

土地基本方針 (案)

令和2年4月

目次

はじめに.....	1
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.....	1
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..	2
1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置.....	2
(1) 既に利用されている土地の適正な利用に関する施策.....	2
(2) 低未利用土地の適正な利用に関する施策.....	3
2. 適正な土地の管理の確保を図るための措置.....	4
3. 所有者不明土地問題への対応に関する措置.....	5
(1) 所有者不明土地の円滑な利用.....	5
(2) 所有者不明土地の発生抑制・解消.....	5
(3) 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理.....	6
第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項.....	6
1. 不動産市場の整備.....	6
2. 土地取引規制制度の適切な運用.....	7
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.....	7
1. 地籍調査の円滑化・迅速化と不動産登記情報の最新化.....	8
2. 不動産市場情報の整備の推進.....	8
3. 災害リスク等についての情報の提供等.....	8
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	9
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.....	9
1. 国・地方公共団体の連携協力.....	9
2. 関連分野の専門家等との連携協力.....	9
3. 土地に関する基本理念の普及等.....	10
4. 資金・担い手の確保.....	10
5. 的確な PDCA による適時の見直し.....	10

はじめに

令和2年3月、「土地基本法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第12号）が成立し、公布・施行された。これにより、土地基本法（平成元年法律第84号。以下「法」という。）においては、土地政策の目的として適正な土地の利用及び管理とそれらを促進する円滑な取引及び適正な地価の形成を位置付けるとともに、それらの施策を総合的に推進することの目的として、地域の活性化、安全で持続可能な社会の形成が位置付けられた。また、土地に関する基本理念など、法全般で土地の適正な「利用」「管理」及び「取引」の確保の必要性を明示し、土地所有者等の土地の適正な「利用」「管理」に関する責務（登記など権利関係の明確化、境界の明確化）を明らかにするとともに、土地の適正な「利用」「管理」及び「取引」を促進する観点から国及び地方公共団体の講ずべき施策について見直しが行われたところである。

本方針は、法第21条に基づく土地基本方針として、上記に即して行われる土地に関する施策について、その基本的事項を示すものである。

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

法第12条に基づき、国及び地方公共団体は、人口減少などの社会経済状況の変化を踏まえ、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、住民など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する。

法第3条では、土地はこの計画に従って利用し、管理されるものとされている。したがって、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など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。

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、以下の取組を進める。

ア 地域における土地の管理のあり方に関する構想

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）（平成27年8月14日閣議決定）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。

イ 都市のコンパクト化の推進のための計画

立地適正化計画の策定と計画に係る事業の実施等により、これ以上の市街地の拡散

を抑制しつつ、一定のエリアへの居住や都市機能の立地を誘導し、コンパクトシティを推進する。

また、防災・減災、安全なまちづくりの観点からは、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のほか、立地適正化計画に基づき、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。

併せて、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の利用の誘導を促進する。

ウ 森林の適正な利用及び管理に関する計画

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

法第 13 条に基づき、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又は誘導に関する施策や、第一を踏まえて策定された計画に従った施策を講ずるものとする。これに当たっては、良好な環境の形成・保全や災害の防止といった観点が重要であり、特に、喫緊の課題となっている低未利用土地や所有者不明土地に関する課題に対応して、低未利用土地の取得の支援や、所有者不明土地の円滑な利用や発生抑制・解消のための措置を講ずる必要がある。

このような趣旨にのっとり、適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置を推進するため、以下の取組を進める。

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

都市の競争力強化を図るため、高度で質の高い土地利用を誘導すべき都市再生緊急整備地域等においては、税制特例や金融支援、都市再生特別地区制度等を活用した都市開発事業を進めることにより、快適性・利便性が高く国際競争力のあるオフィスや宿泊施設などの土地利用の高度化を含む適正な土地の利用の確保を推進する。

また、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体となって形成し、都市の魅力を向上させる取組を推進する。

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。

遠方の住宅の相続に伴う空き地・空き家の発生を抑制するため、賃貸住宅管理業の適正化、管理水準の向上を図る。

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の再編・集約等を促進することで「小さな拠点」の形成を図り、地域の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。

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。

良好な生活環境の形成や、コンパクトシティの形成に資する無秩序な市街化を抑制する観点から、生産緑地制度等の活用をより一層推進する。

イ 農地の集積・集約

地域の農業関係者が、今後の地域農業や農地利用のあり方について協議し、地域の中心となる農業者や、分散した農地利用の解消方針などについてとりまとめることを促し、これを核として農地中間管理機構を活用した担い手への農地集積・集約化を進める。

ウ 森林の経営管理の集積・集約

森林経営管理法に基づき、森林所有者自らが森林の経営管理を実施できない場合には市町村が森林の経営管理の委託を受け、そのうち林業経営に適した森林は林業経営者に再委託することで、森林の経営管理を集積・集約化し、適切な経営管理を推進する。

(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

空き地・空き家を含む低未利用土地の利用を促進し、あるいは長期的に低未利用な状態となることを防ぎ、土地の適正な利用を確保する観点からは、利用する意思・能力を有する者に円滑に利用する権利が移転されることが重要である。

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、所有者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・空き家の情報を簡単にアクセス・検索を可能とする「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。

イ 低未利用土地への投資の活性化

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。

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。

ウ 土地の利用可能性の向上

低未利用土地権利設定等促進計画制度や土地区画整理事業の集約換地の特例に基づく土地の集約・再編や所有と利用の分離によって土地の利用可能性を高めるほか、地域住宅団地再生事業（用途規制の緩和手続等）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（コミュニティバスの導入等に必要な許認可手続）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を促進する。

立地誘導促進施設協定制度に基づく低未利用地の集約や利用に関する協定により、地域コミュニティ等による交流広場、コミュニティ施設などの公共空間の創出等を通じ、低未利用土地の活用を推進する。

地域の特性に応じて、低未利用土地を遊水地、農地、緑地など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。例えば、民間主体による市民緑地の整備を促す制度や、緑の担い手として民間主体を指定する制度等を活用し、緑地等を効果的に整備・保全すること等により、適正な低未利用土地の利用を推進する。

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

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とともに、防災上課題のある崖地など管理不全の土地に

関連する制度のあり方について検討を進める。

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。

イ 民民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いる。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。

ウ 市町村による森林管理

森林経営管理法に基づき、森林所有者自らが森林の経営管理を実施できない場合には市町村が森林の経営管理の委託を受け、そのうち林業経営に適さない森林については、市町村自らが間伐等を実施することにより、森林の適切な管理を推進する。

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

地域福利増進事業の実施に係る先進的な取組（モデル事業）への支援やノウハウの他地域への普及促進、地方公共団体に対する所有者探索や土地収用に関する特例制度に係るノウハウの提供や先進事例の情報共有など、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。）の円滑な施行により、所有者不明土地の公共的利用を促進する。

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（令和元年法律第15号）の制定によって、歴史的な経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄が正常に記録されていない登記を解消することを目的とした制度が創設されたところであり、当該制度の円滑な運用を図る。

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。

（2）所有者不明土地の発生抑制・解消

相続登記の申請が義務化されていないことや土地の価値の低さ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。

また、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。

令和2年度からの新たな国土調査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。

(3) 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理

所有者が不明である農地について、農業委員会による探索・公示手続を経て、農地中間管理機構が利用権を取得できる制度等により、所有者不明農地の利用を促進する。

所有者の全部又は一部が不明であり、手入れが行き届いていない森林については、森林経営管理法の特例措置に基づいて市町村に経営管理を行う権利の設定等を行い、森林の適切な経営管理を推進する。

第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

法第14条に基づき、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する。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。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制する観点から、土地取引の規制等に関する措置を引き続き講ずる。

このような趣旨にのっとり、土地の取引に関する措置を推進するため、以下の取組を進める。

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

リート、不動産特定共同事業等の市場の拡大やクラウドファンディング等に対応した投資環境を整備することにより、成長著しい分野のリート等について一層の推進と投資対象不動産の更なる多様化を図るとともに、地方創生に資する不動産特定共同事業の取組の拡大を促進する。

SDGs¹やESG²の観点に沿った優良なストック形成につながる投資の拡大をは

¹ Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標) の略。

² Environment (環境)、Social (社会)、Governance (ガバナンス) の略。

じめ、投資家の選好に関する新たな動向に対応した適正な情報開示に関する投資環境整備を併せて実施する。

イ 取引環境の整備による不動産流通の活性化

第二の（２）で示した空き地・空き家バンク、ランドバンク等を通じた需給のマッチングの促進や、宅地評価土地及び住宅・土地の取得に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置等の流通税の特例措置や事業用資産を買い替えた場合の譲渡した事業用資産の譲渡益についての税制特例措置等により、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。

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。

PRE³、CRE⁴の活用に関する地方公共団体や事業者等のネットワークの形成に加え、国、地方公共団体の職員向け研修の開催、ガイドラインの普及等によりPRE、CREの活用を進めるとともに、外国人を相手方とする不動産取引等に関するガイドラインの普及など不動産市場の国際化のための必要な環境整備を推進する。

テレビ会議などのITを活用した重要事項説明（IT重説）や重要事項説明書などの書面の電子化に係る検討の推進により、新技術に対応した制度インフラの整備を行い、土地・不動産取引の円滑化を推進する。

ウ 情報の充実による不動産市場の活性化

不動産への投資や取引の活性化等の観点から、第四に掲げる取組等を通じ、不動産に関する情報基盤の整備・充実を図る。

2. 土地取引規制制度の適切な運用

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

法第18条に基づき、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

³ Corporate Real Estate（企業不動産）の略。

⁴ Public Real Estate（公的不動産）の略。

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、地価公示を含む不動産市場の動向等の調査を実施する。国及び地方公共団体は、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提供するため情報基盤を整備するものとする。

このような趣旨にのっとり、土地に関する調査の実施及び情報の提供等を促進するため、以下の取組を進める。

1. 地籍調査の円滑化・迅速化と不動産登記情報の最新化

地籍調査について、令和2年3月の土地基本法等の改正を踏まえ、令和2年度から始まる新たな国土調査事業十箇年計画において、所有者不明等の場合でも調査を進められるような新たな調査手続の活用や、都市部における官民境界の先行的な調査、山村部におけるリモートセンシングデータの活用など、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定め、同計画に基づき、調査の円滑化・迅速化を図る。

あわせて、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。

2. 不動産市場情報の整備の推進

現在の地価公示等を通じた地価情報の発信や、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）の公表に加え、既存住宅販売量に関する指数・不動産の賃料に関する指標の整備、官民連携した面的な市場情報の整備等を行うなど、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化することにより、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。さらに、地価公示等についても、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。

また、不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラであることから、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援や、不当鑑定等に対する監督の強化を通じ、不動産鑑定評価の品質の維持・向上を図る。

3. 災害リスク等についての情報の提供等

社会のニーズに応じた防災・減災に資する浸水想定や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」に関する情報などの地理空間情報の整備・公開・活用の推進、i-都市再生に関する取組（地域の特性とデータを同時に可視化する等）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。

取引時の重要事項説明として土砂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、取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について、重要事項説明の対象とすることを含め検討を深める。

不動産分野における TCFD⁵提言を踏まえた、気候変動によるリスク（災害リスク等）への対応に関する情報開示を促進するための環境整備を行う。

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

不動産登記を中心に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

第一から第四に定めるもののほか、土地に関する施策の総合的な推進を図るため、以下の取組を進める。

1. 国・地方公共団体の連携協力

これまで示した施策を的確に講じていけるよう、国は、優良事例についての情報提供やガイドラインの整備などを通じ、必要な情報の提供、専門家や国の職員の地方公共団体への派遣を含め技術的な支援等の土地政策の推進に当たって地方公共団体との連携体制の構築を図ることとする。

所有者不明土地法の円滑な施行に向けては、全国の各ブロックにおいて地方整備局、法務局、都道府県等の連携による協議会を開催し、地方公共団体に対する情報提供や技術的な支援を行っているところであり、こうした取組を通じた地方公共団体との連携協力を幅広く展開していく。

2. 関連分野の専門家等との連携協力

今後の土地政策の推進に当たっては、上記協議会の枠組みも活用しつつ、関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ等と関係行政機関との一層の連携体制を構築しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら官民一体となって対応することとする。

⁵ Task Force on Climate-related Financial Disclosures（気候関連財務情報開示タスクフォース）の略。

また、専門家等の存在は、適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な社会インフラであることから、大都市から地方まで、十分な専門家等の確保を推進する。

3. 土地に関する基本理念の普及等

土地白書の公表や、「土地月間」、「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やそれにのっとった各種施策・制度等に関する国民の理解を深めるよう適切な措置を講ずる。

4. 資金・担い手の確保

これまで示した施策を総合的かつ計画的に推進するため、所有者、近隣住民・地域コミュニティ、行政等の適切な役割分担を踏まえ、必要な資金の確保や、自ら土地を利用・管理する主体のみならず地域におけるマッチング・コーディネートを行う主体など適正な土地の利用・管理に関わる様々な担い手の確保等について検討する。

5. 的確な PDCA による適時の見直し

これまでに示した施策の実効性を担保するため、各施策の実施状況について適切なフォローアップを行い、施策の効果について定期的な分析・評価を行うなど、的確な PDCA を行い、本方針について社会経済情勢の変化等を踏まえた所要の見直しを適時に行う。