

大都市部における住宅の供給等 を重点的に図るべき地域について

大都市部における住宅の供給等を重点的に図るべき地域について

現状と課題

- 大都市地域（三大都市圏）においては、計画的な住宅供給等の促進を図っていくことが特に重要であることを踏まえ、住生活基本法に基づき、関係都府県の住生活基本計画の中で、住宅の供給等を重点的に図るべき地域（重点供給地域）及び当該地域で実施する事業について定め、住宅等の需要を見極め、計画的な住宅の供給等を推進してきているところである。
- 三大都市圏※の世帯数のピークは2035年となっており、大都市部においては引き続き世帯数の増加が見込まれる。
- 都心地域その他既成市街地においては、防災性の向上や、居住環境の改善を図るべき地区が依然として存在していることから、重点供給地域における既成市街地の改善・住宅の整備は引き続き必要である。
- 既に三大都市圏の郊外型の新市街地開発については、既着手の事業に限り促進することとしている。
- コンパクトシティ政策の推進と整合を取るため、立地適正化計画作成市町村においては、概ね計画に即した対応が取られている。

（※ 三大都市圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、愛知県、三重県、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県）

まちづくりに関する委員の主な意見

- 2050年にどこに人が住んでいるのか、逆にどこに住まなくなるのかを踏まえ、計画を考えるべき。
- 防災に加えて、高齢者の移動や生活利便性等を考慮して、住宅の立地を誘導すべきと考える。

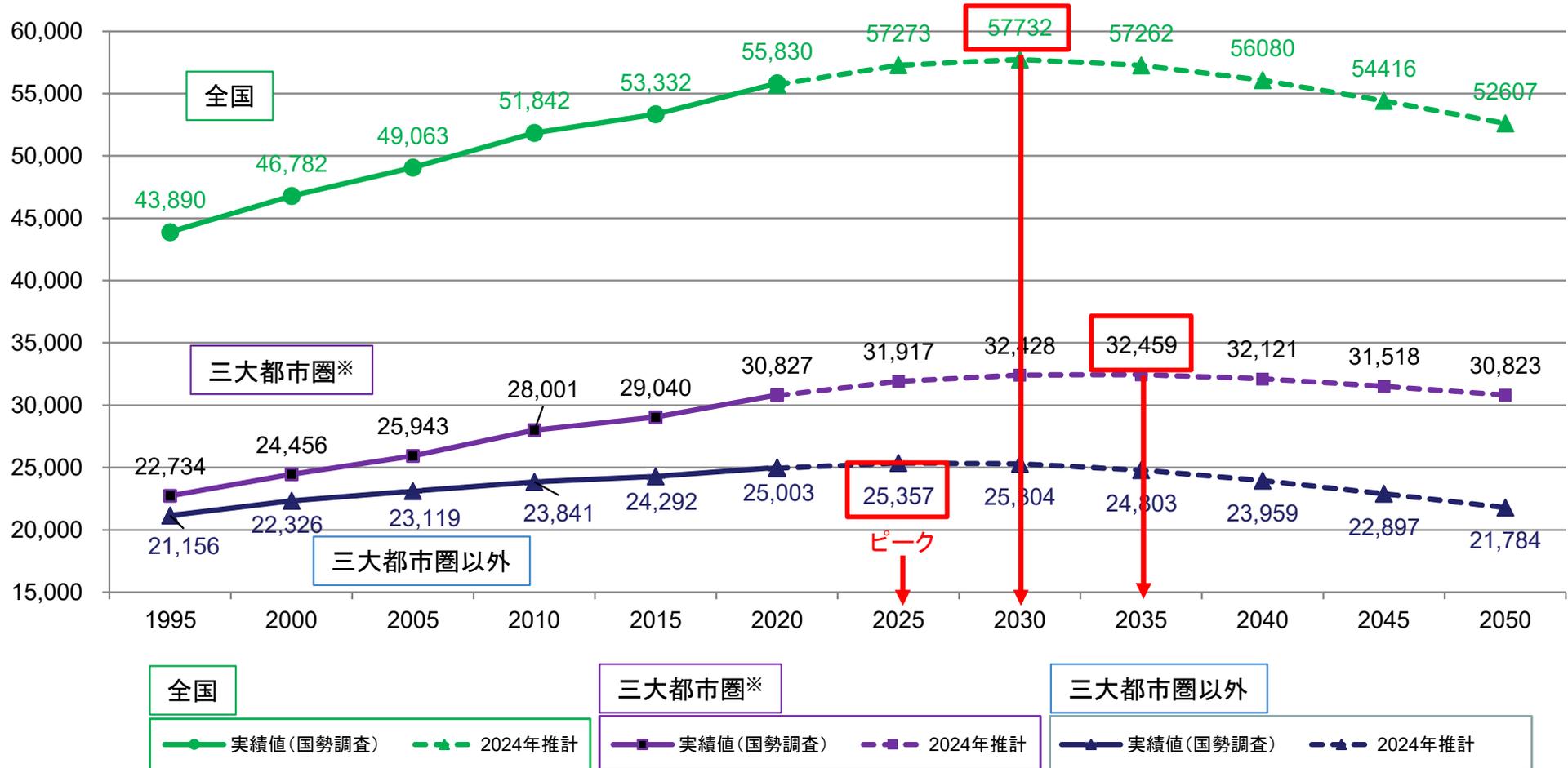
検討の方向性

- “「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”に向けて、広域的・長期的な視点をもって、地域の特性や土地の状況に応じた取組の促進が必要ではないか。

○ 全国、三大都市圏以外での世帯数のピークはそれぞれ2030年、2025年となっているが、三大都市圏での世帯数のピークは2035年となっており、三大都市圏※では引き続き世帯数の増加が見込まれる。

(千世帯)

世帯数推計の推移(一般世帯総数)



※ 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、愛知県、三重県、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県

資料: 将来推計人口・世帯数(国立社会保障・人口問題研究所)、国勢調査

重点供給地域と立地適正化計画との関係

- 重点供給地域において立地適正化計画が策定されている割合は5割を超えており、また、立地適正化計画策定済の市町村においては、ほとんどの重点供給地域が居住誘導区域内に位置づけられている。

令和7年3月31日時点

	重点供給地域数				
		立地適正化計画策定済			立地適正化計画未策定
		居住誘導区域内	居住誘導区域外		
首都圏	572	281	273	8	291
中部圏	96	82	81	1	14
近畿圏	68	55	55	0	13
三大都市圏合計	736	418	409	9	318

- 重点供給地域における立地適正化計画策定割合 56.8%
- 立地適正化計画策定済の市町村において重点供給地域が居住誘導区域内である割合 97.8%

(参考) 重点供給地域が居住誘導区域外とされているケースは、市街化調整区域での組合施行の土地区画整理事業であって、完了後市街化区域に都市計画変更された際に居住誘導区域として位置づける予定等である。

重点供給地域で実施している主な事業

○ 社会資本整備総合交付金事業等のうち、重点供給地域で実施されている主な事業。

事業名	事業概要
住宅市街地総合整備事業	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う。
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業。
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。
住宅市街地基盤整備事業	住宅及び宅地の供給を促進することが必要な三大都市圏等の地域における住宅宅地事業の推進を図るため、これに関連する公共施設等の整備を行う事業について支援。
住宅・建築物安全ストック形成事業	住宅・建築物の最低限の安全性の確保を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する事業等について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う制度を確立し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。
都市防災総合推進事業	市街地の防災性の向上を図るため、都市の防災構造化、住民の意識向上等を総合的に推進する事業。

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築
⇒法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

目的

課題:人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
 - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
 - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備

土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定)の概要

基本的な考え方

現状・課題

- (1) 人口減少・少子高齢化、世帯数の減少
- (2) 東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX、GX等の進行
- (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

取組の方向性・目標

- 宅地化を前提とした土地政策から軸足を移し、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に施策を総合的に推進
- 地域の実情に応じた土地の適正な利用転換や的確な利用・管理、円滑な流通・取引等を確保するため、既存施策の拡充や新たな施策の導入

土地に関する施策（主な新規・拡充事項等）

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等並びに適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

1. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応に関する措置

- 非宅地化を含む土地の有効利用への円滑な転換、継続的な管理を確保するための新たな枠組の構築
- 改正空家法による総合的な取組、空き地対策との一体的推進
- 所有者不明土地法に基づく制度の活用推進

2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置

- 災害発生に備えた事前復興まちづくり計画の策定促進
- グリーンインフラ等の総合的・体系的な推進
- 不適切な土地利用等を防ぎ生活環境保全、災害防止等を図る方策の検討
- 工場跡地、廃墟等の有効利用や管理不全の防止を図るための対応の検討
- 重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査等の着実な実施

3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置

- 「まちづくりGX」の推進
- 区分所有法制の見直し
- 土壌汚染の適切なリスク管理対策の推進
- 国・都道府県で確保すべき農用地の面積の目標の達成に向けた措置の強化
- 土地利用転換や関連都市インフラの整備による産業立地の促進

第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保

- 空き家・空き地バンクの活用等による需給マッチングの推進

2. 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の適切な運用

第3章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項

1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化

- 地籍調査の現地調査手続の円滑化、調査困難な都市部・山村部での調査推進
- 都市部の地図混乱地域における法務局地図作成事業の計画的な実施

2. 不動産市場情報の整備の推進

- 地価や不動産取引価格情報など、市場動向を的確に把握する情報の整備と提供

3. 土地に関する多様な情報の提供

- 不動産に関する多様なオープンデータを同じ地図に表示できる不動産情報ライブラリの活用

4. DXの推進による土地政策の基盤強化

- 地理空間情報を活用した「建築・都市のDX」の推進
- 不動産登記データベースの関係機関への提供

等

第4章 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

1. 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）

- 流域関係者の協働による「流域治水」の取組の推進

2. 多様な活動を支える人材・担い手の育成・確保、必要な資金の確保

- 不動産鑑定士の担い手確保、産官学における土地・不動産のプロフェッショナル人材の確保・育成

3. 土地に関する基本理念の普及等

4. PDCAサイクルによる適時の見直し

等

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

(1) 基本的な考え方

- ① 本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、世帯構成の変化により、大都市圏を含め、世帯数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っている状況。また、「新たな日常」やDXの進展、頻発・激甚化する災害新ステージへの対応等が求められている。
- ② こうした中、大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在する。
- ③ このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。
- ④ 具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進する。

ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

(2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ① (1)の基本的な考え方を的確に踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、始まりつつある人口減少・世帯減少の動向を踏まえ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定する。
- ② その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を慎重に見極めるとともに、災害新ステージ等への対応にも配慮した立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市町村の取組とも緊密に連携する。
- ③ ①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施し、(1)の基本的考え方の具体化を図る。