

今後の検討課題（参考資料）

第16回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成18年7月5日

国土交通省土地・水資源局

低・未利用地対策検討小委員会中間とりまとめの概要

現状

【現状とその背景】

少子高齢化の進行、産業構造の変化等により、空き地面積が増大（2003年全国で約13万ha）
人口減少社会への突入により、今後も土地需給は緩和

【利用されずに放置されている土地の問題】

商店街の商業機能の低下、農業生産力の低下等の本来的な土地利用に関する問題が発生し、国民経済的な観点から大きな損失
防犯面での不安の増大、生活環境の悪化、災害の発生などにより、地域の魅力や活力が大きく低下
農地や森林の多面的機能が阻害され、環境面などの広域的な問題が発生し、国土の資源保全の観点から問題

基本的な考え方

【現状認識】

所有者が直接の便益を得るという意味での土地利用の需要は減少
農地等の既存の担い手が減少し、大量退職を迎える団塊の世代やNPO法人などの新たな土地利用主体が出現
景観や環境などの質を重視する意見の増大

【低・未利用地の定義】

低・未利用地とは、本来的な利用だけでなく、以下の利用が十分に図られていない土地

- ・ 公益的な観点を重視した「利用」
- ・ 自然植生の保全など空間が存在することを評価する「利用」
- ・ 周辺に支障を生じないよう適切な土地利用を維持する観点からの「利用」

個々の土地が低・未利用地であるかは地域の判断が重要

低・未利用地の利用の促進に当たっての基本的な考え方と対応方向

新たな土地利用概念の構築

- ・ 所有者以外の利用の促進
- ・ 公益性の重視
- ・ 地域コミュニティを中心とした多様な主体による活用・管理
- ・ 暫定利用の評価

ネットワークの構築

- ・ 低・未利用地の利用を促進する情報の共有・提供
- ・ 連携の強化
- ・ コーディネーターの活用促進

低・未利用地の優先利用

開発的な土地利用は、既開発地の跡地等で行うことを優先

利用すべき土地の重点化

利用すべき土地を重点化することによって、低・未利用地も集約化

土地利用方針の明確化

低・未利用地の発生防止や縮小に資する土地利用計画の策定

低・未利用地の発生防止や縮小に資する施策や取組

本来的な目的に沿って利用しようとする施策や取組に加え、公益的な施設やレクリエーションの場としての活用など幅広い利用を実現しようとする様々な施策や取組



都市部における市民農園の例

地域コミュニティによる土地の管理や都市住民の参加による遊休農地の耕作など土地所有者以外の多様な主体の参加



地域のNPO法人により整備された駅前空間

低・未利用地についての情報提供、土地利用に関する計画の策定など土地の有効活用に向けた横断的な施策や取組



イングランドのNLUD(国家土地利用データベース)のホームページ(トップページ)

不動産投資市場検討小委員会最終報告の概要

目的

土地政策の立場から、今後の不動産投資市場が果たすべき役割、備えるべき機能、必要な施策の方向を明らかにすること。

基本スタンス

国富としての不動産と資金循環 市場重視型土地政策と市場の透明性(トランスパレンシー)向上
不動産投資市場のプロに求められる高い倫理性と専門性

留意事項

高齢化社会と不動産 不動産の国際化への対応 まちづくりや都市再生への応用

市場の意義と課題

経緯と効果

バブル崩壊

不動産投資市場の誕生

・不稼働不動産の稼働化 ・不動産経営効率化による価値の増進
・資産デフレの歯止め ・市場の透明化 ・価格安定化機能のビルトイン



・「ファンドの森」の形成
・経済資金循環の一セクターの形成
・不動産の国際化の進展

意義

市場の自律力による価格安定化機能の向上

市場の自律力による不動産の開発、管理、発展、再生サイクルの形成

問題点

- 1 不動産の金融商品化に伴う問題: 不動産投資リスクが適切に開示されない懸念 物件管理がおろそかになる懸念
責任主体の不明確化 大規模資金移動による不動産価格攪乱の懸念
良好な都市形成への責任の希薄化
- 2 「ファンドの森」としての問題: 価格面での利益相反の懸念、「リート成り」によるリスク移転の懸念
- 3 資金循環上の問題: 個人、年金資金の充当の不足 地方の資金循環問題 国際間資金移動
- 4 不動産価格形成上の問題: 価格安定化機能が働くかの問題
- 5 国際的市場間競争の激化に伴う問題: 我が国の不動産投資市場の国際的地位が確立するかの問題

三大戦略

本来的長期安定資金の持続的流入

我が国不動産投資市場の国際的地位の確立

全国不動産投資市場の底上げ

相互密接に関連する課題 三位一体の解決が必要
(制度、人材、物件、トランスパレンシーの組み合わせで解決)

講ずべき具体的政策

- 1 法 制 度: 実物投資を可能とする安定的投資法制 公的セクターでの利用を円滑化する制度改善
- 2 税 制: 年金資金等の流入促進に資するTMK等の借入先要件の改善 減価償却の享受等を可能とする出資戻し課税
源泉徴収税制と年金 日本版アップリート税制の創設
- 3 リートの海外投資解禁に向けた取組: 海外不動産投資鑑定評価ガイドライン(仮称)の作成
- 4 人 材 育 成: 1万人不動産証券化スペシャリストの育成 不動産証券化チャレンジ実験工房(仮称)
- 5 情 報 発 信: 地方都市情報国際発信事業(仮称)の創設
- 6 街づくりとの連携、外部経済性: 「まちづくり貢献費(仮称)」の費用項目への計上 減価償却等投資商品の魅力向上による資金誘導
- 7 全国不動産投資底上げプロジェクト: 上記の投資法制、税制、人材育成、情報発信、まちづくりとの連携を的確に組み合わせによる総合的な対策の実施
- 8 トランスパレンシー向上策: 「不動産投資DCF基準(仮称)」の策定 不動産EDIのためのデータコード統一
「投資用不動産鑑定評価データベース(仮称)」の作成 ベンチマークインデックスの整備促進
不動産デリバティブ市場創設の研究 不動産鑑定評価向上のためのER評価
証券化不動産の鑑定評価に関する不動産鑑定士の資質向上
高度化する投資家ニーズに応えた不動産鑑定評価手法等の研究 ビジネスモデルに応じたコンプライアンスの確立

今後の成長戦略

土地取引価格情報について

1. 概要

(1) 目的

不動産市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るため、土地取引の際に必要となる取引価格情報等を提供。

(2) 調査概要

平成17年7月より、法務省から登記異動情報を得て、地価公示制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を実施。平成18年4月より、物件が容易に特定できないよう配慮して、土地取引の際に必要となる取引価格情報等をインターネット上で提供。

(3) 提供内容

位 置	大字または町名(例:千代田区霞が関、大阪市港区弁天 等)
取引価格	特定を避けるため3桁目を四捨五入
取引面積	特定を避けるため5㎡刻み
利用状況	建物の用途(例:居宅、店舗、事務所、倉庫 等)

(4) 調査対象

さいたま市の一部地域、東京都23区、横浜市、川崎市、名古屋市、大阪市、京都市及び京都府の一部地域、岐阜市及び岐阜県の一部地域について調査を行い、情報を提供中。

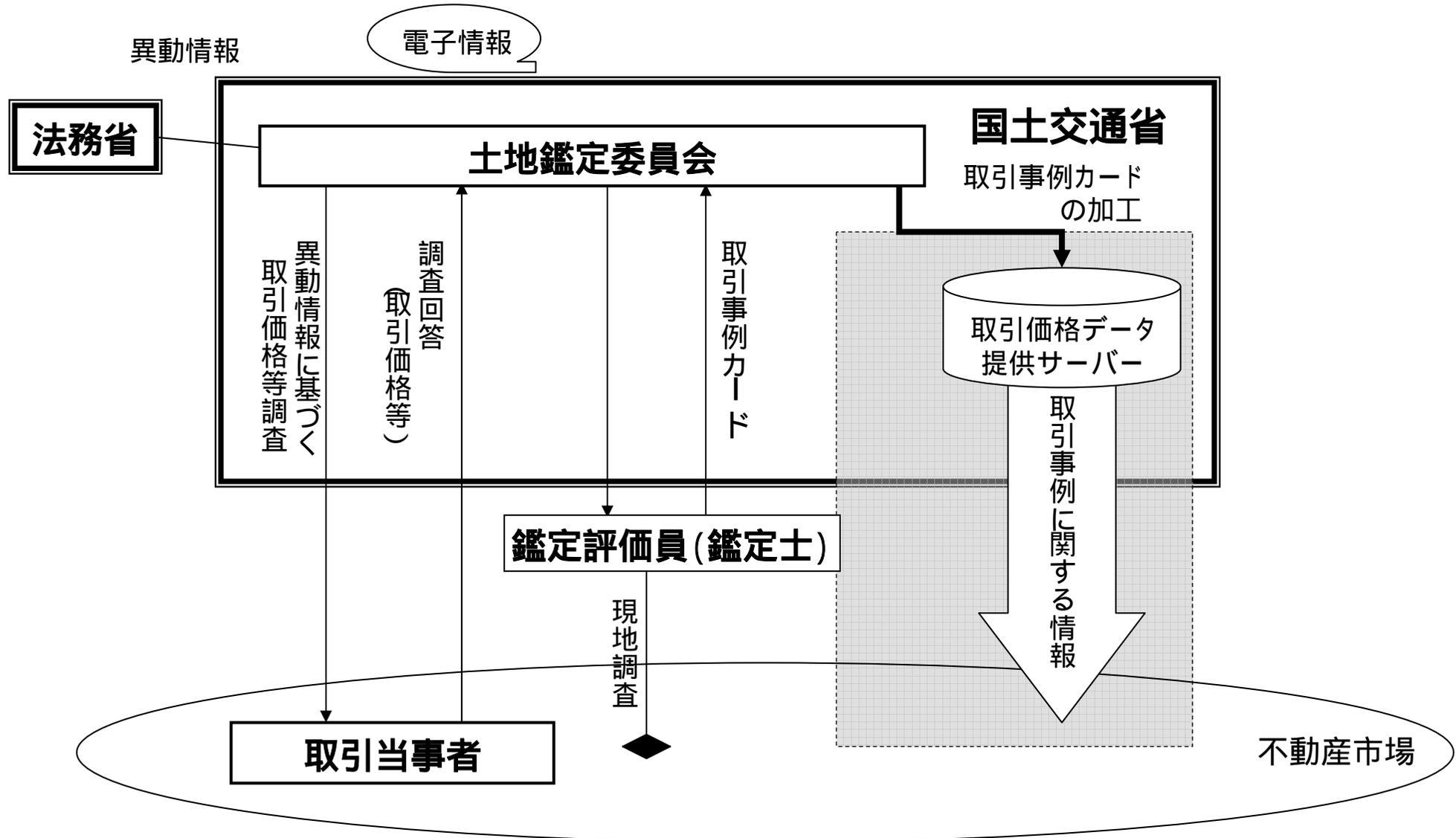
平成18年度は、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、東京都23区、川崎市、横浜市、岐阜市、静岡市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市を中心に調査を行う。

(5) 今後の課題

- 土地等の取引に資する提供内容の拡充
- 情報提供地域の拡大
- 取引価格情報を活用した新たな価格情報の提供

土地取引価格情報について

2. 取引価格情報の収集・提供スキーム



土地取引価格情報について

3. 取引価格情報の提供イメージ

平成18年4月27日より提供開始。アクセス件数は1日約15万件。

土地取引価格情報(市区町村)

名称: 東京都大田区

平成17年第4四半期 住宅地 更地+ 建付地

取引件数: 1,323 件

のうち 住宅地建付地

データ件数: 91 件

91 件中 61 件目 ~ 80 件目を表示中

No	住所	取引価格 (総額)	取引価格 (㎡単価)	面積 (㎡)	土地の形状	建物の用途	建物の構造	間取り	延床面積 (㎡)	建築年	用途地域
61	大田区北千束	¥62,000,000		65	長方形	住宅	W		80	平成13年以降	1中専
62	大田区久が原	¥73,000,000		95	ほぼ長方形	住宅	W		95	平成13年以降	1低専
63	大田区中央	¥45,000,000		60	長方形	住宅	W		95	平成13年以降	1住居
64	大田区中央	¥43,000,000		75	ほぼ長方形	住宅	W		90	平成13年以降	1住居
65	大田区中央	¥41,000,000		70	ほぼ長方形	住宅	W		85	平成13年以降	1住居
66	大田区中央	¥40,000,000		45	長方形	住宅	W		65	平成13年以降	1住居
67	大田区中央	¥35,000,000		40	不整形	住宅+車庫	W		70	平成13年以降	1住居
68	大田区中央	¥62,000,000		90	長方形	住宅	W		90	平成13年以降	1低専
69	大田区中央	¥51,000,000		105	長方形	住宅	W		70	平成3~7年	1住居
70	大田区田園調布	¥50,000,000		70	長方形	住宅	W		65	平成13年以降	1低専
71	大田区田園調布	¥80,000,000		70	長方形	住宅	RC		105	平成13年以降	1低専
72	大田区田園調布	¥72,000,000		65	長方形	住宅	RC		95	平成13年以降	1低専
73	大田区田園調布	¥54,000,000		50	ほぼ長方形	住宅	RC		70	平成13年以降	1低専
74	大田区田園調布	¥440,000,000		490	ほぼ長方形	住宅	RC		500	平成3~7年	1低専
75	大田区田園調布	¥62,000,000		80	不整形	住宅	W		100	平成13年以降	1低専
76	大田区田園調布本町	¥60,000,000		180	不整形	住宅	W		105	昭和56~60年	1低専
77	大田区仲池上	¥42,000,000		75	長方形	作業所	S		130	昭和61~平成2年	単工
78	大田区仲池上	¥62,000,000		175	正方形	共同住宅	S		260	昭和61~平成2年	1中専
79	大田区西馬込	¥380,000,000		600	不整形	事務所、寄宿舎、倉庫	RC		2,000以上	昭和46~55年	準住居
80	大田区西馬込	¥140,000,000		400	不整形	事務所	S		200	昭和56~60年	準住居

取引価格の分布 (万円/㎡)

取引件数

万円/㎡

閉じる X

この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承諾を得て、同院発行の数値地図 25000 (空間データ基盤) 及び数値地図 2500 (空間データ基盤) を使用したものである。(承認番号 平成17総使、第 62号)
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承諾を得て、同院発行の数値地図 20000 (地図画像)、数値地図 30000 (地図画像) 及び数値地図 25000 (地図画像) を複製したものである。(承認番号 平成17総使、第 85号)
この背景地図は平成7年度～平成15年度の国土地理院発行の地図を使用しているため、現状と異なる場合があります。

都市再生街区基本調査の概要

1. 調査概要

都市部の地籍整備の状況(進捗率19%)の改善に向け、人口集中地区(約8,300万人が居住)において地籍整備のための基礎的調査を実施。(平成16~18年度)

2. 成果のポイント

高密な基準点網の整備完了

- ・ 調査対象面積10,100km²の全域で200m間隔に基準点を設置するなど高密な基準点網の整備を完了



公図の電子化

- ・ 人口集中地区内の全公図の数値化が完了

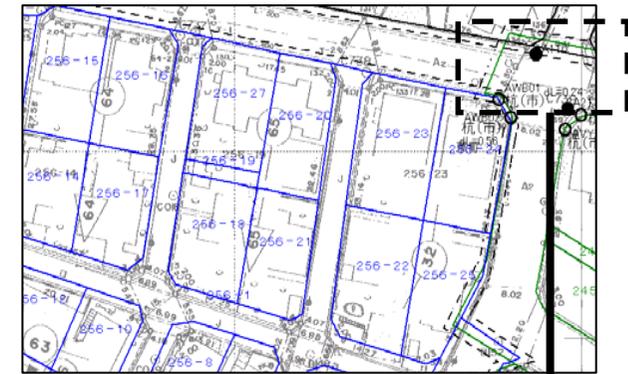


(参考)紙の公図

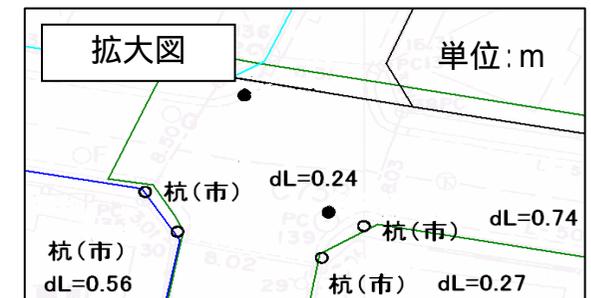


現況測量結果図と重ね合わせ

- ・ 公図と現況のずれを明らかにして公表



(公図とのずれを把握)



宅地供給施策の見直しに係る法律改正等について

1. 量的供給目標を掲げて宅地供給を促進する仕組みの見直し

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の改正 < 住生活基本法案として第164回国会・成立 >

- ・ 国が量的供給目標を掲げ広域調整を行いつつ宅地供給を促進する仕組みの見直し(大都市法供給基本方針の廃止)
- ・ 住宅需要が著しい都道府県の住宅・住宅地供給策について住生活基本計画の計画事項として位置づけ(量的供給目標は掲げない)

2. 宅地供給促進のための支援施策の新規適用の停止

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法

- ・ 宅地開発事業計画の認定の申請期限 平成18年3月31日(期限延長しない)

特定市街化区域農地の固定資産税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法

- ・ 要請型土地区画整理事業の施行要請期限、住宅金融公庫の資金貸付の申込期限等 平成18年3月31日(期限延長しない)

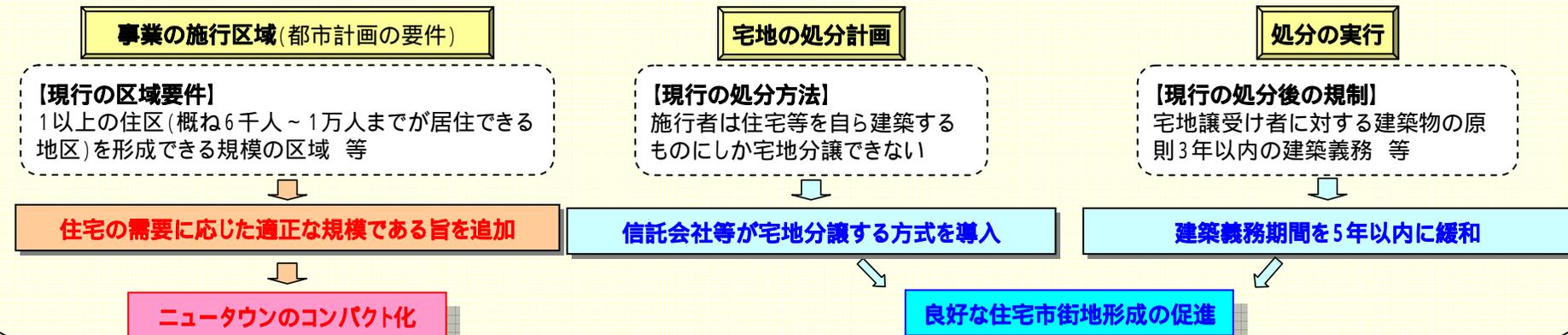
3. 公的宅地供給の見直し

独立行政法人都市再生機構による宅地供給

- ・ 特殊法人等整理合理化計画(H13年閣議決定)に基づき、新規ニュータウン事業には着手せず土地の早期供給・処分を推進
- ・ 中期目標を見直し、H25年度末までに工事完了、H30年度末までに土地の供給・処分を完了するよう都市再生機構に指示
- ・ H17年度も計画目標値の下限を大幅に上回る供給・処分を達成(計画:500ha以上、実績:約820ha)

新住宅市街地開発法の改正

< 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律案として第164回国会・成立 >



大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の基本的な考え方(住生活基本計画(案)より)

新規開発型の供給から既成市街地内の低・未利用地の土地利用転換による供給へ

地域属性に応じた施策

良好な居住環境の形成

都心・既成市街地

- ・ 建て替え等の推進
- ・ 良質な住宅・宅地ストックの流通促進
- ・ 低・未利用地（工場跡地、埋立地等）の有効・高度利用

市街化区域内農地

- ・ 市街化区域内の貴重な緑地資源であり、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的に利用

郊外型の新市街地開発

- ・ 地域の住宅需要を慎重に見極めつつ、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進

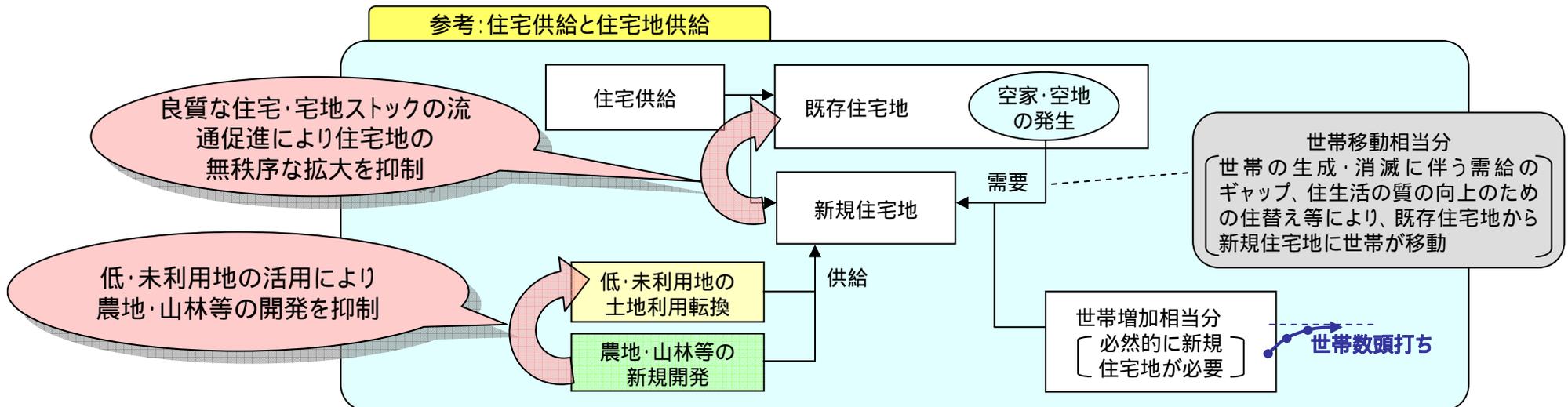
供給段階の措置

- ・ 地域コミュニティにより良好な居住環境を維持・形成する仕組み 等

優良な住宅地に関する情報提供

- ・ 安全でゆとりある住宅・住宅地の供給を促進
- ・ 地域特性に応じ、緑・景観、少子高齢社会への対応にも配慮

参考：住宅供給と住宅地供給



今後の検討の方向性

1. 人口減少・超高齢化社会において持続可能な土地利用・管理のあり方の検討

(1) ミクロ的な土地利用の将来見通しの検討

既存ストックの中長期的（10～20年程度）な土地利用の変化のシミュレーション

土地利用変化のメカニズム分析
・空地、空家等の発生・変化、敷地の細分化・統合 等
地域特性（中心市街地、計画住宅地、沿道商業地、農村集落等）
に応じた変化の見通し

地域特性に応じた持続可能な土地利用・管理のあり方

目指すべき理想像の提示

望ましい宅地のあり方
（敷地規模、利用、コモン空間確保等）
既存宅地の緑化等による暫定管理のあり方

(2) マクロベースでの需給見通しの検討

都道府県（圏域）ごとのストックベースの宅地需給見通し（既存ストック量、新規需要量、余剰見込み量）
（現状推移パターン、理想像パターン等）

農林地の新規開発に係る現行の宅地需給見通し（フロー）から宅地ストック全体の需給見通し（ストック）へ把握概念を転換

地方自治体の開発・土地利用方針の判断要素を提供 将来の土地利用・需要見通しを示すことで適正な地価形成に寄与

2. 既存宅地ストックの円滑な循環・再生・管理実現の施策検討

民間事業者等の誘導・支援

多様な土地利用方式の推進
低・未利用地情報の提供・整備
隣接地統合等によるゆとりある敷地の確保

地域コミュニティ等新たな担い手の育成・支援

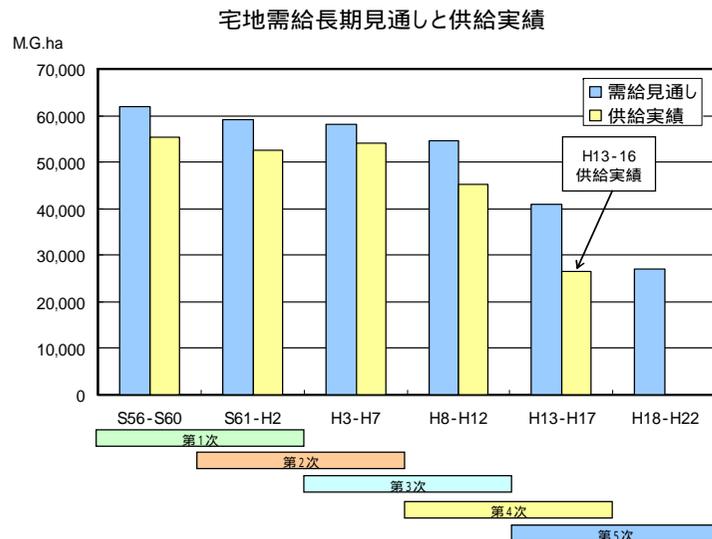
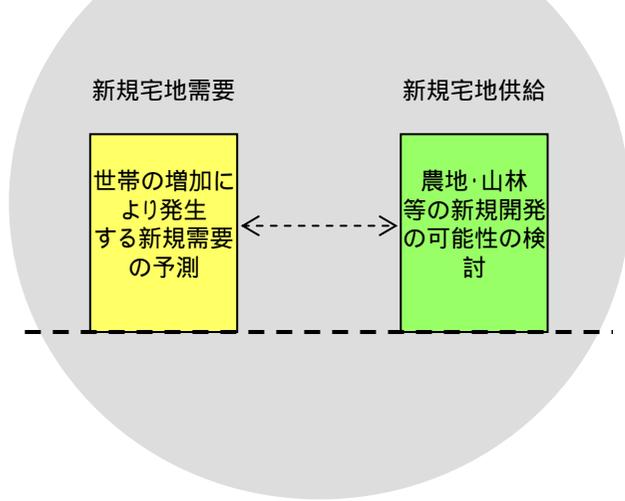
継続的な活動を可能とする新たな法人制度
の構築
地域環境の維持向上活動への公的支援方策

宅地供給施策の見直し（宅地政策の転換）

ストックベースの宅地需給推計イメージ

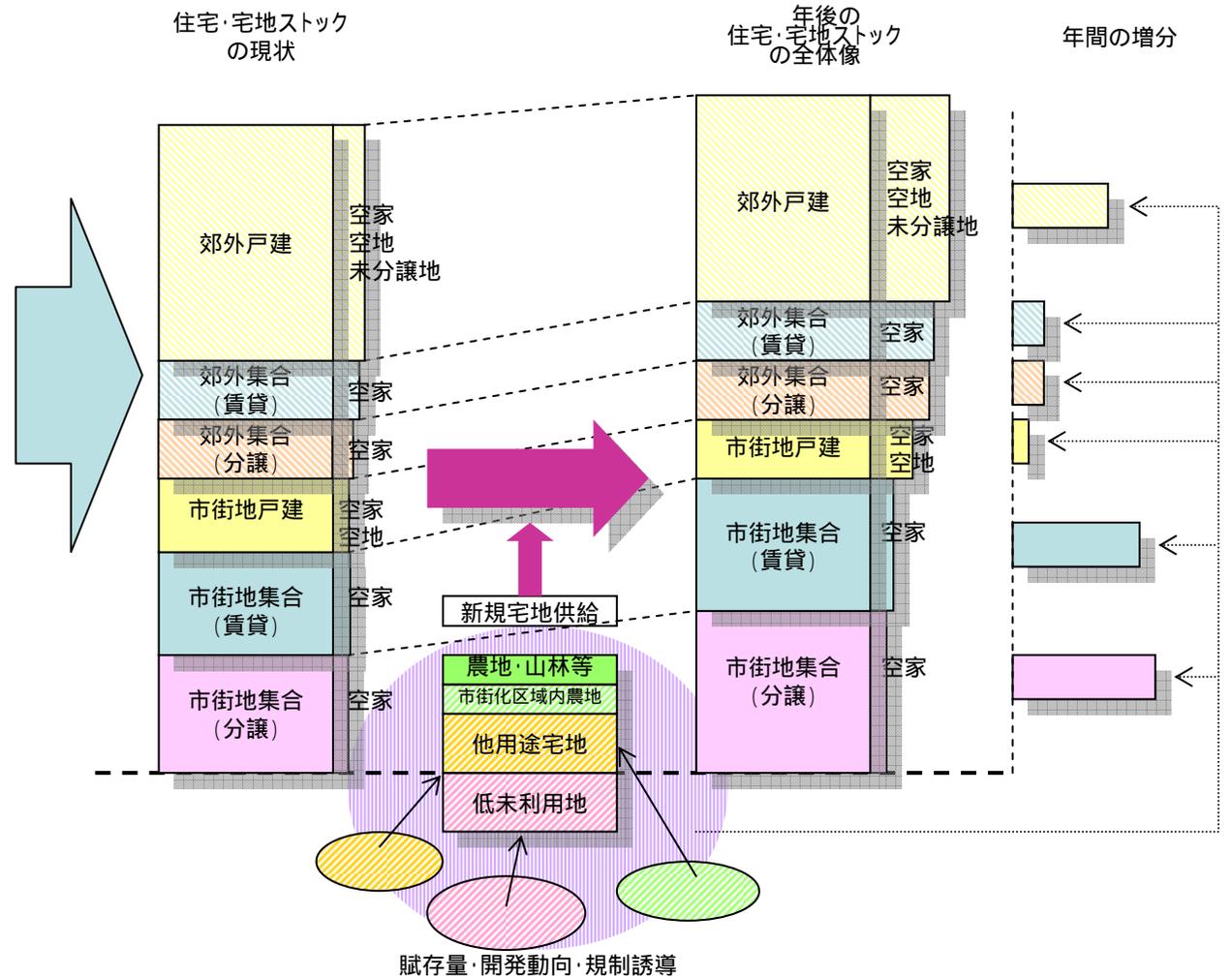
従来の推計（第1～5次宅地需給見通し）

人口・世帯の急激な増加に対応した、
主として農地・山林等の新規開発による
大量供給を想定し需給バランスを推計

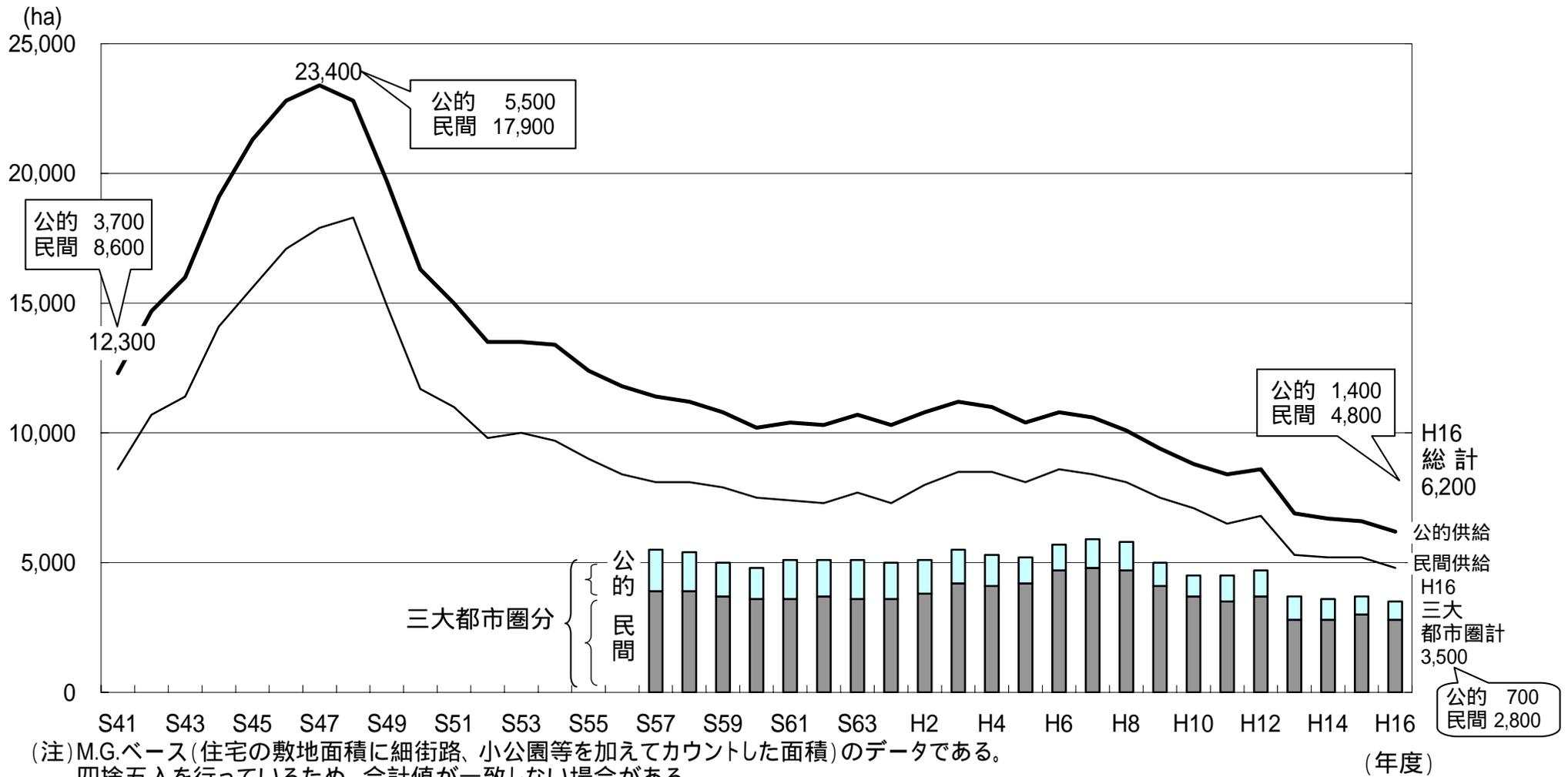


ストックベースの推計（イメージ）

背景：人口減少により宅地需要が減少、ただし居住ニーズの多様化により住み替え需要は増加
→ 住宅・宅地ストック全体の変化を予測し宅地需給を推計する



全国の宅地供給量の推移

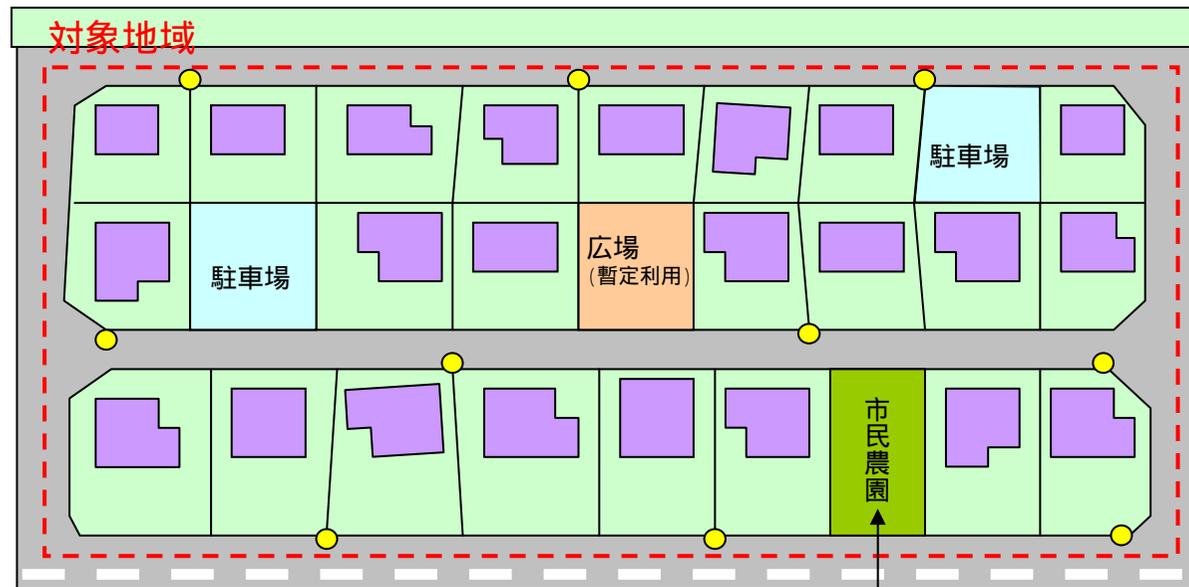


出典:土地・水資源局にて作成

地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の取組

住宅周辺空地の管理（イメージ）

戸建ての成熟住宅地における虫食い地等の空き地を住民が管理して有効活用
住環境を改善しコミュニティの崩壊を阻止する。

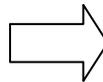


30m

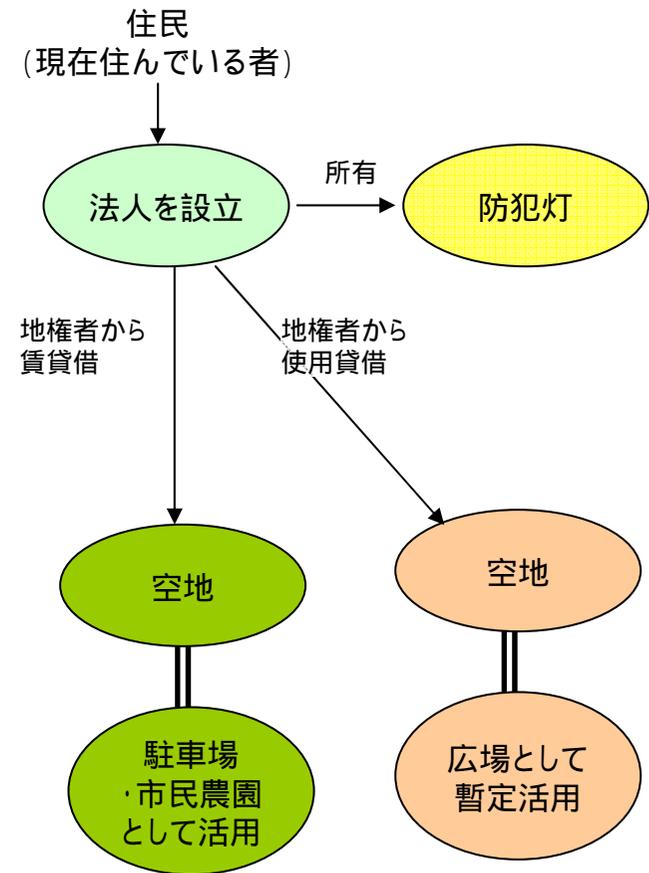
街灯・防犯灯



荒れた空き地



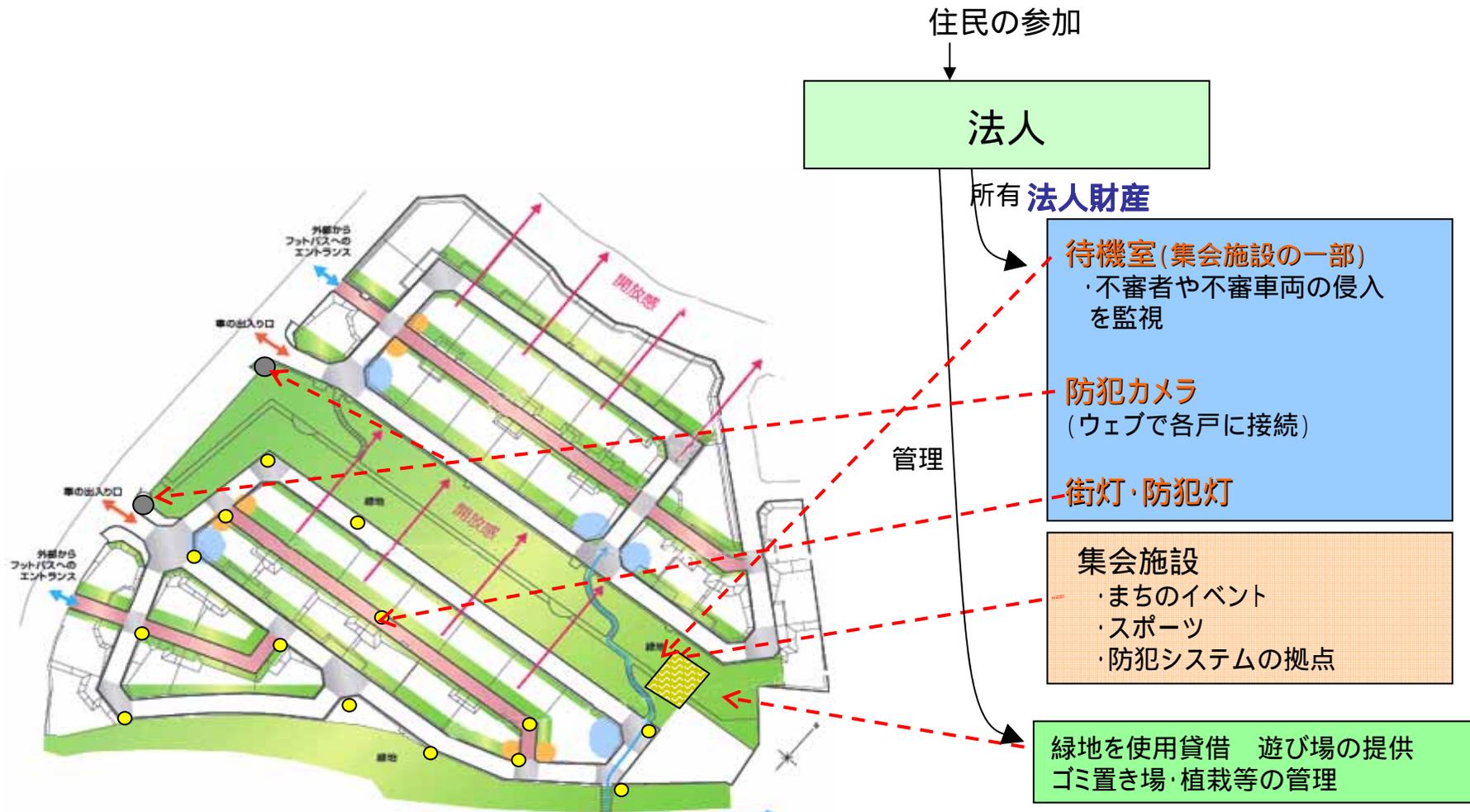
市民農園として活用



地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の取組

住宅地の環境改善（イメージ）

郊外住宅地において、共有・共同管理を通じた住環境改善の活動
まちの魅力向上（付加価値の向上）



地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の取組

海外事例：アメリカ「HOA(Home Owners Association)」(カリフォルニア州)

土地所有者：HOA
利用内容：公園、プール、歩道、レクリエーション施設
利用者：居住者
管理者：HOA（場合によって管理会社に委託）
管理内容：共用スペースや建物外観に関するものの管理
資金調達：住民の負担



- 管理範囲は、共用スペースだけではなく、建物の外観や景観に影響を及ぼす行為であれば(前庭の管理など)、HOAの管理範囲となる。
- 管理費は、所有者が負担し、全戸同じとする場合とタイプに応じる場合がある。
- HOAは管理費滞納の先取特権を持っており、厳しい管理体制を敷いている。

地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の取組

海外事例：アメリカ「BID(Business Improvement District)」

- BIDとは、各州の法律等に基づき、特定地区内の資産所有者からあらかじめ定めた額の負担金を徴収し、それを財源に地区の活性化の取り組みを行う仕組みである。
- ニューヨーク市内では、観光客が多く集まるタイムズスクエア周辺など多くのBIDが存在しており、主に地区内の清掃、警備、イベント等を行っている。
- 負担金の額や負担割合等は各BIDが決定し、これらの負担金は市町村の財産税(Property Tax)に上乗せされて徴収され、各BIDに戻し入れられる。
- BIDによっては、地区内の商業系不動産に対してのみ負担金を課している例や、住居系不動産所有者からは一定の少額のみ徴収している例もある。

NY、ユニオンスクエアのBIDエリア



地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の取組

現行制度の課題

(1) 地縁団体

自治会、町内会等の活動を基礎としており、特定の目的を持った活動が困難である。脱退が可能であり、土地等の特定承継人に参加義務がない

(参考) 最高裁判所第三小法廷判決(平成17年04月26日)

3棟の集合団地から構成される県営住宅の自治会の会員について、共益費用部分は自治会に納める義務があることを認めた上で、いつでも当該自治会に対する一方的意思表示によりこれを退会することができることとされた。

(2) NPO法人

不特定多数の者の利益を増進するための法人制度であり、特定の区域内の住民に限定することができない。脱退が可能であり、土地等の特定承継人に参加義務がない。

(3) 都市・住宅地等における諸制度

団地管理組合(区分所有法に基づく組合)

・ 団体成立の目的が共有物の管理に限定されており、地域環境の維持・改善の目的まで拡がりを持つことが出来ない。

区画整理組合・再開発組合

・ 事業終了後は解散せざるをえず、事業終了後の良好な地域環境を維持する団体の位置づけがない。

建築協定

・ 協定の運営を管理する団体が法的に位置づけられておらず、協定の安定的な運営が困難。
・ 管理費の徴収の根拠がなく、建築物に対する作為に関する事項を協定の中に定めるのが困難。

地域環境向上に資する取り組みを安定的かつ継続的に実施するための
新たな住民組合形成のための制度が必要