

令和7年度  
土地に関する動向

令和8年度  
土地に関する基本的施策

第221回国会（特別会）提出

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7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8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7年度  
土地に関する動向

第221回国会（特別会）提出



## 第1部 土地に関する動向

令和7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	10
第4節 不動産市場の動向	20
第5節 不動産投資市場の動向	30
第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識	36
第7節 増加する低未利用土地・不動産の利活用	45

## 第2部 令和7年度土地に関して講じた基本的施策

<b>第1章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策</b>	<b>63</b>
第1節 国土計画における適正な土地利用の推進	63
第2節 低未利用土地の利用促進等	63
第3節 所有者不明土地問題への対応方策の推進	65
第4節 適正な土地の管理の確保方策の推進	66
第5節 外国人との秩序ある共生社会の実現	67
第6節 災害に強いまちづくりの推進	67
第7節 環境保全等に係る施策の推進	70
第8節 都市計画における適正な土地利用の推進	72
第9節 地方創生・都市再生の推進等	72
第10節 住宅対策の推進	74
第11節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進	75
第12節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	75
第13節 農地の適切な保全	76
第14節 森林の適正な保全・利用の確保	77
第15節 国公有地の利活用等	78
<b>第2章 土地の取引に関する施策</b>	<b>79</b>
第1節 不動産取引市場の整備等	79
第2節 土地税制における対応	79
第3節 不動産投資市場の整備	80
第4節 不動産市場における国際展開支援	80
第5節 土地取引制度の適切な運用	81
<b>第3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</b>	<b>82</b>
第1節 国土調査の推進等	82
第2節 土地に関する登記制度の整備	82
第3節 不動産取引情報の推進等	83
第4節 国土に関する情報の整備等の推進	84
<b>第4章 土地に関する施策の総合的な推進</b>	<b>86</b>
第1節 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）	86
第2節 資金・担い手の確保	86
第3節 土地に関する基本理念の普及等	87
<b>第5章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策</b>	<b>89</b>
第1節 土地関連施策	89
第2節 住宅関連施策	89
第3節 税制上の措置	90

# 第1部

## 土地に関する動向



# 令和7年度の土地に関する動向

第1部では、令和7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7年の地価動向)

国土交通省「地価公示」により、令和8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5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大したが、名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。地方圏のうち地方四市(札幌市、仙台市、広島市及び福岡市)では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

住宅地では、住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。東京圏・大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域では、高い地価上昇が継続している。リゾート地域等では、別荘・コンドミニウムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。また、子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続している。

商業地では、主要都市において、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続している。特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。また、再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、高い地価上昇が継続しており、マンション需要との競合が見られる地域でも、高い地価上昇が継続している。

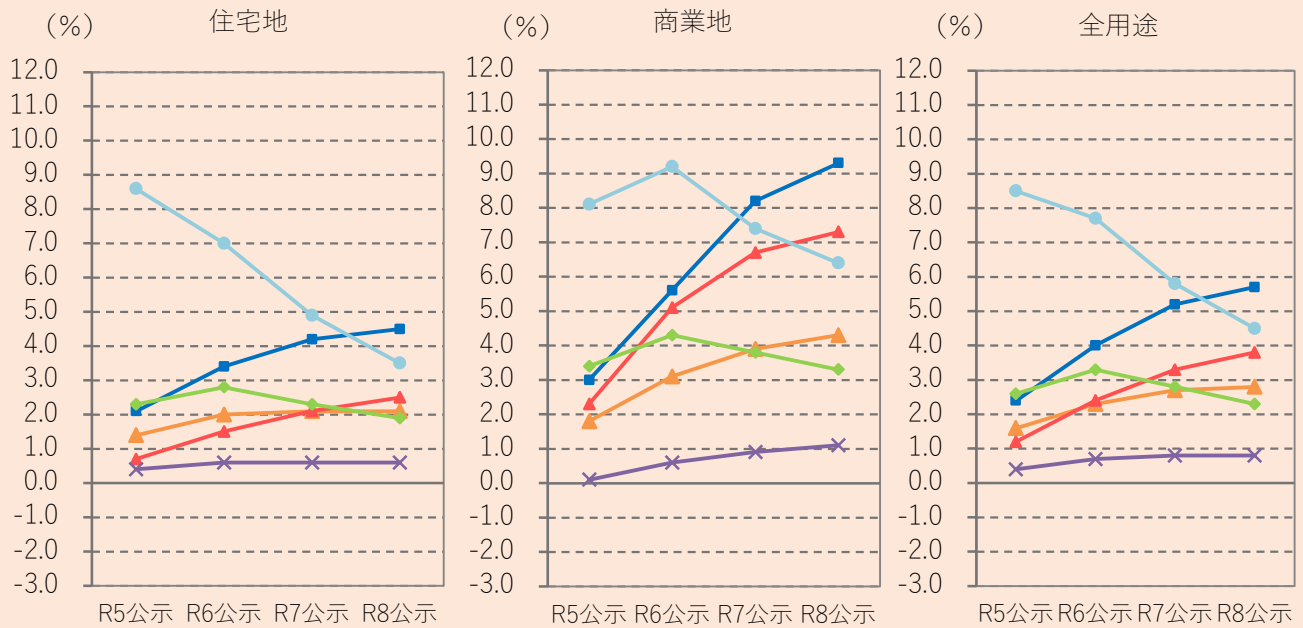
大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに高い地価上昇が継続している。また、好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、高い地価上昇が継続している。一方で、令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した(図表1-1-1、1-1-2、1-1-3)。

図表1-1-1 地価変動率の推移(年間)

	住宅地				商業地				全用途			
	R5公示	R6公示	R7公示	R8公示	R5公示	R6公示	R7公示	R8公示	R5公示	R6公示	R7公示	R8公示
全 国	1.4	2.0	2.1	2.1	1.8	3.1	3.9	4.3	1.6	2.3	2.7	2.8
三大都市圏	1.7	2.8	3.3	3.5	2.9	5.2	7.1	7.8	2.1	3.5	4.3	4.6
東京圏	2.1	3.4	4.2	4.5	3.0	5.6	8.2	9.3	2.4	4.0	5.2	5.7
大阪圏	0.7	1.5	2.1	2.5	2.3	5.1	6.7	7.3	1.2	2.4	3.3	3.8
名古屋圏	2.3	2.8	2.3	1.9	3.4	4.3	3.8	3.3	2.6	3.3	2.8	2.3
地方圏	1.2	1.2	1.0	0.9	1.0	1.5	1.6	1.6	1.2	1.3	1.3	1.2
札幌・仙台・ 広島・福岡	8.6	7.0	4.9	3.5	8.1	9.2	7.4	6.4	8.5	7.7	5.8	4.5
その他	0.4	0.6	0.6	0.6	0.1	0.6	0.9	1.1	0.4	0.7	0.8	0.8

(%)

▲ 全 国   
 ■ 東京圏   
 ▲ 大阪圏   
 ◆ 名古屋圏   
 ● 札幌・仙台・広島・福岡   
 × 地方圏   
 その他



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：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）

R6公示：令和6年地価公示（令和5年1月1日～令和6年1月1日）

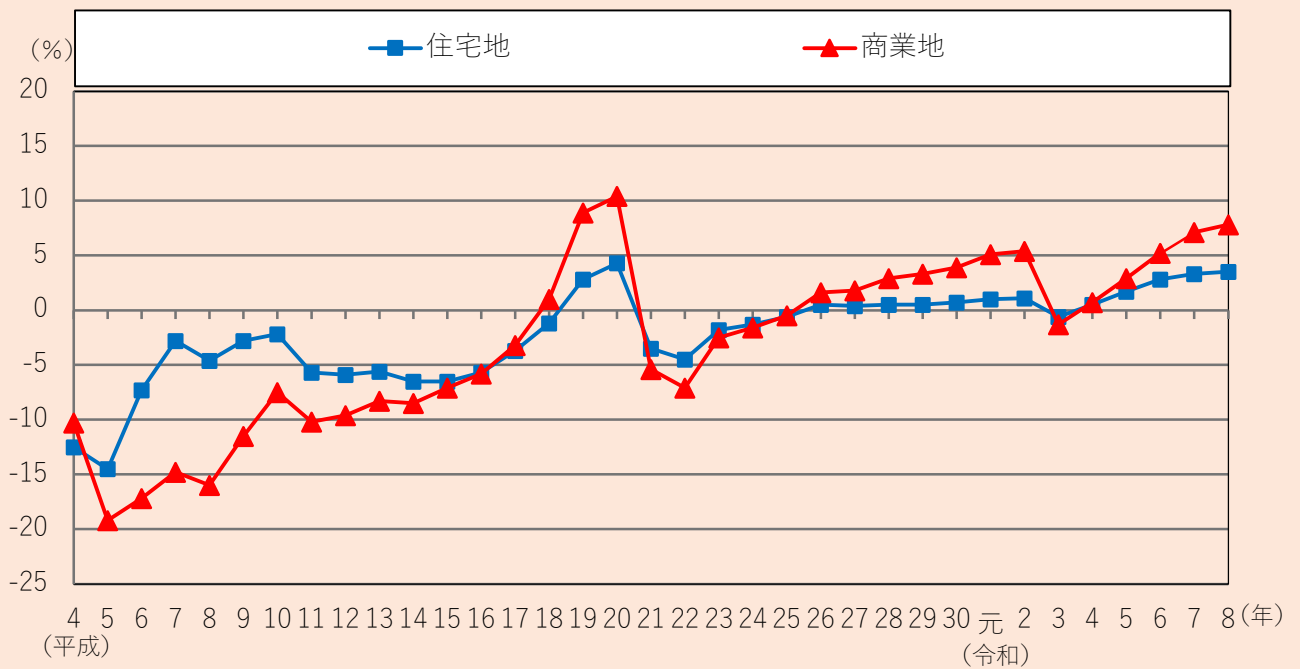
R7公示：令和7年地価公示（令和6年1月1日～令和7年1月1日）

R8公示：令和8年地価公示（令和7年1月1日～令和8年1月1日）

注3： ■ 前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大    ■ 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小

■ 前年と同じ変動率

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



資料:国土交通省「地価公示」

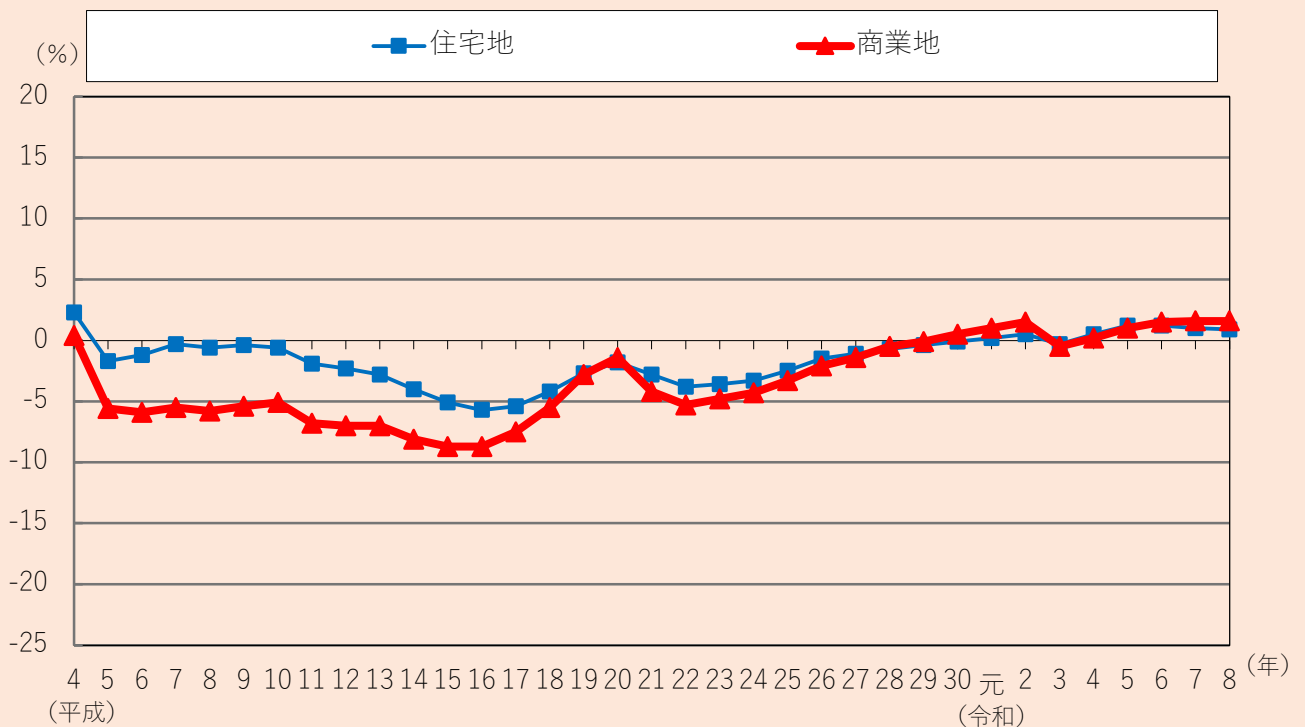
注:三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏

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

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



資料:国土交通省「地価公示」

注:地方圏:三大都市圏を除く地域

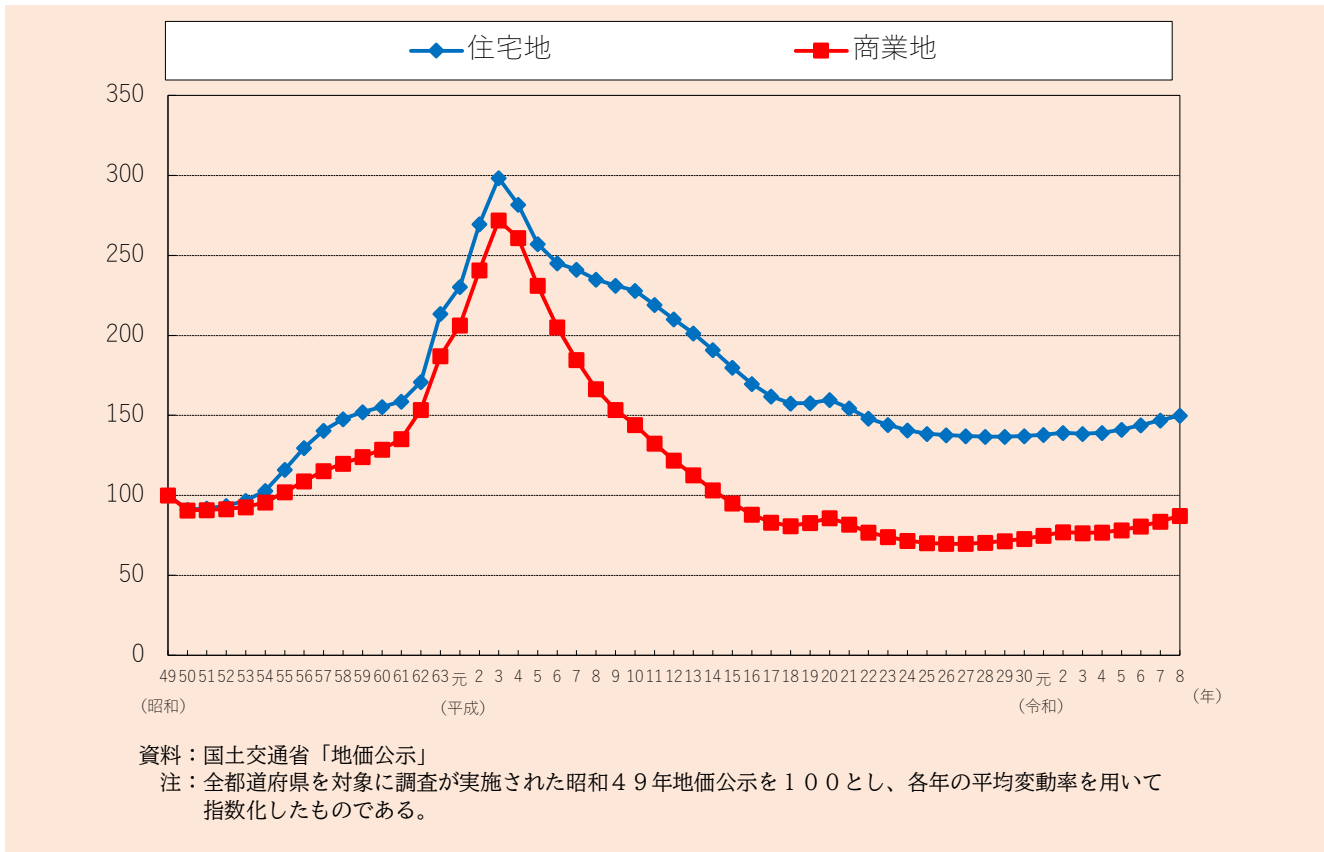
(長期的な地価動向)

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・商業地ともに昭和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、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30年、商業地は28年以降上昇を示していた。

令和3年に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年には景況感の改善等を背景に住宅地・商業地ともに上昇に転じ、令和8年も上昇が継続している(図表1-1-4)。

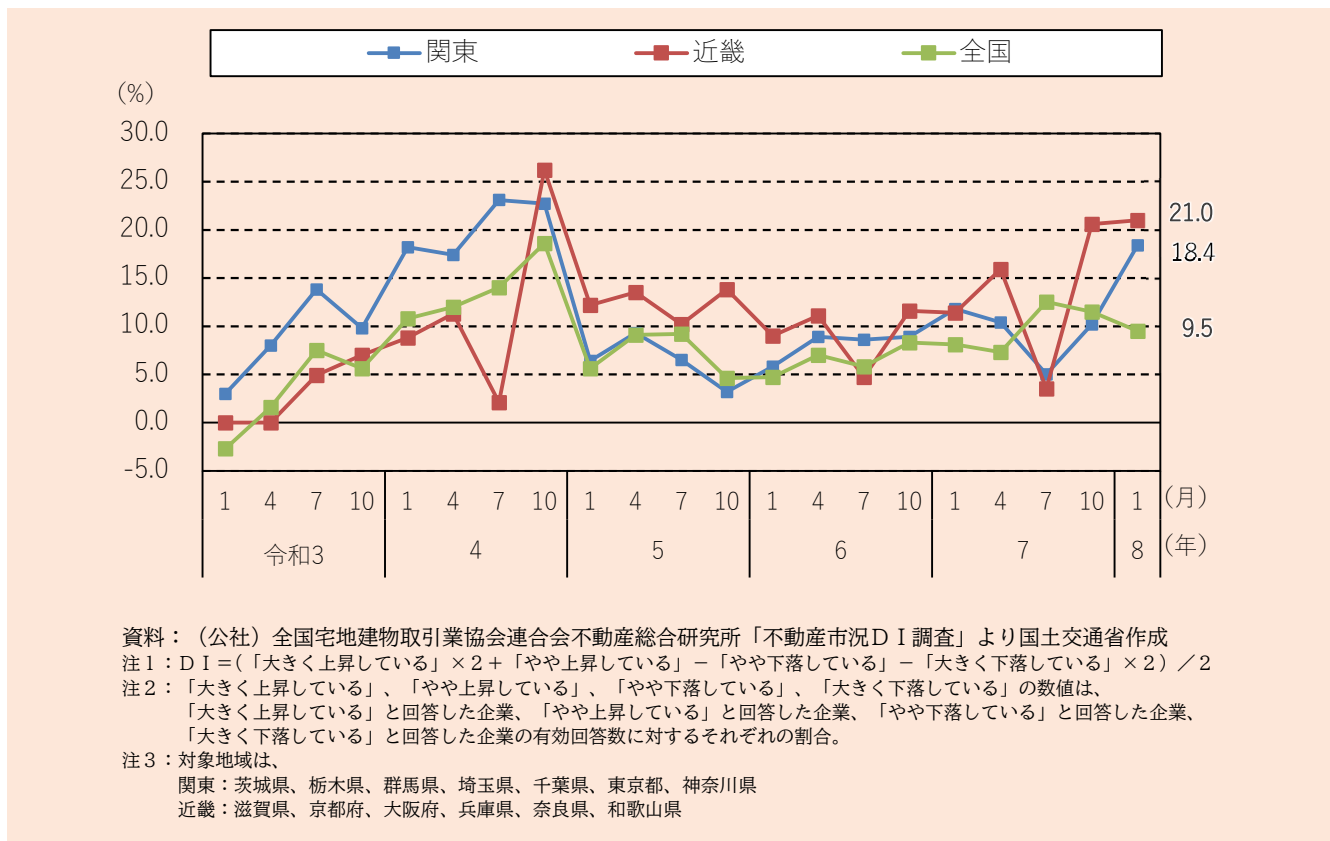
図表1-1-4 地価の推移(全国)



(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識について、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」によると、現在の地価水準の実感に関するDI<sup>1</sup>は、令和8年1月において、関東では18.4%、近畿では21.0%全国では9.5%である(図表1-1-5)。

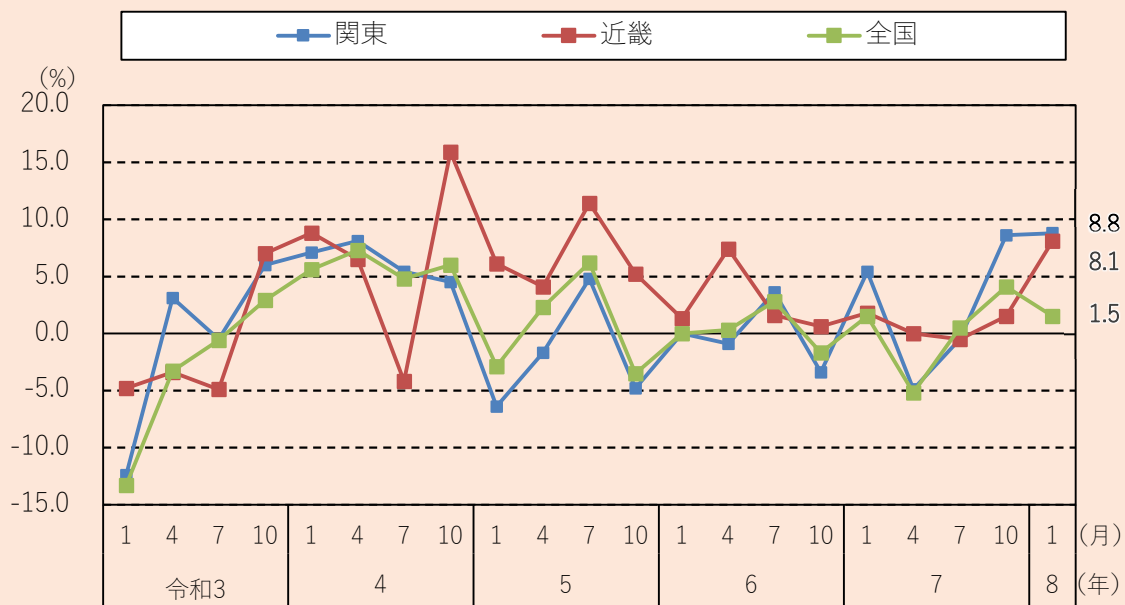
図表1-1-5 現在の地価水準の実感に関するDI



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は、令和8年1月において、関東では8.8%、近畿では8.1%、全国では1.5%である(図表1-1-6)。

図表1-1-6 3か月後の地価水準の予想に関するDI



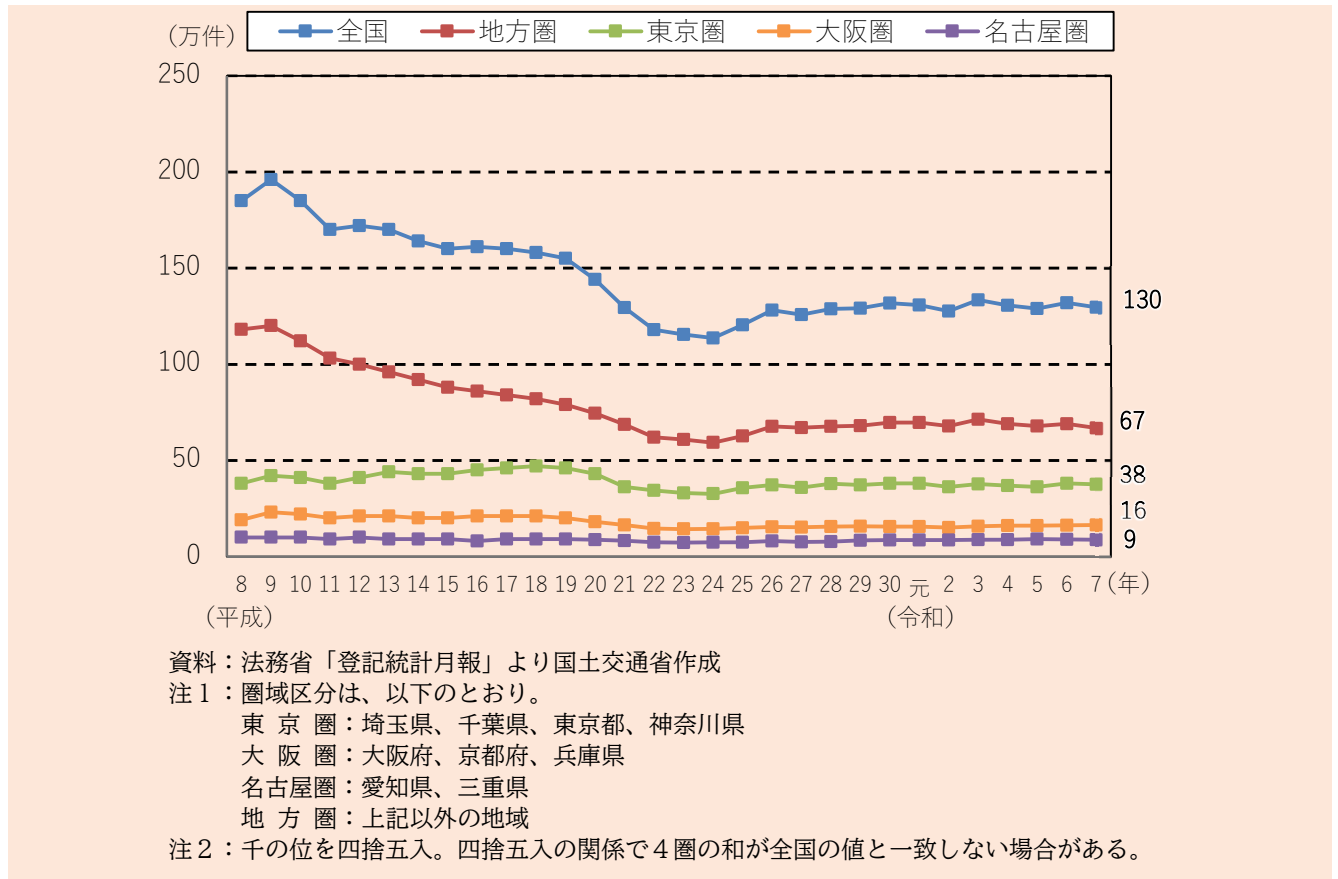
資料：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成  
 注1：DI=(「大きく上昇している」×2+「やや上昇している」-「やや下落している」-「大きく下落している」×2)÷2  
 注2：「大きく上昇している」、「やや上昇している」、「やや下落している」、「大きく下落している」の数値は、「大きく上昇している」と回答した企業、「やや上昇している」と回答した企業、「やや下落している」と回答した企業、「大きく下落している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。  
 注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

## 第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

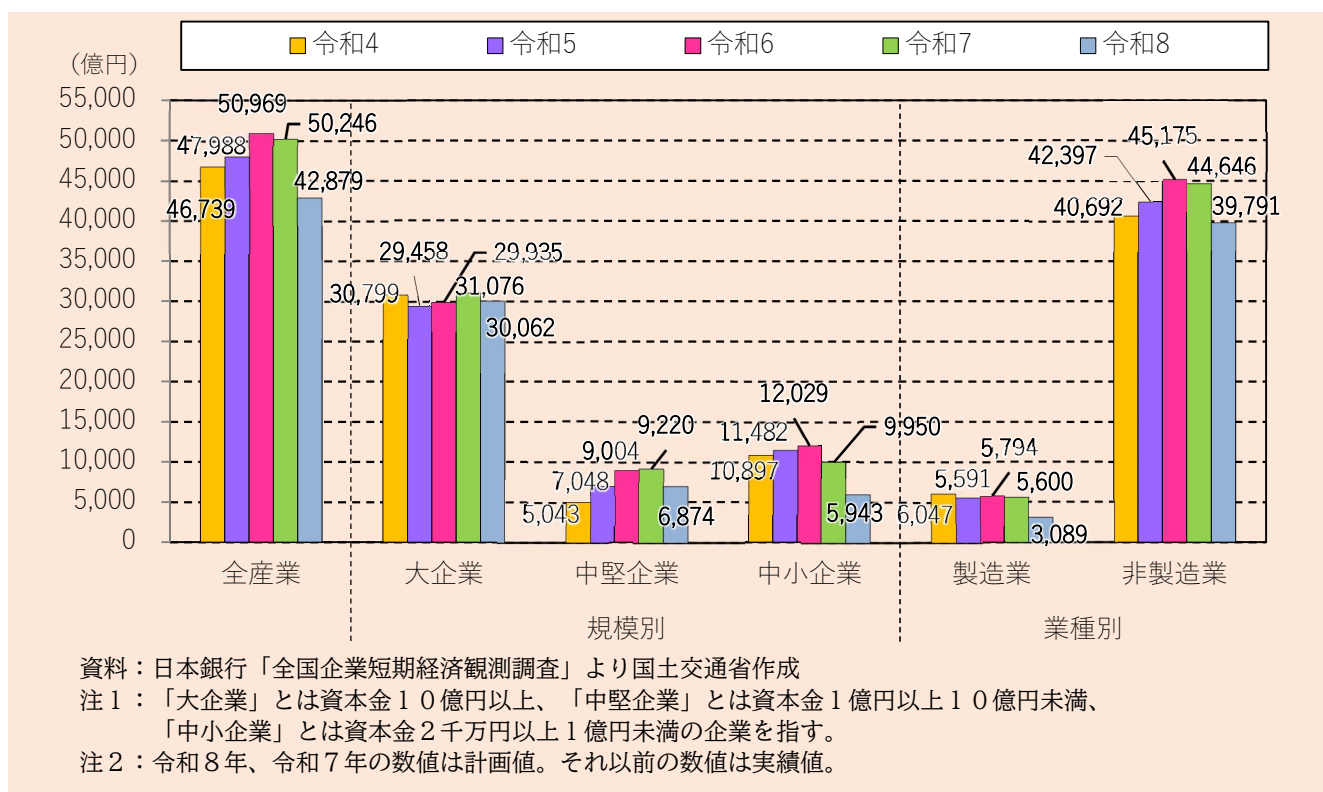
令和7年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によると、全国では約130万件であり、ほぼ横ばいで推移している(図表1-2-1)。

図表1-2-1 売買による土地取引件数の推移



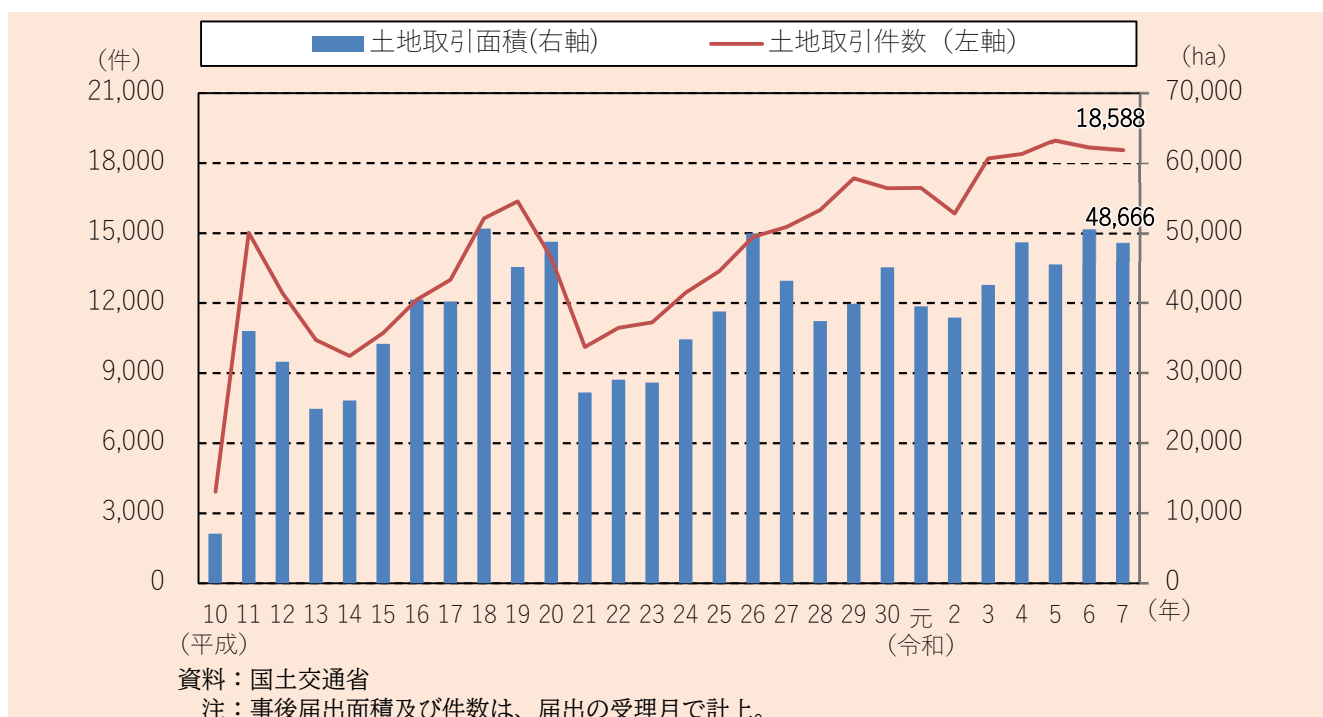
令和8年度における企業の土地投資額の計画値は、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によると、全産業では4兆2,879億円(前年度比14.7%減)であり、規模別・業種別の全ての分類においても前年度より減少の見込みである(図表1-2-2)。

図表1-2-2 企業の土地投資額の推移



令和7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、18,588件、48,666ha(令和8年3月現在)であり、件数、面積はともに前年より減少した(図表1-2-3)。

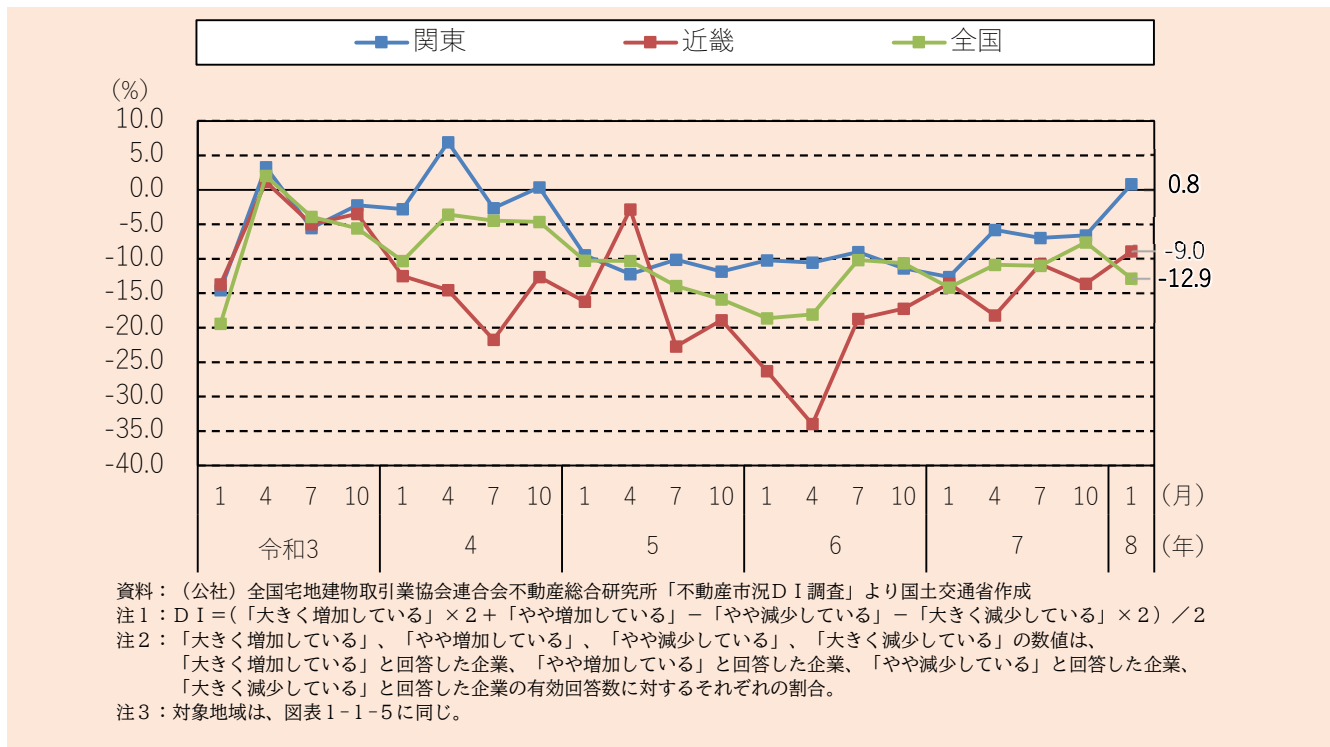
図表1-2-3 事後届出の件数及び面積の推移



(土地取引に関する意識)

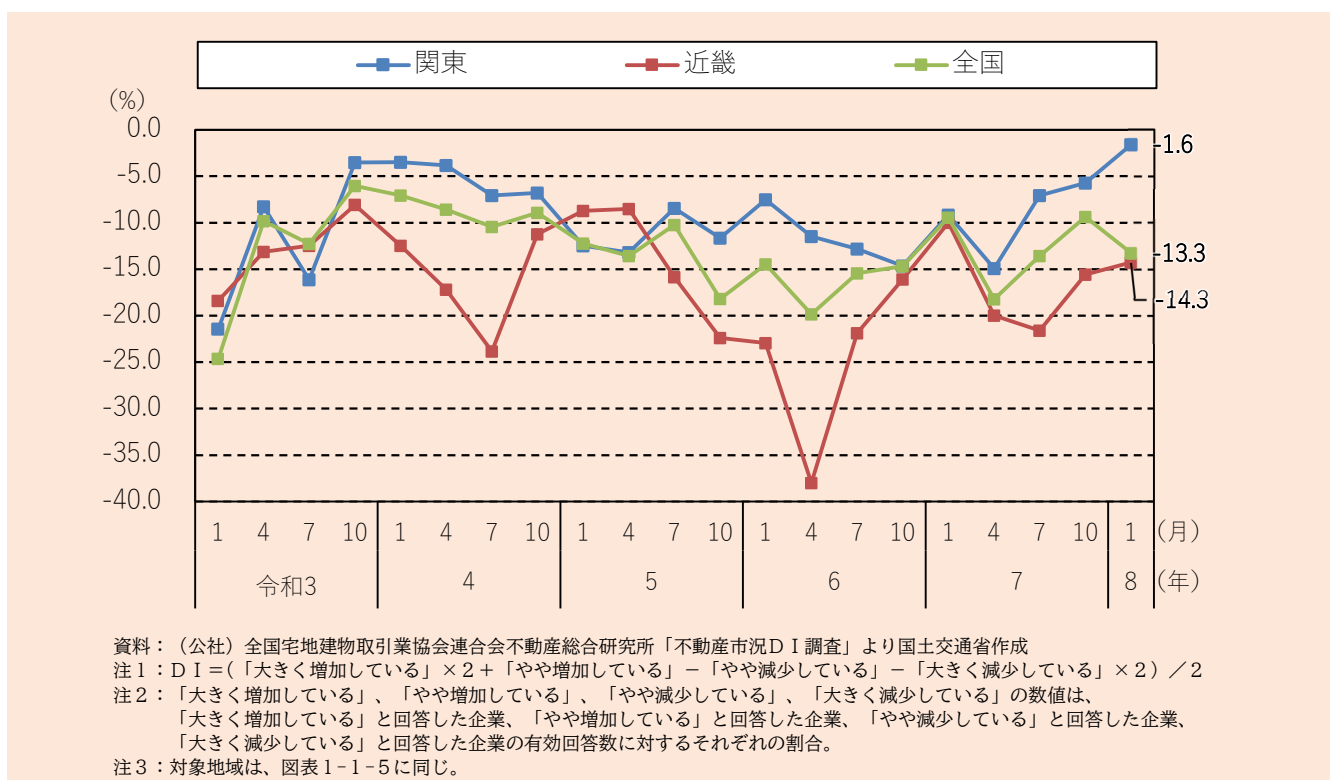
企業の土地取引に関する意識について、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によると、現在の土地取引の状況の実感に関するDIは、令和8年1月において、関東では0.8%、近畿では-9.0%、全国では-12.9%である(図表1-2-4)。

図表1-2-4 現在の土地取引の状況の実感に関するDI



3か月後の土地取引の状況の予想に関するDIは、令和8年1月において、関東では-1.6%、近畿では-14.3%、全国では-13.3%である(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

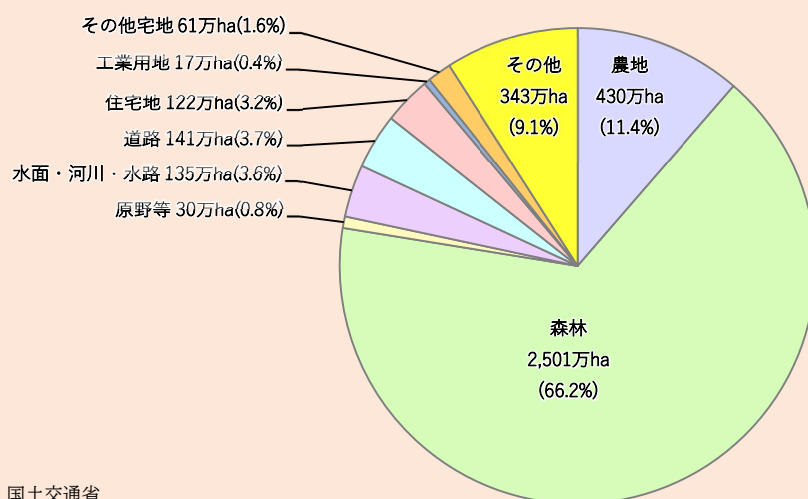


### 第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

令和5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2,501万haと最も多く、次いで農地が約430万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199万ha、道路は約141万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約30万haである(図表1-3-1、1-3-2)。

図表1-3-1 我が国の国土利用の概況



資料：国土交通省

注1：令和5年の数値

注2：四捨五入により、内訳の和が100%にならない場合がある。

図表1-3-2 我が国の国土利用の推移

(万ha、%)

調査年 区分 地目	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成27年		
	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	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)
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)
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)
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 (3.5)	19 (3.6)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)
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)
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)
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)
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)
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)
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)
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)

調査年 区分 地目	令和4年			令和5年		
	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏
1. 農地	433 (11.4)	52 (10.1)	381 (11.7)	430 (11.4)	52 (10.0)	378 (11.6)
2. 森林	2,501 (66.2)	303 (59.1)	2,198 (67.3)	2,501 (66.2)	303 (59.0)	2,199 (67.3)
3. 原野等	30 (0.8)	1 (0.3)	29 (0.9)	30 (0.8)	1 (0.3)	28 (0.9)
4. 水面・河川・水路	135 (3.6)	18 (3.5)	117 (3.6)	135 (3.6)	18 (3.5)	117 (3.6)
5. 道路	141 (3.7)	27 (5.2)	114 (3.5)	141 (3.7)	27 (5.2)	114 (3.5)
6. 宅地	199 (5.3)	58 (11.4)	140 (4.3)	199 (5.3)	59 (11.4)	141 (4.3)
住宅地	121 (3.2)	37 (7.2)	85 (2.6)	122 (3.2)	37 (7.2)	85 (2.6)
工業用地	16 (0.4)	5 (1.0)	11 (0.3)	17 (0.4)	5 (1.0)	11 (0.3)
その他の宅地	61 (1.6)	17 (3.2)	44 (1.4)	61 (1.6)	17 (3.2)	45 (1.4)
7. その他	341 (9.0)	53 (10.4)	288 (8.8)	343 (9.1)	54 (10.5)	289 (8.8)
合計	3,780 (100.0)	513 (100.0)	3,266 (100.0)	3,780 (100.0)	513 (100.0)	3,266 (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年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした。

令和5年の土地利用転換面積は約18,500haで、前年より増加した。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12,800ha（前年比約200ha増）、農地から林地への転換面積は約4,200ha（前年比約400ha増）である（図表1-3-3）。

図表1-3-3 土地利用転換の概況

年・転換源		(ha, %)															
		平成24年				25			26			27					
用途	年・転換源	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
<b>(都市的土地利用)</b>																	
住宅地		4,200	100	0	(36.8)	4,500	-100	0	(31.7)	4,100	0	0	(25.8)	4,200	0	0	(26.9)
工業用地		1,100	600	0	(14.5)	1,000	1,100	100	(15.8)	2,200	2,600	100	(24.5)	1,000	2,600	0	(25.0)
公共用地		1,300	800	200	(19.7)	1,500	1,100	100	(19.4)	1,600	700	0	(14.5)	1,300	600	0	(12.2)
レジャー施設用地		100	100	0	(1.7)	100	0	0	(0.7)	100	0	0	(0.6)	100	0	-	(0.6)
その他の都市的土地利用		3,300	-	100	(29.1)	4,300	-	100	(31.7)	5,500	-	200	(35.8)	5,500	-	100	(35.9)
うち商業用地(店舗等施設)		800	-	0	(6.8)	800	-	0	(5.8)	800	-	-	(5.0)	700	-	0	(4.5)
小計		9,800	1,600	300	(100)	11,500	2,100	300	(100)	12,400	3,200	300	(100)	15,900	3,200	200	(100)
<b>(農林業的土地利用)</b>																	
農地		-	300	-	(27.3)	-	100	-	(12.5)	-	200	-	(15.4)	-	200	-	(7.1)
林地		800	-	-	(72.7)	700	-	-	(87.5)	1,100	-	-	(84.6)	2,600	-	-	(92.9)
小計		800	300	0	(100)	700	100	0	(100)	1,100	200	0	(100)	2,600	200	0	(100)
その他		1,300	1,000	0		1,600	1,400	0		3,000	1,800	1,400		3,200	1,600	1,200	
合計		12,000	2,900	300		13,800	3,700	300		17,800	15,200	4,800		20,300	16,500	4,600	
<b>令和元年</b>																	
年・転換源		28				29			30			令和元年					
用途	年・転換源	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
<b>(都市的土地利用)</b>																	
住宅地		4,200	100	0	(26.4)	4,000	100	0	(26.6)	4,100	0	0	(25.5)	3,900	100	0	(23.1)
工業用地		1,100	3,000	100	(25.8)	1,100	2,700	100	(25.2)	3,800	2,700	0	(23.6)	1,100	3,900	100	(29.5)
公共用地		1,300	700	100	(12.9)	1,100	400	0	(9.7)	1,300	300	0	(9.9)	1,100	400	0	(8.7)
レジャー施設用地		100	0	0	(0.6)	100	0	0	(0.6)	100	0	0	(0.6)	100	0	0	(0.6)
その他の都市的土地利用		5,500	-	100	(34.4)	5,800	-	100	(38.1)	6,400	-	100	(40.4)	6,600	-	100	(38.7)
うち商業用地(店舗等施設)		700	-	0	(4.3)	700	-	0	(4.5)	600	-	0	(3.7)	500	-	0	(2.9)
小計		12,200	3,800	300	(100)	12,000	3,200	200	(100)	13,000	3,100	100	(100)	16,200	4,300	200	(100)
<b>(農林業的土地利用)</b>																	
農地		-	200	-	(5.7)	-	200	-	(4.1)	-	100	-	(2.9)	-	200	-	(6.1)
林地		3,300	-	-	(94.3)	4,700	-	-	(95.9)	3,400	-	-	(97.1)	3,100	-	-	(93.9)
小計		3,300	200	0	(100)	4,700	200	-	(100)	3,400	100	-	(100)	3,100	200	-	(100)
その他		1,000	1,300	0		800	1,000	0		900	1,100	-		900	1,400	-	
合計		16,400	5,400	300		17,500	4,400	200		17,300	4,300	100		21,700	16,800	5,800	
<b>令和5年</b>																	
年・転換源		2				3			4			5					
用途	年・転換源	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
<b>(都市的土地利用)</b>																	
住宅地		3,400	0	0	(25.4)	3,700	200	0	(29.3)	3,700	100	0	(30.2)	3,700	0	0	(28.9)
工業用地		1,100	1,500	0	(19.4)	1,000	1,200	100	(17.3)	2,300	1,000	0	(15.9)	1,000	700	0	(13.3)
公共用地		1,100	400	0	(11.2)	1,000	500	0	(11.3)	1,300	400	0	(10.3)	1,300	500	0	(14.1)
レジャー施設用地		100	100	0	(1.5)	100	0	0	(0.8)	100	0	0	(0.8)	100	0	0	(0.8)
その他の都市的土地利用		5,600	-	100	(42.5)	5,500	-	100	(42.1)	5,200	-	100	(42.1)	5,300	-	100	(42.2)
うち商業用地(店舗等施設)		500	-	0	(3.7)	600	-	0	(4.5)	500	-	0	(4.0)	500	-	0	(3.9)
小計		11,300	2,000	100	(100)	11,300	1,800	200	(100)	10,900	1,500	200	(100)	11,300	1,300	200	(100)
<b>(農林業的土地利用)</b>																	
農地		-	200	-	(4.8)	-	100	-	(2.8)	-	100	-	(2.6)	-	100	-	(2.3)
林地		4,000	-	-	(95.2)	3,500	-	-	(97.2)	3,800	-	-	(97.4)	4,200	-	-	(97.7)
小計		4,000	200	-	(100)	3,500	100	-	(100)	3,800	100	-	(100)	4,200	100	-	(100)
その他		800	1,000	-		700	1,200	-		700	1,100	-		700	1,000	-	
合計		16,100	3,300	100		15,600	3,200	200		19,000	15,400	2,700		18,300	16,200	2,300	

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、農業用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：林地からの転用については、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。

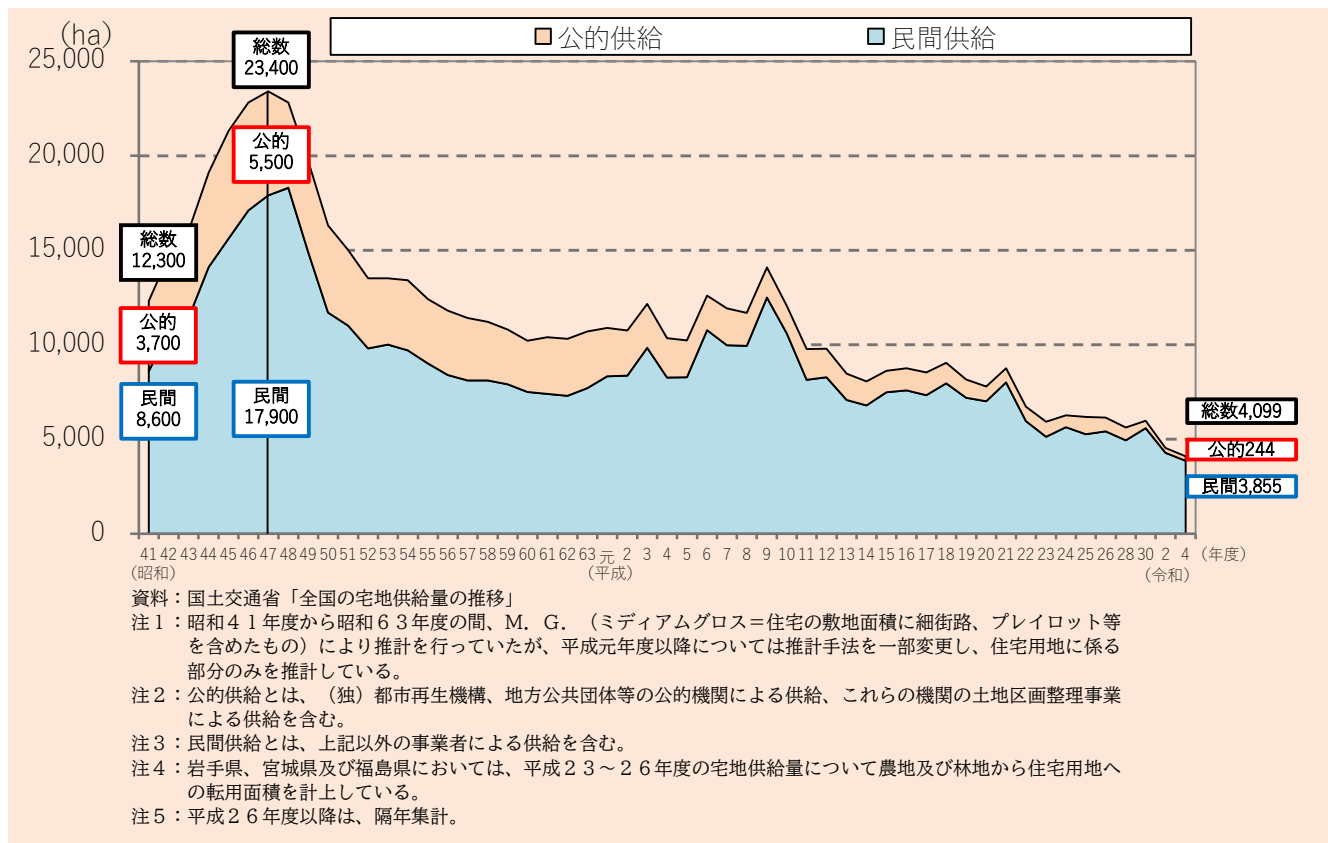
注5：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。

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)

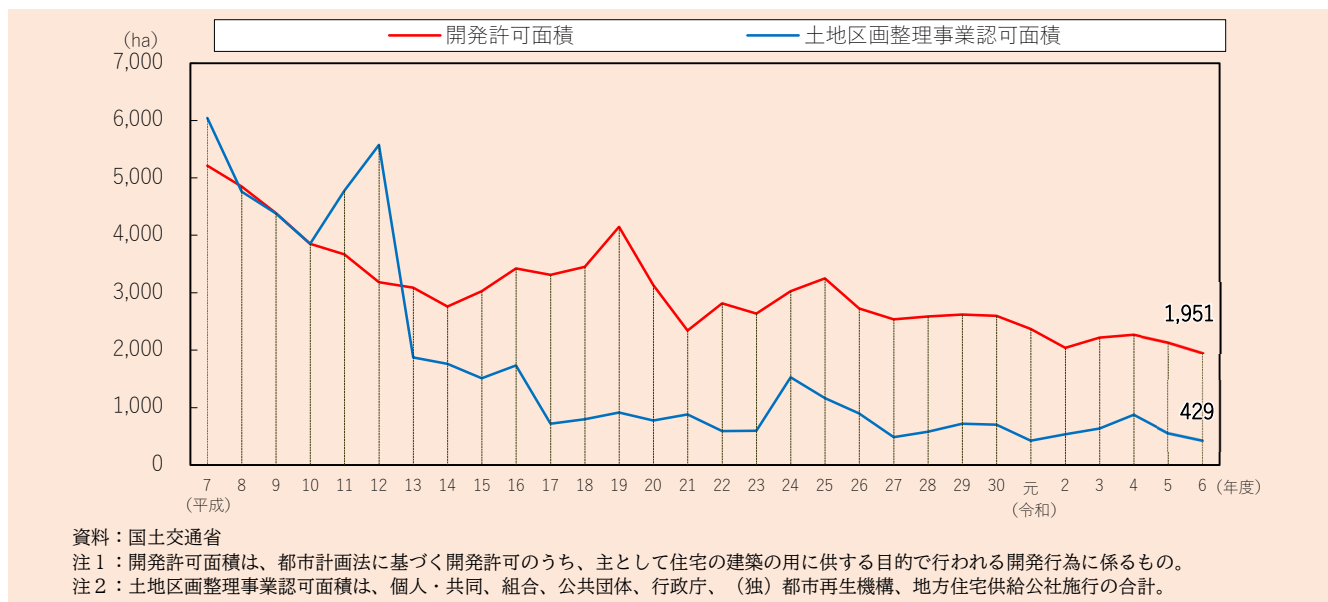
令和4年度の全国における宅地供給量は4,099ha(令和2年度比9.4%減)で、その内訳は、公的供給が244ha(令和2年度比2.0%減)、民間供給が3,855ha(令和2年度比9.8%減)であり、いずれも令和2年度より減少した(図表1-3-4)。

図表1-3-4 全国の宅地供給量の推移



令和6年度における開発許可面積は1,951ha、土地区画整理事業認可面積は429haである(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6年における全国の市街化区域内農地面積は43,127ha、生産緑地地区指定面積は11,106haであり、いずれも減少傾向が続いている(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	5	6
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	45,097	43,127
	三大都市圏	85,775	48,217	40,062	33,457	30,771	25,475	20,600	19,090	18,130
	東京圏	40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	10,717	8,687	8,105	7,678
	東京都	8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	917	726	747	716
	区部	1,877	603	438	247	176	113	77	73	64
	地方圏	101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	35,341	28,790	26,007	24,997
生産緑地地区指定面積	全国		15,497	15,381	14,696	14,248	13,442	12,310	11,710	11,106
	三大都市圏		15,494	15,378	14,690	14,193	13,361	12,212	11,598	10,991
	東京圏		8,695	8,794	8,487	8,157	7,735	7,075	6,762	6,442
	東京都		4,060	3,925	3,746	3,521	3,296	3,021	2,879	2,773
	区部		591	558	515	472	464	401	383	371
	地方圏		2	3	6	55	81	98	112	115
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)	1,454,551 (0.3)	1,455,432 (0.1)
農地率 A/B		13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.2	3.4	3.1	3.0

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」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、生産緑地地区指定面積ともに令和6年の数値。

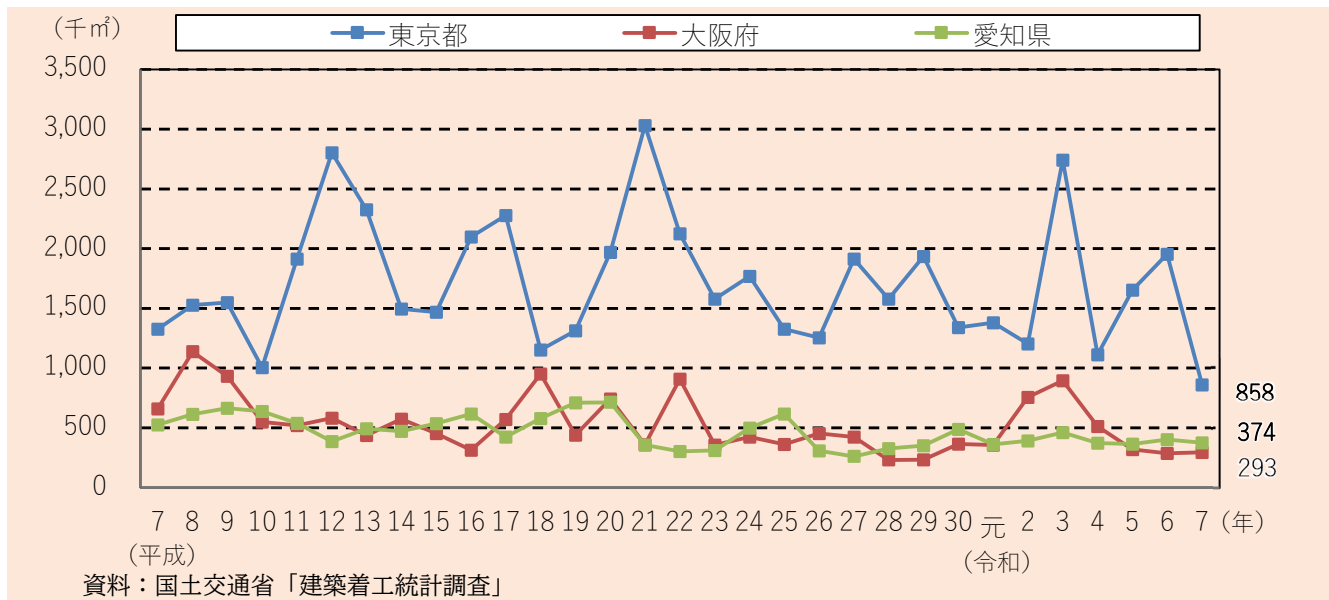
注3：( )内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率。

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又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)

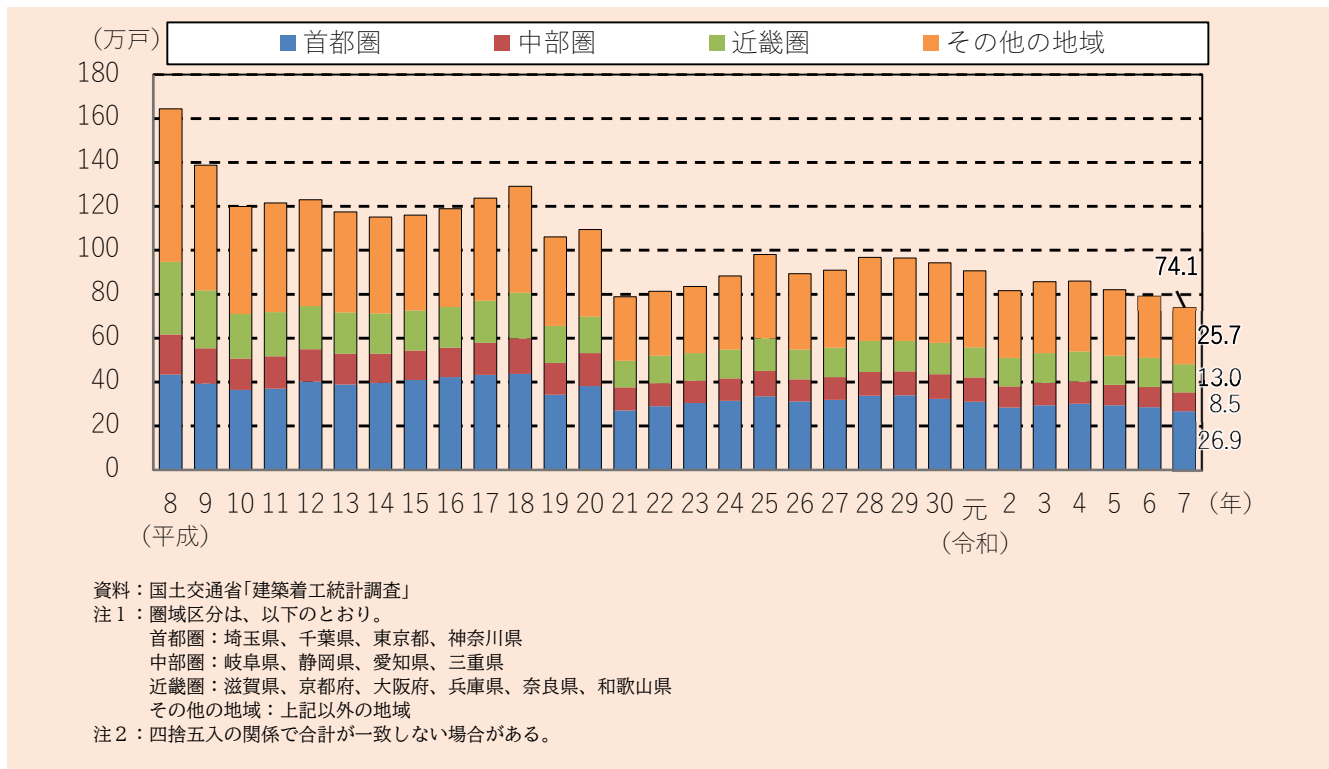
令和7年における東京都・大阪府・愛知県における事務所着工面積について、東京都では約858千㎡(前年比56.0%減)、大阪府では約293千㎡(前年比2.1%増)、愛知県では約374千㎡(前年比6.7%減)であり、大阪府では前年より増加したものの、東京都、愛知県では前年より減少した(図表1-3-7)。

図表1-3-7 東京都・大阪府・愛知県における事務所着工面積の推移



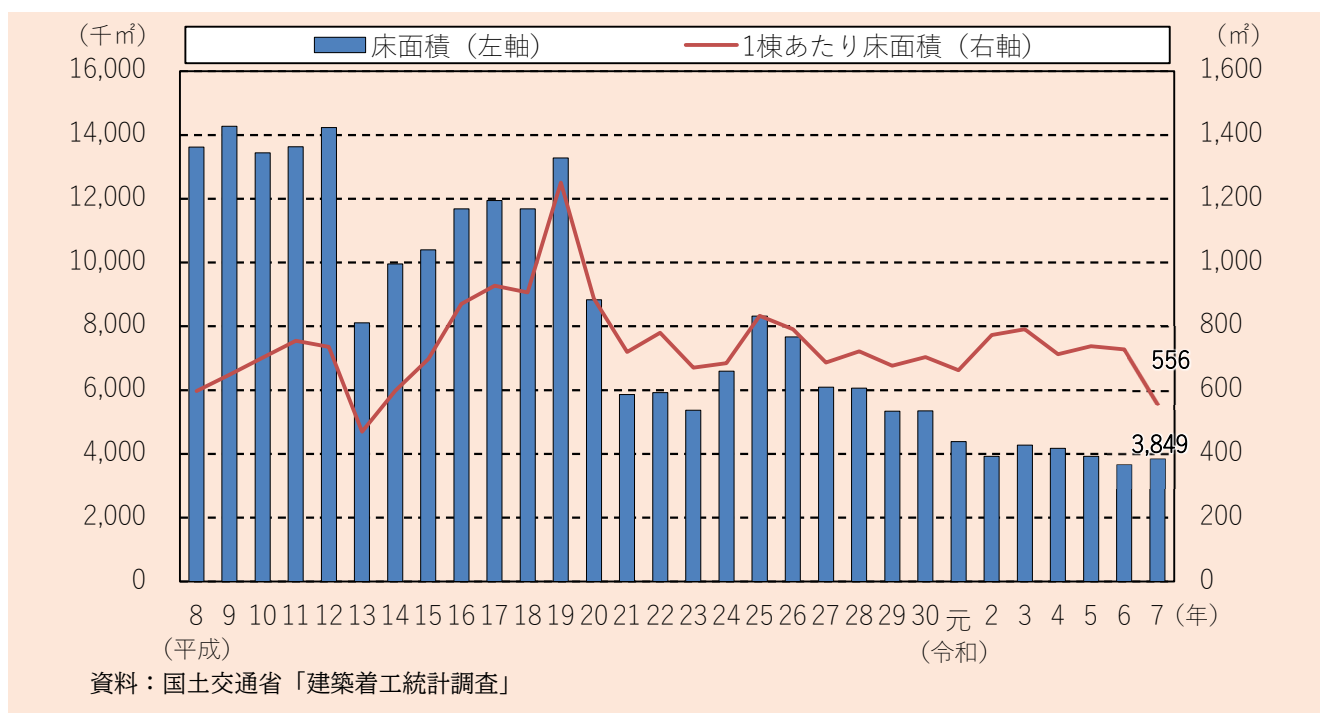
令和7年における新設住宅着工戸数は、全国では約74.1万戸と、前年と比較すると6.5%の減少となり、また全ての圏域においても減少となった(図表1-3-8)。

図表1-3-8 圏域別新設住宅着工戸数の推移



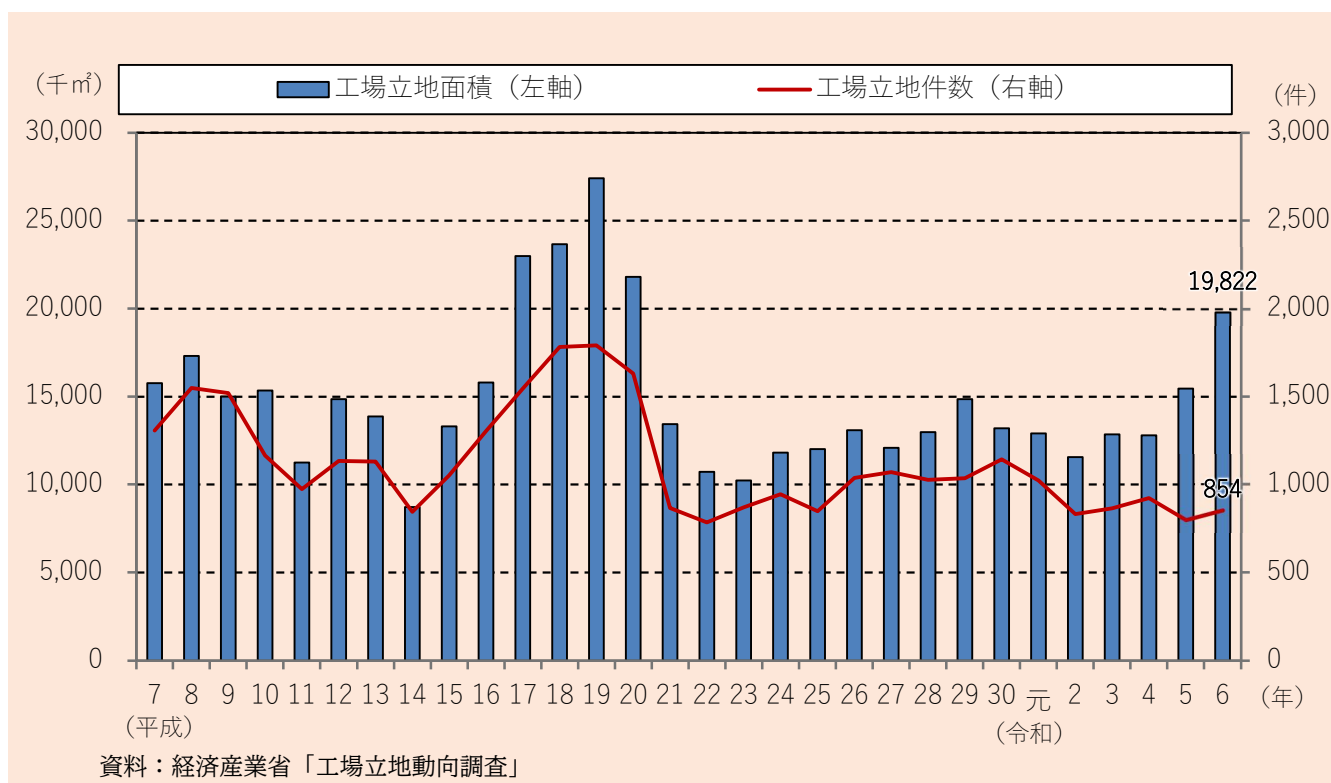
令和7年における店舗着工面積について、全国の床面積は約3,849千㎡(前年比4.9%増)、1棟当たりの床面積は556㎡(前年比23.5%減)であり、全国の店舗着工面積は増加したものの、1棟当たりの床面積は減少した(図表1-3-9)。

図表1-3-9 店舗着工面積の推移



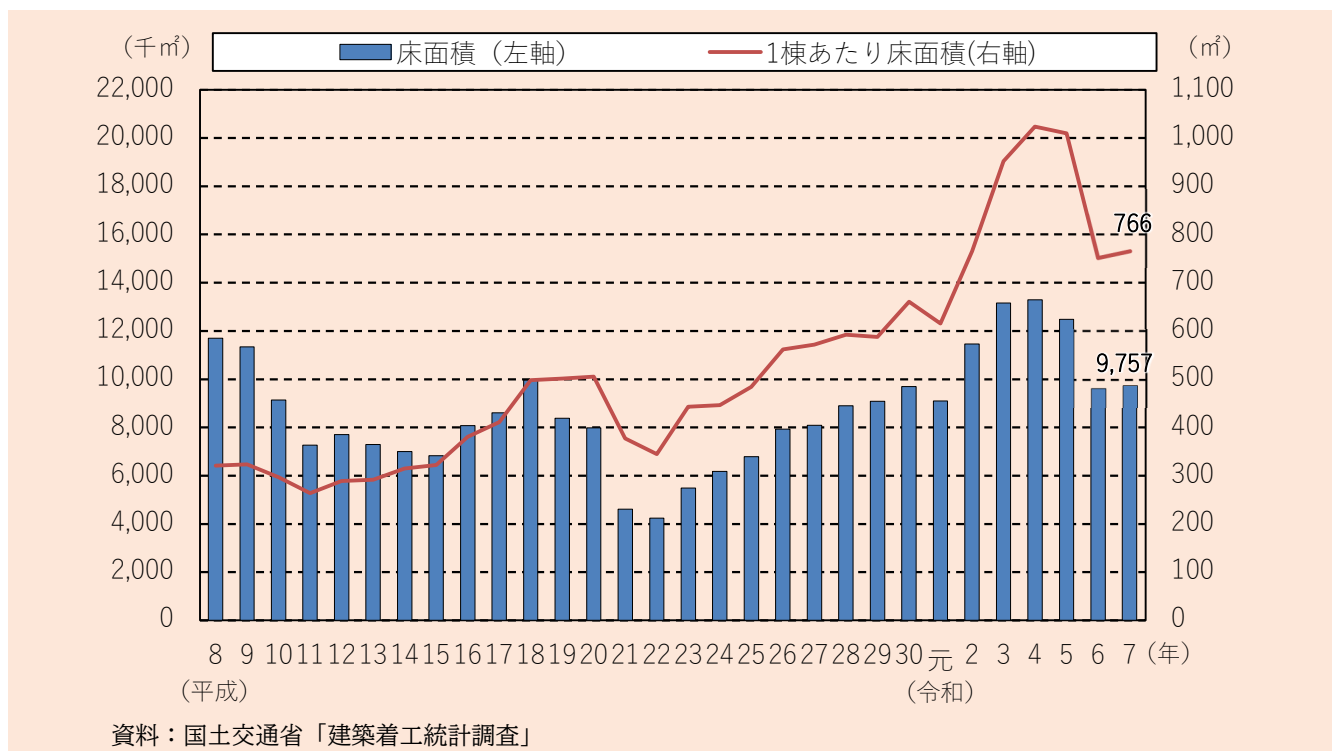
令和6年における工場立地件数は854件(前年比6.9%増)、立地面積は19,822千㎡(前年比28.4%増)であり、いずれも前年より増加した(図表1-3-10)。

図表1-3-10 工場立地件数及び立地面積の推移



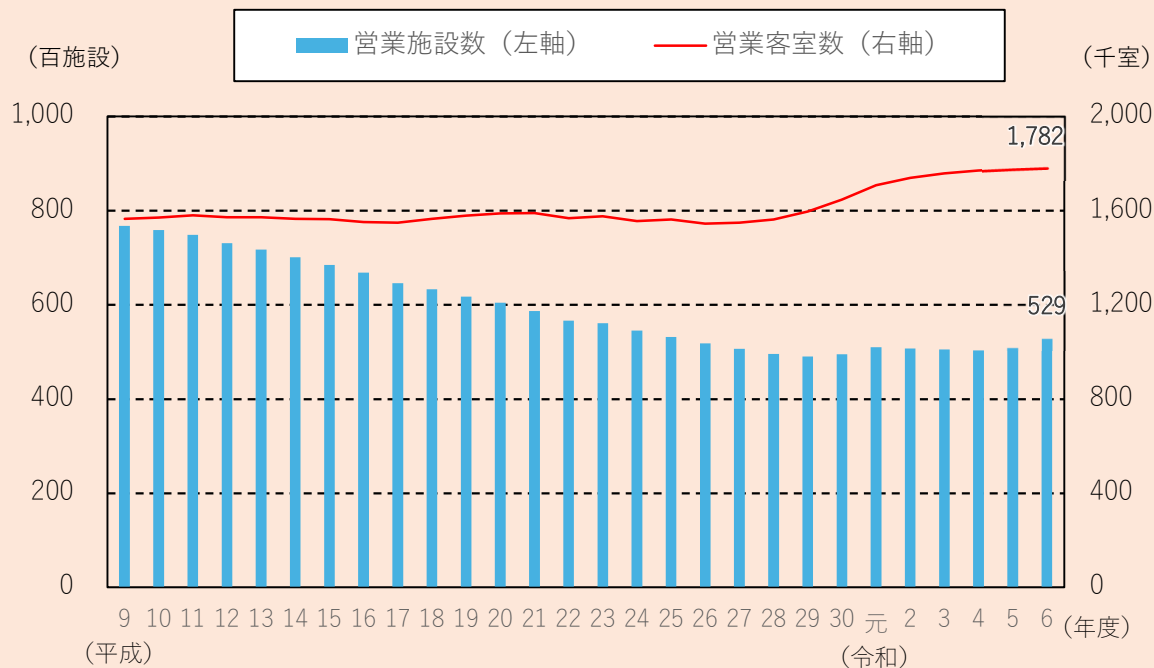
令和7年における倉庫着工面積について、全国の床面積は約9,757千㎡(前年比1.3%増)、1棟当たりの床面積は766㎡(前年比1.9%増)であり、いずれも前年より増加した(図表1-3-11)。

図表1-3-11 倉庫着工面積の推移



令和6年度における旅館・ホテル営業の施設数・客室数について、営業施設数は約52,900施設（前年度比3.74%増）、営業客室数は1,782千室（前年度比0.29%増）であり、いずれも前年度より増加となった（図表1-3-12）。

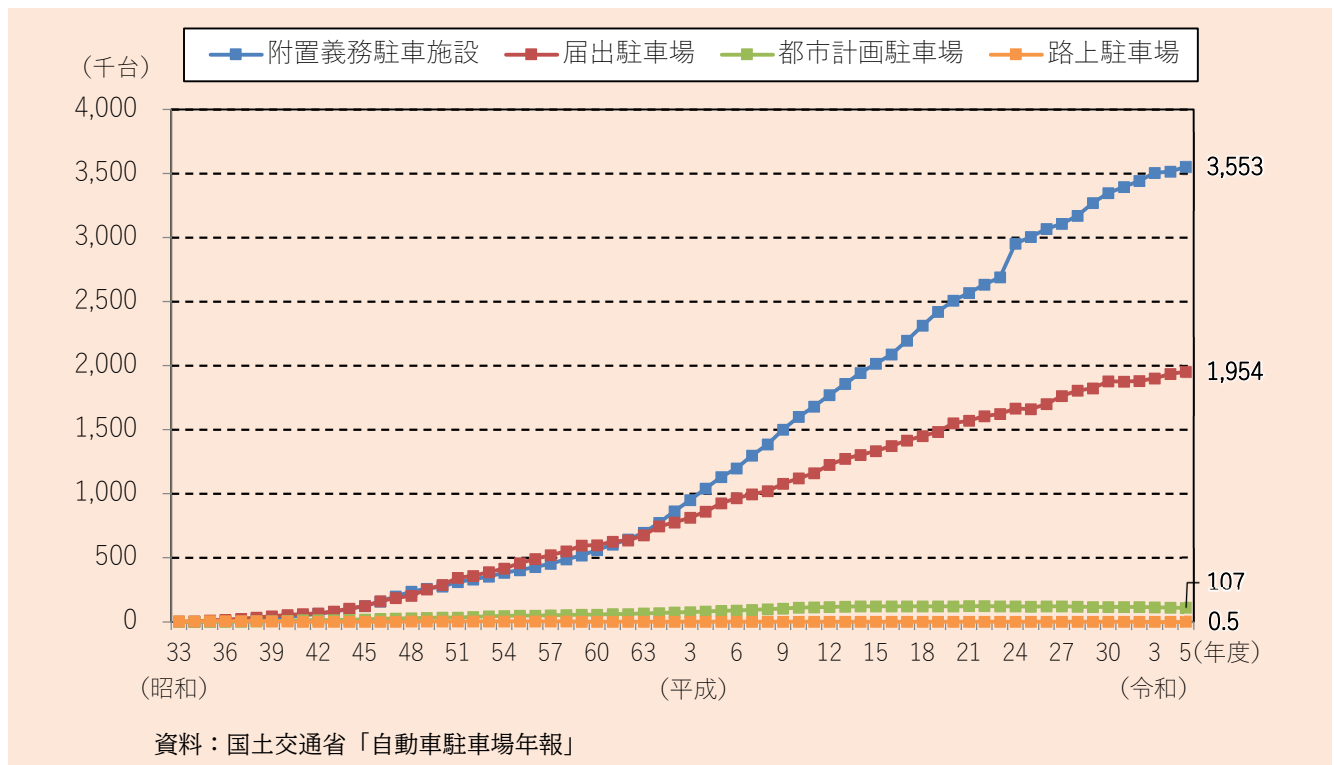
図表1-3-12 旅館・ホテル営業の施設数・客室数の推移



資料：厚生労働省「衛生行政報告例」（令和7年10月21日時点で公表しているデータ）より国土交通省作成  
 注1：各年度末時点  
 注2：平成29年度以前の数値は「ホテル営業」と「旅館営業」を合計した数である。  
 注3：平成22年度は東日本大震災の影響により、宮城県のうち仙台市以外の市町村、福島県の相双保健福祉事務所管轄内の市町村の数値が含まれていない。

駐車場整備の状況は、「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、令和5年度時点で約3,553千台となっている。次いで届出駐車場が約1,954千台、都市計画駐車場(約107千台)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

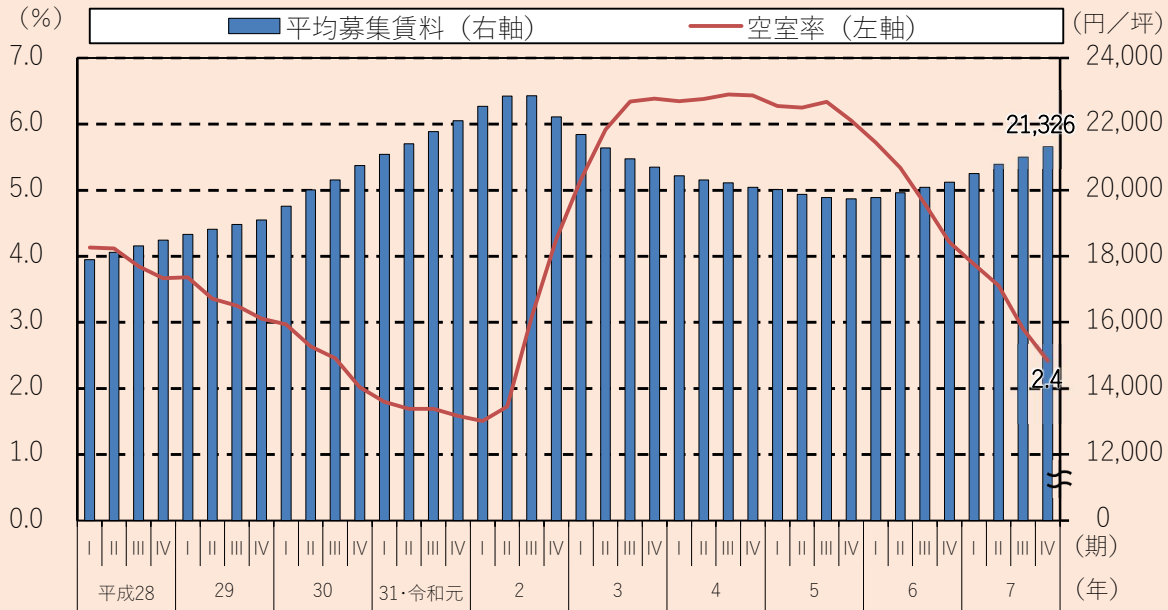


## 第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)において、令和3年Ⅲ期(7~9月)から令和5年Ⅲ期(7~9月)までほぼ横ばいとなっていたオフィスビルの空室率は、令和5年Ⅳ期(10~12月)以降低下が続いており、令和7年Ⅳ期(10~12月)は2.4%となった。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たが、令和6年以降、上昇傾向が続いている(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)



資料：三鬼商事㈱「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」より国土交通省作成

注1：I~Ⅳ期の値は、月次の値を平均した値

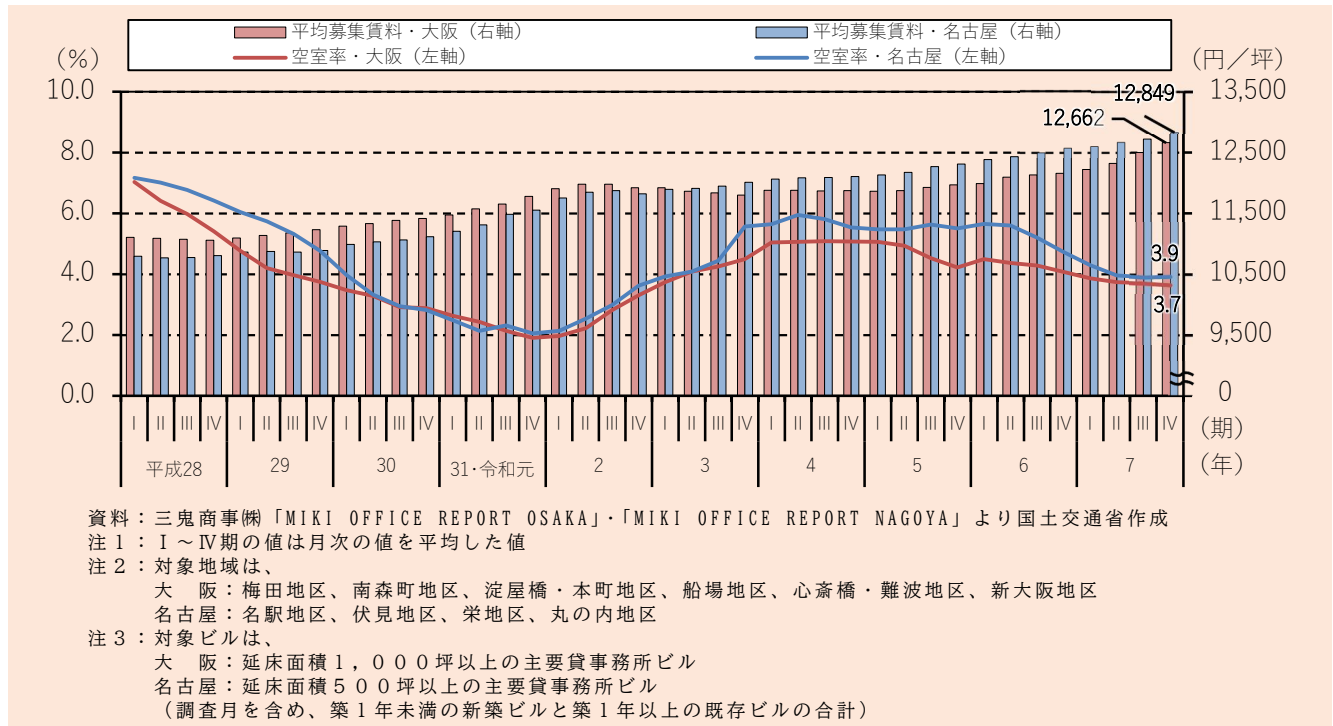
注2：対象地域は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

注3：対象ビルは、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル

(調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上の既存ビルの合計)

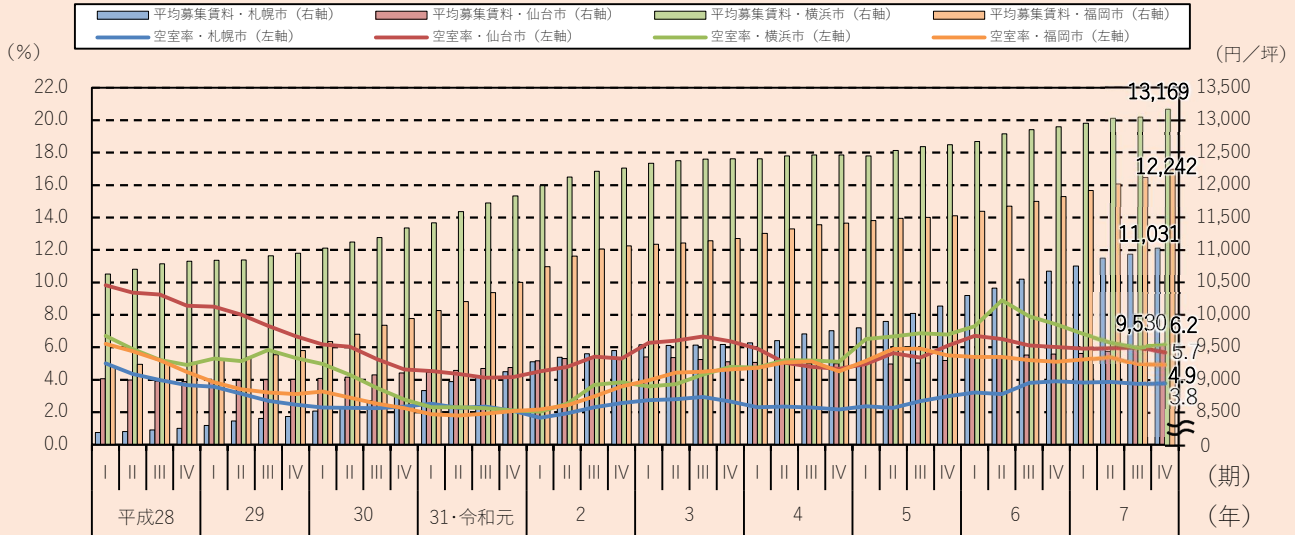
大阪市では、オフィスビルの空室率は令和6年Ⅱ期(4~6月)以降低下している。名古屋市では、オフィスビルの空室率は令和4年Ⅳ期(10~12月)から令和6年Ⅱ期(4~6月)までほぼ横ばいであったが、令和6年Ⅲ期(7~9月)以降低下している。オフィスビルの平均募集賃料については、大阪市ではほぼ横ばいが継続していたが、令和5年Ⅱ期(4~6月)以降上昇傾向である。名古屋市では令和3年以降上昇が続いている(図表1-4-2)。

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)



横浜市では、オフィスビルの空室率は、令和6年Ⅲ期(7~9月)以降低下傾向となっている。札幌市、仙台市、福岡市では、オフィスビルの空室率は、令和6年Ⅲ期(7~9月)から令和7年Ⅳ期(10~12月)まで概ね横ばいである。オフィスビルの平均募集賃料は、全ての都市で上昇傾向となった(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)



資料：三鬼商事㈱「MIKI OFFICE REPORT SAPPORO」・「MIKI OFFICE REPORT SENDAI」・「MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA」・「MIKI OFFICE REPORT FUKUOKA」より国土交通省作成

注1：Ⅰ～Ⅳ期の値は月次の値を平均した値

注2：対象地域は、

札幌：駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西1丁目近辺地区、北口地区

仙台：駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区

横浜：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

福岡：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

注3：対象ビルは、

札幌：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

仙台：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル

横浜：延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル

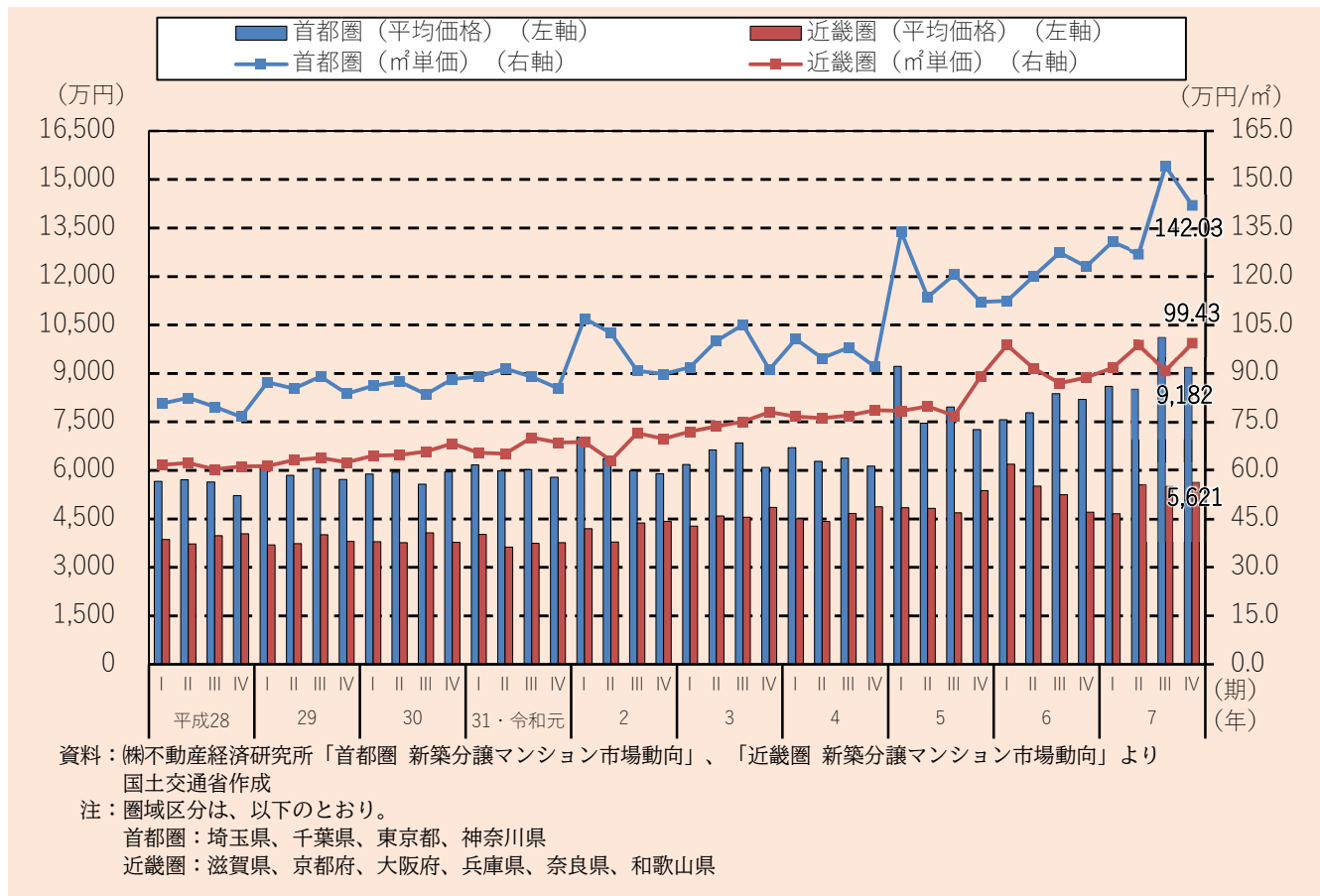
福岡：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

(調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上の既存ビルの合計)

(住宅市場の動向)

令和7年における新築マンションの1㎡当たり単価は、Ⅳ期(10～12月)において首都圏では140万円台、近畿圏では90万円台後半と、四半期ごとに変動するものの、全体としては上昇傾向にある。平均価格は、首都圏、近畿圏ともに1㎡当たり単価と概ね同じ傾向で推移している(図表1-4-4)。

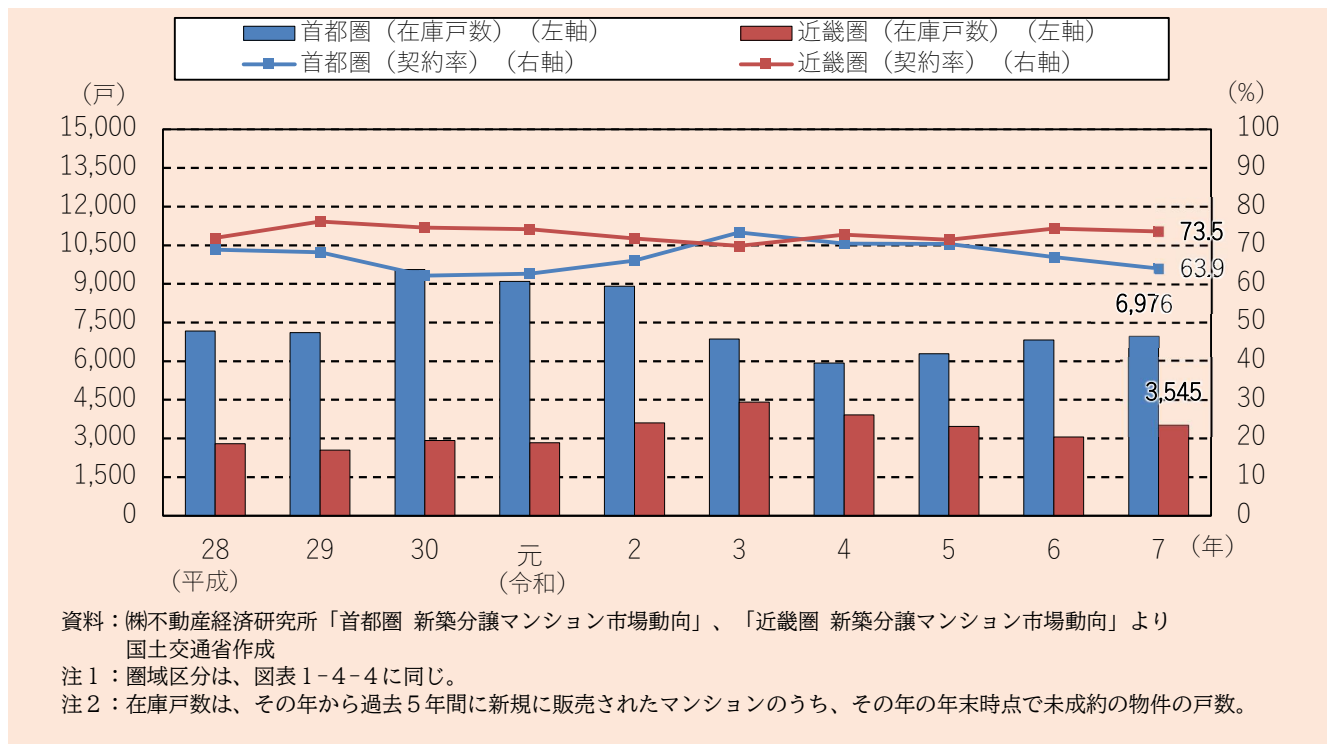
図表1-4-4 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



令和7年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏・近畿圏ともに増加し、首都圏では6,976戸、近畿圏では3,545戸である。

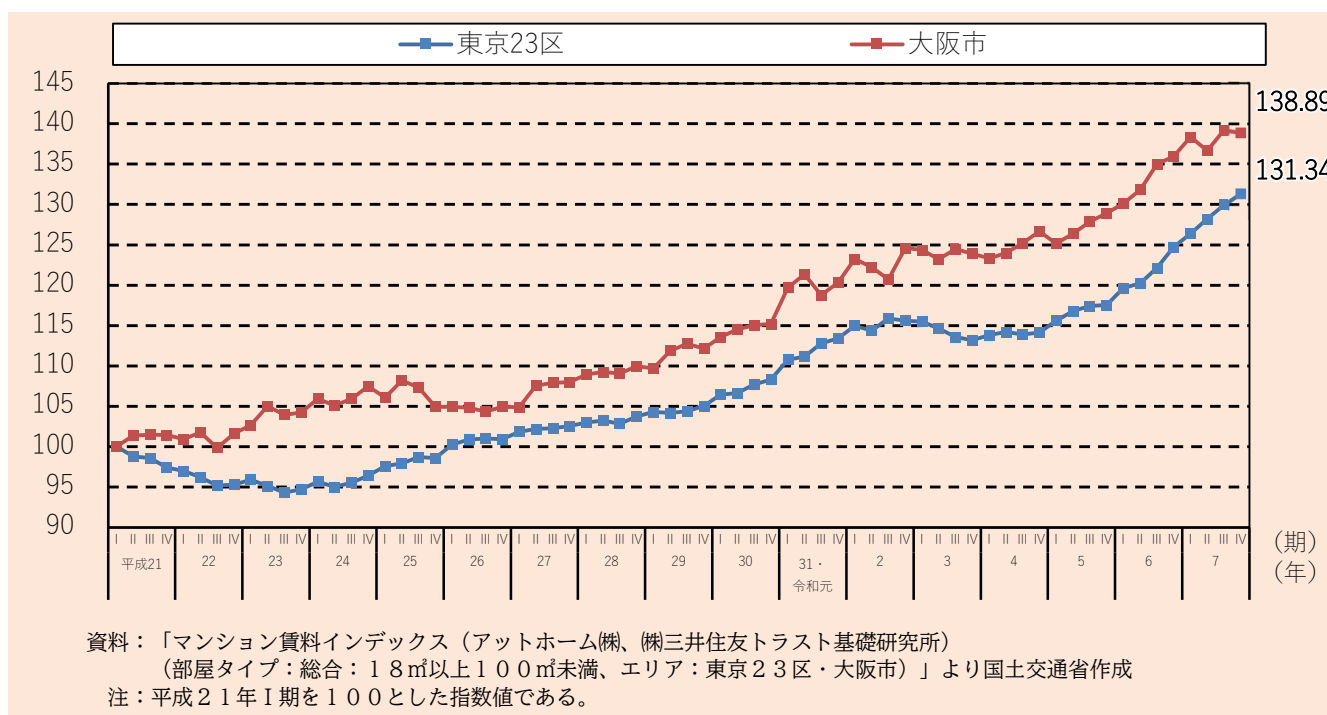
また、契約率(新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合)は、首都圏・近畿圏ともに下落し、首都圏では63.9%、近畿圏では73.5%である(図表1-4-5)。

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



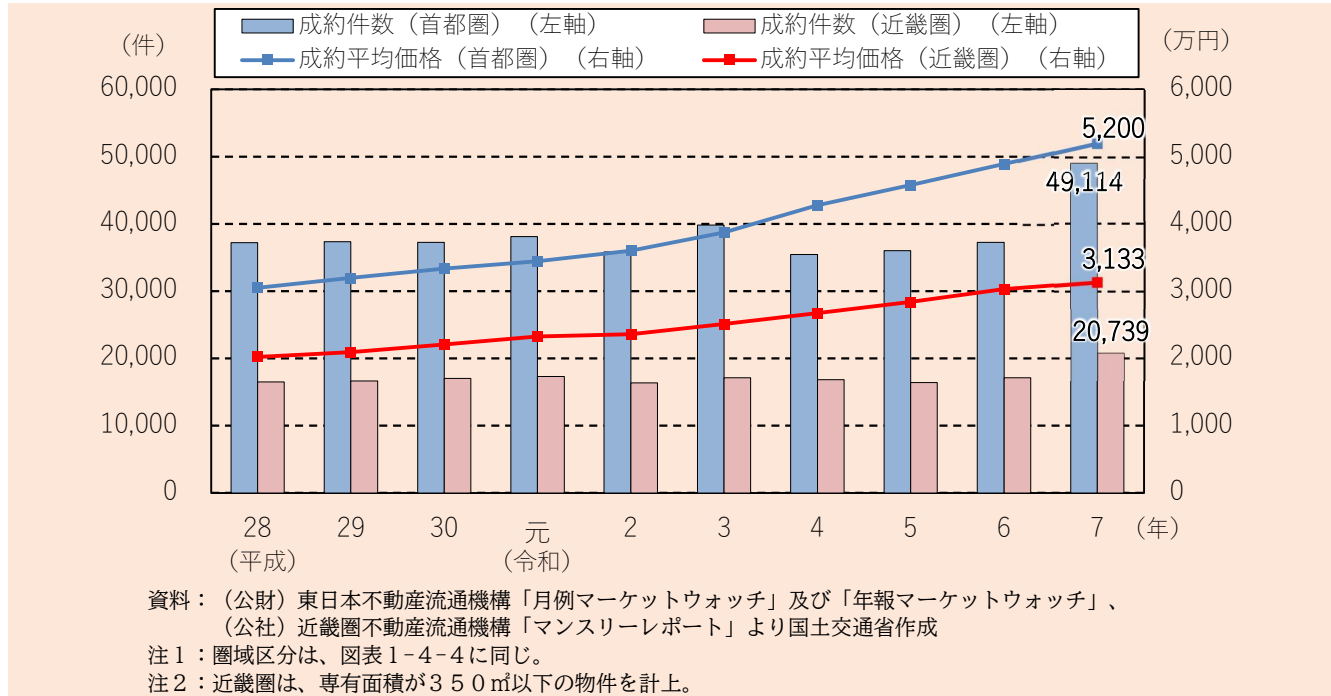
令和7年における賃貸マンションの賃料指数(平成21年I期(1~3月)を100とする。)は、東京23区、大阪市ともに上昇傾向が継続し、令和7年IV期(10~12月)において、東京23区では131.34、大阪市では138.89となった(図表1-4-6)。

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



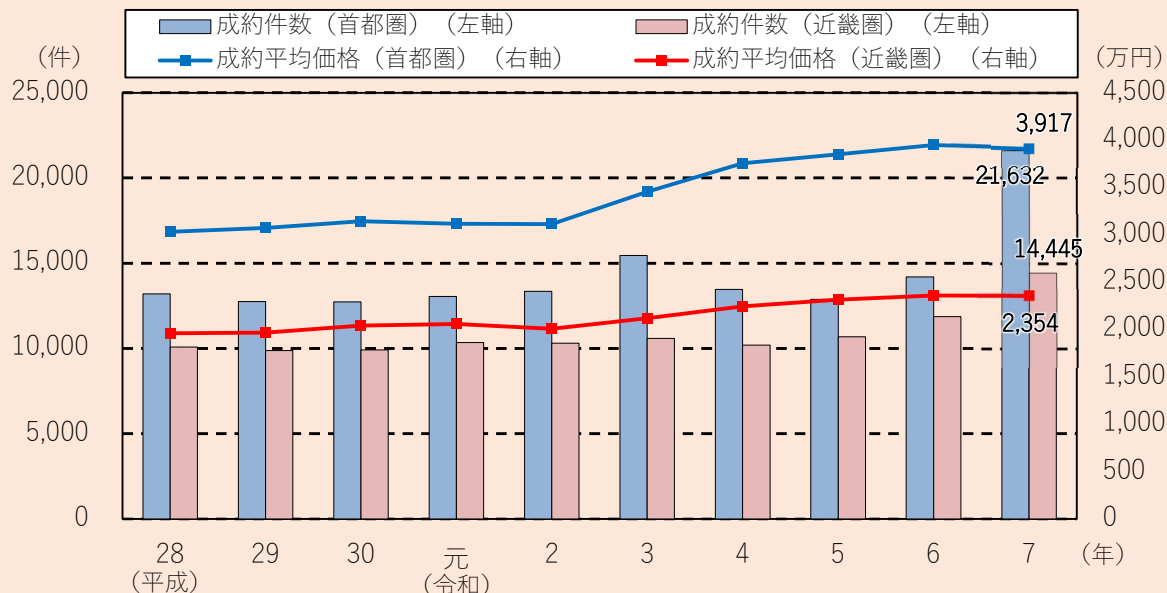
令和7年における中古マンションの成約件数は、首都圏では49,114件(前年比32%増)、近畿圏では20,739件(前年比21%増)であり、首都圏、近畿圏ともに前年より大幅に増加した。成約平均価格は、首都圏では5,200万円(前年比6.3%増)、近畿圏では3,133万円(前年比3.5%増)であり、上昇傾向が続いている(図表1-4-7)。

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7年における中古戸建住宅の成約件数は、首都圏では21,632件(前年比52.5%増)、近畿圏では14,445件(前年比21.9%増)と、いずれの圏域においても大幅に増加した。成約平均価格については、首都圏では3,917万円(前年比0.77%減)、近畿圏では2,354万円(前年比0.21%減)と、いずれの圏域も概ね横ばい傾向である(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



資料：(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」及び「年報マーケットウォッチ」、  
(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」より国土交通省作成

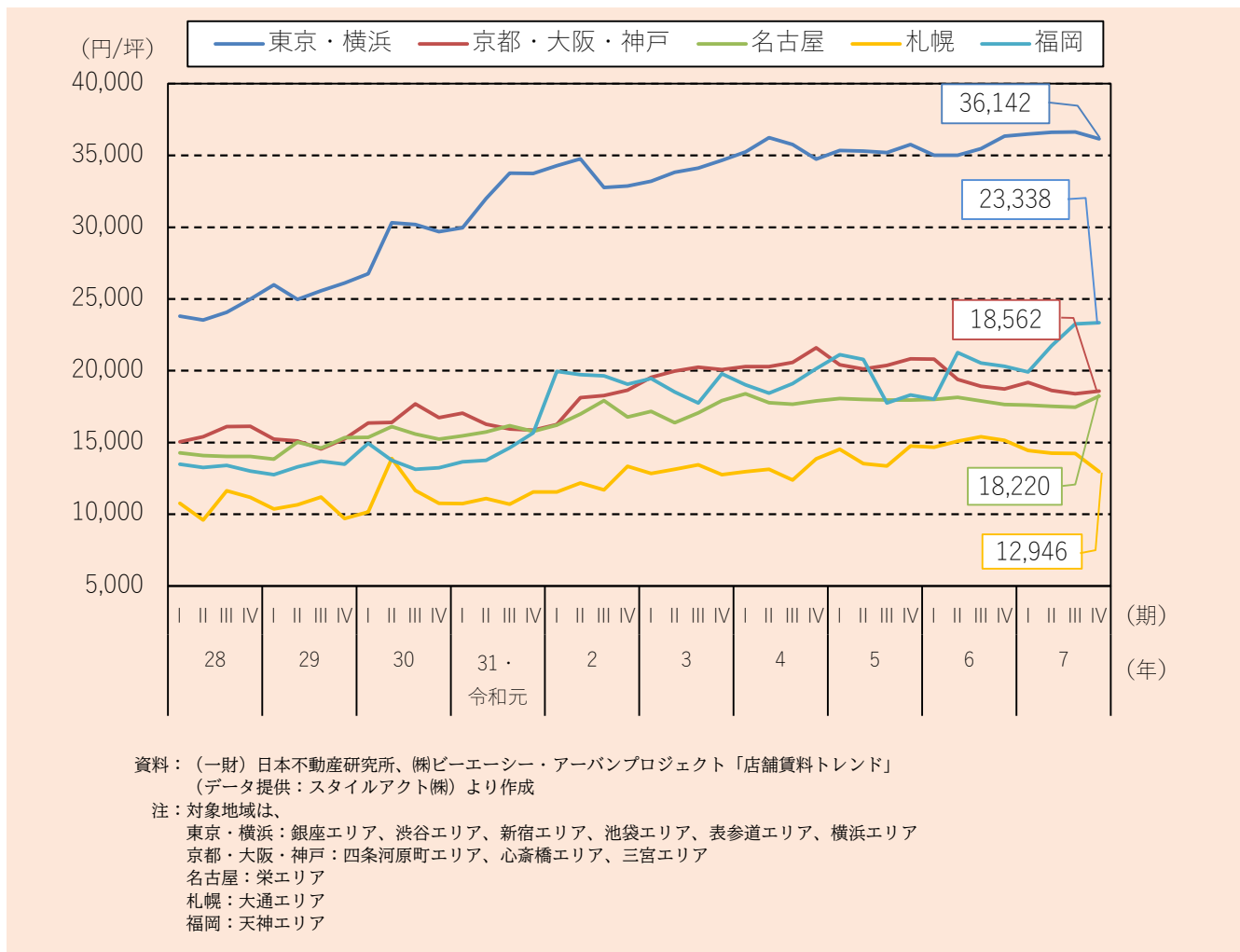
注1：圏域区分は、図表1-4-4に同じ。

注2：近畿圏は、土地面積が50～350㎡の物件を計上。

(店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向)

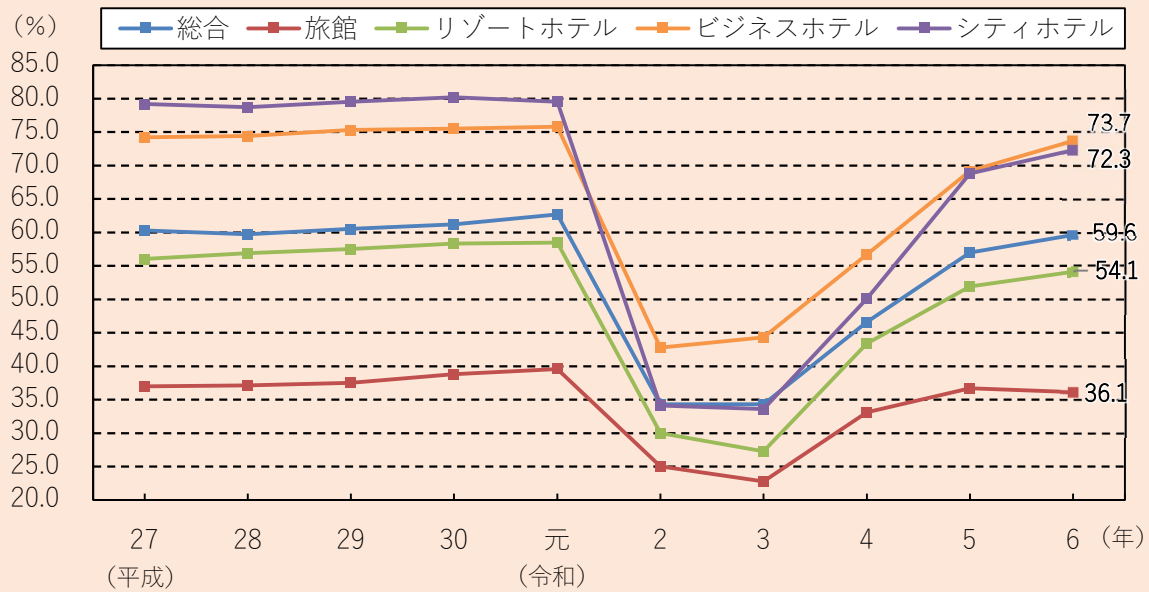
主要都市の店舗賃料は、令和7年Ⅳ期(10~12月)は、東京・横浜で36,142円/坪(対前年同期比0.5%減)、京都・大阪・神戸で18,562円/坪(対前年同期比0.9%減)、名古屋で18,220円/坪(対前年同期比3.3%増)、札幌で12,946円/坪(対前年同期比14.5%減)、福岡で23,338円/坪(対前年同期比15.0%増)となり、名古屋、福岡で上昇となった(図表1-4-9)。

図表1-4-9 主要都市の店舗賃料の推移



令和6年における旅館・ホテルの客室稼働率は、旅館を除くいずれの宿泊施設タイプにおいても令和2年又は令和3年を底に上昇が続いているが、令和元年までの水準には回復していない(図表1-4-10)。

図表1-4-10 旅館・ホテルの客室稼働率の推移

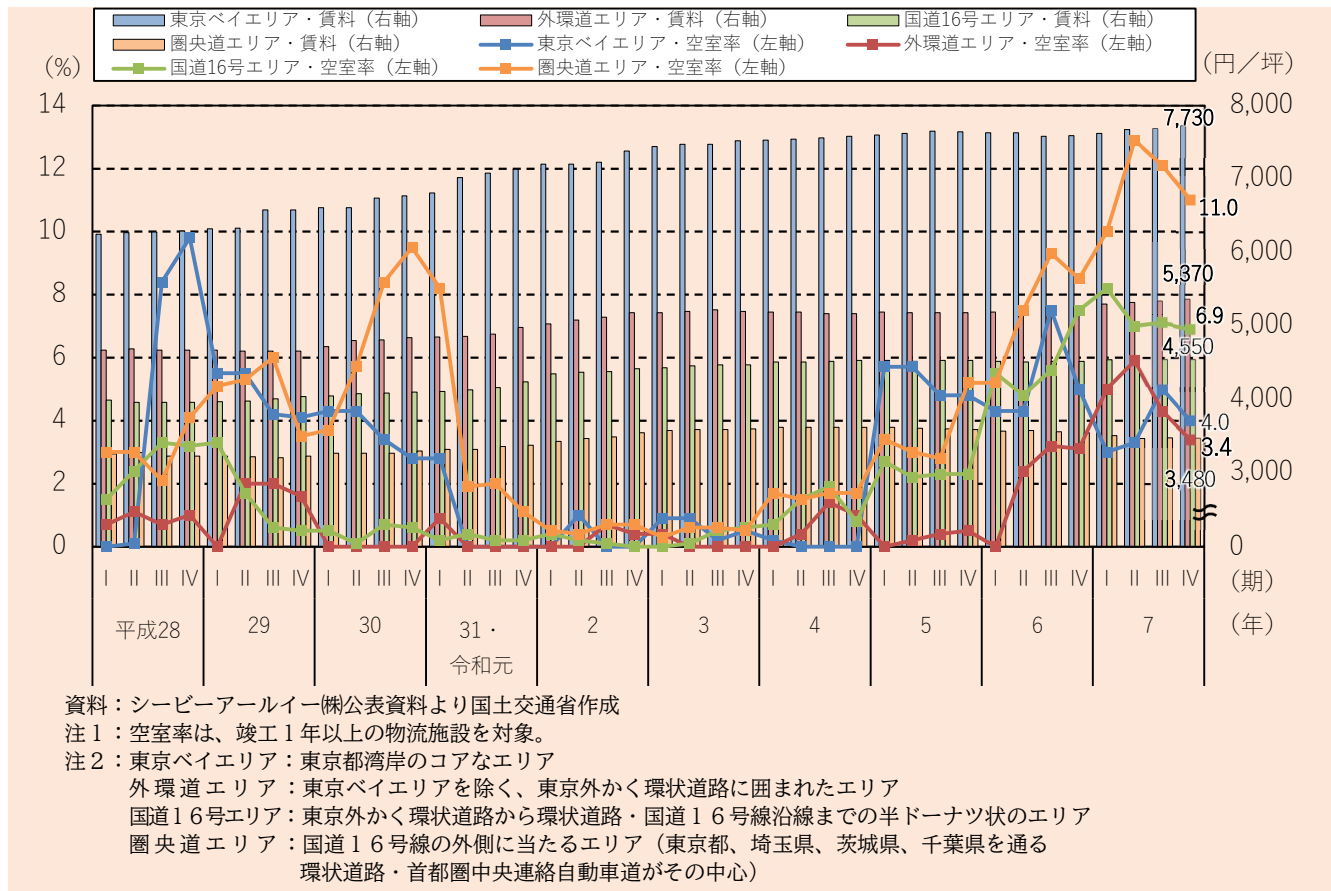


資料：国土交通省「宿泊旅行統計調査」

注：総合には、簡易宿所、会社・団体の宿泊所及び宿泊施設タイプ不詳を含む。

令和7年における物流施設の賃料は、全てのエリアにおいて横ばいである。空室率は全てのエリアにおいて、令和7年Ⅳ期(10～12月)時点では低下している(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



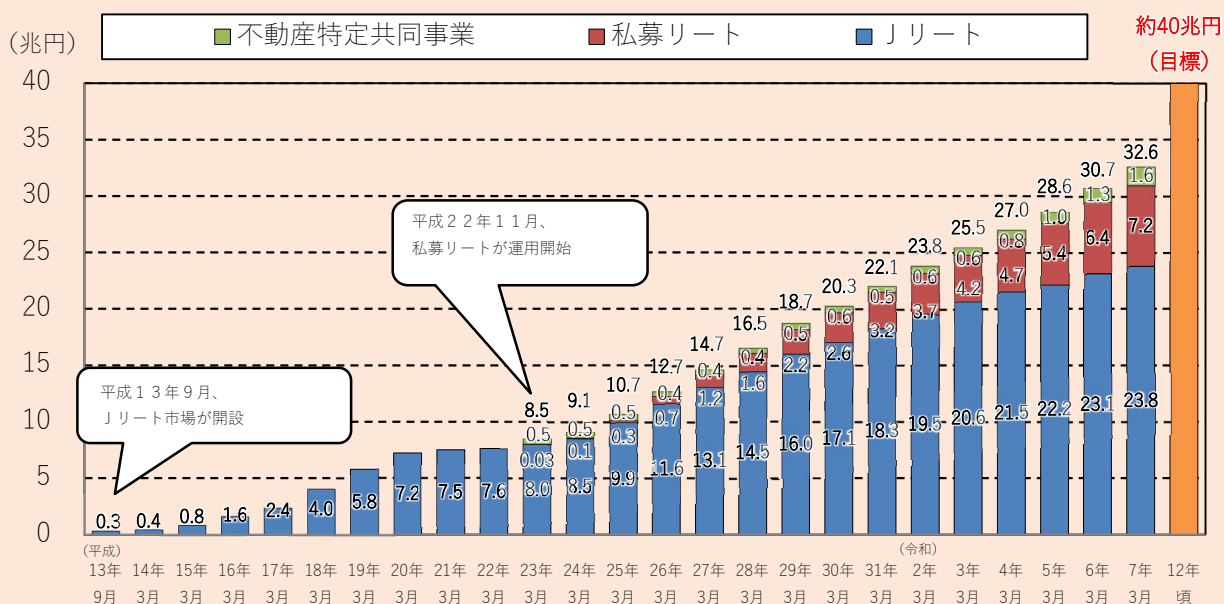
## 第5節 不動産投資市場の動向

(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7年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約33兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が16.0%、倉庫が17.7%、住宅が22.7%、商業施設が7.4%、ホテル・旅館が21.8%、ヘルスケア施設が1.4%、複合施設が2.9%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(2025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>

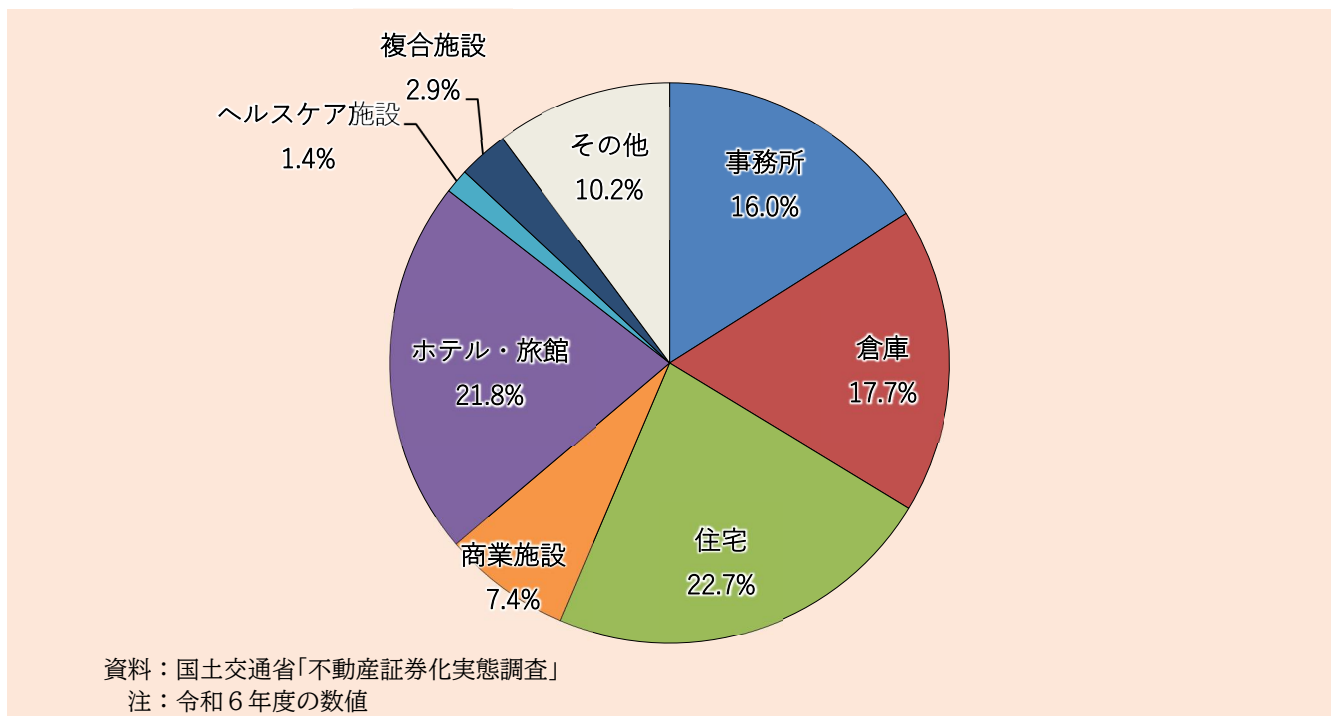
資料：(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

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。

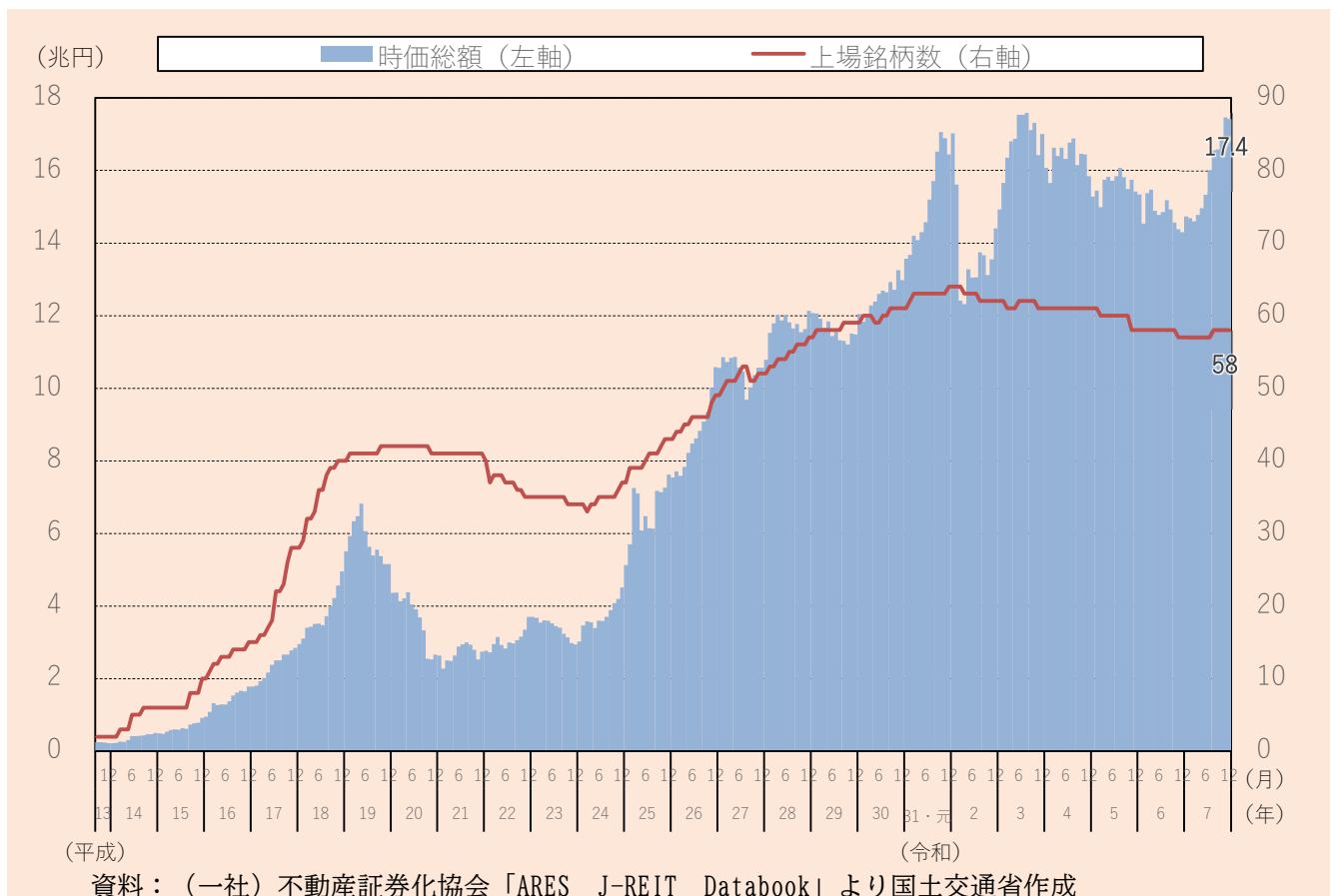
図表1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合



(Jリート市場の動向)

株式会社東京証券取引所に上場されているリート(Jリート)は、令和7年12月末現在、58銘柄あり、その時価総額は約17.4兆円となっている(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



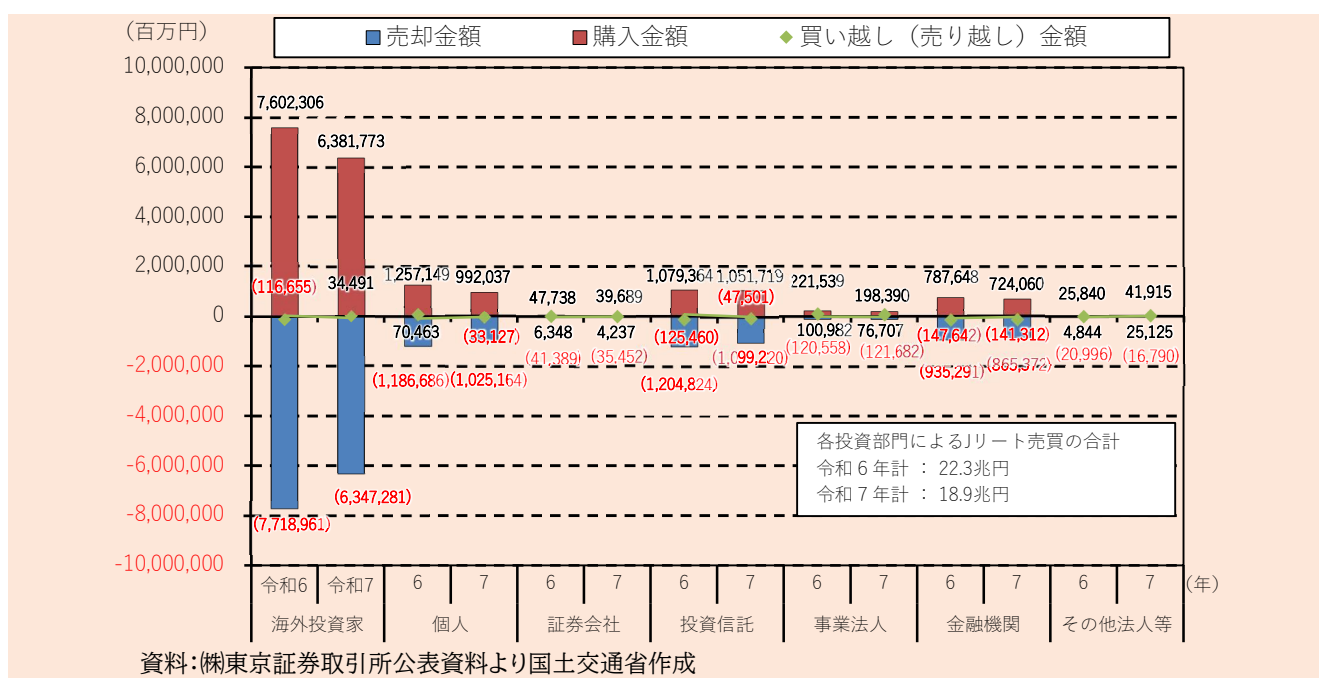
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT<sup>2</sup>指数の動向は、投資市場全体の動向からも影響を受けるものであり、令和7年は上昇基調で推移し2,000ポイントを回復した(図表1-5-4)。

図表1-5-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



投資部門別Jリート売買動向を令和7年の購入金額割合からみると、海外投資家が67.7%、投資信託が11.2%、国内個人投資家が10.5%、金融機関が7.7%、事業法人が2.1%、証券会社が0.4%、その他法人等が0.4%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

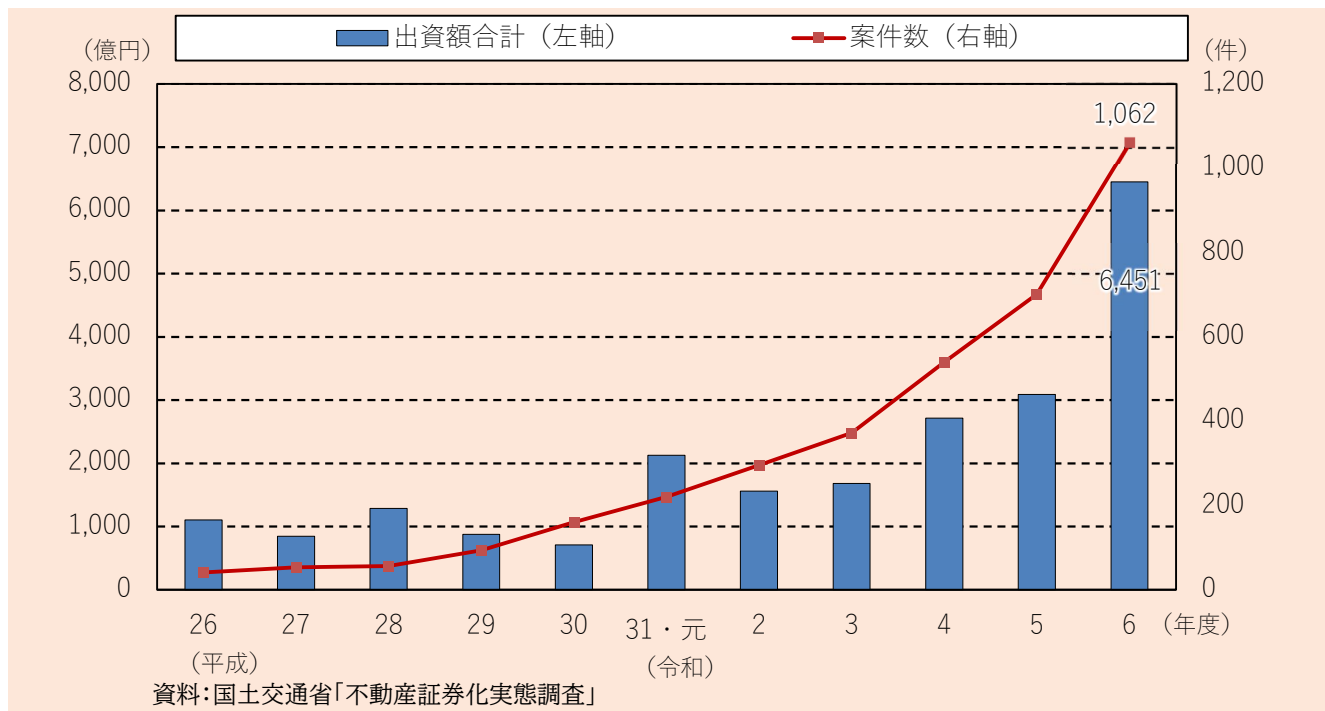


(不動産特定共同事業の動向)

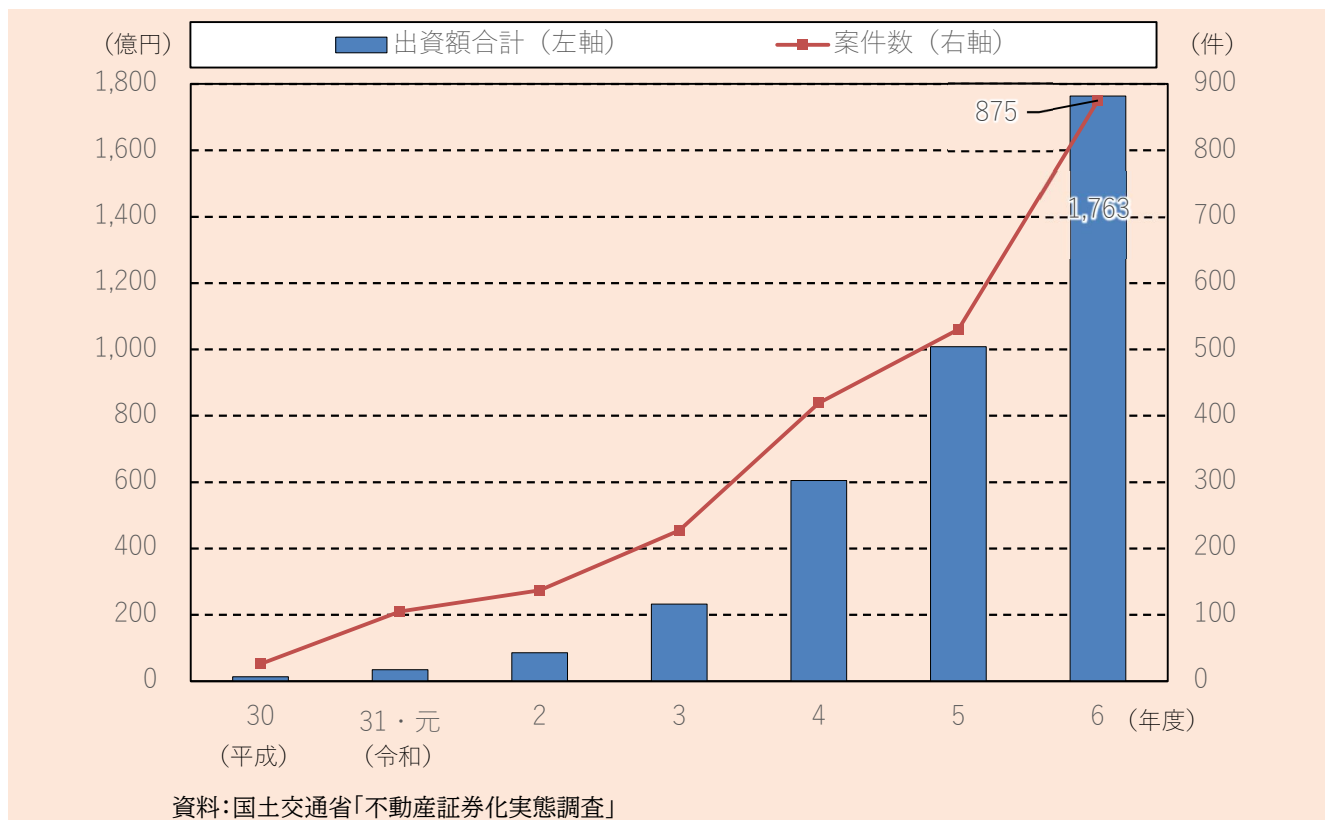
不動産特定共同事業について、令和6年度に新たに組成された案件数は1,062件、新たに出資された額は約6,451億円となり、いずれも前年度から増加している(図表1-5-6)。

そのうち、平成29年度に創設された電子取引業務を活用した不動産特定共同事業(いわゆる不動産クラウドファンディング)についても、令和6年度に新たに組成された案件数は875件、出資された額は約1,763億円となり、いずれも前年度から増加している(図表1-5-7)。

図表1-5-6 不動産特定共同事業の新規案件数及びその出資額の推移



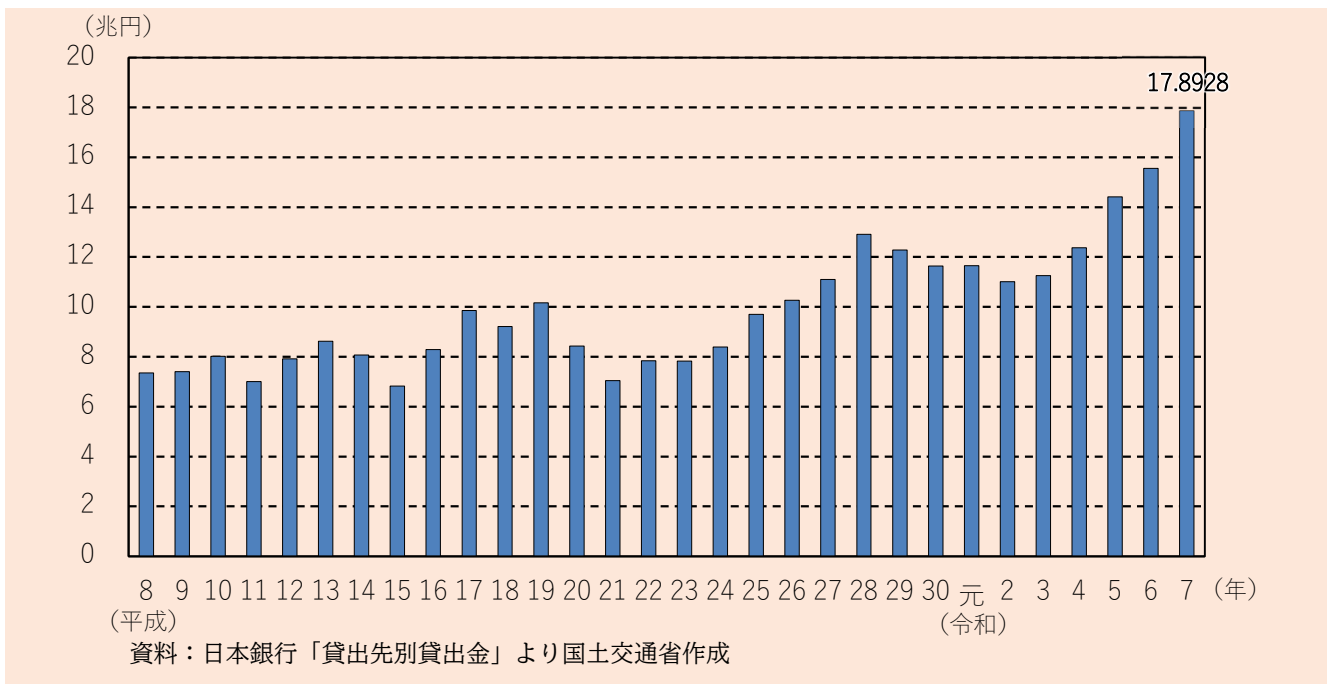
図表1-5-7 不動産特定共同事業(電子取引業務)の新規案件数及びその出資額の推移



(不動産業向けの貸出動向)

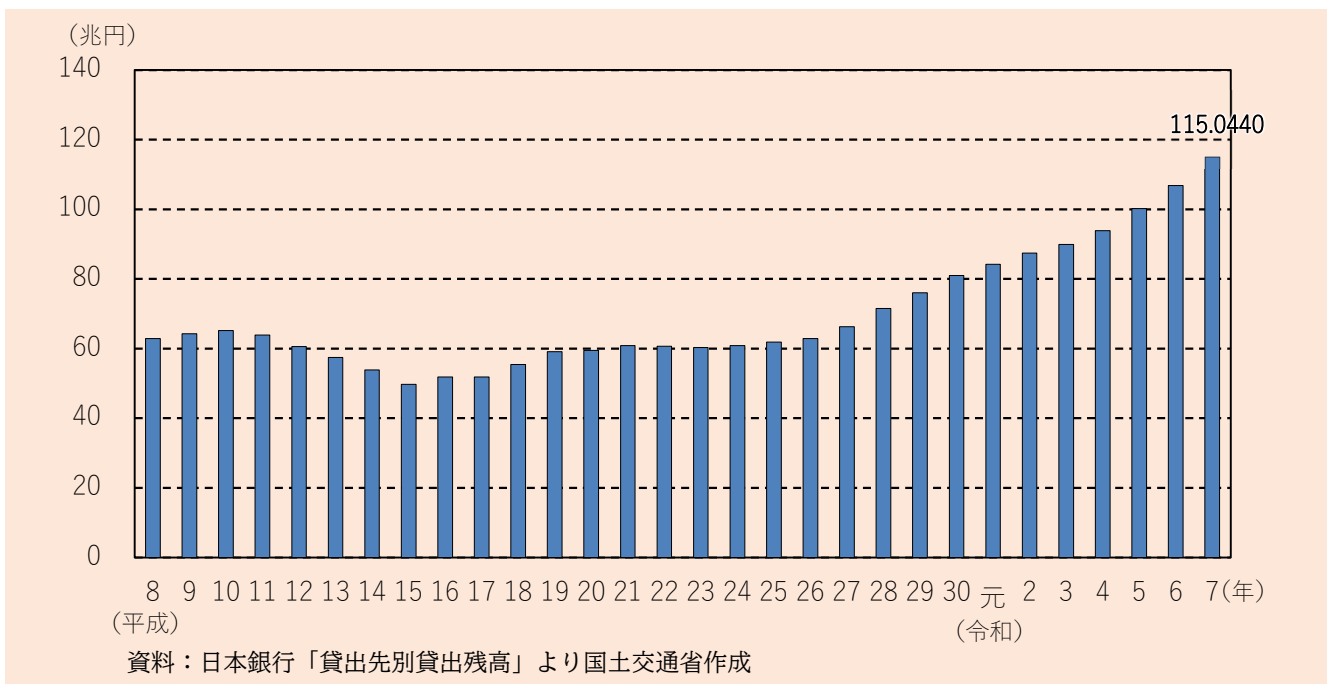
令和7年における銀行等による不動産業向け新規貸出は、日本銀行「貸出先別貸出金」によると、前年から増加し、17兆8,928億円である(図表1-5-8)。

**図表1-5-8 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」によると、引き続き増加傾向が顕著であり、令和7年は過去最高の115兆440億円である(図表1-5-9)。

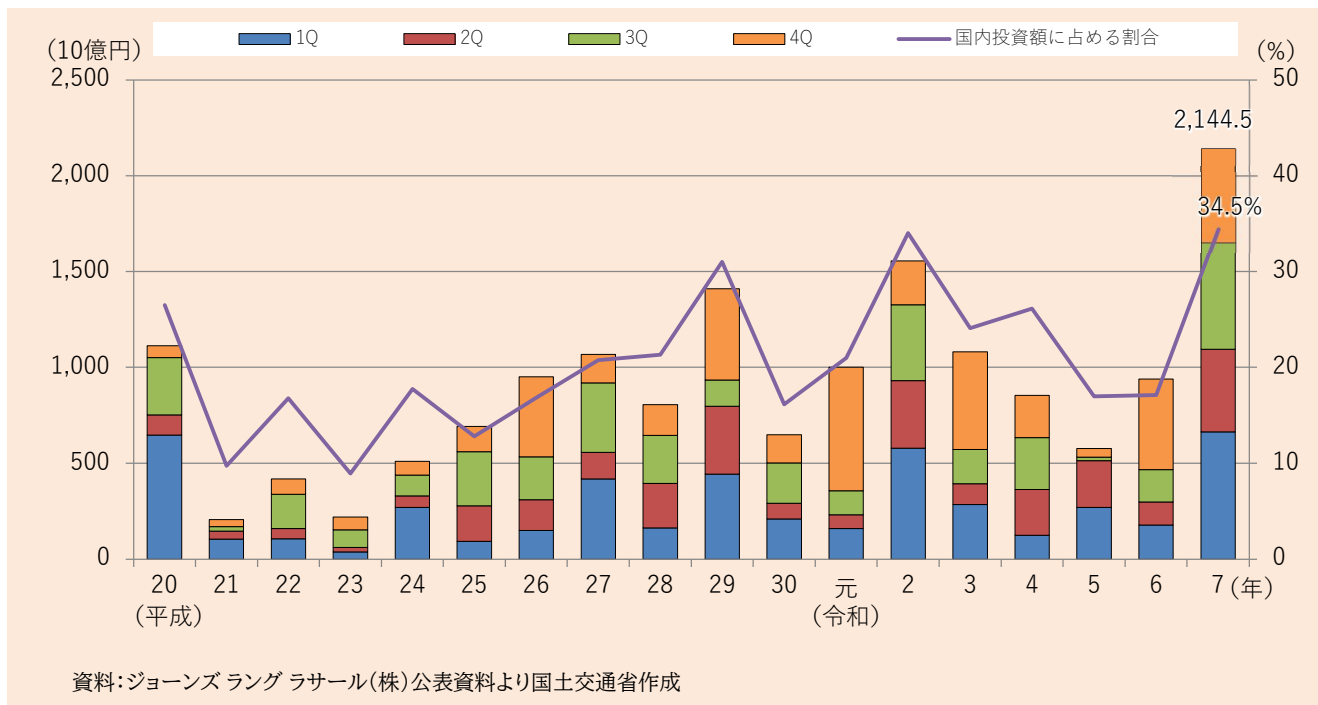
**図表1-5-9 不動産業向け貸出残高の推移**



(海外投資家の国内の不動産への投資状況)

海外投資家による不動産の購入額を表すインバウンド投資額は、令和7年において2兆1,445億円であり、前年の9,397億円と比べて約128%増加した。また、国内不動産投資額に占めるインバウンド投資額の割合は34.5%であり、前年の17.1%と比べてほぼ倍増している(図表1-5-10)。

図表1-5-10 海外投資家の不動産投資額の推移



## 第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

本節では、土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識調査として、住宅団地の居住者に対して行ったアンケート調査の結果について解説する。

(住宅団地を取り巻く状況)

高度経済成長期以降、都市部への急激な人口集中に対応し、昭和40年代前半をピークに日本全国で多くの住宅団地の開発が進められ、現在では多くの団地において、住宅・施設の老朽化が進むとともに、住民の高齢化が進行している。これらに対応して、「地域再生法」(平成17年法律第24号)の改正による地域住宅団地再生事業の創設・拡充、住宅市街地総合整備事業による財政支援の拡充など、住宅団地に対する支援が拡充されるとともに、各地で住宅団地の再生に向けた取組が進められているところである。

本節では、こうした課題に直面する住宅団地に居住する住民を対象とした意識調査<sup>3</sup>の結果について取り上げる。

---

<sup>3</sup> 「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」(国土交通省)

調査対象: 「住宅団地の実態に関する調査」(平成30年度調査、国土交通省)に基づき作成された「住宅団地リスト」に掲載された住宅団地に居住する住民3,000人(10代:0.3%、20代:0.9%、30代:4.9%、40代:13.5%、50代:26.4%、60代:29.3%、70代以上:24.7%)。

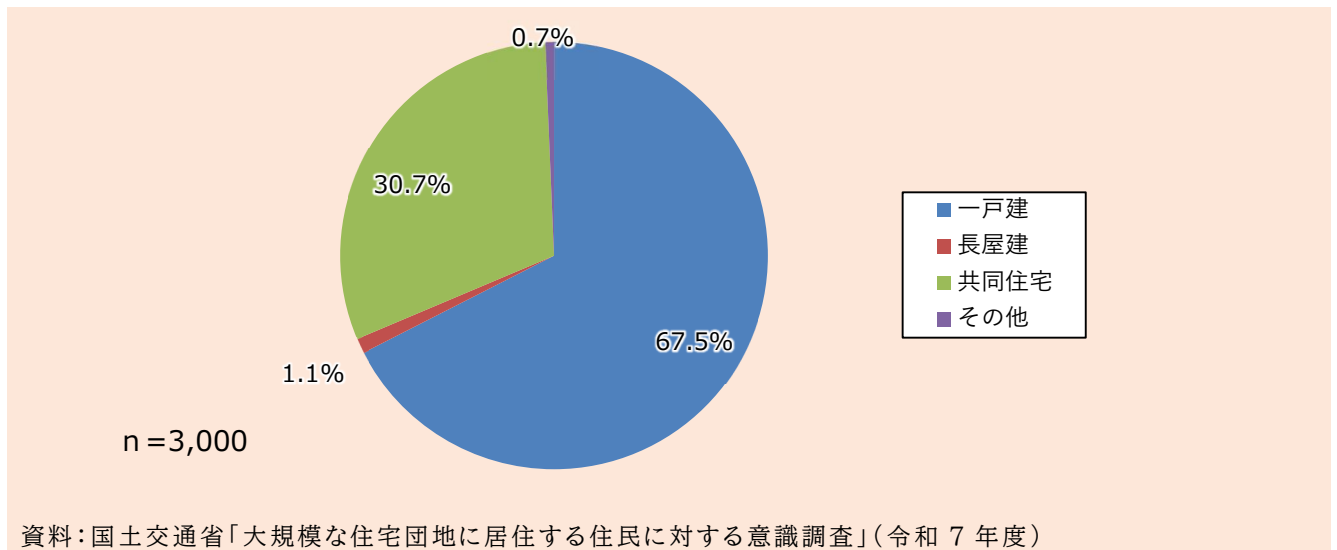
調査期間: 令和8年2月5日～9日

住宅団地リスト: 「全国の市区町村に対するアンケート調査」(国土交通省、平成29年度及び平成30年度実施)により作成した住宅団地のリスト

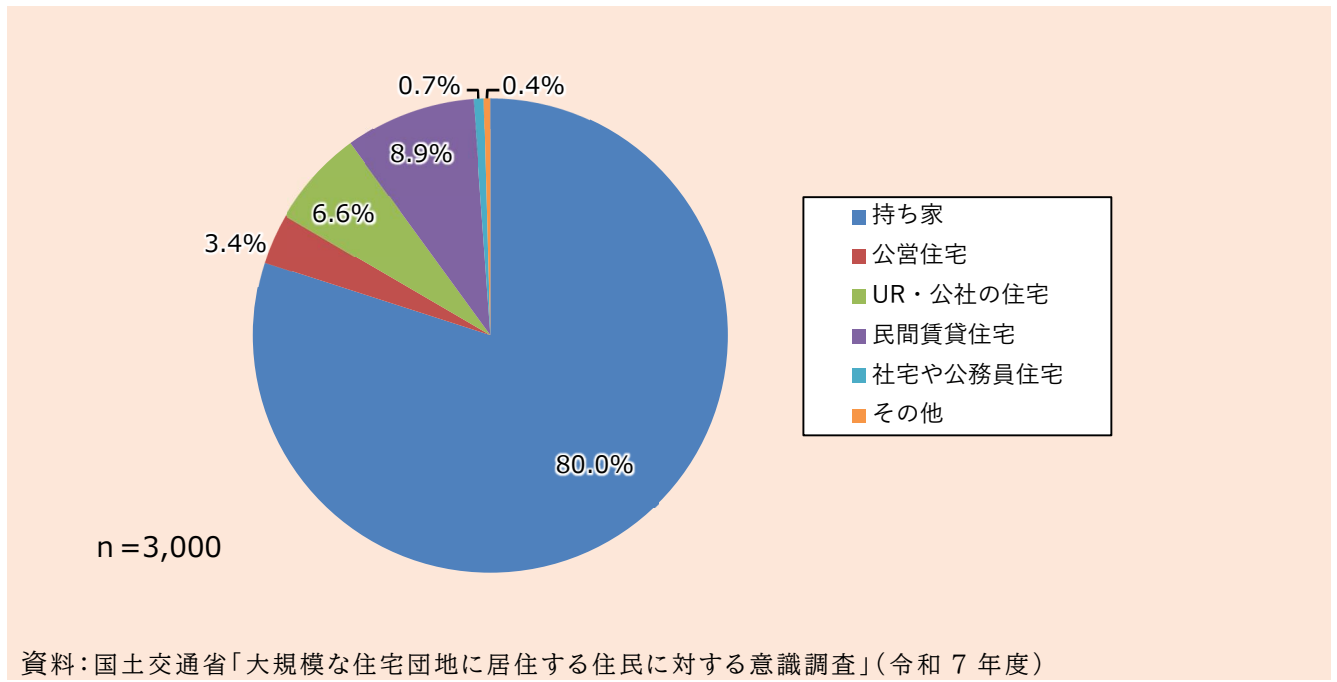
(住宅団地に居住する住民の居住状況等)

ほぼ全員が一戸建又は共同住宅に居住し、8割が持ち家である(図表1-6-1、図表1-6-2)。

図表1-6-1 住宅の形態

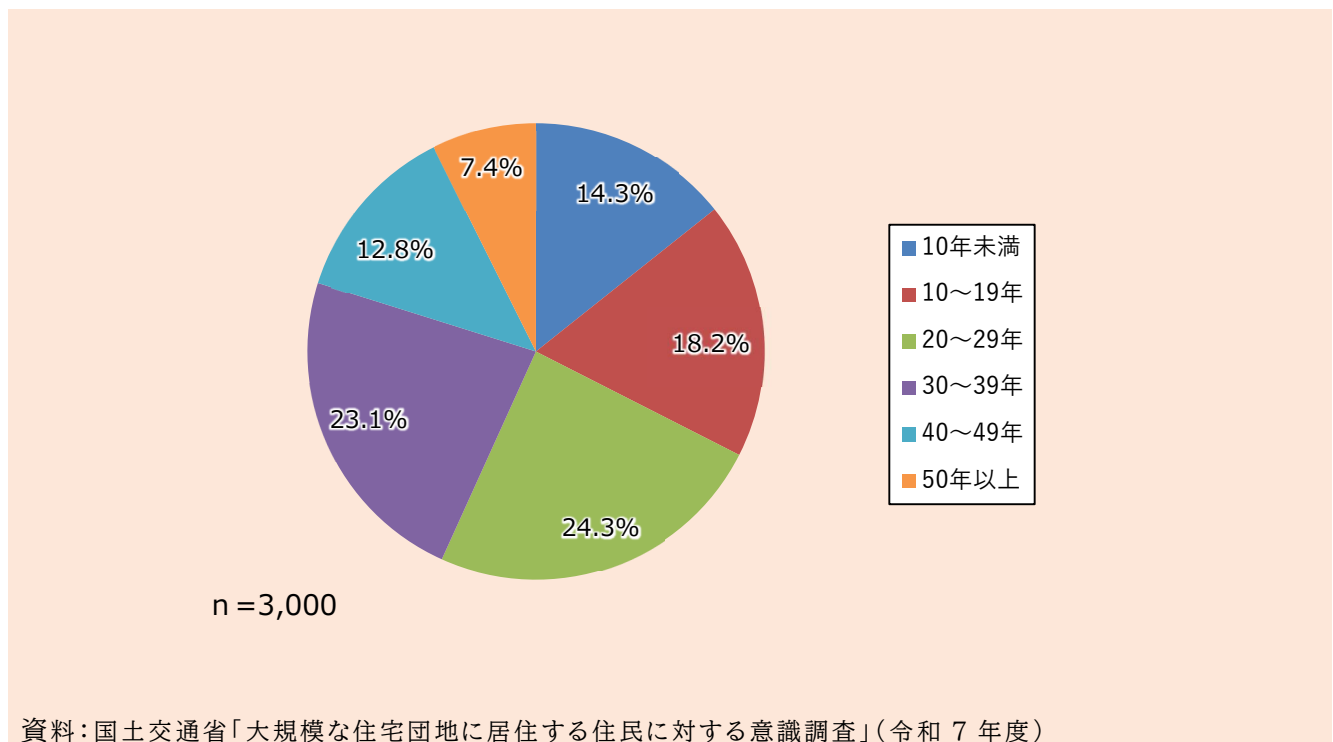


図表1-6-2 住居の種類

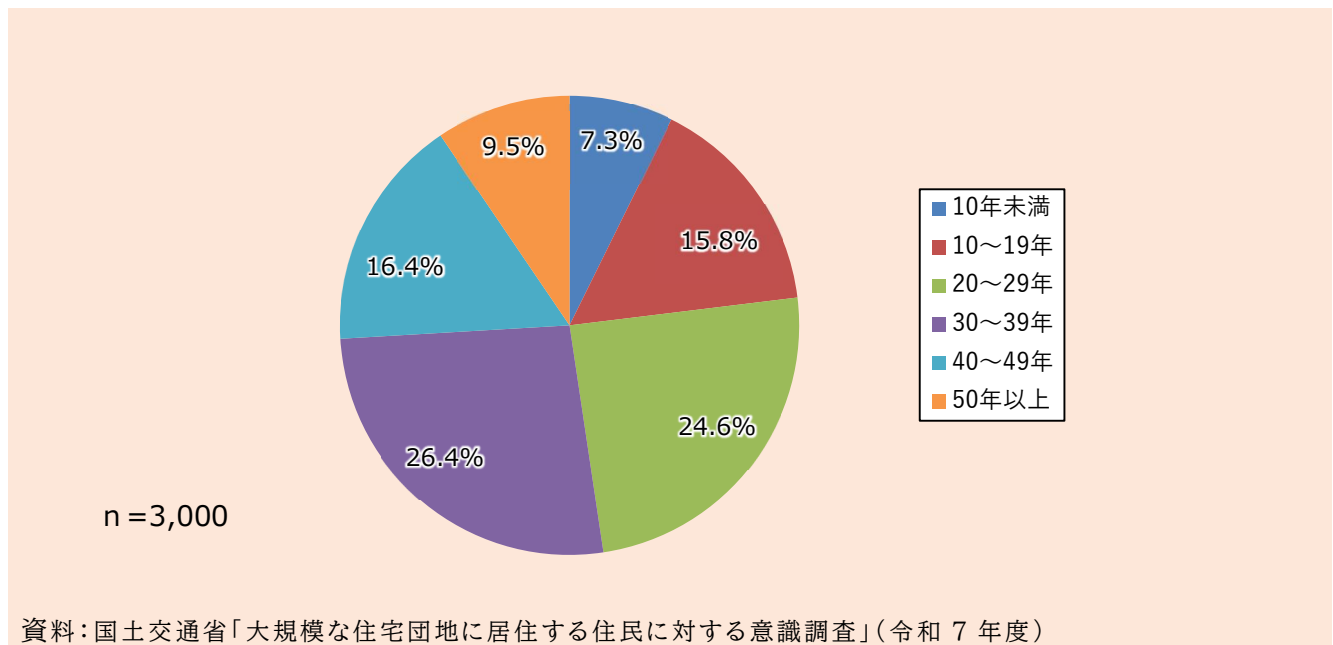


現在居住している住宅団地への居住年数、及び居住している住宅の築年数については、どちらも、「20～29年」及び「30～39年」で約半数を占めている（図表1-6-3、1-6-4）。

図表1-6-3 居住年数

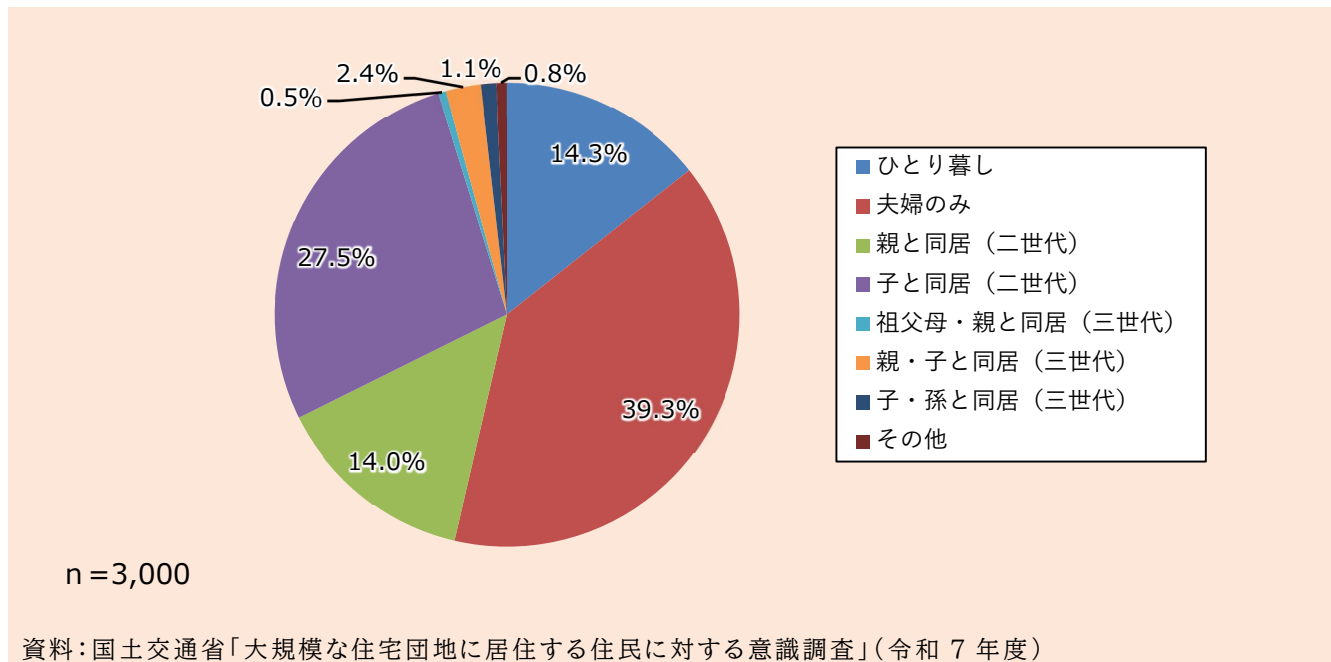


図表1-6-4 住宅の築年数



世帯の家族類型に関しては、「夫婦のみ」世帯が約4割を占め、次いで「子と同居（二世帯）」世帯が3割弱である（図表1-6-5）。

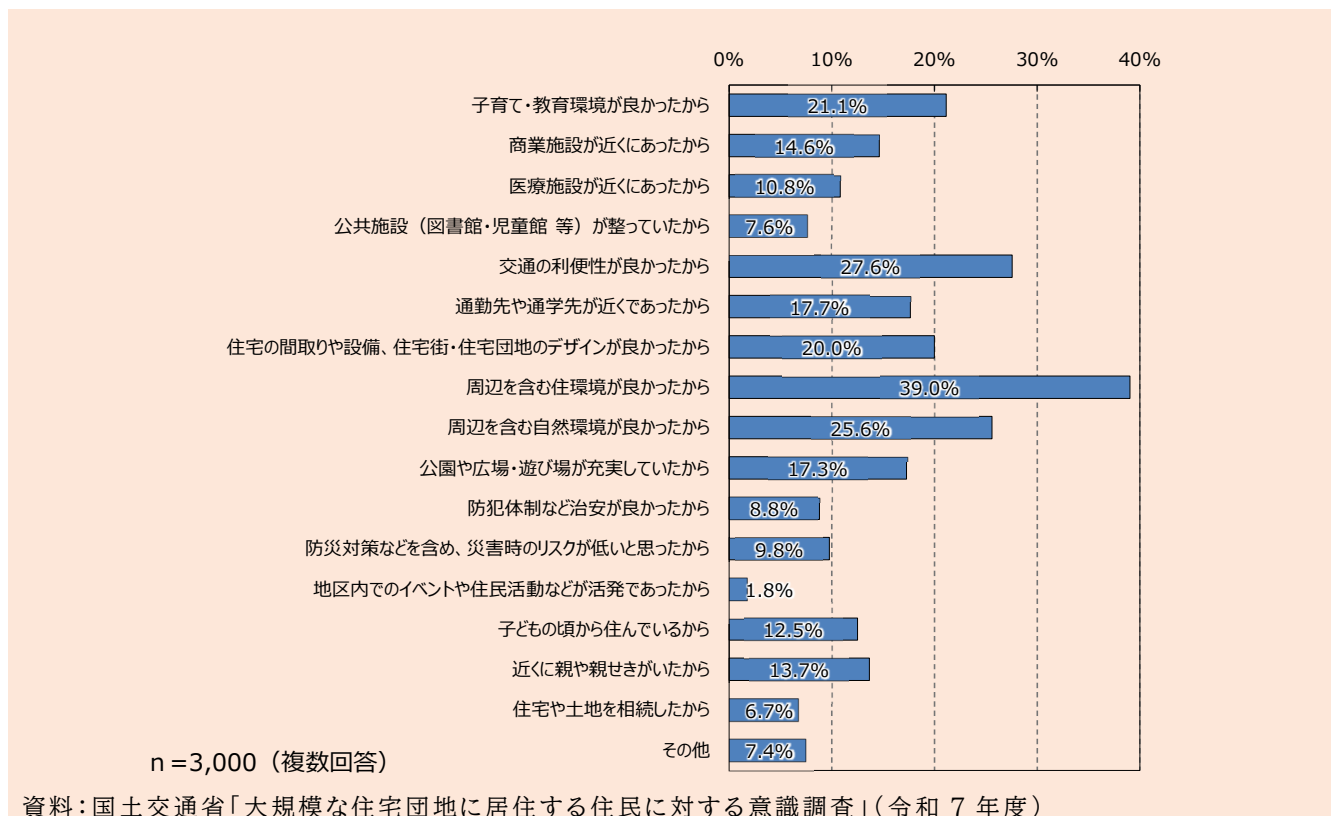
図表1-6-5 世帯の家族類型



（住宅団地に居住する住民の意識）

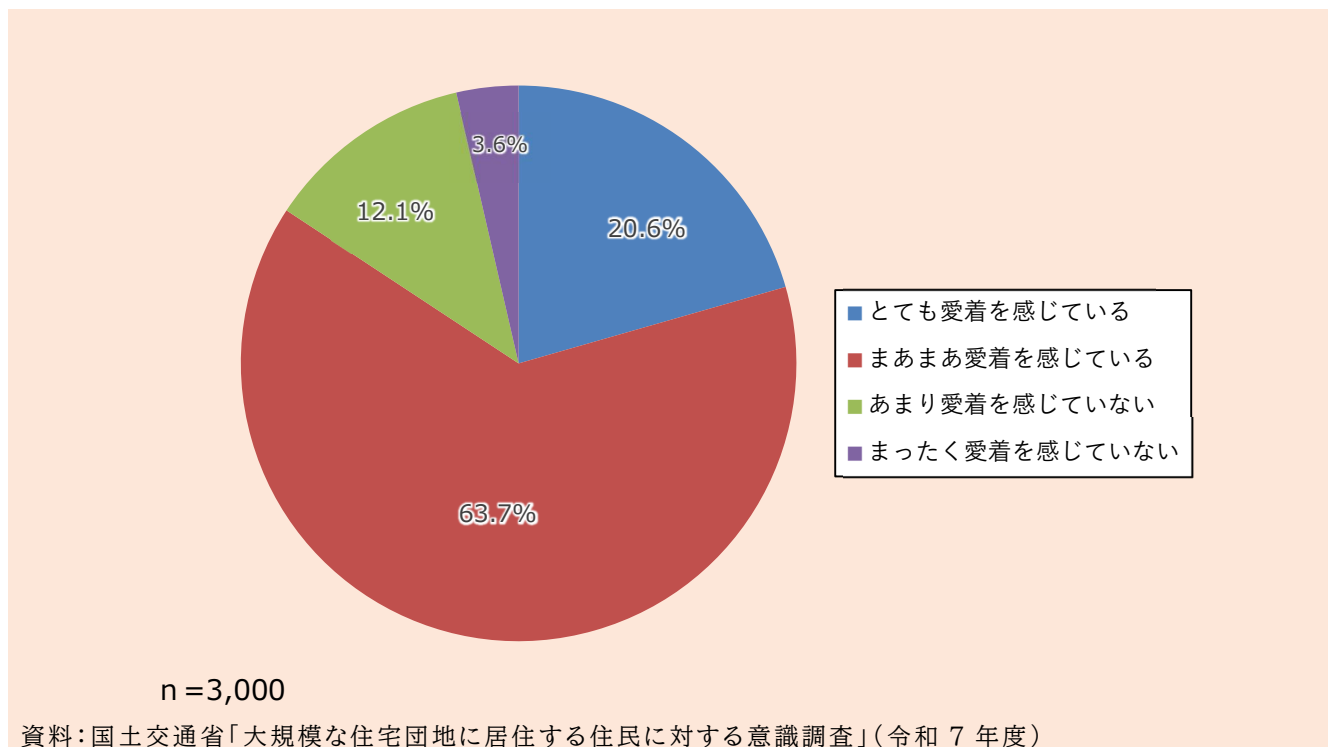
現在居住する住宅団地を選んだ理由（複数回答）は、「周辺を含む住環境が良かったから」が39.0%と最も高く、続いて「交通の利便性が良かったから」が27.6%、「周辺を含む自然環境が良かったから」が25.6%である（図表1-6-6）。

図表1-6-6 現在居住する住宅団地を選んだ理由

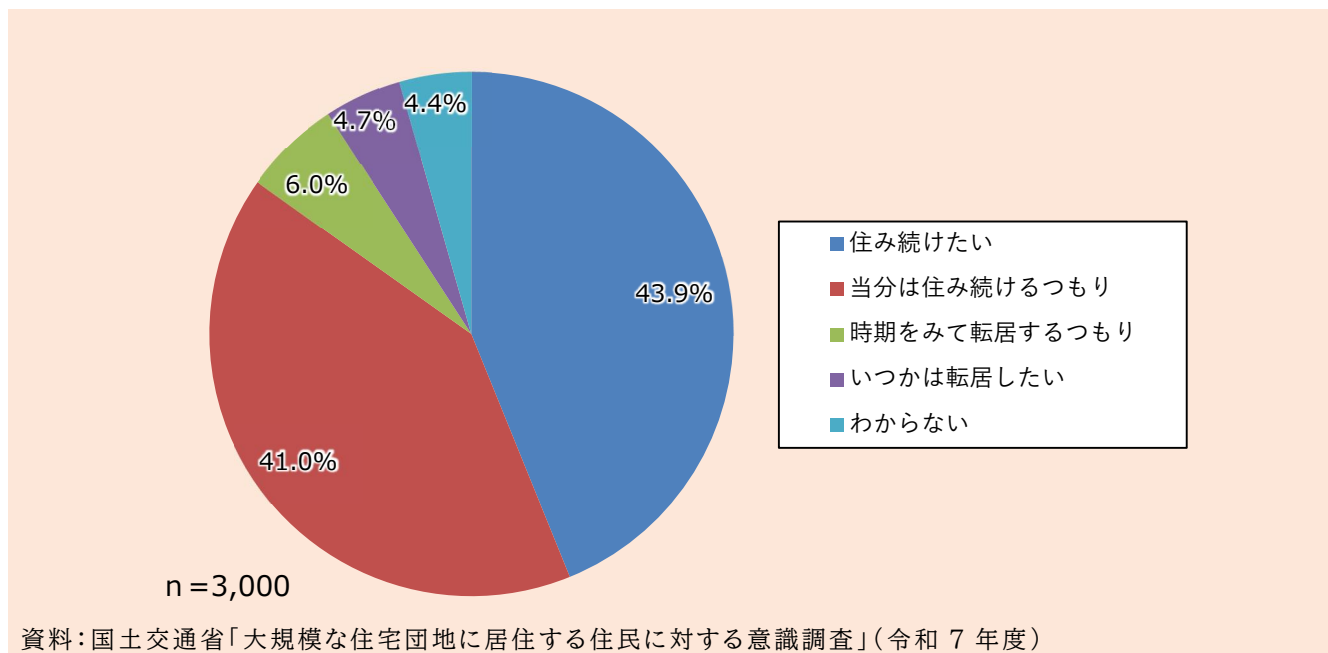


また、居住する住宅団地への愛着度を聞いたところ、「とても愛着を感じている」が20.6%、「まあまあ愛着を感じている」が63.7%、「あまり愛着を感じていない」が12.1%、「まったく愛着を感じていない」が3.6%であり、現在居住する住宅団地に愛着を感じている人が8割を超えている(図表1-6-7)。また、今後の居留意向についても、「住み続けたい」及び「当分は住み続けるつもり」との回答が8割を超えている(図表1-6-8)。

図表1-6-7 居住する住宅団地への愛着度



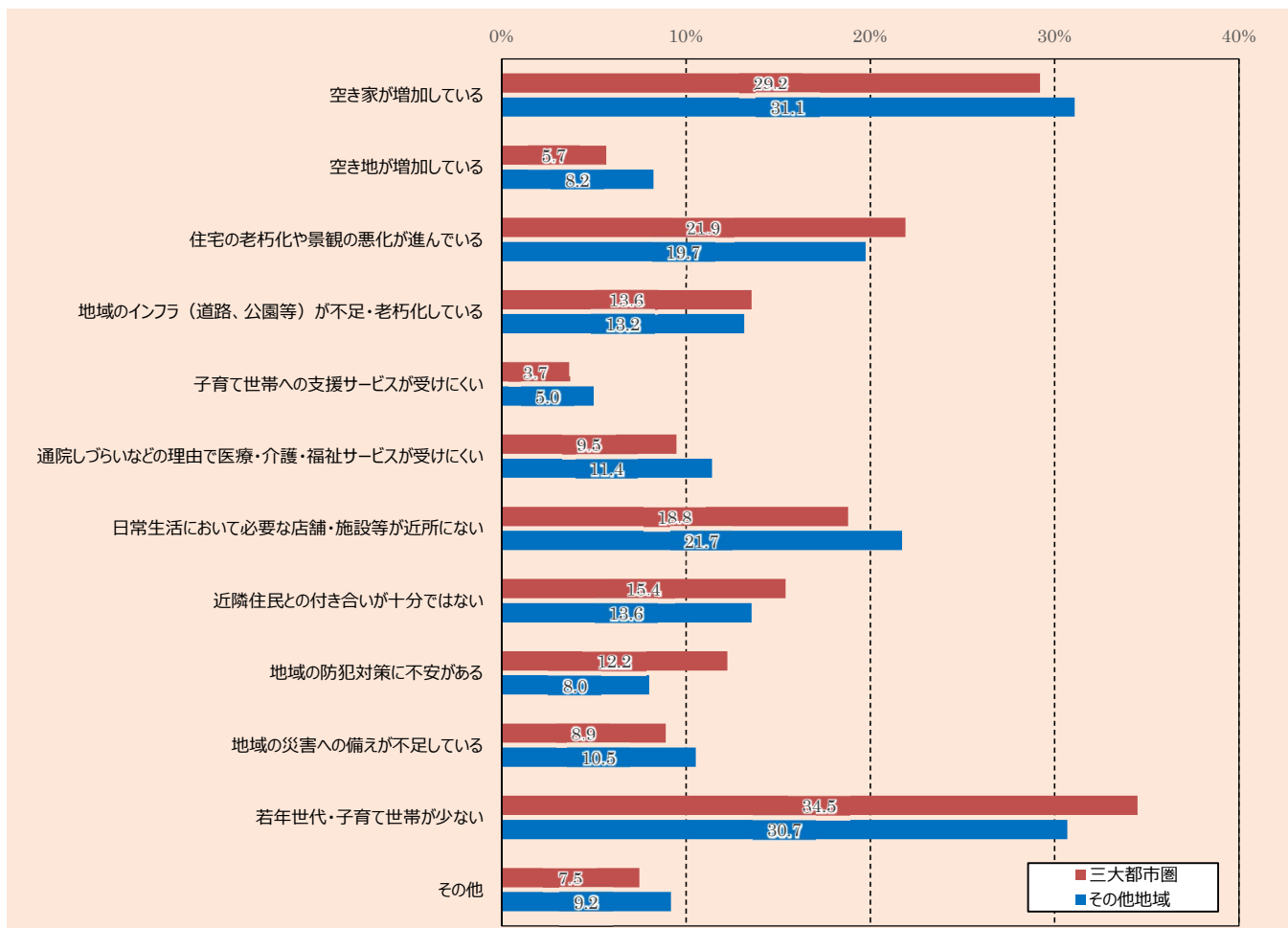
図表1-6-8 今後の居留意向



(住宅団地が抱える課題)

居住する住宅団地の課題(複数回答)は、三大都市圏とその他地域を比較すると、課題の傾向は概ね同様であることが分かる。三大都市圏及びその他地域ともに「若年世代・子育て世帯が少ない」と「空き家が増加している」が他の課題より約10%程度高く、三大都市圏及びその他地域ともに課題であることが分かる(図表1-6-9)。

図表1-6-9 居住する住宅団地の課題



n = 3,000 (三大都市圏 1,739 人、その他地域 : 1,261 人)  
(複数回答)

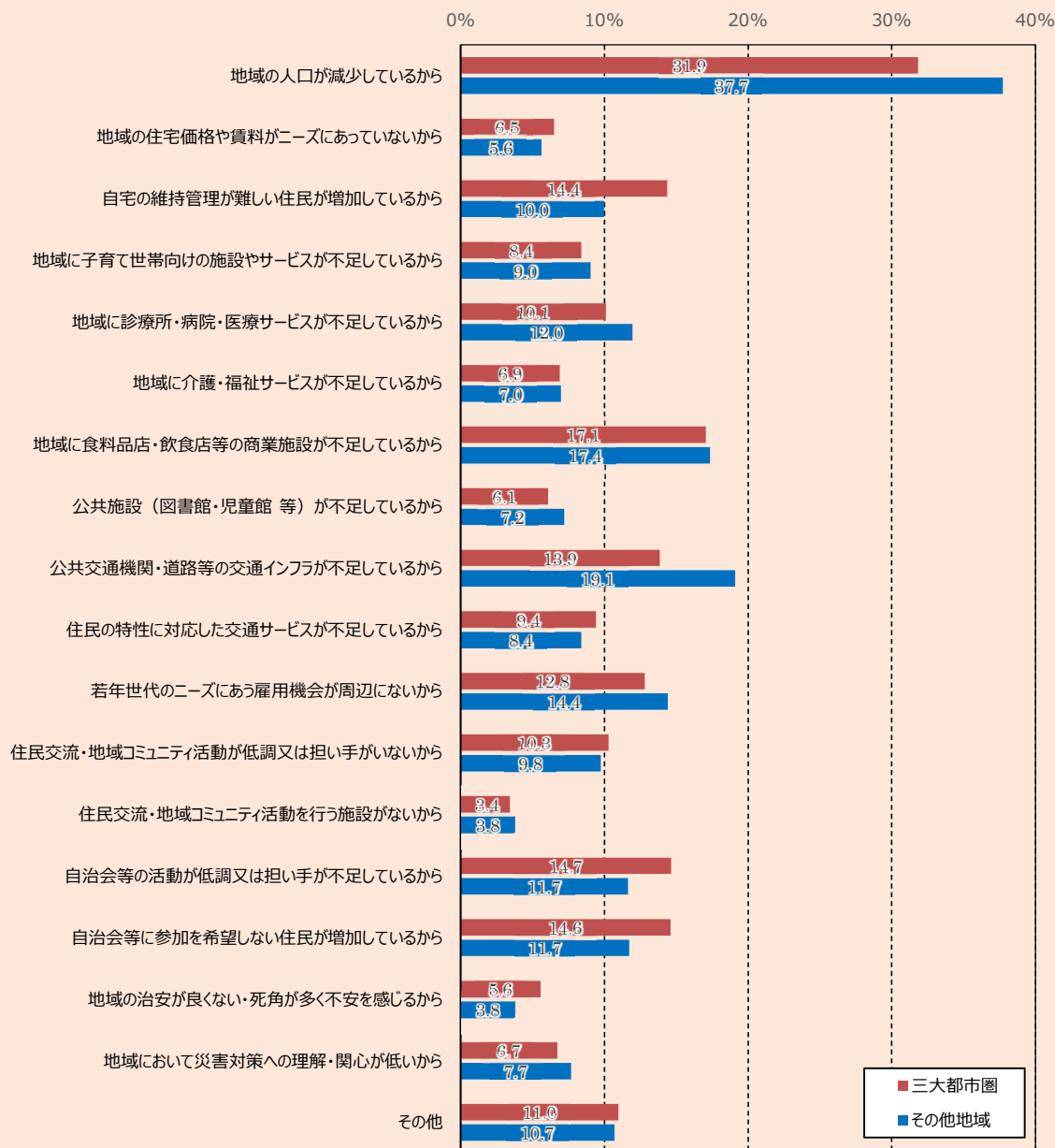
資料:国土交通省「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」(令和7年度)

注:地域区分は、以下のとおり。

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  
その他地域:三大都市圏以外の道県

居住する住宅団地の課題の発生要因(複数回答)は、三大都市圏及びその他地域ともに「地域の人口が減少しているから」が最も高くなっている。次いで三大都市圏では「地域に食料品店・飲食店等の商業施設が不足しているから」、「自治会等の活動が低調又は担い手が不足しているから」、その他地域では「公共交通機関・道路等の交通インフラが不足しているから」「地域に食料品店・飲食店等の商業施設が不足しているから」である。三大都市圏では商業施設の不足を除くと自治会活動に関係することや自宅の維持管理に関することが高いが、その他地域では交通インフラや商業施設、雇用機会といった生活環境に関することが高いことが分かる(図表1-6-10)。

図表1-6-10 課題の発生要因



n = 3,000 (三大都市圏 1,739 人、その他地域 : 1,261 人)  
(複数回答)

資料:国土交通省「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」(令和7年度)

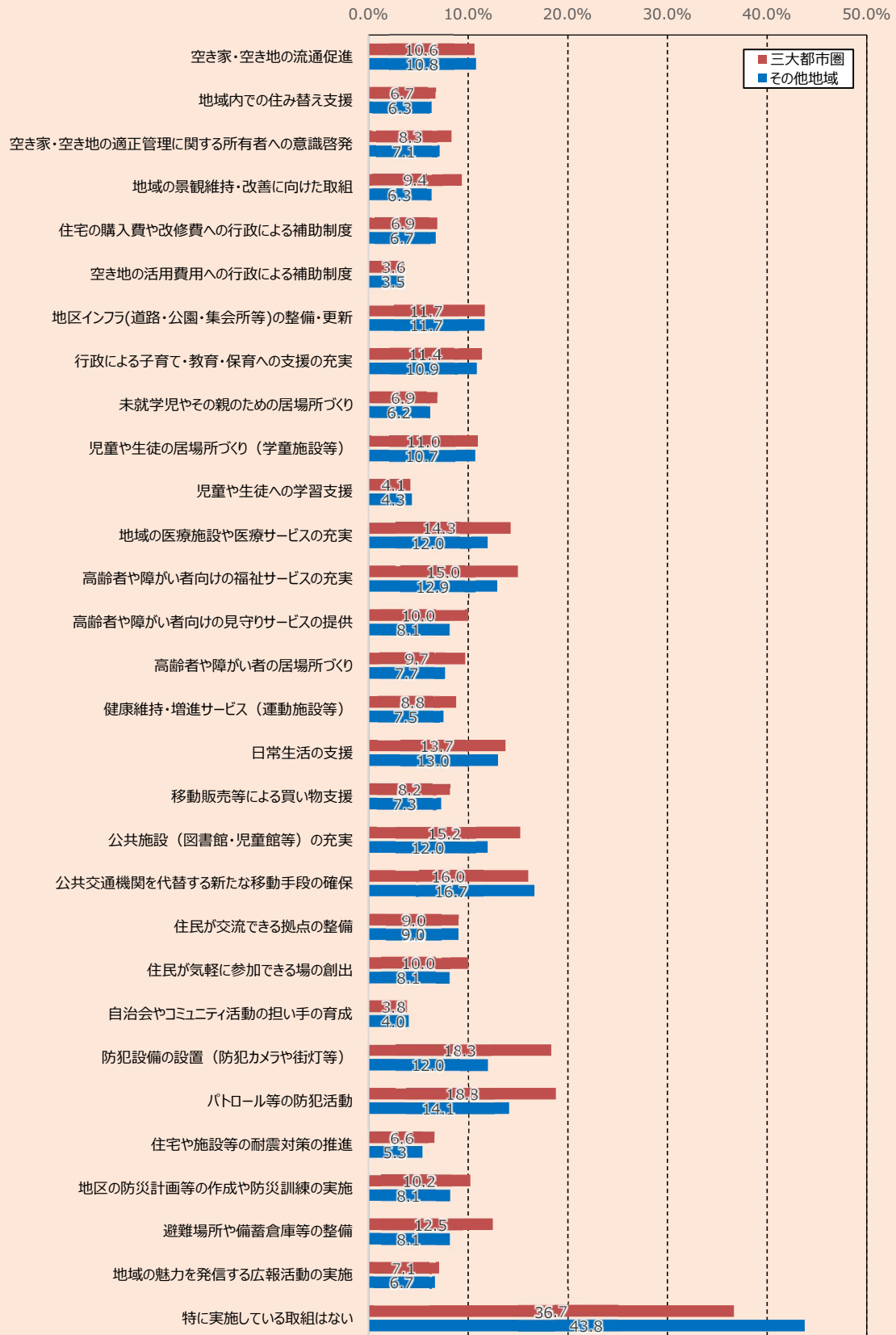
注:地域区分は、図表1-6-9に同じ。

(課題への対応状況)

住宅団地の課題に対して既に実施している取組は、三大都市圏及びその他地域ともに「特に実施している取組はない」が最も高く、その他地域は三大都市圏より回答割合が高い。実施している取組のうち比較的高いものは、三大都市圏では「パトロール等の防犯活動」「防犯設備の設置(防犯カメラや街灯等)」がともに18%超、その他地域では「公共交通機関を代替する新たな移動手段の確保」が16.7%であり、地域ごとの状況に応じて取組が実施されていることが推察される(図表1-6-11)。

図表1-6-11

居住する住宅団地の課題に対して実施している取組



n = 3,000 (三大都市圏 1,739 人、その他地域 : 1,261 人)  
(複数回答)

資料:国土交通省「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」(令和7年度)  
注:地域区分は、図表1-6-9に同じ。

## 第7節 増加する低未利用土地・不動産の利活用

近年、我が国では人口減少や少子高齢化の進展、産業構造の変化に伴い、全国各地で低未利用の土地や不動産が増加している(図表1-7-1)。土地に関するアンケート調査<sup>4</sup>によれば、自身又は家族が所有している日常的に利用されていない土地について「管理が行き届いていない」と回答した割合は41.8%と、「管理は行き届いている」(41.5%)を少し上回るなど、今後、管理されない土地の増加が懸念されている(図表1-7-2)。

特に、高度経済成長期における都市への人口流入の受け皿として、都市の郊外部を中心に全国的に開発されてきた住宅団地では、現在、住民の高齢化や居住世帯数の減少等が顕著に進行しており、地域コミュニティの活力の低下、空き家・空き地の発生等の課題が深刻化している。前節において紹介した「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」のとおり、住宅団地に居住する8割以上の方が地域に愛着を感じている一方、3割前後の方が地域には若年世代・子育て世帯が少ない、空き家が増加しているといった課題があると回答している。

利用されなくなった土地・不動産は、都市・地方を問わず、地域の活力低下や景観の悪化につながり、放置すれば地域経済にも影響を及ぼす問題である。地方においては、駅前の中心市街地であっても商業施設の閉鎖や空き店舗の増加などが生じ、地域の空洞化が顕著となっている。また、都市郊外の住宅地においては、高度経済成長期に開発された大規模団地やニュータウンが、入居開始から半世紀以上を経て急速な高齢化と人口減少により、空き地・空き家の増加、施設の老朽化等の課題に直面している。

全国的にこうした課題が顕在化する中、例えば、地方の過疎地域において、空き家を改修して2地域居住者向けに仕事と住まいを提供する施設を整備した取組や、地方都市においては、駅前の閉店した大型商業施設をリノベーションにより、飲食・イベントスペースとして再生し、周辺のまちづくりの機運を高めた取組等が行われており、また、空き地や空き家・空き室が増加する都市郊外の住宅団地においては、市内の芸術大学と連携し、団地内の空き店舗をアートスペースやコミュニティ拠点に転換した取組や、地域の自治会が中心となり、団地内の空き家の庭や空き地を地域の農園として管理し、住民同士の交流につなげた取組などがある。これらの取組は、単なる土地の有効利用にとどまらず、関係人口の創出、中心市街地の活性化、地域コミュニティの活性化や若い世代の転入といった好循環にもつながるものである。

本節では、全国で行われている低未利用土地・不動産の利活用を図る取組のうち、第1項でまちの活力・賑わいを再生した事例を、第2項で住宅地のコミュニティを再生した事例をそれぞれ紹介する。

<sup>4</sup> 「所有している土地に関するアンケート調査」(国土交通省)

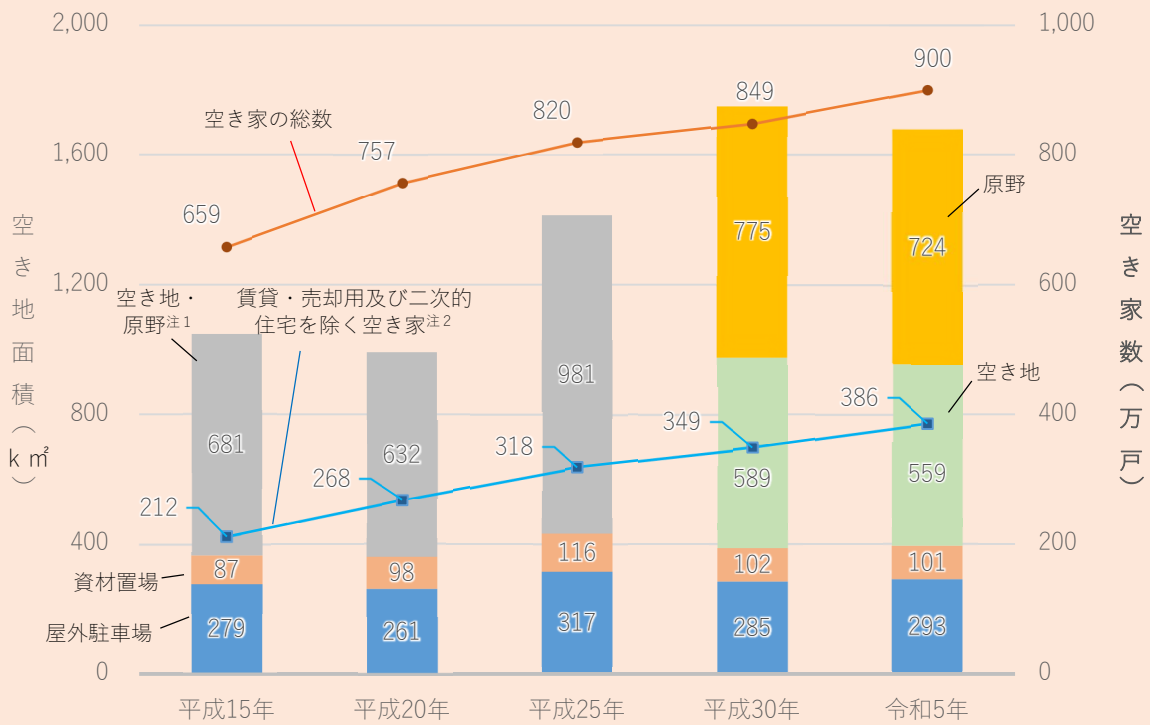
調査対象: 自宅以外の土地(地目「宅地」又は「雑種地」)の所有者又は当該土地所有者と生計を共にする者もしくは今後当該土地を相続で所有する予定の者5,000人。

日常的に利用されていない土地:

別荘・セカンドハウスの敷地、畑・菜園、林野・山林、資材置き場、駐車場、貸地、物置等として日常的に利用されている土地以外の土地。

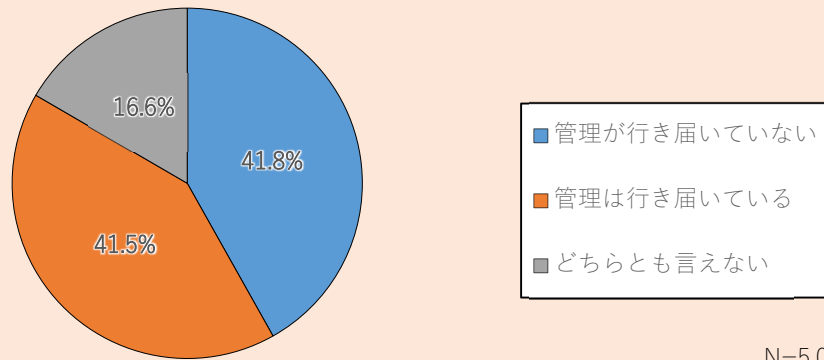
調査期間: 令和6年12月11日～12月13日

図表 1-7-1 世帯の保有する空き地面積(左軸)と空き家数(右軸)の推移



資料：空き地面積は「世帯土地統計」(国交省)より、  
 空き家数は「住宅・土地統計調査」(総務省)より作成  
 注1：平成25年までは原野等を含む  
 注2：賃貸・売却用や二次的住宅(別荘など)を除く人が住んでいない住宅

図表1-7-2 日常的に利用されていない土地の管理状況



資料：国土交通省「所有している土地に関するアンケート調査」(令和6年度)

## 1 低未利用土地・不動産の利活用によるまちの活力・賑わいの再生

### ○ 地域外の人材を呼び込む空き家を活用した滞在施設(香川県三豊市)

「日本のウユニ塩湖」と例えられる「<sup>ちちぶがはま</sup>父母ヶ浜」では、平成29年に「天空の鏡の写真」でSNSにおいて注目を浴びたことをきっかけに、平成28年に約5,500人だった来訪者数が、令和6年には約85倍の約468,000人と大幅に増加している。このような観光客の増加を受け、平成30年頃から地元企業等による宿泊施設や滞在施設の整備が始まり、<sup>みとよし</sup>三豊市の宿泊施設は平成29年の28施設から、令和6年には約3倍以上の85施設、宿泊者数は平成28年の19,677人から、令和6年には2倍以上の44,396人まで増加している。

宿泊施設の整備が進んだきっかけは、一人の移住者が、空き家だった築70～80年の古民家を改装し、讃岐うどんを学びながら地域を楽しむ宿「<sup>うどんハウス</sup>UDON HOUSE」を立ち上げたことである。観光客の受け皿の整備は進むものの、今度はその「UDON HOUSE」の運営者も含め、地域事業者の人材不足という課題に直面していた。そこで、令和2年2月に、地域外からの人材の呼び込みを目的として、「UDON HOUSE」の運営者が設立した法人が地元企業などと協力し、空き家のセルフリノベーションにより、「瀬戸内ワークスレジデンス“<sup>ゲート</sup>GATE”」を整備した。同施設は、移住者にとってハードルとなる地域での「仕事(役割)」「住まい」「コミュニティ」をまとめて提供する、滞在機能を持った会員制の施設である。同施設への滞在をきっかけとした移住者も生まれており、地域の外から人が訪れ、実際に地域に移住するための拠点として機能している。

また、こうした取組をきっかけとして、地元企業11社出資による新たな宿泊施設の整備(令和3年1月に「<sup>うらしま</sup>URASHIMA VILLAGE」開業)、空き家や空き店舗等をリノベーションしながら商店街を再構築する取組など、関連事業の創出につながっている。

空き家や空き店舗等をリノベーションしながら商店街を再構築する取組では、三豊市内の<sup>におちよう</sup>仁尾町において、地域の若者が中心となり、一軒の空き家をレストラン、ワインバー、カフェスタンド、宿泊機能を持った施設として改修する取組が現在進行中である。また、同地区では、築100年以上の旧米問屋の建物を改修した飲食店が既に開業するとともに、広大な敷地内に屋台村を整備する構想も持ち上がっている。

宿泊・観光の受け皿が拡大したことで、観光客の滞在時間や観光消費額が増加し、地域観光の高付加価値化につながるとともに、地域外の人材が滞在することのできる施設の整備、また、関連事業が生み出されたことで、地域経済の好循環につながっている。また、三豊市空き家バンク制度において、平成24年4月～令和6年3月にかけての物件登録件数が693件であるのに対して、成約件数が592件となっており、登録された空き家の利活用も進んでいる。

図表 1-7-3 UDON HOUSE／瀬戸内ワークスレジデンス“GATE”



UDON HOUSE



瀬戸内ワークスレジデンス“GATE”

## ○ 商店街の空き店舗活用とマルシェの開催によるにぎわいづくり(新潟県燕市)

燕市<sup>よしだかんまち</sup>吉田上町では、駅前にも関わらず、店主の高齢化・後継者の不足などにより、空き店舗が増加し、商店街が空洞化していた。商店街を盛り上げようと、地元の設計事務所が空き店舗を活用した「人とまちを繋げるカフェ」をコンセプトにしたカフェ「Tok<sup>o</sup> Tok<sup>o</sup>」を企画し、平成31年4月に開店した。「Tok<sup>o</sup> Tok<sup>o</sup>」では、コーヒーの提供とともにハンドメイド雑貨の販売を行っている。また、商店街に店舗を出したいと考えるオーナーに対して、「Tok<sup>o</sup> Tok<sup>o</sup>」のスペースを間借りし、プレ営業できるサービスを提供するとともに、出店に向けたアドバイスも行っている。さらに、令和4年度より、カフェの運営に加え、商店街がある「吉田いちび通り」を中心に「トコマルシェ」を毎年、企画・実施している。

トコマルシェでは、音楽や空き家DIYといったイベントを実施するとともに、飲食の提供や雑貨などを販売し、来街者の滞在時間を増加させる工夫をしている。また、トコマルシェは年3回、元々商店街で実施されている定期露店市(1・6の付く日に開催)にあわせて実施しており、定期的にトコマルシェを実施することで、認知度の向上を図っている。認知度向上に伴い、空き店舗や公共空間をさらに活用して、トコマルシェの実施エリア・規模を拡大することにより、来街者数の増加(令和7年11月のイベントでは約1,000人が来場)、滞在時間の延長に成功している。近年では、トコマルシェを年5回実施する年もある。

トコマルシェへの参加をきっかけに、地域内外の方が商店街の空き店舗へ出店する事例もでてきており、現在カフェ、雑貨販売、アロママッサージ等の5店舗が営まれている。これまで空き店舗だった物件が活用されることから、不動産オーナーにとっては賃料収入の機会が生まれている。

また、空き店舗の「Tok<sup>o</sup> Tok<sup>o</sup>」への改修をきっかけに、地域内外の人材のコミュニティが形成され、その輪が広がっている。商店街もその取組を見て、地域全体のまちづくりの機運が醸成され、現在では商店街の協力を得て「トコマルシェ」が実施されており、かつて地元中心だった商店街の露店市にも、地域外から人が訪れ、まちのにぎわいの創出につながっている。また、トコマルシェの運営へ参画し、まちづくりに貢献したいと考える地元の人、トコマルシェの運営について学び、自身が居住する地域のにぎわいを創出したいと考える地域外の人など、トコマルシェがまちづくりの人材育成の場にもなっている。

「Tok<sup>o</sup> Tok<sup>o</sup>」、「トコマルシェ」から始まった取組は、令和8年度に、市との協働プロジェクトへと発展し、地区内の空き店舗を活用して、2つの複合施設、ゲストハウスを合わせて8店舗の活用を図り、さらに、まちのにぎわい創出に向けた取組を実施していく予定である。

図表 1-7-4 「Tok<sup>o</sup> Tok<sup>o</sup>」／「トコマルシェ」



Toko Toko 店内の様子



トコマルシェの様子

## ○ 元百貨店の段階的な再生による賑わいの創出(広島県福山市)

福山市は、中心市街地の活性化と雇用の創出を目的として、JR 福山駅から約400m の位置にある閉店した大型商業施設(地上9階・地下2階、延べ面積約7万㎡)の土地と建物を平成14年に取得し、民間事業者へ賃貸する方式で商業施設や公共施設の複合施設として活用してきた。しかし、経年による設備の老朽化対応には多額の費用が必要となることから、令和2年8月に再び閉店することとなった。市では「福山駅前再生ビジョン」に基づき駅周辺のにぎわい再生の取組を進めていた中であり、その対策が急務となった。

市は「早期の開業により地域の再生の流れを止めない」、「大きな投資によるリスクを抱えず、今ある資産を有効活用する」、「初期整備費と維持管理費を抑制する」、「今後の資産活用の選択肢を残すことができる」などの観点から、需要が合う部分の改修のみを行い、他の部分は閉鎖、段階的に更新を行う閉鎖リノベーション案を採用し、まずは主に1階部分のみを活用することとした。

再生後の建物のコンセプトを「福山の未来を育てる場」、「人と人、人とまちのつながり」とし、このコンセプトに共感して運営する民間事業者をプロポーザル方式の公募により、地元の電気設備工事業を営む事業者を運営事業者に決定し、定期建物賃貸借契約を締結した。この事業者が建物を改修のうえ、令和4年9月に「iti SETOUCHI」を開業した。

「iti SETOUCHI」は、飲食店や小売店などを中心とする「フードビレッジ」や「マーケットストリート」、イベントなどで活用される「レンタルスペース」、レンタルオフィスやミーティングルームが集まる「ワークストリート」などの区画から構成されている。また、コワーキングスペース「<sup>トビオ</sup>tovio」も設置されている。各空間は「パブリックスペース」で結ばれており、ベンチが設置されるなど、公園のように誰もが集まりやすい開放性のある空間となっている。また、毎月第3日曜日に開催される「<sup>ファーマーズ</sup>FARMERS イチの第3日曜日」では、福山市内や近郊の野菜や菓子などの生産者が、公開空地や屋内の「パブリックスペース」に出店するなど、施設内外を一体的に活用しており、にぎわいの創出に寄与している。

「iti SETOUCHI」の開業から3年が経過し、イベントの集客数やレンタルスペースの利用者数などが順調に伸びていることやオフィス区画が満室となり、新たに入居を望む声も出ていることから、市は、建物の2階部分も活用することとした。「魅力的な働き方や先進的な取組が生み出される拠点」を活用方針として定め、令和10年4月のオープンを目指した取組が進められている。

図表 1-7-5 | iti SETOUCHI



iti SETOUCHI 外観



FARMERS イチの第3日曜日(屋内の様子)

## ○ 官民連携による新しい運営方法を取り入れたアリーナ整備(青森県八戸市)

八戸市における八戸駅周辺地区は、東北新幹線八戸駅に隣接するエリアで、八戸西スマートインターチェンジや八戸環状線にも近接しており、「八戸市都市計画マスタープラン」において、観光・文化機能や交流・集客機能などの集積を図ることで、中心拠点(中心街地区)を補完し、広域の「玄関口」として役割を担う拠点として位置付けられている。市では、都市機能施設が未整備であった本地区の西部(駅西地区)において、「玄関口」として相応しいまちづくりを行うため、平成9年度より「八戸駅西土地区画整理事業」を開始した。駅前広場を整備するとともに、これに接続する幅員40m、延長約180mのシンボルロードを配置し、駅から見るとその対極に売却用の大規模な「保留地」を確保した。土地利用計画では、当該保留地に集客施設を配置し、シンボルロードを軸に地区内への人の流れを導入することとしていた。しかし、駅前の一等地にもかかわらず、売却先が決まらず閑散とした状況が続き、まちづくりの課題となっていた。

こうしたなか、市内の老朽化したアイスアリーナの閉鎖を契機に、独自のアリーナを構えたいと考えていた「東北フリーブレイズ」(八戸市を拠点とするプロアイスホッケーチーム)を運営するゼビオグループの企業であるXSM FLAT八戸株式会社及びクロススポーツマーケティング株式会社は、市と連携を進めながら、「FLAT HACHINOHE」の整備・運営に乗り出した。

アリーナの民設・民営に際し多額の建設費用や維持管理経費がかかることから、市が当該保留地を施設用地として購入し、30年間無償で貸し出すとともに、年間約7,000時間の営業時間のうち、市の利用枠として2,500時間を借り上げ、各種スポーツ大会や練習、学校体育、市主催事業で活用することとした。また、市では同施設を核としたまちづくりを推進するため「スマート・スポーツシティ」を理念とする「八戸駅西地区まちづくり計画」を平成31年3月に策定した。

令和2年4月に「FLAT HACHINOHE」は開業を迎えた。本施設は通年型のアイスリンクとして「東北フリーブレイズ」のホームゲーム、フィギュアスケートやアイスホッケーの練習、一般市民のアイスリンク滑走等の目的で利用できるほか、氷上に移動式フロアを設置し床に転換することで多目的な利用が可能となり、バスケットボールやeスポーツ大会などの大規模なイベントのほか、マルシェや展示会といった地域密着型の催事などにも幅広く利用されている。令和6年度の市借上枠(年間2,500時間)の利用率は99%を超え、また、令和7年度実績では、各種イベント等が年間35日開催された。

さらに、駅周辺でのイベント企画・立案・実施等の活動を行い、同計画の実現を目指すため、令和2年7月に「八戸駅西地区で盛り上がり隊」(令和5年1月に「八戸駅かいわいで盛り上がり隊」へ名称変更)が地域住民等の有志により結成され、ソフト面からも地域住民のまちづくりに対する意識の醸成につながるようになった。

その後、土地区画整理事業によりその他の区画についても利活用が進展し、「八戸駅西地区まちづくり計画」の理念に沿う形で、令和6年5月に東北最大級のトランポリンパークを備えた複合商業施設「AILERON WEST VILLAGE」が開業した。なお、シンボルロード周辺の他の保留地も令和5年度には売却が完了し、令和7年度末の土地区画整理事業の進捗状況は事業費ベースで9割を超え、事業完了後の土地利用に向けて一定の見通しが立ちつつある。

図表 1-7-6 FLAT HACHINOHE(フラット八戸)とシンボルロード



FLAT HACHINOHE(奥)とシンボルロード



イベント時の様子

## ○ まちなかにある遊休不動産の利活用(群馬県前橋市)

前橋市では人口減少や逼迫する地方行財政等の状況下において、民間主体のまちづくりを推進するため、官民協働で「前橋市アーバンデザイン」を令和元年9月に策定した。策定区域は、前橋駅から中心商業地を経て県庁周辺のエリアを含む、中心市街地約158haとなっている。「前橋市アーバンデザイン」では、まちづくりの方向性や、まちの将来像をイメージパス等で示している。

市では、策定した「前橋市アーバンデザイン」に基づき、遊休不動産の利活用に向けた遊休不動産オーナーと事業者のマッチングによる事業化支援の取組を推進してきた。令和4年4月からは、より市民に分かりやすく、かつ親しみやすい存在となるよう「まちのアシスタント」という意味で、「マチスタント」と命名し活動している。市職員である「マチスタント」が「遊休不動産や人的資源」と「まちなかでやってみたいがある人」をマッチングすることにより、約4年間で53件の創業・出店につながっている(飲食店、物販店、ギャラリー、事務所・コワーキングスペース、宿泊施設、シェアハウス等)。また、掘り起こされた遊休不動産のオーナーや、事業をやってみたいと考えるオーナーは、合計600名を超えている(令和7年11月時点)。活用例として、中心市街地の弁天通りでは、かつて地域の食堂であった店舗が当時のレトロな外観は残しつつ改修され、令和7年2月、市内では数少なかった朝定食を提供する和食店として開業した(夜はワインを提供する飲食店として営業)。さらに2階部分を改修し、1棟貸しの宿泊施設として令和7年7月に開業している。商店街の中にある宿泊施設に泊まるという非日常的な体験が提供されている。

あわせて市では、令和4年4月から、遊休不動産の利活用に向けた取組を加速させるため、遊休不動産所有者の抱える課題の解決や出店希望者にとって店舗づくりの実務的な協力パートナーをつなぎ、連携する取り組みとして、リノベパートナー登録制度を開始している。行政主導ではじまった取組が、若手クリエイターとの連携を取りながらのマッチング、地元大学の学生、銀行、商工会議所、民間事業者等、地域の様々な団体や個人と協働した取組となっている。

また、中心市街地に点在する空き地や駐車場等の低未利用地を、誰でも利用できる「オープンサイト」として位置付け、「土地の魅力を向上したい」「空き地の使い道が思いつかない」といった悩みを抱えるオーナーから相談を受け付けながら、活用を進めている。「オープンサイト」の例として「紺屋町広場」がある。駐車場であった場所を、まちづくりに協力的なオーナーから借り、「馬場川通りを良くする会」が、クラウドファンディング「みんなの紺屋町広場プロジェクト」により、広場として整備した。現在、イベントの実施、キッチンカーの出店など、広場を使用したい人に貸し出し、活用が図られている。なお、普段は公園のようにみんなで使える空間として開放されている。

図表 1-7-7 マチスタント・リノベパートナー／オープンサイト(紺屋町広場)の取組



## ○ 斜面にある空き地の農園としての利活用(長崎県長崎市)

長崎市特有の斜面地にある住宅地では、坂や階段、車が入ることができない狭い路地等も多く、高齢化の影響から、生活しやすい市街地へ住民の移転が進んだ結果、空き家や空き地が増え、地域の活力が低下していた。

そのような斜面にある空き地を「さかのうえん」(坂+農園)と名付け、市民団体が貸し農園として運営している。市職員かつ市民団体の代表が、平成22年に「長崎市若者のまちづくり施策提案制度」の中で研究・提案したことが発端である。その後、令和2年に空き地の管理の仕組みがあるなかしんまち中新町東部自治会で管理していた空き地を、市民団体が自治会から無償で管理を請け負うことになり、市民農園として実現することとなった。

現在、中新町にある5か所の土地の管理を委託され「さかのうえん」を整備し、運営している。最近では、令和7年3月に国有地の管理委託契約を結び「さかのうえん」として整備した。運営している農園のうち「さかのうえん中新町ヒルズ」と名付けた約150㎡の農園は、1区画約6㎡を月500円で貸し出しており、10区画全てが埋まっている。なお、農園となっている土地は、所有者が売却すれば、速やかに農園を撤退することとしている。

「さかのうえん」では、農作業の後、収穫した野菜でバーベキューを開催するなど、交流の場を設けている。また、農園利用者以外の市民が集まるイベントも実施しており、子どもたちも集まることで、世代間交流も拡がり、地域の活性化、新しい景観形成につながっている。地域に住む高齢者からは「街が明るくなった」などの活動を評価する声が多い。さらに、収穫物を近隣の住戸に配布したり、地域のバザーに出品すると即完売するなど、地域の住民にも様々な効果が波及している。

令和4年度からは、近隣の高等学校の授業や部活で「さかのうえん」を活用、収穫体験、試食会、国産小麦の栽培など、教育活動にも取り組んでいる。

さらに、令和6年からは、近隣の福祉事業所と「農福連携」で協働の取組がはじまり、栽培されることが少なくなってきた唐人菜や辻田白菜といった長崎伝統野菜の栽培、農園の日常の管理委託を行うとともに、長崎伝統野菜の加工、販売等も行っている。

また、市、自治会と連携しながら「さかのうえん」のふるさと納税型クラウドファンディングにも挑戦し、農園整備、コミュニティ醸成のためのイベント開催費用として活用している。

こうした取り組みが評価され、令和4年に「長崎市都市景観賞」、令和6年に「風景デザインアワード」を受賞している。

「さかのうえん」は地域の交流の場や教育活動の場として活用されているが、今後、地域の子どもたちが関わることができる企画も増やしていくこととしている。また、これらの取組を通じて、現在の密集した住宅地が徐々に開けて土地が生まれ出され、斜面地が良好な居住環境として住まいの選択肢になることを目指し活動に取り組んでいる。

図表 1-7-8 「さかのうえん」



「さかのうえん中新町ヒルズ」



「さかのうえん中新町ベース」

## 2 低未利用土地・不動産の利活用による住宅地のコミュニティの再生

### ○ アートを活かした団地の再生(茨城県取手市)

東京藝術大学のキャンパスが市内に設置されたことをきっかけとして、「アートのあるまちづくり」を進めている取手市にある取手井野団地では、市と大学の関係者が連携し、UR都市機構の協力の下、「井野アーティストヴィレッジ」事業を展開している。

まず、平成19年12月に、シャッター通りようになっていた団地内にあるショッピングセンター1棟7戸を改修し、若い芸術家のための共同アトリエ「井野アーティストヴィレッジ」を開設した。市はUR都市機構から当該施設を賃借し、若手芸術家のための共同アトリエとして安価に貸出している。各戸(スタジオ)の利用は2名以上のシェアとなっており、作家活動開始後10年程度までの若い芸術家が優先的に入居している。管理運営は、東京藝術大学が行い、現在、26人の作家が活動している(令和7年11月時点)。

年に一度は、各スタジオの日頃の制作現場を公開し、作品を展示するオープンスタジオを開催している。来場者がアート制作を体験することができるワークショップやアーティストが制作活動で出た余剰素材を出品するアーティスト青空市等、地域住民とアーティストが積極的に交流できる機会となっており、地域で楽しめるイベントとして親しまれている。

また、近接する空き店舗には、コミュニティカフェ兼アートスペース「いこいの+Tappino」を平成23年10月に設置し、定期的にイベント等を開催することで、住民とアーティスト等の交流の促進も図られている(団地自治会・取手地区民生委員・NPO法人取手アートプロジェクトオフィス(以下「アートNPO」という。)からなる運営委員会が運営)。

さらに、UR都市機構管理の団地では初めての取り組みとして、令和6年から4階と5階の上下1室がセットになった「サービスフィールド付住宅」が供給されている。4階は通常の住居で、5階は内装や間仕切り、設備などが撤去された広い空間となっており、その使い方の自由度の高さから、アーティストが5階をアトリエ等として活用しながら、居住するケースもみられはじめた。連動して、アーティストと団地内外の地域住民との交流プログラムがアートNPOにより実施されている。

こうした取組により、高齢化が進んだ団地において、アーティストやアートNPOが関わる地域内交流をきっかけに、高齢者をはじめとした多様な世代・立場の住民が活動の担い手となり、生きがいを持った生活の実現につながっている。

図表 1-7-9 取手井野団地 井野アーティストヴィレッジ



共同アトリエ「井野アーティストヴィレッジ」



コミュニティカフェ兼アートスペース  
「いこいの+Tappino」

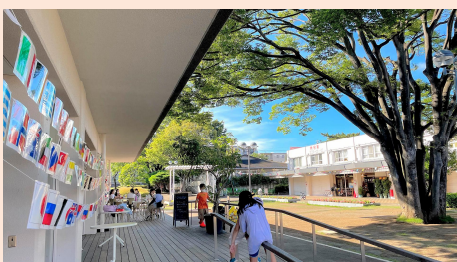
## ○ シャッター街化した団地商店街と広場の活用(神奈川県相模原市)

相武台団地は、昭和42年に誕生した大規模住宅団地で、賃貸住宅448戸、分譲住宅2,080戸、計2,528戸で構成される神奈川県住宅供給公社が開発した団地である。団地内には「相武台団地商店街」があり、かつては銀行や生鮮食品店等の生活利便施設が立地していたが、居住者の少子高齢化や人口減少、近隣へのスーパーやコンビニエンスストアの参入、団地商店街の入店者の高齢化による退店が進み、シャッター街化しつつあった。そのため、団地内の賃貸住宅、団地商店街などを所有する公社は、団地再生に向けた3本柱として「公社が所有する資産の利活用」、「地縁性・動機を有する市民・事業者との共感・協働」、「持続可能な仕組みづくり」を掲げ、所有する団地商店街、店舗前庭の広場を活用した「グリーンラウンジ・プロジェクト」を平成27年9月からはじめた。

プロジェクトでは、団地商店街の住宅付店舗12区画を対象に、店舗運営に加え、住民に愛される大きなけやきが特徴的な広場を利活用しながら、商店街・団地の活性化に資する取組を行うパートナーを募集した(参画者は賃料を減免)。平成27年から第1期の募集を行い、令和7年の第8期まで募集を行なった。平成27年12月に開店した喫茶店からはじまり、飲食店、植物等雑貨販売店、学童保育、放課後等デイサービス、認知症対応型デイサービスが開業、居宅介護支援事業所が今後、開業予定で(これまで食育系雑貨販売店、エステサロン、アート教室兼フリースクールもプロジェクトへ参画)、令和8年には全ての区画において、店舗が開業する予定である。また、プロジェクト参画者が実施するイベントとして「にぎわい市」(横須賀市三崎漁港の鮮魚を販売)、「樺ハワイアンフェスタ」(近隣で活躍するフラダンサーやバンドによる生パフォーマンスを披露。マルシェを同時開催)、「秋楽祭」(秋の味覚をテーマに食に特化したイベント)、「クリスマスマーケット」などが開催されている。店舗利用者、イベント来訪者数は、年間1万人を超える年もあり、団地内外において、団地商店街と広場の認知度向上に寄与している。

プロジェクトは、他の取組との相乗効果も生み出している。公社は平成31年に団地商店街にあった元銀行跡地を活用し、健康まちづくりに向けた多世代交流拠点「ユソーレ相武台」(以下「ユソーレ」という。)がオープンした。ユソーレの整備にあわせて、店舗前庭の広場を芝生化したことで、石畳敷で殺風景な印象から、緑豊かな景色となり整備された、広場は子どもの笑い声であふれる場所となった。また、団地商店街にある公社の事務所(プロジェクトの拠点)を活用し、ボランティアによる「こども食堂」が開催されている。コロナ禍で食堂形式から弁当配布形式に変更されたが、毎月継続して開催し100個以上のお弁当を配布することで、団地商店街へにぎわいが創出されている。さらに、公社は、令和元年に相模女子大学・相模女子大学短期大学部と、令和2年に北里大学と連携協定を結び、各大学が団地内で活動するほか、住まいながら地域貢献活動に参加する団地活性サポーター制度があり、学生がプロジェクトのイベントに参加するなど、盛り上げに寄与している。

図表 1-7-10 相武台団地 広場と団地商店街



ケヤキのある広場



多世代交流拠点「ユソーレ相武台」のカフェ・キッズスペース

## ○ 旧市営住宅を店舗と住居を兼用した「なりわい居住のまち」として再生（神奈川県横須賀市）

昭和35年に横須賀市が整備した旧市営<sup>たうらつきみだい</sup>田浦月見台住宅は、JR田浦駅から徒歩約10分の東京湾を望む高台に位置しており、32棟74戸の平屋建ての住宅地であった。

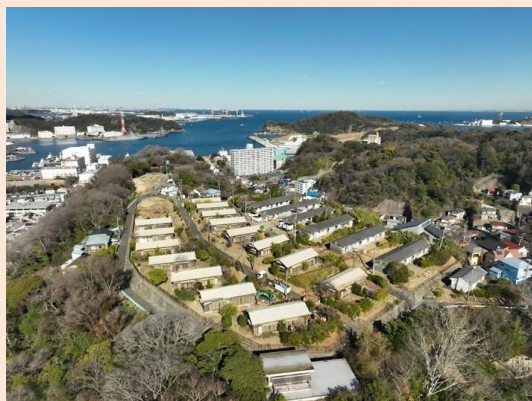
令和2年度に市は当該の市営住宅の廃止を決定、入居者の退去後は無人の状態が続いていた。通常は建物を解体し、土地を維持管理することとなるが、田浦月見台住宅の活用可能性を検討するため、空き家活用を手掛ける不動産事業者や遊休地を利活用する事業者にサウンディング調査を実施した。その結果、活用の可能性があることが分かり、谷戸地域再生、コミュニティ活性化を目的とする官民連携事業を実施することとなった。事業者公募により、令和5年12月に事業者を選定し、令和6年2月に田浦月見台の住宅の活用に関する基本協定、同年12月に実施協定を締結した。

官民連携事業では、空き家のままとされている住宅（一部解体後22棟58戸）と周辺の空き地を、市から事業者が無償で借り受け、事業者により、空き家を改修の上、店舗と住居を兼用した「なりわい居住のまち」として再生するとともに、一部の棟には、コミュニティ醸成のための集会所、サウナ、ランドリーを、空き地にシェアサイクルのポートを整備することとした。事業費は、事業者負担のほか、クラウドファンディングによる地域住民や地元企業等から出資金、市や国の補助金等を活用した。また、令和7年7月の第1期開業に向け、工事と並行して、事業者はSNS等によりプロジェクトが目指すまちづくりを広報するとともに、令和6年7月から、現地見学会やマルシェ、入居希望者交流会、説明会等を開催した（令和7年4月までに計44回開いたイベントや説明会には延べ1,470人が参加）。

令和7年10月に全面開業し、その時点で、入居募集を実施した全47戸中44戸（約9割）が入居済みもしくは契約済みとなっている。令和7年7月には、コーヒー豆焙煎とショップ、横須賀ブランド工房、米粉の焼き菓子、古着の販売・製作、民泊、江戸切子工房、子ども用品・子育て相談など、令和7年10月には、地元食材のお弁当屋、イタリアンレストラン、ギャラリー、DIYショップ、写真スタジオ、金継ぎ工房、リラクゼーションサロンなどが開業している。

空き家のままとされていた旧市営住宅は、「なりわい居住のまち」として生まれ変わり、店舗を営む住民と来訪者によって、地域一帯のにぎわいの再生につながっている。今後は、交流人口や関係人口の創出も目指している。

図表 1-7-11 田浦月見台住宅



田浦月見台住宅



店舗付住戸として活用

## ○ 地区内の空き家や空き地を活用した農園等の取組(東京都東久留米市)

昭和31年に開発された戸建て中心の住宅地(約350世帯、1,000人以上が開発当時居住)である東久留米市氷川台<sup>ひかわだい</sup>では、開発当時入居した住民の高齢化によるコミュニティの衰退が進むとともに、地区内に坂があること、公共交通機関が不便なことなどから、転居する世帯もあり、空き家・空き地が増加していた。加えて、災害時の対応などにも危機感を覚えた自治会では、“安全・安心で暮らしやすいまち「氷川台」、元気で明るい自治会をみんなでつくろう!”の活動方針を掲げ、地域の課題への対応に着手した。活動方針を踏まえ、自治会では空き家や空き地がもたらす悪影響を未然に防ぐため、逆に空き家や空き地を資源と捉えることで、地域の活性化を図っていくこととした。

具体的には、空き家の庭や空き地を農園として管理し、野菜の直売所としても利用するほか、住民の交流を目的とした様々なイベントを実施している。最初の取組である氷川台第1農園は、空き家の庭において平成23年5月に開園され、平成29年に土地所有者の都合で閉園となるまで利用された。このほかにも、空き地を利用して、氷川台第2・第3農園を開園、平成27年には空き家の軒先を利用した野菜直売所「青空野菜市」を開店した。第2・第3農園も閉園することとなったが、数年の時を置いて、令和2年に空き地(330㎡)を土地所有者から無償・期限なしで借り受け、新たな「氷川台農園」として開園し、現在も運営している。農園は、「氷川台農園農夫の会」が中心となりながら、地区外の方も参加し、多くの人々が関わって農作物を作っている。近年では、30~40代の子育て世代も、「氷川台農園農夫の会」に参画するようになっている。平成24年以降、新・旧の農園においてジャガイモ掘り大会やさつま芋掘り大会のイベントも継続して実施されている。イベントは自治会が企画し、自治会役員と「氷川台農園農夫の会」が運営している。

毎年、地区内の公園では、夏に夕涼み会が開催されるとともに、正月には餅つき大会が開催されており、令和8年で15回目を迎える。農園で収穫した野菜で豚汁を作ったり、大根おろしで餅を食べたりと、子どもから高齢者まで、三世代が参加するイベントとなっている(令和7年は250人が参加)。その他、自治会では、コミュニティバスの運行(令和2年に市のオンデマンド型交通の運行へと引き継がれた)、高齢者の見守り、サンドイッチ販売会、オレンジカフェ、ふれあいサロン、うどん・そば打ち教室、健康体操教室、麻雀教室、囲碁将棋、ハイキング会、ゴルフ同好会等、様々な活動が実施されている。

農園の取組のほか、このような様々な活動により、自治会の加入率が増加している。なかには、氷川台自治会での活発な活動を知り、この地区に住みたいと思い転入してくる世帯もいる。結果、自治会区域内の高齢化率の上昇も抑制されており、コミュニティの維持につながっている(自治会区域内の高齢化率は令和7年11月時点で37.4%であり、平成30年時点と同水準である)。

図表 1-7-12 氷川台自治会の取組



氷川台農園



氷川台農園産野菜の販売

## ○ 多世代が集い交流を生む拠点の整備(兵庫県三木市)

三木市の青山地区・緑が丘地区の戸建住宅団地は、昭和45年頃から開発が進み人口が急激に増加したが、現在は入居時期が早い地区ほど高齢化が進行し、コミュニティの希薄化などの問題が顕在化している。このため、平成27年から、継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、産官民学(住宅団地を開発した民間事業者等、三木市、地域住民、関西学院大学・関西国際大学)が連携し再生手法の検討を開始した。

令和2年、市は、住宅団地を開発した民間事業者と包括連携協定を締結し、「多世代の住民が快適で永続的に循環しながら住み続けられるまちづくり」を目指して、官民連携の取組を進めることとした。

令和3年5月に、民間事業者が協定に基づく取組として、地域の人たちが通い集まる茶道教室が開かれていた戸建住宅をリノベーションし、コミュニティ拠点を整備した。コミュニティ拠点は住宅団地を開発した民間事業者が運営しており、子どもたちが宿題をしたり、地域の団体が主催するイベントの開催場所として使用され、多様性あふれる関係が創出されている。

さらに、市においても団地再生の方策の検討を進めた結果、地域の魅力の向上として、コミュニティ拠点ではカバーできない新たな働き場所や福祉サービス、多世代による交流などの多機能が集約された拠点が必要であると判断した。

そこで、市は、新たに団地再生の核となる交流エリア施設を整備する「青山7丁目団地再耕プロジェクト」を立ち上げ、令和5年度に整備及び運営事業者を公募により、決定し、令和7年2月に多世代交流拠点「三木市多世代交流施設」を着工、令和8年5月から供用が開始されている。

市は、本施設の名称を「HITOTOKIMIKI」と定め、「共におぎなう・つなぐ・はぐくむ」というコンセプトで、子どもから高齢者まで多世代が集い、交流を生む拠点である。「おぎなう」として、子育て支援やコワーキングスペースなど、住宅団地内で足りなかった「場」を設け、近隣の住民が活用できるサービス・スペースを付加する。「つなぐ」として、行政や民間企業などが実施する高齢者向けの買物・移動支援サービス等を住民に紹介することで、利便性の向上とサービス利用の促進を進める。「はぐくむ」として、拠点内のフリースペースや芝生広場などにも住民が集まることができる仕掛けをつくり、官民連携による様々なイベントや体験会などを行うことで、多世代交流を支え、地域の一体感を生み出すこととしている。

図表 1-7-13 コミュニティ拠点／多世代交流施設



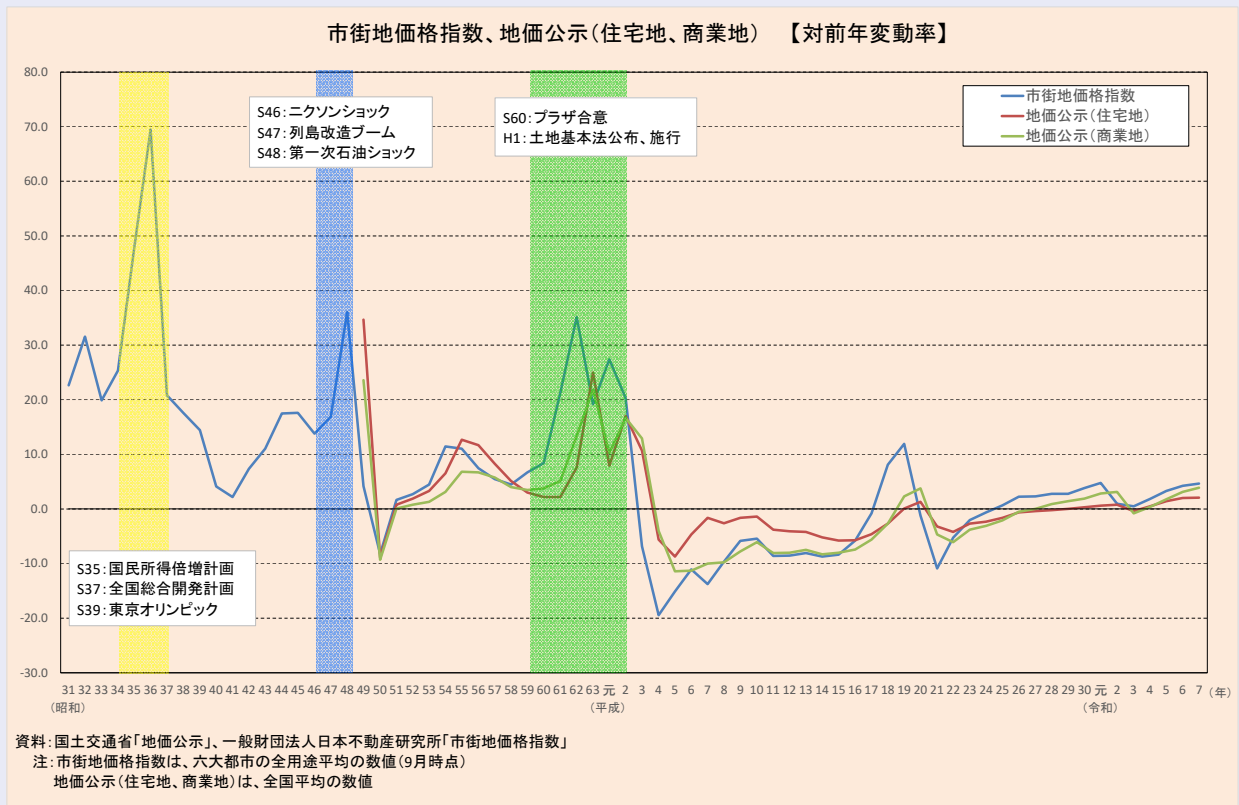
戸建住宅をリノベーションしたコミュニティ拠点



青山7丁目団地再耕プロジェクト  
三木市多世代交流施設「HITOTOKIMIKI」

令和8年は、昭和元年から起算して満100年となる。この100年の間、日本は経済の高度成長、バブル経済とその崩壊、人口減少社会の到来など様々な社会情勢の変化を経験し、それらの変化に応じた土地政策を講じてきた。本コラムでは、戦後の混乱と経済復興が一段落した昭和30年以降の地価動向を踏まえつつ、昭和中期(戦後)における主要な土地政策について概観する。

戦後の地価の変動率



第2次世界大戦後、復興に向かった日本経済は、当時、世界でも類を見ない高度経済成長を遂げた。これは、政府の積極的な財政・金融政策を背景に民間の設備投資と技術革新、消費ブーム等によってもたらされた。特に鉄鋼・機械・化学などの重化学工業の発展とともに臨界工業地帯が作られ、さらには商業・金融業・サービス業といった第3次産業の発展にもつながった。こうした経済発展に伴い、人口も農山漁村から都市部へと移動し、特に東京、大阪、名古屋、福岡・北九州といった太平洋ベルト地帯に集中した。高度経済成長は、人々に豊かな生活をもたらした一方で、地価の高騰といった問題ももたらした。

昭和30年以降の地価の動向を見ると、①30年代半ば、②40年代後半、③50年代末から60年代の3回の地価高騰が見られる。①30年代半ば、②40年代後半の地価高騰に対する対策の柱の1つが、供給を増加させることによる需給ギャップの解消である。具体的には、38年に制定された「新住宅市街地開発法」(昭和38年法律第134号)、44年に制定された「都市再開発法」(昭和44年法律第38号)を活用して住宅やオフィスの供給が進められるとともに、50年に宅地開発公団が設立され、大都市の周辺地域において住宅用の宅地の供給と市街地の形成が図られた。また、50年には「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法」(昭和50年法律第67号)が制定され、大都市地域において住宅地の供給を促進する

ために、特定土地区画整理事業と住宅街区整備事業の2つの新たな事業手法が定められた。その他、38年の「不動産の鑑定評価に関する法律」(昭和38年法律第152号)と、44年の「地価公示法」(昭和44年法律第49号)が制定され、適正な地価の形成を目的として45年に第1回の地価公示が行われた。

さらに昭和49年には、土地利用の総合的な調整と取引規制をもつ「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)が制定され、こうした諸政策に加え、第1次オイルショックを契機として、経済が調整局面に入ったこともあり、49年には地価が下落した。

その後、③昭和50年代末から60年代にかけていわゆるバブル期の地価高騰に対し、政府は、昭和62年に「緊急土地対策要綱」、昭和63年に「総合土地対策要綱」、平成3年に「総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、都市・産業機能等の分散、住宅・宅地の供給促進、税制上の措置、土地取引の監視区域制度の創設、土地利用計画の整備・充実、土地関連融資規制等の対策を行った。また、平成元年、土地についての基本理念等を規定する「土地基本法」(平成元年法律第84号)を制定した。これらの対策により、三大都市圏では平成3年に、地方圏では平成4年に地価が下落に転じた。

### バブル期の土地対策に関する政府の取組経過

昭和 61 年	4 月 15 日	「東京都心の地価高騰対策」 (地価高騰対策連絡会議 (国土庁・東京都))
昭和 62 年	3 月 17 日	「地価対策の検討の方針について」(地価対策関係閣僚会議)
	10 月 12 日	「当面の地価等土地対策に関する答申」 (臨時行政改革推進審議会)
昭和 63 年	10 月 16 日	「緊急土地対策要綱」閣議決定
	6 月 15 日	「地価等土地対策に関する答申」(臨時行政改革推進審議会)
平成 元年	6 月 28 日	「総合土地対策要綱」閣議決定
	12 月 22 日	「土地基本法」制定
平成 2 年	10 月 29 日	「土地基本法を踏まえた今後の土地政策のあり方について答申」(土地政策審議会)
平成 3 年	1 月 25 日	「総合土地政策推進要綱」閣議決定

その後、バブル崩壊により、担保とされた土地が「塩漬け」になり、都市内の低未利用土地が増加したことを踏まえて、土地の有効利用の促進をはじめとした土地政策の新たな展開が求められ、不動産の証券化等が行われた。また、平成17年に総人口に占める65歳以上人口の割合が20%を超え、さらに平成23年には人口が継続して減少する時代を迎えた。高齢化・人口減少により、土地利用のニーズの低下や地縁・血縁関係の希薄化等が進行した結果、土地に関する国民の意識が希薄化し、相続登記が数代にわたって行われないこと等により、所有者不明土地(不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明せず、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地)に関する問題が顕在化した。こうした所有者不明土地は、公共・民間を問わず、事業実施に当たっての支障となるとともに、利用意向がない土地が放置されることで、土地の荒廃・周辺環境への悪影響につながるといったケースも存在することから、平成30年に「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。)を制定し、所有者不明土地の利用の円滑化を図る仕組みや、所有者探索を合理化するための仕組み等を創設した。さらに令和2年には、「土地基本法」を改正し、土地に関する基本理念として土地の適正な「管理」に関する土地所有者等の責務を規定、3年には、所有者不明土地の発生予防・利用の円滑化を目的として、民事基本法制の見直しが行

われ、相続登記等の申請の義務化や相続により土地所有権を取得した者が一定の要件の下でその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度等が創設された。そして、令和4年に「所有者不明土地法」を改正し、地域福利増進事業等の拡充、災害等の発生防止に向けた管理の適正化、所有者不明土地対策の推進体制の強化等を図った。この他、令和6年に「土地基本方針」を変更し、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正な管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に今後の土地政策を総合的に推進することとされたところである。

日本は今回概観した昭和中期以前から、経済・社会情勢や自然災害等を背景として多様な土地問題に直面してきた。これらの多くは、土地は限られた貴重な資源であると同時に、隣接地と連担し、有限で再生産できず、移動もできないという土地固有の特性に起因する。政府としては、こうした土地の特性を踏まえつつ、施策を適切に講じるとともに、施策効果の向上及び土地に関する課題の未然防止のため、土地に対する国民の一層の理解の促進に努めていく必要がある。



## 第2部

---

# 令和7年度 土地に関して講じた 基本的施策



# 第1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 国土計画における適正な土地利用の推進

(1) 国土形成計画は、国土の利用、整備及び保全を推進するための総合的かつ基本的な計画であり、全国計画と広域地方計画により構成される。

令和5年7月に閣議決定された「第三次国土形成計画(全国計画)」に基づき、「デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成」や「人口減少下の国土利用・管理」等の国土の刷新に向けた重点テーマを踏まえつつ、関連する取組も相互に連携しながら統合的に取り組んだ。また、新たな「広域地方計画」について、7年10月時点の検討状況として、各圏域広域地方計画協議会において「中間とりまとめ(案)」を公表した。

(2) 総合的交通基盤整備連絡会議等を通じて、国土計画の考え方や国内交通基盤を総合的に整備・推進していくための取り組みを情報発信・共有し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進した。

(3) 国土利用計画は、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。

令和5年7月に閣議決定された「第六次国土利用計画(全国計画)」では、「地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理」、「土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理」、「健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理」、「国土利用・管理DX<sup>1</sup>」、「多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理」を基本方針としており、計画の推進に向け、国土利用・管理DXの取組等の調査、市町村計画の変更のための手引きの策定等を行った。

特に、全国計画に位置付けられた、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月策定)の推進に向けて、土地の管理のあり方を示す市町村管理構想・地域管理構想の策定支援等を行った。

(4) 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、土地利用基本計画を変更した(令和7年度変更実績: 34都道府県、計画書の変更7件、計画図の変更268件)。また、土地利用規制に係る地図情報について、土地利用調整総合支援ネットワークシステム(LUCKY<sup>2</sup>)において国民に情報提供した。

### 第2節 低未利用土地の利用促進等

(1) 今後も増加が見込まれる空き地の適正管理や利活用を推進するため、地方公共団体をはじめ、空き地対策に取り組む方々の指針となる初のガイドラインである「空き地の適正管理及び

<sup>1</sup> Digital Transformation(企業が外部エコシステム(顧客、市場)の劇的な変化に対応しつつ、内部エコシステム(組織、文化、従業員)の変革を牽引しながら、第3のプラットフォーム(クラウド、モビリティ、ビッグデータ/アナリティクス、ソーシャル技術)を利用して、新しい製品やサービス、新しいビジネスモデルを通して、ネットとリアルの両面での顧客エクスペリエンスの変革を図ることで価値を創出し、競争上の優位性を確立すること)の略

<sup>2</sup> Land Use Control bacK-up sYstemの略

利活用に関するガイドライン」を作成・公表した。

また、対策に取り組む市町村や民間事業者等を後押しするため、所有者不明土地対策計画に基づく事業等の支援に加え、所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発を新たに支援対象とし、対策の促進を図った。

- (2) 令和5年度税制改正で拡充した低未利用土地等を譲渡した場合の個人の長期譲渡所得に係る税制特例措置により、更に多くの低未利用土地等についてこれを活用しようとする者への譲渡を促進した。
- (3) 不動産業への後押しを通じた空き家等の流通・利活用に向けて公表した「不動産業による空き家対策推進プログラム」により、不動産取引に関するノウハウを有する不動産業が、地域とともに新しい価値を創造していくことを図るとともに、「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じて低未利用の土地・不動産の取引を促進した。
- (4) 『『農地付き空き家』の手引き』等を活用し、「農地付き空き家」の取得・活用に向けた支援施策等の情報発信を行うことで、「農地付き空き家」の流通・利活用を後押しした。
- (5) 「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」(平成26年法律第127号)の改正(令和5年12月13日施行)により創設された「管理不全空家等」や「空家等管理活用支援法人」等の制度を市区町村等に周知し、その活用を促すことで、空き家の除却や活用、適切な管理の取組を総合的に推進した。

また、「空家法」に基づく市区町村の取組を促進するため、空家等対策計画(令和7年3月末時点、1,541市区町村が策定済み)に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用等を支援した。さらに、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した。
- (6) 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。
- (7) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産(PRE<sup>3</sup>)ポータルサイト」<sup>4</sup>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。
- (8) 「臨海部土地情報」<sup>5</sup>により、臨海部における分譲地等について情報を提供した。
- (9) 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区画整理事業を推進するとともに、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区画整理事業(空間再編賑わい創出事業等)を推進した。また、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区画整理事業を推進した。
- (10) 独立行政法人都市再生機構(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等を行い、民間投資による有効・高度利用を推進した。

3 Public Real Estateの略

4 [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000102.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html)

5 [https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan\\_tk4\\_000018.html](https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html)

- (11) 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。また、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、平成30年度に創設された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。
- (12) 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した。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」、「グリーンインフラ創出促進事業」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。

### 第3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。令和6年4月1日に施行された相続登記の義務化、8年2月2日に施行された所有不動産記録証明制度、同年4月1日施行とされた住所等変更登記の義務化等の内容を周知するなど、新たな制度の適正かつ円滑な運用に取り組んだ。
- (2) 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）に基づき、中立・公正な審査を実施し、所有者不明土地の発生の抑制に貢献した。
- (3) 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5年4月1日に施行されたが、引き続き、「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た。
- (4) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度や、モデル事業への補助を通じた先進的な取組への支援により、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、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わり管理等を担う団体の取組を推進した。
- (5) 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取組に対し活動費への助成等を行うとともに、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制度の周知・普及を図った。また、モデル事業への補助を通じて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、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地法）」（平成30年法律第49号）に基づく地域福利増進事業の裁定は5件、「土地収用法」（昭和26年法律第219号）の特例の利用は10件（令和8年3月末時点）、土地所有者等関連情報の利用及び提供は3,506件（令和7年3月末時点）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事業を進めた。
- (6) 令和7年度税制改正において「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業に係る税制

特例措置(固定資産税・都市計画税)を延長することにより、所有者不明土地の有効活用を図った。

- (7) 「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事業を進めた。
- (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した。
- (9) 所有者の全部又は一部が不明な農地の利用を促進するため、「農地法」(昭和27年法律第229号)又は「農地中間管理事業の推進に関する法律」(平成25年法律第101号)に基づき、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等を取得できる制度について、その活用に向けた普及啓発を図った。
- (10) 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」(平成30年法律第35号)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。
- (11) 課題や対策が共通することが多い所有者不明土地対策と空き家対策について、対策計画の一体的作成や相談窓口の一元化等の取組を促すことにより、両対策の円滑化・効率化を図った。

## 第4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) 「所有者不明土地法」に基づく管理不全所有者不明土地<sup>6</sup>につき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周知を図るとともに、所有者不明土地等対策事業費補助金の活用やモデル事業等を通じて得られた知見の横展開を図ることにより、市町村における円滑な制度の運用を支援した。
- (2) 「空家法」の改正(令和5年12月13日施行)により創設された管理不全空家等に対する指導・勧告や税制優遇の解除等の措置、命令等の事前手続をとるいとまがない緊急時の代執行制度を市区町村等に周知し、その活用を促した。また、空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却等の取組を支援した。
- (3) 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した。

### 2 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た。

<sup>6</sup> 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5節 外国人との秩序ある共生社会の実現

### 1 外国人との秩序ある共生社会の実現

グローバル化が加速する我が国においては、一部の外国人による違法行為やルールからの逸脱に対し、国民が不安や不公平を感じる状況が生じており、政府として毅然と対応する必要があるという問題意識の下、令和7年7月15日、内閣官房に「外国人との秩序ある共生社会推進室」が設置され、同年11月には、外国人関連施策の司令塔機能を強化するため、「外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議」が設置された。

同会議では、令和8年1月、外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた基本的な考え方や取組の方向性を示す「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」が取りまとめられた。

土地及び建物の分野では、外国人等による不動産保有の実態把握に向けて、以下の施策を実施した。

- ① 令和6年中の外国法人等による農地・森林の取得について取りまとめ、令和7年9月に公表した。
- ② 近年のマンションの取引実態を把握するため、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける短期売買（購入後1年以内の売買）の状況、国外に住所がある者による取得の状況について調査を行うとともに、都心6区の新築マンションにおける価格帯別の短期売買及び取得の状況についても併せて分析し、令和7年11月に結果を公表した。
- ③ 全国の自治体を対象に、地下水保全や利用等に関する条例の制定状況及び外国人等による地下水採取事例について調査し、令和7年12月に公表した。
- ④ 「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（重要土地等調査法）」（令和3年法律第84号）に基づく区域内における令和6年度の土地・建物の取得状況について取りまとめ、令和7年12月に公表した。

### 2 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

「重要土地等調査法」に基づき、注視区域及び特別注視区域の指定を行うとともに、区域内における令和6年度の土地及び建物の取得状況について取りまとめ、公表した。

また、「重要土地等調査法施行規則の一部を改正する内閣府令」（令和8年内閣府令第2号）を令和8年1月30日に公布し、「重要土地等調査法」の規定により法人が土地取得等の届出を行う場合に、当該法人の代表者の国籍等、当該法人の役員・議決権の過半数を同一の国籍の者が占める場合はその国籍等を、届出事項に追加することとした。

## 第6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、千島海溝地震、日本海溝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に対する支援等、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作成や計画に基づくソフト・ハードの取組を総合的に支援した。
  - ⑦ 都市の災害脆弱性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支援した。
  - ⑧ 令和6年能登半島地震からの復興まちづくりに向け、直轄調査や支援体制の構築等により被災市町が作成する地区別の整備計画の策定等を支援した。
- (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高規格道路未整備区間の解消、渡河部の橋梁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、道路の法面・盛土の土砂災害防止対策、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8年3月末時点、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、31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、13道県24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 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)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した。

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、都道府県及び市町村の長並びに下水道管理者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した。

- ② 水害を未然に防ぐ堤防整備や河道掘削、ダム、遊水地等の整備といった事前防災対策や激甚な被害を受けた地域及び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。
- ③ 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。

また、これらに加えて、土地利用や住まい方の工夫の検討及び水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの検討など、流域治水の取組を推進することを目的として、発生頻度が高い降雨規模の場合に想定される浸水範囲や浸水深を明らかにするため、「多段階の浸水想定図」及び「水害リスクマップ」の作成を推進した。

- ④ 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。

- ⑤ 土砂災害の頻発化・激甚化を踏まえ、従来の砂防関係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、流域流木対策、防災まちづくりの計画と一体的に実施する土砂災害対策、道路や上下水道施設等の公共インフラ・ライフライン保全対策等、効率的・効果的な土砂災害対策を推進した。
- (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)の円滑な運用のため、基礎調査実施要領や盛土等の安全対策、不適切な盛土等の対策についてまとめたガイドライン等の内容周知に加え、地方公共団体への必要な助言や情報提供等を行った。あわせて、地方公共団体が行う盛土等に伴う災害の防止のための基礎調査や、危険な盛土等に対する安全性把握調査、安全対策の取組を支援するなど、盛土等による災害の防止に向けて取り組んだ。

### 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)及び「第1次国土強靱化実施中期計画」(令和7年6月6日閣議決定)に基づき、今後土砂災害等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。

また、令和6年能登半島地震に伴う液状化被害により、地盤が水平方向に移動する「側方流動」が生じた結果、土地境界と現況にずれが生じており、住宅再建や土地取引に支障を生じうるといった課題につながるものが懸念されている。このため、令和7年9月には、国・関係自治体等で構成するプロジェクトチームにおいて「土地境界再確定加速化プラン」を策定し、これに基づき、必要な予算の確保や、全国の自治体への応援職員派遣の働きかけ・調整などに取り組んだ。

## 第7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、「第六次環境基本計画」(令和6年5月21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、「自然資本を基盤とした国土のストックとしての価値の向上」では、自然資本を維持・回復・充実させるための国土利用、自立・分散型の国土構造の推進、「ウェルビーイング／高い生活の質」が実感できる都市・地域の実現、国土の持続可能な利用・保全・価値向上に資する情報基盤の整備等、自然資本を維持・回復・充実させるとともに、その持続的な活用を図る国土づくりに向けた諸施策を統合的に推進することで、人と自然の良好な関係を再構築し、自然の恵みを継続的に享受できる「グリーン国土」の創造を図ることとしている。また、同計画では、環境・経済・社会の統合的向上の実践・実装の場として「地域循環共生圏」を位置付けることとしている。

令和7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 令和5年度から、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」として認定する仕組みを開始した。さらなる認定の加速を図るため、令和7年4月1日に「地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律」(令和6年法律第18号)を施行し、法に基づく自然共生サイトの認定を進め、全国の485か所(令和8年1月時点)を認定した。認定された区域は、保護地域との重複を除きOECM<sup>7</sup>として国際データベースに登録される。
- (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ウェブサイト「METI土地ナビ」<sup>8</sup>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つつ、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)に基づく常時監視、農用地土壌汚染対策地域の指定及び農用地土壌汚染対策事業等の状況について取りまとめて公表した。
- 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 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

8 [https://www.meti.go.jp/policy/local\\_economy/koujourittihou/tekichityousa/guide.html](https://www.meti.go.jp/policy/local_economy/koujourittihou/tekichityousa/guide.html)

- (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) 「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8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7年12月末現在で立地適正化計画を作成・公表したのは、650都市)し、コンパクト・プラス・ネットワークの取組を促進した。
- (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、コンパクトなまちづくり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。  
また、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。

## 第9節 地方創生・都市再生の推進等

### 1 地方創生の推進

- (1) 令和7年11月、地方が持つ伸び代を活かし、国民の暮らしと安全を守るため、地域ごとの産業クラスターを全国各地に形成し、世界をリードする技術・ビジネスを創出するとともに、地場産業の付加価値向上と販路開拓を強力に支援することなどの検討のため、地域未来戦略本部を設置した。また、同年12月23日には「地方創生に関する総合戦略」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、SDGs<sup>9</sup>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、デジタル田園健康特区、連携“絆”特区、金融・資産運用特区等の国家戦略特区については、地域課題の解決等を実現するモデル地域として、移動・物流、まちづくり、

<sup>9</sup> Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略

健康・医療等様々な分野で規制・制度改革やデジタル技術を活用する取組を推進した。

- (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) スモールコンセッション<sup>10</sup>の推進のため、産官学金等の多様な関係者が参加・連携する「スモールコンセッションプラットフォーム」において、スモールコンセッションの機運醸成・理解促進のためのイベント等の開催や、課題の共有や解決策の検討を行うワーキンググループの設置等を通じて、全国的な普及・啓発を図った。また、地方公共団体におけるスモールコンセッションの形成を推進するため、プロジェクトの構想の策定を支援する専門家の派遣を行った。
- (5) 地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とした「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)に基づき令和7年11月までに、産業用地の確保に関連し、市町村と都道府県との間で82件の土地利用調整が行われた。

## 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8年3月末時点55地域)においては、都市計画の特例及び国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対する税制措置並びに一般財団法人民間都市開発推進機構(MINTO機構)による金融支援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「都市再生特別措置法」に基づき指定された「特定都市再生緊急整備地域」(令和8年3月末時点15地域)においては、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により、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) 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、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に対して支援した。特に、都市構造再編集集中支援事業において、立地適正化計画に基づき実施される持続可能で強靱な都市構造への再編に向けた取組等について集中的に支援した。
  - 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、支援措置の積極的な活用を促進した。
  - ③ 「都市再生特別措置法」に基づき、法律・予算等による支援や税制措置を行うことにより、まちなかにおける道路、公園、広場、沿道建物等の官民空間の一体的な利活用等による「居

10 廃校等の空き施設や地方公共団体が所有する古民家等の空き家の活用について、民間事業者の創意工夫を最大限にいかした小規模なPPP/PFI事業を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につながる取組。

心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を推進した。

- (3) 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、都市再生機構が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行った。
- (4) 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8年3月末時点で認定を受けている基本計画は、52計画(50市1町)であり、計画期間を終了した基本計画を含めると、同年3月末までに307計画(153市4町)が認定された。

### 3 民間能力の活用の推進等

- (1) 「PPP<sup>11</sup>／PFI<sup>12</sup>推進アクションプラン(令和7年改定版)」(令和7年6月4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、地方公共団体や地域の民間事業者など各地域の多様な主体がPPP／PFIに取り組みやすい環境を整備するため、以下の取組を実施した。
  - ① 行政における一層の歳出の効率化、不足する地方公共団体職員の補完、民間事業者の参入促進等の観点から、類似施設・共通業務の統合による効率化を図る分野横断型PPP／PFI、地方公共団体間の連携による業務の効率化・補完にも資する広域型PPP／PFIの形成を促進するため、令和7年3月に公表した「分野横断型・広域型のPPP／PFI事業導入の手引」について、講演会や地域プラットフォーム等で周知し、横展開を図った。
  - ② 産学官金からなる地域の関係者の連携の場を構築する地域プラットフォームの形成に向けて、令和8年度までに全都道府県への展開を図ることを目標に、都道府県や地域金融機関との個別対話に取り組んだ。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の開催や、先導的な取組への支援等により、地方公共団体におけるPPP／PFIの案件形成を促した。また、令和7年6月に「多様なPPP／PFI手法導入を優先的に検討するための指針」を改定し、従来型手法に優先してPPP／PFI手法の導入検討を行う仕組みである優先的検討規程の策定及び運用を求める地方公共団体の対象を拡大し、PPP／PFIに取り組む地方公共団体の裾野拡大を図った。
- (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、同機構が地域金融機関と共同で設立するまちづくりファンドを通じて、一定のエリア内において連鎖的に行われるリノベーション事業を支援した。また、同機構が地方公共団体等と共同で設立する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。

## 第10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基盤整備事業により総合的に推進した。

11 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

12 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

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) 「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、高度成長期における都市への人口流入の受け皿として都市の郊外部を中心に全国的に開発され、居住者の高齢化や住宅・施設の老朽化、空き地・空き家の発生等の課題を抱える住宅団地において、持続可能な団地再生の取組手法を確立することを目的として、モデル的な取組を支援した。

さらに、地域住民や民間事業者等、住宅団地に関わる多様な主体の取組を推進するために、地方公共団体や民間事業者等からなる「住宅団地再生」連絡会議を開催し、団地再生の取組手法や事例等の情報提供及び意見交換等を行った。

- (3) 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や廃校の活用促進に関する高さ制限の緩和等の実質的な特例措置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した。

- (4) 国民の1割以上が居住する重要な居住形態であるマンションでは、建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁等剥落の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化している状況を踏まえ、令和7年5月に成立した「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」(令和7年法律第47号)において、集会決議の円滑化、新たな再生手法の創設、危険なマンションへの勧告等の措置を講じた。

## 第11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8年3月末時点100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)に基づき各種業務を行う地方公共団体である景観行政団体は令和8年3月末時点、828団体に増加し、景観計画は683団体で策定されている。「景観法」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12節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進

- (1) 産学官金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」において、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

たほか、令和8年1月にはグリーンインフラの更なる実装に向けた全体の方向性を提示するため、「グリーンインフラ推進戦略2030」を策定・公表した。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」、「グリーンインフラ創出促進事業」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。加えて、市区町村がグリーンインフラの実装を戦略的に推進する観点から、緑の基本計画の策定を行う際に参考となる考え方等を整理した「緑の基本計画×グリーンインフラガイドライン(案)」について、周知を行った。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活用等を通じて、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。また、生態系を活用した防災・減災の実装に向け、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等を基に、地方公共団体に対する計画策定等への技術的な支援を進めた。

- (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、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。
- (3) 中長期的な温室効果ガスの排出削減に向けて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)に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成24年法律第84号)に基づく「低炭素まちづくり計画」や「都市再生特別措置法」に基づく「立地適正化計画」の作成及び同計画に基づく取組を支援した。具体的には、「地球温暖化対策の推進に関する法律」に基づく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、同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、脱炭素型まちづくりに向けて、コンパクト・プラス・ネットワークの取組、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。
- (4) 地球的・国家的規模の課題である①気候変動への対応(二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)の吸収、エネルギーの効率化、暑熱対策等)や②生物多様性の確保(生物の生息・生育環境の確保等)に加えて、コロナ禍を契機とした人々のライフスタイルの変化を受けた③Well-beingの向上(健康の増進、良好な子育て環境等)の社会的要請に対応するため、大きな役割を有している都市緑地の多様な機能の発揮等を図るまちづくりGXの取組を推進した。具体的には、「都市緑地法等の一部を改正する法律」(令和6年法律第40号)に基づく「緑の基本方針」(令和6年国土交通省告示第1367号)の周知や、「優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)」の活用促進に向けた、インセンティブの強化や評価基準の見直し等を行った。

## 第13節 農地の適切な保全

- (1) 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した。
- (2) 「農業経営基盤強化促進法」(昭和55年法律第65号)に基づき、地域の農業者等が一

体となって話し合い、目指すべき将来の農地の利用を明確化した地域計画を策定し、その実現に向けて農地中間管理機構を活用した農地の集約化等を進めた。

- (3) 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。
- (4) 農業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。
- (5) 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。その際、「食料の安定供給のための農地の確保及びその有効な利用を図るための農業振興地域の整備に関する法律等の一部を改正する法律」(令和6年法律第62号)により、国及び都道府県において確保すべき農用地の面積の目標の達成に向けた措置の強化等が講じられたことを踏まえ、国と地方公共団体が一体となって適切な運用を図ることにより、農地の総量確保と適正利用の取組を推進した。
- (6) 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。
- (7) 上記の取組に加え、「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」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14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十分な発揮を確保するため、「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、森林所有者等による適切な造林・間伐等の実施を推進するとともに、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) 水源の涵養<sup>かん</sup>、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。さらに、令和7年5月に「森林経営管理法」が改正され、受け手となる林業経営体など地域の関係者が森林の経営管理の将来像を共有し、経営管理の集約化を通じた森林資源の循環利用を進める新たな仕組みの創設や、市町村の事務負担の軽減などの措置が講じられた(令和8年4月施行)。

## 第15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) 「経済・財政新生計画改革実行プログラム2024」(令和6年12月26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、最適利用プラン策定に向けた協議を進めるなど、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。
- (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、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を行ったほか、将来世代の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った。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た。
- (3) 地震や台風等による災害の発生時、地方公共団体からの要請に基づき、被災者の方々の避難先やがれき置場等として、国家公務員宿舎や未利用国有地等を無償で提供する取組を行った。令和6年能登半島地震への対応として、がれき置場や、応急的な住まいに活用可能な国有財産等の情報を地方公共団体に提供しており、地方公共団体からの要請に基づき、当該財産の無償貸付等を継続した。

防災・減災、国土強靱化のための取組として、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」等の政府方針を踏まえ、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も引き続き取り組んだ。

また、行政財産の有効活用に向けた取組として、脱炭素社会の実現や地域貢献等の様々な政策課題等への対応を図る観点から、国の庁舎等の敷地をカーシェアリングやシェアサイクル等の設置場所や電気自動車充電設備を備えた駐車場等の用途としての使用許可を推進するための取組を行った。

### 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、損失補償基準に基づく立竹木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) 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2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」（昭和27年法律第176号）の改正（令和4年）等を踏まえた実態調査等を行ったほか、不動産事業者向けに書面電子化及びIT重説を実施する際のハンディガイド及び動画による説明資料を作成・公表し、情報提供を行うなど、更なる不動産取引のオンライン化に向け適切な環境整備を行った。
  - 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、日本郵便株式会社が保有する住所データを用いた不動産IDの生成方法の検討や実証等を実施した。
  - ③ 不動産業への後押しを通じた空き家等の流通・利活用に向けて公表した「不動産業による空き家対策推進プログラム」により、不動産取引に関するノウハウを有する不動産業が、地域とともに新しい価値を創造していくことを図るとともに、「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じて低未利用の土地・不動産の取引を促進した。（再掲）
  - 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) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度や、モデル事業への補助を通じた先進的な取組への支援により、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、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わり管理等を担う団体の取組を推進した。（再掲）

### 第2節 土地税制における対応

我が国の不動産については、質の高いオフィス等の整備や老朽不動産の更新・改修へのニーズが更に増大する事が見込まれていることから、不動産証券化を一層拡大させる等、不動産市場全体の資金調達力の強化を図る必要がある。このような観点から、令和7年度税制改正ではリート<sup>13</sup>及び特定目的会社が取得する不動産に係る登録免許税等の特例措置を2年間延長した（令和9年3月31日まで）。また、不動産特定共同事業において取得される不動産に係る登録免許税等の特例措置について、一部要件の拡充等をした上で、2年間延長した（令和9年3月31日まで）。

この他に、「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業に係る特例措置を2年間延長した（令和9年3月31日まで）。

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

### 第3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、金沢市と熊本市において不動産証券化に関するセミナー等を開催した上で、地域の関係者等が参画する会議への参加を促し、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を促進した。また、一般投資家向けの情報開示等のあり方を検討するため、令和7年4月から「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会」が開催され、同年8月には、「中間整理」が公表された。
- (2) 不動産投資市場における物件の多様化・拡大の促進を図るため、令和7年6月のデータセンター関連設備に関する「投資法人に関するQ&A」の改訂等をはじめ、データセンターの投資市場整備に向けた調査・検討を引き続き行った。
- (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ESG<sup>14</sup>投資関連情報の充実に向けたガイダンスに関する普及啓発等を通じて、不動産分野におけるESG投資拡大に向けた取組を行った。また、改修時期を迎えた中小ビルについて、ESGを考慮したバリューアップ改修投資促進のため、社会課題に対応することによりバリューアップを図る改修事例等の調査を行った。

### 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(ASEAN<sup>15</sup>)加盟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、海外不動産業官民ネットワーク(J-NORE<sup>16</sup>)の枠組みにおいて、インド共和国とアメリカ合衆国を新たな対象国とし、官民での情報共有・課題整理等を実施した。活動注力国であるタイ王国、ベトナム社会主義共和国、インドネシア共和国については、相手国政府に対し、我が国不動産企業の現地での事業上の課題を共有し制度改善等を要望するとともに、我が国の不動産に関連する制度の情報提供を実施した。

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

15 Association of Southeast Asian Nationsの略

16 Joint Network for Overseas Real Estate Business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」(昭和49年法律第92号)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8年3月末時点、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。

また、「国土利用計画法施行規則の一部を改正する省令」(令和7年国土交通省令第42号)の施行(令和7年7月1日)により、届出事項の整理・合理化等を行い、届出者・受理者の負担軽減等を図るとともに、届出事項に権利取得者の国籍等を追加し、的確な指導・助言等による適正な土地利用の確保を図った。

さらに、法人が権利取得者となる場合については、代表者の国籍等、同一の国籍等を有する者がその役員の過半数を占める場合は当該国籍等、同一の国籍等を有する者がその議決権の過半数を占める場合は当該国籍等を届出事項に追加する「国土利用計画法施行規則の一部を改正する省令」(令和8年国土交通省令第5号)が公布(令和8年2月2日)された。

## 第3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に加え、令和6年度に行った中間見直しを踏まえて措置した現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合における調査手続等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、特に地籍調査の進捗率の低い都市部での地籍整備を進めるため、官民境界のみの調査と民間測量成果等を組み合わせる手法等、都市部の地籍整備モデルの確立に向けた取組を実施するとともに、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MMS<sup>17</sup>による計測データの活用等の先進的・効率的な手法の導入を推進した。

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、制度や手法の周知・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。

(2) 「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、人口集中地区及びその周辺地域において、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、深井戸の情報を収集・整理する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7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年度実施）及び総務省が実施する「住宅・土地統計調査」（令和5年度実施）の結果を転写・集計する加工統計「世帯土地統計」の集計結果を公表した。

## 第2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、地図の整備が極めて困難な大都市又は地方の拠点都市の枢要部や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）など、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、法務局地図作成事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

<sup>17</sup> Mobile Mapping System（移動計測車両による測量システム）の略

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事業を進めた。  
(再掲)

- (5) 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」の一部が改正され、相続登記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。令和6年4月1日に施行された相続登記の義務化、8年2月2日に施行された所有不動産記録証明制度、同年4月1日施行とされた住所等変更登記の義務化等の内容を周知するなど、新たな制度の適正かつ円滑な運用に取り組んだ。(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、検討を進めた。

### 第3節 不動産取引情報の推進等

- (1) 令和6年4月に公開した「不動産情報ライブラリ」では、利用者のニーズに応じて、地価公示や都道府県地価調査、不動産取引価格等の価格情報、防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等の不動産に関するオープンデータの提供を行った(令和7年12月末時点の累計ページビュー数は、28,126,130回)。掲載情報の一部については、API<sup>18</sup>連携で民間事業者等へ提供しており、不動産取引の円滑化に寄与している。また、「人口集中地区」、「都市計画道路」、「災害履歴」のコンテンツ追加および洪水浸水想定区域(想定最大規模)をはじめとする防災情報のAPI追加を行った。
- (2) 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」(平成元年法律第84号)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8年地価公示においては、全国26,000地点の標準地を調査対象とし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7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。
- (3) 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)、不動産取引価格、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、不動産情報ライブラリを通じて公表しており、令和7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8年3月末までの提供件数は約576万件となった。
- (4) 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。

<sup>18</sup> Application Programming Interfaceの略

- (5) 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、不動産鑑定評価制度を持続可能なものとするため、その担い手である不動産鑑定士について、新たな業務領域の拡大等を通じて、担い手を確保するための取組を整理し、公表した。
- (6) 適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるよう、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。
- (7) 近年のマンションの取引実態を把握するため、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける短期売買（購入後1年以内の売買）の状況、国外に住所がある者による取得の状況について調査を行うとともに、都心6区の新築マンションにおける価格帯別の短期売買及び取得の状況についても併せて分析し、令和7年11月に結果を公表した。（再掲）

## 第4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、令和6年7月公表の「今後の国土数値情報の整備のあり方に関する検討会 最終とりまとめ」を踏まえ、浸水想定区域等のハザードデータ等の整備・更新を行うとともに、「地理空間情報データチャレンジ」を開催する等、更なる利活用促進に向けた取組を進めた。また、整備したデータがより使われるよう「国土数値情報ダウンロードサイト」<sup>19</sup>の改修、運用、拡充を行った。
- さらに、全国各地における災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、防災・災害復旧に不可欠な災害リスク把握に資する土地履歴データ等の整備・提供を行った。
- (2) 基盤地図情報、電子国土基本図、主題図、台帳情報、空中写真、高精度な標高データ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した。また、地理空間情報を活用したビジネスアイデアコンテスト（イチBizアワード）や産学官民の連携によりG空間EXPO2026を開催するなど、知識の普及、人材の育成等を推進した。さらに、令和6年能登半島地震の発生に伴い、復旧・復興事業に必要となる位置情報を早期に提供できるよう、復旧測量等を行うとともに、地理空間情報の整備を進めた。
- (3) Project PLATEAU<sup>20</sup>について、令和7年度末までに全国約300都市で3D都市モデルを整備・オープンデータ化した。また、地方公共団体における3D都市モデルのまちづくりへの活用等に対する支援や産学官連携の促進等に取り組んだ。
- (4) 都市情報と都市活動に関する様々な情報を連携させ課題の分析・検討・解決を図る情報基

<sup>19</sup> <https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>

<sup>20</sup> 国土交通省が様々なプレイヤーと連携して推進する、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化プロジェクト

盤である「i-都市再生」の推進に向けて、技術仕様案i-UR<sup>21</sup>の機能更新や公開とともに、研修等を通じて地方公共団体の人材育成を図った。

---

21 i-都市再生に必要なデータの相互流通性を高める交換フォーマット

## 第4章 土地に関する施策の総合的な推進

令和6年6月に変更した「土地基本方針」に基づき、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正な管理等を進める「持続可能な土地の利用・管理」の実現を目標に施策を総合的に推進した。

### 第1節 多様な主体間の連携協力(国・地方公共団体、専門家等)

- (1) 産学官金からなる地域の関係者の連携の場を構築する地域プラットフォームの形成に向けて、令和8年度までに全都道府県への展開を図ることを目標に、都道府県や地域金融機関との個別対話に取り組んだ。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の開催や、先導的な取組への支援等により、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促した。また、令和7年6月に「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」を改定し、従来型手法に優先してPPP/PFI手法の導入検討を行う仕組みである優先的検討規程の策定及び運用を求める地方公共団体の対象を拡大し、PPP/PFIに取り組む地方公共団体の裾野拡大を図った。(一部再掲)
- (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取組に対し活動費への助成等を行うとともに、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制度の周知・普及を図った。また、モデル事業への補助を通じて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、「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業の裁定は5件、「土地収用法」(昭和26年法律第219号)の特例の利用は10件(令和8年3月末時点)、土地所有者等関連情報の利用及び提供は3,506件(令和7年3月末時点)行われた。(一部再掲)
- (3) 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。
- (4) 地籍調査の円滑な推進のため、制度や手法の周知・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。(一部再掲)

### 第2節 資金・担い手の確保

- (1) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度や、モデル事業への補助を通じた先進的な取組への支援により、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、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わり管理等を担う団体の取組を推進した。(再掲)
- (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、同機構が地域金融機関と共同で設

立するまちづくりファンドを通じて、一定のエリア内において連鎖的に行われるリノベーション事業を支援した。また、同機構が地方公共団体等と共同で設立する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。(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3節 土地に関する基本理念の普及等

土地は限られた貴重な資源であり、あらゆる社会経済活動の基盤であり、その利用管理の在り方如何で、国民生活の向上や経済成長、自然災害への備えにつながるものである。土地所有者等は、「土地基本法」に定められた土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。

人口減少時代において土地に対する国民の関心が低下する一方、民事基本法制の見直し等により土地の適正な利用・管理のための制度が整備されていく中で、この土地の基本理念の普及を図るため、土地白書の公表や関係団体と連携し、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、土地に関する各種施策・制度等を紹介した。また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、「土地月間作品コンテスト」を実施し、受賞作品を表彰<sup>22</sup>した。さらに、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。

22 土地月間作品コンテストの受賞作品は、以下の国土交通省ホームページに掲載

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk2\\_000001\\_00018.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00018.html)

【イラスト部門】



イラスト・タイトル  
「土地活用で街が大変身」  
作者/縄 乃々香さん  
【北海道】小学6年生



イラスト・タイトル  
「豊かな土地になりますように」  
作者/半田 夏光さん  
【山口県】中学3年生



イラスト・タイトル  
「トウキツネととちーたと土地を有効利用しよう!!」  
作者/脇 玲美奈さん  
【静岡県】小学5年生



イラスト  
タイトル「土地を大切に」  
作者/大西 未紗さん  
【愛知県】高校1年生

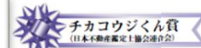


イラスト  
タイトル「土地で人を繋ぐ」  
作者/高藤 真央さん  
【大分県】中学3年生



イラスト  
タイトル「土地を輝かせる願い」  
作者/原田 莉帆さん  
【愛知県】小学6年生



イラスト  
タイトル「ドローンで土地を測ります!」  
作者/山中 祐輝さん  
【愛知県】会社員



イラスト・タイトル  
「トウキツネととちーたから土地に願いを」  
作者/脇 久美子さん  
【静岡県】主婦



【エッセイ部門】



若狭 早さん (小学2年生) 【愛媛県】  
タイトル「土地のバトン」



筒井 優子さん (主婦) 【千葉県】  
タイトル「片道二時間の履歴書」



宮田 心夏さん (小学6年生) 【東京都】  
タイトル「土地の管理 - 林業から考えた -」



土地政策イメージキャラクター  
とちーた

## 第5章

# 東日本大震災と土地に関する 復旧・復興施策

### 第1節 土地関連施策

#### 1 宅地関連施策

津波災害対策等の推進のため、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の変更について（令和7年6月20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、宮城県及び福島県の計40市町村において復興整備協議会が組織され、計39市町村において復興整備計画が公表された（令和7年12月末時点）。

#### 4 被災自治体による土地利用の取組の推進

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。

#### 5 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、福島県及び仙台市の求めに応じて、土地取引の登記情報及び取引価格情報を提供した。

### 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(住宅金融支援機構)による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行ったほか、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 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) 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)
- (4) 被災した建物の建替え等に係る免税措置(登録免許税)
- (5) 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)
- (6) 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8年度  
土地に関する基本的施策

第221回国会（特別会）提出



## 第3部 令和8年度土地に関する基本的施策

<b>第1章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策</b>	<b>1</b>
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 低未利用土地の利用促進等	1
第3節 所有者不明土地問題への対応方策の推進	3
第4節 適正な土地の管理の確保方策の推進	4
第5節 外国人との秩序ある共生社会の実現	4
第6節 災害に強いまちづくりの推進	5
第7節 環境保全等に係る施策の推進	7
第8節 都市計画における適正な土地利用の推進	9
第9節 地方創生・都市再生の推進等	10
第10節 住宅対策の推進	12
第11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12節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	13
第13節 農地の適切な保全	14
第14節 森林の適正な保全・利用の確保	14
第15節 国公有地の利活用等	15
<b>第2章 土地の取引に関する施策</b>	<b>17</b>
第1節 不動産取引市場の整備等	17
第2節 土地税制における対応	17
第3節 不動産投資市場の整備	18
第4節 不動産市場における国際展開支援	18
第5節 土地取引制度の適切な運用	18
<b>第3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</b>	<b>20</b>
第1節 国土調査の推進等	20
第2節 土地に関する登記制度の整備	20
第3節 不動産取引情報の推進等	21
第4節 国土に関する情報の整備等の推進	21
<b>第4章 土地に関する施策の総合的な推進</b>	<b>23</b>
第1節 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）	23
第2節 資金・担い手の確保	23
第3節 土地に関する基本理念の普及等	24
<b>第5章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策</b>	<b>25</b>
第1節 土地関連施策	25
第2節 住宅関連施策	25
第3節 税制上の措置	26



## 第3部

---

# 令和8年度 土地に関する 基本的施策



# 第1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 国土計画における適正な土地利用の推進

- (1) 令和5年7月に閣議決定された「第三次国土形成計画(全国計画)」に基づき、「デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成」や「人口減少下の国土利用・管理」等の国土の刷新に向けた重点テーマを踏まえつつ、関連する取組も相互に連携しながら統合的に取り組む。また、それぞれの地域の実態に根ざした実効性のある計画となるように、新たな「広域地方計画」の策定・推進に向け、引き続き取り組む。
- (2) 総合的交通基盤整備連絡会議等を通じて、国土計画の考え方や国内交通基盤を総合的に整備・推進していくための取組を情報発信・共有し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進する。
- (3) 令和5年7月に閣議決定された「第六次国土利用計画(全国計画)」に基づき、「地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理」、「土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理」、「健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理」、「国土利用・管理DX<sup>1)</sup>」、「多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理」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つつ、計画を効果的に推進する。  
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「第六次国土利用計画(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月策定)に基づき、研修の開催や官民が連携して取り組む管理構想の実証調査等を通じて、都道府県、市町村及び地域における取組等を推進する。
- (4) 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、土地利用調整総合支援ネットワークシステム(LUCKY<sup>2)</sup>)等により国民に情報提供する。

### 第2節 低未利用土地の利用促進等

- (1) 令和7年4月に公表した「空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン」の普及等を通じ、引き続き、空き地の適正管理や利活用を推進する。  
また、対策に取り組む市町村や民間事業者等を後押しするため、所有者不明土地対策計画に基づき実施する事業等の支援に加え、所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備を新たに支援対象とすることにより、対策の一層の促進を図

1 Digital Transformation(企業が外部エコシステム(顧客、市場)の劇的な変化に対応しつつ、内部エコシステム(組織、文化、従業員)の変革を牽引しながら、第3のプラットフォーム(クラウド、モビリティ、ビッグデータ/アナリティクス、ソーシャル技術)を利用して、新しい製品やサービス、新しいビジネスモデルを通して、ネットとリアルの両面での顧客エクスペリエンスの変革を図ることで価値を創出し、競争上の優位性を確立すること)の略

2 Land Use Control bacK-up sYstemの略

る。

- (2) 令和8年度税制改正において、低未利用土地等を譲渡した場合の個人の長期譲渡所得に係る税制特例措置を3年間延長する(令和10年12月31日まで)ことにより、引き続き低未利用土地等についてこれを活用しようとする者への譲渡を促進する。
- (3) 不動産業への後押しを通じた空き家等の流通・利活用に向けて公表した「不動産業による空き家対策推進プログラム」の実装を加速化し、不動産取引に関するノウハウを有する不動産業が、地域とともに新しい価値を創造していくことを図るとともに、「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じて低未利用の土地・不動産の取引を促進する。
- (4) 『『農地付き空き家』の手引き』等を活用し、「農地付き空き家」の取得・活用に向けた支援施策等に関する情報発信を行うことで、「農地付き空き家」のより一層の流通・利活用を後押ししていく。
- (5) 「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(改正空家法)」(令和5年法律第50号)に基づく市区町村の取組を促進するため、空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用等の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。
- (6) 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。  
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する。
- (7) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産(PRE<sup>3</sup>)ポータルサイト」<sup>4</sup>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。
- (8) 「臨海部土地情報」<sup>5</sup>により、臨海部における分譲地等について情報を提供する。
- (9) 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区画整理事業を推進するとともに、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区画整理事業(空間再編賑わい創出事業等)を推進する。また、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区画整理事業を推進する。
- (10) 独立行政法人都市再生機構(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等を行い、民間投資による有効・高度利用を推進する。
- (11) 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。また、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、平成30年度に創設された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。
- (12) 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

3 Public Real Estateの略

4 [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000102.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html)

5 [https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan\\_tk4\\_000018.html](https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html)

(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国土・都市・地域づくりを促進する。

### 第3節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

- (1) 所有者不明土地が発生していることを踏まえ、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)により「不動産登記法」(平成16年法律第123号)の一部が改正され、相続登記の義務化や住所等変更登記の義務化、登記手続の負担軽減策等の新たな制度が創設された。令和6年4月1日に施行された相続登記の義務化、8年2月2日に施行された所有不動産記録証明制度、同年4月1日施行とされた住所等変更登記の義務化等の内容を周知するとともに、新たな制度の適正かつ円滑な運用に取り組む。
- (2) 「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。
- (3) 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5年4月1日に施行されたが、引き続き、「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。
- (4) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度や、モデル事業への補助を通じた先進的な取組への支援により、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、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わり管理等を担う団体の取組を推進する。
- (5) 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取組に対し、活動費への助成等を行うとともに、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。また、所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備を含む取組を補助対象に拡充したモデル事業への補助を通じて先進的な取組を支援する。そのほか、法務局・地方法務局においては、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(所有者不明土地法)」(平成30年法律第49号)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事業を進める。
- (6) 令和8年度税制改正において「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業に係る税制特例措置(所得税・法人税等)を延長することにより、引き続き所有者不明土地の有効活用を図る。
- (7) 「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。
- (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) 所有者の全部又は一部が不明な農地の利用を促進するため、「農地法」(昭和27年法律第229号)又は「農地中間管理機構の推進に関する法律」(平成25年法律第101号)に基づき、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等を取得できる制度について、引き続きその活用に向けた普及啓発を図る。
- (10) 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」(平成30年法律第35号)に基づく特例措置に関し、令和8年4月1日に施行される「森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律」(令和7年法律第48号)による特例措置に係る公告期間の短縮などを含め、引き続き制度を円滑に運用するため、改正内容の周知や、「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。
- (11) 課題や対策が共通することが多い所有者不明土地対策と空き家対策について、対策計画の一体的作成や相談窓口の一元化等の取組を促すことにより、両対策の円滑化・効率化を図る。

## 第4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) 「所有者不明土地法」に基づく管理不全所有者不明土地<sup>6</sup>につき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周知を図るとともに、所有者不明土地等対策事業費補助金の活用やモデル事業等を通じて得られた知見の横展開を図ることにより、市町村における円滑な制度の運用を支援する。
- (2) 「改正空家法」に基づき市区町村が実施する管理不全空家等に対する指導・勧告の措置や、特定空家等に係る緊急時の代執行制度等に関して、市区町村等に周知し、その活用を促す。また、空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却等の取組を支援する。
- (3) 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。

### 2 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」が令和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。

## 第5節 外国人との秩序ある共生社会の実現

### 1 外国人との秩序ある共生社会の実現

令和8年1月に取りまとめられた「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」に基づき、以下の施策を実施する。

- ・ 「不動産登記規則」(平成17年法務省令第18号)を改正し、不動産の所有権の移転登記の

<sup>6</sup> 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

申請の際、新たに所有権の登記名義人となる者の国籍等を把握する。

- ・「森林法」(昭和26年法律第249号)に基づく告示の改正を令和8年4月1日施行し、新たに森林の土地の所有者になった者による届出事項に国籍等を追加する。
- ・「森林法」、「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)、「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(重要土地等調査法)」(令和3年法律第84号)の関係省令等の改正を令和8年4月1日施行(「森林法」の関係省令の改正は令和9年4月1日施行)し、これらの法律の規定により法人が土地取得等の届出を行う場合に、当該法人の代表者の国籍等、当該法人の役員・議決権の過半数を同一の国籍の者が占める場合はその国籍等を、届出事項に追加する。
- ・「外国為替及び外国貿易法」(昭和24年法律第228号)の関係省令の改正を令和8年4月1日施行し、国外居住者による不動産取得の報告について、取得の目的にかかわらず、報告対象とする。
- ・令和7年度に実施した新築マンションの取引実態の調査を継続して行い、引き続き不動産市場の実態把握を進める。また、地下水採取に関する実態把握を継続して実施するとともに、外国人の土地取得等のルールの内実の検討を進める。

## 2 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

「重要土地等調査法」に基づき、注視区域及び特別注視区域における土地等利用状況調査等を着実に実施し、関係省庁とも連携しつつ、機能阻害行為を防止すべく万全を期していくとともに、同法の見直しの議論を進める。

また、「重要土地等調査法施行規則の一部を改正する内閣府令」(令和8年内閣府令第2号)を令和8年4月1日施行し、「重要土地等調査法」の規定により法人が土地取得等の届出を行う場合に、当該法人の代表者の国籍等、当該法人の役員・議決権の過半数を同一の国籍の者が占める場合はその国籍等を、届出事項に追加する。

## 第6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、千島海溝地震、日本海溝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に対する支援等、都市の防災対策を総合的に推進する。
- 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作成や計画に基づくソフト・ハードの取組を総合的に支援する。

- ⑦ 都市の災害脆弱性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支援する。
- ⑧ 令和6年能登半島地震により甚大な被害を受けた市街地の早期復興に向け、公共公益施設の整備や土地区画整理事業等によるまちの復興を支援する。

(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高規格道路未整備区間の解消、渡河部の橋梁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、道路の法面・盛土の土砂災害防止対策、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)に基づき、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 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)に基づき、引き続き、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、都道府県及び市町村の長並びに下水道管理者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。

- ② 水害を未然に防ぐ堤防整備や河道掘削、ダム、遊水地等の整備といった事前防災対策や激甚な被害を受けた地域及び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。
- ③ 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。

また、これらに加えて、土地利用や住まい方の工夫の検討及び水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの検討など、流域治水の取組を推進することを目的として、発生頻度が高い降雨規模の場合に想定される浸水範囲や浸水深を明らかにするため、「多段階の浸水想定図」及び「水害リスクマップ」の作成を推進する。

- ④ 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推進する。

- ⑤ 土砂災害の頻発化・激甚化を踏まえ、従来の砂防関係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、流域流木対策、防災まちづくりの計画と一体的に実施する土砂災害対策、道路や上下水道施設等の公共インフラ・ライフライン保全対策、地域を支える産業やなりわいを保全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。

- (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)の円滑な運用のため、基礎調査実施要領や盛土等の安全対策、不適切な盛土等の対策についてまとめたガイドライン等の内容周知に加え、地方公共団体への必要な助言や情報提供等を行う。あわせて、地方公共団体が行う盛土等に伴う災害の防止のための基礎調査や、危険な盛土等に対する安全性把握調査、安全対策の取組を支援するなど、盛土等による災害の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、「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・復興等に資する地籍調査を重点的に支援し、地域における災害対応力の向上を図る。

また、令和6年能登半島地震に伴う液状化被害により、地盤が水平方向に移動する「側方流動」が生じた地域において、令和7年9月に策定した「土地境界再確定加速化プラン」に基づき、地籍調査事業による境界再確定に向けた調査を最短で8年度中に完了することを目指して、引き続き、関係者と連携して被災市町の地籍調査事業を支援する。

## 第7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、「第六次環境基本計画」(令和6年5月21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、「自然資本を基盤とした国土のストックとしての価値の向上」では、自然資本を維持・回復・充実させるための国土利用、自立・分散型の国土構造の推進、「ウェルビーイング／高い生活の質」が実感できる都市・地域の実現、国土の持続可能な利用・保全・価値向上に資する情報基盤の整備等、自然資本を維持・回復・充実させるとともに、その持続的な活用を図る国土づくりに向けた諸施策を統合的に推進することで、人と自然の良好な関係を再構築し、自然の恵みを継続的に享受できる「グリーン国土」の創造を図ることとしている。また、同計画では、環境・経済・社会の統合的向上の実践・実装の場として「地域循環共生圏」を位置付けることとしている。

令和8年度は、同計画に基づき、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。

- (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 令和7年4月1日に施行した「地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律」(令和6年法律第18号)に基づく自然共生サイトの認定を進め、民間等の自主的な活動を更に促進し、OECM<sup>7</sup>の設定等を推進する。さらに、国の制度等に基づき管理されている森林、河川、港湾、都市の緑地、海域等においても、適切なものはOECMとして整理を進める。
- (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等の諸対策を推進する。

<sup>7</sup> 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

- 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つつ、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、「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)に基づく常時監視、農用地土壌汚染対策地域の指定及び農用地土壌汚染対策事業等の状況について取りまとめて公表する。
    - 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) 「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8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・プラス・ネットワークの取組を促進する。
- (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、コンパクトなまちづくり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。

また、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する。

## 第9節 地方創生・都市再生の推進等

### 1 地方創生の推進

- (1) 「地域未来戦略」を推進し、地方が持つ伸び代をいかすことで、国民の暮らしと安全を守り、地方に活力を取り戻すことを目指す。これまでの地方創生で進めてきた取組に加えて、「強い経済」の実現に重点を置いて、世界をリードする成長分野のクラスター、地域発のクラスターを全国各地に形成し、地方から日本を成長軌道に押し上げていく。できるものから早急に実現するとともに、令和8年夏を目途に「地域未来戦略」を取りまとめる。
- (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、SDGs<sup>8</sup>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、国家戦略特区制度については、日本成長戦略の実現や地域未来戦略の推進に資する取組を加速するとともに、地域課題の解決等を実現するモデル地域であるスーパーシティ、デジタル田園健康特区、連携“絆”特区、金融・資産運用特区において、移動・物流、まちづくり、健康・医療等様々な分野で規制・制度改革やデジタル技術を活用する取組を推進し、他地域への横展開を図る。
- (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) 引き続き、産官学金等の多様な関係者が参加・連携する「スモールコンセプション<sup>9</sup>プラットフォーム」を通じ、関係者への働きかけや情報発信を行うことで、スモールコンセプションの全国的な普及・啓発を図る。また、地方公共団体におけるスモールコンセプションの形成を推進するため、プロジェクトの構想の策定を支援する専門家の派遣を行う。
- (5) 地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とした「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後押しする。

### 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8年3月末時点55地域)においては、都市計画の特例及び国土交通大臣の認定を受けた民間都市開

<sup>8</sup> Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略

<sup>9</sup> 廃校等の空き施設や地方公共団体が所有する古民家等の空き家の活用について、民間事業者の創意工夫を最大限にいかした小規模なPPP/PFI事業を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組。

発事業に対する税制措置並びに一般財団法人民間都市開発推進機構(MINTO機構)による金融支援といった各種支援措置の積極的活用を推進する。

特に、税制措置については、令和8年度税制改正において、登録免許税の特例措置の期間要件を緩和するとともに、固定資産税の特例措置の対象施設を拡充したところであり、税制措置の積極的活用を一層推進する。

また、「都市再生緊急整備地域」の候補となる「候補地域」を設定・公表する。

- ② 「特定都市再生緊急整備地域」(令和8年3月末時点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により、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、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、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に対して支援する。特に、都市構造再編集中支援事業において、立地適正化計画に基づき実施される持続可能で強靱な都市構造への再編に向けた取組等について集中的に支援する。
  - 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促進する。
  - ③ 「都市再生特別措置法」に基づき、法律・予算等による支援や税制措置を行うことにより、まちなかにおける道路、公園、広場、沿道建物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、都市再生機構が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行う。
- (4) 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) 「PPP<sup>10</sup>／PFI<sup>11</sup>推進アクションプラン(令和7年改定版)」(令和7年6月4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、地方公共団体や地域の民間事業者など各地域の多様な主体がPPP／PFIに取り組みやすい環境を整備するため、以下の取組を実施する。
- ① 行政における一層の歳出の効率化、不足する地方公共団体職員の補完、民間事業者の参入促進等の観点から、類似施設・共通業務の統合による効率化を図る分野横断型PPP／PFI、地方公共団体間の連携による業務の効率化・補完にも資する広域型PPP／PFI

10 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

11 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

の形成を促進するため、地方公共団体に対し、事業化検討段階の調査費に対する支援や、水の官民連携(ウォーターPPP)をはじめとする分野横断型・広域型PPP/PFIの普及・推進に伴う案件数の増加により生じる課題等への支援を行い、案件形成を促進する。

② 産学官金からなる地域の関係者の連携の場を構築する地域プラットフォームの形成に向けて、令和8年度までに全都道府県への展開を図ることを目標に、都道府県や地域金融機関との個別対話に取り組む。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の開催や、先導的な取組への支援等により、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促す。また、PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みである優先的検討規程の策定と運用の定着を図るため、地方公共団体との個別対話に取り組む。

(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機構による金融支援業務を引き続き推進する。具体的には、同機構が地域金融機関や地方公共団体等と共同で設立するまちづくりファンドを通じて、エリアの個性を形成し、まちのにぎわいにつながるような魅力的な古民家等の地域資源や空き家等の既存ストックを活用するリノベーション等に対する金融支援を行うことにより、地域の魅力向上と経済活性化を図る。

## 第10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) 「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、高度成長期における都市への人口流入の受け皿として、都市の郊外部を中心に全国的に開発された住宅団地は、居住者の高齢化や住宅・施設の老朽化、空き地・空き家の発生等の課題を抱えている。住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動や、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備等に係る取組を支援する。

(3) 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や廃校の活用促進に関する高さ制限の緩和等の実質的な特例措置)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。

(4) マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通した管理・再生の円滑化等を図るための「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」(令和7年法律第47号)の施行内容等を踏まえ、基本方針の改正、地方公共団体向けのガイドライン等の整備等を行うほか、地方公共団体等向けの研修の開催等による改正内容の周知・広報等に取り組んでいく。

## 第11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12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活用を推進し、土地・不動産の適正な利用を推進する。また、自然の有する多機能性を活かすことで、複数の社会課題の同時解決を目指す考え方である「自然を活用した解決策(NbS)」<sup>12</sup>について、地方公共団体や民間事業者等による実践を促進する目的で、NbSの具体的な進め方や事例を取りまとめた手引き等を作成・公表する。また、当該手引き等を用いて、地方公共団体による計画策定等を技術的に支援する。
- (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。
- (3) 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)に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成24年法律第84号)に基づく「低炭素まちづくり計画」や「都市再生特別措置法」に基づく「立地適正化計画」の作成及び同計画に基づく取組の支援を行う。具体的には「地球温暖化対策の推進に関する法律」に基づく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、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、脱炭素型まちづくりに向けて、コンパクト・プラス・ネットワークの取組、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。
- (4) 地球的・国家的規模の課題である①気候変動への対応(二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)の吸収、エネルギーの効率化、暑熱対策等)や②生物多様性の確保(生物の生息・生育環境の確保等)に加えて、コロナ禍を契機とした人々のライフスタイルの変化を受けた③Well-beingの向上(健康の増進、良好な子育て環境等)の社会的要請に対応するため、都市緑地の多様な機能の発揮や、都市におけるエネルギーの面的利用の推進、環境に優しい都市構造への変革を図る取組等によるまちづくりGXの取組を推進する。具体的には、令和6年度に策定された「緑の基本方針」(令和6年国土交通省告示第1367号)に基づき、都道府県の「緑の広域計画」及

12 <https://www.env.go.jp/nature/biodiversity/nbs.html>

び市町村の「緑の基本計画」の策定や内容の一層の充実を促進するとともに、優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)等の着実な運用等を行う。

## 第13節 農地の適切な保全

- (1) 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。
- (2) 「農業経営基盤強化促進法」(昭和55年法律第65号)に基づき地域の農業者等が一体となって話し合い策定した地域計画について、その実現に向けて農地中間管理機構を活用した農地の集約化等を進める。
- (3) 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。
- (4) 農業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。
- (5) 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。その際、「食料の安定供給のための農地の確保及びその有効な利用を図るための農業振興地域の整備に関する法律等の一部を改正する法律」(令和6年法律第62号)により、国及び都道府県において確保すべき農用地の面積の目標の達成に向けた措置の強化等が講じられたことを踏まえ、国と地方公共団体が一体となって適切な運用を図ることにより、農地の総量確保と適正利用の取組を推進する。
- (6) 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。
- (7) 上記の取組に加え、「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」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14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十分な発揮を確保するため、「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、森林所有者等による適切な造林・間伐等の実施を推進するとともに、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、令和7年5月に同法が改正され措置された、地域の関係者が森林の経営管理の将来像を共有し、経営管理の集約化を通じた森林資源の循環利用を進める新たな仕組みを含め、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15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) 「経済・財政新生計画改革実行プログラム2025」(令和7年12月25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、最適利用プラン策定に向けた協議を進めるなど、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。
- (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、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を行うほか、将来世代の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。
- (3) 地震や台風等による災害の発生時には、地方公共団体からの要請に基づき、被災者の方々の避難先やがれき置場等として、国家公務員宿舎や未利用国有地等を無償で提供する取組を行う。令和6年能登半島地震への対応として、がれき置場や、応急的な住まいに活用可能な国有財産等の情報を地方公共団体に提供しており、引き続き地方公共団体からの要請に基づき、当該財産の無償貸付等を継続する。

防災・減災、国土強靱化のための取組として、「第1次国土強靱化実施中期計画」(令和7年6月6日閣議決定)等の政府方針を踏まえ、国有地を活用した遊水地・雨水貯留浸透施設の整備のための治水関連計画の策定支援等に引き続き取り組む。

また、行政財産の有効活用に向けた取組として、脱炭素社会の実現や地域貢献等の様々な政策課題等への対応を図る観点から、国の庁舎等の敷地をカーシェアリングやシェアサイクル等の設置場所や電気自動車充電設備を備えた駐車場等の用途としての使用許可を推進するための取組を引き続き行う。

### 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) 公共用地取得の迅速化・適正化に向けて、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2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 「宅地建物取引業法」(昭和27年法律第176号)の改正(令和4年)により可能となった不動産取引における書面の電磁的方法による提供等に関し、不動産取引に伴う各種業務や関連手続へのデジタル技術の導入・活用に係る実証事業や実態把握を実施する等、不動産分野におけるDXの推進に向けた環境整備を図る。
  - ② 不動産IDの令和9年度中の先行整備地域での一部試験運用開始に向け、不動産IDに関するシステムの整備検討や不動産IDへの位置情報付与方法に関する検討等を行う。
  - ③ 不動産業への後押しを通じた空き家等の流通・利活用に向けて公表した「不動産業による空き家対策推進プログラム」の実装を加速化し、不動産取引に関するノウハウを有する不動産業が、地域とともに新しい価値を創造していくことを図るとともに、「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じて低未利用の土地・不動産の取引を促進する。(再掲)
  - 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) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度や、モデル事業への補助を通じた先進的な取組への支援により、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、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わり管理等を担う団体の取組を推進する。(再掲)

### 第2節 土地税制における対応

令和8年度税制改正においては、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、対象となる買換資産について一部見直しの上、適用期限を3年間延長する。また、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は、対象事業を一部見直し、一部事業について立地に係る要件(地すべり防止区域等に所在する土地等の譲渡を対象外とする)を追加するとともに、都市計画区域内における一定の一団の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡について、建築費単価上限額要件を引き上げた上で、3年間延長する。

この他、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置、土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置、土地等の譲渡益に対する追加課税制度(重課)の停止措置、相続税等納税猶予農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除特例措置についても、それぞれ適用期限を延長する。

### 第3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、地域を選定して不動産証券化に関するセミナー等を開催した上で、地域の関係者等が参画する会議への参加を促し、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) 不動産投資市場における物件の多様化・拡大と投資家保護の促進を図るため、不動産特定共同事業及びリート<sup>13</sup>における新築や改修等を伴う開発物件の投資市場整備に向けた調査・検討を行う。
- (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引き続き講じる。
- (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-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ESG<sup>14</sup>投資関連情報の充実に向けたガイダンスに関する普及啓発等を通じて、不動産分野におけるESG投資拡大に向けた取組を行う。また、改修時期を迎えた多くの老朽不動産について、改修による非財務的な不動産の価値をステークホルダーに効果的に訴求するための方法やスキーム等を調査し、ESG改修投資の拡大加速を図る。

### 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(ASEAN<sup>15</sup>)加盟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、海外不動産官民ネットワーク(J-NORE<sup>16</sup>)による情報共有・課題整理や相手国政府等と連携した不動産セミナー等の開催等を通じて、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

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

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

15 Association of Southeast Asian Nationsの略

16 Joint Network for Overseas Real Estate Businessの略

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。また、法人が権利取得者となる場合については、代表者の国籍等、同一の国籍等を有する者がその役員の過半数を占める場合は当該国籍等、同一の国籍等を有する者がその議決権の過半数を占める場合は当該国籍等を届出事項に追加する「国土利用計画法施行規則の一部を改正する省令」(令和8年国土交通省令第5号)の施行を受け、制度の適切な運用を図る。

## 第3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に加え、令和6年度に行った中間見直しを踏まえて措置した現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合における調査手続等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、特に地籍調査の進捗率の低い都市部での地籍整備を進めるため、官民境界のみの調査と民間測量成果等を組み合わせる手法等、都市部の地籍整備モデルの確立に向けた取組を実施するとともに、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MMS<sup>17</sup>による計測データの活用等の先進的・効率的な手法の導入を推進する。

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、制度や手法の周知・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。

(2) 「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、人口集中地区及びその周辺地域において、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、深井戸の情報を収集・整理する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8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10年度実施予定)の予備調査を実施する。

### 第2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、地図の整備が極めて困難な大都市又は地方の拠点都市の枢要部や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)など、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、法務局地図作成事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

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

とした制度の円滑な運用を図る。(再掲)

- (5) 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」の一部が改正され、相続登記の義務化や住所等変更登記の義務化、登記手続の負担軽減策等の新たな制度が創設された。令和6年4月1日に施行された相続登記の義務化、8年2月2日に施行された所有不動産記録証明制度、同年4月1日に施行する住所等変更登記の義務化等の内容を周知するとともに、新たな制度の適正かつ円滑な運用に取り組む。(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3節 不動産取引情報の推進等

- (1) 地価公示や都道府県地価調査、不動産取引価格等の価格情報、防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等の不動産に関するオープンデータを提供する「不動産情報ライブラリ」について、ユーザーニーズを踏まえながら、掲載コンテンツの充実や検索機能の向上など利便性向上に向けた取組を行う。
- (2) 令和9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地点の標準地を調査対象として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8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44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。
- (3) 不動産取引価格等の調査を実施し、不動産の種類別に所在等の情報を四半期別に取りまとめ、不動産情報ライブラリを通じて公表する。
- (4) 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する。
- (5) 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。
- (6) 適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化を図られるよう、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。
- (7) 令和7年度に実施した新築マンションの取引実態の調査を継続して行い、引き続き不動産市場の実態把握を進める。(再掲)

### 第4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、令和6年7月公表の「今後の国土数値情報の整備のあり方に関す

る検討会「最終とりまとめ」を踏まえ、ハザードデータや土地利用データ等の整備・更新や効率的な整備手法の検討等を行うとともに、更なる利活用促進に向けた取組を進める。また、整備したデータがより使われるよう「国土数値情報ダウンロードサイト」<sup>18</sup>の改修、運用、拡充を行う。

さらに、全国各地における災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、災害リスク把握に資する土地履歴データ等の整備・提供を行う。

- (2) 基盤地図情報、電子国土基本図、主題図、台帳情報、空中写真、高精度な標高データ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、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、地理空間情報を活用したビジネスアイデアコンテスト(イチBizアワード)や産学官民の連携によるG空間EXPOの開催など、知識の普及、人材の育成等を推進する。さらに、AIなど先端技術の進展やリスク環境の変化など経済社会動向を踏まえ、次期(第5期)地理空間情報推進基本計画を策定する。
- (3) Project PLATEAU<sup>19</sup>について、3D都市モデルの整備・更新、活用、オープンデータ化を推進するため、地方公共団体等に対する支援制度の拡充、社会実装を見据えたユースケースの開発、産学官連携の促進、新技術の導入に向けた調査等に取り組む。
- (4) 都市情報と都市活動に関する様々な情報を連携させ課題の分析・検討・解決を図る情報基盤である「i-都市再生」の推進に向けて、技術仕様案i-UR<sup>20</sup>の機能更新等を進める。

---

18 <https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>

19 国土交通省が様々なプレイヤーと連携して推進する、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化プロジェクト

20 i-都市再生に必要なデータの相互流通性を高めるための交換フォーマット

# 第4章 土地に関する施策の総合的な推進

「土地基本法」(平成元年法律第84号)に基づき「土地基本方針」を変更(令和6年6月11日閣議決定)したことを踏まえ、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正な管理等を進める「サステナブルな土地の利用・管理」の実現を目標に施策を総合的に推進することとする。

## 第1節 多様な主体間の連携協力(国・地方公共団体、専門家等)

- (1) 産学官金からなる地域の関係者の連携の場を構築する地域プラットフォームの形成に向けて、令和8年度までに全都道府県への展開を図ることを目標に、都道府県や地域金融機関との個別対話に取り組む。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の開催や、先導的な取組への支援等により、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促す。また、PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みである優先的検討規程の策定と運用の定着を図るため、地方公共団体との個別対話に取り組む。(一部再掲)
- (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取組に対し、活動費への助成等を行うとともに、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。また、所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備を含む取組を補助対象に拡充したモデル事業への補助を通じて先進的な取組を支援する。(再掲)
- (3) 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。
- (4) 地籍調査の円滑な推進のため、制度や手法の周知・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。(一部再掲)

## 第2節 資金・担い手の確保

- (1) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度や、モデル事業への補助を通じた先進的な取組への支援により、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、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わり管理等を担う団体の取組を推進する。(再掲)
- (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機構による金融支援業務を引き続き推進する。具体的には、同機構が地域金融機関や地方公共団体等と共同で設立するまちづくりファンドを通じて、エリアの個性を形成し、まちのにぎわいにつながるような魅力的な古民家等の地域資源や空き家等の既存ストックを活用するリノベーション等に対する金融支援を行うことにより、地域の魅力

向上と経済活性化を図る。(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3節 土地に関する基本理念の普及等

土地は限られた貴重な資源であり、あらゆる社会経済活動の基盤であり、その利用管理の在り方如何で、国民生活の向上や経済成長、自然災害への備えにつながるものである。土地所有者等は、「土地基本法」に定められた土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。

この土地の基本理念の普及を図るため、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作品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。

# 第5章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

## 第1節 土地関連施策

### 1 宅地関連施策

津波災害対策等の推進のため、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の変更について（令和7年6月20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、許認可やゾーニングに係る手続のワンストップ処理、これらの許可に係る基準の緩和等の特例の活用を図り、復興に向けたまちづくり・地域づくりを進めていくために必要となる市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

## 第2節 住宅関連施策

### 1 災害公営住宅等の供給の支援

- (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（住宅金融支援機構）による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行うほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施する。
- (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 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、令和7年度に講じた特例措置について、一部措置の対象区域の見直しを行った上で、必要な税制上の措置を引き続き講じる。

