

## II 土地の動向

### 第2章 土地利用の動向

- 我が国の国土面積3,779万haのうち、森林(2,511万ha)及び農用地(491万ha)は、横ばいないし微減となっており、宅地は、逐年増加している。

#### 我が国の国土利用の推移と現況

(単位：万ha)

区分 地目	昭和50年		昭和60年		平成7年		平成11年		平成12年	
	面積	構成比%	面積	構成比%	面積	構成比%	面積	構成比%	面積	構成比%
農用地	576	15.3	548	14.5	513	13.6	495	13.1	491	13.0
森林	2,529	67.0	2,530	67.0	2,514	66.5	2,511	66.4	2,511	66.4
原野	43	1.1	31	0.8	26	0.7	26	0.7	27	0.7
水面・河川・水路	128	3.4	130	3.4	132	3.5	133	3.5	135	3.6
道	89	2.4	107	2.8	121	3.2	126	3.3	127	3.4
宅地	124	3.3	150	4.0	170	4.5	177	4.7	179	4.7
その他	286	7.6	282	7.5	303	8.0	311	8.2	309	8.2
合計	3,775	100.0	3,778	100.0	3,778	100.0	3,779	100.0	3,779	100.0

資料：国土交通省調べによる。

### 第3章 土地所有・取引の動向(略)

### 第4章 地価の動向

- 平成14年地価公示により昨年1年間の全国の地価の状況を概観すると、
- ・ 住宅地・商業地ともに下落幅が拡大した。
  - ・ 三大都市圏においても、東京圏の商業地を除き下落幅が拡大したが、東京圏では、横ばいの地点が大幅に増加した。  
また、利便性・収益性の差や個別の地点のおかれた状況によって、地価の二極化・個別化がより進行している。
  - ・ 地方圏においては、住宅地・商業地ともに下落幅が拡大した。

## 地域別対前年変動率

(単位：%)

地域名	用途 公示年	住宅地		商業地	
		平成	平成	平成	平成
		13年	14年	13年	14年
東京圏		△ 5.8	△ 5.9	△ 8.0	△ 7.4
大阪圏		△ 6.7	△ 8.6	△ 11.0	△ 11.3
名古屋圏		△ 1.9	△ 4.4	△ 5.6	△ 8.1
三大都市圏		△ 5.6	△ 6.5	△ 8.3	△ 8.5
地方圏		△ 2.8	△ 4.0	△ 7.0	△ 8.1
全国		△ 4.2	△ 5.2	△ 7.5	△ 8.3

資料：国土交通省「地価公示」による。

## 三大都市圏の上昇又は横ばい（変動率ゼロ）地点数

	住宅地						商業地					
	上昇			横ばい			上昇			横ばい		
	H12	H13	H14	H12	H13	H14	H12	H13	H14	H12	H13	H14
東京圏	0	14	6	0	45	90	1	8	15	9	16	23
大阪圏	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
名古屋圏	0	5	0	111	130	11	0	2	1	2	0	2

## 第2部 土地に関して講じた基本的な施策（略）

## 「平成14年度において土地に関して講じようとする基本的な施策」の概要

### 1. 土地利用計画の整備・充実等

都道府県計画の改定及び市町村計画の策定・改定を支援し、国土利用計画全体の整備を推進するとともに、土地利用基本計画の適切な管理を行い、適正かつ合理的な土地利用の実現に努める。

さらに、国土審議会基本政策部会中間報告「国土の将来展望と新たな国土計画制度のあり方」で示された検討の方向を受け、平成14年秋を目途に、引き続き新たな土地利用計画に関する計画制度の検討を進める。

### 2. 都市再生の推進

都市再生本部において決定された都市再生プロジェクト等の実施を推進する。また、平成14年3月に成立した都市再生特別措置法に基づき、都市再生基本方針の策定や都市再生緊急整備地域の指定等を行う。

### 3. 都市基盤施設整備の促進

各種の都市基盤施設整備事業及び面整備事業の積極的推進を図る。また、(財)民間都市開発推進機構の土地取得業務等を通じて、民間の創意工夫と事業意欲を活用しつつ良好な街づくりを推進する。さらに、PFI法に基づき、民間の資金・能力を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備を図る。

### 4. 低・未利用地等の有効利用の促進

#### (1) 都市内の低・未利用地の利用促進等

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、都市再開発方針に明確に位置付けるとともに、その利用転換等を図りながら都市構造の再編を推進するため、都市再生総合整備事業を推進する。また、都市基盤整備公団による土地有効利用事業等を推進するとともに、低・未利用地に関する情報や有効活用のためのノウハウを提供する低・未利用地バンクの機能の拡充等を図る。

#### (2) 既成市街地の有効・高度利用の促進等

中心市街地の活性化を図るため、中心市街地活性化法に基づき作成される基本計画を踏まえ、各種の面整備事業、都市基盤施設や住宅の整備等を重点的に推進する。また、優良プロジェクトに対する容積率等の特例制度の活用を図り、既成市街地の有効・高度利用を促進する。

#### (3) 災害に強いまちづくりの推進

防災上危険な木造密集市街地を解消するため、都市再生区画整理事業、密集住宅市街地整備促進事業等を推進するとともに、都市基盤整備公団の防災公園街区整備事業の活用、臨海部の防災拠点の整備等を推進する。

## 5. 住宅・宅地対策の推進

「第八期住宅建設五箇年計画」を着実に推進し、良好な住宅市街地の整備を推進するとともに、民間住宅のリフォームや建替えの促進、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の施行、住宅性能表示制度の普及、さらに中古住宅に関する瑕疵保証制度の創設等を通じて、住宅ストックの有効活用を推進する。また、定期借家制度の円滑な普及を図る。

## 6. 不動産取引市場の整備等

指定流通機構（レインズ）の活用を一層推進するなど、不動産流通市場の整備を進めるための施策を総合的に推進する。また、平成13年7月に最低出資額制限の撤廃等の措置が講じられた不動産特定共同事業について、一層の推進を図る。

不動産の証券化に関しては、不動産投資インデックスに関するガイドラインを平成14年中に整備するとともに、不動産投資顧問業の標準的な契約書の検討等を行う。

## 7. 土地に関する情報の整備

土地情報の体系的な整備を推進するとともに、第5次国土調査事業十箇年計画に基づき国土調査を推進する。地籍調査については、都市再生地籍調査事業を活用し、都市部における調査を積極的に推進する。

## 8. 土地税制の活用

平成14年度税制改正において、所得税・住民税に係る課税の特例や登録免許税の軽減措置の創設、不動産取得税、特別土地保有税等の軽減措置に係る要件緩和など各般の措置を講ずる。

## 9. 地価対策のための体制の整備等

地価公示については、平成14年度は前年度より346地点多い31,866地点について行い、都道府県地価調査については、27,725地点について行う。

さらに、不動産鑑定評価基準を改正し、その普及を図った上で新基準の運用を開始する。

## 10. 国土政策との連携

21世紀に向けた新たな要請に応え得る国土計画体系の確立を目指すため、引き続き平成14年秋を目途に国土審議会において「国土計画の新たな課題」と「新たな国土計画制度」の調査審議を行う。国土審議会の調査審議状況も踏まえつつ、新たな制度の確立に向けた検討を実施する。

## 11. 環境保全等と土地対策

土壌汚染対策など環境保全の観点から各般の施策を実施するとともに、森林の適正な保全・利用の確保、歴史的な集落・町並み等の適切な保護に努める。