

平成 30 年度土地に関する動向

令和元年度土地に関する
基本的施策

要旨

令和元年 6月

国 土 交 通 省

目次

第1部	土地に関する動向	1
第1章	平成30年度の地価・土地取引等の動向	1
第2章	平成時代における土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化	10
第3章	人生100年時代を見据えた社会における土地・不動産の活用	31
第2部	平成30年度土地に関して講じた基本的施策	47
第3部	令和元年度土地に関する基本的施策	48
第1章	土地に関する基本理念の普及等	48
第2章	土地に関する情報の整備	48
第3章	地価動向等の的確な把握等	48
第4章	不動産市場の整備等	49
第5章	土地利用計画の整備・充実等	50
第6章	住宅対策等の推進	50
第7章	土地の有効利用等の推進	51
第8章	環境保全等の推進	52
第9章	東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	53

「平成30年度 土地に関する動向」及び「令和元年度 土地に関する基本的施策」は、土地基本法(平成元年法律第84号)第10条第1項及び第2項の規定に基づき作成するものである。

第1部 土地に関する動向

第1章 平成30年度の地価・土地取引等の動向

平成30年度の我が国経済は、雇用・所得環境の改善や企業設備投資の増加等により、緩やかな回復が続いている。

第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

(GDPの推移)

平成30年における我が国の実質GDP成長率は、7-9月期はマイナスとなったが、個人消費や民間設備投資の増加等を受けて10-12月期はプラスとなった。

(企業の動向)

企業の資金調達環境については、日本銀行による継続的な金融政策等を背景に良好な状態が続いている。また、企業の設備過剰感については、生産・営業用設備DIの推移をみると、製造業では、平成29年から不足傾向が続いており、非製造業では、平成26年から平成28年においてはやや不足で横ばいに推移していたが、平成29年に不足感がやや強まり、平成30年は概ね横ばいで推移している。

(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については、日本銀行「貸出先別貸出金」をみると、平成29年に減少に転じた後、平成30年も継続して減少し11兆1,125億円となったものの、依然としてバブル期の平成元年の新規貸出額(10兆4,419億円)を超える高い水準となっている。

また、銀行等による不動産業向け貸出残高については、日本銀行「貸出先別貸出残高」をみると、平成23年から増加傾向が続き、平成30年は77兆7,976億円となり、昭和45年以降過去最高の金額となっている。

(家計の動向)

雇用環境をみると、平成21年7-9月期以降、全産業の雇用過剰感が低下し、平成25年に不足感に転じた後、平成30年も引き続き不足感が強まっている。また、有効求人倍率は、平成21年7-9月期以降、上昇傾向が続いている。

家計の消費についてみると、平成28年10-12月期以降、前年同期比はマイナスとなっていない。

第2節 地価の動向

国土交通省「地価公示」により、平成31年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全国の平均変動率では、全用途平均・商業地は4年連続、住宅地は2年連続で上昇し、いずれも上昇幅が拡大し上昇基調を強めている。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続し、

上昇基調を強めている。

地方圏の平均変動率では、全用途平均・住宅地が 27 年ぶりに上昇に転じた。商業地は2年連続で上昇し、上昇基調を強めている。特に、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市平均でみると、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示している。

地価の回復傾向が全国的に広がっている背景として、住宅地については雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の支え効果もあって、利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調である。

商業地については、景気回復に伴う企業業績の改善が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善のための拡張・移転の動きも見られ、オフィス空室率は概ね低下傾向が続き、賃料が上昇している。また、外国人観光客を始めとする国内外からの訪問客の増加、インフラ整備や再開発事業等の進展による利便性・繁華性の向上等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の進出意欲が依然として旺盛である。このような収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産投資意欲が強いことから、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

図表 地価変動率の推移（年間）

(単位:%)

	住宅地					商業地					全用途				
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示
全 国	▲0.4	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	▲0.3	0.1	0.4	0.7	1.2
三大都市圏	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0
東京圏	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2
大阪圏	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6
名古屋圏	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1
地方圏	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	▲1.4	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0	▲1.2	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4
札幌・仙台・ 広島・福岡	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9
その他	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.8	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2

資料:国土交通省「地価公示」

注1:

地域区分は以下のとおり
 三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏。
 東京圏:首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。
 大阪圏:近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。
 名古屋圏:中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。
 地方圏:三大都市圏を除く地域。
 その他:地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域。

注2:

27公示:平成27年地価公示(平成26年1月1日~平成27年1月1日)
 28公示:平成28年地価公示(平成27年1月1日~平成28年1月1日)
 29公示:平成29年地価公示(平成28年1月1日~平成29年1月1日)
 30公示:平成30年地価公示(平成29年1月1日~平成30年1月1日)
 31公示:平成31年地価公示(平成30年1月1日~平成31年1月1日)

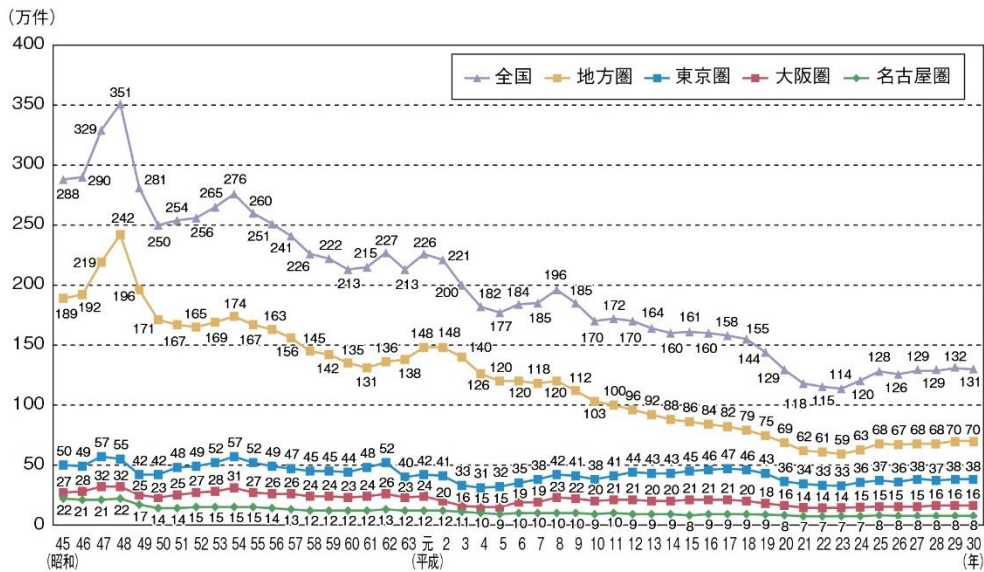
注3:

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

第3節 土地取引の動向 (土地取引件数等の推移)

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「登記統計月報」によれば、平成30年の全国の土地取引件数は131万件となり、前年に比べると1万件減(0.7%減)となった。

図表 売買による土地取引件数の推移

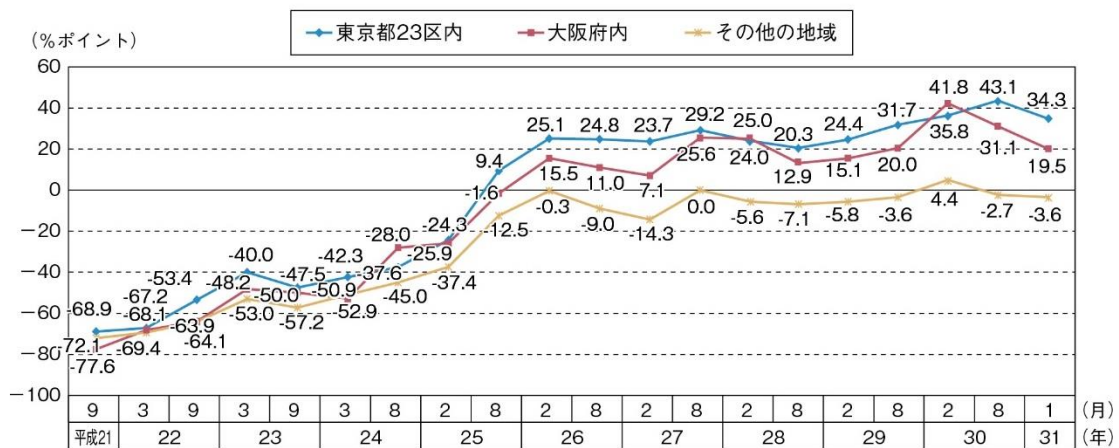


資料：法務省「登記統計月報」より作成
 注：圏域区分は以下のとおり
 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 名古屋圏：愛知県、三重県
 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県
 地方圏：上記以外の地域

(企業の土地取引状況に関する意識)

企業の土地取引に関する意識をみると、国土交通省「土地取引動向調査」によれば、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するDI(「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの)は、東京都23区内、大阪府内、その他の地域で低下した。

図表 現在の土地取引の状況の判断に関するDI



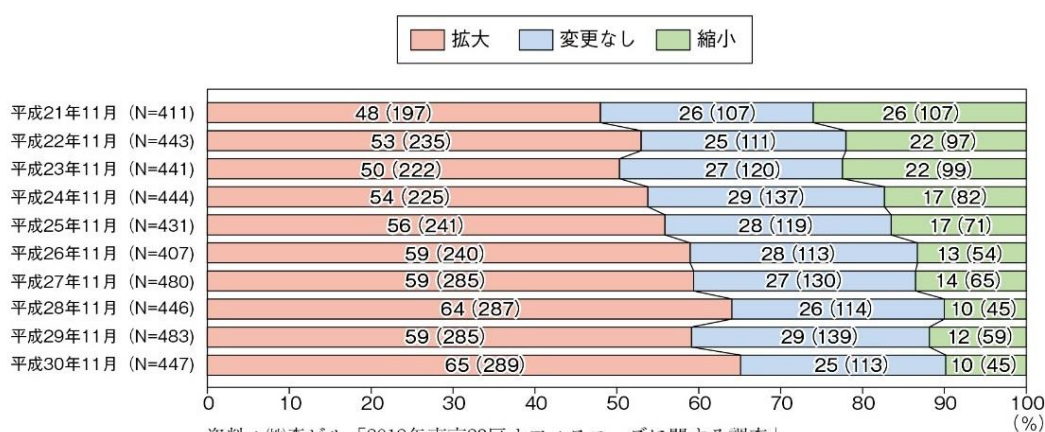
資料：国土交通省「土地取引動向調査」
 注1：DI = 「活発」 - 「不活発」
 注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合(%)

(オフィス市場の動向)

賃貸オフィス市場の動向については、東京都23区に本社を置く企業に対して今後のオフィス需要を聞いたアンケート調査によると、新規賃借予定面積は、「拡大予定」が65%であり、平成21年以降で最も割合が高くなった。

こうした堅調なオフィス需要を背景に、東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、空室率が平成30年10-12月期で2.0%となり、平成19年以降最低となった。平均募集賃料については、平成26年1-3月期に上昇に転じて以降、上昇基調が続いている。

図表 新規賃借予定面積の拡大縮小割合

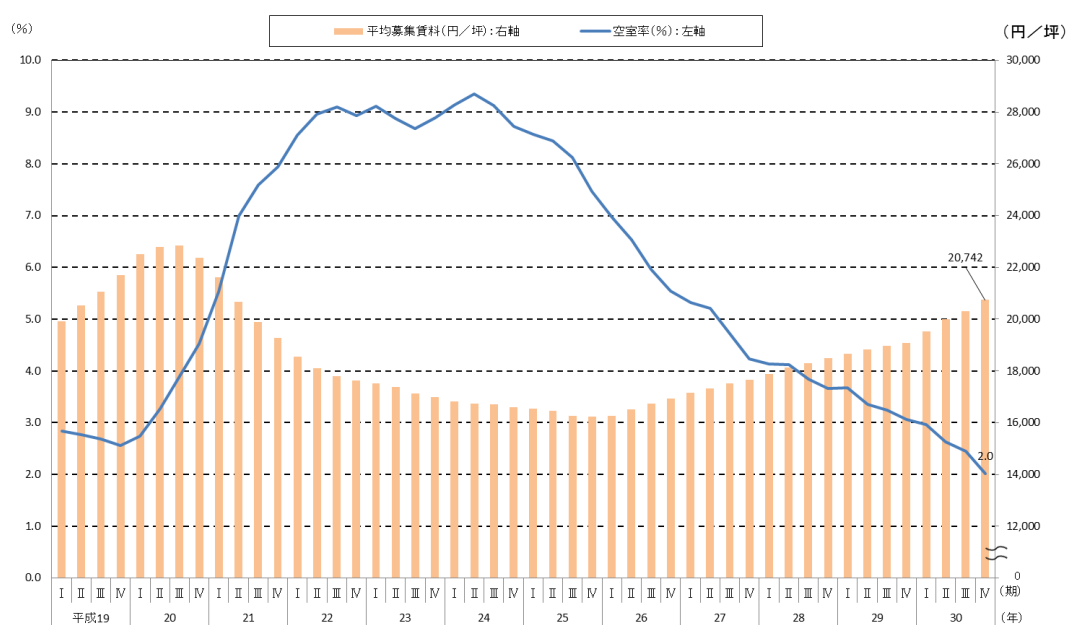


資料：(株)森ビル「2018年東京23区オフィスニーズに関する調査」

注1：対象は東京都23区に本社を置く企業

注2：()は回答数

図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移(都心5区)

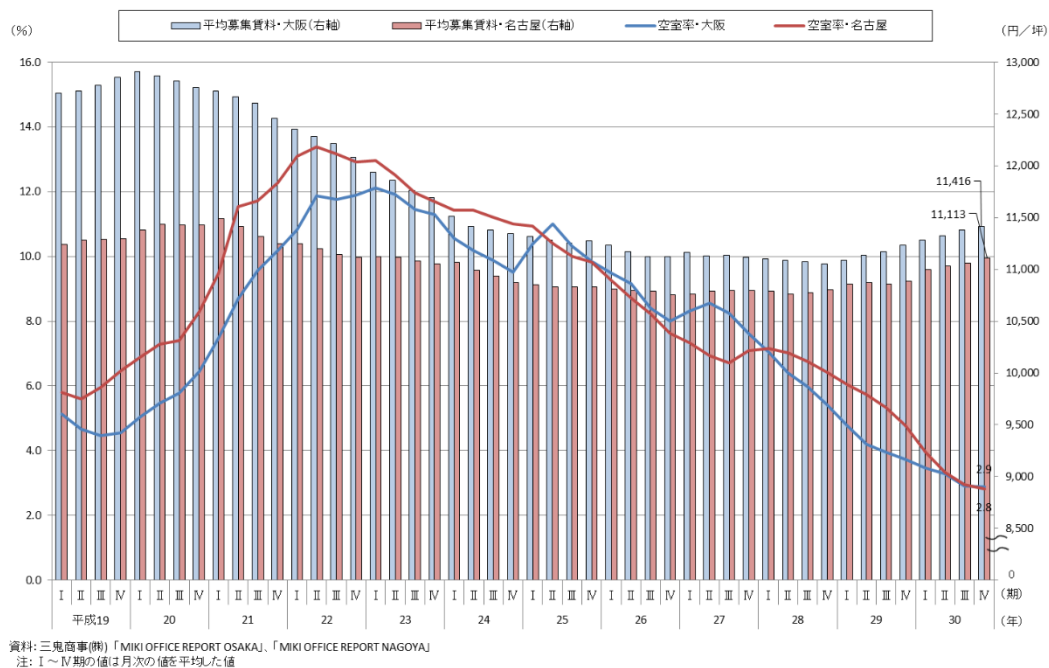


資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」
注：I～IV期の値は月次の値を平均した値

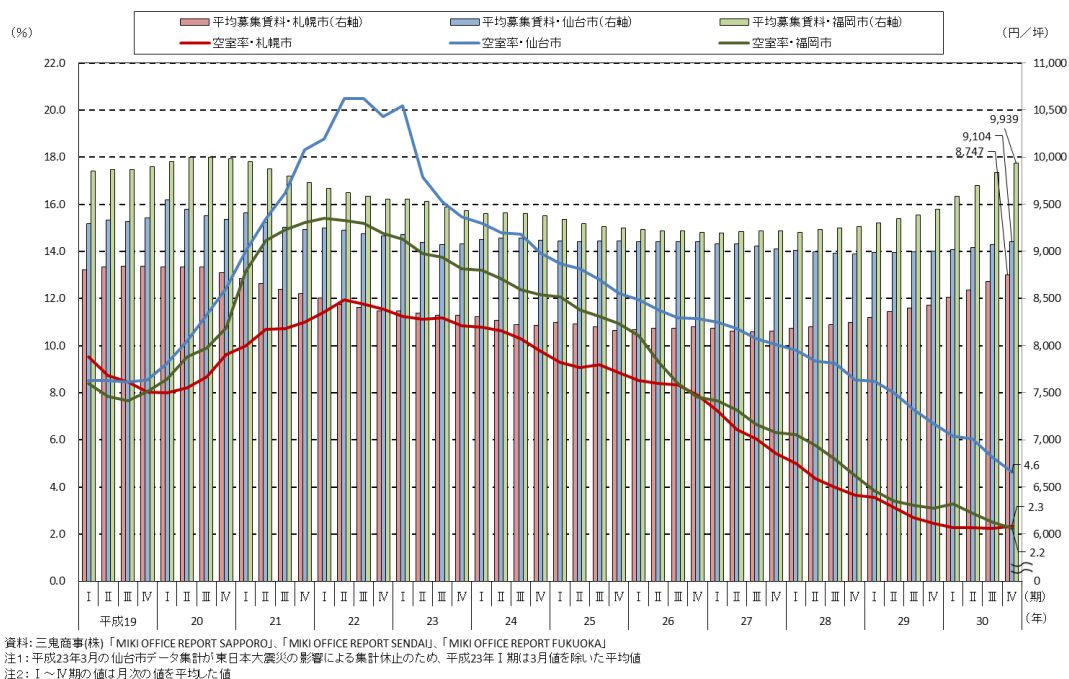
東京以外の都市についてみると、大阪市及び名古屋市中でも、底堅いオフィス需要を背景に、空室率の低下、平均賃料の上昇が続いている。

また、札幌市、仙台市、福岡市では、平成22年頃から空室率の改善傾向が続いており、仙台市と福岡市は更に低下し、札幌市も依然として2%台という低い水準となっている。

図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪・名古屋）



図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移（札幌・仙台・福岡）



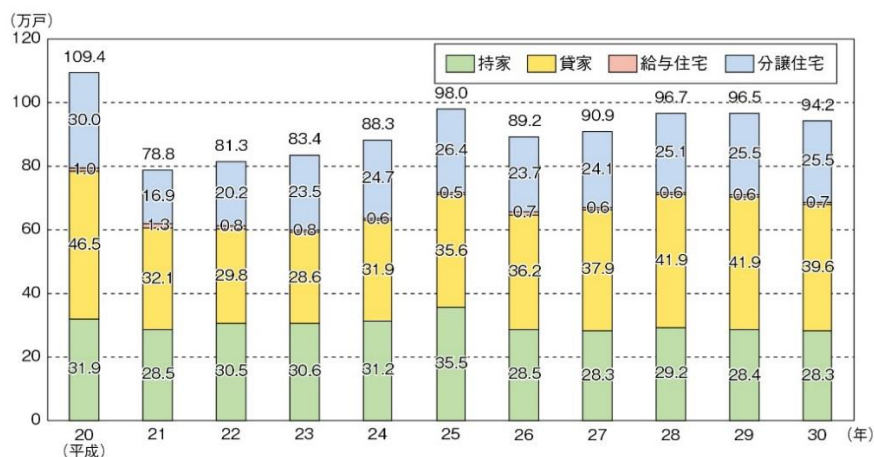
(住宅市場の動向)

平成 30 年の新設住宅着工戸数は 942,370 戸であり、前年と比較すると 2.3%の減少となった。

利用関係別での着工戸数をみると、持家・分譲住宅は、前年に引き続きそれぞれ 28 万戸台、25 万戸台となった。平成 24 年以降増加傾向にあった貸家は、約 39.6 万戸と前年に比べ減少した。

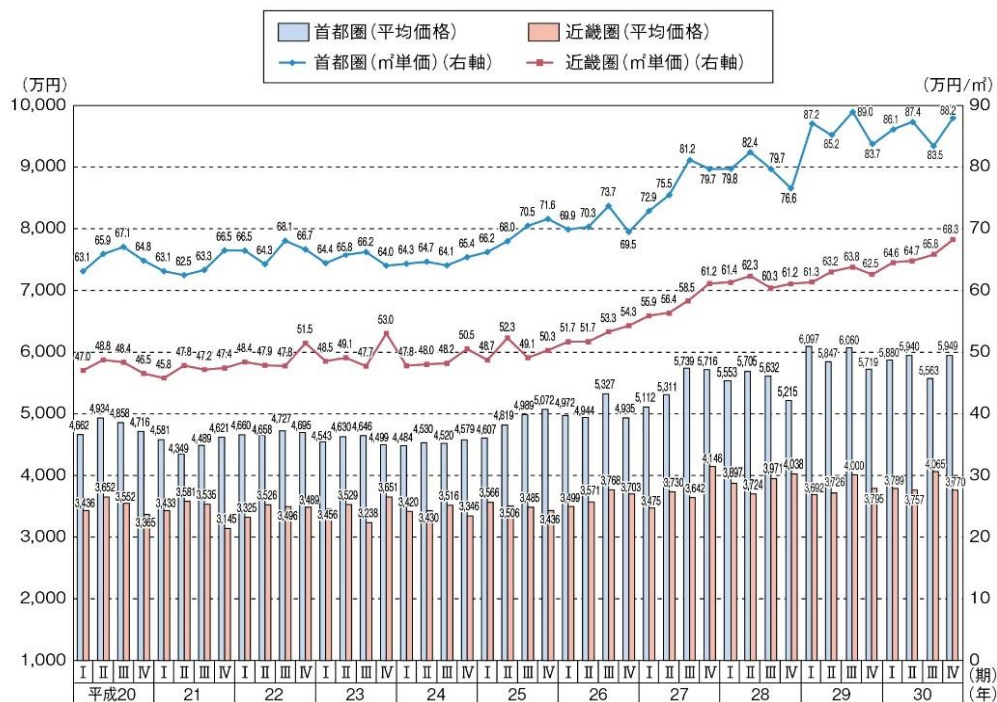
マンション市場の動向をみると、平成 30 年の新築マンション価格は、1㎡あたり単価が、首都圏では 80 万円台の高水準で推移しており、近畿圏では 60 万円台の水準で上昇傾向が続いている。平均価格は、首都圏、近畿圏ともに前年に比べて概ね横ばいで推移している。

図表 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

図表 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

第4節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

政府の成長戦略における令和2(2020)年頃までにリート等の資産総額を約 30 兆円にすることを目指す不動産投資市場の成長目標「未来投資戦略 2017」(平成 29 年6月9日閣議決定)の実現に向けて、平成 30 年3月末時点の資産総額は、約 21.8 兆円となっている。

図表 リート等の資産総額の推移



(不動産特定共同事業) 資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」
 注：2010年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし
 (私募リート) 資料：不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー(2018年3月末)」
 注1：2011年、2012年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値
 注2：取得価格に基づく
 (Jリート) 資料：投資信託協会公表データ
 注1：2001年9月、2002年3月はARES推計値
 注2：鑑定評価額に基づく

(Jリート市場の動向)

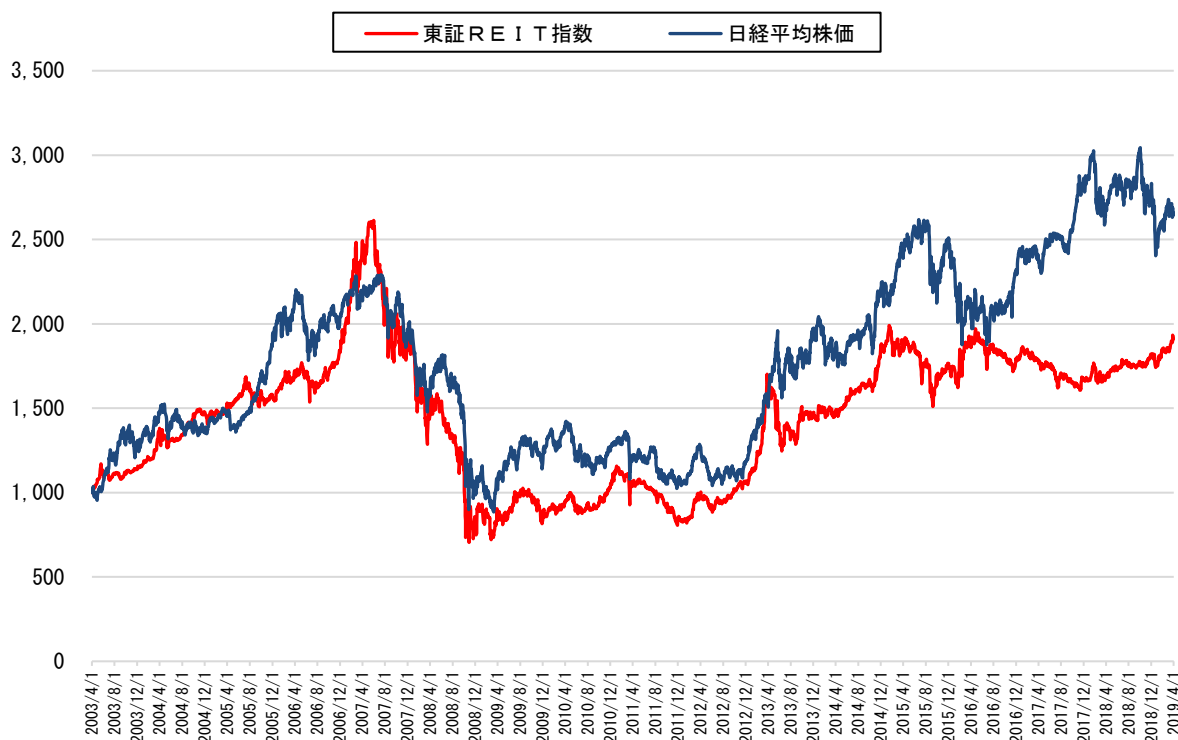
Jリートについて、平成 30 年度の1年間で新たに4件の新規上場が行われた。平成 31 年3月末現在、63 銘柄が東京証券取引所に上場されており、不動産投資証券の時価総額は約 14.2 兆円となっている。

図表 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数は、平成30年度前半は、好調な不動産市況等を背景に長期金利等の影響を受けながらも、1,600ポイント台後半から1,700ポイント台後半まで上昇し、安定した運用先として資金が流入したことなどの理由から平成30年10月に1,800ポイント台まで上昇した。年明けには1,800ポイント台後半まで上昇し、平成31年3月に平成28年5月以来となる1,900ポイント台まで上昇した。

図表 東証REIT指数と日経平均株価の推移（平成15年4月～平成31年4月）



資料：(株)日本経済新聞社、(株)東京証券取引所
注：双方とも、平成15年3月31日を1000とした指数値

第5節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成29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2,505万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して444万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195万ha、道路は約140万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約35万haとなっている。

(土地利用転換の概況)

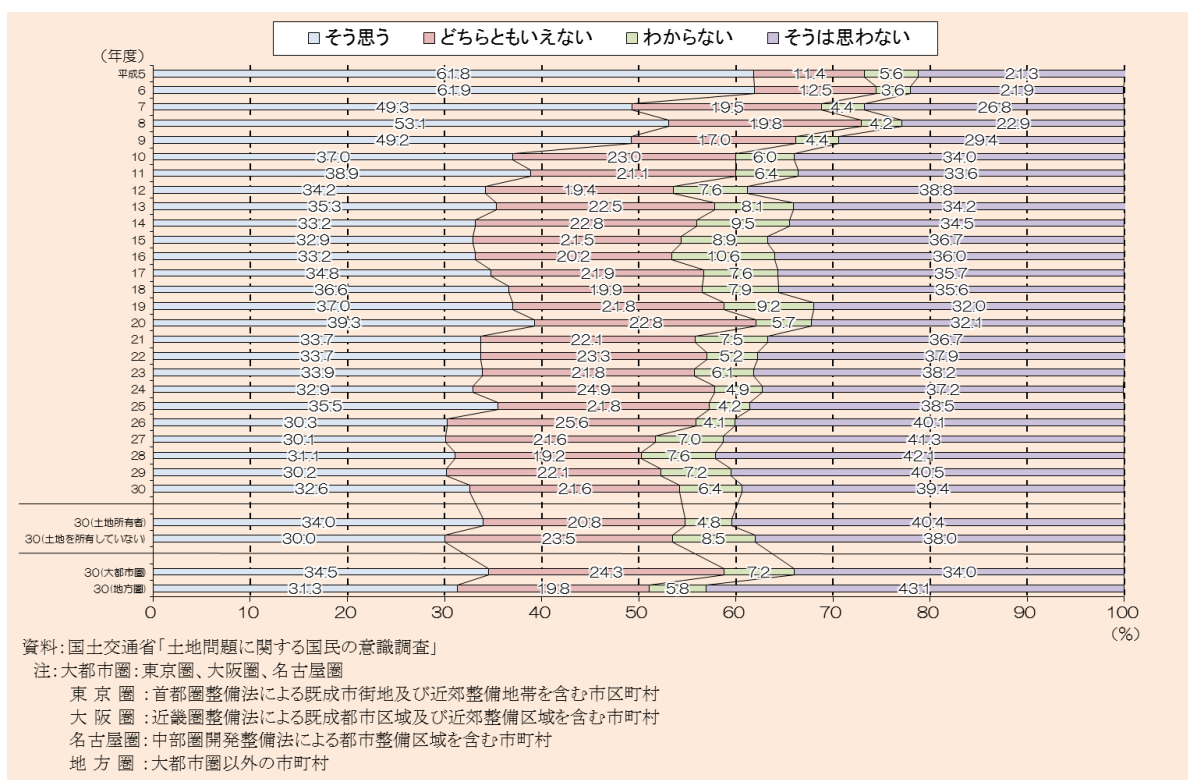
平成28年の土地利用転換面積は、前年より増加して約22,100haとなった。主な内訳として、農林地及び埋立地から都市的土地利用(住宅地、工業用地、公共用地等)への転換面積は約16,300ha(前年比約700ha増)となり、農林業的土地利用においては、農地から林地への転換面積は約3,300ha(前年比約700ha増)となっている。

第6節 家計と企業の土地に対する意識

(家計の土地に対する意識)

国土交通省において毎年行っている「土地問題に関する国民の意識調査」によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、近年は30%台で推移しており、平成30年度は32.6%(前年度比2.4%増)となった。また、「そう思わない」と回答した者の割合は、近年は40%前後で推移しており、平成30年度は39.4%(前年度比1.1%減)となった。

図表 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



(企業の土地・建物の所有に関する意識)

「土地所有・利用状況に関する意向調査」によると、「今後、土地・建物について、所有と借地・賃借では、どちらが有利になると思うか」について聞いたところ、「今後、所有が有利」とする企業の割合は40.4%と、前年度対比では1.2ポイント減となった。

(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識についてみると、現在の地価水準の判断に関するDI(「高い」と回答した企業の割合から「低い」と回答した企業の割合を差し引いたもの)は、平成31年1月調査で東京都23区内は54.7ポイントとなり、平成28年8月以来の下落となり、大阪府内は17.8ポイント、その他の地域は1.5ポイントとなっている。

第2章 平成時代における土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

本年4月30日に、30余年にわたる平成時代が終わり、5月1日より新元号の令和時代が始まった。

平成時代においては、いわゆる「バブル期」の急激な地価高騰とその抑制を基調とする土地政策の推進、バブル崩壊後の地価下落に伴う不良債権に関連する低・未利用地の発生と土地の有効利用の推進、本格的な人口減少時代下における空き地・空き家や所有者不明土地に関する問題の顕在化とその対応など、社会経済情勢の変化に伴い土地政策も変化してきた。

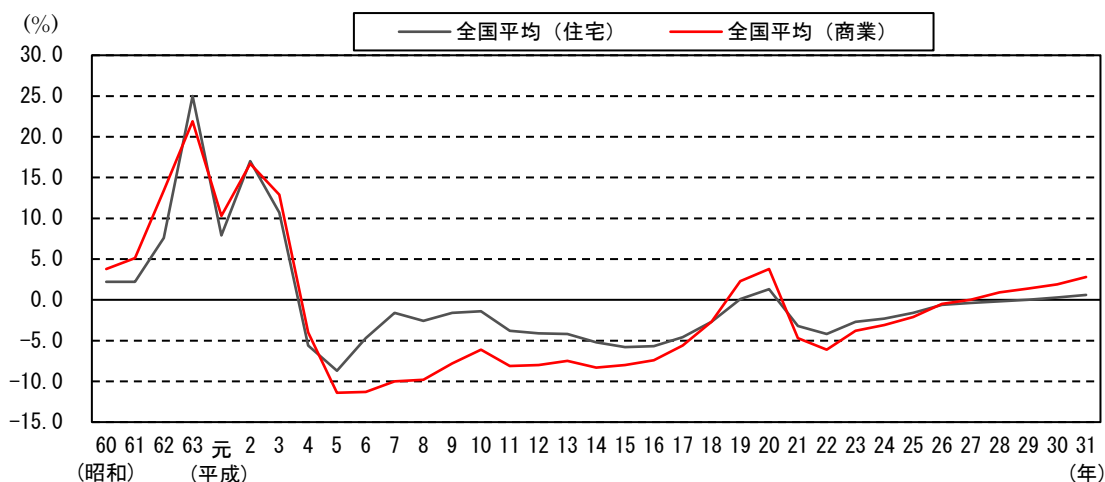
また、国民の生活ニーズの変化、産業構造の変化、環境への認識の高まり、グローバル化の進展などに伴い、土地・不動産市場も変化してきたほか、度重なる大規模自然災害の発生により、その教訓を生かした防災・減災対策の強化が進められてきた。

本章では、元号が改められた機会をとらえ、まず第1節で、平成時代における社会経済情勢の変化と土地政策の変遷について振り返り、次に第2節で、土地利用の用途毎の土地・不動産市場の変化と土地利用動向などを取り上げる。最後に第3節で、平成時代の土地政策や土地・不動産市場の変化について総括を行うとともに、新時代である令和時代における土地政策上の課題と対応の方向性を展望する。

第1節 平成時代における社会経済情勢の変化と土地政策の変遷

本節では、平成時代を、①バブルの崩壊(平成5年頃)までの時期、②バブル崩壊から人口減少時代に突入した時期(平成20年頃)、③人口減少時代の始まりから現在までの3つの時期に区分し、地価動向やその背景となる社会経済情勢の変化を振り返りつつ、土地政策について概観する。

図表 地価の推移(全国)

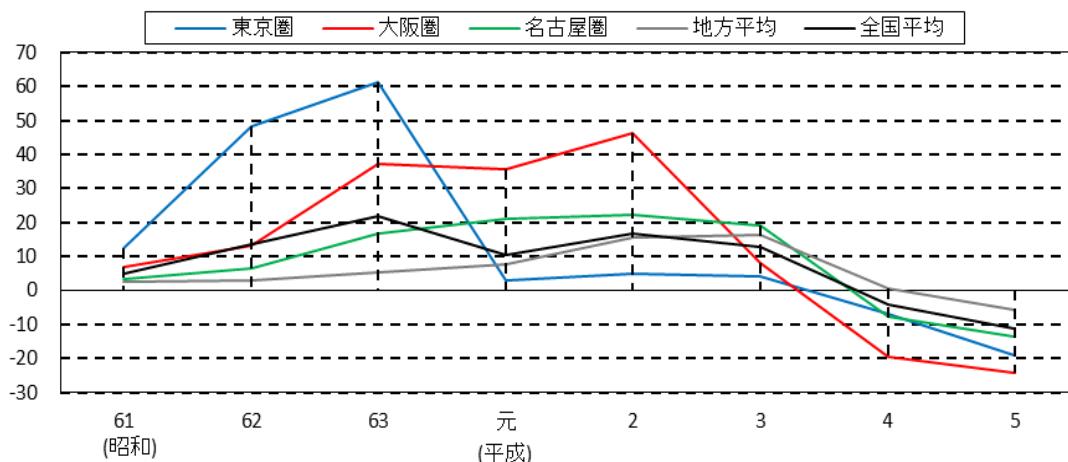


資料:国土交通省「地価公示」

1. バブル崩壊まで ~地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保~

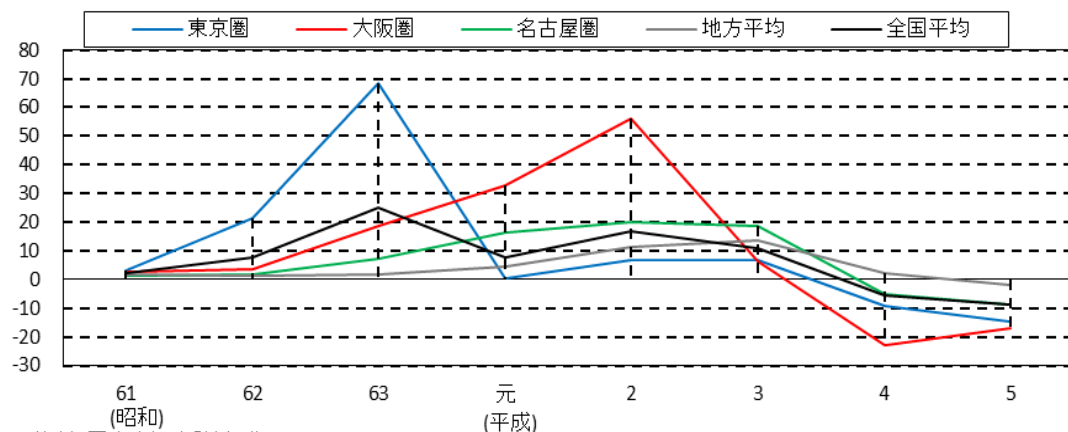
平成時代は、バブル期の急激な地価高騰が問題となる中で始まり、昭和60年9月のプラザ合意により、円高の定着を図りつつ、内需拡大に関する対策が講じられるとともに、不動産取引に関連した融資の増加を背景として、資産価格の上昇が生じ、さらに投機的取引等により地価の急激な高騰が生じた。

図表 商業地の対前年変動率の推移（昭和 61 年から平成 5 年まで）



資料: 国土交通省「地価公示」

図表 住宅地の対前年変動率の推移（昭和 61 年から平成 5 年まで）



資料: 国土交通省「地価公示」

(地価高騰の抑制を基調とした総合的な土地政策の推進)

急激な地価高騰に対応するため「緊急土地対策要綱」(昭和 62 年)等、数度に渡る土地対策が講じられた。その結果、地価高騰は沈静化し、地価は、商業地・住宅地ともに、三大都市圏においては平成3年に、地方圏においては平成4年に下落に転じた。

以下、一連の要綱に基づく主な施策を取り上げる。

① 土地取引の適正化

土地取引規制については、昭和 62 年6月に「国土利用計画法」が改正され、投機的土地取引を抑制するために「監視区域制度」が新たに導入された。

また、土地関連融資規制については、平成2年3月に、不動産業向け貸出について、その増勢を総貸出の増勢以下に抑制するよう金融機関に対して要請(いわゆる「総量規制」)を行うなどの措置が講じられた。

② 行政機能等の分散と国有地の有効活用

地価高騰の背景にもなる東京への一極集中を是正する観点から、「多極分散型国土形成促進法」に基づく「国の行政機関等の移転に関する基本方針」に則り、国の行政機関の官署及び特殊法人の主たる事務所の東京都区部からの移転が順次進められた(移転対象:79 機関及び自衛隊の 11 部隊等)。

③ 土地基本法の制定による土地に関する基本理念等の確立

急激な地価高騰に対応するため、土地神話を打破し、投機的な土地取引を抑制することが必要とされ、土地は、国民のための限られた資源であり、その利用に当たっては、「公共の福祉が優先する」という共通認識に立った国民一人一人の理解と協力が不可欠とされた。このような背景から、平成元年に土地基本法が制定され、「土地についての公共の福祉優先」、「投機的取引の抑制」等の土地に関する基本理念や、国及び地方公共団体、事業者、国民の責務が明確にされた。

④ 土地評価制度の見直し

土地基本法の制定を踏まえ、地価形成の適正化を推進する観点から、鑑定評価基準や運用の見直しが進められ、平成2年に、土地基本法に掲げる土地についての基本理念の導入、取引事例比較法等の的確な運用、収益還元法の積極的活用などを内容とする不動産鑑定評価基準の全部改正が行われた。また、地価公示、相続税評価及び固定資産税評価は、その価額相互間に相当の開きがあったため、相続税や固定資産税の性格を考慮し、地価公示との均衡化、適正化を推進することとされた。

⑤ 土地税制の活用

負担の公平を確保するとともに、投機的な土地取引の抑制、適正な土地利用の促進等を図るため、平成3年に「地価税法」が制定され、国内にある土地及び借地権等を有する個人及び法人を対象に課税する「地価税」が導入された(税率は0.3%(初年度のみ0.2%))。

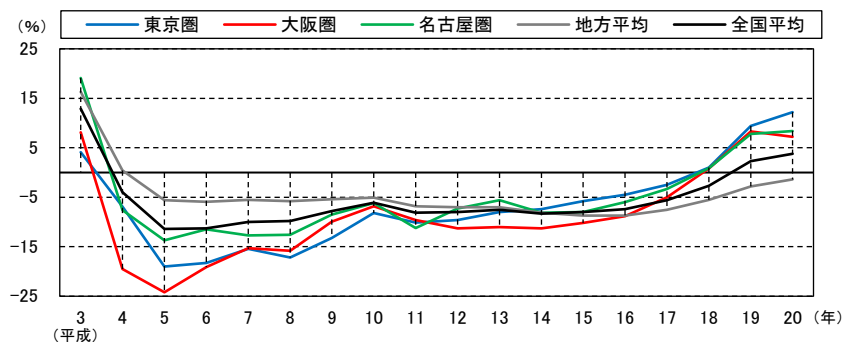
⑥ 良好な都市環境づくりの推進

土地対策として、投機的取引の抑制等の土地取引の適正化とあわせて、住宅・都市問題の解決に向けた対策を推進していくため、住宅・宅地開発や都市再開発の推進、市街化区域内農地の宅地化の推進、工場跡地等の低・未利用地の利用促進などの対策が進められた。

2. バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで ～「バブル崩壊後の負の遺産」への対応と豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の実現～

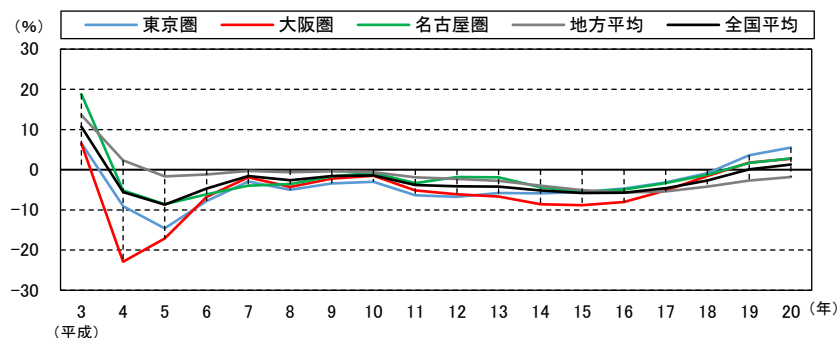
バブル崩壊に伴い平成3年に地価が下落に転じた後、大都市圏の商業地は平成 17 年に、住宅地は平成 18 年に上昇に転じるまで、長期的に地価の下落が続いた。

図表 商業地の対前年変動率の推移（平成3年から平成20年まで）



資料:国土交通省「地価公示」

図表 住宅地の対前年変動率の推移（平成3年から平成20年まで）



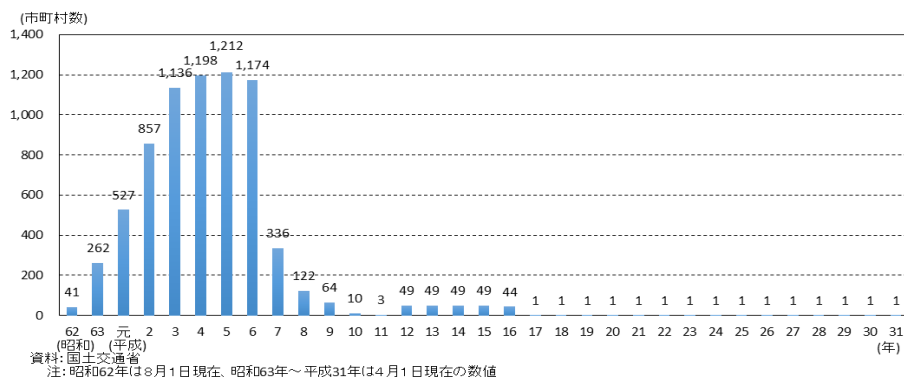
資料:国土交通省「地価公示」

（地価抑制を基調とする土地政策の転換）

地価下落が継続する状況において、地価抑制を基調とする土地政策からの転換が必要となり、平成9年に「新総合土地政策推進要綱」（以下、「新要綱」という。）が決定された。これにより、「所有から利用へ」の理念の下、ゆとりある住宅・社会資本の整備と、豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の推進に土地政策を転換し、総合的に施策を展開していくこととなった。

国土利用計画法に基づく監視区域については、地価の上昇や再上昇のおそれがない場合の区域の解除・縮小を行うなどの運用が進められた。

図表 監視区域指定市町村数の推移



(土地の有効利用のための対策)

バブル崩壊後は、「新要綱」に基づき、大都市地域等の既成市街地を中心に、遅れている都市基盤施設の整備をはじめ、密集市街地の整備による防災まちづくり、居住の回復と職住近接を目指す都心居住等、土地の有効利用のための各種施策が進められた。

(都市再生の推進)

21世紀に入ると、都市の魅力と国際競争力を高める「都市再生」に取り組むこととなった。平成14年には、「都市再生特別措置法」が制定され、「都市再生緊急整備地域」の指定、同地域内の都市再生に貢献し高度利用を実現するために基準容積率等の規制を適用除外とする自由度の高い計画を定めることを可能とする「都市再生特別地区制度」、民間事業者による公共施設整備を伴う大規模優良な都市開発プロジェクトの国土交通大臣認定を行う「民間都市再生事業計画認定制度」等の創設、当該認定事業に対する金融や税制措置による支援等により、重点的に取組が進められた。さらに、空き店舗の増加等により空洞化が進む地方都市の中心市街地の活性化をはじめ、「全国都市再生」の取組への支援が行われた。

(安全で質の高い国民生活等の基盤となる土地利用の実現)

バブル崩壊後の土地に関する施策は、防災、安全・安心、地球温暖化等の環境問題や、景観・街並み、歴史・文化等への国民の関心の高まりへの対応など、安全で質の高い国民生活と持続的な経済成長の基盤となる土地利用の実現に向けた取組みも行われた。

(不動産取引市場・不動産投資市場の整備)

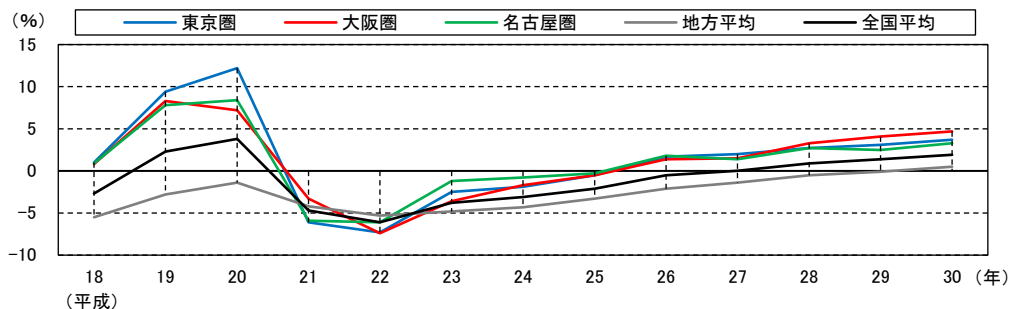
土地の有効利用を進めるに当たり、多様な資金調達手法の整備が順次進められた。平成6年に「不動産特定共同事業法」が制定されるとともに、不動産の流動化を進める観点から、平成10年に「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」が制定され、不動産を信託受益権化し、投資信託という形で投資家から資金を直接調達する手法が確立された。さらに、平成12年には、「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正により、投資信託の投資対象が不動産にも拡大され、翌13年のJリート市場が開設により、投資家が一般に広がった。

3. 人口減少時代の始まりから現在まで ～成長分野の土地需要への対応と土地の適切な利用・管理の実現～

我が国の総人口は、平成20年を境に減少局面に入り、「人口減少時代」に突入した。人口減少は、高齢化の進行と相まって、経済規模の縮小など社会に大きな影響を及ぼすことが予想されている。

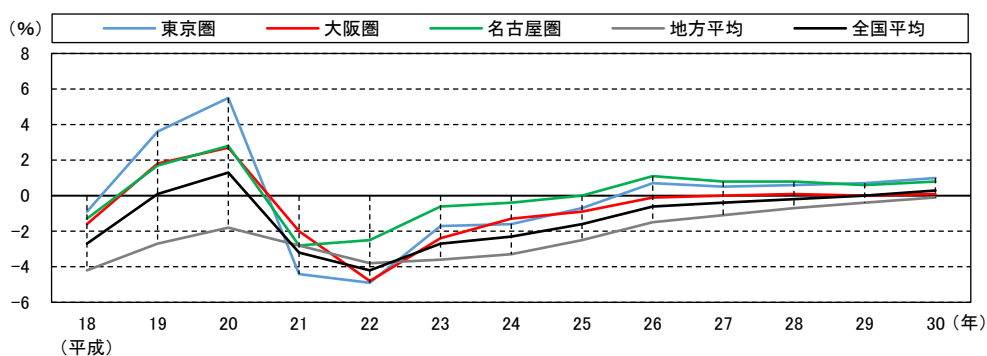
一方、平成20年9月のリーマンショックを契機に発生した世界的な金融危機によって、我が国の景気も急速に悪化し、平成20年には全国平均で商業地・住宅地ともに地価が下落に転じ、平成23年3月に発生した東日本大震災により、平成23年、24年と下落傾向が続いた。平成25年の日本銀行の金融緩和やその後の緩和強化策の下での低金利等の環境により、商業地の地価については、平成25年に三大都市圏で上昇に転じ、平成29年には地方圏でも上昇に転じた。住宅地の地価についても、平成25年に東京圏、名古屋圏で上昇に転じ、平成31年には、地方圏で上昇に転じた。

図表 商業地の対前年変動率の推移



資料:国土交通省「地価公示」

図表 住宅地の対前年変動率の推移

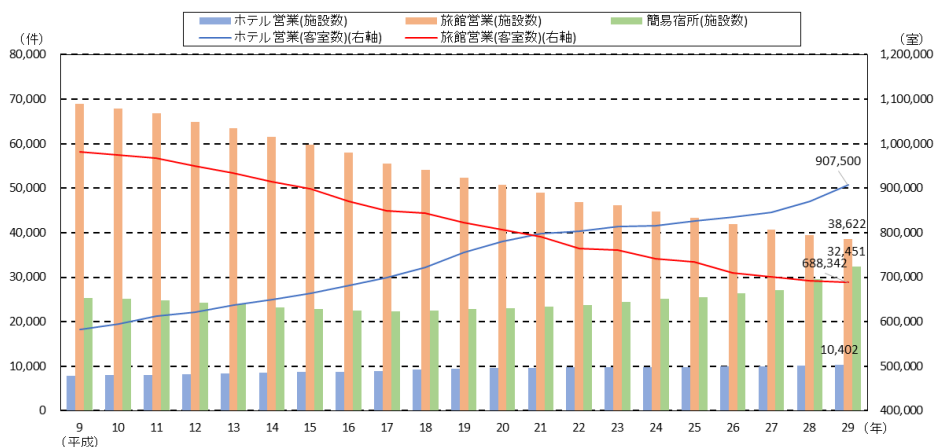


資料:国土交通省「地価公示」

(成長分野における需要に対応するための市場環境整備)

人口減少時代においては、訪日外国人旅行者数の増加に伴う宿泊施設の需要、Eコマース (Electronic Commerce: 電子商取引) 市場の拡大等に伴う大規模物流施設の需要、高齢者人口の大幅な増加等に対応したヘルスケア施設の需要等について、成長分野として拡大が期待され、土地需要に的確に対応していくことが必要となり、そのための不動産市場や不動産投資市場の環境整備が進められている。

図表 宿泊施設数の推移

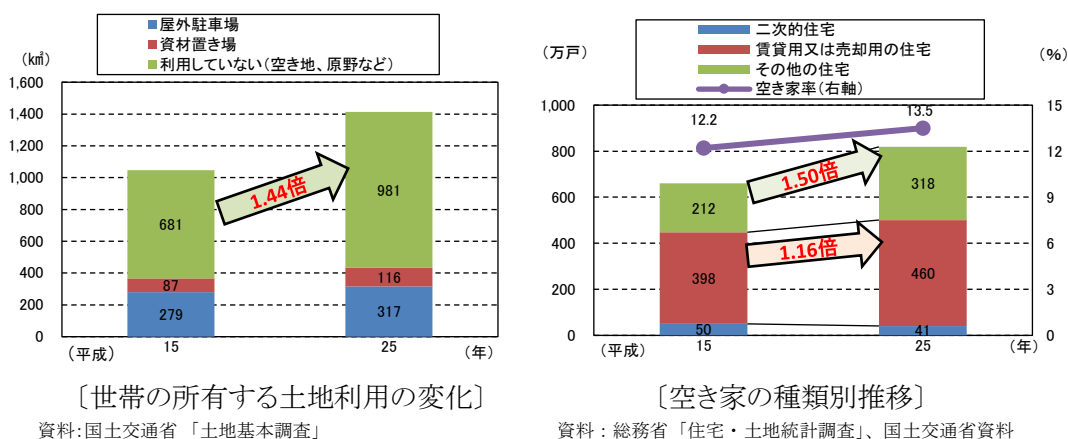


資料:厚生労働省「衛生行政報告例」
注:平成22年度調査値は、東日本大震災の影響により、宮城県のうち仙台市以外の市町村、福島県の相双保健福祉事務所管轄内の市町村が含まれていない。

(空き地・空き家の増加と対応)

人口減少時代の課題の一つとして、空き地・空き家の増加があげられる。全国の空き地の状況については、この10年間で1.4倍に増加している。また、全国の空き家の状況については、別荘等の二次的住宅や賃貸用・売却用の住宅を除いた「その他の住宅」は、この10年間で1.5倍に増加している。

図表 空き地・空き家の増加の状況



都市の中心市街地等においては、空き地・空き家等の低未利用の空間が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する「都市のスポンジ化」が進行している。平成30年に都市再生特別措置法等が改正され、「都市のスポンジ化」対策として、行政が能動的に関係者に働きかけ・コーディネートを行い、複数の土地や建物に一括して利活用に必要な権利設定等を行う「低未利用土地権利設定等促進計画制度」などが創設された。

また、空き家については、地域の防災、防犯、生活環境の保全、景観等の観点から、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしているなどの課題に対応するため、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、市町村による空家等対策計画の策定、管理不十分で放置することが保安面、衛生面、景観面等において不適切な状態にあると認められる空き家に対する除却を含めた措置、空き家所有者等の調査への固定資産税納税者情報の活用等の法的枠組みが整備された。

さらに、空き地・空き家については、隠れた需要を喚起し、その利用を促進することも重要であり、全国の市町村で、利用したい者とのマッチングを促すための空き地・空き家情報の登録・提供を行う空き地・空き家バンクが整備・運用されている。加えて、平成30年度から、全国の空き地・空き家バンクに登録された物件情報を標準化・集約化し、全国に情報発信を行う「全国版空き家・空き地バンク」も整備・運用されており、平成31年4月30日時点で、612の地方公共団体が参加し、空き家・空き地情報が掲載されている。

(所有者不明土地問題への対応と土地の適切な利用・管理の推進)

人口減少や超高齢社会を迎え、土地利用ニーズの低下や地縁・血縁関係の希薄化等により、資産としての土地に関する国民の意識が低下するなど社会的状況が変化中、相続登記が数代にわたって行われないことなどにより、所有者不明土地(不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ち

に判明せず、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地)に関する問題が顕在化している。

こうした所有者不明土地が存在することで、公共事業や民間の事業においてその土地を取得・利用しようとする際に、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を費やすことを強いられている。また、利用意向がない土地が、長期間管理されずに放置されることで、土地の荒廃を招くなど、管理不全の問題として顕在化するケースが存在する。

このような中で、平成 30 年に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が制定され、公共事業における収用手続の合理化・円滑化、広場など地域住民の公共的な事業に一定期間利用することを可能とする「地域福利増進事業制度」の創設、固定資産課税台帳等の情報の利用・提供など所有者の探索を合理化する仕組みの創設など、所有者不明土地の利用の円滑化等のための仕組みが整備された。

さらに、平成 30 年1月に、所有者不明土地等に係る諸課題について関係行政機関の緊密な連携のもと政府一体となって総合的な対策を推進するため、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」が発足し、同6月には、同会議において「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」が決定され、所有者不明土地法等の円滑な施行を図るための対策とともに、土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直しなどの重要課題について、「2018 年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で、2020 年までに必要な制度改正を実現する。」と位置付けられた。

このうち、土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査に関しては、所有者が不明な場合を含めて調査を円滑かつ迅速に進めるための措置等について、必要な措置の方向性をとりまとめることが示された。

第2節 平成時代における土地・不動産市場の変化と土地利用動向

本節においては、住宅、オフィス、商業店舗、工場・物流施設、都市農地・緑地などの土地利用の用途毎に、平成時代における土地・不動産市場の変化や土地利用の動向を振り返るとともに、多くの自然災害を教訓として、防災性向上のための取組が進められたことから、その取組の動向を取り上げる。

1. 住宅を巡る課題への対応と市場整備

ここでは、平成時代における「住宅をめぐる課題への対応と住宅市場の整備」として、①大都市郊外部等での計画的な住宅・宅地供給の推進、②大都市地域の都心地域での住宅供給促進と都心回帰の進展、③良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通・リフォーム市場の整備、④空き家や高経年マンションへの対応の動向を取り上げる。

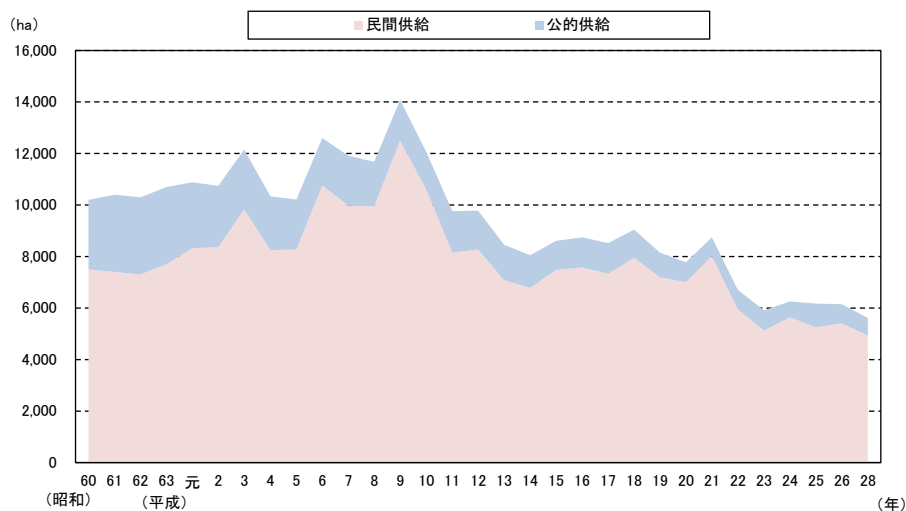
(1) 大都市郊外部等での計画的な住宅・宅地供給の推進

平成時代初期は、大都市郊外部等でのニュータウン開発をはじめ、人口増加の受け皿となる住宅・宅地供給が推進された。住宅・都市整備公団(現(独)都市再生機構)等による公的宅地供給とともに、「優良宅地開発事業計画認定制度」の活用により、民間事業者による優良な宅地開発事業が促進された。

また、平成元年には、「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措

置法」が制定され、同法の適用により、「つくばエクスプレス」の整備とその沿線では住宅地開発が一体的に進められた。さらに、平成2年には、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(大都市法)」が改正され、国が大都市地域の圏域ごとに、住宅及び住宅地に関する供給基本方針を策定することとなり、住宅・宅地の供給の促進が図られた。

図表 全国の宅地供給量の推移



資料:国土交通省

注1 昭和63年までは、M.G(ミディウムグロス=住宅の敷地面積に細街路、プレイロット等を含めたもの)により推計

を行っていたが、平成元年以降については推計手法を一部変更し、住宅用地に係る部分のみを推計している

注2 公的供給とは、(独)都市再生機構、地方公共団体等の公的機関による供給、これらの機関の土地区画整理

事業による供給を含む

注3 民間供給とは、上記以外の事業者による供給を含む

注4 岩手県、宮城県及び福島県においては、平成23～26年度の宅地供給量について農地及び林地から住宅用

地への転用面積を計上している

注5 三大都市圏とは茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、

京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県の1都2府12県としている

注6 平成26年度以降は隔年集計

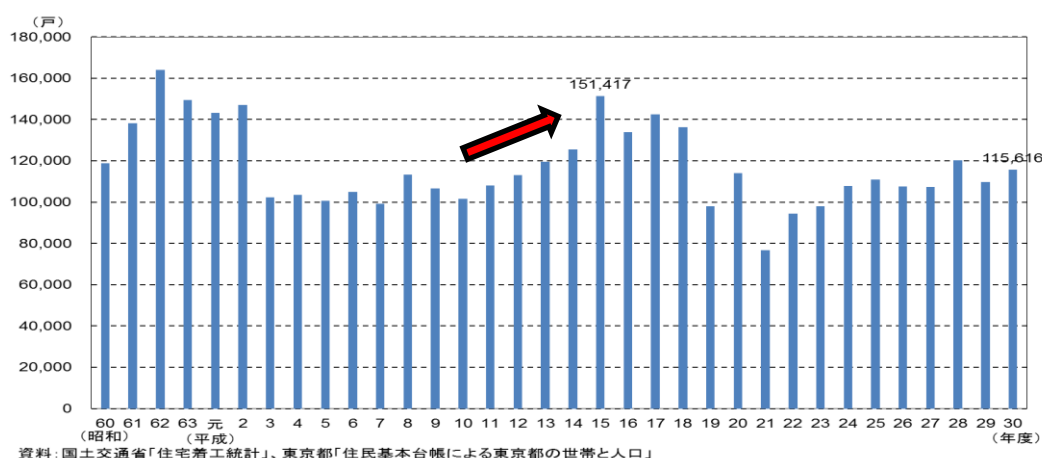
(2) 大都市地域の都心地域での住宅供給促進と都心回帰の進展

大都市地域の都心地域では、バブル期における地価の急激な上昇により住宅取得が困難となり、業務系用途への土地利用転換が進んだことなどにより、都心地域における人口減少が顕著となった。

このような状況に対し、平成7年に再び大都市法が改正され、国が策定した供給基本方針に、都心地域等における居住に関する機能の向上の趣旨が追加されるとともに、都心地域における共同住宅の供給の促進を図る事業制度として、「都心居住共同住宅事業」が創設されるなど、都心居住を推進するための施策が講じられた。

その後、バブル崩壊に伴う地価下落等により、住宅用地の取得が容易になり、これらの低・未利用地を活用した都心地域における住宅供給が促進されたことなどにより、都心地域での住宅、特にマンションの需要と供給が回復し、都心回帰の傾向が顕著となった。

図表 東京都区部における住宅着工戸数の推移



(3) 良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通・リフォーム市場の整備

住宅ストックが量的に充足し、環境問題やエネルギー問題への関心が高まる中で、住生活基本法に基づき「住生活基本計画(全国計画)」が策定され、新規供給される住宅や既存住宅ストックの質の向上と、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境の整備など基本的な方針が定められた。

(良質な住宅ストックの形成)

「住生活基本計画(全国計画)」に定められた方針の下、平成 20 年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定され、長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設、維持保全や流通を促進する「長期優良住宅認定制度」が創設され、その普及が進められている。

(既存住宅の流通・リフォーム市場の整備)

「住生活基本計画(全国計画)」では、既存住宅流通の市場規模を平成 37(2025)年度に8兆円(平成 25 年度で4兆円)、リフォームの市場規模を平成 37(2025)年度に 12 兆円(平成 25 年度で7兆円)とする目標が掲げられ、既存住宅市場の整備、活性化が図られている。具体的な取組の一つとして、平成 30 年度から「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)が開始された。

(4) 空き家や高経年マンションへの対応

(空き家対策の推進)

空き家の増加が顕著となる中で、空家対策特別措置法が制定され、同法に基づき、平成 30 年 10 月 1 日時点で 848 の市町村で空家等対策計画が策定されており、同計画に基づき、利用すべき空き家は利用し、除却すべき空き家は除却するなど、各種施策が進められている。管理不十分で不適切な状態にあると認められる特定空家等のうち、同法に基づき代執行に至ったものは、平成 30 年 10 月 1 日時点で、29 件(略式代執行 89 件)となっている。

(高経年マンションへの対応)

高経年マンションが増加し、平成 29 年末時点で、築 40 年超のマンションは約 72.9 万戸であり、さらに 10 年後には約 2.5 倍、20 年後には約 5 倍となることを見込まれている。平成 13 年の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」、平成 14 年の「建物の区分所有等に関する法律」の改正及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の制定等により、マンションの維持管理や建替えの促進が図られている。

2. 都市再生の推進とオフィス市場の変化

ここでは、都市再生の推進に関する制度を紹介しつつ、大規模オフィスビルをはじめとするオフィスビルの高機能化やオフィスビルを巡るグローバル化の進展、利用価値を高めるための既存建築物のリノベーションやコンバージョン、さらに、エリアマネジメントによる地域の価値の維持・向上の取組の動向について取り上げる。

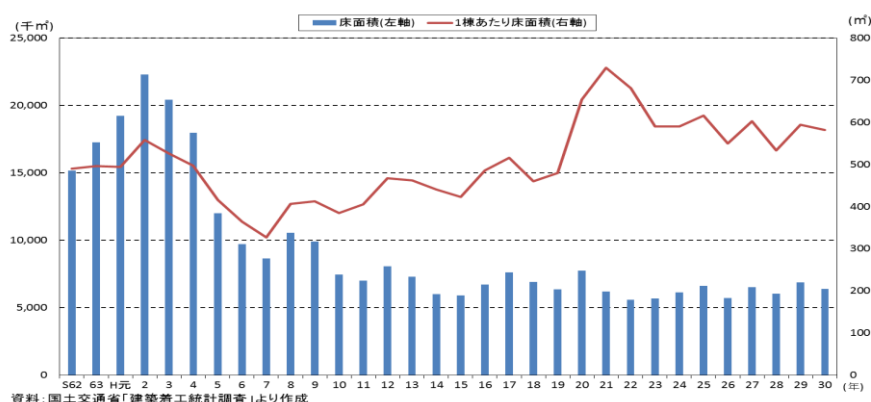
(1) 都市再生の推進とオフィスビルの高機能化、グローバル化の進展

(都市再生の推進と大規模オフィスビルの建設)

バブル期には、オフィス床需要の急増に対応し、オフィスビルの着工が増加し、バブル崩壊後は、不良債権に関連し発生した低・未利用地、公有地等を活用した都市開発が展開された。

さらに、平成 13 年以降は、都市再生の推進を通じ、大都市の都心地域を中心にオフィスを含む大規模都市開発プロジェクトが展開され、1 棟あたりのオフィス床面積は、平成 7 年以降は増加基調にあり、近年は、大規模ビルの増加により、バブル期を上回る水準となっている。

図表 事務所着工床面積と 1 棟あたりの床面積の推移



(オフィスビルの高機能化)

大規模オフィスビルをはじめ、新規に建設されるオフィスビルは、資産価値の向上や利用者ニーズへの対応等の観点から、高機能化が進んでいる。具体的には、①高い耐震性の確保等による防災性の向上、②太陽光発電設備等の導入などの省エネルギー性能の向上や環境負荷の低減、③段差の解消や手すりの設置等の高齢者、身体障害者等への配慮、④執務空間や休息空間の充実等による生産性や快適性の向上、⑤セキュリティ設備の充実等による防犯性の向上などが進んでいる。

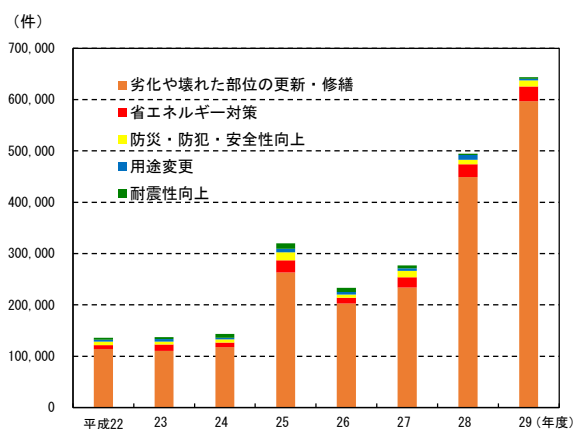
(オフィスビルを巡るグローバル化の進展と都市の国際競争力強化)

グローバル化が進む中で、平成 23 年に都市再生特別措置法が改正され、都市再生緊急整備地域のうち「特定都市再生緊急整備地域」を指定し、国際的な活動に関連する就業者、滞在者の活動拠点の形成を促進する制度が創設され、その拠点の整備が進んでいる。

(2) 既存建築物のリノベーション・コンバージョンの普及

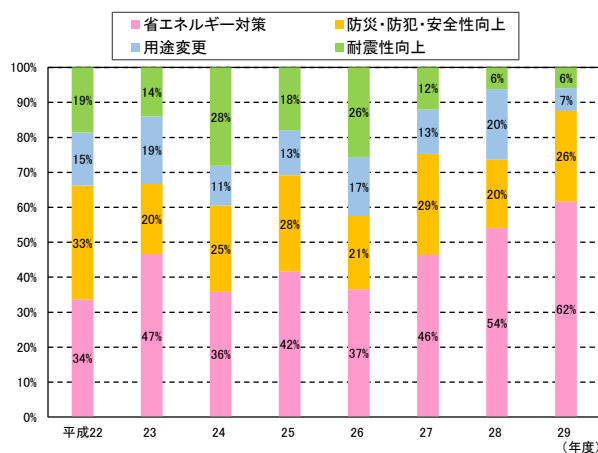
高度な機能を備えた大規模オフィスビルの新規供給が進展する一方で、築年が古いなど相対的に機能が劣るオフィスビルについては、利用価値の向上を図るためのリノベーション(用途はそのまま、機能更新を図る行為)やコンバージョン(用途転換によって、新しい利用価値を生み出す行為)などが近年増加している。

図表 非住宅建築物の工事目的別件数の推移



資料 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」に基づき作成

図表 非住宅建築物の工事目的別割合の推移



資料 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」に基づき作成
但し、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」を除く

(3) エリアマネジメントによる地域の価値の維持・向上

近年、「エリアマネジメント」が展開される例がみられる。複合施設や公共施設の建設などのハード整備がプロジェクトの完了ではなく、その後の管理・運営段階を含め、地域の魅力や活力を高めることで、地域内の資産の価値の維持・向上につなげるものであり、このような取組の実践にあたり、地域の事業者をはじめ関係者による協議会組織のほか、まちづくり会社やNPO法人などの運営組織が設立されている。

エリアマネジメントの取組は、都市開発プロジェクトの実施の有無にかかわらず、地域の関係者による主体的な取組として広がりをみせており、その後押しをするため、各種制度の整備・充実が図られ、エリアマネジメント活動の拡大が期待されている。

3. 商業店舗・公共公益施設の立地動向と中心市街地の活性化、コンパクトシティ推進

ここでは、平成時代における商業店舗等の立地動向、中心市街地の活性化やコンパクトシティの取組について、関連する制度を紹介しつつ概観する。

(1) 都市郊外部での商業店舗・公共公益施設の立地と中心市街地の活性化

(大規模小売店舗の出店調整措置の緩和による立地増加)

平成時代初期に大規模小売店舗の出店に関する規制緩和の動きがあった。平成2年に「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」が改正され、出店調整の長期化に対応するための出店調整期間の設定(18 か月)等の見直しが行われた。その後、平成4年に、再度同法が改正され、この出店調整期間の短縮(18 か月→12 か月)等の見直しが行われ、平成2年以降、大店法に基づく出店届出件数が急増することとなった。

(地方都市等での商業店舗の郊外立地と中心市街地の空洞化への対応)

大規模小売店舗の出店調整措置が緩和される中で、地方都市等の郊外部においては、道路沿道における商業店舗などが増加した一方で、中心市街地では、中心部の人口減少、空き店舗の増加や商店街の衰退等により、空洞化が進行した。このような状況に対し、平成10年に、いわゆる「まちづくり三法」の一つとして「大規模小売店舗立地法」が制定され、届出制度の目的が大規模小売店舗の出店による交通・環境問題等の対策に転換された。加えて、「都市計画法」が改正され、地域毎に大型店の適正な立地を実現するための土地利用規制制度(特別用途地区等)が措置された。あわせて、中心市街地の空洞化の課題に対応するため、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」が制定され、市町村が作成する中心市街地活性化基本計画に基づき、商業の活性化等の施策が実施されることとなった。

(都市機能の立地誘導と中心市街地の活性化)

都市機能が無秩序に拡散する都市構造の課題に対応するため、中心市街地に居住、商業、公共公益施設等の都市を構成する多様な機能の集積を促進するなどの観点から、平成18年に「まちづくり三法」の見直しが行われた。都市機能の適正立地については、都市計画法等の改正により、大規模集客施設の立地に当たっては都市計画手続きを経ることとされるとともに、病院、福祉施設、学校等の公共公益施設を開発許可等の対象とすることとされた。あわせて、中心市街地の活性化については、市町村が作成する基本計画について内閣総理大臣による認定制度を創設するとともに、都市機能の集積促進や街なか居住の推進などを含め、支援制度の充実が図られた。

(2) コンパクトシティの推進

我が国の多くの都市では、住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地の更なる低密度化が進むと、生活利便性の低下、地域経済の衰退、公共施設・インフラの維持更新費用の増大や固定資産税収の減少による厳しい財政状況等の課題の発生が懸念されることから、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画制度」が創設された。

「立地適正化計画制度」では、市町村において、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を設定し、まちなかや公共交通沿線への都市機能や居住の立地誘導を進めていくこととしている。平成30年度末時点で、468市町村で立地適正化計画について具体的な取組が行われており、このうち、231市町村で立地適正化計画が作成・公表されている。

4. 工場の立地動向と物流施設を巡る市場の変化

ここでは、平成時代における工場立地を巡る動向や倉庫等の物流施設を巡る市場の変化とともに、高速道路等の進展に伴う工場・物流施設の立地動向について概観する。

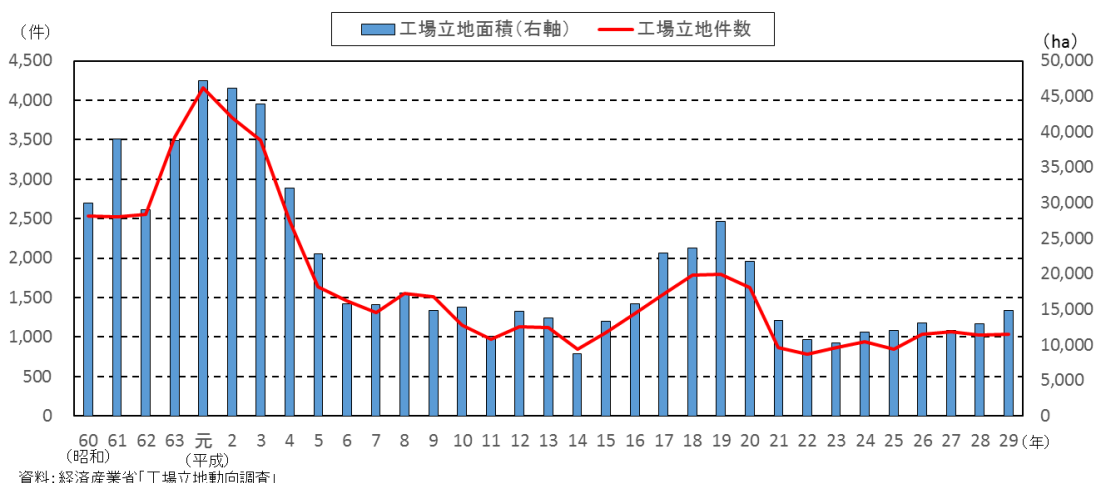
(1) 工場立地を巡る動向

工場立地については、いわゆる「工場等制限法」による首都圏及び近畿圏における工場の立地制約や「工場再配置促進法」による工場の地方への移転促進などが進められてきた。

バブル期には、地方公共団体による工業団地の整備が積極的に行われたことなどにより、工場立地が急増した。バブル崩壊後は、製造業の生産拠点が、海外に移転するなど産業構造が変化する中で、国内における工場立地は、大きく減少した。

その後、国内の景気が緩やかに回復するとともに、一部の製造業における技術・研究開発の強化や自動化による生産性向上などによる国内回帰の動きがみられるようになる中で、国内における工場立地が増加したが、平成 20 年のリーマンショックの影響を受けて減少に転じ、近年は、再び緩やかな増加傾向にある。

図表 工場立地件数と面積の推移



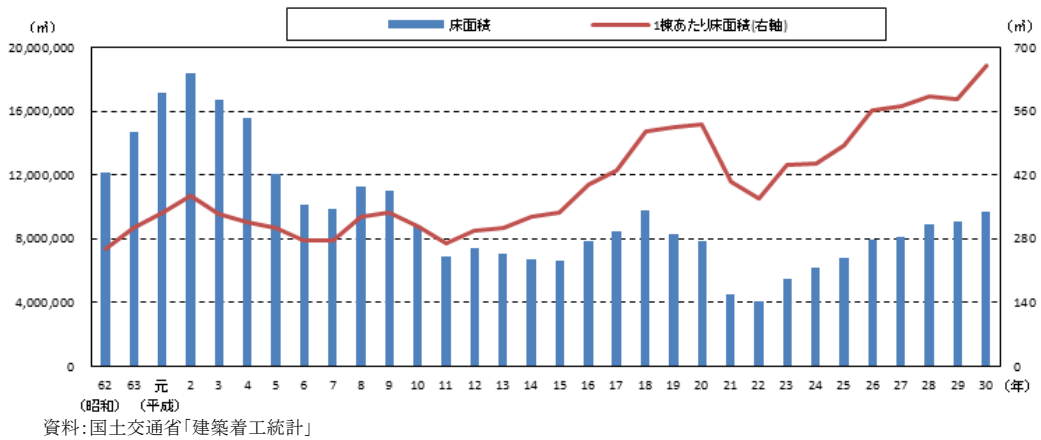
(2) 倉庫等の物流施設を巡る市場の変化

(倉庫等の物流施設の大規模化・高機能化)

倉庫等の物流施設は、バブル期に企業による設備投資が積極的に行われたことなどにより急増した。バブル崩壊後は、製造業等の荷主が、生産拠点の海外移転や流通経路の見直しを進め、新規整備は大きく減少した。

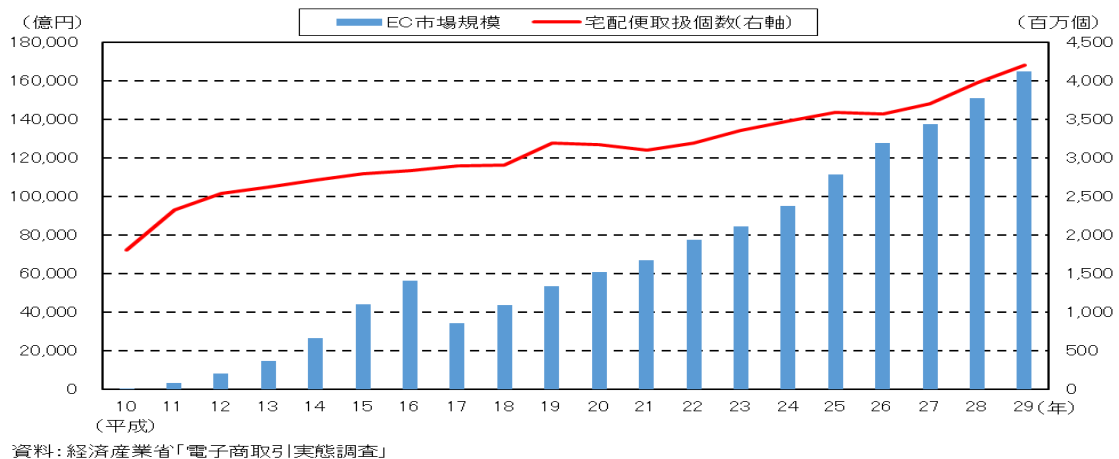
平成 13 年に「倉庫業法」が改正され、倉庫業への参入方法が許可制から登録制に変更されるとともに、平成 17 年には、「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」が制定されたことなどにより、物流業務を 3PL (third party logistics) 事業者へ委託する動きが定着・拡大し、3PL 事業者は、複数の荷主を集約することでメリットを確保するため、物流施設の集約や大規模化を進め、平成 12 年頃から、倉庫一棟あたりの床面積が増加基調を示している。

図表 倉庫着工面積の推移



近年では、Eコマース市場が急拡大しており、多頻度小口輸送が進んでいる。また、自社保有から賃借への流れが加速しており、マルチテナント型として、極めて大規模な賃貸型物流施設が急速に増加している。

図表 Eコマース市場規模とトラックによる宅配便個数の推移



(3) 高速道路等の整備の進展と工場・物流施設の立地動向

高速道路やインターチェンジ(IC)とその周辺の道路の整備が進展したことにより、工場や倉庫等の物流施設の立地にも影響を与えている。

工場については、近年、高速道路ICから10km圏内に立地する割合が増加傾向にあり、平成29年には5km圏内が約55%、5~10km圏内を含めると約80%のシェアとなっており、物流施設についても、首都圏では、圏央道の一部開通に伴い、その周辺地域の大型マルチテナント型物流施設の立地が増加している。

5. 都市農地・緑地等の多様な機能を考慮した土地利用

ここでは、土地利用に関する状況の変化として、①都市農地の「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」への転換、②緑とオープンスペースの確保と利活用、③再生可能エネルギー発電のための土地利用の動向を取り上げる。

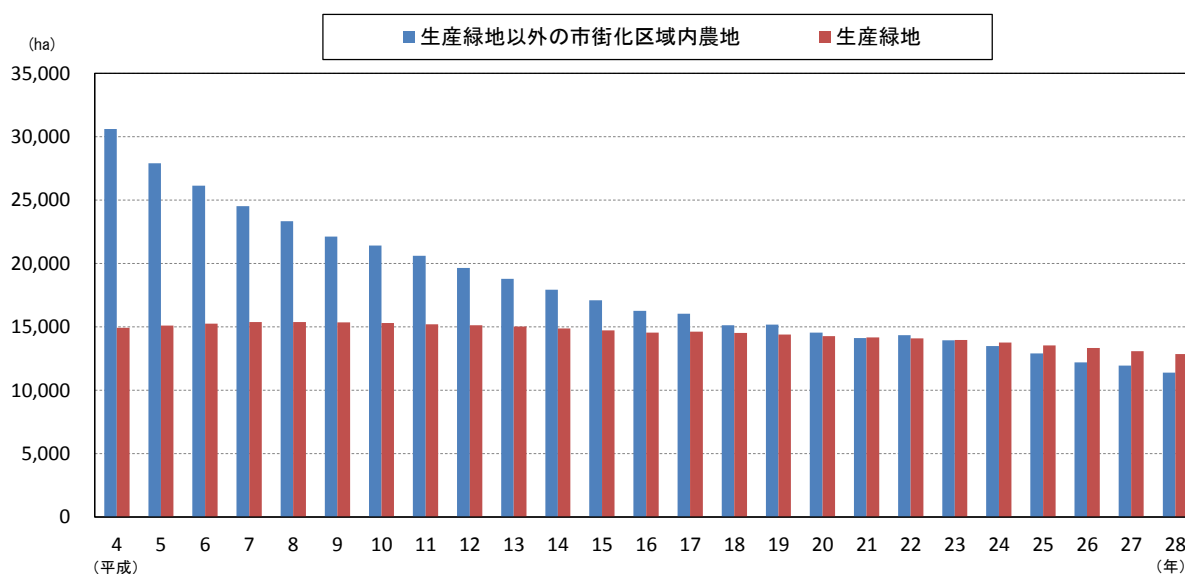
(1) 都市農地の「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」への転換 (市街化区域内農地の宅地化)

都市農地は、都市計画法における市街化区域と市街化調整区域の区分を定める区域区分制度の創設により、市街化区域内に存在する農地は「宅地化すべきもの」として位置付けられ、「農地法」に基づく届出による宅地への転用や税制等を通じ、宅地化が進められた。

その後、三大都市圏特定市の市街化区域内農地について「宅地化すべきもの」と「保全すべきもの」とに明確に区分することとされ、「宅地化すべき農地」については、土地区画整理事業等を積極的に進めることで計画的な宅地化を図り、「保全すべき農地」については、生産緑地制度の活用により保全を図るための各種制度の見直しが行われた。

「保全する農地」については、平成3年に生産緑地法が改正され、生産緑地地区の土地利用規制を強化した上で、生産緑地地区内の農地に限り、固定資産税等の農地評価・農地課税及び相続税の納税猶予措置が講じられることとなった。その一方で、「宅地化する農地」については、長期営農継続農地制度は廃止され、宅地並み課税が適用されることとなった。

図表 特定市街化区域内農地と生産緑地の面積の推移



資料:生産緑地以外の市街化区域内農地:総務省「固定資産の価格等の概要調書」、生産緑地:国土交通省「都市計画年報」

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

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

(都市に「あるべきもの」としての都市農地の保全・利用)

人口減少時代を迎えると、都市農地は、消費地に近接した場所から農産物を供給できる機能に加えて、防災、景観形成、環境保全、農業体験・学習の場等の多様な機能を持つことへの評価が高まり、平成27年に「都市農業振興基本法」が制定され、同法に基づく「都市農業振興基本計画」では、それまで「宅地化すべきもの」とされていた都市農地の位置付けは、都市に「あるべきもの」として転換され、都市農業の持続的な振興を図るための施策の総合的かつ計画的な推進を図っていくことが示されるなど、都市農地を取り巻く環境は大きく変化することとなった。

(2) 緑とオープンスペースの確保と活用

都市における緑地については、強い開発圧力から良好な緑地を保全することを重要視し、現状凍結的な厳しい行為規制を伴う特別緑地保全地区等の「緑地保全制度」の整備が進められ、活用が進んでいる。また、平成6年には、「都市緑地保全法」が改正され、緑地の保全及び緑化施策を総合的かつ計画的に推進するための「緑の基本計画制度」が創設された。

人口減少時代に入り、都市部における遊休地や空き地等のオープンスペースを活用することで、緑豊かでゆとりある都市生活を実現していくことも期待され、都市における緑とオープンスペースに関する総合的な基本計画である「緑の基本計画」について、市町村により策定や改定が進められており(平成30年3月末時点で、685市町村で策定)、遊休地や空き地の土地所有者と利用したい第三者をマッチングさせることによって土地の有効利用を図る取組も行われてきている。

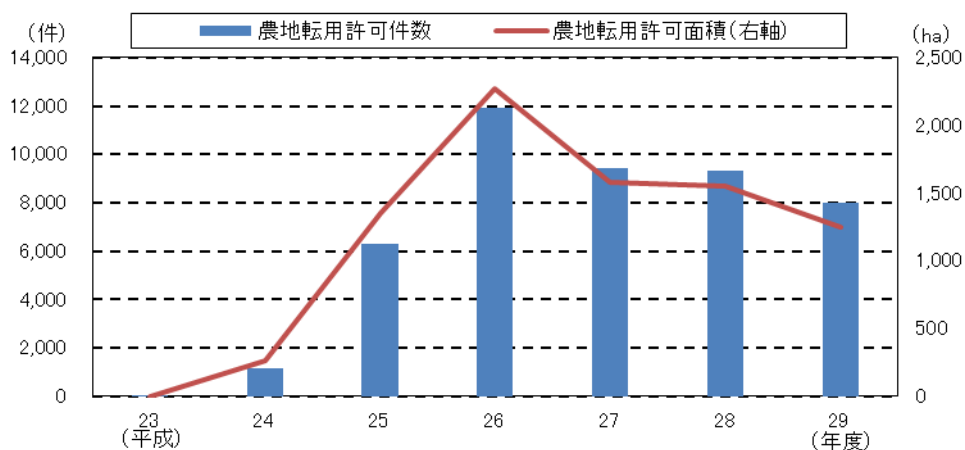
(3) 再生可能エネルギー発電のための土地利用

太陽光、風力、バイオマス等の再生可能エネルギーは、二酸化炭素を排出しない純国産のエネルギー源として、その重要性が高まる中、平成23年に「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」が制定され、再生可能エネルギーによって発電された電気を一定の価格で購入することを電気事業者が義務付ける「固定価格買取制度(FIT制度)」が創設された。

一方、農山漁村では、農林漁業の低迷等により、農山漁村の活性化が急務となっている中、平成25年に「農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律」が制定され、再生可能エネルギーの発電設備整備のための新たな土地利用が増加している。

農地に太陽光発電設備(営農型太陽光発電を除く。)を設置するための農地転用許可件数及び面積は、平成24年度から大幅に増加し、平成26年にピークを迎えた後、高い水準で推移している。

図表 農地に太陽光発電設備を設置するための農地転用許可実績



資料: 農林水産省

注: 営農型太陽光発電を除く

6. 自然災害からの教訓を活かした防災地域づくり

ここでは、阪神・淡路大震災や東日本大震災、頻発する大規模地震や台風・豪雨災害を教訓とした防災地域づくりの取組を取り上げる。

(1) 阪神・淡路大震災を教訓とした建築物耐震化と密集市街地整備

(建築物の耐震化の推進)

阪神・淡路大震災は、死者の死因の約8割が、建築物の倒壊等による窒息・圧死とされており、このような背景から、平成7年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定され、建築物の耐震改修の促進のための措置が講じられることとなった。

住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化については、「住生活基本計画(全国計画)」において、平成37年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標に掲げるとともに、「国土強靱化アクションプラン 2018」において、同年を目標に耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物をおおむね解消することを目標に掲げ、その促進が図られている。

(密集市街地整備の推進)

阪神・淡路大震災では、密集市街地において、広範囲に延焼が広がったことによって甚大な被害がもたらされたことを受け、平成9年に「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」(密集法)が制定され、老朽木造建築物の除却や建替えにより密集市街地の改善を図る基本的な枠組みが整備された。

「住生活基本計画(全国計画)」において、「地震時等に著しく危険な密集市街地」約6,000haを平成32年度までにおおむね解消するという目標が掲げられ、密集法に基づく施策の推進、道路等の基盤整備と老朽化した建築物の建替え等の促進、土地区画整理事業や市街地再開発事業の推進などにより、安全な市街地の形成が進められている(平成29年度末時点:約3,430ha)。

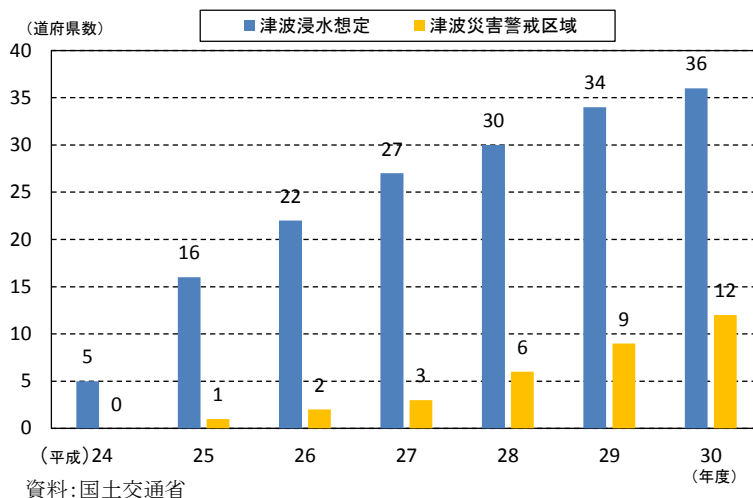
(2) 東日本大震災を教訓とした津波防災地域づくり

(津波防災地域づくりの推進)

東日本大震災による大規模かつ広範囲な津波被害を踏まえ、発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす津波に対して、避難等により人命を守る対策の必要性が認識され、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせる「多重防御」による津波防災・減災対策を総合的に推進するため、平成23年に「津波防災地域づくりに関する法律」が制定された。本法律により、都道府県による津波浸水想定の設定・公表、津波災害警戒区域の指定及び区域内における警戒避難体制の整備等により、津波防災地域づくりを総合的に推進する枠組みが整備された。

東日本大震災の被災地における取組みとともに、南海トラフの海溝型巨大地震等に伴う津波による浸水が想定される地域においても、高台における津波防災拠点の形成、津波災害警戒区域における指定避難施設の指定や津波避難タワーの整備等による警戒避難体制の整備、津波災害特別警戒区域における一定の開発行為の規制、津波ハザードマップの作成・周知等の取組が進められている。

図表 津波災害警戒区域等指定状況の推移



(3) 頻発する大規模地震や台風・豪雨災害を教訓とした防災対策強化 (宅地耐震化の推進)

平成 16 年新潟県中越地震や平成 17 年福岡県西方沖地震においては、造成宅地の崩壊による大きな被害が生じた。宅地造成が行われた土地の安全性の確保を図るため、平成 18 年に「宅地造成等規制法」が改正され、宅地の耐震性の向上を図る大規模造成宅地滑動崩落防止工事や、地方公共団体による大規模盛土造成地マップの作成・公開を支援する「宅地耐震化推進事業」が創設された。平成 30 年 11 月現在、1,148 の市区町村において、大規模盛土造成地が存在しない旨または大規模盛土造成地マップが公表されている。

(災害リスクに関する土地情報の整備と土地利用の規制・誘導)

我が国においては、台風や豪雨災害が頻発したことにより、防災対策の強化が進められてきている。

平成 11 年 6 月に発生した広島豪雨による土砂災害を受けて、平成 12 年に「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」が制定され、土砂災害防止工事等のハード対策と併せて、土砂災害警戒区域における警戒避難体制の整備、土砂災害特別警戒区域における一定の開発行為及び建築制限等のソフト対策を充実させる枠組みができた。

平成 16 年 7 月に発生した新潟・福島豪雨による水害を受けて、平成 17 年に水防法及び土砂災害防止法が改正され、洪水予報や土砂災害情報等の伝達方法、避難場所等のハザードマップ等による住民等への周知が義務付けられた。

平成 26 年 8 月に発生した広島豪雨の土砂災害を受けて、平成 26 年 11 月に土砂災害防止法が改正され、土砂災害警戒区域の指定等のための基礎調査結果の公表の義務づけ、避難体制の充実・強化等が図られた。これにより、都道府県において基礎調査が進捗し、土砂災害警戒区域の総区域数は、平成 26 年度末時点で 395,894 区域だったものが、平成 29 年度末時点で 531,251 区域と、約 1.3 倍に増加している。

第3節 平成時代の土地政策等の総括と令和時代における土地政策の展望

1. 平成時代の土地政策等の総括

(平成時代の土地政策の変化)

平成時代の土地政策の変化を概観すると、まず、バブル期の「土地神話」に象徴される、土地の「所有」そのものに価値が見いだされ、投機的な土地取引が行われたことなどにより地価が高騰した状況に対し、平成元年に制定された土地基本法の「公共の福祉優先」等の理念の下で、「適正かつ合理的な土地利用」が推進されたことに始まる。さらに、バブル崩壊後は、地価の下落が継続する中で、資産デフレの克服に向けた「バブル崩壊後の負の遺産」への対応に加えて、ゆとりある住宅・社会資本の整備と、豊かで安心できる地域づくりを目指した「土地の有効利用」が推進された。

人口減少時代に入ると、土地利用ニーズの低下や資産としての土地に関する国民の意識が希薄化するなど社会的状況が変化する中で、増加する空き地・空き家に関する防災、防犯、景観等の面での問題、所有者不明土地に関する所有者探索に係る時間・費用等の負担や管理不全の問題などが顕在化してきた。このような状況に対し、市場環境の整備を図りつつ、成長分野の土地・不動産需要に的確に対応し有効利用していくことに加えて、積極的な利用・取引が期待できない土地や管理不全の土地の「適切な利用・管理」など、人口減少社会に対応した土地政策が求められており、所有者不明土地等に係る諸課題について政府一体となって総合的な対策を推進する中、現在、土地基本法の見直しや土地に関する制度・施策の検討が進められている。

このような一連の土地政策の流れを振り返れば、平成時代は、いわば、地価高騰を背景とした「土地基本法の制定」に始まり、人口減少が進展し土地利用ニーズが低下するなど社会情勢が著しく変化する中、「土地基本法の見直し」により、その幕を閉じることとなった。

2. 令和時代における土地政策の展望

本格的な人口減少時代を迎える中で、引き続き、適切に管理されている土地・不動産ストックの有効利用を図りつつ、成長分野等の土地・不動産需要に的確に対応するための不動産市場の整備を進めていくとともに、取引・利用が進まない土地・不動産については、潜在的な需要を顕在化させることも含めて有効利用していくことが求められる。

また、近年、土地の利用の担い手の減少や利用ニーズの低下等を背景に、管理不全の土地が増加する中で、土地の適切な利用・管理の確保のため、土地基本法の見直しや土地に関する制度・施策を再構築することが求められている。

特に、現行の土地基本法については、土地利用ニーズが高く、投機的取引が行われ、地価が高騰する中で、土地政策の方向性を総合的に示したものであり、積極的な利用・取引が期待できない土地や管理不全の土地に関する規律が不明確となっている。

「国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ」においては、「利用意向がない場合を含め、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務や、その責務の担保方策について検討することが必要」とされ、その方向性として、以下の内容が掲げられている。今後、関係閣僚会議の基本方針の下、関連する民事法制の見直しとあわせて、土地基本法の見直しや土地に関する制度・施策の具体的な検討を進め、土地の適正な利用・管理の促進を図っていくこととなる。

(1)土地についての基本理念と責務

- 公共の福祉の観点から、土地は条件に応じて適切に利用・管理されなければならない。
- 憲法、土地基本法に則り、土地所有権には制約が伴う。土地については公共の福祉が優先され、所有者が責務を果たせずに悪影響が生じている場合には、土地の適切な利用・管理の確保のため、土地所有権は制限され得る。

(2)土地の適切な利用・管理のために必要な措置

- ① 適切な土地の利用・管理を促す措置
- ② 所有権の制限を伴う措置
- ③ 土地の適切な利用・管理・取引を支える情報基盤整備

第3章 人生100年時代を見据えた社会における土地・不動産の活用

我が国は世界一の長寿社会であり、100歳以上の高齢者人口は、平成30年には7万人近くにまで増加している。平成30年2月に閣議決定した「高齢社会対策大綱」では、「65歳以上を一律に「高齢者」と見る一般的な傾向は、現状に照らせばもはや、現実的なものではなくなりつつある。70歳やそれ以降でも、個々人の意欲・能力に応じた力を発揮できる時代が到来しており、「高齢者を支える」発想とともに、意欲ある高齢者の能力発揮を可能にする社会環境を整えることが必要である。」とされている。また、平成30年6月に人生100年時代構想会議によりとりまとめられた「人づくり革命基本構想」では、「人生100年時代には、高齢者から若者まで、全ての国民に活躍の場があり、全ての人が元気に活躍し続けられる社会、安心して暮らすことのできる社会をつくる必要がある」とされている。

そこで、本章では、第1節において、健康寿命が伸びる高齢者を中心に、安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する土地・不動産活用の動向を取り上げ、第2節において、多様な働き方やライフスタイルを後押しする土地・不動産活用の動向を取り上げる。

第1節 高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する動向

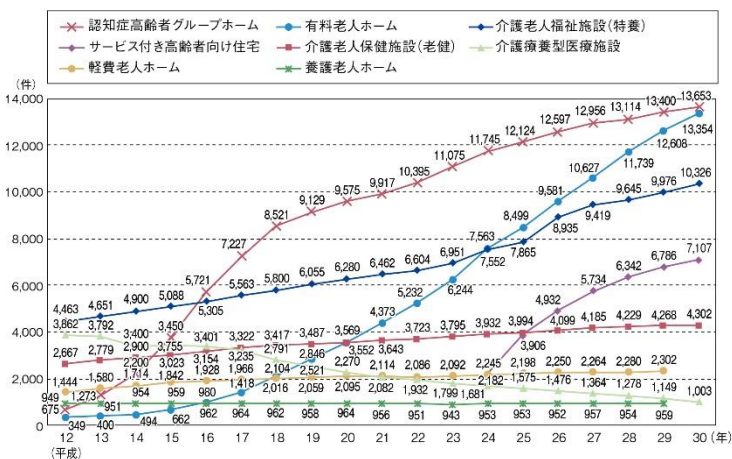
1. 高齢者向け施設・住宅等の動向と人生100年時代を見据えた高齢期の過ごし方

(1) 高齢者人口の増加と高齢者向け施設・住宅等の動向

我が国の高齢者人口は、年々増加し、平成30年9月1日現在の高齢者(65歳以上)人口は約3,557万人(男性約1,545万人、女性約2,012万人)、高齢化率は約28%となっている。

介護を必要とする高齢者も増加する中で、認知症グループホーム、有料老人ホーム、介護老人福祉施設(特養)、サービス付き高齢者向け住宅、介護老人保健施設(老健)、介護療養型医療施設、軽費老人ホーム、養護老人ホーム

図表 高齢者向け施設数の推移



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

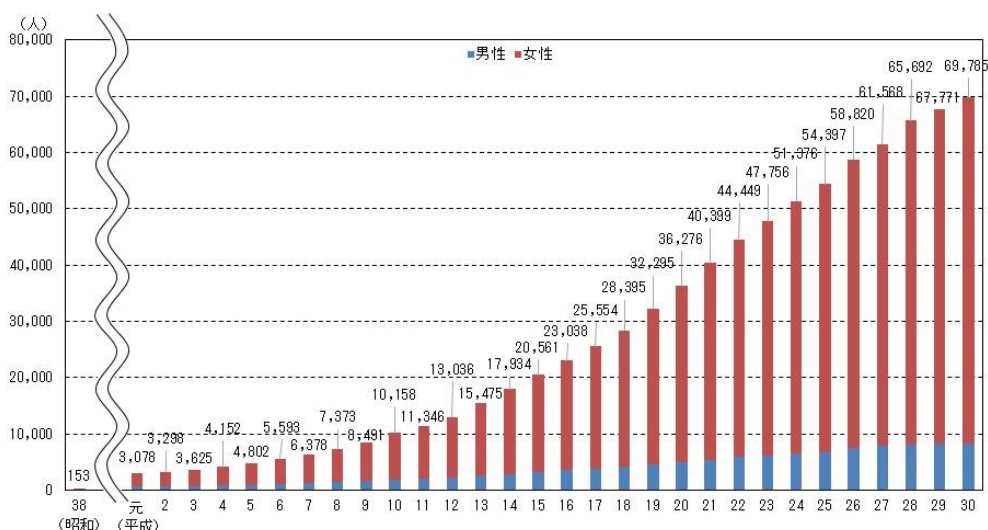
(2)健康寿命の延伸と高齢期の過ごし方の意向

(100歳以上人口と平均寿命・健康寿命の推移)

我が国における100歳以上の人口は、老人福祉法が制定された昭和38年には全国で153人であったが、年々増加し、平成30年9月1日現在で69,785人(前年比+2,014人)となっている。

また、我が国の平均寿命と健康寿命の推移をみると、それぞれ上昇傾向にある。

図表 男女別100歳以上の人口の推移

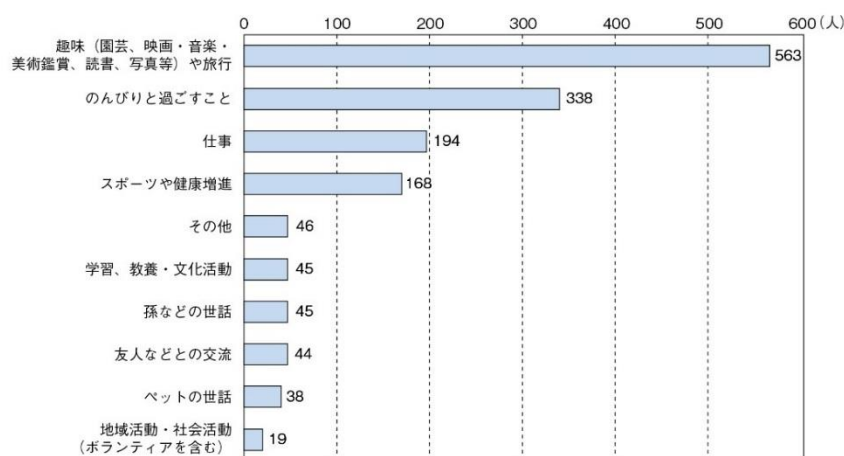


資料：厚生労働省「男女別百歳以上高齢者数の年次推移」より国土交通省作成

(人生100年時代を見据えた高齢期の過ごし方に関する意向)

健康寿命が伸び、高齢期のうち健康に暮らすことができる期間がさらに長くなることが予想される中で、高齢期の過ごし方や利用したい場所に関して、国土交通省が実施したアンケート調査結果によると、高齢期の過ごし方に関する意向としては、「趣味」が最も多く、次いで「のんびり過ごすこと」、「仕事」、「スポーツや健康増進」、「学習、教養・文化活動」の順に多くなっている。

図表 高齢期の過ごし方に関する意向



資料：国土交通省「高齢期における不動産ニーズに関する調査(平成31年2月)」

注：調査対象者は、50歳以上の男女(n=1,500)

2. 高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する動向

「高齢社会対策大綱」では、意欲ある高齢者の能力発揮を可能にする社会を目指し、知識、経験を活用した高齢期の雇用確保、多様な学習機会の提供、健康づくりや介護予防の推進、多世代による社会参加活動の推進などが掲げられ、これらに基づき各種施策が講じられている。ここでは、先のアンケート調査結果における高齢期の過ごし方に関する意向も参考とし、高齢期において①働く・学ぶ、②健康づくりをする、③趣味(園芸)を楽しむ、④多様な人々と交流する、ことに着目し、土地・不動産を活用した、高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する動向を取り上げる。

(1) 生涯現役社会の実現を支える取組

(高齢者の就業の動向)

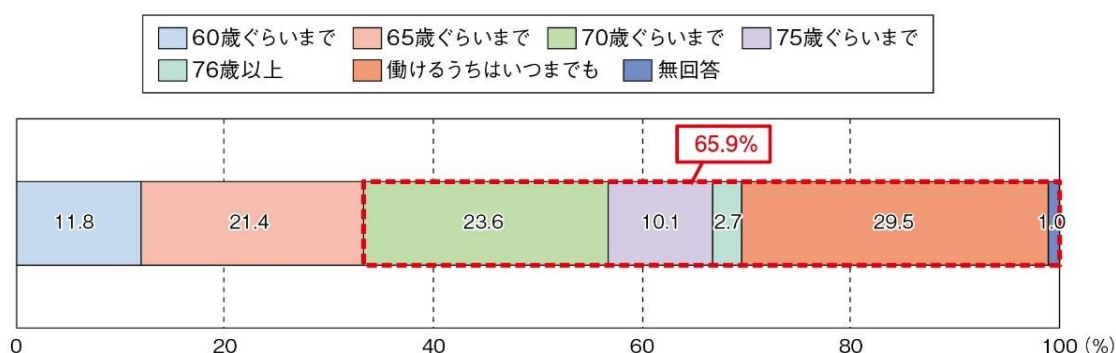
少子高齢化の急速な進行により、労働力人口の減少が見込まれる中で、高齢者が健康で意欲と能力がある限り年齢にかかわらず働き続けることができる社会(生涯現役社会)を実現することが必要とされている。

こうした中で、高齢者の就業については、「高年齢者等の雇用の安定等に関する法律」に基づき、総合的な対策が講じられてきている。総務省の「労働力調査」における年齢別の就業率の推移をみると、60～64歳の就業率は、平成20年に57.2%であったが、平成30年には68.8%と10年間で11.6ポイント上昇しており、特に法改正後の平成25年以降上昇している。同様に、10年間で65～69歳が10.4ポイント、70～74歳が8.4ポイントとそれぞれ10ポイント前後上昇している。

(高齢期の就労意向)

内閣府の「平成25年度高齢者の地域社会への参加に関する意識調査」によると、就労したい年齢は「70歳ぐらいまで」が23.6%、「75歳ぐらいまで」が10.1%、「75歳以上」が2.7%、「働けるうちはいつまでも」が29.5%となっており、現行の雇用措置確保年齢である65歳を超えて働きたいと回答した人が65.9%に達している。

図表 高齢者の就労希望年齢



資料：内閣府「平成25年度 高齢者の地域社会への参加に関する意識調査結果」より国土交通省作成

（高齢者の起業に関する動向）

総務省の「就業構造基本調査」における年度別起業者の年齢別割合（自営業者）では、65歳以上は、平成19年で29.7%だったが、平成29年には37.1%と10年間で7.4ポイント上昇している。

（生涯学習支援に関する動向）

人生100年時代を見据えると、高齢期に就業等に必要な知識・技能習得や地域参画・社会貢献に必要な学習などを通じ、生きがいを持って暮らしていくことができる環境づくりが重要となる。そのため、具体的な生涯学習を支援する取組として、大学公開講座の奨励、大学・大学院・短期大学・高等専門学校における就業等に必要な能力の向上を図るプログラムの受講機会拡大等の施策が講じられており、例えば、大学の公開講座数については、平成16年には約21,000講座だったが、平成26年には約31,000講座と10年間で約1.5倍に増加している。

（生涯現役社会の実現や生涯学習の場の提供に関する取組）

①空き事務所を活用したシニア世代の就業相談窓口の設置

山形県山形市の「よりあい茶屋(カフェ)」は、厚生労働省が推進する生涯現役促進地域連携事業の取組として、空き事務所を活用して開設されたシニア世代のワンストップ就業相談窓口である。

「よりあい茶屋(カフェ)」では、ハローワーク、山形シルバー人材センター及び山形市社会福祉協議会が連携し、フルタイムでの就業希望者にはハローワークを紹介し、パートタイムでの就業希望者にはシルバー人材センターの事業内容を説明すること等により、求人企業と求職高齢者のマッチングを行っている。また、高齢者向けの就業セミナーや企業向けの説明会の開催等も行っている。

図表 よりあい茶屋（カフェ）（山形県山形市）



資料：山形生涯現役促進地域連携事業協議会

②シニア起業家向けレンタルオフィス

定年退職後にも働き続けることを希望するシニアが増えている中で、起業を志すシニアを総合的に支援するサービスを提供するための高齢者向けのレンタルオフィスとして「アントレサロン」がある。

同レンタルオフィスでは、フリーデスクや個室等が用意されており、法人設立登記申請や会計の記帳代行サービス等起業希望者に必要なサービスが提供される。また、オフィス開設に際しては、起業に必要なノウハウを習得するためのセミナーへの参加や個別相談を受けることができるほか、起業や就業を志すシニアが集う交流会での交流や起業後のビジネス展開に向けた関係づくりができる。

図表 アントレサロン（東京都中央区）



〔レンタルオフィス〕

〔交流会の様子〕

資料:銀座セカンドライブ(株)

③公共施設を拠点とした高齢者対象の学び舎

高齢者が新しい知識や教養、技術を身につけ、地域の担い手として活躍できるよう支援するため、滋賀県社会福祉協議会が、県内在住の60歳以上の高齢者を対象に運営している「滋賀県レイカディア大学」がある。

本校は、県立長寿社会福祉センター(草津市)内と県立文化産業交流館(米原市)内に2校開校し、1日あたり4時間、1ヶ月あたり5日程度の通学を目安に、地域活動の企画・運営方法などを学ぶ必修講座と6学科(園芸学科、陶芸学科、びわこ環境学科、地域文化学科、北近江文化学科)の選択講座からなる2年制のプログラムとなっている。

卒業生は、地域に貢献できる人材として、まちづくり活動の企画運営、地域の学校や公園・公共施設等の樹木の剪定、観光ボランティアガイド等に携わっている。

図表 県立長寿社会福祉センター（滋賀県草津市）



〔草津校の様子〕

〔講義の様子〕

資料:(社福)滋賀県社会福祉協議会

(2)健康の維持・増進の場の提供に関する取組の動向

人生 100 年時代を見据え、高齢者の生きがい創出や介護予防等の観点から、健康の維持・増進のための環境づくりが重要となっている。

このような中で、フィットネス施設も増加しており、高齢者の利用は多く、高齢者向けのフィットネス施設も展開されている。また、地方公共団体により高齢者の健康の維持・増進の場を提供する取組も進んでいる。

(フィットネス施設の動向と高齢者向けフィットネス施設の取組)

フィットネスクラブの事業所数は、増加傾向にあり、平成 20 年には約 1,000 箇所だった事業所が、平成 30 年には、約 1,400 箇所と、10 年間でおよそ 1.4 倍に増加している。

経済産業省「産業活動分析(平成 26 年 10 月～12 月期(年間回顧))」によると、世帯主の年齢階級別1世帯当たりの「スポーツジム使用料」の年間支出金額は、60 歳代で約 7,000 円と最も大きく、70 歳代以上も 40 歳代以下の世代と比較しても大きくなっている。

このような中で、高齢者向けフィットネス施設が展開されており、高齢者を利用対象者とし、利用者の交流を意識して施設面積の半分を休憩スペースやラウンジに割り当てたり、ストレッチに主眼を置いた機器の設置や身体機能維持改善や生活習慣病を予防するための運動プログラムを提供している。また、リハビリ特化型のデイサービス(通所介護)事業所として、フィットネス施設の運営ノウハウを活かし、介護予防指導員等によるグループエクササイズや運動機能訓練を行うものもある。

図表 高齢者向けフィットネス施設の例：イオンウェルネスラウンジ3FIT



[ラウンジの様子]



[グループレッスンの様子]

資料:イオンリテール(株)

(地方公共団体による健康の維持・増進の場の提供に関する取組)

高齢者が増加する中で、高齢者の生きがい創出や介護予防等の観点から、地方公共団体による健康の維持・増進の場を提供する取組が進んでいる。

①高齢者に配慮した公園の整備

高齢者人口の増加に伴い、地方公共団体が、公園に健康や体力の維持増進などを目的として健康遊具を設置するケースが増えており、国土交通省の調査によれば、都市公園に設置されている健康遊具は、平成 19 年の約 14,000 基から、平成 28 年には約 26,000 基と約 10 年間で約 1.9 倍に増加して

いる。例えば、伊丹市では平成 10 年頃からストレッチや筋力・体力の維持・増強、体のツボ刺激といった健康遊具の設置を始めており、平成 30 年度末時点で、市内 87 の公園に数台ずつ計約 300 台の健康遊具を設置している。

図表 高齢者に配慮した公園整備（健康遊具の設置）（兵庫県伊丹市）



資料：伊丹市

②健康の維持・増進を目的としたまちづくり

新潟県見附市では、市民の健康維持・増進を施策の中心に据え、高齢者の外出機会増加を目的として全国初の「歩こう条例」、「健幸基本条例」を施行し、「住んでいるだけで健やかに幸せにくらせるまち＝健幸（ウエルネス）」を目標に掲げ、まちづくりに取り組んでいる。

図表 健幸に関する取組（新潟県見附市）



〔市民交流センター（ネーブルみつけ）〕

〔いきいき健康づくりセンター〕

資料：見附市

(3)趣味・交流(園芸)の場の提供に関する取組の動向

高齢者が生きがいを持って暮らすための過ごし方として、園芸は高齢者にとって人気の高い趣味の一つとなっている。

また、市民農園数は増加傾向にあり、平成 19 年には約 3,200 箇所だったのが、平成 29 年には約 4,100 箇所と 10 年間で約 1.3 倍になっており、地方公共団体が高齢者の趣味や予防介護、リハビリ等の健康の維持・増進を支援する目的で、農地を借りて農園として整備し、高齢者に限定して無料で区画を貸し出すものもある。

図表 高齢者を対象とした市民農園の例（東京都中野区）



資料：（一財）都市農地活用支援センター「超高齢社会と農ある暮らし」

(4) 多世代交流の場の提供に関する取組の動向

急速な高齢化の進展に伴い、高齢者のいる世帯の約半分が一人暮らし世帯又は夫婦のみの世帯となる中で、孤立しがちな高齢者の交流の場や子どもとのふれあいの場の提供など、地域コミュニティにおける多世代交流を促す取組が行われている。

高度経済成長期に大都市圏郊外部を中心に開発された住宅団地では、同一世代が同一時期に入居したことなどを要因として、高齢化率が高く、空き地・空き家の増加、生活利便性の低下、若年世帯の減少等の課題を抱える中で、地域コミュニティの活性化や多世代交流を促す取組が進められている。

また、高齢者、子どもなど多様な人々が一緒に暮らし、交流できる「まち」を新たに整備し、地域コミュニティづくりに取り組む事例もみられるようになってきている。

図表 多摩平団地における多世代交流の様子（東京都日野市）



資料：(独)都市再生機構

第2節 多様な働き方やライフスタイルの実現を後押しする土地・不動産活用の取組

本節では、人生100年時代を見据え、多様な働き方やライフスタイルの実現に向けた取組として、土地・不動産活用の観点から、仕事と子育ての両立を支える環境づくり、多様な働き方を支える環境づくり、多様なライフスタイルの実現に向けた地方移住・二地域居住を支える環境づくりについて紹介する。

1. 仕事と子育ての両立を支える環境づくり

女性の就業率が向上し、共働き世帯が増加する中、仕事と子育ての両立を支える環境づくりは必須となっている。

ここでは、近年の少子化対策や女性の活躍支援をめぐる動向、子育てとの両立における課題について概観する。また、近年の共働き世帯や子育て世帯等の住宅・宅地の選好等の動向や、子育て支援施設の立地動向等について、職・育・住近接の観点から最近の事例を紹介する。

(1) 少子化対策・女性の活躍支援をめぐる動向

専業主婦世帯数と共働き世帯数の推移をみると、平成9年以降は共働き世帯数が専業主婦世帯数を上回り、共働き世帯が急速に増加する傾向にある(平成29年の共働き世帯数約1,200万世帯・専業主婦世帯数約640万世帯)。

特に「子育て安心プラン」では、いわゆる「M字カーブ」の解消に向け、平成34年度末までに、25歳から44歳までの女性の就業率を80%にまで引き上げることを目標に、施策に取り組んでいる。

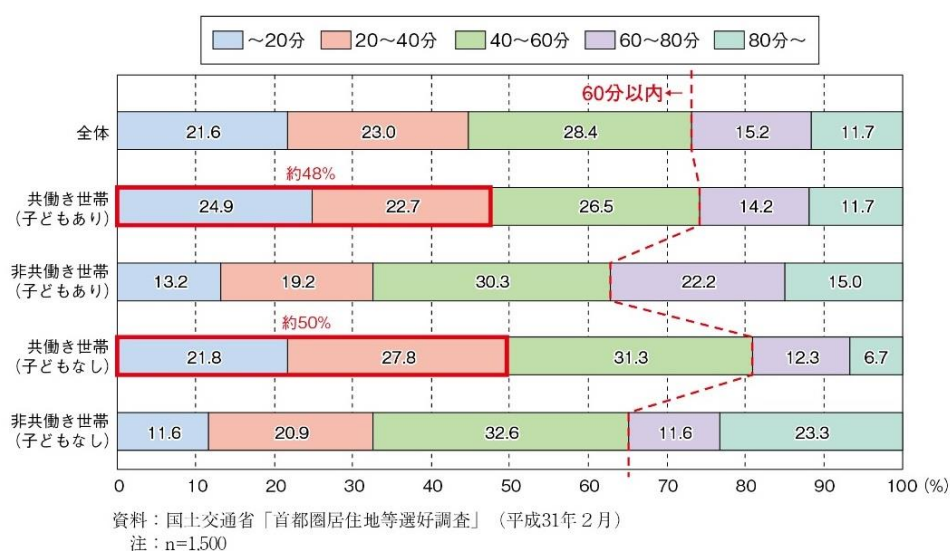
(2) 共働き世帯や子育て世帯の住宅・宅地選好や働き方に関する意識

結婚や子育ては、個人が住み替えをしたり、住宅や宅地を取得したりする場合の契機となることが多い。国土交通省では、過去 20 年以内に引越し経験を有する首都圏在住の世帯を対象に、居住地選択や不動産取得等のニーズ・実態を把握するため、インターネットアンケート調査を実施した。

(通勤時間)

通勤時間については、各世帯で通勤時間 60 分以内の居住地を選択した割合が6割を超え、特に共働き世帯では、通勤時間が 40 分以内の居住地を選択した世帯の割合は約半数に達した。

図表 通勤時間



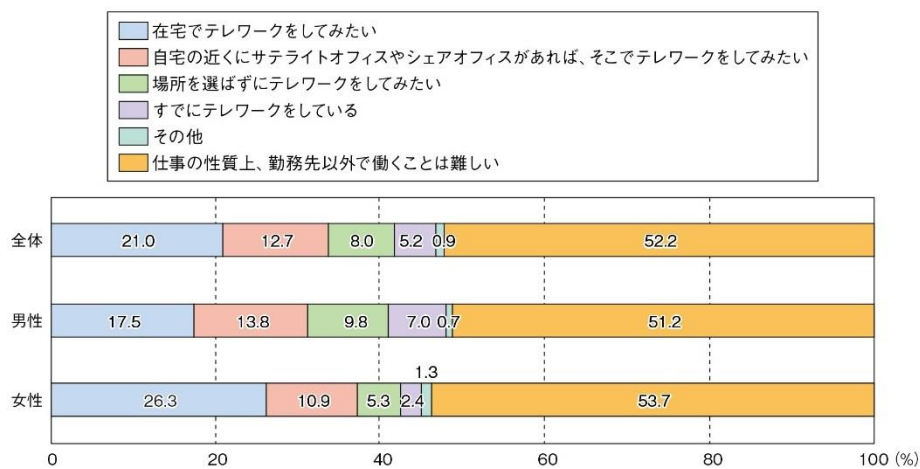
(立地環境)

住まいを選ぶ際に重視した立地や住環境に関して、最も多かった事項は、「共働き／非共働き」、「子供がいる／いない」のいずれの世帯でも、「通勤の交通利便性」であった。次いで多かった回答としては、「共働き／非共働き」ともに、子供のいる世帯では「保育小中学校などの子育て教育環境、通学のしやすさ」が高く、子供のいない世帯では「商業施設の充実など日常の生活利便性」であった。

(多様な働き方に対する意識)

共働き世帯について、自宅近くのサテライトオフィスでの勤務や在宅でのテレワークなど、多様な働き方に対する意識について質問したところ、既にテレワークをしている人を含めて、約半数の回答者が「テレワークをしてみたい」又は「既にテレワークをしている」という結果であった。

図表 多様な働き方に対する意識



資料：国土交通省「首都圏居住地等選好調査」（平成31年2月）
注：n=948

(3) 子育て支援施設の確保等の動向

都市部を中心に深刻な問題となっている待機児童の解消の取組を加速させるため、平成 25 年 4 月に「待機児童解消加速化プラン」が策定され、平成 25 年度から平成 29 年度末までに約 50 万人分の保育の受け皿を確保する目標が掲げられ、約 53.5 万人分の保育の受け皿が確保された。

また、平成 29 年 6 月に公表された「子育て安心プラン」及び同年 12 月に閣議決定された「新しい政策パッケージ」により、平成 32 年度末までに女性就業率 80%に対応できる約 32 万人分の保育の受け皿を整備するなど、子育て世代、子供たちに大胆に政策資源を投入することとしている。

(4) 仕事と子育ての両立を支援する職・育・住近接の実現に向けた取組

前述の居住地等の選好調査からは、共働き世帯において、通勤の交通利便性が高いことや子育て教育環境が整っていること等へのニーズが大きいことが明らかになった。ここでは、子育て支援に関連する土地・不動産活用の取組動向について、住宅近接・職場近接・交通施設近接といった立地状況に分けて紹介する。

① 都心へのアクセス性が高く多様な子育て支援施設を併設した賃貸住宅の事例〔住宅近接〕

○パークシティ柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワーウエスト

千葉県柏市の本物件は、つくばエクスプレス「柏の葉キャンパス」駅まで徒歩3分、東京駅まで 30 分台で結ぶなど、高い立地・生活利便性を有する賃貸タワーマンションとして三井不動産株式会社が開発した。

マンションに併設して、マンション入居者の入園を優先した保育園、夜間・休日診療に対応した小児科医院、病児・病後児の保育施設・サービスのほか、学童保育施設や子ども等に夕食の提供を行う食堂など、多様な子育て支援施設が整えられている。

図表 ザ・ゲートタワーウエストの外観・子育て支援施設等（千葉県柏市）



〔柏の葉キャンパス駅とマンション外観〕

資料:三井不動産(株)



〔建物内の保育園・学童施設〕

② 企業による保育施設の設置事例〔職場近接〕

○ぶうぶフォレスト(事業所内託児施設)

ぶうぶフォレストは、トヨタ自動車株式会社により愛知県豊田市に開設された事業所内託児施設であり、工場での交代勤務に対応するため、早朝保育や宿泊保育にも柔軟に対応できる託児施設として整備・拡大された。

本社地域の全工場からバスによる送迎が導入され、送迎の負担軽減が図られているほか、トヨタ記念病院と連携することで、子どもが病気の際にも安心して預けられる病児保育施設が併設されている。

図表 ぶうぶフォレストの外観（愛知県豊田市）



資料:トヨタ自動車(株)

○ひばりの保育～石垣のいえ～(企業主導型保育施設)

「ひばりの保育～石垣のいえ～」は、沖縄県石垣島で「ホテルククル」を運営するタイム・アロー八重山株式会社がホテル内に開設した企業主導型保育施設である。宿泊業の特性上、日曜・祝日での保育を求める従業員が多い中、石垣市には日曜・祝日に開所している保育所がなかったことから、同社がホテルの大広間を改修し、保育施設を開所した。

図表 ホテルの大広間を改修した保育施設（沖縄県石垣市）



〔改修前の大広間〕

〔改修後の保育施設〕

資料:ひばりの保育～石垣のいえ～

③駅に併設・近接する保育施設（駅型保育園）の事例〔交通施設近接〕

○HAPPY CHILD PROJECT

駅型保育園は高架駅の下や駅直結のビル内等に設置された保育園で、利用者にとっては通勤途中に預けて迎えることができ、送迎にかかる時間を短縮し、子供と過ごす時間を増やすことができるといった特長がある。

東日本旅客鉄道株式会社では、平成8年に駅型保育園を国分寺駅（東京都国分寺市）に開設して以来、その取組を拡大し、平成30年度末時点で131カ所（学童保育施設等を含む）を開設している。平成23年からは子育て支援を通じた沿線活性化事業として「HAPPY CHILD PROJECT」を立ち上げ、駅型保育園や駅型学童等の施設開設などの取組を実施している。

図表 戸田駅前さくら草保育園（埼玉県戸田市）



資料:東日本旅客鉄道株

2. 多様な働き方を支える環境づくり

少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少や、仕事と育児・介護の両立など働き手のニーズの多様化等を背景として、就業機会の拡大や意欲・能力を存分に発揮できる環境の整備が重要となっている。

「働き方改革実行計画(工程表)」においては、働き方改革の実現に向けた9つの検討テーマが掲げられており、これに基づき「柔軟な働き方がしやすい環境整備」など、総合的な取組が進められている。

ここでは、多様な働き方を支える環境づくりとして、企業による働き方改革の取組動向や土地・不動産活用の観点からシェアオフィス等の取組の動向を取り上げる。

(1) 企業による働き方改革の取組動向

前述の多様な働き方に対する意識調査では、テレワークに対する働き手の関心が高いことが示されていた。

民間の不動産関連調査会社の平成 29 年と平成 30 年の調査結果によると、従業員規模に関わらず、「在宅勤務制度」の整備、「自社サテライトオフィス等」の設置、「レンタルオフィス、シェアオフィス等の利用」のいずれの項目についても、その対応が進んでいる。特に、「自社サテライトオフィス等」については従業員規模「1,000 人以上」の企業において、「レンタルオフィス、シェアオフィス等の利用」については従業員規模「100 人以上 1,000 人未満」、「1,000 人以上」の両者において増加している。

(2) シェアオフィス等の取組動向

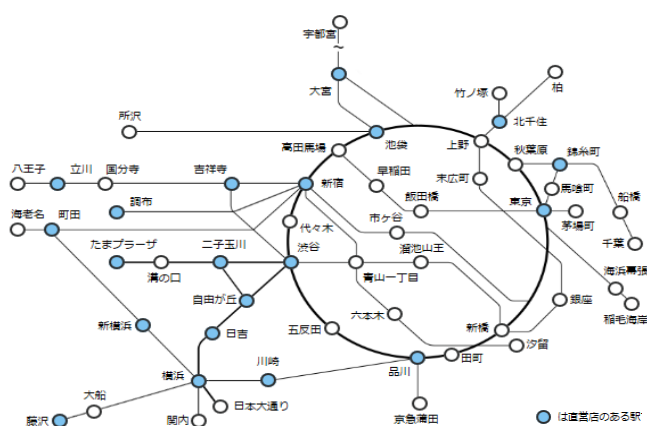
企業による働き方改革の取組として、情報通信技術の進展等に伴うテレワークの導入等が進められる中で、大都市部を中心として、シェアオフィスやコワーキングオフィスといったオフィスが増加している。

東京都心5区におけるシェアオフィス等の市場に関する民間の調査結果によると、平成 30 年 12 月末時点の貸床面積は 156,000 m²と平成 29 年末比で 48%増と大幅に拡大し、近年、コワーキングオフィスが急激に拡大している。

○NewWork

NewWork は、東京急行電鉄株式会社が運営する法人向け会員制サテライトシェアオフィスネットワークであり、郊外地を含めた主要駅にシェアオフィスを設置することで、通勤ストレスの軽減、ワークライフバランスの推進、生産性の向上を図るとともに、鉄道事業におけるオフピーク通勤の推進や郊外地における働く場の拡大を目指している。

図表 首都圏の店舗網（平成 31 年 3 月現在）



〔目黒区自由が丘〕

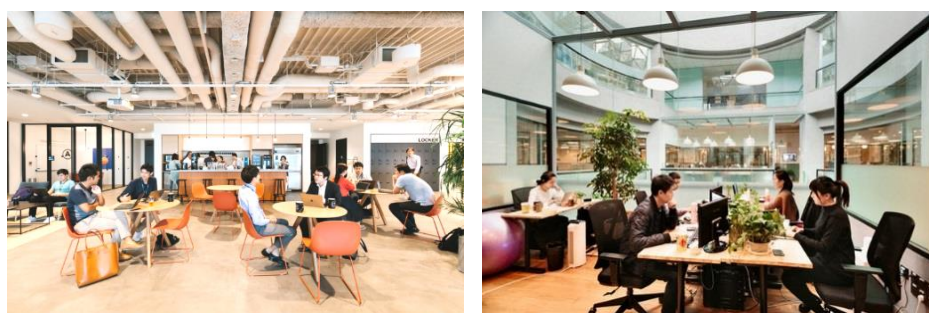
資料:東京急行電鉄株

○WeWork

WeWork はニューヨークに本社を置く大手シェアオフィス・コワーキングスペースを設計・提供・運営する企業であり、WeWork Japan 合同会社を設立し、平成 30 年2月に港区六本木に日本での第1号拠点を開設した。以降、令和元年5月までに全国5都市(東京、横浜、大阪、名古屋、福岡)に 17 の拠点を開設するなど、急速にその規模を拡大している。

それぞれの拠点は立地利便性の高いエリアに1棟借りや複数フロアの賃借により比較的大規模なスペースを確保し、デザイン性が高く居心地の良さを追求した執務スペースや共用のオープンエリアにラウンジを設置するなど入居者間の交流が起りやすいしつらえを特徴としている。

図表 コワーキングオフィスの様子（東京都千代田区）



資料: WeWork Japan (同)

3. 多様なライフスタイルの実現に向けた地方移住・二地域居住を支える環境づくり

一人ひとりのライフスタイルやライフステージにあった柔軟な働き方や居住地の選択にあたり、地方部への移住や二地域居住といった選択肢も考えられる。また、移住や二地域居住のほか、近年では旅先でテレワークをする「ワーケーション」(仕事(work)と休暇(vacation)を合わせた呼称)も注目されている。

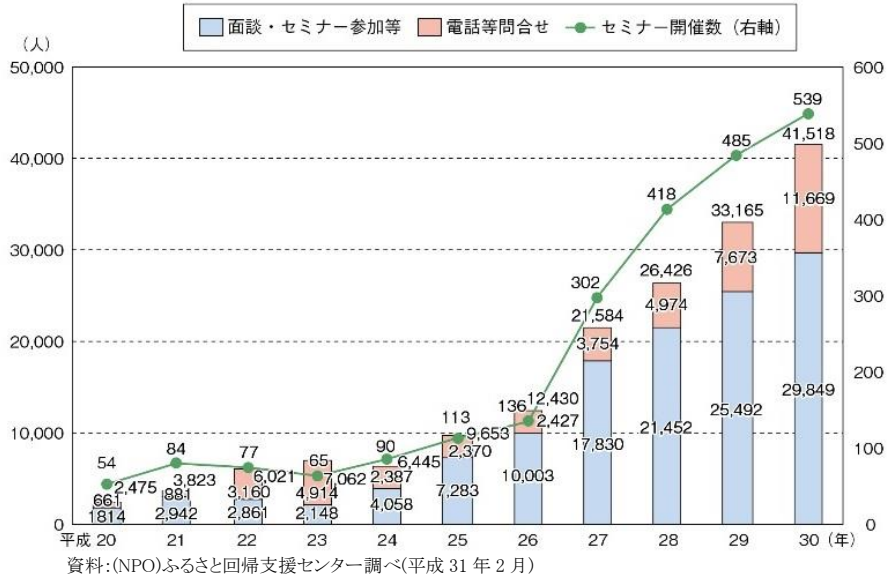
「まち・ひと・しごと創生基本方針 2018」においては、人生 100 年時代の視点に立った地方創生として、人々が多様な生き方とそれぞれの人生に合わせて生きる場所を選ぶことを後押しする UIJ ターンに対する支援や、将来的な UIJ ターンにつながる二地域居住の拡大等に向けた取組を促進している。

ここでは、多様なライフスタイルの実現に向けた地方移住・二地域居住等を支える環境づくりとして、土地・不動産活用の観点から、地方部におけるサテライトオフィス等の設置に関する取組及び「農地付き空き家」の活用に関する取組について取り上げる。

(1) 地方移住・二地域居住に関するニーズ

特定非営利活動法人ふるさと回帰支援センター(東京都千代田区)が継続的に実施しているアンケート調査によると、平成 30 年における面談・セミナーの参加者等で 3 万人近くに及び、5年前の約4倍となるなど、利用者数の大幅な増加が見られる。

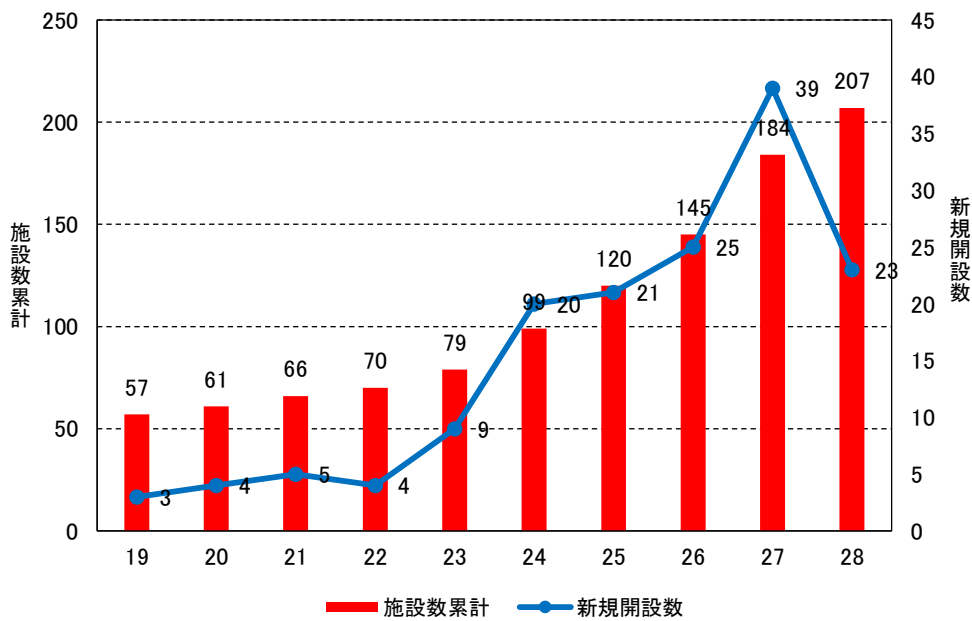
図表 移住相談者数の推移



(2) 地方移住・二地域居住を後押しする取組

都市居住者の地方移住・二地域居住を後押しする取組の一つとして、大都市部に本社機能を有する企業による地方部へのサテライトオフィスの設置の動きや、地方公共団体等において、地域の雇用創出や新産業の創出、空き家・空き店舗や遊休公共施設の有効活用等の観点から、これらの施設の誘致や拠点施設の整備を進める動きがある。

図表 サテライトオフィス等の開設年（地方圏、平成 19 年以降抜粋）

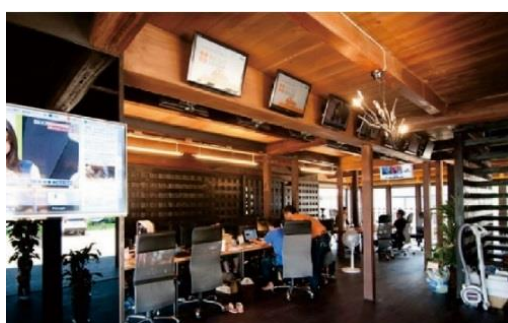


資料:国土交通省「平成 28 年度テレワーク展開拠点整備推進方策検討調査」(平成 29 年 3 月)
注 : 東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県以外の道県の施設数について集計

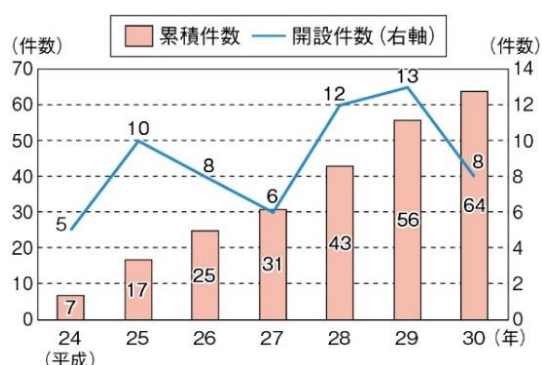
○とくしまサテライトオフィスプロジェクト

徳島県では、県内全域に光ファイバ網を敷設し、高速インターネット通信環境が整っていたことなどから、平成 22 年にクラウド名刺管理サービスを手掛ける Sansan 株式会社が古民家を改装した最初のサテライトオフィスを神山町に開設した。さらに、東日本大震災を契機に多くの企業が事業継続の観点から同時被災リスクの小さい場所へ拠点を開設したり、働き方を見直す動きに対応し、地方での新しい働き方を発信する「とくしまサテライトオフィスプロジェクト」を平成 24 年3月から展開している。

図表 古民家を改装したサテライトオフィスの開設例（徳島県神山町）と徳島県におけるサテライトオフィスの新規開設数等の推移（平成 31 年 3 月末現在）



資料: 神山町



資料: 徳島県政策創造部地方創生局地方創生推進課提供データより国土交通省作成

（農村地域への移住等の促進）

地方部への移住や二地域居住を選択するにあたり、農作業に従事しながら生活することへのニーズが見られる。ここでは、主に農村地域への移住・二地域居住に関わる土地・不動産関連の最近の動きとして、「農地付き空き家」の活用等について取り上げる。

○「農地付き空き家」の活用により地方移住を促進する取組

近年、地方部における空き家を有効に活用する取組として、地方公共団体の空き家バンクに登録された空き家とこれに付随する小規模な農地（農地付き空き家）について、農地の権利取得にあたっての下限面積の要件を1a(100 m²)程度まで引き下げ（原則は都府県では 50a(5,000 m²))、移住希望者等に提供する取組が拡大している。

図表 農地付き空き家の取引事例（兵庫県宍粟市）



資料: 宍粟市

○農作業体験を通じた二地域居住等を促進する取組

都市居住者の地方部への移住や二地域居住ニーズ等の高まりを踏まえ、農村地域に専用の簡易宿泊施設が付属する農園を年間契約等により賃貸する「クラインガルテン(ドイツ語で「小さな庭」)」と呼ばれる取組がある。エリア内に数区画から数十区画の農地と専用の宿泊施設を設け、共用の農機具を提供したり、農作業を初めて経験する者に対して施設の運営者や地域住民等が栽培のアドバイス等を行うものがあるほか、収穫祭の開催など都市住民と地域との積極的な交流を図りながら、交流人口の増加や将来的な移住・定住の促進を目指すものもある。

図表 専用の簡易宿泊施設が付属する農園と共用の農機具を用いた農業体験（長野県御代田町）



資料:信州みよたクラインガルテン大星の杜・面替 ガルテナ―募集要項

第2部 平成30年度土地に関して講じた基本的施策

(略)

第3部 令和元年度土地に関する基本的施策

第1章 土地に関する基本理念の普及等

10月の「土地月間」(10月1日は「土地の日」)において、関係団体と連携しつつ、土地に関する基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を行う。

第2章 土地に関する情報の整備

第1節 土地情報の体系的整備

土地の所有・利用・取引、地価等に関する情報を体系的に整備するため、地価公示の実施、地籍整備の促進、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等を行う。また、土地取引の実態等を明らかにするための統計資料の作成・整備等を行う。平成30年度に実施した5年周期の基幹統計調査「法人土地・建物基本調査」の速報集計結果を公表する。

第2節 国土調査の推進

市町村等が行う地籍調査について、インフラ整備の円滑化、防災対策の推進、都市開発の推進、森林施業等の円滑化、所有者不明土地対策に資するものを重点的に支援する。また、平成32年度以降の次期国土調査事業十箇年計画策定に向け、所有者不明土地問題等の社会・経済状況の変化に対応しつつ地籍整備を更に進めるため、効率的な手法や計画目標の設定の考え方等について検討を行う。

また、土地分類基本調査として、「第6次国土調査事業十箇年計画」に基づき、土地履歴調査を実施するとともに、次期国土調査事業十箇年計画策定に向けた計画目標の設定の考え方等について検討を行う。

さらに、水基本調査(地下水調査)として、地下水資料の収集・整理を実施する。

第3節 国土に関する情報の整備等の推進

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査等の更新等を行う。地理空間情報については、「地理空間情報活用推進基本計画」(平成29年3月閣議決定)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・更新等を推進する。

第4節 土地に関する登記制度の整備

全国の都市部における地図混乱地域のほか、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、登記所備付地図作成作業を重点的かつ集中的に行う。また、長期間にわたり相続登記等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る。

第3章 地価動向等の的確な把握等

第1節 地価公示等の推進

平成32年地価公示は、全国26,000地点の標準地について実施する結果に基づき、地価動向の分

析結果の公表を行う。また、平成 31 年都道府県地価調査については、各都道府県知事が実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。

第2節 不動産取引価格情報の提供

不動産取引価格等の調査を全国で実施し、得られた情報を四半期別にとりまとめ、インターネットを通じて公表する。

第3節 不動産価格指数の整備

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の向上を図るため、不動産価格指数について、住宅・商業用ともに昨年度と同様の頻度で公表する等の取組を行う。

第4節 不動産鑑定評価の充実

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する立入検査などを内容とする鑑定評価モニタリングを引き続き実施する。また、不動産鑑定評価基準等について、社会ニーズや環境の変化に的確に対応していくための検討を引き続き進める。

第5節 公的土地評価の均衡化・適正化

適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、固定資産税及び相続税における土地の評価について、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る。

第4章 不動産市場の整備等

第1節 不動産取引市場の整備等

不動産流通市場の整備・活性化を進めるための施策を総合的に推進するため、既存住宅市場の活性化に向けて、改正宅地建物取引業法や「安心 R 住宅」の制度の周知等を進めることにより建物状況調査(インスペクション)の更なる普及を図る。また、「全国版空き家・空き地バンク」の更なる活用促進を図るとともに、不動産業団体等による空き家等の利活用に向けた先進的な取組に対する支援を実施する。

第2節 不動産投資市場の整備

「未来投資戦略 2017」において掲げている、平成 32 年頃にリート等の資産総額を約 30 兆円にする目標を達成するため、地方における不動産投資の拡大や多様かつ健全な不動産投資市場の形成を推進する。不動産特定共同事業法の制度についての周知、不動産特定共同事業者等への適切な監督に努めるとともに、不動産証券化手法を活用した公的不動産(PRE)の有効活用等を推進する。

第3節 土地税制における対応

土地取引の活性化や土地の有効利用の促進などの観点から、土地の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、引き続き税制上の措置を講じる。

第4節 不動産市場における国際展開支援

ASEAN 諸国等における我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援するとともに、現地における事業実施にあたっての法的安定性の確保や制度・運用の改善等を通じてビジネス環境の整備を図る。さらに、ビジネス交流の促進等を目的として、国内外の不動産関係者が集う国際会議を開催する。

第5章 土地利用計画の整備・充実等

第1節 土地利用計画の推進

国土利用計画(全国計画)を基本とする都道府県計画及び市町村計画の円滑な変更・推進のため、調査や情報提供等必要な措置を講じる。また、土地利用基本計画の適切な運用による適正かつ合理的な土地利用の推進を図る。

第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(都市計画区域マスタープラン)の適切な運用とともに、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(市町村マスタープラン)の策定を推進する。また、土地利用制度の適切な活用を推進するとともに、市町村による都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の作成・実施を支援し、コンパクトシティの形成を促進する。

第3節 国土政策との連携

国土形成計画(全国計画)の基本構想である「対流促進型国土」の形成に向け、引き続き本計画の有効な推進方策の検討を行うとともに、国土の長期展望を実施し、2050年までの国土の姿を描き出し、将来の課題整理・解決方策を検討する。また、人口減少や高齢化が著しい中山間地域等において、基幹となる集落に、機能・サービスを集め、周辺集落とのネットワークを持つ「小さな拠点」の形成に向けた取組を推進する。さらに、引き続き「地域未来投資促進法」を活用し、地域の特性をいかした地域経済牽引事業を促進し、地域に経済的波及効果を生み出すことを目指す。

第6章 住宅対策等の推進

第1節 住宅対策の推進

住生活基本計画の推進、公的賃貸住宅等の供給の促進及び民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度の推進、大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進、既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成に取り組む。また、長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成するため、長期優良住宅の普及を促進するとともに、空き家住宅等の活用・除却、「空き家等対策計画」に基づき民間業者等と連携を行う総合的な空き家対策等への支援等により、良質な住宅ストック等の形成及び住宅ストック等の有効活用を推進する。さらに、各種税制措置等を通じて、住宅取得対策の充実等に取り組む。

第2節 良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

良好な宅地供給等を推進するとともに、急速な高齢化及び人口減少の進展を背景に地域の活力の低下等の課題を抱えるニュータウンについて、既存ストックを活用して、官民連携による居住環境の維持・再生を図る取組に対する支援を行う。

第7章 土地の有効利用等の推進

第1節 地方創生・都市再生の推進

「まち・ひと・しごと創生総合戦略 2018 改訂版」に基づき、地方の魅力を高めるまちづくりの推進に取り組む。国として引き続き、「地方版総合戦略」の策定を経て本格的な事業展開に取り組む、意欲と熱意のある地方公共団体に対し、情報、人材、財政の3つの側面から支援する。

また、国家戦略特区、構造改革特区、総合特区等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するとともに、第4次産業革命を体現する最先端都市「スーパーシティ」構想の実現に向け、必要な制度設計等の検討を進め、政府一丸となって取り組んでいく。

さらに、都市再生等整備地域における都市再生や地域の創意工夫を活かした全国都市再生を推進する。

第2節 都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進

民間能力の活用や空中及び地下の利用を推進し、都市基盤施設整備を推進する。また、防災上危険な密集市街地における安全な市街地の形成、住宅市街地の整備による防災性の工場、道路の防災対策の推進、下水道における災害対策の推進、治水対策の推進、浸水想定区域指定等の推進、土砂災害対策の推進などにより、災害に強いまちづくりを推進する。

第3節 低・未利用地の利用促進等

「臨海部土地情報」により、臨海部の未利用地等の利用促進を図るとともに、「全国版空き地・空き家バンク」等において、PRE情報を一元的に集約し公開することなどにより、都市内の低・未利用地の利用促進を図る。

また、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、都市福祉施設の整備、街なか居住の推進、経済活力の向上等に資する事業に対して支援を行う。

さらに、都市の再構築を実現するため、既成市街地の有効・高度利用を促進するインセンティブとして、基盤整備やオープンスペースの整備を伴う優良プロジェクトに対する容積率等の特例制度の活用などを行う。

第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

住宅の需要の著しい地域における市街化区域内農地について、良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進する。一方、生産緑地地区については、市民農園の整備等により都市住民の交流の場としての活用を推進する。

第5節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進

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田園住居地域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、活用に際しての課題や対応方針等について調査検討を行う。

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引き続き周知を行い、制度の適切かつ円滑な運用に努める。

第6節 国公有地の利活用等

地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所在する国公有財産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有財産の最適利用について調整を行う等により、国公有財産の最適利用を推進する。

第7節 公共用地取得の円滑化

公共事業の整備効果を早期に発現していくため、用地取得上のあい路を調査・分析した上で、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた準備を行い、工程管理を図る「用地取得マネジメント」に沿った計画的な用地取得を引き続き推進する。

第8節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の円滑な施行のため、ガイドラインの整備、地方協議会の開催等を通じ、地方公共団体の支援に努める。また、地域福利増進事業に係る先進的な取組の支援、所有者探索に関する手引きの作成、制度の普及のための講習会の開催を行うほか、平成 31 年度税制改正において創設した、地域福利増進事業に係る特例措置の周知を行い、法律の積極的な活用を推進する。

森林経営管理法の円滑な施行のため、森林経営管理制度に係る事務の手引の説明等を通じ、地方公共団体の支援に努める。また、同法第 47 条の規定に基づき、共有者不明森林又は所有者不明森林に関する情報のインターネットの利用による提供等に努める。さらに、第 198 回国会に提出された「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案」の成立後、新制度の周知等を図る。

所有者不明土地の発生抑制・解消に向けて、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(平成 30 年6月1日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)に基づき、人口減少社会における土地に関する基本制度の在り方や地籍整備の円滑化・迅速化策、民事基本法制の見直しなどの重要課題について、平成 31 年2月に公表した各とりまとめを踏まえつつ、平成 32 年までに必要な制度改正を行うことを目指し、具体的な検討を進める。

第8章 環境保全等の推進

第1節 環境保全等に係る施策の推進

「第五次環境基本計画」(平成 30 年4月閣議決定)に基づき、「地域循環共生圏」の創造を目指しながら、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策

定・実施に当たって環境保全への配慮を行う。

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は、環境基本計画との連携を図る。

第2節 農地の適切な保全

農業競争力強化基盤整備事業等や農山漁村地域整備交付金により、土地条件の改善を推進する。再生利用可能な荒廃農地の農地中間管理委機構への利用権設定を進める等の施策を推進することにより、荒廃農地の発生抑制・解消に努める。

第3節 森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行う。

第4節 河川流域の適切な保全

総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域協議会で策定された流域整備計画に基づき、流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。

第5節 文化財等の適切な保護及び歴史・文化等を活かした良好な景観形成の推進等

歴史的な集落・まち並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存と活用に関して指導・助言を行い、さらに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用を図る。また、人と自然との関わりの中で育まれた景観地については、重要文化的景観の選定を進めるとともに、その保存と活用を図る。

第9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

宅地関連施策として、防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、漁業集落防災機能強化事業等を推進するとともに、土砂災害対策、液状化対策等を推進する。

また、農地・農業用施設の災害復旧及び除塩並びにこれと併せて行う区画整理等の事業を実施するとともに、農業基盤の整備計画の策定や、区画整理、換地等に伴う農地集積のための農業者団体等による調査・調整活動への支援を行う。

さらに、東日本大震災復興特別区域法の復興整備計画制度に基づき、許認可等に係る手続のワンストップ処理等の特例の活用を図り、市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

第2節 住宅関連施策

災害公営住宅等の供給を支援するとともに、災害復興住宅融資等の実施、住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対する返済特例の実施、勤労者財産形成持家融資の特例措置により、個人の住宅再建等を支援する。

第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

災害公営住宅の建設等や民間住宅等用宅地の整備といった事業が着実に完了するよう、市町村に対しきめ細やかに実務支援を行うとともに、事業進展や社会状況の変化に伴い生じる新たな課題について、柔軟かつ迅速に対応する。

第4節 土地情報関連施策

土地境界の明確化により被災地の早期復旧・復興に貢献するため、復旧・復興事業の迅速化のために土地境界の早期の明確化が重要であることを踏まえ、市町村等を財政的に支援して復旧・復興事業と連携した地籍調査を促進するなどにより、地籍調査の実施状況に合わせて被災自治体を支援する。

また、宮城県、福島県及び仙台市の土地対策担当部局に対して、当該県市内における土地取引の登記情報及び取引価格情報の提供を行う。

第5節 税制上の措置

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