

令和8年度 土地に関する基本的施策

第221回国会（特別会）提出

第3部 令和8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 低未利用土地の利用促進等	1
第3節 所有者不明土地問題への対応方策の推進	3
第4節 適正な土地の管理の確保方策の推進	4
第5節 外国人との秩序ある共生社会の実現	4
第6節 災害に強いまちづくりの推進	5
第7節 環境保全等に係る施策の推進	7
第8節 都市計画における適正な土地利用の推進	9
第9節 地方創生・都市再生の推進等	10
第10節 住宅対策の推進	12
第11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12節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	13
第13節 農地の適切な保全	14
第14節 森林の適正な保全・利用の確保	14
第15節 国公有地の利活用等	15
第2章 土地の取引に関する施策	17
第1節 不動産取引市場の整備等	17
第2節 土地税制における対応	17
第3節 不動産投資市場の整備	18
第4節 不動産市場における国際展開支援	18
第5節 土地取引制度の適切な運用	18
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	20
第1節 国土調査の推進等	20
第2節 土地に関する登記制度の整備	20
第3節 不動産取引情報の推進等	21
第4節 国土に関する情報の整備等の推進	21
第4章 土地に関する施策の総合的な推進	23
第1節 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）	23
第2節 資金・担い手の確保	23
第3節 土地に関する基本理念の普及等	24
第5章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	25
第1節 土地関連施策	25
第2節 住宅関連施策	25
第3節 税制上の措置	26

第3部

令和8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

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、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、新たな「広域地方計画」の策定・推進に向け、引き続き取り組む。
- (2) 総合的交通基盤整備連絡会議等を通じて、国土計画の考え方や国内交通基盤を総合的に整備・推進していくための取組を情報発信・共有し、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月策定)に基づき、研修の開催や官民が連携して取り組む管理構想の実証調査等を通じて、都道府県、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 低未利用土地の利用促進等

- (1) 令和7年4月に公表した「空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン」の普及等を通じ、引き続き、空き地の適正管理や利活用を推進する。
また、対策に取り組む市町村や民間事業者等を後押しするため、所有者不明土地対策計画に基づき実施する事業等の支援に加え、所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備を新たに支援対象とすることにより、対策の一層の促進を図

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

る。

- (2) 令和8年度税制改正において、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3年間延長する(令和10年12月31日まで)ことにより、引き続き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。
- (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」の実装を加速化し、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・利活用を後押ししていく。
- (5) 「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。
- (6) 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。
- (7) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産(PRE³)ポータルサイト」⁴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。
- (8) 「臨海部土地情報」⁵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。
- (9) 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区画整理事業を推進する。
- (10) 独立行政法人都市再生機構(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等を行い、民間投資による有効・高度利用を推進する。
- (11) 低未利用土地利用促進協定制度を活用し、市町村や都市再生推進法人等が所有者等に代わり低未利用の土地、建築物を有効かつ適切に利用する取組を推進する。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。
- (12) 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

3 Public Real Estateの略

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

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

(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国土・都市・地域づくりを促進する。

第3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」(令和3年法律第24号)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住所等変更登記の義務化、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日に施行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とともに、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)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、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わり管理等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。また、所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備を含む取組を補助対象に拡充したモデル事業への補助を通じて先進的な取組を支援する。そのほか、法務局・地方法務局においては、「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る。
- (6) 令和8年度税制改正において「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業に係る税制特例措置(所得税・法人税等)を延長することにより、引き続き所有者不明土地の有効活用を図る。
- (7) 「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。
- (8) 令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、地籍調査の円滑化・迅速化を図り、所有者や境界等の土地に関する基礎的情報を明確化することで、所有者不明土地

の発生抑制に貢献する。

- (9) 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」(昭和27年法律第229号)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。
- (10) 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」(平成30年法律第35号)に基づく特例措置に関し、令和8年4月1日に施行される「森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律」(令和7年法律第48号)による特例措置に係る公告期間の短縮などを含め、引き続き制度を円滑に運用するため、改正内容の周知や、「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。
- (11) 課題や対策が共通することが多い所有者不明土地対策と空き家対策について、対策計画の一体的作成や相談窓口の一元化等の取組を促すことにより、両対策の円滑化・効率化を図る。

第4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) 「所有者不明土地法」に基づく管理不全所有者不明土地⁶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) 「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。
- (3) 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。

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」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5節 外国人との秩序ある共生社会の実現

1 外国人との秩序ある共生社会の実現

令和8年1月に取りまとめられた「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」に基づき、以下の施策を実施する。

- ・「不動産登記規則」(平成17年法務省令第18号)を改正し、不動産の所有権の移転登記の

6 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

申請の際、新たに所有権の登記名義人となる者の国籍等を把握する。

- ・「森林法」(昭和26年法律第249号)に基づく告示の改正を令和8年4月1日施行し、新たに森林の土地の所有者になった者による届出事項に国籍等を追加する。
- ・「森林法」、「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)、「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(重要土地等調査法)」(令和3年法律第84号)の関係省令等の改正を令和8年4月1日施行(「森林法」の関係省令の改正は令和9年4月1日施行)し、これらの法律の規定により法人が土地取得等の届出を行う場合に、当該法人の代表者の国籍等、当該法人の役員・議決権の過半数を同一の国籍の者が占める場合はその国籍等を、届出事項に追加する。
- ・「外国為替及び外国貿易法」(昭和24年法律第228号)の関係省令の改正を令和8年4月1日施行し、国外居住者による不動産取得の報告について、取得の目的にかかわらず、報告対象とする。
- ・令和7年度に実施した新築マンションの取引実態の調査を継続して行い、引き続き不動産市場の実態把握を進める。また、地下水採取に関する実態把握を継続して実施するとともに、外国人の土地取得等のルールの在り方の検討を進める。

2 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

「重要土地等調査法」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とともに、同法の見直しの議論を進める。

また、「重要土地等調査法施行規則の一部を改正する内閣府令」(令和8年内閣府令第2号)を令和8年4月1日施行し、「重要土地等調査法」の規定により法人が土地取得等の届出を行う場合に、当該法人の代表者の国籍等、当該法人の役員・議決権の過半数を同一の国籍の者が占める場合はその国籍等を、届出事項に追加する。

第6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、千島海溝地震、日本海溝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作成や計画に基づくソフト・ハードの取組を総合的に支援する。

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する。

⑧ 令和6年能登半島地震により甚大な被害を受けた市街地の早期復興に向け、公共公益施設の整備や土地区画整理事業等によるまちの復興を支援する。

(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、道路の法面・盛土の土砂災害防止対策、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、都道府県及び市町村の長並びに下水道管理者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。

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、従来の砂防関係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、道路や上下水道施設等の公共インフラ・ライフライン保全対策、地域を支える産業やなりわいを保全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、「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・復興等に資する地籍調査を重点的に支援し、地域における災害対応力の向上を図る。

また、令和6年能登半島地震に伴う液状化被害により、地盤が水平方向に移動する「側方流動」が生じた地域において、令和7年9月に策定した「土地境界再確定加速化プラン」に基づき、地籍調査事業による境界再確定に向けた調査を最短で8年度中に完了することを目指して、引き続き、関係者と連携して被災市町の地籍調査事業を支援する。

第7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8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、OECM⁷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等の諸対策を推進する。

⁷ 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

- 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) 土壌環境保全対策として、以下の施策を行う。
 - ① 土壌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「土壌汚染対策法」(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 農用地の土壌汚染対策について、「農用地の土壌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、農用地土壌汚染対策地域の指定及び農用地土壌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壌汚染対策について、「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慮の確保に努める。

第8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。

また、土地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、土地地区画整理事業を支援する。

第9節 地方創生・都市再生の推進等

1 地方創生の推進

- (1) 「地域未来戦略」を推進し、地方が持つ伸び代をいかすことで、国民の暮らしと安全を守り、地方に活力を取り戻すことを目指す。これまでの地方創生で進めてきた取組に加えて、「強い経済」の実現に重点を置いて、世界をリードする成長分野のクラスター、地域発のクラスターを全国各地に形成し、地方から日本を成長軌道に押し上げていく。できるものから早急の実現するとともに、令和8年夏を目途に「地域未来戦略」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、SDGs⁸未来都市、「環境未来都市」構想、都市再生、地域再生及び中心市街地活性化をはじめとする各般の施策を総合的・効果的に実現していくための取組を推進する。特に、国家戦略特区制度については、日本成長戦略の実現や地域未来戦略の推進に資する取組を加速するとともに、地域課題の解決等を実現するモデル地域であるスーパーシティ、デジタル田園健康特区、連携“絆”特区、金融・資産運用特区において、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) 引き続き、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⁹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、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、プロジェクトの構想の策定を支援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8年3月末時点55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

⁸ Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略

⁹ 廃校等の空き施設や地方公共団体が所有する古民家等の空き家の活用について、民間事業者の創意工夫を最大限にいかした小規模なPPP/PFI事業を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組。

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。

特に、税制措置については、令和8年度税制改正において、登録免許税の特例措置の期間要件を緩和するとともに、固定資産税の特例措置の対象施設を拡充したところであり、税制措置の積極的活用を一層推進する。

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8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、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に対して支援する。特に、都市構造再編集集中支援事業において、立地適正化計画に基づき実施される持続可能で強靱な都市構造への再編に向けた取組等について集中的に支援する。
 - 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、まちなかにおける道路、公園、広場、沿道建物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、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) 「PPP¹⁰／PFI¹¹推進アクションプラン(令和7年改定版)」(令和7年6月4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

10 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

11 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

の形成を促進するため、地方公共団体に対し、事業化検討段階の調査費に対する支援や、水の官民連携(ウォーターPPP)をはじめとする分野横断型・広域型PPP/PFIの普及・推進に伴う案件数の増加により生じる課題等への支援を行い、案件形成を促進する。

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、エリアの個性を形成し、まちのにぎわいにつながるような魅力的な古民家等の地域資源や空き家等の既存ストックを活用する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10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) 「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、高度成長期における都市への人口流入の受け皿として、都市の郊外部を中心に全国的に開発された住宅団地は、居住者の高齢化や住宅・施設の老朽化、空き地・空き家の発生等の課題を抱えている。住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動や、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備等に係る取組を支援する。

(3) 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。

(4) マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通した管理・再生の円滑化等を図るための「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」(令和7年法律第47号)の施行内容等を踏まえ、基本方針の改正、地方公共団体向けのガイドライン等の整備等を行うほか、地方公共団体等向けの研修の開催等による改正内容の周知・広報等に取り組んでいく。

第11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12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活用を推進し、土地・不動産の適正な利用を推進する。また、自然の有する多機能性を活かすことで、複数の社会課題の同時解決を目指す考え方である「自然を活用した解決策(NbS)」¹²について、地方公共団体や民間事業者等による実践を促進する目的で、NbSの具体的な進め方や事例を取りまとめた手引き等を作成・公表する。また、当該手引き等を用いて、地方公共団体による計画策定等を技術的に支援する。
- (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」の作成及び同計画に基づく取組の支援を行う。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

¹² <https://www.env.go.jp/nature/biodiversity/nbs.html>

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)等の着実な運用等を行う。

第13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」(昭和55年法律第65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、「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」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14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」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、令和7年5月に同法が改正され措置された、地域の関係者が森林の経営管理の将来像を共有し、経営管理の集約化を通じた森林資源の循環利用を進める新たな仕組みを含め、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15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2025」(令和7年12月25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が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、「第1次国土強靱化実施中期計画」(令和7年6月6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ための治水関連計画の策定支援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引き続き行う。

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等に関し、不動産取引に伴う各種業務や関連手続へのデジタル技術の導入・活用に係る実証事業や実態把握を実施する等、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年度中の先行整備地域での一部試験運用開始に向け、不動産IDに関するシステムの整備検討や不動産IDへの位置情報付与方法に関する検討等を行う。
 - 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」の実装を加速化し、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する。(再掲)
 - 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、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わり管理等を担う団体の取組を推進する。(再掲)

第2節 土地税制における対応

令和8年度税制改正においては、長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置について、対象となる買換資産について一部見直しの上、適用期限を3年間延長する。また、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例については、対象事業を一部見直し、一部事業について立地に係る要件(地すべり防止区域等に所在する土地等の譲渡を対象外とする)を追加するとともに、都市計画区域内における一定の一団の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡について、建築費単価上限額要件を引き上げた上で、3年間延長する。

この他、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置、土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置、土地等の譲渡益に対する追加課税制度(重課)の停止措置、相続税等納税猶予農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除特例措置についても、それぞれ適用期限を延長する。

第3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・拡大と投資家保護の促進を図るため、不動産特定共同事業及びリート¹³における新築や改修等を伴う開発物件の投資市場整備に向けた調査・検討を行う。
- (3) リート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引き続き講じる。
- (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ESG¹⁴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、改修時期を迎えた多くの老朽不動産について、改修による非財務的な不動産の価値をステークホルダーに効果的に訴求するための方法やスキーム等を調査し、ESG改修投資の拡大加速を図る。

第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) 東南アジア諸国連合(ASEAN¹⁵)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、海外不動産業官民ネットワーク(J-NORE¹⁶)による情報共有・課題整理や相手国政府等と連携した不動産セミナー等の開催等を通じて、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 Real Estate Investment Trust(不動産投資信託)の略

¹⁴ 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

¹⁵ Association of Southeast Asian Nationsの略

¹⁶ 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、法人が権利取得者となる場合については、代表者の国籍等、同一の国籍等を有する者がその役員の過半数を占める場合は当該国籍等、同一の国籍等を有する者がその議決権の過半数を占める場合は当該国籍等を届出事項に追加する「国土利用計画法施行規則の一部を改正する省令」(令和8年国土交通省令第5号)の施行を受け、制度の適切な運用を図る。

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に加え、令和6年度に行った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における調査手続等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MMS¹⁷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。

- (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8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10年度実施予定)の予備調査を実施する。

第2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、地図の整備が極めて困難な大都市又は地方の拠点都市の枢要部や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)など、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

¹⁷ Mobile Mapping System(移動計測車両による測量システム)の略

とした制度の円滑な運用を図る。(再掲)

- (5) 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」の一部が改正され、相続登記の義務化や住所等変更登記の義務化、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日に施行された所有不動産記録証明制度、同年4月1日に施行する住所等変更登記の義務化等の内容を周知するとともに、新たな制度の適正かつ円滑な運用に取り組む。(再掲)
- (6) 不動産登記を中心にした登記簿と他の公的機関の台帳等との連携により、個人情報の適正な取扱いを確保しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指し、検討を進める。

第3節 不動産取引情報の推進等

- (1) 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提供する「不動産情報ライブラリ」について、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検索機能の向上など利便性向上に向けた取組を行う。
- (2) 令和9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8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44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を実施し、不動産の種類別に所在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する。
- (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。
- (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。
- (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。
- (7) 令和7年度に実施した新築マンションの取引実態の調査を継続して行い、引き続き不動産市場の実態把握を進める。(再掲)

第4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、ハザードデータや土地利用データ等の整備・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」¹⁸の改修、運用、拡充を行う。

さらに、全国各地における災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、災害リスク把握に資する土地履歴データ等の整備・提供を行う。

- (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」（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、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、AIなど先端技術の進展やリスク環境の変化など経済社会動向を踏まえ、次期（第5期）地理空間情報推進基本計画を策定する。
- (3) Project PLATEAU¹⁹について、3D都市モデルの整備・更新、活用、オープンデータ化を推進するため、地方公共団体等に対する支援制度の拡充、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、新技術の導入に向けた調査等に取り組む。
- (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-UR²⁰の機能更新等を進める。

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

19 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

20 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

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 多様な主体間の連携協力(国・地方公共団体、専門家等)

- (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。(一部再掲)
- (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。また、所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備を含む取組を補助対象に拡充したモデル事業への補助を通じて先進的な取組を支援する。(再掲)
- (3) 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。
- (4) 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。(一部再掲)

第2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、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わり管理等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、エリアの個性を形成し、まちのにぎわいにつながるような魅力的な古民家等の地域資源や空き家等の既存ストックを活用する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3節 土地に関する基本理念の普及等

土地は限られた貴重な資源であり、あらゆる社会経済活動の基盤であり、その利用管理の在り方如何で、国民生活の向上や経済成長、自然災害への備えにつながるものである。土地所有者等は、「土地基本法」に定められた土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。

この土地の基本理念の普及を図るため、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の変更について」（令和7年6月20日閣議決定）等に基づき、農地・農業用施設の災害復旧、これと併せて行う区画整理等の事業を実施する。また、地域の農業基盤の復興方針を踏まえ、農業基盤整備等に必要な計画策定を支援する。

3 土地利用再編等に向けた取組

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

第2節 住宅関連施策

1 災害公営住宅等の供給の支援

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

2 個人の住宅再建等への支援

- (1) 引き続き、被災者の住宅再建等を支援するため、独立行政法人住宅金融支援機構（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 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、令和7年度に講じた特例措置について、一部措置の対象区域の見直しを行った上で、必要な税制上の措置を引き続き講じる。

