

最近の土地関連施策について

令和元年7月24日

1. 所有者不明土地関係

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

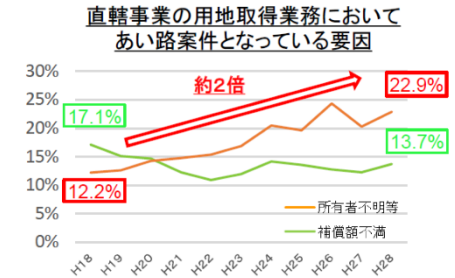
(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所：約 **20%** 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所：**0.41%** 所有者不明土地)



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【令和元年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続きの合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続きに要する期間(収用手続きへの移行から取得まで)： 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数： 施行後10年間で累計100件

所有者不明土地

所有者不明土地法では、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】

- 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報(※1)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法とする。【政令第1条】
- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
 - ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ③ 土地の所有者と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿、除籍簿、戸籍の附票【省令第2条】 ※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物(※5)を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満の建築物

【政令第2条第1項、第2項】



地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

地域福利増進事業のイメージ

使用権設定手続

- ・探索で判明した所有者、関係権利者のうちに、利用に反対する者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

〇都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(6ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)の使用権を設定
- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

民間事業者に対する地方公共団体からの援助

- 〇相談に応じ、地方公共団体が助言
- 〇所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

＜対象事業＞ 対象事業は法令で明確に規定。事業主体は限定しない。

〇公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの(※)を対象とする。(例:公園、緑地、広場、駐車場等)

※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)



・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

〇公共事業にはあたらないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているものを対象とする。(例:購買施設、教養文化施設)

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構 広島県

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子

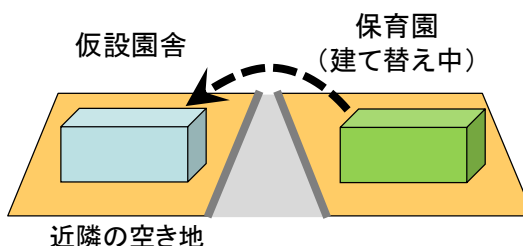
(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP



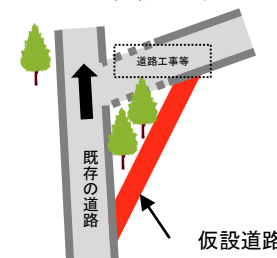
設置中の様子

〇恒久的な利用が一般的である公共事業の類型についても、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるものは対象とする。(例:仮設道路、仮設園舎等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



・仮設道路



目的・概要

- 平成30年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の円滑な運用のため、地域福利増進事業等に係るモデル的な取組について、事業を実施したいと考える者による所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援
- 支援した事例を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進

<支援対象経費等(想定)>

【支援対象】

- ① NPOや自治会、民間事業者 ② 地方公共団体

【支援対象経費の例】

- ・所有者の探索・調査、会議資料や事業計画等の作成(測量・設計・補償金算定を含む)に必要な専門家等への委託料
- ・合意形成に向けた会議の開催等に必要な会場借上費、外部講師への謝金等
- ・モデル調査の実施に必要な土地等の管理費(草刈り等に要する費用。施設整備費を除く。)
- ・財産管理制度の予納金(調査完了時までの支出分)
- ・その他、旅費、消耗品・燃料費、補助員の賃金、手数料等

【支援額等】

- ・上限300万円/地区、公募により7地区(一次募集(終了)・二次募集合計)程度を選定

【募集開始時期等】

- ・二次募集は6月14日～7月31日
- ・参考募集要領(一次募集時): https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000121.html

所有者不明土地を地域福利増進事業により 防災空地やポケットパーク等として活用(イメージ)



<所有者不明土地>

・所有者の探索
・確知権利者等との相談

・事業計画の策定
・関係者との調整

・資金計画
・補償金算定等

地域福利増進事業の裁定申

裁定申請書

- ・事業者情報
- ・福利の増進に資するものがあること
- ・不明土地の所有者を確知できない事情等

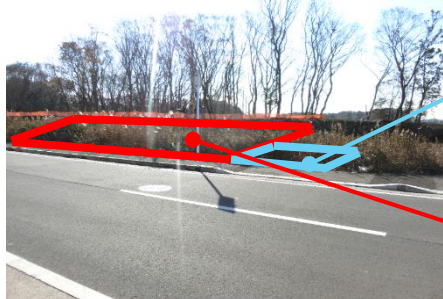
事業計画書

- ・整備する施設内容
- ・事業区域
- ・権利取得計画
- ・資金計画
- ・原状回復措置の内容等

その他の書類

地域福利増進事業検討事例(千葉県八千代市/集会所(実施検討主体:自治会))

- ・本自治会地区内に所有者不明のまま換地処分された土地があり、管理不全(雑草の繁茂等)の状態
- ・本自治会は、活動の拠点となる集会所を有していないことから、当該土地を地域福利増進事業による集会所の整備候補地として検討
- ・本自治会から自治体に対し、所有者不明土地法第39条第2項に基づく固定資産課税情報の提供申請中



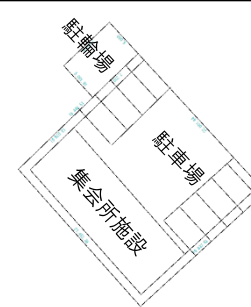
現況写真①

〔所有者不明土地①〕
・昭和22年の登記(自作農創設特別措置法による売渡し)
・名義人の手がかりなし

〔所有者不明土地②〕
・船橋市に実在されていた方の名義(既に死去)

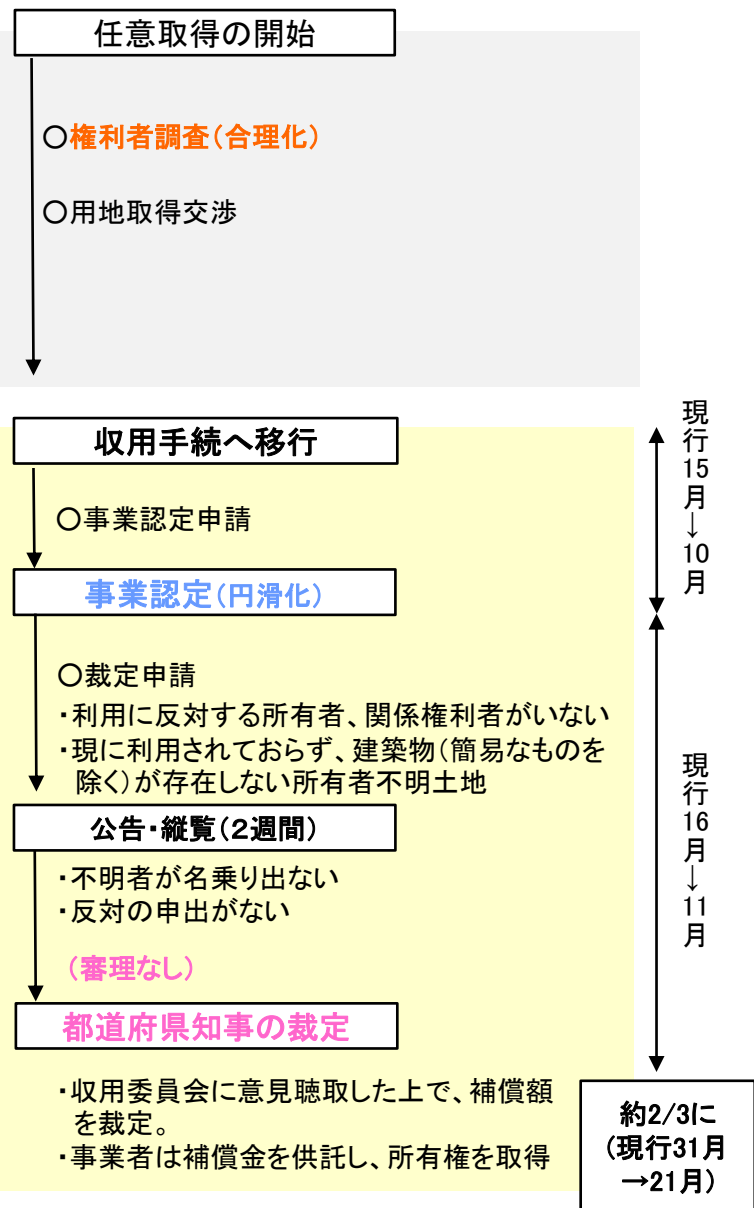


現況写真②



土地利用計画(案)

【土地収用法の特例】



【改善項目】

権利者調査の合理化 (地域福利増進事業においても同じ)

- 原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする。
 - <情報アクセスの拡大>
 - ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ業者保有情報など有益な所有者情報を、行政機関が利用を可能に。
 - ・公共事業、地域福利増進事業を行おうとする民間事業者が、地方公共団体に所有者情報の提供を請求可能に。所有者不明土地法に基づく請求については、地方公共団体が台帳等に記載されている者に確認し、同意を得られた場合には民間事業者にその所有者情報を提供。
 - <照会範囲の合理化>
 - ・地元精通者等にも行っていた聞き取り調査など照会の範囲を合理化・明確化。
 - ・親族等に限定し、書面の郵送など合理的な手法による調査とする。

事業認定の円滑化

- 収用の必要性の説明において小規模事業や地方公共団体事業にも活用できる事項をきめ細かく明確化しマニュアルで提示。
- 起業者が相談できるような窓口の体制を本省・地方整備局等・都道府県に整備し、その運用状況を踏まえてマニュアルを定期的に見直し・周知。
- 起業者側の措置として事業認定等の適期申請ルールを徹底。
 - ※「用地取得率80%となったとき又は用地幅杭の打設から3年を経た時のいずれか早い時まで収用手続に移行する」というルール。

都道府県知事の裁定

- 補償金の額等について、収用委員会の裁決ではなく、都道府県知事が裁定。(収用委員会の審理なし。権利取得裁決、明渡裁決を一本化)

(フロー全体を通じて)

地方公共団体に対する国による応援

- 地方整備局等・地方公共団体・関係団体で構成する協議会を設置。
- 地方整備局等に地方公共団体からの相談窓口を設置。
- 地方整備局等から地方公共団体へ用地業務に精通した職員を派遣。

2. 国土調査(地籍調査・土地分類調査)関係

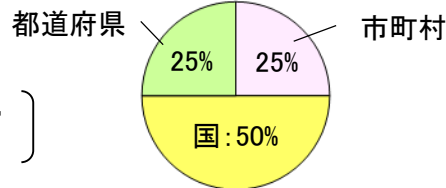
地籍調査の概要

地籍調査とは

- 国土調査法に基づき、一筆ごとの土地の境界や面積等を調査
- 成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる
- 主な実施主体は市町村

【地籍調査費の負担割合】
(市町村実施の場合)

特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実質5%



地籍調査により作成される図面

【公図】

明治期の地租改正に伴い作られた図面



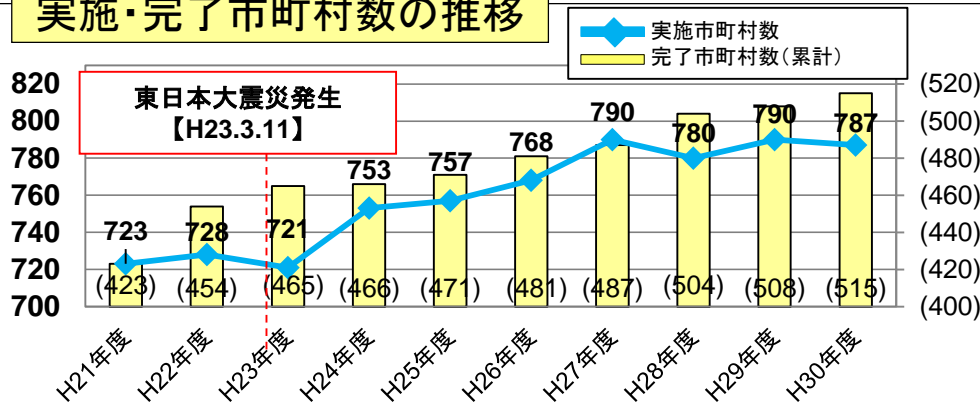
地籍調査

【地籍図】

境界が正確な地図



実施・完了市町村数の推移



地籍調査の主な効果

地籍調査を実施し、正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出

事前防災対策の推進、災害復旧・復興の迅速化

- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、**事業期間が大幅に縮減**

防災集団移転促進事業の期間が縮減された事例(東日本大震災からの復興)

宮城県名取市下増田地区



【移転元】 【移転先】

実施 約7ヵ月 **【縮減効果】**
半年～1年

未実施 約1～1年半
(推計)

インフラ整備の円滑化

インフラ整備の
主な工程

事業計画

用地調整

工事の着工

正確な土地の基礎的情報が明確になっていることで

①用地リスクが少ない事業計画の策定が可能

②用地調整時に、土地所有者との土地境界に関するトラブルを軽減し、期間の短縮が可能

民間都市開発の推進

- 都市部では関係者が多く、権利関係が複雑し、境界調査が長期化する傾向
- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意し易く、民間都市開発が円滑に実施

【民間開発事業に長期間を要した事例】

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**



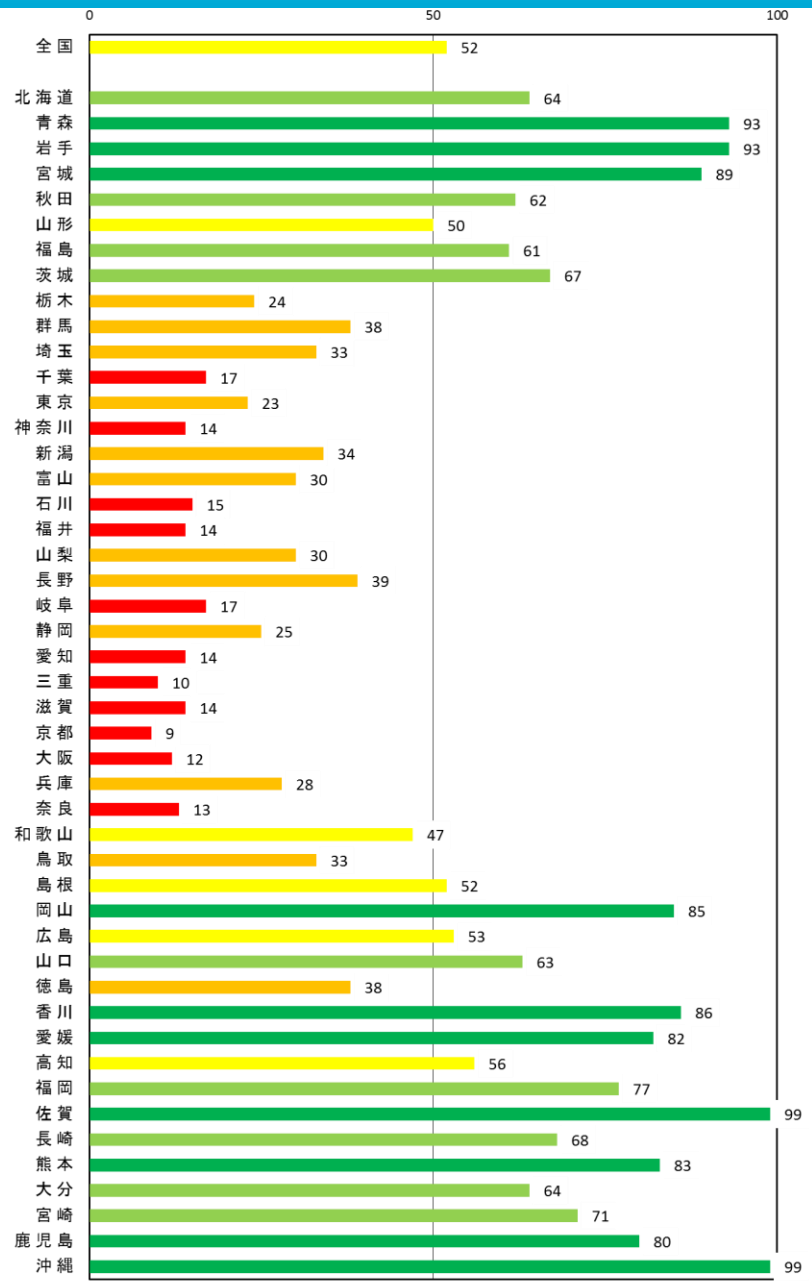
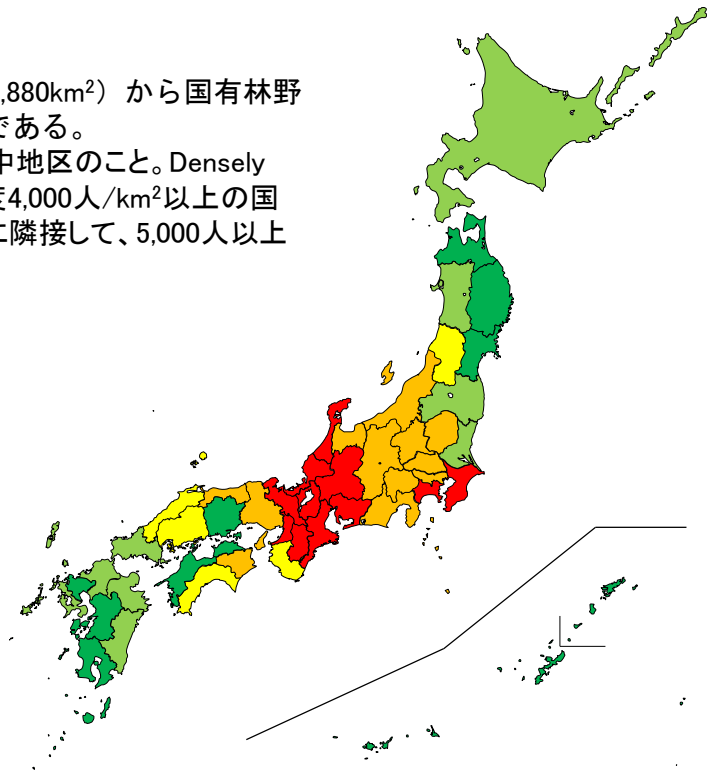
全国における地籍調査の進捗率（面積ベース）

		対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
D I D		12,255	3,049	25
非 D I D	宅地	17,793	9,734	55
	農用地	72,058	53,140	74
	林地	184,094	83,553	45
合計		286,200	149,477	52

- 対象面積は、全国土面積（377,880km²）から国有林野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/km²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。

全国の進捗率：52%

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



(平成30年度末)

(1) 現地調査等の手続の見直し

現行の課題： 立会を求める所有者の所在が不明な場合等は、調査が不可能(※)。

(※ 筆界について明確な既存資料がある場合を除く。)

- ①所有者の所在を探索しやすくする
- ②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする

地籍調査の手続
(概要)

土地所有者の探索

現地調査(所有者の現地立会)

測量

地籍図案の閲覧
(意見の申出)

完成

これまで

所有者の探索につながる情報が利用できない

探索が際限なく行われ時間がかかる

所有者の所在不明等により確認が得られず、調査不可

遠方居住、現地急峻等で現地立会が困難

地籍調査主体の調査だけでは筆界の特定が困難

見直し

関連情報へのアクセスを円滑化

探索の範囲を合理化

筆界案の公告等により、調査を実施

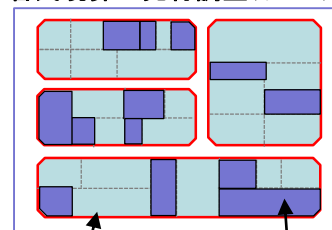
郵送や集会所での確認等を導入

法務省の筆界特定制度を必要に応じて活用

(2) 都市部の地籍調査の迅速化

- 防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を得て公表。

官民境界の先行調査(イメージ)



調査する官民の境界

民間等の測量成果

(3) 山村部の地籍調査の迅速化

- リモートセンシングデータを活用した新手法の導入により、現地での立会や測量作業を効率化。



リモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を集会所等で確認(イメージ)

※その後、民間等の測量成果も活用し、効率的に地籍調査を実施
※街区を形成する道路等の管理者等とも更に連携

上記の方向性に沿って、次期通常国会における国土調査法及び国土調査促進特別措置法の改正、令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」の策定を目指す

趣旨、委員名簿等

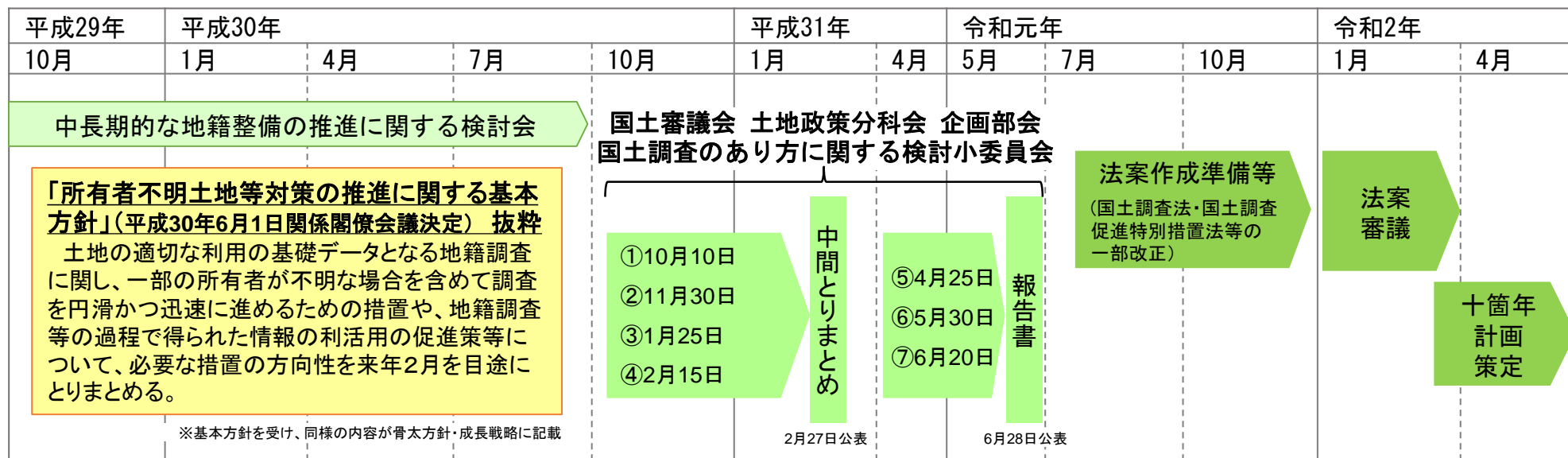
国土審議会 国土調査のあり方に関する検討小委員会の趣旨

- 令和2年度以降の次期十箇年計画策定を見据えた検討を行うため、国土審議会土地政策分科会企画部会国土調査のあり方に関する検討小委員会を平成30年10月より再開。
- 現計画での国土調査の取組状況について検証するとともに、社会・経済状況の変化に対応しつつ地籍調査を早期に実施し、その効果を最大限発現できるよう、制度のあり方や計画目標の設定の考え方等について検討。
- 平成30年6月1日の「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」を踏まえ、平成31年2月27日、一部の所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑化・迅速化するための措置について一定の方向性を整理した中間とりまとめを公表。
- 平成31年4月以降、地籍調査に係る追加的な議論や土地分類調査に関する議論を行い、令和元年6月28日に、次期十箇年計画に向けた具体的方策の方向性をとりまとめた報告書を公表。

委員名簿

(◎は委員長、敬称略、五十音順)

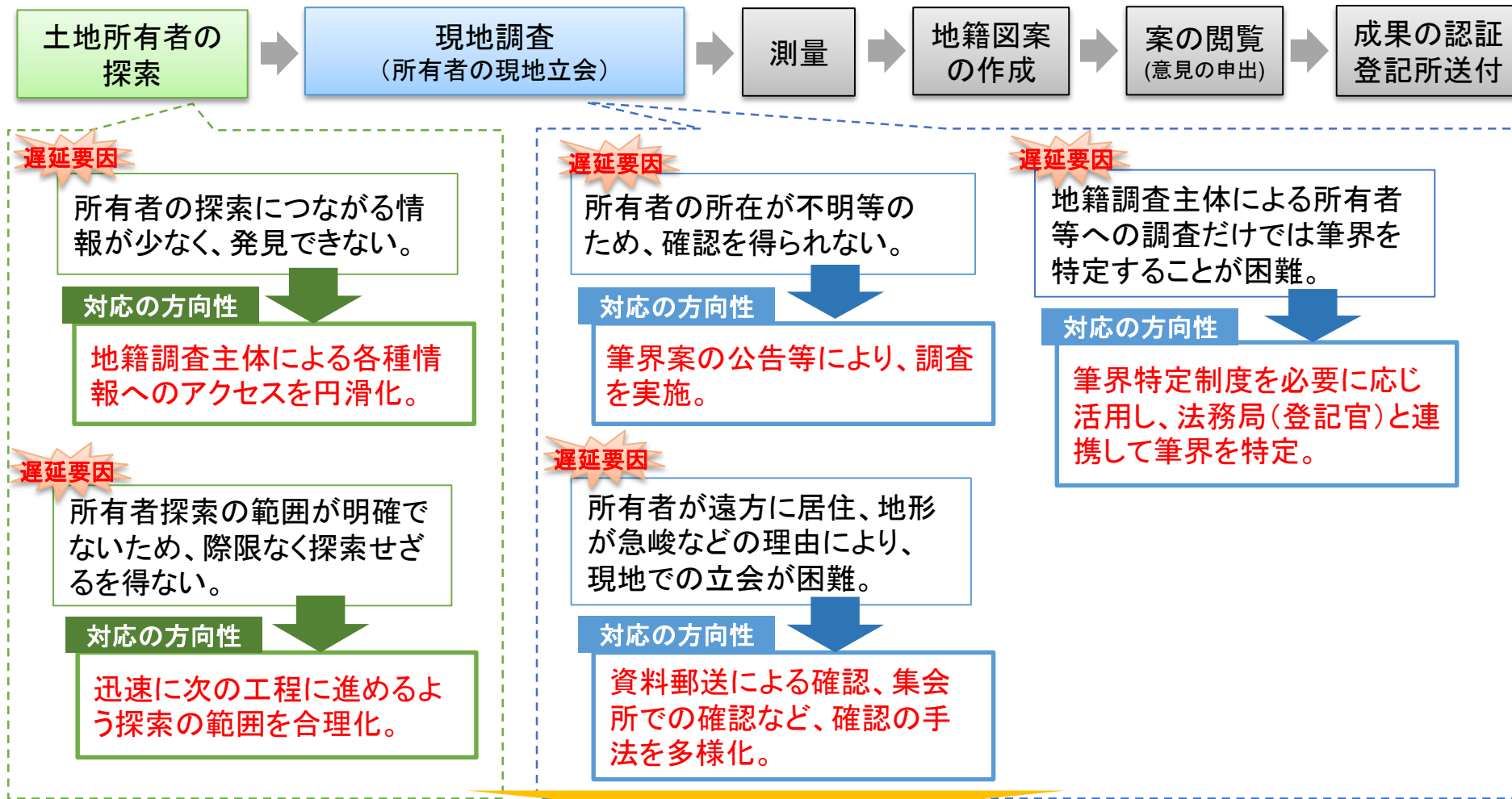
石井 龍太郎	兵庫県農政環境部農林水産局長
市古 太郎	首都大学東京大学院都市環境科学研究科教授
伊藤 栄寿	上智大学法学部教授
片山 健二	かが森林組合専務理事
久保 純子	早稲田大学教育学部教授
近藤 昭彦	千葉大学環境リモートセンシング研究センター教授
◎ 清水 英範	東京大学大学院工学系研究科教授
千葉 二	測量士
中山 耕治	司法書士
藤巻 慎一	森ビル株式会社執行役員
布施 孝志	東京大学大学院工学系研究科教授
山脇 優子	土地家屋調査士
吉原 祥子	(公財)東京財団政策研究所研究員兼政策オフィサー
若林 洋平	静岡県御殿場市長



地籍調査の迅速化のための手続の抜本的な見直し

- 所有者探索のための各種情報へのアクセスの円滑化、筆界案の公告等による調査手法の導入、地籍調査主体では筆界が特定できない場合の法務局手続の導入等の手続の抜本的見直しにより、地籍調査の迅速化を図る。

地籍調査の手続(概要)



各工程における阻害要因を取り除き、地籍調査を円滑化・迅速化

都市部・山村部における地籍調査の迅速化

都市部での地籍調査の課題

- 権利関係が複雑、筆が細分化しており境界確認が困難。
- 道路等の早期復旧などの災害対策の観点や、まちづくりの観点から、官民境界の早期の確定が重要。

- 街区を形成する道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を行った上で公表する。
- あわせて、民間等の測量成果も活用することで、地籍調査を効率化。

官民境界等先行調査の進め方(イメージ)

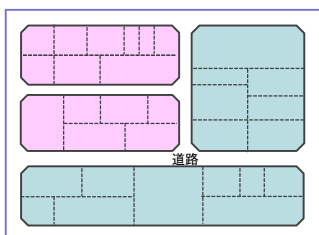
調査効果の早期発現

- ・地籍調査の一手法として、**官民境界を先行して調査・測量**。(土地所有者の立会いあり)
- ・調査の成果について、**国土調査法上の認証**を行い、**公表**。(法令上の位置付けを明確化)

民間測量成果の活用

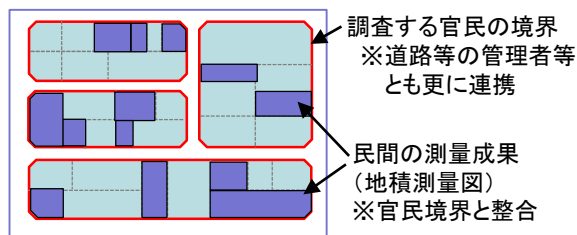
- ・公表された**調査の成果と整合した地積測量図**を土地取引等の際に**民間が作成**。
- ⇒ ある程度揃った時点で、**民間境界を含めた効率的な地籍調査**を実施。

現在の地籍調査



街区内の全ての筆界を調査するため、時間・費用がかかる。

官民境界の先行調査(イメージ)



先行調査の成果、民間測量成果を活用し、効率的な地籍調査が可能。

山村部での地籍調査の課題

- 土地所有者等の高齢化が進み、また、山村部は急峻かつ広大な土地が多いことから、現地での立会いや、測量作業が負担。

- 近年の測量技術の進展を踏まえ、**リモートセンシングデータを活用した新手法を導入することにより、多大な手間と時間をかけて実施している現地での立会いや測量作業を効率化。**

リモートセンシングデータを活用した新手法(イメージ)

調査の効率化

- ・**現地立会いに代えて**、土地所有者等が微細な地形や植生等が把握可能な**リモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を、集会所等で確認**。



微地形表現図(リモセンデータの一例)を活用して作成した筆界案と、集会所での確認のイメージ

測量の効率化

- ・空中写真等から解析した**リモートセンシングデータを用いて机上で測量を実施**。現地での測量作業のコストを大幅に削減(従来より広範囲での地籍調査を実現)。



主要基準点のみ現地測量し、画像等により境界点の座標値を一括算出

地籍調査の調査区域の重点化、未着手・休止市町村の解消等

調査区域の重点化

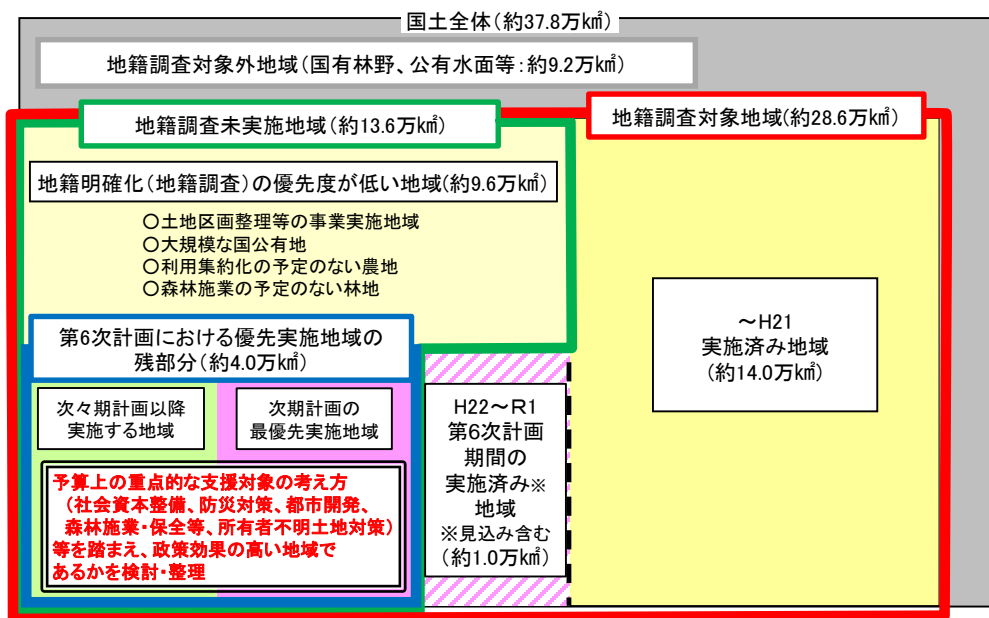
次期十箇年計画における優先実施地域の検討・整理

- 現行の第6次計画での優先地域の考え方を基礎として、社会資本整備、防災対策、都市開発、森林施業・保全等、所有者不明土地対策との連携といった予算上の重点的な支援対象の考え方等を踏まえ、より政策効果が高い地域で早期に調査が実施されるよう、特に優先的に実施する地域を検討・整理。

地籍調査の状況を表す新たな指標の設定・公表

- 既存の進捗率に加え、施策分野ごとの達成状況を表す新たな指標の設定・公表を検討。(指標の持つ目的や意図を明確にすることに留意。)

【次期十箇年計画における優先実施地域の考え方のイメージ】



未着手・休止市町村の解消

- これまで実施してきた普及啓発に加え、以下のような課題解決型のアプローチを実施。
 - ・心理的障壁を除去するため、事業実施に必要な予算・体制の規模感や市町村の取組状況の発信
 - ・実践的なアプローチの強化のため、地籍アドバイザーの地方ブロックごとの選任及び未着手・休止市町村への重点派遣や、民間への包括委託制度の更なる活用促進
 - ・調査の迅速化のために行う現地調査等の手続の見直しと、国の基本調査による新手法の導入の推進など

地籍調査の過程で得られた情報の利活用

- 所有者不明土地法の一部施行に合わせ、地籍調査票等の情報を有効活用するための環境整備を実施。

その他全般的事項

- 関係部局(法務局・林務部局)との連携の強化
- 地籍調査に関する普及啓発及び市町村への働きかけや支援、人材の育成・確保の実施
- 測量等の技術発展を踏まえた地籍調査の効率化の検討

土地分類調査の具体的方策の方向性

- 第6次十箇年計画から、土地本来の自然地形とその改変履歴、土地利用の変遷、災害履歴等の調査を内容とする「土地履歴調査」を実施。三大都市圏及び一部の地方都市のDID地区を中心に17,237km²(平成30年度末時点)の調査を実施。
- 調査成果は、土地の履歴の客観的情報として、防災対策、都市計画の策定、土地取引の際の災害リスク情報として活用。

土地履歴調査の課題

- 今後も災害リスク情報としての活用が期待されるが、調査範囲が三大都市圏、地方都市の一部に限られ、災害リスクの高い地方都市の多くで未実施。

〔 全国のDID地区の進捗率 約55%
県庁所在地及び中核市の進捗率 約57% 〕

- 調査成果は防災対策等で有益な情報であるが、利用が一部の専門家に限られ、認知度が低く、利活用が進んでいない。

今後の対応方針

- ◆ 土地履歴調査を継続して実施することとし、全国の網羅性を高めるため、地方圏を中心に調査範囲を拡大。
- ◆ 人口規模の大きな都市域、災害リスクの高い地域の優先化など効果の最大化を図る。
- ◆ 各分野での活用を一層促進するため、データ提供形態、提供方法の改善など、利用者の利便性の向上を図る。
- ◆ 広く国民が活用できるよう、一層分かりやすい形での情報発信を強化。

具体的方策の方向性

(1) 土地履歴調査の調査範囲の拡大

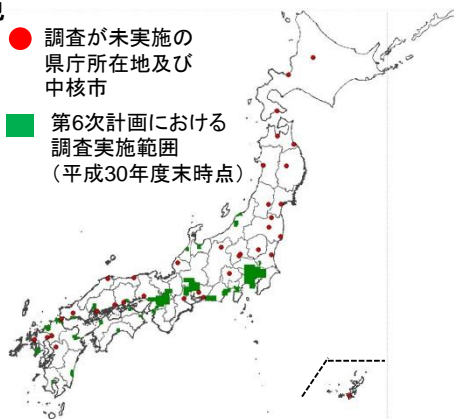
◆ 土地履歴調査の地方圏での実施

県庁所在地や中核市等の人口規模の大きな都市域を中心に調査を実施。

◆ 災害リスクの高い地域の優先化

南海トラフ防災対策推進地域など、災害リスクの高い地域を優先的に実施。

〔 災害想定区域の指定、土地条件、人口集中度等を総合的に勘案して決定 〕



(2) 調査成果の利活用の促進

国土数値情報等の他の地理空間情報と組み合わせることによるデータ利用の利便性の向上、高度化を図る。

(3) 普及・啓発、地理教育等

令和4年度の高等学校の「地理総合」の必修化を見据え、地理空間情報の活用、自然災害への理解促進等に資するため、国土交通省ホームページ等からの情報提供の充実を図る。

(4) 調査技術の進展を踏まえた効率化・高度化

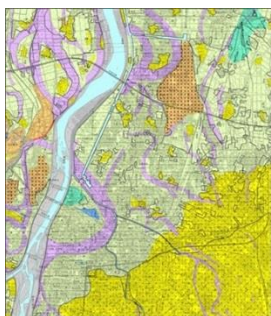
高精度な標高データ、高解像度のリモートセンシングデータの普及、写真測量技術の進展に合わせ、調査の効率化・高度化を検討。

土地分類調査の概要

土地分類調査とは

- 国土調査法に基づき、土地の自然条件、土地の利用状況等に関する調査を行い、その結果を地図等に作成
- 第6次国土調査事業十箇年計画(平成22年度～令和元年度)から、土地本来の自然地形とその改変履歴、土地利用の変遷及び災害履歴を調査内容とした「土地履歴調査」を実施

土地分類調査(土地履歴調査)



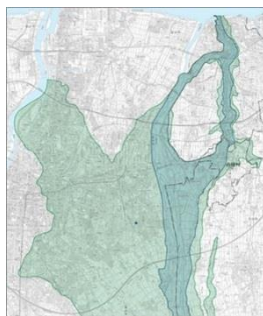
自然地形・人工地形
分類図

自然本来の地形と
盛土などによる
改変後の地形



土地利用分類図

明治期(100年前)
と昭和期(50年前)
の土地利用



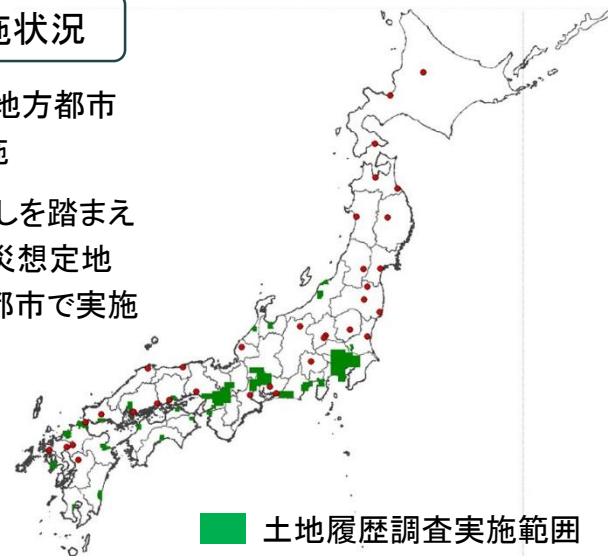
災害履歴図

過去に発生した
浸水、土砂崩れ
などの被災範
囲、地点の分布

土地履歴調査の実施状況

- 三大都市圏及び一部の地方都市のDID地区を中心に実施
- 平成26年度の中間見直しを踏まえて、南海トラフ地震の被災想定地域について一部の地方都市で実施(静岡、沼津、高知など)

実施面積: 17,237km²
(平成30年度末時点)



土地分類調査の効果

- 土地に関する基礎的な情報として、土地利用計画、都市計画等の策定等に活用
- 地震の揺れやすさ、液状化の起こりやすさなどの防災対策の基礎情報として活用
- 土地取引の際の土地のリスク情報として活用され、土地取引の適正化に寄与



ハザードマップ



都市計画

3. 不動産業関係

現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約4割(763自治体)が設置済み、約2割(276自治体)が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進みつつある状況。
- しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が^{ライフ}試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。

株式会社LIFULL



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

現在の運用状況

- 令和元年6月末日時点で622自治体参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。
(現在、444自治体が掲載中)

これまでの成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、約2,150件の物件が成約済。※令和元年5月末日時点

- 需給のミスマッチ解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め有効活用**を推進。
- 不動産取引の専門家である**宅建業者等のノウハウ**を生かし、**地域における空き家等の利活用**を促進。

施策

【空き家等の流通・活用促進に向けた地域活動の支援】

- 地方公共団体等と連携して地域の不動産ストックである空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を支援し成功事例を蓄積。
- H29年度・H30年度 of 取組事例から成功要因を分析・ポイントを整理し自治体への横展開を実施(説明会の開催)。

【対象となる取組例】

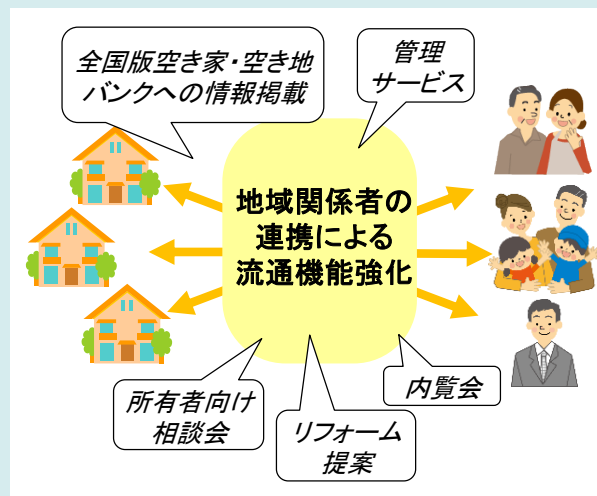
- 空き店舗を活用した起業スキームの研究
(チャレンジショップの運営)



- 空き家を活用した「コミュニティカフェ」の運営
(小規模ビジネスの開業支援モデルの開発と普及)



- 空きビルのサテライトオフィスとしての活用



効果

- ◎不動産流通市場の活性化
- ◎空き家・空き地等の有効活用の推進

背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備

【新たな措置内容】

①媒介契約締結時

宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん

②重要事項説明時

宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明

③売買契約締結時

基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

【期待される効果】

・インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進

・建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に
・インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進

・建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定: 平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定: 平成29年4月1日施行

施行に向けた対応

- 平成29年4月1日 : 改正法の一部の規定が施行。平成30年施行分の省令、告示、通知についてもあわせて整備。
- 6月1日 : 「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」を公表
- 7月以降 : 業界団体向け説明会・講演・研修等を順次実施
- 9月~10月 : 全国向け説明会を10ブロックで実施
- 平成30年4月1日 : 改正法の全ての規定が施行。

新たな不動産業ビジョンの必要性

- 不動産業は、**我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業**であり、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、**成長産業としての発展が期待**される。
- そのためには、不動産業に携わるすべてのプレーヤーが**不動産業のあるべき将来像や目標を認識し、官民一体となり必要な取組を推進することが不可欠**。
- 平成の時代から令和の時代を迎えつつあるこの機をとらえ、**次なる時代における不動産業の発展を確保するための官民共通の指針**として、およそ四半世紀ぶりに『不動産業ビジョン』を策定する。

議論の経緯

平成30年10月より、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、下記のとおり議論を開始。

委員名簿

※敬称略

部会長	中田 裕康	早稲田大学大学院法務研究科 教授
委員	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
臨時委員	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科 教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部 教授
	内山 俊夫	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 副会長
	宇仁 美咲	岡本正治法律事務所 弁護士
	熊谷 則一	涼風法律事務所 弁護士
	中川 雅之	日本大学経済学部 教授
	中城 康彦	明海大学不動産学部長
	丹羽 洋子	(株)不動産流通研究所 取締役編集長
	濱田 繁敏	(一社)全国住宅産業協会 理事・流通委員会 委員長
	林 徳財	(一社)不動産流通経営協会 倫理紛争委員会 委員
森川 誠	(一社)不動産協会 理事 事務局長	
山田 達也	(公社)全日本不動産協会 常務理事	
唯根 妙子	(一財)日本消費者協会 専務理事	
横山 美夏	京都大学大学院法学研究科 教授	

開催経緯

第34回:不動産部会(平成30年10月5日)

- ・ 不動産政策に関する最近の取組
- ・ 不動産業ビジョン2030(仮称)の策定に向けて

第35回:不動産部会(平成30年11月8日)

- ・ 業界ヒアリング①(全宅連、FRK、全住協)

第36回:不動産部会(平成30年12月21日)

- ・ 業界ヒアリング②(全日、不動協、ARES)

第37回:不動産部会(平成31年1月30日)

- ・ 業界ヒアリング③(日管協、ちんたい協、マン管協)

第38回:不動産部会(平成31年3月1日)

- ・ 不動産業ビジョン2030(仮称) 骨子の議論

第39回:不動産部会(平成31年3月28日)

- ・ 不動産業ビジョン2030(仮称) 本文の議論

これからの不動産業ビジョン

【本ビジョン全体を通じた基本コンセプト】

■ 人口減少・少子高齢化など社会経済情勢が急速に変化する状況下においては、次の2点が重要。

- ① **時代の要請や地域のニーズを踏まえた不動産を形成し、**
- ② それら不動産の活用を通じて、個人・企業・社会にとっての**価値創造の最大化(=『不動産最適活用』)**を図ること

■ これからの不動産業は、**『不動産最適活用』の実現をサポートしていく**ことが必要。

1. 不動産業の将来像 : 不動産業が目指すべき将来像として、次の3点を設定。

豊かな住生活を支える産業

快適な居住環境の創造、円滑な住替え等

我が国の持続的成長を支える産業

オフィス、物流施設、ホテル等の供給等

人々の交流の「場」を支える産業

憩いの「場」、イノベーションの「場」等

2. 官民共通の目標 : 上記将来像を実現する上での官民共通の目標として、次の7点を設定。

「ストック型社会」の実現

- ・既存住宅市場の活性化、空き家等の最大限の活用に加え、不動産の「たたみ方」にも配慮を
- ・新規供給は、後世に承継できる良質なものを

安全・安心な不動産取引の実現

- ・安全・安心な不動産取引こそすべての基礎
- ・宅建業法など制度の適正な運用徹底を
- ・高齢化、グローバル化等に対応した紛争防止を

多様なライフスタイル・地方創生の実現

- ・技術革新により場所制約が緩やかになっているため、一時的でも地方を拠点とした活動展開の検討を
- ・地域資源の活用など、関係者による積極的な議論を

エリア価値の向上

- ・地域ニーズを掘り起こし、不動産最適活用を通じて、**エリア価値、不動産価値の相乗的な向上**を

新たな需要の創造

- ・高齢化、外国人対応など**新たなニーズの確実な取り込み**を
- ・複数不動産の**所有・活用促進**を

すべての人が安心して暮らせる住まいの確保

- ・単身高齢者、外国人、子育て世帯など**すべての人が安心して暮らせる住まいとサービス**を

不動産教育・研究の充実

- ・不動産に対する国民の理解促進に向け様々な機会を通じた**不動産教育の充実**を

3. 民の役割 : 官民共通の目標を実現するために求められる民の役割を以下のとおり整理。

【業態共通の役割】

他業種連携によるトータルサービス提供

AI、IoT等新技術の有効活用

業界の魅力度向上による人材確保

法令遵守・コンプライアンス徹底による信頼産業としての地位確立

【業態固有の役割】

開発・分譲

- 耐震性、省エネ性などに優れた良質な不動産の供給、老朽ストックの更新
- ホテル、サテライトオフィスなど時代ニーズに応える不動産の供給を通じた国際競争力の強化

流通

- 的確な情報提供による取引の安全性確保
- 消費者の多様なニーズに対応するコンサルティング能力の強化
- 地域の守り手として地域活性化を支える存在に

管理

- 資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現
- コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供
- エリアマネジメント推進

賃貸

- “所有から利用へ”の中、多様化するニーズを的確に把握し、民泊など公的活用も視野に
- 新規賃貸物件の供給は的確な事業リスク判断のもとで実施

不動産投資・運用

- ESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込める不動産開発、再生、投資環境整備を
- 人生100年時代に向け長期的な資産形成ができる投資環境の整備を

4. 官の役割 : 官民共通の目標を実現するために求められる官の役割を以下のとおり整理のうえ、今後10年程度の間に重点的に検討すべき具体的な政策課題を整理。

市場環境整備

社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開

不動産業に対する適切な指導・監督

今後重点的に検討すべき政策課題(例)

- 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化
- 不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方
- マンション管理の適正化、老朽ストックの再生
- 心理的瑕疵を巡る課題の解決
- 不動産関連情報基盤の充実
- 不動産業分野における新技術の活用方策
- 不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理
- 高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策
- 国民向け不動産教育の推進
- 産・学・官連携による不動産政策研究の推進
- 円滑な事業承継のあり方
- ESGに即した不動産投資の推進方策
- 宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度の検証

4. 不動産市場関係

□ 2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円にする不動産投資市場の成長目標の実現のために、官民が協働する具体的施策を定めた「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を2017年6月に策定し、本アクションプランに基づき施策を実施。

不動産投資市場の成長に向けた アクションプラン（2017年6月21日）公表

2017年以降の施策の実施状況

リート市場等 の改革

- リートの多様化の促進
- ESG（環境・社会・ガバナンス）不動産投資の基盤整備
- 地方創生型の不動産証券化の促進

- 不動産特定共同事業法改正・施行(2017年)
- 健康性・快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方についてのとりまとめを公表(2017年)
- ヘルスケアリートのセミナー開催による普及啓発
- 不動産クラウドファンディングに係るガイドラインの策定(2018年)
- 対象不動産変更型契約に係る規制合理化(省令改正) (2018年)

不動産投資家 の投資環境 の改革

- 不動産投資運用に関する評価手順を示したガイドラインの策定等
- 不動産情報基盤の充実
- 不動産投資環境のグローバル化に向けた不動産投資運用サービスの高度化
- 人材育成の改革

- 不動産投資運用評価ガイドラインの策定(2018年)
- 不動産情報の官民データ連携の在り方を検討(2018年～)
- MIPIM及び日独不動産投資ラウンドテーブル・ミーティング等での日本市場の動向に関する海外投資家への情報発信
- ESG不動産投資のあり方検討会(2018年・2019年)
- 小規模不動産特定共同事業の実務講習(2019年)

CRE等 の改革

- CRE戦略ガイドライン・手引きの拡充
- CREフォーラムの設置・運営等
- 老朽化不動産の更新・活用の促進
- PRE戦略の一層の推進

- CREの利活用ハンドブック公表(2019年)
- 耐震・環境不動産形成促進事業の活用
- 公的不動産の民間活用の手引の改訂(2017年)
- PRE等の活用促進に向けた研修会の開催

背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、リターンよりも地域への貢献を目指す投資家の資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 出資総額等が一定規模以下の小規模事業のみを行う事業者の参入を可能とし、空き家・空き店舗等の再生・活用事業を促進。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営
(明日香村おもてなしファンド)



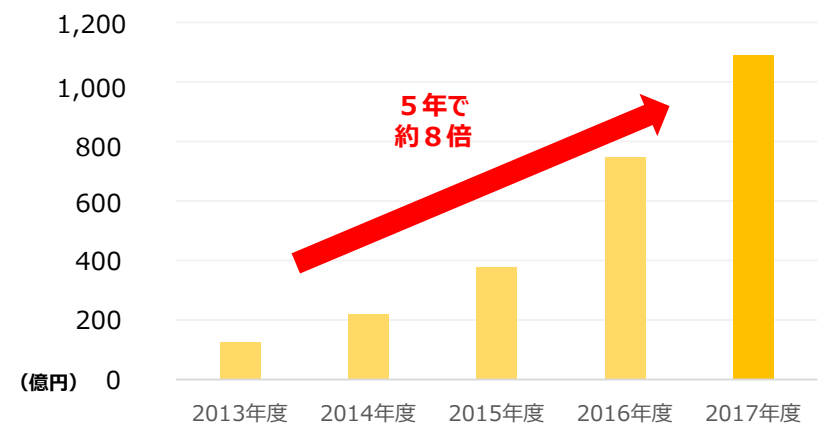
舟屋をカフェ・宿に改装して運営
(伊根 油屋の舟屋「雅」)

出典：ミュージックセキュリティーズ(株) セキュリテHP

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 従前は紙で投資家に交付することとなっていた書面を、電子的に交付することを可能とするなど、クラウドファンディングが活用できる環境を整備。

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



データ：矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2017」

不動産特定共同事業の許可事例

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、鎌倉市所有の明治末期に建てられた古民家を企業向け研修施設及び地域コミュニティ施設として貸し出し、賃料収入を分配。

【株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）】

- 資本金1億円。葉山・鎌倉・湘南エリアを中心とした設計・不動産事業者。
- クラウドファンディングによる募集期間は、2019年3月2日～ 5月31日（4月30日から期間延長）まで行い、予定金額900万円の調達を予定。

【概要】※会計期間は4年5ヶ月間。

所在地	神奈川県鎌倉市
用途	研修施設、地域コミュニティ（平屋、一部2階建）
占有面積	約350㎡（敷地約500坪）
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（約800万円） 賃貸借契約等の諸費用（約100万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（なし） クラウドファンディング（約900万円）

【現況】



【改修内容】

一部の部屋を畳敷きからカーペット敷きに変更しラウンジを設けた。

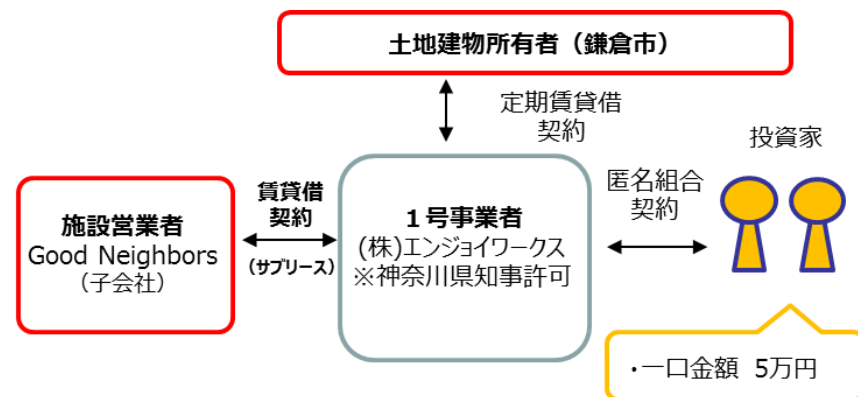
【完成】



【再生のポイント】

- 鎌倉市所有の明治末期に建てられた古民家（鎌倉市景観重要建築物等に指定）。
- 能舞台や茶室、日本庭園を備えている。
- 自治会などの地域コミュニティを対象として一般にも貸し出す予定。
- 鎌倉市による一部耐震改修済みの建物

【資金フロー】



（出典：株式会社 エンジョイワークスより情報提供）

ESG投資やSDGsの観点から見た不動産投資などのあり方

- 国連の責任投資原則（PRI）を受け、投資家が投資先に対してESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める動きが拡大。
- 近年、SDGs（持続可能な開発目標）が国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に総合的に取り組むことが重要とされている。
- 我が国における人口減少や少子高齢化、地球温暖化対策、防災減災等の喫緊の諸課題に対応した不動産形成を進めるため、不動産投資市場への魅力を高め、SDGsやESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込む環境整備が必要。

2006年 ESG投資のガイドラインである責任投資原則（PRI）公表 <UNEP FI・UNGC>

2015年 ESGを考慮しないことは受託者責任の違反（21世紀の受託者責任レポート公表 <UNGC・UNEP FI・PRI・UNEP Inquiry>）

GPIF 2015年にPRI署名、2017年ESG指数の採用

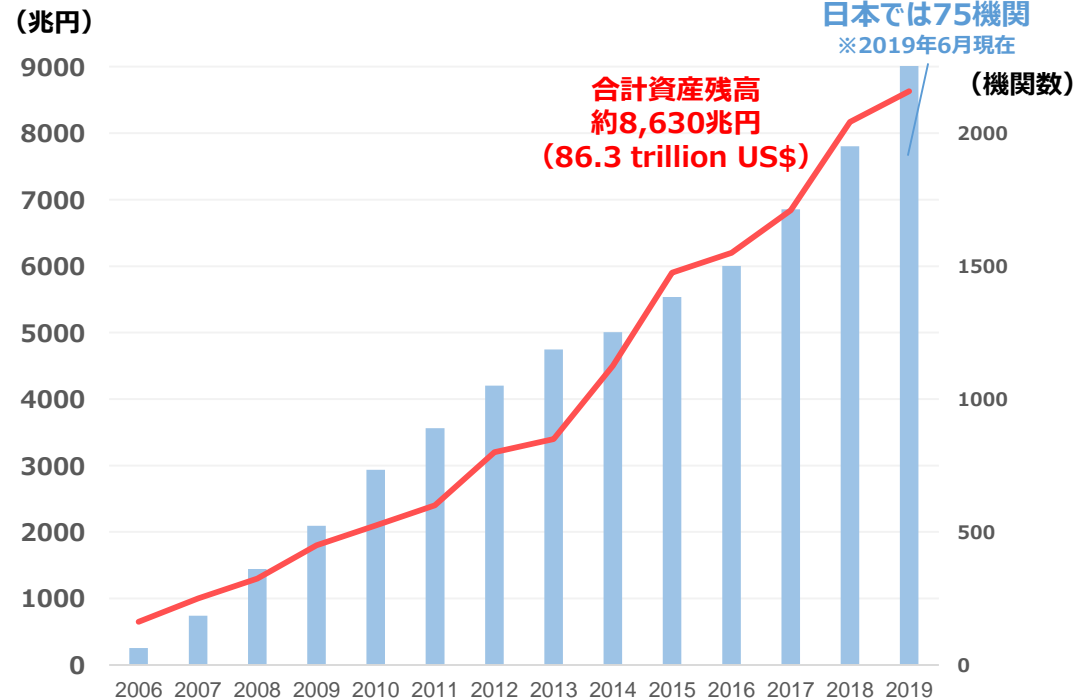
2015年 国連でSDGs（持続可能な開発目標）採択

日本 2016年 SDGs実施指針策定
2017年 SDGsアクションプラン公表



PRI署名機関数・合計資産残高

署名機関数 2,460
日本では75機関
※2019年6月現在



※ 1ドル = 100円と換算

※ グラフは4月時点

(出典) PRI ウェブサイトより作成

- 背景**
- 近年、欧米諸国をはじめとして、ESGやSDGsへの配慮を求める動きが拡大している。
 - 不動産は、環境や社会に関する課題解決に貢献できるポテンシャルが大きく、ESG投資の対象として重要であり、そのあり方についての検討が必要。

＜ 我が国の実情や社会的課題に応じた不動産へのESG投資を促進する上での留意点や方向性 ＞

基本的な考え方

- 不動産へのESG投資に当たっては、リスク・リターン^①の二軸のみを踏まえた投資から、**社会的なインパクト**^②という**第三軸目**も意識した投資を行う必要。
- 提供される情報のあり方の改善等による、**市場メカニズム**を通じた課題解決の実現に向けての官民の取り組みが求められる。（外部性の内部化）
- 国際社会のESG動向に即しつつ、我が国不動産市場の安定的かつ持続的な拡大に向けて、国内外の投資家に受け入れられる不動産投資市場を実現。

国と関係機関の役割

- ＜政策的支援の考え方・方向性＞**
- 政府及び関係機関は、**中長期的な収益を確保することにも資する不動産へのESG投資を促進すべき**という市場への明確なメッセージを発信。
 - 市場の外部性を内部化するための情報開示の標準化などの必要な手立てや、必要に応じて**税・補助スキーム**や**公的融資**などによる支援を検討。

具体的な取組の方向性

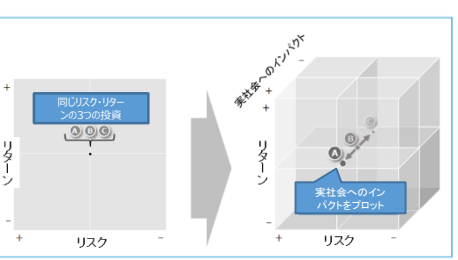
- ESGを軸とした枠組みは、不動産開発・運用のあるべき姿を明確化し、関係者間の**認識の共有化**や**対話**を図るための**ツール**。
- 環境・社会にもたらす様々な**ポジティブ・ネガティブな影響**を踏まえ、各企業・ファンドにおける**マテリアリティ**を**特定**し、それを踏まえた情報開示に努めることが必要。
- ESG投資に関する情報を十分に活用するためには、開示される情報の量や比較容易性が求められる。客観評価できるよう**数値で示されること**が望ましいが、数値化が難しい分野は**定性的な情報開示も有用**。
- **ガバナンスの確保**は、中長期な**パフォーマンスを確保する上での極めて重要な要素**。

＜具体的な取組＞

- ガバナンスの観点から、不動産特定共同事業（FTK）における特例事業者（SPC）の一層の活用、組合内において無限責任を負う者と有限責任を負う者が併存するスキームの確立等について検討。
- 不動産投資分野におけるTCFDの取組推進に向けた課題の整理、ESG要素に係る不動産の評価のあり方等を検討。
- Re-Seed機構の一層の活用促進、空き家・空き店舗の再生に係る資金調達支援、公的不動産活用等におけるFTKに係る税制支援等。

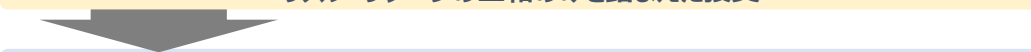
社会的インパクトを意識した投資の考え方

- 経済的なリスクとリターンと並んで**実社会へのインパクト**という**第三軸目**を取り入れ、市場水準と同程度の経済的リターンを生み出しつつ、同時に、社会に**ポジティブなアウトカム**をもたらす。



不動産へのESG投資の基本的な考え方

リスク・リターン^①の二軸のみを踏まえた投資



「社会的インパクト」という第三軸目も意識した投資

不動産取引の際の短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、ESG投資により、不動産が中長期的に生み出す価値を基本に判断

中長期的に踏まえなければならない

気候変動への対応 省エネルギービルの建築 等 <small>（出典：環境省・経済産業省・国土交通省）</small>	健康性・快適性の向上 健康に配慮した快適なオフィス空間 等 <small>（出典：三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)）</small>	地域社会・経済への寄与 雇用・イノベーションの創出 等 <small>（出典：野村不動産ホールディングス(株)）</small>	災害への対応 耐震性の確保 等 <small>（出典：野村不動産ホールディングス(株)）</small>	超少子高齢化への対応 高齢者施設、保育所の整備 等 <small>（出典：クネテクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人）</small>
---	---	---	---	---

メンバー

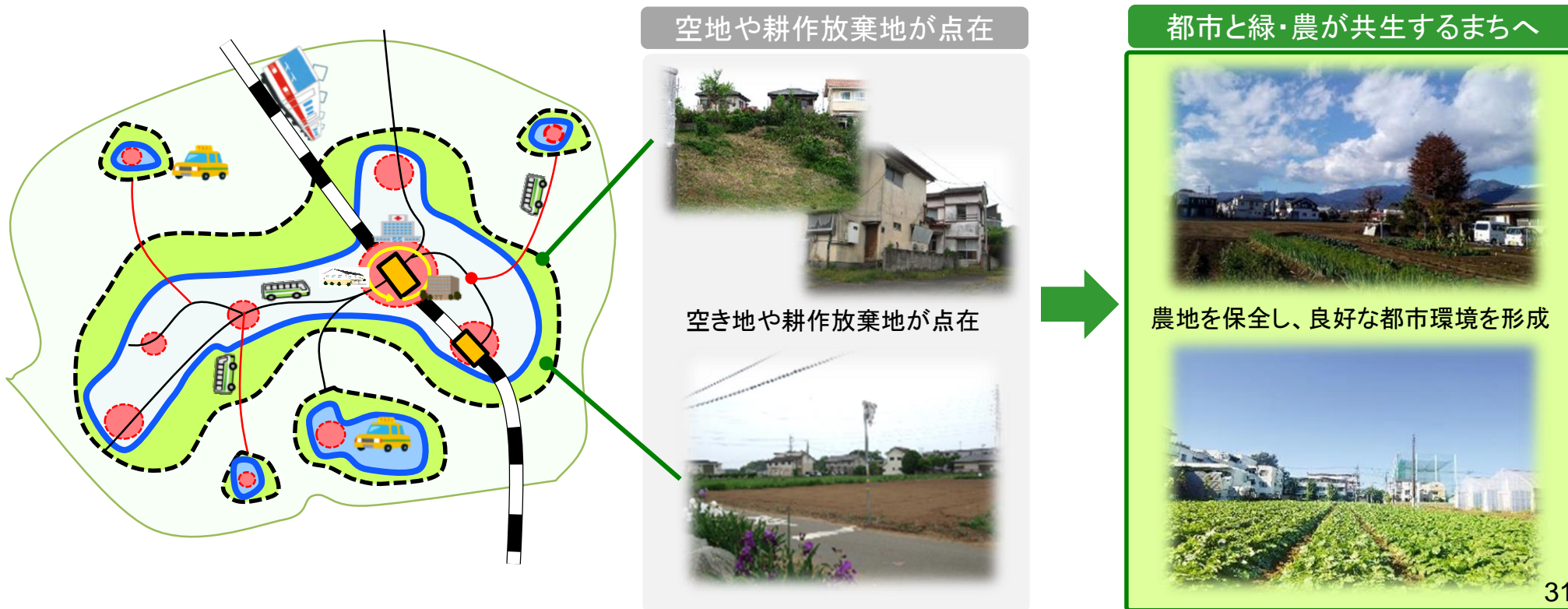
- 【委員】** （敬称略／◎：座長）
- 大久保 敏弘 慶應義塾大学経済学部 教授
 - 北岡 忠輝 MCUBS MidCity株式会社 取締役
 - 田辺 新一 早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授
 - ◎ 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
 - 中島 直人 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
 - 野村 香織 国連環境計画・金融イニシアティブ 日本ネットワーク・コーディネーター
 - 堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

- 【オブザーバー】**
- 一般社団法人日本ビルディング協会連合会
 - 一般社団法人不動産協会
 - 一般社団法人不動産証券化協会

5. 都市関係

人口減少下におけるまちづくり 緑・農と共生する都市

- 人口減少・高齢化の進行に起因する様々な課題が顕在化しつつある中、都市政策は、郊外部の開発圧力の規制的手法によるコントロールから、拡散した市街地をコンパクト化して都市の持続性を確保する**集約型都市構造化に大きく転換**。
- 平成26年の都市再生特別措置法の改正により、**立地適正化計画制度を創設**し、居住・都市機能の誘導により、**コンパクトシティの形成に向けた取組を推進**しているところ。
- 郊外部の住宅市街地では、今後、**居住者の高齢化や新規入居者の減少に伴い、居住人口が減少**することが予測される。
- これらの住宅市街地においては、将来的に**空き地・空き家問題が顕在化する可能性**があることから、市街地のスプロール化を抑制し、**都市農地を保全**することにより、**土地利用の適正化を図る**ことが重要。



民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現するため、都市緑地法等6つの法律を改正

都市公園の再生・活性化

【都市公園法等】

- 都市公園で**保育所等の設置を可能**に(国家戦略特区特例の一般措置化)
- 民間事業者による**公共還元型の収益施設の設置管理制度**の創設
 - ー収益施設(カフェ、レストラン等)の設置管理者を民間事業者から**公募選定**
 - ー設置管理許可期間の**延伸**(10年→20年)、**建蔽率の緩和**等
 - ー民間事業者が**広場整備等の公園リニューアルを併せて実施**
 - (予算)広場等の整備に対する資金貸付け
 - 【都市開発資金の貸付けに関する法律】
 - (予算)広場等の整備に対する補助
- 公園内の**PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸**(10年→30年)
- 公園の活性化に関する**協議会の設置**



▶ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園(イメージ)

緑地・広場の創出(市民緑地認定制度等)

【都市緑地法】

- 民間による**市民緑地の整備**を促す制度の創設
 - ー市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定
 - (税)固定資産税等の軽減
 - (予算)施設整備等に対する補助
- 緑の担い手として**民間主体を指定する制度の拡充**
 - ー緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に**変更**、指定対象にまちづくり会社等を追加



▶ 市民緑地(イメージ)

都市農地の保全・活用

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

- 生産緑地地区の一律500㎡の**面積要件**を市区町村が**条例で引下げ可能**に(300㎡を下限)
 - (税)現行の税制特例を適用
- 生産緑地地区内で**直売所、農家レストラン等の設置を可能**に



▶ 市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

- 新たな用途地域の類型として**田園住居地域を創設**
(地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)

地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 市区町村が策定する「**緑の基本計画**」(緑のマスタープラン)の記載事項を拡充【都市緑地法】
 - ー**都市公園の管理**の方針、農地を緑地として政策に組み込み

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール

⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※→コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、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現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限る)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
- ・治安・景観の悪化
- ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ
→低未利用地のまま放置
- ・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ



- ・行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)
- ・地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)
- ・官民連携で都市機能をマネジメント

法案の概要

都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

(税)登録免許税・不動産取得税の軽減



- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

(税)所得税等の軽減

- 土地区画整理事業の集約換地の特例

- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

(予算)都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設
 - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)

(税)固定資産税の軽減

※周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



*長野市「パティオ大門」

*活性化施設(イメージ)

- 「都市計画協力団体」制度の創設
 - 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定(身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

- 「都市施設等整備協定」制度の創設
 - 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
 - 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現(KPI)・低未利用土地権利設定等促進計画の作成:約35件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:15件])

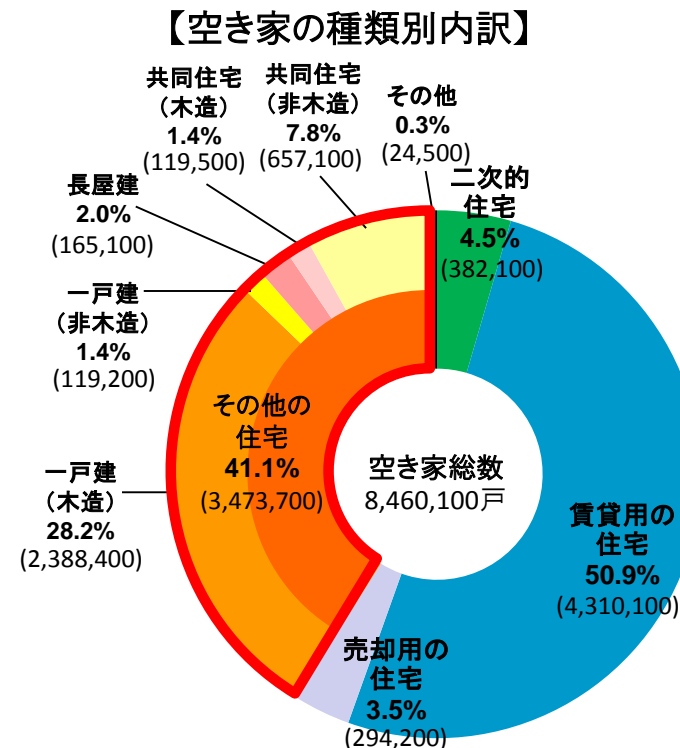
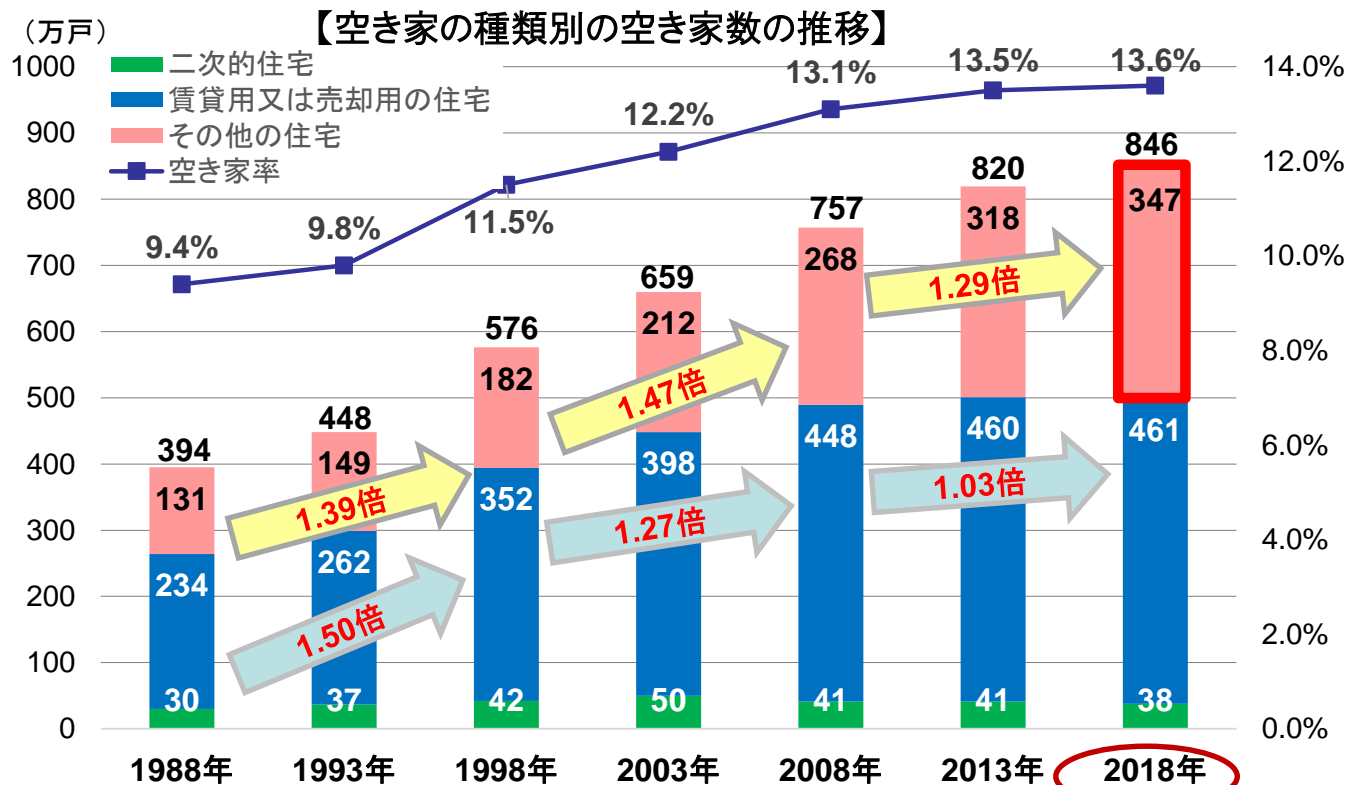
・立地誘導促進施設協定の締結:約25件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:10件])

⇒立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合:7割以上

6. 住宅関係

空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.5倍（576万戸→846万戸）に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（461万戸）等を除いた、「その他の住宅」（347万戸）がこの20年で1.9倍に増加。
- なお、「その他の住宅」（347万戸）のうち、「一戸建（木造）」（239万戸）が最も多い。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまたに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

【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）
※2018年は概数

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)
参考：現在、空家は全国約846万戸(平成30年)、401の自治体が空家条例を制定(平成26年10月)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

- ### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等
- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
 - 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
 - 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(9条)
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

○ 適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

・1,051市区町村が策定済(平成31年3月31日時点)

◆ 空家等及びその跡地の活用

◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等(特定空家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・助言・指導 15,586件、勧告 922件、命令 111件、
代執行 165件(うち略式代執行 124件) (平成31年3月31日時点)

財政支援措置

● 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

(空き家対策総合支援事業 R元予算 33億円)

空き家の活用



空き家の除却



● 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 R元予算 3.39億円)

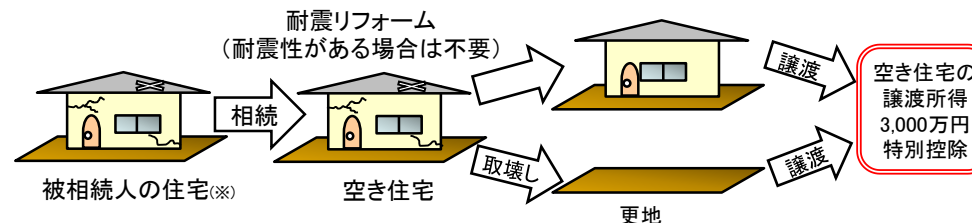
税制措置

● 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、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の対象から除外

(現在の住宅用地特例)

現在の住宅用地		小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
	固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

● 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を令和5年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。



(※) ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,051	60%
策定予定あり	519	30%
令和元年度	214	12%
令和2年度	19	1%
令和3年度	2	0%
時期未定	284	16%
策定予定なし	171	10%
合 計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	735	42%
設置予定あり	415	24%
令和元年度	117	7%
令和2年度	15	1%
令和3年度	1	0%
時期未定	282	16%
設置予定なし	591	34%
合 計	1,741	100%

(その他)

空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

※()内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
合 計	19,234 (761)

3. 特定空家等に対する措置状況 ※()内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合 計
助言・指導	2,890 (167)	3,515 (221)	4,271 (278)	4,910 (335)	15,586 (541)
勧告	57 (25)	210 (74)	285 (91)	370 (105)	922 (197)
命令	4 (3)	19 (17)	47 (30)	41 (19)	111 (56)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	41 (34)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	124 (92)

空き家対策総合支援事業

令和元年度予算額:33億円(1.22倍)

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例:空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例:ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例:周辺建物の外観整備) など

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



Before



After

空き家を地域活性化のため、地域交流施設に活用

空き家の除却



Before

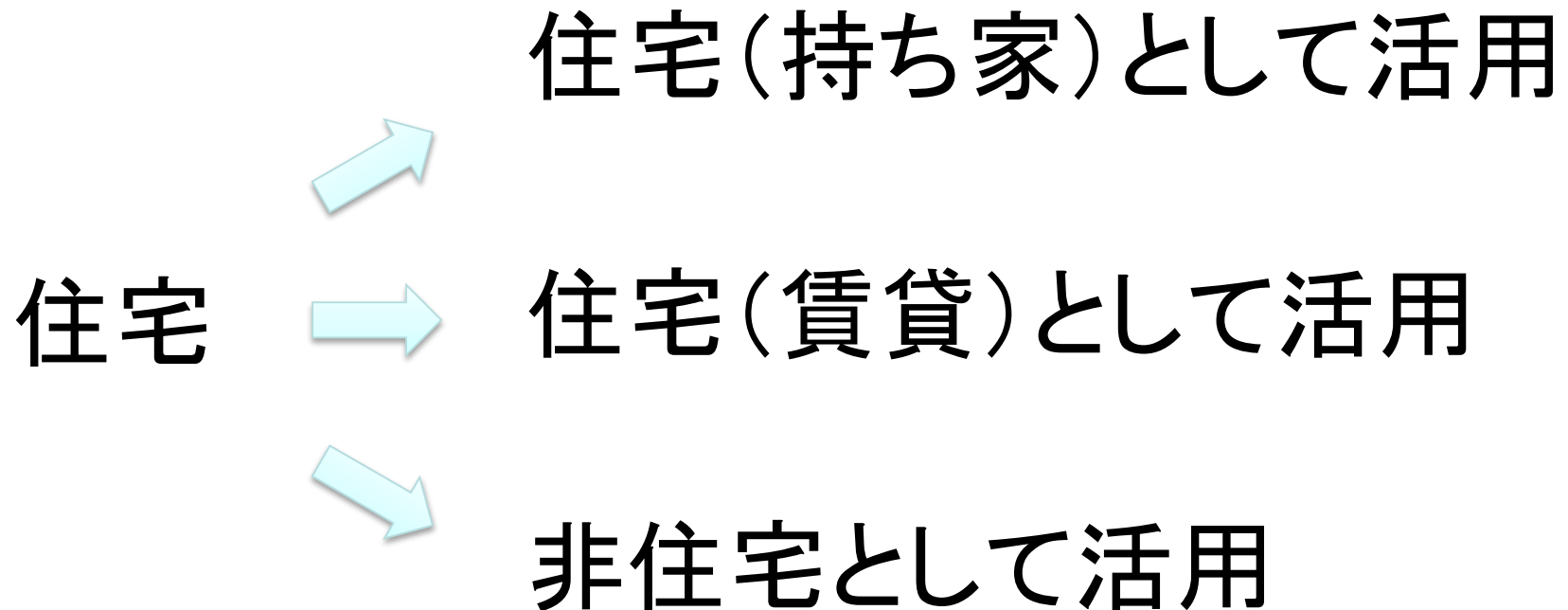


After

居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

※社会資本整備総合交付金でも同様の支援が可能 39



「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))

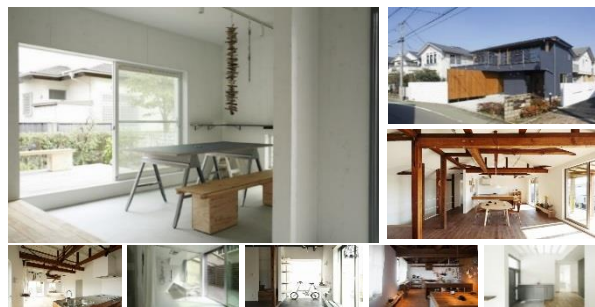


登録団体一覧

令和元年6月末時点

「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)			

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、事業者に課される不動産取得税を減額する現行の特例措置の対象を、対象住宅が「安心R住宅」である場合等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3 (国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

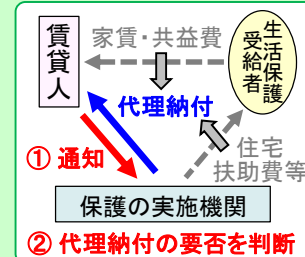
1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(※)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国 定額 (国の直接補助)

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

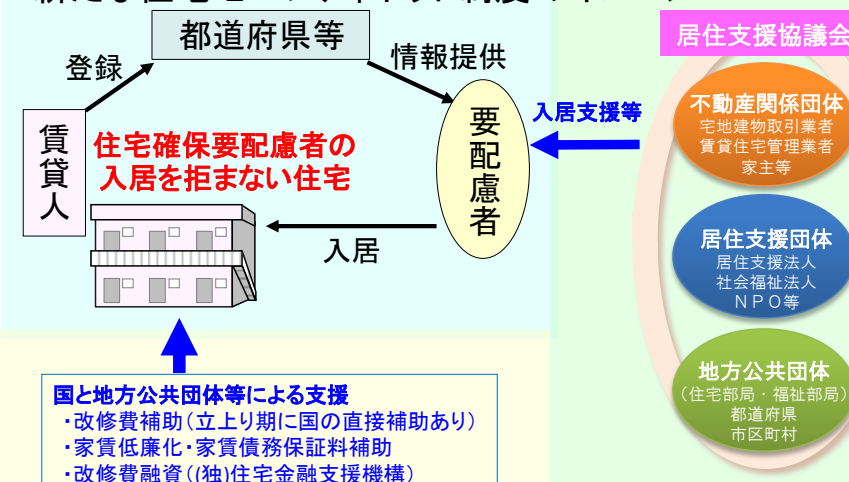
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【令和元年6月25日施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は令和元年6月25日施行／平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

※施行日：【平成30年9月25日施行】又は【令和元年6月25日施行】

住生活基本法制定
平成18年6月

住生活基本計画（全国計画）

平成18年9月策定

【計画期間】 平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

住生活基本計画（全国計画）

平成23年3月策定

【計画期間】 平成23年度～令和2年度

現状と今後10年の課題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→令和7年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、令和7年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

(4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

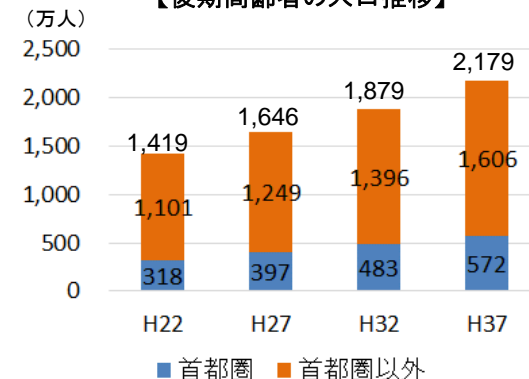
(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

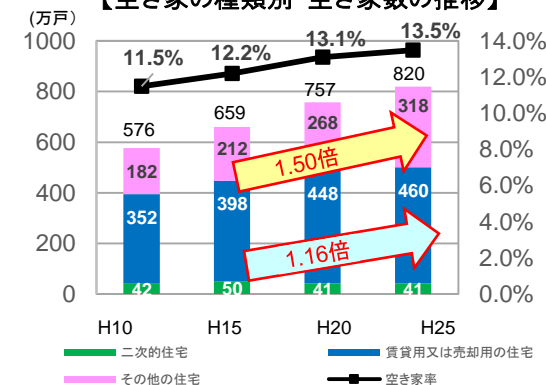
・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】



首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」

【空き家の種類別・空き家数の推移】



平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

【新計画の基本的な方針】

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

①

居住者
からの視点

②

住宅ストック
からの視点

③

産業・地域
からの視点

7. 国土関係

任務・使命

- 人口減少に対応しつつ、国土を適切に管理するとともに、これを好機ととらえた自然環境、生活環境等の改善を進めることにより、美しい国土を守り次世代に継承するための以下の事項について調査。
 - ・ 人口減少に対応した国土の利用・管理のあり方
 - ・ 国民の参加による国土管理等

平成28年 9月15日 第1回

- ・ 検討趣旨及び主な論点について

平成28年12月14日 第2回

- ・ 国土利用・土地利用に関する制度について
- ・ 国土利用計画に関する事例紹介

平成29年 2月27日 第3回

- ・ 国土利用計画に関する事例紹介

平成29年 5月12日 第4回

- ・ とりまとめ案について

【2017年とりまとめ】(平成29年5月29日)

これからの国土利用・管理に対応した国土利用計画(市町村計画)のあり方

平成29年 9月27日 第5回

- ・ 複合的な効果をもたらす施策、国土の選択的な利用を推進していく上での課題
- ・ 国土利用計画(市町村計画)を定める上での留意点

平成29年 12月7日 第6回

- ・ 複合的な効果をもたらす施策、国土の選択的な利用に関する事例紹介

平成30年 2月16日 第7回

- ・ 複合的な効果をもたらす施策、国土の選択的な利用に関する事例紹介

平成30年 4月17日 第8回

- ・ とりまとめ案について

【2018年とりまとめ】(平成30年6月1日)

人口減少下の持続可能な国土の利用・管理のために

委員名簿

- 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科教授
- 飯島 淳子 東北大学公共政策大学院教授
- 一ノ瀬 友博 慶應義塾大学環境情報学部教授
- 大原 美保 土木研究所水災害・リスクマネジメント国際センター主任研究員
- 瀬田 史彦 東京大学大学院工学系研究科准教授
- 土屋 俊幸 東京農工大学大学院農学研究院教授
- ◎中出 文平 長岡技術科学大学副学長
- 中村 太士 北海道大学大学院農学研究院教授
- 広田 純一 岩手大学農学部教授
- 山野目 章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授

平成30年 8月10日 第9回

- ・ 将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方を検討する上での課題

平成30年 10月18日 第10回 ※長野市にて開催

- ・ 将来的に放置されていくことが予想される土地についての事例紹介

平成30年 12月20日 第11回

- ・ 将来的に放置されていくことが予想される土地についての事例紹介

平成31年 3月14日 第12回

- ・ 将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方に関するケーススタディー実施報告

平成31年 4月23日 第13回

- ・ とりまとめ案について

【2019年とりまとめ】(令和元年5月20日)

将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方

持続可能な国土利用・管理に向けたステップ

ステップ①：自分たちの暮らす地域について改めて考えてみる

「土地」の視点

課題：土地の現状の把握・共有等

土地の活用可能性
等の把握

実態の共有と
「見える化」

土地や担い手の現状及び
将来の状況の把握・共有

ステップ②：土地の使い方をを選択する

「土地」の視点

課題：地域に適した土地の使い方の選択

維持・回復

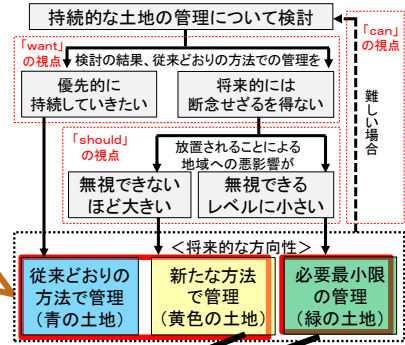
用途の追加
やアレンジ

土地利用
を転換

課題：様々な視点からの効果を意識した
土地の使い方の選択



〈地域で検討を行うためのフロー図〉



+ 国土利用計画等の共有・推進等による継続性の担保
 が発生する土地の図示

【2017年とりまとめ】(H29.5)

「これからの国土利用・管理に対応した
国土利用計画(市町村計画)のあり方」

・国土利用計画(市町村計画)を「国土・土地利用に関する市町村のマスタープラン」として活用し、**市町村レベルで地域構造の転換を図っていくことを提言**

【2018年とりまとめ】(H30.6)

「人口減少下の持続可能な国土の
利用・管理のために」

・持続可能な国土管理のあり方について**実際に市町村・地区レベルで検討するに当たり、各地域が共通して直面することが多い課題と解決の方向性について**、第2次国土形成計画や第5次国土利用計画(全国計画)に位置づけられた**「複合的な効果をもたらす施策」や「選択的な国土利用」という視点も踏まえ**つつ、地域における取組事例から得られた教訓を中心に**分類・整理**

【2019年とりまとめ】(R元.5)

「将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方」

・**実際に2018年とりまとめで示した解決の方向性に沿って土地の使い方を検討したとしても、放置以外の選択肢をとることが困難な土地が数多く存在する地域において**、土地の放置により発生する悪影響が無視できるレベルに小さい場合には、**必要最小限の管理も選択肢の一つとして土地の管理のあり方を検討していく必要性を提言**

ステップ③：実現に向けた具体的なアクションを実行する

「人(主体)」の視点

課題：人(主体)の確保と維持

課題：主体間の役割分担と意識の共有

「土地」の視点

課題：土地所有者との合意

「仕組み」の視点

課題：国土の国民的経営の推進と

国土管理活動の収益化

課題：公的な資源等の有効活用

※ ステップ③で示した課題は、ステップ①及び②の過程で生じる場合もある。

悪影響の定期的な把握等
 土地の放置 +

残された課題

〈地域ですべきことを推進していくための課題〉

- 中心となる主体のあり方及び主体を創出・育成するための方法
- 低コストな管理手法の研究及び普及

〈広域的な視点から国、都道府県、市町村がすべきことを推進していくための課題〉

- 分野横断的な管理構想の策定
- 放置された土地の問題が中長期的に深刻化するおそれのある地区の問題の展望

〈総合的な課題〉

- 必要な制度のあり方

将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方 (1 / 2)

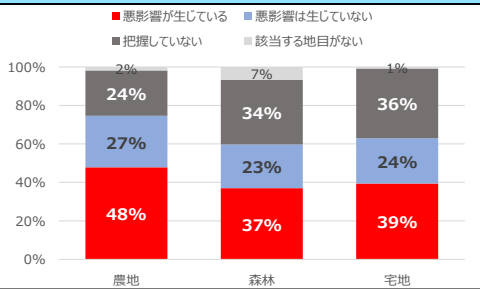
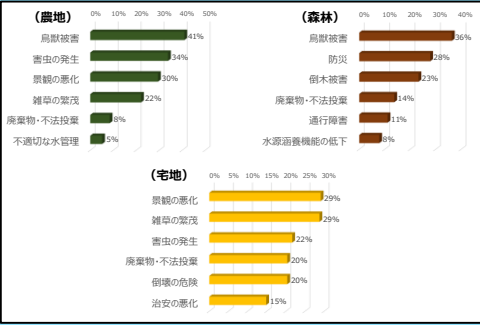
○ 本とりまとめのねらい

- 放置以外の選択肢をとることが困難な土地が数多く存在する地域は多いという問題意識に立ち、将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方を示すもの。
- 長野県長野市旧中条村で実施したケーススタディーから得られた知見やこれまでの国土管理専門委員会での議論等を基に整理している。

○ 放置された土地の現状

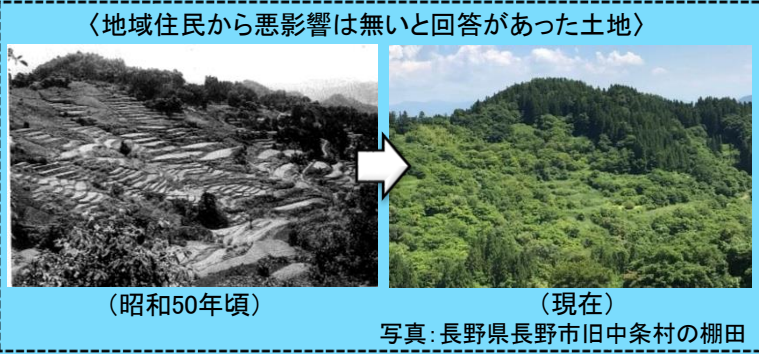
アンケート調査より (計838市区町村から回答)

- ・ 農地・森林・宅地に共通して、① 鳥獣被害・虫害・雑草の繁茂、② 景観の悪化、③ 災害、④ 不法投棄・治安の悪化等の悪影響の発生を認識
- ・ 土地の放置によるそれらの悪影響は無いという回答も2割～3割程度存在



現地調査より (計13市町)

- ・ 土地はモザイク状に放置されることが多い
- ・ 悪影響の発生が認識されていない土地も多い
- ・ 悪影響の発生を認識するかどうかは地区ごとに千差万別に捉え方が異なる



文献調査より

- ① 地域住民が普段の生活の中で認識するのは難しい悪影響 (生物多様性の低下など) 、
 - ② 直ちに顕在化するわけではない悪影響 (土砂崩壊リスクの増加など) 、
- 等に関する知見が得られた

調査結果の傾向を踏まえ、以下のとおり検討していくことが重要

① 地域
地域で将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方について考える

② 国、都道府県、市町村
広域的な視点から、悪影響の抑制等の観点も踏まえた将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方を示す

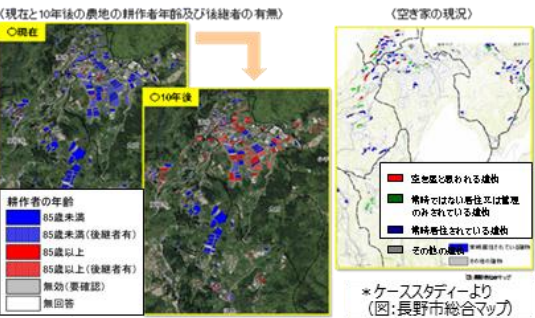
将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方 (2/2)

地域ですべきこと

(注)「地域」について、小学校区やそれよりも小さい行政区等の単位を想定。ただし、必要な担い手の確保等のためにより広域的な範囲で検討することは排除されない。また、縁者を巻き込むなど、空間を超えて地域を捉えることも想定。

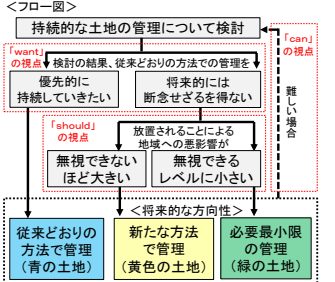
ステップ①：自分たちの暮らす地域について改めて考える

土地や担い手の現状及び将来の状況の把握・共有



ステップ②：土地の使い方を考える

土地の放置による悪影響※も踏まえた管理のあり方を考える

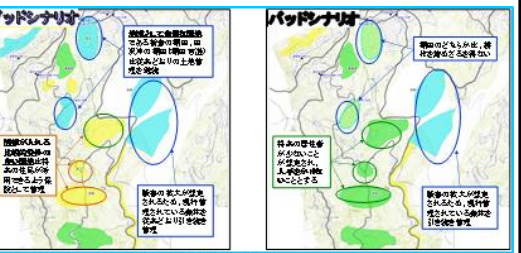


※悪影響として、以下の2つの視点を想定

- 外部不経済（鳥獣被害の発生、土砂落下リスクの増大等）の発生
- 将来的な活用可能性の喪失

複数の地域管理構想図を描く

地域管理構想図
フロー図に沿って地域で選択した土地の使い方を具体的に地図上で見える化したものを想定



ステップ③：実現に向けた具体的なアクションを実行する

- 従来どおりの方法（青の土地）又は新たな方法（黄色の土地）で管理する土地
2018年とりまとめで「人（主体）」「土地」「仕組み」の視点から示した課題と解決の方向性に沿ってアクションを実行
 - 必要最小限の管理（緑の土地）を行う土地
土地を放置し、悪影響の定期的な把握のみを行う
- ⇒ 必要に応じた地域管理構想図の見直し

広域的な視点から国、都道府県、市町村がすべきこと

国が中心となってすべきこと

管理構想の策定及び見直し

管理構想
悪影響の抑制等の観点から放置すべきではない土地を類型化し、こうした土地に対する管理のあり方等を示したものを想定
※ 都道府県も国を補完する管理構想を策定

都道府県が中心となってすべきこと

マンパワーや知見が不足する市町村の支援

国土利用計画の活用可能性

- ・管理構想を国土利用計画に位置づけ、さらに個別分野ごとの法定計画にも位置づける
- ・市町村管理構想図を国土利用計画（市町村計画）に位置づける
- ・国土利用計画（市町村計画）の下位計画として地域管理構想図を位置づけることも有効
- ・市町村管理構想図の実現に向けた手段として条例・要綱等で助言や規制等を制定する方法が考えられる

市町村が中心となってすべきこと

地域管理構想図を描くための場や中心となる主体の創出・育成

放置された土地の現状及び将来的な放置が予想される土地の把握

市町村管理構想図の策定及び見直し

市町村管理構想図
放置により無視できないほど大きい悪影響が発生する土地及び当該土地の管理のあり方を地図上で見える化したものを想定

残された課題

＜地域ですべきことを推進していくための課題＞

- 中心となる主体のあり方及び主体を創出・育成するための方法
- 低コストな管理手法の研究及び普及

＜広域的な視点から国、都道府県、市町村がすべきことを推進していくための課題＞

- 分野横断的な管理構想の策定
- 放置された土地の問題が中長期的に深刻化するおそれのある地区の問題の展望

＜総合的な課題＞

- 必要な制度のあり方