

土地政策で目指す方向性等

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12月14日

土地基本方針関連施策の全体像

従来からの基幹的政策

時系列

近年導入・拡充強化された政策

 土地の有効利用・
適正管理

国土利用計画(土地取引届出規制等)

優良農地の確保(土地改良等)

森林の多面的機能発揮(造林、間伐等)

都市計画による土地利用・開発規制

地域管理構想

農地の集積・集約化(地域計画)

遊休農地対策

森林経営管理の集積・集約化(森林経営管理制度)

都市再生 スーパーシティ構想

まちなか再生(ウォークブルシティ)

コンパクト・ネットワーク(立地適正化計画等)

都市のスポンジ化・低未利用土地対策

空き家対策(管理不全対策、活用促進)

 (所有者不明土地対策
利用管理 発生抑制
解消)

防災等

市街地火災・震災対策

防災集団移転(被災後)

治山、治水、土砂災害対策

事前移転の事業化

流域水害対策、水防災に対応した土地利用

グリーンインフラ、Eco-DRR

環境

都市緑化、緑地保全 都市の脱炭素化

土壌汚染等対策

地球温暖化対策

 自然共生、国土の多様性維持
(地域循環共生圏、自然共生サイト)

(ESG投資、社会的インパクト投資)

 取引・流通
調査・情報

 不動産投資市場の活性化、取引環境整備
(リート、不動産特定共同事業等)

地籍整備

地価公示等

 不動産流通市場の活性化(空き家・空き地バンク、
インスペクション、取引オンライン化)

不動産登記情報の最新化、データ公開

 不動産情報の整備提供(不動産ID、3D都市
モデル、災害リスク情報開示等)

重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査等

我が国が直面するリスクと構造的変化(国土形成計画(全国計画)から抜粋)

1. 未曾有の人口減少、少子高齢化がもたらす地方の危機 ~人口減少・流出の加速と利便性の低下の悪循環~

- 全国的な人口減少、少子高齢化の進行
- 地方都市の人口減少の加速~小規模都市から中規模都市へ~
- 人口の地域的偏在化、無居住地域の拡大
- 地方を中心とした生活サービスの利便性の低下
- 国土の管理水準の低下

2. 巨大災害リスクの切迫(水災害の激甚化・頻発化、巨大地震・津波、火山噴火、雪害等)

- 切迫する巨大地震・津波による甚大な被害
- 大規模火山噴火による甚大な被害
- 気候変動の影響による自然災害の激甚化・頻発化
- 豪雪地帯等における雪害の拡大
- 災害リスクの高い地域における人口集中

3. 気候危機の深刻化(2050年カーボンニュートラル)、生物多様性の損失

- 地球温暖化の進行と影響の拡大
- 生物多様性の損失
- 自然資本に対する国際的な認識の高まり

4. コロナ禍を経た暮らし方・働き方の変化

- デジタル利用の進展と課題
- テレワークの普及等による転職なき移住等の場所に縛られない暮らし方・働き方
- 新たな地方・田園回帰の動き、地方での暮らしの魅力

5. 激動する世界の中での日本の立ち位置の変化

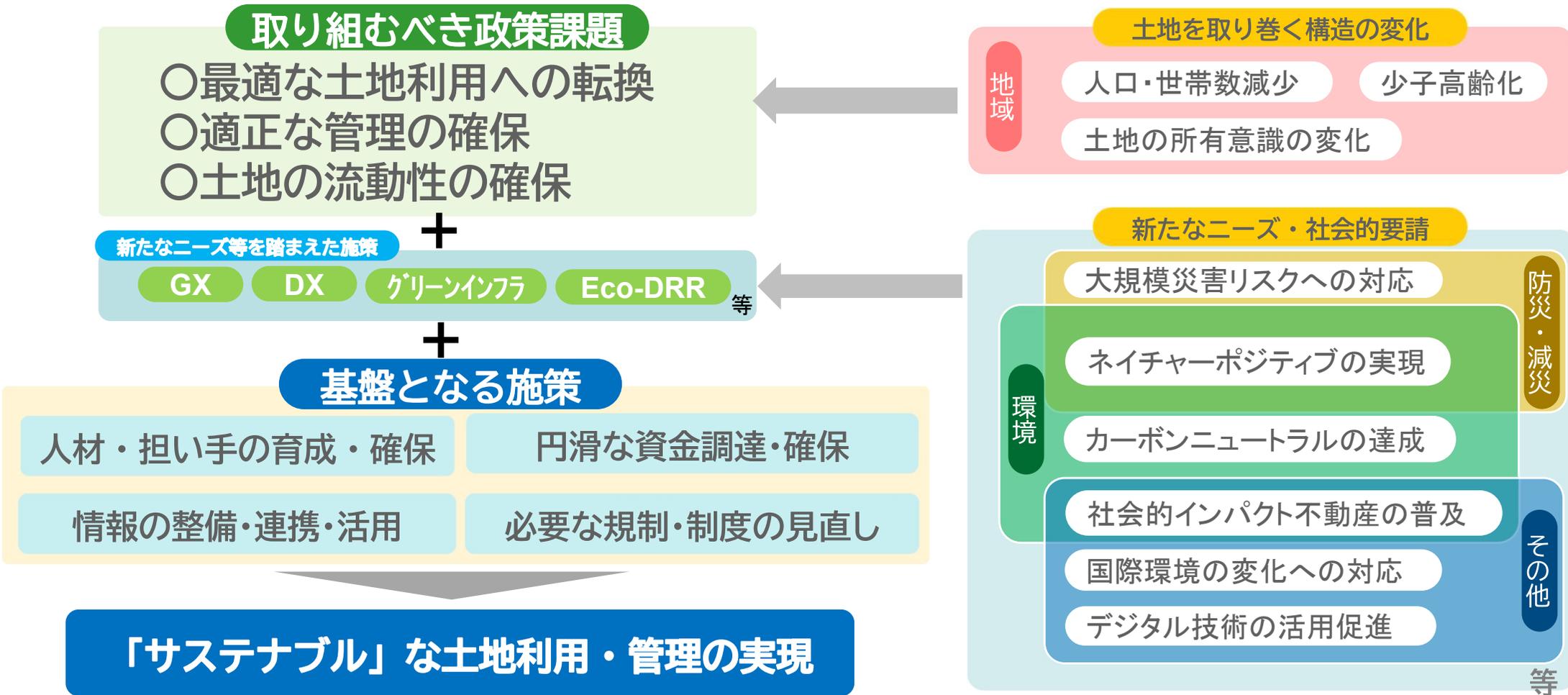
- DX、GXなど激化する国際競争の中での競争力の低下
- エネルギー・食料の海外依存リスクの高まり
- 東アジア情勢など安全保障上の課題の深刻化

土地政策で目指すべき方向性

○人口だけでなく世帯数も近く減少に転じることが見込まれている中、土地を取り巻く構造の変化に応じた「最適な土地利用への転換」等に取り組む必要がある。

※第六次国土利用計画(全国計画)では、国土の利用目的に応じた区分ごとの規模目標で、初めて住宅地の面積が減少(120万ha(2020)→119万ha(2023))

○新たな土地基本方針では、このような政策課題を中心に、防災・減災、環境分野等における新たなニーズや社会的要請も踏まえた新規施策を取り込みつつ、これらの基盤となる施策を位置付け、「サステナブル」な土地利用・管理の実現を図ることを目指す。



次期土地基本方針での新たな記載が想定される事項①

1. 最適な土地利用への転換・適正な管理の確保

人口だけでなく、近く世帯数も減少に転じることが見込まれる中、人口の地域的偏在化、無居住地域の拡大も懸念されるところ、管理不全土地の発生防止、低未利用地の活用促進など、暮らし方の多様性や地域の実情に応じた最適な土地利用への転換・適正な管理の確保に取り組む。

【空き家・空き地、所有者不明土地対策】

<土地の利活用・管理に関する課題に対応した新たな方策の検討>

○人口減少等を踏まえた土地の利活用・管理に関する課題を整理し、担い手、体制構築、資金調達等の実効性を踏まえた観点から、「非宅地化」を含む最適な土地利用への転換、中間組織の必要性など新たな方策について検討する。

<管理不全空家の発生抑制、利活用等の推進>

○改正空家法により、空き家の発生抑制や利活用、適切な管理、除却等の総合的な取組を進める。

<空き地対策と空き家対策の一体的推進>

○課題や対策が共通することが多い空き家対策と空き地対策を一体的に進め、両対策の円滑化・効率化を図る。

<民事基本法制の見直しによる登記情報の最新化>

○所有者不明土地の発生抑制のため、相続登記や住所等変更登記の申請義務化、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等の適切な運用により、登記情報の最新化を図る。

<マンション等の区分所有建物の所有者不明化、管理不全化への対応>

○所有者不明等の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却・取壊し等の新たな再生手法の創設等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策について検討を進める。

次期土地基本方針での新たな記載が想定される事項②

1. 最適な土地利用への転換・適正な管理の保持(つづき)

【農地関係】

<農用地区域(ゾーニング)の変更に係る国の関与の強化>

○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、地方公共団体による農用地区域（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。

<農山漁村活性化法に基づく農用地保全>

○改正農山漁村活性化法（令和4年10月施行）に基づく農用地保全等に関する事業（放牧、鳥獣緩衝帯、林地化等）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。

【環境：気候変動への対応】

<新たなグリーンインフラ推進戦略>

○「グリーンインフラ推進戦略2023」に基づき、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、国土交通省の取組を総合的・体系的に推進する。

<地域脱炭素化促進事業制度による地域主導の再エネ導入の推進>

○地域主導の再エネ導入を進めるべく、改正地球温暖化対策推進法（令和4年4月施行）により創設された地域脱炭素化促進事業制度（市町村が地方公共団体実行計画に再エネを促進する区域や再エネ事業に求める環境保全・地域貢献の取組を位置付け、適合する事業計画を認定する仕組み）を推進する。

<みどりの食料システム戦略に基づく環境負荷低減の取組>

○水田由来のメタン削減に資する「水稻栽培における中干し期間の延長」の技術がJ-クレジット制度の対象となったことも踏まえ、J-クレジット制度の農業分野における取組を推進する。
○農林水産物の持続可能な生産・消費の拡大に向け、生産者の環境負荷低減の努力を分かりやすく表示し消費者の選択に資する「見える化」の取組を推進する。

次期土地基本方針での新たな記載が想定される事項③

1. 最適な土地利用への転換・適正な管理の保持(つづき)

【防災・減災：災害リスクへの対応】

<大規模盛土造成地の安全対策の推進>

○盛土規制法により、全国の大規模盛土造成地を有する市区町村で、盛土造成地の調査計画の作成を進め、優先度の高い盛土造成地から地盤調査や安定計算を実施し、宅地被害の軽減、防止を図る。

<事前復興まちづくり計画策定の促進>

○「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン」、「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン」により、復興事前準備の必要性を自治体に周知し、地震や津波を含む大規模災害を想定した事前復興まちづくり計画の策定を促す。

<流域治水の推進>

○気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速し、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う「流域治水」の取組を推進するとともに、流域治水関連法（令和3年11月全面施行）に基づく特定都市河川の指定を推進する。

【その他：国際環境の変化への対応】

<安全保障等の観点からの土地の利用と管理>

○重要土地等調査法に基づき、土地等利用状況調査等を着実に進めるほか、土地の利用と管理について、安全保障をめぐる内外の情勢の変化等を踏まえた対応を図る。

次期土地基本方針での新たな記載が想定される事項④

2. 土地の流動性の確保

土地の適正な利用・管理の実現のための円滑な取引に資するため、新たな金融手法に係る市場環境の整備など、不動産市場の活性化による土地の流動性の確保を図る。

<「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス」の作成・公表、周知・促進>

○社会的インパクトを創出する不動産へのESG投資を呼び込み、企業等の社会課題への貢献を後押しするため、令和5年3月に作成・公表した「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンスの普及促進を行う。

<法人取引量指数の公表>

○「不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会」での議論を踏まえて令和4年3月から試験運用を開始した「法人取引量指数」の公表を通じ、より多角的な指標による分析を可能とし、不動産市場のより正確な把握に資する。

<デジタル証券等の新たなファイナンス手段に対する投資家保護と適正な育成>

○不動産に係る権利を裏付けとしたデジタル証券を発行しようとする試みがされていることを受け、投資家保護の観点から、より実効的な監督体制の整備を図る。

3. 人材・担い手の育成・確保/円滑な資金の確保

不動産鑑定士、宅地建物取引士等の専門家に加え、農林業の担い手や、地域における土地の利用・管理を担う団体等の確保・育成に取り組む。併せて、多様な主体が持続可能な事業活動を行うために必要な資金調達確保を推進する。

<不動産鑑定士の担い手確保>

○不動産市場を支えるインフラである不動産鑑定士の担い手確保及び処遇改善を図るため、業務領域の拡大及びこれを支える環境の整備等に向けた方策を検討・実施する。

<地域における宅地建物取引士の確保>

○全国の宅地建物取引業者数は増加している一方で、都道府県別では減少している府県も多くみられることから、地域における宅地建物取引士の確保等に向けた方策を検討・実施する。

<スモールコンセッションの推進>

○空き家・遊休公的不動産等の既存ストックを自治体が取得・保有しながら民間事業者に事業運営（リノベーション、リーシング、管理等）を委ね、官民連携で地域活性化につなげるPPP/PFI事業を推進する。

次期土地基本方針での新たな記載が想定される事項⑤

4. 情報の整備・連携・活用

土地・不動産分野における地域の様々なサービスや活動において効率性・生産性の向上につなげるため、デジタルトランスフォーメーション(DX)を加速化する。

<土地・不動産情報ライブラリの運用>

○土地・不動産関連情報を地図上で分かりやすく表示する「土地・不動産情報ライブラリ」の運用により、一般国民や事業者等、不動産に関わるあらゆる人が不動産取引価格や災害リスク情報等へスムーズにアクセスすることを可能とし、不動産取引市場における情報の非対称性の解消促進等の実現を目指す。

<建築・都市のDX>

○建築BIM(建築物の3次元データ)、PLATEAU(3D都市モデル)、不動産ID(不動産を一意に特定する分野横断的な情報連携のキー)を一体的に推進する「建築・都市のDX」により、高精細なデジタルツインが構築される。これと地理空間情報を連携させることにより、EBPMに基づくまちづくりやオープンイノベーションによる新サービス・産業創出の加速化を図る。

<不動産関係ベース・レジストリの整備・推進>

○住所・所在地に関する情報のマスターデータと変更情報を悉皆的に収集・整備・公開する仕組み(アドレス・ベース・レジストリ)の整備及び行政機関が不動産登記情報を取得する仕組みを一本化するスキーム(不動産登記ベース・レジストリ)の整備により、情報収集等のコスト削減やデータの悉皆的活用による新たな価値創造を加速化する。

<地籍整備の更なる円滑化・迅速化>

○地籍整備の更なる円滑化・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)の中間見直しを行うこととしており、国土審議会の「国土調査のあり方に関する検討小委員会」の議論を踏まえた現地調査手続の更なる円滑化や調査が困難な都市部の地籍調査の推進方策等を講じる。

5. 必要な規制・制度の見直し

上記1.~4.における関連施策の実現に寄与する制度の創設・インセンティブ付与、支障となる規制の解消など所要の見直しを行う。