

令和5年度  
土地に関する基本的施策

第211回国会（常会）提出



## 第3部

---

# 令和5年度 土地に関する 基本的施策



## 第3部 令和5年度土地に関する基本的施策

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

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

# 第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等

## 第1節 国土計画における適正な土地利用の推進

(1) 平成27年8月に閣議決定された「第五次国土利用計画(全国計画)」に基づき、適切な国土管理を実現する国土利用、自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用、安全・安心を実現する国土利用の3つを基本方針として、土地利用や国土管理に関する必要な検討や、各種指標等を活用した効果的な計画の推進を行うとともに、国土審議会計画部会において「第六次国土利用計画(全国計画)」の策定に向けた検討を進める。

また、全国計画を基本とする都道府県計画及び市町村計画の変更のため、調査や情報提供等の必要な措置を講じる。

さらに、人口減少下における国土の管理水準の低下が今後取り組むべき主要な課題として「第五次国土利用計画(全国計画)」に位置付けられていることを踏まえ、人口減少下における適切な国土管理のあり方を示す「国土の管理構想」(令和3年6月)に基づき、モデル事業や研修等を通じて市町村や地域における取組等を推進する。

(2) 土地利用基本計画の適切な運用による適正かつ合理的な土地利用の推進を図る。また、土地利用規制に係る地図情報についてLUCKY<sup>1</sup>等により国民に情報提供する。

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

① 人口減少や高齢化が著しい中山間地域等において、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるようにするため、各種生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐ交通ネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成に向けた取組を推進する。

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

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

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

## 第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

(1) 市街化区域、市街化調整区域の区域区分制度や、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の地域地区制度、地区計画制度等の土地利用制度の適切な活用を引き続き推進する。また、人口減少や少子高齢化の進展の中で、居住者の健康・快適な暮らしや持続可能な

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

都市経営を実現するため、市町村による「都市再生特別措置法」(平成14年法律第22号)に基づく立地適正化計画の作成を支援し、コンパクトシティの形成を促進する。

- (2) 激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第43号)に基づき、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、災害ハザードエリアからの移転の促進、立地適正化計画の居住誘導区域内での防災対策の促進を図ることにより、防災対策等とも連携した適正な土地利用を進める。
- (3) 立地適正化計画と一体となった地域公共交通計画の策定と計画に係る事業を実施することにより、地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成を図り、コンパクトシティ施策と連携した適正な土地利用の誘導を促進する。
- (4) 防災対策の強化、中心市街地の活性化、土地の有効・高度利用の推進等の課題に対応して、土地区画整理事業を推進する。特に、集約型都市構造の実現に向けて、拠点的市街地等に重点を置いて事業を促進する。

### 第3節 農業振興地域整備計画等による優良農地の確保と有効利用の取組の推進

優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、「農業振興地域の整備に関する法律」(昭和44年法律第58号)に基づく農業振興地域の指定及び農業振興地域整備計画の策定等を通じ、農業振興に関する施策を計画的に推進するとともに、「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(令和4年法律第56号)に基づき、地域での話し合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する地域計画の策定及び農地中間管理機構を活用した農地の集約化等を進める。

### 第4節 森林計画等による適正な利用・管理の推進

森林の適正な利用及び管理に向け、「森林法」(昭和26年法律第249号)に基づく森林計画制度等の運用を通じ、森林の有する多面的機能の十分な発揮を確保するための造林・間伐等の適切な推進を図るとともに、「森林経営管理法」(平成30年法律第35号)に基づく森林の経営管理の集積・集約化を進める。



## 第2章

# 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

### 第1節 地方創生・都市再生の推進等

#### 1 地方創生の推進

- (1) 令和4年12月に閣議決定した「デジタル田園都市国家構想総合戦略」に基づき、各地域でデジタル実装を加速化し、地方から全国に、ボトムアップの成長を目指す「デジタル田園都市国家構想」を実現する。
- (2) 国・地方が一体となった地方創生の取組を推進するため、国家戦略特区、構造改革特区、総合特区、SDGs<sup>2</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、国家戦略特区については、デジタル田園都市国家構想を先導するスーパーシティ型国家戦略特区とデジタル田園健康特区の取組を強力に推進し、大胆な規制改革を伴ったデータ連携や先端的サービスの実現を加速化する。
- (3) 地域の価値向上を図り、土地の適正な利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度の活用を促進する。
- (4) 多様な主体や施策と連携し、人口規模の小さな地域における住民の日常生活を支える生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成を図り、地域の活性化や持続可能性を高める観点からの適正な土地利用の確保を推進する。

#### 2 都市再生の推進

- (1) 「都市再生緊急整備地域」における都市再生を推進するため、以下の施策を行う。
  - ① 「都市再生特別措置法」に基づき指定された「都市再生緊急整備地域」(令和5年3月末現在52地域)においては、税制措置や都市計画の特例等、一般財団法人民間都市開発推進機構(以下「MINTO機構」という。)がミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務といった各種支援措置の積極的活用を推進する。

また、「都市再生緊急整備地域」の候補となる地域を設定・公表することで、民間投資の一層の喚起や都市再生の質の向上を図る。

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

<sup>2</sup> Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略

引き続き都市再生を推進する。

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

(2) 全国都市再生を推進するため、以下の施策を行う。

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

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

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

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

### 3 民間能力の活用の推進等

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

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

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

① PPP／PFI手法導入を優先的に検討する仕組みについて、引き続き、優先的検討規程の策定・運用状況の「見える化」、フォローアップ等を通じた人口規模に応じた課題・ノウハウの抽出と横展開により、策定済みの地方公共団体における的確な運用、人口10万以上で未策定の地方公共団体における速やかな策定を図るとともに、地域の実情や運用状況、先行事例を踏まえ、人口20万未満の地方公共団体に適用拡大を図る。また、PPP／PFIの経験の少ない地方公共団体や小規模の地方公共団体に裾野を拡大するため、導入可能性調査等の初期段階からの支援や実施主体の負担を軽減する導入検討手法の普及を図る。

② 具体的なPPP／PFI案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進する。その際、人口規模が小さい地方公共団体においても案件形成がなされるよう、また、地方企業の案件への参加が促進されるよう、全国の地方公共団体や、地元企業、地域金融機関の地域プラットフォームへの参画を促す。あわせて、専門家の派遣や地方公共団体職員・地域事業者向けの研修・セミナーの実施等による人材育成、官民対話の機会創出のほ

<sup>3</sup> 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

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

かに、市町村長との意見交換会を開催し、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促す。

- ③ 地域プラットフォーム協定制度に基づき、既に協定を結んでいる地域プラットフォームを引き続き支援するとともに、新たに締結した地域プラットフォームについても支援する。
- (4) 民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、MINTO機構の支援業務を引き続き推進する。具体的には、エリアマネジメントを行うまちづくりファンドを地域金融機関と共同で立ち上げ、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めていく。あわせて、地方公共団体等のまちづくりファンドを通じ、クラウドファンディングやふるさと納税等を活用したまちづくり事業を支援する。また、老朽ストックを活用したテレワーク拠点等を整備する者に出資等を行うまちづくりファンドにより、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、新たに求められる柔軟な働き方等の実現を推進していく。

## 第2節 災害に強いまちづくりの推進

### 1 地震対策・津波対策の推進

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

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

## 2 水災害対策の推進

- (1) 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で治水対策に取り組む「流域治水」の考え方にに基づき、以下の施策を行う。
- ① 都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区又は一定規模の浸水被害のおそれのある地区において、下水道幹線や雨水貯留浸透施設等のハード整備に加え、内水ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活用した住民自らによる取組等、総合的な浸水対策を重点的に推進する。
- また、地方公共団体による浸水被害対策区域の指定等を促進するとともに、民間等による雨水貯留浸透施設等の整備を促進し、流出抑制対策を推進する。
- さらに、大規模地震時でも、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等、地震時に下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と下水処理場を結ぶ管路施設や水処理施設の耐震化等の「防災」、被災を想定して被害の最小化を図る「減災」を組み合わせた総合的な地震対策を進める。
- ② 水害を未然に防ぐ事前防災対策、激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策を推進する。また、想定最大規模の降雨による浸水想定区域(河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域)の指定・公表、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組む。さらに、浸水範囲と浸水頻度の関係を分かりやすく図示した「水害リスクマップ(浸水頻度図)」を新たに整備し、水害リスク情報を踏まえた土地利用等を促進する。
- ③ 総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域総合治水対策協議会で策定された流域整備計画に基づき、流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。
- ④ 土砂災害の頻発化・激甚化を踏まえ、従来の土砂災害防止施設整備による事前防災対策、砂防指定地等における行為制限、土砂災害警戒区域等の指定及び標識の設置等による土砂災害リスクに関する周知に加えて、関係部局と連携した土砂・洪水氾濫対策、流木対策、まちづくりの計画と一体的に実施する土砂災害対策等、効率的・効果的な土砂災害対策を推進する。
- ⑤ 令和3年に全面施行された「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第31号。通称「流域治水関連法」)に基づき、流域治水の計画・体制の強化や、氾濫を可能な限り防ぐ対策、被害対象を減少させる対策、被害の軽減、早期復旧、復興のための対策を推進する。

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

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

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

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

### 3 迅速な復旧・復興等に資する地籍調査の推進

市町村等が行う地籍調査について、令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」(令和2年5月26日閣議決定)に基づき、災害後の迅速な復旧・復興等に資するものを重点的に支援し、地域における災害対応力の向上を図る。また、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」(令和2年12月11日閣議決定)に基づき、今後土砂災害が発生する可能性が高いエリア(土砂災害特別警戒区域等)のうち、特に緊急性が高い地域で行われる地籍調査を重点的に支援する。

## 第3節 低未利用土地の利用促進等

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

(2) 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。)の改正(令和4年11月1日施行)により拡充・創設された地域福利増進事業や所有者不明土地対策に関する計画・協議会制度、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度等の活用の促進や、空き家のリノベーション等の低未利用の不動産の再生の取組により住宅ストックを有効活用することで適正な土地利用を推進する。

(3) 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、地方公共団体を横断し

て簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより低未利用の土地・不動産の取引を促進する。

- (4) 「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(令和4年法律第56号)が令和5年4月1日に施行されたことに伴い、農地を取得する際の面積要件が廃止され、「農地付き空き家」の取得が容易になることを周知するとともに、農村に移住する際に利用できる支援施策を公表するなど、「農地付き空き家」のより一層の流通・利活用を促進する。
- (5) 不動産特定共同事業の活用促進、クラウドファンディングに対応した環境整備、不動産特定共同事業に係る税制特例措置等を通じた地域における遊休不動産の再生等により、適正な低未利用の土地・不動産の取引・利用を促進する。
- (6) 低未利用土地の集約等と併せて公益施設や都心居住に資する住宅等の立地誘導を図る土地地区画整理事業及び敷地の集約化を主眼とした敷地整序型土地地区画整理事業を推進する。
- (7) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である高度利用推進区及び市街地再開発事業区を活用した土地地区画整理事業を推進する。
- (8) 低未利用土地利用促進協定制度を活用し、市町村や都市再生推進法人等が所有者等に代わり低未利用の土地、建築物を有効かつ適切に利用する取組を推進する。
- (9) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産(PRE<sup>5</sup>)ポータルサイト」<sup>6</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。
- (10) 公園が不足する地域等において、民間主体が都市の空き地等を住民の利用に供する緑地(市民緑地)として設置・管理する市民緑地認定制度やみどり法人(緑地保全・緑化推進法人)制度等の活用を推進する。

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

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

## 第4節 国公有地の利活用等

### 1 国公有財産の最適利用の推進

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

<sup>5</sup> Public Real Estate(公的不動産)の略

<sup>6</sup> [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000102.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html)

<sup>7</sup> [https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan\\_tk4\\_000018.html](https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html)

において、国公有財産の最適利用を推進することとされたように、地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所在する国公有財産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有財産の最適利用について調整する。

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

- (2) 未利用国有地について、売却等を通じて国の財政に貢献するとともに、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図る。具体的には、地域や社会のニーズに対応した有効活用を推進するため、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させる入札等の手法の活用も行うほか、「今後の国有財産の管理処分のある方について」(令和元年6月14日財政制度等審議会答申)に基づき、将来世代におけるニーズに対応するため所有権を留保する財産や、保育・介護等の人々の安心につながる分野で利用される財産について、定期借地権による貸付けを行う。また、管理コスト低減に向け、積極的な情報発信による買い手の探索や一時貸付け等の暫定活用の取組を進めるとともに、売却に至らない財産等に優遇措置を適用するなど、管理処分手法の多様化を図る。

## 2 公有地の計画的な取得等

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

- ① 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金の確保を図る。
- ② 公有化が必要と認められる森林等を取得するための経費を地方債の対象とし、当該経費に対して地方交付税措置を講じる。
- ③ 地方公共団体における公共用地取得の迅速化に向けて、用地業務に関する情報提供等の支援を引き続き推進する。
- ④ 都市開発資金の活用により、大都市等において、計画的な都市整備を図るために必要な用地を先行取得するための資金の融資を引き続き行う。

## 第5節 住宅対策の推進

- (1) 住宅建設・宅地開発に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設の整備等を住宅市街地盤整備事業により総合的に推進する。

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

- (2) 住環境の整備改善等を図るため、空き家住宅等の活用・除却について引き続き支援するほか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)に基づく市町村の取組を一層促進するため、「空家等対策計画」に基づき民間事業者等と連携して行う総合的な空き家対策や、特定非営利活動法人や民間事業者等によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を支援する。

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

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

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

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

- (5) 地域住宅団地再生事業(用途規制の緩和手続やコミュニティバスの導入等に必要な許認可手続のワンストップ化等)をはじめ多様な建物用途の導入、地域公共交通の利便性向上等を通じた住宅団地の再生を図るなど、低未利用土地の発生抑制や適正な利用等を促進する。また、令和2年度から開始している住宅団地再生に係るハンズオン支援について、地域住宅団地再生事業を含む住宅団地再生に係る取組に対する伴走支援等を実施する。

## 第6節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進

- (1) 「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」の活動を拡大するとともに、官民連携・分野横断によるグリーンインフラの実装を推進し、土地・不動産の適正な利用を推進する。また、生態系を活用した防災・減災の実装に向け、令和4年度に公表した「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法の手引きと全国規模のベースマップを基に地方公共団体等に対する計画策定や取組への技術的な支援を進める。
- (2) 潤いある豊かな都市環境の形成を図るための市民緑地認定制度やみどり法人制度、生産緑地や田園住居地域、地区計画農地保全条例等の制度の周知を関係団体等と連携して行うことで、円滑な施行に努めるとともに、活用の際の課題や対応方針等について調査検討する。また、都市農地の貸借の円滑化の制度について関係団体等と連携して引き続き周知し、制度の適切かつ円滑な運用に努める。

## 第7節 農地の適切な保全

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



## 第8節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 森林の有する多面的機能の高度発揮のため、「森林法」に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行うとともに、我が国の森林面積の約3割を占める国有林野について、公益重視の管理経営を推進する。
- (2) 水源の涵養、国土の保全等の森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備及び伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理を進めるとともに、荒廃地等の復旧整備、水土保持機能が低下した森林の整備等の治山対策による保全・管理を推進する。
- (3) 林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整について、必要な助言等を行うとともに、違法な開発行為等への対応の徹底を図る。
- (4) 「森林経営管理法」に基づき、適切な経営管理が行われていない森林について、その経営管理を市町村や林業経営者に集積・集約化する森林経営管理制度を推進する。

## 第9節 環境保全等に係る施策の推進

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

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

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

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

- ⑥ 「地域自然資産区域における自然環境の保全及び持続可能な利用の推進に関する法律」(平成26年法律第85号)に基づき、ナショナル・トラスト活動を促進する。
  - ⑦ 自然保護のための民有地買上げを推進する。
  - ⑧ OECM<sup>8</sup>の設定を推進するため、自然共生サイトの認定等を実施する。
- (3) 工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるようにするため、「工場立地法」(昭和34年法律第24号)に基づき、工場立地及び工場適地に関する調査を実施するとともに、個々の工場の敷地利用の適正化を図る。
- (4) 交通公害の低減を図るため、以下の土地に関する施策を行う。
- ① 交通公害の低減を図るため、交差点を改良するとともに、交通管制技術の高度化を推進し、交通状況に応じた信号制御の導入による交通の円滑化、きめ細かな交通情報の提供による交通流・交通量の誘導及び分散、公共車両優先システムの導入によるマイカー需要の低減と交通総量の抑制等の諸対策を推進していく。
  - ② 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」(昭和55年法律第34号)に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進する。
  - ③ 「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」(昭和42年法律第110号)等に基づき、同法で指定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進する。
  - ④ 「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」(昭和49年法律第101号)等に基づき、自衛隊等の飛行場等周辺において移転の補償等、緑地帯の整備等を推進する。
  - ⑤ 「新幹線鉄道騒音対策要綱」(昭和51年3月5日閣議了解)に沿って、新幹線鉄道とその沿線地域の土地利用との調和を推進する。
- (5) 水質、水量等総合的な水環境保全を図り健全な水循環を維持又は回復するため、森林や農地の適切な維持管理、下水道の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑地の保全・創出、河川・湖沼の水質浄化等の環境保全対策を推進する。
- (6) 土壤環境保全対策として、以下の施策を行う。
- ① 土壤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「土壤汚染対策法」(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 農用地の土壤汚染対策について、引き続き「農用地の土壤の汚染防止等に関する法律」(昭和45年法律第139号)に基づき、特定有害物質による農用地の土壤汚染を防止又は除去するための対策事業を実施する。
  - ③ ダイオキシン類による土壤汚染対策について、「ダイオキシン類対策特別措置法」(平成11年法律第105号)に基づく施策を推進する。
- (7) 「工業用水法」(昭和31年法律第146号)及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」(昭和37年法律第100号)により、地下水採取規制を実施する。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の3地域について、関係機関と連携した地盤沈下防止等対策の実施状況の把握、地下水情報の共有化等について調査・検討し、総合的な対策を推進する。
- (8) 中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための脱炭素に資するまちづくりを進めるため、「地球温暖化対策の推進に関する法律」(平成10年法律第117号。以下「地球温暖化対策推進法」という。)に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成24年法律第84号)に基づく「低炭素まちづくり計画」や「都市再生

<sup>8</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

特別措置法」に基づく「立地適正化計画」の作成や同計画に基づく取組を支援する。具体的には、地方公共団体実行計画の策定・実施の支援のための情報基盤の整備、「地球温暖化対策推進法」に基づく促進区域の設定等の推進、再生可能エネルギーや自然資本の活用による災害に強く環境負荷の少ない都市構造への転換や、「低炭素まちづくり計画」や「立地適正化計画」に基づく財政措置や各種の税制等を活用し、脱炭素型まちづくりに向けて、都市のコンパクト化、街区単位での効率的なエネルギー利用に向けた施設整備等の取組、都市空間の緑化等の取組を推進する。

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

## 第10節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進

- (1) 地域の歴史的な風情、情緒を活用したまちづくりを推進するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」(平成20年法律第40号)に基づき、歴史的風致維持向上計画の認定を進めるとともに、計画に基づく取組を支援する。また、良好な景観の形成や歴史的風致の維持・向上を推進するため、景観・歴史資源となる建造物の改修等を支援する。
- (2) 「景観法」(平成16年法律第110号)の基本理念等の普及啓発、多様な主体の参加を図るための景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や優良事例に関する情報提供の取組・景観計画策定等への支援等により、引き続き良好な景観形成を推進する。

## 第11節 適正な土地の管理の確保方策の推進

### 1 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策

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

### 2 民民関係での適正な土地の管理の確保(民事基本法制の見直し)

所有者不明土地の管理に特化した所有者不明土地管理制度の創設、土地の管理不全化に対応するための管理不全土地管理制度の創設、隣地等を円滑・適正に使用するための相隣関係規定の見直し等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。これらの規定は、令和5年4月1日に施行されたが、引き続き、新たな制度の内容の周知に努める。

<sup>9</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12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

- (1) 所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理のために、市町村をはじめとする地域の関係者が行う「所有者不明土地法」に基づく取組に対し、全国10ブロックに設置された国、地方公共団体、関係士業団体等で構成される土地政策推進連携協議会の活動を通じて、実務の講習、相談によるノウハウの提供や更なる制度の周知・普及を図る。
- (2) 所有者が不明である農地について、農業委員会による探索・公示手続を経て、農地中間管理機構が利用権を取得できる制度等により、所有者不明農地の利用を促進する「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(平成30年法律第23号)について、引き続きその活用に向けた普及啓発を図る。
- (3) 所有者の全部又は一部が不明であり、手入れが行き届いていない森林について、市町村に経営管理を行う権利を設定する特例が措置された「森林経営管理法」を円滑に運用するため、「所有者不明森林等の特例措置活用のためのガイドライン」の普及等を通じ、地方公共団体の支援に努める。また、同法の規定に基づき、共有者不明森林及び所有者不明森林に関する情報の提供等に努める。
- (4) 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」(令和元年法律第15号)に基づき、歴史的な経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄が正常に記録されていない土地を解消することを目的とした制度の円滑な運用を図る。
- (5) 共有者の一部が不明である土地を円滑・適正に利用するための仕組みや、ライフラインの導管等を設置するために他人の土地を使用することができる制度等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。これらの規定は、令和5年4月1日に施行されたが、改訂された「所有者不明私道への対応ガイドライン」の普及と併せて、新たな制度の内容の周知に努める。
- (6) 相続登記の申請が義務化されていないことや特に価値の低い土地を相続した者には相続登記手続に対する負担感があること等を背景として相続登記がされないまま放置された所有者不明土地が発生していることを踏まえ、「民法等の一部を改正する法律」により「不動産登記法」(平成16年法律第123号)の一部が改正され、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の新たな制度が創設された。相続登記の申請義務化関係の改正は令和6年4月1日施行とされており、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進めている。
- (7) 令和5年4月27日に施行された「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(令和3年法律第25号)に基づき、相続等により土地を取得した者が一定の要件の下で土地の所有権を手放して、国に土地を帰属させる制度の適正かつ円滑な運用に取り組む。
- (8) 令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、地籍調査の円滑化・迅速化を図り、所有者や境界等の土地に関する基礎的情報を明確化することで、所有者不明土地の発生抑制に貢献する。
- (9) 「土地基本法」(平成元年法律第84号)に基づく「土地基本方針」(令和3年5月28日閣議決定)の次期改定を見据え、引き続き、国土審議会土地政策分科会企画部会において、土地に関する今後の施策の方向性について検討する。

## 第13節 安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制

「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」(令和3年法律第84号)に基づき、注視区域及び特別注視区域の指定を進め、土地等利用状況調査等を着実に実施していく。

# 第3章 土地の取引に関する施策

## 第1節 不動産取引市場の整備等

- (1) 不動産流通市場の整備・活性化を進めるための施策を総合的に推進するため、以下の施策を行う。
  - ① 不動産取引における書面の電磁的方法による提供を可能とする「宅地建物取引業法」(昭和27年法律第176号)の改正(令和4年5月18日施行)等を踏まえた実態調査等を行い、更なる不動産取引のオンライン化に向けた適切な環境整備を進める。
  - ② 不動産IDの社会実装に向けて、新たに官民連携プラットフォーム(協議会)を設置し、不動産分野のほか物流、保険、行政等幅広い分野において実証事業を実施することで、不動産IDの利活用に係る課題検証やユースケースの横展開を図る。
  - ③ 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより取引を促進する。
  - ④ 建物状況調査(インスペクション)の活用促進や、建物状況調査が行われた既存住宅であること等を示す「安心R住宅」制度等を通じ、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備し、既存住宅の流通を促進する。
- (2) 「所有者不明土地法」の改正により拡充・創設された地域福利増進事業や所有者不明土地対策に関する計画・協議会制度、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度等の活用の促進や、空き家のリノベーション等の低未利用の不動産の再生の取組により住宅ストックを有効活用することで適正な土地利用を推進する。(再掲)

## 第2節 不動産投資市場の整備

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

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

<sup>10</sup> Real Estate Investment Trust(不動産投資信託)の略

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

- (5) 不動産分野TCFD<sup>11</sup>対応ガイダンスの改訂や「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスを周知するなど、不動産分野におけるESG<sup>12</sup>に係る取組・投資拡大に向けた取組を行う。
- (6) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図る観点から、不動産価格指数、既存住宅販売量指数及び法人取引量指数を継続的に公表する。

### 第3節 土地税制における対応

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

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

### 第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) 東南アジア諸国連合(ASEAN<sup>13</sup>)諸国等の政府職員に対する研修等を通じて、我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援するとともに、二国間の枠組みや国際交渉等の場を活用し、現地における事業実施に当たっての法的安定性の確保や制度・運用の改善等を通じてビジネス環境の整備を図る。
- (2) 我が国不動産企業の参入対象となり得る市場の動向や相手国政府の不動産関連政策の方針等を踏まえ、相手国政府と連携した不動産セミナー等の開催やミッション団派遣、J-NORE<sup>14</sup>による情報共有・課題整理等を通じて、海外における我が国不動産企業のビジネス展開を支援する。

### 第5節 土地取引制度の適切な運用

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)に基づく土地取引規制制度等の適切な運用に努める。

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

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

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

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

## 第4章

# 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

### 第1節 国土調査の推進等

(1) 市町村等が行う地籍調査について、令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、所有者不明等の場合でも円滑に調査を進めるための手続や、地域特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進しつつ、社会資本整備が予定される地域等の政策効果の高い地域での地籍調査を重点的に支援することにより、地籍調査を推進する。

また、山村部における航空レーザ測量等のリモートセンシングデータの活用や都市部におけるMMS<sup>15</sup>による計測データの活用等の地域特性に応じた効率的な地籍調査手法について、国が基礎的な情報を整備し、その適用手法等を蓄積・普及することにより、市町村等における導入を推進する。

さらに、民間事業者や地方公共団体の公共事業部局等が作成する地籍調査以外の測量成果を、地籍調査と同等以上の精度を有するものとして地籍整備に活用できるよう支援する。

このほか、地籍調査の円滑な推進のため、新制度や新手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等を支援する。

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

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

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

### 第2節 国土に関する情報の整備等の推進

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

(2) 基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用できる社会の実現に向け、「地理空間情報活用推進基本計画」(令和4年3月18日閣議決定)に基づき、基盤地図情報をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・高度化や、G空間情報センターを中核とした地理空間情報の流通・利活用の推進、地理空間情報を活用した技術を社会実装するためのG空間プロジェクトを推進する。また、産学官の連携によりG空間EXPOを開催するなど、知識の普及、人材の育成等を推進する。

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

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

### 第3節 土地に関する登記制度の整備

- (1) 全国の都市部における地図混乱地域のほか、大都市や地方の拠点都市の枢要部等、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、登記所備付地図作成作業を重点的かつ集中的に行う。
- (2) 筆界特定制度について、引き続き適正・円滑に運用する。
- (3) 「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記等が未了となっている土地について、当該土地の相続人の探索や登記手続の簡略化等により、更なる相続登記の促進を図る。
- (4) 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」に基づき、歴史的な経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄が正常に記録されていない土地を解消することを目的とした制度の円滑な運用を図る。(再掲)
- (5) 「民法等の一部を改正する法律」により「不動産登記法」の一部が改正され、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の新たな制度が創設された。相続登記の申請義務化関係の改正は令和6年4月1日施行とされており、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進めている。(再掲)
- (6) 不動産登記を中心にした登記簿と他の公的機関の台帳等との連携により、個人情報の適正な取扱いを確保しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指し、検討を進める。

### 第4節 不動産取引情報の推進等

- (1) 令和6年地価公示について、適正な地価の形成に寄与することを目的とし、全国26,000地点の標準地で実施する結果に基づき、地価動向の分析結果を公表する。令和5年都道府県地価調査について、各都道府県知事が実施する結果に基づき、地価動向の分析結果を公表する。地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地80地区について、四半期ごとの地価動向を「地価LOOKレポート」として公表する。
- (2) 不動産取引価格等の調査は、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市を中心に開始し、現在は全国に拡大して実施している。調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類(土地、土地と建物、中古マンション等、農地、林地)別に所在地(大字又は町名まで)、取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期別に取りまとめ、インターネット(土地総合情報システム)を通じて公表しており、令和5年度も、取引価格等の調査を実施し、得られた情報を公表する。

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



- ① 不動産価格指数(住宅・商業用不動産)、既存住宅販売量指数及び法人取引量指数を継続的に公表する。
  - ② 現在、試験運用を行っている不動産価格指数(商業用不動産)について、国際通貨基金(IMF<sup>16</sup>)等の国際機関の動向を踏まえた検討等を行う。
- (4) 不動産鑑定評価の信頼性を更に向上させるため、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援や、不動産鑑定業者に対する立入検査等を内容とする鑑定評価モニタリングを引き続き実施する。また、不動産鑑定評価基準等について、社会ニーズや環境の変化に的確に対応していくための検討を引き続き進める。
- (5) 適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、以下の措置を実施する。
- ① 固定資産税における土地の評価について、地価公示価格等の7割を目途としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努める。
  - ② 土地の相続税評価について、引き続き評価時点を1月1日、評価割合を地価公示価格水準の原則8割としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努める。

## 第5節 災害リスク等についての情報の提供等の推進

- (1) 社会のニーズに応じた防災・減災に資する浸水想定や地域の土地の災害履歴等の災害リスク情報等を地理空間上において活用可能とするための情報の整備・公開・活用の推進、三次元化等により都市情報を可視化する「i-都市再生」の技術開発等を通じ、土地の利用・管理・取引に関する施策の円滑な実施を促進する。
- (2) 不動産分野におけるTCFD提言を踏まえた気候変動によるリスクと機会に関する情報開示を促進するため、不動産分野TCFD対応ガイダンスを改訂する。

<sup>16</sup> International Monetary Fund(国際通貨基金)の略

# 第5章 土地に関する施策の総合的な推進

## 第1節 国・地方公共団体の連携協力

- (1) 具体的なPPP/PFI案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進する。その際、人口規模が小さい地方公共団体においても案件形成がなされるよう、また、地方企業の案件への参加が促進されるよう、全国の地方公共団体や、地元企業、地域金融機関の地域プラットフォームへの参画を促す。あわせて、専門家の派遣や地方公共団体職員・地域事業者向けの研修・セミナーの実施等による人材育成、官民対話の機会創出のほかに、市町村長との意見交換会を開催し、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促す。(再掲)
- (2) 所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理のために、市町村をはじめとする地域の関係者が行う「所有者不明土地法」に基づく取組に対し、全国10ブロックに設置された国、地方公共団体、関係士業団体等で構成される土地政策推進連携協議会の活動を通じて、実務の講習、相談によるノウハウの提供や更なる制度の周知・普及を図る。(再掲)

## 第2節 関連分野の専門家等との連携協力

- (1) 都市再生機構において、その有するノウハウや技術をいかし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術支援等を行う。
- (2) 地籍調査の円滑な推進のため、新制度や新手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等を支援する。(再掲)

## 第3節 土地に関する基本理念の普及等

土地白書の公表のほか、身近な土地について考え、土地の制度に関する理解を深めるきっかけになるよう土地に関するポスターコンテストの開催や、啓発冊子等の配布、土地に関連するテーマの講演会等を実施する10月の「土地月間」(10月1日は「土地の日」)等を通じて、関係団体と連携しつつ、土地に関する基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等を紹介する。民事基本法制の見直しや「所有者不明土地法」の改正等による土地に関する制度の変化を踏まえ、広報活動を強化する。

## 第4節 資金・担い手の確保

- (1) 「所有者不明土地法」の改正により創設された所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度や、所有者不明土地対策計画に基づく事業に対する補助制度等の活用により、地域における相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理等の機能を担う団体の取組を推進する。
- (2) 民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、

MINTO機構の支援業務を引き続き推進する。具体的には、エリアマネジメントを行うまちづくりファンドを地域金融機関と共同で立ち上げ、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めていく。あわせて、地方公共団体等のまちづくりファンドを通じ、クラウドファンディングやふるさと納税等を活用したまちづくり事業を支援する。また、老朽ストックを活用したテレワーク拠点等を整備する者に出資等を行うまちづくりファンドにより、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、新たに求められる柔軟な働き方等の実現を推進していく。(再掲)

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

## 第6章

# 東日本大震災と土地に関する 復旧・復興施策

### 第1節 土地利用関連施策

#### 1 宅地関連施策

津波災害対策等の推進のため、以下の施策を行う。

- (1) 被災市街地等において、被災者用住宅、福祉施設、商業施設等の一体的な整備を図るため、市街地再開発事業により、土地の整備、共同施設の整備等を支援する。
- (2) 福島県の原子力災害被災市町村において、福島復興再生拠点整備事業により、再生・復興の拠点となる市街地の形成を支援する。

#### 2 農地関連施策

「第2期復興・創生期間」以降における東日本大震災からの復興の基本方針（令和3年3月9日閣議決定）等に基づき、農地・農業用施設の災害復旧、これと併せて行う区画整理等の事業を実施する。また、地域の農業基盤の復興方針を踏まえ、農業基盤整備等に必要な計画策定を支援する。

#### 3 土地利用再編等に向けた取組

「東日本大震災復興特別区域法」（平成23年法律第122号）の復興整備計画制度に基づき、許可やゾーニングに係る手続のワンストップ処理、これらの許可に係る基準の緩和等の特例の活用を図り、復興に向けたまちづくり・地域づくりを進めていくために必要となる市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

### 第2節 住宅関連施策

#### 1 災害公営住宅等の供給の支援

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

#### 2 個人の住宅再建等への支援

- (1) 引き続き、被災者の住宅再建等を支援するため、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行うほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施する。
- (2) 住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対して、最長5年の払込みの猶予・返済期間の延長や、猶予期間中の金利の引下げ措置を実施し、引き続き支援する。
- (3) 勤労者財産形成持家融資について、被災した勤労者が住宅の取得、補修のために勤労者

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

### 第3節 被災自治体による土地活用の取組の推進

土地区画整理事業等による造成宅地や防災集団移転促進事業による移転元地等の活用について、計画段階から土地活用等の段階まで、ハンズオン支援により地域の個別課題にきめ細かく対応し、復興施策と一般施策とを連携させ、政府全体の施策の総合的な活用を図りながら、被災地方公共団体の取組を引き続き後押しする。

### 第4節 土地情報関連施策

#### 1 土地境界の明確化の推進

東日本大震災及び平成28年熊本地震の被災地(岩手県、宮城県、福島県及び熊本県)において、復旧・復興の更なる推進に寄与するため、登記所備付地図作成作業を実施する。

#### 2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

被災地における適正な土地取引を確保するため、宮城県、福島県及び仙台市の求めに応じて、土地取引の登記情報を福島県及び仙台市に、取引価格情報を宮城県、福島県及び仙台市に提供する。

### 第5節 税制上の措置

東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興に向けた取組の推進を図る観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、必要な税制上の措置を引き続き講じる。