令和３年度
土地に関する動向

令和４年度
土地に関する基本的施策

要旨

令和4年6月

国　土　交　通　省

目次

第1部　土地に関する動向 1
第1章　令和3年度の不動産市場等の動向 1
第2章　人口減少社会における所有者不明土地対策等の取組と関連施策の動向 18

第2部　令和3年度土地に関して講じた基本的施策 42

第3部　令和4年度土地に関する基本的施策 42
第1章　土地の利用及び管理に関する計画の策定等 42
第2章　適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策 43
第3章　土地の取引に関する施策 50
第4章　土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策 51
第5章　土地に関する施策の総合的な推進 52
第6章　東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策 53

「令和3年度　土地に関する動向」及び「令和4年度　土地に関する基本的施策」は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 11 条第1項及び第2項の規定に基づき作成するものである。

第1部　土地に関する動向

第1章　令和3年度の不動産市場等の動向

令和3年度の不動産市場については、地価公示の全用途の全国平均が2年ぶりに上昇に転じ、J リート市場の時価総額が過去最高を記録するなど、回復の兆しが見えている。

本章では、令和3年度における地価の動向、土地取引の動向、土地利用の動向、不動産市場の動向、不動産投資市場の動向等についてみていく。

第1節　地価の動向

（令和３年の地価動向）

国土交通省「地価公示」により、令和4年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、商業地は東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じた。

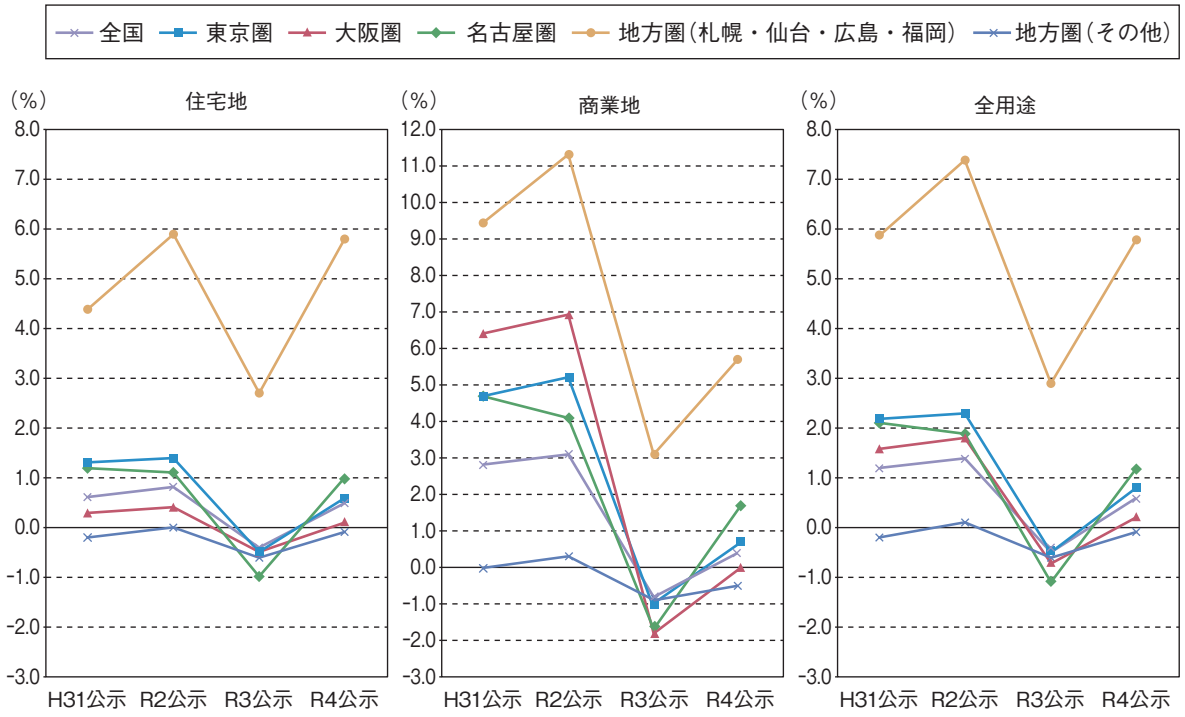
地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。地方圏のうち地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも下落が継続しているが下落率は縮小した。

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響が徐々に薄れつつある中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られ、住宅地については、景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、取引件数は昨年と比較して増加しており、全国的に住宅地の需要は回復し、地価は上昇に転じ、また、都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性、住環境に優れた住宅地では地価の上昇が継続するとともに、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化などにより、バス圏や郊外の相対的に価格水準の低い地域にも上昇範囲が拡大している。商業地については、都心近郊部において、景況感の改善により、店舗やマンション用地に対する需要が高まり、上昇に転じた地点が多く見られ、また、駅徒歩圏内の繁華性のある商業地や地方圏の路線商業地など日常生活に必要な店舗等の需要を対象とする地域では、上昇地点が増加するとともに、再開発事業等の進展期待がある地域やマンション用地と競合する地域で、上昇地点が見られることが地価上昇の要因となった。

図表　地価変動率の推移（年間）

（%）

	住宅地				商業地				全用途			
	H31公示	R２公示	R３公示	R４公示	H31公示	R２公示	R３公示	R４公示	H31公示	R２公示	R３公示	R４公示
全国	0.6	0.8	▲ 0.4	0.5	2.8	3.1	▲ 0.8	0.4	1.2	1.4	▲ 0.5	0.6
三大都市圏	1.0	1.1	▲ 0.6	0.5	5.1	5.4	▲ 1.3	0.7	2.0	2.1	▲ 0.7	0.7
東京圏	1.3	1.4	▲ 0.5	0.6	4.7	5.2	▲ 1.0	0.7	2.2	2.3	▲ 0.5	0.8
大阪圏	0.3	0.4	▲ 0.5	0.1	6.4	6.9	▲ 1.8	0.0	1.6	1.8	▲ 0.7	0.2
名古屋圏	1.2	1.1	▲ 1.0	1.0	4.7	4.1	▲ 1.7	1.7	2.1	1.9	▲ 1.1	1.2
地方圏	0.2	0.5	▲ 0.3	0.5	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	0.4	0.8	▲ 0.3	0.5
札幌・仙台・広島・福岡	4.4	5.9	2.7	5.8	9.4	11.3	3.1	5.7	5.9	7.4	2.9	5.8
その他	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.0	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1



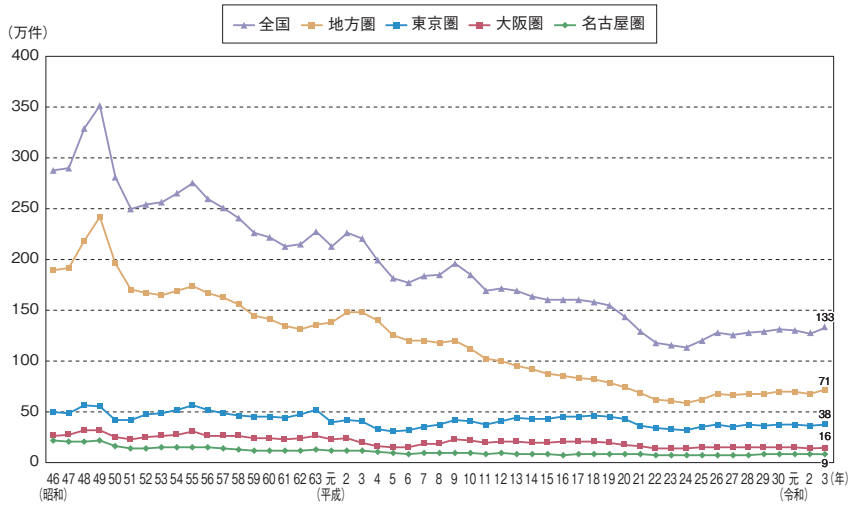
資料：国土交通省「地価公示」
注１：地域区分は以下のとおり
　　三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏
　　東　京　圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域
　　大　阪　圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域
　　名 古 屋 圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域
　　地　方　圏：三大都市圏を除く地域
　　そ　の　他：地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域
注２：H31公示：平成31年地価公示　（平成30年１月１日～平成31年１月１日）
　　R２公示：令和２年地価公示　（平成31年１月１日～令和２年１月１日）
　　R３公示：令和３年地価公示　（令和２年１月１日～令和３年１月１日）
　　R４公示：令和４年地価公示　（令和３年１月１日～令和４年１月１日）
注３：前年よりも下落率縮小・上昇率拡大　前年よりも下落率拡大・上昇率縮小　前年と変動幅同一

第2節　土地取引の動向

（土地取引件数等の推移）

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「法務統計月報」によれば、令和3年の全国の土地取引件数は約 133 万件となり、ほぼ横ばいで推移している。

図表　売買による土地取引件数の推移

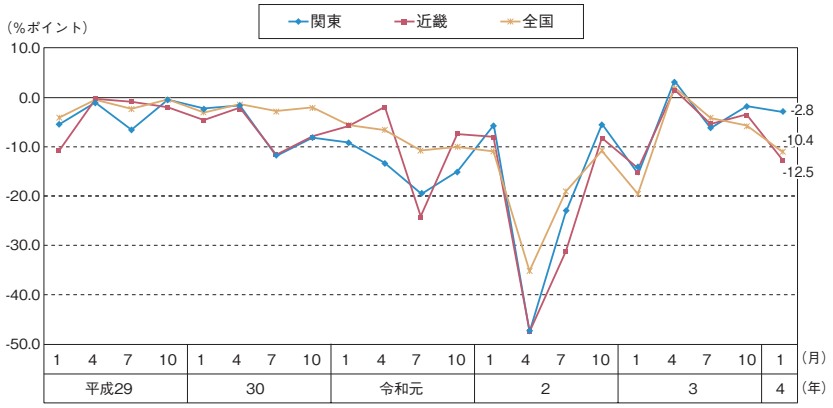


資料：法務省「法務統計月報」より国土交通省作成
注１：圏域区分は以下のとおり
東 京 圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
名古屋圏：愛知県、三重県
大 阪 圏：大阪府、京都府、兵庫県
地 方 圏：上記以外の地域
注２：千の位を四捨五入。四捨五入の関係で4圏の和が全国の値と一致しない場合がある

（土地取引に関する意識）

企業の土地取引に関する意識についてみると、公益財団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況 DI 調査」によれば、現在の土地取引に関する DI（3か月前と比較して調査時点の土地取引件数が、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の 1/2 との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の 1/2 との和を差し引いたもの）は令和3年4月にはプラスに転じたものの、令和4年1月には、関東が−2.8 ポイント、近畿が−12.5 ポイント、全国が−10.4 ポイントといずれもマイナスとなった。

図表　現在の土地取引の状況の実感に関する DI



資料：（公財）全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成
注１：DI＝（「大きく増加している」*2＋「やや増加している」-「やや減少している」-「大きく減少している」*2）/2
注２：「大きく減少している」、「やや減少している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合
注３：対象地域は
関東：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

第3節　土地利用の動向

（土地利用等の概況）

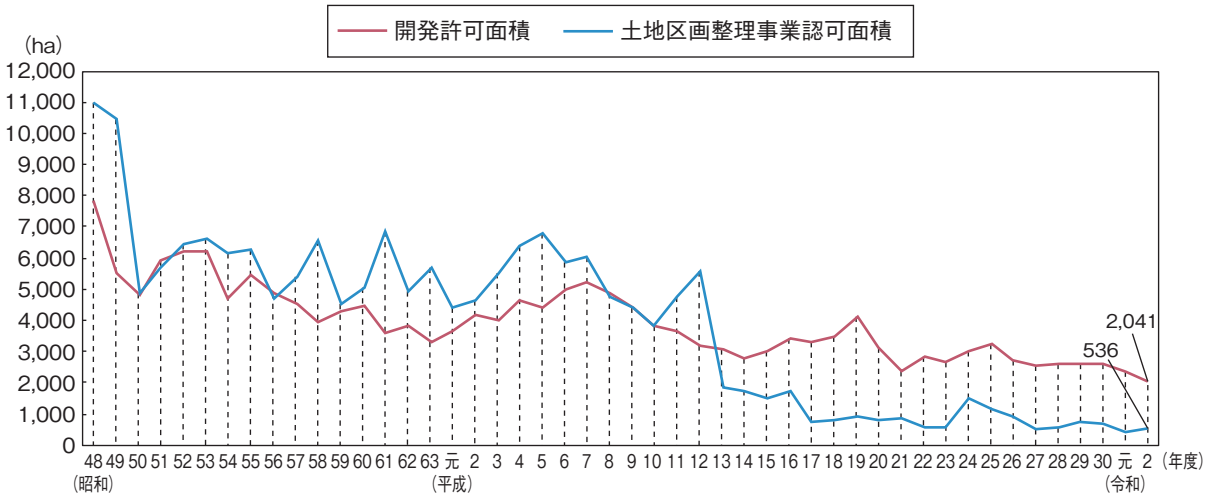
令和2年における我が国の国土面積は約 3,780 万 ha であり、このうち森林が約 2,503 万 ha と最も多く、次いで農地が約 437 万 ha となっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約 197 万 ha、道路は約 142 万 ha、水面・河川・水路が約 135 万 ha、原野等が約 31 万 ha となっている。

令和元年の土地利用転換面積は、約 22,800ha で前年より増加した。主な内訳として、農林地及び埋立地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換面積は約 17,300ha（前年比約 1,100ha 増）、農地から林地への転換面積は約 3,100ha（前年比約 300ha 減）となった。

（土地利用の推移）

令和2年度の開発許可面積は 2,041ha、土地区画整理事業認可面積は 536ha となっている。

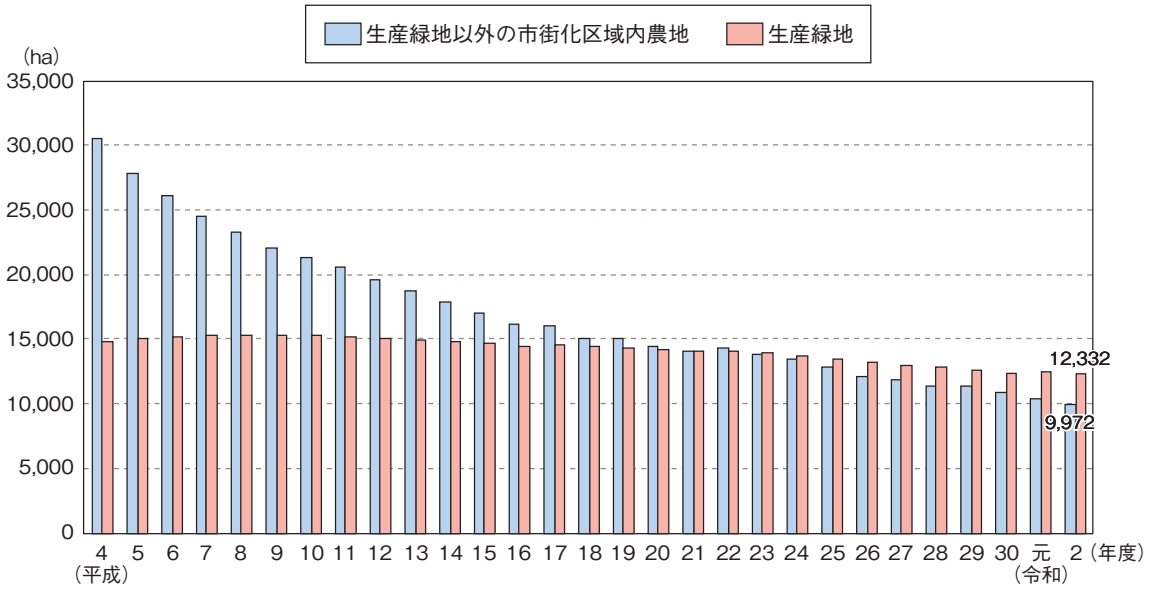
図表　開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



資料：国土交通省
注１：開発許可とは、都市計画法に基づく開発許可のうち、主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為に係るもの
注２：開発許可面積の昭和48、49年度の数値は、旧「住宅地造成事業に関する法律」による許可面積を加えたもの
注３：土地区画整理事業認可面積は、個人・共同、組合、公共団体、行政庁、（独）都市再生機構、地方住宅供給公社施行の合計

生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積をみると、令和2年度の生産緑地は 12,332ha（前年比 1.3％減）と、ここ数年はほぼ横ばいで推移しており、生産緑地以外の市街化区域内農地は 9,972ha（前年比 4.4％減）と長期的に減少傾向である。

図表　生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積の推移

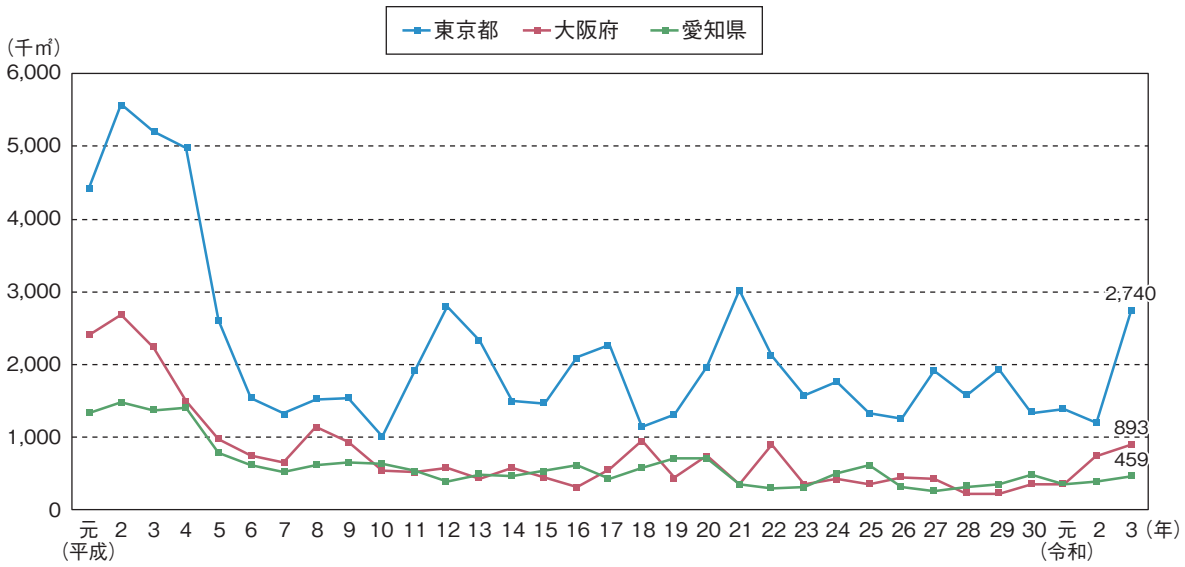


資料：生産緑地以外の市街化区域内農地：総務省「固定資産の価格等の概要調書」
生産緑地：国土交通省「都市計画年報」
注１：生産緑地以外の市街化区域内農地は、各年度中の１月１日時点、生産緑地は、各年度中の３月31日時点
注２：生産緑地以外の市街化区域内農地は、三大都市圏特定市の市街化区域内にある農地

（不動産供給等の推移）

令和3年の都市別事務所着工面積については、東京都は約 2,740 千㎡（前年比 127.8%増）と大幅に増加し、大阪府は約 893 千㎡（前年比 18.4%増）、愛知県は約 459 千㎡（前年比 17.7%増）といずれも増加した。

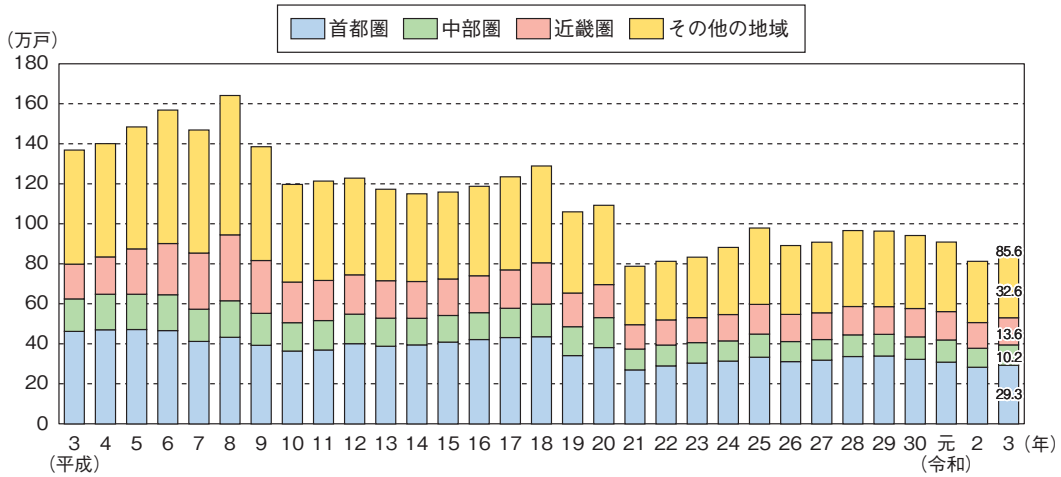
図表　都市別事務所着工面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

新設住宅着工戸数については、令和3年は約 85.6 万戸であり、前年と比較すると 5.0%の増加で、全ての圏域で増加となった。

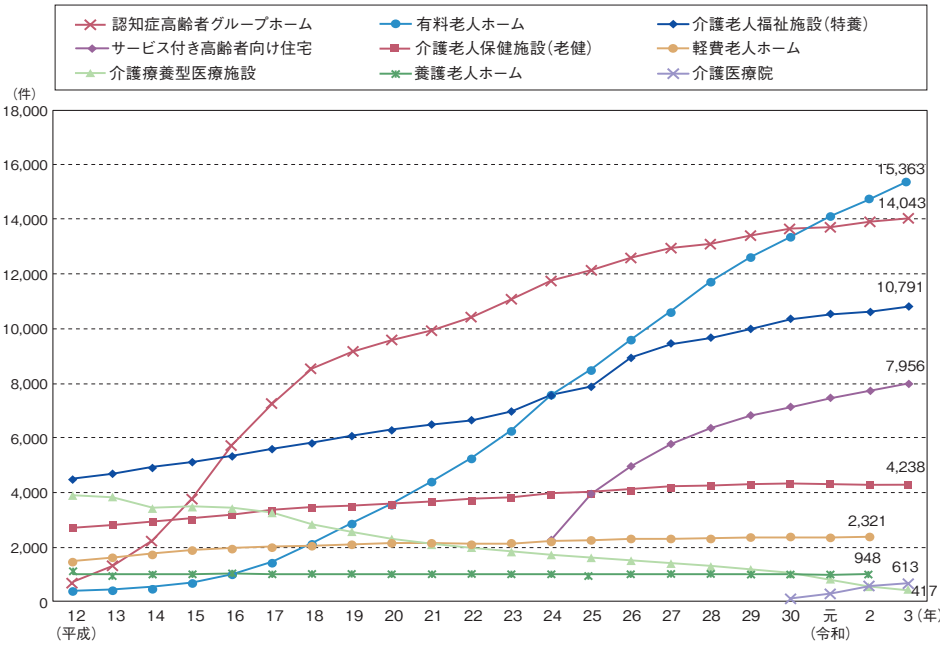
図表　圏域別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」
注１：圏域区分は以下のとおり
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
その他の地域：上記以外の地域
注２：四捨五入の関係で合計が一致しない場合がある

高齢者向け施設のうち、認知症高齢者グループホーム、有料老人ホーム、介護老人福祉施設、サービス付き高齢者向け住宅は増加傾向が続いており、特に有料老人ホームは大きく増加している。

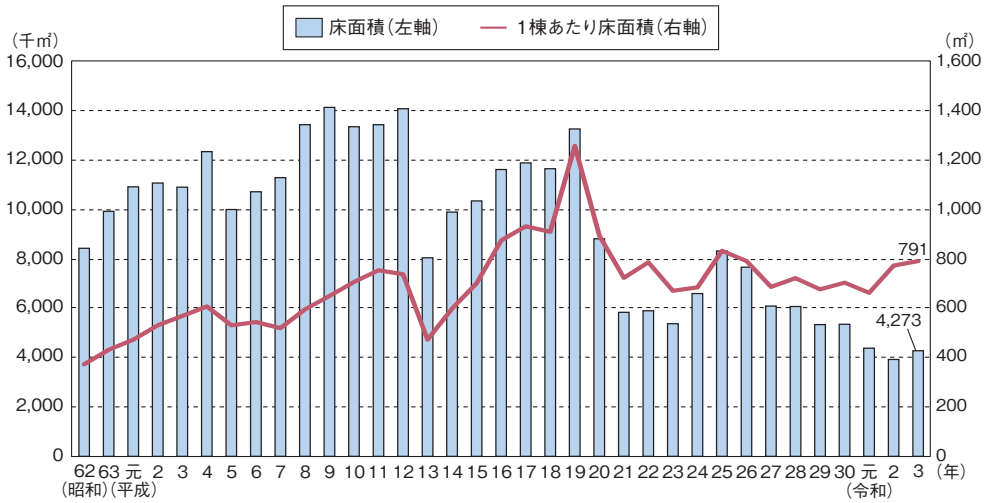
図表　高齢者向け施設･サービス付き高齢者向け住宅数の推移



※１：介護保険施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10月１日時点）【平成12・13年】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【平成14～29年】」、「介護給付費等実態統計（10月審査分）【平成30年～令和３年】」
※２：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護福祉施設サービスの請求事業所を合算したもの
※３：認知症高齢者グループホームは、平成12～16年は痴呆対応型共同生活介護、平成17年～は認知症対応型共同生活介護により表示（短期利用を除く）
※４：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10月１日時点）」による。ただし、平成21～23年は調査対象施設の数、平成24～29年は基本票に基づく数
※５：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の結果結果による
※６：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（９月30日時点）」による

店舗の着工面積及び1棟あたりの床面積については、令和3年は、着工面積が約 4,273 千㎡（前年比 9.0%増）で平成 25 年以来の大幅な増加となった。また、1棟あたりの床面積は 791 ㎡（前年比 2.3%増）で増加した。

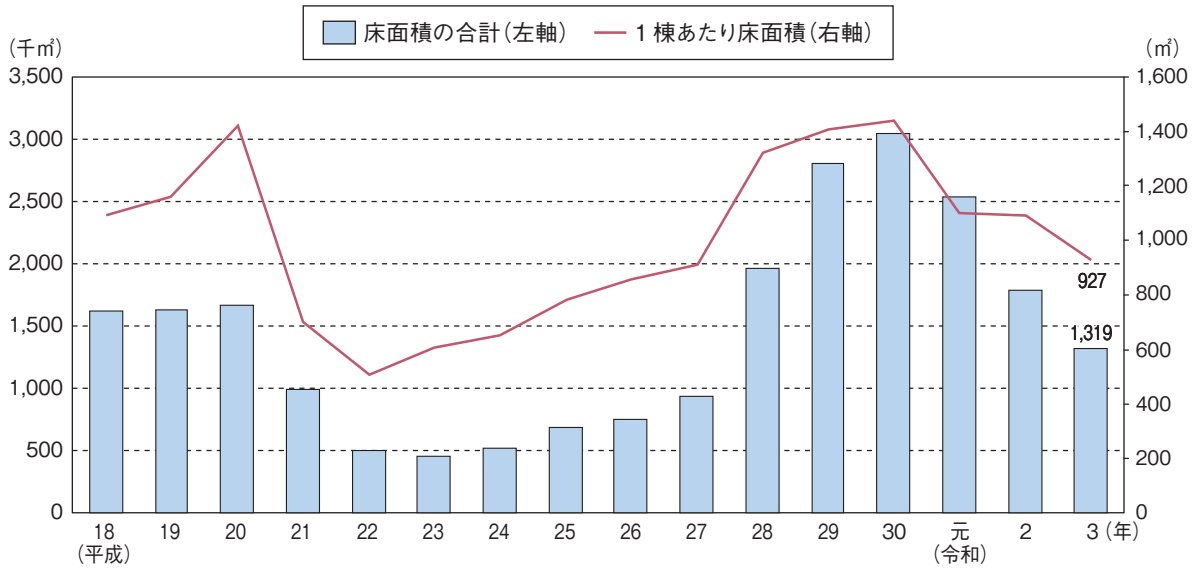
図表　店舗着工面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

宿泊業用建築物の着工面積及び1棟当たりの床面積については、令和2年から引き続き減少し、着工面積は約 1,319 千㎡（前年比 25.9％減）、1棟当たりの床面積は 927 ㎡（前年比 15.0％減）となった。

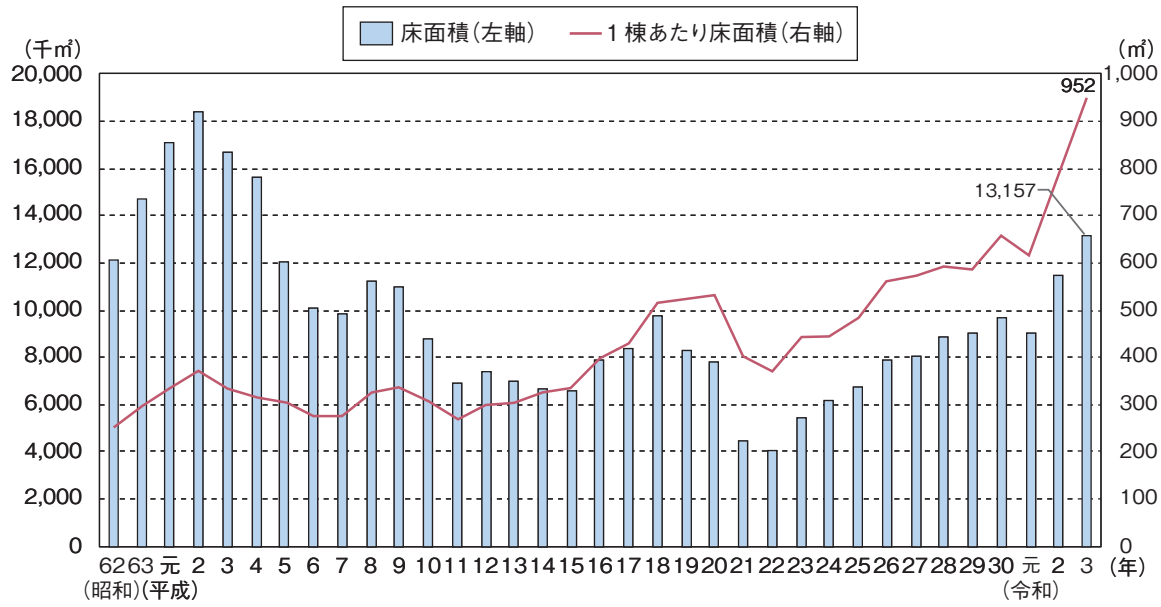
図表　宿泊業用建築物着工面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

倉庫の着工面積及び1棟当たりの床面積については、いずれも増加しており、着工面積は約 13,157 千㎡（前年比 14.8％増）、1棟当たりの床面積は 952 ㎡（前年比 24.4％増）となった。

図表　倉庫着工面積の推移



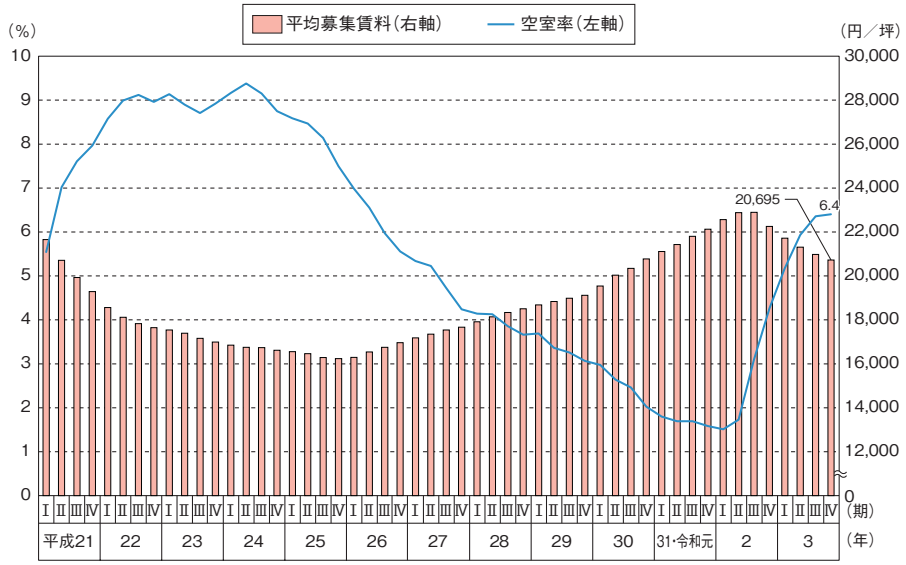
資料：国土交通省「建築着工統計調査」

第4節　不動産市場の動向

（オフィス市場の動向）

東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、令和2年度以来上昇が続いていた空室率が、令和3年 7-9 月期には 6.3%と、平成 26 年 10-12 月期以来7年振りに 6.0%を超えたが、令和3年 10-12 月期には 6.4%と前期からほぼ横ばいとなった。平均募集賃料については、令和2年 7-9 月期をピークに、下落が続いている。

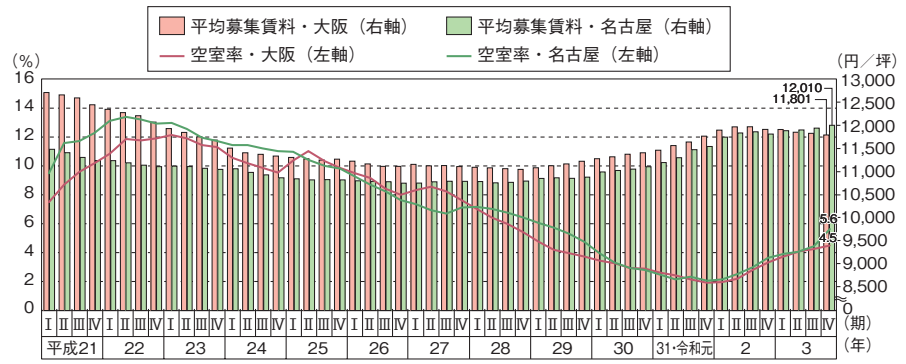
図表　オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京都心5区）



資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」より国土交通省作成
注１：Ⅰ～Ⅳ期の値は月次の値を平均した値
注２：対象地域は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
注３：対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル
（調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上既存ビルの合計）

東京以外の都市をみると、大阪市及び名古屋市においても、令和2年より空室率は上昇が続いている。平均賃料については、大阪市では下落が続いている一方で、名古屋市では令和3年に入り上昇した。

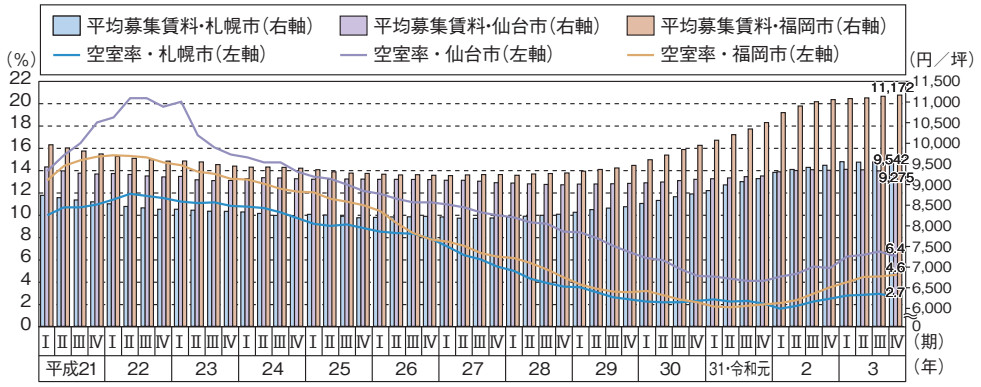
図表　オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪･名古屋）



資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT OSAKA」・「MIKI OFFICE REPORT NAGOYA」
より国土交通省作成
注１：Ⅰ～Ⅳ期の値は月次の値を平均した値
注２：対象地域は
大　阪：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区
名古屋：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区
注３：対象ビルは
大　阪：延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル
名古屋：延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル
（調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上既存ビルの合計）

また、令和3年の空室率は、福岡市は年間を通して上昇しているが、札幌市、仙台市は令和3年 7-9 月期までは上昇していたが、9-12 月期は下落に転じた。平均賃料については、福岡市は年間を通して上昇、札幌市、仙台市はほぼ横ばいとなった。

図表　オフィスビル賃料及び空室率の推移（札幌・仙台・福岡）

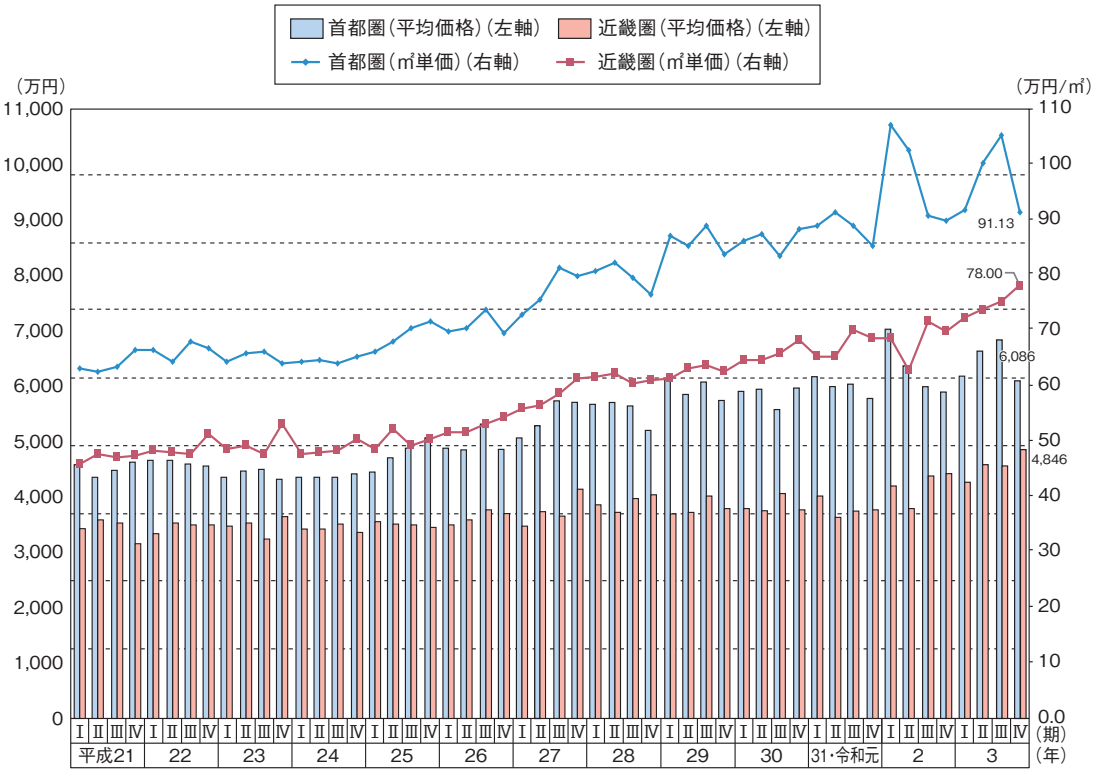


資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT SAPPORO」・「MIKI OFFICE REPORT SENDAI」・「MIKI OFFICE REPORT FUKUOKA」より国土交通省作成
注１：Ⅰ～Ⅳ期の値は月次の値を平均した値
注２：平成23年３月の仙台市のデータ集計が東日本大震災の影響による集計休止のため、平成23年Ⅰ期は３月値を除いた平均値となっている
注３：対象地域は
札幌：駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区
仙台：駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区
福岡：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区
注４：対象ビルは
札幌：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル
仙台：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル
福岡：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル
（調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上既存ビルの合計）

（住宅市場の動向）

新築マンション価格については、1㎡あたり単価が、首都圏は令和3年 4-6 月期に 100 万円を超えたが、その後 90 万円台まで下落している。一方、近畿圏は年間を通して上昇した。平均価格は、首都圏は1㎡あたり単価と同様の推移を示し、令和3年 7-9 月期までは上昇したものの、令和3年 10-12 月期には大幅に下落した。近畿圏は増減があるものの、概ね上昇している。

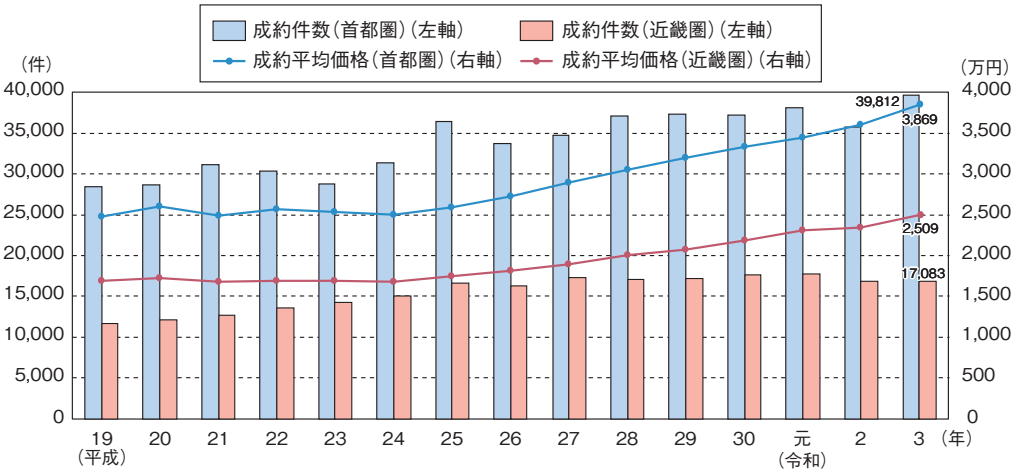
図表　首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より国土交通省作成
注：圏域区分は以下のとおり
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中古マンション市場の動向をみると、令和3年は、成約平均価格が、首都圏で 3,869 万円（前年比 7.5%増）、近畿圏で 2,509 万円（前年比 7.4%増）であり、上昇基調である。また、成約件数は、首都圏が 39,812 件（前年比 11.1%増）、近畿圏では 17,083 件（前年比 1.3%増）となり、前年から一転して、いずれの圏域も増加した。

図表　首都圏・近畿圏における中古マンション成約件数及び成約平均価格の推移

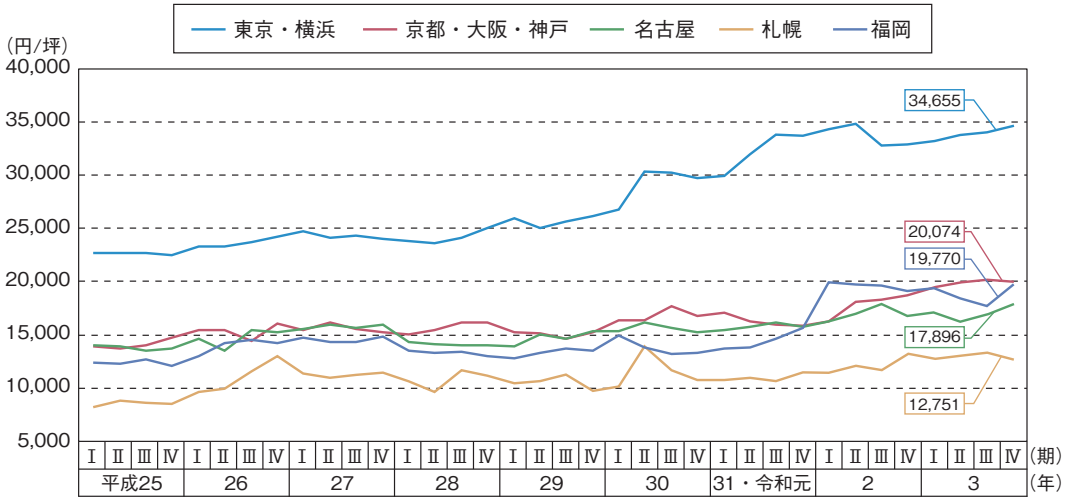


資料：（公財）東日本不動産流通機構、（公財）近畿圏不動産流通機構公表資料より国土交通省作成
注：圏域区分は図表1-4-4に同じ

（店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向）

主要都市の店舗賃料の推移をみると、令和3年 10-12 月期は、東京・横浜で 34,655 円/坪（対前年同月期比 5.4%増）、京都・大阪・神戸で 20,074 円/坪（対前年同月期比 7.7%増）、名古屋で 17,896 円/坪（対前年同月期比 6.7%増）、札幌で 12,751 円/坪（対前年同月期比 4.4%減）、福岡で 19,770 円/坪（対前年同月期比 3.8%増）となり、札幌以外の都市で上昇となった。

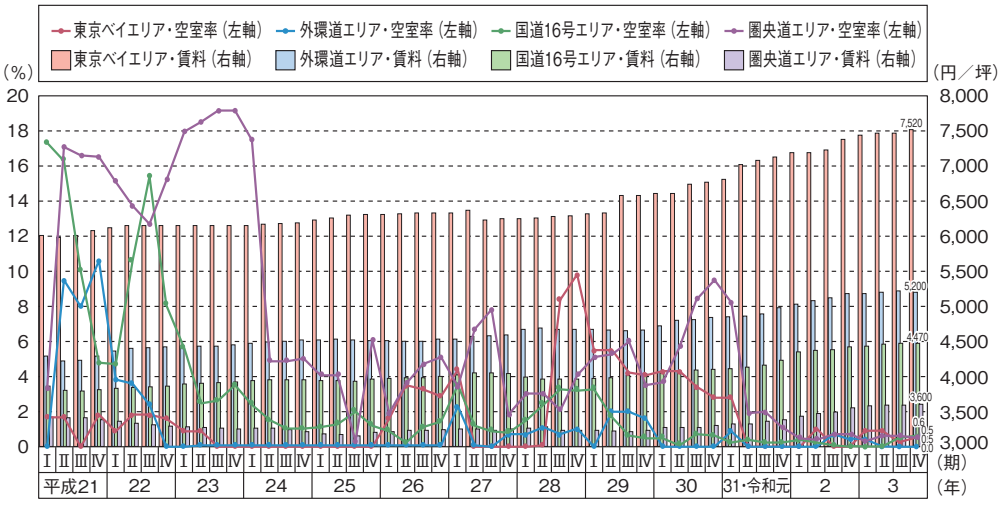
図表　主要都市の店舗賃料の推移



資料：(一財)日本不動産研究所、(株)ビーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド」
（データ提供：スタイルアクト(株)）より作成

首都圏における物流施設の市況をみると、令和3年は、首都圏4エリア全てで賃料は高水準で横ばいであり、空室率については令和2年度から変わらず低水準であった。

図表　首都圏における物流施設の賃料と空室率



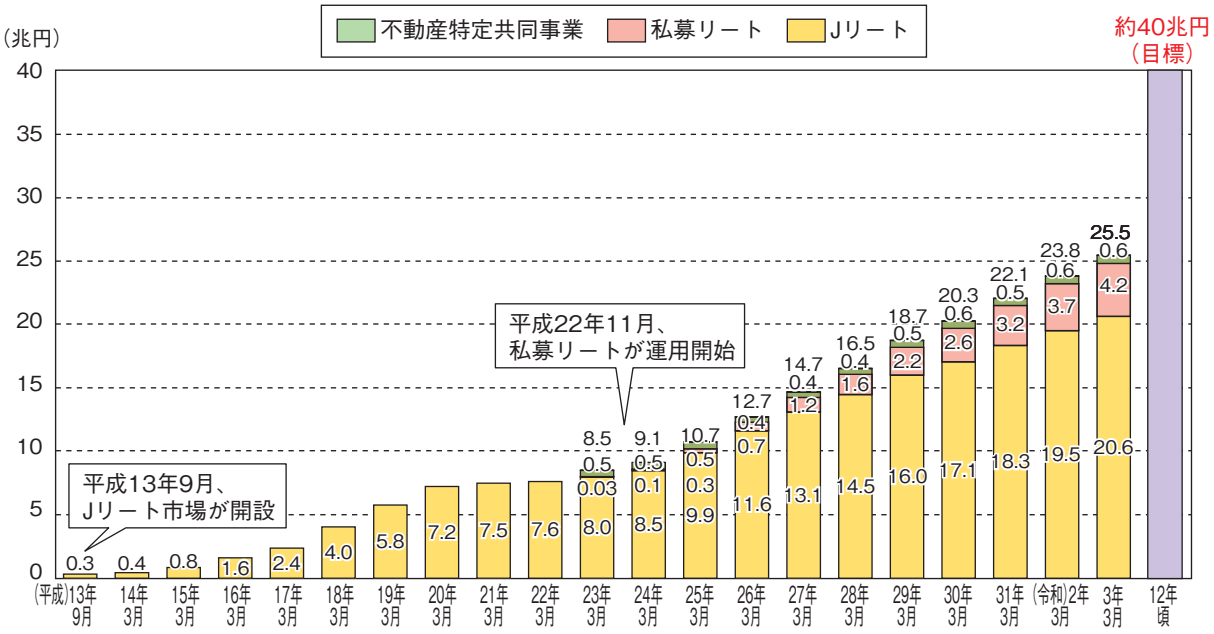
資料：シービーアールイー（株）公表資料より国土交通省作成
注１：空室率は竣工１年以上の物流施設を対象
注２：東京ベイエリア：東京都湾岸のコアなエリア
外環道エリア：東京ベイエリアを除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア
国道16号エリア：東京外かく環状道路から環状道路・国道16号線沿線までの半ドーナツ状のエリア
圏央道エリア：国道16号線の外側に当たるエリア（東京都、埼玉県、茨城県、千葉県を通る環状道路・首都圏中央連絡自動車道がその中心）

第5節　不動産投資市場の動向

（不動産証券化市場の動向）

国土交通省では、令和 12 年頃までにリート等の資産総額を約 40 兆円にするという目標を新たに設定したところ、令和3年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約 25.5 兆円となっている。

図表　リート等の資産総額の推移

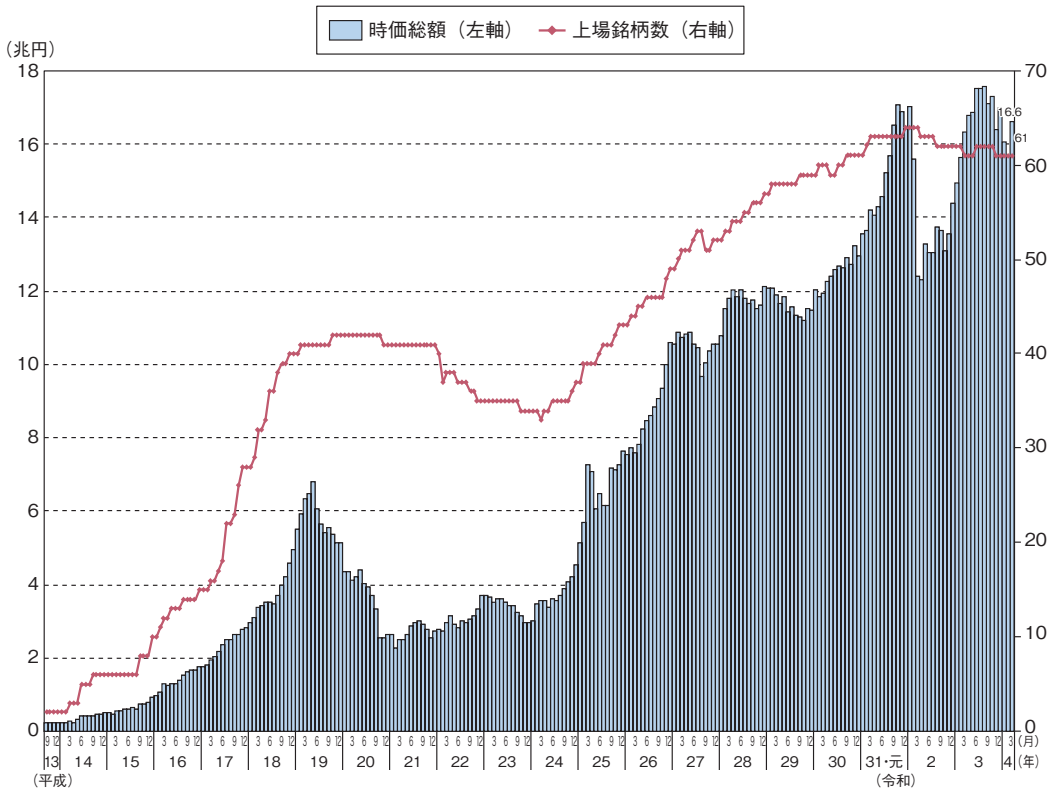


〈不動産特定共同事業〉資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」
注：平成22年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし
〈私募リート〉　資料：（一社）不動産証券化協会「私募リート・クォータリー（2021年３月末）」より国土交通省作成
注１：平成23年、24年は前年12月と当年６月との中間値であり、推測値
注２：取得価格に基づく
〈Ｊリート〉　資料：（一社）不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成
注１：平成13年９月、平成14年３月は（一社）不動産証券化協会推計値
注２：取得価額に基づく
注：四捨五入により、内訳の和が合計値と一致しない場合がある。

（Ｊリート市場の動向）

Ｊリートについて、令和4年3月末現在、61 銘柄が東京証券取引所に上場されており、時価総額は約16.6 兆円となっている。

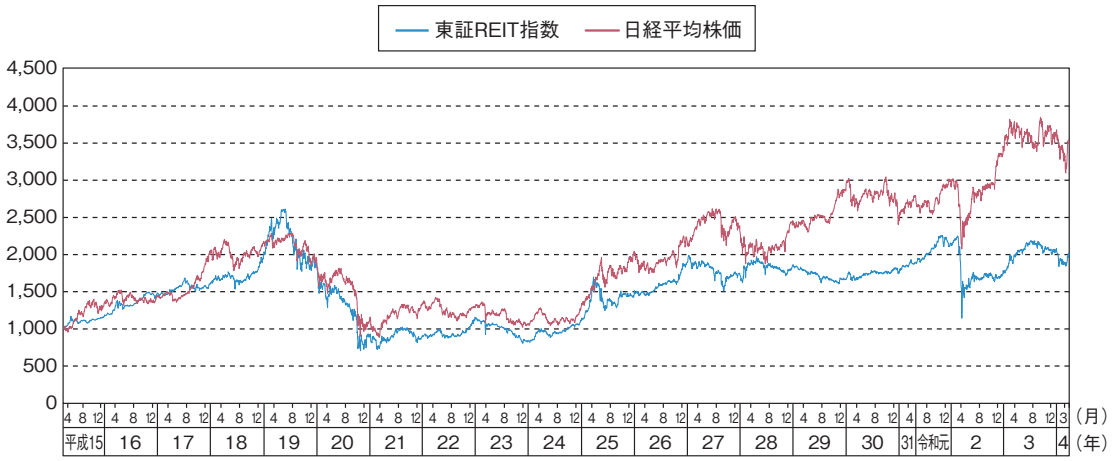
図表　Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



資料：(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

Jリート市場全体の値動きを示す東証 REIT 指数は令和2年 11 月から上昇傾向であり、令和3年6月には 2,100 ポイント台まで回復したが、米金利上昇への警戒感や新型コロナウイルス感染症の再拡大等による投資家心理の悪化やロシアによるウクライナ侵略が影響し、令和4年2月末には 1,800 ポイント台まで下落した。そこからウクライナ情勢についての改善期待や米金融政策に係る警戒感の後退から、同年3月末には 2,000 ポイント台まで回復した。

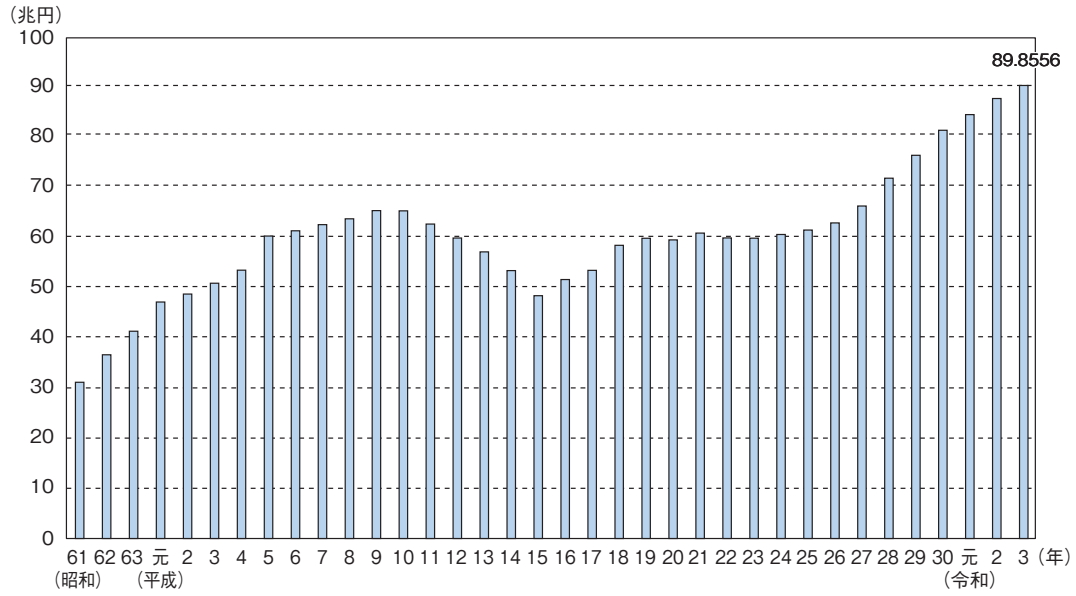
図表　東証 REIT 指数と日経平均株価の推移



資料：日本経済新聞社、東京証券取引所公表資料より国土交通省作成
注：双方とも、平成15年3月31日を1000とした指数値である。

銀行等による不動産業向け貸出残高については、日本銀行「貸出先別貸出残高」をみると、引き続き増加傾向が顕著であり、令和3年は昭和 61 年以降過去最高の 89 兆 8,556 億円となっている。

図表　不動産業向け貸出残高の推移



資料：日本銀行「貸出先別貸出残高」より国土交通省作成

第6節　土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

（国民の土地・不動産に関する意識）

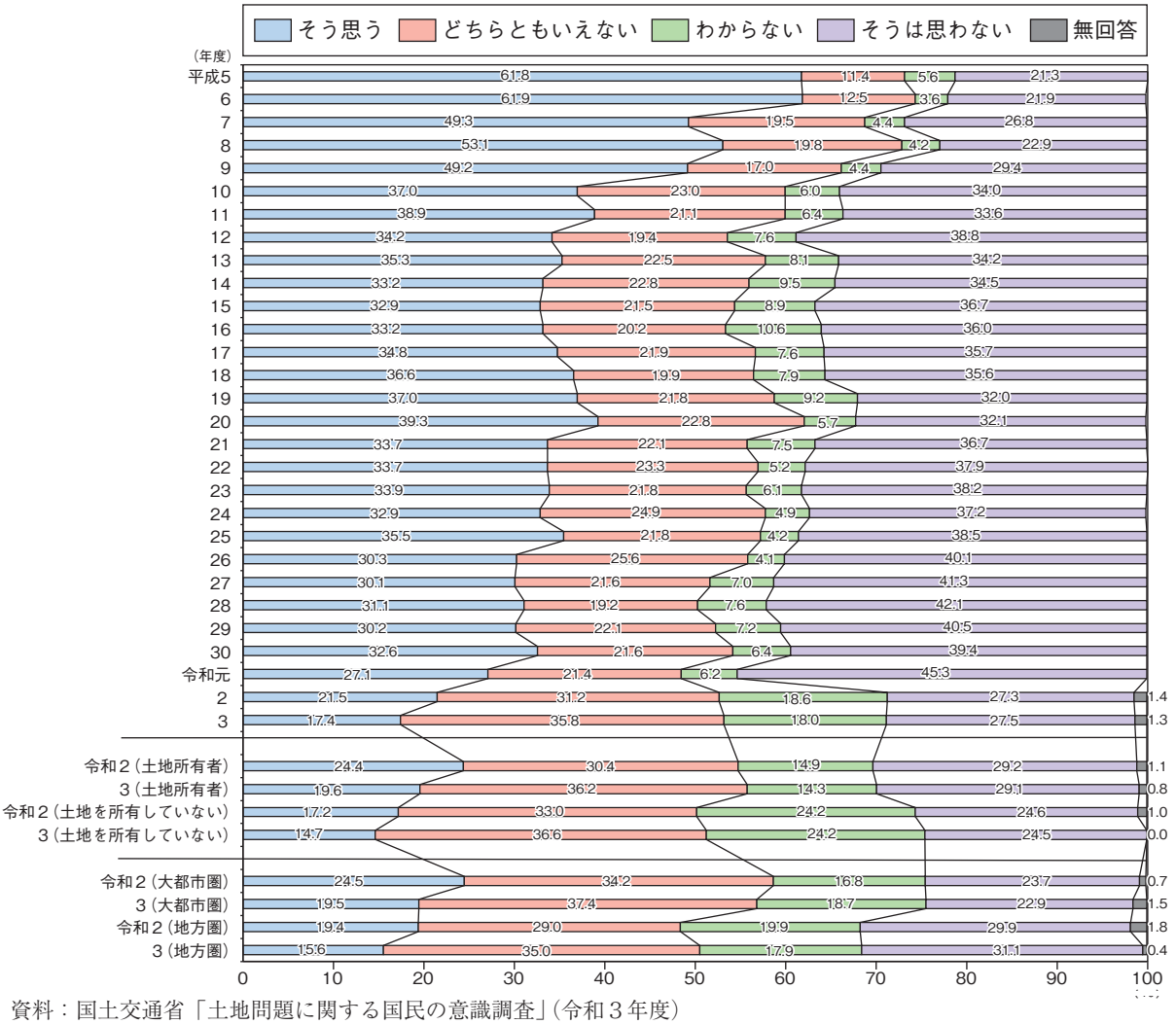
国民にとって、土地の所有は、生活の基盤である住宅用地等としての目的だけでなく、資産としての目的を有する。

国土交通省では「土地問題に関する国民の意識調査」（以下「意識調査」という。）を毎年行っているが、令和2年度においては新型コロナウイルス感染症の影響により、調査方法をこれまでの面接聴取法から郵送法に変更して実施した。令和3年度においては昨年度の郵送法に加え、オンラインによる回答も可能として実施した。

令和3年度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」と回答した者の割合は 17.4%、「そうは思わない」と回答した者の割合は 27.5%、「どちらともいえない」と答えた者の割合が 35.8%となった。過去の調査結果では、平成 21 年度意識調査から令和 2 年度意識調査まで「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回る結果が続いており、今回の意識調査でも「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回った。

これらの回答を土地の所有の有無別にみると、土地所有者のうち「そう思う」と回答した者の割合は 19.6%、土地を所有していない者のうち「そう思う」と回答した者の割合は 14.7%となっており、土地所有者の方が「そう思う」と回答した割合が高くなった。また、都市圏別にみると、「そう思う」と回答した者の割合が大都市圏で 19.5%、地方圏で 15.6%となっており、大都市圏が地方圏より高くなった。

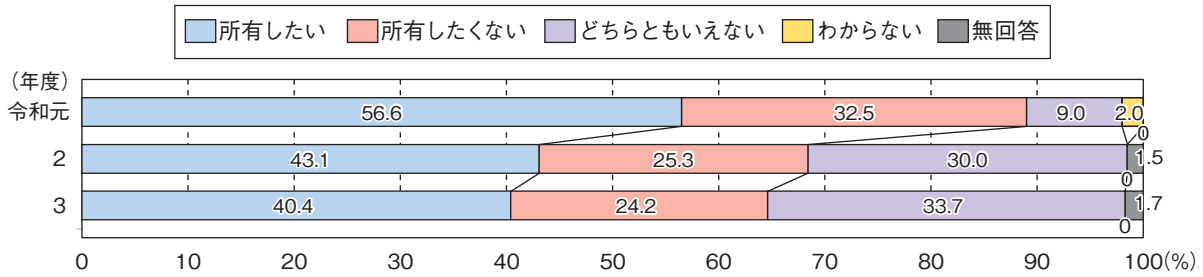
図表　土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和３年度）
注：大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏
東 京 圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村
大 阪 圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村
地 方 圏：大都市圏以外の市町村

「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合は、40.4％となり、「所有したくない」と回答した者の割合は、24.2％となった。また、「どちらともいえない」が 33.7％となった。

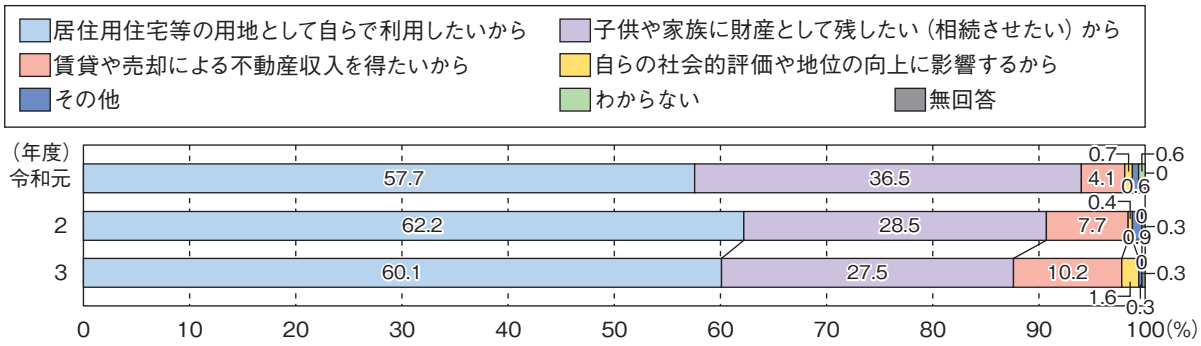
図表　土地を所有したいと思うか



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和３年度）

「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合が 60.1%と最も高く、次いで、「子供や家族に財産として残したい（相続させたい）から」が 27.5%と高かった。

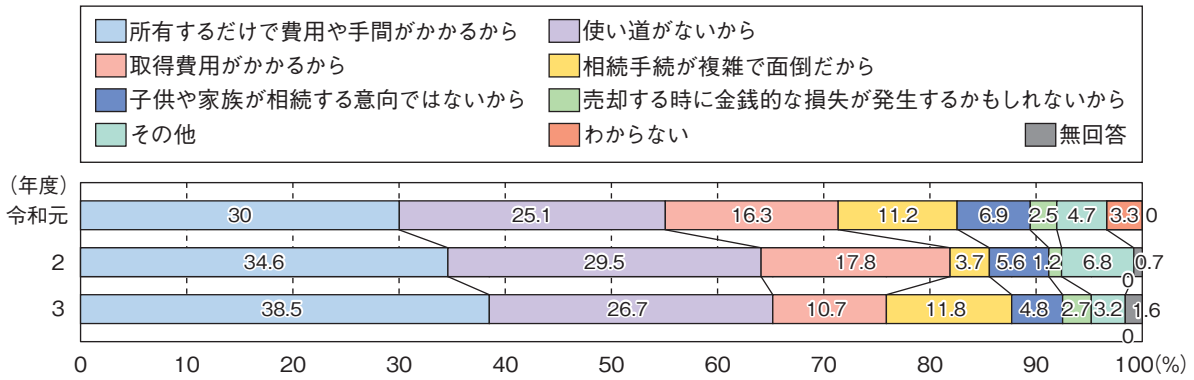
図表　土地を所有したいと思う理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和３年度）

また、「土地を所有したくない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「所有するだけで費用や手間がかかるから」と回答した者の割合が 38.5%と最も高く、次いで、「使い道がないから」が 26.7%となった。

図表　土地を所有したいと思わない理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和３年度）

第2章　人口減少社会における所有者不明土地対策等の取組と関連施策の動向

土地政策は、これまで、その時代の経済社会を背景に、大きく変遷してきた。

1980年代後半からのいわゆるバブル期には、急激な地価高騰に対して、その抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保が急務であった。このため、平成元年に「土地基本法」（平成元年法律第84号）が成立し、土地に関する基本理念や国・地方公共団体の責務が規定され、投機的取引を抑制するとともに、適正な利用及び計画に従った利用が目指された。その後バブル崩壊により地価が大きく低迷することになったが、ここでは不良債権関連土地をはじめとする低未利用土地の有効活用等が課題となり、地価高騰抑制から土地の有効利用へと土地政策は転換された。また、不動産の証券化手法の整備やJリート市場の開設など、多彩な金融手法を用いた土地・不動産活用の新たな分野も生み出された。

日本の人口は、平成20年の1億2,808万人をピークに減少に転じており、この先も減少することが予測されている。人口減少時代に突入し、日本の経済社会の様々なところで新たな課題が明らかになってきている。

人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地利用ニーズの低下や土地所有意識の希薄化が進行しており、不動産登記では所有者の氏名や所在が分からない土地の増加が懸念されている。これらの土地は、周囲に様々な外部不経済をもたらすとともに、公共事業や民間の経済活動の支障になるなど、その対策は喫緊の課題となっている。このような課題に対し、政府では、平成30年に「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」（主宰：内閣官房長官）を立ち上げ、関係省庁が一体となって取り組んできた。平成30年には、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。）が制定され、所有者不明土地の利用の円滑化を図るための仕組みや、所有者の探索を合理化するための仕組み等が創設された。

令和2年には、平成元年の制定時以来約30年ぶりに「土地基本法」の一部が改正された。土地に関する基本理念として土地の適正な「管理」に関する土地所有者等の「責務」が規定されたほか、所有者不明土地の円滑な利用及び管理の確保に関する規定が追加された。

令和3年には、所有者不明土地の発生予防・利用の円滑化を目的として、民事基本法制の総合的な見直しが行われた。相続登記等の申請を義務化することとされたほか、相続等により土地所有権を取得した者が一定の要件の下でその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度が創設された。また、所有者不明土地や管理不全土地について、利害関係人の請求により裁判所が管理人を選任して管理を命ずることができる制度（所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度）等が創設された。

そして、所有者不明土地の利用の円滑化の促進と管理の適正化を図るため、「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一部を改正する法律」（令和4年法律第38号。以下「所有者不明土地法の一部を改正する法律」という。）が令和4年4月27日に成立、同年5月9日に公布されたところである。

このように、人口減少・少子高齢化が進む中、所有者不明土地という新たな課題に対し、できる対策を着実に進めているところである。また、持続的成長のため、デジタル技術の活用による効率化や利便性の向上が期待されているところであり、土地政策に関連する分野においても、デジタルを前提とした新たな

国土計画の検討や、デジタル技術を活用した土地利用の円滑化のための取組の検討が進められているところである。

本章では、人口減少社会における所有者不明土地対策等の取組と関連施策の動向として、まず第1節において、所有者不明土地の対策を巡って行われている様々な取組を取り上げ、第2節において、「所有者不明土地法」の改正の経緯・背景や内容を取り上げるとともに、第3節において、新たな国土計画や、デジタル技術の活用による土地利用の円滑化のための取組など、これからの土地政策に関連する分野における新たな動向について取り上げる。

第1節　所有者不明土地対策等における取組状況

1. 所有者不明土地法の活用状況

平成30年に成立した「所有者不明土地法」では、(1)所有者不明土地の利用の円滑化を図るための仕組み、(2)所有者の探索を合理化するための仕組み、(3)所有者不明土地を適切に管理するための仕組みが創設された。

(1)所有者不明土地の利用の円滑化を図るための仕組み

所有者不明土地の利用の円滑化を図るための仕組みとして、反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造の小規模建築物を除く。)がなく現に利用されていないなど、一定の条件を満たす所有者不明土地について、公共的な目的のために利用することができる制度(地域福利増進事業)や、公共事業において所有者不明土地を収用する際に収用委員会の審理手続を省略する制度(土地収用法の特例)が創設された。

①地域福利増進事業の創設

地域福利増進事業とは、所有者不明土地を、公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度で、事業を実施しようとする者からの申請を受けて、都道府県知事が裁定することにより、所有者不明土地に 10 年間を上限とする使用権を設定して、利用することを可能とするものである。

これまで地方公共団体や一般社団法人等による地域福利増進事業の活用に向けた所有者の探索などの準備が進められ、令和3年9月には、新潟県粟島浦村(あわしまうらむら)が地域福利増進事業の裁定の申請を行い、令和4年4月に新潟県知事により全国初となる裁定の公告がなされたところである。

以下に所有者不明土地の利活用に向けた取組事例を紹介する。

○安全な避難場所(防災空地)の整備(新潟県岩船郡(いわふねぐん)粟島浦村)

新潟県岩船郡粟島浦村は、人口340人(令和3年11月末日住民基本台帳人口)の小規模離島であり、令和元年6月に発生した山形県沖地震の際には、住民は緊急避難場所に指定されている高台の神社に避難したが、老朽化した社殿等の崩壊による二次被害が心配されており、防災・減災の観点から、安全な避難場所(防災空地)の整備が望まれているところである。

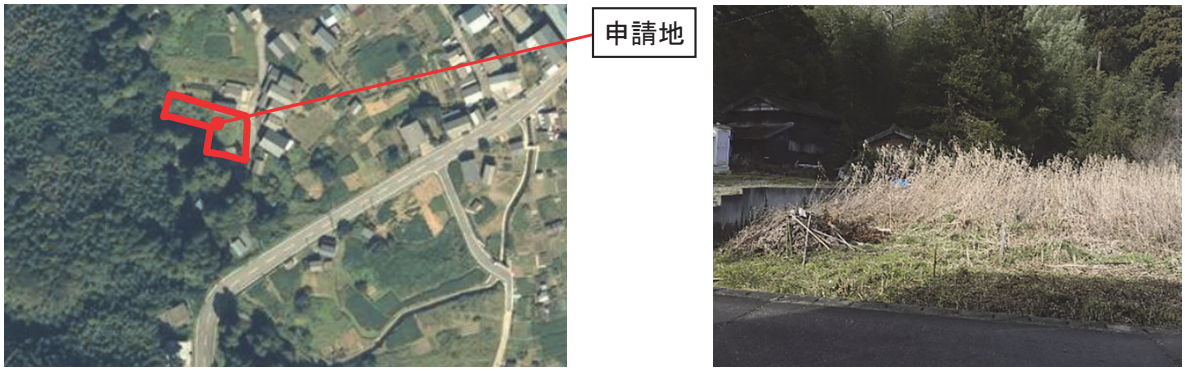
粟島浦村は、緊急避難場所に隣接する事業想定区域の土地(宅地・畑・原野の計10筆)を新たな避難

場所として整備する計画を立案したところ、対象の10筆の土地のうち、4筆の土地については、権利部の登記がなされていない状況であり、事業想定区域内に所有者が不明であると思われる土地が含まれていることが分かった。

また、全10筆の土地のうち、3筆の土地については、建築物が残存する土地であったところ、建築物（20㎡以上）付きの土地は、「所有者不明土地法」に規定される地域福利増進事業の事業区域とすることができる特定所有者不明土地（所有者不明土地のうち、建築物（簡易な構造の小規模建築物を除く。）が存在せず、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。）にあたらないことから、粟島浦村は、この3筆の土地を事業区域から除外し、残りの7筆の土地（653㎡）について、所有者の探索を実施することとした。この7筆の土地のうち、4筆の土地については、所有者を確知することができたが、3筆の土地については、権利部の登記・相続登記がなされておらず、土地の登記記録では所有者を確認することができなかった。

このため、粟島浦村は、司法書士に所有者の探索を委託し、司法書士により所有者を探索したが、3筆の土地の相続人が61名になることが判明した。また、所有者不明土地の相談窓口を設置して所有者の探索を継続したが、最終的に3筆の土地については、所有者の一部を確知することができなかった。

図表　現地の状況



資料：粟島浦村

このような状況を受けて、粟島浦村は、令和3年9月14日に「所有者不明土地法」に規定される広場（防災空地）を整備する地域福利増進事業の裁定の申請を行い、同月24日に新潟県知事により裁定申請の公告がなされ、6か月間の縦覧期間を経て、令和4年4月1日に新潟県知事により裁定の公告がなされた。

今後、粟島浦村は、これらの土地を防災空地として整備し、粟島浦村防災会議において新たな避難場所として指定する予定である。

②公共事業における収用手続の合理化・円滑化（土地収用法の特例）

公共事業のために所有者不明土地を利用する場合には、「土地収用法」（昭和26年法律第219号）や財産管理制度を活用して、当該土地を取得することになるが、土地の所有者の探索には多大な時間・費

用・労力を要することから、所有者不明土地が事業区域に含まれるときは、事業全体の進捗に大きな遅れが生じるのみならず、事業区域の変更や事業そのものの中止を余儀なくされる場合があるなど、円滑な事業の実施に大きな支障が生じる事例も少なからず存在する。

このような状況を受けて、「所有者不明土地法」において、「土地収用法」による事業の認定を受けた収用適格事業について、収用委員会の審理手続を省略するとともに、収用手続における権利取得裁決と明渡裁決を一本化し、都道府県知事の裁定により特定所有者不明土地を収用することができる特例が創設された（都市計画事業についても同様の特例が創設された。）。

上記の土地収用法の特例については、「所有者不明土地法」第27条（都市計画事業については同法第37条）に規定されており、令和4年3月末時点で6件の裁定がなされている。

○高速自動車国道東関東自動車道水戸線新設工事（茨城県潮来市）

「所有者不明土地法」の施行後、初めて土地収用法の特例を活用した裁定の申請があった事業は、国土交通大臣（国土交通省関東地方整備局）及び東日本高速道路株式会社（以下「起業者」という。）が施行する「高速自動車国道東関東自動車道水戸線新設工事」である。

裁定の申請があった土地は、茨城県潮来市内の山林であり、不動産登記簿の表題部の所有者欄には「A外2名」とだけ記録されていた記名共有地であった。起業者が土地所有者等の探索を行ったが、所有者を確知することができなかったことから、「所有者不明土地法」の規定により、起業者が令和2年3月9日に茨城県知事に対して裁定の申請を行い、同年8月20日に茨城県知事により裁定がなされた。裁定の申請から裁定までの期間は164日（約5か月）となり、平成30年度に所有者不明土地を対象として、「土地収用法」に基づき収用された事例の裁決の申請から裁決までの収用手続に要した平均期間（約9か月）と比べて、約4か月短縮された。

図表　対象地と現地の状況



資料：国土交通省

○高速自動車国道日本海沿岸東北自動車道新設工事（山形県飽海郡遊佐町）

国土交通大臣（国土交通省東北地方整備局）（以下「起業者」という。）が施行する「高速自動車国道日本海沿岸東北自動車道新設工事」においては、2件の裁定がなされた。

1件目の事例は、山形県飽海郡遊佐町地内の畑であり、不動産登記簿の表題部の所有者欄に「B」とだけ記録されていた。起業者が土地所有者等の探索を行ったが、所有者を確知することができなかったことから、起業者が令和2年10月20日に山形県知事に対して裁定の申請を行い、令和3年3月19日に山形県知事により裁定がなされた。裁定の申請から裁定までの期間は150日（約5か月）となり、収用手続に要する期間の短縮が図られた。

また、2件目の事例は、同町地内の畑であり、不動産登記簿の表題部の所有者欄「C」が亡くなっており、相続が発生していたため、相続人の調査を行った結果、相続人の一部を確知できなかったことから、起業者が令和3年2月16日に裁定の申請を行い、令和3年6月11日に裁定がなされた。裁定の申請から裁定までの期間は115日（約4か月）となり、更なる期間の短縮が図られた。

図表　対象地と現地の状況（令和3年3月19日裁定）





資料：国土交通省

（2）所有者の探索を合理化するための仕組み

「所有者不明土地法」では、土地所有者等の探索において、住民票や戸籍等の公的資料を調査することを原則とするなど所有者の探索の範囲が明確化されたことに加え、所有者の探索に有益となる固定資産課税台帳などの情報についても、行政機関の内部で利用することが可能となった。また、土地所有者等関連情報について、地域福利増進事業を実施しようとする者が市町村長等に対して、その情報の提供を請求することができるようになった。

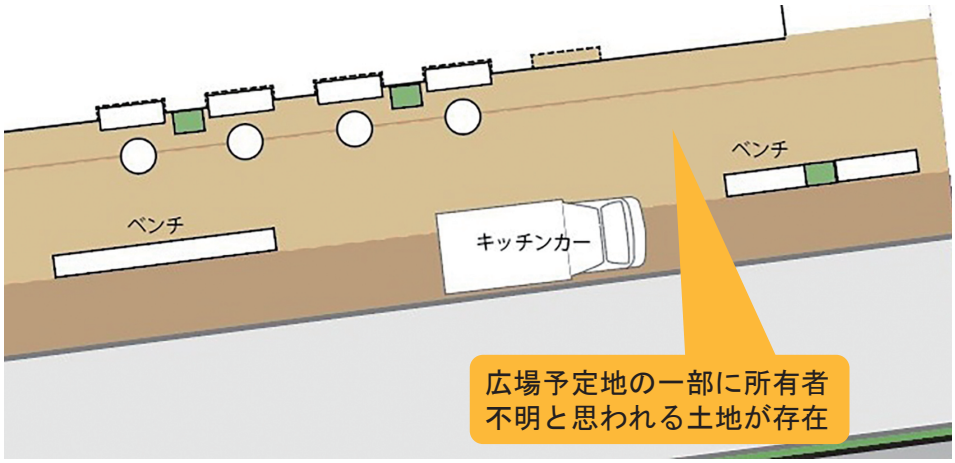
国土交通省が実施した市区町村に対する「所有者不明土地法に係る施行状況調査」によると、令和3年12月末時点における固定資産課税台帳等の土地所有者に関する情報の提供は780件を超えるなど、所有者の探索を合理化する仕組みは、広く利用されているところである。

○事業の検討過程における所有者探索の制度の活用（山口県山口市）

山口市の中心商店街周辺には、狭あい道路や接道不良の敷地が多く存在しており、山口市では、住宅市街地総合整備事業（以下「住市総事業」という。）によって、道路の拡幅や広場の整備と同時に接道不良を解消し、良好な住環境と防災性の向上、にぎわいの創出などに取り組んでいる。しかしながら、住市総事業の予定区域には、相続未了土地や所有者不明土地が複数存在していることから、住市総事業を推進する上で大きな支障となっていた。

山口市が整備する公共施設（広場）の予定区域には、明治時代から相続手続が未了の所有者が不明であると思われる土地があったため、職権による探索の範囲内で戸籍の調査を実施したところ、26名の法定相続人の存在が明らかとなった。また、当該土地については、用地取得に向けた全ての権利者の探索と用地交渉に相当な期間を要することが想定されたことから、山口市は、事業の着実な推進と当該土地の早期の利用開始を実現するため、地域福利増進事業の活用に向けた準備を進めることとした。

図表　対象地の整備イメージ



資料：山口市

地域福利増進事業のための所有者の探索において、国土交通省が定める「地域福利増進事業ガイドライン」に基づき、26名の法定相続人に対し、「土地所有者であることの確認書・回答書」を送付したところ、全員から回答が得られた。これにより、当該土地が所有者不明土地ではないことが判明したため、事業手法を使用権の設定から用地取得（所有権の取得）に切り替えることにはなったものの、地域福利増進事業のための所有者の探索を合理化する仕組みを活用したことにより、事業の検討過程における所有者の探索を円滑に行うことができた。

なお、上記の確認書において、法定相続人の当該土地に対する所有の認識の有無を確認したところ、26名のうち18名については、所有の認識がないと回答があったことから、山口市では、法定相続人に対して広場の整備事業に対する理解を求めるとともに、当該土地の寄附の呼びかけを行っており、令和4年3月時点で、当該土地の共有持分のうち約95%の持分の取得に至っているところである。

（3）所有者不明土地を適切に管理するための仕組み

所有者不明土地の中には、ゴミの不法投棄、草木の繁茂等により周辺に悪影響を及ぼすものもある。このため、「所有者不明土地法」では、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て、「民法」（明治29年法律第89号）の規定に基づく不在者財産管理人の選任等の請求を可能とし、選任された財産管理人によって、周辺に悪影響を及ぼす所有者不明土地の適切な管理を行うことができることとされた。令和3年12月末時点で、この仕組みによる請求件

数は101件となっている。

（4）所有者不明土地法の制度普及に向けた取組

「所有者不明土地法」の制度を普及し、定着させるため、国土交通省では、所有者不明土地を含む土地について、地域福利増進事業等を実施しようとする特定非営利活動法人、自治会、民間事業者、地方公共団体等に対して、対象となる事業地区の選定から権利者の探索、事業計画の策定、地域における合意形成、裁定申請等、事業実施段階に至るモデル的な取組に係る経費の一部を支援し、地域福利増進事業の実施に向けたノウハウ等の収集・分析を行っている。これまで、令和元年度は6件、令和2年度は7件、令和3年度は7件の団体を採択しており、令和元年度のモデル調査の対象であった新潟県粟島浦村の取組は、地域福利増進事業において全国初となる裁定事例となった。

また、所有者不明土地への対応に当たっては、地域の実情に精通した市町村の職員等がその中核的な役割を担うこととなるが、市町村の職員等においても、所有者不明土地の所有者の探索に係るノウハウや「土地収用法」に基づく収用手続、財産管理制度等の関連制度の実務経験が、必ずしも十分に蓄積され、又は共有されているとはいえず、その対応が困難な場合がある。

このような状況を踏まえ、所有者不明土地を円滑に利用する仕組みや土地所有者等の探索を合理化する仕組み等の活用を促進するため、国土交通省地方整備局等のブロック（全国10地区）ごとに地方整備局等、都道府県、政令市、市町村、法務局の行政機関及び関係士業団体等を構成員とする「所有者不明土地連携協議会」を設立した。この協議会では、地方公共団体（主に市町村）職員に土地所有者等の探索等の用地業務のノウハウ、所有者不明土地を利活用した先進事例、関係士業団体が持つ専門的な知見の活用方法等の情報の提供を行っている。

2. 所有者不明農地への対応

近年、農地所有者の死亡後に、相続人が所有権移転の登記を行っていない相続未登記農地等が増えており、平成28年8月の全農地を対象とした調査の結果、この面積は全農地面積の2割に相当する93万4千haに上ることが明らかになった。このうち遊休農地は6％に相当する5万4千haに過ぎず、ほとんどの農地では耕作が行われている。しかしながら、農業者のリタイアにより農地の貸借を行おうとした場合、関係する相続人を探索した上で、その持分の過半を有する者から同意を得る必要があるなど、多大な労力が必要となることから、貸借が断念されるケースもあり、このような相続未登記農地の存在が担い手への農地の集積・集約化を進める上での阻害要因の一つになっている。

相続人の一人が簡易な手続で農地中間管理機構（以下「農地バンク」という。）に利用権を設定可能とするため、平成30年の「農業経営基盤強化促進法」（昭和55年法律第65号）の一部改正で、利用権の設定に当たって共有持分の過半を有する者の同意で足りるものとされている賃借権等の存続期間の上限を20年に引き上げ、共有者不明農地（共有に係る農地であって、共有持分の2分の1以上を有する者を確知することができないものをいう。）に係る農用地利用集積計画の同意手続の特例が創設された。

併せて、平成30年の「農地法」（昭和27年法律第229号）の一部改正で、農業委員会が遊休農地の所有者等を確知することができない旨の公示を行うに当たっての農地の所有者等の探索については、その

方法を政令で明確化し、都道府県知事の裁定により農地バンクに設定される農地中間管理権の存続期間が20年に引き上げられた。

これらの法律の一部改正で、農地バンクへ利用権を設定した所有者不明農地面積は令和2年度末時点で58.4haとなっている。

今後、農地バンクが、遊休農地・所有者不明農地も含め、幅広く引き受けられるよう、その運用の見直しを行う。

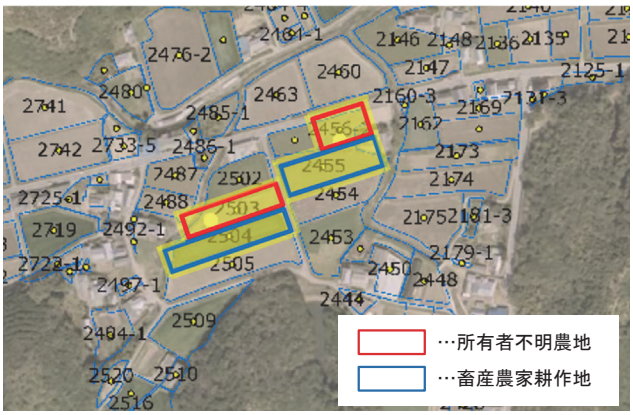
また、農地の長期利用ニーズに応えるため、都道府県知事の裁定により農地バンクに設定される農地中間管理権等の存続期間の上限が20年から40年に引き上げられる措置を講ずる「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律案」を令和4年3月に国会に提出したところであり、引き続き、法制化に向けて取り組んでいる。

○所有者不明農地を耕作者に集約した事例（香川県東かがわ市小海（おうみ）地区）

香川県東かがわ市で、畜産農家が、自らの耕作地の隣の所有者不明農地（24a）を利用して、飼料作物を作付けしたい旨を農業委員会に相談したところ、「農地法」に基づく所有者不明の遊休農地の公示制度を活用し、農業委員会が、所有者の探索、所有者不明農地の公示を6か月行った後、所有者からの申出がない旨を農地バンクへ通知した。

これを受け、農地バンクは香川県知事に対し利用権設定の裁定を申請し、香川県知事の裁定により、20年間の利用権が農地バンクに設定後、農地バンクから畜産農家に対し、20年間の利用権の貸付が行われ、耕作者への農地の集約化が実現した。

図表　所有者不明農地を畜産農家の耕作地に集約した事例



資料：農林水産省

3．所有者不明森林への対応

我が国の森林は、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いる。一方で、小規模零細な森林所有者が多いことや、木材価格の低迷等により森林所有者の関心が薄れていることなどから、十分に活用されていない、手入れが行き届いていない森林が存在している。加えて、所有者不明森林

や、境界が不明確な森林の存在も課題となっている。

このような状況を背景として、「森林法」（昭和26年法律第249号）を累次改正し、新たに森林の土地の所有者となった者の届出制度の創設、共有林の所有者の一部が所在不明等であっても、裁定等の一定の手続を経て、伐採・造林を可能とする仕組みの創設、森林の土地の所有者等に関する情報を一元的にとりまとめた林地台帳制度の創設など、森林所有者の正確な把握や所有者不明森林への対応を推進してきたところである。また、平成31年4月には「森林経営管理法」（平成30年法律第35号）が施行され、同法により、森林の適切な経営管理について森林所有者の責務を明確化するとともに、経営管理が行われていない森林について、その経営管理を市町村等に委ねる森林経営管理制度が創設された。

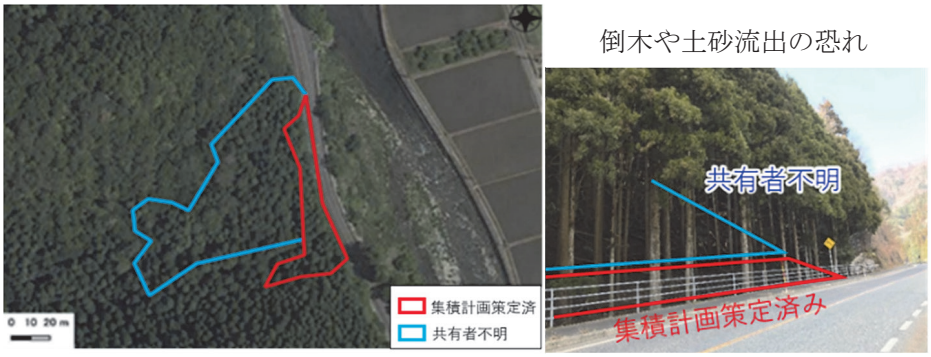
森林経営管理制度では、手入れの行き届いていない森林について、市町村が森林所有者の意向を確認（意向調査）し、市町村が必要かつ適当と認めた場合は、関係権利者全員の同意を得て、経営管理の委託（経営管理権の設定）を受け、林業経営に適した森林は地域の林業経営者に再委託することとし、林業経営に適さない森林は市町村が公的に管理することとしている。併せて、森林所有者の一部又は全部が不明等の場合も、市町村による所有者の探索や公告等の一定の手続を経た上で、市町村に経営管理権を設定することができる特例が措置されており、所有者不明森林等においても適切な整備が行われることが期待されている。

森林経営管理制度の取組状況について、令和2年度末までに、私有林人工林が所在する市町村の約8割で意向調査の準備も含め森林経営管理制度に係る取組が実施されている。また、市町村の約5割で約40万haの意向調査が実施されるなど、経営管理の集積・集約化の取組が促進された。さらに、所有者（共有者）不明森林に係る特例措置に関し、令和2年度は51市町村で探索の取組を実施しており、令和3年度には、共有者不明森林の特例措置を活用した事例も出てきており、以下に具体的な事例を紹介する。

○共有者不明森林に係る特例措置の活用状況（鳥取県八頭郡若桜町）

鳥取県八頭郡若桜町では、経営管理権集積計画が策定済みの森林に接する斜面上部の森林において、共有者不明森林の特例措置を活用し、令和3年3月から6か月公告を行った。この期間中に異議の申出がなかったことから、再度計画を公告し、経営管理権が設定され、若桜町が間伐を実施することになった。これが特例措置を活用した全国初の事例となった。

図表　共有者不明森林に係る特例措置を活用した森林の状況



資料：農林水産省

4. 地籍調査の推進

地籍調査は、「国土調査法」（昭和26年法律第180号）制定から70年以上にわたり全国で進められ、その成果が円滑な土地の取引・利活用、災害発生時における迅速な復旧・復興、社会資本整備の円滑な実施等に貢献してきた。また、地籍調査によって土地の境界等を明確化することで適正な土地の利用・管理の基礎データの整備につながり、所有者不明土地等の発生抑制に貢献する効果も期待される。

一方、地籍調査の進捗率は、令和元年度末時点において、調査対象地域全体で52％、優先実施地域で78％に留まっていたことから、地籍調査のスピードアップを実現するため、令和2年の通常国会において「国土調査法」等の一部改正が行われ（「土地基本法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第12号））、地籍調査の円滑化・迅速化に資する新たな調査手続等が措置された。また、令和2年5月には、令和2年度から始まる新たな「第7次国土調査事業十箇年計画」が閣議決定され、法改正により導入された新たな調査手続の活用や、地域特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進しながら、令和11年度までの10年間に1万5千㎢（「第6次国土調査事業十箇年計画」の期間での調査実績の1.5倍に相当する。進捗率では調査対象地域全体で57％、優先実施地域で87％になる。）の地籍調査の実施を目指すこととしている。なお、令和2年度末時点の進捗率は、調査対象地域全体で52％、優先実施地域で79％となっている。

令和2年の「国土調査法」等の一部改正において、以下の内容が措置された。

（1）固定資産課税台帳等の利用

土地所有者等の探索において、登記簿だけでは所在が判明しない際の追跡調査に多くの時間と手間がかかっていることを踏まえ、固定資産課税台帳等に記録されている情報を利用することができることとなった。

令和2年度に所有者探索が行われた地籍調査地区は1,593地区あり、このうち、固定資産課税台帳等を活用した地区は1,365地区（約86％）に達している。

（2）所有者等の所在が不明な場合における筆界案の公告による調査

筆界の調査において、土地所有者等の探索を行ってもなおその所在が不明な場合には、筆界案を公告して調査を進めることができることになった。

具体的には、

1）一部の所有者等が不明な場合には、所在が判明している所有者等の確認を得た上で、

2）いずれの所有者等も不明な場合には、地積測量図等の客観的な資料を用いて関係行政機関と協議した上で、

それぞれ筆界案を作成して、その旨を20日間公告し、意見の申出がなければ、所在不明所有者等の確認を得ずに調査を進めることができるものである。

地籍調査において、令和2年度に所有者探索を行い（559,100筆）、探索しても所有者等の全部又は一部の所在が不明であった1,574筆の土地のうち、629筆の土地については、この公告手続等を活用して調査が進められた。

（3）筆界案の送付による調査や集会所等における調査

土地所有者等に対して必要な事項に関する報告等を求めることができる規定が設けられたことにより、現地立会いに代えて、資料の送付や集会所等への参集により筆界案の確認を得ることができることになった。

令和2年度においては、資料の郵送による境界確認を実施した市町村は236市町村、集会所等での境界確認を実施した市町村は19市町村となっている。

（4）地方公共団体による筆界特定申請

筆界特定制度の活用は、これまで土地所有者等の申請によるものに限られていたが、筆界を確認することができない場合に、対象土地の土地所有者等のうち、いずれかの者の同意を得て、地方公共団体が筆界特定を申請することができることになった。本制度を用いた地方公共団体による筆界特定申請の実績は、令和2年度は4筆となっている。

（5）都市部における官民境界の先行的な調査（街区境界調査）

地籍調査の調査手法として、道路等と民地との間の境界（官民境界）を先行的に調査し、その成果について認証を経て公表する「街区境界調査」が制度化された。本調査手法については、比較的短期間で地籍調査の成果を災害復旧やまちづくりに活用することが可能であり、都市部を中心に多くの地方公共団体で適用されることが期待される。

街区境界調査の適用実績は、令和2年度は6市となっている。

（6）山村部におけるリモートセンシングデータを活用した地籍調査

山村部における地籍調査では、土地所有者等の高齢化や急峻な地形条件等により、現地立会いによる筆界の確認が大きな負担となっていることや、広大な領域や地形・樹木等の影響から、現地での測量作業に多大な時間を要することに加え、滑落等の事故も懸念される。

このため、航空レーザ測量等により取得したリモートセンシングデータを用いて、微地形表現図や樹高分布図等の資料を作成し、土地所有者等にはこれらの資料を基に作成した筆界案を集会所等で確認してもらうことで、筆界確認や測量の効率化が進むことが期待されている。

リモートセンシングデータを活用した本調査手法は、令和2年度は13市町の地籍調査において適用されており、栃木県大田原市では、後述のとおり、全国初となる本調査手法を用いた地籍調査成果に基づく土地登記がなされた。

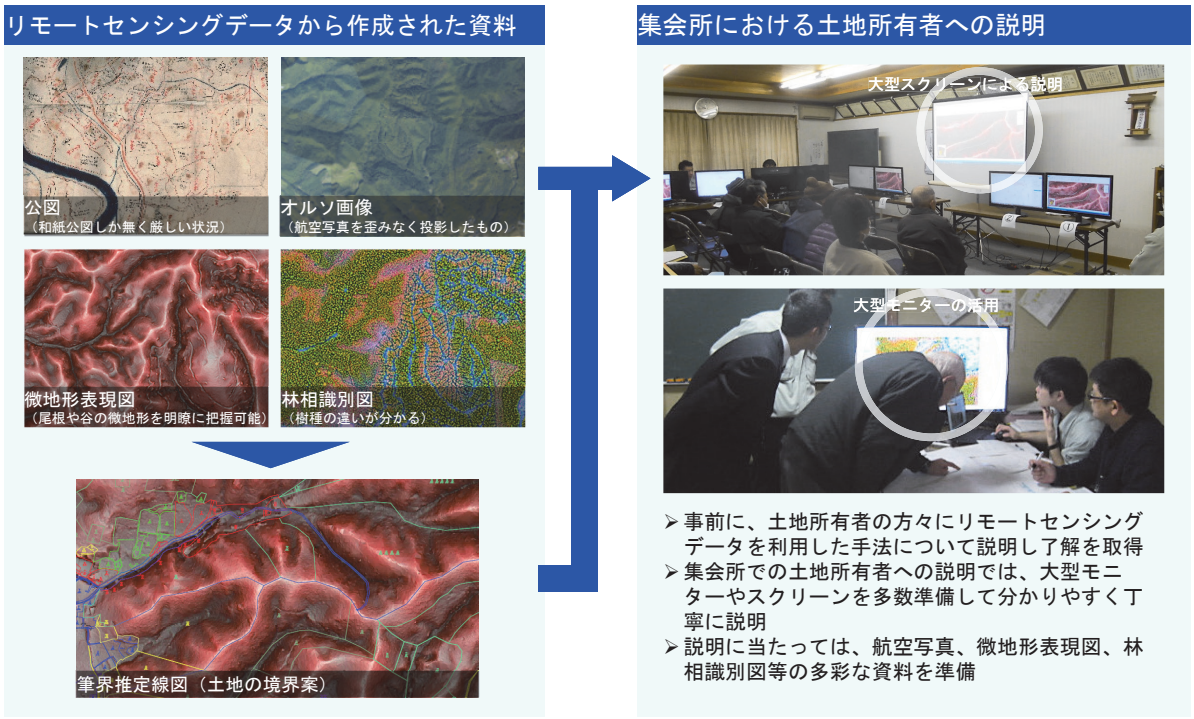
○リモートセンシングデータを活用した事例（栃木県大田原市）

栃木県では、面的なまとまりのない小規模な山林が多く、過疎化や高齢化に伴って所在不明の土地所有者等が増加したため、森林整備が困難となり、公益的機能の低下が危惧されていた。このような状況を受けて、現地立会いの省略化、調査期間の短縮化、経費の削減等を図り、効率的に地籍調査を推進するため、リモートセンシングデータを活用した地籍調査が導入された。

大田原市須賀川（すかがわ）地区では、公図が古く、参考となる既存資料も少ない状況だったため、本手法による地籍調査の実施に当たっては、民間事業者への委託により、軽飛行機及びヘリコプターからの航空レーザ測量を実施した。

また、森林組合の協力も得ながら、土地所有者等に対し、集会所において大型モニターやスクリーンを活用して丁寧に説明することで、作成した筆界案についての確認・承諾を得ている。地籍調査分野では、まだ前例のない手法であり、苦労はあったものの、栃木県や航空レーザ測量に詳しい地籍アドバイザーの指導や助言の下、リモートセンシングデータを活用した地籍調査成果として、令和3年2月に全国で初めて認証され、同年6月に成果に基づく土地登記がなされた。

図表　栃木県大田原市における地籍調査の流れ



資料：国土交通省

５．低未利用土地の利活用に向けた取組

○低未利用土地の利活用に向けた取組

周辺と比べて著しく利用がなされていない低未利用土地については、将来的に所有者不明土地となる蓋然性が高く、適正な利用及び管理を確保する必要がある。

しかしながら、特に地方部において、財政的に厳しい環境にある市町村は、増え続ける低未利用土地に対し網羅的に対処することが難しい状況にある。他方、近年では、地域の抱える土地に関する課題に対し、官民連携で課題解決を図る取組を行う団体が増加しており、市町村の補完的な役割を果たすものとして、更なる活躍が期待されている。

本項ではそのような団体のうち、特に低未利用土地の利活用に取り組む団体の活動事例を紹介する。

（1）民間住宅事業者を活用した行政・住民協働型ランドバンク事業（広島県三原市）

広島県内の都市では、中心市街地でさえも、空き地や空き家などが増加し、都市のスポンジ化が進行しつつあることが問題となっている。

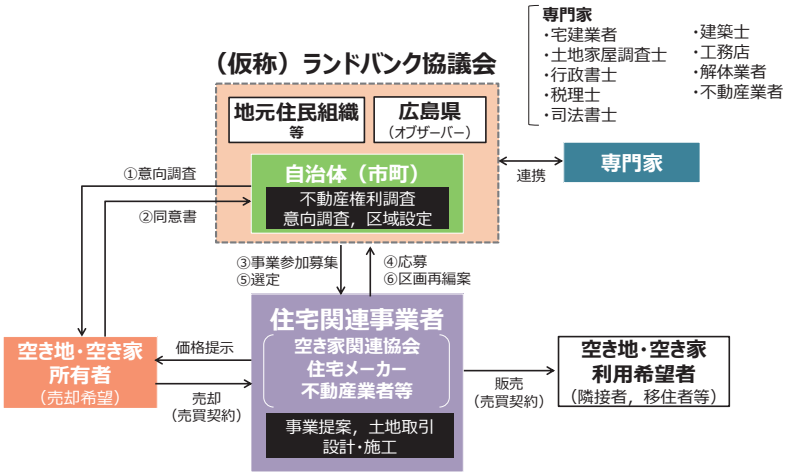
この状況を踏まえ、広島県は、空き家や空き地などの低未利用土地について、隣接地や前面道路と一体的に、小規模な区画再編により接道状況や土地形状の改善を図る事業（ランドバンク事業）を行い、良好な居住環境を整備することで、中心市街地への居住誘導を図り、利便性の高い集約型都市構造の形成を目指すこととしている。

令和3年度は、三原駅に近接した交通の利便性が高いものの、狭あい道路が多いことなどから、空き家・空き地が増加し、地域住民の高齢化が進行している三原市本町（ほんまち）地区がモデル地区として選定され、ランドバンク事業が実施されている。

今後、モデル事業により実例を重ね、令和6年度を目途にマニュアルを作成し、広島県内各市町村へ展開を図ることを予定している。

ランドバンク事業の実施に当たっては、地元住民組織（西国街道・本町地区まちづくり協議会）と地方公共団体（広島県・三原市）が連携し、事業を行う区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者の調整、住宅事業者の選定等を担い、選定された住宅関連事業者（民間）が再編エリアの土地の取得、工事、再編後の土地の販売を行うといった事業スキームを構築し、事業の実施を通して有効性の検証を行っている。令和3年度は、事業を行う区画再編エリアの抽出・概略設計を実施し、令和4年度には、住宅事業者の募集及び区画再編工事の実施を予定している。

図表　ランドバンク協議体のスキーム図と活動状況




地元住民等の
ワークショップ


セミナーの様子


個別相談会の様子


活用されていない空き地
（イメージ）

資料：広島県

○低未利用土地の利活用のための税制上の措置

低未利用土地の適切な利用・管理を促進するため、個人が、譲渡価額が500万円以下の、都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置が令和2年7月１日より講じられている。

令和2年7月から12月までの間に、2,060件の市区町村の確認書交付実績[1]があり、このうち6割が30年以上保有されていた土地であった。

6. 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

所有者不明土地の解消は、民事法においても喫緊の課題であり、所有者不明土地の「発生の予防」と既に発生している所有者不明土地の「利用の円滑化」の両面から、総合的に民事基本法制の見直しの検討が進められた。その結果、令和3年4月21日に「民法」や「不動産登記法」（平成16年法律第123号）等を一部改正する「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）と、新法である「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号。以下「相続土地国庫帰属法」という。）が成立した。

（1）不動産登記法の一部改正

今般の「不動産登記法」の一部改正では、所有者不明土地等の「発生の予防」の観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所等の変更登記の未了に対応するため、これまで任意とされていた相続登記や住所等の変更登記の申請を義務付けるとともに、それらの申請義務の実効性を確保するための環境整備策を導入するなどされている。

具体的には、まず、相続登記の関係では、相続等により不動産の所有権を取得した相続人に対し、その取得等を知った日から3年以内に相続登記等の申請をすることを義務付けるとともに、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、過料に処することとされた。

併せて、その申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、相続登記の申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、相続人申告登記という新たな登記を導入することとされた。相続人申告登記とは、相続登記等を申請する義務を負う者が、登記官に対し、①所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨の申出をした場合に、登記官において所要の審査の上、申出をした相続人の氏名、住所等を職権で登記するものであり、相続登記等の申請義務の履行期間内に当該申出をした者については、当該申請義務を履行したものとみなされる。この相続人申告登記では、他の法定相続人の氏名・住所や各法定相続人の持分は登記されないため、申出に必要な添付情報の簡略化を図るなど、相続登記の申請義務の履行に際しての相続人の手続的な負担を軽減させることが可能となる。

さらに、改正前の「不動産登記法」の下では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、申請に基づいて相続登記がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されな

[1] 確認書の交付後、他の要件を満たさず、税制上の措置が適用されないこともあるため、確認書交付実績が税制上の措置の適用件数と一致しない場合がある。

かった。そのため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することはできなかったが、民間事業や公共事業の計画段階等においては、その確認が可能になれば、その事業用地の候補地の所有者を特定することやその後の交渉に相当の手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能となり、事業用地の選定がより円滑になるという指摘がある。そこで、所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図り、不動産登記の公示機能を高める方策の一つとして、登記官が、他の公的機関から取得した所有権の登記名義人の死亡情報に基づいて不動産登記にその死亡の事実を符号によって表示する制度を新設することとされた。

次に、住所等の変更登記の関係では、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、その変更があった日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付けるとともに、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、過料に処することとされた。

併せて、その申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、登記名義人の負担軽減の観点から、登記官が他の公的機関から所有権の登記名義人の住所等の異動情報を取得する情報連携の仕組みを新設した上で、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったと認める場合には、登記官が職権で住所等の変更登記を行うこととされた。

このような制度改正と併せ、登記手続の費用負担を軽減して相続登記を促進するために、平成30年度から、一定の相続登記に係る登録免許税の免税措置が設けられており、令和4年度には、その適用期限が3年延長されるとともに、適用対象となる相続登記の範囲が拡充されている。

（2）相続土地国庫帰属制度の創設

都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化するとともに、土地を利用したいというニーズも低下する傾向があるといわれている。このような背景の下で、相続を契機として望まない土地を取得した所有者の負担感が増し、これを手放したいと考える者が増加していることが、所有者不明土地を発生させる要因となり、土地の管理不全化を招いているとの指摘がある。

そこで、所有者不明土地の発生を予防し、土地の管理不全化を防止する観点から、新たに新法を制定し、相続又は遺贈（相続人に対するものに限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度（相続土地国庫帰属制度）が設けられた。

相続土地国庫帰属制度では、土地の所有に伴う管理コストが国に転嫁されることや、将来的に土地の所有権を国庫に帰属させる意図の下で所有者が土地を適切に管理しなくなるモラルハザードの発生を防止するために、その対象となる土地を相続等により取得した土地のうち、一定の要件を充たすものに限定した上で、法務大臣が要件の存在を確認して承認することで、土地の所有権が国庫に帰属することとされた。

（3）民法の一部改正

所有者不明土地の「利用の円滑化」を図る観点から、「民法」で様々な改正が行われた。

現行の不在者財産管理・相続財産管理制度では、人単位で対象者の財産全般を管理する必要がある

ため、個々の土地・建物の管理の観点からは非効率になりがちである。また、所有者が判明していても、管理されないことによって土地・建物が危険な状態になることもある。

そこで、財産管理制度の見直しを行い、個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した所有者不明土地・建物管理制度を創設し、土地・建物の効率的かつ適切な管理を可能とした。併せて、所有者による土地・建物の管理が不適当であることによって他人の権利が侵害されるおそれがある場合に管理人の選任を可能とする制度を創設し、管理不全化した土地・建物を管理人が適切に管理することを可能とした。

また、不明共有者がいる場合には、共有土地の利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難であった。

そこで、共有制度の見直しを行い、裁判所の関与の下で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能とする制度や、不明共有者の持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設するなど、不明共有者がいても、共有物の利用や処分を円滑に進めることを可能とした。

（4）施行期日

「民法等の一部を改正する法律」及び「相続土地国庫帰属法」は、令和3年4月28日に公布された。これらのうち、「民法」の一部改正に関する部分については令和5年4月１日から、「相続土地国庫帰属法」については同月27日から施行することとされている。

「不動産登記法」の一部改正に関する部分については、段階的に順次施行することとされている。具体的には、①相続登記の申請義務化や相続人申告登記に関する規定等については、令和6年4月１日から施行することとされ、②住所等の変更登記の申請義務化や職権による住所等の変更登記、符号の表示制度等については、公布の日から起算して5年を超えない範囲内において政令で定める日（政令は未制定）から施行することとされ、①及び②以外の改正規定については、令和5年4月１日から施行することとされている。

現在、それぞれの施行に向け、政省令の整備等の準備が進められている。

第2節　所有者不明土地法の一部を改正する法律

1．改正の経緯・背景

第1節で取り上げたように、政府一丸となって所有者不明土地対策を進めてきたところであるが、今後も引き続き所有者不明土地の増加が見込まれている中、その利用の円滑化の促進を求める声や、管理がなされていない所有者不明土地がもたらす悪影響を懸念する声が高まっている。

所有者不明土地の利用の円滑化については、上述したように、「所有者不明土地法」の制定により、地域福利増進事業及び土地収用法の特例（以下「地域福利増進事業等」という。）が創設され、一定の道筋がつけられたところである。しかしながら、地域福利増進事業等の対象となる土地が原則として建築物のないものに限られていること、地域福利増進事業の対象となる事業が限定的で激甚化・頻発化する自然災害への対応には不十分であること、地域福利増進事業のスキームについて事業期間が短いこと、事業計画書等の縦覧期間が長いことが課題として存在している。

また、管理がなされていない所有者不明土地については、所有者が不明な状態が解消されない限り、

将来にわたって引き続き管理が実施されないことが見込まれ、放置すれば災害の発生や環境の著しい悪化の要因となって周囲の地域への悪影響を及ぼすおそれがある。なお、条例に基づき管理の適正化を図るための対応を行っている市町村も存在しているが、条例に基づく代執行等は、所有者が判明していることを前提とした制度となっていることから、所有者不明土地に対しては対応が難しいといった課題が存在している。

さらに、所有者不明土地に関する問題は、一朝一夕に解決が図られるものではなく、地域を挙げて着実に取り組んでいくことが必要であることから、そのための体制を整える仕組みづくりが必要である。加えて、人員的に厳しい状況にある市町村の補完的な役割を果たすものとして、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組んでいる地域の特定非営利活動法人や一般社団法人等に対して、更なる活躍を期待する声が高まっているところである。

2. 改正の内容

「所有者不明土地法」の制定時の附則においては、施行後3年を経過した場合において、施行の状況について検討を加え、必要に応じて見直しを行う旨が定められている。

上述の経緯・背景を踏まえ、国土審議会土地政策分科会企画部会において、令和2年10月から令和3年12月にわたり検討を行い、令和3年12月24日に、その内容を整理した「所有者不明土地法の見直しに向けた方向性のとりまとめ」がまとめられた。これを踏まえて、喫緊の課題である所有者不明土地の利用の円滑化の促進と管理の適正化を図るため、市町村をはじめとする関係者による対策のための手段を充実させる「所有者不明土地法の一部を改正する法律」が令和4年4月27日に成立し、公布された。

具体的な改正内容は、以下のとおりである。

(1)利用の円滑化の促進

○地域福利増進事業等の対象となる土地の拡充

改正前の制度においては、地域福利増進事業等の対象となる土地は、更地の所有者不明土地か、物置等の簡易な構造の建築物が存する所有者不明土地に限定されていた。これは、地域福利増進事業の裁定に際して都道府県知事が補償金の算定を行うこととなるため、専門的な知見が必要となるような複雑な算定を要しない土地・建築物のみを対象とする趣旨で規定されたものである。

今回、地域福利増進事業等を実施しようとする現場のニーズを踏まえつつ、既に対象となっている簡易な構造の建築物と同程度に補償金の算出が容易であると認められるような、損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する所有者不明土地についても、地域福利増進事業等の対象に追加されることになった。

○地域福利増進事業の対象となる事業の拡充

近年、気候変動の影響により自然災害が激甚化・頻発化している。また、甚大な被害をもたらすと予測されている南海トラフ巨大地震・首都直下地震等の大規模災害の発生が切迫している状況にある。

このような状況を踏まえ、地域における防災力を向上させる観点から、防災用の資材や食料等を備蓄

する倉庫や、非常時に電気又は熱を供給するための非常用電気等供給施設といった地域の災害対策に役立つ施設を整備する事業について、新たに地域福利増進事業の対象となる事業に追加された。

また、地域において活用することができる電力を供給する再生可能エネルギー発電設備に関するニーズが高まっているところであるが、このような再生可能エネルギー発電設備は、災害時に地域で停電が発生した場合におけるバックアップ電源としても機能することが期待されている。

このような期待を踏まえ、例えば発電した電気を地域の住戸や公共施設に一定程度供給するなど、地域住民等の共同の福祉及び利便の増進に資するような再生可能エネルギー発電設備を整備する事業についても、新たに地域福利増進事業に位置付けられた。

〇地域福利増進事業の事業期間の延長等

改正前の制度においては、地域福利増進事業における土地の使用権の上限期間が10年とされていたが、10年という上限期間が地域福利増進事業を実施しようとする事業者の阻害要因になっているという現場の声を踏まえ、購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合に、土地の使用権の上限期間が10年から20年に延長されることになった。

また、改正前の制度においては、事業対象の土地が所有者不明土地であるか、事業の内容等に反対する権利者がいないかを確認するため、事業計画書等の縦覧を6か月間行う必要があったところ、迅速に事業を実施させるため、その期間が2か月間に短縮されることになった。

さらに、不明所有者等のために供託することとされている補償金について、改正前の制度においては一括で供託する必要があったところ、都道府県知事が定める支払時期までに分割して供託することが可能となった。

（2）災害等の発生防止に向けた管理の適正化

土地を適正に管理する責務は、第一義的には所有者にあるが、令和2年の「土地基本法」の改正において、この理念が法律上明確に規定された。

しかしながら、所有者不明土地は、1．改正の経緯・背景において述べたとおり、所有者による自発的な管理が期待できず、将来にわたって管理が実施されないおそれがあることから、その適正な管理を確保するためには、所有者以外の主体による対応が重要であるが、所有者不明土地に対しては、市町村の条例に基づく代執行等での対応が難しいという課題があった。

また、第1節において取り上げた高台に位置する所有者不明土地においては、火災により焼失した家屋が瓦礫として放置されていることから、強風や豪雨により、その瓦礫や残存している柵等が隣接する低地へ落下することが懸念されるなど、隣接する低地の住民にとって非常に危険な状態となっている。このような防災上緊急性の高い場合において、行政が所有者不明土地に直接対応することができる制度を求める地方公共団体も多く、適正に管理されていない所有者不明土地に対応することができる手段の創設が課題となっていた。

このような課題を踏まえ、制定時においては所有者不明土地の「利用の円滑化」と「土地の所有者の効果的な探索」を規定していた「所有者不明土地法」の目的について、新たに「管理の適正化」が追加され

ることとなった。

併せて、管理不全土地対策に取り組む市町村を支援する観点から、行政的・民事的措置の両面から取り得る手段の充実が図られた。

まず、行政的措置については、条例に基づく代執行等での対応が難しい所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、所有者が不明であるために所有者自身による管理が引き続き実施されないと見込まれるものについて、その周辺の地域における土砂の流出・崩壊や環境の著しい悪化を防止するため、市町村長が管理不全状態を解消するための措置を自ら実施（代執行）することができることとされた。

また、民事的措置については、令和3年に創設された管理不全土地管理制度において、民法上では、地方裁判所に管理人の選任を請求することができる主体が利害関係人に限られているところ、管理不全状態の所有者不明土地については、災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため、市町村長が管理人の選任を請求することができることとする特例が創設された。

さらに、これらの管理不全土地対策の準備のため、対象となる管理不全状態の土地の所有者の探索を円滑に行えるよう、地域福利増進事業の準備のための規定と同様に、公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）の利用・提供が可能となった。

（3）所有者不明土地対策の推進体制の強化

1．改正の経緯・背景において述べたとおり、所有者不明土地に関する問題に対しては、市町村だけでなく、地域で活動する特定非営利活動法人や一般社団法人等の民間事業者、宅地建物取引業者や司法書士等の関連分野の専門家等の関係者が連携し、地域が一体となって着実に取り組んでいくことが必要である。

これまでも、地域において所有者不明土地や低未利用土地等に関して、その円滑な利用や適正な管理を進めるための関係者への支援をはじめ、所有者に代わって管理等を実施するほか、情報を仲介し、必要な場合には取引を支援する機能を担う特定非営利活動法人や一般社団法人等が存在しているところである。このような法人は、市町村や専門家等と密接に連携した取組を展開し、市町村の補完的役割を担うとともに、自身も土地の利用・管理の担い手となり得る存在であり、地域における取組を効果的に進めていくためには、このような法人の活動を支援し、後押ししていくことも重要である。

これらを踏まえて、市町村をはじめとする地域の関係者が一体となって、綿密な連携のもとで計画的に所有者不明土地対策に取り組んでいけるよう、地域における連携体制を強化するための仕組みが創設された。

具体的には、地域において所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む法人を市町村長が指定することができる制度が創設され、市町村が法人を指定することにより公的信用力を付与し、その取組を後押しするとともに、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を果たすことが期待されるところである。

また、地域の実情に応じて必要となる所有者不明土地対策の内容について、市町村が所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む法人のほか、関係する国の機関・都道府県、学識経験者、関

係分野の専門家等との間で協議を行い、その専門的な知見を反映しつつ、明確な方向性を示した計画を作成することができるよう、市町村をはじめとする地域の関係者から構成される協議会制度が創設された。併せて、所有者不明土地対策計画に基づき地方公共団体等が行う取組が実効的なものとなるよう、補助制度が創設された。

さらに、市町村が関係者との協議を実施しながら計画を作成し、当該計画に沿って効果的に施策を推進していけるよう、市町村長が国土交通省職員の派遣を要請することができる制度が創設された。

今後は、国としても、改正後の「所有者不明土地法」に基づき、市町村をはじめとする地域の関係者が行う取組を支援し、安全・安心で活力ある地域づくりが着実に展開されていくことが期待されるところである。

第3節　関連施策の動向

ロボット、AI、IoTなど社会の在り方に影響を及ぼすデジタル技術が急速に発展している中、我が国は、少子高齢化や過疎化が深刻化しており、デジタル技術を活用した持続的成長を目指す必要がある。

デジタル技術を活用して効率化や利便性の向上を図ることで、これまでより少ない人口規模でも、都市的機能等を持続的に提供することが可能となることから、デジタルを前提とした新たな国土計画を検討している。

また、官民が保有する土地・不動産関連情報の連携・蓄積・活用を促進することを通じて、デジタル技術を活用した土地利用の円滑化が求められている。

1．国土の長期展望と新たな国土計画の策定

国土審議会計画推進部会国土の長期展望委員会では、2050年を見据えた今後の国土づくりの方向性について検討を行い、令和3年6月に「国土の長期展望」の最終とりまとめを行った。

「国土の長期展望」の最終とりまとめでは、「真の豊かさ」を実感できる国土を国土づくりの目標に据え、目標実現に向けた3つの視点を盛り込んだ。

（1）ローカルの視点

「多彩な地域生活圏の形成」に向け、人々の行動範囲（通勤・通学等）である地域生活圏に着目し、遠隔医療やテレワークなどデジタル技術も活用することで、以前より少ない10万人前後の人口規模でも圏域の維持が可能であることから、大多数の国民が圏域内に含まれ、地域で暮らし続けることを可能にすることが必要である。

（2）グローバルの視点

「『稼ぐ力』の維持・向上」に向け、大学等を核としたイノベーションの創出、そのための人材確保、グローバルニッチや農業等の地域発のグローバル産業の育成等を行う産業基盤の構造転換と成長率が低迷する東京等の大都市のデジタル化の徹底、知識集約型産業の集積促進による再生等の大都市のイノベーションが必要である。

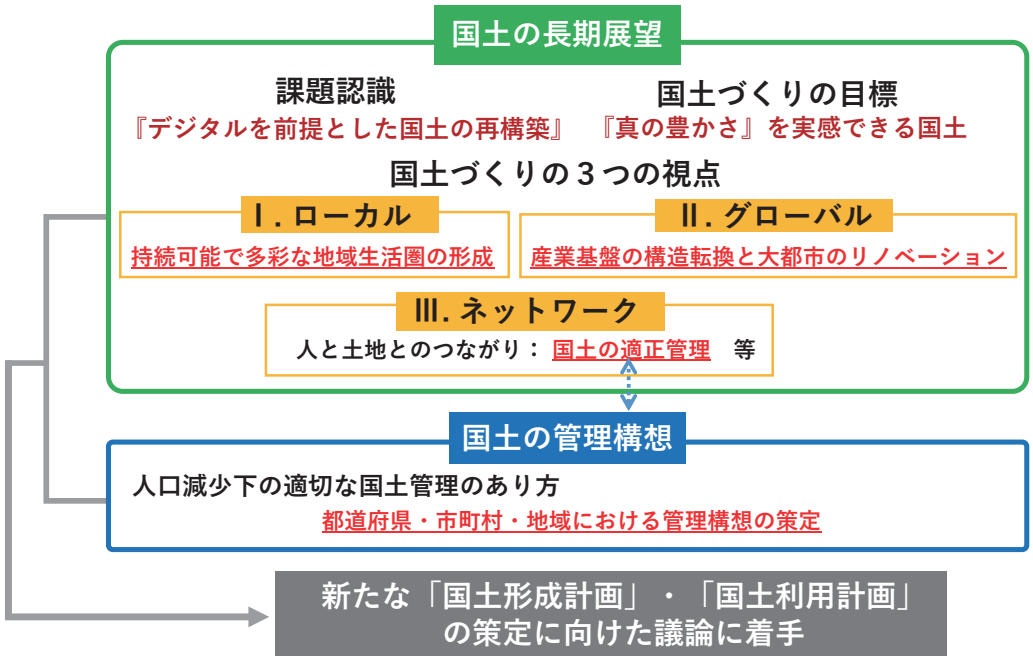
(3)ネットワークの視点

「情報・交通や人と土地・自然・社会とのつながり」に向け、国土の再構築の前提となる情報通信や交通ネットワークの充実、「地域管理構想」の策定等を通じた地域住民自らによる国土の適正管理の推進、防災・減災、国土強靱化による安全・安心な国土の実現、「2050年カーボンニュートラルの実現」に資する国土構造の構築、個々人の価値観を尊重しつつ、支え合い、共感し合う共生社会の構築が必要である。

また、令和3年9月からは、新たな「国土形成計画」・「国土利用計画」の策定に向け、国土審議会計画部会での検討を開始している。「デジタル田園都市国家構想」における議論も踏まえながら、令和4年夏に中間とりまとめを行う予定としている。広域地方計画については、骨子とりまとめに向けた議論を進める予定としている。

同部会では、新たな「国土形成計画」の策定に当たっての考え方や必要性に関する議論のほか、地域生活圏について、基本的な考え方や、必要な諸機能ごとの課題と対応の方向性、機能と空間的範囲等に関して掘り下げた議論を行っている。このほかにも、国土にまたがる共通のテーマとして、女性の活躍や関係人口との連携、カーボンニュートラルへの対応、交通ネットワーク、防災・減災、国土強靱化、人口減少下の土地の利用・管理、国際競争力ある大都市圏等の各政策分野について議論を深めることとしている。

図表　国土の長期展望と新たな国土計画の策定（イメージ）



資料：国土交通省

2. 国土の管理構想

我が国は人口減少社会を迎え、土地需要の減少に伴い、国土の管理水準の低下や非効率な土地利用の増大等が懸念されており、持続可能な国土の形成に向け、人口減少下における国土の適切な管理の在り方を構築し、国土の荒廃を防ぐ取組を進めていくことが急務となっている。

このため、国土交通省は、国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会での議論を踏まえ、令和3年6月に、「国土の管理構想」をとりまとめた。

「国土の管理構想」とは、現行の「国土利用計画」（平成27年8月14日閣議決定）で示された方針に基づき、人口減少下の適切な国土管理の在り方を示すものである。また、分野横断的・統合的に国土全体の管理の在り方を提示しており、国だけでなく、都道府県・市町村・地域における国土管理の指針となるものである。これに基づき、特に中山間地域等を中心に、市町村や地域における実践的な取組が進むことが期待される。

都道府県・市町村・地域の各レベルで、人口や土地の管理状況等についての現状把握・将来予測を行い、目指すべき将来像と土地の管理の在り方を示す管理構想の策定を推進する。その際、市町村や地域では、これを管理構想図として地図化する。

また、管理構想では、生活環境の維持や地域活性化などの地域課題と、生活の基盤となる土地利用・管理を一体的に考える。特に、地域住民自ら話し合い、地域の資源や課題、将来像、具体的な取組等を検討・共有することが重要である。

特に、人口減少下では、全ての土地についてこれまでと同様に労力や費用を投下し管理することは困難であり、優先的に維持したい土地を明確化し、取組を進めることが重要である。管理方法の転換や管理の縮小（場合によっては物理的管理を行わず見守りのみとすること）も考える必要がある。

なお、個別法等で方向性が示されているものはそれに準拠しつつ、分野横断的な連携・調整の視点に立って市町村・地域管理構想を策定するものとする。また、必要な要素が含まれていれば、他の計画として策定されたものであっても市町村・地域管理構想として取り扱うものとしている。

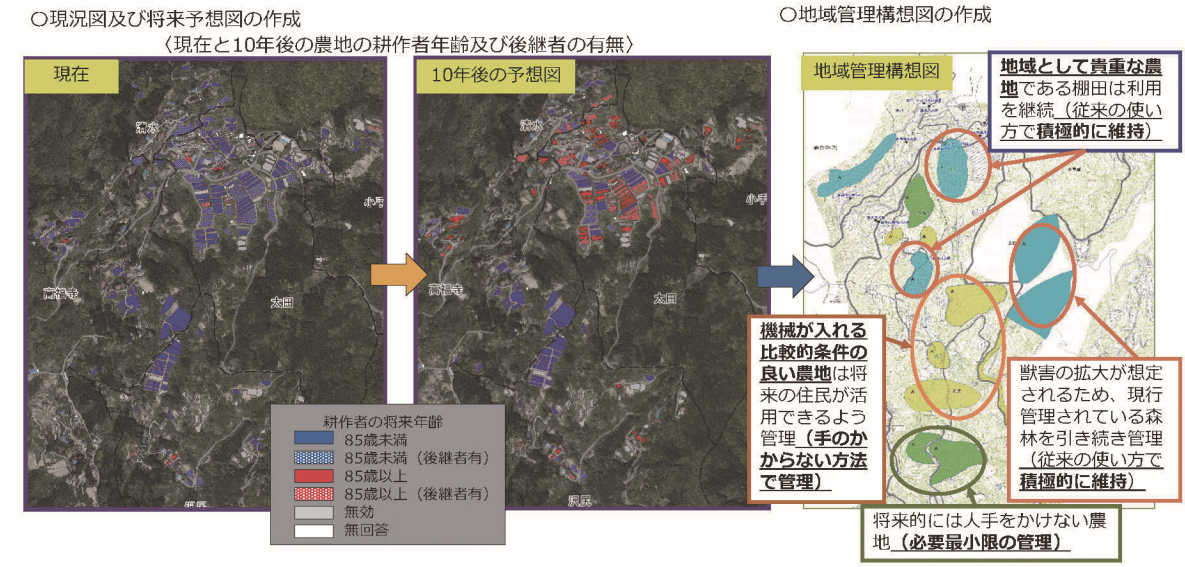
今後、「国土の管理構想」を新たな「国土利用計画」・「国土形成計画」に反映させ、都道府県・市町村・地域の各レベルでの管理構想の取組を推進していくこととしている。以下に具体的な事例を紹介する。

○地域管理構想の取組事例（長野県長野市旧中条村（なかじょうむら））

地域管理構想のケーススタディとして、長野県長野市旧中条村の行政連絡区（自治会）である伊折（いおり）区全体でワークショップを実施した。ワークショップでは、地域住民により農地の耕作状況や空き家の位置・管理状況等を確認・共有し、積極的に維持する農地、手のかからない方法で管理する農地等について話し合い、管理の方向性を整理した。特に、地域の景観を象徴する貴重な棚田については、保全のための行動計画を作り、集落営農を見据えて新たな取組がなされることになった。

地元住民等によるワークショップは計6回開催し、地域管理構想「いおりの地域づくりみらい戦略」としてとりまとめた。一連の取組を通して、農業の生産条件が不利な地域における農業生産活動の支援を行う中山間地域等直接支払制度の新たな活動団体が設立されるなど、住民協働による棚田の保全・管理の取組が始まっている。

図表　長野県長野市旧中条村における地域管理構想の取組事例



資料：国土交通省

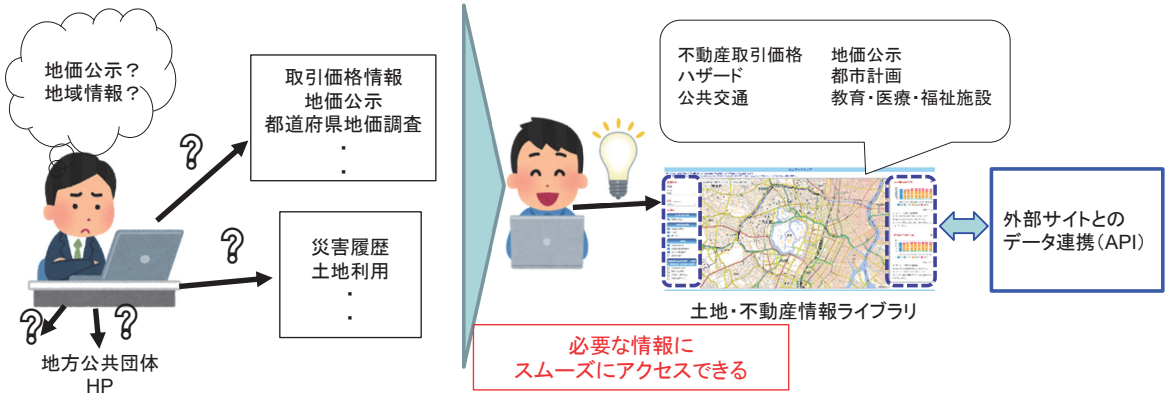
3. 土地・不動産情報ライブラリの構築

土地・不動産の関連情報は、官民ともに多様な情報が散在し、システム整備・運営等の面で多重に費用を要するだけでなく、必要な情報へのアクセスコストが増大することで、不動産流通の活性化と土地・不動産分野でのDX促進の障壁となっている。このため、国土交通省では、誰もが容易に利用することができ、外部サイトとのデータの連携を図るWEBシステムとして、土地・不動産の関連情報を可視化する「土地・不動産情報ライブラリ」の構築・運用の検討を進めている。

「土地・不動産情報ライブラリ」は、国民や事業者など不動産に関わるあらゆる人が必要な情報にスムーズにアクセスすることを可能とし、不動産取引情報における非対称性の解消の推進、不動産市場透明性の向上、不動産取引の活性化、散在する情報探索コストの低減等の実現を図ることを目的としている。

当面は、個人をメインターゲットに据え、地価公示、不動産取引価格、ハザード、都市計画、公共交通、教育・医療・福祉施設等に関する情報を地図上に重ね合わせて表示させるWEBシステムを令和4年度から5年度にかけて構築し、令和6年度からの運用開始を目指して、現在必要となる準備を進めているところである。

図表　土地・不動産情報ライブラリのイメージ



資料：国土交通省

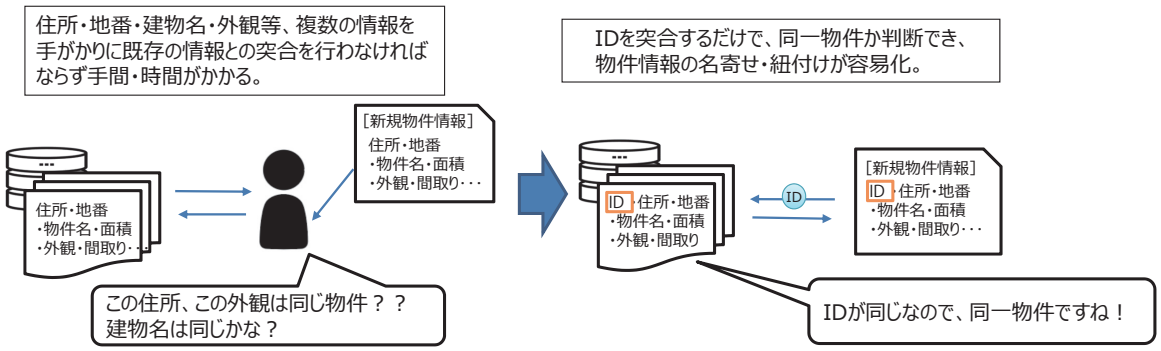
4. 不動産 ID のルール整備

現状、我が国の不動産については、土地・建物のいずれも、幅広い主体で共通で用いられている番号（ID）が存在せず、住所・地番の表記ゆれにより、同一物件か否かが直ちには分からない状態となっている。このため、不動産仲介・開発等の際に、多様な主体が保有する情報を収集し、名寄せをしようとする場面や、消費者に的確な情報を発信しようとする場面で手間や時間がかかっており、不動産分野における情報連携等の課題となっている。

このような背景を踏まえ、官民の各主体が保有する不動産関連情報の連携・蓄積・活用を促進することを通じて、不動産業界全体の生産性の向上、市場の活性化及び透明化を図るとともに、今後、本格的なデジタル社会を迎えるに当たって、不動産DXを推進する上での情報基盤整備の一環として、令和3年度に、不動産を一意に特定することができる、各不動産の共通コードとしての「不動産ID」のルールを整備し、令和4年度から順次運用開始を予定している。

今後、「不動産ID」と不動産関連情報の紐付けの促進や、まちづくり等の幅広い分野での活用に向けた環境整備の在り方について検討を実施していくこととしている。

図表　不動産IDの活用イメージ（情報の名寄せ・紐付けの容易化）



資料：国土交通省

第2部　令和3年度土地に関して講じた基本的施策

（略）

第3部　令和4年度土地に関する基本的施策

第1章　土地の利用及び管理に関する計画の策定等

第１節　国土計画における適正な土地利用の推進

平成 27 年8月に閣議決定された「第五次国土利用計画（全国計画）」に基づき、適切な国土管理を実現する国土利用、自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用、安全・安心を実現する国土利用の3つを基本方針として、土地利用や国土管理に関する必要な検討や、各種指標等を活用した効果的な計画の推進を行うとともに、政府のデジタル田園都市国家構想を踏まえながら、デジタルを前提とした国土づくりを目指す新たな国土形成計画の策定に向け、国土審議会計画部会での検討を進め、令和4年夏に中間とりまとめを公表する。広域地方計画については、骨子とりまとめに向けた議論を進める。

また、全国計画を基本とする都道府県計画及び市町村計画の円滑な変更・推進のため、調査や情報提供等必要な措置を講じる。

さらに、人口減少下における国土の管理水準の低下が今後取り組むべき主要な課題として「国土利用計画（全国計画）」に位置付けられていることを踏まえ、人口減少下における適切な国土管理の在り方を示す「国土の管理構想」（令和3年6月）に基づき、モデル事業を通じて市町村や地域における取組等を推進する。

第２節　都市計画における適正な土地利用の推進

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を促進する。また、人口減少や少子高齢化の進展の中で、居住者の健康・快適な暮らしや持続可能な都市経営を実現するため、市町村による「都市再生特別措置法」（平成 14 年法律第 22 号）に基づく立地適正化計画の作成を支援し、コンパクトシティの形成を促進する。

また、激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第 43 号）に基づき、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、災害ハザードエリアからの移転の促進、立地適正化計画の居住誘導区域内での防災対策の促進を図ることにより、防災対策等とも連携した適正な土地利用を進める。

さらに、立地適正化計画と一体となった地域公共交通計画の策定と計画に係る事業を実施することにより、地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成を図り、コンパクトシティ施策と連携した適正な土地利用の誘導を促進する。

第３節　農業振興地域整備計画等による優良農地の確保と有効利用の取組の推進

優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、「農業振興地域の整備に関する法律」（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農業振興地域の指定及び農業振興地域整備計画の策定等を通じ、農業振興に関する施策を計画的に推進するとともに、「農業経営基盤強化促進法」（昭和 55 年法律第 65 号）、「農地中間管理事業の推進に関する法律」（平成 25 年法律第 101 号）等に基づき、人・農地プラン等を通じた農地の集積・集約化の促進及び農地の農業上の適正かつ効率的な利用を図る。

第４節　森林計画等による適正な利用・管理の推進

森林の適正な利用及び管理については、「森林法」（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく森林計画制度等の運用を通じ、森林の有する多面的機能の十分な発揮を確保するための造林・間伐等の適切な推進を図るとともに、「森林経営管理法」（平成 30 年法律第 35 号）に基づく森林の経営管理の集積・集約化を進める。

第2章　適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

第1節　地方創生・都市再生の推進等

1　地方創生の推進

デジタル技術の活用により、地域の個性を活かしながら、地方を活性化し、持続可能な経済社会の実現を目指すデジタル田園都市国家構想の実現に向け、デジタル田園都市国家が目指す将来像を見据えながら、中長期的に取り組んでいくべき施策について、デジタル田園都市国家構想実現会議において集中的に議論を進め、実行すべき具体的な構想を取りまとめる。さらに、本構想では、「デジタル基盤の整備」、「デジタル人材の育成・確保」、「地方の課題を解決するためのデジタル実装」及び「誰一人取り残されないための取組」の4つの視点から各施策を実施していく。

また、国・地方が一体となった地方創生の取組を推進するため、国家戦略特区、構造改革特区、総合特区、SDGs 未来都市、「環境未来都市」構想、都市再生、地域再生及び中心市街地活性化をはじめとする各般の施策を総合的・効果的に実現していくための取組を推進する。

さらに、デジタル田園都市国家構想の実現に向けて、データの連携や先端的サービスの実施を通じて地域課題の解決を図るため、スーパーシティ型国家戦略特区とデジタル田園健康特区における規制改革を強力に推進する。

2　都市再生の推進

「都市再生特別措置法」に基づき指定された都市再生緊急整備地域（令和4年3月末現在 51 地域）においては、税制措置や都市計画の特例等、一般財団法人民間都市開発推進機構（以下「MINTO 機構」という。）がミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務といった各種支援措置の積極的活用を推進する。

また、令和4年度より、環境に配慮した民間都市開発事業に対する支援の充実化により都市の脱炭素化を推進する。

3 民間能力の活用の推進等

PPP/PFI 手法導入を優先的に検討する仕組みについて、引き続き、優先的検討規程の策定・運用状況の「見える化」、フォローアップ等を通じた人口規模に応じた課題・ノウハウの抽出と横展開により、策定済の地方公共団体における的確な運用、人口 20 万人以上で未策定の地方公共団体における速やかな策定を図るとともに、地域の実情や運用状況、先行事例を踏まえ、人口 20 万人未満の地方公共団体への適用拡大を図る。

第2節 災害に強いまちづくりの推進

土地の用途に関わらず全国一律の基準により、人家等に被害を及ぼしうる盛土等の行為を都道府県知事等の許可の対象とし、安全性を確保するとともに、土地所有者や盛土等の行為者の責任の明確化、罰則の強化等の措置を講ずる「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」（令和4年法律第 55 号）が令和4年5月に公布されたところであり、引き続き、円滑な施行に向けて、運用ガイドラインの策定・周知や都道府県等に対する助言等を行う。

第3節 低未利用土地の利用促進等

令和4年4月 27 日に成立し、5月9日に公布された「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一部を改正する法律」（令和4年法律第 38 号）で指定制度が創設された所有者不明土地利用円滑化等推進法人をはじめとする、行政と民間の専門家等により構成され、地域における相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理などの機能を担う団体の取組や、空き家のリノベーション等による低未利用の不動産の再生の取組の全国展開による適正な土地利用を推進する。

第4節 国公有地の利活用等

1 国有財産の最適利用の推進

「新経済・財政再生計画改革工程表 2021」（令和3年 12 月経済財政諮問会議決定）において、国公有財産の最適利用を推進することとされたように、地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所在する国公有財産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有財産の最適利用について調整を行う。

また、低未利用国有地については、管理コスト低減に向け、積極的な情報発信による買い手の探索や一時貸付け等の暫定活用の取組を進めるとともに、売却に至らない財産等へ優遇措置を適用するなど、管理処分手法の多様化を図る。

さらに、「コロナ克服・新時代開拓のための経済対策」（令和3年 11 月 19 日閣議決定）を踏まえ、庁舎等の国有財産を新型コロナウイルス感染症のワクチン接種等のための施設として、地方公共団体等に対して無償提供し、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に取り組む。また、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、庁舎等の国有財産を民間事業者による太陽光発電設備や電気自動車向け充電設備等の設置場所として提供し、国有財産の新たな活用策に取り組む。

2 公有地の計画的な取得等

地方公共団体における公共用地取得の迅速化に向けて、用地業務に関する情報提供等の支援を引き続き推進する。また、公共用地の取得に係る土地の譲渡等について、引き続き税制上の所要の措置を講じる。

第5節 住宅対策の推進

1 住生活基本計画の推進

「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月 19 日閣議決定）において、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から設定した8つの目標（①「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現、②頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保、③子どもを産み育てやすい住まいの実現、④多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり、⑤住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備、⑥脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成、⑦空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進、⑧居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展）に基づき、必要な施策を推進していく。

2 公的賃貸住宅等の供給の促進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して、公営住宅、地域優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の良質な賃貸住宅の供給促進を図る。特に既存ストック・民間活力の重視による効率的な供給を推進し、引き続き民間賃貸住宅を活用したセーフティネット登録住宅を推進するとともに、登録住宅の改修や入居者負担の軽減等への支援を行う。

3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進

住宅建築・宅地開発に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設の整備等を住宅市街地基盤整備事業により総合的に推進する。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

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、職住近接型の住宅供給による街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等を推進する。

5 良質な住宅ストック等の形成及び住宅ストック等の有効活用

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」（令和2年法律第 62 号）の全面施行（令和4年4月）に伴い、新たに創設された制度の円滑な運用のため、都道府県等によるマンション管理適正化推進計画の作成を促進するとともに、

マンションの管理適正化に係る国の基本方針、マンションの管理計画認定制度、除却の必要性に係る認定制度や敷地分割制度等の周知徹底に引き続き取り組む。

また、不動産業・不動産管理業における「共創」の取り組みを促進するため、先行事例の認知度向上を図るとともに、新規参入者向けの環境整備など、成功事例の創出に向けた取り組みを推進する。

さらに、建築物分野での省エネ対策の加速、木材利用の促進を図るため、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案」(令和4年4月22 日閣議決定)を令和4年通常国会に提出したところであり、引き続き、法制化に向けて取り組む。

6 住宅取得対策の充実等

令和4年度税制改正においては、以下の措置を講ずる。

① 住宅ローン減税について、以下の措置を講じた上で、適用期限を令和7年 12 月 31 日まで4年延長する。

・控除率を 0.7%、控除期間を 13 年等とする。

・環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置を講じる。

・既存住宅の築年数要件(耐火住宅 25 年以内、非耐火住宅 20 年以内)について、「昭和 57 年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和する。

・令和5年以前に建築確認を受けた新築住宅について、合計所得金額 1,000 万円以下の者に限り、床面積要件を 40 ㎡以上に緩和する。

② 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、非課税限度額を良質な住宅は 1,000 万円とした上で、適用期限を令和5年 12 月 31 日まで2年延長する。

※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和

③ 認定住宅に係る投資型減税について、対象に ZEH 水準省エネ住宅を追加した上で、適用期限を令和5年 12 月 31 日まで2年延長する。

④ 省エネ性能等に優れた住宅の普及を促進するため、住宅ローン減税に係る特例措置のほか、以下のとおり、認定住宅(認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅)に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置について、適用期限を令和6年3月 31 日まで2年延長する。

・登録免許税について

所有権保存登記(一般住宅 0.15%→0.1%)、所有権移転登記(認定長期優良住宅:一般住宅 0.3%→戸建て 0.2%、マンション 0.1%、認定低炭素住宅:一般住宅 0.3%→0.1%)

・不動産取得税について(※)

課税標準からの控除額の特例(一般住宅 1,200 万円→1,300 万円)

・固定資産税について(※):新築住宅特例(1/2 減額)の適用期間を延長(戸建て3年→5年、マンション5年→7年)

(※)の特例については認定長期優良住宅のみ。

⑤ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置(戸建て3年間、マンション5年間:1/2 減額)について、適用期限を令和6年3月 31 日まで2年延長する。

⑥ 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置（保存登記：本則 0.4%→0.15%、移転登記：本則2%→0.3%、抵当権設定登記：本則0.4%→0.1%）について、適用期限を令和6年3月 31 日まで2年延長する。

※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和

⑦ 居住用財産の買換え等に係る所得税等の特例措置（譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除）について、適用期限を令和5年 12 月 31 日まで2年延長する。

⑧ 買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を、個人が取得した場合の登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅 0.3%→0.1%）について、適用期限を令和6年3月 31 日まで2年延長する。

※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和

⑨ 住宅リフォーム（耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化）をした場合の特例措置について、適用期限を令和5年 12 月 31 日まで2年延長するとともに、省エネリフォームに係る全窓要件の緩和等を実施する。

⑩ 被災居住用財産に係る譲渡期限の延長等の特例について、その譲渡期限の要件を5年延長する。

⑪ マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置について、適用期限を令和6年3月 31 日まで2年延長する。

⑫ 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（平成 14 年法律第 78 号）における施行者又はマンション敷地売却組合が特定要除却認定マンション又はその敷地を取得する場合の非課税措置について、適用期限を2年延長する。

⑬ 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置（本則6ヶ月→1年）及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置（本則2年→3年等）について、適用期限を令和6年3月 31 日まで2年延長する。

7 良質な居住環境の形成等

地域住宅団地再生事業（用途規制の緩和手続やコミュニティバスの導入等に必要な許認可手続のワンストップ化等）をはじめ多様な建物用途の導入、地域公共交通の利便性向上等を通じた住宅団地の再生を図るなど、低未利用土地の発生抑制や適正な利用等を促進する。また、令和2年度より開始している住宅団地再生に係るハンズオン支援について、地域住宅団地再生事業を含む住宅団地再生に係る取組に対する技術的助言等を実施する。

第6節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進

「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」の活動を拡大するとともに、官民連携・分野横断によるグリーンインフラの実装を推進し、土地・不動産の適正な利用を推進する。また、生態系を活用した防災・減災の実装に向けた「生態系機能ポテンシャルマップ」の作成方法や活用方策等の技術的な情報をまとめた自治体職員向けの手引きを策定し、その情報発信に努める。

第7節　農地の適切な保全

農業者の減少の加速化が見込まれる中、農業の成長産業化に向け、分散錯圃の状況を解消し、農地の集約化等を進めるとともに、人の確保・育成を図る措置を講ずることを内容とする「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（令和4年法律第56号）に基づき、新制度の周知等を図り、取組の一層の加速化を進める。

人口の減少、高齢化が進む農山漁村において、農用地の保全等により荒廃防止を図りつつ、活性化の取組を計画的に推進するための措置を講ずることを内容とする「農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律の一部を改正する法律」（令和4年法律第 53 号）に基づき、新制度の周知等を図り、取組の一層の加速化を進める。

第8節　森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、「森林法」（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行う。

また、「森林経営管理法」（平成 30 年法律第 35 号）に基づき、適切な経営管理が行われていない森林について、その経営管理を市町村や林業経営者に集積・集約化する森林経営管理制度を推進する。

第9節　環境保全等に係る施策の推進

中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための低炭素なまちづくりを進めるため、第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（2020 改訂版）の内容も踏まえ、「地球温暖化対策の推進に関する法律」（平成 10 年法律第 117 号）に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」（平成 24 年法律第 84 号）に基づく「低炭素まちづくり計画」や「都市再生特別措置法」に基づく「立地適正化計画」の作成や同計画に基づく取組に対して支援する。具体的には、「地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律」（令和3年法律第 54 号）に基づく地域の脱炭素化の推進、地方公共団体実行計画の策定・実施の支援のための情報基盤の整備、再生可能エネルギーや自然資本の活用による災害に強く環境負荷の少ない都市構造への転換や、「低炭素まちづくり計画」や「立地適正化計画」に基づく財政措置や各種の税制等を活用し、都市機能の集約化とこれと連携した公共交通機関の一体的な利用促進、都市のエネルギーシステムの効率化による低炭素化、ヒートアイランド対策、都市緑化等を推進する。

第 10 節　文化財等の適切な保護及び良好な景観形成の推進等

歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存と活用に関して指導・助言を行い、さらに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用を図る。

地域の歴史的な風情、情緒を活かしたまちづくりを推進するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」（平成 20 年法律第 40 号）に基づき、歴史的風致維持向上計画の認定を進めるとともに、計画に基づく取組への支援を行う。また、良好な景観の形成や歴史的風致の維持・向上を推進

するため、景観・歴史資源となる建造物の改修等の支援を行う。

第 11 節　適正な土地の管理の確保方策の推進

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

「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一部を改正する法律」による改正後の「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成 30 年法律第 49 号）（以下、「所有者不明土地法」という。）に基づき、適正に管理されていない所有者不明土地について、周辺の地域における災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため、市町村長による代執行等を可能とする新制度について、ガイドラインの作成や普及啓発等の施行に向けた準備を着実に行うとともに、施行後の制度が円滑に運用されるよう支援を行う。

2　民民関係での適正な土地の管理の確保（民事基本法制の見直し）

所有者不明土地の管理に特化した所有者不明土地管理制度の創設、土地の管理不全化に対応するための管理不全土地管理制度の創設、隣地等を円滑・適正に使用するための相隣関係規定の見直し等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第 24 号）が令和3年4月 21 日に成立し、同月 28 日に公布された。これらの規定の施行日は令和5年4月１日とされており、今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。

第 12 節　所有者不明土地問題への対応方策の推進

「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一部を改正する法律」による改正後の「所有者不明土地法」に基づき、市町村をはじめとする地域の関係者が行う取組を支援し、所有者不明土地の利用の円滑化の促進と管理の適正化を図るため、ガイドラインの改訂・作成や普及啓発等の施行に向けた準備を着実に行うとともに、施行後の制度が円滑に運用されるよう支援を行う。また、地方公共団体への支援の充実及び「所有者不明土地法」のより一層の理解の深化を図るため、地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体等を構成員とした連携協議会の活動の拡充を行う。

また、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の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」が令和3年4月 21 日に成立し、同月 28 日に公布された。これらの規定の施行日は令和5年4月１日とされており、今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。また、平成 30 年1月に取りまとめた「所有者不明私道への対応ガイドライン」につき、新たな制度を踏まえて改訂し、その普及を図る。

さらに、相続登記の申請が義務化されていないことや特に価値の低い土地を相続した者には相続登記手続に対する負担感があることなど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、「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第 24 号）により「不動産登記法」（明治 32 年法律第 24 号）の一部を改正し、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の新たな制度を創設した。相続登記の申請義務化関係の改正は令和6年4月１日施行とされており、

今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。

加えて、相続等により土地を取得した者が一定の要件の下で土地の所有権を手放して、国に土地を帰属させる制度の創設を内容とする「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第 25 号）が令和3年4月 21 日に成立し、同月 28 日に公布された。同法の施行期日は令和5年4月 27 日とされており、今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。

第 13 節　安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制

「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」（令和3年法律第 84 号）の施行に向けた準備を進め、同法施行後、土地等利用状況調査等の措置を着実に実施する。

第3章　土地の取引に関する施策

第1節　不動産取引市場の整備等

不動産流通市場の整備・活性化を進めるための施策を総合的に推進するため、以下の施策を行う。

① 「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和3年法律第 37 号）による宅地建物取引業法の一部改正が令和4年5月に施行され、重要事項説明等における書面の電磁的方法による交付等が可能になったことを踏まえ、関係する法令やマニュアルを周知することなどにより、不動産取引のオンラインでの完結を可能とするための環境整備を推進する。

② 不動産 ID の利活用による不動産関連情報の連携・蓄積・活用の促進のため、不動産 ID の制度の周知を行うとともに、ID の利活用促進に向けた環境整備に係る検討を行う。

③ 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、横断的に簡単に検索することを可能とする「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより取引を促進する。

④ インスペクションの活用促進や、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。

第2節　不動産投資市場の整備

不動産特定共同事業の意義・活用のメリットや好事例、成功のポイントをまとめた「不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック」を周知するとともに、専門家派遣等により、遊休不動産の再生等に資する、クラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業の形成を促進する。

また、不動産特定共同事業におけるデジタル技術を活用した出資持分に係る制度のあり方等について調査・検討を行う。

第3節　土地税制における対応

新型コロナウイルス感染症により打撃を受けた我が国経済の早期回復の実現や、土地の有効利用の

促進などの観点から、税制上の措置を講ずる。

令和4年度税制改正において講じる主な措置は、以下のとおりである。

⑴ 景気回復に万全を期すため、土地に係る固定資産税及び都市計画税の負担調整措置について、激変緩和の観点から、令和4年度に限り、商業地等における課税標準額の上昇幅を評価額の 2.5%（現行：5%）とする。

⑵ 「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業に係る所得税等の税率の特例措置について、対象となる事業等を拡充する。

⑶ 建設工事や不動産流通のコストを削減し、消費者負担を軽減することにより、建設投資の促進、不動産取引の活性化を図るため、工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税について、現行の軽減措置を延長する。

第4節　不動産市場における国際展開支援

ASEAN（東南アジア諸国連合）諸国等の政府職員に対する研修などを通じて、我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援するとともに、二国間の枠組や国際交渉等の場を活用し、現地における事業実施に当たっての法的安定性の確保や制度・運用の改善等を通じてビジネス環境の整備を図る。

第5節　土地取引制度の適切な運用

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、「国土利用計画法」（昭和 49 年法律第 92 号）に基づく土地取引規制制度等の適切な運用に努める。

第4章　土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

第1節　国土調査の推進等

市町村等が行う地籍調査について、令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、所有者不明等の場合でも円滑に調査を進めるための手続や、地域特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進しつつ、社会資本整備が予定される地域等の政策効果の高い地域での地籍調査を重点的に支援することにより、地籍調査を推進する。

また、山村部における航空レーザ測量等のリモートセンシングデータの活用や都市部における MMS（モービルマッピングシステム）による計測データの活用などの地域特性に応じた効率的な地籍調査手法について、国が基礎的な情報を整備し、その適用手法等を蓄積・普及することにより、市町村等における導入を推進する。

さらに、民間事業者や地方公共団体の公共事業部局等が作成する地籍調査以外の測量成果を、地籍調査と同等以上の精度を有するものとして地籍整備へ活用できるよう支援を行う。

このほか、地籍調査の円滑な推進のため、新制度や新手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等への支援を行う。

加えて、地籍調査をより円滑かつ迅速に推進する方策を検討し、所要の措置を講ずる。

第2節　国土に関する情報の整備等の推進

基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用できる社会の実現に向け、「地理空間情報活用推進基本計画」（令和4年3月 18 日閣議決定）に基づき、基盤地図情報をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・更新や、G空間情報センターを中核とした地理空間情報の流通・利活用の推進、地理空間情報を活用した技術を社会実装するためのG空間プロジェクトの推進を行う。また、産学官の連携によりG空間 EXPO を開催するなど知識の普及、人材の育成等を推進する。

また、「スマートシティ」をはじめとするまちづくりDXのデジタルインフラとなる3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を行うプロジェクト「PLATEAU」を推進し、3D都市モデルの整備・オープンデータ化、先進的なユースケースの開発に取り組む。

第3節　土地に関する登記制度の整備

全国の都市部における地図混乱地域のほか、大都市や地方の拠点都市の枢要部等、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、登記所備付地図作成作業を重点的かつ集中的に行う。

第4節　不動産取引情報の推進等

令和5年地価公示は、制度インフラとしての役割を果たすために、全国 26,000 地点の標準地について実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。また、令和4年都道府県地価調査については、各都道府県知事が実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。さらに、地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地 80 地区について、四半期毎の地価動向を「地価 LOOK レポート」として公表する。地価公示等について、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。

第5節　災害リスク等についての情報の提供等の推進

社会のニーズに応じた防災・減災に資する浸水想定や地域の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」に関する情報などを地理空間上において活用可能とするための情報の整備・公開・活用の推進、三次元化等により都市情報を可視化する「i-都市再生」の技術開発等を通じ、土地の利用・管理・取引に関する施策の円滑な実施を促進する。

第5章　土地に関する施策の総合的な推進

第1節　国・地方公共団体の連携協力

具体的な PPP/PFI 案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進する。その際、人口規模が小さい地方公共団体においても案件形成がなされるよう、また、地方企業の案件への参加が促進されるよう、全国の地方公共団体や、地元企業、地域金融機関の地域プラットフォームへの参

画を促す。あわせて、専門家の派遣や地方公共団体職員・地域事業者向けの研修・セミナーの実施等による人材育成、官民対話の機会創出のほかに、市町村長との意見交換会を開催し、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促す。

第2節　関連分野の専門家等との連携協力

都市再生機構において、その有するノウハウや技術をいかし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術支援等を行う。

第3節　土地に関する基本理念の普及等

土地白書の公表や、ポスターコンテストを実施するなど 10 月の「土地月間」（10 月1日は「土地の日」）に関する活動等を通じて、関係団体と連携しつつ、土地に関する基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を行う。民事基本法制の見直しや「所有者不明土地法」の改正等による土地に関する制度の変化を踏まえ、広報活動の強化を行う。

第4節　資金・担い手の確保

民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、MINTO 機構の支援業務を引き続き推進する。具体的には、エリアマネジメントを行うまちづくりファンドを地域金融機関と共同で立ち上げ、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めていく。あわせて、地方公共団体等のまちづくりファンドを通じて、クラウドファンディングやふるさと納税等を活用したまちづくり事業を支援し促進していく。また、老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を行う者に対し出資等を行うまちづくりファンドにより、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、新たに求められる柔軟な働き方等の実現を推進していく。

さらに令和4年度より、環境性能の向上に資する設備の整備を支援対象に加え、都市の脱炭素化を推進する。

第6章　東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

第1節　土地利用関連施策

1　宅地関連施策

被災市街地等において、被災者用住宅、福祉施設、商業施設等の一体的な整備を図るため、市街地再開発事業により、土地の整備、共同施設の整備等に対する支援を行う。

2　農地関連施策

「第2期復興・創生期間」における東日本大震災からの復興の基本方針」（令和3年3月9日閣議決定）等に基づき、農地・農業用施設の災害復旧、これと併せて行う区画整理等の事業を実施する。また、農業基盤の整備計画の策定や、区画整理、換地等に伴う農地集積のための農業者団体等による調査・調整活動への支援を行う。

3 土地利用再編等に向けた取組

「東日本大震災復興特別区域法」（平成 23 年法律第 122 号）の復興整備計画制度に基づき、許認可やゾーニングに係る手続のワンストップ処理、これらの許可に係る基準の緩和等の特例の活用を図り、復興に向けたまちづくり・地域づくりを進めていくために必要となる市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

第2節 住宅関連施策

1 災害公営住宅等の供給の支援

自力での住宅再建・取得が困難な被災者に対して、地方公共団体が災害公営住宅を供給しており、家賃低廉化等に係る費用に対する支援及び譲渡に係る特例措置を引き続き講ずる。

2 個人の住宅再建等への支援

引き続き、被災者の住宅再建等を支援するため、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行うほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施する。

第3節 被災自治体による土地活用の取組の推進

土地区画整理事業等による造成宅地や防災集団移転促進事業による移転元地等の活用について、計画段階から土地活用等の段階まで、ハンズオン支援により地域の個別課題にきめ細かく対応し、復興施策と一般施策とを連携させ、政府全体の施策の総合的な活用を図りながら、被災地方公共団体の取組を引き続き後押しする。

第4節 土地情報関連施策

1 土地境界の明確化の推進

東日本大震災及び平成 28 年熊本地震の被災地（岩手県、宮城県、福島県及び熊本県）において、復旧・復興の更なる推進に寄与するため、登記所備付地図作成作業を実施する。

2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

被災地における適正な土地取引を確保するため、宮城県、福島県及び仙台市の求めに応じて、土地取引の登記情報を福島県及び仙台市に、取引価格情報を宮城県、福島県及び仙台市に提供を行う。

第5節 税制上の措置

東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、必要な税制上の措置を引き続き講ずる。