

土地を巡る動向

国土交通省
不動産・建設経済局 土地政策審議官部門
土地政策課

令和5年10月13日

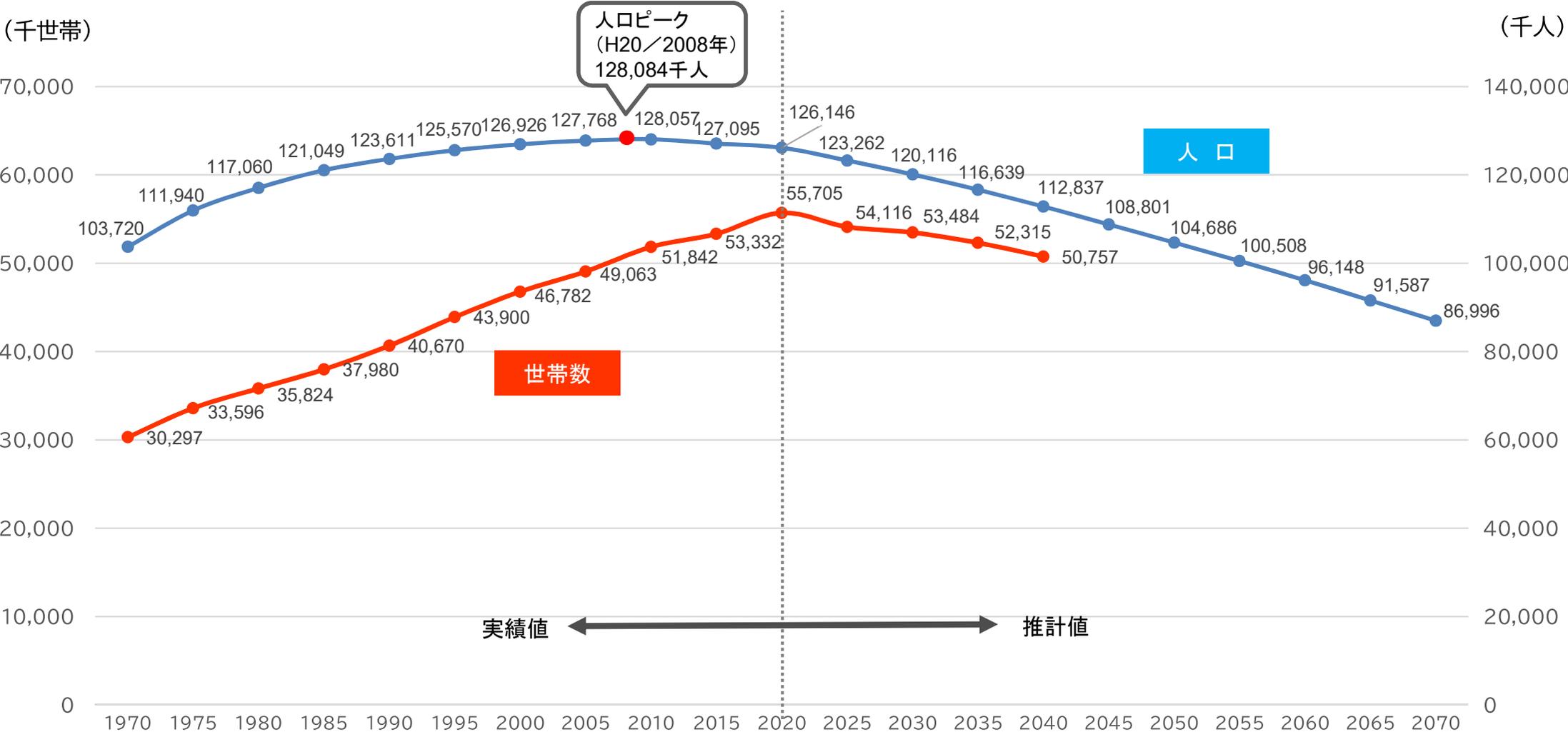
目次

- 人口・世帯数の推移・将来推計、世帯構造の変化・・・2、3
- 土地政策の変遷・・・4
- 地価の動向・・・5～8
- 土地取引の動向・・・9
- 土地利用の動向・・・10～13
- 不動産市場の動向・・・14、15
- 空き地に関する状況・・・16～18
- 管理不全土地の動向・・・19～21
- 空き家の動向・・・22、23
- 自然災害の発生等に関する状況・・・24～27
- その他土地利用に関する課題・・・28
- 国土利用計画、人口減少下の国土利用・管理・・・29～33

人口・世帯数の推移・将来推計

○ 我が国の人口は平成20年(2008年)頃をピークに減少
 ○ 世帯数は2020年頃まで増加を続けているものの、それ以降は減少に転じる可能性

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



(出典) 実績値: 総務省「国勢調査」、総務省「人口推計」
 推計値: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」「出生中位(死亡中位)推計」
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」「平成30年推計」

世帯構造の変化

○世帯数は足下まで増加しているが将来的には減少が見込まれる。
 ○類型別ではかつて家族類型の主流であった「夫婦と子」からなる世帯割合は減少傾向の一方、単身世帯、特に高齢単身世帯割合は増加する。



(出典) 1980年～2020年は総務省「国勢調査」、2040年は国立社会保障・人口問題研究所「『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2018(平成30)年推計)」より国土政策局作成

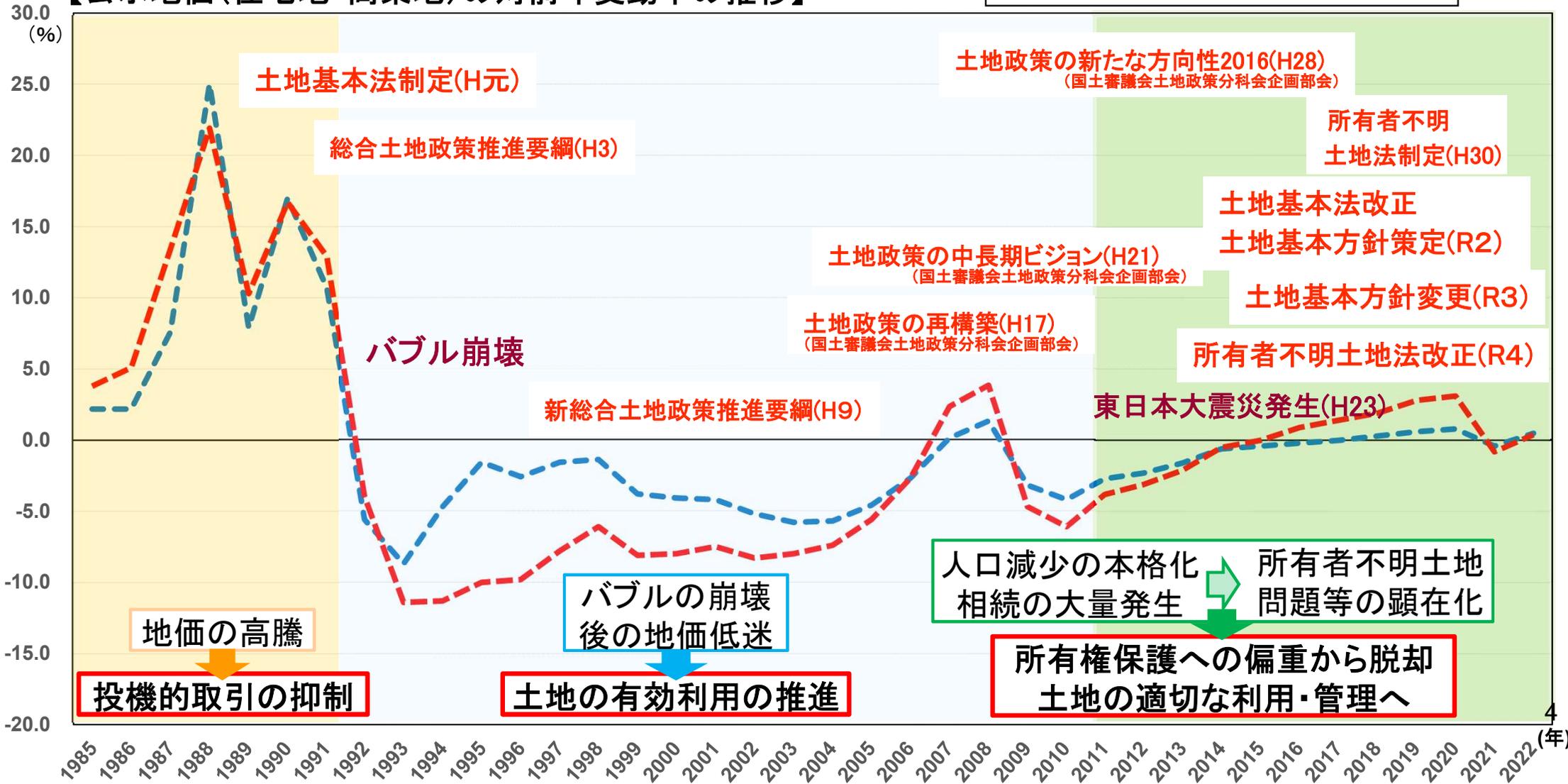
(注) 1. 平成22年国勢調査(2010年)より、家族類型ごとの集計方法が一部変更されており、1980年～2005年は旧分類、2010年～は新分類に基づく集計値

2..グラフの上の数値は世帯数合計(単位は万)。世帯数合計値はグラフ中の世帯累計の合計値。

- **バブル期の地価の急高騰を背景**に平成元年に土地基本法を制定、**適正・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い所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化、**土地の適切な利用・管理**が求められる。

【公示地価（住宅地・商業地）の対前年変動率の推移】

--- 全国平均:住宅 --- 全国平均:商業



(1) 地価動向

- **全国平均** : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- **三大都市圏** : 全用途平均・商業地は、東京圏では11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
 住宅地は、東京圏、名古屋圏では3年連続、大阪圏では2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- **地方圏** : 全用途平均・住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じた。
 地方四市※では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
 その他の地域では、全用途平均は30年続いた下落から横ばいに転じ、住宅地は下落が継続しているが下落率は縮小し、商業地は32年ぶりに上昇に転じた。

※地方四市: 札幌市・仙台市・広島市・福岡市

(単位: %)

	全用途平均					住宅地					商業地				
	R元	R2	R3	R4	R5	R元	R2	R3	R4	R5	R元	R2	R3	R4	R5
全 国	0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	0.3	1.0	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.7	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.5
三 大 都 市 圏	2.1	0.0	0.1	1.4	2.7	0.9	▲ 0.3	0.0	1.0	2.2	5.2	0.7	0.1	1.9	4.0
東 京 圏	2.2	0.1	0.2	1.5	3.1	1.1	▲ 0.2	0.1	1.2	2.6	4.9	1.0	0.1	2.0	4.3
大 阪 圏	1.9	0.0	▲ 0.3	0.7	1.8	0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	0.4	1.1	6.8	1.2	▲ 0.6	1.5	3.6
名 古 屋 圏	1.9	▲ 0.8	0.5	1.8	2.6	1.0	▲ 0.7	0.3	1.6	2.2	3.8	▲ 1.1	1.0	2.3	3.4
地 方 圏	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.3	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5
地 方 四 市	6.8	4.5	4.4	6.7	8.1	4.9	3.6	4.2	6.6	7.5	10.3	6.1	4.6	6.9	9.0
そ の 他	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1

(2) 全体的な特徴

新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ。

(3) 個別の特徴

住宅地

- 都市中心部や生活利便性に優れた地域などでは、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。
- 都市中心部の地価上昇に伴い、周辺部にも地価上昇の範囲が拡大しており、特に、地方四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市等では、高い上昇となっている。
- 生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも地価上昇の範囲が拡大している。

商業地

- 都市部を中心に、コロナ後の人流回復を受け店舗需要は回復傾向となり、オフィス需要も底堅く推移し、地価の回復傾向がより進んでいる。
- インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、多くの観光地で、地価の回復傾向が見られる。
- 再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感等から、地価の上昇傾向が見られる。
- 都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られる。

その他

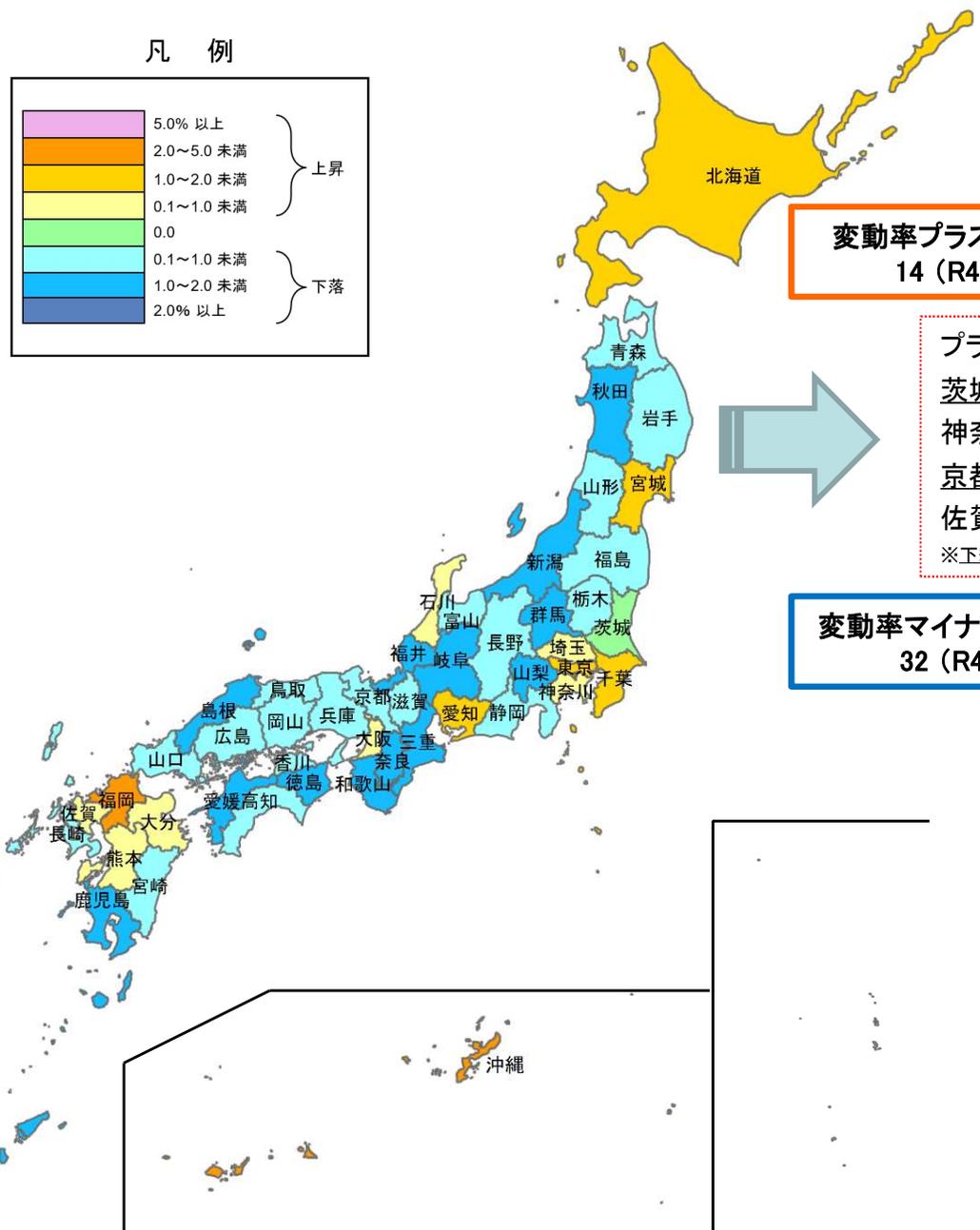
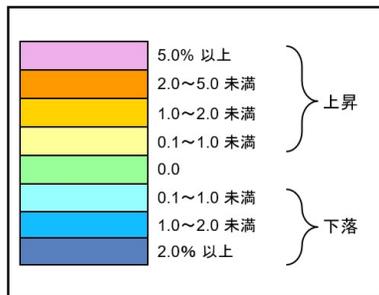
- 大手半導体メーカーの進出が決定した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要のほか、関連企業の事務用地等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- 地方部を中心に、人口減少の進展などにより、引き続き地価が弱含んでいる地点が見られる。

都道府県別地価変動率(住宅地)

住宅地 R4年

R5年

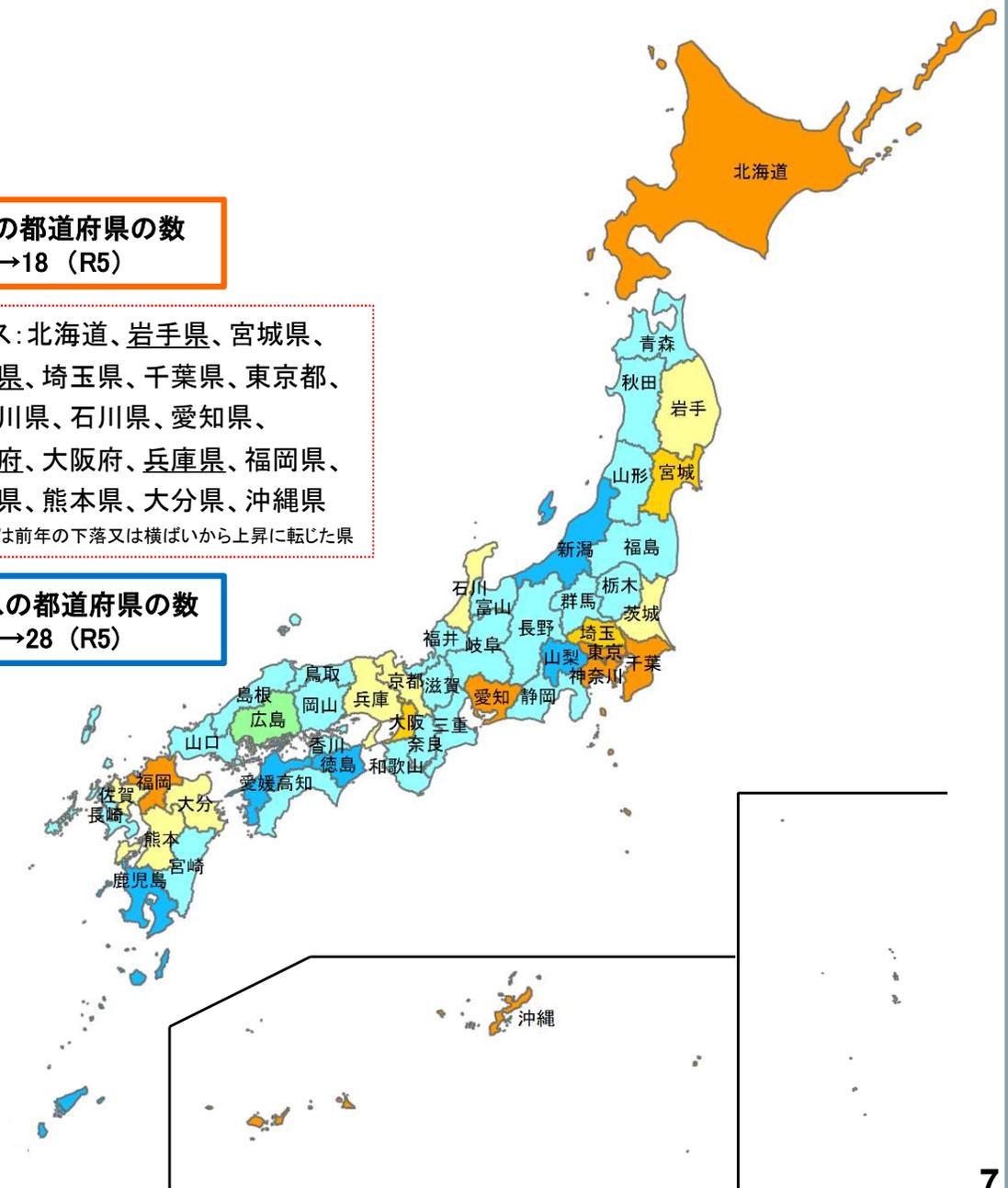
凡例



変動率プラスの都道府県の数
14 (R4)→18 (R5)

プラス: 北海道、岩手県、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、福岡県、佐賀県、熊本県、大分県、沖縄県
※下線は前年の下落又は横ばいから上昇に転じた県

変動率マイナスの都道府県の数
32 (R4)→28 (R5)

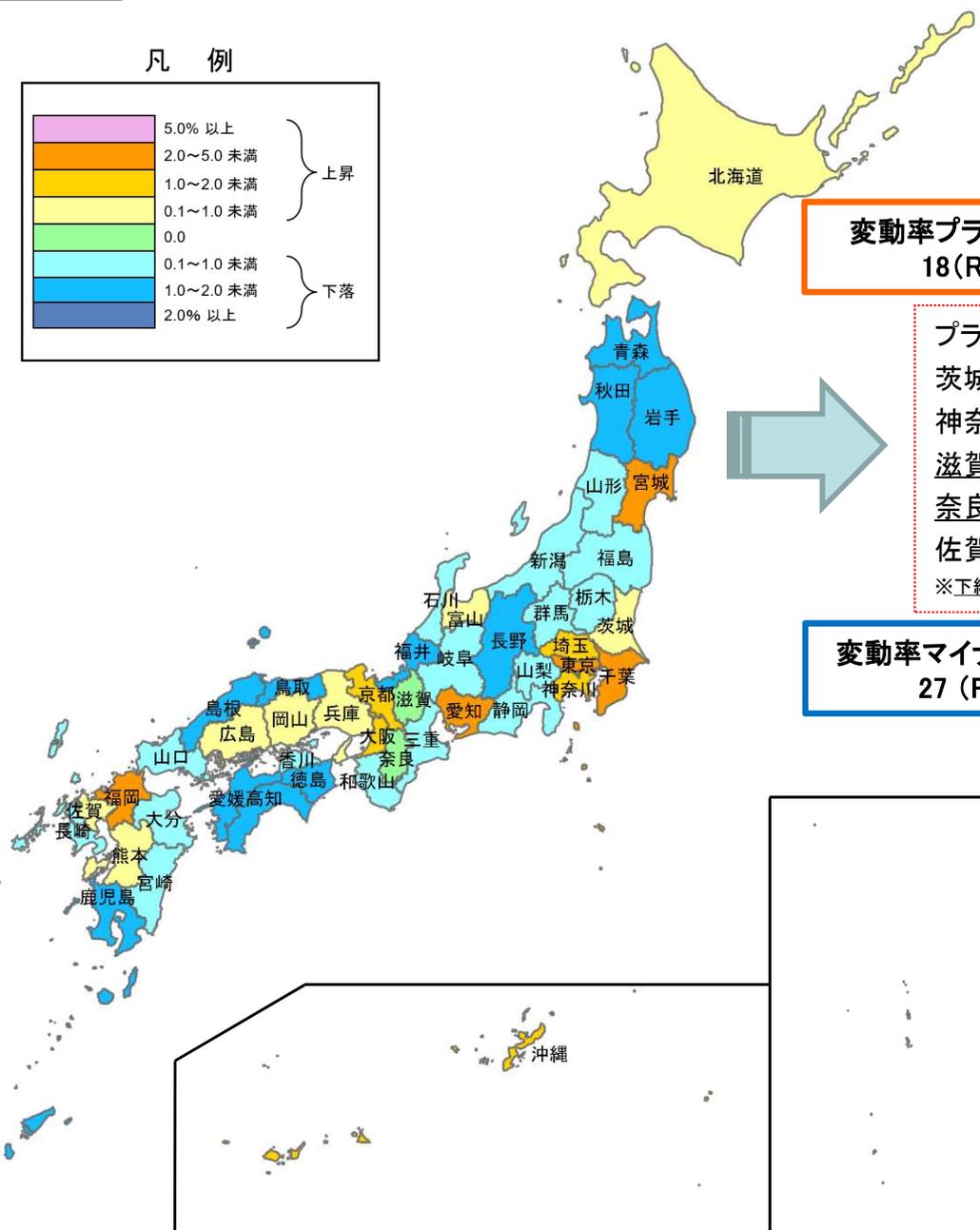
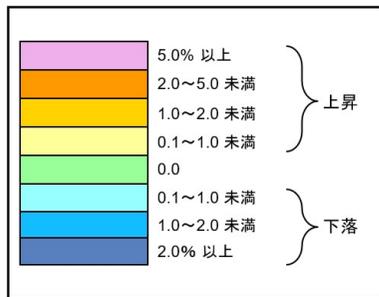


都道府県別地価変動率(商業地)

商業地 R4年

R5年

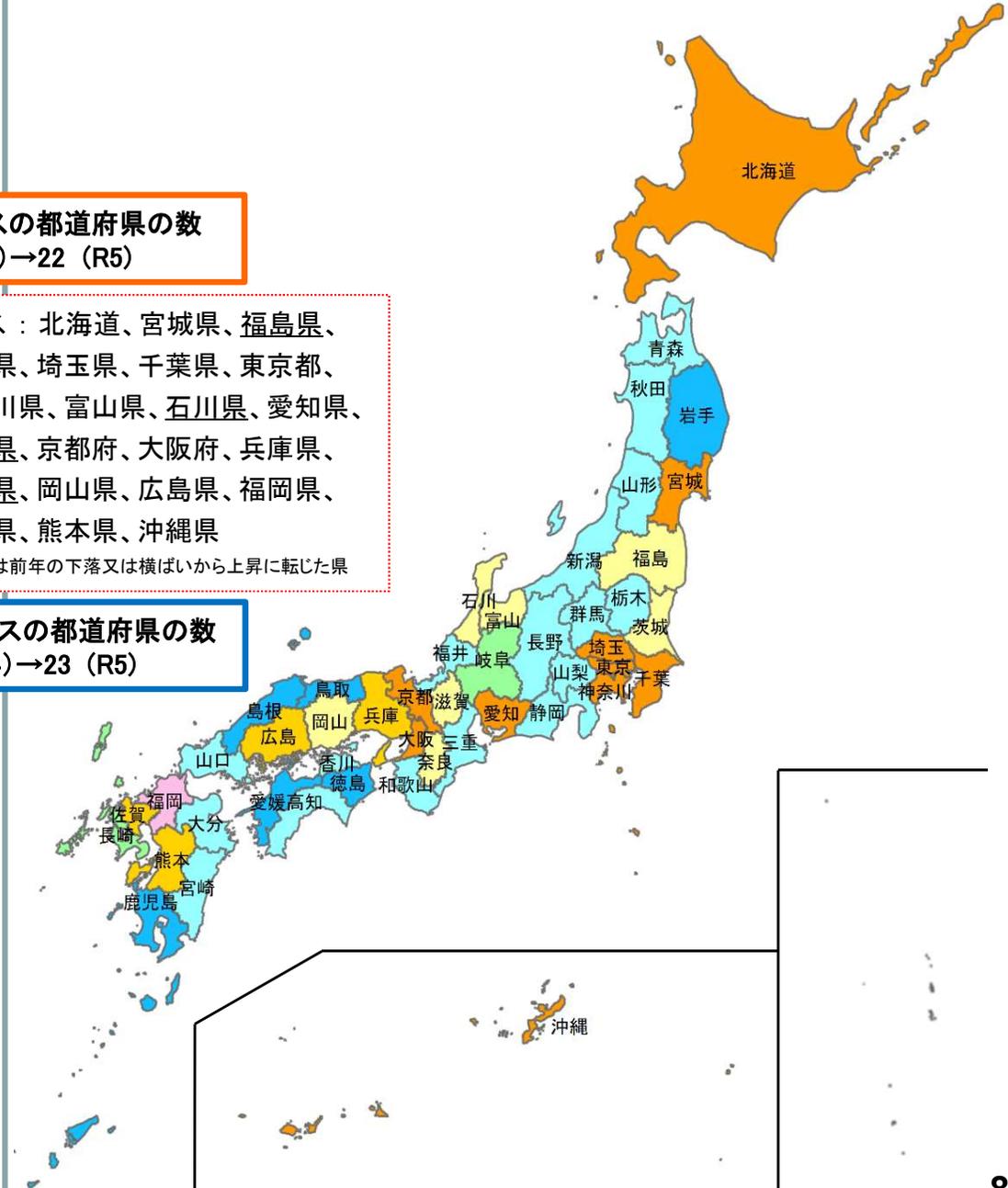
凡例



変動率プラスの都道府県の数
18(R4)→22 (R5)

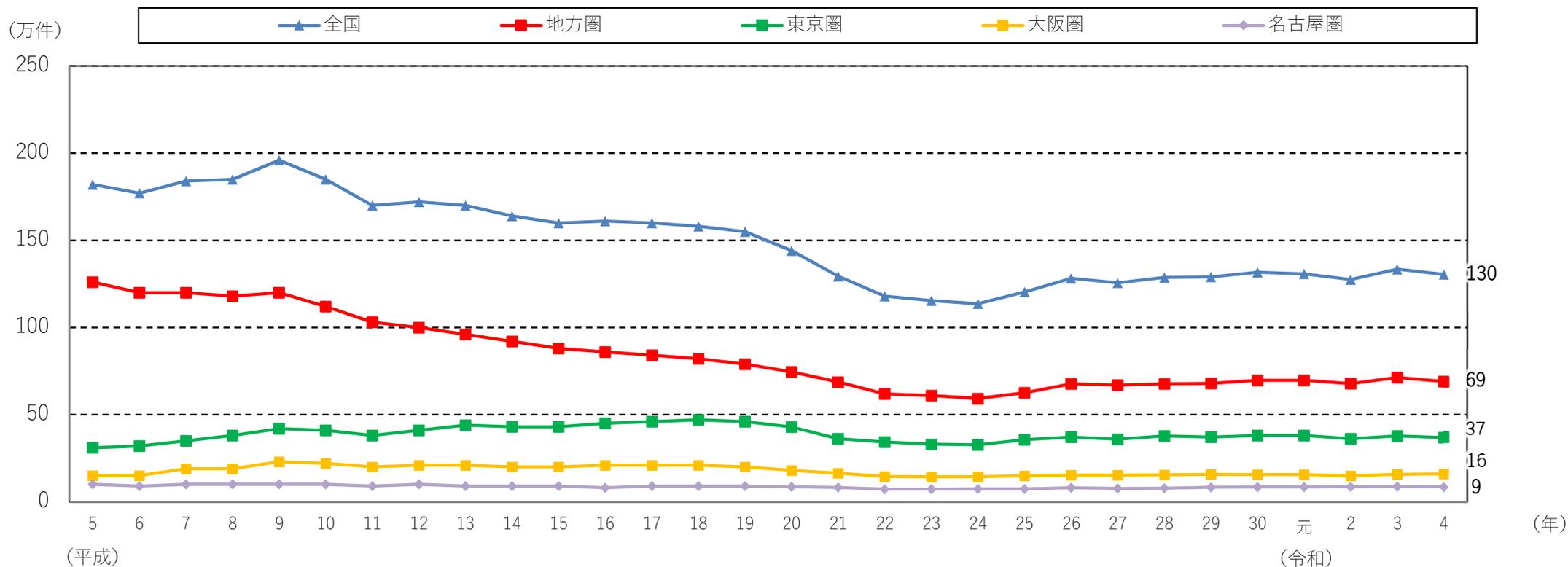
プラス：北海道、宮城県、福島県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、愛知県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、岡山県、広島県、福岡県、佐賀県、熊本県、沖縄県
※下線は前年の下落又は横ばいから上昇に転じた県

変動率マイナスの都道府県の数
27 (R4)→23 (R5)



売買による土地取引件数の推移

令和4年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約130万件であり、ほぼ横ばいで推移している。



資料：法務省「登記統計月報」より国土交通省作成

注1：圏域区分は、以下のとおり。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

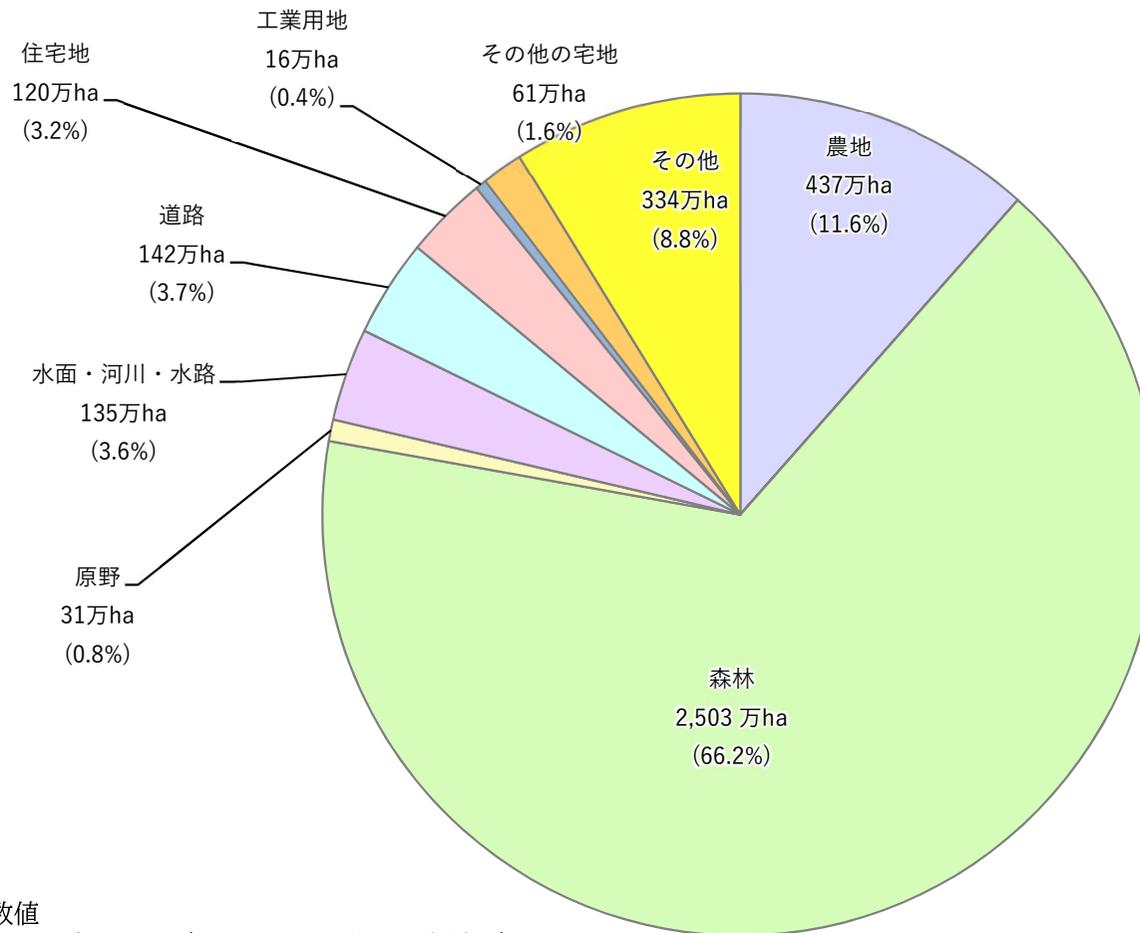
名古屋圏：愛知県、三重県

地方圏：上記以外の地域

注2：千の位を四捨五入。四捨五入の関係で4圏の和が全国値と一致しない場合がある。

我が国の国土利用の概況

令和2年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち森林が約2,503万haと最も多く、次いで農地が約437万haとなっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約197万ha、道路は約142万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約31万haとなっている。



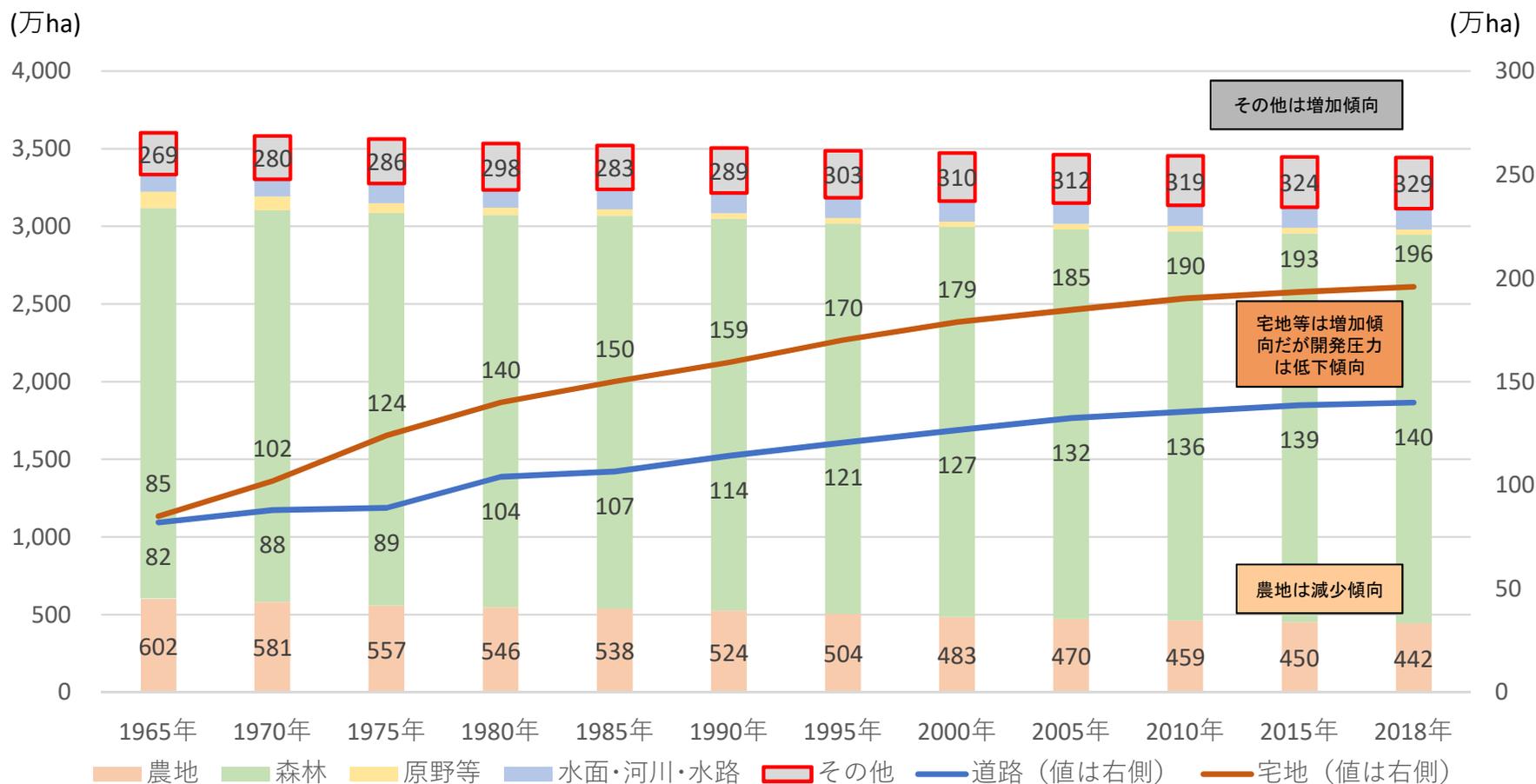
資料：国土交通省

注1：令和2年の数値

注2：四捨五入により、内訳の和が100%にならない場合がある。

土地利用の変遷(有効に利用されない土地の増加)

○高度成長期には農用地や森林等自然的土地利用から、住宅地等都市的土地利用への転換が進んだが、近年は開発圧力は低下する一方で、荒廃農地など有効に利用されない土地面積(その他の面積)は増加傾向。

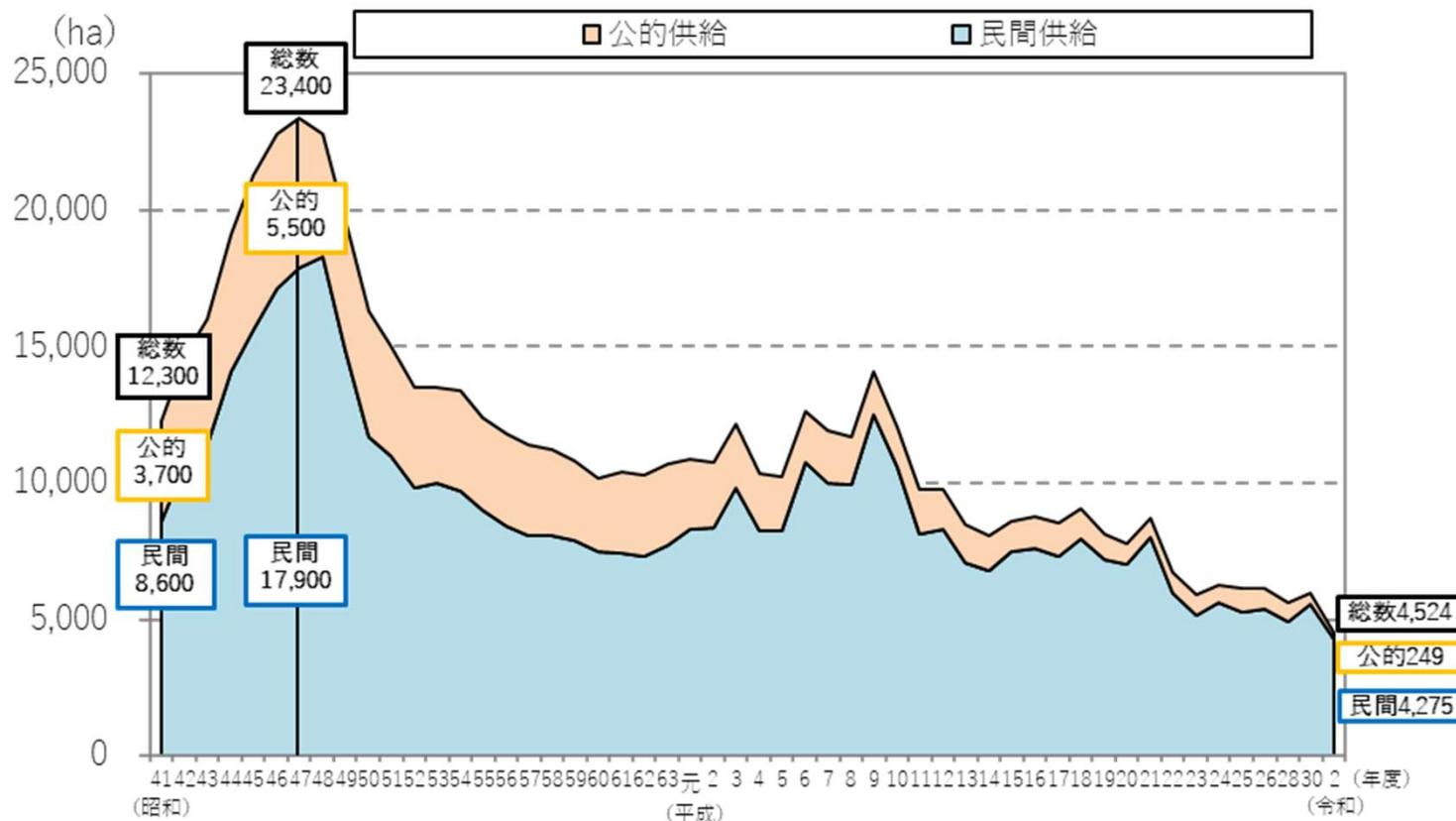


(出典)土地利用現況把握調査より国土政策局作成

出典:第9回国土審議会資料から抜粋

宅地供給の状況

令和2年度の全国における宅地供給量は4,524ha(平成30年度比24.2%減)で、その内訳は、公的供給が249ha(同34.5%減)、民間供給が4,275ha(同23.5%減)となっており、いずれも平成30年度から大きく減少。



資料：国土交通省「全国の宅地供給量の推移」

注1：昭和41年度から昭和63年度の間、M. G. (ミディウムグロス=住宅の敷地面積に細街路、プレイロット等を含めたもの)により推計を行っていたが、平成元年度以降については推計手法を一部変更し、住宅用地に係る部分のみを推計している。

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

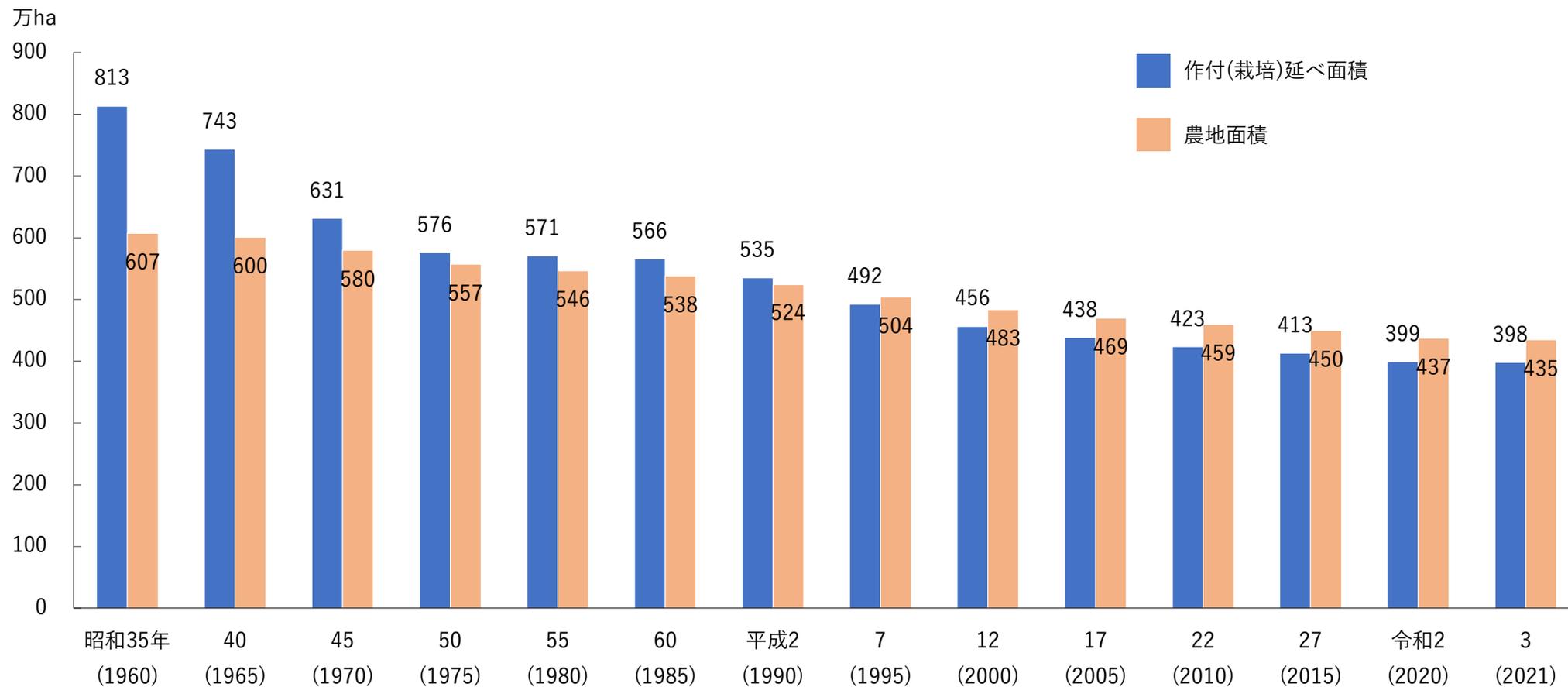
注3：民間供給とは、上記以外の事業者による供給を含む。

注4：岩手県、宮城県及び福島県においては、平成23～26年度の宅地供給量について農地及び林地から住宅用地への転用面積を計上している。

注5：平成26年度以降は、隔年集計。

○農地面積は、転用需要等により減少傾向が続いている。

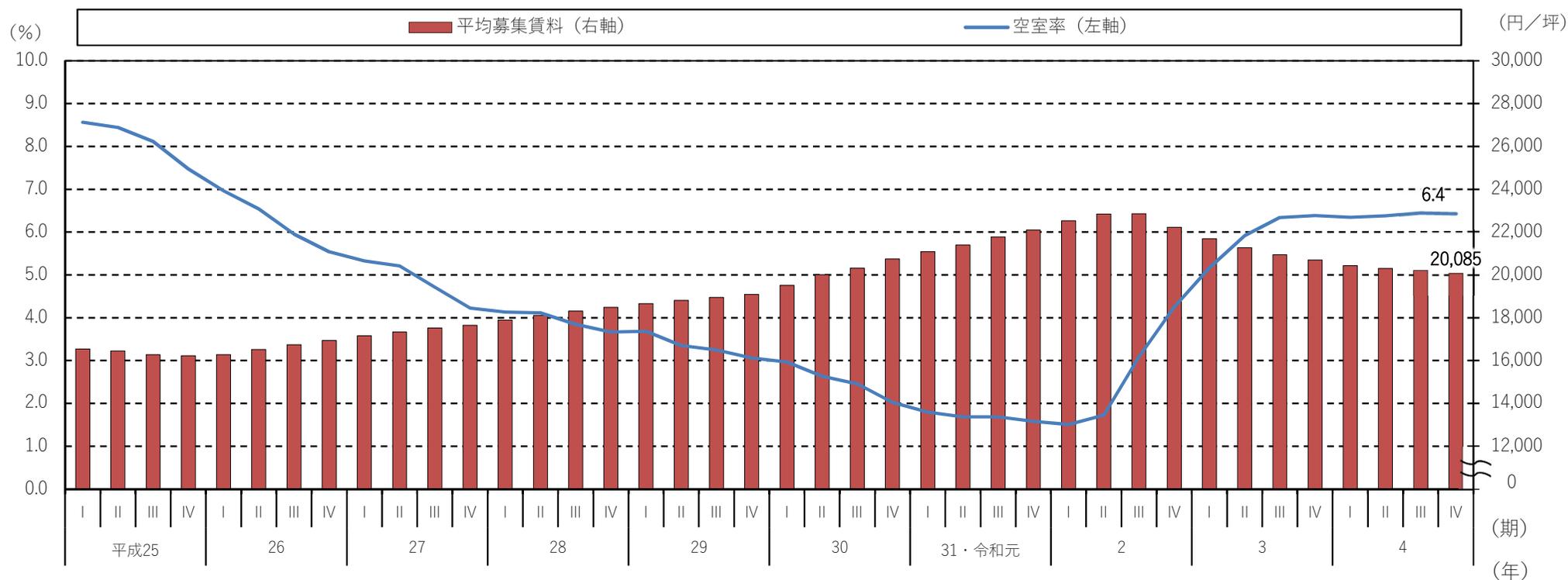
○農地面積、作付（栽培）延べ面積



出典：農林水産省「令和3年度食料・農業・農村の動向」

オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京都心5区)

東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、令和2年Ⅱ期(4~6月)以来上昇が続いていたオフィスビルの空室率が、令和3年Ⅲ期(7~9月)以降ほぼ横ばいとなっており、令和4年Ⅳ期(10~12月)は6.4%である。オフィスビルの平均募集賃料は、令和2年Ⅲ期(7~9月)をピークに下落が続いているが、令和4年に入り下落幅が鈍化している。



資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」より国土交通省作成

注1：Ⅰ~Ⅳ期の値は、月次の値を平均した値

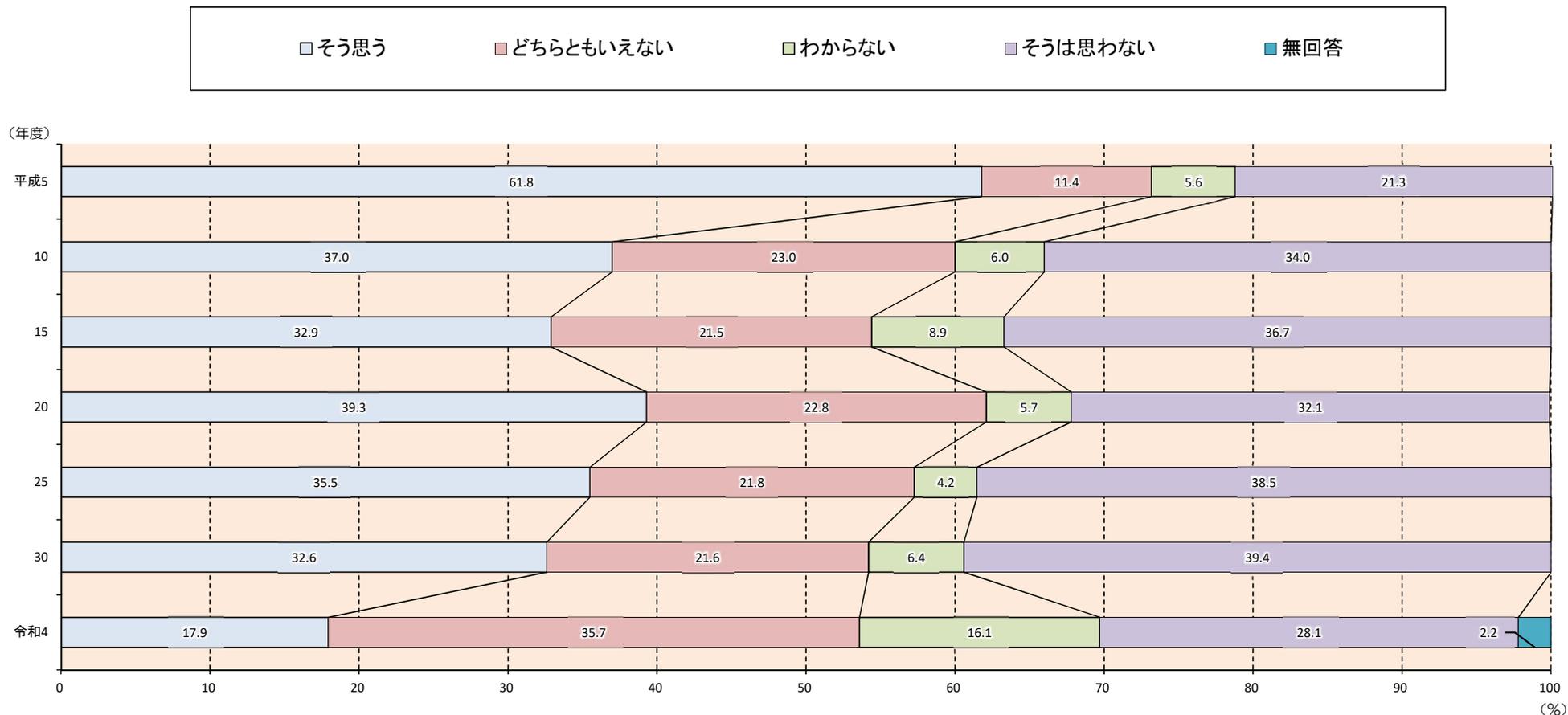
注2：対象地域は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

注3：対象ビルは、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル

(調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上の既存ビルの合計)

土地問題に関する国民の意識調査

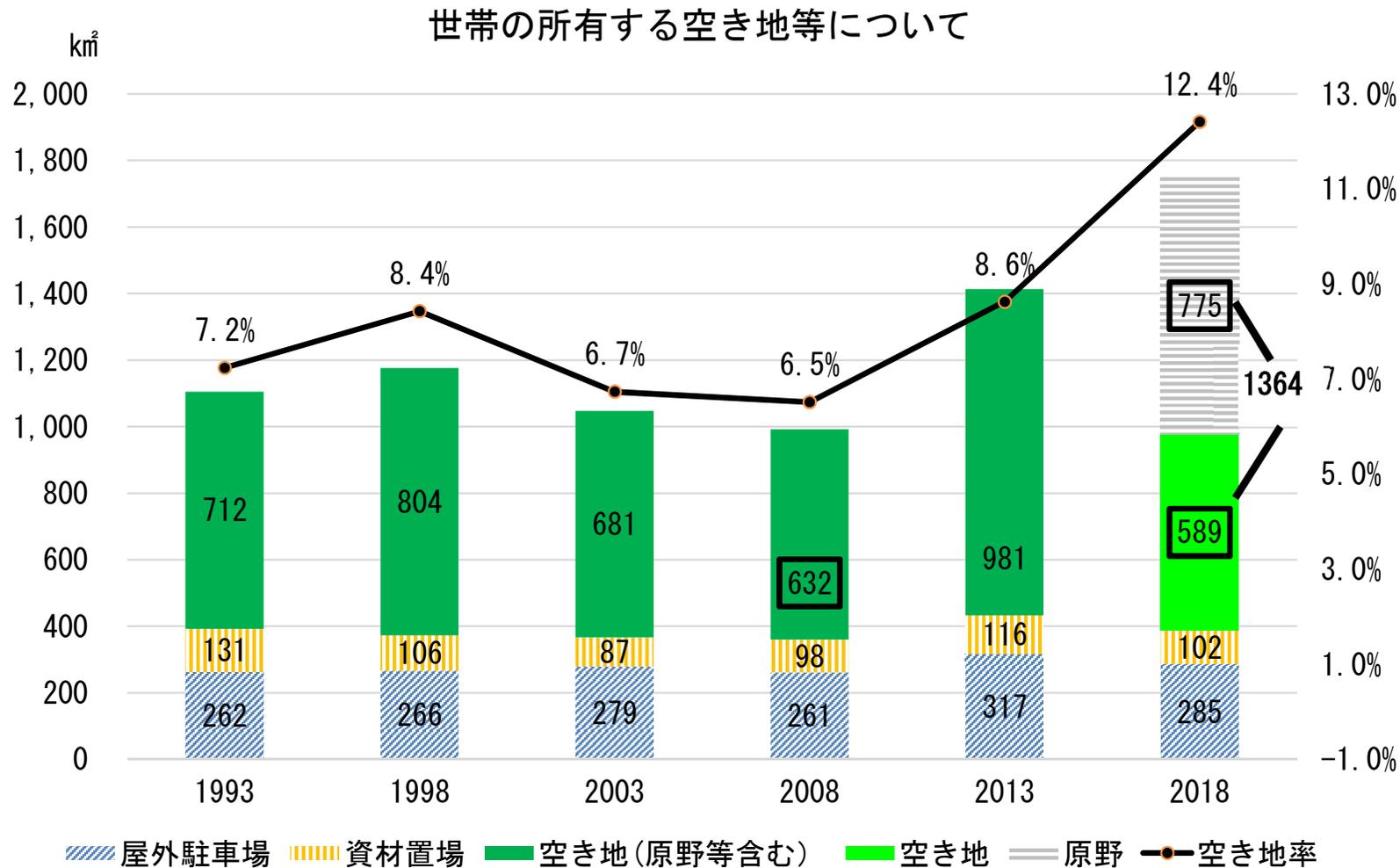
令和4年度の「土地問題に関する国民の意識調査」では、平成21年度以降「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そうは思わない」と答えた者の割合が「そう思う」の割合を上回る結果が続いている。



資料:国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

空き地面積の推移

世帯の保有する空き地の面積は、2008年から2018年にかけて、632km²から1,364 km²へと2倍以上に増加しており、空き地率も6.5%から12.4%へと増加するなど、この10年間で、全国の空き地の面積が急増している。

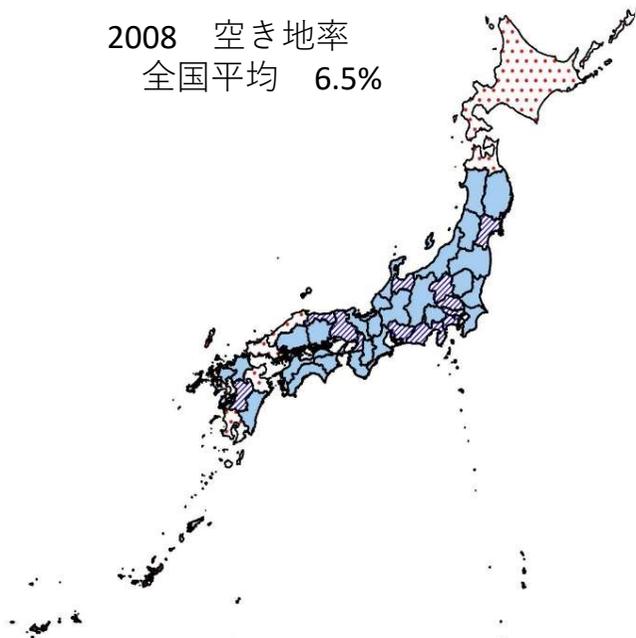


※世帯土地統計より作成。空き地率は、世帯の保有する宅地に占める空き地（原野等含む）の割合。

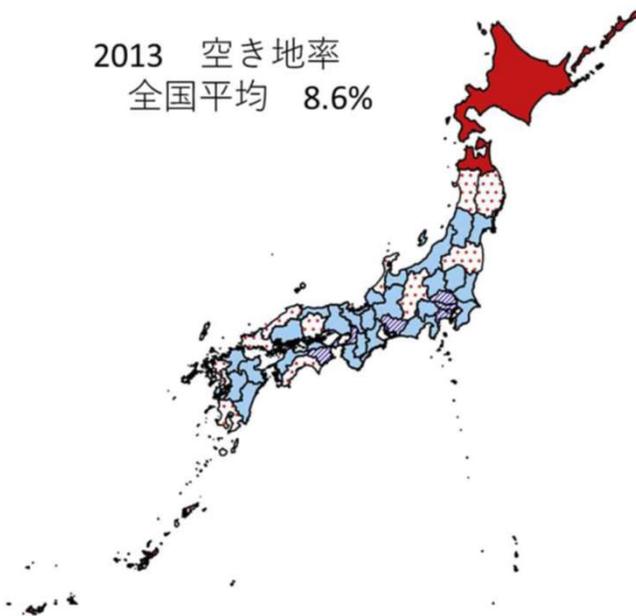
2008年時点では、空き地率が10%を超える都道府県は8で、うち15%以上の都道府県は1となっていたが、2018年時点では、空き地率が10%を超える都道府県が33、うち15%以上の都道府県は18と、**全国的に空き地率が大きく増加している**ことが分かる。

〈空き地率の推移(都道府県別)〉

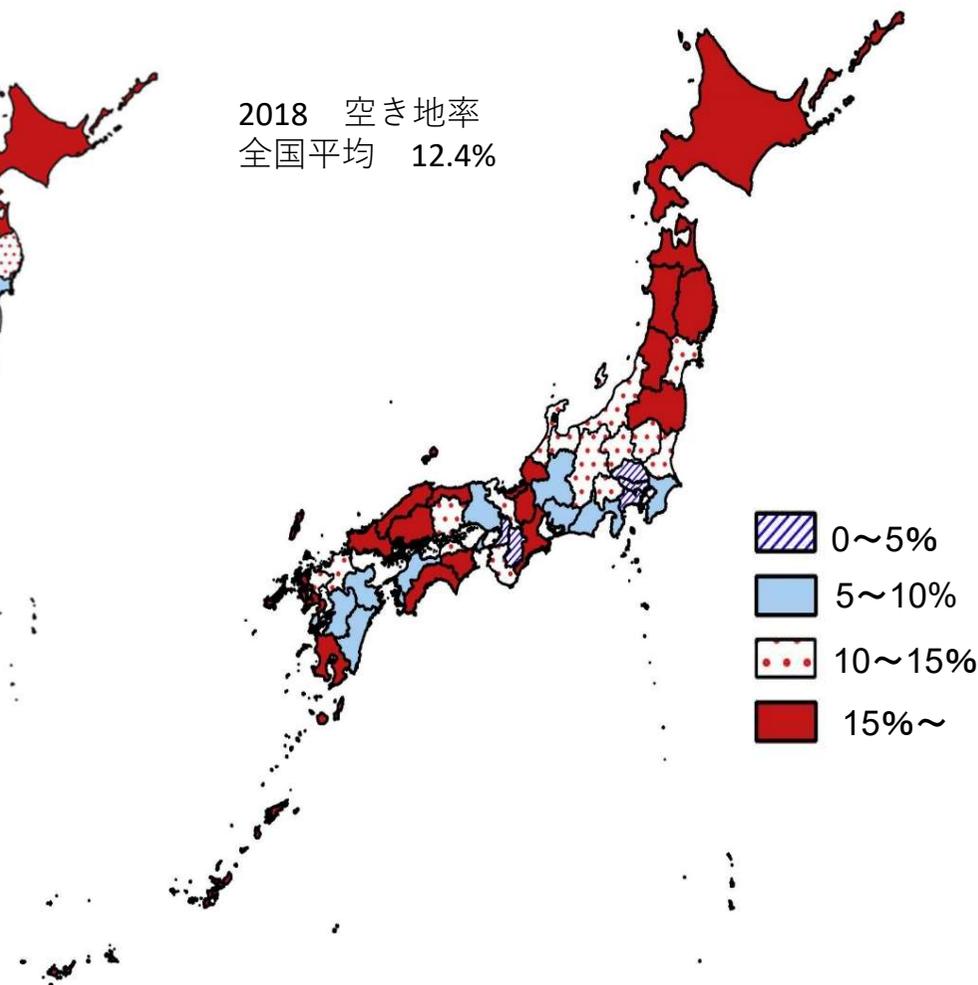
2008 空き地率
全国平均 6.5%



2013 空き地率
全国平均 8.6%

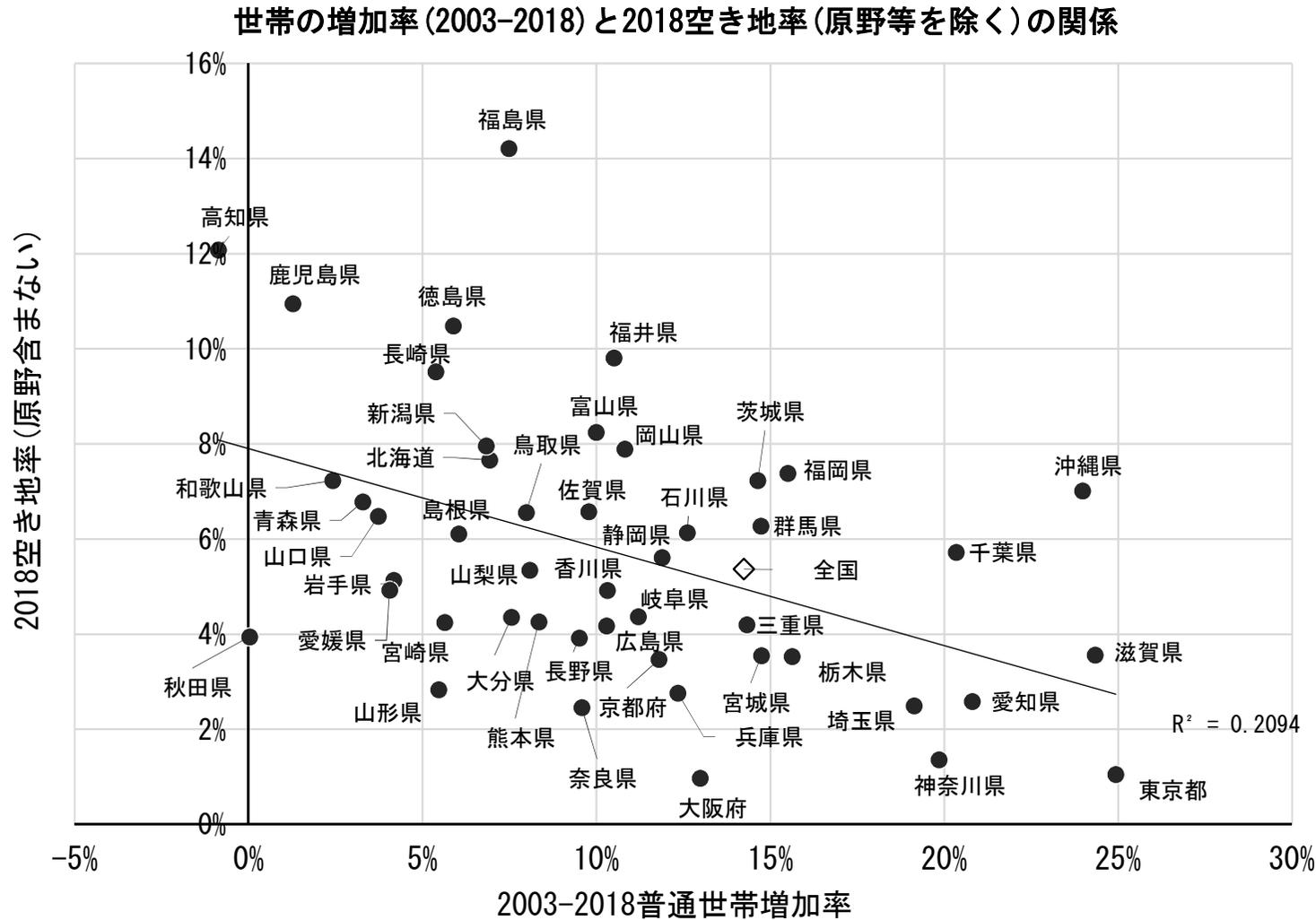


2018 空き地率
全国平均 12.4%



世帯の増加率と空き地率の関係

世帯数の増加率が低い都道府県ほど空き地率が高く、東京など世帯数の増加率が高い地域は、空き地率が低くなる傾向を示している。

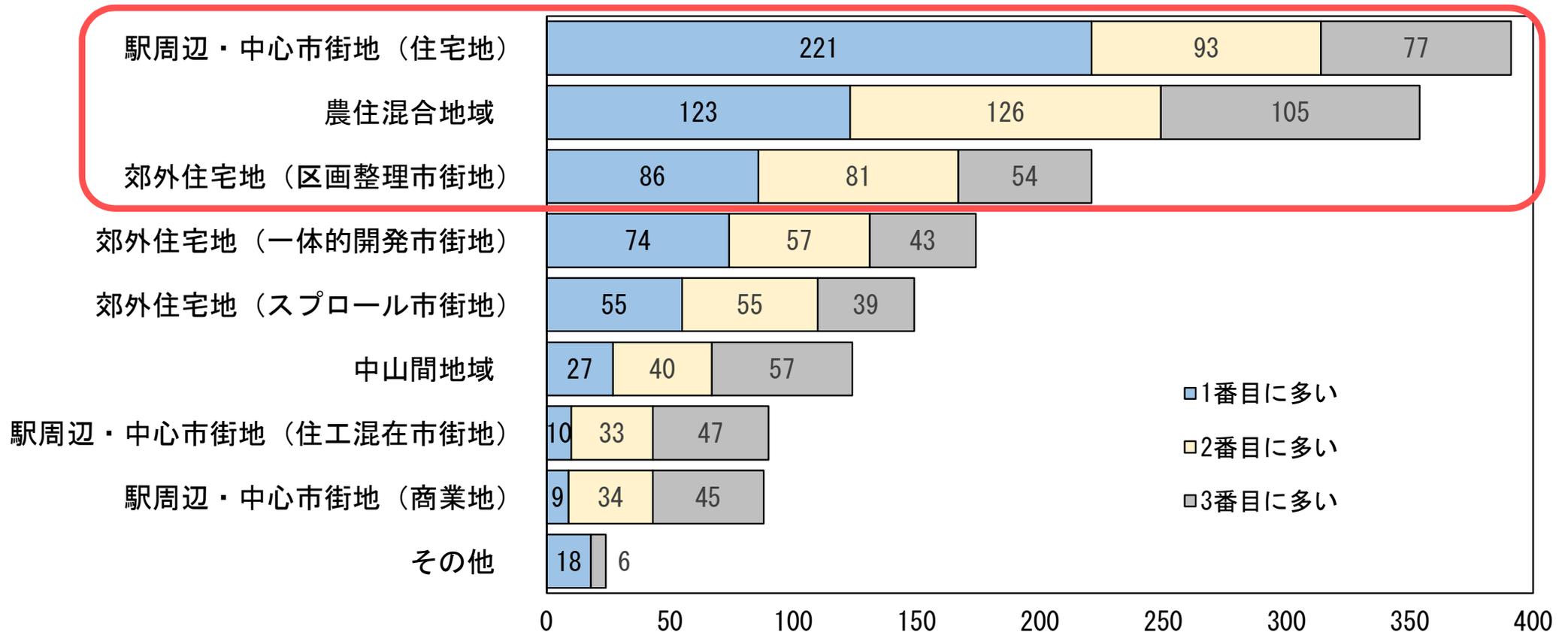


第39回国土審議会土地政策分科会企画部会資料より抜粋

- 住民からの苦情があった土地が所在している地域の特性について、最も多い回答は、「駅周辺・中心市街地(住宅地)」で、次いで「農住混合地域」、「郊外住宅地(区画整理市街地)」となっている。
- 都市中心部から、郊外、農住混合地域まで幅広いエリアで問題が発生している。

苦情のある管理不全土地が発生している地域

(n=623自治体(「過去3年間で住民からの苦情があった」と回答している自治体))

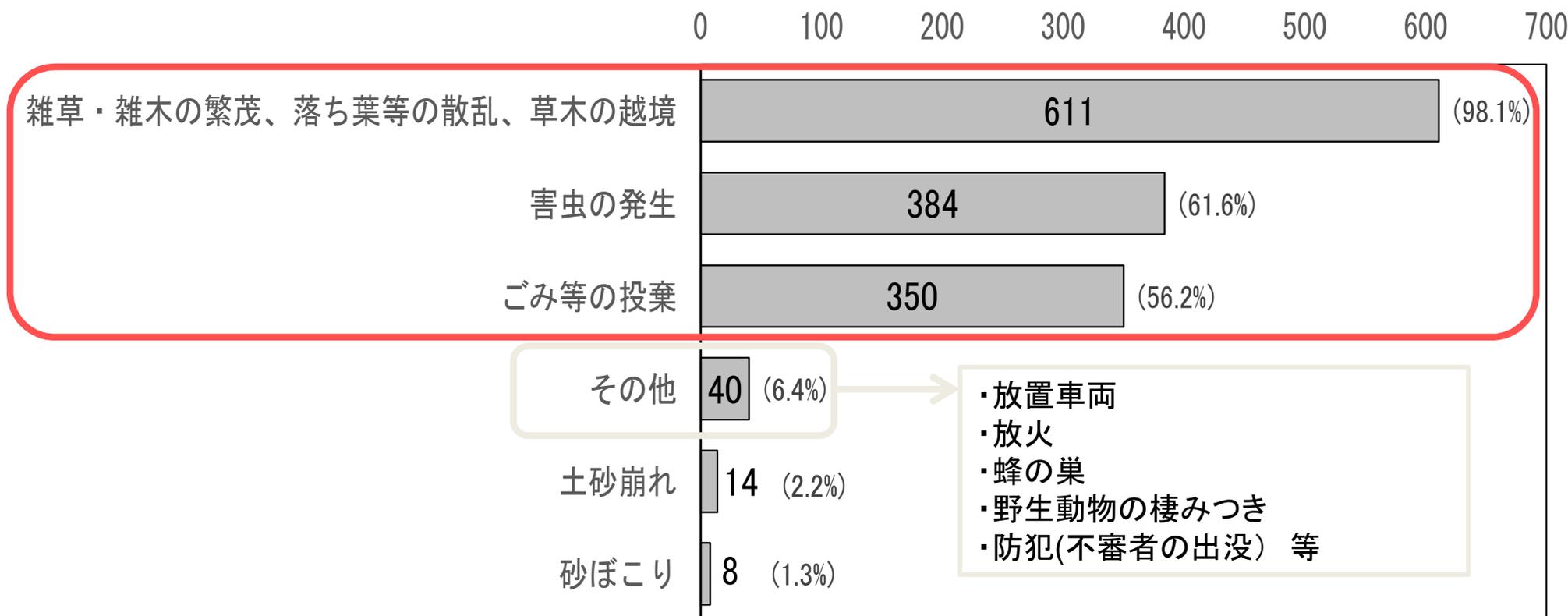


第39回国土審議会土地政策分科会企画部会資料より抜粋

- 住民からの苦情があった土地が及ぼしている悪影響の内容に関して、最も多い回答は、「雑草・雑木の繁茂、落ち葉等の散乱、草木の越境」であった。
- 次いで「害虫の発生」、「ごみ等の投棄」が上位となっている。

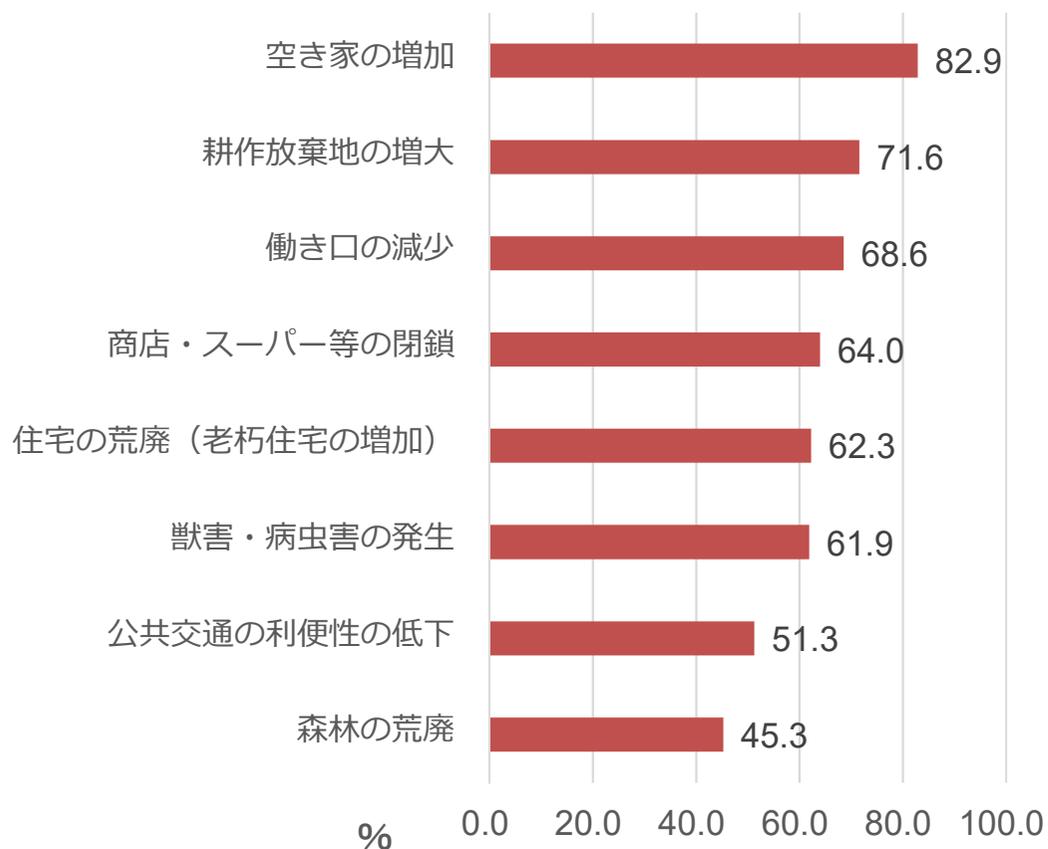
苦情のある管理不全土地が及ぼしている悪影響

(n=623自治体(「過去3年間で住民からの苦情があった」と回答している自治体))



- 過疎地域等条件不利地域の集落では、荒廃農地や必要な施業が行われない森林等の問題が顕在化。
- 長期にわたり土地を放置すると、①土壌浸食等による治山・治水上の問題、②農作物・林産物被害等の経済上の問題、③景観・生態系に係る問題等多岐にわたる問題の発生が懸念。

過疎地域等条件不利地域の集落で発生している問題（上位8項目）



（出典）国土交通省「過疎地域等における集落の状況に関する現況把握調査」（平成28年）を基に作成
 （注1）市町村へのアンケート結果（複数回答可）

長期にわたり放置した土地の状態



安全に係る問題

- ・間伐未実施による林内の光環境悪化やシカ食害等に起因する林床植生の減少による土壌浸食
- ・風倒被害



生産に係る問題

- ・耕作放棄地における草本植生の繁茂が、イノシシ・サルの隠れ場となることによる周辺耕作地の農作物被害
- ・シカによる苗木の採食、樹皮剥ぎ
- ・ナラ枯れ、松食い虫被害



景観・生態系に係る問題

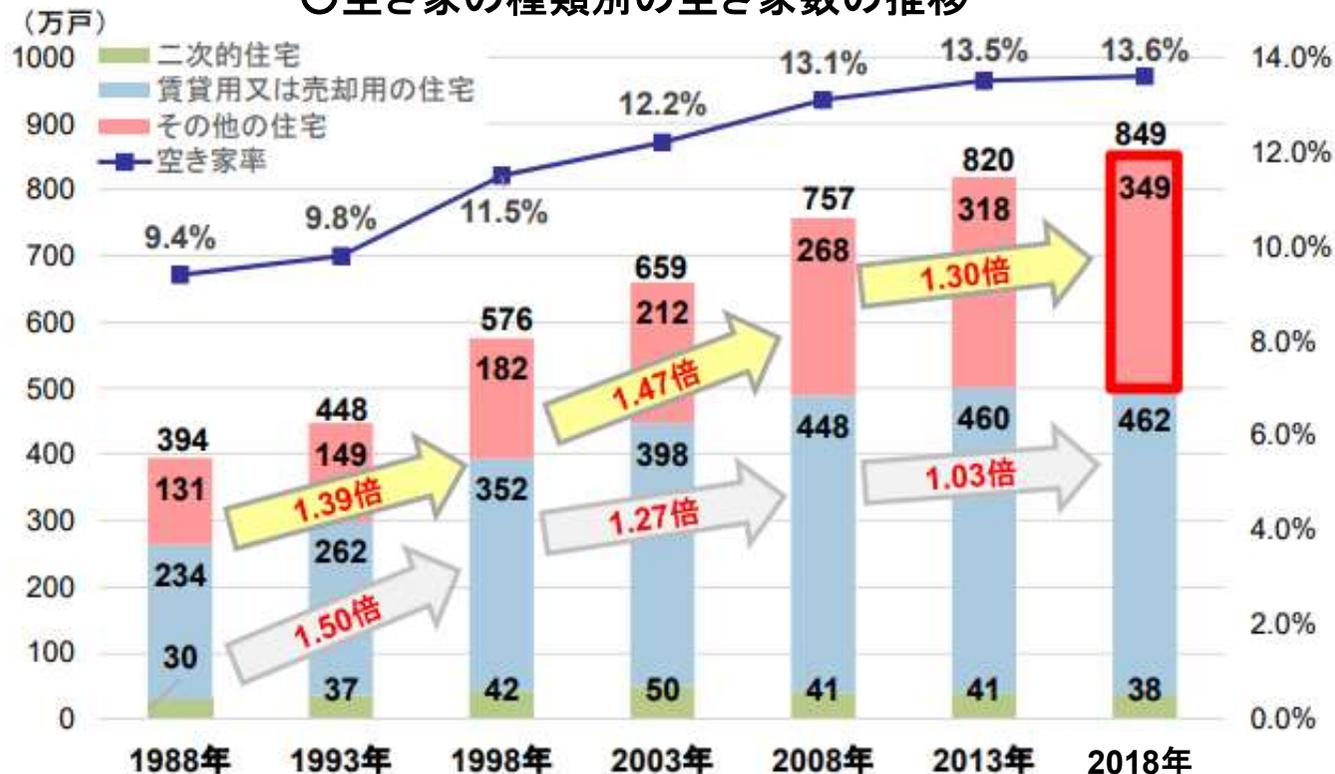
- ・耕作放棄された棚田等の植生遷移に伴う景観の悪化
- ・間伐未実施による林内の光環境悪化と林床植生の減少
- ・シカ食害による天然更新の阻害

（出典）国土交通省「長期的な国土の管理水準向上に資する選択的管理に関する調査」（平成24年3月）を基に作成

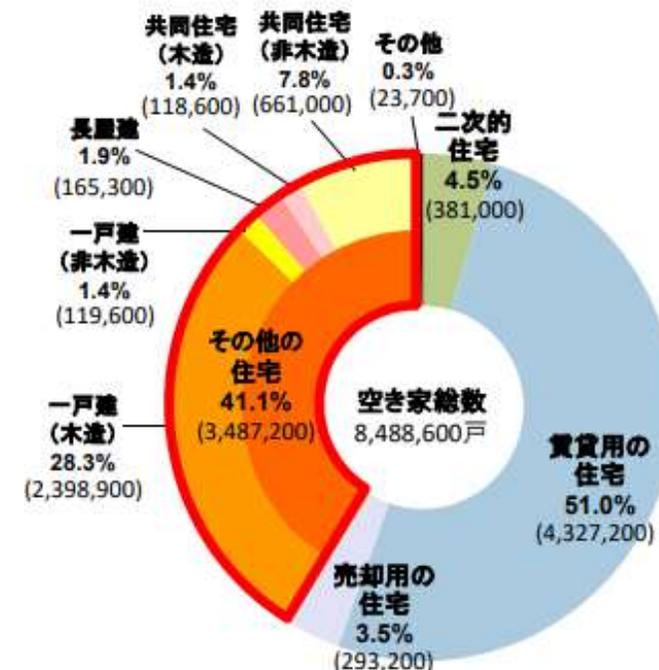
空き家の増加(推移及び種類別内訳)

○空き家の総数は、この20年で約1.5倍(576万戸→849万戸)に増加。
 ○種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いたその他の住宅(349万戸)がこの20年で約1.9倍に増加。
 ○なお、その他の住宅(349万戸)のうち、一戸建(木造)が最も多い(240万戸)。

○空き家の種類別の空き家数の推移



○空き家の種類別内訳(2018年)

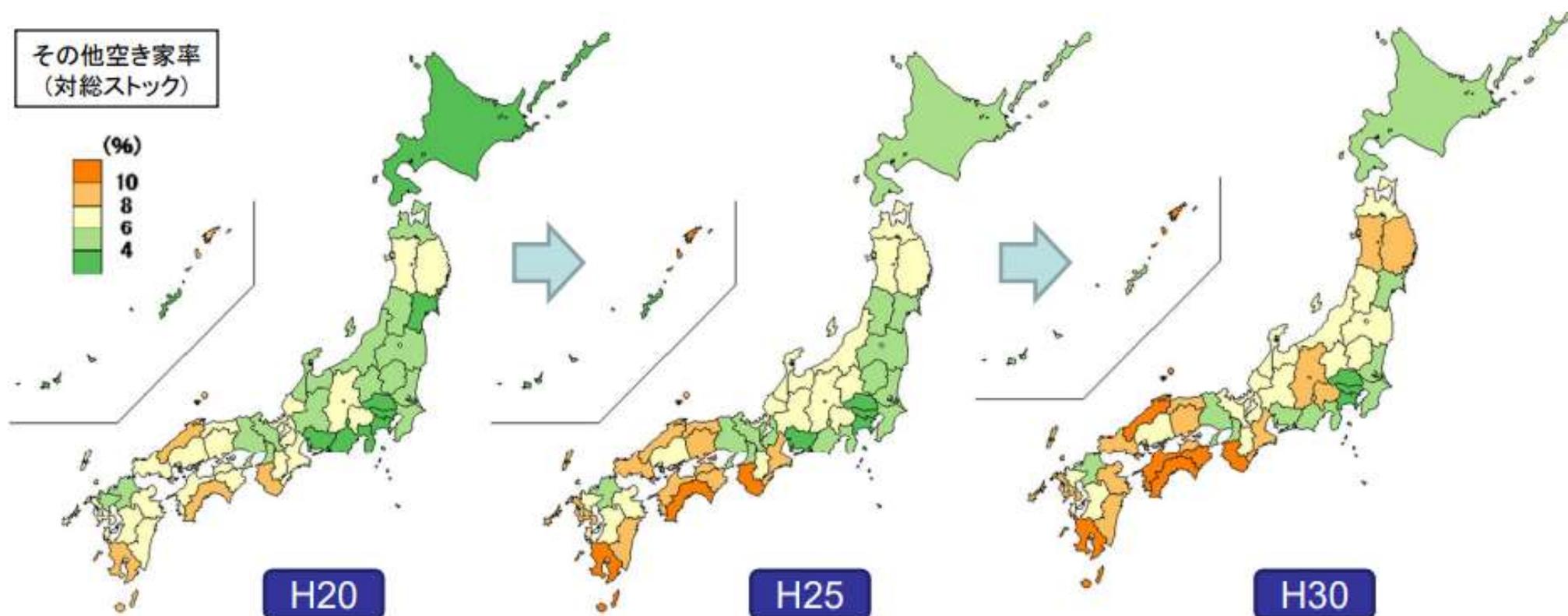


注)その他の住宅: 空き家のうち、二次的住宅、賃貸用又は売却用の住宅でないもの

空き家の増加(「その他空き家」率の推移)

その他空き家率(その他空き家数^(注)／総ストック数)は上昇傾向にあり、その他空き家率が10%を超える都道府県は、この10年間で0→6自治体に増加。

○その他空き家率の推移(都道府県別)



注)その他空き家数とは、空き家のうちその他の住宅の数を指す。

(出典)住宅・土地統計調査(総務省)

短時間強雨の発生が増加や台風の大型化等により、近年は浸水被害が頻発しており、既に地球温暖化の影響が顕在化しているとみられ、今後さらに気候変動による水災害の激甚化・頻発化が予測されている。

■ 毎年のように全国各地で浸水被害が発生

【平成27年9月関東・東北豪雨】



【平成28年8月台風第10号】



【平成29年7月九州北部豪雨】



【平成30年7月豪雨】



【令和元年東日本台風】



【令和2年7月豪雨】



【令和3年8月の大雨】



【令和4年8月の大雨】



【令和5年7月の大雨】



■ 気候変動に伴う降雨量や洪水発生頻度の変化

降雨量変化倍率をもとに算出した、流量変化倍率と洪水発生頻度の変化の一級水系における全国平均値

気候変動シナリオ	降雨量	流量	洪水発生頻度
2°C上昇時	約1.1倍	約1.2倍	約2倍
4°C上昇時	約1.3倍	約1.4倍	約4倍

※ 2°C、4°C上昇時の降雨量変化倍率は、産業革命以前に比べて全球平均温度がそれぞれ2°C、4°C上昇した世界をシミュレーションしたモデルから試算
 ※ 流量変化倍率は、降雨量変化倍率を乗じた降雨より算出した、一級水系の治水計画の目標とする規模(1/100~1/200)の流量の変化倍率の平均値
 ※ 洪水発生頻度の変化倍率は、一級水系の治水計画の目標とする規模(1/100~1/200)の降雨の、現在と将来の発生頻度の変化倍率の平均値
 (例えば、ある降雨量の発生頻度が現在は1/100として、将来ではその発生頻度が1/50となる場合は、洪水発生頻度の変化倍率は2倍となる)

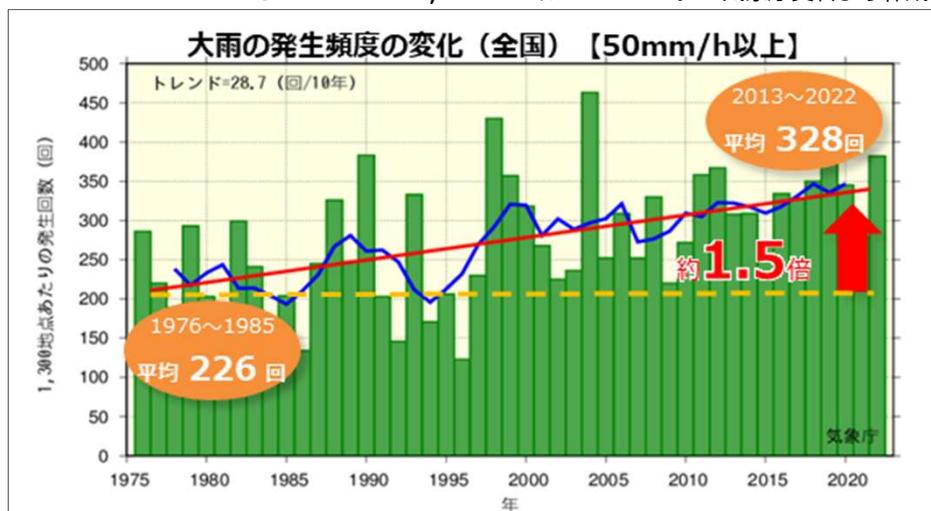
※ここに例示したものの以外にも、全国各地で地震や大雨等による被害が発生

気候変動による水災害の激甚化・頻発化

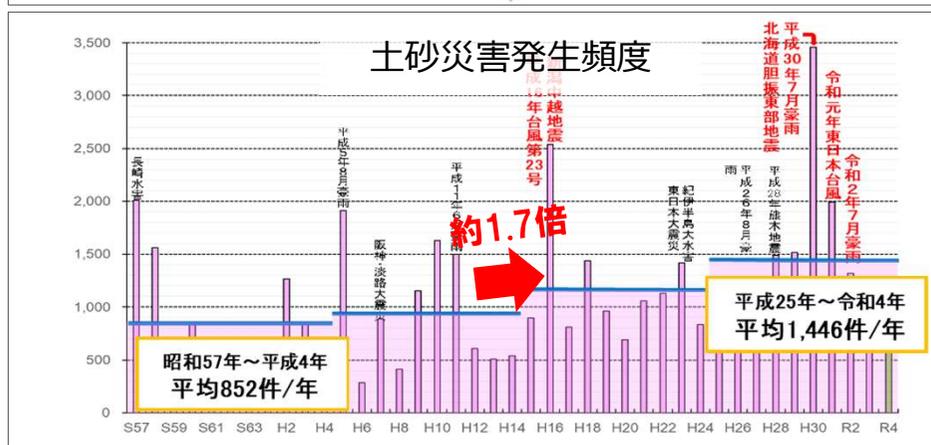
- 短時間降雨の発生回数の増加や台風の大型化、土砂災害発生頻度の頻発化など、既に温暖化の影響が顕在化しており、今後、さらに気候変動により水災害の頻発化・激甚化が予測される。
- 過去の降雨等に基づき定めた治水計画に基づく施設整備では地域に示している洪水の氾濫防止は達成できない、かつ、現在の河川整備の進捗状況では気候変動のスピードに対応できず、相対的に安全度は低下していくことが懸念される。

短時間強雨の発生回数が増加

1時間降水量50mm以上の年間発生回数
(アメダス1,300地点あたり) * 気象庁資料より作成



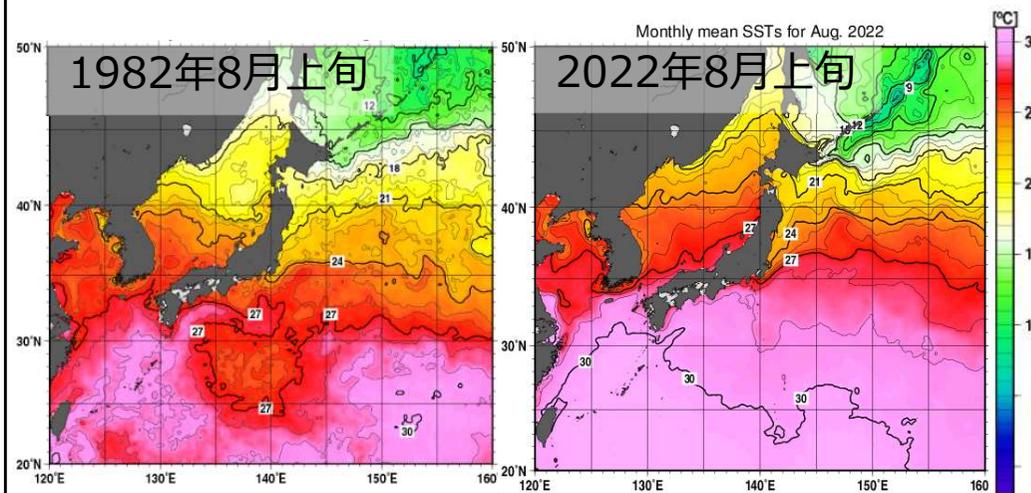
土砂災害発生頻度



海面平均水温の上昇

日本近海における、海域平均海面水温 (年平均) は上昇しており、上昇率は100年あたり+1.24℃である。

出典：気象庁「気候変動監視レポート2022」(令和5年3月)



一般的には台風は海面水温が26~27℃以上の海域で発生するといわれています。また海面水温が高いほど、台風はより強くなります。

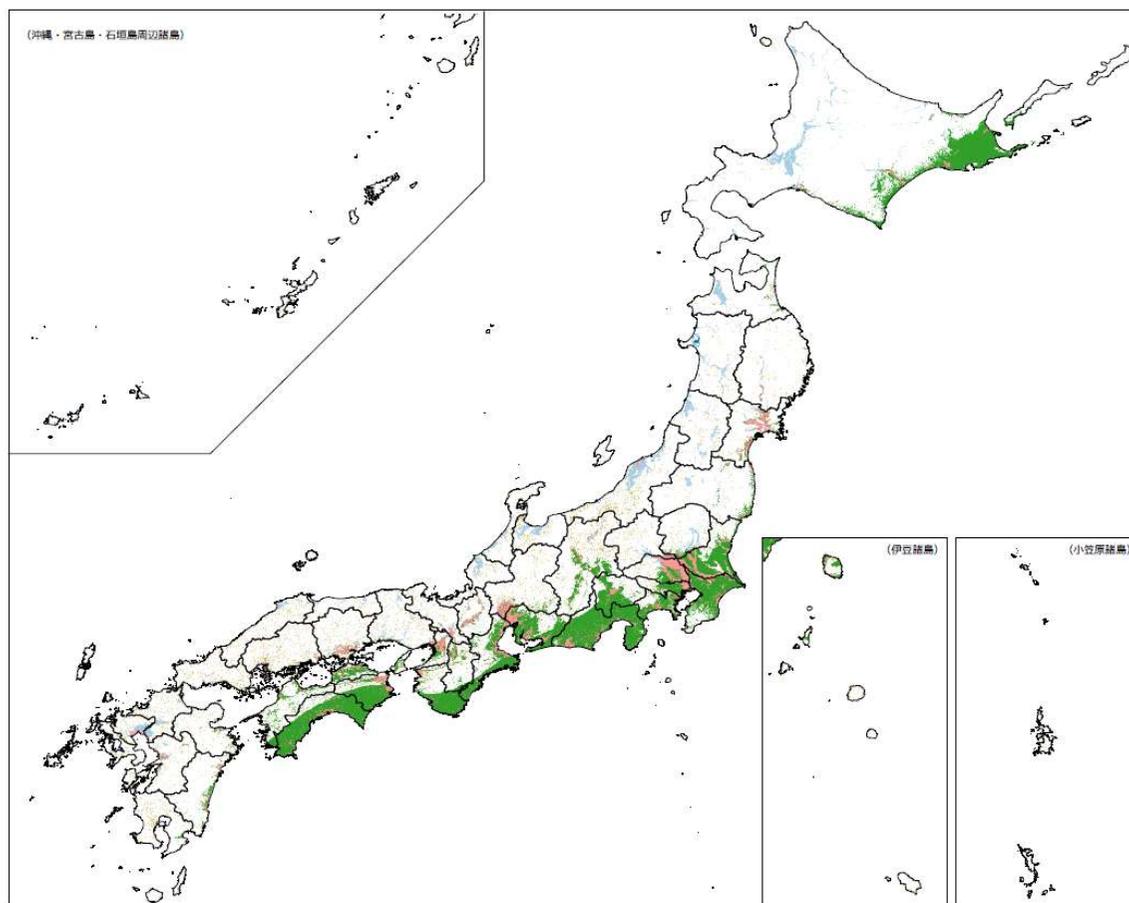
※台風の発生・発達には海面水温以外にも大気の状態も重要な要因であり、海面水温が高いだけでは台風の発生・発達につながりません

出典：気象庁HP (一部加筆) 解説文は気象庁聞き取り

災害リスクエリアにおける人口集中

- 日本全国の災害リスクエリア内人口は2015年で約8,603万人、2050年には約7,187万人となり、総人口に対する割合は約2.8ポイント増加すると予測されている。
- 2050年には地震リスクエリア内人口は約1,015万人減少するが、総人口に対する割合は約3.7ポイント増加すると予測されている。

災害リスクエリアの重ね合わせ図



※なお、洪水、土砂災害、地震(震度災害)、津波のいずれかの災害リスクエリアに含まれる地域を「災害リスクエリア」として集計している。

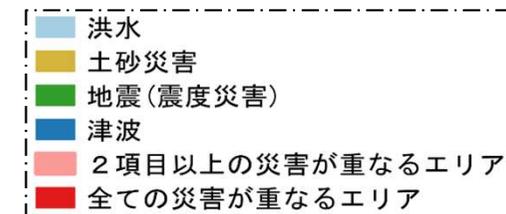
日本全国の将来人口推計

	2015年	2050年
人口	12,709万人	10,192万人

日本全国の4災害影響人口

対象災害	リスクエリア内人口 (2015) (総人口に対する割合)	リスクエリア内人口 (2050) (総人口に対する割合)
洪水	3,703万人(29.1%)	3,108万人(30.5%)
土砂災害	595万人(4.7%)	374万人(3.7%)
地震 (震度災害)	7,018万人(55.2%)	6,003万人(58.9%)
津波※	754万人(5.9%)	597万人(5.9%)
災害リスク エリア	8,603万人(67.7%)	7,187万人(70.5%)

※一部地域は津波浸水想定ของデータがないこと等から、その地域は含まれていない。



その他土地利用に関する課題

- 再生可能エネルギーの導入に関し、地域におけるトラブルが増加。地域住民の懸念が顕在化し、実際、法令遵守できていない設備や地域で問題を抱えている設備が存在。
- 防衛施設周辺等における土地の外国資本による取得に対する懸念が各地で広がっている。

〈再生可能エネルギー導入に関する懸念〉

〈地域でトラブルを抱える例〉



土砂崩れで生じた崩落



柵塀の設置されない設備

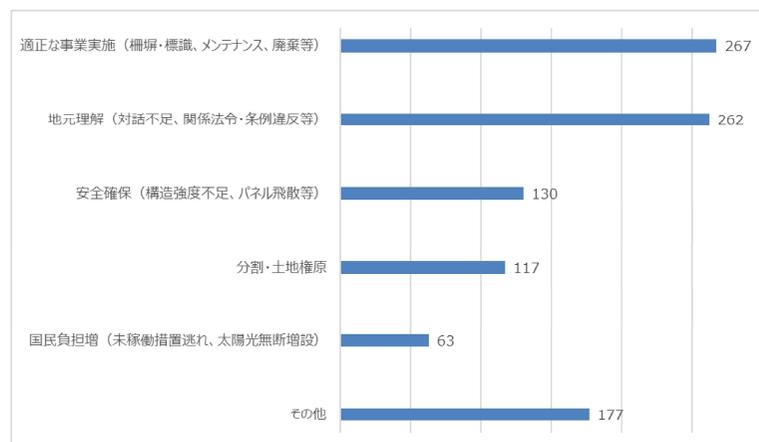


放置されたパネルの現況



景観を乱すパネルの設置

〈情報提供フォーム（エネ庁HP）への相談内容〉



※ 1つの相談内容を複数の項目でカウントしているため、総相談件数と一致しない

出典：再生可能エネルギー発電設備の適正な導入及び管理のあり方に関する検討会（第1回、令和4年4月21日）資料から抜粋

〈外国資本による土地取得に対する懸念の例〉

①防衛施設周辺土地（北海道千歳市）

航空自衛隊基地や空港に近い地域において、外国資本による大規模な土地取得があったことに対し、市議会において、国防の観点から国に対して早急な法整備を求める要請について議論された。

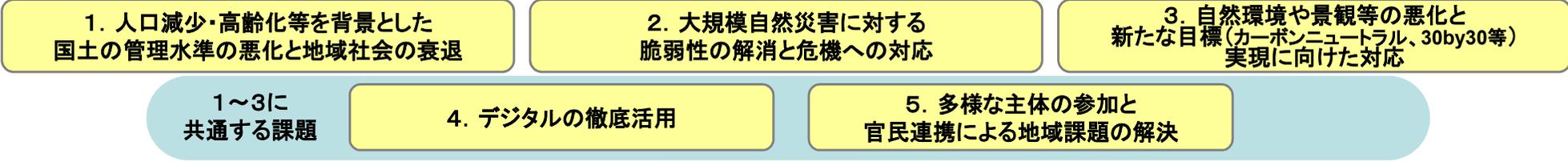
②国境離島（長崎県対馬市）

外国人による土地の購入の問題が週刊誌に掲載されたことをきっかけに、大きな社会問題とされ、県と市で外国人による市内の土地の購入状況を調査するに至った。

出典：国土利用の実態把握等に関する有識者会議（第1回、令和2年11月9日）資料を基に編集

1. 国土の利用に関する基本構想

◆国土利用をめぐる基本的条件の変化と課題



◆国土利用の基本方針:「持続可能で自然と共生した国土利用・管理」

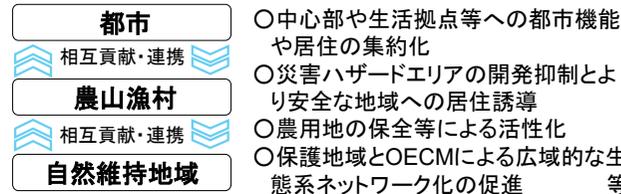
<p>①地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ○土地の利用・管理手法を定める地域管理構想の全国展開 ○所有者不明土地や空き家の利用の円滑化、適正な管理 ○荒廃農地の発生防止、利用 ○地域の持続性確保につながる産業集積のための土地利用転換など関連制度の弾力的活用や必要な見直し ○重要土地等調査法に基づく調査等 等 	<p>②土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ○気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化に対応する「流域治水」の推進 ○災害ハザードエリアにおける開発抑制と居住誘導 ○水源かん養等に重要な役割を果たす森林の整備、保全 ○事前防災・事前復興の観点からの地域づくり 等 	<p>③健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ○保護地域の拡充、OECMの設定・管理促進による広域的な生態系ネットワークの形成 ○グリーンインフラ、Eco-DRRなど自然環境が有する多様な機能を活用した地域課題の解決 ○カーボンニュートラルの実現に向けた地域共生型の再生可能エネルギー関連施設の立地誘導 等
<p>④国土利用・管理DX</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地理空間情報等のデジタルデータ、リモートセンシング等のデジタル技術の徹底活用による国土利用・管理の効率化・高度化 ○効率的・効果的な国土管理を実現するため、各主体が所有するデータのオープン化、連携促進 等 	<p>⑤多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ○適切な利用・管理が行われていない土地の公共的管理の促進、利用拡大に向けた民の力の最大限の活用など官民連携の推進 ○多様な主体の参加や連携を促進するコーディネート機能の確保 等 	

2. 国土の利用区分ごとの規模の目標

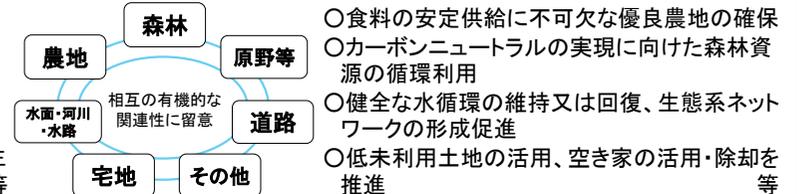
		令和2年 (万ha)	令和15年 (万ha)	構成比(%)	
				2年	15年
農地	地	437	414※	11.6	11.0
森林	林	2,503	2,510	66.2	66.4
原野等	等	31	31	0.8	0.8
水面・河川・水路		135	135	3.6	3.6
道路		142	147	3.7	3.9
住宅地	地	197	198	5.2	5.2
工業用地		120	119	3.2	3.2
その他の宅地		16	17	0.4	0.5
その他		61	61	1.6	1.6
合計		334	344	8.8	9.1
合計		3,780	3,780	100.0	100.0

※農地面積の数値は、食料・農業・農村基本計画（令和2年3月31日閣議決定）における令和12年の農地面積の見通しを暫定的に記載したものであり、今後、食料・農業・農村基本計画で新たに農地面積の見通しに変更された場合、その令和15年に相当する数値をもって、この目標も変更されたものとみなす。その場合、農地面積の増減に合わせ、その他（荒廃農地等）の面積の目標が変更されたものとみなす。

◆地域類型別の基本方向



◆利用区分別の基本方向



3. 必要な措置の概要

- グリーンインフラやEco-DRRとして都市部の緑地を保全・活用
- 地域の持続性確保につながる産業集積の促進を図るための土地利用転換
- 災害リスクの高い地域の把握、公表、規制区域の指定促進
- 森・里・まち・川・海のつながりを確保した広域的な生態系ネットワークの形成
- 地域共生型の太陽光・バイオマス等の再エネの面的導入
- 地域の状況に応じ、都市機能や居住の都市中心部や生活拠点等への誘導
- 地域課題の解決に向けた市町村・地域管理構想の全国展開 等

市内の緑地の保全のイメージ
熱田神宮緑地保全地区(名古屋市)

地域管理構想の取組イメージ

【面積目標の基本的な考え方】

○国土利用計画は国土の利用に関する基本的な方向性、長期的なビジョンを示すための計画であり、第一次計画策定時(昭和51年)より、土地利用の量的な総合調整の観点から、国土の利用に関する基本構想等を踏まえ、地目別の面積目標を設定している。

表 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：万ha, %)

	令和2年	令和15年	構成比	
			2年	15年
農地	437	414※1	11.6	11.0
森林	2,503	2,510	66.2	66.4
原野等	31	31	0.8	0.8
水面・河川・水路	135	135	3.6	3.6
道路	142	147	3.7	3.9
宅地	197	198	5.2	5.2
住宅地	120	119	3.2	3.2
工業用地	16	17	0.4	0.5
その他の宅地	61	61	1.6	1.6
その他	334	344	8.8	9.1
合計	3,780	3,780	100.0	100.0

(1) 令和2年の地目別区分は、国土交通省調べによる。

(2) 道路は、一般道路並びに農道及び林道である。

※1 農地面積については、国土の利用に関して、国土利用計画を基本とする食料・農業・農村基本計画でその見通しが示されているところ。この数値は、食料・農業・農村基本計画（令和2年3月31日 閣議決定）における令和12年の農地面積の見通しを暫定的に記載したものであり、今後、食料・農業・農村基本計画で新たに農地面積の見通しに変更された場合、その令和15年に相当する数値をもって、この目標も変更されたものとみなす。その場合、農地面積の増減に合わせ、その他（荒廃農地等）の面積の目標が変更されたものとみなす。

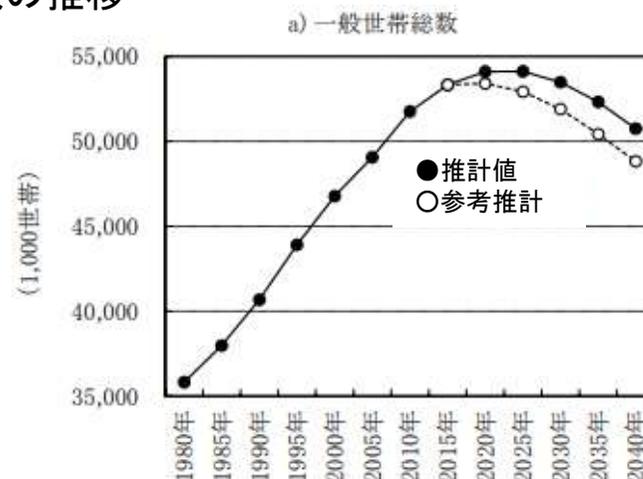
- 地域における人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空き家化する家屋が増加する中で、住宅地面積は一貫して増加傾向にある一方で、総世帯数の減少が予想されていることなどを踏まえ、令和15年の面積目標は119万haとする。
- このため、コンパクトシティの推進による都市機能や居住の集約と併せて地域住民にとってもメリットを実感できるまちづくりを進めていくことや、空き家の発生抑制や他用途への変更を含めた利活用等の施策展開等に引き続き取り組む。

◆住宅地の定義及び面積目標 住宅地のうち住宅用地

住宅地の面積目標 単位: 万ha

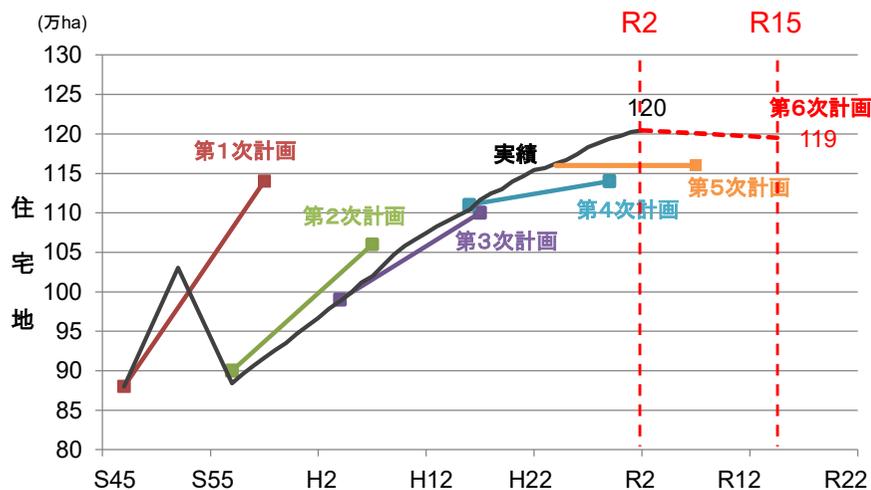
	平成24年(2012)	平成37年(2025)
第五次計画	116	116
第六次計画	令和2年(2020)	令和15年(2033)
	120	119

◆世帯数の推移

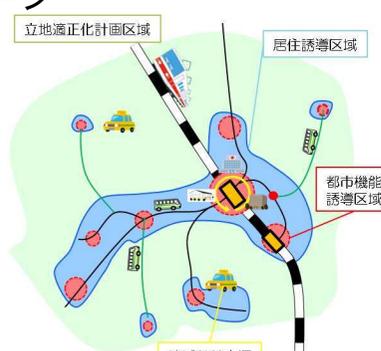


注)「参考推計」は、世帯形成行動が2015年以後変化しないと仮定したときの推計値
出典: 日本の世帯数の将来推計(2018年推計) (国立社会保障・人口問題研究所)

◆住宅地面積(実績)の推移と第五次計画までの目標値及び第六次計画目標値



◆多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ ◆密集市街地の整備改善イメージ



出典: 国土交通省ホームページ



出典: 国土交通省ホームページ

出典: 第26回国土審議会資料から抜粋

○各地目の面積目標では、「森林」と「道路」の面積が増加するものの、「農地」の面積が引き続き減少する見込みであることから、それに伴い「その他」の面積は10万ha増加すると見込むが、今後、食料・農業・農村基本計画に変更があった場合、農地面積の増減に合わせ、その他(荒廃農地等)の面積の目標が変更されたものとみなす。

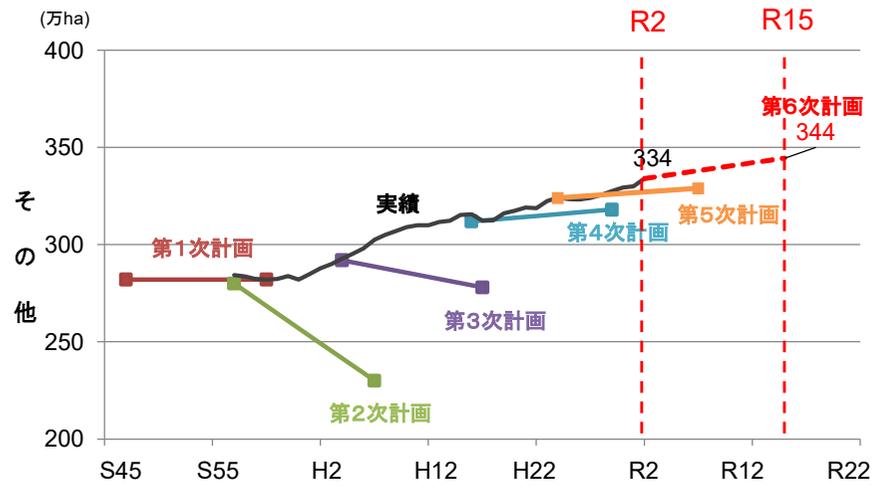
◆その他の定義及び数値

国土面積から、「農地」、「森林」、「原野等」、「水面・河川・水路」、「道路」及び「宅地」の各面積を差し引いた面積
 (※) 荒廃農地、公園・緑地、ゴルフ場、空き地のうち、登記簿に雑種地として記載されているもの等が含まれる

その他の面積数値 単位: 万ha

第五次計画	平成24年(2012)	平成37年(2025)
	324	329
第六次計画	令和2年(2020)	令和15年(2033)
	334	344

◆その他面積(実績)の推移と第五次計画までの数値及び第六次計画数値



◆その他の例

・荒廃農地



・雑種地(露天の駐車場、資材置き場等)



人口減少下の国土利用・管理(主な取組イメージ)

人口減少下での国土の管理水準の悪化、非効率な土地利用の増大

所有者不明土地、空き家、荒廃農地、手入れが不十分な森林等

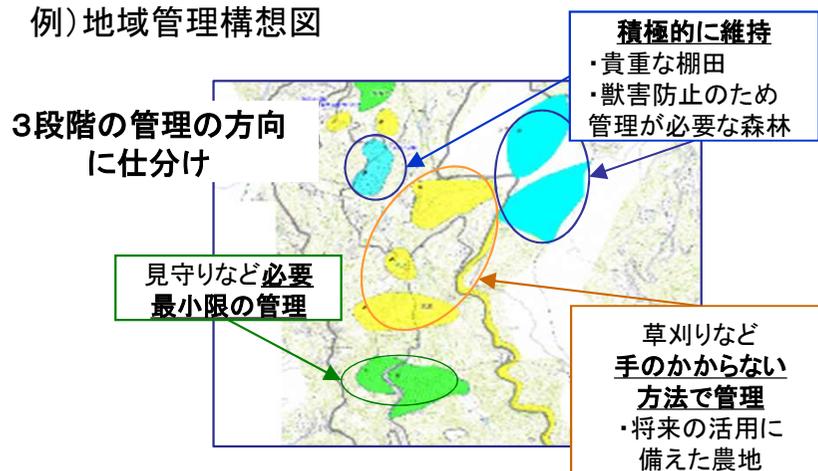
災害リスクの高い地域における人口集中

持続可能な国土と地域の形成に資する 最適利用・管理

◆「国土の管理構想」の具体化

- 住民発意と合意形成に基づき将来像を見据えて土地の管理方法の転換等を図る地域管理構想の全国展開

例) 地域管理構想図



- ◆ 所有者不明土地、空き家の発生予防、利活用の円滑化、適切な管理の確保
- ◆ 荒廃農地、手入れが不十分な森林の発生防止・解消

安全・安心な国土利用・管理

- あらゆる関係者が協働して流域全体で行う総合的かつ多層的な水災害対策である「流域治水」の推進
- 災害ハザードエリアにおける開発抑制とより安全な地域への居住誘導



流域治水の推進

出典: 第26回国土審議会資料から抜粋