

最近の土地関連施策について

令和2年10月22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

【資料3】 1.

〔国土管理の構想等、都市のコンパクト化推進のための計画 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

【資料3】 2.

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置〔都市における適正な土地利用の確保、農地の集積・集約、空家等対策の推進 等〕
2. 適正な土地の管理の確保を図るための措置〔空き地等に関する条例、森林の適切な管理の推進 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

【資料3】 3.

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

【資料3】 4.

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. 災害リスク等についての情報の提供等〔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〔土地白書の公表、土地月間の推進 等〕
4. 資金・担い手の確保
5. PDCA サイクルの実行による適時の見直し

1. 土地の利用及び管理に関する 計画の策定等

(1) 国土管理の構想等について

任務・使命

- 人口減少に対応しつつ、国土を適切に管理するとともに、これを好機ととらえた自然環境、生活環境等の改善を進めることにより、美しい国土を守り次世代に継承するための以下の事項について調査。
 - ・ 人口減少に対応した国土の利用・管理のあり方
 - ・ 国民の参加による国土管理等

委員名簿

浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科教授

飯島 淳子 東北大学公共政策大学院教授

一ノ瀬 友博 慶應義塾大学環境情報学部教授

大原 美保 土木研究所水災害・リスクマネジメント国際センター主任研究員

瀬田 史彦 東京大学大学院工学系研究科准教授

土屋 俊幸 東京農工大学名誉教授

◎ 中出 文平 長岡技術科学大学副学長

中村 太士 北海道大学大学院農学研究院教授

広田 純一 岩手大学名誉教授

(特定非営利活動法人) いわて地域づくり支援センター 代表理事

山野目 章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授

これまでの4カ年のとりまとめの概要及び関係性

【2017年とりまとめ】（H29.5）

「これからの国土利用・管理に対応した国土利用計画（市町村計画）のあり方」

・国土利用計画（市町村計画）を「国土・土地利用に関する市町村のマスタープラン」として活用し、市町村レベルで地域構造の転換を図っていくことを提言

【2018年とりまとめ】（H30.6）

「人口減少下の持続可能な国土の利用・管理のために」

・持続可能な国土管理のあり方について実際に市町村・地区レベルで検討するに当たり、各地域が共通して直面することが多い課題と解決の方向性について、第2次国土形成計画や第5次国土利用計画(全国計画)に位置づけられた「複合的な効果をもたらす施策」や「選択的な国土利用」という視点も踏まえつつ、地域における取組事例から得られた教訓を中心に分類・整理

【2019年とりまとめ】（R元.5）

「将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方」

・実際に2018年とりまとめで示した解決の方向性に沿って土地の使い方を検討したとしても、放置以外の選択肢をとることが困難な土地が数多く存在する地域において、土地の放置により発生する悪影響が無視できるレベルに小さい場合には、必要最小限の管理も選択肢の一つとして土地の管理のあり方を検討していく必要性を提言

【2020年とりまとめ】（R2.秋頃）

・2019年とりまとめで提起した管理構想について、中山間地域だけでなく都市郊外部の宅地を中心とした地域、宅地や農地などの地目の混在が見られる地域及び平野部の農地を中心とした地域における適用可能性を整理



5か年の議論を踏まえて、**国土の管理構想**を策定【2021年春頃】

□ 「国土の管理構想」とは

- ・地目横断的、複合的、他の地域へ影響する課題等の人口減少下の国土管理上の課題に対応した国土管理のあり方を示す。
- ・国土利用計画で示された「複合的な施策の推進」と「国土の選択的利用」による適切な国土管理を「国民的経営」のもと進めていくための視点・方策を具体化して体系的に示す。
- ・国土利用計画法の目的に鑑み、各個別分野との調整点・統合的考え方を示す。

□ 国土の管理構想の体系

- ・国土利用計画体系に位置付け、国、都道府県、市町村、地域ごとに管理構想を策定する。

国

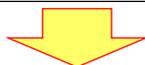
- 長期的視野・広域的視点からの国土全体の管理のあり方として、考慮すべき視点や分野間の調整点・統合的考え方を示す。
- 国、都道府県、市町村及び地域の各レベルにおいて対応すべき管理のあり方や、各レベルの役割分担、連携・調整の考え方を提示。

都道府県

- 現状把握及び将来予測を前提として、都道府県土全体としてどのような管理のあり方が目指すのかを示す。
- 都道府県として管理すべきエリアと市町村、地域で対応すべき課題について判断するための視点を示し、隣接する市町村管理構想間の調整を行う。

市町村

- 現状把握と将来予測を前提として、市町村土全体としてどのような管理のあり方（市町村及び地域として管理すべきエリアと対応すべき課題を含む。）を目指すのかを示し、市町村管理構想図として地図化する。



策定に向けた人材や知見（データ等）の支援、市町村への働きかけ等

市町村管理構想の一部として編入



策定に向けた人材や知見（データ等）の支援、地域への働きかけ等

地域

- 住民自ら、地域の現状把握及び将来予測を前提とした地域の将来像を描き、土地の管理のあり方について地域管理構想図として地図化するとともに、管理主体や管理手法を明確にした行動計画を示す。

- ・地域の現状を把握し、計画的に人口減少・高齢化に対応した地域の将来像を考える機会となる
- ・地域づくりのビジョンや方向性を空間的に見える化することで、市町村内や地域内での調整・合意形成を行う機会となる

ステップ①：事前準備・機運醸成（市町村による取組）

市町村による地域の現状の把握

市町村が所有するデータやヒアリングによる地域の現状や問題意識の把握

地域での話し合いに向けた事前準備

地域管理構想の検討を進める地域の範囲の設定等

地域の機運醸成や地域管理構想の策定に資する情報提供

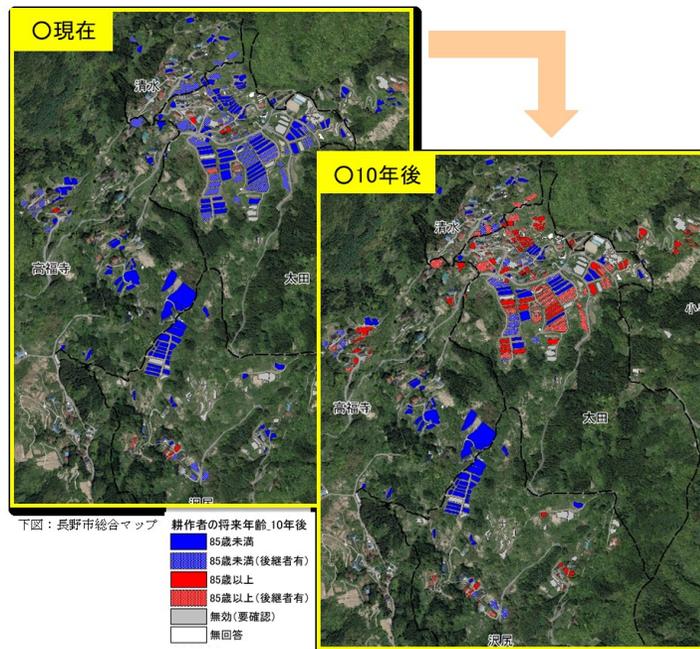
客観的視点からの地域の現状等に関する情報提供等により、地域の課題認識を促進し、策定の機運を醸成

ステップ②：現状把握と将来予測（自分たちの暮らす地域について改めて考えてみる）

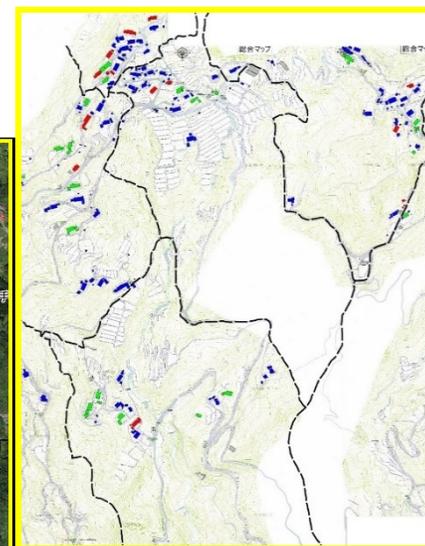
土地や担い手の現状及び将来の状況の把握・共有

- ・地域の資源状況、魅力、歴史、文化、自然環境等の把握
- ・地域の歴史や過去の土地の管理や地域づくりの取組の振り返り
- ・現在の土地の利用・管理の把握
- ・10年後の見通しの把握、土地利用に限らない地域の将来像の設定や課題の整理

〈現在と10年後の農地の耕作者年齢及び後継者の有無〉



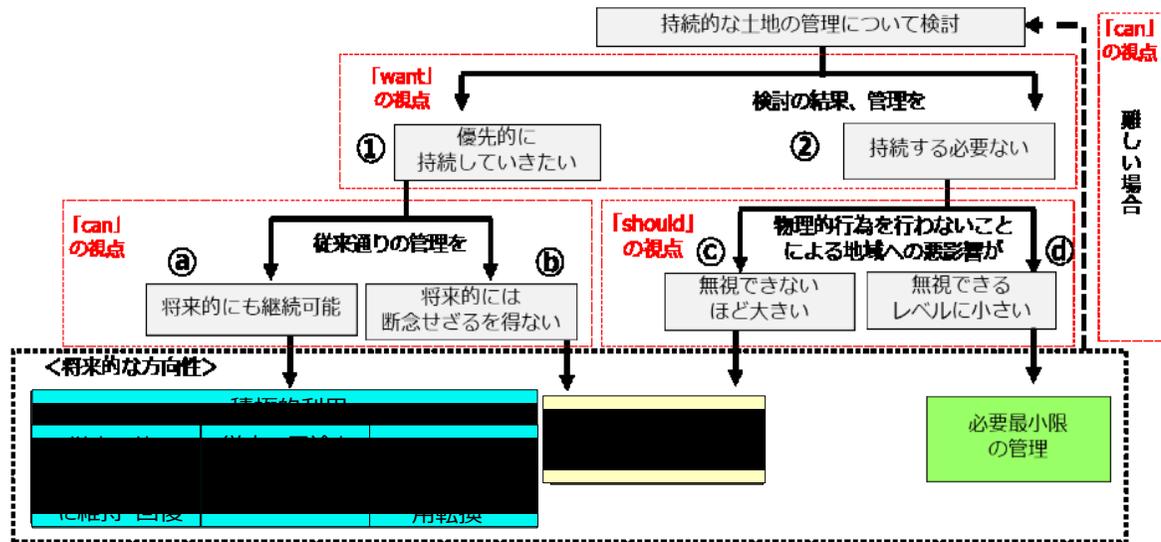
〈空き家の現況〉



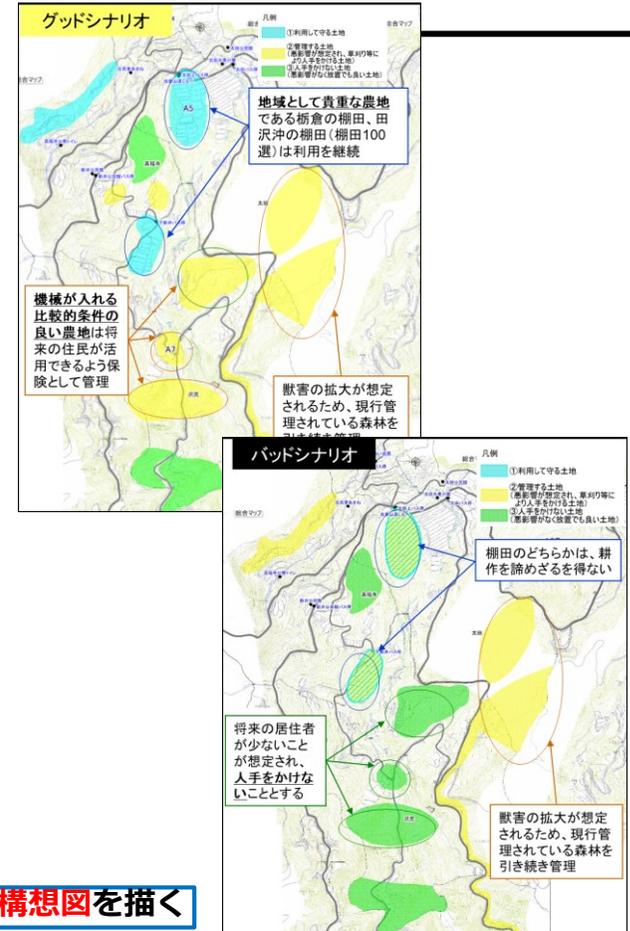
ステップ②：地域管理構想図の策定（土地の使い方を選択する）

地域管理構想図

フロー図に沿って地域で選択した土地の使い方を具体的に地図上で見える化したものを想定



複数の地域管理構想図を描く



ステップ③：行動計画と地域のルール策定

○**行動計画の策定**：実践場所を特定した取組内容、取組主体と役割分担、想定される連携先等

○**最低限のルール設定**：必要最小限の管理を含めた日常的な見守り活動実施のルールや地域管理構想の見直し、集落からの撤退や土地を手放す際のルール等を設定→**地域における見直しの話し合いを実施し、進捗確認・計画の見直しを行う。**

(2) 都市のコンパクト化推進のための計画 及び都市における適正な土地利用の 確保等について

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

背景・必要性

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、**災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進**の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題
- こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、**まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成**し、都市の魅力を向上させることが必要

⇒ 安全で魅力的なまちづくりの推進が必要

「国土強靱化基本計画」、「経済財政運営と改革の基本方針2019」、「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」(閣議決定)において、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移転促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

法律の概要

安全なまちづくり(都市計画法、都市再生特別措置法)

災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

○開発許可制度の見直し

- 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
- 市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制

○住宅等の開発に対する勧告・公表

- 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

災害ハザードエリアからの移転の促進

○市町村による移転計画制度の創設

- 災害ハザードエリアからの円滑な移転を(予算)防災集団移転の戸数要件の緩和(10戸→5戸)など住宅、病院等の移転に対する支援支援するための計画を作成

災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外

- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

⇒避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

＜災害レッドゾーン＞
・災害危険区域(崖崩れ、出水等)
・土砂災害特別警戒区域
・地すべり防止区域
・急傾斜地崩壊危険区域
＜災害イエローゾーン＞
災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア(浸水ハザードエリア等)

魅力的なまちづくり(都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法)

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画*に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進 *都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画

○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

- 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出
例) 公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供
(予算)公共空間リノベーションへの交付金等による支援
(税制)公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の軽減



- まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進

- 都市再生推進法人*のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化
*都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人(市町村が指定)
(予算)官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援
(予算)都市再生推進法人への低利貸付による支援



駅前のトランジットモール化、広場整備など歩行者空間の創出

居住エリアの環境向上

○日常生活の利便性向上

- 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

○都市インフラの老朽化対策

- 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ
⇒ 改修に要する費用について都市計画税の充当等

【目標・効果】

- 「防災指針」に基づく対策を強化し、安全なまちづくりを実現
(KPI) 防災指針の作成：約600件(全ての立地適正化計画作成自治体)(2021年~2025年[2021年:100件 ↗ 2025年:600件])
- 多様な人々が集い、交流することのできる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを実現
(KPI) 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定した市町村数：2025年度までに100市町村以上

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆ 災害ハザードエリアにおける開発抑制

(開発許可の見直し)

<災害レッドゾーン>

-都市計画法区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の開発を原則禁止

<浸水ハザードエリア等>

-市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

(住宅等の開発に対する勧告・公表)

-災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について勧告に従わない場合は公表できることとする

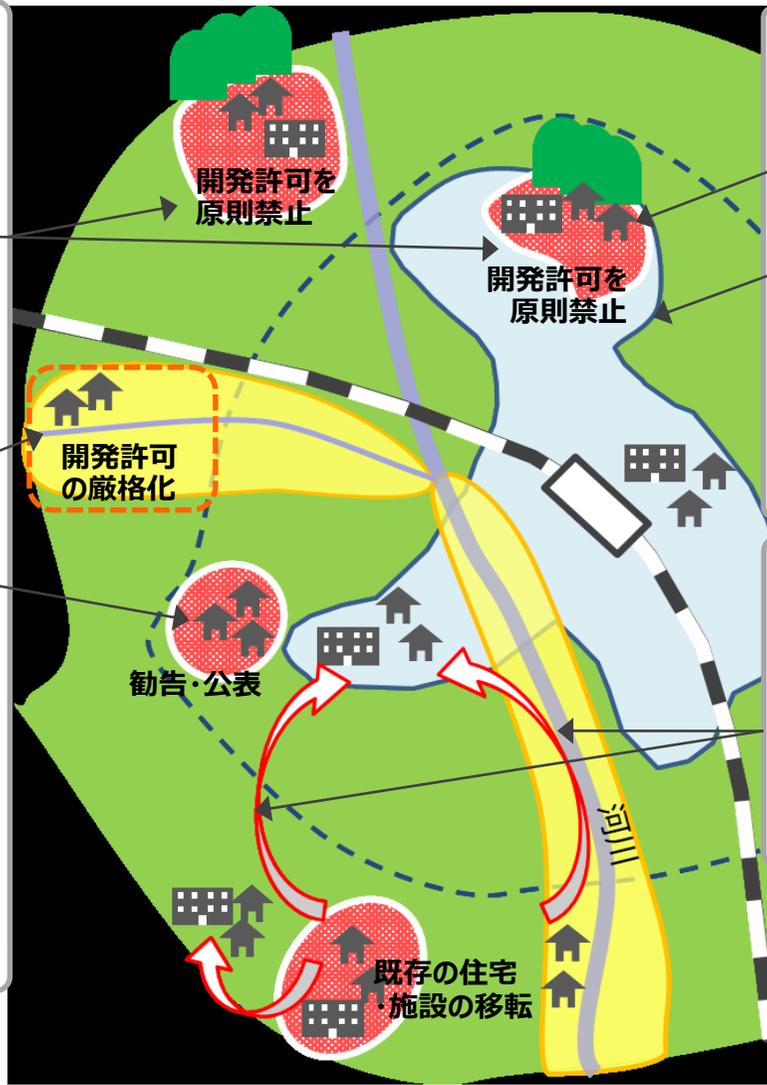
※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区 域	対 応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画法区域 開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域 開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害レッドゾーン

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域



◆ 立地適正化計画の強化

(防災を主流化)

-立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外

-立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

- 避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等

【都市再生特別措置法】

◆ 災害ハザードエリアからの移転の促進

-市町村による防災移転支援計画

- 市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和

（10戸→5戸等）

【都市再生特別措置法】

- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 浸水ハザードエリア等

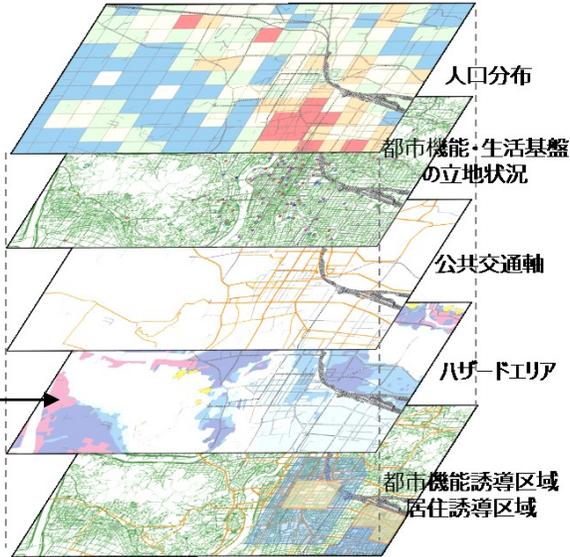
防災指針の概要 (都市再生特別措置法第81条)

- 防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の記載事項として、新たに、居住誘導区域内の防災対策を記載する「防災指針」を位置づけ、コンパクトシティの取組における防災の主流化を推進。
- 防災指針の作成に当たっては、防災部局等が保有する災害リスク情報と都市部局が保有する都市計画情報を重ね合わせる等により、都市の災害リスクの「見える化」を行うなど、各都市が抱える防災上の課題を分析の上、防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフトの両面からの安全確保の対策を位置付けることが必要。

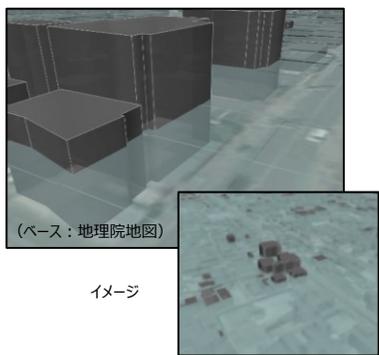
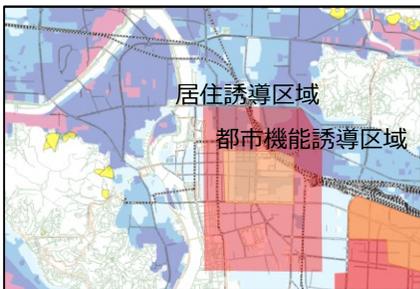
■ 災害リスクと都市計画情報の重ね合わせ

各種災害リスク情報
(洪水の場合)

- ハザードエリアの分布
- 浸水継続時間
- 家屋倒壊等崩壊危険区域
- 外力規模による違い
- …



■ 都市の災害リスクの見える化



防災まちづくりの将来像・目標と取組方針の設定

■ 防災指針に位置付ける対策 (例)



■ 防災対策の実施プログラム (例)



「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに向けた計画の策定・共有

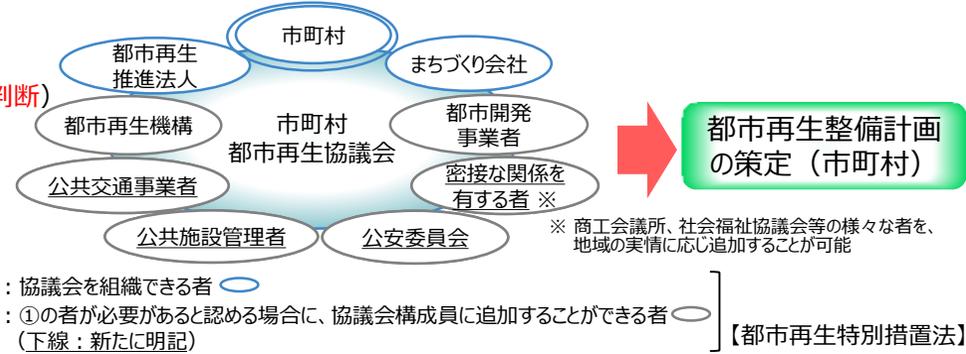
・市町村都市再生協議会*の構成員として、官民の多様な関係者を追加することを可能に* (まちづくりの主体である市町村等が、地域の実情に応じ、どのような者を構成員として追加するかを判断)

* 市町村都市再生協議会：都市再生整備計画（市町村が作成するまちづくりのための計画）の策定・実施等に関し必要な協議を行う場

* 協議会構成員に追加することができる者として、公共交通事業者、公共施設管理者、公安委員会 その他まちづくり計画に密接な関係を有する者を明記

・市町村が都市再生整備計画を策定し、官民一体で行う「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位置づけ

[予算] 官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援



計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

・市町村等による歩行者滞在空間の創出 (街路の広場化等)



[予算] 交付金等による支援

・民間事業者による民地部分のオープンスペース化 (①) や建物低層部のガラス張り化等 (②)



[税制] 固定資産税の軽減
[予算] 補助金による支援

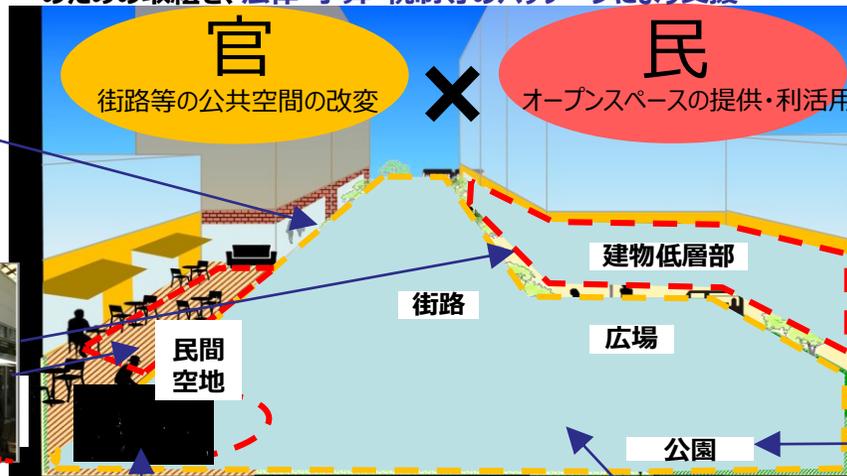
・都市再生推進法人*がまちづくり活動の一環としてベンチの設置、植栽等を実施

* 都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）



[金融] 低利貸付による支援

・都市再生整備計画に基づく「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



・駐車場の出入口の設置を制限 (メインストリート側ではなく裏道側に駐車場の出入口を設置)



・民間事業者が公園管理者と締結する協定に基づき、公園内にカフェ・売店等を設置

・イベント実施時などに都市再生推進法人が道路・公園の占用手続を一括して対応

○ 居住エリアの環境向上、老朽化した都市インフラの改修を図るための都市計画制度の見直しや各種支援制度により、豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりと民間都市開発を推進。

◆ 居住エリアにおける病院、店舗等の立地の促進（用途制限の緩和等）

- ・市町村が、都市計画において、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（生活利便施設）について容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進

<制度活用の例>

- ・住宅地の徒歩圏内に、生活利便施設の立地を促進

【生活利便施設の例（イメージ）】



都市型スーパーマーケット



病院

【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法】

◆ 老朽化した都市インフラの計画的改修（都市計画税の充当）

- ・高齢化の進展等を踏まえ、豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりを推進するためには、バリアフリー化など、老朽化した都市施設の改修が必要
- ・居住誘導区域・都市機能誘導区域における都市インフラの計画的改修を推進するため、市町村が立地適正化計画に都市インフラの改修事業を記載し、都道府県知事の同意等を得ることにより、都市計画税の充当を可能とする仕組みを創設

（参考）全国市長会議決定提言（R1.6.12）

都市計画施設等の改修・更新を円滑に推進するため、都市計画法第59条の許可または承認に関する事務を簡素化すること。

【都市再生特別措置法】

◆ 都市農地の保全・活用（新たな地区計画制度）

- ・農業と調和した良好な居住環境を確保するための新たな地区計画制度（地区計画の記載事項に農地の保全に関する事項を追加し、条例により農地の開発行為等を許可制とする仕組み）とそれに伴う税制特例（相続税・贈与税の納税猶予等）



【都市計画法】

◆ エリア価値向上に資する都市開発プロジェクトの推進

- ・スマートビル*の整備を行う都市開発プロジェクトに対し、民都機構による金融支援（貸付け）を実施

*カメラ、センサー等により人流データ等を収集・活用し、省エネルギー化や生産性向上等を図るビル

- ・都市開発プロジェクトに対する国土交通大臣認定（金融支援等の要件）の申請期限（令和3年度末）を、令和8年度末まで延長



【都市再生特別措置法】

○ 国土交通省都市局では、新型コロナウイルスを踏まえ、今後の都市のあり方にどのような変化が起こるのか、今後の都市政策はどうあるべきかについて検討するため、都市再生や都市交通、公園緑地や都市防災のほか、医療、働き方など、様々な分野の有識者に個別ヒアリングを令和2年6～7月で実施。ヒアリング結果を踏まえたまちづくりの方向性について論点整理を行った。

■ ご意見をお伺いした方々 ※50音順、敬称略

- | | |
|---|------------------------------------|
| 会田 和子 (株)いわきテレワークセンター代表取締役 | 武井 浩三 (一社)不動産テック代表理事 |
| 秋田 典子 千葉大学大学院園芸学研究科准教授 | 谷口 綾子 筑波大学大学院システム情報系教授 |
| 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科教授 | 谷口 守 筑波大学システム情報系社会工学域教授 |
| 東 博暢 (株)日本総合研究所 プリンシパル/ Incubation & Innovation Initiative 代表 | 出口 敦 東京大学大学院新領域創成科学研究科教授 |
| 飯塚 洋史 quod, LLC共同代表 | 東浦 亮典 東急(株)執行役員渋谷開発事業部長 |
| 石川 善樹 (公財)Well-being for Planet Earth代表理事 | 内藤 廣 建築家、東京大学名誉教授 |
| 石田 東生 筑波大学名誉教授 | 中林 一樹 東京都立大学名誉教授 |
| 泉山 壘威 日本大学理工学部助教・(一社)ソトノバ共同代表理事 | 中村 文彦 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院教授・副学長 |
| 市川 宏雄 明治大学名誉教授 | 中山 靖史 (独)都市再生機構都市再生部事業企画室長 |
| 伊藤 香織 東京理科大学理工学部建築学科教授 | 西浦 定継 明星大学建築学部建築学科教授 |
| 入山 章栄 早稲田大学大学院経営管理研究科教授 | 西村 浩 (株)ワークヴィジョンズ代表取締役 |
| 岩崎 正夫 まちづくり福井(株)代表取締役社長 | 羽藤 英二 東京大学大学院工学系研究科教授 |
| 植松 宏之 (一社)大阪梅田エリアマネジメント代表理事 | 馬場 正尊 東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科教授 |
| 大阪大学コミュニケーションデザインセンター招聘教授 | 原口 真 MS&ADインターリスク総研(株)フェロー |
| 梅澤 高明 A.T.カーニー日本法人会長 | 福岡 孝則 東京農業大学地域環境科学部造園科学科准教授 |
| 大島 芳彦 (株)ブルースタジオ専務取締役 | 藤井 健 (株)東急総合研究所顧問 |
| 奥森 清喜 (株)日建設計執行役員 | 藤村 龍至 東京藝術大学大学院美術研究科准教授 |
| 加藤 孝明 東京大学生産技術研究所教授／社会科学研究所特任教授 | 牧村 和彦 (一財)計量計画研究所理事 |
| 岸井 隆幸 日本大学理工学部土木工学科特任教授 | 三浦 詩乃 東京大学大学院新領域創成科学研究科特任助教 |
| 北崎 朋希 筑波大学システム情報系社会工学域非常勤講師 | 三輪 律江 横浜市立大学大学院都市社会文化研究科准教授 |
| 苦瀬 博仁 流通経済大学流通情報学部教授 | 村木 美貴 千葉大学大学院工学研究院教授 |
| 久野 譜也 筑波大学人間総合科学学術院教授 | 村山 顕人 東京大学大学院工学系研究科准教授 |
| 隈 研吾 建築家、東京大学特別教授・名誉教授 | 森本 章倫 早稲田大学理工学術院教授 |
| 越塚 登 東京大学大学院情報学環教授 | 保井 美樹 法政大学現代福祉学部・人間社会研究科教授 |
| 佐藤 留美 NPO法人Green Connection TOKYO代表理事 | 山崎 亮 (株)studio-L代表、慶應義塾大学特別招聘教授 |
| 佐土原 聡 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院教授 | 横澤 大輔 (株)ドワンゴ専務取締役CCO |
| 島田 智里 ニューヨーク市公園局 | 横張 真 東京大学大学院工学系研究科教授 |
| 島原 万丈 (株)LIFULL LIFULL HOME'S総研所長 | 四柳 宏 東京大学医科学研究所先端医療研究センター教授 |
| 白鳥 健志 前札幌駅前通まちづくり(株)社長 | 涌井 史郎 東京都市大学特別教授 |
| 鈴木 亮平 NPO法人urban design partners balloon理事長 | 和田 耕治 国際医療福祉大学医学部公衆衛生学教授 |
| 清古 愛弓 葛飾区健康部長(葛飾区保健所長兼務) | 和田 真治 南海電気鉄道株式会社執行役員まちづくり創造室長 |

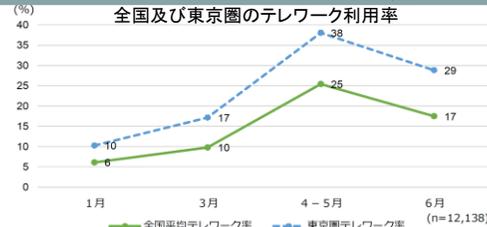
※他、地方公共団体、都市開発・公共交通・情報通信関係事業者の方々にご協力いただいた。

新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

<新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性 (概要) (R2.8.31公表) >

■新型コロナ危機を契機とした変化

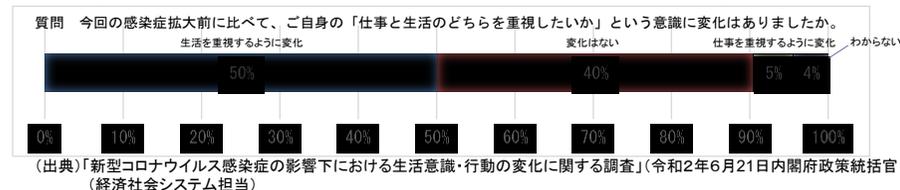
テレワークの進展



(※)テレワーク利用率: インターネット調査モニターである就業者(自営業主等を含む)に対して、テレワークの利用の有無を調査し、有と回答した者の割合
(※)東京圏: 東京、神奈川、埼玉、千葉

(出典)「第2回テレワークに関する就業者実態調査報告書」(令和2年8月2日)(公財)NIRA総合研究開発機構

生活重視に意識が変化



(出典)「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(令和2年6月21日内閣府政策統括官(经济社会システム担当))

- 職住近接のニーズが高まり、働く場と居住の場の融合が起こっていく可能性
- オフィス需要に変化の可能性。老朽中小ビルなどは余剰発生の可能性

- 東京一極集中の是正が進みやすくなる可能性
- ゆとりあるオープンスペースへのニーズの高まり

※なお、感染症対策という面では、ハード面の対応のみならず、日常の手洗い、体調不良の際は休むといったソフト面の対応の徹底が重要

- ・感染拡大防止には「三つの密」(密閉・密集・密接)の回避が重要
- ・感染拡大防止と社会経済活動の両立を図ることが重要

都市の持つ集積のメリットは活かしつつ、「三つの密」の回避、感染拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しいまちづくりが必要

■今後の都市政策の方向性

ヒアリングを踏まれば、人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォーカブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要。こうした都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要。

- 大都市は、**クリエイティブ人材を惹きつける**良質なオフィス、住環境(住宅、オープンスペース、インターナショナルスクール等)、文化・エンタメ機能等を、郊外、地方都市は、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた**「地元生活圏の形成」**を推進
- 大都市、郊外、地方都市それぞれの**メリット**を活かして魅力を高めていくことが重要
- 様々なニーズ、変化、リスクに対応できる**柔軟性・冗長性を備えた都市**が求められる
- 老朽ストックを更新し、**ニューノーマルに対応した機能**(住宅、サテライトオフィス等)が提供されるリニューアルを促進
- 郊外や地方都市でも必要な公共交通サービスが提供されるよう、**まちづくりと一体となった総合的な交通戦略**を推進
- 自転車を利用しやすい環境**の一層の整備が必要

- 街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する**様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用**
- リアルタイムデータ等を活用し、ミクロな空間単位で人の動きを把握して、平時・災害時ともに過密を避けるよう**人の行動を誘導**
- 避難所の過密を避けるための**多様な避難環境**の整備



良質なオフィス、テレワーク環境の整備



居心地の良いウォーカブルな空間の創出



都市空間へのゆとり(オープンスペース)の創出

上記の都市政策の実現に向けた具体的方策を検討するため、本年10月に**有識者からなる「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」**を設置。**令和2年度末を目途にとりまとめ予定。**

2. 適正な土地の利用及び管理の 確保を図るための措置等

(2) 空家等対策の推進等について

空き家対策の概要

- 適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「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)(議員立法)が平成27年5月26日に全面施行。
- 法律に加え、財政支援措置及び税制措置を講じることにより、空き家対策を総合的に推進。

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

・1,091市区町村が策定済(令和元年10月1日時点)

◆ 空家等及びその跡地の活用

◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等(特定空家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・助言・指導 17,026件、勧告 1,050件、命令 131件、
代執行 196件(うち略式代執行 146件) (令和元年10月1日時点)

財政支援措置

- 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

(空き家対策総合支援事業 R2予算 35億円)

- 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 R2予算 3.5億円)



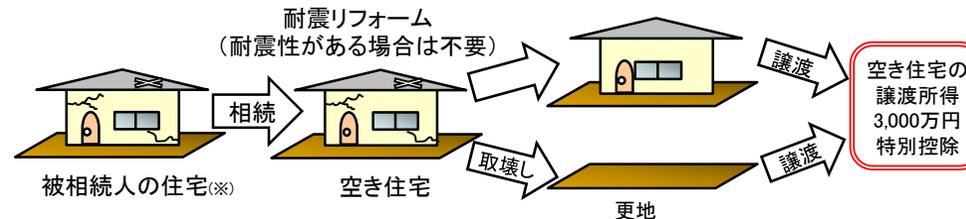
税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

(現行の住宅用地特例)

現行の住宅用地	固定資産税の課税標準	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
		1/6に減額	1/3に減額

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を令和5年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。



(※)・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,091	63%
策定予定あり	469	27%
令和元年度	154	9%
令和2年度	63	4%
令和3年度以降	11	1%
時期未定	241	14%
策定予定なし	181	10%
合 計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	769	44%
設置予定あり	358	21%
令和元年度	59	3%
令和2年度	64	4%
令和3年度以降	4	0%
時期未定	231	13%
設置予定なし	614	35%
合 計	1,741	100%

(その他)

空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

()内は市区町村数

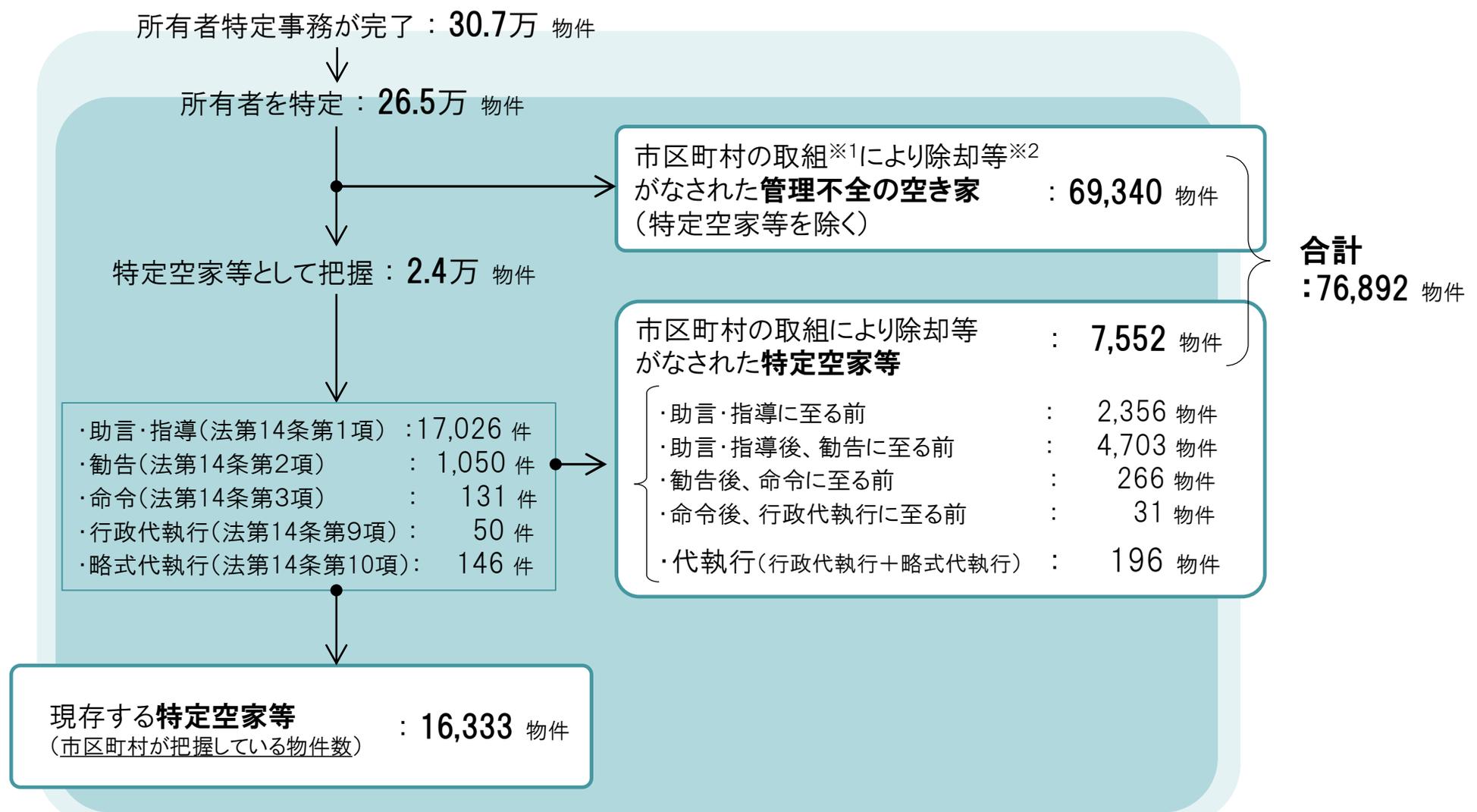
	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
令和元年度 (~10月1日)	2,345 (389)
合 計	21,579 (782)

3. 特定空家等に対する措置状況

()内は市区町村数

※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度 (~10月1日)	合 計
助言・指導	2,622 (134)	3,264 (203)	4,018 (267)	4,624 (326)	2,498 (266)	17,026 (550)
勧告	52 (23)	199 (73)	268 (90)	363 (102)	168 (84)	1,050 (232)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	41 (19)	25 (21)	131 (70)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	9 (8)	50 (41)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	22 (21)	146 (105)



※1)次のような取組

- ・空家法第12条に基づく助言等
- ・空家条例に基づく助言・指導、勧告等
- ・任意の行政指導
- ・除却、改修等への国費補助や市町村の単費事業

※2)除却以外に次のような措置を含む

- ・修繕
- ・繁茂した樹木の伐採 など

- 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付件数：21,579 件
- 国費による除却・活用件数：10,372 物件
(うち、除却：9,522 物件)

(1) 空き家問題への対応 空き家対策総合支援事業の拡充・延長

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う(社会資本整備総合交付金とは別枠で措置)

※H28～R元 除却・活用実績(交付金含む): 10,372 物件

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

・空き家の除却

- ① 特定空家等の除却
- ② 不良住宅の除却
- ③ 上記以外の空き家、空き建築物の除却であって、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合

R3拡充要求

上記①の類型に、将来的に特定空家等に至る蓋然性の高い空き家を対象とした次の取組を追加
 ・無接道や狭小等な敷地にある空き家を、隣地の所有者が取得・除却し、空き家敷地の統合を行った場合等の除却
 ※除却後の跡地利用に係る要件を課さない

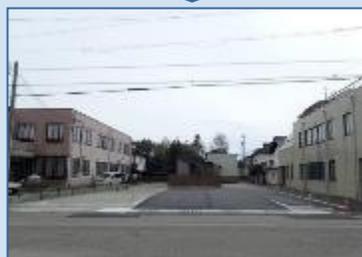
・空き家の活用、その他関連する事業

例: 空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用
 実態把握、所有者特定 等

空き家の除却



空き家の活用



居住環境の整備改善のため、空き家を除却し防災空地を整備



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

法定の協議会など、民間事業者等と連携して事業を推進

補助対象

以下の①、②を満たす市区町村

- ① 空家等対策計画を策定
- ② 空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など

補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	国 2/5	地方公共団体 3/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	国 1/2	地方公共団体 1/2

事業期間

平成28年度～令和2年度

R3延長要求

事業期間を5年間延長
 (令和3年度～令和7年度)

※社会資本整備総合交付金等(空き家再生等推進事業)でも同様の支援が可能

趣旨

市場における優良ストックの形成及び流通の促進や円滑な取引環境の整備等のための長期優良住宅制度、住宅性能表示制度及び住宅瑕疵担保履行制度の改善方策を検討する。

【検討事項】

- ・長期優良住宅制度の認定促進に向けた方策について
- ・長期優良住宅制度の認定審査の合理化及び住宅性能表示制度との連携強化に向けた方策について
- ・既存住宅の流通・リフォームに係る消費者保護の充実にに向けた方策について 等

スケジュール

10月以降、3回程度議論を行う予定
(年内を目途に方向性をとりまとめ、
来年1月頃に結論を得る)

○社会資本整備審議会 小委員会設置
(R2.8.31)

○小委員会 (R2.10頃)

○小委員会

～パブリックコメント～

○小委員会 (R3.1頃)

委員等(敬称略)

委員長	深尾 精一	首都大学東京名誉教授 ★☆
委員長代理	中井 検裕	東京工業大学環境・社会理工学院長・教授 ★☆
	池本 洋一	(株)リクルート住まいカンパニーSUUMO編集長兼SUUMO リサーチセンター長 ★
	犬塚 浩	弁護士 ★
	大下 克己	(一社)不動産流通経営協会住宅流通政策検討委員会委員 長 ★
	大森 文彦	東洋大学法学部教授、弁護士 ☆
	小倉 範之	全国建設労働組合総連合書記次長 ★
	久保田 浩二	東京都住宅政策本部技監 ★
	菰田 正信	(一社)不動産協会理事長 ★
	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授 ★
	高木 佳子	弁護士 ☆
	竹中 宣雄	(一社)住宅生産団体連合会副会長 ★
	千振 和雄	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会副会長 ★
	中川 雅之	日本大学経済学部教授 ★
	中埜 良昭	東京大学生産技術研究所教授 ★☆
	馬場 研治	(一社)全国住宅産業協会会長 ★
	松村 秀一	東京大学大学院工学系研究科特任教授 ★
	本橋 健司	芝浦工業大学名誉教授 ☆
	山田 達也	(公社)全日本不動産協会常務理事 ★

長期優良住宅の普及促進に向けた課題と論点

現行制度の概要

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能

認定基準



〈1〉住宅の長寿命化のために必要な条件

- ・劣化対策、耐震性等

〈3〉長く使っていくために必要な要件

- ・維持保全計画の提出

〈2〉社会的資産として求められる要件

- ・高水準の省エネルギー性能
- ・基礎的なバリアフリー性能 (共同住宅のみ)

〈4〉その他必要とされる要件

- ・住環境への配慮
- ・住戸面積

【現状の課題】

【小委員会における論点(案)】

<p>共同住宅の認定促進</p>	<p>新築住宅における長期優良住宅の認定割合は、戸建て住宅が25%であるのに対し、共同住宅は0.2%である。</p>
<p>性能表示との整合性確保</p>	<p>長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する部分の多くは、品確法に基づく評価方法基準を引用しており、手続きの効率的な運用が求められている。</p>
<p>流通時に評価される環境の整備</p>	<p>新築・増改築を行う場合のみ認定対象としており、眠れる優良資産を評価・認定する仕組みがない。</p>
<p>時代のニーズに即した基準の見直し</p>	<p>近年は全国各地で自然災害が発生し、甚大な被害が発生。</p>

- **基準及び手続きの合理化等について**
- **住宅性能表示制度との一体的運用の確保について**
 - ・長期優良住宅の長期使用構造等に関する認定基準を住宅性能評価の枠組みで評価することについて
- **建築行為を伴わない既存住宅を認定する仕組みについて**
- **災害リスクに配慮した基準の追加について**

住宅瑕疵担保履行制度の課題と論点

現行制度の概要

- 消費者保護の観点から、新築住宅について、建設業者及び宅建業者には瑕疵担保責任履行のための資力確保措置(保証金の供託又は保険加入)が義務付けられている。
- また、保険加入した新築住宅については、住宅紛争処理(あっせん・調停・仲裁)を受けることができることとされており、その円滑化のため住宅紛争処理支援センターが指定されている。

【現状の課題】

既存住宅流通・リフォームに係る消費者保護の充実

- 既存住宅流通・リフォーム市場拡大が期待される中、電話相談の約4割がリフォーム関連。



【小委員会における論点(案)】

- 住宅紛争処理制度の対象に2号保険(リフォーム瑕疵保険・既存住宅売買瑕疵保険等)に加入した住宅を追加することについて

紛争処理の充実に向けた環境の整備

- 住宅紛争処理に時効完成猶予効が付与されていない。
- 住宅トラブルに関する情報を、総合的・継続的に分析・発信するための仕組みを検討する必要。

- 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与することについて
- 住宅紛争処理支援センターが、保険事故情報等を集約するデータベースを構築し、分析等することについて

新築住宅の資力確保

- 法施行後10年が経過し、住宅瑕疵担保責任保険における実績が蓄積。
- 手続きの合理化・簡素化による事業者負担軽減。

- 新築住宅に係る資力確保措置(供託及び保険)のあり方について
- 基準日届出手続きの合理化等について

新たな住生活基本計画の主要な項目(案)

第53回住宅地分科会(8月31日)
[資料6]中間とりまとめ(案)をもとに作成

住宅政策を 取り巻く現状

- (1) 人口減少、少子高齢化の進展。住宅ストック数が総世帯数を大きく上回る
- (2) 共働き世帯・ひとり親世帯・高齢者世帯の増加
- (3) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機に、働き方やライフスタイルが大きく変化
- (4) 我が国全体で約4分の1の世帯が何らかの災害リスクの高い地域に居住
- (5) 空き家のうち賃貸・売却用等以外の「その他の住宅」が20年間で約2倍に増加

「居住者」の視点

- ① 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- ② 高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現
- ③ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備
- ④ 多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり

「ストック」の視点

- ⑤ 将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新
- ⑥ 良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築
- ⑦ 魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進
- ⑧ 空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

「まちづくり」の視点

- ⑨ 将来にわたって災害に強い居住空間の実現
- ⑩ 持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

「産業・新技術」の視点

- ⑪ 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展
- ⑫ 柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現

(3) 所有者不明土地等対策について

目的・概要

- 平成30年6月に成立(令和元年6月に全面施行)した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の円滑な運用のため、地域福利増進事業等に係るモデル的な取組について、事業を実施したいと考える者による所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援
- 支援した事例を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進

<調査概要>

【実施主体】

NPOや自治会、民間事業者、地方公共団体等

【支援対象経費の例】

- ・所有者探索、事業計画等作成(測量・設計・補償金算定を含む)に必要な専門家等への委託料
- ・合意形成に向けた会議の開催等に必要な会場借上費、外部講師への謝金等
- ・モデル調査の実施に必要な土地等の管理費(草刈り等に要する費用。施設整備費を除く。)
- ・財産管理制度の予納金(調査完了時までの支出分)
- ・その他、旅費、消耗品・燃料費、補助員の賃金、手数料等

【支援額等】

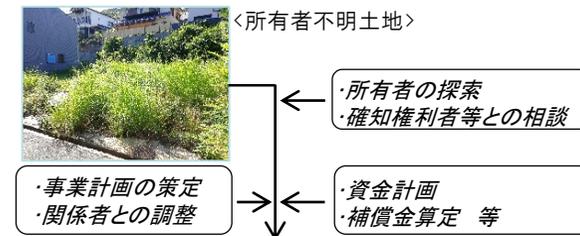
- ・上限300万円/地区、公募により7地区を選定(令和2年度) ※令和元年度は6地区にて調査実施

【その他】

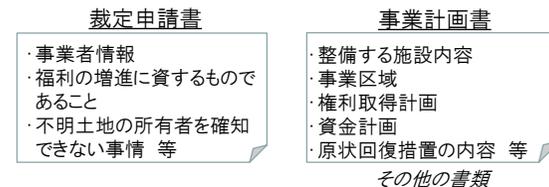
- ・参考:国土交通省HP「所有者不明土地法の円滑な運用に向けた先進事例構築推進調査」

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/totikensangyo_tk2_000124.html

所有者不明土地を地域福利増進事業により
防災空地やポケットパーク等として活用(イメージ)



地域福利増進事業の裁定申請



地域福利増進事業検討事例(新潟県南蒲原郡田上町／実施主体:一般社団法人)

- ・対象地は、竹林地帯の一角であり、管理不全(竹林・雑草の繁茂等)の状態
- ・対象地周囲の竹林を管理(催事も実施)している民間団体と連携し、地域住民の交流や青少年の育成の場として活用するため、「緑地」「広場」としての整備を検討
- ・所有者不明土地法第39条第2項に基づく土地所有者等関連情報(戸籍簿・戸籍の附票)の提供を請求し交付済(所有者探索継続中)



対象地の状況(遠景)

・昭和54年の登記(相続による取得)
・登記名義人は既に死去



対象地の状況(近景)

◇一次採択(6月15日)

(地方公共団体コード順)

団体名	主な調査地域	調査概要
NPO	北海道 旭川市	市内に点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善等を図るため、地域福利増進事業による広場や雪捨て場等の整備・適正管理を検討する。
任意団体	千葉県 八千代市	新興住宅地域内において、雑草が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域住民の交流促進を図るため、地域福利増進事業による菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。
一般社団法人 (福祉関係)	新潟県 南蒲原郡 田上町	竹が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、竹林を活かしたイベント等を通じ地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討する。
任意団体	兵庫県 川西市	20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。
地方公共団体	山口県 山口市	中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて、隣接する所有者不明土地について、広場の整備・適正管理を検討する。
株式会社	福岡県 北九州市	中心商店街において、空き家・空き店舗を含む管理不全状態の所有者不明土地について、商店街の活性化等を図るため、地域福利増進事業による購買施設及び学校施設等による整備・適正管理を検討する。

◇二次採択(9月18日)

団体名	主な調査地域	調査概要
一般社団法人 (不動産関係)	福岡県 筑紫野市	管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善及び隣接する空き家の流通促進等を図るため、地域福利増進事業による公園(ポケットパーク)等の整備を検討する。

ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進

要求要旨

近年、人口減少等に伴い、土地利用の担い手の減少や利用ニーズの低下等により管理不全土地が増加している。このような状況下で進められている土地所有に関する基本制度の見直しの検討を踏まえ、管理不全土地等に関する地域での相談体制の構築や、土地の利用・管理を行う地域の担い手の育成、空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンク等の地域連携に資する先進的取組を支援するとともに、適正管理に関する手引き等を作成

人口減少等による空き地の増加、市場流通しにくい空き地の存在

空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査 (H30~R1)

所有者からの
相談受付

地域の空き地
情報の整理

空き地活用
方策の検討

モデル調査の結果把握された課題

- (例) ・所有者に接触できない
- ・活用するニーズに乏しい
- ・活用する担い手がない

土地基本法の見直し

要求内容

ランドバンクの活用等に向けたモデル調査を実施

- ・空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンクに関する取組支援
- ・自治体・専門家・NPO等との連携や相談体制の構築支援
- ・地域コミュニティ等による共同利用・管理や管理不全土地の担い手支援 等

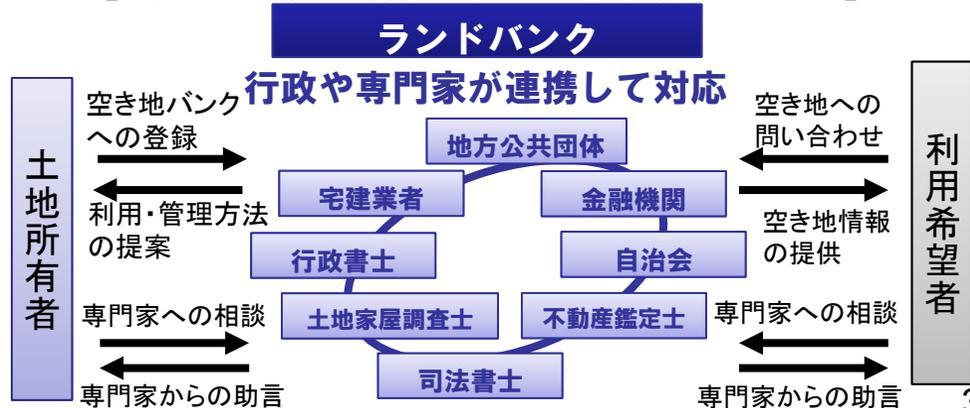
適正管理に関する手引き等の作成

管理不全土地の実態等について調査し、管理不全土地対策の事例集や、管理手法・各主体の役割分担に関する手引きを作成

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)
(増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

- ・市町村が主体的に関わる仕組みが必要
- ・宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
- ・公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPOなど)
- ・購入希望者や利活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
- ・草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
- ・市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに利活用できるものについては、取り扱わない 等

【地域が連携した管理不全土地対策のイメージ】



団体名	主な調査地域	調査概要
特定非営利法人 つるおかランド・バンク	山形県 鶴岡市	つるおかランド・バンクがこれまで空き家・空き地について窓口や相談会等を通して対応してきた相談内容を分析報告書として分析・整理を行う。また、相談事例のうち、成約・未成約事例を分析し、接道条件・地理的条件を踏まえた区画再編等による解決策の検討を行う。
NPO法人 かみのやまランドバンク、 山形県上市市	山形県 上市市	市の空家等対策計画においてランドバンクエリアとして位置づけがされた中心市街地の区域内において、空き家・空き地の解消に向けて、コーディネートによる区画再編を進めるための環境整備を行い、利活用に至るまでの空き地の効率的な管理手法を検証する。
緑が丘西自治会	千葉県 八千代市	管理不全土地について土地所有者の探索や適正管理、住民利用の促進及びマッチングを行う。また、土地等の不動産管理に係る収入を得る方式を検討するとともに、低未利用の不動産の管理を実施可能な組織の法人化を進める。
一級建築士事務所 こと・デザイン	兵庫県 神戸市	所有者や自治会に代わる第三者による空き地の管理・活用の実現に資する、地域密着の情報・ネットワークを備えたプラットフォーム構築に向け、空き地の権利調査や支援メニューの調査整理等を行うとともに、市の支援制度やランドバンクのあり方について検討を行う。
兵庫県	兵庫県 尼崎市	密集市街地において、空き家・空き地の寄附又は低廉売却を受け、解体・敷地統合・区画再編等により土地の有効活用を行う際の採算性や課題等を登記情報調査や区画再編シミュレーション等を行い検証し、NPOや不動産事業者等が主体となって、ランドバンクを運営していくことの実現性・継続性を検証する。
一般社団法人 しま・ひと・たから	鹿児島県 奄美市	若者が都会に出ることなどにより管理不全土地が増加している離島において、所有者探索方法の検討や、宅地建物取引士や建築家と連携した空き地の活用法の検討、空き地の相談窓口の設置や管理不全土地に関する情報の蓄積・発信を行う。

所有者不明土地法に基づく裁定申請について

《所有者不明土地法第27条》

- ◆ 東関東自動車道水戸線（高速道路）の新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和2年3月9日、関東地方整備局より茨城県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請し、令和2年8月20日に裁定（**全国初事例**）

事例の概要

- 裁定申請した土地は、関東地方整備局が施行する東関東自動車道水戸線新設工事（潮来～鉦田）に必要な、茨城県潮来市内の土地であり、不動産登記簿の表題部所有者欄に『A外2名』と記録されている記名共有地です。
- 当該土地は、山林、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確認できない**特定所有者不明土地**であることから、**所有者不明土地法第27条に基づき、茨城県知事に対し、裁定申請し、同法第32条に基づき裁定がだされました。**

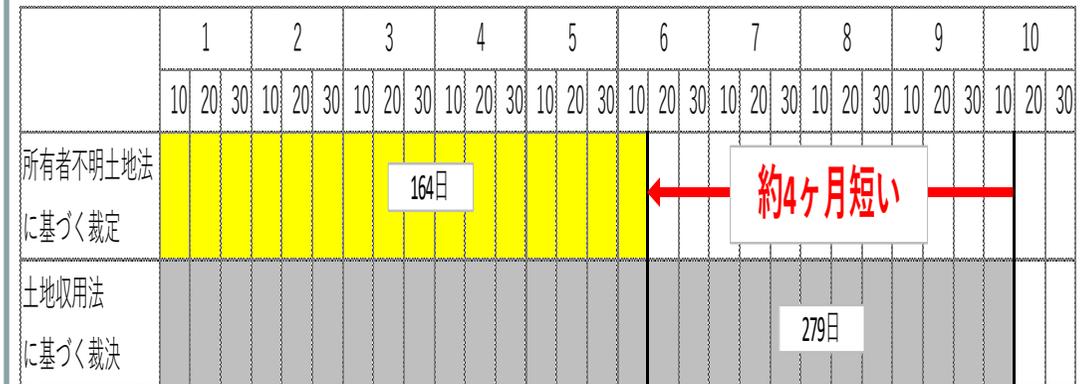
<特定所有者不明土地の状況>

地目		地積		裁定使用とする土地の面積 (㎡)
登記簿	現況	登記簿 (㎡)	実測 (㎡)	
山林	山林	151	151.70	151.70



位置図（東関東自動車道水戸線 潮来～鉦田）

裁定申請の効果



不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間と比べ**約4ヶ月短い**

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成30年度に所有者不明として裁決された全国平均である。

所有者不明土地連携協議会 活動状況

- 所有者不明土地問題に対応するため、全国10地区で地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体等が連携して協議会を設立 (H31.1~2) ※弁護士会・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会・不動産鑑定士協会・補償コンサルタント協会等
- 協議会では、所有者不明土地の円滑な施行のため、土地所有者の探索方法等の用地業務のノウハウの提供、先進事例の情報共有等により、地方公共団体を支援

R元年度の主な活動

講演会（全国10箇所で開催）

- 所有者不明土地問題の現状と課題など所有者不明土地に関連したテーマや所有者不明土地法について学識経験者、関係士業団体等が講演を行い、法の普及を促進

【実績例】

- 北海道地区 「所有者不明土地問題の現状と今後の課題」
（民間シンクタンク研究員）
- 中部地区 「所有者不明土地をめぐる法改革の現状と課題」
（大学教授）
- 近畿地区 「所有者不明土地セミナー（パネルディスカッション）」
（大学教授、弁護士、先進地方公共団体）
- 九州地区 「所有者不明土地問題の解決に向けて」
（弁護士）

令和元年6月17日

関東地区所有者不明土地等に関する
連携協議会

テーマ

『所有者不明土地問題の課題と
展望について』

〈講師〉大学教授（参加者）約380人



講習会（各都道府県で開催）

- 地域福利増進事業の説明や土地所有者等の探索方法等について、市町村のニーズを踏まえ、各都道府県毎に地方整備局、法務局、士業団体等が講師として講習会を開催

【実績例】

- 「所有者不明土地法について」 地方整備局、法務局
- 「財産管理制度を活用した所有者不明土地の取得」 弁護士
- 「相続人調査と相続関係書類の作成方法について」 司法書士
- 「相続人多数の土地における用地交渉」 補償コンサルタント
- 「筆界特定制度について」 土地家屋調査士

その他の取組

- 支援ツールの作成
 - 地方公共団体の実務者への「権利者探索の手引き」を作成（R1年度）
 - 所有者不明土地の探索や利活用に係る解決事例集を作成（R2年度）
- 相談窓口の設置
 - 協議会事務局である地方整備局用地部を窓口とし、用地業務や所有者不明土地法に関する相談内容に応じて協議会構成員に照会し、類似事例やノウハウなどの情報提供を実施
- 国交省の職員の派遣
 - 地方公共団体の長からの要請により、地域福利増進事業等の実施の準備のため土地所有者等の探索に関するノウハウ等を提供

所有者不明土地法の活用状況

(件数は累計ベース)

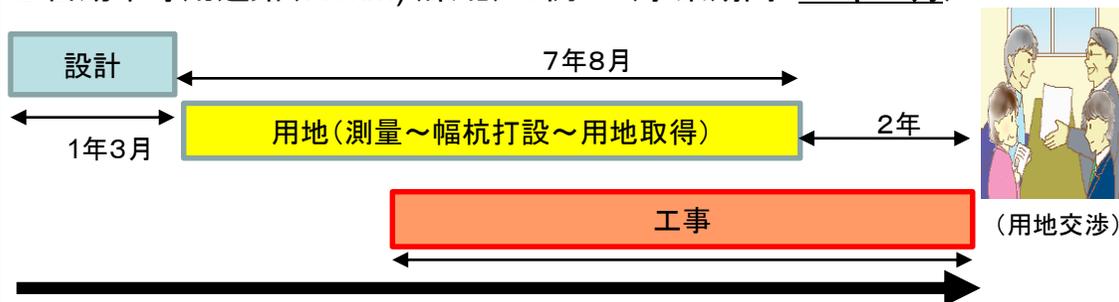
条文	内容	件数	
・第10条 (地域福利増進事業の実施の準備)	地域福利増進事業 の実施のための裁定申請	0	出所：国交省 (R2.6月末時点)
・第27条、第30条 (土地収用法の特例)	収用適格事業の実施のための 裁定申請	1	
	収用適格事業の実施のための 裁定手続の開始の決定	1	
・第39条第1項、同条第2項 (土地所有者等関連情報の利用 及び提供※) ※内部利用(§39①) 提供 (§39②)	地域福利増進事業 の準備のための情報利用・提供	49	
	収用適格事業 の準備のための情報利用・提供	135	
	都市計画事業 の準備のための情報利用・提供	27	
・第38条 (財産管理に関する民法の特例)	不在者財産管理人選任	11	出所：最高裁 (R1.12月末時点)
	相続財産管理人選任	18	
・第40条 (特定登記未了土地の相続登記 等に関する不動産登記法の特例)	調査実施筆数 (自治体等から要望を受けた地域の中 から実施)	約32万 4千筆	出所：法務省 (R2.6月末時点)
	相続登記等未了土地である旨等を 登記記録に付記	約7万 9千筆	

用地業務の合理化・迅速化に向けた検討

背景・必要性

- 自然災害が頻発・激甚化する中、公共事業の早急な実施が求められており、**事業期間の過半に及ぶ用地取得の合理化・迅速化を図ることは、喫緊の課題**となっている。一方で、新型コロナウイルス感染症拡大により、地権者への訪問・説明ができず、用地交渉が停滞した現場が多く生じている。
- 更にこの10年間で**用地職員が約18%減と大きく減少し、若手職員の現場経験が不足**する一方で、近年の大規模災害等の対応により**業務負担が急増**していることから、国土交通省の「現場力」を発揮し続けるためにも、**技術継承の確立が急務**となっている。
- 正当な補償を確保しつつ**用地取得の合理化・迅速化**に向けて、用地業務の合理化やDX、事業促進マネジメントの検討など**抜本的見直し**を図る。

- 自動車専用道路(7.8km)(東北)の例 (事業期間 **10年11月**)



- 道路事業約11年のうち、7年8月と約7割の期間が用地交渉に要した時間。
- 用地取得の期間は、事業の供用時期に直結するものであり、事業全体における重要な要素である。

○用地業務の合理化や事業促進マネジメントの検討等により用地業務を迅速化

検討内容

- 所有者との密接な接触を避けるため、外観を主とする調査など、**建物調査を合理化**。
- 測量・用地調査・用地交渉等を一貫してマネジメントする補償コンサルタント業務の積極活用。(事業促進マネジメント)
- マンパワーやスキルが不足する自治体に対して、**専門的知見を活かした地域支援を充実**。
- 用地職員の実務経験が少なくなる中、**現場力を維持するための若手職員の効率的なキャリアアップの道筋を確立**。
- リモート用地交渉の積極的導入など**用地業務のDX化**。
- 用地業務全般の合理化・迅速化**

等。

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

（※）**所有者不明土地**

…不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

【参考1】法務局の実施する登記所備付地図作成作業における土地所有者等の所在確認調査(令和元年法務省調査(平成30年度作業分))

・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できなかった土地の割合

→ **約19.7%**

【参考2】地籍調査における土地所有者等に関する調査(平成30年版土地白書114頁参照)

・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できなかった土地の割合

→ **約20.1%**

- 所有者の探索に多大な時間と費用を要する等、土地の円滑・適正な利用に支障
- 今後、相続が繰り返される中で、ますます深刻になるおそれ
- **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**

問題点の例

- 公共事業の実施や民間取引に当たり、交渉の相手方が不明となる。
- 復旧・復興事業において、戸籍や住民票の調査等の所有者探索に時間と費用がかかる。
- 土地の管理不全を招き、近隣に迷惑をかける。
- 多数の相続人が土地を共有している場合には、意思形成が困難となり、土地の管理・利用等ができなくなる。



政府方針

- **所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針**（R2.7.3所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）
「**民事基本法制の見直し等の重要課題については**、今後、さらに具体的な検討を進め、**今年度中できるだけ速やかに必要となる法案を提出**するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。」
- **経済財政運営と改革の基本方針2020**（R2.7.17閣議決定）
「所有者不明土地等について、**基本方針（※）等に基づき対策を推進**する。」
（※）「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（R2.7.3所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）



■法制審議会第183回会議（平成31年2月14日開催）

諮問第107号

土地の所有者が死亡しても相続登記がされないこと等を原因として、不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない所有者不明土地が生じ、その土地の利用等が阻害されるなどの問題が生じている近年の社会経済情勢に鑑み、相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みを早急に整備する観点から民法、不動産登記法等を改正する必要があると思われるので、左記の方策を始め、その仕組みを整備するために導入が必要となる方策について、御意見を承りたい。

第1 相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

1 不動産登記情報の更新を図る方策

- ・ 相続登記の義務化，登記所が他の公的機関から死亡情報を入手すること等

2 所有者不明土地の発生を抑制する方策

- ・ 土地所有権の放棄，遺産分割の期間制限等

第2 所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み

1 共有関係にある所有者不明土地を利用する方策

- ・ 民法の共有制度の見直し

2 所有者不明土地の管理を合理化する方策

- ・ 民法の財産管理制度の見直し

3 隣地所有者による所有者不明土地を利用する方策

- ・ 民法の相隣関係規定の見直し

法制審議会民法・不動産登記法部会において、現在、調査審議中（平成31年3月19日から19回開催）※R2.10.6現在

令和元年12月に中間試案を取りまとめ、令和2年1月10日から3月10日までパブリックコメントを実施

※意見数：合計249件（個人：143件，団体：106件）

▶ 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

不動産登記情報の更新を図る方策

▶ 相続登記の申請の義務化等 ※別紙1「相続登記・住所変更登記の申請の義務化等について」参照

中間試案
P.30～

- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務ではない
 - 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない
- ⇒ 相続登記がされないまま放置、所有者不明土地が発生



- ✓ 相続の発生を登記に反映させるため、不動産を取得した相続人に、**相続登記の申請を義務付ける**方向で検討
- ✓ 申請人の負担軽減のため、相続人からの**簡易な申出**による氏名・住所のみの**報告的な相続人申告登記の新設**などを検討
- ✓ 登記漏れを防止するため、登記官が**被相続人名義の不動産の目録を証明する制度の新設**について検討
- ✓ 自然人の転居や会社・法人の本店移転による**住所変更等の登記の申請を義務付ける**ことについても、事前の申出に基づいて住所変更等を登記に反映させる仕組みの検討と併せて検討

※ 不動産登記情報の更新を図る施策の実効性を高めるため、登記所が他の公的機関（戸籍、住民票、商業登記のシステム等）から必要な情報を取得する方策を検討

▶ その他の見直し事項 中間試案P.36～

- ✓ 外国に居住する所有者に関して、国内の連絡先の登記制度の新設や、住所確認書類の見直しについて検討
- ✓ 登記簿の附属書類（例：戸籍謄本、遺言書等）の閲覧についての基準の合理化を検討

所有者不明土地の発生を抑制する方策

▶ 土地所有権の放棄 ※別紙2「所有権の放棄について」参照

中間試案
P.28～

- 急速な少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、土地を手放したいと考える者が増加
- 土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかでない



- ✓ 土地が管理不全化すること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、**一定の要件の下で土地所有権の放棄を可能とする制度**を創設し、放棄された土地を**国に帰属させる**方向で検討

▶ 遺産分割の期間制限 中間試案P.23～

- 現行法上は遺産分割に期間制限がなく、相続発生後に遺産分割がされずに、遺産共有状態が継続し、数次相続が発生した場合に相続分の算定や権利関係が複雑化
- 遺産分割がされないために相続登記がされないまま放置される側面も



- ✓ **遺産分割がされずに長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度**の創設に向けて検討
 - ・ 一定期間経過後は、各相続人の法定相続分の割合に応じて、遺産に属する財産の分割を簡明に行うことを可能にする仕組み
 - ・ 一定期間経過後に、所在不明の相続人がいる場合には、遺産に属する土地等について、他の相続人が、相当額の金銭を供託して所在不明相続人の持分を取得・売却することを可能にする仕組み

▶ 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み

共有関係にある所有者不明土地の利用 (民法の共有制度の見直し)

中間試案
P.1~

- 共有物を利用するためには、共有者の全員を個別に探索して交渉する必要があり、共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難になる



- ✓ 不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、**土地の利用を可能にする制度**の創設に向けて検討
- ✓ 共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、**共有関係を解消する制度**の創設に向けて検討
- ✓ **短期の使用権の設定**を共有者の持分の過半数で可能とする**ルール**の**明確化**を検討
- ✓ 共有者が、代表者である**管理者を選任する制度**の創設に向けて検討

所有者不明土地の管理の合理化 (民法の財産管理制度の見直し)

中間試案
P.10~

- 現在の財産管理制度では、財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされているため、制度の活用がしにくい
- 土地の共有者のうち複数名が不在者等であるときは、不在者等ごとに複数名の管理人を選任する必要があり、更に活用が困難



- ✓ 所有者不明土地を管理する方策として、**土地の管理に特化し、土地の共有者のうち複数名が所在不明である場合でも一人の管理人の選任を可能にする制度**の創設に向けて検討
- ✓ 所有者が判明していても、土地を管理していないことによって他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度の創設についても検討
- ✓ 不在者財産管理制度や相続財産管理制度の合理化、建物の管理に特化した制度の是非についても併せて検討

隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理 (民法の相隣関係規定の見直し)

中間試案
P.19~

- ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については、民法に規定がなく、隣地が所有者不明状態となった場合に対応が困難



- ✓ 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**の創設に向けて検討
 - ・ 隣地所有者が所在不明である場合等の簡易な権利行使方法についても併せて検討

- 所有者不明土地が管理されないことによって荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれ



- ✓ 近傍の土地所有者等による**管理不全土地所有者に対する管理措置請求制度**を検討
 - ・ 不可抗力により管理不全状態が生じた場合等の費用負担の在り方についても併せて検討

相続登記・住所変更登記の申請の義務化等について

所有者不明土地(※)の主な発生原因

- 原因①: 相続発生後も、死亡した者が登記記録上の所有者のまま(相続未登記)
- 原因②: 住所が変更されているが、登記記録に反映されていない(住所変更未登記)

※不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡が見つからない土地

平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査
 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合
 約20.1%
 うち、原因①(相続未登記)によるもの 約66.7%
 原因②(住所変更未登記)によるもの 約32.4%

相続未登記への対応

登記申請の義務化だけでなく、様々な方策を組み合わせることで、**不動産登記情報の更新を図るための実効的な施策のパッケージ**を検討中

相続未登記の発生要因

①: 相続登記をしないことが、**法律上許されている**

相続登記の申請の義務化

- ・ 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から一定の期間内に、**相続登記の申請を義務付ける方向**で検討
- ・ 義務違反者に対する**過料による制裁等**についても検討

②: 相続登記の**手続自体が負担**である

相続人申告登記(仮称)の新設

- ・ **自らが法定相続人である旨を申し出ること**で、簡易に、その者の氏名及び住所を登記官が登記することを可能とする**報告的な登記制度の新設**について検討

③: 相続登記に要する**費用が負担**である

相続登記に対するインセンティブ付与策

- ・ 義務を履行した者に対して、**費用を軽減する方策**についても引き続き検討

④: 相続登記の**必要性の理解が不十分**

相続人への登記の促し

- ・ 登記所が他の公的機関から**死亡情報等**を取得し、これを活用して**相続登記の申請を促す取組**などについて検討

⑤: 被相続人の**所有不動産を全ては把握していない**

所有不動産目録証明制度の新設

- ・ 相続人の請求により、登記官が**被相続人名義の不動産登記情報を検索・調査**して、その結果を**証明する制度**の新設について検討

住所変更未登記への対応

住所変更登記の申請の義務化

- ・ 登記官が**事前の申出に基づき他の公的機関から住所の異動情報等**を取得して登記に反映させる**仕組み**の検討と併せて検討

○土地所有権の放棄を認める制度の創設

土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかでないが、**現在適切に管理されている土地が将来管理不全状態になることを防止**するとともに、**相続による所有者不明土地の発生を抑制**する観点から、所有者(自然人に限る)が所有権を放棄することにより**土地が国に帰属**し国が土地を管理する制度を創設する方向で検討する。

もっとも、本来所有者が負担すべき**土地の管理コストの他者への転嫁**や、将来、所有権を放棄するつもりで土地を適切に管理しなくなる**モラルハザード**が発生するおそれがあるため、一定の要件を満たす場合にのみ、土地所有権の放棄を認める方向で検討する。

※要件の有無を国の行政機関が事前に審査し、放棄を認可することで国庫帰属(民法第239条第2項)の効果が発生することを想定
 ※土地の取得を希望する地方公共団体や国には、贈与契約(寄附受け)の機会を与える方向で検討

○所有権放棄の要件

◎実体的要件

・ 主に土地の管理コスト抑制に着目した要件

- ① 土地の権利の帰属に争いがなく筆界が特定されていること
- ② 土地について第三者の使用収益権や担保権が設定されず所有者以外に土地を占有する者がいないこと

・ 主にモラルハザード防止に着目した要件

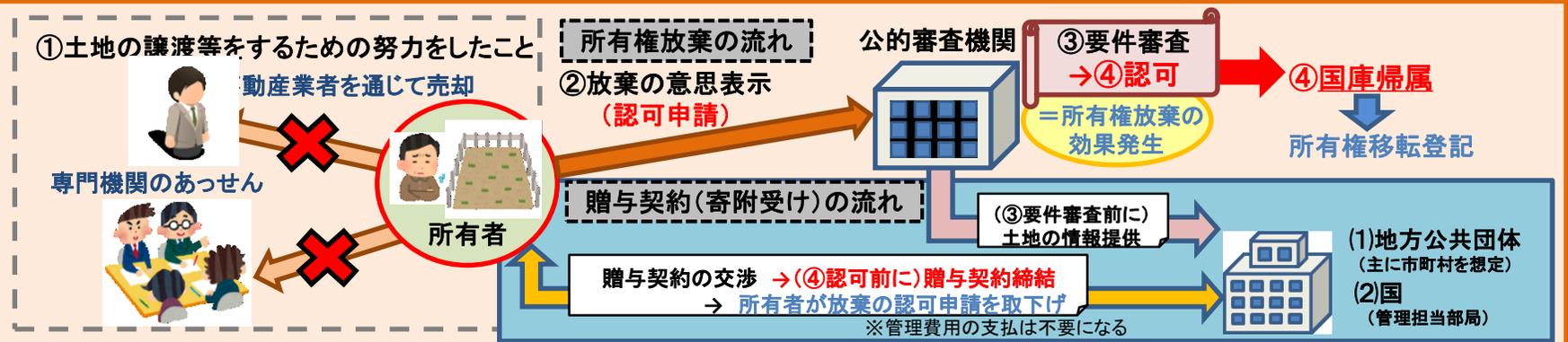
- ③ 現状のままで土地を管理することが将来的にも容易な状態であること
 - (例)⑦建物や土地の性質に応じた管理を阻害する有体物(工作物、車両、樹木等)が存在しないこと
 - ⑧崖地等の管理困難な土地ではないこと
 - ⑨土地に埋設物や土壌汚染がないこと
 - ⑩土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないこと

- ④ 土地所有者が審査手数料及び土地の管理に係る一定の費用を負担すること

◎手続的要件

- ⑤ 土地所有者が、相当な努力が払われたと認められる方法により土地の譲渡等しようとしてもなお譲渡等を行うことができないこと
 - (例) 民間市場で売却を試みたこと、専門機関に相談し、土地取得・利用の希望者のあっせんを受けることを試みたことなど

○所有権放棄の手続(イメージ)



3. 土地の取引に関する措置等

(1) 不動産投資市場の活性化について

【低未利用土地の取引の促進関係①】

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費等)
の負担が重い

様々な費用の支出があつた上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

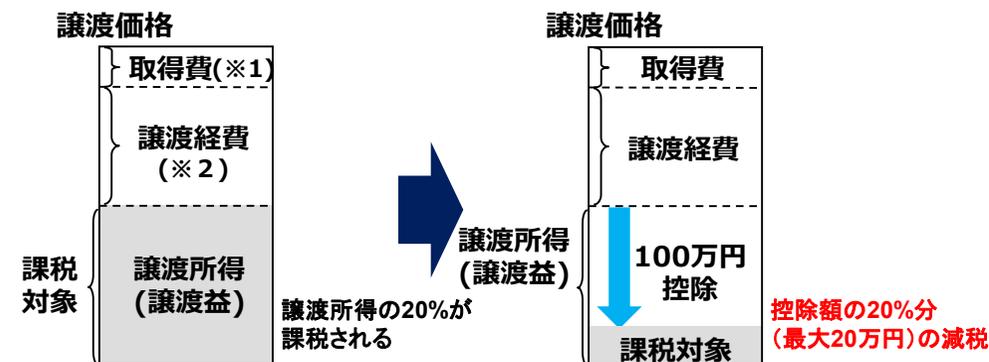
新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
 - ・都市計画区域内の低未利用土地等
- ※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。
- の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。

(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)
譲渡額約270万円



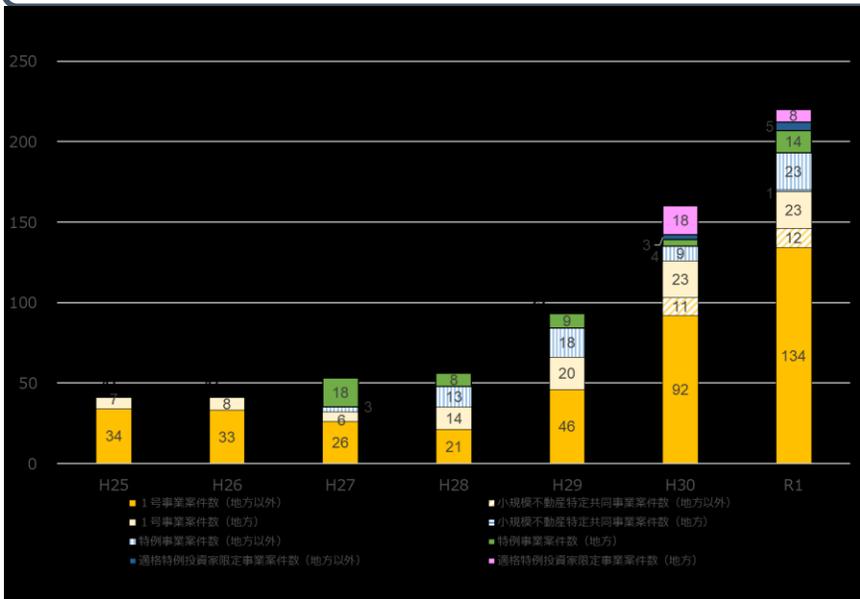
新潟県燕市(土地)
譲渡額約350万円



- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

【低未利用土地の取引の促進関係②】 不動産特定共同事業(FTK)におけるクラウドファンディングの活用について

- 不動産特定共同事業（FTK）の案件数は増加しており、2019年度の実績は220件（前年比約1.4倍）。クラウドファンディングの活用も進みつつあり、2019年度の案件数は105件（前年比約4.0倍）、出資募集額は34.2億円（前年比約2.0倍）。
- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、京都の旧お茶屋建築をコリビング施設(コワーキング施設とゲストハウスの複合施設)にリノベーションして運営するといった事例が見られている。



【五條楽園エリア再生ファンド】

クラウドファンディングによる募集を2019年3月29日～12月22日まで行い、目標募集金額4,000万円を上回る4,180万円を調達。

【概要】	
所在地	京都府京都市下京区
用途	ゲストハウス、シェアオフィス、飲食店等（2階建）
占有面積	敷地（約210㎡）、建物（約400㎡）※2棟分
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（約6550万円）、賃貸借契約等の諸費用（約550万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（1000万円）、クラウドファンディング（約4000万円）、保証金（2100万円）

【改修前】

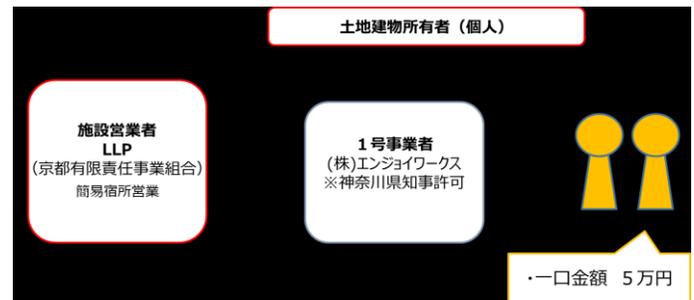


間仕切り、戸等の建具を変更。暖炉周りに設置されていたタイルは、そのまま活用。

【改修後】



【資金フロー】



（出典：株式会社エンジョイワークスより情報提供）

【土地取引の円滑化に資する不動産市場・不動産市場情報の整備①】 ESG投資やSDGsの観点に資する不動産投資の促進

- 国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI：金融機関の国際ネットワーク）等により、責任投資原則（PRI：ESG投資のガイドライン）が策定されたこと等を受け、近年、欧米諸国をはじめとして、投資家が投資先に対してESG（E:環境・S:社会・G:ガバナンス）やSDGs（持続可能な開発目標）への配慮を求める動きが拡大。
- また、気候変動が金融の安定性に影響を与える可能性があるため、金融安定理事会（主要国の金融当局で構成される国際的な金融システムの安定を目的とする組織）に設置された TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）が、気候変動に係る財務情報の開示に関する提言を公表（2017年）
- 新型コロナウイルス拡大の影響下において、感染拡大防止の観点から社会のあり方、都市の過密性等の課題が浮き彫りになったことからESG投資のうち、健康性・快適性の向上及び地域社会への寄与といった概念が包含されるS（社会性）への投資家の関心が高まりつつある。

2006年 ESG投資のガイドラインである責任投資原則（PRI）公表
<UNEP FI・UNGC >

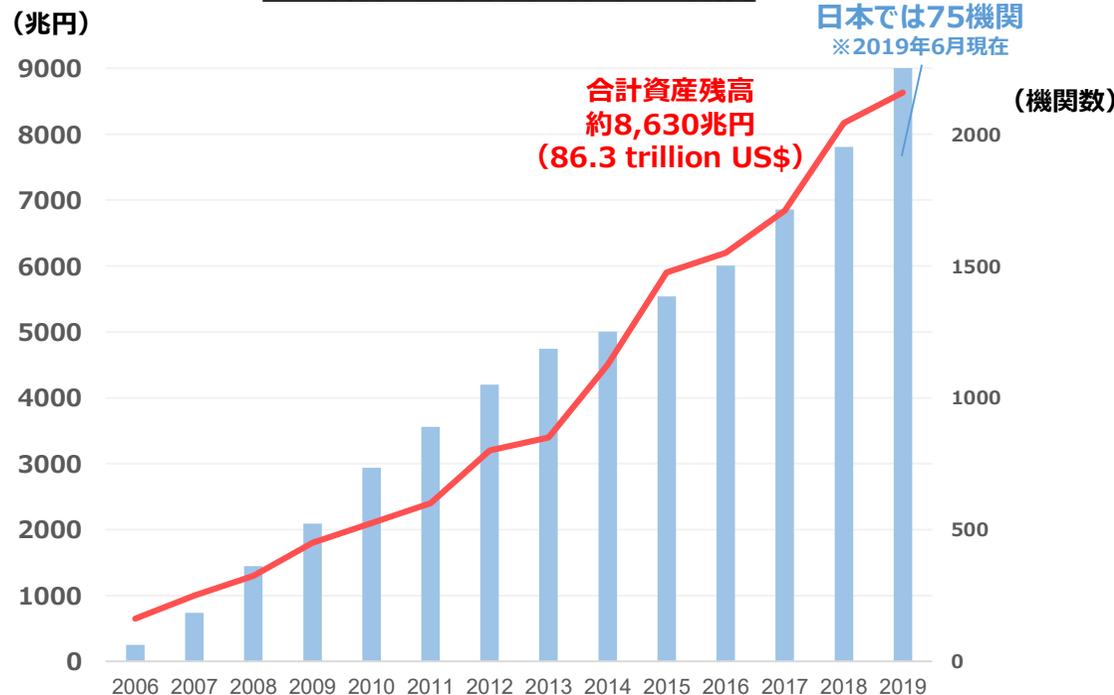
2015年 ESGを考慮しないことは受託者責任の違反
（21世紀の受託者責任レポート公表 <UNGC・UNEP FI・PRI・UNEP Inquiry>）

GPIF 2015年にPRI署名、2017年ESG指数の採用

2015年 国連でSDGs（持続可能な開発目標）採択



PRI署名金融機関数・合計資産残高 署名機関数 2,460
日本では75機関
※2019年6月現在



※ 1ドル = 100円と換算 ※ グラフは4月時点 (出典) PRI ウェブサイトより作成

検討内容

- ・海外不動産ファンドや国内の先進事業者が、ESGの観点でどのような情報開示を行っているかについて調査
- ・我が国不動産固有の実情も踏まえてTCFDを含めたESGに関する情報開示についての参考資料（ガイダンス）を策定。

【TCFD提言に沿った情報開示のあり方検討】

以下は、TCFDにおいて、**全産業共通のリスク**として示されている。

移行リスクと財務への影響例

- 政策・法関連のリスク
 - ・温室効果ガス排出価格の上昇、排出量規制の導入等
- 技術面のリスク
 - ・新技術の開発による既存技術への影響(陳腐化)
- 市場リスク
 - ・顧客行動の変化、原材料コストの上昇
- 評判リスク
 - ・消費者、産業における評判悪化

物理リスクと財務への影響例

- 風水害や洪水などの極端な気象事象・過酷化
- 降水パターンの変化と気象パターンの極端な変動、海面上昇等
 - ・生産能力の低下による収益の減少（例：輸送の困難、サプライチェーンの中断）
 - ・労働力への悪影響による収益の減少とコストの増加
 - ・「危険性が高い」立地における不動産等への損害
 - ・売上／アウトプットの低下による収益の減少（豪雪／雪不足、高温に伴う営業中止・客減少等）

不動産においては物理リスクの検討も重要


委員名簿
●金融セクター

- | | |
|-------|--|
| 井口 讓二 | ニッセイアセットマネジメント（株） チーフ・コーポレート・ガバナンスオフィサー 上席運用部長 |
| 加藤 正裕 | 三菱UFJ信託銀行（株） アセットマネジメント事業部 責任投資推進室 責任投資ヘッド |
| 鈴木 立史 | 三菱UFJ信託銀行（株） 運用商品開発部 不動産運用課 シニアプロダクトマネージャー |
| 菊地 暁 | （株）三井住友トラスト基礎研究所 私募投資顧問部主任研究員 |
| 小林 英樹 | ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント（株） ESG推進室長 |
| 下道 衛 | 野村不動産投資顧問（株） 執行役員運用企画部長 |
| 庄司 愛 | 三菱商事・ユービーエス・リアルティ（株） 企画調査・ESG推進部長 |
| 杉山 晃 | （一社）不動産証券化協会 リート運用推進部長 |
| 徳田 展子 | （一社）日本投資顧問業協会 ESG室長 |
| 中西 月彦 | （一社）環境不動産普及促進機構 事務局長 |

●非金融セクター

- | | |
|-------|--|
| 吾田 鉄司 | 三菱地所（株） サステナビリティ推進部専任部長 |
| 奥田 啓介 | 住友不動産（株） 企画本部企画部部長代理 |
| 杉野 茂樹 | 三井不動産（株） ESG推進室長 |
| 中川 博之 | 野村不動産ホールディングス（株） サステナビリティ推進部長 |
| 本多 隆子 | 東京建物（株） コーポレートコミュニケーション部サステナビリティ推進グループグループリーダー |
| 松本 恵 | 東急不動産ホールディングス（株） コーポレートコミュニケーション部 サステナビリティ推進室長 |
| 久津輪 太 | （一社）不動産協会 事務局長代理 |
| 田中 一伸 | （一社）日本ビルディング協会連合会 事務局次長 |

●オブザーバー

- 環境省 大臣官房環境経済課
- 国土交通省 総合政策局環境政策課
- 国土交通省 水管理・国土保全局河川環境課水防企画室
- 国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課鑑定評価指導室
- 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター（CREI）

スケジュールイメージ

- 6月実施 第一回WG（6/4 金融セクター、6/19 非金融セクター）
- 9月実施 第二回WG（9/3 金融セクター、9/9 非金融セクター）
- 12月頃 第三回WG（金融セクター、非金融セクター）
- 3月頃 第四回WG（金融セクター・非金融セクター合同開催）

【成果物イメージ】不動産における、ESGに関する適切な情報開示のあり方を示した参考資料（ガイダンス）を作成

【土地取引の円滑化に資する不動産市場・不動産市場情報の整備②】 不動産取引価格情報の提供

- 登記データをもとにした取引当事者へのアンケート調査により不動産取引価格情報を収集し、個人情報秘匿処理した上で、平成18年4月より四半期毎に、国土交通省ホームページで公表。
- 不動産取引価格情報は、不動産取引を考えている一般の方々、金融機関、不動産業者等、幅広く活用されており、不動産市場の透明性向上・活性化に貢献。

不動産取引価格情報の概要

【HPでの閲覧画面例】



【調査対象地域】

- 全国

【情報提供項目】

- 所在地 (町・大字レベル)
- 取引価格 (有効数字2桁)
- 土地の面積・形状
- 建物の用途・構造
- 延床面積
- 建築年
- 前面道路
- 最寄駅
- 今後の利用目的 等

【対象物件の種類】

- 更地 (宅地)
- 建付地
- 中古マンション等

不動産取引価格情報 土地																	
詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地				今後の利用目的	前面道路		都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期		
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m ² 単価		形状	幅員					種類	方位
1	千代田区 一番町	住宅地	半蔵門	1分	17,000万円	600万円	95m ²	180万円	不整形	その他	9.2m	区道	北東	2種住居	60%	400%	H26/10-12月
2	千代田区 錦治町	商業地	神田(東京)	2分	18,000万円	660万円	90m ²	200万円	真方形	住宅	11.0m	区道	北東	商業	80%	600%	H29/01-03月
3	千代田区 神田和泉町	商業地	秋葉原	2分	8,000万円	650万円	40m ²	200万円	真方形	店舗	3.5m	私道	西	商業	80%	500%	H28/10-12月

不動産取引価格情報 中古マンション等														
詳細表示	所在地	最寄駅		取引総額	専有部分			今後の利用目的	建物		都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
		名称	距離		間取り	面積	用途		建築年	構造				
1	久留米市 梅満町	花畑	9分	450万円	3LDK	65m ²	住宅	住宅	昭和62年	RC	2種住居	60%	200%	H28/10-12月
2	久留米市 梅満町	花畑	7分	1,500万円	3LDK	80m ²	住宅	住宅	平成9年	SRC	商業	80%	400%	H28/07-09月
3	久留米市 京町	久留米	2分	3,000万円	4LDK	90m ²	住宅	住宅	平成23年	RC	近隣商業	80%	200%	H28/07-09月

【提供件数】約407万件 (令和2年7月時点累計)

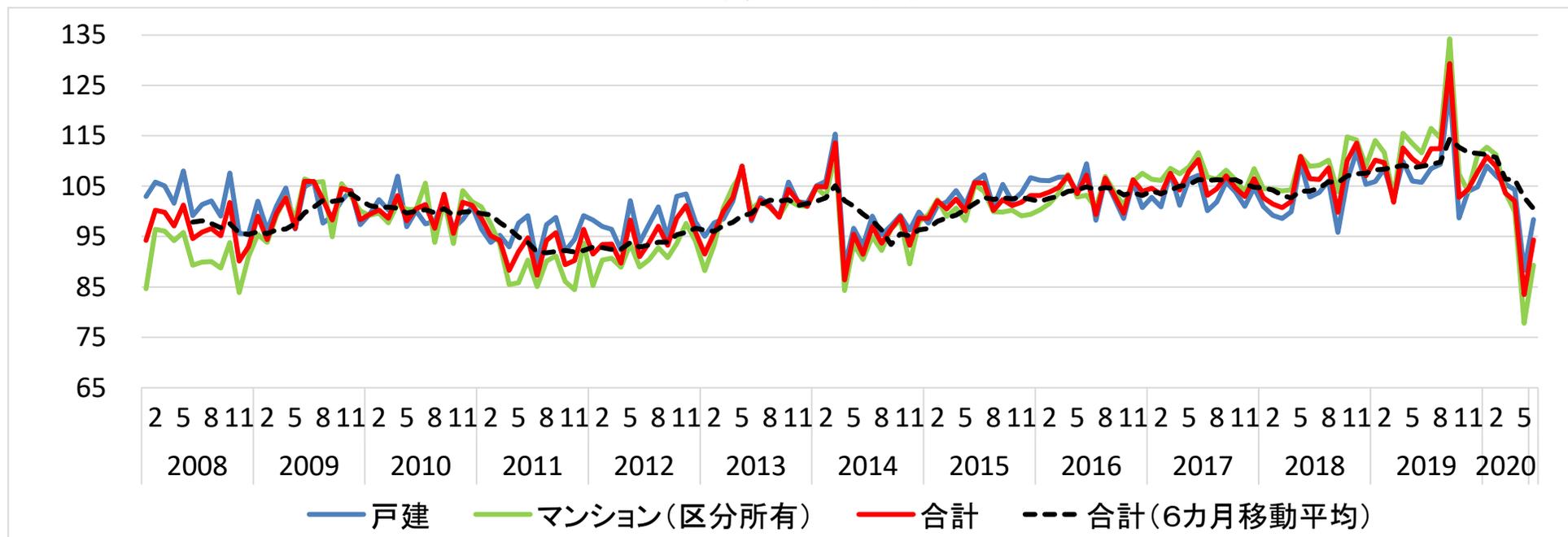
既存住宅販売量指数の作成・公表

□リーマンショックの発生を受け、IMF等からの要請に基づき、不動産市場の動向を的確に把握するため、平成24年8月に住宅用の不動産価格指数の試験運用開始（平成27年3月に本格運用開始）。平成28年3月に商業用の不動産価格指数の試験運用を開始。

□不動産価格指数（住宅）については、各国において整備が進んだため、住宅における関連する指標についても整備することがIMF等から追加要請されており、令和2年4月より既存住宅販売量指数の試験運用を開始。（毎月公表を予定）

□【既存住宅販売量指数の定義】

- ・ 建物の売買を原因とした所有権移転登記個数（登記データ）のうち、**個人取得の住宅で既存住宅取引ではないものを除いたもの**
- ・ 総務省統計局が5年毎実施している住宅・土地統計調査における「既存住宅取引量」に含まない**別荘、セカンドハウス、投資用物件等を含む**
- ・ 床面積30㎡未満のワンルームマンション取得が増大している現状に鑑み、**床面積30㎡未満のマンションを含むもの、除くものを併用して公表**
- ・ 公表に当たっては当初は速報値として公表し、以降データクリーニング作業を実施した上で、順次確報値へと更新を行う
- ・ 各月の販売量における季節性を排除するため、**月次指数において季節調整を行う**

 既存住宅販売量指数（季節調整値）
戸建・マンション合計


(2) 不動産流通の活性化について

現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約7割(1,261自治体)が設置済み、未設置の自治体のうち、169自治体が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進んでいる(令和元年10月実施アンケート)。
- しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。

株式会社LIFULL



アットホーム株式会社



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

※ 国土交通省HPIにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

現在の運用状況

- 令和2年8月末日時点で739自治体参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。
(現在、509自治体が掲載中)

これまでの成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、約5,500件の物件が成約済。※令和2年7月末日時点

水害リスク情報の重要事項説明への追加について

1. 経緯

- 近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が発生。
- 発生した水害において、ハザードマップで浸水が予想されている区域と、実際に浸水した区域がほぼ重なっているなど、ハザードマップにより水害リスクを把握することが重要。
- 不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要となっている。
- このような状況を踏まえ、令和元年7月、宅地建物取引業者が、不動産取引時にハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等を情報提供するよう不動産関連団体を通じて協力を依頼。



ハザードマップ
(イメージ)

2. 改正の概要

宅地建物取引業法施行規則の一部改正

- 重要事項説明の対象項目として、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)

以下の内容等を追加。

- 水防法に基づき作成された水害(洪水・内水・高潮)ハザードマップを提示し、対象物件の(概ねの)位置を示すこと
- ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいこと
- 対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないように配慮すること

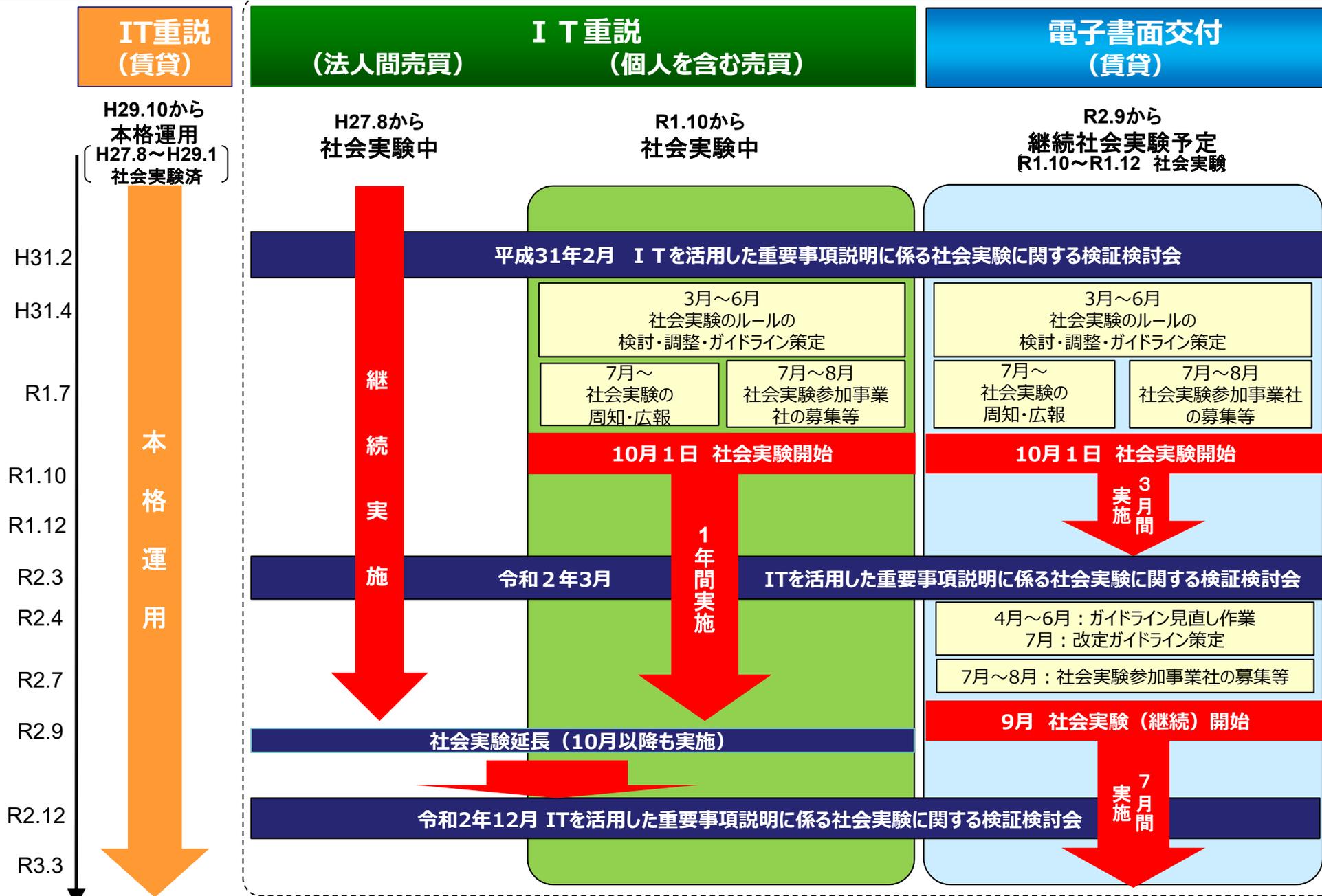
3. 自治体への依頼

- 以下の内容等を自治体に依頼。
- ウェブサイトに最新のハザードマップを掲載すること
- 宅建業者及び購入者等からの問い合わせに適切に対応すること

4. スケジュール

- 7月17日(金) 省令公布、ガイドライン等発出
- 8月28日(金) 省令、ガイドライン施行

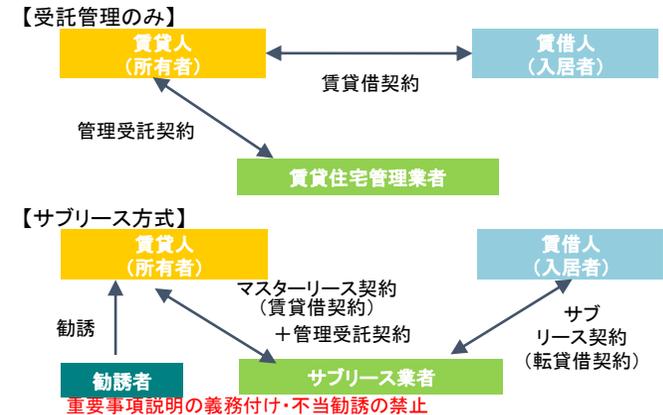
IT重説及び電子書面交付に係る社会実験の全体スケジュール



賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)

背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- **トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**
- **サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、勧誘の適正化のため規制の対象とする**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- **賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設**

施行期日

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置: **2020年12月15日**
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設: **2021年6月中旬頃予定**

4. 土地に関する調査の実施及び 情報の提供等

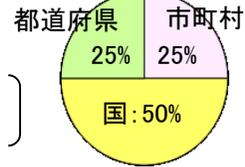
(1) 地籍調査の円滑化、迅速化について

地籍調査とは

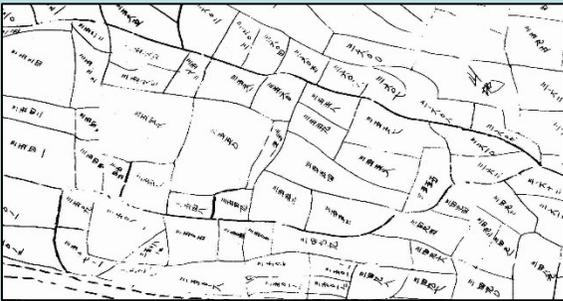
- ・国土調査法に基づき、毎筆の土地の境界や面積等を調査(主な実施主体は市町村)
- ・現在は、国土調査促進特別措置法による第7次十箇年計画(R2~R11)に基づき実施
- ・成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる

【地籍調査費の負担割合】 (市町村実施の場合)

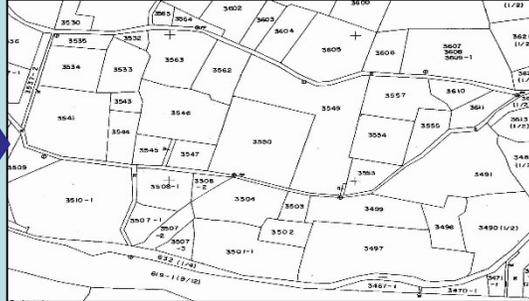
〔特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実質5%〕



公図: 明治の地租改正に伴い作られた図面



地籍図: 境界が正確な地図



進捗状況

- ・全国の進捗率は52%(令和元年度末)
- ・優先実施地域*での進捗率は79%(令和元年度末)

*土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

地籍調査の主な効果(施策との連携)

正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出

防災対策の推進(復旧・復興の迅速化等)

■東日本大震災における防災集団移転促進事業 (宮城県名取市下増田地区)

約7ヶ月で事業を実施。
地籍調査未実施の場合(推定)と比較して、
半年~1年の縮減効果。



移転元



移転先
(地籍調査実施済)

■平成30年西日本豪雨における直轄砂防事業 (広島県呉市天応地区)

県内で地籍調査未実施の地区と比べて境界確認が不要となり、**約3ヶ月早く事業に着手。**



砂防堰堤のイメージ



境界確認の状況

社会資本整備の効率化

■西九州自動車道(伊万里松浦道路) ※国直轄事業(長崎県松浦市)

事業地区において地籍調査が実施済みだったため、**事業期間が少なくとも約2年(推計)短縮された。**



今福インターチェンジ付近

※地方公共団体が実施する社会資本整備総合交付金事業とも連携

民間都市開発の推進

■六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業 (東京都港区)

六本木ヒルズ開発では、地籍調査が未実施だったため、**境界確定に4年(うち官民境界に3年)もの歳月を要した。**

※森ビル提供資料より作成



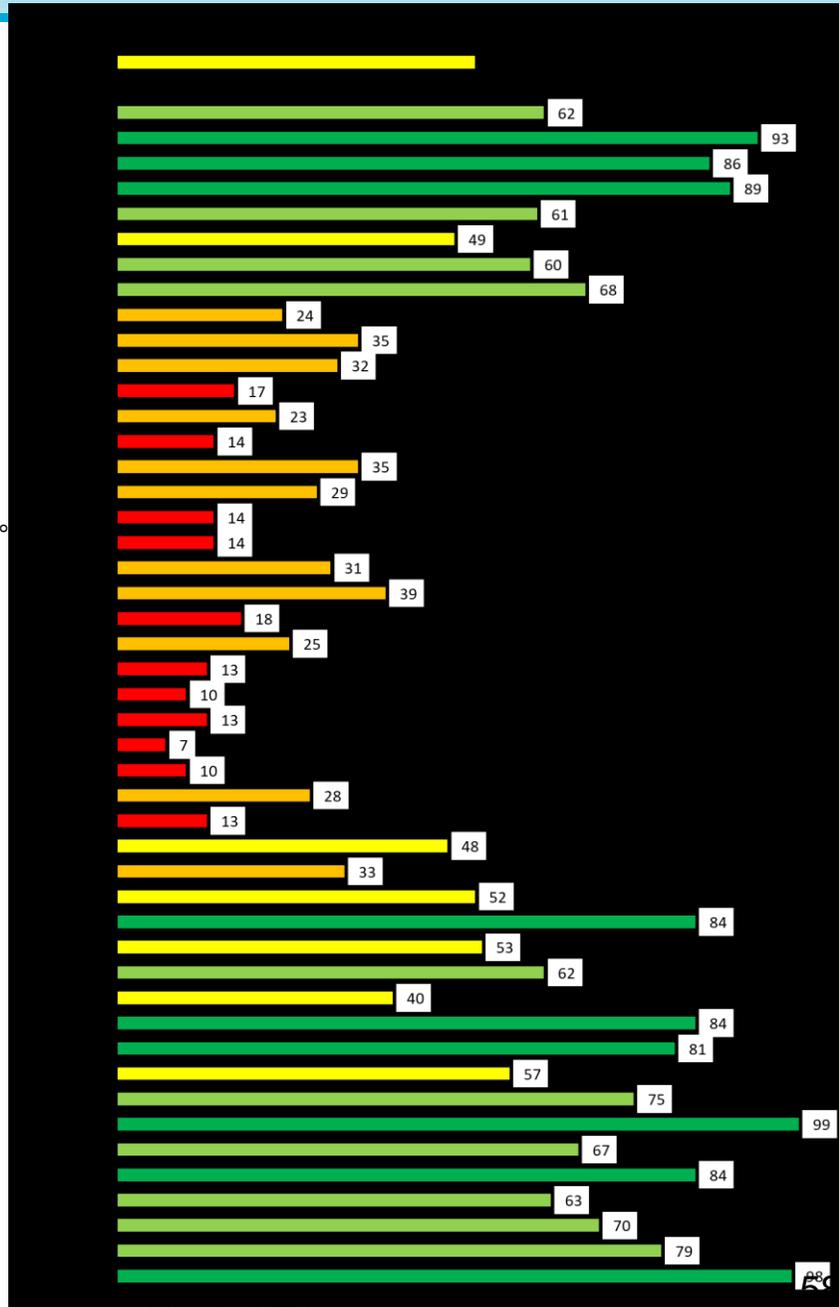
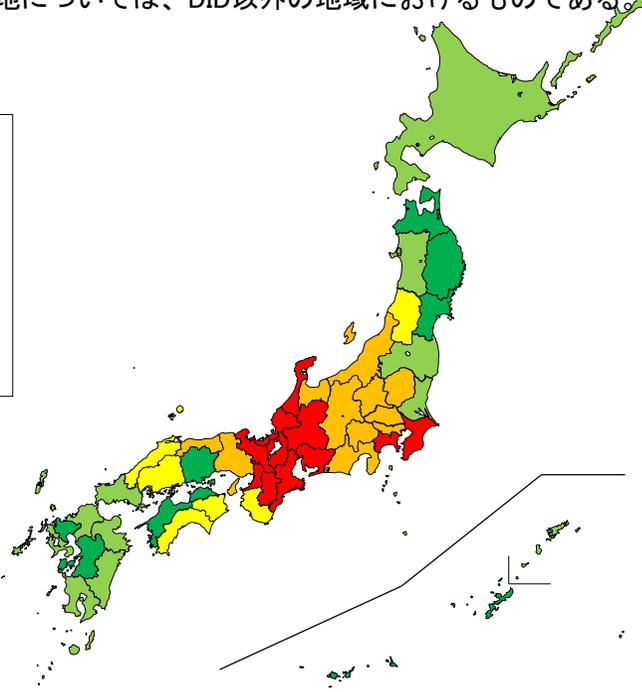
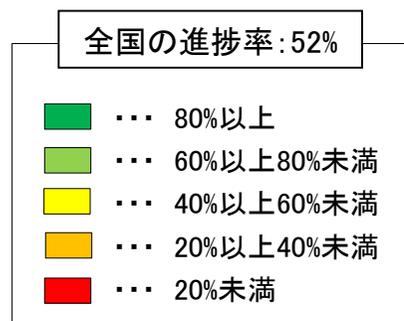
【従前の公図】6枚の公図をつなぎ合わせたものの、図の境界で不連続が発生

全国における地籍調査の進捗率（面積ベース）

＜地籍調査の対象面積とこれまでの実績＞

		対象面積 (km ²)	実績面積(km ²)	進捗率(%)
全国		287,966	148,486	52
内訳	DID(都市部)	12,673	3,259	26
	宅地	19,453	9,892	51
	農用地	77,690	54,535	70
	林地(山村部)	178,150	80,800	45

- 対象面積は、全国土面積（377,974km²）から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。
- DIDは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度4,000人/km²以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地域。
- 内訳のうち、宅地、農用地及び林地については、DID以外の地域におけるものである。



(令和九年年度末)

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**】。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。

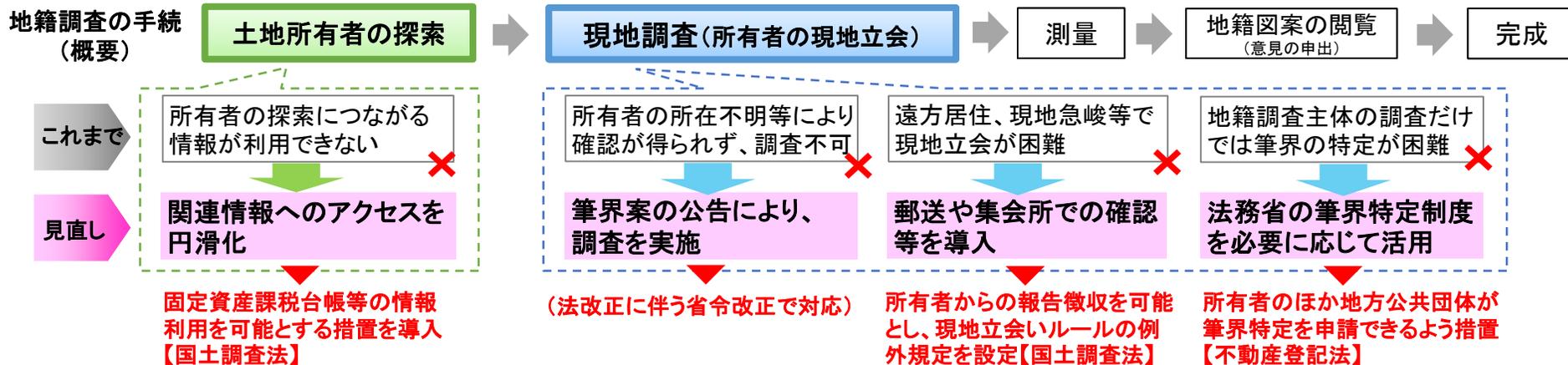
※優先実施地域*での進捗率は79%(対象地域全体では52%)

* 土地区画整理事業等により一定程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低い地域(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

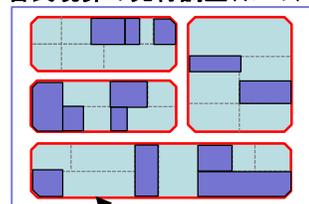


(2) 都市部の地籍調査の迅速化

- 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創設【**国土調査法**】

官民境界の先行調査(イメージ)



調査する官民の境界
※街区を形成する道路等の管理者等とも更に連携

(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規定を設定(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)

1. 「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

2. 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、まちづくり、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携）

3. 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

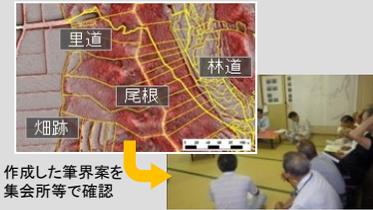
効率的な調査手法の例

【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を活用 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



※上記のほか、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。

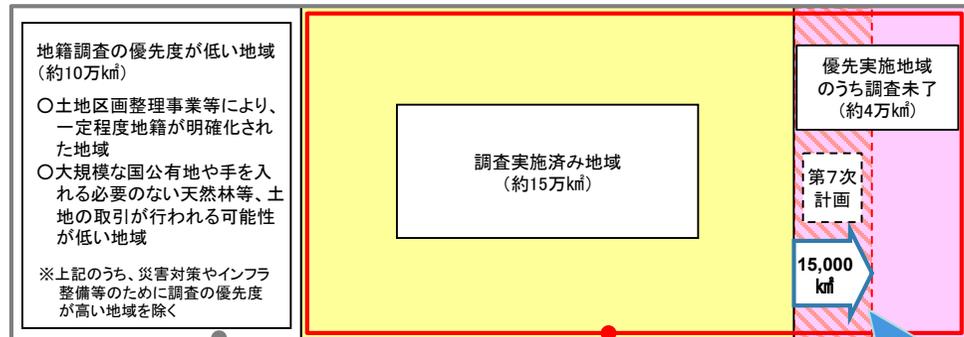
計画事業量

- 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：87%**
(約9割)
- 調査対象地域全体での進捗率
現在：52% → **10年後：57%**
(約6割)

優先実施地域等のイメージ図



調査対象地域での進捗率 【□/□】

優先実施地域での進捗率 【□/□】

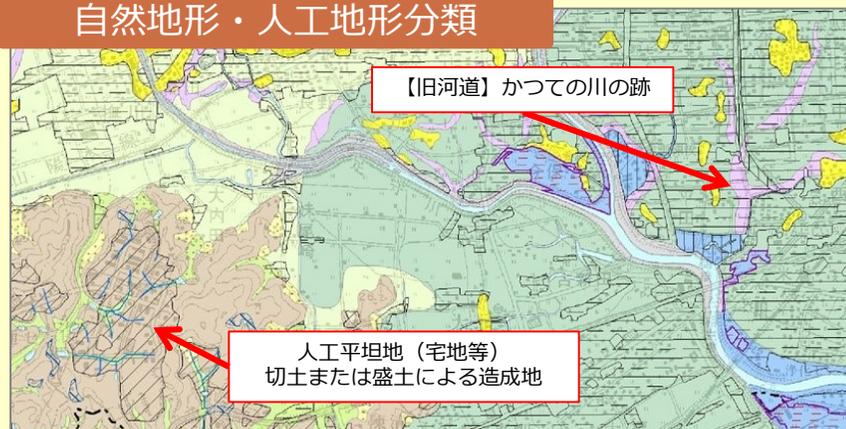
第6次計画の実績
(約1万km²)と比較して
1.5倍の進捗を目指す

土地分類調査(土地履歴調査)の概要

- 国土調査法に基づき、国土調査として土地分類調査及び水調査を実施。
- 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、災害リスクの高い、全国の人口集中地区及びその周辺を中心に調査を実施、情報整備するとともに調査成果をオープンデータとして広く提供。

調査内容

自然地形・人工地形分類



地形の改変履歴（本来の地形・人工改変）

災害履歴



過去の災害履歴図（過去の浸水範囲等）

土地利用の変遷



土地利用変遷（100年前・50年前）

現在の整備状況（第6次計画終了時点）

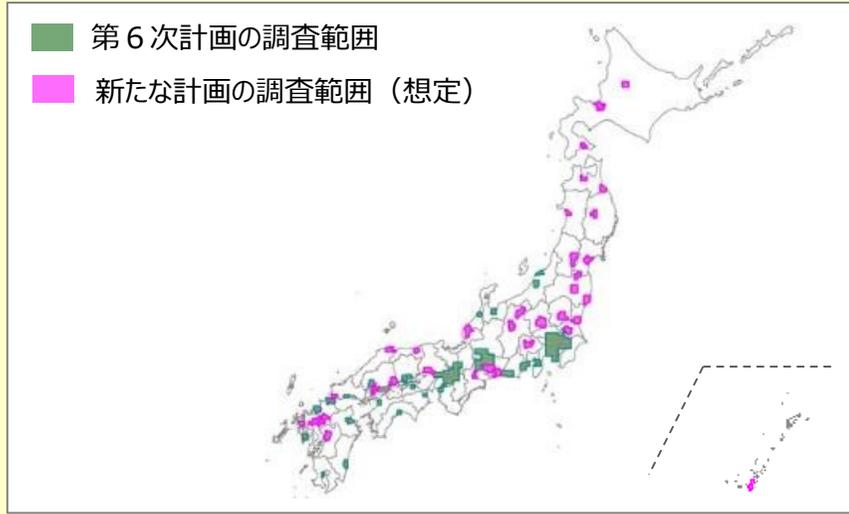
○ 土地履歴調査の実施面積	18,000km ²	→	調査予定地区の47%
○ 政令指定都市、中核市、県庁所在都市のカバー率	57%		
○ 全国のDIDカバー率	57%		
○ 全国の人口カバー率	53%		

- 調査面積は、人口集中地区及びその周辺を対象（※1）に、20,000平方キロメートルとする。
- 土地分類調査の迅速かつ効率的な実施を図るため、解析技術等（※2）の進展を踏まえた効率的な調査手法の導入を図るとともに、地域の現況や災害リスク等を勘案し、緊急に情報整備する必要性が高い地域について優先的に実施する。

本文中のアンダーラインは、第6次計画から変更した箇所

（※1）第6次計画期間に未実施の政令指定都市、中核市、県庁所在都市等を想定

（※2）三次元点群データや高解像度の空中写真・衛星画像等やそれらの解析技術を想定



第7次計画完了時の整備状況		
○土地履歴調査の実施面積	18,000km ²	→ 38,000km ²
○政令指定都市、中核市、県庁所在都市のカバー率	57%	→ 100%
○全国のDIDカバー率	57%	→ 78%
○全国の人口カバー率	53%	→ 70%

成果とその活用内容

土地履歴調査の成果から、GISによる分かり易い分析結果を公表することで、身近な地形と災害の因果関係が国民に浸透し、防災リテラシーが向上、安全性を考慮した適正な土地利用や土地取引が促進される。

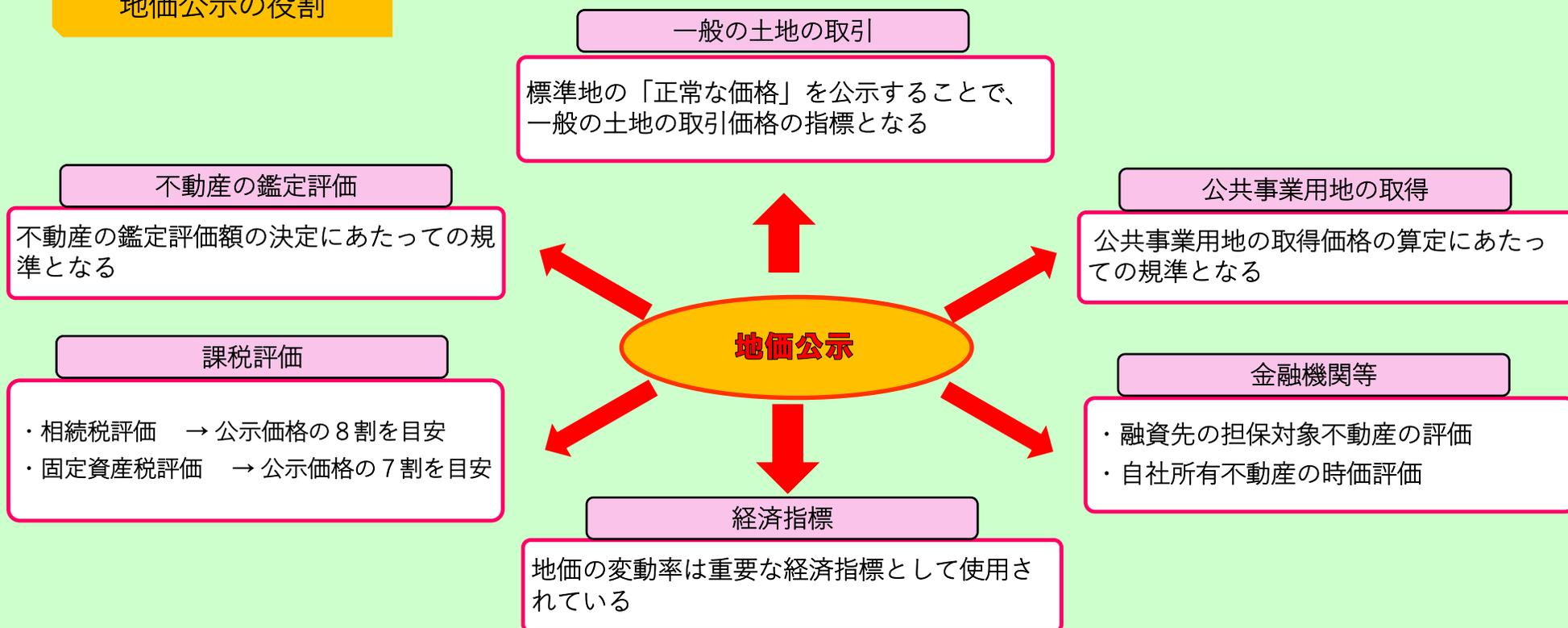
防災対策	都市計画・土地利用	土地取引の適正化
<ul style="list-style-type: none"> ・地震の際の地盤の揺れやすさ、液状化リスクの把握 ・各種ハザードマップの基礎資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画、土地利用計画等の策定の基礎資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が提供する土地の災害リスク情報の参考資料

(2) 地価公示等を通じた地価情報の 発信について

地価公示の概要

- 地価公示法に基づき、昭和45年(1970年)より実施
- 国土交通省土地鑑定委員会が、標準的な地点(標準地)を選定し、毎年1月1日時点における1㎡あたりの正常な価格を判定して官報で公示(3月下旬)、ホームページで鑑定評価書も公表(平成31年地価公示より)
- 地価公示価格は、土地評価において基幹的な役割を果たすため、判定に当たっては、2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査・調整
- 令和2年地価公示では、約2,400人の鑑定評価員(不動産鑑定士)に委嘱し、全国26,000地点で実施

地価公示の役割

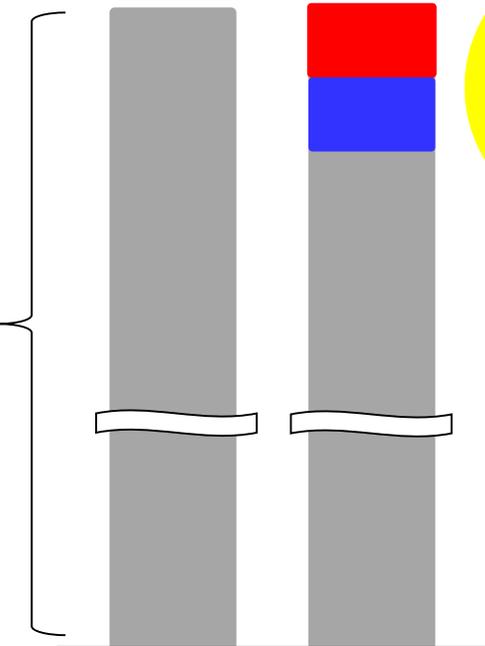


調査方法の見直しの試行

- 地価の個別化・多極化の動向を的確に把握するため、令和3年地価公示(令和2年度)より地価公示の調査手法の見直しを試行的に行う。
- 具体的には、地価動向が安定している地域の調査を隔年に改めるとともに、地価の個別化・多極化が見られる地域に標準地を配置することにより、単年度の標準地点数を維持しながら地価公示の機能を強化する。

これまで

毎年26,000地点を調査

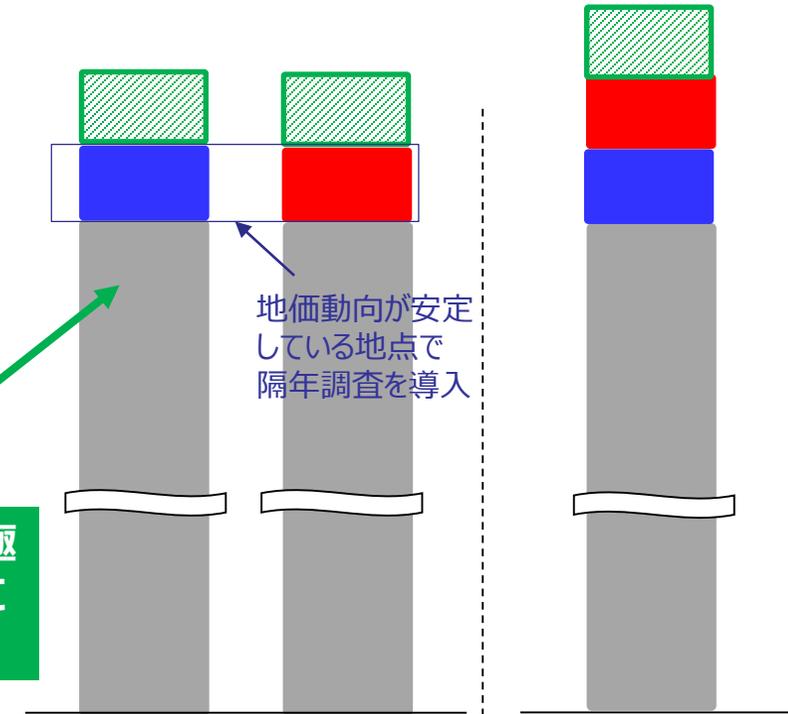


平成31年公示 令和2年公示

**地価動向を
よりの確に
把握!**

これから

**地価の個別化・多極化のみられる地域に
地点を配置**



令和3年公示 令和4年公示

2カ年での
調査範囲

地価動向が安定している地点で
隔年調査を導入

**地価動向の把握範囲を広げ、
地価の個別化・多極化に対応**

地価動向の把握範囲は一定

最近の地価動向(令和2年都道府県地価調査)

地価動向

- **全国平均** : 全用途平均は平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。
用途別では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じた。
- **三大都市圏** : 住宅地は東京圏、大阪圏が平成25年以来7年ぶりに、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。
商業地は東京圏、大阪圏で上昇を継続したが上昇幅が縮小し、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。
- **地方圏** : 全用途平均・住宅地は下落幅が拡大し、商業地は昨年の上昇から下落に転じた。
全用途平均・住宅地・商業地のいずれも、地方四市(札幌市、仙台市、広島市及び福岡市)では上昇を継続したが上昇幅が縮小し、地方四市を除くその他の地域では下落幅が拡大した。

	全用途平均					住宅地					商業地				
	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査	R2調査	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査	R2調査	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査	R2調査
全 国	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4	▲ 0.6	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.7	0.0	0.5	1.1	1.7	▲ 0.3
三 大 都 市 圏	1.0	1.2	1.7	2.1	0.0	0.4	0.4	0.7	0.9	▲ 0.3	2.9	3.5	4.2	5.2	0.7
東 京 圏	1.1	1.3	1.8	2.2	0.1	0.5	0.6	1.0	1.1	▲ 0.2	2.7	3.3	4.0	4.9	1.0
大 阪 圏	0.8	1.1	1.4	1.9	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	▲ 0.4	3.7	4.5	5.4	6.8	1.2
名 古 屋 圏	1.1	1.2	1.5	1.9	▲ 0.8	0.5	0.6	0.8	1.0	▲ 0.7	2.5	2.6	3.3	3.8	▲ 1.1
地 方 圏	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.3	▲ 0.6
地 方 四 市	4.0	4.6	5.8	6.8	4.5	2.5	2.8	3.9	4.9	3.6	6.7	7.9	9.2	10.3	6.1
そ の 他	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.2	▲ 1.0

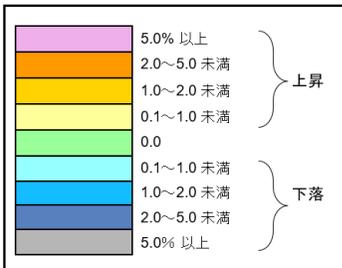
特徴

- ◆この1年間のうち前半(R元.7.1~R2.1.1)においては、交通利便性や住環境の優れた住宅地、オフィス需要の強い商業地、訪問客の増加に伴う店舗やホテルの進出が見込まれる地域を中心に地価の回復傾向が継続していたと見られる。
- ◆一方、後半(R2.1.1~R2.7.1)においては、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばい又は下落への転化となったと見られる。
- ◆地価動向の変化の程度は様々であり、新型コロナウイルス感染症が地価に与える影響の程度が土地への需要の特性や地域の経済構造などにより異なることや、再開発など中長期的な上昇要因の有無が地域で異なることによると考えられる。

地価変動率の経年推移(住宅地)

住宅地の変動率

凡 例



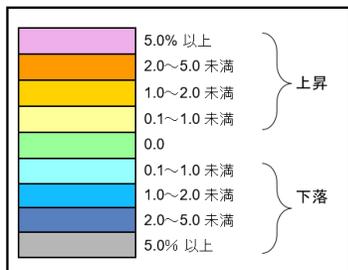
住宅地 都道府県名	平成20年 変動率	平成21年 変動率	平成22年 変動率	平成23年 変動率	平成24年 変動率	平成25年 変動率	平成26年 変動率	平成27年 変動率	平成28年 変動率	平成29年 変動率	平成30年 変動率	令和元年 変動率	令和2年 変動率
全国	▲1.2	▲4.0	▲3.4	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.3	▲0.1	▲0.7
北海道	▲2.2	▲3.6	▲4.1	▲3.9	▲3.3	▲2.6	▲2.1	▲1.9	▲1.7	▲1.4	▲1.0	▲0.5	▲0.5
青森県	▲4.1	▲4.6	▲5.4	▲5.7	▲5.7	▲5.1	▲3.9	▲2.8	▲2.0	▲1.5	▲1.2	▲1.1	▲1.2
岩手県	▲2.8	▲3.7	▲4.2	▲4.7	▲3.8	▲2.2	▲1.3	▲0.9	▲1.1	▲1.1	▲1.2	▲0.8	▲1.1
宮城県	▲2.1	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.6	0.8	0.9	0.9	0.1
秋田県	▲3.5	▲4.4	▲4.6	▲4.7	▲4.7	▲4.6	▲4.4	▲4.0	▲3.4	▲2.9	▲2.4	▲2.0	▲1.8
山形県	▲3.7	▲4.6	▲4.0	▲4.0	▲3.3	▲2.7	▲1.7	▲1.3	▲1.0	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.7
福島県	▲2.1	▲3.3	▲3.1	▲5.4	▲3.2	▲0.6	1.0	2.0	1.5	1.0	0.5	0.2	▲0.6
茨城県	▲2.5	▲4.1	▲4.4	▲5.4	▲4.3	▲3.0	▲1.9	▲1.3	▲1.1	▲0.8	▲0.6	▲0.4	▲0.7
栃木県	▲2.0	▲3.7	▲4.0	▲4.7	▲4.1	▲3.0	▲2.1	▲1.6	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲1.3
群馬県	▲0.9	▲2.6	▲3.4	▲4.1	▲4.0	▲3.8	▲2.2	▲1.4	▲1.0	▲1.0	▲1.0	▲1.0	▲1.2
埼玉県	0.9	▲5.4	▲3.4	▲2.7	▲1.7	▲0.7	0.0	▲0.2	▲0.1	0.1	0.5	0.7	▲0.3
千葉県	0.1	▲4.5	▲2.8	▲2.5	▲1.4	▲0.7	▲0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	▲0.2
東京都	1.9	▲8.7	▲3.3	▲1.3	▲0.6	0.5	1.3	1.3	1.5	1.8	2.4	2.5	0.2
神奈川県	2.6	▲5.4	▲2.0	▲1.5	▲0.7	0.1	0.4	0.1	▲0.2	▲0.2	0.0	0.1	▲0.9
新潟県	▲2.2	▲2.5	▲2.7	▲2.7	▲2.6	▲2.3	▲2.0	▲1.8	▲1.7	▲1.6	▲1.2	▲0.9	▲1.2
富山県	▲3.4	▲5.4	▲4.6	▲3.0	▲2.0	▲1.4	▲0.7	▲0.5	▲0.5	▲0.5	▲0.3	▲0.2	▲0.5
石川県	▲2.3	▲6.2	▲5.0	▲4.1	▲3.1	▲2.6	▲1.7	▲1.1	▲0.9	▲0.7	▲0.4	0.4	▲1.1
福井県	▲4.4	▲5.4	▲5.1	▲4.8	▲4.2	▲3.3	▲2.6	▲2.0	▲1.9	▲1.8	▲1.8	▲1.6	▲1.7
山梨県	▲2.3	▲2.7	▲3.0	▲3.5	▲3.6	▲3.6	▲3.1	▲2.7	▲2.3	▲2.1	▲1.8	▲1.4	▲1.6
長野県	▲2.0	▲3.0	▲3.3	▲3.1	▲2.6	▲2.5	▲2.1	▲1.7	▲1.3	▲1.1	▲0.9	▲0.8	▲1.1
岐阜県	▲1.2	▲2.5	▲2.8	▲3.0	▲2.7	▲2.1	▲1.7	▲1.4	▲1.4	▲1.4	▲1.4	▲1.4	▲2.0
静岡県	0.0	▲2.7	▲2.2	▲2.1	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲1.2	▲1.1	▲1.2	▲1.1	▲1.0	▲1.6
愛知県	1.7	▲4.2	▲1.2	▲0.5	0.0	0.8	0.9	0.7	0.4	0.4	0.6	0.9	▲0.7
三重県	▲1.8	▲2.7	▲2.7	▲2.7	▲2.7	▲2.4	▲2.2	▲2.3	▲2.4	▲2.4	▲2.0	▲1.5	▲1.6
滋賀県	0.6	▲2.2	▲2.7	▲1.6	▲0.9	▲0.7	▲0.4	▲0.5	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲1.5
京都府	▲0.2	▲3.7	▲3.0	▲2.1	▲1.5	▲1.1	▲0.5	▲0.4	▲0.4	▲0.3	0.0	0.1	▲0.8
大阪府	0.8	▲4.5	▲3.6	▲2.0	▲1.1	▲0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4	▲0.3
兵庫県	0.1	▲3.8	▲3.3	▲2.0	▲1.7	▲1.3	▲0.9	▲0.9	▲1.0	▲1.2	▲1.1	▲0.8	▲1.1
奈良県	0.0	▲3.3	▲3.2	▲2.2	▲1.4	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲1.0	▲1.1	▲1.3
和歌山県	▲2.9	▲3.7	▲4.5	▲4.9	▲4.7	▲4.2	▲3.0	▲2.3	▲2.0	▲1.6	▲1.4	▲1.2	▲1.4
鳥取県	▲2.7	▲3.7	▲4.7	▲4.7	▲4.8	▲4.4	▲3.4	▲2.7	▲2.0	▲1.7	▲1.2	▲1.0	▲1.3
島根県	▲1.3	▲1.8	▲2.3	▲2.6	▲2.7	▲2.4	▲2.3	▲2.0	▲1.8	▲1.6	▲1.5	▲1.2	▲1.2
岡山県	▲1.2	▲2.5	▲2.9	▲2.7	▲2.5	▲2.1	▲1.6	▲1.4	▲1.4	▲1.2	▲1.0	▲1.0	▲1.1
広島県	▲2.1	▲3.2	▲3.7	▲3.6	▲3.4	▲2.9	▲2.2	▲1.7	▲0.8	▲0.4	0.0	0.1	▲0.6
山口県	▲2.8	▲4.9	▲5.0	▲5.0	▲4.3	▲3.8	▲3.0	▲2.5	▲1.9	▲1.3	▲0.9	▲0.6	▲0.7
徳島県	▲4.4	▲5.3	▲6.0	▲6.9	▲6.5	▲4.3	▲2.6	▲1.9	▲1.5	▲1.2	▲1.0	▲1.0	▲1.4
香川県	▲3.7	▲5.0	▲5.3	▲5.5	▲4.9	▲3.9	▲2.8	▲1.9	▲1.2	▲0.8	▲0.5	▲0.3	▲0.8
愛媛県	▲2.7	▲3.4	▲3.6	▲3.6	▲3.6	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.9	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6
高知県	▲4.6	▲5.1	▲6.3	▲7.8	▲6.6	▲3.6	▲2.1	▲1.5	▲1.1	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.9
福岡県	▲1.9	▲3.3	▲2.9	▲2.7	▲2.0	▲1.4	▲0.8	▲0.5	0.0	0.5	1.1	1.7	0.8
佐賀県	▲1.7	▲2.5	▲2.9	▲3.5	▲3.7	▲3.5	▲2.8	▲2.2	▲1.7	▲1.0	▲0.6	▲0.4	▲0.5
長崎県	▲3.3	▲4.1	▲4.1	▲4.1	▲3.7	▲3.1	▲2.5	▲2.2	▲1.9	▲1.5	▲1.2	▲1.0	▲1.2
熊本県	▲3.2	▲3.5	▲3.4	▲3.0	▲2.3	▲1.7	▲1.1	▲0.8	▲1.1	▲0.4	0.0	0.1	▲0.3
大分県	▲2.8	▲3.8	▲3.8	▲3.7	▲3.1	▲2.4	▲1.7	▲1.4	▲1.1	▲0.6	▲0.3	0.1	0.1
宮崎県	▲0.9	▲1.5	▲1.9	▲2.3	▲2.0	▲1.6	▲1.3	▲1.2	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.6	▲0.7
鹿児島県	▲1.9	▲2.9	▲3.7	▲3.5	▲3.4	▲3.1	▲2.9	▲2.7	▲2.4	▲2.0	▲1.6	▲1.3	▲1.5
沖縄県	▲0.5	▲1.4	▲1.2	▲1.2	▲0.7	▲0.2	0.3	0.7	1.9	2.4	4.0	6.3	4.0

都道府県庁所在地	令和元年 変動率	令和2年 変動率
札幌市	6.1	6.1
青森市	▲0.4	▲0.6
盛岡市	0.7	0.4
仙台市	6.0	3.7
秋田市	0.0	0.1
山形市	3.0	2.8
福島市	1.2	0.6
水戸市	▲0.4	▲0.7
宇都宮市	0.4	0.0
前橋市	▲0.5	▲0.8
さいたま市	1.9	0.3
千葉市	0.8	0.2
東京23区	4.6	1.4
横浜市	1.1	▲0.4
新潟市	0.6	0.0
富山市	0.6	0.1
金沢市	▲2.7	0.7
福井市	▲0.7	▲0.8
甲府市	▲1.1	▲1.1
長野市	▲0.4	▲1.2
岐阜市	▲0.3	▲1.3
静岡市	▲0.8	▲1.8
名古屋市	2.1	▲0.8
津市	▲0.7	▲0.9
大津市	▲0.4	▲1.0
京都市	2.0	0.1
大阪市	1.0	0.3
神戸市	0.7	0.2
奈良市	0.3	▲0.3
和歌山市	▲0.4	▲0.6
鳥取市	▲1.3	▲1.5
松江市	▲0.4	▲0.3
岡山市	0.6	0.3
広島市	2.2	0.8
山口市	▲0.3	▲0.4
徳島市	0.3	▲0.3
高松市	0.3	▲0.3
松山市	▲0.6	▲0.8
高知市	▲0.3	▲0.7
福岡市	5.3	3.5
佐賀市	0.8	0.5
長崎市	0.2	▲0.3
熊本市	1.3	0.7
大分市	1.7	2.0
宮崎市	0.3	0.1
鹿児島市	0.2	▲0.3
那覇市	14.8	6.8

地価変動率の経年推移(商業地)

商業地の変動率

凡例



商業地 都道府県名	平成20年 変動率	平成21年 変動率	平成22年 変動率	平成23年 変動率	平成24年 変動率	平成25年 変動率	平成26年 変動率	平成27年 変動率	平成28年 変動率	平成29年 変動率	平成30年 変動率	令和元年 変動率	令和2年 変動率
全国	▲0.8	▲5.9	▲4.6	▲4.0	▲3.1	▲2.1	▲1.1	▲0.5	0.0	0.5	1.1	1.7	▲0.3
北海道	▲2.5	▲5.7	▲6.1	▲5.6	▲4.8	▲3.6	▲2.8	▲2.1	▲1.0	▲0.5	1.1	0.7	▲0.4
青森県	▲5.8	▲6.3	▲7.0	▲6.6	▲6.6	▲5.9	▲4.4	▲3.2	▲2.3	▲1.7	▲1.3	▲1.0	▲1.2
岩手県	▲5.4	▲6.7	▲6.8	▲6.4	▲5.7	▲4.2	▲3.1	▲2.5	▲2.5	▲2.2	▲2.0	▲1.6	▲1.8
宮城県	▲1.4	▲8.1	▲5.9	▲5.9	▲1.2	0.6	2.0	2.1	3.4	4.0	4.7	4.9	3.0
秋田県	▲5.9	▲7.1	▲7.1	▲7.0	▲6.5	▲6.2	▲5.5	▲4.6	▲3.8	▲3.1	▲2.6	▲2.1	▲2.1
山形県	▲4.5	▲5.8	▲4.9	▲5.0	▲4.1	▲3.4	▲2.4	▲2.0	▲1.6	▲1.4	▲1.2	▲1.1	▲1.1
福島県	▲2.8	▲5.0	▲4.6	▲7.5	▲4.5	▲2.0	▲0.2	0.3	0.4	0.2	0.2	0.2	▲0.8
茨城県	▲3.1	▲4.7	▲5.1	▲6.5	▲5.3	▲3.7	▲2.4	▲1.6	▲1.2	▲0.7	▲0.4	▲0.2	▲0.7
栃木県	▲2.3	▲4.2	▲4.5	▲5.6	▲4.9	▲3.9	▲2.7	▲1.8	▲1.3	▲1.1	▲0.8	▲0.6	▲1.5
群馬県	▲2.1	▲3.8	▲4.8	▲5.4	▲4.7	▲4.1	▲2.3	▲1.1	▲0.6	▲0.4	▲0.3	▲0.1	▲0.9
埼玉県	▲1.7	▲6.7	▲4.1	▲3.3	▲2.0	▲0.8	0.2	0.2	0.2	0.5	1.3	1.8	0.0
千葉県	▲1.5	▲5.2	▲3.2	▲2.4	▲1.6	▲0.4	0.4	0.5	0.8	1.2	1.6	2.8	1.4
東京都	▲4.6	▲10.8	▲5.0	▲2.4	▲0.8	0.7	2.7	3.3	4.1	4.9	5.9	6.8	1.3
神奈川県	▲4.1	▲6.6	▲2.6	▲1.6	▲0.5	0.9	1.3	1.3	1.3	1.5	2.0	2.5	0.2
新潟県	▲3.0	▲4.1	▲4.4	▲4.2	▲4.1	▲3.2	▲2.7	▲2.4	▲2.1	▲1.7	▲1.2	▲0.8	▲1.5
富山県	▲3.4	▲5.8	▲5.4	▲3.8	▲2.2	▲1.2	▲0.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	0.1	0.1	▲0.4
石川県	▲2.3	▲7.2	▲5.3	▲4.5	▲3.5	▲2.9	▲1.9	0.0	0.6	0.4	0.5	1.3	▲1.9
福井県	▲5.8	▲6.5	▲5.6	▲5.4	▲4.9	▲3.9	▲3.0	▲2.3	▲1.8	▲1.6	▲1.7	▲1.5	▲1.7
山梨県	▲2.6	▲3.1	▲3.4	▲4.1	▲4.2	▲4.0	▲3.5	▲2.9	▲2.3	▲1.9	▲1.5	▲1.0	▲1.4
長野県	▲2.9	▲4.2	▲4.7	▲4.6	▲4.0	▲3.6	▲3.1	▲2.5	▲2.1	▲1.7	▲1.4	▲1.0	▲1.1
岐阜県	▲1.2	▲2.8	▲3.5	▲3.4	▲3.0	▲2.2	▲1.7	▲1.3	▲1.2	▲1.1	▲0.9	▲0.9	▲2.2
静岡県	▲1.6	▲3.7	▲2.5	▲2.4	▲1.9	▲1.4	▲1.0	▲0.9	▲0.7	▲0.6	▲0.3	▲0.1	▲1.7
愛知県	▲1.8	▲7.1	▲2.8	▲1.0	▲0.4	0.8	1.5	2.2	2.4	2.4	3.1	3.7	▲1.1
三重県	▲1.6	▲3.6	▲3.0	▲2.9	▲2.8	▲2.4	▲2.0	▲2.1	▲2.3	▲2.0	▲1.4	▲0.9	▲1.3
滋賀県	▲1.2	▲3.4	▲4.0	▲2.3	▲0.9	▲0.2	0.5	0.2	0.2	0.1	0.2	0.4	▲0.5
京都府	▲0.1	▲5.2	▲3.9	▲2.3	▲1.3	▲0.5	0.6	1.6	3.3	5.7	7.5	7.1	0.4
大阪府	▲4.4	▲8.6	▲6.5	▲3.0	▲0.9	1.1	2.2	3.6	4.7	5.0	5.7	8.7	1.8
兵庫県	▲0.7	▲5.3	▲4.5	▲3.4	▲2.7	▲2.1	▲1.3	▲0.8	0.0	0.2	0.9	1.5	▲0.1
奈良県	0.2	▲3.7	▲3.8	▲2.7	▲1.7	▲1.0	▲0.4	▲0.1	0.0	0.3	0.7	0.9	▲0.2
和歌山県	▲3.4	▲4.5	▲5.4	▲6.1	▲5.5	▲4.6	▲3.0	▲2.3	▲1.7	▲1.3	▲1.1	▲0.7	▲1.1
鳥取県	▲4.0	▲5.6	▲6.4	▲6.8	▲6.1	▲4.9	▲3.8	▲2.9	▲2.0	▲1.4	▲0.9	▲0.8	▲1.7
島根県	▲2.5	▲3.4	▲4.4	▲4.2	▲3.8	▲3.4	▲2.9	▲2.6	▲2.3	▲1.9	▲1.6	▲1.3	▲1.3
岡山県	▲1.2	▲3.2	▲3.9	▲3.5	▲3.2	▲2.3	▲1.5	▲1.0	▲1.0	▲0.5	▲0.2	▲0.1	▲0.4
広島県	▲1.5	▲4.1	▲4.3	▲4.1	▲3.8	▲2.7	▲1.5	▲0.7	0.3	0.7	1.3	1.7	0.1
山口県	▲3.8	▲6.3	▲6.7	▲6.2	▲5.3	▲4.9	▲3.8	▲2.9	▲2.1	▲1.5	▲0.9	▲0.7	▲0.9
徳島県	▲5.3	▲6.4	▲7.1	▲7.8	▲7.7	▲5.5	▲3.8	▲2.8	▲2.2	▲1.8	▲1.6	▲1.5	▲2.0
香川県	▲4.3	▲5.9	▲6.0	▲6.7	▲6.0	▲4.9	▲3.5	▲2.3	▲1.5	▲0.7	▲0.2	0.0	▲0.7
愛媛県	▲2.3	▲3.7	▲3.8	▲3.6	▲3.6	▲3.5	▲3.3	▲3.0	▲2.8	▲2.4	▲1.6	▲1.4	▲1.6
高知県	▲5.9	▲6.2	▲7.8	▲9.3	▲8.4	▲5.0	▲3.0	▲2.1	▲1.5	▲1.3	▲1.0	▲0.9	▲1.4
福岡県	▲1.7	▲7.4	▲4.9	▲4.1	▲3.0	▲1.7	▲1.0	▲0.2	1.1	2.3	3.1	4.0	2.1
佐賀県	▲2.4	▲3.4	▲3.9	▲4.6	▲5.0	▲4.6	▲3.4	▲2.6	▲1.7	▲0.9	▲0.3	▲0.1	▲0.5
長崎県	▲3.3	▲4.6	▲4.7	▲4.5	▲4.0	▲3.2	▲2.4	▲1.8	▲1.4	▲0.8	▲0.3	0.0	▲0.9
熊本県	▲4.0	▲5.2	▲4.8	▲4.2	▲3.4	▲2.6	▲1.8	▲1.1	▲1.2	0.1	1.5	1.7	0.1
大分県	▲3.4	▲5.0	▲4.9	▲4.9	▲4.3	▲3.3	▲2.5	▲1.9	▲1.5	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.0
宮崎県	▲2.7	▲3.5	▲4.3	▲4.7	▲4.0	▲3.2	▲2.8	▲2.4	▲1.9	▲1.7	▲1.4	▲1.2	▲1.4
鹿児島県	▲3.1	▲4.4	▲4.7	▲4.8	▲4.8	▲4.2	▲3.8	▲3.3	▲3.0	▲2.3	▲1.6	▲1.3	▲1.7
沖縄県	▲0.5	▲2.9	▲2.3	▲2.0	▲1.1	0.0	0.7	1.6	3.2	4.2	7.3	12.0	6.2

都道府県庁所在地	令和元年 変動率	令和2年 変動率
札幌市	11.0	6.6
青森市	0.3	▲0.5
盛岡市	0.8	0.4
仙台市	10.5	6.9
秋田市	0.2	0.2
山形市	1.0	0.8
福島市	1.8	0.4
水戸市	▲0.3	▲0.8
宇都宮市	0.7	0.2
前橋市	▲0.1	▲0.7
さいたま市	4.5	1.7
千葉市	3.6	2.3
東京23区	8.4	1.8
横浜市	3.8	0.9
新潟市	1.0	▲0.6
富山市	1.0	0.4
金沢市	6.2	▲1.4
福井市	▲0.1	▲0.4
甲府市	▲0.4	▲0.7
長野市	▲0.3	▲0.8
岐阜市	0.0	▲1.8
静岡市	0.7	▲1.7
名古屋市	7.5	▲1.5
津市	0.1	▲0.7
大津市	2.0	0.4
京都市	11.5	1.4
大阪市	13.1	2.6
神戸市	5.5	1.3
奈良市	4.4	1.3
和歌山市	0.3	▲0.1
鳥取市	▲1.3	▲2.1
松江市	▲0.7	▲0.9
岡山市	2.1	1.1
広島市	5.7	2.8
山口市	0.7	▲0.2
徳島市	0.1	▲1.3
高松市	0.8	▲0.2
松山市	0.3	▲0.2
高知市	▲0.4	▲1.1
福岡市	12.8	7.5
佐賀市	1.7	0.9
長崎市	4.8	1.6
熊本市	5.9	2.1
大分市	1.3	0.4
宮崎市	▲0.1	▲0.4
鹿児島市	1.3	0.1
那覇市	25.2	10.2

(参考)新宿地区の地価動向



(参考)大阪地区の地価動向



(3) 地理空間情報の活用推進について

地理空間情報の活用推進

- 地理空間情報は、自動運転、ドローン物流、IT農業、i-Construction等、Society5.0を担うイノベーションの源泉。
- 地理空間情報活用推進基本法に基づき、基本計画(第3期:H29.4-R4.3)を策定し、内閣官房を中心に各省庁が連携して、地理空間情報の高度な活用の社会実装による「G空間社会」の実現に向けた施策を推進。

地理空間情報の活用推進の枠組み

地理空間情報活用推進基本法

地理空間情報活用推進基本計画

G空間行動プラン

G空間プロジェクト
実施・フォローアップ

地理空間情報活用推進会議

議長 内閣官房副長官(政務及び事務)
議長代理 内閣官房副長官補
副議長 内閣官房、内閣府、総務省、
文科省、経産省、国交省の局長級
構成員 関係省庁の局長級

※基本計画に基づき、毎年度、「G空間行動プラン」を策定し、G空間プロジェクトを推進

地理空間情報の高度な活用による「G空間社会」の実現

地理空間情報を高度に活用した世界最先端の技術の社会実装により、一人一人が「成長」と「幸せ」を実感できる「G空間社会」を実現

G空間情報(G: Geospatial)
空間上の特定の位置・時刻を示す情報(高精度衛星測位情報、デジタル地図など)

新産業・新サービスの創出
社会課題の解決



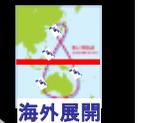
国土を守り、命を救う



新時代の交通、物流システム



世界に拡げる



地方創生を加速



多様で豊かな暮らし



高付加価値の
G空間情報の循環

衛星・モバイル等のセンサーから高精度なG空間情報を取得



G空間情報センター



産学官の多様な分野にわたる
G空間情報を集約・共有

G空間情報の加工・提供



情報活用推進課におけるG空間シンボルプロジェクトの推進

- 地理空間情報活用推進基本計画(平成29年3月閣議決定)において、重点的に取り組むべき施策として位置づけられているシンボルプロジェクトのうち、以下の3つのプロジェクトを国土交通省不動産・建設経済局において推進。

屋内空間における高精度測位環境づくりの促進

誰もが円滑に移動・活動できる社会を実現するため、**屋内地図・測位環境等の空間情報インフラの整備・活用実証**を行い、東京オリ・パラ大会を契機に、多様な**位置情報サービス等の創出に向けた環境づくりを推進**



G空間情報センターを活用した大規模イベント来場者等の移動支援

人流を解析・分析した情報と他の情報等との重ね合わせ・活用による、誘導、マーケティング等の先進的な利活用モデルを展開し、民間の新たなサービス創出を推進。



地理空間情報の循環システムの形成

G空間情報センターをハブとして、目的に応じて形成される各種の地理空間情報の集約システムや情報センターとを相互に連携させる。これにより、より多くの情報を一元的に集約・共有し、更に解析・加工をしていくことで新たな価値のあるデータを生成する、地理空間情報の循環システムの形成を目指す。



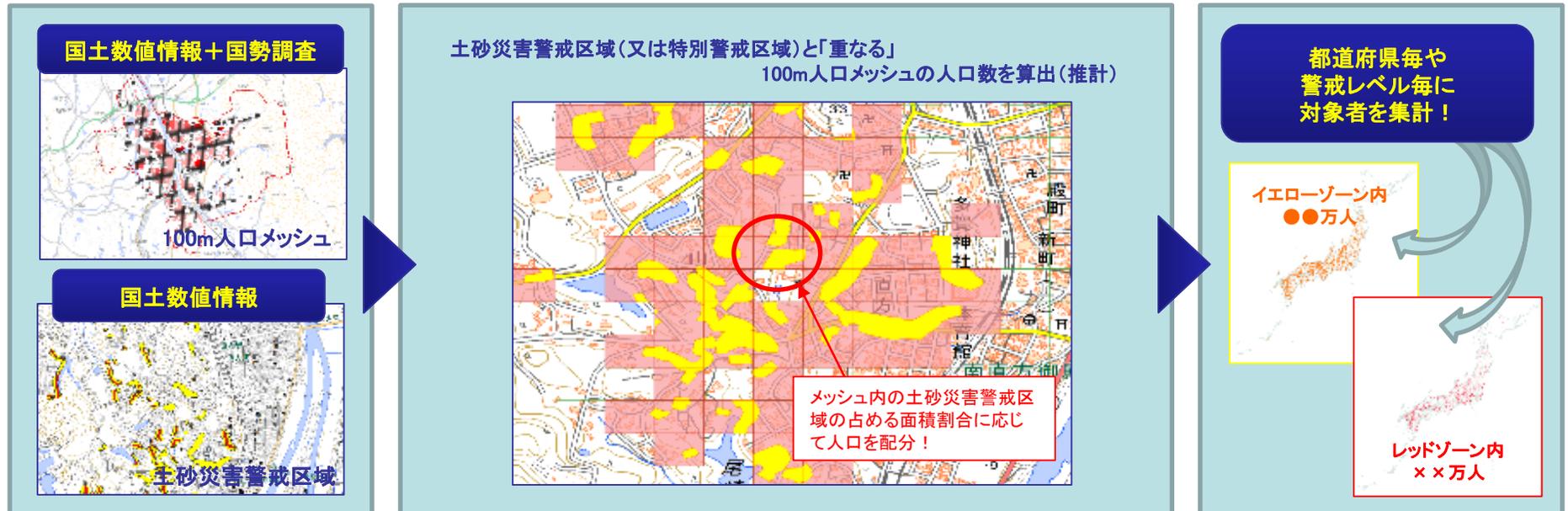
新たな産業・サービスを創出し、第4次産業革命、Society 5.0の実現に寄与。

「国土数値情報」とは？

- ◆ 人口、土地利用、行政区域、公共施設、インフラ、地域の災害リスク情報等の **国土、土地・不動産、まちづくりに関する基礎的な情報をGISデータとして整備したもの**。
- ◆ 公開に差し支えないものについて、「地理空間情報活用推進基本法」等を踏まえて、国土交通省のHPサイト (<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>) より公開し、無償でデータ提供 (Shapeファイル等のGIS形式) を行っている。

※ R2.4.1時点**182種類**、年間ダウンロード数**132万件**(R1実績)

(データの活用事例: 全国の土砂災害警戒区域内の居住者人口を推計！)



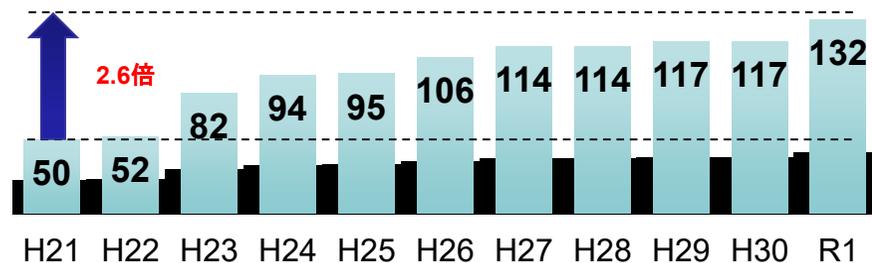
国土数値情報の整備状況

主な整備項目（令和2年4月現在 **182項目**）

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、津波浸水想定区域、土砂災害警戒区域、避難施設など
公共的施設	市町村役場、公的集会施設、学校、福祉施設、医療機関など
その他	位置参照情報、人口推計メッシュなど

データ利用数は着実に増加

国土数値情報 ダウンロード件数の推移（単位：万件）



利用頻度の高いダウンロードデータ

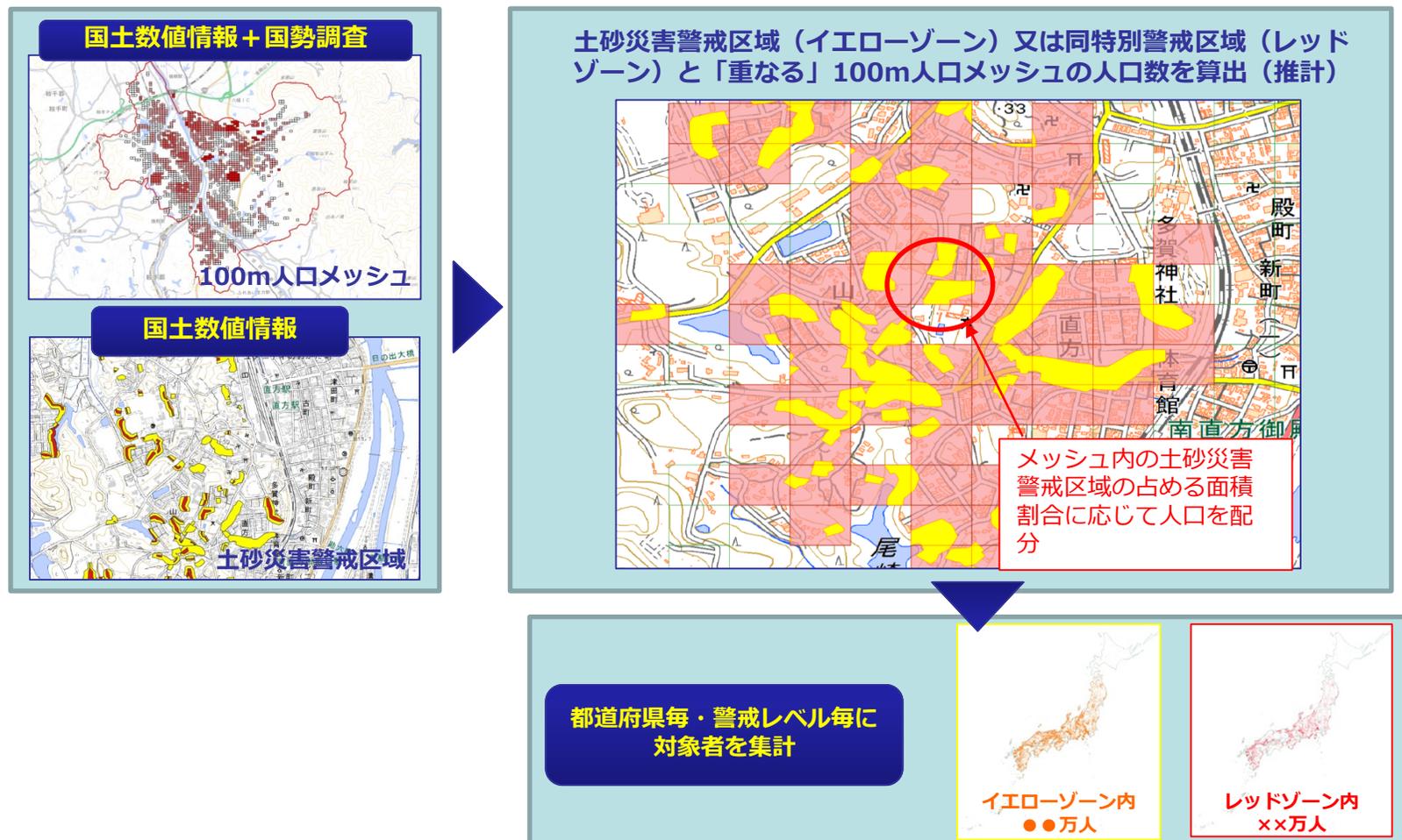
- ◆ 土地利用メッシュ（3次・細分・ラスタ版） ……**228,294件**
- ◆ 5地域区分（都市・森林・農業・自然公園） ……**96,074件**
- ◆ 地価公示・都道府県地価調査 ……**86,550件**
- ◆ 人口集中地区 ……**30,304件**
- ◆ 浸水想定区域・土砂災害警戒区域 ……**23,414件**

※ 年間ダウンロード数1万件を超えるものが35項目
(R1実績)

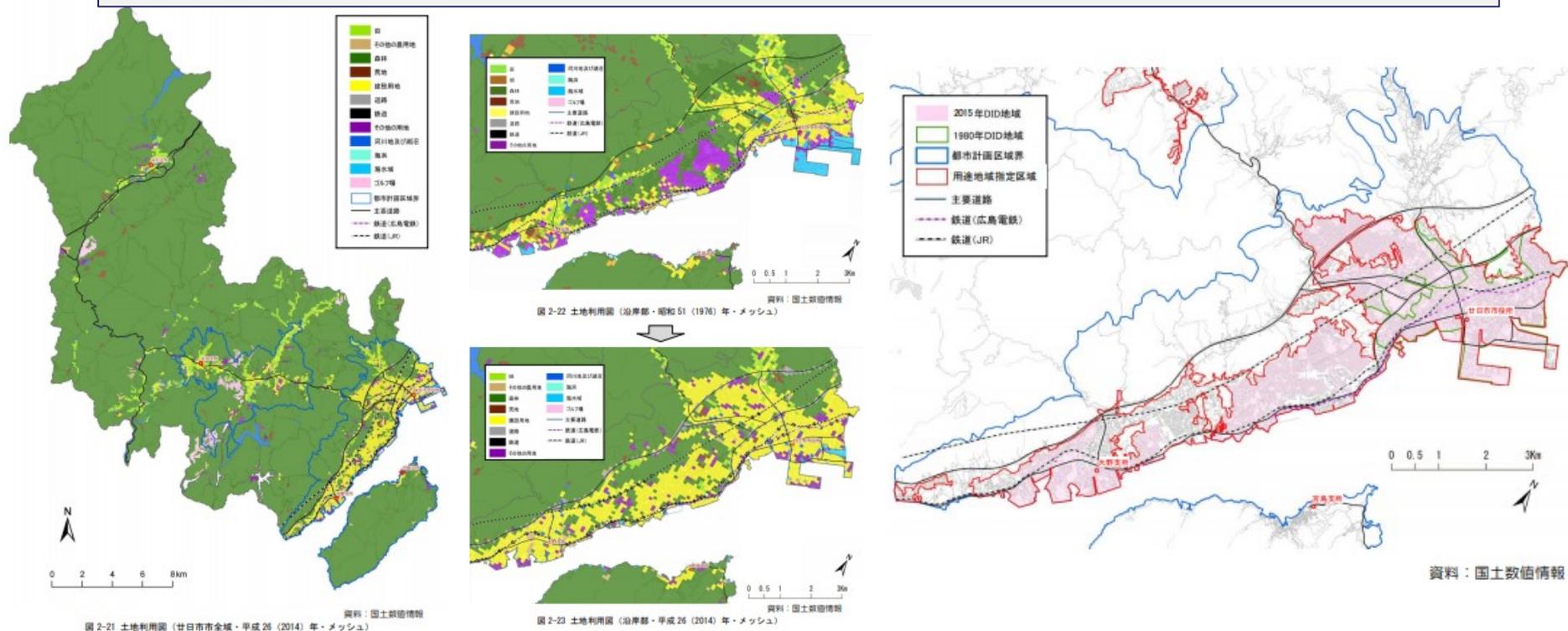
国土数値情報の活用事例(1)

行政区域、鉄道、道路、河川、地価公示、土地利用メッシュ、公共施設など、国土・地域に関する基礎的な情報をGISデータとして整備、公開することにより、津波や洪水等の防災対策、都市計画の立案などに寄与する。

(データの活用事例：全国の土砂災害警戒区域内の居住者人口を推計)



将来的なまちづくり計画の策定（広島県廿日市市）



土地利用、人口集中地区や鉄道、自然公園、医療機関や行政機関等の各種公共機関データ等の国土数値情報を重ね合わせて市の現状を時系列的・客観的に把握するとともに、将来のあるべき姿を展望

将来にわたる持続可能な集約型都市構造のまちづくり計画に反映(廿日市市立地適正化計画)