

令和4年度
土地に関する動向

令和5年度
土地に関する基本的施策

この文書は、土地基本法（平成元年法律第84号）第11条第1項の規定に基づく令和4年度の土地に関する動向及び講じた基本的な施策並びに同条第2項の規定に基づく令和5年度において講じようとする土地に関する基本的な施策について報告を行うものである。

令和4年度
土地に関する動向

第211回国会（常会）提出

第1部 土地に関する動向

令和4年度の土地に関する動向	1
第1節 地価の動向	1
第2節 土地取引の動向	7
第3節 土地利用の動向	11
第4節 不動産市場の動向	19
第5節 不動産投資市場の動向	26
第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識	30
第7節 適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けたデジタル技術の活用	36

第2部 令和4年度土地に関して講じた基本的施策

第1章	土地の利用及び管理に関する計画の策定等	51
第1節	国土計画における適正な土地利用の推進	51
第2節	都市計画における適正な土地利用の推進	52
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	52
第4節	森林計画等による適正な利用・管理の推進	52
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	53
第1節	地方創生・都市再生の推進等	53
第2節	災害に強いまちづくりの推進	55
第3節	低未利用土地の利用促進等	57
第4節	国公有地の利活用等	59
第5節	住宅対策の推進	60
第6節	都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	60
第7節	農地の適切な保全	61
第8節	森林の適正な保全・利用の確保	61
第9節	環境保全等に係る施策の推進	62
第10節	歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進	64
第11節	適正な土地の管理の確保方策の推進	64
第12節	所有者不明土地問題への対応方策の推進	65
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	66
第3章	土地の取引に関する施策	67
第1節	不動産取引市場の整備等	67
第2節	不動産投資市場の整備	67
第3節	土地税制における対応	68
第4節	不動産市場における国際展開支援	68
第5節	土地取引制度の適切な運用	69
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	70
第1節	国土調査の推進等	70
第2節	国土に関する情報の整備等の推進	70
第3節	土地に関する登記制度の整備	71
第4節	不動産取引情報の推進等	71
第5節	災害リスク等についての情報の提供等の推進	72
第5章	土地に関する施策の総合的な推進	73
第1節	国・地方公共団体の連携協力	73
第2節	関連分野の専門家等との連携協力	73
第3節	土地に関する基本理念の普及等	73
第4節	資金・担い手の確保	74

第6章	東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	75
第1節	土地利用関連施策	75
第2節	住宅関連施策	75
第3節	被災自治体による土地活用の取組の推進	76
第4節	土地情報関連施策	76
第5節	税制上の措置	76

第1部

土地に関する動向

令和4年度の土地に関する動向

令和4年度は、地価公示の全用途の全国平均が2年連続で上昇し、Jリート市場の時価総額が昨年度に引き続き高水準であるなど、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつある中、緩やかな持ち直しが続いている。

第1部では、令和4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4年の地価動向)

国土交通省「地価公示」により、令和5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年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

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、大阪圏及び名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は東京圏及び名古屋圏において2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。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10年連続で上昇し、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・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響で弱含んでいた地価は、Withコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途等により差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、新型コロナウイルス感染症拡大前への回復傾向が顕著となった。

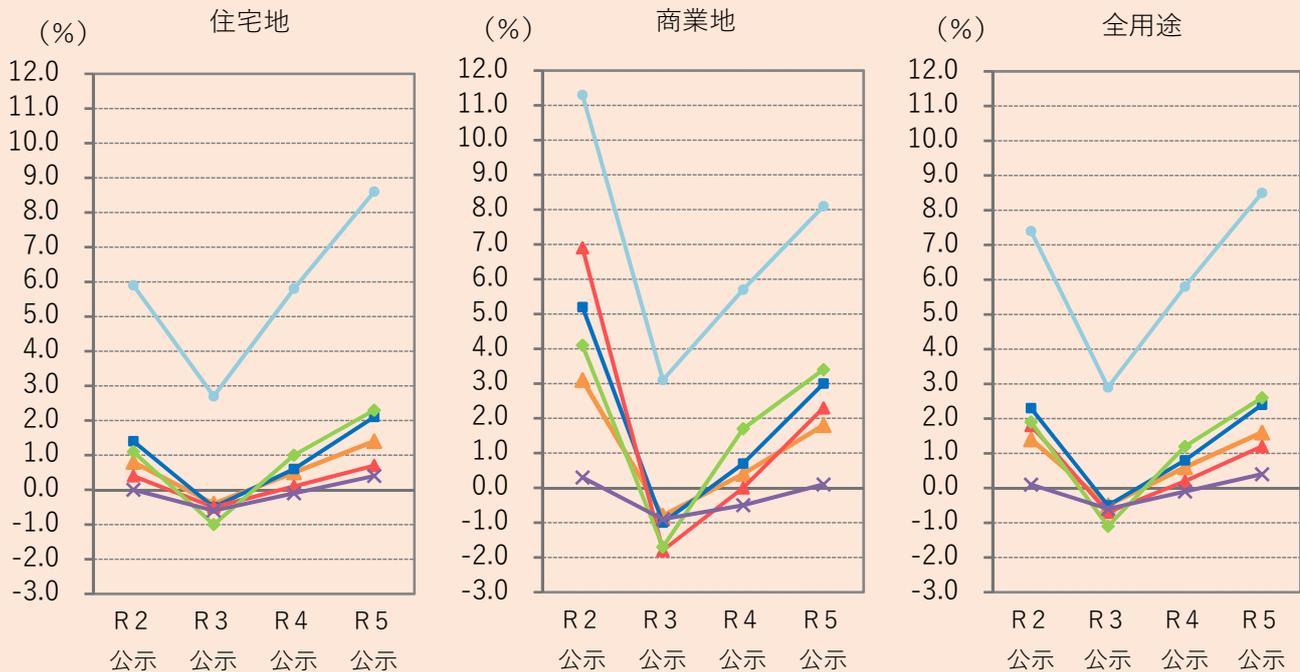
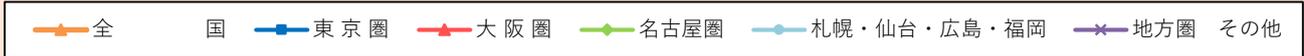
住宅地については、都市中心部や生活利便性に優れた地域では、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続し、生活スタイルの変化に伴う需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。また、地方四市は上昇率が拡大しており、四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。

商業地については、都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。また、国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある(図表1-1-1、1-1-2、1-1-3)。

図表1-1-1 地価変動率の推移(年間)

(単位：%)

	住宅地				商業地				全用途			
	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示
全 国	0.8	▲0.4	0.5	1.4	3.1	▲0.8	0.4	1.8	1.4	▲0.5	0.6	1.6
三大都市圏	1.1	▲0.6	0.5	1.7	5.4	▲1.3	0.7	2.9	2.1	▲0.7	0.7	2.1
東京圏	1.4	▲0.5	0.6	2.1	5.2	▲1.0	0.7	3.0	2.3	▲0.5	0.8	2.4
大阪圏	0.4	▲0.5	0.1	0.7	6.9	▲1.8	0.0	2.3	1.8	▲0.7	0.2	1.2
名古屋圏	1.1	▲1.0	1.0	2.3	4.1	▲1.7	1.7	3.4	1.9	▲1.1	1.2	2.6
地方圏	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.5	▲0.5	0.2	1.0	0.8	▲0.3	0.5	1.2
札幌・仙台・ 広島・福岡	5.9	2.7	5.8	8.6	11.3	3.1	5.7	8.1	7.4	2.9	5.8	8.5
その他	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4



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：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)

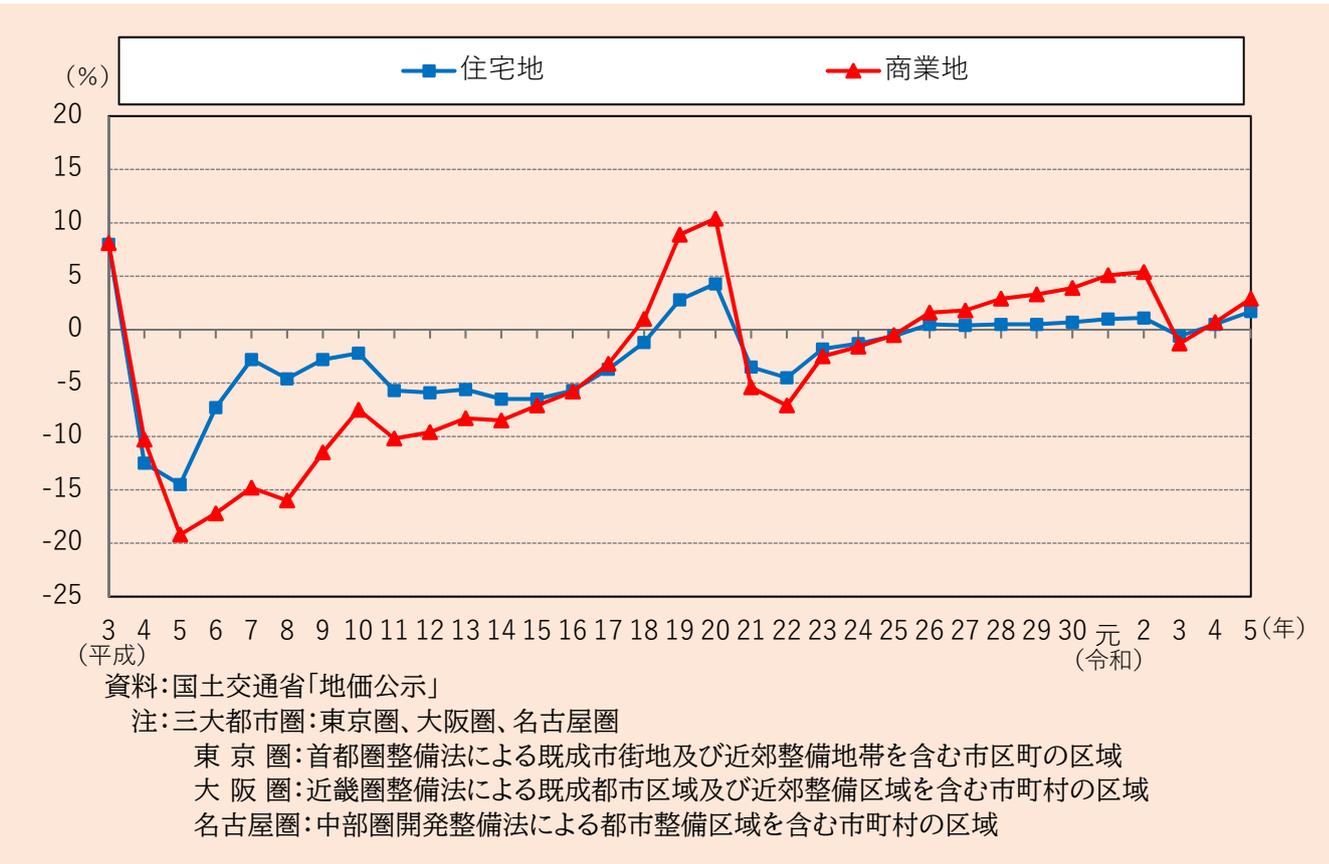
R4公示：令和4年地価公示(令和3年1月1日～令和4年1月1日)

R5公示：令和5年地価公示(令和4年1月1日～令和5年1月1日)

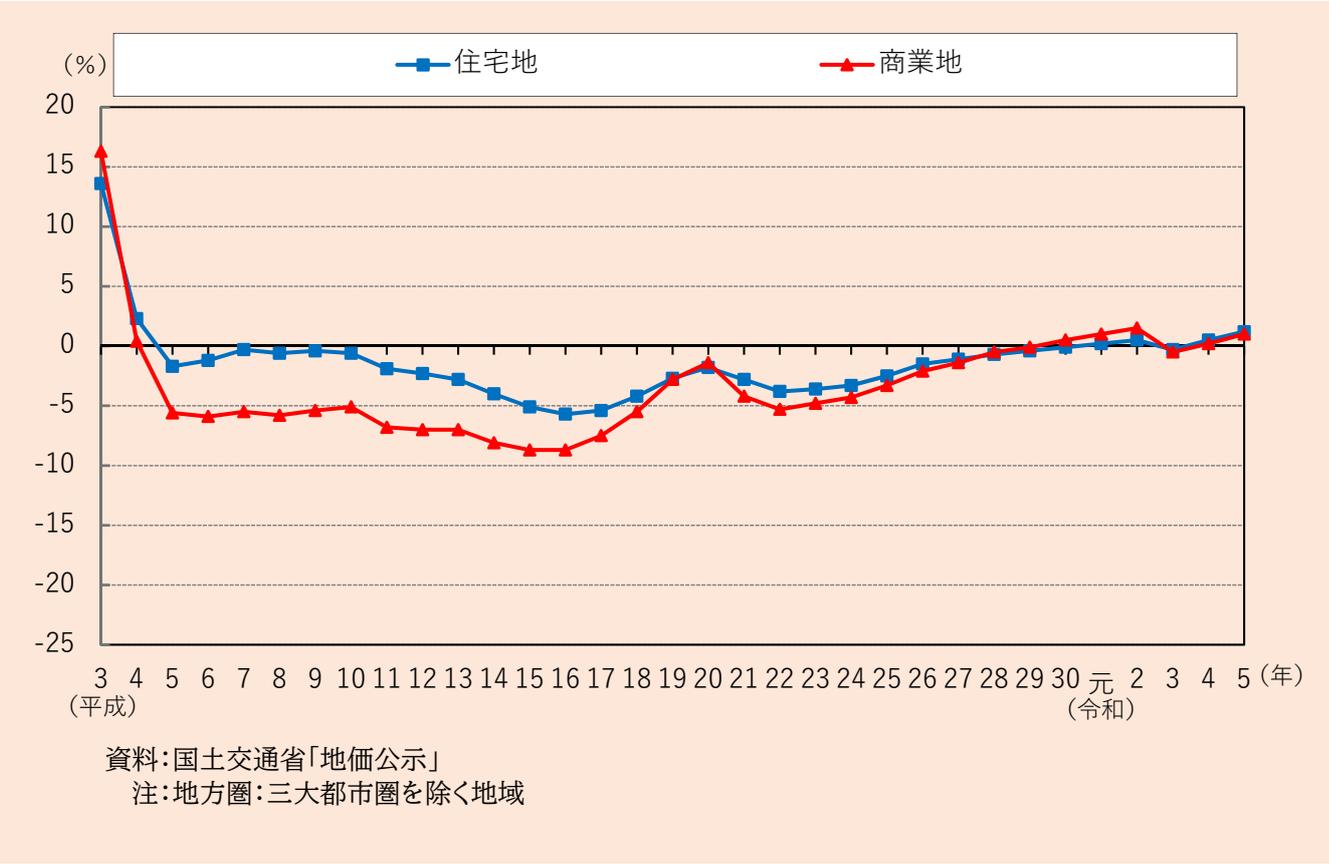
注3： 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大
 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小

前年と変動幅同一

図表1-1-2 三大都市圏における地価の対前年平均変動率の推移



図表1-1-3 地方圏における地価の対前年平均変動率の推移



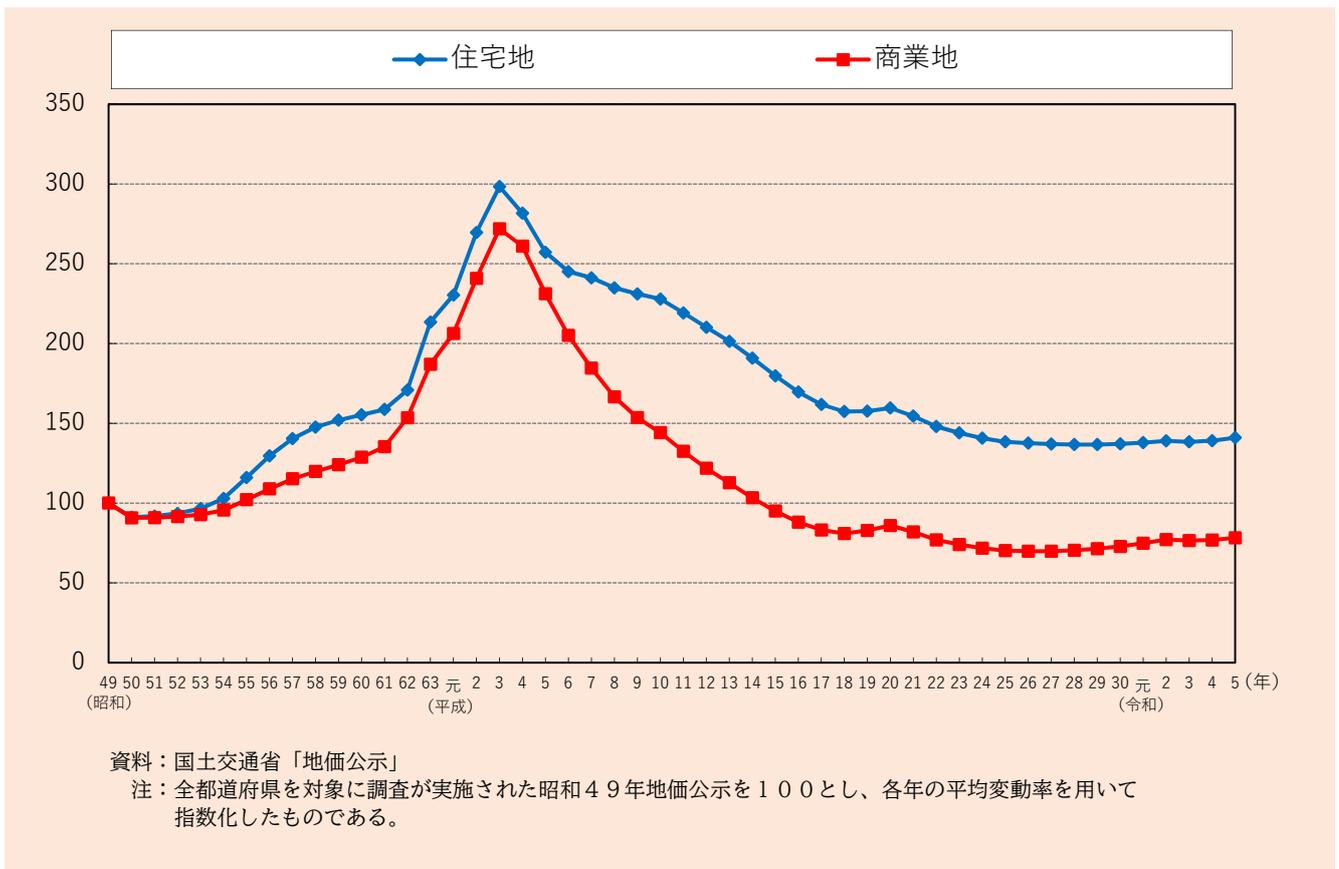
(長期的な地価動向)

全国の長期的な地価の動向について、昭和49年以降の地価公示をみると、住宅地・商業地共に昭和62年頃から平成3年にかけて大幅な上昇となった。

その後、平成19年、平成20年を除き下落が続いたが、景気回復や低金利環境等を背景に、住宅地は平成30年、商業地は平成28年以降上昇を示していた。

令和3年は新型コロナウイルス感染症の影響により住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じたが、令和4年は景況感の改善等を背景に住宅地・商業地共に上昇に転じ、令和5年も上昇が継続している(図表1-1-4)。

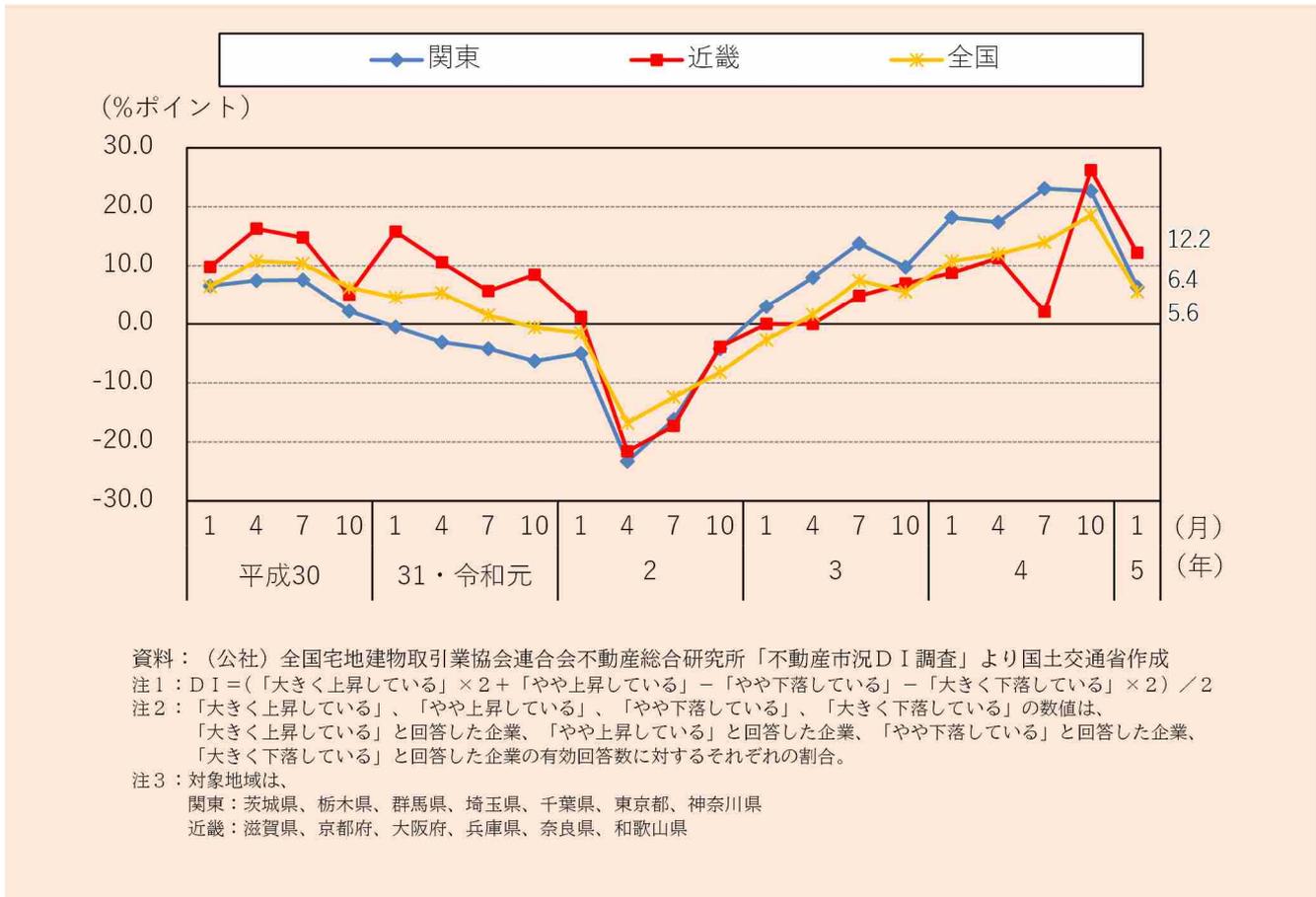
図表1-1-4 地価の推移(全国)



(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識は、公益社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、現在の地価水準の実感に関するDI¹(3か月前と比較して調査時点の地価が、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」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5年1月に関東で6.4ポイント、近畿で12.2ポイント、全国で5.6ポイントとなり、いずれもプラスとなった(図表1-1-5)。

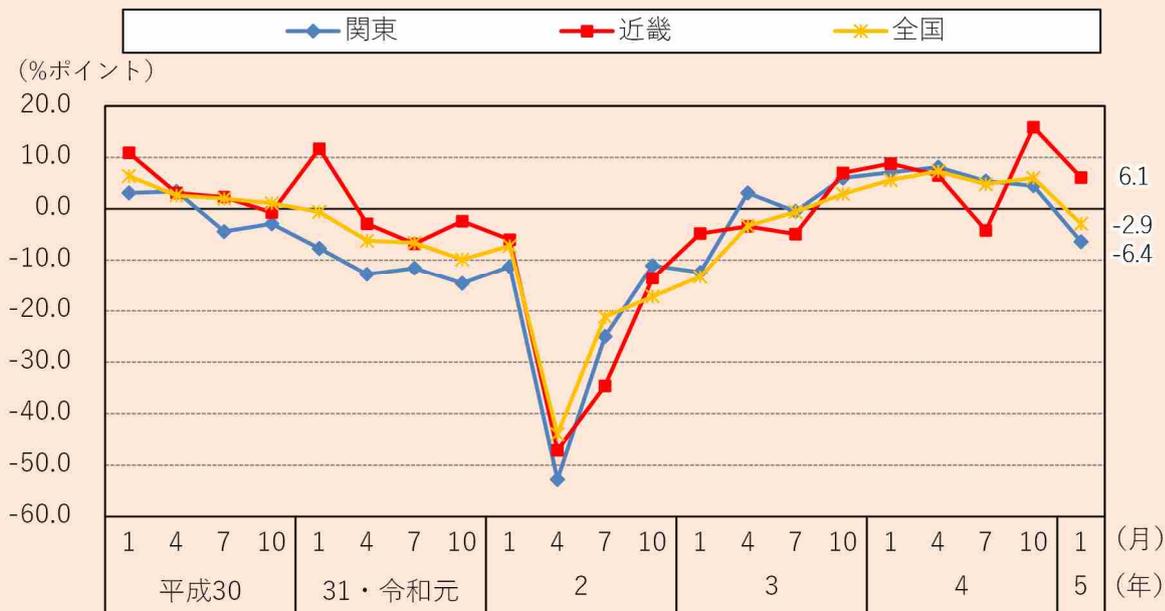
図表1-1-5 現在の地価水準の実感に関する DI



¹ Diffusion Index の略。企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の各種判断を指数化したもの

3か月後の地価水準の予想に関するDI(3か月後の地価の予想について、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」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5年1月に関東で-6.4ポイント、全国で-2.9ポイントとマイナスとなった。一方、近畿では6.1ポイントとプラスとなった。

図表1-1-6 3か月後の地価水準の予想に関する DI



資料：(公社)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=(「大きく上昇している」×2+「やや上昇している」-「やや下落している」-「大きく下落している」×2)÷2
注2：「大きく上昇している」、「やや上昇している」、「やや下落している」、「大きく下落している」の数値は、「大きく上昇している」と回答した企業、「やや上昇している」と回答した企業、「やや下落している」と回答した企業、「大きく下落している」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、図表1-1-5に同じ。

第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

令和4年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約130万件であり、ほぼ横ばいで推移している(図表1-2-1)。

図表1-2-1 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「登記統計月報」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

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

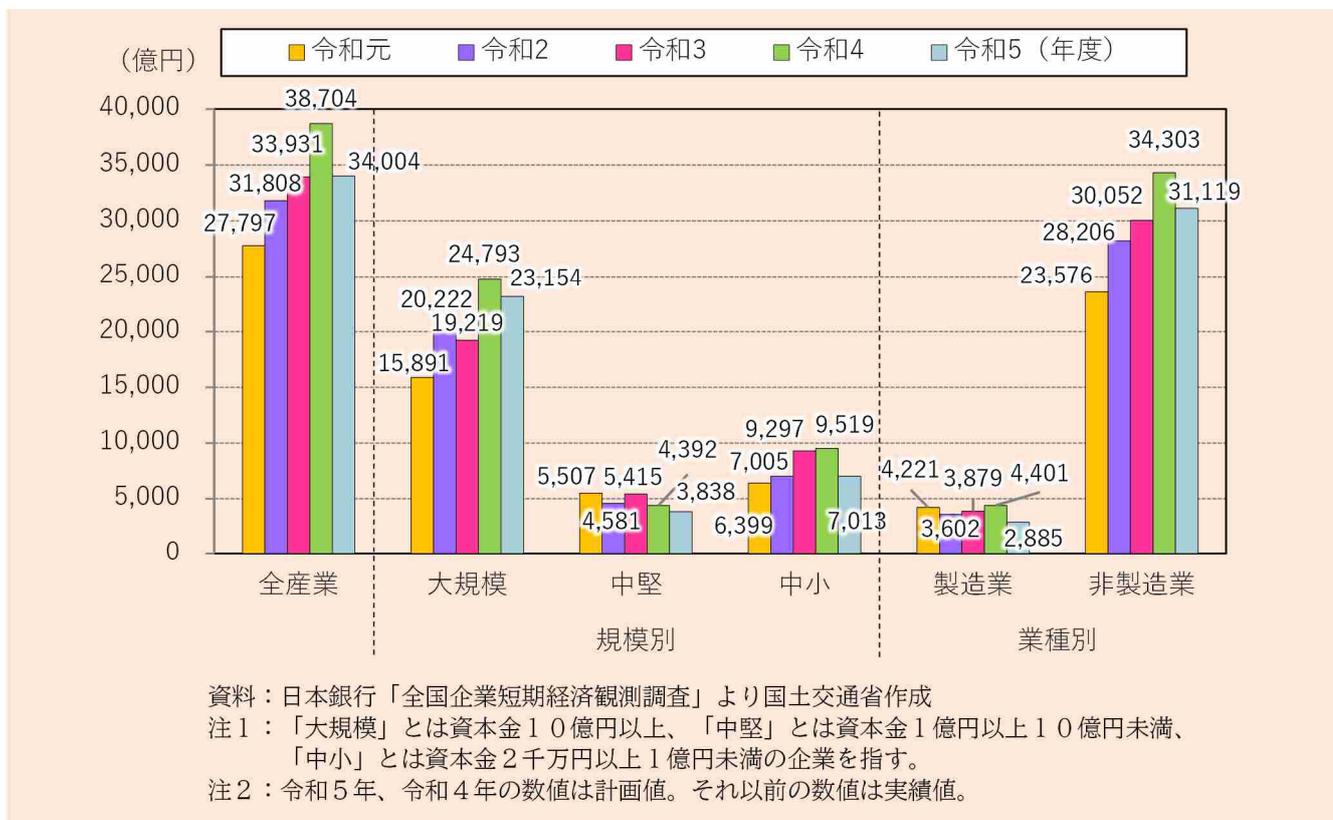
名古屋圏：愛知県、三重県

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圏の和が全国値と一致しない場合がある。

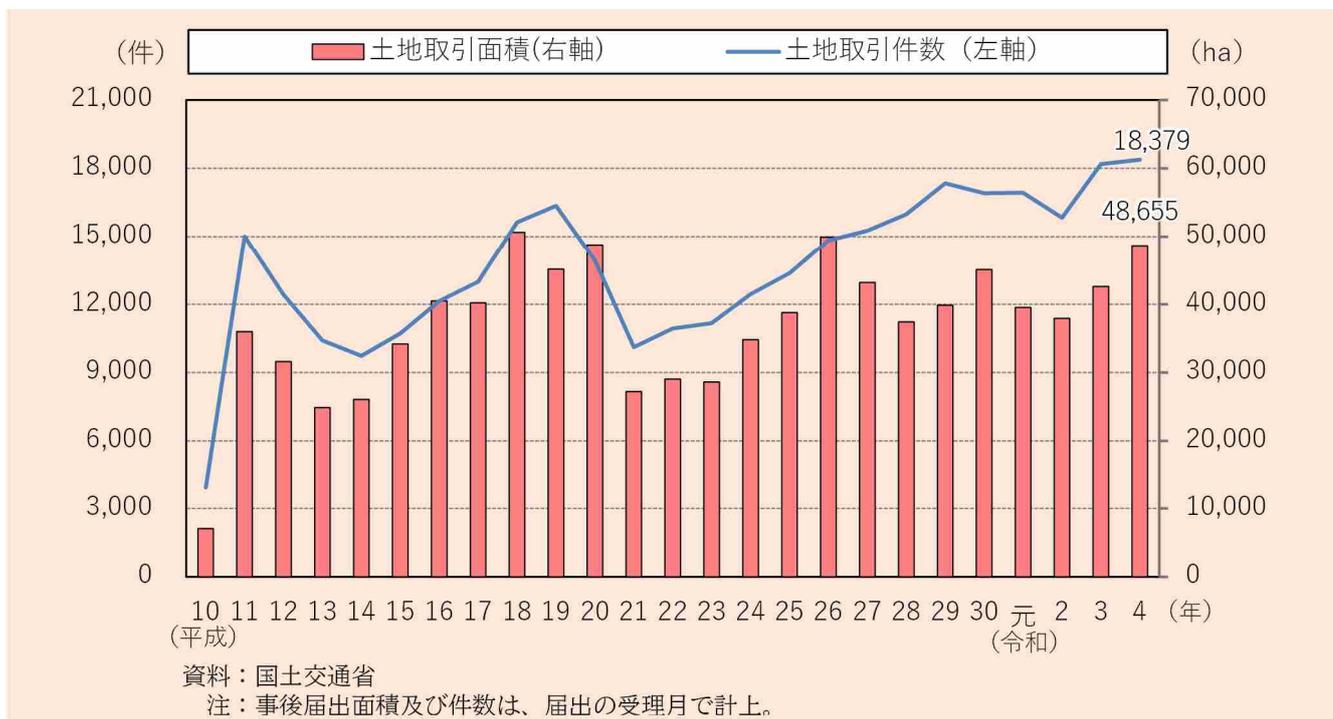
令和5年度の企業の土地投資額の計画値は、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によれば、全産業で3兆4,004億円(前年度比12.1%減)であり、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている(図表1-2-2)。

図表1-2-2 企業の土地投資額の推移



令和4年の「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)第23条第1項に基づく事後届出は、18,379件、48,655haであり、件数、面積共に前年より増加した(図表1-2-3)。

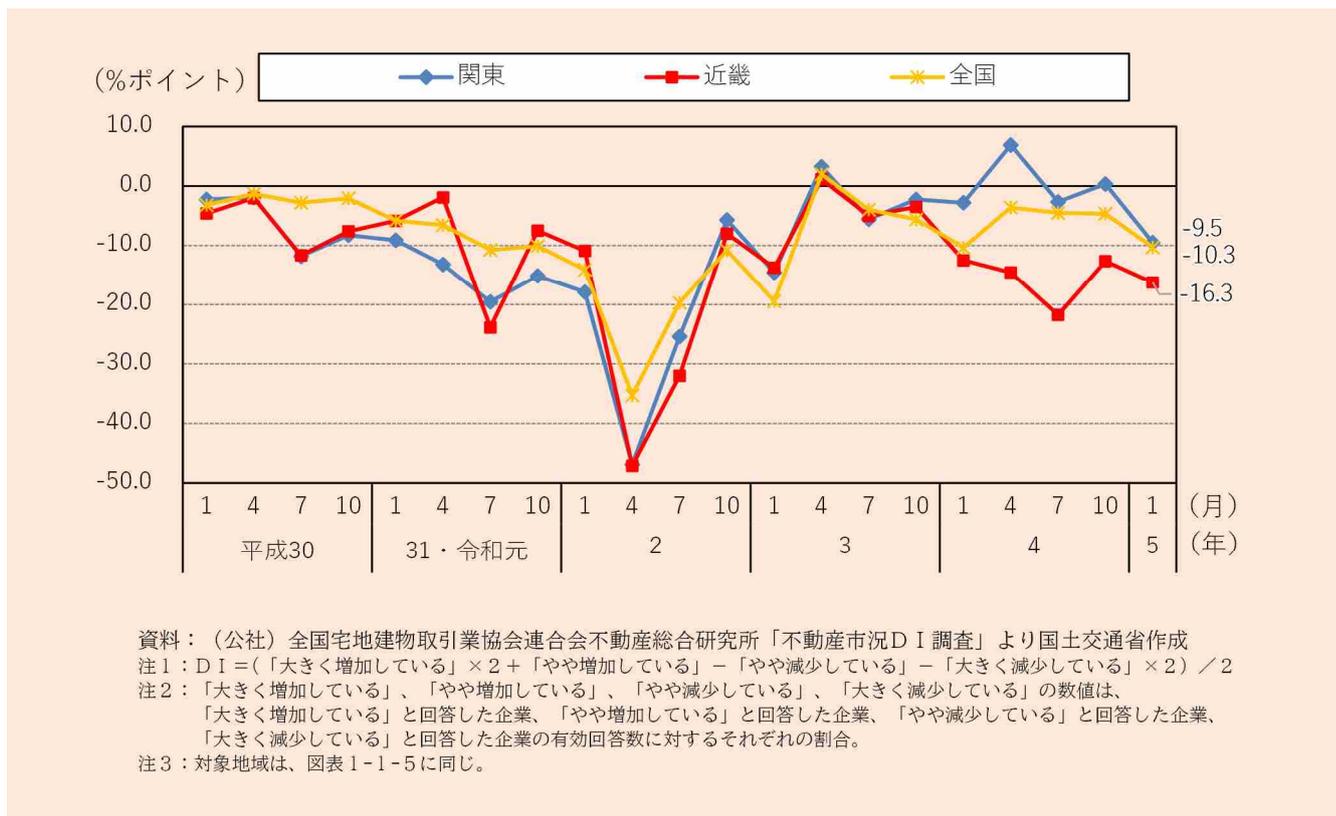
図表1-2-3 事後届出の件数及び面積の推移



(土地取引に関する意識)

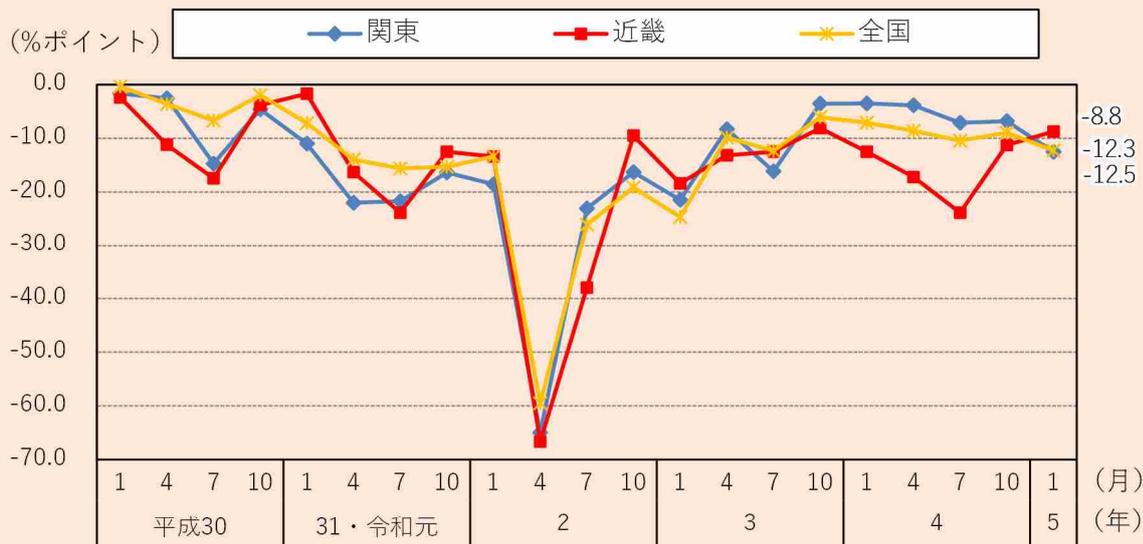
企業の土地取引に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の土地取引に関するDI(3か月前と比較して調査時点の土地取引件数が、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和5年1月に関東が-9.5ポイント、近畿が-16.3ポイント、全国が-10.3ポイントとなり、いずれもマイナスとなった(図表1-2-4)。

図表1-2-4 現在の土地取引の状況の実感に関するDI



3か月後の土地取引に関するDI(3か月後の土地取引件数の予想について、「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5年1月に関東が-12.5ポイント、近畿が-8.8ポイント、全国が-12.3ポイントとなり、いずれもマイナスとなった(図表1-2-5)。

図表1-2-5 3か月後の土地取引の状況の予想に関するDI



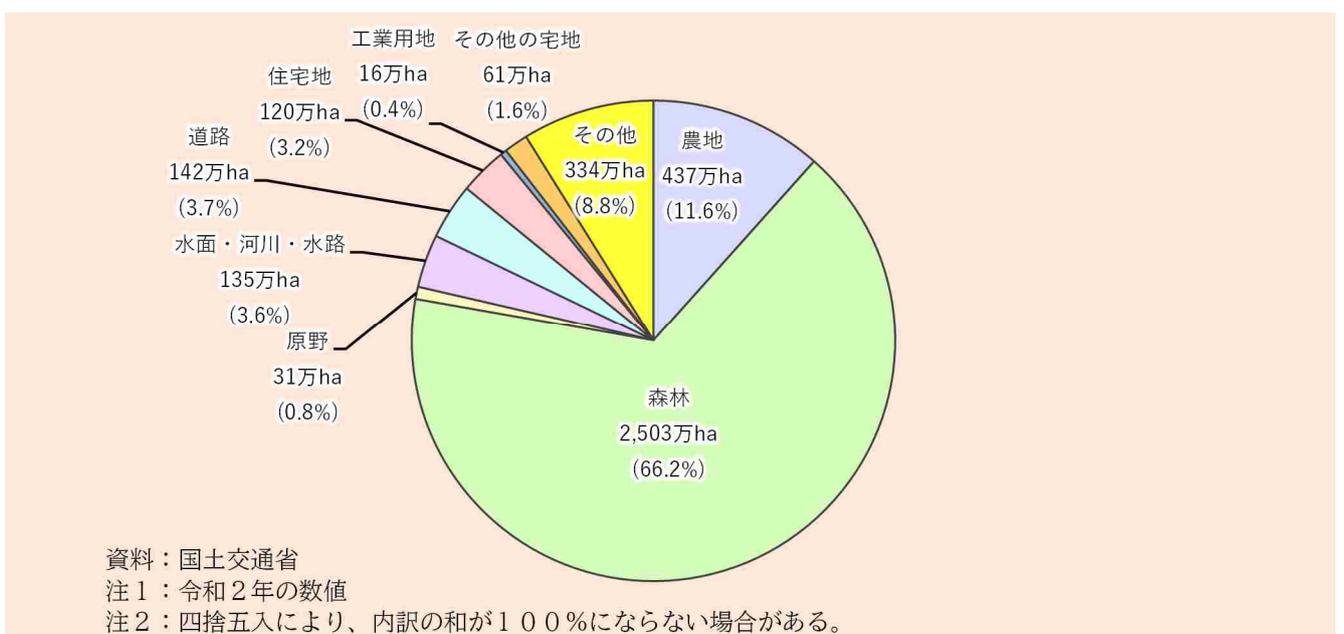
資料：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成
注1：DI=(「大きく増加している」×2+「やや増加している」-「やや減少している」-「大きく減少している」×2)÷2
注2：「大きく増加している」、「やや増加している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。
注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

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(図表1-3-1、1-3-2)。

図表1-3-1 我が国の国土利用の概況



図表1-3-2 我が国の国土利用の推移

調査年	(万ha、%)																				
	昭和50年(1975年)			昭和60年(1985年)			平成7年(1995年)			平成17年(2005年)			平成27年(2015年)			令和元年(2019年)			令和2年(2020年)		
	全国	三大都市圏	地方圏																		
1. 農地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.5)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.2)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	450 (11.9)	56 (10.5)	393 (12.1)	440 (11.6)	55 (10.2)	385 (11.9)	437 (11.6)	54 (10.1)	383 (11.8)
2. 森林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,514 (66.5)	318 (59.3)	2,195 (67.7)	2,509 (66.4)	316 (58.8)	2,193 (67.7)	2,505 (66.3)	314 (58.5)	2,191 (67.6)	2,503 (66.2)	314 (58.3)	2,190 (67.5)	2,503 (66.2)	313 (58.3)	2,190 (67.5)
3. 原野等	62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (1.2)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.1)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)	35 (0.9)	1 (0.2)	33 (0.9)	31 (0.8)	1 (0.2)	30 (0.9)
4. 水面・河川・水路	128 (3.4)	18 (3.4)	110 (3.4)	130 (3.4)	18 (3.4)	112 (3.5)	132 (3.5)	19 (3.6)	113 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	135 (3.6)	19 (3.6)	116 (3.6)	135 (3.6)	19 (3.6)	116 (3.6)
5. 道路	89 (2.4)	19 (3.6)	70 (2.2)	107 (2.8)	23 (4.3)	84 (2.6)	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	132 (3.5)	27 (5.1)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.3)	110 (3.4)	141 (3.7)	29 (5.4)	112 (3.5)	142 (3.7)	29 (5.4)	113 (3.5)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.6)	99 (3.0)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.3)	124 (3.8)	193 (5.1)	63 (11.8)	130 (4.0)	197 (5.2)	64 (12.0)	132 (4.1)	197 (5.2)	65 (12.0)	133 (4.1)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.7)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.4)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (7.0)	74 (2.3)	118 (3.1)	40 (7.4)	78 (2.4)	120 (3.2)	41 (7.6)	80 (2.5)	120 (3.2)	41 (7.6)	80 (2.5)
工業用地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.5)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	16 (0.4)	6 (1.0)	11 (0.3)	16 (0.4)	6 (1.0)	11 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.7)	29 (0.9)	51 (1.4)	17 (3.1)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)	60 (1.6)	18 (3.4)	42 (1.3)	61 (1.6)	18 (3.4)	43 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	283 (7.5)	47 (8.8)	235 (7.3)	303 (8.0)	51 (9.4)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.6)	261 (8.0)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)	330 (8.7)	55 (10.3)	274 (8.5)	334 (8.8)	56 (10.4)	278 (8.6)
合計	3,775 (100.0)	534 (100.0)	3,241 (100.0)	3,778 (100.0)	536 (100.0)	3,242 (100.0)	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,243 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)

資料：国土交通省
 注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。
 注2：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。
 注3：()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である。
 三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の1都2府8県
 地方圏：三大都市圏を除く地域
 注4：平成23年から地区区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした。
 注5：平成29年から工業用地の対象を変更し、従来の「従業者10人以上の事業所敷地面積」から「従業者4人以上の事業所敷地面積」とした。

令和2年の土地利用転換面積は約19,500haで、前年より減少した。主な内訳として、農地、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13,400ha(前年比約3,900ha減)、農地から林地への転換面積は約4,000ha(前年比約900ha増)となった(図表1-3-3)。

図表1-3-3 土地利用転換の概況

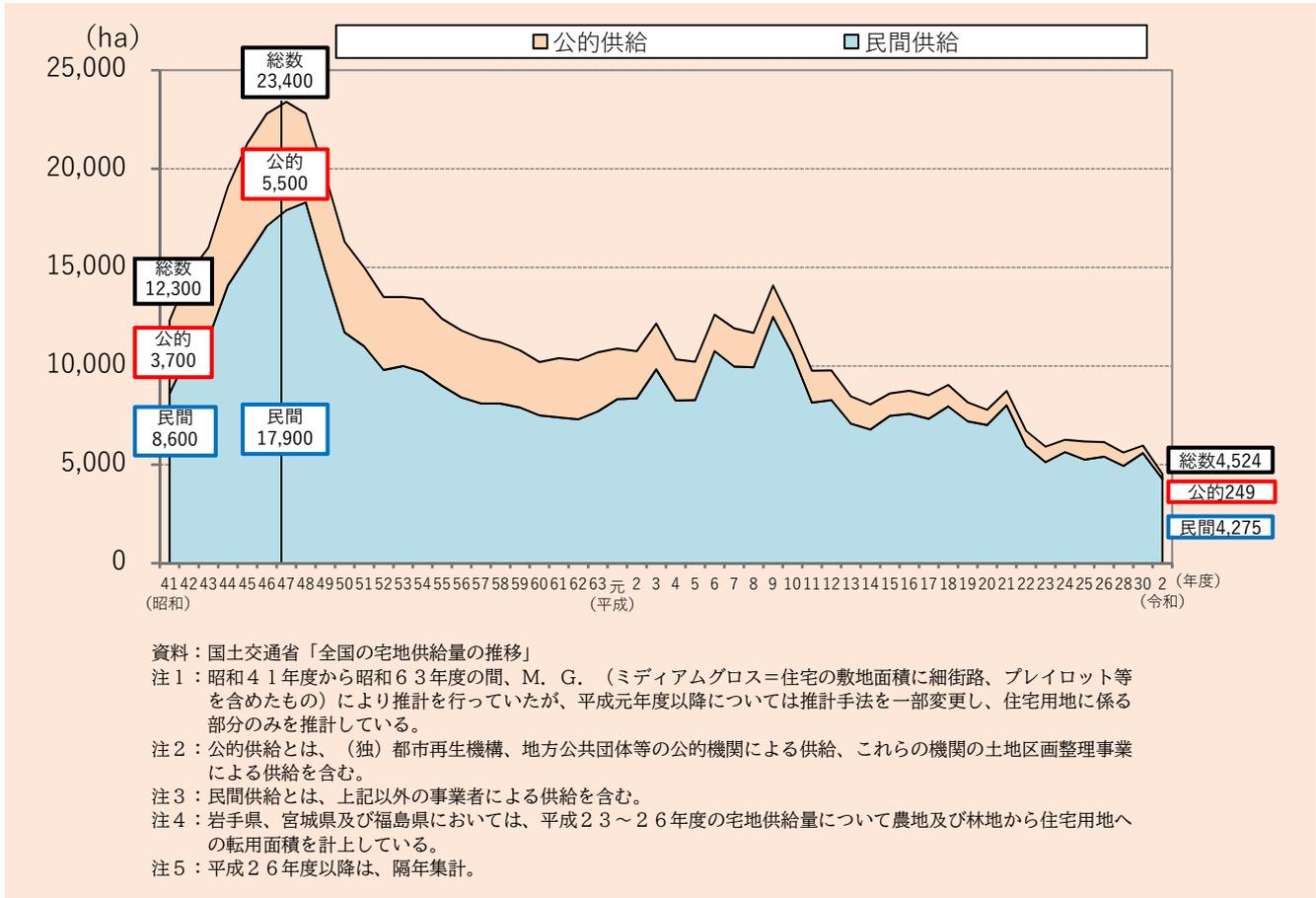
用途		平成23年				24				25				26			
		農地	林地	埋立地	計												
(都市的土地利用)																	
住	宅	3,900	100	0	(37.7)	4,200	100	0	(36.8)	4,500	-100	0	(31.7)	4,100	0	0	(25.8)
工	業	1,000	400	0	(13.2)	1,100	600	0	(14.5)	1,000	1,100	100	(15.8)	1,200	2,600	100	(24.5)
公	共	1,300	900	100	(21.7)	1,300	800	200	(19.7)	1,500	1,100	100	(19.4)	1,600	700	0	(14.5)
レ	ジャー	100	0	0	(0.9)	100	100	0	(1.7)	100	0	0	(0.7)	100	0	0	(0.6)
そ	の	2,800	-	100	(27.4)	3,300	-	100	(29.1)	4,300	-	100	(31.7)	5,500	-	200	(35.8)
う	ち	600	-	0	(5.7)	800	-	0	(6.8)	800	-	0	(5.8)	800	-	-	(5.0)
小	計	9,000	1,300	300	(100)	12,000	1,600	300	(100)	13,800	2,100	300	(100)	15,200	3,200	300	(100)
(農林業的土地利用)																	
農	地	-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)	-	100	-	(12.5)	-	200	-	(15.4)
林	地	1,100	-	-	(78.6)	800	-	-	(72.7)	700	-	-	(87.5)	1,100	-	-	(84.6)
小	計	1,100	300	0	(100)	800	300	0	(100)	700	100	0	(100)	1,100	200	0	(100)
そ	の	1,200	1,000	0	(2.2)	1,300	1,000	0	(2.3)	1,600	1,400	0	(3.0)	1,800	1,400	0	(3.2)
合	計	11,300	2,600	300	(100)	14,200	2,900	300	(100)	15,200	3,700	300	(100)	17,800	4,800	300	(100)
年・転換源		27				28				29				30			
(都市的土地利用)																	
住	宅	4,200	0	0	(26.9)	4,200	100	0	(26.4)	4,000	100	0	(26.6)	4,100	0	0	(25.5)
工	業	1,000	2,600	0	(25.0)	1,100	3,000	100	(25.8)	1,100	2,700	100	(23.6)	1,100	2,700	0	(23.6)
公	共	1,300	600	0	(12.2)	1,300	700	100	(12.9)	1,100	400	0	(9.7)	1,300	300	0	(9.9)
レ	ジャー	100	0	-	(0.6)	100	0	0	(0.6)	100	0	0	(0.6)	100	0	0	(0.6)
そ	の	5,500	-	100	(35.9)	5,500	-	100	(34.4)	5,800	-	100	(38.1)	6,400	-	100	(40.4)
う	ち	700	-	0	(4.5)	700	-	0	(4.3)	700	-	0	(4.5)	600	-	0	(3.7)
小	計	12,200	3,200	200	(100)	16,300	3,800	300	(100)	15,400	3,200	200	(100)	17,300	3,100	100	(100)
(農林業的土地利用)																	
農	地	-	200	-	(7.1)	-	200	-	(5.7)	-	200	-	(4.1)	-	100	-	(2.9)
林	地	2,600	-	-	(92.9)	3,300	-	-	(94.3)	4,700	-	-	(95.9)	3,400	-	-	(97.1)
小	計	2,600	200	0	(100)	3,300	200	0	(100)	4,700	200	-	(100)	3,400	100	-	(100)
そ	の	1,600	1,200	0	(2.8)	1,000	1,300	0	(2.3)	800	1,000	0	(1.8)	900	1,100	-	(2.0)
合	計	16,500	4,600	200	(100)	22,100	5,400	300	(100)	22,100	4,400	200	(100)	24,700	4,300	100	(100)
年・転換源		令和元年				2											
(都市的土地利用)																	
住	宅	3,900	100	0	(23.1)	3,400	0	0	(25.4)								
工	業	1,100	3,900	100	(29.5)	1,100	1,500	0	(19.4)								
公	共	1,100	400	0	(8.7)	1,100	400	0	(11.2)								
レ	ジャー	100	0	0	(0.6)	100	100	0	(1.5)								
そ	の	6,600	-	100	(38.7)	5,600	-	100	(42.5)								
う	ち	500	-	0	(2.9)	500	-	0	(3.7)								
小	計	12,800	4,300	200	(100)	11,300	2,000	100	(100)								
(農林業的土地利用)																	
農	地	-	200	-	(6.1)	-	200	-	(4.8)								
林	地	3,100	-	-	(93.9)	4,000	-	-	(95.2)								
小	計	3,100	200	-	(100)	4,000	200	-	(100)								
そ	の	900	1,400	-	(2.3)	800	1,000	-	(1.8)								
合	計	16,800	5,800	200	(100)	16,100	3,300	100	(100)								

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計。
注1：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない。
注2：農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業排水路等農業的土地利用が一部含まれている。
注3：林地からの転換には、1ha未満のものは含まれていない。
注4：林地からの転換については、当該年度の新規許可面積に対して変更許可による面積の減が大きければ負数となる場合がある。
注5：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。
注6：()内は、小計の面積に占める割合である。

(土地利用の推移)

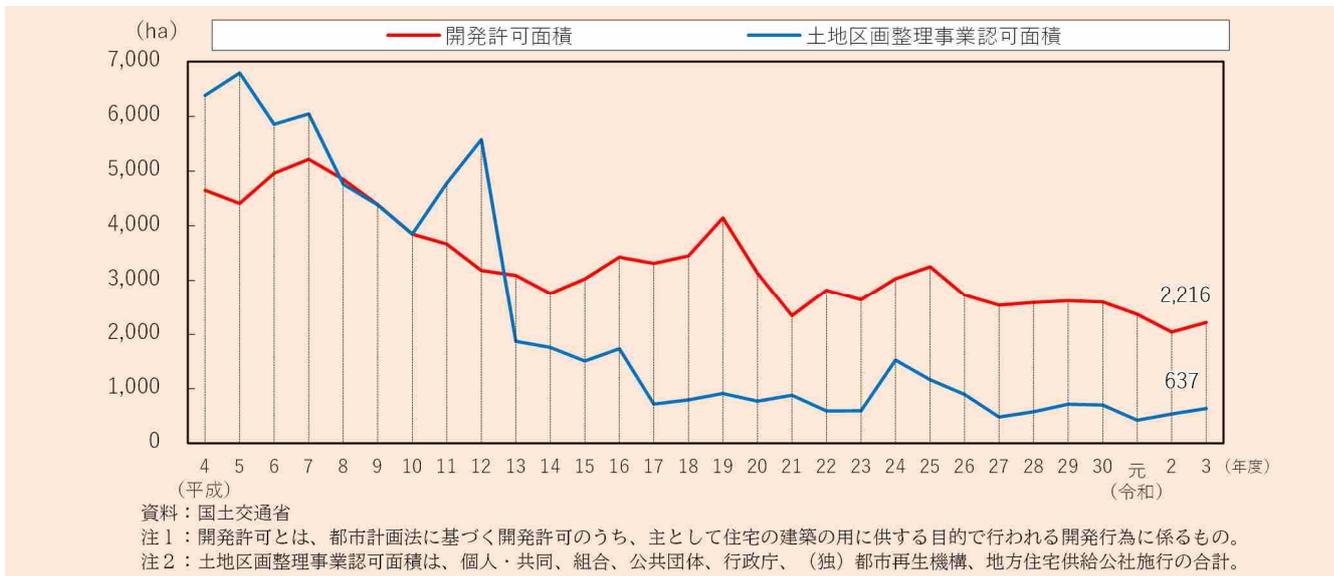
令和2年度の全国における宅地供給量は4,524ha(平成30年度比24.2%減)で、その内訳は、公的供給が249ha(平成30年度比34.5%減)、民間供給が4,275ha(平成30年度比23.5%減)となっており、いずれも平成30年度から大きく減少した(図表1-3-4)。

図表1-3-4 全国の宅地供給量の推移



令和3年度の開発許可面積は2,216ha、土地区画整理事業認可面積は637haとなっている(図表1-3-5)。

図表1-3-5 開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



令和3年の全国における市街化区域内農地面積は47,746ha、生産緑地地区指定面積は12,129haとなっており、近年はいずれも減少傾向である(図表1-3-6)。

図表1-3-6 市街化区域内の農地面積の推移

(面積：ha、農地率：%)

地域	年	昭和60	平成7	12	17	22	27	令和2	3
市街化区域内農地面積	全国(A)	186,787	118,257	100,505	84,552	71,625	60,816	49,390	47,746
	三大都市圏	85,775	48,217	40,062	33,457	30,771	25,475	20,600	19,820
	東京圏	40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	10,717	8,687	8,366
	東京都	8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	917	726	702
	区部	1,877	603	438	247	176	113	77	72
	地方圏	101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	35,341	28,790	27,926
生産緑地地区指定面積	全国		15,497	15,381	14,696	14,248	13,442	12,310	12,129
	三大都市圏		15,494	15,378	14,690	14,193	13,361	12,212	12,026
	東京圏		8,695	8,794	8,487	8,157	7,735	7,075	6,987
	東京都		4,060	3,925	3,746	3,521	3,296	3,021	2,973
	区部		591	558	515	472	464	401	396
	地方圏		2	3	6	55	81	98	103
市街化区域面積(B)	1,342,936	1,403,822 (4.5)	1,432,302 (2.0)	1,434,640 (0.2)	1,440,000 (0.4)	1,448,850 (0.6)	1,450,520 (0.1)	1,453,149 (0.2)	
農地率 A/B	13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.2	3.4	3.3	

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」及び国土交通省「都市計画現況調査」より国土交通省作成

注1：地域区分は、以下のとおり。

三大都市圏：東京圏、中部圏及び近畿圏

東京圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

中部圏：静岡県、愛知県及び三重県

近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県

地方圏：三大都市圏以外の道県

注2：各年とも市街化区域内農地面積は1月1日現在、生産緑地地区指定面積は3月31日現在の数値。

最新のデータについては、市街化区域内農地面積が令和3年、生産緑地地区指定面積が令和3年の数値。

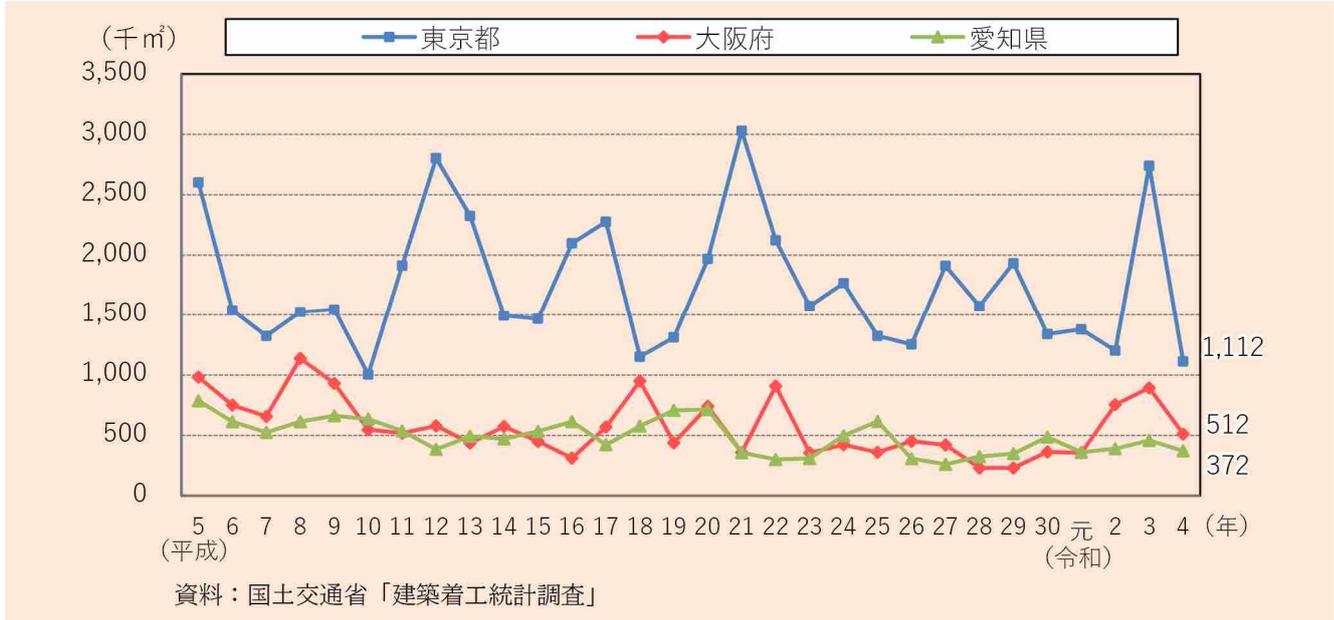
注3：()内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率。

注4：市街化区域内農地面積には、生産緑地、都市計画施設として定められた公園または緑地の区域等の内の農地面積を含まない。

(不動産供給等の推移)

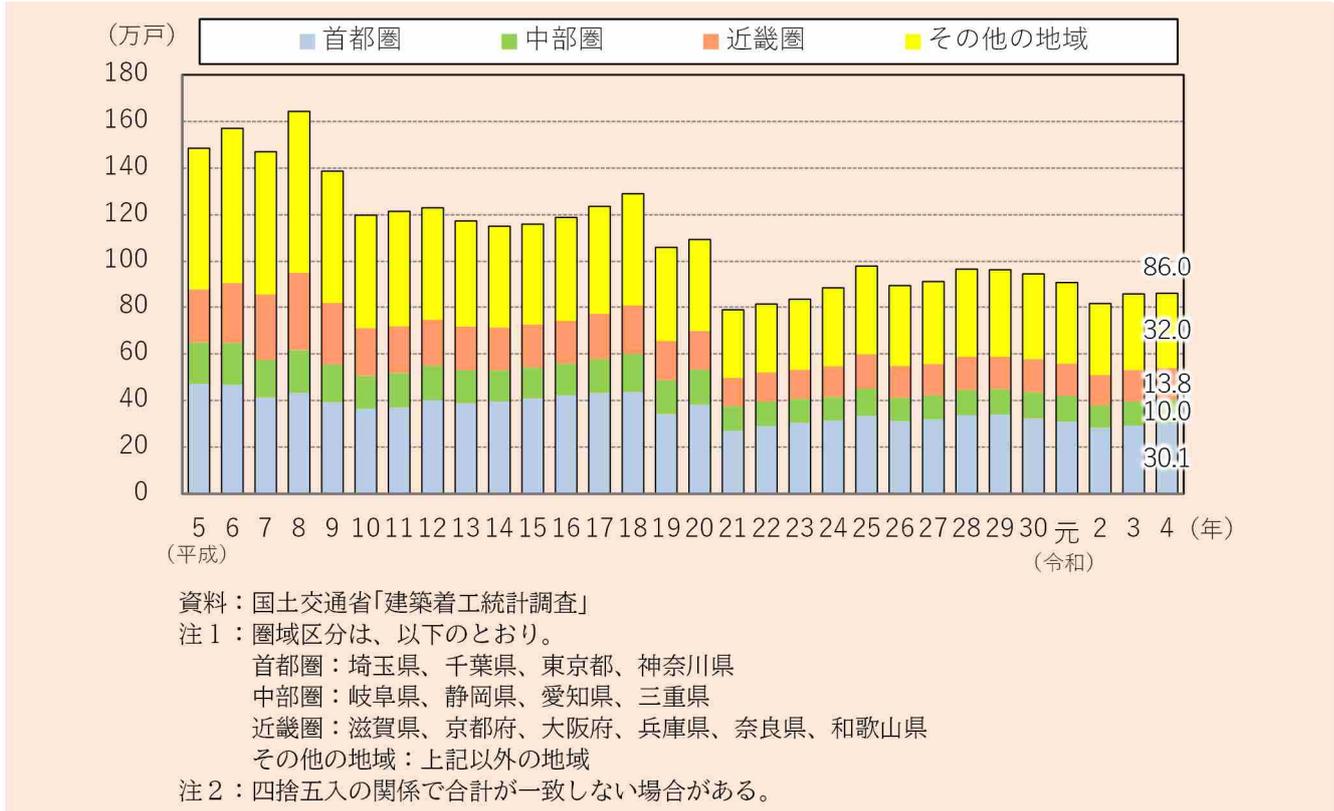
令和4年の都市別事務所着工面積は、東京都で約1,112千㎡(前年比59.4%減)、大阪府で約512千㎡(前年比42.7%減)、愛知県で約372千㎡(前年比19.0%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-7)。

図表1-3-7 都市別事務所着工面積の推移



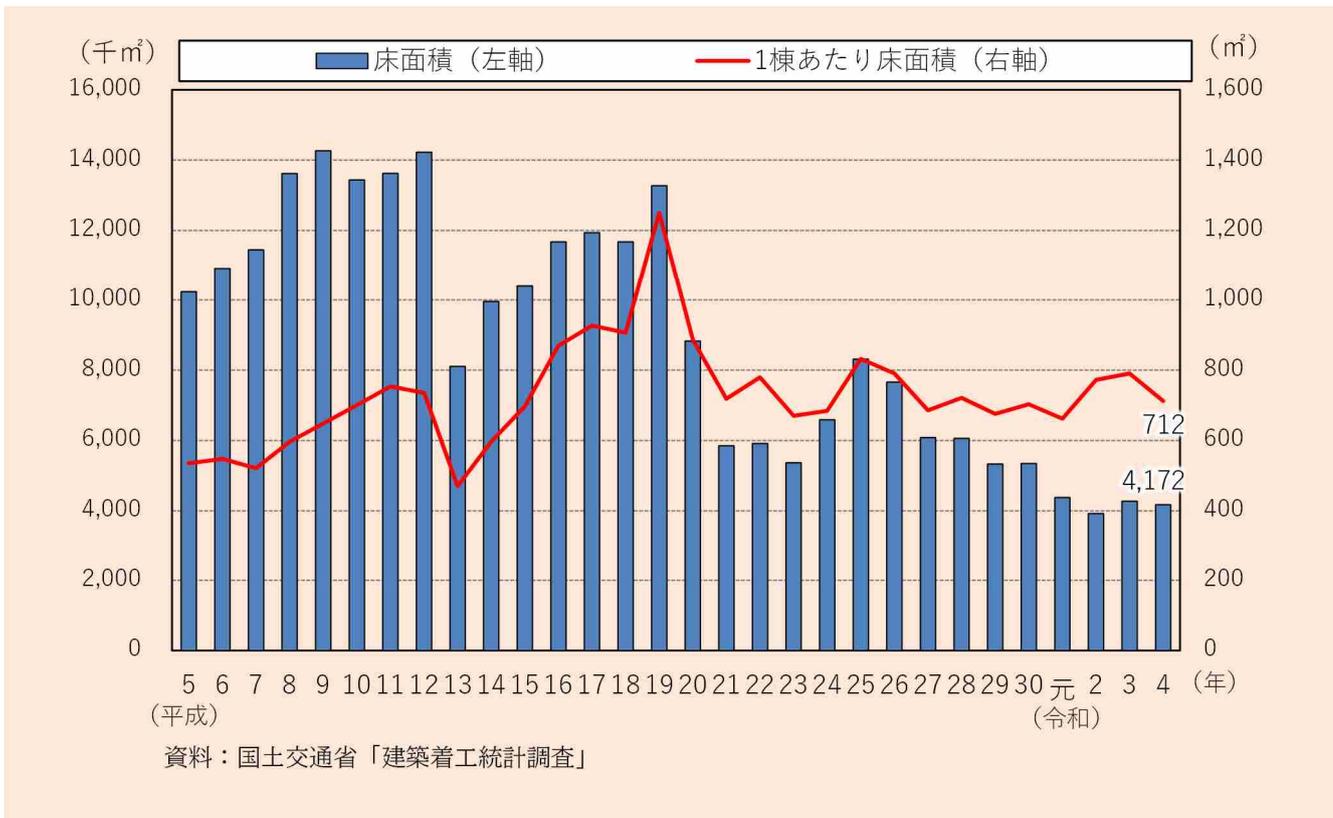
令和4年の新設住宅着工戸数は約86.0万戸であり、前年と比較すると0.5%の増加となった。圏域別にみると、首都圏、近畿圏で増加、中部圏、その他の地域で減少となった(図表1-3-8)。

図表1-3-8 圏域別新設住宅着工戸数の推移



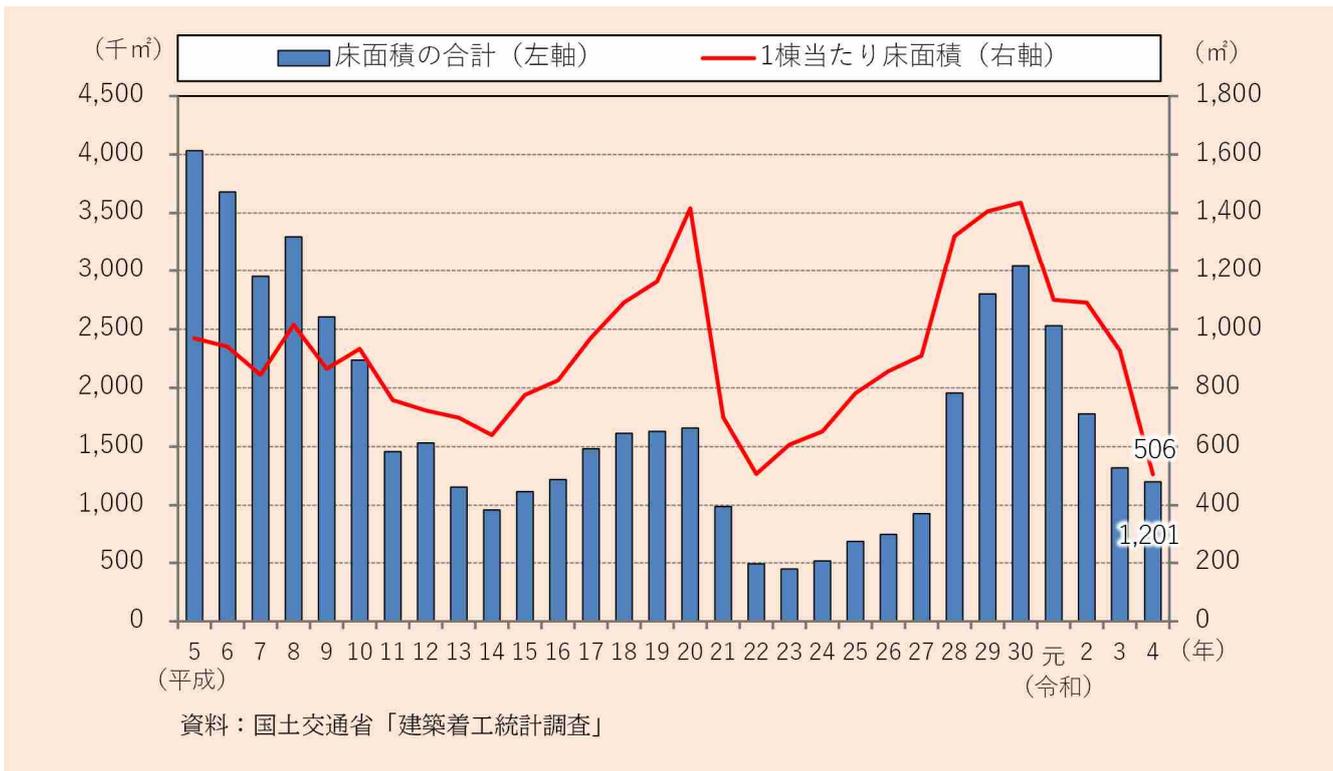
令和4年における店舗着工面積は約4,172千㎡(前年比2.4%減)、1棟当たりの床面積は712㎡(前年比10.0%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-9)。

図表1-3-9 店舗着工面積の推移



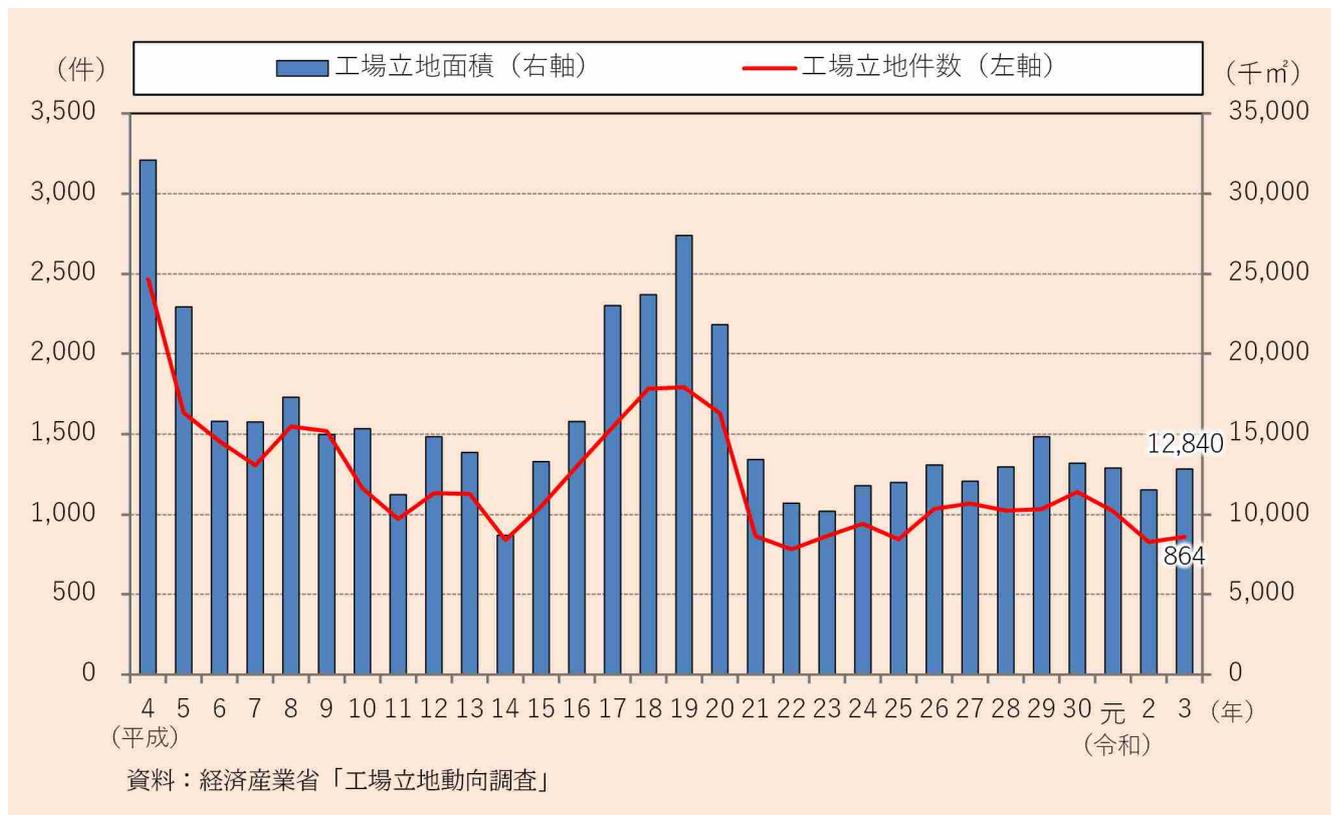
令和4年における宿泊業用建築物の着工面積は約1,201千㎡(前年比8.9%減)、1棟当たりの床面積は506㎡(前年比45.4%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-10)。

図表1-3-10 宿泊業用建築物着工面積の推移



令和3年における工場立地件数は864件(前年比4.0%増)、立地面積は12,840千㎡(前年比11.2%増)であり、いずれも前年より増加した(図表1-3-11)。

図表1-3-11 工場立地件数及び立地面積の推移



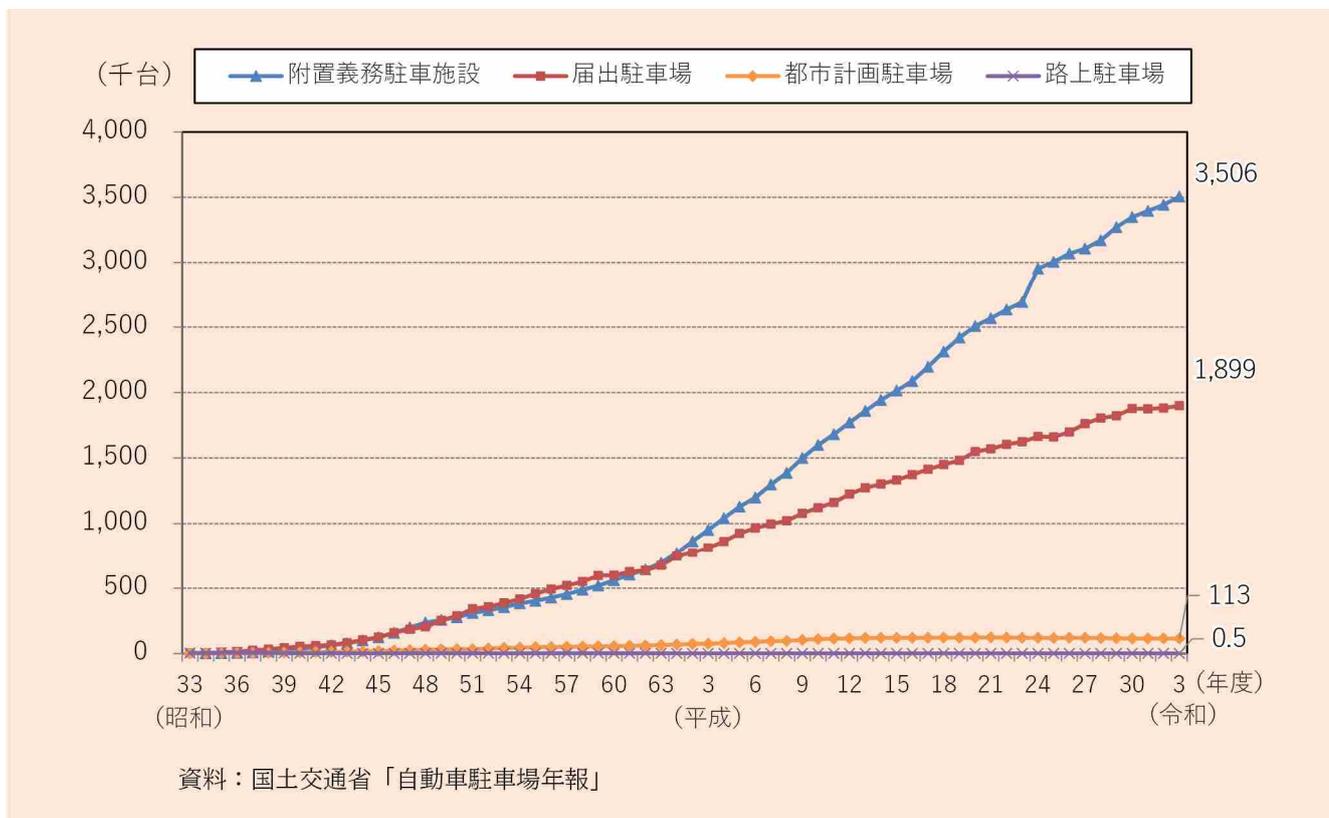
令和4年における倉庫着工面積は約13,291千㎡(前年比1.0%増)、1棟当たりの床面積は1,024㎡(前年比7.6%増)であり、いずれも前年より増加した(図表1-3-12)。

図表1-3-12 倉庫着工面積の推移



令和3年度の駐車場整備は、「駐車場法」(昭和32年法律第106号)に基づく附置義務駐車施設が最も多く、約3,506千台であり、調査開始以来、増加を続けている。次いで多いのが届出駐車場で、約1,899千台であった。都市計画駐車場(約113千台)と路上駐車場(約0.5千台)は、ほぼ横ばいで推移している(図表1-3-13)。

図表1-3-13 駐車場整備の推移

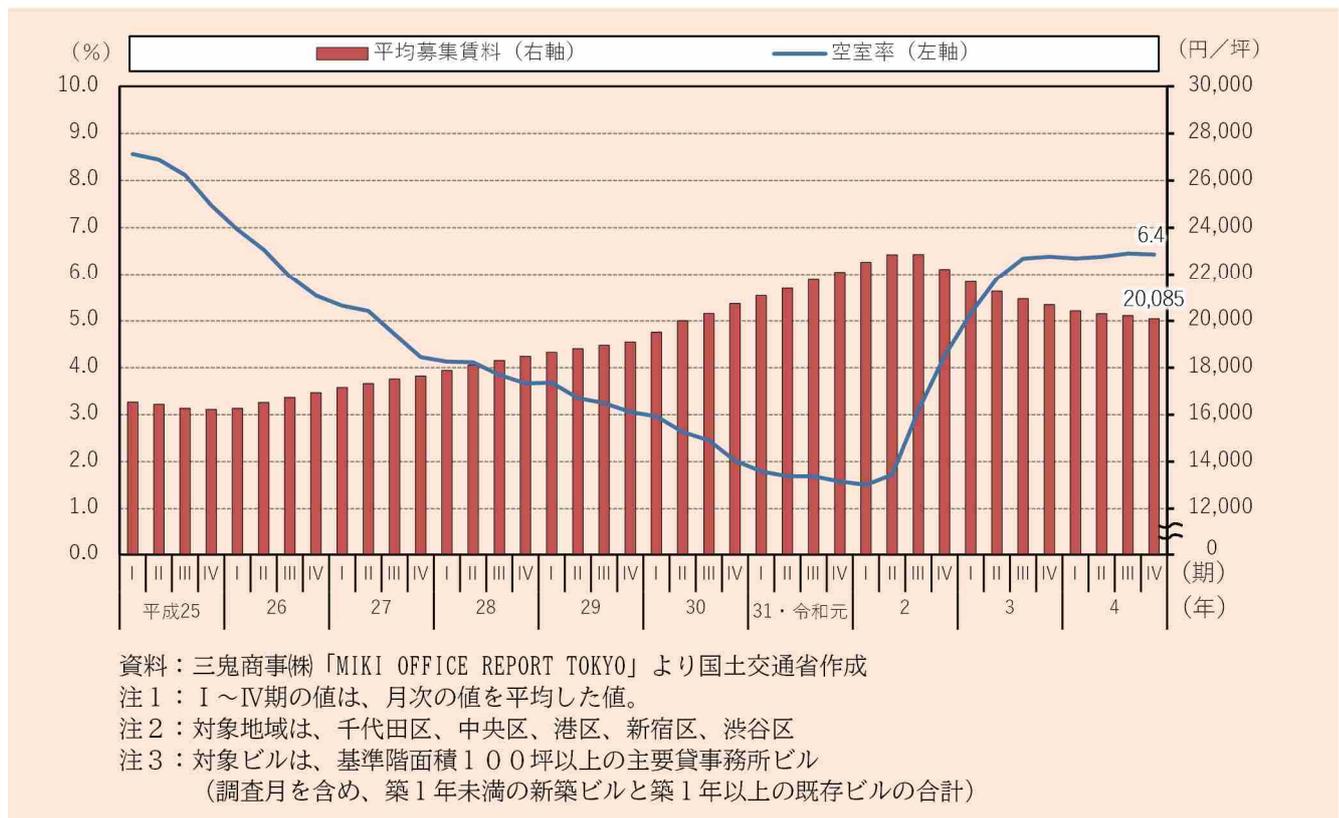


第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

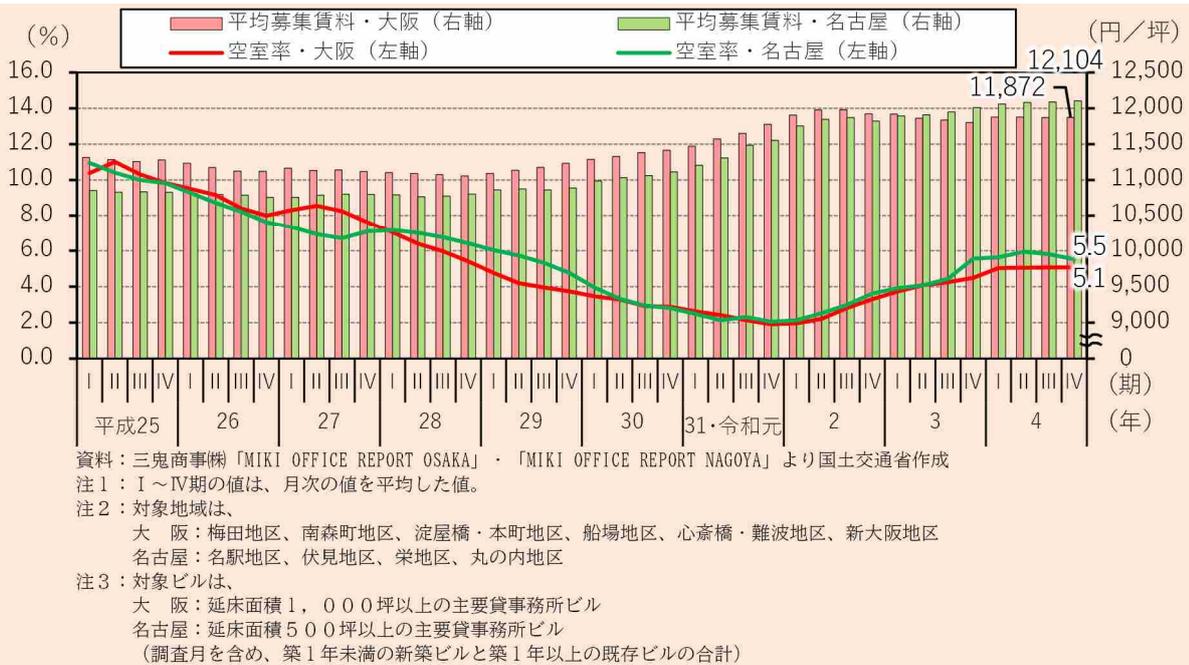
東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、令和2年Ⅱ期(4~6月)以来上昇が続いていたオフィスビルの空室率が、令和3年Ⅲ期(7~9月)以降ほぼ横ばいとなっており、令和4年Ⅳ期(10~12月)は6.4%である。オフィスビルの平均募集賃料は、令和2年Ⅲ期(7~9月)をピークに下落が続いているが、令和4年に入り下落幅が鈍化している(図表1-4-1)。

図表1-4-1 オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京都心5区)



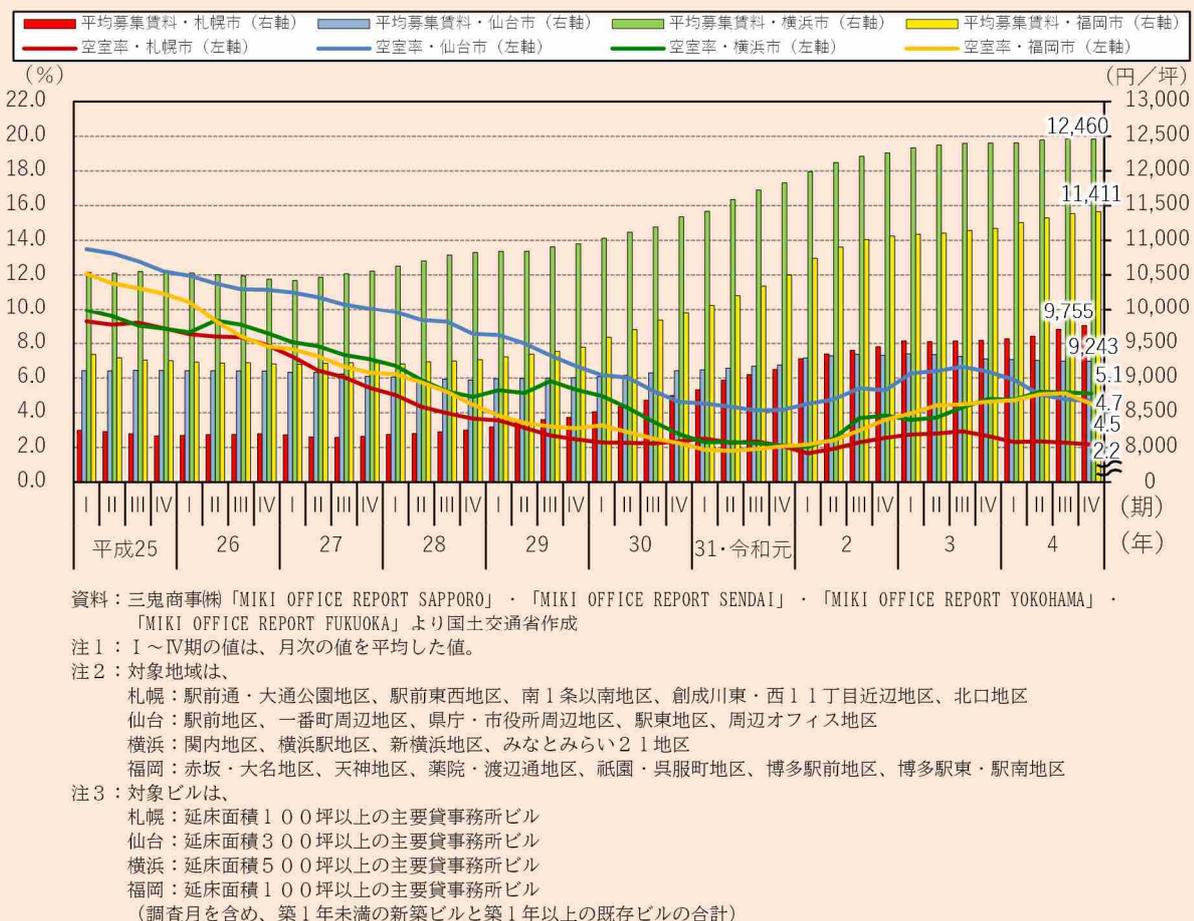
大阪市においても、令和4年からオフィスビルの空室率がほぼ横ばいとなっている。名古屋市では、令和4年Ⅱ期(4~6月)まで空室率が上昇していたが、Ⅲ期(7~9月)から下落している。オフィスビルの平均募集賃料は、大阪市でほぼ横ばいとなっている一方で、名古屋市では令和3年以降上昇が続いている(図表1-4-2)。

図表1-4-2 オフィスビル賃料及び空室率の推移(大阪・名古屋)



札幌市、仙台市のオフィスビルの空室率は、令和3年IV期(10～12月)以降、下落している。横浜市
 の空室率は令和3年に引き続き上昇傾向であり、福岡市の空室率は令和4年III期(7～9月)までは上
 昇していたがIV期(10～12月)は下落に転じた。オフィスビルの平均募集賃料は、札幌市、横浜市、福
 岡市で上昇傾向、仙台市で下落傾向となった(図表1-4-3)。

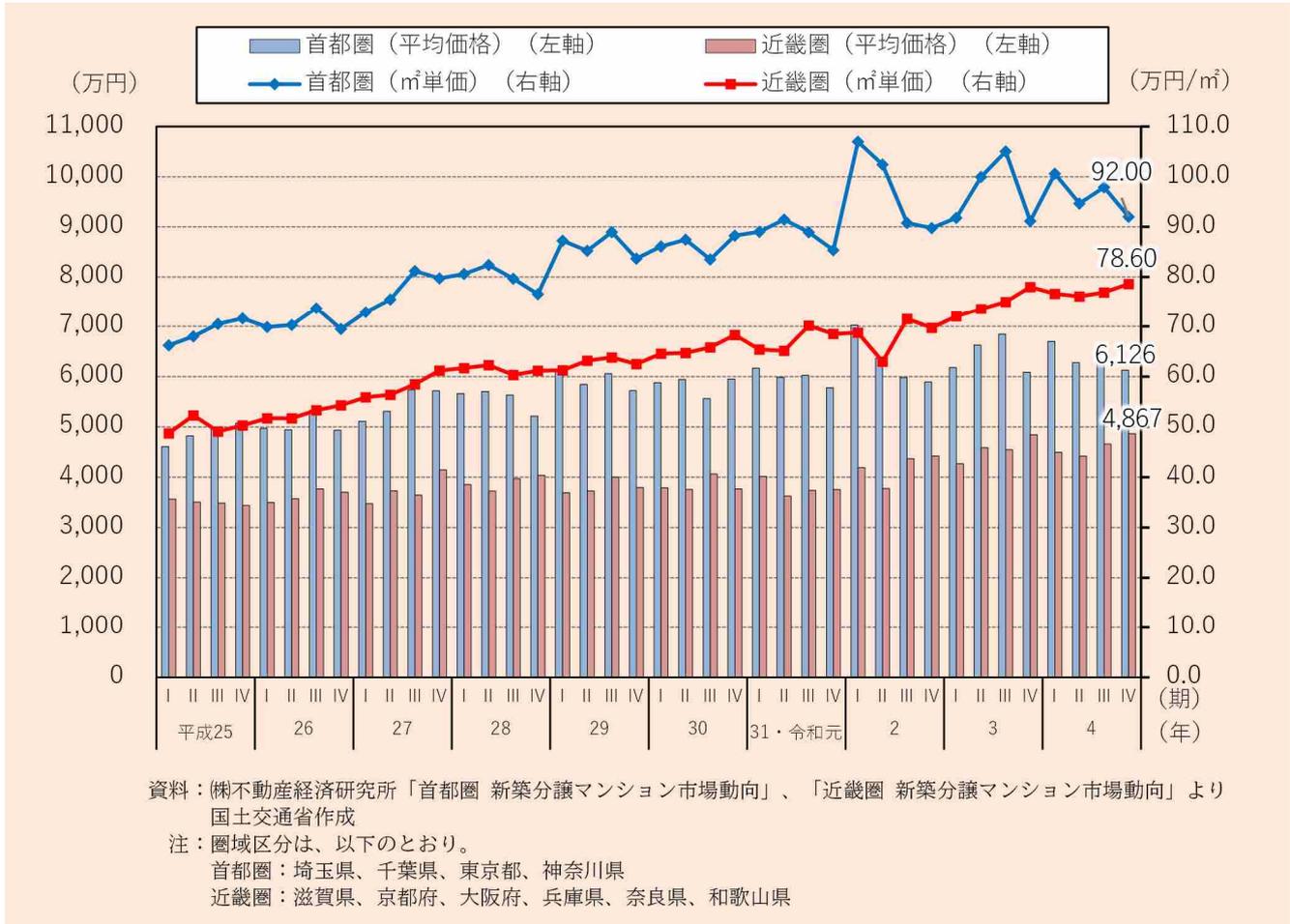
図表1-4-3 オフィスビル賃料及び空室率の推移(札幌・仙台・横浜・福岡)



(住宅市場の動向)

令和4年における新築マンションの1㎡当たり単価は、首都圏はⅠ期(1～3月)に100万円を超えたが、その後90万円台となっている。近畿圏はⅠ期(1～3月)、Ⅱ期(4～6月)に下落したが、Ⅲ期(7～9月)以降は再び上昇している。平均価格は、首都圏、近畿圏とも1㎡当たり単価とおおむね同じ傾向で推移している(図表1-4-4)。

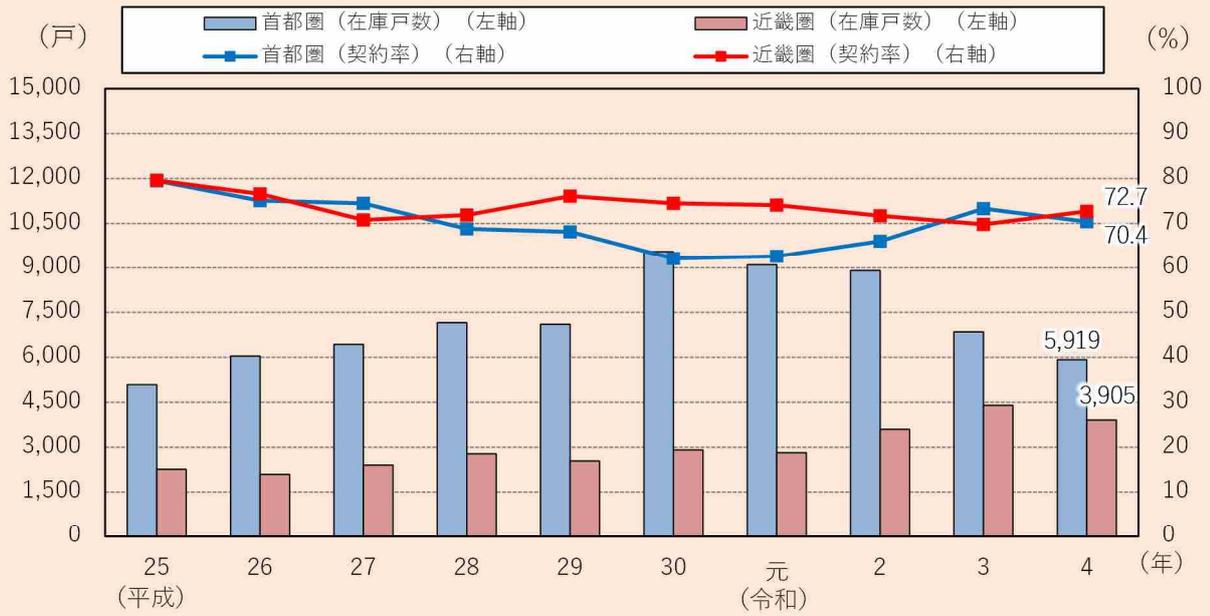
図表1-4-4 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



令和4年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏、近畿圏共に減少し、首都圏は5,919戸、近畿圏は3,905戸となった。

また、契約率(新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合)は、首都圏は下落し70.4%となったが、近畿圏は上昇し、72.7%となった(図表1-4-5)。

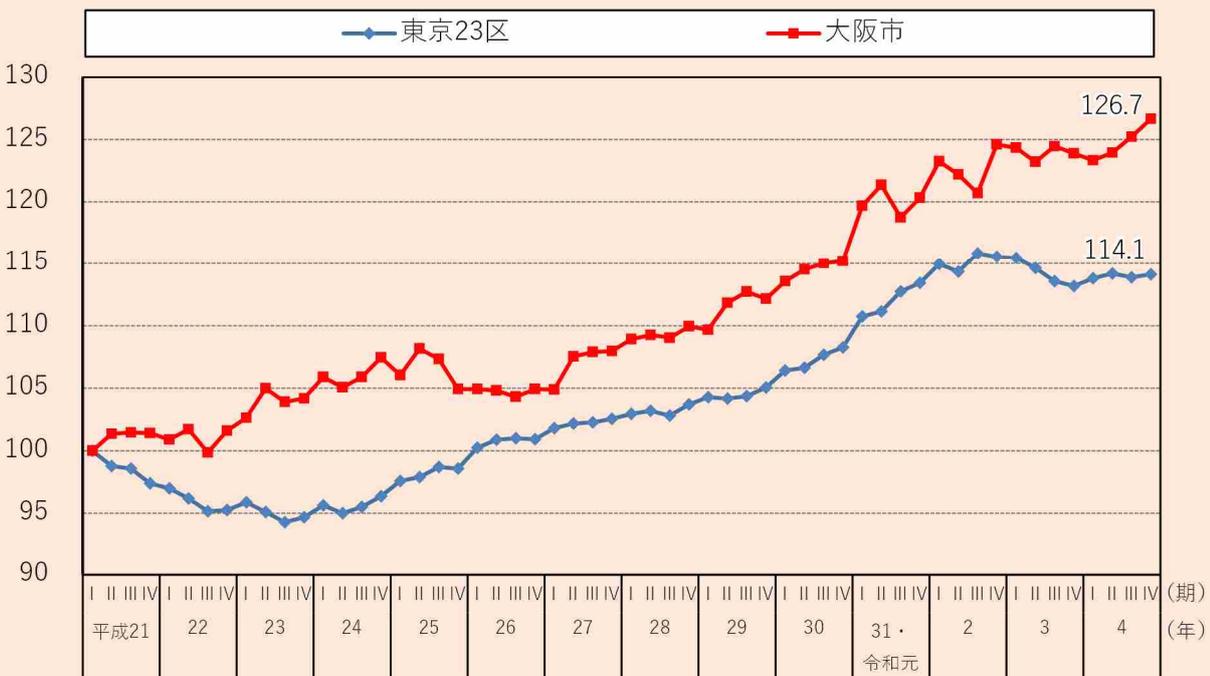
図表1-4-5 首都圏・近畿圏のマンションの在庫戸数と契約率の推移



資料：(株)不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」、「近畿圏 新築分譲マンション市場動向」より国土交通省作成
 注1：圏域区分は、図表1-4-4に同じ。
 注2：在庫戸数は、その年から過去5年間に新規に販売されたマンションのうち、その年の年末時点で未成約の物件の戸数。

令和4年における賃貸マンションの賃料指数(平成21年I期(1~3月)を100とする。)は、東京23区は、ほぼ横ばいで推移し、令和4年IV期(10~12月)に114.1となった。大阪市はII期(4~6月)以降上昇し、IV期(10~12月)に126.7となった(図表1-4-6)。

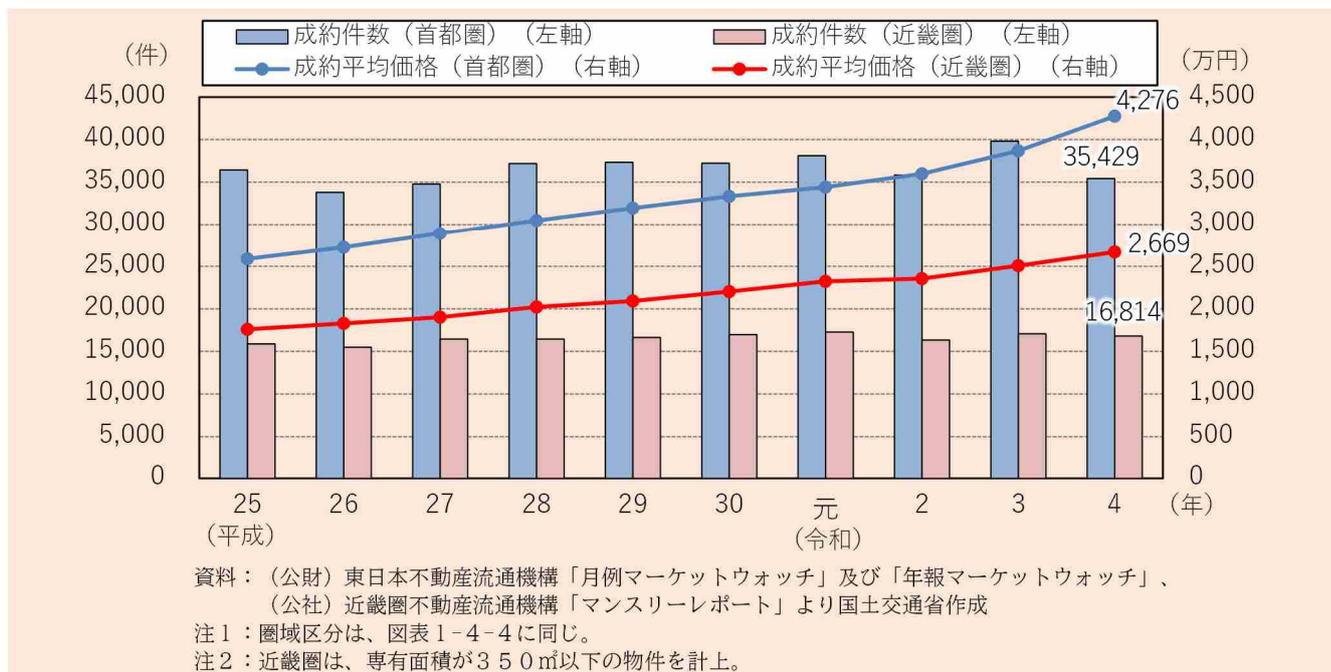
図表1-4-6 東京23区・大阪市のマンション賃料指数の推移



資料：「マンション賃料インデックス(アットホーム(株)、(株)三井住友トラスト基礎研究所)(部屋タイプ：総合：18㎡以上100㎡未満、エリア：東京23区・大阪市)」より国土交通省作成
 注：平成21年I期を100とした指数値である。

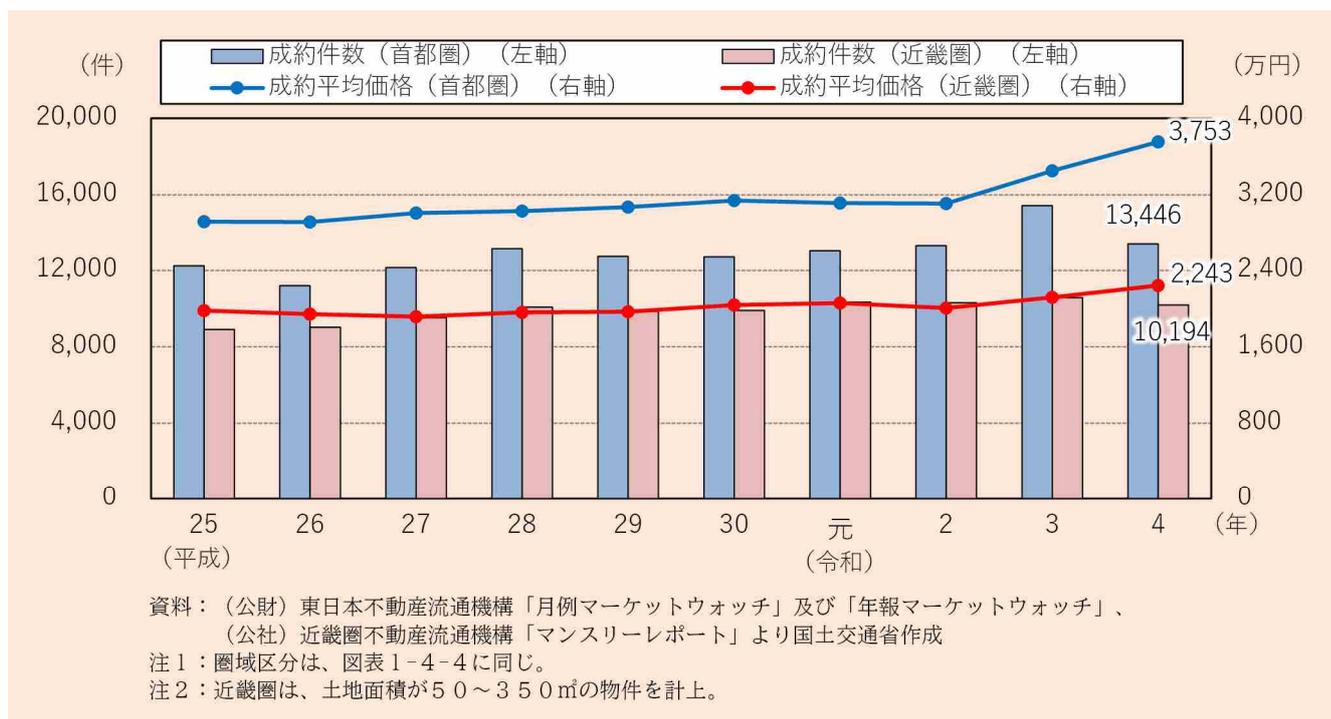
令和4年における中古マンションの成約平均価格は、首都圏で4,276万円(前年比10.5%増)、近畿圏で2,669万円(前年比6.4%増)であり、上昇基調である。成約件数は、首都圏が35,429件(前年比11.0%減)、近畿圏では16,814件(前年比1.6%減)となり、首都圏、近畿圏共に、前年から減少した(図表1-4-7)。

図表1-4-7 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



令和4年における中古戸建住宅の成約件数は、首都圏で13,446件(前年度比12.9%減)、近畿圏では10,194件(前年度比3.7%減)といずれの圏域でも減少となった。成約平均価格については、首都圏で3,753万円(前年度比8.8%増)、近畿圏で2,243万円(前年度比5.9%増)といずれの圏域でも上昇した(図表1-4-8)。

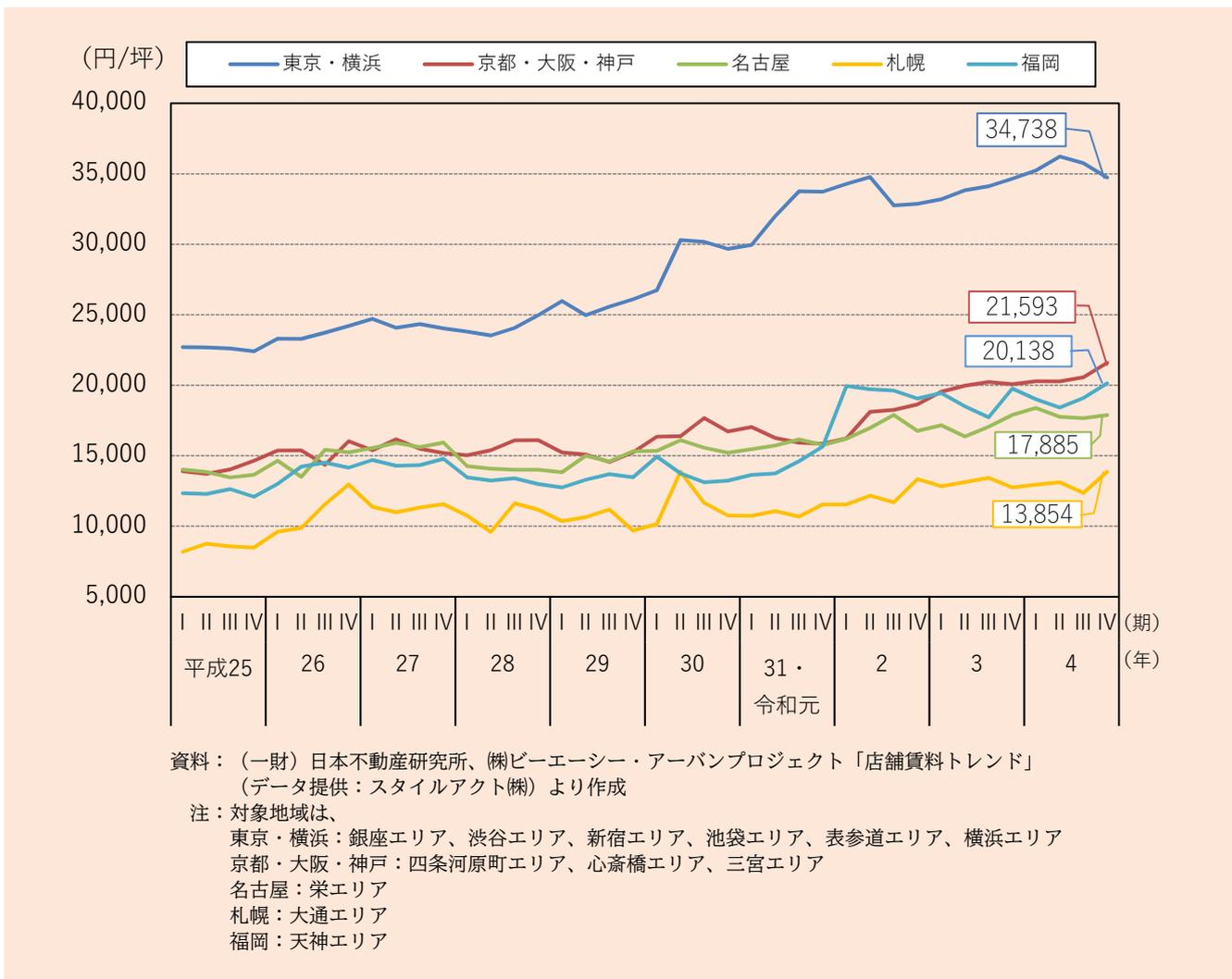
図表1-4-8 首都圏・近畿圏における中古戸建住宅の成約件数及び成約平均価格の推移



(店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向)

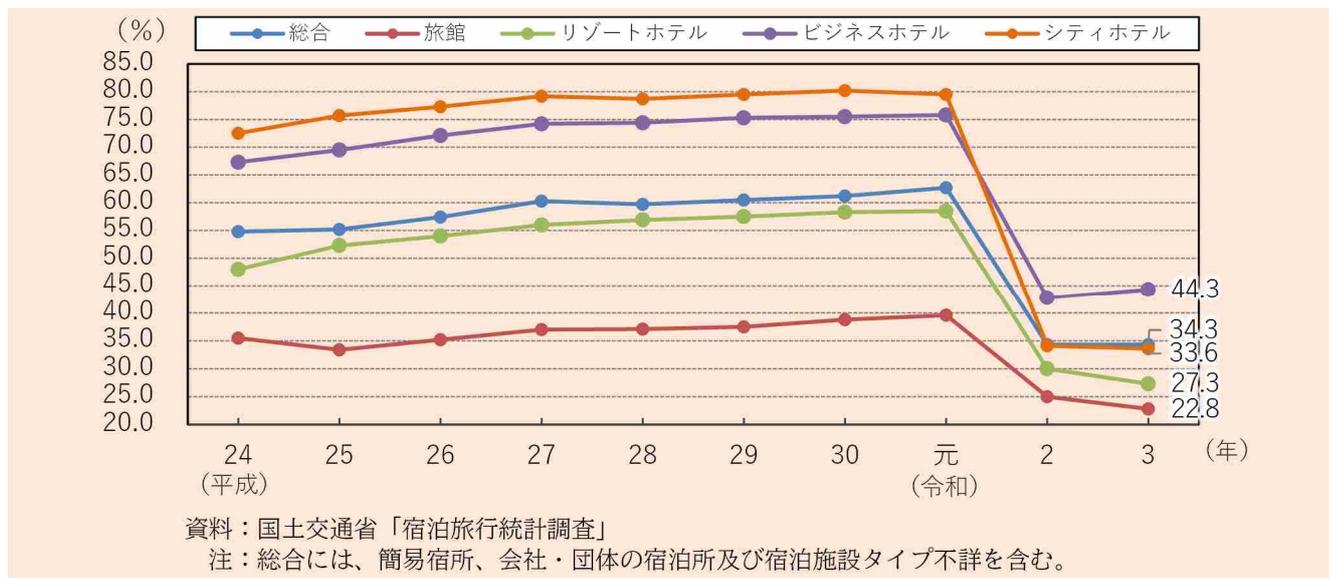
主要都市の店舗賃料は、令和4年Ⅳ期(10~12月)は、東京・横浜で34,738円/坪(対前年同月期比0.2%増)、京都・大阪・神戸で21,593円/坪(対前年同月期比7.6%増)、名古屋で17,885円/坪(対前年同月期比0.1%減)、札幌で13,854円/坪(対前年同月期比8.7%増)、福岡で20,138円/坪(対前年同月期比1.9%増)となり、名古屋以外の都市で上昇となった(図表1-4-9)。

図表1-4-9 主要都市の店舗賃料の推移



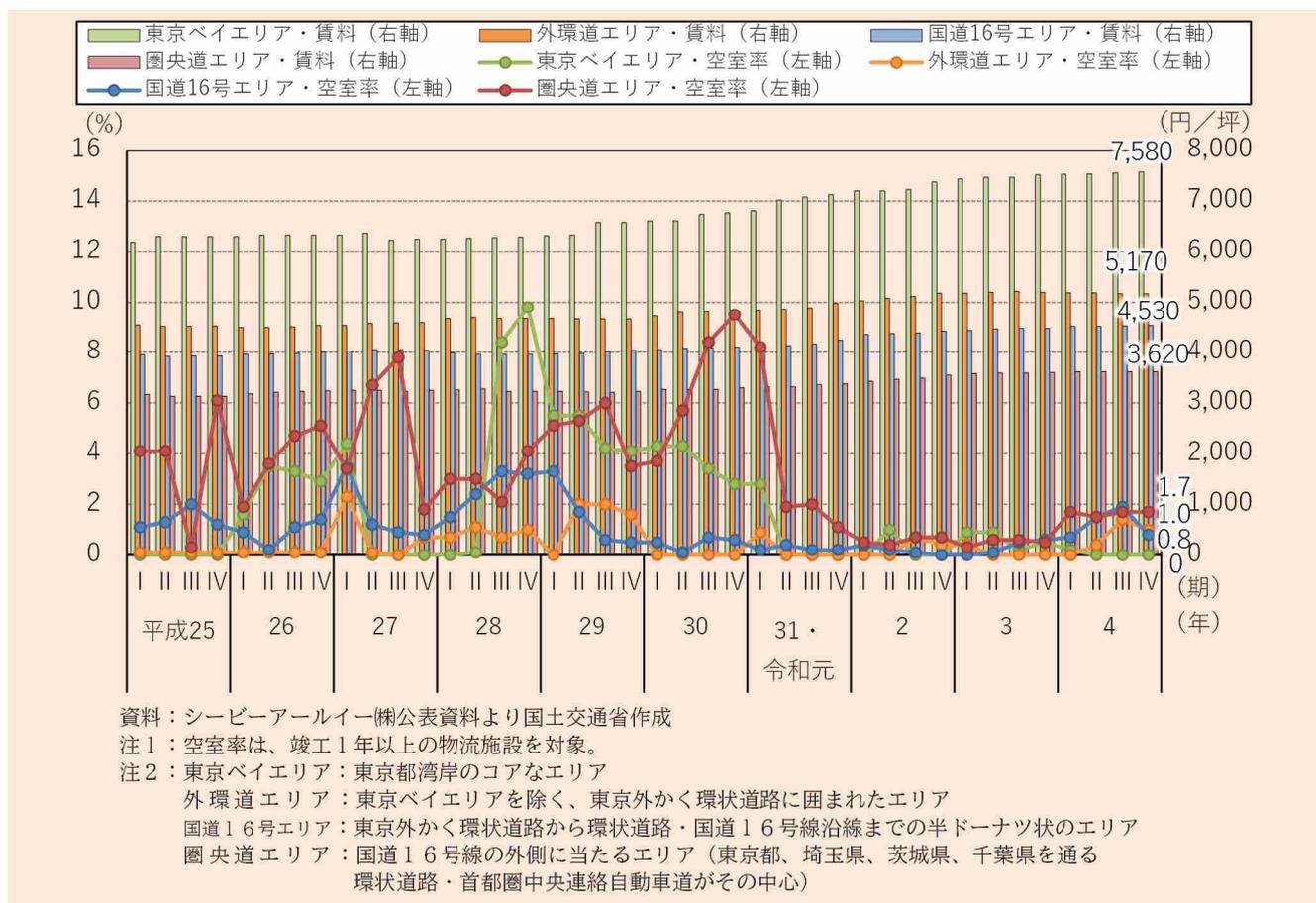
令和3年の旅館・ホテルの客室稼働率は、いずれの宿泊施設タイプでも令和2年と大きく変わらず、令和元年までの水準と比較して下落している(図表1-4-10)。

図表1-4-10 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



令和4年における物流施設の賃料は、首都圏4エリア全てが高水準で横ばいとなっている。空室率については低水準であるものの、外環道エリア、国道16号エリア、圏央道エリアでは若干の上昇がみられた(図表1-4-11)。

図表1-4-11 首都圏における物流施設の賃料と空室率



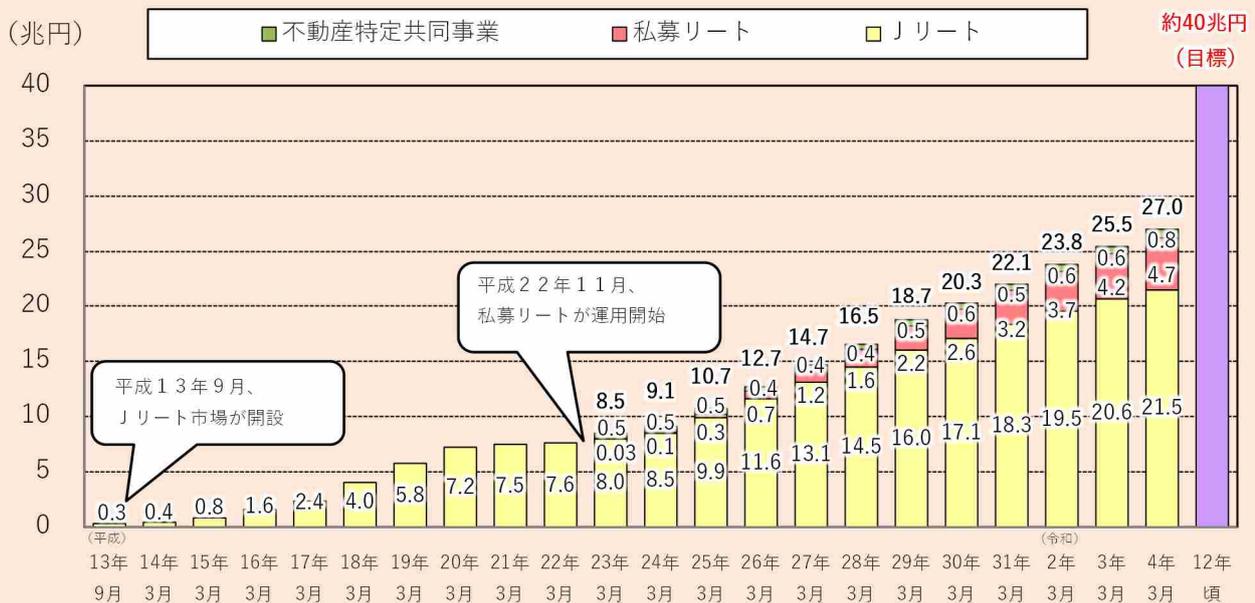
第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号)に基づく不動産投資信託(リート)、②「不動産特定共同事業法」(平成6年法律第77号)に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号)に基づく特定目的会社(TMK)、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム(合同会社-匿名組合方式)等がある。

国土交通省では、令和12年頃までにリート等(上記①及び②)の資産総額を約40兆円にするという目標を設定しているところ、令和4年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約27兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が32.7%、倉庫が22.3%、住宅が19.4%、商業施設が9.3%、ヘルスケア施設が2.4%、ホテル・旅館が1.2%となった(図表1-5-1、1-5-2)。

図表1-5-1 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・クォーターリー(2022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>

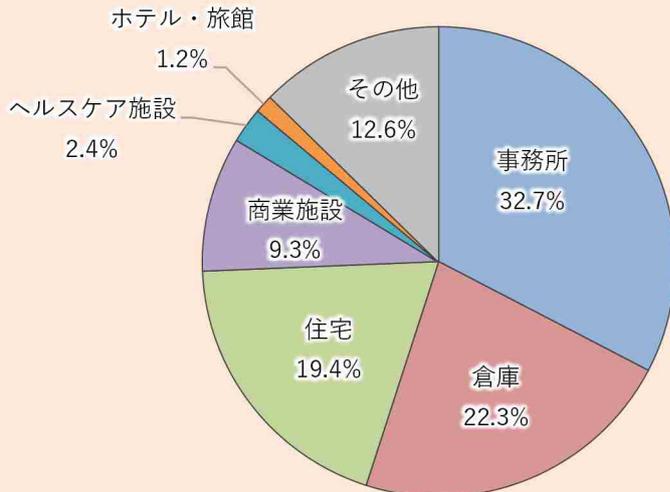
資料：(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

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。

図表1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合

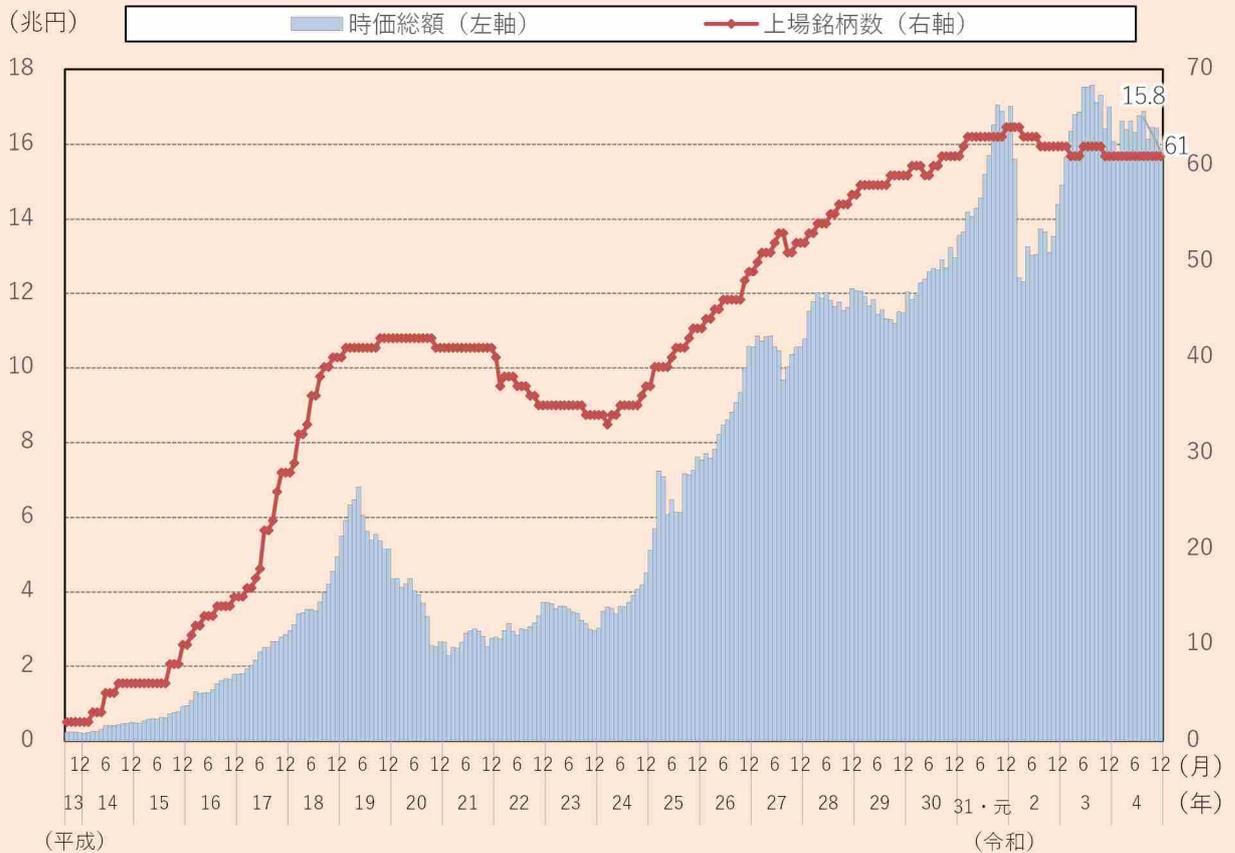


資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」
注：令和3年度の数值

(Jリート市場の動向)

Jリートについて、令和4年12月末現在、61銘柄が株式会社東京証券取引所に上場されており、時価総額は約15.8兆円となっている(図表1-5-3)。

図表1-5-3 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REIT²指数は、令和4年の年初に2,000ポイント台であったが、米金利上昇への警戒感、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、同年2月末には1,800ポイント台まで下落した。同年3月にはウクライナ情勢についての改善期待等により一時2,000ポイント台まで回復したが、その後の金融引き締めに積極的なFRB³の姿勢や日本銀行による長期金利の上限の引き上げを受け、同年12月末時点で1,800ポイント台となっている(図表1-5-4)。

図表1-5-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



資料：(株)日本経済新聞社、(株)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1,000とした指数値である。

投資部門別Jリート売買動向を令和4年の購入金額割合で見ると、海外投資家が71.3%、投資信託が10.8%、金融機関が8.6%、国内個人投資家が7.5%、事業法人が1.1%、証券会社が0.5%、その他法人等が0.2%を占めており、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい(図表1-5-5)。

図表1-5-5 投資部門別のJリート売買動向



資料：(株)東京証券取引所公表資料より国土交通省作成

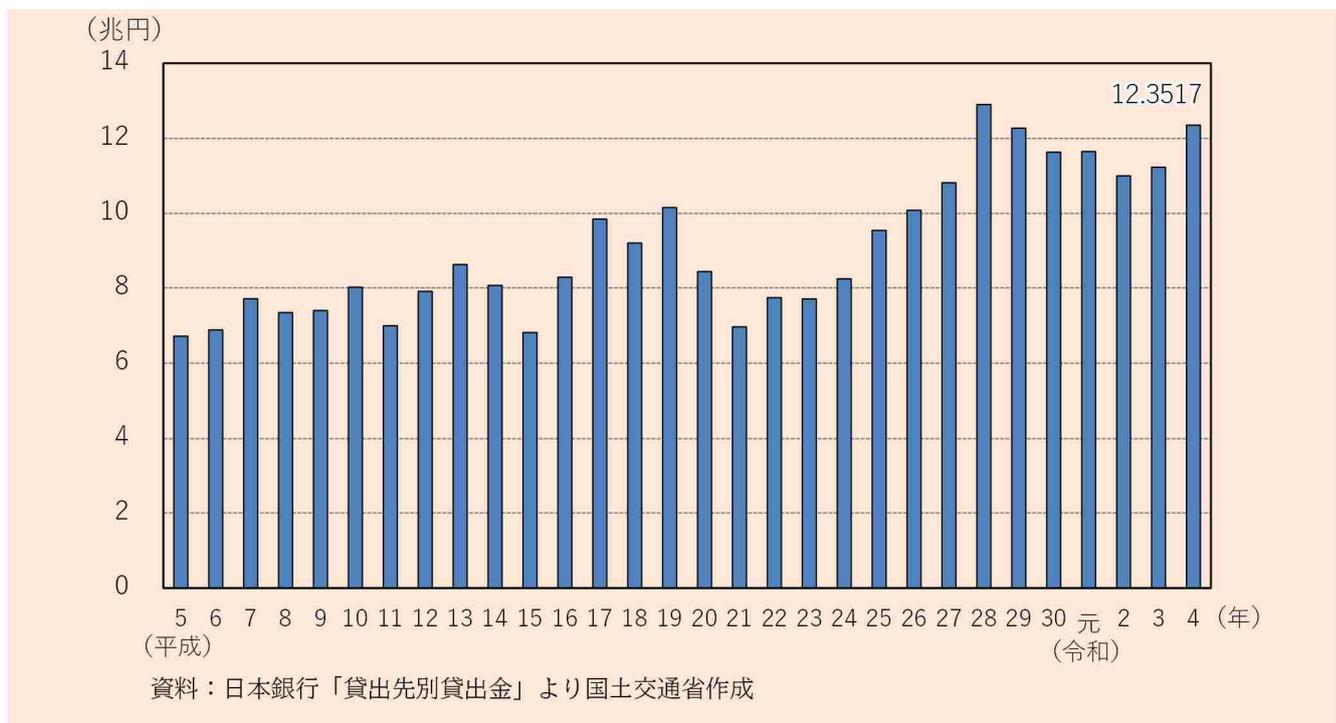
² Real Estate Investment Trust(不動産投資信託)の略

³ The Federal Reserve Board(米国連邦準備制度理事会)の略

(不動産業向けの貸出動向)

銀行等による不動産業向け新規貸出は、日本銀行「貸出先別貸出金」によれば、令和4年は前年から増加し12兆3,517億円となっている(図表1-5-6)。

図表1-5-6 不動産業向け新規貸出の推移



銀行等による不動産業向け貸出残高は、日本銀行「貸出先別貸出残高」によれば、引き続き増加傾向が顕著であり、令和4年は過去最高の93兆8,393億円となっている(図表1-5-7)。

図表1-5-7 不動産業向け貸出残高の推移



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。

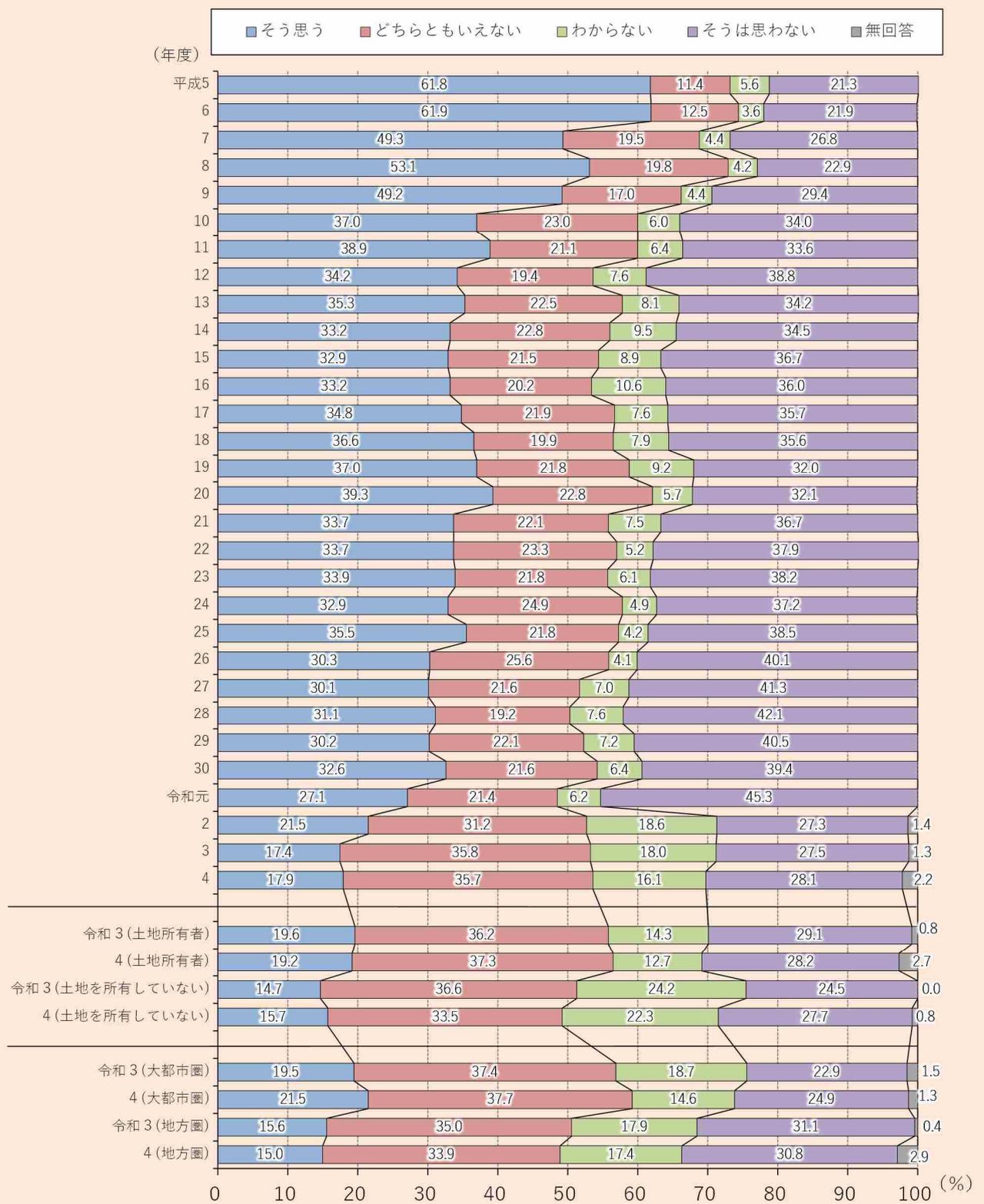
国土交通省では「土地問題に関する国民の意識調査」(以下「意識調査」という。)を毎年行っているが、令和2年度においては新型コロナウイルス感染症の影響により、調査方法をこれまでの面接聴取法から郵送法に変更して実施した。また、令和3年度より調査方法を郵送法に加え、オンラインによる回答も可能として実施した。

令和4年度の意識調査⁴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17.9%、「そうは思わない」と回答した者の割合は28.1%、「どちらともいえない」と答えた者の割合が35.7%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3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19.2%、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15.7%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21.5%、地方圏で15.0%となっており、大都市圏が地方圏より高くなった(図表1-6-1)。

⁴ 「土地問題に関する国民の意識調査」(令和4年度調査対象):母集団は、全国の市区町村に居住する満18歳以上の者。サンプルサイズ:3,000人。抽出方法:層化二段無作為抽出法。有効回答数:1,506人(有効回答率50.2%)。調査期間:令和4年11月22日～令和5年2月20日。令和2年度から令和4年度の調査手法はそれぞれ、それ以前の調査手法と異なるため、当該各年度の調査結果とそれ以前の調査結果を単純に比較することはできない。

図表1-6-1 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」

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

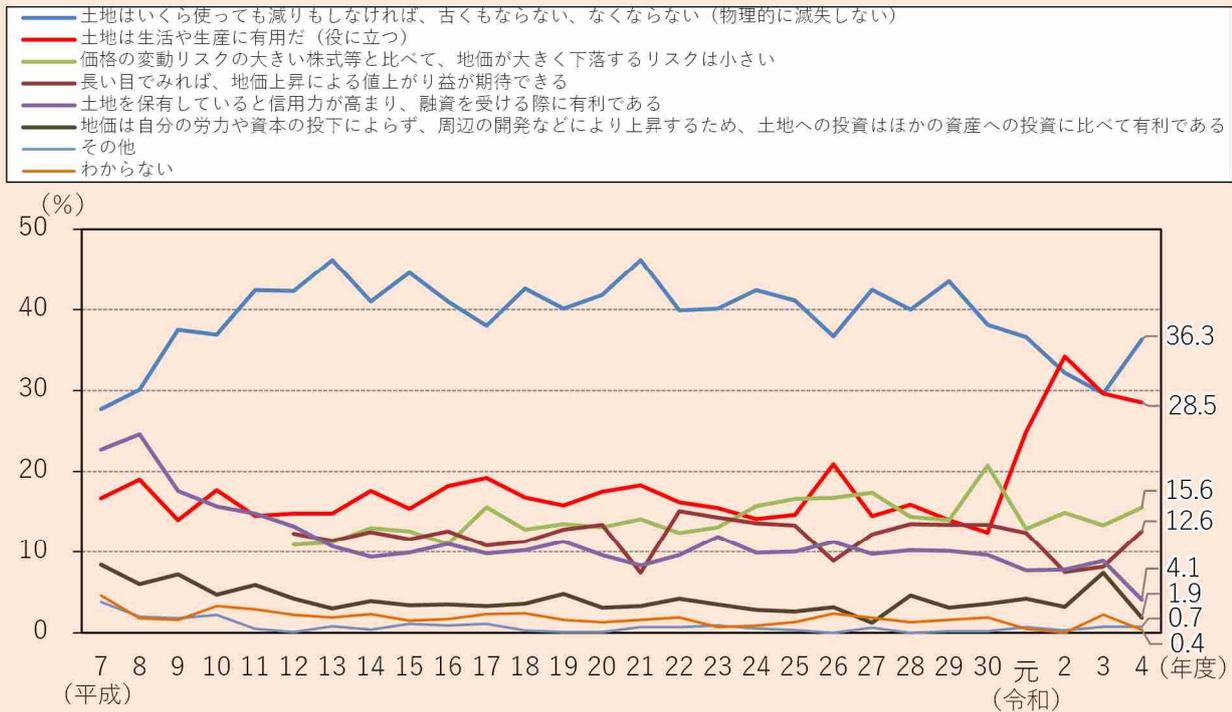
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村

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

「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない(物理的に滅失しない)」と回答した者の割合が36.3%と最も高かった(図表1-6-2)。

図表1-6-2 土地を資産として有利と考える理由

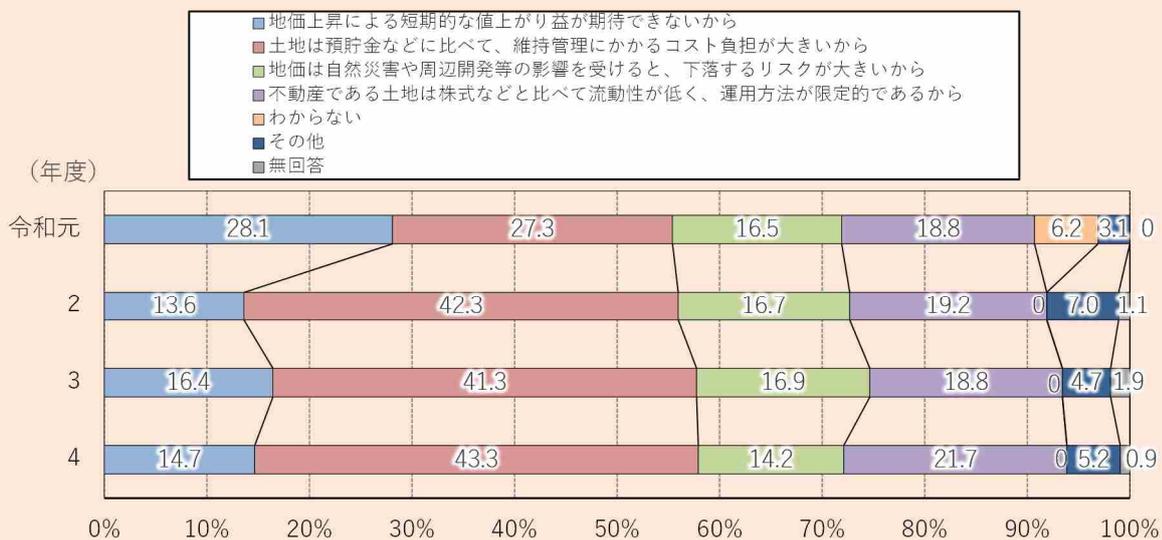


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：「地価は大きく下落するリスクが小さい」、「地価上昇による値上がり利益が期待できる」の選択肢は平成12年度調査より追加。

「そう思わない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地は預貯金などに比べて、維持管理にかかるコスト負担が大きいから」が43.3%と最も高く、以下、「不動産である土地は株式などと比べて流動性が低く、運用方法が限定的であるから」が21.7%、「地価上昇による短期的な値上がり利益が期待できないから」が14.7%、「地価は自然災害や周辺開発等の影響を受けると、下落するリスクが大きいから」が14.2%の順となった(図表1-6-3)。

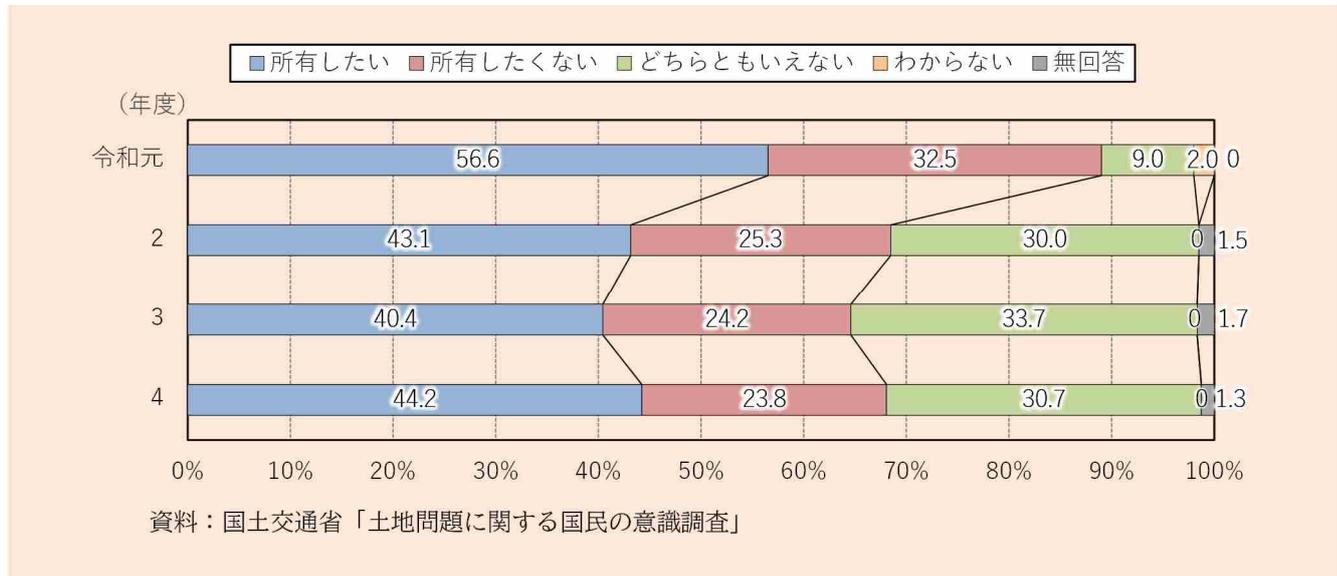
図表1-6-3 土地を資産として有利と考えない理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

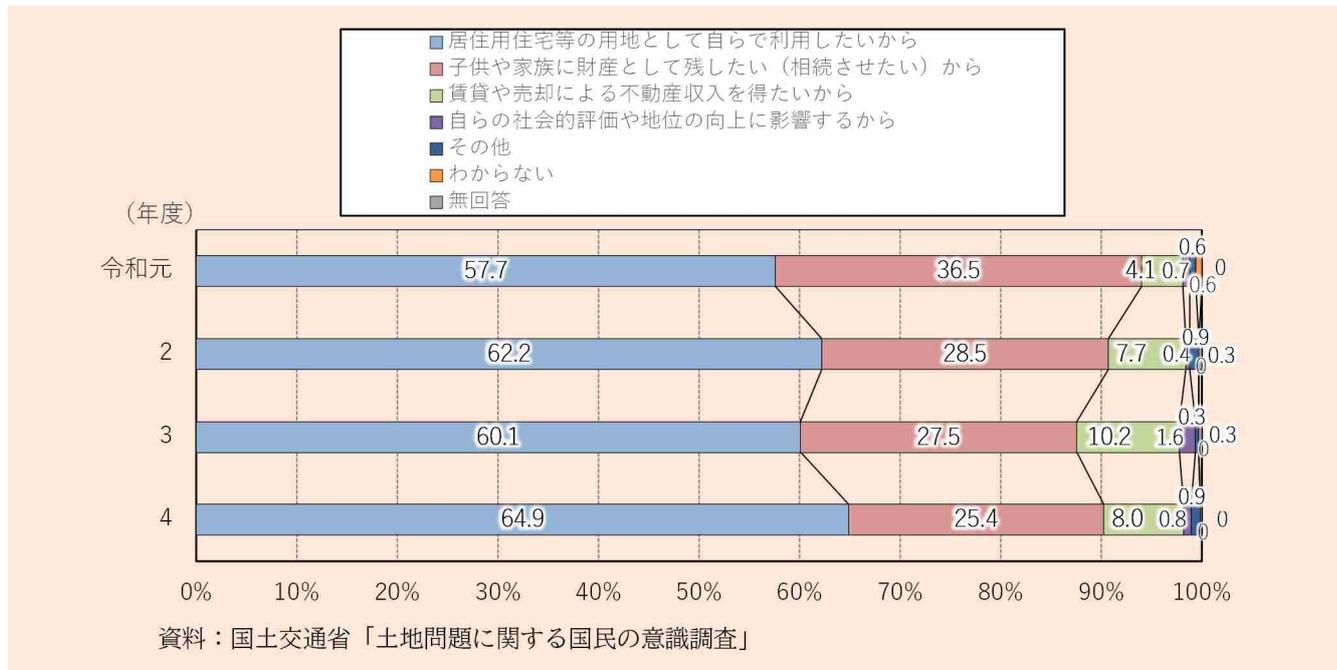
次に、「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合が44.2%となり、「所有したくない」と回答した者の割合が23.8%となった。また、「どちらともいえない」が30.7%となった(図表1-6-4)。

図表1-6-4 土地を所有したいと思うか



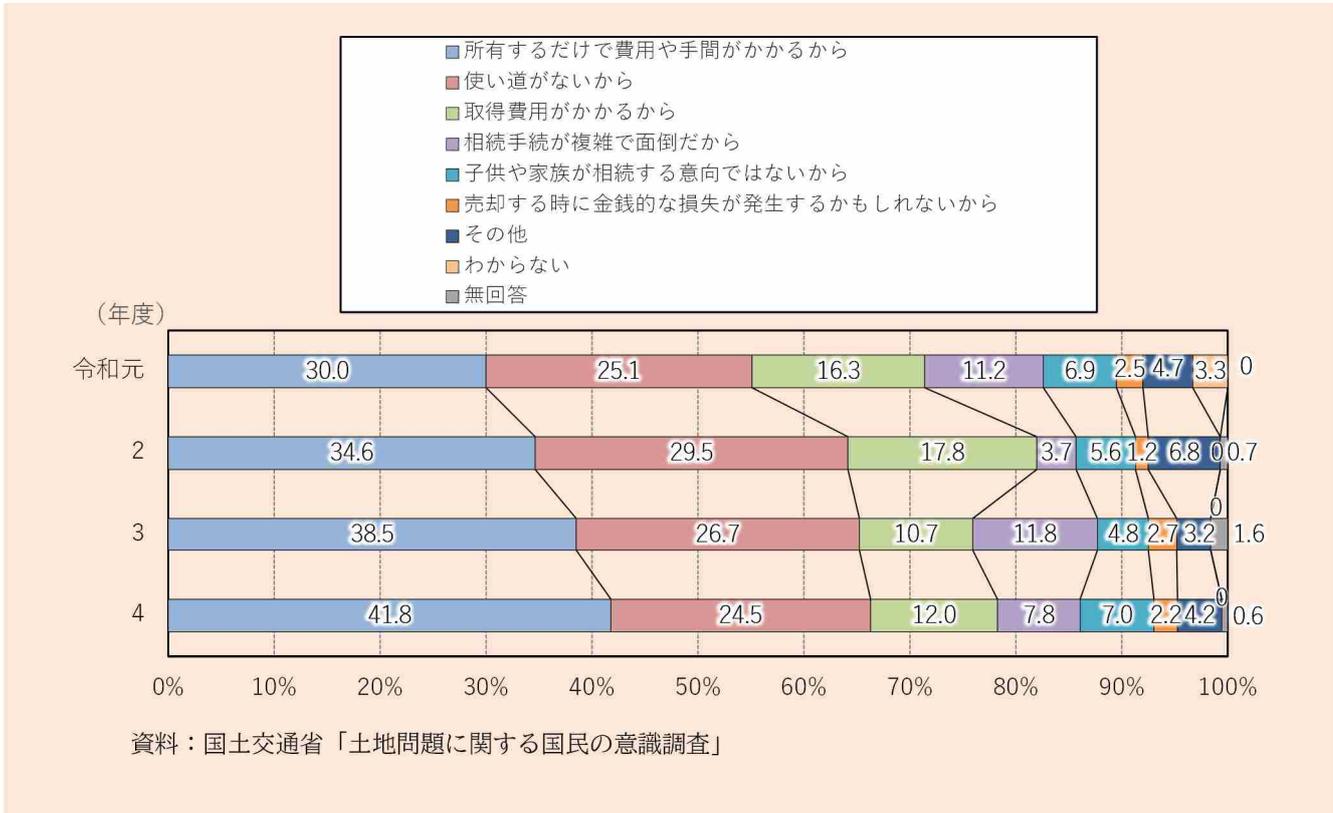
「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合が64.9%と最も高く、次いで、「子供や家族に財産として残したい(相続させたい)から」が25.4%と高かった(図表1-6-5)。

図表1-6-5 土地を所有したいと思う理由



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41.8%と最も高く、次いで、「使い道がないから」が24.5%となった(図表1-6-6)。

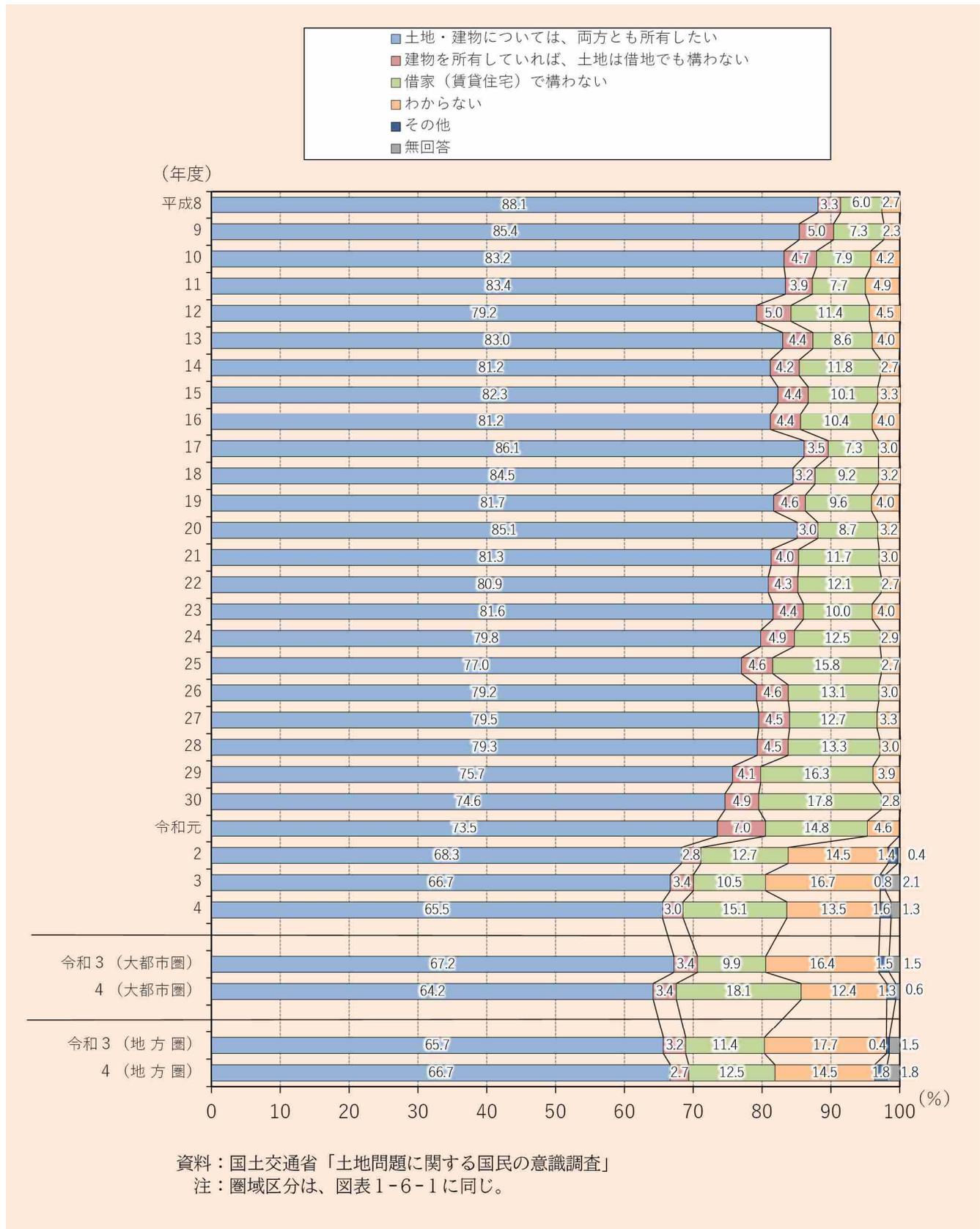
図表1-6-6 土地を所有したいと思わない理由



次に、自らが住むための住宅の所有に関する国民の意識をみると、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が65.5%となった。

また、圏域別の結果では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が、大都市圏で64.2%、地方圏で66.7%となった(図表1-6-7)。

図表1-6-7 持ち家志向か借家志向か



1 デジタル技術の活用の必要性

人口減少や土地利用ニーズの低下を背景として、空き家・空き地の増加に加え、不動産登記情報等では所有者がわからない所有者不明土地や、管理不全状態にあり外部不経済をもたらす土地の増加が懸念されている。これらの土地等は、生活環境の悪化に加え、インフラ整備や防災対策の遅れにもつながることから、早急な対応が必要である。

土地の利用・管理の担い手が減少する一方、市場では解決が困難な課題が多くなっている。このため、地方公共団体等の公的主体の役割が期待されるが、人手不足等の課題を克服する必要がある。近年発展が著しいデジタル技術の利点として、従来は場所や時間の制約で実現できなかった活動、サービスの提供が可能となることや、分野や主体の垣根を越えたデータ連携により複合的な課題に効率的・効果的に対応できることが挙げられる。土地政策の分野においても、デジタル技術を積極的に活用することで、土地の利用・管理・取引の各局面における効率化・高度化が期待される。

また、「デジタル田園都市国家構想総合戦略」(令和4年12月23日閣議決定)では、地方の社会課題の解決や魅力の向上のためにデジタルの力を活用していくことが取組方針として掲げられており、魅力的な地方都市生活圏の形成や地域の安全・安心の確保等の観点からも、デジタル技術の活用が求められている。

これらを踏まえ、官民が保有するデータの連携・活用を促進するための基盤の整備を進めるとともに、インフラ整備・防災対策、土地の適正な管理、不動産流通等の各分野において、デジタル技術を活用し、取組の効率化・高度化を進め、地方の社会課題の解決や魅力の向上につなげていくことが必要である。

2 デジタル技術の活用 of 経緯

土地政策に活用できる代表的なデジタル技術としては、GIS⁵が挙げられる。GISは、位置に関する情報を持ったデータ(空間データ)を総合的に管理・加工し、電子地図上に可視化することにより、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術である。

政府におけるGISに関する本格的な取組は、平成7年に発生した阪神・淡路大震災を契機として始まった。関係機関が保有するデータを相互に利用するシステムがなかったため、早期の被害状況の把握、震災直後の救援活動の支援、復興の支援等を迅速かつ効率的に進めることができなかったことが大きな反省点として提起され、関係省庁の連携の下にGISの効率的な整備及びその相互利用を促進することとされたのである。平成7年9月に、「地理情報システム(GIS)関係省庁連絡会議」が設置され、平成8年12月には「国土空間データ基盤の整備及びGISの普及の促進に関する長期計画」が策定された。これは、GISを利用する上で不可欠な、国土に関する基礎的データである「国土空間データ基盤」の整備を中核的な取組として推進するもので、ハードウェア、ソフトウェアの低価格化が進み、簡易なGIS導入が可能になる一方で、地図データ等については電子化が進んでいないなどの課題があったことを踏まえた取組であった。その後、「国土空間データ基盤標準及び整備計画」(平成11年3月)、「GISアクションプログラム2002-2005」(平成14年2月)等が策定され、異なる主体により整備された空間データの相互利用を容易にするための標準化、空間データ基盤の整備・提供、GISの普及啓発等が行われてきた。

さらに、こうした地理空間情報を高度に活用できる社会の実現には、地図情報の電子化のみならず、それを活用していく技術、制度、人材等の総合的・体系的な整備を図る必要があるとの認識の下、平成19年5月に「地理空間情報活用推進基本法」(平成19年法律第63号)が制定された。同法に基づき、地理空間情報の活用の推進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、平成20年4月に第1期「地理空間情報活用推進基本計画」が策定され、基盤地図情報等の基礎的な地理空間情報の整備やその提供・流通に関する仕組みの構築等が更に進められた。

基盤地図情報とは、建物の外周線や道路縁、市区町村の境界線や代表点等の位置情報であり、電子地図における位置の基準となる情報として、「地理空間情報活用推進基本法」に基づき、国土交通省等が整備している。このほか、国土交通省では、地形、土地利用、公共施設、災害リスク情報、都市計画等の国土に関する基礎的な地理空間情報をGISデータにした「国土数値情報」の整備及びウェブサイトでの無償提供も行っており、官民間問わず様々な主体において活用されているところである。

その後、第2期、第3期の計画に基づく取組を経て、GISは、現在、都市計画、公共施設管理、防災、農地管理、森林管理、建築確認・建築指導等の様々な分野で、国、地方公共団体、民間事業者の多様な業務において活用されている。令和4年3月に閣議決定された第4期「地理空間情報活用推進基本計画」では、地理空間情報に関する技術の進化等を踏まえ、そのポテンシャルを最大限に活用した多様なサービスの創出・提供の実現を目指し、統合型G空間防災・減災システムの構築の推進、スマート農業の加速化、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化等の様々な施策に取り組むこととされている。

⁵ Geographic Information System(地理情報システム)の略

3 情報連携基盤の整備

(1) オープンデータ、ベース・レジストリ

近年、行政活動の透明性を確保し、市民の参画や官民の連携・協働を促進するオープンガバメントの流れを受けて、官民が保有するデータの活用促進、すなわち「オープンデータ」への関心が高まりつつある。東日本大震災の復旧・復興を通じて得られた教訓や、スマートフォンの急速な普及をはじめとする情報通信技術を取り巻く環境の変化も相まって、政府においてもオープンデータに対する取組を強化しており、「世界最先端IT国家創造宣言」(平成25年6月14日閣議決定)に公共データの民間開放の推進が盛り込まれた。また、「官民データ活用推進基本法」(平成28年法律第103号)において、国及び地方公共団体は自ら保有するデータの利活用の促進のために必要な措置を講ずることとされており、オープンデータ・バイ・デザイン⁶の考えに基づき、国、地方公共団体、事業者が公共データの公開及び活用に取り組む上での指針として「オープンデータ基本指針」を示すなどオープンデータへの取組を推進しており、国民参加・官民協働による諸課題の解決、経済活性化、行政の高度化・効率化等が期待されている。

各府省が地図情報やアドレス情報等をそれぞれ整備・運用していると、データ連携が困難であることから、内閣官房は、令和3年5月に「ベース・レジストリ⁷」を指定し、データベースの整備を進めることとした。例えば、土地に関しては、住所や所在地等のアドレスや不動産登記情報等を整備対象としている。関係省庁は、令和7年度にこれらの情報の一元管理を開始すべく、マスターデータの整備に取り組んでいるところである。

地方公共団体においても、住民や民間企業と連携を図りつつ地域の課題を解決するため、防災計画やまちづくり、生活等に関連する公共データの電子化や公開が進められているが、公開されているデータセットが異なっている場合があり、データの利活用に必ずしもつながっていない。このため、デジタル庁では、政府として公開を推奨するデータセットと、データ作成に当たって準拠すべきルールやフォーマット等を取りまとめた「自治体標準オープンデータセット」を公開している。

公共データの公開・利活用に向けた取組として、国土交通省では、各地方公共団体が保有する都市計画基礎調査⁸情報のオープン化に向け、個人情報保護委員会事務局と協議を行い、個人情報該当性の判断基準、公開(オープン化)に関する方法論の整理を行い、地方公共団体向けの通知(「都市計画基礎調査のオープンデータ化に向けた土地利用現況及び建物利用現況の取り扱いについて(令和5年3月)」)を発出している。また、個人情報保護等の観点も踏まえた「都市計画基礎調査情報の利用・提供ガイドライン」等を策定・公表するとともに、想定されるユースケースごとにオープン化された情報を利用して分析する手順について解説した手順書を作成している。こうしたデータは、コンパクト・プラス・ネットワーク⁹の取組における市町村間での都市構造の比較や、民間利用による地域課題の解決への活用、官民が連携したスマートシティの取組において、関係者がプラットフォーム上で共有するオープンデータとしての活用等が期待されている。

また、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会が運営する「G空間情報センター」は、地理空間情報の流通・利活用のハブとして、産官学の様々な機関が保有するデータを公開している。3D都市モデルや人流等、新規データの登録も増加してきており、令和5年1月には登記所備付地図データ

⁶ 公共データについて、オープンデータを前提として情報システムや業務プロセス全体の企画、整備及び運用を行うこと

⁷ 公的機関で登録・公開された、様々な場面で参照される、人、法人、土地、資格等の社会の基本データ

⁸ 「都市計画法」(昭和43年法律第100号)に基づき、全国の都市計画区域を対象として都道府県がおおむね5年ごとに調査するものであり、人口や土地利用、建物の現況等のデータが行政内部において都市計画の策定等に役立てられている。

⁹ 行政や医療・福祉、商業等、生活に必要な各種のサービスを維持し、効率的に提供していくため、各種機能を一定のエリアに集約化(コンパクト化)し、各地域を公共交通ネットワークで連絡すること

の無償公開が開始された。登記所備付地図は、土地の境界や面積等の基礎情報を明らかにする地籍調査の成果である地籍図が最大の供給源となっており、国土交通省では「国土調査法」(昭和26年法律第180号)に基づき地籍調査を推進している。登記所備付地図データが加工可能な形で公開されたことにより、都市計画・まちづくり、災害対応等の様々な分野で利用され、新たな経済効果や社会生活への好影響をもたらすことが期待される。

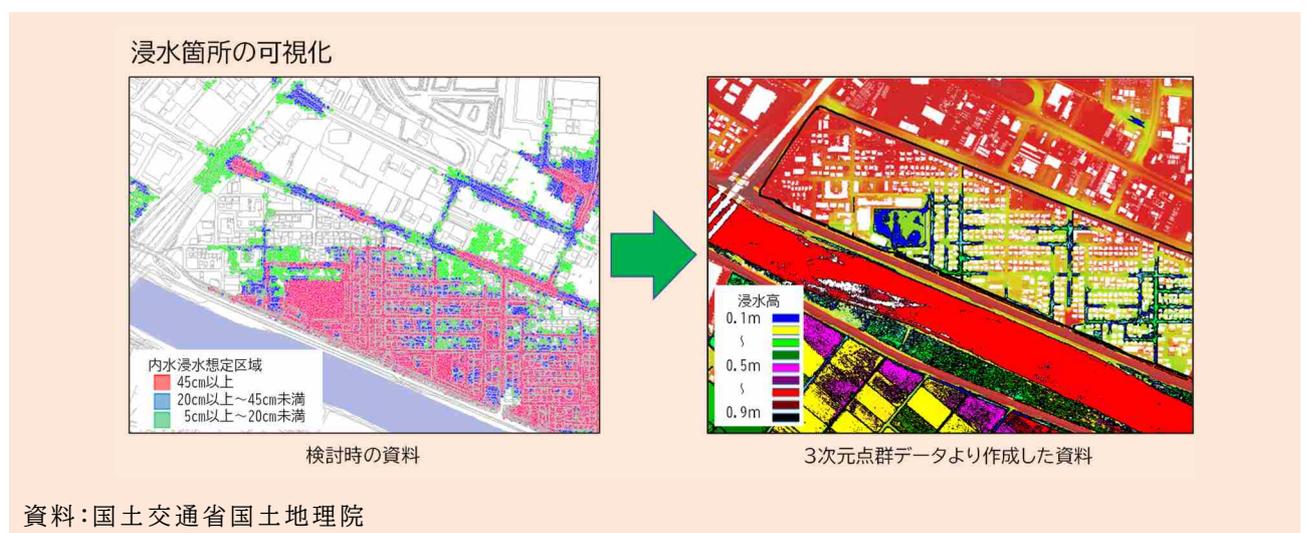
(2) 3次元点群データ

3次元点群データは、航空機や車両に搭載したレーザスキャナを用いて地形や建物等の位置や高さ等の情報を大量に集めることで、その形状を3次元的に表現するものである。現実空間をデジタル空間に再現し、水害等のシミュレーションを可能とするデジタルツイン¹⁰を構築するには、自然地形や建物等の人工物に関する3次元データが必要である。防災意識の高まりや、地理空間情報を活用した情報通信技術の進展を踏まえた社会情勢やニーズの変化等を受け、平成26年4月に国土交通省国土地理院が「基本測量に関する長期計画」(第8次長期計画)を策定して以降、3次元点群データの取得技術が普及した。3次元点群データを活用して作成される3次元地図は、都市開発や浸水想定、自動車の自動運転、ドローンの運行管理等の多様な分野での活用が期待されている。

同院は、令和3年度に、航空レーザ測量により得られた3次元点群データ等の試行提供を行うとともに、3次元点群データを活用した浸水対策計画の立案や被災地の復興状況の把握等について公募により実証を行った。

静岡県では、自然災害の激甚化や社会インフラの老朽化、担い手不足等の深刻化する課題に対応するため、3次元点群データを取得し、仮想空間の中に県土を再現する「VIRTUAL SHIZUOKA」の構築を進めている。これにより、災害時の早期の被害状況把握や、自動運転用地図の作成、データで作成した筆界案を用いた境界確認、津波や景観シミュレーション等の様々な分野へ活用している。また、取得した3次元点群データは、誰もが自由に使えるオープンデータとしており、新たなサービスやビジネスの創出にも寄与している。同県は、国土交通省が推進する建設現場の生産性向上を目的としたi-Constructionの取組を受けて、以前から公共工事等でICT¹¹を活用しており、工事完成時のデータを収集し、蓄積してきている。

図表1-7-1 3次元点群データを用いた浸水対策計画立案



¹⁰ 平成14年に米ミシガン大学のマイケル・グリーブスによって広く提唱された概念であり、現実世界と対になる双子(ツイン)をデジタル空間上に構築し、モニタリングやシミュレーションを可能にする仕組み

¹¹ Information and Communication Technology(情報通信技術)の略

行政機関等が保有する地理空間情報は、幅広い行政分野にわたる多様な情報が含まれることから、個人の権利利益を保護する必要があることに留意する必要がある。

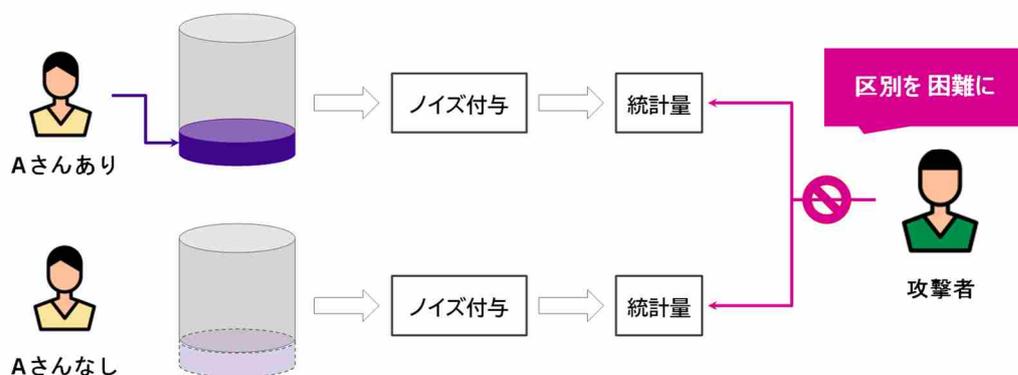
原データが個人情報を含み、秘匿する必要がある場合、データの合算や一部非表示を行った上で提供する方法が考えられるが、二つの統計量の差分を取ることや、公開された統計情報を連立方程式のように解くといった、統計量の組合せを通じて秘匿対象のデータを復元できてしまう場合があることに注意を要する。

このような課題を解決する技術の一つとして、「差分プライバシー」がある。「差分プライバシー」は、秘匿データに基づく統計データに、プライバシーを保護するノイズを注入することによって、統計的有用性を維持したまま、統計データにおける数学的に証明可能なプライバシー保証を提供するものである。

既に米国では政府レベルで活用が進められており、米国勢調査局ではこの技術を活用することによって、国民の匿名性を担保したまま、人口統計や、大卒者の収入と雇用に関する統計情報を公表している。また、電力分野でも電力消費量の統計データにこの技術の活用が進んでいる。

差分プライバシーを活用したプライバシー保証

差分プライバシー：特定個人が含まれていなくても、「同じような」統計量を出力する



資料：(株)LayerX

4 土地の適正な利用及び管理におけるデジタル技術の活用

(1) Project PLATEAU

Project PLATEAUは、国土交通省が主導する、日本全国の3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化のプロジェクトである。

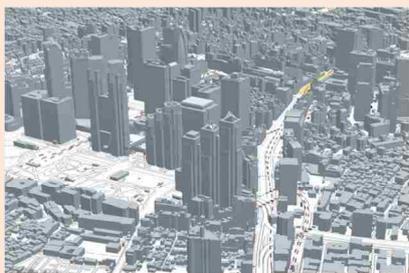
3D都市モデルは、都市空間に存在する建物、道路等の地物に名称や用途、建築年等の属性情報を付与することにより、都市空間そのものを再現する3D都市空間情報プラットフォームである。

様々な都市活動データが3D都市モデルに統合され、実世界(フィジカル空間)と仮想的な世界(サイバー空間)の高度な融合が実現することにより、都市計画の立案の高度化や、都市活動のシミュレーション、分析等を行うことができる。PLATEAUでは、これまで全国約130都市(面積約2万km²)の3D都市モデルのオープンデータ化を実現するとともに、データ仕様やプロジェクトの成果をガイドブックシリーズ等として公開し、地方公共団体における3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を支援している。

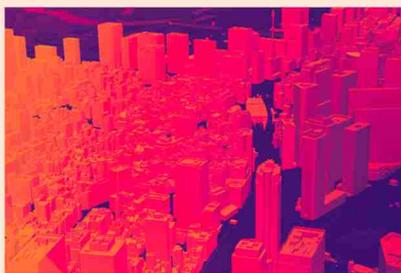
また、PLATEAUの3D都市モデルは防災分野との親和性も高く、浸水想定区域図等を重ね合わせることで、災害リスク情報を三次元で分かりやすく可視化することに加え、リスクコミュニケーションや行政のオペレーションに資するアプリケーションを開発するなど、防災に関する様々な取組も行われている。加えて、防災以外の分野でもPLATEAUではこれまで様々なベストプラクティスを開発しており、例えば景観計画や開発計画をVR¹²空間で容易に再現可能なツールの開発や、太陽光発電ポテンシャルの精緻な推計等、カーボンニュートラルの推進に向けた取組等が進められている。

国土交通省では、今後、PLATEAUと、建築物の3次元データと属性情報を併せ持つ「建築BIM¹³」、不動産を一意に特定する共通コードである「不動産ID¹⁴」の一体的な運用により、建物内部から都市スケールまで高精細なデジタルツインを構築し、官民のデータ連携による都市開発・維持管理の効率化や地域政策の高度化、新産業の創出を図ることを目指している。

図表1-7-2 3D都市モデルを活用するメリット(例)



ビジュアライズ(視認性)
都市空間を立体的に認識可能となり、説明力や説得力が向上



シミュレーション(再現性)
立体情報を持った都市空間をサイバー上に再現することで、幅広く、精密なシミュレーションが可能



インタラクティブ(双方向性)
フィジカル空間とサイバー空間が相互に情報を交換し作用し合うためのプラットフォームを提供

資料：国土交通省

¹² Virtual Reality(仮想現実)の略

¹³ Building Information Modeling(ビルディング インフォメーション モデリング)の略。設計・施工・維持管理といった建築生産プロセスを横断して建築物のデータを連携・蓄積・活用する建築分野のデジタル・インフラとしての役割が期待される。

¹⁴ 不動産登記簿の不動産番号(13桁)と特定コード(4桁)で構成される17桁の番号。不動産IDを使用することにより、住所の表記ゆれや同一住所・地番に複数の建物がある場合も含めて、一義的に不動産を特定することが可能となる。

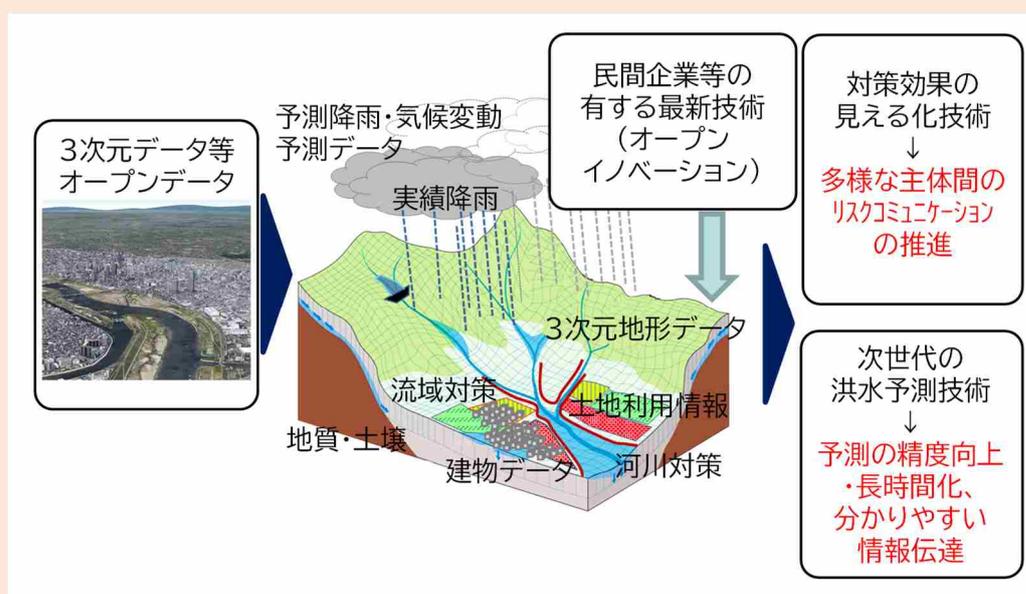
(2) 流域治水におけるDX¹⁵

気候変動による、水災害の頻発化、激甚化に対応するため、本川・支川、上流・下流など流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進が重要である。その中で、国土交通省ではDXにより防災・減災対策の高度化・効率化を推進している。

例えば、本川・支川が一体となった洪水予測やAI¹⁶を用いたダム運用に向けた技術開発・実装を進めているほか、小型で安価なセンサーによる浸水範囲のリアルタイム把握に向けた実証に取り組んでいる。さらに、デジタル技術を活用したイノベーション推進のため、過去の水位や流量等のデータのオープンな提供に取り組むこととしている。

また、官民連携によるオープンイノベーションにより、洪水予測や治水対策効果の「見える化」等の技術開発を促進するため、令和4年度から、仮想空間上に流域を再現した実証実験基盤(デジタルテストベッド)の整備に着手した。仮想空間上に地形・地物、実績降雨、気候変動予測データ等の流域関連の各種データと、演算・評価機能を組み合わせ、民間企業等にも開放してオープンイノベーションで洪水予測技術等の開発を促進する。また、流域の災害リスクや危機管理対応の効果を「見える化」し、平時から水災害リスクを分かりやすく発信するなどのリスクコミュニケーションを推進することにより、防災に係るあらゆる主体の自発的な行動を喚起し、流域全体での防災能力の飛躍的な向上を図ることを目指している。

図表1-7-3 実証実験基盤(デジタルテストベッド)の整備イメージ



資料:国土交通省

¹⁵ Digital Transformation(デジタル・トランスフォーメーション)の略

¹⁶ Artificial Intelligence(人工知能)の略

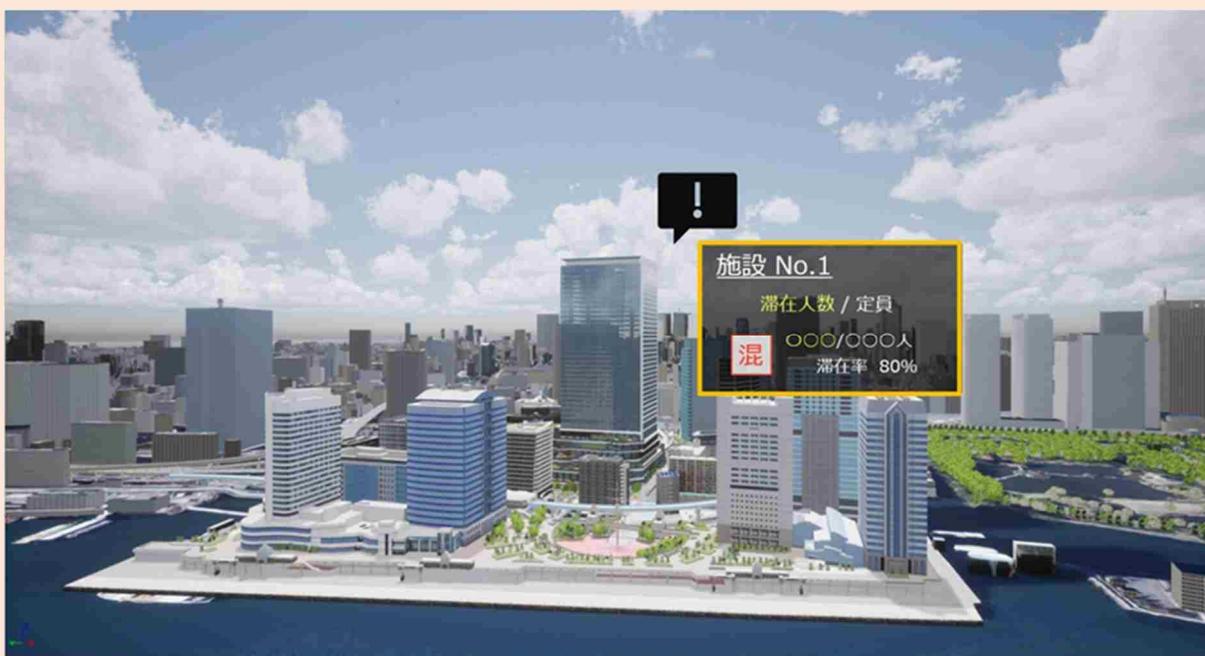
(3) エリアマネジメントDX

都市が様々な人々のライフスタイルや価値観に応じた多様な選択肢を提供し、人々の多様性の相互作用により新たな価値を生み出すためのプラットフォームとしての役割を果たしていくには、都市における生活の質や活動の利便性を向上させる「デジタル化」から更に踏み込み、「既存の仕組みの変革」を伴うDXが必要である。

国土交通省は、住民ニーズを的確に捉えたきめ細かい都市サービスを継続的に提供していくため、デジタル技術の導入により、身近な地域におけるまちづくり活動(エリアマネジメント)の高度化を図る「エリアマネジメントDX」を推進している。

東京都港区の竹芝地区では、令和元年7月から、都市開発やエリアマネジメントに強みを持つ東急不動産株式会社とデジタル技術に強みを持つソフトバンク株式会社が共創で最先端のテクノロジーを街全体で活用するスマートシティのモデルケースの構築に取り組んでいる。災害時における一時滞在施設のクラウド上でのステータス(開設状況)管理機能、スマートフォンを用いたまちの被害情報投稿機能をはじめとするサービス等を用いて、混雑状況や被災状況を把握しやすくすることで地域の防災力の強化を目指す他、データ活用による回遊性の向上等の取組を推進している。

図表1-7-4 3D都市モデルを活用して作成された竹芝エリアのデジタルツイン



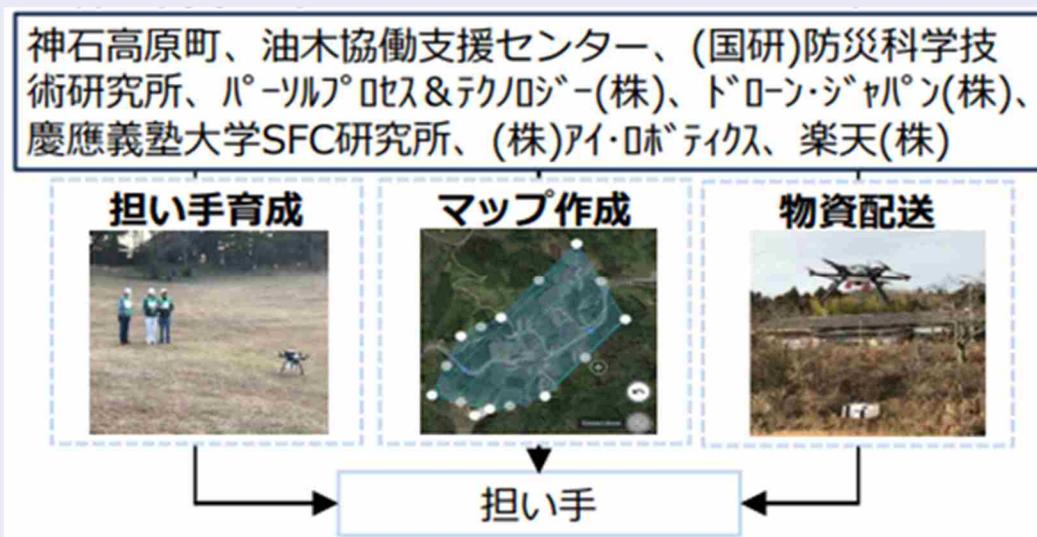
資料:国土交通省

広島県神石高原町^{じんせきこうげんちょう}は、平成30年7月豪雨の際、土砂災害の発生により道路が通行止めとなり、複数の集落が孤立状態に陥った。同町は面積が約400km²であるのに対し、常駐の消防駐在員が10人程度しかいなかったことから、豪雨発生時に被害状況を迅速に把握できないこと等が課題とされた。

このことから、同町は、令和元年にドローン技術を有する民間企業や大学等が参画する「神石高原町ドローンコンソーシアム」を設立し、ドローンを活用した災害対応に必要な操作スキルや知識を学び、4年間で町民の26名をドローン操作の担い手として育成した。あわせて、災害前後の状況把握や情報共有を図るため、ほぼ自動的にドローンの飛行と撮影、現場地図(オルソ画像¹⁷)の作成を行うことができる情報収集アプリの開発に関わった。また、通信が途絶するリスクの高い山林においても支援物資の配送ができるよう、電波中継ドローンを使用し、操縦者の配置を工夫することでドローンを常時目視できる体制を整備した。

令和4年には、ドローンの体験や実証実験が可能なドローンフィールドを2か所開設するなど、町全体でドローン活用の拡大に向けて取り組んでいる。

神石高原町ドローンコンソーシアムの実施体制



資料:総務省

このように、自然災害が激甚化・頻発化する中、被災地における広範囲な情報の把握や初動対応の迅速化、施設の被害状況の迅速かつ正確な情報の把握、さらに救援活動のリスク軽減や二次災害の防止等にドローンの利活用が期待されている。このため、国土交通省は、令和3年10月に、関係団体と行政機関、有識者も交えた新たな検討会¹⁸を立ち上げ、耐候性、高重量、長時間航行等にも対応した汎用性の高いドローンの現場実装に向け、官民が連携して取組を加速している。

¹⁷ 写真上の像の位置ズレをなくし空中写真を地図と同じく、真上から見たような傾きのない、正しい大きさと位置に表示される画像に変換したもの

¹⁸ 行政ニーズに対応した汎用性の高いドローンの利活用等に係る技術検討会

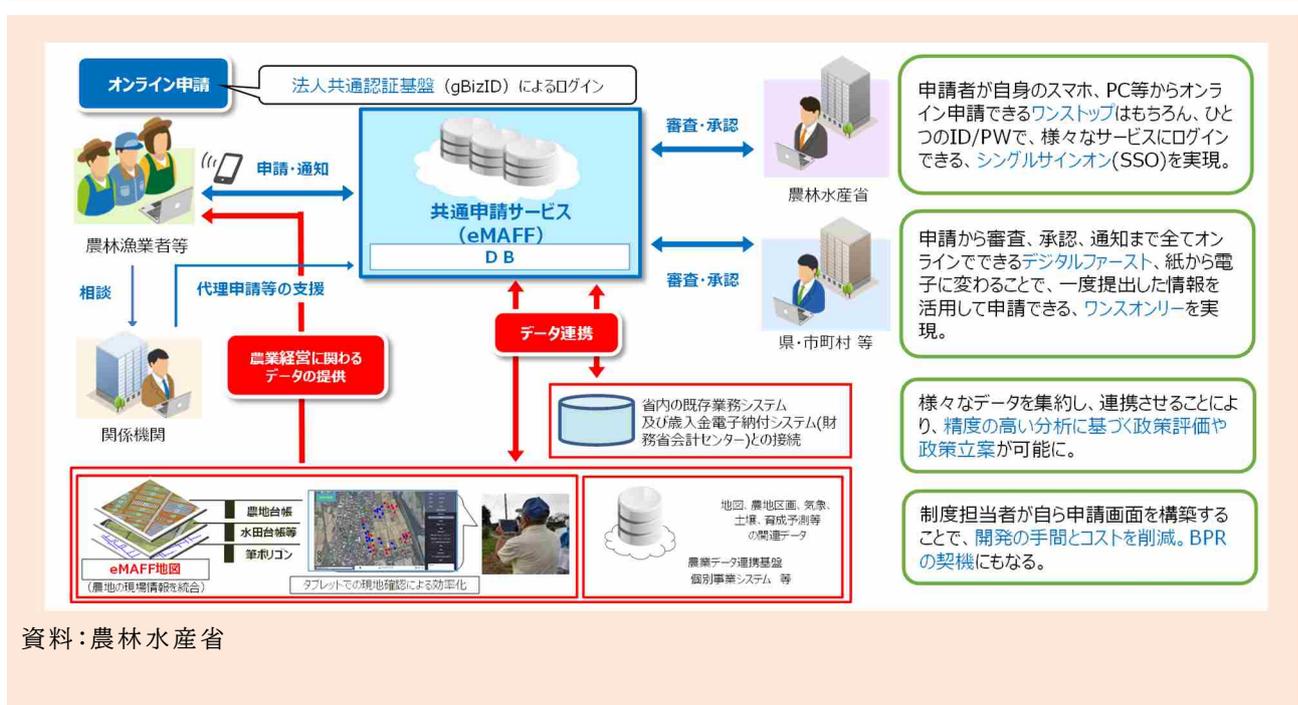
(4) 農林水産省地理情報共通管理システム(eMAFF地図)

農林水産省は、農地に関する情報に基づいて農業・農村の振興施策を実施しているが、農地の面積や所在地等の農地情報は、農業委員会事務局や地域農業再生協議会等の機関ごとに管理されており、それらの情報が整合していないケースも存在する。

このため、同省は、これらの情報を一元的に管理する「農林水産省地理情報共通管理システム」(eMAFF地図)を開発し、令和4年度に一部機能の運用を開始した。eMAFF地図は、農地台帳、水田台帳等の現場の農地情報を、農地の区画情報を基に作成したデジタル地図に紐付けることで、現場の農地関係業務を抜本的に効率化するものである。農業者にとっては、各種申告のオンライン申請、窓口の一本化(ワンストップ)、既入力情報の省略(ワンスオンリー)等の利点がある。

将来的には、自動運転やドローン等を用いたスマート農業、衛星画像等による現地確認や災害状況の把握等に活用されることも検討されている。

図表1-7-5 eMAFF地図による農地情報の一元管理



資料：農林水産省

(5) 森林情報のデジタル化

市町村や森林組合等の林業経営体等が森林の経営管理を行うに当たっては、森林資源や地形、林道の整備状況、森林所有者等の情報が必要となる。

このうち、生育する樹種や林齢及び法規制等が取りまとめられた森林簿並びに森林の区域や林道等を示した森林計画図は、個人や法人が所有する民有林については都道府県が、国が管理する国有林については農林水産省林野庁がそれぞれ管理している。また、森林所有者に関する情報等が整備された林地台帳については市町村が管理している。

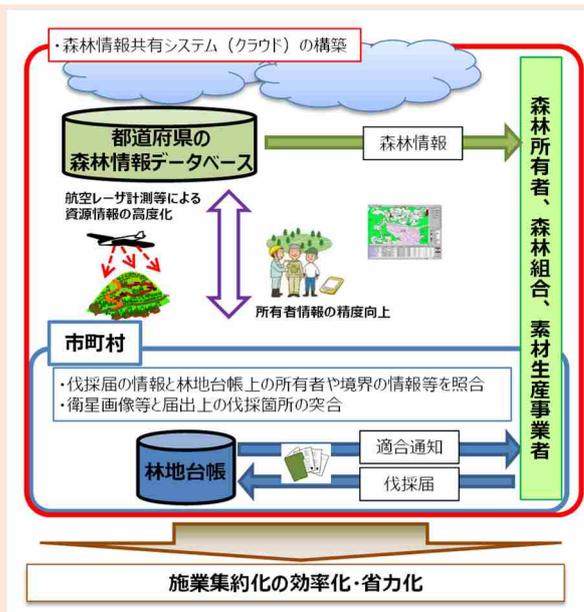
農林水産省林野庁では、森林施業の集約化に向け、これらの主体が保有する情報を一元的に管理し、地方公共団体間の連携、林業経営体へのデータ提供を効率的に行えるようにするため、クラウド技術を活用した「森林クラウドシステム」の仕様やデータ形式の標準化を行い、都道府県等によるシステムの導入を促進している。

さらには、レーザ計測等による高精度なデータの取得・解析が全国の地方公共団体で実施され、この情報を「森林クラウドシステム」に集積する取組も進んでいる。

岡山県真庭市では、平成24年度に総務省のICT街づくり推進事業として採択された「真庭の森林を生かすICT地域づくりプロジェクト」に基づいて、地番を共通IDとするクラウドシステムを構築し、真庭市役所と真庭森林組合の間で相互に地域資源情報を共有できるようにした。また、当該プラットフォームの情報を活用し、タブレット端末による森林情報の確認を現地で可能にするとともに、平成31年4月に開始した森林経営管理制度¹⁹に基づく森林所有者への意向調査²⁰を実施するなど、機能拡張を続けている。

「森林クラウドシステム」は、地域ごとの森林管理の特徴や関係者のニーズに応じて機能をカスタマイズすることが可能であることから、森林資源の管理にとどまらず、災害対策等にも活用されることが期待される。

図表1-7-6 森林クラウドを活用した森林施業の集約化のイメージ



資料：農林水産省林野庁

¹⁹ 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から経営管理の委託(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とともに、林業経営に適さない森林は市町村が公的に管理(市町村森林経営管理事業)をする制度

²⁰ 市町村が森林所有者に対して経営管理の現況や今後の見通し等を確認する調査

5 不動産流通における活用

(1) 不動産取引のオンライン化

不動産取引のオンライン化は、平成25年の「世界最先端IT国家創造宣言」を皮切りに、社会実験等を経て、順次進められてきた。

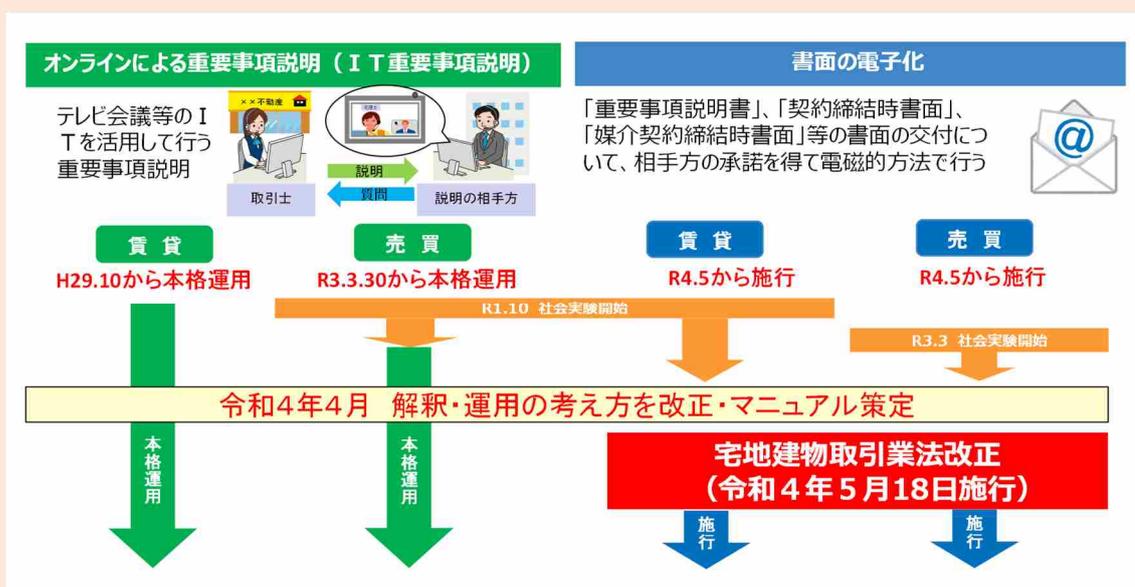
テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明については、法令上の明確な位置付けがなかったことから、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に取扱うものと明確化された。

また、重要事項説明書等の書面の交付については、「宅地建物取引業法」(昭和27年法律第176号)の関連規定が改正され、電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置を講じるなど、一定の技術的基準に適合するなどの条件を満たすことにより、重要事項説明書等を電磁的方法により提供することが可能となった(図表1-7-7)。

これにより、不動産取引に係る国民の利便性向上が期待される。不動産取引のオンライン化の実態調査結果等を基に、更なる不動産取引のオンライン化に向けた適切な環境整備を進めていく。

さらに、不動産取引を行うに当たって、必要な関連情報を誰もが容易に取得できるよう、システム開発も進められている。不動産取引価格情報や防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等、不動産取引に際し必要となる情報は多岐にわたる一方で、情報サイトが散在している状況にある。国土交通省では、これらの不動産関連情報について、地図上に重ね合わせて分かりやすく表示する「土地・不動産情報ライブラリ」の構築に取り組んでいる。「土地・不動産情報ライブラリ」により、ハザードマップや周辺施設等の情報と価格情報を地図上に重ね合わせて確認することができるようになることで、不動産購入の検討や地域情報の収集等を行う消費者等の負担が大きく軽減することになる。令和5年度に「土地・不動産情報ライブラリ」の設計や開発等を行い、令和6年度に運用開始することを目指しており、情報の非対称性の解消推進、不動産市場の透明性の向上、不動産取引の活性化等に資すると期待される。

図表1-7-7 不動産取引のオンライン化に向けた取組の概要及び経緯



資料:国土交通省

(2) 不動産DX

2000年代後半から米国を中心に拡大し、国内の不動産業界でもITやAI等を用いて不動産業の新たなサービスを提供する不動産テックが普及しており、物件情報の発信、物件の内見、契約手続及び不動産投資等、不動産の流通ステージに応じた様々なサービスが提供されている。

不動産市場におけるDXの活用・ユースケースの例として、AIやビッグデータを活用した不動産売買の判断に役立つ情報の提供、最適な物件や取引時期の可視化等のサービスが提供されている。例えば、不動産取引に当たって、判断材料となる周辺の公共施設や商業施設、ハザードマップ等の情報についても提供している会社がある。

また、所有する不動産に応じた最適な活用法を診断するサービスも提供されており、不動産の有効活用につながる事が期待されている。さらに、個人等が少額から不動産投資を行える不動産クラウドファンディングも導入されており、不動産の投資や利活用の機会が提供されている。

図表1-7-8 不動産流通分野で提供される不動産テックサービス(例)

サービス事例	内容
不動産価格の可視化・査定	マンションの売却価格をAIやビッグデータを駆使して複数の不動産会社に一括見積依頼を行うサービス
最適土地活用診断	所有する土地に合わせた活用方法が簡単に分かる最適土地活用診断サービス
クラウドファンディング	インターネットを通じて個人を中心とした投資者から資金を集め、不動産への投資を行うサービス

資料：国土交通省

VRは、現実にはない世界又は体験し難い状況をCG²²によって仮想空間上に作り出す技術であり、ARは、目の前にある現実世界にコンピュータで作られた映像や画像を重ね合わせ、現実世界を拡張する技術である。これらの技術は、不動産分野での物件の内見や、観光分野での旅先の疑似体験等に応用されている。

鳥取県米子市^{よなごし}や奈良県高取町^{たかとりちょう}では、かつて城跡に存在した天守閣や石垣等を高精度3次元コンピュータ・グラフィックス(3DCG)で復元し、スマートフォン向けのアプリケーションで公開している。VR・AR技術を活用し、付加価値の高いコンテンツを提供することで、観光振興を図っている。

天守閣や石垣等が高精度3DCGで復元された米子城



資料：鳥取県米子市

²¹ Augmented Reality(拡張現実)の略

²² Computer Graphics(コンピュータ・グラフィックス)の略

6 適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けた今後の方向性

前述のとおり「デジタル田園都市国家構想総合戦略」では、地方の社会課題解決・魅力向上のためにデジタルの力を活用していくことが取組方針として掲げられており、土地分野においても、デジタル技術を活用する取組が広がっている。

具体的には、「G空間情報センター」が令和5年1月から登記所備付地図データを無償公開しているほか、データ連携が容易な形での都市計画基礎調査情報等のオープンデータ化や、PLATEAU、建築BIMと不動産IDの取組を一体的に進める「建築・都市のDX」が進められている。また、これに関連して不動産登記ベース・レジストリやアドレス・ベース・レジストリの整備と連動した不動産IDの取得・確認手法の実用化に向けた技術実証、「不動産ID官民連携協議会」の設置や不動産IDを活用したモデル事業等も進められており、土地分野におけるDXが一層進展することが期待される。

なお、土地分野の関係者やデジタル技術が利用されるケースは多岐にわたることから、データの汎用性、ほかのデータとの接続性、拡張性を高めることが重要である。また、適切な頻度で最新のデータに更新することも重要である。国や地方公共団体においては、そのことを踏まえつつ、データの整備・更新やシステムの構築等のDXに向けた施策を進める必要がある。

第2部

令和4年度 土地に関して講じた 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

(1) 国土利用計画は、健康で文化的な生活環境の確保を図ること等の基本理念に基づき、総合的かつ計画的な国土の利用に関する基本構想等を示すものであり、全国計画、都道府県計画、市町村計画により構成される。

「第五次国土利用計画(全国計画)」(平成27年8月14日閣議決定)について、計画の推進に向け必要な調査・検討を行うとともに、「第六次国土利用計画(全国計画)」の策定に向け、令和3年9月から国土審議会計画部会での検討を開始した。

さらに、「第五次国土利用計画(全国計画)」に示された国土の選択的利用等の方針に基づき、人口減少下における適切な国土管理のあり方を示す「国土の管理構想」を令和3年6月に取りまとめた。これに基づき、市町村や地域において現状把握・将来予測を行い、土地の管理のあり方を示す管理構想の策定支援等を行った。

(2) 地域の特性を踏まえた適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、各都道府県において、土地取引や各種土地利用転換の動向、個別規制法等に基づく諸計画の地域・区域の指定状況等の土地利用現況を把握し、関係方面との調整を経て、土地利用基本計画を変更した(令和4年度変更実績:40都道府県、計画書の変更2件、計画図の変更456件)。

土地利用規制に係る地図情報について、整備状況の整理、収集を行い、加工した上で、LUCKY¹において国民に情報提供した。

(3) 「第二次国土形成計画(全国計画)」(平成27年8月14日閣議決定)に基づき、以下の施策を行った。また、「広域地方計画」(平成28年3月29日国土交通大臣決定)に定められた、各ブロックの特性、資源をいかした広域連携プロジェクトを推進した。

① 人口減少や高齢化が著しい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にするため、各種生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐ交通ネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成に向けた取組を推進した。

② 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」(平成19年法律第40号)に基づき地方公共団体が策定する基本計画について、令和4年12月までに263計画に主務大臣が同意した。これらの基本計画に基づき都道府県が承認する地域経済牽引事業計画について、令和4年12月までに3,633計画が承認された。産業用地の確保に関連し、同法に基づき、市町村と都道府県との間で37件の土地利用調整が行われた。

地域経済牽引事業のうち、地域の成長発展の基盤強化に特に資する事業について、法人税等の特別償却・税額控除の措置(地域未来投資促進税制)や地方税を減免した地方公共団体に対する減収補てん措置等により支援した。

③ 広域ブロック相互を結ぶ道路・鉄道・港湾・空港等の国内交通基盤を総合的に整備・活用し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進した。

¹ Land Use Control back-up sYstem(土地利用調整総合支援ネットワークシステム)の略

- (4) コロナ禍やデジタル化の進展を踏まえ、国土審議会計画部会で新たな「国土形成計画(全国計画)」の検討を進め、令和4年7月に中間とりまとめを公表し、引き続き最終とりまとめに向けて重点テーマ等について検討を進めた。また、新たな「広域地方計画」について、骨子策定に向け、広域地方計画協議会で協議を開始した。

第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

- (1) 「都市計画法」(昭和43年法律第100号)に基づく土地利用制度の適切な運用を推進した。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(令和4年12月末現在で立地適正化計画を作成・公表したのは、470都市)し、コンパクトシティの形成を促進した。
- (2) 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た。
- (3) 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の実施により、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した。
- (4) 防災対策の強化、中心市街地の活性化、土地の有効・高度利用の推進等の課題に対応して、土地区画整理事業を推進した。特に集約型都市構造の実現に向けて、拠点的市街地等に重点を置いて事業を促進した。

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、地域での話し合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する地域計画の策定及び農地中間管理機構を活用した農地の集約化等を進めるため、「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)が令和4年5月20日に成立し、同月27日に公布された。

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向け、「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・集約化を進めた。

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

- (1) デジタルの力も活用しつつ、地方の社会課題解決や魅力向上の取組を加速化・深化するため、令和4年12月に、「デジタル田園都市国家構想」の実現に向けた中長期的な施策の方向やKPI²等を示した「デジタル田園都市国家構想総合戦略」を閣議決定した。
- (2) 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、SDGs³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した。特に、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ついては、令和5年3月に区域会議を立ち上げ、それぞれ特区の目標や事業の方向性等を定めた区域方針に即して、スタートアップ支援の取組を盛り込んだ第一弾の区域計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受けた。
- (3) 地域の価値向上を図り、土地の適正な利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度の活用を促進した。
- (4) 多様な主体や施策と連携し、人口規模の小さな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が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成を図り、地域の活性化や持続可能性を高める観点からの適正な土地利用の確保を推進した。

2 都市再生の推進

- (1) 「都市再生緊急整備地域」における都市再生を推進するため、以下の施策を行った。
 - ① 「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5年3月末現在52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な活用を推進した。
 - ② 都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として「特定都市再生緊急整備地域」(令和5年3月末現在15地域)を指定し、多くの地域において、官民連携の協議会により整備計画が作成されている。「特定都市再生緊急整備地域」においては、上述の「都市再生緊急整備地域」における支援措置に加え、シティプロモーション等の民間事業者による都市の国際競争力強化に資する取組に対する支援のほか、国際競争拠点都市整備事業を活用し、地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を重点的かつ集中的に支援し、都市の再生を推進した。
 - ③ 「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」の評価を実施し、指定地域や地域整備方針の見直しを図るとともに、地域整備方針の実施を推進した。

² Key Performance Indicator(重要業績評価指標)の略

³ Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略

- (2) 全国都市再生を推進するため、以下の施策を行った。
- ① 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)により、地域の創意工夫を活用した全国都市再生を推進した。特に、持続可能で強靱な都市構造の再編に向けて、立地適正化計画に基づき実施される取組等について、令和2年度創設の都市構造再編集集中支援事業(個別支援制度)により集中的に支援した。
 - ② 都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等について、支援措置の積極的活用を促進した。
 - ③ 「都市再生特別措置法」に基づき、法律・予算・税制等による支援を行うことにより、まちなかにおける街路、公園、広場等の官民空間の一体的な利活用等による「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を促進した。
- (3) 都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた区域において、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、街なか居住の推進、経済活力の向上等に資する事業を支援した。
- 令和5年3月末時点で認定を受けている基本計画は、53計画(51市1町)であり、計画期間を終了した基本計画を含めると、令和5年3月末までに276計画(150市3町)が認定された。

3 民間能力の活用の推進等

- (1) 「都市再生緊急整備地域」等における優良な民間都市開発事業を推進するため、認定民間都市再生事業計画等に基づく税制特例等の措置を講じた。
- (2) 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、独立行政法人都市再生機構(以下「都市再生機構」という。)が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行った。
- (3) 「PPP⁴/PFI⁵推進アクションプラン(令和4年改定版)」(令和4年6月3日民間資金等活用事業推進会議決定)の目標の達成に向けて、以下の取組を実施した。
 - ① PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みについて、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、策定済みの地方公共団体における的確な運用、人口10万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20万未満の地方公共団体への適用拡大を図った。また、PPP/PFIの経験の少ない地方公共団体や小規模の地方公共団体に裾野を拡大するため、導入可能性調査等の初期段階からの支援や実施主体の負担を軽減する導入検討手法の普及を図った。
 - ② 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した。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した。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

⁴ Public Private Partnership(公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの)の略

⁵ Private Finance Initiative(「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号)に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法)の略

促した。

- ③ 一定の要件を満たす地域プラットフォームの代表者と協定を結び、講師の派遣やPPP/PFIの事業化支援等を継続的に行う地域プラットフォーム協定制度に基づき、令和4年4月に新たに協定を締結した5つの地域プラットフォームを含め、合計32の地域プラットフォームを支援した。
- (4) 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機構の支援業務を推進した。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た。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た。また、地域金融機関等とともに出資等を通じて老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を支援するファンドを立ち上げ、アフターコロナに対応したまちづくりを支援した。

第2節 災害に強いまちづくりの推進

1 地震対策・津波対策の推進

- (1) 災害に強い都市の整備を推進するため、以下の施策を行った。
 - ① 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」(平成9年法律第49号)に基づく施策を推進するとともに、密集市街地総合防災事業等により、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替え等を促進し、防災上危険な密集市街地の解消を図った。
 - ② 防災上危険な密集市街地の解消や都市基盤施設をより一層整備するため、土地区画整理事業を推進した。
 - ③ 都市防災総合推進事業により、地震津波対策や被災地の復興まちづくりを支援するなど、都市の防災対策を総合的に推進した。
 - ④ 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安全・安心なまちづくりを推進した。
 - ⑤ 大地震時等における宅地の滑動崩落及び液状化による被害を防止するため、宅地耐震化推進事業により変動予測調査及び防止対策の実施を推進した。
 - ⑥ 人口・都市機能が集積する大都市の主要駅周辺等において、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、官民協議会による都市再生安全確保計画等の策定や計画に基づくソフト・ハード両面の取組に対する支援を継続して実施した。
 - ⑦ 都市の弱みである災害脆弱性^{ぜい}への対応を図るため、国際競争業務継続拠点整備事業等により、災害時の業務継続性を確保するためのエネルギーの面的ネットワークの整備を推進した。
- (2) 住宅市街地の整備による防災性の向上を推進するため、以下の施策を行った。
 - ① 既成市街地において、道路整備と一体的に沿道の建築物を耐火建築物等に建替え、延焼遮断帯を形成することを中心とした安全で快適な拠点住宅地の形成や防災上危険な密集市街地の整備改善等、住宅市街地の再生・整備を総合的に行うため、住宅市街地総合整

備事業や密集市街地総合防災事業等を推進した。

② 災害の危険性が高い不良住宅の密集する地区において、防災性を向上するため、良質な従前居住者用住宅の建設、地区施設及び生活道路等の整備を行う住宅地区改良事業等を推進した。

(3) 緊急輸送道路として実働部隊が迅速に活動できるよう、代替性確保のためのミッシングリンクの解消、渡河部の橋梁^{りょう}や河川に隣接する道路構造物の流失防止対策、橋梁の耐震化、道路法面・盛土の防災対策、倒壊による道路閉塞を回避するための無電柱化等を推進した。また、道路高架区間等を津波等からの緊急避難場所として活用できるよう、施設整備を行った。

(4) 「津波防災地域づくりに関する法律」(平成23年法律第123号)に基づき、津波浸水想定の設定等を促進するとともに、海岸保全施設等の整備と併せた総合的な津波防災対策を推進した。具体的には、令和5年3月末現在、全国で40都道府県において、最大クラスの津波を想定した津波浸水想定が公表された。

また、25道府県において、津波災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき区域として津波災害警戒区域が指定された。

さらに、12道県19市町において「津波防災地域づくりを総合的に推進するための計画」(推進計画)が作成された。

2 水災害対策の推進

(1) 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で治水対策に取り組む「流域治水」の考え方にに基づき、以下の施策を行った。

① 都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区又は一定規模の浸水被害のおそれのある地区において、下水道幹線や雨水貯留浸透施設等のハード整備に加え、内水ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活用した住民自らによる取組等、総合的な浸水対策を重点的に推進した。

また、地方公共団体による浸水被害対策区域の指定等を促進するとともに、民間等による雨水貯留浸透施設等の整備を促進し、流出抑制対策を推進した。

さらに、大規模な地震時でも、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等、地震時に下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と下水処理場を結ぶ管路施設や水処理施設の耐震化等の「防災」、被災を想定して被害の最小化を図る「減災」を組み合わせた総合的な地震対策を推進した。

② 水害を未然に防ぐ事前防災対策、激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策を推進した。また、想定最大規模の降雨による浸水想定区域(河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域)の指定・公表、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組んだ。さらに、浸水範囲と浸水頻度の関係を分かりやすく図示した「水害リスクマップ(浸水頻度図)」を新たに整備し、水害リスク情報を踏まえた土地利用等を促進した。

③ 総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域総合治水対策協議会で策定された流域整備計画に基づき、流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進した。

④ 土砂災害の頻発化・激甚化を踏まえ、従来の土砂災害防止施設整備による事前防災対

策、砂防指定地等における行為制限、土砂災害警戒区域等の指定及び標識の設置等による土砂災害リスクに関する周知に加えて、関係部局と連携した土砂・洪水氾濫対策、流木対策、まちづくりの計画と一体的に実施する土砂災害対策等、効率的・効果的な土砂災害対策を推進した。

- ⑤ 気候変動の影響による降雨量の増加等に対応するため、流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実現を図る「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第31号。通称「流域治水関連法」)が令和3年に全面施行された。

また、「特定都市河川浸水被害対策法」(平成15年法律第77号)に基づき指定された特定都市河川流域において、土地からの流出雨水量を増加させるおそれのある行為に対する対策工事の義務付け等を行うとともに、河川管理者、下水道管理者及び地方公共団体によって共同で策定された流域水害対策計画に基づき、流域一体となった浸水被害対策を推進した。

- ⑥ 局地的な大雨(いわゆるゲリラ豪雨)等による浸水被害に対応するため、河川管理者及び下水道管理者による河川と下水道の整備に加え、住民(団体)や民間企業等の参画の下、浸水被害の軽減を図るために実施する取組を定めた計画である「100mm/h安心プラン」に基づき、住宅や市街地の浸水被害の軽減対策を推進した。

- ⑦ 近年、洪水・内水・高潮等により浸水被害が多発している。これらの浸水被害に対応した避難体制等の充実・強化を図るため、「水防法」(昭和24年法律第193号)に基づき、想定し得る最大規模の洪水・内水・高潮に係る浸水想定区域の指定を推進するとともに、三大湾及び地下街を有する都市等の地方公共団体と連携して、内水・高潮に係る浸水想定区域及び水位周知下水道・水位周知海岸の指定を促進した。

- (2) 盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、令和4年5月に「宅地造成等規制法」(昭和36年法律第191号)が抜本的に改正され、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」が公布された。法施行後の円滑な運用のため、規制区域の指定等のための基礎調査実施要領や盛土等の安全対策に必要なマニュアル、ガイドライン等の検討を行った。

3 迅速な復旧・復興等に資する地籍調査の推進

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」(令和2年5月26日閣議決定)に基づき、災害後の迅速な復旧・復興等に資するものを重点的に支援し、地域における災害対応力の向上を図った。また、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」(令和2年12月11日閣議決定)に基づき、今後土砂災害が発生する可能性が高いエリア(土砂災害特別警戒区域等)のうち、特に緊急性が高い地域で行われる地籍調査を重点的に支援した。

第3節 低未利用土地の利用促進等

- (1) 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・管理を促進した。
- (2) 空き地の利活用や流通に向けたマッチング・コーディネート、啓発活動等に取り組む法人等

の取組を促進するため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。)の改正により所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度を創設した。また、空き家のリノベーション等の低未利用の不動産の再生の取組による住宅ストックを有効活用することで適正な土地利用を推進した。

- (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、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「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低未利用の土地・不動産の取引を促進した。
- (4) 「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)が令和5年4月1日から施行されることに伴い、農地を取得する際の面積要件が廃止され、「農地付き空き家」の取得が容易になることを周知するとともに、農村に移住する際に利用できる支援施策を公表するなど、「農地付き空き家」のより一層の流通・利活用を促進した。
- (5) 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、適正な低未利用の土地・不動産の取引・利用を促進した。

また、クラウドファンディング等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する円滑な資金調達を促進した。

- (6) 低未利用土地の集約等と併せて公益施設や都心居住に資する住宅等の立地誘導を図る土地地区画整理事業及び敷地の集約化を主眼とした敷地整序型土地地区画整理事業を推進した。
- (7) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である高度利用推進区及び市街地再開発事業区を活用した土地地区画整理事業を推進した。
- (8) 低未利用土地利用促進協定制度を活用し、市町村や都市再生推進法人等が所有者等に代わり低未利用の土地、建築物を有効かつ適切に利用する取組を推進した。
- (9) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産(PRE⁶)ポータルサイト」⁷において民間活用等に積極的な地方公共団体等が公表しているPRE情報を一元的に集約し公開した。
- (10) 公園が不足する地域等において、民間主体が都市の空き地等を住民の利用に供する緑地(市民緑地)として設置・管理する制度やみどり法人(緑地保全・緑化推進法人)制度等の活用を推進した。

また、令和2年度に創設された「グリーンインフラ活用型都市構築支援事業」や「先導的グリーンインフラモデル形成支援」において、グリーンインフラの導入を目指す地方公共団体や民間事業者等を対象に、地域の特性に応じた技術的・財政的支援を実施した。さらに、生態系を活用した防災・減災の実装に向けた「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法の手引き⁸とその材料となる全国規模のベースマップを公表した。

- (11) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低未利用土地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行った。
- (12) 換地の特例制度である誘導施設整備区を活用し、低未利用土地の集約と併せて医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地地区画整理事業(空間再編賑わい創出事業等)を推進した。
- (13) 都市内部で空き地・空き家等の低未利用土地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」に

⁶ Public Real Estate(公的不動産)の略

⁷ https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html

⁸ 「持続可能な地域づくりのための生態系を活用した防災・減災(Eco-DRR)の手引き」

対応するため、低未利用土地の集約再編や利用促進を図るための制度（低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定等）の利用促進を図った。

(14) 「臨海部土地情報」⁹により、臨海部における分譲地等について情報提供を実施した。

第4節 国公有地の利活用等

1 国公有財産の最適利用の推進

(1) 「新経済・財政再生計画改革工程表2021」(令和3年12月23日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した。

庁舎について、既存庁舎の効率的な活用を推進するとともに、老朽化等により建替えを要する場合は、利用者の利便性向上に十分配慮しつつ、移転・集約化等を推進した。

(2) 未利用国有地について、売却等を通じて国の財政に貢献するとともに、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図った。具体的には、地域や社会のニーズに対応した有効活用を推進するため、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させる入札等の手法の活用も行ったほか、「今後の国有財産の管理処分のある方について」(令和元年6月14日財政制度等審議会答申)に基づき、将来世代におけるニーズに対応するため所有権を留保する財産や、保育・介護等の人々の安心につながる分野で利用される財産について、定期借地権による貸付けを行うなど、管理処分方法の多様化を図った。

(3) 「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んだ。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んだ。

また、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」を踏まえ、防災・減災、国土強靱化の推進等安全・安心の確保の観点から、国有地を活用した遊水地・雨水貯留浸透施設の整備の推進等に引き続き取り組んだ。

2 公有地の計画的な取得等

公共投資の円滑な実施に資するとともに、地方公共団体等による計画的な公共用地の先行取得を支援するため、以下の施策を実施した。

- ① 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金の確保を図った。
- ② 公有化が必要と認められる森林等を取得するための経費を地方債の対象とし、当該経費に対して地方交付税措置を講じた。
- ③ 公共用地取得の迅速化・適正化に向けて、公共用地の取得に関連する法令等の改正を踏まえ、損失補償基準に基づく各種調査算定要領の一部改正を行うなど、所要の措置を講じた。
- ④ 令和5年度税制改正において、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長

⁹ https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html

期譲渡所得の課税の特例について、対象事業等を一部見直した上で、適用期限を3年延長した。

- ⑤ 都市開発資金を活用し、大都市等において、計画的な都市整備を図るために必要な用地を先行取得するための資金を融資した。

第5節 住宅対策の推進

- (1) 住宅建設・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盤整備事業により総合的に推進した。

また、防災性の向上、市街地環境の整備、土地の合理的利用等を図りつつ、市街地住宅の供給を促進するため住宅市街地総合整備事業等を推進した。

- (2) 住環境の整備改善等を図るため、空き家住宅等の活用・除却について支援を行うほか、「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)に基づく市町村の取組を一層促進するため、「空家等対策計画」(令和4年3月末現在、1,399市区町村が策定済み)に基づき民間事業者等と連携して行う総合的な空き家対策を支援した。また、専門家と連携した空き家相談体制の構築、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組を支援した。

さらに、空家等活用促進区域に関する制度の創設、空家等管理活用支援法人の指定制度の創設等を行う「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」を令和5年通常国会に提出した。

- (3) 土地区画整理組合等に対する無利子貸付金の貸付け等により、土地区画整理事業を支援した。

- (4) 「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」(平成10年法律第41号)により、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設の促進を図った。

また、居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化等の問題を抱えるニュータウンにおいて、バリアフリー化などの住宅・住環境の再整備等、安心して快適に居住できる住宅地として再生する取組を支援した。

さらに、ニュータウン等において地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組を推進するために、地方公共団体、民間事業者等からなる「住宅団地再生」連絡会議を開催し、推進の手法や取組事例等の情報提供及び意見交換等を行った。

- (5) 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した。また、令和2年度から、住宅団地再生に係るハンズオン支援を開始し、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伴走支援等を実施した。

第6節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進

- (1) 産学官の多様な主体が参画する「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」を令和2年3月に設立し、グリーンインフラの社会的な普及、技術に関する調査・研究、資金調達手法の検討等を進めた。また、「グリーンインフラ活用型都市構築支援事業」や「先導的グリーンインフラ

モデル形成支援」において、グリーンインフラの導入を目指す地方公共団体や民間事業者等を対象に、地域の特性に応じた技術的・財政的支援を実施した。さらに、生態系を活用した防災・減災の実装に向けた「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法の手引きとその材料となる全国規模のベースマップを公開した。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等を通じて、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進し、土地・不動産の適正な利用を推進した。

- (2) 潤いある豊かな都市環境の形成を図るための市民緑地認定制度やみどり法人制度、生産緑地や田園住居地域等の制度の周知を関係団体等と連携して行うことで、円滑な施行に努めるとともに、活用の際の課題や対応方針等について調査検討した。また、都市農地の貸借の円滑化の制度について関係団体等と連携して周知を行い、制度の適切かつ円滑な運用に努めた。さらに、良好な都市環境の形成や農業の有する多様な機能の発揮に資する取組を支援するため、都市と緑・農が共生するまちづくりの推進に関する調査を実施した。

第7節 農地の適切な保全

- (1) 農地の大区画化や排水対策、農業水利施設の整備等を行う農業競争力強化基盤整備事業等や、地方公共団体による農山漁村地域の基盤整備を支援する農山漁村地域整備交付金により、土地条件の改善を推進した。
- (2) 農業・農村の多面的機能の維持・発揮の促進に向けた取組を着実に推進するため、「農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律」(平成26年法律第78号)に基づき、日本型直接支払制度の下で、多面的機能の維持・発揮を支える地域資源の保全管理を行う共同活動、中山間地域等における農業生産活動及び自然環境の保全に資する農業生産活動を支援した。
- (3) 農地の転用規制及び農業振興地域制度の適正な運用を通じ、優良農地の確保に努めた。
- (4) 人・農地プランを法定化し、地域での話し合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する地域計画の策定を推進し、それを実現すべく、地域内外から農地の受け手を幅広く確保しつつ、農地中間管理機構を活用した農地の集約化等を進めるため、「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)が令和4年5月20日に成立し、同月27日に公布された。
- (5) 全都道府県に設立されている農地中間管理機構を軸として、担い手への農地の集積・集約化を進めた。
- (6) 上記の取組に加え、令和4年10月1日に改正法が施行された「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」(平成19年法律第48号)等により、農業者等による地域ぐるみの話し合いを通じて荒廃農地の有効活用や低コストな肥培管理による農地利用(粗放的な利用)の取組を推進するとともに、「農地法」(昭和27年法律第229号)に基づく、農業委員会による利用意向調査・農地中間管理機構との協議の勧告等の一連の手続を活用して遊休農地の農地中間管理機構への利用権設定を進めることにより、遊休農地及び荒廃農地の発生防止・解消に努めた。

第8節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 森林の有する多面的機能の高度発揮のため、「森林法」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・助言を行うとともに、

我が国の森林面積の約3割を占める国有林野について、公益重視の管理経営を推進した。

- (2) 水源の^{かん}涵養、国土の保全等の森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備及び伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理を進めるとともに、荒廃地等の復旧整備、水土保全機能が低下した森林の整備等の治山対策による保全・管理を推進した。
- (3) 林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整について、必要な助言等を行うとともに、違法な開発行為等への対応の徹底を図った。
- (4) 「森林経営管理法」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した。

第9節 環境保全等に係る施策の推進

- (1) 環境基本計画は、「環境基本法」(平成5年法律第91号)に基づき環境の保全に関する総合的かつ長期的な施策の大綱等を定める計画であり、「第五次環境基本計画」(平成30年4月17日閣議決定)では、今後の環境政策の展開の方向として、特定の施策が複数の異なる課題を統合的に解決するような、横断的な6つの重点戦略を掲げている。例えば、「国土のストックとしての価値の向上」では、自然との共生を軸とした国土の多様性の維持、持続可能で魅力あるまちづくり・地域づくり、環境インフラやグリーンインフラ等を活用した強靱性の向上といった環境に配慮するとともに、経済・社会的な課題にも対応するような国土づくりを行う必要があるとしている。また、同計画では、各地域が自立・分散型の社会を形成しつつ、地域の特性に応じて資源を補完し支え合う「地域循環共生圏」の創造を推進することとしている。

令和4年度は、同計画に基づき、「地域循環共生圏」の創造を目指しながら、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策定・実施に当たって環境保全に配慮した。また、土地に関する各種計画であって環境の保全に関する事項を定めるものについて、環境基本計画との連携を図った。

- (2) 自然環境保全のための以下の土地に関する施策を行った。
 - ① 「自然環境保全法」(昭和47年法律第85号)に基づく自然環境保全地域等の指定等及び管理の充実を推進した。
 - ② 「自然公園法」(昭和32年法律第161号)に基づく自然公園の指定等及び管理の充実を推進した。
 - ③ 「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」(平成4年法律第75号)に基づく生息地等保護区の指定等及び管理の充実を推進した。
 - ④ 「鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律」(平成14年法律第88号)に基づく鳥獣保護区等の指定等及び管理の充実を推進した。
 - ⑤ 「都市緑地法」(昭和48年法律第72号)等に基づく特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れ等を行った。
 - ⑥ 「地域自然資産区域における自然環境の保全及び持続可能な利用の推進に関する法律」(平成26年法律第85号)に基づき、ナショナル・トラスト活動を促進した。
 - ⑦ 自然保護のための民有地買上げを推進した。
 - ⑧ 民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域を国が「自然共生サイト」に

認定しOECM¹⁰として国際的に登録する仕組みの検討を進め、認定の試行を実施した。

- (3) 工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるようにするため、「工場立地法」(昭和34年法律第24号)に基づき、工場立地に関する調査を実施するとともに、個々の工場の敷地利用の適正化を図った。また、全国の工場適地に関する調査を行い、その結果を産業用地情報検索サイト「Jビジネス土地ナビ」で公開し、工場立地を検討している企業等に効果的な情報提供を行った。
- (4) 交通公害の低減を図るため、以下の土地に関する施策を行った。
 - ① 交通公害の低減を図るため、交差点を改良するとともに、交通管制技術の高度化を推進し、交通状況に応じた信号制御の導入による交通の円滑化、きめ細かな交通情報の提供による交通流・交通量の誘導及び分散、公共車両優先システムの導入によるマイカー需要の低減と交通総量の抑制等の諸対策を推進した。
 - ② 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」(昭和55年法律第34号)に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進した。
 - ③ 「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」(昭和42年法律第110号)等に基づき、同法で指定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進した。
 - ④ 「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」(昭和49年法律第101号)等に基づき、自衛隊等の飛行場等周辺において移転の補償等、緑地帯の整備等を推進した。
 - ⑤ 「新幹線鉄道騒音対策要綱」(昭和51年3月5日閣議了解)に沿って、新幹線鉄道とその沿線地域の土地利用との調和を推進した。
- (5) 水質、水量等総合的な水環境保全を図り健全な水循環を維持又は回復するため、森林や農地の適切な維持管理、下水道の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑地の保全・創出、河川・湖沼の水質浄化等の環境保全対策を推進した。
- (6) 土壌環境保全対策として、以下の施策を行った。
 - ① 土壌汚染対策について、「土壌汚染対策法」(平成14年法律第53号)に基づき、健康被害の防止の観点から、土壌汚染に関する適切な調査や対策の実施及び汚染土壌の適正な処理を推進した。
 - ② 農用地の土壌汚染対策について、「農用地の土壌の汚染防止等に関する法律」(昭和45年法律第139号)に基づき、特定有害物質による農用地の土壌汚染を防止又は除去するための対策事業を実施した。
 - ③ ダイオキシン類による土壌汚染対策について、「ダイオキシン類対策特別措置法」(平成11年法律第105号)に基づく施策を推進した。
- (7) 「工業用水法」(昭和31年法律第146号)及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」(昭和37年法律第100号)により、地下水採取規制を実施した。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の3地域について、関係機関と連携した地盤沈下防止等対策の実施状況の把握、地下水情報の共有化等について調査・検討し、総合的な対策を推進した。
- (8) 中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための脱炭素に資するまちづくりを進めるため、「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。以下「地球温暖化対策推進法」という。)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

¹⁰ Other Effective area-based Conservation Measures(保護地域以外で生物多様性保全に資する地域)の略

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を支援した。具体的には、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、「地球温暖化対策推進法」に基づく促進区域の設定等の推進、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、脱炭素型まちづくりに向けて、都市のコンパクト化、街区単位での効率的なエネルギー利用に向けた施設整備等の取組、都市空間の緑化等の取組を推進した。

- (9) 「環境影響評価法」(平成9年法律第81号)に基づき、規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれのある事業について適切な審査の実施を通じた環境保全上の配慮の確保に努めた。

第10節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進

- (1) 地域の歴史的な風情、情緒を活用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(令和5年3月末現在90市町)、計画に基づく取組を支援した。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を支援した。
- (2) 良好な景観の形成への取組を総合的かつ体系的に推進するため、「景観法」(平成16年法律第110号)の基本理念の普及、良好な景観形成に関する国民の意識向上を目的とした各種の普及啓発活動を重点実施しており、このほかにも、多様な主体の参加に向けた景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や優良事例に関する情報提供等の取組を推進した。

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

- (1) 公共事業によるハード整備等の対策や、空き地等に関する条例、空き家対策としての「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく取組などの地方公共団体等の取組を支援した。また、管理不全の空き家に対する指導・勧告を可能とし、勧告を受けた空き家の敷地に係る税制優遇を解除する仕組みや、命令等の事前手続をとるとまがない緊急時の代執行制度を創設する「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」を令和5年通常国会に提出した。
- (2) 令和3年より施行された鉄道事業者による鉄道施設に障害を及ぼす植物等の伐採等を可能とする制度に基づき、鉄道用地外からの災害に対する事前防災及び早期復旧を推進した。
- (3) 「所有者不明土地法」の改正により、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれる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、市町村長による勧告・命令・代執行を可能とする制度を創設した。また、新制度の施行に併せ、運用に当たって参考となる基準や手続の基本的な考え方を示すものとして、「所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン」を公表した。

2 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、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た。

第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

- (1) 所有者不明土地の「利用の円滑化の促進」と「管理の適正化」を図るとともに、これらの取組を支える「推進体制の強化」を図ることを内容とする「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)が令和4年4月27日に成立し、同年5月9日に公布され、同年11月1日に一部の規定を除いて施行された。

所有者不明土地の利用の円滑化の促進のため、地域福利増進事業について、老朽化した空き家等、利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物が建っている所有者不明土地においても実施可能とするとともに、対象事業に、備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業を追加した。また、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制度等を創設した。さらに、こうした所有者不明土地対策を地域の関係者が一体となって取り組めるよう、市町村による計画制度や、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として指定することができる制度等を創設した。

また、これらの制度が円滑に運用されるよう、「所有者不明土地法」第3条第1項に基づく基本方針の変更(令和4年法務省・国土交通省告示第1号)、制度運用の参考となる基準や手続を示すガイドライン等の作成・改訂を行い、公表したほか、市町村等向けの説明会の開催等による制度の普及啓発等を行った。

- (2) 「所有者不明土地法」の改正により拡充・創設された制度について、全国10ブロックに設置された国、地方公共団体、関係士業団体等で構成される土地政策推進連携協議会を活用し、制度の普及のための講演会・講習会を開催した。また、ガイドラインの改訂や手引きの作成を行うとともに、モデル調査を通じた活動費への助成等により先進的な取組を支援した。これらの取組もあり、平成30年11月の制定以降、同法に基づく地域福利増進事業の裁定は1件、「土地収用法」(昭和26年法律第219号)の特例の利用は6件、土地所有者等関連情報の利用及び提供は1,044件(令和4年12月末現在)行われた。そのほか、法務局・地方法務局においては、「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記がされていない土地の解消作業を進めた。
- (3) 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「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(平成30年法律第23号)について、その活用に向けた普及啓発を図った。
- (4) 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、市町村に

経営管理を行う権利を設定する特例が措置された「森林経営管理法」を円滑に運用するため、「所有者不明森林等の特例措置活用のためのガイドライン」の改訂等を通じ、地方公共団体の支援に努めた。また、同法の規定に基づき、共有者不明森林及び所有者不明森林に関する情報の提供等に努めた。

- (5) 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」(令和元年法律第15号)に基づき、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土地の解消作業を進めた。
- (6) 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、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た。また、平成30年に取りまとめた「所有者不明私道への対応ガイドライン」について、新たな制度を踏まえて改訂し、その普及を図った。
- (7) 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」により「不動産登記法」(平成16年法律第123号)の一部が改正され、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(令和6年4月1日施行)。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た。
- (8) 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)は令和5年4月27日施行とされており、必要な政省令の整備や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た。
- (9) 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、地籍調査の円滑化・迅速化を図り、所有者や境界等の土地に関する基礎的情報を明確化することで、所有者不明土地の発生抑制に貢献した。
- (10) 「土地基本法」(平成元年法律第84号)に基づき、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を迅速に講じることができるよう策定された「土地基本方針」(令和3年5月28日閣議決定)の次期改定を見据え、国土審議会土地政策分科会企画部会において、深掘りすべき課題の抽出や調査、検討を行った。

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)は、令和4年9月に全面施行された。同年12月に同法に基づく初回の注視区域及び特別注視区域の指定を行い、令和5年2月に施行された。

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

- (1) 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、以下の施策を行った。
- ① 不動産取引における書面の電磁的方法による提供を可能とする「宅地建物取引業法」の改正（令和4年5月18日施行）に併せ「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を公表するなど、不動産取引のオンライン化を推進した。
 - ② 不動産IDの利活用による不動産関連情報の連携・活用等の促進に向けて、不動産IDの制度の周知を行うとともに、官民における不動産IDを活用したユースケース・メリットの調査や、不動産IDの活用促進に向けた環境整備のあり方についての検討等を行った。
 - 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、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「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した。
 - ④ 建物状況調査（インスペクション）の活用促進や、建物状況調査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した。
- (2) 空き地の利活用や流通に向けたマッチング・コーディネート、啓発活動等に取り組む法人等の取組を促進するため、「所有者不明土地法」の改正により所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度を創設した。また、空き家のリノベーション等の低未利用の不動産の再生の取組による住宅ストックを有効活用することで適正な土地利用を推進した。（再掲）

第2節 不動産投資市場の整備

人口減少や少子高齢化といった課題に直面する中、我が国の不動産市場において、国内外の資金を適切に活用し、都市における生産性の向上や地方の創生を図ることが、経済成長と国民生活の豊かさの実現のために必要となっている。これらの課題に対応するため、以下の施策を実施した。

- (1) 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」を周知したほか、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した。
- (2) 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の売買等について、投資家保護を図りつつ、不動産投資市場を活性化させるために必要な事業者における体制のあり方等の調査・検討を行った。
- (3) リート市場等の更なる拡大や民間の資金・アイデアを活用した老朽不動産の再生・公的不動産（PRE）の有効活用等の推進に向け、リート、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得する場合における登録免許税及び不動産取得税の特例措置を講じるとともに、リートにお

けるアセットタイプの多様化が促進されるよう、ヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを見直した。

- (4) 環境不動産等の良質な不動産の形成を促進するため、耐震・環境不動産形成促進(Re-Seed)事業の適切な監督等に努め、耐震・環境性能に優れた良質な不動産の形成を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進した。
- (5) 不動産に係る社会課題・取組を4段階14分野52項目に整理・類型化を行い、「社会的インパクト」の設定・事前評価の進め方などの実践に向けたポイント等をまとめた「社会的インパクト不動産」の実践ガイドランスの公表や、不動産分野TCFD¹¹対応ガイドランスの周知等、不動産分野へのESG¹²投資の促進に向けた環境整備を行った。
- (6) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図る観点から、不動産価格指数(住宅・商業用不動産)、既存住宅販売量指数及び法人取引量指数を継続的に公表した。

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、土地取引の活性化、土地の有効利用の促進等の観点から、令和4年度税制改正においては、以下のとおり税制上の措置を講じた。

- (1) 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%(5%→2.5%に抑制し、税額上昇分を半減)とする措置を講じた。
- (2) 「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業に係る固定資産税等の税率軽減措置について、対象となる事業等を拡充する措置を講じた。
- (3) 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置について、現行の措置を2年間延長した。

第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) 東南アジア諸国連合(ASEAN¹³)諸国等の政府職員に対する研修等を通じて、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・普及を支援した。
- (2) 不動産分野の海外展開を官民が連携し一層推進するため、J-NORE¹⁴を活用し、タイ王国を対象国とし官民での情報共有・課題整理等を実施した。また、ベトナムを対象国とした令和3年度のJ-NOREの議論を踏まえ、二国間会議の場を活用し、ベトナム社会主義共和国政府と我が国不動産企業の現地での事業上の課題を共有するとともに、制度の改善等を同政府に要望した。

¹¹ Task Force on Climate-related Financial Disclosures(気候関連財務情報開示タスクフォース)の略

¹² Environment(環境)、Social(社会)、Governance(ガバナンス(企業統治))を考慮した投資活動や経営・事業活動

¹³ Association of South-East Asian Nations(東南アジア諸国連合)の略

¹⁴ Joint Network for Overseas Real Estate Business(海外不動産業官民ネットワーク)の略

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、都道府県等において、「国土利用計画法」に基づく土地取引規制制度を運用しており、地域の実情を踏まえた運用（令和5年3月末現在、東京都小笠原村のみ監視区域を指定）を行った。また、これら土地取引規制制度の適切な運用を図るため、土地取引状況等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施した。

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

(1) 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、地籍調査を推進した。

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MMS¹⁵による計測データの活用等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した。

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に活用できるよう支援した。

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、市町村等を支援した。

加えて、地籍調査をより円滑かつ迅速に推進する方策として、所有者探索に住基ネットの利用を可能とする措置のほか、森林境界明確化の成果を活用して効率的に地籍調査を実施するためのマニュアルの整備等の措置を講じた。

(2) 「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、土地本来の自然地形や改変状況、災害履歴等の情報を整備・提供する土地履歴調査を実施した。また、地下水に関する基礎的な情報として、全国地下水資料台帳の整備・更新を行った。

(3) 我が国の土地の所有・利用状況や取引の実態等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び行政資料等の収集・分析を行った。特に、令和4年度は、5年周期の基幹統計調査「法人土地・建物基本調査」(令和5年実施)の準備として、名簿や調査関連資料の整備を実施した。

第2節 国土に関する情報の整備等の推進

(1) 国土数値情報について、地価公示、都道府県地価調査等を更新するとともに、国土政策、土地・不動産政策や災害対策等に必要な情報の整備を進めた。また、これらの国土数値情報をウェブサイト上でダウンロードできるよう「国土数値情報ダウンロードサイト」の改修、運用、拡充を行った。

(2) 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・高度化や、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

¹⁵ Mobile Mapping System(移動計測車両による測量システム)の略

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った。また、産学官の連携によりG空間EXPO2022を令和4年12月に開催するなど、知識の普及、人材の育成等を推進した。

- (3) 「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「Project PLATEAU」を推進し、全国約130都市の3D都市モデルを整備・オープンデータ化した。

第3節 土地に関する登記制度の整備

- (1) 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った。
- (2) 筆界特定制度により、紛争が生じている土地の筆界を特定した。
- (3) 「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記等が未了となっている土地について、当該土地の相続人の探索や登記手続の簡略化等により、更なる相続登記の促進を図った。
- (4) 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」に基づき、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土地の解消作業を進めた。
(再掲)
- (5) 相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減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月に成立・公布され、相続登記の申請義務化関係の改正について、令和6年4月1日に施行されることとなった。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た。
- (6) 不動産登記を中心とした登記簿と他の公的機関の台帳等との連携により、個人情報保護にも配慮しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指し、検討を進めた。

第4節 不動産取引情報の推進等

- (1) 地価公示は、正常な価格を公示することにより、一般の土地取引価格に対して指標を与え、不動産鑑定評価の規準及び公共事業用地取得価格の算定の規準となるなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。また、「土地基本法」第17条により、相続税評価額や固定資産税評価額の基準ともなっており、土地価格に関する制度インフラとしての役割を果たしている。令和5年地価公示においては、全国26,000地点の標準地について実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。また、令和4年都道府県地価調査について、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を公表した。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、四半期ごとの地価動向の公表を「地価LOOKレポート」として行った。
- (2) 不動産取引価格等の調査は、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市を中心に開始し、現在は全国に拡大して実施している。調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立つとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類(土地、土地と建物、中古マンション等、農地、林地)別に所在地(大字又は町名まで)、取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期別に取りまとめ、インターネット(土地総合情報システム)を通じて公表しており、令和4年度も、取引価格等の調

査を実施し、得られた情報を公表した。平成18年4月の公表開始から令和5年3月末までの提供件数は約488万件となった。

また、不動産取引価格情報を他の土地・不動産関連情報と重ね合わせて表示することができる新システム(土地・不動産情報ライブラリ)を令和6年度から公開するため、当該システムの要件定義を進めた。

- (3) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図るため、以下の取組を行った。
 - ① 不動産価格指数(住宅・商業用不動産)を、令和3年度と同様の頻度で公表した。
 - ② 現在、試験運用を行っている不動産価格指数(商業用不動産)について、国際通貨基金(IMF¹⁶)等の国際機関の動向を踏まえた検討等を行った。
 - ③ 既存住宅販売量指数、法人取引量指数とともに四半期に一度の頻度で公表した。
- (4) 不動産鑑定評価の信頼性を更に向上させるため、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、不動産鑑定業者に対し、法令及び不動産鑑定評価基準の遵守状況を検査する立入検査等を内容とする鑑定評価モニタリングを実施した。また、不動産鑑定評価基準等について、社会ニーズや環境の変化に的確に対応していくための検討を進めた。
- (5) 適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、以下の措置を実施した。
 - ① 固定資産税における土地の評価について、地価公示価格等の7割を目途としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。
 - ② 土地の相続税評価について、評価時点を1月1日、評価割合を地価公示価格水準の原則8割としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。

第5節 災害リスク等についての情報の提供等の推進

- (1) 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などの災害リスク情報等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した。
- (2) 不動産分野におけるTCFD提言を踏まえた気候変動によるリスクと機会に関する情報開示を促進するため、不動産分野TCFD対応ガイダンスの周知等を行った。

¹⁶ International Monetary Fund(国際通貨基金)の略

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

- (1) 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した。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した。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の案件形成を促した。(再掲)
- (2) 「所有者不明土地法」の改正により拡充・創設された制度について、全国10ブロックに設置された国、地方公共団体、関係士業団体等で構成される土地政策推進連携協議会を活用し、制度の普及のための講演会・講習会を開催した。また、ガイドラインの改訂や手引きの作成を行うとともに、モデル調査を通じた活動費への助成等により先進的な取組を支援した。これらの取組もあり、平成30年11月の施行以降、同法に基づく地域福利増進事業の裁定は1件、「土地収用法」の特例の利用は6件、土地所有者等関連情報の利用及び提供は1,044件(令和4年12月末現在)行われた。そのほか、法務局・地方法務局においては、「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記がされていない土地の解消作業を進めた。(再掲)

第2節 関連分野の専門家等との連携協力

- (1) 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った。
- (2) 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、市町村等を支援した。(再掲)

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、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・制度等を紹介した。民事基本法制や「所有者不明土地法」の見直し等により土地に関する制度が変化していく中で、国民が身近な土地について考え、制度に関する理解を深めるきっかけとなるよう、「第2回『土地月間』ポスターコンテスト」を実施し、受賞作品を次のとおり決定した。また、土地所有者向けに土地に関連する法律の概要や相談窓口等をまとめた土地読本を作成・配布するなど、広報活動を強化した。



作者
植野 明日香さん
(うえの あすか)
【大阪府】

優秀賞1

作者/古田 優馬 さん
(ふるた ゆうま)【岐阜県】

優秀賞2

作者/鈴木 那代 さん
(すずき いくよ)【東京都】

こども特別賞1

作者/後藤 市汰 さん
(ごとう いちた)【北海道】

こども特別賞2

作者/沼澤 愛結 さん
(ゆざわ まゆ)【埼玉県】

土地を測りま賞

作者/山内 久 さん
(やまうち ひさし)【青森県】

チカコウジくん特別賞

作者/坂本 拓登 さん
(さかもと たくと)【奈良県】

地籍の匠特別賞

作者/平出 修 さん
(ひらいで おさむ)【埼玉県】

第4節 資金・担い手の確保

- (1) 空き地の利活用や流通に向けたマッチング・コーディネート、啓発活動等に取り組む法人等の取組を促進するため、「所有者不明土地法」の改正により所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度を創設した。
- (2) 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機構の支援業務を推進した。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た。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た。また、地域金融機関等とともに出資等を通じて老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を支援するファンドを立ち上げ、アフターコロナに対応したまちづくりを支援した。(再掲)
- (3) 地域の価値向上を図り、土地の適正な利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度の活用を促進した。(再掲)

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

津波災害対策等の推進のため、以下の施策を実施した。

- (1) 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、共同施設の整備等を支援した。
- (2) 福島県の原子力災害被災市町村において、福島復興再生拠点整備事業により、再生・復興の拠点となる市街地の形成を支援した。

2 農地関連施策

「第2期復興・創生期間」以降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した。また、地域の農業基盤の復興方針を踏まえ、農業基盤整備等に必要な計画策定を支援した。

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した。これまでに、岩手県の12市町村、宮城県の15市町、福島県の13市町村において、復興整備協議会が組織され、そのうち岩手県の12市町村、宮城県の14市町、福島県の13市町村において、復興整備計画が公表された（令和4年12月末現在）。

第2節 住宅関連施策

1 災害公営住宅等の供給の支援

- (1) 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講じた。
- (2) 福島第一原子力発電所事故に係る対応として、避難指示区域に居住していた方々（避難者や帰還者）に対して、地方公共団体が災害公営住宅を供給しており、その整備や家賃低廉化等に係る費用に対する支援及び入居者資格や譲渡に係る特例措置を講じた。

2 個人の住宅再建等への支援

- (1) 被災者の住宅再建等を支援するため、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）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ったほか、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した。

- (2) 住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対して、最長5年の払込みの猶予・返済期間の延長や、猶予期間中の金利の引下げ措置を実施し、支援した。
- (3) 勤労者財産形成持家融資について、被災した勤労者が住宅の取得、補修のために勤労者財産形成持家融資を新たに受ける場合に、金利の引下げや元金据置期間を設定することができる特例措置を実施するとともに、既に勤労者財産形成持家融資を受けて返済中の勤労者に対し、罹災の程度に応じて、返済猶予、返済猶予期間中の金利の引下げ、返済期間の延長等の措置を実施した。

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支援した。

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した。

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した。

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・復興に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講じた。

1 国税関係

- (1) 住宅の再取得等に係る住宅ローン控除の特例措置(所得税)
- (2) 被災市街地復興土地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の課税の特例措置(所得税、法人税)
- (3) 特定の資産(被災区域の土地等)の買換えの場合等の課税の特例措置(所得税、法人税)
- (4) 被災者が取得した住宅取得等資金に係る特例措置(贈与税)
- (5) 被災した建物の建替え等に係る免税措置(登録免許税)
- (6) 被災した建物の代替建物の取得等に係る不動産の譲渡に関する契約書等の非課税措置(印紙税)
- (7) 特定住宅被災市町村の区域内の土地等を地方公共団体等に譲渡した場合の2,000万円特別控除(所得税、法人税)

等

2 地方税関係

- (1) 被災住宅用地に係る特例措置(固定資産税、都市計画税)
- (2) 被災代替住宅用地等の特例措置(固定資産税、都市計画税)
- (3) 被災代替家屋等の特例措置(固定資産税、都市計画税)
- (4) 被災代替家屋等の取得に係る特例措置(不動産取得税)
- (5) 被災代替家屋の敷地の用に供する土地等の取得に係る特例措置(不動産取得税)

等

令和5年度
土地に関する基本的施策

第211回国会（常会）提出

第3部

令和5年度 土地に関する 基本的施策

第3部 令和5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	1
第1節	国土計画における適正な土地利用の推進	1
第2節	都市計画における適正な土地利用の推進	1
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	2
第4節	森林計画等による適正な利用・管理の推進	2
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	3
第1節	地方創生・都市再生の推進等	3
第2節	災害に強いまちづくりの推進	5
第3節	低未利用土地の利用促進等	7
第4節	国公有地の利活用等	8
第5節	住宅対策の推進	9
第6節	都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	10
第7節	農地の適切な保全	10
第8節	森林の適正な保全・利用の確保	11
第9節	環境保全等に係る施策の推進	11
第10節	歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進	13
第11節	適正な土地の管理の確保方策の推進	13
第12節	所有者不明土地問題への対応方策の推進	14
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	14
第3章	土地の取引に関する施策	15
第1節	不動産取引市場の整備等	15
第2節	不動産投資市場の整備	15
第3節	土地税制における対応	16
第4節	不動産市場における国際展開支援	16
第5節	土地取引制度の適切な運用	16
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	17
第1節	国土調査の推進等	17
第2節	国土に関する情報の整備等の推進	17
第3節	土地に関する登記制度の整備	18
第4節	不動産取引情報の推進等	18
第5節	災害リスク等についての情報の提供等の推進	19
第5章	土地に関する施策の総合的な推進	20
第1節	国・地方公共団体の連携協力	20
第2節	関連分野の専門家等との連携協力	20
第3節	土地に関する基本理念の普及等	20
第4節	資金・担い手の確保	20

第6章	東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	22
第1節	土地利用関連施策	22
第2節	住宅関連施策	22
第3節	被災自治体による土地活用の取組の推進	23
第4節	土地情報関連施策	23
第5節	税制上の措置	23

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

(1) 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、国土審議会計画部会において「第六次国土利用計画(全国計画)」の策定に向けた検討を進める。

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変更のため、調査や情報提供等の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「第五次国土利用計画(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あり方を示す「国土の管理構想」(令和3年6月)に基づき、モデル事業や研修等を通じて市町村や地域における取組等を推進する。

(2) 土地利用基本計画の適切な運用による適正かつ合理的な土地利用の推進を図る。また、土地利用規制に係る地図情報についてLUCKY¹等により国民に情報提供する。

(3) 「第二次国土形成計画(全国計画)」(平成27年8月14日閣議決定)に基づき、以下の施策を行う。また、「広域地方計画」(平成28年3月29日国土交通大臣決定)に定められた、各ブロックの特性、資源をいかした広域連携プロジェクトを推進する。

① 人口減少や高齢化が著しい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にするため、各種生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐ交通ネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成に向けた取組を推進する。

② 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」(平成19年法律第40号)に基づき、引き続き、地域の特性を生かして地域経済を牽引する事業に対し、税制・金融・規制緩和等の措置により支援する。

③ 広域ブロック相互を結ぶ道路・鉄道・港湾・空港等の国内交通基盤を総合的に整備・活用し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進する。

(4) 令和5年夏に新たな「国土形成計画(全国計画)」を策定する予定である。検討では、デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成等を重点テーマとして位置付けている。また、新たな「広域地方計画」についても、骨子を取りまとめる。

第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

(1) 市街化区域、市街化調整区域の区域区分制度や、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の地域地区制度、地区計画制度等の土地利用制度の適切な活用を引き続き推進する。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

¹ Land Use Control back-up sYstem(土地利用調整総合支援ネットワークシステム)の略

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。

- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 防災対策の強化、中心市街地の活性化、土地の有効・高度利用の推進等の課題に対応して、土地区画整理事業を推進する。特に、集約型都市構造の実現に向けて、拠点的市街地等に重点を置いて事業を促進する。

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等の一部を改正する法律」(令和4年法律第56号)に基づき、地域での話し合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する地域計画の策定及び農地中間管理機構を活用した農地の集約化等を進める。

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向け、「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

- (1) 令和4年12月に閣議決定した「デジタル田園都市国家構想総合戦略」に基づき、各地域でデジタル実装を加速化し、地方から全国に、ボトムアップの成長を目指す「デジタル田園都市国家構想」を実現する。
- (2) 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、SDGs²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。特に、国家戦略特区については、デジタル田園都市国家構想を先導する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の取組を強力に推進し、大胆な規制改革を伴ったデータ連携や先端的サービスの実現を加速化する。
- (3) 地域の価値向上を図り、土地の適正な利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度の活用を促進する。
- (4) 多様な主体や施策と連携し、人口規模の小さな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が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成を図り、地域の活性化や持続可能性を高める観点からの適正な土地利用の確保を推進する。

2 都市再生の推進

- (1) 「都市再生緊急整備地域」における都市再生を推進するため、以下の施策を行う。
 - ① 「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5年3月末現在52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、「都市再生緊急整備地域」の候補となる地域を設定・公表することで、民間投資の一層の喚起や都市再生の質の向上を図る。

さらに、令和5年度より、「特定都市再生緊急整備地域」以外の「都市再生緊急整備地域」において、国土交通大臣の認定を申請できる都市開発事業の規模要件を緩和し、地方都市における都市再生の取組を一層推進する。
 - ② 「特定都市再生緊急整備地域」(令和5年3月末現在15地域)においては、上述の「都市再生緊急整備地域」における支援措置に加え、シティプロモーション等の民間事業者による都市の国際競争力強化に資する取組に対する支援のほか、国際競争拠点都市整備事業を活用し、地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を重点的かつ集中的に支援し、

² Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略

引き続き都市再生を推進する。

③ 「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」の評価を実施し、指定地域や地域整備方針の見直しを図るとともに、地域整備方針の実施を推進する。

(2) 全国都市再生を推進するため、以下の施策を行う。

① 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)により、地域の創意工夫を活用した全国都市再生を引き続き推進する。特に、持続可能で強靱な都市構造の再編に向けて、立地適正化計画に基づき実施される取組等について、令和2年度創設の都市構造再編集集中支援事業(個別支援制度)により集中的に支援する。

② 都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等について、支援措置の積極的活用を引き続き推進する。

③ 「都市再生特別措置法」に基づき、法律・予算・税制等による支援を行うことにより、まちなかにおける街路、公園、広場等の官民空間の一体的な利活用等による「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を引き続き推進する。

(3) 都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた区域において、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、街なか居住の推進、経済活力の向上等に資する事業を支援する。

3 民間能力の活用の推進等

(1) 「都市再生緊急整備地域」等における優良な民間都市開発事業を推進するため、認定民間都市再生事業計画等に基づく税制特例等の措置を引き続き講じる。

(2) 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、独立行政法人都市再生機構(以下「都市再生機構」という。)が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行う。

(3) 「PPP³／PFI⁴推進アクションプラン(令和4年改定版)」(令和4年6月3日民間資金等活用事業推進会議決定)の目標の達成に向けて、以下の取組を実施する。

① 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、策定済みの地方公共団体における的確な運用、人口10万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20万未満の地方公共団体に適用拡大を図る。また、PPP／PFIの経験の少ない地方公共団体や小規模の地方公共団体に裾野を拡大するため、導入可能性調査等の初期段階からの支援や実施主体の負担を軽減する導入検討手法の普及を図る。

② 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

³ Public Private Partnership(公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの)の略

⁴ Private Finance Initiative(「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号)に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法)の略

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。

- ③ 地域プラットフォーム協定制度に基づき、既に協定を結んでいる地域プラットフォームを引き続き支援するとともに、新たに締結した地域プラットフォームについても支援する。
- (4) 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、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する。また、老朽ストックを活用したテレワーク拠点等を整備する者に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。

第2節 災害に強いまちづくりの推進

1 地震対策・津波対策の推進

- (1) 災害に強い都市の整備を推進するため、以下の施策を行う。
 - ① 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」(平成9年法律第49号)に基づく施策を推進するとともに、密集市街地総合防災事業等により、道路等の基盤整備を進めつつ、老朽化した建築物の建替え等を促進し、防災上危険な密集市街地の解消を図る。
 - ② 防災上危険な密集市街地の解消や都市基盤施設をより一層整備するため、土地区画整理事業を推進する。
 - ③ 都市防災総合推進事業により、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震をはじめとする地震津波対策や被災地の復興まちづくりを支援するなど、都市の防災対策を総合的に進める。
 - ④ 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安全・安心なまちづくりを推進する。
 - ⑤ 大地震時等における宅地の滑動崩落及び液状化による被害を防止するため、宅地耐震化推進事業により変動予測調査及び防止対策の実施を推進する。
 - ⑥ 人口・都市機能が集積する大都市の主要駅周辺等において、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、官民協議会による都市再生安全確保計画等の策定や計画に基づくソフト・ハード両面の取組を支援する。
 - ⑦ 都市の弱みである災害脆弱性^{ぜい}への対応を図るため、国際競争業務継続拠点整備事業等により、災害時の業務継続性を確保するためのエネルギーの面的ネットワークを整備する。
- (2) 住宅市街地の整備による防災性の向上を推進するため、以下の施策を行う。
 - ① 既成市街地において、道路整備と一体的に沿道の建築物を耐火建築物等に建替え、延焼遮断帯を形成することを中心とした安全で快適な拠点住宅地の形成や防災上危険な密集市街地の整備改善等、住宅市街地の再生・整備を総合的に行うため、住宅市街地総合整備事業や密集市街地総合防災事業等を推進する。
 - ② 災害の危険性が高い不良住宅の密集する地区において、防災性を向上するため、良質な従前居住者用住宅の建設、地区施設及び生活道路等の整備を行う住宅地区改良事業等を推進する。

- (3) 緊急輸送道路として実働部隊が迅速に活動できるよう、代替性確保のためのミッシングリンクの解消、渡河部の橋梁^{りょう}や河川に隣接する道路構造物の流失防止対策、橋梁の耐震化、道路法面・盛土の防災対策、倒壊による道路閉塞を回避するための無電柱化等を推進する。また、道路高架区間等を津波等からの緊急避難場所として活用できるよう、施設整備を行う。
- (4) 海岸保全施設等のハード対策と併せて、「津波防災地域づくりに関する法律」(平成23年法律第123号)に基づいた津波浸水想定の設定、推進計画の作成、津波災害警戒区域等の指定、避難施設の指定や管理協定の締結等を促進し、ハード・ソフト施策を組み合わせた多重防御による津波防災地域づくりを推進する。

2 水災害対策の推進

- (1) 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で治水対策に取り組む「流域治水」の考え方にに基づき、以下の施策を行う。
 - ① 都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区又は一定規模の浸水被害のおそれのある地区において、下水道幹線や雨水貯留浸透施設等のハード整備に加え、内水ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活用した住民自らによる取組等、総合的な浸水対策を重点的に推進する。

また、地方公共団体による浸水被害対策区域の指定等を促進するとともに、民間等による雨水貯留浸透施設等の整備を促進し、流出抑制対策を推進する。

さらに、大規模地震時でも、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等、地震時に下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と下水処理場を結ぶ管路施設や水処理施設の耐震化等の「防災」、被災を想定して被害の最小化を図る「減災」を組み合わせた総合的な地震対策を進める。
 - ② 水害を未然に防ぐ事前防災対策、激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策を推進する。また、想定最大規模の降雨による浸水想定区域(河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域)の指定・公表、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組む。さらに、浸水範囲と浸水頻度の関係を分かりやすく図示した「水害リスクマップ(浸水頻度図)」を新たに整備し、水害リスク情報を踏まえた土地利用等を促進する。
 - ③ 総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域総合治水対策協議会で策定された流域整備計画に基づき、流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。
 - ④ 土砂災害の頻発化・激甚化を踏まえ、従来の土砂災害防止施設整備による事前防災対策、砂防指定地等における行為制限、土砂災害警戒区域等の指定及び標識の設置等による土砂災害リスクに関する周知に加えて、関係部局と連携した土砂・洪水氾濫対策、流木対策、まちづくりの計画と一体的に実施する土砂災害対策等、効率的・効果的な土砂災害対策を推進する。
 - ⑤ 令和3年に全面施行された「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第31号。通称「流域治水関連法」)に基づき、流域治水の計画・体制の強化や、氾濫を可能な限り防ぐ対策、被害対象を減少させる対策、被害の軽減、早期復旧、復興のための対策を推進する。

また、「特定都市河川浸水被害対策法」(平成15年法律第77号)に基づき指定された特定都市河川流域において、土地からの流出雨水量を増加させるおそれのある行為に対する対策工事の義務付け等を行うとともに、河川管理者、下水道管理者及び地方公共団体が共同で策定した流域水害対策計画に基づき、流域一体となった浸水被害対策を推進する。

⑥ 局地的な大雨(いわゆるゲリラ豪雨)等による浸水被害に対応するため、河川管理者及び下水道管理者による河川と下水道の整備に加え、住民(団体)や民間企業等の参画の下、浸水被害の軽減を図るために実施する取組を定めた計画である「100mm/h安心プラン」に基づき、住宅や市街地の浸水被害の軽減対策を推進する。

⑦ 近年、洪水・内水・高潮等により浸水被害が多発している。これらの浸水被害に対応した避難体制等の充実・強化を図るため、「水防法」(昭和24年法律第193号)に基づき、想定し得る最大規模の洪水・内水・高潮に係る浸水想定区域の指定を推進するとともに、三大湾及び地下街を有する都市等の地方公共団体と連携して、内水・高潮に係る浸水想定区域及び水位周知下水道・水位周知海岸の指定を促進する。

(2) 盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」(昭和36年法律第191号)の施行後の円滑な運用のため、規制区域の指定等のための基礎調査実施要領や盛土等の安全対策に必要なマニュアル、ガイドライン等の策定を行う。また、同法に基づく規制が速やかに、かつ、実効性を持って行われるよう、地方公共団体による早期の規制区域指定のための基礎調査の実施や危険な盛土に対する安全性把握調査、安全対策等の取組を支援する等、盛土による災害防止に向けて取り組む。

3 迅速な復旧・復興等に資する地籍調査の推進

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」(令和2年5月26日閣議決定)に基づき、災害後の迅速な復旧・復興等に資するものを重点的に支援し、地域における災害対応力の向上を図る。また、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」(令和2年12月11日閣議決定)に基づき、今後土砂災害が発生する可能性が高いエリア(土砂災害特別警戒区域等)のうち、特に緊急性が高い地域で行われる地籍調査を重点的に支援する。

第3節 低未利用土地の利用促進等

(1) 低未利用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ついて、適用期限を3年延長する。また、①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地、②所有者不明土地対策計画を策定した市町村に所在する土地について、土地等の譲渡対価に係る要件を500万円以下から800万円以下に引き上げ、新たな利用意向を示す者による適正な利用・管理を促進することで、人口減少や世帯数減少等の影響による更なる低未利用地の発生を予防する。

(2) 「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。)の改正(令和4年11月1日施行)により拡充・創設された地域福利増進事業や所有者不明土地対策に関する計画・協議会制度、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度等の活用の促進や、空き家のリノベーション等の低未利用の不動産の再生の取組により住宅ストックを有効活用することで適正な土地利用を推進する。

(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、地方公共団体を横断し

て簡単に検索できる「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低未利用の土地・不動産の取引を促進する。

- (4) 「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)が令和5年4月1日に施行されたことに伴い、農地を取得する際の面積要件が廃止され、「農地付き空き家」の取得が容易になることを周知するとともに、農村に移住する際に利用できる支援施策を公表するなど、「農地付き空き家」のより一層の流通・利活用を促進する。
- (5) 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遊休不動産の再生等により、適正な低未利用の土地・不動産の取引・利用を促進する。
- (6) 低未利用土地の集約等と併せて公益施設や都心居住に資する住宅等の立地誘導を図る土地地区画整理事業及び敷地の集約化を主眼とした敷地整序型土地地区画整理事業を推進する。
- (7) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である高度利用推進区及び市街地再開発事業区を活用した土地地区画整理事業を推進する。
- (8) 低未利用土地利用促進協定制度を活用し、市町村や都市再生推進法人等が所有者等に代わり低未利用の土地、建築物を有効かつ適切に利用する取組を推進する。
- (9) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産(PRE⁵)ポータルサイト」⁶において民間活用等に積極的な地方公共団体等が公表しているPRE情報を一元的に集約し公開する。
- (10) 公園が不足する地域等において、民間主体が都市の空き地等を住民の利用に供する緑地(市民緑地)として設置・管理する市民緑地認定制度やみどり法人(緑地保全・緑化推進法人)制度等の活用を推進する。

また、地方公共団体や民間事業者等が進める低未利用土地におけるグリーンインフラの活用を技術的・財政的支援等を通じて推進し、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進する。さらに、生態系を活用した防災・減災の実装に向け、令和4年度に公表した「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法の手引きと全国規模のベースマップを基に地方公共団体等に対する計画策定や取組への技術的な支援を進める。

- (11) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低未利用土地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行う。
- (12) 換地の特例制度である誘導施設整備区や任意の申出換地を活用し、低未利用土地等の集約と併せて医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地地区画整理事業(空間再編賑わい創出事業等)を推進する。
- (13) 都市内部で空き地・空き家等の低未利用土地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するため、低未利用土地の集約再編や利用促進を図るための制度(低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定等)の利用促進を図る。
- (14) 「臨海部土地情報」⁷により、臨海部における分譲地等について情報提供を実施する。

第4節 国公有地の利活用等

1 国公有財産の最適利用の推進

- (1) 「新経済・財政再生計画改革工程表2022」(令和4年12月22日経済財政諮問会議決定)

⁵ Public Real Estate(公的不動産)の略

⁶ https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html

⁷ https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html

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する。

庁舎について、既存庁舎の効率的な活用を推進するとともに、老朽化等により建替えを要する場合は、利用者の利便性向上に十分配慮しつつ、移転・集約化等を推進する。

- (2) 未利用国有地について、売却等を通じて国の財政に貢献するとともに、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図る。具体的には、地域や社会のニーズに対応した有効活用を推進するため、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させる入札等の手法の活用も行うほか、「今後の国有財産の管理処分のある方について」(令和元年6月14日財政制度等審議会答申)に基づき、将来世代におけるニーズに対応するため所有権を留保する財産や、保育・介護等の人々の安心につながる分野で利用される財産について、定期借地権による貸付けを行う。また、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に優遇措置を適用するなど、管理処分手法の多様化を図る。

2 公有地の計画的な取得等

公共投資の円滑な実施に資するとともに、地方公共団体等による計画的な公共用地の先行取得を支援するなどのため、以下の施策を引き続き実施する。

- ① 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金の確保を図る。
- ② 公有化が必要と認められる森林等を取得するための経費を地方債の対象とし、当該経費に対して地方交付税措置を講じる。
- ③ 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。
- ④ 都市開発資金の活用により、大都市等において、計画的な都市整備を図るために必要な用地を先行取得するための資金の融資を引き続き行う。

第5節 住宅対策の推進

- (1) 住宅建設・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盤整備事業により総合的に推進する。

また、防災性の向上、市街地環境の整備、土地の合理的利用等を図りつつ、市街地住宅の供給を促進するため住宅市街地総合整備事業等を推進する。

- (2) 住環境の整備改善等を図るため、空き家住宅等の活用・除却について引き続き支援するほか、「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)に基づく市町村の取組を一層促進するため、「空家等対策計画」に基づき民間事業者等と連携して行う総合的な空き家対策や、特定非営利活動法人や民間事業者等によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を支援する。

- (3) 土地区画整理組合等は無利子貸付金を貸し付けるなど、土地区画整理事業を支援する。

- (4) 「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」(平成10年法律第41号)により、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設の促進を図る。

また、高度成長期等において大都市圏の郊外部を中心に計画的に開発された大規模な住宅市街地(ニュータウン)は、急速な高齢化及び人口減少の進展を背景に地域の活力の低下

等の課題を抱えており、誰もが暮らしやすい街に再生していく必要があるため、既存ストックを活用して、官民連携による居住環境の維持・再生を図る取組を支援する。

- (5) 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年度から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伴走支援等を実施する。

第6節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進

- (1) 「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、令和4年度に公表した「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法の手引きと全国規模のベースマップを基に地方公共団体等に対する計画策定や取組への技術的な支援を進める。
- (2) 潤いある豊かな都市環境の形成を図るための市民緑地認定制度やみどり法人制度、生産緑地や田園住居地域、地区計画農地保全条例等の制度の周知を関係団体等と連携して行うことで、円滑な施行に努めるとともに、活用の際の課題や対応方針等について調査検討する。また、都市農地の貸借の円滑化の制度について関係団体等と連携して引き続き周知し、制度の適切かつ円滑な運用に努める。

第7節 農地の適切な保全

- (1) 農地の大区画化や排水対策、農業水利施設の整備等を行う農業競争力強化基盤整備事業等や、地方公共団体による農山漁村地域の基盤整備を支援する農山漁村地域整備交付金により、土地条件の改善を推進する。
- (2) 農業・農村の多面的機能の維持・発揮の促進に向けた取組を着実に推進するため、「農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律」(平成26年法律第78号)に基づき、日本型直接支払制度の下で、多面的機能の維持・発揮を支える地域資源の保全管理を行う共同活動、中山間地域等における農業生産活動及び自然環境の保全に資する農業生産活動を支援する。
- (3) 農地の転用規制及び農業振興地域制度の適正な運用を通じ、優良農地の確保に努める。
- (4) 地域の徹底した話し合いにより地域計画の策定を推進し、その実行を通じて、担い手への農地の集積・集約化を加速化する。
- (5) 全都道府県に設立されている農地中間管理機構を軸として、担い手への農地の集積・集約化を進める。
- (6) 上記の取組に加え、令和4年10月1日に改正法が施行された「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」(平成19年法律第48号)等により、農業者等による地域ぐるみの話し合いを通じて荒廃農地の有効活用や低コストな肥培管理による農地利用(粗放的な利用)の取組を推進するとともに、「農地法」(昭和27年法律第229号)に基づく、農業委員会による利用意向調査・農地中間管理機構との協議の勧告等の一連の手続を活用して遊休農地の農地中間管理機構への利用権設定を進めることにより、遊休農地及び荒廃農地の発生防止・解消に努める。

第8節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 森林の有する多面的機能の高度発揮のため、「森林法」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・助言を行うとともに、我が国の森林面積の約3割を占める国有林野について、公益重視の管理経営を推進する。
- (2) 水源の涵養、国土の保全等の森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備及び伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理を進めるとともに、荒廃地等の復旧整備、水土保持機能が低下した森林の整備等の治山対策による保全・管理を推進する。
- (3) 林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整について、必要な助言等を行うとともに、違法な開発行為等への対応の徹底を図る。
- (4) 「森林経営管理法」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

- (1) 環境基本計画は、「環境基本法」(平成5年法律第91号)に基づき環境の保全に関する総合的かつ長期的な施策の大綱等を定める計画であり、「第五次環境基本計画」(平成30年4月17日閣議決定)では、今後の環境政策の展開の方向として、特定の施策が複数の異なる課題を統合的に解決するような、横断的な6つの重点戦略を掲げている。例えば、「国土のストックとしての価値の向上」では、自然との共生を軸とした国土の多様性の維持、持続可能で魅力あるまちづくり・地域づくり、環境インフラやグリーンインフラ等を活用した強靱性の向上といった環境に配慮するとともに、経済・社会的な課題にも対応するような国土づくりを行う必要があるとしている。また、同計画では、各地域が自立・分散型の社会を形成しつつ、地域の特性に応じて資源を補完し支え合う「地域循環共生圏」の創造を推進することとしている。

令和5年度は、同計画に基づき、「地域循環共生圏」の創造を目指しながら、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策定・実施に当たって環境保全に配慮する。また、土地に関する各種計画であって環境の保全に関する事項を定めるものについて、環境基本計画との連携を図る。

なお、「第五次環境基本計画」は、策定後5年が経過したことから、見直しを進めている。

- (2) 自然環境保全のための以下の土地に関する施策を行う。
 - ① 「自然環境保全法」(昭和47年法律第85号)に基づく自然環境保全地域等の指定等及び管理の充実を推進する。
 - ② 「自然公園法」(昭和32年法律第161号)に基づく自然公園の指定等及び管理の充実を推進する。
 - ③ 「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」(平成4年法律第75号)に基づく生息地等保護区の指定等及び管理の充実を推進する。
 - ④ 「鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律」(平成14年法律第88号)に基づく鳥獣保護区等の指定等及び管理の充実を推進する。
 - ⑤ 「都市緑地法」(昭和48年法律第72号)等に基づく特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れ等を行う。

- ⑥ 「地域自然資産区域における自然環境の保全及び持続可能な利用の推進に関する法律」(平成26年法律第85号)に基づき、ナショナル・トラスト活動を促進する。
 - ⑦ 自然保護のための民有地買上げを推進する。
 - ⑧ OECM⁸の設定を推進するため、自然共生サイトの認定等を実施する。
- (3) 工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるようにするため、「工場立地法」(昭和34年法律第24号)に基づき、工場立地及び工場適地に関する調査を実施するとともに、個々の工場の敷地利用の適正化を図る。
- (4) 交通公害の低減を図るため、以下の土地に関する施策を行う。
- ① 交通公害の低減を図るため、交差点を改良するとともに、交通管制技術の高度化を推進し、交通状況に応じた信号制御の導入による交通の円滑化、きめ細かな交通情報の提供による交通流・交通量の誘導及び分散、公共車両優先システムの導入によるマイカー需要の低減と交通総量の抑制等の諸対策を推進していく。
 - ② 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」(昭和55年法律第34号)に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進する。
 - ③ 「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」(昭和42年法律第110号)等に基づき、同法で指定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進する。
 - ④ 「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」(昭和49年法律第101号)等に基づき、自衛隊等の飛行場等周辺において移転の補償等、緑地帯の整備等を推進する。
 - ⑤ 「新幹線鉄道騒音対策要綱」(昭和51年3月5日閣議了解)に沿って、新幹線鉄道とその沿線地域の土地利用との調和を推進する。
- (5) 水質、水量等総合的な水環境保全を図り健全な水循環を維持又は回復するため、森林や農地の適切な維持管理、下水道の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑地の保全・創出、河川・湖沼の水質浄化等の環境保全対策を推進する。
- (6) 土壌環境保全対策として、以下の施策を行う。
- ① 土壌汚染に関する適切なりスク管理を推進するため、引き続き「土壌汚染対策法」(平成14年法律第53号)の適切かつ着実な実施を推進する。
 - ② 農用地の土壌汚染対策について、引き続き「農用地の土壌の汚染防止等に関する法律」(昭和45年法律第139号)に基づき、特定有害物質による農用地の土壌汚染を防止又は除去するための対策事業を実施する。
 - ③ ダイオキシン類による土壌汚染対策について、「ダイオキシン類対策特別措置法」(平成11年法律第105号)に基づく施策を推進する。
- (7) 「工業用水法」(昭和31年法律第146号)及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」(昭和37年法律第100号)により、地下水採取規制を実施する。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の3地域について、関係機関と連携した地盤沈下防止等対策の実施状況の把握、地下水情報の共有化等について調査・検討し、総合的な対策を推進する。
- (8) 中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための脱炭素に資するまちづくりを進めるため、「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。以下「地球温暖化対策推進法」という。)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

⁸ Other Effective area-based Conservation Measures(保護地域以外で生物多様性保全に資する地域)の略

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を支援する。具体的には、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、「地球温暖化対策推進法」に基づく促進区域の設定等の推進、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、脱炭素型まちづくりに向けて、都市のコンパクト化、街区単位での効率的なエネルギー利用に向けた施設整備等の取組、都市空間の緑化等の取組を推進する。

- (9) 「環境影響評価法」(平成9年法律第81号)に基づき、規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれのある事業について、引き続き適切な審査の実施を通じた環境保全上の配慮の確保に努める。

第10節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進

- (1) 地域の歴史的な風情、情緒を活用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、計画に基づく取組を支援する。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を支援する。
- (2) 「景観法」(平成16年法律第110号)の基本理念等の普及啓発、多様な主体の参加を図るための景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や優良事例に関する情報提供の取組・景観計画策定等への支援等により、引き続き良好な景観形成を推進する。

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

- (1) 公共事業によるハード整備等や、空き地等に関する条例、空き家対策としての「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく取組などの地方公共団体等の取組を支援する。
- (2) 令和3年に施行された鉄道事業者による鉄道施設に障害を及ぼす植物等の伐採等を可能とする制度に基づき、鉄道用地外からの災害に対する事前防災及び早期復旧を推進する。
- (3) 令和4年に創設された管理不全所有者不明土地⁹に対して市町村長による勧告・命令・代執行を可能とする制度について、市町村等向けの説明会の開催や、所有者不明土地対策計画に基づいた取組を支援する所有者不明土地等対策事業費補助金、モデル調査等を通じて得られた知見の横展開により、制度が円滑に運用されるよう支援する。

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。これらの規定は、令和5年4月1日に施行されたが、引き続き、新たな制度の内容の周知に努める。

⁹ 所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれる所有者不明土地

第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

- (1) 所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理のために、市町村をはじめとする地域の関係者が行う「所有者不明土地法」に基づく取組に対し、全国10ブロックに設置された国、地方公共団体、関係士業団体等で構成される土地政策推進連携協議会の活動を通じて、実務の講習、相談によるノウハウの提供や更なる制度の周知・普及を図る。
- (2) 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「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(平成30年法律第23号)について、引き続きその活用に向けた普及啓発を図る。
- (3) 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、市町村に経営管理を行う権利を設定する特例が措置された「森林経営管理法」を円滑に運用するため、「所有者不明森林等の特例措置活用のためのガイドライン」の普及等を通じ、地方公共団体の支援に努める。また、同法の規定に基づき、共有者不明森林及び所有者不明森林に関する情報の提供等に努める。
- (4) 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」(令和元年法律第15号)に基づき、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土地を解消することを目的とした制度の円滑な運用を図る。
- (5) 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。これらの規定は、令和5年4月1日に施行されたが、改訂された「所有者不明私道への対応ガイドライン」の普及と併せて、新たな制度の内容の周知に努める。
- (6) 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等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」により「不動産登記法」(平成16年法律第123号)の一部が改正され、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が創設された。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、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ている。
- (7) 令和5年4月27日に施行された「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)に基づき、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適正かつ円滑な運用に取り組む。
- (8) 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、地籍調査の円滑化・迅速化を図り、所有者や境界等の土地に関する基礎的情報を明確化することで、所有者不明土地の発生抑制に貢献する。
- (9) 「土地基本法」(平成元年法律第84号)に基づく「土地基本方針」(令和3年5月28日閣議決定)の次期改定を見据え、引き続き、国土審議会土地政策分科会企画部会において、土地に関する今後の施策の方向性について検討する。

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)に基づき、注視区域及び特別注視区域の指定を進め、土地等利用状況調査等を着実に実施していく。

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

- (1) 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 不動産取引における書面の電磁的方法による提供を可能とする「宅地建物取引業法」(昭和27年法律第176号)の改正(令和4年5月18日施行)等を踏まえた実態調査等を行い、更なる不動産取引のオンライン化に向けた適切な環境整備を進める。
 - ② 不動産IDの社会実装に向けて、新たに官民連携プラットフォーム(協議会)を設置し、不動産分野のほか物流、保険、行政等幅広い分野において実証事業を実施することで、不動産IDの利活用に係る課題検証やユースケースの横展開を図る。
 - 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、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「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 建物状況調査(インスペクション)の活用促進や、建物状況調査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。
- (2) 「所有者不明土地法」の改正により拡充・創設された地域福利増進事業や所有者不明土地対策に関する計画・協議会制度、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度等の活用の促進や、空き家のリノベーション等の低未利用の不動産の再生の取組により住宅ストックを有効活用することで適正な土地利用を推進する。(再掲)

第2節 不動産投資市場の整備

人口減少や少子高齢化といった課題に直面する中、我が国の不動産市場において、国内外の資金を適切に活用し、都市における生産性の向上や地方の創生を図ることが、経済成長と国民生活の豊かさの実現のために必要となっている。これらの課題に対応するため、以下の施策を実施する。

- (1) 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、地域の関係者等が参画する会議を開催し、関係者間の連携体制を構築することで、地方における不動産証券化に精通した人材の育成と、質の高い不動産ストックの形成促進を図る。
- (2) 金融技術の進展等を踏まえ、不動産投資分野における2次流通市場形成に関するニーズ等を調査するとともに、不動産特定共同事業における2次流通市場のあり方等を検討する。
- (3) リート¹⁰市場等の更なる拡大や民間の資金・アイデアを活用した老朽不動産の再生・公的不動産(PRE)の有効活用等の推進に向け、リート、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得する場合における登録免許税及び不動産取得税の特例措置を一部拡充する。
- (4) 環境不動産等の良質な不動産の形成を促進するため、耐震・環境不動産形成促進(Re-

¹⁰ Real Estate Investment Trust(不動産投資信託)の略

Seed)事業の適切な監督等に努め、耐震・環境性能に優れた良質な不動産の形成を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。

- (5) 不動産分野TCFD¹¹対応ガイダンスの改訂や「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスを周知するなど、不動産分野におけるESG¹²に係る取組・投資拡大に向けた取組を行う。
- (6) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図る観点から、不動産価格指数、既存住宅販売量指数及び法人取引量指数を継続的に公表する。

第3節 土地税制における対応

土地の有効利用の促進等の観点から、令和5年度税制改正においては、以下のとおり税制上の措置を講じる。

- (1) 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置について、本社の買換えについてのみ圧縮率を見直した上で、適用期限を3年間延長する。
- (2) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の適用期限を3年間延長する。
- (3) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例について、対象事業等を一部見直した上で、適用期限を3年延長する。
- (4) 土地等の譲渡益に対する追加課税制度(重課)の停止措置の期限を3年間延長する。

第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) 東南アジア諸国連合(ASEAN¹³)諸国等の政府職員に対する研修等を通じて、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、二国間の枠組み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。
- (2) 我が国不動産企業の参入対象となり得る市場の動向や相手国政府の不動産関連政策の方針等を踏まえ、相手国政府と連携した不動産セミナー等の開催やミッション団派遣、J-NORE¹⁴による情報共有・課題整理等を通じて、海外における我が国不動産企業のビジネス展開を支援する。

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。

¹¹ Task Force on Climate-related Financial Disclosures(気候関連財務情報開示タスクフォース)の略

¹² Environment(環境)、Social(社会)、Governance(ガバナンス(企業統治))を考慮した投資活動や経営・事業活動

¹³ Association of South-East Asian Nations(東南アジア諸国連合)の略

¹⁴ Joint Network for Overseas Real Estate Business(海外不動産業官民ネットワーク)の略

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

(1) 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MMS¹⁵による計測データの活用等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に活用できるよう支援する。

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、市町村等を支援する。

加えて、地籍調査の実施状況を検証し、令和5年度中に見直しの具体的方向性を取りまとめるなど、地籍調査を積極的かつ強力で推進する。

(2) 「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、土地本来の自然地形や改変状況、災害履歴等の情報を整備・提供する土地履歴調査を実施する。また、地下水に関する基礎的な情報として、全国地下水資料台帳の整備・更新を行う。

(3) 我が国の土地の所有・利用状況や取引の実態等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び行政資料等の収集・分析を行う。特に、令和5年度は、5年周期の基幹統計調査「法人土地・建物基本調査」を実施することとしている。

第2節 国土に関する情報の整備等の推進

(1) 国土数値情報について、地価公示、都道府県地価調査等を更新するとともに、国土政策、土地・不動産政策や災害対策等に必要な情報の整備を引き続き進める。また、これらの国土数値情報をウェブサイト上でダウンロードできるよう「国土数値情報ダウンロードサイト」の運用、拡充を行う。

(2) 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・高度化や、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空間プロジェクトを推進する。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。

¹⁵ Mobile Mapping System(移動計測車両による測量システム)の略

- (3) 3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化のエコシステムの実現に向け、データ整備の効率化・高度化のための技術開発、多様な分野におけるユースケースの開発等に取り組むとともに、コミュニティ支援等の地域のオープンイノベーションの創出等を推進する。

第3節 土地に関する登記制度の整備

- (1) 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。
- (2) 筆界特定制度について、引き続き適正・円滑に運用する。
- (3) 「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記等が未了となっている土地について、当該土地の相続人の探索や登記手続の簡略化等により、更なる相続登記の促進を図る。
- (4) 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」に基づき、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土地を解消することを目的とした制度の円滑な運用を図る。(再掲)
- (5) 「民法等の一部を改正する法律」により「不動産登記法」の一部が改正され、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が創設された。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、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ている。(再掲)
- (6) 不動産登記を中心にした登記簿と他の公的機関の台帳等との連携により、個人情報の適正な取扱いを確保しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指し、検討を進める。

第4節 不動産取引情報の推進等

- (1) 令和6年地価公示について、適正な地価の形成に寄与することを目的とし、全国26,000地点の標準地で実施する結果に基づき、地価動向の分析結果を公表する。令和5年都道府県地価調査について、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を公表する。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、四半期ごとの地価動向を「地価LOOKレポート」として公表する。
- (2) 不動産取引価格等の調査は、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市を中心に開始し、現在は全国に拡大して実施している。調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類(土地、土地と建物、中古マンション等、農地、林地)別に所在地(大字又は町名まで)、取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期別に取りまとめ、インターネット(土地総合情報システム)を通じて公表しており、令和5年度も、取引価格等の調査を実施し、得られた情報を公表する。

また、不動産取引価格情報を他の土地・不動産関連情報と重ね合わせて表示することができる新システム(土地・不動産情報ライブラリ)を令和6年度から公開するため、当該システムの開発を進めていく。
- (3) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図るため、以下の取組を行う。

- ① 不動産価格指数(住宅・商業用不動産)、既存住宅販売量指数及び法人取引量指数を継続的に公表する。
 - ② 現在、試験運用を行っている不動産価格指数(商業用不動産)について、国際通貨基金(IMF¹⁶)等の国際機関の動向を踏まえた検討等を行う。
- (4) 不動産鑑定評価の信頼性を更に向上させるため、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、不動産鑑定業者に対する立入検査等を内容とする鑑定評価モニタリングを引き続き実施する。また、不動産鑑定評価基準等について、社会ニーズや環境の変化に的確に対応していくための検討を引き続き進める。
- (5) 適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、以下の措置を実施する。
- ① 固定資産税における土地の評価について、地価公示価格等の7割を目途としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努める。
 - ② 土地の相続税評価について、引き続き評価時点を1月1日、評価割合を地価公示価格水準の原則8割としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努める。

第5節 災害リスク等についての情報の提供等の推進

- (1) 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等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。
- (2) 不動産分野におけるTCFD提言を踏まえた気候変動によるリスクと機会に関する情報開示を促進するため、不動産分野TCFD対応ガイダンスを改訂する。

¹⁶ International Monetary Fund(国際通貨基金)の略

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

- (1) 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。(再掲)
- (2) 所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理のために、市町村をはじめとする地域の関係者が行う「所有者不明土地法」に基づく取組に対し、全国10ブロックに設置された国、地方公共団体、関係士業団体等で構成される土地政策推進連携協議会の活動を通じて、実務の講習、相談によるノウハウの提供や更なる制度の周知・普及を図る。(再掲)

第2節 関連分野の専門家等との連携協力

- (1) 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。
- (2) 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、市町村等を支援する。(再掲)

第3節 土地に関する基本理念の普及等

土地白書の公表のほか、身近な土地について考え、土地の制度に関する理解を深めるきっかけになるよう土地に関するポスターコンテストの開催や、啓発冊子等の配布、土地に関連するテーマの講演会等を実施する10月の「土地月間」(10月1日は「土地の日」)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・制度等を紹介する。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、広報活動を強化する。

第4節 資金・担い手の確保

- (1) 「所有者不明土地法」の改正により創設された所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度や、所有者不明土地対策計画に基づく事業に対する補助制度等の活用により、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等の機能を担う団体の取組を推進する。
- (2) 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、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する。また、老朽ストックを活用したテレワーク拠点等を整備する者に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。(再掲)

- (3) 地域の価値向上を図り、土地の適正な利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度の活用を促進する。(再掲)

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

津波災害対策等の推進のため、以下の施策を行う。

- (1) 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、共同施設の整備等を支援する。
- (2) 福島県の原子力災害被災市町村において、福島復興再生拠点整備事業により、再生・復興の拠点となる市街地の形成を支援する。

2 農地関連施策

「第2期復興・創生期間」以降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、地域の農業基盤の復興方針を踏まえ、農業基盤整備等に必要な計画策定を支援する。

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

- (1) 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じる。
- (2) 福島第一原子力発電所事故に係る対応として、避難指示区域に居住していた方々（避難者や帰還者）に対して、地方公共団体が災害公営住宅を供給しており、その整備や家賃低廉化等に係る費用に対する支援及び入居者資格や譲渡に係る特例措置を引き続き講じる。

2 個人の住宅再建等への支援

- (1) 引き続き、被災者の住宅再建等を支援するため、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）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。
- (2) 住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対して、最長5年の払込みの猶予・返済期間の延長や、猶予期間中の金利の引下げ措置を実施し、引き続き支援する。
- (3) 勤労者財産形成持家融資について、被災した勤労者が住宅の取得、補修のために勤労者

財産形成持家融資を新たに受ける場合に、金利の引下げや元金据置期間を設定することができる特例措置を実施するとともに、既に勤労者財産形成持家融資を受けて返済中の勤労者に対し、罹災の程度に応じて、返済猶予、返済猶予期間中の金利の引下げ、返済期間の延長等の措置を実施する。

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する。

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・復興に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じる。