

平成 21 年版

土 地 白 書

国土交通省

第1部 平成20年度土地に関する動向

第1章 社会経済の変化と土地に関する動向	2
第1節 土地市場の動向	2
1 変化する社会経済状況と土地市場への影響	2
(1) 世界経済の激変と土地市場への影響	2
(2) 社会経済構造の変化と土地市場への影響	11
2 地価・土地取引の動向	13
(1) 下落傾向が顕著となった地価	13
(2) 土地取引の動向	19
第2節 企業・個人の土地需要の動向	21
1 企業の土地需要	21
(1) 企業の設備投資・土地投資の動向	21
(2) オフィス市場	24
(3) 工場立地等	26
(4) 企業の土地に関する意識	29
2 個人の土地需要	34
(1) 住宅着工戸数の推移	34
(2) マンション市場	34
(3) 個人の土地に関する意識	38
3 我が国不動産市場の潜在需要	46
(1) 我が国不動産市場のポテンシャル	46
(2) 潜在需要を示す動向・意識	48
第3節 不動産投資市場の動向と今後の展開	55
1 不動産投資市場の動向	55
(1) 不動産投資市場の推移	55
(2) サブプライム危機以降のJリート市場等の動向	57
2 不動産投資市場の参加者の意識	62
3 不動産証券化が果たしてきた役割と今後の課題	69
(1) 不動産証券化が果たしてきた役割	69
(2) 不動産証券化が抱える課題	71
第4節 土地について講じた対策と中長期的な課題	75
1 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策	75
(1) 緊急対策の概要	75
(2) 新規取得土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設	75
2 土地に係る中長期的な課題と取組	77
(1) 市場の機能の変化への対応	77
(2) 個人・企業・行政等の市場行動の変化への対応	85
(3) 新しい不動産価値の創出	89
(4) 守るべき不動産価値の保全	92
(5) 国土調査の推進	96
(6) 公共用地取得の円滑化・迅速化	102
第2章 土地に関する動向	104
第1節 土地利用の動向	104

1	土地利用の概況	104
2	農林地の動向	106
	(1) 農地の動向	106
	(2) 林地の動向	107
3	工場立地の動向	108
4	事務所立地の動向	109
5	宅地・住宅の動向	110
	(1) 宅地供給の動向	110
	(2) 住宅建設の動向	111
第2節	土地所有・取引の動向	113
1	土地所有の動向	113
	(1) 私有地に関する土地所有状況	113
	(2) 国公有地の状況	115
2	土地取引の動向	116
3	制度部門別の土地投資規模	117
第3節	平成21年地価公示に見る平成20年の地価動向について	118

第2部 平成20年度土地に関して講じた基本的施策

第1章 土地政策の基本方向	122
第2章 土地利用計画の整備・充実等	123
第1節 土地利用計画の整備・充実等	123
1 国土利用計画	123
2 土地利用基本計画等	123
第2節 都市計画における土地利用計画の総合性・詳細性・実効性の確保	123
1 都市計画における土地利用計画の総合性の確保	123
2 都市計画における土地利用計画の詳細性の確保	123
3 都市計画における土地利用計画の実効性の確保	124
第3章 地域活性化等の推進	124
第1節 地域活性化の推進	124
第2節 都市再生の推進	124
1 「都市再生プロジェクト」の推進	125
2 都市再生特別措置法の活用等民間都市開発投資の促進	126
3 「全国都市再生の推進 ～稚内から石垣まで～」	126
第3節 都市基盤施設整備の促進	126
1 民間能力の活用	126
2 空中及び地下の利用	127
第4節 用地取得の円滑化	127
第5節 国公有地の利活用等	127
1 国有地の有効利用・高度利用の積極的推進	127
2 国有地及び旧国鉄用地の売却促進	128
3 公有地の計画的な取得等	128
第4章 低・未利用地等の有効利用の促進	128
第1節 都市の再構築の推進	128
1 都市計画マスタープランによる重点的取組の推進	128
2 都市再生総合整備事業等の推進	128
第2節 低・未利用地の利用促進	129
1 工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進	129
2 臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発	129
3 都市内の低・未利用地の利用促進	129
4 企業用地及び公共用地の有効活用の促進に向けた条件整備	129
第3節 既成市街地の有効・高度利用の促進等	129
1 中心市街地の活性化の推進	129
2 既成市街地の有効・高度利用の促進	130
第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備	130
第5節 災害に強いまちづくりの推進	130
1 災害に強い都市の整備	130
2 住宅市街地の整備	131
3 道路の防災対策	131

4	下水道における災害対策	131
5	治水対策	131
6	土砂災害の防止	132
7	港湾における防災拠点の整備	132
8	地方自治体による取組	132
第5章	宅地・住宅対策の推進	132
第1節	良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等	132
1	良好な宅地供給等の推進	132
2	ニュータウンの再生	133
3	エリアマネジメントの促進に向けた取組	133
第2節	住宅対策の推進	133
1	政府による政策目標と計画の推進	133
2	公的住宅供給の推進	133
3	大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進	134
4	既存市街地の再整備による良好な居住空間の形成	134
5	良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用	134
6	住宅取得対策の充実等	134
第6章	不動産市場の整備等	136
第1節	不動産取引市場の整備等	136
1	住宅・不動産市場活性化のための緊急対策のとりまとめ	136
2	宅地建物取引業法の的確な運用	136
3	指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備	136
4	不動産特定共同事業の推進	136
5	土地取引における土壌汚染対策の推進	137
6	事業用定期借地権の普及・促進	137
第2節	不動産投資市場の整備	137
第3節	地価動向の的確な把握	137
1	地価公示等の推進	137
2	不動産鑑定評価の充実	137
第4節	公的土地評価の均衡化・適正化	138
第5節	土地取引規制制度の的確な運用	138
第7章	土地に関する情報の整備	138
第1節	土地情報の体系的整備	138
第2節	国土調査の実施	139
1	地籍調査の実施	139
2	土地分類調査の実施	139
3	水調査の実施	139
4	土地の安全性に関する情報の整備・提供手法の構築	139
第3節	国土情報整備の推進等	139
第4節	地理空間情報の高度な活用の推進	139
第5節	土地に関する登記制度の整備	140
第6節	測量行政の推進	140
第8章	土地税制の改正	140
1	国税関係	140
2	地方税関係	141

第9章	国土政策との連携	141
1	国土形成計画の推進	141
2	地域の拠点形成の推進	142
3	産業立地施策の推進	142
4	交通ネットワークの整備	142
5	情報通信インフラの整備	143
6	国会等の移転等	143
第10章	環境保全等と土地対策	143
第1節	環境基本計画	143
第2節	環境保全等に係る土地に関する施策	143
1	自然環境保全のための土地に関する施策	143
2	公害防止計画と土地利用対策	144
3	工業立地の適正化	144
4	交通公害と土地利用	144
5	水環境保全と土地利用	144
6	土壌環境保全対策	144
7	地盤沈下防止対策	145
8	地球温暖化対策と土地利用	145
第3節	環境影響評価等	145
第4節	農地の保全と魅力ある農山村づくり	145
第5節	森林の適正な保全・利用の確保	146
第6節	河川流域の適切な保全	146
第7節	文化財等の適切な保護及び歴史的資産を活かしたまちづくり	146
第8節	良好な景観形成の推進	147
第11章	土地に関する基本理念の普及・啓発等	147
1	土地に関する基本理念の普及・啓発活動の実施	147
2	土地に関する基礎的な調査・研究の推進	147