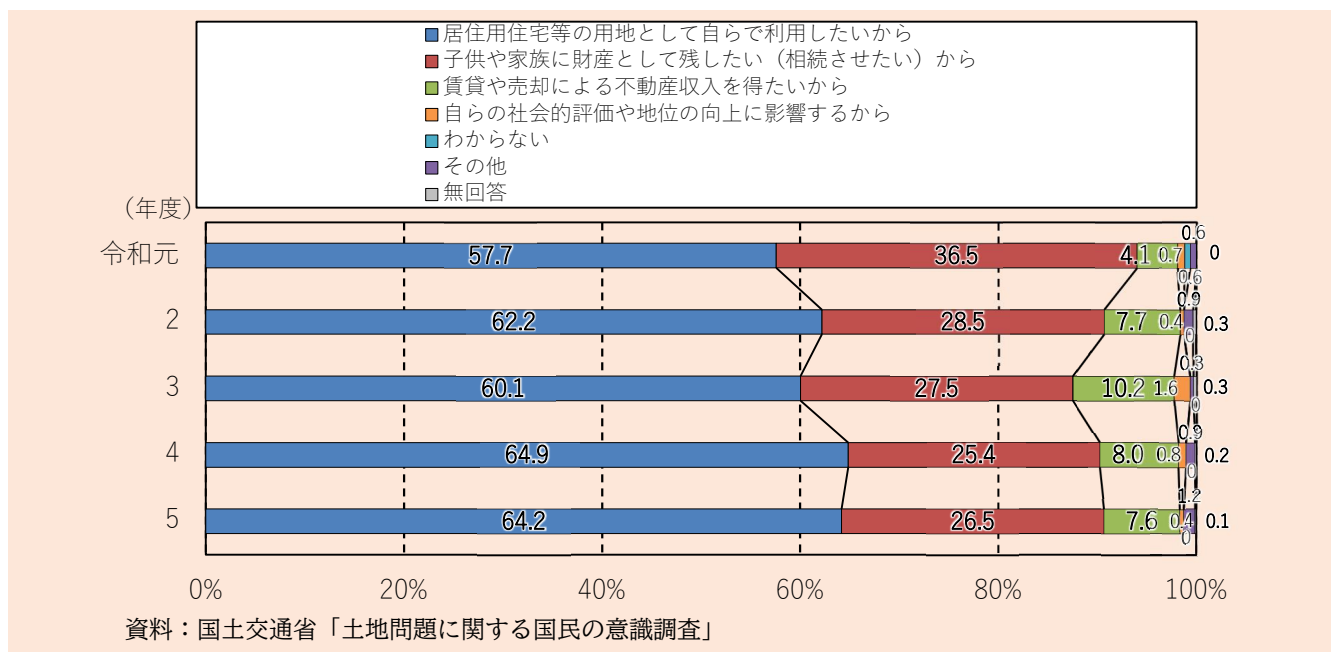
次に、「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合が47.6%となり、「所有したくない」と回答した者の割合が17.8%となった。また、「どちらともいえない」が32.9%となった(図表1-6-4)。

図表1-6-4 土地を所有したいと思うか



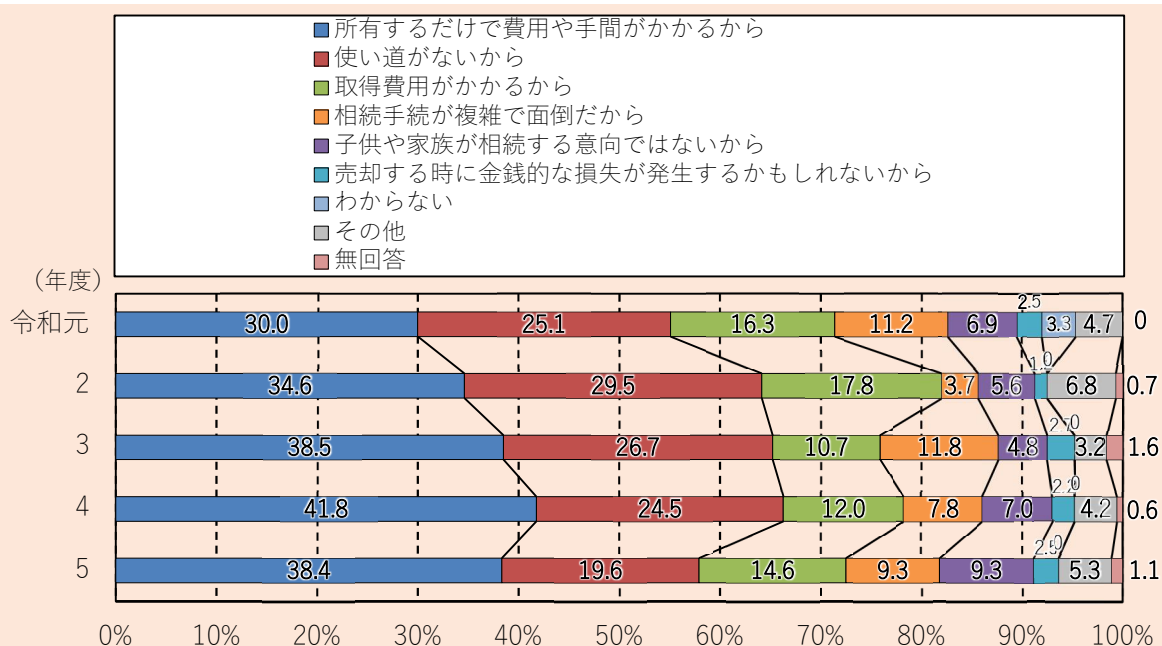
「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合が64.2%と最も高く、次いで、「子供や家族に財産として残したい(相続させたい)から」が26.5%と高かった(図表1-6-5)。

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

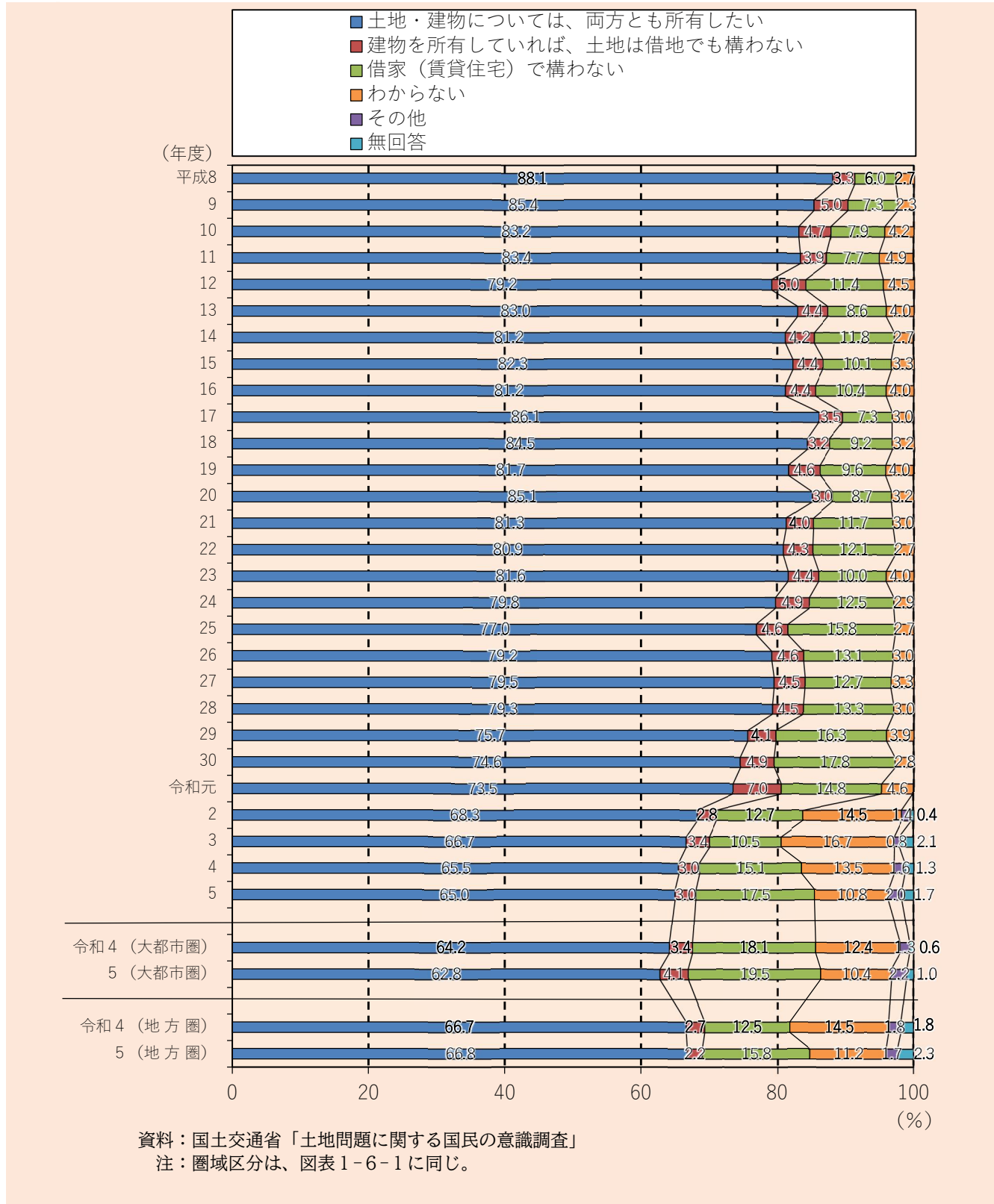


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

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)

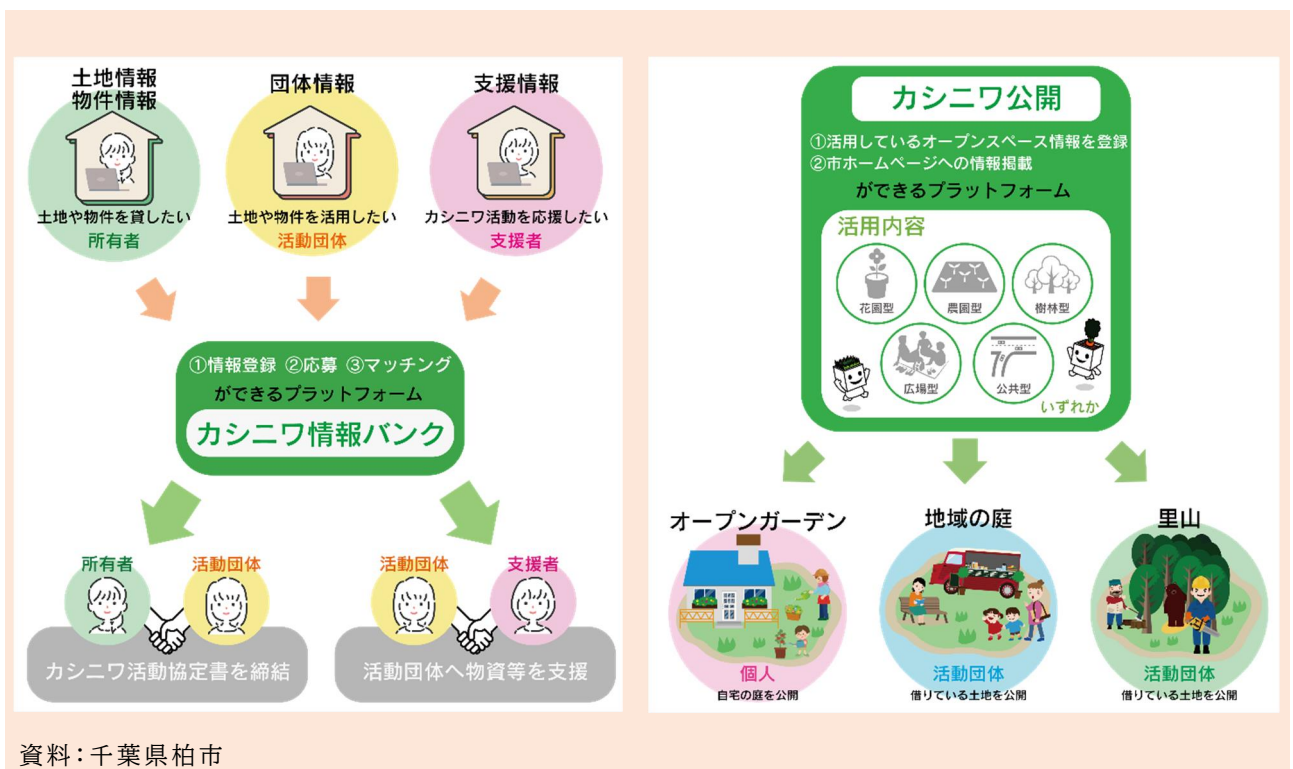
カシニワ制度とは、「かしの庭」であり地域共有の庭をいう。みんなで楽しめる庭を増やし、まち全体をガーデンにしていくものである。

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、SNS<sup>4</sup>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DIY<sup>5</sup>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」

**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<sup>6</sup>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<sup>きよなんまち</sup>では、旧保田小学校<sup>ほた</sup>を、「小学校」の名前が付く全国初の道の駅<sup>7</sup>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<sup>くにさきし</sup>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](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。

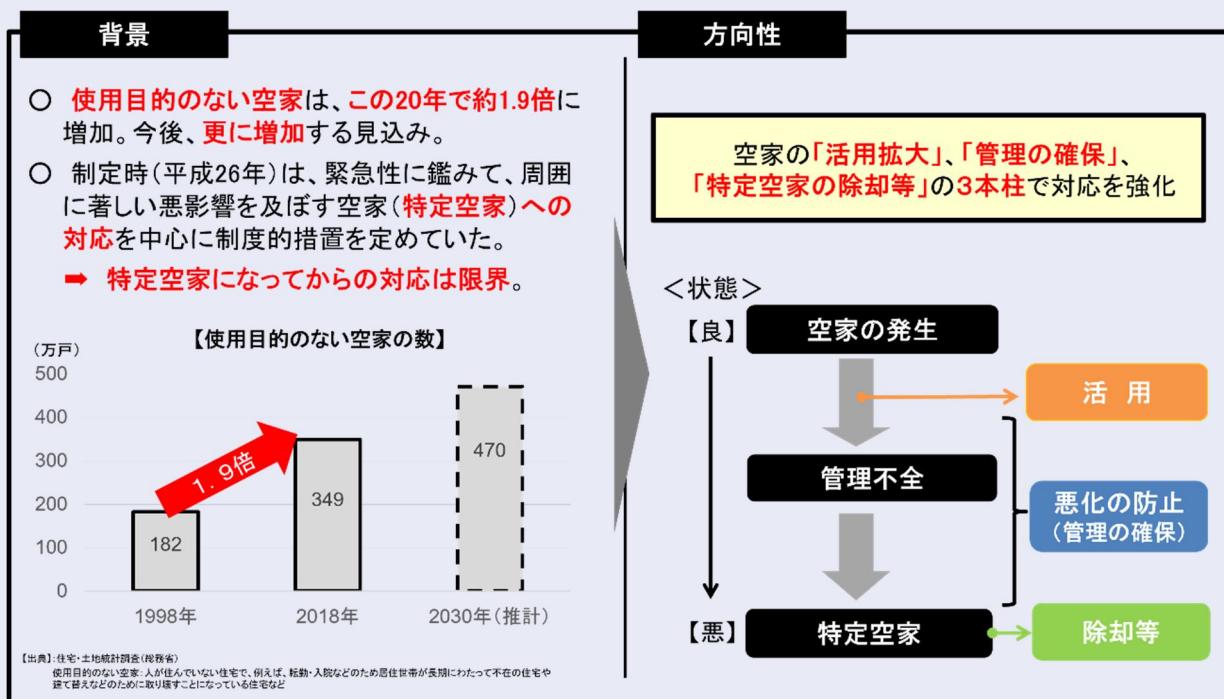
人口減少等を背景に全国で空き家問題が深刻化する中、平成26年に、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空き家等に対応することに主眼を置いて、「空き家法」が制定された。これまでに8割を超える市区町村において「空き家等対策計画」が策定され、約2.2万件（令和5年3月末時点）の特定空き家等が除却や修繕等されるなど、地方公共団体において空き家対策は着実に進展してきた。

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(CO<sub>2</sub>)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



資料：三重県いなべ市

### (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<sup>8</sup>として取りまとめている。

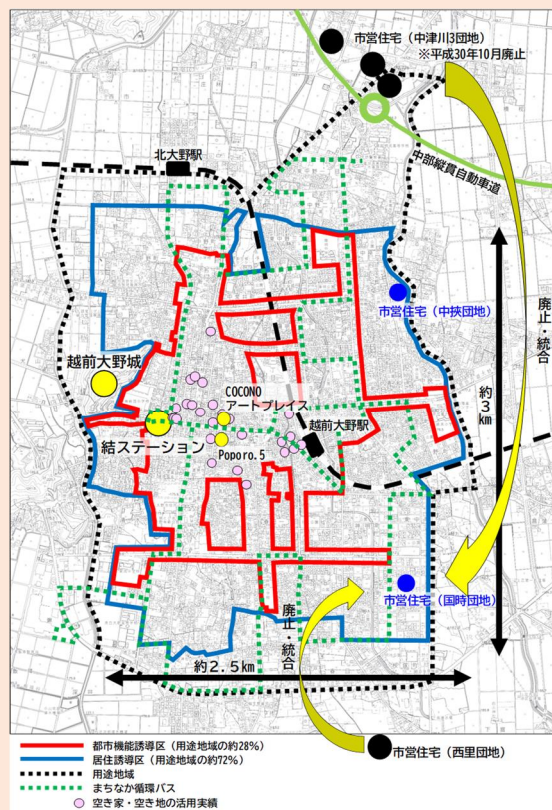
例えば、居住誘導区域内の人口密度の維持等を図るため、富山県高岡市では、居住誘導区域内においてUIJ

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](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000039.html)

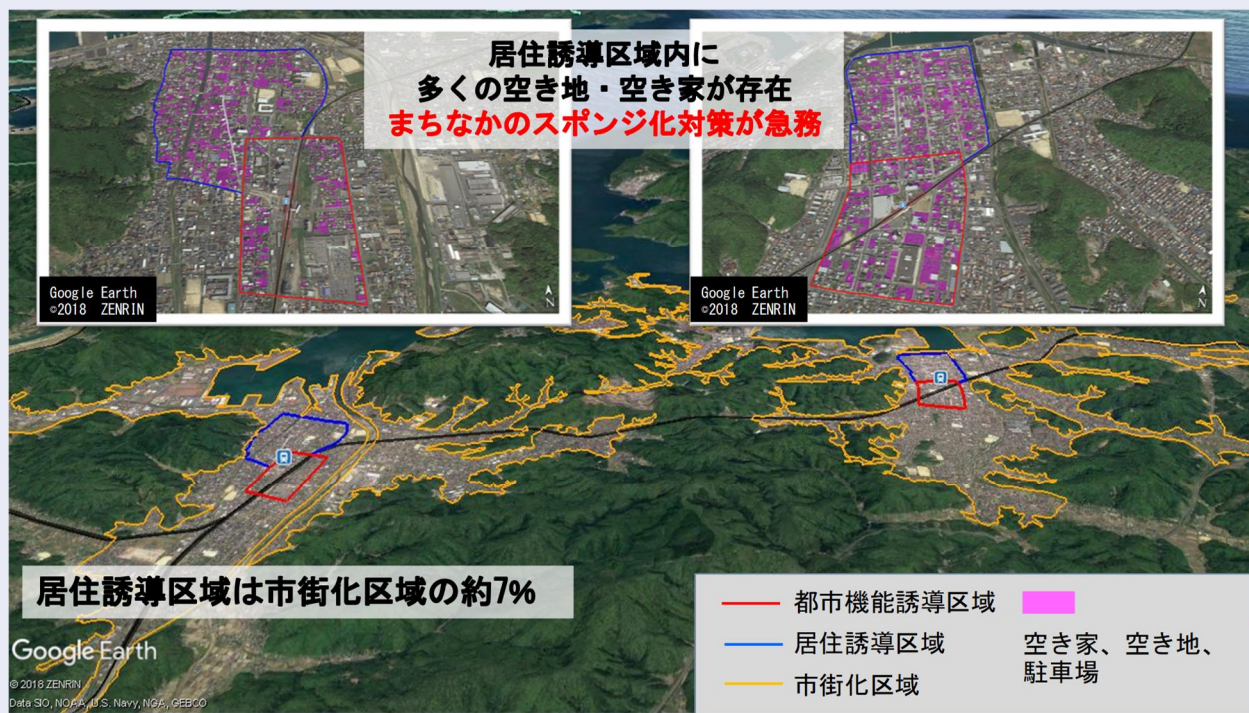
京都府舞鶴市は旧日本海軍の軍港から発展した「東地区」と、田辺城（舞鶴城）の城下町である「西地区」が共に発展した複眼都市であり、両地区の鉄道駅を中心にそれぞれ誘導区域を設定し、公共交通機関でつながった両地区がひとつの生活圏として機能するまちを目指している。

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。

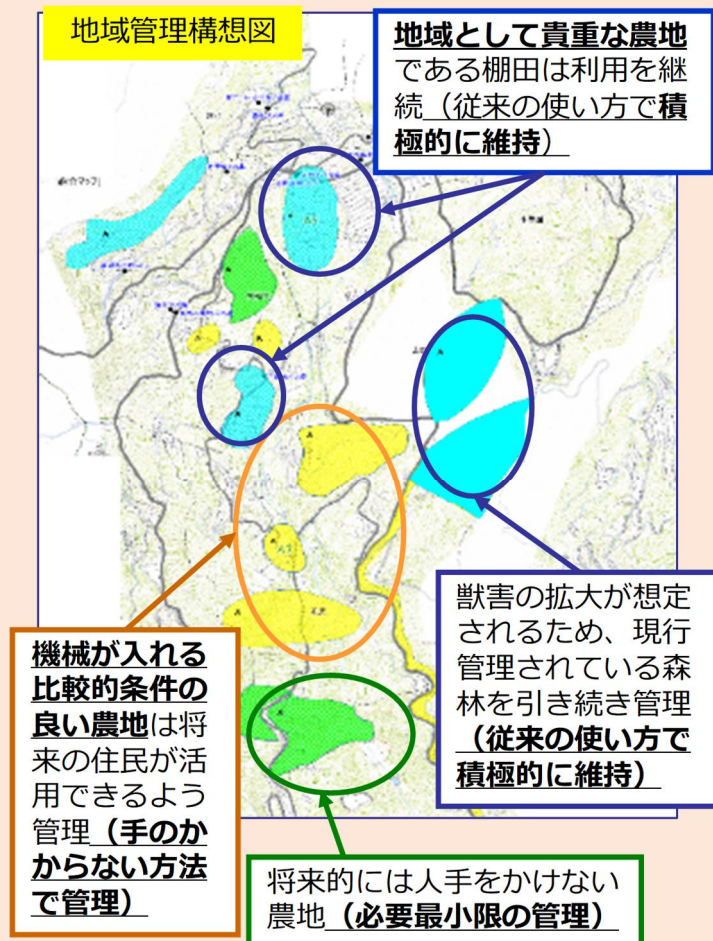
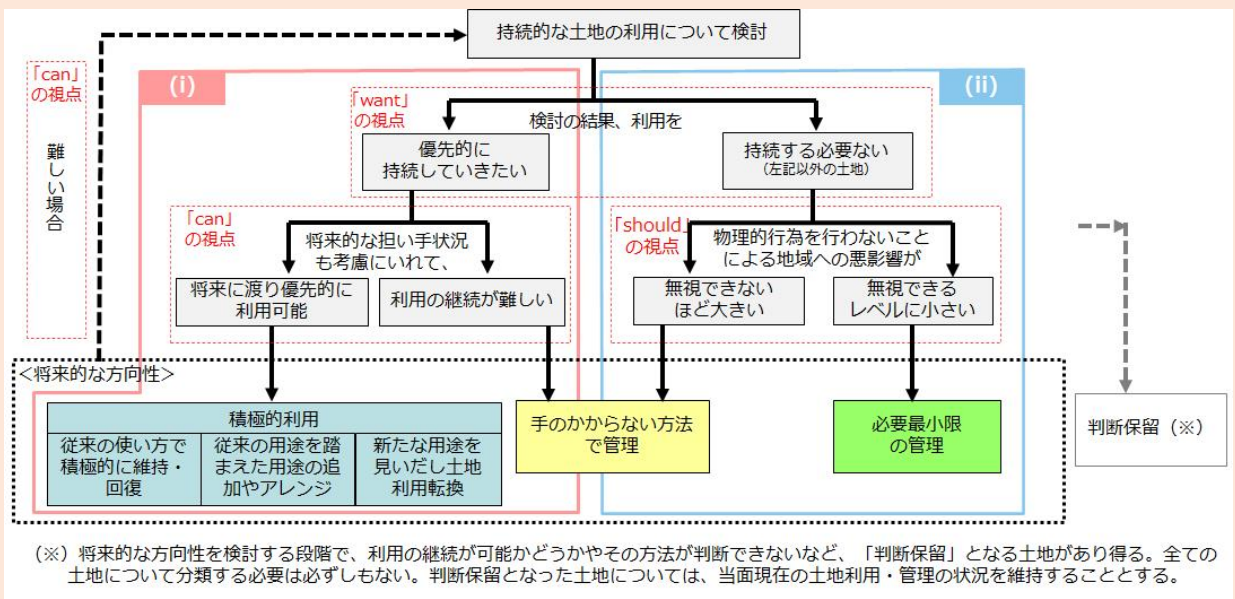
「第六次国土利用計画(全国計画)」(令和5年7月28日閣議決定)においては、この管理構想を全国で進めることとされた。国土交通省では、モデル形成調査の実施や人材育成研修の開催、手引きの作成、「国土の管理構想ポータルサイト」における情報発信<sup>9</sup>等を通じて管理構想の策定促進を図っており、これまでのところ、市町村管理構想2件(愛知県東栄町、福岡県うきは市)、地域管理構想2件(山形県天童市田<sup>たむぎの</sup>麦野地区、長野県長野市中<sup>なかじょうちく</sup>条地区伊折区)が策定されている(令和6年3月時点)。

9 [https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku\\_tk3\\_000130.html](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。

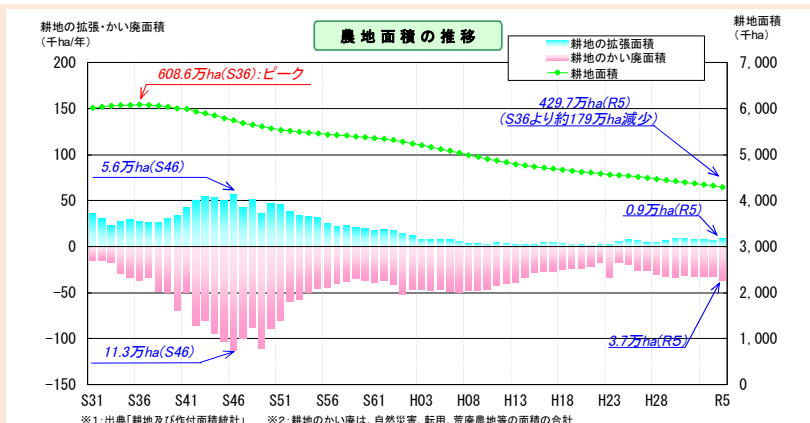
我が国の農地面積は、昭和36年から令和5年までの半世紀の間に、約114万haが農用地開発や干拓等で拡張された一方、工場用地や道路、宅地等への転用や農地の荒廃等により約293万haがかい廃されたため、608万6千haから429万7千haへと減少している(図表1-7-8)。食料の安定供給の確保、多面的機能の発揮を図っていくためには、今後とも国内農業の基盤である農地を確保していく必要がある。

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



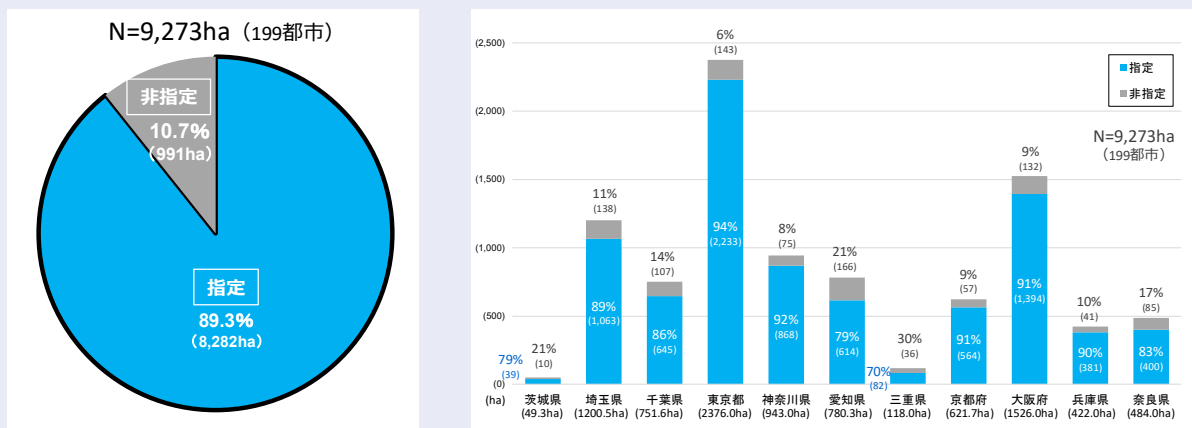
資料: 農林水産省

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。

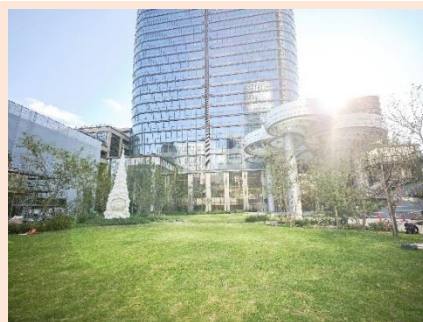
また、グリーンボンドへの投資主体としては、①ESG<sup>10</sup>投資を行うことを表明している年金基金、保険会社等の機関投資家、②ESG投資の運用を受託する運用機関、③資金の用途に関心を持って投資をしたいと考える個人投資家等が想定される。

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(株)

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

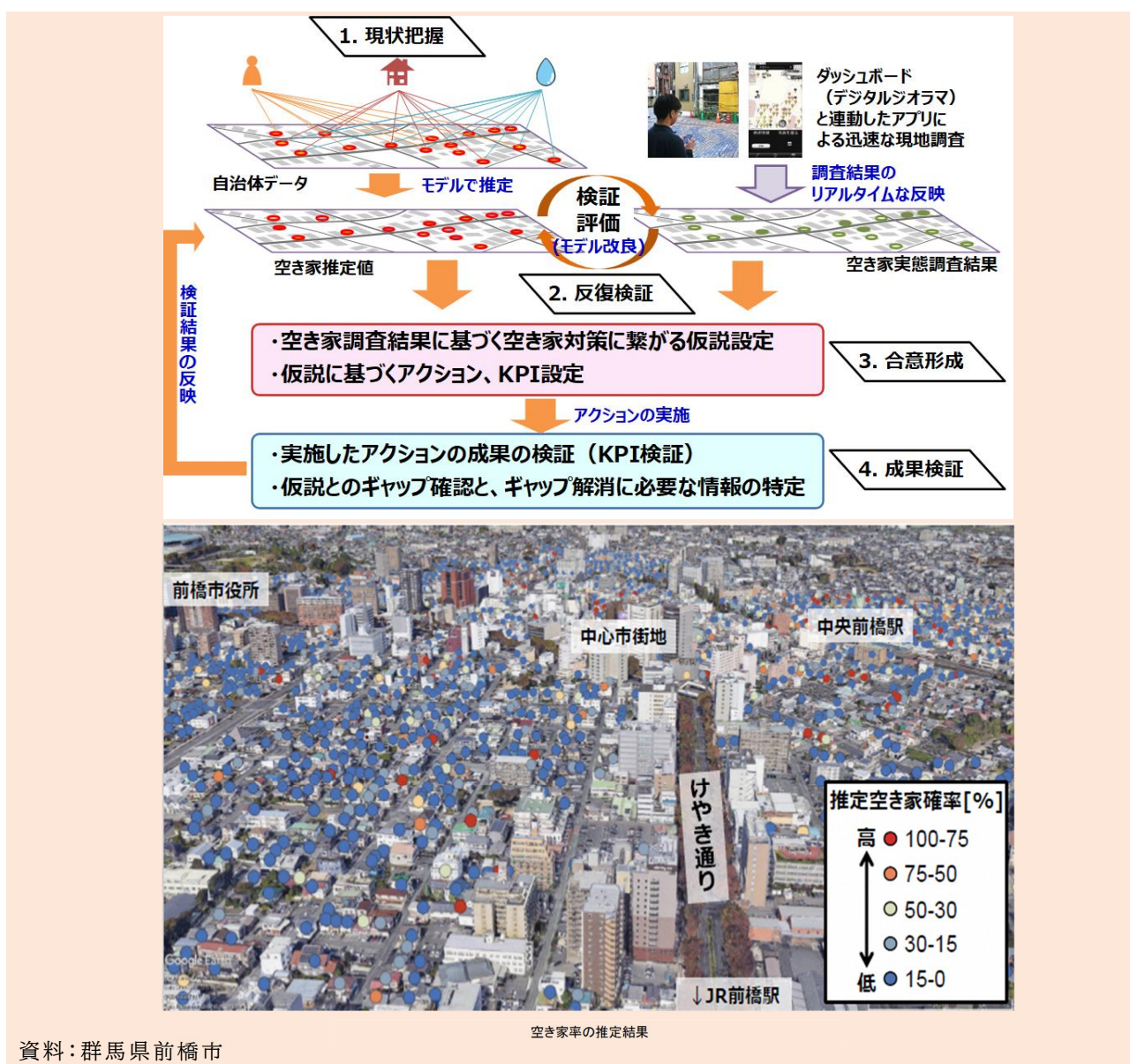
## (2) 土地に関する情報基盤の整備

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、AI<sup>11</sup>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<sup>たばやまむら</sup>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

## 第2部

---

# 令和5年度 土地に関して講じた 基本的施策





# 第1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 国土計画における適正な土地利用の推進

(1) 国土形成計画は、国土の利用、整備及び保全を推進するための総合的かつ基本的な計画であり、全国計画と広域地方計画により構成される。

新たな「国土形成計画(全国計画)」について、国土審議会計画部会で検討を進め、令和5年7月に閣議決定された。また、新たな「広域地方計画」について、各圏域広域地方計画協議会での協議を経て、同年7月に「基本的な考え方」を公表した。

(2) 「広域地方計画」(平成28年3月29日国土交通大臣決定)に定められた、各広域圏の特性、資源をいかした広域連携プロジェクトを推進した。また、広域圏を相互に結ぶ道路・鉄道・港湾・空港等の国内交通基盤を総合的に整備・活用し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進した。

(3) 国土利用計画は、総合的かつ計画的な国土の利用に関する基本構想等を示すものであり、全国計画、都道府県計画、市町村計画により構成される。

令和5年7月に、国土審議会等の議論を経て「地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理」、「土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理」、「健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理」、「国土利用・管理DX<sup>1</sup>」、「多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理」を基本方針とした「第六次国土利用計画(全国計画)」が閣議決定された。

さらに、同計画に位置付けられた、人口減少下における適切な国土管理のあり方を示す「国土の管理構想」(令和3年6月)の推進に向けて、市町村や地域において現状把握・将来予測を行い、土地の管理のあり方を示す市町村管理構想・地域管理構想の策定支援等を行った。

(4) 地域の特性を踏まえた適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、各都道府県において、土地取引や各種土地利用転換の動向、個別規制法等に基づく諸計画の地域・区域の指定状況等の土地利用現況を把握し、土地利用基本計画を変更した(令和5年度変更実績:38都道府県、計画書の変更1件、計画図の変更346件)。また、土地利用規制に係る地図情報について、LUCKY<sup>2</sup>において国民に情報提供した。

### 第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

(1) 「都市計画法」(昭和43年法律第100号)に基づく土地利用制度の適切な運用を推進した。

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」(平成14年法律第22号)に基づく立地適正化計画の作成を支援(令和5年12月末時点で立地適正化計画を作成・公表した

1 Digital Transformation(企業が外部エコシステム(顧客、市場)の劇的な変化に対応しつつ、内部エコシステム(組織、文化、従業員)の変革を牽引しながら、第3のプラットフォーム(クラウド、モビリティ、ビッグデータ/アナリティクス、ソーシャル技術)を利用して、新しい製品やサービス、新しいビジネスモデルを通して、ネットとリアルの両面での顧客エクスペリエンスの変革を図ることで価値を創出し、競争上の優位性を確立すること)の略

2 Land Use Control bacK-up sYstem(土地利用調整総合支援ネットワークシステム)の略

のは、537都市)し、コンパクトシティの形成を促進した。

- (2) 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た。
- (3) 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利用の誘導を促進した。
- (4) 防災対策の強化、中心市街地の活性化、土地の有効・高度利用の推進等の課題に対応して、土地区画整理事業を推進した。特に、集約型都市構造の実現に向けて、拠点市街地等に重点を置いて事業を促進した。

## 第3節 地方創生・都市再生の推進等

### 1 地方創生の推進

- (1) デジタルの力も活用しつつ、地方の社会課題解決や魅力向上の取組を加速化・深化するため、令和5年12月に、「デジタル田園都市国家構想」の実現に向けた中長期的な施策の方向を示した「デジタル田園都市国家構想総合戦略(2023改訂版)」を閣議決定した。
- (2) 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、SDGs<sup>3</sup>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はじ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した。特に、スーパーシティ型国家戦略特区とデジタル田園健康特区については、移動・物流、まちづくり、健康・医療等様々な分野で規制・制度改革とデジタル技術の活用により、全国のモデルとなる取組を推進した。
- (3) 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、制度の活用を促進した。
- (4) 多様な主体や施策と連携し、人口規模の小さな地域における住民の日常生活を支える生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐネットワークが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利用の確保を推進した。
- (5) 地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とした、「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」(平成19年法律第40号)に基づき令和5年12月までに、産業用地の確保に関連し、市町村と都道府県との間で40件の土地利用調整が行われた。

### 2 都市再生の推進

- (1) 「都市再生緊急整備地域」における都市再生を推進するため、以下の施策を行った。
  - ① 「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」(令和6年3月末

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

時点52地域)においては、都市計画の特例等、国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対する税制措置や一般財団法人民間都市開発推進機構(以下「MINTO機構」という。)による金融支援といった各種支援措置の積極的な活用を推進した。

さらに、令和5年度から、「特定都市再生緊急整備地域」以外の「都市再生緊急整備地域」において、国土交通大臣の認定を申請できる都市開発事業の規模要件を緩和し、地方都市における都市再生の取組を一層推進した。

また、「都市再生緊急整備地域」の候補となる「候補地域」(令和6年3月末時点4地域)を設定・公表した。

- ② 都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として「特定都市再生緊急整備地域」(令和6年3月末時点15地域)を指定し、多くの地域において、官民連携の協議会により整備計画が作成されている。「特定都市再生緊急整備地域」においては、上述の「都市再生緊急整備地域」における支援措置に加え、シティプロモーション等の民間事業者による都市の国際競争力強化に資する取組に対する支援のほか、国際競争拠点都市整備事業により、地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を重点的かつ集中的に支援し、都市再生を推進した。
  - ③ 「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」の評価を実施し、指定地域や地域整備方針の見直しを図るとともに、地域整備方針の実施を推進した。
- (2) 全国都市再生を推進するため、以下の施策を行った。
- ① 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用した全国都市再生を推進した。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、令和2年度創設の都市構造再編集集中支援事業(個別支援制度)により集中的に支援した。
  - ② 都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等について、支援措置の積極的活用を促進した。
  - ③ 「都市再生特別措置法」に基づき、法律・予算・税制等による支援を行うことにより、まちなかにおける街路、公園、広場等の官民空間の一体的な利活用等による「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を推進した。
- (3) 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、独立行政法人都市再生機構(以下「都市再生機構」という。)が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行った。
- (4) 都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた区域において、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、街なか居住の推進、経済活力の向上等に資する事業を支援した。
- 令和6年3月末時点で認定を受けている基本計画は、53計画(50市2町)であり、計画期間を終了した基本計画を含めると、令和6年3月末までに283計画(151市4町)が認定された。

### 3 民間能力の活用の推進等

- (1) 「PPP<sup>4</sup>/PFI<sup>5</sup>推進アクションプラン(令和5年改定版)」(令和5年6月2日民間資金等活用事業推進会議決定)の目標の達成に向けて、地方公共団体や地域の民間事業者など各地域の多様な主体がPPP/PFIに取り組みやすい環境を整備するため、以下の取組を実施した。
- ① 地域企業の参画や取引拡大、雇用機会創出、地域産材の活用、地域人材の育成など地域経済社会に多くのメリットをもたらす事業「ローカルPFI」を全国の地方公共団体で推進するため、令和5年9月に「PPP/PFI事業の多様な効果の手引き・事例集」を公表した。
  - ② 産学官金からなる地域の関係者の連携の場を構築する地域プラットフォームの形成に向けて、令和8年度までに全都道府県への展開を図ることを目標に、都道府県や地域金融機関との個別対話に取り組んだ。あわせて、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ほかに、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の案件形成を促した。また、PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みである優先的検討規程の策定と運用の定着を図るため、地方公共団体との個別対話に取り組んだ。
  - ③ 官民連携で地域課題の解決やエリア価値向上につなげる取組として、地方公共団体が所有・取得する身近な空き家・遊休公的不動産等の既存ストックを活用した小規模なPPP/PFI事業(スモールコンセッション)の推進に向け有識者会議を設置し、推進方策を検討した。
- (2) 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、MINTO機構の支援業務を推進した。具体的には、同機構が地域金融機関と共同で設立するまちづくりファンドを通じて、一定のエリア内において連鎖的に行われるリノベーション事業を支援した。また、地域金融機関等とともに出資等を通じて老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を支援するファンドを立ち上げ、アフターコロナに対応したまちづくりを支援した。

## 第4節 災害に強いまちづくりの推進

### 1 地震対策・津波対策の推進

- (1) 災害に強い都市の整備を推進するため、以下の施策を行った。
- ① 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」(平成9年法律第49号)に基づく施策を推進するとともに、密集市街地総合防災事業等により、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替え等を促進し、防災上危険な密集市街地の解消を図った。
  - ② 防災上危険な密集市街地の解消や都市基盤施設をより一層整備するため、土地区画整理事業を推進した。
  - ③ 都市防災総合推進事業により、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震をはじめとする地震津波対策や被災地の復興まちづくりに対する支援等、都市の防災対策を総合的に推進した。
  - ④ 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安全・安心

4 Public Private Partnership(公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの)の略

5 Private Finance Initiative(「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号)に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法)の略

なまちづくりを推進した。

- ⑤ 大地震時等における宅地の滑動崩落及び液状化による被害を防止するため、宅地耐震化推進事業により変動予測調査及び防止対策の実施を推進した。
  - ⑥ 人口・都市機能が集積する大都市の主要駅周辺等において、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、官民協議会による都市再生安全確保計画等の策定や計画に基づくソフト・ハード両面の取組を支援した。
  - ⑦ 都市の災害脆弱性への対応を図るため、国際競争業務継続拠点整備事業等により、災害時の業務継続性を確保するためのエネルギーの面的ネットワークの整備を支援した。
  - ⑧ 令和6年能登半島地震からの復興まちづくりに向け、被災状況調査や支援体制の構築等により被災地方公共団体が行う計画策定等を支援した。
- (2) 住宅市街地の整備による防災性の向上を推進するため、以下の施策を行った。
- ① 既成市街地において、道路整備と一体的に沿道の建築物を耐火建築物等に建替え、延焼遮断帯を形成することを中心とした安全で快適な拠点住宅地の形成や防災上危険な密集市街地の整備改善等、住宅市街地の再生・整備を総合的に行うため、住宅市街地総合整備事業や密集市街地総合防災事業等を推進した。
  - ② 災害の危険性が高い不良住宅の密集する地区において、防災性を向上するため、良質な従前居住者用住宅の建設、地区施設及び生活道路等の整備を行う住宅地区改良事業等を推進した。
- (3) 緊急輸送道路として実働部隊が迅速に活動できるよう、代替性確保のためのミッシングリンクの解消、渡河部の橋梁<sup>りょう</sup>や河川に隣接する道路構造物の流失防止対策、橋梁の耐震化、道路路面・盛土の防災対策、倒壊による道路閉塞を回避するための無電柱化等を推進した。また、道路高架区間等を津波等からの緊急避難場所として活用できるよう、施設整備を行った。
- (4) 「津波防災地域づくりに関する法律」(平成23年法律第123号)に基づき、津波浸水想定の設定等を促進するとともに、海岸保全施設等の整備と併せた総合的な津波防災対策を推進した。具体的には、令和6年3月末時点、全国で40都道府県において、最大クラスの津波を想定した津波浸水想定が公表された。

また、26道府県において、津波災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき区域として津波災害警戒区域が指定された。

さらに、13道県21市町において「津波防災地域づくりを総合的に推進するための計画」(推進計画)が作成された。

## 2 水災害対策の推進

- (1) 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で治水対策に取り組む「流域治水」の考え方にに基づき、以下の施策を行った。
- ① 令和3年に全面施行された「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可能な限り防ぐ対策、被害対象を減少させる対策、被害の軽減・早期復旧・復興のための対策を推進した。

また、「特定都市河川浸水被害対策法」(平成15年法律第77号)に基づき指定された特定都市河川流域において、土地からの流出雨水量を増加させるおそれのある行為に対する対策工事の義務付け等を行うとともに、河川管理者、下水道管理者及び地方公共団体が共同で策定した流域水害対策計画に基づき、流域一体となった浸水被害対策を推進した。

② 水害を未然に防ぐ堤防整備や河道掘削、ダム、遊水地等の整備といった事前防災対策や激甚な被害を受けた地域及び床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策を推進した。

③ 近年、洪水・内水・高潮等により浸水被害が多発している。これらの浸水被害に対応した避難体制等の充実・強化を図るため、「水防法」(昭和24年法律第193号)に基づき、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の指定を推進するとともに、三大湾及び地下街を有する都市等の地方公共団体と連携して、内水・高潮に係る浸水想定区域及び水位周知下水道・水位周知海岸の指定を促進した。

また、これらに加えて、土地利用や住まい方の工夫の検討及び水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの検討など、流域治水の取組を推進することを目的として、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ため、「多段階の浸水想定図」及び「水害リスクマップ」の作成を推進した。

④ 都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区又は一定規模の浸水被害のおそれのある地区において、下水道幹線や雨水貯留浸透施設等のハード整備に加え、内水ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活用した住民自らによる取組等、総合的な浸水対策を重点的に推進した。

また、地方公共団体による浸水被害対策区域の指定等を促進するとともに、民間等による雨水貯留浸透施設等の整備を促進し、流出抑制対策を推進した。

さらに、大規模な地震時でも、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等、地震時に下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と下水処理場を結ぶ管路施設や水処理施設の耐震化等の「防災」、被災を想定して被害の最小化を図る「減災」を組み合わせた総合的な地震対策を推進した。

⑤ 土砂災害の頻発化・激甚化を踏まえ、従来の土砂災害防止施設整備による事前防災対策、砂防指定地等における行為制限、土砂災害警戒区域等の指定及び標識の設置等による土砂災害リスクに関する周知に加えて、関係部局と連携した土砂・洪水氾濫対策、流木対策、まちづくりの計画と一体的に実施する土砂災害対策等、効率的・効果的な土砂災害対策を推進した。

(2) 令和5年5月に改正法が施行された、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「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、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の防止に関する基本的な方針(令和5年農林水産省、国土交通省告示第5号)を示すとともに、その円滑な運用のため、「基礎調査実施要領」や「盛土等の安全対策推進ガイドライン」、「不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン」、「盛土等防災マニュアル」等を策定した。同法に基づく規制が速やかに、かつ、実効性を持って行われるよう、地方公共団体による早期の規制区域指定のための基礎調査の実施や危険な盛土等に対する安全性把握調査、安全対策等の取組を支援するなど、盛土等による災害防止に向けて取り組んだ。

### 3 迅速な復旧・復興等に資する地籍調査の推進

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」(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った。また、「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)に基づき、今後土砂災害が発生する可能性が高いエリア(土砂災害特別警戒区域等)のうち、特に緊急性が高い地域で行われる地籍調査を重点的に支援した。

## 第5節 低未利用土地の利用促進等

- (1) 低未利用土地等を譲渡した場合の個人の長期譲渡所得に係る税制特例措置について、適用期限を3年延長した(令和7年12月31日まで)。また、①市街化区域内、②用途地域設定区域内、③所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地等について、特例の対象となる土地の取引の価格を500万円以下から800万円以下に引き上げる見直しを行い、より多くの低未利用土地等がその活用しようとする者へ譲渡されるよう特例の充実を図った。
- (2) 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・利用を促進した。  
また、クラウドファンディング等による特定の地域の発展や個々の活動を期待する「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した。
- (3) 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「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した。
- (4) 「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(令和4年法律第56号)が令和5年4月1日から施行されたことに伴い、農地を取得する際の面積要件が廃止され、「農地付き空き家」の取得が容易になったことや、空き家及び農地の活用に向けた支援施策等の情報発信を行うことで、「農地付き空き家」のより一層の流通・利活用を促進した。
- (5) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産(PRE<sup>6</sup>)ポータルサイト」<sup>7</sup>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した。
- (6) 「臨海部土地情報」<sup>8</sup>により、臨海部における分譲地等について情報を提供した。
- (7) 低未利用土地の集約等と併せて公益施設や都心居住に資する住宅等の立地誘導を図る土地区画整理事業及び敷地の集約化を主眼とした敷地整序型土地区画整理事業を推進するとともに、換地の特例制度である誘導施設整備区や任意の申出換地を活用し、低未利用土地の集約と併せて医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業(空間再編賑わい創出事業等)を推進した。また、土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である高度利用推進区及び市街地再開発事業区を活用した土地区画整理事業を推進した。
- (8) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低未利用土地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行った。
- (9) 低未利用土地利用促進協定制度を活用し、市町村や都市再生推進法人等が所有者等に代わり低未利用の土地、建築物を有効かつ適切に利用する取組を推進した。また、都市内部で空き地・空き家等の低未利用土地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するた

6 Public Real Estate(公的不動産)の略

7 [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000102.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html)

8 [https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan\\_tk4\\_000018.html](https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html)

め、平成30年度に創設された低未利用土地の集約再編や利用促進を図るための制度（低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定等）の利用促進を図った。

- (10) 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した。また、「グリーンインフラ活用型都市構築支援事業」や「先導的グリーンインフラモデル形成支援」、「グリーンインフラ創出促進事業」において、グリーンインフラの導入を目指す地方公共団体や民間事業者等を対象に、地域の特性に応じた技術的・財政的支援を実施した。さらに、令和4年度に公表した生態系保全・再生ポテンシャルマップの作成・活用方法の手引き<sup>9</sup>と全国規模のベースマップに基づき、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推進した。

## 第6節 国公有地の利活用等

### 1 国公有財産の最適利用の推進

- (1) 「新経済・財政再生計画改革工程表2022」（令和4年12月22日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、最適利用プラン策定に向けた協議を進めるなど、各地域における国公有財産の最適利用について調整した。
- (2) 未利用国有地について、売却等を通じて国の財政に貢献するとともに、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図った。具体的には、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させる入札等の手法の活用を行ったほか、将来世代のニーズに対応するため所有権を留保する財産や、保育・介護等の人々の安心につながる分野で利用される財産について、定期借地権による貸付けを行った。また、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た。
- (3) 地震や台風等による災害の発生時、地方公共団体からの要請に基づき、被災者の方々の避難先やがれき置き場等として、国家公務員宿舎や未利用国有地等は無償で提供する取組を行っており、令和6年能登半島地震においては、「災害救助法」（昭和22年法律第118号）が適用された地方公共団体や関係省庁に対し、避難先等に活用可能な国有財産等に関して随時の情報提供を行い、地方公共団体からの要請に基づき無償で提供した。

防災・減災、国土強靱化のための取組として、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」等の政府方針を踏まえ、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も引き続き取り組んだ。

また、行政財産の有効活用に向けた取組として、国の庁舎等の敷地をカーシェアリングやシェアサイクルの設置場所として使用許可するとともに、脱炭素社会の実現のため、EV用充電器の設置を要件として庁舎駐車場を時間貸駐車場として使用許可するための取組を行った。

### 2 公有地の計画的な取得等

公共投資の円滑な実施に資するとともに、地方公共団体等による計画的な公共用地の先行取得を支援するなどのため、以下の施策を実施した。

9 「持続可能な地域づくりのための生態系を活用した防災・減災（Eco-DRR）の手引き」



- ① 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金の確保を図った。
- ② 公有化が必要と認められる森林等を取得するための経費を地方債の対象とし、当該経費に対して地方交付税措置を講じた。
- ③ 公共用地取得の迅速化・適正化に向けて、公共用地の取得に関連する法令等の改正を踏まえ、損失補償基準に基づく各種調査算定要領の一部改正を行うなど、所要の措置を講じた。
- ④ 都市開発資金を活用し、大都市等において、計画的な都市整備を図るために必要な用地を先行取得するための資金を融資した。

## 第7節 住宅対策の推進

- (1) 住宅建設・宅地開発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の整備等を住宅市街地盤整備事業により総合的に推進した。

また、防災性の向上、市街地環境の整備、土地の合理的利用等を図りつつ、市街地住宅の供給を促進するため住宅市街地総合整備事業等を推進した。
- (2) 「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。)の改正(令和5年12月13日施行)により、空き家の除却等の更なる促進に加え、空き家が周囲に影響を及ぼす前の段階からの有効活用や適切な管理の確保などの対策を総合的に強化した。

また、「空家法」に基づく市区町村の取組を促進するため、空家等対策計画(令和5年3月末時点、1,450市区町村が策定済み)に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用等の総合的な空き家対策を支援した。さらに、特定非営利活動法人や民間事業者等によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を支援した。
- (3) マンション等の区分所有建物については、相続等を契機として区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行しているとの指摘があることから、区分所有建物に特化した財産管理制度や所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等について、法制審議会区分所有法制部会において調査審議が行われた。

これを踏まえ、区分所有法制の見直しを内容とする「建物の区分所有等に関する法律及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部を改正する法律案(仮称)」を国会に提出することを検討中。
- (4) 土地区画整理組合等に対する無利子貸付金の貸付け等により、土地区画整理事業を支援した。
- (5) 「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」(平成10年法律第41号)により、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設の促進を図った。

また、居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化等の問題を抱える大規模な住宅市街地(ニュータウン)において、バリアフリー化等の住宅・住環境の再整備等、安心して快適に居住できる住宅地として再生する取組を支援した。

さらに、ニュータウン等において地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組を推進するために、地方公共団体、民間事業者等からなる「住宅団地再生」連絡会議を開催し、推進の手法や取組事例等の情報提供及び意見交換等を行った。
- (6) 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)をはじ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した。また、令和2年度から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伴走支援等を実施した。

## 第8節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進

- (1) 産学官金の多様な主体が参画する「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」において、グリーンインフラの社会的な普及、技術に関する調査・研究、資金調達手法の検討等を進め、令和5年10月に「グリーンインフラ実践ガイド」として取りまとめた。また、「グリーンインフラ活用型都市構築支援事業」や「先導的グリーンインフラモデル形成支援事業」、「グリーンインフラ創出促進事業」において、グリーンインフラの導入を目指す地方公共団体や民間事業者等を対象に、地域の特性に応じた技術的・財政的支援を実施した。さらに、令和4年度に公表した生態系保全・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た。自然環境の持つ多様な機能を賢く利用するグリーンインフラの推進等を通じて、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進し、土地・不動産の適正な利用を推進した。
- (2) 潤いある豊かな都市環境の形成を図るための市民緑地認定制度やみどり法人制度、生産緑地や田園住居地域、地区計画農地保全条例等の制度の周知を関係団体等と連携して行うことで、円滑な施行に努めるとともに、活用の際の課題や対応方針等について調査検討した。また、都市農地の貸借の円滑化の制度について関係団体等と連携して周知を行い、制度の適切かつ円滑な運用に努めた。さらに、良好な都市環境の形成や農業の有する多様な機能の発揮に資する取組を支援するため、都市と緑・農が共生するまちづくりの推進に関する調査を実施した。
- (3) 中長期的な温室効果ガスの排出削減に向けて脱炭素に資するまちづくりを進めるため、「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。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を支援した。具体的には、地方公共団体実行計画の策定・実施の支援のための情報基盤の整備、「地球温暖化対策推進法」に基づく促進区域の設定等の推進、再生可能エネルギーや自然資本の活用による災害に強く環境負荷の少ない都市構造への転換や、「低炭素まちづくり計画」や「立地適正化計画」に基づく財政措置や各種の税制等を活用し、脱炭素型まちづくりに向けて、都市のコンパクト化、街区単位での効率的なエネルギー利用に向けた施設整備等の取組、都市空間の緑化等の取組を推進した。
- (4) 地球的・国家的規模の課題である①気候変動への対応(二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)の吸収、エネルギーの効率化、暑熱対策等)や②生物多様性の確保(生物の生息・生育環境の確保等)に加えて、コロナ禍を契機とした人々のライフスタイルの変化を受けた③幸福度(Well-being)の向上(健康の増進、良好な子育て環境等)の社会的要請に対応するため、大きな役割を有し

ている都市緑地の多様な機能の発揮等を図るまちづくりGX<sup>10</sup>の取組を推進するため、「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」等において検討等を行った。

## 第9節 農地の適切な保全

- (1) 優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、「農業振興地域の整備に関する法律」(昭和44年法律第58号)に基づく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した。
- (2) 人・農地プランを法定化し、地域での話し合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する地域計画の策定を推進し、それを実現すべく、地域内外から農地の受け手を幅広く確保しつつ、農地中間管理機構を活用した農地の集約化等を進めるため、「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(令和4年法律第56号)が令和5年4月1日に施行された。
- (3) 農地の大区画化や排水対策、農業水利施設の整備等を行う農業競争力強化基盤整備事業等や、地方公共団体による農山漁村地域の基盤整備を支援する農山漁村地域整備交付金により、土地条件の改善を推進した。
- (4) 農業・農村の多面的機能の維持・発揮の促進に向けた取組を着実に推進するため、「農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律」(平成26年法律第78号)に基づき、日本型直接支払制度の下で、多面的機能の維持・発揮を支える地域資源の保全管理を行う共同活動、中山間地域等における農業生産活動及び自然環境の保全に資する農業生産活動を支援した。
- (5) 農地の転用規制及び農業振興地域制度の適正な運用を通じ、優良農地の確保に努めた。
- (6) 全都道府県に設立されている農地中間管理機構を軸として、担い手への農地の集積・集約化を進めた。
- (7) 上記の取組に加え、「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)等により、農業者等による地域ぐるみの話し合いを通じて荒廃農地の有効活用や低コストな肥培管理による農地利用(粗放的な利用)の取組を推進するとともに、「農地法」(昭和27年法律第229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遊休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、遊休農地及び荒廃農地の発生防止・解消に努めた。

## 第10節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 森林の有する多面的機能の十分な発揮を確保するため、「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、森林所有者等による適切な造林・間伐等の実施を推進するとともに、我が国の森林面積の約3割を占める国有林野について、公益重視の管理経営を推進した。
- (2) 水源の涵養<sup>かん</sup>、国土の保全等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等の治山対策による保全・管

10 Green Transformation(2050年カーボンニュートラルや、2030年の国としての温室効果ガス削減目標の達成に向けた取組を経済の成長の機会と捉え、排出削減と産業競争力の向上の実現に向けた経済社会システム全体の変革のこと)の略

理を推進した。

- (3) 林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整について、必要な助言等を行うとともに、違法な開発行為等への対応の徹底を図った。
- (4) 「森林経営管理法」(平成30年法律第35号)に基づき、適切な経営管理が行われていない森林について、その経営管理を市町村や林業経営者に集積・集約化する森林経営管理制度を推進した。

## 第11節 環境保全等に係る施策の推進

- (1) 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17日閣議決定)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。例えば、「国土のストックとしての価値の向上」では、自然との共生を軸とした国土の多様性の維持、持続可能で魅力あるまちづくり・地域づくり、環境インフラやグリーンインフラ等を活用した強靱性の向上といった環境に配慮するとともに、経済・社会的な課題にも対応するような国土づくりを行う必要があるとしている。また、同計画では、各地域が自立・分散型の社会を形成しつつ、地域の特性に応じて資源を補完し支え合う「地域循環共生圏」の創造を推進することとしている。

令和5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に配慮した。また、土地に関する各種計画であって環境の保全に関する事項を定めるものについて、環境基本計画との連携を図った。

- (2) 自然環境保全のための以下の土地に関する施策を行った。
  - ① 「自然環境保全法」(昭和47年法律第85号)に基づく自然環境保全地域等の指定等及び管理の充実を推進した。
  - ② 「自然公園法」(昭和32年法律第161号)に基づく自然公園の指定等及び管理の充実を推進した。
  - ③ 「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」(平成4年法律第75号)に基づく生息地等保護区の指定等及び管理の充実を推進した。
  - ④ 「鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律」(平成14年法律第88号)に基づく鳥獣保護区等の指定等及び管理の充実を推進した。
  - ⑤ 「都市緑地法」(昭和48年法律第72号)等に基づく特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れ等を行った。
  - ⑥ 「地域自然資産区域における自然環境の保全及び持続可能な利用の推進に関する法律」(平成26年法律第85号)に基づき、ナショナル・トラスト活動を促進した。
  - ⑦ 自然保護のための民有地買上げを推進した。
  - ⑧ 令和5年度から、民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域を国が「自然共生サイト」として認定する仕組みを開始し、全国の184か所(令和6年3月時点)を認定した。認定された区域は、保護地域との重複を除きOECM<sup>11</sup>として国際データベースに登録

11 Other Effective area-based Conservation Measures(保護地域以外で生物多様性保全に資する地域)の略

される。

- (3) 工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるようにするため、「工場立地法」(昭和34年法律第24号)に基づき、工場立地に関する調査を実施するとともに、個々の工場の敷地利用の適正化を図った。また、全国の工場適地に関する調査を行い、その結果を産業用地情報検索サイト「METI土地ナビ」<sup>12</sup>で公開し、工場立地を検討している企業等に効果的な情報提供を行った。
- (4) 交通公害の低減を図るため、以下の土地に関する施策を行った。
  - ① 交通公害の低減を図るため、交差点を改良するとともに、交通管制技術の高度化を推進し、交通状況に応じた信号制御の導入による交通の円滑化、きめ細かな交通情報の提供による交通流・交通量の誘導及び分散、公共車両優先システムの導入によるマイカー需要の低減と交通総量の抑制等の諸対策を推進した。
  - ② 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」(昭和55年法律第34号)に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進した。
  - ③ 「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」(昭和42年法律第110号)等に基づき、同法で指定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進した。
  - ④ 「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」(昭和49年法律第101号)等に基づき、自衛隊等の飛行場等周辺において移転の補償等、緑地帯の整備等を推進した。
  - ⑤ 「新幹線鉄道騒音対策要綱」(昭和51年3月5日閣議了解)に沿って、新幹線鉄道とその沿線地域の土地利用との調和を推進した。
- (5) 水質、水量等総合的な水環境保全を図り健全な水循環を維持又は回復するため、森林や農地の適切な維持・管理、下水道の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑地の保全・創出、河川・湖沼の水質浄化等の環境保全対策を推進した。
- (6) 土壌環境保全対策として、以下の施策を行った。
  - ① 土壌汚染対策について、「土壌汚染対策法」(平成14年法律第53号)に基づき、健康被害の防止の観点から、土壌汚染に関する適切な調査や対策の実施及び汚染土壌の適正な処理を推進した。
  - ② 農用地の土壌汚染対策について、「農用地の土壌の汚染防止等に関する法律」(昭和45年法律第139号)に基づく常時監視、農用地土壌汚染対策地域の指定及び農用地土壌汚染対策事業等の状況について取りまとめて公表した。
  - ③ ダイオキシン類による土壌汚染対策について、「ダイオキシン類対策特別措置法」(平成11年法律第105号)に基づく施策を推進した。
- (7) 「工業用水法」(昭和31年法律第146号)及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」(昭和37年法律第100号)により、地下水採取規制を実施した。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の3地域について、関係機関と連携した地盤沈下防止等対策の実施状況の把握、地下水情報の共有化等について調査・検討し、総合的な対策を推進した。
- (8) 「環境影響評価法」(平成9年法律第81号)に基づき、規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれのある事業について適切な審査の実施を通じた環境保全上の配慮の確保に努めた。

12 [https://www.meti.go.jp/policy/local\\_economy/koujourittihou/tekichityousa/guide.html](https://www.meti.go.jp/policy/local_economy/koujourittihou/tekichityousa/guide.html)

## 第12節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進

- (1) 地域の歴史的な風情、情緒を活用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(令和6年3月末時点95市町)、計画に基づく取組を支援した。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を支援した。
- (2) 良好な景観の形成への取組を総合的かつ体系的に推進するため、「景観法」(平成16年法律第110号)に基づき各種業務を行う地方公共団体である景観行政団体は令和6年3月末時点、818団体に増加し、景観計画は668団体で策定されている。「景観法」の基本理念の普及、良好な景観形成に関する国民の意識向上を目的とした各種の普及啓発活動を重点実施しており、このほかにも、多様な主体の参加に向けた景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や優良事例に関する情報提供等の取組を推進した。

## 第13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

- (1) 「空家法」の改正(令和5年12月13日施行)により、管理不全空家等に対する指導・勧告を可能とし、勧告を受けた空き家の敷地に係る税制優遇を解除する仕組みや、命令等の事前手続をとるとまがない緊急時の代執行制度を創設した。また、空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却等の取組を支援した。
- (2) 令和3年に施行された鉄道事業者による鉄道施設に障害を及ぼす植物等の伐採等を可能とする制度に基づき、鉄道用地外からの災害に対する事前防災及び早期復旧を推進した。
- (3) 令和4年の「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。)の改正により創設された所有者不明土地の管理に関する民法の特例制度が令和5年4月に施行され、国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき等は、裁判所に対し、所有者不明土地管理命令、不在者の財産の管理命令、相続財産の管理人の選任の請求等をすることが可能となった。また、地域における取組を支援するモデル調査等を通じて得られた知見の横展開等により、制度の円滑な運用を図った。

### 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5年4月1日に施行され、新たな制度の内容の周知に努めた。

## 第14節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

- (1) 所有者不明土地が発生していることを踏まえ、「民法等の一部を改正する法律」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、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の新たな制度を創設した。相続登記の申請義務化関係の改正は令和6

年4月1日施行とされており、必要な省令等の整備や新たな制度の内容の周知等、施行に向けた準備を進めた。

- (2) 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)は令和5年4月27日に施行され、法令及び通達に沿った中立・公正な審査を実施し、制度の適切な運用に取り組んだ。
- (3) 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」が令和5年4月1日に施行されたが、施行後も、改訂された「所有者不明私道への対応ガイドライン」の普及と併せて、新たな制度の内容の周知に努めた。
- (4) 「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業や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の活用を促進した。
- (5) 所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理のために、市町村をはじめとする地域の関係者が行う「所有者不明土地法」に基づく取組に対し、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制度の周知・普及を図った。また、ガイドラインや手引きの改訂を行うとともに、モデル調査を通じた活動費への助成等により先進的な取組を支援した。これらの取組もあり、平成30年11月の制定以降、同法に基づく地域福利増進事業の裁定は3件、「土地収用法」(昭和26年法律第219号)の特例の利用は8件(令和6年2月末時点)、土地所有者等関連情報の利用及び提供は2,199件(令和5年12月末時点)行われた。そのほか、法務局・地方法務局においては、「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記がされていない土地の解消作業を進めた。
- (6) 「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)に基づき、所有者が不明である農地の利用を促進するため、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について、その活用に向けた普及啓発を図った。
- (7) 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、市町村に経営管理を行う権利を設定する特例が措置された「森林経営管理法」を円滑に運用するため、「所有者不明森林等の特例措置活用のためのガイドライン」の改訂等を通じ、地方公共団体の支援に努めた。また、同法の規定に基づき、共有者不明森林及び所有者不明森林に関する情報の提供等に努めた。
- (8) 「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土地の解消作業を進めた。
- (9) 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(令和5年法律第58号)により、「住民基本台帳法」(昭和42年法律第81号)を改正し、「所有者不明土地法」に基づく土地所有者等探索に関する事務等、所有者不明土地対策として住民基本台帳ネットワークシステムの活用が想定される事務について、住民基本台帳ネットワークシステムから本人確認情報の提供を受けることを可能とした。
- (10) 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、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した。

## 第15節 安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制

「重要施設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、令和4年から6年にかけて計4回の注視区域及び特別注視区域の指定を行い、4回目の区域指定は令和6年5月に施行された。



## 第2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

- (1) 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、以下の施策を行った。
  - ① 不動産取引における書面の電磁的方法による提供を可能とする「宅地建物取引業法」（昭和27年法律第176号）の改正（令和4年）等を踏まえた実態調査等を行い、更なる不動産取引のオンライン化に向けた適切な環境整備に向け、検討を行った。
  - ② 不動産IDの利活用による不動産関連情報の連携・活用等の促進に向けて、令和5年5月に「不動産ID官民連携協議会」を立ち上げ、不動産分野のほか物流、保険、行政等幅広い分野において、不動産IDを活用した実証事業を実施した。
  - ③ 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「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取引を促進した。
  - ④ 建物状況調査（インスペクション）の活用促進や、建物状況調査が行われた既存住宅であること等を示す「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し、既存住宅の流通を促進した。
- (2) 「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業や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の活用を促進した。（再掲）

### 第2節 不動産投資市場の整備

人口減少や少子高齢化といった課題に直面する中、我が国の不動産市場において、国内外の資金を適切に活用し、都市における生産性の向上や地方の創生を図ることが、経済成長と国民生活の豊かさの実現のために必要となっている。これらの課題に対応するため、以下の施策を実施した。

- (1) 不動産特定共同事業の意義・活用のメリットや好事例、成功のポイントをまとめた「不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック」を周知したほか、セミナーや地域の関係者等が参画する相談会の開催等により、地方における不動産証券化に精通した人材の育成と、質の高い不動産ストックの形成を促進した。また、「クラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業に係る実務手引書」を公表した。
- (2) トークン化された不動産特定共同事業契約に基づく権利の取扱いの明確化等を内容とした「金融商品取引法等の一部を改正する法律」（令和5年法律第79号）が成立し、令和5年11月29日に公布された。また、金融技術の進展等を踏まえ、不動産特定共同事業における二次流通市場のあり方等の調査・検討及びニーズ等調査を行った。
- (3) リート<sup>13</sup>市場等の更なる拡大や民間の資金・アイデアを活用した老朽不動産の再生・公的不動産（PRE）の有効活用等の推進に向け、リート、特定目的会社及び特例事業者等が不動産

13 Real Estate Investment Trust（不動産投資信託）の略

を取得する場合における登録免許税及び不動産取得税の特例措置を講じた。

- (4) 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した。なお、令和5年6月、本事業の新規出資の決定を行う時期を令和12年度末までとするとともに、①対象事業の環境要件の引き上げ②出資スキームの合理化等について見直し、関係規程の改正等を行った。
- (5) 不動産分野TCFD<sup>14</sup>対応ガイダンスについて国内外の動向変化や開示事例の充実等の改訂や、「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスに関するセミナー等を通じた普及啓発等、不動産分野へのESG<sup>15</sup>投資の促進に向けた環境整備を行った。
- (6) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図る観点から、不動産価格指数(住宅・商業用不動産)、既存住宅販売量指数及び法人取引量指数を継続的に公表した。

### 第3節 土地税制における対応

コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとし、新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現するため、令和5年度税制改正においては、以下のとおり税制上の措置を講じた。

- (1) 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置について、本社の買換えについてのみ圧縮率を見直した上で、適用期限を3年間延長した(個人:令和8年12月31日、法人:令和8年3月31日まで)。
- (2) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の適用期限を3年間延長した(令和8年3月31日まで)。
- (3) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例について、対象事業等を一部見直した上で、適用期限を3年間延長した(令和7年12月31日まで)。
- (4) 土地等の譲渡益に対する追加課税制度(重課)の停止措置の期限を3年間延長した(令和8年3月31日まで)。

### 第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) 東南アジア諸国連合(ASEAN<sup>16</sup>)諸国等の政府職員に対する研修等を通じて、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・普及を支援した。
- (2) 不動産分野の海外展開を官民が連携し一層推進するため、J-NORE<sup>17</sup>を活用し、インドネシア共和国を新たな対象国とし官民での情報共有・課題整理等を実施した。また、タイ王国については、相手国政府に対し、我が国不動産企業の現地での事業上の課題を共有するとともに、制度の改善等を要望した。ベトナム社会主義共和国については、不動産管理に関するワーキンググループを開催し、相手国政府に対して我が国不動産管理制度の情報提供を実施した。

14 Task Force on Climate-related Financial Disclosures(気候関連財務情報開示タスクフォース)の略

15 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

16 Association of Southeast Asian Nations(東南アジア諸国連合)の略

17 Joint Network for Overseas Real Estate Business(海外不動産業官民ネットワーク)の略

## 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、都道府県等において、「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を運用しており、地域の実情を踏まえた運用(令和6年3月末時点、東京都小笠原村のみ監視区域を指定)を行った。また、これら土地取引規制制度の適切な運用を図るため、土地取引状況等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施した。

## 第3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

(1) 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、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、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、社会資本整備が予定される地域等の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、地籍調査を推進した。

また、航空レーザ測量等のリモートセンシングデータの活用やMMS<sup>18</sup>による計測データの活用等の先進的・効率的な手法の導入を推進した。

さらに、民間事業者や地方公共団体の公共事業部局等が作成する地籍調査以外の測量成果を、地籍調査と同等以上の精度を有するものとして地籍整備に活用できるよう支援した。

このほか、地籍調査の円滑な推進のため、制度や手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等を支援した。

加えて、令和6年3月に、国土審議会土地政策分科会企画部会国土調査のあり方に関する検討小委員会において、地籍調査を加速化する方策について報告書を取りまとめた。

(2) 「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、人口集中地区及びその周辺地域において、土地本来の自然地形や改変状況、災害履歴等の情報を整備・提供する土地履歴調査を実施した。また、地下水に関する基礎的な情報として、深井戸の情報を収集・整理する全国地下水資料台帳の整備・更新を行った。

(3) 我が国の土地の所有・利用状況や取引の実態等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び行政資料等の収集・分析を行った。特に、令和5年度は、5年周期の基幹統計調査「法人土地・建物基本調査」を実施した。

## 第2節 国土に関する情報の整備等の推進

(1) 国土数値情報について、令和5年10月に有識者等で構成される検討会を設置し、民間ニーズの把握手法や効率的な整備のあり方等について検討を進めた。また、整備したデータがより使われるよう「国土数値情報ダウンロードサイト」<sup>19</sup>の改修、運用、拡充を行った。

(2) 基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用できる社会の実現に向け、「地理空間情報活用推進基本計画」(令和4年3月18日閣議決定)に基づき、基盤地図情報をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・高度化や、G空間情報センターを中核とした地理空間情報の流通・利活用の推進、地理空間情報を活用した技術を社会実装するためのG空間プロジェクトを推進した。また、産学官民の連携によりG空間EXPO2023を令和5年11月に開催するなど、知識の普及、人材の育成等を推進した。さらに、令和6年能登半島地震の発生に伴う対策である「被災者の生活となりわい支援のため

18 Mobile Mapping System(移動計測車両による測量システム)の略

19 <https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>

のパッケージ」として、復旧事業に当たって必要となる位置情報を早期に提供できるよう、復旧測量等を行うとともに、地理空間情報の整備を進めた。

- (3) 令和5年度末までに全国約200都市の3D都市モデルを整備・オープンデータ化した。また、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化のエコシステムの構築を目指し、データ整備の効率化・高度化のための技術開発、ユースケース開発、コミュニティ支援等に取り組んだ。

### 第3節 土地に関する登記制度の整備

- (1) 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、法務局地図作成事業を重点的かつ集中的に行った。
- (2) 筆界特定制度により、紛争が生じている土地の筆界を特定した。
- (3) 「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記が未了となっている土地について、当該土地の相続人の探索や登記手続の簡略化等により、更なる相続登記の促進を図った。
- (4) 「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」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土地の解消作業を進めた。  
(再掲)
- (5) 相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減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」が令和3年4月に成立・公布され、相続登記の申請義務化関係の改正について、令和6年4月1日に施行されることとなった。必要な省令等の整備や新たな制度の内容の周知等、施行に向けた準備を進めた。
- (6) 不動産登記を中心にした登記簿と他の公的機関の台帳等との連携により、個人情報の適正な取扱いを確保しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指し、検討を進めた。

### 第4節 不動産取引情報の推進等

- (1) 地価公示は、正常な価格を公示することにより、一般の土地取引価格に対して指標を与え、不動産鑑定評価の規準及び公共事業用地取得価格の算定の規準となるなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。また、「土地基本法」(平成元年法律第84号)第17条により、相続税評価額や固定資産税評価額の基準ともなっており、土地価格に関する制度インフラとしての役割を果たしている。令和6年地価公示においては、全国26,000地点の標準地について実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。また、令和5年都道府県地価調査について、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を公表した。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80地区について、四半期ごとの地価動向の公表を「地価LOOKレポート」として行った。
- (2) 不動産取引価格等の調査は、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市を中心に開始し、現在は全国に拡大して実施している。調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立つとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類(土地、土地と建物、中古マンション等、農地、林地)別に所在地(大字又は町名まで)、不動産取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期別に取りまとめ、ウェブサイト(土地総合情報システム)を通じて公表しており、令和5年度も、取引価格

等の調査を実施し、得られた情報を公表した。平成18年4月の公表開始から令和6年3月末までの提供件数は約517万件となった。

また、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情報を同じ地図上に重ね合わせて表示することができる新システム(不動産情報ライブラリ)を令和6年度から公開するため、当該システムの設計・構築を進めた。

(3) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図るため、以下の取組を行った。

① 不動産価格指数(住宅・商業用不動産)を、令和4年度と同様の頻度で公表した。

② 現在、試験運用を行っている不動産価格指数(商業用不動産)について、国際通貨基金(IMF<sup>20</sup>)等の国際機関の動向を踏まえた検討等を行った。

③ 既存住宅販売量指数、法人取引量指数とともに四半期に一度の頻度で公表した。

(4) 不動産鑑定評価の信頼性を更に向上させるため、不動産鑑定業者に対し、法令及び不動産鑑定評価基準の遵守状況を検査する立入検査等を内容とする鑑定評価モニタリングを実施した。

(5) 適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、以下の措置を実施した。

① 固定資産税における土地の評価について、地価公示価格等の7割を目途としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。

② 土地の相続税評価について、評価時点を1月1日、評価割合を地価公示価格水準の原則8割としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。

## 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等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した。

## 第4章 土地に関する施策の総合的な推進

「土地基本法」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」(令和3年5月28日閣議決定)の令和6年の変更に向け、国土審議会土地政策分科会企画部会において、土地基本方針関連施策の評価・検証及び今後の土地政策の方向性等を検討した。

### 第1節 国・地方公共団体の連携協力

- (1) 産学官金からなる地域の関係者の連携の場を構築する地域プラットフォームの形成に向けて、令和8年度までに全都道府県への展開を図ることを目標に、都道府県や地域金融機関との個別対話に取り組んだ。あわせて、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ほかに、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の案件形成を促した。また、PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みである優先的検討規程の策定と運用の定着を図るため、地方公共団体との個別対話に取り組んだ。(再掲)
- (2) 所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理のために、市町村をはじめとする地域の関係者が行う「所有者不明土地法」に基づく取組に対し、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制度の周知・普及を図った。また、ガイドラインや手引きの改訂を行うとともに、モデル調査を通じた活動費への助成等により先進的な取組を支援した。これらの取組もあり、平成30年11月の施行以降、同法に基づく地域福利増進事業の裁定は3件、「土地収用法」の特例の利用は8件(令和6年2月末時点)、土地所有者等関連情報の利用及び提供は2,199件(令和5年12月末時点)行われた。そのほか、法務局・地方法務局においては、「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記がされていない土地の解消作業を進めた。(再掲)

### 第2節 関連分野の専門家等との連携協力

- (1) 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った。
- (2) 地籍調査の円滑な推進のため、制度や手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等を支援した。(再掲)

### 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

度等を紹介した。人口減少時代における土地に対する国民の関心の低下に加え、民事基本法制の見直し等により相続登記の義務化をはじめ土地の適正な利用・管理のための制度が整備されていく中で、国民が身近な土地について考え、制度に関する理解を深めるきっかけとなるよう、「土地月間作品コンテスト」を実施し、受賞作品を表彰<sup>21</sup>した。また、土地所有者向けに土地に関連する法律の概要や相談窓口等をまとめた土地読本を作成・配布するなど、広報活動を強化した。

【ポスター・絵手紙部門】



ポスター  
作者/小川 優さん  
【兵庫県】



優秀賞

ポスター  
作者/中山 路子 さん  
【静岡県】



こども特別賞

ポスター  
作者/松原 瑛人 さん  
【鳥取県】



こども特別賞

絵手紙  
作者/吉田 みさき さん  
【京都府】



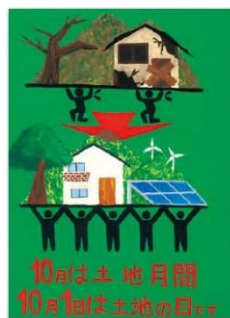
チカコウジくん特別賞  
(公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会)



絵手紙  
作者/加古 瑠莉那 さん  
【茨城県】



地籍の匠特別賞  
(一般社団法人 日本国土調査測量協会)



ポスター  
作者/山田 佳穂莉 さん  
【福井県】



土地を測りま賞  
(一般社団法人 全国測量設計業協会連合会)



絵手紙  
作者/武貞 義郎 さん  
【兵庫県】

【エッセイ部門】



佐々木 祥子さん【福岡県】  
「変わりゆくもの、変わらないもの」



野見山 洋実さん【東京都】「秘密基地と登記」



丸山 夏椿さん【茨城県】「土地の記憶」  
芹澤 暁子さん【埼玉県】「私が育った住宅街」

21 土地月間作品コンテストの受賞作品は、以下の国土交通省ホームページに掲載  
[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk2\\_000001\\_00018.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00018.html)



## 第4節 資金・担い手の確保

- (1) 令和4年の「所有者不明土地法」の改正により創設された所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度や、所有者不明土地対策計画に基づく事業に対する補助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した。
- (2) 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、MINTO機構の支援業務を推進した。具体的には、同機構が地域金融機関と共同で設立するまちづくりファンドを通じて、一定のエリア内において連鎖的に行われるリノベーション事業を支援した。また、地域金融機関等とともに出資等を通じて老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を支援するファンドを立ち上げ、アフターコロナに対応したまちづくりを支援した。  
(再掲)
- (3) 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、制度の活用を促進した。(再掲)

## 第5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

津波災害対策等の推進のため、以下の施策を実施した。

- (1) 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、共同施設の整備等を支援した。
- (2) 福島県の原子力災害被災市町村において、福島復興再生拠点整備事業により、再生・復興の拠点となる市街地の形成を支援した。

### 2 農地関連施策

「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、令和6年3月19日見直し）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した。また、地域の農業基盤の復興方針を踏まえ、農業基盤整備等に必要な計画策定を支援した。

### 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した。これまでに、岩手県の12市町村、宮城県の15市町、福島県の13市町村において、復興整備協議会が組織され、そのうち岩手県の12市町村、宮城県の14市町、福島県の13市町村において、復興整備計画が公表された（令和5年12月末時点）。

## 第2節 住宅関連施策

### 1 災害公営住宅等の供給の支援

- (1) 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講じた。
- (2) 福島第一原子力発電所事故に係る対応として、避難指示区域に居住していた方々（避難者や帰還者）に対して、地方公共団体が災害公営住宅を供給しており、その整備や家賃低廉化等に係る費用に対する支援及び入居者資格や譲渡に係る特例措置を講じた。

### 2 個人の住宅再建等への支援

- (1) 被災者の住宅再建等を支援するため、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）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ったほか、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

施した。

- (2) 住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対して、最長5年の払込みの猶予・返済期間の延長や、猶予期間中の金利の引下げ措置を実施し、支援した。
- (3) 勤労者財産形成持家融資について、被災した勤労者が住宅の取得、補修のために勤労者財産形成持家融資を新たに受ける場合に、金利の引下げや元金据置期間を設定することができる特例措置を実施するとともに、既に勤労者財産形成持家融資を受けて返済中の勤労者に対し、罹災の程度に応じて、返済猶予、返済猶予期間中の金利の引下げ、返済期間の延長等の措置を実施した。

## 第3節 被災自治体による土地活用の取組の推進

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、ハン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支援した。

## 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、法務局地図作成事業を実施した。

### 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、宮城県、福島県及び仙台市の求めに応じて、土地取引の登記情報を福島県及び仙台市に、取引価格情報を宮城県、福島県及び仙台市に提供した。

## 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・復興に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講じた。

### 1 国税関係

- (1) 住宅の再取得等に係る住宅ローン控除の特例措置(所得税)
- (2) 被災市街地復興土地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の課税の特例措置(所得税、法人税)
- (3) 被災者が取得した住宅取得等資金に係る特例措置(贈与税)
- (4) 被災した建物の建替え等に係る免税措置(登録免許税)
- (5) 被災した建物の代替建物の取得等に係る不動産の譲渡に関する契約書等の非課税措置(印紙税)
- (6) 特定住宅被災市町村の区域内の土地等を地方公共団体等に譲渡した場合の2,000万円特別控除(所得税、法人税)

等

## 2 地方税関係

- (1) 被災住宅用地に係る特例措置(固定資産税、都市計画税)
- (2) 被災代替住宅用地等の特例措置(固定資産税、都市計画税)
- (3) 被災代替家屋等の特例措置(固定資産税、都市計画税)
- (4) 被災代替家屋等の取得に係る特例措置(不動産取得税)
- (5) 被災代替家屋の敷地の用に供する土地等の取得に係る特例措置(不動産取得税)

等