

平成 20 年 版

土 地 白 書

国土交通省

CONTENTS

第1部 平成19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 土地利用を取り巻く状況	2
1 変化する社会経済状況と土地利用への影響	2
(1) 回復に足踏みがみられた景気動向	2
(2) 社会経済構造の変化と土地利用への影響	4
2 地価・土地取引の動向	6
(1) 地価の動向	6
(2) 土地取引の動向	10
第2節 企業・個人の土地需要の動向	13
1 企業の土地需要	13
(1) 企業の設備投資・土地投資の動向	13
(2) オフィス市場	16
(3) 工場立地等	18
2 住宅市場	20
(1) 住宅着工数の推移	20
(2) マンション市場	21
3 土地に関する意識の変化と取り巻く状況の変化に対応した計画的な土地利用の動き	24
(1) 企業の土地に関する意識	24
(2) 企業を取り巻く状況の変化に対応した計画的な土地利用の動き	32
(3) 個人の土地に関する意識	36
(4) 個人を取り巻く状況の変化に対応した計画的な土地利用の動き	45
第3節 不動産投資市場の新たな動きと今後の展開	49
1 不動産投資市場の動向	49
(1) 不動産投資市場の推移	49
(2) Jリートの動向	53
(3) 国際化が進展する不動産市場	56
2 不動産投資市場の参加者の意識	61
(1) 国内投資家	61
(2) 海外投資家	67
3 実物不動産の健全な維持・発展のための不動産投資市場の役割	72
(1) 不動産投資市場の拡大の意義	72
(2) 地方における不動産証券化の活用の可能性	75
(3) 資金循環のパイプとしての課題	78

第4節	変化に対応した適正な土地利用のための課題と取組	82
1	透明性の高い市場形成のための情報整備	82
	(1) 不動産市場データベースの構築等	82
	(2) 主要都市における高度利用地の地価分析	84
	(3) 海外向け情報発信の強化	84
	(4) 不動産鑑定評価の充実	85
	(5) 土地の安全性に関する情報の整備・提供	86
2	地域や各主体の実情に応じた土地利用の推進	87
	(1) エリアマネジメントの推進	87
	(2) 地方における不動産証券化市場の活性化	90
	(3) 合理的な不動産戦略の推進	90
	(4) 地籍調査の推進	91
	(5) 土地の適正な利用の推進のためのその他の取組	95
第2章	土地に関する動向	96
第1節	土地利用の動向	96
1	土地利用の概況	96
2	農林地の動向	98
	(1) 農地の動向	98
	(2) 林地の動向	99
3	工場立地の動向	100
4	事務所立地の動向	101
5	宅地・住宅の動向	102
	(1) 宅地供給の動向	102
	(2) 住宅建設の動向	103
第2節	土地所有・取引の動向	105
1	土地所有の動向	105
	(1) 私有地に関する土地所有状況	105
	(2) 国公有地の状況	107
2	土地取引の動向	108
3	制度部門別の土地投資規模	109
第3節	平成20年地価公示に見る平成19年の地価動向について	110

CONTENTS

第2部 平成19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	114
第2章 土地利用計画の整備・充実等	115
第1節 土地利用計画の整備・充実等	115
1 国土利用計画	
2 土地利用基本計画等	
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	115
1 都市計画における土地利用計画の総合性の確保	
2 都市計画における土地利用計画の詳細性の確保	
3 都市計画における土地利用計画の実効性の確保	
第3章 地域活性化の推進	116
第1節 地域活性化の推進	116
第2節 都市再生の推進	116
1 「都市再生プロジェクト」の推進	
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	
3 「全国都市再生の推進 ～稚内から石垣まで～」	
第4章 都市基盤施設整備の促進	118
第1節 都市基盤施設整備の促進	118
1 民間能力の活用	
2 空中及び地下の利用	
第2節 用地取得の円滑化	119
第3節 国公有地の利活用等	119
1 国有地の有効利用・高度利用の積極的推進	
2 国有地及び旧国鉄用地の売却促進	
3 公有地の計画的な取得等	
第5章 低・未利用地等の有効利用の促進	120
第1節 都市の再構築の推進	120
1 都市計画マスタープランによる重点的取組の推進	
2 都市再生総合整備事業等の推進	
第2節 低・未利用地の利用促進	121
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	
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	
3 都市内の低・未利用地の利用促進	
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	
第3節 既成市街地の有効・高度利用の促進等	121
1 中心市街地の活性化の推進	
2 既成市街地の有効・高度利用の促進	

第4節	農地を活用した良好な居住環境の整備	122
第5節	災害に強いまちづくりの推進	122
	1 災害に強い都市の整備	
	2 住宅市街地の整備	
	3 道路の防災対策	
	4 下水道の地震対策	
	5 治水対策	
	6 土砂災害の防止	
	7 港湾における防災拠点の整備	
	8 地方自治体による取組	
第6章	宅地・住宅対策の推進	124
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	124
	1 良好な宅地供給の推進	
	2 ニュータウンの再生	
	3 エリアマネジメントの促進に向けた取組	
第2節	住宅対策の推進	125
	1 政府による政策目標と計画の推進	
	2 公的住宅供給の推進	
	3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進	
	4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成	
	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	
	6 住宅取得対策の充実等	
第7章	不動産市場の整備等	127
第1節	不動産取引市場の整備等	127
	1 宅地建物取引業法の的確な運用	
	2 指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備	
	3 不動産特定共同事業の推進	
	4 土地取引における土壌汚染対策の推進	
	5 事業用定期借地権の普及・促進	
第2節	不動産投資市場の整備	128
第3節	地価動向の的確な把握	128
	1 地価公示等の推進	
	2 不動産鑑定評価の充実	
第4節	公的土地評価の均衡化・適正化	129
第5節	土地取引規制制度の的確な運用	129
第8章	土地に関する情報の整備	129
第1節	土地情報の体系的整備	129
第2節	国土調査の実施	129
	1 地籍調査の実施	
	2 土地分類調査の実施	
	3 水調査の実施	

第3節	国土情報整備の推進等	130
第4節	地理空間情報の高度な活用の推進	130
第5節	土地に関する登記制度の整備	130
第6節	測量行政の推進	131
第9章	土地税制の改正	131
1	国税関係	
2	地方税関係	
第10章	土地に関する基本理念の普及・啓発等	132
1	土地に関する基本理念の普及・啓発活動の実施	
2	土地に関する基礎的な調査・研究の推進	
第11章	国土政策との連携	132
第1節	国土政策との連携	132
1	国土形成計画の推進	
2	地域の拠点形成の推進	
3	産業立地施策の推進	
4	交通ネットワークの整備	
5	情報通信インフラの整備	
第2節	国会等の移転等	134
1	国会等の移転の検討	
2	国の行政機関等の移転の推進	
第12章	環境保全等と土地対策	134
第1節	環境基本計画	134
第2節	環境保全等に係る土地に関する施策	134
1	自然環境保全のための土地に関する施策	
2	公害防止計画と土地利用対策	
3	工業立地の適正化	
4	交通公害と土地利用	
5	水環境保全と土地利用	
6	土壌環境保全対策	
7	地盤沈下防止対策	
8	地球温暖化対策と土地利用	
第3節	環境影響評価等	136
第4節	農地の保全と魅力ある農山村づくり	136
第5節	森林の適正な保全・利用の確保	137
第6節	河川流域の適切な保全	137
第7節	文化財等の適切な保護	137
第8節	良好な景観形成の推進	138

CONTENTS

第3部 平成20年度土地に関する基本的施策

第1章 土地利用計画の整備・充実等	140
第1節 土地利用計画の整備・充実等	140
1 国土利用計画	
2 土地利用基本計画等	
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	140
1 都市計画における土地利用計画の総合性の確保	
2 都市計画における土地利用計画の詳細性の確保	
3 都市計画における土地利用計画の実効性の確保	
第2章 地域活性化の推進	141
第1節 地域活性化の推進	141
第2節 都市再生の推進	141
1 「都市再生プロジェクト」の推進	
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	
3 「全国都市再生の推進～稚内から石垣まで～」	
第3章 都市基盤施設整備の促進	142
第1節 都市基盤施設整備の促進	142
1 民間能力の活用	
2 空中及び地下の利用	
第2節 用地取得の円滑化	143
第3節 国公有地の利活用等	143
1 国有地の有効利用・高度利用の積極的推進	
2 国有地及び旧国鉄用地の売却促進	
3 公有地の計画的な取得等	
第4章 低・未利用地等の有効利用の促進	144
第1節 都市の再構築の推進	144
1 都市計画マスタープランによる重点的取組の推進	
2 都市再生総合整備事業等の推進	
第2節 低・未利用地の利用促進	144
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	
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	
3 都市内の低・未利用地の利用促進	
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	
第3節 既成市街地の有効・高度利用の促進等	145
1 中心市街地の活性化の推進	
2 既成市街地の有効・高度利用の促進	
第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備	146

第5節	災害に強いまちづくりの推進	146
1	災害に強い都市の整備	
2	住宅市街地の整備	
3	道路の防災対策	
4	下水道の地震対策	
5	治水対策	
6	土砂災害の防止	
7	港湾における防災拠点の整備	
8	地方自治体による取組	
第5章	宅地・住宅対策の推進	148
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	148
1	良好な宅地供給等の推進	
2	ニュータウンの再生	
3	エリアマネジメントの促進に向けた取組	
第2節	住宅対策の推進	149
1	政府による政策目標と計画の推進	
2	公的住宅供給の推進	
3	大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進	
4	既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成	
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	
6	住宅取得対策の充実等	
第6章	不動産市場の整備等	151
第1節	不動産取引市場の整備等	151
1	宅地建物取引業法の的確な運用	
2	指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備	
3	不動産特定共同事業の推進	
4	土地取引における土壌汚染対策の推進	
5	事業用定期借地権の普及・促進	
第2節	不動産投資市場の整備	151
第3節	地価動向の的確な把握	152
1	地価公示等の推進	
2	不動産鑑定評価の充実	
第4節	公的土地評価の均衡化・適正化	152
第5節	土地取引規制制度の的確な運用	152
第7章	土地に関する情報の整備	153
第1節	土地情報の体系的整備	153
第2節	国土調査の実施	153
1	地籍調査の実施	
2	土地分類調査の実施	
3	水調査の実施	
4	土地の安全性に関する情報の整備・提供手法の構築	

第3節	国土情報整備の推進等	153
第4節	地理空間情報の高度な活用の推進	154
第5節	土地に関する登記制度の整備	154
第6節	測量行政の推進	154
第8章	土地税制の改正	154
1	国税関係	
2	地方税関係	
第9章	土地に関する基本理念の普及・啓発等	155
1	土地に関する基本理念の普及・啓発活動の実施	
2	土地に関する基礎的な調査・研究の推進	
第10章	国土政策との連携	156
第1節	国土政策との連携	156
1	国土形成計画の推進	
2	地域の拠点形成の推進	
3	産業立地施策の推進	
4	交通ネットワークの整備	
5	情報通信インフラの整備	
第2節	国会等の移転等	157
1	国会等の移転の検討	
2	国の行政機関等の移転の推進	
第11章	環境保全等と土地対策	158
第1節	環境基本計画	158
第2節	環境保全等に係る土地に関する施策	158
1	自然環境保全のための土地に関する施策	
2	公害防止計画と土地利用対策	
3	工業立地の適正化	
4	交通公害と土地利用	
5	水環境保全と土地利用	
6	土壌環境保全対策	
7	地盤沈下防止対策	
8	地球温暖化対策と土地利用	
第3節	環境影響評価等	159
第4節	農地の保全と魅力ある農山村づくり	160
第5節	森林の適正な保全・利用の確保	160
第6節	河川流域の適切な保全	161
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	161
第8節	良好な景観形成の推進	161