

令和元年度
土地に関する動向

令和2年度
土地に関する基本的施策

要旨

令和2年 6月

国 土 交 通 省

目次

第1部	土地に関する動向	1
第1章	令和元年度の不動産市場等の動向	1
第2章	人口減少社会における土地の利用と管理を巡る動向	17
第2部	令和元年度土地に関して講じた基本的施策	55
第3部	令和2年度土地に関する基本的施策	55
第1章	土地の利用及び管理に関する計画の策定等	55
第2章	適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策	56
第3章	土地の取引に関する施策	61
第4章	土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策	62
第5章	土地に関する施策の総合的な推進	63
第6章	東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	64

「令和元年度 土地に関する動向」及び「令和2年度 土地に関する基本的施策」は、土地基本法(平成元年法律第84号)第11条第1項及び第2項の規定に基づき作成するものである。

第1部 土地に関する動向

第1章 令和元年度の不動産市場等の動向

第1節 地価の動向

国土交通省「地価公示」により、令和2年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均は5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は3年連続、商業地は5年連続、工業地は4年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも各圏域で上昇が継続し、東京圏及び大阪圏では上昇基調を強めている。

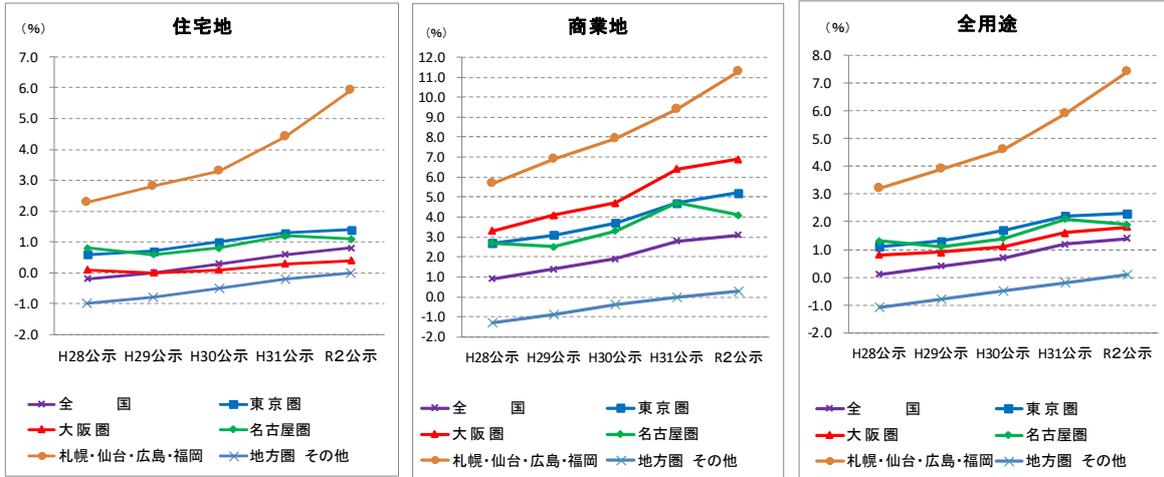
地方圏では、全用途平均・住宅地は2年連続、商業地・工業地は3年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。地方圏のうち地方四市（札幌市・仙台市・広島市及び福岡市）では全ての用途で上昇が継続し、上昇基調を強めている。地方四市を除くその他の地域においても、全用途平均・商業地が平成4年以来 28年ぶりに上昇、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなり、工業地は2年連続の上昇となった。

地価の回復傾向が全国的に広がっている背景として、住宅地については、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調なことがあげられる。商業地については、景気回復、良好な資金調達環境の下、企業による人材確保等を目的として、オフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇傾向が継続するとともに、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客の増加により収益性の向上が見込まれる地域、交通インフラの整備や再開発の進展に伴い利便性や繁華性の向上が見られる地域などで、店舗、ホテル等の需要が堅調であり、地価上昇の要因となっている。

図表 地価変動率の推移(年間)

(単位:%)

	住宅地					商業地					全用途				
	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示
全 国	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4
三大都市圏	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1
東京圏	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3
大阪圏	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8
名古屋圏	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9
地方圏	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	0.5	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0	1.5	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4	0.8
札幌・仙台・広島・福岡	2.3	2.8	3.3	4.4	5.9	5.7	6.9	7.9	9.4	11.3	3.2	3.9	4.6	5.9	7.4
その他	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.0	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0	0.3	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.1

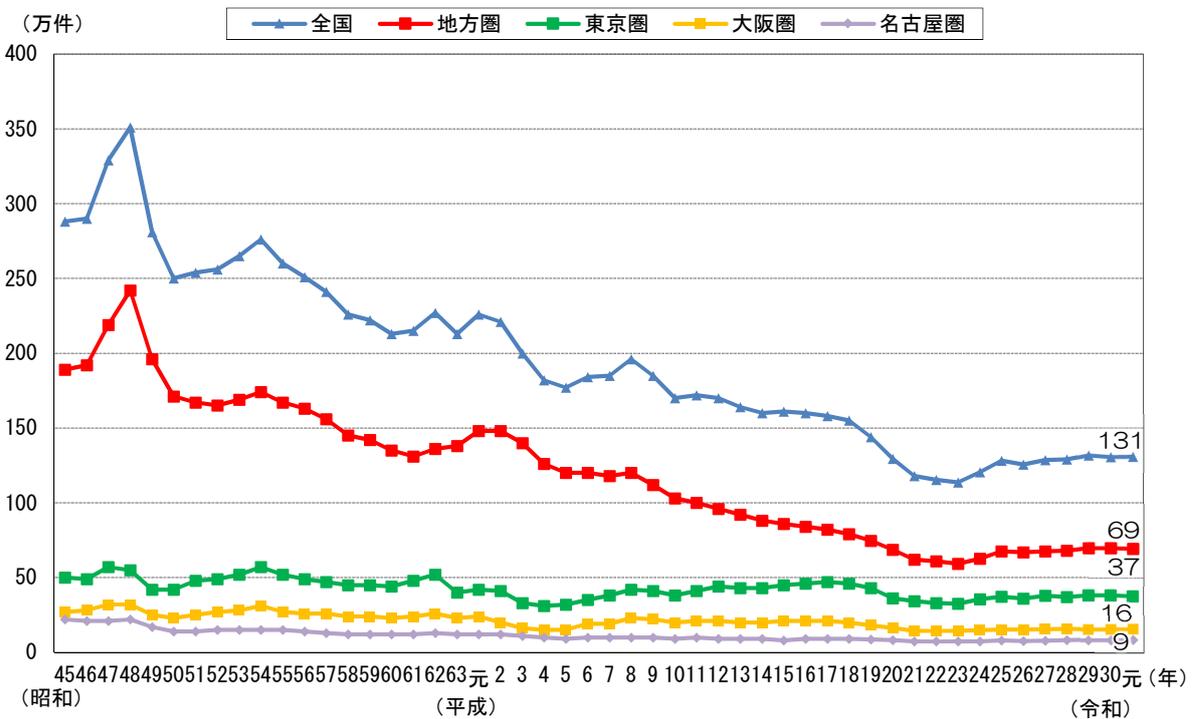


第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「法務統計月報」によれば、令和元年の全国の土地取引件数は約 131 万件となり、横ばいで推移している。

図表 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」より国土交通省作成

注：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。

名古屋圏：愛知県、三重県。

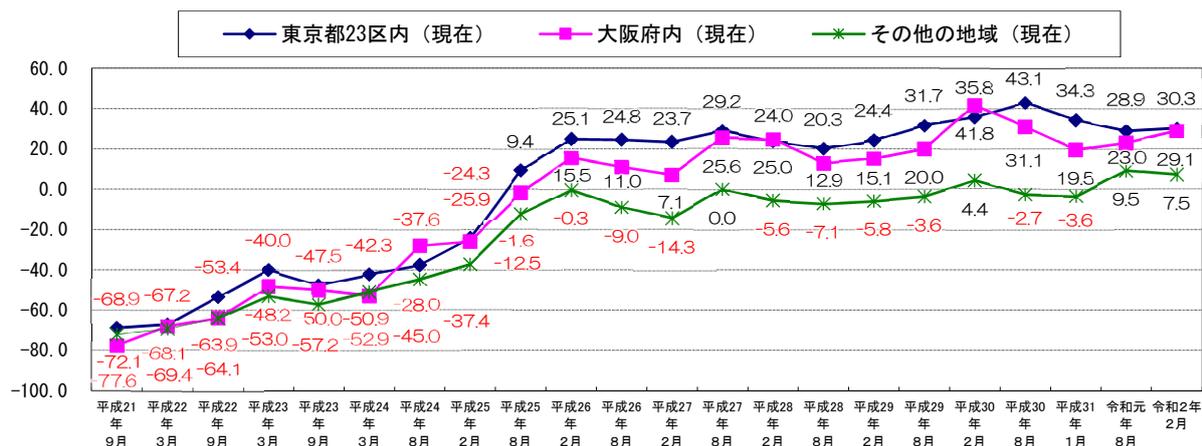
大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県。

地方圏：上記以外の地域。

(土地取引に関する意識)

企業の土地取引に関する意識をみると、国土交通省「土地取引動向調査」によれば、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するDI(「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの)は、令和2年2月調査において東京23区内、大阪府内は上昇傾向にあり、その他の地域も前年同期の平成31年1月調査より11.1ポイント上昇しプラスに転じた。

図表 現在の土地取引の状況の判断に関するDI



資料：国土交通省「土地取引動向調査」(令和元年)

注1：DI = 「活発」 - 「不活発」

注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合(%)

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

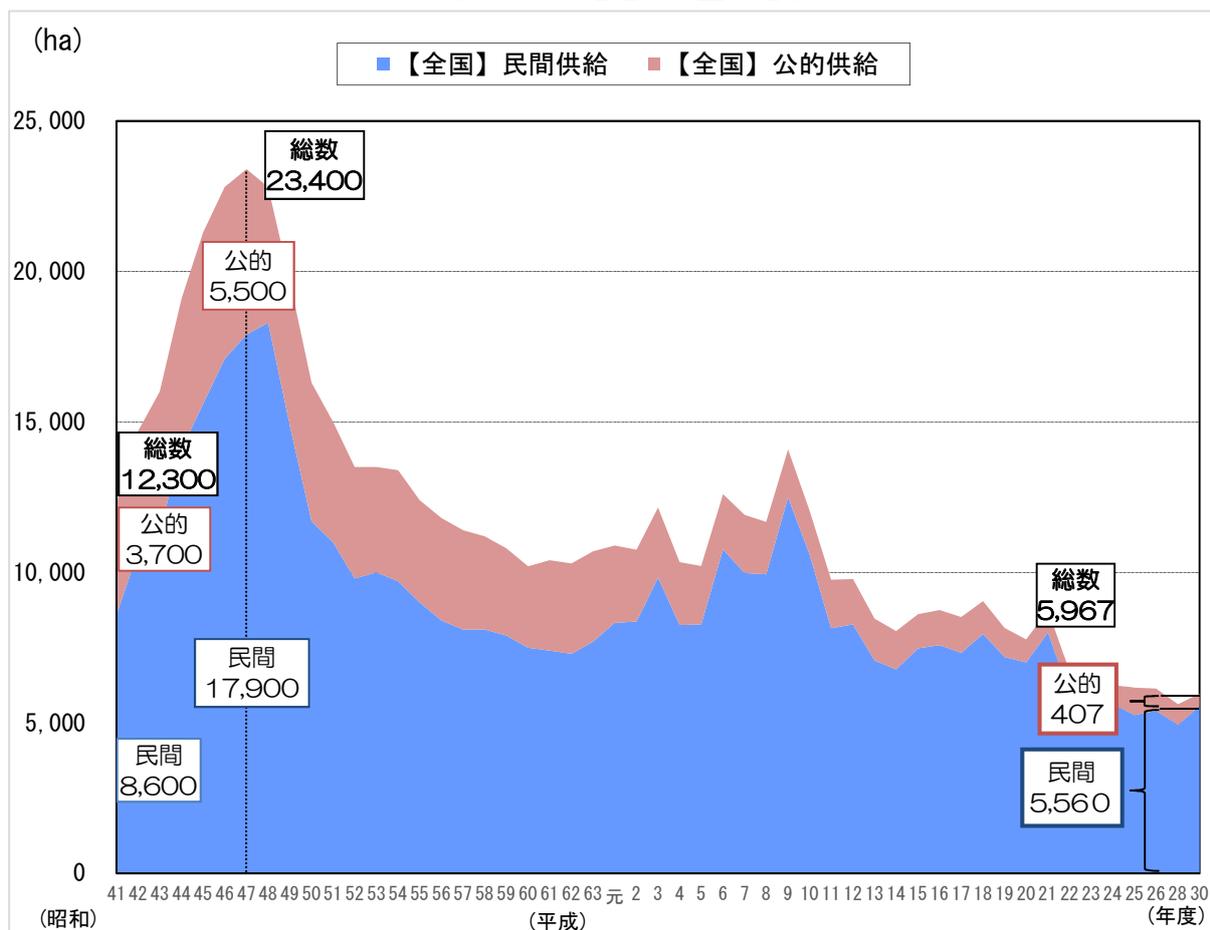
平成30年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち森林が約2,503万haと最も多く、次いで農地が約442万haとなっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約196万ha、道路は約140万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約35万haとなっている

平成29年の土地利用転換面積は、約22,100haで前年と同数となった。主な内訳として、農林地及び埋立地から都市的土地利用(住宅地、工業用地、公共用地等)への転換面積は約15,400ha(前年比約900ha減)、農地から林地への転換面積は約4,700ha(前年比約1,400ha増)となり、平成3年以降で最多となった。

(土地利用の推移)

全国の宅地供給量の推移をみると、平成 30 年度の宅地供給量は 5,967ha(平成 28 年度比 6.3%増)で、その内訳は、公的供給が 407ha(平成 28 年度比 40%減)、民間供給が 5,560ha(平成 28 年度比 13%増)となっており、近年は 6,000ha 前後で推移している。

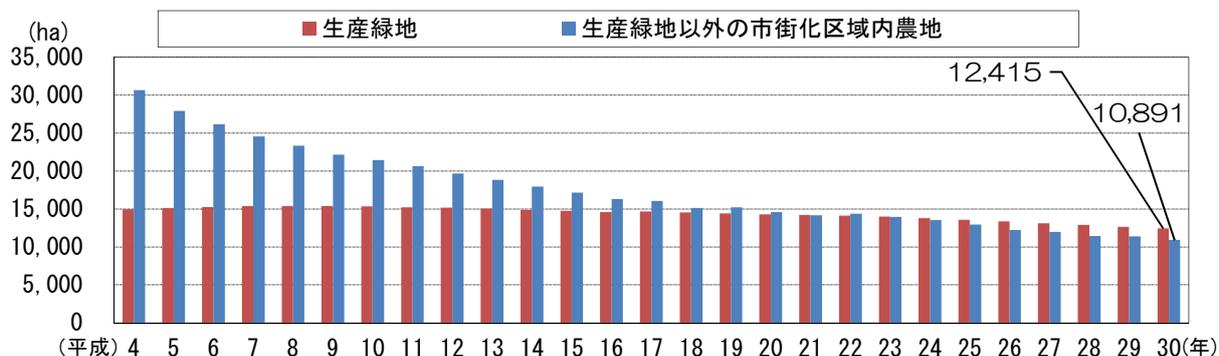
図表 全国の宅地供給量の推移



- 注1 昭和41年から昭和63年の間、M.G (ミディアムグロス=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、UR、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から住宅用地への転用面積 (「農地の移動と転用」農林水産省調査) を計上している。
- 注5 平成26年度以降は隔年集計。

生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積をみると、平成30年の生産緑地は12,415ha(前年比1.7%減)、生産緑地以外の市街化区域内農地は10,891ha(前年比4.3%減)となっており、近年はいずれも減少傾向である。

図表 生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積の推移



資料：生産緑地以外の市街化区域内農地：総務省「固定資産の価格等の概要調査」

生産緑地：国土交通省「都市計画年報」

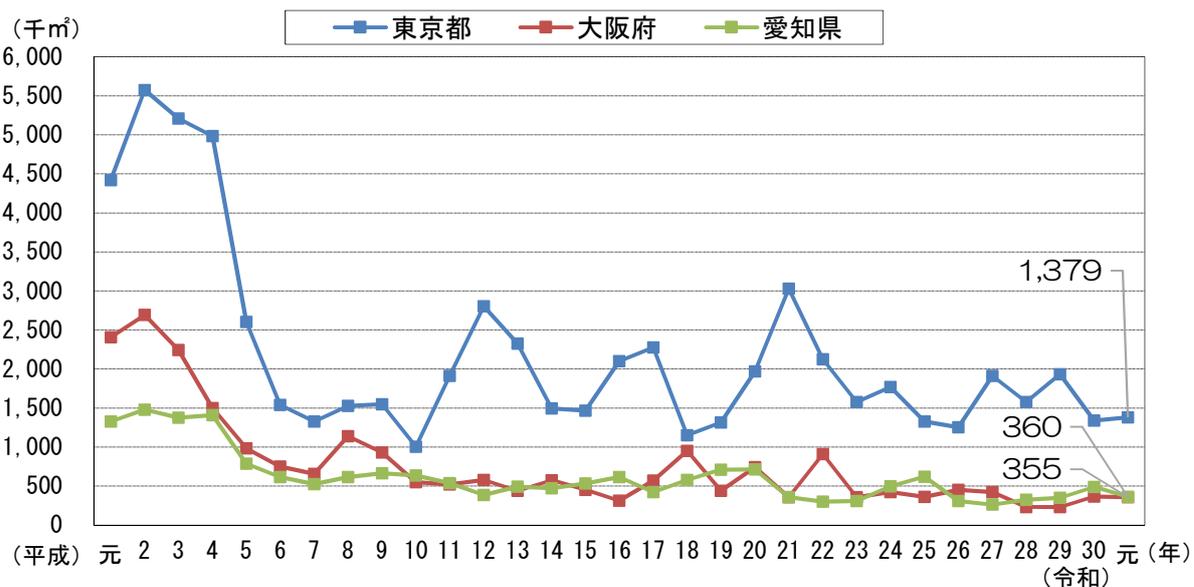
注1：生産緑地以外の市街化区域内農地は、各年度中の1月1日時点、生産緑地は、各年度中の3月31日時点

注2：生産緑地以外の市街化区域内農地は、三大都市圏特定市の市街化区域内にある農地

(不動産供給等の推移)

令和元年の都市別事務所着工面積については、東京都は1,379千㎡(前年比2.9%増)、大阪府は355千㎡(前年比2.2%減)でいずれも前年と概ね同水準であり、愛知県は360千㎡(前年比26%減)で4年振りの減少となった。

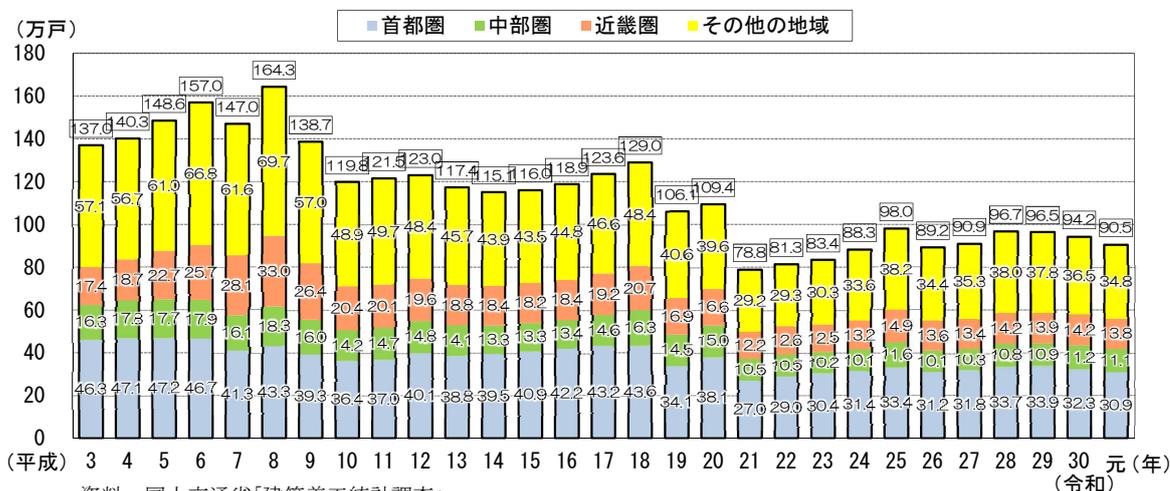
図表 都市別事務所着工面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

令和元年の新設住宅着工戸数については、令和元年は約 90.5 万戸であり、前年と比較すると 6.2%の減少で、全ての圏域で減少となった。

図表 圏域別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注：圏域区分は以下のとおり

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

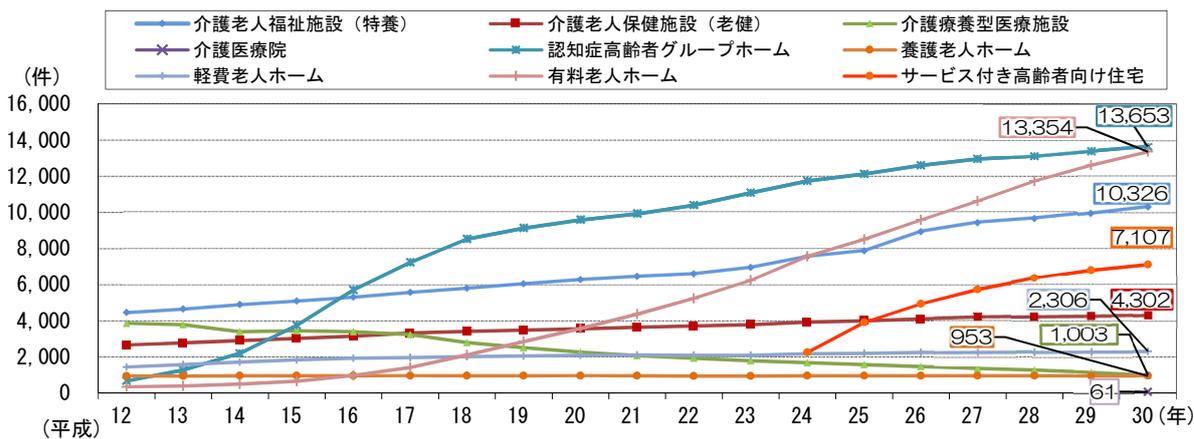
中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

その他の地域：上記以外の地域

高齢者向け施設のうち、認知症高齢者グループホーム、有料老人ホーム、介護老人福祉施設は増加傾向が続いており、特に有料老人ホームは大きく増加している。また、サービス付き高齢者向け住宅も、平成 24 年以降増加傾向が継続している。

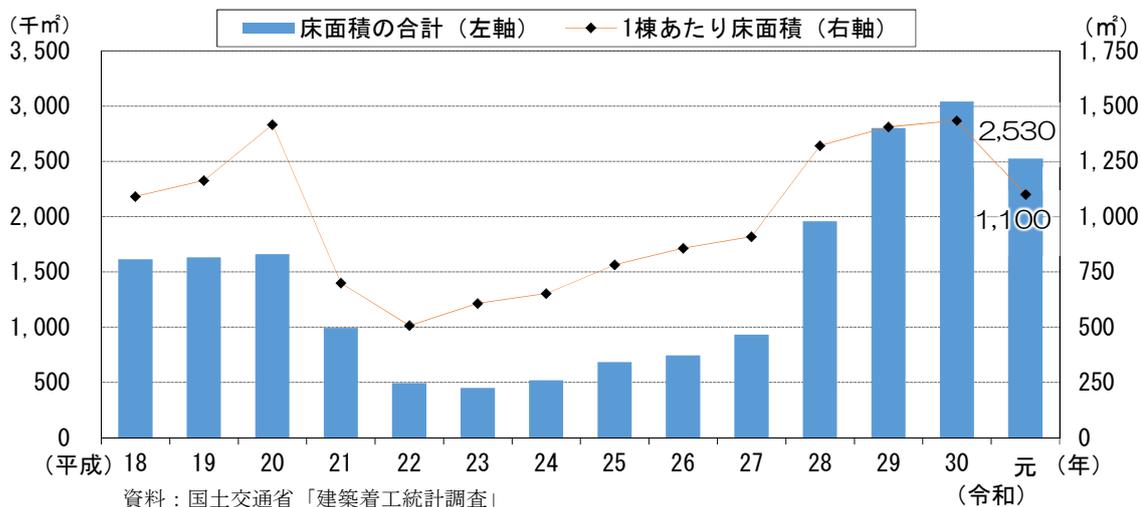
図表 高齢者向け施設・サービス付き高齢者向け住宅数の推移



※1：介護保険施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10/1時点）【H12・H13】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【H14～H29】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【H30】」による。
 ※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護福祉施設サービスの請求事業所を合算したものの。
 ※3：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。（短期利用を除く）
 ※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10/1時点）」による。ただし、H21～H23は調査対象施設の数、H24～H29は基本票に基づく数。
 ※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。
 ※6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（9/30時点）」による。

宿泊業用建築物の着工面積及び1棟当たりの床面積については、ともに近年は増加傾向にあったが、令和元年は、着工面積は 2,530 千㎡(前年比 16.8%減)、1棟当たりの床面積は 1,100 ㎡(前年比 23.4%減)となった。

図表 宿泊業用建築物着工面積の推移



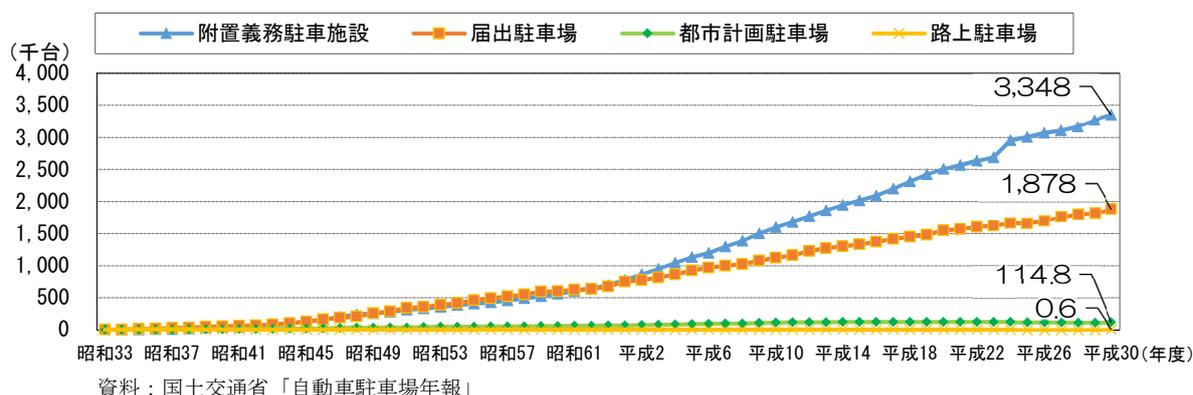
倉庫の着工面積及び1棟当たりの床面積については、近年は増加傾向にあったが、令和元年の着工面積は約 9,085 千㎡(前年比 6.2%減)で9年振りに減少に転じ、1棟当たりの床面積は 615 ㎡(前年比 6.8%減)で減少となった。

図表 倉庫着工面積の推移



平成 30 年度の駐車場整備については、駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)に基づく附置義務駐車施設が最も多く約 3,348 千台であり、調査開始以来、増加を続けており、次いで、届出駐車場が約 1,878 千台で、増加している。都市計画駐車場(約 114.8 千台)と路上駐車場(約 0.6 千台)は横ばいで推移している。

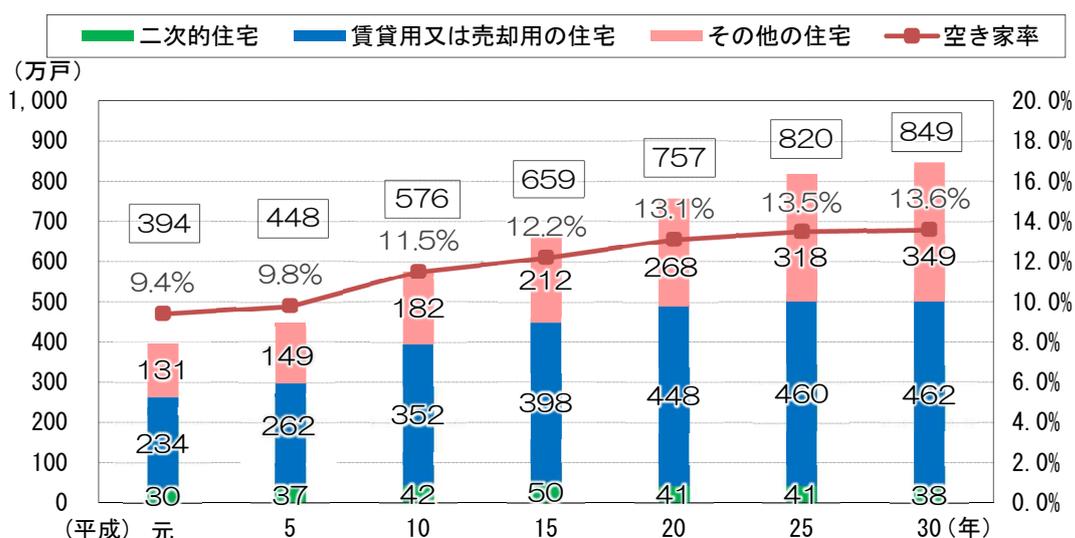
図表 駐車場整備の推移



総務省「住宅・土地統計調査」によると、平成 30 年の空き家は、平成 25 年と比べ、約 29 万増加し 849 万戸となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は 13.6%で、平成 25 年から 0.1 ポイント上昇している。

空き家の内訳をみると、「賃貸用又は売却用の住宅」が約 462 万戸、別荘などの「二次的住宅」が約 38 万戸、「その他の住宅」が約 349 万戸となっており、平成 25 年と比べると、「賃貸用又は売却用の住宅」が約 2 万戸増、「二次的住宅」が約 3 万戸減、「その他の住宅」が約 31 万戸増となっている。

図表 空き家数と空き家率の推移



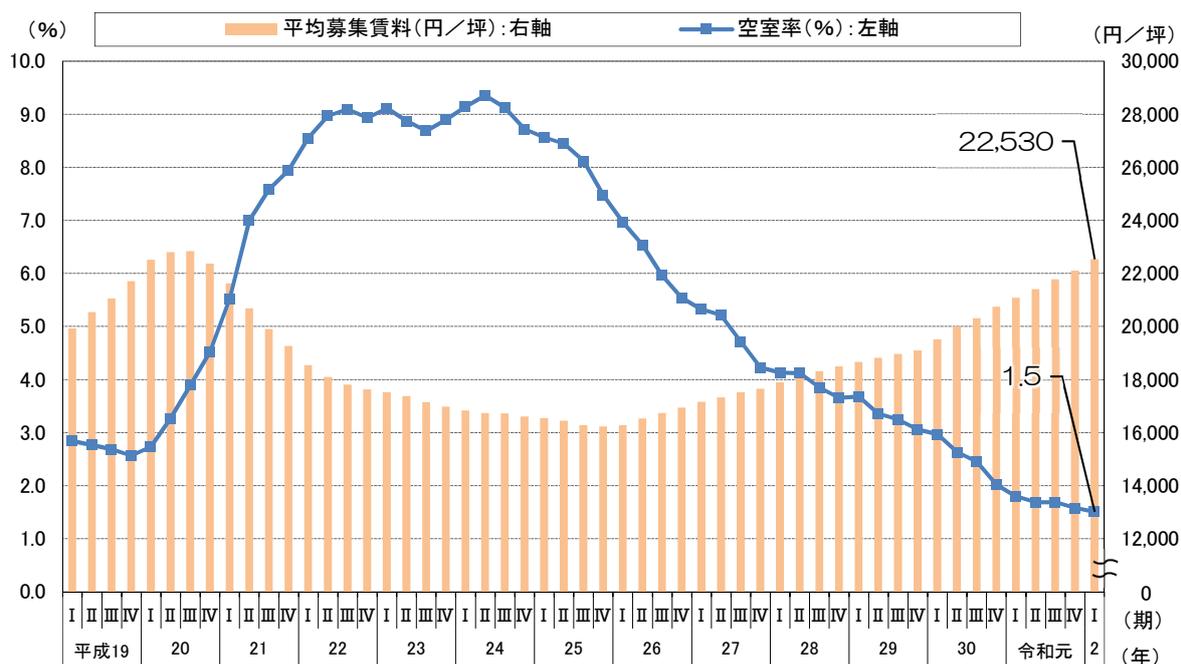
資料：総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成
 注：二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅

第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

依然として堅調なオフィス需要を背景に、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1-3月期には空室率が1.5%となり、平成19年以降最低を更新した。平均募集賃料については、なお上昇基調が続き、平成20年10-12月期以来、11年振りに2万2千円/坪を超える水準となっている。

図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京都心5区)

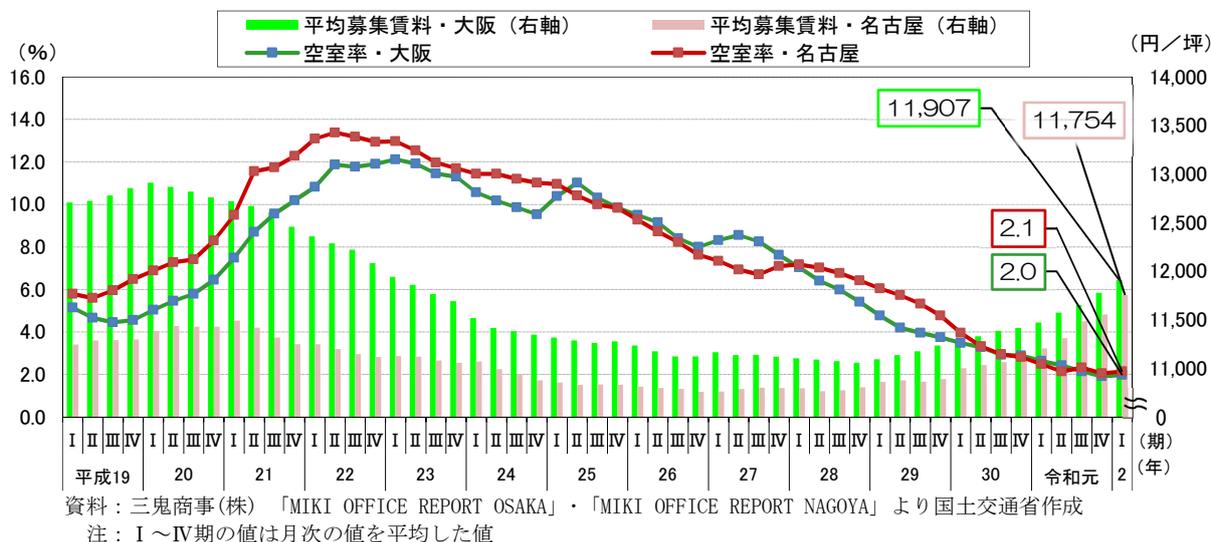


資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」より国土交通省作成

注：I～IV期の値は月次の値を平均した値

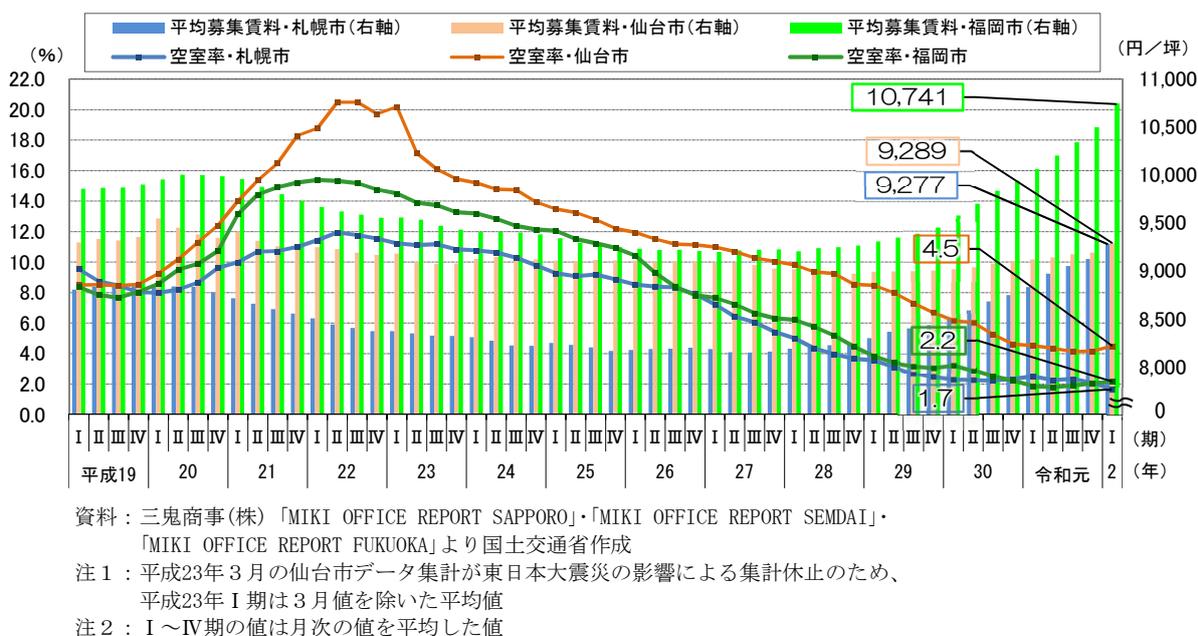
東京以外の都市をみると、大阪市及び名古屋市でも、底堅いオフィス需要を背景に、空室率の低下、平均募集賃料の上昇が続き、特に名古屋市の平均募集賃料は、平成19年以降で最高となった。

図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移(大阪・名古屋)



また、札幌市、仙台市、福岡市をみると、空室率は平成22年頃から改善傾向が続き、札幌市は1%台、福岡市は2%台、仙台市も4%台という水準となっている。平均募集賃料は、3市とも上昇基調となっており、福岡市では、平成19年以降で最高の1万円/坪を超える水準となっている。

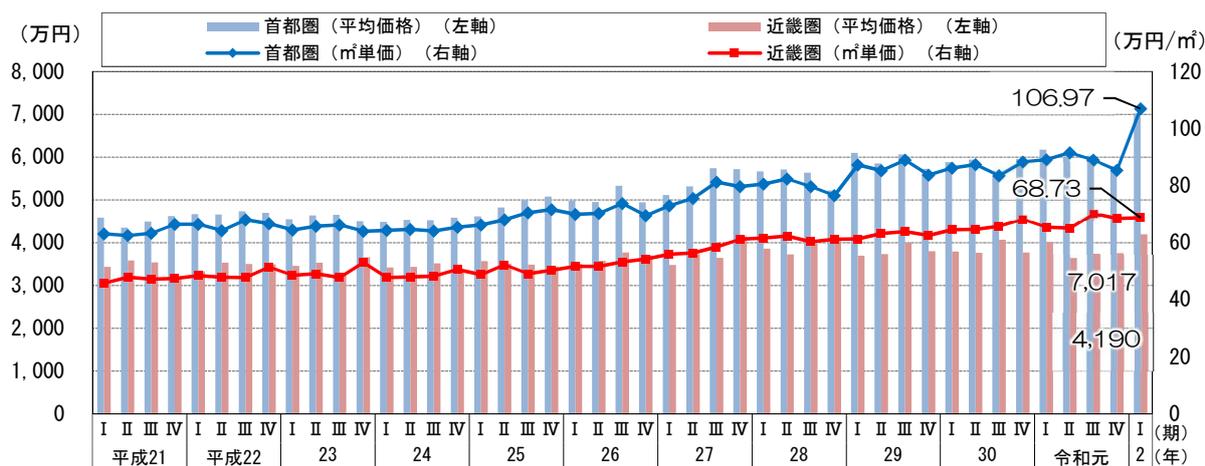
図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移(札幌・仙台・福岡)



(住宅市場の動向)

新築マンション価格については、1㎡あたり単価が、首都圏では令和元年に90万円前後で推移し令和2年1-3月期には100万円を超えており、近畿圏は60万円台後半の水準で上昇傾向が続いている。平均価格は、首都圏は令和元年に6千万円前後で推移し令和2年1-3月期には7千万円を超え、近畿圏は4千万円前後で推移している。

図表 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より国土交通省作成

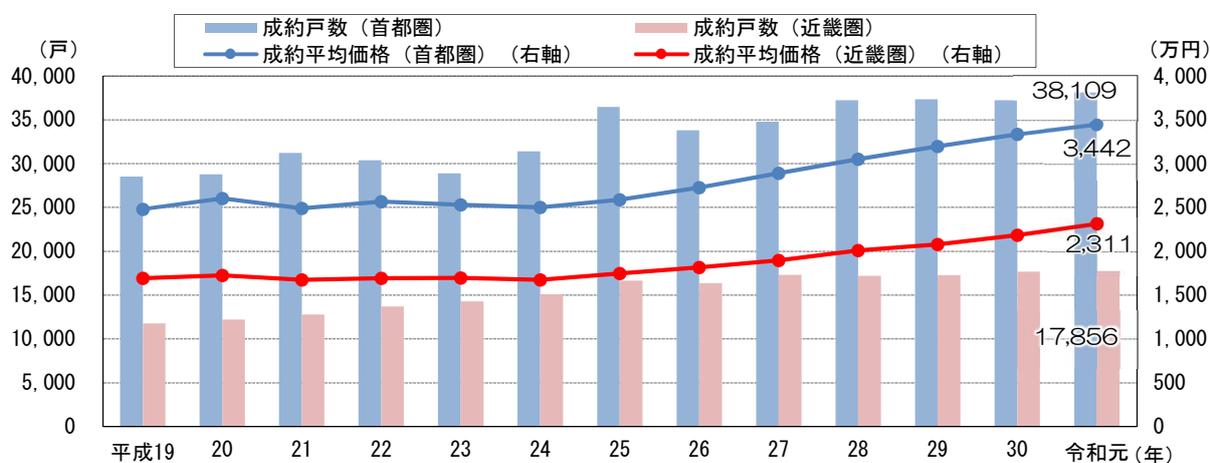
注：圏域区分は以下のとおり。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中古マンション市場の動向をみると、令和元年は、成約平均価格が、首都圏で3,442万円(前年比3.3%増)、近畿圏で2,311万円(前年比5.8%増)であり、上昇基調が続いている。また、成約戸数は、首都圏が38,109戸(前年比2.4%増)で4年連続で新規販売戸数(令和元年は31,238戸)を上回り、近畿圏では17,856戸(前年比1.2%増)となり、いずれの圏域も微増となった。

図表 首都圏・近畿圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移



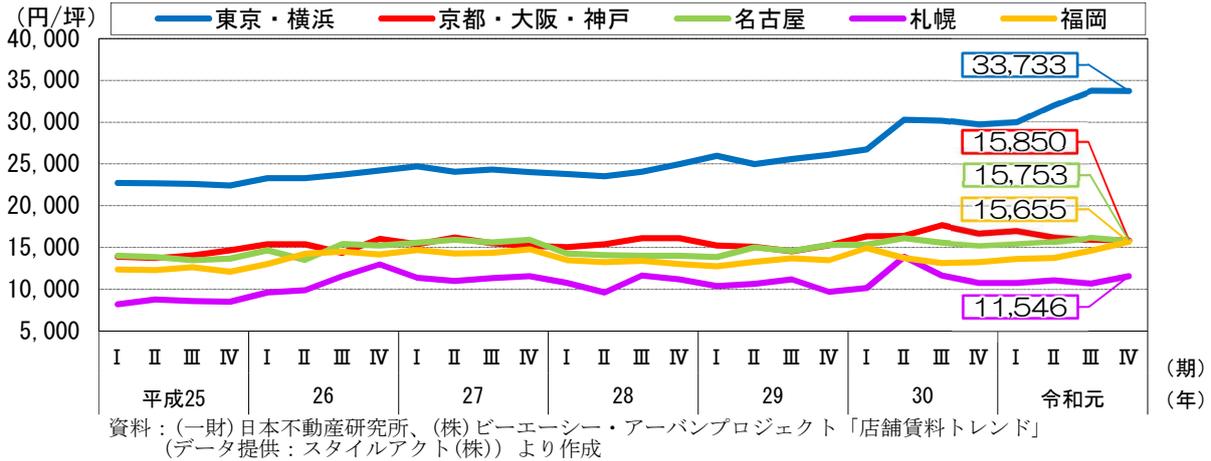
資料：(公財)東日本不動産流通機構公表資料より国土交通省作成

注：圏域区分は図表1-4-4に同じ

(店舗・宿泊施設・物流施設の市場の動向)

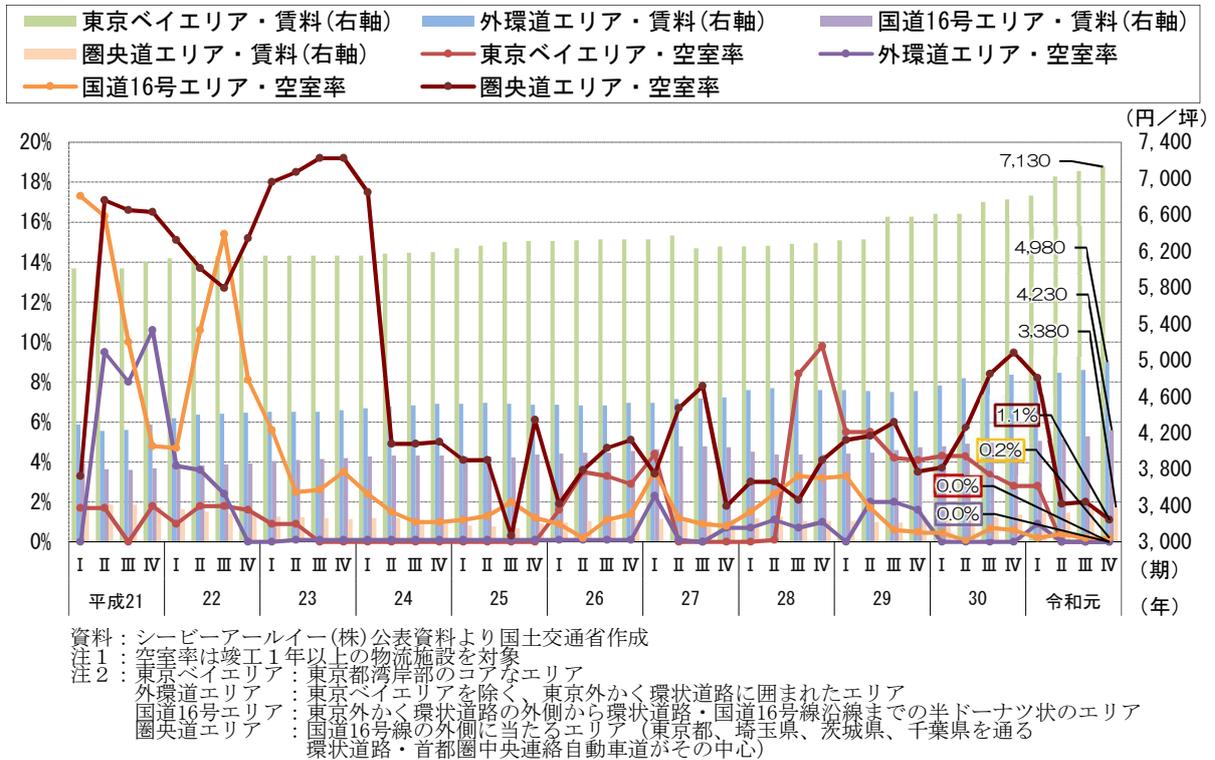
主要都市の店舗賃料の推移をみると、令和元年10-12月期は、東京・横浜で33,733円/坪(対前年同月期比13.7%増)、京都・大阪・神戸で15,850円/坪(対前年同月期比5.2%減)、名古屋で15,753円/坪(対前年同月期比3.5%増)、札幌で11,546円/坪(対前年同月期比7.4%増)、福岡で15,655円/坪(対前年同月期比18.4%増)となり、京都・大阪・神戸以外の都市で上昇となった。

図表 主要都市の店舗賃料の推移



首都圏における物流施設の市況をみると、令和元年は、首都圏4エリア全てで、賃料が上昇基調であり、空室率についても、低水準である。

図表 首都圏における物流施設の賃料と空室率

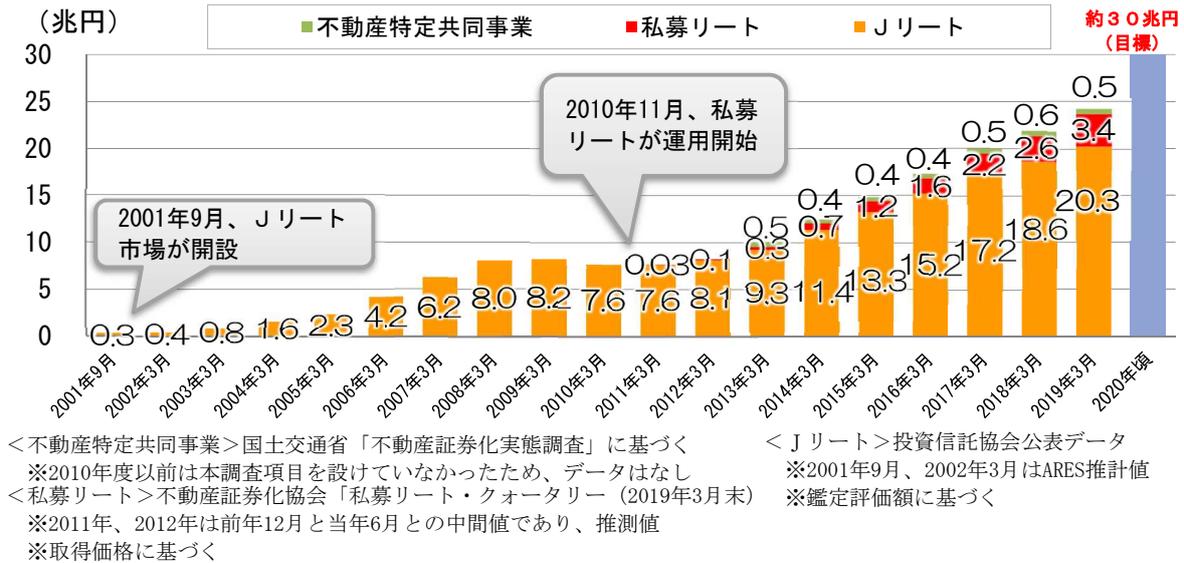


第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

政府の成長戦略における令和2(2020)年頃までにリート等の資産総額を約 30 兆円にすることを目指す不動産投資市場の成長目標「未来投資戦略 2017」(平成 29 年 6 月 9 日閣議決定)の実現に向けて、平成 31 年3月末時点の資産総額は、約 24.2 兆円となっている。

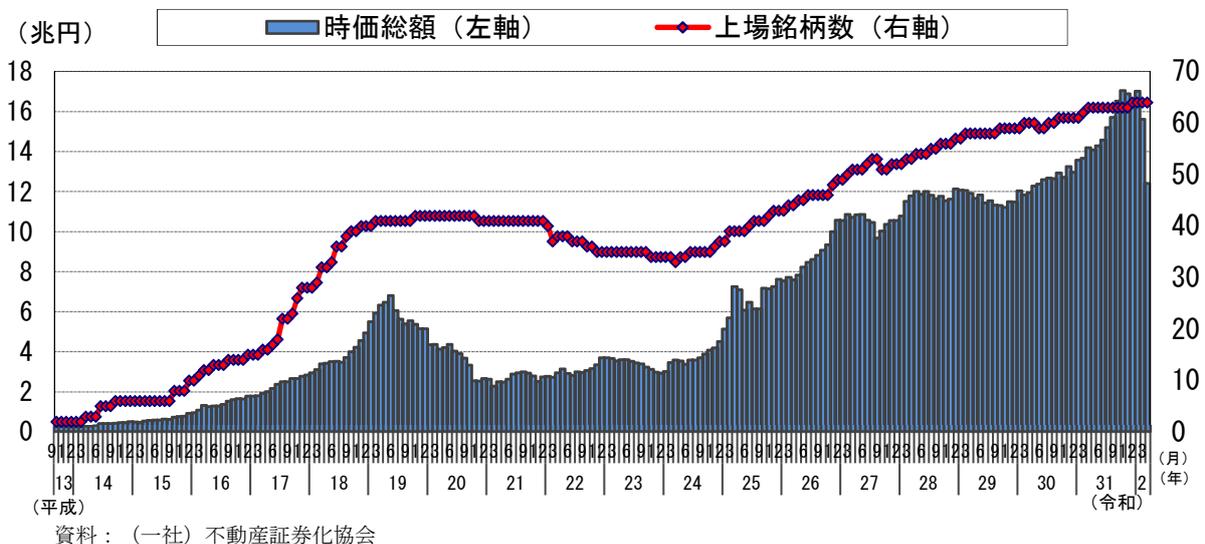
図表 リート等の資産総額の推移



(Jリート市場の動向)

Jリートについて、令和元年度の1年間で新たに1件の新規上場が行われた。令和2年3月末現在、64 銘柄が東京証券取引所に上場されており、不動産投資証券の時価総額は約 12.4 兆円となっている。

図表 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数は、良好な不動産市況や国内外の長期金利が低下したことなどを背景に、2019年7月にリーマンショック後初めて2,000ポイントを超え、2019年10月には、2,200ポイントを超えるなど、大幅に上昇した。その後、年末にかけては、米中貿易協議の進展期待による投資家のリスク回避姿勢の後退等により、2,100ポイント台前半まで低下した。2020年2月には2,250ポイント台まで回復したものの、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し始めると、一時急落した後、2020年3月末において1,595ポイントとなった。

図表 東証 REIT 指数と日経平均株価の推移

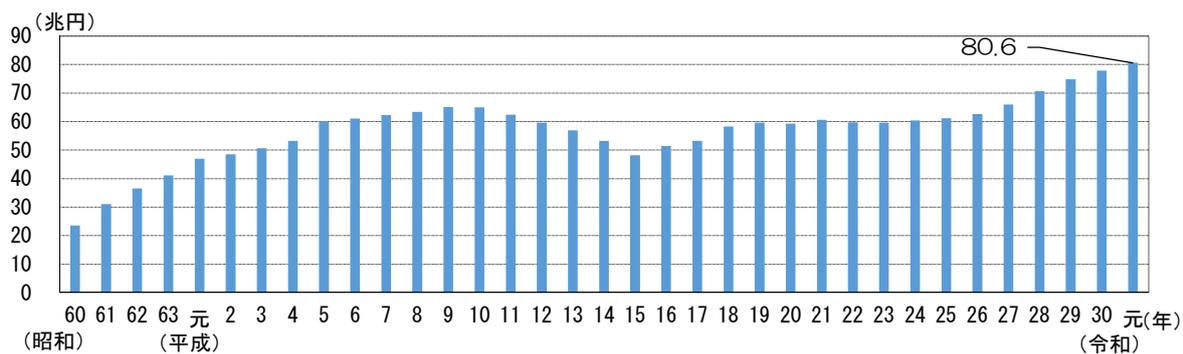


資料：(株)日本経済新聞社、(株)東京証券取引所
注：双方とも、平成15年3月31日を1000とした指数値である。

(不動産業向けの貸出動向)

銀行等による不動産業向け貸出残高については、日本銀行「貸出先別貸出残高」をみると、引き続き増加傾向が顕著であり、令和元年は昭和60年以降過去最高の80兆5,860億円となっている。

図表 不動産業向け貸出残高の推移



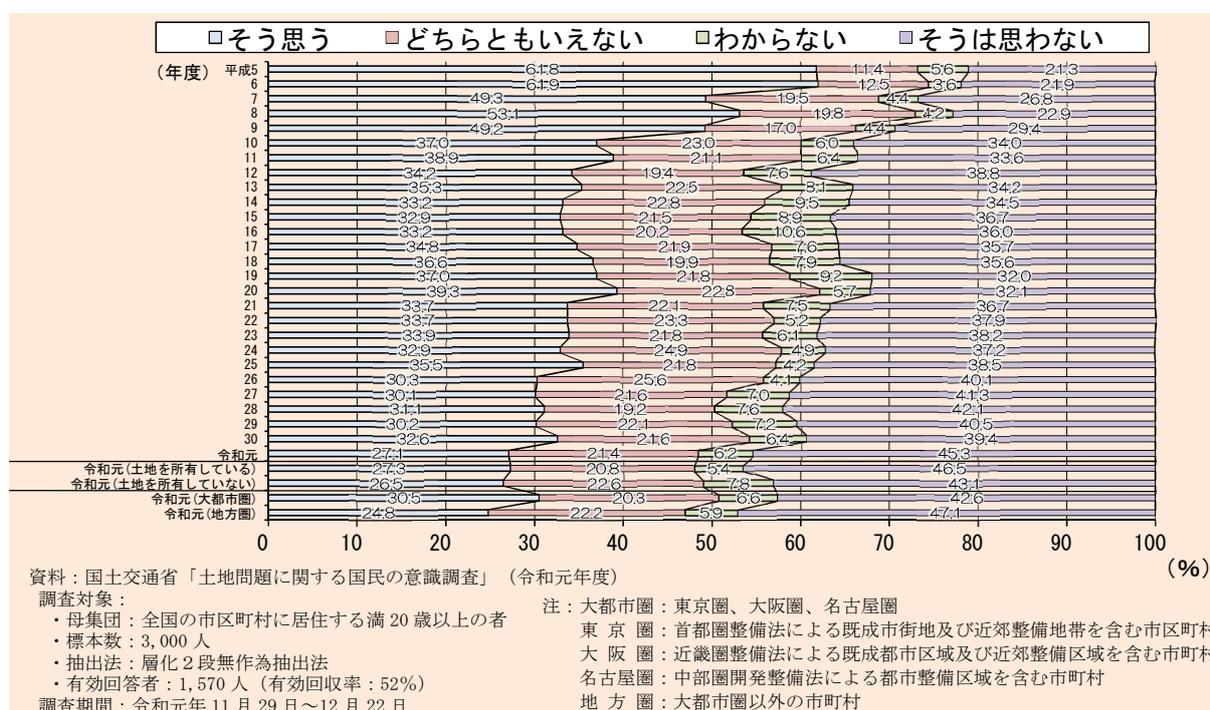
資料：日本銀行「貸出先別貸出残高」より国土交通省作成

第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に対する意識

(国民の土地・不動産に関する意識)

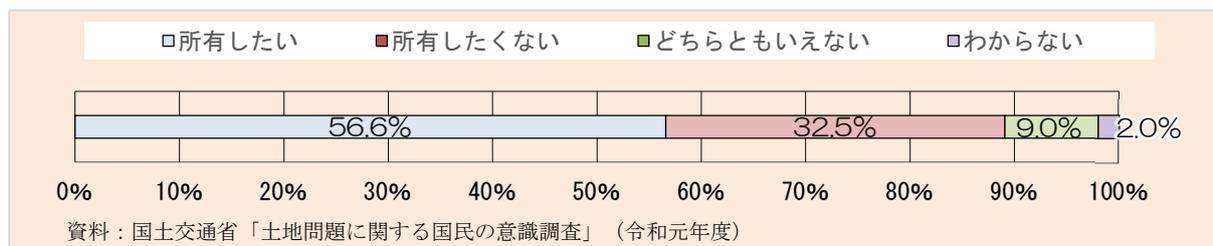
国土交通省において毎年行っている「土地問題に関する国民の意識調査」によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5、6年度は60%を超えていたが、近年は30%超で推移し、令和元年度は27.1%(前年度比5.5%減)と、調査開始以来最低の割合となった。また、「そう思わない」と回答した者の割合は、平成5、6年度は20%超であったが、近年は40%前後で推移し、令和元年度は45.3%(前年度比5.9%増)と、調査開始以来最高の割合となった。

図表 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



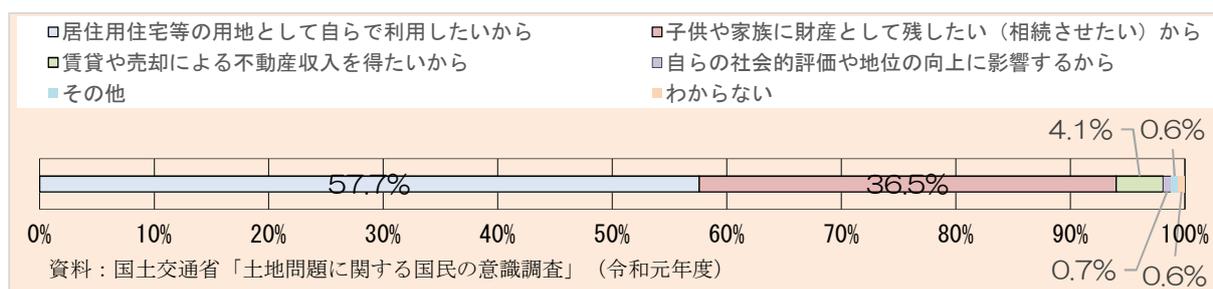
「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合は、56.6%であり、回答者の半数以上に土地の所有意向があった一方で、「所有したくない」と回答した者の割合は、32.5%であった。

図表 土地を所有したいと思うか



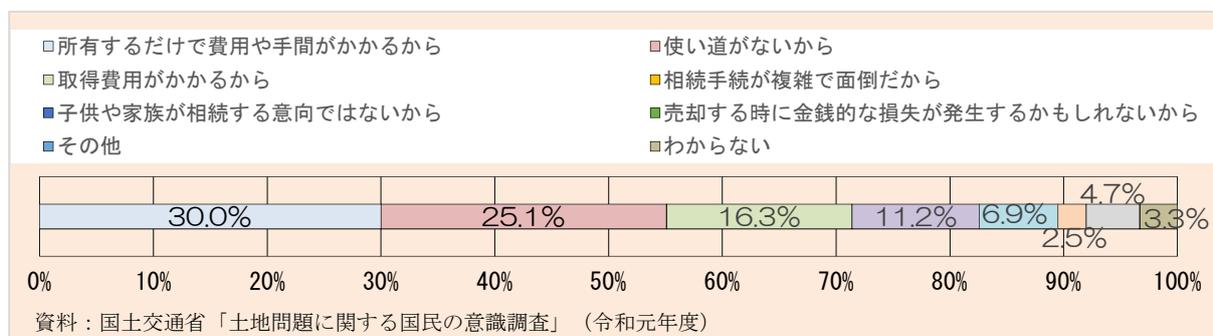
「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合は、半数を超える 57.7%であり、次いで、「子供や家族に財産として残したい（相続させたい）から」が 36.5%と高かった。

図表 土地を所有したいと思う理由



また、「土地を所有したくない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「所有するだけで費用や手間がかかるから」と回答した者の割合が、30.0%であり、次いで、「使い道がないから」が 25.1%と、これらの回答で全体の半数を超える結果となった。

図表 土地を所有したいと思わない理由



第2章 人口減少社会における土地の利用と管理を巡る動向

我が国の人口は、平成 20 年をピークに減少を始め、今日、本格的な人口減少社会を迎えている。バブル期には、地価高騰を背景に地価対策を主眼として、土地基本法の制定や土地の投機的取引の抑制を始め総合的な土地対策が展開されたが、経済社会の構造が変化の中で、土地を巡る状況も大きく変化した。

人口増加局面の開発圧力が高い状況の下では、土地の最適利用を確保するために、計画に基づく事業推進や宅地供給、都市的土地利用に関する規制的手法が有効であったが、人口減少局面では、全体として土地利用ニーズが低下していく中で、経済成長や地域の活性化、安全で持続可能な社会の形成等に向け、計画的なまちづくり、地域づくりを進めながら、インセンティブ等による土地利用の喚起・誘導や投資の促進、取引の円滑化などによって土地の条件に応じた最適利用を促すことが重要となっている。土地が最適に利用されるようにするためには、新たな需要を的確に捉え、都市再生や地方創生施策を始め、土地の有効利用の誘導と取引の円滑化を図る施策の推進が求められ、特に、低未利用の土地については、土地の集約・再編、所有と利用・管理の分離、多様な用途による活用等を通じ、その潜在的な価値を顕在化させることを含め、有効利用を図ることが求められる。

また、人口減少・高齢化の進展を背景とした土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化等は、空き地・空き家等の低未利用の不動産や所有者による適正な利用・管理が期待できない管理不全の土地等の問題を引き起こしている。潜在的にも利用の可能性が極めて低い土地等については、適正に管理がなされないおそれがあり、近隣住民の生活環境の悪化、周辺の土地利用や災害時の対応の支障など悪影響が生じる場合があるため、それらの解消とともに、土地が管理不全状態に陥ることを未然に防ぐ具体的な措置も必要となっている。

こうした中で、令和2年3月には所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するため、土地基本法等が改正され、改正法に基づき同年5月に新たに策定した土地基本方針の下、土地に関する施策を総合的に推進することとしている。

本章では、土地基本法等の改正の機会をとらえ、人口減少社会における土地の利用と管理を巡る動向として、まず第1節において、新たな需要への対応や需要喚起による土地・不動産活用の取組を、第2節で、管理不全土地等の現状と適正な利用・管理に関する取組を取り上げる。最後に第3節で、土地基本法等の改正内容と土地基本方針に基づく総合的土地政策を取り上げる。

第1節 新たな需要への対応や需要喚起による土地・不動産活用の取組

人口減少社会にあっても、近年、都市再生や地方創生等の施策を通じ、都市の競争力の強化や魅力の向上、地域産業の活性化や雇用の創出、地域サービスの維持・向上など地域の活力の維持・向上に向けた土地・不動産活用の取組が展開されている。

また、民間企業等においては、ライフスタイルやワークスタイルの変化に伴う新たな需要に的確に対応するとともに、それらをインターネットを介し活用可能な土地・不動産とのマッチングを行うことなどにより、多様な事業ニーズに対応した地域の遊休土地等を有効活用する取組や多様な世代・世帯のライフスタイルやワークスタイルに対応した住宅を供給する取組が展開されている。

本節においては、このような近年の新たな需要への対応や需要喚起による土地・不動産活用の取組を取り上げる。

1. 地域の活力の維持・向上に向けた土地・不動産活用の取組

(1) 都市の競争力強化・魅力の向上に向けた取組

近年、大都市を中心に、海外から企業や人を誘致できるような魅力ある都市拠点の形成など都市の競争力強化や魅力の向上に向けた取組として、ターミナル駅やその周辺での大規模な都市再開発が進展している。

ここでは、ターミナル駅の再整備と大規模再開発により都市空間の再構築が進む渋谷駅周辺地域(東京都)、リニア中央新幹線の整備と新駅周辺のまちづくりが進む品川駅周辺地域(東京都)と名古屋駅周辺地域(名古屋市)、老朽化したビルの高付加価値ビルへの建替誘導によるまちづくりが進む天神駅・博多駅周辺地域(福岡市)における取組を取り上げる。

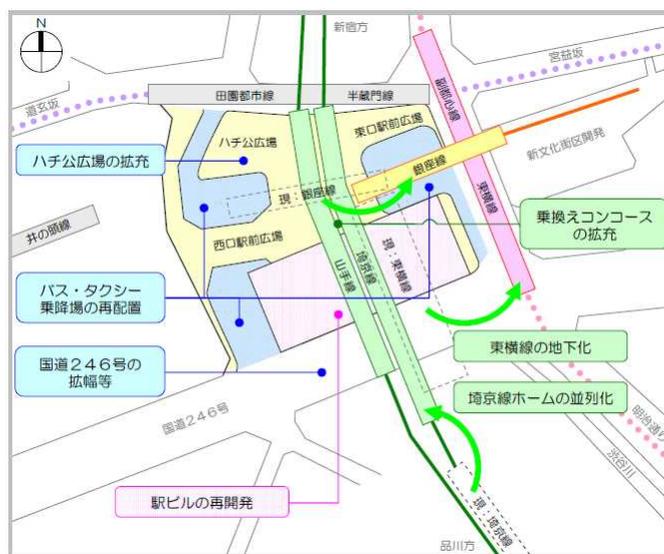
○ターミナル駅の再整備と駅周辺における大規模再開発(東京都渋谷区)

東京都の副都心の一つである渋谷では、ターミナル駅である渋谷駅やその周辺の都市基盤の再整備、大規模再開発ビルの整備等により、渋谷駅周辺地域を新たな都市空間として再構築するプロジェクトが進められている。

渋谷駅周辺地域の都市基盤は、明治時代以降の急速な市街地化、渋谷駅の開業、震災復興・震災復興による土地区画整理事業等を経て整備されてきたが、今日、老朽化の進行等により、安全性・防災性の向上、交通需要への対応、利便性の向上等が求められている。

このような中、平成 17 年 12 月に渋谷駅周辺地域が「都市再生緊急整備地域」に指定されるとともに、平成 20 年6月には、渋谷区が「渋谷駅街区基盤整備方針」を策定し、道路拡張や広場の拡充、鉄道駅の再編・拡充等により都市基盤を再構築する事業が始まった。

図表 渋谷駅街区基盤整備方針における整備概要



資料:東京都渋谷区

一方、渋谷駅周辺地域は、周辺に大使館等が多数立地し、外国人旅行者も数多く訪れる国際観光都市としての魅力を備えるとともに、時代を先取りする文化・情報を創造・発信し、コンテンツ・クリエイティブ産業が集積するエリアでもある。

このような渋谷駅周辺地域については、平成 23 年 12 月に、多国籍企業のアジア統括拠点等の誘致を目指す国際戦略総合特別区域(アジアヘッドクォーター特区)に指定されるとともに、平成 24 年 1 月には、「特定都市再生緊急整備地域」に指定され、国際ビジネス拠点の形成など国際競争力の一層の強化に向けた都市再生が推進されることとなった。

このような中、渋谷駅周辺地域では、大規模再開発事業が多数展開されている。その先駆けともなった「渋谷ヒカリエ」(平成 24 年 3 月竣工)は、建築物の老朽化への対応と東急東横線の地下化工事、東京メトロ副都心線開業のため、平成 15 年 6 月に閉鎖・解体された「東急文化会館」(昭和 31 年 12 月開業)の跡地に建設された高層複合施設である。

図表 再開発ビルの事例

渋谷ヒカリエ



資料:東急(株)

渋谷スクランブルスクエア

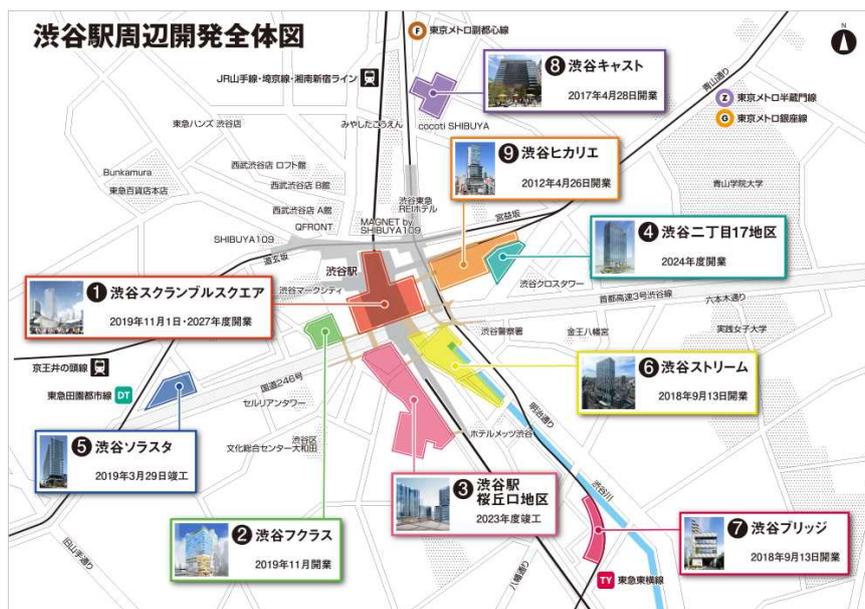


また、東急東横線の旧渋谷駅ホーム南部の線路跡地に建設された「渋谷ストリーム」(平成 30 年8月竣工)、渋谷駅の直上に建設された「渋谷スクランブルスクエア(東棟)」(令和元年8月竣工)、「東急プラザ渋谷」(昭和 40 年6月開業)の跡地に建設された「渋谷フクラス」(令和元年 10 月竣工)が開業するなど、街の交通結節点としての利便性の向上とともに、周辺街区との回遊性や賑わいの創出を通じて、渋谷の街全体の活性化に貢献している。

「渋谷スクランブルスクエア」は、令和2年3月末現在、第1期事業として東棟のみ開業しているが、今後、令和2年3月に閉店した「東急百貨店東横店」(昭和9年 11 月開業)跡地に、第2期事業として令和9年度に「中央棟」「西棟」の竣工を予定している。

さらに、住宅・オフィス・店舗等の複合ビルの建設とともに、後背に広がる丘陵地と渋谷駅をバリアフリーアクセスでつなぐことで、地形の高低差や鉄道・幹線道路による地域の分断の解消にも貢献する「渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業」が令和5年の竣工に向けて行われているほか、老朽化したビルの建替とともに、「渋谷ヒカリエ」に隣接して歩行空間ネットワークの強化にも貢献する「渋谷二丁目 17 地区市街地再開発事業」の本体工事が令和2年 10 月に着工される予定であるなど、100 年に一度とも言われる渋谷駅周辺の再開発事業は続いている。

図表 渋谷駅周辺開発全体図



資料: 東急(株)

○リニア中央新幹線の整備と新駅周辺のまちづくり(東京都品川区・愛知県名古屋市)

東京・名古屋間を約 40 分、東京・大阪間を約 60 分で結ぶ「リニア中央新幹線」が、2027 年までに東京・名古屋間での開通を目指して工事が進められており、新駅整備とともに、駅周辺のまちづくりも進められている。

リニア中央新幹線の始発駅となる品川駅は、東海道新幹線や JR 各線などの発着駅であり、羽田空港へのアクセス利便性も高いことから、品川駅周辺地域は、国内外の玄関口としての発展が期待され

ている地域であり、「アジアヘッドクォーター特区」として国際戦略総合特別区域に指定されるとともに、特定都市再生緊急整備地域にも指定され、国際交流拠点の形成に向けた都市再生が進められている。

国際ビジネス拠点や地域交流拠点としての機能を持つ「品川シーズンテラス」(平成 27 年2月竣工)は、リニア中央新幹線の新駅に近接し、東京都の下水処理場である「芝浦水再生センター」の改修に合わせ、立体都市計画制度を活用し、下水道施設である地下の雨天時貯留施設上に整備された人工地盤に借地権を設定して建設されたオフィス・商業・カンファレンス等の複合施設である。本施設は、下水熱を活用した熱供給施設の導入や、省エネ設備、自然エネルギーの積極的な活用による環境性能の高いビルであるとともに、本施設前面の人工地盤上には約 35,000 m²の緑地が整備され、良好な周辺環境の整備にも貢献している。

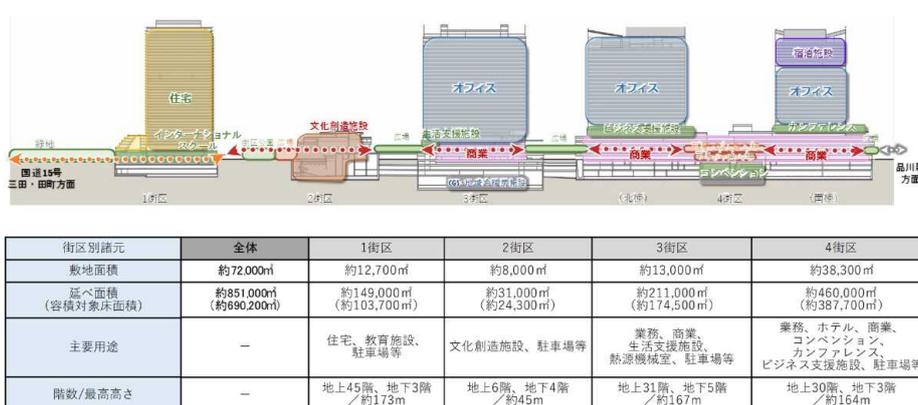
また、平成 28 年度から JR 品川車両基地跡地で土地区画整理事業が行われている。本事業区域内では、品川駅北周辺地区の新たな街の玄関口として JR 東日本の山手線・京浜東北線が発着する「高輪ゲートウェイ駅」が、令和2年3月に暫定開業するとともに、令和6年頃のまちびらきを目指し、駅の未開業部分をはじめ、国際水準の居住・宿泊施設や文化創造施設、ビジネス支援・交流施設などの建設が進められている。

図表 品川駅周辺地図



資料:東京都

図表 高輪ゲートウェイ駅と周辺施設計画



資料: 東日本旅客鉄道(株)

また、令和9年のリニア中央新幹線開業区間の終点駅となる名古屋駅の周辺地域は、平成24年に、特定都市再生緊急整備地域に指定され、老朽化した建築物の更新等により、名古屋の玄関口としてふさわしい安心・安全で国際的・広域的な商業・業務拠点の形成を図るため、都市再生が進められている。

名古屋駅周辺地域では、旧名古屋中央郵便局名古屋駅前分室跡地に建設された「JP タワー名古屋」(平成27年11月竣工)や、老朽化していた旧名古屋ターミナルビルの跡地に建設された「JR ゲートタワー」(平成29年2月竣工)などの大規模再開発事業が展開されている。

隣接する両施設は、1階に「名古屋駅バスターミナル」が整備されるとともに、名古屋駅と直結した構造になるなど、両施設の敷地が一体的に再開発され、周辺地域の回遊性の向上にも貢献している。

また、2027年のリニア中央新幹線の開業に合わせて「名鉄名古屋駅地区再開発」が計画されており、名鉄名古屋駅の面的・機能的な拡張による利便性の高いターミナル機能の形成や、高速路線バスの集約化・再構築を可能とする「名鉄バスセンター」の整備とともに、地上部での超大型複合施設の建設により、南北に長い敷地の特性を活かし、周辺のまちと一体となった賑わいの創出を目指している。

図表 名古屋駅周辺地域図



資料:名古屋市

図表 再開発ビルの事例

JPタワー名古屋



JR ゲートタワー



名鉄名古屋駅地区再開発計画パース



資料:名古屋市、名古屋鉄道(株)

○都市中心部における高付加価値ビルへの建替誘導によるまちづくり(福岡県福岡市)

福岡県福岡市は、九州・アジアの広域集客都市として発展し、天神地区や博多駅周辺地区を始めとする都心部を中心に業務、商業機能が集積する国内有数の経済拠点となっている。

しかし、都心部では、都心機能を支えてきた民間ビルの老朽化が進むなど、更新期が到来しており、機能更新により高度な都市機能が集積した都心部の機能強化と魅力を高めるまちづくりが必要とされている。

こうした状況に対して、同市は、平成 20 年に「都心部機能更新誘導方策」を策定し、容積率の緩和制度による都心部の機能強化と魅力を高めるまちづくりの促進を図ることとした。さらに、都市の国際競争力を強化するべく、創業や雇用の創出を支援し、新たな企業集積等による経済の活性化を目指すため、平成 25 年9月に国に対し国家戦略特別区域(以下、「国家戦略特区」という。)に関する提案を

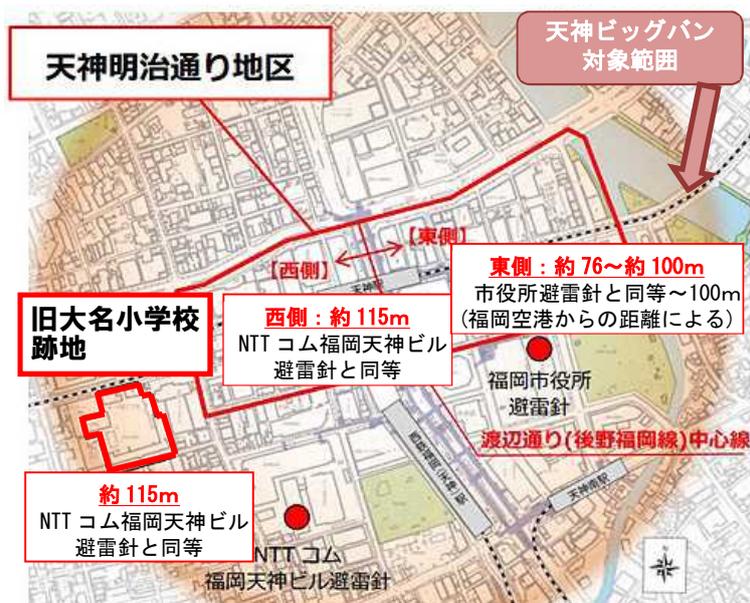
行い、平成 26 年5月に「グローバル創業・雇用創出特区」として区域指定され、同年9月に区域計画が認定された。

国家戦略特区においては、国際競争力強化などの目標実現のため、様々な特例措置が講じられている。通常、空港に近接している都心部等では、航空法によって建築可能な建物の高さ制限が設定されており、高層建築物の建設に当たり、その高さ制限を緩和するためには、一棟毎に申請・審査を経て航空機の飛行の安全を特に害さない建物として承認を受ける必要がある。このような状況に対し、都心部における民間ビルの建替えを加速させるため、航空の安全に支障のない一定の高さをエリア一帯の目安として提示することで、迅速に承認に向けた手続きを進める、エリア単位での特例承認制度が導入された。

さらに同市は、「天神ビッグバン」、「博多コネクティッド」と称した天神地区と博多駅周辺地区を対象としたプロジェクトを推進しており、航空法の高さ制限の特例承認制度の活用とともに、魅力あるデザイン性を有するなどの認定要件を満たした建物について、既存制度に基づく容積率の緩和に加えて最大 50%の容積率の上乗せを可能とする制度を創設する等、民間活力を最大限引き出しながら耐震性の高い先進的なビルへの建替えを促進している。

「天神ビッグバン」では、平成 27 年から令和6年までの 10 年間で 30 棟(平成 27 年2月 24 日報道発表時の数値目標)、「博多コネクティッド」では、令和元年から令和 10 年までの 10 年間で 20 棟(平成 31 年1月4日報道発表時の数値目標)のビルの建替えを誘導し、駐車場制度の見直しによる附置義務駐車場台数の低減、認定ビルへのテナント優先紹介、認定ビル及びテナント等に対する地域金融機関による支援、同市へ本社機能を移転・拡充した場合における税制措置、公共空間の利活用を可能とする道路占用事業の導入等、ハード・ソフトの施策を一体的に推進し、都心部のビジネス環境の充実と雇用の創出を推進している。

図表 福岡市天神地区における高さ制限と容積率の緩和制度





資料:福岡市公表資料より国土交通省作成

図表 「天神ビッグバン」におけるビル建替えプロジェクト



〔(仮称)天神ビジネスセンター〕

資料:福岡地所(株)



〔旧大名小学校跡地活用事業〕

資料:積水ハウス(株)

(2) 地域産業の活性化・雇用の創出に向けた取組

人口減少の進行が著しい地方都市においては、定住人口の流出抑制や移住促進等を目指し、地域産業の活性化や雇用の創出に向けた取組として、土地・不動産の活用が進められている。

ここでは、ICT(情報通信技術)や環境技術などを活かしたまちづくりとして、関連企業の集積や人材育成等を進める取組、民間企業の本社機能の一部移転・機能強化を契機としてまちづくりを進める取組、温泉街を観光地として再生するまちづくりを進める取組、森林資源を活用した産業の活性化と環境に配慮したまちづくりを進める取組を取り上げる。

○スマートシティを目指した大学連携とICT企業誘致によるまちづくり(福島県会津若松市)

福島県会津若松市では、「スマートシティ会津若松」として、ICTや環境技術などを、健康や福祉、教育、防災、エネルギー、交通、環境等の様々な分野で活用し、持続力と回復力のある力強い地域社会の形成と安心して快適に暮らすことのできるまちづくりを進めている。

また、同市は、東京などの大都市圏への生産年齢人口の流出が多く見られ、消費や経済力の低下が懸念される中、平成 27 年4月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、地方創生との連携により、アナリティクス産業やICT関連企業の集積を図るなどの各種施策を行っている。

具体的には、同市内に日本初のICT専門の大学である「会津大学」があり、同大学では、専門的知

見を持つ企業の協力のもと「アナリティクス人材(データサイエンティスト)」の育成に取り組んでいる。平成 27 年 10 月には、会津大学に、研究者や学生、企業関係者等の交流の場である「イノベーション創出スペース」、先端ICT研究事業、セキュリティ分野の研究事業等を可能にする電波シールド機能を備えた「サイバーセキュリティウォールーム」、研究事業用のICT機器を設置する「データセンター」などで構成された先端ICTラボ「LICTiA(リクティア)」が整備され、研究事業の実施、人材育成等のために活用されている。

また、同市は、ICT関連企業の集積により、新たな人の流れと雇用の場の創出、若年層等の定住、交流人口の増加を図り、地域活力の維持発展に資することを目指し、首都圏などのICT関連企業が働きやすい魅力的なオフィス環境を整備する「ICTオフィス環境整備事業」に取り組み、平成 31 年4月にICTオフィス「スマートシティ AiCT(アイクト)」を開所した。

本施設には、18 のICT関連企業が入居(令和2年3月末現在)する「オフィス棟」があり、各階には入居企業間で交流・打合せ等が可能なオープンスペースである「サロン・ラウンジ」がある。

併設する「交流棟」は、イベントや会合などの開催が可能なスペースであり、入居企業の関係者をはじめ、地域住民や観光客が気軽に利用できるカフェやコワーキングスペースもある。また、屋外には、談話スペースや仕事場として利用可能なテラスや、イベントスペースとして利用可能なポケットパークも整備され、新たなイノベーションやビジネスチャンスの創出に向け、施設全体で、企業間や企業と地元との交流を促している。

図表 ICTオフィスビル「スマートシティ AiCT(アイクト)」



〔外観(右:オフィス棟、左:交流棟)〕

資料:会津若松市



〔オフィス棟 ラウンジ〕



〔テラス〕

○新幹線開業と企業の地方移転・機能強化を契機としたまちづくり(富山県黒部市)

富山県黒部市では、北陸新幹線開業や民間企業の東京からの本社機能の一部移転・機能強化などを契機として、官民連携によるまちづくりが展開されている。

YKK 株式会社(本社:東京都千代田区)は、昭和 30 年5月に前身の吉田工業株式会社の黒部工場(現・黒部事業所)が稼働して以来、研究開発部門や製造拠点を同市内に集積させている。平成 20 年 9月に黒部事業所内に整備された「YKK センターパーク」は、YKK グループのものづくりの歴史を伝える「丸屋根展示館」や 20 種類約2万本の苗木を植樹した「ふるさとの森・さくらの森」などで構成され、地域との共生・共存を図るため、これらは一般に開放されている。

さらに同社は、東日本大震災を一つの契機として、事業継続や機能維持を図るため、本社機能の一部を黒部市に移転することを計画し、平成 27 年 10 月に富山県が策定した地域再生計画(「とやま未来創生」企業の地方移転・拠点強化促進計画)に基づき、東京から富山県内に本社機能を移転する企

業等に対する県独自の助成金措置を活用して、平成 28 年7月までに約 230 人を異動させ、中核拠点として機能強化を進めている。

加えて、グループ会社の YKK AP 株式会社は、平成 28 年4月に県内の研究開発や試験・検証部門を集約した研究開発拠点である「YKK AP R&D センター」を黒部荻生製造所内に建設するなど、YKK グループとしても拠点機能を高めている。

黒部市は、北陸新幹線の開業を契機として、あいの風とやま鉄道・黒部駅前広場整備や中心市街地への都市機能の集約、まちの賑わい創出などによるまちづくりに取り組んでいる。そのような中、YKK 株式会社は、平成 28 年から平成 29 年にかけて、あいの風とやま鉄道・黒部駅前に、駅前周辺地域の活性化や賑わいづくりのため、「K-TOWN」と「K-HALL」を整備した。「K-TOWN」は、老朽化した YKK グループの社有単身寮の代替施設として小規模共同住宅(1棟4居室)25 棟を分散整備した「まちなか型の寮」である。A街区・B街区・C街区の3街区で構成され、周辺のまちなみに合わせて建物高さを抑えけるとともに、公園のような植栽や街区内に誰でも通り抜けることができる通路を整備し、周辺の住宅地と一体となった良好な住宅地を形成している。

「K-HALL」は、寮の食堂やラウンジといった共用施設でありながら、周辺の地域住民も利用できるよう、「K-TOWN」の中の黒部駅前広場に面した場所に整備された複合施設であり、1階にはコンビニエンスストア等の店舗、2階には大小の多目的ホールを有し、地域に開かれたスペースとして駅前周辺地域の賑わい創出に貢献している。

さらに、グループ会社の YKK 不動産株式会社は、「パッシブタウン黒部モデル」として、同社の社宅跡地に地中熱、バイオマス熱、太陽熱といった自然エネルギーを活用した集合住宅と、カフェや保育所などからなる商業複合施設の整備を進めている。令和7年までに 250 戸の住宅の整備を予定し、令和2年3月末現在、1～3街区 117 戸が完成しており、中心市街地の活力の向上と若年層をはじめとする新たな定住人口の増大に貢献している。

図表 K-TOWN・K-HALL



〔K-TOWN 全体図〕

資料:YKK(株)



〔K-TOWN B街区〕



〔K-HALL〕

○公民連携による観光地の再生に向けたまちづくり(山口県長門市)

山口県長門市は、宿泊客数の減少等が進行する温泉街を観光地として再生するため、全国展開している民間企業を誘致するなど、公民連携により温泉街が持つ地域資源を活用したまちづくりに取り組んでいる。

同市内の「長門湯本温泉」は、昭和時代の終わり頃には年間約 40 万人の宿泊客が訪れる温泉地として活況を呈していたが、団体から個人旅行への旅行スタイルの変化への対応の遅れ等により近年の宿泊客数はピーク時から半減するとともに、温泉街の中心に位置する老舗旅館の廃業や温泉街における商店の減少等が進行していた。

そのような状況の中、廃業した旅館が廃墟として残ることで同市の観光産業に与えるマイナス影響に対する危機感から、同市が当該旅館の土地を取得の上、地元の旅館組合が既存建物を解体した。その後、平成 28 年4月に全国各地でリゾート施設を運営する株式会社星野リゾートと同市が進出協定を締結するとともに、温泉街に関して豊富な知見を有する同社に対し「長門湯本温泉マスタープラン」の策定業務を委託し、平成 28 年8月に、同マスタープランを踏まえた「長門湯本温泉観光まちづくり計画」を策定した。

本計画では、魅力的な温泉街が有する要素を分析し、長門湯本温泉の有する資源を活かした取組を進めることにより、「人気温泉地ランキング全国10位以内に入ること」との目標が掲げられており、同計画を踏まえ、行政による道路や遊歩道、駐車場等のハード整備や、「長門湯本温泉景観ガイドライン」と「長門市景観条例」に基づき、統一感のあるまち並みの実現を誘導することなどの取組を進めた。また、本計画を踏まえた具体的な民間事業者の取組として、株式会社星野リゾートによる老舗旅館跡地での宿泊施設の新規開設や、公設公営の外湯から、飲食施設を併設した民設民営施設への地元経営者等によるリニューアルが行われた。

また、温泉街の活性化にあたっては、観光客が街中を回遊できることが重要であるため、温泉街の中心を流れる音信川との親水性を高める空間づくりとして、山口県による雁木広場や飛び石の造成、さらに都市・地域等再生利用区域指定を受けて民間占用による川テラスを設置するとともに、道路協力団体制度を活用した道路空間の利活用を進め、さらに景観づくりの一環として、既存の店舗や住宅の外観等の修景支援にも取り組んでいる。また、観光客が飲食や買い物を楽しむことができるよう、地元事業者等が空き家をリノベーションし、カフェや土産処、旅館従業員等のシェアハウスとして活用するなど、民間投資も活発化している。

これらの観光まちづくりは、地域住民や事業者などの代表者や専門家により構成された、実施方針の意思決定を行う「長門湯本温泉観光まちづくり推進会議」と、同推進会議へ具体的な提案を行う「長門湯本温泉観光まちづくりデザイン会議」が中心となり進められてきた。

さらに、令和2年3月には、温泉街における持続的な観光まちづくりを進めるため、地域の次世代旅館経営者等が中心となって、エリアマネジメント組織が組成されるなど、温泉街の再生に向けた取組が進展している。

図表 観光地の再生に向けたまちづくりの取組例



〔廃業ホテル跡地を活用した宿泊施設〕



〔民設民営によるリニューアル後の外湯〕



〔整備された川岸のテラス〕



〔空き家をリノベーションしたカフェ〕

資料:(株)星野リゾート提供、長門湯本みらいプロジェクト提供資料より国土交通省作成

○森林資源を活用した産業の活性化と環境に配慮したまちづくり(岡山県真庭市)

市域の8割を森林が占め、林業や木材産業を中心に発展した岡山県真庭市は、社会情勢の変化に伴う林業の衰退や少子高齢化の進展等による過疎化が危惧される中、森林をバイオマスエネルギー資源として活用することなどにより、産業の活性化と環境に配慮したまちづくりに取り組んでいる。

同市では、人口が昭和 50 年をピークに減少へ転じたことや地球温暖化問題等への関心・意識が高まってきたことから、「持続可能性」・「環境と文化」という価値観が共有され、地域の豊富な森林資源とこれに密接な関連がある製材所群を活かした木質副産物の利活用により、林業の活性化を目指すこととなった。

平成 10 年から地元企業による自社廃材を利用した木屑バイオマス発電が本格的に実施されるなど、バイオマス事業を軸に、中山間地での魅力ある持続可能な暮らしを実現するための取組がスタートし、平成 19 年には、同市が「真庭市バイオマスタウン構想」を策定し、バイオマス事業の取組を拡大させた。

さらに、平成 24 年度の再生可能エネルギーの固定価格買取制度の開始を機に、平成 25 年2月には、地元企業、真庭市、地元森林組合等で「真庭バイオマス発電株式会社」を設立し、平成 27 年4月より木質バイオマス発電事業を開始した。木材の集積基地が立地する「真庭産業団地」の一面に建設した「木質バイオマス発電所」は、一般家庭の電力使用量(年間 3,600kWh)換算で 2 万 2 千世帯分に相当する電力供給能力を有し、発電した電力は、電気事業者への売電や市役所等公共施設への供給に利用されるほか、発電事業については新たな雇用創出にも寄与している。

また、地域産業の活性化や雇用の創出に留まらず、新たな観光の形として、平成 18 年 12 月から、一般社団法人真庭観光連盟が、バイオマス資源を活かした施設・工場等を見学する「バイオマスツアー真庭」を実施している。ツアーでは、既存体育館を地域で製造した建築資材であるCLTを活用して再生し、公共公益機能を集約した「落合総合センター」(平成 28 年「木材利用優良施設表彰(農林水産大臣賞)」)も見学対象施設の一つとなっている。

さらに、真庭市は、付加価値の高いバイオマス産業を創出するため、平成 22 年 4 月に岡山県と共

同で、市内外の研究機関、大学等と地元関係企業等との技術の共同研究・開発やバイオマス関連の人材育成のための拠点施設として、「真庭バイオマスラボ」を整備している。

これらの地域資源を活用した経済・社会・環境の3側面を繋ぐ統合的取組が評価され、同市は、内閣府が推進する「SDGs 未来都市」(持続可能な開発目標(SDGs)の達成に向けた優れた取組を行う都市)に選定されるとともに、取組自体も先導的なものとして「自治体 SDGs モデル事業」に選定されており、林業・木材産業の振興、新産業の創出、再生可能エネルギーの利用等による循環型社会の構築に繋がる地方創生モデルとして動向が注目されている。

図表 森林資源を活用したまちづくりの取組例



〔バイオマス集積基地〕



〔木質バイオマス発電所〕



〔地域産材で建設された公共公益施設〕 (外 観)



〔図書館〕

(3) 中心市街地の活性化や地域サービスの維持・向上に向けた取組

人口減少等に伴う地方部における中心市街地の活力衰退や生活サービス機能の低下が課題となる中、都市機能の集約や遊休不動産の活用による賑わいの創出、生活拠点の形成による地域サービスの維持・向上等の取組が進められている。

ここでは、中心市街地において遊休不動産のリノベーションにより、にぎわいのあるまちづくりを進める取組、地域の魅力や利便性向上のため、市役所周辺に医療・教育文化施設等の都市機能の集約によりまちづくりを進める取組、大規模公有地を活用し多様な機能が集積する地域の拠点を形成する取組、中山間地域で地域の生活利便性の向上と交流の促進に向けた拠点づくりを進める取組を取り上げる。

○中心市街地における遊休不動産のリノベーションによるまちづくり(福岡県北九州市)

福岡県北九州市は、商店街の空き店舗の増加、建築物の老朽化等、多くの課題を抱える小倉地区中心市街地の活性化に取り組んでおり、遊休不動産のリノベーションによる活用や道路空間の活用を通じ、にぎわいのあるまちづくりを進めている。

同市は、平成22年度に、小倉地区の中心市街地で、デザイン、メディア、都市観光等の多様な業種から構成される都市型ビジネスの集積を目的として、地区の特色を活かした都市型ビジネス振興のコン

セプトや空きオフィス等の活用方を示した「小倉家守構想」を策定した。

「小倉家守構想」では、遊休不動産をリノベーションにより再生することで、産業振興、雇用創出、コミュニティ再生などのまちづくりを展開することとし、「リノベーションスクール」を都市型ビジネス集積実現のエンジンと位置づけ、民間主導のリノベーションスクールの展開等を通じ、具体の空き店舗等のリノベーションによる活用につなげている。

リノベーションスクールの活動を通じた最初の事例は、飲食店等の雑居ビルの一角をリノベーションし、クリエイターのためのコワーキングスペースとして活用するものであり、その後も、学習塾だったビルの一角のキッチン付き hostel・レストランとしての活用、マッサージ店だったスペースの一時託児所としての活用、集合団地の店舗のデイサービスセンター等としての活用など、小倉地区で 14 件の事例（令和2年3月末現在）が展開されている。

同市内では、小倉地区以外でも、門司港地区などでリノベーションによるまちづくりが進められており、さらに、日本全国で同様のリノベーションスクールの活動を通じた取組が展開されるようになっている。

また、同市は、国土交通省が推進する「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成に賛同する「ウォークアブル推進都市」としてウォークアブルなまちづくりを進めている。

小倉地区では、国家戦略特別区域法上の「国家戦略道路占用事業」として、道路占用の規制緩和を行い、道路空間を活用して、パンや野菜・自然食品を販売するマーケット、夜のオープンカフェ等が開催されるなど、まちの賑わい創出につなげている。

図表 北九州市小倉地区におけるリノベーション事例

【凡例：①リノベーション前の用途 ②リノベーション後の用途】



〔MIKAGE1881〕

- ① 飲食店（雑居ビルの5階部分）
- ② クリエイターのためのコワーキングスペース

〔TangaTable（タンガテーブル）〕

- ① 学習塾（6階建ての4階部分）
- ② キッチン付き hostel & レストラン

資料：北九州市

○医療・教育文化施設等の都市機能の集約によるまちづくり（長野県小諸市）

長野県小諸市は、生産年齢人口の減少や中心市街地の空洞化が進行する中、コンパクトシティの形成や市民が住みやすい環境整備を進めることなどにより、地域の魅力を高めるため、市役所周辺に医療施設や教育文化施設等の都市機能を集約する取組を進めている。

小諸駅周辺地域に形成されている中心市街地は、商業施設の郊外移転や空き店舗の増加などにより空洞化が進み、中心市街地の活性化が課題となるとともに、小諸市役所庁舎や図書館、市民会館、地域の中核医療施設の小諸厚生総合病院などの中心市街地の施設については、建物の老朽化が進んでいた。

そこで、同市は、市役所敷地内に市役所庁舎、小諸厚生総合病院を併設・再建築するとともに、図書館やコミュニティスペースを中心とした複合施設も併せて整備することを計画し、平成 27 年に、市役所新庁舎とともに、「こもろプラザ」として市民交流センターと市立図書館の供用が開始され、平成 29 年には、同敷地内に二次救急医療を担う中核的な病院として浅間南麓こもろ医療センター（前小諸厚生総合病院）が新設された。また、同敷地内には、商工会議所のほか、郵便局や市民広場といった利便施設も併設されているとともに、市役所の地下や周辺に駐車場を整備することで、地域の利便性向上が図られている。

図表 小諸市役所周辺図



〔小諸市役所周辺図〕

資料:小諸市、(株)石本建築事務所



〔小諸市役所新庁舎〕



〔こもろプラザ〕



〔浅間南麓こもろ医療センター
（前小諸厚生総合病院）〕

さらに同市は、平成 29 年3月に、「小諸市立地適正化計画」を策定し、同計画に、市役所をはじめ、様々な都市機能が集積する小諸駅周辺地域を中心拠点と位置付け、賑わいの創出につながる商業施設等の都市機能を計画的に誘導するとともに、周辺地域との有機的な公共交通ネットワークを充実させる「多極ネットワーク型コンパクトシティ」形成に取り組んでいる。このような中で、平成 29 年 12 月には、「複合型中心拠点誘導施設」の整備構想を公表し、休業した商業施設を中心としたエリア一帯に、令和2年度末を目途に子育て支援・高齢者福祉施設、商業施設、公共交通ターミナル、公共駐車場を集積させた複合施設を整備することとし、更なる賑わいづくりや利便性の向上に取り組んでいる。

○大規模公有地を活用した公民連携によるまちづくり(岩手県紫波町)

岩手県紫波町は、賑わいの創出や経済活動の発展等を実現するため、大規模町有地を活用した公民連携によるまちづくりを進めている。

同町は、平成 21 年2月に「紫波町公民連携基本計画」を策定し、教育・医療・子育て関連施設、基幹産業である農業の拡大と雇用の創出に資する民間施設、役場新庁舎等の整備のために、財政難等により 10 年以上未利用となっていた大規模町有地を活用することとした。

平成 21 年6月には、最小限の財政負担でこれらの施設を整備するため、民間企業との共同出資により「オガール紫波株式会社」(以下、「オガール紫波」という。)を設立し、オガール紫波を中心とした公民連携によるまちづくり事業「オガールプロジェクト」に本格着手した。

施設整備にあたっては、事業手法としてPFI及びPPPを採用し、整備する施設ごとに事業主体を組成して資金調達を行うことにより、公民での最適な役割分担の下で、民間企業のノウハウと資金を最大限活用することとした。

本プロジェクトを代表する「オガールプラザ」は、図書館や病院、子育て支援センター等の公共サービス施設、飲食店舗、学習塾、農業関連のマルシェ等の民間テナントで構成される複合施設である。

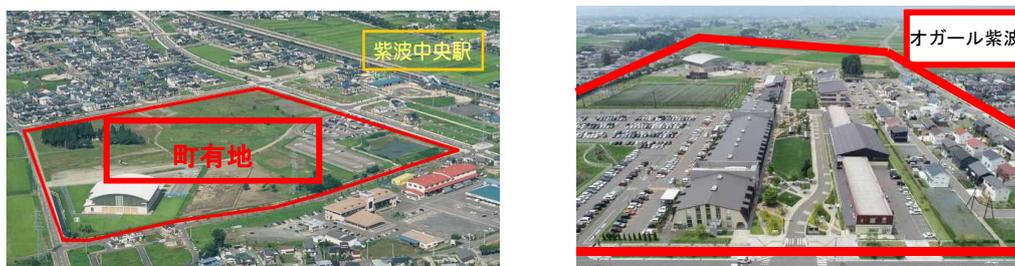
施設整備・管理・運営は、紫波町、オガール紫波及び一般財団法人民間都市開発推進機構の出資により設立した特定目的会社(SPC)の「オガールプラザ株式会社」が担い、整備資金は補助金等の交付を受けることなく、市中銀行からの融資により調達する一方、完成後の公共サービス施設部分の町への譲渡による収入や、事業開始前の民間テナントの誘致など民間テナントに関するマネジメントによりテナント収入を確保し、管理・運営を行っている。

一方、同町は、土地を事業用定期借地権設定によりオガールプラザ(株)へ貸付けることで新たな財源を獲得するとともに、同町自らの整備よりも安価で公共サービス施設を取得している。

また、日本初のバレーボール専用体育館や 100 名以上が収容可能なホテルを始め、物販・飲食店舗や事務所などが入居する「オガールベース」は、民間からの事業提案に基づき事業用定期借地権を活用し整備された民間複合施設であり、町内民間企業の出資により設立した「オガールベース株式会社」が施設の整備、管PFI(BTO方式)を採用して建設された同町役場新庁舎は、コスト削減を図るために町産木材を活用した国内最大級の木造庁舎であるとともに、地元民間企業が運営する間伐材等を利用した地域熱供給システムを導入するなど、地域資源の活用を通じて環境にも配慮した建物となっている。

その他にも、同町有地を活用した小児科と病児保育施設が隣接する民設民営の保育園や日本サッカー協会公認の県フットボールセンター、同町が分譲する町産木材を活用した住宅地等、多様な機能が集積し、地域の新たな拠点を形成している。

図表 大規模町有地(整備前)とオガール紫波の全景



資料:紫波町、全国町村会公表資料より国土交通省作成

図表 オガール紫波に整備された施設・庁舎



〔PPP活用により整備された複合施設〕



〔PFI(BTO方式)により整備された役場新庁舎〕

資料:紫波町、オガール紫波(株)、(一社)紫波町観光交流協会

○地域の生活利便性の向上と交流の促進に向けた拠点づくり(茨城県美浦村・島根県雲南市)

中山間地域等では、人口減少や高齢化の進行により、買い物や医療・福祉など、住民の日常生活に必要な様々なサービス機能の提供に支障が生じる地域がある中、地域コミュニティを維持し持続可能な地域づくりを目指すため、生活サービス機能や地域活動の場等を集約・確保し交通ネットワークでつなぐ「小さな拠点」づくりが進められている。

茨城県美浦村は、雇用の場の不足、生活利便性の低下に伴う人口減少が進行する中、平成 27 年に、地域再生計画(美浦村再生計画)の認定を受け、地域資源を活用した新たな雇用の創出や生活サービス機能の確保、地域の魅力向上に資する拠点として、平成 29 年3月に、「みほふれ愛プラザ」を整備した。

同プラザは、役場等公共公益施設が集積する同村中央部に位置し、若者を中心とした定住促進のための子育て支援センター、都市部からの移住・定住を促進するための情報提供スペースや地域産品直売所、多世代交流スペース等で構成される施設である。また、同プラザに隣接して、スーパーマーケットを誘致するとともに、更なる住民サービスの向上を目指して、2期計画として、民間の商業・サービス施設を誘致することとしている。

図表 新たに整備された生活サービス・情報発信・交流拠点(茨城県美浦村)



〔地域交流拠点(外観)〕



〔子育て支援施設(内観)〕



〔農作物直売所(内観)〕

資料:美浦村

また、「小さな拠点」づくりにおいては、持続可能な運営体制の構築も重要とされる中、島根県雲南市は、活動拠点の整備とともに、拠点の主體的な担い手となる地域自主組織の設立・強化に取り組んでいる。

同市は、地域自主組織の活動拠点を強化するため、平成 22 年に、それまで生涯学習や社会教育事業を主体に取り組んできた公民館を廃止し、新たに、地域づくりや地域福祉を含めた多様な活動を展開できる地域の活動拠点として「交流センター」の整備を進めている。

また、進行する人口減少に対応するため、集落機能を強化する新たな「地域自主組織」の設立等に対し交付金等による支援を行っており、各地域の自治会、PTA、消防団等で構成された地域自主組織は、市内全域で 30 団体が発足している(令和2年3月末現在)。

同自主組織の一つで昭和 57 年に設立された「波多コミュニティ協議会」は、平成 20 年に廃校となった小学校を交流センターとして有効活用するため、平成 22 年度より、同市から指定管理業務を受託し、交流センターとしての運営と各種事業の展開に取り組んでいる。

同協議会は、同センターにおいて、高齢者を対象とした催しを行うサロンや交流を目的とした喫茶を運営しているほか、平成 26 年には、地域唯一の商店の閉店を受け、過疎地向け店舗の事業者と協同して、同センター内の一面に店舗「はたマーケット」を開設している。

図表 廃校を活用した地域自主活動拠点(交流センター)(島根県雲南市)



〔廃校となった小学校(活用前)〕

資料:国土交通省、雲南市



〔廃校活用による拠点(活用後)〕



〔はたマーケット(購買施設)〕

2. 多様な事業ニーズやライフスタイルに対応する土地・不動産活用の取組

近年、個人等が保有する資産等を、インターネットを介して他の個人等も利用可能とする「シェアリング・エコノミー」の活動が普及してきており、これらを通じ、駐車場や商業への利用など多様な事業ニーズに対応した土地・不動産の有効活用が進んでいるほか、多様なライフスタイル・ワークスタイルに対応した住居の提供を行うサービスもみられるようになっている。

ここでは、このような多様な事業ニーズやライフスタイル・ワークスタイルに対応する土地・不動産活用の取組を取り上げる。

(駐車場利用のための遊休土地・スペースの活用)

複数の会員により特定の自動車を共有し、インターネットで予約して利用できるカーシェアリングが急速に普及しており、カーシェアリング車両ステーション数は、令和元年で約 17,000 となっている。一方、駐車場についても、インターネットで予約して利用できるサービスが見られるようになる中、未契約の月極駐車場や空きスペースの所有者と一時的に駐車場として利用したい者とをインターネットを介してマ

マッチングするサービスが展開されている。

その一つである「akippa」は、平成 26 年に、akippa 株式会社が運営を開始した未契約の月極駐車場や個人宅の車庫等空きスペースをインターネットで予約して利用できる駐車場予約サービスであり、駐車場が不足する地域やイベント会場周辺等における一時駐車スペースとして、全国約3.5万(令和2年3月末現在)の登録駐車場が利用されている。



資料:akippa(株)

図表 「akippa」提供駐車場事例



資料:akippa(株) 公表資料より国土交通省作成

また、同社は、遊休公有地活用や駐車場不足・違法駐車等の課題を抱える奈良県生駒市や、全国的に増加する空き家・空き地等の利活用を通じた地方創生に取り組む「一般社団法人全国空き家バンク推進機構」と連携協定を締結し、同サービスの活用により、地方の駐車場不足等の課題解決に取り組んでいる。

(フードトラック営業のための遊休土地・空きスペースの活用)

フードトラックは、調理設備が内装されている移動販売車であり、フードトラックによる営業は年々増加している。フードトラックは、移動販売車の駐車スペースがあれば飲食物を提供することが可能であるため、都市部や地方部に関わらず、地域の遊休土地・空きスペースの活用手法の一つとなっている。

フードトラック業界大手の株式会社 Mellow は、オフィスビル敷地の空きスペースやその他の遊休土地・スペースの所有者とフードトラックで営業したい者とをインターネットを介してマッチングするサービスを提供しており、サービス開始から約4年で、提携するフードトラックは 790 店、運営スペースは 190 箇所(令和2年3月末現在)と拡大を続けている。

また、同社は、地域活性化の観点から、地方部で催されるスポーツや音楽フェスティバル等の大規模集客イベントにおいて、会場や周辺の遊休土地の活用による来場者への飲食サービスの提供にも取り組んでいる。さらに、令和元年 10 月には、山口県からの業務(オールやまぐち！県産品売り込み体制構築業務)を受託している株式会社山口フィナンシャルグループ等との間で連携協定を締結し、地方創生の観点から、東京のオフィスビル敷地の空きスペース等を活用したフードトラック営業を通じた同県の情報発信などにも取り組んでいる。

図表 フードトラック営業の出店事例



〔オフィスビル敷地活用〕



〔空き地活用〕



〔空きスペース活用〕



〔地方イベント(地域活性化)〕

資料:(株)Mellow

(多様な事業やイベント利用のための軒先スペースの活用)

店舗前の狭小スペースをはじめ、建物の敷地内の遊休スペースを多様な事業やイベントに利用する取組も展開されている。

「軒先ビジネス」は、軒先株式会社が店舗前や駐車場横等のいわゆる「軒先スペース」の貸し手と借り手をインターネットを介してマッチングするサービスである。ビル街や商店街等の交通量が多い地域から住宅地や路地裏等の人通りが少ない地域まで、対象となるスペースは広範に渡り、店舗が閉店している間の空き時間に提供することもあるなど、貸し手・借り手の多様なニーズに対応し、平成 20 年のサービス提供開始以来、地域産物を販売するマルシェや企業による広告・PR 活動場所等に、累計2万件超(令和2年3月末現在)の空きスペースが活用されている。

また、同社は、秋田県湯沢市とシェアリング・エコノミーの推進に係る協定を締結し、地域活性化の観点から、同サービスの活用により同市内の遊休土地の活用などに取り組んでいる。

図表 「軒先ビジネス」による遊休土地・スペース事例



〔軒先スペース(店舗前)〕



〔軒先スペース(店舗出入口横)〕



〔ビル敷地内の空きスペースを活用したマルシェ〕



〔個人宅車庫の空きスペースを活用したガレージセール〕

資料:軒先(株)

(多様なライフスタイル・ワークスタイルを支える住宅の提供)

近年、家賃負担を低減しつつ立地利便性の高い住宅に居住するニーズや入居者同士で交流しながら共同生活するニーズ等に対応し、首都圏を中心にシェアハウスの供給が増加傾向にあり、世代や世帯のニーズやライフスタイルに対応する様々なタイプのシェアハウスが供給されている。

また、企業の働き方改革の進展等によりコワーキングオフィスの供給が急激に増加している中、多様なワークスタイルにも対応するコワーキング機能を付加したシェアハウスも提供されている。

図表 全国におけるシェアハウス物件数の推移



〔外 観〕



〔交流スペース〕



〔コワーキングスペース〕

資料:東京シェアハウス(同)

千葉県流山市にある「MOM-HOUSE(ママハウス)」は、女性一人親(シングルマザー)専用のシェアハウスであり、各世帯のプライベート空間である個室と、入居者同士の交流を楽しむことができるリビン

グや水廻り施設等の共用スペースが設けられている。また、入居者の子育てや家事をサポートする洗濯代行クリーニング店と認可保育園・病児保育室が併設されているほか、入居時にはオーナーが仕事や保育の相談に応じるなどのサポートも行っている。

図表 シングルマザー専用のシェアハウス(千葉県流山市)



〔外観・内観(共用リビング)〕



〔シェアハウス併設の洗濯代行クリーニング店〕



〔シェアハウス併設の小規模認可保育園(外観)〕



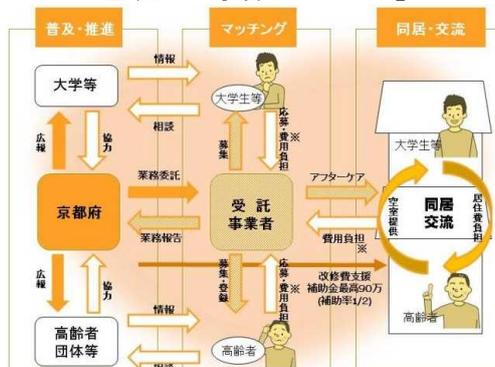
〔シェアハウス併設の小規模認可保育園(内観)〕

資料:東京シェアハウス(同)

京都府では、平成 27 年度より、高齢者宅の空き室に低廉な価格で若者が同居し、交流を図る異世代ホームシェア「京都ソリデール」事業に取り組んでいる。

事業推進にあたっては、学識経験者、関係団体、行政及び地元民間事業者等により構成された「次世代下宿『京都ソリデール』事業推進協議会」が、高齢者と若者をマッチングさせる中心的役割を担い、また、京都府が、同居を誘導する家賃に対する補助金制度を設ける等、定住の促進や交流の活性化に向けた取組が進められ、令和元年9月時点で 27 組のマッチングが成立している。

図表 「京都ソリデール」



資料:京都府

また、情報技術・サービスの進展等により働く場や住む場の自由度が向上する中、都市部と地方部の二地域居住をはじめ、個人のライフスタイル・ワークスタイルに応じて、複数の居住地で生活するニーズもみられるようになってきている。

株式会社アドレスが展開する「ADDress」は、インターネットを介して、ADDress に登録されている全国にある物件を定額で複数利用できるサービスであり、令和元年からの3年間で2千ヶ所の拠点の整備を目指し(令和2年3月末現在、36 拠点)、会員に対して、同社がオーナーから物件を賃借・取得し、リノベーションした上で提供している。全国で就業する個人事業主、定年後に故郷での居住を希望する高齢者や週末に自然豊かな地方部で暮らしたい家族等、多様な世代・世帯に利用されている。

また、滋賀県大津市においては、同市の課題解決のため、同サービスの活用により、琵琶湖畔の遊休企業保養所の利用促進や市内の空き家物件、コワーキングスペースの情報の提供等、関係人口の増加に繋がる取組を推進している。

図表 「ADDress」サービス概念図と登録物件の例



資料:(株)アドレス公表資料より国土交通省作成

第2節 管理不全土地等の現状と適正な利用・管理に関する取組

我が国では、人口減少・少子高齢化に伴う土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化等により空き地・空き家等の低未利用の不動産や所有者による適正な利用・管理が期待できない管理不全土地の問題が顕在化している。

一方で、地方公共団体においては、空き地等の低未利用の不動産や管理不全土地への対応として、条例等の制定をはじめ各種施策に取り組んでいるほか、地域住民や専門事業者等と連携して、土地の利用・管理に取り組む事例もみられる。

本節では、これらの管理不全土地等の現状を示すとともに、地方公共団体や地域住民等による土地の適正な利用・管理に関する取組を取り上げる。

1. 管理不全土地等の現状

(1) 管理不全土地等の実態

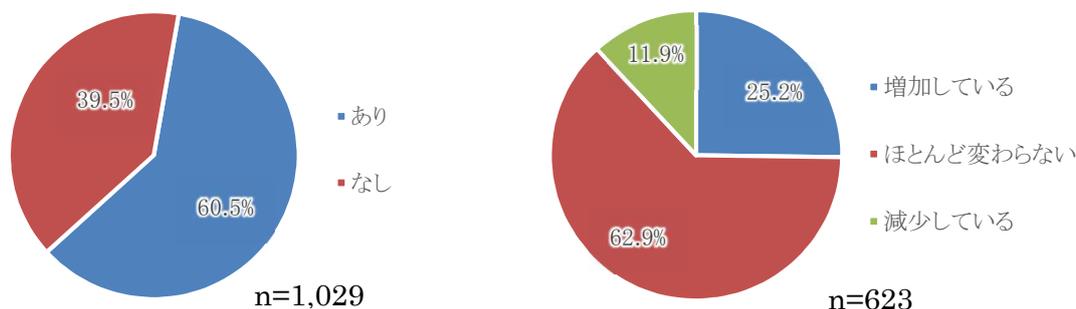
平成 25 年土地基本調査によると、全国の世帯が所有する空き地の状況については、空き地面積がこの 10 年間で 1.4 倍(H15:681 km²→H25:981 km²)に増加している。今後、更なる空き地の増加が予想される中で、国土交通省では空き地や管理不全土地等の現状を把握するため、「空き地対策に関する実態把握調査」と、「利用されていない土地の所有者に対する web アンケート調査」を実施した。

(管理不全土地に対する苦情)

「空き地対策に関する実態把握調査」によると、回答のあった1,029市町村の60.5%(623市町村)は、平成28～30年度の3年間に管理不全土地に対する住民からの苦情が「あり」と回答し、その623市町村の25.2%が過去5年間で苦情数が「増加している」と回答している。また、管理不全土地に対する苦情の内容は、「雑草・樹木の繁茂、落ち葉等の散乱、草木の越境」が最も多く、次いで「害虫の発生」や「ごみ等の投棄」が多い。

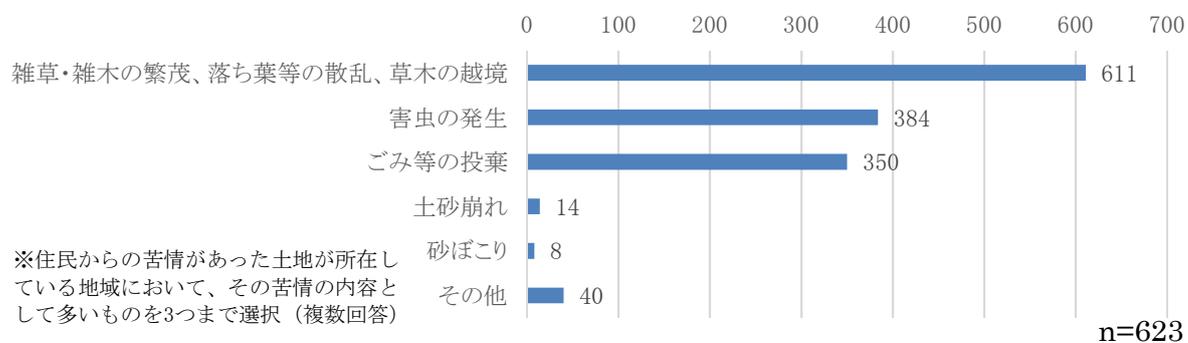
図表 管理不全土地に対する苦情

過去3年間の管理不全土地に関する住民からの苦情 過去5年間の管理不全土地に対する苦情数の変化



資料:国土交通省「空き地対策に関する実態把握調査」(令和元年度)

図表 管理不全土地に対する苦情の内容



資料:国土交通省「空き地対策に関する実態把握調査」(令和元年度)

(管理不全土地の状態に至った理由)

市町村の担当者が考えている、管理不全土地の状態に至った理由は、「空き地の所有者が遠方居住であること等により管理不全状態であることが認識できないため」が最も多く(43.5%)、次いで、「空き地の所有者の管理不全状態を是正する意識が希薄なため」が多い(33.4%)。

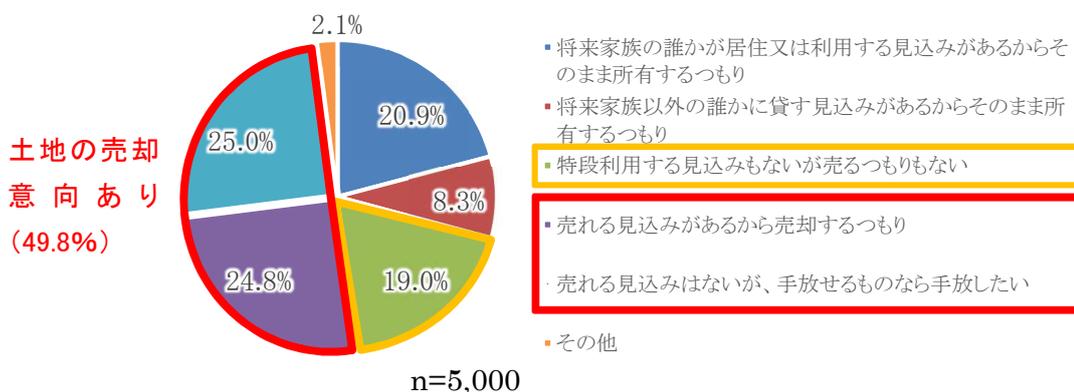
また、市町村の人口規模別にみると、人口規模が小さくなるほど、「空き地の所有者が遠方居住であること等により管理不全状態であることが認識できないため」の割合が大きくなっている。

(2) 管理不全土地等に対する土地所有者の意識

(所有する土地の売却・放棄に関する意向)

「利用されていない土地の所有者に対する Web アンケート調査」によると、「日常的に利用されていない土地」の所有者における、所有する土地の売却・放棄に関する意向は、「売れる見込みがあるから売却するつもり」(24.8%)と「売れる見込みはないが、手放せるものなら手放したい」(25.0%)を合わせ、約半数(49.8%)の所有者が土地の売却意向を持っている。一方、所有意向はあっても利用見込みがないもの(「特段利用する見込みもないが売るつもりもない」)が 19.0%となっている。

図表 所有する土地の売却・放棄に関する意向

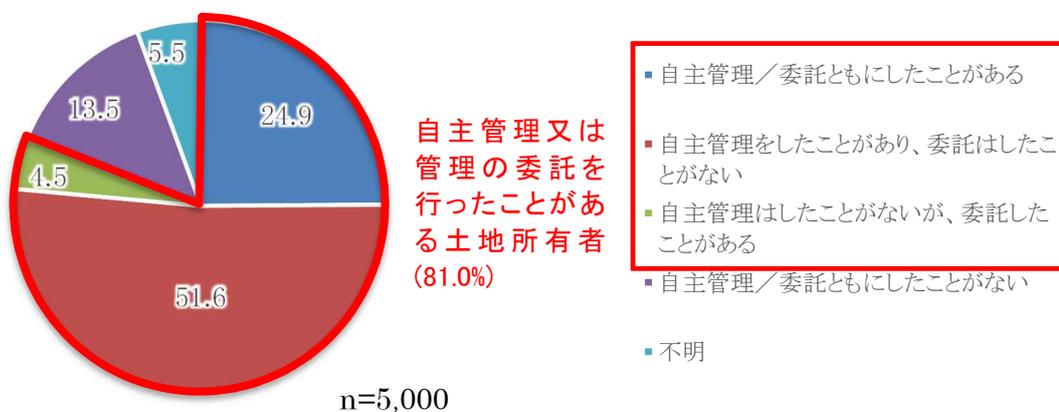


資料: 国土交通省「利用されていない土地の所有者に対する Web アンケート調査」(令和元年度)

(「日常的に利用されていない土地」の管理状況)

「日常的に利用されていない土地」の管理状況は、自主管理又管理の委託を行ったことがある土地所有者が 81.0%いる一方で、「自主管理、管理の委託ともにしたことがない」という土地所有者が 13.5%いた。なお、自主管理の内容は「草刈り」「見回り」「掃除」が多く、業者等へ委託している管理の内容は「草刈り」が多い。

図表 「日常的に利用されていない土地」の管理状況



資料: 国土交通省「利用されていない土地の所有者に対する Web アンケート調査」(令和元年度)

（「日常的に利用されていない土地」の管理頻度）

「日常的に利用されていない土地」の管理頻度は、自主管理における「見回り」の「月に1回～数回」を除き、「年に1回～数回」の割合が最も多い。一方で、定期的に行っていない割合（「以前は定期的に行っていたが、現在は行っていない」及び「過去に一度きり」）が約1～2割あり、業者等に管理委託する場合の方が大きい割合となっている。

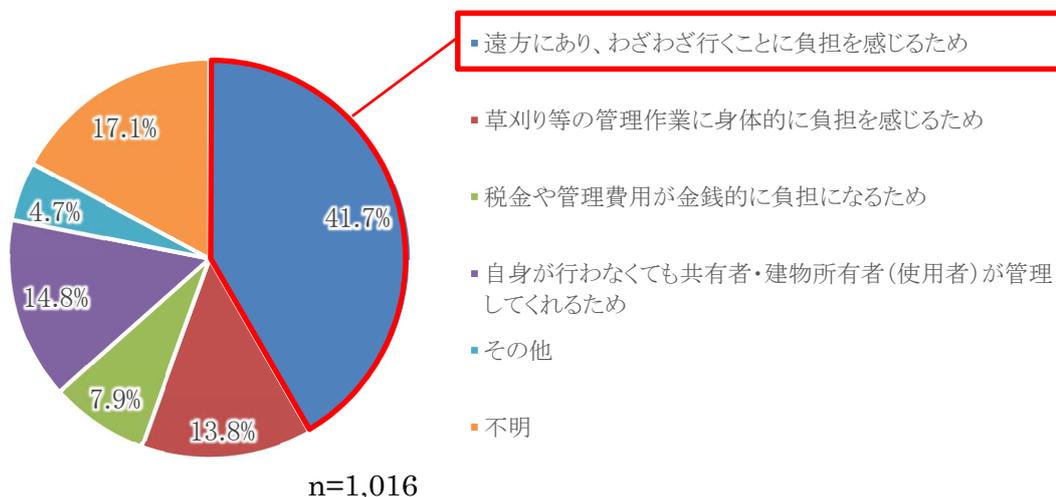
（土地の管理委託のための条件）

管理を業者等に委託するための条件としては、「委託にかかる費用が安くなれば」(34.9%)が最も多く、次いで「信頼のできる委託先がみつければ」(30.9%)、「委託できる先に関する情報があれば」(16.0%)、「自治体が委託先を紹介してくれれば」(13.1%)と委託先の情報等へのニーズが高い。一方、土地の管理を代行してくれる団体や制度の有無については、「ある」が16.0%に対し、「ない」は43.0%となっている。

（土地を管理していない理由）

「日常的に利用されていない土地」の所有者が、土地（「最も管理が行き届いていないと感じている土地」）を管理していない理由は、「遠方であり、わざわざ行くことに負担を感じるため」(41.7%)が最も多く、その他の負担を感じる理由としては「草刈り等の管理作業に身体的に負担を感じるため」(13.8%)、「税金や管理費用が金銭的に負担になるため」(7.9%)の順に多くなっている。

図表 土地を管理していない理由



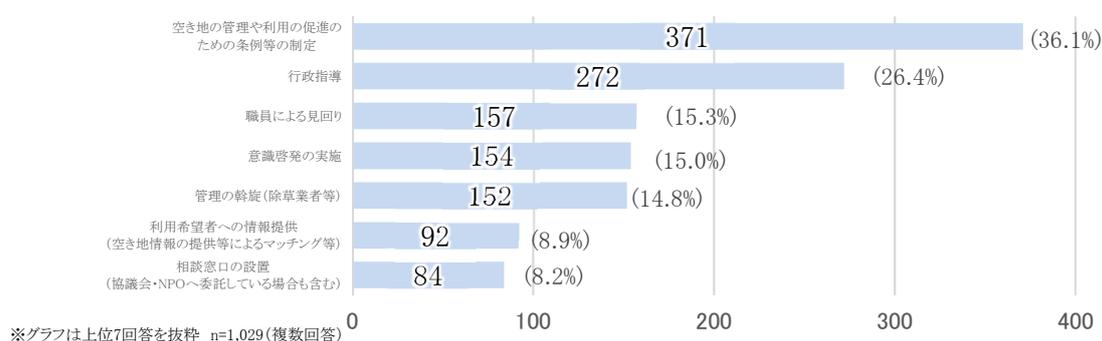
資料:国土交通省「利用されていない土地の所有者に対する Web アンケート調査」(令和元年度)

2. 空き地対策に対する地方公共団体の取組状況

(空き地の利用・管理に関する施策)

「空き地対策に関する実態把握調査」によると、空き地の利用・管理に関する施策は、587 市町村（回答市町村の 57.2%）が「行っている」と回答している。そのうち、371 市町村は「条例等の制定」（回答市町村の 36.1%）、272 市町村（回答市町村の 26.4%）は「行政指導」に取り組んでいる。また、空き地の管理に関する職員による見回りや意識啓発、除草業者等の斡旋の取組のほか、利用希望者への空き地情報の提供等によるマッチング等の取組などを行っている。

図表 空き地の利用・管理に関する施策

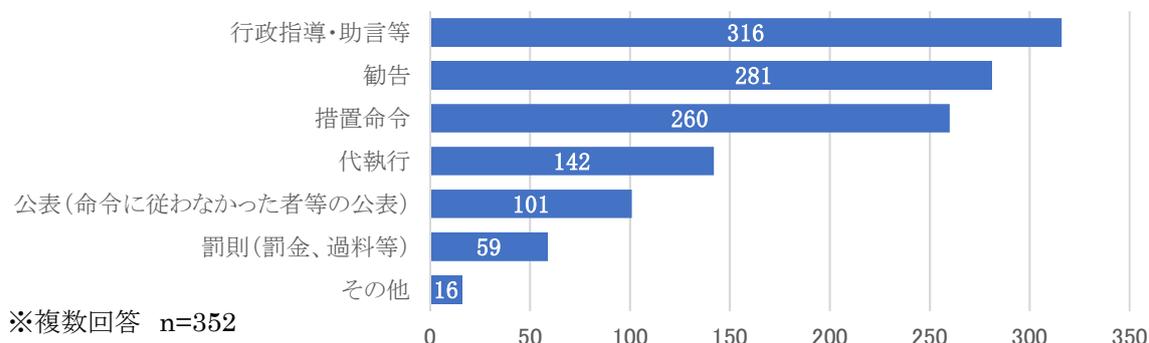


資料:国土交通省「利用されていない土地の所有者に対する Web アンケート調査」(令和元年度)

(空き地の利用・管理に関する条例策定状況)

空き地の利用・管理に関する条例は、357 市町村（回答市町村の 34.7%）で整備されており、条例の内容として、「行政指導・助言等」、「勧告」、「措置命令」、「代執行」を規定している市町村が多い。また、空き地の利用・管理に関する条例を整備している市町村における管理不全土地に対する行政指導等の実績としては、「行政指導・助言等」を行った市町村が最も多く、次いで「勧告」、「措置命令」、「代執行」となっている。

図表 空き地の規制に関する規定の内容



資料:国土交通省「空き地対策に関する実態把握調査」(令和元年度)

(空き地の利用・管理に関する対応として今後取り組みたい施策)

空き地の利用・管理に関する対応として今後取り組みたい施策については、空き地の所有者の「意識啓発の実施」(28.2%)が最も多く、次いで「行政指導」(16.8%)、「空き地の分布や量などの把握」(14.3%)、「行政等による空き地所有者の面的な把握」(12.0%)が多くなっている。

3. 土地の適正な利用・管理に関する取組事例

ここでは、土地の適正な利用・管理に関する取組事例として、地域住民等による空き地等の活用の促進や空き地の雑草除去等の土地の適正な管理に関する地方公共団体の取組とともに、空き地等の利用・管理について、総合的に取り組む地方公共団体や NPO 法人等を取り上げる。

(1) 空き地等の利用に関する取組

○ゆとりある住宅地を形成するため隣地取得を推進する取組(大阪府大東市)

大阪府大東市は、長屋等狭小住宅が多い住宅地の特性を踏まえ、長期にわたり空き家・空き地となる可能性が高い狭小地の有効活用により、ゆとりある安全で安心な住宅地を形成するため、住宅地の所有者等が、現住宅地に隣接している土地を取得しようとする際に、測量費用、登記費用、不動産仲介手数料、不動産取得費用の一部を市が補助する「隣接地等取得費補助事業」を実施しており、平成 29 年度の制度創設以来、令和元年度時点で 13 件活用されている。

○空き地を地域の雪寄せ場として活用する取組(青森県青森市)

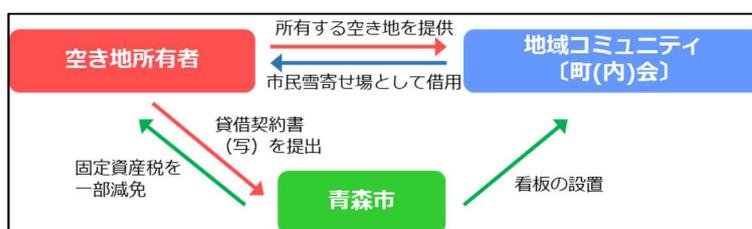
青森県青森市は、住宅密集地の空き地を地域コミュニティの雪寄せ場として活用することを促す「市民雪寄せ場事業」を実施しており、土地所有者は、空き地を町内会に無償貸借することで、翌年度の固定資産税の一部減免を受けることができる。令和元年度では、直近 10 年間継続的に自治会へ提供されている空き地が 70 件程度登録され、389 ヲ所の雪寄せ場が設置されている。

図表 市民雪寄せ場事業



〔雪寄せ場の活用状況〕

資料:青森市



〔事業スキーム〕

○空き地等を地域活動や災害時の避難場所として活用する取組(大阪府大阪市)

大阪府大阪市は、オープンスペースの不足など面的な災害の危険性の高い市街地において、地域と連携・協働して、日常の地域防災活動やコミュニティ活動の場、災害時の一時的な避難場所として活用できる広場整備を進める「まちかど広場整備事業」を実施しており、土地所有者は、土地を無償(概ね 20 年の使用貸借)で提供することで、固定資産税・都市計画税が非課税となる。「まちかど広場」に

については、令和元年度末までに 10 件の空き地(民有地1件、市有地9件)の活用による広場の整備が進んでいる。

図表 まちかど広場



資料:大阪市

(2) 土地の適正な管理に関する取組

○地方公共団体による空き地の雑草除去等の代執行(三重県名張市)

三重県名張市は、「名張市あき地の雑草等の除去に関する条例」に基づき、市長による指導又は勧告、措置命令等を行っても所有者が雑草等の除去を履行しない場合に、代執行により不良状態の空き地の雑草等の除去を可能とし、実際に運用している。条例上代執行が可能になった平成 19 年以降、令和元年度末時点で 16 件の行政代執行を実施している。

○地方公共団体による空き地の雑草除去等の委託・実施(東京都足立区)

東京都足立区は、「足立区生活環境の保全に関する条例」に基づき、土地等が不良な状態にあるときに、区長による「調査」、「指導」等を行うことができるとするとともに、土地所有者等が自ら不良な状態を解消することが困難であると認めるときは、「支援」を行うことができるとし、空き地の雑草除去等に関する支援として、「空き地の草刈委託事業」に取り組んでいる。

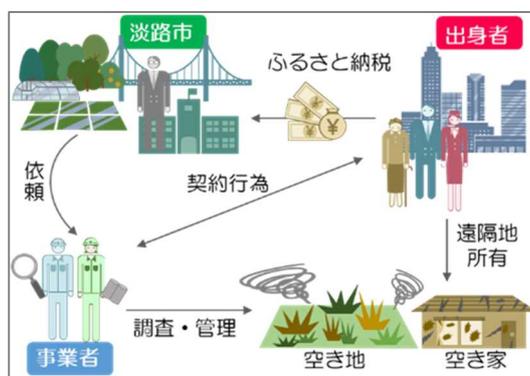
本事業は、周辺住民等からの苦情に早急に対応するため、土地所有者等の申請に基づき、区と事前に委託契約している造園業者が草刈りを実施し、費用は一時的に区が立て替えて、後日土地所有者等が区へ納める仕組みとなっており、令和元年度末時点で、利用件数 59 件となっている。

○ふるさと納税制度を活用した「空き地の管理サービス」の提供(兵庫県淡路市ほか)

ふるさと納税に対する返礼品については、多くの地方公共団体で、地域の名産品を設定している中、一部の地方公共団体では、「空き地の管理サービス」をふるさと納税の返礼品として設定し、遠隔地居住者が所有する土地の管理促進の手段として活用している。

国土交通省が実施した調査によると、令和元年 12 月末時点で、兵庫県淡路市、徳島県鳴門市など 50 の地方公共団体が実施しており、例えば、兵庫県淡路市は、寄付額に応じて、管理者看板の設置、1年間の定期管理(2か月に1回の定期巡回)、災害後の点検(臨時巡回)、点検・管理の結果等の報告(写真による報告)などのサービスを提供している。

図表 ふるさと納税制度を活用した空き地管理



資料:淡路市

(3) 総合的な空き地等対策

○地方公共団体による空き地等対策(兵庫県神戸市)

兵庫県神戸市は、「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」に基づき、空き地等の管理義務を履行しない所有者等に対し、助言、指導、勧告、勧告に係る措置をとらなかった時の氏名等の公表をはじめ、空き家・空き地相談窓口の設置や専門家派遣、草刈り協力事業者の情報提供を行う「草刈り協力事業者登録制度」、ふるさと納税制度を活用した草刈り等の土地管理業務支援、空き家・空き地等の所有者と地域活動の場を探す団体とのマッチングを行う「空き家・空き地地域利用バンク」、住環境改善を目的とした隣地統合の際の費用補助などを整備し、総合的な空き地等の対策に取り組んでいる。

図表 ふるさと納税を活用した空き地管理の取組



〔草刈前〕



〔草刈後〕

資料:神戸市

また、平成 30 年の「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 年法律第 49 号、以下「所有者不明土地法」という。)の制定に伴い、地方公共団体の長による財産管理人選任の申立が可能となったことから、民法の財産管理制度を活用し、平成 30 年度に周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている2件の土地について、各々、不在者財産管理人と相続財産管理人の選任申立を家庭裁判所へ行い、選任された財産管理人により、所有者の確知や当該地の売却が行われ、当該地の適正な管理につながった。令和元年度には、財産管理人選任申立に係るスキームを標準化するためのマニュアルを作成し、財産管理制度の活用を進めていくこととしている。

さらに、平成 30 年度から空き地の適正管理や地域の活性化等を促すため、地域団体等が空き地をコミュニティ農園や防災倉庫などに利用する場合に、花壇、水栓等の整備費用や備品費用の一部を補助する「空き地地域利用事業」を実施しており、令和元年末時点で5件の空き地で活用されている。

図表 空き地地域利用事業を活用した取組事例



〔森のようちえんすまっこのもり〕



〔多文化共生ガーデン〕

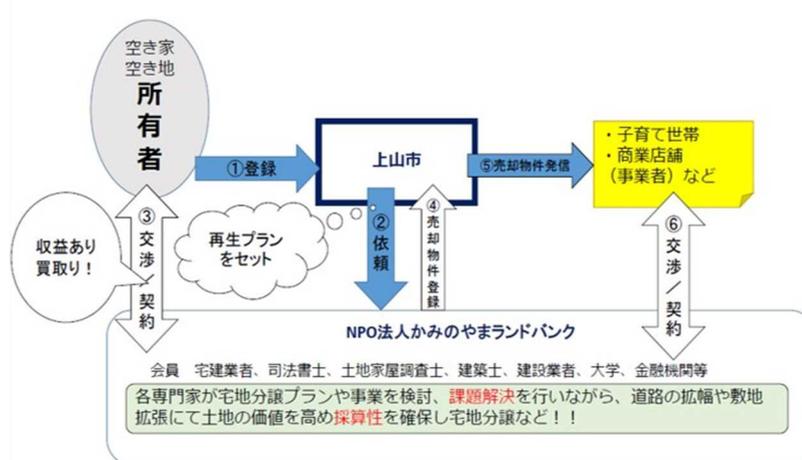
資料:神戸市

○官民協働による空き地等対策(NPO 法人かみのやまランドバンク(山形県上山市))

NPO 法人かみのやまランドバンクは、空き家・空き地の有効活用をはじめ、道路の拡幅や敷地の再編など居住環境を再整備し、若者や子育て世帯等の移住・定住促進など地域の活性化を図るため、令和元年 6 月に、上山市、県宅地建物取引業協会山形、県司法書士会、県土地家屋調査士会など官民 10 団体により設立された組織である。

上山市は、中心市街地の上山城周辺を「ランドバンクエリア」として設定し、当該区域の空き家・空き地所有者に対して物件登録を呼びかけ、登録のあった物件について、NPO 法人かみのやまランドバンクが、組織に属する様々な専門家の知見を元に、事業の実現可能性を検討した上で、所有者との売買交渉・宅地造成・販売等の事業を実施することとしている。NPO 法人かみのやまランドバンクは、これらの事業に先駆けて、当該エリアの一部の空き地を借り上げ、広場整備を行い、週末のマルシェの実施など、地域の活性化に向けた活動の普及に取り組んでいる。

図表 NPO 法人かみのやまランドバンク事業事業スキーム



資料:NPO 法人かみのやまランドバンク

図表 NPO 法人かみのやまランドバンクが整備した広場



〔整備前〕



〔整備後〕

資料:NPO 法人かみのやまランドバンク

第3節 土地基本法等の改正と土地基本方針に基づく総合的土地政策の推進

1. 土地基本法等の改正

人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に所有者不明土地や管理不全の土地への対応が喫緊の課題となる中、所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するため、令和2年3月に平成元年の制定以来の土地基本法(平成元年法律第84号)等の抜本改正が行われた。また、同年5月には、改正された土地基本法に基づき、土地政策全般の政府方針を定める「土地基本方針」が策定された(令和2年5月26日閣議決定)。

(1) 背景と経緯

土地基本法は、バブル期の地価高騰による住宅取得の困難化、社会資本整備への支障等の社会的問題に対応するため、地価対策を主眼に、土地についての公共の福祉優先、適正かつ合理的な土地利用を図るための計画に従った利用、投機的取引の抑制等の基本理念、国、地方公共団体、事業者等の責務、基本的施策など、土地対策の方向性を示すものとして平成元年に制定された。

その後、バブル崩壊と長期にわたる地価の下落、土地神話の崩壊、グローバル化の進展など経済社会の構造変化等を経て、今日、人口減少の本格化に伴って資産としての「土地」に対する国民の意識の変化等により、所有者不明土地を始めとする課題が顕在化し、土地の適正な利用・管理の推進が求められている。

このような中で、平成30年6月には、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」が決定され、所有者不明土地法等の円滑な施行を図るための対策とともに、土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直しなどの重要課題について、2020年までに必要な制度改正を実現すること、また、地籍調査について、2020年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、調査の円滑化・迅速化を図るため、国土調査法(昭和26年法律第180号)等を見直すことが位置付けられた。

その後、土地所有に関する基本制度の見直しについては、国土審議会土地政策分科会特別部会及び同分科会企画部会において、検討が進められた。

令和元年12月の同企画部会中間とりまとめにおいては、土地・不動産の有効活用や防災・減災、地域への外部不経済の発生防止を今後の土地政策の課題と認識し、これら課題の解決に向けて、

- ・経済成長や地域の活性化、持続可能性の確保につながる地域づくり・まちづくりを進める中で、土地需要の創出や喚起、顕在化に取り組むこと
- ・所有者等による適正な土地の管理を促すとともに、これが困難な場合には、土地を適正に利用・管理する意思があり、それができる担い手に土地に関する権利を円滑に移転していけるように取り組むことをこれからの土地政策における重要な方向性と捉え、これを踏まえて、土地基本法を見直すべきことが示された。

地籍調査については、国土調査法に基づき実施しており、昭和38年以降は、国土調査促進特別措置法(昭和37年法律第143号)に基づき国土調査事業十箇年計画を策定して事業を実施している。第6次国土調査事業十箇年計画(平成22～令和元年度)(平成22年5月25日閣議決定)に基づいて事業を実施しており、調査の進捗率は、令和元年度末時点で52%となっている。

平成30年10月からは、令和2年度からの第7次国土調査事業十箇年計画を見据え、国土審議会土地政策分科会企画部会国土調査のあり方に関する検討小委員会において検討が進められ、令和元年6月のとりまとめにおいては、社会・経済状況の変化に対応しつつ地籍調査を早期に実施し、その効果を最大限発現させるためには、一筆地調査において、土地所有者等の探索や筆界の確認を得ることに時間を要している課題への対応が必要となることから、一部の所有者が不明な場合を含めて調査を円滑かつ迅速に進めるための措置等について、その方向性が示された。

これらを受け、喫緊の課題である所有者不明土地等問題に対応し、適正な土地の利用及び管理を確保する施策を推進するとともに、地籍調査の円滑化・迅速化等を一体的に措置するため、政府は第201回国会に「土地基本法等の一部を改正する法律案」を提出し、令和2年3月31日に公布された。

(2) 土地基本法等の改正の内容

所有者不明土地や管理不全の土地は、適正に利用されないことで、生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の支障となるなど重大な問題となっており、これらの問題に対応するためには、土地の適正な「管理」が重要となる。そのため、改正土地基本法では、それまでの土地の適正な「利用」「取引」の確保に加え、法全般で土地の適正な「管理」の確保の重要性を明らかにしている。

また、所有者不明土地の発生抑制・解消に資する適正な土地の管理等の確保のためには、広く土地所有者等の適正な土地の利用・管理の確保に関する意識を高め、土地所有者等自身による取組を促すことが最も効果的である。そのため、改正土地基本法では、土地所有者等の土地の適正な「利用」「管理」に関する責務とともに、その責務を遂行するに当たり、登記等権利関係の明確化や境界の明確化に努めなければならないことも明らかにしている。

さらに、改正土地基本法では、適正な土地の利用・管理の確保を図るため、国及び地方公共団体が講ずべき「基本的施策」として、低未利用地の適正な利用・管理を促進する施策や、所有者不明土地の発生抑制・解消、円滑な利用・管理等の施策を追加するとともに、「基本的施策」の考え方を具体化し、閣議決定により政府全体としての土地政策の一体性を確保することを通じて施策の実効性を確保する「土地基本方針」を創設している。

一方、地籍調査は、土地の所有や境界に関する情報インフラであるとともに、土地の適正な管理等を促進する施策の実効性を確保するために不可欠なものであり、所有者不明土地等対策の観点から

も大きな役割を担うものであることから、その円滑化・迅速化を図るため、土地基本法の改正とあわせ、国土調査法等が改正された。

改正国土調査法等では、所有者の探索や境界の確認に多くの時間を要するという地籍調査の課題に対応するため、所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用や、所有者の現地立会いが得られない場合でも調査を進めることを可能とする調査手続の見直し、都市部における道路と民地との境界(官民境界)の先行的調査や、山村部におけるリモートセンシングデータを活用した調査手法の導入といった、地域特性に応じた効率的調査手法の導入等を措置している。

これらの効率的な調査手法の導入等により円滑化・迅速化を図り、令和2年度からの第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年5月26日閣議決定)に基づき調査を推進し、進捗を図っていくこととしている。当該計画においては、10年間で実施すべき事業量を15,000 km²とするとともに、優先実施地域※での進捗率を79%(令和元年度末時点)から87%(令和11年度末時点)とし、地籍調査対象地域全体での進捗率を52%から57%とすることを目標としている。

※土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域(防災対策、社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。)を、地籍調査対象地域から除いた地域。

図表 土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正)

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築 ⇒法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化	
目的	<p>課題:人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 土地・不動産の有効活用 (既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用) ② 防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消 (所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)
基本理念・責務	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保 ○ 土地所有者等の責務を明確化 (登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)
基本的施策	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し (低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)
土地基本方針(新設)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「基本的施策」の具体的な方向性を明示 <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地に関する計画制度に管理の観点を追加 ・ 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進 ・ 既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進 ・ 地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備等

図表 地籍調査の円滑化・迅速化（国土調査法等の改正）

土地の境界を明確化する地籍調査について、その円滑かつ迅速な実施を図るため、以下の措置を講じるとともに、当該措置による効率的手法の導入を盛り込んだ令和2年度を初年度とする第7次国土調査事業十箇年計画を策定【国土調査促進特別措置法】することとし、地籍調査の優先実施地域での進捗率(*)を、現在の約8割から約9割とすることを旨とする。

*優先実施地域での進捗率は79%（対象地域全体では52%）

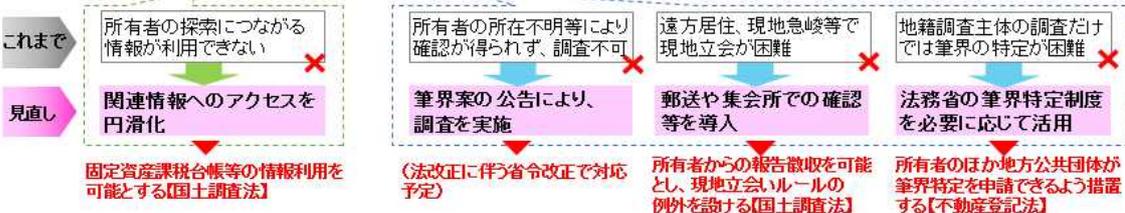
※土地区画整理事業等により一定密度地籍が明確化された地域、土地の取引が行われる可能性が高い地域（大規模な国有地、手を入れる必要のない天然林等）を除く地域

(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、調査が困難。

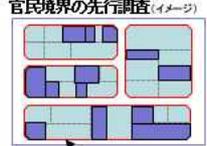
- ① 所有者の所在を探索しやすくする
- ② 探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする

地籍調査の手続（概要）



(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。



官民境界の調査成果について、都道府県知事等の認証を得て公表する特例を設ける【国土調査法】

(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。



所有者からの報告徴収を可能とし、現地立会いルールの例外を設ける(再掲)【国土調査法】

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)

図表 第7次国土調査事業十箇年計画（令和2～11年度）の概要

- 「迅速かつ効率的な実施を図るための措置」を位置付け
 - 令和2年の国土調査法等の改正に基づき、新たな調査手続の活用や、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進する旨を記載
- 地籍調査の円滑化・迅速化を見込んだ事業量を設定
 - 効率的な調査手法の導入により、第6次十箇年計画における実績事業量約1万km²と比較して1.5倍の進捗を目指すよう、事業量を設定
 (調査の実施にあたっては、防災対策、社会資本整備、都市開発、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携)
- 新たな指標(優先実施地域での進捗率)の提示
 - 優先度の高い地域から地籍調査を実施するとともに、国民に対しその進捗を分かりやすく説明する観点から、第6次計画において用いている「調査対象地域での進捗率」に加え、新たに「優先実施地域での進捗率」を提示

効率的な調査手法の例

【新たな調査手続の活用】

- 所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用
- 新たな現地立会いルールの活用等

【地域特性に応じた調査手法の導入】

- リモートセンシングデータ(航空写真等)の活用等

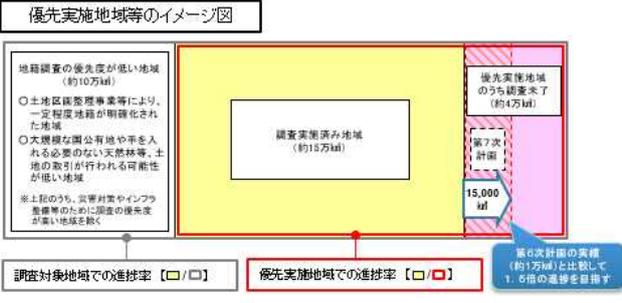
※上記の(1)効、民間等の測量成果の活用や、未着手・休止市町村の解消を計画に位置付け。

計画事業量

- 十箇年間で **15,000km²**

進捗率目標

- 優先実施地域での進捗率
現在: 79% → **10年後: 8.7%** (約9割)
- 調査対象地域全体での進捗率
現在: 5.2% → **10年後: 5.7%** (約6割)



2. 土地基本方針に基づく総合的土地政策の推進

土地基本法の改正を受けて、令和2年5月26日に土地政策全般の政府方針として土地基本方針が閣議決定された。今後、土地基本方針に基づき、人口減少社会に対応した新たな総合的土地政策を推進していくこととなる。

土地基本方針は、改正土地基本法に基づき、5項目の基本的事項で構成されており、法の改正趣旨に沿って、従来の土地の「利用」「取引」の観点に加えて、「管理」の観点が各計画や各施策に追加されるとともに、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るために必要となる調査や情報提供等に関する基本的事項や、国・地方公共団体をはじめとする関係主体が一体となった施策の総合的な推進に関する基本的事項が定められている。

(1) 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

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として、国及び地方公共団体は、適正かつ合理的な土地の利用及び管理を図るため、適切な役割分担の下、個々の土地の条件と当該土地の存する地域の特性を含め、自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を勘案し、住民等関係者の意見反映など適切な合意形成手続を経て、必要な土地の利用及び管理に関する計画を策定するものとし、この際、地域における社会経済活動の広域的な展開や、人口及び産業の将来の見通しなど、広域的・長期的な見地にも配慮することが重要であるとされている。また、計画は、適正な土地の利用及び管理の確保を図るため、景観や歴史的風致を含む周辺地域の良好な環境の形成を図るとともに、災害予防等の周辺地域への悪影響の防止の観点に十分配慮して総合的に策定される必要があるとされている。

また、このような趣旨にのっとり、土地の利用及び管理に関する計画の策定等を促進するため、取組が掲げられている。

(2) 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

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として、適正な土地の利用及び管理を確保するため、国及び地方公共団体は、土地の利用又は管理の規制・誘導に関する施策や計画に従った施策を講ずるものとし、これに当たっては、近年、土地の管理不全により、災害も含めた周辺地域への悪影響が生じていることが深刻な問題となっていることから、良好な環境の形成・保全や災害の防止といった観点から土地の適正な管理の確保に取り組むことが重要であるとされている。また、外国人等が所有する土地の利用及び管理に関する意見も考慮しながら、土地の適正な利用等を確保する観点から、土地の利用等のあり方について検討する必要があるとされている。さらに、広域的・長期的な見地にも配慮の上、現在低未利用の土地も含めてその土地の有するポテンシャルを十分に発揮させる観点から土地需要の創出・喚起に取り組むことも重要であるとされている。それらの観点からは、特に、低未利用土地や、管理不全の土地、所有者不明土地に関する課題に対応することが喫緊の課題であり、具体的には、低未利用土地の適正な利用及び管理を促進するための需要創出・喚起及び取得支援のための措置や、周辺に悪影響を与える管理不全の土地の適正な管理を土地所有者等自身に促すとともに、必要に応じて地方公共団体や地域住民など土地所有者等以外の者が適正な管理を確保できるようにするための措置、所有者不明土地の円滑な利用及び管理、発生抑制・解消のための措置等を講ずる必要があるとされている。

また、このような趣旨にのっとり、土地の利用及び管理に関する計画の策定等を促進するため、取組が掲げられている。

(3) 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

土地の取引に関する措置に関する基本的事項として、国及び地方公共団体は、土地の取引に係る市場環境整備を行うものとし、特に「円滑な取引」が適正な土地の利用又は管理を促進するための必要な手段であるとの観点から、土地の取引の円滑化に資する不動産市場の整備に関する措置等を講ずるものとするとしている。また、国民生活に著しい弊害を及ぼすこととなる投機的取引を抑止する観点から、土地取引の規制等に関する措置を講ずるものとするとしている。

また、このような趣旨にのっとり、土地の利用及び管理に関する計画の策定等を促進するため、取組が掲げられている。

(4) 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

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として、国及び地方公共団体は、適切な役割分担の下、連携して土地の適正な利用及び管理等のために講じられる土地に関する施策の実施に際して重要である地籍、地価を含む不動産市場の動向等の調査を実施するものとするとしている。また、土地に関する施策の円滑な実施に資するため、国民に対し、収集した土地に関する情報をわかりやすく提供するものとし、提供に際しては、個人情報保護を含め個人の権利利益の保護に配慮するものとするとしている。さらに、これらを確保するため必要となる情報基盤の整備・充実を図るものとするとしている。

また、このような趣旨にのっとり、土地の利用及び管理に関する計画の策定等を促進するため、取組が掲げられている。

(5) 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

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として、取組が掲げられている。

図表 土地基本方針の概要

<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○人口減少下における土地の管理について地域住民の取組の指針となる構想等の検討 ○防災対策等とも連携した地域の持続可能性を高める立地適正化計画の策定 ○農地・森林の適正な利用・管理を図る計画作成の促進 等
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○税制特例措置やランドバンクの取組による低未利用土地の利用・管理の促進 ○周辺に悪影響を与える管理不全の土地の適正な管理に向けた対策の推進 ○所有者不明土地法の円滑な施行や民事基本法制の見直し等による所有者不明土地問題への対応 ○所有者不明のものを含む農地・森林の適正な利用・管理の促進 等
<p>第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○新たな動向に対応した投資環境整備等による不動産投資市場の活性化 ○不動産取引に係る税制特例措置や既存住宅流通の促進による不動産流通の活性化 等
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地籍調査の円滑化・迅速化及び不動産登記情報の最新化による土地の境界及び所有者情報の明確化 ○地価公示、不動産取引価格情報等の不動産市場の的確な把握に資する情報の整備、災害リスク等の情報提供 ○オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による土地・不動産に関する情報基盤の整備・充実 等
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国・地方公共団体の連携協力 ○関連分野の専門家等との連携協力 ○PDCAサイクルの実行による適時の見直し 等

第2部 令和元年度土地に関して講じた基本的施策

(略)

第3部 令和2年度土地に関する基本的施策

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等

第1節 国土計画における適正な土地利用の推進

国土利用計画(全国計画)を基本とする都道府県計画及び市町村計画の円滑な変更・推進のため、調査や情報提供等必要な措置を講じるとともに、人口減少下における国土の管理水準の低下が今後取り組むべき主要な課題として国土利用計画(全国計画)に位置付けられていることを踏まえ、将来的に放置されていくことが予想される土地も含めた土地の管理のあり方について、地域における土地に関する現状把握や将来予測、悪影響を抑制等するための対策など、地域の取組の指針となる構想等の検討を進める。また、国土形成計画(全国計画)の基本構想である「対流促進型国土」の形成に向け、引き続き、国土審議会計画推進部会に設置した専門委員会等において、本計画の有効な推進方策の検討を行うとともに、2050(令和32)年までの国土の姿を描き出し、将来の課題整理・解決方策を検討する「国土の長期展望」の検討を行う。

第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(都市計画区域マスタープラン)、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(市町村マスタープラン)の策定を推進する。また、人口減少・高齢社会の進展の中で、居住者の健康・快適な暮らしや持続可能な都市経営を実現するため、市町村による都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の作成を支援し、コンパクトシティの形成を促進する。

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和2年2月に閣議決定された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」に基づき、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、災害ハザードエリアからの移転の促進、立地適正化計画の居住誘導区域内での防災対策の促進を図ることにより、防災対策等とも連携した適正な土地利用を進める。

さらに、立地適正化計画と一体となった地域公共交通網形成計画の策定と計画に係る事業の実施により、面的な公共交通ネットワークの再構築を図り、コンパクトシティ施策と連携した適正な土地利用の誘導を促進する。

第3節 農業振興地域整備計画等による優良農地の確保と有効利用の取組の推進

優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、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、農業振興に関する施策を計画的に推進するとともに、農業経営基盤強化促進

法(昭和 55 年法律第 65 号)、農地中間管理事業の推進に関する法律(平成 25 年法律第 101 号)等に基づき、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。

第4節 森林計画等による適正な利用・管理の推進

森林の適正な利用及び管理については、森林法(昭和 26 年法律第 249 号)に基づく森林計画制度等の運用を通じ、森林の有する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るとともに、森林経営管理法(平成 30 年法律第 35 号)に基づく森林の経営管理の集積・集約化を進める。

第2章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

第1節 地方創生・都市再生の推進等

1 地方創生の推進

第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、質の高い暮らしのためのまちの機能の充実など、「まち」の創生等に取り組み、将来にわたって「活力ある地域社会」の実現と「東京圏への一極集中」の是正を共に目指していく。また、国・地方が一体となった地方創生の取組を推進するため、国家戦略特区、構造改革特区、総合特区、SDGs未来都市、「環境未来都市」構想、都市再生、地域再生及び中心市街地活性化をはじめとする各般の施策を総合的・効果的に実現していくための取組を推進する。

また、地域の価値向上を図り、土地の適正な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について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度の活用を促進する。

さらに、多様な主体や施策と連携し、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」の形成を図り、地域の活性化や持続可能性を高める観点からの適正な土地の利用の確保を推進する。

2 都市再生の推進

都市再生緊急整備地域における都市再生を推進するため、都市再生特別措置法に基づき指定された都市再生緊急整備地域においては、税制支援や都市計画の特例等、民間都市機構がミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務といった各種支援措置の積極的活用を推進する。また、まちなかにおける街路、公園、広場等の官民空間の一体的な修復・利活用等による「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を引き続き推進する(第 201 回国会に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を提出)。

3 民間能力の活用の推進等

PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みについて、引き続き、優先的検討規程の策定・運用状況の「見える化」、フォローアップ等を通じた人口規模に応じた課題・ノウハウの抽出と横展開により、策定済の団体における的確な運用、人口 20 万人以上で未策定の地方公共団体における速やか

な策定を図るとともに、地域の実情や運用状況、先行事例を踏まえ、人口 20 万人未満の地方公共団体への適用拡大を図る。

第2節 災害に強いまちづくりの推進

水害を未然に防ぐ予防的治水対策や、激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策を推進する。また、想定最大規模の降雨による浸水想定区域(河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域)の指定・公表、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組むとともに、身近な河川の切迫性のある情報をきめ細やかに伝えるための危機管理型水位計や簡易型河川監視カメラの設置や、「“気象”×“水害・土砂災害”情報マルチモニタ」による河川水位・雨量等の防災情報のリアルタイムな提供など、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりを推進する。

第3節 低未利用地の利用促進等

低未利用地の利用促進等のため、以下の施策を行う。

- ・譲渡価額が低額であるため取引に係るコストが相対的に高い低未利用の土地等を譲渡した場合の個人の譲渡所得に係る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正な利用・管理を促進する。
- ・行政と民間の専門家等により構成し、地域における相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組や、リノベーション等による低未利用の不動産の再生の取組の全国展開による適正な土地の利用を推進する。また、優良事例についての情報提供やガイドラインの作成・周知を行うことにより、地域における適正な土地の利用・管理に取り組む地方公共団体等の支援を行う。
- ・各自治体の空き地・空き家の情報の標準化・集約化を図り、全国の空き地・空き家の情報について簡単にアクセス・検索することを可能とする「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより、低未利用の土地・不動産の取引を促進する。
- ・農山漁村への移住ニーズを取り込む観点から、「農地付き空き家」等の円滑な取得支援を行うことにより、農村地域における適正な低未利用土地の利用を促進する。
- ・小規模不動産特定共同事業の活用促進、クラウドファンディングに対応した環境整備、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・利用を促進する。また、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、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する。
- ・地域の特性に応じて、低未利用土地を遊水地や環境保全機能を有する緑地や農地等のグリーンインフラとして整備・維持管理することにより、適正な土地の利用を推進する。

第4節 国公有地の利活用等

1 国公有財産の最適利用の推進

「新経済・財政再生計画改革工程表 2019」(令和元年 12 月経済財政諮問会議決定)において、国
公有財産の最適利用を推進することとされたように、地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所
在する国公有財産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有
財産の最適利用について調整を行う。

2 公有地の計画的な取得等

公共投資の円滑な実施に資するとともに、地方公共団体等による計画的な公共用地の先行取得を
支援するため、公共用地先行取得等事業債について、所要の資金の確保を図り、公有化が必要と認
められる森林等を取得するための経費を地方債の対象とし、当該経費に対して地方交付税措置を講じ
る。

第5節 住宅対策の推進

1 住生活基本計画の推進

「住生活基本計画(全国計画)」(平成 28 年3月閣議決定)において、「居住者」「住宅ストック」「産
業・地域」の3つの視点から設定した8つの目標に基づき、必要な施策を推進していく。

2 公的賃貸住宅等の供給の促進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に
対して、公営住宅、地域優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の
良質な賃貸住宅の供給促進を図る。特に既存ストック・民間活力の重視による効率的な供給を推進し、
民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度(平成 29 年 10 月 25 日施行)にお
いて、引き続きセーフティネット住宅の登録推進を図るとともに、住宅の改修や入居者負担の軽減等へ
の支援を行う。

3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進

住宅建設に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設及び生活道路、多目
的広場等の居住環境基盤施設の整備等を住宅市街地基盤整備事業により重点的、総合的に推進す
る。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、職住
近接型の住宅供給による街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等
整備事業等を推進する。

5 良質な住宅ストック等の形成及び住宅ストック等の有効活用

令和2年2月に閣議決定された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建
替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」に基づき、マンションの老朽化等に対応し、

マンションの管理の適正化の一層の推進及びマンションの建替え等の一層の円滑化を図るため、都道府県等によるマンション管理適正化推進計画の作成、マンションの除却の必要性に係る認定の対象の拡充、団地内の要除却認定マンションの敷地の分割を多数決により行うことを可能とする制度の創設等の措置を講ずる。

さらに、第 201 回国会に提出された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」に基づき、新制度の円滑な運用に向けた必要な環境整備を行い、賃貸住宅管理業等の適正化を図る。

6 住宅取得対策の充実等

令和2年度税制改正においては、新築住宅に係る固定資産税の減額措置(戸建て3年間、マンション5年間、1/2 減額)について適用期限を令和4年3月 31 日まで2年延長、認定長期優良住宅の普及促進を目的とした特例措置について適用期限を令和4年3月 31 日まで2年延長、住宅リフォームをした場合の固定資産税の特例措置について、適用期限を令和4年3月 31 日まで2年延長等の措置を講じる。

7 良質な居住環境の形成等

地域住宅団地再生事業(用途規制の緩和手続やコミュニティバスの導入等に必要な許認可手続のワンストップ化等)をはじめ多様な建物用途の導入、地域公共交通の利便性向上等を通じた住宅団地の再生を図るなど、低未利用土地の発生抑制や適正な利用等を促進する。

第6節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進

自然環境の持つ多様な機能を賢く利用するグリーンインフラの推進等を通じて、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進し、土地・不動産の適正な利用を推進する。また、潤いある豊かな都市環境の形成を図るための市民緑地認定制度やみどり法人制度、生産緑地や田園住居地域等の制度の周知を関係団体等と連携して行うことで、円滑な施行に努める。

第7節 農地の適切な保全

「農地中間管理事業の推進に関する法律」等の関連法の全面施行(令和2年4月)等により全都道府県に設立された農地中間管理機構を軌道に乗せることで担い手への農地の集積・集約化を進める。また、農業者等が行う、荒廃農地を再生利用する取組を推進するとともに、農地法に基づく、農業委員会による利用意向調査・農地中間管理機構との協議の勧告等の一連の手続を活用して再生利用可能な荒廃農地の農地中間管理機構への利用権設定を進めることにより、荒廃農地の発生防止・解消に努める。

第8節 森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行う。また、森林経営管理法に基づき、適切な経営管理が行われていない森林について、その経営管理を市町村や林業経営者に

集積・集約化する森林経営管理制度を推進する。

第9節 環境保全等に係る施策の推進

「第五次環境基本計画」(平成30年4月閣議決定)に基づき、「地域循環共生圏」の創造を目指しながら、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策定・実施に当たって環境保全への配慮を行う。また、中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための低炭素なまちづくりを進めるため、「第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略」(令和元年12月20日閣議決定)の内容も踏まえ、「地球温暖化対策の推進に関する法律」に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき市町村が作成する「低炭素まちづくり計画」の作成や同計画に基づく取組に対して支援する。

第10節 文化財等の適切な保護及び良好な景観形成の推進等

歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存と活用に関して指導・助言を行い、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用を図る。また、景観法の基本理念などの普及啓発、多様な主体の参加を図るための景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や優良事例に関する情報提供の取組・景観計画策定等への支援等により、引き続き良好な景観形成を推進する。

第11節 適正な土地の管理の確保方策の推進

1 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策

公共事業によるハード整備等の対策や、空き地等に関する条例、「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)等に基づく取組など、地方公共団体等の取組を引き続き支援する。

また、インフラに関する防災対策の観点から、インフラ隣接地の土地所有者等による適正な管理を確保するほか、必要に応じてインフラ管理者が事前防災や早期復旧を円滑に行うための仕組みについても検討を進める。

2 民間関係での適正な土地の管理の確保(民事基本法制の見直し)

所有者不明土地の管理の合理化のための方策として、土地の管理に特化した財産管理制度の創設に向けて、法制審議会民法・不動産登記法部会において検討が行われており、また、近傍の土地所有者等による管理不全の土地の所有者に対する管理措置請求制度など、隣接所有者による所有者不明土地の利用・管理を円滑に行う仕組みについても、同部会において検討が行われており、これを踏まえた民事基本法制の見直しに取り組む。

第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

土地基本法における基本理念や基本的施策を踏まえて、「土地基本方針」(令和2年5月26日閣議決定)に基づき、政府一体となって所有者不明土地の発生抑制・解消及び円滑な利用・管理の確保に

関する諸施策を推進する。

また、民事基本法制の見直しとして、以下の内容に取り組む。

- ・共有者の一部が不明である土地を円滑・適正に利用するための仕組みや、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等について、法制審議会民法・不動産登記法部会において検討が行われており、これを踏まえた民事基本法制の見直しに取り組む。
- ・相続登記の申請が義務化されていないことや特に価値の低い土地を相続した者には相続登記手続きに対する負担感があることなどを背景として相続登記がされないまま放置された所有者不明土地が発生していることを踏まえ、法制審議会民法・不動産登記法部会において、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減による不動産登記情報の最新化を図る方策について検討が行われており、これを踏まえた民事基本法制の見直しに取り組む。
- ・同部会において、土地の管理不全化を防止するとともに所有者不明土地の発生を抑制する観点から、放棄しようとする土地が適切に管理されていることや、相当な努力を払ってもなお譲渡等を行うことができないことなどの一定の要件の下で土地の所有権放棄を認め、国に土地を帰属させる制度の創設についても検討が行われており、これを踏まえた民事基本法制の見直しに取り組む。

さらに、令和2年度からの新たな国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査の円滑化・迅速化を図り、土地に関する基礎的情報である境界の明確化を推進することで、所有者不明土地の発生抑制に貢献する。

第3章 土地の取引に関する施策

第1節 不動産取引市場の整備等

不動産流通市場の整備・活性化を進めるための施策を総合的に推進するため、第201回国会に提出された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」に基づく、新制度の円滑な運用に向けた必要な環境整備等を行い、賃貸住宅管理業務等の適正化を図る。また、不動産業分野における消費者サービスや業務効率の向上を図るため、売買取引におけるIT重説や重要事項説明書等の書面の電子化等の社会実験の実証結果を検証する。

また、インスペクション(建物状況調査等)の活用促進や、インスペクションが行われた既存住宅であること等を示す「安心R住宅」制度等を通じ、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備し、既存住宅の流通を促進する。

さらに、外国人を相手方とする不動産取引等に関するトラブル防止のためのマニュアルの普及など不動産市場の国際化を踏まえた必要な施策を講じる。

あわせて、不動産を賃貸する事業を営む事業者に対して、新型コロナウイルス感染症の影響により、賃料の支払いが困難な事情があるテナントへの賃料の支払いの猶予に応じるなど、柔軟な措置の実施を検討するよう不動産関連団体を通じて依頼するとともに、賃料の減免や猶予に応じた賃貸事業者への支援策を措置する。

第2節 不動産投資市場の整備

公的不動産(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う。また、SDGs や ESG の視点も含め、適切な不動産投資を促進するため、不動産特定共同事業について、所要の措置を講ずる。

第3節 土地税制における対応

低未利用地の適切な利用・管理を促進するため、個人が、譲渡価額が 500 万円以下の一定の低未利用地等を譲渡した場合、長期譲渡所得から 100 万円を控除する特例措置を令和2年7月1日より創設する。また、特定の資産の買換えの場合等の課税の特例における長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換えについて、買換資産から鉄道事業用車両運搬具を除いた上で、その適用期限を3年延長した。

第4節 不動産市場における国際展開支援

ASEAN諸国等の政府職員に対する研修などを通じて、我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援するとともに、二国間の枠組や国際交渉等の場を活用し、現地における事業実施にあたっての法的安定性の確保や制度・運用の改善等を通じてビジネス環境の整備を図る。

第5節 土地取引制度の適切な運用

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、「国土利用計画法」(昭和 49 年法律第 92 号)に基づく土地取引規制制度等の適切な運用に努める。

第4章 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

第1節 国土調査の推進等

第 7 次国土調査事業十箇年計画に基づき、国土調査法等の改正により新たに導入される所有者不明等の場合でも円滑に調査を進めるための手続きや、都市部・山村部の地域特性に応じた効率的な調査手法の導入を図りつつ、政策効果の高い地域での地籍調査を重点的に支援することにより、地籍調査を推進する。また、「法人土地・建物基本調査(平成 30 年度に実施した5年周期の基幹統計調査)」及び「世帯土地統計(平成 30 年度に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」の結果を転写・集計する加工統計)」の確報集計結果を公表する。また、2つの結果を合わせた「土地基本調査総合報告書」を公表する。

第2節 国土に関する情報の整備等の推進

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査等の更新を行うとともに、国土政策に必要な情報の整備を引き続き進める。また、基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用できる社会の実現に向け、「地理空間情報活用推進基本計画」(平成 29 年3月閣議決定)に基づき、基盤地図情報をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・更新や、G空間情報センターを中核とした地理空間情報の流通・利活用等によりG空間プロジェクトを推進する。

第3節 土地に関する登記制度の整備

法制審議会民法・不動産登記法部会において相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減による不動産登記情報の最新化を図る方策についての検討が行われており、これを踏まえた民事基本法制の見直しに取り組む。

また、不動産登記を中心とした登記簿と他の公的機関の台帳等との連携により、個人情報保護にも配慮しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指し、検討を進める。これとあわせ、土地に関する各種台帳情報連携を促進するとともに、これを容易にするためのデータ形式の見直しやシステム間の調整を行い、オンライン化の取組も含めた情報連携の仕組みの構築に向けた検討を進める。

第4節 不動産取引情報の推進等

令和3年地価公示は、制度インフラとしての役割を果たすために、全国 26,000 地点の標準地について実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。また、地価公示等について、地価の個別化・多極化に対応した調査方法の見直しを行うなど、よりきめ細やかに地価動向を把握・発信する。あわせて、不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに不動産市場の透明性の向上を図るため、既存住宅販売量指数をはじめとする多角的な指標の整備を推進する。

第5節 災害リスク等についての情報の提供等の推進

社会のニーズに応じた防災・減災に資する浸水想定や地域の土地の災害履歴等の災害リスク情報、不動産価格情報、「空き家・空き地バンク」に関する情報などを地理空間上において活用可能とするための情報の整備・公開・活用の推進、三次元化等により都市情報を可視化する「i-都市再生」の技術開発等を通じ、土地の利用・管理・取引に関する施策の円滑な実施を促進する。

また、不動産取引時の重要事項説明として土砂災害警戒区域内や津波災害警戒区域内であるかどうか等を説明していることに加え、ハザードマップを活用した水害リスクに係る説明について、重要事項説明の対象に追加する方向で検討を深める。

さらに、不動産分野における、TCFD 提言を踏まえた気候変動によるリスクと機会に関する情報開示を促進するための環境整備を行う。

第5章 土地に関する施策の総合的な推進

第1節 国・地方公共団体の連携協力

具体的なPPP／PFI案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進する。また、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成 30 年法律第 49 号)のより一層の理解の深化を図るため、引き続き、地方協議会の開催等を通じ、地方公共団体の支援に努める。

また、地域福利増進事業のモデルとなり得る先進事例となる取組への支援、制度の普及のための講習会の開催を行うほか、令和2年税制改正において延長した地域福利増進事業に係る税制特例措置の周知を行い、引き続き同法の積極的な活用を推進する。

第2節 関連分野の専門家等との連携協力

地籍調査の円滑な推進のため、地籍調査の経験豊富な有識者を市町村に派遣し、調査上の課題の克服に向けた助言を行う地籍アドバイザー派遣制度の更なる活用を図るとともに、国が新制度や新手法の周知・普及を図ることにより、市町村等への支援を強化する。

第3節 土地に関する基本理念の普及等

土地白書の公表や、10月の「土地月間」(10月1日は「土地の日」)に関する活動等を通じて、関係団体と連携しつつ、土地に関する基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を行う。

第4節 資金・担い手の確保

地域金融機関と共同でまちづくりファンドを立ち上げ、エリアをマネジメントしつつ、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めていく。併せて、クラウドファンディングを活用してまちづくり事業を行う者を支援する地方公共団体等のまちづくりファンドに対して、資金拠出による支援を行うことで、クラウドファンディングなどの「志ある資金」を活用したまちづくりを促進する。

第6章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

第1節 土地利用関連施策

1 宅地関連施策

津波災害対策等の推進のため、防災集団移転促進事業による高台等への住宅の集団的移転を実施する地方公共団体に対する支援や、津波復興拠点整備事業により、今後津波が発生した場合にも都市機能を維持し得る、地域全体の復興の拠点となる市街地の形成等を行う。

2 農地関連施策

農地の復旧スケジュールと復旧までに必要な措置を明確化した「農業・農村の復興マスタープラン」等に基づき、農地・農業用施設の災害復旧及び除塩並びにこれと併せて行う区画整理等の事業を実施する。

3 土地利用再編等に向けた取組

東日本大震災復興特別区域法の復興整備計画制度に基づき、許認可やゾーニングに係る手続のワンストップ処理、これらの許可に係る基準の緩和等の特例の活用を図り、復興に向けたまちづくり・地域づくりを進めていくために必要となる市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

第2節 住宅関連施策

1 災害公営住宅等の供給の支援

自力での住宅再建・取得が困難な被災者に対しては、地方公共団体が公営住宅(災害公営住宅)

の供給を進めており、その整備等に要する費用や入居者を対象とした家賃減額に要する費用に対する助成及び入居者資格要件や譲渡に係る特例措置を引き続き講じる。

2 個人の住宅再建等への支援

引き続き、被災者の住宅再建等を支援するため、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行うほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施する。

第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

災害公営住宅の建設等や民間住宅等用宅地の整備といった事業が着実に完了するよう、市町村に対しきめ細やかに実務支援を行うとともに、事業進展や社会状況の変化に伴い生じる新たな課題について、柔軟かつ迅速に対応する。

第4節 土地情報関連施策

1 土地境界の明確化の推進

土地境界の明確化により被災地の早期復旧・復興に貢献するため、地籍調査の実施状況に合わせて被災自治体を支援する。

2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

被災地における適正な土地取引を確保するため、岩手県、宮城県、福島県並びに仙台市の土地対策担当部局に対して、土地取引の実態把握に資する情報として、引き続き、当該県市内における土地取引の登記情報及び取引価格情報の提供を行う。

第5節 税制上の措置

東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、必要な税制上の措置を引き続き講じる。