

土地基本方針 改定骨子（案）

第一 基本的な考え方

1. 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 等の社会経済情勢の変化
- (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

2. 取組の方向性・目標 ～「サステナブルな土地の利用・管理」の実現～

第二 土地に関する施策

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

(1) 低未利用土地の発生抑制と適正な利用及び管理に関する施策

- ① 土地利用の適正な転換等のための新たな方策
- ② 低未利用土地の取引・利活用の促進
- ③ 低未利用土地への投資の活性化
- ④ 土地の利用可能性の向上

(2) 所有者不明土地の総合的対策（発生抑制、利活用、適正管理等）の推進

- ① 所有者不明土地の円滑な利用・管理
- ② 所有者不明土地の発生抑制・解消
- ③ 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理

(3) 管理不全土地の発生抑止、適正管理の確保に関する施策

- ① 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策
- ② 民民関係での適正な土地の管理の確保

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

(1) 防災・減災（安全・安心の確保）に資する土地の利用及び管理

- ① 流域治水の観点からの水災害に対応したまちづくり
- ② 災害に備えた計画的なまちづくりの推進

(2) 環境との共生を志向する土地の利用及び管理

(3) 生活環境の保全等を図る土地の利用及び管理

(4) 工場跡地、廃墟等の土地の利用及び管理

(5) 安全保障等の観点からの土地等利用状況調査等の実施

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

(1) 都市における適正かつ合理的な土地の利用及び管理

① 都市のコンパクト化の推進

② 土地の有効・高度利用の確保・誘導

(2) 優良農地の確保と有効利用、遊休農地の利用促進

(3) 森林の適正な利用及び管理

(4) 地域の維持・活性化に資する土地の利用及び管理

(5) 公共事業用地の円滑な取得の促進

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

(1) 取引環境の整備による不動産流通の活性化

(2) 投資環境の整備による不動産投資市場の活性化

(3) DX化等情報の充実による不動産市場の活性化

(4) 市場での流通が難しい土地の流動化

2. 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

(1) 地籍調査等の計画的な実施

(2) 不動産登記情報の最新化

2. 不動産市場情報の整備の推進

3. 土地に関する多様な情報の提供

4. DXの推進

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）

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

3. PDCAサイクルによる適時の見直し

土地基本方針は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 21 条に基づき策定するものであり、前回改定された令和 3 年 5 月以降の社会経済情勢の変化等を踏まえ、今般、改定する。

第一 基本的な考え方

1. 現状・課題

（１）人口減少・少子高齢化、世帯数の減少

人口減少だけでなく、世帯数も減少に転じる見通しが示され、単身高齢者世帯の増加が見込まれている。現に空き地・空き家の増加が顕著だが、今後もこれらを背景とした土地需要の変化を前提とする必要。

（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 等の社会経済情勢の変化

東京圏への転入超過傾向は継続し、東京一極集中の構造は是正されていない中で、コロナ禍を経て、デジタル利用の増加、テレワークの拡大などライフスタイルの変化や、環境重視の高まりが顕在化。

（３）気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

気候変動の影響により、集中豪雨の多頻度化など水災害リスクが増大。また、首都直下地震や南海トラフ地震だけでなく、令和 6 年 1 月に発生した能登半島地震では地域に甚大な被害をもたらし、地震リスクが改めて具体化。

2. 取組の方向性・目標 ～「サステナブルな土地の利用・管理」の実現～

土地は、限られた国土の貴重な資源であり、あらゆる社会経済活動の基盤。その利用・管理の在り方如何で、国民生活の向上や経済成長、自然災害への備え、気候変動へも対応する環境の保全等につながる。

かつて、土地政策の主題は、宅地の大量供給、投機的取引・地価高騰対策、過剰な開発利用の抑制等にあったが、近年は土地の過少利用に起因する管理不全や放棄、これに伴う外部不経済の発生等が政策課題として顕在化しており、適正な利用・管理の確保が重要となっている。

このため、新たな土地基本方針では、上述の土地を取り巻く社会経済情勢の構造的変化や、防災、環境分野等における新たな要請等を踏まえ、これまでの宅地化等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な管理を進める“「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することとする。

具体的には、地域の実情等に応じた適正な土地利用への転換や土地の的確な利用・管理、土地の円滑な流通・取引等を確保していくため、土地のポテンシャルを引き出すための規制の見直しやインセンティブの付与、DX や GX の推進などを進めるべく、「第二 土地に関する施策」において、既存施策の拡充や新たな施策の導入等を図り、政府全体の施策を定める。

第二 土地に関する施策

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

令和5年7月に閣議決定された国土形成計画（全国計画）・国土利用計画（全国計画）においては、国土の荒廃の防止や地域の持続性確保につながる土地の有効利用や転換を推進する重要性が示された。防災・減災、環境等も重視しつつ、適正な土地の利用及び管理に取り組んでいくことが必要。

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

空き地、空き家等の発生抑制、管理不全による周辺への悪影響の防止、利用促進のほか、土地需要の創出・喚起に取り組む。

（1）低未利用土地の発生抑制と適正な利用及び管理に関する施策

① 土地利用の適正な転換等のための新たな方策

- 土地の有効利用や適正な管理を推進するため、社会経済情勢の大きな変化を踏まえ、国、地方公共団体、民間事業者、NPO など幅広い主体の力を合わせ、「非宅地化」を含む土地利用の円滑な転換やその後の継続的な管理を確保する枠組の構築

② 低未利用土地の取引・利活用の促進

- 税制特例措置等のインセンティブ付与による低未利用土地の取引の促進
- 全国版空き家・空き地バンクの活用による需要と供給のマッチングの促進
- 農地付き空き家等の円滑な取得への支援
- 改正空家法による空き家の活用の推進、市町村や民間事業者等による空き家の活用等に係る取組への支援
- 優良事例の情報提供・ガイドラインの作成・周知

③ 低未利用土地への投資の活性化

- 不動産特定共同事業の活用等を通じた不動産の再生による遊休不動産の取引・利用の促進
- クラウドファンディング等の「志ある資金」の活用による地域の土地・不動産の再生事業に対する円滑な資金調達の促進

④ 土地の利用可能性の向上

- 土地の集約・再編や所有と利用の分離、地域コミュニティ等による公共空間の創出を通じた都市のスポンジ化対策の推進、多様な建物用途の導入等による住宅団地の再生
- 低未利用土地の農地、緑地等グリーンインフラとしての活用の推進（市民緑地認定制度、みどり法人制度の活用）
- 雨水貯留機能の保全による河川に隣接する低未利用土地等の有効活用の促進

1 (2) 所有者不明土地の総合的対策（発生抑制、利活用、適正管理等）の推進

2 ① 所有者不明土地の円滑な利用・管理

- 3 ➤ 所有者不明土地法に基づく計画・協議会制度、所有者不明土地利用
4 円滑化等推進法人の指定制度等の活用推進、土地政策推進連携協議
5 会を通じた連携促進
6 ➤ 長期相続登記等未了土地、表題部所有者不明土地の解消推進
7 ➤ 改正民法等による財産管理制度、共有制度、相隣関係制度の周知、
8 活用の推進
9 ➤ 課題や対策が共通することが多い空き家対策と所有者不明土地等対
10 策の一体的推進による両対策の円滑化・効率化

11 ② 所有者不明土地の発生抑制・解消

- 12 ➤ 相続登記の申請義務化と義務の履行に係る負担軽減策等の適正かつ
13 円滑な運用
14 ➤ 連絡先の把握を容易にする外国居住者の国内連絡先の登記制度の周
15 知
16 ➤ 相続土地国庫帰属制度の適正かつ円滑な運用
17 ➤ 第7次国土調査事業十箇年計画の見直しによる地籍調査の円滑化・
18 迅速化を通じた所有者不明土地の発生抑制

19 ③ 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理

- 20 ➤ 農地中間管理機構の活用等による所有者不明農地の利用促進
21 ➤ 森林経営管理法の特例措置に基づく所有者不明森林の適切な経営管
22 理の推進

23 (3) 管理不全土地の発生抑止、適正管理の確保に関する施策

24 ① 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策

- 25 ➤ 空き家の適切な管理の確保、管理不全空家等や特定空家等への措置
26 の推進、市町村等による空き家の除却等に係る取組への支援、公共
27 事業によるハード整備等、防災上課題のある管理不全土地に関する
28 制度の活用推進
29 ➤ 管理不全土地に対する実効性ある行政措置（勧告・命令・代執行等）
30 を可能とする仕組みの検討
31 ➤ インフラの事前防災・早期復旧の観点からのインフラ隣接地の適正
32 な管理の確保

33 ② 民民関係での適正な土地の管理の確保

- 34 ➤ 所有者不明土地・管理不全土地等の管理の効率化・合理化に関する
35 制度の円滑な運用
36 ➤ 遠隔地居住者等が自ら土地を管理できない場合に、行政の一定の関
37 与の下で管理を安心して任せられる方策の検討

38
39 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

40 土地利用の在り様が平時の生活環境や諸活動の基盤として重要なだけでな

く、災害発生時の被害の抑制・拡大、地球環境・資源循環や安全保障等にも影響することから、広域的・長期的な見地に留意する必要。また、土地の利用に加え、管理の在り方についても計画的な対応を進めていくことが重要。

(1) 防災・減災（安全・安心の確保）に資する土地の利用及び管理

① 流域治水の観点からの水災害に対応したまちづくり

- 流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫による適正な土地利用の推進（流域水害対策計画の策定、浸水被害防止区域の指定等）

② 災害に備えた計画的なまちづくりの推進

- 地震や津波を含む大規模災害を想定した事前復興まちづくり計画の策定促進
- 災害のおそれがあり住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団移転による事前防災の取組の推進
- 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく基礎調査、盛土等の安全対策等の取組の推進

(2) 環境との共生を志向する土地の利用及び管理

- 環境基本計画に基づく「地域循環共生圏」の創造に向けた環境保全施策の推進（生物多様性の保全に貢献する土地管理の評価、インセンティブ付与）
- 「グリーンインフラ推進戦略 2023」に基づく、ネイチャーポジティブ（自然再興）やカーボンニュートラル・GX 等の世界的潮流を踏まえた取組の総合的・体系的な推進
- グリーンインフラや生態系を活用した防災・減災（Eco-DRR）の実装に向けた取組の推進、グリーンインフラ等の意義について公共的位置付けを明確にして整備を推進する方策の検討
- 地域脱炭素化促進事業制度（市町村が地方公共団体実行計画に再エネ促進区域を設定し、再エネ事業に求める環境保全・地域貢献の取組を位置付け、適合する事業計画を認定）の推進
- みどりの食料システム戦略に基づく環境負荷低減の取組の推進（水田由来のメタン削減に資する技術等を対象とした J-クレジット制度の農業分野における取組の推進、生産者による環境負荷低減の努力の「見える化」による農林水産物の持続可能な生産・消費の拡大等）
- 自然共生サイトの認定推進と OECM（保護地域以外で生物多様性保全に資する地域）を活用した健全な生態系の回復及び連結促進
- 低炭素水素等の供給・利用を早期に促進するため、事業者に対する支援措置、規制の特例措置等の創設等による GX の推進

(3) 生活環境の保全等を図る土地の利用及び管理

- 不適切な土地利用や管理不全による外部不経済を防止し、生活環境の保全、災害防止等を図るため、土地の適正な利用と管理を確保す

る制度の導入の検討

(4) 工場跡地、廃墟等の土地の利用及び管理

- 工場跡地、廃墟等相当期間未利用となっている土地について、新たな産業等の用地への有効利用や管理不全防止等を図る観点から、長期的な視点に立った対応の検討

(5) 安全保障等の観点からの土地等利用状況調査等の実施

- 安全保障等の観点からの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による機能阻害行為の防止推進

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

都市地域、農業地域、森林地域等の地域区分ごとに、人口・産業等の将来見通し、社会経済活動の動向等を的確に反映した計画策定等を通じ、適正な土地の利用・管理の誘導・規制を計画的に実行する。

(1) 都市における適正かつ合理的な土地の利用及び管理

① 都市のコンパクト化の推進

- 立地適正化計画制度によるコンパクトシティの推進、防災指針に基づく居住誘導区域内での防災・減災対策の促進
- 地域公共交通ネットワークの形成とコンパクトシティ施策との連携

② 土地の有効・高度利用の確保・誘導

- 都市の競争力強化のためのスーパーシティ構想の実現と都市再生緊急整備地域等における税制特例、金融支援、都市再生特別地区制度等を活用した土地利用の高度化
- 「居心地が良く歩きたくなる」空間の形成による都市の魅力向上
- 地域の価値向上を図るためのエリアマネジメント活動の推進
- 都市における緑地の確保等により良好な都市環境を実現する「まちづくり GX」の推進
- コンパクトシティの形成につながる生産緑地制度等の活用促進
- 区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災区分所有建物の再生の円滑化を図る区分所有法制の見直し
- 土壌汚染に関する適切なリスク管理のための調査等の対策の推進

(2) 優良農地の確保と有効利用、遊休農地の利用促進

- 食料安全保障の観点から、農用地区域（ゾーニング）の変更に係る国の関与の強化
- 優良農地の確保と有効利用の取組の推進、地域計画の策定及び実現に向けた農地中間管理機構を活用した担い手への農地集積・集約化の推進
- 農地の利用意向調査等による遊休農地の適切な利用の推進
- 農用地の保全のための粗放的な利用の取組推進

(3) 森林の適正な利用及び管理

- 森林法に基づく森林計画制度等の運用を通じた森林の有する多面的

機能の発揮の確保

- 森林経営管理法に基づく経営管理の円滑化等による適切な森林の経営管理の推進

(4) 地域の維持・活性化に資する土地の利用及び管理

- 産業団地等に係る土地利用転換手続の迅速化や関連都市インフラの整備による地方都市における産業立地の促進
- 地域における土地の管理の在り方を検討する地域管理構想等の策定推進
- 地理空間情報等のデジタルデータ、リモートセンシング等のデジタル技術の徹底活用による国土利用・管理の効率化・高度化
- 二地域居住等の促進による個人の多様なライフスタイルの実現と地域力を高める関係人口の創出・拡大等を通じた魅力的な地域づくりの推進
- 「小さな拠点」の形成による地域の活性化と持続可能性の向上
- 地方公共団体が所有・取得する身近な既存ストック（空き家・遊休公的不動産等）を活用した小規模な PPP/PFI 事業であるスモールコンセッションの推進

(5) 公共事業用地の円滑な取得の促進

- 補償基準の見直しなどの用地取得の合理化、所有者不明土地における制度活用等の促進、地方公共団体への情報提供及び支援の充実

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

土地の最適な利用等の実現には、最もふさわしい担い手に権利移転されることが基本であり、取引の円滑化に資する不動産市場の環境整備を行う。

(1) 取引環境の整備による不動産流通の活性化

- 税制特例措置等のインセンティブ付与による土地に対する需要の喚起
- インспекション、安心 R 住宅制度による安心して既存住宅の取引ができる市場環境の整備
- 地方公共団体と事業者とのマッチングによる PRE の活用促進
- 土地・不動産取引のオンライン化の活用環境の整備
- 不動産 ID の社会実装に向けた課題検証やユースケースの横展開によるデータ連携の促進等による不動産取引の活性化

(2) 投資環境の整備による不動産投資市場の活性化

- DX の進展も踏まえた投資家保護のあり方の検討と投資対象不動産の多様化等を通じた不動産証券化の普及促進
- 「社会的インパクト不動産」等、ESG に関連する情報の充実と不動産業者等に対する不動産 ESG 投資に関する普及啓発
- グリーンインフラの市場における経済価値に係る調査検討

1 (3) DX化等情報の充実による不動産市場の活性化

- 2 ➤ 土地取引の活性化や適正な管理の確保等を図るため、土地の経済的
3 な分析を進めつつ、各種データの整備・提供や情報の「見える化」
4 など情報基盤の整備・充実

5 (4) 市場での流通が難しい土地の流動化

- 6 ➤ 全国版空き家・空き地バンクや土地利用転換の新たな枠組等を通じ
7 た需給マッチングの促進
8 ➤ 土地の保有、管理等を担う本格的なランドバンクの育成等について
9 引き続き検討

10
11 2. 土地取引規制制度の適切な運用

- 12 ➤ 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度等の適切な運用

13
14 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

15 1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化

16 土地の全ての取引、利用等の基盤として、地籍調査の推進、登記簿等の情報
17 基盤の整備・充実を図る。

18 (1) 地籍調査等の計画的な実施

- 19 ➤ 第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しを踏まえた、調査実施
20 環境の整備・強化や現地調査手続の更なる円滑化、調査が困難な都
21 市部の地籍調査の推進、担い手減少等を踏まえた調査実施の体制や
22 枠組みの更なる検討
23 ➤ 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

24 (2) 不動産登記情報の最新化

- 25 ➤ 相続登記や住所等変更登記の申請義務化及び登記官の職権による住
26 所等変更登記による不動産登記情報の最新化
27 ➤ 各種台帳情報連携の促進、不動産番号の活用による情報連携の高度
28 化
29 ➤ 不動産登記情報と固定資産課税台帳等の土地に関する各種台帳との
30 連携促進

31 2. 不動産市場情報の整備の推進

32 不動産市場を支える地価公示等の地価情報、不動産取引価格情報等の整備・
33 提供等により不動産の利活用の可能性を拡大する。

- 34 ➤ 不動産市場の動向を的確に把握する情報の整備とデータ提供による
35 円滑な不動産取引の推進
36 ➤ 地価公示等の着実な実施による地価動向の把握・発信

37
38 3. 土地に関する多様な情報の提供

39 社会ニーズに応じた多様な地理空間情報の整備、オープンデータ化により
40 利用者の利便、施策の円滑な実施に資する。

- 円滑な不動産取引を促進する観点から、オープンデータ等を活用し、不動産取引の際に参考となる情報（価格、周辺施設、防災、都市計画など）を重ね合わせて表示させる WebGIS システム「不動産情報ライブラリ」の活用
- 不動産鑑定業者に対するモニタリングの実施等、不当鑑定に対する監督を通じた不動産市場を支えるインフラである不動産鑑定評価の質の維持・向上
- 不動産分野における TCFD 提言を踏まえた災害リスク等に関する情報開示の促進

4. DX の推進

社会経済全体の DX 化と一体となって、土地に関する施策についてもデジタル技術の活用を強力に推進する。

- 地理空間情報の利活用推進に資するオープンデータの量・質の向上、「i-都市再生」の技術開発や普及促進
- 建築 BIM、PLATEAU、不動産 ID の一体的な推進（「建築・都市の DX」）による高精細なデジタルツインの構築、地籍調査の成果を含む地理空間情報との連携による EBPM に基づくまちづくりやオープンイノベーションによる新サービス・産業創出の加速化
- 国土に関する基礎的情報を GIS 形式で提供する国土数値情報について、イノベーションを支える社会インフラとして利便性と信頼性を確保するための整備方針の検討、整備・利活用推進
- 公的基礎情報データベース（ベース・レジストリ）のうち、不動産登記データベースについて、2025 年度以降順次関係機関への提供を開始。住所・所在地データベースについて、2025 年までに町字情報を集約し、随時更新する仕組みを整備

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）

- 地方公共団体への必要な情報の提供、業務効率化・合理化に資する支援等を通じた地方公共団体との連携体制の構築
- 土地政策推進連携協議会、国職員の派遣等、地方公共団体への支援の充実による連携協力
- 関連分野の専門家等と地方公共団体等との連携体制の構築
- 集水域から氾濫域にわたる流域に関わるあらゆる関係者の協働による「流域治水」の取組の推進
- 「土地月間」「土地の日」の取組等、広報の強化

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

- 土地関連施策を総合的、計画的に推進するための関係者の役割分担、

様々な担い手の確保

- 大都市から地方にわたる十分な専門家等の確保
- 不動産鑑定士の担い手確保及び処遇改善のため業務領域の拡大及びこれを支える環境整備に向けた方策の者検討・実施
- 地域における不動産業の確保・育成に向けた方策の検討・実施による低未利用の土地・不動産の流通促進
- 仲介、管理、税務、法務など、多岐にわたる土地・不動産サービスの高度化が図られるよう、産学官における土地・不動産のプロフェッショナル人材を確保・育成する方策の検討
- 施策の実現可能性や持続可能性を確保するためのクラウドファンディング等、多様な資金調達手段の確保の推進

3. PDCA サイクルによる適時の見直し

- 各施策の実施状況の適切なフォローアップと定期的な分析・評価の徹底による適時の見直しの実施