

国土審議会土地政策分科会企画部会

中間とりまとめ

～適正な土地の「管理」の確保に向けて～

令和元年 12 月

国土審議会土地政策分科会企画部会

## 国土審議会土地政策分科会企画部会 委員名簿

(敬称略)

委員	田 村 圭 子	新潟大学危機管理本部危機管理室教授
特別委員	飯 島 淳 子	東北大学大学院法学研究科教授
〃	池 邊 このみ	千葉大学大学院園芸学研究科教授
〃	○井 出 多加子	成蹊大学経済学部教授
〃	◎中 井 検 裕	東京工業大学環境・社会理工学院長
〃	松 尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
〃	保 井 美 樹	法政大学現代福祉学部教授
専門委員	浦 川 竜 哉	大和ハウス工業株式会社取締役常務執行役員
〃	奥 田 かつ枝	株式会社緒方不動産鑑定事務所取締役
〃	佐々木 正 勝	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 常務理事
〃	清 水 英 範	東京大学大学院工学系研究科教授
〃	杉 山 博 孝	一般社団法人不動産証券化協会会長、三菱地 所株式会社取締役会長
〃	瀬 田 史 彦	東京大学大学院工学系研究科准教授
〃	染 谷 絹 代	静岡県島田市市長
〃	谷 山 智 彦	ビットリアルティ株式会社取締役、株式会社 野村総合研究所上級研究員
〃	辻 琢 也	一橋大学大学院法学研究科教授

◎ 部会長      ○ 部会長代理

## 企画部会の開催経緯

- 令和元年 7 月 24 日 第 32 回 企画部会
  - ・「新たな総合的土地政策」の検討について
  - ・最近の土地関連施策について
  
- 令和元年 9 月 11 日 第 33 回 企画部会
  - ・「最適活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性について
  
- 令和元年 10 月 7 日 第 34 回 企画部会
  - ・「創造的活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性等について
  
- 令和元年 11 月 18 日 第 35 回 企画部会
  - ・中間とりまとめ（骨子案）について
  
- 令和元年 12 月 9 日 第 36 回 企画部会
  - ・中間とりまとめ（案）について

## 目次

はじめに	1
<b>第1章 土地政策の変遷と現在の立ち位置</b>	<b>2</b>
<b>第2章 土地政策を取り巻く状況</b>	<b>5</b>
1. 土地・不動産を取り巻く状況	5
2. 土地・不動産の有効活用に関する状況	6
(1) 土地需要の拡大に関する動向	6
(2) 不動産市場等の動向	8
3. 人口減少に伴う土地の所有に関する状況	9
<b>第3章 土地政策の新たな方向性</b>	<b>11</b>
1. これからの土地政策の課題	11
2. これからの土地政策の方向性	12
(1) 土地・不動産の有効活用に関する施策についての基本的考え方	14
(2) 土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策についての基本的考え方	18
(3) 土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策についての基本的考え方	22
(4) 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策についての基本的考え方	24
(5) 土地政策の全体最適の確保の必要性についての基本的考え方	24
(6) 国・地方公共団体の情報提供等による協力連携	25
(7) 関連分野の専門家等との連携協力	25
3. 土地基本法改正との関係	26
<b>第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開</b>	<b>28</b>
1. 土地・不動産の有効活用に関する施策	28
(1) 既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策	28
(2) 低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策	30
2. 土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策	32
3. 土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策	33
(1) 土地の境界の明確化と所有者情報の正確性の確保	33
(2) 不動産取引情報の整備の推進	33
(3) 災害リスク等についての情報の提供等	34
4. 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策	34
(1) 所有者不明土地の円滑な利用	34
(2) 所有者不明土地の発生抑制・解消	35
(3) 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理	35
終わりに	36

## はじめに

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当時の社会的問題への対応を背景に、地価対策を図ることを主眼に投機的取引の抑制を始め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、平成の約30年を経て、我が国の土地を巡る状況は大きく変化した。バブル崩壊と長期にわたる地価の下落、土地神話の崩壊を経験し、その間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、少子高齢化に伴う土地利用ニーズの低下、大都市への人口移動等を背景とした土地の所有者意識の希薄化等により、所有者不明土地や管理不全の土地が全国的に増加した。他方、そのような中でも安心・安全で豊かな暮らし、それを支える経済成長、地域の活性化、持続可能性の確保等に向け、国民生活と経済活動の全ての基盤であり、やはり限られた貴重な資源である土地・不動産をいかに有効に活用し、適切に管理して将来世代に引き継ぐかが我が国の最重要課題の一つと認識されるに至っている。

こうした中で、我が国社会の象徴的な問題として顕在化した所有者不明土地問題を契機として政府の課題として土地政策に取り組むこととなり、本年6月に開催された第4回「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、土地の管理や利用に関して所有者が負うべき責務や適切な利用・管理の促進策に関して、来年、土地基本法等の見直しを行うことと、それに併せて、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討を行うこととされたところである。

本とりまとめは、この「新たな総合的土地政策」の策定に向けた国土審議会土地政策分科会企画部会における調査審議の中間とりまとめを行うものである。予定されている土地基本法の見直しに当たり、この中間とりまとめを踏まえて、土地基本法に掲げられた基本的施策の再構築が図られるとともに、改正された土地基本法の下で新しい政策パッケージとしての「新たな総合的土地政策」が、関係省庁が連携して政府一体となって着実に展開されることを期待する。

## 第1章 土地政策の変遷と現在の立ち位置

土地政策の基本的役割は、土地という、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有すること等、公共の利害に関係する特性を有する特殊な財について、質の高い国民生活の実現と国民経済の持続的な発展に資するよう、自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた適正な利用を確保すること、そのための市場の条件整備を行うこととされてきた。

高度経済成長期からバブル期にかけては、昭和60年頃からの異常な地価高騰を契機に、適正な土地利用の確保を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図ることを目的として、平成元年に、土地についての基本理念等を定めた土地基本法が制定されるとともに、平成3年には、「総合土地政策推進要綱」が閣議決定された。

適正な土地利用を妨げる主たる要因が、投機的な土地取引や土地神話の存在であるとの問題意識から、こうした投機的取引を防止し、土地神話を打破することを目標とし、土地の資産としての有利性の縮減を目的とした土地税制等による地価抑制や、新市街地開発、農地の宅地化等による宅地供給の促進が図られた。

バブル崩壊後は、長期的な地価の下落とともに、不良債権絡みの低未利用の土地が発生し、土地利用の高度化や都市機能の更新が著しく停滞した。そのような状況に対応するため、平成9年には、「新総合土地政策推進要綱」が閣議決定された。

土地の「所有から利用へ」の方針の下、地価抑制から土地の有効利用による適正な土地利用の推進への政策転換が目標とされ、密集市街地問題も含めた既成市街地の低未利用地の有効利用、資産デフレ対策・市場中立性の確保のための土地税制の再構築、不動産証券化や定期借地権の普及といった所有と利用を分離する取組の推進等が進められた。

平成14年頃からは、地価の下げ止まり傾向がみられ、都市再生が一定程度進展したことから、平成17年に、市場機能重視と宅地ストックの量から質への政策転換を図る「土地政策の再構築」が国土審議会土地政策分科会企画部会でとりまとめられた。これを受け、宅地供給施策の縮小・見直しを順次行うとともに

に、不動産取引価格情報の提供開始や事業用定期借地権の適用範囲の拡大などの施策が講じられてきている。

平成 21 年に同部会でとりまとめられた「土地政策の中長期ビジョン」においては、土地と建物を一体的に不動産として取り扱う動きが進展し、利便性・収益性といった不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる実需中心の市場に変化していること等を踏まえ、不動産市場が人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化などの経済社会の変化や、環境、安全・安心、景観・街並み、歴史・文化等に対する国民の関心の高まりに的確に対応していく必要があるとの問題意識から、豊かな国民生活の実現に向けて、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略と位置付けた。こうした戦略の下で、新たな課題とされた CRE<sup>1</sup>・PRE<sup>2</sup>戦略の推進や、省エネルギー化・耐震化された良質な不動産の普及促進、不動産価格情報の更なる充実・提供等が取り組まれてきている。

平成 28 年に同部会でとりまとめられた「土地政策の新たな方向性 2016」においては、市場機能を重視する政策を引き続き推進しつつも、有史以来初めてとなる長期的な人口減少という大きな転換期の中で、宅地ストック（住宅地や工業用地など建物の敷地に供する土地）のマネジメントに焦点を当てるとともに、市場メカニズムを通じた土地の有効利用の実現といったこれまでの方向性から一歩踏み込み、「個々の土地に着目した活用・管理」や「多様な主体による努力と工夫」等の必要性をより一層明確化した。

このように、時々における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて、土地政策が変遷し、重要な指標となる地価の大きな変動に合わせて政策転換が行われてきた。

最近では、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、土地の適切な利用・管理の推進が求められてきている。平成 31 年には、所有者不明土地問題への抜本的対策の観点から、同分科会特別部会において、土地基本法の見直しの方向性として、土地については公共の福祉が優先されることを再確認した上で、法全体に管理の観点を追加し、これを規律するとともに土地所有者等（土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者）を始めとする関係者の責務や役割分担を明確化し、基本的施策として利用・取引の規制より、利用・管理の促進と取引の円滑化をより重視すべき等とするとりまとめが行われた。

---

1 Corporate Real Estate（企業不動産）の略。

2 Public Real Estate（公的不動産）の略。

このような土地政策の変遷を踏まえ、平成時代に進展した市場機能を重視する政策を引き続き推進しながら、近年顕在化してきている新たな課題にも対応するため、土地基本法を改正し、それに基づき利用・管理の促進策の発展を前面に土地政策の全体像を再構築することが求められている。



## 第2章 土地政策を取り巻く状況

### 1. 土地・不動産を取り巻く状況

#### (地価の動向)

バブル崩壊後長期にわたり地価の下落が続いたが、景気の回復、雇用・所得環境の改善、金融緩和による良好な資金調達環境等を背景に、全国的に地価の回復傾向が広がっている。平成31年地価公示(平成31年1月1日時点)では、全国の平均変動率は住宅地で2年連続、商業地で4年連続の上昇となり、地方部においても、住宅地が27年ぶりに上昇に転じ、商業地は2年連続の上昇となった。

住宅地については、都市中心部へのアクセスに優れる鉄道駅徒歩圏でのマンション需要を始め、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に堅調な需要が見られ、商業地については、企業業績の改善が続く中、オフィス需要が堅調であることに加え、外国人観光客(インバウンド)を始めとする国内外からの訪問客が増加している地域や、インフラ整備、再開発事業等の進展により利便性・繁華性が向上している地域などで店舗やホテル建設等に対する強い需要が見られ、地価上昇の要因となっている。

他方で、我が国全体で人口減少や過疎化、高齢化が進行しており、生活利便性の劣る地域などでは依然として地価の下落が継続している。

#### (開発・分譲の動向)

都市開発については、バブル崩壊後、大都市地域では、工場跡地等の土地利用転換が進み、東京では、六本木、恵比寿、丸の内等において先導的な都市再生事業が進められた。2000年代初めから、都市再生特別措置法に基づき、全国92地区(約209ha)で都市再生特別地区が活用されたほか、2010年代以降は、都市再生事業に併せて公益的施設の供給が進み、例えば、MICE<sup>3</sup>施設、イノベーション関連施設等が供給されるなど、事業の多様化が進んでいる。地方部においては、まちの顔となる商業・店舗中心の駅前再開発や郊外大規模遊休地の区画整理から、地域の実情に応じた事業や、住宅・公共的施設の整備に関する事業の占める割合が増えている。

分譲住宅の着工戸数については、中長期的には減少傾向にあったが、2018年度の着工戸数は前年比7.5%増の約26.7万戸となった。このうち、マンションは同10.5%増の約12万戸と3年ぶりに増加し、戸建住宅は同5.1%増の約14万戸と4年連続の増加となった。

---

<sup>3</sup> 企業会議 (Meeting)、企業の報奨・研修旅行 (Incentive)、国際会議 (Convention)、展示会・イベント (Exhibition/Event) の総称

### (自然災害)

我が国の国土は、気象、地形、地質等が極めて厳しい状況下にあり、毎年のように地震、津波、水害・土砂災害等の自然災害が発生している。平成30年は、平成30年7月豪雨、台風第21号の上陸、北海道胆振東部地震など、各地で自然災害が相次いだほか、令和元年においても、台風第15号、第19号の上陸などにより、太平洋側や東日本を中心に広い範囲での豪雨や停電等が発生し、甚大な被害が生じた。気候変動の影響による水害・土砂災害の頻発・激甚化、南海トラフ巨大地震・首都直下地震等の巨大地震の発生等も懸念され、自然災害対策の重要性はますます高まっていることから、ハード対策・ソフト対策の適切な組合せによる防災・減災対策の推進が求められている。

### (農地・森林に関する動向)

農地は、長い年月をかけて開発整備され、食料の生産基盤として貴重な社会資本であるが、我が国の農地は昭和36年の609万haをピークに減少の一途をたどり、令和元年には440万haとなっている。

また、我が国農地の特徴として、小規模な農地が互いに入り組み、分散して利用されているという現状もある。

さらに、都市農業・農地を再評価する都市住民のニーズの変化等を背景とし、都市農地の位置付けを「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと転換することとして、平成28年に都市農業振興基本計画が閣議決定された。

我が国の国土面積の約3分の2を占める森林については、戦後造林された人工林を中心に本格的な利用期を迎えており、国内の豊富な森林資源を循環利用することが重要な課題となっている。また、我が国の森林の所有は小規模・分散的で、長期的な林業の低迷や森林所有者の世代交代等により、森林の経営や管理について森林所有者の関心が薄れ、経営や管理が適切に行われていないなどの課題もある。そのため、林業経営の効率化と森林の管理の適正化の一体的な促進を図る必要がある。

## 2. 土地・不動産の有効活用に関する状況

### (1) 土地需要の拡大に関する動向

#### (高水準なオフィスビル等の需要拡大)

東京、名古屋、大阪を中心とする大都市では、国際競争力の強化に寄与する都市再生が特定都市再生緊急整備地域等で進んでおり、官民による公共公益施設の整備とともに、オフィスビルを中心とした大規模で優良な民間プロジェクトの展開が続いている。

この間、特に三大都市圏のオフィスビルでは、景気回復に伴う企業業績の改

善が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善のための拡張・移転の動きも見られることから、空室率の低下が続いている。

#### **（訪日外国人旅行者数の増加に伴う宿泊施設の需要拡大）**

訪日外国人旅行者数が平成 24 年に 836 万人であったのが、戦略的なビザ緩和、免税制度の拡充、航空ネットワークの拡大などの政策効果も相まって、平成 27 年末には 2 倍以上の約 2,000 万人に達した。その消費額も 3 倍以上となり、自動車部品産業の輸出総額を上回る約 3.5 兆円に達した。平成 28 年には、こうした動きを更なる成長へとつなげるため、2020 年（令和 2 年）に 4,000 万人、その先の 2030 年（令和 12 年）には 6,000 万人とする訪日外国人旅行者数の目標が新たに掲げられることとなり、平成 30 年末には訪日外国人旅行者数は約 3,000 万人、その消費額は半導体電子部品の輸出総額を上回る約 4.5 兆円に達している。

しかし、国内宿泊施設については、東京及び大阪で客室稼働率が 8 割程度と高い水準で推移している。また、昭和 55 年以前に建設されたホテル・旅館のうち、新耐震基準を満たしていることが確認されているものは約 1 割にとどまっている。このため、2030 年（令和 12 年）の新たな目標に向けて宿泊施設の質的・量的拡大へのニーズが高まっている。

#### **（大規模物流施設の需要拡大）**

近年、インターネットの普及や単身世帯・共働き世帯の増加等を背景に E コマース市場が急拡大しており、平成 30 年の消費者向けの E コマース市場の規模は 18.0 兆円と前年比 9.0% の増加となっている。また、製造業の生産拠点の海外移転に伴う国内外のサプライチェーンの変化や、グローバル競争の激化、消費者ニーズの高度化等により、物流の高度化、付加価値向上等への要請はますます強まっており、物流施設には従来の集配送や保管にとどまらず、製品の組立てや詰合せ、包装、値札付け、検品といった流通加工と呼ばれる機能などの多様な機能を有する大規模物流施設に対する需要が高まっている。立地についても、首都圏では、かつては臨海部を中心に立地していたものが、高速道路ネットワークの整備に伴い、圏央道等の沿線への立地が進んできている。

#### **（ヘルスケア施設の需要拡大）**

世界に先駆けて超高齢社会が進展する我が国においては、東京などの大都市圏を中心に、高齢者向け住宅などの供給拡大が急務となっている。高齢者人口の大幅な増加が見込まれる一方で、現状においても高齢者人口当たり的高齢者向け住宅の戸数が少なく、今後数十年の間に供給不足が深刻化するおそれがある。また、老健施設や高齢者向け住宅等への転換や、病院の更新に併せたケア施設、サービス付き高齢者向け住宅等の併設の需要が高まると見込まれる。

## （２）不動産市場等の動向

### （不動産投資市場の発展）

不動産投資市場の代表となったＪリート市場は、平成13年9月に2銘柄、資産規模約0.3兆円からスタートし、その後、平成20年のリーマンショック等の世界的な金融危機の影響を政策的な支援やアベノミクスによる後押しを受けて乗り越え、平成30年度末時点においてＪリート市場の資産規模は約20.3兆円、私募リートと不動産特定共同事業と併せて約24.2兆円に至っている。

Ｊリート市場を始めとする不動産投資市場は、新たな成長分野を含めた不動産ストックの質的・量的拡大に必要な民間資金を調達する市場として、同時に、国内外の多様な投資家の金融資産の安定的な運用を図る市場として、国民生活や経済活動を支える重要な役割を果たしている。

このような不動産投資市場の果たしてきた役割を踏まえ、平成29年6月に閣議決定された未来投資戦略2017では、2020年（令和2年）頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増することを目指すという不動産投資市場の成長目標が掲げられた。

### （新技術の活用）

従来、不動産業界はデジタル化やIT活用が遅れていると指摘されてきたが、金融業界におけるIT活用の取組であるFintech<sup>4</sup>に続き、近年ではITを活用した「不動産テック（PropTech、Real Estate Tech）<sup>5</sup>」が国内外で急成長している。この不動産テックとは、土地・不動産に関連するビジネスやサービスに対して、様々なテクノロジーを活用することで、生産性・効率性の向上や新たな付加価値を生み出すものである。

我が国では、「第四次産業革命」とも呼ばれるイノベーションが進みつつあり、不動産分野においても、土地・不動産等に係るオープンデータ化の進展や関連するビッグデータの蓄積、そしてIoT<sup>6</sup>、AI<sup>7</sup>、ブロックチェーン<sup>8</sup>、AR<sup>9</sup>、VR<sup>10</sup>等のテクノロジーの目覚ましい進歩を背景として、付加価値や生産性の高い不動産関連サービスが次々と登場している。

---

4 金融（Finance）と技術（Technology）を融合した造語。

5 不動産（Property、Real Estate）と技術（Technology）を融合した造語。

6 Internet of Things（モノのインターネット）の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化などが進展し、新たな付加価値を生み出すもの。

7 Artificial Intelligence（人工知能）の略。

8 情報通信ネットワーク上にある端末同士を直接接続して、取引記録を暗号技術を用いて分散的に処理・記録するデータベースの一種。

9 Augmented Reality（拡張現実）の略。

10 Virtual Reality（仮想現実）の略。

### 3. 人口減少に伴う土地の所有に関する状況

#### (少子高齢化と人口減少)

我が国の総人口は2008年の約1億2,800万人をピークに減少を始め、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（出生中位推計）によると、2030年には約1億1,900万人、2065年には約8,800万人になると見込まれている。我が国は、既に本格的な人口減少局面に突入している。

2015年から2030年にかけて見込まれる人口変化としては、年少（15歳未満）人口は273万人、生産年齢（15～64歳）人口は853万人の減少となる一方、高齢（65歳以上）人口は329万人の増加となるなど、今後、少子高齢化が急速に進展すると想定される。

#### (空き地・空き家の増加)

国土交通省が実施した土地基本調査によると、世帯の所有する空き地<sup>11</sup>面積は平成15年からの10年間で約1.4倍に増加したと推計され、増加分の大半が相続・贈与による取得や平成に入ってから取得となっている。こうした傾向は、既に人口減少が進展している地方を中心に顕在化し、大都市圏でも郊外や縁辺部になるほど顕著に現れており、管理水準の低下した空き地も増加している。

空き家については、住宅・土地統計調査（総務省）によれば、平成30年の空き家の総数は、約849万戸と、平成25年と比べ約29万戸（3.6%）増加している。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と、平成25年から0.1ポイント上昇し、過去最高となっている。このうち賃貸・売却用等を除いた利活用されていない空き家、いわゆる「その他空き家」は約349万戸と、平成25年と比べ約30万戸（9.5%）増加となっている。民間調査によると、今後も世帯数の減少等に伴い、一層、空き家の増加が見込まれており、政府は「その他空き家」の数を2025年時点で400万戸程度に抑えることを目指している。

#### (国民の意識の変化)

空き家や空き地の増加と重なるように国民の意識にも変化が見られる。国土交通省の「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」と回答した人の割合は、調査開始から間もない平成6年度は6割以上であったが、その割合は年々低下し、平成27年度に調査開始以来最低となる30.1%となったのち、直近の平成30年度は32.6%と、3割台で推移している。また、「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」と回答した者の割合は、平成26年度は20.9%だっ

<sup>11</sup> 農地・山林を除いた特に利用していない土地で、原野、荒れ地・池沼などを含む。

たが、平成 30 年度は 12.5%と低下傾向が続いており、土地の所有や利用に対して前向きな意識があることを前提とした制度からの変化に対応していくための制度の確立に向けた見直しが必要となってきた。

#### （所有者不明土地等の増加）

人口減少や都市部への人口集中、土地の利用ニーズの低下、地縁・血縁関係の希薄化等により、資産としての「土地」に対する国民の意識に変化が生じた結果、所有者が利用する意向が無い土地が増加している。このような所有者による自発的な利用・管理が期待できない土地は、適正な利用・管理がなされないことで草木の繁茂や害虫の発生など周辺に悪影響を与える場合や、相続の際に登記がされず、所有者不明土地（不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明せず、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地）となる場合、あるいは土地の境界が不明確になる場合もある。これらの土地は、周辺に悪影響を与えるおそれがあるとともに、有効に利用したい者が将来現れた際に利用できなくなることとなる。

平成 29 年度に地籍調査を実施した土地（約 62.9 万筆）において、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地は約 22.2%となっており、所有者不明土地の外縁をうかがうことができる。また、地帯別には、D I D<sub>12</sub>16.1%、宅地 19.3%、農用地 19.0%、林地 28.2%となっている。一方、地籍調査の実施主体である地方公共団体が追跡調査（戸籍・住民票、聞き取り等による調査）を行った結果、最終的に所有者の所在が不明な土地は 0.44%となっており、最狭義の所有者不明土地の規模感をうかがうことができる。

高齢化の進展に伴い、今後、相続多発時代を迎えることが予想されている。地方に居住していた親の土地を相続しても、子は居住地から離れた土地の利用・管理をしていくことが難しいというように、相続を契機に土地の状況が変化することは往々にして見られ、こうした相続の増加は、所有者不明土地などの増加を通じて、総体として我が国の土地の利用・管理に大きな影響を与えることが想定される。

---

12 Densely Inhabited District の略。国勢調査の結果に基づく人口集中地区。

## 第3章 土地政策の新たな方向性

### 1. これからの土地政策の課題

土地政策の目的は、土地基本法第1条において、「国民生活の安定向上」「国民経済の健全な発展」と規定されている。

この目的の下、平成元年の土地基本法の制定時においては、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に対応して、投機的取引の抑制など正常な需給関係と適正な地価の形成を図る地価対策が土地政策の直面する課題として認識されていた。

30年余りが経過し、こうした状況は大きく変化した。少子高齢化とそれに伴う人口減少が本格化し、我が国の大きな課題として、都市の国際競争力の強化を含む地域の活性化と、防災・減災、国土強靱化等の観点も含めた持続可能性の確保が重要となってきた。土地政策に関しても、こうした課題を踏まえ、以下のような土地を取り巻く状況の変化を反映した施策の推進が求められている。

一つは、人口減少や産業構造の変化に伴って、全体として都市的土地利用を中心として土地需要は減少していくことが想定される中、国土利用計画（第五次全国計画）においても宅地は増加しないこととされるなど、国土全体の土地利用を見直す時期に来ている点である。

その一方で、超高齢社会の到来、グローバル化の進展による国際的な都市間競争の激化、訪日外国人旅行者数の急増、Eコマース市場の拡大などに伴い、生産性の高いオフィスの供給、観光、物流、ヘルスケア等の新たな成長分野において、土地・不動産に対する需要が拡大しており、そうした成長分野の土地需要を確実に捉え、経済成長等につなげていくことが求められる。

また、人口増加局面ではともすれば劣後されてきた都市環境・居住環境の向上を図るチャンスと捉え、広く豊かな土地利用や、自然豊かで良好な環境で健康に暮らすことができる社会の形成、自然環境の保全や再生、美しい景観の創出・保全等を推進することが重要となる点である。

さらに、地方部を中心に宅地の供給が続く中で、利便性等の劣る地域では地価の下落傾向が継続している中、土地の担い手の減少や、土地に対する個人の所有意向・利用意向の低下に伴う空き地・空き家等の全国的な増加や、さらには、近年顕在化してきた管理不全の土地、所有者不明土地の増加による問題への対応が急務とされている点である。

加えて、自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、防災・減災の観点からも、適正な土地の管理や土地利用の見直しの重要性が高まっている点もある。

今後の土地政策には、上記の点を課題として対応することが求められるが、

それらの課題は、前述の背景から制定された土地基本法制定当時において想定されていなかった、又は大きな課題として認識されていなかった課題である。このため、これからの土地政策を推進していくに当たっては、これらの課題への対応の観点から、現行の土地基本法を抜本的に改正し、土地政策の再構築を図ることが必要である。

## 2. これからの土地政策の方向性

前述のこれからの土地政策に関する課題認識の下、本部会で平成28年にとりまとめた「新たな土地政策の方向性2016」や、国土審議会土地政策分科会特別部会による平成31年のとりまとめ等のこれまでの議論の成果も踏まえ、これからの土地政策の方向性としては、

- ・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

が重要になると考えられる。

今後の土地政策に関する施策については、これらの方向性に基づき、推進していく必要があると考えられるが、本とりまとめにおいては、各施策に関する基本的な考え方について、以下の整理に基づき、示すこととする。

- (1) 土地・不動産の有効活用に関する施策
  - ①既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策
  - ②低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策
    - ア 市場を通じて利用につなげる取組
    - イ 地域における公共・公益的な利用につなげる取組
- (2) 土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策
- (3) 土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策
- (4) 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策

上記整理においては、まず、土地・不動産の有効活用に関する施策について、既に利用されている土地・不動産を対象とした施策〔(1)①〕と、現状では



低未利用の土地・不動産を対象とした施策の2つに大きく分けている。さらに、後者の施策については、市場を通じて利用につなげる取組〔(1) ②ア〕と、その取組の対象にはならないものも含め、地域における公共・公益的な利用につなげる取組〔(1) ②イ〕の2つに分けている。

また、現時点では、市場での取引が成立せず、また、地域における公共・公益的な利用も行われない土地・不動産を対象として、地域への外部不経済の発生防止・解消のための土地・不動産の管理に関する施策(2)を別途整理した<sup>13</sup>。

さらに、これら上記の施策全般に共通して関わる、その推進に際して必要不可欠な施策を別途整理することとし、一つは、その推進を情報面で支える観点から必須となる、土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策〔(3)〕である。もう一つは、既に利用されているか低未利用であるかの別や、利用と管理の別等を問わず、上記のいずれの施策の推進に当たっても障害となっており、乗り越えていかなければならない所有者不明土地問題への対応に関する施策〔(4)〕である。

なお、上記は、土地政策に関する施策の整理の一つの方策ではあるが、その他にも時系列に着目する観点、取組の主体に着目する観点からの整理などの方策があり、様々な観点から土地政策に関する施策を整理し、その方向性を示すことは、関係者を始め広く国民全体が土地政策への理解を深める観点からも重要である。

例えば、時系列に着目する観点からは、今後も続く人口減少局面の中では、各地域における即地的取組を推進する施策については、中長期的な視野で地道に積み上げる必要があるが、その前提となる土地基本法を始め基本的制度の見直しを図る施策についてはスピード感を持って取り組むことが求められる。

また、取組の主体に着目する観点からは、土地所有者等に対して働きかける施策(自助)、地域住民、地域コミュニティ、まちづくり団体等の土地所有者等以外の者に対して働きかける施策(共助)、国、地方公共団体等公的主体自らが行う施策(公助)はいずれも必要であり、それらを効果的に組み合わせて推進していくことが求められることに留意すべきである。

---

<sup>13</sup> 施策の対象となる個々の土地・不動産が、上記の整理の前提となっている、既に利用されているもの、低未利用なもの等の土地・不動産の分類のいずれに該当するかは、施策の効果も含む状況の変化、社会経済情勢の変化、地域の土地利用・管理の方針等の変更に応じ、変化していくものである。

## (1) 土地・不動産の有効活用に関する施策についての基本的考え方

### ①既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策について

既に利用されている土地・不動産に関して、土地利用に関する計画に基づき、成長分野の需要の取り込みや、防災・減災、国土強靱化、国土の保全、SDGs<sup>14</sup>等の観点も含めた地域の持続可能性の確保に必要な需要の喚起と取り込みを図ることが必要である。このため、計画に基づく事業推進や規制的手法に加え、個々の土地利用の最適化を図るための税制特例、金融支援等を含む誘導的施策に取り組むとともに、資金供給が円滑に行われるための不動産投資市場整備や、既存ストックの流通促進策などの不動産流通の活性化に取り組むことが求められる。

#### (土地の利用の誘導・取引の円滑化)

かつてのように人口増加局面の下で開発圧力が高い際には、土地の最適利用を確保するためには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。一方、人口減少の下、全体として土地利用ニーズが低下していく中では、経済成長や地域の活性化、あるいは持続可能性を確保する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、多様な施策によって土地の条件に応じた最適利用を積極的に促すことが重要となる。

例えば、生産年齢人口の減少の中で、人材獲得、生産性向上の観点から快適性・利便性の高いオフィスへのニーズが高まりつつあるほか、訪日外国人旅行者数の急激な増加に伴うホテル等の観光関連施設、Eコマースの普及による大規模物流施設、高齢人口の増加に伴うヘルスケア施設などの需要が拡大している。これらはあくまで当座の需要の拡大が見られる一例であるが、こうした成長分野の確かな需要を的確に捉え、時機を逸することなく、最適に活用されるようにするため、地方創生や都市再生施策を始め、税制特例や金融支援などを用いた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る。また、地域の価値向上を図るエリアマネジメントの取組が拡大する中、こうした取組を安定的に実施していけるような環境整備も重要である。

さらに、地域の持続可能性の確保の観点からは、一定の人口密度がなければ持続困難な医療・福祉・商業等の各種都市機能や公共交通サービスを維持し、防災の観点も含め、住民生活を守るため、コンパクト・プラス・ネットワークの理念の下、まちなかや拠点への都市機能の誘導や居住人口の維持等が重要である。

---

<sup>14</sup> Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標) の略。

### (不動産投資市場の活用)

成長分野において、投資家等からの資金を呼び込み、安定的・持続的に不動産ストックの形成・再生・活用が図られることが土地の有効活用を通じた強い経済の実現にとって不可欠である。不動産投資市場は、機関投資家や個人投資家、海外投資家等の多様な資金に対して魅力的な商品と安定的な運用環境を提供する市場としての機能と相まって、良質な不動産ストックの形成等に必要な資金を調達し、不動産ストックの付加価値向上による都市の競争力と魅力の向上を支える重要な役割を担うものである。このため、成長分野で拡大する不動産需要に対する投資を促進するため、市場の裾野と厚みが拡大するよう、更なる機能向上を図るとともに、投資家保護の観点から適切な情報提供などを進める必要がある。また、最適ポートフォリオの構築に向けて多様化する投資家のニーズに応えるために、投資対象不動産の多様化を進めることも重要である。

また、平成 18 年の国連の責任投資原則を受け、投資家が投資先に対して ESG<sup>15</sup>への配慮を求める動きが拡大している。また、近年では、SDGs が国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に総合的に取り組むことが重要とされている。

さらに、不動産は人々の暮らしや経済活動を支えるものとして、省エネや快適性の向上、災害への対応、エリア価値の向上など地域社会への貢献、運用者における適正なガバナンスの確保など、ESGの観点から社会課題の解決に貢献できる潜在力が大きいことから、ESGやSDGsに沿った中長期的な投資を多様な投資家から安定的に呼び込める不動産の開発、再生、投資環境の整備が求められる。

### (不動産流通の活性化)

オフィスやホテル、物流施設等の成長分野の需要の取り込みや地域の持続可能性の確保を図るためには、時代の変化に対応した新たな需要や潜在的な需要を発掘するとともに、国民生活の質の向上や民間企業の事業拡大等に必要な土地・不動産を円滑かつ安定的に供給することが重要である。このため、土地・不動産の最適活用を推し進める観点から、市場における情報の非対称性を緩和させる不動産の品質に関する情報提供の充実、適切な維持管理・運営、リノベーションの促進等により既存ストックに対する需要を喚起するとともに、投資や円滑な買換えを促進することで、流動性を高めることが必要となる。

また、国内の土地利用ニーズが減少していく中で、我が国の不動産市場の規模に比してインバウンド投資が活発でない状況を踏まえ、海外からの健全な不動産投資を呼び込むことも不動産の最適活用に有効であると考えられる。加え

---

<sup>15</sup> Environmental (環境)、Social (社会)、Governance (ガバナンス) の略。

て、総額約 430 兆円と推計される CRE<sub>16</sub>を成長性の高い資産へ転換させるとともに、総額約 890 兆円と推計される PRE<sub>17</sub>について民間の資金やノウハウを活かして有効活用を図っていくことが不可欠である。

さらに、ITを活用した不動産テック<sub>18</sub>が世界で急成長し、付加価値や生産性の高い不動産関連サービスの登場が相次いでいることを踏まえ、この流れを取り入れた新たな不動産関連サービスの提供によるユーザーの利便性向上や不動産業の生産性向上を図ることが重要である。

### （農地・森林に関する取組）

現在は平成 26 年に発足した農地中間管理機構を活用した農地集積が進められており、平成 30 年度末の担い手への農地集積率は 56.2%まで上昇しているが、これを更に加速化する必要がある。

また、森林については、戦後造成された人工林を中心に資源が充実してきており、林業経営に適した森林では林業経営者による資源の循環利用を積極的に展開し、林業経営に適さない森林では、市町村による公的管理を行うなど、林業経営の効率化と森林の管理の適正化を一体的に促進する必要がある。そこで、森林経営管理法による森林経営管理制度に基づき、市町村が仲介役となって、適切な経営管理が行われていない森林の経営管理を意欲と能力のある林業経営者や市町村に集積・集約化することで、森林の経営管理の確保と林業の成長産業化の両立を図ることが求められる。

なお、農地・森林は、国土の保全や水源の涵養、生物多様性の保全、良好な景観の形成など様々な機能を有しており、このような多面的機能の効果を持続的に発揮していくことが必要である。

## ②低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策について

### ア 市場を通じて利用につなげる取組

現状低未利用の土地・不動産（低未利用となるおそれが高いものを含む。）でも、民間市場で利用価値が認められるものがある。これについては、潜在化しているものも含め、価値に見合った土地・不動産の有効活用が図られていないと考えられることから、個々の土地・不動産の新たな担い手へのマッチングを図るための情報基盤の整備のほか、取引コストが相対的に高い低額不動産の流通促進など市場環境整備に取り組むことが必要である。

さらに、土地の集約・再編、所有と利用・管理の分離、多様な用途の導入等

---

<sup>16</sup> 注釈 1（3 ページ）参照

<sup>17</sup> 注釈 2（3 ページ）参照

<sup>18</sup> 注釈 5（8 ページ）参照

や、これらをコーディネートする担い手の形成・確立等を通じて、土地・不動産の潜在的な価値の顕在化を図ることが求められる。

#### (需要喚起の取組)

低未利用の土地・不動産の利用促進については、手放したいニーズと利用したいニーズのマッチングによって、適正に利用できる担い手に円滑に土地・不動産を利用する権利を移していくことが重要である。土地利用ニーズが減少する中でこれを促進するためには、費用、時間、心理的ハードルを下げる必要があるとあり、相談体制の構築や空き家・空き地バンクの整備などが有効と考えられる。また、個別の敷地単位だけでなく、エリア単位での需要創造、価値向上等に向けて、地域の低未利用の土地について情報の集約とマッチングを図りつつ、有効に利用できる担い手に円滑に引き渡すなどコーディネート機能を有する民間組織の育成について促進することも重要である。こうした取組により、官民一体となって地域の土地・不動産のニーズの掘り起こしと新たな担い手へのマッチングを促進し、豊かな都市環境、居住環境等を実現することを通じて低未利用の土地の発生抑制や活用の促進を図ることが求められる。

また、低未利用の土地を有効活用するための環境整備として、土地の利活用の担い手となる者に対する権利設定や基盤整備が円滑に行われるよう、空き地等の利用可能性や利用価値を高める土地の再編・集約、所有と利用の分離などを通じて、行政が利用調整や事業推進に関与するほか、既存ストックの有効活用の観点から、多様な建物用途の導入や地域交通の利便性向上を図ること等により、地域の再生・活性化を促し、低未利用の土地・不動産の発生抑制や活用の促進につなげることも重要である。

さらに、クラウドソーシング<sup>19</sup>、シェアリングエコノミー<sup>20</sup>等の情報技術・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していることを契機として、都市から地方への移住・住み替えや、二地域居住・就労、長期休暇を積極的に活用した滞在型観光といった新たなニーズも生まれているところ、こうした交流人口や関係人口の増加を土地・不動産の利用ニーズにつなげていくことで、低未利用の土地の活用を促していくことも有効であると考えられる。

加えて、こうした低未利用の土地・不動産の取引・活用に向けた取組を促進するため、担い手となる地域の人材の確保・育成とともに、クラウドファンディングを含む不動産投資の促進についても取り組んでいくことが必要である。

---

19 企業が主にインターネット等を利用し、不特定多数の人に業務を委託（アウトソーシング）すること。

20 個人等が保有する活用可能な資産等を、インターネット上のマッチングプラットフォームを介して他の個人等も利用可能とする経済活性化活動。

## イ 地域における公共・公益的な利用につなげる取組

現状低未利用の土地・不動産のうち、民間市場においては利用価値が認められにくいものの、地域において利用のニーズがあるものがある。こうした土地・不動産については、利用に係る価格がゼロ又は極めて低い場合には、周辺の土地や地域の価値の維持・向上（正の外部性）に資する利用が想定されることから、公共空間など地域資源としての利用・管理の促進などに取り組むべきである。

### （需要創出の取組）

人口減少下においても、地域の活性化と持続可能性の確保を図り、国民が豊かさを実感できる土地利用を実現するためには、宅地として開発された土地であっても、住宅地やその他の建付地としての活用や単一の目的・機能での活用、収益が上がる活用にこだわらず、隣地との一体利用、地域コミュニティによる利用、複合的な目的・機能での活用、NPO法人等の地域のエリアマネジメント団体による活用、グリーンインフラとしての活用、積極的に自然に還す等脱市場化的な活用も含め、多様な需要の創出をすることにより、豊かで多様な土地・不動産利用を実現することが求められる。

また、交流人口や関係人口の増加を土地・不動産の利用ニーズにつなげていくことで、低未利用の土地の活用を促していくことも有効であると考えられる。

さらに、空き地となった宅地を農地や緑地等に転換していくことも有効である。

### （地域の活性化に資する資金の調達）

近年、空き家・空き店舗等を活用し、地域活性化事業として再生する取組が全国的に広がりつつある中、このような事業の資金調達手法として、クラウドファンディング、ふるさと納税の活用等、地域の個人投資家や事業を応援したい個人等による、必ずしも収益にこだわらない「志ある資金」を募ることが地域や事業のファンを増やす観点からも有効となる場合がある。このように、収益は多く期待できないが志を持って取り組まれる地域の活性化に資する土地・不動産の新たな担い手の確保に向けては、前述の需要創出のための取組と併せて、資金の調達の多様化を図るとともに投資家の保護に十分配慮することにより、地方の小規模不動産の再生事業を推進することが重要である。

## （２）土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策についての基本的考え方

市場を通じて利用につなげる取組や地域における公共・公益的な利用につな

げる取組の対象とならなかった土地・不動産<sup>21</sup>については、防災の観点を含む外部不経済の発生防止・解消を図るため、第一次的には所有者等自らによる適正な管理を促すとともに、これが困難な場合における所有者等以外の主体による管理を円滑に可能とする措置などを講じることが必要である。

#### **（外部不経済の発生防止・解消に向けた適正な土地の管理）**

潜在的にも利用の可能性が無いあるいは極めて低い土地について、適正に管理がなされないおそれがあるが、そのような場合には、近隣住民の生活環境の悪化を招いたり、周辺の土地利用の支障となったり、あるいは災害時の対応の支障となるなどその土地の所有者だけにとどまらない悪影響が生じる場合がある。

したがって、地域への外部不経済の発生防止・解消のため、地域での合意形成に応じて、最低限の社会的コストで必要な管理を確保させるような施策を展開することが必要である。

#### **（土地所有者等の責務）**

国民の諸活動の基盤であり、その利用・管理が他の土地の利用と密接な関係を有し、その価値も社会的経済的条件により変動するといった土地の特性に鑑み、土地基本法第2条において、土地については公共の福祉を優先させるものとされており、その観点から、本来的に土地所有権には利用・管理に係る責務が伴う。

土地所有者が責務を果たさず、周辺の土地や近隣住民等に悪影響を与える場合には、近隣住民、地域の利益（生活環境の保全、安全の確保、地域の活性化・持続可能性等）が優先され得るため、土地所有権が制限を受ける場面があり得ると考えられる。

#### **（土地の「管理」についての考え方）**

土地基本法は「利用」と「取引」に関する規定を中心に構成され、事業による計画の実現や規制により旺盛な土地利用ニーズを前提に適正な利用へと調整するための対策を主に想定している。

一般的に「利用」の概念には、それに伴う「管理<sup>22</sup>」の概念が含まれていると考えられるものの、上記の管理不全の土地等の課題への対応の観点からは、土地所有者等が積極的に「利用」する意思を必ずしも伴わない「管理」を対象として、その適正を確保することが必要となる。

---

<sup>21</sup> 利用又は売却等の可能性があるにもかかわらず、土地所有者等自身に利用又は売却等の意思がないために、放置されることで管理不全化している又はそのおそれがあるような土地・不動産も含まれると考えられる。

<sup>22</sup> 民事法上の「管理」とは必ずしも一致しない。

この「管理」については、求められる具体的内容は個々の土地の置かれた条件によって異なるため、必要に応じて当該土地の周辺地域での土地利用・管理の将来像を踏まえて関係者間で合意形成を図りながらその内容を定め、優先度を判断して取り組むことが望ましいものの、一般的には、周辺の土地や近隣住民等に対して、生活環境の悪化、災害のおそれなど保安上の危険、円滑な利用の阻害等の悪影響を与えないために必要となる保全行為（物理的管理）とともに、災害発生時の緊急時の対応等も念頭に、自らが所有者であること及びその所在を登記により公示するほか、土地の境界の明確化に努め、これに協力するといった行為（法的管理）を求めることが必要である。

なお、最低限の管理としては、法的管理に加え、見守りなどによる悪影響の定期的な把握等が考えられる。

#### （今後の土地政策の方向性と各主体の役割）

「利用」「取引」に関する施策について、現在の課題に対応した見直しを図るとともに、新たな要素として、土地の積極的な利用の意思を伴わない「管理」の適正の確保に焦点を当てた政策を推進することが必要である。

具体的には、管理委託の斡旋など、第一次的には土地所有者等自らが土地を適正に管理する責務を果たすよう促すことが重要である。ただし、所有者等が自ら土地を適正に管理することが困難な場合には、所有者等による一定の必要な負担を前提としつつも、地域住民、地域コミュニティ、まちづくり団体などの所有者等以外の者が役割を補完することで適正な土地の利用・管理が確保され、当該者や地域全体の利益につながる場面もあり得ると考えられる。

また、地方公共団体には、地域の公益を実現する立場から、必要に応じてこれらの者が役割を担うことを支援し、促すための取組を実施するほか、国には、これらの取組を行うための制度構築や取組を行う地方公共団体の支援、最終的な管理の受け皿機能の確保に取り組むことが求められる。

さらに、地方公共団体、国、公物管理者、インフラ事業者等は、生活環境の保全、住民・利用者の安全確保等の観点から必要と認める場合であって、特に管理不全による悪影響の度合い、緊急性が高い場合等には、必要に応じて地方公共団体、公物管理者等が円滑に直接対応を行う（代執行・取得等）ことを可能としておくべきものと考えられることから、こうした方策について検討することが必要である。

このように、適正な土地の管理の確保に当たっては、第一次的に土地所有者等が責務を有することを前提とし、これが困難な場合には、売買や贈与、所有と利用・管理の分離等により、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が求められる。



加えて、適正な土地の管理を担保するためのコストの負担に関する役割分担のほか、適正な土地の利用・管理に関するインセンティブのあり方や手続の合理化・円滑化の方策についても、中長期的に検討を加えることが求められる。

#### **(災害の防止)**

近年の災害の頻発・激甚化を受けて、防災・減災、国土強靱化の観点からも、適正な土地の管理を確保することの重要性が高まっている。このため、災害のおそれのある土地について、その管理の措置を適正に行うことや、現に災害が発生した際の応急的な使用の前提となる権利関係の明確化を確保することなど、土地所有者等自らによる適正な管理や応急復旧への協力を確保することが必要である。その上で、土地所有者等によって適正な管理がなされない場合に、必要に応じて近隣住民や行政が土地所有者等に代わって管理を円滑に行えるようにするなど、災害の防止や復旧・復興の観点からも適正な土地の管理の確保を円滑に行えるようにする仕組みについて検討することが必要である。

#### **(土地の所有権の放棄)**

土地利用の担い手の減少や利用意向の低下等を背景に、土地を手放す仕組みについて検討が求められている。しかしながら、適正な土地の利用・管理を確保する観点からは、第一次的には所有者が一定の責務を果たすことが求められるものであり、所有者が土地を放棄すること自体は必ずしも問題の解決に資するものではない。

所有者自らによる利用・管理が困難な場合においても、所有者、近隣住民・地域コミュニティ等、行政が各々の責務や役割を認識し、利用ニーズのマッチングや地域における合意形成等を経て、新たな主体による利用・管理につながることを重要である。さらに、市場ベースでのマッチングが成立しなかった土地については、地域における合意形成プロセスの中で、地域の公益につながるため利用・管理する意義があると認められた場合には、市町村の関与や支援の下で地域コミュニティ等が利用・管理する場合や、市町村自らが利用・管理、取得することが考えられる（広域に影響が及ぶ場合には都道府県が利用・管理し、また、公物や公的施設を管理する立場で、当該公物等の適正な管理の観点から国、地方公共団体、公物管理者等が管理、取得する場合もあり得る。）。

その上でなお、利用・管理、取得する意義を認める主体が存在しない場合については、将来の相続による所有者不明土地等の発生を抑制し、災害発生時の対応を含め将来の利用の障害を可能な限り小さくする観点から、土地の所有権の放棄を可能とし、最終的に国に土地を帰属させるための手続を設けることを検討する必要がある。なお、この検討に当たっては、土地所有権の放棄を認める場合に生ずる土地の管理コストの国への不当な転嫁や将来の放棄を見越して、

所有者が土地を適切に管理しなくなるというモラルハザードの防止の観点から、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条件を満たすと認められる場合にのみ限定的に認められる制度とする方向で検討すべきと考えられる。加えて、これらの財産の管理体制の整備・費用負担のあり方についても検討する必要がある。

### **（３）土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策についての基本的考え方**

現在直面している土地政策の諸課題に対応するための各施策を実効あらしめるための基礎的なインフラとして、土地の境界や、所有者、価格等の土地に関する情報、そして、地域の人口、経済活動、災害リスク等の地理空間情報を含む関連情報等、土地に関する情報基盤について、個人情報保護を始め個人の権利利益の保護に十分な配慮をしつつ、整備を推進することが極めて重要である。

#### **（所有者情報の正確性の確保と土地の境界の明確化）**

高齢化の進展に伴い、今後、相続の多発が見込まれる中、適正な土地・不動産の利用・取引や、所有者不明土地の発生予防・解消のため、所有者情報の正確性の確保及び土地の境界の明確化がこれまで以上に重要となる。

このため、不動産登記の公示機能を十全に発揮させるという観点から、土地・建物に関する権利関係の変動が登記に適時に反映されるようにするため、相続登記の申請の義務化を始めとする不動産登記情報の最新化を図る方策について検討を加えることが求められる。

これに当たっては、所有者等の登記に関する意識を向上させることも重要であり、所有者等は適時にその権利関係を公示する責務を有するという規範を明らかにするとともに、登記手続に要する費用面・手続面でのコスト低減を含め登記を適時に行うインセンティブについても検討を行うことが求められる。

また、国土調査法に基づく地籍調査は、土地の境界等の明確化を図り、その成果が公表されることによって、適正な土地の利用・管理の基礎データとなるものであり、社会資本の整備や防災事業の推進等に資するものとして重要である。一方、その進捗率は全国で約 52%にとどまっていることから、更なる円滑化・迅速化が求められている。地籍調査では、原則として土地所有者等の現地での立会いにより境界の確認を行うこととされているが、土地所有者等の所在不明により、その協力が得られない場合等であっても、調査を円滑かつ迅速に進めるための手続の見直しが求められる。また、地籍調査の進捗が遅れている都市部や山村部では、地域の特性に応じた効率化の手法の導入が求められる。

### （土地・不動産の価格情報等の整備）

不動産への投資の拡大を図り、活発な取引を促す観点から、我が国の不動産市場の透明度向上と情報発信の強化が重要である。このため、将来の金融危機の発生に備えた国際的要請も踏まえた不動産の価格や取引量に関する指数を整備するほか、官民が情報共有し、民間が保有するデータも活用した賃貸住宅市場も含む動向の把握を行うことが求められる。また、地域の面的な不動産市場の動向についても実態を把握し、効果的な施策の実現に活用する方策を検討することが必要と考えられる。

さらに、地価公示等による地価動向の的確な把握と公表を継続的・定期的に実施することは、市場における土地取引の指標を示すことや課税の適正化の観点に加え、経年データの市場情報としても引き続き重要である。また、これらの情報の活用を促進していくとともに、不動産鑑定評価の品質の維持・向上を図るほか、適正な土地の管理の確保等の状況変化を踏まえた土地・不動産の評価を検討することも必要である。

### （災害リスク情報の提供）

近年における気象の極端化による浸水被害の広域・激甚化や土砂災害の危険性の高まり、地震・津波の発生による建物倒壊・流出や大規模盛土造成地の滑動崩落の危険性等が懸念される事態となっている。こうした地域に想定される災害リスク情報が、土地所有者等に十分に伝わることが重要であり、土地所有者等向けの情報コンテンツの充実や提供方法の工夫を図ることが求められる。

例えば、既に不動産の取引の際の重要事項説明において、当該不動産が土砂災害警戒区域内であるかどうか等が位置付けられているところであるが、これに加えて、ハザードマップを用いた情報提供についても促進していくことが必要である。

災害リスク情報については、比較的発生頻度の高い災害に対応したものと、想定最大規模の災害に対応したものの2段階のハザードが示されているものがあるため、これらに対しても適切な理解を促すことが求められる。

また、住民、事業者等に対しても、土地所有等をきっかけとして、災害リスクや防災対策に関する情報提供など、丁寧なリスクコミュニケーションを図っていくことが重要であり、行政や民間事業者も含めた多様な主体・方法を通じて、様々な機会を捉えて災害リスク等に関する正しい情報提供が積極的になされるような工夫が求められる。

### （情報の一元的提供）

不動産の取引価格情報、都市計画基礎調査データに関する情報を含む地理空間情報などを活用しつつ、多様な情報を可能な限り一元化して利用可能とする

ことにより、更なる情報の活用を促進することが求められる。

#### **(4) 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策についての基本的考え方**

##### **(所有者不明土地対策)**

人口減少や都市部への人口集中が進んだ我が国では、土地利用の担い手の減少、それに伴う利用ニーズが低下する土地の増加や地縁・血縁関係の希薄化等により、資産としての「土地」に対する国民の意識に変化が生じている。その一つの結果が、不動産登記簿などの公簿情報等を参照しても所有者の全部又は一部が直ちに判明せず、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」の発生である。所有者不明土地が存在すると、公共事業など様々な場面で、土地を利用しようとする者がその土地の取得・利用のため、所有者等の探索に多大な時間・費用・労力を費やさなければならず、円滑な土地利用や事業実施の支障となる。

また、実際には所有者が不明であることだけでなく、境界が不明確であることなど、土地に関する基本的な情報が不明確な状況にあることが利用・管理に支障を生じさせる場面がある。

こうした中、平成30年の所有者不明土地法の制定によって所有者不明土地の公共的目的での利用の円滑化等を図る制度や、令和元年の表題部所有者不明土地法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、これらの制度の円滑な運用を図っていくことが重要である。また、農地・森林についても、平成30年の農業経営基盤強化促進法等の改正と森林経営管理法の制定によって、所有者不明農地・森林の利用等を可能とするよう措置が講じられるなど、政府一体となった取組がなされたところである。今後、残された課題である所有者不明土地の発生抑制・解消に向けた取組についての検討を加速するとともに、施策の具体化を図っていくことが求められる。

#### **(5) 土地政策の全体最適の確保の必要性についての基本的考え方**

##### **(基本方針)**

現行の土地基本法は、土地についての基本理念、それに基づく責務とともに、土地に関する施策の基本となる事項を定めることにより、土地政策の方向性を示した上で、それに基づく具体的な措置については、土地政策に関する個別法や行政の各個別施策等に委ねているところである。

深刻化している現在の土地政策の課題に対応するため、上記の方向性や基本

的な考え方の下、土地基本法の抜本的な改正と、土地政策の再構築を図ることが必要であるが、それに基づく各個別施策については、個々の不動産に対するきめ細かい施策の積み上げが求められるため、その整合性の確保や連携により実効性を高めることがこれまで以上に強く求められる。そのため、各個別施策について、企画立案の段階から実施の段階までより一層の連携や調整を図るとともに、社会経済情勢等の変化に応じて継続的かつ柔軟に見直しを行い、全体最適を目指すことにより施策の効果を最大化し、地域の活性化や持続可能性の確保につなげていくことが重要である。

そのためには、土地基本法において、国が基本方針を定めることとする等により、国において、土地基本法の内容と相まって、土地政策全体の課題解決に向けた共有すべき目的とそのための施策の方向性を一定の具体性をもってあらかじめ示すとともに、各省庁間における役割分担や、地方公共団体における取組の方向性を明らかにした上でそれを実行し、適時それに基づくフォローアップや見直しを図っていく仕組みを構築することが有効であると考えられる。

#### **（６）国・地方公共団体の情報提供等による連携協力**

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、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が重要である。

例えば、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ことが求められる。

#### **（７）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、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が求められる。

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ととらえ、大都市から地方まで、十分な専門家等の確保を推進することが必要である。

### 3. 土地基本法改正との関係

上記において示したこれからの土地政策の方向性も踏まえ、土地基本法の見直しに当たっては、以下の点について検討すべきである。

#### <目的>

- 土地政策の目的として、土地・不動産の有効活用や、安全・衛生・景観などに関する周辺地域への外部不経済の防止、災害予防、復旧、復興等の観点から、適正な土地の利用・管理の確保を図り、ひいては大都市から地方まで地域の活性化や安全で持続可能なよりよい社会の形成に資することを明らかにする。

#### <基本理念>

- これを踏まえ、基本理念として、土地は適正に利用されるだけでなく「管理」されなければならないものであることを明確にするべきであり、さらには、それらを確保する観点から、取引の円滑化も重要であることを明らかにする。
- 従来の受益者負担の考え方に加え、地域住民やまちづくり団体による公益に資する取組が、土地の価値の維持向上に資することとなる場合には、土地所有者等に必要な負担を求めることができるとの考え方を示す。
- 投機的取引の抑制に係る規定については、普遍的な価値を有しているため現行を維持する。

#### <責務>

- 土地所有者等自らによる適正な土地の利用・管理を促し、これが困難な場合には土地所有者等以外の者による円滑な利用・管理を確保できるようにする観点から、国・地方公共団体、事業者、国民一般の責務にも「管理」の重要性を反映させるとともに、土地所有者等の責務を新たに位置付け、その内容として、適正に土地を利用・管理し、円滑に取引を行わなければならないこと、登記手続など権利関係の明確化及び土地の境界の明確化に努めること、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力することを位置付ける。
- これらを通じて、様々な主体の適切な役割分担の下、土地が適正に利用・管理されるべきことを示す。

#### <基本的施策>

- 国・地方公共団体が実施すべき基本的施策については、まず、国・地域の様々のレベルで施策の全体最適を図る観点から、土地の利用・管理に関する方針を共有・合意形成する仕組みとして土地の利用・管理に関する計画を構

想すべきとした上で、計画の実現を図る手段として、事業等に加え、計画的に適正な土地の管理を確保する施策、例えば、規制のみならず需要を喚起・創出して誘導する手法に関する施策の必要性を明確化し、特に、低未利用土地や所有者不明土地に関する措置を講ずることを位置付ける。

また、調査及び情報提供の実施に関する施策については、地価公示等による公的土地評価の継続的な実施に加え、国や地方公共団体が責任を持って、土地の所有者情報の整備や、地籍整備等の境界の明確化、不動産市場情報の整備等に関する措置を講ずる。

加えて、国は、これらの施策を的確に講じていけるよう、必要な情報の提供、技術的な支援等、地方公共団体に対する支援措置を講ずるべきであることを明確化する。

- これらの見直しが行われた土地基本法を踏まえて講じられる国・地方公共団体の個別施策の効果を最大化するため、国において、土地に関する基本方針を新たに策定することとする。

## 第4章 新たな方向性を踏まえた当面の施策展開

### 1. 土地・不動産の有効活用に関する施策

#### (1) 既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策

##### ①土地・不動産の最適活用を図るための土地利用の推進に関する施策

#### 1) 都市の競争力強化・魅力の向上

##### ア 都市再生拠点の形成

都市の競争力強化を図るため、都市再生緊急整備地域制度等における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土地利用の最適化を推進する。

##### イ ウォーカブル都市の構築

多様な主体の出会いと交流によるイノベーションの創出や地域消費の活性化を図るため、街路、公園、広場、沿道建物などの官民空間をパブリックスペースとして一体的に修復・利活用し、「居心地が良く歩きたくなる」空間を創出（ウォーカブル都市の構築）する観点から、土地・不動産の最適活用を推進する。

##### ウ エリアマネジメント活動の推進

地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容及び必要な手続を解説したガイドライン（平成31年3月策定）を活用したコンサルティングや、地方創生推進交付金による重点支援等により、制度の活用を促進し、地域における土地・不動産の最適活用に資するエリアマネジメント活動の底上げと横展開を図る。

#### 2) 持続可能な地域づくり

##### ア 居住や都市機能の立地の誘導によるコンパクトシティ施策の推進

立地適正化計画の策定と計画に係る事業の実施により、防災対策等とも連携しつつ、居住や都市機能の立地の誘導を図り、適正な土地利用を推進するとともに、立地適正化計画制度の更なる改善や都市計画制度のあり方の見直しを進め、地域の持続可能性を高める観点からの土地利用の最適化を推進する。

##### イ 小さな拠点形成の推進

人口規模の小さな集落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土地利用の最適化を推進する。



## ウ 地域公共交通ネットワークの形成促進

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最適な土地利用への誘導を促進する。

## エ グリーンインフラの推進

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を通じて、持続可能で魅力ある都市・地域づくりによる土地・不動産の最適活用を推進する。

## オ 都市農地の保全

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、生産緑地制度の活用をより一層推進する。

## ②土地・不動産の最適活用を図るための取引の円滑化に関する施策

### 1) 不動産投資市場の活性化

#### ア リート等の投資環境整備

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。

#### イ 新たな動向に対応した投資環境整備等

SDGs<sup>23</sup>やESG<sup>24</sup>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始め、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。

### 2) 不動産流通の活性化

#### ア 不動産取引に関するインセンティブの充実

宅地評価土地及び住宅・土地の取得に係る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 既存住宅流通の促進

---

<sup>23</sup> 注釈 14 (14 ページ) 参照

<sup>24</sup> 注釈 15 (15 ページ) 参照

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。

## ウ 不動産市場の整備

PRE<sup>25</sup>、CRE<sup>26</sup>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。

## エ 新技術の活用

テレビ会議等のITを活用した重要事項説明（IT重説）や重要事項説明書等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。

## ③農地・森林の最適活用に関する施策

### 1) 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。

### 2) 森林の経営管理の集積・集約

森林経営管理制度に基づき、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、意欲と能力のある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）低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策

### ①市場を通じて利用につなげる取組

#### 1) 取引を促進する環境整備

#### ア 「空き家・空き地バンク」の全国展開

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・

---

<sup>25</sup> 注釈2（3ページ）参照

<sup>26</sup> 注釈1（3ページ）参照

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」の構築支援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。

#### **イ 低額不動産の流通促進**

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。

#### **ウ 「農地付き空き家」の取得促進**

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、農村地域における低未利用の土地・不動産の利活用を促進する。

### **2) 利用価値を顕在化させる土地再生の取組**

#### **ア 土地の利用可能性の向上による都市のスポンジ化対策・住宅団地の再生等**

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に基づく多様な建物用途の導入（用途規制の緩和手続等）、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、低未利用の土地・不動産の発生抑制や活用等を促進する。

#### **イ 土地再生を担うランドバンクの取組等の全国展開**

行政と専門人材により構成し、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・不動産の適正な利用・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等の機能を担うランドバンクの取組や、地域における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低未利用の土地・不動産の活用を推進する。

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。

#### **ウ 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、低未利用の土地・不動産の取引・利活用を促進す

る。

## ②地域における公共・公益的な利用につなげる取組

### 1) 集約・再編による公共空間等の新たな需要の創出

#### ア まちなかの公共空間（コモンズ）の創出による都市のスポンジ化対策

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、低未利用の土地・不動産の活用を推進する。

#### イ グリーンインフラの推進

地域の特性に応じて、低未利用の土地を遊水地、農地、緑地等グリーンインフラとして整備・維持管理することにより、土地の有効活用を推進する。

例えば、民間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、低未利用の土地の利活用を推進する。

### 2) 「志ある資金」等を活用した資金調達環境の整備

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して円滑に資金調達できる環境の整備について検討を進める。

## 2. 土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策

### ア 地域における管理のあり方に関する構想

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、地域住民の取組の指針となる構想等の検討を進める。

### イ インフラ隣接地等における防災対策

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。

### ウ 周辺に悪影響を与える空き地・空き家に関する対策

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等に基づく、地方公共団体等の取組を引き続き支援するとともに、管理不全の土地等に関連する制度のあり方について検討を進める。

## エ 市町村による森林管理

森林経営管理制度に基づき、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。

## オ 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いる。これは、土地政策の観点からも適切であり、この取組を推進する必要がある。

## 3. 土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策

### （1） 土地の境界の明確化と所有者情報の正確性の確保

#### ア 地籍調査の円滑化・迅速化

地籍調査による土地の境界等の明確化を推進するため、一部の所有者が不明な場合等でも調査を進められるような調査手続の見直し、都市部における公物管理者等と連携した官民境界の先行調査や、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といった、それぞれの地域特性に応じた効率的な調査手法の導入など、地籍調査の円滑化・迅速化に向けた国土調査法等の見直しを行う。また、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、新たな調査手法の導入促進について定めるなど、同計画に基づき、円滑かつ迅速に地籍調査を推進する。

#### イ 不動産登記情報の最新化

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、この取組を推進する必要がある。

### （2） 不動産取引情報の整備の推進

現在の地価公示等を通じた地価情報の発信、不動産取引価格情報、不動産取

引価格指数（住宅、商業用不動産）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

#### ア 地理空間情報の整備・活用の推進

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・不動産の利用に関する施策の円滑な実施を促進する。

#### イ 不動産取引時における災害リスクの情報提供

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、不動産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。

## ４． 土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策

### （１） 所有者不明土地の円滑な利用

#### ア 所有者不明土地法の円滑な施行

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、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に係るノウハウの提供、先進事例の情報共有など、所有者不明土地法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。

#### イ 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）

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、

この取組を推進する必要がある。

## **(2) 所有者不明土地の発生抑制・解消**

### **ア 地籍調査の円滑化・迅速化**

地籍調査の円滑化・迅速化に向けた国土調査法等の見直しにより、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。

### **イ 不動産登記情報の最新化【再掲】**

### **ウ 土地所有権の放棄に関する制度設計**

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、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等の一定の条件の下で土地の所有権放棄を認める制度の創設につき、放棄された土地の帰属先、モラルハザードの防止等に着目した所有権放棄を認めるための要件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、この取組を推進する必要がある。

## **(3) 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理**

### **ア 所有者不明農地対策**

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。

### **イ 所有者不明森林対策**

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。

## 終わりに

ここまで示してきたとおり、バブル崩壊による土地神話の崩壊に象徴される土地に対する国民意識の変化、長期にわたる地価下落と経済の低成長を経て、人口減少等に伴い生じている我が国の社会経済構造の変化は、土地政策を取り巻く状況に対しても重大な変化をもたらしている。経済成長、地域活性化、安全かつ持続可能な社会の形成等の観点からの土地・不動産の有効活用の重要性は、本格的な人口減少時代を迎え、より一層高まっている。また、人口減少・高齢化の進展を背景とする土地利用ニーズの低下、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の全国的な増加等の問題を引き起こしており、それへの対応は急務となっている。さらに、現在直面している問題の中でも、とりわけ象徴的な問題が所有者不明土地問題である。所有者不明土地問題の社会問題化は、30年前の平成元年にバブル期の地価高騰による問題を背景に制定された土地基本法の抜本的見直しと、それに基づく土地政策の再構築を図るための「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討の契機となった。

本部会では、この令和時代の「新たな総合的土地政策」の策定に向けた調査審議という極めて重要な役割を担っているが、その最初の成果としてここに「中間とりまとめ」を公表する。

この「中間とりまとめ」は、本部会で平成28年にとりまとめた「新たな土地政策の方向性 2016」や、国土審議会土地政策分科会特別部会による平成31年のとりまとめ等のこれまでの議論の成果も踏まえた上で、本年5回開催された本部会の調査審議の成果をまとめたものである。

本とりまとめでは、土地政策の変遷及び現在の立ち位置と、土地政策を取り巻く状況を確認した上で、総論として土地政策の新たな方向性を示すとともに、当該方向性を踏まえて優先的に取り組むべき当面の施策の展開を示した。特に、総論として示した土地政策の新たな方向性は、土地基本法の見直しに際して重要であると考えられるポイントを示したものである。

今後は、政府において、本とりまとめで示された方向性を踏まえ、法改正に向けた作業を着実に進め、来年には、今後の土地政策の新たな方向性を指し示す新たな土地基本法が国民に示されることを期待する。

その上で、前述のとおり、本部会のミッションは、その新たな土地基本法に基づく土地政策の再構築を図るための「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討である。来る土地基本法の改正を受け、本部会では今後も引き続き、継続的に調査審議を進めることが期待されている。



その際、今回の中間とりまとめにおいて、重要かつ中長期的に検討を要するとしている課題、例えば、災害の防止等の観点から適正な土地の管理の確保を円滑に行えるようにする仕組みや、適正な土地の管理を担保するためのコスト負担に関する役割分担などについて、引き続き検討することが求められる。

また、本とりまとめで当面の施策として提示したものについても、今後の施策の実施状況や経済社会情勢の変化を踏まえ、不断の改善と更新を行っていくことが期待される。

もとより、我が国の土地を適正に利用・管理し、将来世代に引き継いでいくことは、行政のみの取組では難しい。国民はもちろん、我が国で暮らし、経済活動を行う様々な主体の理解と協力、更には、自分ごととしてとらえた主体的取組が大いに期待される場所である。

この観点から、30年ぶりの土地基本法の改正自体の象徴的意義は重いものがあり、これに基づく土地政策の再構築の機会を捉え、新たな土地基本法の下での「新たな総合的土地政策」について、国民等に広く、わかりやすく周知することを政府に求めたい。本部会としても、この点にも留意しながら、引き続き、国民等にわかりやすく、開かれた調査審議を行っていきたいと考える。

# 国土審議会土地政策分科会企画部会 中間とりまとめ 参考資料

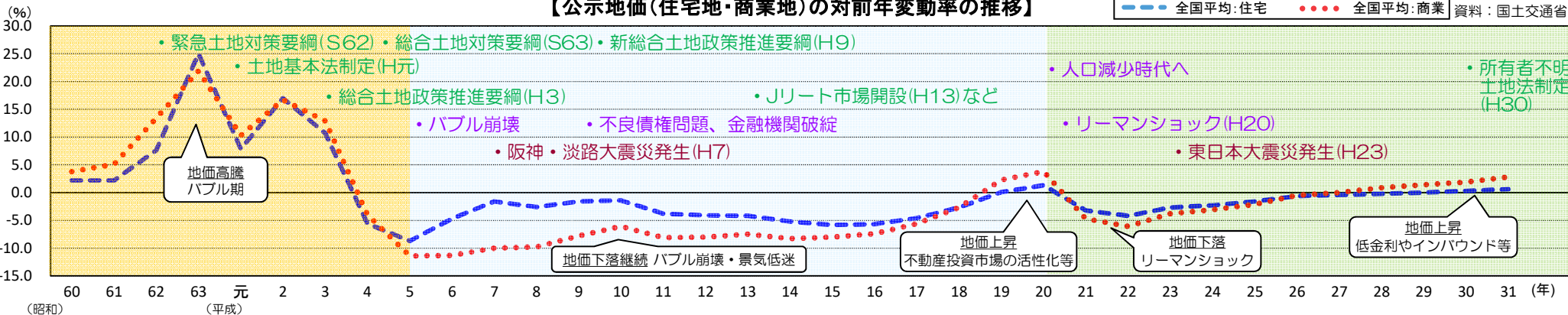
---

# 土地政策を取り巻く現状と課題

# これまでの土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

- バブル期の急激な地価高騰を背景に平成元年に土地基本法が制定され、適正かつ合理的な土地利用の確保が目指されたが、バブル崩壊後の地価低迷の中、土地政策は土地の有効利用の推進へと転換。
- 人口減少の本格化に伴って所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化し、土地の適切な利用・管理の推進が求められている。

【公示地価(住宅地・商業地)の対前年変動率の推移】



## バブル崩壊まで

～地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保～

### ○土地基本法制定

基本理念と国・地方公共団体等の責務を規定

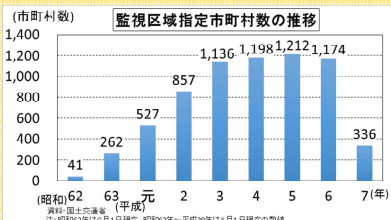
- 【基本理念】
- ・土地についての公共の福祉優先
  - ・適正な利用及び計画に従った利用
  - ・投機的取引の抑制
  - ・価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

### ○土地取引の適正化

土地取引規制(監視区域制度)、土地関連融資規制(総量規制)、地価税、土地評価制度の見直しなど

### ○適正かつ合理的な土地利用の確保

住宅・宅地開発や都市再開発の推進、市街化区域内農地の宅地化、工場跡地等の低・未利用地の利用促進など



ピーク(H15)時は1,212の市町村で監視区域が指定

## バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで

～豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の実現～

### ○地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換

不良債権関連土地をはじめ低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など

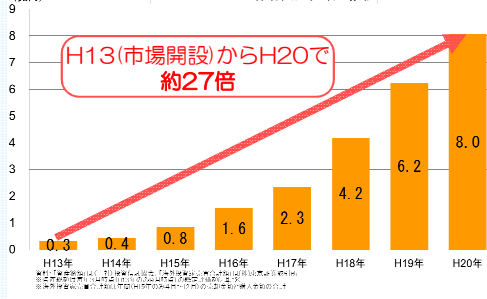
### ○都市再生の推進、不動産証券化等の市場整備

・都市再生に係る事業への容積緩和、金融・税制等による支援  
・不動産証券化手法の整備、Jリート市場開設など

### ○安全で質の高い生活基盤となる土地利用の実現

防災、環境配慮、バリアフリー化、景観形成など

Jリートにおける保有資産総額の推移



## 人口減少時代の始まりから現在まで

～成長分野の土地需要への対応と土地の適切な利用・管理の推進～

### ○成長分野の土地需要に対応する環境整備

・Eコマース市場の拡大等に伴う物流施設需要など  
・外国人旅行者の増加に伴う宿泊施設需要など

### ○コンパクトシティや空き地・空き家対策の推進

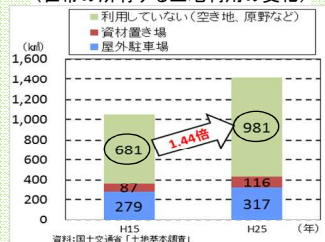
まちなかへの都市機能等の誘導、空き家活用の促進など

### ○所有者不明土地問題への対応や土地の適切な利用・管理の推進

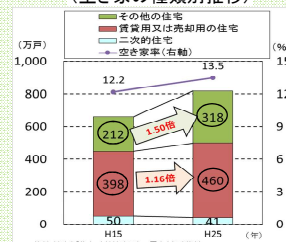
所有者不明土地法の施行、土地基本法の見直しなど

空き地・空き家の増加の状況

(世帯の所有する土地利用の変化)



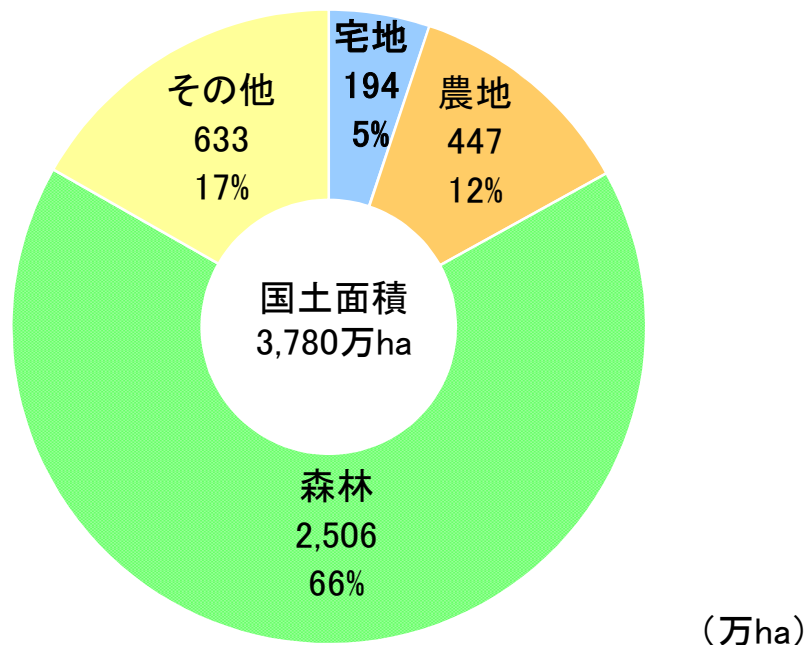
(空き家の種類別推移)



# 土地の利用・管理に関する現況①

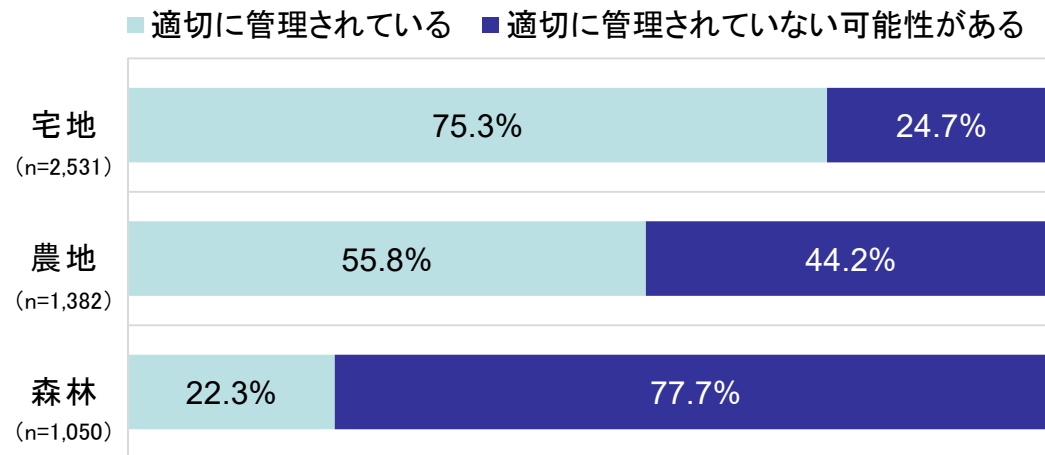
○ 土地所有者向けのアンケート調査によれば、宅地のうちおよそ4分の1、農地のうち4割強、森林のうち8割弱が適切に管理されていない可能性がある」と推計されている。

## 国土利用計画における利用用途別面積



資料：国土交通省「我が国の国土利用の推移と現況」(平成28年)

## 地目別土地の管理状況



資料：平成30年度 所有者の所在の把握が難しい土地の利活用・管理に関する検討調査  
注：

- ・インターネットによるアンケート調査結果(平成30年7月実施)
- ・所有する又は相続予定の土地の面積及び管理状況に関する回答を基に推計して得られた数値
- ・土地の管理状況についての選択肢「①適切に管理されている」「②どちらかという適切に管理されている」「③どちらかという適切な管理がされていない」「④管理放棄されている」のうち、①を「適切に管理されている」、②③④を「適切に管理されていない可能性がある」と区分

## 平成29年度地籍調査における所有者不明土地

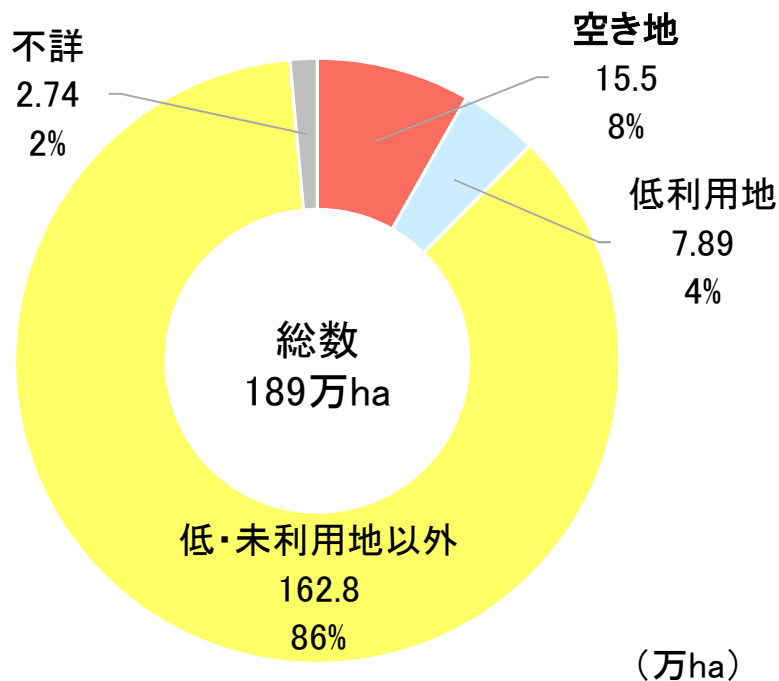
地目	割合 (%)
宅地	19.3%
農用地	19.0%
林地	28.2%
合計	22.2%

資料：国土交通省(平成29年度地籍調査における土地所有者等に関する調査)  
注：ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

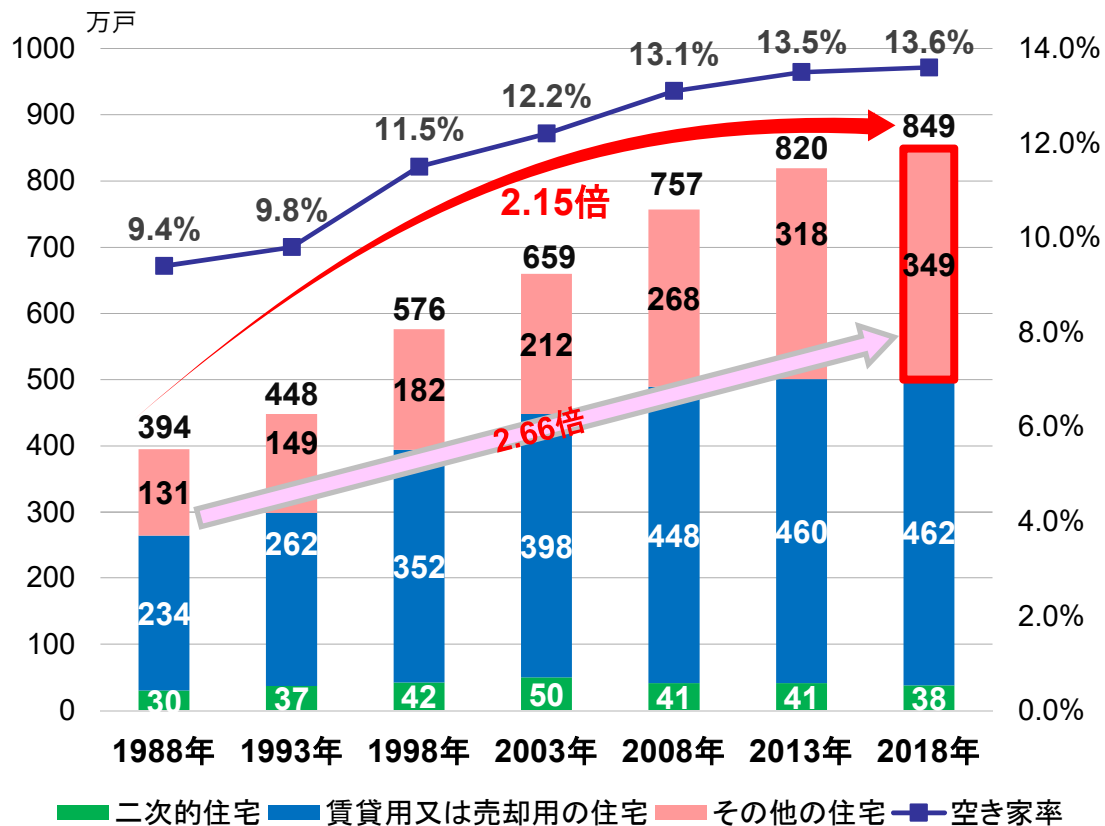
# 土地の利用・管理に関する現況②

- 世帯・法人の保有する土地のうち、約8%にあたる15万5000haが利用されず、空き地のままとなっている。
- 空き家の総数は2018年までの30年間で約2.2倍(394万戸→849万戸)に増加。このうち、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」(いわゆる「その他空き家」)がこの30年間で約2.7倍(131万戸→349万戸)に増加。

### 世帯・法人の保有する土地の利用現況別面積



### 空き家の種類別の空き家数の推移



【出典】: 国土交通省「土地基本調査」(平成25年)

注:

- ・農地、森林を除く。
- ・空き地には原野などを含む。
- ・低利用地は駐車場、資材置き場、利用できない建物(廃屋等)の合計。

【空き家の種類】

- 二次的住宅: 別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)
- 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

【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

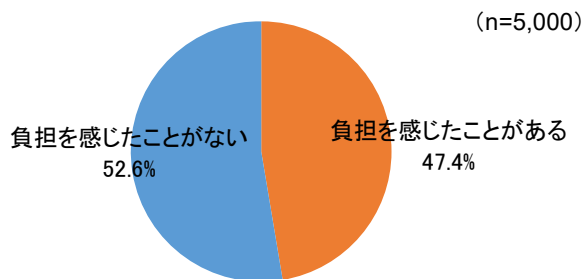
# 所有者不明土地の現状と課題

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている。

## 土地所有に対する負担感

### 所有する空き地に対する負担感

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



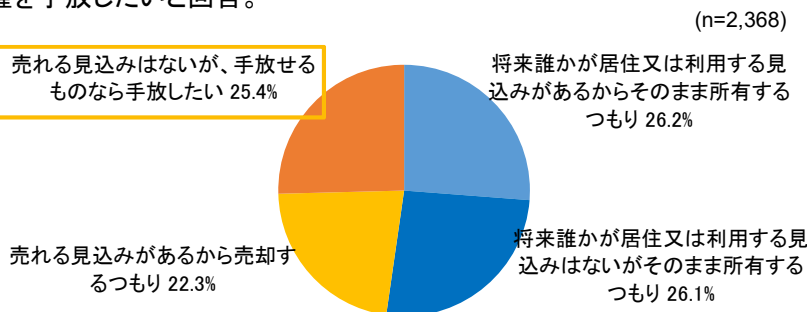
## 平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 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 **22%** (所有者不明土地の外縁)
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地 (最狭義の所有者不明土地)：約 **0.44%**

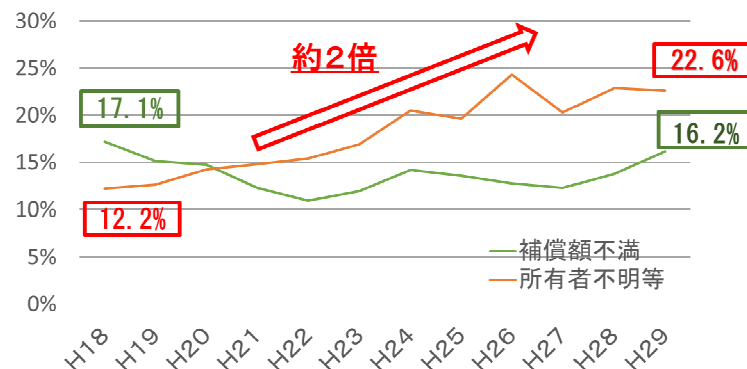
## 所有する空き地に関する意向

### 負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



## 直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



## ○ 利用意向のある放置土地(所有者判明)

- ・土地所有者は被相続人から土地を相続したが、保有継続の積極的な意思はない。
- ・当該土地について、低額であれば購入の意思を示す者もいるが、所有者は遠隔地に居住しており、売却のための手間が生じること、また、測量費や譲渡所得税等のコストが生じることから、取引には応じていない。



利用可能性のある空き地の例  
(イメージ)

(出典) 国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

### 【現行法制度下での対応】

- ・**流通業者**は、土地所有者・購入希望者の双方の合意可能な価格に調整できた場合には、売買契約を成立させられる可能性がある（専門家によるコーディネートが効果を発揮することがある。）。
- ・**自治体**は、土地所有者による適切な管理を促すとともに、宅建業者等を斡旋することが考えられる。

### 【求められる対応(案)】

- ・地域におけるコーディネート機能の強化により、土地所有者と利用希望者をマッチングし、新たな所有者等による利用が促進されるよう措置。また、処分までの間、自治体等が管理委託業者を斡旋することにより、適切な管理が促進されるよう措置。
- ・低額な土地の売却に係るインセンティブを付与し、取引が促進されるよう措置。



## ○ 利用意向のある放置土地(所有者不明)

- ・ 遠隔地に居住している相続人らが土地を相続し、時間の経過とともに所有関係が不明となった。
- ・ 隣接地の住民は、当該土地を購入し、自らの土地と一体でガレージ、庭等として利用するなどの意向を有しているが、当該土地の所有者の全部又は一部が不明であるため、取引ができない。



狭小区画の住宅地で隣地を取得した例  
(イメージ)

(出典) 国土交通技術政策総合研究所  
「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」(平成21年2月)  
(注) 上記写真事例では、隣地が所有者判明土地であったため、地元不動産業者を仲介した売買が成立。

### 【現行法制度下での対応】

- ・ **近隣住民**が他人の土地である当該土地を利用することができない。
- ・ **自治体**は、管理のため特に必要があると認める場合には、不在者財産管理人等の選任請求を行うことができる。
- ・ 地域福利増進事業※の用地として利用することは可能。

### 【求められる対応(案)】

- ・ 判明している共有者の承諾がある場合、現状より合理的な一定の手続に基づき土地の処分(売却、賃貸等)が可能となるよう措置。

※: 公園や広場など地域住民のための公共的事業に所有者不明土地を一定期間利用することを可能とする事業。

## 現場における問題事例③

## ○ 管理が求められている放置土地(地域への外部不経済の解消)

- ・遠隔地に居住している土地所有者は当該土地の利用に関心がなく、適正な管理を行っていないため、雑木の繁茂等の地域への悪影響が生じている。
- ・近隣住人や自治体（市町村）から土地所有者に対し任意の解決が要請されているが、状況が改善されない。
- ・（所有者不明土地の場合）地域への悪影響が発生しているものの、近隣住民や自治体から働きかけができず、状況が改善されない。



雑木が繁茂している例（イメージ）  
（出典）国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

## 【現行法制度下での対応】

- ・雑木の繁茂等の地域への悪影響が生じている土地の**近隣住民**は、一次的には、土地所有者に当該悪影響を除去する措置を求めることになる。仮に、土地所有者が対応を行わない場合には、訴訟を提起し、認容判決を得た上で、民事執行手続を通じて解決を図ることとなるが、この手続には相応の時間や労力を要する。
- ・**自治体**は、公益に著しく反する場合には、行政による代執行を行うこともできる。

## 【求められる対応（案）】

- ・一定の手続に基づき、隣地所有者などの関係者が悪影響の除去（枝の伐採等）を行えるよう措置（所有者不明土地の場合を含む。）。
- ・土地が管理されずに放置されているなどの一定の場合に、その土地の管理のために管理人の選任等の必要な処分を命ずることができるよう措置（所有者不明土地の場合を含む。）。

## 現場における問題事例④

## ○ 管理が求められている放置土地(地域への外部不経済の発生防止)

- ・下に住宅が存在する崖地の土地において土砂崩れのおそれがあるが、当該土地の所有者に資力が無いため、土砂崩れの防止の措置ができない。
- ・(所有者不明土地の場合)所有者による適切な管理が行われず、土砂崩れのおそれが生じているものの、近隣住民や自治体から働きかけができず、状況が改善されない。



崖地の下に住宅がある土地の例(イメージ)  
(出典)国土交通省HP

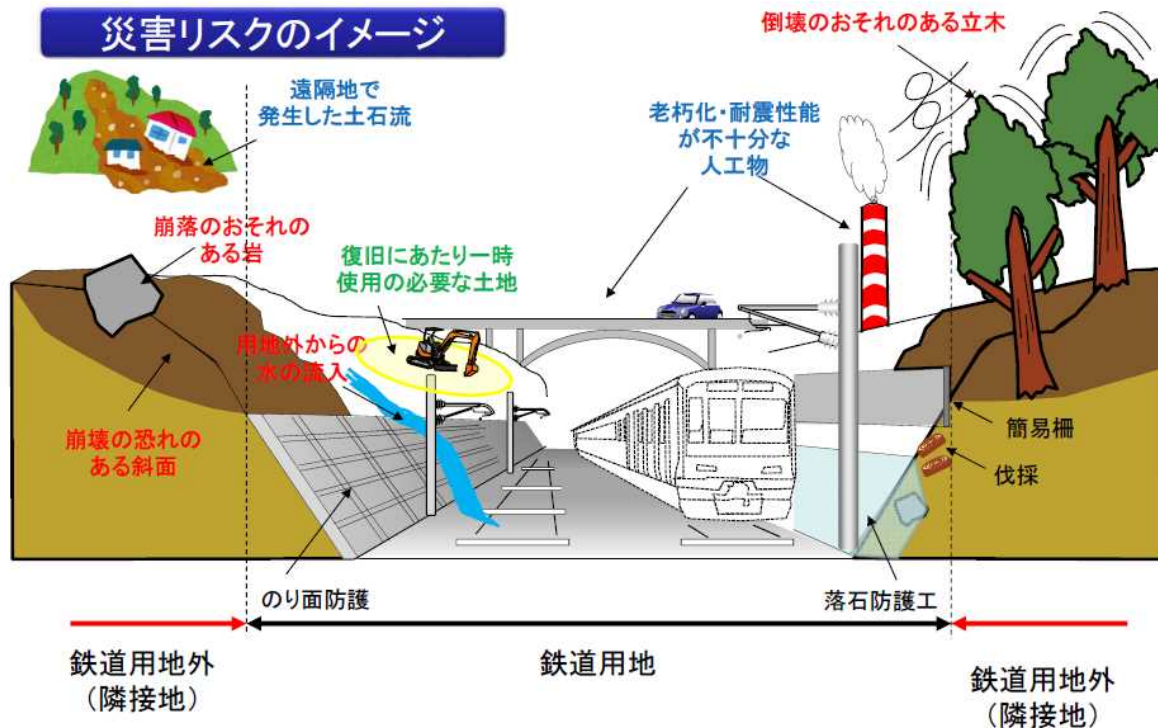
## 【現行法制度下での対応】

- ・崖地の下の住宅の住民等、土砂崩れの**被害を受けるおそれがある者**は、一次的には、土地所有者に土砂崩れを防止する措置を求めることになる。仮に、土地所有者が対応を行わない場合には、訴訟を提起し、認容判決を得た上で、民事執行手続を通じて解決を図ることとなるが、この手続には相応の時間や労力を要する。
- ・**自治体**は、崖地における土砂崩れの予防措置について、急傾斜地対策事業等公共事業の類型に該当する場合は対応可能。また、当該土地が所有者不明土地である場合において、管理のため特に必要があると認める場合には、不在者財産管理人等の選任請求※1を行うことができる。

## 【求められる対応(案)】

- ・一定の手続に基づき、土地所有者の負担において隣地所有者などの関係者が悪影響の発生の防止(土砂崩れの防止措置等)を行えるよう措置(所有者不明土地の場合を含む。)
- ・土地が管理されずに放置されている場合等に、その土地の管理のための管理人の選任等の必要な処分を命ずることができるよう措置(所有者不明土地の場合を含む。)
- ・所有者不明土地の発生を予防する観点から、一定条件の下で、管理を行えるよう措置。

# 現場における問題事例⑤



## 事前防災（樹木対策）

課題：隣接地の危険木の早期伐採ができず、倒木による輸送障害等が発生

### 【事例】

○ 鉄道用地に隣接する区域において、強風などにより倒木の可能性のある樹木（危険木）が確認された。 鉄道事業者から、当該区域内の樹木の伐採を土地所有者に要請したが、所有権等の問題から土地所有者に措置をしてもらえなかった。その後、危険木が倒れ、輸送障害が発生した。（地権者と鉄道事業者との間に軋轢が生じている場合もあり、協議にすら応じてもらえないケースも散見される。）

## 応急復旧（一時使用）

課題：災害復旧時に隣接地の一時使用ができず、災害復旧工事に支障

### 【事例】

○ 災害発生時の応急復旧時において、早期運転再開のためには、一時的に鉄道用地に隣接する土地を使用して、重機等を搬入し、復旧工事を行う必要があった。しかし、当該土地所有者から、当該土地の一時使用の理解が得られなかった。そのため、当該土地を迂回して、線路側から作業員が現場に入り、復旧工事を手作業で実施せざるを得なかったことから、運転再開に時間を要した。

## ○土地所有者向けアンケート調査の概要

調査目的: 利用されていない土地の所有者の管理や利活用の実態及び意向を把握する

調査対象: Web調査サイト登録者で、利用されていない土地(宅地に限る。)の所有者  
(もしくは、回答者が生計を共にするご家族)

標本数 : 5,000

調査期間: 令和元(2019)年10月29日～10月31日

## ○地方公共団体向けアンケート調査の概要

調査目的: 全国市区町村における空き地の適正な利用及び管理に関する実態を把握する

調査対象: 全国市区町村(1,741自治体)

標本数 : 1,027自治体(回収率: 59.0%)

調査期間: 令和元(2019)年9月17日～10月11日

(自治体の人口規模別の回答状況)

	回答数	自治体数	回答率
A 50万人以上(政令指定都市)	29	35	82.9%
B 20万人以上50万人未満(中核市)	67	94	71.3%
C 5万人以上20万人未満(施行時特例市、その他の市)	279	415	67.2%
D 5万人未満(町村)	652	1,197	54.5%
総数	1,027	1,741	59.0%

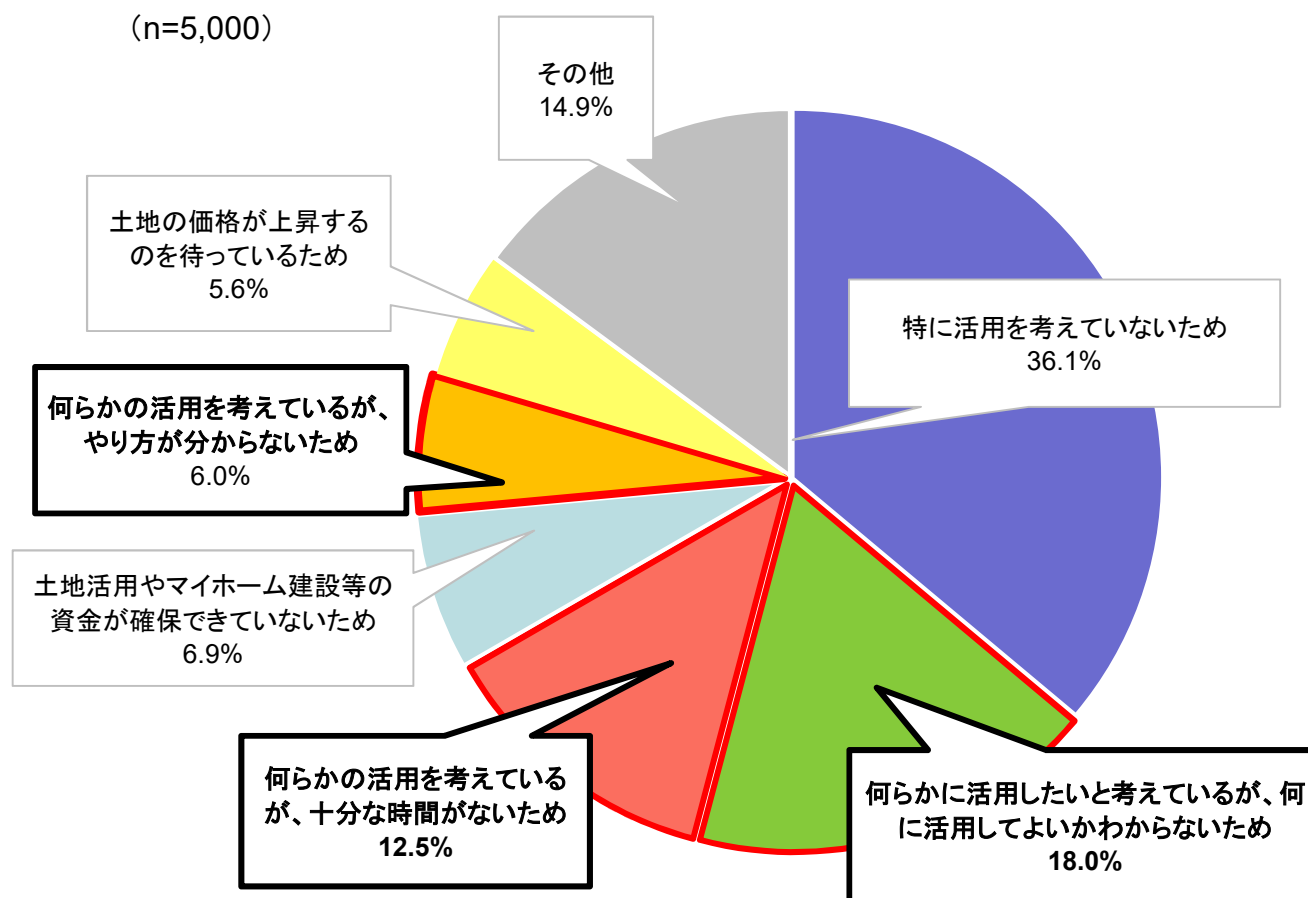
※人口規模は、「平成27年国勢調査」を用いて分類

# 1. 土地所有者に対するアンケート調査結果①

- ・土地を日常的に利活用しない理由として、約4割弱の人が「何に活用してよいかわからない」、「時間がない」、「やり方がわからない」と回答。
- ・このような利活用の意向を実際の利活用に結びつけることが課題と考えられる。

(※)最も管理が行き届いていないと感じている土地(最も管理が大変だと感じている土地)を対象として回答

## 土地を利活用しない理由



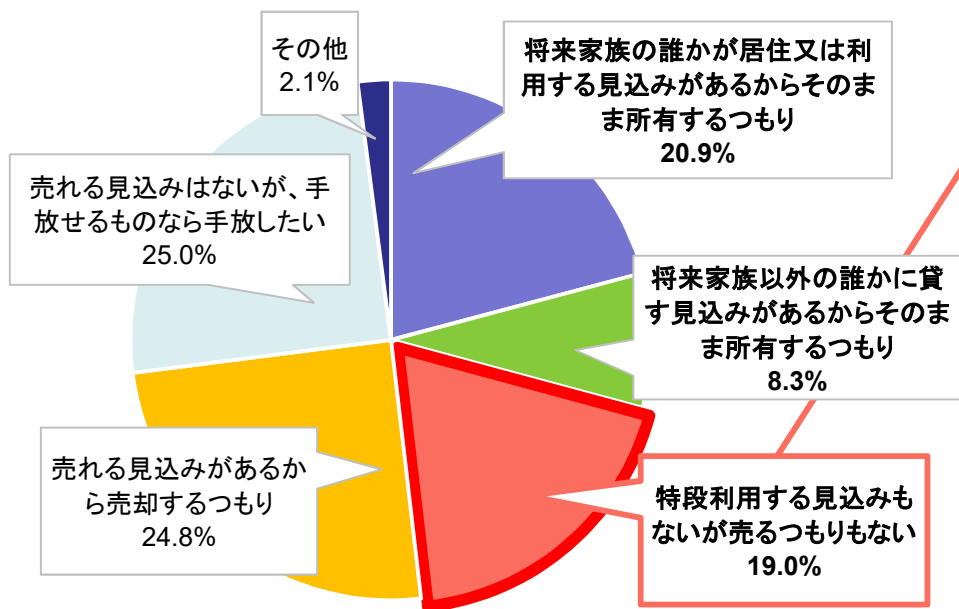
# 1. 土地所有者に対するアンケート調査結果②

- ・「日常的に利活用しない土地」の今後の保有意思に関して、約半数が「所有する」と回答した中、そのうちの2割弱が、当面は「利用、売却ともに意向無し」と回答。
- ・この点、将来利用する可能性があるという回答も多いが、費用面に関することを理由に挙げる回答が多い。

(※)最も管理が行き届いていないと感じている土地(最も管理が大変だと感じている土地)を対象として回答

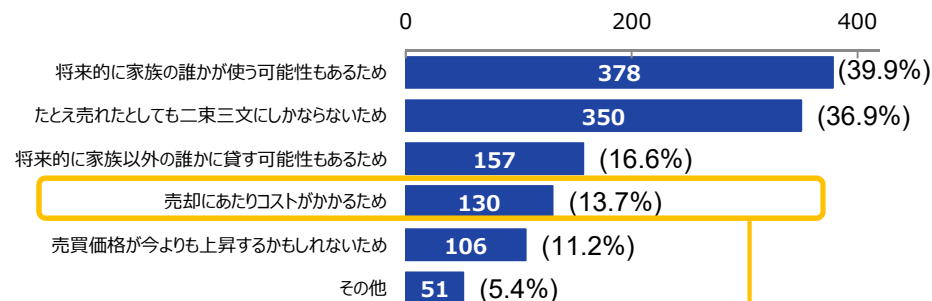
## 今後の保有と売却に関する意向

### 今後の保有に関する意向 (n=5,000)

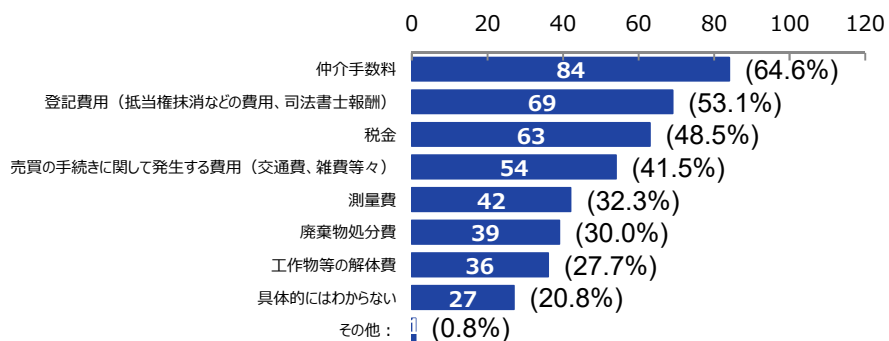


※括弧内は、n数に対する割合

### 「特段利用する見込みがない」にもかかわらず売却しない理由 (n=948)



### 売却コストに関する認識 (n=130)



# 1. 土地所有者に対するアンケート調査結果③

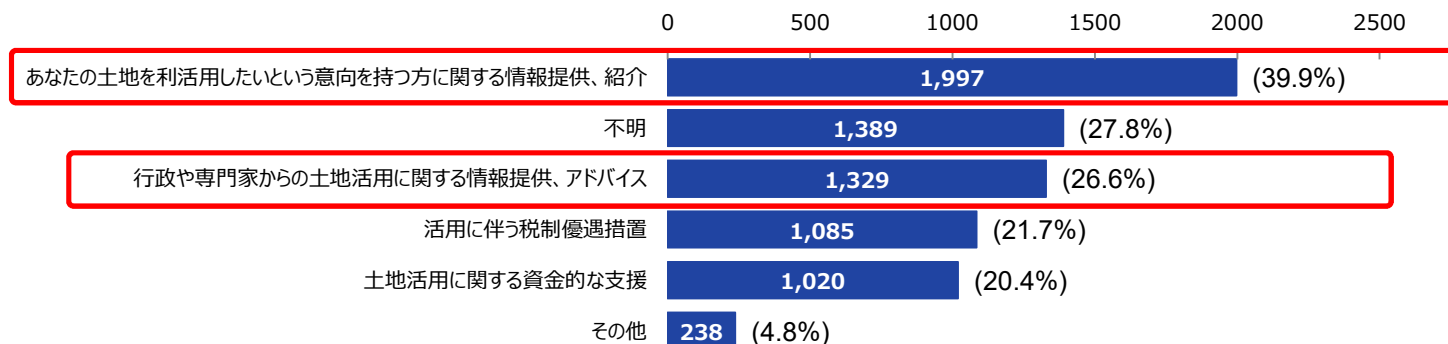
- ・所有している土地を利活用するためには、約4割が「土地を利活用したいという意向を持つ方に関する情報提供、紹介」を受けたいと回答。また、約3割弱が「行政や専門家からの情報提供、アドバイス」を希望。
- ・また、土地を管理しやすくするための措置としては、3割強が人的な支援を希望。

(※)最も管理が行き届いていないと感じている土地(最も管理が大変だと感じている土地)を対象として回答

## 土地の利活用・管理に有効と思われる措置

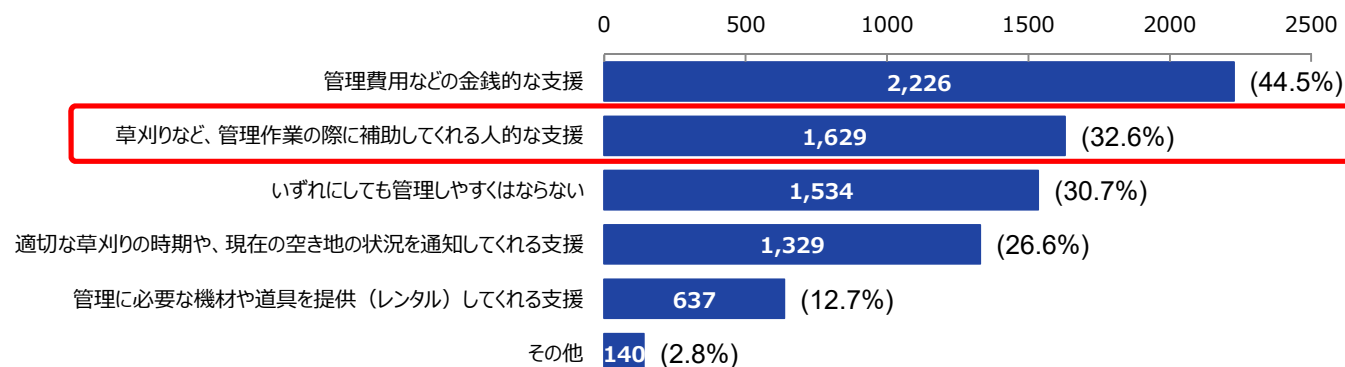
### 利活用を促進するために有効と思われる措置

(n=5,000)



### 管理しやすくするために有効と思われる措置

(n=5,000)



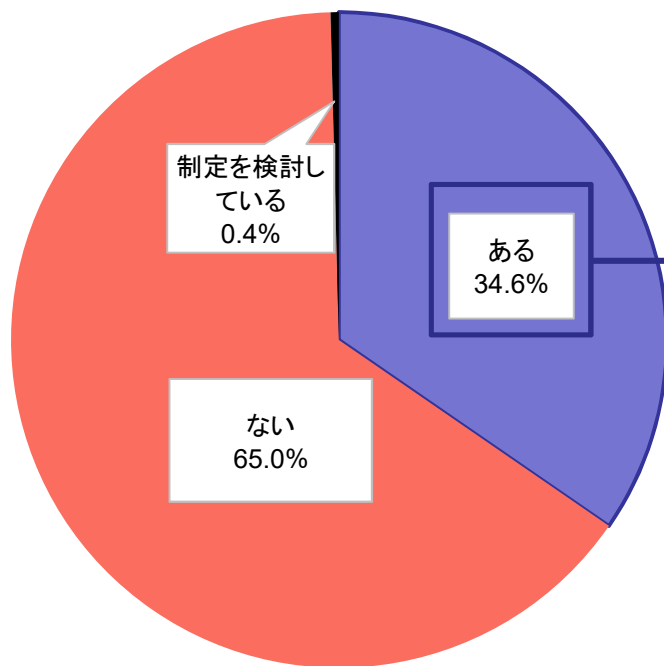


## 2. 地方公共団体に対するアンケート調査結果①

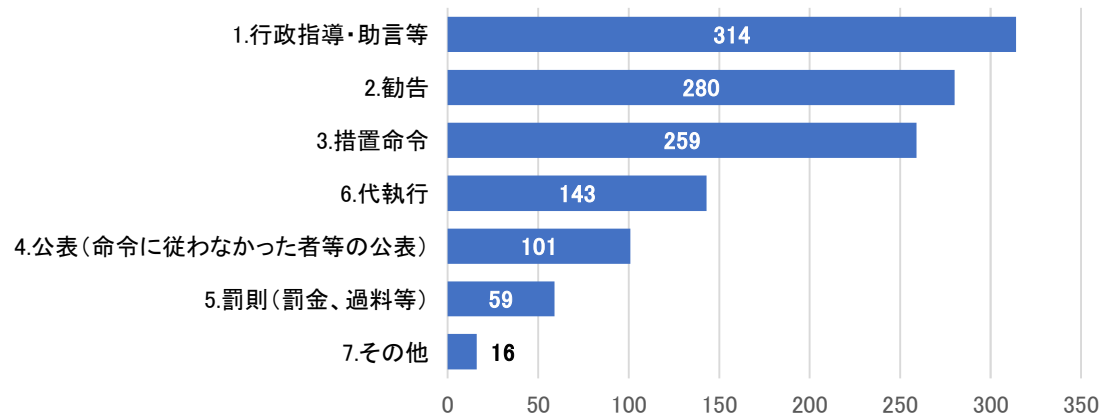
- ・空き地の管理や利用の促進のための条例等は、3割強の地方公共団体で整備されている。
- ・このうち、200市町村以上が「行政指導・助言等」、「勧告」、「措置命令」を規定。一方で、「代執行」「公表」「罰則」等の規定を置いている市町村は半数に満たない。

### 空き地の管理や利用に関する条例の整備状況

#### 空き地の管理や利用の 促進のための条例等 (n=1,027)



#### 条例で規定している内容 (n=354)



※回答のあった390条例の内、354条例で規制の規定あり

※規定を有する条例の内、

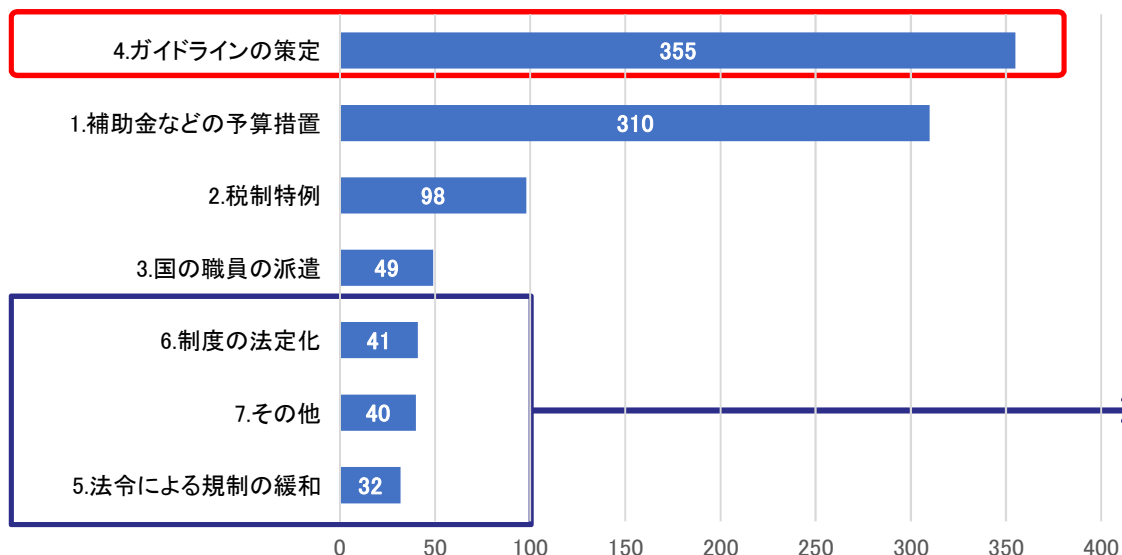
- ・241条例で「行政指導・助言等」の適用実績あり
- ・63条例で「勧告」の適用実績あり
- ・25条例で措置命令の適用実績あり
- ・3条例で公表、5条例で代執行の適用実績あり  
(罰則についての実績は報告されていない。)

## 2. 地方公共団体に対するアンケート調査結果②

- ・今後取り組みたい施策を行うにあたって国に求める対応は、「ガイドラインの策定」(355市町村)、「補助金などの予算措置」(310市町村)との回答が多かった。
- ・現在取り組んでいる施策別に見ると、行政指導、条例の制定、職員の見回り等の空き地の所有者への規制に取り組んでいる市町村では、「ガイドラインの策定」を求めるという回答が多く挙げられた。
- ・地方公共団体の取組には差がみられるが、まずは、積極的に取り組んでいる地方公共団体が円滑に施策を実施できるような支援が求められている。

### 今後取り組みたい施策を行うにあたって国に求める対応

(n=600)



	具体例
制度の法定化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村長への権限付加</li> <li>・管理を怠った者への罰則強化</li> <li>・行政で対応可能なものと不可能なものの仕分け</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体単独ではなく、県単位などノウハウを持った職員を配置することが望ましい。</li> <li>・市場流通の優遇措置</li> <li>・行政内部の体制整備</li> </ul>
法令による規制の緩和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域の建築制限の緩和</li> <li>・個人間での農地譲渡の柔軟化</li> <li>・財産権の制限</li> </ul>

# 土地基本法の見直しの主な論点①

## 【第1条】 目的

⇒ 土地・不動産の有効活用、周辺地域への外部不経済（生活環境への悪影響）の防止、災害予防、復旧、復興等の観点から、土地の適正な利用・取引だけでなく適正な「管理」の確保を図るために土地政策を推進することを明示。

## 基本理念

### 【第2条】 土地についての公共の福祉優先

### 【第3条】 適正な利用及び計画に従った利用

⇒ 土地は適正に利用されるだけでなく「管理」されなければならないことを規定。  
 ※所有者等に積極的に利用する意思がない場合の規律の明確化。

### 【円滑な取引等】

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、土地が円滑に取引されるべきことを明確化。

### 【第4条】 投機的取引の抑制

### 【第5条】 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

⇒ 地域住民等による公益に資する取組で、土地の価値の維持向上が図られた場合には所有者等が必要な負担をすることを規定。

## 責務

### 【第6条】 国及び地方公共団体の責務

⇒ 新たに、次の措置を講ずるよう努めることを規定。  
 ・土地所有者等による適正な土地の利用及び管理を確保するため必要な措置  
 ・地域住民その他土地所有者等以外の者による当該利用及び管理を補完する取組を推進するため必要な措置

### 【第7条】 事業者の責務

### 【第8条】 国民の責務

⇒責務として新たに「管理」を追加。

### 【土地所有者等の責務】

⇒ 新たに、「土地所有者等の責務」として、次の点を明確に規定。  
 ・土地についての基本理念にのっとり、適正に土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有すること  
 ・登記手続など権利関係の明確化及び土地の境界の明確化に努めること  
 ・国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力すること 等

様々な主体の適切な役割分担の下、土地が適正に利用、管理されるべきことを示す。

## 土地基本法の見直しの主な論点②

## 基本的施策

## 【第11条】土地利用計画の策定等

⇒ 現行の土地利用計画の策定について、土地の利用及び「管理」に関する計画を策定することを規定。

## 【第12条】適正な土地利用の確保を図るための措置

⇒ 新たな政策の展開や、土地政策を取り巻く課題の状況を踏まえ、「良好な環境の形成・保全」「災害の防止」を適正な土地利用・管理の例示として前面に出して規定。

⇒ 現行の「土地利用の規制」に加え、利用・管理の「誘導」に関する措置を講ずることを規定

⇒ 現行の規定に加え、次の措置を講ずることを規定。

- ・低未利用地の取引の促進（マッチングやコーディネーター）に関する措置
- ・所有者不明土地の発生抑制・解消、円滑な利用・管理に関する措置

⇒ 土地の適正な利用及び管理の確保のための土地の所有権等の取得に関する措置を規定。

（土地所有権の放棄制度を念頭に措置）

等

## 【土地の取引の円滑化】

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、不動産市場の整備、土地の取引の円滑化に資する措置を講ずることを規定。

## 【第13条】土地取引の規制等に関する措置

## 【第14条】社会資本の整備に関連する利益に応じた適切な負担

## 【第15条】税制上の措置

## 【第16条】公的土地評価の適正化等

## 【第17条】調査の実施等

⇒ 土地の適正な利用及び管理等のため、土地の所有者情報の整備、地籍整備等の境界の明確化、不動産市場情報の整備に関する措置を講ずることを規定。

## 【第18条】施策の整合性の確保及び行政組織の整備等

## 【地方公共団体に対する支援】

⇒ 国が、地方公共団体が実施する土地に関する施策を支援するために情報の提供その他必要な措置を講ずるように努めることを規定。

## 【第9条】法制上の措置等

## 【第10条】年次報告等

⇒ 土地の管理、不動産市場の動向も報告することを規定。

## 【第19条】国土審議会の調査審議等

## 【土地に関する基本的な方針】

⇒ 見直しされた基本的施策のメニューの下で実施される具体的な個別施策について、より一層の連携や調整を図り、全体最適を目指す観点から、土地政策全体の課題解決に向けた共有すべき目的とそのための施策の方向性を示す国レベルの基本方針の策定を規定。

# 土地政策の新たな方向性を踏まえた 当面の施策展開

# 都市再生緊急整備地域の主な支援措置

## 法制上の支援措置

### ■都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区(東京都中央区)  
容積率:800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区(大阪市)  
容積率:800% → 1600% 等

### ■道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。



### ■その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定(3ヶ月以内等)
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和<特定地域のみ>

## 財政支援

### ■国際競争拠点都市整備事業<特定地域のみ>

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

### ■国際的ビジネス環境等改善・シティセールス支援事業

特定都市再生緊急整備地域等において官民により構成された都市再生緊急整備協議会等が行う国際的ビジネス環境等改善に資する取組及びシティセールスに係る取組を支援

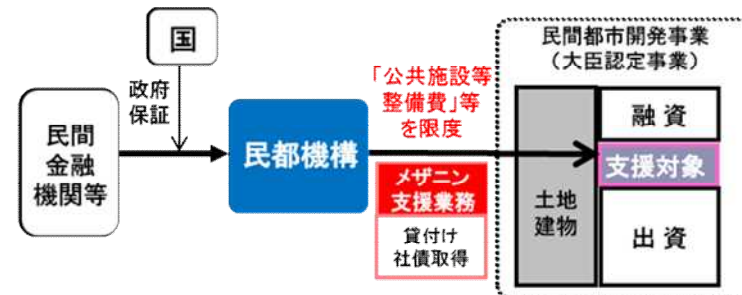
### ■都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

## 金融支援

### ■民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



## 税制支援

- 所得税・法人税 : 5年間2.5(5)割増償却
- 登録免許税 : 建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000(2/1,000)に軽減
- 不動産取得税 : 課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
- 固定資産税・都市計画税 : 5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を2/5(1/2)とし、3/10(2/5)以上1/2(3/5)以下の範囲内  
※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

# 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

## 3. 「まちなかウォークブル推進プログラム（仮称）」～国による「10の施策」～

### ●市町村や民間事業者等による取組を国が支援

空間の形成等を支援

仕組みの構築等を支援

#### (1) 人中心のまちなかへの修復・改変（リノベーション）

- ① まちなか修復・改変事業の一括的推進
- ② 居心地の良さに着目した公共空間のデザインの工夫
- ③ 街路空間を人々が滞在・交流できる場に転換
- ④ 「かわ」と「まち」が融合した良好な空間形成
- ⑤ 低層部の充実に向けた地区計画やデザインガイドラインの活用促進
- ⑥ 民間パブリック空間の更新事業を促進する方策の検討
- ⑦ 昼も夜も歩きたくなる夜間景観の創出
- ⑧ 何か所も立ち寄りやすい公共交通の推進 等

#### (3) オープンイノベーション、イノベーション・エコシステムの形成

- ① オープンイノベーション、イノベーション・エコシステム形成の推進
- ② 都市・産業が連携したビジネス環境の整備の推進
- ③ 小さなチャレンジ型まちづくり活動の推進
- ④ 生産性が高まるオフィス環境の整備促進
- ⑤ テレワークの推進 等

#### (5) 官民プラットフォーム等の育成・充実

- ① ゆるやかな官民プラットフォームの形成・充実
- ② エリアマネジメント団体等都市再生推進法人の機能強化
- ③ 防災、環境・エネルギーへの取組強化
- ④ エリア・データプラットフォーム構築の推進
- ⑤ データ収集に必要な機器、設備等の設置促進
- ⑥ まちづくり人材の育成 等

#### (2) まちなか空間の多様な利活用の促進

- ① “ミクストユース空間”の拡大方策の検討
- ② 民間空地等の利活用促進
- ③ 公園緑地の利活用によるまちなか活性化方策の検討
- ④ 多様化する利活用を促進する包括許可等の推進
- ⑤ ワンストップ窓口の設置促進
- ⑥ 特例制度等の周知徹底 等

#### (4) オンリーワン都市再生の推進

- ① 国際競争力やエリア価値向上に資する都市再生事業の推進
- ② スマートシティの全国展開
- ③ 個性ある都市再生事業の推進方策の検討
- ④ 「昭和遺産（仮称）」の保全・活用
- ⑤ 鉄道沿線ごとの特徴を活かした魅力ある都市再生の推進 等

#### (6) 多様な資金の循環の促進

- ① 多様な資産調達手法の活用促進
- ② 地産地消のまちづくり活動を支える仕組み
- ③ 公共空間の運営等に係る金融支援の検討
- ④ 公共公益施設の再編等を通じたまちづくりに対する金融支援の推進 等

### ●上記のほか、国自ら以下の取組を継続して展開し、官民の多様な主体による取組を更に推進

連携

#### (7) 全国ネットワークの形成

- ① 全国的中間支援団体と国土交通省等との協力深化 ② まちづくり関係者と国土交通省との政策対話の開始 ③ URの知見・能力の活用 等

検討の深化

#### (8) 老朽化・陳腐化した市街地再生の検討

- ① スタートアップのオフィスや住居としての活用推進
- ② リノベーションや小規模な建替え、コンテンツの創出等も含めた市街地整備の推進
- ③ 事業完了前の暫定利用による都市の価値の維持・事業採算の改善等
- ④ 事業完了後のエリアマネジメントまで見据えた取組の推進
- ⑤ 広域的な公共貢献の評価等による拠点的なエリアの都市環境の改善
- ⑥ 権利関係が複雑なオフィスビル等の建替えの円滑化 等

#### (9) 芝生のチカラの活用

- ① まちなかの「芝生地の造成・管理」に関する懇談会（仮称）の設置
- ② 市民緑地認定制度やSEGES（緑の認定制度）の活用促進
- ③ バイオフィリックデザインの導入の促進検討 等

#### (10) ウォークブル・シティの形成

- ① ストリート・デザイン・ガイドラインの作成
- ② 日本版ウォークビリティ・インデックス（仮称）の開発 等

- ◆近年、民間が主体となって、賑わいの創出、公共空間の活用等を通じてエリアの価値を向上させるためのエリアマネジメント活動の取組が拡大。
- ◆他方、エリアマネジメント活動では、安定的な活動財源の確保が課題。特に、エリアマネジメント活動による利益を享受しつつも活動に要する費用を負担しないフリーライダーの問題を解決することが必要。  
(民間団体による自主的な取組であるため、民間団体がフリーライダーから強制的に徴収を行うことは困難)
- ◆このため、海外におけるB I Dの取組事例等を参考とし、3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者(事業者)から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度(地域再生エリアマネジメント負担金制度)を創設し、地域再生に資するエリアマネジメント活動の推進を図る。

※ B I D・・・Business Improvement District。米国・英国等において行われている、主に商業地域において地区内の事業者等が組織や資金調達等について定め、地区の発展を目指して必要な事業を行う仕組み。

## 【地域再生に資するエリアマネジメント活動】

地域の来訪者又は滞在者の利便の増進やその増加により経済効果の増進を図り、地域における就業機会の創出や経済基盤の強化に資する活動

(例)



イベントの開催



オープンスペースの活用

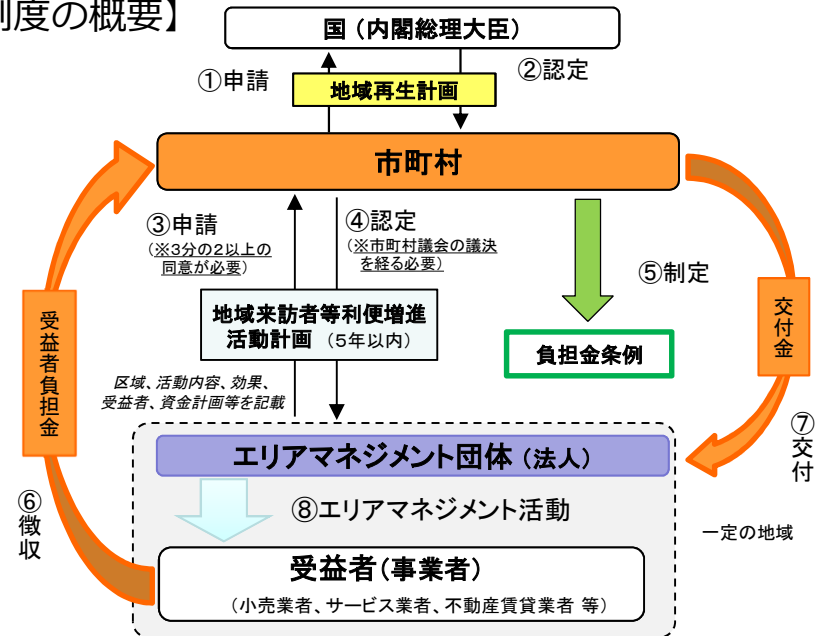


自転車駐輪施設の設置



賑わいの創出に伴い必要となる巡回警備

## 【制度の概要】



※ 3分の1超の事業者の同意に基づく計画期間中の計画の取消等についても、併せて規定

来訪者等の増加により事業機会の拡大や収益性の向上を図り、地域再生を実現



# 立地適正化計画に係る支援措置

## (1) 計画作成費等補助

(コンパクトシティ形成支援事業)

- ・立地適正化計画の作成、地域住民等の合意形成に必要な専門家派遣等の費用を補助
  - ・居住誘導区域外から都市機能誘導区域内に一定の誘導施設が移転する際の当該施設の除却、跡地整備を補助
- (補助率: 国1/3~1/2)

## (2) 誘導施設の整備に対する補助・金融・税制支援

### ① 補助 (都市機能立地支援事業、社会資本整備総合交付金)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)の整備に対する補助(補助率: 国1/3~1/2)
- ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設  
 ※市町村が公的不動産の賃貸料減免等をした場合、国から民間事業者への直接支援も可能

### ② 金融 (民間都市開発推進機構)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の整備に対する出資等

### ③ 税制

- ・都市機能誘導区域の外から内への誘導施設移転に係る事業用資産の買換え特例
- ・誘導施設用地を提供した者に対する所得税等の軽減
- ・都市機能と併せて整備される都市利便施設等に係る固定資産税の軽減等

## (3) 公共交通ネットワークの整備に対する補助

(社会資本整備総合交付金)

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設(LRT、駅前広場、バス乗換えターミナル・待合所等)に対する補助
- (補助率: 国1/3~1/2)

## (4) 誘導施設の整備に対する容積率の特例

- ・都市計画(特定用途誘導地区)に誘導施設として一定の用途を定めた場合、その用途に限定して容積率を緩和できる

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



老朽化した病院

エリアを指定

エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

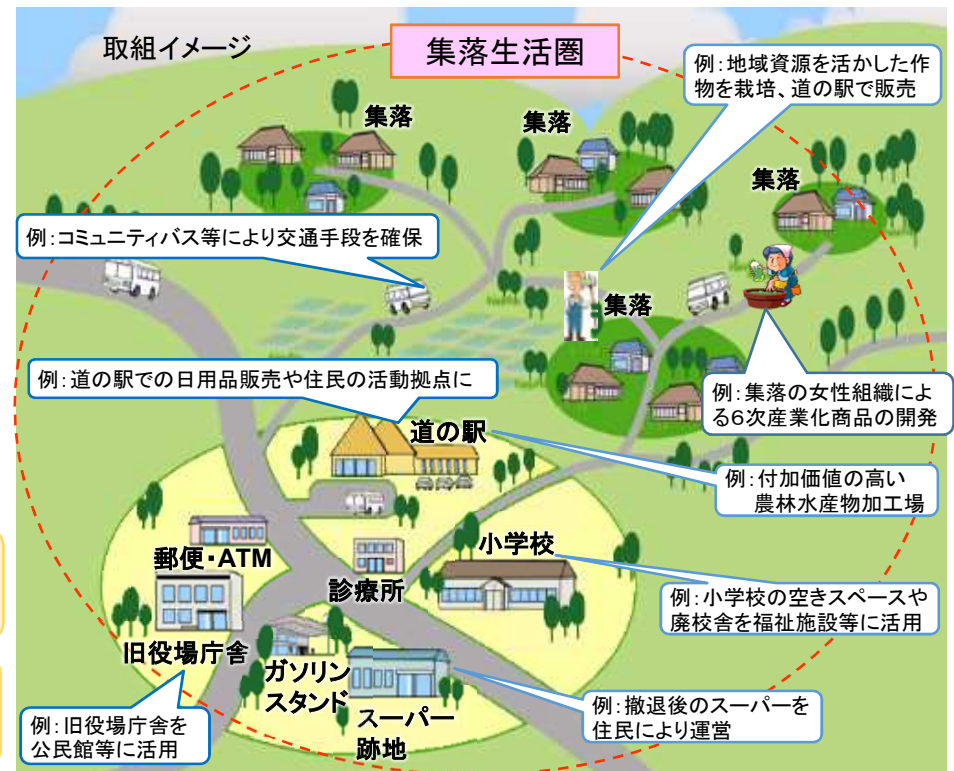
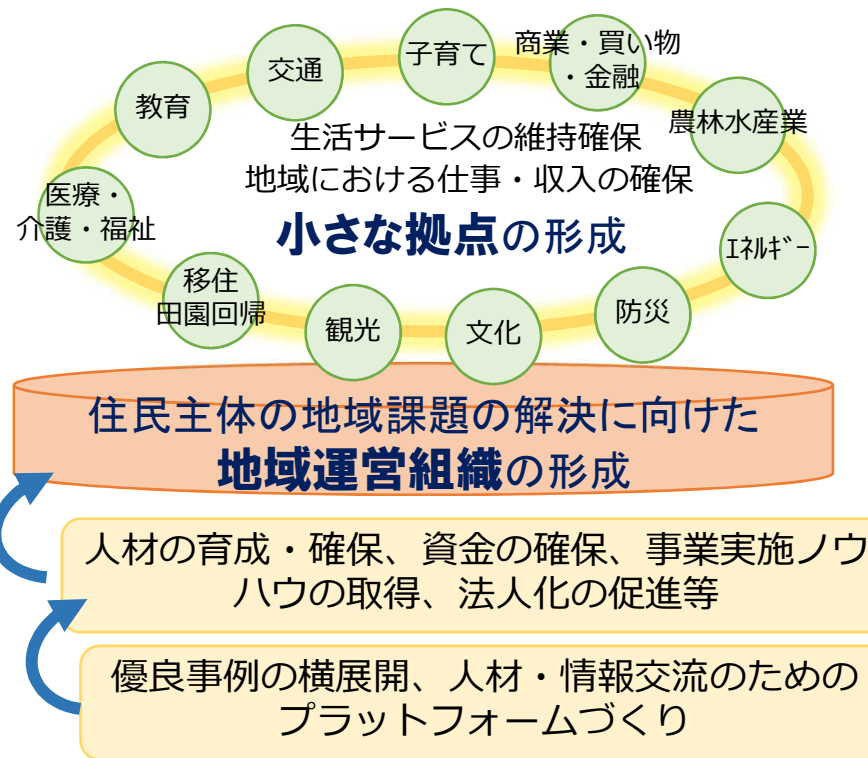
[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]

老朽化した病院を建て替え



# 「小さな拠点」及び「地域運営組織」の形成推進

- 中山間地域等において、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう、必要な生活サービスの維持・確保や地域における仕事・収入を確保し、将来にわたって継続できるような「**小さな拠点**」の形成(集落生活圏を維持するための生活サービス機能の集約・確保と集落生活圏内外との交通ネットワーク化)が必要。
- あわせて、地域住民自らによる主体的な地域の将来プランの策定とともに、地域課題の解決に向けた多機能型の取組を持続的に行うための組織(**地域運営組織**)の形成が必要。
- 2020年までに小さな拠点を全国で1,000箇所(2018年度:1,069箇所)、地域運営組織を全国で5,000団体(2018年度:4,787団体)形成する。



➡ 中山間地域をはじめとして、暮らし続けられる地域の維持

# 地域公共交通活性化再生法(平成26年)の改正

■平成26年に地域公共交通活性化再生法を改正し、①まちづくりと連携し、②面的な公共交通ネットワークを再構築するため、「地域公共交通網形成計画」を法定計画として規定。

■バス路線の再編等を実施する「地域公共交通再編事業」を創設し、その実施計画について国が認定し、法律・予算の特例措置を適用することにより、計画の実現を後押しする制度を整備した。

## 交通政策基本法(平成25年12月4日公布・施行)の具体化

日常生活等に必要不可欠な交通手段の確保等

まちづくりの観点からの交通施策の促進

関係者相互間の連携と協働の促進

等

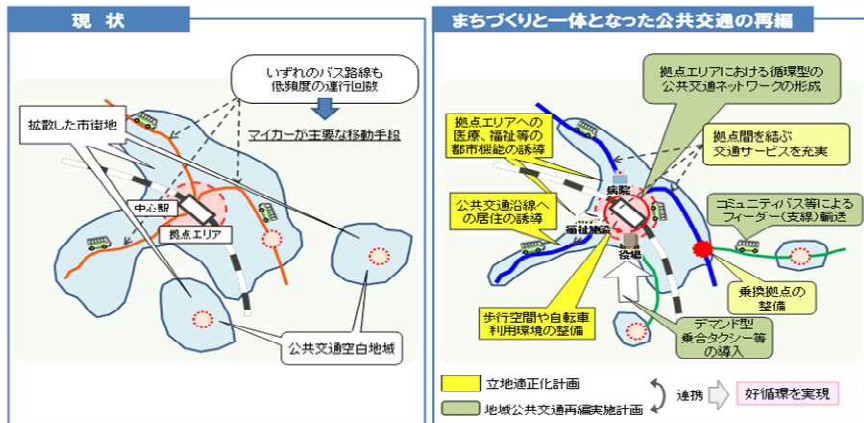
### 目標

本格的な人口減少社会における地域社会の活力の維持・向上

### ポイント

- ①地方公共団体が中心となり、
- ②まちづくりと連携し、
- ③面的な公共交通ネットワークを再構築

## コンパクトなまちづくりと一体となった公共交通の再編のイメージ



## 改正地域公共交通活性化再生法の基本スキーム

### 基本方針

国が策定  
まちづくりとの連携に配慮

### 地域公共交通網形成計画

事業者と協議の上、  
地方公共団体が  
協議会を開催し策定

- コンパクトシティの実現に向けたまちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

## 地域公共交通特定事業

### 地域公共交通再編事業

面的な公共交通ネットワークを再構築するため、事業者等が地方公共団体の支援を受けつつ実施

軌道運送  
高度化事業  
(LRTの整備)

鉄道事業  
再構築事業  
(上下分離)

### 地域公共交通再編実施計画

実施計画

実施計画

地方公共団体が事業者等の同意の下に策定

国土交通大臣が認定し、計画の実現を後押し

※改正地域公共交通活性化再生法については、平成26年11月20日に施行

# グリーンインフラ推進戦略の概要

## 1. はじめに

(1) **グリーンインフラ(GI)**とは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組。

## 2. グリーンインフラが求められる社会的・経済的背景

- (1) **気候変動への対応** 土壌等を活用した雨水の貯留浸透対策や植栽による暑熱緩和対策等が有効
- (2) **グローバル社会での都市の発展** 官民が連携して、GIの取組を推進し、グローバル社会での都市間競争を勝ち抜く魅力ある都市空間の形成が重要
- (3) **SDGs(持続可能な開発目標)、ESG投資等との親和性** 環境に高い関心を有する民間資金を呼び込み、自然環境が有する機能を積極的にいかして環境と共生したインフラ整備や土地利用の推進を期待
- (4) **人口減少社会での土地利用の変化への対応** 人口減少社会で増加する管理放棄地や低未利用地の解決策の一つとしてGIの取組に期待
- (5) **既存ストックの維持管理** 社会資本の老朽化が進行し、維持管理の担い手が減少する状況で、維持管理分野におけるGIの効果的な取組について検討を進めることが重要
- (6) **自然と共生する社会の実現** 豊かな自然環境を維持し、緑と水のネットワークを形成することにより、生物多様性の保全と自然と共生する社会を実現
- (7) **歴史、生活、文化等に根ざした環境・社会・経済の基盤** 多様な主体が参画するGIの取組を通じて、地域特有の環境・社会・経済の基盤である自然資産の持続的な維持管理が求められている

## 3. グリーンインフラの特徴と意義

### (1) 機能の多様性

- ・施設や空間そのものが多様な機能を有する（生物の生息・生育の場の提供、防災・減災、良好な景観形成、気温上昇の抑制、一次生産、土壌の創出・保全等）
- ・様々な活動の場となり、多様な機能が発揮される（コミュニティ形成、環境教育、健康増進、観光や農業など地域のブランディングや稼ぐ力、価値の創造等）
- ・1つの社会資本にとどまらず、**エリア全体の資源を活かす**ことで、より効果的に機能を発揮

### (2) 多様な主体の参画

- ・地域住民との協働や民間企業との連携により、多様な主体が維持管理等に関与
- ・グリーンインフラを基点とした**新たなコミュニティやソーシャルキャピタルの形成**
- ・多様な主体が参画するからこそ、**適切なマネジメントが必要**

### (3) 時間の経過とともにその機能を発揮する

- （「成長する」又は「育てる」インフラ）
- ・年月を重ね、**自然環境の変化にあわせて機能を発揮**する。又は新たな機能が発現
- ・時間の経過とともに、**地域の歴史、生活、文化等を形成**
- ・自然環境が有する不確実性を踏まえた**順応的管理が必要**

## 4. グリーンインフラの活用を推進すべき場面

### (1) 気候変動への対応

一定程度の機能の発揮が想定されるGIについて、既存インフラと相補的に活用  
 (例) 都市空間を最大限に有効活用して、土壌や浸透性舗装等を活用した雨水貯留浸透施設等の整備による治水対策、植栽による蒸発散効果を活用した暑熱緩和対策

### (2) 投資や人材を呼び込む都市空間の形成

SDGsやESG投資が世界の潮流となる中、日本が世界の社会経済をリードする観点から、GIにより自然環境豊かな魅力ある都市空間を形成し、新たな投資や人材を呼び込むことが重要  
 (例) 安全・安心な経済活動基盤の構築、都市内の緑・水面をつなぐグリーンリッド構築

### (3) 自然環境と調和したオフィス空間等の形成

都市で活躍する人材の健康や幸福度、生産性、創造性に影響を与える「バイオフィリックデザイン」の取組を推進

### (4) 持続可能な国土利用・管理

管理コストを低減させる工夫を行うとともに、過去に損なわれた湿地等の自然の再生等、最適な国土利用を選択

### (5) 人口減少等に伴う低未利用地の利活用と地方創生

中長期的な時間軸をもって、段階的に自然環境を回復

### (6) 都市空間の快適な利活用

社会資本の更新・改良、公的施設の再編や個別の民間開発に際して、緑と水のネットワークを形成

### (7) 生態系ネットワークの形成

自然を保全し、分断化された自然をつなぐことにより、生物の生息・生育・繁殖環境等を保全・創出  
 (例) 多自然川づくり、湿地の再生、藻場・干潟の造成、健全な水循環の維持・確保、緑地の保全等

### (8) 豊かな生活空間の形成

公園、緑地、河川、水辺空間、森林、農地等を活用して、人々が自然とつながりながら集い、楽しみ、多様な活動の舞台となる豊かな生活空間を形成

## 5. グリーンインフラを推進するための方策

**基本方針:** 自然環境が有する多様な機能を活用しつつ、多様な主体の幅広い連携のもとに行うグリーンインフラの取組を、社会資本整備や土地利用等を進める際の検討プロセスにビルトイン

### (1) グリーンインフラ主流化のための環境整備

- ① **グリーンインフラ官民連携プラットフォーム(仮称)の創設**  
アドバイザーの派遣、アイデアコンテストの実施、シンポジウムの開催等
- ② **相談窓口の設置等** 相談窓口の設置、取組事例集の作成
- ③ **各種法定計画への位置づけ**  
社会資本整備重点計画、地域気候変動適応計画、緑の基本計画等
- ④ **都市計画に係る運用方針等の見直し** 都市計画におけるGIの活用の考え方を反映
- ⑤ **技術指針の策定と要素技術の研究開発**
- ⑥ **土木設計におけるGIへの配慮** 技術基準等へのGIの位置づけを検討
- ⑦ **各主体の役割分担及び費用負担について整理**

### (2) グリーンインフラ推進のための支援の充実

- ① **モデル事業の実施と優良事例の横展開**
- ② **計画策定等に関する新たな支援制度**
- ③ **緑の総合的な支援制度**
- ④ **GIを活用した雨水貯留浸透対策の推進**
- ⑤ **交付金等による重点的支援の実施**
- ⑥ **民間の取組に対するファイナンス支援の実施**  
(Re-Seed、民都機構の金融支援、防災・省エネまちづくり緊急促進事業)
- ⑦ **ファイナンス確保に関する事例集の作成**  
(ESG投資、グリーンボンド等の資金、クラウドファンディング等)

### (3) グリーンインフラに関する評価手法の開発等

- ① **評価手法の開発** (科学的根拠やエビデンスを整理、評価して投資判断を行う手法等)
- ② **国土管理の観点からのリスク低減効果等の分析**
- ③ **伝統的な技術や先進技術の活用の可能性調査**

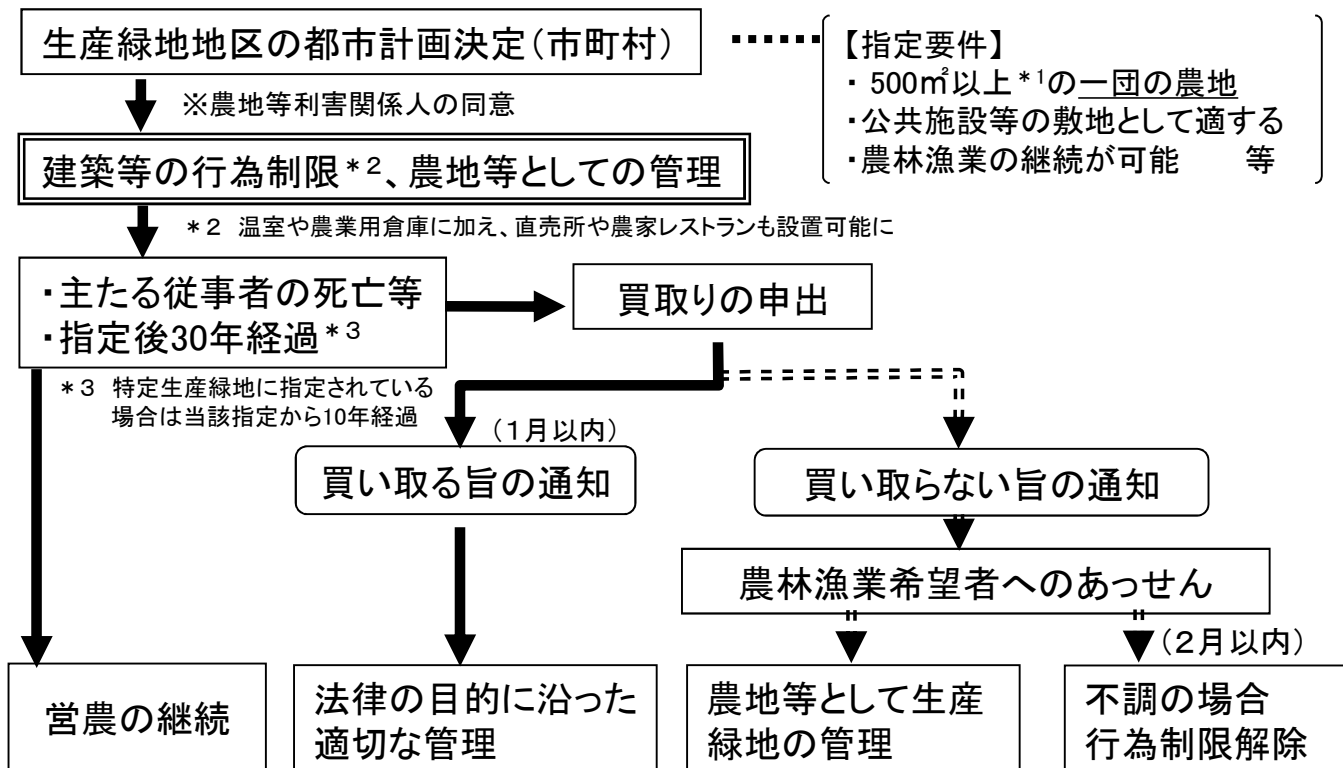
# 生産緑地制度の概要

○市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500㎡以上\*1の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る。

○市街化区域農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

\*1 市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。

## < 手続の流れ >



<実績>  
59,671地区、12,525ha  
(H30.12.31現在)

## < 生産緑地地区の例 >



## < 税制措置 > 括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

- ・ 固定資産税が**農地課税** (生産緑地以外は**宅地並み課税**)
- ・ 相続税の納税猶予制度が**適用** (生産緑地以外は**適用なし**)

※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

**背景・必要性**

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、リターンよりも地域への貢献を目指す投資家の資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**

## 改正法の概要

### 小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 出資総額等が一定規模以下の小規模事業のみを行う事業者の参入を可能とし、空き家・空き店舗等の再生・活用事業を促進。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

### クラウドファンディングに対応した環境整備

- 従前は紙で投資家に交付することとなっていた書面を、電子的に交付することを可能とするなど、クラウドファンディングが活用できる環境を整備。

【空き家等の再生・活用事業の例】



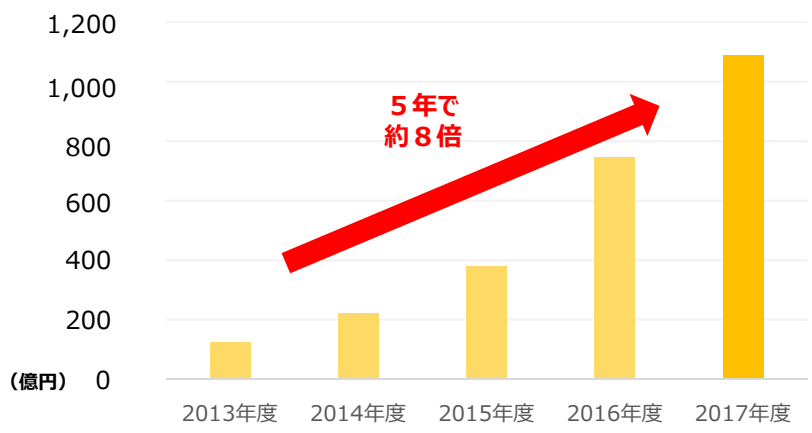
古民家を宿泊施設に改装して運営  
(明日香村おもてなしファンド)



舟屋をカフェ・宿に改装して運営  
(伊根 油屋の舟屋「雅」)

出典：ミュージックセキュリティーズ(株) セキュリテHP

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



データ：矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2017」

## 背景・課題

- 不動産の再生を通じた効率的な地方創生を図るためには、事業への円滑な資金供給が重要であり、不動産証券化手法を活用することで、地元企業や住民、地域金融機関等から柔軟な開発資金が確保できる。
- しかし、地方では、空き家等の再生や公的不動産を含めた遊休不動産の活用を図るための、証券化手法のノウハウや経験を有する人材が不足しており、地方における更なる証券化手法の普及に向けて、**専門家のノウハウを共有し、地方における不動産活用に意欲をもつ事業者や地方公共団体等とのネットワークを強化する必要がある。**

## 事業内容

### 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構築

- PREを含めた地方の不動産の活用に証券化手法を取り入れるためには、地方公共団体、事業者、地域金融機関等の事業参加者が、証券化手法を理解し、地域の課題等の解決のために、案件化に向けて連携することが必要。
- PRE証券化のために重要な主体となる地方公共団体が参画し、地域の関係者が参加するセミナー・ブロック会議を開催する。（地域ブロック毎に1回程度を想定）

## 施策の効果

- 地方公共団体が核となった関係者間のネットワークを形成することで、PRE等を活用した地域の案件形成に繋げる。  
（公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議と連携）

### 空き家等の再生や公的不動産の活用に向けた不動産証券化のモデル事業支援

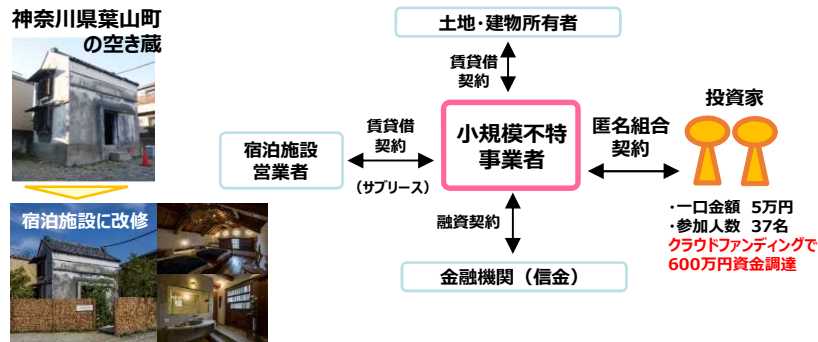
- 各地域の空き家・空き地バンクとも連携し、空き家等の再生や公的不動産（PRE）の活用を検討している事業者や地方公共団体を募集し、**専門家によるアドバイザー等の支援**を実施（平成30年度4事業者を支援。1件事業化済）

### 小規模不動産特定共同事業の業務管理者への支援

- 小規模の空き家・空き施設（公的不動産を含む）を対象とする小規模不動産特定共同事業については、実務講習の受講により業務管理者となる仕組みを開始。（令和元年～。それまでは一定の資格を有する者のみ）
- 新しく業務管理者となった者が、実務上の課題に十分に対応できるよう、**専門家や業務管理者経験者のアドバイスを受けることができる相談窓口を設置**（東京に1カ所程度を想定）

- 証券化のポテンシャルはあるが、専門家等の不足により事業化が進まない案件の事業化
- 地域の専門家の育成を通じた証券化手法の普及
- 業務管理者の設置が事業の開始のハードルの一つ
- 業務管理者の増加を促すことで、地方における小規模不動産特定共同事業の活用促進

### 小規模不動産特定共同事業の例



### 不動産特定共同事業の例



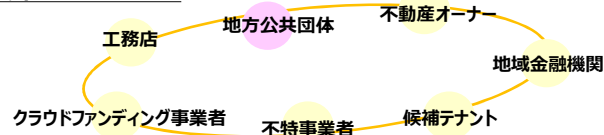
### まち・ひと・しごと創生基本方針2019（令和元年6月閣議決定）

- ・小規模不動産特定共同事業者によるクラウドファンディングや全国版空き家・空き地バンクの活用による空き家等の有効活用を推進する。
- ・地方公共団体や地域の不動産事業者、金融機関等と連携して、地方創生に資する不動産特定共同事業等の証券化手法について周知を図るとともに、その更なる活用を目指す。

### 経済財政運営と改革の基本方針2019（令和元年6月閣議決定）

- …耐震改修を促進するため、着実な支援の実施、不動産証券化手法の活用等に努める。

### 事業者ネットワークのイメージ



# ESG投資等の動向を踏まえた不動産投資市場の環境整備

## 背景・課題

- 日本の不動産投資市場の成長を促進するためには、ESG投資による持続的な資金を日本の不動産市場に呼び込むことが必要。
- しかし、海外の機関投資家等にとって、日本の不動産への投資は、**ESG対応に関する情報開示が十分でないことから、投資適格と見なされない**という課題が存在。

## 事業内容

- 海外の機関投資家等にESG投資の投資先として選ばれるために、**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し、情報開示に関するガイダンスを策定**する。

## 【調査内容例】

- **海外と比較して、日本では、ESGへの対応に関する情報開示において、国際的なフレームワークに沿った開示がなされていない。**  
 フレームワーク例) GRI (非営利団体GRIが策定した情報開示の国際基準) SASB (米国サステナビリティ会計基準審査会が策定した非財務情報の開示基準) TCFD (金融安定理事会が設置した気候変動関連財務情報開示タスクフォースTCFDが策定した情報開示基準)
- **海外や日本の先進事例においてどのような情報開示を行っているかについて調査**

### 例) 英国キングスクロス駅周辺再開発 工場跡地を複合施設へ再開発



#### 【開示事項例】

社会経済的便益：職業訓練所の設置→**600の職業訓練**  
 →周辺地域5年間で**50%の雇用増加**  
 社会的便益：**900の住宅新設のうち36%がアフーダブル全敷地の40%のオープンな公共スペース**  
 環境的便益：**中央エネルギーセンターにより熱の99%をオンサイトで供給電力需要の79%をオフセット**

### 例) 東急不動産：気候変動シナリオに応じたリスク管理に関する情報開示 【開示事項例】

環境変化	事業リスク	財務影響	事業機会	財務影響
自然災害激甚化	〈都市部〉 風水害による建物被害 〈リゾート地〉 土砂災害等発生による損失	↓	〈都市部・リゾート地〉 BCP対応による差別化	↑
平均気温上昇	〈都市部〉 海面上昇・高潮による建設立地および建物設計の制約 〈リゾート地〉 降雪減少によるスキー場の営業時間短縮	↓	〈都市部〉 建物強靱化。リモートワーク・サテライトオフィス対応 〈リゾート地〉 高性能・先進的な降雪機導入。全天候型屋内リゾート	↑
炭素税導入	〈都市部・リゾート地〉 炭素税支払いコスト発生	↓	〈都市部・リゾート地〉 高環境性能建物の優位性、再生可能エネルギー活用	↑

**4°Cシナリオ (気候変動大)**  
低炭素化が進まず、自然災害が激甚  
**2°Cシナリオ (規制影響大)**  
気候変動低減のために法規制や再エネ導入が厳格化

- **国際的なフレームワークを踏まえつつ、日本の不動産投資市場において、ESGへの対応に関する望ましい情報の示し方、推奨する開示ポイント等に関するガイダンスを策定**

## 施策の効果

- 情報開示ガイダンスに沿った情報開示が進むことで、日本の不動産投資市場へのESG投資が促進
- 情報開示ガイダンスを踏まえ、リートの資産運用会社や不動産特定共同事業者への情報開示のあり方を検討し、認可等業務に反映



# 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の延長(所得税・法人税)

デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図るため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置の3年間延長を行う。

## 施策の背景

○企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編、確実な国内設備投資を喚起し、企業の生産性向上・産業の空洞化防止を図ることが、喫緊の課題

参考:【経済財政運営と改革の基本方針2019(令和元年6月21日閣議決定)】

「政府は、(中略)適切な物的・人的投資の一層の喚起等によって、潜在成長率を引き上げ、成長力の強化を進める。」

○土地取引の活性化により土地の有効利用等を促進することが、デフレ脱却・内需拡大に不可欠

○土地の流動化を通じた不動産ストックの価値向上を図り、ひいては都市の競争力強化、地域活性化を実現することが、経済再生、地方創生のために必要

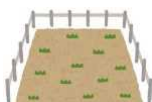
### 【具体的な活用事例】

所在地	関東地方
用途	工場跡地

(製造業)



所在地	近畿地方
用途	研究施設



(不動産業)

所在地	東京都内
用途	未活用のオフィスビル



所在地	九州地方、中部地方等
用途	ホテル・旅館



## 要望の結果

### 特例措置の内容

#### 【法人税・所得税】

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税繰延べ

### 結果

現行の措置を3年間(令和2年4月1日～令和5年3月31日)延長する。



※ 資材置場等は除く。

**背景**

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

## 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備

### 【新たな措置内容】

#### ① 媒介契約締結時

宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん

#### ② 重要事項説明時

宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明

#### ③ 売買契約締結時

基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

### 【期待される効果】

・ インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進

・ 建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に  
・ インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進

・ 建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

## 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

## 3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

## 4. 施行期日

1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

# 「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、**耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。**【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

## 従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」  
 「古い、汚い」  
 「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



### 登録団体一覧

令和元年11月末時点

番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会
5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)

## 「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」  
 「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
 「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



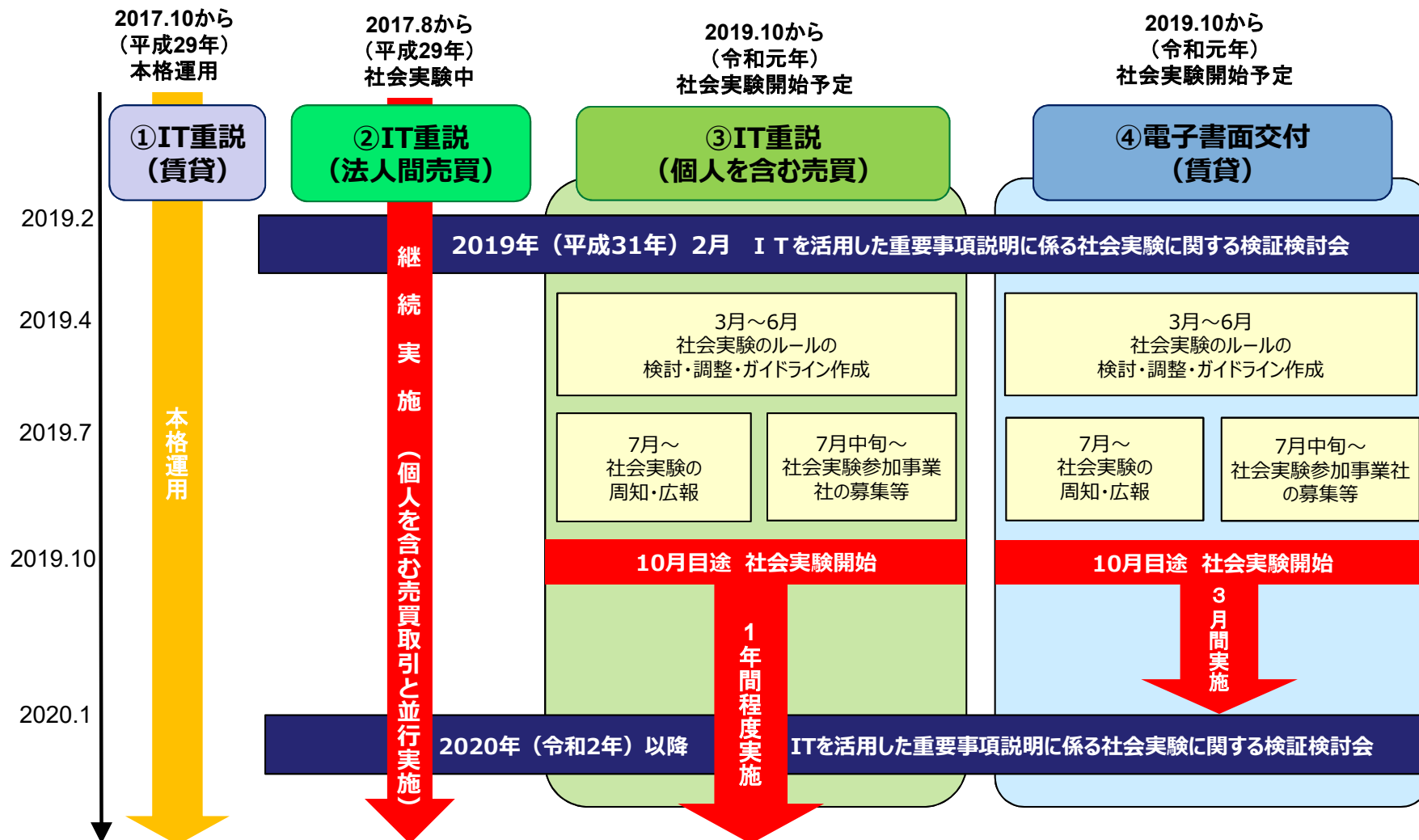
- 耐震性あり
- インスペクション済み
- 現況の写真
- リフォーム等の情報
- など

番号	登録日	名称(略称)
6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)
7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

## IT重説とは

- ・宅地建物取引業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のITを活用して行うもの。
- ・パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要。
- ・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に扱うものと規定。



# 農地中間管理機構（農地バンク）とは

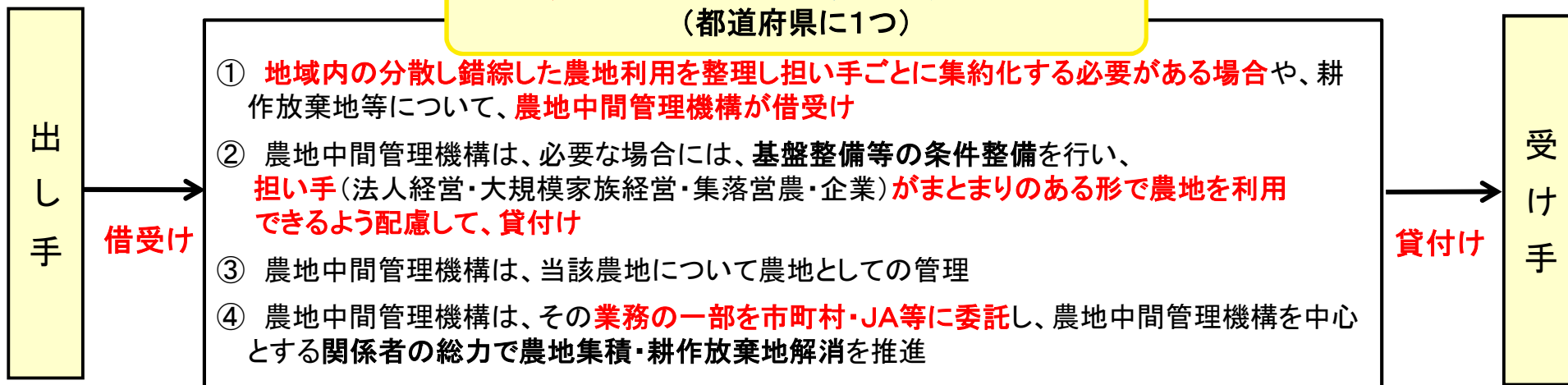
## 目標

- 今後10年間で、**担い手の農地利用が全農地の8割を占める農業構造を実現**（農地の集積・集約化でコスト削減）

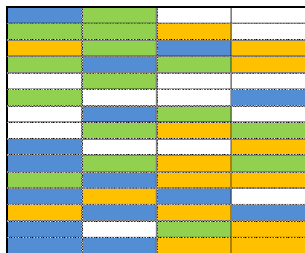
## 政策の展開方向

### 1. 農地中間管理機構の整備・活用（法整備・予算措置・現場の話合いをセットで推進）

#### 農地中間管理機構（農地集積バンク） （都道府県に1つ）

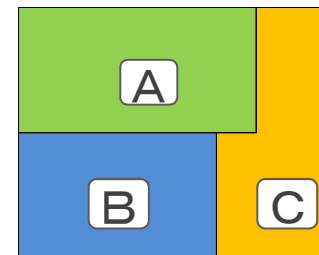


地域内の分散・錯綜した農地利用



#### 農地の集約（イメージ）

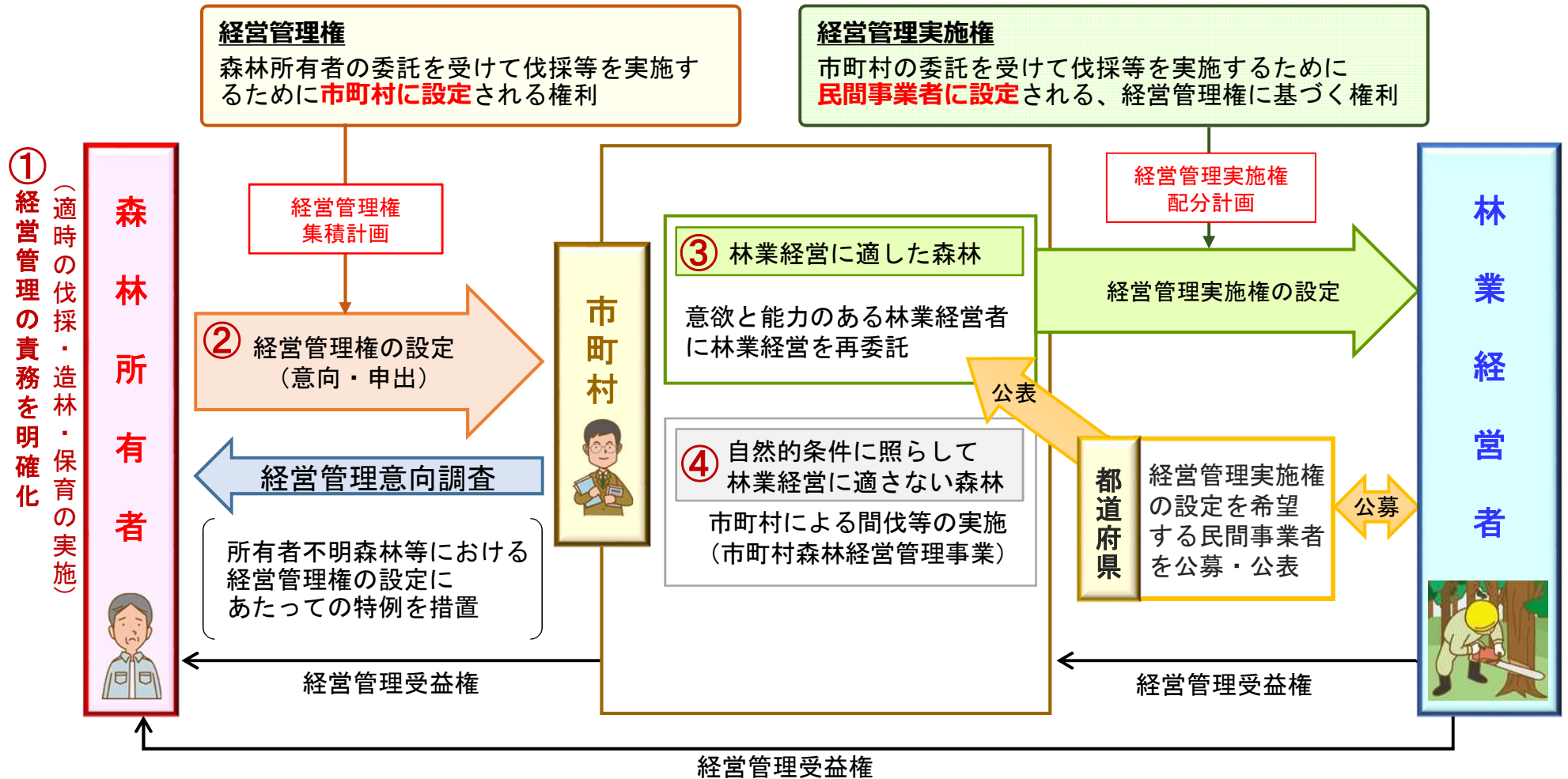
担い手ごとに集約化した農地利用



農地の集積・集約化でコスト削減

# 森林経営管理制度の流れ

- ① 森林所有者に適切な森林の経営管理を促すため責務を明確化
- ② 森林所有者自らが森林の経営管理を実行できない場合に、**市町村が森林の経営管理の委託**を受け
- ③ 林業経営に適した森林は、意欲と能力のある**林業経営者に再委託**
- ④ 林業経営に適さない森林にあつては、**市町村が管理を実施**



# 土地の利用・取引に関する取組(全国版空き家・空き地バンク)

- 空き地等の取引のマッチング向上を目指した施策を更に推進するために、予算措置を講じて、全国版空き家・空き地バンクを構築支援し、空き地等の流通活用促進の支援等を実施。
- 空き家・空き地バンクの設置自治体数は、増加傾向にあり、平成31年3月時点で全市区町村の約7割が設置。

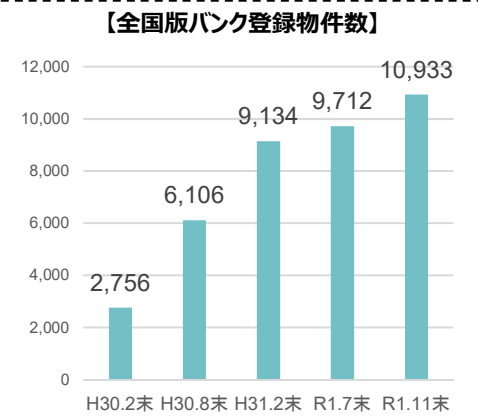
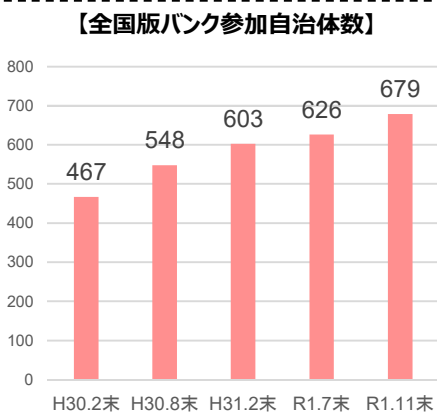
## 【空き家・空き地の流通・活用促進に向けた地域活動支援】

- 「全国版空き家・空き地バンク」の構築等（H29：1億1千万円）
- 地方公共団体と連携した不動産業団体等のモデル事業（地域の空き家バンク運用支援・物件の充実化支援等）支援（R1：4千3百万円、R2：6千万円）

- 空き家・空き地バンクを設置している地方公共団体数は、平成29年調査の763から平成31年の1,193（全市区町村の約7割）に増加
- 国土交通省の予算事業により設置した「全国版空き家・空き地バンク」の参加自治体数は679、掲載物件数は約1万件。（令和元年11月末）。

空き家・空き地バンクの設置自治体数と掲載物件数の推移を示すグラフと、自治体からの検索画面のスクリーンショットが掲載されています。

「Pick UP! エリア」のウェブサイト画面のスクリーンショットが掲載されています。検索機能や自治体からの検索結果が確認できます。



# 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の創設(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を創設する。

## 施策の背景

- 地方部を中心に、全国的に空き地が増加。  
(地方部における世帯所有の「宅地」の約10%が空き地)

### 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  
あった上に、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

少額の低未利用土地について、売主の取引にあたっての負担感を軽減することで、現所有者が土地を売却する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

### 【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

- 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

○ 経済財政運営と改革の基本方針2019(令和元年6月21日閣議決定)

土地の適切な利用・管理の確保(略)、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み(略)等について(略)期限を区切って対策を推進する。

## 要望の結果 【所得税・個人住民税】

- 個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置(～令和4年12月31日)を創設する。



# 既存住宅活用農村地域等移住促進事業の概要

- 農村地域等では、人口減少により多くの空き家が発生。
- 市町村の計画作成を通じ、空き家と農地をセットにした「農地付き空き家」等の情報提供・取得の円滑化により地方移住を促進。

## 現行制度

### ①【農地付き空き家】取得できる農地の下限面積

- 原則50a(北海道は2ha)
- ただし、農業委員会が新規就農者の受入促進等の観点から、公示の上、引下げ可能  
→個々の農地ごとに設定する場合もある

### ②市街化調整区域内での空き家の取得

- 農家等以外の者による空き家の取得等に関する許可は、厳格に運用されている

## 市町村による事業計画の作成

- 計画エリアの設定
- 空き家の情報提供等
- 空き家の付随農地の取得支援  
(農業委員会の同意を得て特定区域(付随農地の取得を特に促進する区域)と基準面積の設定)

手続を  
ワンストップ化

協議会(都道府県知事等)での協議

## 特例

**一定のエリア(特定区域)について農業委員会の公示によらずに、移住者が取得可能な農地の下限面積を引下げ**  
(例えば1a程度に設定)

**移住者による空き家の取得等が円滑に**  
(許可に当たって、既存集落の維持等の観点から知事が配慮)

## 農地付き空き家の例(兵庫県宍粟市<sup>しそ</sup>)

- 空き家となった古民家に農地(約220㎡)が隣接
- 県外から移住した50歳代の夫婦が購入し、新規就農しつつ農家レストランを開業



## 背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール

⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

## 都市のスポンジ化※→コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な障壁

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限る)は約44%増(約681km<sup>2</sup>→約981km<sup>2</sup>:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
- ・治安・景観の悪化
- ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒スポンジ化が一層進行する悪循環

## 要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ  
→低未利用地のまま放置
- ・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ

↓

・行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)

・地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)

・官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」,「未来投資戦略2017」,「新しい経済政策パッケージ」,「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

## 法案の概要

### 都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

#### コーディネート・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
  - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能



- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

- 土地区画整理事業の集約換地の特例
  - 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

〔(予算)都市開発資金貸付け  
【都市開発資金の貸付けに関する法律】〕

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

#### 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

#### 身の回りの公共空間の創出

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設
  - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



\* 長野市「パティオ大門」 \* 活性化施設(イメージ)

- 「都市計画協力団体」制度の創設
  - 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定(身の回りの都市計画の提案が可能に)

#### 都市機能のマネジメント

- 「都市施設等整備協定」制度の創設
  - 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
  - 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

## 【目標・効果】

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現 (KPI) ・ 低未利用土地権利設定等促進計画の作成: 約35件(2019~2023 [2019: 3件 ↗ 2023: 15件])

・ 立地誘導促進施設協定の締結: 約25件(2019~2023 [2019: 3件 ↗ 2023: 10件])

⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合: 7割以上

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

# 地域再生法の一部を改正する法律（令和元年12月6日公布）の概要

※公布の日から起算して1月を超えない範囲内において政令で定める日から施行

## 法案の趣旨

人口減少社会に対応した既存ストックの活用による「多世代共生型のまち」への転換（住宅団地の再生、空き家を活用した移住促進、公的不動産の利活用）を図ることにより、地方の魅力を上

## 法案の概要

### 1. 地域住宅団地再生事業の創設

【第5条第4項第11号・第5章第12節】

○居住者の高齢化等により多様な世代の暮らしの場として課題が生じている住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生



高齢者施設や店舗の誘致



コミュニティバスの導入等



住宅をシェアオフィス等として活用



若者世代の入居と多世代交流の促進

### 住宅団地再生に係る課題への総合的・一体的な取組

○市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化し、スピーディーに住宅団地再生を実現

#### 多様な建物用途の導入

- ・用途規制の緩和手続
  - ・都市計画決定・変更手続
- 【第17条の37～第17条の39】

#### 地域交通の利便性向上

- ・コミュニティバスの導入等に必要の許認可手続
- 【第17条の43～第17条の51】

#### 介護サービス等の充実

- ・有料老人ホームの届出、介護事業者の指定手続
- 【第17条の40～第17条の42】

#### まちづくりの専門的知見の活用

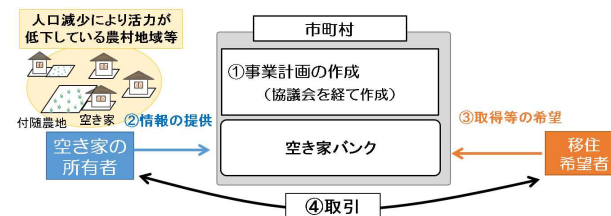
- ・UR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供
- 【第17条の52】



### 2. 既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設

【第5条第4項第12号・第5章第13節】

○「農地付き空き家」等の円滑な取得を支援することで、農村地域等への移住を促進



#### 移住者に対する空き家・農地の取得の支援

市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による

- ①空き家に付随する農地の権利取得の推進【第17条の56】  
(下限面積(原則50a)の引下げ手続の円滑化)
- ②市街化調整区域内で厳格に運用されている空き家の取得等  
(例:農家住宅を一般移住者が取得)の許可が円滑に【第17条の55】

### 3. 民間資金等活用公共施設等整備事業の創設

【第5条第4項第14号・第5章第15節】

○廃校跡地等、低未利用の公的不動産の有効活用等について、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入を促進

#### PPP/PFI導入に向けたコンサルティング

PFI推進機構が、地方公共団体の依頼に応じて、公的不動産の有効活用などPPP/PFIに関するコンサルティング業務を実施可能に【第17条の60】



岡山市: 出石小学校跡地整備事業



大阪府: 大阪府営枚方田ノ口住宅建替え事業

# 土地の利用・取引に関する取組(ランドバンク)

- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが必要。

## つるおかランド・バンクの事例 (山形県鶴岡市)

### ランドバンクの役員構成

理事長 宅地建物取引士	理事 大学教授
副理事長 司法書士	理事 鶴岡市
副理事長 不動産業	監事 銀行
理事 不動産業	監事 鶴岡市
理事 土地家屋調査士	
理事 行政書士	
理事 建築士	
理事 産業廃棄物事業	

(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

## ランドバンクの業務

### ① マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



### ② 空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施



狭隘道路の解消となった例

# 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

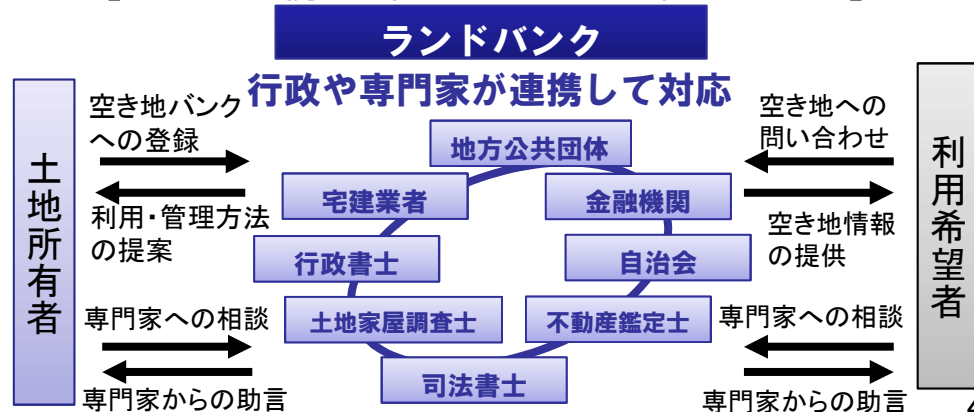
### 適正管理に関する手引き等の作成

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】



# 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長 (登録免許税・不動産取得税)

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに一部の要件の見直しを行う。

## 施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、またデフレからの脱却のためには、不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要

- 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を図るとともに、そこで営まれる事業における雇用創出を通じて、**地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進**
- 全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、**地域における資金の好循環を構築**

### <地方都市での活用例>

石川県小松市が遊休市有地(百貨店跡地)を事業者に賃貸し、ホテル・大学・子育て施設等の官民複合施設を不動産特定共同事業(特例事業スキーム)により整備。



### <空き家等再生の例>

奈良県明日香村の古民家を宿泊施設(外国人旅行者向けゲストハウス)に改装したもの。クラウドファンディングにより資金調達を行った。



- 「未来投資戦略2018－「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革－」(平成30年6月15日閣議決定)  
「不動産投資市場の環境を整備し、不動産ストックの量的・質的な向上を推進するため、本年度中に、地方における不動産の有効活用等を検討する地方協議会の設置、不動産クラウドファンディングに係る業務管理体制や情報開示に係るガイドラインの策定、対象不動産変更型契約に係る規制の合理化を行う。」
- まち・ひと・しごと創生総合戦略(2017改訂版)(平成29年12月22日閣議決定)  
「空き家・空き店舗等も活用しつつ、観光振興や健康長寿など地方で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給等を推進するため、**新たな地方創生型の不動産証券化制度である「小規模不動産特定共同事業」等の活用を推進する**…」

## 要望の結果

### 特例措置の内容

不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産について以下の措置を講じる。

【登録免許税】税率軽減(移転登記：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%)

【不動産取得税】課税標準から1/2控除

### 結果

- 現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長するとともに、以下の要件の見直しを行う。  
【登録免許税】特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、「土地及び建物」の取得要件の見直し(借地上の建物の追加)



## 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 (1 / 2)

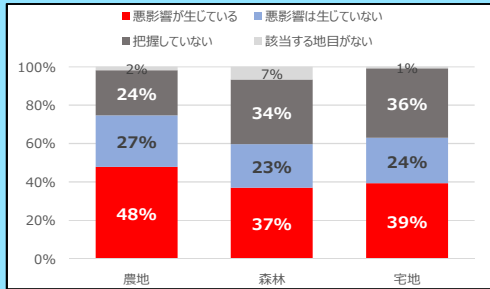
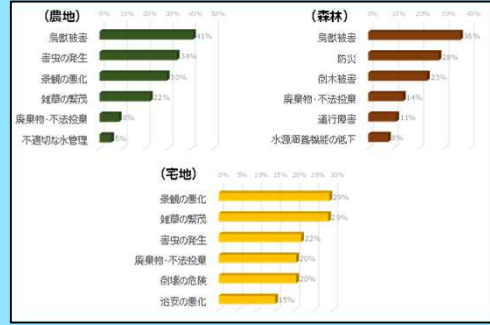
### ○ 本とりまとめのねらい

- 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は多いという問題意識に立ち、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を示すもの。
- 長野県長野市旧中条村で実施したケーススタディーから得られた知見やこれまでの国土管理専門委員会での議論等を基に整理している。

### ○ 放置された土地の現状

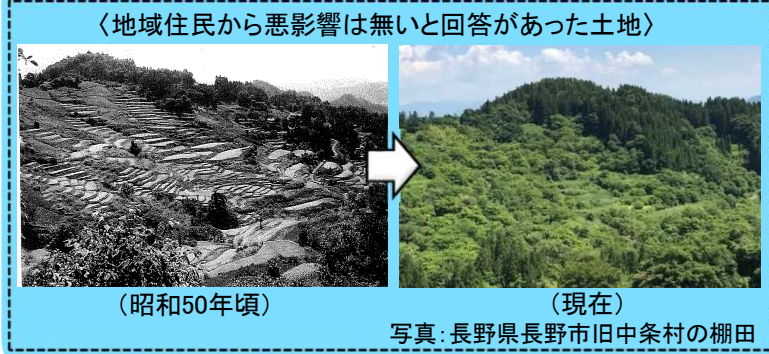
#### アンケート調査より (計838市区町村から回答)

- ・ 農地・森林・宅地に共通して、① 鳥獣被害・虫害・雑草の繁茂、② 景観の悪化、③ 災害、④ 不法投棄・治安の悪化等の悪影響の発生を認識
- ・ 土地の放置によるそれらの悪影響は無いという回答も2割～3割程度存在



#### 現地調査より (計13市町)

- ・ 土地はモザイク状に放置されることが多い
- ・ 悪影響の発生が認識されていない土地も多い
- ・ 悪影響の発生を認識するかどうかは地区ごとに千差万別に捉え方が異なる



#### 文献調査より

- ① 地域住民が普段の生活の中で認識するのは難しい悪影響 (生物多様性の低下など) 、
  - ② 直ちに顕在化するわけではない悪影響 (土砂崩壊リスクの増加など) 、
- 等に関する知見が得られた

調査結果の傾向を踏まえ、以下のとおり検討していくことが重要

- ① 地域  
地域で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について考える
- ② 国、都道府県、市町村  
広域的な視点から、悪影響の抑制等の観点も踏まえた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を示す

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 (2/2)

地域ですべきこと

(注)「地域」について、小学校区やそれよりも小さい行政区等の単位を想定。ただし、必要な担い手の確保等のためにより広域的な範囲で検討することは排除されない。また、縁者を巻き込むなど、空間を超えて地域を捉えることも想定。

**ステップ①：自分たちの暮らす地域について改めて考える**

**土地や担い手の現状及び将来の状況の把握・共有**

〈現状と10年後の農地の耕作年齢及び後継者の有無〉  
 〈空き家の現状〉

耕作者の年齢  
 65歳未満  
 65歳未満(後継者有)  
 65歳以上  
 65歳以上(後継者有)  
 無効(要確認)  
 無回答

空家と思われる建物  
 精耕ではない居住又は管理のあてられている建物  
 精耕居住されている建物  
 その他

※ケーススタディより (図:長野市総合マップ)

**ステップ②：土地の使い方を考える**

**土地の放置による悪影響※も踏まえた管理のあり方を考える**

複数の**地域管理構想図**を描く

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

持続的な土地の管理について検討

「can」の視点  
 将来的には断念せざるを得ない

「want」の視点  
 優先的に持続していきたい

「should」の視点  
 放置されることによる地域への悪影響が無視できないほど大きい

「can」の視点  
 将来的な方向性

従来どおりの方法で管理(青の土地)  
 新たな方法で管理(黄色の土地)  
 必要最小限の管理(緑の土地)

※悪影響として、以下の2つの視点を想定  
 ① 外部不経済(鳥獣被害の発生、土砂流出リスクの増大等)の発生  
 ② 将来的な活用可能性の喪失

グッドシナリオ  
 バッドシナリオ

※ケーススタディより (図:長野市総合マップ)

**ステップ③：実現に向けた具体的なアクションを実行する**

○ 従来どおりの方法(青の土地)又は新たな方法(黄色の土地)で管理する土地  
 2018年とりまとめ「人(主体)」「土地」「仕組み」の視点から示した課題と解決の方向性に沿ってアクションを実行

○ 必要最小限の管理(緑の土地)を行う土地  
 土地を放置し、悪影響の定期的な把握のみを行う

⇒ 必要に応じた地域管理構想図の見直し

広域的な視点から国、都道府県、市町村がすべきこと

**国が中心となってすべきこと**

**管理構想の策定及び見直し**

悪影響の抑制等の観点から放置すべきではない土地を類型化し、こうした土地に対する管理のあり方等を示したものを想定  
 ※ 都道府県も国を補完する管理構想を策定

**都道府県が中心となってすべきこと**

マンパワーや知見が不足する**市町村の支援**

**市町村が中心となってすべきこと**

地域管理構想図を描くための場や中心となる主体の創出・育成

放置された土地の現状及び将来的な放置が予想される土地の把握

**市町村管理構想図の策定及び見直し**

放置により無視できないほど大きい悪影響が発生する土地及び当該土地の管理のあり方を地図上で見える化したものを想定

残された課題

〈地域ですべきことを推進していくための課題〉

- 中心となる主体のあり方及び主体を創出・育成するための方法
- 低コストな管理手法の研究及び普及

〈広域的な視点から国、都道府県、市町村がすべきことを推進していくための課題〉

- 分野横断的な管理構想の策定
- 放置された土地の問題が中長期的に深刻化するおそれのある地区の問題の展望

〈総合的な課題〉

- 必要な制度のあり方

**国土利用計画の活用可能性**

- ・管理構想を国土利用計画に位置づけ、さらに個別分野ごとの法定計画にも位置づける
- ・市町村管理構想図を国土利用計画(市町村計画)に位置づける
- ・国土利用計画(市町村計画)の下位計画として地域管理構想図を位置づけることも有効
- ・市町村管理構想図の実現に向けた手段として条例・要綱等で助言や規制等を制定する方法が考えられる



- 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

・1,051市区町村が策定済(平成31年3月31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 15,586件、勧告 922件、命令 111件、  
代執行 165件(うち略式代執行 124件) (平成31年3月31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 R元予算 33億円 ）

空き家の活用



空き家の除却



- 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 R元予算 3.39億円 ）

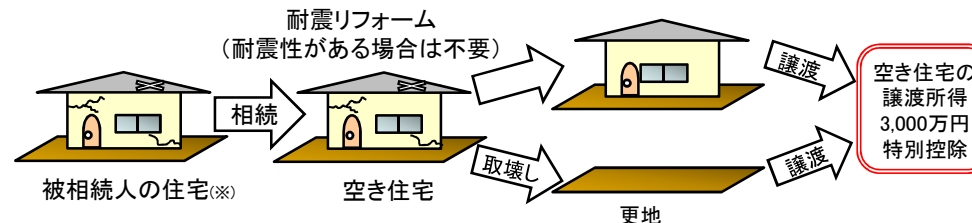
## 税制措置

- 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

（ 現在の住宅用地特例 ）

現在の住宅用地		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)
	固定資産税の課税標準	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。

## ▶ 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

- 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

- ✓ 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

- 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

- 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)

- 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)

- 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
  - ✓ 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)

- 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

### (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、調査が不可能(※)。

(※ 筆界について明確な既存資料がある場合を除く。)

- 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)

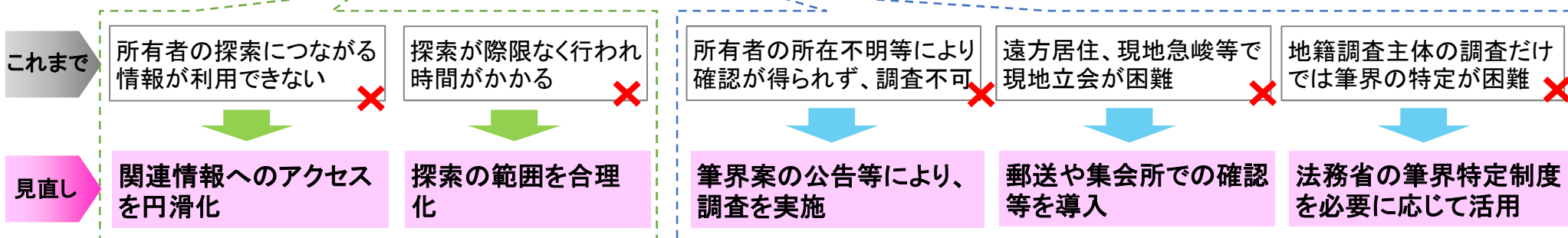
土地所有者の探索

現地調査(所有者の現地立会)

測量

地籍図案の閲覧  
(意見の申出)

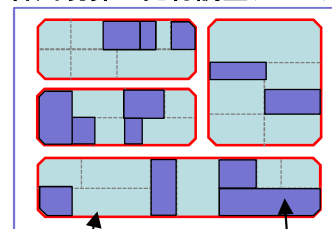
完成



### (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。

官民境界の先行調査(イメージ)



調査する官民の境界

民間等の測量成果

### (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。



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)

※その後、民間等の測量成果も活用し、効率的に地籍調査を実施  
※街区を形成する道路等の管理者等とも更に連携

➡ 上記の方向性に沿って、次期通常国会における国土調査法及び国土調査促進特別措置法の改正、令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」の策定を目指す

# 不動産登記情報の更新を図る方策について（所有者情報）

法制審議会民法・不動産登記法部会において、不動産登記情報の更新を図る方策を検討中

## 不動産登記情報の更新を図る方策

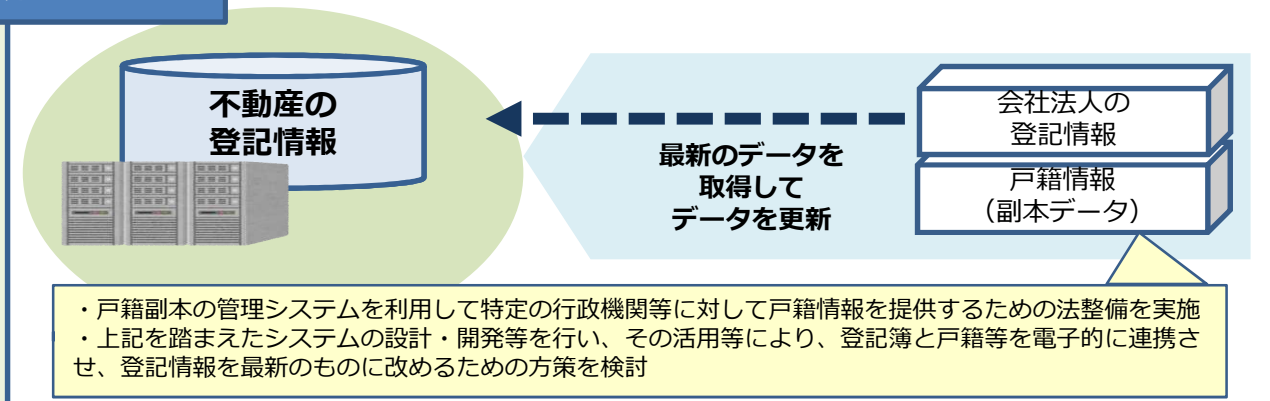
- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務ではない
  - 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない
- ⇒ 相続登記がされないまま放置，所有者不明土地が発生



- ✓ 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

### 連携のイメージ



## 背景・課題

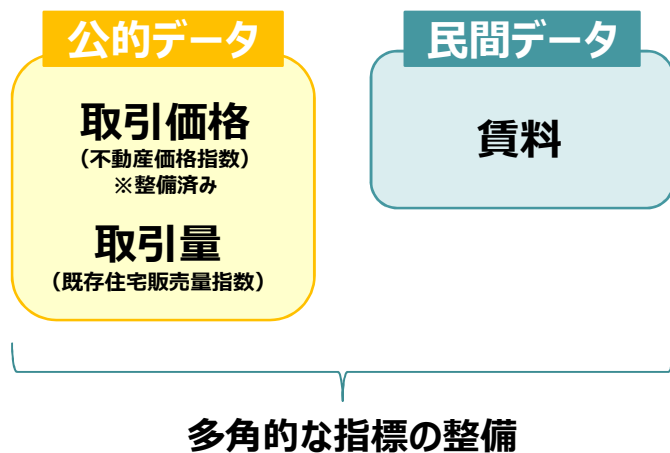
- 不動産市場に関する情報は、公的データでは取引価格しか整備されておらず、多角的な分析のためには、官民が情報共有し、民間が保有するデータも活用した賃料等の動向について整備していくことが必要。
- 特に、賃貸住宅市場においては、サブリース問題等のトラブルが発生しており、賃貸住宅市場の分析には、賃料等の指標の整備が不可欠。

### 成長戦略フォローアップ（令和元年6月閣議決定）

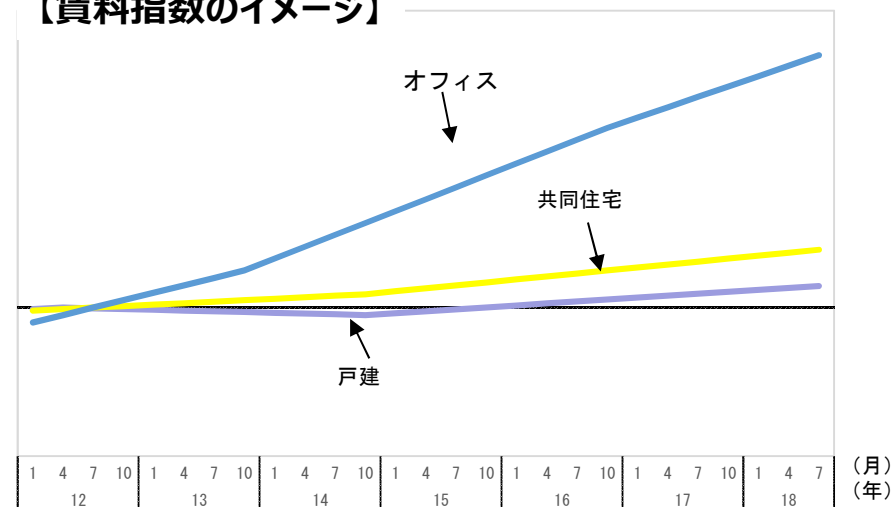
- ・官民それぞれが有する情報の更なる活用を推進するため、取引価格や建物の利用現況、地域の安全・インフラの情報のオープン化に向けた検討を行い、本年度中に結論を得る。
- ・不動産情報の官民データ連携の在り方を検討し、来年度中に、既存住宅の取引量等不動産市場に関する指標を拡充する。

## 事業内容

### 【不動産市場における指標の整理イメージ】



### 【賃料指数のイメージ】



## □ 不動産の賃料に関する指標の整備・公表

平成31年度における官民情報連携に向けた課題の整理やデータの整理を踏まえ、民間データも用いつつ、賃料に関する指標を定期的な公表に向けた検討を行う。

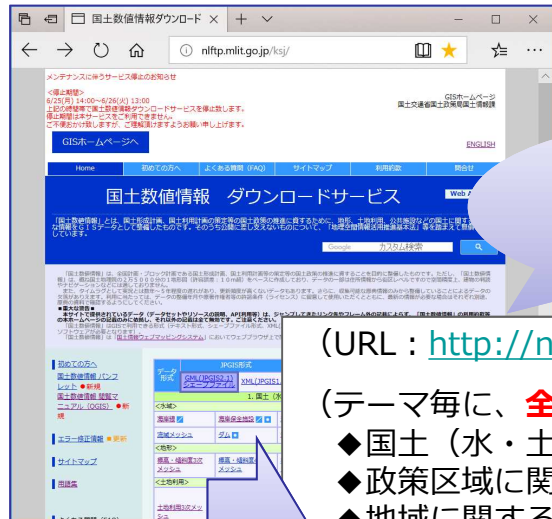
## 施策の効果

- 不動産市場動向を的確に把握する統計を充実化することにより、不動産市場の透明化・不動産取引の活性化に資する。

## 「国土数値情報」とは？

国土形成計画、国土利用計画の策定等の国土政策の推進のために、地形、土地利用、公共施設などの**国土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サイトより公開、無償（Shapeファイル等）でデータ提供を行っている。

## 【データ提供サイト】 国土数値情報ダウンロードサービス



年間ダウンロード件数  
**117万件！（H30）**

（URL：<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>）

（テーマ毎に、**全182種類**を掲載）

- ◆ 国土（水・土地）に関する情報
- ◆ 政策区域に関する情報
- ◆ 地域に関する情報
- ◆ 交通に関する情報
- ◆ 各種統計に関する情報

## 国土数値情報整備リスト

- 水域  
海岸線 海岸保全施設 湖沼 流域メッシュ（河川流域面） ダム 河川
- 地形  
標高・傾斜度 **低位地帯（排水困難地域）**
- 土地利用  
**土地利用** 都市地域土地利用細分メッシュ **森林地域 農業地域** 都市地域 用途地域
- 地価  
**地価公示** 都道府県地価調査
- 政策区域  
**行政区域** DID人口集中地区 景観計画区域 **歴史的風土保存区域** 等
- 大都市圏・条件不利地域  
三大都市圏計画区域 **過疎地域 豪雪地帯 密集市街地** 等
- 災害・防災  
**避難施設** 気象要素平年値 **土砂災害・雪崩メッシュ** 土砂災害危険箇所 **土砂災害警戒区域** 洪水浸水想定区域 **津波浸水想定** 等
- 施設  
国・都道府県の機関 市区町村役場 公共施設 医療機関 **福祉施設** 学校 都市公園 ニュータウン 工業用地 等
- 地域資源・観光  
都道府県指定文化財 **世界文化遺産** 世界自然遺産 観光資源 宿泊容量メッシュ 地域資源
- 保護・保全  
**自然公園地域** **自然保全地域** 鳥獣保護区
- 交通  
**高速道路時系列** バスルート **鉄道（最新、時系列）** 駅別乗降客数 交通流動量（駅別乗降数） パーソントリップ・交通変動量 等
- 各種統計  
**将来推計人口（H29年推計）（1kmメッシュ、500mメッシュ）**  
**将来推計人口（H30年推計）（1kmメッシュ、500mメッシュ）**

## 「i-都市再生」（都市再生の「見える化」情報基盤）の構築

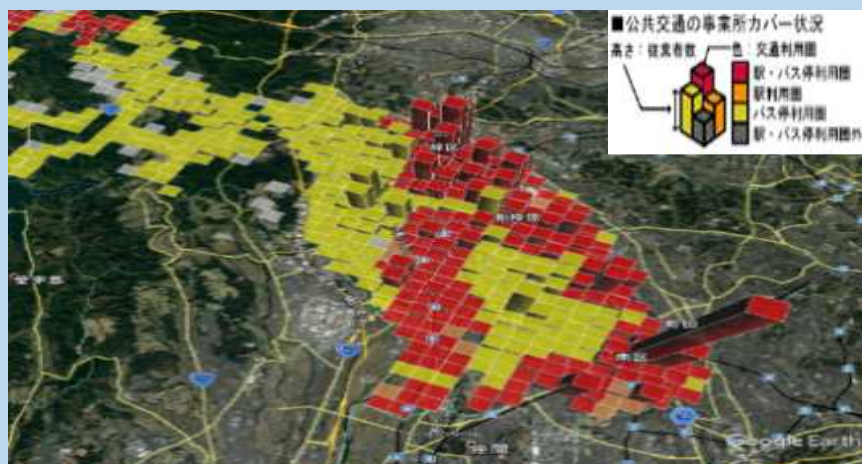
### 地球地図（Google-Earth等）上で都市再生を「見える化」する 情報基盤「i-都市再生」

（2つの目的）

- 1) 都市再生の社会的合意形成・投資環境のイノベーション ⇒ 民間投資の喚起
- 2) 都市再生緊急整備地域の再生事業KPIの設定・評価・検証 ⇒ EBPMの支援

（i-都市再生の機能） 2つのMain-module + App.構成（GIS・世界標準との互換性確保）

- ① 都市空間管理に関するmodule ⇒ どのようなまちになるか（直感的な理解）
- ② 都市収支分析に関するmodule ⇒ まちは持続、発展するか（数理的な納得）
- ③ ビックデータ・オープンデータ ⇒ 交通/環境/災害等 諸課題解決のApplication



メッシュデータによる見える化（公共交通利用圏と夜間人口分布）



VR技術を活用した表現ツール(大分市中心市街地)



## 1. 背景

○ 今年7月の全国知事会において、ハザードマップの説明を、不動産取引時に住宅購入者等へ説明が義務付けられる重要事項として位置づけることが提言された。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抄）  
（重要事項の説明等）

第35条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

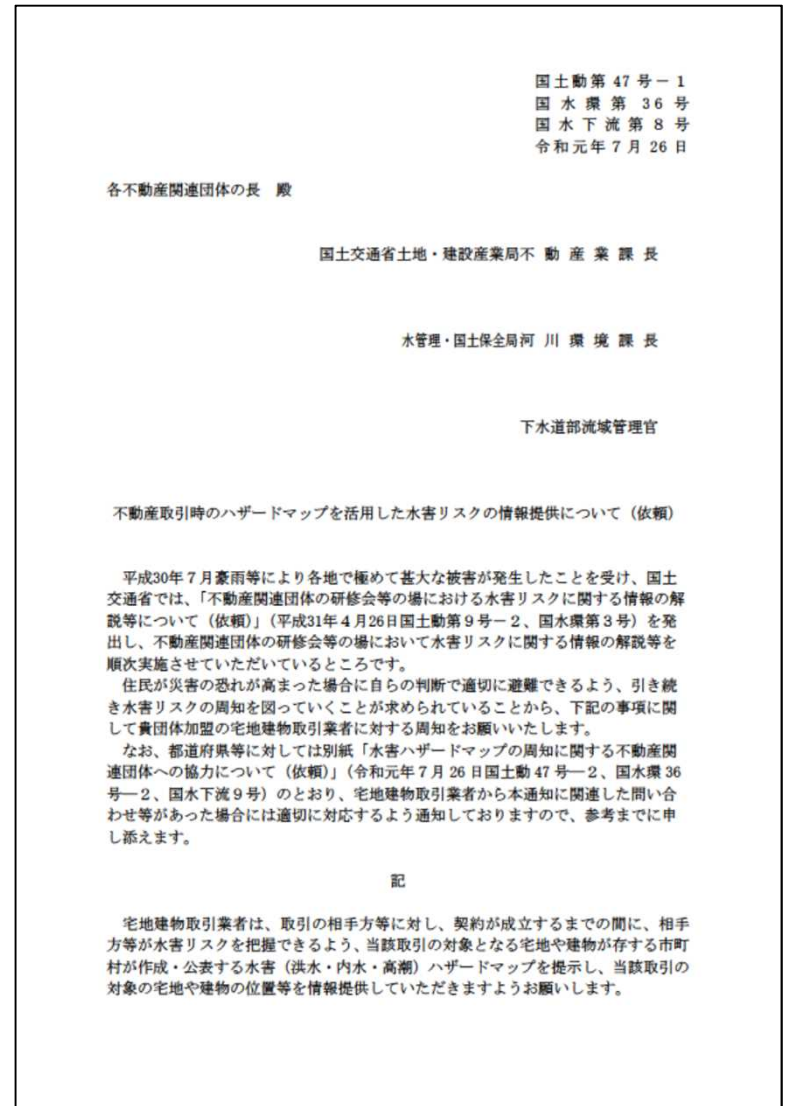
## 2. これまでの対応

○ 今年4月、各都道府県及び不動産関連5団体（※）に対して、水管理・国土保全局と連名で、業界の研修会等の場において、水害リスクに関する情報の解説等を行うよう協力を依頼（平成31年4月26日付「不動産関連団体の研修会等の場における水害リスクに関する情報の解説等について（依頼）」）。

※全住協、不動協、FRK、全宅連、全日

○ これを受けて、今年4月以降、計12回の研修会等において解説等が実施済。今年度末までに、24都道府県において計57回の研修会等が開催予定。

○ 今年7月、不動産関連団体に対して、不動産取引時に、宅建業者が買主等に洪水ハザードマップの配布・説明等を行うよう、協力を依頼（令和元年7月26日付「不動産取引時における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（依頼）」



「不動産取引時における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（依頼）」

# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

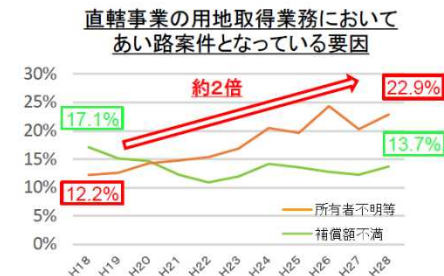
(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

## 背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

## 平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・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(所: 約 **20%** 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所: **0.41%** 所有者不明土地)



## 経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

## 法律の概要

### 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【令和元年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

#### ① 公共事業における収用手続きの合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

#### ② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



### 2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

#### ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

#### ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

### 3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

#### 財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続きに要する期間(収用手続きへの移行から取得まで) : 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数 : 施行後10年間で累計100件

## 目的・概要

- 平成30年6月に成立した「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

＜支援対象経費等(想定)＞

### 【支援対象】

- ① NPOや自治会、民間事業者 ② 地方公共団体

### 【支援対象経費の例】

- ・所有者の探索・調査、会議資料や事業計画等の作成(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(一次募集(終了)・二次募集合計)程度を選定

### 【募集開始時期等】

- ・二次募集は6月14日～7月31日
- ・参考募集要領(一次募集時): [https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000121.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000121.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)



＜所有者不明土地＞

・所有者の探索  
・確知権利者等との相談

・事業計画の策定  
・関係者との調整

・資金計画  
・補償金算定等

地域福利増進事業の裁定申

#### 裁定申請書

- ・事業者情報
- ・福利の増進に資するものがあること
- ・不明土地の所有者を確知できない事情等

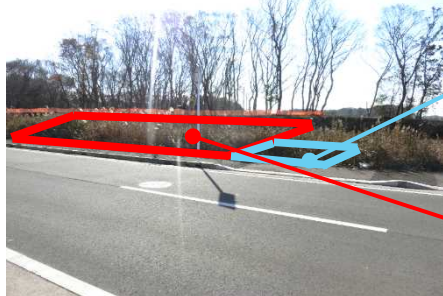
#### 事業計画書

- ・整備する施設内容
- ・事業区域
- ・権利取得計画
- ・資金計画
- ・原状回復措置の内容等

その他の書類

## 地域福利増進事業検討事例(千葉県八千代市／集会所(実施検討主体:自治会))

- ・本自治会地区内に所有者不明のまま換地処分された土地があり、管理不全(雑草の繁茂等)の状態
- ・本自治会は、活動の拠点となる集会所を有していないことから、当該土地を地域福利増進事業による集会所の整備候補地として検討
- ・本自治会から自治体に対し、所有者不明土地法第39条第2項に基づく固定資産課税情報の提供申請中



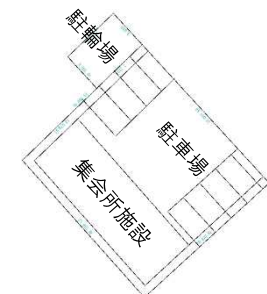
現況写真①

〔所有者不明土地①〕  
・昭和22年の登記(自作農創設特別措置法による売渡し)  
・名義人の手がかりなし

〔所有者不明土地②〕  
・船橋市に実在されていた方の名義(既に死去)



現況写真②



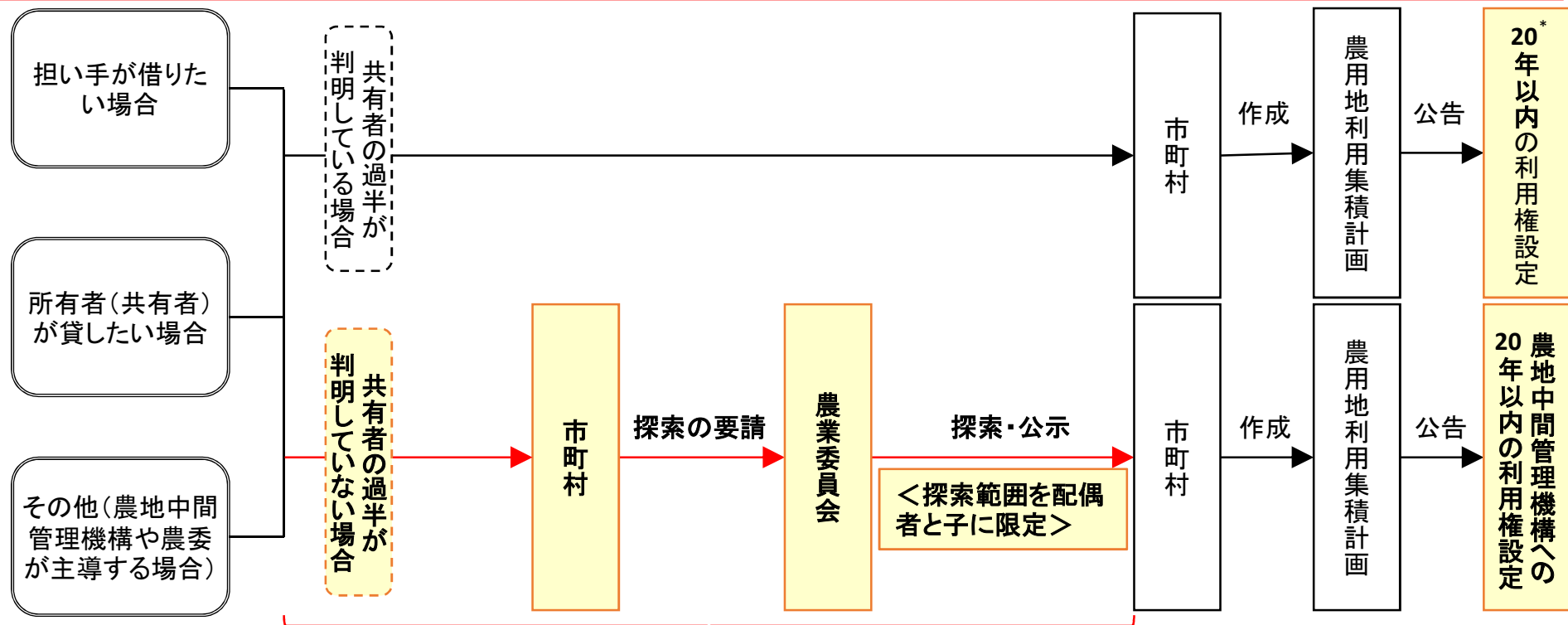
土地利用計画(案)

# 所有者不明農地の利活用のための新制度（フロー図）

- ✓ 共有者（相続人）の一人でも、簡単な手続で農地中間管理機構に貸すことを可能とした。
- ✓ また、利用権の設定期間も5年から20年と、大幅に長期化。

## 農業経営基盤強化促進法

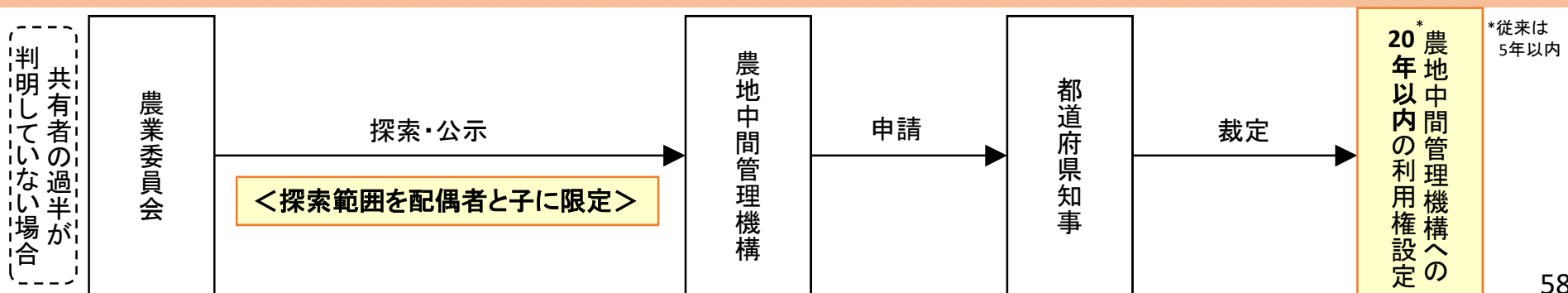
### 農地



\*従来は5年以内

### 新設

## 遊休農地法



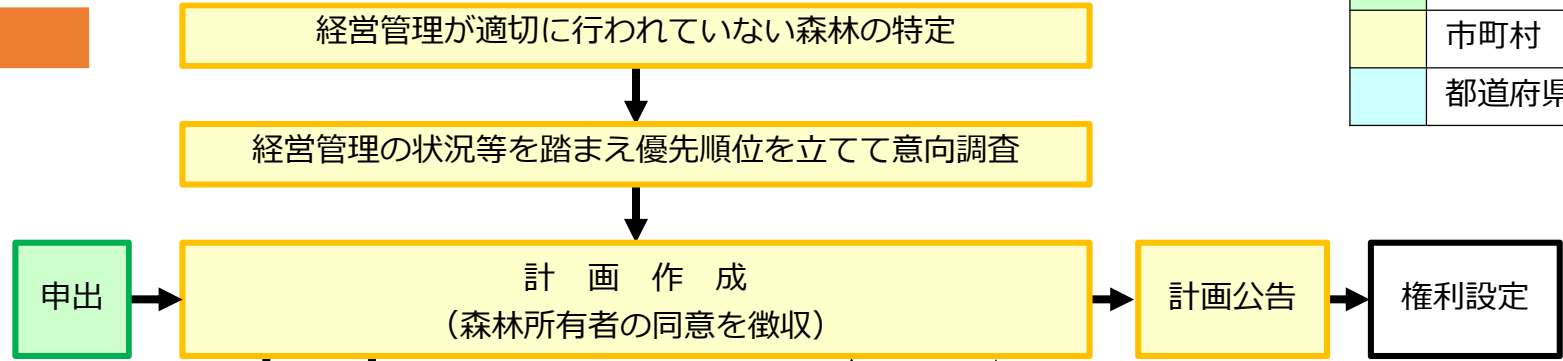
\*従来は5年以内

# 所有者不明森林等に関する特例措置

	森林所有者
	市町村
	都道府県

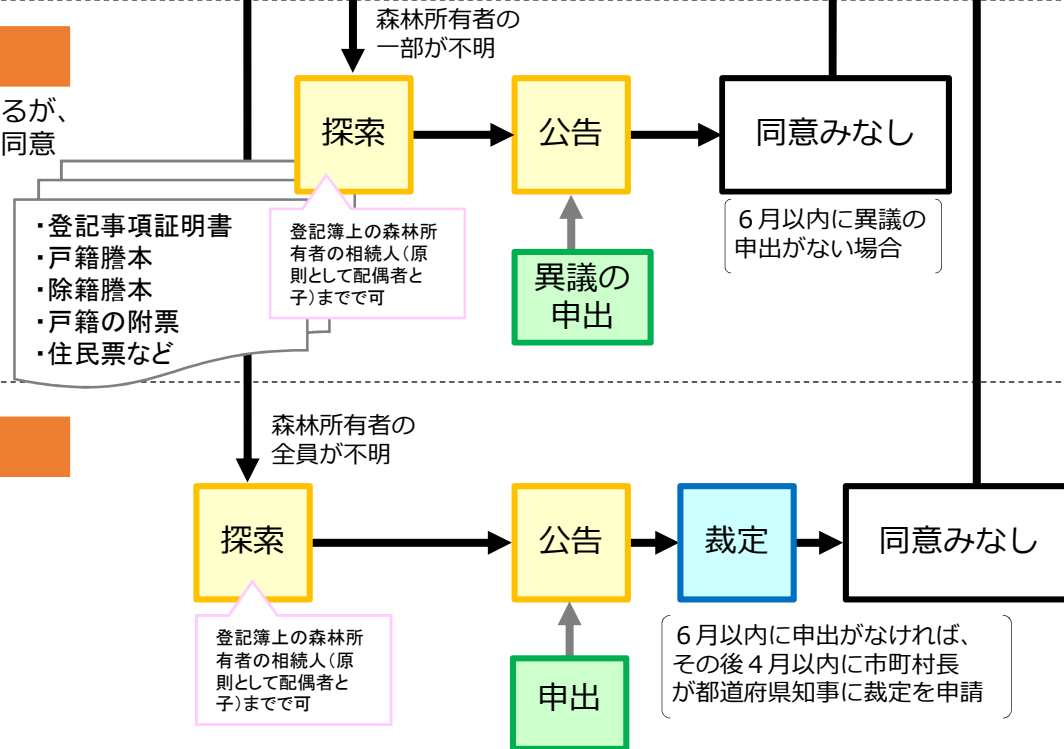
## 原則

森林所有者全員が知れており、全員が計画作成に同意



## 共有者不明森林の特例

森林所有者の一部が不明であるが、知っている全員が計画作成に同意



## 所有者不明森林の特例

森林所有者全員が不明

**【留意事項】**

- 存続期間の上限は50年
- 以下の場合には取消の申出可
- ◆ 民間事業者に経営管理**実施権**が設定されていない場合
  - ・ 共有者不明森林 → いつでも取消申出可
  - ・ 所有者不明森林 → 計画公告から5年以降に取消申出可
- ◆ 民間事業者に経営管理**実施権**が設定されている場合
  - ① 民間事業者の承諾を得た または、
  - ② やむを得ない事情かつ民間事業者に対し損失の補償を行った場合に取消申出可