

# 土地利用を巡る状況

---

平成27年12月17日  
土地・建設産業局

1. 土地政策の基本的方向性に関する議論の前提	1
(1) 人口・世帯数の変化	
(2) 地価の変動	
(3) 国土形成計画等の概要	
2. 社会資本のストック効果を最大限発揮させるための土地利用上の課題例	11
(1) 物流施設の立地に伴う課題	
(2) 農業的土地利用との調和	
3. 「賢い土地利用」を考える上での課題例	19
(1) 災害リスクの高い地域への対応	
(2) 低・未利用ストックへの対応	
(3) 農業的土地利用の課題	
4. 土地・不動産関連のビックデータ等の活用	36
5. プロフェッショナルの能力や経験の活用等	41
6. その他	46

# 1. 土地政策の基本的方向性に関する議論の前提

(1) 人口・世帯数の変化

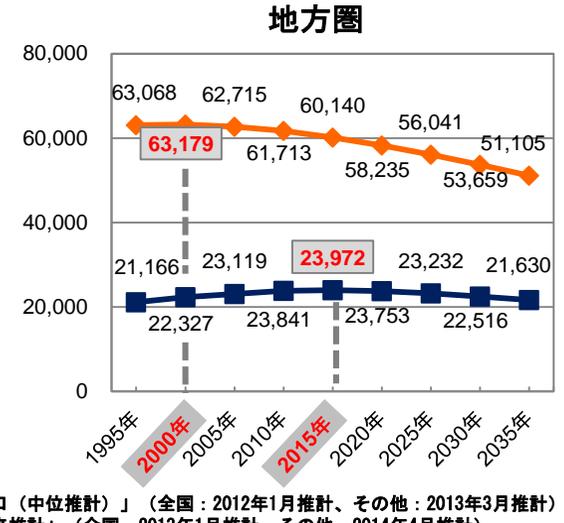
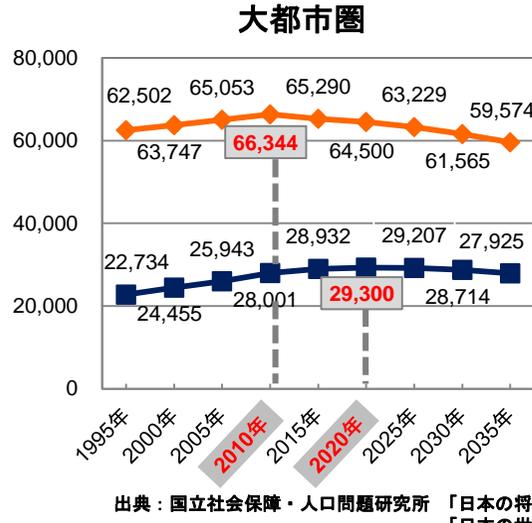
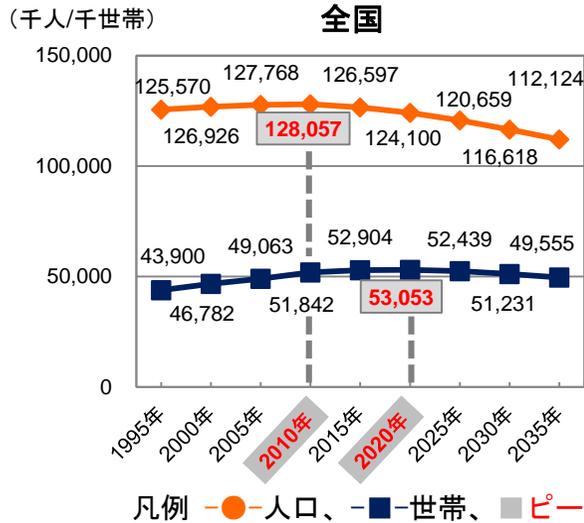
(2) 地価の変動

(3) 国土形成計画等の概要

# (1)人口・世帯数の変化

- 我が国の人口は、大都市圏・地方圏ともにピークを迎え、減少局面にあり、全国的な開発圧力は弱まっている
- 世帯数は、地方圏では減少局面を迎えているものの、大都市圏では2020年までは微増となり、大都市圏を中心にしばらく宅地需要が増加し続ける地域もある見込み

人口・世帯数の推移と将来推計



出典：国立社会保障・人口問題研究所 「日本の将来推計人口（中位推計）」（全国：2012年1月推計、その他：2013年3月推計）  
「日本の世帯数の将来推計」（全国：2013年1月推計、その他：2014年4月推計）

世帯数のピーク年度の予測

H27以前

北海道・東北地方：北海道、青森県、岩手県、秋田県、山形県、福島県  
 関東地方：茨城県、栃木県、群馬県  
 中部地方：山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県  
 近畿地方：奈良県、和歌山県、三重県  
 中国地方：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県  
 四国地方：徳島県、香川県、愛媛県、高知県  
 九州・沖縄地方：佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

H28以降

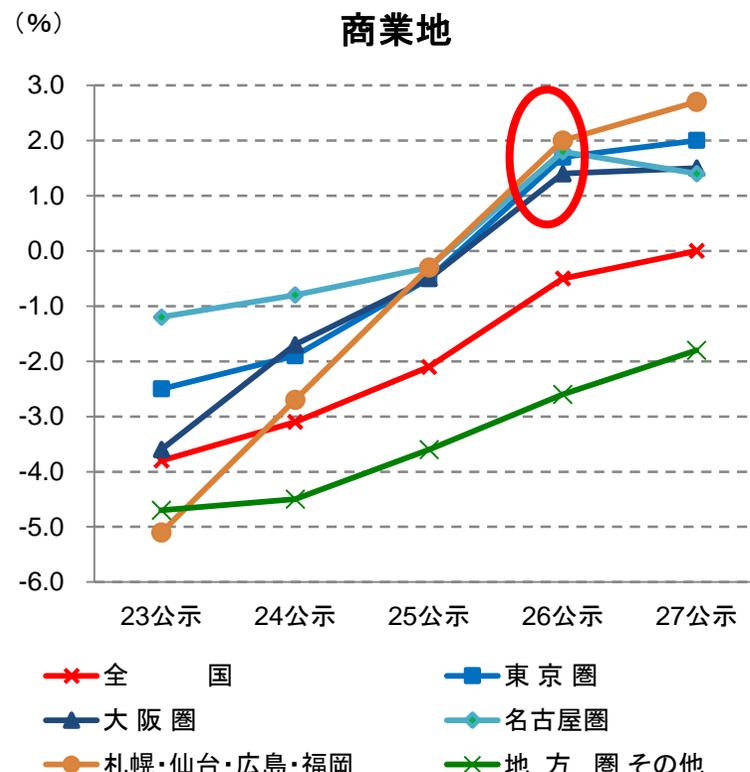
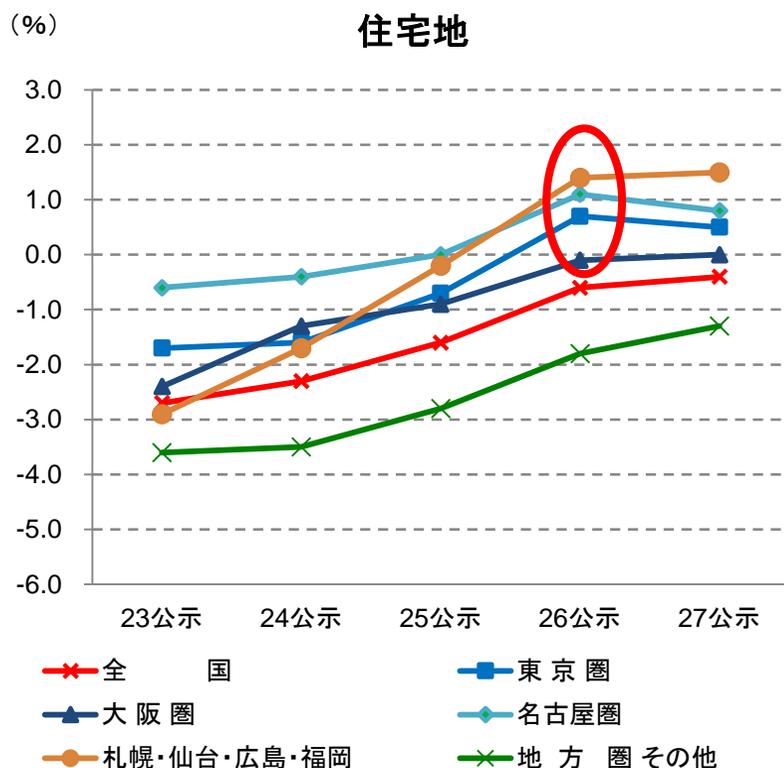
H32までに世帯数のピークを迎える都道府県	H33以降に世帯数のピークを迎える都道府県
北海道・東北地方：宮城県	関東地方：東京都、神奈川県
関東地方：埼玉県、千葉県	中部地方：愛知県
近畿地方：京都府、大阪府、兵庫県	近畿地方：滋賀県
九州・沖縄地方：福岡県	九州・沖縄地方：沖縄県

注：下線部は大都市圏に属する都道府県を指す。

出典：日本の世帯数の将来推計(全国:2013年1月推計、その他:2014年4月推計)【国立社会保障・人口問題研究所】

# (2)地価の変動／地価変動率の推移

- 過去5年間に於ける地価の対前年平均変動率は、全体として見れば、改善・下げ止まり傾向
- 三大都市圏や札幌・仙台・広島・福岡では住宅地、商業地ともにH26年から上昇に転じている（図中の赤枠）
- その他の地方圏では下落幅は縮小しつつあるものの依然として下落傾向



※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を含む市区町村の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成市街地及び近郊整備地を含む市区町村の区域

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

地方圏その他：三大都市圏、札幌市、仙台市、広島市、福岡市を除く市町村の区域

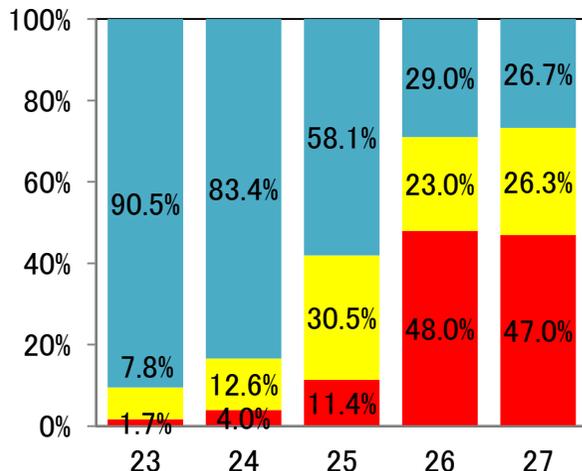
※地価公示：毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するもの

出典：平成27年版土地白書

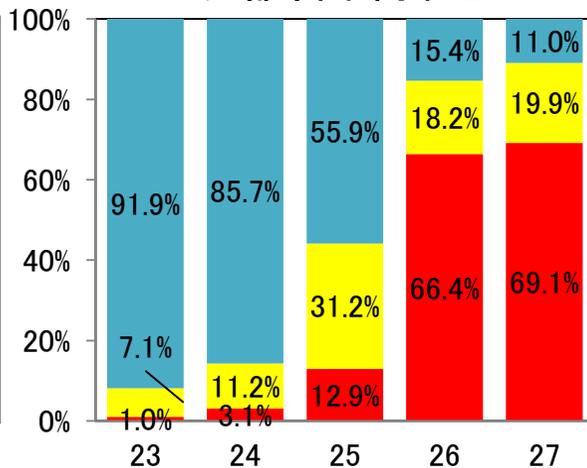
# (2)地価の変動／上昇・横ばい・下落の地点数の推移

- 近年、三大都市圏では住宅地・商業地ともに地価の上昇・横ばい地点が多数を占める一方、地方圏では下落地点が多数を占めている
- 東京圏、地方圏の商業地についてみると、東京23区や県庁所在地等中心部ほど上昇地点が多い傾向

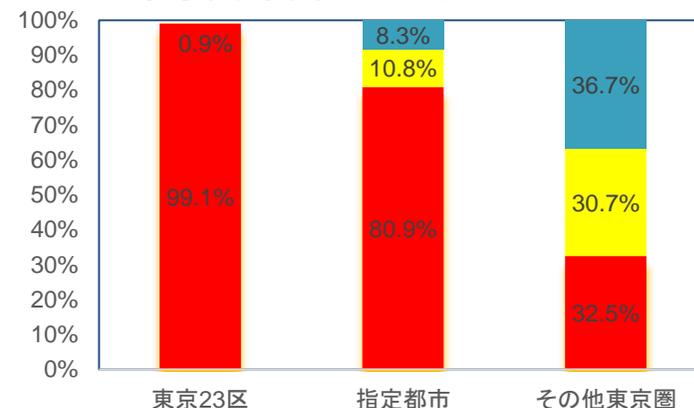
### 三大都市圏・住宅地



### 三大都市圏・商業地

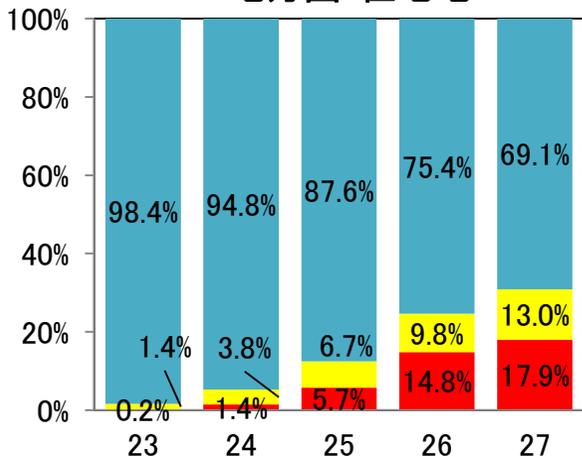


### 東京圏・商業地・地域別 (H26)

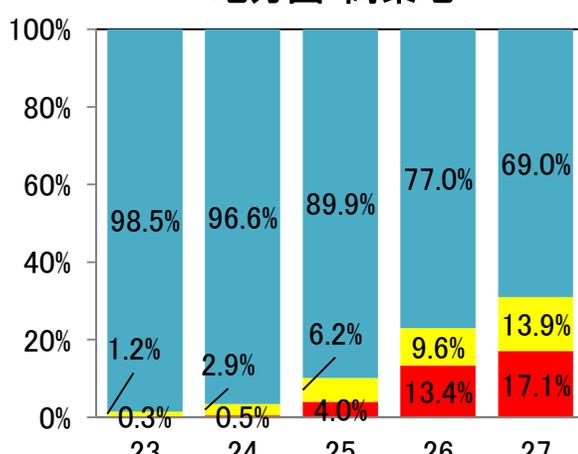


指定都市:さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、相模原市  
 その他東京圏:東京圏の内、東京23区及び指定都市を除いた地域

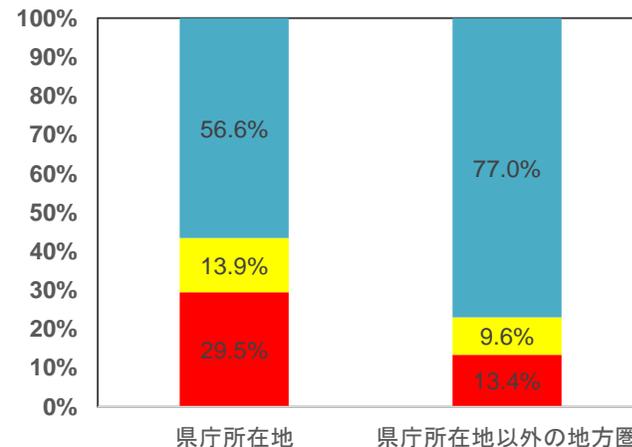
### 地方圏・住宅地



### 地方圏・商業地



### 地方圏・商業地・地域別 (H26)



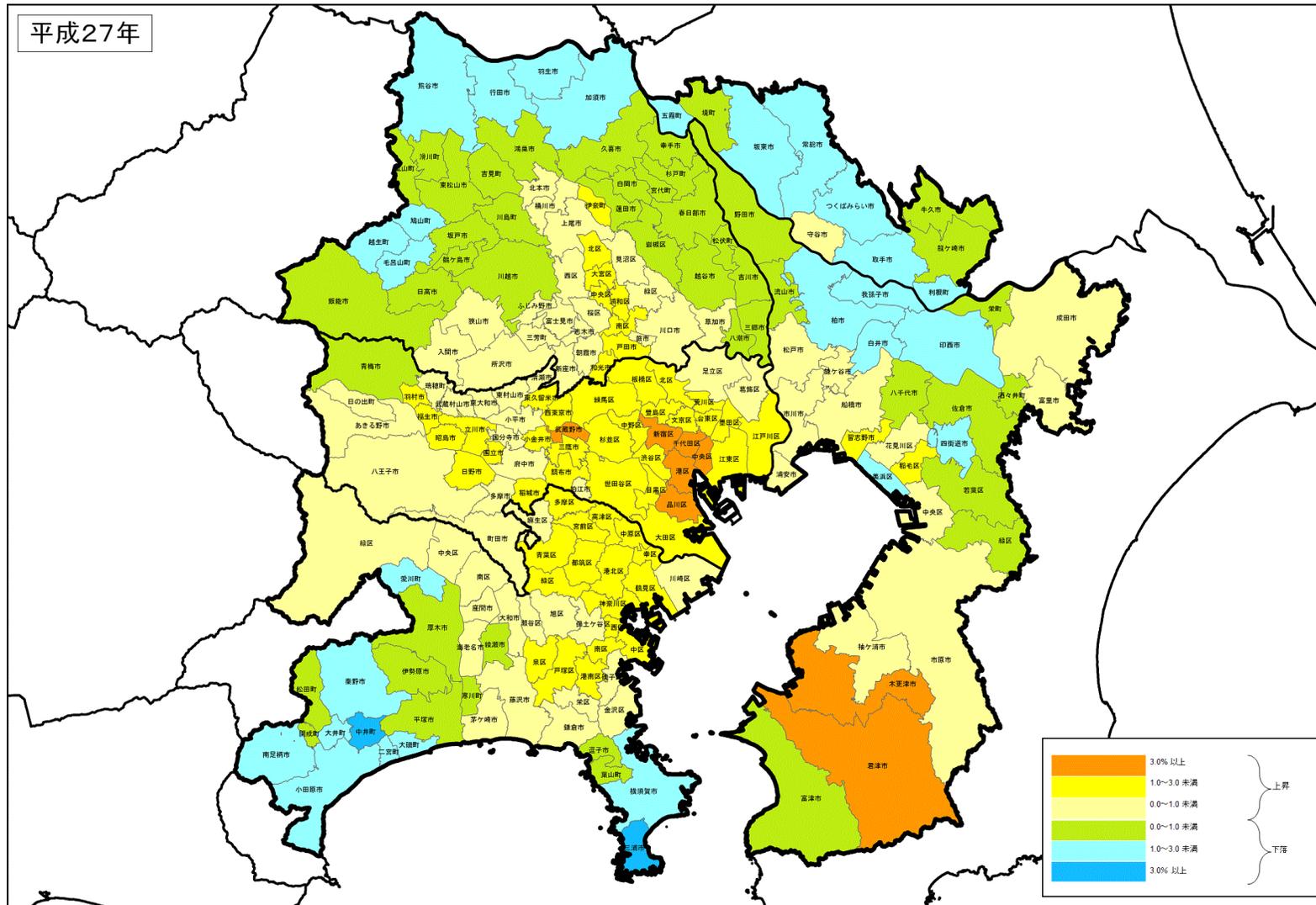
資料:平成26年版土地白書より作成

※各図中 赤色が上昇、黄色が横ばい、水色が下落地点

# (2)地価の変動／東京圏の地価動向

○ 東京圏の住宅地についても、東京23区や指定都市を中心に上昇している

東京圏における市区町村別の対前年平均変動率(住宅地 H26年⇒H27年)



# (2)地価の変動／主な上昇地点の特徴

- 過去5年間の地価公示において、各年の住宅地・商業地別の上昇率トップ10となった地点をプロット（重複あり）
- 地価が上昇した主な理由は、インフラ効果、震災復興需要、外需取り込み、観光需要、内需拡大など

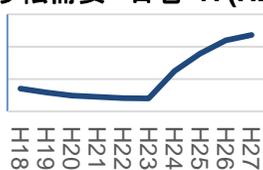
## 外需取り込み

外資によるリゾート開発等  
倶知安-3(H24)



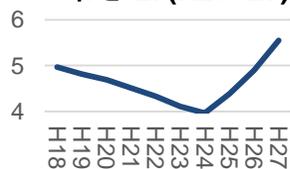
## 震災復興需要

高台への津波被災者の  
移転需要 石巻-17(H24~26)



## 震災復興需要

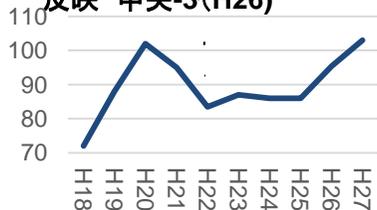
原発事故被災者の需要等  
いわき-27(H25~27)



## 住宅地

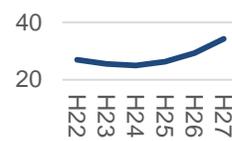
## 内需拡大

東京五輪開催決定に伴い、  
好調なマンション分譲市況を  
反映 中央-3(H26)



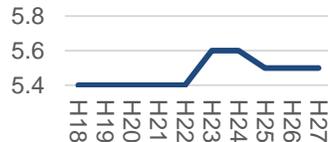
## インフラ効果

北陸新幹線開業  
金沢5-13(H26/27)



## 観光需要

地域資源をアピールした集客  
効果 境港5-1(H23)



## インフラ効果

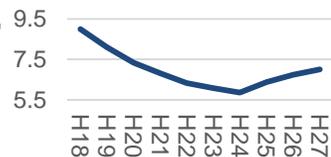
九州新幹線の全線開業等  
博多5-6(H24)



## 商業地

## 震災復興需要

石巻5-1(H25)



## 観光需要

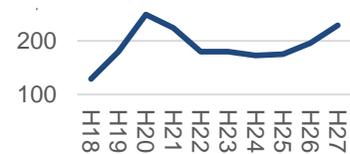
## 内需拡大

ブランド店集積、観光客・店舗売  
上高増加等 中央5-22(H27)



## インフラ効果

再開発やリニア着工等による発展期待  
名古屋中村5-11(H26/27)



資料：国土交通省作成

※連続して上昇率トップ10入りした地点があるため、過去5年間で上昇率トップ10入りした地点は住宅地で計38地点、商業地で計42地点

※図中のグラフは各地点における公示地価の動き。単位は万円/m<sup>2</sup>。

# (3)国土形成計画(平成27年8月閣議決定)の概要

- 国土形成計画法に基づき、国土の利用、整備及び保全を推進するために定められる総合的かつ基本的な計画
- 平成27年8月に閣議決定された第2次計画においては、「対流促進型国土」の形成を図ることと、その実現のための国土構造として「コンパクト+ネットワーク」の形成を進めることとしている (計画期間:平成27年~平成37年)

- ①安全で、豊かさを実感することのできる国 ②経済成長を続ける活力ある国 ③国際社会の中で存在感を発揮する国

## 国土を取り巻く時代の潮流と課題

- ・急激な人口減少、少子化
- ・異次元の高齢化の進展
- ・変化する国際社会の中で競争の激化
- ・巨大災害の切迫、インフラの老朽化
- ・食料・水・エネルギーの制約、地球環境問題
- ・ICTの劇的な進歩等技術革新の進展

## 国民の価値観の変化

- ・ライフスタイルの多様化 (経済志向、生活志向)
- ・共助社会づくりにおける多様な主体の役割の拡大・多様化
- ・安全・安心に対する国民意識の高まり

## 国土空間の変化

- ・低・未利用地や荒廃農地、空き家、所有者の把握が難しい土地等の問題顕在化
- ・森林の持続的な管理
- ・海洋環境及び海洋権益の保全、海洋資源の利活用、離島地域の適切な管理

## 国土の基本構想

### 「対流促進型国土」の形成:「対流」こそが日本の活力の源泉

- ・「対流」とは、多様な個性を持つ様々な地域が相互に連携して生じる地域間のヒト、モノ、カネ、情報の双方向の活発な動き
- ・「対流」は、それ自体が地域に活力をもたらすとともに、イノベーションを創出
- ・地域の多様な個性が対流の原動力であり、個性を磨くことが重要

### 「対流促進型国土」を形成するための重層的かつ強靱な「コンパクト+ネットワーク」

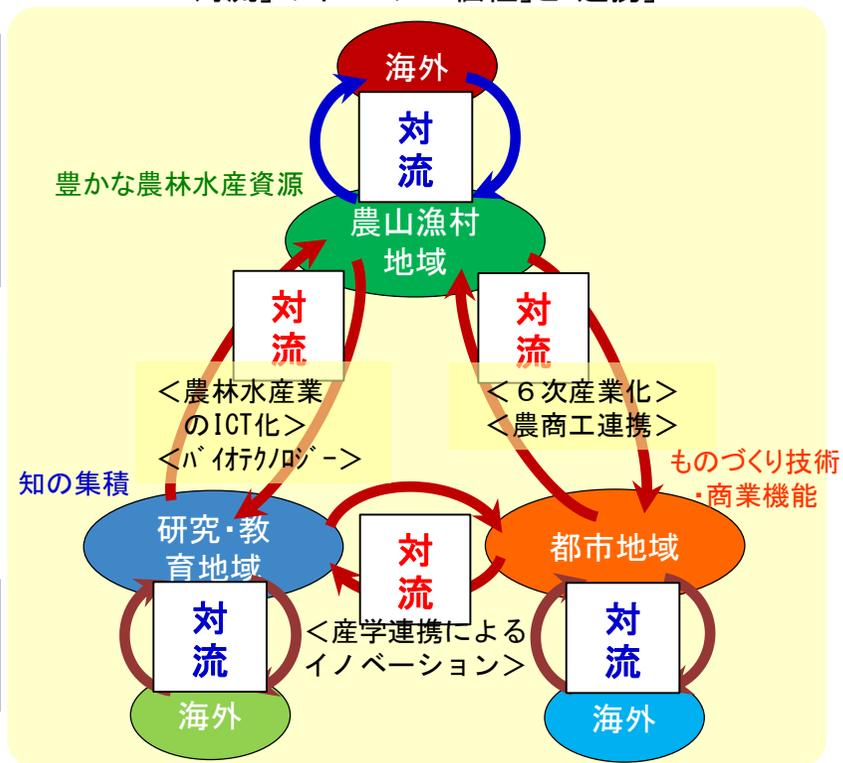
- ・「コンパクト」にまとめ、ネットワークでつながる
- ・医療、福祉、商業等の機能をコンパクトに集約
- ・交通、情報通信、エネルギーの充実したネットワークを形成
- ・人口減少社会における適応策・緩和策を同時に推進

### 東京一極集中の是正と東京圏の位置付け

- ・東京一極滞留を解消し、ヒトの流れを変える必要
- ・魅力ある地方の創生と東京の国際競争力向上が必要

### 都市と農山漁村の相互貢献による共生

「対流」のイメージ:「個性」と「連携」



# (3)国土利用計画(平成27年8月閣議決定)の概要

- 国土利用計画法に基づき、国土形成計画と相まって、国土の利用に関して全国的な見地から必要な基本事項を定める計画
- 平成27年8月に閣議決定された第5次計画においては、国土の利用区分ごとの規模の目標について、「宅地」は平成37年の規模を平成24年の規模と同程度とすることが示されている（計画期間：平成27年～平成37年）

## 1. 国土利用をめぐる基本的条件の変化

### 1. 本格的な人口減少社会における国土の適切な管理のあり方を構築

人口減少下においては、都市的土地需要のみならず、全体として土地需要が減少し、国土の利用と管理が縮小するおそれ

### 2. 持続可能で豊かな生活の基盤として、自然が持つ多様な機能を活用

自然環境の悪化により、生態系のもつ食料・水の供給などの生態系サービスを維持できないおそれ

### 3. 巨大災害等に対応するため、安全を優先的に考慮する国土利用へ転換

東日本大震災等の経験から居住地や公共施設の立地等、国土利用面の安全の重要性を認識

## 2. 国土利用の基本方針

「適切な国土管理を実現する国土利用」、「自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用」、「安全・安心を実現する国土利用」の3つを基本方針とし、国土の安全性を高め、持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指す。

### 適切な国土管理を実現する国土利用

- 都市的土地利用
  - ・都市のコンパクト化に向けた居住、都市機能等の中心部や生活拠点等への誘導 等
- 農林業的土地利用
  - ・農業の担い手への農地の集積・集約、荒廃農地の発生抑制
  - ・国土保全等に重要な役割を果たす森林の整備・保全
- 健全な水循環の維持又は回復 等

### 自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用

- 自然環境の保全・再生・活用
  - ・優れた自然条件を有している地域等を核とした生態系ネットワークの形成
  - ・自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラ等の取組の推進による地域の魅力等の向上
- 地域の個性ある景観の保全・再生・創出 等

### 安全・安心を実現する国土利用

- 安全を優先的に考慮する国土利用
  - ・地域の実情等を踏まえ災害リスクの高い地域の土地利用を段階的に制限
- 国土の安全性の総合的な向上
  - ・経済社会上重要な諸機能の適正な配置やバックアップの推進。交通・エネルギー・ライフライン等の多重性・代替性 等

今後、人口減少、高齢化、財政制約等が進行する中で、このような取組を進めるには、

#### ○ 複合的な施策の推進

- ・自然環境の再生と防災・減災を共に促進させる取組など複合的な効果をもたらす施策を積極的に推進
- ・国土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても国土の適切な管理を行う

#### ○ 国土の選択的な利用

- 適切な管理を続けることが困難な中山間地域の荒廃農地などについては、
- ・管理コストを低減させる工夫とともに、
- ・森林等新たな生産の場としての活用や過去に損なわれた自然環境を再生するなど新たな用途を見出すことで国土を荒廃させず、むしろ国民にとってプラスに働くような最適な国土利用を選択



↑ 遊水地として治水機能を確保すると共に、水質改善や生態系保全にも寄与(渡良瀬遊水地)

## 4. 必要な措置の概要

- 土地利用基本計画を活用し、市町村の意向を十分踏まえた都道府県の土地利用の総合調整の積極的推進
- 所有者の所在の把握が難しい土地の増加の防止や円滑な利活用に向けた現場の対応を支援するための方策の検討
- 都市の低・未利用地や空き家等の有効活用を通じて、自然的土地利用等からの転換を抑制
- 災害リスクの高い地域の把握・公表や法に基づいた規制区域の指定の促進
- 地籍調査の計画的な実施。特に、南海トラフ地震等の想定地域や山村部での重点的実施
- 各種指標等を活用し、計画推進上の課題を把握。計画が目的を達するよう効果的な施策を講じる

## 3. 国土の利用区分ごとの規模の目標

		平成24年	平成37年	構成比 (%)	
		(万ha)	(万ha)	24年	37年
農地	455	440	12.0	11.6	
森林	2,506	2,510	66.3	66.4	
原野等	34	34	0.9	0.9	
水面・河川・水路	134	135	3.5	3.6	
道路	137	142	3.6	3.8	
宅地	190	190	5.0	5.0	
住宅地	116	116	3.1	3.1	
工業用地	15	15	0.4	0.4	
その他の宅地	59	59	1.6	1.6	
その他	324	329	8.6	8.7	
合計	3,780	3,780	100.0	100.0	
(参考)					
人口集中地区(市街地)	127	121	-	8	

# (3) 国土利用計画で指摘された土地利用の課題

- 国土計画において、大都市、地方都市・大都市郊外、農山漁村ごとの土地利用の課題が整理されている

## 大都市

- ・ 国際競争力強化の観点から、大街区化等により必要な業務機能が集約できるよう**土地の有効利用・高度利用**
- ・ 海外からも人や企業を呼び込む**魅力ある都市空間の形成**に向けた基盤整備、良好な業務空間、居住空間の確保、魅力あるにぎわい空間の形成、**国内外との良好なアクセス交通の確保**
- ・ うるおいのある都市空間の形成や熱環境改善等の観点から**緑地・水面等の自然環境を確保、改善**

## 共通

- ・ 密集市街地等や地下空間の安全性の向上、諸機能の分散配置やバックアップの整備、地域防災拠点の整備、オープンスペースの確保、交通・エネルギー・ライフラインの多重性・代替性の確保（**都市防災**）
- ・ 健全な水循環の維持又は回復、資源・エネルギー利用の効率化
- ・ 美しく良好なまちなみ**景観の形成**、豊かな居住環境の創出、緑地及び水辺空間による生態系ネットワークの形成

## 地方都市・大都市郊外

- ・ 人口減少下においても必要な都市機能の確保、環境負荷の少ない**安全で暮らしやすい都市の形成**、中心市街地の活性化
- ・ 都市機能や居住の中心地や生活拠点等への**集約化**、郊外に拡大した市街地の集約、**低・未利用地や空き家等の有効利用**
- ・ 災害リスクの高い地域への**都市化の抑制**や主要な都市機能が災害リスクの高い場所に立地している場合の安全性の向上や**安全な地域への集約**
- ・ **集約化する地域の外側**についても、公共サービスのあり方や土地利用等について**地域の状況に応じた対応**
- ・ 集約化した都市間のネットワークの充実による複数の都市や周辺の農産漁村の相互の**機能分担**、**対流促進を通じた効率的な土地利用**
- ・ 既存の**低・未利用地の再利用の優先**と農林業的土地利用、自然的土地利用からの転換の抑制

## 農山漁村

- ・ 地域特性を踏まえた良好な生活環境の整備、**6次産業化**などによる農林水産物の高付加価値化や新たな木材需要の創出
- ・ 中山間地域等の集落地域における「**小さな拠点**」の形成
- ・ 健全な水循環の維持又は回復、農業の担い手への**農地集積・集約**、**農地の良好な管理**、野生鳥獣被害への対応、森林資源の循環利用や森林の適切な整備・保全
- ・ 里地里山等の二次的自然に適応した野生生物の生息・生育環境の適切な維持管理、都市との機能分担や地方への移住・二地域居住などの促進
- ・ **農地と宅地が混在する地域**における良好な生産及び生活環境の一体的な形成、地域の状況に応じた**計画的かつ適切な土地利用**

- 社会資本整備重点計画法に基づき、社会資本整備事業を重点的、効果的かつ効率的に推進するために定められる計画
- 平成27年9月に閣議決定された第4次計画においては、社会資本のストック効果が最大限に発揮されるよう、既存施設に係る戦略的メンテナンスと有効活用(賢く使う)に重点的に取り組むとともに、社会資本の目的・役割に応じた選択と集中の徹底を図ることとしている(計画期間:平成27年度～平成32年度)

## 1. 社会資本整備が直面する4つの構造的課題

- (1) 加速するインフラ老朽化
- (2) 脆弱国土(切迫する巨大地震、激甚化する気象災害)
- (3) 人口減少に伴う地方の疲弊
- (4) 激化する国際競争

国土形成計画(平成27年8月14日閣議決定)を踏まえ、その実現に向けて社会資本整備を計画的に実施

## 2. 持続可能な社会資本整備に向けた基本方針

### 社会資本のストック効果の最大化を目指した戦略的インフラマネジメントへ

社会資本のストック効果を最大限に発揮するためのマネジメントを徹底

#### ① 集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス

- ・メンテナンスサイクルの構築による老朽化インフラの安全性の確保
- ・中長期的にトータルコストを削減・平準化(集約化等による規模の適正化を含む)
- ・メンテナンス産業の競争力強化

#### ② 既存施設の有効活用(賢く使う取組)

- ・既存施設の機能の最大化(例:羽田空港における飛行経路見直しによる空港処理能力拡大等)
- ・既存施設の機能の強化・高度化(例:公営住宅における集約等に伴う福祉施設の設置等)
- ・既存施設の多機能化(例:下水処理場の上部空間を活用した発電施設の整備等)

#### ③ 社会資本の目的・役割に応じた選択と集中の徹底(優先度や時間軸を考慮)

##### 安全安心インフラ

南海トラフ・首都直下地震や局地化・集中化・激甚化している雨の降り方への対応等、ハード・ソフトの取組を総動員し、**人命と財産を守る事業に重点化**

##### 生活インフラ

地域生活サービスの持続的・効率的な提供を確保し、**生活の質の向上を図る事業に重点化**

##### 成長インフラ

国際戦略による競争力強化、民間事業者等との連携強化を通じ、**生産拡大効果を高める事業に重点化**

時間軸の明確化

・中長期的(おおむね10～20年)に目指す姿、計画期間中(H32(2020)年度まで)に進める重点施策と実現すべき数値目標等を策定

経済再生と財政健全化

・2017年度の消費増税前後を含め、2020年、そしてそれ以降への安定成長を支え、経済再生と財政健全化に貢献

PPP/PFIの積極活用

### 社会資本整備を支える現場の担い手・技能人材に係る構造改革等

- 地域の守り手である現場の担い手・技能人材の安定的な確保・育成
- 現場の生産性向上による構造改革
- 公共工事の品質確保と担い手確保に向けた発注者による取組の推進
- 社会資本整備に関わる多様な人材の確保・育成(メンテナンス、PPP/PFI等を担う人材)

### 安定的・持続的な公共投資の見通しの必要性

- 過去の公共投資の急激な増減は、様々な弊害(不適格業者の参入やダンピングの多発、人材の離職等)をもたらしてきた
- メンテナンスを含めた社会資本整備を計画的かつ着実に実施し、担い手を安定的に確保・育成するため、持続的な経済成長を支えられるよう、経済規模に見合う公共投資を安定的・持続的に確保することが必要

## 2. 社会資本のストック効果を最大限発揮させるための土地利用上の課題例

- (1) 物流施設の立地に伴う課題
- (2) 農業的土地利用との調和

# (1) 物流施設の立地に伴う課題

- 首都圏では、交通利便性の高さから、東京都心部を通らずに広域移動が可能となる圏央道沿線等において物流施設の立地が進展。その一方で、民間事業者においては大型物流施設の適地確保が課題
- どこに投資対象の「適地」があって、土地利用するためにはどこに相談し、調整を行えば良いか見えにくいという声も

首都圏の物流施設の立地状況（平成25年及び平成26年における新規操業・着工・計画件数）

操業	225件
着工	193件
計画	12件

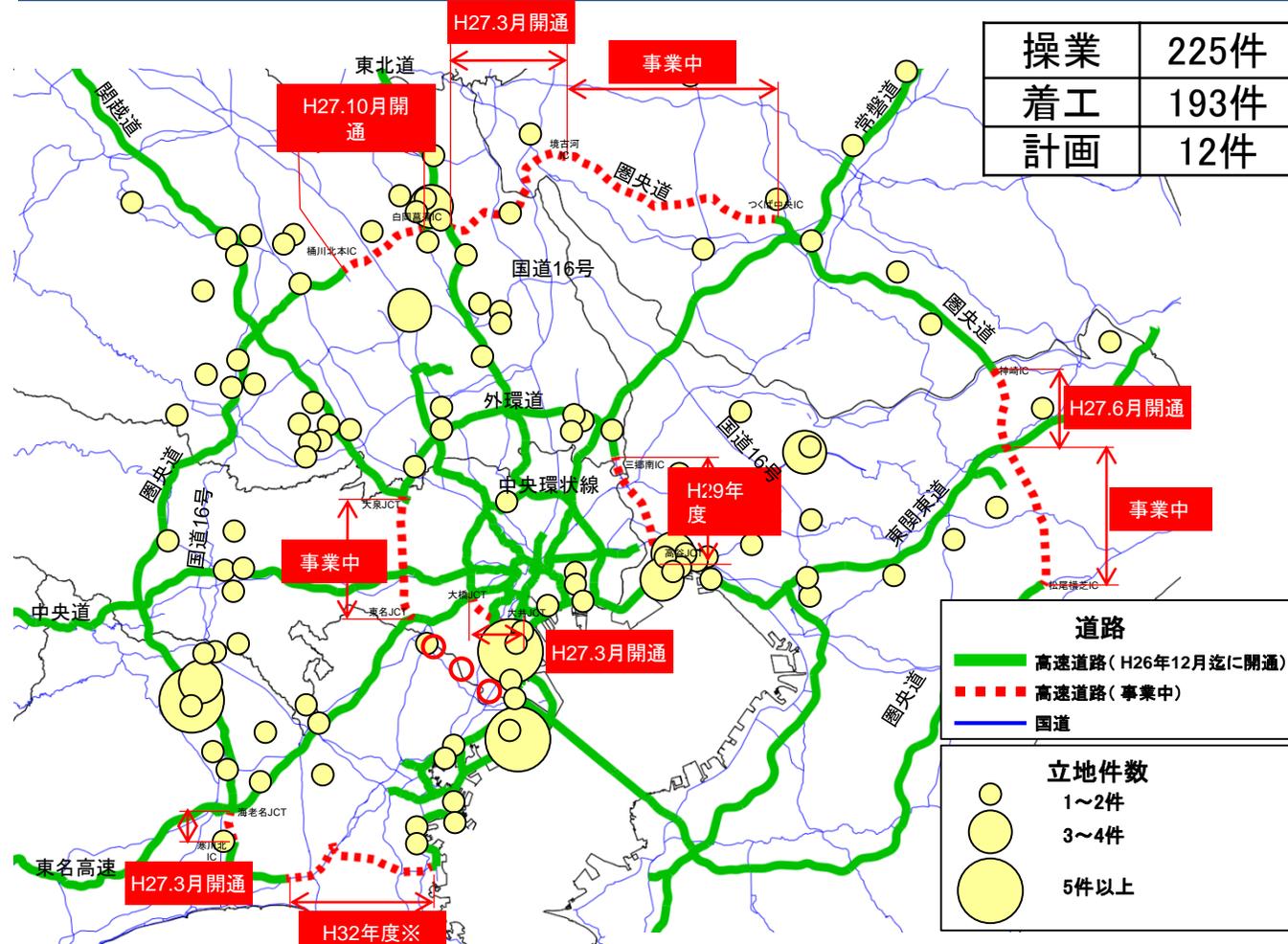
## 大型物流施設の適地確保が課題

物流需要が拡大するなか、都市近郊を中心に大型施設の建設計画が相次いでいる。不動産サービスのCBREによると、首都圏の2015年の賃貸用物流施設（延べ床面積5千平方メートル以上）の新規供給面積は約168万平方メートル強と14年より49%増える見通しだ。

多くの利用企業はトラックが各階に乗り入れて積み荷を揚げ下ろしできるなど最新設備を備えた大型施設を求めている。このため、供給が増えるなかでも14年の首都圏の大型施設の空室率は3.8%と低く、賃料も上昇傾向。「首都圏周辺では空室の少ない状況が続くそうだ」（CBRE）

一方、高速道路のインターチェンジ近くで一定の面積があるといった物流施設の適地は限られる。大和ハウスは千葉県流山市では、不動産仲介大手の東急リバブルや行政等と連携し、耕作放棄地を含む農地の用途転換で用地を確保した。各社による用地争奪戦も激しくなりそうだ。

（日本経済新聞2015年11月6日朝刊）

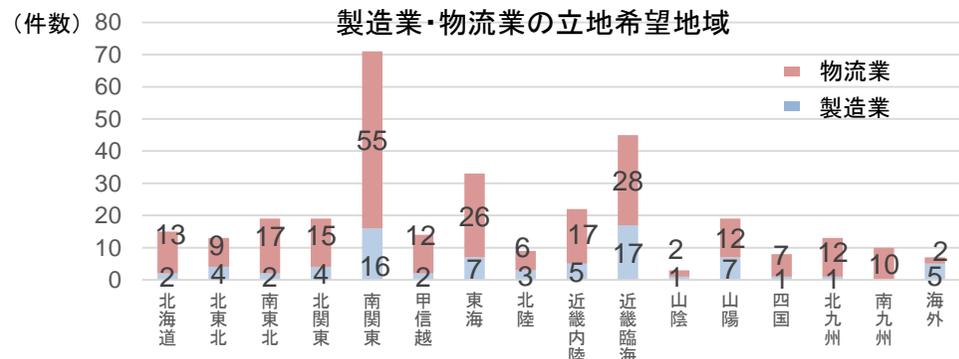
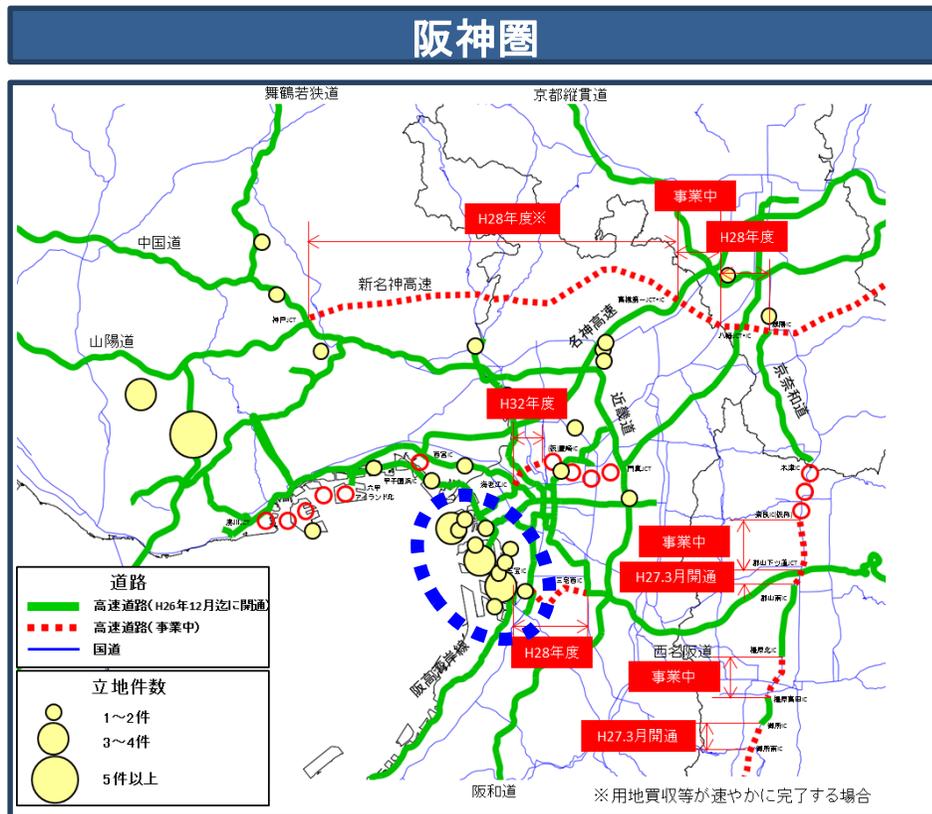
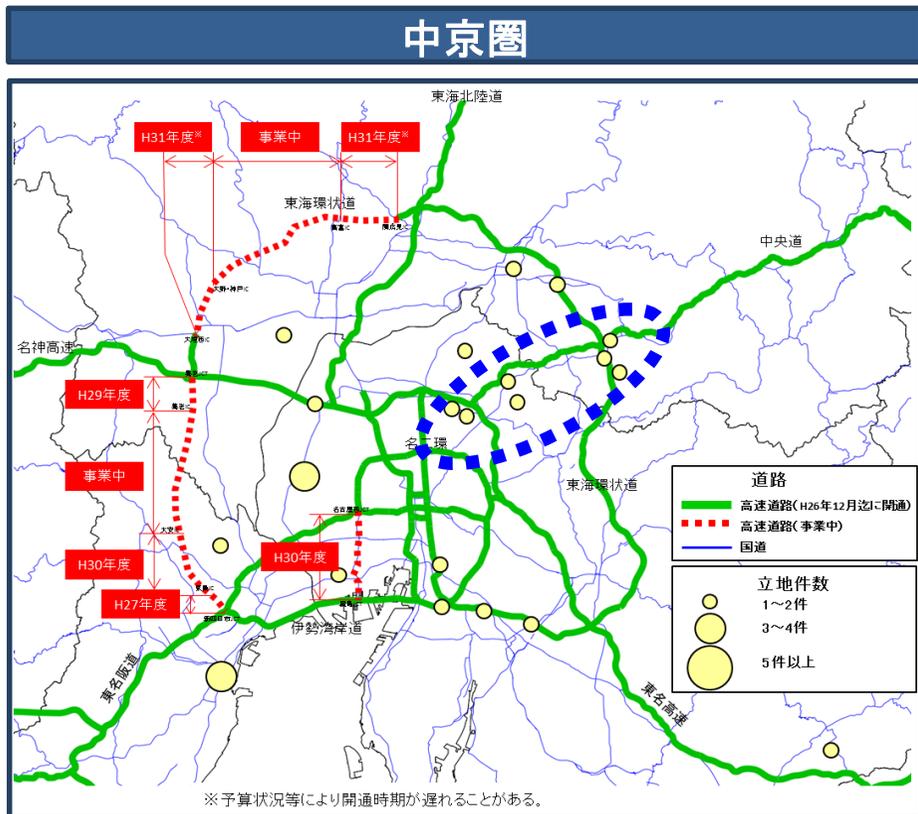


出典：日本立地総覧（2014年版）、（2015年版）  
 社会資本整備審議会道路分科会基本政策部会第11回物流小委員会  
 及び交通政策審議会交通体系分科会物流部会第7回物流体系小委員会合同会議資料

（※）開通時期は、土地収用法に基づく手続きによる用地取得等が速やかに完了する場合

# (2) 物流施設の立地に伴う課題

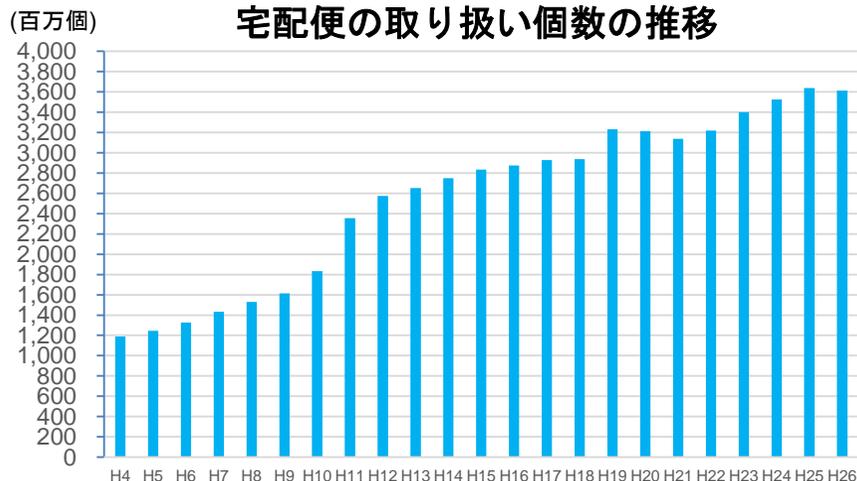
○ 中京圏や阪神圏においても、利便性の高い高速道路沿線や湾岸部への立地が進展してきている



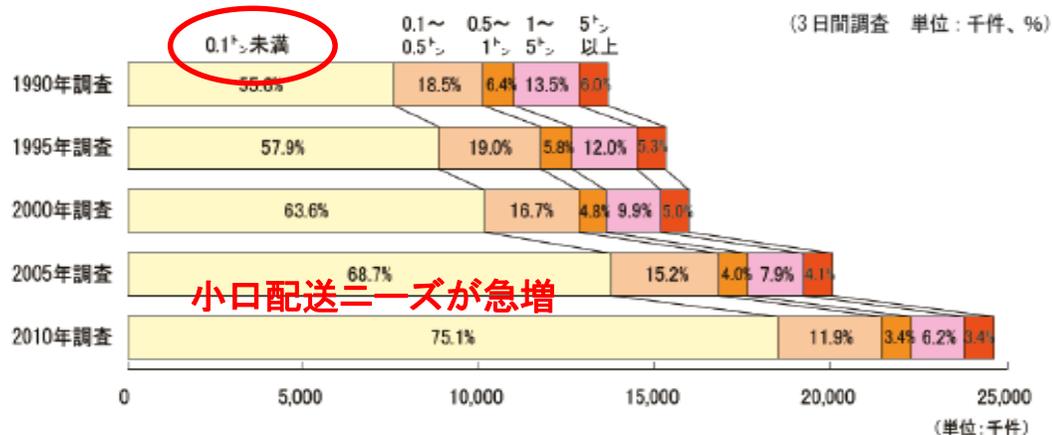
出典：日本立地総覧(2014年版)、(2015年版)  
 社会資本整備審議会道路分科会基本政策部会第11回物流小委員会及び交通政策審議会交通体系分科会物流部会第7回物流体系小委員会合同会議資料

# 参考 物流施設に対するニーズの変化

- 宅配便の取扱個数は急激に増加し、小口配送のニーズが拡大
- 倉庫の着工面積は減少傾向にあったが、近年、持ち直しの動き。物流施設は単に保管のみならず、集配送・流通加工機能を持つものが増加し、機能が高度化



出典：平成26年度宅配便取扱実績(国土交通省)

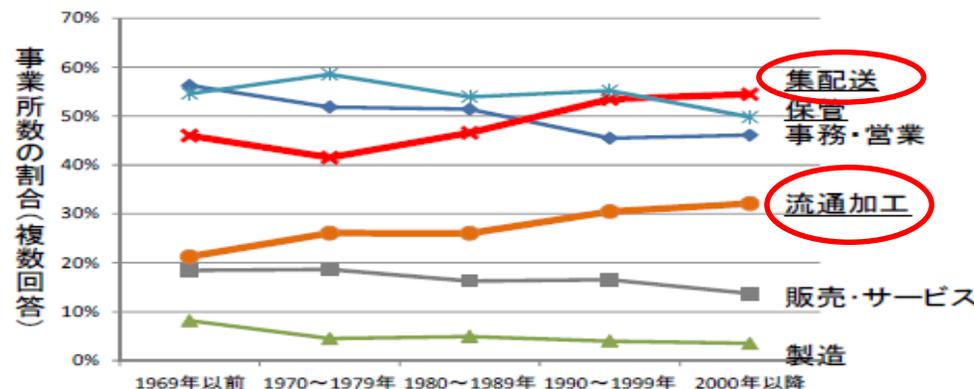


出典：国土交通省「全国貨物純流動調査(物流センサス)」(第9回調査)



出典：平成26年度建築着工統計(国土交通省)

## 開設年代別にみた物流施設の保有機能の割合



出典：第5回東京都市圏物資流動調査結果【速報版】

# (2) 農業的土地利用との調和

- インフラの整備等を契機に地方自治体が企業誘致に乗り出す場面では農業的土地利用との調和が問題になることが多い
- 全国知事会によるアンケートや農水省によるアンケートの結果において、地方自治体からは農地関係法令に関する事務手続きの迅速化や制度改革を求める声がある

## 【全国知事会によるアンケート結果】

- ・全国知事会等が農地制度に関して地方自治体にアンケートを実施
- ・任意抽出された13都道府県、28市町村が回答(H25. 8)

## 【地方自治体からの回答】

・企業誘致の農地転用について、農政局との事前協議に2年間に要し、その間に対象となる農地の一部で相続が発生、用地取得が難航し、転用許可申請にさらに時間を要することとなった。また、この間の経済情勢の悪化による計画中断も懸念された。

・新駅設置に伴う周辺の区画整理について、新駅は位置が決まっており、駅前開発の範囲も既存の河川、国県道などで事実上決まってしまうに関わらず、農振除外のための多くの説明や資料が要求され数年を要した。

・鉄道駅や高速道路ICが整備された場合、その周辺の農地は基盤整備事業受益地であっても、事業開始後に事情の変更があったものと考えられることから、一定の範囲については、都市的土地利用を行うに当たって農振除外を認めるべきである。

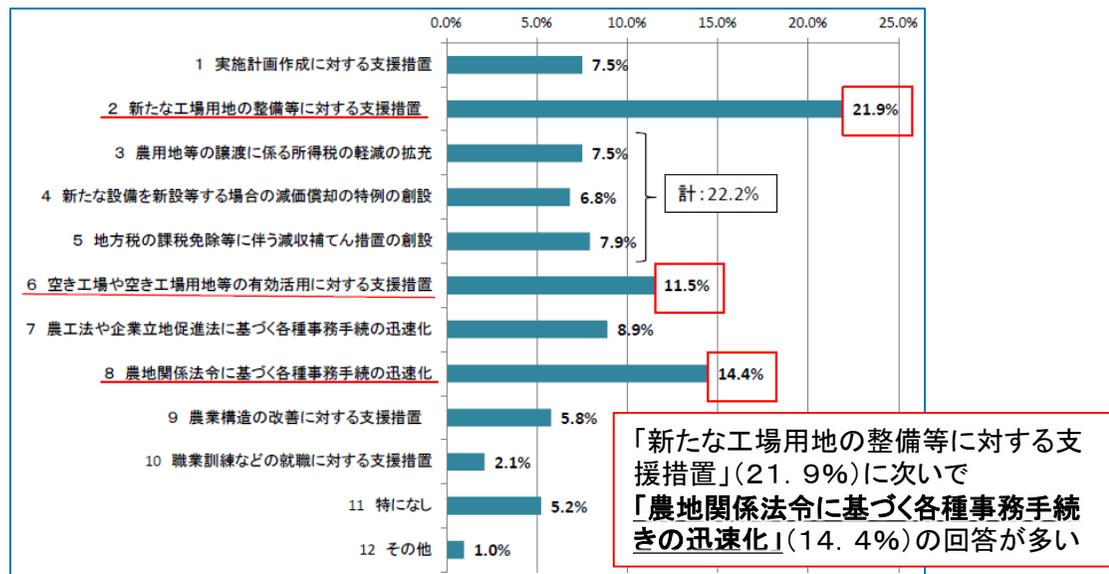
・農地の総量を確保することに拘らずに、たとえ農地が面積的に減少したとしても、生産性(生産量や出荷額)を増加させるような施策へ転換する時代になっている。企業の農業参入を促進し、農産物の工業化や農業の集約化、効率化を図るためにも、地域の实情に応じて農地転用できる制度改革が必要である。

出典：農地制度に係る支障事例等について(全国知事会・全国市長会・全国町村会)

## 【農林水産省によるアンケート結果】

- ・農林水産省が農村地域工業等導入促進法(農工法)(※1)の更なる活用に向け「農村地域(※2)」に該当する市町村にアンケートを実施
- ・1,052市町村/1,206市町村(87.2%)が回答(H27. 7)

設問：農村地域工業等導入促進法を更に活用していくためにはどのような支援措置が必要か



(※1)農村地域工業等導入促進法…農村地域への工業等の導入を促進し、農業従事者が導入される工業等に就業するための措置を講ずるとともに、農業構造の改善を促進するための措置を講ずることにより、農業と工業等との均衡ある発展を図るとともに、雇用構造の高度化に資することを目的として昭和46年に制定。

(※2)農村地域…農業振興地域、振興山村地域、過疎地域(ただし、首都圏整備法に規定する既成市街地等、人口20万人以上の市及び人口10万人以上20万人未満の市のうち人口増加率又は製造業等の就業者割合が全国平均以上であるものを除く。)

出典：第4回農村における就業機会の拡大に関する地方自治体アンケート調査結果(農林水産省)

- 従来、4ha超の農地転用の許可権者は農林水産大臣だったが、大臣許可・協議に多大な時間を要する等の指摘を受け、第5次地方分権一括法(H27.6.26施行)により、来年度から、地方公共団体へ事務・権限が委譲される予定
- 現在、新たに許可権者となることができる指定市町村の指定基準の具体化に向けて農水省において検討中

## ①農地転用許可制度の概要

### 許可権者

4ha超の農地転用：農林水産大臣  
4ha以下の農地転用：都道府県知事  
(2～4haは農林水産大臣に協議)

生産性の高い優良農地



農用地区域内農地

甲種農地

第1種農地

→ 原則不許可

※例外許可あり  
(農業用施設、農産物加工・販売施設等)

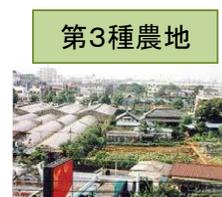
小集団の未整備農地や市街地近隣農地



第2種農地

→ 第3種農地に立地困難な場合等に許可

市街地の農地



第3種農地

→ 原則許可

資料：財務省財政制度分科会資料より作成

②平成26年から新たに導入された「提案募集方式」における地方公共団体等からの提案等を踏まえた「平成26年の地方からの提案等に関する対応方針」(平成27年1月30日閣議決定)に基づき、農地転用許可権限の見直しを実施。

## ③地方公共団体への事務・権限の委譲 (第5次地方分権一括法(H27.6.26施行)により制度改正)

### 許可権者

都道府県知事又は**指定市町村**の長  
(4ha超は農林水産大臣に協議)

※H28. 4. 1以降

※**指定市町村**(農地法第4条第1項)

農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村

現在検討中の  
指定基準案

1. 優良農地を確保する目標を定めること
2. 農転許可等を基準に従って適正に運用すると認められること
3. 農地転用許可制度に係る事務処理体制が整っていると認められること

【出典】農地転用許可権限に係る指定市町村の指定基準に関する検討会(第1～2回)(農林水産省)

- 埼玉県では、圏央道沿線における企業立地の需要に応えつつ田園環境を守るため、平成18年度に「田園都市産業ゾーン基本方針」を策定し、農業的土地利用と都市的土地利用の調和を図りつつ沿線への産業集積を誘導
- 方針策定や県の調整窓口の設置により、市町村の産業基盤づくりに関して、国との調整が円滑となり、かつ市町村の計画具体化が迅速になった

## 基本方針策定の背景

- ・圏央道の整備に伴う企業立地の需要の高まり
- ・豊かな田園環境が広がる圏央道沿線地域では、周辺環境に調和した産業基盤整備が必要

## 「田園都市産業ゾーン基本方針」の概要

- 計画開発方式を基本にした産業基盤づくりの誘導
  - ・既存産業団地やインターチェンジ周辺等新たな産業集積のポテンシャルが高く土地利用上合理的な一定の区域に限り、産業基盤づくりを誘導・支援

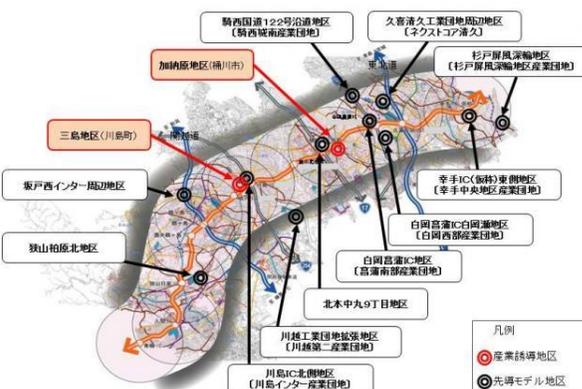


＜田園都市産業ゾーンのイメージ＞

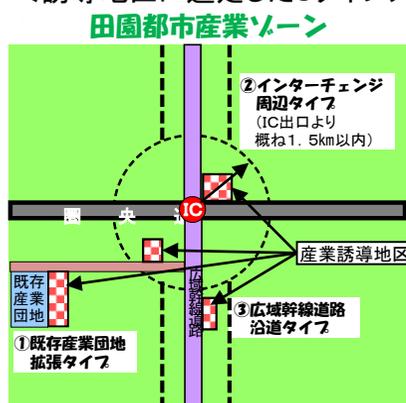
- 田園環境に調和した緑地空間の創出
  - ・産業基盤の推進にあたり、周辺の田園空間と調和した緑を創出

- ゾーン内に「産業誘導地区」(H24年度までは「先導モデル地区」)を選定
  - ・3タイプを基本として開発の適正性や事業の実現性等から判断

＜産業誘導地区 位置図＞

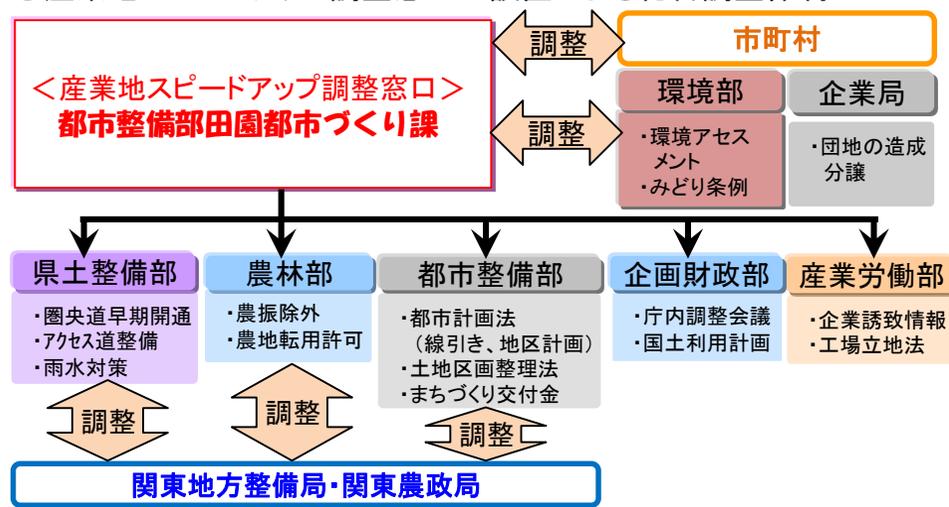


＜誘導地区に選定した3タイプ＞



## 埼玉県における基本方針の推進体制

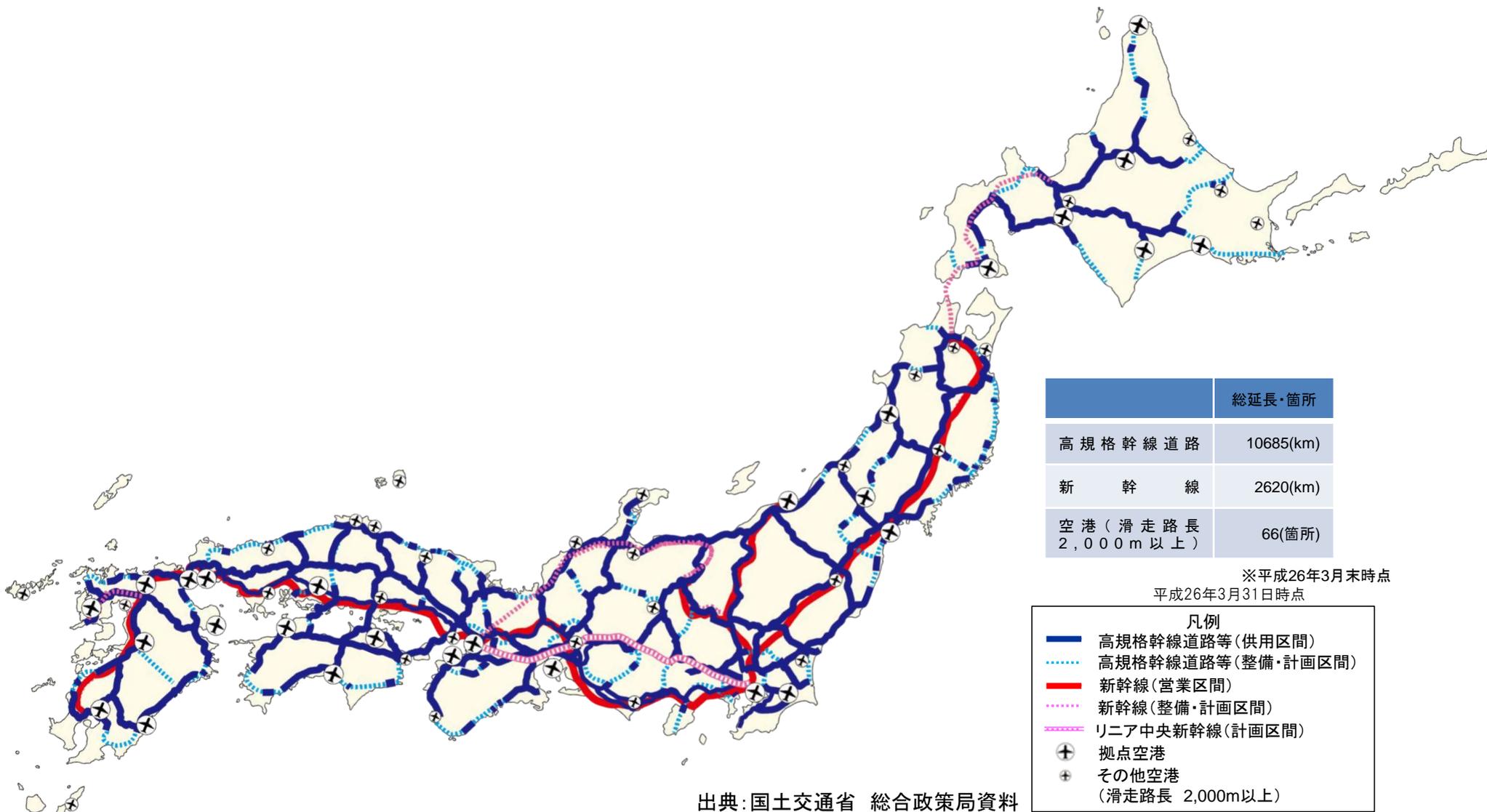
- 産業地スピードアップ調整窓口の設置による総合調整体制



## 取組の効果

- 本方針に基づき事前に十分な情報共有と意思統一が県レベルで行われるため、国との協議が円滑となった
- 県の「調整窓口」課による、市町村に対するきめ細やかな技術的支援で市町村の計画の具体化が迅速になった

○ 高速道路、新幹線等のネットワークインフラについては、計画的な整備が見込まれている(図中破線部分)



### 3. 「賢い土地利用」を考える上での課題例

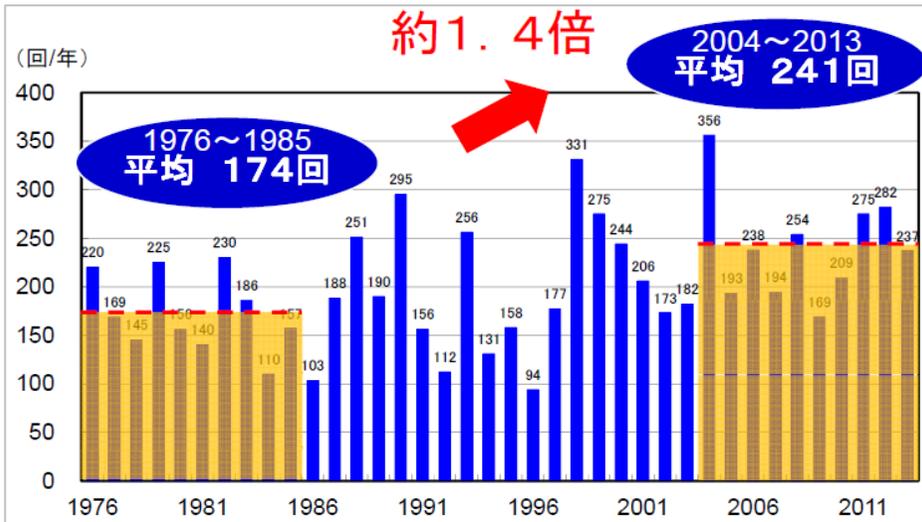
- (1) 災害リスクの高い地域への対応
- (2) 低・未利用ストックへの対応
- (3) 農業的土地利用の課題

- 雨の降り方が局地化・集中化・激甚化している。今後、気候変動により、極端な降雨がより強く頻繁に生じるおそれ
- 発生が懸念される南海トラフ地震では、最大震度7で34mの津波が想定され、甚大な被害をもたらす見込み

## ■雨の降り方が局地化・集中化・激甚化

- 時間雨量50mmを超える降雨の発生回数が約30年前より約1.4倍増加し、予測困難な局所的かつ集中的な災害が発生

図：1時間降水量50mm以上の年間発生回数(アメダス1,000地点あたり)



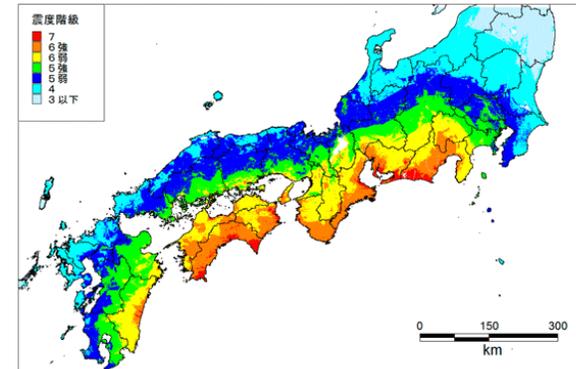
- 今後、気候変動により世界平均気温が0.3～4.8℃上昇し、中緯度の陸域では、極端な降水がより強く、より頻発する可能性が非常に高い(※)

※気候変動に関する政府間パネル(Intergovernmental Panel on Climate Change(IPCC))第5次評価報告書に基づく

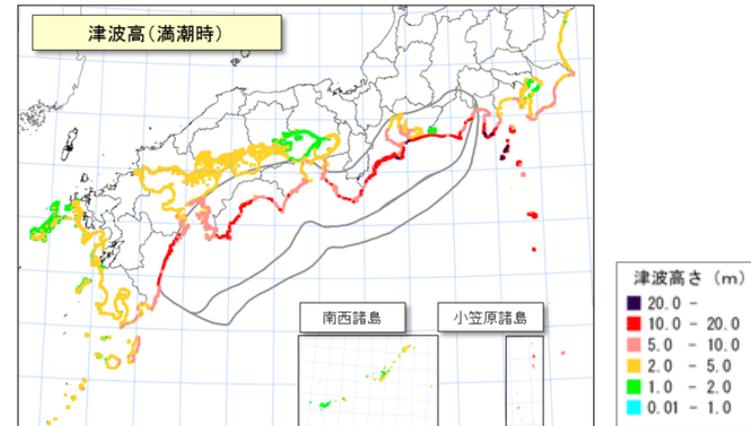
## ■南海トラフ地震の発生への懸念

- 最大で死者約32万3,000人、約170兆円の直接被害と約45兆円の生産・サービス低下が生じる見込み

図：震度の最大値分布 出典：平成26年版防災白書



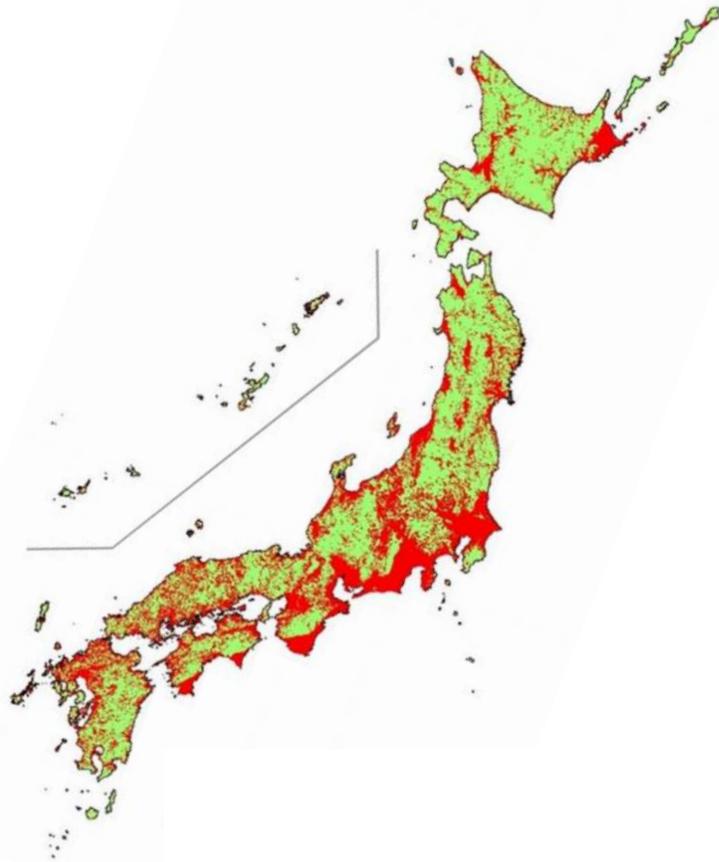
図：最大クラスの津波高 出典：平成26年版防災白書



# (1) 災害リスクの高い地域への対応 / 災害リスクの高い地域の広がりと人口分布

- 国土面積のうち約35%が何らかの災害リスクの高い地域
- 災害リスクの高い地域に居住する人口は全人口の70%以上を占め、災害リスクの高い地域に人口が分布

## 5 災害いずれかの災害リスクのある地域の分布状況



対 象 災 害	災害リスクの高い地域の面積 (国土面積に対する割合)	災害リスクの高い地域内人口 (全人口に対する割合)
洪 水	約20,000km <sup>2</sup> ( 5.3%)	3,671万人 (28.6%)
土 砂 災 害	約59,200km <sup>2</sup> (15.7%)	613万人 (4.9%)
地震災害 (震度被害)	約44,300km <sup>2</sup> (11.7%)	5,888万人 (46.3%)
地震災害 (液状化被害)	約48,700km <sup>2</sup> (12.9%)	5,743万人 (44.8%)
津 波 災 害	約19,000km <sup>2</sup> ( 5.0%)	2,610万人 (20.4%)
<b>5 災 害 い ず れ か</b>	<b>約131,400km<sup>2</sup> (34.8%)</b>	<b>9,442万人 (73.7%)</b>

※ 災害リスクの高い地域の定義

【洪水】 国土数値情報の「浸水想定区域データ」より、浸水深が「>0」となるエリア。

【土砂災害】 国土数値情報の「土砂災害危険箇所データ」のうち、土石流、地すべり、急傾斜地崩壊に関する危険区域等のエリア。

一部、点データや線データが含まれることから、各箇所の全国的な平均面積を踏まえて面データに変換している。

【地震災害 (震度被害)】 地震調査研究推進本部が公表している「確率的地震動予測地図」における、30年間で震度6弱以上となる確率が25%以上となるエリア。

【地震災害 (液状化被害)】 日本の地形・地盤デジタルマップの微地形区分メッシュとメッシュ傾斜から、学術的に液状化の危険性が高いとされているメッシュを抽出したエリア。

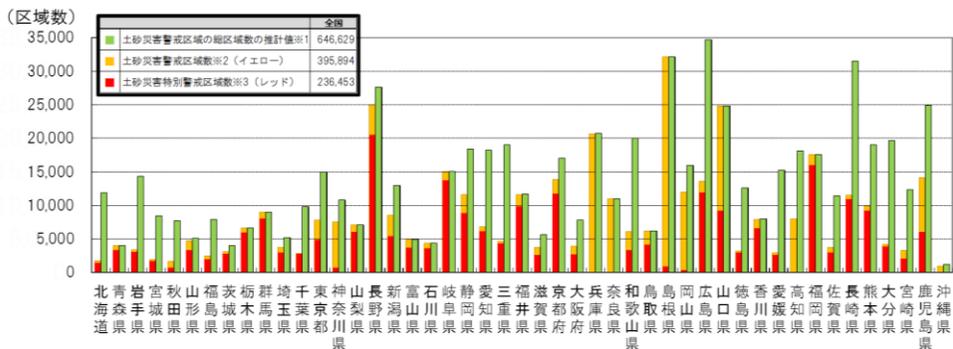
【津波災害】 簡易な数値計算で算出した津波浸水エリア。津波防災地域づくり法に基づく「津波浸水想定」が全国で設定されていないため、簡易な想定で代用している。

なお、リスクエリア内人口は、2010年国勢調査地域メッシュ統計 (総務省提供) の人口分布からリスクエリアに重なるメッシュ (1km) の人口を抽出した。メッシュ内にリスクエリアの境界がある場合は、面積按分を用いた。

- 土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域は41.0万箇所、土砂災害特別警戒区域は25.3万箇所指定（H27年11月末時点）
- 津波防災地域づくり法（平成23年施行）に基づく津波災害警戒区域は徳島県、山口県（一部）が指定済み

## ■土砂災害警戒区域等

区域総数の推計値と区域指定数（H27年11月末時点）



- ※1. 土砂災害警戒区域の総区域数の推計値  
都道府県により推計した。土砂災害警戒区域の総数。平成27年3月末時点の値であり、基礎調査の進捗に伴い変更の可能性がある。
- ※2. 土砂災害警戒区域（イエロー：警戒避難体制の整備）（土砂災害防止法） < 1/2,500の地形図より抽出 >  
土砂災害が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがある土地の区域。
- ※3. 土砂災害特別警戒区域（レッド：開発行為に対する規制）（土砂災害防止法）  
土砂災害警戒区域のうち、土砂災害が発生した場合には建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域。

### 土砂災害警戒区域の指定（土砂災害のおそれのある区域）（イエローゾーン）

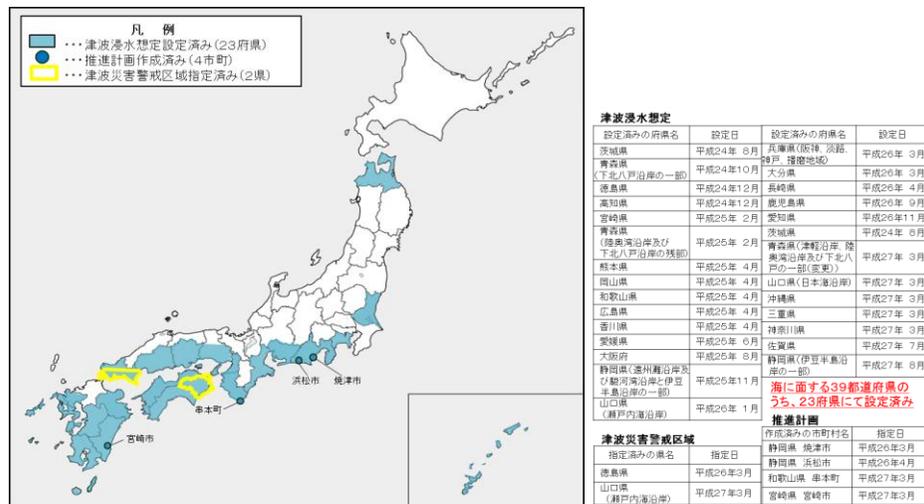
- 情報伝達、警戒避難体制等の整備等

### 土砂災害特別警戒区域の指定（建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域）（レッドゾーン）

- 特定開発行為に対する規制
- 建築物の構造規制
- 建築物の移転等の勧告

## ■津波災害警戒区域等

区域指定状況



### 津波災害警戒区域の指定（津波災害のおそれのある区域）（イエローゾーン）

- 情報伝達、警戒避難体制等の整備等

### 津波災害特別警戒区域の指定（建築物が損壊し又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域）（オレンジゾーン）

- 病院、社会福祉施設等についての構造規制、建築物の移転等の勧告等
- 市町村の条例で定めた区域における住宅等の規制の追加（レッドゾーン）

- 水防法に基づき、国、都道府県等が洪水浸水想定区域、内水浸水想定区域、高潮浸水想定区域を指定
- 浸水想定区域が指定された場合、市町村はハザードマップを作成し、災害リスク情報や避難経路等を住民等へ周知
- 浸水想定区域図（区域、水深）に加え、家屋倒壊危険区域や浸水継続時間も表示

## ■洪水浸水想定区域

- 想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合において浸水が想定される区域
- 国又は都道府県が指定

## ■内水浸水想定区域

- 想定し得る最大規模の降雨により下水道等から氾濫した場合において、浸水が想定される区域
- 都道府県又は市町村が指定

## ■高潮浸水想定区域

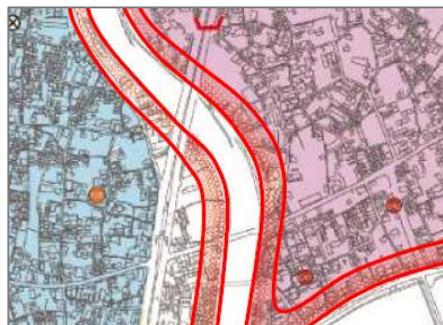
- 想定し得る最大規模の高潮により氾濫が発生した場合において、浸水が想定される区域
- 都道府県が指定

➡ 指定者による浸水想定区域等の公表  
市町村によるハザードマップの作成・住民等への周知

## ■浸水想定区域図の改善

- 避難勧告等の対象区域の絞り込みや、住民の避難判断に活用してもらうため、浸水想定区域の指定の際、洪水時に家屋が倒壊・流出するおそれのある区域や、浸水継続時間についても、公表する。

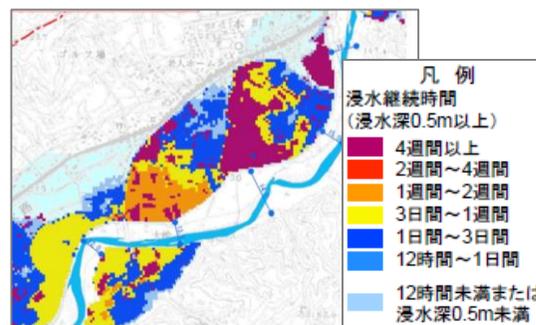
洪水時家屋倒壊危険区域の表示例



洪水時に家屋倒壊等のおそれがある区域を「洪水時家屋倒壊危険区域」として浸水想定区域図に表示

家屋倒壊危険区域  
(洪水氾濫)

浸水継続時間の表示例

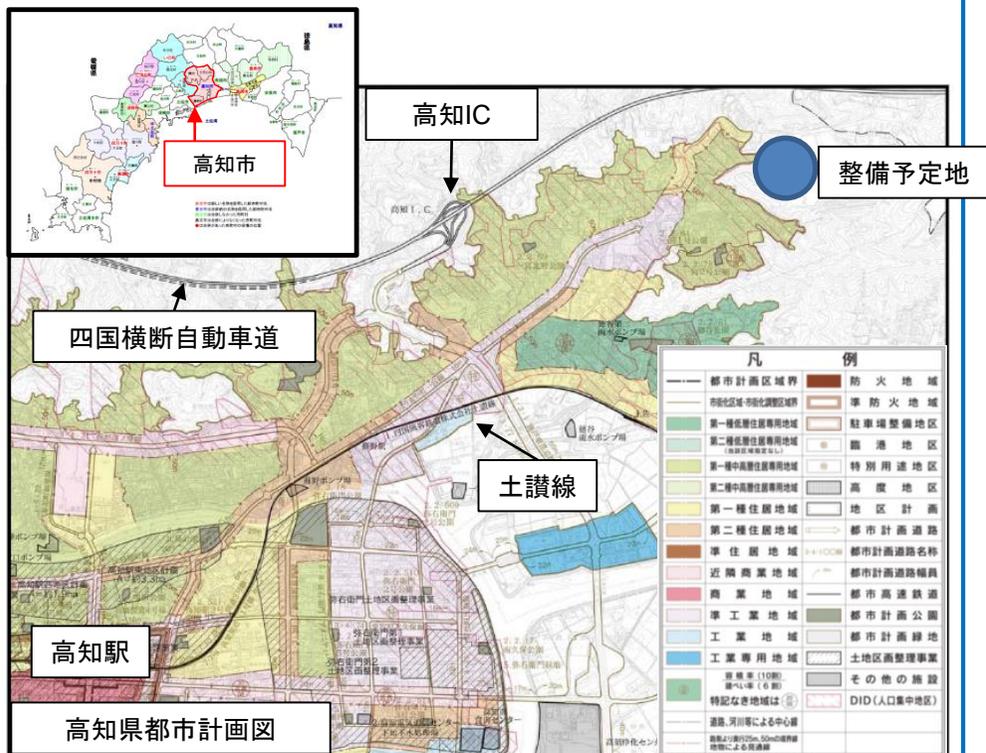


洪水時に浸水のおそれがある区域について、浸水継続時間(長時間にわたり浸水するおそれのある場合に限る)を提供

- 高知県高知市では、沿岸部に立地し津波災害が想定される企業等の新たな事業用地として高台に新産業団地を整備
- 和歌山県串本町では、津波災害等への備えとして公共施設等の高台移転を推進

■高台における新産業団地の整備（高知県高知市）

- 南海トラフ地震への備えとして、沿岸部立地企業における津波被害の及ばない地域への移転需要が増加
- 高知県及び高知市は、四国横断自動車道・高知ICへのアクセスが良い高台に新産業団地を整備し、新たな移転需要に対応。新たな企業誘致も図る予定



出典：高知市資料より作成

■公共施設等の高台移転の推進（和歌山県串本町）

- 串本町は、長期的に安全な市街地形成を目指して、段階的に公共施設の高台移転を推進
- 平成26年度末時点で、町立病院、消防防災センター、特別養護老人施設等が移転済み
- 今後、社会福祉協議会、海上保安署等が移転を予定



出典：平成27年版土地白書

- がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を促進する事業が実施されている

### 補助対象

#### (1) 除却等費

○危険住宅の除去などに要する費用で撤去費、動産移転費、仮住居費、跡地整備費等(限度額あり)

#### (2) 建設助成費

○危険住宅に代わる新たな住宅の建設(購入を含む)のため、金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額(限度額の定めあり)

### 補助要件

#### (1) 対象地区要件

- 建築基準法第39条第1項に基づき地方公共団体が条例で指定した災害危険区域
- 建築基準法第40条の規定に基づき地方公共団体が条例で建築を制限している区域
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条に基づき都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域

#### (2) 対象住宅要件

○既存不適格住宅、又は建築後の大規模地震、台風等により安全上の支障が生じ、特定行政庁が是正勧告等を行った住宅

### 交付団体

都道府県、市町村

### 事業実施主体

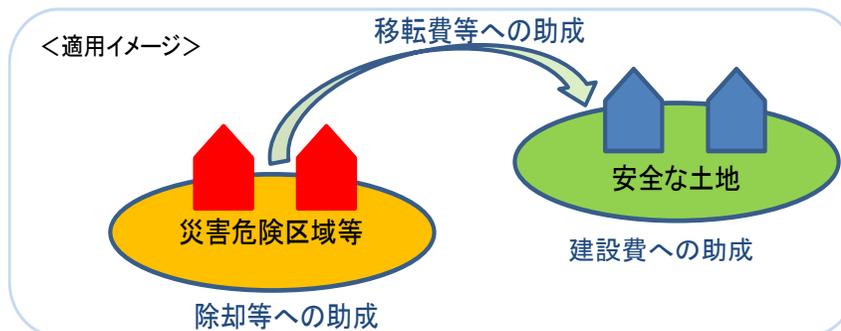
市町村(市町村が事業主体となりがたい事情がある場合は都道府県)

### 交付率

国:1/2  
地方公共団体:1/2

### 実績

市町村ベース:7,848市町村  
戸数ベース:16,767戸  
※H26年度末までの累計



- 東日本大震災の津波被災地などにおいては、災害が発生した区域等からの住居の集団的な移転を行うための事業として、防災集団移転促進事業が実施されている

【目的】

災害が発生した地域または災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、当該地方公共団体に対し事業費の一部補助を行う

【事業計画の策定等】

市町村は、移転促進区域の設定、住宅団地の整備、移転者に対する助成等について、国土交通大臣に協議し、その同意を得て、集団移転促進事業計画を定める

移転促進区域

災害が発生した地域又は災害危険区域(建築基準法第39条)のうち、住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため住居の集団移転を促進することが適当であると認められる区域

住宅団地の規模

10戸以上(移転しようとする住居の数が20戸を超える場合には、その半数以上の戸数)※

【補助率】 国 3/4、地方公共団体 1/4 ※

(地方負担分については、一般補助施設整備等事業債(充当率90%)等の対象)

※東日本大震災被災地における特例がある

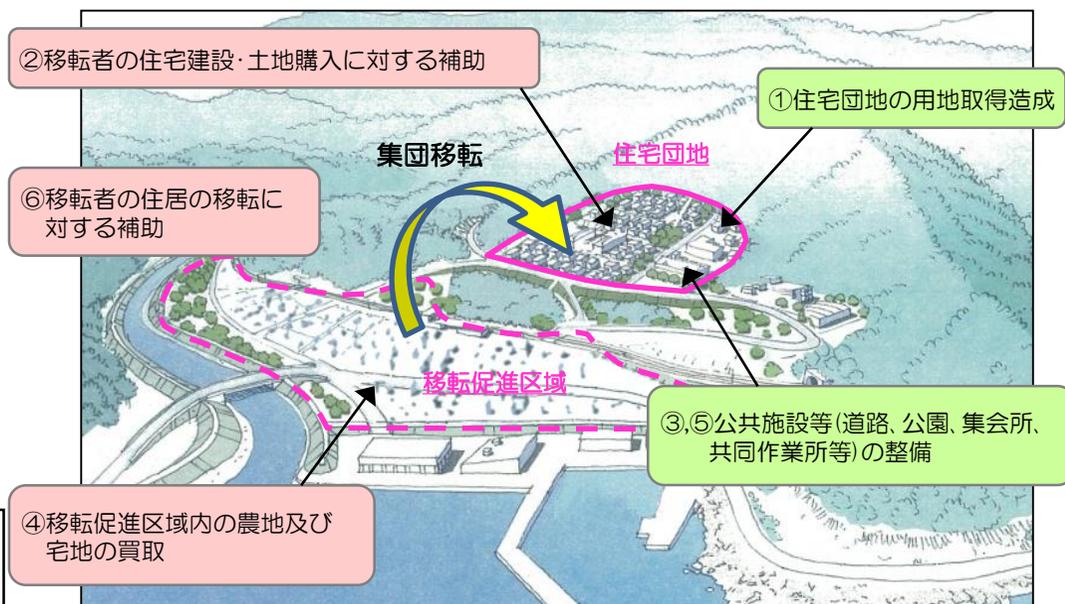
■防災集団移転促進事業の実績

○東日本大震災以前

【市町村ベース】 35市町村  
【戸数ベース】 1,854戸

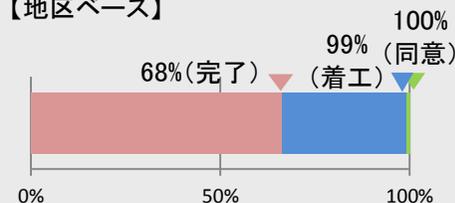
○東日本大震災被災地

【市町村ベース】 26市町村  
【戸数ベース】 9,521戸  
(H27.10末の計画値)

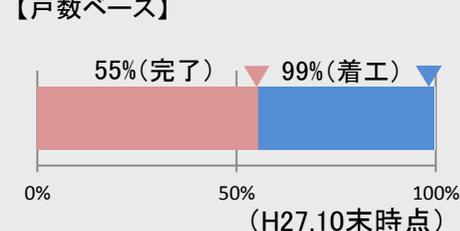


■東日本大震災における防災集団移転促進事業の進捗状況

【地区ベース】



【戸数ベース】



- 静岡県では、東日本大震災や新東名の開通を契機に『「内陸のフロンティア」を拓く取組』として防災・減災と地域の成長を両立させた地域づくりを国の総合特区制度や県独自の制度により推進
- 地域特性に応じて、3つの基本戦略（内陸・高台部のリノベーション、沿岸・都市部のリノベーション、多層的な地域連携軸の形成）に基づき取組を展開

## ■ 「内陸のフロンティア」を拓く取組（静岡県）

- 東日本大震災や新東名高速道路の開通を契機に、防災・減災と地域成長を両立させた地域づくりを実施
- 国の地域活性化総合特区制度を活用して規制緩和の協議等を行っている他、独自に内陸フロンティア推進区域制度を創設

### 「内陸のフロンティア」を拓く取組のイメージ



出典：静岡県

内陸・高台部のイノベーション	多層的な地域連携軸の形成	沿岸・都市部のリノベーション
<p><b>平時の取組例</b></p> <p>沿岸域からの移転の受け皿づくり</p>	<p><b>平時の取組例</b></p> <p>物流関連産業の集積</p>	<p><b>平時の取組例</b></p> <p>企業移転跡地の農地化</p>
<p><b>有事の取組例</b></p> <p>安全・安心な受け皿</p> 	<p><b>有事の取組例</b></p> <p>物資供給拠点</p> 	<p><b>有事の取組例</b></p> <p>域内持久力の向上</p> 

## 「内陸のフロンティア」を拓く取組推進体制

ふじのくに防災減災・地域成長モデル総合特区（国の特区制度）	内陸フロンティア推進区域（県の独自制度）										
<p>■ 区域指定の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成25年2月15日区域指定</li> <li>・平成25年6月28日計画認定</li> </ul> <p>※ 指定状況</p> <table border="0"> <tr> <td>内陸部のイノベーションモデルの創出</td> <td>7地域</td> </tr> <tr> <td>都市部のリノベーションモデルの創出</td> <td>3地域</td> </tr> <tr> <td>多層的な連携軸の形成モデルの創出</td> <td>1地域</td> </tr> </table> <p>■ 主な支援の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国の支援利子補給金制度や国と地方の協議に基づく新たな規制の特例</li> <li>・県と関係市町による税制、財政、金融上の支援措置</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	内陸部のイノベーションモデルの創出	7地域	都市部のリノベーションモデルの創出	3地域	多層的な連携軸の形成モデルの創出	1地域	<p>■ 区域指定の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成26年5月27日区域指定（第1次）</li> <li>・平成26年10月14日区域指定（第2次）</li> <li>・平成27年5月15日区域指定（第3次）</li> <li>・平成27年10月13日区域指定（第4次）</li> </ul> <p>※ 指定状況</p> <table border="0"> <tr> <td>沿岸・都市部の取組</td> <td>11地域</td> </tr> <tr> <td>内陸・高台部の取組</td> <td>42地域</td> </tr> </table> <p>■ 主な支援の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町の調査に対する助成</li> <li>・企業の用地取得に対する補助率及び限度額の引き上げ</li> <li>・設備投資等を行う中小企業への貸付に対する利子補給</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	沿岸・都市部の取組	11地域	内陸・高台部の取組	42地域
内陸部のイノベーションモデルの創出	7地域										
都市部のリノベーションモデルの創出	3地域										
多層的な連携軸の形成モデルの創出	1地域										
沿岸・都市部の取組	11地域										
内陸・高台部の取組	42地域										

## 規制緩和に係る「国と地方の協議」の例

- 土地利用に関する個別法毎に必要な許可・同意等の手続きをワンストップ化する「土地利用規制に関する国との一括事前協議制度」の創設を提案
  - 国の回答を踏まえ、関係省庁・県・市町が一堂に会した協議の場を設けることで対応

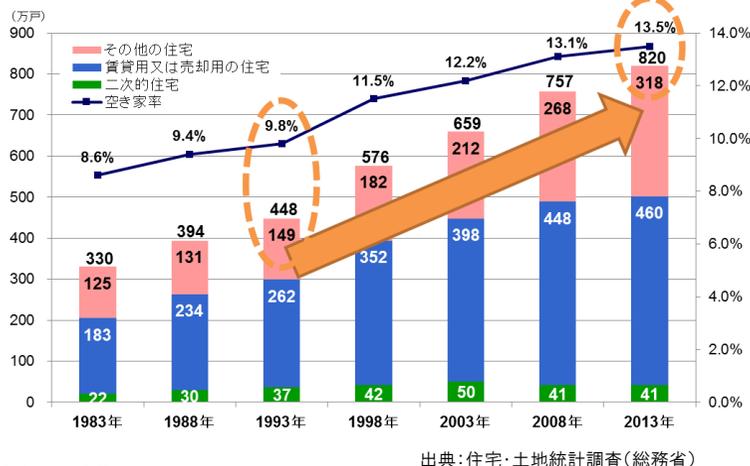
# (2) 低・未利用ストックへの対応 / 空き家の増加と対策

- 空き家はこの20年で大幅に増加し、特に、別荘、賃貸用・売却用住宅等を除いた「その他の住宅」の空き家が急増
- 空家対策特措法の施行や税制改正等により空き家の利活用や除却を推進

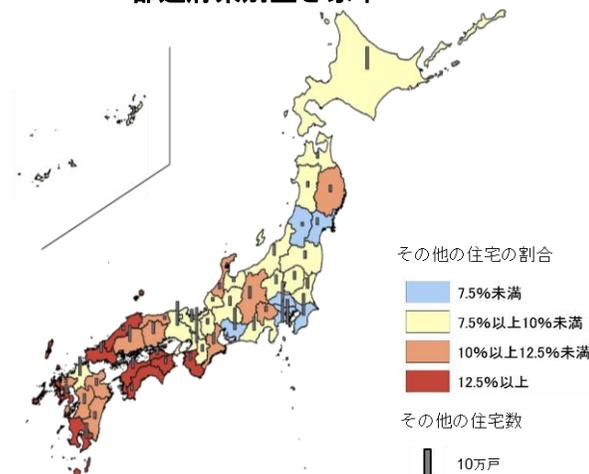
## 空き家の現状

- 空き家数は、この20年で約2倍(448万戸→820万戸)に増加
- 特に「その他の住宅」が急増(149万戸→318万戸)

種類別空き家数の推移



都道府県別空き家率



出典：第42回社会資本整備審議会住宅地分科会資料

[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまたま寝泊まりする人がいる住宅）  
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

## 空き家対策の状況

### ➤ 空家対策特措法の施行

地域住民の生活環境の保全等のため、特定空家等(注)に対する措置として、市町村長による助言・指導、勧告、命令、行政代執行等を規定した「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行(平成27年5月26日)

(注) 周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

### ➤ 平成27年度税制改正

空家対策特措法の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(課税標準の1/6減額等)の対象から除外

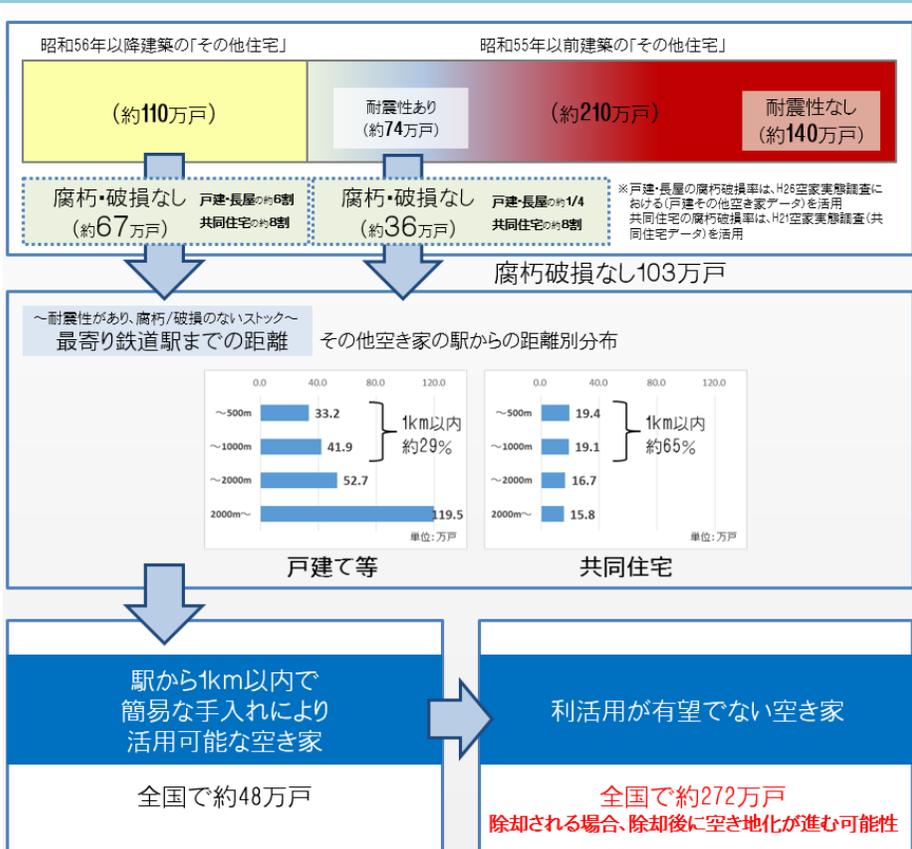
### ➤ 平成28年度税制改正

空き家の発生を抑制する観点から、旧耐震基準の下で建築された居住用家屋を相続し、空き家又は除却後の敷地を譲渡した場合における譲渡所得からの特別控除制度を創設

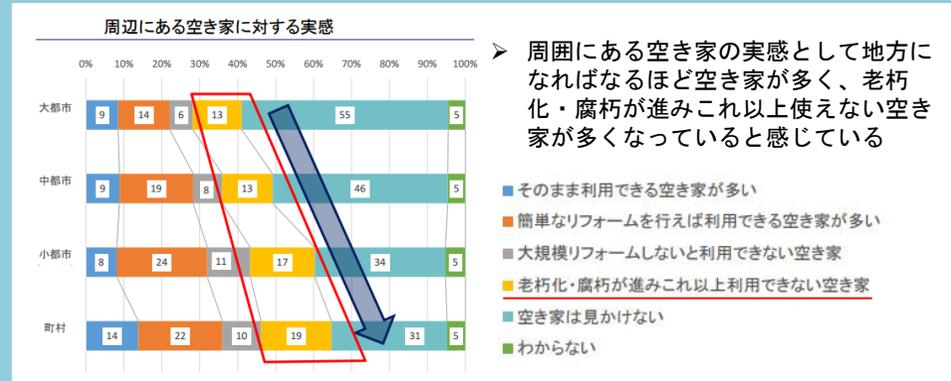
# (2) 低・未利用ストックへの対応 / 空き地の増加

- 「その他の住宅（320万戸）」のうち利活用が有望なストック数は、耐震性、腐朽・破損、立地の状況を踏まえて推計をしたところ、全国で約48万戸（社会資本整備審議会住宅宅地分科会）
- 利活用が望めない残りの約272万戸の空き家が除却された場合、除却後に空き地化する可能性が高く、低・未利用地の急速な増加が懸念。内閣府のアンケート調査でも、地方になればなるほど利用が見込めない空き家が多いと感じられている
- 法人・世帯が所有する空き地の面積は、平成25年で1,554km<sup>2</sup>であり、平成15年から244km<sup>2</sup>増加（世帯所有は300km<sup>2</sup>増加）

## 利活用が有望でない空き家の増加による空き地化の懸念

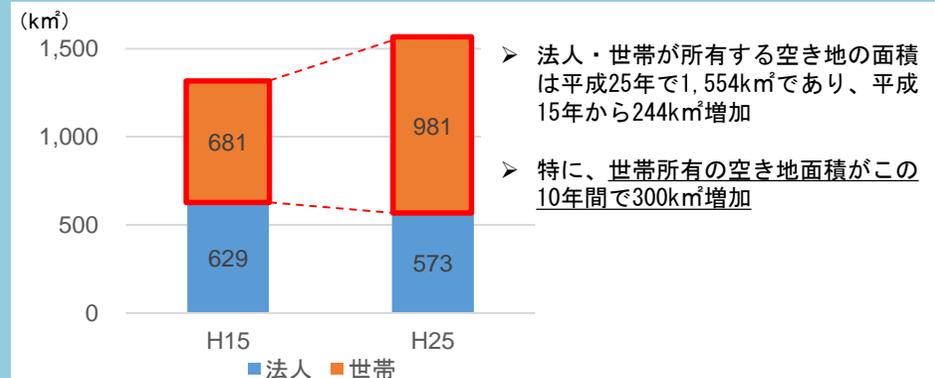


## 自宅の周辺にある老朽空き家に対する国民の実感



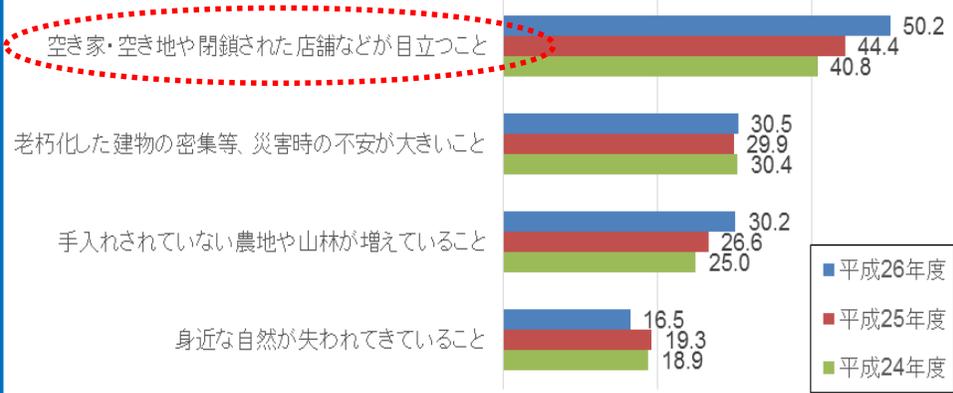
出典:「住生活に関する世論調査(内閣府)」補足説明資料 国土交通省住宅局

## 法人・世帯が所有する空き地の面積の推移



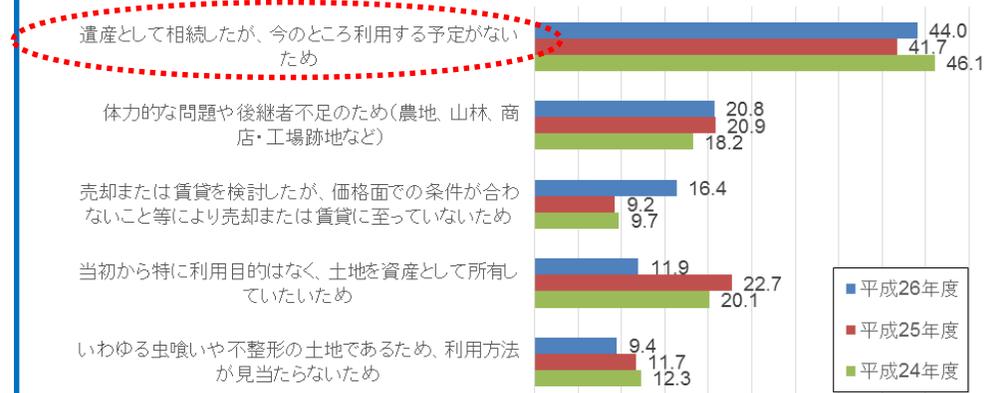
- 身近に感じる土地問題では、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」が最も多い
- 現在利用していない土地の今後の処分方法は、「特に対策もなく、当面そのまましておく」が最も多い
- 土地を利用しない理由としては、「遺産として相続したが、今のところ利用する予定がないため」が最も多い
- 10年程前と比べ、未利用地を責任を持って管理すべき者は「地方公共団体・国」と考えている者が多くなっている

### 日頃、身近に感じる土地問題



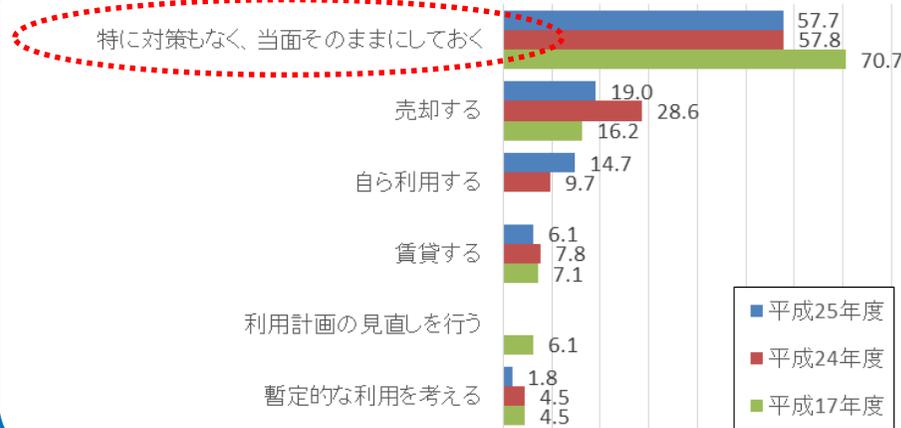
注：複数回答。上位回答を抜粋したもの。

### 土地を利用しない理由



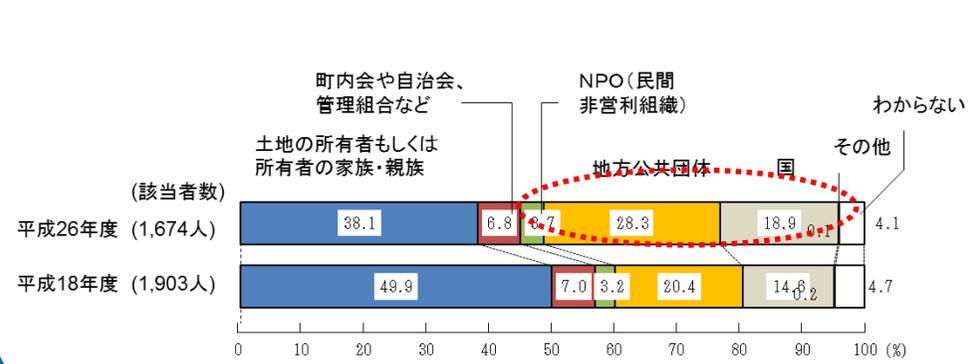
注：複数回答。上位回答を抜粋したもの。

### 現在利用していない土地の今後の処分方法



注：複数回答。上位回答を抜粋したもの。

### 未利用地を誰が責任持って管理すべきか



出典：平成25・26年度 土地問題に関する国民の意識調査

○ 低・未利用不動産について所有者以外の者との協働により有効利用や公益性の増進を図っている事例が見られる

＜地方都市における空き地の暫定的な利活用＞

「わいわい！！コンテナ」プロジェクトは、公民で構成される佐賀市街なか再生会議が街なかの空地や駐車場を借地し、一定期間、中古コンテナを使った図書館等と芝生広場を設置、まちの回遊性を高める社会実験（佐賀県佐賀市）

- ・平成23年度の8ヶ月間で約15千人の来場
- ・社会実験終了後は地元Jリーグチームの佐賀市内の拠点として活用

①コンテナと芝生



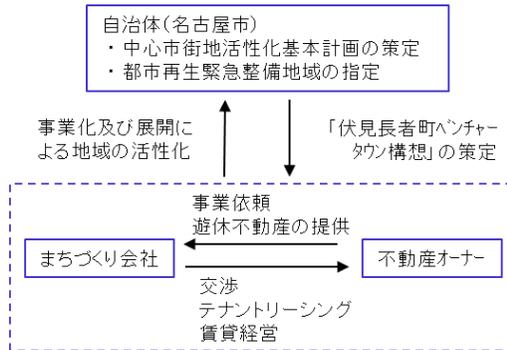
②コンテナ内部(カフェと図書館)



出典：わいわい！！コンテナプロジェクト HP

＜空きビル再生の連鎖的展開の取組＞

空きビル等が複数発生し活力と魅力の低下している地域において、市と民間が協力して、低未利用不動産のリノベーションを連鎖的に実施（愛知県名古屋市中区長者町地区）



出典：国土交通省資料

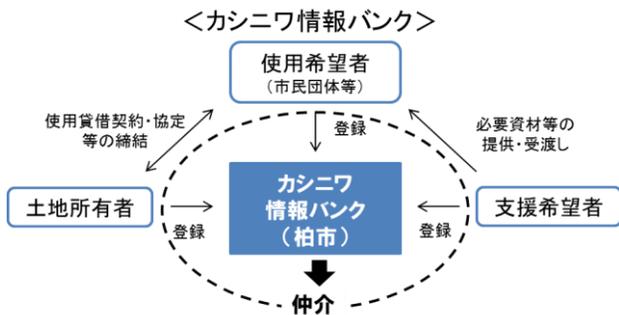
＜大都市近郊における空き地の暫定的な利活用＞

柏市は、市民団体等が維持管理を行う樹林地・空地等と一般公開可能な個人の庭を認定し、維持・管理を支援（千葉県柏市）

①整備前



②整備後



出典：柏市資料

＜防災空地としての新しい価値の創出＞

神戸市は、密集市街地における火災時の延焼を防止するため、老朽木造建物を除却し、その跡地を災害時の地域の防災活動の場として活用するまちなか防災空地の整備を実施（兵庫県神戸市）



まちなか防災空地の事例（兵庫北部地区）



出典：神戸市HP

○ 近年、公的主体において、PPP、定期借地・借家制度、空きスペースの有効活用等により、低・未利用の不動産等を利活用する事例が見られる

## ＜PPPによる未利用の公的不動産の活用＞

駅前未利用の町有地に民間活力を導入して、官民複合施設を建設（岩手県紫波町オガールプロジェクト）



紫波中央駅前の大規模未利用町有地



官民複合施設オガールプラザ



紫波マルシェ

- ・町と民間が出資したまちづくり会社が設立した特別目的会社（SPC）と町が事業用定期借地権契約を締結し、所有と利用を分離
- ・平成24年に一年間で70万人の来場、105名の雇用を創出

出典：紫波町提供資料、国土交通省資料

## ＜定期借家制度による低利用の公的不動産の活用＞

千代田区は稼働率が低かった旧中小企業センターを民間事業者へ定期借家契約で貸借し、民間事業者はSOHO オフィスの拠点として同施設を利活用（東京都千代田区神田地域）

（外観）



（SOHOオフィス）

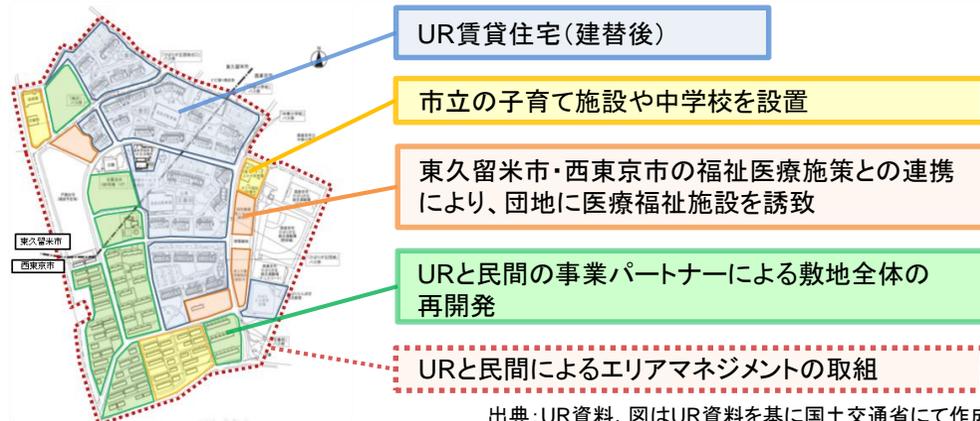


- ・千代田区の事業収入は年間約1.8億円
- ・民間事業者の発意により、周辺にサテライト施設を展開

出典：国土交通省資料

## ＜団地の建替えて生み出したスペースの有効活用＞

UR賃貸住宅の建替え余剰地を民間や市に賃貸、譲渡して利活用（東京都東久留米市・西東京市ひばりが丘団地）



出典：UR資料、図はUR資料を基に国土交通省にて作成

## ＜定期借地制度を活用した国有地の活用＞

H22年以降、これまでの売却に加え、定期借地制度を導入し、保育所整備への活用など社会福祉分野において国有地を利活用（財務省）

（保育所整備への活用）

- ・平成25・26年度における、売却又は定期借地による国有地活用の事例は契約締結が34件、今後契約予定及び協議中を含めると78件
- ・これらにより、首都圏を中心に約7,800人分の保育の受け皿を確保に貢献

（参考）全国待機児童数 23,167人  
（平成27年4月現在：厚生労働省発表）



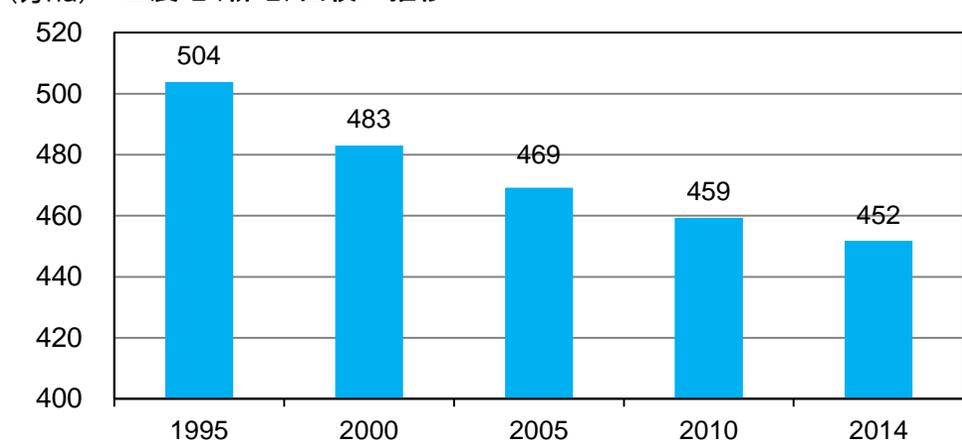
定期借地制度を活用した保育園（東京都世田谷区）

出典：財務省資料

# (3) 農業的土地利用の課題

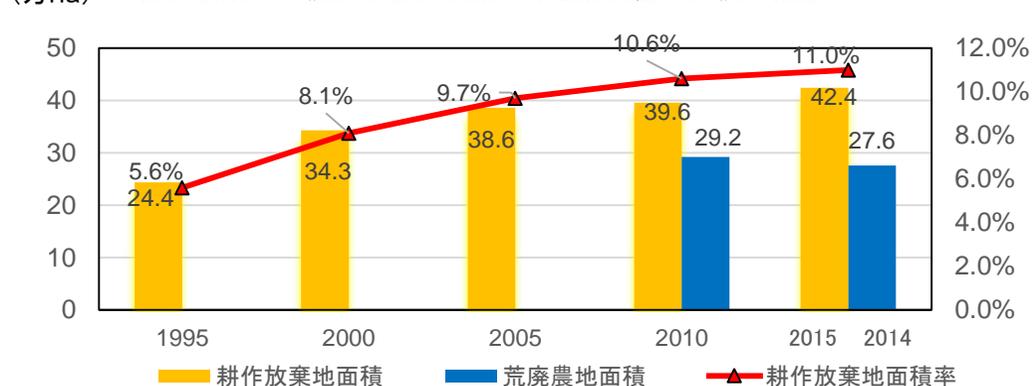
- 農地が減少する中、**荒廃農地【客観ベース】**は27.6万ha(2014年)であり、**解消や発生抑制が課題**。なお、**耕作放棄地【主観ベース】**は42.4万ha(2015年)であり、この20年間増加(耕作放棄地率は11.0%)
- **農業就業人口も減少**しており、2015年は209万人と、**2010年から約50万人超減少**している
- 市街地においても、**生産緑地は概ね保全**されている一方、**生産緑地以外の市街化区域内農地はこの20年間でほぼ半減**

■農地(耕地)面積の推移



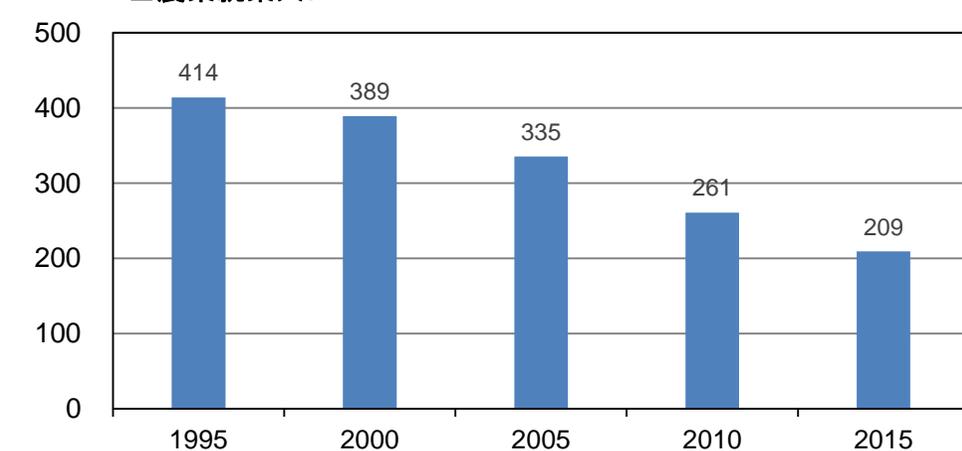
出典:農林水産省「耕地及び作付面積統計」

■耕作放棄地面積及び耕作放棄地率と荒廃農地面積の推移



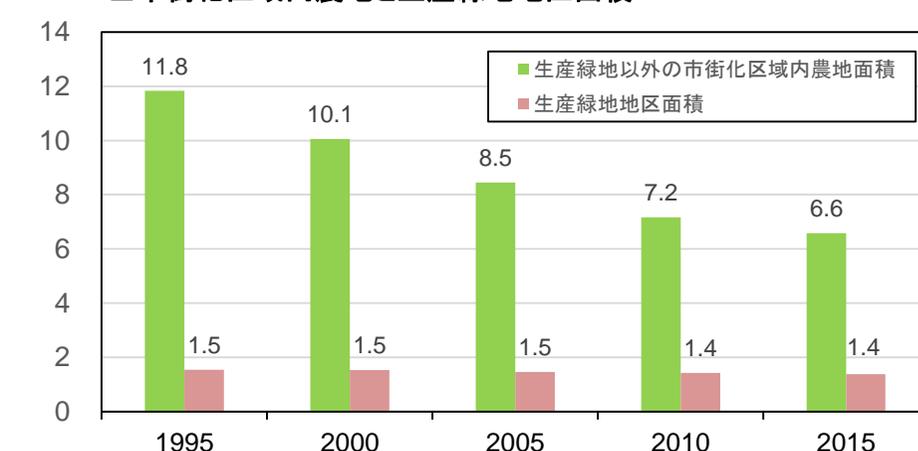
出典:農林水産省「農林業センサス」「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査」より  
 ※「耕作放棄地」とは、以前耕地であったもので、過去1年以上作物を栽培せず、しかもこの数年の間に再び耕作する考えのない土地。  
 ※「荒廃農地」とは、「現に耕作に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地」

■農業就業人口



出典:農林水産省「農林業センサス」

■市街化区域内農地と生産緑地地区面積



出典:総務省「固定資産の価格等の概要調書」、国土交通省「都市計画年報」

- 都市農業の安定的な継続を図るとともに、多様な機能の適切かつ十分な発揮を通じて良好な都市環境の形成に資することを目的として公布・施行（H27年4月）
- 今後、基本計画が策定され、的確な土地利用計画の策定等のための施策や税制上の措置等の施策を実施

## 目的

1. 都市農業(※)の安定的な継続
2. 都市農業(※)の有する機能の適切・十分な発揮→良好な都市環境の形成

※市街地及びその周辺の地域において行われる農業

○市街地の農業(例)



○市街地周辺の農業(例)



(参考)都市農業に関する指標(試算)

	農家戸数	農地面積	販売金額
全国	252.8万戸	451.8万戸ha	5兆8,366億円
都市農業 (対全国比)	22.8万戸 (9%)	8.0万ha (2%)	4,466億円 (9%)

## 基本理念

- 都市農業の有する機能の適切・十分な発揮と都市農地の有効活用・適正保全
- 人口減少社会等を踏まえた良好な市街地形成における農との共存
- 都市住民をはじめとする国民の都市農業の有する機能等の理解

## 国・地方公共団体の責務

- 国・地方公共団体の施策の策定及び実施の責務、都市農業を営む者・農業団体の基本理念の実現に取り組む努力と相互連携・協力
- 必要な法制上・財政上・税制上・金融上の措置

## 基本計画

- 国は都市農業振興基本計画を策定し公表
- 地方公共団体は都市農業振興基本計画を基本として地方計画を策定し公表

## 基本的施策

- 農産物供給機能の向上、担い手委の育成・確保
- 防災、良好な景観の形成、国土・環境保全等の機能の発揮
- 的確な土地利用計画策定等のための施策 □都市農業のための利用が継続される土地に関する税制上の措置
- 農産物の地元における消費の促進、都市住民による農業知識・技術の習得の促進、農作業の体験ができる環境整備
- 学校教育における農作業の体験の機会の充実、国民の理解と関心の増進、調査研究の推進

- 被災地や都市部の住宅地・老朽化した団地において、利用目的を農業的土地利用に転換するなど新たな展開
- 都市的地域における市民農園の設置が増加傾向にあり、都市住民のニーズが高まっている

## <被災地における宅地の農地への転用>

被災した集落地を畑地として造成し、地元農業生産法人に暫定的に貸借(10年契約)

(宮城県東松島市牛網・浜市地区)

①被災前



②被災後(ガレキ撤去後)



③整備後(畑地転換後)



- ・9haが農地として再生
- ・5法人が農業生産活動を実施

出典：H27土地白書

## <自治体所有の低・未利用地における農業的土地利用への活用>

区所有の低・未利用地を住民に無料で貸与、農園として維持管理  
(東京都墨田区向島地区)



出典：H27土地白書

## <老朽団地再生における貸し菜園付賃貸住宅の整備>

URの老朽賃貸住宅(S35竣工)において、余裕ある敷地を活用して貸し菜園付の賃貸共同住宅として改修・整備

(東京都日野市多摩平)

①改修前



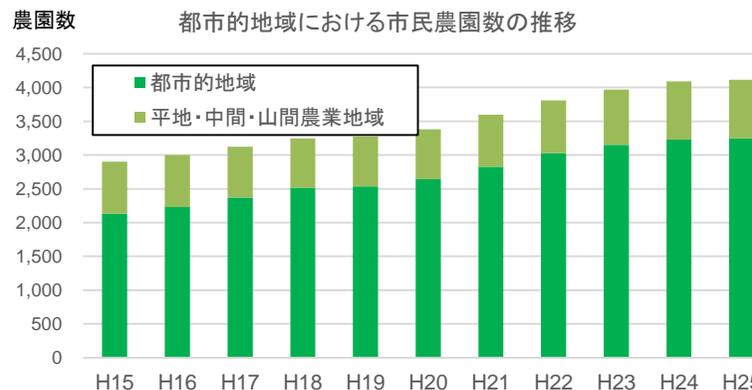
②改修後



出典：都市再生機構資料

## <都市的地域における市民農園のニーズの高まり>

都市的地域における市民農園数は増加傾向



※都市的地域  
・・・可住地に占めるDID面積が5%以上で、人口密度500人以上又はDID人口2万人以上の旧市区町村又は市町村。もしくは可住地に占める宅地等率が60%以上で、人口密度500人以上の旧市区町村又は市町村。ただし、林野率80%以上のものは除く。

出典：農林水産省「農林水産省統計表」より国土交通省作成

## 4. 土地・不動産関連のビッグデータ等の活用

- 不動産取引価格や地価情報等の土地情報をホームページ上で提供しているものの、データの一括ダウンロードができない、PDF形式のためデータの加工ができないなど利便性に課題
- 地価情報については、地価公示における価格判定にあたり求めている不動産鑑定士の鑑定評価のうち、ホームページ上で提供している内容が一部に限られており、収益性に関する情報等が活かされていない

## 不動産取引価格情報

➤ 法務省から提供を受けた移転登記情報をもとに不動産取引当事者へのアンケート調査(土地取引状況調査票)を行い、個人情報の秘匿処理をした上で、取引価格情報を四半期毎に提供

閲覧件数：約8,500万件(平成26年度)  
提供件数：約 30万件(平成26年度)

図：不動産取引価格情報の検索画面



所在地	地域	名称	取引価格	坪単価	面積	m <sup>2</sup>	形状	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	
千代田区一橋	住宅地	千代田	399	440,000万円	650万円	2,000m <sup>2</sup> 以上	200万円	球状形	9.0m	区画	北東	2階建	商業	400%	H25/10-12月						
千代田区丸の内	商業地	丸の内	499	5,800万円	320万円	60m <sup>2</sup>	97万円	球状形	6.0m	区画	北東	商業	80%	600%	H26/10-03月						
千代田区内神田	商業地	小川町(東京)	559	11,000万円	530万円	70m <sup>2</sup>	160万円	球状形	6.0m	区画	北東	商業	80%	600%	H26/10-12月						
千代田区神田	商業地	神田(東京)	499	11,000万円	540万円	70m <sup>2</sup>	160万円	球状形	4.0m	区画	北西	商業	80%	600%	H26/04-06月						
千代田区錦糸	商業地	錦糸(東京)	399	90,000万円	1,000万円	300m <sup>2</sup>	300万円	球状形	10.0m	区画	南東	商業	80%	600%	H26/01-03月						
千代田区神田海町	商業地	海町	299	31,000万円	1,100万円	90m <sup>2</sup>	340万円	球状形	22.0m	区画	南東	商業	80%	600%	H25/10-12月						
千代田区神田海町	商業地	海町	299	27,000万円	690万円	130m <sup>2</sup>	210万円	不整形	22.0m	都道	南東	商業	80%	600%	H25/10-12月						
千代田区神田海町	住宅地	小川町(東京)	299	3,000万円	270万円	35m <sup>2</sup>	83万円	球状形	4.0m	区画	北東	商業	80%	500%	H25/07-09月						
千代田区神田小川町	商業地	小川町(東京)	199	6,000万円	230万円	85m <sup>2</sup>	70万円	球状形	6.0m	区画	西	商業	80%	500%	H26/01-03月						
千代田区神田小川町	商業地	小川町(東京)	199	4,400万円	260万円	50m <sup>2</sup>	85万円	球状形	8.0m	区画	南	商業	80%	500%	H25/07-09月						

※ 累計提供件数は約260万件(平成27年10月末日時点)

## 地価情報

➤ 地価公示(※1)における正常な価格の判定にあたり求めている不動産鑑定士の鑑定評価の一部を提供 **閲覧件数：約2,270万件(平成26年度)(※2)**

地価公示に係る鑑定評価の提供状況

	提供内容	提供形式
対応済	<b>鑑定評価額及び評価概要</b>  項目例： ・ 公示地点の1㎡あたりの価格 ・ 地積 ・ 形状 ・ 周辺の土地利用の現状 ・ 前面道路の状況 ・ 主要な交通施設の接近状況 等	<b>PDF形式での提供</b>  
未対応	<b>鑑定評価額を決定する際に参考とされる情報(試算価格の算定内訳)</b>  項目例： ・ 収益価格の算定に係る内訳(総収益、還元利回り等) ・ 開発法による価格算定内訳(投下資本収益率等)	<b>CSV形式での提供</b>  様々なソフトに取り込み可能で、容易に電子データの加工・集計ができるデータ形式。  

※1 土地鑑定委員会が毎年1回、標準地の正常な価格を公示するもの(平成27年地価公示は23,380地点で実施)  
 ※2 都道府県地価調査の結果を含む「標準地・基準地検索システム」の閲覧件数

## 登記情報

### ■ 保有情報

土地取引状況調査票の送付先捕捉のために法務省から提供を受けている一般土地及び建物の所有権移転登記並びに区分所有建物の所有権移転及び保存登記情報

※赤字:非公表

一般土地	建物	区分所有建物
・登記受付年月日	・登記受付年月日	・登記受付年月日
・登記目的	・登記目的	・登記目的
・登記原因年月日	・所有権一部移転区分	・登記原因年月日
・登記原因	・登記原因年月日	・登記原因
・土地の所在地	・登記原因	・建物所在
・買主住所・氏名	・建物の所在地	・専有部分所在
・買主持分割合	・建物の種類	・専有部分種類
・売主住所・氏名	・建物の構造	・専有部分構造
・地目	・建物の延べ床面積	・専有部分床面積
・面積	・買主住所・氏名	・買主住所・氏名
	・買主持分割合	・買主持分割合
	・売主住所・氏名	・売主住所・氏名
		・敷地権地目
		・敷地権面積
		・敷地権の種類
		・敷地権割合

アンケート

## アンケートで取得した情報(回収率約35%)

### ■ 保有情報

不動産取引価格情報等の提供にあたり実施している土地取引状況調査票の回答結果

※赤字:非公表

- 一般土地
  - ・契約年月日(但し、四半期単位で公開)
  - ・取引の内容(「土地のみを取引」と「土地と建物等と一緒に取引」の別)
  - ・取引価格(但し、有効数字2桁で公開)
  - ・実測面積
  - ・建築年次
  - ・延べ床面積
  - ・取引の事情等
  - ・借地を購入した場合はその地代等
  - ・今後の主な利用目的
- 区分所有建物
  - ・契約年月日(但し、四半期単位で公開)
  - ・取引価格(但し、有効数字2桁で公開)
  - ・建築年次
  - ・建物全体の階層
  - ・専有部分の階層・部屋番号
  - ・専有面積
  - ・間取り
  - ・主な窓の向き
  - ・改装の有無
  - ・最寄り駅及び駅からの距離
  - ・取引の事情等
  - ・今後の主な利用目的

## 地価情報

### ■ 保有情報:

地価公示における正常な価格の判定にあたり求めている不動産鑑定士の鑑定評価結果

※赤字:非公表

- 鑑定評価額及び評価概要
- ・所在及び地番並びに住居表示
  - ・公示地点の1㎡あたりの価格
  - ・地積
  - ・形状
  - ・周辺の土地利用の現状
  - ・前面道路の状況
  - ・主要な交通施設の接近状況
  - ・都市計画法その他法令に基づく制限で主要なもの

#### 比準価格算定内訳

- ・取引価格
- ・推定価格
- ・標準価格
- ・査定価格

#### 積算価格算定内訳

- ・素地の取得価格
- ・造成工事費
- ・再調達原価

#### 収益価格算定内訳

- ・総収益/総費用
- ・純収益
- ・建物に帰属する純収益
- ・土地に帰属する純収益
- ・未収入期間修正後の純収益
- ・還元利回り

#### 開発法による価格算定内訳

- ・収入の現価の総和
- ・支出の現価の総和
- ・投下資本収益率
- ・販売単価(住宅)
- ・分譲可能床面積
- ・建築工事費
- ・延床面積

等

### ■ 地価情報に関する補足

比準価格: 不動産取引市場で把握される現実の取引事例を比較考量することによって求めた価格

積算価格: 対象不動産を再調達する場合のコストに着目し、当該コストから必要な減価修正を行って求めた価格

収益価格: オフィスやマンション等の賃貸事業を想定した場合における投資家等の投資採算性に着目して求めた価格

開発法による価格: マンションの開発分譲等を想定した場合におけるデベロッパーの投資採算性に着目して求めた価格

# ビッグデータの活用環境の進展への対応

- 政府は、経済成長のエンジンとして、ビッグデータの利活用等を積極的に推進
- ビッグデータによる動態把握（見える化）、傾向分析、予測・推計等を政策判断やビジネスに活用する動き

## 世界最先端IT国家創造宣言（平成25年6月策定、平成26年6月改定、平成27年6月再改定）

- 政府は、ITを経済成長のエンジンと位置づけて、世界最高水準のIT利活用社会の実現に向けた創造宣言を策定
- 創造宣言では、「ビッグデータの利活用による新事業・新サービスの創出」を強力に推進する旨、明記

## データ活用環境の進展と活用用途

- インターネットやスマートフォン、SNSやオープンデータ等の普及により、多種多量なデータ（ビッグデータ）が流通
- データ解析技術の進展も著しく、いかにビッグデータからデータ間の相関関係や価値を見出すかが競争力に直結する時代に

### ■ 動態把握（見える化）

位置情報と結びついたビッグデータの空間解析により、ヒト・モノ・カネの流動の把握が可能

### ■ 傾向分析

webページへのアクセス履歴といったビッグデータのログ解析により、閲覧者等の傾向・関心の把握が可能

### ■ 予測・推計

先行指標となるビッグデータのリアルタイム解析や自動学習により、価格や市況等の予測・推計が可能

## 官民におけるビッグデータの活用状況

### ■ 経済産業省：

#### 地域経済分析システム (RESAS)

産業構造や人口動態、観光客の流れ等に関するデータを集約・可視化し、地域経済の正確な実態把握を支援するシステム



石川県と福井県における繊維工業の産業別火花図  
出典：第2回まち・ひと・しごと創生会議 資料4

### ■ Google：

#### Google Analytics

ページ内におけるユーザーの行動や訪問経路等の解析により、ページの強みや改善点の把握等を支援するサービス



ウェブサイトにおけるアクセスログ解析  
出典：グーグル株式会社 ホームページ

### ■ NTTデータ：

#### Twitterセンチメント指標

“つぶやき”から株式市場のムードの変化をとらえる指標を開発。金融取引において有効な判断指標となる可能性があることを実証



センチメント分析におけるポジ /ネガ /ツイートの抽出方法  
出典：インテル株式会社ホームページ（一部編集）

- 不動産業界においてもビッグデータの活用例が見られる
- ビッグデータ活用の他、近年は、インターネットを活用した遊休資産の仲介サービスも登場

## 不動産の取引価格推計サービス

- 株式会社おたにでは、不動産の取引価格を推計し、地図上に表示するシステム「GEE0(ジーオ)」を無料で提供（法人向けは有料）
- 消費者における物件選択をサポートする他、不動産会社における物件の価格設定や投資家による投資の適正判断等にも活用が可能

### GEE0表示画面



所在、建物種類、間取り等に応じて、予測価格を表示

出典：おたに HP

## 空きスペースの仲介サービス

- akippa株式会社では、月極駐車場等にある駐車可能な空きスペースのマッチングサービス「akippa」を展開
- 空きスペースを貸したい所有者等が登録した空きスペース情報を、ユーザーがスマートフォン等で検索し、予約・利用することが可能

### ホームアクセス画面



### 駐車場検索画面



出典：akippa HP

## 5. プロフェッショナルの能力や経験の活用等

# 土地政策の担い手としての不動産業への期待

- 土地政策の担い手となる不動産業者の法人数は約30.6万社（全産業の11.2%）
- 宅地建物取引の複雑・多様化等に伴い、近年、プロフェッショナル（宅地建物取引士）として果たすべき役割が増大
- 不動産業には、中古住宅の流通促進や空き家の適切管理などにおける更なる活躍が期待されている

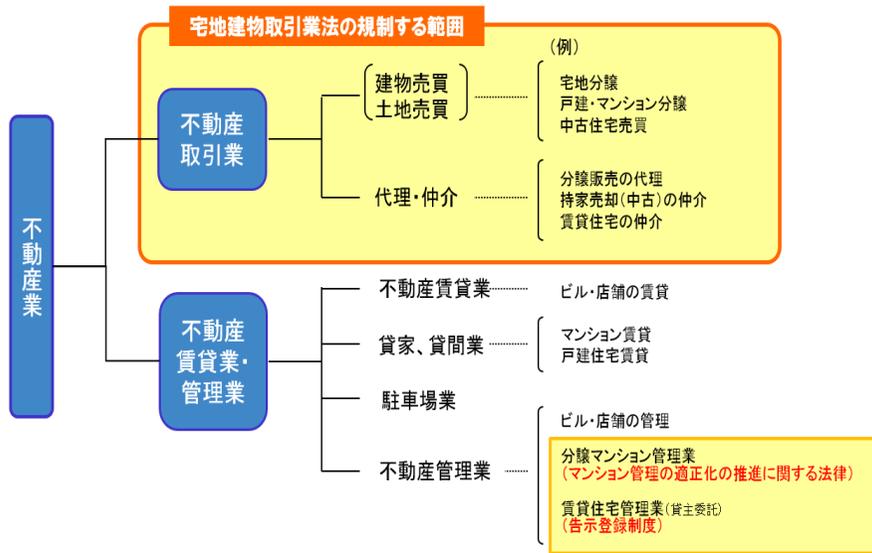
## 不動産業の産業規模

【産業規模】（2013年度）

売上高 約 37.7兆円（全産業の 2.7%）  
 法人数 約 30.6万社（全産業の11.2%）  
 従業者数 約119.8万人※（全産業の 2.6%） ※役員数を含む

出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」

## 不動産業の分類



注：分類は「日本標準産業分類」（平成14年3月改訂）による。

## 不動産業をとりまく状況

### ■宅地建物取引業法の一部改正（平成27年4月1日施行）

（背景）

- ・近年、宅地建物取引に関する法律や関連制度が複雑・多様化
- ・我が国の中古住宅流通市場には、売主・買主の間に物件の質に関する情報の非対称性が存在する等の課題があり、中古住宅シェアは14.7%と、欧米に比べて小さい
- ・中古住宅の円滑な取引の実現に向けて、宅建業者と不動産関連事業者（リフォーム会社、瑕疵保険会社等）との連携が必要
- ・取引の専門家として、宅建主任者の果たすべき役割が増大

（改正概要）

- ・「宅地建物取引主任者」を「**宅地建物取引士**」に改称
- ・宅建業の適正な業務確保および従業者の資質向上に関する規定を新設

### ■不動産業が求められる役割の例

（中古住宅の流通促進）

- ・関連事業者と連携し、売主側、買主側それぞれの立場から求められる各種情報やサービスを提供

（空き家の適正管理）

- ・自治体の空き家バンク登録物件の活用に向けて自治体と連携
- ・空き家の管理代行サービスを提供し、消費者ニーズに対応

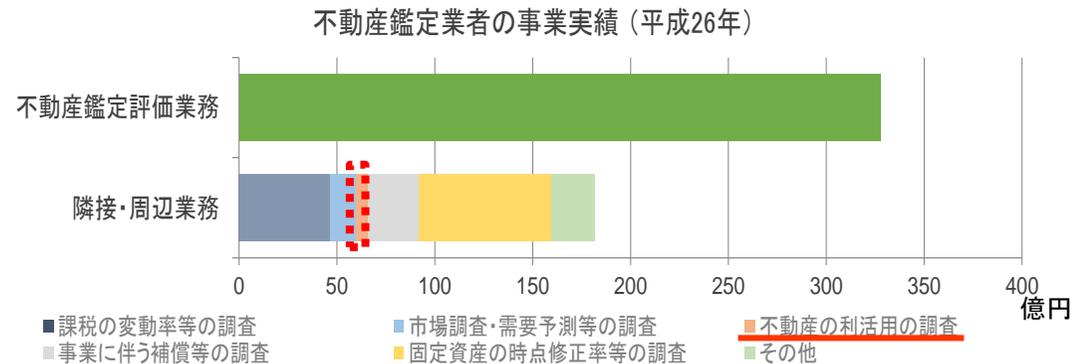
- 不動産鑑定士は、受験者・合格者の減少と高年齢化が進行しており、地価公示・都道府県地価調査、課税業務など公的土地評価業務の適正な執行の確保の観点からも、鑑定士の量の確保と質の向上が必要
- 地方公共団体による公的不動産活用などにおいて、不動産鑑定士の専門的知見が十分活かされていない

## 鑑定士の量の確保

- ・ 不動産鑑定業者： 3,407業者  
(H27年1月1日時点)
- ・ 不動産鑑定士名簿への登録者数：9,411名  
(H27年1月1日時点)
- ・ 受験者は、新試験制度移行(H18年)後、減少傾向が続き、旧試験ピーク(H8)時と比較して1,200人程度減少  
 ( ※H8 受験者 2,721人 (合格者 164人)  
 ⇒ H27 受験者 1,473人 (合格者 100人) )
- ・ 資格取得年齢は、平均37.5歳で、旧試験と比較して4歳程度上昇

## 社会的課題に対する鑑定士の活用状況

- ・ 不動産鑑定士は、不動産鑑定評価業務のほかに、コンサルティング業務(隣接・周辺業務)を行っているが、「不動産の利活用に関する調査」の依頼はいまだ少ない状況



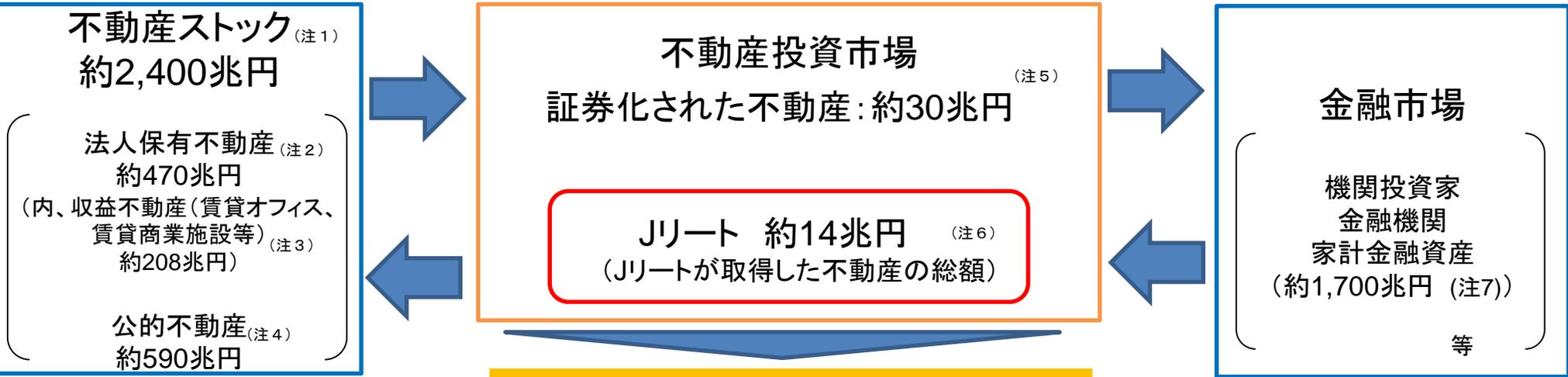
※ 裁判所等の指定に基づく業務(約44.4億円)及び公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査(約44.7億円)、課税(約234億円))は含んでいない

**不動産鑑定評価業務** 不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利)の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること。

### 隣接・周辺業務

不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じること。市場分析、不動産取引等に関するコンサルティングが該当。「不動産の鑑定評価に関する法律」上の不動産鑑定士の独占業務ではない。

- 不動産の証券化によって形成された不動産投資市場の規模は約30兆円
- 我が国経済の成長に寄与すべく不動産投資市場の持続的な成長が必要(目標設定を含む成長戦略を来春を目途に検討)



## 現下の不動産投資市場の課題と今後の方向性

- 都市再生・地方創生への寄与
  - 対日投資の拡大
  - 不動産関連ビジネスの高度化、拡大等
  - 環境性能の高い建築ストックの形成
  - PRE活用によるコンパクトシティ形成と地方財政への寄与
  - 超高齢社会に対応したヘルスケア施設の供給
  - 物流施設の高度化・効率化
  - 観光立国の推進(商業施設、ホテル等の整備)
- など

**不動産投資市場の持続的な成長と我が国経済の発展を図るため、目標設定を含む今後の成長戦略の検討を来春を目途に推進**

(注1) 内閣府「国民経済計算」(2013年度確報)より国土交通省作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額(平成25年末時点)  
 (注2) 事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)  
 (注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets: 2012 update"  
 (注4) 内閣府「国民経済計算」(2013年度確報)より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点) (注5) 国土交通省「平成26年度 不動産証券化の実態調査」  
 (注6) 投資信託協会 不動産投資法人に関する統計(平成27年7月末時点の保有不動産残高) (注7) 資金循環統計(2015年第1四半期速報):参考図表(2015年6月29日 日本銀行調査統計局)

# 地籍整備の現状と課題

- 地籍調査の進捗率（面積ベース）は51%（平成26年度末時点）
- 地籍調査が実施されることにより、民間開発事業やインフラ整備の円滑化などの効果が創出
- 一方で、都市部等での地籍調査の遅延が課題

## 地籍調査の進捗率（面積ベース）

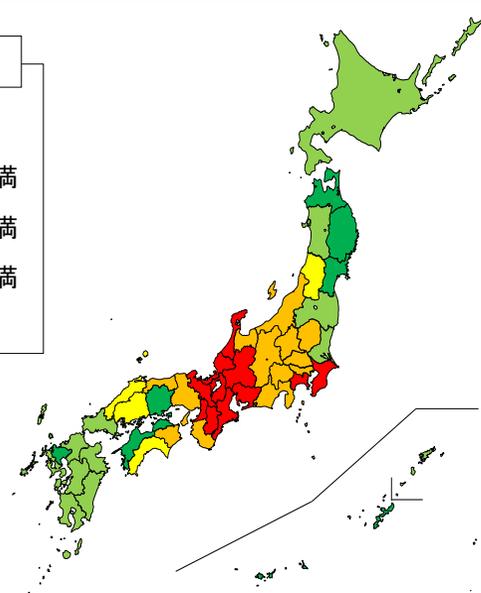
		対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> )	進捗率 (%)
D I D		12,255	2,884	24
非 D I D	宅地	17,793	9,484	53
	農用地	72,058	52,435	73
	林地	184,094	80,928	44
合計		286,200	145,731	51

- 対象面積は、全国土面積(377,880km<sup>2</sup>)から国有林及び公有水面等を除いた面積である。
- DIDは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度4,000人/km<sup>2</sup>以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地域である。
- 都市部官民境界基本調査と山村境界基本調査の実績分を含む。

全国の進捗率：51%

- ... 80%以上
- ... 60%以上80%未満
- ... 40%以上60%未満
- ... 20%以上40%未満
- ... 20%未満

(データは平成26年度末)



## 地籍整備の効果と課題

- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意し易く、用地取得の円滑化に寄与  
→ 民間開発事業等の着手が容易となり、土地の有効活用が期待
- 一方で都市部では地籍調査が遅れており、特に密集市街地では土地が細分化されていることや、所有者等が不明であることなどの要因により調査の遅れが顕著であることが課題  
→ 土地の活用を図る上で大きな支障

六本木ヒルズでは地籍調査が未実施

⇒ 約400筆の境界調査に4年もの歳月



## 6. その他

# 定期借地権の普及

- 法定更新がないなど地主が安心して土地を貸せる定期借地権は「所有から利用へ」の観点から普及を推進
- 平成20年1月に事業用定期借地権の適用範囲が拡大したことにより、法人の活用は10年間で約1.7倍
- 公有地において定期借地権を活用した件数も4年間で約2.5倍（特に医療福祉施設の利用が増加）

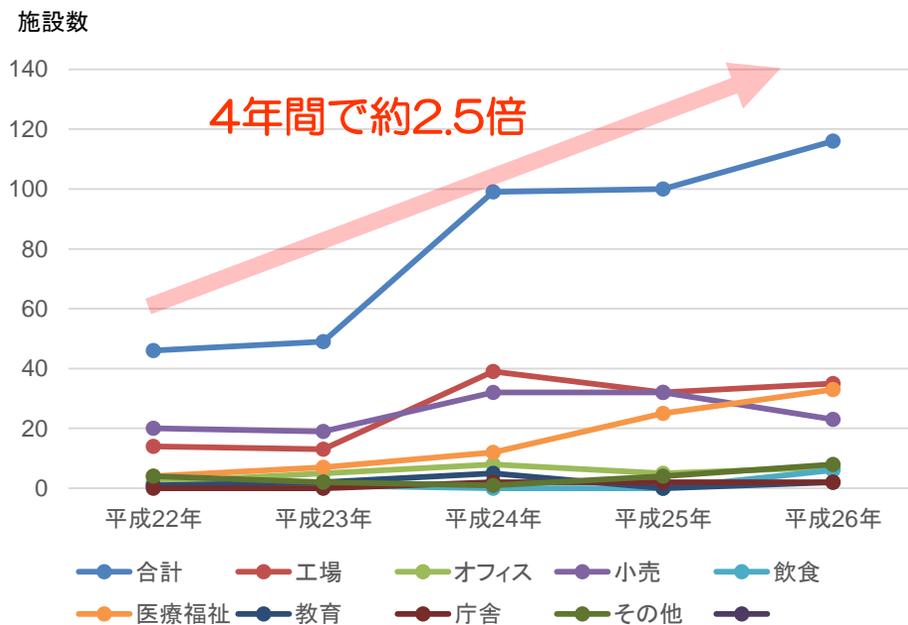
## ＜定期借地権を活用した法人建物数の推移＞



※延床面積が200㎡以上の建物

出典：国土交通省調べ

## ＜公有地において定期借地権を活用した施設数の推移＞ (公的主体が所有する土地を民間事業者等へ貸付け)



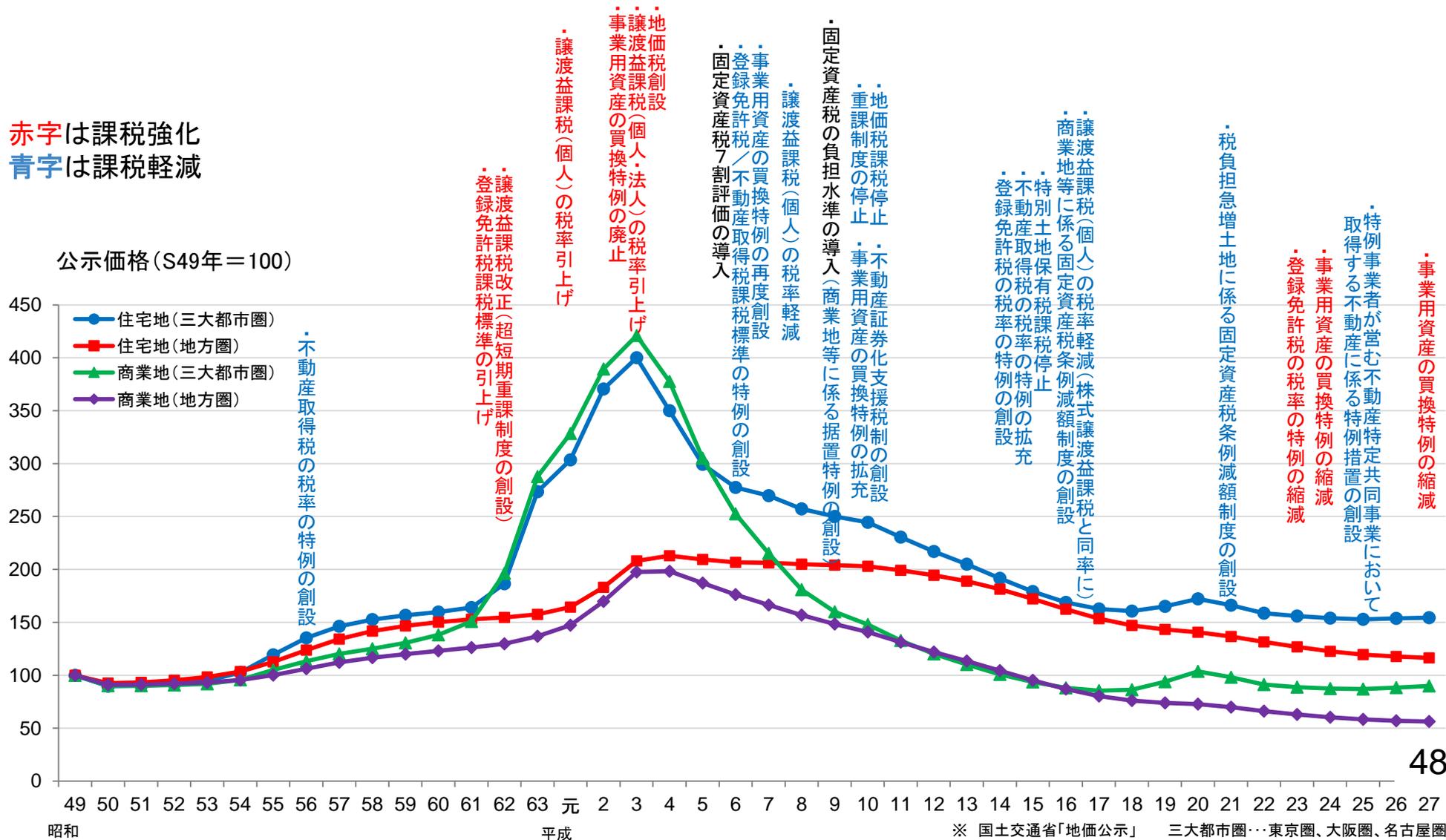
出典：国土交通省 公的主体における定期借地権の活用実態調査

## ＜事業用定期借地権制度の改正＞

従来は「10年以上20年以下」の範囲とされた事業用定期借地権の存続期間が、「10年以上50年未満」の範囲に拡大

○ これまで、土地に係る税制は地価の動きに対応して、地価高騰期には課税強化、地価下落期には課税軽減をしてきたところ  
 ○ バブル崩壊以降はほぼ一貫して長期的な地価下落に直面し、資産デフレ対策等のために各種特例を創設。近年、徐々に縮減されつつも、不動産市場の活性化を下支え

赤字は課税強化  
 青字は課税軽減



○これまでの土地税制は、土地等の有効利用の促進とともに、投機的取引を抑制するという観点から、地価動向等に応じて税率の強化・軽減等を実施

## 個人の譲渡所得課税制度 (所得税 + 住民税)

	<長期>		<短期>
昭和44年度 分離課税制度の導入 (長短区分:5年)	14%		52%
昭和47年度	20%		
昭和49年度	26%		
昭和51年度	2000万円 26%	3/4総合課税	
昭和55年度	26%	4000万円 1/2総合課税	8000万円 3/4総合課税
昭和57年度 長短区分の改正(10年)	26%	1/2総合課税	
昭和62年度 長短区分の改正(5年)	※所得税の最高税率50%を適用		
平成元年	26%	32.5%	
平成3年度	39%		
平成7年度	32.5%	39%	
平成8年度	26%	32.5%	39%
平成10年度	26%	6000万円 32.5%	
平成11年度	26%		
平成16年度	20%		39%

株式等他資産との税負担の均衡を図るため、  
土地等の譲渡損失と他の所得との損益通算は廃止  
長期譲渡所得の100万円特別控除は廃止

# 土地利用に係る主な税制上の特例措置【土地税制】

○ 土地については、取得、保有、譲渡のそれぞれの段階において、様々な課税がなされているが、土地市場の活性化や土地の有効利用などを図る観点から、各種の特例措置が講じられている

## 【現行の土地に関する主な税目と特例措置の例】

### 取得段階

#### 【登録免許税】(国税)

売買による所有権の移転登記の税率を軽減。

税率: 1.5% (本則: 2%)

#### 【不動産取得税】(地方税)

土地に係る不動産取得税の税率及び課税標準を軽減。

税率: 3% (本則: 4%)

課税標準: 宅地について1/2に軽減

#### 【相続税】(国税)

一定の小規模な宅地等を相続した場合、相続税の課税価格を減額評価。

- ・事業用宅地: 80%減額(400㎡以下)
- ・居住用宅地: 80%減額(330㎡以下)
- ・貸付事業用宅地: 50%減額(200㎡以下)

#### 【印紙税】(国税)

工事請負契約書・不動産譲渡契約書に係る印紙税について、平成26年度以降、契約金額1億円以下の税額を半減する等の軽減措置。

#### 【特別土地保有税】(地方税)

→2003年より課税停止

### 保有段階

#### 【固定資産税・都市計画税】(地方税)

○住宅用地に係る軽減措置

宅地の面積のうち、

- ・200㎡以下: 課税標準を1/6(1/3)に減額
  - ・200㎡を超える部分(住宅の延床面積の10倍まで): 課税標準を1/3(2/3)に減額
- ※()内は都市計画税

○商業地等の負担調整措置

負担水準(※)が、

- ・70%超: その年度の評価額 × 70%
  - ・60%以上70%以下  
: 前年度の税額を据置き
  - ・60%未満: 前年度課税標準額  
+ その年度の評価額 × 5%
- ※負担水準 = 前年度課税標準  
/ 当該年度の評価額 × 100%

#### 【地価税】(国税)

→1998年より課税停止

#### 【特別土地保有税】(地方税)

→2003年より課税停止

### 譲渡段階

#### 【所得税, 住民税】(国税, 地方税)

土地の細分化・切り売りを防止するため、個人が土地を譲渡する場合には、他の所得と区分し、譲渡所得に対し一律の税率で課税。

- ・短期所有(5年以下)  
所得税30% + 住民税9%
- ・長期所有(5年超)  
所得税15% + 住民税5%

○優良住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得のうち、2000万円以下の部分について税率を軽減  
税率: 所得税10% + 住民税4%

○特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得から1500万円を控除

#### 【法人税】(国税)

通常の法人税率による課税。

○長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡益の80%等を課税繰延べ

# 土地利用に係る主な税制上の特例措置【住宅税制】

○ 住宅については、取得、保有、譲渡のそれぞれの段階において、様々な課税がなされているが、住生活の安定の確保及び向上の促進を図る観点から、各種の特例措置が講じられている

## 【現行の住宅に関する主な税目と特例措置の例】

### 取得段階

#### 【所得税、住民税】(国税、地方税)

住宅を取得等した場合、10年間、住宅ローン残高の1%を所得税額(一部、翌年の住民税額)から控除(ただし、控除対象となる住宅ローンには限度額あり)(※長期優良・低炭素住宅の場合、控除対象となる住宅ローンの限度額を加算)

#### 【贈与税】(国税)

直系尊属から贈与を受け住宅を取得等した場合、一定額までの贈与額を非課税(※省エネ性・耐震性・バリアフリー性が高い住宅の場合500万円加算)

#### 【登録免許税】(国税)

住宅を取得等した場合、税率を軽減(保存登記の場合:0.4%→0.15%)(※長期優良・低炭素住宅の場合さらに軽減)

#### 【不動産取得税】(地方税)

住宅を取得等した場合、税率を軽減(4%→3%)するとともに、課税標準から1,200万円を控除(※長期優良住宅の場合100万円加算)

### 保有段階

#### 【固定資産税】(地方税)

住宅を新築した場合、税額を3年間(中高層耐火建築物の場合は5年間)2分の1に減額(ただし、減額対象となる床面積は120㎡まで)(※長期優良住宅の場合、減額期間は5年間(中高層耐火建築物の場合7年間))

#### 《住宅をリフォームした場合》

#### 【所得税】(国税)

耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修をした場合、工事費用相当額の10%を所得税額から控除

#### 【固定資産税】(地方税)

リフォームをした翌年度分の税額について、耐震改修をした場合は2分の1を、省エネ改修・バリアフリー改修を行った場合は3分の1を減額(ただし、減額対象となる床面積は耐震改修・省エネ改修の場合は120㎡まで、バリアフリー改修の場合は100㎡まで)

### 譲渡段階

#### 【所得税、住民税】(国税、地方税)

- ・居住用財産を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を控除
- ・居住用財産の買換えに伴い譲渡所得が発生した場合、課税の100%繰延べ  
※「居住用財産の3,000万円特別控除」とは選択適用
- ・住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が発生した場合、最大4年間にわたり繰越控除

# 土地利用に係る主な税制上の特例措置【都市税制】

○ 都市関係については、都市再生・都市計画事業の推進に資する観点から、各種の特例措置が講じられている

## 〔現行の都市政策に関する主な特例措置の例〕

### 都市再生

#### 【民間活力を中心とした都市再生】

- 都市再生緊急整備地域(63地域8,372ha)、特定都市再生緊急整備地域(12地域3,894ha)における民間都市再生事業計画(80計画・大臣認定)に係る特例
  - ・ 認定事業者が土地を取得した場合: 課税標準の特例(不動産取得税)
  - ・ 認定事業者が建築物を建設した場合: 割増償却(法人税・所得税)、登録免許税の軽減、課税標準の特例(不動産取得税・固定資産税・都市計画税)

#### 【コンパクトシティの推進】

- 立地適正化計画に基づく都市機能の誘導のための特例
  - ・ 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例(所得税・法人税等)
  - ・ 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の課税繰延、軽減税率等(所得税・法人税等)
  - ・ 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除、軽減税率等(所得税・法人税等)
  - ・ 都市機能と併せて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例

### 都市計画

#### 【公共施設の整備改善、宅地の利用の増進】

- 土地区画整理事業
  - ・ 施行者への土地譲渡に係る軽減税率(所得税等)
  - ・ 従前地の譲渡がなかったものとみなす(所得税・法人税等)
  - ・ 清算金、減価補償金につき、代替資産取得の特例又は譲渡所得の特別控除(地権者が換地不交付に同意した場合を除く)(所得税・法人税等)等

#### 【合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新】

- 市街地再開発事業
  - ・ 権利床取得者に対し、従前資産の譲渡がなかったものとみなす(所得税・法人税等)
  - ・ 地区外転出者に対し、代替資産取得の特例又は譲渡所得の特別控除(第一種事業の場合は、やむを得ない事情による転出等に限る。)(所得税・法人税等)
  - ・ 保留床取得者に対し、三大都市圏の既成市街地等の資産を譲渡して施設建築物及びその敷地を取得した場合の事業用資産の買換特例(所得税・法人税等)等

#### 【良好な都市環境の形成】

- 生産緑地地区
  - ・ 固定資産税: 農地評価、農地課税
  - ・ 相続税: 納税猶予あり

# 土地利用に関する諸計画の体系

## 土地基本法

