

中間とりまとめ(案) 参考資料

令和元年12月9日

第1章 土地政策の変遷と現在の立ち位置

… p.2

第2章 土地政策を取り巻く状況

… p.4~14

第3章 土地政策の新たな方向性

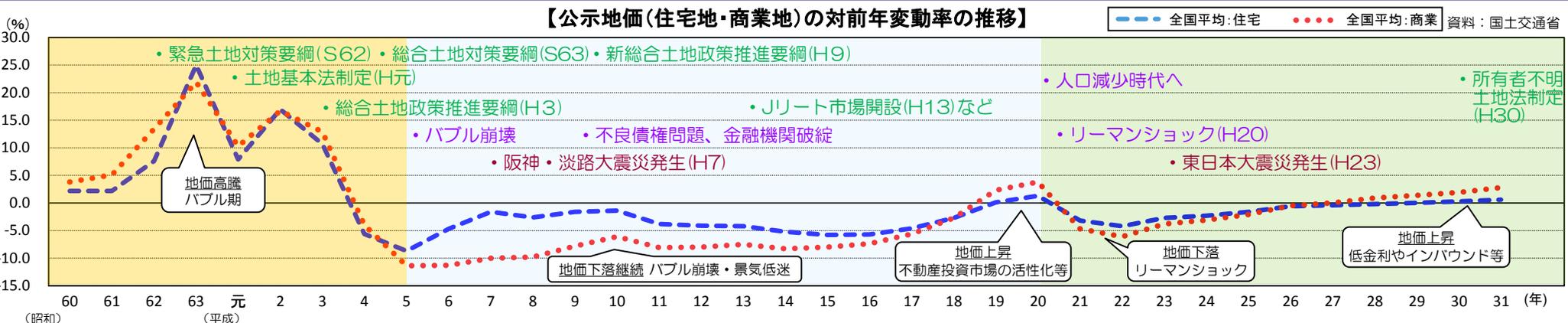
… p.16~31

第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開

… p.34~111

これまでの土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

○バブル期の急激な地価高騰を背景に平成元年に土地基本法が制定され、適正かつ合理的な土地利用の確保が目指されたが、バブル崩壊後の地価低迷の中、土地政策は土地の有効利用の推進へと転換。
 ○人口減少の本格化に伴って所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化し、土地の適切な利用・管理の推進が求められている。



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～

○土地基本法制定
 基本理念と国・地方公共団体等の責務を規定
【基本理念】 ・土地についての公共の福祉優先
 ・適正な利用及び計画に従った利用
 ・投機的取引の抑制
 ・価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

○土地取引の適正化
 土地取引規制(監視区域制度)、土地関連融資規制(総量規制)、地価税、土地評価制度の見直しなど

○適正かつ合理的な土地利用の確保
 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、工場跡地等の低・未利用地の利用促進など

監視区域指定市町村数の推移

ピーク(H5)時は1,212の市町村で監視区域が指定

バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで

～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～

○地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換
 不良債権関連土地をはじめ低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など

○都市再生の推進、不動産証券化等の市場整備
 ・都市再生に係る事業への容積緩和、金融・税制等による支援
 ・不動産証券化手法の整備、Jリート市場開設など

○安全で質の高い生活基盤となる土地利用の実現
 防災、環境配慮、バリアフリー化、景観形成など

Jリートにおける保有資産総額の推移

H13(市場開設)からH20で約27倍

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・管理の推進～

○成長分野の土地需要に対応する環境整備
 ・Eコマース市場の拡大等に伴う物流施設需要など
 ・外国人旅行者の増加に伴う宿泊施設需要など

○コンパクトシティや空き地・空き家対策の推進
 まちなかへの都市機能等の誘導、空き家活用の促進など

○所有者不明土地問題への対応や土地の適切な利用・管理の推進
 所有者不明土地法の施行、土地基本法の見直しなど

空き地・空き家の増加の状況

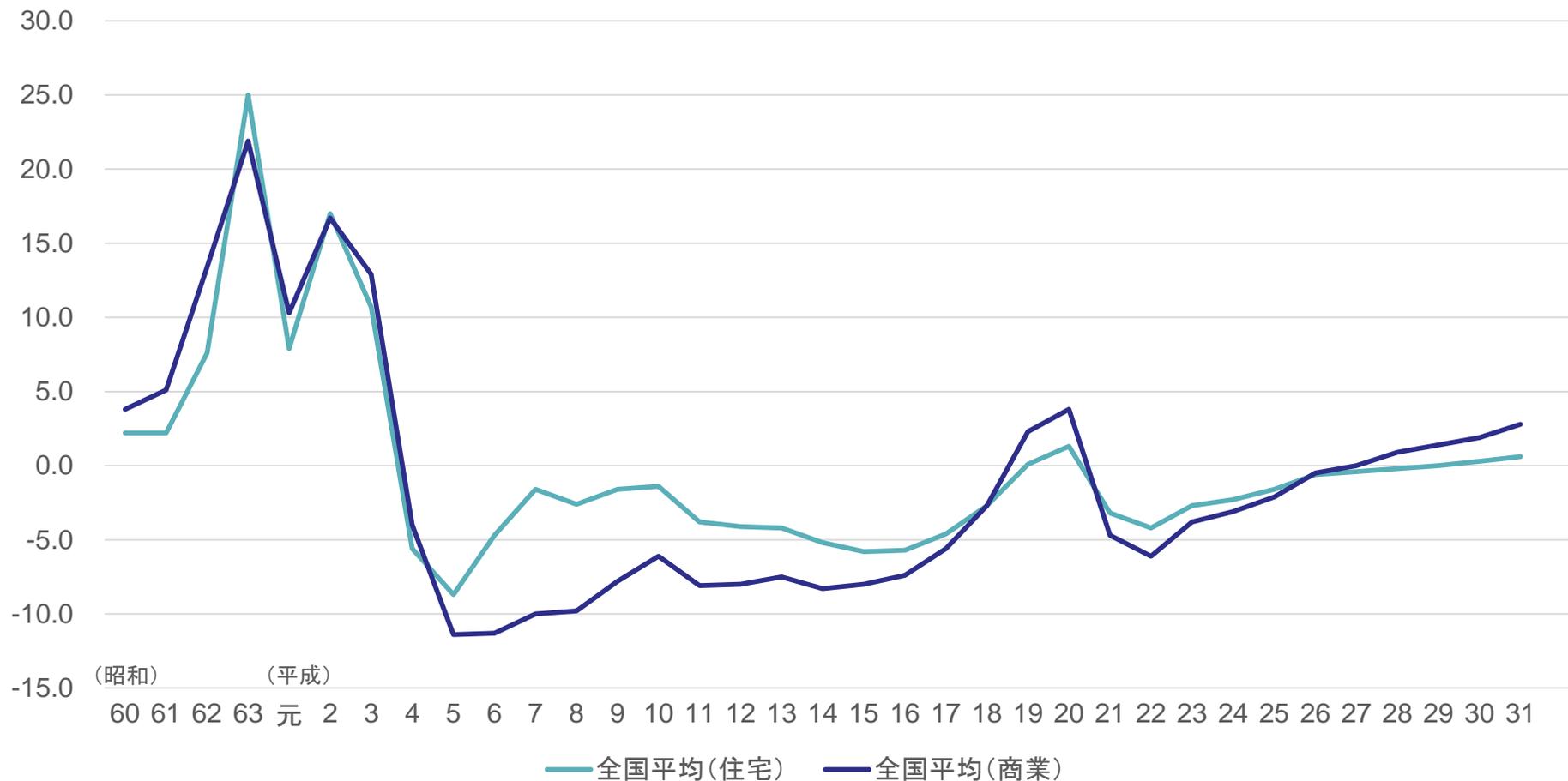
(世帯の所有する土地利用の変化)

(空き家の種類別推移)

- 第1章 土地政策の変遷と現在の立ち位置
… p.2
- 第2章 土地政策を取り巻く状況**
… p.4~14
- 第3章 土地政策の新たな方向性
… p.16~31
- 第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開
… p.34~111

①地価の対前年平均変動率

○全国の地価はバブル期以降下落基調であったが、住宅地、商業地のいずれについても近年上昇に転じた。

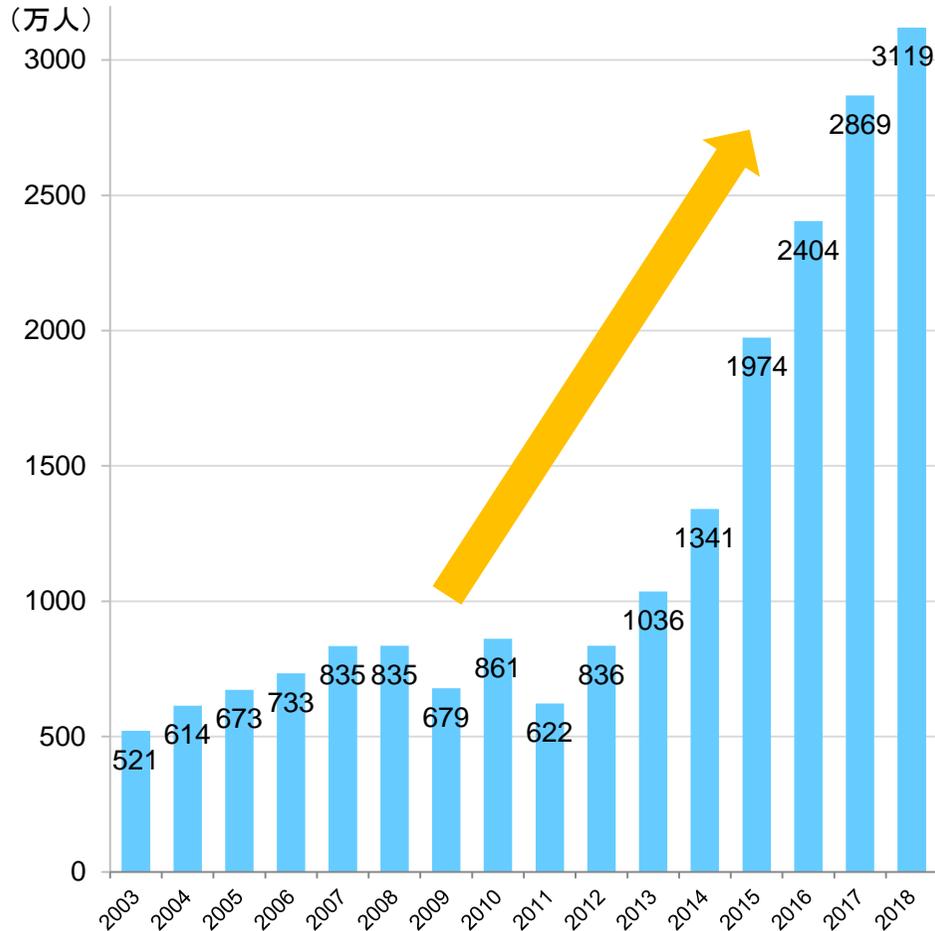


資料：地価公示（国土交通省）

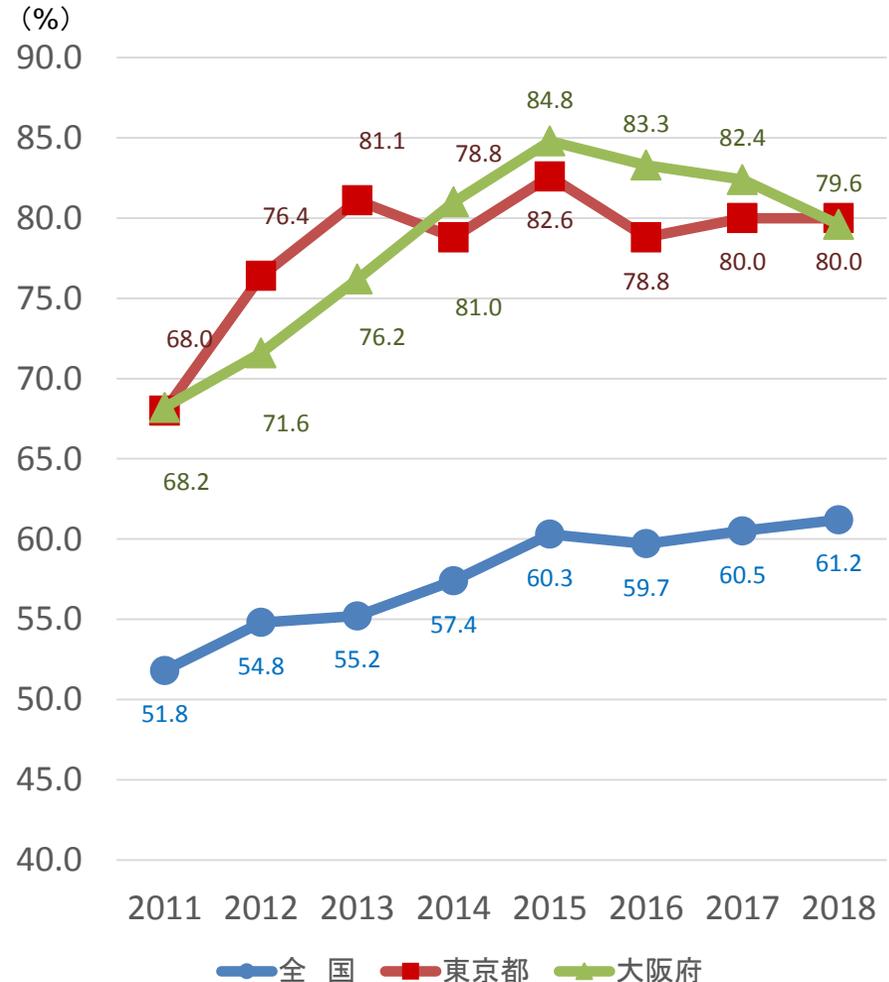
②訪日外国人旅行者数、客室稼働率の推移

- 訪日外国人旅行者数は2011年以降急増。2018年には史上初めて3000万人を突破。
- 訪日外国人旅行者の増加を受け、宿泊施設の客室稼働率は全国的に増加傾向。

訪日外国人旅行者数の推移



客室稼働率の推移



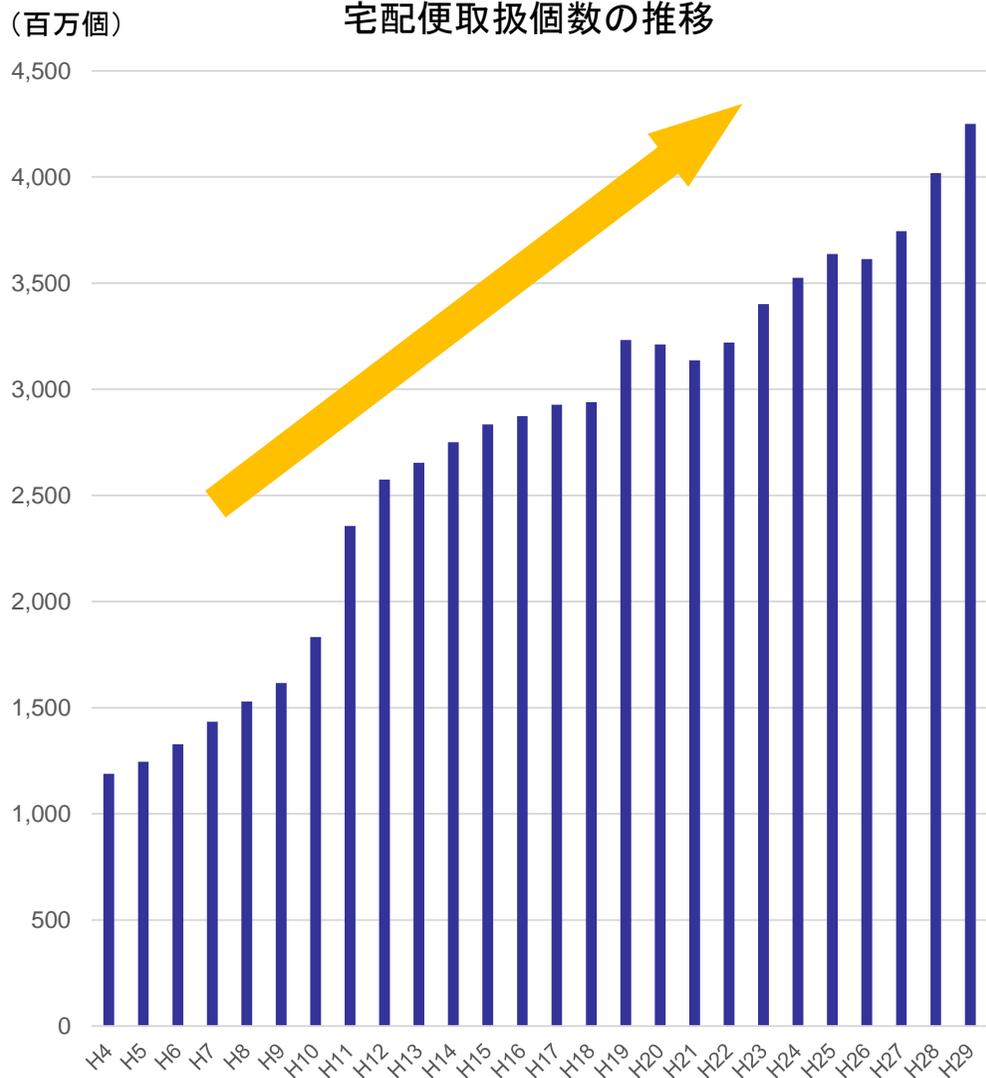
資料：日本政府観光局（JNTO）資料に基づき国土交通省作成
 注）2017年以前の値は確定値、2018年、2019年1月～2月の値は暫定値、2019年3月～4月の値は推計値、
 %は対前年同月比

資料：宿泊旅行統計調査（観光庁）

③ 宅配便取扱個数、倉庫着工面積の推移

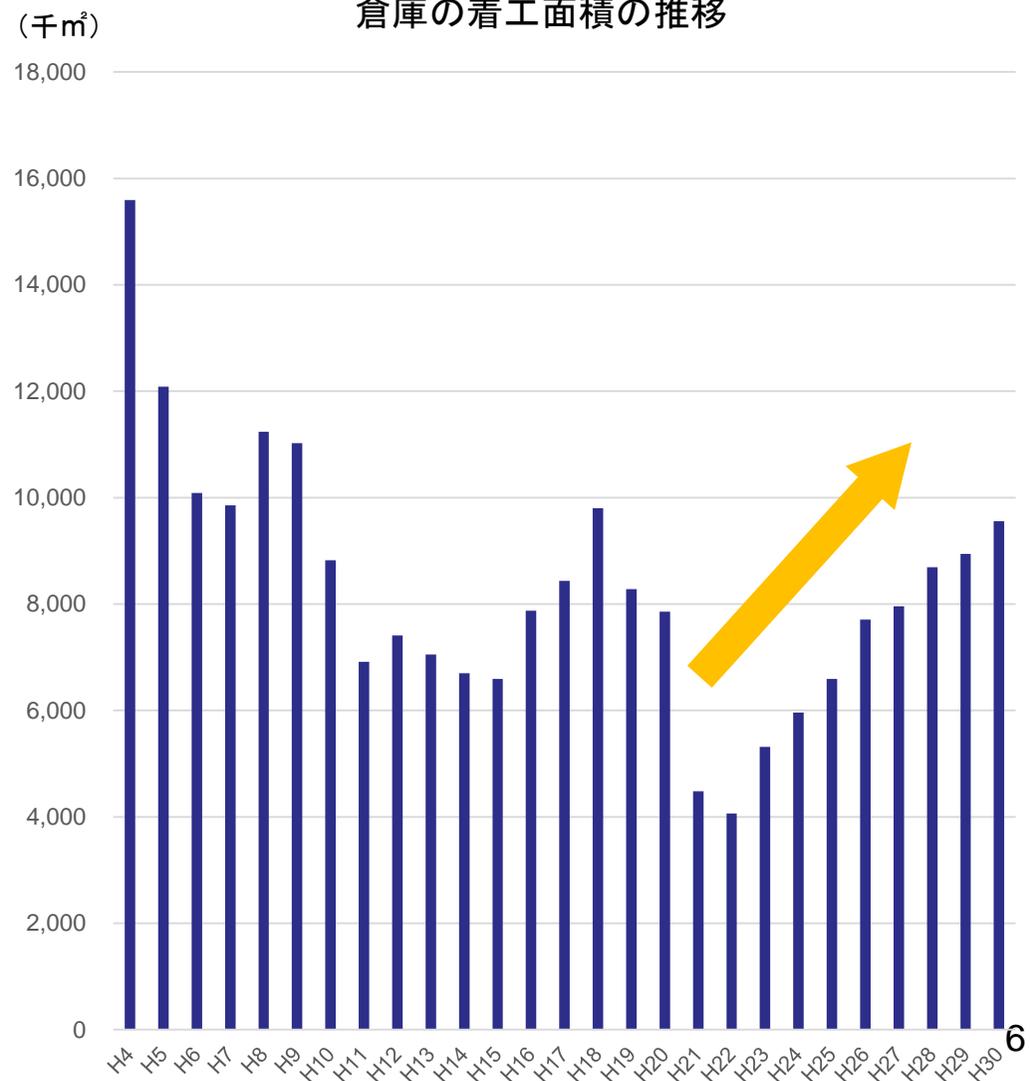
- 宅配便の取扱個数は急激に増加。
- 倉庫の着工面積は減少傾向にあったが、近年、持ち直しの動きが見られる。

宅配便取扱個数の推移



出所：平成29年度宅配便取扱実績(国土交通省)

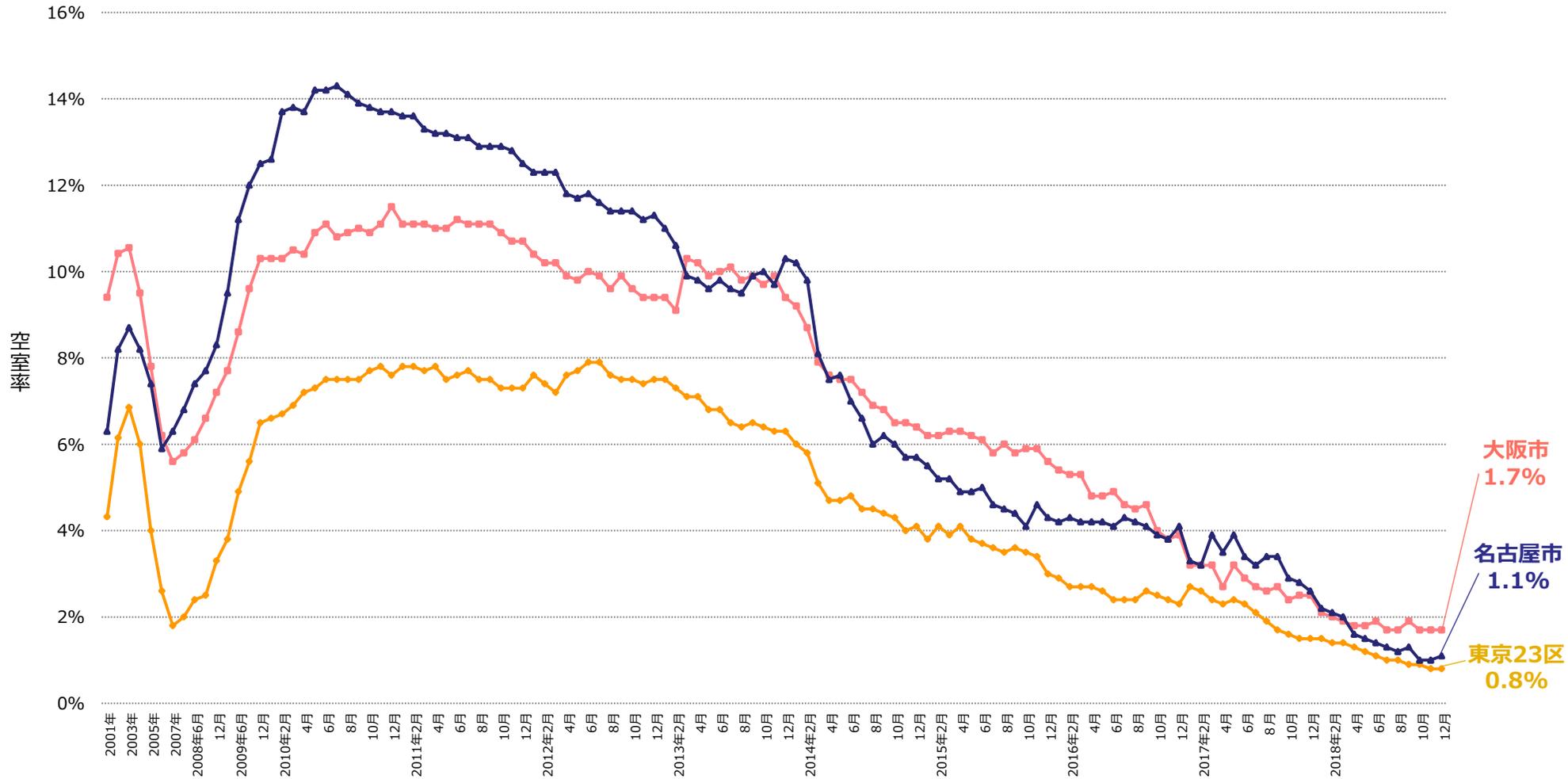
倉庫の着工面積の推移



出所：平成30年建築着工統計(国土交通省)

④三大都市の賃貸オフィスの空室率

リーマンショック後に悪化したオフィス空室率は三大都市圏において改善傾向にあり、足下では非常に低い水準で推移。



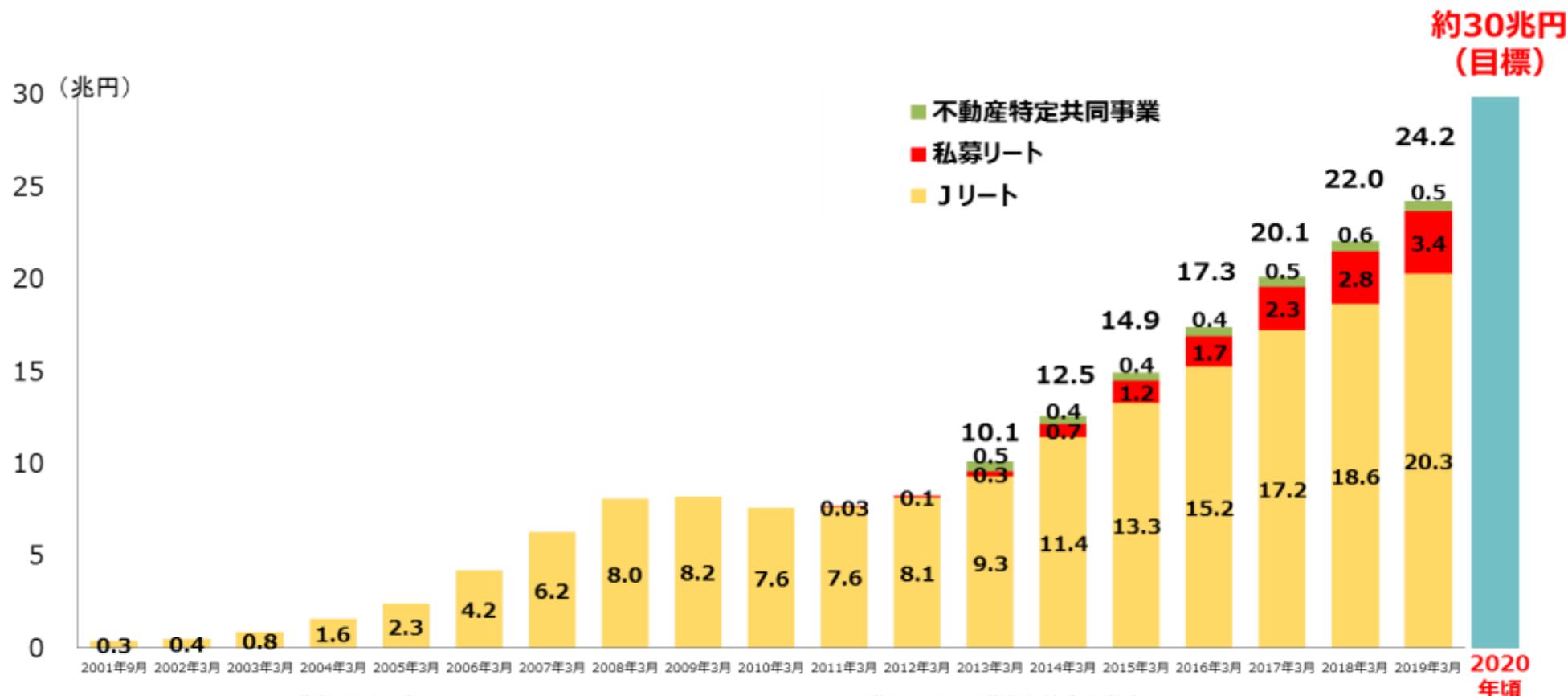
資料：シービーアールイー(株)「オフィスマーケットレポート」

注1：主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルが対象。

注2：各年の空室率は、12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。

⑥リート等の資産総額の推移

○2011年以降、リート等の資産総額は着実に増加し、2019年度末には約24.2兆円にまで拡大。



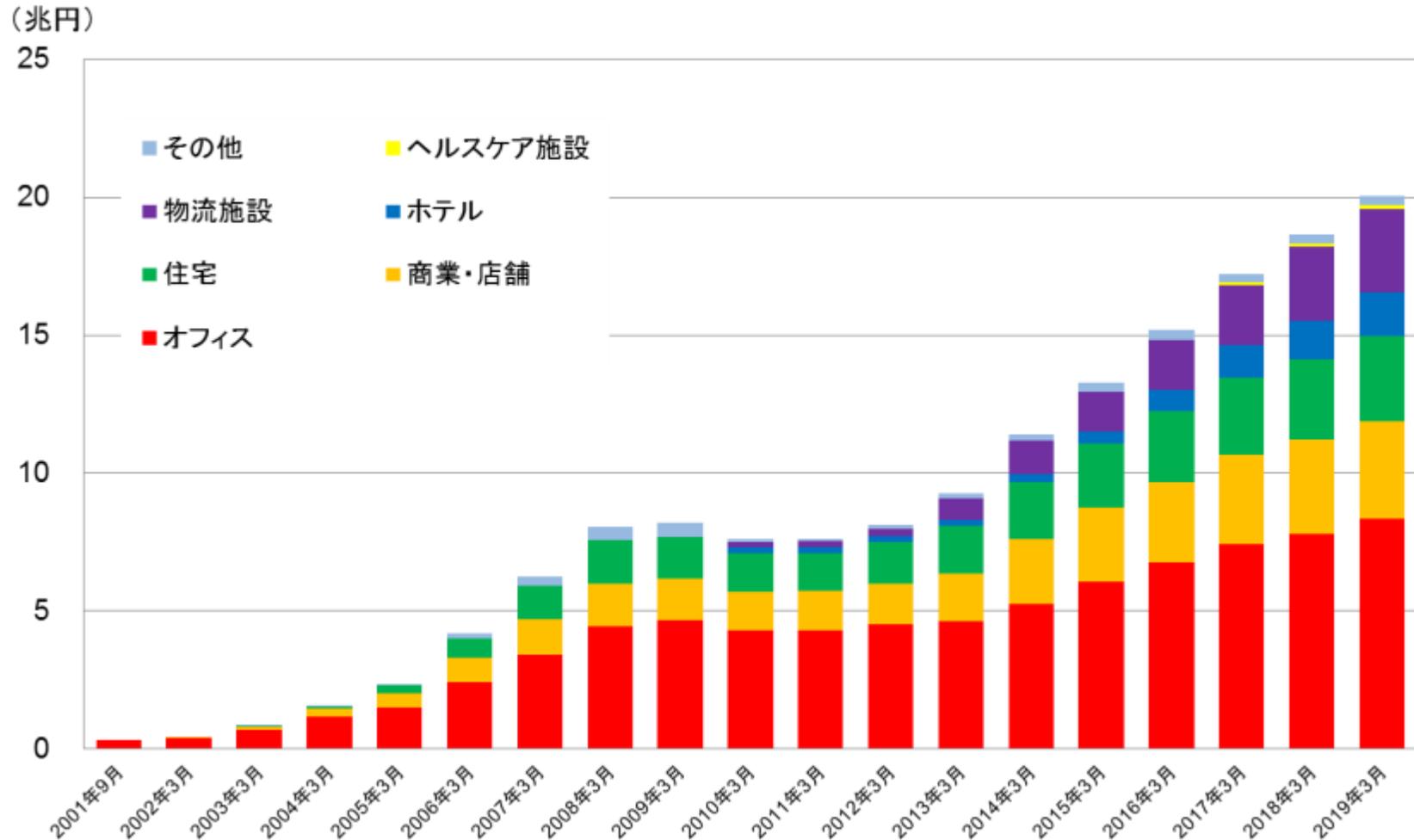
＜Jリート＞ 投資信託協会公表データ
 ※2001年9月、2002年3月はARES推計値
 ※鑑定評価額に基づく

＜不動産特定共同事業＞ 国土交通省「H29年度不動産証券化実態調査」に基づく
 ※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＞ 投資信託協会公表データ
 ※2011年3月以前は調査を行っていなかったため、データはなし
 ※2011年3月、2012年3月、2013年3月はARES公表データ
 （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）
 ※鑑定評価額に基づく

⑦Jリートの投資対象の資産規模の推移

○Jリートが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、ホテル、物流施設等への多様化が進んでいる。

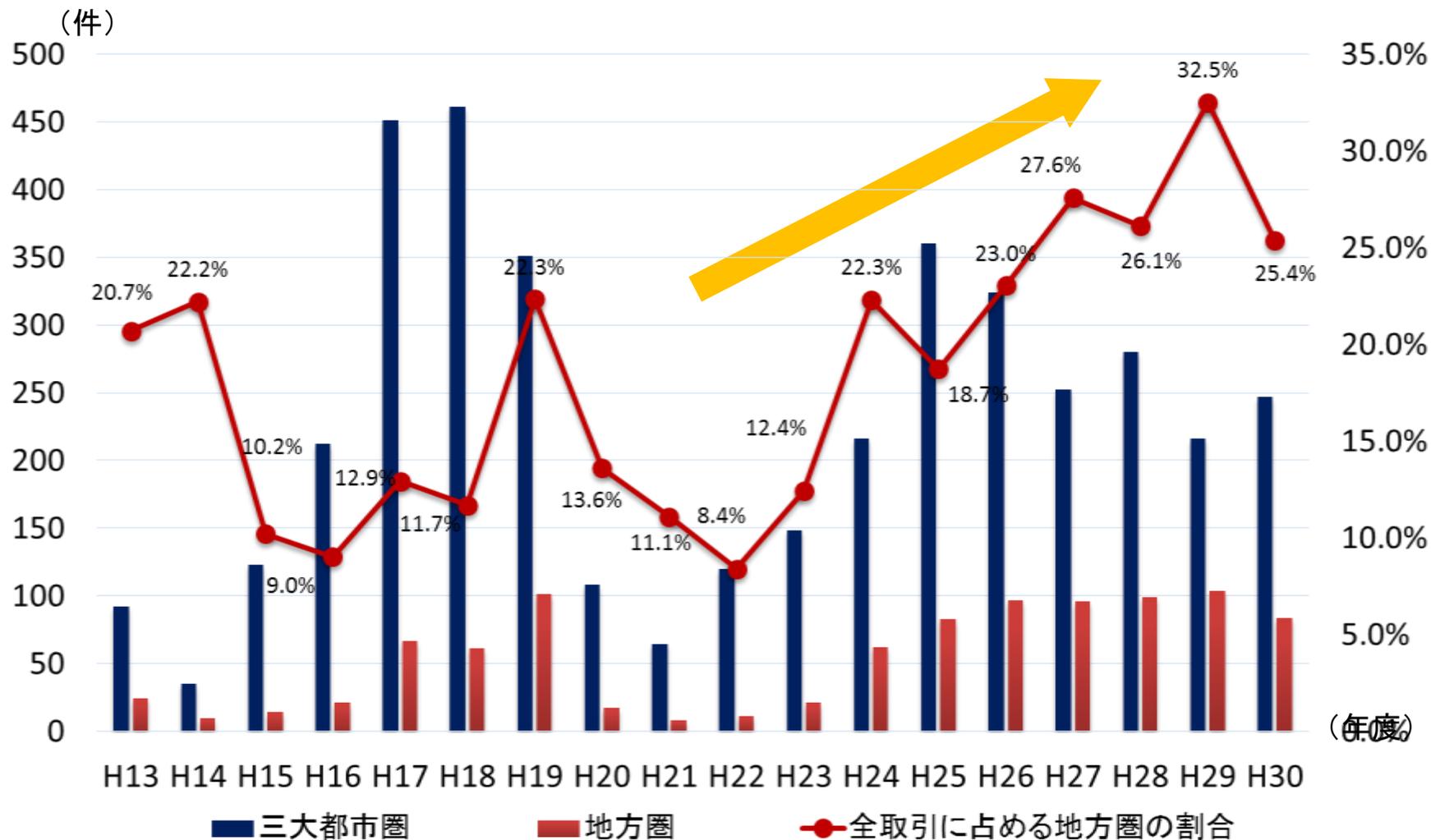


2003年3月～2019年3月 投資信託協会公表データ
 2001年9月、2002年3月はARES推計値

(注1)「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。
 (注2) 2009年3月以前の「ホテル」「物流施設」「ヘルスケア施設」は「その他」に含まれる。
 2010年3月～2016年3月の「ヘルスケア施設」は「その他」に含まれる。

⑧大都市圏と地方圏におけるJリートの取得物件数

○近年、地方圏におけるJリートの物件取得割合が増加し、全体に占める割合も拡大傾向にある。



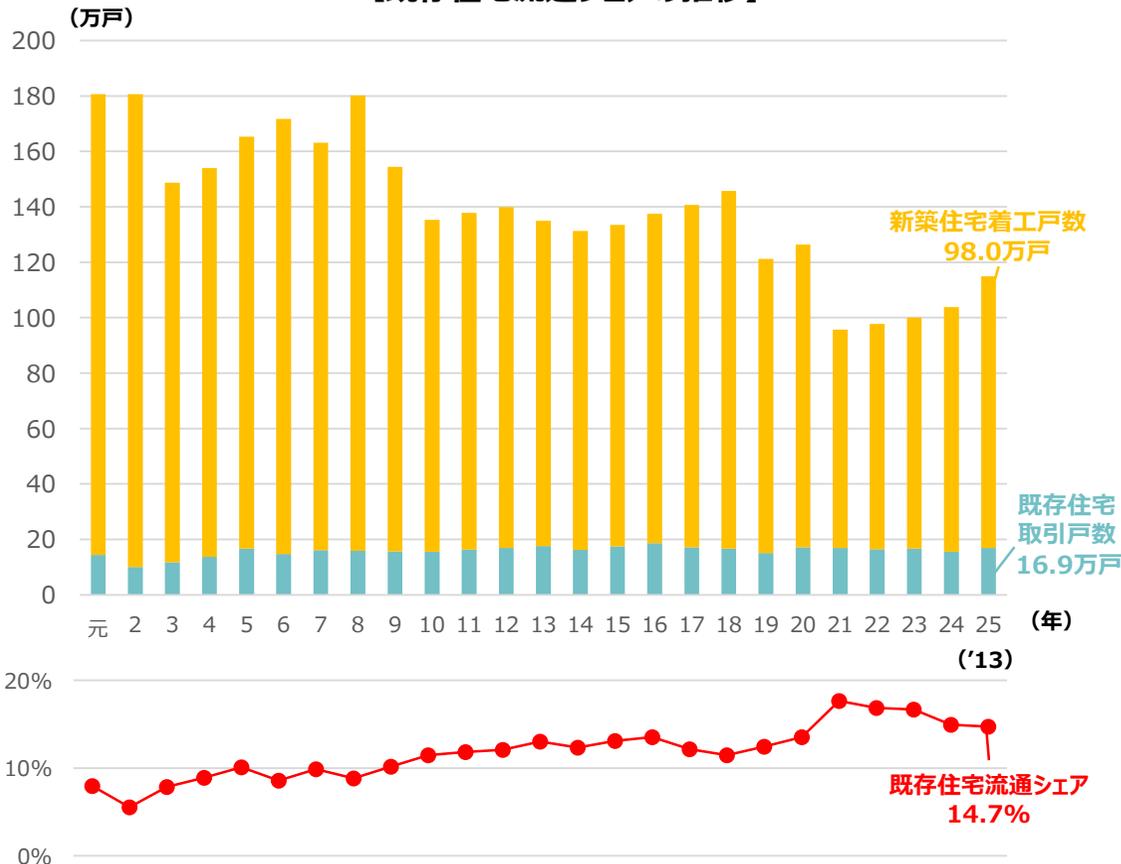
※三大都市圏：東京圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）、
 大阪圏（大阪府、京都市、神戸市）、名古屋圏（名古屋市）
 地方圏：上記以外の都市

出所：不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

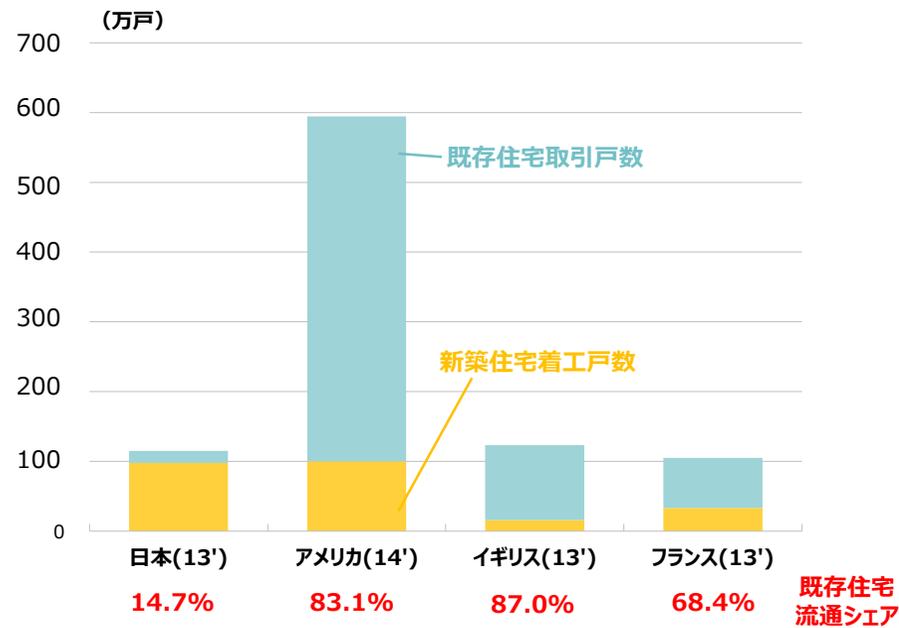
⑨既存住宅流通シェアの推移

○全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは14.7%(2013年)であり、増加傾向。
○しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準。

【既存住宅流通シェアの推移】



【既存住宅流通シェアの国際比較】



(出典)
 日本：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成26年計）」（データは2013年）
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」(データは2014年) <http://www.census.gov/> <http://www.realtor.org/>
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2013年) (<http://www.communities.gov.uk/>)
 フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」,「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年) <http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr>

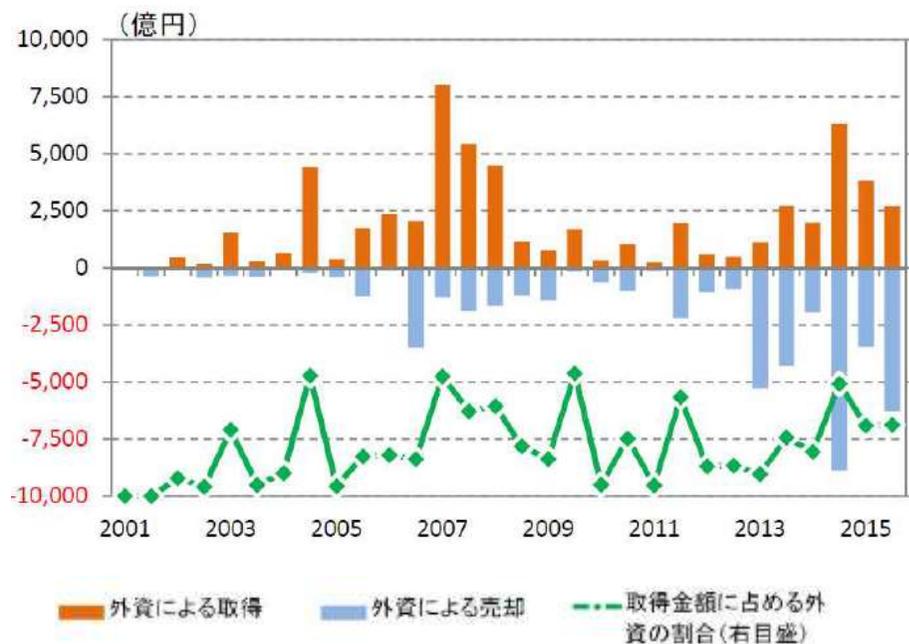
出典：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」
 (注) 平成5 (1993) 年、平成10 (1998) 年、平成15 (2003) 年、平成20 (2008) 年、平成25 (2013) 年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

注1) フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用。
 注2) イギリス：住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。これにより、データ元である調査機関のHMRC (英国歳入関税庁) は、全体のうちの12%が調査対象からめると推計。

⑩不動産市場の国際化の状況

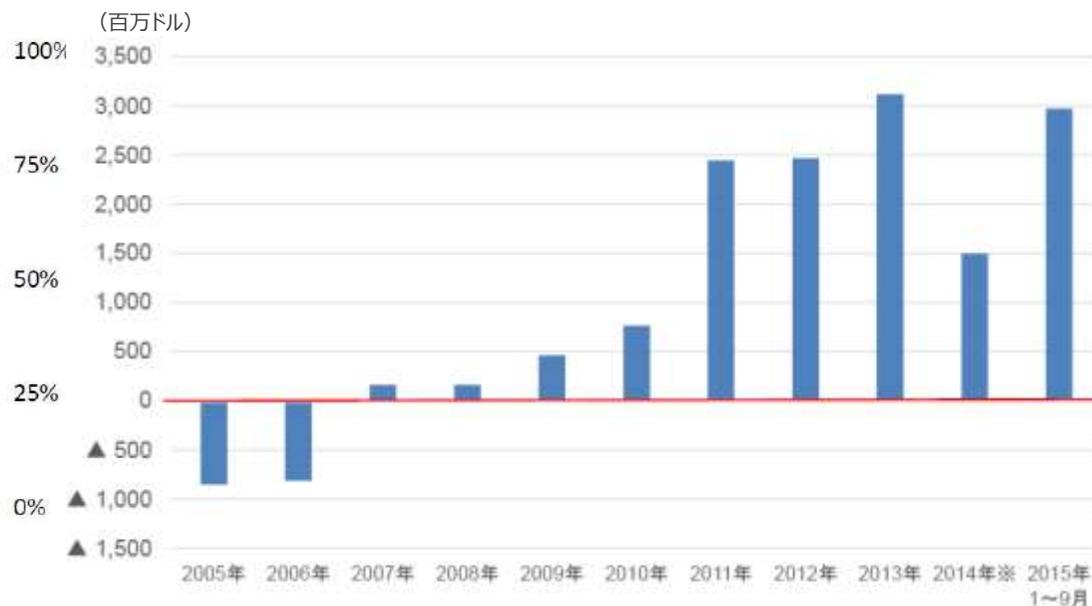
- 我が国不動産市場の取得金額全体に占める外資の割合は、近年、上昇基調。
- 国内不動産と比較して高い成長余力等を背景に、不動産業における海外直接投資は増加の一途。

【外資による我が国不動産の売買の状況】



注：TOREIT・TDNET・日経不動産マーケット情報等に基づき、日本不動産研究所作成
 出典：第5回不動産投資市場政策懇談会 配布資料（平成28年5月25日）

【不動産業の対外直接投資（ネット）の状況】



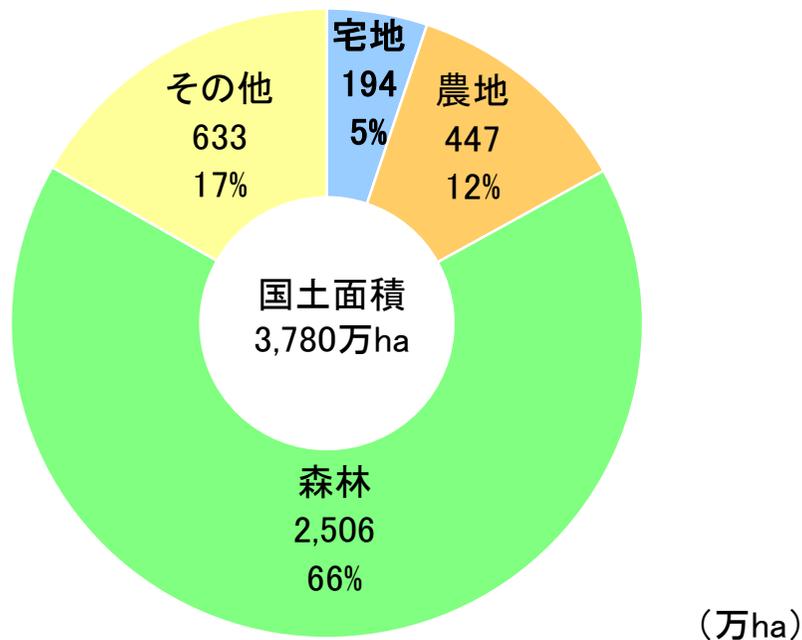
注：JETRO資料より作成。2014年以降のデータについては、関連会社から親会社への投資を親会社による投資の回収として計上している(Directional Principle)。従って「国・地域別直接投資」(Asset and Liability Principle)とは一致しない。
 出典：第5回不動産投資市場政策懇談会 配布資料（平成28年5月25日）

- 第1章 土地政策の変遷と現在の立ち位置**
… p.2
- 第2章 土地政策を取り巻く状況**
… p.4~14
- 第3章 土地政策の新たな方向性**
… p.16~31
- 第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開**
… p.34~111

土地の利用・管理に関する現況①

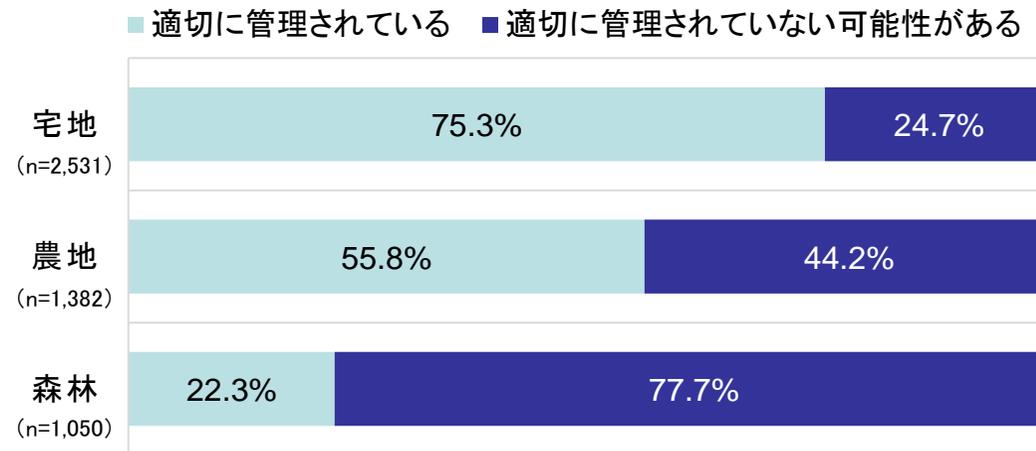
○ 土地所有者向けのアンケート調査によれば、宅地のうちおよそ4分の1、農地のうち4割強、森林のうち8割弱が適切に管理されていない可能性がある」と推計されている。

国土利用計画における利用用途別面積



資料：国土交通省「我が国の国土利用の推移と現況」(平成28年)

地目別土地の管理状況



資料：平成30年度 所有者の所在の把握が難しい土地の利活用・管理に関する検討調査
注：

- ・インターネットによるアンケート調査結果(平成30年7月実施)
- ・所有する又は相続予定の土地の面積及び管理状況に関する回答を基に推計して得られた数値
- ・土地の管理状況についての選択肢「①適切に管理されている」「②どちらかというと適切に管理されている」「③どちらかというと適切な管理がされていない」「④管理放棄されている」のうち、①を「適切に管理されている」、②③④を「適切に管理されていない可能性がある」と区分

平成29年度地籍調査における所有者不明土地

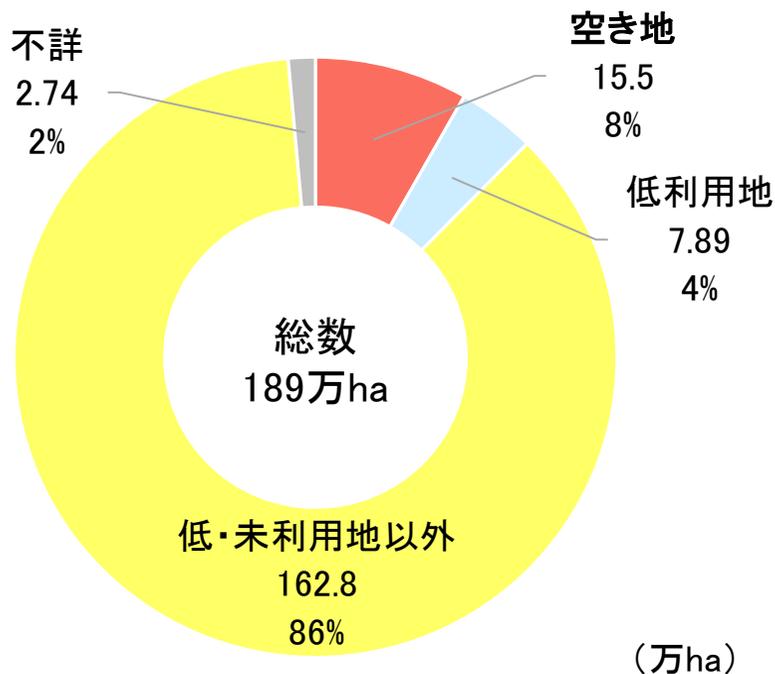
地目	割合 (%)
宅地	19.3%
農用地	19.0%
林地	28.2%
合計	22.2%

資料：国土交通省(平成29年度地籍調査における土地所有者等に関する調査)
注：ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

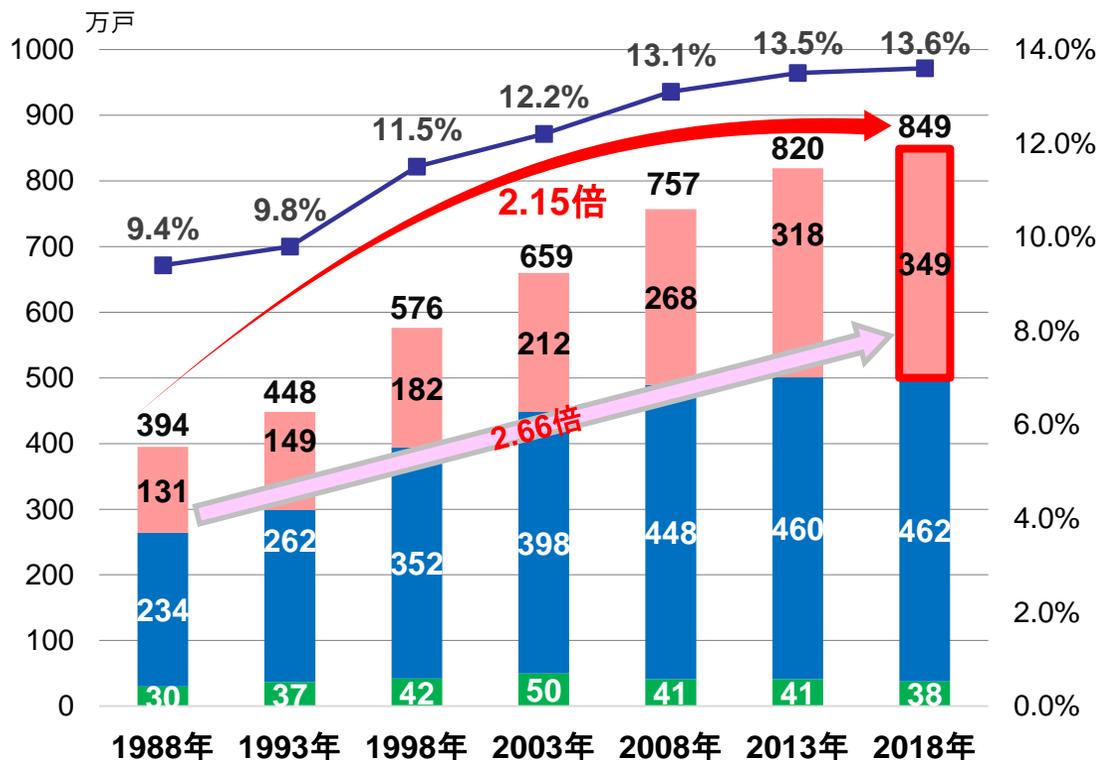
土地の利用・管理に関する現況②

- 世帯・法人の保有する土地のうち、約8%にあたる15万5000haが利用されず、空き地のままとなっている。
- 空き家の総数は2018年までの30年間で約2.2倍(394万戸→849万戸)に増加。このうち、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」(いわゆる「その他空き家」)がこの30年間で約2.7倍(131万戸→349万戸)に増加。

世帯・法人の保有する土地の利用現況別面積



空き家の種類別の空き家数の推移



【出典】: 国土交通省「土地基本調査」(平成25年)

- 注:
- ・農地、森林を除く。
 - ・空き地には原野などを含む。
 - ・低利用地は駐車場、資材置き場、利用できない建物(廃屋等)の合計。

■ 二次的住宅 ■ 賃貸用又は売却用の住宅 ■ その他の住宅 ■ 空き家率

【空き家の種類】
 二次的住宅: 別荘及びその他(たまに宿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

【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

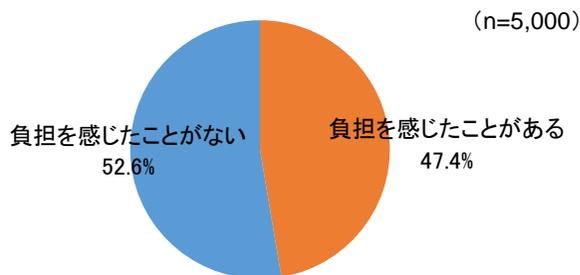
所有者不明土地の現状と課題

- 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。
- 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支障となっている。

土地所有に対する負担感

所有する空き地に対する負担感

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



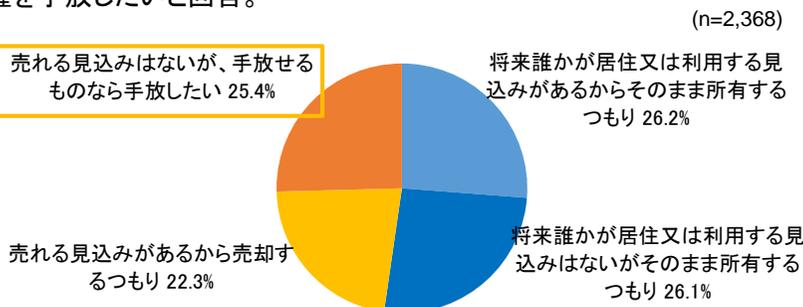
平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・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：約 **22%** (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 (最狭義の所有者不明土地)：約 **0.44%**

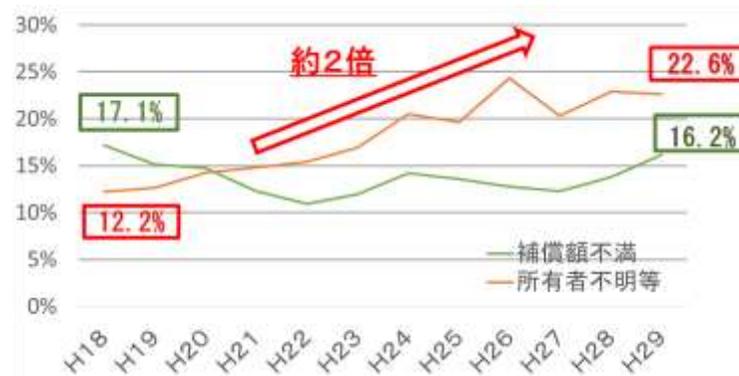
所有する空き地に関する意向

負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



○ 利用意向のある放置土地(所有者判明)

- ・ 土地所有者は被相続人から土地を相続したが、保有継続の積極的な意思はない。
- ・ 当該土地について、低額であれば購入の意思を示す者もいるが、所有者は遠隔地に居住しており、売却のための手間が生じること、また、測量費や譲渡所得税等のコストが生じることから、取引には応じていない。



利用可能性のある空き地の例
(イメージ)

(出典) 国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

【現行法制度下での対応】

- ・ **流通業者**は、土地所有者・購入希望者の双方の合意可能な価格に調整できた場合には、売買契約を成立させられる可能性がある（専門家によるコーディネートが効果を発揮することがある。）。
- ・ **自治体**は、土地所有者による適切な管理を促すとともに、宅建業者等を斡旋することが考えられる。

【求められる対応(案)】

- ・ 地域におけるコーディネート機能の強化により、土地所有者と利用希望者をマッチングし、新たな所有者等による利用が促進されるよう措置。また、処分までの間、自治体等が管理委託業者を斡旋することにより、適切な管理が促進されるよう措置。
- ・ 低額な土地の売却に係るインセンティブを付与し、取引が促進されるよう措置。

○ 利用意向のある放置土地(所有者不明)

- ・ 遠隔地に居住している相続人らが土地を相続し、時間の経過とともに所有関係が不明となった。
- ・ 隣接地の住民は、当該土地を購入し、自らの土地と一体でガレージ、庭等として利用するなどの意向を有しているが、当該土地の所有者の全部又は一部が不明であるため、取引ができない。



狭小区画の住宅地で隣地を取得した例
(イメージ)

(出典) 国土交通技術政策総合研究所
「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」(平成21年2月)
(注) 上記写真事例では、隣地が所有者判明土地であったため、地元不動産業者を仲介した売買が成立。

【現行法制度下での対応】

- ・ **近隣住民**が他人の土地である当該土地を利用することができない。
- ・ **自治体**は、管理のため特に必要があると認める場合には、不在者財産管理人等の選任請求を行うことができる。
- ・ 地域福利増進事業※の用地として利用することは可能。

【求められる対応(案)】

- ・ 判明している共有者の承諾がある場合、現状より合理的な一定の手続に基づき土地の処分(売却、賃貸等)が可能となるよう措置。

※: 公園や広場など地域住民のための公共的事業に所有者不明土地を一定期間利用することを可能とする事業。

○ 管理が求められている放置土地(地域への外部不経済の解消)

- ・遠隔地に居住している土地所有者は当該土地の利用に関心がなく、適正な管理を行っていないため、雑木の繁茂等の地域への悪影響が生じている。
- ・近隣住人や自治体（市町村）から土地所有者に対し任意の解決が要請されているが、状況が改善されない。
- ・（所有者不明土地の場合）地域への悪影響が発生しているものの、近隣住民や自治体から働きかけができず、状況が改善されない。



雑木が繁茂している例（イメージ）
（出典）国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

【現行法制度下での対応】

- ・雑木の繁茂等の地域への悪影響が生じている土地の**近隣住民**は、一次的には、土地所有者に当該悪影響を除去する措置を求めることになる。仮に、土地所有者が対応を行わない場合には、訴訟を提起し、認容判決を得た上で、民事執行手続を通じて解決を図ることとなるが、この手続には相応の時間や労力を要する。
- ・**自治体**は、公益に著しく反する場合には、行政による代執行を行うこともできる。

【求められる対応（案）】

- ・一定の手続に基づき、隣地所有者などの関係者が悪影響の除去（枝の伐採等）を行えるよう措置（所有者不明土地の場合を含む。）。
- ・土地が管理されずに放置されているなどの一定の場合に、その土地の管理のために管理人の選任等の必要な処分を命ずることができるよう措置（所有者不明土地の場合を含む。）。

○ 管理が求められている放置土地(地域への外部不経済の発生防止)

- ・下に住宅が存在する崖地の土地において土砂崩れのおそれがあるが、当該土地の所有者に資力が無いため、土砂崩れの防止の措置ができない。
- ・(所有者不明土地の場合)所有者による適切な管理が行われず、土砂崩れのおそれが生じているものの、近隣住民や自治体から働きかけができず、状況が改善されない。



崖地の下に住宅がある土地の例(イメージ)
(出典)国土交通省HP

【現行法制度下での対応】

- ・崖地の下の住宅の住民等、土砂崩れの**被害を受けるおそれがある者**は、一次的には、土地所有者に土砂崩れを防止する措置を求めることになる。仮に、土地所有者が対応を行わない場合には、訴訟を提起し、認容判決を得た上で、民事執行手続を通じて解決を図ることとなるが、この手続には相応の時間や労力を要する。
- ・**自治体**は、崖地における土砂崩れの予防措置について、急傾斜地対策事業等公共事業の類型に該当する場合は対応可能。また、当該土地が所有者不明土地である場合において、管理のため特に必要があると認める場合には、不在者財産管理人等の選任請求※1を行うことができる。

【求められる対応(案)】

- ・一定の手続に基づき、土地所有者の負担において隣地所有者などの関係者が悪影響の発生の防止(土砂崩れの防止措置等)を行えるよう措置(所有者不明土地の場合を含む。)
- ・土地が管理されずに放置されている場合等に、その土地の管理のための管理人の選任等の必要な処分を命ずることができるよう措置(所有者不明土地の場合を含む。)
- ・所有者不明土地の発生を予防する観点から、一定条件の下で、公的主体が取得・管理を行えるよう措置。

○土地所有者向けアンケート調査の概要

調査目的: 利用されていない土地の所有者の管理や利活用の実態及び意向を把握する

調査対象: Web調査サイト登録者で、利用されていない土地(宅地に限る。)の所有者
(もしくは、回答者が生計を共にするご家族)

標本数 : 5,000

調査期間: 令和元(2019)年10月29日～10月31日

○地方公共団体向けアンケート調査の概要

調査目的: 全国市区町村における空き地の適正な利用及び管理に関する実態を把握する

調査対象: 全国市区町村(1,741自治体)

標本数 : 1,027自治体(回収率: 59.0%)

調査期間: 令和元(2019)年9月17日～10月11日

(自治体の人口規模別の回答状況)

		回答数	自治体数	回答率
A	50万人以上(政令指定都市)	29	35	82.9%
B	20万人以上50万人未満(中核市)	67	94	71.3%
C	5万人以上20万人未満(施行時特例市、その他の市)	279	415	67.2%
D	5万人未満(町村)	652	1,197	54.5%
	総数	1,027	1,741	59.0%

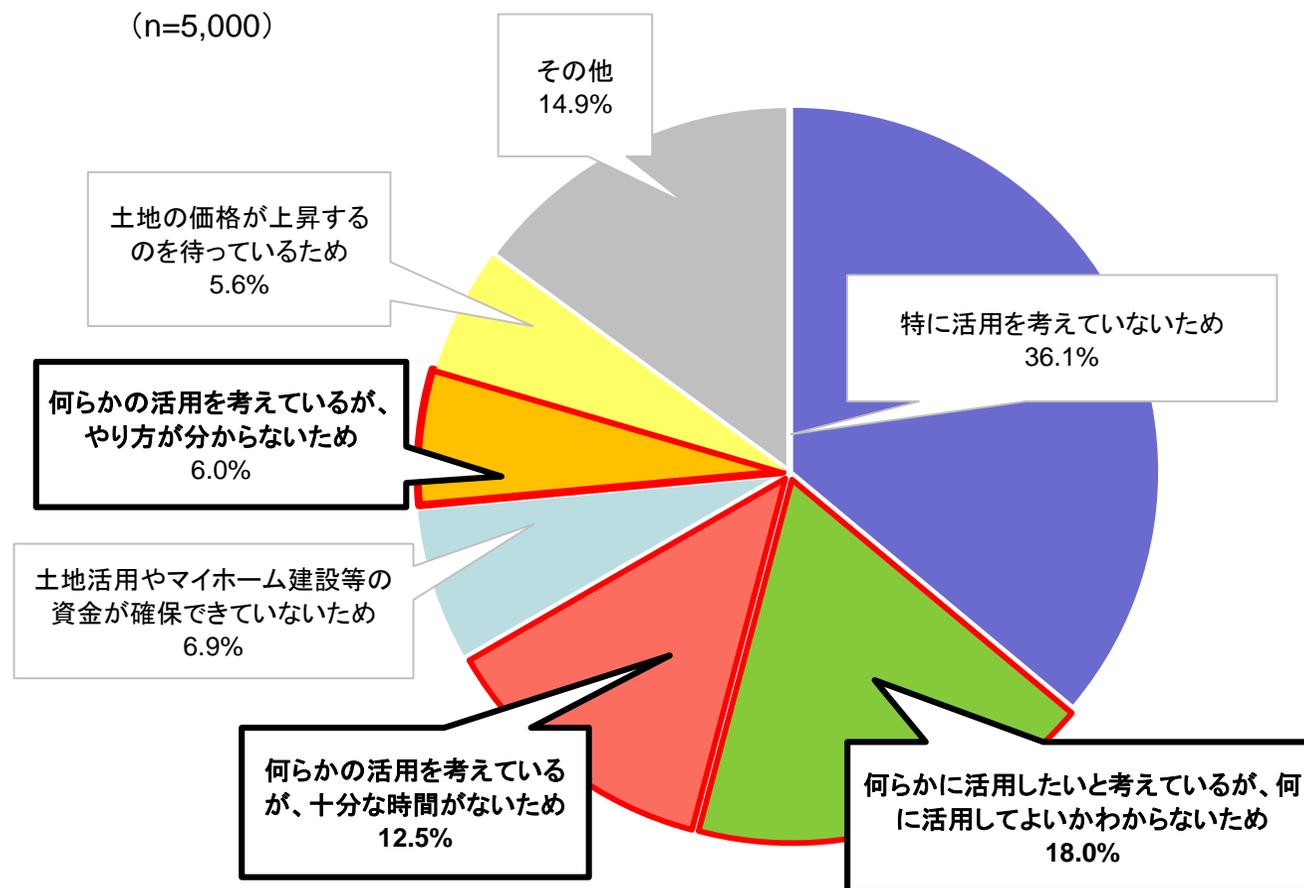
※人口規模は、「平成27年国勢調査」を用いて分類

1. 土地所有者に対するアンケート調査結果①

- ・土地を日常的に利活用しない理由として、約4割弱の人が「何に活用してよいかわからない」、「時間がない」、「やり方がわからない」と回答。
- ・このような利活用の意向を実際の利活用に結びつけることが課題と考えられる。

(※)最も管理が行き届いていないと感じている土地(最も管理が大変だと感じている土地)を対象として回答

土地を利活用しない理由



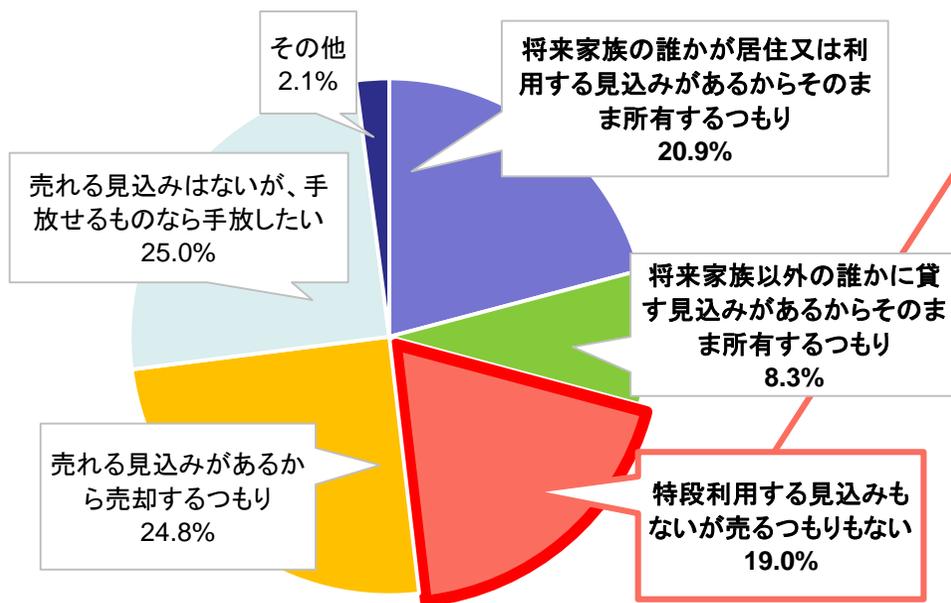
1. 土地所有者に対するアンケート調査結果②

- ・「日常的に利活用しない土地」の今後の保有意思に関して、約半数が「所有する」と回答した中、そのうちの2割弱が、当面は「利用、売却ともに意向無し」と回答。
- ・この点、将来利用する可能性があるという回答も多いが、費用面に関することを理由に挙げる回答が多い。

(※)最も管理が行き届いていないと感じている土地(最も管理が大変だと感じている土地)を対象として回答

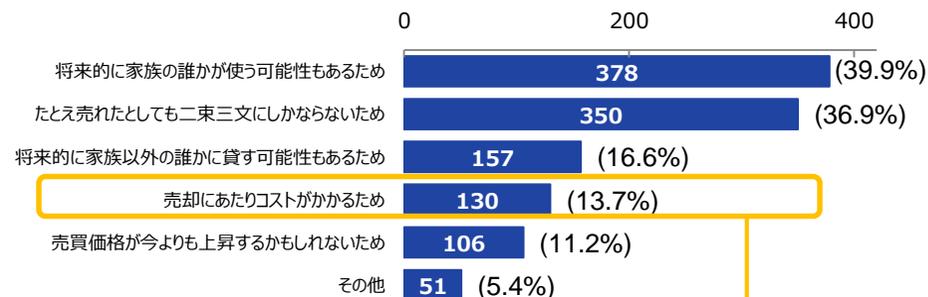
今後の保有と売却に関する意向

今後の保有に関する意向 (n=5,000)

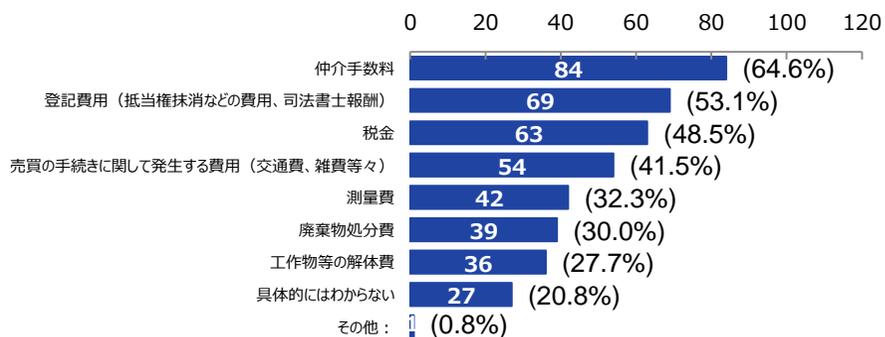


※括弧内は、n数に対する割合

「特段利用する見込みがない」にもかかわらず売却しない理由 (n=948)



売却コストに関する認識 (n=130)



1. 土地所有者に対するアンケート調査結果③

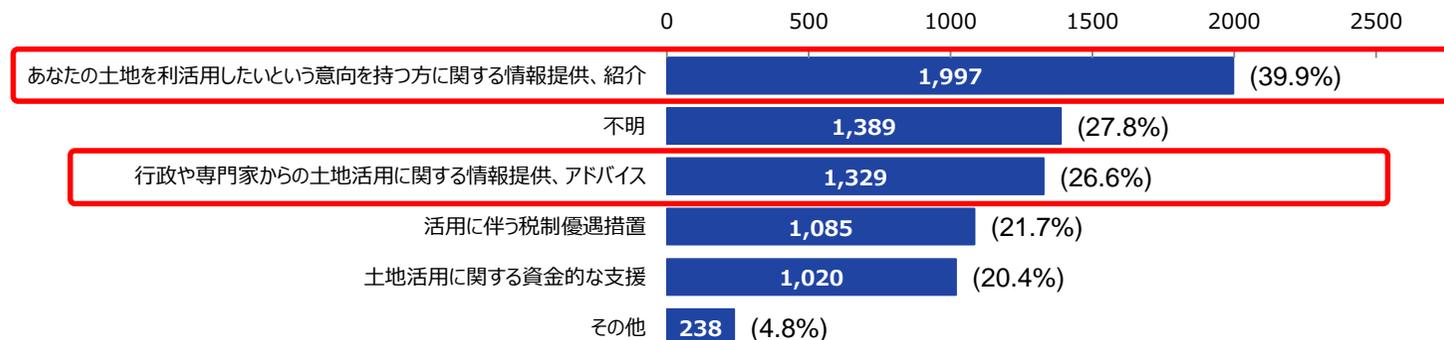
- ・所有している土地を利活用するためには、約4割が「土地を利活用したいという意向を持つ方に関する情報提供、紹介」を受けたいと回答。また、約3割弱が「行政や専門家からの情報提供、アドバイス」を希望。
- ・また、土地を管理しやすくするための措置としては、3割強が人的な支援を希望。

(※)最も管理が行き届いていないと感じている土地(最も管理が大変だと感じている土地)を対象として回答

土地の利活用・管理に有効と思われる措置

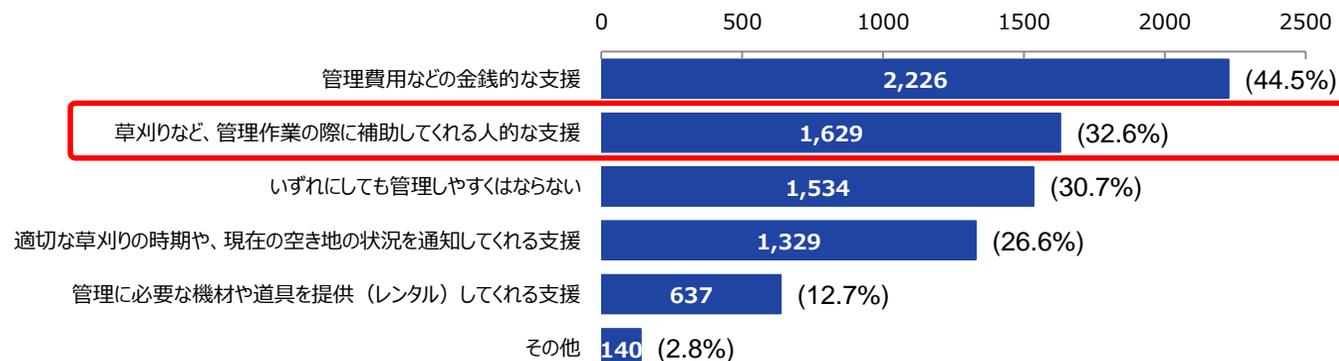
利活用を促進するために有効と思われる措置

(n=5,000)



管理しやすくするために有効と思われる措置

(n=5,000)

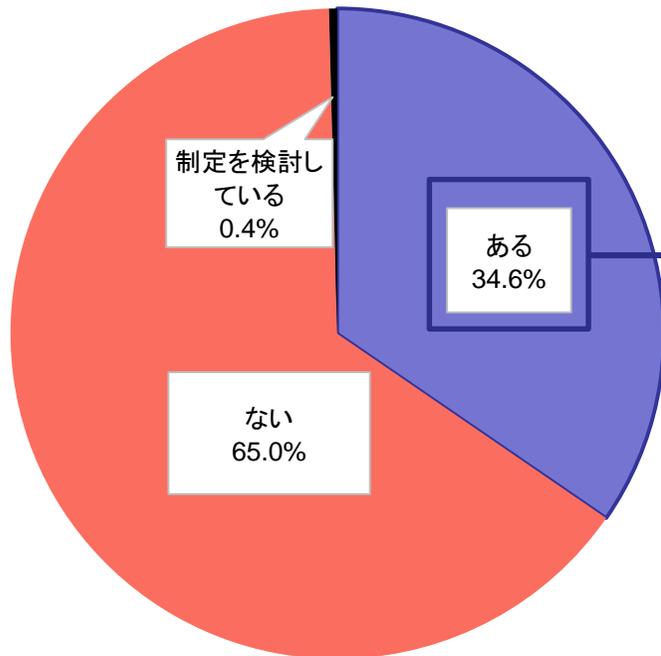


2. 地方公共団体に対するアンケート調査結果①

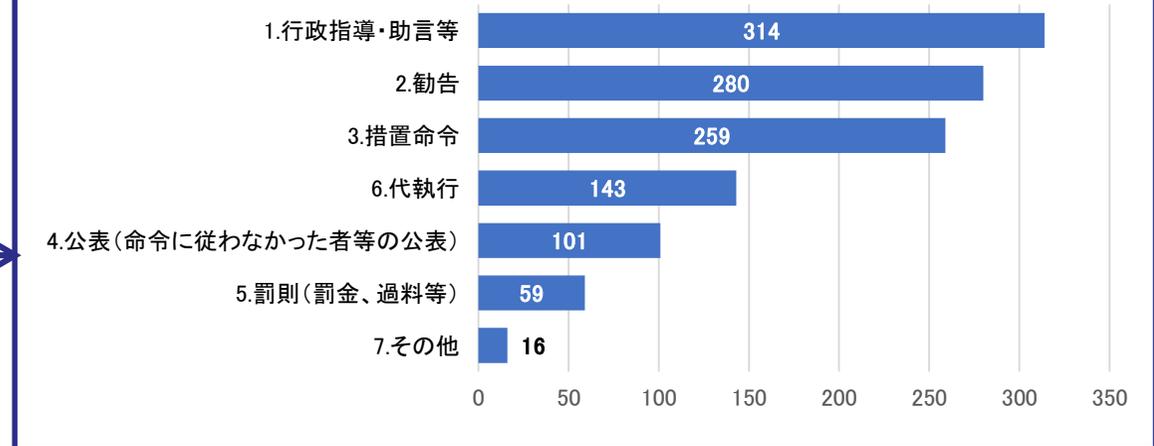
- ・空き地の管理や利用の促進のための条例等は、3割強の地方公共団体で整備されている。
- ・このうち、200市町村以上が「行政指導・助言等」、「勧告」、「措置命令」を規定。一方で、「代執行」「公表」「罰則」等の規定を置いている市町村は半数に満たない。

空き地の管理や利用に関する条例の整備状況

空き地の管理や利用の促進のための条例等 (n=1,027)



条例で規定している内容 (n=354)



※回答のあった390条例の内、354条例で規制の規定あり

※規定を有する条例の内、

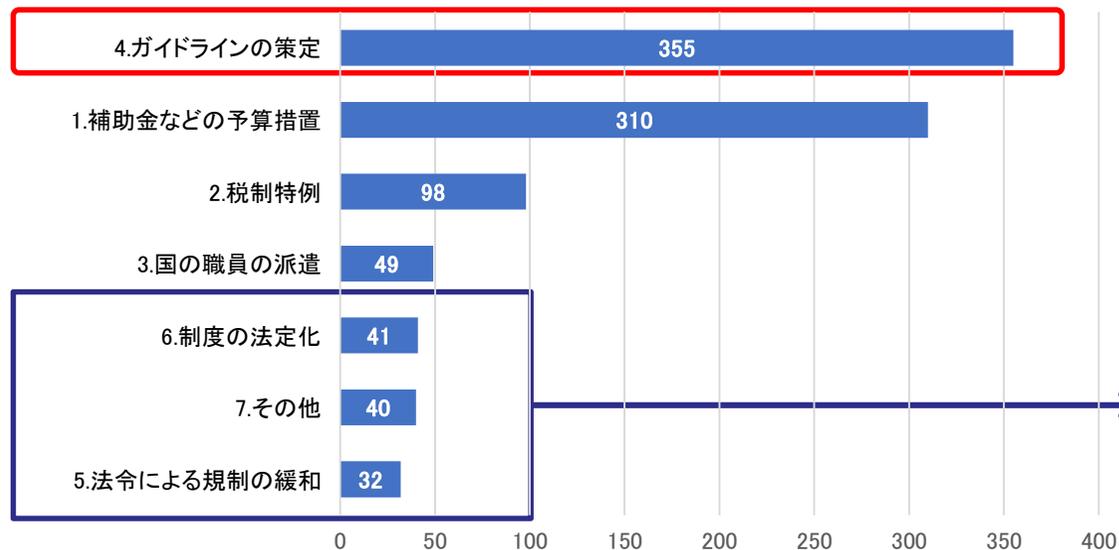
- ・241条例で「行政指導・助言等」の適用実績あり
- ・63条例で「勧告」の適用実績あり
- ・25条例で措置命令の適用実績あり
- ・3条例で公表、5条例で代執行の適用実績あり
(罰則についての実績は報告されていない。)

2. 地方公共団体に対するアンケート調査結果②

- ・今後取り組みたい施策を行うにあたって国に求める対応は、「ガイドラインの策定」(355市町村)、「補助金などの予算措置」(310市町村)との回答が多かった。
- ・現在取り組んでいる施策別に見ると、行政指導、条例の制定、職員の見回り等の空き地の所有者への規制に取り組んでいる市町村では、「ガイドラインの策定」を求めるとい回答が多く挙げられた。
- ・地方公共団体の取組には差がみられるが、まずは、積極的に取り組んでいる地方公共団体が円滑に施策を実施できるような支援が求められている。

今後取り組みたい施策を行うにあたって国に求める対応

(n=600)



	具体例
制度の法定化	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村長への権限付加 ・管理を怠った者への罰則強化 ・行政で対応可能なものと不可能なものの仕分け
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体単独ではなく、県単位などノウハウを持った職員を配置することが望ましい。 ・市場流通の優遇措置 ・行政内部の体制整備
法令による規制の緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域の建築制限の緩和 ・個人間での農地譲渡の柔軟化 ・財産権の制限

土地所有に関する基本制度(土地基本法)について

- 土地基本法はバブル期の地価高騰における投機的取引の抑制等の要請等を背景に制定。
 - 適正な土地利用を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進するため、土地についての基本理念や国等の責務、土地に関する基本的施策などを規定。
 - これに基づき、地価税の創設、公的土地評価の見直し等の具体的な施策が講じられた。
- 責務については、利用・取引にあたっての事業者・国民の責務等を規定。
 - 単に所有されている場合についての規律が明確でない。
- 土地の価値が下落し、利用意向が低下する中で、土地所有に関する制度の基本となる土地基本法の見直しが必要。

土地基本法

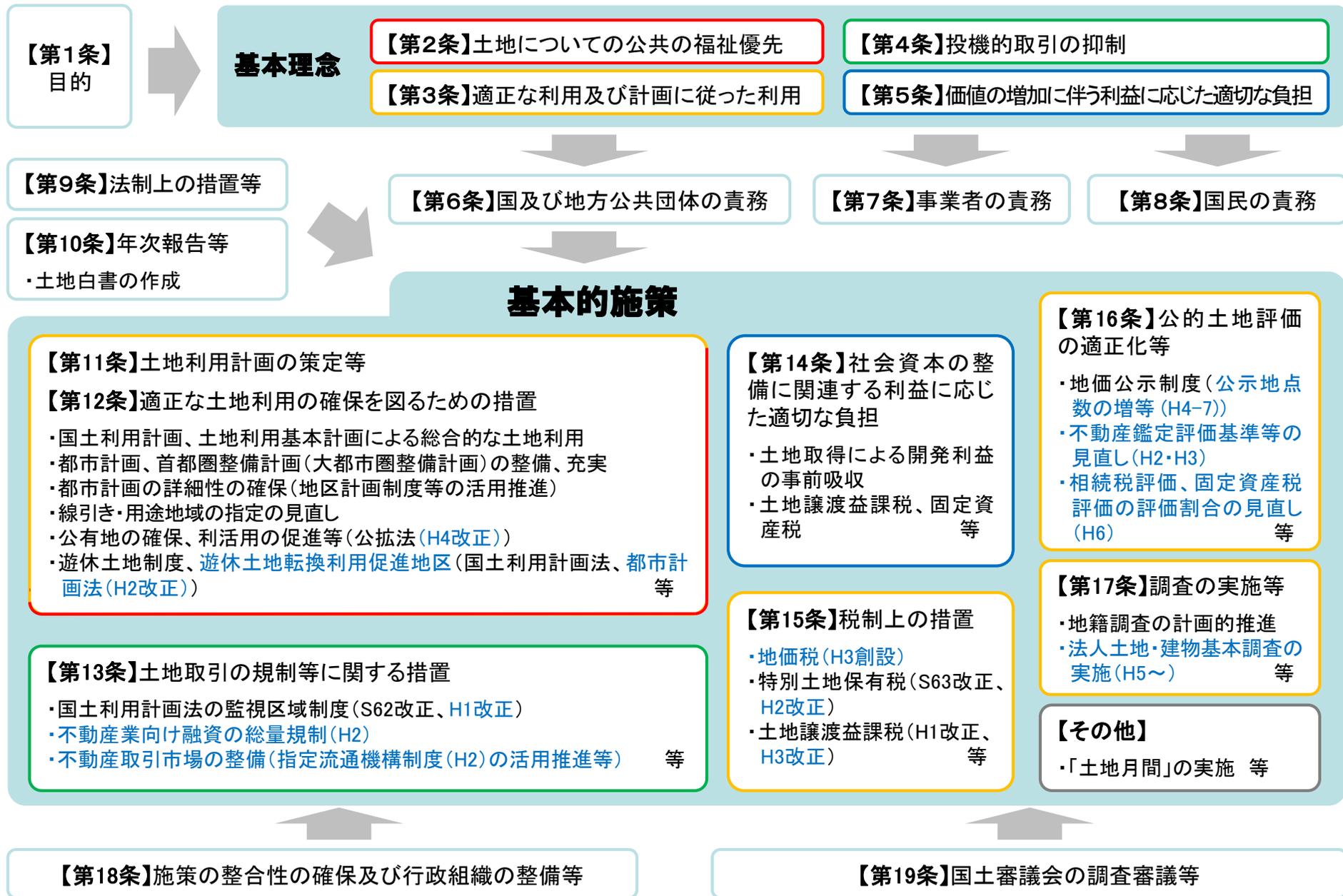
土地についての基本理念

- ①土地についての公共の福祉優先(第2条)
 - ・土地は、公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、公共の福祉が優先されるものとする。
- ②適正な利用及び計画に従った利用(第3条)
 - ・土地は、その所在する地域の諸条件に応じて適正に利用されるものとする。
 - ・土地は、土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。
- ③投機的取引の抑制(第4条)
 - ・土地は投機的取引の対象とされてはならない。
- ④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担(第5条)
 - ・土地の価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

国等の責務

- ①国及び地方公共団体の責務(第6条)
 - ・基本理念にのっとり施策を総合的に講ずる責務
 - ・基本理念に関する国民の理解を深める措置を講ずる責務
- ②事業者の責務(第7条)
 - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念に従う責務
 - ・国及び地方公共団体の施策に協力する責務
- ③国民の責務(第8条)
 - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念を尊重する責務
 - ・国及び地方公共団体の施策に協力するよう努める責務

土地基本法(平成元年法律第84号)と関連施策



土地基本法の見直しの主な論点(素案)①

【第1条】 目的

⇒ 土地・不動産の有効活用、周辺地域への外部不経済（生活環境への悪影響）の防止、災害防止等の観点から、土地の適正な利用・取引だけでなく適正な「管理」の確保を図るために土地政策を推進することを明示する方向で検討。

基本理念

【第2条】 土地についての公共の福祉優先

【第3条】 適正な利用及び計画に従った利用

⇒ 第1条の目的規定に即し、土地は適正に利用されるだけでなく「管理」されなければならないものとする方向で検討（他の条においても同じ。）
 ※所有者等に積極的に利用する意思がない場合の規律の明確化。

【土地取引の円滑化】

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、土地が円滑に取引されるべきことを明確にする方向で検討。

【適切な役割分担】

⇒ 土地所有者、国、地方公共団体、地域住民等の適切な分担の下、適正な土地利用及び管理がなされるべきことを明確にする方向で検討。

【第4条】 投機的取引の抑制

【第5条】 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

責務

【第6条】 国及び地方公共団体の責務

【第7条】 事業者の責務

【第8条】 国民の責務

【土地所有者等の責務】

⇒ 新たに、「土地所有者等の責務」として、次の点を明確にする方向で検討。

- ・ 土地についての基本理念にのっとり、適正に土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有すること
- ・ 登記手続など権利関係の明確化及び土地の境界の明確化に努めること
- ・ 国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力すること

土地基本法の見直しの主な論点(素案)②

基本的施策

【第11条】土地利用計画の策定等

⇒ 現行の土地利用計画の策定について、土地の利用及び「管理」に関する計画を策定することとする方向で検討。

【第12条】適正な土地利用の確保を図るための措置

⇒ 新たな政策の展開や、土地政策を取り巻く課題の状況を踏まえ、「良好な環境の形成・保全」「災害の防止」を適正な土地利用・管理の例示として前面に出す方向で検討。

⇒ 現行の「土地利用の規制」に加え、利用・管理の「誘導」に関する措置を講ずることとする方向で検討。

⇒ 現行の規定に加え、次の措置を講ずることを規定する方向で検討。

- ・低未利用地の取引の促進（マッチングやコーディネート）に関する措置
- ・所有者不明土地の発生抑制・解消、円滑な利用・管理に関する措置

等

【第13条】土地取引の規制等に関する措置

【土地取引の円滑化】

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、土地の取引の円滑化に資する措置を講ずることとする方向で検討。

【第14条】社会資本の整備に関連する利益に応じた適切な負担

【第15条】税制上の措置

【第16条】公的土地評価の適正化等

【第17条】調査の実施等

⇒ 土地の適正な利用及び管理等のため、土地の所有者情報の整備、地籍整備等の境界の明確化、不動産市場情報の整備、一元的な情報提供などに関する措置を講ずることとする方向で検討。

【地方公共団体に対する支援】

⇒ 国は地方公共団体に対する情報の提供などの支援措置を講ずることとする方向で検討。

【第18条】施策の整合性の確保及び行政組織の整備等

【第9条】法制上の措置等

【第10条】年次報告等

【第19条】国土審議会の調査審議等

【土地基本方針】

⇒ 見直しされた基本的施策のメニューの下で実施される具体的な個別施策について、より一層の連携や調整を図り、全体最適を目指す観点から、土地政策全体の課題解決に向けた共有すべき目的とそのための方針の方向性を示す国レベルの基本方針を規定する方向で検討。

- 第1章 土地政策の変遷と現在の立ち位置
… p.2
- 第2章 土地政策を取り巻く状況
… p.4~14
- 第3章 土地政策の新たな方向性
… p.16~31
- 第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開**
… p.34~111

第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開

1. 土地・不動産の有効活用に関する施策

(1) 既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策

(2) 低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策

2. 土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策

3. 土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策

4. 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策

都市再生緊急整備地域の主な支援措置

法制上の支援措置

■都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区(東京都中央区)
容積率:800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区(大阪市)
容積率:800% → 1600% 等

■道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。



■その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定(3ヶ月以内等)
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和<特定地域のみ>

財政支援

■国際競争拠点都市整備事業<特定地域のみ>

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

■国際的ビジネス環境等改善・シティセールス支援事業

特定都市再生緊急整備地域等において官民により構成された都市再生緊急整備協議会等が行う国際的ビジネス環境等改善に資する取組及びシティセールスに係る取組を支援

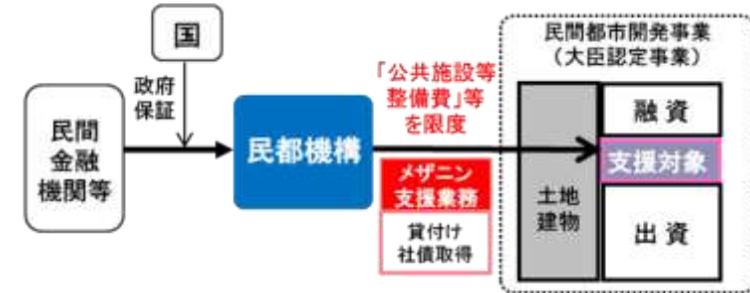
■都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

金融支援

■民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



税制支援

- 所得税・法人税 : 5年間2.5(5)割増償却
- 登録免許税 : 建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000(2/1,000)に軽減
- 不動産取得税 : 課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
- 固定資産税・都市計画税 : 5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除
※参酌基準を2/5(1/2)とし、3/10(2/5)以上1/2(3/5)以下の範囲内
※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

都市再生緊急整備地域の指定状況

都市再生緊急整備地域
: 55地域 9,092ha

特定都市再生緊急整備地域
: 13地域 4,110ha

平成31年3月31日時点

福井市 1地域 66ha

京都市 2地域 375ha

神戸市 2地域 371ha

神戸三宮駅周辺・臨海地域 45ha

岡山市 1地域 113ha

広島市 福山市 3地域 245ha

福岡市 2地域 790ha
北九州市 1地域 102ha

福岡都心地域 231ha

高松市 1地域 51ha

大阪市 堺市 豊中市 高槻市
守口市 寝屋川市 12地域 1,139ha

大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 209ha
大阪コスモスクエア駅周辺地域 53ha

那覇市 1地域 11ha

浜松市 1地域 40ha

岐阜市 1地域 30ha

名古屋市 常滑市 3地域 924ha

名古屋駅周辺・伏見・栄地域 303ha

札幌市 1地域 225ha

札幌都心地域 145ha

仙台市 1地域 79ha

さいたま市 川口市 3地域 245ha

千葉市 柏市 4地域 185ha

東京都 7地域 2,945ha

東京都心・臨海地域 2,040ha
品川駅・田町駅周辺地域 184ha
新宿駅周辺地域 221ha
渋谷駅周辺地域 139ha
池袋駅周辺地域 143ha

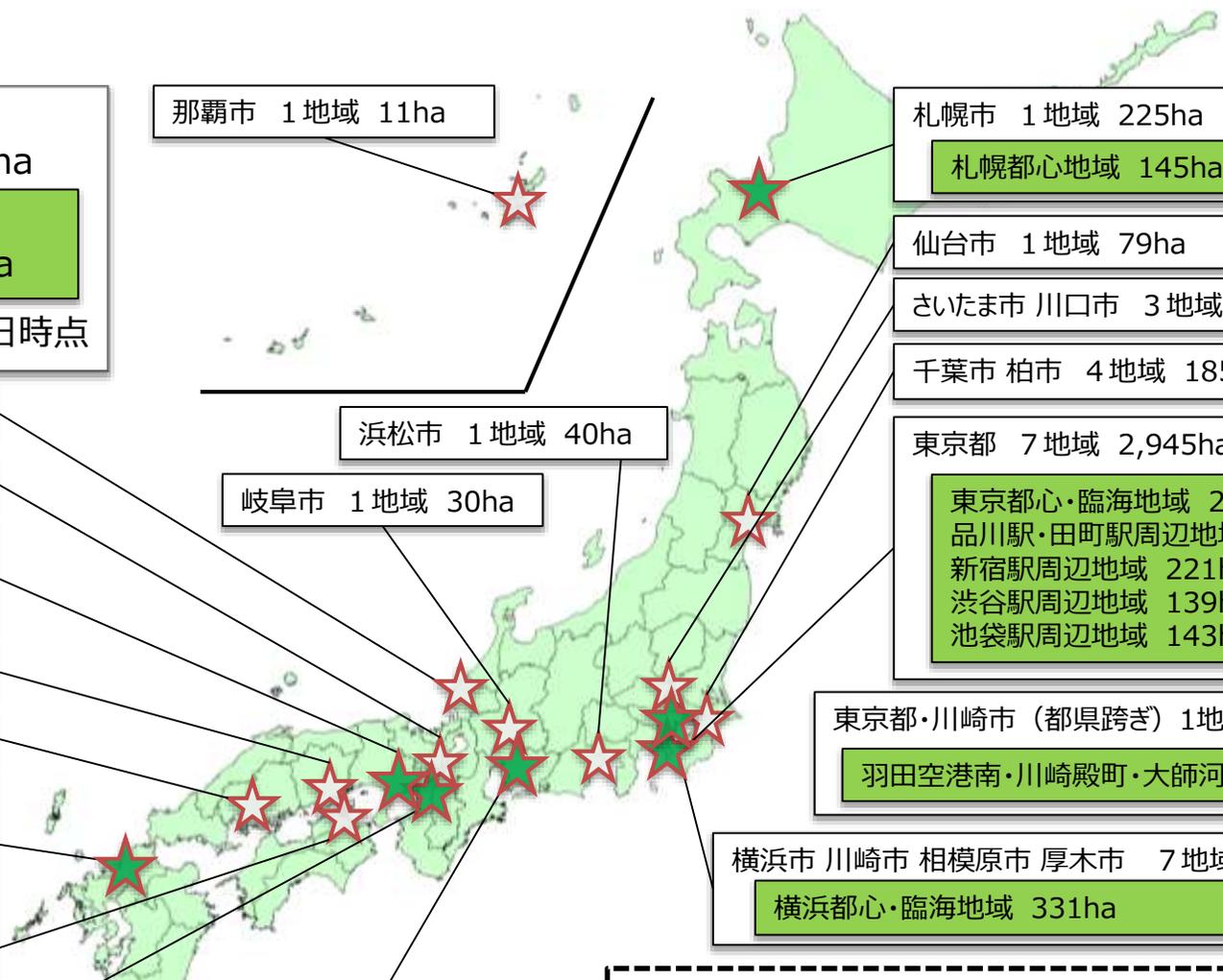
東京都・川崎市（都県跨ぎ）1地域 339ha

羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域 66ha

横浜市 川崎市 相模原市 厚木市 7地域 817ha

横浜都心・臨海地域 331ha

- 1.福岡箱崎地域（福岡市）
 - 2.福井駅周辺地域（福井市）
 - 3.松戸駅周辺地域（松戸市）
 - 4.広島紙屋町・八丁堀地域（広島市）
 - 5.枚方市駅周辺地域（枚方市）
 - 6.新大阪駅周辺地域（大阪市）
 - 7.長崎都心地域（長崎市）
- ※候補地域から緊急整備地域に指定された地域



「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生 ～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

1. 都市経済・社会をめぐる「10の潮流」

(1) 生産年齢人口の減少

・生産年齢人口の減少・少子高齢化は全ての都市共通の課題

我が国の高齢化率：
26.6% (2015) → 35.3% (2040)

・人口減少は消費の縮小、生産年齢人口の減少は人手・雇用の不足や社会活力の低下を呼ぶおそれ

若年層 (20～39歳) の増加率：
-16.5% (2015 → 2030)

・安定した経済成長・拡大を図るためには、生産性の向上が必須

日本の1人当たり名目GDP：
世界3位 (1994) → 26位 (2018)

・将来的な移住にもつながる関係人口の創出・拡大も重要に

(2) 知識集約型経済の拡大

・大企業をはじめ企業やビジネスのあり方もオープンイノベーション、スタートアップとの連携・拡大、エコシステムの形成など変化

VC等によるベンチャー投資額：
5年で2.7倍 (2012 → 2017)

・第2次産業から第3次産業へと転換し、「クリエイティブ人材」も増加

日本における知識集約型産業の労働人口割合：
5% (1966) → 17% (2016)

・「モノ消費から、体験・経験など「コト」消費指向に(インバウンドも)

娯楽サービスに支出した訪日外国人率：
21.5% (2012) → 40.9% (2018)

(3) 都市間競争の加速

・人材・企業は、局所的に集積(スリッパ化)し、都市化とグローバル化等でこの傾向は加速

世界における都市人口：
55% (2018) → 68% (2050)
(※メカ33都市に1/8が居住)

・オープンイノベーションの推進、エコシステムの形成が重要に

・都市間競争は加速し、人材、スタートアップ環境や文化交流などのほか、居心地の良さ、かっこよさ、本物感など高いレベルの磁力が必要

世界の都市総合ランキング(2018)：
東京 第3位 (NY, ロンドン)
アジア諸都市の追い上げ

(4) 働き手・働き方の多様化

・女性や高齢者等の就業が拡大
女性、高齢者就業率：50%、44% (2017)

・働き方改革やWLB重視傾向から、テレワーク、フリーランス等働き方が多様化、ワークプレイスにもシェアオフィスやコワーキングスペースなど変化

コワーキングスペース：
新規床面積 約8倍 (2013 → 2018)

フリーランスの経済規模：
1496億円 (2015) → 20.1兆円 (2018)

・ライフスタイルの多様化、ユニバーサルデザインなどまちに求められる機能も変化

共働き世帯 (2017)：1千万世帯に

(5) ソーシャルキャピタルの低下

・世帯数が減少し、単身世帯や高齢者世帯が増加
単身世帯、高齢世帯の割合：4割超へ (2040)

・町会・自治会等の加入率は減少傾向、新たなつながりが必要

東京都の自治会参加率：
61% (2003) → 54% (2013)

・日本は社会的つながり(ソーシャルキャピタル)が弱いとの指摘

日本のソーシャルキャピタル：
149か国中99位 (2018)

・個人の幸福、QOL、持続可能な社会 (SDGs) 等も重要

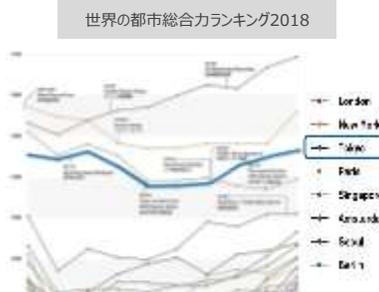
日本の社会的孤立：
OECD20か国中1位 (1999～2002)



(出典) IMF「世界の名目GDP別国別ランキング・推移」に基づき国土交通省都市局作成



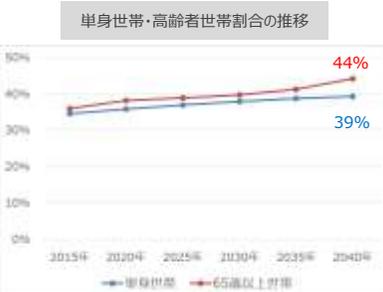
(出典) QUOD提供データに基づき国土交通省都市局作成



(出典) 森記念財団「世界の都市総合ランキング2018」に基づき国土交通省都市局作成



(出典) 総務省「労働力調査」に基づき国土交通省都市局作成



(出典) 国立社会保険・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計 (全国推計)」に基づき国土交通省都市局作成

(6) 「多様性」と「新結合」

・イノベーションは異なる組合せによる「新結合」により生まれる
・均質な者同士での交流では組合せに限界。これまでと異なる多様な人材等の組合せが重要

(7) 「対面」と「偶然の出会い」

・IT等により、世界中のモノ、情報の入手が容易となり、まちの役割を侵食
・一方、対面できが得られない「アディア」「暗黙知」「信頼関係」「偶然の出会い」などの価値の高まり

(8) 「共感」と「育成」

・未来が不確実な中、人々を行動に駆り立てるのは「共感」や「達成感」
・完成形を求めず、常に楽しみながら「育成」、「アップデート」していく漸進的なマネジメントが有効

(9) 「居心地」と「つながり」

・個々人の身体、精神のみならず、社会的にも満たされた状態こそが幸せと健康の鍵
・あらゆる人にとって居心地の良い場、サードプレイス、ゆるやかなつながりが重要

(10) 「新技術」と「新制度」

・新技術を社会課題解決に活用し、ハピネスの実現に寄与する Society 5.0を実現する時代
・脱均質、個性や予測不能なチャレンジを後押しできる制度が必要

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

2. 今後のまちづくりの方向性と「10の構成要素」

- 今後のまちづくりにおいては、コンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生の取組をさらに進化させ、官民のパブリック空間をウォカブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成する必要。
- これにより、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環が確立された都市の構築を図るべき。

※地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進
※人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能



「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成のイメージ例

※ 地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進
※ 人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能

居心地が良く歩きたくなるまちなか

Walkable

歩きたくなる

居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたいくなる、歩きたくなる。

Eye level

まちに開かれた1階

歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで中が見えると、人は歩いて楽しくなる。

Diversity

多様な人の多様な用途、使い方

多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。

Open

開かれた空間が心地良い

歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。



1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、アクティビティを可視化
民間敷地の一部を広場化（宮崎県日南市）



2つの開発の調整により
一体整備された神社と森（東京都中央区）



都市構造の改変等

- 都市構造の改変（通過交通をまちなかへ誘導するための外周街路整備等）
- 都市機能や居住機能の戦略的誘導と地域公共交通ネットワークの形成
- 拠点と周辺エリアの有機的連携
- データ基盤の整備（人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等）等



駅前のトランジットモール化と広場創出（兵庫県姫路市）



道路を占用した夜間オープンカフェ（福岡県北九州市）



公園を芝生や民間カフェ設置で再生（東京都豊島区）

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

3. 「まちなかウォーカブル推進プログラム（仮称）」～国による「10の施策」～

●市町村や民間事業者等による取組を国が支援

空間の形成等を支援

仕組みの構築等を支援

(1) 人中心のまちなかへの修復・改変（リノベーション）

- ① まちなか修復・改変事業の一括的推進
- ② 居心地の良さに着目した公共空間のデザインの工夫
- ③ 街路空間を人々が滞在・交流できる場に転換
- ④ 「かわ」と「まち」が融合した良好な空間形成
- ⑤ 低層部の充実に向けた地区計画やデザインガイドラインの活用促進
- ⑥ 民間パブリック空間の更新事業を促進する方策の検討
- ⑦ 昼も夜も歩きたくなる夜間景観の創出
- ⑧ 何か所も立ち寄りやすい公共交通の推進 等

(3) オープンイノベーション、イノベーション・エコシステムの形成

- ① オープンイノベーション、イノベーション・エコシステム形成の推進
- ② 都市・産業が連携したビジネス環境の整備の推進
- ③ 小さなチャレンジ型まちづくり活動の推進
- ④ 生産性が高まるオフィス環境の整備促進
- ⑤ テレワークの推進 等

(5) 官民プラットフォーム等の育成・充実

- ① ゆるやかな官民プラットフォームの形成・充実
- ② エリアマネジメント団体等都市再生推進法人の機能強化
- ③ 防災、環境・エネルギーへの取組強化
- ④ エリア・データプラットフォーム構築の推進
- ⑤ データ収集に必要な機器、設備等の設置促進
- ⑥ まちづくり人材の育成 等

(2) まちなか空間の多様な利活用の促進

- ① “ミクストユース空間”の拡大方策の検討
- ② 民間空地等の利活用促進
- ③ 公園緑地の利活用によるまちなか活性化方策の検討
- ④ 多様化する利活用を促進する包括許可等の推進
- ⑤ ワンストップ窓口の設置促進
- ⑥ 特例制度等の周知徹底 等

(4) オンリーワン都市再生の推進

- ① 国際競争力やエリア価値向上に資する都市再生事業の推進
- ② スマートシティの全国展開
- ③ 個性ある都市再生事業の推進方策の検討
- ④ 「昭和遺産（仮称）」の保全・活用
- ⑤ 鉄道沿線ごとの特徴を活かした魅力ある都市再生の推進 等

(6) 多様な資金の循環の促進

- ① 多様な資産調達手法の活用促進
- ② 地産地消のまちづくり活動を支える仕組み
- ③ 公共空間の運営等に係る金融支援の検討
- ④ 公共公益施設の再編等を通じたまちづくりに対する金融支援の推進 等

●上記のほか、国自ら以下の取組を継続して展開し、官民の多様な主体による取組を更に推進

連携

(7) 全国ネットワークの形成

- ① 全国的中間支援団体と国土交通省等との協力深化 ② まちづくり関係者と国土交通省との政策対話の開始 ③ URの知見・能力の活用 等

検討の深化

(8) 老朽化・陳腐化した市街地再生の検討

- ① スタートアップのオフィスや住居としての活用推進
- ② リノベーションや小規模な建替え、コンテンツの創出等も含めた市街地整備の推進
- ③ 事業完了前の暫定利用による都市の価値の維持・事業採算の改善等
- ④ 事業完了後のエリアマネジメントまで見据えた取組の推進
- ⑤ 広域的な公共貢献の評価等による拠点的なエリアの都市環境の改善
- ⑥ 権利関係が複雑なオフィスビル等の建替えの円滑化 等

(9) 芝生のチカラの活用

- ① まちなかの「芝生地の造成・管理」に関する懇談会（仮称）の設置
- ② 市民緑地認定制度やSEGES（緑の認定制度）の活用促進
- ③ バイオフィリックデザインの導入の促進検討 等

(10) ウォーカブル・シティの形成

- ① ストリート・デザイン・ガイドラインの作成
- ② 日本版ウォーカビリティ・インデックス（仮称）の開発 等

- ◆近年、民間が主体となって、賑わいの創出、公共空間の活用等を通じてエリアの価値を向上させるためのエリアマネジメント活動の取組が拡大。
- ◆他方、エリアマネジメント活動では、安定的な活動財源の確保が課題。特に、エリアマネジメント活動による利益を享受しつつも活動に要する費用を負担しないフリーライダーの問題を解決することが必要。
(民間団体による自主的な取組であるため、民間団体がフリーライダーから強制的に徴収を行うことは困難)
- ◆このため、海外におけるB I Dの取組事例等を参考とし、3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者(事業者)から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度(地域再生エリアマネジメント負担金制度)を創設し、地域再生に資するエリアマネジメント活動の推進を図る。

※ B I D・・・Business Improvement District。米国・英国等において行われている、主に商業地域において地区内の事業者等が組織や資金調達等について定め、地区の発展を目指して必要な事業を行う仕組み。

【地域再生に資するエリアマネジメント活動】

地域の来訪者又は滞在者の利便の増進やその増加により経済効果の増進を図り、地域における就業機会の創出や経済基盤の強化に資する活動

(例)



イベントの開催



オープンスペースの活用

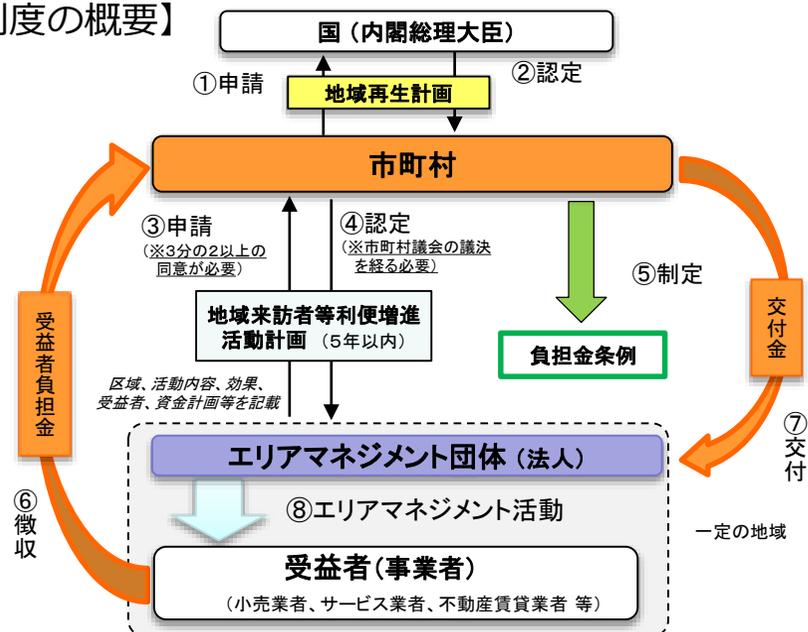


自転車駐輪施設の設置



賑わいの創出に伴い必要となる巡回警備

【制度の概要】



※ 3分の1超の事業者の同意に基づく計画期間中の計画の取消等についても、併せて規定

来訪者等の増加により事業機会の拡大や収益性の向上を図り、地域再生を実現

立地適正化計画に係る支援措置

(1) 計画作成費等補助

(コンパクトシティ形成支援事業)

- ・立地適正化計画の作成、地域住民等の合意形成に必要な専門家派遣等の費用を補助
- ・居住誘導区域外から都市機能誘導区域内に一定の誘導施設が移転する際の当該施設の除却、跡地整備を補助

(補助率: 国1/3~1/2)

(2) 誘導施設の整備に対する補助・金融・税制支援

① 補助 (都市機能立地支援事業、社会資本整備総合交付金)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)の整備に対する補助(補助率: 国1/3~1/2)

※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設

※市町村が公的不動産の賃貸料減免等をした場合、国から民間事業者への直接支援も可能

② 金融 (民間都市開発推進機構)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の整備に対する出資等

③ 税制

- ・都市機能誘導区域の外から内への誘導施設移転に係る事業用資産の買換え特例
- ・誘導施設用地を提供した者に対する所得税等の軽減
- ・都市機能と併せて整備される都市利便施設等に係る固定資産税の軽減等

(3) 公共交通ネットワークの整備に対する補助

(社会資本整備総合交付金)

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設(LRT、駅前広場、バス乗換えターミナル・待合所等)に対する補助

(補助率: 国1/3~1/2)

(4) 誘導施設の整備に対する容積率の特例

- ・都市計画(特定用途誘導地区)に誘導施設として一定の用途を定めた場合、その用途に限定して容積率を緩和できる

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



老朽化した病院

エリアを指定

エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]

老朽化した病院を建て替え



立地適正化計画の作成状況

○477都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(令和元年7月31日時点)

○このうち、272都市が令和元年7月31日までに計画を作成・公表。

※令和元年7月31日までに作成・公表の都市 (■)

都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村 (◎ : 269都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村 (○ : 3都市)

(令和元年7月31日時点)

北海道	野田村	◎土浦市	高崎市	◎成田市	◎田上町	◎松本市	湖西市	◎朝日町	兵庫県	津山市	愛媛県	時津町
◎札幌市	宮城県	◎古河市	桐生市	◎佐倉市	湯沢町	◎上田市	菊川市	滋賀県	神戸市	笠岡市	◎松山市	熊本県
◎函館市	仙台市	◎石岡市	◎伊勢崎市	◎柏市	富山県	◎飯田市	◎伊豆の国市	大津市	◎姫路市	総社市	◎宇和島市	◎熊本市
◎旭川市	栗原市	◎龍ヶ崎市	◎太田市	◎市原市	◎富山市	◎諏訪市	牧之原市	◎彦根市	◎尼崎市	◎高梁市	◎八幡浜市	◎荒尾市
◎室蘭市	◎大崎市	◎下妻市	◎館林市	◎流山市	◎高岡市	◎諏訪市	◎函南町	近江八幡市	◎西宮市	備前市	◎新居浜市	玉名市
◎釧路市	柴田町	常総市	◎館林市	◎酒々井町	魚津市	◎小諸市	清水町	◎草津市	赤穂市	赤磐市	◎西条市	◎菊池市
◎美瑛市	利府町	常陸太田市	◎藤岡市	◎酒々井町	伊那市	◎伊那市	◎長泉町	◎守山市	◎西脇市	真庭市	大洲市	合志市
◎札幌市	◎秋田市	高萩市	富岡市	◎酒々井町	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	森町	◎栗東市	◎宝塚市	◎伊予市	◎伊予市	益城町
◎旭川市	◎横手市	笠間市	◎吉岡町	◎八王子市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎栗東市	◎高砂市	◎高砂市	◎四国中央市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎大館市	取手市	◎明和町	府中市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎野洲市	◎朝来市	◎広島市	◎西予市	◎西予市	◎大分市
◎釧路市	◎湯沢市	◎牛久市	◎邑楽町	日野市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎湖南市	◎たつの市	◎呉市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎大仙市	◎つくば市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎福崎町	◎尾道市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎札幌市	◎八雲町	ひたちなか市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎太子町	◎高知市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎旭川市	◎長万部町	守谷市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎奈良市	◎南国市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎江差町	常陸大宮市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎大和高田市	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎古平町	◎坂東市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎大和郡山市	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎鷹栖町	かすみがら市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎天理市	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎東神楽町	つくばみらい市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎桜井市	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎旭川市	◎芽室町	◎小美玉市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎五條市	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎足寄町	◎大洗町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎葛城市	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎八雲町	◎城里町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎宇陀市	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎長井市	◎東海村	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎川西町	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎旭川市	◎南陽市	◎阿見町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎田原本町	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎中山町	◎境町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎王寺町	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎福島市	◎宇都宮市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎足利市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎栃木市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎蓮田市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎坂戸市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎鶴ヶ島市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎日高市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎毛呂山町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎越生町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎小川町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎鳩山町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎上里町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎寄居町	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎新潟県	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎新潟市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長岡市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎三条市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎新発田市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎小千谷市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎見附市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎燕市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎糸魚川市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎妙高市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎五泉市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎上越市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎阿賀野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎魚沼市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎南魚沼市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎胎内市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎山梨県	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎甲府市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎山梨市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎大月市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎上野原市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎甲州市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎長野県	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎室蘭市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎釧路市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市
◎美瑛市	◎宇都宮市	◎長野市	◎邑楽町	◎福生市	◎駒ヶ根市	◎駒ヶ根市	◎東近江市	◎和歌山県	◎須崎市	◎伊予市	◎伊予市	◎大分市

<中間とりまとめのポイント>

- コンパクトシティの多岐にわたる意義等をわかりやすく再整理し、住民・行政等で共有。
- まちなか等の魅力の向上、市街地の拡散の抑制を車の両輪として各々の取組を強化。
- 分野や市町村域を超えた連携を進め、コンパクトシティを効果的に推進。新たに防災対策との連携強化も開始。

コンパクトシティの意義等を改めてわかりやすく整理・共有すること（中間とりまとめ1）

- コンパクトシティの意義は、生活サービスの維持、域内投資・消費の持続的確保、生産性向上、健康増進、財政健全化、環境保全、防災力強化など多岐にわたるもの。その価値観・ビジョンをわかりやすく整理し、住民、民間事業者、行政で共有。
- 今後のまちの見通し、実施すべき政策等の可視化や効果の把握、わかりやすい形での発信により、住民等の理解を促進。

立地適正化計画の制度・運用を不断に改善し、実効性を高めること（中間とりまとめ2）

- 客観的なデータ等に基づき、目標値や居住誘導区域の範囲を適切に設定し、住民へのアクセシビリティを確保。
- 居住誘導区域において、日常生活に必要な病院等の適切な立地を促進する等により、その魅力を向上。

居住誘導区域外に目配りすること（中間とりまとめ4）

- あるべき将来像を構築し、住民と共有。
- 新たなライフスタイルなど多様なニーズを取り入れた地域づくりを促進。
- 空き地等の発生による居住環境の悪化等を経過措置的に防止する仕組みを整備。
- 地域特性に応じよりきめ細やかに緑地や農地の保全に活用できる仕組みも検討。

市街地の拡散を抑制すること（中間とりまとめ5）

- 11号条例等について、廃止や開発許容区域の限定、地区計画の活用など、コンパクトシティや開発許可制度の趣旨に則った運用に適正化。

分野や市町村域を超えた連携を進めること（中間とりまとめ3）

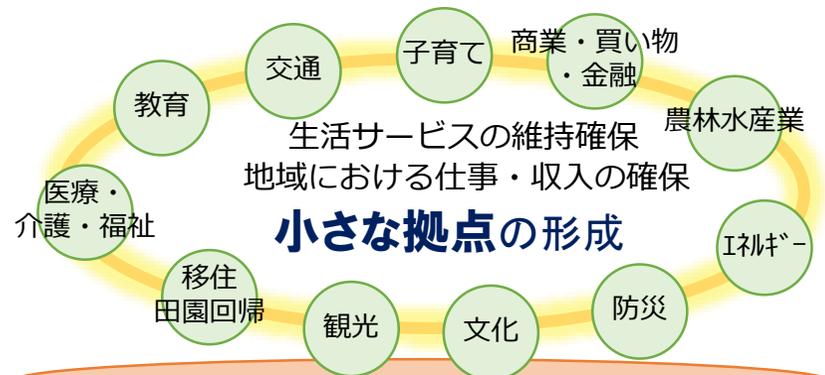
- 総合的なまちづくりのビジョン、様々な分野の政策の推進基盤として、関連する計画や政策分野（公共交通、住宅、健康・医療等）との連携を強化。
- 市町村の単位を超えた広域連携を促進する仕組みを整備。
- 小規模市町村に対し、都市圏全体のコンパクトシティ政策への協力の働きかけや人的支援等を実施。

立地適正化計画等と防災対策を連携させること（中間とりまとめ6）

- 災害リスク評価の環境整備等により、土砂災害特別警戒区域等の居住誘導区域からの除外を徹底。
- 防災部局と連携し、居住誘導区域の内・外で、地域特性に応じた安全確保対策や優先順位の考え方等を立地適正化計画へ位置付け。
- ハザードエリアから居住誘導区域への自主的な移転を支援。
- 災害リスク情報の提供等により、不特定多数の者が利用する自己業務用建築物等の開発を抑制。

「小さな拠点」及び「地域運営組織」の形成推進

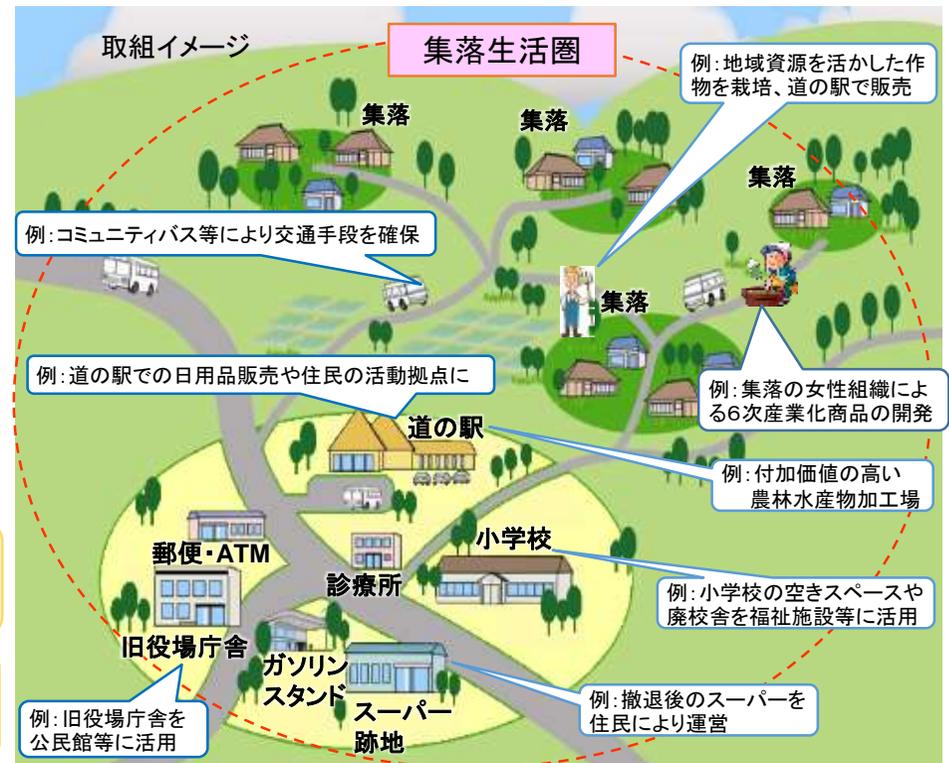
- 中山間地域等において、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう、必要な生活サービスの維持・確保や地域における仕事・収入を確保し、将来にわたって継続できるような「**小さな拠点**」の形成(集落生活圏を維持するための生活サービス機能の集約・確保と集落生活圏内外との交通ネットワーク化)が必要。
- あわせて、地域住民自らによる主体的な地域の将来プランの策定とともに、地域課題の解決に向けた多機能型の取組を持続的に行うための組織(**地域運営組織**)の形成が必要。
- 2020年までに小さな拠点を全国で1,000箇所(2018年度:1,069箇所)、地域運営組織を全国で5,000団体(2018年度:4,787団体)形成する。



住民主体の地域課題の解決に向けた 地域運営組織の形成

人材の育成・確保、資金の確保、事業実施ノウハウの取得、法人化の促進等

優良事例の横展開、人材・情報交流のためのプラットフォームづくり



➡ 中山間地域をはじめとして、暮らし続けられる地域の維持

小さな拠点の形成に係る手続の特例等

地域再生計画に小さな拠点の形成を位置付け、地域再生土地利用計画を作成することにより、農地転用・農転除外や開発許可の特例等が可能に

「小さな拠点」のイメージ



地域再生計画(地方公共団体作成、内閣総理大臣認定)において、地域住民と協議して、小さな拠点づくりの将来ビジョンを作成

I 複数の集落を含む生活圏(集落生活圏)の中に「地域再生拠点」を形成し、生活サービスを提供する施設を集約

- 市町村が地域再生土地利用計画に、集約する施設を設定
 - ・生活サービス施設(診療所、保育所、公民館、商店、ガソリンスタンド等)
 - ・就業機会を創出する施設(地場産品の加工・販売所、観光案内所等)
- 届出・勧告・あっせんにより、施設の立地誘導
- 農地転用許可・開発許可の特例

II 優良農地の保全・利用を図り、基幹産業である農林水産業を振興

- 市町村が、知事、農業関係者等と協議し、地域再生土地利用計画に、農用地等保全利用区域を設定
- 地域ブランド作物の栽培に係る助言等、必要な援助を実施
- 計画に即した農地利用を行わないおそれがある場合には勧告

III 集落と地域再生拠点を結ぶネットワークを確保

- 市町村が、地域再生計画に、自家用有償旅客運送者が集落生活圏において行う事業を位置付け
- 自家用車を用いて地域住民を運送する際に少量の貨物も運送可能に

地域公共交通活性化再生法(平成26年)の改正

■平成26年に地域公共交通活性化再生法を改正し、①まちづくりと連携し、②面的な公共交通ネットワークを再構築するため、「地域公共交通網形成計画」を法定計画として規定。

■バス路線の再編等を実施する「地域公共交通再編事業」を創設し、その実施計画について国が認定し、法律・予算の特例措置を適用することにより、計画の実現を後押しする制度を整備した。

交通政策基本法(平成25年12月4日公布・施行)の具体化

日常生活等に必要不可欠な交通手段の確保等

まちづくりの観点からの交通施策の促進

関係者相互間の連携と協働の促進

等

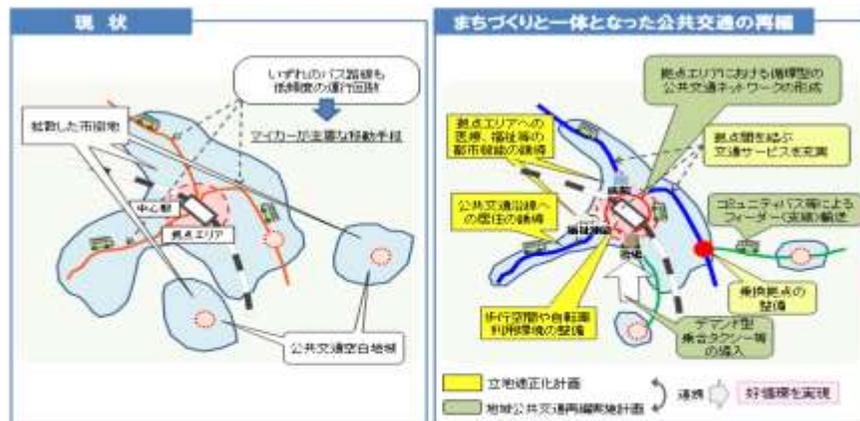
目標

本格的な人口減少社会における地域社会の活力の維持・向上

ポイント

- ① 地方公共団体が中心となり、
- ② まちづくりと連携し、
- ③ 面的な公共交通ネットワークを再構築

コンパクトなまちづくりと一体となった公共交通の再編のイメージ



改正地域公共交通活性化再生法の基本スキーム

基本方針

国が策定
まちづくりとの連携に配慮

地域公共交通網形成計画

事業者と協議の上、
地方公共団体が
協議会を開催し策定

- コンパクトシティの実現に向けたまちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

地域公共交通特定事業

地域公共交通再編事業

面的な公共交通ネットワークを再構築するため、事業者等が地方公共団体の支援を受けつつ実施

軌道運送
高度化事業
(LRTの整備)

鉄道事業
再構築事業
(上下分離) ...

地域公共交通再編実施計画

実施計画

実施計画 ...

地方公共団体が事業者等の同意の下に策定

国土交通大臣が認定し、計画の実現を後押し

※改正地域公共交通活性化再生法については、平成26年11月20日に施行

地域公共交通網形成計画、再編実施計画の策定状況

■ 令和元年7月末までに**524**件の「地域公共交通網形成計画」が策定されている。

■ バス路線の再編等を目的とする「地域公共交通再編実施計画」は**33**件が国の認定を受けている。

<p>北海道</p> <p>函館市 深川市 岩見沢市 千歳市 釧路市 美唄市 帯広市 紋別市 江別市 北広島市 旭川市 士別市 石狩市 稚内市 室蘭市 小樽市 名寄市 岩内町 白糠町 白老町 仁木町 安平町 釧路市 釧路市 当別町 厚岸町 釧路町 せたな町 月形町 共和町 弟子屈町</p> <p>青森県</p> <p>青森県 八戸市 弘前市 三沢市 五所川原市 青森市 むつ市、大間町、東通村、風間浦村、佐井村 十和田市 八戸市、三戸町、五戸町、田子町、南部町、階上町、新郷村、おいらせ町、鯉ヶ沢町、七戸町</p>	<p>岩手県</p> <p>岩手県 八幡平市 釜石市 宮古市 北上市 滝沢市 花巻市 大船渡市 宮古市、久慈市、野田村、善代村、田野畑村、若泉町、山田町、大槌町、釜石市、大船渡市、洋野町、陸前高田市 陸前高田市 一関市 久慈市 岩手町 大槌町 矢巾町 山田町 安平町 釧路市 釜更町 当別町 厚岸町 釧路町 せたな町 月形町 共和町 弟子屈町</p> <p>秋田県</p> <p>秋田市 湯沢市 鹿角市 由利本荘市 大仙市 仙北町 にかほ市 北秋田市 潟上市 大館市 男鹿市 横手市 能代市 五城目町 藤里町 美郷町 五城目町、八郎潟町、大湯村 宮城県 大崎市 栗原市 石巻市 白石市 気仙沼市 東松島市 山元町 松島町 利府町 南三陸町 安川町</p>	<p>山形県</p> <p>山形市 酒田市 鶴岡市 長井市、南陽市、川西町、白鷹町 新庄市 小国町 福島県 福島県、田村市、南相馬市、川俣町、広野町、楳葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾村、飯館村、福島市、郡山市、いわき市、相馬市 福島市 会津若松市 郡山市 伊達市 南相馬市 喜多方市 白河市 須賀川市 二本松市 柳巻町 石川町 塩町 会津美里町 南会津町 西郷町 茨城県 水戸市 日立市 下妻市 常陸太田市 かすみがうら市 神栖町 行方市 牛久市 稲敷市 土浦市 龍ヶ崎町 潮来市 つくば市 鹿嶋市 桜川市 筑西市 高萩市 ひたちなか市 常陸大宮市 つくばみらい市 守谷市 古河市 石岡市 五霞町 城里町 大子町 東海村</p>	<p>栃木県</p> <p>真岡市 大田原市 鹿沼市 日光市 宇都宮市、芳賀町 佐野市 那須塩原市 那須塩原市、大田原市、那須町、那珂川町 栃木市 上野原市 甲府市 塩谷町 益子町 那須町 茂木町 上三川町 市貝町 群馬県 太田市 前橋市 南相馬市 喜多方市 白河市 須賀川市 二本松市 柳巻町 石川町 塩町 会津美里町 南会津町 西郷町 茨城県 水戸市 日立市 下妻市 常陸太田市 かすみがうら市 神栖町 行方市 牛久市 稲敷市 土浦市 龍ヶ崎町 潮来市 つくば市 鹿嶋市 桜川市 筑西市 高萩市 ひたちなか市 常陸大宮市 つくばみらい市 守谷市 古河市 石岡市 五霞町 城里町 大子町 東海村</p>	<p>神奈川県</p> <p>藤沢市 海老名市 大和市 伊勢原市 平塚市 真鶴町 湯河原町 山梨県 甲州市 北社市 上野原市 甲府市 新潟県 柏崎市 佐渡市 上越市 魚沼市 長岡市 阿賀野市 糸魚川市 新発田市 見附市 三条市 新潟市 燕市、弥彦村 阿賀町 富山県 高岡市 黒部市 富山市 魚津市 小矢部市 高岡市、水見市、砺波市、南砺市(城端、水見線沿線地域) 滑川市 南砺市 石川県 七尾市 津幡町 志賀町</p>	<p>長野県</p> <p>松本市、山形村 飯田市、松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、桑島村、喬木村、豊丘村、大鹿村 上田市 佐久市 小諸市 駒ヶ根市 長野市 安曇野市 千曲市 箕輪町 信濃町 木曾町 立科町 中川村 高山村 白馬村 大鼻村 福井県 福井市、鯖江市、越前市、あわら市、坂井市、永平寺町(えちぜん鉄道沿線地域) 鯖江市 福井市、鯖江市、越前市、越前町、池田町、南越前町 大野市 岐阜県 岐阜市 恵那市、中津川市 羽島市 美濃加茂市 各務原市 関市 多治見市 飛騨市 海津市 山県市 大垣市、桑名市、海津市、美濃町、神戸町、揖斐川町、池田町(養老線沿線地域) 郡上市 中津川市 下呂市 可児市 八百津町 白川町、東白川村</p>	<p>静岡県</p> <p>下田市 伊豆市 御殿場市 静岡市、沼津市(戸田地区)、下田市、伊豆市、南伊豆市、松崎町、西伊豆町 湖西市 藤枝市 掛川市 静岡市、沼津市、熱海市、三島市、伊東市、伊豆の国市、函南町、東伊豆町、河津町 焼津市 牧之原市 三島市 裾野市 静岡市 伊東市 小山町 愛知県 豊橋市 岡崎市 一宮市 豊川市 日進市 田原市 清須市 長久手市 豊田市 蒲郡市 東海市 西尾市 新城市 豊明市 小牧市 半田市 安城市 知立市 瀬戸市 東郷町 豊山町 関市 武豊町 南知多町 飛騨市 海津市 山県市 大垣市、桑名市、海津市、美濃町、神戸町、揖斐川町、池田町(養老線沿線地域) 郡上市 中津川市 下呂市 可児市 八百津町 白川町、東白川村</p>	<p>三重県</p> <p>津市 伊豆市 伊勢市 松阪市 伊賀市 名張市 尾鷲市 鳥羽市 亀山市 紀北町 和歌山県 橋本町 和歌山市 紀の川市 奈良県 奈良県下全39市町村 宇陀市 五条市 天理市 広陵町 鳥取県 鳥取県、米子市、境港市、日吉津村、大山町、南部町、伯耆町、白南町、日野町、江府町 鳥取県、鳥取市、岩美町、若桜町、智頭町、八頭町 鳥取県、倉吉市、琴浦町、北栄町、湯梨浜町、三朝町 高知県 鳥取県、松江市、出雲市(一畑電車沿線地域) 津江市 松江市 大田市 邑南町 鳥根県、津江市、川本町、美郷町、邑南町、広島県、三次市、安芸高田市(三江線沿線地域) 岡山県 井原市 瀬戸市 高梁市 瀬戸内市 玉野市 倉敷市 津山市 真庭市 赤磐市 久米南町 吉備中央町 和気町 笠岡市(岡山県) 福山市(広島県)</p>	<p>大阪府</p> <p>河内長野市 岸和田市 貝塚市 和泉市 寝屋川市 太子町 奈良県 奈良県下全39市町村 宇陀市 五条市 天理市 広陵町 鳥取県 鳥取県、米子市、境港市、日吉津村、大山町、南部町、伯耆町、白南町、日野町、江府町 鳥取県、鳥取市、岩美町、若桜町、智頭町、八頭町 鳥取県、倉吉市、琴浦町、北栄町、湯梨浜町、三朝町 高知県 鳥取県、松江市、出雲市(一畑電車沿線地域) 津江市 松江市 大田市 邑南町 鳥根県、津江市、川本町、美郷町、邑南町、広島県、三次市、安芸高田市(三江線沿線地域) 岡山県 井原市 瀬戸市 高梁市 瀬戸内市 玉野市 倉敷市 津山市 真庭市 赤磐市 久米南町 吉備中央町 和気町 笠岡市(岡山県) 福山市(広島県)</p>	<p>広島県</p> <p>三原市 三次市 広島市 東広島市 廿日市市 江田島市 尾道市 安芸高田市 大竹市 府中市 北広島市 坂町 大崎上島町 安芸太田町 神石高原町 山口県 宇部市 周南市 光市 長門市 美祿市 山陽小野田市 下松市 下関市 防府市 山口市 岩国市 香川県 高松市 小豆島町、土庄町 愛媛県 愛媛県 東温市 西予市 大洲市 新居浜市 松山市 喜多町 鬼北町</p>	<p>高知県</p> <p>高知市 窪毛市 南国市 土佐清水市 四万十市 高知県東部広域地域公共交通協議会(室戸市、安芸市、南国市、香南市、東洋町、奈半利町、田野町、安田町、北川村、馬路村、芸西村) 高知県北地域公共交通協議会(本山町、大野町、土佐町、大川村) 田野町 佐川町 津野町 中土佐町 本山町 安田町 徳島県 小松島市 阿波市 つるぎ町 福岡県 福岡市 北九州市 久留米市 中間市 筑紫野市 行橋市 朝倉市 豊前市 飯塚市 糸島市 嘉麻市 宗像市 柳川市 八女市 みやま市 大牟田市 直方市 岡垣町 久山町 那珂川町 芦屋町 遠賀町 藤上町 鞍手町</p>	<p>佐賀県</p> <p>佐賀県 佐賀県、唐津市、玄海町 伊万里市 鹿島市 小城市 吉野ヶ里町 大良町 長崎県 佐世保市 五島市 対馬市 大村市 長浦市 松浦市 長崎県、諫早市、雲仙市、島原市、南島原市 杵築市 平戸市 新上五島町 熊本県 熊本市、嘉島町 八代市 水俣市 合志市 人吉市 荒尾市 日南市 宇城市 宇城市 行橋市 朝倉市 豊前市 飯塚市 糸島市 嘉麻市 宗像市 柳川市 八女市 みやま市 大牟田市 直方市 岡垣町 久山町 那珂川町 芦屋町 遠賀町 藤上町 鞍手町</p>	<p>大分県</p> <p>大分県、中津市、宇佐市、豊後高田市 大分県、竹田市、豊後大野市、臼杵市 大分県、佐伯市、津久見市 大分県、大分市、別府市、由布市 別府市 大分市 梓籬市 中津市 臼杵市 豊後大野市 竹田市 宇佐市 日田市 由布市 九重町 玖珠町 宮崎県 宮崎県、日向市、門川町、美郷町、諸塚村、椎葉村 えびの市 都城市 小城市 日南市 門川町 鹿児島県 薩摩川内市 鹿屋市 日置市 姪良市 南さつま市 鹿児島市 霧島市 水上町 人吉市、錦町、多良木町、湯前町、水上村、相良村、五木村、山江村、球磨村、あきぎ町 熊本県、南阿蘇村、高森町 さつま町 南城市 沖繩市</p>
--	---	---	---	--	--	--	---	--	--	--	--	---

再編実施計画について、

- ・既に認定を受けた団体：赤
- ・策定意向のある団体：黄

不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン・フォローアップ

□ 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。

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。

【空き家等の再生・活用事業の例】



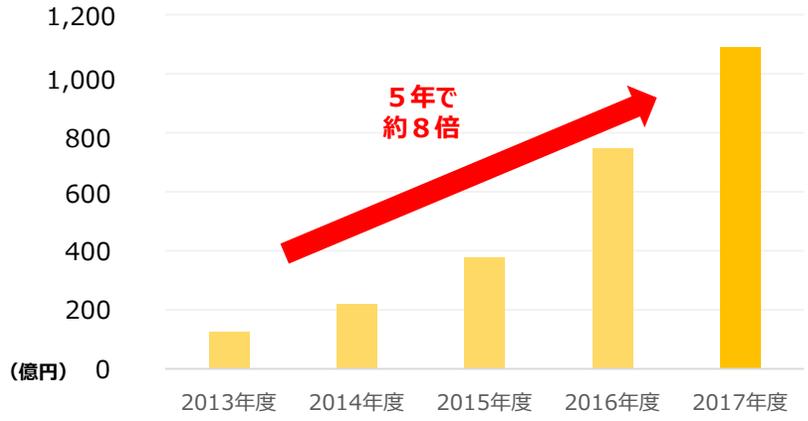
古民家を宿泊施設に改装して運営
(明日香村おもてなしファンド)



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

【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。

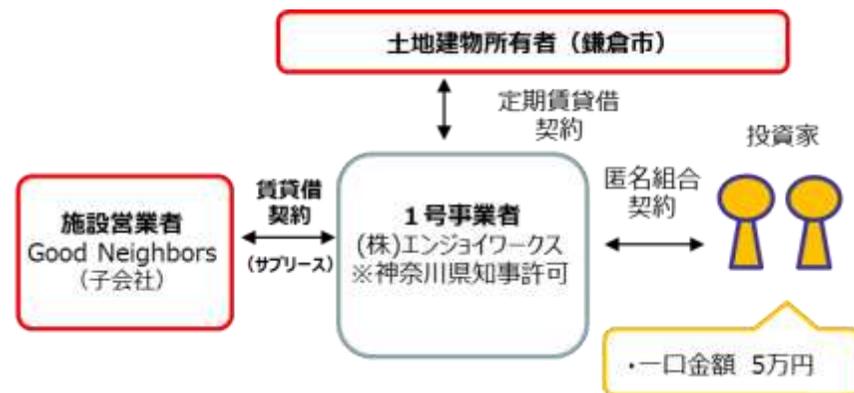
【完成】



【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）

背景・課題

- 不動産の再生を通じた効率的な地方創生を図るためには、事業への円滑な資金供給が重要。
- しかし、地方では、空き家等の再生や公的不動産を含めた遊休不動産の活用を図るための、証券化手法のノウハウや経験を有する人材が不足しており、地方における更なる証券化手法の普及に向けて、**専門家のノウハウを共有し、地方における不動産活用に意欲をもつ事業者や地方公共団体等とのネットワークを強化する必要**がある。

まち・ひと・しごと創生基本方針2019（令和元年6月閣議決定）

- ・小規模不動産特定共同事業者によるクラウドファンディングや全国版空き家・空き地バンクの活用による空き家等の有効活用を推進する。
- ・地方公共団体や地域の不動産事業者、金融機関等と連携して、地方創生に資する不動産特定共同事業等の証券化手法について周知を図るとともに、その更なる活用を目指す。

経済財政運営と改革の基本方針2019（令和元年6月閣議決定）…耐震改修を促進するため、着実な支援の実施、不動産証券化手法の活用等に努める。

事業者ネットワークのイメージ



事業内容

PRE等の証券化に関する地方公共団体・事業者等のネットワーク構築

- PRE証券化のために重要な主体となる地方公共団体が参画し、地域の関係者（事業者、地域金融機関等）が参加するセミナー・ブロック会議を開催する。（地域ブロック毎に1回程度を想定）

施策の効果

- 地方公共団体が核となった関係者間のネットワークを形成することで、PRE等を活用した地域の案件形成に繋げる。（公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議と連携）

空き家等の再生や公的不動産の活用に向けた不動産証券化のモデル事業支援

- 各地域の空き家・空き地バンクとも連携し、空き家等の再生や公的不動産（PRE）の活用を検討している事業者や地方公共団体を募集し、専門家によるアドバイザリー等の支援を実施（平成30年度4事業者を支援。1件事業化済）

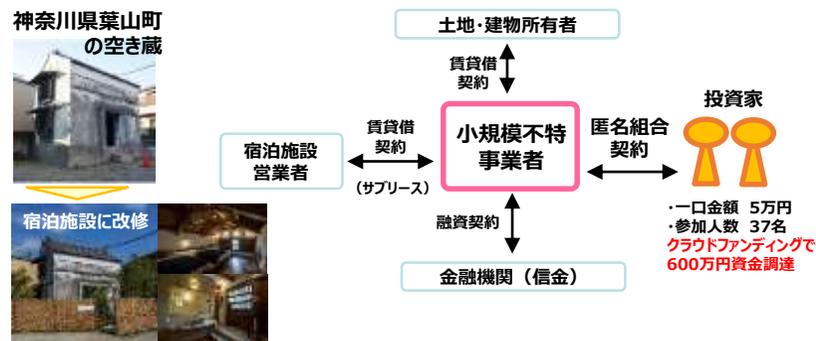
- 証券化のポテンシャルはあるが、専門家等の不足により事業化が進まない案件の事業化
- 地域の専門家の育成を通じた証券化手法の普及

小規模不動産特定共同事業の業務管理者への支援

- 実務講習（令和元年から実施）を受講し、新しく業務管理者となった者が、実務上の課題に十分に対応できるよう、専門家や業務管理者経験者のアドバイスを受けることができる相談体制を構築

- 業務管理者の設置が事業の開始のハードルの一つ
- 業務管理者の増加を促すことで、地方における小規模不動産特定共同事業の活用促進

小規模不動産特定共同事業の例



不動産特定共同事業の例



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。

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**。

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>

- 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。

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**²という**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 <p>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></p>	健康性・快適性の向上 <p>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></p>	地域社会・経済への寄与 <p>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></p>	災害への対応 <p>耐震性の確保 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></p>	超少子高齢化への対応 <p>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></p>
---	---	---	---	---

等の実施+ ガバナンスの確保

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

① パリ協定と金融市場への影響

- 2015年12月の国連気候変動枠組条約第21回締結国会議（COP21）において**パリ協定**が採択され、いわゆる**2℃目標**が定められた。
- 一方で、2℃目標を達成するための許容炭素排出量を前提にすると、石油、ガス、石炭の世界の埋蔵量の大部分が燃やせない**座礁資産**となり、この大きな変化に投資家は曝される。

パリ協定

- 世界の平均気温の上昇を工業化以前よりも**2℃より十分に下方に抑える**とともに、**1.5℃に抑える努力【2℃目標】**
- 今世紀後半まで、温室効果ガスの排出と吸収の均衡（**世界全体でのカーボンニュートラル**）を目指す

マーク・カーニー金融安定理事会議長スピーチ（2015年9月）

- 産業革命前のレベルからの地球の気温上昇を2℃未満に抑えることが出来るとされるIPCC※の許容炭素排出量を前提にすると、**石油、ガス、石炭の世界の埋蔵量の大部分が座礁してしまった状態**となり、石油もガスもそして石炭も文字通り燃やせなくなる。【**座礁資産**】
- **これらの変化に投資家は曝されることになる。**

（出典）<https://www.fsb.org/wp-content/uploads/Breaking-the-Tragedy-of-the-Horizon-%E2%80%93-climate-change-and-financial-stability.pdf>から国土交通省が要約

※IPCC：国連気候変動に関する政府間パネル（Intergovernmental Panel on Climate Change）



注：OECD（2015）Divestment and Stranded Assets in the Low-carbon Transition. より環境省が作成
出所：環境省 第1回ESG金融懇談会事務局資料

ESG投資が国際的な潮流となり、**金融市場では気候変動リスク等を投融資判断に加える動きが進む中で、気候関連財務情報に関する情報開示への要請が高まる。**

金融安定理事会※は、2015年12月に、**気候変動関連財務情報開示タスクフォース**（**TCFD**: Task Force on Climate-related Financial Disclosures）を設置。

※金融安定理事会：金融システムの安定を担う当局間の協調促進のための活動を行う機関。主要25カ国・地域の中央銀行、金融監督当局、財務省、IMF、世界銀行等の代表が参加

2017年6月に、気候変動がもたらす「**リスク**」及び「**機会**」の**財務的影響**を把握し、**開示**することを狙いとした**TCFD提言**（最終報告書、附属文書（セクター別補足文書）、技術的補足文書）を公表。

<主なポイント>

- **提言に賛同する**金融セクター及び非金融セクターが行う気候関連の**リスク・機会**に関する情報開示のフレームワークが示されている。
- **提言に賛同する**全ての企業に対し、
 - ①2℃目標等の気候シナリオを用いて、
 - ②自社の気候関連**リスク・機会**を評価し、
 - ③経営戦略・**リスクマネジメント**などへ反映、
 - ④その**財務上の影響**を把握、開示することを求めている。



- TCFD提言は、ガバナンス、戦略、リスクマネジメント、測定基準（指標）とターゲットの4つの項目について、推奨される開示事項が示されている。

ガバナンス

気候関連のリスクと機会に関する組織のガバナンスを開示する。

推奨開示

- a) 気候関連のリスクと機会に関する取締役会の監督について記述する。
- b) 気候関連のリスクと機会の評価とマネジメントにおける経営陣の役割を記述する。

戦略

気候関連のリスクと機会が組織の事業、戦略、財務計画に及ぼす実際の影響と潜在的な影響について、その情報が重要（マテリアル）な場合は、開示する。

推奨開示

- a) 組織が特定した、短期・中期・長期の気候関連のリスクと機会を記述する。
- b) 気候関連のリスクと機会が組織の事業、戦略、財務計画に及ぼす影響を記述する。
- c) 2°C以下のシナリオを含む異なる気候関連のシナリオを考慮して、組織戦略のレジリエンスを記述する。

リスクマネジメント

組織がどのように気候関連リスクを特定し、評価し、マネジメントするのかを開示する。

推奨開示

- a) 気候関連リスクを特定し、評価するための組織のプロセスを記述する。
- b) 気候関連リスクをマネジメントするための組織のプロセスを記述する。
- c) 気候関連リスクを特定し、評価し、マネジメントするプロセスが、組織の全体的なリスクマネジメントにどのように統合されているかを記述する。

測定基準（指標）とターゲット

その情報が重要（マテリアル）な場合、気候関連のリスクと機会を評価し、マネジメントするために使用される測定基準（指標）とターゲットを開示する。

推奨開示

- a) 組織が自らの戦略とリスクマネジメントに即して、気候関連のリスクと機会の評価に使用する測定基準（指標）を開示する。
- b) スコープ1、スコープ2、該当する場合はスコープ3のGHG排出量、および関連するリスクを開示する。
- c) 気候関連のリスクと機会をマネジメントするために組織が使用するターゲット、およびそのターゲットに対するパフォーマンスを記述する。

- TCFDに対して、世界全体で792の企業・機関等（2019年6月）、日本では178の企業・機関等が賛同を示している（2019年6月）
- 2018年12月に、**経済産業省が「TCFDガイダンス」を公表**し、事業会社がTCFD提言に沿った情報開示を行うに当たっての解説や参考となる事例の紹介等を実施。
- 2019年3月に、**環境省が、「TCFDを活用した経営戦略立案の進め～気候関連リスク・機会を織り込むシナリオ分析実践ガイド～」を公表**しシナリオ分析の実践事例、開示事例、セクター毎の資料集を提供。（一部不動産企業、ハウスメーカーの事例を含む。）

経済産業省「TCFDガイダンス」概要

第1章（はじめに）

※TCFD; Task Force on Climate-related Financial Disclosure

- ・長期的な投資判断にESG（特に気候変動）要素を重視する考えが進展し、2017年6月にTCFD※が最終報告書を公表。
- ・本ガイダンスは、**TCFDの最終報告書に関する解説を加える**ことで、企業のTCFDに基づく開示を後押しするもの。
- ・最初から完全な開示でなくてもよく、**できるところから開示を始めることが重要**
- ・TCFDに沿った開示の**ベストプラクティスを蓄積し、今後さらにガイダンスを改訂**していく予定。

第2章（解説パート）

金融機関の意見や開示事例、策定時の議論を基にした
解説で企業や金融機関のTCFD提言への疑問点を解消

【解説をする項目】

- ・**情報開示の媒体の選択について**
→重要事項は有価証券報告書だが、それ以外は統合報告書等での開示も可
- ・**4テーマ（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標・目標）についてそれぞれ解説**
 - － シナリオ分析の手法
→IEA等の既存シナリオを紹介し、これを参照して分析する手法を紹介
 - － 指標・目標の捉え方
→これらの企業価値創造への結びつき方についてストーリー性のある開示を推奨
- ・**異なるビジネスモデルを持つ企業の開示の方法**
→各ビジネスの気候変動のインパクトに応じて開示
- ・**中堅・中小企業におけるTCFD対応の進め方**
→世界の温暖化対策に貢献する企業は、ビジネスチャンスの積極的な開示を推奨

第3章（業種別ガイダンスパート）

気候変動のリスク・機会が異なる**業種ごとの望ましい戦略の示し方や、推奨する開示ポイント・視点を解説**

【開示推奨項目の例】

- 自動車**
走行時の排出削減に繋がる車種の技術開発
- 鉄鋼**
製造プロセスの効率（エネルギー原単位）向上に向けた取組
- 化学**
環境貢献製品を通じた削減貢献量や研究開発の取組
- 電機電子**
排出削減に繋がるIoTソリューションや省エネ化に向けた開発
- エネルギー**
再エネや発電設備の高効率化・次世代化に向けた技術開発

背景・課題

- 日本の不動産投資市場の成長を促進するためには、ESG投資による持続的な資金を日本の不動産市場に呼び込むことが必要。
- しかし、海外の機関投資家等にとって、日本の不動産への投資は、**ESG対応に関する情報開示が十分でないことから、投資適格と見なされない**という課題が存在。

事業内容

- 海外の機関投資家等にESG投資の投資先として選ばれるために、**海外不動産ファンドや国内の先進事業者が、ESGの観点でどのような情報開示を行っているかについて調査し、情報開示に関するガイダンスを策定**する。

【調査内容例】

- **海外と比較して、日本では、ESGへの対応に関する情報開示において、国際的なフレームワークに沿った開示がなされていない。**
 フレームワーク例) GRI (非営利団体GRIが策定した情報開示の国際基準) SASB (米国サステナビリティ会計基準審査会が策定した非財務情報の開示基準) TCFD (金融安定理事会が設置した気候変動関連財務情報開示タスクフォースTCFDが策定した情報開示基準)
- **海外や日本の先進事例においてどのような情報開示を行っているかについて調査**

例) 英国キングスクロス駅周辺再開発
工場跡地を複合施設へ再開発



【開示事項例】

社会経済的便益：職業訓練所の設置→**600の職業訓練**
→周辺地域5年間で**50%の雇用増加**

社会的便益：**900の住宅新設のうち36%がアフーダブル全敷地の40%のオープンな公共スペース**

環境的便益：**中央エネルギーセンターにより熱の99%をオンサイトで供給**
電力需要の**79%**をオフセット

例) 東急不動産：気候変動シナリオに応じたリスク管理に関する情報開示
【開示事項例】

環境変化	事業リスク	財務影響	事業機会	財務影響	4°Cシナリオ (気候変動大)
自然災害激甚化	〈都市部〉 風水害による建物被害 〈リゾート地〉 土砂災害等発生による損失	↓	〈都市部・リゾート地〉 BCP対応による差別化	↑	4°Cシナリオ (気候変動大) 低炭素化が進まず、自然災害が激甚
平均気温上昇	〈都市部〉 海面上昇・高潮による建設立地および建物設計の制約 〈リゾート地〉 降雪減少によるスキー場の営業時間短縮	↓	〈都市部〉 建物強化、リモートワーク・サテライトオフィス対応 〈リゾート地〉 高性能・先進的な降雪機導入、全天候型屋内リゾート	↑	2°Cシナリオ (規制影響大) 気候変動低減のために法規制や再エネ導入が厳格化
炭素税導入	〈都市部・リゾート地〉 炭素税支払いコスト発生	↓	〈都市部・リゾート地〉 高環境性能建物の優位性、再生可能エネルギー活用	↑	

- **国際的なフレームワークを踏まえつつ、日本の不動産投資市場において、ESGへの対応に関する望ましい情報の示し方、推奨する開示ポイント等に関するガイダンスを策定**

施策の効果

- 情報開示ガイダンスに沿った情報開示が進むことで、日本の不動産投資市場へのESG投資が促進
- 情報開示ガイダンスを踏まえ、リートの資産運用会社や不動産特定共同事業者への情報開示のあり方を検討し、認可等業務に反映

不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長 (登録免許税・不動産取得税)

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに一部の要件の見直しを行う。

施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、またデフレからの脱却のためには、不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要

- 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を図るとともに、そこで営まれる事業における雇用創出を通じて、**地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進**
- 全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、**地域における資金の好循環を構築**

<地方都市での活用例>

石川県小松市が遊休市有地(百貨店跡地)を事業者に賃貸し、ホテル・大学・子育て施設等の官民複合施設を不動産特定共同事業(特例事業スキーム)により整備。



<空き家等再生の例>

奈良県明日香村の古民家を宿泊施設(外国人旅行者向けゲストハウス)に改装したもの。クラウドファンディングにより資金調達を行った。



- 「未来投資戦略2018—「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革—」(平成30年6月15日閣議決定)
「不動産投資市場の環境を整備し、不動産ストックの量的・質的な向上を推進するため、本年度中に、地方における不動産の有効活用等を検討する地方協議会の設置、不動産クラウドファンディングに係る業務管理体制や情報開示に係るガイドラインの策定、対象不動産変更型契約に係る規制の合理化を行う。」
- まち・ひと・しごと創生総合戦略(2017改訂版)(平成29年12月22日閣議決定)
「空き家・空き店舗等も活用しつつ、観光振興や健康長寿など地方で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給等を推進するため、**新たな地方創生型の不動産証券化制度である「小規模不動産特定共同事業」等の活用を推進する**…」

要望の結果

特例措置の内容

不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産について以下の措置を講じる。

【登録免許税】税率軽減(移転登記：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%)

【不動産取得税】課税標準から1/2控除

結果

○現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長するとともに、以下の要件の見直しを行う。

【登録免許税】特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、「土地及び建物」の取得要件の見直し(借地上の建物の追加)



長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の延長等(所得税・法人税)

デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図るため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置の3年間延長等を行う。

施策の背景

○企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編、確実な国内設備投資を喚起し、企業の生産性向上・産業の空洞化防止を図ることが、喫緊の課題

参考:【経済財政運営と改革の基本方針2019(令和元年6月21日閣議決定)】

「政府は、(中略)適切な物的・人的投資の一層の喚起等によって、潜在成長率を引き上げ、成長力の強化を進める。」

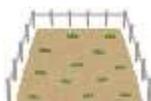
○土地取引の活性化により土地の有効利用等を促進することが、デフレ脱却・内需拡大に不可欠

○土地の流動化を通じた不動産ストックの価値向上を図り、ひいては都市の競争力強化、地域活性化を実現することが、経済再生、地方創生のために必要

【具体的な活用事例】

所在地	関東地方
用途	工場跡地

(製造業)



所在地	近畿地方
用途	研究施設



(不動産業)

所在地	東京都内
用途	未活用のオフィスビル



所在地	九州地方、中部地方等
用途	ホテル・旅館



要望の概要

特例措置の内容

【法人税・所得税】

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税繰延べ

要望

現行の措置の3年間(令和2年4月1日～令和5年3月31日)延長等を行う。

	譲渡資産		買換資産		取得価格
譲渡価格					
譲渡益	課税繰延	80%			↓ 圧縮 簿価
	課税	20%			
取得費					
	10年超の土地、建物等		国内にある300㎡以上の土地(※)・建物等		

※ 資材置場等は除く。

- 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

- 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8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」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)

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
- 等

公的不動産(PRE)の民間活用の手引き

～不動産証券化手法を用いたPRE民間活用のガイドライン～ (H28.3公表 H30.3改訂)

本手引きは、地方公共団体が保有する公的不動産(PRE)の民間活用の実施にあたり、不動産証券化手法を導入する場合の考え方・具体的な契約条件の例や留意事項等を示すもの。不動産証券化手法の導入は、多様な資金調達が可能となることから、民間側の参画意欲と提案の質の向上が図られ、公共側の収入の拡大に貢献し、財政健全化や地方創生に寄与すると期待されるところ。

導入が想定される公的不動産(PRE)

- 従前からの低未利用地や公共施設の集約・再編により生じる余剰地を民間活用する場合
- 老朽化や耐震性能が不足した公共施設の建替や改修等に合わせて民間活用可能スペースの創出を検討している場合 等

背景・課題

(民間事業者・有識者等からの意見や要望)

- PREを所有・活用する主体
- 数十年に渡り大手の事業会社に所有や活用を義務付けていることが一般的であり、利用の実態が適切であれば、所有権の譲渡や不動産証券化手法を用いた資金調達を許容すべき
- 貸付け期間
- 将来の明確な公共利用計画がないにも関わらず、50年以下の期間の短い定期借地権が多用されており、提案内容によっては事業採算が合わず、参画を断念するケースがある
- 組織の推進体制
- 従前用途の担当原課が中心となり検討することが一般的であるが、所有権の譲渡等については財政や企画部門に判断を委ねることが多く、思うように事業が推進しない

不動産証券化手法を導入する場合の考え方や契約条件の例等

- **公的不動産(PRE)を所有・活用する主体の考え方**
 - 不動産分野における証券化の拡大などの社会情勢を鑑みれば、民間側のニーズに対応することが望ましく、活用の実態が適切であれば、必ずしも所有を制限する必要はない
- **所有権の譲渡/SPCの株式譲渡等の契約条件の例**
 - 所有権の譲渡等については、どのような条件であれば承諾するか、例示を示しておくことが望ましい
(例) : 事業者グループのアセットマネージャー・プロパティマネージャーが事業運営を継続して行うこと
: 譲渡先が投信法に基づく投資法人(リート)や不動産特定共同事業法に基づくファンド等であること
- **公的不動産(PRE)の売却や貸付けの考え方**
 - 都市計画等の各種計画において、明確に利用が位置付けられていない公的不動産(PRE)は売却を検討
 - 土地の売却について、地域住民等からの理解を得ることが困難な場合や、底地権の買取り余力が民間にない場合は普通借地権を検討
 - 明確な利用目的や計画がある場合に定期借地権を設定するものと考えられるが、民間の提案する建物の減価償却期間に照らすと、一部、商業施設等において20年等の期間に設定することがある一方で、住宅等においては70年等の長期に設定する等、民間の意向を確認した上で決定することが望ましい
- **組織の推進体制の考え方**
 - 担当原課は所有権の譲渡等の承諾条件をあらかじめ財政や企画部門に確認をとり、民間からの提案や要望に対し、一元的に対応する体制整備を確保しておくことが望ましい
- **不動産証券化活用の例**
 - 他の地方公共団体へ横展開をはかるべく、個別の証券化活用の契約条件の例やスキーム等の事例及び解説を充実

背景・目的

厳しい財政の下、一方で老朽化したインフラ・公共施設の維持更新を図り、他方で都市構造を集約型に転換すること（いわゆるコンパクトシティ化）が求められている。それらを効果的かつ効率的に進めるには、公的不動産（Public Real Estate：PRE）の合理的運営管理を推進するPREないしFM（Facility Management）戦略を、まちづくりの視点とともに実行することが必要である。

そこで、地方公共団体におけるまちづくりと連動したPRE/FM戦略の取組みを促進するため、国土交通省／国土交通大学校が、国、地方公共団体等の職員向け研修〔PRE（公的不動産活用）/FM（施設マネジメント）研修会〕を開催するもの。

概要

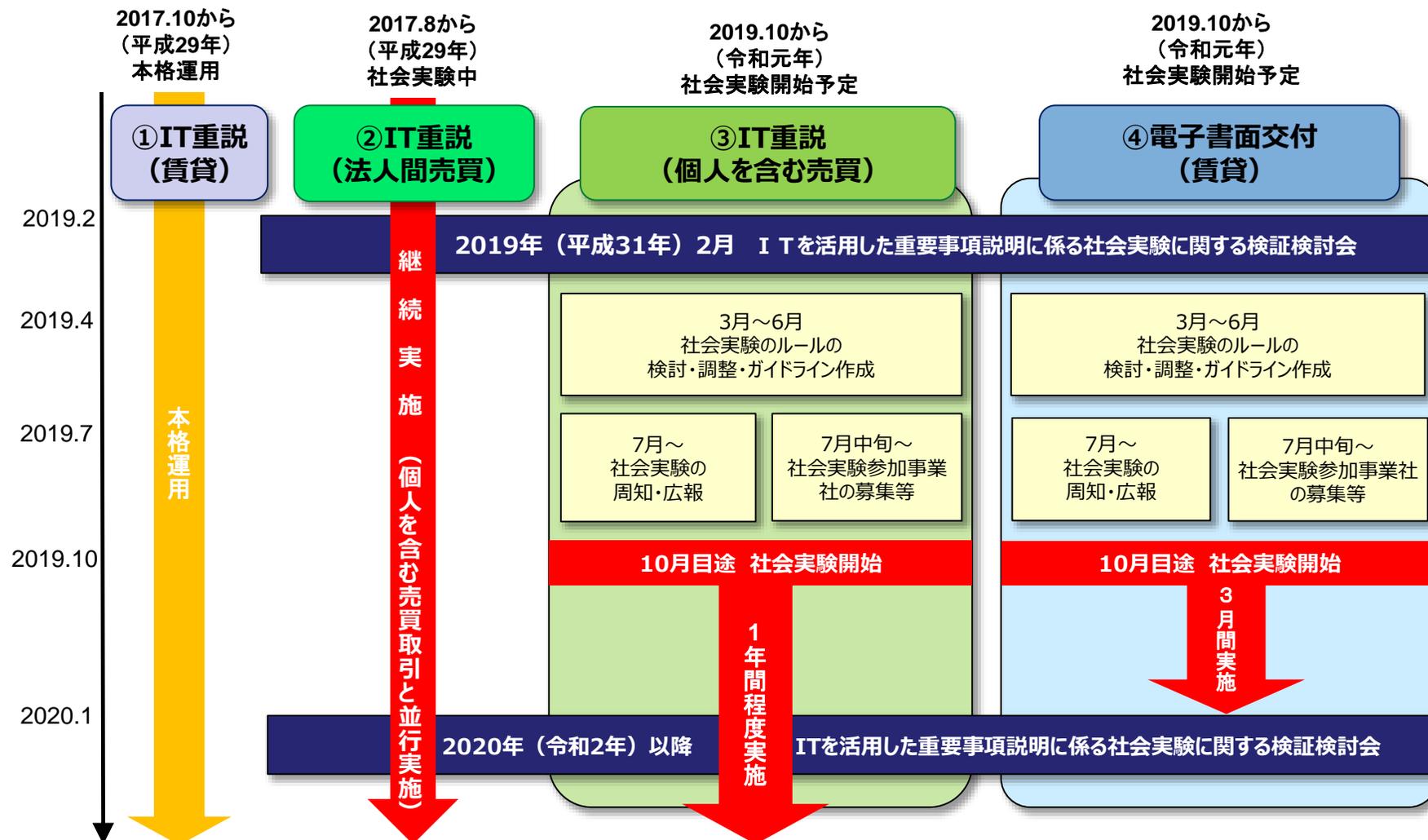
- 開催実績： 平成24年度より開始（過去7回開催）
- 開催日時： 平成31年度は7月1日（月）～5日（金）
- 対象者： 国及び地方公共団体の職員（35名程度）
- 会場・宿泊先： 国土交通大学校（小平本校）

プログラム構成

- 実践演習
- 先進的な取組みをしている地方公共団体職員からの講演
- 関係省庁からの公的不動産（PRE）に係る施策に関する講演 等

IT重説とは

- ・宅地建物取引業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のITを活用して行うもの。
- ・パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要。
- ・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に扱うものと規定。



本格運用の概要

- 開始時期 : **平成29年10月1日(日)より開始**
- 対象とする取引 : **賃貸契約に関する取引に限定** ※ 売買取引については対象外。
- 活用する情報ツール : **テレビ会議等** (テレビ会議システムやテレビ電話(スカイプ)等)

「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」の策定

IT重説において遵守すべき事項	IT重説において留意すべき事項
<ul style="list-style-type: none"> ○ 双方向でやりとりできるIT環境の整備 <small>図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、双方が発する音声を十分に聞き取れるIT環境</small> ○ 重要事項説明書等の事前送付 <small>宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等を事前に送付</small> ○ 重要事項説明書等の準備とIT環境の確認 <small>説明の開始前に相手方の重要事項説明書の準備とIT環境を確認</small> ○ 宅地建物取引士証の提示と確認 <small>宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示し、相手方が画面上で視認できたことを確認</small> ○ IT環境に不具合があれば中断 <small>説明の開始後に映像、音声の不具合があれば直ちに中断</small> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ IT重説実施に関する関係者からの同意 <small>説明の相手方、物件の貸主等の関係者から書面等での同意取得</small> ○ 相手方のIT環境の確認 <small>相手方がIT重説を希望した場合に相手方のIT環境を事前確認</small> ○ 説明の相手方の本人確認 <small>相手方が契約当事者本人又はその代理人であることの確認</small> ○ 必要に応じて内覧の実施 <small>トラブル回避のため、必要に応じて内覧の実施を勧める</small> ○ 録画・録音した場合の対応 <small>録画・録音する場合は宅建業者と相手方の双方了解のうえ実施</small> ○ 個人情報保護法に関する対応 <small>録画・録音した場合を含めて、関係者の個人情報が含まれるため適切な管理が必要</small>
<p>その他、IT重説の具体的な手順・工夫事例の紹介・FAQ等で構成</p>	

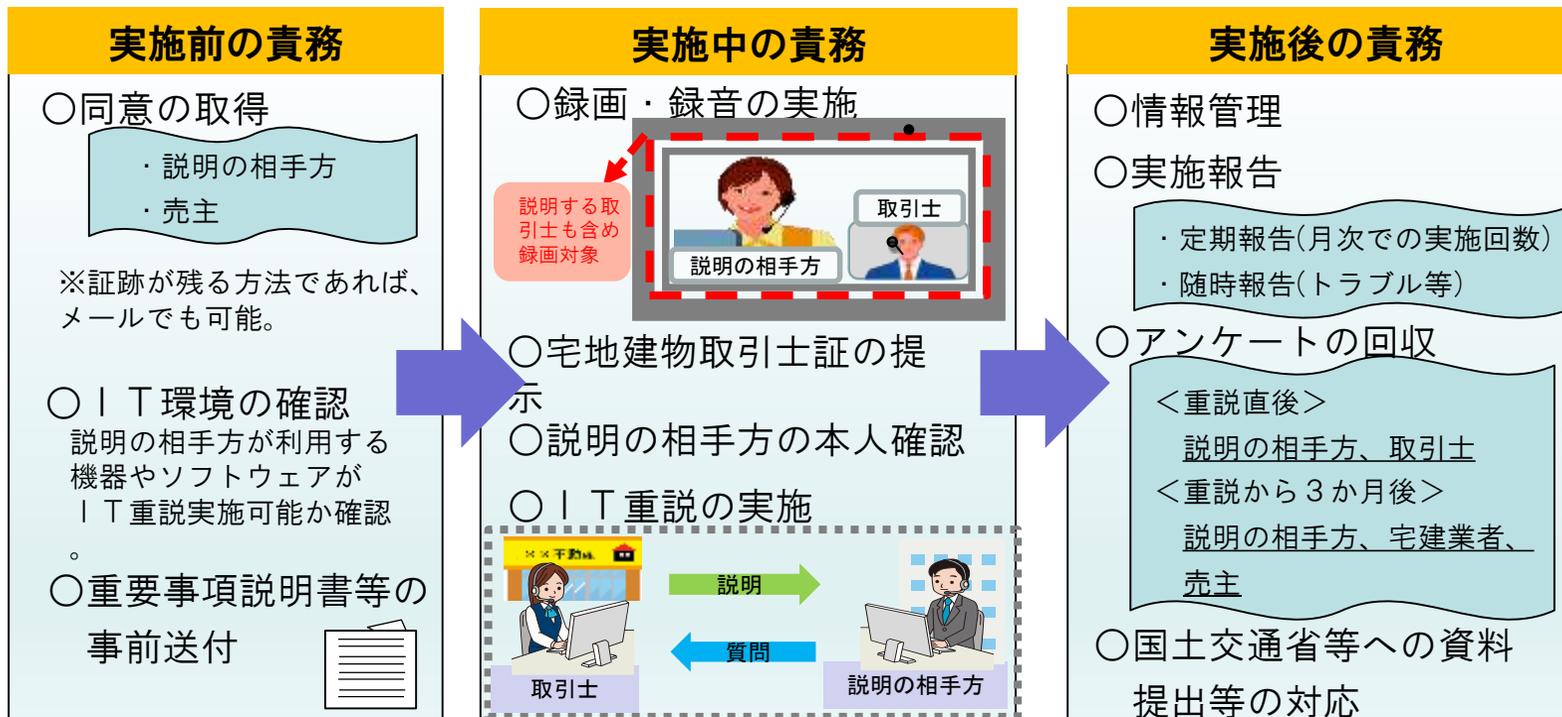
IT重説相談窓口の開設

- 賃貸取引の本格運用にあたって、トラブル等に備えるとともに適正かつ円滑な実施に資するため、相談窓口を国土交通本省及び地方整備局等に開設。

社会実験の概要

- 実施期間：令和元年10月より概ね1年間（予定）
- 対象とする取引：個人を含む売買取引（対象物件の制限は設けない）
- 活用する情報ツール：テレビ会議等（テレビ会議システムやテレビ電話（スカイプ）等）
- 検証方法：宅地建物取引士、説明の相手方及び売主に対するアンケート調査等の結果に基づき、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」にて検証

実施方法



不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針として四半世紀ぶりにとりまとめられた「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を受け、本ビジョンで今後の課題とされた「技術革新・業務効率化」「事業承継」「不動産教育」に関し、施策の具体化を進める。

(1) 中小不動産業者による新技術等を活用した不動産取引の促進

【不動産業ビジョン2030における提言】

- AI、IoTなどの新技術については、不動産取引の安全性確保、消費者保護、業務生産性、あるいは、業界全体の発展を図る等の観点から、不動産業分野における具体的な活用方策について検証の余地が大きい。このため、関係団体と協力体制を構築した上で、「Society5.0」社会の実現に向けた不動産業の対応について道筋を付けるべく検討が必要。
- 不動産業においてこれら新技術を積極的に活用するためには、不動産取引の安全性確保を大前提としつつも、売買におけるITを活用した重要事項説明の導入や重要事項説明書等の書面の電子化に係る検討を進めるなど、導入に向けた実証実験プロセスも取り入れつつ、新技術に対応した制度インフラの整備を柔軟に進める必要。

現状・課題

- 新技術の活用は、消費者サービスの拡大(ITを通じた不動産情報の収集・発信、遠隔での内覧、契約電子化等)や業務効率化と相まって、不動産流通量増大・取引活性化・生産性向上に寄与。
 - 一方、日本の産業別のIT資本投入は対米国比で約1割、労働生産性は4割未満と極めて低位な状況。
 - 中小企業の労働生産性は大企業より低く、またIT人材不足やコストが負えない等の理由により新技術導入の障壁も高い。
- ⇒ 中小の不動産業者による新技術を活用した不動産取引を促進する必要。**

新技術を活用した不動産サービスの事例

【接客】顧客管理システム

- 消費者の希望条件に合わせて自動的に賃貸物件を抽出しメール配信
- 顧客の管理や営業タスクの管理
- 消費者ごとの専用ページを自動生成。Web上で物件詳細を確認でき、リアルタイムでのやりとりが可能。



対象用途	賃貸居住用物件（マンション、アパート）
想定顧客	不動産仲介会社
提供対象	不動産の借り主
有償/無償	有償
データソース	管理物件データ
導入効果	接客・顧客管理の効率化

【内覧】セルフ内覧システム

- インターネットで予約しスマートフォン等でドアを解錠、不動産会社の立会い不要で内覧可能。
- 事務所にいながら開錠状況の確認が可能。



対象用途	賃貸居住用物件
想定顧客	賃貸管理会社
提供対象	一般消費者・賃貸仲介会社
有償/無償	有償
導入効果	業務効率の向上

【新技術を活用した不動産関連サービス（一例）】



事業内容

① 中小不動産業者による新技術等を活用した取引のモデル実証

中小不動産業者による不動産取引において、新技術によるサービスを試供する事業者と新技術の導入に障壁を感じる中小不動産業者とをマッチング。AIやIoT等の新技術を活用する先進的な取組に係るモデル実証を行うことで、中小不動産業者による新技術の導入の効果や課題を把握。

② 新技術の活用促進に向けた普及啓発

モデル実証を通じて把握した効果・課題を踏まえ、中小不動産業者の利用促進に向けた普及啓発を実施（例：好事例の横展開、新技術導入時の公的・民間支援内容の整理、新技術導入に際する手引きの策定等）。

モデル実証のイメージ



- 不動産流通量増大、取引活性化
- 消費者サービスの向上
- 中小不動産業者の生産性向上

農地中間管理機構（農地バンク）とは

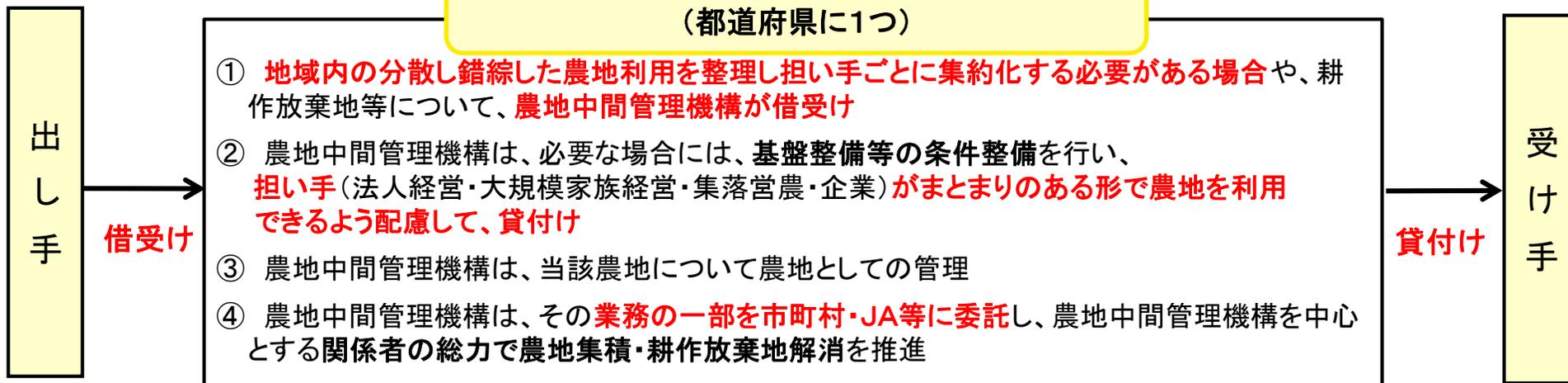
目標

- 今後10年間で、**担い手の農地利用が全農地の8割を占める農業構造を実現**（農地の集積・集約化でコスト削減）

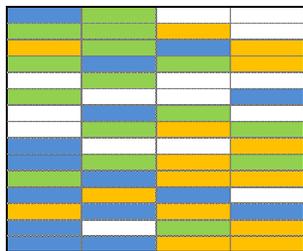
政策の展開方向

1. 農地中間管理機構の整備・活用（法整備・予算措置・現場の話合いをセットで推進）

農地中間管理機構（農地集積バンク） （都道府県に1つ）



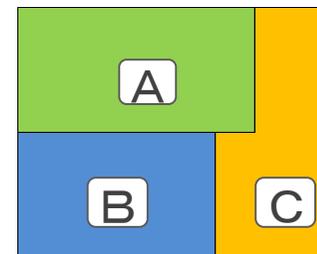
地域内の分散・錯綜した農地利用



農地の集約（イメージ）



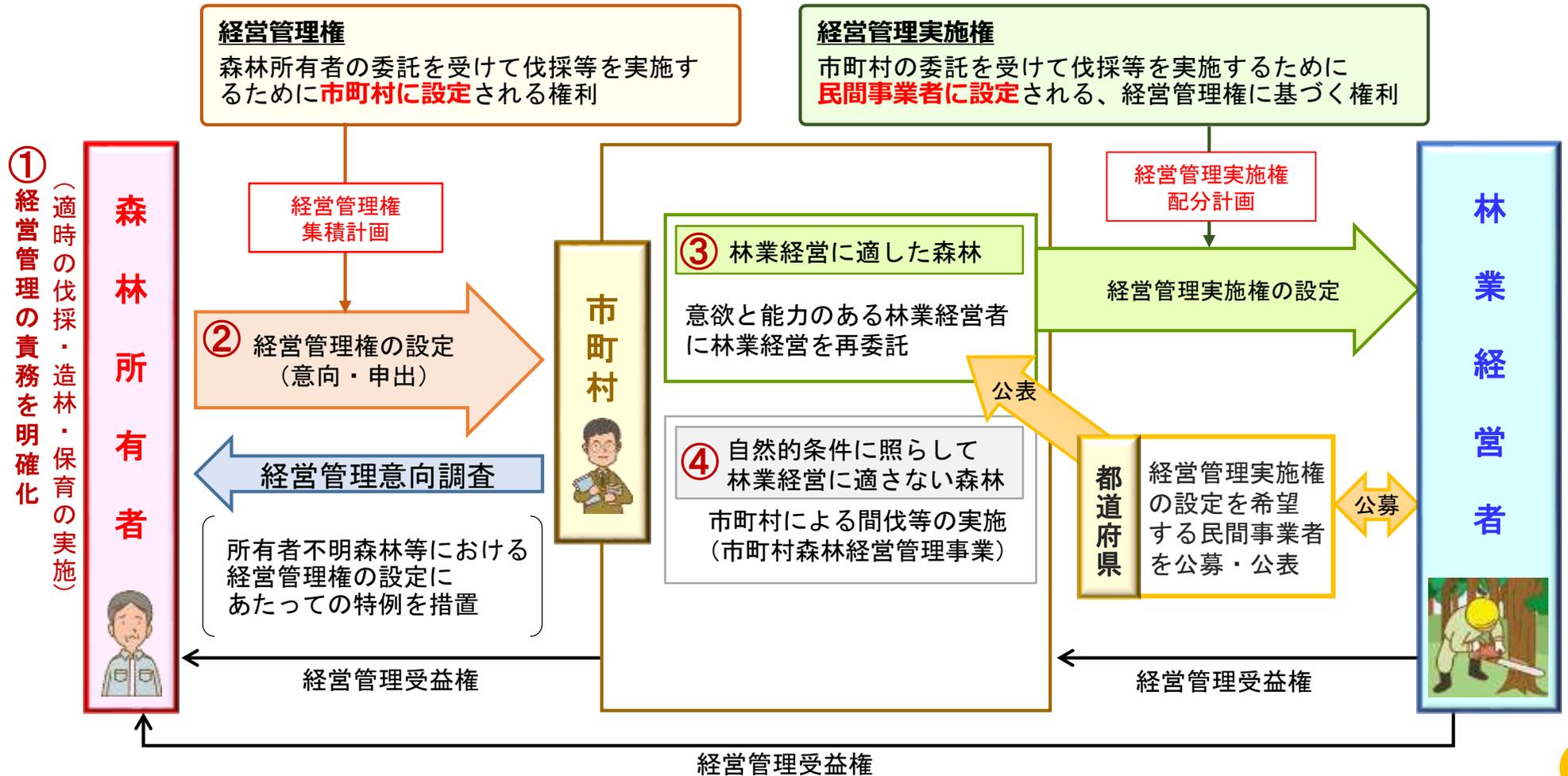
担い手ごとに集約化した農地利用



農地の集積・集約化でコスト削減

森林経営管理制度の流れ

- ① 森林所有者に適切な森林の経営管理を促すため責務を明確化
- ② 森林所有者自らが森林の経営管理を実行できない場合に、**市町村が森林の経営管理の委託**を受け
- ③ 林業経営に適した森林は、意欲と能力のある**林業経営者に再委託**
- ④ 林業経営に適さない森林にあつては、**市町村が管理を実施**



第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開

1. 土地・不動産の有効活用に関する施策

(1) 既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策

(2) 低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策

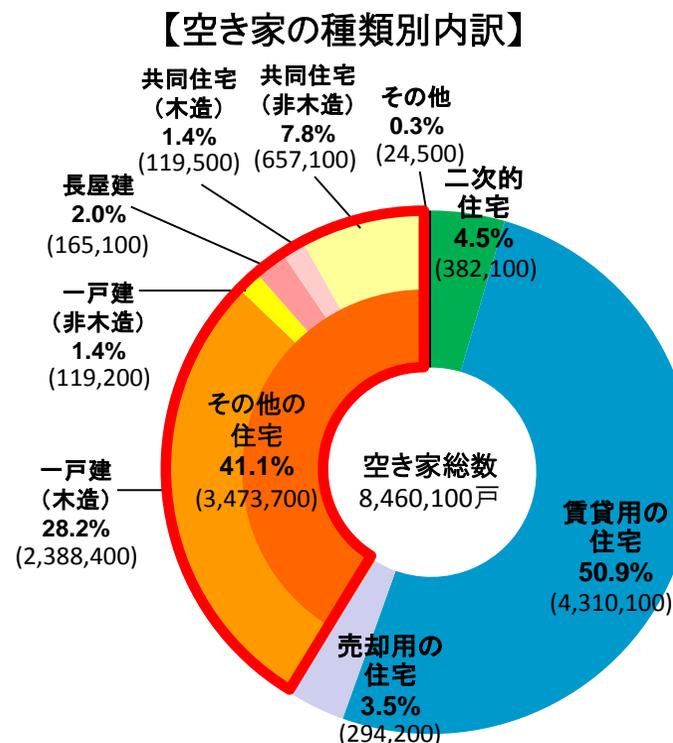
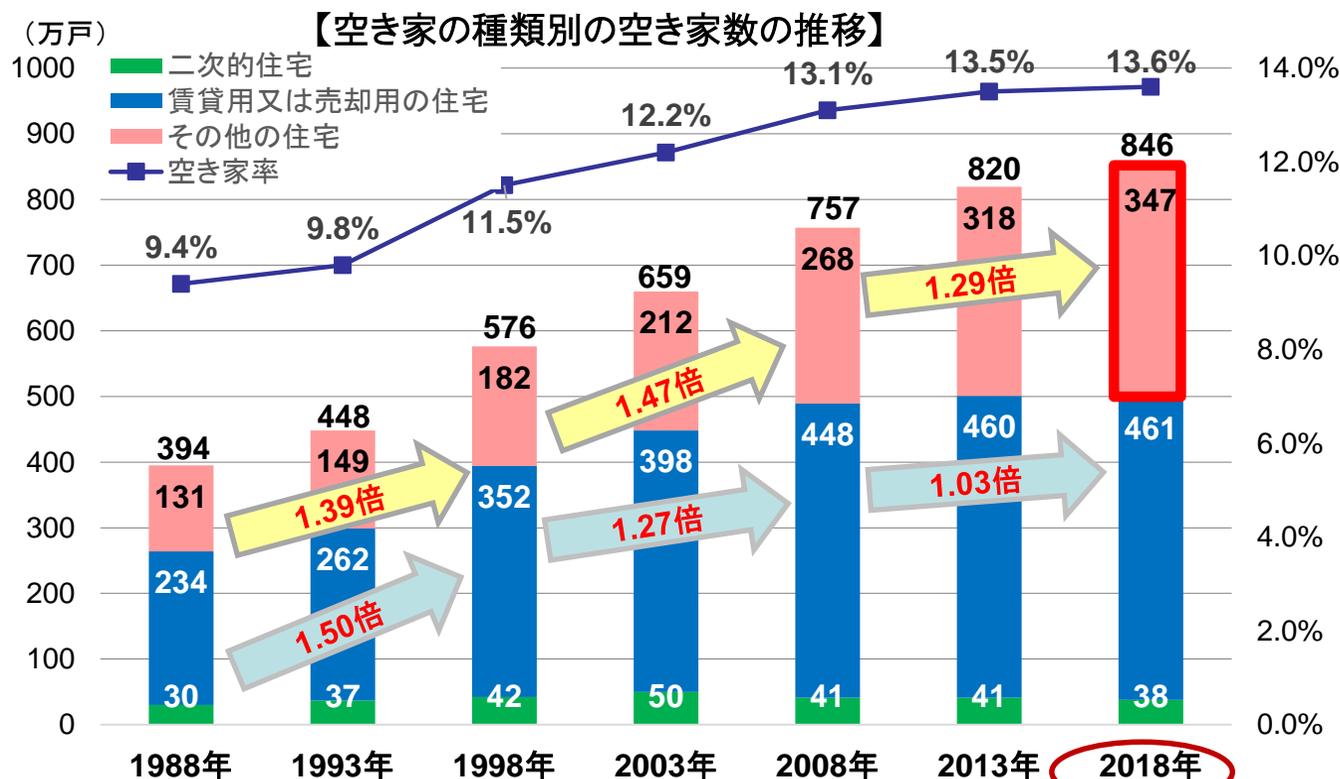
2. 土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策

3. 土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策

4. 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策

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

土地の利用・取引に関する取組(全国版空き家・空き地バンク)

- 空き地等の取引のマッチング向上を目指した施策を更に推進するために、予算措置を講じて、全国版空き家・空き地バンクを構築し、地方公共団体のバンク運用支援等を実施。
- 空き家・空き地バンクの設置自治体数は、増加傾向にあり、平成31年3月時点で全市区町村の約7割が設置。

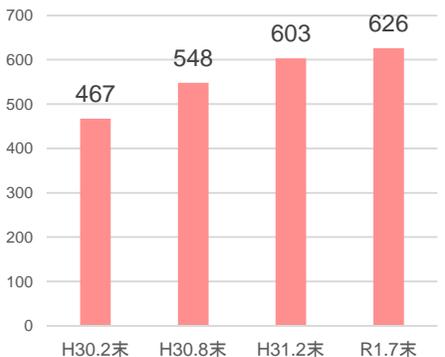
【空き家・空き地の流通・活用促進に向けた地域活動支援】

- 全国版空き家・空き地バンクの構築等 (H29: 1億1千万円)
- 地方公共団体と連携した不動産業団体等のモデル事業 (地方の空き家バンク運用支援・物件の充実化支援等) 支援 (R1: 4千3百万円、R2: 6千万円)

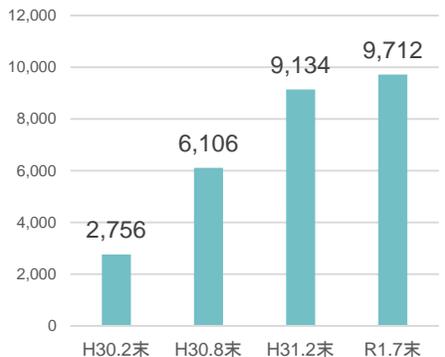
- 空き家・空き地バンクを設置している地方公共団体数は、平成29年調査の763から平成31年の1,193 (全市区町村の約7割) に増加
- 国土交通省の予算事業により設置した全国版空き家・空き地バンクの参加自治体数は626、掲載物件数は約1万件。(令和元年7月末)。売買物件の成約率は約20%



【全国版バンク参加自治体数】



【全国版バンク登録物件数】



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)

- 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)

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的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)

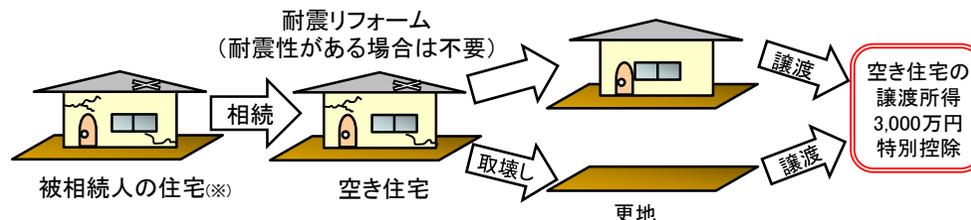
税制措置

● 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。

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 76

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

「経済財政運営と改革の基本方針2017」,「未来投資戦略2017」,「新しい経済政策パッケージ」,「まち・ひと・しごと 創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

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

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

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

【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

土地の利用・取引に関する取組(ランドバンク)

- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが必要。

つるおかランド・バンクの事例 (山形県鶴岡市)

ランドバンクの役員構成

理事長 宅地建物取引士	理事 大学教授
副理事長 司法書士	理事 鶴岡市
副理事長 不動産業	監事 銀行
理事 不動産業	監事 鶴岡市
理事 土地家屋調査士	
理事 行政書士	
理事 建築士	
理事 産業廃棄物事業	

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)(増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

- ✓ 市町村が主体的に関わる仕組みが必要
- ✓ 宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
- ✓ 公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPO など)
- ✓ 購入希望者や利活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
- ✓ 草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
- ✓ 市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに利活用できるものについては、取り扱わない

等

ランドバンクの業務

① マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



② 空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施



狭隘道路の解消となった例

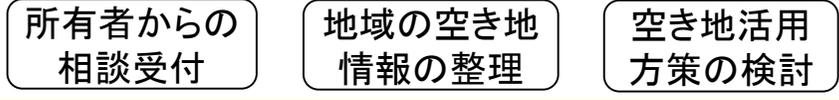
ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進

要求要旨

近年、人口減少等に伴い、土地利用の担い手の減少や利用ニーズの低下等により管理不全土地が増加している。このような状況下で進められている土地所有に関する基本制度の見直しの検討を踏まえ、管理不全土地等に関する地域での相談体制の構築や、土地の利用・管理を行う地域の担い手の育成、空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンク等の地域連携に資する先進的取組を支援するとともに、適正管理に関する手引き等を作成

人口減少等による空き地の増加、市場流通しにくい空き地の存在

空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査 (H30~R1)



モデル調査の結果把握された課題
 (例) ・所有者に接触できない ・活用するニーズに乏しい
 ・活用する担い手がない



要求内容

ランドバンクの活用等に向けたモデル調査を実施

- ・空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンクに関する取組支援
- ・自治体・専門家・NPO等との連携や相談体制の構築支援
- ・地域コミュニティ等による共同利用・管理や管理不全土地の担い手支援 等

適正管理に関する手引き等の作成

管理不全土地の実態等について調査し、管理不全土地対策の事例集や、管理手法・各主体の役割分担に関する手引きを作成

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)
 (増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

- ・市町村が主体的に関わる仕組みが必要
- ・宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
- ・公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPOなど)
- ・購入希望者や利活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
- ・草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
- ・市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに利活用できるものについては、取り扱わない 等

【地域が連携した管理不全土地対策のイメージ】



グリーンインフラ推進戦略の概要

1. はじめに

(1) **グリーンインフラ(GI)**とは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組。

2. グリーンインフラが求められる社会的・経済的背景

- (1) **気候変動への対応** 土壌等を活用した雨水の貯留浸透対策や植栽による暑熱緩和対策等が有効
- (2) **グローバル社会での都市の発展** 官民が連携して、GIの取組を推進し、グローバル社会での都市間競争を勝ち抜く魅力ある都市空間の形成が重要
- (3) **SDGs(持続可能な開発目標)、ESG投資等との親和性** 環境に高い関心を有する民間資金を呼び込み、自然環境が有する機能を積極的にいかして環境と共生したインフラ整備や土地利用の推進を期待
- (4) **人口減少社会での土地利用の変化への対応** 人口減少社会で増加する管理放棄地や低未利用地の解決策の一つとしてGIの取組に期待
- (5) **既存ストックの維持管理** 社会資本の老朽化が進行し、維持管理の担い手が減少する状況で、維持管理分野におけるGIの効果的な取組について検討を進めることが重要
- (6) **自然と共生する社会の実現** 豊かな自然環境を維持し、緑と水のネットワークを形成することにより、生物多様性の保全と自然と共生する社会を実現
- (7) **歴史、生活、文化等に根ざした環境・社会・経済の基盤** 多様な主体が参画するGIの取組を通じて、地域特有の環境・社会・経済の基盤である自然資産の持続的な維持管理が求められている

3. グリーンインフラの特徴と意義

(1) 機能の多様性

- ・施設や空間そのものが多様な機能を有する(生物の生息・生育の場の提供、防災・減災、良好な景観形成、気温上昇の抑制、一次生産、土壌の創出・保全等)
- ・様々な活動の場となり、多様な機能が発揮される(コミュニティ形成、環境教育、健康増進、観光や農業など地域のブランディングや稼ぐ力、価値の創造等)
- ・1つの社会資本にとどまらず、**エリア全体の資源を活かす**ことで、より効果的に機能を発揮

(2) 多様な主体の参画

- ・地域住民との協働や民間企業との連携により、多様な主体が維持管理等に関与
- ・グリーンインフラを基点とした**新たなコミュニティやソーシャルキャピタルの形成**
- ・多様な主体が参画するからこそ、**適切なマネジメントが必要**

(3) 時間の経過とともにその機能を発揮する (「成長する」又は「育てる」インフラ)

- ・年月を重ね、**自然環境の変化にあわせて機能を発揮**する。又は新たな機能が発現
- ・時間の経過とともに、**地域の歴史、生活、文化等を形成**
- ・自然環境が有する不確実性を踏まえた**順応的管理が必要**

4. グリーンインフラの活用を推進すべき場面

(1) 気候変動への対応

一定程度の機能の発揮が想定されるGIについて、既存インフラと相補的に活用
(例) 都市空間を最大限に有効活用して、土壌や浸透性舗装等を活用した雨水貯留浸透施設等の整備による治水対策、植栽による蒸発散効果を活用した暑熱緩和対策

(2) 投資や人材を呼び込む都市空間の形成

SDGsやESG投資が世界の潮流となる中、日本が世界の社会経済をリードする観点から、GIにより自然環境豊かな魅力ある都市空間を形成し、新たな投資や人材を呼び込むことが重要
(例) 安全・安心な経済活動基盤の構築、都市内の緑・水面をつなぐグリーンリッド構築

(3) 自然環境と調和したオフィス空間等の形成

都市で活躍する人材の健康や幸福度、生産性、創造性に影響を与える「バイオフィリックデザイン」の取組を推進

(4) 持続可能な国土利用・管理

管理コストを低減させる工夫を行うとともに、過去に損なわれた湿地等の自然の再生等、最適な国土利用を選択

(5) 人口減少等に伴う低未利用地の利活用と地方創生

中長期的な時間軸をもって、段階的に自然環境を回復

(6) 都市空間の快適な利活用

社会資本の更新・改良、公的施設の再編や個別の民間開発に際して、緑と水のネットワークを形成

(7) 生態系ネットワークの形成

自然を保全し、分断化された自然をつなぐことにより、生物の生息・生育・繁殖環境等を保全・創出
(例) 多自然川づくり、湿地の再生、藻場・干潟の造成、健全な水循環の維持・確保、緑地の保全等

(8) 豊かな生活空間の形成

公園、緑地、河川、水辺空間、森林、農地等を活用して、人々が自然とつながりながら集い、楽しみ、多様な活動の舞台となる豊かな生活空間を形成

5. グリーンインフラを推進するための方策

基本方針: 自然環境が有する多様な機能を活用しつつ、多様な主体の幅広い連携のもとに行うグリーンインフラの取組を、社会資本整備や土地利用等を進める際の検討プロセスにビルトイン

(1) グリーンインフラ主流化のための環境整備

- ① **グリーンインフラ官民連携プラットフォーム(仮称)の創設**
アドバイザーの派遣、アイデアコンテストの実施、シンポジウムの開催等
- ② **相談窓口の設置等** 相談窓口の設置、取組事例集の作成
- ③ **各種法定計画への位置づけ**
社会資本整備重点計画、地域気候変動適応計画、緑の基本計画等
- ④ **都市計画に係る運用方針等の見直し** 都市計画におけるGIの活用の考え方を反映
- ⑤ **技術指針の策定と要素技術の研究開発**
- ⑥ **土木設計におけるGIへの配慮** 技術基準等へのGIの位置づけを検討
- ⑦ **各主体の役割分担及び費用負担について整理**

(2) グリーンインフラ推進のための支援の充実

- ① **モデル事業の実施と優良事例の横展開**
- ② **計画策定等に関する新たな支援制度**
- ③ **緑の総合的な支援制度**
- ④ **GIを活用した雨水貯留浸透対策の推進**
- ⑤ **交付金等による重点的支援の実施**
- ⑥ **民間の取組に対するファイナンス支援の実施**
(Re-Seed、民都機構の金融支援、防災・省エネまちづくり緊急促進事業)
- ⑦ **ファイナンス確保に関する事例集の作成**
(ESG投資、グリーンボンド等の資金、クラウドファンディング等)

(3) グリーンインフラに関する評価手法の開発等

- ① **評価手法の開発**(科学的根拠やエビデンスを整理、評価して投資判断を行う手法等)
- ② **国土管理の観点からのリスク低減効果等の分析**
- ③ **伝統的な技術や先進技術の活用の可能性調査**

(参考)ランドバンクのスタートアップへの支援

○ 土地基本法の改正において、所有者の責務とともに、**地域の補完的役割を規定**することを受け、地域における土地の適切な利用・管理に向けたコーディネート機能を果たす**ランドバンクの普及・確立に向け、スタートアップへの支援を講じる必要**。

ランドバンクのスタートアップへの支援

土地所有者、利用希望者向けの相談体制の構築

- ✓ 相談窓口から専門家への取次や仕分け（専門家の知見整理、マニュアル整備等）
- ✓ 総合的な相談に対応できる人材の育成（講習会の開催等）
- ✓ 相続に関する知識の普及による管理不全土地の発生防止（セミナーの実施等）



【事例】神戸市の相談窓口

空き地の情報共有

- ✓ 空き地バンクへの登録促進（アンケート実施を契機とした周知等）
- ✓ 遠隔地に居住する土地所有者への接触（納税通知に合わせた情報提供等）
- ✓ 利用希望者の登録制度構築（民間事業者、社会福祉法人との連携等）



【事例】柏市のカシニワ情報バンク

空き地の利用・管理

- ✓ マッチング・コーディネートによる活用促進（地域のニーズを踏まえた活用方策の整理等）
- ✓ ふるさと納税を活用した空き地管理（土地所有者の負担の少ない管理法の周知等）
- ✓ 低コストで最低限の管理を行う手法の開発（雑草抑制、効率的な巡回手法の検討等）
- ✓ 自治会等の地域の管理主体の育成（自治会の法人化支援等）



【事例】淡路市のふるさと納税制度

地域における適切な利用・管理のイメージ

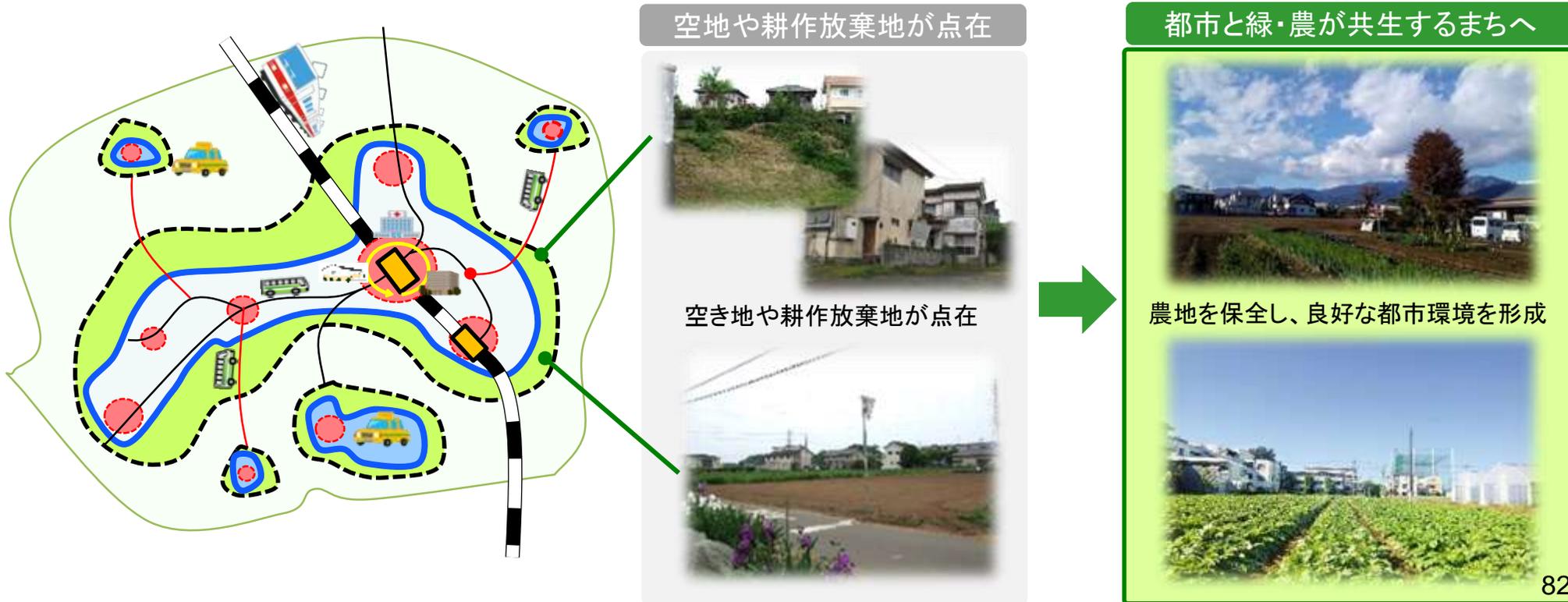


土地の管理不全により、景観上の阻害、不法投棄等の派生的な悪影響が誘発

地域のニーズを踏まえた利用・管理（広場、市民農園等）

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

第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開

1. 土地・不動産の有効活用に関する施策

(1) 既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策

(2) 低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策

2. 土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策

3. 土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策

4. 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策

▶ 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

不動産登記情報の更新を図る方策

▶ 相続登記の申請の義務化等

- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務とされていない
- 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない
⇒ 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生



- ✓ 相続の発生を適時に登記に反映させるための方策として、相続人に対し、土地、建物の**相続登記の申請を義務付ける**ことが考えられる
- ✓ もっとも、相続登記の申請を義務化した場合であっても、その実効性をどのように確保するかが課題となる
- ✓ **相続登記をしやすくする**ための方策を検討
- ✓ より広い範囲での登記の申請の義務化についても引き続き検討

- 登記名義人が死亡しても、登記所は、直ちにその死亡情報を把握することはできない



- ✓ 特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備を踏まえた戸籍副本の管理システムの開発等为前提に、**登記所が他の公的機関から死亡情報等**を取得して、不動産登記情報の更新を図る方策を検討

- ★ その他、登記名義人が所在不明の場合等における登記手続の簡略化等について検討

所有者不明土地の発生を抑制する方策

▶ 土地所有権の放棄

- 急速な少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、土地を手放したいと考える者が増加
- 土地所有権の放棄については、民法に規定がなく、確立した判例もないことから、その可否は不明



- ✓ **土地所有権の放棄を認める制度**を創設するに当たっては
 - ・放棄の要件、効果
 - ・放棄された土地の帰属先機関とその財政的負担
 - ・土地所有者が将来放棄するつもりで土地の管理をしなくなるモラルハザードの防止方法などが課題となる

- ★ みなし放棄制度については、供託を活用した共有関係の解消や財産管理制度の見直し（次頁）との関連で検討

▶ 遺産分割の期間制限

- 現行法上は遺産分割に期間制限がなく、相続発生後に遺産分割がされずに、遺産共有状態が継続し、数次相続が発生した場合の権利関係が複雑化
- 遺産分割がされないために相続登記がされないまま放置される側面も



- ✓ 遺産分割を促進するため、**遺産分割に期間制限を設ける**ことが考えられる
- ✓ 遺産分割の期間制限における期間の設定や期間徒過の効果を検討

▶ 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み

共有関係にある所有者不明土地の利用 (民法の共有制度の見直し)

- 共有物を利用するためには、共有者の全員を個別に探索して交渉する必要があり、共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難になる



- ✓ 不明共有者に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、**土地の利用を可能にする方策**について検討
- ✓ 共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、**共有関係を解消する方策**について検討
- ✓ 共有物を適切に管理するとともに、利用希望者の負担を軽減する観点から、共有者を代表する**管理権者を選任する方策**について検討

- ★ その他、共有者による共有持分の時効取得や、裁判による共有物分割の在り方等について検討

所有者不明土地の管理の合理化 (民法の財産管理制度の見直し)

- 現在の財産管理制度では、財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされているため、コストが高くなる



- ✓ 不在者等の**財産の一部を管理する方策**について検討

- 土地の共有者のうち複数名が不在者等であるときは、不在者等ごとに複数名の管理人を選任する必要があり、コストが高くなる



- ✓ 複数の不在者等に**共通（1人）の管理人を選任する方策**について検討

- ★ その他、財産管理制度における供託の活用等について検討

隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理 (民法の相隣関係規定の見直し)

- ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については、民法に規定がなく、隣地が所有者不明状態となった場合に対応が困難



- ✓ ライフラインの導管等を設置するために**他人の土地を使用することができる制度**の整備について検討

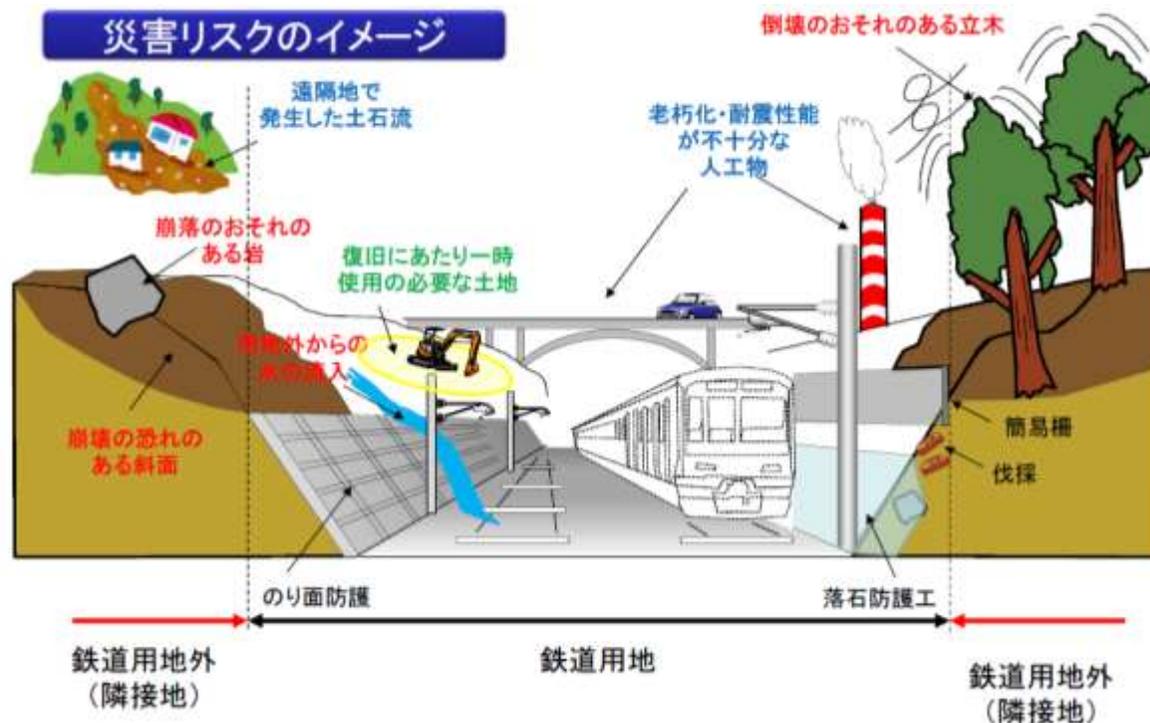
- 所有者不明土地が管理されないことによって荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれ



- ✓ 近傍の土地所有者等において、**土地の管理不全状態を除去する方策**について検討

- ★ その他、境界確定のための隣地への立入りや、隣地から越境した枝の切除について検討

現場における問題事例



事前防災（樹木対策）

課題：隣接地の危険木の早期伐採ができず、倒木による輸送障害等が発生

【事例】

○ 鉄道用地に隣接する区域において、強風などにより倒木の可能性のある樹木（危険木）が確認された。 鉄道事業者から、当該区域内の樹木の伐採を土地所有者に要請したが、所有権等の問題から土地所有者に措置をしてもらえなかった。その後、危険木が倒れ、輸送障害が発生した。（地権者と鉄道事業者との間に軋轢が生じている場合もあり、協議にすら応じてもらえないケースも散見される。）

応急復旧（一時使用）

課題：災害復旧時に隣接地の一時使用ができず、災害復旧工事に支障

【事例】

○ 災害発生時の応急復旧時において、早期運転再開のためには、一時的に鉄道用地に隣接する土地を使用して、重機等を搬入し、復旧工事を行う必要があった。しかし、当該土地所有者から、当該土地の一時使用の理解が得られなかった。そのため、当該土地を迂回して、線路側から作業員が現場に入り、復旧工事を手作業で実施せざるを得なかったことから、運転再開に時間を要した。

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 (1 / 2)

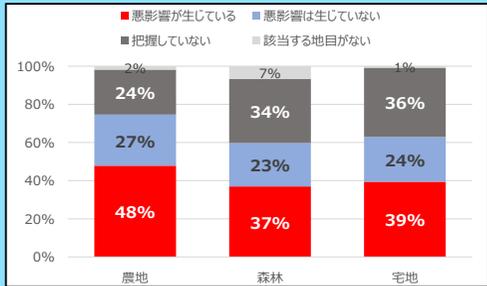
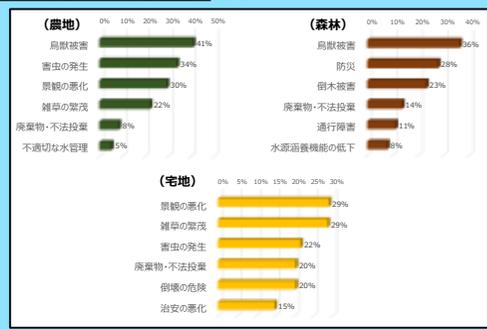
○ 本とりまとめのねらい

- 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

（現在と10年後の農地の耕作者年齢及び後継者の有無）
 （空き家の現状）

耕作者の年齢
 65歳未満
 65歳未満(後継者有)
 65歳以上
 65歳以上(後継者有)
 無効(要確認)
 無回答

空き家
 空を置かれる建物
 精神ではない居住又は管理の外されている建物
 精神居住されている建物
 その他の建物

※ケーススタディより (図:長野市総合マップ)

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

複数の**地域管理構想図**を描く

＜フロー図＞

持続的な土地の管理について検討

「want」の視点 ↓ 検討の結果、従来どおりの方法での管理を優先的に持続していきたい

「can」の視点 ↓ 将来的には断念せざるを得ない

「should」の視点 ↓ 放置されることによる地域への悪影響が無視できないほど大きい

「無視できるレベルに小さい」

＜将来的な方向性＞

従来どおりの方法で管理(青の土地)

新たな方法で管理(黄色の土地)

必要最小限の管理(緑の土地)

※悪影響として、以下の2つの視点を想定
 ① 外部不経済(鳥獣被害の発生、土砂流出リスクの増大等)の発生
 ② 将来的な活用可能性の喪失

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

※ケーススタディより (図:長野市総合マップ)

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**

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

- 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

第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開

1. 土地・不動産の有効活用に関する施策

(1) 既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策

(2) 低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策

2. 土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策

3. 土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策

4. 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策

(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)

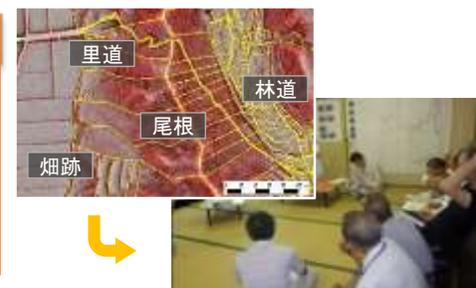


調査する官民の境界

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

- 登記データをもとにした**取引当事者へのアンケート調査**により**不動産取引価格情報を収集**し、個人情報**を秘匿処理**した上で、平成18年4月より四半期毎に、**国土交通省ホームページで公表**。
- 不動産取引価格情報は、**不動産取引を考えている一般の方々、金融機関、不動産業者等、幅広く活用**されており、**不動産市場の透明性向上・活性化に貢献**。

不動産取引価格情報の概要

【HPでの閲覧画面例】

【調査対象地域】

- 全国

【情報提供項目】

- 所在地（町・大字レベル）
- 取引価格（有効数字2桁）
- 土地の面積・形状
- 建物の用途・構造
- 延床面積
- 建築年
- 前面道路
- 最寄駅
- 今後の利用目的 等

【対象物件の種類】

- 更地（宅地）
- 建付地
- 中古マンション等



この条件で検索

詳細表示	所在地	最寄駅	取引価格	専有部	用途	構造	延床面積	建築年	R/C	3種住居	60%	40%	H28/10-12月		
1	千代田市一橋	千代田	17,000万円	600万円	95㎡	180万円	平家	その他	6.2m	区画	北東	2種住居	60%	40%	H28/10-12月
2	千代田市錦州	錦州	18,000万円	880万円	90㎡	200万円	高層	住宅	11.0m	区画	北東	商業	80%	60%	H28/01-03月
3	千代田市錦州	錦州	8,000万円	650万円	40㎡	200万円	高層	商業	3.5m	区画	南	商業	80%	50%	H28/10-12月

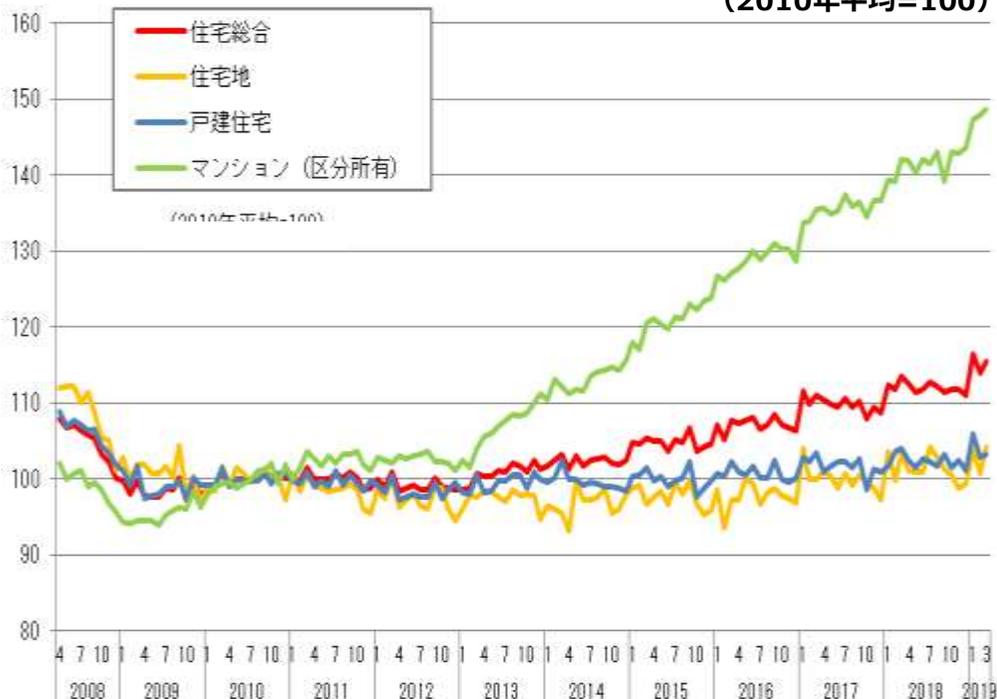
詳細表示	所在地	最寄駅	取引価格	専有部	用途	構造	延床面積	建築年	R/C	3種住居	60%	20%	H28/10-12月
1	久留米市梅津町	花畑	450万円	3LDK	65㎡	住宅	住宅	昭和62年	R/C	3種住居	60%	20%	H28/10-12月
2	久留米市梅津町	花畑	1,800万円	3LDK	80㎡	住宅	住宅	平成9年	SAC	商業	80%	40%	H28/07-09月
3	久留米市宮町	久留米	3,000万円	4LDK	90㎡	住宅	住宅	平成23年	R/C	近隣商業	60%	20%	H28/07-09月

【提供件数】約366万件（平成31年4月時点累計）

- リーマンショックの発生を受け、IMF等はG20諸国に対し、将来の金融危機の発生に備えて、市場動向を把握するため、国際指針に基づき、**経済・金融に関する統計整備を要請**。IMFでは2012年に、経済・金融データの公表を強化したあらたな**特別データ公表基準（SDDSプラス）**を策定。
- IMF等からの要請を踏まえ、財務省から国交省に対し、不動産市場の動向を適時・適確に把握するため、不動産価格指数等の作成を要請。
- 国交省は、**平成24年8月に住宅用の不動産価格指数の試験運用、平成27年3月に本格運用を開始。平成28年3月に商業用の不動産価格指数の試験運用を開始。**
- 日銀の金融システムレポート、民間シンクタンクのレポートなど不動産市場の動向を把握する統計として幅広く利用されている。
- 日本はSDDSプラスに「システム上重要な金融セクターを有する国」として平成28年から加盟。**不動産価格指数の公表はSDDSプラスへの加盟を継続するための項目の一つ。**

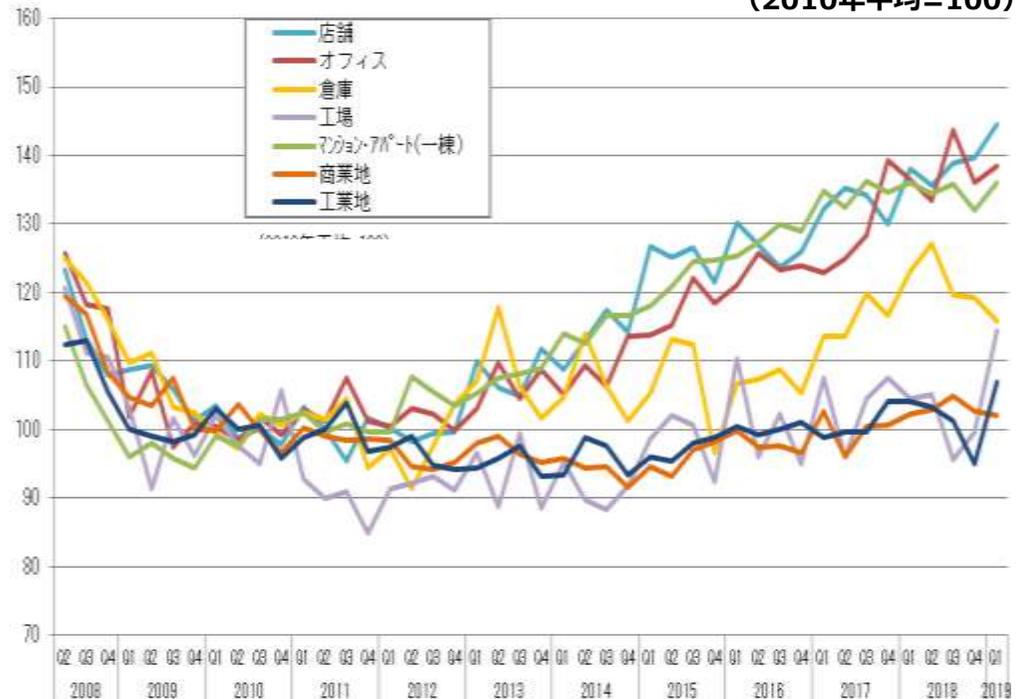
不動産取引価格指数（住宅）

（2010年平均=100）



不動産取引価格指数（商業用不動産）

（2010年平均=100）



背景・課題

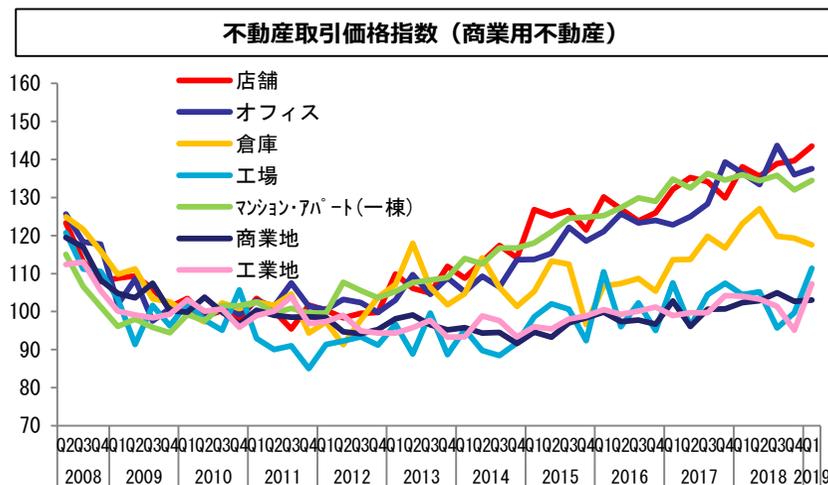
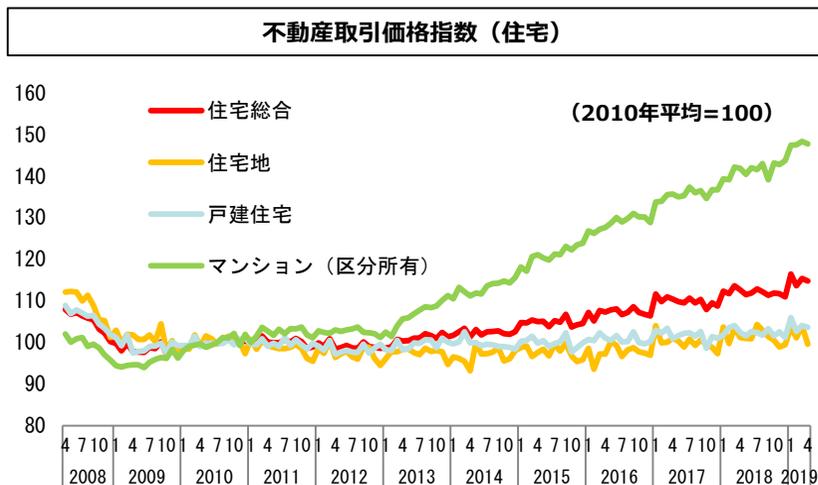
- リーマンショックの発生を受け、将来の金融危機の発生に備えて市場動向を把握するため、2009年に、IMF等から、G20諸国に対し、**経済・金融に関する統計整備を要請**。本要請を踏まえ、財務省から国土交通省に対し、不動産市場の動向を的確に把握するため不動産価格指数等の作成が要請され、**平成24年8月に住宅用の不動産価格指数の試験運用、平成27年3月に本格運用を開始。平成28年3月に商業用の不動産価格指数の試験運用を開始。**
- 日本はIMFの特別データ公表基準（SDDSプラス）に「システム上重要な金融セクターを有する国」として平成28年から加盟しており、**不動産価格指数の公表はSDDSプラスへの加盟を継続するための項目の一つ**となっている。

成長戦略フォローアップ（令和元年6月閣議決定） 不動産情報の官民データ連携の在り方を検討し、**来年度中に、既存住宅の取引量等不動産市場に関する指標を拡充する。**

事業内容

□ 不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の安定的な運用【49百万円】

住宅用不動産価格指数については毎月、商業用不動産価格指数については四半期に1回公表。商業用不動産価格指数については国際的な合意に基づき、2020年度中に試験運用から本格運用を開始する必要があり、算出プログラム等の修正が必要。



□ 不動産取引量指数の公表、運用（IMF等国際機関からの要請）【21百万円】

IMF等国際機関からの要請への対応、不動産市場におけるアーリーウォーニング指標として活用する観点から、不動産取引量指数の2020年度中の公表に向けた算出プログラムの構築・運用。（毎月、地域、構造別の指数を公表予定）

施策の効果

- 日銀の金融システムレポート、民間シンクタンクのレポートなど不動産市場の動向を把握する統計として幅広く利用
- 我が国不動産市場の透明性向上を通じた国内外からの投資の呼び込み
- IMF等国際機関からの要請に基づいた金融関係の統計整備へ貢献

背景・課題

- 地価公示や取引価格情報は、各地点・各物件の情報であり、地域の不動産市場の動向を把握するには不十分。不動産価格指数は市場全体の動向を把握するのに適しているが、特定の地域の不動産市場の実態を把握するには適していない。
- 高齢化率や将来人口、ハザードマップ等の面的データの整備が進んでいるものの、地価公示や取引価格情報の点のデータを面的活用できる基盤が整備されていないため、他のデータとの連携が困難。
- IT技術の進歩を踏まえ、国が情報を保有するだけでなく、加工・提供することにより新たなサービスの創出などにつながるような活用方法の検討が必要。

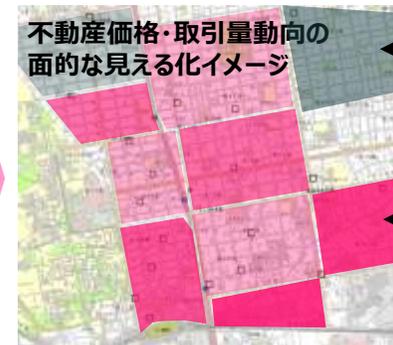
経済財政運営と改革の基本方針2019（令和元年6月閣議決定）

・空き家・空き地の流通・利活用に向け、…情報の充実等を促進する。

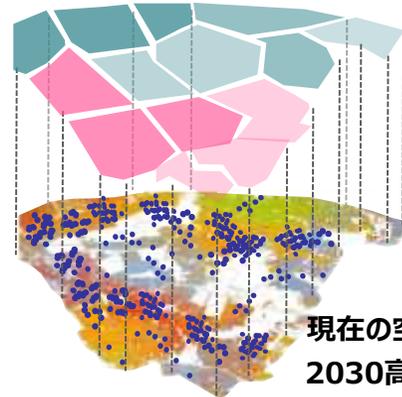
成長戦略フォローアップ（令和元年6月閣議決定）官民それぞれが有する情報の更なる活用を推進するため、取引価格や建物の利用現況、地域の安全・インフラの情報のオープン化に向けた検討を行い、本年度中に結論を得る。

事業内容

- 不動産の取引価格・取引量の動きを面的に表示できるようにするためのデータの加工、モデルの構築
 - 不動産価格・取引量の上昇エリア、下降エリア、市内における相対的な価格等の高低の見える化（複数の自治体と連携してモデル的に実施）
 - モデル化可能なエリア、地方公共団体のニーズに応じた面の表示単位等も含め検討



【活用方法例】空き家対策



地方公共団体が、空き家の現況、高齢化推計と不動産取引の実態を連携させて、将来的な空き家発生予測可能に

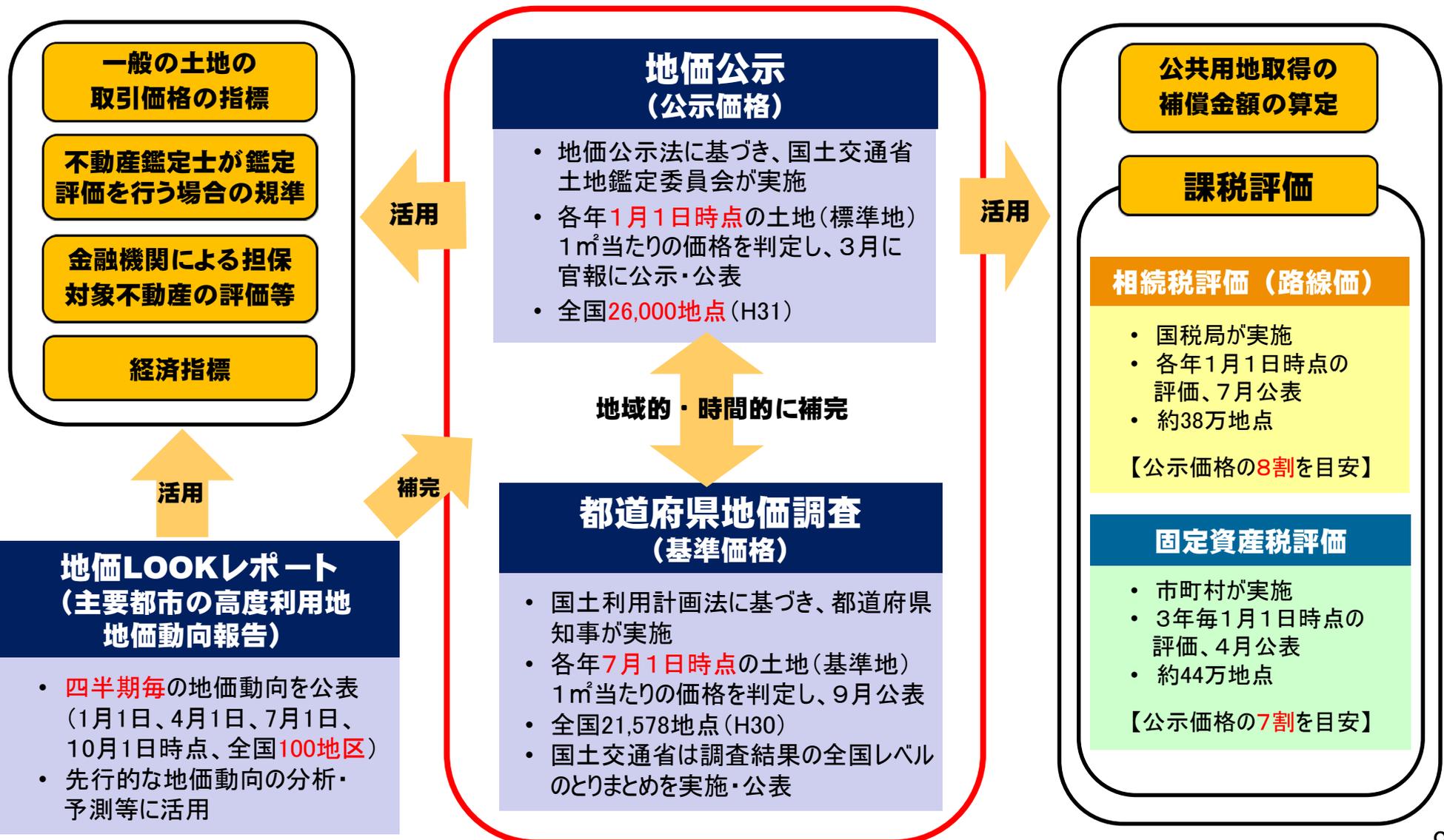
空き家の増加が予想される、高齢化率高・取引少・価格低のエリアに空き家対策を重点化。

- 情報通信関連企業等と連携して、不動産市場の動向に関する情報の新たな活用方法について、検討を行う。
- 民間企業や地方公共団体にとって有用となる不動産市場の動向に関する情報の活用方法に関するガイドラインの策定。

施策の効果

- 地方公共団体が地域の不動産市場の動向に関するデータと既存のデータを連携させることで、より実態に合った、より効果的な施策の実施が可能となる。
- 民間の協力も得て、不動産市場の動向に関するデータを活用した、より効果的なサービスを提供することが可能となる。

○ 国土交通省では、毎年1月1日時点の全国の地価を調査・公表する「地価公示」、7月1日時点の「都道府県地価調査」、四半期ごとの「地価LOOKレポート」を通じて、地価動向を注視していくとともに、適時・適切に地価に関する情報を発信。



地価公示 (公示価格)

- 地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が実施
- 各年**1月1日時点**の土地(標準地) 1㎡当たりの価格を判定し、3月に官報に公示・公表
- 全国**26,000地点**(H31)

都道府県地価調査 (基準価格)

- 国土利用計画法に基づき、都道府県知事が実施
- 各年**7月1日時点**の土地(基準地) 1㎡当たりの価格を判定し、9月公表
- 全国**21,578地点**(H30)
- 国土交通省は調査結果の全国レベルのとりまとめを実施・公表

- 一般の土地の取引価格の指標
- 不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合の規準
- 金融機関による担保対象不動産の評価等
- 経済指標

公共用地取得の補償金額の算定

課税評価

相続税評価 (路線価)

- 国税局が実施
- 各年1月1日時点の評価、7月公表
- 約38万地点
- 【公示価格の**8割**を目安】

固定資産税評価

- 市町村が実施
- 3年毎1月1日時点の評価、4月公表
- 約44万地点
- 【公示価格の**7割**を目安】

地価LOOKレポート (主要都市の高度利用地地価動向報告)

- 四半期毎**の地価動向を公表(1月1日、4月1日、7月1日、10月1日時点、全国**100地区**)
- 先行的な地価動向の分析・予測等に活用

地価公示鑑定評価書の公開

- 地価公示のデータは貴重な公共財として広く国民に還元していくべきとの考えに基づき、本年3月発表の「平成31年地価公示」より、国土交通省のホームページにて、標準地26,000地点に係る鑑定評価書の全てのページの公開を始めたところ。
- 鑑定評価額を決定するに当たり参考にされた取引事例の価格や、収益還元法の具体的な適用プロセスなど評価過程全体が明らかになることで、鑑定評価に対する国民の理解が深まり、社会的な認知度・信頼性の向上に寄与。

国土交通省 Land General Information System

不動産の取引価格、地価公示・都道府県地価調査の価格を検索してご覧になることができます。国土交通省のWEBサイトです。

市場価格の活用は、様々な取引情報の確保・開示から、**不動産の取引価格情報提供制度**

実際に行われた不動産の取引価格をご覧になりたい方へ

標準地や基準地の価格をご覧になりたい方へ

アクセス件数 約725万ビュー (月平均) は 情報提供 約345万件

不動産取引価格情報検索

こちらからアンケート結果がご覧になります

Go to English web site

調査票が届いた方へ

不動産取引のアンケート調査にご協力をお願いします

不動産取引価格情報提供制度

地価公示 都道府県地価調査

地価公示 (標準地の価格)・都道府県地価調査 (標準地以外の価格)がご覧いただけます

国土交通省HP「土地総合情報システム」から「地価公示 都道府県地価調査」のページに進み、調査対象地点を選択

国土交通省地価公示

標準地番号	中央5-22	調査基準日	平成31年1月1日
所在地	東京都中央区銀座4丁目2番4 地図で確認する		
住所表示	銀座4-5-8		
価格(円/m ²)	57,200,000(円/m ²)	交通施設、距離	銀座、近接
地積(m ²)	454(m ²)	形状(開口:奥行)	(1.0:2.5)
利用区分、用途	建物などの敷地、S(鉄骨造) 8F B2		
利用状況	店舗事務所	給排水状況	カ、下水
周辺の土地の利用状況	高層の店舗事務所ビルが立ち並ぶ商業地域		
前面道路の状況	両京 27.0m 四車	その他の交通状況	貨物運
用途区分、高圧地区、防火・準防火	商業地域、防火地域	建ぺい率、容積率(%)	80(%) 800(%)★
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			
鑑定評価書	詳細表示		

鑑定評価書「詳細表示」をクリック

鑑定評価書 (平成31年地価公示)

標準地番号	中央5-22	調査基準日	平成31年1月1日
所在地	東京都中央区銀座4丁目2番4		
住所表示	銀座4-5-8		
価格(円/m ²)	57,200,000(円/m ²)	交通施設、距離	銀座、近接
地積(m ²)	454(m ²)	形状(開口:奥行)	(1.0:2.5)
利用区分、用途	建物などの敷地、S(鉄骨造) 8F B2		
利用状況	店舗事務所	給排水状況	カ、下水
周辺の土地の利用状況	高層の店舗事務所ビルが立ち並ぶ商業地域		
前面道路の状況	両京 27.0m 四車	その他の交通状況	貨物運
用途区分、高圧地区、防火・準防火	商業地域、防火地域	建ぺい率、容積率(%)	80(%) 800(%)★
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			
鑑定評価書	詳細表示		

鑑定評価書の全ページが表示される

地価公示鑑定評価書のオープンデータ化

- 地価公示鑑定評価書の全ページ公開に併せて、鑑定評価書のデータをCSV（カンマ区切り）形式で一括してダウンロードすることができるように対応。
- 表計算ソフト等による分析等が可能となり、当該ビッグデータを活用した不動産関連情報サービスの充実等が期待される。

標準地26,000地点に係る鑑定評価書上の1,300以上の項目が一覧表示され、計算ソフト等によるデータ処理が可能に

標準地番号	所在地	用途	面積	標準地単価	鑑定評価額
3000000	千代田5-2	商業地	595坪	50,247円/坪	29,898,000円
3040000	千代田5-2	商業地	724坪	53,223円/坪	38,553,000円
1960000	千代田5-2	商業地	835坪	54,545円/坪	45,537,000円

名称：2019年地価公示 千代田5-2
 住所：東京都千代田区丸の内2-4-1
 タイプ：店舗兼事務所
 想定建物の概要：事務所、店舗をフロア貸し又は部分貸し、屋内駐車場を平面式（自走式）421台と想定
 駐車場単価：60,000円/台
 建築費単価：1,345,190円/坪
 NCF利回り：3.03 %
 価格時点：2019-01-01
 延床面積：49,956坪
 経済的耐用年数：60年
 構造・階層：鉄骨造地上36階地下4階

フロア	用途	賃貸面積	賃料単価（共益費込）	保証金等	権利金等
35階～36階	店舗	595坪	50,247円/坪	36月	0月
7階～34階	事務所	724坪	53,223円/坪	12月	0月
1階～6階	店舗	835坪	54,545円/坪	36月	0月
地下1階	店舗	629坪	64,462円/坪	36月	0月



鑑定評価書のデータを活用して、民間の不動産関連情報サービス事業者等により、地価公示標準地において想定される建物のフロア毎の賃料や利回り等を整理したサービスの提供が始まっている。

不動産登記情報の更新を図る方策について（所有者情報）

法制審議会民法・不動産登記法部会において、不動産登記情報の更新を図る方策を検討中

不動産登記情報の更新を図る方策

- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務とされていない
- 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない
- ⇒ 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生



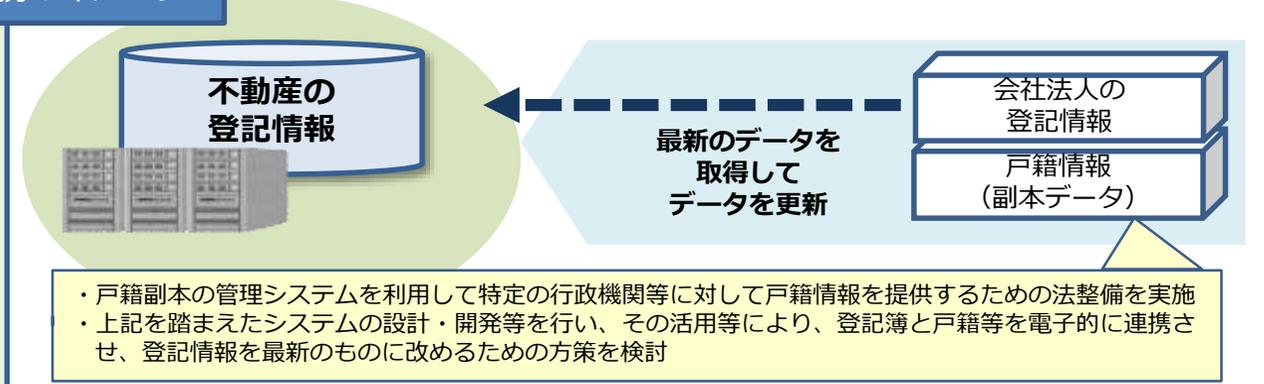
- ✓ 相続の発生を適時に登記に反映させるための方策として、相続人に対し、土地、建物の**相続登記の申請を義務付ける**ことが考えられる
- ✓ もっとも、相続登記の申請を義務化した場合であっても、その実効性をどのように確保するかが課題となる
- ✓ **相続登記をしやすくする**ための方策を検討
- ✓ より広い範囲での登記の申請の義務化についても引き続き検討

- 登記名義人が死亡しても、登記所は、直ちにその死亡情報を把握することはできない



- ✓ 特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備を踏まえた戸籍副本の管理システムの開発等を前提に、**登記所が他の公的機関から死亡情報等**を取得して、不動産登記情報の更新を図る方策を検討

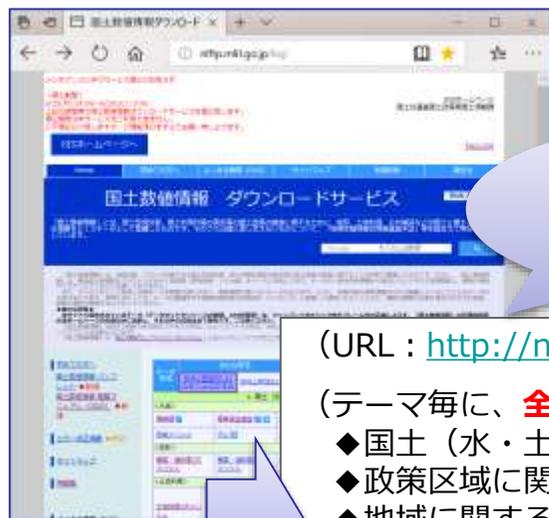
連携のイメージ



「国土数値情報」とは？

国土形成計画、国土利用計画の策定等の国土政策の推進のために、地形、土地利用、公共施設などの**国土に関する基礎的な情報をGISデータとして整備したもの**。公開に差し支えないものについて、「地理空間情報活用推進基本法」等を踏まえて、国土交通省のHPサイトより公開、無償（Shapeファイル等）でデータ提供を行っている。

【データ提供サイト】
国土数値情報ダウンロードサービス



年間ダウンロード件数
117万件！（H30）

（URL：<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>）

（テーマ毎に、**全182種類**を掲載）

- ◆ 国土（水・土地）に関する情報
- ◆ 政策区域に関する情報
- ◆ 地域に関する情報
- ◆ 交通に関する情報
- ◆ 各種統計に関する情報

国土数値情報整備リスト

- 水域
海岸線 海岸保全施設 湖沼 流域メッシュ（河川流域面） ダム 河川
- 地形
標高・傾斜度 **低位地帯（排水困難地域）**
- 土地利用
土地利用 都市地域土地利用細分メッシュ **森林地域 農業地域** 都市地域 用途地域
- 地価
地価公示 都道府県地価調査
- 政策区域
行政区域 DID人口集中地区 景観計画区域 歴史的風土保存区域 等
- 大都市圏・条件不利地域
三大都市圏計画区域 **過疎地域 豪雪地帯 密集市街地** 等
- 災害・防災
避難施設 気象要素平年値 土砂災害・雪崩メッシュ 土砂災害危険箇所 土砂災害警戒区域 洪水浸水想定区域 津波浸水想定 等
- 施設
国・都道府県の機関 市区町村役場 公共施設 医療機関 **福祉施設** 学校 都市公園 ニュータウン 工業用地 等
- 地域資源・観光
都道府県指定文化財 **世界文化遺産 世界自然遺産** 観光資源 宿泊容量メッシュ 地域資源
- 保護・保全
自然公園地域 自然保全地域 鳥獣保護区
- 交通
高速道路時系列 バスルート 鉄道（最新、時系列） 駅別乗降客数 交通流動量（駅別乗降数） パーソントリップ・交通変動量 等
- 各種統計
将来推計人口（H29年推計）（1kmメッシュ、500mメッシュ）
将来推計人口（H30年推計）（1kmメッシュ、500mメッシュ）

(参考)「i-都市再生」の推進

「i-都市再生」(都市再生の「見える化」情報基盤)の構築

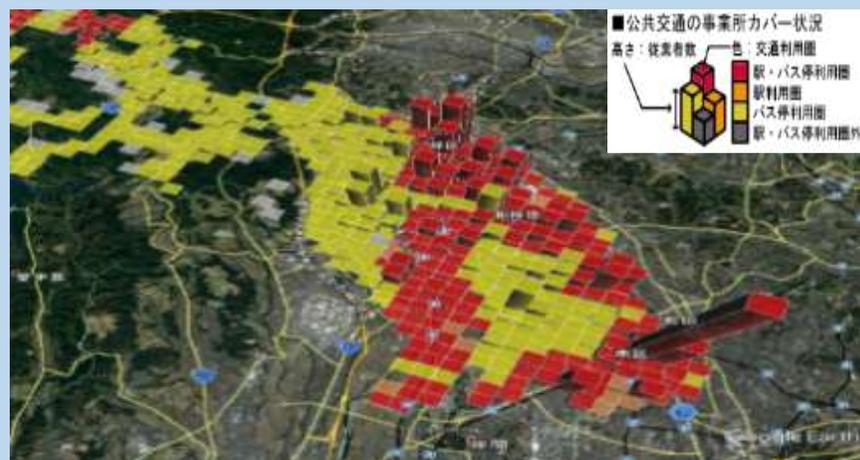
地球地図(Google-Earth等)上で都市再生を「見える化」する 情報基盤「i-都市再生」

(2つの目的)

- 1) 都市再生の社会的合意形成・投資環境のイノベーション ⇒ 民間投資の喚起
- 2) 都市再生緊急整備地域の再生事業KPIの設定・評価・検証 ⇒ EBPMの支援

(i-都市再生の機能) 2つのMain-module + App.構成(GIS・世界標準との互換性確保)

- ① 都市空間管理に関するmodule ⇒ どのようなまちになるか(直感的な理解)
- ② 都市収支分析に関するmodule ⇒ まちは持続、発展するか(数理的な納得)
- ③ ビックデータ・オープンデータ ⇒ 交通/環境/災害等 諸課題解決のApplication



メッシュデータによる見える化(公共交通利用圏と夜間人口分布)



VR技術を活用した表現ツール(大分市中心市街地)

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〕



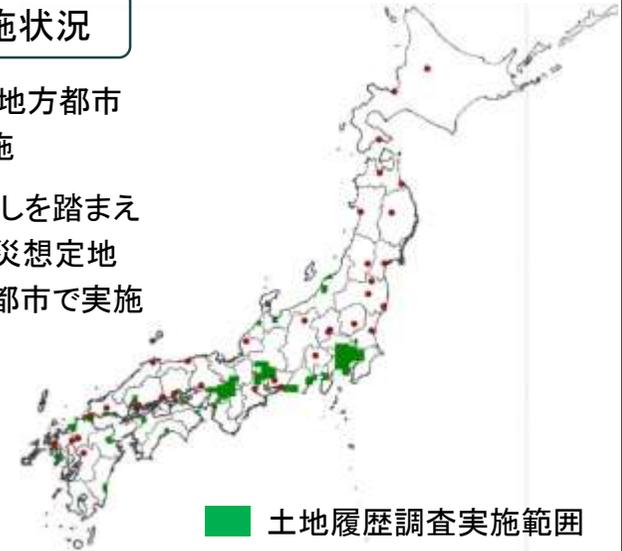
災害履歴図

〔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

1. 背景

○ 今年7月の全国知事会において、ハザードマップの説明を、不動産取引時に住宅購入者等へ説明が義務付けられる重要事項として位置づけることが提言された。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抄）
（重要事項の説明等）

第35条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

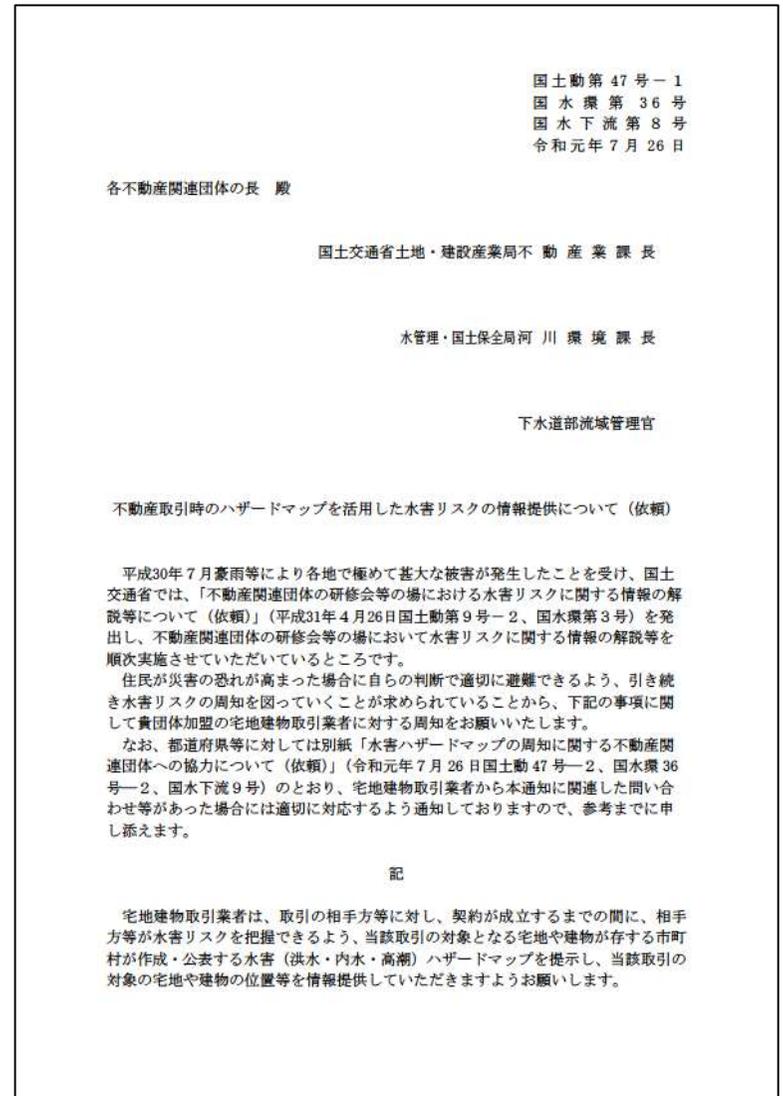
2. これまでの対応

○ 今年4月、各都道府県及び不動産関連5団体（※）に対して、水管理・国土保全局と連名で、業界の研修会等の場において、水害リスクに関する情報の解説等を行うよう協力を依頼（平成31年4月26日付「不動産関連団体の研修会等の場における水害リスクに関する情報の解説等について（依頼）」）。

※全住協、不動協、FRK、全宅連、全日

○ これを受けて、今年4月以降、計12回の研修会等において解説等が実施済。今年度末までに、24都道府県において計57回の研修会等が開催予定。

○ 今年7月、不動産関連団体に対して、不動産取引時に、宅建業者が買主等に洪水ハザードマップの配布・説明等を行うよう、協力を依頼（令和元年7月26日付「不動産取引時におけるハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について（依頼）」



「不動産取引時におけるハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について（依頼）」

第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開

1. 土地・不動産の有効活用に関する施策

(1) 既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策

(2) 低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策

2. 土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策

3. 土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策

4. 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策

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、権利取得裁判・明渡裁判を一本化) (※)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

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

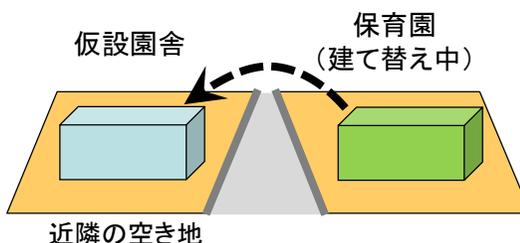
(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP



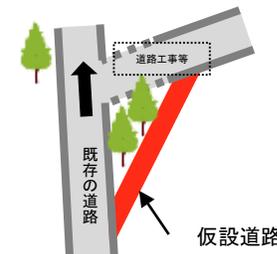
設置中の様子

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】

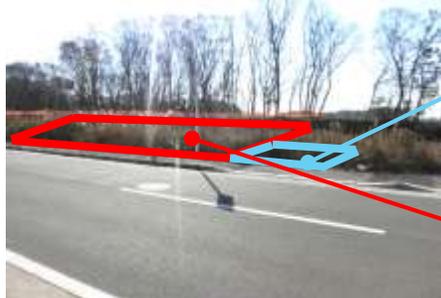
- ・二次募集は6月14日～7月31日
- ・参考募集要領(一次募集時): https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000121.html

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)



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



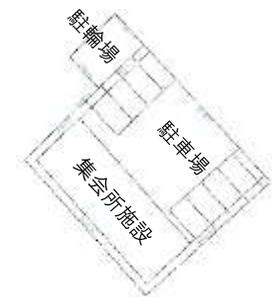
現況写真①

〔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



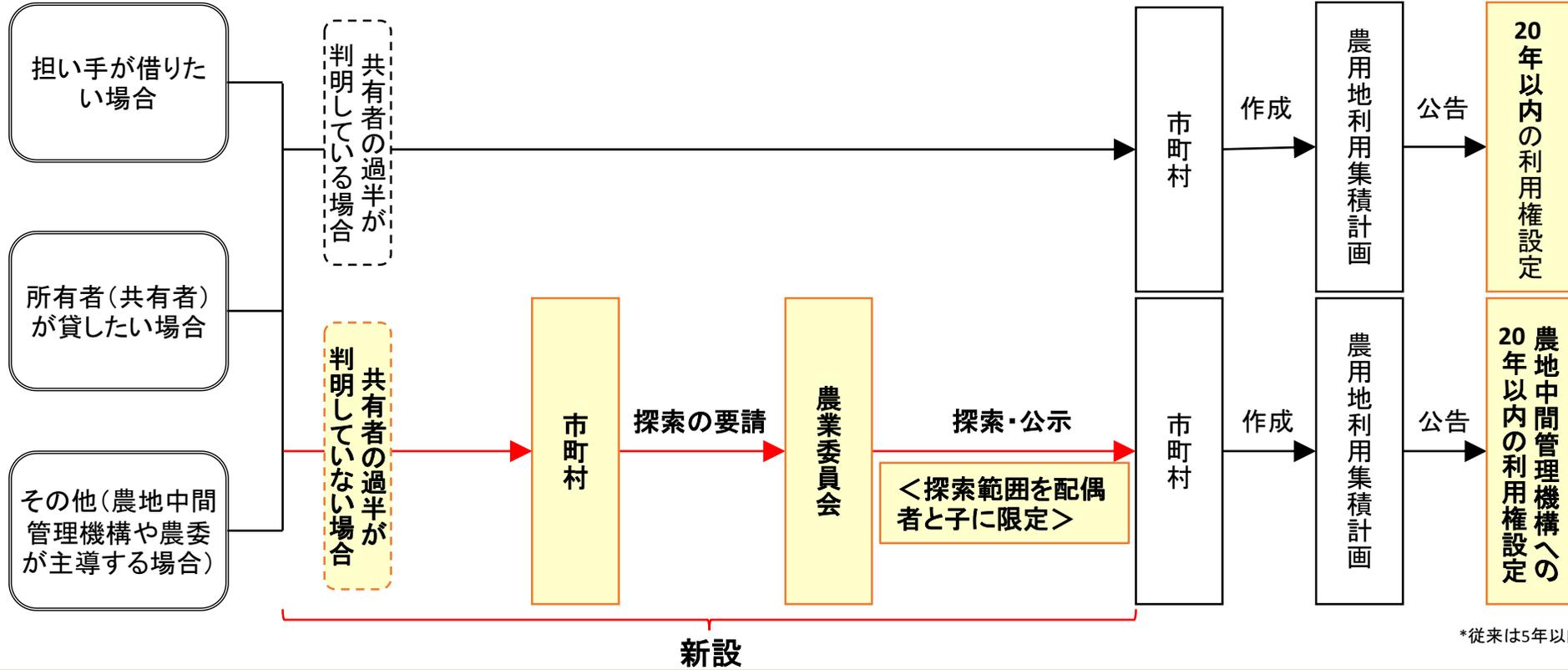
土地利用計画(案)

所有者不明農地の利活用のための新制度（フロー図）

- ✓ 共有者（相続人）の一人でも、簡単な手続で農地中間管理機構に貸すことを可能とした。
- ✓ また、利用権の設定期間も5年から20年と、大幅に長期化。

農業経営基盤強化促進法

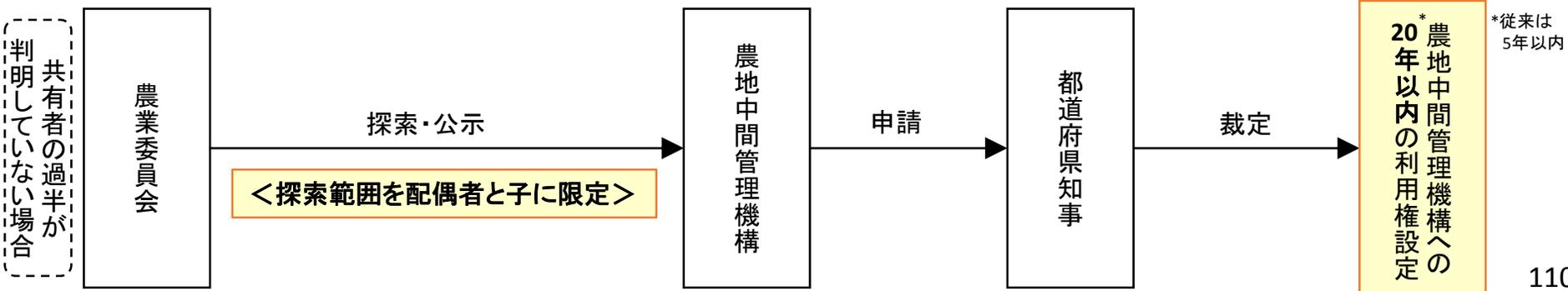
農地



*従来は5年以内

農地法

遊休農地



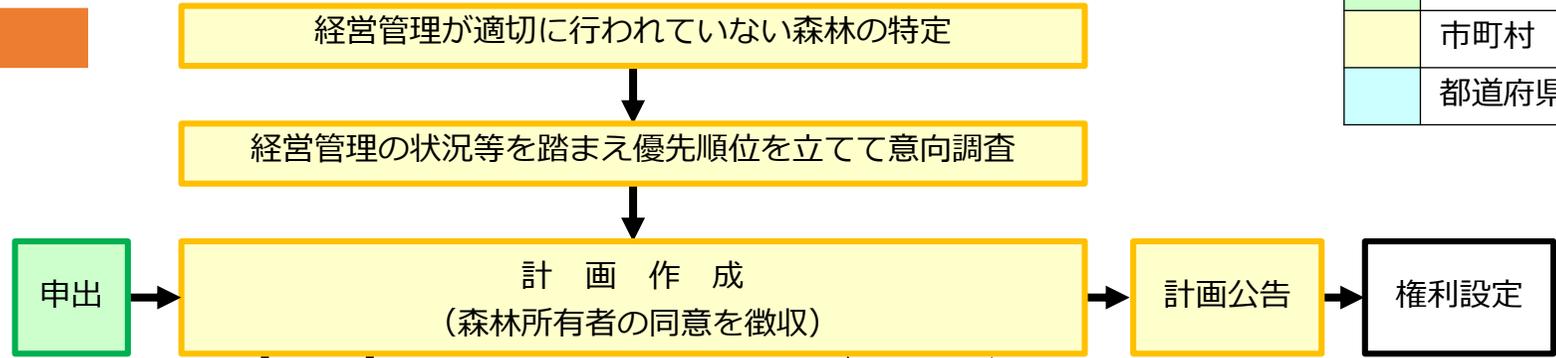
*従来は5年以内

所有者不明森林等に関する特例措置

	森林所有者
	市町村
	都道府県

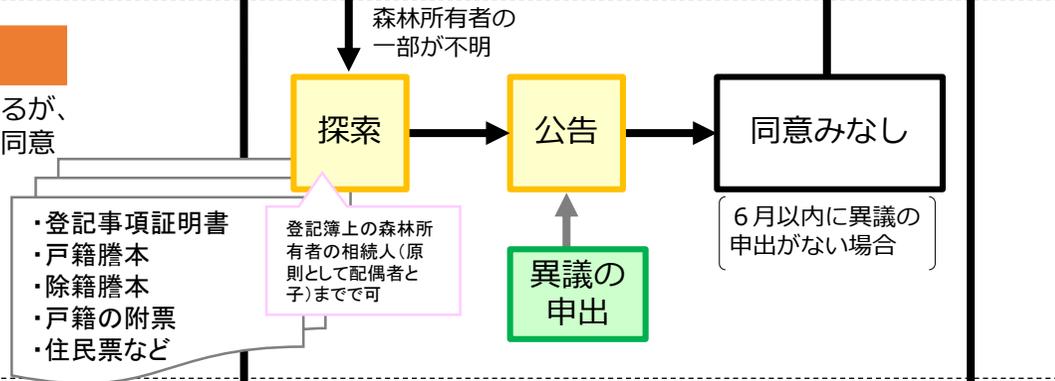
原則

森林所有者全員が知れており、全員が計画作成に同意



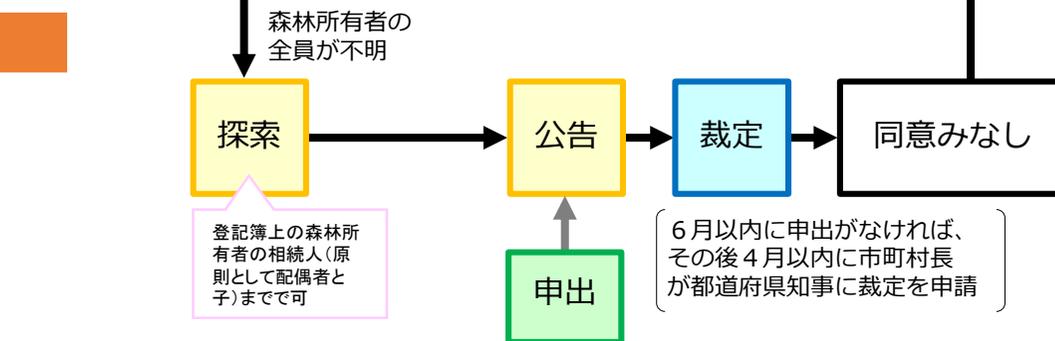
共有者不明森林の特例

森林所有者の一部が不明であるが、知っている全員が計画作成に同意



所有者不明森林の特例

森林所有者全員が不明



【留意事項】

- 存続期間の上限は50年
- 以下の場合には取消の申出可
- ◆ 民間事業者に経営管理**実施権**が設定されていない場合
 - ・ 共有者不明森林 → いつでも取消申出可
 - ・ 所有者不明森林 → 計画公告から5年以降に取消申出可
- ◆ 民間事業者に経営管理**実施権**が設定されている場合
 - ① 民間事業者の承諾を得たまたは、
 - ② やむを得ない事情かつ民間事業者に対し損失の補償を行った場合に取消申出可