

土地基本方針関連施策の 実施状況について

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

土地基本方針記載の主な施策

第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

〔地域における土地の管理の在り方に関する構想、都市のコンパクト化の推進、優良農地の確保と有効利用 等〕

第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置〔都市・地域における適正な土地利用の確保・誘導、グリーンインフラの推進、低未利用土地の取引の促進 等〕
2. 適正な土地の管理の確保を図るための措置〔空き家等対策の推進、管理不全の空き地等対策 等〕
3. 所有者不明土地問題への対応に関する措置〔所有者不明土地等対策、民事基本法制の見直し 等〕

第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

1. 不動産市場の整備〔投資環境整備による不動産投資市場の活性化、取引環境整備による不動産流通の活性化 等〕
2. 土地取引規制制度の適切な運用

第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

1. 地籍調査の円滑化・迅速化と不動産登記情報の最新化〔地籍調査の円滑化・迅速化 等〕
2. 不動産市場情報の整備の推進〔地価公示等を通じた地価情報の発信、不動産情報基盤の整備・拡充 等〕
3. 土地に関する多様な情報の提供〔地理空間情報の活用の推進 等〕
4. オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による情報基盤の整備・充実〔民事基本法制の見直し 等〕

第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

1. 国・地方公共団体の連携協力
2. 関連分野の専門家等との連携協力
3. 土地に関する基本理念の普及等
4. 資金・担い手の確保
5. デジタル社会の実現に向けた取組
6. 新型コロナウイルス感染症への対応
7. PDCA サイクルの実行による適時の見直し

ア 地域における土地の管理の在り方に関する構想

国土の管理構想の策定、地域管理構想の普及

概要・成果

- ◆人口減少下における国土の管理水準の低下が懸念されるため、令和3年6月に、適切な国土管理の在り方を示し、都道府県、市町村、地域における国土管理の指針となる「国土の管理構想」を策定した（国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会とりまとめ）。
- ◆地域における土地の管理の在り方について、人口減少や高齢化等を踏まえ、地域の現状把握や将来予測、優先的に維持する土地を明確化し、管理方法の転換等を図る「市町村管理構想」、「地域管理構想」の策定促進を図っており、モデル事例の形成や人材育成などにより取組の後押しを行っている。

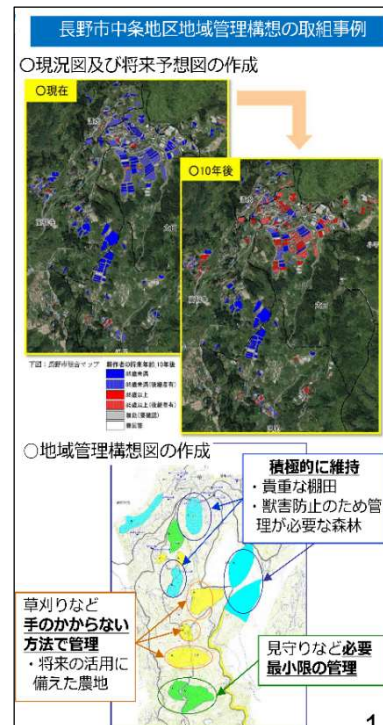
- 地域管理構想策定数（令和5年10月時点）：
 - ・地域管理構想1件（長野県長野市中条地区伊折区）
 - ・市町村管理構想1件（愛知県東栄町）

今後の予定

- ・今年度、以下の市町村や地域で、市町村管理構想、地域管理構想の検討を支援するモデル事業を実施している。
- ・令和5年7月に策定した新たな国土利用計画においても、これらの取組を全国で推進することとしており、今後もモデル事業を通じて支援を行っていく。

○市町村管理構想
福岡県うきは市、新潟県長岡市、山口県下関市、奈良県野迫川村

○地域管理構想
山形県天童市田麦野地区、兵庫県宝塚市西谷地域、秋田県三種町下岩川地区、長崎県五島市岐宿町、岡山県真庭市吉地区、寄江原地区



イ 都市のコンパクト化の推進のための計画

防災対策等とも連携した立地適正化計画の策定

概要・成果

- ◆立地適正化計画の策定、事業の実施等によりコンパクトシティを推進するほか、災害ハザードエリアの立地抑制、移転促進など防災対策等と連携した適正な土地利用を進める。
- ◆関係省庁で構成する「コンパクトシティ形成支援チーム」に「防災タスクフォース」を設置し市町村への相談体制を構築した。
- ◆都市の防災・減災対策に意欲的に取り組む「防災コンパクト先行モデル都市」を選定し、取組の横展開を図るなど、立地適正化計画における防災指針の記載を促進した。

- 立地適正化計画作成市町村数：470（令和4年12月末時点）
- 防災指針作成市町村数：172（令和5年3月末時点）

今後の予定

- ・引き続き市町村に対するコンサルティング等の実施により立地適正化計画、防災指針の作成を推進する。



イ 都市のコンパクト化の推進のための計画

地域公共交通ネットワークの形成

概要・成果

- ◆地域公共交通ネットワークの形成を図り、コンパクトシティ施策と連携した適正な土地の利用の誘導を促進するため、地方公共団体に対し、地域公共交通計画の策定のためのガイドラインの提供や研修の実施などにより、ノウハウ面等の支援を行っている。
- ◆令和5年度予算においては、社会資本整備総合交付金の基幹事業として、地域公共交通再構築事業を創設するなど、まちづくりと連携して行う地域公共交通ネットワークの形成に必要な施設整備等に関する地域の取組への支援等を拡充した。

- 地域公共交通計画策定数：835件（令和4年度末時点）
- 地域公共交通計画と立地適正化計画を両方策定している自治体数：386自治体

今後の予定

- ・地域公共交通計画の策定推進のため、ノウハウ面等での支援を行うほか、施設整備等を含めた地域の取組に対する支援を行う。

〈地域公共交通再構築事業の活用事例〉



ウ 水防災に対応した適正な土地利用の推進のための計画

流域治水の計画・体制の強化

概要・成果

- ◆改正特定都市河川浸水被害対策法（令和3年11月施行）により、特定都市河川の指定要件に、現行の市街化の進展により河川整備で被害防止が困難な河川に加え、河道等の整備による浸水被害の防止が困難な河川を追加し、全国の河川に拡大した。
- ◆「流域水害対策計画」に浸水エリアとその土地利用等を新たに位置付け、その効果的な実施・運用のため河川管理者・下水道管理者・都道府県知事・市町村長等の流域関係者が参画する「流域水害対策協議会」制度を創設した。
- ◆都道府県における特定都市河川指定及び流域水害対策計画策定を推進するため、対策計画の策定に要する費用への支援制度を創設した。

- 特定都市河川の指定水系・河川数（法改正後）：9水系171河川
- 流域水害対策計画の策定水系数（法改正後）：2水系
- ※いずれも令和5年10月1日時点

今後の予定

- ・引き続き全国において特定都市河川の指定を拡大し、流域水害対策計画に基づき流域一体となった浸水被害防止のための対策を推進する。

〈特定都市河川流域におけるハード・ソフト対策の全体像〉



ウ 水防災に対応した適正な土地利用の推進のための計画

防災集団移転の促進

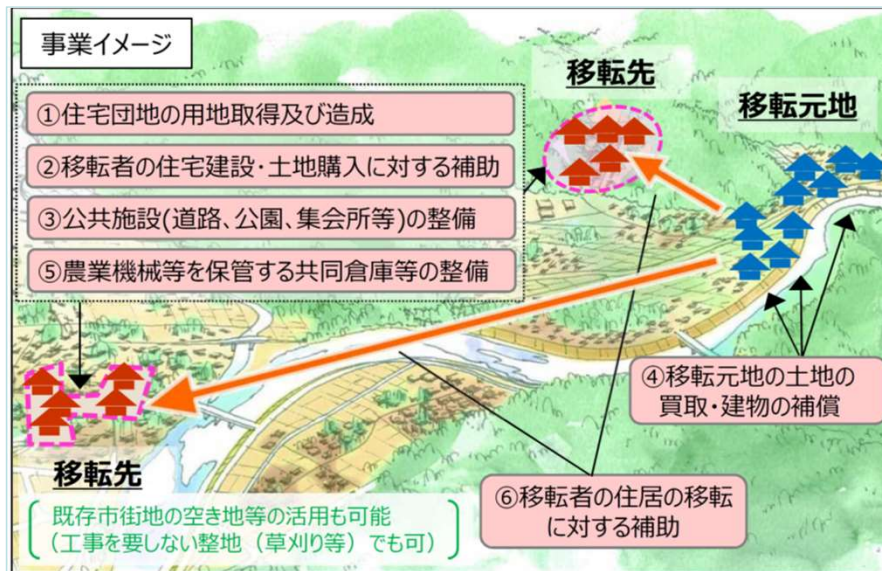
概要・成果

- ◆市町村等が災害の危険性から居住に不当でない地域の住居を集団的に移転する防災集団移転促進事業を行う場合、移転元地の買取りや移転先の住宅団地の整備等に要する費用を支援する。
- ◆防集法の改正（令和3年度施行）により、防災集団移転促進事業について、事前防災の観点から移転対象エリアの要件を拡充し、それまでの災害が発生した地域、災害危険区域に加え、浸水被害防止区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別区域を対象とした。その他、事業主体に都道府県及びURを追加するなどした。

○防災集団移転促進事業を活用した事前移転の計画策定数：2市町
（令和5年9月末時点）

今後の予定

- ・引き続き、流域治水の取組の一つである住まい方の工夫として、より一層、危険な地域における災害発生前の移転を促進する。



エ 優良農地の確保と有効利用の取組の推進のための計画

優良農地の確保と有効利用、農地の集積・集約

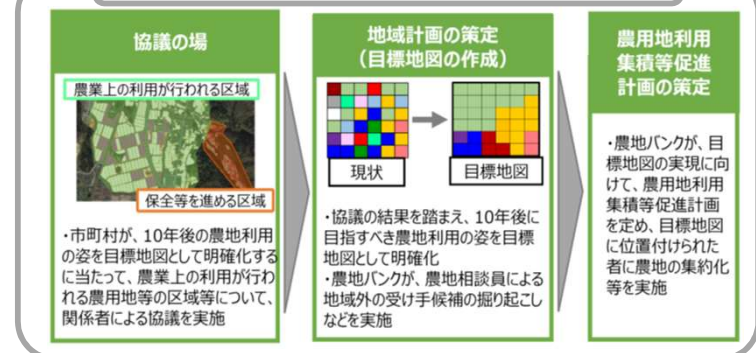
概要・成果

- ◆農業振興地域の指定及び農業振興地域整備計画の策定等を通じ、農業振興施策を計画的に推進し、人・農地プラン等を通じた農地の集積・集約化の促進及び農地の農業上の適正かつ効率的な利用を図る。
- ◆農用地区域からの除外要件に、必要性・代替性等に加え、改正農業経営基盤強化促進法（令和5年4月施行）により「地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないこと」を追加し、厳格化した。
- ◆改正農地中間管理事業推進法及び改正農地法（令和5年4月施行）により、所有者不明農地について、農地バンクを通じて担い手へ貸し付ける際に必要な公示期間の短縮、利用権設定期間の上限（最大20年→40年）の見直しを行った。
- ◆担い手への農地集積は、農地バンク（農地中間管理機構）創設以降、約36.5ha増加。そのうち農地バンクによる集積は、約17.3万haと全体の約5割。令和4年度は1.4万ha増加し、担い手への農地集積率は59.5%。

今後の予定

- ・世界の食料事情が不安定化する中で、我が国の食料安全保障を強化するため、国が責任を持って農地を確保する必要から、農用地区域（ゾーニング）の変更に係る国の関与の強化等の仕組みを検討する。
- ・改正農業経営基盤強化促進法に基づき、地域計画の策定を着実に推進し、担い手への農地の集積・集約化を推進する。

農地バンクによる農地の集積・集約化（イメージ）



オ 森林の適正な利用及び管理に関する計画

森林の適正利用・管理、経営管理の集積・集約

概要・成果

- ◆森林法に基づき、保安林制度に基づく伐採規制のほか、地域森林計画（都道府県策定）における伐採や造林の方法の指針の提示、市町村森林整備計画におけるゾーニング、伐採造林届出制度に基づく指導、森林経営計画の認定等により、森林の多面的機能の十分な発揮を確保するための造林・間伐等の適切な推進を図った。
- ◆森林整備事業等による森林整備への支援や、造林コストの低減に向けた技術の開発・普及、森林経営管理制度等による森林の経営管理の集積・集約化等に取り組んでいる。これを更に進めるため、先進的市町村の取組をまとめた事例集の作成・提供、説明会の開催等による先進事例の横展開を図った。
- ◆所有者不明森林等に係る特例措置活用のガイドラインを作成、公表したほか、所有者探索に係るノウハウを集約し、市町村に提供する等の支援を実施している。

○私有人工林のうち林業経営を実施する森林として集積・集約化された面積の割合：39%

今後の予定

- ・引き続き、各種計画に基づき、森林の適正な利用及び管理が行われるよう指導等を実施する。

自然的条件に照らして林業経営に適さない人工林は、管理コストの低い針広混交林（スギや広葉樹が混じり合った森林など）等へ誘導



自然条件などが良く林業経営に適した人工林は、森林経営の集積・集約化、路網整備を進めて、林業的利用を積極展開

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置

(1) 既に利用されている土地の適正な利用に関する施策

ア 都市・地域における適正な土地の利用の確保・誘導

「スーパーシティ構想」の実現

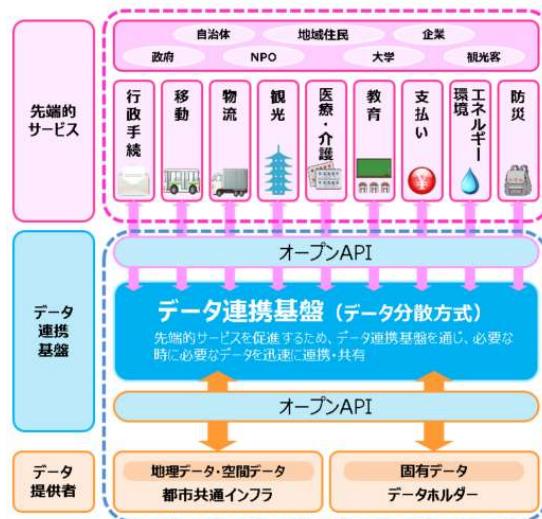
概要・成果

- ◆複数分野の先端的サービス実装により世界に先駆けて未来の生活を先行実現する「まると未来都市」を目指す「スーパーシティ構想」を推進する。
- ◆スーパーシティ、デジタル田園健康特区の指定（令和4年4月）、各特区の区域方針の策定（令和4年11月）、各特区の区域会議における第一弾の区域計画の策定（令和5年3月）を行った。
- ◆国家戦略特別区域法及び構造改革特別区域法の一部を改正する法律（令和5年9月施行）により、スーパーシティ等における先端的サービス等の推進に係る所要の措置を講じた。

- スーパーシティ
茨城県つくば市、大阪府・大阪市
- デジタル田園健康特区（健康医療分野に特化して地域課題の解決を目指す）
石川県加賀市、長野県茅野市、岡山県吉備中央町

今後の予定

- ・スーパーシティとデジタル田園健康特区において、引き続き規制の特例措置の追加・拡充を行うとともに、データ連携や先端的サービスの実現のための取組を重点的に行う。



都市再生制度による土地利用の高度化

概要・成果

- ◆都市再生緊急整備地域等において民間都市開発事業に対し、容積率要件緩和等や財政・金融・税制支援を行った。
- ◆大規模地震発生時の都市滞在者の安全確保、都市機能継続を図るため、円滑な退避、物資提供等のソフト・ハード両面の対策を総合的に支援した。
- ◆都市の脱炭素化に向けて、環境に配慮した事業を推進するため、民間都市開発推進機構が行うメザニン支援事業の償還期間の延長や面積要件の緩和等の拡充を行った。

- 都市再生緊急整備地域指定数：
延べ72地域（令和5年5月末現在52地域）
- 都市再生安全確保計画等の策定・改定数：64計画（R元～R4年度）
- メザニン支援事業による支援実績（H23～R4年度）
支援数：14件、支援総額：1,316億円

今後の予定

- ・引き続き、各指定地域の評価を実施し、指定地域や地域整備方針の見直しを図るとともに、地域整備方針に基づく施策の実施を推進し、都市再生の取組を一層推進する。



※緊急整備地域及び協議地域については、令和5年9月1日時点
都市再生特別地区については令和5年4月1日時点
民間都市開発推進機構については令和5年6月30日時点
その他計画等については、令和5年3月31日時点

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置

(1) 既に利用されている土地の適正な利用に関する施策

ア 都市・地域における適正な土地の利用の確保・誘導

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり・エリアマネジメント活動の推進

概要・成果

- ◆「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出するため、官民連携まちなか再生推進事業により、官民が参画するエリアプラットフォームの構築やまちなかの将来像を明確にした未来ビジョンの策定等を支援した。
- ◆民地の開放・施設の改修等を支援するウォークブル推進税制について、令和4年度税制改正において対象償却資産を追加したうえで、適用期限を2年間延長した。また、まちなかウォークブル推進事業では、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用などの取組を補助金等により支援した。
- ◆地域の価値向上、土地の適正利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度の活用を促進する。

- エリアプラットフォームの構築等に着手した地区数：95件（R2～R4年度）
- まちなかウォークブル推進事業実績：105件（令和5年度実施予定地区）
- ウォークブル推進税制適用実績：6件（令和5年9月時点）
- 地域来訪者等利便増進活動計画に基づく特例に係る地域再生計画の認定件数：2件（大阪市、沖縄県北谷町）
- 地域来訪者等利便増進活動計画の認定件数：1件（大阪市）※市町村にて認定

今後の予定

- ・引き続き、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を、法律・予算・税制等のパッケージにより支援する。
- ・沖縄県北谷町における地域来訪者等利便増進活動計画の認定及び負担金制度導入に向けての伴走支援を行う。

〈まちなかウォークブル推進事業のイメージ〉



「小さな拠点」の形成拡大

概要・成果

- ◆人口規模の小さな地域における住民の日常生活を支える生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成拡大と質的向上を目指し、モデル的な拠点への支援を行った。
- ◆「小さな拠点」づくり事例集などを活用し、地域の取組を促進したほか、「小さな拠点」づくりHub（セミナー）の実施、税制の活用促進により、「小さな拠点」の形成拡大を図った。
- ◆『「小さな拠点」を核とした「ふるさと集落生活圏」形成推進事業』により、モデル的な小さな拠点の形成への支援を実施し、32箇所を活用された（平成27年度～令和4年度）。

- 地域運営組織が運営する「小さな拠点」形成数：1,262件（令和4年度）

今後の予定

- ・「小さな拠点」づくりHubの開催、モデル的な取組の情報提供等により、小さな拠点形成の普及・促進を図る。



1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置

(1) 既に利用されている土地の適正な利用に関する施策

ア 都市・地域における適正な土地の利用の確保・誘導

地域循環共生圏の創造

概要・成果

- ◆自然との共生を軸とした国土の多様性の維持等のため「地域循環共生圏」の創造を目指し、環境保全のための土地関連施策を推進する。
- ◆民間等によって生物多様性の保全に貢献する管理がなされている土地を「自然共生サイト」として国が認定する仕組みを令和5年度から開始した。また、自然共生サイトの認定を促進するために、令和4年度から有識者・民間団体等からなる検討会において、企業等に対する経済的インセンティブ等を検討している。

○自然共生サイト認定数：122か所（令和5年10月時点）

今後の予定

- ・第五次環境基本計画の中間見直しに向けて、検討を進める（令和6年4月中旬頃閣議決定予定）。
- ・自然共生サイト認定にかかる経済的インセンティブ等の方策の調査及び一部試行を実施する。
- ・2030年までに生物多様性の損失を止めて反転させる目標に向け、自主的取組を認定する法制度の検討を令和5年度中の国会提出を視野に進める。

〈自然共生サイトの認定試行参加サイトの例〉

サイト名：NEC我孫子事業場（四つ池） 協力者：日本電気株式会社

利根川から派生してできたと考えられる湧水池「通称：四つ池」。絶滅危惧種のオオモノサシトンボの保全とゼニタナゴの野生復帰を目指しながら、区域が保有する生物多様性価値を損なわず、環境学習・レクリエーションの場等としても有効活用できるよう適切な維持管理を実施。



グリーンインフラの推進

概要・成果

- ◆自然環境の持つ多様な機能を活用するグリーンインフラを推進するため、産官学が参画する「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」においてグリーンインフラの社会実装に取り組んだ。
 - ①優れた取組事例の表彰（第3回グリーンインフラ大賞）
 - ②「グリーンインフラ産業展」のほか、各種セミナー等の開催
 - ③グリーンインフラ導入による多様な効果の把握評価手法の検討 等
- ◆「先導的グリーンインフラ形成支援事業」においては、民間資金の取込等の先導的な取組を行う自治体に対する事業化支援を行っている。また、「グリーンインフラ創出促進事業」において、低未利用地のインフラ機能向上技術の実証実験など、グリーンインフラに関連する先端的な技術開発の支援を行っている。
- ◆ネイチャーポジティブ（自然再興）※やカーボンニュートラル・GX等の世界的潮流を踏まえた「グリーンインフラ推進戦略2023」を策定・公表した（令和5年9月）。
 - ※ネイチャーポジティブ（自然再興）とは、生物多様性の損失を止め、回復軌道に乗せることを意味する。

今後の予定

- ・上記③についてより体系的に整理するほか、自治体への支援を強化することで、地域へのグリーンインフラ実装に向けた取組を加速する。

〈事例〉先導的グリーンインフラ形成支援事業による取組（三重県いなべ市）

令和元年5月、もともと放置された雑木林であった地形を活用し、自然環境を活かしたまちづくり拠点「にぎわいの森」をオープン。グリーンインフラを市内で展開するため、地域イベントを開催するとともに、産学官金による「いなべ市グリーンインフラ推進協議会」を設立し、柔軟な資金調達手法として「いなべ市版SIB（ソーシャル・インパクト・ボンド）」の構築に向けた検討を行っているところ。



にぎわいの森で開催された地域イベント「いなべグリーンラボ」

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置

(1) 既に利用されている土地の適正な利用に関する施策

ア 都市・地域における適正な土地の利用の確保・誘導

水防災に対応したまちづくり

概要・成果

- ◆流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を迅速に進めることによる適正な土地利用の早期確保を図るため、改正特定都市河川浸水被害対策法（令和3年11月施行）により、洪水等が発生した場合に著しい危害が生ずるおそれがある区域を指定する「浸水被害防止区域」制度を創設し、住宅・要配慮者利用施設の新設における事前許可制を導入した。また、被災のおそれのある土地からの移転を支援する事業である防災集団移転促進事業、がけ地近接等危険住宅移転事業及び既存住宅等の防災改修等を支援する事業である災害危険区域等建築物防災改修等事業の対象に同区域を追加した。
- ◆令和5年1月に「特定都市河川浸水被害対策法施行に関するガイドライン」を公表し、令和5年度から各地方ブロック流域治水行政担当者会議を実施して流域治水に関する情報提供を行い、区域指定を促進している。

今後の予定

- ・特定都市河川流域において浸水被害防止区域の指定を促進し、引き続き水災害リスクを踏まえた重層的な取組により、安全なまちづくり・住まい方の工夫を推進する。

浸水被害防止区域における安全措置 (特定都市河川浸水被害対策法)

- 住宅・要配慮者施設等の安全性を事前確認
 - 一住宅(非自己)・要配慮者施設の土地の開発行為について、土地の安全上必要な措置を講ずる
 - 一住宅・要配慮者施設の建築行為について、
 - ・居室の床面の高さが基準水位以上
 - ・洪水等に対して安全な構造とする

既存の住宅等の浸水対策(嵩上げ等)を支援 (災害危険区域等建築物防災改修等事業)

- 補助対象に浸水被害防止区域内の住宅等を追加
<R4年度予算より>

被災前に安全な土地への移転を推進 (防災集団移転促進事業)

- 補助対象に浸水被害防止区域内の住宅を追加
<R3年度予算より>
- 事前移転の場合、一定の要件の下で補助対象経費の合計に設定されている**合算限度額を設定しないこと**等による事前防災の推進
<R5年度予算より>

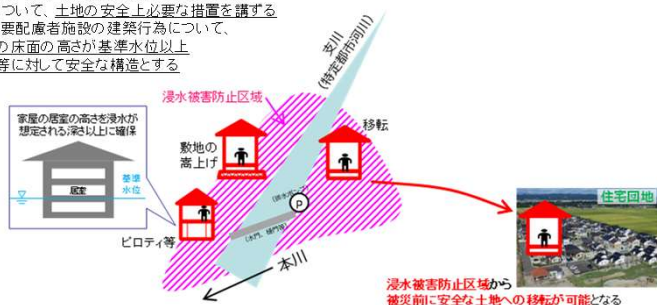
(がけ地近接等危険住宅移転事業)

- 補助対象に浸水被害防止区域内の住宅を追加
<R4年度予算より>
- 除却等費に係る補助限度額を拡充
<R5年度予算より>

(都市構造再編集中支援事業)

- 居住誘導促進事業における**浸水被害防止区域等***からの移転支援を強化
<R5年度予算より>

※防災指針に即した災害リスクの高い地域



重要土地等の利用状況の調査及び利用の規制等

概要・成果

- ◆国境離島や防衛関係施設周辺等における土地の所有・利用をめぐって、かねてから、安全保障上の懸念が示されている中、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制に関する法律（重要土地等調査法、令和4年9月施行）により、防衛関係施設等の重要施設の周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等の仕組みを構築した。
- ◆重要土地等調査法に基づき、令和4年12月に初回の注視区域及び特別注視区域の指定を行い、令和5年2月に施行された。さらに、同年7月12日に2回目の区域指定を行い、8月15日に施行された。

- 注視区域の指定状況（重要施設、国境離島等）：150件
- 特別注視区域の指定状況（特定重要施設、特定国境離島等）：69件
(令和5年9月時点)

今後の予定

- ・重要土地等調査法に基づき、注視区域及び特別注視区域の指定を進め、土地等利用状況調査を着実に実施する。
- ・重要土地等調査法には、5年後の見直し規定（附則第2条）が置かれており、今後の法の執行状況や安全保障を巡る内外の情勢などを見極めた上で、必要な検討を行う。

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置

(2) 低未利用土地の適正な利用に関する施策

ア 低未利用土地の取引の促進

低未利用土地の利用促進

概要・成果

- ◆低未利用土地の利用促進等の観点から、売却インセンティブを付与して利用意向を示す者への譲渡を促すための低未利用土地等の譲渡所得に係る税制特例措置について、令和5年度税制改正で適用期限の3年間延長、市街化区域、所有者不明土地対策計画作成自治体等に所在する土地に係る譲渡価額要件の上限引上げ（500万円→800万円）を行った。
- ◆空き家のリノベーションを行う市町村等の取組や、空き家を活用した新たなビジネスを構築する民間事業者等の取組等について、空き家対策総合支援事業により支援した。

今後の予定

- ・税制特例措置により、売主の取引に当たっての負担感を軽減し、売却するインセンティブを付与することで譲渡を促し、新たな利用意向を示す者による適切な利用・管理を促進する。
- ・引き続き、空き家のリノベーションや、空き家を活用した新ビジネス等の取組について支援を行う。

<税制特例措置の活用事例>

譲渡前：空き家



譲渡後：買主が住宅を建築



譲渡前：空き地



譲渡後：カフェとして活用



譲渡前：空き店舗



譲渡後：店舗として活用



農地付き空き家の円滑な取得促進

概要・成果

- ◆空き家とこれに付随する小規模な農地をセットで提供する「農地付き空き家」の取組について、「『農地付き空き家』の手引き」を公表し、地方公共団体や不動産流通関係団体へ周知した。
- ◆全国版空き家・空き地バンクに「農地付き空き家」の特集ページを開設し、円滑な取引を支援した。
- ◆改正農地法（令和5年4月施行）により、農地を取得する際の下限面積要件が廃止されたことに伴い、移住希望者等による小規模な農地が取引されやすくなったことで「農地付き空き家」の活用が進むことが期待される。

○全国版空き地空き家バンクによる「農地付き空き家」累積成約件数：約1,300件（令和5年2月末時点）

今後の予定

- ・現場の実態や課題を踏まえつつ、市町村等に対し、補助制度などの支援措置、活用事例や先進的な取組等に関する周知の徹底を通じ、地域の取組を積極的に支援する。
- ・関係省庁と連携し、「農地付き空き家」に関する先進的な取組やノウハウの横展開、全国の市町村や不動産流通関係団体への情報発信に取り組む。

■農地付き空き家の例



〔母屋〕



〔畑〕

〔物件概要〕

延床面積：157㎡(47坪)
 宅地面積：507㎡(153坪)
 農地面積：206㎡(62坪)
 農地の地目：畑
 参考価格：100万円

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置

(2) 低未利用土地の適正な利用に関する施策

イ 低未利用土地への投資の活性化

不動産特定共同事業と「志ある資金」の活用促進

概要・成果

- ◆小規模不動産特定共同事業の活用促進のため、地方自治体におけるセミナーの開催等を実施した。また、クラウドファンディングに対応した環境整備のため、実務手引書の作成等を行った。加えて、不動産特定共同事業に係る税制特例措置等を通じた地域における小規模不動産の再生等により、適正な低未利用の土地・不動産の取引・利用を促進した。
- ◆クラウドファンディングなどによる特定の地域の発展や個々の活動を期待する「志ある資金」等を活用した好事例の収集・取材を行いセミナー等で紹介する等、地域の土地・不動産を再生する事業に対する円滑な資金調達を促進した。

○不動産特定共同事業の実績

- ・案件数：912件（令和3年4月～令和5年3月）
- ・投資額：約5,300億円（令和3年4月～令和5年3月）

今後の予定

- ・地方における遊休不動産、公的不動産（PRE）等の証券化に向けたセミナー・会議を開催する。

ウ 土地の利用可能性の向上

都市のスポンジ化対策

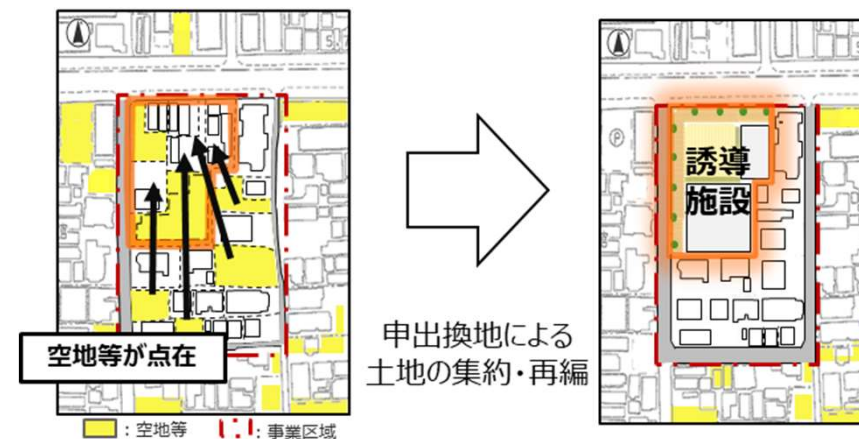
概要・成果

- ◆都市のスポンジ化に対応するため、低未利用権利設定等促進計画制度活用に向け、市町村に対する立地適正化計画に関するコンサルティング等と併せて、周知・促進を図っている。
- ◆令和5年度から、既成市街地における低未利用地等を集約・再編し、誘導施設を導入する土地区画整理事業について、支援を拡充した。
- ◆都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、地域コミュニティ等が共同で空間・施設（コモンズ）を整備・管理する立地誘導促進施設協定制度の概要や活用イメージを示す資料の作成・公表等により制度の周知を図り、2件の協定締結につながった（令和4年7月末時点）。

今後の予定

- ・低未利用権利設定等促進計画制度に関して、引き続き、市町村に対して検討内容等の横展開を実施し活用促進を図る。
- ・引き続き、土地の集約・再編を図る土地区画整理事業への支援を行う。

〈土地の集約・再編を図る土地区画整理事業のイメージ〉



1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置

(2) 低未利用土地の適正な利用に関する施策

ウ 土地の利用可能性の向上

住宅団地の再生

概要・成果

- ◆市町村が関係主体と連携して、住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、多様な建物用途の導入や地域交通の利便性向上、介護サービス等の充実に係る各種行政手続をワンストップ化して住宅団地再生の円滑な実現を図る地域住宅団地再生事業を推進した。
- ◆住民の高齢化や生活利便の低下、空き家・空き地の発生等の課題を抱える住宅団地の再生を図るため、住宅団地の再生に取り組もうとする市町村に対してハンズオン支援を行った。

○地域住宅団地再生事業の実績

- ・地域再生計画の認定 2件（埼玉県小川町、神奈川県平塚市）
- ・地域住宅団地再生事業計画の公表 1件（埼玉県小川町）

今後の予定

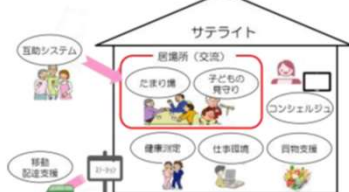
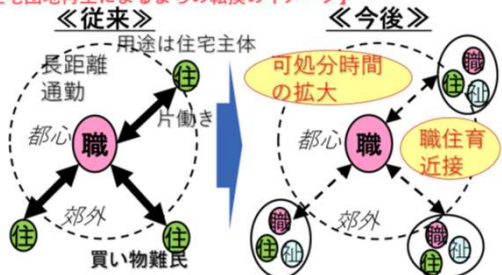
- ・地域住宅団地再生事業の実施に向け自治体の伴走支援を行う。
- ・多世代・多機能化により持続可能なまちへのさらなる転換を促すため、住民や民間事業者等と連携した再生の手法について検討する。

【生活便利施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例（春日井市高蔵寺ニュータウン）

【住宅団地再生によるまちの転換のイメージ】



住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点の整備事例（三木市緑が丘地区）

まちづくりGXの推進

概要・成果

- ◆公園が不足する地域等において、民間主体が都市の空き地等を住民の利用に供する緑地（市民緑地）として設置・管理する市民緑地認定制度やみどり法人（緑地保全・緑化推進法人）制度等の活用を推進した。
- ◆改正都市緑地法（令和3年7月施行）により、特別緑地保全地区の指定要件に「雨水貯留浸透地帯」を追加し、緑地のグリーンインフラとしての位置付けを明確にした。

- 生産緑地決定地区数：57,640地区（11,742ha）（令和4年末時点）
- 市民緑地認定数：11件（令和4年12月時点）
- みどり法人指定数：16件（令和4年12月時点）

今後の予定

- ・引き続き生産緑地等の都市農地を含む都市緑地の保全を推進する。
- ・民間投資を活かして、気候変動対応、生物多様性確保、Well-being向上に対して大きな役割を有する都市緑地の多様な機能の発揮や、都市におけるエネルギーの面的利用の推進等のための法改正を検討する。

〈空き地を活用した緑地の創出事例〉
事業者：NPO balloon（千葉県）

整備前：個人所有の空き地



整備後：地域住民のイベント広場として活用



1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置

(2) 低未利用土地の適正な利用に関する施策

ウ 土地の利用可能性の向上

自然環境の機能活用

概要・成果

- ◆生態系を活用した防災・減災（Eco-DRR）を推進するため、ポテンシャルがある場所を可視化した「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法を示した手引きと全国規模のベースマップを公表した（令和5年3月）。
- ◆河川沿いの低地や流域内の窪地など、過去から保全されてきた浸水拡大を抑制する効用を保全するため、洪水や雨水の一時的な貯留機能を有する土地を指定する「貯留機能保全区域」制度を創設し、税制措置及び排水施設整備への補助等を講じた。

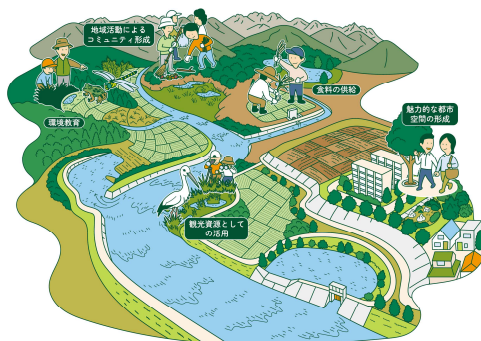
今後の予定

- ・自治体等に対するEco-DRRの計画策定や取組への技術的な支援を進める。
- ・特定都市河川流域において貯留機能保全区域の指定を拡大し、浸水の拡大を抑制する効用を持つ土地の機能の将来にわたっての維持を図る。

Eco-DRRに期待される様々な効果

Eco-DRRは、防災・減災や生物多様性の保全だけではなく、社会や経済の面でも複数の効果をもたらすため、地域が抱える様々な課題を複合的に解決する手段にもなり得ます。

社会	
● 防災・減災	● 地域活動によるコミュニティ形成
● 環境教育の場としての利用	● 良好な景観の形成
経済	
● 不動産価値の向上	● エコツーリズム等の実施
● 観光資源としての活用	
環境	
● 生物多様性の保全	● 気候変動による猛暑リスクの緩和
● 二酸化炭素の吸収・蓄積	



エ 遊休農地の利用の促進

農地の適切な利用の推進

概要・成果

- ◆農地法に基づき、農業委員会が年1回実施する利用状況調査に基づき、農地所有者等に対し利用意向を調査し、農地のあっせんや農地中間管理機構への協議の申入れ等の農地の農業上の利用の増進を図るための調整を行い、農地の適切な利用を推進している。
- ◆改正農山漁村活性化法（令和4年10月施行）により、人口の減少・高齢化が進む農山漁村において、農用地保全により荒廃の防止を図りつつ、活性化の取組を計画的に推進するため、地方公共団体が作成する活性化計画の対象事業として、農林漁業団体等が実施する農用地の保全等に関する事業を位置付け、当該事業の実施に必要な農林地等についての所有権の移転等を促進するための措置を講じた。

今後の予定

- ・引き続き、農地法に基づき、必要な調査を行うとともに、農地の適切な利用を推進する。
- ・改正農山漁村活性化法に基づく農用地保全等に関する事業により、農地の荒廃の防止を図りつつ、活性化の取組を計画的に推進する。

〈改正農山漁村活性化法による農山漁村地域の持続的な土地利用の推進〉

改正前

活性化計画の対象事業は

- ・生産基盤・施設の整備に関する事業
- ・生活環境施設の整備に関する事業
- ・地域間交流拠点施設の整備に関する事業



改正後

活性化計画の対象事業に

- ・**農用地の保全等に関する事業**
（放牧、鳥獣緩衝帯、林地化等）を追加



2. 適正な土地の管理の確保を図るための措置

ア 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策

空き家対策の推進

概要・成果

- ◆空家等対策の推進に関する特別措置法を改正し、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等の強化」の3本柱で対応を強化した（令和5年6月公布）。
- ◆空き家対策総合支援事業等により、空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等が実施するモデル性の高い空き家の活用等に係る取組を支援した。

○空家法に基づく措置や市町村の取組により除却や修繕等がなされた特定空家等及び管理不全の空き家の件数：
168,198件（令和5年3月時点）

今後の予定

- ・改正空家法（令和5年中に施行予定）等により、空き家の発生抑制や活用、適切な管理、除却等の総合的な取組を進める。

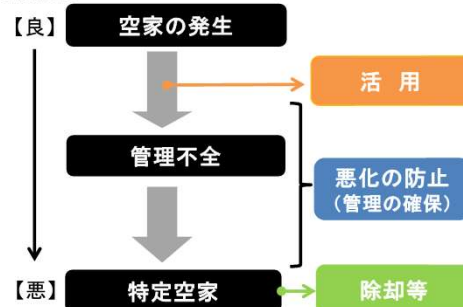
【使用目的のない空家の数】



【出典】住宅・土地統計調査(総務省)

使用目的のない空家：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

<状態>



インフラの事前防災・早期復旧

概要・成果

- ◆改正鉄道事業法（令和3年11月施行）により、鉄道事業者が国土交通大臣の許可を受け、鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物等の伐採等を可能とする制度を創設した。鉄道用地外における土地の立入り等及び植物等の伐採等に関する運用指針を策定した。
- ◆改正道路法（令和3年9月施行）により、沿道区域内に指定する届出対象区域内への電柱等の工作物の設置に届出を義務付け、必要に応じ道路管理者が勧告できる制度を創設した。

○道路法に基づく届出対象区域の指定数：8件（令和5年9月時点）

今後の予定

- ・運用指針に基づき、速やかに対応できるよう、引き続き鉄道事業者との連携を進めていく。
- ・電柱等の工作物の設置の届出対象区域の拡大に向け手続予定（候補箇所検討中）



沿道民地の電柱が倒壊し道路閉塞した例



倒木による鉄道輸送障害が発生した例

3. 所有者不明土地問題への対応に関する措置

(1) 所有者不明土地の円滑な利用・管理

所有者不明土地等の利用の円滑化・管理の適正化

概要・成果

- ◆「所有者不明土地法の見直しに向けた方向性のとりまとめ」（国土審議会土地政策分科会企画部会）等を踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法を改正した（令和4年11月施行）。
- ◆地域福利増進事業ガイドラインの改定、新設制度の運用に関する手引きの作成等を行い、土地政策連携推進協議会の場を活用して地方公共団体及び関係士業団体等を対象に説明会を開催し周知を図った。
- ◆法務局において、長期相続登記等未了土地の解消作業を推進し、約10.1万人分の法定相続人情報の備付けを完了した。また、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律に基づき、約3.1万筆の土地について所有者探索を実施し登記記録に反映した（各令和4年度末）。

○所有者不明土地法の主な改正の内容

- ・地域福利増進事業の対象事業の拡充、使用権上限期間の延長等
- ・管理不全所有者不明土地に関する市町村長による勧告・命令・代執行制度の創設
- ・所有者不明土地対策計画、推進法人の指定制度の創設 等

今後の予定

- ・制度の円滑な活用に向けて、地方公共団体等に対する情報提供、技術的支援を実施する。また有識者会議、モデル調査等を通じて関係者の意見を収集し、必要な見直しを継続的に検討する。

〈地域福利増進事業の対象事業例〉



備蓄倉庫（災害対策施設）



再生可能エネルギー発電設備

〈災害等の発生のおそれのある所有者不明土地〉



豪雨の度に土砂崩れが多発



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

(2) 所有者不明土地の発生抑制・解消

民事基本法制の見直し

概要・成果

- ◆所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制を見直し、民法等の一部を改正する法律及び相続土地国庫帰属法が成立した（令和5年4月以降段階的に施行）。

○民事基本法制見直しの主な内容

- ・所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度の創設
- ・所在等不明共有者以外の共有者の意思決定により共有物の変更・管理行為を可能とする制度の創設や所在等不明共有者の共有持分の持分相当額の供託により当該共有持分の取得を可能とする制度の創設
- ・電気、ガス又は水道水の供給等の継続的給付を受けるために必要な範囲内で、他の土地等の使用を可能とする制度の創設
- ・相続登記、住所等変更登記の申請義務化
- ・所有権の登記名義人が国内に住所を有しない場合の国内における連絡先を登記事項に追加
- ・登記官の職権による住所等変更登記や死亡情報の符号表示の制度の創設
- ・相続等により取得した土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度（相続土地国庫帰属制度）の創設

今後の予定

- ・相続登記の申請義務化等の施行（令和6年4月）に向けて、省庁横断的な周知広報や地方公共団体・司法書士等の専門職・各種業界団体との連携等による、国民各層へ行き渡る十分な周知を徹底する。また、法務局における相談体制の強化を始めとする対応強化を図る。
- ・相続土地国庫帰属法の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況に応じて必要な措置を検討する。

1. 不動産市場の整備

ア 投資環境の整備による不動産投資市場の活性化

不動産投資環境の整備

概要・成果

- ◆リート市場等の更なる拡大や民間の資金・アイデアを活用した老朽不動産の再生・公的不動産（PRE）の有効活用等の推進に向け、リート、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得する場合における登録免許税及び不動産取得税の特例措置（令和5、6年度）を講じた。
- ◆モデル事業支援等を通じてクラウドファンディングに対応した投資環境の整備を進めた。
- ◆リートにおけるアセットタイプの多様化が促進されるよう、ヘルスケアリートの利用に係るガイドラインを見直した。
- ◆不動産ESG投資促進のため、社会課題への取組・評価の考え方を示した「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンスを作成した。

○リート等の資産総額：約28.6兆円（令和5年3月時点）

今後の予定

- ・地方における遊休不動産、公的不動産（PRE）等の証券化に向けたセミナー・会議を開催する。
- ・アセットの多様化や地方創生を含めた不動産投資市場の拡大に向けて、課題整理を行う。
- ・不動産特定共同事業におけるセカンダリーマーケットの形成に向けた検討及びセキュリティトークンに関する事業者への情報提供を行う。
- ・不動産ESG投資促進のため、投資関連情報の充実に向けた環境整備の推進および不動産ESG投資に関する事例収集・セミナー等の普及啓発を検討する。

イ 取引環境の整備による不動産流通の活性化

不動産流通の活性化（税制特例措置）

概要・成果

- ◆土地に対する需要を喚起し、より有効に土地を活用する担い手への移転を促進するため、事業用資産の買換えの特例及び土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置について、令和5年度税制改正において適用期限を3年間延長（※）した。

（※）事業用資産の買換えの特例については、本社の買換えについてのみ圧縮率を見直し。

○税制特例措置の適用実績（令和3年度）

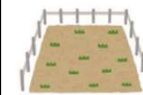
- ・事業用資産の買換えの特例：777件
- ・土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例：約113万件
- ・宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例：約136万件
- ・土地の取得に係る不動産取得税の税率の特例：約136万件

今後の予定

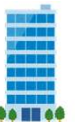
- ・令和5年度末で適用期限を迎える土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置について、令和6年度税制改正に向けて必要な措置を検討する。
- ・引き続き、事業用資産の買換えの特例、土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置及び土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置により、土地に対する需要を喚起し、より有効に土地を活用する担い手への移転を促進する。

〈事業用資産の買換えの特例の活用事例〉

所在地	四国地方
用途	不稼働不動産等



所在地	東京都内等
用途	事務所等



買換

（製造業）

所在地	四国地方、九州地方
用途	工場



買換

（不動産業）

所在地	近畿地方
用途	ホテル・旅館



1. 不動産市場の整備

イ 取引環境の整備による不動産流通の活性化

空き家・空き地バンクの活用

概要・成果

◆各地方公共団体が把握・提供している空き家等の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築している。併せて、「空き家・空き地バンク導入のポイント集」の策定、説明会開催等により参画自治体数等の増加に取り組んでいる。

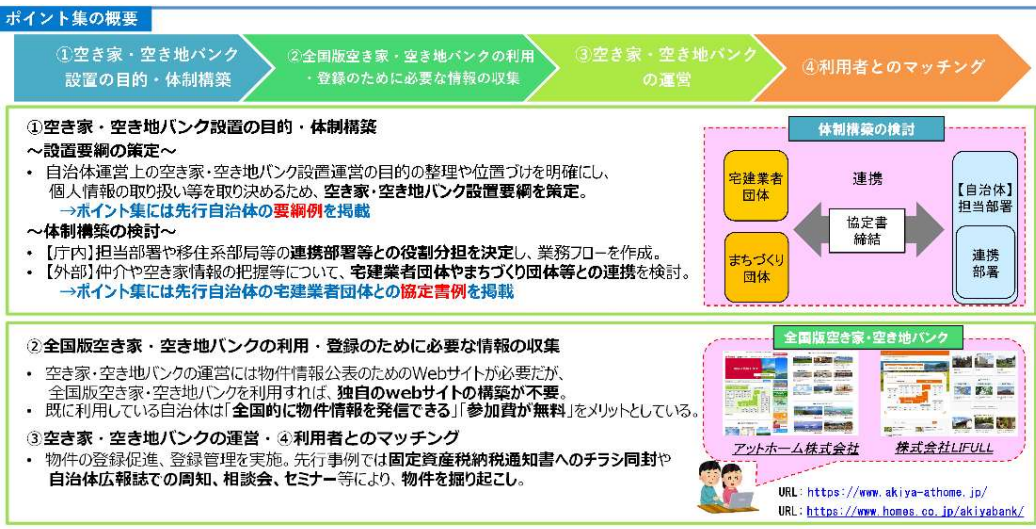
○全国版空き家・空き地バンクの実績（令和5年8月末時点）

- ・参画自治体数：986自治体
- ・物件掲載件数：12,607件
- ・累計成約件数：約14,900件

今後の予定

・空き家等の適切な管理や活用・流通促進に係る官民連携の流通モデルの収集・展開を図る（令和5年度）。

〈全国版空き家・空き地バンク導入のポイント集の概要〉



インスペクションの活用促進

概要・成果

- ◆既存住宅の流通促進に向けて、インスペクション（建物状況調査等）に関する諸外国の実態調査や消費者・宅地建物取引業者へのアンケートを行い、インスペクションの活用促進等を内容とする改正宅地建物取引業法（平成30年全面施行）について見直しの方向性等を検討した。
- ◆既存住宅状況調査技術者講習制度を通じて、既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を進めることにより、インスペクションの普及を図った。
- ◆既存住宅状況調査方法基準について、調査方法の合理化等を内容とする改正を行った（令和5年4月施行）。

○既存住宅状況調査技術者数：約23,000人（令和5年4月時点）

今後の予定

- ・改正宅地建物取引業法の見直しを踏まえて、建物状況調査等の理解度向上のための自治体・消費者・宅地建物取引業者向けのリーフレットを作成し周知する。
- ・複数の調査・検査を実施できる検査事業者の一括検索が可能な「既存住宅状況調査技術者検索サイト」を、利便性向上のため改善する。

既存住宅状況調査のイメージ



水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測



基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いたコンクリートの圧縮強度の測定

1. 不動産市場の整備

イ 取引環境の整備による不動産流通の活性化

安心R住宅制度の普及

概要・成果

◆既存住宅の流通促進に向けて、「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ため、消費者に対し既存住宅の基礎的な情報を提供する「安心R住宅」制度について、総合不動産情報サイト（不動産ジャパン）及び地方公共団体が作成する住宅ガイドブック等において制度概要や実施状況を紹介することで制度の認知度向上を図った。

- 安心R住宅商標使用数 6,913件（令和5年3月末時点）
- 安心R住宅制度登録事業者数 12事業者（令和5年3月時点）

今後の予定

・引き続き、着実に制度の普及に努めるとともに、制度を運用する上での実務的な課題について、必要な見直しを検討する。

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

○ 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。

○ このため、耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅であって、リフォーム実施済等の既存住宅に対し、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」制度を実施。

【平成30年4月1日標準使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」	「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～						
「品質が不安、不具合があるかも」	「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」						
「古い、汚い」							
「選ぶための情報が少しい、わからない」							
（既存住宅を紹介しているwebサイト（イメージ））	「安心R住宅」ロゴマーク						
	<table border="1"> <tr> <td>耐震性あり</td> <td>構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅</td> </tr> <tr> <td>現況の写真</td> <td>リフォーム実施またはリフォームプラン付</td> </tr> <tr> <td></td> <td>など</td> </tr> </table>	耐震性あり	構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅	現況の写真	リフォーム実施またはリフォームプラン付		など
耐震性あり	構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅						
現況の写真	リフォーム実施またはリフォームプラン付						
	など						

※令和5年3月末時点で、「安心R住宅」流通件数は累計16,913件

PRE等の活用、公共施設・財産の管理

概要・成果

◆PRE（公的不動産）、CRE（企業不動産）の活用を進めるため、証券化に関する地方公共団体・事業者等のネットワークを構築するとともに、空き家等の再生やPREの活用に向けた不動産証券化のモデル事業支援や小規模不動産特定共同事業の業務管理者への支援を行った。

◆公共施設等総合管理計画の策定や固定資産台帳の整備（更新）については、ほぼ全ての地方公共団体が了している。

今後の予定

・PRE・CREを含めた、地方の遊休不動産等の活用を進めるため、証券化に関するセミナー・会議の開催により地方公共団体・事業者等のマッチングを促進する。

・公的不動産（PRE）ポータルサイトの周知徹底や不動産証券化のモデル事業支援を行う。

〈PRE証券化事例（公的不動産（PRE）の活用事例集から抜粋）〉

宮崎駅西口拠点施設整備事業（宮崎県宮崎市）

■概要

宮崎県及び宮崎市がそれぞれ所有するJR宮崎駅西口に隣接する低・未利用地を公募により選定した民間事業者に賃貸し、当該民間事業者が交通センター、ホテル、オフィス等の複合施設を整備した。

■特徴と効果

・宮崎県及び宮崎市は、民間事業者から地代を得ることができ、歳入が増加した。

・民間事業者が所有する複合施設のテナントとして、地元商工会議所や観光協会等の公共性の高い団体が入居しており、住民サービスも提供している。



1. 不動産市場の整備

イ 取引環境の整備による不動産流通の活性化

不動産取引のオンライン化の推進

概要・成果

- ◆「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、オンラインによる重要事項説明を対面で行うものと同様に取り扱うものと明確化し、本格運用を開始した（令和3年3月）。
- ◆重要事項説明書などの書面の電子化の社会実験を踏まえ、不動産取引における書面の電磁的方法による提供を可能とする改正宅地建物取引業法の施行（令和4年5月）に併せ、「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を公表する等により、不動産取引のオンライン化を推進した。

今後の予定

- ・ 不動産取引のオンライン化に係る実態調査等を実施し、さらなる不動産取引のオンライン化に向け、検討を継続する。

〈不動産取引のオンライン化に関する取組の状況〉

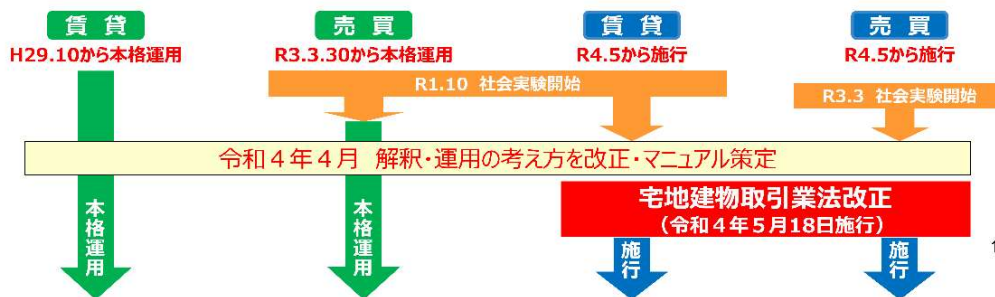
オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）

テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明



書面の電子化

「重要事項説明書」、「契約締結時書面」、「媒介契約締結時書面」等の書面の交付について、相手方の承諾を得て電磁的方法で行う



2. 土地取引規制制度の適切な運用

土地取引規制の運用、取引動向の把握

概要・成果

- ◆国土利用計画法に基づき届け出られた土地取引について、適正かつ合理的な土地利用の確保の観点から都道府県知事による必要な助言等が行われた。
当該届出情報や登記情報を基に地域ごとに集計するなど土地取引動向の概況の把握に努めた。
- ◆全国の市区町村を対象に、登記情報に基づき、毎年1月から12月の間に全国で取引された土地の総件数や総面積の動向を把握する土地取引規制基礎調査を実施した。

○土地取引規制基礎調査概況調査の結果

土地取引件数 R2：1,486千件 R3：1,559千件 R4：1,525千件
土地取引面積 R2：149,197ha R3：155,771ha R4：157,326ha

○国土利用計画法に基づく届出の全国集計の結果

全届出件数 R2：15,836件 R3：18,196件 R4：18,384件
全届出面積 R2：37,937ha R3：42,583ha R4：48,663ha

※土地取引のうち市街化区域2,000㎡以上、都市計画区域（市街化区域除く）5,000㎡以上、都市計画区域外10,000㎡以上の土地取引について、国土利用計画法に基づく届出が必要。

今後の予定

- ・引き続き、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度等の適切な運用、土地取引動向の把握に努め、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る。

1. 地籍調査の円滑化・迅速化等

地籍調査の円滑化・迅速化

概要・成果

◆地籍調査について、改正国土調査法（令和2年6月施行）等により措置した新たな調査手続や地域の特性に応じた効率的な調査手法について手引きの作成や研修会の開催等により導入促進を図っている。

○新たな調査手続等の活用実績（令和4年度）

- ・固定資産課税台帳等の利用：1,239地区（総数1,604地区）
- ・所有者不明の場合の公告を活用した調査：2,013筆
- ・図面等の郵送による調査：542地区（総数987地区）
- ・リモートセンシングデータを活用した調査：27市町
- ・街区境界調査：56市区町

今後の予定

- ・地籍調査の更なる円滑化・迅速化に向けて、現行の第7次国土調査事業十箇年計画（R2年度～11年度）の中間見直しを予定。
- ・自治体や民間事業者等のニーズを踏まえ、令和5年度に国土審議会国土調査のあり方に関する検討小委員会で見直しの方向性を検討し、令和6年度中に所要の改善措置を講じる予定。

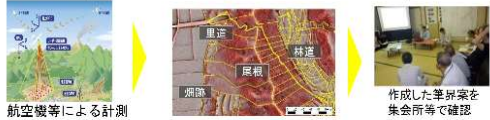
第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の推進

・重点施策分野に関する事業実施予定地域等を対象として地籍調査を推進



第7次国土調査事業十箇年計画の計画事業量・進捗率目標	
計画事業量	□ 十箇年間で 15,000km²
進捗率目標	□ 調査対象地域全体での進捗率 当初:52% → 10年後:57% (約6割)
	□ 優先実施地域での進捗率 当初:79% → 10年後:87% (約9割)

・新たな調査手続の活用、効率的な調査手法の導入の促進
【リモートセンシングデータ(航空レーザ測量等)の活用 等】



2. 不動産市場情報の整備の推進

不動産取引価格情報等の整備

概要・成果

◆地価公示等を通じた地価情報の発信のほか、不動産取引価格情報の提供、不動産取引価格指数（住宅、商業用不動産）、既存住宅販売量指数の継続的な公表に加え、不動産に関する指標の更なる整備等を行っている。

◆今後の不動産市場をより正確に把握するためには、更に多角的な指標による分析が必要となることから、令和4年3月から試験運用として「法人取引量指数」の公表を開始した。

◆官民連携した面的な市場情報の整備促進に向け、不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法に係るガイドラインを策定（令和3年4月）し、セミナー等を通じて普及を図った。

○不動産取引価格情報提供制度の実績（令和5年3月末時点）

合計：4,880,232件

（内訳）

- ・宅地（建物）：1,695,330件
- ・宅地（土地と建物）：1,773,093件
- ・中古マンション等：784,713件
- ・農地：418,774件
- ・隣地：208,322件

今後の予定

・不動産市場の動向を的確に把握する統計の整備とデータの提供を充実することにより、不動産市場のより一層の透明化を図り、円滑な不動産取引を推進する。

2. 不動産市場情報の整備の推進

地価動向の把握・発信、不動産鑑定評価の品質の維持向上

概要・成果

- ◆地価公示、都道府県地価調査による地価情報の公表について、地価の個別化・多極化傾向に対応した機能強化を図るため、令和3年地価公示から、地価動向が安定している地域の一部の標準地を隔年で調査するとともに、地価を的確に把握する必要性が高い地域に新たに調査地点を置く隔年調査を試行した。
- ◆全国の不動産鑑定業者が行う鑑定評価等業務の実施状況等を把握するとともに、必要に応じて適切な指導等を行う鑑定評価モニタリングを実施し、不動産鑑定業者に対する監督の強化を通じた不動産鑑定評価の維持・向上を図っている。

今後の予定

- ・地価の個別化・多極化傾向に対応した地価公示の機能の強化を図るため、令和6年公示でも引き続き隔年調査の試行に取り組み、よりきめ細やかな地価動向の把握・発信に努める。
- ・令和5年6月から不動産鑑定業者に対する鑑定評価モニタリングを実施し、また、令和6年6月までに、不動産鑑定業者登録簿等の供覧等について、地方整備局等及び都道府県において新システムを用いたデジタルによる閲覧を行う。

〈隔年調査地点数（新設及び休止地点数）〉

【全調査地点数：26,000地点】

	R6 地価公示	R5 地価公示	R4 地価公示	R3 地価公示
休止 地点数	150 〔内訳〕 100 (R6休止) 50 (R4休止)	150 〔内訳〕 100 (R6休止) 50 (R4休止)	50 (R4休止)	50 (R4休止)
新設 地点数	150 〔内訳〕100 (R5新設) 50 (R3新設)		50 (R3新設)	

不動産IDの社会実装

概要・成果

- ◆官民の多様な主体が保有する不動産関係データの情報連携のキーとして「不動産ID」を社会実装するため、土地や建物を一意に特定する不動産IDのルール整備について検討し、「不動産IDルールガイドライン」を策定した（令和4年3月）。
- ◆令和5年5月に、官民の協力による不動産IDを介したデータ連携の促進を目的に「不動産ID官民連携協議会」を設置し、同年秋より不動産IDの社会実装に関する課題の検証のためモデル事業を実施する。

○不動産ID官民連携協議会会員数 251団体（令和5年5月時点）

今後の予定

- ・令和5年10月～令和7年3月 不動産ID確認システムを使用した実証等
- ・令和7年4月～ ユースケースの社会実装・横展開、関係行政データのオープン化の促進、不動産ID確認システムを全自治体対象として提供
- ・令和10年4月～ 本格普及

〈不動産IDによる課題解決（ユースケース・イメージ）〉

不動産取引（物件調査負担の軽減）

○ 物件調査には、多岐にわたる情報収集が必要で、それぞれのサイトや窓口への訪問を要し、多大な手間・時間を要する。
⇒ 不動産IDを用いたピンポイント・横断検索により、自治体等がオープン化した生活インフラ（ガス、下水道）や都市計画情報等の取得を容易化

物流（自動配送による物流効率化）

○ 高齢化等による買い物難民が発生する一方で、ドライバー不足で配送網の維持が困難に
⇒ 地図上で不動産IDにより出発・中継・到着地点を指定し、自動運転車やドローンなどによる荷物配送等を実現

3. 土地に関する多様な情報の提供

地理空間情報の拡充・更新

概要・成果

◆国土に関する基礎的な情報をGIS形式でオープンデータ化する国土数値情報について、GISの活用を促進するため、災害リスク情報、土地利用データ等の拡充整備・更新を行うとともに、一括ダウンロード機能の付加等国土数値情報ダウンロードサイトの改修を行い利便性を高めた。

○GISデータのダウンロード数：約155万件（令和4年実績）
（直近14年で3倍に増加）

○GISデータの種類：約190種類（令和5年4月時点）

今後の予定

・災害リスク情報データ（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域、砂防指定地等）、都市計画情報等について、情報の更新・新規整備作業を継続して実施する。

・国土数値情報の整備方針策定のため有識者で構成される「今後の国土数値情報のあり方に関する検討会」を令和5年秋以降開催予定。

データの例

洪水浸水想定区域（面）	鉄道（ライン）	土地利用（メッシュ）	市町村役場等及び公的集會施設（点）
河川管理者から提供された洪水浸水想定区域のGISデータを整備	全国の鉄道の路線や駅について形状（線）のGISデータを整備	全国の土地利用状況について100mメッシュ単位で整備	全国の役場、集會施設及び出張所や連絡所などの支所等の位置を整備

主な整備済み項目（令和5年6月現在）

国土の骨格	行政区域、道路、河川、鉄道、港湾、空港、バス停など
土地利用関連	土地利用、地価公示、都道府県地価調査など
指定地域	都市地域、人口集中地区、用途地域、過疎地域など
防災関連	洪水浸水想定区域、津波浸水想定、土砂災害警戒区域、避難施設など
公共的施設	市町村役場、公的集會施設、学校、福祉施設、医療機関など
その他	人口推計メッシュ、位置参照情報など

Project PLATEAU、i-都市再生の推進

概要・成果

◆スマートシティ等のまちづくりDXのデジタルインフラとなる3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を行う「Project PLATEAU」について、都市空間情報デジタル基盤構築支援事業等により推進。

◆三次元化等により都市情報を可視化する「i-都市再生」について、国内技術仕様(案)の策定・公表するとともに、技術研修等の実施による普及促進を図る。

○3D都市モデルの整備都市数：約130都市（令和4年度末時点）

○先進的なユースケース開発数：約40件（令和4年度実績）

今後の予定

・Project PLATEAUについて、これまで進めてきた整備範囲の拡大、ユースケースの開発等に引き続き取り組みつつ、国、自治体、民間等の各主体の役割を円滑化・促進する環境整備施策を推進し、「PLATEAUエコシステム」の本格構築を目指す。

・「i-都市再生」について、国内技術仕様(案)のニーズを調査し、改訂を行うとともに、地方公共団体向けの技術研修を継続的に実施し、「i-都市再生」の普及・促進、デジタル人材の育成・確保を推進する。

3D都市モデルの活用（ユースケース開発）

・防災・防犯、環境・エネルギー、まちづくり、モビリティ、地域活性化・観光等の多様な分野で活用事例（ユースケース）を創出し、地域課題の解決やニーズに合わせたサービスを創出

■防災・防犯



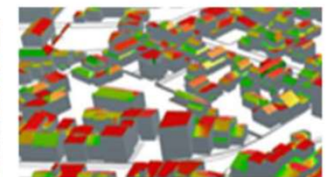
- ✓災害リスクの三次元可視化
- ✓浸水範囲に応じた適切な避難ルートの可視化アプリ等

■都市計画・まちづくり



- ✓都市計画情報の重畳による都市構造の可視化
- ✓XR技術を活用した住民参加型まちづくり支援ツール等

■環境・エネルギー



- ✓太陽光発電量の精緻なシミュレーション
- ✓エリア単位の熱環境のシミュレーション等

3. 土地に関する多様な情報の提供

登記所備付地図の電子データの一般公開

概要・成果

- ◆令和5年1月23日から、全国の登記所備付地図の電子データをG空間情報センターを通じて無償で一般公開している。データは加工可能で、利用規約に抵触しなければ、誰でも自由な利用が可能となっている。
- ◆令和5年8月31日に、更新した登記所備付地図データ（令和5年2月時点のデータ）を公開した。

○登記所備付地図データのダウンロード実績：
約13万件（令和5年4月時点）

今後の予定

- ・今後も年1回程度データ更新を実施し、利用者の利便性維持に努める。

4. 各種台帳連携等による情報基盤の整備

土地の各種台帳連携の促進

概要・成果

- ◆行政機関間で情報をスムーズに共有できるよう、ベース・レジストリ等のデータ連携に関する制度の創設を進めている。

今後の予定

- ・不動産登記情報に関して、共通するマスターデータの項目を特定し、機関間の情報連携や変更手続等の省略を可能にするための制度的な措置を年内に結論を出す。
- ・地方公共団体の税務システムを不動産番号の管理機能を実装した標準準拠システムに令和8年3月までに移行する。
- ・改正不動産登記法のうち登記官の職権による住所等変更登記や所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示に関する制度の施行（令和8年4月）等、不動産登記情報の最新化を推進する。

〈AI時代の官民データ整備・制度対応（デジタル臨時行政調査会（第7回）より）〉

登記所備付地図データのG空間情報センターを介した一般公開について

現状及び検討の経緯

法務省の地図作成事業
不動産登記には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録する。登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているか明らかにはならない。
土地の位置・区画（境界）を明確にするため、法務局（登記所）に精度の高い地図を備え付ける事業を、全国で実施中。

登記所備付地図
地図整備の状況
→全国で約730万枚の図面を整備

不動産登記制度における地図の公開方法

- 1 法務局における地図の写しの交付（書面の交付）
→窓口請求のほか、オンライン請求可
- 2 登記情報提供サービス（インターネットを利用した閲覧）
→表示された情報（PDFファイル）をダウンロード可

登記所備付地図の電子データについて、加工可能な形式で民間事業者等に提供することは、これまで行っていなかった。

法務省民事局
令和5年1月

ニーズ

- 農業分野におけるICT活用のため、農業事業者等から、まとまった区域の登記所備付地図の電子データを入手したいとの要望。
- 電子データの提供は、農業以外の分野でも活用が期待。
- 民間事業者からも、データ利活用の要望あり。

政府方針

「世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」（令和3年6月閣議決定）等に基き検討を進めてきた。

法務省の新たな取組

登記所備付地図の電子データを、G空間情報センターを介してインターネットで、一般に無償公開を開始（令和5年1月23日から）。

データは加工可能な形式で公開。利用規約に抵触しない限り、誰でも自由な利用が可能。

個人情報に該当し得る「地番」の公開に当たっては、関係省庁（国土交通省、個人情報保護委員会事務局、デジタル庁）で法的整理を実施済み。

※ 今後、年1回程度のデータ更新を予定。

G空間情報センター

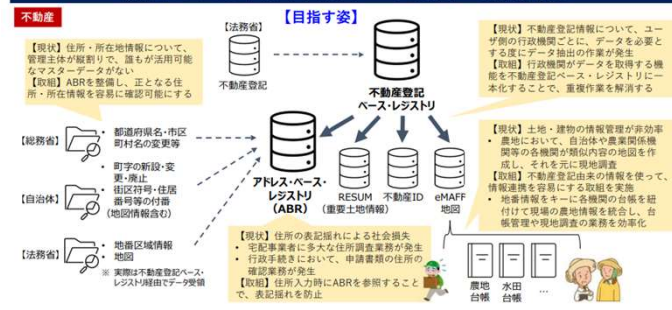
- ・産官学の各主体が保有する多様な地理空間情報を集約し、利用者がワンストップで検索・閲覧し、情報を入手できる仕組みの構築を目指すデータ流通支援プラットフォーム。
- ・平成24年3月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」に基づいて構築することとされ、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会（AIGID）が平成28年11月より運用を開始。

イメージ

全国の地図データを提供
→ 地図XMLデータ
→ G空間情報センター
→ 民間事業者等

民間事業者等
→ インターネットで地図データ取得
→ 請求（無償）

課題2：AI時代の官民データ整備・制度対応



- 政策効果** 不動産登記情報を悉皆的に活用した取組により課題解決を促進
- ・（農地管理）紙ベースの台帳管理・現地調査により、現状年間約820億円のコストが発生
 - ・（不動産取引）査定や契約に必要な情報収集に、現状年間約420億円のコストが発生
- 今後の取組方針**
- 土地・建物については、不動産登記情報に関して、法人と同様の対応（前ページ）住所や所在地情報について、各主体がバラバラに管理している情報をアドレス・ベース・レジストリが集約し、随時更新する仕組みを整備（令和7年度までに整備）
- 今後の取組方針**
1. 業務 商業登記情報から共有開始。共有するマスターデータの項目特定（年内に確定）
 2. 法令 機関間の情報連携や変更手続等の省略を可能にするための制度的な措置（年内に結論）
 3. システム 基幹システム更改を見据えた全体設計と移行期の速やかな提供（年内に工程表策定）

←法人の今後の取組（抜粋）

1.2. 地方公共団体、関連分野の専門家等との連携協力

土地政策推進連携協議会の設置等

概要・成果

◆土地政策の関係者のネットワーク化を進め、官民一体となって地域づくりの課題解決を目指すため、それまでの所有者不明土地対策連携協議会の体制、活動内容を充実し、令和4年度から新たなプラットフォームとして関係省庁、地方公共団体、関係士業団体等からなる「土地政策推進連携協議会」を全国10ブロックで設置運営している。

同協議会では、講習会（土地所有者等の探索方法等に関する講義、土地政策に関する先進事例の紹介等）や講演会（所有者不明土地法の施行など土地政策に関連したテーマ）を開催している。

◆令和4年改正所有者不明土地法により、市町村が所有者不明土地対策計画の作成や施策の実施に必要な協議を行うため、地域の専門家、学識有識者からなる協議会を設置できる制度を創設した。

今後の予定

- ・所有者不明土地法の施行等土地政策の推進のため、土地政策推進連携協議会を通じて、地方公共団体に対する情報提供、技術的支援等を実施する。
- ・専門家等の知見やノウハウを生かし、所有者不明土地等対策を推進するため、所有者不明土地対策協議会や土地政策推進連携協議会の活用を図る。

〈講演会開催の事例〉

【開催日】令和4年9月16日
 【主催】関東地区土地政策推進連携協議会
 【演題】「空き地・空き家対策の現状について」
 【講師】埼玉県行政書士会 空き家・所有者不明土地対策委員会 委員長 服部 隼和氏



〈職員派遣の事例〉

【概要】
 糸島市では、庁舎建設を計画しているが、事業用地に所有者の一部が不在のものがある。

【実績】
 H31.2.28 職員派遣（第1回）
 H31.3.11 職員派遣（第2回）

【派遣の成果】
 助言を踏まえ、
 財産管理人の
 選任手続を検討



3. 土地に関する基本理念の普及等

「土地月間」の取組

概要・成果

◆土地の利用や管理に関する国民の理解を深めるため、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」とし、関係団体や地方公共団体等と連携して啓発活動を実施している。

◆令和3年度からは、ポスターコンテスト（令和5年度は募集対象に絵手紙、エッセイを追加し、「作品コンテスト」に変更）を実施し、優秀作品を表彰した。

○土地月間ポスター（作品）コンテスト応募実績
 令和3年度 18件、令和4年度 22件、令和5年度 49件

今後の予定

・政府広報番組の活用や他省庁との連携により情報発信の枠や内容を広げ、土地に関する制度等の周知のさらなる強化に努める。

〈令和5年度作品コンテスト【ポスター・絵手紙部門】表彰作品〉



4. 資金・担い手の確保

低未利用土地の利用・管理を担う組織

概要・成果

◆土地の適正利用・管理に向けた相談体制、マッチング・コーディネート、空き地等の情報共有、管理代行等の機能を担う組織の公的位置付けとして、改正所有者不明土地法（令和4年11月施行）により、特定非営利活動法人、一般社団法人等を所有者不明土地円滑化等推進法人として市町村長が指定できる制度を創設した。

○所有者不明土地利用円滑化等推進法人の業務

- ・地域福利増進事業を行おうとする者への情報提供・相談対応
- ・地域福利増進事業の実施又は参加
- ・所有者不明土地等の管理に関する所有者への情報提供・相談対応
- ・所有者不明土地の利用・管理のための土地の取得、管理又は譲渡
- ・低未利用土地の適正な利用・管理の促進等に必要の事業
- ・土地の所有者探索 等

今後の予定

- ・モデル調査により、地域における所有者不明土地、空き地等対策の先導的な取組を支援し、推進法人指定の円滑化や、推進法人の役割を定着させるための課題分析、ノウハウ収集を行い、横展開を図り、地域における担い手の育成に取り組む。
- ・所有者不明土地等対策事業費補助金により、所有者不明土地対策計画に基づく事業者及び自治体の取組を支援する。

〈低未利用土地を有効活用した事例〉

事業者：特定非営利活動法人つるおかランドバンク（山形県）

狭あい道路の拡幅をコーディネート

