

令和6年度
土地に関する動向

令和7年度
土地に関する基本的施策

第217回国会（常会）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6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7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6年度 土地に関する動向

第217回国会（常会）提出

第1部 土地に関する動向

令和6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	11
第4節 不動産市場の動向	19
第5節 不動産投資市場の動向	26
第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識	32
第7節 民間投資を活かした地域の活性化	36

第2部 令和6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	51
第1節 国土計画における適正な土地利用の推進	51
第2節 都市計画における適正な土地利用の推進	51
第3節 地方創生・都市再生の推進等	52
第4節 災害に強いまちづくりの推進	54
第5節 低未利用土地の利用促進等	57
第6節 国公有地の利活用等	58
第7節 住宅対策の推進	59
第8節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	60
第9節 農地の適切な保全	61
第10節 森林の適正な保全・利用の確保	61
第11節 環境保全等に係る施策の推進	62
第12節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進	63
第13節 適正な土地の管理の確保方策の推進	64
第14節 所有者不明土地問題への対応方策の推進	64
第15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	65
第2章 土地の取引に関する施策	66
第1節 不動産取引市場の整備等	66
第2節 不動産投資市場の整備	66
第3節 土地税制における対応	67
第4節 不動産市場における国際展開支援	67
第5節 土地取引制度の適切な運用	68
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	69
第1節 国土調査の推進等	69
第2節 国土に関する情報の整備等の推進	69
第3節 土地に関する登記制度の整備	70
第4節 不動産取引情報の推進等	70
第5節 ハザード関連データの整備・提供	72
第4章 土地に関する施策の総合的な推進	73
第1節 国・地方公共団体の連携協力	73
第2節 関連分野の専門家等との連携協力	73
第3節 土地に関する基本理念の普及等	73
第4節 資金・担い手の確保	75
第5章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	76
第1節 土地利用関連施策	76
第2節 住宅関連施策	76
第3節 被災自治体による土地活用の取組の推進	77
第4節 土地情報関連施策	77
第5節 税制上の措置	77

第1部

土地に関する動向

令和6年度の土地に関する動向

第1部では、令和6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6年の地価動向）

国土交通省「地価公示」により、令和7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4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

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4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上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。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、上昇幅がやや縮小したが、その他の地域ではおおむね拡大傾向が継続している。

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、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

住宅地については、低金利環境の継続等により、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部等において高い上昇を示している。また、交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。他にも、リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要等を背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

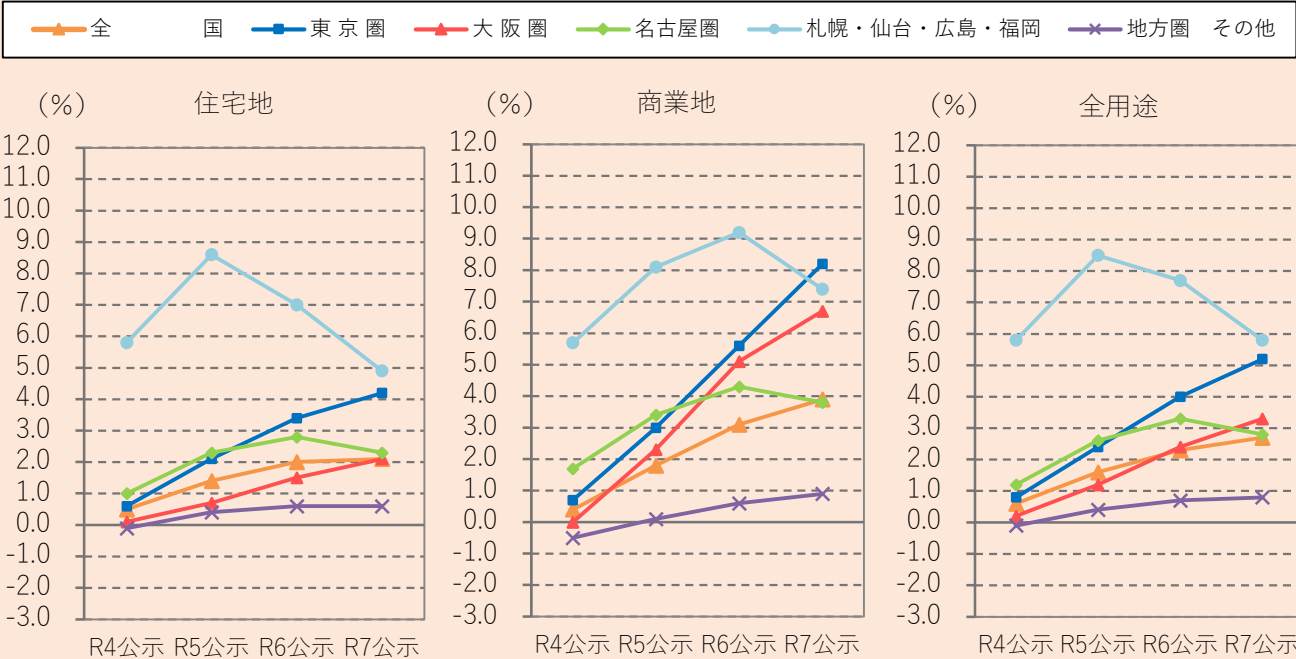
商業地については、主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。また、駅周辺等マンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。他にも、外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られ、再開発事業等が進展している地域では、利便性やにぎわいの向上への期待感等から、地価上昇が継続している。

大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、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・店舗等の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。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、引き続き高い上昇となった地点が見られる。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、地価が大きく下落している（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			
	R4公示	R5公示	R6公示	R7公示	R4公示	R5公示	R6公示	R7公示	R4公示	R5公示	R6公示	R7公示
全 国	0.5	1.4	2.0	2.1	0.4	1.8	3.1	3.9	0.6	1.6	2.3	2.7
三大都市圏	0.5	1.7	2.8	3.3	0.7	2.9	5.2	7.1	0.7	2.1	3.5	4.3
東京圏	0.6	2.1	3.4	4.2	0.7	3.0	5.6	8.2	0.8	2.4	4.0	5.2
大阪圏	0.1	0.7	1.5	2.1	0.0	2.3	5.1	6.7	0.2	1.2	2.4	3.3
名古屋圏	1.0	2.3	2.8	2.3	1.7	3.4	4.3	3.8	1.2	2.6	3.3	2.8
地 方 圏	0.5	1.2	1.2	1.0	0.2	1.0	1.5	1.6	0.5	1.2	1.3	1.3
札幌・仙台・広島・福岡	5.8	8.6	7.0	4.9	5.7	8.1	9.2	7.4	5.8	8.5	7.7	5.8
その他	▲0.1	0.4	0.6	0.6	▲0.5	0.1	0.6	0.9	▲0.1	0.4	0.7	0.8



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：R4公示：令和4年地価公示(令和3年1月1日～令和4年1月1日)

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)

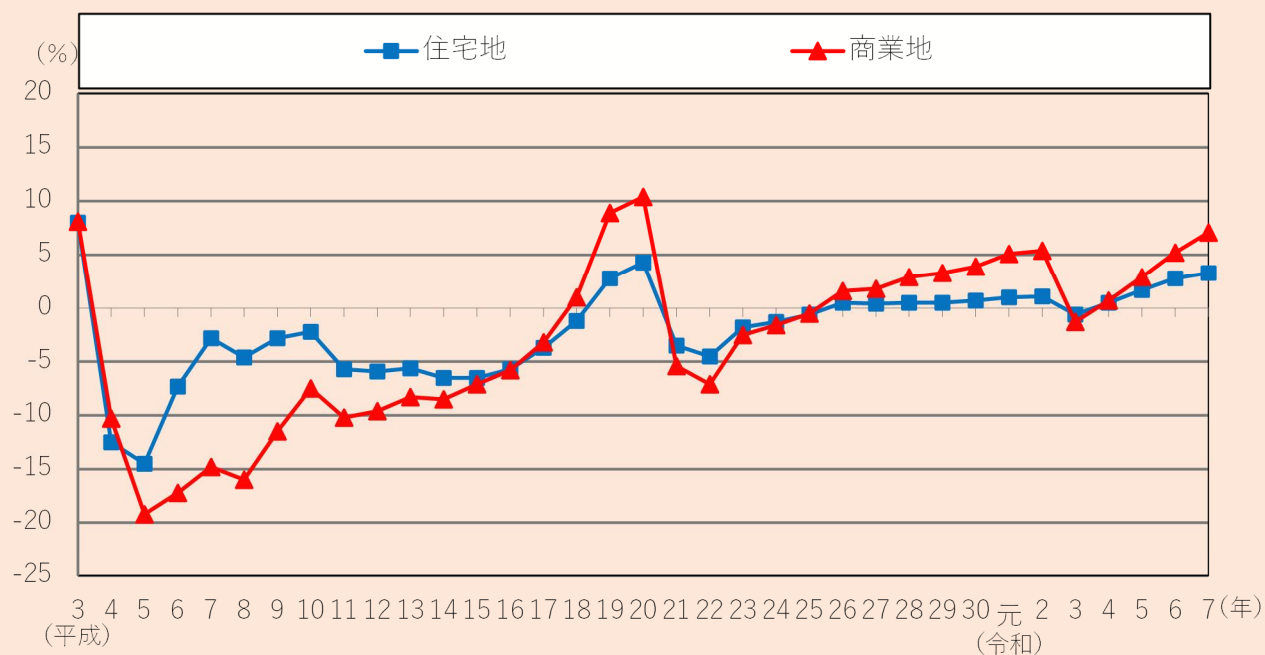
注3：

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」

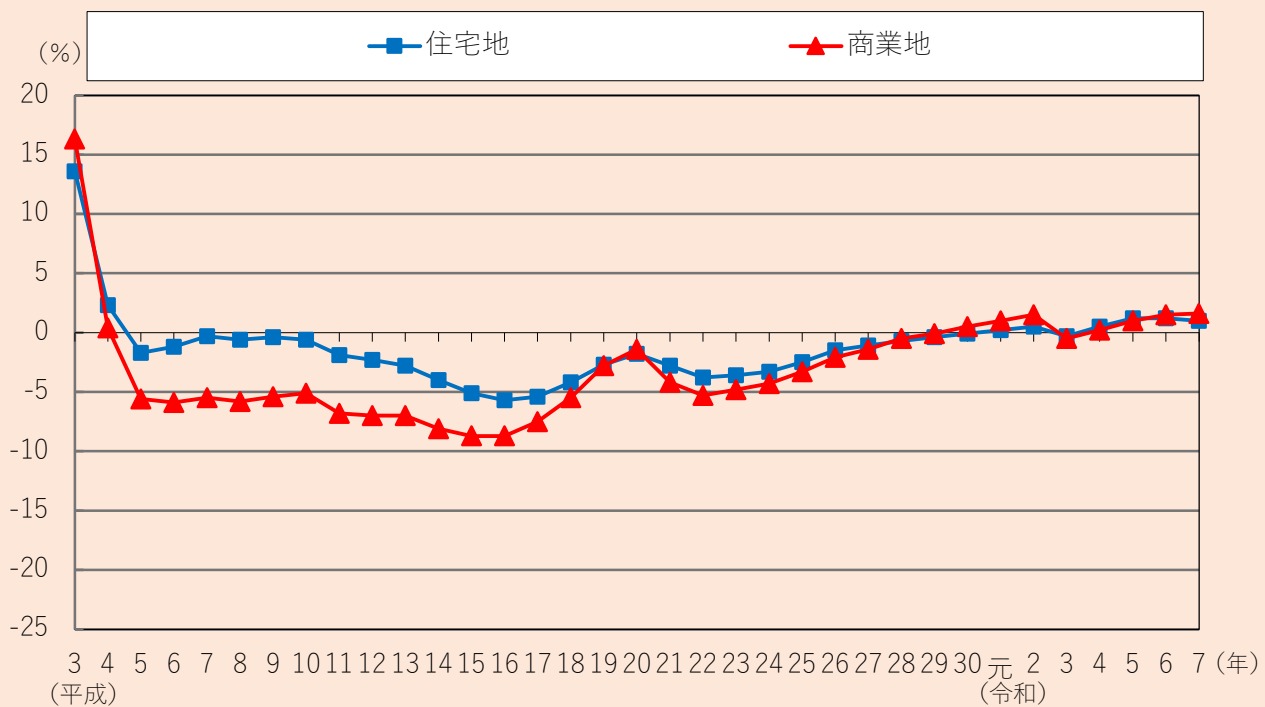
注:三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏

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

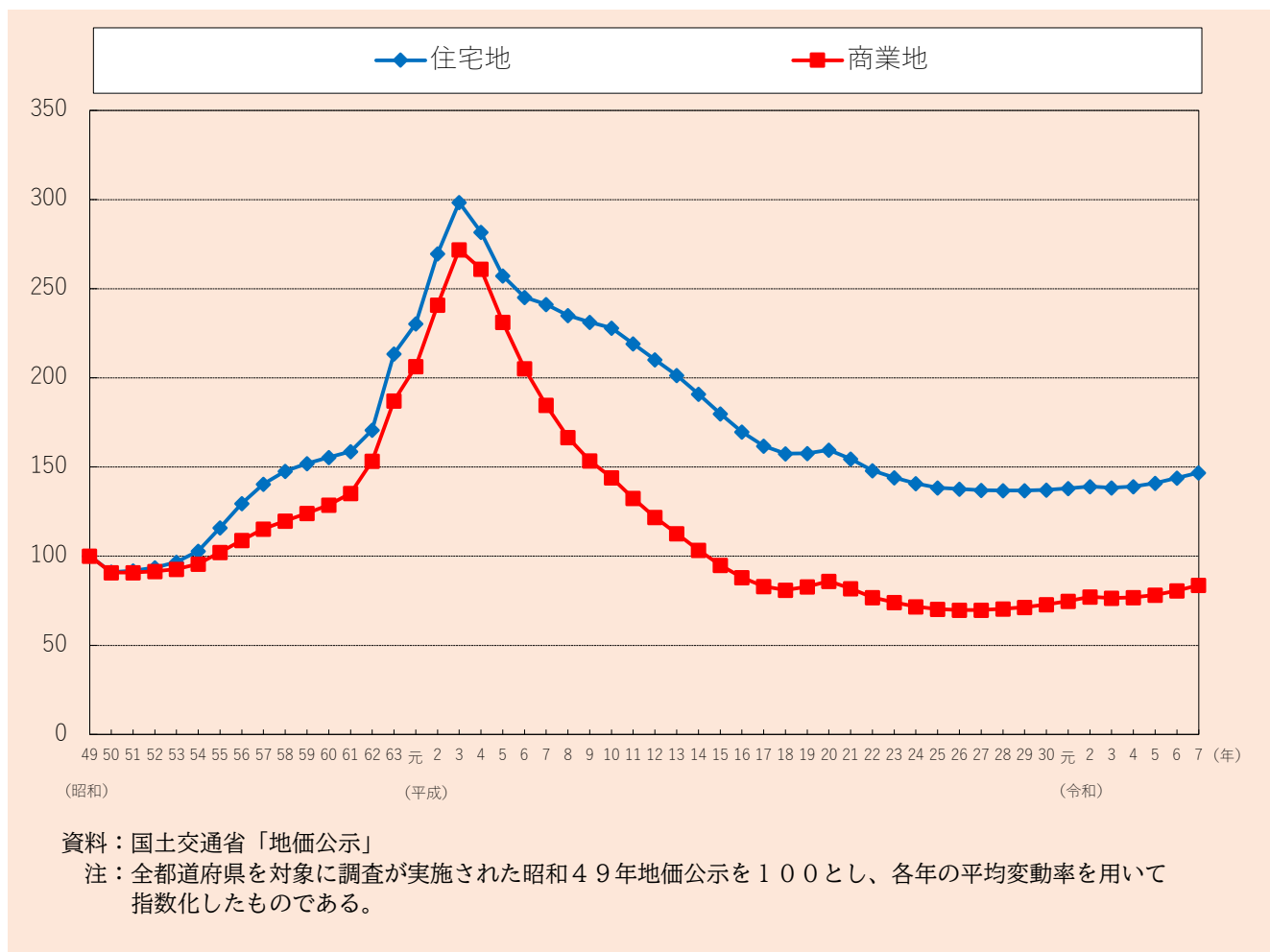
(長期的な地価動向)

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・商業地共に昭和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7年も上昇が継続している(図表1-1-4)。

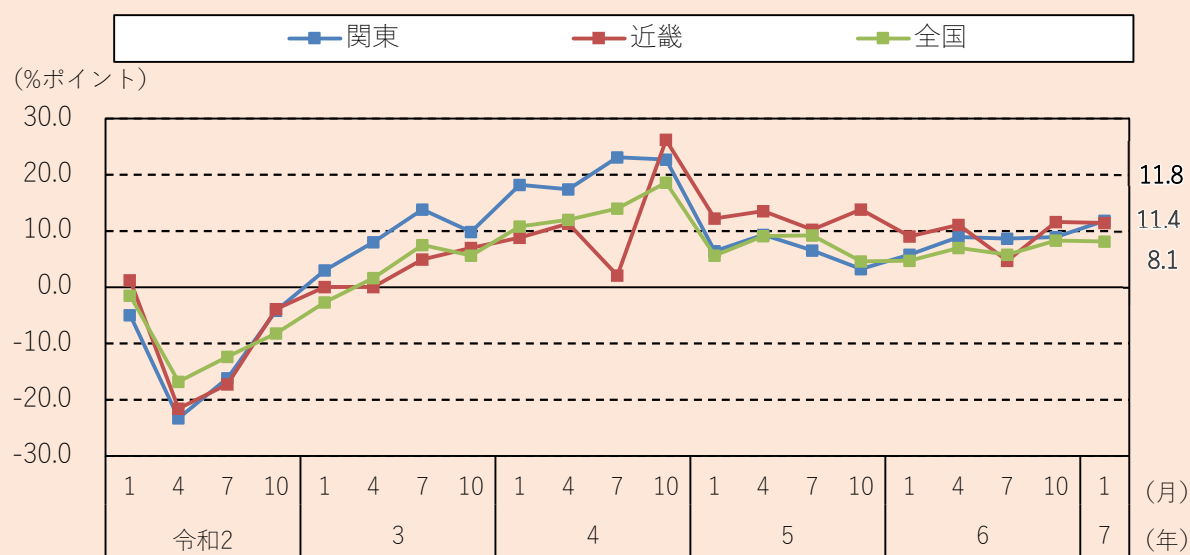
図表1-1-4 地価の推移(全国)



(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識は、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」によれば、現在の地価水準の実感に関するDI¹(3か月前と比較して調査時点の地価が、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和7年1月に関東で11.8ポイント、近畿で11.4ポイント、全国で8.1ポイントとなった(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



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。

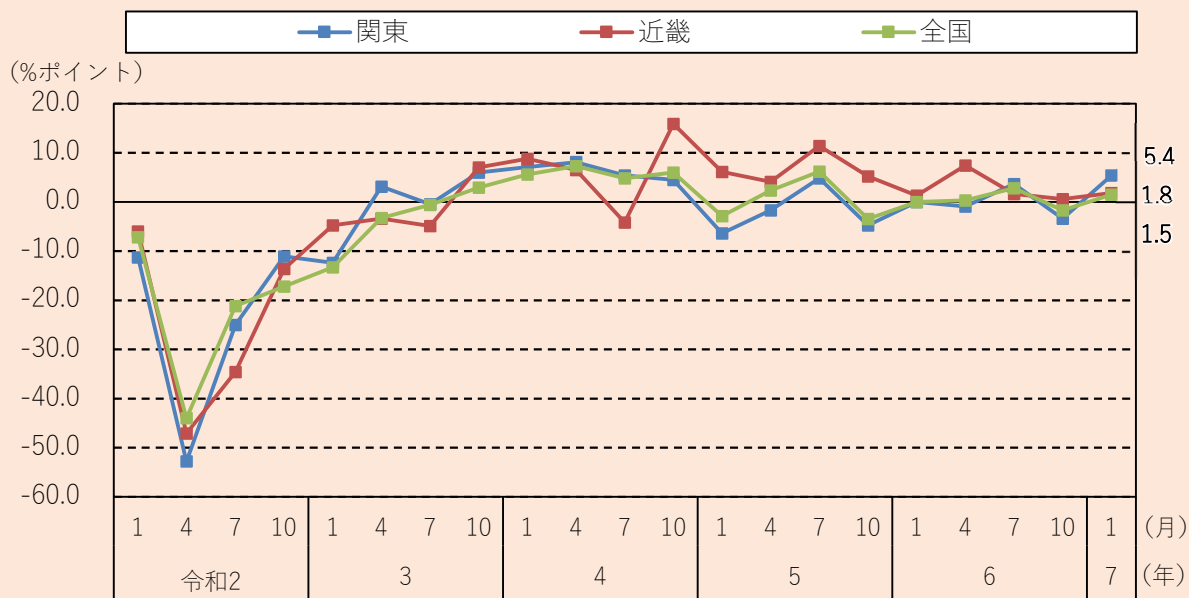
注3：対象地域は、

関東：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

3か月後の地価水準の予想に関するDI(3か月後の地価の予想について、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和7年1月に関東で5.4ポイント、近畿で1.8ポイント、全国で1.5ポイントとなった(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。

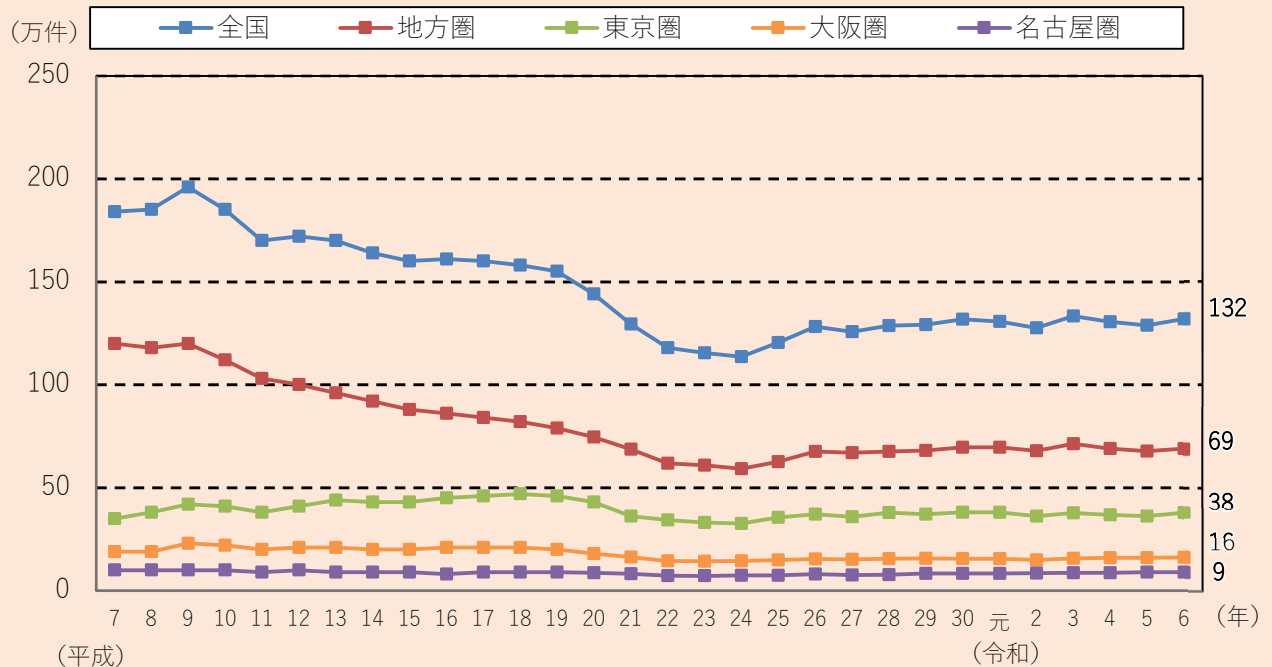
注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

令和6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」によれば、全国で約132万件であり、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



資料：法務省「登記統計月報」より国土交通省作成

注1：圏域区分は、以下のとおり。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

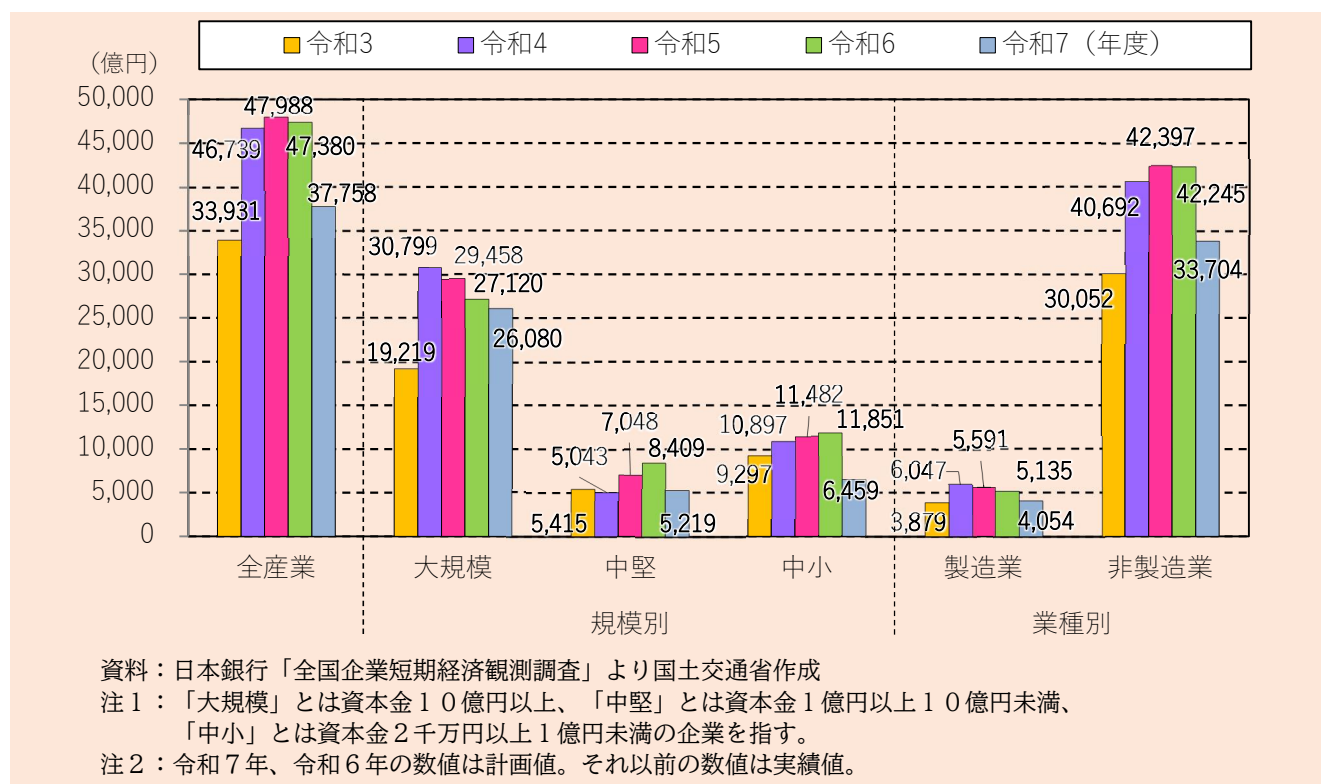
名古屋圏：愛知県、三重県

地方圏：上記以外の地域

注2：千の位を四捨五入。四捨五入の関係で4圏の和が全国値と一致しない場合がある。

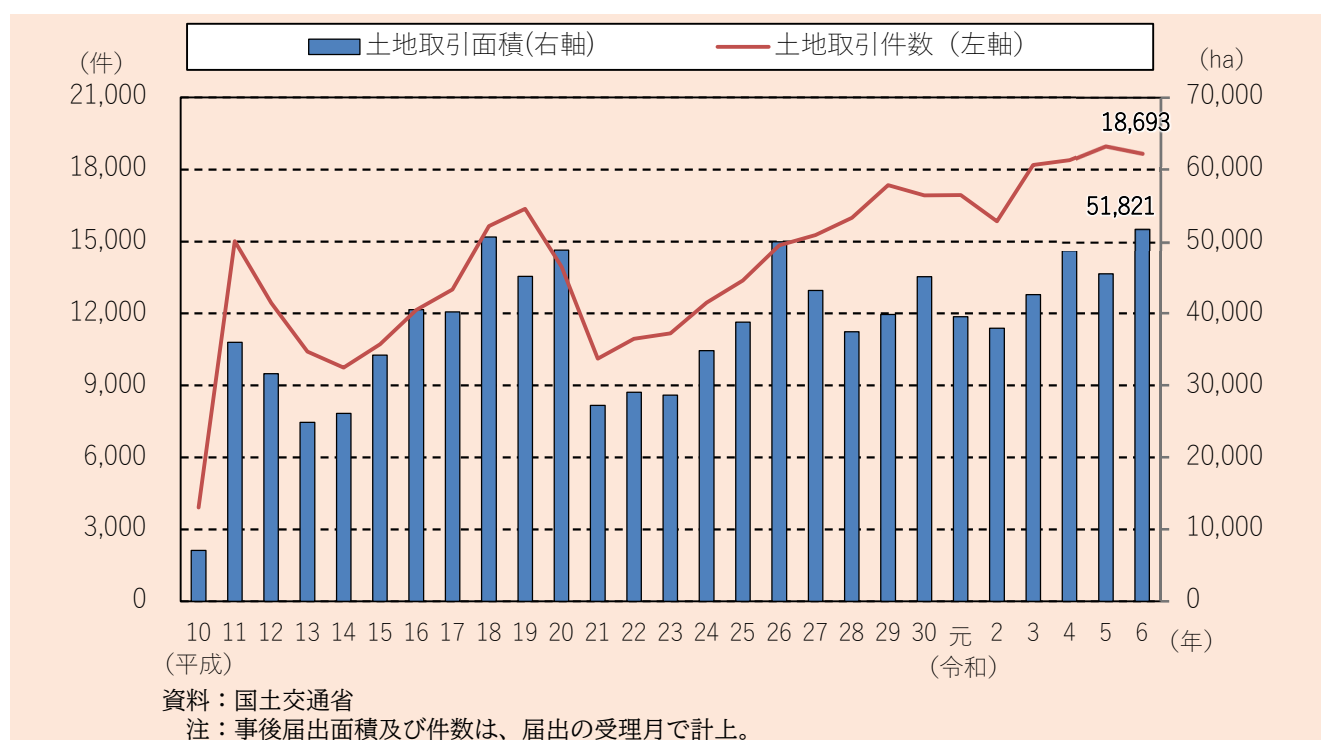
令和7年度の企業の土地投資額の計画値は、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によれば、全産業で3兆7,758億円(前年度比20.3%減)であり、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている(図表1-2-2)。

図表1-2-2 企業の土地投資額の推移



令和6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、18,693件、51,821haであり、件数は前年より減少、面積は前年より増加した(図表1-2-3)。

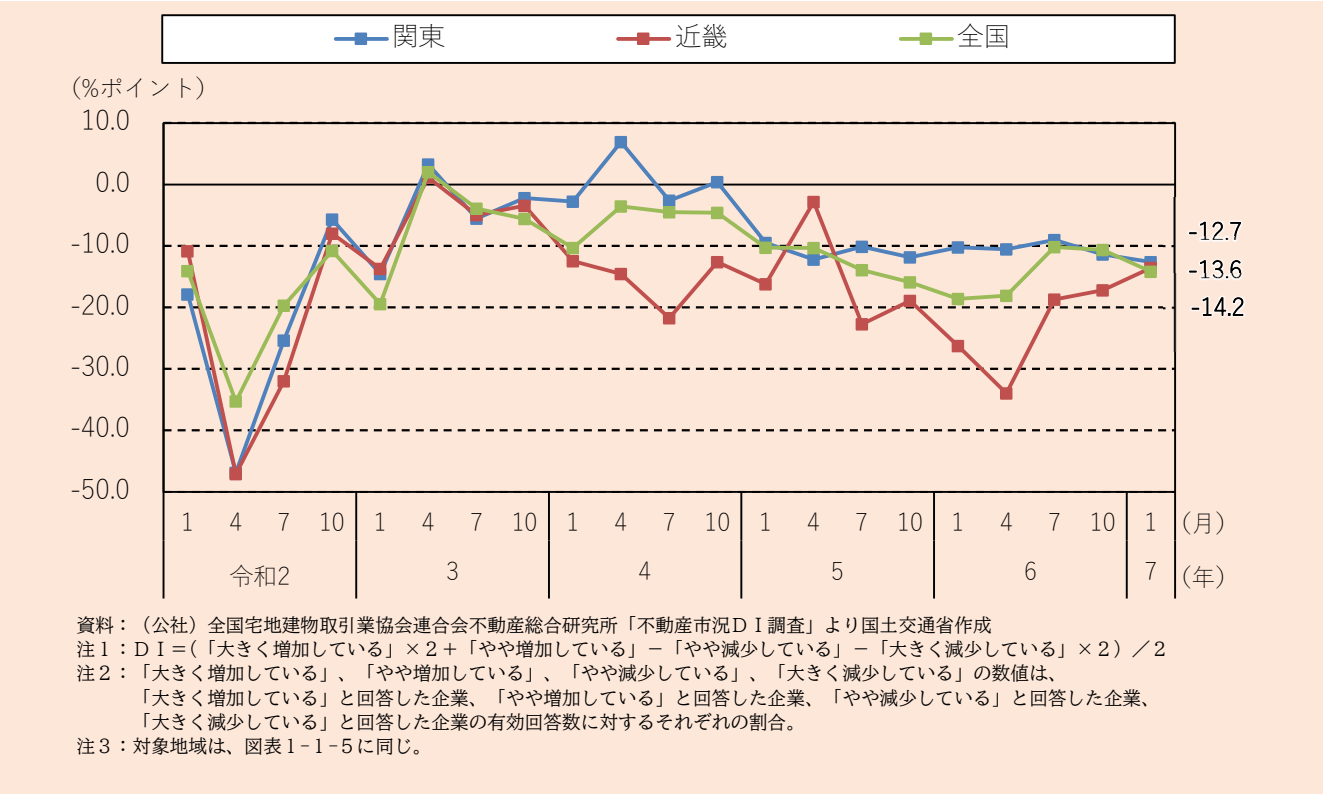
図表1-2-3 事後届出の件数及び面積の推移



(土地取引に関する意識)

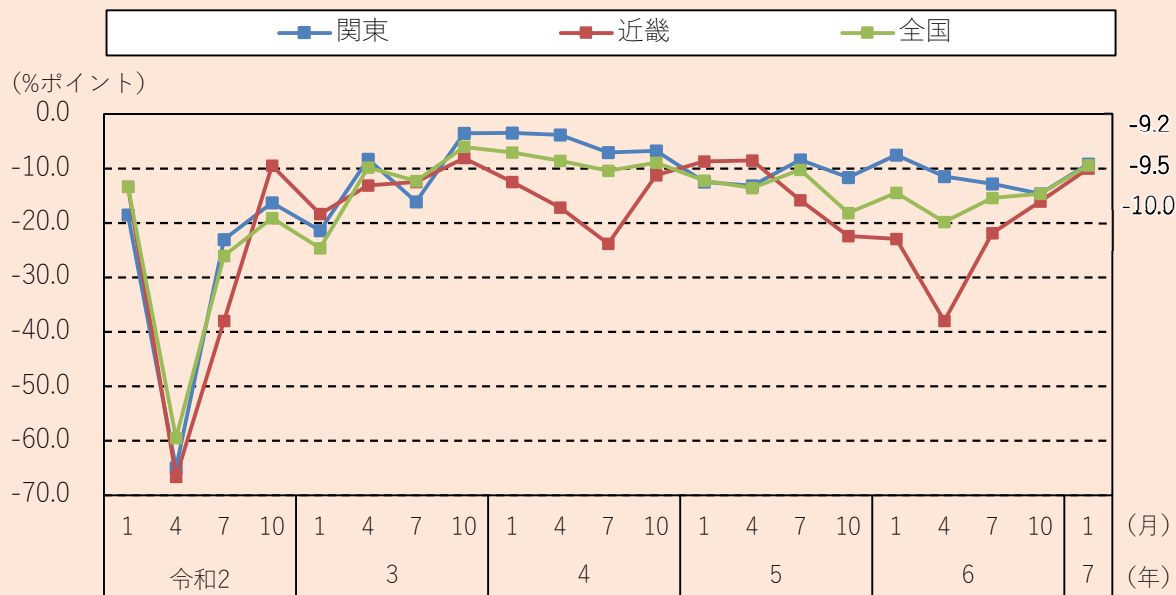
企業の土地取引に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の土地取引に関するDI(3か月前と比較して調査時点の土地取引件数が、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和7年1月に関東が-12.7ポイント、近畿が-13.6ポイント、全国が-14.2ポイントとなった(図表1-2-4)。

図表1-2-4 現在の土地取引の状況の実感に関するDI



3か月後の土地取引に関するDI(3か月後の土地取引件数の予想について、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和7年1月に関東が－9.2ポイント、近畿が－10.0ポイント、全国が－9.5ポイントとなった(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



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＝(「大きく増加している」×2＋「やや増加している」－「やや減少している」－「大きく減少している」×2)／2

注2：「大きく増加している」、「やや増加している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、
「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、
「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。

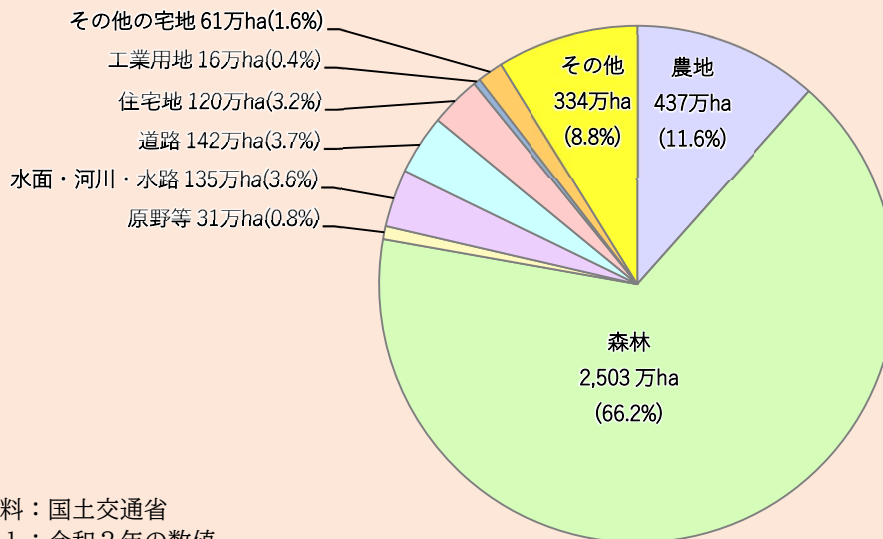
注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

令和2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2,503万haと最も多く、次いで農地が約437万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197万ha、道路は約142万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約31万haとなっている(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2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		昭和50年(1975年)			昭和60年(1985年)			平成7年(1995年)			平成17年(2005年)			平成27年(2015年)			令和2年(2020年)		
区分	地目	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	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)	437 (11.6)	54 (10.1)	383 (11.8)
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)	2,503 (66.2)	313 (58.3)	2,190 (67.5)
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 (1.0)	1 (0.2)	34 (1.0)	31 (0.8)	1 (0.2)	30 (0.9)
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)	135 (3.6)	19 (3.6)	116 (3.6)
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)	142 (3.7)	29 (5.4)	113 (3.5)
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)	197 (5.2)	65 (12.0)	133 (4.1)
	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)	120 (3.2)	41 (7.6)	80 (2.5)
	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)	16 (0.4)	6 (1.0)	11 (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)	61 (1.6)	18 (3.4)	43 (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 (8.6)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)	334 (8.8)	56 (10.4)	278 (8.6)
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)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (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。

注5：平成29年から工業用地の対象を変更し、従来の「従業者10人以上の事業所敷地面積」から「従業者4人以上の事業所敷地面積」とした。

令和4年の土地利用転換面積は約18,300haで、前年より減少した。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12,600ha(前年比約700ha減)、農地から林地への転換面積は約3,800ha(前年比約300ha増)となった(図表1-3-3)。

図表1-3-3 土地利用転換の概況

用途 (都市的土地利用)		平成23				24				25				26			
		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
住 宅 地		3,900	100	0	(37.7)	4,200	100	0	(36.8)	4,500	-100	0	(31.7)	4,100	0	0	(25.8)
工 業 用 地		1,000	400	0	(13.2)	1,100	600	0	(14.5)	1,000	1,100	100	(15.8)	1,200	2,600	100	(24.5)
公 共 用 地		1,300	900	100	(21.7)	1,300	800	200	(19.7)	1,500	1,100	100	(19.4)	1,600	700	0	(14.5)
レジャー施設用地		100	0	0	(0.9)	100	100	0	(1.7)	100	0	0	(0.7)	100	0	0	(0.6)
その他の都市的土地利用		2,800	-	100	(27.4)	3,300	-	100	(29.1)	4,300	-	100	(31.7)	5,500	-	200	(35.8)
うち商業用地(店舗等施設)		600	-	0	(5.7)	800	-	0	(6.8)	800	-	0	(5.8)	800	-	-	(5.0)
小 計		9,000	1,300	300	(100)	10,600	1,600	300	(100)	11,500	2,100	300	(100)	12,400	3,200	300	(100)
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)	-	100	-	(12.5)	-	200	-	(15.4)
林 地		1,100	-	-	(78.6)	800	-	-	(72.7)	700	-	-	(87.5)	1,100	-	-	(84.6)
小 計		1,100	300	0	(100)	800	300	0	(100)	700	100	0	(100)	1,100	200	0	(100)
そ の 他		1,200	1,000	0	2,200	1,300	1,000	0	2,300	1,600	1,400	0	3,000	1,800	1,400	0	3,200
合 計		11,300	2,600	300	14,200	12,000	2,900	300	15,200	13,800	3,700	300	17,800	15,200	4,800	300	20,300

用途 (都市的土地利用)		27				28				29				30			
		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
住 宅 地		4,200	0	0	(26.9)	4,200	100	0	(26.4)	4,000	100	0	(26.6)	4,100	0	0	(25.5)
工 業 用 地		1,000	2,600	0	(25.0)	1,100	3,000	100	(25.2)	1,100	2,700	100	(25.2)	1,100	2,700	0	(23.6)
公 共 用 地		1,300	600	0	(12.2)	1,300	700	100	(12.9)	1,100	400	0	(9.7)	1,300	300	0	(9.9)
レジャー施設用地		100	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	(35.9)	5,600	-	100	(34.4)	5,800	-	100	(38.1)	6,400	-	100	(40.4)
うち商業用地(店舗等施設)		700	-	0	(4.5)	700	-	0	(4.3)	700	-	0	(4.5)	600	-	0	(3.7)
小 計		12,200	3,200	200	(100)	12,200	3,800	300	(100)	12,000	3,200	200	(100)	13,000	3,100	100	(100)
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	200	-	(7.1)	-	200	-	(5.7)	-	200	-	(4.1)	-	100	-	(2.9)
林 地		2,600	-	-	(92.9)	3,300	-	-	(94.3)	4,700	-	-	(95.9)	3,400	-	-	(97.1)
小 計		2,600	200	0	(100)	3,300	200	0	(100)	4,700	200	-	(100)	3,400	100	-	(100)
そ の 他		1,600	1,200	0	2,800	1,000	1,300	0	2,300	800	1,000	0	1,800	900	1,100	-	2,000
合 計		16,500	4,600	200	21,300	16,400	5,400	300	22,100	17,500	4,400	200	22,100	17,300	4,300	100	21,700

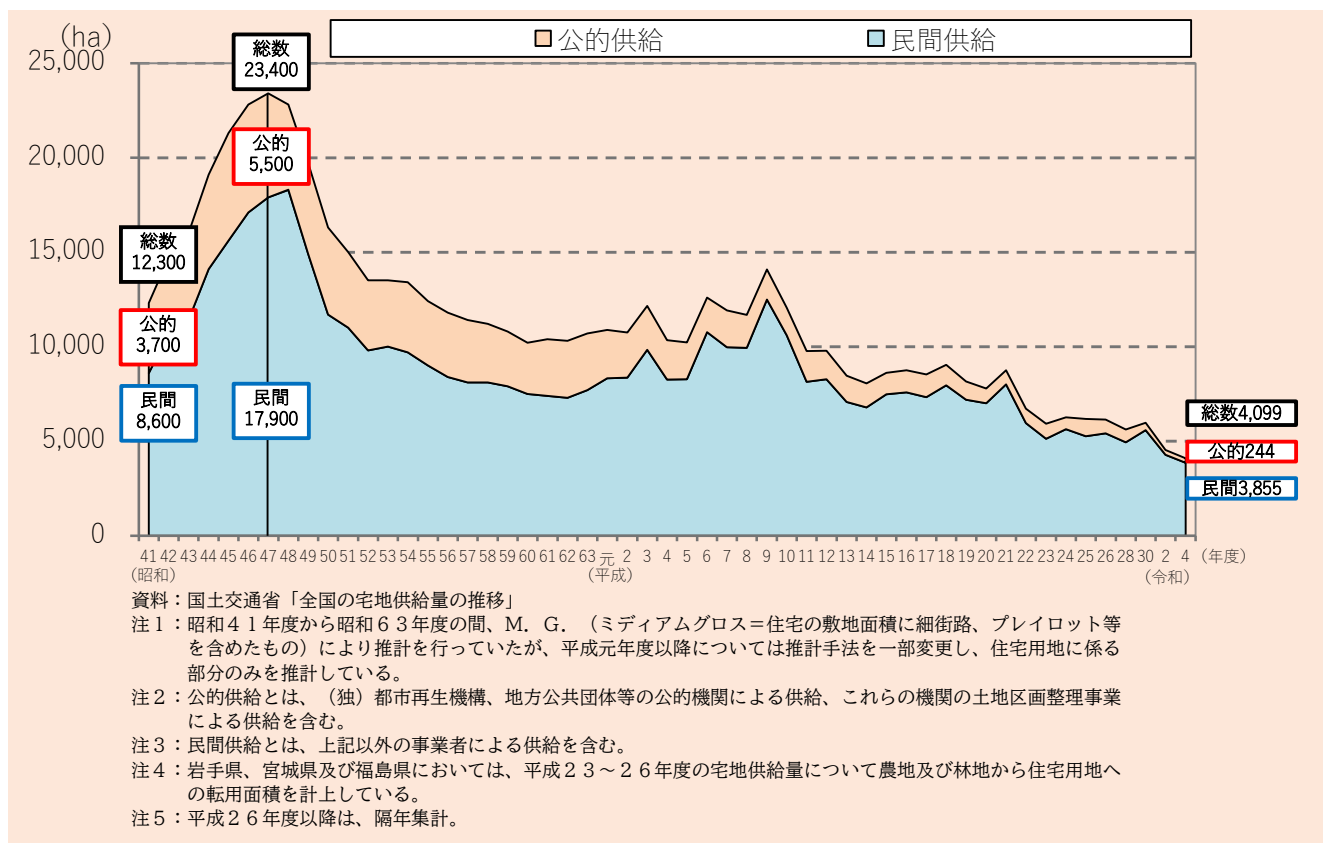
用途 (都市的土地利用)		令和元				2				3				4			
		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
住 宅 地		3,900	100	0	(23.1)	3,400	0	0	(25.4)	3,700	200	0	(29.3)	3,700	100	0	(30.2)
工 業 用 地		1,100	3,900	100	(29.5)	1,100	1,500	0	(19.4)	1,000	1,200	100	(17.3)	1,000	1,000	0	(15.9)
公 共 用 地		1,100	400	0	(8.7)	1,100	400	0	(11.2)	1,000	500	0	(11.3)	900	400	0	(10.3)
レジャー施設用地		100	0	0	(0.6)	100	100	0	(1.5)	100	0	0	(0.8)	100	0	0	(0.8)
その他の都市的土地利用		6,600	-	100	(38.7)	5,600	-	100	(42.5)	5,500	-	100	(42.1)	5,200	-	100	(42.1)
うち商業用地(店舗等施設)		500	-	0	(2.9)	500	-	0	(3.7)	600	-	0	(4.5)	500	-	0	(4.0)
小 計		12,800	4,300	200	(100)	11,300	2,000	100	(100)	11,300	1,800	200	(100)	10,900	1,500	200	(100)
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	200	-	(6.1)	-	200	-	(4.8)	-	100	-	(2.8)	-	100	-	(2.6)
林 地		3,100	-	-	(93.9)	4,000	-	-	(95.2)	3,500	-	-	(97.2)	3,800	-	-	(97.4)
小 計		3,100	200	-	(100)	4,000	200	-	(100)	3,500	100	-	(100)	3,800	100	-	(100)
そ の 他		900	1,400	-	2,300	800	1,000	-	1,800	700	1,200	-	1,900	700	1,100	-	1,800
合 計		16,800	5,800	200	22,800	16,100	3,300	100	19,500	15,600	3,200	200	19,000	15,400	2,700	200	18,300

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：林地からの転換については、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）

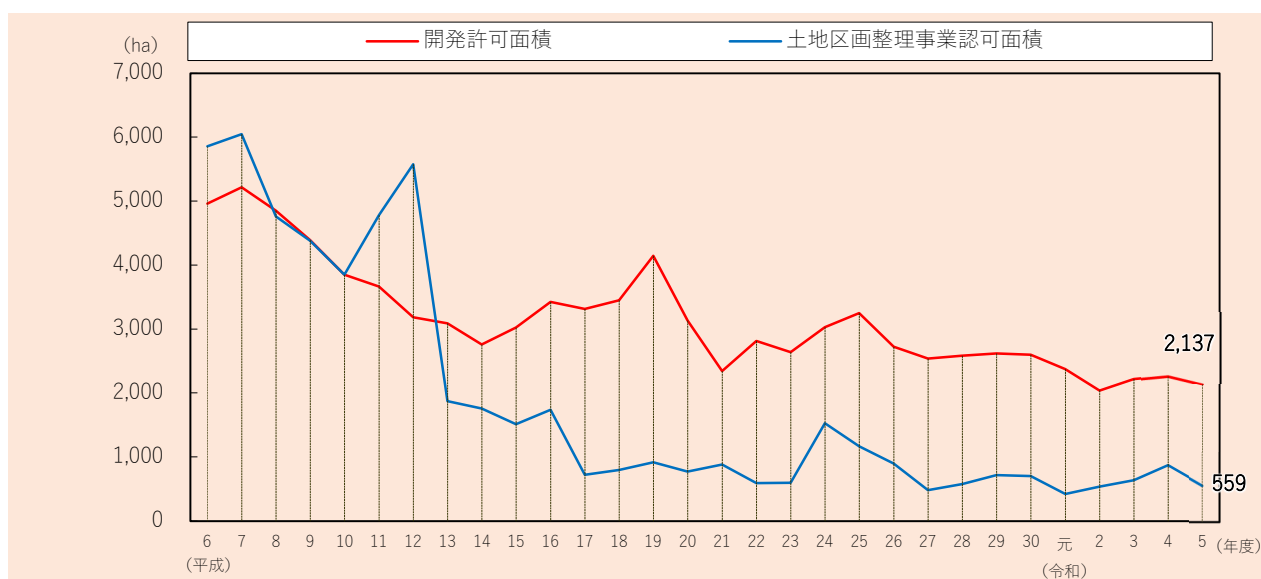
令和4年度の全国における宅地供給量は4,099ha（令和2年度比9.4％減）で、その内訳は、公的供給が244ha（令和2年度比2.0％減）、民間供給が3,855ha（令和2年度比9.8％減）となっており、いずれも令和2年度より減少した（図表1-3-4）。

図表1-3-4 全国の宅地供給量の推移



令和5年度の開発許可面積は2,137ha、土地区画整理事業認可面積は559haとなっている（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5年の全国における市街化区域内農地面積は45,097ha、生産緑地地区指定面積は11,710haとなっており、いずれも減少傾向である(図表1-3-6)。

図表1-3-6 市街化区域内の農地面積の推移

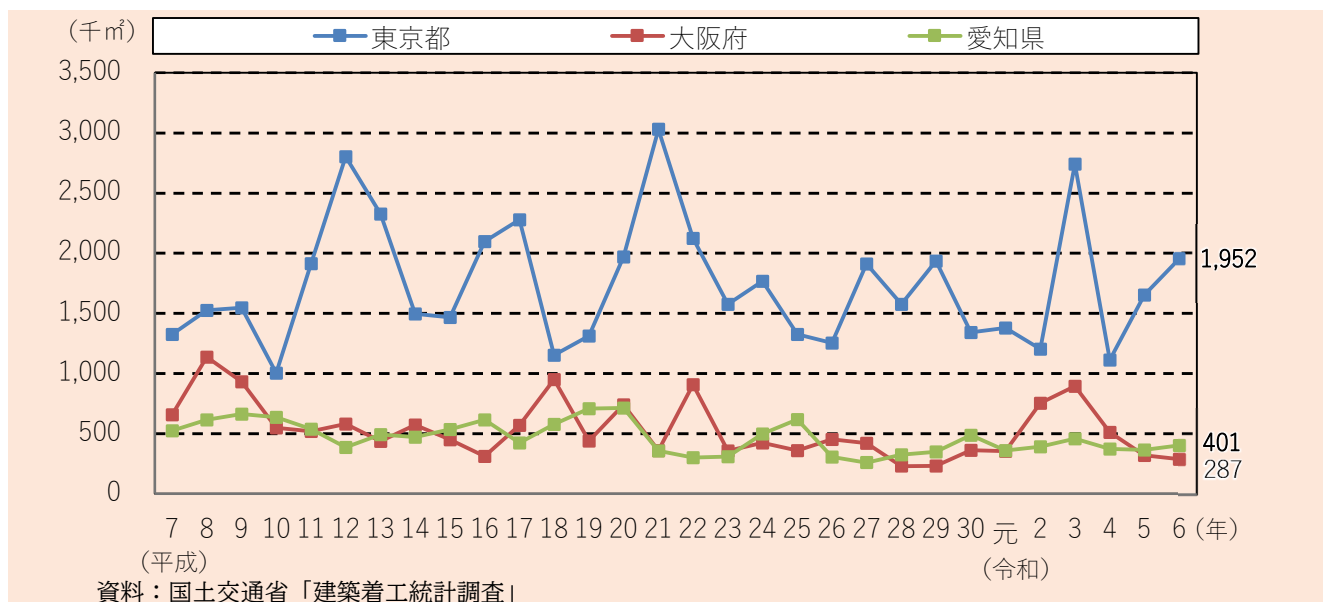
		(面積：ha、農地率：%)								
地域	年	昭和60	平成7	12	17	22	27	令和2	4	5
市街化区域内農地面積	全国(A)	186,787	118,257	100,505	84,552	71,625	60,816	49,390	45,846	45,097
	三大都市圏	85,775	48,217	40,062	33,457	30,771	25,475	20,600	18,914	19,090
	東京圏	40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	10,717	8,687	7,980	8,105
	東京都	8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	917	726	664	747
	区部	1,877	603	438	247	176	113	77	66	73
	地方圏	101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	35,341	28,790	26,933	26,007
生産緑地地区指定面積	全国		15,497	15,381	14,696	14,248	13,442	12,310	11,926	11,710
	三大都市圏		15,494	15,378	14,690	14,193	13,361	12,212	11,820	11,598
	東京圏		8,695	8,794	8,487	8,157	7,735	7,075	6,882	6,762
	東京都		4,060	3,925	3,746	3,521	3,296	3,021	2,928	2,879
	区部		591	558	515	472	464	401	391	383
	地方圏		2	3	6	55	81	98	106	112
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)	1,453,520 (0.2)	1,454,551 (0.0)
農地率 A/B		13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.2	3.4	3.2	3.1

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」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が令和5年、生産緑地地区指定面積が令和5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)

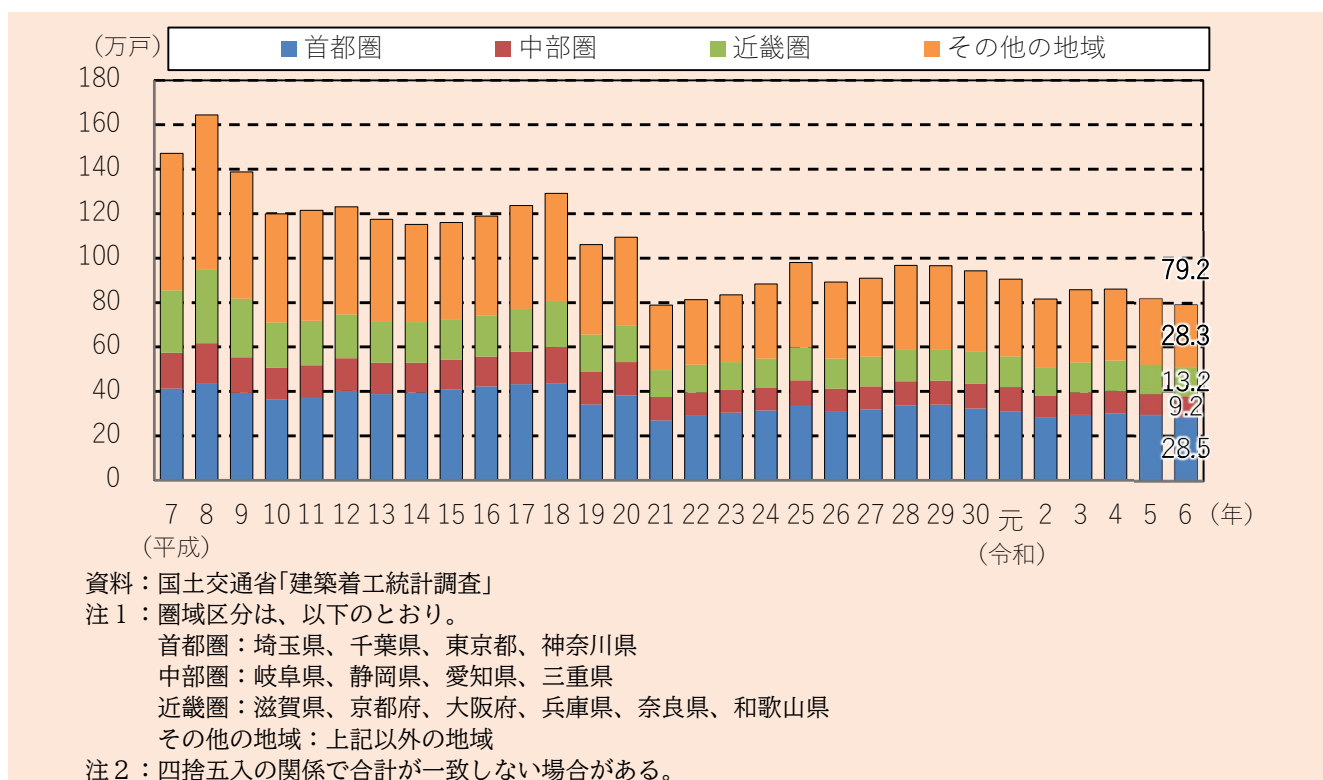
令和6年の都市別事務所着工面積は、東京都で約1,952千㎡(前年比18.2%増)、大阪府で約287千㎡(前年比10.2%減)、愛知県で約401千㎡(前年比10.2%増)であり、東京都及び愛知県で前年より増加したものの、大阪府では前年より減少した(図表1-3-7)。

図表1-3-7 都市別事務所着工面積の推移



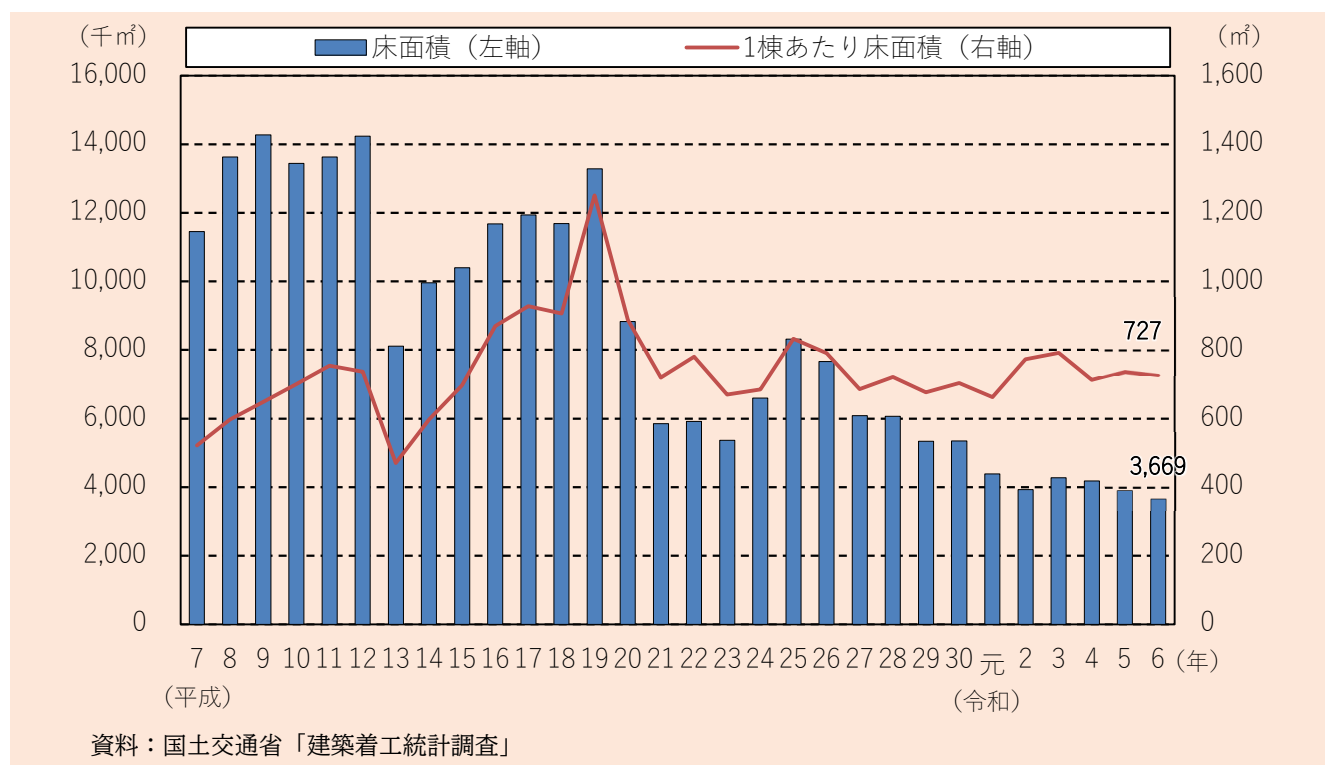
令和6年の新設住宅着工戸数は約79.2万戸であり、前年と比較すると3.4%の減少となり、全ての圏域で減少となった(図表1-3-8)。

図表1-3-8 圏域別新設住宅着工戸数の推移



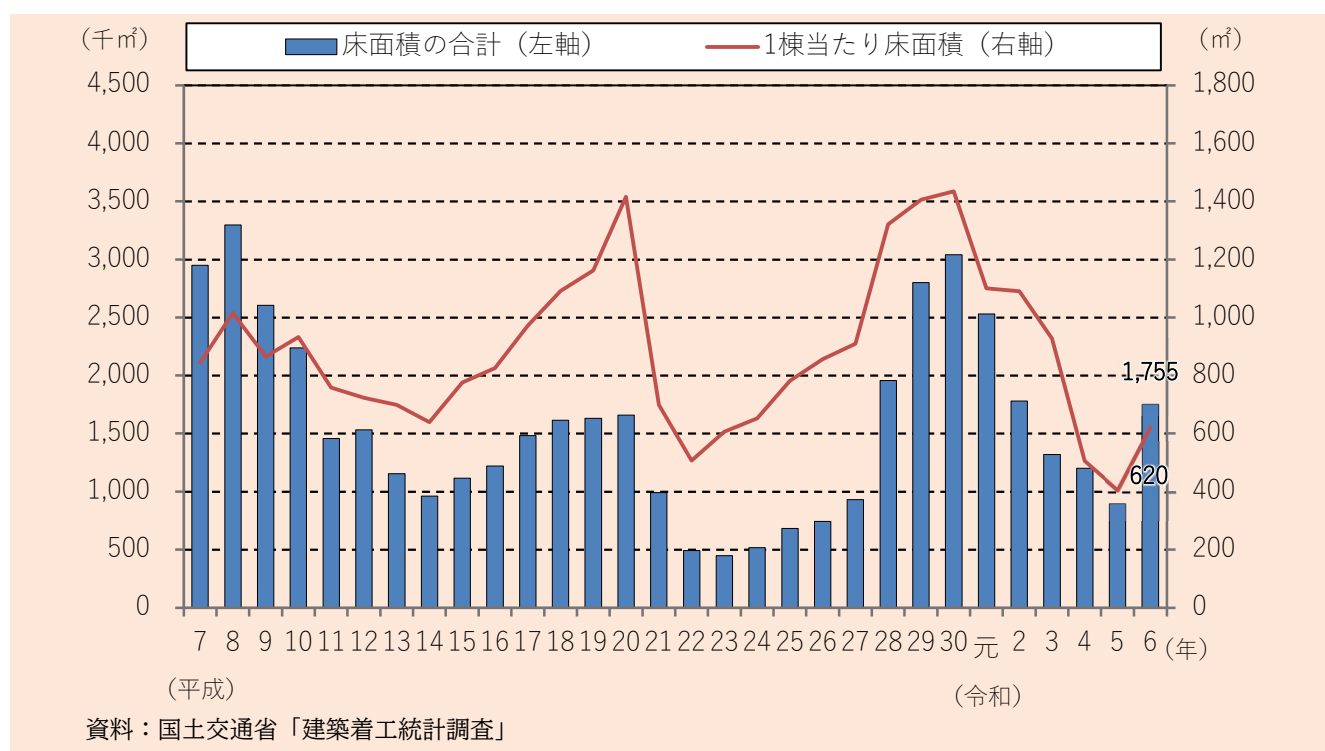
令和6年における店舗着工面積は約3,669千㎡(前年比6.4%減)、1棟当たりの床面積は727㎡(前年比1.5%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-9)。

図表1-3-9 店舗着工面積の推移



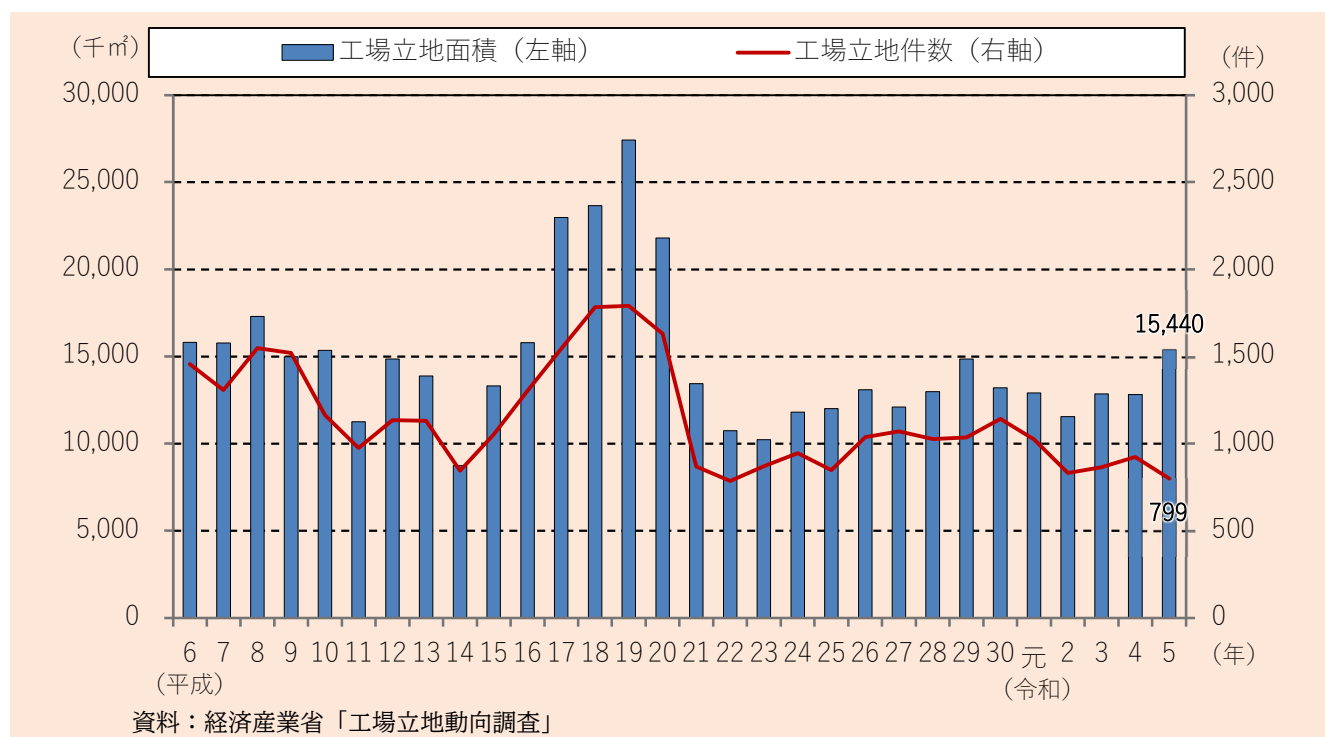
令和6年における宿泊業用建築物の着工面積は約1,755千㎡(前年比94.4%増)、1棟当たりの床面積は620㎡(前年比52.7%増)であり、いずれも前年より増加した(図表1-3-10)。

図表1-3-10 宿泊業用建築物着工面積の推移



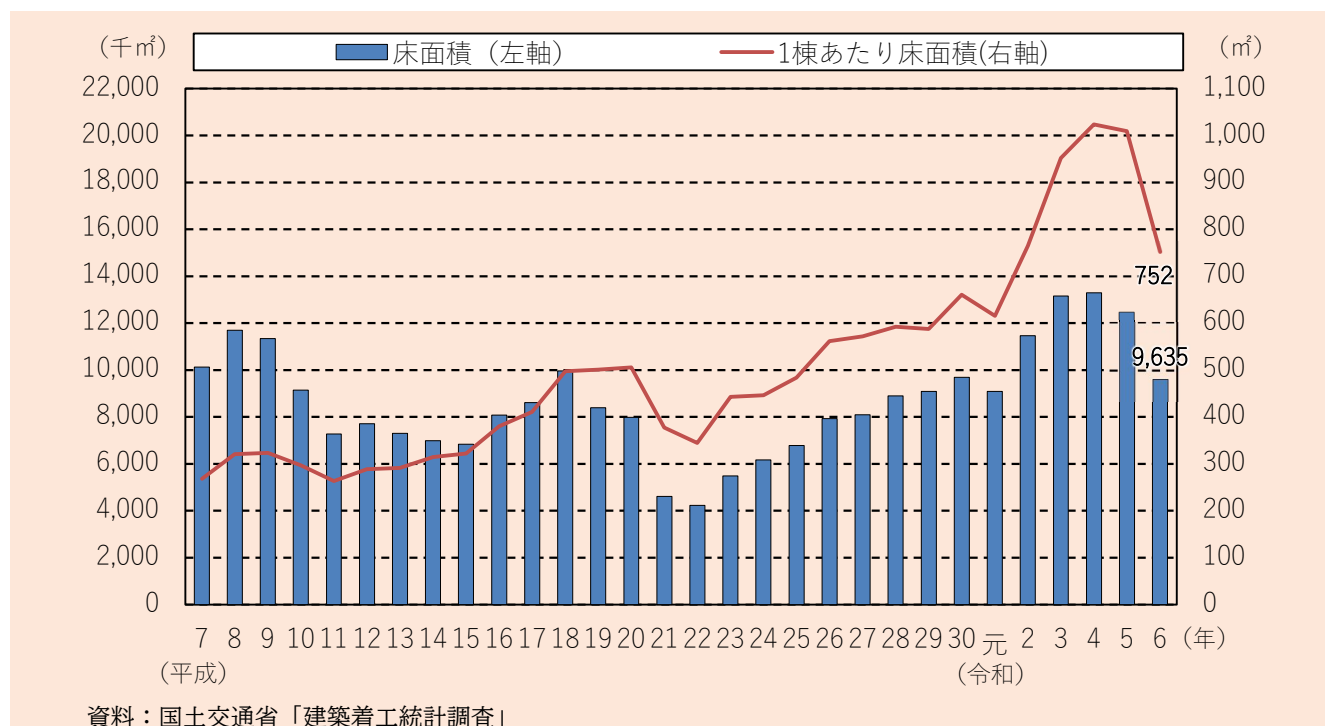
令和5年における工場立地件数は799件（前年比13.3%減）、立地面積は15,440千㎡（前年比20.6%増）であり、工場立地件数は前年より減少したものの、立地面積は前年より増加した（図表1-3-11）。

図表1-3-11 工場立地件数及び立地面積の推移



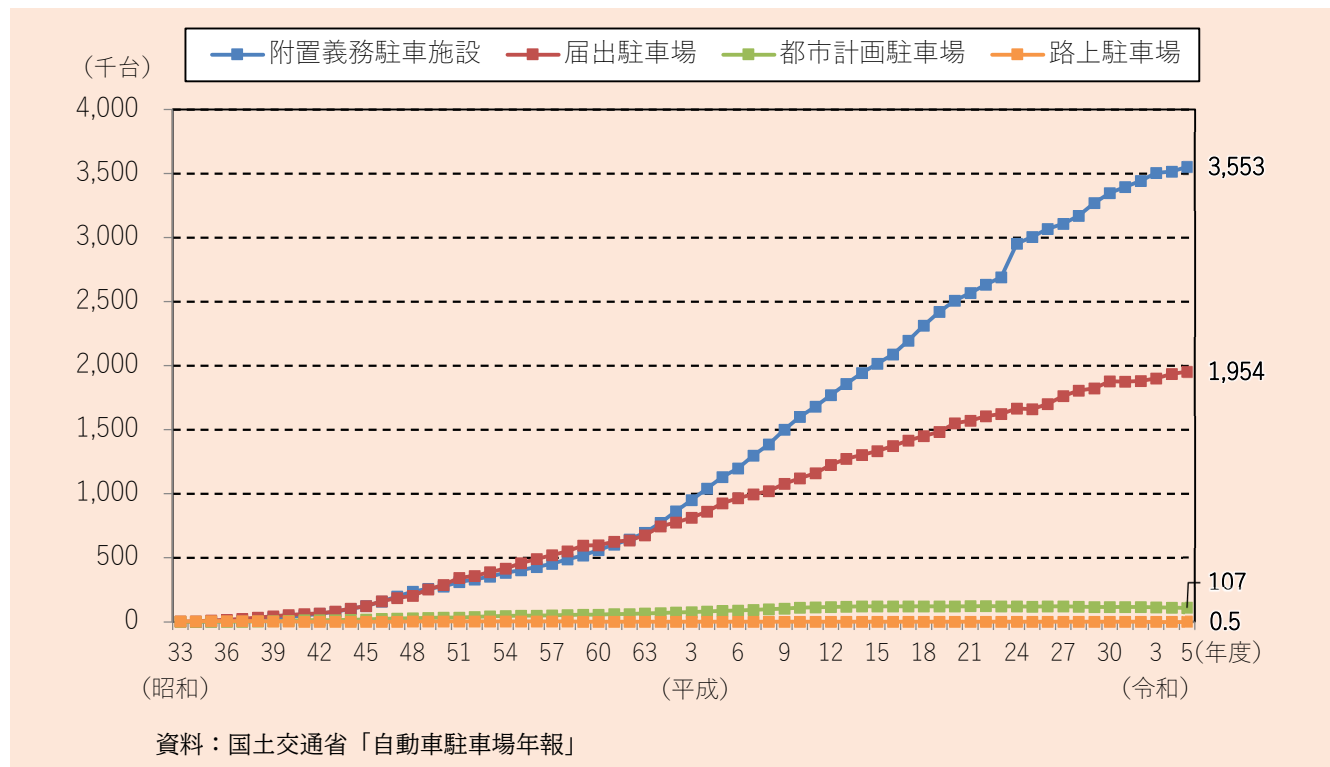
令和6年における倉庫着工面積は約9,635千㎡（前年比22.8%減）、1棟当たりの床面積は752㎡（前年比25.5%減）であり、いずれも前年より減少した（図表1-3-12）。

図表1-3-12 倉庫着工面積の推移



令和5年度の駐車場整備は、「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、約3,553千台であり、調査開始以来、増加を続けている。次いで多いのが届出駐車場で、約1,954千台であった。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

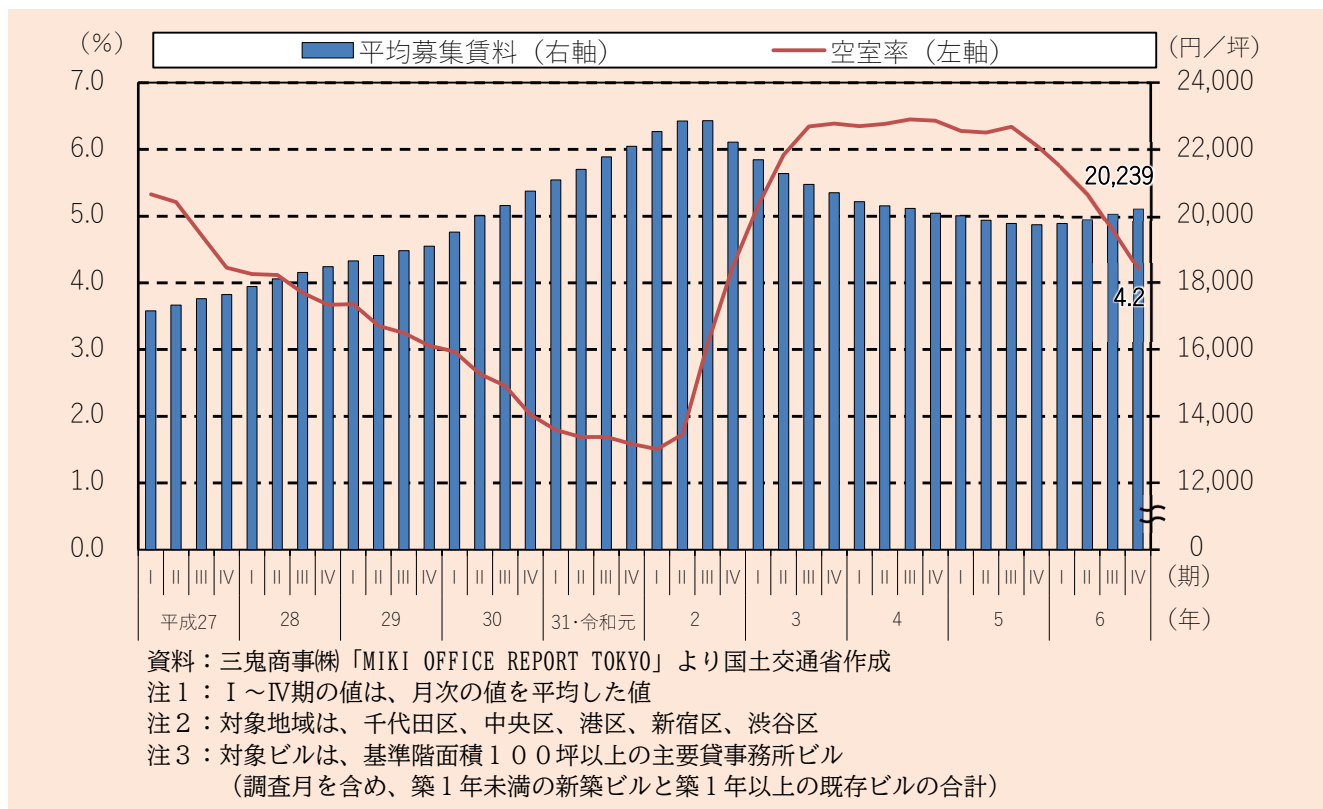


第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

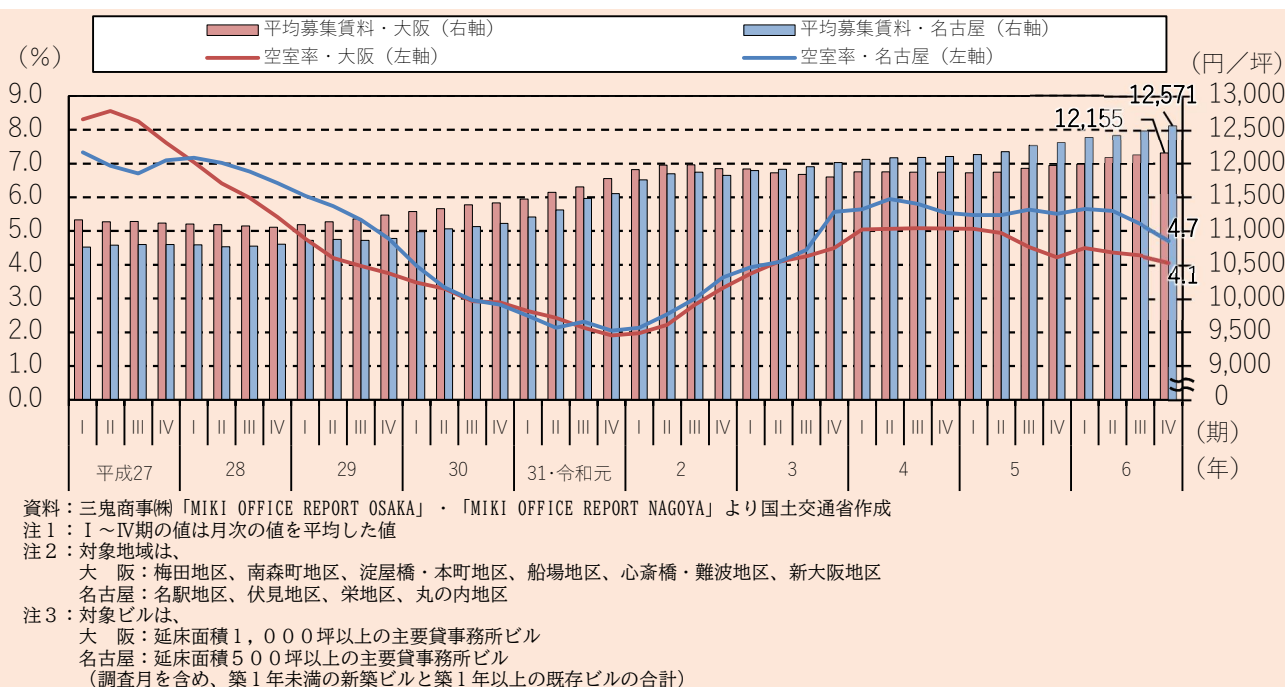
東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)では、令和3年Ⅲ期(7～9月)以降ほぼ横ばいとなっていたオフィスビルの空室率が、令和5年Ⅳ期(10～12月)以降下降が続いており、令和6年Ⅳ期(10～12月)は4.2%である。オフィスビルの平均募集賃料は、令和2年Ⅲ期(7～9月)をピークに下落が続いていたが、令和6年に入り上昇している(図表1-4-1)。

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)



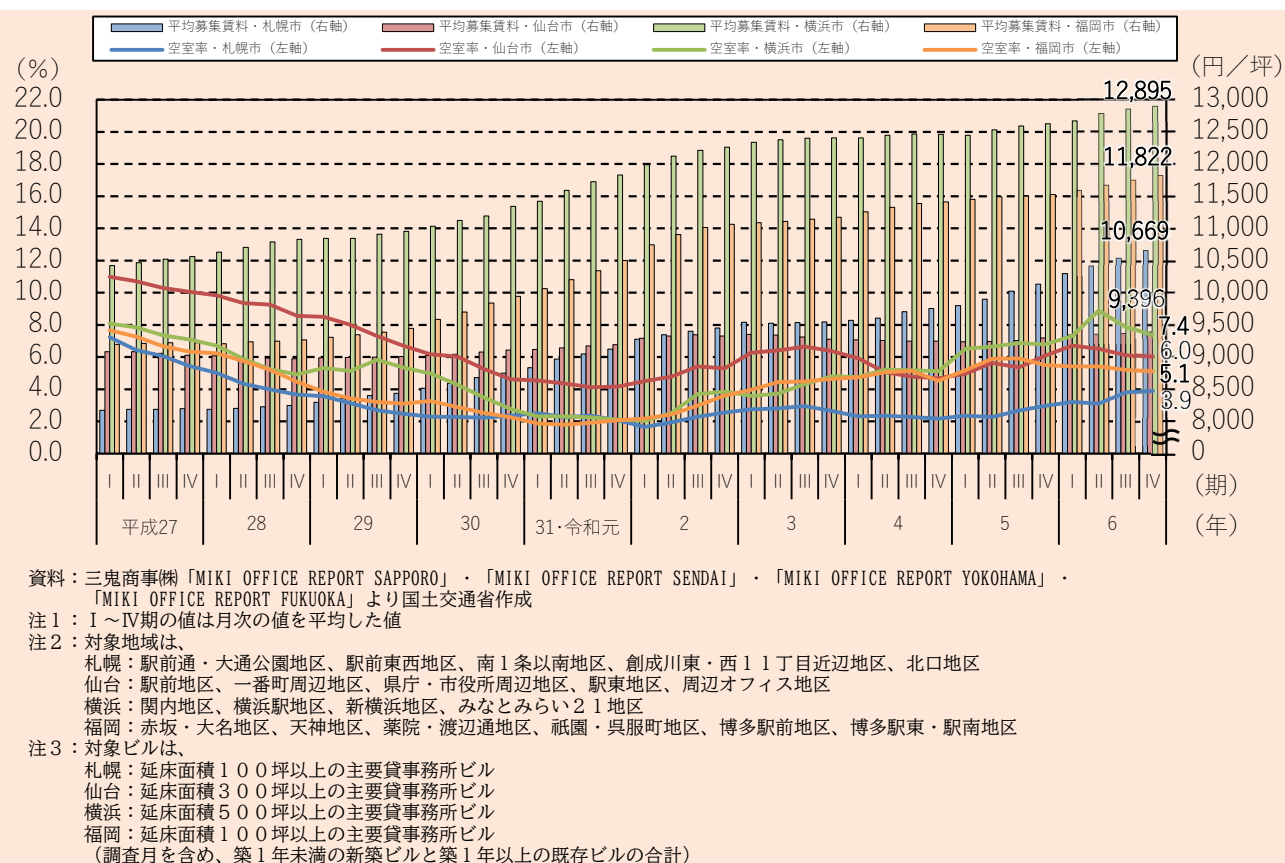
オフィスビルの空室率は、大阪市では令和6年Ⅱ期(4～6月)以降下落している。名古屋市では、令和4年Ⅳ期(10～12月)以降ほぼ横ばいだったが、令和6年Ⅲ期(7～9月)以降下落している。オフィスビルの平均募集賃料は、大阪市ではほぼ横ばいが継続していたが、令和5年Ⅱ期(4～6月)以降上昇傾向である。名古屋市では令和3年以降上昇が続いている(図表1-4-2)。

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)



札幌市のオフィスビルの空室率は、令和3年Ⅳ期(10～12月)以降下落していたが、令和5年以降は上昇傾向である。仙台市の空室率は、令和6年Ⅱ期(4～6月)以降下落しており、横浜市の空室率は、令和6年Ⅲ期(7～9月)以降下落している。福岡市の空室率は、令和5年Ⅱ期(4～6月)まで上昇していたがⅣ期(10～12月)に下落し、その後ほぼ横ばいである。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)。

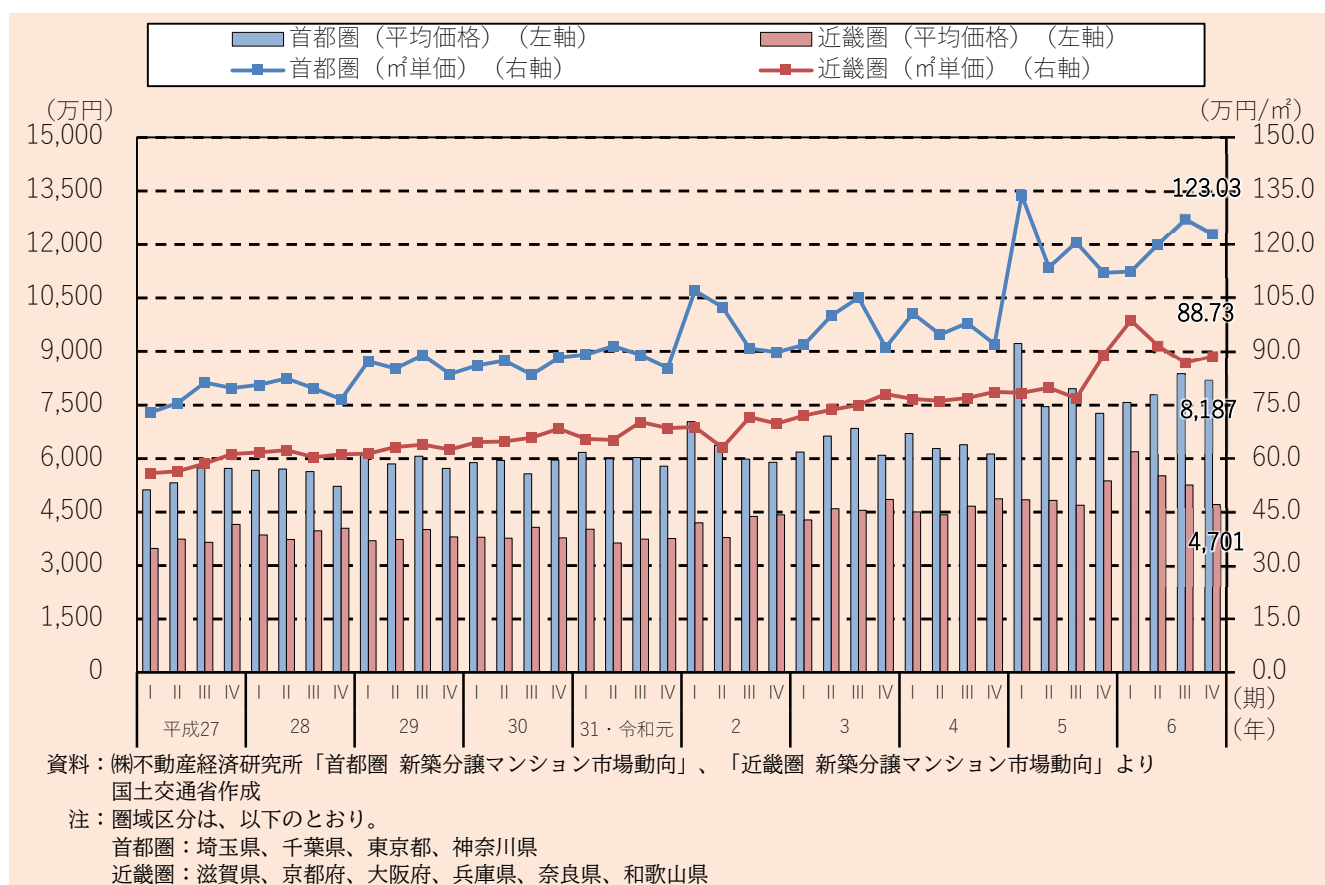
図表1-4-3 オフィスビル賃料及び空室率の推移(札幌・仙台・横浜・福岡)



（住宅市場の動向）

令和6年における新築マンションの1㎡当たり単価は、首都圏はⅣ期（10～12月）には120万円台となっている。また、近畿圏はⅣ期（10～12月）に80万円台後半となっている。平均価格は、首都圏、近畿圏とも1㎡当たり単価とおおむね同じ傾向で推移している（図表1-4-4）。

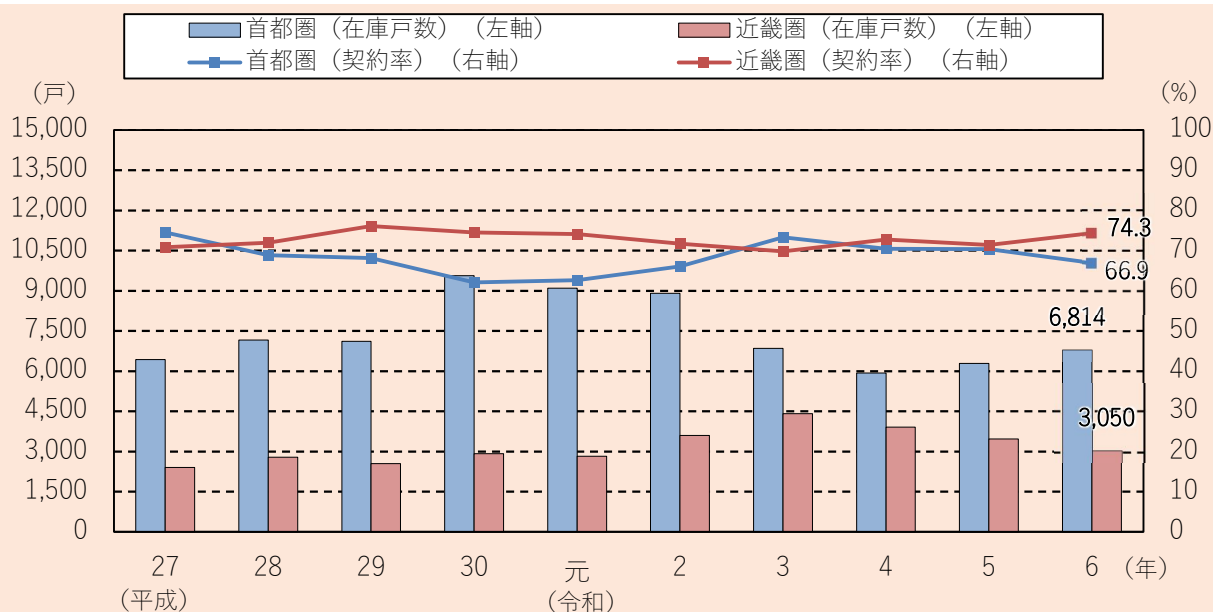
図表1-4-4 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



令和6年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏は増加し6,814戸、近畿圏は減少し3,050戸となった。

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、首都圏は下落し66.9%となったが、近畿圏は上昇し、74.3%となった（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



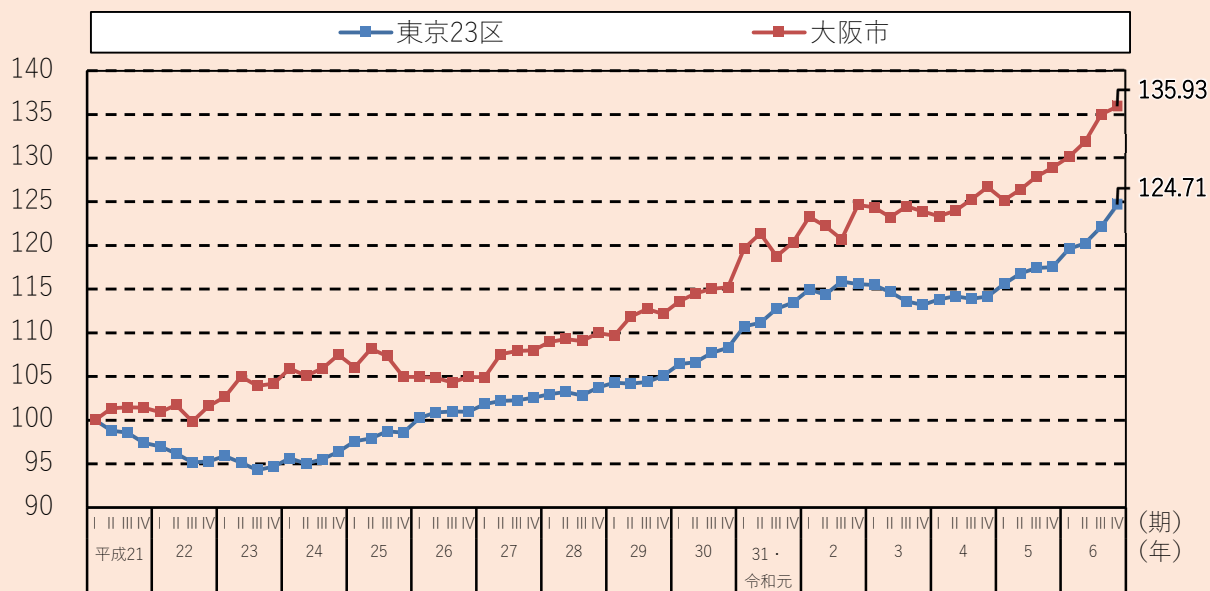
資料：㈱不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」、「近畿圏 新築分譲マンション市場動向」より国土交通省作成

注1：圏域区分は、図表1-4-4に同じ。

注2：在庫戸数は、その年から過去5年間に新規に販売されたマンションのうち、その年の年末時点で未成約の物件の戸数。

令和6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、大阪市ともに上昇が継続し、令和6年Ⅳ期(10～12月)に東京23区では124.71、大阪市では135.93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



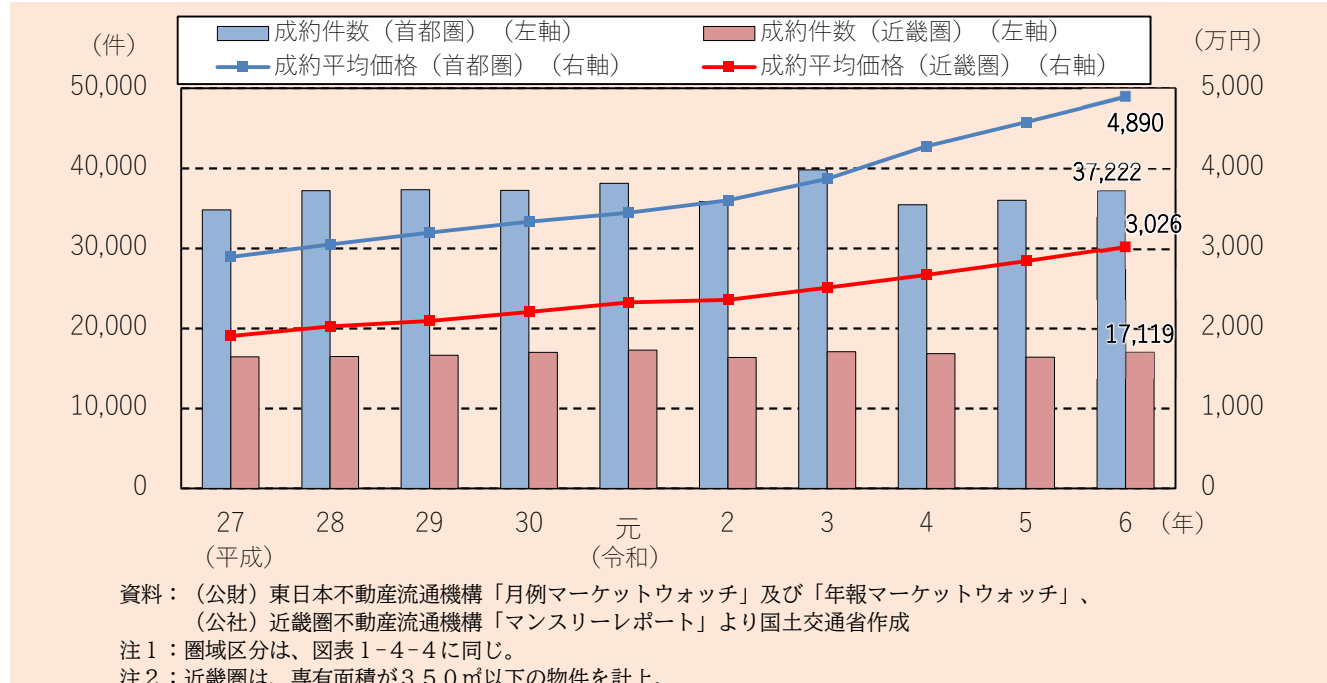
資料：「マンション賃料インデックス(アットホーム㈱、㈱三井住友トラスト基礎研究所)

(部屋タイプ：総合：18㎡以上100㎡未満、エリア：東京23区・大阪市)」より国土交通省作成

注：平成21年Ⅰ期を100とした指数値である。

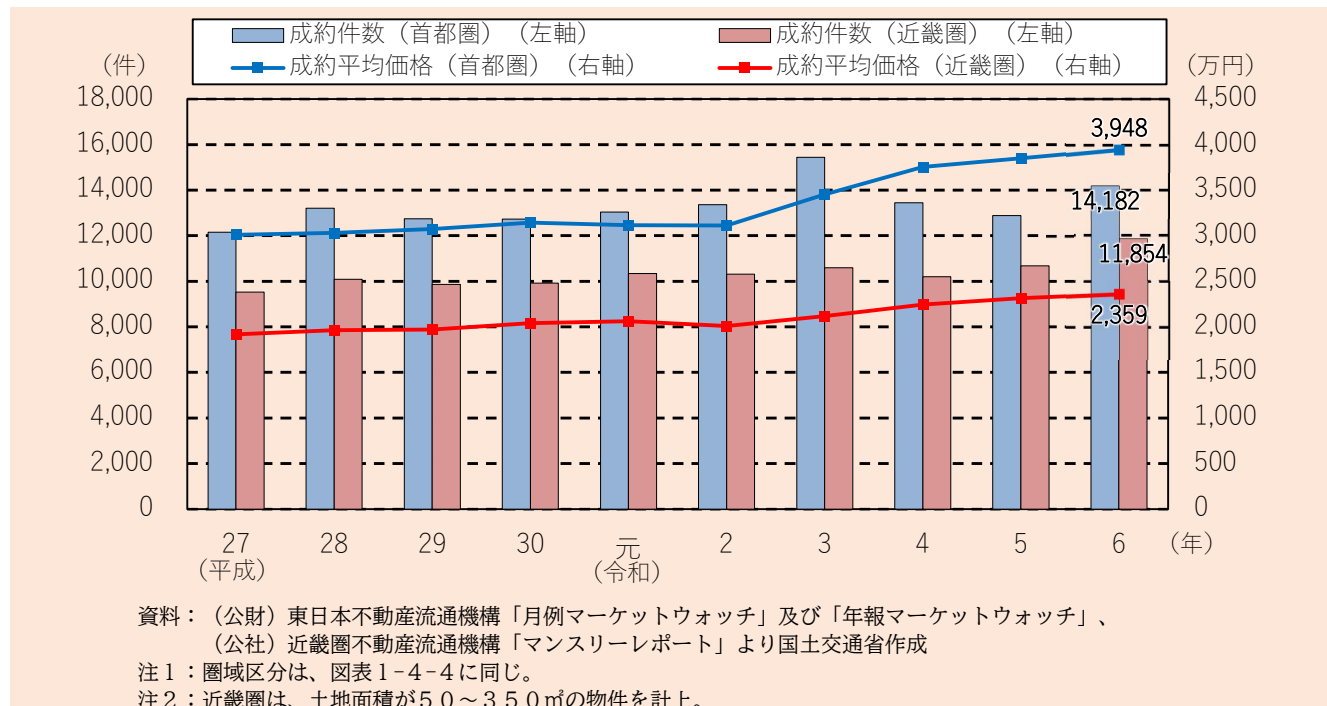
令和6年における中古マンションの成約平均価格は、首都圏で4,890万円（前年比6.9%増）、近畿圏で3,026万円（前年比6.6%増）であり、上昇傾向である。成約件数は、首都圏が37,222件（前年比3.4%増）、近畿圏では17,119件（前年比4.5%増）となり、首都圏、近畿圏共に前年から増加した（図表1-4-7）。

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6年における中古戸建住宅の成約件数は、首都圏で14,182件（前年度比10.2%増）、近畿圏では11,854件（前年度比11.1%増）となった。成約平均価格については、首都圏で3,948万円（前年度比2.6%増）、近畿圏で2,359万円（前年度比1.9%増）といずれの圏域でも上昇した（図表1-4-8）。

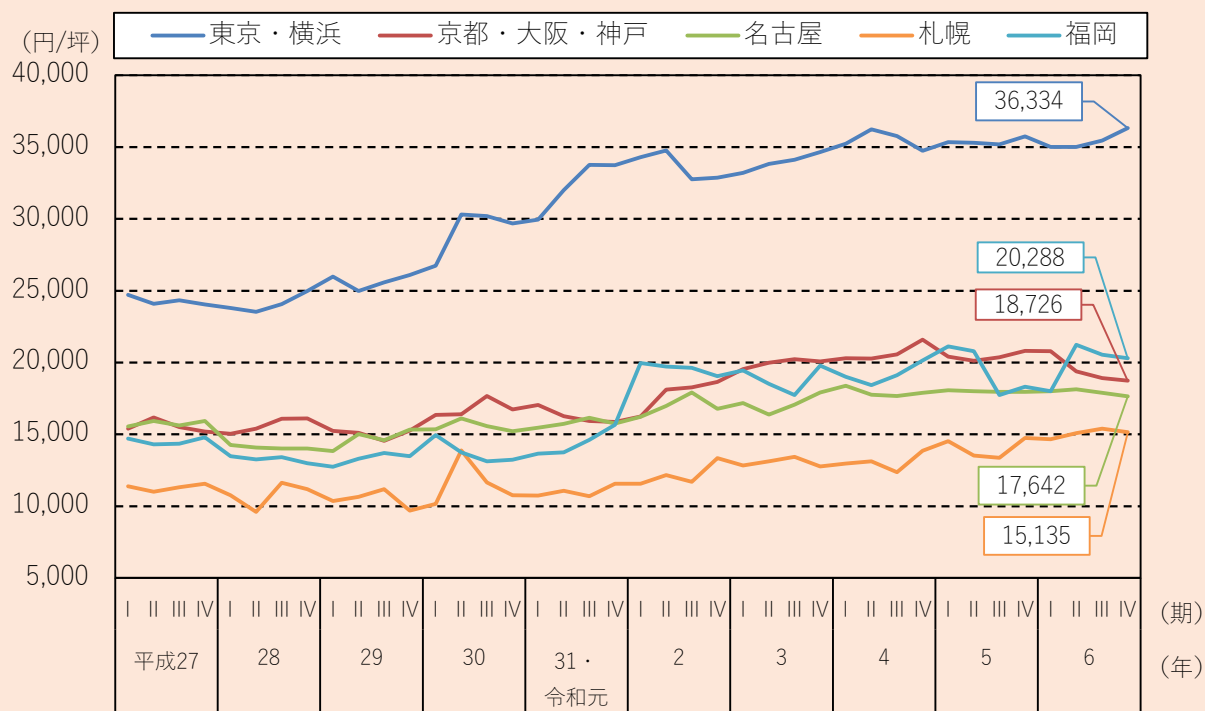
図表1-4-8 首都圏・近畿圏における中古戸建住宅の成約件数及び成約平均価格の推移



(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6年Ⅳ期(10～12月)は、東京・横浜で36,334円／坪(対前年同月期比1.6%増)、京都・大阪・神戸で18,726円／坪(対前年同月期比10.0%減)、名古屋で17,642円／坪(対前年同月期比1.7%減)、札幌で15,135円／坪(対前年同月期比2.7%増)、福岡で20,288円／坪(対前年同月期比10.9%増)となり、東京・横浜、札幌、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



資料：(一財)日本不動産研究所、(株)ピーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド」

(データ提供：スタイルアクト(株)より作成)

注：対象地域は、

東京・横浜：銀座エリア、渋谷エリア、新宿エリア、池袋エリア、表参道エリア、横浜エリア

京都・大阪・神戸：四条河原町エリア、心斎橋エリア、三宮エリア

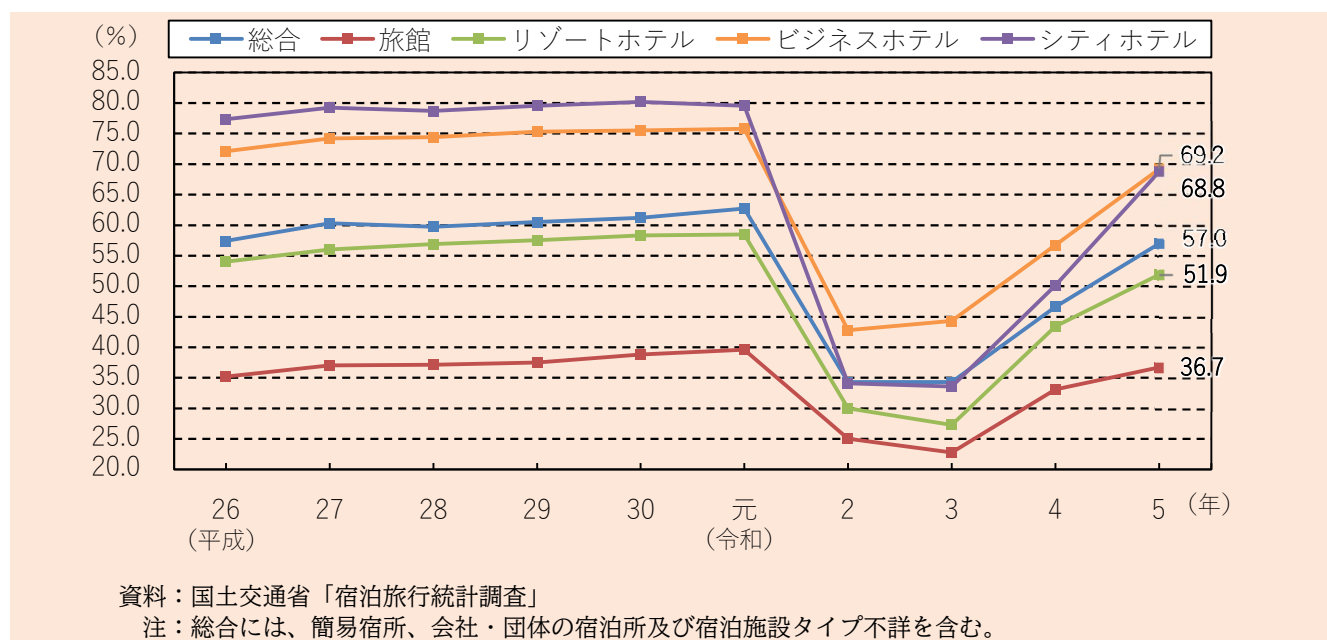
名古屋：栄エリア

札幌：大通エリア

福岡：天神エリア

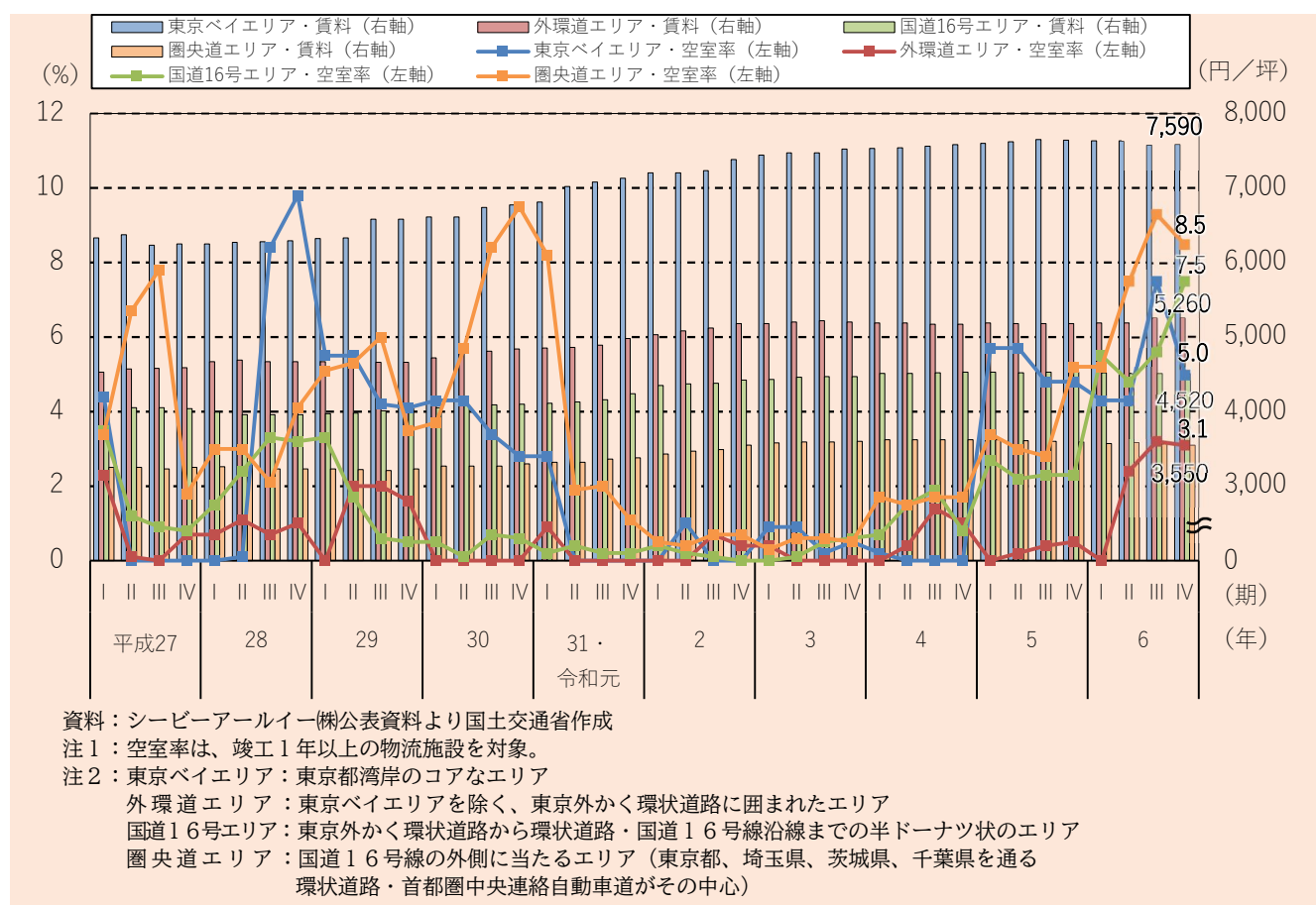
令和5年の旅館・ホテルの客室稼働率は、令和4年に比べていずれの宿泊施設タイプでも上昇しているが、令和元年までの水準には回復していない(図表1-4-10)。

図表1-4-10 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



令和6年における物流施設の賃料は、全てのエリアで横ばいとなっている。空室率については、令和6年Ⅳ期(10～12月)に国道16号エリアで上昇しているが、東京ベイエリア、外環道エリア、圏央道エリアでは下降している(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



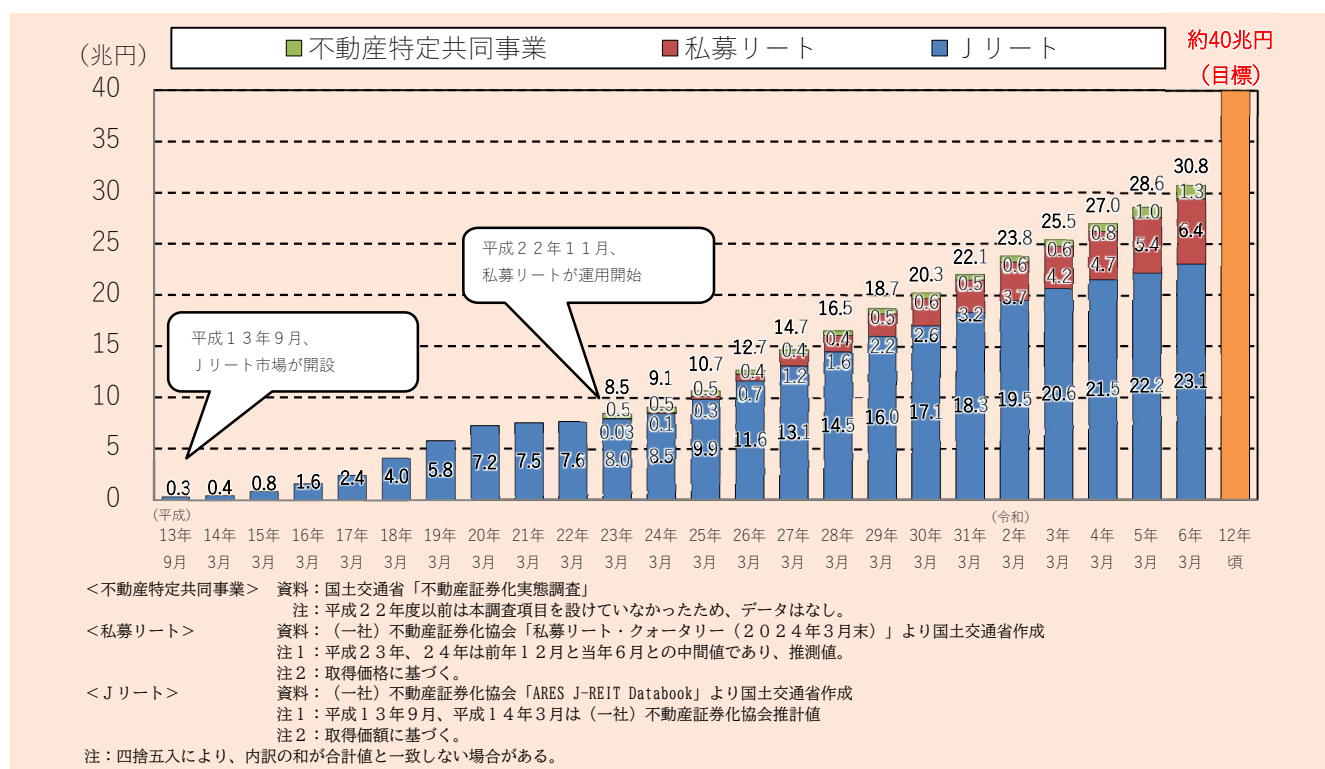
第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

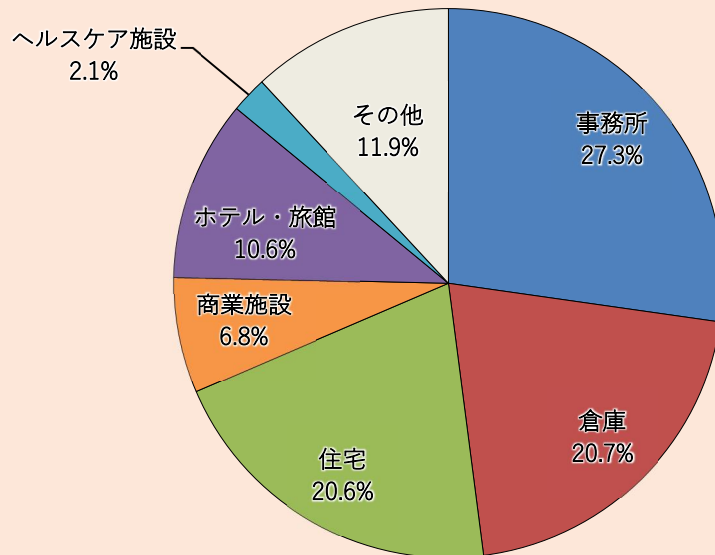
不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号)に基づく不動産投資信託(リート)、②「不動産特定共同事業法」(平成6年法律第77号)に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号)に基づく特定目的会社(TMK)、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム(合同会社-匿名組合方式)等がある。

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6年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約31兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が27.3%、倉庫が20.7%、住宅が20.6%、商業施設が6.8%、ホテル・旅館が10.6%、ヘルスケア施設が2.1%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



図表1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合

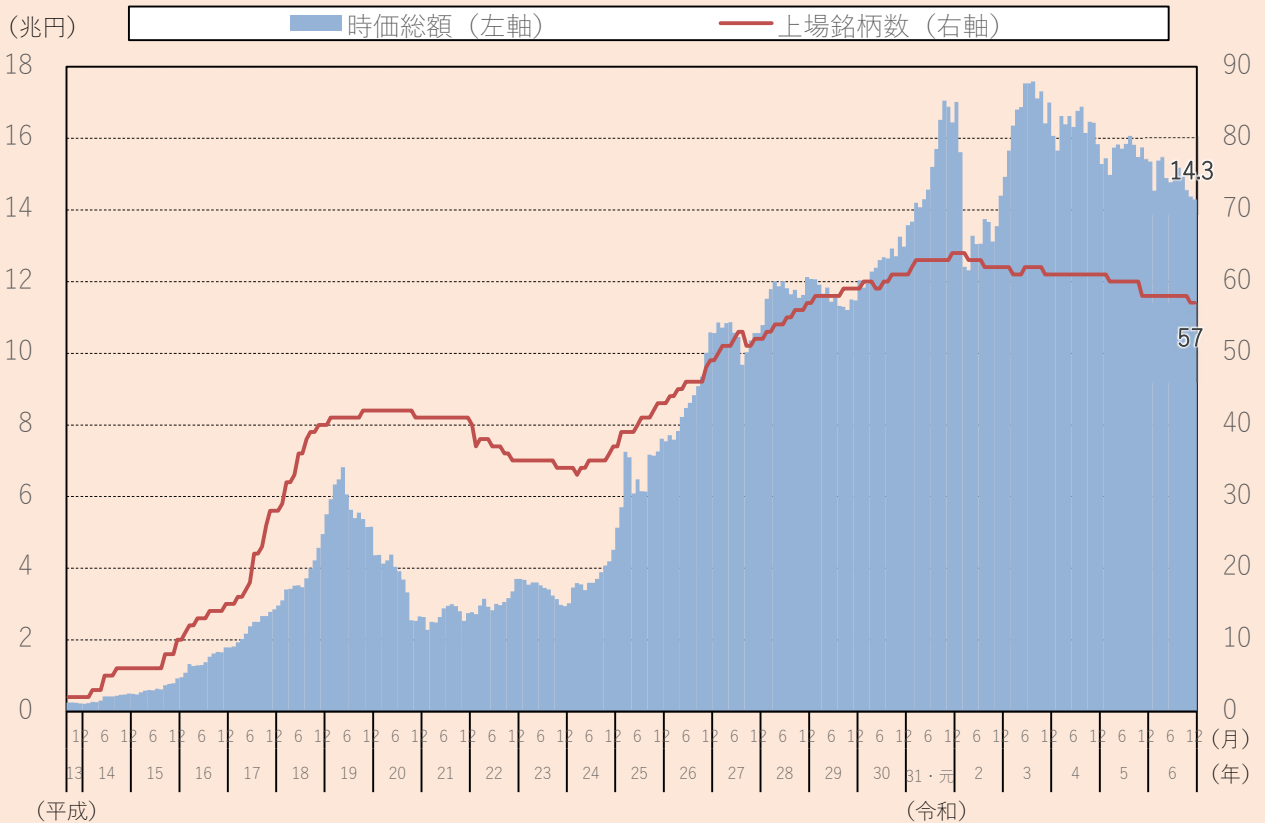


資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」
注：令和5年度の数値

(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6年12月末現在、57銘柄あり、その時価総額は約14.3兆円となっている(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



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

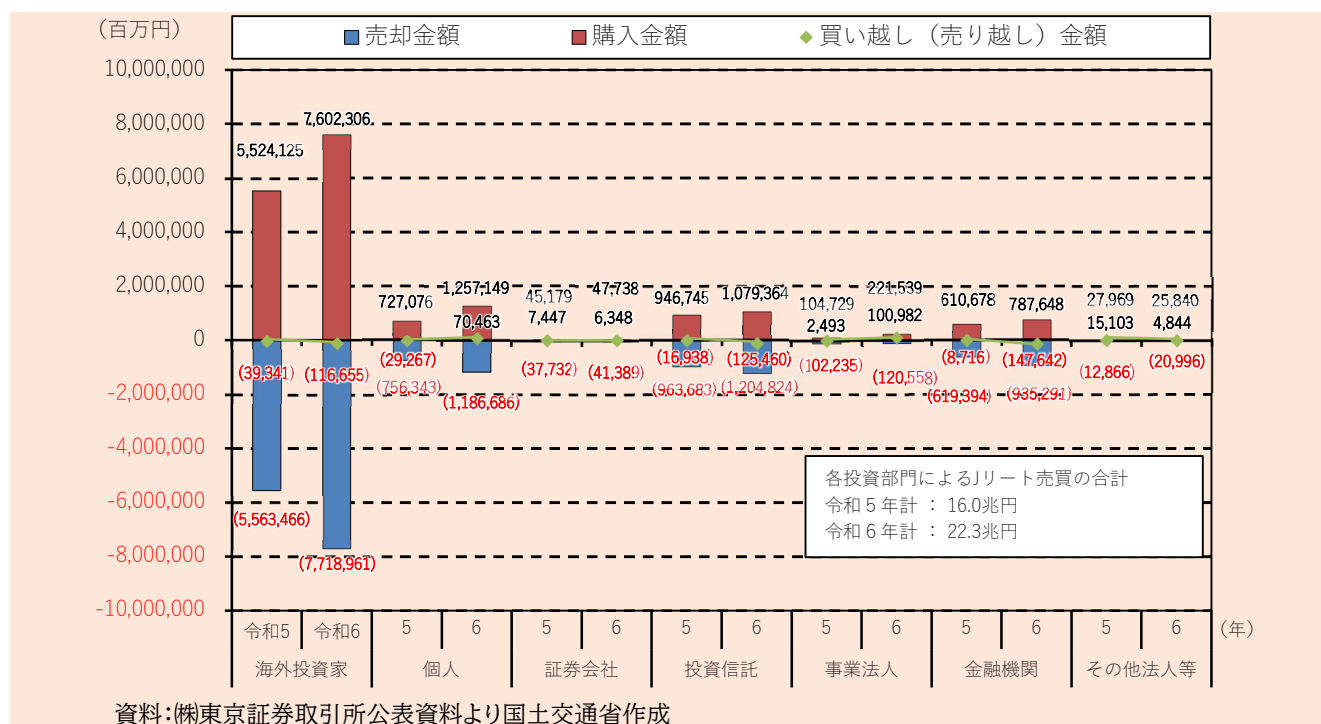
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT²指数の動向は、投資市場全体の動向からも影響を受けるものであり、令和6年は1,700ポイント前後で推移している(図表1-5-4)。

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6年の購入金額割合でみると、海外投資家が69.0%、投資信託が9.8%、国内個人投資家が11.4%、金融機関が7.1%、事業法人が2.0%、証券会社が0.4%、その他法人等が0.2%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

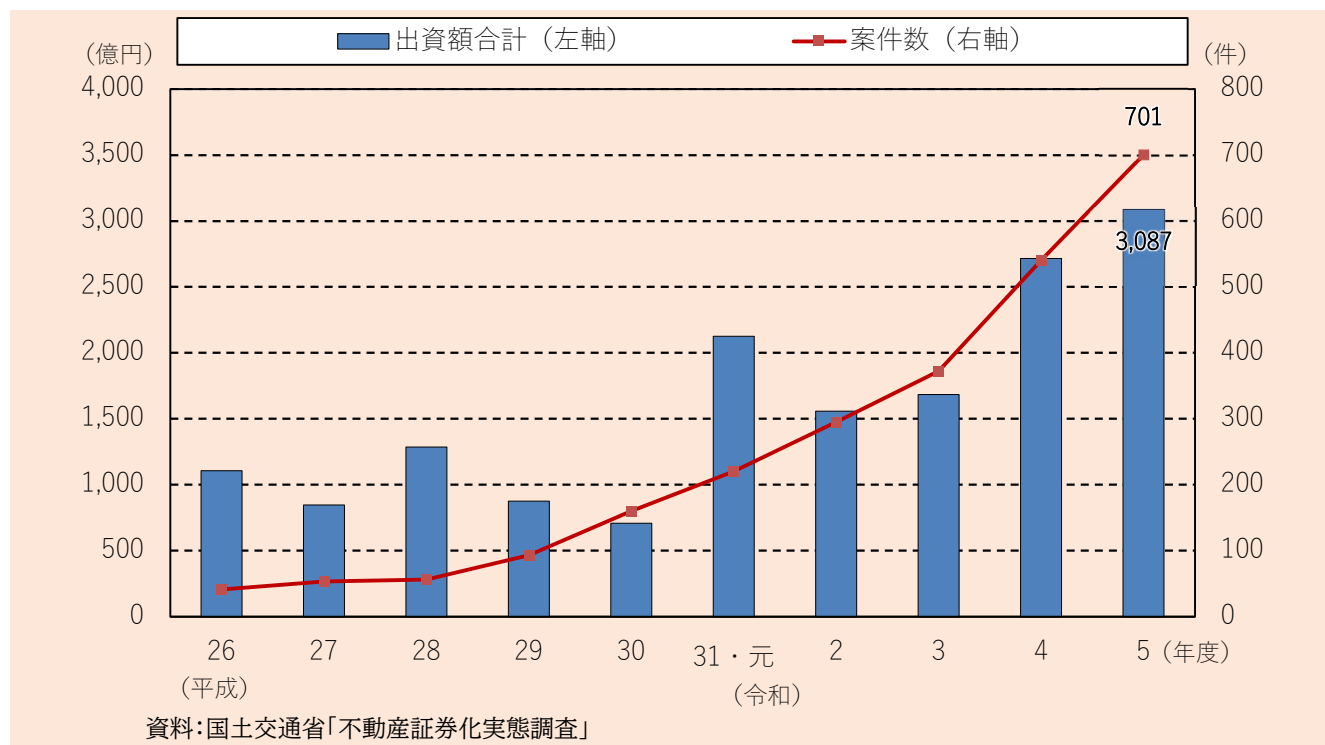


(不動産特定共同事業の動向)

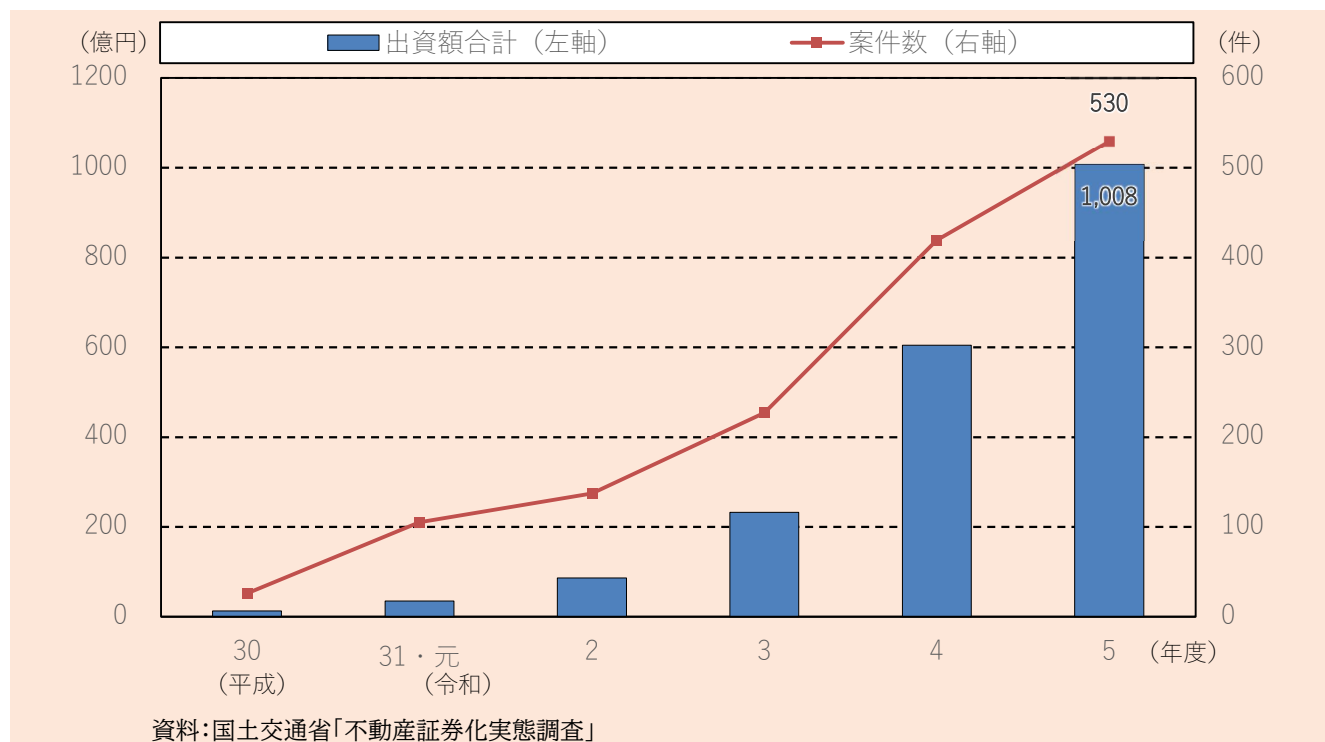
不動産特定共同事業について、令和5年度に新たに組成された案件数は701件、新たに出資された額は約3,087億円となり、いずれも前年度から増加している(図表1-5-6)。

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5年度に新たに組成された案件数は530件、出資された額は約1,008億円となり、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



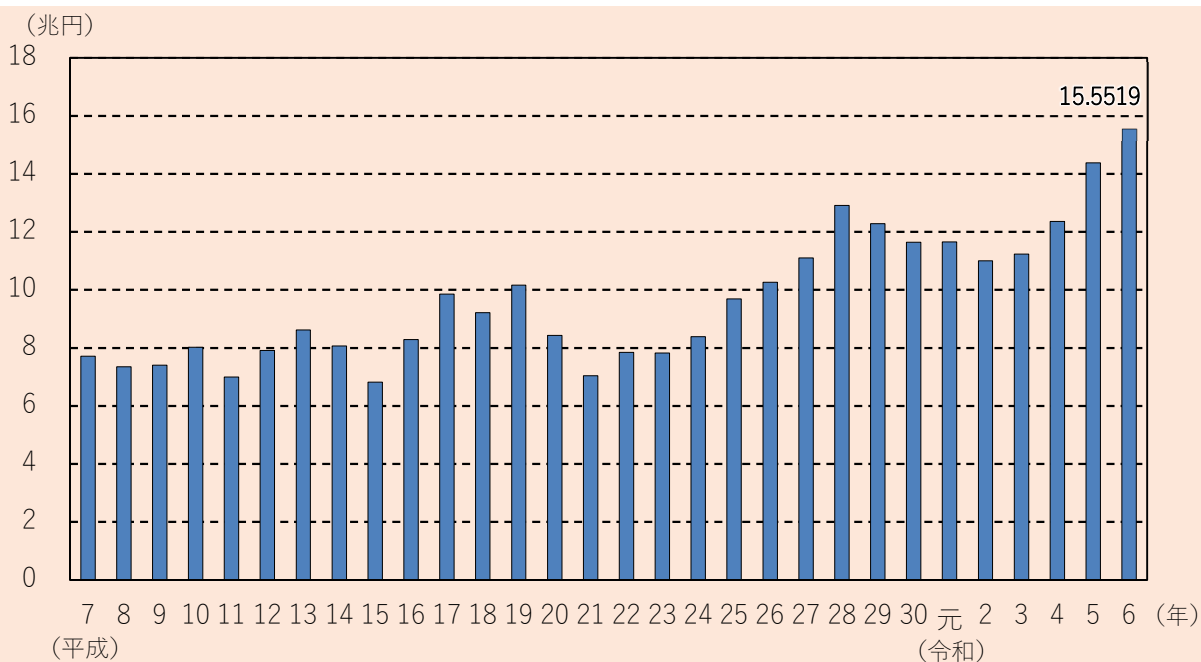
図表1-5-7 不動産特定共同事業(電子取引業務)の新規案件数及びその出資額の推移



（不動産業向けの貸出動向）

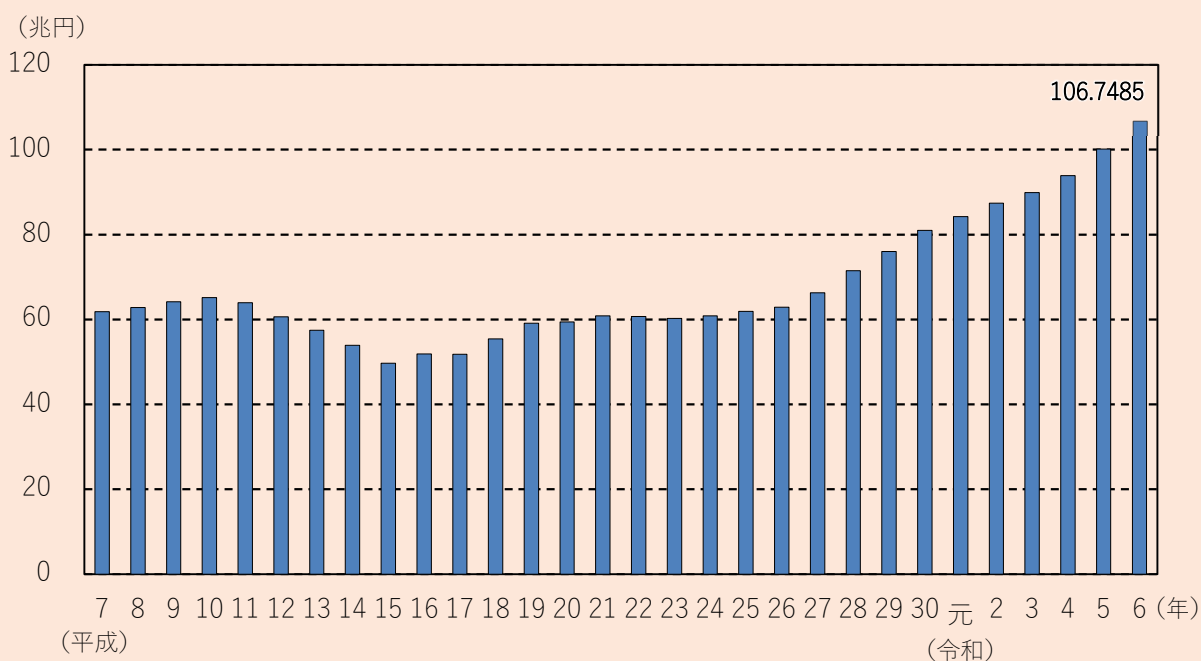
銀行等による不動産業向け新規貸出は、日本銀行「貸出先別貸出金」によれば、令和6年は前年から増加し15兆5,519億円となっている（図表1-5-8）。

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」によれば、引き続き増加傾向が顕著であり、令和6年は過去最高の106兆7,485億円となっている（図表1-5-9）。

図表1-5-9 不動産業向け貸出残高の推移

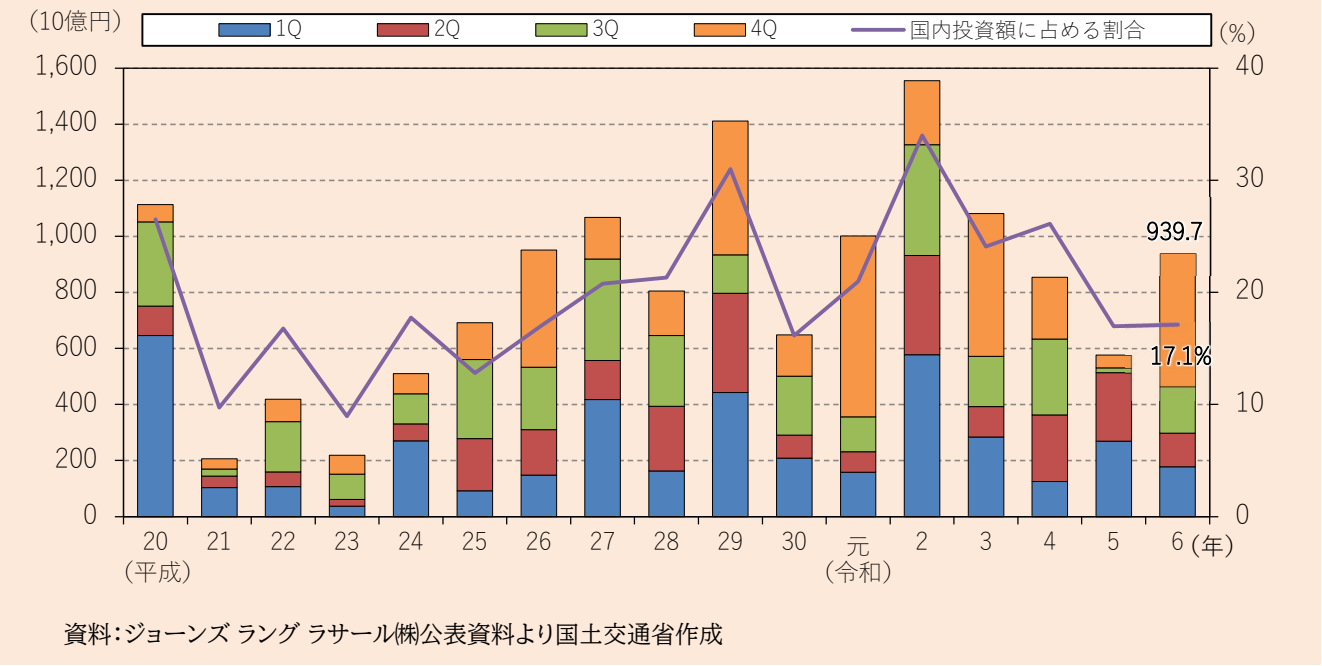


(海外投資家の国内の不動産への投資状況)

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6年通年で9,397億円となり、前年の5,758億円と比べて約63%増加した。

令和6年通年の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17.1%となり、令和5年通年の17.0%とほぼ同等である(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



令和4年の投資家の国別投資額の割合は、米国が最も高く、全投資額の34%を占めているが、投資額は対前年同期比では21%減少している。これに対し、投資額の対前年同期比では、香港が324%、英国が251%、フランスが241%など、一部の国又は地域での顕著な増加がみられる(図表1-5-11)。

図表1-5-11 国別の主要不動産投資額

米州	米国
投資額 (億ドル)	33.6
全投資額に対する割合	34%
対前年同期比	△ 21%

アジア太平洋地域	シンガポール	香港	韓国	豪州
投資額 (億ドル)	25.9	7.2	5.4	2.0
全投資額に対する割合	26%	7%	5%	2%
対前年同期比	51%	324%	22%	—

EMEA	英国	フランス
投資額 (億ドル)	12.5	6.3
全投資額に対する割合	13%	6%
対前年同期比	251%	241%

資料：シービーアールイー(株)公表資料より国土交通省作成

第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

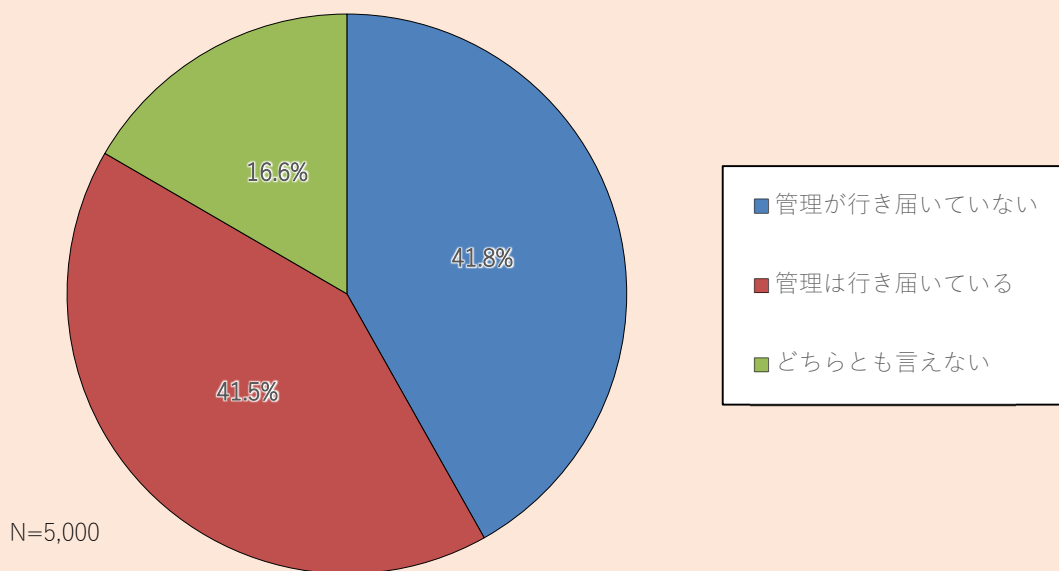
我が国では、人口減少・少子高齢化に伴う土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化等により、空き地・空き家等の低未利用の不動産や所有者による適正な利用・管理が期待できない管理不全土地の問題が顕在化している。

国土交通省では、日常的に利用されていない土地に関する土地所有者の意識を把握するため、「所有している土地に関するアンケート調査」³を実施しており、本節では、当該アンケート調査の結果について取り上げる。

（日常的に利用されていない土地の管理に関する土地所有者の意識）

日常的に利用されていない土地の所有者（当該土地所有者の家族及び今後相続で所有する予定の者を含む。）に対し、土地の管理状況を聞いたところ、「管理が行き届いていない」が41.8%、「管理は行き届いている」が41.5%、「どちらとも言えない」が16.6%となっており、「管理が行き届いていない」と「管理は行き届いている」がほぼ同数となっている（図表1-6-1）。

図表1-6-1 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）

「日常的に利用されていない土地を今後も保有し続けたいと考えるか」という質問に対し、「売れる見込みはないが、手放せるものなら手放したい」と回答した者を対象に、「一定の管理費を負担する代わりに土地を手放せるとしたら、おおよそ何年分の管理費用までなら負担できるか」を聞いたところ、「1～5年分」が35.7%、「6～10年分」が11.2%、「11～15年分」が2.0%、「16～20年分」が2.4%、「費用が掛かるなら手放したいと思わない」が48.8%となっており、費用を掛けても土地を手放したいと考えている人は半数を超えている（図表1-6-2）。

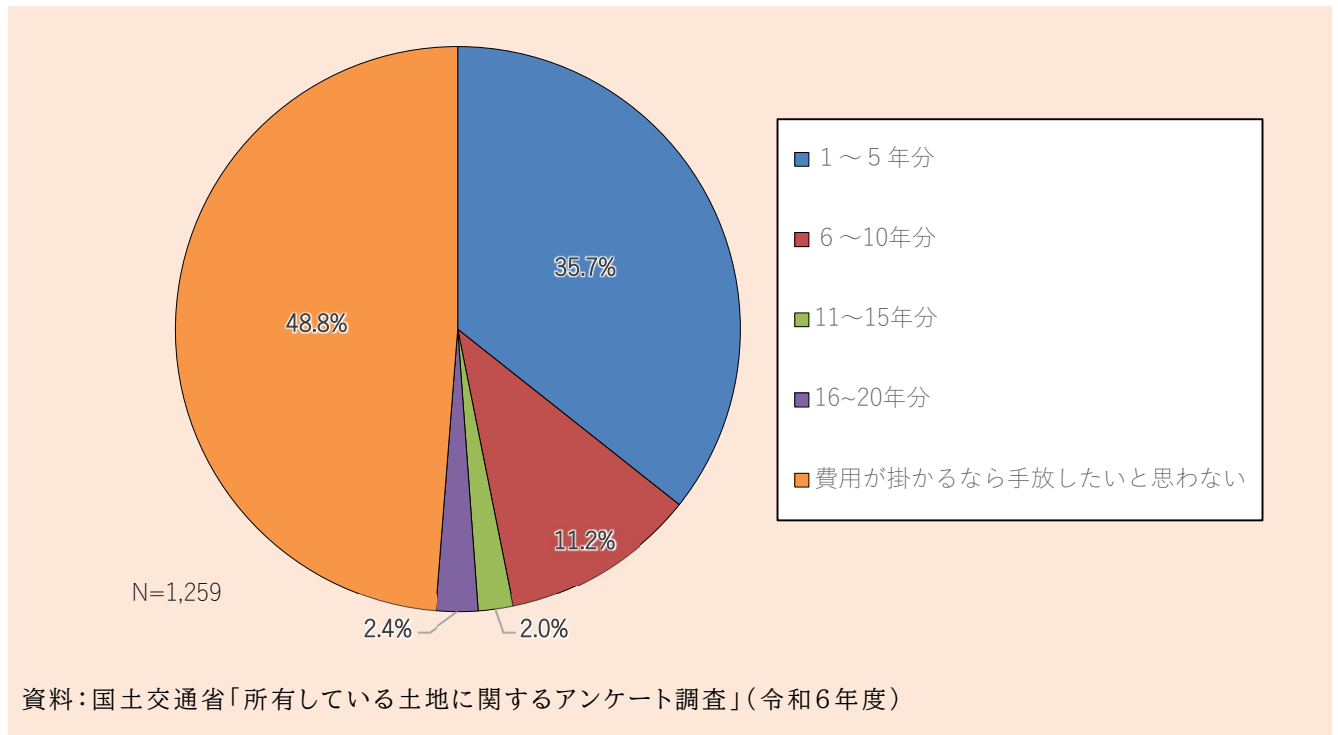
3 「所有している土地に関するアンケート調査」

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。

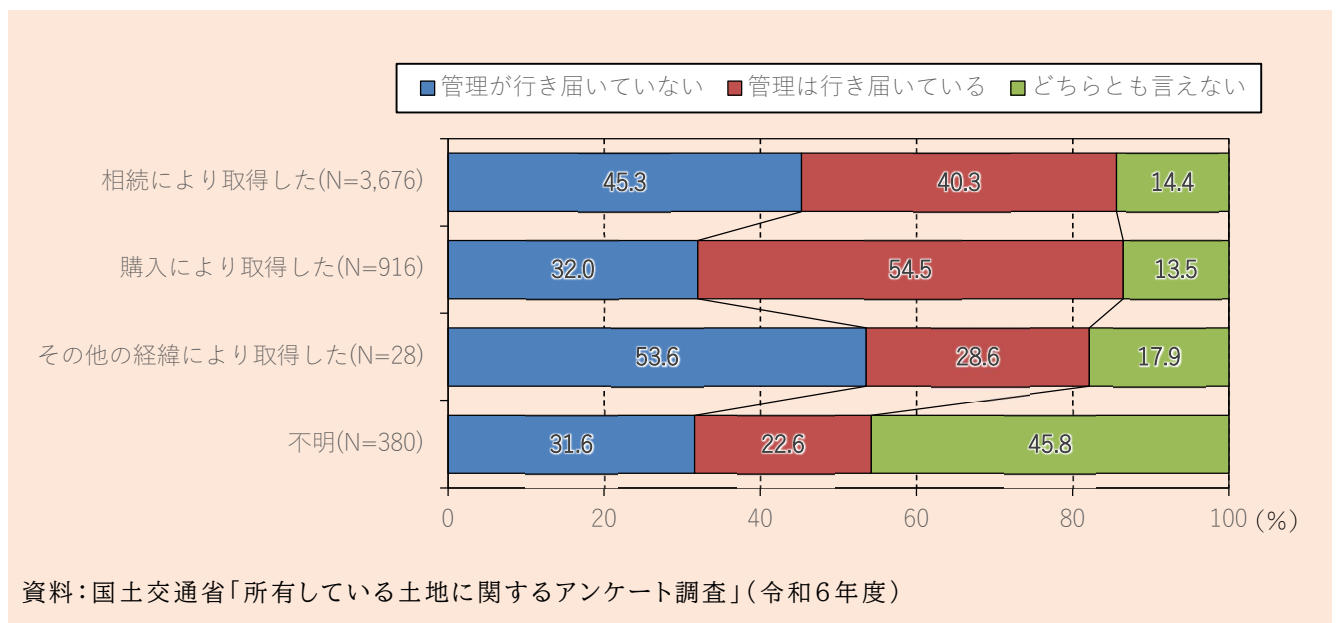
調査期間：令和6年12月11日～12月13日

図表1-6-2 日常的に利用されていない土地を手放す際に負担可能な費用(管理費換算)



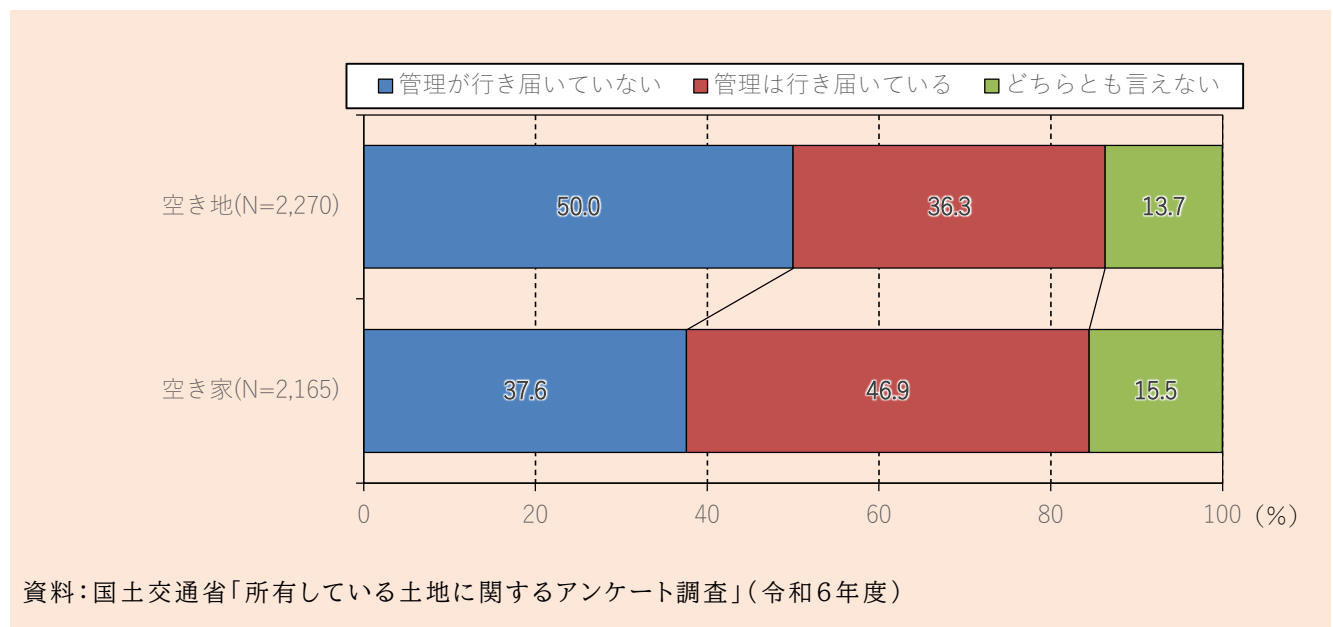
取得経緯別に日常的に利用されていない土地の管理状況を聞いたところ、「相続により取得した」場合には、「管理が行き届いていない」が45.3%、「管理は行き届いている」が40.3%、「購入により取得した」場合には、「管理が行き届いていない」が32.0%、「管理は行き届いている」が54.5%となっており、「購入により取得した」場合よりも「相続により取得した」場合の方が、「管理が行き届いていない」割合が大きい(図表1-6-3)。

図表1-6-3 日常的に利用されていない土地の管理状況(取得経緯別)



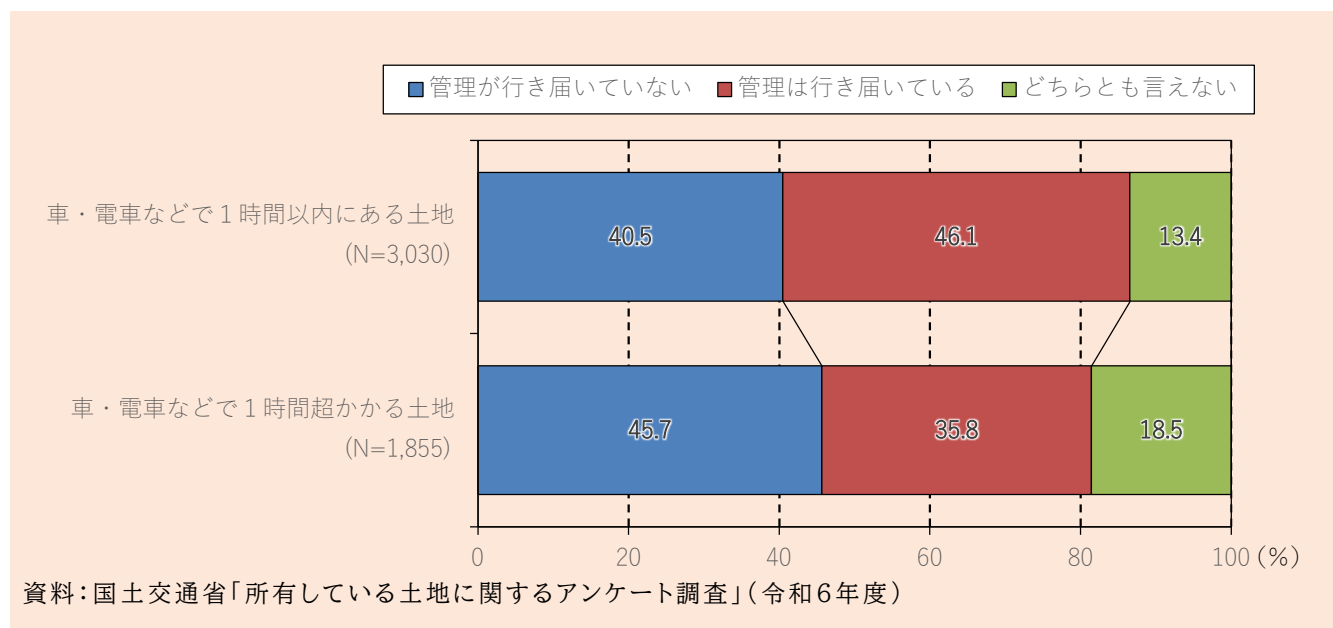
利用形態別に日常的に利用されていない土地の管理状況を聞いたところ、「空き地」の場合には、「管理が行き届いていない」が50.0%、「管理は行き届いている」が36.3%、「空き家」の場合には、「管理が行き届いていない」が37.6%、「管理は行き届いている」が46.9%となっており、「空き家」の場合よりも「空き地」の場合の方が、「管理が行き届いていない」割合が大きい(図表1-6-4)。

図表1-6-4 日常的に利用されていない土地の管理状況(利用形態別)



自宅から所有する日常的に利用されていない土地までの所要時間別に土地の管理状況を聞いたところ、「車・電車などで1時間以内にある土地」の場合には、「管理が行き届いていない」が40.5%、「管理は行き届いている」が46.1%、「車・電車などで1時間超かかる土地」の場合には、「管理が行き届いていない」が45.7%、「管理は行き届いている」が35.8%となっており、「車・電車などで1時間以内にある土地」の場合よりも「車・電車などで1時間超かかる土地」の場合の方が、「管理が行き届いていない」割合が大きい(図表1-6-5)。

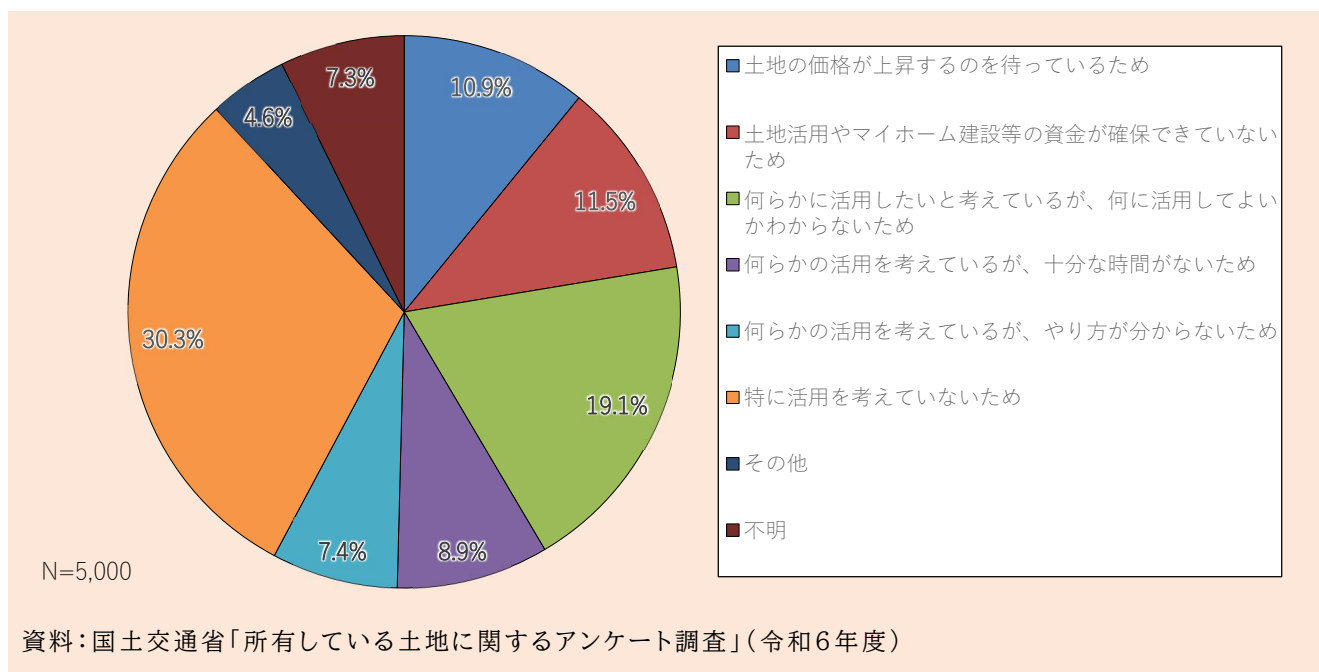
図表1-6-5 日常的に利用されていない土地の管理状況(所要時間別)



（日常的に利用されていない土地の利活用に関する土地所有者の意識）

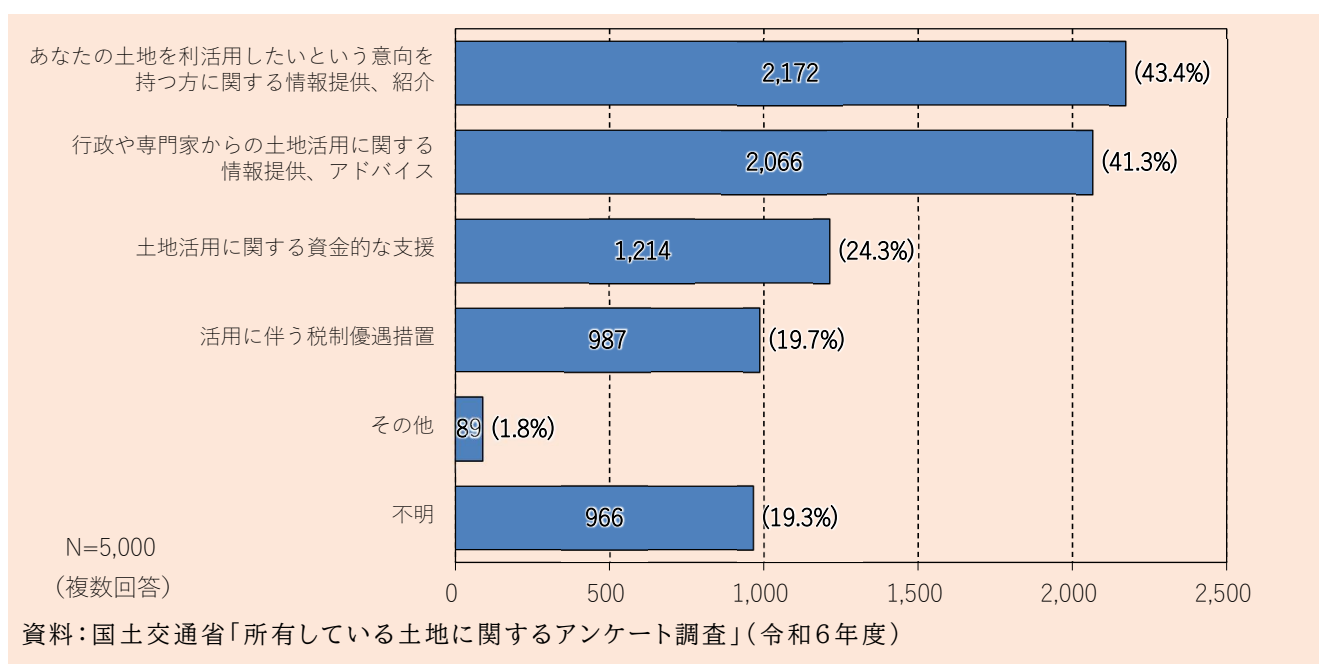
日常的に利用されていない土地を利用していない理由を聞いたところ、「何らかに活用したいと考えているが、何に活用してよいかわからないため」が19.1%、「何らかの活用を考えているが、十分な時間がないため」が8.9%、「何らかの活用を考えているが、やり方がわからないため」が7.4%、「特に活用を考えていないため」が30.3%となった（図表1-6-6）。

図表1-6-6 日常的に利用されていない土地を利用していない理由



日常的に利用されていない土地の利活用を考える際に必要な措置（複数回答）を聞いたところ、「あなたの土地を利活用したいという意向を持つ方に関する情報提供、紹介」が43.4%、「行政や専門家からの土地活用に関する情報提供、アドバイス」が41.3%となった（図表1-6-7）。

図表1-6-7 日常的に利用されていない土地の利活用に当たって必要な措置



第7節 民間投資を活かした地域の活性化

「まち・ひと・しごと創生法」(平成26年法律第136号)が施行され、地方創生の取組が本格的に始まってから10年が経過し、地域が抱える課題は地域ごとに様々である中、それぞれの地方公共団体が主体的に行う創意工夫の取組を国が後押しすることを基本とし、地方創生の4つの柱(地方に仕事をつくる、人の流れをつくる、結婚・出産・子育ての希望をかなえる、魅力的な地域をつくる)に沿った施策がデジタルも活用しながら展開されてきたところである。

土地政策の分野においても、あらゆる社会経済活動の基盤である土地を活用し、豊かな生活を安心して営めるような地域社会の形成を推進するため、単なる土地の有効活用にとどまらない、地域活性化に貢献する土地利用を進めることが重要である。

特に、企業等の民間事業者が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、「ヒト」「地域」「地球」の課題解決に取り組むことで、「社会的インパクト」を創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図る「社会的インパクト不動産」の推進が期待されている(図表1-7-1)。

国土交通省においては、「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス(令和5年3月不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会)等を関係者とともに策定しており、土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定)においても、「SDGs⁴やESG⁵の観点に沿った優良なストック形成につながる投資の拡大のため、『不動産分野における気候関連サステナビリティ情報開示対応のためのガイダンス』の提供をはじめとした不動産ESG投資に資する情報整備の充実等により、『社会的インパクト不動産』を含む不動産分野におけるESG投資の拡大を図る。」こととしている(図表1-7-2)。

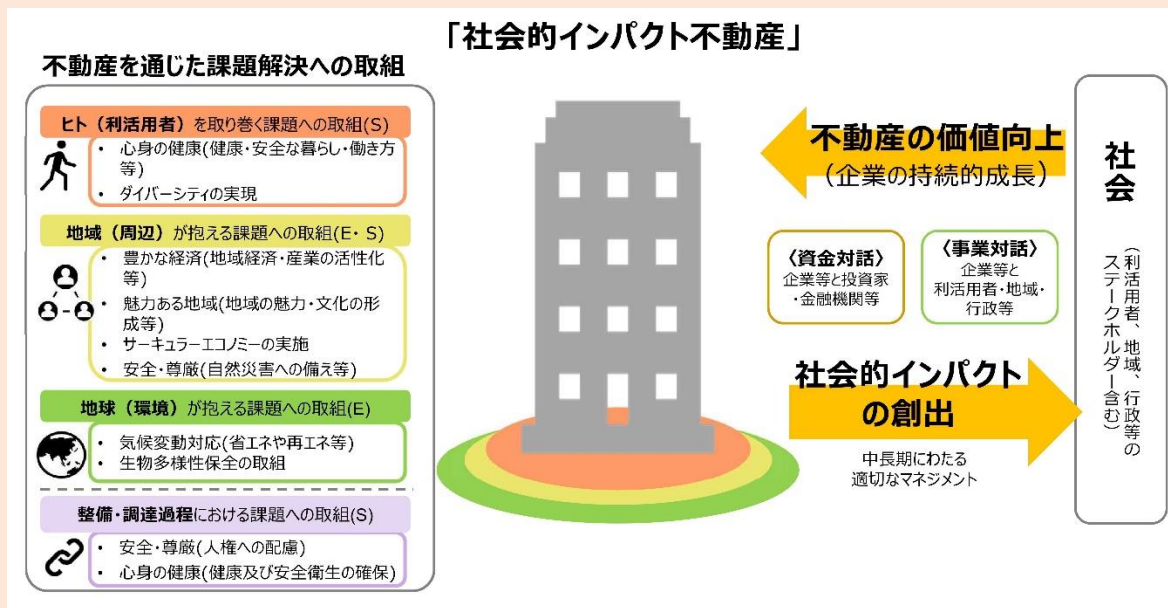
前述の「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスは、社会的インパクト不動産に関する「基本的考え方」について一定の整理を行った上で、不動産に係る社会課題・取組の整理・類型化を行い、社会的インパクト創出の実践に向けたポイント等をまとめている。

本節においては、民間投資により地域を活性化し、「社会的インパクト」を与える土地利用のうち、「地域」が抱える課題に対応するものとして「地域経済・産業を活性化する土地利用」、「地域の風土を活かした新たな土地利用」及び「自然災害に備える土地利用」に係る事例について、「ヒト」を取り巻く課題に対応するものとして「地域の健康福祉を増進する土地利用」に係る事例について、並びに「地球」が抱える課題に対応するものとして「地域の付加価値を高める環境共生の土地利用」に係る事例について紹介する。

4 Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略

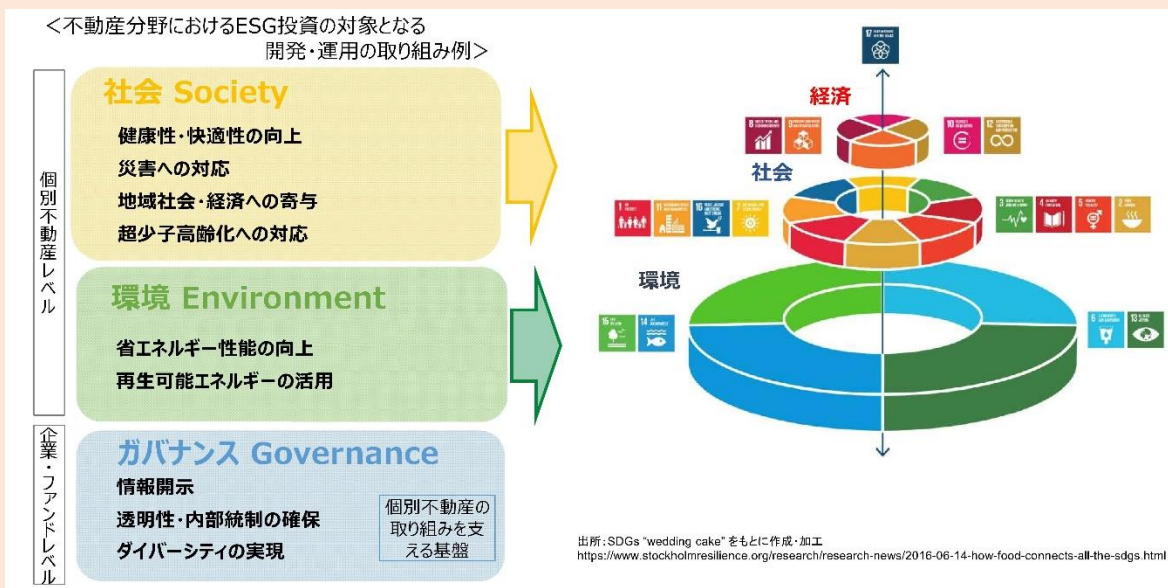
5 Environment(環境)、Social(社会)、Governance(ガバナンス(統治))を考慮した投資活動や経営・事業活動

図表1-7-1 「社会的インパクト不動産」のイメージ図



資料：国土交通省

図表1-7-2 不動産へのESG投資の枠組み(ESG投資とSDGsとの関係の例)



資料：国土交通省

1 地域経済・産業を活性化する土地利用

○ 官民連携による新たな交流拠点の形成(福井県敦賀市)

「TSURUGA POLT SQUARE 『otta』^{オッタ}」は福井県敦賀市の敦賀駅西地区に官民連携により整備された複合施設である。敦賀駅は、観光客等の来訪者にとっては氣比神宮や金ヶ崎エリア等への「玄関口」として、市民にとっては「普段使いの拠点」として機能しており、当該施設が交流と日常的なにぎわいを生み出している。

当該施設は、普段使いの居場所を重要視する整備方針に基づき、新幹線開業に向けた受け皿であるものの、食・文化を発信する地場の老舗物販や飲食店だけではなく、公設民営の書店やカフェ、子育て支援施設等を入居させていることが特徴である。

経緯としては、土地区画整理事業で生み出した敦賀駅の西側の市有地について、港町敦賀の玄関口にふさわしいにぎわい・交流拠点とするため、平成17年度から土地活用について検討を行い、その結果、官民が連携して敦賀駅西地区を整備・運営することとし、平成31年度から敦賀駅西地区に係る官民連携事業を開始し、令和4年度に供用を開始している。

不動産特定共同事業を活用し、土地の所有者の敦賀市と民間事業者及び知育・啓発施設「ちえなみき」の指定管理者との関係が公募段階から綿密に制度設計されており、官民が連携した持続可能な公的不動産の活用が図られている。

公設民営の書店である「ちえなみき」は、設計と運営を一体で公募することにより、運営を見据えて整備を行っており、また、レイアウトやテーマ設定等について一般書店と差別化を図り、集客性を高めて他施設の利用を誘引していることが特徴である。また、中央部の広場については、自由な発想の利用に資するため、条例で安価な使用料金等を設定し、様々なイベントに利用されている。

otta全体に開業から1年間で約70万人が訪れ、市が当初見込んでいた来場者数(年間40万人)を大幅に上回るなど、地域経済・産業の活性化につながる土地利用が行われている。

図表1-7-3 TSURUGA POLT SQUARE otta



資料：敦賀市

○ LRT整備や駅前開発等を通じた沿線投資の拡大(栃木県宇都宮市)

栃木県宇都宮市の東部を流れる鬼怒川の左岸側には、清原工業団地、芳賀工業団地及び芳賀・高根沢工業団地があるが、3万人を超える従業員の大部分が右岸側の宇都宮市街地から自家用車で通勤し、鬼怒川に架かる橋梁は慢性的に渋滞しており、長年大きな問題となっていた。また、宇都宮駅東口地区は旧国鉄清算事業団用地を含む大規模な未利用地の有効活用を図るため、土地区画整理事業による基盤整備を実施し、大街区化や交通結節機能の整備によるまちづくりの推進を目指していた。

平成24年度には、「東西基幹公共交通の実現に向けた基本方針」が示され、LRT⁶を整備する方針が決定した。その後事業を進め、令和5年8月に、優先整備区間として、JR宇都宮駅東口から清原工業団地を経由して芳賀町の芳賀・高根沢工業団地に至る区間が開業した。また、主要停留場には乗換施設(トランジットセンター)を設け、設置場所の特徴に応じてLRTとバスや自転車等の様々な交通機関と接続を図り、過度に自動車に依存する社会から公共交通と自動車が共存する社会への転換を目指している。

あわせて、宇都宮駅東口地区においては、敷地間での容積率移転を可能とする特例容積率適用地区の活用により、LRT駅に直結した宮みらいライトヒル(交流広場)を中心に、工業団地関連企業も利用するライトキューブ宇都宮(交流拠点施設)、ウツノミヤテラス(商業施設、ホテル)、高度専門病院等が整備され、にぎわいの創出が図られている。東口地区は宇都宮駅改札から自由通路で直結しており、自由通路の通行量は整備前に比べ約25%増となっている。

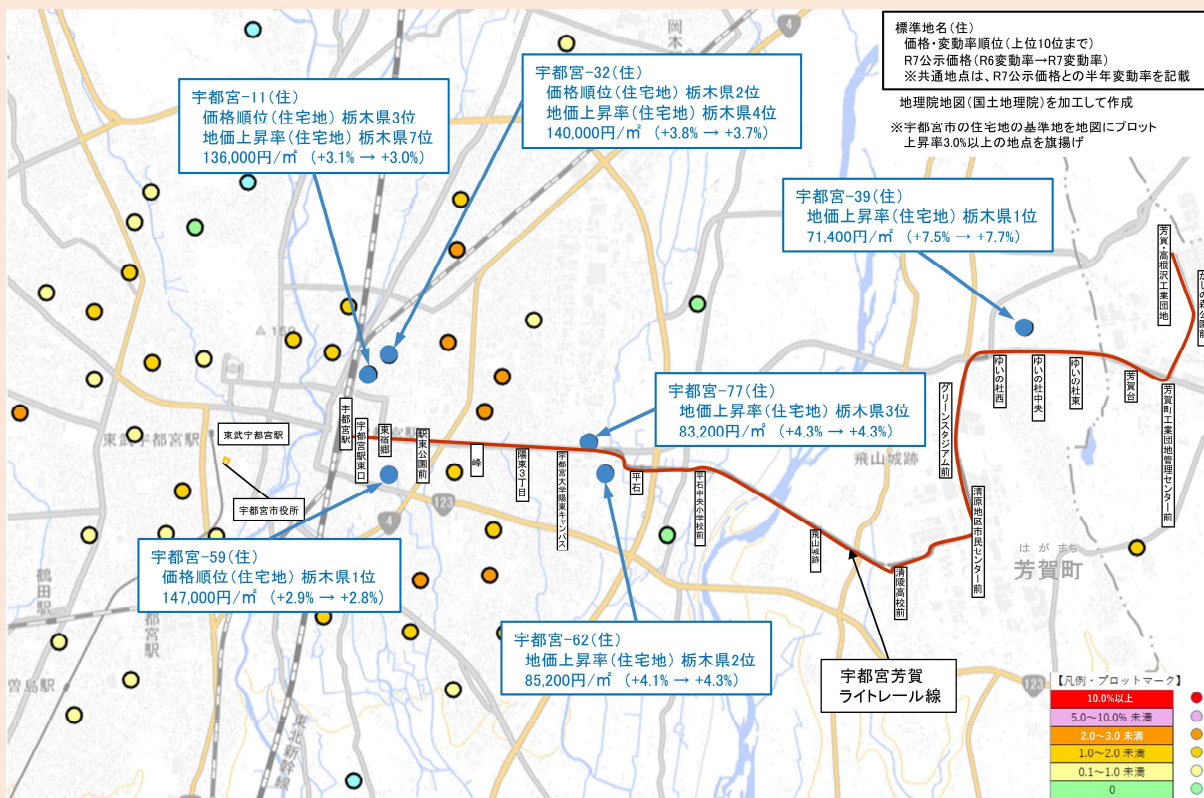
LRTの開業後は、通勤や通学、日常生活の足として定着しており、利用者は開業から1年程度で累計500万人を達成している。また、平日1日当たり約3,800台の自動車の利用が減少していると試算されるとともに、外出機会・交流機会が増加したといった効果が確認されている。さらに、LRT沿線で住宅開発が進むことにより、基本方針が示された平成24年から令和6年3月までに沿線の人口が約5,000人増加し、工業団地への民間投資も活発化している。このような状況の下、近年、LRT沿線の公示地価は全線にわたって上昇傾向が継続している(図表1-7-5)。

図表1-7-4	宇都宮駅東口地区
---------	----------



資料：宇都宮市

図表1-7-5 宇都宮芳賀ライトレール線(LRT)沿線の公示地価(令和7年1月)



資料:国土交通省

2 地域の風土を活かした新たな土地利用

○ 田園風景を活かした宿泊施設等の整備（山形県鶴岡市）

ホテル「^スUIDEN^テ TERRASSE」及び教育施設「^キKIDS^ド DOME^ソ SORAI」は、日本有数の穀倉地帯である山形県庄内地域の鶴岡市に位置し、平成30年に開業した水田に囲まれて宿泊できるホテルと屋内型遊戯・教育施設である。企画・運営は、庄内地域を拠点に分野横断的にまちづくりに取り組むベンチャー企業が行っており、施設の開業に必要な準備資金は全て地方銀行をはじめとした地元企業からの出資により確保された。

ホテルと教育施設は、市がバイオテクノロジーの研究開発拠点として農地を転用して開発した鶴岡サイエンスパーク内にある用途が決まっていなかった未利用区画において、サイエンスパークへのビジネス客等だけでなく、庄内平野への観光客も利用できる施設として整備されている。

ホテルに併設されたカフェやレストラン等の共有部全体をパブリックスペースとして宿泊者だけでなく、地域住民等にも開放することで地域の新たなコミュニティの形成にも寄与している。

KIDS DOME SORAIは、冬に子供が体を動かして遊べる場所が少ない庄内地域において、いつでも子供が遊び・運動できる施設が欲しいという地域の子育て世帯の声を受けて、地域の子育て環境の充実を目指して整備された全天候型の教育施設である。屋内のアスレチック遊具エリアやものづくりができるアトリエ等で構成され、サイエンスパーク内外の企業等とも連携し、地域で子育てをする環境の構築を目指している。

これらの取組により、もともと観光地ではなかった田園地帯に、現在では宿泊客だけでも年間約6万人が滞在し、庄内平野では当たり前の風景である「田んぼ」にその価値を見いだすことにより、地域の風土を活かした地域経済・産業の活性化につながる土地利用が行われている。

図表1-7-6	SUIDEN TERRASSE 及び KIDS DOME SORAI
---------	------------------------------------



ホテル SUIDEN TERRASSE



屋内型遊戯・教育施設

KIDS DOME SORAI

資料：㈱SHONAI

○ 温泉街全体の面的再生(山口県長門市)

長門湯本温泉は、山口県長門市に位置し、室町時代から続く県内で最も古い歴史を持つ温泉街だが、近年の個人客を中心とした旅行ニーズの変化への対応が遅れたこと等から宿泊者が減少し、地域に空き地等の低未利用土地が増え、温泉街全体の活力が低下していた。「長門湯本みらいプロジェクト」は、こうした状況において、平成26年に江戸時代から続く創業約150年の老舗旅館が廃業したこと等に危機感を持った長門市が当該旅館を公費で購入し、官民が連携して、旅館跡地を含めた温泉街全体の「面的再生」に向けた取組が行われたプロジェクトである。プロジェクトチームには地元企業・投資家・外部専門家等の様々な分野の専門家が参画し、温泉街の中心を流れる音信川^{おとづれがわ}や立ち寄り湯といった地域の風土を活かしつつ、街の中心にあった駐車場をやや離れた場所に移すなど温泉街全体の配置計画から見直しを行うことで、旅館の跡地を含めた低未利用土地の新たな利用が図られている。

平成28年に長門湯本温泉の再生を目的とした「長門湯本温泉観光まちづくり計画」(マスタープラン)を策定して以降、エリアマネジメント組織等の運営組織の設立、河川や道路等のインフラの活用とその効果検証のための社会実験等を行い、行政からの支援に頼ることなく、民間事業により継続的に温泉街を運営・維持管理できる体制が構築されている。引き続き、地元銀行と一般財団法人民間都市開発推進機構が組成したファンドを通じた民間投資の誘発に取り組むことで、周辺エリアも含めて民間リノベーションや新規事業者の参画が増え、地域の空き地と空き家の利活用が促進され、地域の風土を活かした地域経済・産業の活性化につながる土地利用が行われている。

長門湯本温泉がある長門湯本地区は公共交通機関のみでのアクセスが難しい地域ではあるものの、観光客が増えることで、令和4年からは新たに福岡県福岡市と長門湯本を結ぶ直行高速バスが運行を開始するなど、投資が投資を呼ぶ好循環が生まれている。

こうした取組により、長門湯本地区を含めて、長門市への観光客数は前年から2.4%増加し、年間約200万人(令和5年(1~12月)、令和5年観光客動態調査(長門市))となっている。

図表1-7-7	長門湯本みらいプロジェクトによる温泉街の再生
---------	------------------------



エリア全体の様子



竹林の階段(ライトアップの様子)



音信川に設けられた川床

資料：長門市

3 自然災害に備える土地利用

○ エリア全体での環境性能と都市防災力の強化(東京都中央区)

「日本橋スマートエネルギープロジェクト」は、東京都中央区日本橋地区において、不動産デベロッパーと地元ガス会社が共同で設立した地域エネルギー供給事業者が主体となり、再開発により新たに整備されるビルの地下にエリアエネルギープラントを設置し、周辺の建築物にも電気と熱を供給することで地域の都市防災力・環境性能向上を目指したプロジェクトであり、エネルギーの供給を既存街区・建築物にも広げた取組である。

エリアエネルギープラントに設置された都市ガスを燃料とした大型コージェネレーションシステム(CGS)と独自に敷設した送電・熱導管設備により周辺ビル等に対して平常時、非常時ともにエネルギー供給が可能となっている。エネルギーの供給対象は、新築の建築物に限定せず、重要文化財に指定されている三井本館や三越日本橋本店本館等の既存の建築物も含めて約20棟、延床面積約100万㎡に及んでいる。また、エネルギープラント及び配管等の付帯設備は、大地震にも耐える設計がなされており、基本的に災害時でもエネルギーの供給を停止することなく、停電時でもピーク時の電力需要の約50%の電力を確保し、建物の機能継続に必要な電力の供給が可能となっている。

さらに、情報通信技術(ICT)を活用したエネルギーの需給調整システムとして、当該エリア独自の「日本橋エネルギーマネジメントシステム(NEMS)」を構築することで、供給エリア内の電熱負荷の予測に基づきCGSを制御し、エネルギー供給の最適化を図っている。また、通常、建築物単体では時期によりCGSの廃熱が余剰となる場合があるが、熱も面的に利用することで、廃熱の利用率が高まり、機器の高効率化、熱供給の最適化等と併せて、当該取組がない場合に比べ約30%の二酸化炭素排出量の削減につながっており、自然災害に備えつつ、地域の環境性能の向上につながる土地利用が行われている。

図表1-7-8 日本橋スマートエネルギープロジェクト



○ 都会の中心での防災公園整備(東京都豊島区)

東京都豊島区に位置し、「IKE・SUNPARK」が愛称の「としまみどりの防災公園」は、かつて独立行政法人造幣局東京支局として、貨幣や勲章の製造等を行う工場や博物館があった約3.2haの敷地の一部に整備され、区内最大の約1.7haの公園として令和2年12月に全面開園した防災公園である。

IKE・SUNPARKの周辺には、狭あいな道路に木造住宅が密集する古くからの木造密集市街地が広がっており、住民からは大地震や大規模火災時等の避難場所として、防災公園の整備が望まれていたことから、豊島区は全国で防災公園や大規模な跡地活用等に関するノウハウを有する独立行政法人都市再生機構と協定を締結し、事業を推進した。

防災公園として、周辺一帯の木造密集市街地からの延焼火災を防ぐ防火樹林、下水管が破損しても使えるトイレ、井戸、物資や負傷者等の搬送のためのヘリポートとしても機能する広場、備蓄倉庫、非常用電源等を整備することで、災害時には住民や帰宅困難者など9,000人程度が利用できる避難場所として設計されている。また、にぎわいのある公園になるよう、公園の設計・施工から管理運営までを一貫したコンソーシアム形式で公募することで、軽食や物販店舗等が整備され、定期的なイベントも開催されるなど、地域にとって平時から魅力ある公園の整備を実現している。当該公園を管理する民間事業者の調査(令和2年11月～4年3月実施)によると、平日約1,100人/日、土日約1,900人/日が来園し、同じ事業者による公園利用者への満足度調査(令和3年10月～12月実施)では、「満足」・「ほぼ満足」との回答が計95%、更に利用者のうち約57%が来園2回目以上のリピーターであるという結果につながっており、自然災害に備えつつ、地域の活性化につながる土地利用が行われている。

図表1-7-9 IKE・SUNPARK



資料：(独) 都市再生機構

4 地域の健康福祉を増進する土地利用

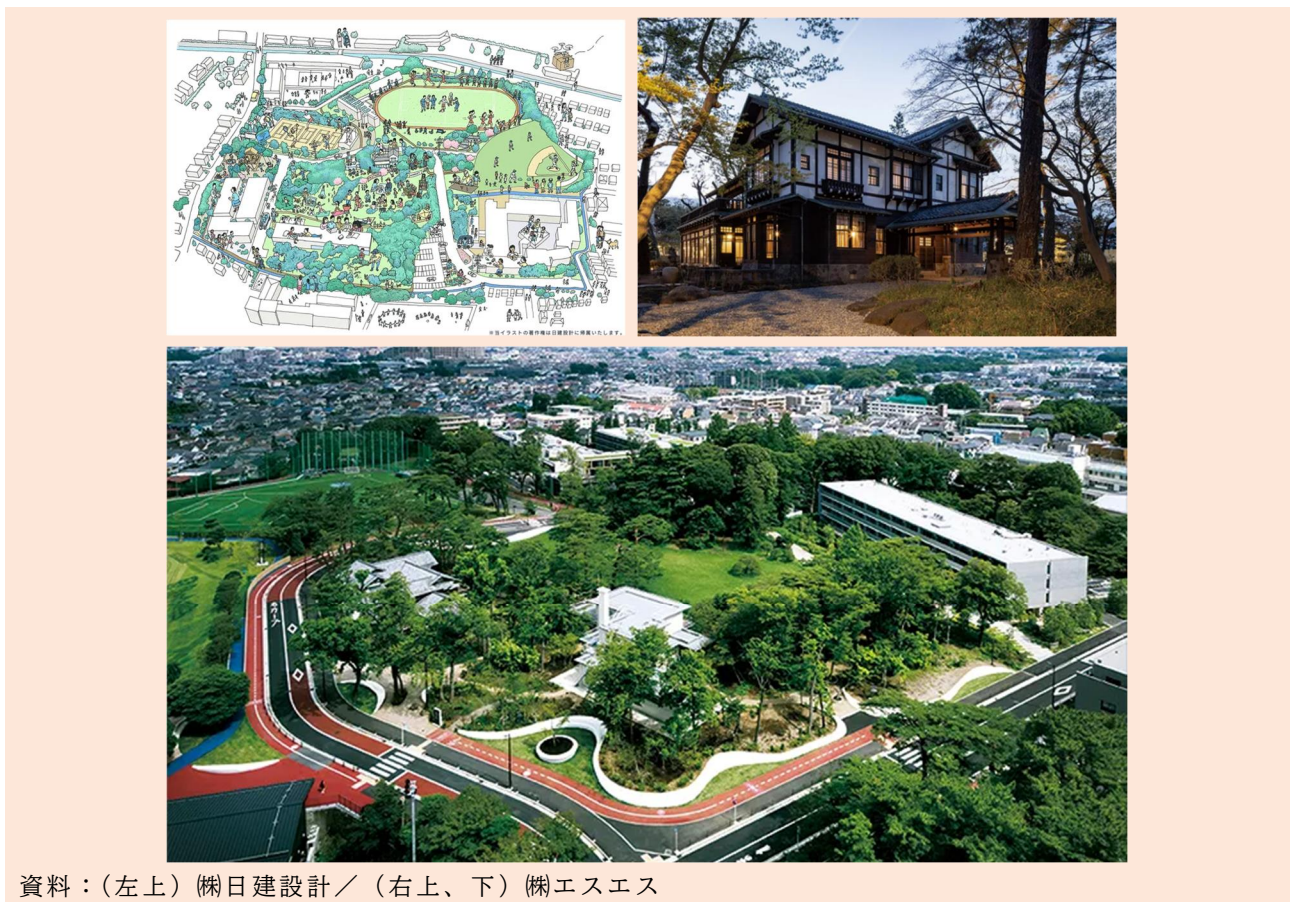
○ 民有地の住民への開放による地域交流の促進(東京都世田谷区)

令和5年3月、世田谷区にオープンした「SETAGAYA Qs-GARDEN^{キューズガーデン}」は、敷地面積約9haに及ぶ第一生命保険株式会社のグラウンド跡地を活用したまちづくりの事例である。「地域の人々のwell-being⁷を高めるまち～多世代の住民が安心して、豊かに交流しながら、健康的に暮らし続けられるまち～」をコンセプトに、既存の樹木も一部残しつつ、スポーツ施設、ファミリー向け分譲マンション、クリニックモール、学生向け住宅、サービス付き高齢者向け住宅、地域コミュニティ施設等を整備するプロジェクトである。

当初は既存の樹木や建物をすべて伐採・取り壊すことも検討されたが、既存樹木をできるだけ残し、活用できる建物とスポーツ施設は活用していく計画に見直された。その豊かな緑は現在、一般に開放され、歴史的建造物は地域の多世代交流拠点等となり、敷地内の住民だけでなく地域に開かれたまちとして活かされている。

また、地域住民のクオリティ・オブ・ライフ(QOL⁸)向上のための取組として、「SETAGAYA Qs-GARDENタウンマネジメント」として、周辺地域にも開かれたイベント「Well-being FESTA」を年1回程度実施するとともに、コミュニティスペースの提供、ワークルーム、マルシェボックス及び菜園の貸出し、キッチンカーの出店など、地域のための日常的なにぎわいづくりのための取組が行われ、地域の健康福祉の増進と地域交流の促進につながる土地利用が行われている。

図表1-7-10 SETAGAYA Qs-GARDEN



資料：(左上) 榎日建設計／(右上、下) 榎エスエス

7 身体的・精神的・社会的に良い状態にあること。短期的な幸福のみならず、生きがいや人生の意義などの将来にわたる持続的な幸福を含む概念

8 Quality of life(生活の質)の略

○ 市有地における民間主導の野球場と周辺施設の整備（北海道北広島市）

「北海道ボールパークFビレッジ(Fビレッジ)」は、北海道北広島市に位置し、令和5年3月に開業した新球場である「エスコンフィールドHOKKAIDO」を核として、周辺にキッズエリア、アスレチック、スノーパーク、ドッグラン、農業学習施設等のアクティビティ施設、クリニックモール、高齢者住宅等の健康福祉施設、宿泊施設、温泉施設、商業施設等からなる複合施設について、民間事業者が一体的に整備したボールパークに関するプロジェクトである。

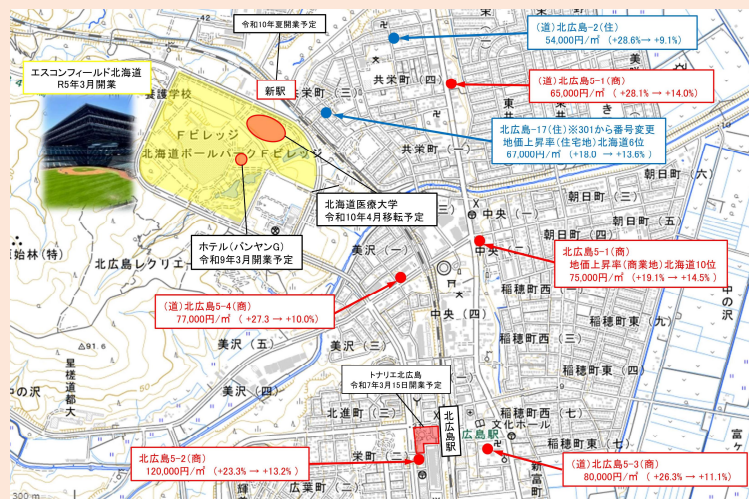
Fビレッジは、市中心部の北西に位置する「きたひろしま総合運動公園予定地」であった市有地をボールパークとして整備した施設である。北広島市はFビレッジ周辺のインフラ整備を進めるほか、当該施設の運営会社に対して敷地の使用料や固定資産税等を一定期間免除する措置を講じている。

さらに、北広島市は、Fビレッジにおいて様々な開発事業を行っている株式会社日本エスコンと令和2年にパートナー協定を締結し、北広島駅西口の低未利用の市有地においてエリアの活性化整備事業「キタヒロ・ホームタウン－BASE2021－2029」を実施しているところである。当該事業は、市の中心部に位置する北広島駅前に商業・交流・宿泊機能を有する複合交流拠点を整備するほか、駅周辺エリアにおいて分譲住宅や店舗などの生活基盤及び歩行空間等の整備を行う計画となっている。

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社によると、こうした官民の取組によりFビレッジ及び周辺開発によって、北広島市への経済効果(直接効果)が年間約500億円、さらに北海道全体では年間約1,100億円の経済効果(波及効果を含む。)があると試算されており、市有地を中心とした地域の健康福祉の増進と地域経済及び産業の活性化につながる土地利用が行われている。

また、北広島市では、Fビレッジの建設が決定した平成31年以降、Fビレッジ周辺だけでなく、旧来の中心市街地である商業地や住宅地等でも地価の上昇が確認でき、特に、令和4年から令和6年にかけて大幅な上昇が見られる(図表1-7-11)。

図表1-7-11 北海道ボールパークFビレッジと周辺の地価公示の推移



資料：(左) 北広島市／(右) 国土交通省

○ 森林浴のできるメディカルケアタウンづくり(千葉県柏市)

千葉県柏市の「新柏クリニック」は、平成28年に完成した透析専門の医療施設である。透析患者は標準的に週3回、1日4時間というかなりの時間を透析室で過ごすことになるため、患者を癒やす、職員に愛される、地域を潤すという3つの視点から「森林浴のできるクリニック」をコンセプトに、地域の豊かな自然と木材を主体とした空間が融合した開放感のある医療施設として設計されている。

新柏クリニックの患者が運動療法を行うための専用フィットネスガーデンとして整備された「めぐりの庭」は、単なる運動の場ではなく、庭園として隣接する豊かな雑木林とも連なる空間に階段とスロープを配置することで、リハビリテーション等の場であると同時に、家族も一緒に楽しく運動ができる空間として、健康の維持向上に貢献している。さらに、透析室からもめぐりの庭を眺めることができ、患者はリラックスしながら透析治療を受けることができるよう工夫がされている。

完成の翌年の平成29年にクリニックの施工者が行った患者へのアンケート調査によると、建替え前の施設に比べ、緊張感、不安感が低くなるという効果が確認されている。

庭園には地域の在来植物に加え、季節の変化を感じることができるよう様々な樹種・草花が選定され、周辺住民も庭園の緑を楽しめるよう外周にはベンチが設置されている。鉄道敷や水道局施設等に面し、以前は日中でも人通りが少ない地域であったが、めぐりの庭の整備により、近隣住民の散歩コースとしても使われるようになっている。さらに、クリニックの整備による影響が近隣施設等にも波及し、周辺の他事業(医療施設、宅地開発等)でもみどり豊かなまちづくりが連鎖的に広がっており、地域の健康福祉の増進につながる土地利用が行われている。

図表1-7-12 新柏クリニックと「めぐりの庭」



資料：医療法人社団中郷会 新柏クリニック、(株)竹中工務店、宮下潤

5 地域の付加価値を高める環境共生の土地利用

○ 自然と共生する暮らしの実現に向けた施設整備(東京都調布市)

「^{じんだいじ}深大寺ガーデン」は、東京都調布市に位置する、もともと植木の圃場のための生産緑地だった400坪の土地において、「つながる暮らし」と「周辺環境との共生」をテーマとして企画・整備された賃貸住宅2棟3戸とレストラン1棟から構成される複合施設である。

「つながる暮らし」の観点から、敷地や建物の周囲に塀や仕切り等を設けず、来訪者が自由に行き来できるセミパブリックな空間として整備されている。

さらに、敷地内のレストランについても、企画・運営を深大寺ガーデンと同じ事業者が担っており、当該施設のテーマを継承したレストランとして、できるだけ地域で手に入る食材を使う、周辺から持ち込まれた伐採木も含めた薪を調理や暖房に活用する、ハーブ等の食材を敷地内のエディブルガーデン(野菜やハーブに限らず、植栽された植物から食べられるものを採る庭)で自家栽培するなど、ローカルファースト・サステナブルなレストランとしての取組が行われている。

その他、都市型農園として地域のコミュニティ形成につながる取組も行われているエディブルガーデンで栽培された野菜やハーブ等を使って、周辺住民が参加できる保存食に関するワークショップ等を開催した。

「周辺環境との共生」の観点からは、敷地の約70%を緑地とし土の面を残すとともに、レインガーデン(降雨時に雨水を一時的に貯留し、時間をかけて地下へ浸透させるための庭)・雨水タンクにより、雨水を敷地内に留める工夫が行われている。更に、当該施設の整備前から続く地域の植生を意識した植栽が行われ、地域環境を維持するための取組が行われている。こうした環境共生の取組が評価され、米国GBCI(Green Business Certification Inc.)によるLEED for Homes⁹及びSITES¹⁰の2つの環境性能評価基準においてプラチナ認定も取得しており、地球環境に配慮した土地利用が行われている。

図表1-7-13 深大寺ガーデン



資料：㈱グリーン・ワイズ

9 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)は、平成8年に、建築の各分野の代表で構成されるU. S. Green Building Councilによって開発された建築物・ランドスケープに関する環境性能評価基準である。このうち、LEED for Homesは戸建住宅・低層共用住宅向けに、標準、シルバー、ゴールド、プラチナの4段階で認証を行うものである。

10 SITESは、敷地の状況、設計前のアセスメント、デザイン「水」、デザイン「土壌と植生」、デザイン「材料選択」、デザイン「人のウェルビーイング」、施工、運用と維持管理、教育・啓蒙と運用実績のモニタリング、イノベーションと模範的パフォーマンスの10分野で評価され、標準、シルバー、ゴールド、プラチナの4段階で認証を行うものである。

○ 生物多様性に配慮した住宅地の整備(熊本県阿蘇市)

大和ハウス工業株式会社は、森林住宅地「ロイヤルシティ阿蘇一の宮リゾート ASONOHARA」(阿蘇くじゅう国立公園内の約36,000㎡の敷地に29区画の宅地を配置)の開発に当たり、周辺エリアを含めた環境保全プロジェクト「ASONOHARA草地育成プロジェクト」に取り組んでいる。

このプロジェクトは、阿蘇地域特有の自然と動植物を守るための取組であり、動植物のモニタリング調査結果等を踏まえ、地域住民や専門家と連携し、草木の剪定や植栽等を行うとともに、環境教育プログラムを実施するものである。この取組により、生物多様性の確保が図られていること等が評価され、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会(ÄBĪNĈ)の認証を取得している。

具体的には、生物多様性確保の観点から、過去に植林が行われていた場所を樹林エリアと草原エリアに分け、樹木の間伐や草本の植栽等を行っている。樹林エリアでは、針葉樹林が大半を占めていたが、多様な植物が育つ環境とするために、50%の樹林の間伐し地表にまで日光が届くようにしている。また、草原エリアでは住宅街区エリアを含めた周辺地域を、従来の阿蘇の草原を復元するために伐採整備し、ススキ等の地元産の植物を植栽することにより阿蘇の自然環境を再生している。

現在は、年に1~2回実施している専門家や住民によるモニタリング調査の結果に基づき、草原エリアにおいては草刈り等の管理が行われている。こうした取組により、ナガミノツルキケマン、クサフジ、ヤマハッカ等の草原構成種が確認されており、生物多様性が確保されている。さらに、地域住民による阿蘇の環境を保全・維持に向けた環境教育プログラムとして、阿蘇の自然に関する植物特性説明会や在来種の蜂の住処となる「BEE HOTEL」づくり、堆肥づくり等の自然保全活動も行われており、地球環境に配慮した土地利用が行われている。

図表1-7-14	ロイヤルシティ阿蘇一の宮リゾート「ASONOHARA」
----------	-----------------------------



資料：大和ハウス工業㈱

第2部

令和6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、6年12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(素案)」を公表した。

- (2) 広域圏を相互に結ぶ道路・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DX¹」、「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、都道府県計画及び市町村計画の変更のための情報提供等を行った。

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)の推進に向けて、市町村や地域において現状把握・将来予測を行い、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6年度変更実績：43都道府県、計画書の変更4件、計画図の変更447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(LUCKY²)において国民に情報提供した。

第2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。

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

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6年12月末現在で立地適正化計画を作成・公表したのは、599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。

第3節 地方創生・都市再生の推進等

1 地方創生の推進

- (1) 平成26年に地方創生の取組が本格的に始まってから10年の節目を迎えたことから、令和6年6月に「地方創生10年の取組と今後の推進方向」をとりまとめた。また、「地方こそ成長の主役」との発想に基づき、「地方創生2.0」として、地方創生の取組を再起動させるため、同年12月に、新しい地方経済・生活環境創生本部において、「地方創生2.0の「基本的な考え方」」を決定した。
- (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、SDGs³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、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の推進のため、事業の進め方が分からない、官民の連携体制が構築できないなどの課題を解消することを目的とし、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」を令和6年12月16日に設立した。また、スモールコンセッションの機運醸成・理解促進のためのシンポジウム等の開催や、事例等を掲載した専用のウェブサイト開設を通じて、全国的な普及・啓発を図った。
- (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6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56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7年3月末時点54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。

また、令和5年度から、地方都市における都市再生の取組を一層推進するため、「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た。

さらに、「都市再生緊急整備地域」の候補となる「候補地域」(令和7年3月末時点1地域)を設定・公表した。

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7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」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、地域の創意工夫を活用した全国都市再生を推進した。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中支援事業(個別支援制度)により集中的に支援した。

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、独立行政法人都市再生機構(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7年3月末時点で認定を受けている基本計画は、51計画(48市2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296計画(152市4町)が認定された。

3 民間能力の活用の推進等

- (1) 「PPP⁴／PFI⁵推進アクションプラン(令和6年改定版)」(令和6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、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「分野横断型・広域型のPPP／PFI事業導入の手引」を公表した。
 - 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、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んだ。
- (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4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、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。

4 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

5 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

- 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策定や計画に基づくソフト・ハード両面の取組を支援した。
- 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、被災状況調査や支援体制の構築等により被災地方公共団体が行う復興まちづくり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7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、27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23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、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しており、令和6年度に全国で初めての貯留機能保全区域の指定がなされた。

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、地方公共団体による速やかな規制区域指定や既存盛土等把握のための基礎調査、危険な盛土等に対する安全対策等について、必要な助言や情報提供等の援助、支援をするなど、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)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した。

第5節 低未利用土地の利用促進等

- (1) 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。
- (2) 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。
- (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、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を公表し、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した。
- (4) 令和5年4月に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」の取得が容易になったこと等を踏まえ、6年10月に空き家及び農地の活用に向けた取組事例及び関連制度等をまとめた「『農地付き空き家』の手引き」を改訂し、情報発信を行った。
- (5) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産(PRE⁶)ポータルサイト」⁷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。
- (6) 「臨海部土地情報」⁸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。
- (7) 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。
- (8) 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った。
- (9) 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。
- (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

6 Public Real Estateの略

7 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html

8 https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html

支援を実施した。さらに、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⁹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推進した。

第6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2023」(令和5年12月21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は無償で提供する取組を行っており、令和6年能登半島地震においては、「災害救助法」(昭和22年法律第118号)が適用された地方公共団体や関係省庁に対し、避難先等に活用可能な国有財産等に関して随時の情報提供を行い、地方公共団体からの要請に基づき無償で提供した。

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、公共用地の取得に関連する法令等の改正を踏まえ、損失補償基準に基づく移転雑費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

⁹ 環境省「持続可能な地域づくりのための生態系を活用した防災・減災(Eco-DRR)の手引き」

先行取得するための資金を融資した。

第7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。

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) 「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6年3月末時点、1,501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。

- (3) マンション等の区分所有建物について、令和6年2月に、区分所有建物に特化した財産管理制度や所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等が盛り込まれた「区分所有法制の見直しに関する要綱」が法制審議会で取りまとめられた。

これを踏まえ、区分所有法制の見直し等を内容とする「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案」の国会提出に向けた準備を進めた。

- (4) 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。

- (5) 「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、居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化等の問題を抱える大規模な住宅市街地(ニュータウン)において、バリアフリー化等の住宅・住環境の再整備等、安心して快適に居住できる住宅地として再生する取組を支援した。

さらに、ニュータウン等において地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組を推進するために、地方公共団体、民間事業者等からなる「住宅団地再生」連絡会議を開催し、推進の手法や取組事例等の情報提供及び意見交換等を行った。

- (6) 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した。さらに、「地域再生法の一部を改正する法律」(令和6年法律第17号)において、地域住宅団地再生事業を拡充し、既存ストックを活用した住宅団地の多機能化(廃校の活用等)を促進する特例措置等を設けた。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。

第8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6年9月にはグリーンインフラへの民間投資促進に向け、「グリーンインフラの事業・投資のすゝめ」を作成・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。さらに、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。加えて、6年6月に、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、「緑の基本計画×グリーンインフラガイドライン(案)」として取りまとめた。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。
- (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、活用に際して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」の作成や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(CO₂)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)の策定や「優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)」の創設等を行った。

第9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。
- (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」(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・解消に努めた。

第10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、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」(平成30年法律第35号)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。

第11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6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、全国の328か所(令和7年3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OECM¹⁰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」¹¹で公開し、工場立地を検討している企業等に効果的な情

¹⁰ 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

¹¹ https://www.meti.go.jp/policy/local_economy/koujourittihou/tekichityousa/guide.html

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活用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) 土壤環境保全対策として、以下の施策を行った。

- ① 土壤汚染対策について、「土壤汚染対策法」(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、土壤汚染に関する適切な調査や対策の実施及び汚染土壤の適正な処理を推進した。
- ② 農用地の土壤汚染対策について、「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)に基づく常時監視、農用地土壤汚染対策地域の指定及び農用地土壤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した。

(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12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7年3月末時点98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によって、景観計画が策定されている。「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る方や優良事例に関する情報提供等の取組を推進した。

第13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) 「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。
- (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した。
- (3) 「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)に基づく管理不全所有者不明土地¹²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 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。

第14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日施行と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

¹² 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

- 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等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・空き家の情報共有を図るとともに、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、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、モデル事業を通じた活動費への助成等により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3件、「土地収用法」(昭和26年法律第219号)の特例の利用は9件(令和7年3月末時点)、土地所有者等関連情報の利用及び提供は2,794件(令和6年6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) 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」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。
- (7) 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」の改訂等を通じ、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。
- (8) 「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。
- (9) 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。

第15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行うとともに、令和5年度の区域内における土地・建物の取得状況について取りまとめ、公表した。

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新たな導入・活用支援ツールを公表し、消費者向け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、令和5年度の実証事業を通じて明らかになった課題への対応のため、6年度より、建物に関する不動産ID（建物ID）については、日本郵便株式会社の保有するデータを用いることとし、データの検証等を実施した。
 - 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、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を公表し、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空き家等の取引を促進した。
 - 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等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・空き家の情報共有を図るとともに、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した。（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、中国地方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。
- (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、データセンターやインフラ施設等、設備比率の高いアセットの投資市場整備に向けた調査・検討を行った。また、トークン化された不動産特定共同事業契約に基づく権利の取扱いを明確化する法改正の施行にあわ

せて、改正される不動産特定共同事業の内容を解説する資料を公表した。

- (3) リート¹³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延長した。
- (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。なお、政府全体の基金の点検・見直しに伴い、新規出資決定期限については令和8年度末とし、その後の対応については成果の検証を踏まえたものとする事とした。
- (5) 不動産分野TCFD¹⁴対応ガイダンス及び「社会的インパクト不動産」の実践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ESG¹⁵投資拡大に向けた取組を行った。
- (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(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。

第3節 土地税制における対応

土地等の流動化・有効利用を促進しつつ、コロナ禍からの経済回復の歩みを着実なものとするため、令和6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た。

- (1) 土地に係る固定資産税について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度を3年間延長した(令和9年3月31日まで)。
- (2) 土地等に係る不動産取得税について、①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(1/2控除)、②土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置(特例3%、本則4%)を3年間延長した(令和9年3月31日まで)。
- (3) 不動産譲渡契約書等に係る印紙税の特例措置を3年間延長した(令和9年3月31日まで)。

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(ASEAN¹⁶)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、海外不動産官民ネットワーク(J-NORE¹⁷)の枠組みにおいて、フィリピン共和国とオーストラリア連邦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。また、ベトナム社会主義共和国については、相手国政府との共催で第9回日本・ベトナム建設会議を開催し、我が国の不動産業や建設業に関する制度や、我が国民間企

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

14 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

15 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

16 Association of Southeast Asian Nationsの略

17 Joint Network for Overseas Real Estate Businessの略

業の取組を紹介した。

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7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。

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MMS¹⁸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。

加えて、国土審議会土地政策分科会企画部会国土調査のあり方に関する検討小委員会報告書(令和6年3月)を踏まえ、地籍調査の加速化に向けた省令改正等の所要の措置を講じた。

- (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6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)の速報集計結果を公表した。

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、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」を踏まえたデータ整備・更新を行うとともに、「地理空間情報データチャレンジ～国土数値情報編～」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」¹⁹の改修、運用、拡充を行った。
- (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」

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

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

(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EXPO2025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う対策である「被災者の生活となりわい支援のためのパッケージ」として、復旧事業に当たって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 PLATEAU²⁰について、令和6年度末までに全国約250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・解決を図る情報基盤である「i-都市再生」の推進に向けて、技術仕様案i-UR²¹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。

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、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) 「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。
- (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4節 不動産取引情報の推進等

- (1) 令和6年4月1日より、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利用者のニーズに応じて地図上に分かりやすく表示する「不動産情報ライブラリ」を公開した(令和7年1月末時点の累計ページビュー数は、15,443,990回)。掲載情報の一部については、API²²連携

20 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

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

22 Application Programming Interfaceの略

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、液状化発生傾向を示す「地形区分に基づく液状化の発生傾向図」のほか、地域の将来人口の地理的分布を従来よりも細かく把握できる「250mメッシュ別将来推計人口」を公開する等、ユーザーにより必要とされるコンテンツの充実化を図った。

- (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7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6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6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7年3月末までの提供件数は約547万件となった。
- (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ため、以下の取組を行った。
 - ① 不動産価格指数(住宅・商業用不動産)を、令和5年度と同様の頻度で公表した。
 - 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(IMF²³)等の国際機関の動向を踏まえた検討等を行った。
 - ③ 既存住宅販売量指数、法人取引量指数とともに四半期に一度の頻度で公表した。
- (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。

第5節 ハザード関連データの整備・提供

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デジタルインフラである、浸水想定区域データや災害リスク把握データ(土地履歴データ)等のハザード関連データの整備・提供を行った。

第4章 土地に関する施策の総合的な推進

「土地基本法」に基づき策定された「土地基本方針」について、国土審議会土地政策分科会企画部会において、今後の土地政策の方向性等を検討し、変更（令和6年6月11日閣議決定）した。新しい基本方針では、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することとしている。

第1節 国・地方公共団体の連携協力

- (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、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んだ。（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、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、モデル事業を通じた活動費への助成等により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3件、「土地収用法」（昭和26年法律第219号）の特例の利用は9件（令和7年3月末時点）、土地所有者等関連情報の利用及び提供は2,794件（令和6年6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。（再掲）

第2節 関連分野の専門家等との連携協力

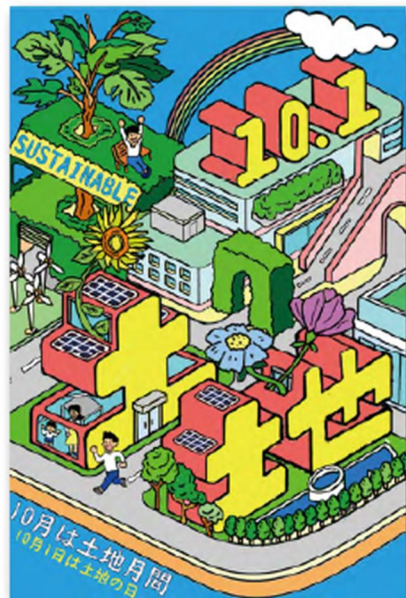
- (1) 都市再生機構において、その有するノウハウや技術をいかし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術支援等を行った。
- (2) 地籍調査の円滑な推進のため、制度や手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等を支援した。（再掲）

第3節 土地に関する基本理念の普及等

土地白書の公表や、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、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

度等を紹介した。人口減少時代における土地に対する国民の関心の低下に加え、民事基本法制の見直し等により相続登記の義務化をはじめ土地の適正な利用・管理のための制度が整備されていく中で、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²⁴した。また、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。

【ポスター・絵手紙部門】



絵手紙
作者／大村 泰史さん
【兵庫県】



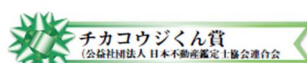
ポスター
作者／縄 乃々香さん（小学5年生）
【北海道】



ポスター
作者／山内 久さん
【青森県】



ポスター
作者／浅井 結さん
【愛知県】



ポスター
作者／藤井 景心さん（小学6年生）
【神奈川県】



絵手紙
作者／脇 久美子さん
【静岡県】

【エッセイ部門】



佐々木 智香さん（小学5年生）【青森県】
「耕作放棄地の活用法」



高浜 楽生さん（中学3年生）【兵庫県】
「生まれ変わった空き地」



水入 東子さん（小学6年生）【広島県】
「俊じいの表札」



土地政策イメージキャラクター
とちーた

²⁴ 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

第4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等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・空き家の情報共有を図るとともに、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、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（令和3年3月9日閣議決定、6年3月19日見直し）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、岩手県の12市町村、宮城県の15市町、福島県の13市町村において、復興整備協議会が組織され、そのうち岩手県の12市町村、宮城県の14市町、福島県の13市町村において、復興整備計画が公表された（令和6年12月末時点）。

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 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支援した。

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、法務局地図作成事業を実施した。

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した。

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7年度
土地に関する基本的施策

第217回国会（常会）提出

第3部

令和7年度 土地に関する 基本的施策

第3部 令和7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	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 地方創生・都市再生の推進等	2
第4節 災害に強いまちづくりの推進	4
第5節 低未利用土地の利用促進等	6
第6節 国公有地の利活用等	7
第7節 住宅対策の推進	8
第8節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	9
第9節 農地の適切な保全	10
第10節 森林の適正な保全・利用の確保	10
第11節 環境保全等に係る施策の推進	11
第12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13節 適正な土地の管理の確保方策の推進	13
第14節 所有者不明土地問題への対応方策の推進	13
第15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2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	18
第1節 国土調査の推進等	18
第2節 国土に関する情報の整備等の推進	18
第3節 土地に関する登記制度の整備	19
第4節 不動産取引情報の推進等	19
第5節 ハザード関連データの整備・提供	20
第4章 土地に関する施策の総合的な推進	21
第1節 国・地方公共団体の連携協力	21
第2節 関連分野の専門家等との連携協力	21
第3節 土地に関する基本理念の普及等	21
第4節 資金・担い手の確保	21
第5章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	23
第1節 土地利用関連施策	23
第2節 住宅関連施策	23
第3節 被災自治体による土地活用の取組の推進	24
第4節 土地情報関連施策	24
第5節 税制上の措置	24

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、新たな「広域地方計画」の策定に向け、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引き続き検討を進めていく。
- (2) 広域圏を相互に結ぶ道路・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。
- (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DX¹」、「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)に基づき、研修の開催、DXを活用した策定プロセスの簡易化、半島地域等の特に人口減少が懸念される地域における実証調査等を通じて、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(LUCKY²)等により国民に情報提供する。

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

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

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。

第3節 地方創生・都市再生の推進等

1 地方創生の推進

- (1) 「地方創生2.0の「基本的な考え方」」(令和6年12月24日新しい地方経済・生活環境創生本部決定)において取りまとめた5本柱に沿った政策体系を検討し、令和7年夏に、今後10年間集中的に取り組む「基本構想」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、SDGs³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、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、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) 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」を通じ、関係者への働きかけや情報発信を行うことで、スモールコンセッションの全国的な普及・啓発を図る。また、会員同士の課題解決や研究等について有志を募って活動するワーキンググループをプラットフォームに設置するとともに、スモールコンセッションの普及に向けて必要な取組を実施する。

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、遊休公的施設を含むエリアのビジョン、当該施設の現況、当該施設に求められる用途・構成・運営方針や事業手法等を定めるプロジェクトの構想の策定を目指すため、プロジェクトの初期段階における様々な課題の解決をサポート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7年3月末時点54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「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7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、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(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) 「PPP⁴/PFI⁵推進アクションプラン(令和6年改定版)」(令和6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、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

4 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

5 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

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」を活用する。

- 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、古民家等の地域資源や空き家等の既存ストックを活用し、地域における文化や観光の拠点となる施設の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4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 都市の災害脆弱性^{ぜい}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年能登半島地震からの復興まちづくりに向け、被災状況調査や支援体制の構築等により被災地方公共団体が行う復興まちづくり計画の策定等を支援する。
- (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^{りょう}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、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。
 - 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。

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、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。

第5節 低未利用土地の利用促進等

- (1) 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を活用し、より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する。
- (2) 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。

- (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・利活用を促進する。
- (5) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産(PRE⁶)ポータルサイト」⁷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。
- (6) 「臨海部土地情報」⁸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。
- (7) 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地区画整理事業を推進する。
- (8) 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。
- (9) 低未利用土地利用促進協定制도를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。
- (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、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⁹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る。

第6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

6 Public Real Estateの略

7 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html

8 https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html

9 環境省「持続可能な地域づくりのための生態系を活用した防災・減災(Eco-DRR)の手引き」

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、「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)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7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) 「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。
- (3) 区分所有建物に特化した財産管理制度や所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等の区分所有法制の見直し等を内容とする「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案」

(令和7年3月4日閣議決定)を令和7年通常国会に提出している。

- (4) 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。
- (5) 「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。

- (6) 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。

第8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、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」の作成や同計画に基づく取組を支援する。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(CO₂)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)や脱炭素都市再生整備事業に係る計画認定制度の着実な運用等を行う。

第9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、令和6年6月に成立した「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」(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10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」(平成30年法律第35号)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11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、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、OECM¹⁰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活用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する。
 - 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リ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、「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)に基づく常時監視、農用地土壤汚染対策地域の指定及び農用地土壤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) 「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

¹⁰ 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

慮の確保に努める。

第12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13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) 「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。
- (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) 「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)に基づく管理不全所有者不明土地¹¹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 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14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日施行と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)

11 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

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等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・空き家の情報共有を図るとともに、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。
- (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。
- (6) 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」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。
- (7) 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。
- (8) 「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。
- (9) 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。

第15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。

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を含め、不動産取引のオンライン化に係る環境整備を進めることに加え、不動産取引に関連する業務等への更なるデジタル技術・サービスの活用も含めて、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年度中の一部試験運用開始を目指し、日本郵便株式会社の保有するデータを建物に関する不動産ID(建物ID)に利用する際の課題の洗い出しと解決手法の検討・実証を行う。
 - 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」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空き家等の取引を促進する。
 - 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等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・空き家の情報共有を図るとともに、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。(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・拡大の促進を図るため、データセンターやインフラ施設等、設備比率の高いアセットの投資市場整備に向けた調査・検討を行う。
- (3) リート¹²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

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

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ESG¹³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、改修時期を迎えた中小ビルについて、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を調査し、ESG改修投資の拡大加速を図る。
- (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(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。

第3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年度税制改正では以下の措置を講じる。

リート及び特定目的会社が取得する不動産に係る特例措置(登録免許税:特例1.3%、本則2%、不動産取得税:課税標準を3/5控除)を2年間延長する(令和9年3月31日まで)。

この他に、不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置について、一部要件の拡充等をした上で、2年間延長する(令和9年3月31日まで)とともに、「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年間延長する(令和9年3月31日まで)。

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(ASEAN¹⁴)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、相手国政府等と連携した不動産セミナー等の開催や海外不動産官民ネットワーク(J-NORE¹⁵)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

¹³ 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

¹⁴ Association of Southeast Asian Nationsの略

¹⁵ 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、「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)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MMS¹⁶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。

加えて、令和6年の同計画の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の調査手続等の活用を推進する。

- (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」の結果を転写・集計する加工統計調査「世帯土地統計」（令和5年度実施）の確報集計結果を公表する予定である。

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、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」を踏まえた整備・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」¹⁷の改修、運用、拡充を行う。
- (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」

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

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

(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、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、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、復旧測量を行うとともに、地理空間情報の整備を進める。

- (3) Project PLATEAU¹⁸について、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構築を目指し、地方公共団体に対する支援、社会実装を見据えたユースケースの開発、産学官連携の促進等に取り組むほか、新たに民間事業者等に対する支援制度を創設し、サービス創出や社会変革を図る。
- (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-UR¹⁹の機能更新等を進める。

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、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8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む。
- (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4月1日より、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利用者のニーズに応じて地図上に分かりやすく表示する「不動産情報ライブラリ」を公開している。掲載情報の一部については、API²⁰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

18 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

19 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

20 Application Programming Interfaceの略

ている。今後は、不動産取引の活性化や防災・まちづくり等に資するシステムとするために、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システムの基盤的な機能強化を行う。

- (2) 令和8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。
- (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いる。
- (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(IMF²¹)等の国際機関の動向を踏まえた検討等を行う。
- (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。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方策を検討する。
- (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が図られるよう、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。

第5節 ハザード関連データの整備・提供

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デジタルインフラである、浸水想定区域データや災害リスク把握データ(土地履歴データ)等のハザード関連データの整備・提供を行う。

²¹ International Monetary Fundの略

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 国・地方公共団体の連携協力

- (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。(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。(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、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。(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4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等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・空き家の情報共有を図

るとともに、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。(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、古民家等の地域資源や空き家等の既存ストックを活用し、地域における文化や観光の拠点となる施設の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、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、6年3月19日見直し）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（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 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、法務局地図作成事業を実施する。

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。

