

令和5年版

土地白書

国土交通省



## 第1部 土地に関する動向

令和4年度の土地に関する動向 .....	13
第1節 地価の動向 .....	13
第2節 土地取引の動向 .....	19
第3節 土地利用の動向 .....	23
第4節 不動産市場の動向 .....	31
第5節 不動産投資市場の動向.....	38
第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識 .....	42
第7節 適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けた デジタル技術の活用 .....	48

## 第2部 令和4年度土地に関して講じた基本的施策

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等	65
第1節 国土計画における適正な土地利用の推進	65
第2節 都市計画における適正な土地利用の推進	66
第3節 農業振興地域整備計画等による優良農地の確保と 有効利用の取組の推進	66
第4節 森林計画等による適正な利用・管理の推進	66
第2章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策	67
第1節 地方創生・都市再生の推進等	67
第2節 災害に強いまちづくりの推進	69
第3節 低未利用土地の利用促進等	71
第4節 国公有地の利活用等	73
第5節 住宅対策の推進	74
第6節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進	74
第7節 農地の適切な保全	75
第8節 森林の適正な保全・利用の確保	75
第9節 環境保全等に係る施策の推進	76
第10節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進	78
第11節 適正な土地の管理の確保方策の推進	78
第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進	79
第13節 安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制	80
第3章 土地の取引に関する施策	81
第1節 不動産取引市場の整備等	81
第2節 不動産投資市場の整備	81
第3節 土地税制における対応	82
第4節 不動産市場における国際展開支援	82
第5節 土地取引制度の適切な運用	83
第4章 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策	84
第1節 国土調査の推進等	84
第2節 国土に関する情報の整備等の推進	84

第3節	土地に関する登記制度の整備	85
第4節	不動産取引情報の推進等	85
第5節	災害リスク等についての情報の提供等の推進	86
第5章	土地に関する施策の総合的な推進	87
第1節	国・地方公共団体の連携協力	87
第2節	関連分野の専門家等との連携協力	87
第3節	土地に関する基本理念の普及等	87
第4節	資金・担い手の確保	88
第6章	東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	89
第1節	土地利用関連施策	89
第2節	住宅関連施策	89
第3節	被災自治体による土地活用の取組の推進	90
第4節	土地情報関連施策	90
第5節	税制上の措置	90

## 第3部 令和5年度土地に関する基本的施策

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等	95
第1節 国土計画における適正な土地利用の推進	95
第2節 都市計画における適正な土地利用の推進	95
第3節 農業振興地域整備計画等による優良農地の確保と 有効利用の取組の推進	96
第4節 森林計画等による適正な利用・管理の推進	96
第2章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策	97
第1節 地方創生・都市再生の推進等	97
第2節 災害に強いまちづくりの推進	99
第3節 低未利用土地の利用促進等	101
第4節 国公有地の利活用等	102
第5節 住宅対策の推進	103
第6節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	104
第7節 農地の適切な保全	104
第8節 森林の適正な保全・利用の確保	104
第9節 環境保全等に係る施策の推進	105
第10節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進	107
第11節 適正な土地の管理の確保方策の推進	107
第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進	107
第13節 安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制	108
第3章 土地の取引に関する施策	109
第1節 不動産取引市場の整備等	109
第2節 不動産投資市場の整備	109
第3節 土地税制における対応	110
第4節 不動産市場における国際展開支援	110
第5節 土地取引制度の適切な運用	110
第4章 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策	111
第1節 国土調査の推進等	111
第2節 国土に関する情報の整備等の推進	111

第3節	土地に関する登記制度の整備	112
第4節	不動産取引情報の推進等	112
第5節	災害リスク等についての情報の提供等の推進	113
第5章	土地に関する施策の総合的な推進	114
第1節	国・地方公共団体の連携協力	114
第2節	関連分野の専門家等との連携協力	114
第3節	土地に関する基本理念の普及等	114
第4節	資金・担い手の確保	114
第6章	東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	116
第1節	土地利用関連施策	116
第2節	住宅関連施策	116
第3節	被災自治体による土地活用の取組の推進	117
第4節	土地情報関連施策	117
第5節	税制上の措置	117

## 資料編

1. 地価の動向 .....	120
(1) 地価動向の的確な把握 .....	120
図表1 地価公示の対象区域、標準地数等の推移	
図表2 地価公示と都道府県地価調査との比較	
図表3 公的土地評価一覧	
(2) 各圏域別の地価動向について .....	123
図表4 東京圏の地域別対前年平均変動率	
図表5 東京圏の市区の対前年平均変動率	
図表6 大阪圏の地域別対前年平均変動率	
図表7 大阪圏の市区の対前年平均変動率	
図表8 名古屋圏の地域別対前年平均変動率	
図表9 名古屋圏の市区の対前年平均変動率	
図表10 地方圏の市区別変動率（人口10万人以上の市）	
図表11 名目GDPと地価の推移	
2. 土地取引の動向.....	133
図表12 土地売却主体の状況（面積割合）	
図表13 土地購入主体の状況（面積割合）	
図表14 売主・買主の形態（件数割合）	
図表15 売主・買主の形態（面積割合）	
図表16 土地取引の地目別割合（件数割合）	
図表17 土地取引の地目別割合（面積割合）	
図表18 個人買主の購入目的（件数割合）	
図表19 個人売主の売却理由（件数割合）	
図表20 法人買主の業種（件数割合）	
図表21 法人買主の購入目的（件数割合）	
図表22 法人売主の業種（件数割合）	
図表23 法人売主の売却理由（件数割合）	
図表24 制度部門別土地純購入額の推移	
3. 土地利用の動向.....	140
図表25 国有地の面積の推移	
図表26 公有地の面積の推移	
図表27 国土（宅地・農地及び森林・原野等）の所有主体別面積	
図表28 地目別民有地面積割合（免税点以上の個人）	
図表29 地目別民有地面積割合（免税点以上の法人）	
図表30 個人及び法人の所有地面積の地域別構成比	
図表31 法人所有土地・建物及び世帯所有土地の面積	
図表32 所有主体、土地の種類別土地所有法人数・土地所有世帯数の時系列推移	
(1) 宅地などの利用現況 .....	144
図表33 法人が所有する宅地などの利用現況別面積	
図表34 世帯が所有する宅地などの利用現況別面積割合	
(2) 未利用地の状況 .....	145
図表35 法人が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移	



図表36	世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移
図表37	空き家数と空き家率の推移
図表38	市街化区域内に占める市街化区域農地の割合
図表39	市街化区域内農地の転用面積
図表40	生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積の推移
図表41	三大都市圏特定市における生産緑地地区指定状況
図表42	新規賃借予定面積の拡大縮小割合
図表43	オフィスの新規賃借予定理由
図表44	新設住宅（利用関係別）着工戸数の推移
図表45	新設住宅（利用関係別）着工床面積の推移
図表46	新設住宅（利用関係別、地域別、資金別）着工戸数
図表47	新設住宅（地域別、利用関係別）着工床面積及び1戸当たり平均床面積
図表48	長期優良住宅認定実績（新築）の推移
図表49	既存住宅流通シェアの推移
図表50	圏域別新築マンションの供給戸数の推移
図表51	高齢者向け施設・サービス付き高齢者向け住宅数の推移
図表52	大規模小売店舗立地法に基づく新設届出件数の推移
図表53	宿泊施設の施設数及び客室数の推移
図表54	面積別工場立地件数
図表55	面積別工場立地面積
図表56	企業規模別工場立地件数
図表57	企業規模別工場立地面積
図表58	地域別工場立地件数の割合
図表59	地域別工場立地面積の推移
図表60	コイン式駐車場の車室数の推移
図表61	地域別森林面積
図表62	地域別耕地面積
図表63	耕地面積等の推移
図表64	農地に太陽光発電設備を設置するための農地転用許可実績
図表65	営農型太陽光発電設備を設置するための農地転用許可実績
図表66	我が国の資産額の推移
図表67	名目GDPと土地資産額の推移
図表68	制度部門別土地資産額の推移
図表69	法人所有土地・建物及び世帯所有土地の資産額

#### 4. 不動産投資市場の動向 ..... 164

図表70	Jリート資産取得額の推移
図表71	Jリートにおける外国人の売買状況
図表72	資金繰り判断DIの推移

#### 5. 国土利用計画関連の動向 ..... 166

##### (1) 国土利用計画体系 ..... 166

図表73	国土利用計画市町村計画策定状況
図表74	五地域の指定状況
図表75	都市計画区域の指定状況
図表76	都市計画法第29条に基づく開発許可の状況
図表77	農用地区域の状況
図表78	転用用途別にみた農地転用の状況
図表79	森林面積及び保安林面積の推移
図表80	森林法第10条の2に基づく林地開発許可の状況

図表81	国立公園等の指定状況	
図表82	自然環境保全地域等の面積	
(2)	自然環境保全等のための土地利用規制	172
図表83	生息地等保護区の現況	
図表84	鳥獣保護区の現況	
図表85	特別緑地保全地区等の指定状況	
図表86	保安林の指定状況	
図表87	保護林の現況	
6.	土地関連諸制度の動向	175
(1)	土地取引規制等	175
図表88	土地取引規制制度について	
図表89	届出制フロー	
図表90	事後届出があった場合において勧告・助言をした割合	
図表91	監視区域指定市町村数の推移	
図表92	監視区域の指定を行っている団体	
図表93	遊休土地制度の仕組み	
図表94	遊休土地の通知条件	
(2)	国土調査	179
図表95	国土調査の種類	
図表96	第7次国土調査事業十箇年計画の事業量	
図表97	公図と地籍図	
図表98	地籍調査の地域区分別の進捗率	

# 第1部

---

## 土地に関する動向



# 令和4年度の土地に関する動向

令和4年度は、地価公示の全用途の全国平均が2年連続で上昇し、Jリート市場の時価総額が昨年度に引き続き高水準であるなど、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつある中、緩やかな持ち直しが続いている。

第1部では、令和4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4年の地価動向)

国土交通省「地価公示」により、令和5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2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地は東京圏、大阪圏及び名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は東京圏及び名古屋圏において2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。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、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響で弱含んでいた地価は、Withコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途等により差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、新型コロナウイルス感染症拡大前への回復傾向が顕著となった。

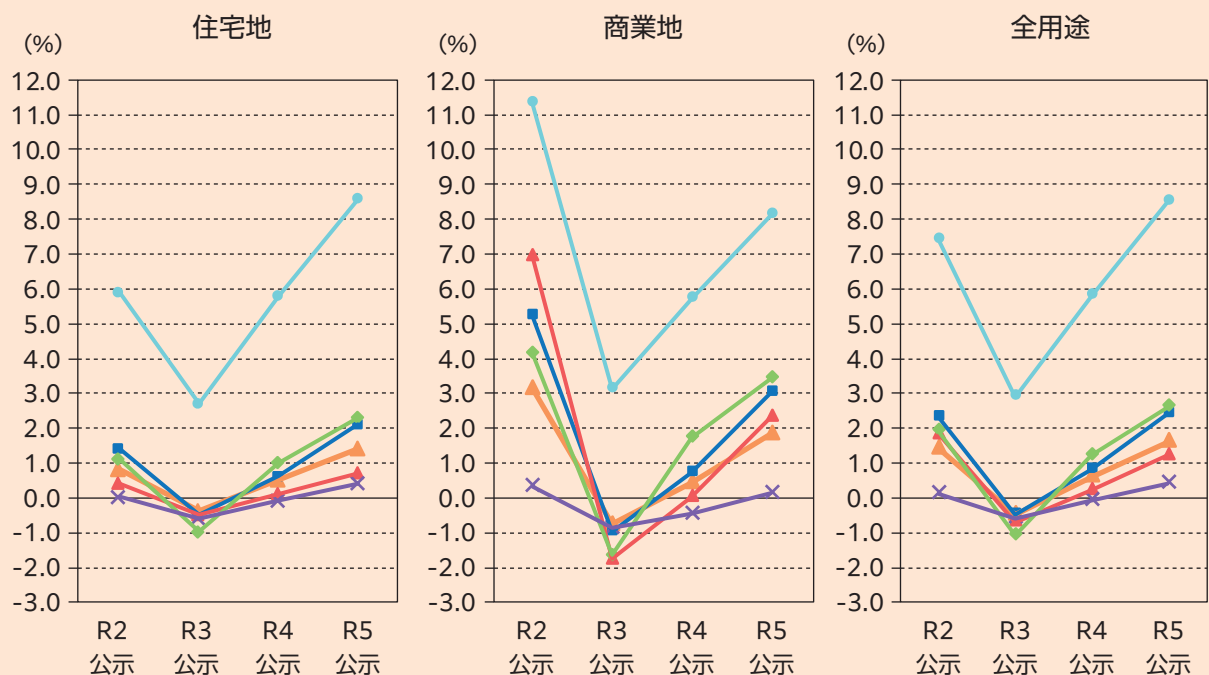
住宅地については、都市中心部や生活利便性に優れた地域では、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続し、生活スタイルの変化に伴う需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。また、地方四市は上昇率が拡大しており、四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。

商業地については、都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。また、国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある（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			
	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示
全国	0.8	▲0.4	0.5	1.4	3.1	▲0.8	0.4	1.8	1.4	▲0.5	0.6	1.6
三大都市圏	1.1	▲0.6	0.5	1.7	5.4	▲1.3	0.7	2.9	2.1	▲0.7	0.7	2.1
東京圏	1.4	▲0.5	0.6	2.1	5.2	▲1.0	0.7	3.0	2.3	▲0.5	0.8	2.4
大阪圏	0.4	▲0.5	0.1	0.7	6.9	▲1.8	0.0	2.3	1.8	▲0.7	0.2	1.2
名古屋圏	1.1	▲1.0	1.0	2.3	4.1	▲1.7	1.7	3.4	1.9	▲1.1	1.2	2.6
地方圏	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.5	▲0.5	0.2	1.0	0.8	▲0.3	0.5	1.2
札幌・仙台・広島・福岡	5.9	2.7	5.8	8.6	11.3	3.1	5.7	8.1	7.4	2.9	5.8	8.5
その他	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4

—▲— 全 国
 —■— 東京圏
 —▲— 大阪圏
 —◆— 名古屋圏
 —●— 札幌・仙台・広島・福岡
 —×— 地方圏
 —●— その他



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：R2公示：令和2年地価公示（平成31年1月1日～令和2年1月1日）

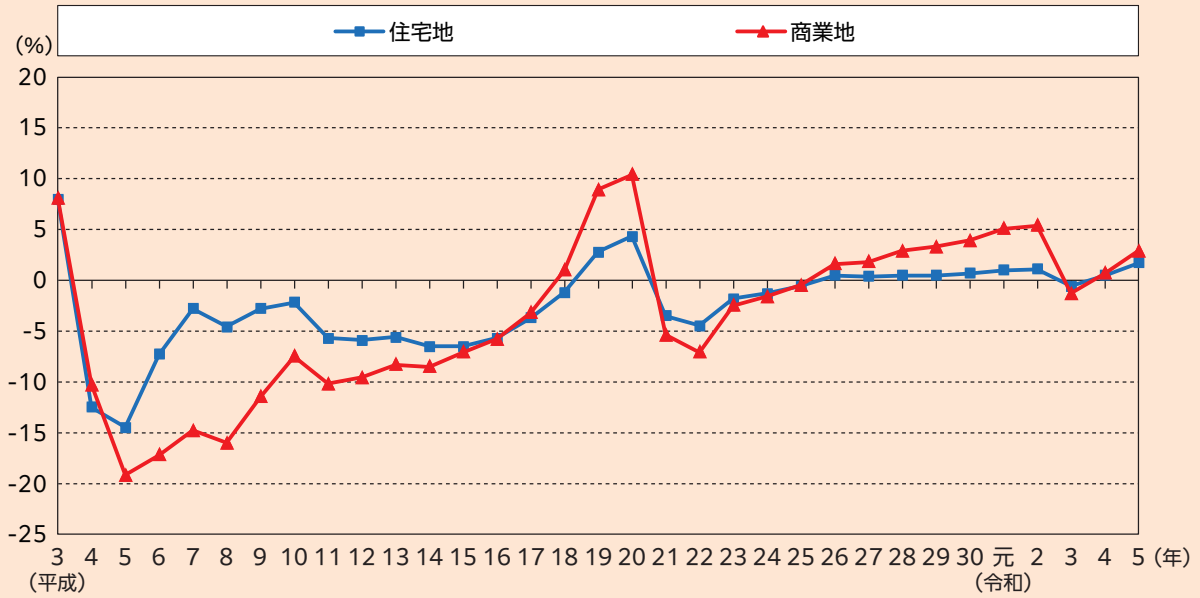
R3公示：令和3年地価公示（令和2年1月1日～令和3年1月1日）

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）

注3：
   前年よりも下落率縮小・上昇率拡大
    前年よりも下落率拡大・上昇率縮小
    前年と変動幅同一

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」

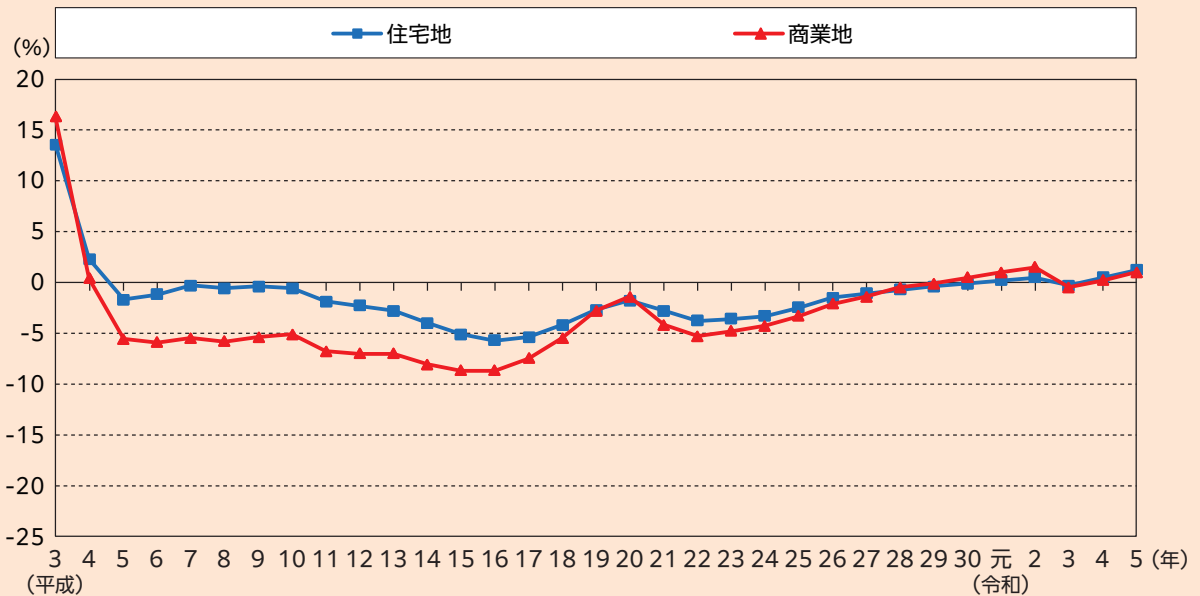
注：三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

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

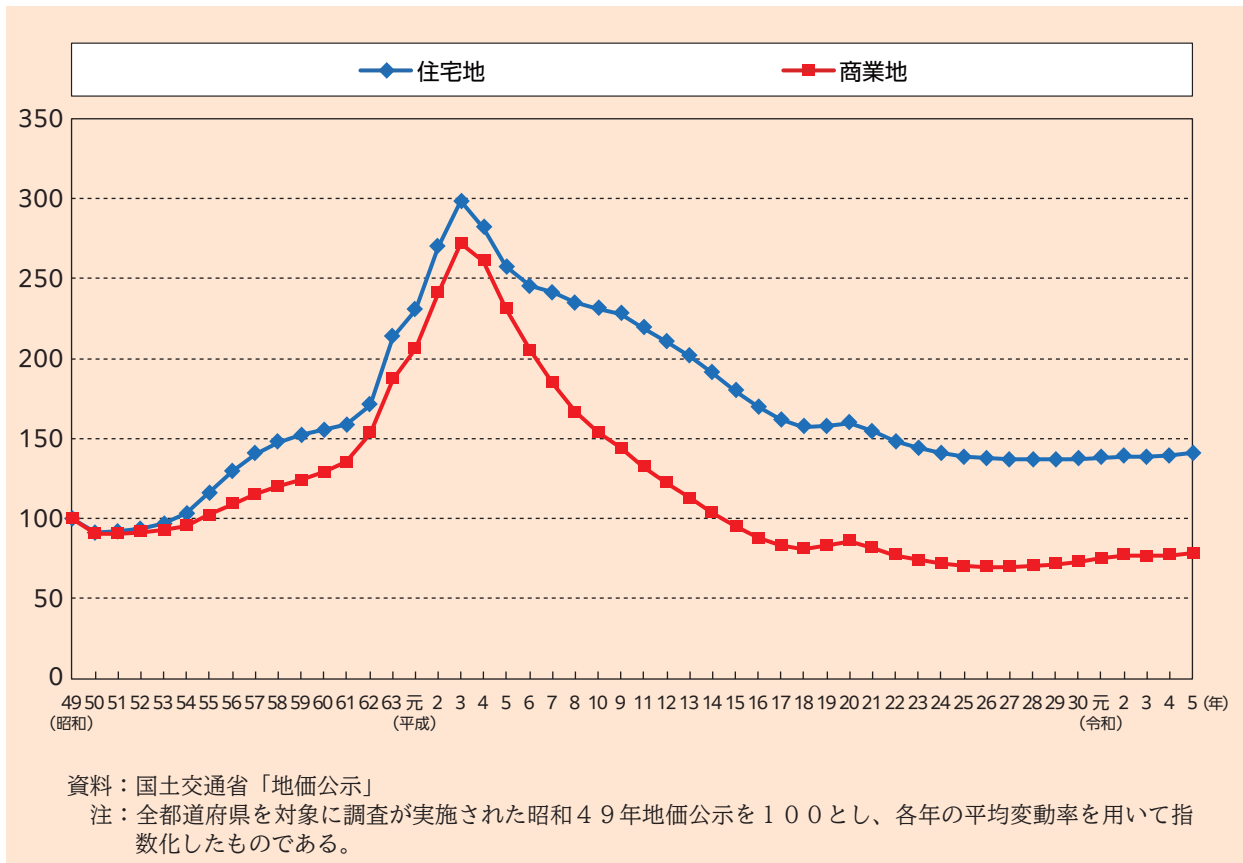
(長期的な地価動向)

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、平成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、住宅地は平成30年、商業地は平成28年以降上昇を示していた。

令和3年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・商業地共に上昇に転じ、令和5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)

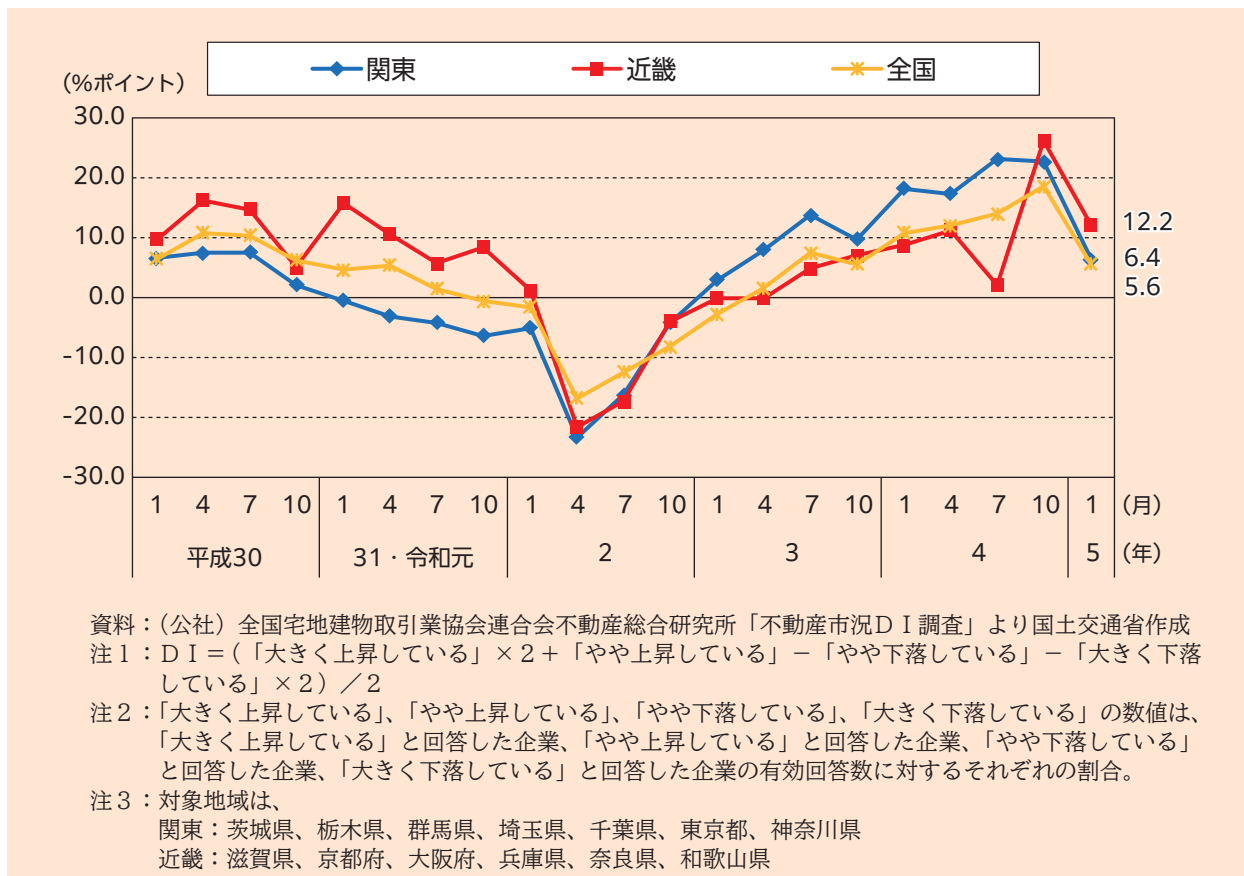




## (地価に関する意識)

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DI<sup>1</sup>（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5年1月に関東で6.4ポイント、近畿で12.2ポイント、全国で5.6ポイントとなり、いずれもプラスとなった（図表1-1-5）。

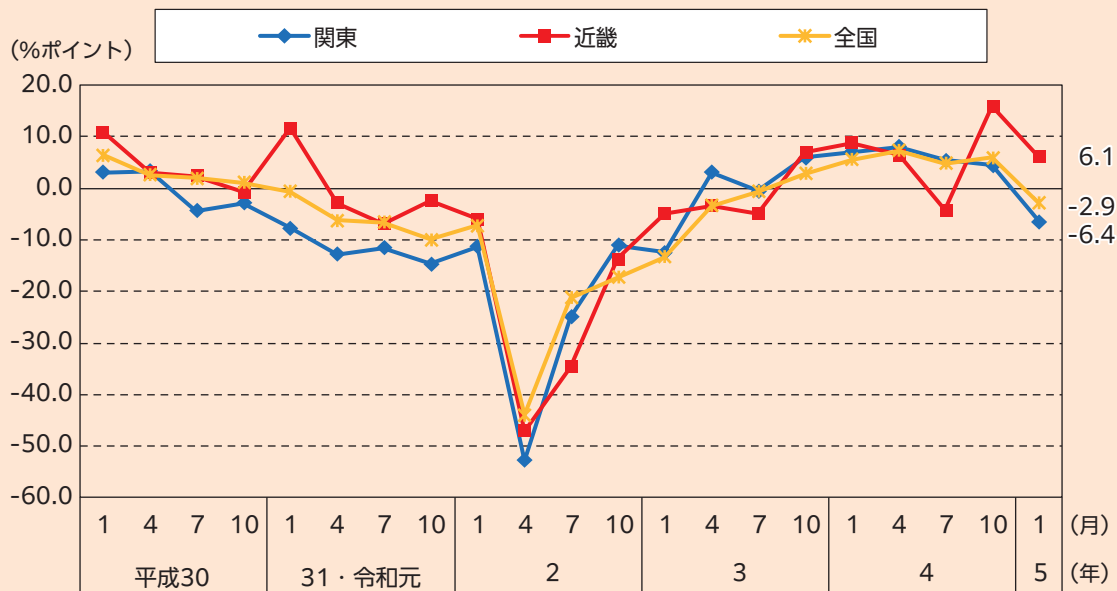
図表1-1-5 現在の地価水準の実感に関するDI



<sup>1</sup> Diffusion Indexの略。企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の各種判断を指数化したもの

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5年1月に関東で-6.4ポイント、全国で-2.9ポイントとマイナスとなった。一方、近畿では6.1ポイントとプラスとなった。

図表1-1-6 3か月後の地価水準の予想に関するDI



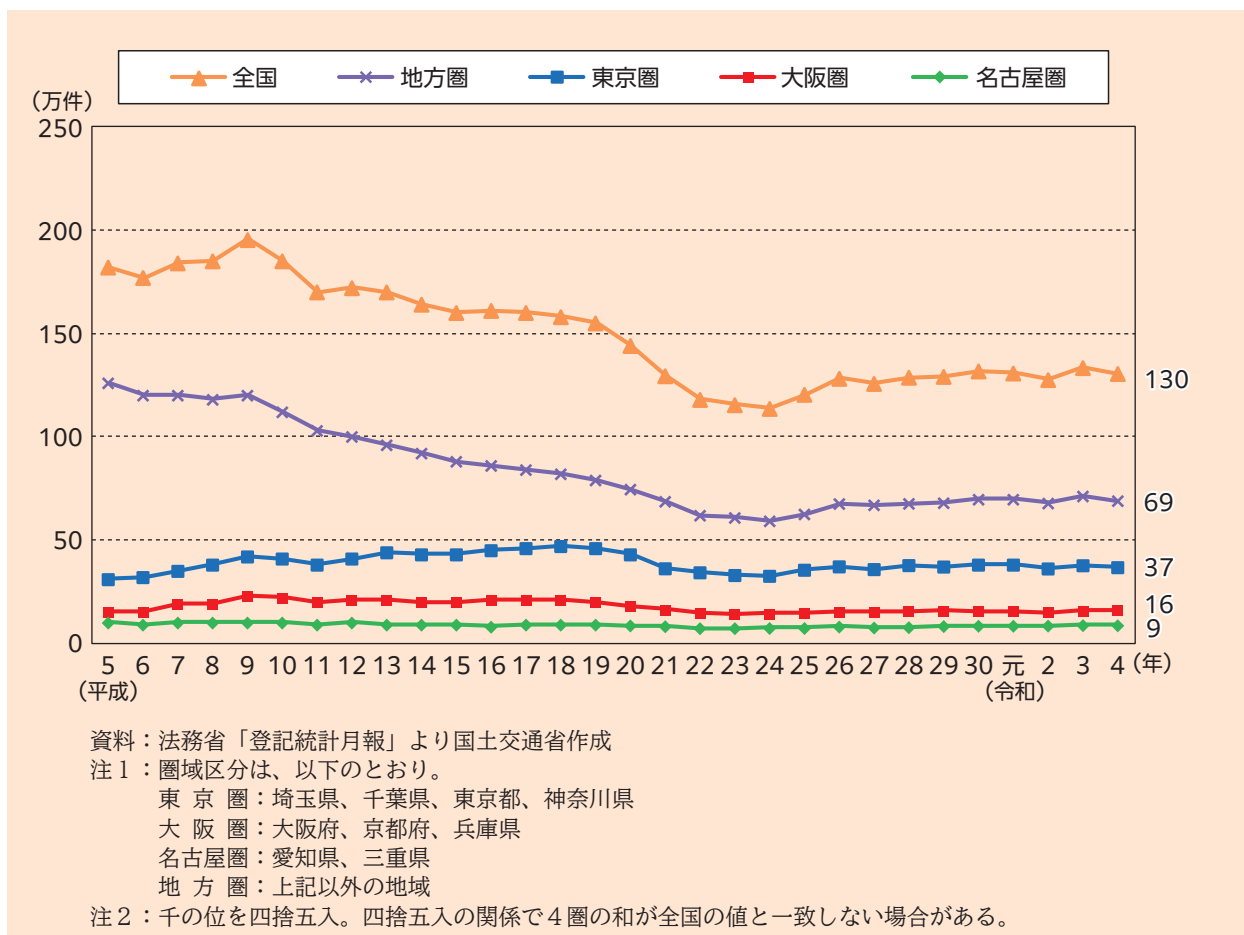
資料：(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成  
 注1：DI = (「大きく上昇している」×2 + 「やや上昇している」 - 「やや下落している」 - 「大きく下落している」×2) / 2  
 注2：「大きく上昇している」、「やや上昇している」、「やや下落している」、「大きく下落している」の数値は、「大きく上昇している」と回答した企業、「やや上昇している」と回答した企業、「やや下落している」と回答した企業、「大きく下落している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。  
 注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

## 第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

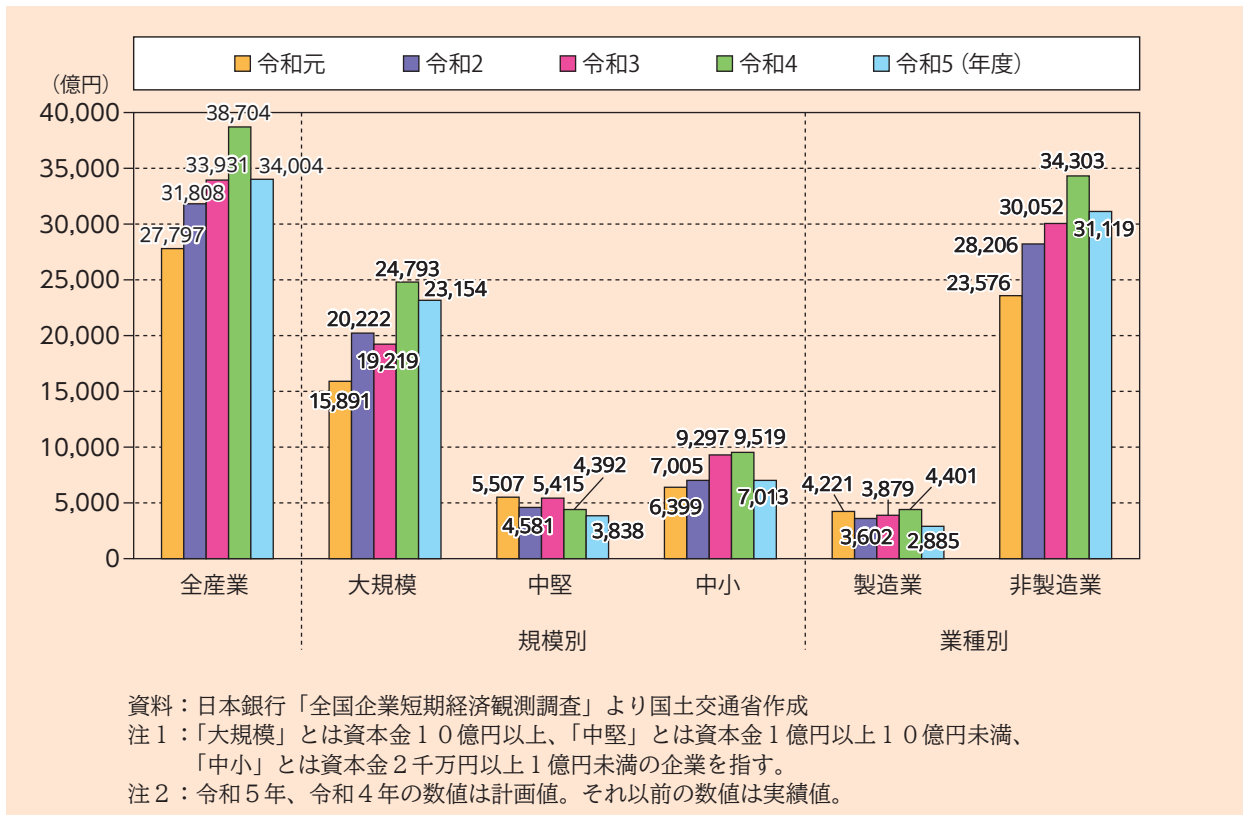
令和4年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約130万件であり、ほぼ横ばいで推移している(図表1-2-1)。

図表1-2-1 売買による土地取引件数の推移



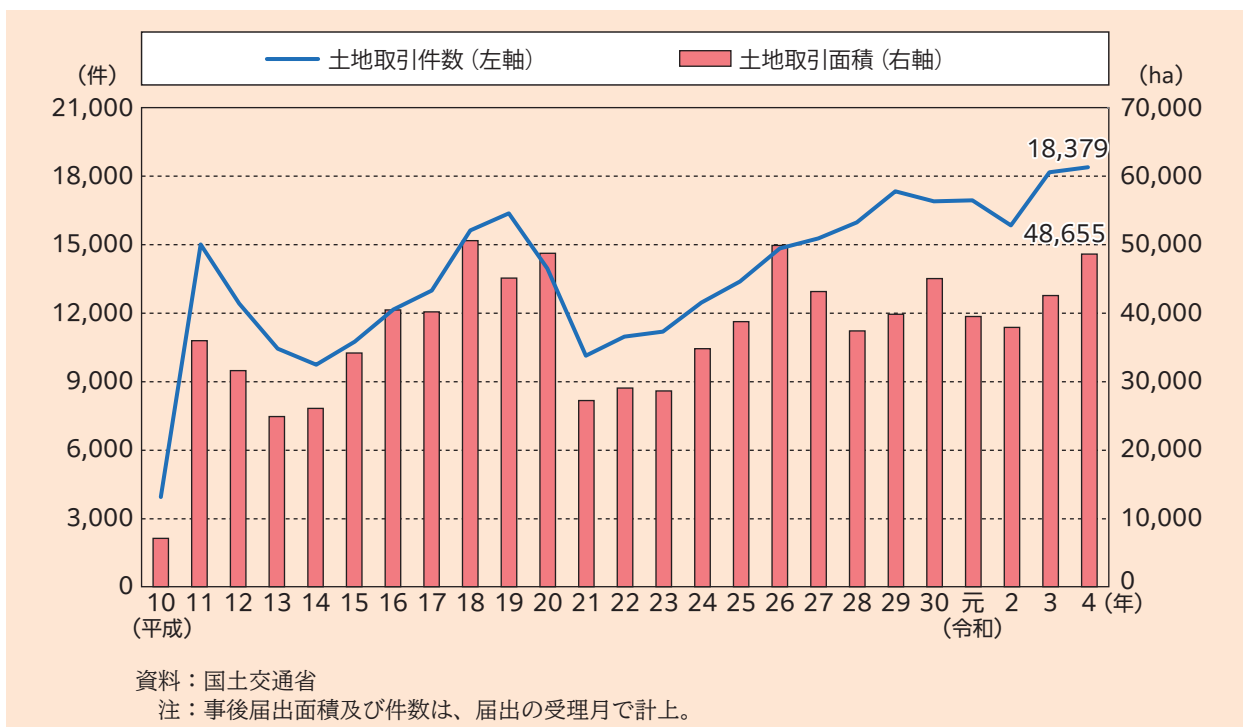
令和5年度の企業の土地投資額の計画値は、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によれば、全産業で3兆4,004億円（前年度比12.1%減）であり、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている（図表1-2-2）。

図表1-2-2 企業の土地投資額の推移



令和4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、18,379件、48,655haであり、件数、面積共に前年より増加した（図表1-2-3）。

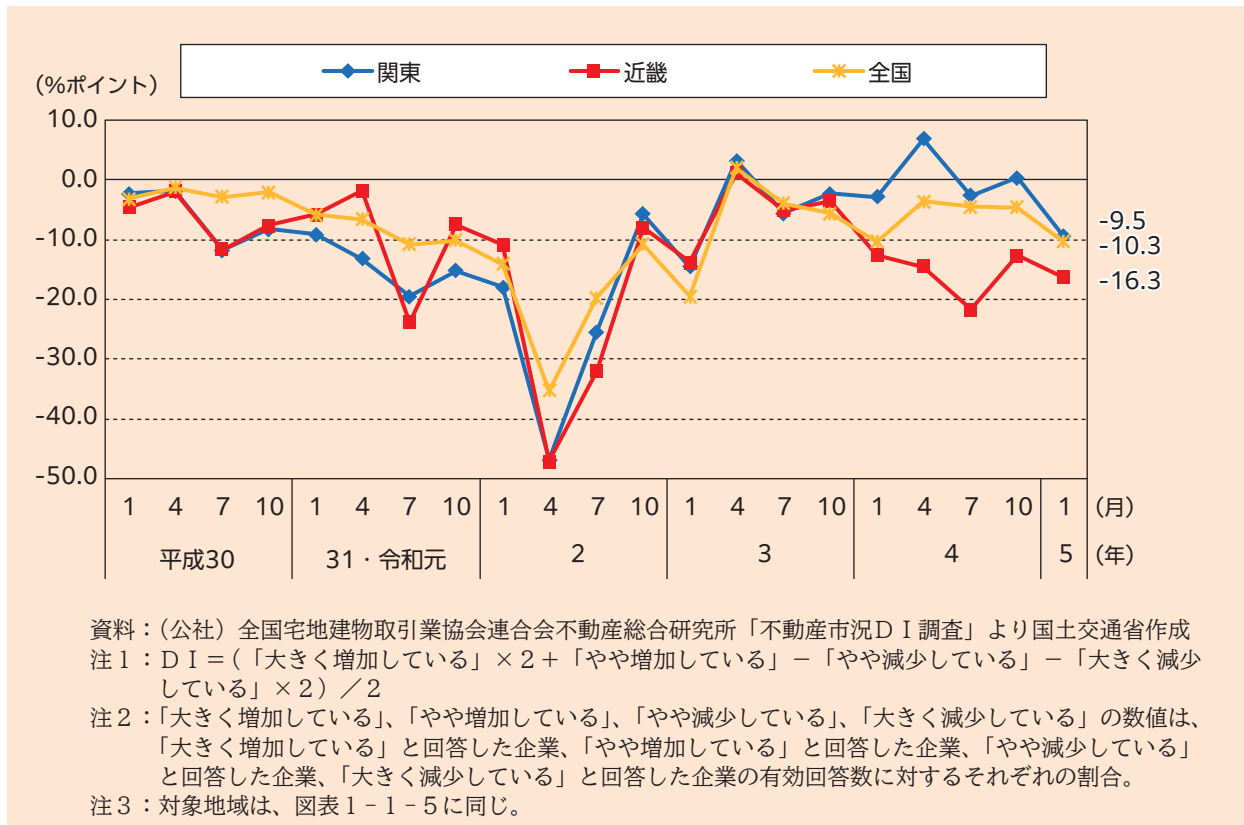
図表1-2-3 事後届出の件数及び面積の推移



## (土地取引に関する意識)

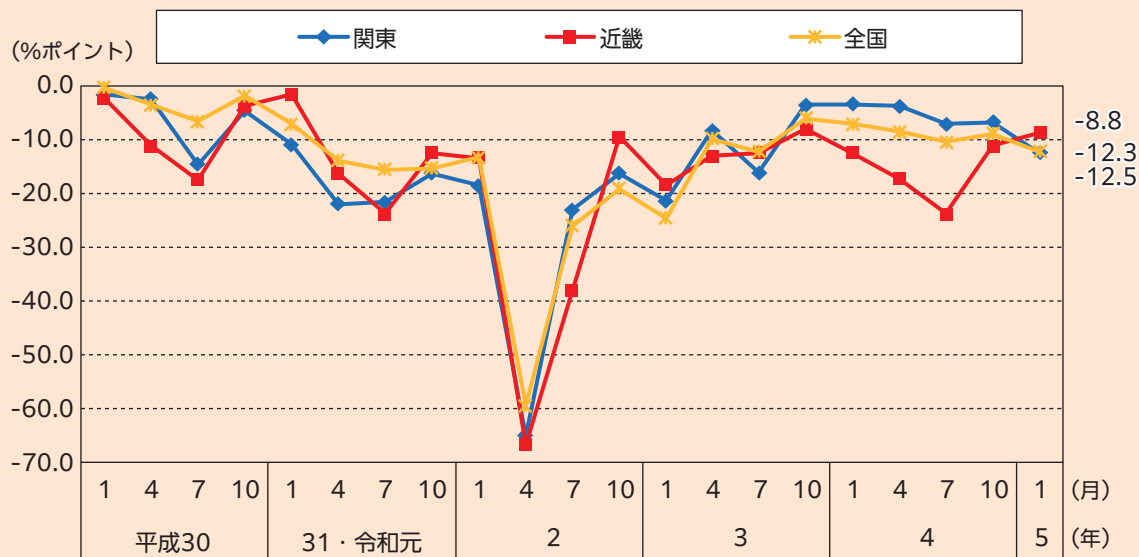
企業の土地取引に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の土地取引に関するDI（3か月前と比較して調査時点の土地取引件数が、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの）は、令和5年1月に関東が-9.5ポイント、近畿が-16.3ポイント、全国が-10.3ポイントとなり、いずれもマイナスとなった（図表1-2-4）。

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5年1月に関東が-12.5ポイント、近畿が-8.8ポイント、全国が-12.3ポイントとなり、いずれもマイナスとなった（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



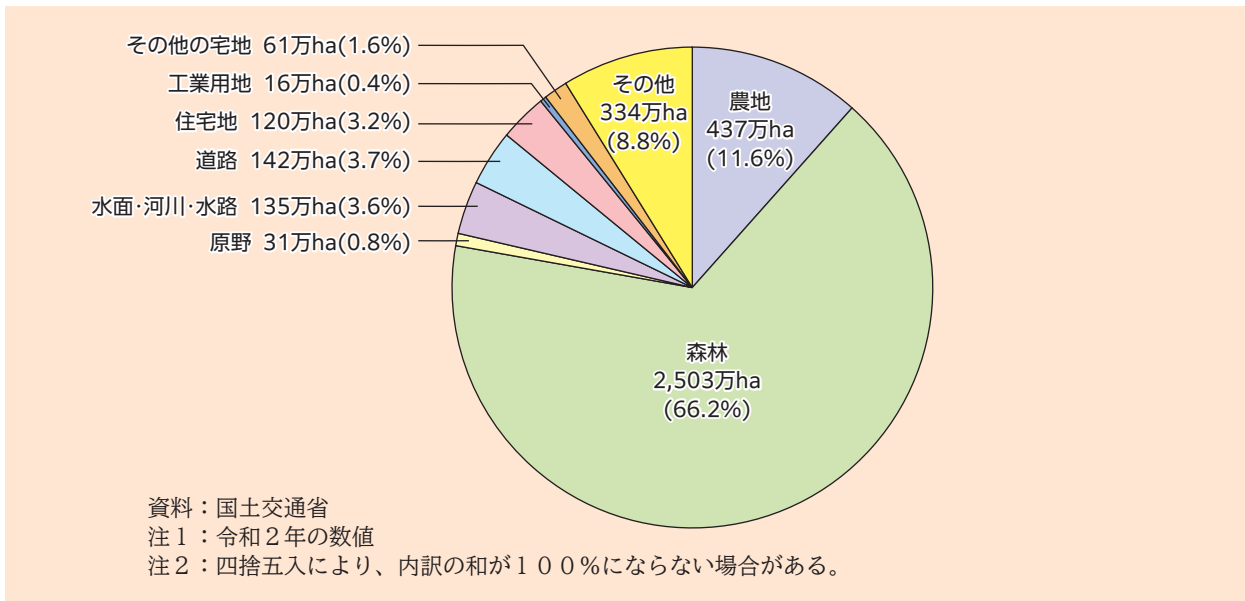
資料：(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成  
 注1：DI = (「大きく増加している」×2 + 「やや増加している」 - 「やや減少している」 - 「大きく減少している」×2) / 2  
 注2：「大きく増加している」、「やや増加している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。  
 注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

### 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



図表1-3-2 我が国の国土利用の推移

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)			令和元年(2019年)			令和2年(2020年)		
	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	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)	440 (11.6)	55 (10.2)	385 (11.9)	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 (66.5)	2,514 (68.1)	318 (59.3)	2,195 (67.7)	2,509 (66.4)	316 (58.8)	2,193 (66.3)	2,505 (67.6)	314 (58.5)	2,191 (66.2)	2,503 (66.2)	314 (58.3)	2,190 (67.5)	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 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)	35 (0.9)	1 (0.2)	33 (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 (3.5)	134 (3.5)	19 (3.6)	115 (3.6)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	135 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	135 (3.6)	19 (3.6)	116 (3.6)	135 (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)	132 (2.9)	139 (3.5)	27 (5.1)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.3)	110 (3.4)	141 (3.7)	29 (5.4)	112 (3.5)	142 (3.7)	29 (5.4)	113 (3.5)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (3.4)	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)	64 (12.0)	132 (4.1)	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 (7.6)	41 (2.5)	80 (2.5)	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 (0.5)	17 (1.1)	6 (0.3)	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)	6 (1.0)	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)	60 (1.6)	18 (1.3)	42 (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 (8.0)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)	330 (8.7)	55 (10.3)	274 (8.5)	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)	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2年の土地利用転換面積は約19,500ha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13,400ha（前年比約3,900ha減）、農地から林地への転換面積は約4,000ha（前年比約900ha増）となった（図表1-3-3）。

図表1-3-3 土地利用転換の概況

年・転換源		(ha, %)															
		平成23年				24				25				26			
用途	年・転換源	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
(都市的土地利用)																	
住宅地					(37.7)				(36.8)				(31.7)				(25.8)
工業用地	3,900	100	0	4,000	4,200	100	0	4,300	4,300	4,500	-100	0	4,400	4,100	0	0	4,100
公共用地	1,000	400	0	1,400	1,100	600	0	1,700	1,700	1,000	1,100	100	2,200	1,200	2,600	100	3,900
レジャー施設用地	1,300	900	100	2,300	1,300	800	200	2,300	1,500	1,100	100	2,700	1,600	700	0	2,300	2,300
その他の都市的土地利用	100	0	0	100	100	100	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100	100
うち商業用地(店舗等施設)	2,800	-	100	2,900	3,300	-	100	3,400	4,300	-	100	4,400	5,500	-	200	5,700	5,700
小計	600	-	0	600	800	-	0	800	800	-	0	800	800	-	-	800	800
(農林業的土地利用)																	
農地	-	300	-	300	-	300	-	300	-	100	-	-	100	-	200	-	200
林地	1,100	-	-	1,100	800	-	-	800	700	-	-	-	700	1,100	-	-	1,100
小計	1,100	300	0	1,400	800	300	0	1,100	700	100	0	800	1,100	200	0	1,300	1,300
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	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	20,300
年・転換源		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
(都市的土地利用)																	
住宅地				(26.9)				(26.4)					(26.6)				(25.5)
工業用地	4,200	0	0	4,200	4,200	100	0	4,300	4,000	100	0	4,100	4,100	0	0	0	4,100
公共用地	1,000	2,600	0	3,600	1,100	3,000	100	4,200	1,100	2,700	100	3,900	1,100	2,700	0	3,800	3,800
レジャー施設用地	1,300	600	0	1,900	1,300	700	100	2,100	1,100	400	0	1,500	1,300	300	0	1,600	1,600
その他の都市的土地利用	100	0	-	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100
うち商業用地(店舗等施設)	5,500	-	100	5,600	5,500	-	100	5,600	5,800	-	100	5,900	6,400	-	100	6,500	6,500
小計	700	-	0	700	700	-	0	700	700	-	0	700	600	-	0	600	600
(農林業的土地利用)																	
農地	-	200	-	200	-	200	-	200	-	200	-	-	200	-	100	-	100
林地	2,600	-	-	2,600	3,300	-	-	3,300	4,700	-	-	4,700	3,400	-	-	-	3,400
小計	2,600	200	0	2,800	3,300	200	0	3,500	4,700	200	-	4,900	3,400	100	-	3,500	3,500
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	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	21,700
年・転換源		令和元年				2											
		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計								
(都市的土地利用)																	
住宅地				(23.1)				(25.4)									
工業用地	3,900	100	0	4,000	3,400	0	0	3,400	3,400								
公共用地	1,100	3,900	100	5,100	1,100	1,500	0	2,600	2,600								
レジャー施設用地	1,100	400	0	1,500	1,100	400	0	1,500	1,500								
その他の都市的土地利用	100	0	0	100	100	100	0	200	200								
うち商業用地(店舗等施設)	6,600	-	100	6,700	5,600	-	100	5,700	5,700								
小計	500	-	0	500	500	-	0	500	500								
(農林業的土地利用)																	
農地	-	200	-	200	-	200	-	200	200								
林地	3,100	-	-	3,100	4,000	-	-	4,000	4,000								
小計	3,100	200	-	3,300	4,000	200	-	4,200	4,200								
その他	900	1,400	-	2,300	800	1,000	-	1,800	1,800								
合計	16,800	5,800	200	22,800	16,100	3,300	100	19,500	19,500								

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：林地からの転用については、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。

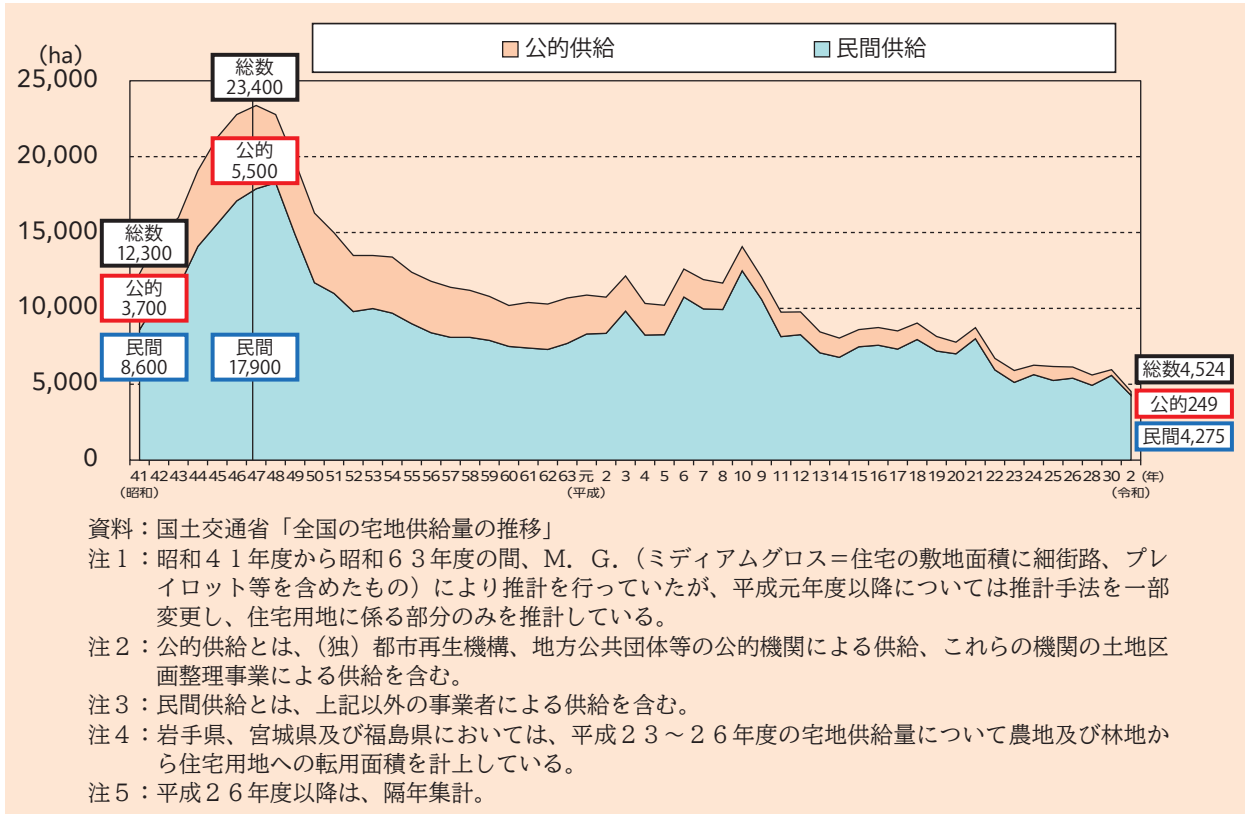
注6：( )内は、小計の面積に占める割合である。



(土地利用の推移)

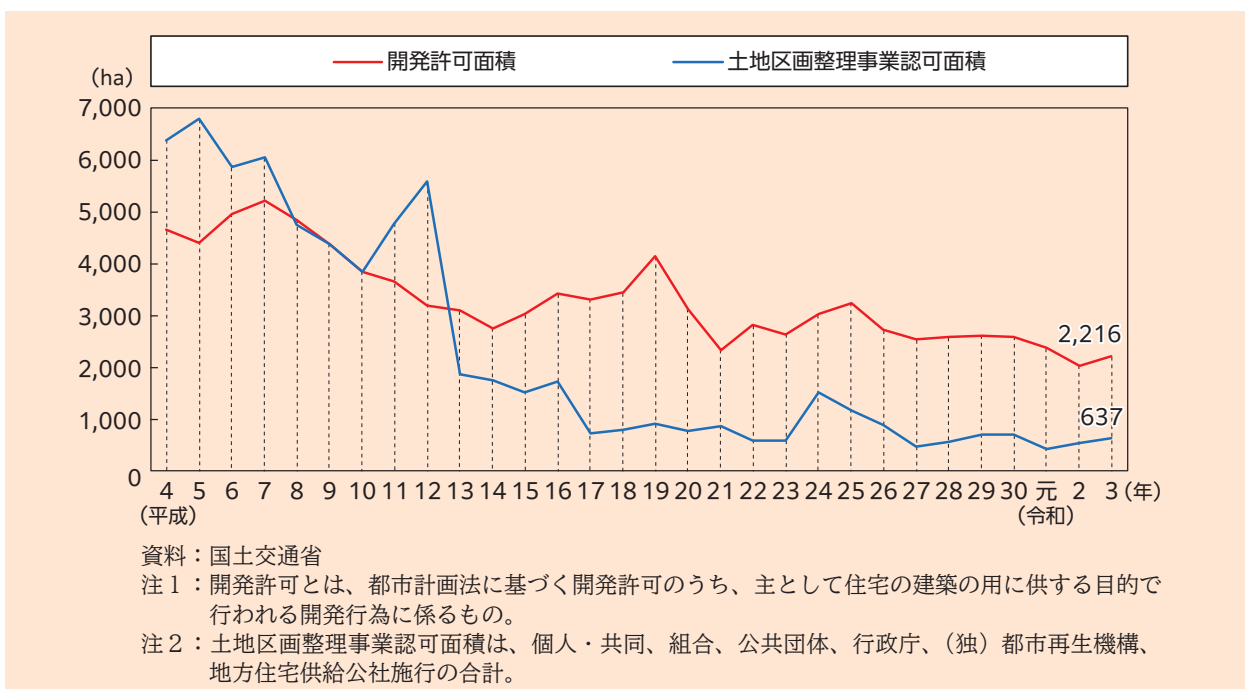
令和2年度の全国における宅地供給量は4,524ha（平成30年度比24.2%減）で、その内訳は、公的供給が249ha（平成30年度比34.5%減）、民間供給が4,275ha（平成30年度比23.5%減）となっており、いずれも平成30年度から大きく減少した（図表1-3-4）。

図表1-3-4 全国の宅地供給量の推移



令和3年度の開発許可面積は2,216ha、土地区画整理事業認可面積は637ha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3年の全国における市街化区域内農地面積は47,746ha、生産緑地地区指定面積は12,129haとなっており、近年は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	3
市街化区域農地面積	全国 (A)		186,787	118,257	100,505	84,552	71,625	60,816	49,390	47,746
	三大都市圏		85,775	48,217	40,062	33,457	30,771	25,475	20,600	19,820
	東京圏		40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	10,717	8,687	8,366
	東京都		8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	917	726	702
	区部		1,877	603	438	247	176	113	77	72
	地方圏		101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	35,341	28,790	27,926
生産緑地地区指定面積	全国			15,497	15,381	14,696	14,248	13,442	12,310	12,129
	三大都市圏			15,494	15,378	14,690	14,193	13,361	12,212	12,026
	東京圏			8,695	8,794	8,487	8,157	7,735	7,075	6,987
	東京都			4,060	3,925	3,746	3,521	3,296	3,021	2,973
	区部			591	558	515	472	464	401	396
	地方圏			2	3	6	55	81	98	103
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)	1,453,149 (0.2)
農地率 A/B			13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.2	3.4	3.3

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」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3年、生産緑地地区指定面積が令和3年の数値。

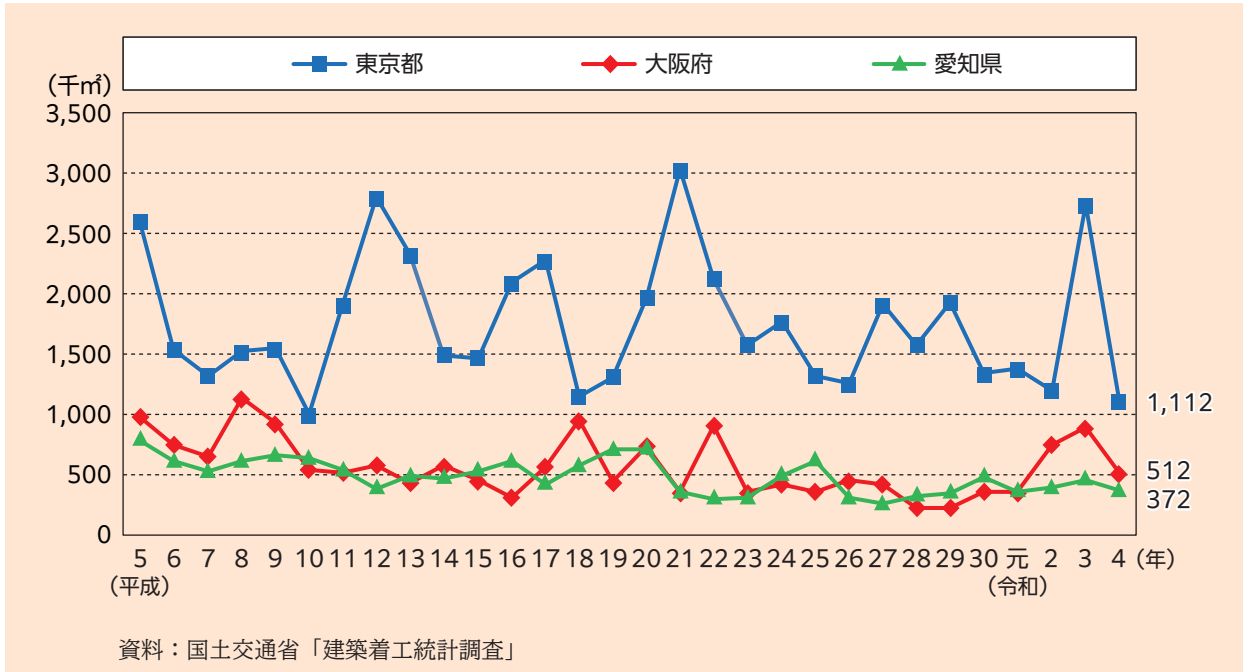
注3：( )内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率。

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また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)

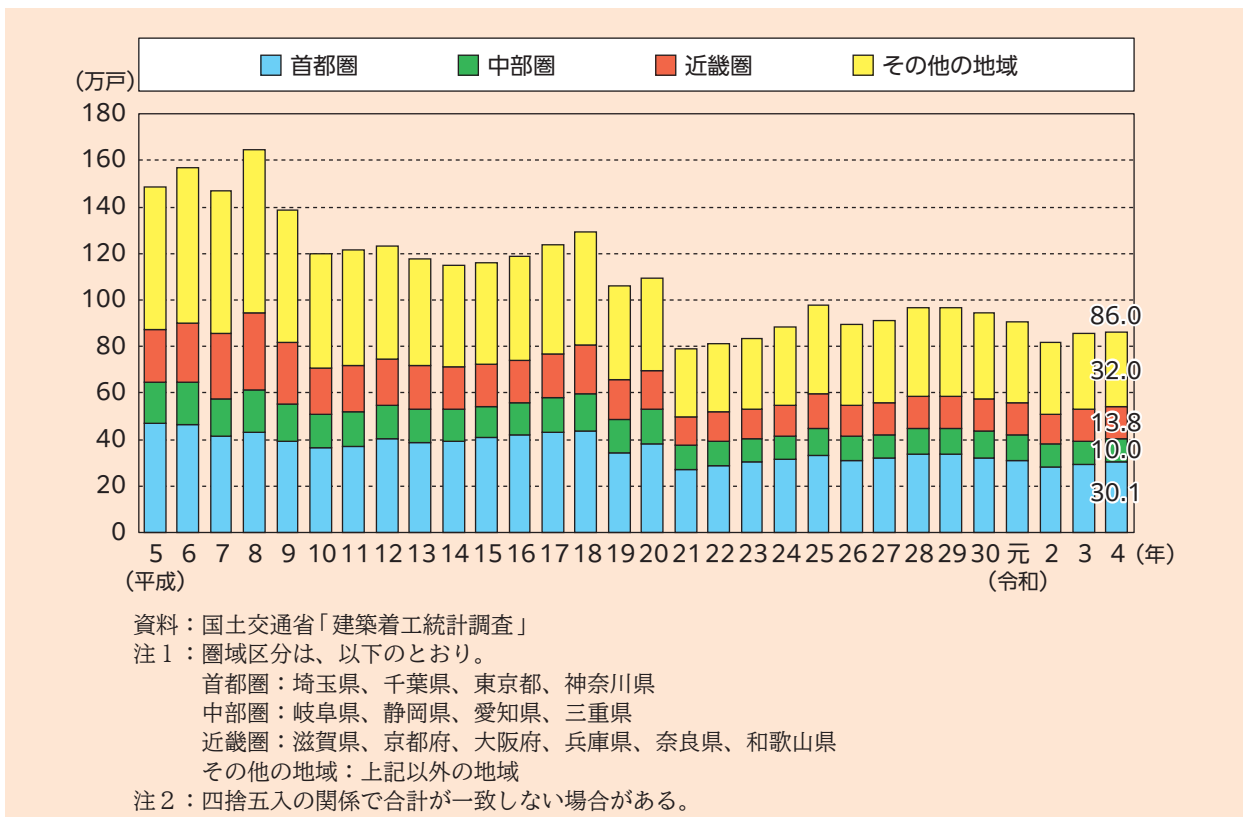
令和4年の都市別事務所着工面積は、東京都で約1,112千㎡（前年比59.4%減）、大阪府で約512千㎡（前年比42.7%減）、愛知県で約372千㎡（前年比19.0%減）であり、いずれも前年より減少した（図表1-3-7）。

図表1-3-7 都市別事務所着工面積の推移



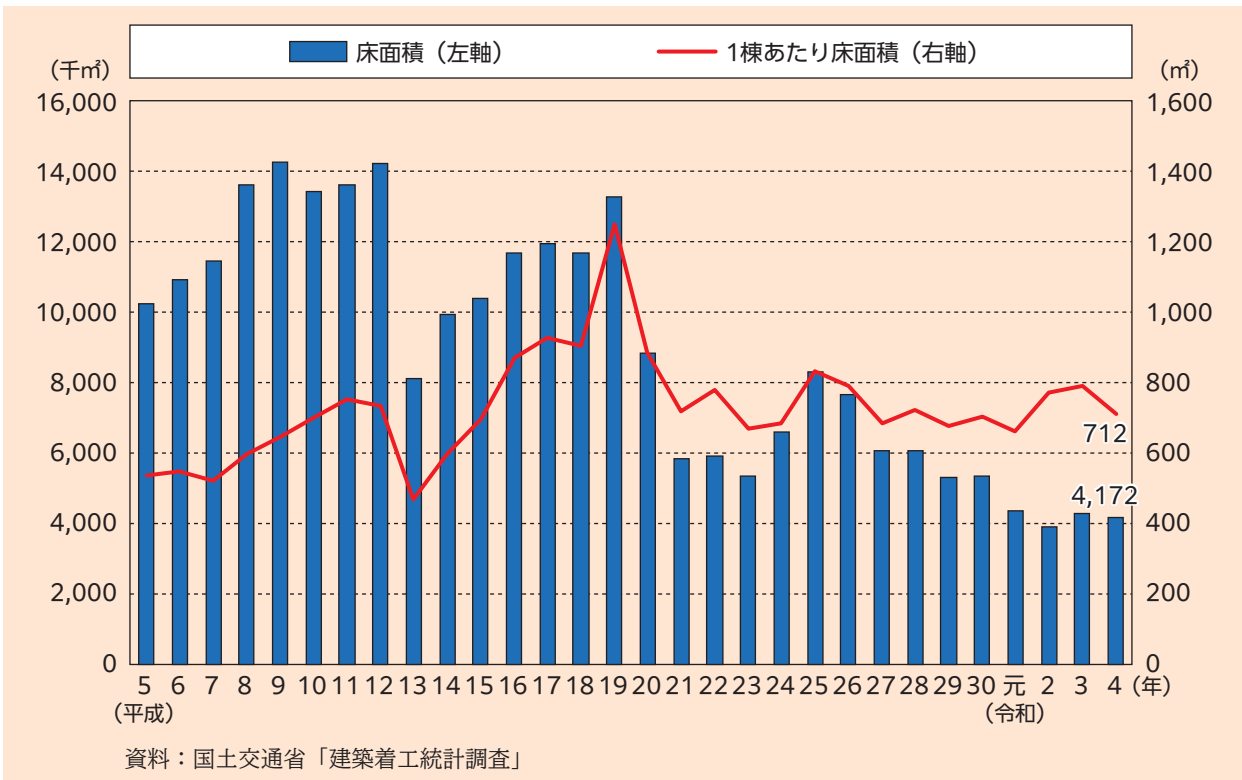
令和4年の新設住宅着工戸数は約86.0万戸であり、前年と比較すると0.5%の増加となった。圏域別にみると、首都圏、近畿圏で増加、中部圏、その他の地域で減少となった（図表1-3-8）。

図表1-3-8 圏域別新設住宅着工戸数の推移



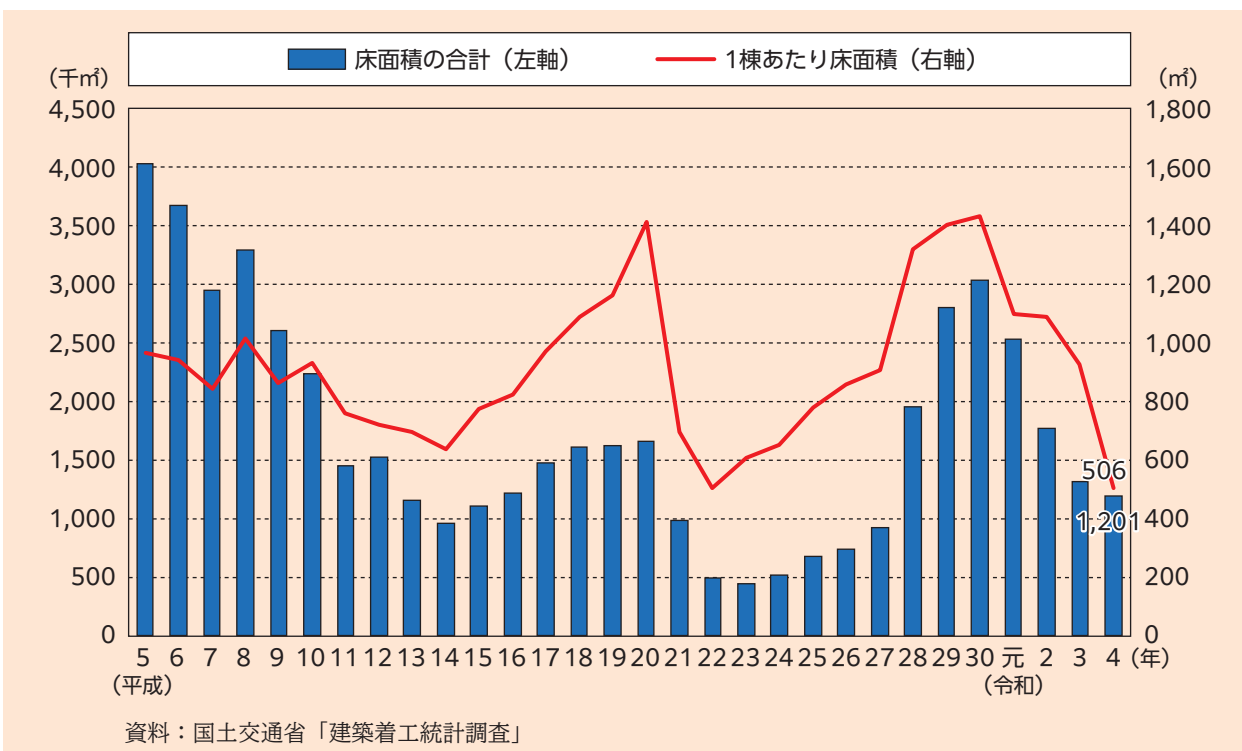
令和4年における店舗着工面積は約4,172千㎡（前年比2.4%減）、1棟当たりの床面積は712㎡（前年比10.0%減）であり、いずれも前年より減少した（図表1-3-9）。

図表1-3-9 店舗着工面積の推移



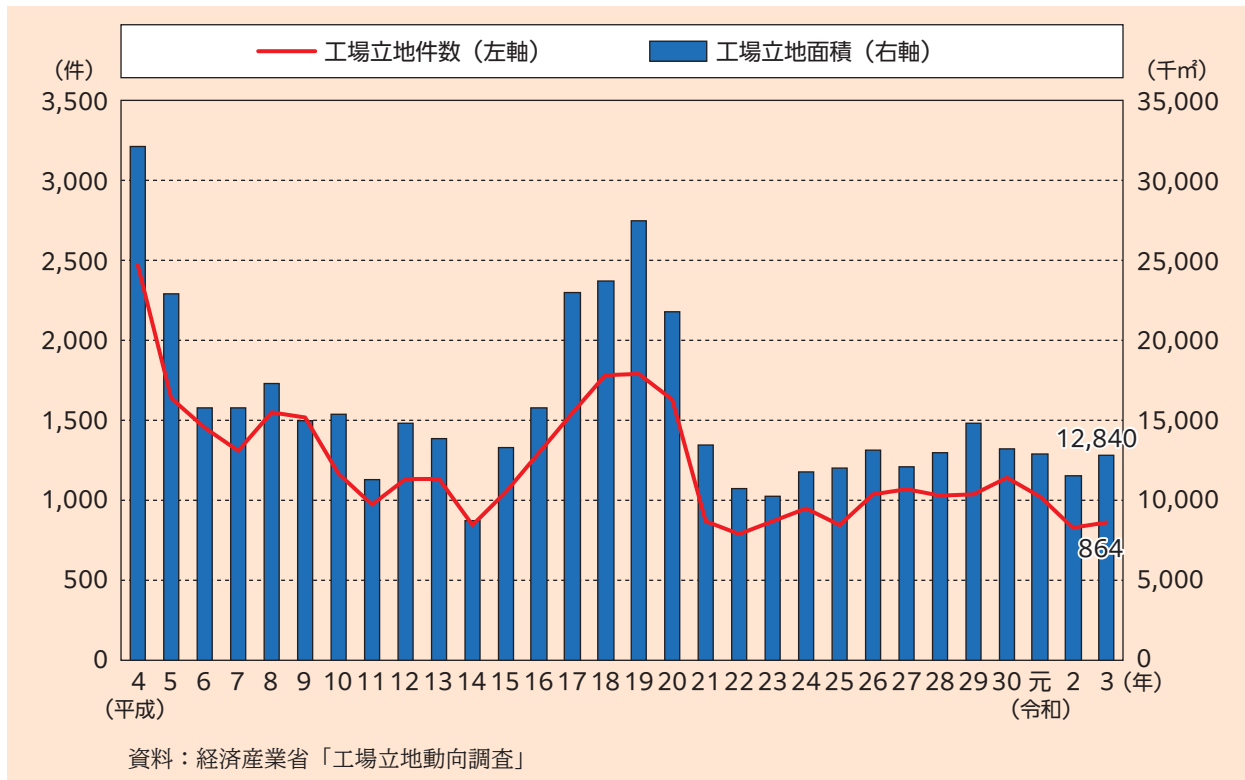
令和4年における宿泊業用建築物の着工面積は約1,201千㎡（前年比8.9%減）、1棟当たりの床面積は506㎡（前年比45.4%減）であり、いずれも前年より減少した（図表1-3-10）。

図表1-3-10 宿泊業用建築物着工面積の推移



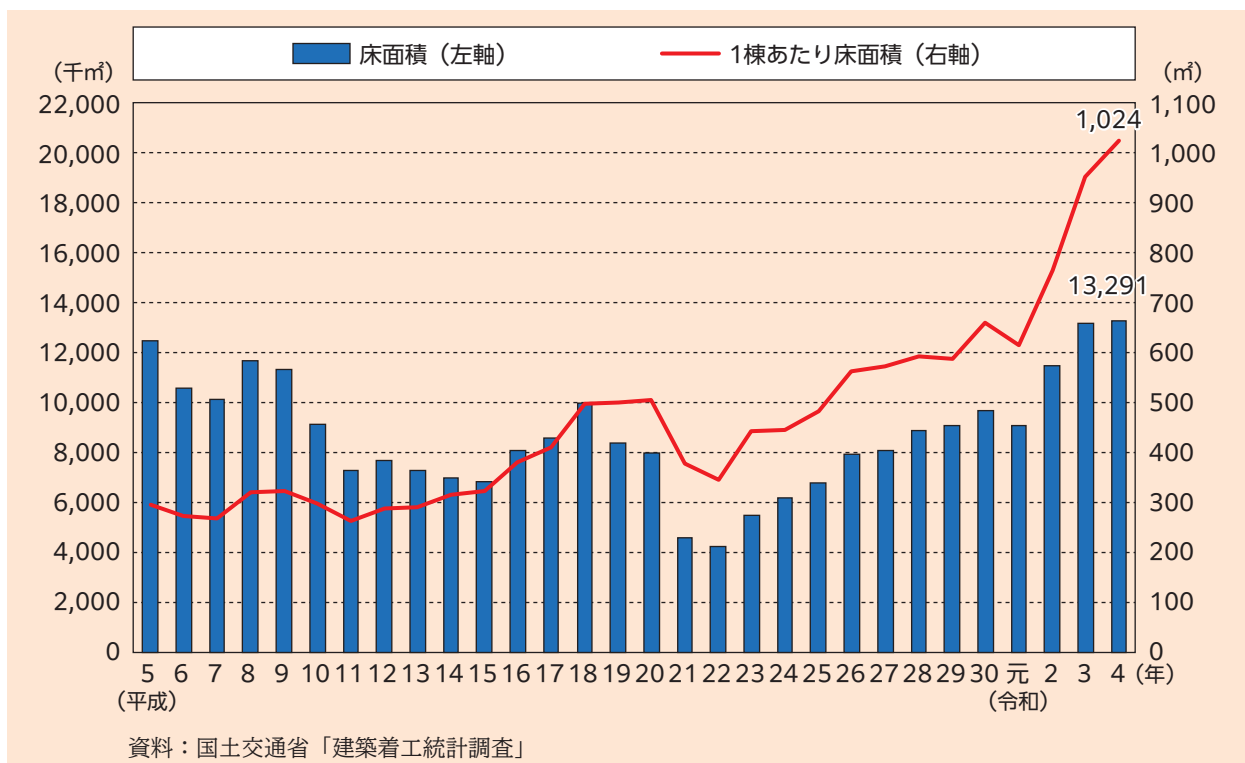
令和3年における工場立地件数は864件（前年比4.0%増）、立地面積は12,840千㎡（前年比11.2%増）であり、いずれも前年より増加した（図表1-3-11）。

図表1-3-11 工場立地件数及び立地面積の推移



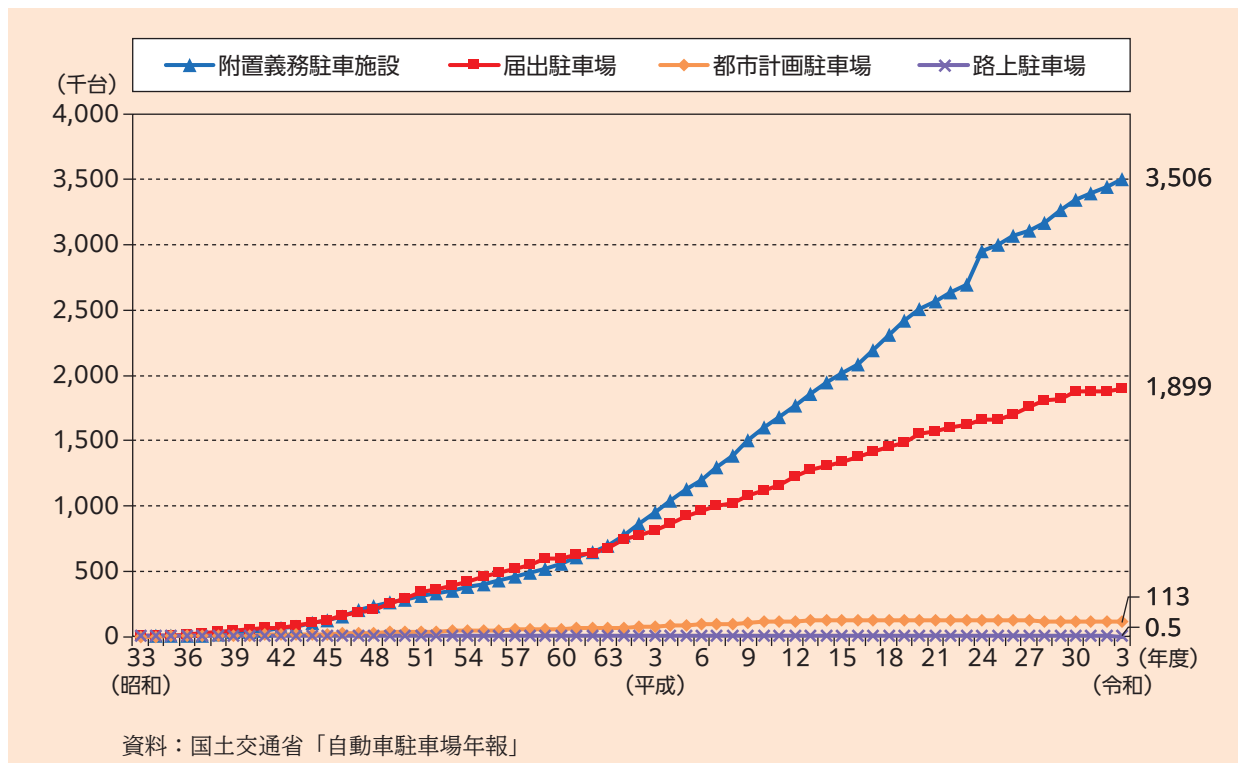
令和4年における倉庫着工面積は約13,291千㎡（前年比1.0%増）、1棟当たりの床面積は1,024㎡（前年比7.6%増）であり、いずれも前年より増加した（図表1-3-12）。

図表1-3-12 倉庫着工面積の推移



令和3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3,506千台であり、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1,899千台であった。都市計画駐車場（約113千台）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

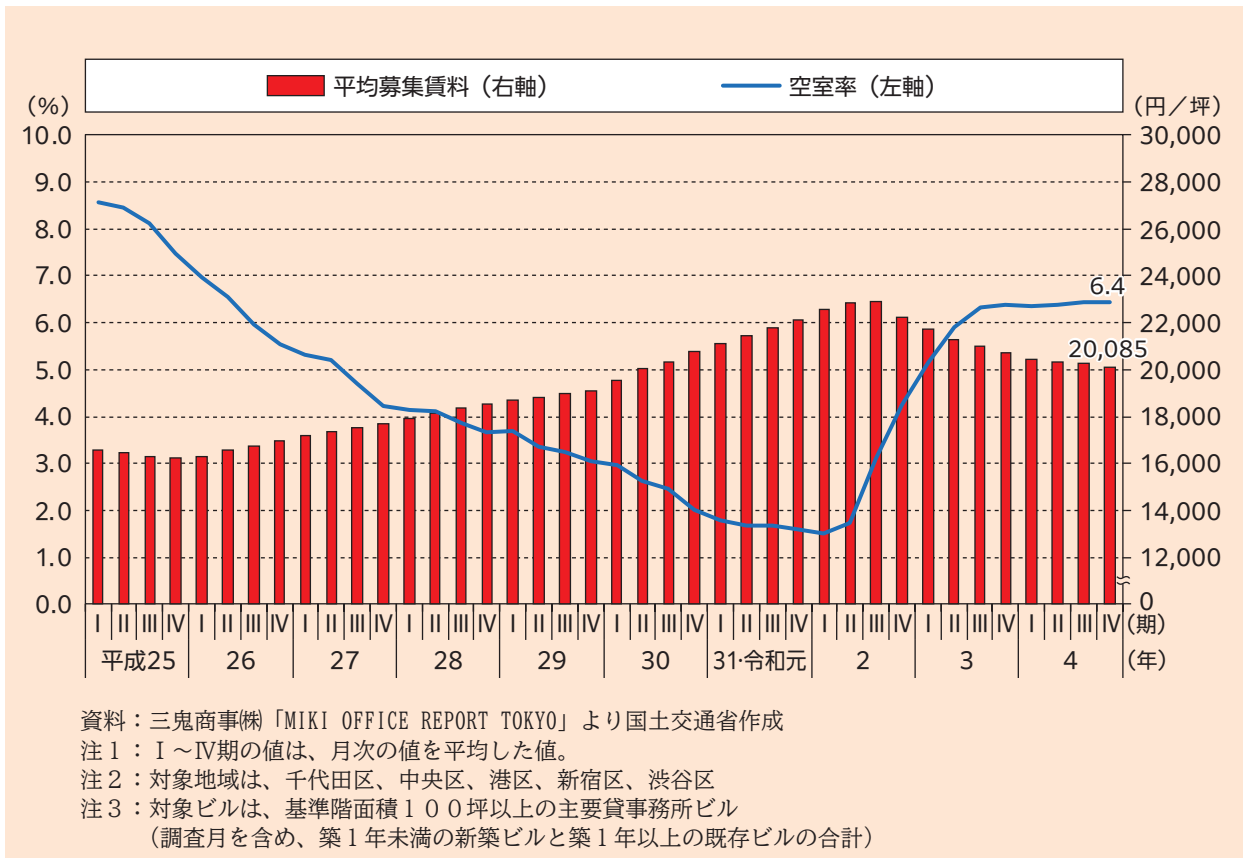


## 第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

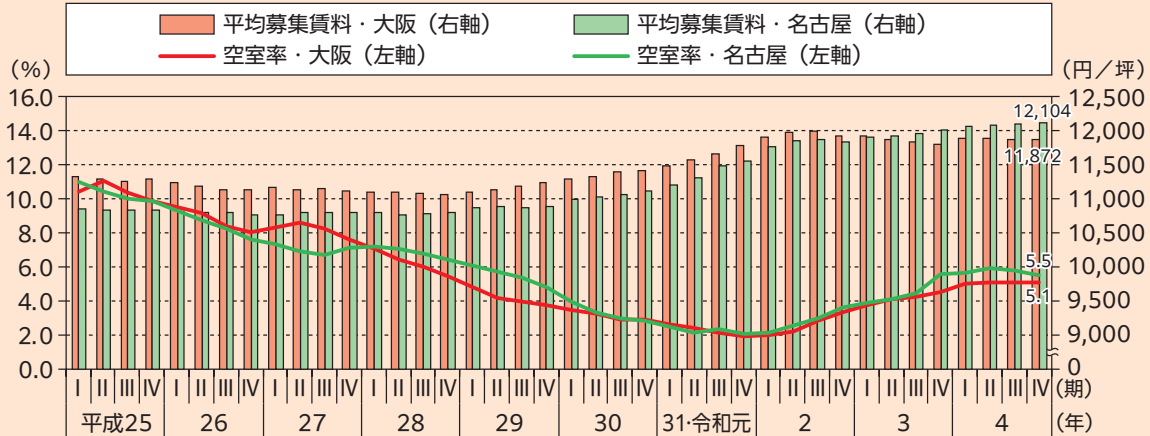
東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、令和2年Ⅱ期（4～6月）以来上昇が続いていたオフィスビルの空室率が、令和3年Ⅲ期（7～9月）以降ほぼ横ばいとなり、令和4年Ⅳ期（10～12月）は6.4%である。オフィスビルの平均募集賃料は、令和2年Ⅲ期（7～9月）をピークに下落が続いているが、令和4年に入り下落幅が鈍化している（図表1-4-1）。

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）



大阪市においても、令和4年からオフィスビルの空室率がほぼ横ばいとなっている。名古屋市では、令和4年Ⅱ期（4～6月）まで空室率が上昇していたが、Ⅲ期（7～9月）から下落している。オフィスビルの平均募集賃料は、大阪市でほぼ横ばいとなっている一方で、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）。

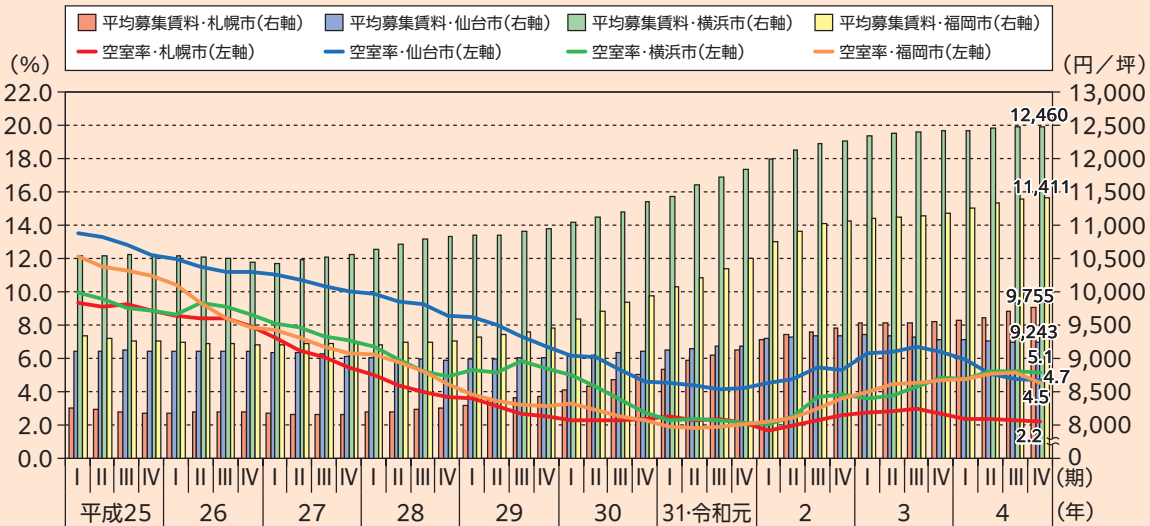
図表1-4-2 オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪・名古屋）



資料：三鬼商事㈱「MIKI OFFICE REPORT OSAKA」・「MIKI OFFICE REPORT NAGOYA」より国土交通省作成  
 注1：I～IV期の値は、月次の値を平均した値。  
 注2：対象地域は、  
 大阪：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区  
 名古屋：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区  
 注3：対象ビルは、  
 大阪：延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル  
 名古屋：延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル  
 (調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上の既存ビルの合計)

札幌市、仙台市のオフィスビルの空室率は、令和3年IV期（10～12月）以降、下落している。横浜市の空室率は令和3年に引き続き上昇傾向であり、福岡市の空室率は令和4年III期（7～9月）までは上昇していたがIV期（10～12月）は下落に転じた。オフィスビルの平均募集賃料は、札幌市、横浜市、福岡市で上昇傾向、仙台市で下落傾向となった（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）



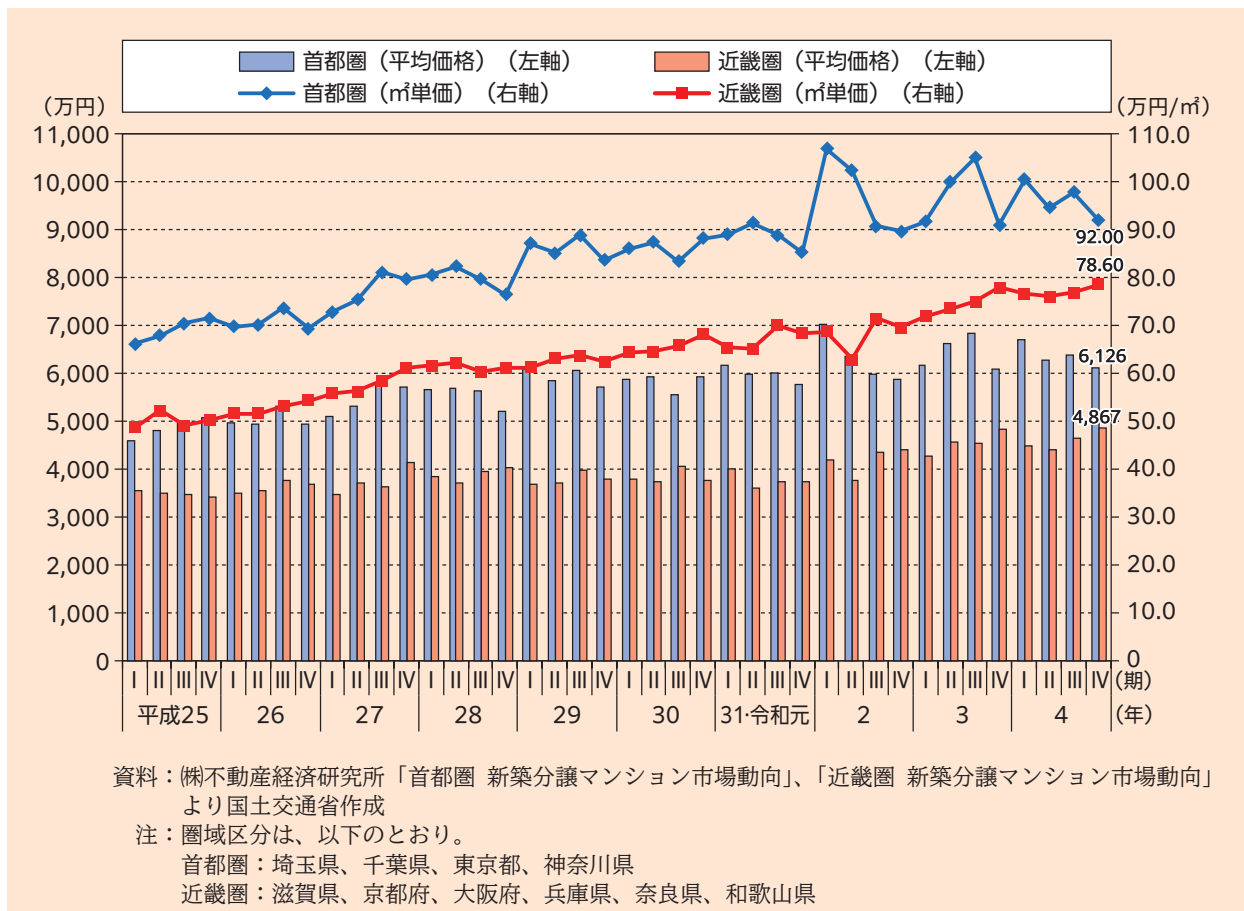
資料：三鬼商事㈱「MIKI OFFICE REPORT SAPPORO」・「MIKI OFFICE REPORT SENDAI」・「MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA」・「MIKI OFFICE REPORT FUKUOKA」より国土交通省作成  
 注1：I～IV期の値は、月次の値を平均した値。  
 注2：対象地域は、  
 札幌：駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西1丁目近辺地区、北口地区  
 仙台：駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区  
 横浜：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区  
 福岡：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区  
 注3：対象ビルは、  
 札幌：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル  
 仙台：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル  
 横浜：延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル  
 福岡：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル  
 (調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上の既存ビルの合計)



## (住宅市場の動向)

令和4年における新築マンションの1㎡当たり単価は、首都圏はⅠ期（1～3月）に100万円を超えたが、その後90万円台となっている。近畿圏はⅠ期（1～3月）、Ⅱ期（4～6月）に下落したが、Ⅲ期（7～9月）以降は再び上昇している。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）。

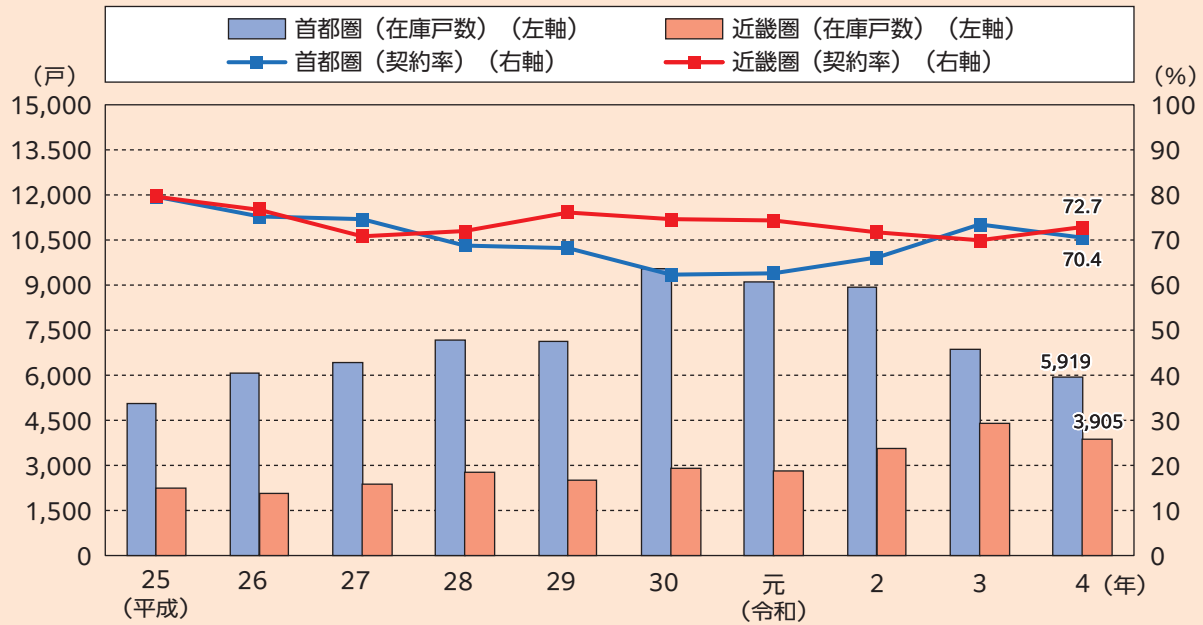
図表1-4-4 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



令和4年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏、近畿圏共に減少し、首都圏は5,919戸、近畿圏は3,905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70.4%となったが、近畿圏は上昇し、72.7%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



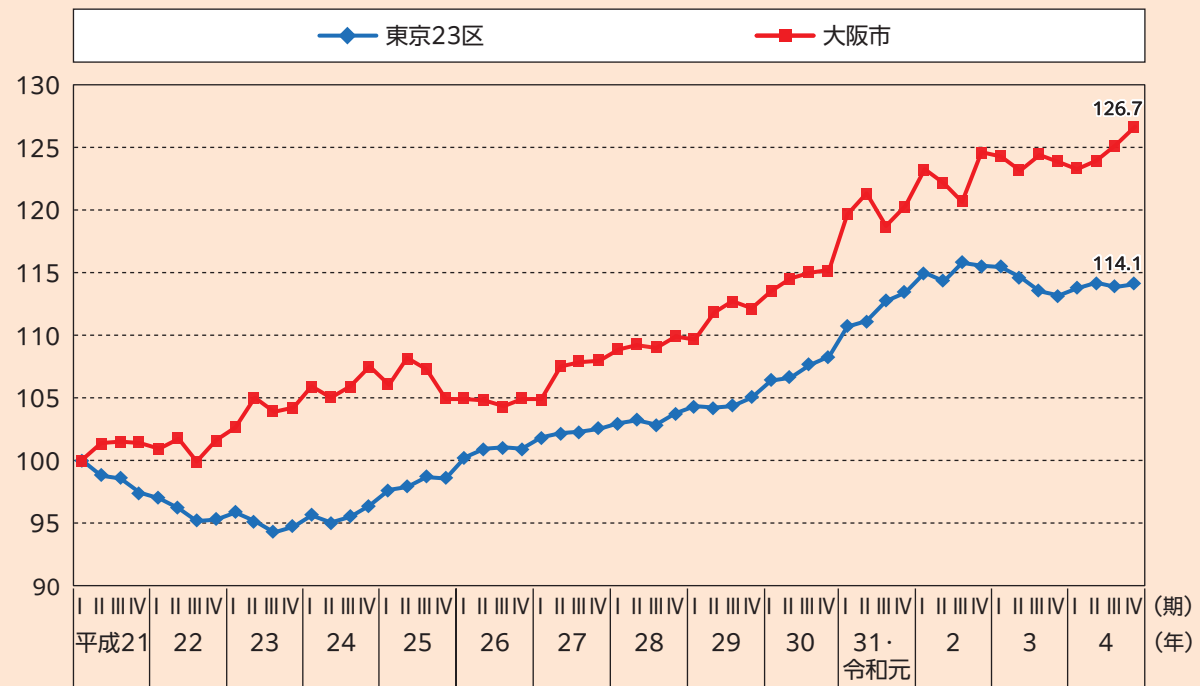
資料：(株)不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」、「近畿圏 新築分譲マンション市場動向」より国土交通省作成

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契約の物件の戸数。

令和4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区は、ほぼ横ばいで推移し、令和4年Ⅳ期（10～12月）に114.1となった。大阪市はⅡ期（4～6月）以降上昇し、Ⅳ期（10～12月）に126.7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



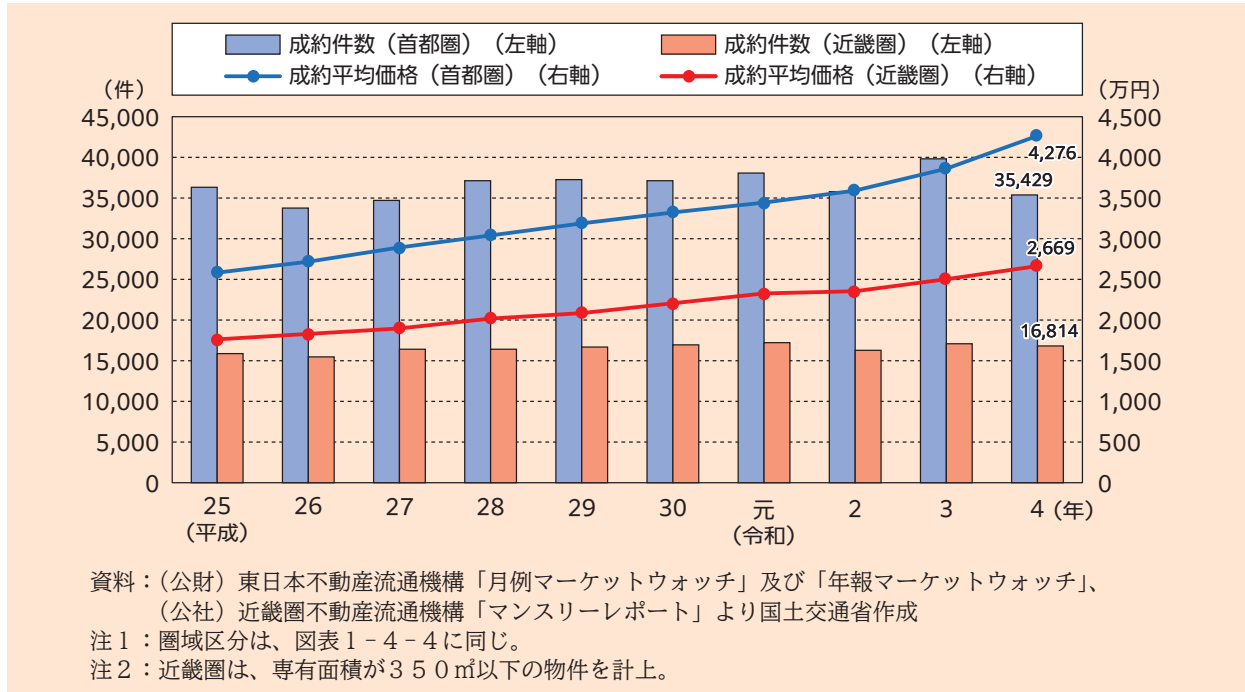
資料：「マンション賃料インデックス（アットホーム(株)、(株)三井住友トラスト基礎研究所）

（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。

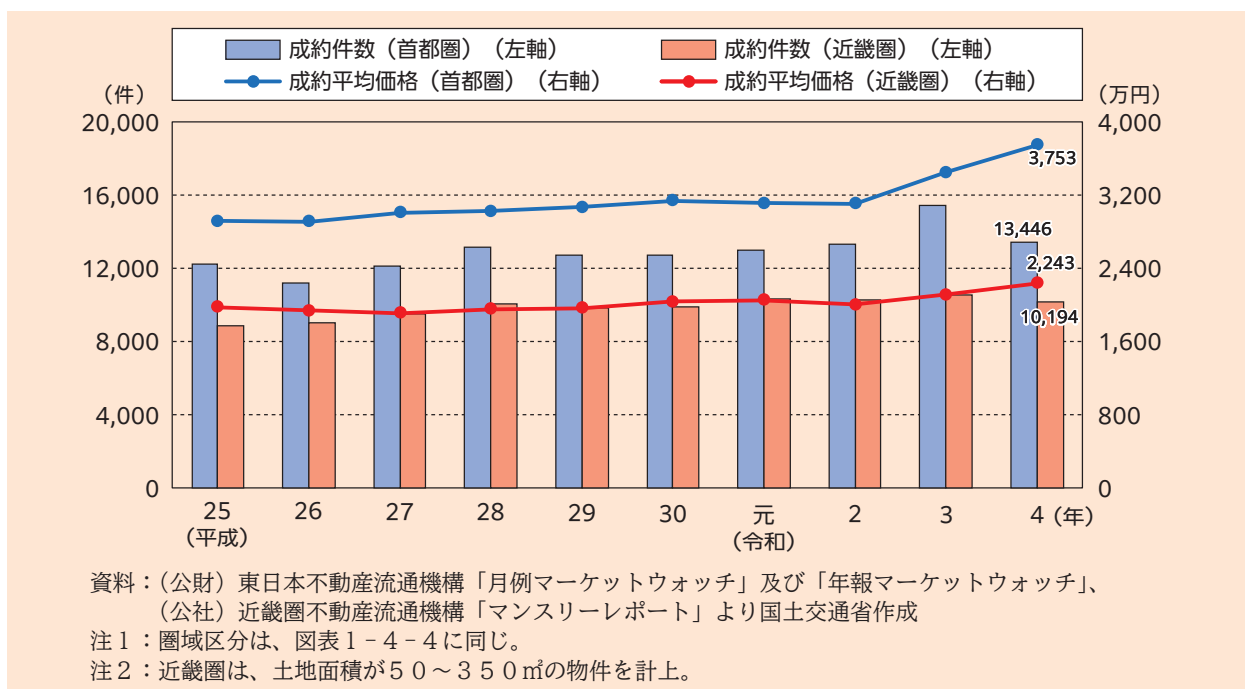
令和4年における中古マンションの成約平均価格は、首都圏で4,276万円（前年比10.5%増）、近畿圏で2,669万円（前年比6.4%増）であり、上昇基調である。成約件数は、首都圏が35,429件（前年比11.0%減）、近畿圏では16,814件（前年比1.6%減）となり、首都圏、近畿圏共に、前年から減少した（図表1-4-7）。

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4年における中古戸建住宅の成約件数は、首都圏で13,446件（前年度比12.9%減）、近畿圏では10,194件（前年度比3.7%減）といずれの圏域でも減少となった。成約平均価格については、首都圏で3,753万円（前年度比8.8%増）、近畿圏で2,243万円（前年度比5.9%増）といずれの圏域でも上昇した（図表1-4-8）。

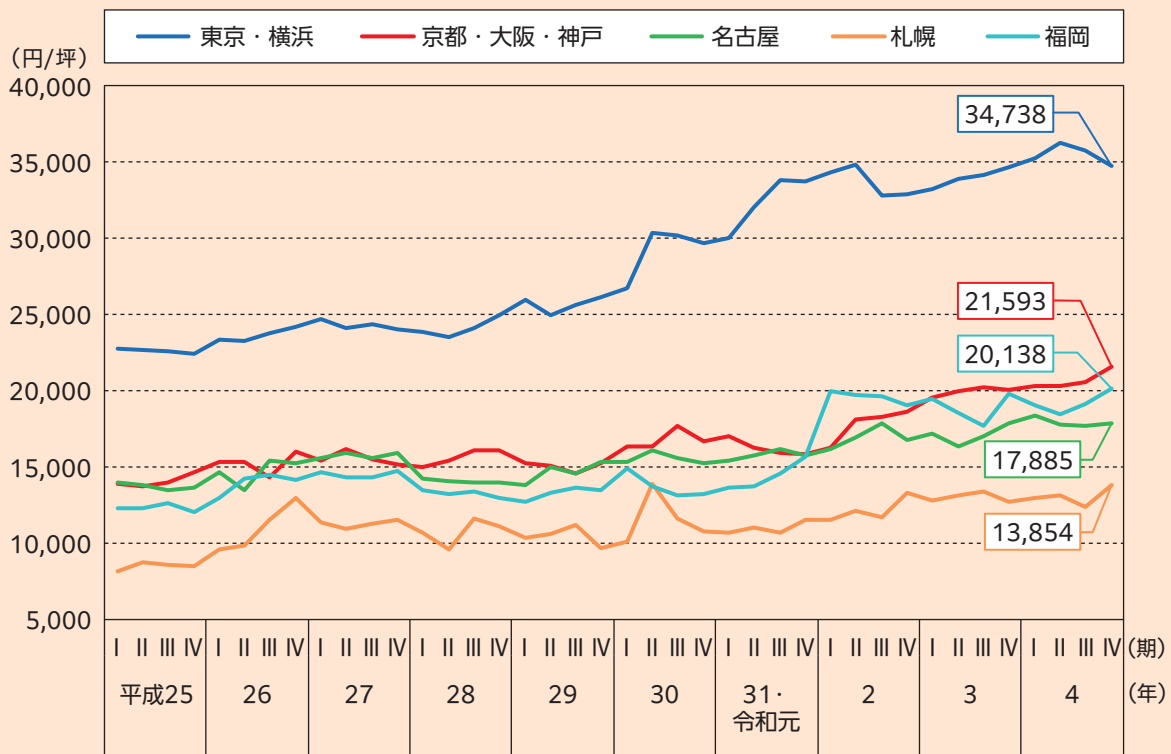
図表1-4-8 首都圏・近畿圏における中古戸建住宅の成約件数及び成約平均価格の推移



(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4年Ⅳ期(10~12月)は、東京・横浜で34,738円/坪(対前年同月期比0.2%増)、京都・大阪・神戸で21,593円/坪(対前年同月期比7.6%増)、名古屋で17,885円/坪(対前年同月期比0.1%減)、札幌で13,854円/坪(対前年同月期比8.7%増)、福岡で20,138円/坪(対前年同月期比1.9%増)となり、名古屋以外の都市で上昇となった(図表1-4-9)。

図表1-4-9 主要都市の店舗賃料の推移



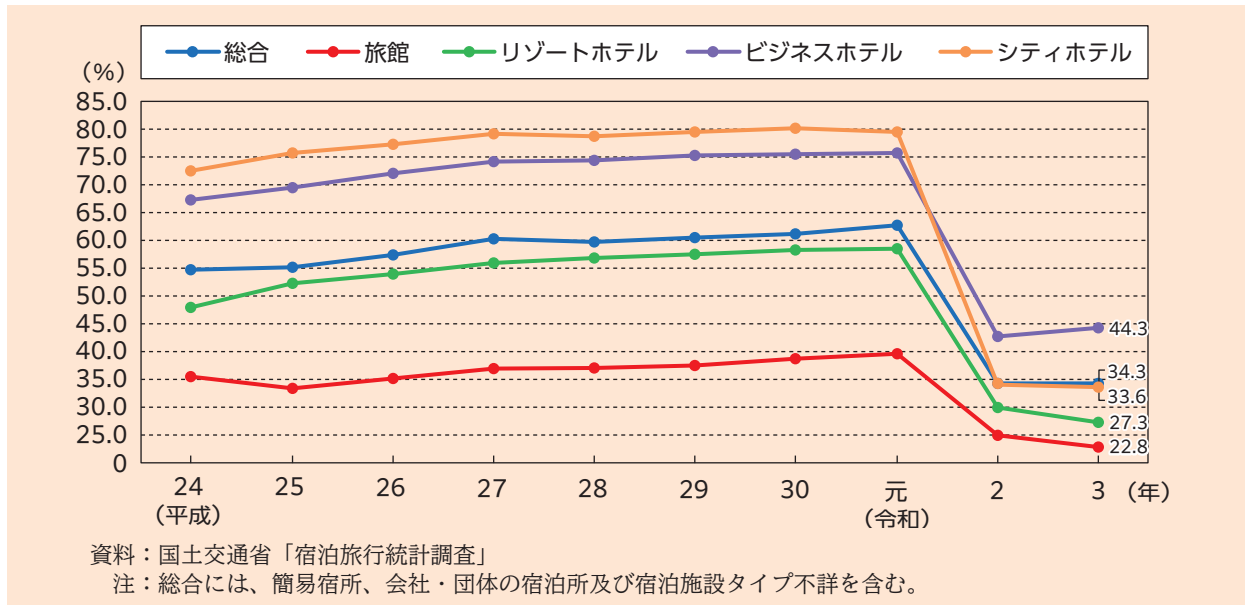
資料：(一財)日本不動産研究所、(株)ピーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド」  
(データ提供：スタイルアクト(株)より作成)

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、心齋橋エリア、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

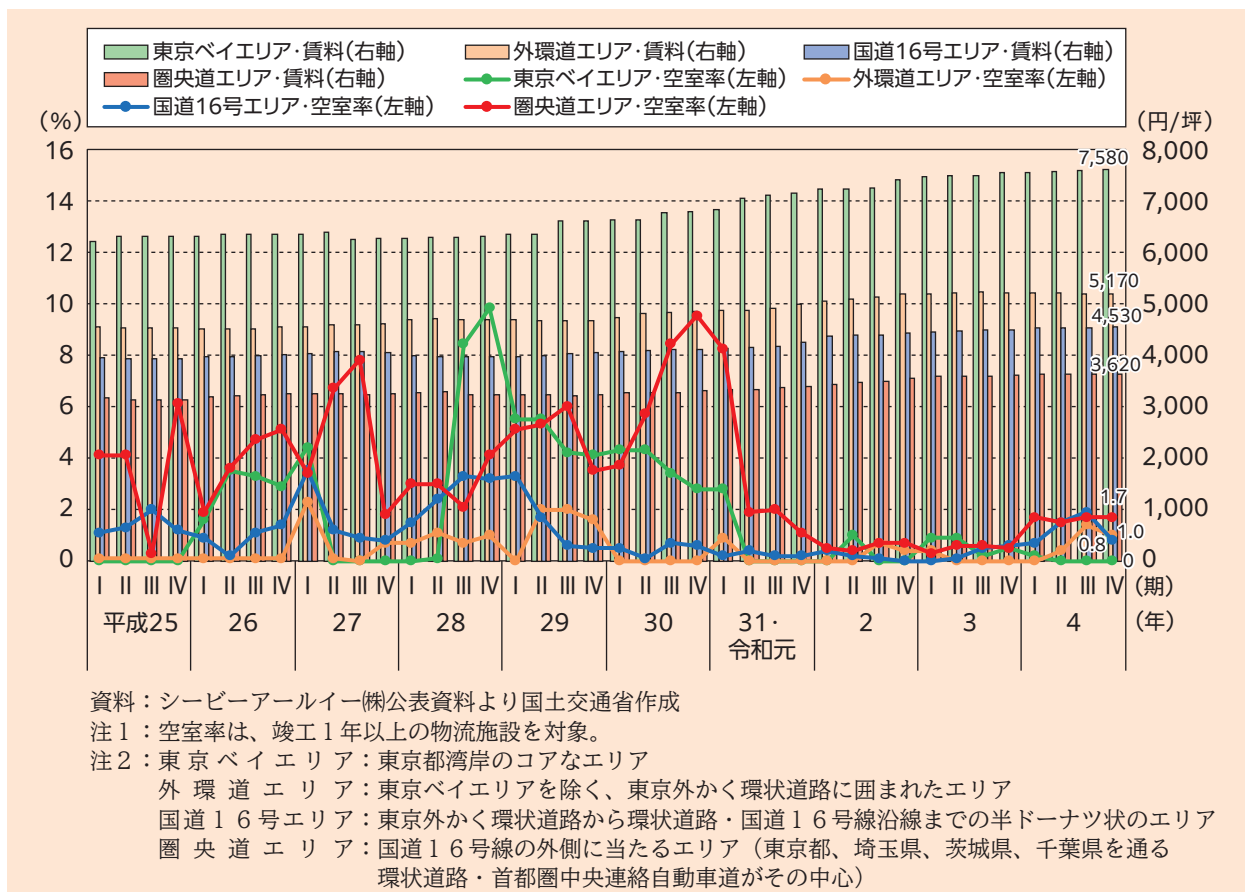
令和3年の旅館・ホテルの客室稼働率は、いずれの宿泊施設タイプでも令和2年と大きく変わらず、令和元年までの水準と比較して下落している（図表1-4-10）。

図表1-4-10 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



令和4年における物流施設の賃料は、首都圏4エリア全てが高水準で横ばいとなっている。空室率については低水準であるものの、外環道エリア、国道16号エリア、圏央道エリアでは若干の上昇がみられた（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



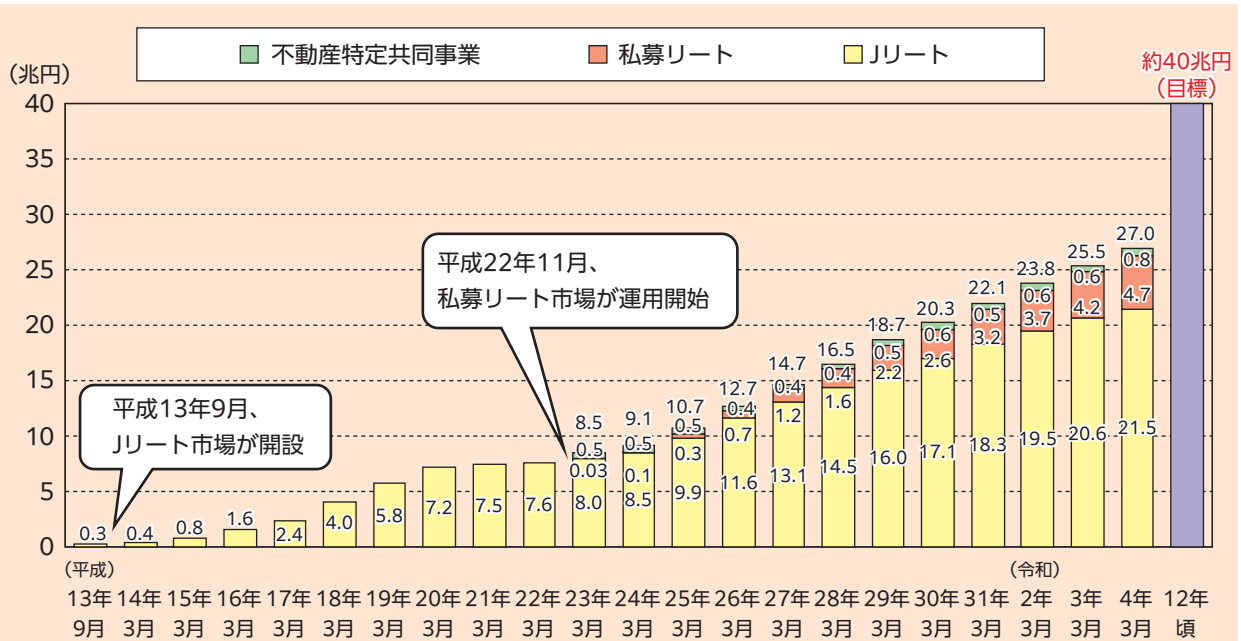
## 第5節 不動産投資市場の動向

(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4年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約27兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が32.7%、倉庫が22.3%、住宅が19.4%、商業施設が9.3%、ヘルスケア施設が2.4%、ホテル・旅館が1.2%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



<不動産特定共同事業> 資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」

注：平成22年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし。

<私募リート>

資料：(一社)不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー(2022年3月末)」より国土交通省作成

注1：平成23年、24年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値。

注2：取得価格に基づく。

<Jリート>

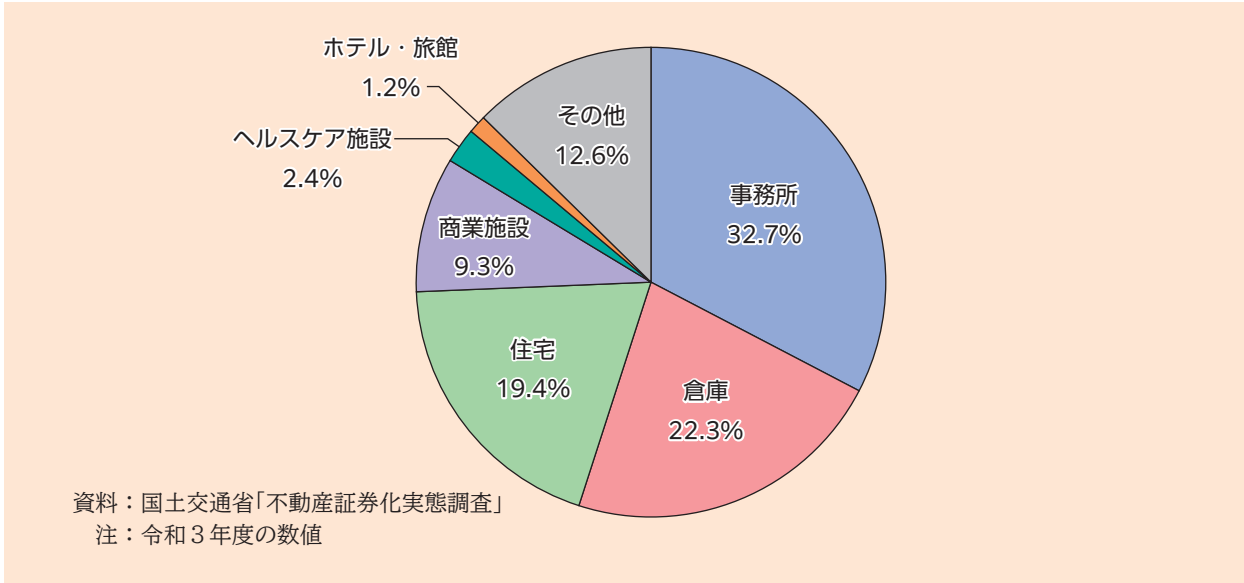
資料：(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

注1：平成13年9月、平成14年3月は(一社)不動産証券化協会推計値。

注2：取得価額に基づく。

注：四捨五入により、内訳の和が合計値と一致しない場合がある。

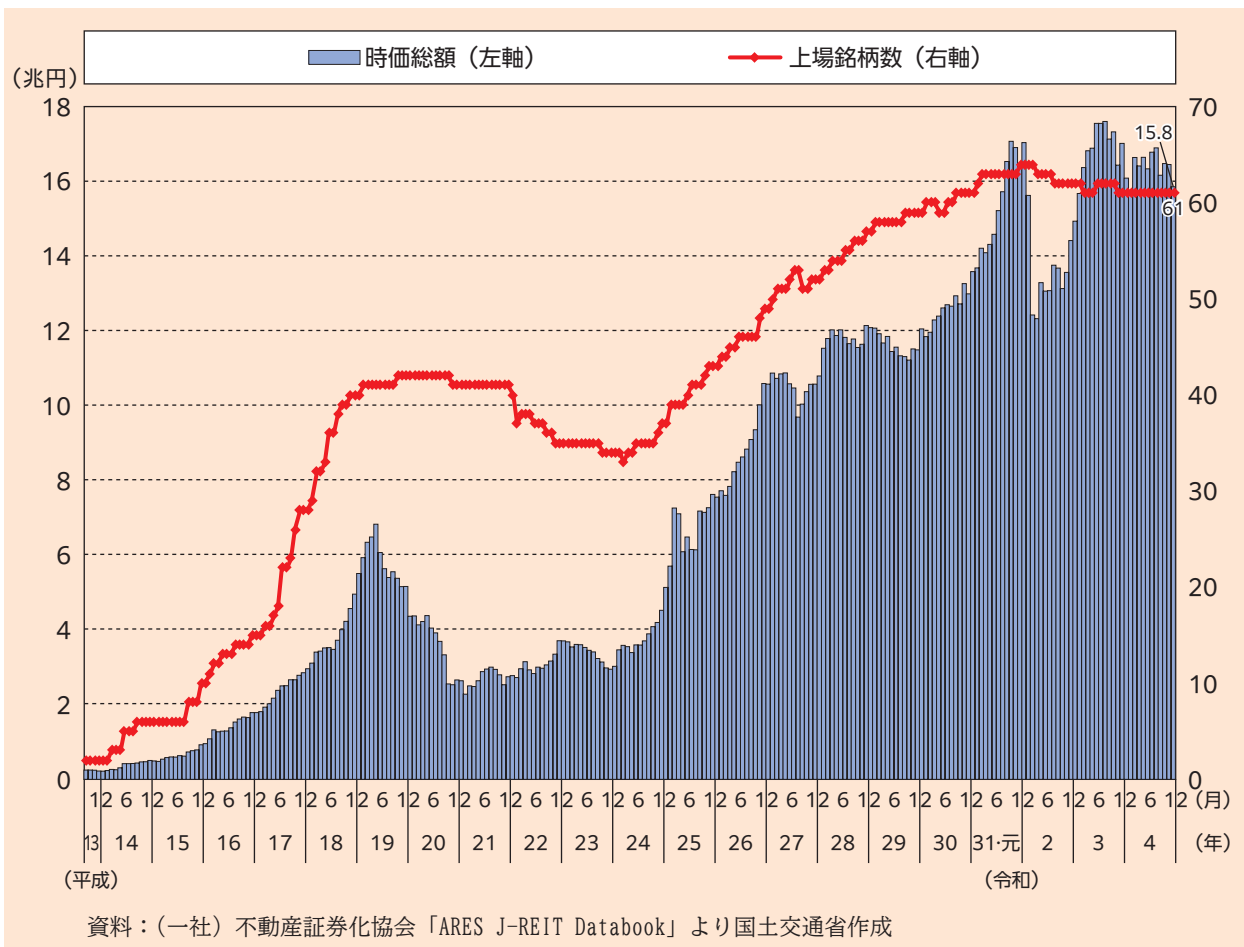
図表1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合



(Jリート市場の動向)

Jリートについて、令和4年12月末現在、61銘柄が株式会社東京証券取引所に上場されており、時価総額は約15.8兆円となっている（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



Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT<sup>2</sup>指数は、令和4年の年初に2,000ポイント台であったが、米金利上昇への警戒感、新型コロナウイルス感染症の再拡大等による投資家心理の悪化やロシアによるウクライナ侵略が影響し、同年2月末には1,800ポイント台まで下落した。同年3月にはウクライナ情勢についての改善期待等により一時2,000ポイント台まで回復したが、その後の金融引き締めによる積極的なFRB<sup>3</sup>の姿勢や日本銀行による長期金利の上限の引き上げを受け、同年12月末時点で1,800ポイント台となっている（図表1-5-4）。

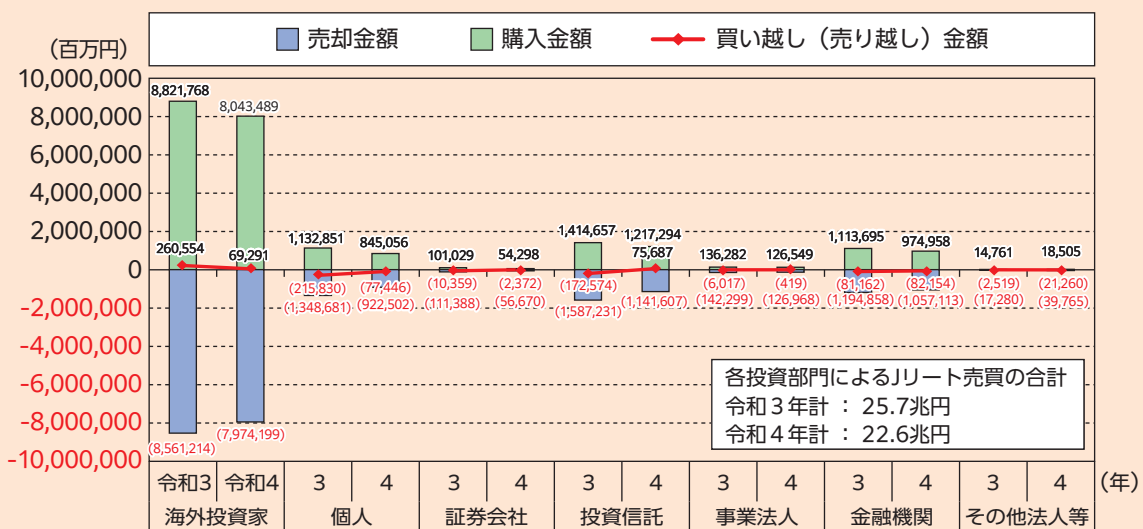
図表1-5-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



資料：(株)日本経済新聞社、(株)東京証券取引所公表資料より国土交通省作成  
注：双方とも、平成15年3月31日を1,000とした指数値である。

投資部門別Jリート売買動向を令和4年の購入金額割合で見ると、海外投資家が71.3%、投資信託が10.8%、金融機関が8.6%、国内個人投資家が7.5%、事業法人が1.1%、証券会社が0.5%、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



資料：(株)東京証券取引所公表資料より国土交通省作成

<sup>2</sup> Real Estate Investment Trust（不動産投資信託）の略

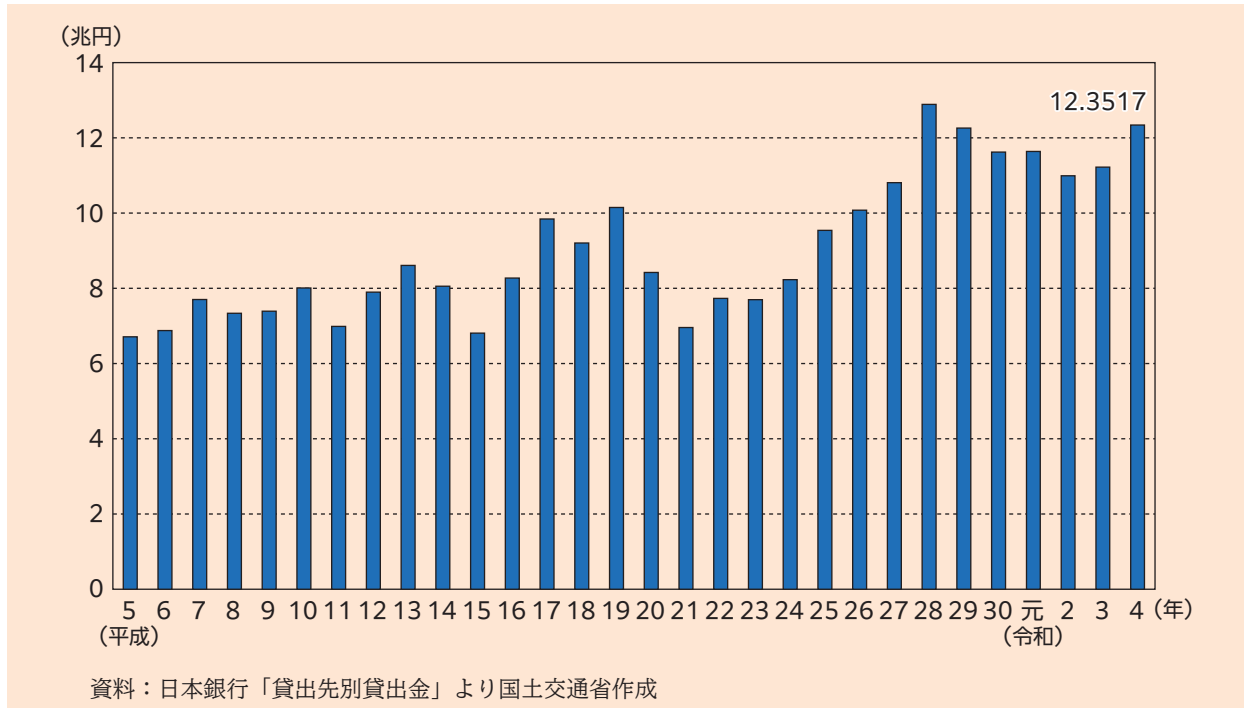
<sup>3</sup> The Federal Reserve Board（米国連邦準備制度理事会）の略



## (不動産業向けの貸出動向)

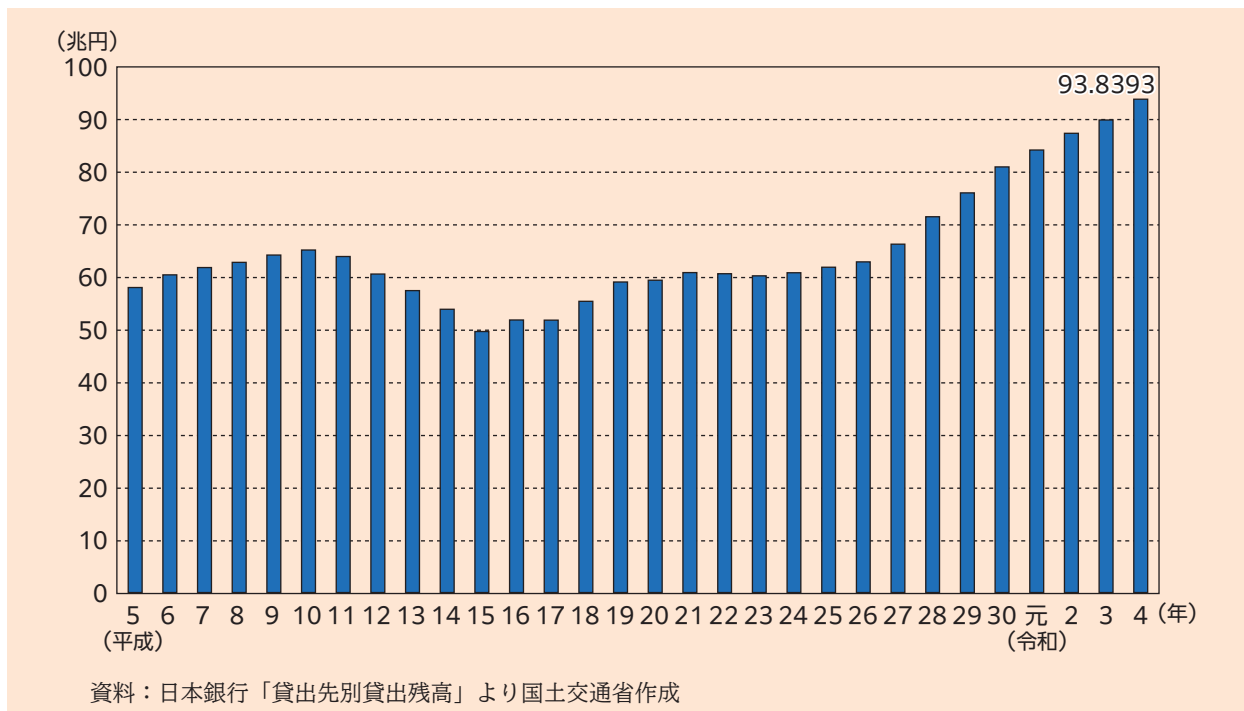
銀行等による不動産業向け新規貸出は、日本銀行「貸出先別貸出金」によれば、令和4年は前年から増加し12兆3,517億円となっている（図表1-5-6）。

図表1-5-6 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4年は過去最高の93兆8,393億円となっている（図表1-5-7）。

図表1-5-7 不動産業向け貸出残高の推移



## 第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

(国民の土地・不動産に関する意識)

国民にとって、土地の所有は、生活の基盤である住宅用地等としての目的だけでなく、資産としての目的を有する。

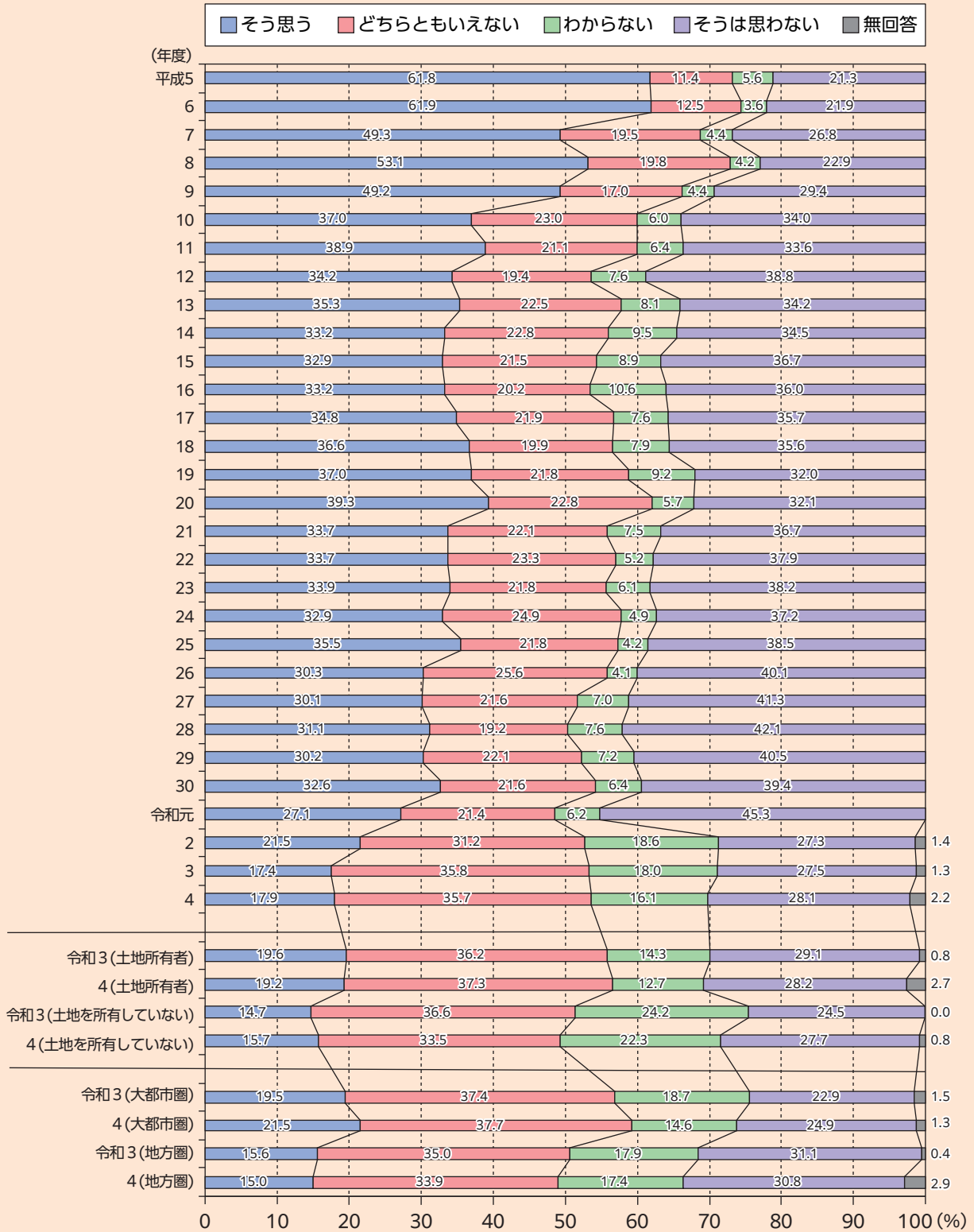
国土交通省では「土地問題に関する国民の意識調査」(以下「意識調査」という。)を毎年行っているが、令和2年度においては新型コロナウイルス感染症の影響により、調査方法をこれまでの面接聴取法から郵送法に変更して実施した。また、令和3年度より調査方法を郵送法に加え、オンラインによる回答も可能として実施した。

令和4年度の意識調査<sup>4</sup>によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は17.9%、「そうは思わない」と回答した者の割合は28.1%、「どちらともいえない」と答えた者の割合が35.7%となった。過去の調査結果では、平成21年度意識調査から令和3年度意識調査まで「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回る結果が続いており、今回の意識調査でも「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回った。

これらの回答を土地の所有の有無別にみると、土地所有者のうち「そう思う」と回答した者の割合は19.2%、土地を所有していない者のうち「そう思う」と回答した者の割合は15.7%となっており、土地所有者の方が「そう思う」と回答した割合が高くなった。また、都市圏別にみると、「そう思う」と回答した者の割合が大都市圏で21.5%、地方圏で15.0%となっており、大都市圏が地方圏より高くなった(図表1-6-1)。

<sup>4</sup> 「土地問題に関する国民の意識調査」(令和4年度調査対象):母集団は、全国の市区町村に居住する満18歳以上の者。サンプルサイズ:3,000人。抽出方法:層化二段無作為抽出法。有効回答数:1,506人(有効回答率50.2%)。調査期間:令和4年11月22日~令和5年2月20日。令和2年度から令和4年度の調査手法はそれぞれ、それ以前の調査手法と異なるため、当該各年度の調査結果とそれ以前の調査結果を単純に比較することはできない。

図表1-6-1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：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村

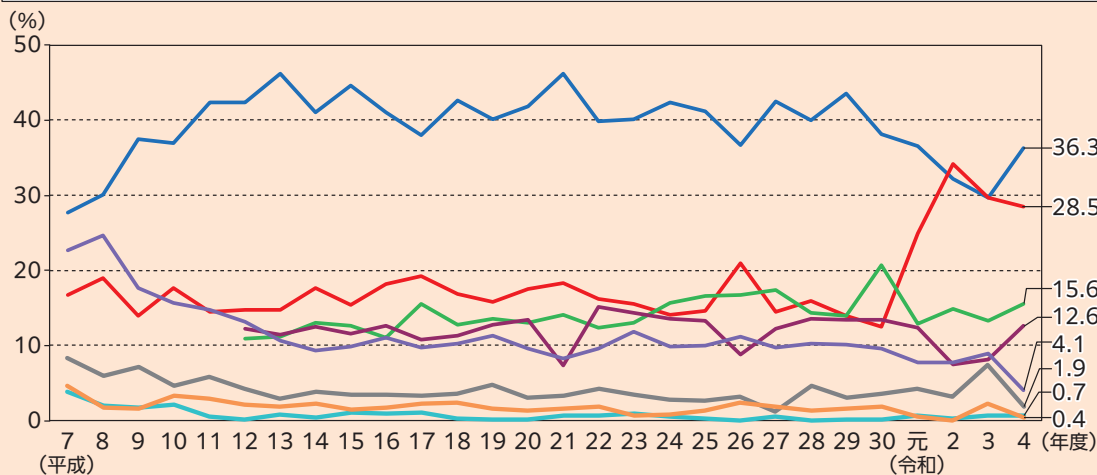
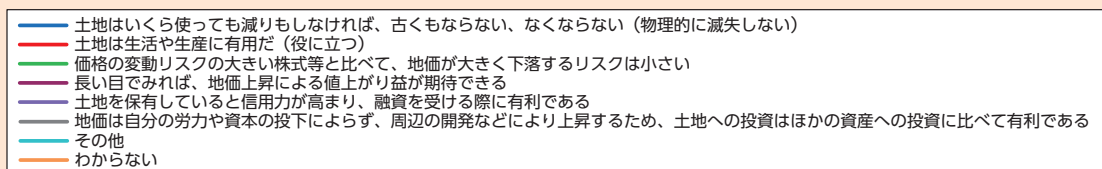
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村

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

地方圏：大都市圏以外の市町村

「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない（物理的に滅失しない）」と回答した者の割合が36.3%と最も高かった（図表1-6-2）。

図表1-6-2 土地を資産として有利と考える理由

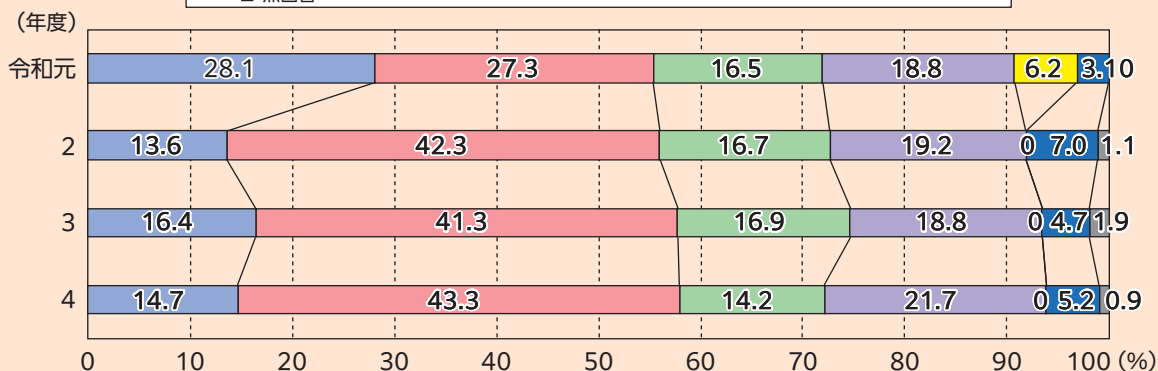
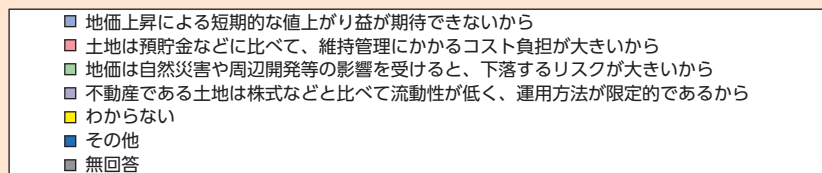


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：「地価は大きく下落するリスクが小さい」、「地価上昇による値上がり益が期待できる」の選択肢は平成12年度調査より追加。

「そう思わない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地は預貯金などに比べて、維持管理にかかるコスト負担が大きいから」が43.3%と最も高く、以下、「不動産である土地は株式などと比べて流動性が低く、運用方法が限定的であるから」が21.7%、「地価上昇による短期的な値上がり益が期待できないから」が14.7%、「地価は自然災害や周辺開発等の影響を受けると、下落するリスクが大きいから」が14.2%の順となった（図表1-6-3）。

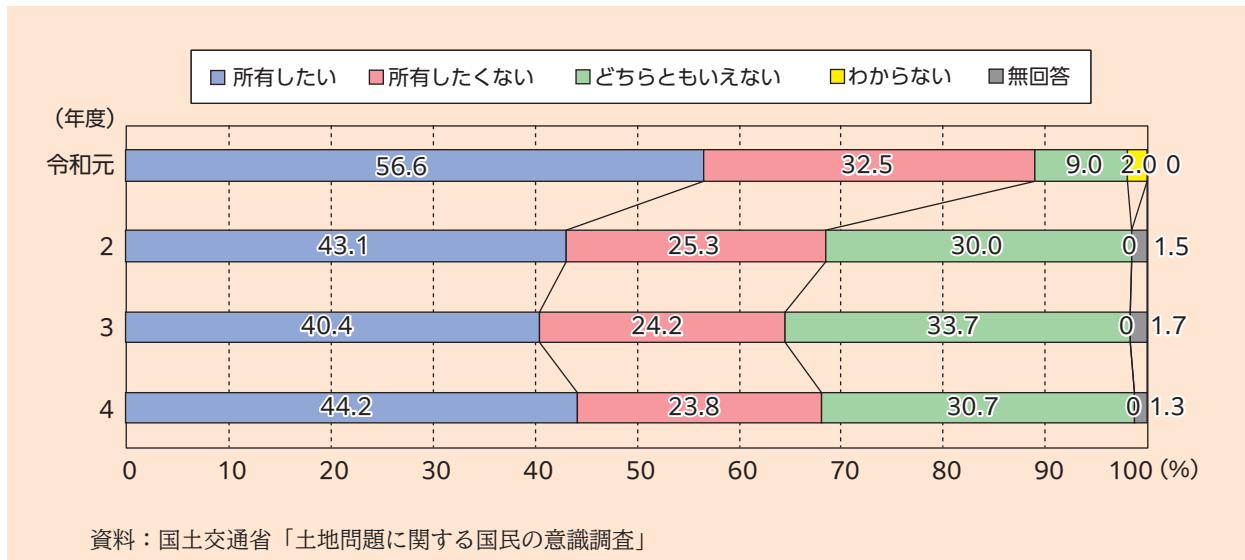
図表1-6-3 土地を資産として有利と考えない理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

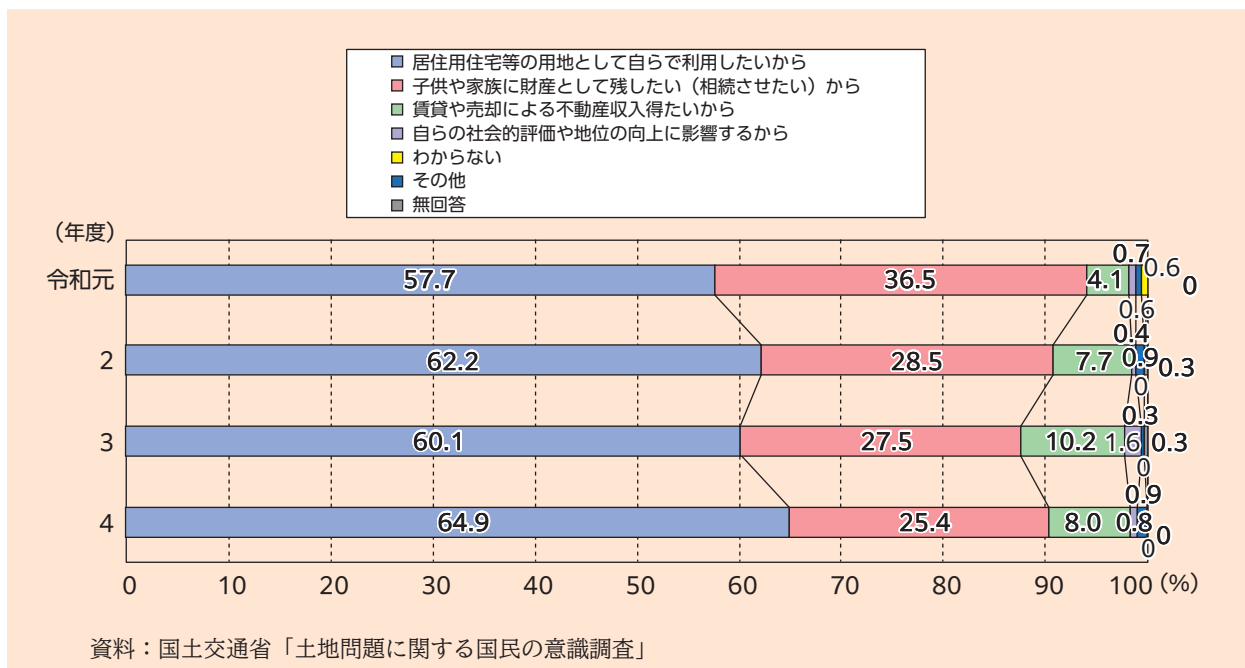
次に、「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合が44.2%となり、「所有したくない」と回答した者の割合が23.8%となった。また、「どちらともいえない」が30.7%となった（図表1-6-4）。

図表1-6-4 土地を所有したいと思うか



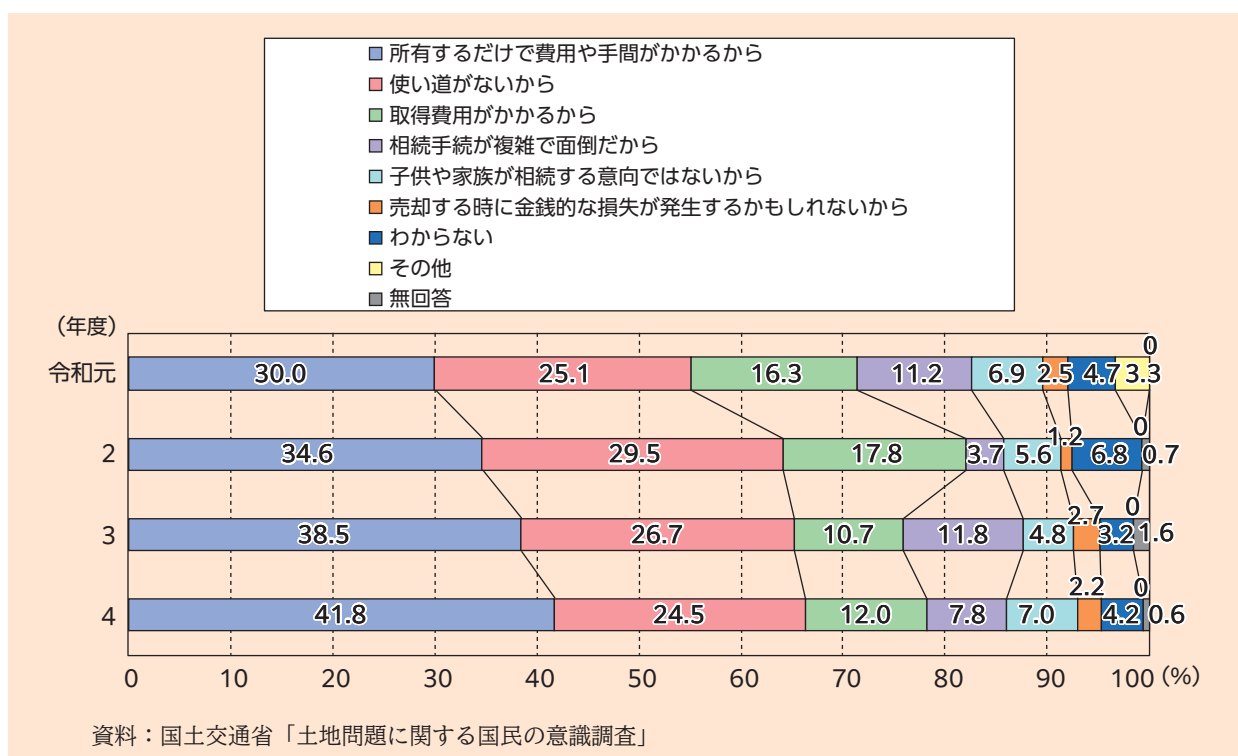
「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合が64.9%と最も高く、次いで、「子供や家族に財産として残したい（相続させたい）から」が25.4%と高かった（図表1-6-5）。

図表1-6-5 土地を所有したいと思う理由



また、「土地を所有したくない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「所有するだけで費用や手間がかかるから」と回答した者の割合が41.8%と最も高く、次いで、「使い道がないから」が24.5%となった（図表1-6-6）。

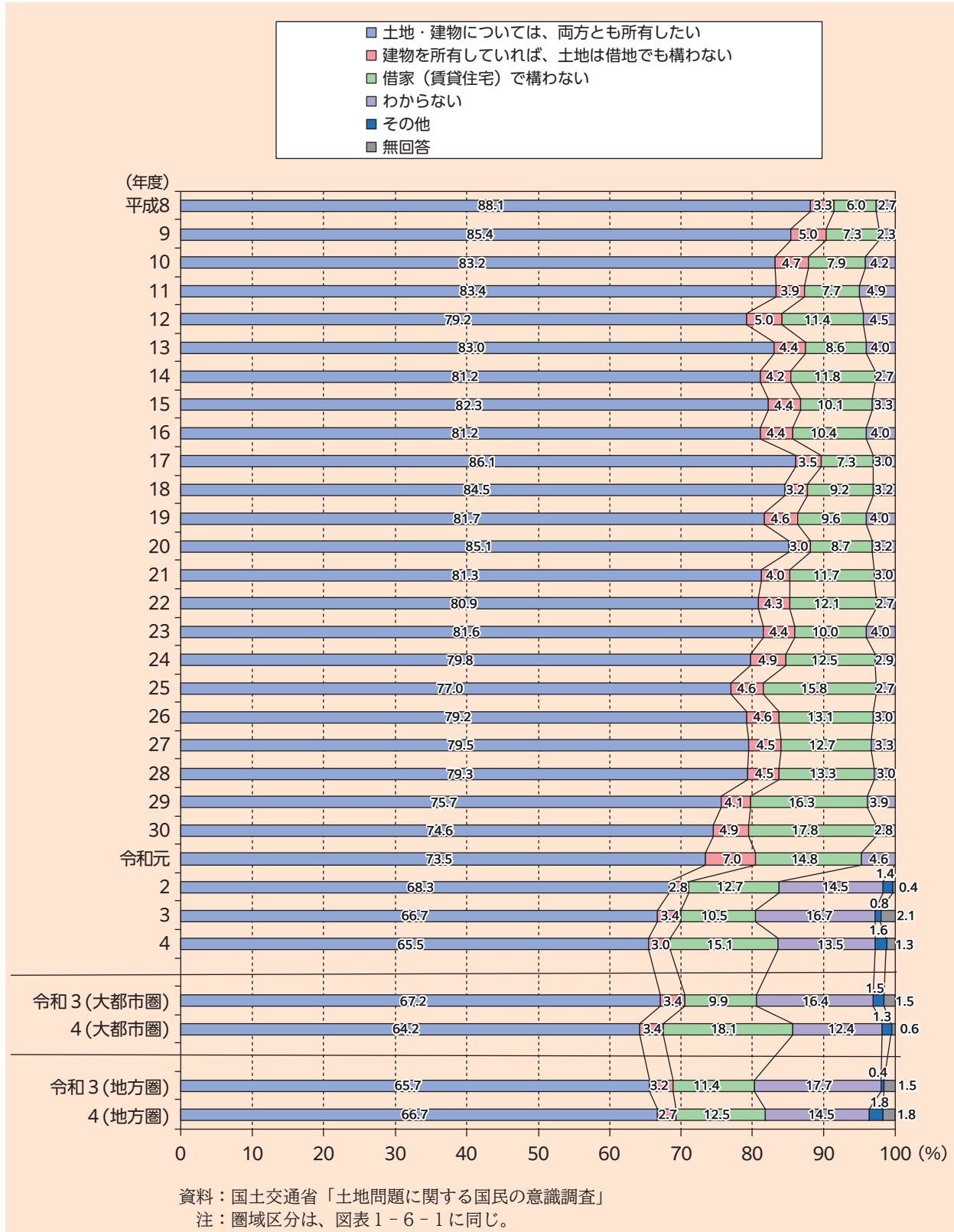
図表1-6-6 土地を所有したいと思わない理由



次に、自らが住むための住宅の所有に関する国民の意識をみると、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が65.5%となった。

また、圏域別の結果では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が、大都市圏で64.2%、地方圏で66.7%となった（図表1-6-7）。

図表1-6-7 持ち家志向か借家志向か



### 1 デジタル技術の活用の必要性

人口減少や土地利用ニーズの低下を背景として、空き家・空き地の増加に加え、不動産登記情報等では所有者がわからない所有者不明土地や、管理不全状態にあり外部不経済をもたらす土地の増加が懸念されている。これらの土地等は、生活環境の悪化に加え、インフラ整備や防災対策の遅れにもつながることから、早急な対応が必要である。

土地の利用・管理の担い手が減少する一方、市場では解決が困難な課題が多くなっている。このため、地方公共団体等の公的主体の役割が期待されるが、人手不足等の課題を克服する必要がある。近年発展が著しいデジタル技術の利点として、従来は場所や時間の制約で実現できなかった活動、サービスの提供が可能となることや、分野や主体の垣根を越えたデータ連携により複合的な課題に効率的・効果的に対応できることが挙げられる。土地政策の分野においても、デジタル技術を積極的に活用することで、土地の利用・管理・取引の各局面における効率化・高度化が期待される。

また、「デジタル田園都市国家構想総合戦略」（令和4年12月23日閣議決定）では、地方の社会課題の解決や魅力の向上のためにデジタルの力を活用していくことが取組方針として掲げられており、魅力的な地方都市生活圏の形成や地域の安全・安心の確保等の観点からも、デジタル技術の活用が求められている。

これらを踏まえ、官民が保有するデータの連携・活用を促進するための基盤の整備を進めるとともに、インフラ整備・防災対策、土地の適正な管理、不動産流通等の各分野において、デジタル技術を活用し、取組の効率化・高度化を進め、地方の社会課題の解決や魅力の向上につなげていくことが必要である。



## 2 デジタル技術の活用経緯

土地政策に活用できる代表的なデジタル技術としては、GIS<sup>5</sup>が挙げられる。GISは、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、電子地図上に可視化することにより、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術である。

政府におけるGISに関する本格的な取組は、平成7年に発生した阪神・淡路大震災を契機として始まった。関係機関が保有するデータを相互に利用するシステムがなかったため、早期の被害状況の把握、震災直後の救援活動の支援、復興の支援等を迅速かつ効率的に進めることができなかったことが大きな反省点として提起され、関係省庁の連携の下にGISの効率的な整備及びその相互利用を促進することとされたのである。平成7年9月に、「地理情報システム（GIS）関係省庁連絡会議」が設置され、平成8年12月には「国土空間データ基盤の整備及びGISの普及の促進に関する長期計画」が策定された。これは、GISを利用する上で不可欠な、国土に関する基礎的データである「国土空間データ基盤」の整備を中核的な取組として推進するもので、ハードウェア、ソフトウェアの低価格化が進み、簡易なGIS導入が可能になる一方で、地図データ等については電子化が進んでいないなどの課題があったことを踏まえた取組であった。その後、「国土空間データ基盤標準及び整備計画」（平成11年3月）、「GISアクションプログラム2002-2005」（平成14年2月）等が策定され、異なる主体により整備された空間データの相互利用を容易にするための標準化、空間データ基盤の整備・提供、GISの普及啓発等が行われてきた。

さらに、こうした地理空間情報を高度に活用できる社会の実現には、地図情報の電子化のみならず、それを活用していく技術、制度、人材等の総合的・体系的な整備を図る必要があるとの認識の下、平成19年5月に「地理空間情報活用推進基本法」（平成19年法律第63号）が制定された。同法に基づき、地理空間情報の活用の推進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、平成20年4月に第1期「地理空間情報活用推進基本計画」が策定され、基盤地図情報等の基礎的な地理空間情報の整備やその提供・流通に関する仕組みの構築等が更に進められた。

基盤地図情報とは、建物の外周線や道路縁、市区町村の境界線や代表点等の位置情報であり、電子地図における位置の基準となる情報として、「地理空間情報活用推進基本法」に基づき、国土交通省等が整備している。このほか、国土交通省では、地形、土地利用、公共施設、災害リスク情報、都市計画等の国土に関する基礎的な地理空間情報をGISデータにした「国土数値情報」の整備及びウェブサイトでの無償提供も行っており、官民間問わず様々な主体において活用されているところである。

その後、第2期、第3期の計画に基づく取組を経て、GISは、現在、都市計画、公共施設管理、防災、農地管理、森林管理、建築確認・建築指導等の様々な分野で、国、地方公共団体、民間事業者の多様な業務において活用されている。令和4年3月に閣議決定された第4期「地理空間情報活用推進基本計画」では、地理空間情報に関する技術の進化等を踏まえ、そのポテンシャルを最大限に活用した多様なサービスの創出・提供の実現を目指し、統合型G空間防災・減災システムの構築の推進、スマート農業の加速化、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化等の様々な施策に取り組むこととされている。

<sup>5</sup> Geographic Information System（地理情報システム）の略

### 3 情報連携基盤の整備

#### (1) オープンデータ、ベース・レジストリ

近年、行政活動の透明性を確保し、市民の参画や官民の連携・協働を促進するオープンガバメントの流れを受けて、官民が保有するデータの活用促進、すなわち「オープンデータ」への関心が高まりつつある。東日本大震災の復旧・復興を通じて得られた教訓や、スマートフォンの急速な普及をはじめとする情報通信技術を取り巻く環境の変化も相まって、政府においてもオープンデータに対する取組を強化しており、「世界最先端IT国家創造宣言」（平成25年6月14日閣議決定）に公共データの民間開放の推進が盛り込まれた。また、「官民データ活用推進基本法」（平成28年法律第103号）において、国及び地方公共団体は自ら保有するデータの利活用の促進のために必要な措置を講ずることとされており、オープンデータ・バイ・デザイン<sup>6</sup>の考えに基づき、国、地方公共団体、事業者が公共データの公開及び活用に取り組む上での指針として「オープンデータ基本指針」を示すなどオープンデータへの取組を推進しており、国民参加・官民協働による諸課題の解決、経済活性化、行政の高度化・効率化等が期待されている。

各府省が地図情報やアドレス情報等をそれぞれ整備・運用していると、データ連携が困難であることから、内閣官房は、令和3年5月に「ベース・レジストリ<sup>7</sup>」を指定し、データベースの整備を進めることとした。例えば、土地に関しては、住所や所在地等のアドレスや不動産登記情報等を整備対象としている。関係省庁は、令和7年度にこれらの情報の一元管理を開始すべく、マスターデータの整備に取り組んでいるところである。

地方公共団体においても、住民や民間企業と連携を図りつつ地域の課題を解決するため、防災計画やまちづくり、生活等に関連する公共データの電子化や公開が進められているが、公開されているデータセットが異なっている場合があり、データの利活用に必ずしもつながっていない。このため、デジタル庁では、政府として公開を推奨するデータセットと、データ作成に当たって準拠すべきルールやフォーマット等を取りまとめた「自治体標準オープンデータセット」を公開している。

公共データの公開・利活用に向けた取組として、国土交通省では、各地方公共団体が保有する都市計画基礎調査<sup>8</sup>情報のオープン化に向け、個人情報保護委員会事務局と協議を行い、個人情報該当性の判断基準、公開（オープン化）に関する方法論の整理を行い、地方公共団体向けの通知（「都市計画基礎調査のオープンデータ化に向けた土地利用現況及び建物利用現況の取り扱いについて（令和5年3月）」）を発出している。また、個人情報保護等の観点も踏まえた「都市計画基礎調査情報の利用・提供ガイドライン」等を策定・公表するとともに、想定されるユースケースごとにオープン化された情報を利用して分析する手順について解説した手順書を作成している。こうしたデータは、コンパクト・プラス・ネットワーク<sup>9</sup>の取組における市町村間での都市構造の比較や、民間利用による地域課題の解決への活用、官民が連携したスマートシティの取組において、関係者がプラットフォーム上で共有するオープンデータとしての活用等が期待されている。

また、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会が運営する「G空間情報センター」は、地理空間情報の流通・利活用のハブとして、産官学の様々な機関が保有するデータを公開している。3D都市モデルや人流等、新規データの登録も増加してきており、令和5年1月には登記所備付地図データの無償公開が開始された。登記所備付地図は、土地の境界や面積等の基礎情報を明らかにする地籍

<sup>6</sup> 公共データについて、オープンデータを前提として情報システムや業務プロセス全体の企画、整備及び運用を行うこと

<sup>7</sup> 公的機関で登録・公開された、様々な場面で参照される、人、法人、土地、資格等の社会の基本データ

<sup>8</sup> 「都市計画法」（昭和43年法律第100号）に基づき、全国の都市計画区域を対象として都道府県がおおむね5年ごとに調査するものであり、人口や土地利用、建物の現況等のデータが行政内部において都市計画の策定等に役立てられている。

<sup>9</sup> 行政や医療・福祉、商業等、生活に必要な各種のサービスを維持し、効率的に提供していくため、各種機能を一定のエリアに集約化（コンパクト化）し、各地域を公共交通ネットワークで連絡すること

調査の成果である地籍図が最大の供給源となっており、国土交通省では「国土調査法」（昭和26年法律第180号）に基づき地籍調査を推進している。登記所備付地図データが加工可能な形で公開されたことにより、都市計画・まちづくり、災害対応等の様々な分野で利用され、新たな経済効果や社会生活への好影響をもたらすことが期待される。

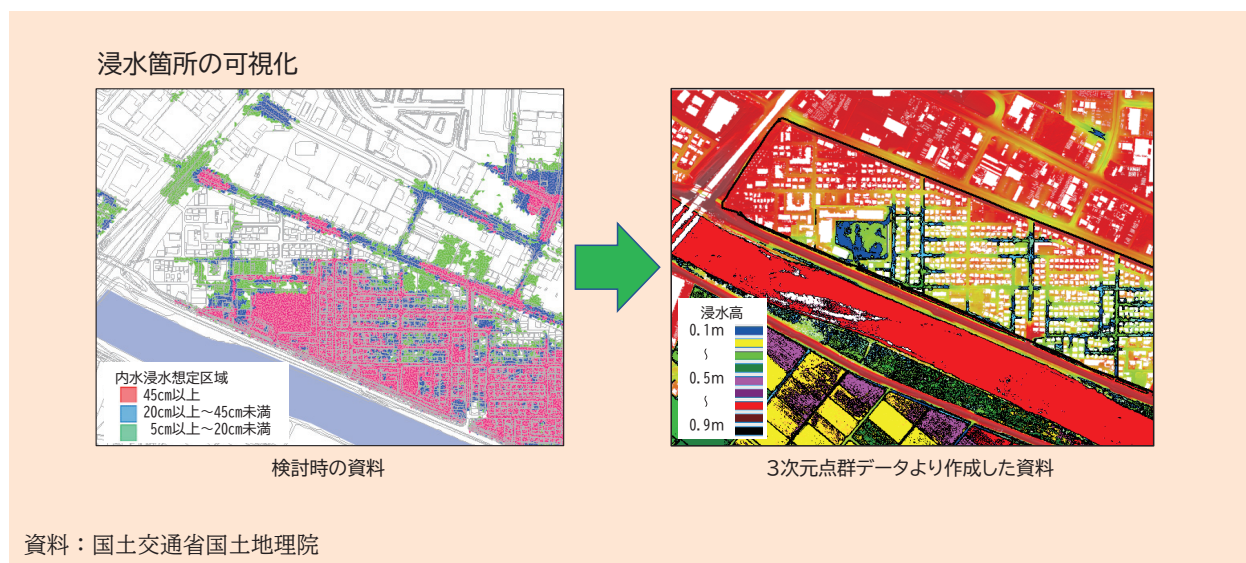
## (2) 3次元点群データ

3次元点群データは、航空機や車両に搭載したレーザスキャナを用いて地形や建物等の位置や高さ等の情報を大量に集めることで、その形状を3次元的に表現するものである。現実空間をデジタル空間に再現し、水害等のシミュレーションを可能とするデジタルツイン<sup>10</sup>を構築するには、自然地形や建物等の人工物に関する3次元データが必要である。防災意識の高まりや、地理空間情報を活用した情報通信技術の進展を踏まえた社会情勢やニーズの変化等を受け、平成26年4月に国土交通省国土地理院が「基本測量に関する長期計画」（第8次長期計画）を策定して以降、3次元点群データの取得技術が普及した。3次元点群データを活用して作成される3次元地図は、都市開発や浸水想定、自動車の自動運転、ドローンの運行管理等の多様な分野での活用が期待されている。

同院は、令和3年度に、航空レーザ測量により得られた3次元点群データ等の試行提供を行うとともに、3次元点群データを活用した浸水対策計画の立案や被災地の復興状況の把握等について公募により実証を行った。

静岡県では、自然災害の激甚化や社会インフラの老朽化、担い手不足等の深刻化する課題に対応するため、3次元点群データを取得し、仮想空間の中に県土を再現する「VIRTUAL SHIZUOKA」の構築を進めている。これにより、災害時の早期の被害状況把握や、自動運転用地図の作成、データで作成した筆界案を用いた境界確認、津波や景観シミュレーション等の様々な分野へ活用している。また、取得した3次元点群データは、誰もが自由に使えるオープンデータとしており、新たなサービスやビジネスの創出にも寄与している。同県は、国土交通省が推進する建設現場の生産性向上を目的としたi-Constructionの取組を受けて、以前から公共工事等でICT<sup>11</sup>を活用しており、工事完成時のデータを収集し、蓄積してきている。

図表1-7-1 3次元点群データを用いた浸水対策計画立案



<sup>10</sup> 平成14年に米ミシガン大学のマイケル・グリーブスによって広く提唱された概念であり、現実世界と対になる双子（ツイン）をデジタル空間上に構築し、モニタリングやシミュレーションを可能にする仕組み

<sup>11</sup> Information and Communication Technology（情報通信技術）の略

行政機関等が保有する地理空間情報は、幅広い行政分野にわたる多様な情報が含まれることから、個人の権利利益を保護する必要があることに留意する必要がある。

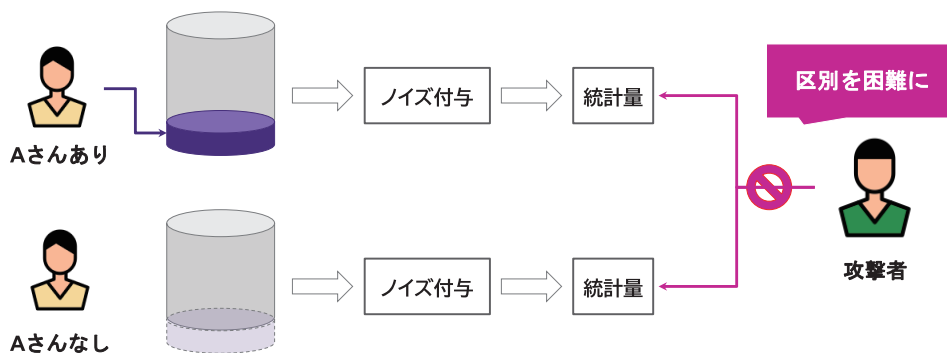
原データが個人情報を含み、秘匿する必要がある場合、データの合算や一部非表示を行った上で提供する方法が考えられるが、二つの統計量の差分を取ることや、公開された統計情報を連立方程式のように解くといった、統計量の組合せを通じて秘匿対象のデータを復元できてしまう場合があることに注意を要する。

このような課題を解決する技術の一つとして、「差分プライバシー」がある。「差分プライバシー」は、秘匿データに基づく統計データに、プライバシーを保護するノイズを注入することによって、統計的有用性を維持したまま、統計データにおける数学的に証明可能なプライバシー保証を提供するものである。

既に米国では政府レベルで活用が進められており、米国勢調査局ではこの技術を活用することによって、国民の匿名性を担保したまま、人口統計や、大卒者の収入と雇用に関する統計情報を公表している。また、電力分野でも電力消費量の統計データにこの技術の活用が進んでいる。

### 差分プライバシーを活用したプライバシー保証

差分プライバシー：特定個人が含まれていてもいなくても、「同じような」統計量を出力する



資料：(株)Layer X

## 4 土地の適正な利用及び管理におけるデジタル技術の活用

### (1) Project PLATEAU

Project PLATEAUは、国土交通省が主導する、日本全国の3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化のプロジェクトである。

3D都市モデルは、都市空間に存在する建物、道路等の地物に名称や用途、建築年等の属性情報を付与することにより、都市空間そのものを再現する3D都市空間情報プラットフォームである。

様々な都市活動データが3D都市モデルに統合され、実世界（フィジカル空間）と仮想的な世界（サイバー空間）の高度な融合が実現することにより、都市計画の立案の高度化や、都市活動のシミュレーション、分析等を行うことができる。PLATEAUでは、これまで全国約130都市（面積約2万㎓）の3D都市モデルのオープンデータ化を実現するとともに、データ仕様やプロジェクトの成果をガイドブックシリーズ等として公開し、地方公共団体における3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を支援している。

また、PLATEAUの3D都市モデルは防災分野との親和性も高く、浸水想定区域図等を重ね合わせることで、災害リスク情報を三次元で分かりやすく可視化することに加え、リスクコミュニケーションや行政のオペレーションに資するアプリケーションを開発するなど、防災に関する様々な取組も行われている。加えて、防災以外の分野でもPLATEAUではこれまで様々なベストプラクティスを開発しており、例えば景観計画や開発計画をVR<sup>12</sup>空間で容易に再現可能なツールの開発や、太陽光発電ポテンシャルの精緻な推計等、カーボンニュートラルの推進に向けた取組等が進められている。

国土交通省では、今後、PLATEAUと、建築物の3次元データと属性情報を併せ持つ「建築BIM<sup>13</sup>」、不動産を一意に特定する共通コードである「不動産ID<sup>14</sup>」の一体的な運用により、建物内部から都市スケールまで高精細なデジタルツインを構築し、官民のデータ連携による都市開発・維持管理の効率化や地域政策の高度化、新産業の創出を図ることを目指している。

図表1-7-2 3D都市モデルを活用するメリット（例）



<sup>12</sup> Virtual Reality（仮想現実）の略

<sup>13</sup> Building Information Modeling（ビルディング インフォメーション モデリング）の略。設計・施工・維持管理といった建築生産プロセスを横断して建築物のデータを連携・蓄積・活用する建築分野のデジタル・インフラとしての役割が期待される。

<sup>14</sup> 不動産登記簿の不動産番号（13桁）と特定コード（4桁）で構成される17桁の番号。不動産IDを使用することにより、住所の表記ゆれや同一住所・地番に複数の建物がある場合も含めて、一義的に不動産を特定することが可能となる。

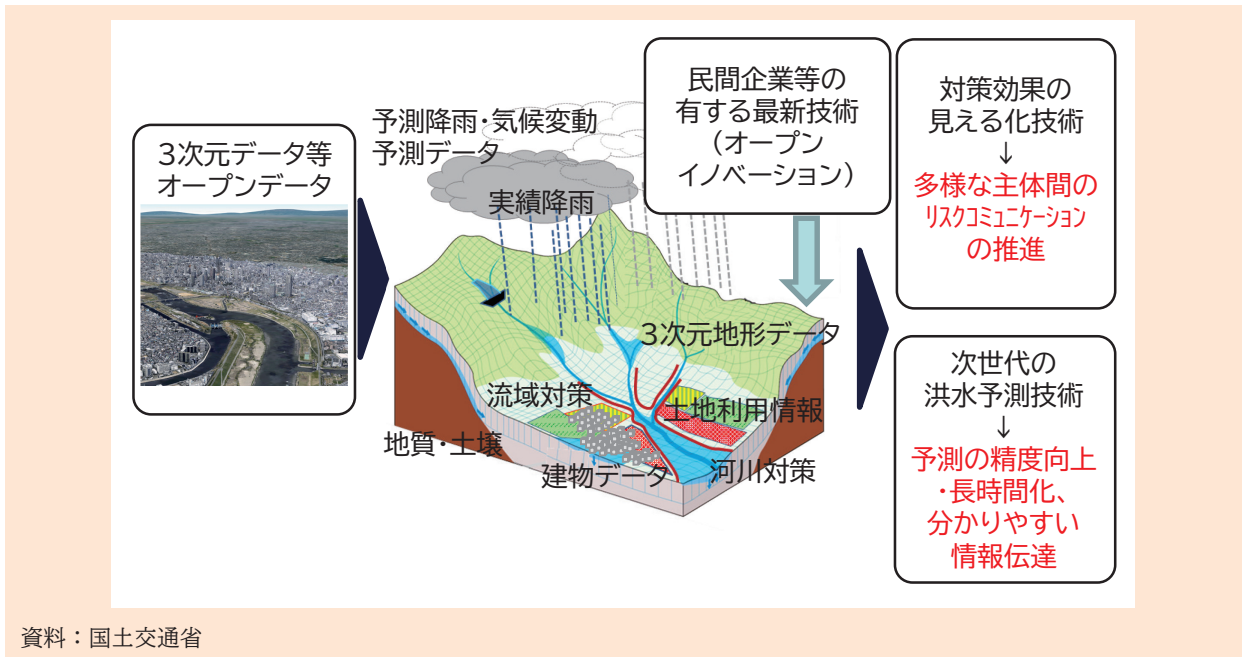
## (2) 流域治水におけるDX<sup>15</sup>

気候変動による、水災害の頻発化、激甚化に対応するため、本川・支川、上流・下流など流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進が重要である。その中で、国土交通省ではDXにより防災・減災対策の高度化・効率化を推進している。

例えば、本川・支川が一体となった洪水予測やAI<sup>16</sup>を用いたダム運用に向けた技術開発・実装を進めているほか、小型で安価なセンサーによる浸水範囲のリアルタイム把握に向けた実証に取り組んでいる。さらに、デジタル技術を活用したイノベーション推進のため、過去の水位や流量等のデータのオープンな提供に取り組むこととしている。

また、官民連携によるオープンイノベーションにより、洪水予測や治水対策効果の「見える化」等の技術開発を促進するため、令和4年度から、仮想空間上に流域を再現した実証実験基盤（デジタルテストベッド）の整備に着手した。仮想空間上に地形・地物、実績降雨、気候変動予測データ等の流域関連の各種データと、演算・評価機能を組み合わせ、民間企業等にも開放してオープンイノベーションで洪水予測技術等の開発を促進する。また、流域の災害リスクや危機管理対応の効果を「見える化」し、平時から水災害リスクを分かりやすく発信するなどのリスクコミュニケーションを推進することにより、防災に係るあらゆる主体の自発的な行動を喚起し、流域全体での防災能力の飛躍的な向上を図ることを目指している。

図表1-7-3 実証実験基盤（デジタルテストベッド）の整備イメージ



<sup>15</sup> Digital Transformation（デジタル・トランスフォーメーション）の略

<sup>16</sup> Artificial Intelligence（人工知能）の略

### (3) エリアマネジメントDX

都市が様々な人々のライフスタイルや価値観に応じた多様な選択肢を提供し、人々の多様性の相互作用により新たな価値を生み出すためのプラットフォームとしての役割を果たしていくには、都市における生活の質や活動の利便性を向上させる「デジタル化」から更に踏み込み、「既存の仕組みの変革」を伴うDXが必要である。

国土交通省は、住民ニーズを的確に捉えたきめ細かい都市サービスを継続的に提供していくため、デジタル技術の導入により、身近な地域におけるまちづくり活動（エリアマネジメント）の高度化を図る「エリアマネジメントDX」を推進している。

東京都港区の竹芝地区では、令和元年7月から、都市開発やエリアマネジメントに強みを持つ東急不動産株式会社とデジタル技術に強みを持つソフトバンク株式会社が共創で最先端のテクノロジーを街全体で活用するスマートシティのモデルケースの構築に取り組んでいる。災害時における一時滞在施設のクラウド上でのステータス（開設状況）管理機能、スマートフォンを用いたまちの被害情報投稿機能をはじめとするサービス等を用いて、混雑状況や被災状況を把握しやすくすることで地域の防災力の強化を目指す他、データ活用による回遊性の向上等の取組を推進している。

図表1-7-4 3D都市モデルを活用して作成された竹芝エリアのデジタルツイン



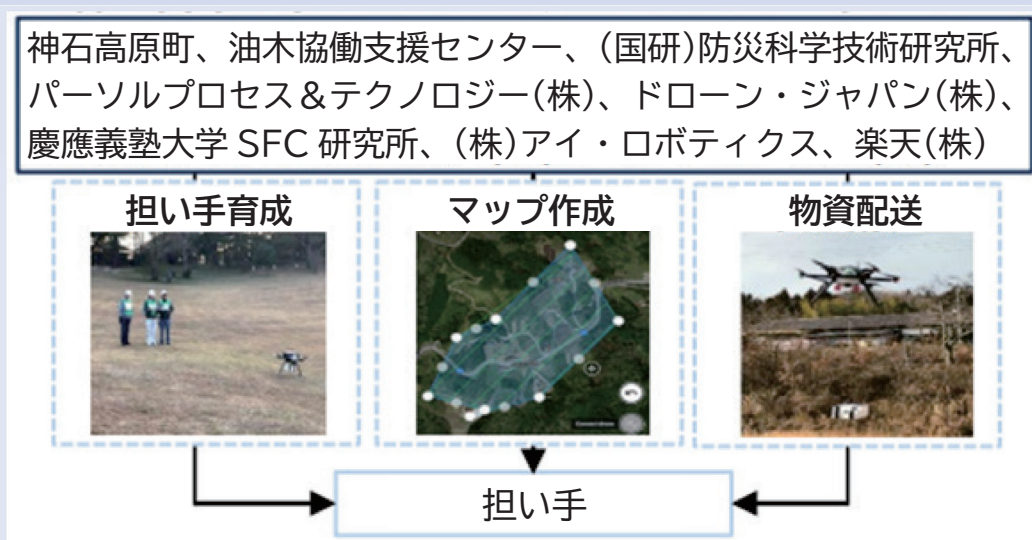
資料：国土交通省

広島県神石高原町じんせきこうげんちょうは、平成30年7月豪雨の際、土砂災害の発生により道路が通行止めとなり、複数の集落が孤立状態に陥った。同町は面積が約400km<sup>2</sup>であるのに対し、常駐の消防駐在員が10人程度しかいなかったことから、豪雨発生時に被害状況を迅速に把握できないこと等が課題とされた。

このことから、同町は、令和元年にドローン技術を有する民間企業や大学等が参画する「神石高原町ドローンコンソーシアム」を設立し、ドローンを活用した災害対応に必要な操作スキルや知識を学び、4年間で町民の26名をドローン操作の担い手として育成した。あわせて、災害前後の状況把握や情報共有を図るため、ほぼ自動的にドローンの飛行と撮影、現場地図（オルソ画像<sup>17</sup>）の作成を行うことができる情報収集アプリの開発に関わった。また、通信が途絶するリスクの高い山林においても支援物資の配送ができるよう、電波中継ドローンを使用し、操縦者の配置を工夫することでドローンを常時目視できる体制を整備した。

令和4年には、ドローンの体験や実証実験が可能なドローンフィールドを2か所開設するなど、町全体でドローン活用の拡大に向けて取り組んでいる。

### 神石高原町ドローンコンソーシアムの実施体制



資料：総務省

このように、自然災害が激甚化・頻発化する中、被災地における広範囲な情報の把握や初動対応の迅速化、施設の被害状況の迅速かつ正確な情報の把握、さらに救援活動のリスク軽減や二次災害の防止等にもドローンの利活用が期待されている。このため、国土交通省は、令和3年10月に、関係団体と行政機関、有識者も交えた新たな検討会<sup>18</sup>を立ち上げ、耐候性、高重量、長時間航行等にも対応した汎用性の高いドローンの現場実装に向け、官民が連携して取組を加速している。

<sup>17</sup> 写真上の像の位置ズレをなくし空中写真を地図と同じく、真上から見たような傾きのない、正しい大きさと位置に表示される画像に変換したもの

<sup>18</sup> 行政ニーズに対応した汎用性の高いドローンの利活用等に係る技術検討会



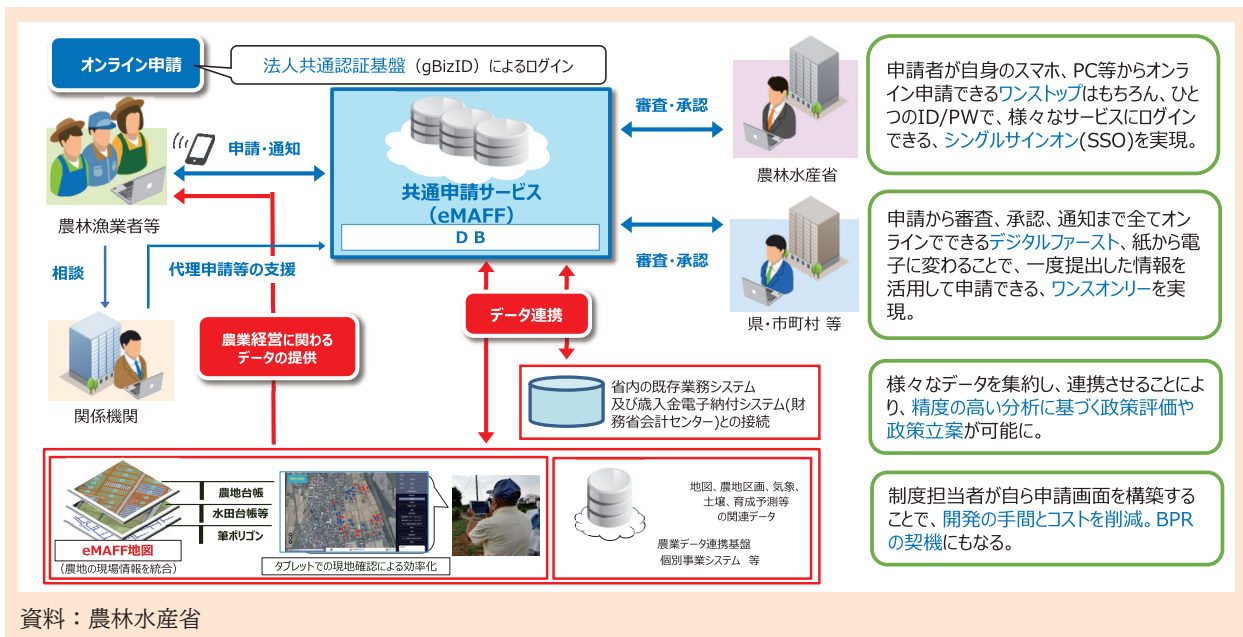
#### (4) 農林水産省地理情報共通管理システム（eMAFF地図）

農林水産省は、農地に関する情報に基づいて農業・農村の振興施策を実施しているが、農地の面積や所在地等の農地情報は、農業委員会事務局や地域農業再生協議会等の機関ごとに管理されており、それらの情報が整合していないケースも存在する。

このため、同省は、これらの情報を一元的に管理する「農林水産省地理情報共通管理システム」（eMAFF地図）を開発し、令和4年度に一部機能の運用を開始した。eMAFF地図は、農地台帳、水田台帳等の現場の農地情報を、農地の区画情報を基に作成したデジタル地図に紐付けることで、現場の農地関係業務を抜本的に効率化するものである。農業者にとっては、各種申告のオンライン申請、窓口の一本化（ワンストップ）、既入力情報の省略（ワンスオンリー）等の利点がある。

将来的には、自動運転やドローン等を用いたスマート農業、衛星画像等による現地確認や災害状況の把握等に活用されることも検討されている。

図表1-7-5 eMAFF地図による農地情報の一元管理



資料：農林水産省

## (5) 森林情報のデジタル化

市町村や森林組合等の林業経営体等が森林の経営管理を行うに当たっては、森林資源や地形、林道の整備状況、森林所有者等の情報が必要となる。

このうち、生育する樹種や林齢及び法規制等が取りまとめられた森林簿並びに森林の区域や林道等を示した森林計画図は、個人や法人が所有する民有林については都道府県が、国が管理する国有林については農林水産省林野庁がそれぞれ管理している。また、森林所有者に関する情報等が整備された林地台帳については市町村が管理している。

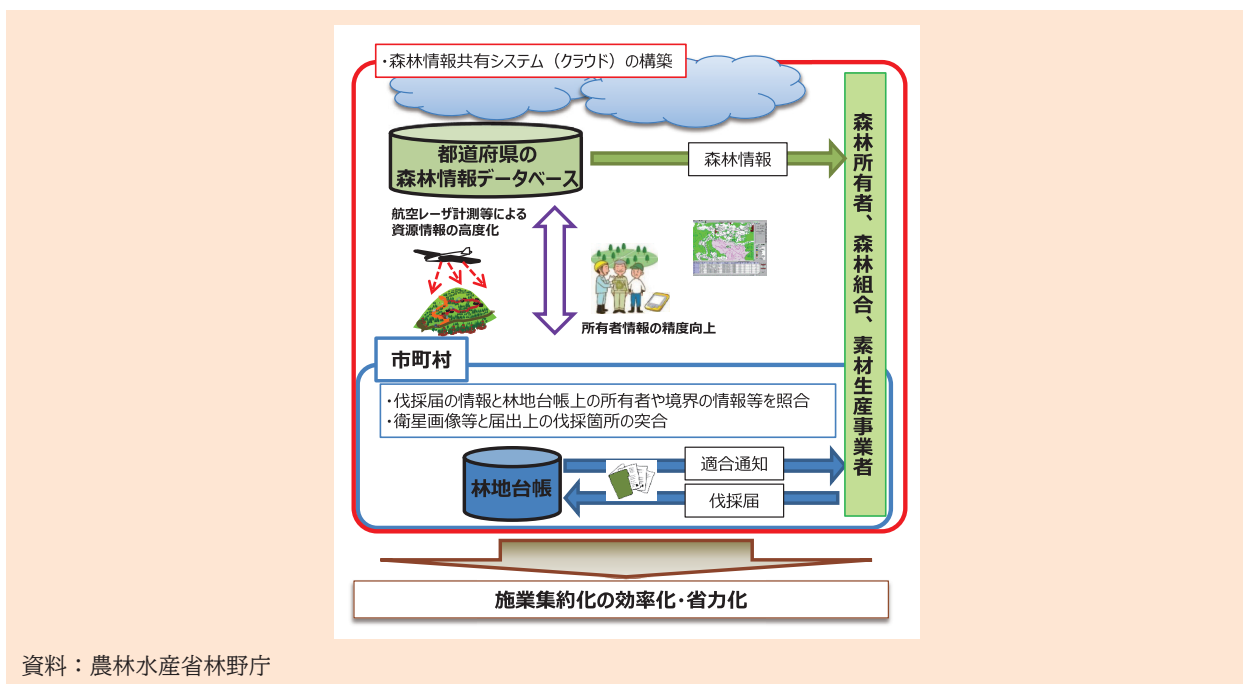
農林水産省林野庁では、森林施業の集約化に向け、これらの主体が保有する情報を一元的に管理し、地方公共団体間の連携、林業経営体へのデータ提供を効率的に行えるようにするため、クラウド技術を活用した「森林クラウドシステム」の仕様やデータ形式の標準化を行い、都道府県等によるシステムの導入を促進している。

さらには、レーザ計測等による高精度なデータの取得・解析が全国の地方公共団体で実施され、この情報を「森林クラウドシステム」に集積する取組も進んでいる。

岡山県真庭市では、平成24年度に総務省のICT街づくり推進事業として採択された「真庭の森林を生かすICT地域づくりプロジェクト」に基づいて、地番を共通IDとするクラウドシステムを構築し、真庭市役所と真庭森林組合の間に相互に地域資源情報を共有できるようにした。また、当該プラットフォームの情報を活用し、タブレット端末による森林情報の確認を現地で可能にするとともに、平成31年4月に開始した森林経営管理制度<sup>19</sup>に基づく森林所有者への意向調査<sup>20</sup>を実施するなど、機能拡張を続けている。

「森林クラウドシステム」は、地域ごとの森林管理の特徴や関係者のニーズに応じて機能をカスタマイズすることが可能であることから、森林資源の管理にとどまらず、災害対策等にも活用されることが期待される。

図表1-7-6 森林クラウドを活用した森林施業の集約化のイメージ



資料：農林水産省林野庁

<sup>19</sup> 手入れの行き届いていない森林について、市町村が森林所有者から経営管理の委託（経営管理権の設定）を受け、林業経営に適した森林は地域の林業経営者に再委託するとともに、林業経営に適さない森林は市町村が公的に管理（市町村森林経営管理事業）をする制度

<sup>20</sup> 市町村が森林所有者に対して経営管理の現況や今後の見通し等を確認する調査

## 5 不動産流通における活用

### (1) 不動産取引のオンライン化

不動産取引のオンライン化は、平成25年の「世界最先端IT国家創造宣言」を皮切りに、社会実験等を経て、順次進められてきた。

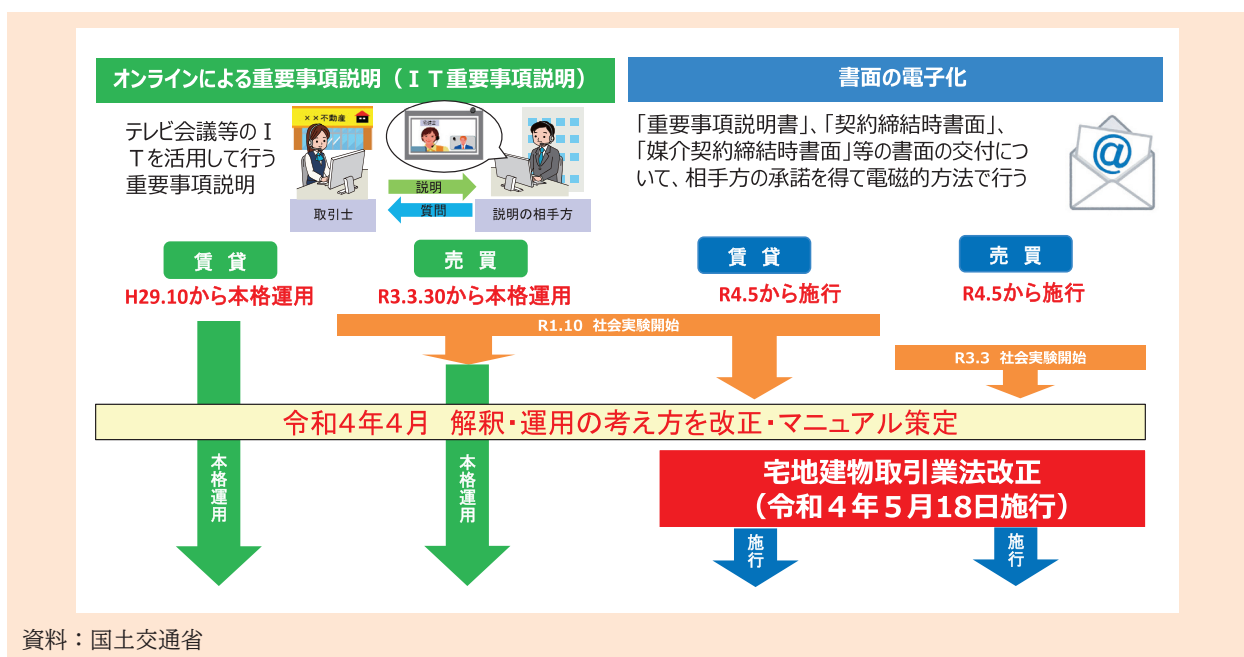
テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明については、法令上の明確な位置付けがなかったことから、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に取扱うものと明確化された。

また、重要事項説明書等の書面の交付については、「宅地建物取引業法」（昭和27年法律第176号）の関連規定が改正され、電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置を講じるなど、一定の技術的基準に適合するなどの条件を満たすことにより、重要事項説明書等を電磁的方法により提供することが可能となった（図表1-7-7）。

これにより、不動産取引に係る国民の利便性向上が期待される。不動産取引のオンライン化の実態調査結果等を基に、更なる不動産取引のオンライン化に向けた適切な環境整備を進めていく。

さらに、不動産取引を行うに当たって、必要な関連情報を誰もが容易に取得できるよう、システム開発も進められている。不動産取引価格情報や防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等、不動産取引に際し必要となる情報は多岐にわたる一方で、情報サイトが散在している状況にある。国土交通省では、これらの不動産関連情報について、地図上に重ね合わせて分かりやすく表示する「土地・不動産情報ライブラリ」の構築に取り組んでいる。「土地・不動産情報ライブラリ」により、ハザードマップや周辺施設等の情報と価格情報を地図上に重ね合わせて確認することができるようになることで、不動産購入の検討や地域情報の収集等を行う消費者等の負担が大きく軽減することになる。令和5年度に「土地・不動産情報ライブラリ」の設計や開発等を行い、令和6年度に運用開始することを目指しており、情報の非対称性の解消推進、不動産市場の透明性の向上、不動産取引の活性化等に資すると期待される。

図表1-7-7 不動産取引のオンライン化に向けた取組の概要及び経緯



## (2) 不動産DX

2000年代後半から米国を中心に拡大し、国内の不動産業界でもITやAI等を用いて不動産業の新たなサービスを提供する不動産テックが普及しており、物件情報の発信、物件の内見、契約手続及び不動産投資等、不動産の流通ステージに応じた様々なサービスが提供されている。

不動産市場におけるDXの活用・ユースケースの例として、AIやビッグデータを活用した不動産売買の判断に役立つ情報の提供、最適な物件や取引時期の可視化等のサービスが提供されている。例えば、不動産取引に当たって、判断材料となる周辺の公共施設や商業施設、ハザードマップ等の情報についても提供している会社がある。

また、所有する不動産に応じた最適な活用法を診断するサービスも提供されており、不動産の有効活用につながることを期待されている。さらに、個人等が少額から不動産投資を行える不動産クラウドファンディングも導入されており、不動産の投資や利活用の機会が提供されている。

図表1-7-8 不動産流通分野で提供される不動産テックサービス（例）

サービス事例	内容
不動産価格の可視化・査定	マンションの売却価格をAIやビッグデータを駆使して複数の不動産会社に一括見積依頼を行うサービス
最適土地活用診断	所有する土地に合わせた活用方法が簡単に分かる最適土地活用診断サービス
クラウドファンディング	インターネットを通じて個人を中心とした投資者から資金を集め、不動産への投資を行うサービス

資料：国土交通省

## コラム

VR・AR<sup>21</sup>技術の活用

VRは、現実にはない世界又は体験し難い状況をCG<sup>22</sup>によって仮想空間上に作り出す技術であり、ARは、目の前にある現実世界にコンピュータで作られた映像や画像を重ね合わせ、現実世界を拡張する技術である。これらの技術は、不動産分野での物件の内見や、観光分野での旅先の疑似体験等に活用されている。

鳥取県米子市よなごしや奈良県高取町たかとりちょうでは、かつて城跡に存在した天守閣や石垣等を高精度3次元コンピュータ・グラフィックス（3DCG）で復元し、スマートフォン向けのアプリケーションで公開している。VR・AR技術を活用し、付加価値の高いコンテンツを提供することで、観光振興を図っている。

## 天守閣や石垣等が高精度3DCGで復元された米子城



資料：鳥取県米子市

<sup>21</sup> Augmented Reality（拡張現実）の略

<sup>22</sup> Computer Graphics（コンピュータ・グラフィックス）の略

## 6 適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けた今後の方向性

前述のとおり「デジタル田園都市国家構想総合戦略」では、地方の社会課題解決・魅力向上のためにデジタルの力を活用していくことが取組方針として掲げられており、土地分野においても、デジタル技術を活用する取組が広がっている。

具体的には、「G空間情報センター」が令和5年1月から登記所備付地図データを無償公開しているほか、データ連携が容易な形での都市計画基礎調査情報等のオープンデータ化や、PLATEAU、建築BIMと不動産IDの取組を一体的に進める「建築・都市のDX」が進められている。また、これに関連して不動産登記ベース・レジストリやアドレス・ベース・レジストリの整備と連動した不動産IDの取得・確認手法の実用化に向けた技術実証、「不動産ID官民連携協議会」の設置や不動産IDを活用したモデル事業等も進められており、土地分野におけるDXが一層進展することが期待される。

なお、土地分野の関係者やデジタル技術が利用されるケースは多岐にわたることから、データの汎用性、ほかのデータとの接続性、拡張性を高めることが重要である。また、適切な頻度で最新のデータに更新することも重要である。国や地方公共団体においては、そのことを踏まえつつ、データの整備・更新やシステムの構築等のDXに向けた施策を進める必要がある。

## 第2部

---

# 令和4年度 土地に関して講じた 基本的施策





# 第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等

## 第1節 国土計画における適正な土地利用の推進

(1) 国土利用計画は、健康で文化的な生活環境の確保を図ること等の基本理念に基づき、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。

「第五次国土利用計画（全国計画）」（平成27年8月14日閣議決定）について、計画の推進に向け必要な調査・検討を行うとともに、「第六次国土利用計画（全国計画）」の策定に向け、令和3年9月から国土審議会計画部会での検討を開始した。

さらに、「第五次国土利用計画（全国計画）」に示された国土の選択的利用等の方針に基づき、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」を令和3年6月に取りまとめた。これに基づき、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管理構想の策定支援等を行った。

(2) 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、関係方面との調整を経て、土地利用基本計画を変更した（令和4年度変更実績：40都道府県、計画書の変更2件、計画図の変更456件）。

土地利用規制に係る地図情報について、整備状況の整理、収集を行い、加工した上で、LUCKY<sup>1</sup>において国民に情報提供した。

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

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

② 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（平成19年法律第40号）に基づき地方公共団体が策定する基本計画について、令和4年12月までに263計画に主務大臣が同意した。これらの基本計画に基づき都道府県が承認する地域経済牽引事業計画について、令和4年12月までに3,633計画が承認された。産業用地の確保に関連し、同法に基づき、市町村と都道府県との間で37件の土地利用調整が行われた。

地域経済牽引事業のうち、地域の成長発展の基盤強化に特に資する事業について、法人税等の特別償却・税額控除の措置（地域未来投資促進税制）や地方税を減免した地方公共団体に対する減収補てん措置等により支援した。

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

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

(4) コロナ禍やデジタル化の進展を踏まえ、国土審議会計画部会で新たな「国土形成計画（全国計画）」の検討を進め、令和4年7月に中間とりまとめを公表し、引き続き最終とりまとめに向けて重点テーマ等について検討を進めた。また、新たな「広域地方計画」について、骨子策定に向け、広域地方計画協議会で協議を開始した。

## 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。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4年12月末現在で立地適正化計画を作成・公表したのは、470都市）し、コンパクトシティの形成を促進した。
- (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、コンパクトシティ施策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 農業振興地域整備計画等による優良農地の確保と有効利用の取組の推進

優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、「農業振興地域の整備に関する法律」（昭和44年法律第58号）に基づく農業振興地域の指定及び農業振興地域整備計画の策定等を通じ、農業振興に関する施策を計画的に推進するとともに、地域での話し合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する地域計画の策定及び農地中間管理機構を活用した農地の集約化等を進めるため、「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（令和4年法律第56号）が令和4年5月20日に成立し、同月27日に公布された。

## 第4節 森林計画等による適正な利用・管理の推進

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

## 第2章

適正な土地利用及び管理の  
確保を図るための施策

## 第1節 地方創生・都市再生の推進等

## 1 地方創生の推進

- (1) デジタルの力も活用しつつ、地方の社会課題解決や魅力向上の取組を加速化・深化するため、令和4年12月に、「デジタル田園都市国家構想」の実現に向けた中長期的な施策の方向やKPI<sup>2</sup>等を示した「デジタル田園都市国家構想総合戦略」を閣議決定した。
- (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、SDGs<sup>3</sup>未来都市、「環境未来都市」構想、都市再生、地域再生及び中心市街地活性化をはじめとする各般の施策を総合的・効果的に実現していくための取組を推進した。特に、スーパーシティ型国家戦略特区とデジタル田園健康特区については、令和5年3月に区域会議を立ち上げ、それぞれ特区の目標や事業の方向性等を定めた区域方針に即して、スタートアップ支援の取組を盛り込んだ第一弾の区域計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受けた。
- (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) 多様な主体や施策と連携し、人口規模の小さな地域における住民の日常生活を支える生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成を図り、地域の活性化や持続可能性を高める観点からの適正な土地利用の確保を推進した。

## 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5年3月末現在52地域）においては、税制措置や都市計画の特例等、一般財団法人民間都市開発推進機構（以下「MINTO機構」という。）がミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務といった各種支援措置の積極的な活用を推進した。
  - 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「特定都市再生緊急整備地域」（令和5年3月末現在15地域）を指定し、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を活用し、地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を重点的かつ集中的に支援し、都市の再生を推進した。
  - 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した。

<sup>2</sup> Key Performance Indicator（重要業績評価指標）の略

<sup>3</sup> Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略

- (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・税制等による支援を行うことにより、まちなかにおける街路、公園、広場等の官民空間の一体的な利活用等による「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を促進した。
- (3) 都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた区域において、市街地の整備改善、都市福祉施設の整備、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5年3月末時点で認定を受けている基本計画は、53計画（51市1町）であり、計画期間を終了した基本計画を含めると、令和5年3月末までに276計画（150市3町）が認定された。

### 3 民間能力の活用の推進等

- (1) 「都市再生緊急整備地域」等における優良な民間都市開発事業を推進するため、認定民間都市再生事業計画等に基づく税制特例等の措置を講じた。
- (2) 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行った。
- (3) 「PPP<sup>4</sup>/PFI<sup>5</sup>推進アクションプラン（令和4年改定版）」（令和4年6月3日民間資金等活用事業推進会議決定）の目標の達成に向けて、以下の取組を実施した。
  - ① PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みについて、優先的検討規程の策定・運用状況の「見える化」、フォローアップ等を通じた人口規模に応じた課題・ノウハウの抽出と横展開により、策定済みの地方公共団体における的確な運用、人口10万以上で未策定の地方公共団体における速やかな策定を図るとともに、地域の実情や運用状況、先行事例を踏まえ、人口20万未満の地方公共団体への適用拡大を図った。また、PPP/PFIの経験の少ない地方公共団体や小規模の地方公共団体に裾野を拡大するため、導入可能性調査等の初期段階からの支援や実施主体の負担を軽減する導入検討手法の普及を図った。
  - ② 具体的なPPP/PFI案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進した。その際、人口規模が小さい地方公共団体においても案件形成がなされるよう、また、地方企業の案件への参加が促進されるよう、全国の地方公共団体や、地元企業、地域金融機関の地域プラットフォームへの参画を促した。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、市町村長との意見交換会を開催し、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促した。
  - ③ 一定の要件を満たす地域プラットフォームの代表者と協定を結び、講師の派遣やPPP/PFI

<sup>4</sup> Public Private Partnership（公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの）の略

<sup>5</sup> Private Finance Initiative（「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号）に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法）の略

の事業化支援等を継続的に行う地域プラットフォーム協定制度に基づき、令和4年4月に新たに協定を締結した5つの地域プラットフォームを含め、合計32の地域プラットフォームを支援した。

- (4) 民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、MIN TO機構の支援業務を推進した。具体的には、エリアマネジメントを行うまちづくりファンドを地域金融機関と共同で立ち上げ、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めた。あわせて、地方公共団体等の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。また、地域金融機関等とともに出資等を通じて老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を支援するファンドを立ち上げ、アフターコロナに対応したまちづくりを支援した。

## 第2節 災害に強いまちづくりの推進

### 1 地震対策・津波対策の推進

- (1) 災害に強い都市の整備を推進するため、以下の施策を行った。
- 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、地震津波対策や被災地の復興まちづくりを支援するなど、都市の防災対策を総合的に推進した。
  - 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。
  - 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・ハード両面の取組に対する支援を継続して実施した。
  - ⑦ 都市の弱みである災害脆弱性<sup>ぜい</sup>への対応を図るため、国際競争業務継続拠点整備事業等により、災害時の業務継続性を確保するためのエネルギーの面的ネットワークの整備を推進した。
- (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ミッシングリンクの解消、渡河部の橋梁<sup>りょう</sup>や河川に隣接する道路構造物の流失防止対策、橋梁の耐震化、道路法面・盛土の防災対策、倒壊による道路閉塞を回避するための無電柱化等を推進した。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5年3月末現在、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、25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、12道県19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 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。

② 水害を未然に防ぐ事前防災対策、激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策を推進した。また、想定最大規模の降雨による浸水想定区域(河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域)の指定・公表、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組んだ。さらに、浸水範囲と浸水頻度の関係を分かりやすく図示した「水害リスクマップ(浸水頻度図)」を新たに整備し、水害リスク情報を踏まえた土地利用等を促進した。

③ 総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域総合治水対策協議会で策定された流域整備計画に基づき、流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進した。

④ 土砂災害の頻発化・激甚化を踏まえ、従来の土砂災害防止施設整備による事前防災対策、砂防指定地等における行為制限、土砂災害警戒区域等の指定及び標識の設置等による土砂災害リスクに関する周知に加えて、関係部局と連携した土砂・洪水氾濫対策、流木対策、まちづくりの計画と一体的に実施する土砂災害対策等、効率的・効果的な土砂災害対策を推進した。

⑤ 気候変動の影響による降雨量の増加等に対応するため、流域全体を俯瞰<sup>ぶかん</sup>し、あらゆる関係

者が協働して取り組む「流域治水」の実現を図る「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第31号。通称「流域治水関連法」）が令和3年に全面施行された。

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によって共同で策定され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た。

- ⑥ 局地的な大雨（いわゆるゲリラ豪雨）等による浸水被害に対応するため、河川管理者及び下水道管理者による河川と下水道の整備に加え、住民（団体）や民間企業等の参画の下、浸水被害の軽減を図るために実施する取組を定めた計画である「100mm/h安心プラン」に基づき、住宅や市街地の浸水被害の軽減対策を推進した。
  - ⑦ 近年、洪水・内水・高潮等により浸水被害が多発している。これらの浸水被害に対応した避難体制等の充実・強化を図るため、「水防法」（昭和24年法律第193号）に基づき、想定し得る最大規模の洪水・内水・高潮に係る浸水想定区域の指定を推進するとともに、三大湾及び地下街を有する都市等の地方公共団体と連携して、内水・高潮に係る浸水想定区域及び水位周知下水道・水位周知海岸の指定を促進した。
- (2) 盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、令和4年5月に「宅地造成等規制法」（昭和36年法律第191号）が抜本的に改正され、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」が公布された。法施行後の円滑な運用のため、規制区域の指定等のための基礎調査実施要領や盛土等の安全対策に必要なマニュアル、ガイドライン等の検討を行った。

### 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3節 低未利用土地の利用促進等

- (1) 譲渡価額が低額であるため取引に係るコストが相対的に高い低未利用土地等を譲渡した場合の個人の譲渡所得に係る税制特例措置により、売主の取引に当たっての負担感を軽減し売却するインセンティブを付与することで譲渡を促し、新たな利用意向を示す者による適正な利用・管理を促進した。
- (2) 空き地の利活用や流通に向けたマッチング・コーディネート、啓発活動等に取り組む法人等の取組を促進するため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。）の改正により所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度を創設した。また、空き家のリノベーション等の低未利用の不動産の再生の取組による住宅ストックを有効活用することで適正な土地利用を推進した。
- (3) 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより低未利用の土地・不動産の取引を促進した。

- (4) 「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（令和4年法律第56号）が令和5年4月1日から施行されることに伴い、農地を取得する際の面積要件が廃止され、「農地付き空き家」の取得が容易になることを周知するとともに、農村に移住する際に利用できる支援施策を公表するなど、「農地付き空き家」のより一層の流通・利活用を促進した。
- (5) 小規模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小規模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。
- (6) 低未利用土地の集約等と併せて公益施設や都心居住に資する住宅等の立地誘導を図る土地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した。
- (7) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である高度利用推進区及び市街地再開発事業区を活用した土地区画整理事業を推進した。
- (8) 低未利用土地利用促進協定制度を活用し、市町村や都市再生推進法人等が所有者等に代わり低未利用の土地、建築物を有効かつ適切に利用する取組を推進した。
- (9) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産（PRE<sup>6</sup>）ポータルサイト」<sup>7</sup>において民間活用等に積極的な地方公共団体等が公表しているPRE情報を一元的に集約し公開した。
- (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、令和2年度に創設された「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」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・減災の実装に向けた「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法の手引き<sup>8</sup>とその材料となる全国規模のベースマップを公表した。
- (11) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低未利用土地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行った。
- (12) 換地の特例制度である誘導施設整備区を活用し、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。
- (13) 都市内部で空き地・空き家等の低未利用土地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するため、低未利用土地の集約再編や利用促進を図るための制度（低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定等）の利用促進を図った。
- (14) 「臨海部土地情報」<sup>9</sup>により、臨海部における分譲地等について情報提供を実施した。

<sup>6</sup> Public Real Estate（公的不動産）の略

<sup>7</sup> [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000102.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html)

<sup>8</sup> 「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」

<sup>9</sup> [https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan\\_tk4\\_000018.html](https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html)



## 第4節 国公有地の利活用等

### 1 国公有財産の最適利用の推進

(1) 「新経済・財政再生計画改革工程表2021」（令和3年12月23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、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。

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

(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、地域や社会のニーズに対応した有効活用を推進するため、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させる入札等の手法の活用も行ったほか、「今後の国有財産の管理処分のあり方について」（令和元年6月14日財政制度等審議会答申）に基づき、将来世代におけるニーズに対応するため所有権を留保する財産や、保育・介護等の人々の安心につながる分野で利用される財産について、定期借地権による貸付けを行うなど、管理処分方法の多様化を図った。

(3) 「コロナ克服・新時代開拓のための経済対策」（令和3年11月19日閣議決定）を踏まえ、庁舎等の国有財産を新型コロナウイルス感染症のワクチン接種等のための施設として、地方公共団体等に無償提供し、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に取り組んだ。また、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、庁舎等の国有財産を民間事業者による太陽光発電設備や電気自動車向け充電設備等の設置場所として提供し、国有財産の新たな活用策に取り組んだ。

また、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」を踏まえ、防災・減災、国土強靱化の推進等安全・安心の確保の観点から、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んだ。

### 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各種調査算定要領の一部改正を行うなど、所要の措置を講じた。
- ④ 令和5年度税制改正において、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例について、対象事業等を一部見直した上で、適用期限を3年延長した。
- ⑤ 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先行取得するための資金を融資した。

## 第5節 住宅対策の推進

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

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) 住環境の整備改善等を図るため、空き家住宅等の活用・除却について支援を行うほか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)に基づく市町村の取組を一層促進するため、「空家等対策計画」(令和4年3月末現在、1,399市区町村が策定済み)に基づき民間事業者等と連携して行う総合的な空き家対策を支援した。また、専門家と連携した空き家相談体制の構築、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組を支援した。

さらに、空家等活用促進区域に関する制度の創設、空家等管理活用支援法人の指定制度の創設等を行う「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案」を令和5年通常国会に提出した。

(3) 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。

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

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ニュータウンにおいて、バリアフリー化などの住宅・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。

(5) 地域住宅団地再生事業(用途規制の緩和手続やコミュニティバスの導入等に必要な許認可手続のワンストップ化等)をはじめ多様な建物用途の導入、地域公共交通の利便性向上等を通じた住宅団地の再生を図るなど、低未利用土地の発生抑制や適正な利用等を促進した。また、令和2年度から、住宅団地再生に係るハンズオン支援を開始し、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6節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進

(1) 産学官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」を令和2年3月に設立し、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。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」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・減災の実装に向けた「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法の手引きとその材料となる全国規模のベースマップを公開した。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推進等を通じて、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。さらに、良好な都市環境の形成や農業の有する多様な機能の発揮に資する取組を支援するため、都市と緑・農が共生するまちづくりの推進に関する調査を実施した。

## 第7節 農地の適切な保全

- (1) 農地の大区画化や排水対策、農業水利施設の整備等を行う農業競争力強化基盤整備事業等や、地方公共団体による農山漁村地域の基盤整備を支援する農山漁村地域整備交付金により、土地条件の改善を推進した。
- (2) 農業・農村の多面的機能の維持・発揮の促進に向けた取組を着実に推進するため、「農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律」（平成26年法律第78号）に基づき、日本型直接支払制度の下で、多面的機能の維持・発揮を支える地域資源の保安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。
- (3) 農地の転用規制及び農業振興地域制度の適正な運用を通じ、優良農地の確保に努めた。
- (4) 人・農地プランを法定化し、地域での話し合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する地域計画の策定を推進し、それを実現すべく、地域内外から農地の受け手を幅広く確保しつつ、農地中間管理機構を活用した農地の集約化等を進めるため、「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（令和4年法律第56号）が令和4年5月20日に成立し、同月27日に公布された。
- (5) 全都道府県に設立されている農地中間管理機構を軸として、担い手への農地の集積・集約化を進めた。
- (6) 上記の取組に加え、令和4年10月1日に改正法が施行された「農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律」（平成19年法律第48号）等により、農業者等による地域ぐるみの話し合いを通じて荒廃農地の有効活用や低コストな肥培管理による農地利用（粗放的な利用）の取組を推進するとともに、「農地法」（昭和27年法律第229号）に基づく、農業委員会による利用意向調査・農地中間管理機構との協議の勧告等の一連の手続を活用して遊休農地の農地中間管理機構への利用権設定を進めることにより、遊休農地及び荒廃農地の発生防止・解消に努めた。

## 第8節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 森林の有する多面的機能の高度発揮のため、「森林法」に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行うとともに、我が国の森林面積の約3割を占める国有林野について、公益重視の管理経営を推進した。
- (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、水土保全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」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9節 環境保全等に係る施策の推進

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

令和4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 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」に認定しOECM<sup>10</sup>として国際的に登録する仕組みの検討を進め、認定の試行を実施した。

(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サイト「Jビジネス土地ナビ」で公開し、工場立地を検討している企業等に効果的な情報提供を行った。

(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、

<sup>10</sup> Other Effective area-based Conservation Measures（保護地域以外で生物多様性保全に資する地域）の略

- 交通状況に応じた信号制御の導入による交通の円滑化、きめ細かな交通情報の提供による交通流・交通量の誘導及び分散、公共車両優先システムの導入によるマイカー需要の低減と交通総量の抑制等の諸対策を推進した。
- 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) 土壌環境保全対策として、以下の施策を行った。
- ① 土壌汚染対策について、「土壌汚染対策法」(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、土壌汚染に関する適切な調査や対策の実施及び汚染土壌の適正な処理を推進した。
  - 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)に基づき、特定有害物質による農用地の土壌汚染を防止又は除去するための対策事業を実施した。
  - 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) 中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための脱炭素に資するまちづくりを進めるため、「地球温暖化対策の推進に関する法律」(平成10年法律第117号。以下「地球温暖化対策推進法」という。)に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成24年法律第84号)に基づく「低炭素まちづくり計画」や「都市再生特別措置法」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、地方公共団体実行計画の策定・実施の支援のための情報基盤の整備、「地球温暖化対策推進法」に基づく促進区域の設定等の推進、再生可能エネルギーや自然資本の活用による災害に強く環境負荷の少ない都市構造への転換や、「低炭素まちづくり計画」や「立地適正化計画」に基づく財政措置や各種の税制等を活用し、脱炭素型まちづくりに向けて、都市のコンパクト化、街区単位での効率的なエネルギー利用に向けた施設整備等の取組、都市空間の緑化等の取組を推進した。
- (9) 「環境影響評価法」(平成9年法律第81号)に基づき、規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれのある事業について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10節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進

- (1) 地域の歴史的な風情、情緒を活用したまちづくりを推進するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」（平成20年法律第40号）に基づき、歴史的風致維持向上計画の認定を進めるとともに（令和5年3月末現在90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）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り方や優良事例に関する情報提供等の取組を推進した。

## 第11節 適正な土地の管理の確保方策の推進

### 1 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策

- (1) 公共事業によるハード整備等の対策や、空き地等に関する条例、空き家対策としての「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく取組などの地方公共団体等の取組を支援した。また、管理不全の空き家に対する指導・勧告を可能とし、勧告を受けた空き家の敷地に係る税制優遇を解除する仕組みや、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創設する「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案」を令和5年通常国会に提出した。
- (2) 令和3年より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) 「所有者不明土地法」の改正により、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ついて、周辺の地域における災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行を可能とする制度を創設した。また、新制度の施行に併せ、運用に当たって参考となる基準や手続の基本的な考え方を示すものとして、「所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン」を公表した。

### 2 民関係での適正な土地の管理の確保（民事基本法制の見直し）

所有者不明土地の管理に特化した所有者不明土地管理制度の創設、土地の管理不全化に対応するための管理不全土地管理制度の創設、隣地等を円滑・適正に使用するための相隣関係規定の見直し等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。これらの規定の施行日は令和5年4月1日とされており、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進めた。

## 第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

(1) 所有者不明土地の「利用の円滑化の促進」と「管理の適正化」を図るとともに、これらの取組を支える「推進体制の強化」を図ることを内容とする「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和4年法律第38号）が令和4年4月27日に成立し、同年5月9日に公布され、同年11月1日に一部の規定を除いて施行された。

所有者不明土地の利用の円滑化の促進のため、地域福利増進事業について、老朽化した空き家等、利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物が建っている所有者不明土地においても実施可能とするとともに、対象事業に、備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業を追加した。また、適正に管理されていない所有者不明土地について、周辺の地域における災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため、市町村長による代執行等を可能とする制度等を創設した。さらに、こうした所有者不明土地対策を地域の関係者が一体となって取り組めるよう、市町村による計画制度や、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として指定することができる制度等を創設した。

また、これらの制度が円滑に運用されるよう、「所有者不明土地法」第3条第1項に基づく基本方針の変更（令和4年法務省・国土交通省告示第1号）、制度運用の参考となる基準や手続を示すガイドライン等の作成・改訂を行い、公表したほか、市町村等向けの説明会の開催等による制度の普及啓発等を行った。

(2) 「所有者不明土地法」の改正により拡充・創設された制度について、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を活用し、制度の普及のための講演会・講習会を開催した。また、ガイドラインの改訂や手引きの作成を行うとともに、モデル調査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、同法に基づく地域福利増進事業の裁定は1件、「土地収用法」（昭和26年法律第219号）の特例の利用は6件、土地所有者等関連情報の利用及び提供は1,044件（令和4年12月末現在）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作業を進めた。

(3) 所有者が不明である農地について、農業委員会による探索・公示手続を経て、農地中間管理機構が利用権を取得できる制度等により、所有者不明農地の利用を促進する「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（平成30年法律第23号）について、その活用に向けた普及啓発を図った。

(4) 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。

(5) 「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作業を進めた。

(6) 共有者の一部が不明である土地を円滑・適正に利用するための仕組みや、ライフラインの導管等を設置するために他人の土地を使用することができる制度等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布され

た。これらの規定の施行日は令和5年4月1日とされており、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進めた。また、平成30年に取りまとめた「所有者不明私道への対応ガイドライン」について、新たな制度を踏まえて改訂し、その普及を図った。

- (7) 所有者不明土地が発生していることを踏まえ、「民法等の一部を改正する法律」により「不動産登記法」（平成16年法律第123号）の一部が改正され、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の新たな制度を創設した（令和6年4月1日施行）。新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進めた。
- (8) 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）は令和5年4月27日施行とされており、必要な政省令の整備や新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進めた。
- (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。
- (10) 「土地基本法」（平成元年法律第84号）に基づき、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を迅速に講じることができるよう策定された「土地基本方針」（令和3年5月28日閣議決定）の次期改定を見据え、国土審議会土地政策分科会企画部会において、深掘りすべき課題の抽出や調査、検討を行った。

## 第13節 安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制

「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」（令和3年法律第84号）は、令和4年9月に全面施行された。同年12月に同法に基づく初回の注視区域及び特別注視区域の指定を行い、令和5年2月に施行された。



# 第3章 土地の取引に関する施策

## 第1節 不動産取引市場の整備等

- (1) 不動産流通市場の整備・活性化を進めるための施策を総合的に推進するため、以下の施策を行った。
- 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」の改正（令和4年5月18日施行）に併せ「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を公表するなど、不動産取引のオンライン化を推進した。
  - 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、不動産IDの制度の周知を行うとともに、官民における不動産IDを活用したユースケース・メリットの調査や、不動産IDの活用促進に向けた環境整備のあり方についての検討等を行った。
  - ③ 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより取引を促進した。
  - 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) 空き地の利活用や流通に向けたマッチング・コーディネート、啓発活動等に取り組む法人等の取組を促進するため、「所有者不明土地法」の改正により所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度を創設した。また、空き家のリノベーション等の低未利用の不動産の再生の取組による住宅ストックを有効活用することで適正な土地利用を推進した。（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、専門家派遣等により、遊休不動産の再生等に資する、クラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業の形成を促進した。
- (2) 不動産特定共同事業におけるデジタル技術を活用した出資持分の売買等について、投資家保護を図りつつ、不動産投資市場を活性化させるために必要な事業者における体制のあり方等の調査・検討を行った。
- (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講じるとともに、リートにおけるアセットタイプの多様化が促進されるよう、ヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを見直した。

- (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。
- (5) 不動産に係る社会課題・取組を4段階14分野52項目に整理・類型化を行い、「社会的インパクト」の設定・事前評価の進め方などの実践に向けたポイント等をまとめた「社会的インパクト不動産」の実践ガイドランスの公表や、不動産分野TCFD<sup>11</sup>対応ガイドランスの周知等、不動産分野へのESG<sup>12</sup>投資の促進に向けた環境整備を行った。
- (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

新型コロナウイルス感染症により打撃を受けた我が国経済の早期回復の実現や、土地取引の活性化、土地の有効利用の促進等の観点から、令和4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) 景気回復に万全を期すため、土地に係る固定資産税及び都市計画税の負担調整措置について、激変緩和の観点から、令和4年度に限り、商業地等における課税標準額の上昇幅を評価額の2.5%（5%→2.5%に抑制し、税額上昇分を半減）とする措置を講じた。
- (2) 「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業に係る固定資産税等の税率軽減措置について、対象となる事業等を拡充する措置を講じた。
- (3) 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置について、現行の措置を2年間延長した。

### 第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) 東南アジア諸国連合（ASEAN<sup>13</sup>）諸国等の政府職員に対する研修等を通じて、我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援した。
- (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、J-NORE<sup>14</sup>を活用し、タイ王国を対象国とし官民での情報共有・課題整理等を実施した。また、ベトナムを対象国とした令和3年度のJ-NOREの議論を踏まえ、二国間会議の場を活用し、ベトナム社会主義共和国政府と我が国不動産企業の現地での事業上の課題を共有するとともに、制度の改善等を同政府に要望した。

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

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

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

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

## 第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」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5年3月末現在、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4章

# 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

### 第1節 国土調査の推進等

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

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

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、新制度や新手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等を支援した。

加えて、地籍調査をより円滑かつ迅速に推進する方策として、所有者探索に住基ネットの利用を可能とする措置のほか、森林境界明確化の成果を活用して効率的に地籍調査を実施するためのマニュアルの整備等の措置を講じた。

(2) 「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、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、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4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年実施）の準備として、名簿や調査関連資料の整備を実施した。

### 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、地価公示、都道府県地価調査等を更新するとともに、国土政策、土地・不動産政策や災害対策等に必要な情報の整備を進めた。また、これらの国土数値情報をウェブサイト上でダウンロードできるよう「国土数値情報ダウンロードサイト」の改修、運用、拡充を行った。

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

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

EXPO2022を令和4年12月に開催するなど、知識の普及、人材の育成等を推進した。

- (3) 「スマートシティ」をはじめとするまちづくりDXのデジタルインフラとなる3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を行う「Project PLATEAU」を推進し、全国約130都市の3D都市モデルを整備・オープンデータ化した。

### 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、登記所備付地図作成作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等が未了となっている土地について、当該土地の相続人の探索や登記手続の簡略化等により、更なる相続登記の促進を図った。
- (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作業を進めた。  
(再掲)
- (5) 相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」が令和3年4月に成立・公布され、相続登記の申請義務化関係の改正について、令和6年4月1日に施行されることとなった。新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進めた。
- (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、個人情報保護にも配慮しつつ、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) 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」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5年地価公示においては、全国26,000地点の標準地につい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4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。
- (2) 不動産取引価格等の調査は、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市を中心に開始し、現在は全国に拡大して実施している。調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類（土地、土地と建物、中古マンション等、農地、林地）別に所在地（大字又は町名まで）、取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期別に取りまとめ、インターネット（土地総合情報システム）を通じて公表しており、令和4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5年3月末までの提供件数は約488万件となった。

また、不動産取引価格情報を他の土地・不動産関連情報と重ね合わせて表示することができる新システム（土地・不動産情報ライブラリ）を令和6年度から公開するため、当該システムの要件定義を進めた。

- (3) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図るため、以下の取組を行った。
  - ① 不動産価格指数（住宅・商業用不動産）を、令和3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（IMF<sup>16</sup>）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、法人取引量指数ともに四半期に一度の頻度で公表した。
- (4) 不動産鑑定評価の信頼性を更に向上させるため、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援や、不動産鑑定業者に対し、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、不動産鑑定評価基準等について、社会ニーズや環境の変化に的確に対応していくための検討を進めた。
- (5) 適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、以下の措置を実施した。
  - 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 災害リスク等についての情報の提供等の推進

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

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

## 第5章

# 土地に関する施策の 総合的な推進

### 第1節 国・地方公共団体の連携協力

- (1) 具体的なPPP/PFI案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進した。その際、人口規模が小さい地方公共団体においても案件形成がなされるよう、また、地方企業の案件への参加が促進されるよう、全国の地方公共団体や、地元企業、地域金融機関の地域プラットフォームへの参画を促した。あわせて、専門家の派遣や地方公共団体職員・地域事業者向けの研修・セミナーの実施等による人材育成、官民対話の機会創出のほかに、市町村長との意見交換会を開催し、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促した。(再掲)
- (2) 「所有者不明土地法」の改正により拡充・創設された制度について、全国10ブロックに設置された国、地方公共団体、関係土業団体等で構成される土地政策推進連携協議会を活用し、制度の普及のための講演会・講習会を開催した。また、ガイドラインの改訂や手引きの作成を行うとともに、モデル調査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月の施行以降、同法に基づく地域福利増進事業の裁定は1件、「土地収用法」の特例の利用は6件、土地所有者等関連情報の利用及び提供は1,044件（令和4年12月末現在）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作業を進めた。(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、新制度や新手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等を支援した。(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。民事基本法制や「所有者不明土地法」の見直し等により土地に関する制度が変化していく中で、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、「第2回『土地月間』ポスターコンテスト」を実施し、受賞作品を次のとおり決定した。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。



## 第4節 資金・担い手の確保

- (1) 空き地の利活用や流通に向けたマッチング・コーディネート、啓発活動等に取り組む法人等の取組を促進するため、「所有者不明土地法」の改正により所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度を創設した。
- (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、MIN TO機構の支援業務を推進した。具体的には、エリアマネジメントを行うまちづくりファンドを地域金融機関と共同で立ち上げ、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めた。あわせて、地方公共団体等の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。また、地域金融機関等とともに出資等を通じて老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を支援するファンドを立ち上げ、アフターコロナに対応したまちづくりを支援した。(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6章

# 東日本大震災と土地に関する 復旧・復興施策

### 第1節 土地利用関連施策

#### 1 宅地関連施策

津波災害対策等の推進のため、以下の施策を実施した。

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

#### 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）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、許認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4年12月末現在）。

### 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（以下「住宅金融支援機構」という。）による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行ったほか、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、登記所備付地図作成作業を実施した。

#### 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) 特定の資産（被災区域の土地等）の買換えの場合等の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (4) 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）
- (5) 被災した建物の建替え等に係る免税措置（登録免許税）
- (6) 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）
- (7) 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）

## 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4年度土地に関して講じた基本的施策



## 第3部

---

# 令和5年度 土地に関する 基本的施策



# 第1章

# 土地の利用及び管理に関する 計画の策定等

## 第1節 国土計画における適正な土地利用の推進

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

(1) 市街化区域、市街化調整区域の区域区分制度や、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の地域地区制度、地区計画制度等の土地利用制度の適切な活用を引き続き推進する。

また、人口減少や少子高齢化の進展の中で、居住者の健康・快適な暮らしや持続可能な都市

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

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

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

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

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

### 第4節 森林計画等による適正な利用・管理の推進

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



## 第2章

# 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

### 第1節 地方創生・都市再生の推進等

#### 1 地方創生の推進

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

#### 2 都市再生の推進

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

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

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

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

市再生を推進する。

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

(2) 全国都市再生を推進するため、以下の施策を行う。

- ① 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）により、地域の創意工夫を活用した全国都市再生を引き続き推進する。特に、持続可能で強靱な都市構造の再編に向けて、立地適正化計画に基づき実施される取組等について、令和2年度創設の都市構造再編集集中支援事業（個別支援制度）により集中的に支援する。
- ② 都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等について、支援措置の積極的活用を引き続き推進する。
- ③ 「都市再生特別措置法」に基づき、法律・予算・税制等による支援を行うことにより、まちなかにおける街路、公園、広場等の官民空間の一体的な利活用等による「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を引き続き推進する。

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

### 3 民間能力の活用の推進等

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

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

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

- ① PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みについて、引き続き、優先的検討規程の策定・運用状況の「見える化」、フォローアップ等を通じた人口規模に応じた課題・ノウハウの抽出と横展開により、策定済みの地方公共団体における的確な運用、人口10万以上で未策定の地方公共団体における速やかな策定を図るとともに、地域の実情や運用状況、先事例を踏まえ、人口20万未満の地方公共団体に適用拡大を図る。また、PPP/PFIの経験の少ない地方公共団体や小規模の地方公共団体に裾野を拡大するため、導入可能性調査等の初期段階からの支援や実施主体の負担を軽減する導入検討手法の普及を図る。
- ② 具体的なPPP/PFI案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進する。その際、人口規模が小さい地方公共団体においても案件形成がなされるよう、また、地方企業の案件への参加が促進されるよう、全国の地方公共団体や、地元企業、地域金融機関の地域プラットフォームへの参画を促す。あわせて、専門家の派遣や地方公共団体職員・地域事業者向けの研修・セミナーの実施等による人材育成、官民対話の機会創出のほかに、市町村長との意見交換会を開催し、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促す。
- ③ 地域プラットフォーム協定制度に基づき、既に協定を結んでいる地域プラットフォームを引き

<sup>3</sup> Public Private Partnership（公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの）の略

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

続き支援するとともに、新たに締結した地域プラットフォームについても支援する。

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

## 第2節 災害に強いまちづくりの推進

### 1 地震対策・津波対策の推進

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

- (4) 海岸保全施設等のハード対策と併せて、「津波防災地域づくりに関する法律」（平成23年法律第123号）に基づいた津波浸水想定の設定、推進計画の作成、津波災害警戒区域等の指定、避難施設の指定や管理協定の締結等を促進し、ハード・ソフト施策を組み合わせた多重防御による津波防災地域づくりを推進する。

## 2 水災害対策の推進

- (1) 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で治水対策に取り組む「流域治水」の考え方にに基づき、以下の施策を行う。

- ① 都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区又は一定規模の浸水被害のおそれのある地区において、下水道幹線や雨水貯留浸透施設等のハード整備に加え、内水ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活用した住民自らによる取組等、総合的な浸水対策を重点的に推進する。

また、地方公共団体による浸水被害対策区域の指定等を促進するとともに、民間等による雨水貯留浸透施設等の整備を促進し、流出抑制対策を推進する。

さらに、大規模地震時でも、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等、地震時に下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と下水処理場を結ぶ管路施設や水処理施設の耐震化等の「防災」、被災を想定して被害の最小化を図る「減災」を組み合わせた総合的な地震対策を進める。

- ② 水害を未然に防ぐ事前防災対策、激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策を推進する。また、想定最大規模の降雨による浸水想定区域（河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域）の指定・公表、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組む。さらに、浸水範囲と浸水頻度の関係を分かりやすく図示した「水害リスクマップ（浸水頻度図）」を新たに整備し、水害リスク情報を踏まえた土地利用等を促進する。
- ③ 総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域総合治水対策協議会で策定された流域整備計画に基づき、流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。
- ④ 土砂災害の頻発化・激甚化を踏まえ、従来の土砂災害防止施設整備による事前防災対策、砂防指定地等における行為制限、土砂災害警戒区域等の指定及び標識の設置等による土砂災害リスクに関する周知に加えて、関係部局と連携した土砂・洪水氾濫対策、流木対策、まちづくりの計画と一体的に実施する土砂災害対策等、効率的・効果的な土砂災害対策を推進する。
- ⑤ 令和3年に全面施行された「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第31号。通称「流域治水関連法」）に基づき、流域治水の計画・体制の強化や、氾濫を可能な限り防ぐ対策、被害対象を減少させる対策、被害の軽減、早期復旧、復興のための対策を推進する。

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

- ⑥ 局地的な大雨（いわゆるゲリラ豪雨）等による浸水被害に対応するため、河川管理者及び

下水道管理者による河川と下水道の整備に加え、住民（団体）や民間企業等の参画の下、浸水被害の軽減を図るために実施する取組を定めた計画である「100mm/h安心プラン」に基づき、住宅や市街地の浸水被害の軽減対策を推進する。

- ⑦ 近年、洪水・内水・高潮等により浸水被害が多発している。これらの浸水被害に対応した避難体制等の充実・強化を図るため、「水防法」（昭和24年法律第193号）に基づき、想定し得る最大規模の洪水・内水・高潮に係る浸水想定区域の指定を推進するとともに、三大湾及び地下街を有する都市等の地方公共団体と連携して、内水・高潮に係る浸水想定区域及び水位周知下水道・水位周知海岸の指定を促進する。
- (2) 盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」（昭和36年法律第191号）の施行後の円滑な運用のため、規制区域の指定等のための基礎調査実施要領や盛土等の安全対策に必要なマニュアル、ガイドライン等の策定を行う。また、同法に基づく規制が速やかに、かつ、実効性を持って行われるよう、地方公共団体による早期の規制区域指定のための基礎調査の実施や危険な盛土に対する安全性把握調査、安全対策等の取組を支援する等、盛土による災害防止に向けて取り組む。

### 3 迅速な復旧・復興等に資する地籍調査の推進

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

## 第3節 低未利用土地の利用促進等

- (1) 低未利用土地等を譲渡した場合の個人の譲渡所得に係る税制特例措置について、適用期限を3年延長する。また、①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地、②所有者不明土地対策計画を策定した市町村に所在する土地について、土地等の譲渡対価に係る要件を500万円以下から800万円以下に引き上げ、新たな利用意向を示す者による適正な利用・管理を促進することで、人口減少や世帯数減少等の影響による更なる低未利用地の発生を予防する。
- (2) 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。）の改正（令和4年11月1日施行）により拡充・創設された地域福利増進事業や所有者不明土地対策に関する計画・協議会制度、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度等の活用の促進や、空き家のリノベーション等の低未利用の不動産の再生の取組により住宅ストックを有効活用することで適正な土地利用を推進する。
- (3) 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより低未利用の土地・不動産の取引を促進する。
- (4) 「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（令和4年法律第56号）が令和5年4月1日に施行されたことに伴い、農地を取得する際の面積要件が廃止され、「農地付き空き家」の取得が容易になることを周知するとともに、農村に移住する際に利用できる支援施策を公表するなど、「農地付き空き家」のより一層の流通・利活用を促進する。

- (5) 不動産特定共同事業の活用促進、クラウドファンディングに対応した環境整備、不動産特定共同事業に係る税制特例措置等を通じた地域における遊休不動産の再生等により、適正な低未利用の土地・不動産の取引・利用を促進する。
- (6) 低未利用土地の集約等と併せて公益施設や都心居住に資する住宅等の立地誘導を図る土地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。
- (7) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である高度利用推進区及び市街地再開発事業区を活用した土地区画整理事業を推進する。
- (8) 低未利用土地利用促進協定制度を活用し、市町村や都市再生推進法人等が所有者等に代わり低未利用の土地、建築物を有効かつ適切に利用する取組を推進する。
- (9) 低未利用土地の有効利用を促進するため、「公的不動産（PRE<sup>5</sup>）ポータルサイト」<sup>6</sup>において民間活用等に積極的な地方公共団体等が公表しているPRE情報を一元的に集約し公開する。
- (10) 公園が不足する地域等において、民間主体が都市の空き地等を住民の利用に供する緑地（市民緑地）として設置・管理する市民緑地認定制度やみどり法人（緑地保全・緑化推進法人）制度等の活用を推進する。  
また、地方公共団体や民間事業者等が進める低未利用土地におけるグリーンインフラの活用を技術的・財政的支援等を通じて推進し、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進する。さらに、生態系を活用した防災・減災の実装に向け、令和4年度に公表した「生態系保全・再生ポテンシャルマップ」の作成・活用方法の手引きと全国規模のベースマップを基に地方公共団体等に対する計画策定や取組への技術的な支援を進める。
- (11) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低未利用土地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行う。
- (12) 換地の特例制度である誘導施設整備区や任意の申出換地を活用し、低未利用土地等の集約と併せて医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業（空間再編賑わい創出事業等）を推進する。
- (13) 都市内部で空き地・空き家等の低未利用土地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するため、低未利用土地の集約再編や利用促進を図るための制度（低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定等）の利用促進を図る。
- (14) 「臨海部土地情報」<sup>7</sup>により、臨海部における分譲地等について情報提供を実施する。

## 第4節 国公有地の利活用等

### 1 国公有財産の最適利用の推進

- (1) 「新経済・財政再生計画改革工程表2022」（令和4年12月22日経済財政諮問会議決定）において、国公有財産の最適利用を推進することとされたように、地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所在する国公有財産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有財産の最適利用について調整する。  
庁舎について、既存庁舎の効率的な活用を推進するとともに、老朽化等により建替えを要する場合は、利用者の利便性向上に十分配慮しつつ、移転・集約化等を推進する。
- (2) 未利用国有地について、売却等を通じて国の財政に貢献するとともに、地域や社会のニーズ

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

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

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

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

## 2 公有地の計画的な取得等

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

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

## 第5節 住宅対策の推進

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

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

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

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

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

また、高度成長期等において大都市圏の郊外部を中心に計画的に開発された大規模な住宅市街地（ニュータウン）は、急速な高齢化及び人口減少の進展を背景に地域の活力の低下等の課題を抱えており、誰もが暮らしやすい街に再生していく必要があるため、既存ストックを活用して、官民連携による居住環境の維持・再生を図る取組を支援する。

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

## 第6節 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進

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

## 第7節 農地の適切な保全

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

## 第8節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 森林の有する多面的機能の高度発揮のため、「森林法」に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行うとともに、我が国の森林面積の約3割を占める国有林野について、公益重視の管理経営を推進する。
- (2) 水源の涵養、国土の保全等の森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備及び伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理を進めるとともに、荒廃地等の復旧整備、水土保全機能が低下した森林の整備等の治山対策による保全・管理を



推進する。

- (3) 林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整について、必要な助言等を行うとともに、違法な開発行為等への対応の徹底を図る。
- (4) 「森林経営管理法」に基づき、適切な経営管理が行われていない森林について、その経営管理を市町村や林業経営者に集積・集約化する森林経営管理制度を推進する。

## 第9節 環境保全等に係る施策の推進

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

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

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

- (2) 自然環境保全のための以下の土地に関する施策を行う。
  - ① 「自然環境保全法」(昭和47年法律第85号)に基づく自然環境保全地域等の指定等及び管理の充実を推進する。
  - ② 「自然公園法」(昭和32年法律第161号)に基づく自然公園の指定等及び管理の充実を推進する。
  - ③ 「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」(平成4年法律第75号)に基づく生息地等保護区の指定等及び管理の充実を推進する。
  - ④ 「鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律」(平成14年法律第88号)に基づく鳥獣保護区等の指定等及び管理の充実を推進する。
  - ⑤ 「都市緑地法」(昭和48年法律第72号)等に基づく特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れ等を行う。
  - ⑥ 「地域自然資産区域における自然環境の保全及び持続可能な利用の推進に関する法律」(平成26年法律第85号)に基づき、ナショナル・トラスト活動を促進する。
  - ⑦ 自然保護のための民有地買上げを推進する。
  - ⑧ OECM<sup>8</sup>の設定を推進するため、自然共生サイトの認定等を実施する。
- (3) 工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるようにするため、「工場立地法」(昭和34年法律第24号)に基づき、工場立地及び工場適地に関する調査を実施するとともに、個々の工場の敷地利用の適正化を図る。
- (4) 交通公害の低減を図るため、以下の土地に関する施策を行う。

<sup>8</sup> Other Effective area-based Conservation Measures (保護地域以外で生物多様性保全に資する地域)の略

- ① 交通公害の低減を図るため、交差点を改良するとともに、交通管制技術の高度化を推進し、交通状況に応じた信号制御の導入による交通の円滑化、きめ細かな交通情報の提供による交通流・交通量の誘導及び分散、公共車両優先システムの導入によるマイカー需要の低減と交通総量の抑制等の諸対策を推進していく。
  - ② 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」（昭和55年法律第34号）に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進する。
  - ③ 「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」（昭和42年法律第110号）等に基づき、同法で指定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進する。
  - ④ 「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」（昭和49年法律第101号）等に基づき、自衛隊等の飛行場等周辺において移転の補償等、緑地帯の整備等を推進する。
  - ⑤ 「新幹線鉄道騒音対策要綱」（昭和51年3月5日閣議了解）に沿って、新幹線鉄道とその沿線地域の土地利用との調和を推進する。
- (5) 水質、水量等総合的な水環境保全を図り健全な水循環を維持又は回復するため、森林や農地の適切な維持管理、下水道の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑地の保全・創出、河川・湖沼の水質浄化等の環境保全対策を推進する。
- (6) 土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り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、引き続き「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）に基づき、特定有害物質による農用地の土壌汚染を防止又は除去するための対策事業を実施する。
  - ③ ダイオキシン類による土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) 中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための脱炭素に資するまちづくりを進めるため、「地球温暖化対策の推進に関する法律」（平成10年法律第117号。以下「地球温暖化対策推進法」という。）に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」（平成24年法律第84号）に基づく「低炭素まちづくり計画」や「都市再生特別措置法」に基づく「立地適正化計画」の作成や同計画に基づく取組を支援する。具体的には、地方公共団体実行計画の策定・実施の支援のための情報基盤の整備、「地球温暖化対策推進法」に基づく促進区域の設定等の推進、再生可能エネルギーや自然資本の活用による災害に強く環境負荷の少ない都市構造への転換や、「低炭素まちづくり計画」や「立地適正化計画」に基づく財政措置や各種の税制等を活用し、脱炭素型まちづくりに向けて、都市のコンパクト化、街区単位での効率的なエネルギー利用に向けた施設整備等の取組、都市空間の緑化等の取組を推進する。
- (9) 「環境影響評価法」（平成9年法律第81号）に基づき、規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれのある事業について、引き続き適切な審査の実施を通じた環境保全上の配慮の確保に努める。

## 第10節 歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進

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

## 第11節 適正な土地の管理の確保方策の推進

### 1 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策

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

### 2 民間関係での適正な土地の管理の確保（民事基本法制の見直し）

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

## 第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

- (1) 所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理のために、市町村をはじめとする地域の関係者が行う「所有者不明土地法」に基づく取組に対し、全国10ブロックに設置された国、地方公共団体、関係士業団体等で構成される土地政策推進連携協議会の活動を通じて、実務の講習、相談によるノウハウの提供や更なる制度の周知・普及を図る。
- (2) 所有者が不明である農地について、農業委員会による探索・公示手続を経て、農地中間管理機構が利用権を取得できる制度等により、所有者不明農地の利用を促進する「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（平成30年法律第23号）について、引き続きその活用に向けた普及啓発を図る。
- (3) 所有者の全部又は一部が不明であり、手入れが行き届いていない森林について、市町村に

<sup>9</sup> 所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれる所有者不明土地

経営管理を行う権利を設定する特例が措置された「森林経営管理法」を円滑に運用するため、「所有者不明森林等の特例措置活用のためのガイドライン」の普及等を通じ、地方公共団体の支援に努める。また、同法の規定に基づき、共有者不明森林及び所有者不明森林に関する情報の提供等に努める。

- (4) 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」（令和元年法律第15号）に基づき、歴史的な経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄が正常に記録されていない土地を解消することを目的とした制度の円滑な運用を図る。
- (5) 共有者の一部が不明である土地を円滑・適正に利用するための仕組みや、ライフラインの導管等を設置するために他人の土地を使用することができる制度等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。これらの規定は、令和5年4月1日に施行されたが、改訂された「所有者不明私道への対応ガイドライン」の普及と併せて、新たな制度の内容の周知に努める。
- (6) 相続登記の申請が義務化されていないことや特に価値の低い土地を相続した者には相続登記手続に対する負担感があること等を背景として相続登記がされないまま放置された所有者不明土地が発生していることを踏まえ、「民法等の一部を改正する法律」により「不動産登記法」（平成16年法律第123号）の一部が改正され、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の新たな制度が創設された。相続登記の申請義務化関係の改正は令和6年4月1日施行とされており、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進めている。
- (7) 令和5年4月27日に施行された「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号）に基づき、相続等により土地を取得した者が一定の要件の下で土地の所有権を手放して、国に土地を帰属させる制度の適正かつ円滑な運用に取り組む。
- (8) 令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、地籍調査の円滑化・迅速化を図り、所有者や境界等の土地に関する基礎的情報を明確化することで、所有者不明土地の発生抑制に貢献する。
- (9) 「土地基本法」（平成元年法律第84号）に基づく「土地基本方針」（令和3年5月28日閣議決定）の次期改定を見据え、引き続き、国土審議会土地政策分科会企画部会において、土地に関する今後の施策の方向性について検討する。

## 第13節 安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制

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

# 第3章 土地の取引に関する施策

## 第1節 不動産取引市場の整備等

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

## 第2節 不動産投資市場の整備

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

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

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

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

(5) 不動産分野TCFD<sup>11</sup>対応ガイダンスの改訂や「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスを周知するなど、不動産分野におけるESG<sup>12</sup>に係る取組・投資拡大に向けた取組を行う。

(6) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図る観点から、不動産価格指数、既存住宅販売量指数及び法人取引量指数を継続的に公表する。

### 第3節 土地税制における対応

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

(1) 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置について、本社の買換えについてのみ圧縮率を見直した上で、適用期限を3年間延長する。

(2) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の適用期限を3年間延長する。

(3) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例について、対象事業等を一部見直した上で、適用期限を3年延長する。

(4) 土地等の譲渡益に対する追加課税制度（重課）の停止措置の期限を3年間延長する。

### 第4節 不動産市場における国際展開支援

(1) 東南アジア諸国連合（ASEAN<sup>13</sup>）諸国等の政府職員に対する研修等を通じて、我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援するとともに、二国間の枠組みや国際交渉等の場を活用し、現地における事業実施に当たっての法的安定性の確保や制度・運用の改善等を通じてビジネス環境の整備を図る。

(2) 我が国不動産企業の参入対象となり得る市場の動向や相手国政府の不動産関連政策の方針等を踏まえ、相手国政府と連携した不動産セミナー等の開催やミッション団派遣、J-NORE<sup>14</sup>による情報共有・課題整理等を通じて、海外における我が国不動産企業のビジネス展開を支援する。

### 第5節 土地取引制度の適切な運用

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

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

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

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

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

## 第4章

# 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

### 第1節 国土調査の推進等

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

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

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

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

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

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

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

### 第2節 国土に関する情報の整備等の推進

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

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

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

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

### 第3節 土地に関する登記制度の整備

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

### 第4節 不動産取引情報の推進等

- (1) 令和6年地価公示について、適正な地価の形成に寄与することを目的とし、全国26,000地点の標準地で実施する結果に基づき、地価動向の分析結果を公表する。令和5年都道府県地価調査について、各都道府県知事が実施する結果に基づき、地価動向の分析結果を公表する。地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地80地区について、四半期ごとの地価動向を「地価LOOKレポート」として公表する。
- (2) 不動産取引価格等の調査は、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市を中心に開始し、現在は全国に拡大して実施している。調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類(土地、土地と建物、中古マンション等、農地、林地)別に所在地(大字又は町名まで)、取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期別に取りまとめ、インターネット(土地総合情報システム)を通じて公表しており、令和5年度も、取引価格等の調査を実施し、得られた情報を公表する。
- また、不動産取引価格情報を他の土地・不動産関連情報と重ね合わせて表示することができる新システム(土地・不動産情報ライブラリ)を令和6年度から公開するため、当該システムの開発を進めていく。
- (3) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性向上等を図るため、以下の取組を行う。



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

## 第5節 災害リスク等についての情報の提供等の推進

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

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

## 第5章

# 土地に関する施策の 総合的な推進

### 第1節 国・地方公共団体の連携協力

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

### 第2節 関連分野の専門家等との連携協力

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

### 第3節 土地に関する基本理念の普及等

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

### 第4節 資金・担い手の確保

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

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

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

# 第6章

## 東日本大震災と土地に関する 復旧・復興施策

### 第1節 土地利用関連施策

#### 1 宅地関連施策

津波災害対策等の推進のため、以下の施策を行う。

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

#### 2 農地関連施策

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

#### 3 土地利用再編等に向けた取組

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

### 第2節 住宅関連施策

#### 1 災害公営住宅等の供給の支援

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

#### 2 個人の住宅再建等への支援

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

- (3) 勤労者財産形成持家融資について、被災した勤労者が住宅の取得、補修のために勤労者財産形成持家融資を新たに受ける場合に、金利の引下げや元金据置期間を設定することができる特例措置を実施するとともに、既に勤労者財産形成持家融資を受けて返済中の勤労者に対し、罹災の程度に応じて、返済猶予、返済猶予期間中の金利の引下げ、返済期間の延長等の措置を実施する。

### 第3節 被災自治体による土地活用の取組の推進

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

### 第4節 土地情報関連施策

#### 1 土地境界の明確化の推進

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

#### 2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

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

### 第5節 税制上の措置

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



# 資料編

---

# 1. 地価の動向

## (1) 地価動向の的確な把握

### ① 地価公示制度の概要

地価公示制度は、地価公示法に基づき、土地鑑定委員会が、毎年1回、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域内で標準的な土地（標準地）を選定し、当該標準地について2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その正常な価格を判定して公示するものである。この公示価格は、一般の土地の取引価格に対する指標となるとともに、不動産鑑定士等が土地についての鑑定評価を行う場合及び公共事業の施行者が土地の取得価格を定める場合にはこれを規準としなければならない、また、収用委員会が収用する土地に対する補償金の額を算定する場合にこれを規準とした価格を考慮せねばならない等の効力を有する。地価公示制度は、これらにより、適正な地価の形成に寄与することをねらいとしている。また、国土利用計画法による土地取引規制における価格審査及び遊休土地の買取り価格の決定を地価公示対象区域内で行う場合には、公示価格を規準として行うべきこととされている。さらに、地価公示は、公的土地評価の相互の均衡化・適正化において、中心的な役割を果たしている。

令和5年地価公示においては、全国26,000地点（うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による7地点は調査を休止。）の標準地について、令和5年1月1日現在における価格が、同年3月23日付け官報をもって公示された。

標準地の設定区域は、全国の市街化区域及び市街化調整区域に区分された都市計画区域約52,208平方キロメートル並びにその他の都市計画区域約50,751平方キロメートルの計約102,959平方キロメートルの区域並びに都市計画区域外の公示区域で、対象市区町村は1,376（23特別区、787市、528町及び38村）に達している（図表1）。

標準地の設定密度は、市街化区域では、全国的におおむね約0.7平方キロメートル当たり1地点、市街化調整区域では、約27平方キロメートル当たり1地点、その他の都市計画区域では、約13平方キロメートル当たり1地点となっている。



図表1 地価公示の対象区域、標準地数等の推移

区分 公示 年別	区 域	対象都 道府県 数	対 象 市 町 村 数					面積 (km <sup>2</sup> )	地点数	
			特別区	市	町	村	計			
昭和45	市街化区域 三大都市圏（東京、大阪及び名古屋）	8	23	72	17	1	113	3,681	970	
46	市街化区域 三大都市圏及び北九州地区	13	23	126	45	2	196	5,060	1,350	
47	市街化区域 三大都市圏及び人口50万以上の都市（北九州、札幌、仙台、広島及び福岡）地域	17	23	171	96	11	301	6,476	2,800	
48	市街化区域 三大都市圏及びおおむね人口が30万以上の都市（前年の都市のほか新潟、金沢、静岡、岡山、松山、熊本、宇都宮、浜松、姫路、和歌山、長崎、鹿児島及び豊橋）地域	27	23	209	138	18	388	7,910	5,490	
49	都市計画区域	47	23	642	357	58	1,080	64,110	14,570	
50		47	23	643	400	60	1,126	66,130	15,010	
51		47	23	643	397	57	1,120	66,130	15,010	
52		47	23	644	396	58	1,121	68,680	15,010	
53		47	23	645	404	56	1,128	69,050	15,580	
54		47	23	646	406	55	1,130	69,300	16,480	
55		47	23	646	408	54	1,131	69,350	17,030	
56		47	23	646	412	52	1,133	69,580	17,380	
57		47	23	649	409	52	1,133	69,590	17,600	
58		市街化区域（全国）	47	23	651	412	49	1,135	69,634	16,975
59		市街化調整区域（全国）	47	23	651	414	49	1,137	69,680	16,975
60		その他の都市計画区域（市の区域）	47	23	651	415	48	1,137	69,739	16,975
61		47	23	651	419	45	1,138	69,805	16,635	
62		47	23	653	420	43	1,139	69,878	16,635	
63		47	23	655	417	42	1,137	70,074	16,820	
平成元		47	23	655	409	41	1,128	69,653	16,840	
2		47	23	655	410	39	1,127	69,729	16,865	
3		47	23	655	411	38	1,127	69,840	16,892	
4		47	23	661	404	36	1,124	70,097	17,115	
5		47	23	663	403	35	1,124	70,312	20,555	
6	47	23	663	1,193	101	1,980	95,596	26,000		
7	47	23	663	1,203	102	1,991	95,935	30,000		
8	47	23	664	1,210	102	1,999	96,547	30,000		
9	47	23	668	1,214	102	2,007	97,070	30,300		
10	都市計画区域	47	23	670	1,224	102	2,019	97,502	30,600	
11	市街化区域（全国）	47	23	670	1,234	105	2,032	98,202	30,800	
12	市街化調整区域（全国）	47	23	671	1,238	106	2,038	98,552	31,000	
13	その他の都市計画区域（全国）	47	23	671	1,239	105	2,038	98,577	31,000	
14	47	23	671	1,246	104	2,044	99,132	31,520		
15	47	23	675	1,239	103	2,040	99,540	31,866		
16	47	23	679	1,217	99	2,018	99,574	31,866		
17	47	23	709	1,085	84	1,901	99,451	31,230		
18	47	23	758	727	61	1,569	99,666	31,230		
19	47	23	776	615	47	1,461	99,754	30,000		
20	47	23	779	598	47	1,447	99,920	29,100		
21	47	23	779	589	46	1,437	100,051	28,227		
22	47	23	779	578	45	1,425	110,075	27,804		
23	47	23	782	548	43	1,396	100,010	26,000		
24	47	23	782	540	43	1,388	101,105	26,000		
25	47	23	785	538	43	1,389	101,408	26,000		
26	都市計画区域（全国）	47	23	785	531	39	1,378	101,669	23,380	
27	都市計画区域外の公示区域	47	23	785	530	38	1,376	101,923	23,380	
28	47	23	785	530	38	1,376	101,993	25,270		
29	47	23	786	529	38	1,376	102,204	26,000		
30	47	23	786	529	38	1,376	102,141	26,000		
31	47	23	787	528	38	1,376	102,444	26,000		
令和2	47	23	787	528	38	1,376	102,441	26,000		
3	47	23	787	528	38	1,376	102,097	26,000		
4	47	23	787	528	38	1,376	102,870	26,000		
5	47	23	787	528	38	1,376	102,959	26,000		

注1：「都市計画区域外の公示区域」は土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域。

注2：平成18年以降の面積は、都市計画区域外の公示区域を除く。

注3：平成24年～27年の対象市町村数及び地点数には、東京電力ホールディングス(株)福島第一原子力発電所事故に伴う避難指示区域内において調査を休止した市町村及び休止した17地点が含まれている。

注4：平成28年の対象市町村数及び地点数には、東京電力ホールディングス(株)福島第一原子力発電所事故に伴う避難指示区域内において調査を休止した市町村及び休止した15地点が含まれている。

注5：平成29年～30年の対象市町村数及び地点数には、東京電力ホールディングス(株)福島第一原子力発電所事故に伴う避難指示区域内において調査を休止した市町村及び休止した12地点が含まれている。

注6：平成31年～令和5年の対象市町村数及び地点数には、東京電力ホールディングス(株)福島第一原子力発電所事故に伴う避難指示区域内において調査を休止した市町村及び休止した7地点が含まれている。

## ② 都道府県地価調査の実施

都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、都道府県知事が、毎年1回、標準的な土地（基準地）を選定し、当該基準地について1人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、その価格（標準価格）を判定して、周知するものである。都道府県地価調査において判定される価格も、地価公示と同じく正常な価格であり、これにより、国が行う地価公示とあわせて、全国にわたって標準的な地価及び地価動向に関する情報を提供している。

令和4年都道府県地価調査は、全国21,444地点の基準地について行われ、令和4年7月1日現在の価格が同年9月21日、各都道府県より公表された（図表2）。

調査名	地価公示	都道府県地価調査
根拠法等	地価公示法	国土利用計画法
実施機関	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
調査結果の性格	各標準地の正常な価格	各基準地の正常な価格
対象地域	全国の都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれる区域	全 国
調査地点数	平成28年 25,270地点 29年 26,000地点 30年 26,000地点 31年 26,000地点 令和2年 26,000地点 3年 26,000地点 4年 26,000地点 5年 26,000地点	平成27年 21,731地点 28年 21,675地点 29年 21,644地点 30年 21,578地点 令和元年 21,540地点 2年 21,519地点 3年 21,443地点 4年 21,444地点
価格時点	各年1月1日	各年7月1日
法令等に基づく目的・役割	①一般の土地の取引価格に対する指標の提供 ②不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ③相続税評価、固定資産税評価の目安 ④公共用地の取得価格の算定の規準 ⑤収用委員会の補償金の額の算定の規準 ⑥国土利用計画法による価格審査の規準 ⑦国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準	①国土利用計画法による価格審査の規準 ②国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 ③地価公示の①から③についても、ほぼ同様の役割を果たしている。
創設年度	昭和44年度	昭和50年度
鑑定評価を行う不動産鑑定士	2人	1人

資料：国土交通省

## ③ 公的土地評価の均衡化・適正化

公的土地評価には、地価公示、都道府県地価調査のほか、課税目的の評価としての相続税評価、固定資産税評価がある。

公的土地評価に対する国民の信頼を確保するとともに、適正な地価の形成、課税の適正化に資する観点から、平成元年に成立した土地基本法等を踏まえ、関係省庁で連絡を図りつつ、その均衡化・適正化を推進している（図表3）。

区分	地価公示	相続税評価	固定資産税評価
目的等	1 一般の土地取引価格の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 3 公共事業用地の取得価格の算定の規準等	相続税及び贈与税課税のため  (平成4年分の評価から公示価格の水準の8割程度)	固定資産税課税のため  (平成6年度の評価替から公示価格の7割を目途)
評価機関	国土交通省土地鑑定委員会	国 税 局 長	市 町 村 長
価格時点	1月1日 (毎年公示)	1月1日 (毎年評価替)	1月1日 (3年に1度評価替)

資料：国土交通省

## (2) 各圏域別の地価動向について

図表4		東京圏の地域別対前年平均変動率			
		住 宅 地		商 業 地	
		令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
		R3.1.1~R4.1.1	R4.1.1~R5.1.1	R3.1.1~R4.1.1	R4.1.1~R5.1.1
東京都		1.0	2.6	0.6	3.3
東京都	区部都心部	1.5	3.4	0.7	3.6
	区部南西部	2.2	4.1	0.0	3.1
	区部南西部	1.4	3.2	1.4	4.0
	区部北東部	1.3	3.5	1.3	4.2
	多摩地域	0.5	1.6	0.5	2.1
神奈川県		0.2	1.4	1.1	3.0
神奈川県	横浜市	0.8	1.5	1.6	3.4
	川崎市	0.6	1.7	1.5	4.3
	相模原市	0.8	1.9	0.9	3.0
	その他	△ 0.4	1.1	0.1	1.8
埼玉県		0.6	1.7	0.2	1.7
埼玉県	さいたま市	1.5	2.8	1.2	3.3
	その他	0.4	1.5	△ 0.1	1.2
千葉県		0.8	2.6	1.5	3.6
千葉県	千葉市	1.0	1.9	1.7	3.6
	その他	0.7	2.7	1.4	3.6
茨城県		△ 0.4	0.5	△ 0.2	0.6
東京圏		0.6	2.1	0.7	3.0

(変動率：%)

資料：国土交通省「地価公示」

注：区部都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区の各区である。

区部南西部とは、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区の各区である。

区部北東部とは、墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区の各区である。



都県及び市区名	住宅地			商業地			都県及び市区名	住宅地			商業地		
	令和4年 変動率	令和5年		令和4年 変動率	令和5年			令和4年 変動率	令和5年		令和4年 変動率	令和5年	
		変動率	地点数		変動率	地点数			変動率	地点数		変動率	地点数
渋谷区	1.9	3.8	26	0.1	2.6	33	南区	0.7	1.2	19	2.7	5.8	8
中野区	2.1	4.6	29	2.3	5.2	23	保土ヶ谷区	0.7	1.3	27	2.3	4.0	6
杉並区	2.0	3.7	62	2.1	4.7	23	磯子区	0.1	0.8	19	0.5	1.2	7
豊島区	2.6	4.7	23	1.0	4.6	32	金沢区	0.0	0.8	32	0.7	1.2	5
北区	1.3	4.5	31	1.7	5.2	23	港北区	1.6	2.6	45	1.2	2.8	12
荒川区	1.7	4.4	16	2.0	5.2	12	戸塚区	0.5	1.1	41	1.2	3.0	13
板橋区	1.0	3.3	47	1.4	4.1	19	港南区	0.2	0.8	34	1.0	1.3	9
練馬区	1.1	2.8	92	1.5	3.2	17	旭区	0.6	1.0	31	1.4	3.0	6
足立区	1.5	3.4	72	0.7	3.6	31	緑区	0.8	1.2	24	1.5	2.7	5
葛飾区	1.0	2.8	44	1.1	3.6	17	瀬谷区	0.5	1.1	24	0.6	2.0	2
江戸川区	1.1	3.2	71	1.5	3.9	16	柴区	0.3	1.2	23	0.7	2.5	2
八王子市	0.0	0.9	124	△0.1	1.7	18	泉区	0.5	1.4	25	0.7	2.8	4
立川市	1.1	3.1	30	0.5	2.6	8	青葉区	0.7	1.6	48	0.6	1.3	6
武蔵野市	1.7	3.0	19	1.8	3.4	11	都筑区	1.2	2.3	25	0.7	2.0	6
三鷹市	0.9	2.4	31	1.0	2.8	12	川崎市	0.6	1.7	185	1.5	4.3	56
青梅市	△0.1	0.7	28	△0.3	0.9	5	川崎区	0.9	2.2	17	1.8	5.0	18
府中市	1.4	3.3	45	1.2	2.8	10	幸区	0.9	2.2	12	1.5	5.3	6
昭島市	0.3	1.4	19	0.6	1.2	3	中原区	1.5	2.8	23	1.8	4.8	11
調布市	1.5	3.6	40	0.9	4.1	7	高津区	1.1	2.3	27	1.6	4.6	5
町田市	△0.1	0.6	80	△0.1	1.6	16	多摩区	0.4	1.3	35	0.8	2.6	5
小金井市	0.6	1.9	19	0.7	2.6	5	宮前区	0.2	1.1	36	1.0	2.0	6
小平市	0.4	1.3	35	0.1	0.8	8	麻生区	△0.1	1.1	35	1.3	3.1	5
日野市	△0.1	1.9	36	0.1	2.5	6	相模原市	0.8	1.9	100	0.9	3.0	22
東村山市	0.5	1.0	20	0.0	0.9	9	緑区	1.0	2.0	27	2.0	3.1	6
国分寺市	1.1	3.1	16	1.2	3.2	7	中央区	0.7	1.8	36	0.7	3.3	8
国立市	1.4	2.9	11	1.2	3.1	3	南区	0.8	1.9	37	0.3	2.6	8
福生市	0.4	1.6	11	△0.2	1.2	5	横須賀市	△1.9	△0.3	72	△0.7	0.2	16
狛江市	1.1	3.1	11	0.7	3.9	2	平塚市	△0.7	1.1	42	△0.1	2.1	9
東大和市	0.0	1.0	21	△0.2	1.0	3	鎌倉市	0.3	2.5	42	0.4	3.2	7
清瀬市	0.3	1.1	15	0.0	0.7	2	藤沢市	0.7	2.2	54	0.4	2.6	17
東久留米市	0.7	1.6	22	0.1	1.2	4	小田原市	△1.4	△0.5	36	△0.7	0.1	15
武蔵村山市	0.0	1.6	15	△0.7	1.1	2	茅ヶ崎市	1.0	4.1	32	2.9	6.1	5
多摩市	△0.1	0.7	32	0.0	2.2	4	逗子市	1.0	2.8	16	0.5	1.7	3
稲城市	2.3	2.5	27	1.4	2.0	3	三浦市	△2.9	△0.7	14	△3.5	△1.5	2
羽村市	0.0	1.3	9	0.0	2.3	1	秦野市	△1.6	△0.8	35	△1.2	△0.6	6
あきる野市	△0.2	0.7	23	△0.5	0.5	2	厚木市	0.4	1.7	35	2.2	4.5	10
西東京市	0.6	1.5	30	0.6	2.7	8	大和市	0.8	2.2	26	0.0	1.8	5
神奈川県							伊勢原市	0.3	1.2	18	1.2	3.1	6
横浜市	0.8	1.5	489	1.6	3.4	161	海老名市	0.3	1.4	18	1.5	2.5	3
鶴見区	1.1	1.9	26	1.3	2.1	14	座間市	0.0	1.4	13	0.3	2.2	3
神奈川区	1.7	2.7	23	2.7	5.0	12	南足柄市	△2.4	△1.5	9	--	--	--
西区	2.4	3.6	8	2.7	5.2	18	綾瀬市	△0.4	1.1	13	0.6	1.8	1
中区	1.3	1.9	15	1.7	4.7	26							

資料：国土交通省「地価公示」

図表6 大阪圏の地域別対前年平均変動率

(変動率：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
	R3.1.1~R4.1.1	R4.1.1~R5.1.1	R3.1.1~R4.1.1	R4.1.1~R5.1.1
大阪府	0.1	0.7	△ 0.2	2.5
大阪市	0.6	1.6	△ 1.1	3.3
中心6区	1.8	3.0	△ 1.8	3.9
北大阪	0.4	1.1	1.0	2.4
東大阪	△ 0.2	0.4	0.2	1.4
南大阪	△ 0.1	0.3	0.5	1.6
堺市	1.2	1.8	2.3	3.7
兵庫県	0.4	1.2	0.5	2.3
神戸市	0.2	1.2	△ 0.3	2.0
東部4区	1.1	2.0	△ 0.8	2.0
阪神地域	0.5	1.3	1.5	2.5
京都府	0.2	0.9	0.7	3.0
京都市	0.5	1.2	0.7	3.3
中心5区	0.7	1.4	1.3	3.4
その他	△ 0.2	0.6	0.8	1.9
奈良県	△ 0.7	△ 0.4	△ 0.8	0.2
奈良市	0.2	0.8	△ 0.9	2.8
大阪圏	0.1	0.7	0.0	2.3

資料：国土交通省「地価公示」

注1：大阪市の中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。

注2：北大阪とは、豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町、豊能町、能勢町、東大阪とは、守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、大東市、柏原市、門真市、東大阪市、四條畷市、交野市、南大阪とは、大阪府、北大阪、東大阪を除くその他の大阪府である。

注3：神戸市の東部4区とは、東灘区、灘区、兵庫区、中央区の各区である。

注4：阪神地域とは、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町である。

注5：京都市の中心5区とは、北区、上京区、左京区、中京区、下京区の各区である。



図表8 名古屋圏の地域別対前年平均変動率

(変動率：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
	R3.1.1~R4.1.1	R4.1.1~R5.1.1	R3.1.1~R4.1.1	R4.1.1~R5.1.1
愛 知 県	1.1	2.5	1.9	3.6
名 古 屋 市	2.2	3.7	3.2	5.0
尾 張 地 域	0.5	1.5	0.6	1.6
西 三 河 地 域	1.2	3.0	0.8	3.2
知 多 地 域	0.1	1.9	△ 0.5	1.0
三 重 県	△ 0.3	0.1	△ 0.2	0.4
四 日 市 市	△ 0.1	0.3	△ 0.1	0.5
名 古 屋 圏	1.0	2.3	1.7	3.4

資料：国土交通省「地価公示」

注：愛知県の地域区分は、以下のとおりである。

尾張地域：一宮市、瀬戸市、春日井市、津島市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村

西三河地域：岡崎市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市、幸田町

知多地域：半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町

図表9 名古屋圏の市区の対前年平均変動率

(変動率：%)

県及び市区名	住 宅 地			商 業 地			県及び市区名	住 宅 地			商 業 地		
	令和4年変動率	令和5年		令和4年変動率	令和5年			令和4年変動率	令和5年		令和4年変動率	令和5年	
		変動率	地点数		変動率	地点数			変動率	地点数		変動率	地点数
愛知県							安 城 市	3.2	6.2	22	1.8	7.4	9
名 古 屋 市	2.2	3.7	340	3.2	5.0	221	西 尾 市	△ 1.2	△ 0.1	40	△ 1.1	△ 0.5	10
千 種 区	1.7	3.5	24	3.6	6.2	23	犬 山 市	△ 0.1	0.5	18	△ 0.2	1.1	3
東 区	4.7	6.5	13	4.8	6.4	14	常 滑 市	△ 0.7	0.0	15	△ 1.2	△ 0.2	4
北 区	1.3	3.0	19	2.5	4.7	12	江 南 市	0.3	0.9	9	0.2	1.0	6
西 区	2.4	2.9	17	3.9	4.8	17	小 牧 市	0.5	1.3	25	0.8	1.1	7
中 村 区	1.0	2.6	16	3.6	5.5	33	稲 沢 市	0.1	1.1	20	0.2	1.8	4
中 区	9.3	11.1	5	4.4	5.8	40	東 海 市	2.6	7.8	29	1.6	5.3	6
昭 和 区	0.5	3.0	11	1.7	4.8	10	大 府 市	2.6	4.9	16	1.8	5.6	5
瑞 穂 区	1.1	4.0	17	1.0	4.0	8	知 多 市	0.0	0.9	16	0.0	0.6	4
熱 田 区	2.2	5.7	13	3.0	5.0	10	知 立 市	2.4	4.8	14	2.0	6.5	3
中 川 区	2.8	3.6	38	2.9	5.0	13	尾 張 旭 市	0.7	2.0	19	0.0	2.5	3
港 区	2.1	3.5	21	1.7	2.9	7	高 浜 市	1.7	4.0	12	1.1	2.8	2
南 区	4.2	5.8	21	1.9	5.1	6	岩 倉 市	0.6	1.2	10	0.8	1.1	4
守 山 区	1.7	3.0	36	1.4	2.8	8	豊 明 市	0.9	4.1	11	0.8	2.8	3
緑 名 区	2.6	3.3	40	1.2	2.7	7	日 進 市	1.3	2.6	14	1.2	2.4	2
天 白 区	1.5	3.4	24	2.1	3.9	7	愛 西 市	△ 0.7	△ 0.4	11	--	--	--
岡 崎 市	1.7	2.4	25	1.4	2.7	6	清 須 市	0.3	1.5	27	0.3	1.0	2
一 宮 市	0.8	2.5	72	0.4	2.4	31	北 名 古 屋 市	1.3	1.7	18	0.7	1.4	2
瀬 戸 市	0.7	1.7	45	0.9	2.3	25	弥 富 市	△ 0.2	0.9	11	0.0	△ 1.0	1
半 田 市	0.1	1.1	38	0.0	0.7	7	み よ し 市	1.8	2.1	9	1.1	2.5	2
春 日 井 市	△ 0.2	0.8	27	△ 0.6	△ 0.3	8	あ ま 市	△ 0.4	△ 0.2	18	△ 0.5	0.0	2
津 島 市	1.4	2.6	49	1.0	1.9	14	長 久 手 市	1.4	3.2	13	1.3	3.4	2
碧 南 市	△ 0.9	△ 0.3	11	△ 0.8	△ 0.2	3	三 重 県						
刈 谷 市	0.5	2.0	19	△ 0.3	1.5	4	四 日 市 市	△ 0.1	0.3	62	△ 0.1	0.5	26
豊 田 市	3.1	6.3	27	2.2	7.0	7	桑 名 市	△ 0.4	0.1	38	△ 0.2	0.3	7
	1.8	2.7	55	1.9	3.2	13	い な べ 市	△ 0.8	△ 0.3	7	△ 0.4	△ 0.3	2

資料：国土交通省「地価公示」



図表10 地方圏の市区別変動率（人口10万人以上の市）

(人口：万人、変動率：%)

地方	道 県	都市名 (人口)	住宅地			商業地		
			令和4年 変動率	令和5年		令和4年 変動率	令和5年	
				変動率	地点数		変動率	地点数
北 海 道	北 海 道	札幌市 (196)	9.3	15.0	307	5.8	9.7	151
		中央区 (24)	7.9	13.9	26	5.2	9.6	34
		北区 (29)	9.7	15.7	46	5.6	7.8	19
		東区 (26)	10.5	16.2	37	6.5	13.0	17
		白石区 (21)	9.9	13.6	28	4.3	6.6	17
		豊平区 (23)	9.0	12.7	32	6.9	8.3	13
		南区 (14)	4.8	10.9	37	4.7	7.1	11
		西区 (22)	8.7	17.0	29	4.9	11.2	17
		厚別区 (13)	8.1	12.9	26	7.3	11.5	9
		手稲区 (14)	12.7	22.1	27	7.7	11.1	9
		清田区 (11)	13.3	16.9	19	8.7	14.5	5
		函館市 (25)	Δ 0.4	Δ 0.2	32	Δ 1.3	Δ 0.6	22
		小樽市 (11)	0.3	0.6	31	0.6	0.9	11
		旭川市 (33)	0.4	0.7	63	Δ 0.7	0.3	21
釧路市 (16)	Δ 0.1	0.2	31	Δ 0.4	Δ 0.1	15		
帯広市 (17)	7.9	9.8	30	2.5	5.5	10		
北見市 (11)	Δ 0.3	Δ 0.2	14	Δ 0.5	Δ 0.5	5		
苫小牧市 (17)	0.8	1.5	51	Δ 1.3	Δ 1.1	17		
江別市 (12)	16.9	27.5	29	13.1	20.8	8		
東 北	青 森 県	青森市 (28)	Δ 0.4	Δ 0.1	48	Δ 0.9	Δ 0.4	20
		弘前市 (17)	0.0	0.0	31	Δ 0.9	Δ 0.5	9
	八戸市 (22)	Δ 0.3	Δ 0.2	33	Δ 0.3	Δ 0.4	13	
	岩 手 県	盛岡市 (29)	1.1	1.3	45	0.1	0.6	17
		一関市 (11)	Δ 1.4	Δ 1.5	6	Δ 2.5	Δ 1.9	4
	奥州市 (11)	Δ 0.6	Δ 0.3	9	Δ 1.9	Δ 1.9	4	
	宮 城 県	仙台市 (107)	4.4	5.9	216	4.2	6.1	83
		青葉区 (29)	4.3	5.0	60	4.2	5.6	50
		宮城野区 (19)	4.3	6.8	38	4.6	9.5	12
		若林区 (14)	4.6	6.0	29	4.6	7.1	9
		太白区 (23)	4.0	5.8	49	4.0	4.6	7
		大泉区 (21)	5.1	6.6	40	2.9	3.7	5
	石巻市 (14)	Δ 1.1	Δ 1.0	24	Δ 0.7	Δ 0.7	12	
	大崎市 (13)	Δ 1.1	Δ 0.4	12	Δ 1.8	Δ 0.5	5	
	秋 田 県	秋田山形市 (30)	0.3	1.2	58	Δ 0.1	0.9	26
	山 形 県	山形市 (24)	2.3	2.1	23	1.1	1.4	17
		鶴岡市 (12)	Δ 0.3	0.0	10	Δ 0.9	Δ 0.6	6
	福 島 県	福島市 (27)	0.7	0.7	38	0.5	0.8	21
		会津若松市 (12)	0.1	Δ 0.1	24	Δ 1.2	Δ 1.2	8
		郡山市 (32)	2.3	3.2	52	1.3	2.8	18
	いわき市 (31)	Δ 0.1	0.0	72	1.0	1.8	19	
	新 潟 県	新潟市 (78)	0.3	0.6	107	0.3	0.7	35
		北区 (7)	0.6	0.9	10	Δ 0.1	Δ 0.1	2
		東区 (13)	0.7	0.9	12	0.8	0.8	5
		中央区 (17)	1.0	1.8	22	0.9	1.7	19
		江南区 (7)	1.1	1.3	13	--	--	--
		秋葉区 (8)	Δ 0.4	Δ 0.3	16	Δ 0.9	Δ 0.5	4
		南区 (4)	Δ 0.3	Δ 0.3	3	--	--	--
		西区 (16)	0.1	0.3	25	0.0	0.0	2
		蒲岡区 (6)	Δ 1.6	Δ 1.5	6	Δ 2.6	Δ 2.5	3
長岡市 (26)		Δ 0.9	Δ 0.8	46	Δ 1.6	Δ 1.7	15	
上越市 (19)	Δ 1.6	Δ 1.5	35	Δ 2.2	Δ 2.3	11		
関 東	茨 城 県	水戸市 (27)	Δ 0.5	Δ 0.3	48	Δ 0.4	0.4	16
		日立市 (17)	Δ 0.4	Δ 0.3	38	Δ 0.5	Δ 0.3	8
		土浦市 (14)	0.0	0.0	30	Δ 0.2	Δ 0.1	9
		古河市 (14)	0.0	0.3	25	0.0	0.3	8
		つくば市 (25)	0.1	1.3	33	1.3	1.6	6
		ひたちなか市 (16)	Δ 0.1	0.0	30	Δ 0.1	Δ 0.1	6
	筑西市 (10)	Δ 0.6	Δ 0.5	19	Δ 0.4	Δ 0.1	4	
	栃 木 県	宇都宮市 (52)	0.5	0.7	77	0.5	0.7	34
		足利市 (14)	Δ 1.8	Δ 1.7	33	Δ 1.5	Δ 1.4	5
		栃木市 (16)	Δ 1.3	Δ 1.2	43	Δ 1.3	Δ 1.2	9
		佐野市 (12)	Δ 1.2	Δ 1.1	32	Δ 1.0	Δ 0.9	6
		小山市 (17)	0.4	0.4	25	0.2	0.6	7
	那須塩原市 (12)	Δ 1.6	Δ 1.5	8	Δ 1.7	Δ 1.6	4	
	群 馬 県	前橋市 (33)	Δ 0.5	Δ 0.5	42	Δ 0.8	Δ 0.7	26
		高崎市 (37)	Δ 0.3	Δ 0.3	44	0.0	Δ 0.1	21
		桐生市 (11)	Δ 2.0	Δ 1.8	23	Δ 2.1	Δ 1.9	10
		伊勢崎市 (21)	Δ 0.5	Δ 0.5	25	Δ 0.8	Δ 0.6	9
		太田市 (22)	Δ 0.4	Δ 0.1	35	Δ 0.5	Δ 0.2	12
	埼 玉 県	深谷市 (14)	0.0	0.0	22	Δ 0.1	0.0	5
		甲府市 (19)	Δ 0.6	Δ 0.5	29	Δ 0.5	0.0	20
	長 野 県	長野市 (37)	Δ 0.2	0.1	48	Δ 0.5	0.2	24
		松本市 (24)	0.4	0.7	34	Δ 0.5	Δ 0.1	17
		上田市 (15)	Δ 0.3	Δ 0.1	10	Δ 1.2	Δ 0.7	4



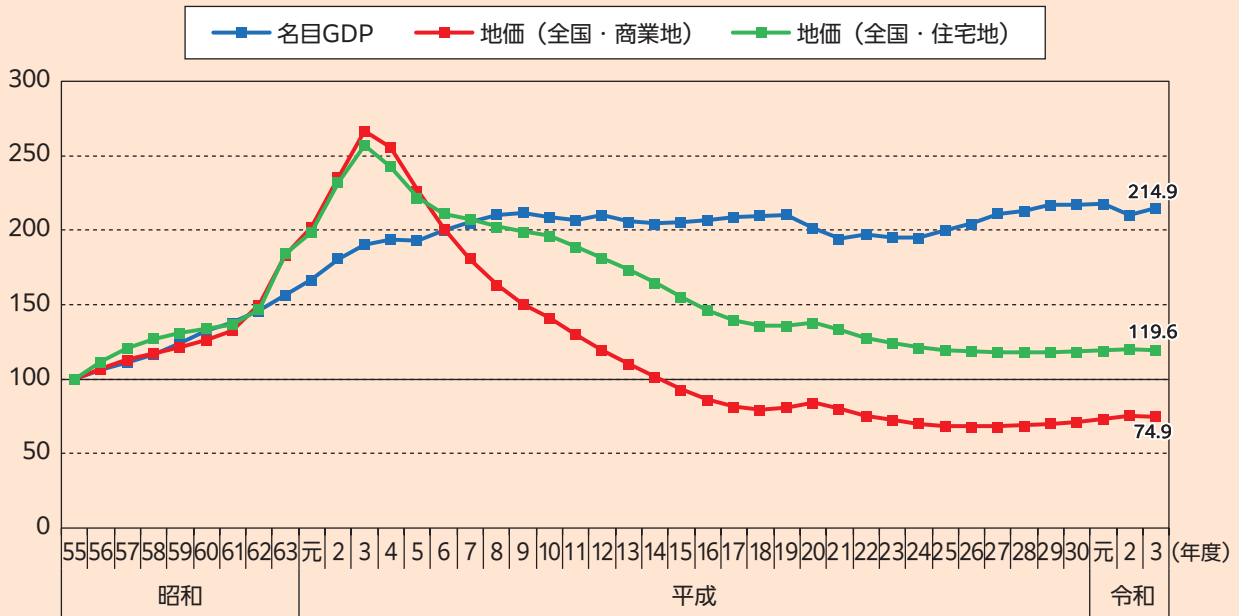
地方	道 県	都市名 (人口)	住宅地			商業地			
			令和4年 変動率	令和5年		令和4年 変動率	令和5年		
				変動率	地点数		変動率	地点数	
四 国	徳 島 県	徳 島 市 ( 25 )	△ 0.3	△ 0.2	41	△ 0.6	△ 0.4	17	
		香 川 県	高 松 市 ( 42 )	△ 0.3	0.0	54	△ 0.4	0.2	26
		丸 亀 市 ( 11 )	△ 0.8	△ 0.6	13	△ 0.7	△ 0.4	5	
	愛 媛 県	松 山 市 ( 51 )	△ 0.2	△ 0.1	40	0.0	0.2	36	
		今 治 市 ( 15 )	△ 1.6	△ 1.3	24	△ 2.1	△ 2.0	6	
		新 居 浜 市 ( 12 )	△ 1.4	△ 1.2	20	△ 1.9	△ 1.8	6	
		西 条 市 ( 11 )	△ 1.4	△ 1.3	17	△ 2.2	△ 2.0	6	
	高 知 県	高 知 市 ( 32 )	△ 0.5	△ 0.3	45	△ 0.7	△ 0.3	18	
	九 州 沖 縄	福 岡 県	北 九 州 市 ( 94 )	0.4	0.8	143	0.9	2.2	71
門 司 区 ( 9 )			△ 0.3	△ 0.1	22	0.9	1.5	9	
若 松 区 ( 8 )			△ 0.6	△ 0.1	16	△ 0.5	0.3	6	
戸 畑 区 ( 6 )			0.8	1.7	7	0.6	1.5	7	
小 倉 北 区 ( 18 )			0.7	1.3	20	1.8	3.2	19	
小 倉 南 区 ( 21 )			0.7	0.8	26	0.8	1.4	7	
小 倉 幡 東 区 ( 6 )			△ 0.5	△ 0.1	15	1.7	3.0	6	
八 幡 西 区 ( 25 )			1.1	1.8	37	0.5	2.5	17	
福 岡 市 ( 157 )			6.1	8.0	194	9.4	10.6	86	
東 区 ( 32 )			5.8	7.4	41	11.5	11.7	8	
博 多 区 ( 24 )			10.8	12.9	16	11.0	11.8	24	
中 央 区 ( 19 )			7.4	10.4	22	9.5	10.8	27	
南 区 ( 27 )			5.8	7.2	31	6.3	7.3	11	
西 区 ( 21 )			4.8	6.4	24	7.7	9.7	5	
城 南 区 ( 13 )			4.7	6.5	17	7.8	11.8	2	
早 良 区 ( 22 )			5.5	7.6	43	8.6	10.3	9	
大 牟 田 市 ( 11 )			△ 1.0	△ 0.5	22	△ 0.8	△ 0.4	7	
久 留 米 市 ( 30 )			1.0	1.5	36	2.7	3.8	16	
飯 塚 市 ( 13 )			2.7	3.5	9	0.6	2.3	7	
筑 紫 野 市 ( 11 )			7.2	8.1	12	7.7	10.0	3	
春 日 市 ( 11 )			6.7	6.6	15	7.0	8.4	3	
大 野 城 市 ( 10 )			7.3	8.6	12	6.8	8.1	2	
系 島 市 ( 10 )			3.2	4.1	9	4.4	6.2	2	
佐 賀 県		佐 賀 市 ( 23 )	1.7	2.1	25	2.8	6.4	13	
		唐 津 市 ( 12 )	△ 0.6	△ 0.2	11	△ 1.4	△ 1.1	6	
長 崎 県		長 崎 市 ( 41 )	0.7	1.0	60	1.9	2.3	21	
		佐 世 保 市 ( 24 )	0.4	1.1	41	0.7	1.4	19	
		諫 早 市 ( 14 )	0.5	1.0	15	0.3	0.9	6	
熊 本 県		熊 本 市 ( 73 )	1.0	1.9	90	1.4	2.4	42	
		中 央 区 ( 18 )	2.4	3.3	23	1.5	2.3	23	
		東 区 ( 19 )	0.9	1.6	22	0.9	3.6	6	
		西 南 区 ( 9 )	△ 0.1	0.9	14	1.6	2.5	6	
		南 区 ( 13 )	0.7	0.9	16	1.3	1.6	3	
		北 区 ( 14 )	0.6	2.3	15	1.5	1.6	4	
大 分 県		八 代 市 ( 12 )	△ 0.3	△ 0.3	7	△ 0.7	△ 0.3	3	
		大 分 市 ( 48 )	2.3	2.9	74	0.9	1.6	35	
宮 崎 県		別 府 市 ( 11 )	△ 0.2	0.2	24	△ 0.6	0.0	16	
		宮 崎 市 ( 40 )	0.1	0.2	63	△ 0.3	△ 0.2	26	
		都 城 市 ( 16 )	△ 0.8	△ 0.5	15	△ 1.3	△ 1.3	7	
鹿 児 島 県		延 岡 市 ( 12 )	△ 0.1	△ 0.1	22	△ 0.4	△ 0.5	9	
		鹿 児 島 市 ( 60 )	0.1	0.4	66	0.1	0.5	33	
		鹿 屋 市 ( 10 )	△ 0.7	△ 0.8	8	△ 2.1	△ 1.7	5	
		霧 島 市 ( 12 )	△ 1.3	△ 1.1	13	△ 1.0	△ 0.7	8	
沖 縄 県		那 覇 市 ( 32 )	1.0	2.2	28	0.1	1.9	19	
		宜 野 湾 市 ( 10 )	2.9	4.8	10	0.5	3.3	6	
		浦 添 市 ( 12 )	1.9	2.9	12	2.1	4.2	4	
		沖 縄 市 ( 14 )	2.7	2.1	8	1.8	4.0	5	
		うる ま 市 ( 13 )	0.8	2.7	6	0.4	2.4	5	

資料：国土交通省「地価公示」

注：表中の人口は住民基本台帳に基づく人口（令和4年1月1日現在）による概数である。

図表11

名目GDPと地価の推移



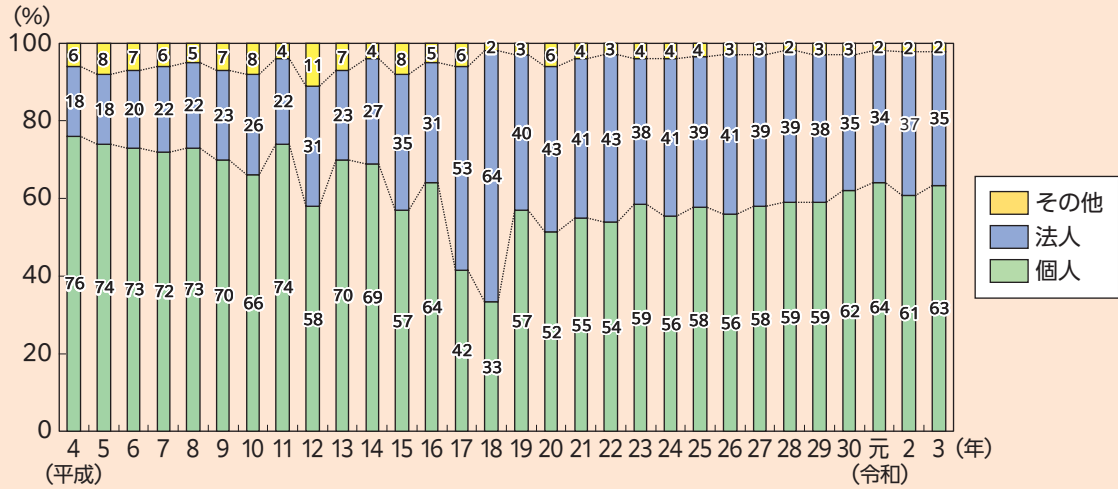
資料：内閣府「国民経済計算」、国土交通省「地価公示」より作成

注1：昭和55年度を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。

注2：名目GDPについては、昭和55年度から平成5年度までは「平成23年基準支出側GDP系列簡易遡及」より作成。平成6年度以降は「令和3年度国民経済計算年次推計」より作成。

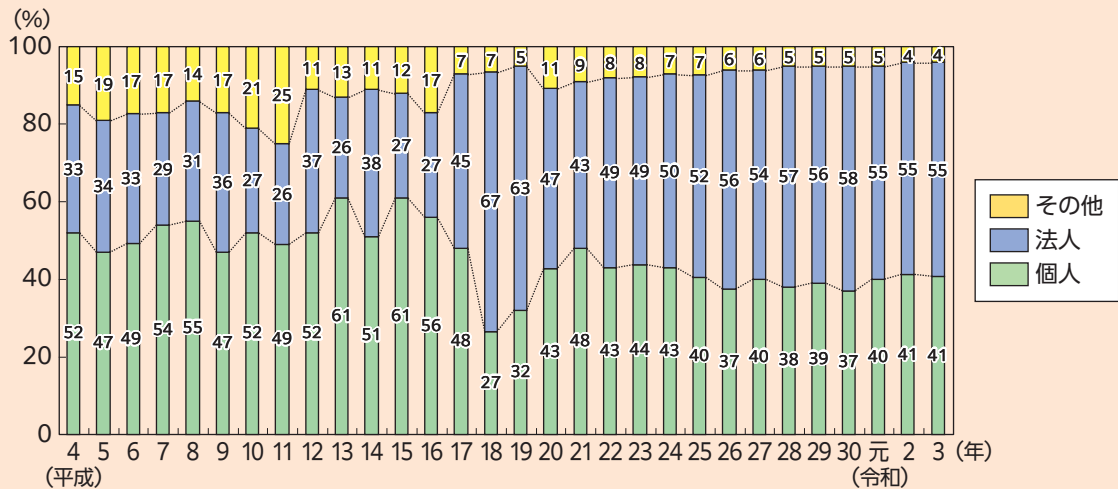
## 2. 土地取引の動向

図表12 土地売却主体の状況（面積割合）



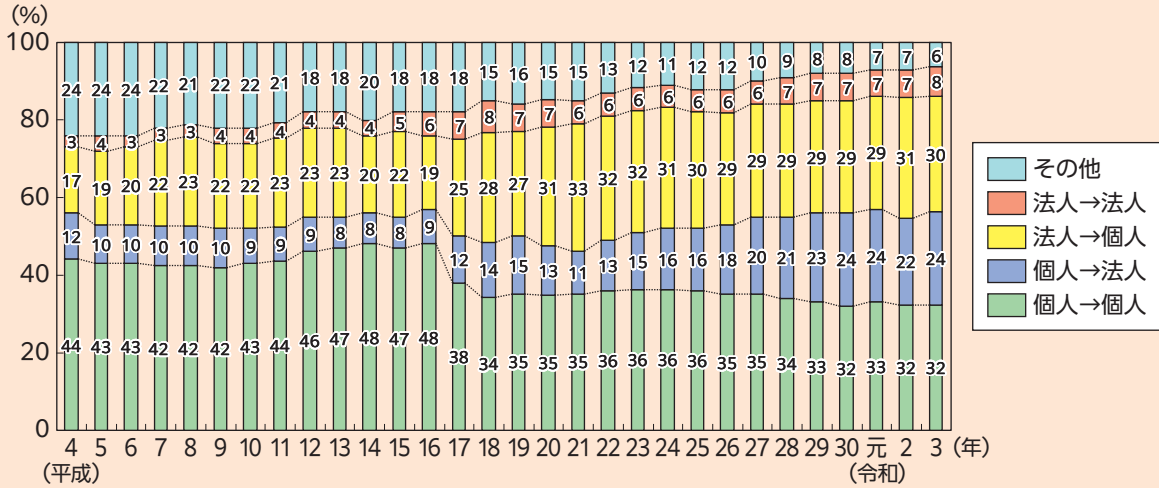
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
 注：平成19年までの面積は、全国で行われた売買による所有権移転登記のあった土地取引から、抽出率50分の1で無作為抽出した土地取引データを基に分析。  
 平成20年以降は全数を分析。

図表13 土地購入主体の状況（面積割合）



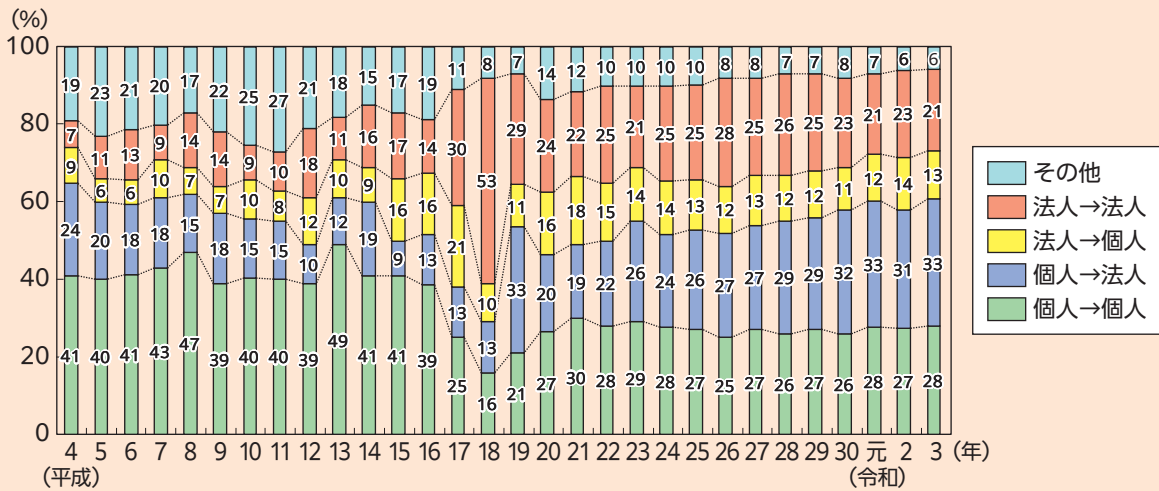
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
 注：図表12に同じ。

図表14 売主・買主の形態（件数割合）



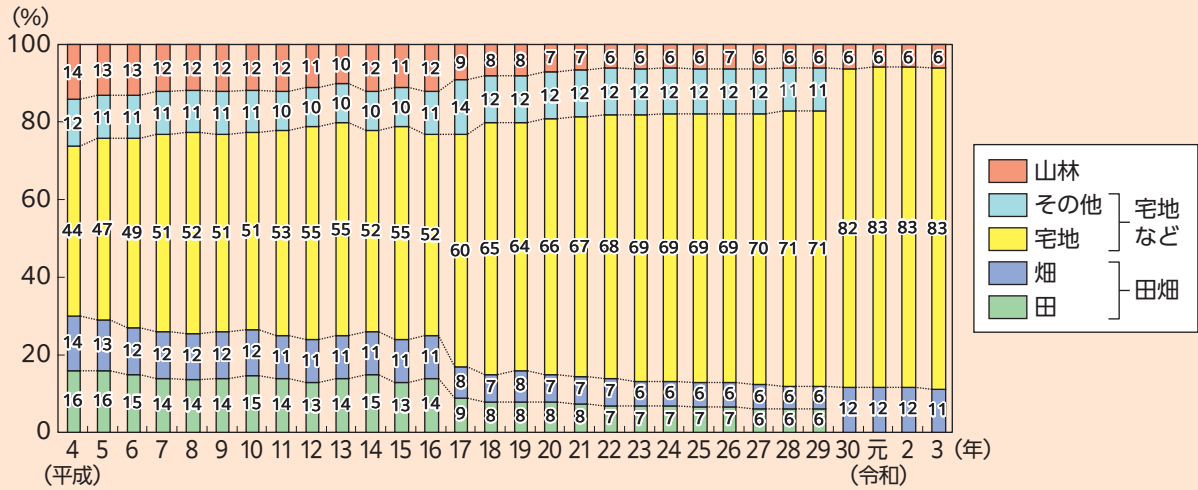
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
注：図表12に同じ。

図表15 売主・買主の形態（面積割合）



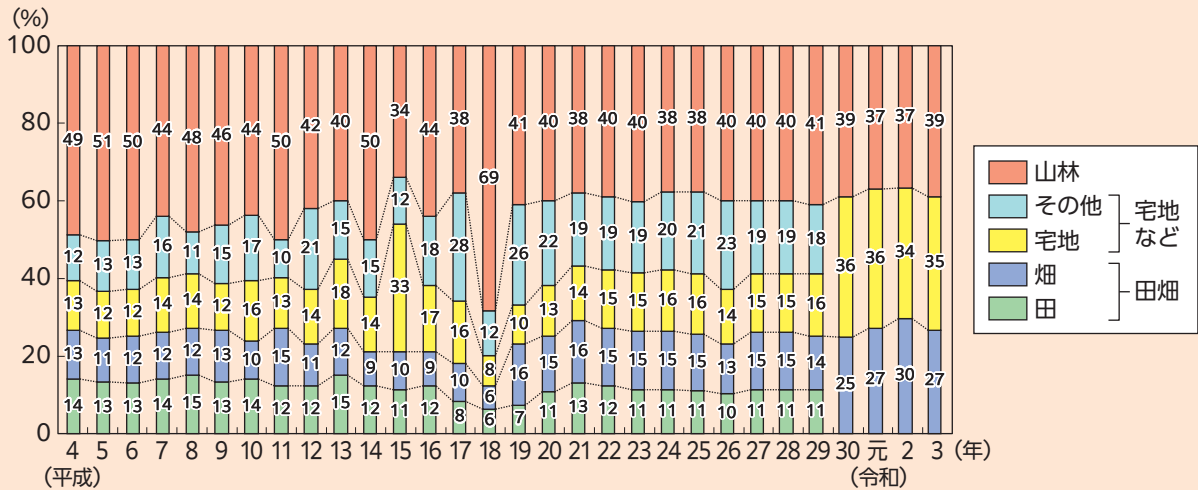
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
注：図表12に同じ。

図表16 土地取引の地目別割合（件数割合）



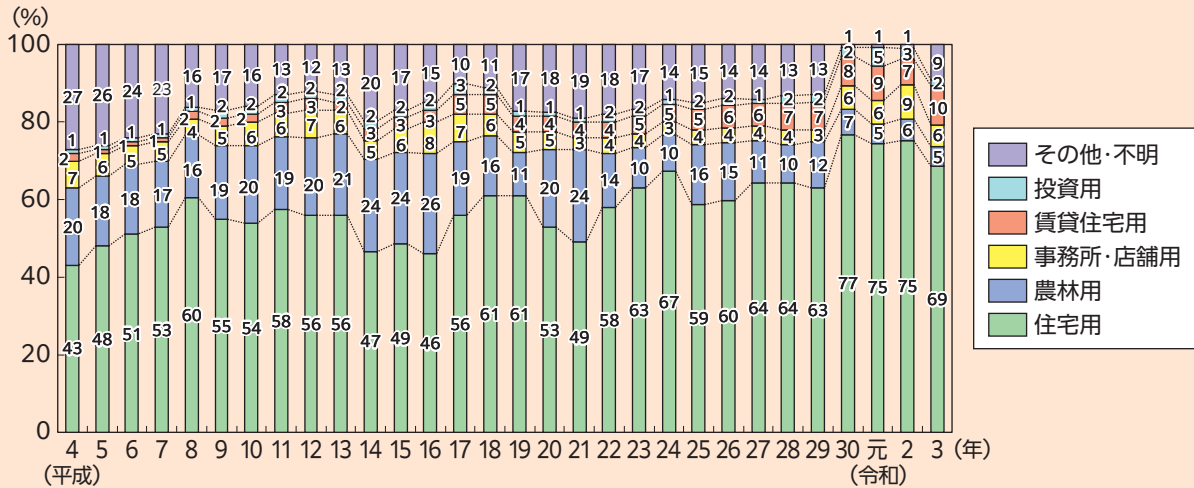
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
 注1：平成30年より「宅地」と「その他」を統合し「宅地など」、「田」と「畑」を統合し「田畑」として集計。  
 注2：図表12に同じ。

図表17 土地取引の地目別割合（面積割合）



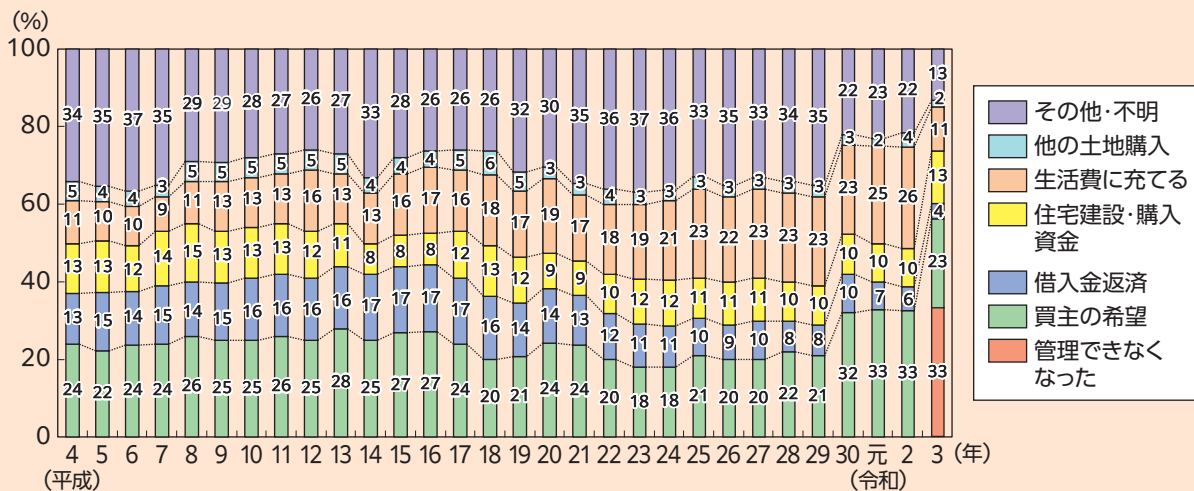
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
 注1：平成30年より「宅地」と「その他」を統合し「宅地など」、「田」と「畑」を統合し「田畑」として集計。  
 注2：図表12に同じ。

図表18 個人買主の購入目的（件数割合）



資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
 注1：全国で行われた土地取引から層化無作為抽出等された土地取引の当事者（売主、買主）が対象。  
 注2：平成30年より、調査項目から「その他」を削除。  
 注3：令和3年より、調査項目に「上記以外の用途に用いるために購入」を追加。（「その他・不明」に分類）

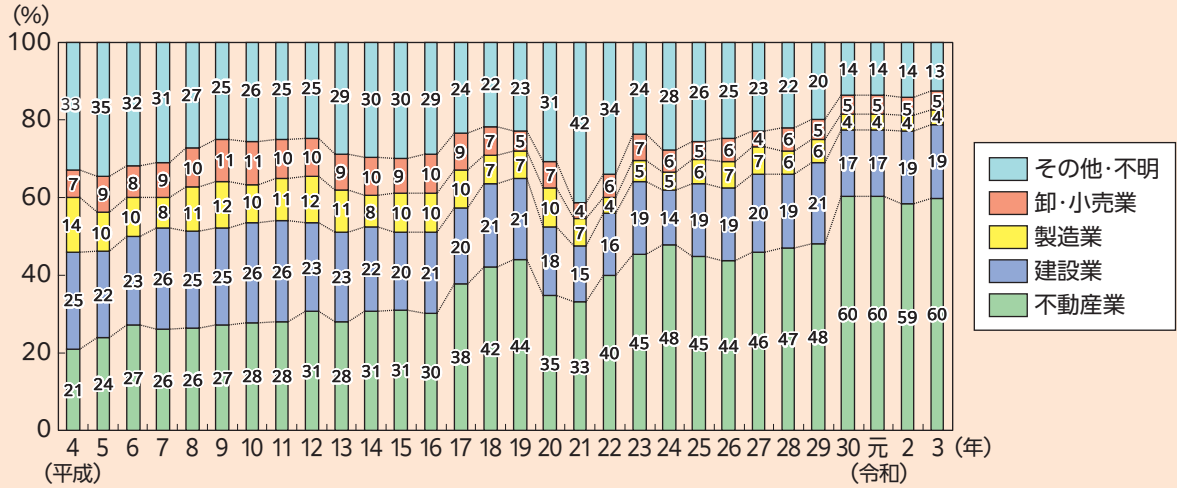
図表19 個人売主の売却理由（件数割合）



資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
 注1：図表18注1及び2に同じ。  
 注2：令和3年より、調査項目に「管理できなくなったため売却」を追加。



図表20 法人買主の業種（件数割合）



資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
注1：図表18注1に同じ。

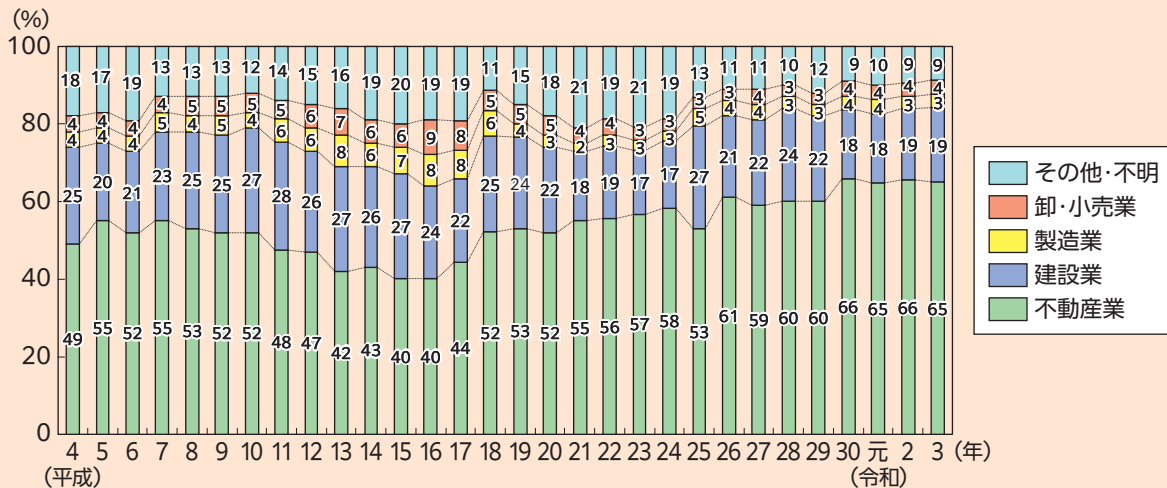
注2：業種について「土地保有移動調査」（～平成29年）7区分、「土地保有・動態調査」（平成30年～）61区分と  
している。

図表21 法人買主の購入目的（件数割合）

購入目的	取引年																														令和元		
	平成4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	元	2	3			
事業用	56	53	47	47	50	50	50	51	49	51	46	50	55	51	44	39	39	31	35	34	34	34	39	38	38	41	36	34	34	31			
事務所・店舗用地	13	13	11	14	14	13	11	12	12	13	12	13	14	11	9	8	8	7	7	8	9	7	7	7	8	7	9	9	9	7			
工場・倉庫用地	9	7	8	6	8	9	9	9	8	8	8	9	9	8	7	6	10	5	5	3	3	4	6	6	5	6	6	6	6	4			
資材置場等	16	17	15	16	17	20	20	21	20	21	17	17	22	19	14	12	11	12	12	10	11	13	15	12	11	12	6	6	6	5			
福利厚生用地	7	7	6	5	4	3	4	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	2	2			
レジャー施設用地	9	6	4	3	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1			
賃貸住宅用地	2	3	3	4	5	3	5	5	5	5	5	5	7	6	9	10	10	6	4	7	9	9	8	9	11	11	11	12	12	12			
販売用 [販売目的の住宅地 造成・分譲住宅用地]	23	25	32	33	31	31	30	31	35	32	29	27	30	33	40	36	27	28	29	32	32	32	23	26	25	23	39	40	40	37			
投資用	1	1	1	1	1	1	1	2	3	2	3	3	4	5	4	3	8	7	11	13	13	12	14	15	13	13	12	12	13	7			
その他・不明	20	21	20	20	19	18	19	16	13	15	22	20	11	10	12	23	27	34	26	21	21	22	24	21	24	23	13	13	14	25			

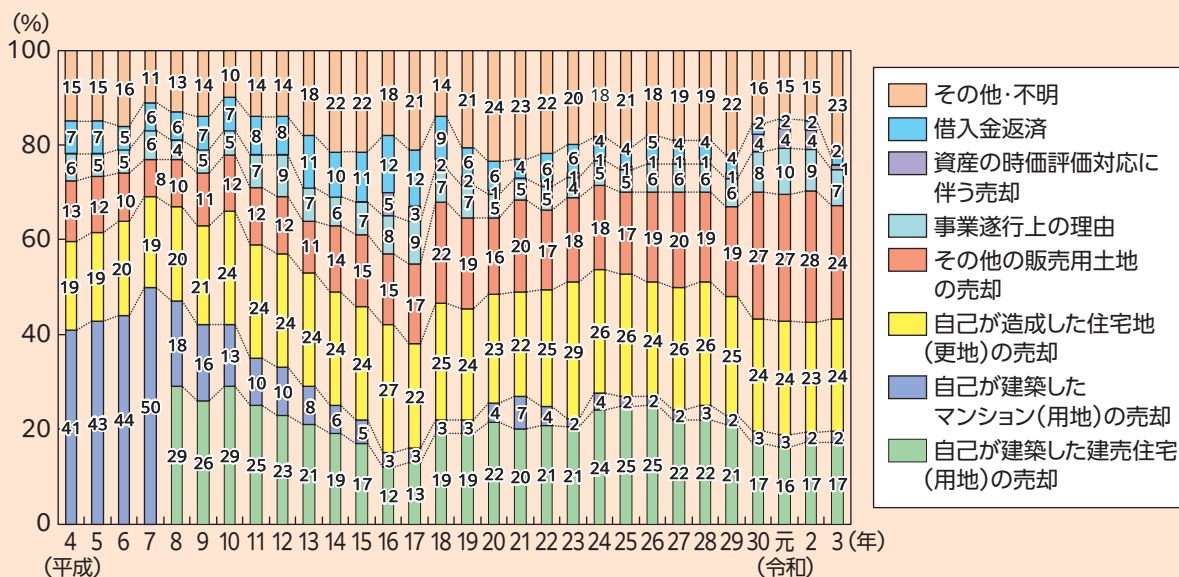
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
注：図表18注1に同じ。

図表22 法人売主の業種（件数割合）



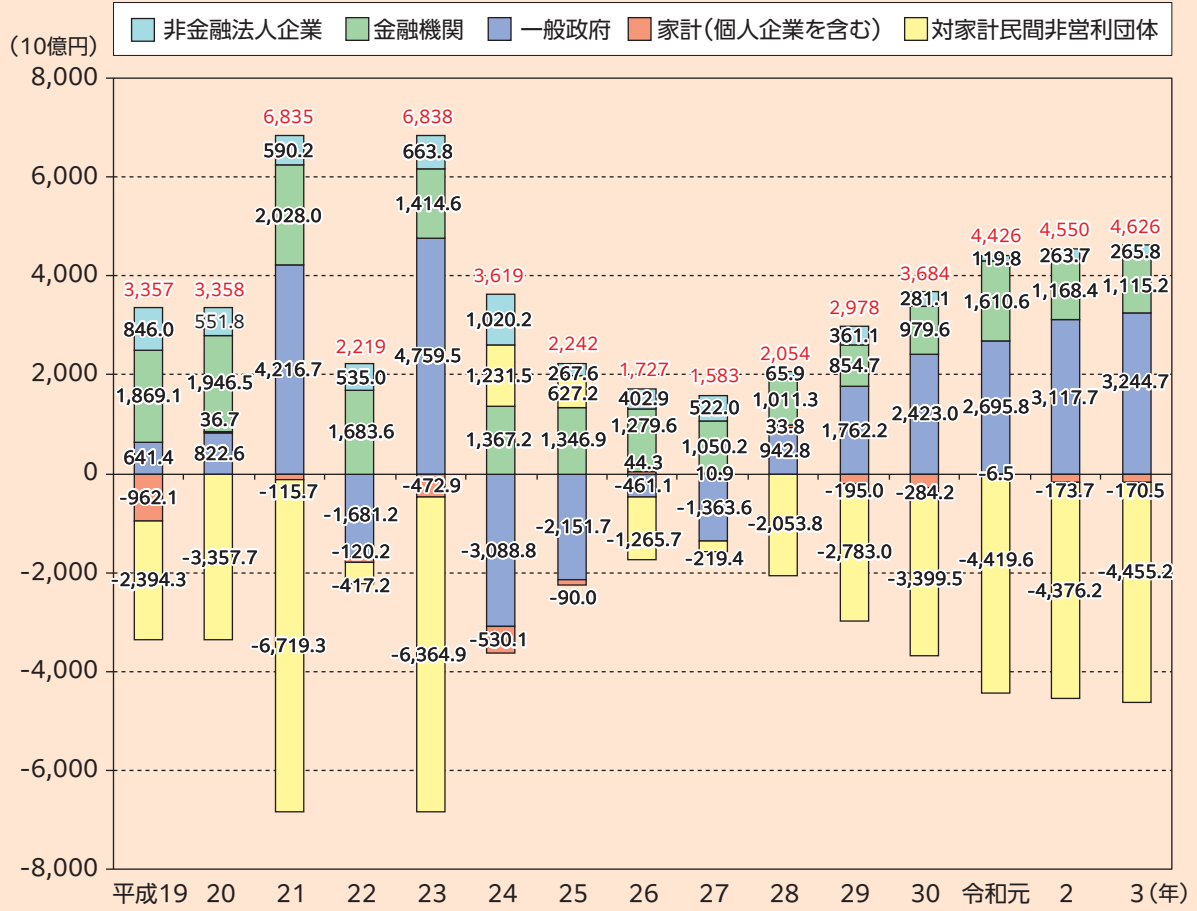
資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
 注1：図表18注1に同じ。  
 注2：図表20注2に同じ。

図表23 法人売主の売却理由（件数割合）



資料：国土交通省「土地保有移動調査」（～平成29年）及び「土地保有・動態調査」（平成30年～）より国土交通省作成  
 注1：「自己が建築したマンション（用地）の売却」及び「自己が建築した建売住宅（用地）の売却」について、平成7年以前は「自己が建築した分譲住宅（用地）」として集計している。  
 注2：「その他の販売用土地の売却」とは、自己が造成した住宅地及び自己が建設した分譲住宅（用地）以外で販売用土地として保有していた土地の売却をいう。  
 注3：図表18注1及び2に同じ。

図表24 制度部門別土地純購入額の推移



資料：内閣府「国民経済計算」より作成

注：赤字の数値は、各年の純購入総額（＝純売却総額）。

### 3. 土地利用の動向

図表25 国有地の面積の推移

(万ha)

財産区分	年度											
	昭和55	平成2	12	22	27	28	29	30	令和元	2	3	
行政財産	884.8	883.8	881.4	866.4	866.3	866.3	866.4	866.4	866.6	866.6	866.6	
公用財産	25.4	25.8	26.2	11.8	11.8	11.8	11.9	11.9	12.0	12.0	12.0	
公共用財産	0.2	0.6	0.7	1.1	1.2	1.2	1.2	1.2	1.3	1.4	1.4	
皇室用財産	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	
企業用財産	859.0	857.1	854.2	853.3	-	-	-	-	-	-	-	
森林経営用財産	-	-	-	-	853.2	853.2	853.1	853.1	853.1	853.1	853.1	
普通財産	12.6	11.3	11.4	10.3	10.2	10.2	10.2	10.1	10.2	10.2	10.1	
計	897.5	895.0	892.8	876.6	876.5	876.5	876.5	876.6	876.7	876.8	876.8	

資料：財務省「国有財産増減及び現在額総計算書」

注1：公共用財産の面積には、公園及び広場の面積が含まれているが、道路、河川、海浜地等のその他の公共用財産は含まれていない。

注2：各年とも年度末現在の数値。

注3：四捨五入により、内訳の和が合計値と一致しない場合がある。

図表26 公有地の面積の推移

(万ha)

財産区分	昭和55			60			平成2		
	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計
行政財産	28.8	33.2	62.1	29.9	32.8	62.7	30.8	37.1	67.9
普通財産	5.9	139.6	145.6	6.1	138.8	144.9	5.7	138.5	144.2
基金	0.8	4.1	5.0	1.1	4.2	5.3	1.1	4.2	5.3
計	35.5	176.9	212.8	37.1	175.8	212.9	37.6	179.8	217.4

財産区分	7			12			17		
	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計
行政財産	32.5	42.9	75.4	34.5	46.8	81.3	35.0	52.0	87.0
普通財産	6.4	139.4	145.7	67.7	143.3	211.1	67.9	146.7	214.6
基金	0.9	4.6	5.5	0.9	4.6	5.5	1.0	3.5	4.4
計	39.8	186.8	226.7	103.1	194.8	297.9	103.9	202.2	306.1

財産区分	22			27			令和2		
	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計
行政財産	35.7	58.0	93.8	35.9	61.8	97.7	35.9	64.3	100.2
普通財産	68.1	146.1	214.1	68.1	147.1	215.2	68.2	147.1	215.3
基金	0.9	3.5	4.4	0.9	2.9	3.8	0.9	2.8	3.7
計	104.7	207.5	312.2	104.9	211.9	316.8	105.0	214.2	319.2

資料：総務省「公共施設状況調」

注1：道路、橋梁、河川、海岸、港湾及び漁港の用地は含まれていない。

注2：各年とも年度末現在の数値。

図表27 国土（宅地・農地及び森林・原野等）の所有主体別面積

(面積：万ha、構成比：%)

年度	昭和55	60	平成7	17	27	令和元	2
国 公 有 地	1,106 (34.0)	1,109 (34.0)	1,121 (34.8)	1,183 (37.0)	1,193 (37.5)	1,196 (37.7)	1,196 (37.8)
国 有 地	897 (27.5)	896 (27.5)	894 (27.7)	877 (27.4)	876 (27.5)	877 (27.6)	877 (27.7)
公 有 地	209 (6.5)	213 (6.5)	227 (7.0)	306 (9.6)	317 (10.0)	319 (10.1)	320 (10.1)
私 有 地	2,156 (66.0)	2,150 (66.0)	2,102 (65.2)	2,018 (63.0)	1,989 (62.5)	1,978 (62.3)	1,973 (62.2)
合 計	3,266	3,259	3,223	3,201	3,183	3,174	3,169

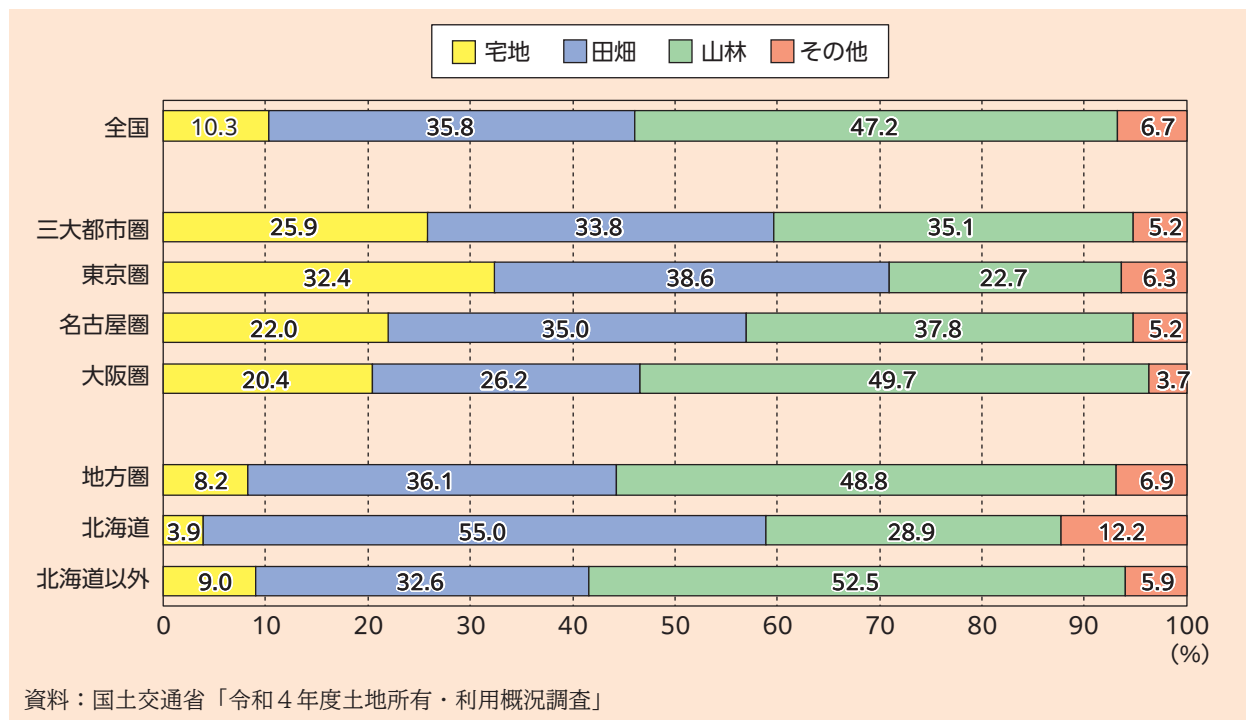
資料：財務省「国有財産増減及び現在額総計算書」、総務省「公共施設状況調」より作成

注1：国公有地は「財政金融統計月報」及び「公共施設状況調」から求め、私有地は、国土交通省が調査した合計面積から国公有地を差し引いた残りとしている。

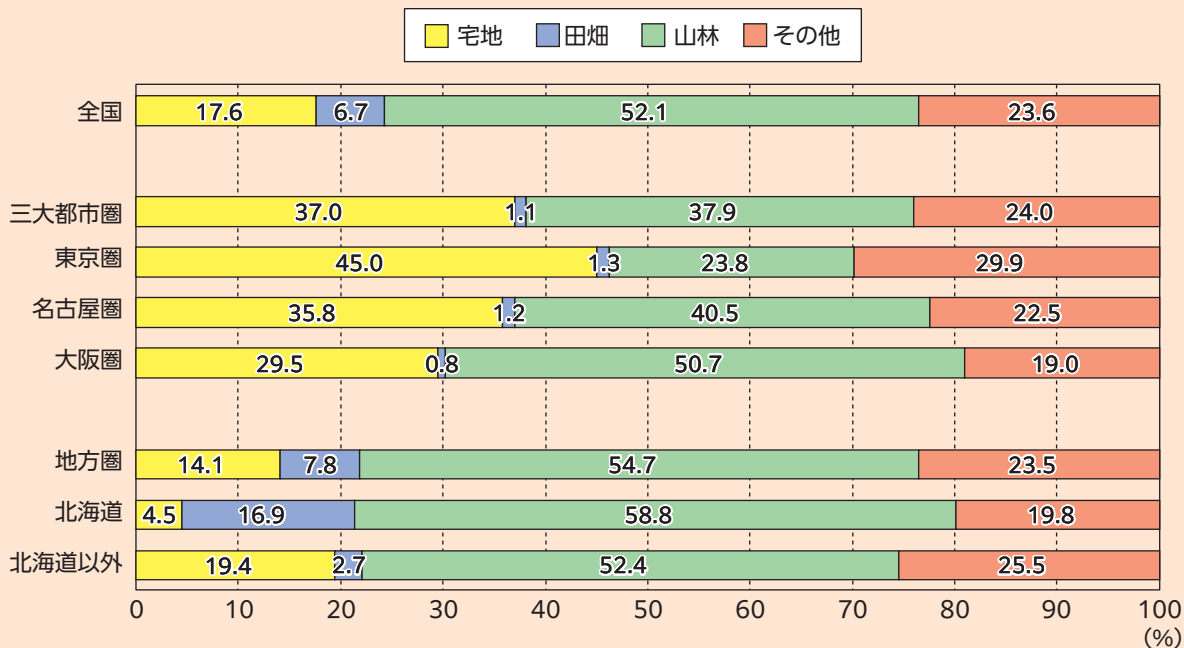
注2：合計は道路等を除いた値。

注3：()内は、構成比(%)。

図表28 地目別民有地面積割合（免税点以上の個人）

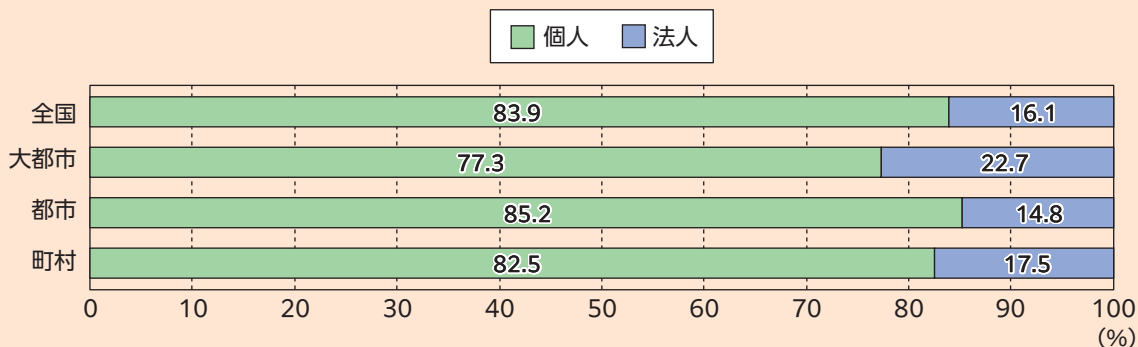


図表29 地目別民有地面積割合（免税点以上の法人）



資料：国土交通省「令和4年度土地所有・利用概況調査」

図表30 個人及び法人の所有地面積の地域別構成比



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」より作成  
 注1：構成比は、免税点以上の土地の面積の割合による。  
 注2：令和4年1月1日現在の数値。  
 注3：地域区分は、以下のとおり。  
 大都市：東京23区及び政令指定都市  
 都市：政令指定都市以外の市  
 町村：全国の全町村



(1) 宅地などの利用現況

図表33 法人が所有する宅地などの利用現況別面積

(千㎡)

宅地などの利用現況	土地所有面積					
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
合計 1)	7,569,399	6,973,598	7,141,133	7,344,796	7,530,777	7,362,002
建物敷地	4,764,125	4,073,776	4,285,540	4,440,925	4,653,109	4,490,175
建物	4,764,125	4,073,776	4,285,540	4,398,667	4,624,484	4,468,452
事務所		608,578	499,372	566,142	560,536	571,421
店舗	912,805	235,574	256,123	290,746	332,612	333,589
工場						1,736,551
倉庫	2,067,604	2,022,343	2,151,416	2,121,740	2,166,087	315,501
社宅・従業員宿舍	165,918	139,843	113,193	92,618	98,427	89,744
その他の福利厚生施設	59,583	56,230	52,141	45,621	42,892	42,786
社宅・従業員宿舍以外の住宅	120,970	118,799	126,038	143,171	174,375	186,663
ホテル・旅館	73,984	99,667	85,251	63,929	80,821	114,188
文教用施設	...	339,299	233,639	330,659	365,578	325,097
宗教用施設	...	...	452,808	429,397	457,119	429,873
医療施設・福祉施設	...	...	...	...	...	199,936
ビル型駐車場	...	1,515	2,660	2,307	2,249	3,185
その他の建物	1,363,261	451,928	312,899	312,336	343,787	119,918
利用できない建物（廃屋等）	...	...	...	42,258	28,625	21,724
建物敷地以外の土地	2,769,052	2,840,873	2,799,336	2,885,051	2,811,834	2,796,216
建物以外	2,202,594	2,391,881	2,170,508	2,299,705	2,238,800	2,270,545
駐車場	107,677	128,699	125,072	152,036	193,257	201,314
資材置場	129,457	146,773	151,147	151,868	134,843	177,000
グラウンドなどの福利厚生施設	61,077	43,440	34,092	27,952	30,227	27,871
ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	1,009,106	1,076,390	985,869	893,263	806,508	725,538
貯水池・水路	...	160,447	212,809	232,749	195,672	84,795
文教用地	...	75,803	28,453	61,367	62,557	81,341
宗教用地	...	...	149,675	244,017	263,423	268,965
その他	895,277	760,328	483,392	536,452	552,314	703,721
空き地	566,458	448,992	628,828	585,346	573,034	525,671

資料：国土交通省「土地基本調査」

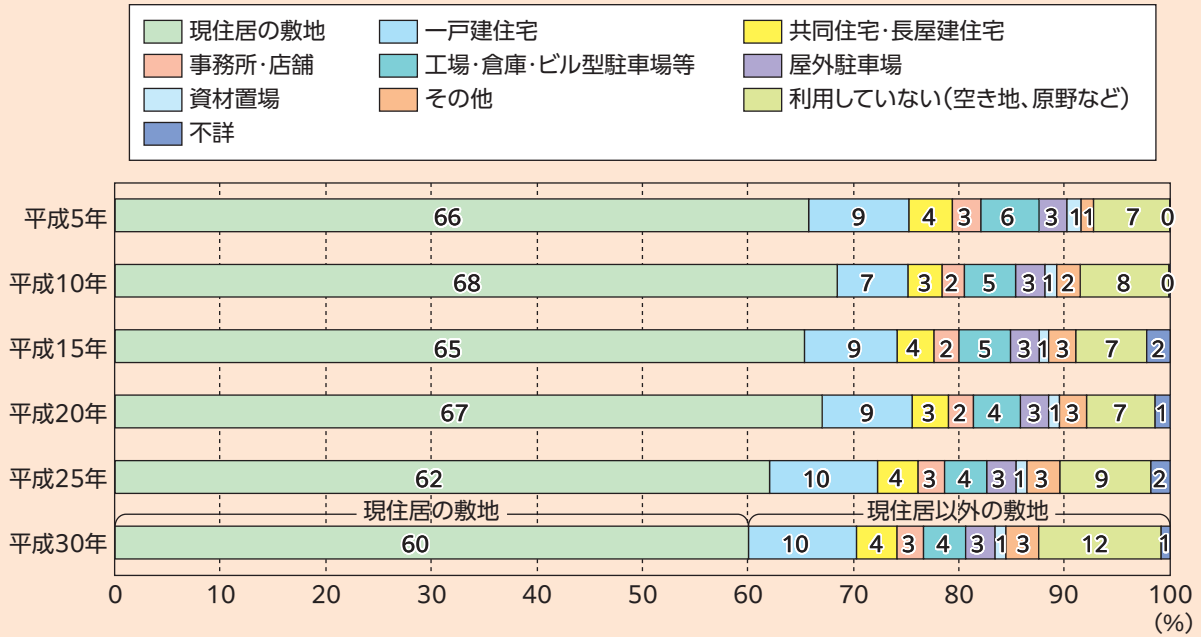
注1：「宅地など」とは、所有土地のうち、「農地」、「林地」、「送配電等用地」を除いたもの。

注2：「文教用施設」「貯水池・水路」「文教用地」は平成10年調査から、「宗教用施設」「宗教用地」は平成15年調査から、「利用できない建物（廃屋等）」（平成20年は「利用していない建物」）は平成20年から、「医療施設・福祉施設」は平成30年調査から、それぞれ新設した区分である。

1) 宅地などの利用現況「不詳」を含む。



図表34 世帯が所有する宅地などの利用現況別面積割合

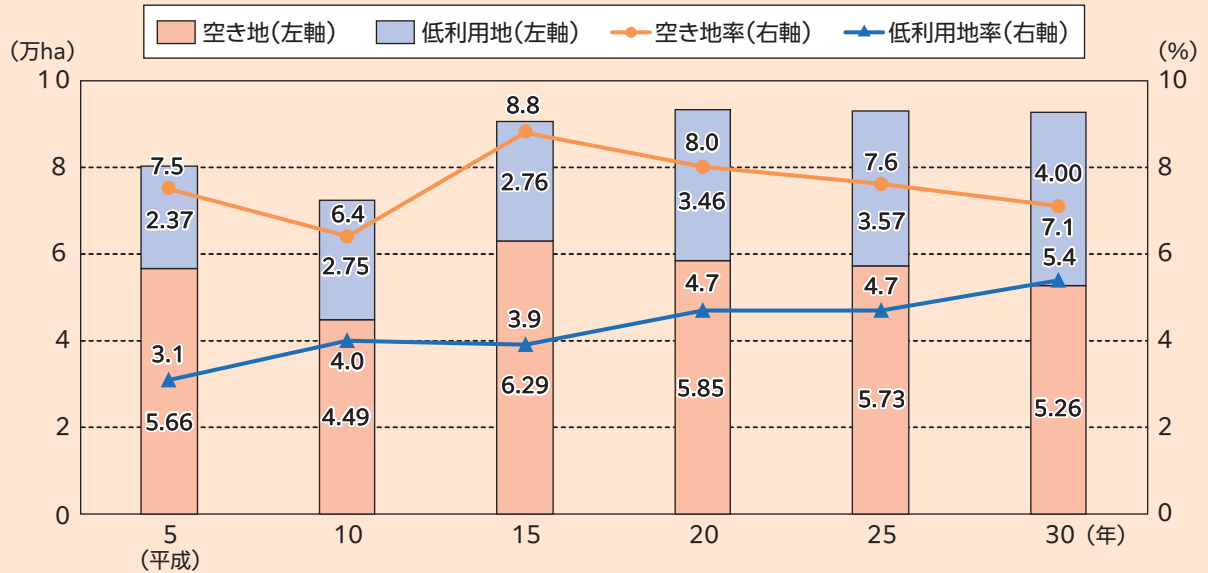


資料：国土交通省「土地基本調査」

注：「宅地など」とは、世帯が所有する土地のうち、農地及び山林を除いたものである。

(2) 未利用地の状況

図表35 法人が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移

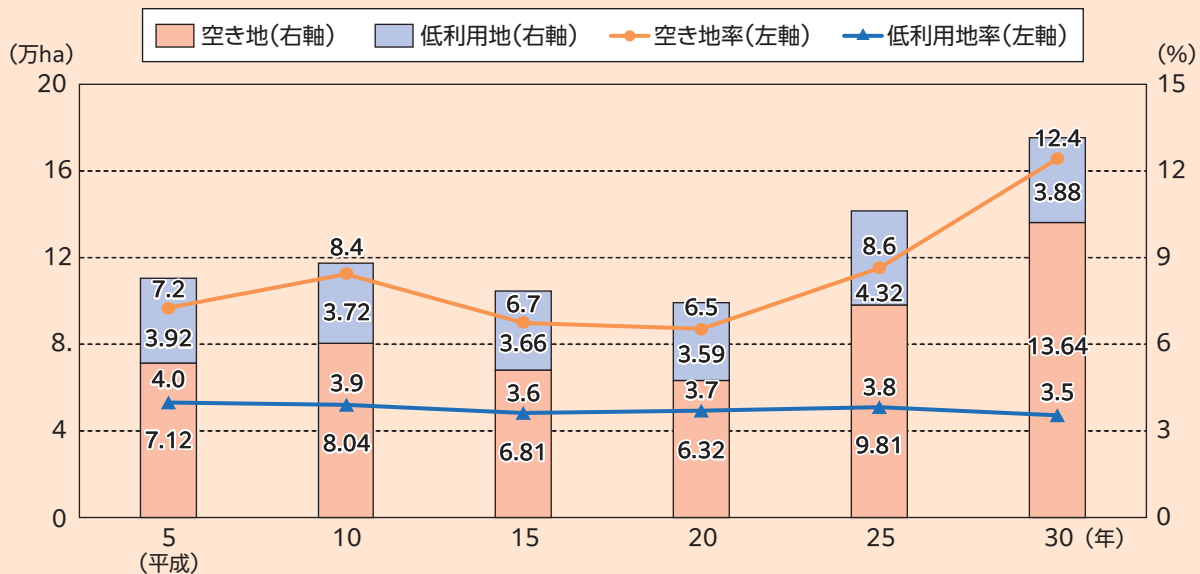


資料：国土交通省「土地基本調査」

注1：「宅地など」とは、図表33注1のことである。

注2：低利用地は、「駐車場」「資材置場」「利用できない建物（廃屋等）」の合計。

図表36 世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移



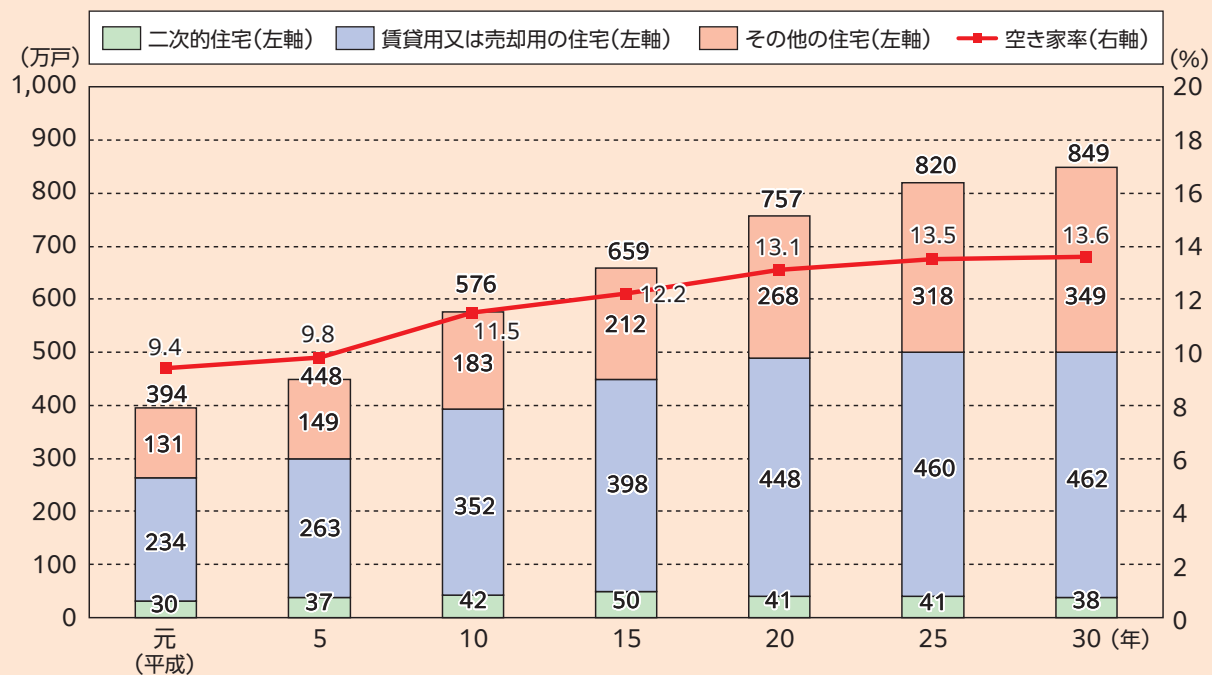
資料：国土交通省「土地基本調査」

注1：「宅地など」とは、は図表34注のことである。

注2：平成5年は「利用していない(原野など)」を含まない。

注3：低利用地は、「屋外駐車場」「資材置場」の合計。

図表37 空き家数と空き家率の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成

注1：二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅

注2：四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。

図表38 市街化区域内に占める市街化区域農地の割合

(面積：ha、割合：%)

地域	区分	市街化区域面積 (A)	市街化区域農地面積 (B)	(B) / (A)
全	国	1,453,194(100.0)	47,746(100.0)	3.3
三 大 都 市 圏	東 京 圏	701,920(48.3)	14,620(30.6)	2.1
	東 京 都	345,382(23.8)	5,105(10.7)	1.5
	東 京 都 区	108,087(7.4)	702(1.5)	0.6
	東 京 都 部	58,215(4.0)	72(0.2)	0.1
地 方 圏	751,274(51.7)	33,126(69.4)	4.4	

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」より作成

注1：地域区分は、以下のとおり。

三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

東 京 圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

地 方 圏：三大都市圏以外の道県

注2：市街化区域農地面積は令和3年1月1日現在、市街化区域面積は令和3年3月31日現在の数値。

注3：( ) 内の数値は、構成比。

図表39 市街化区域内農地の転用面積

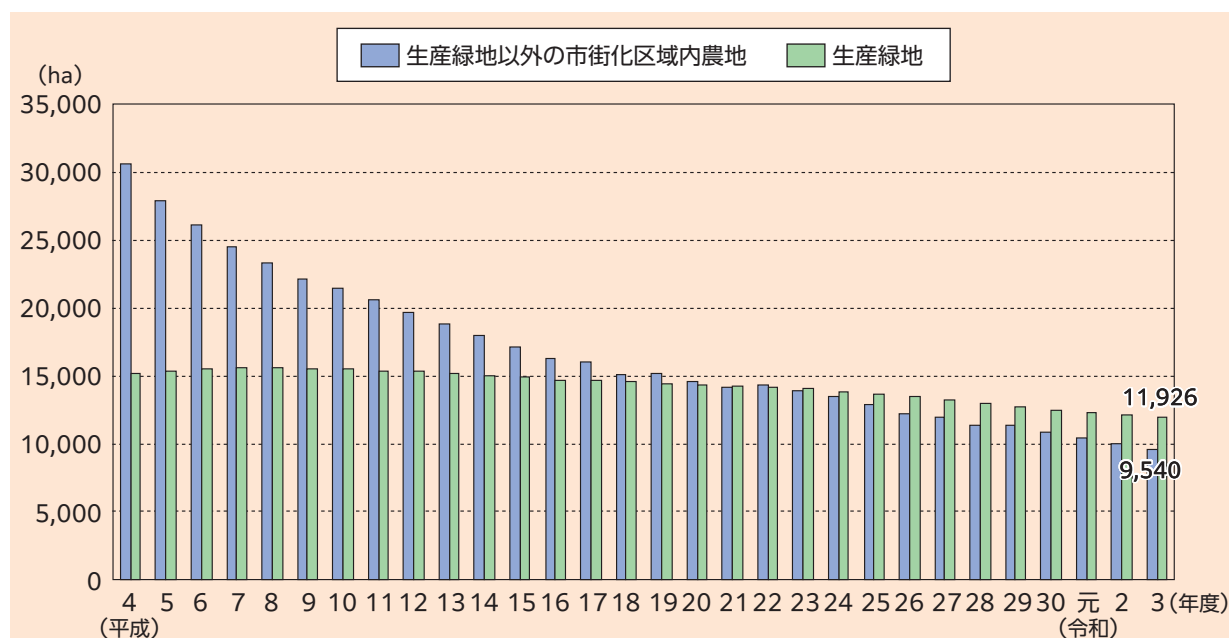
(ha)

地域	年	昭和60	平成2	7	12	17	22	27	28	29	30	令和元	2
全 国		6,698	7,744	6,554	4,996	4,677	3,304	4,004	3,941	3,778	3,816	3,530	2,957
三 大 都 市 圏	うち東京圏	3,106	3,424	2,977	2,195	2,271	1,604	1,854	1,804	1,774	1,670	1,631	1,267
	地方圏	1,679	1,743	1,588	1,209	1,346	966	1,077	1,034	977	897	860	710
地 方 圏		3,592	4,321	3,578	2,800	2,406	1,700	2,150	2,137	2,003	2,147	1,899	1,689

資料：農林水産省「農地の移動と転用」、「農地の権利移動・借賃等調査」

注：地域区分は、図表38に同じ。

図表40 生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積の推移



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：生産緑地以外の市街化区域内農地は、各年度中の1月1日時点、生産緑地は、各年度中の3月31日時点。

注2：生産緑地以外の市街化区域内農地は、三大都市圏特定市の市街化区域内にある農地。

注3：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

図表41

三大都市圏特定市における生産緑地地区指定状況

(面積：ha、割合：%)

地域	特定市街化区域農地面積 (A)	生産緑地地区指定面積 (B)	割合 (%) (B / (A + B))
茨城県	229	70	23
埼玉県	1,586	1,567	50
千葉県	1,140	1,006	47
東京都	630	2,895	82
神奈川県	951	1,234	56
首都圏計	4,537	6,772	60
静岡県	516	223	30
愛知県	2,034	931	31
三重県	293	153	34
中部圏計	2,843	1,307	31
京都府	384	700	65
大阪府	919	1,794	66
兵庫県	202	483	70
奈良県	690	551	44
近畿圏計	2,195	3,528	62
三大都市圏計	9,574	11,607	55

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」及び国土交通省「都市計画現況調査」より作成。

注1：特定市とは、次に掲げる地域をいう。

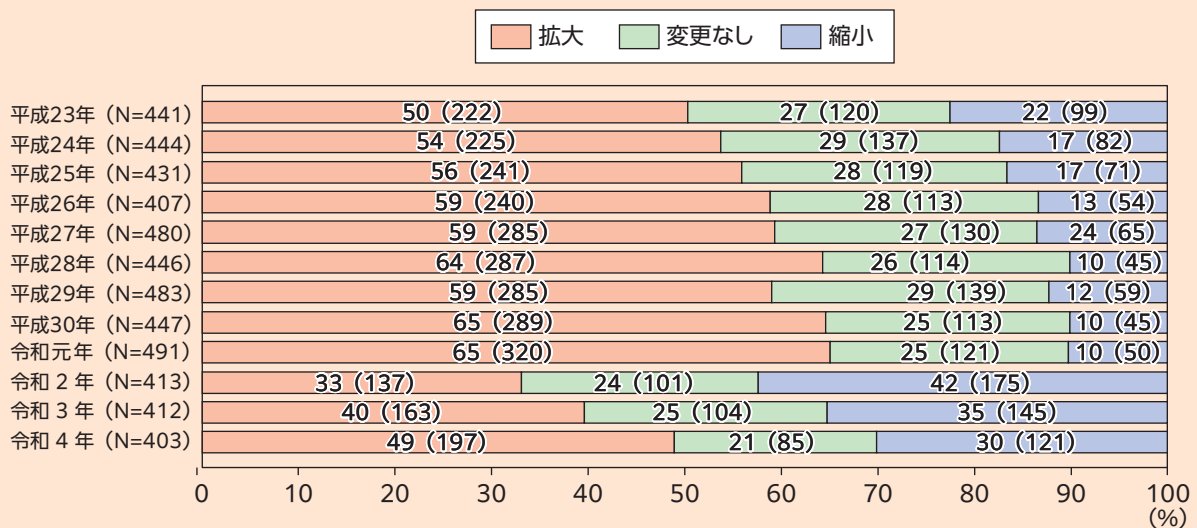
- ① 都の特別区の区域。
- ② 首都圏、中部圏又は近畿圏内にある政令指定都市。
- ③ ②以外の市でその区域の全部又は一部が以下の区域にあるもの。  
 首都圏整備法に規定する既成市街地又は近郊整備地帯。  
 中部圏開発整備法に規定する都市整備区域。  
 近畿圏整備法に規定する既成都市区域又は近郊整備区域。

注2：特定市街化区域農地とは、特定市内の市街化区域農地であり、宅地並み課税が適用される農地をいう。

注3：特定市街化区域農地面積は令和3年1月1日現在、生産緑地地区指定面積は令和4年12月31日時点の数値。

図表42

新規賃借予定面積の拡大縮小割合

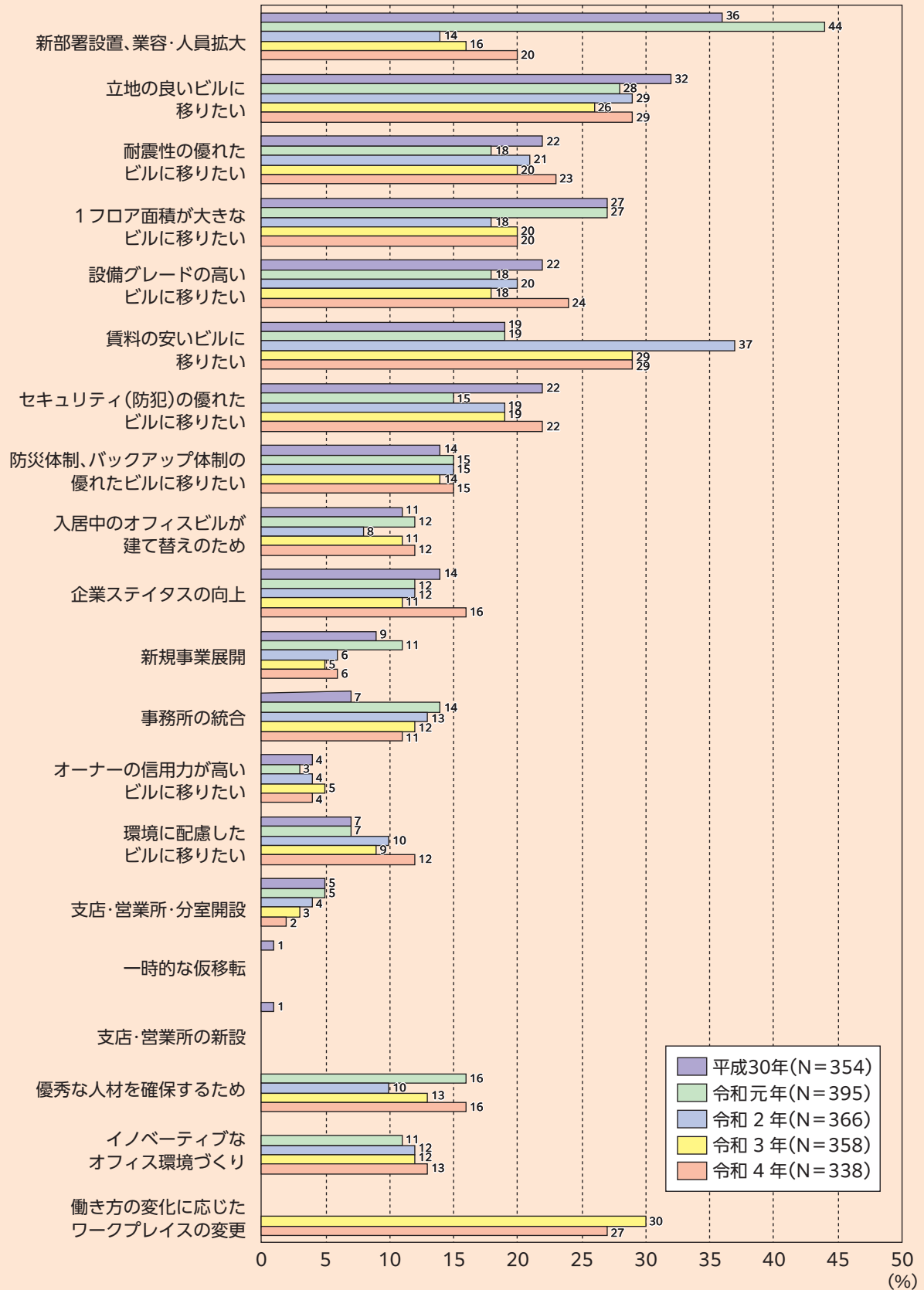


資料：森ビル㈱「2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より国土交通省作成

注1：対象は、東京23区に本社を置く企業。

注2：( ) は回答数

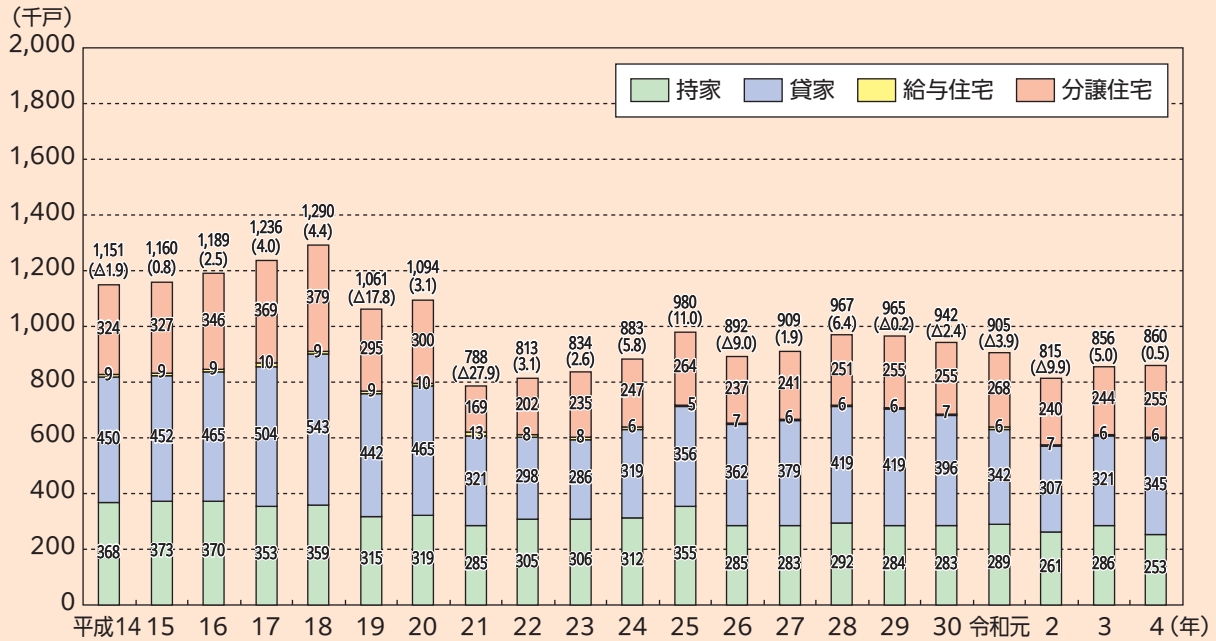
図表43 オフィスの新規賃借予定理由



資料：森ビル㈱「2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より国土交通省作成

注：対象は、東京23区に本社を置く企業。

図表44 新設住宅（利用関係別）着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注1：利用関係の区分は、以下のとおり。

持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

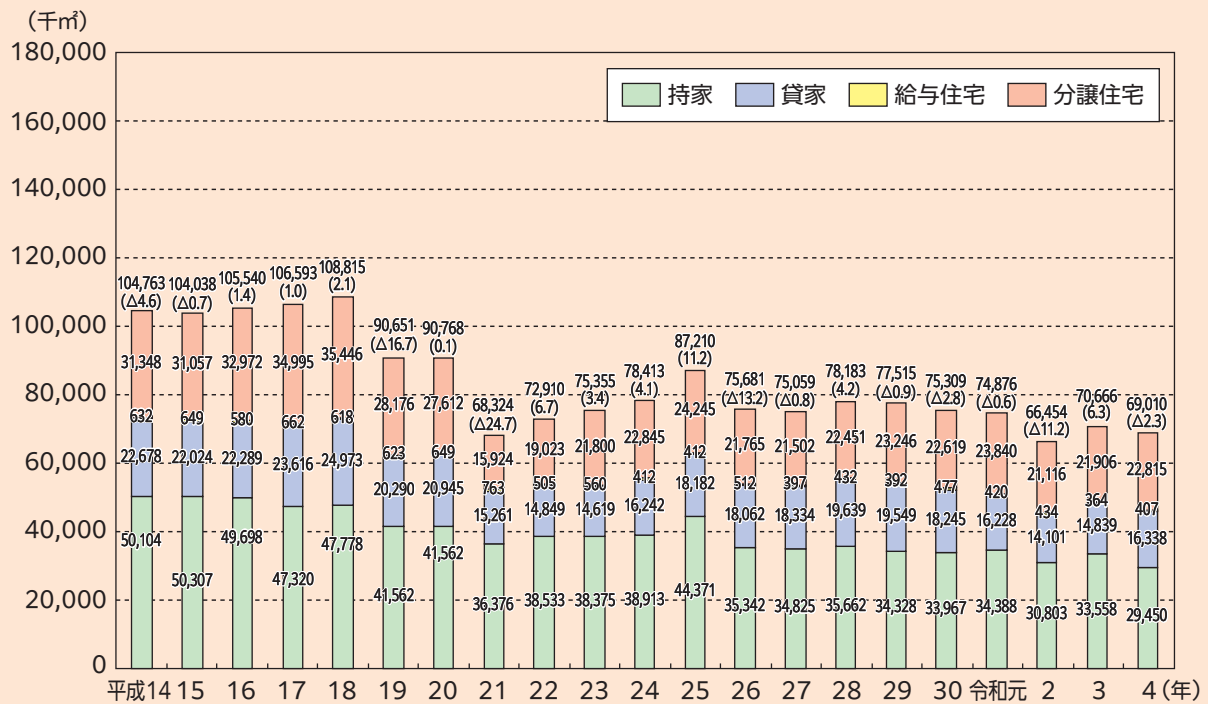
貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

注2：( )内は、対前年比伸び率(%)。

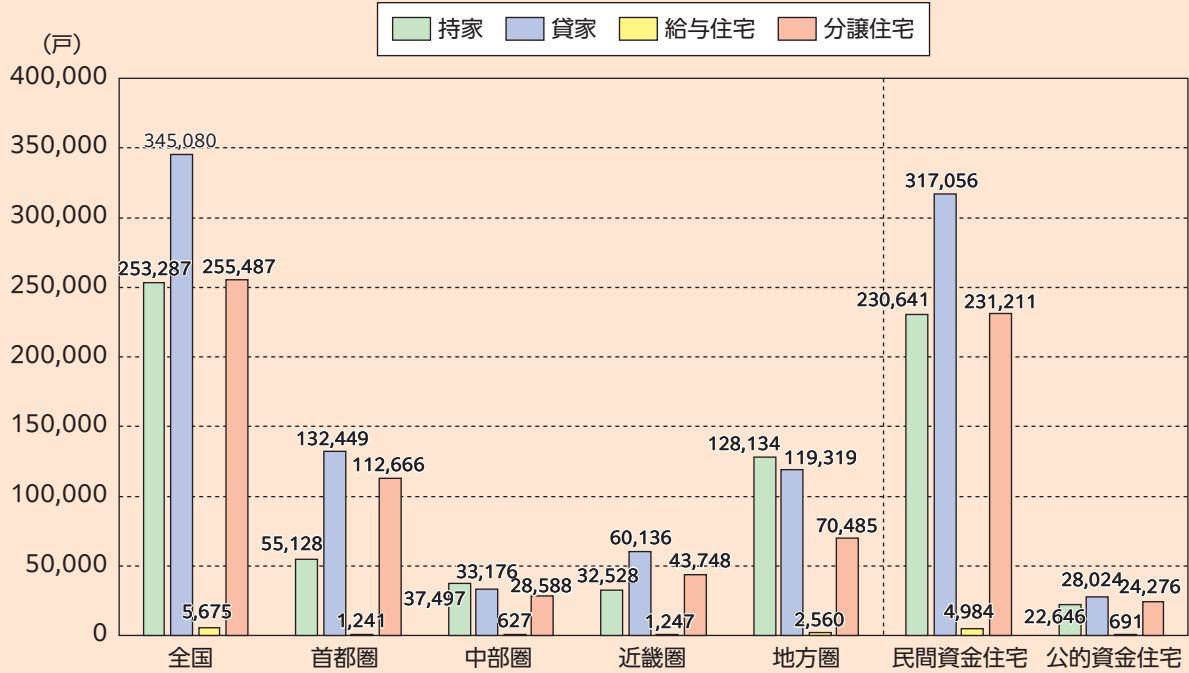
図表45 新設住宅（利用関係別）着工床面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注：利用関係の区分は、図表44に同じ。

図表46 新設住宅（利用関係別、地域別、資金別）着工戸数



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注1：利用関係の区分は、図表44に同じ。

注2：マンションとは、利用関係別で言う分譲住宅のうち、構造が鉄骨鉄筋コンクリート造り、鉄筋コンクリート造り、鉄骨造りで、かつ、建て方が共同（1つの建築物（1）内に2戸以上の住宅があって、広間、廊下もしくは階段等の全部または一部を共有するもの。）のもの。

注3：地域区分は、以下のとおり。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

地方圏：上記以外の地域

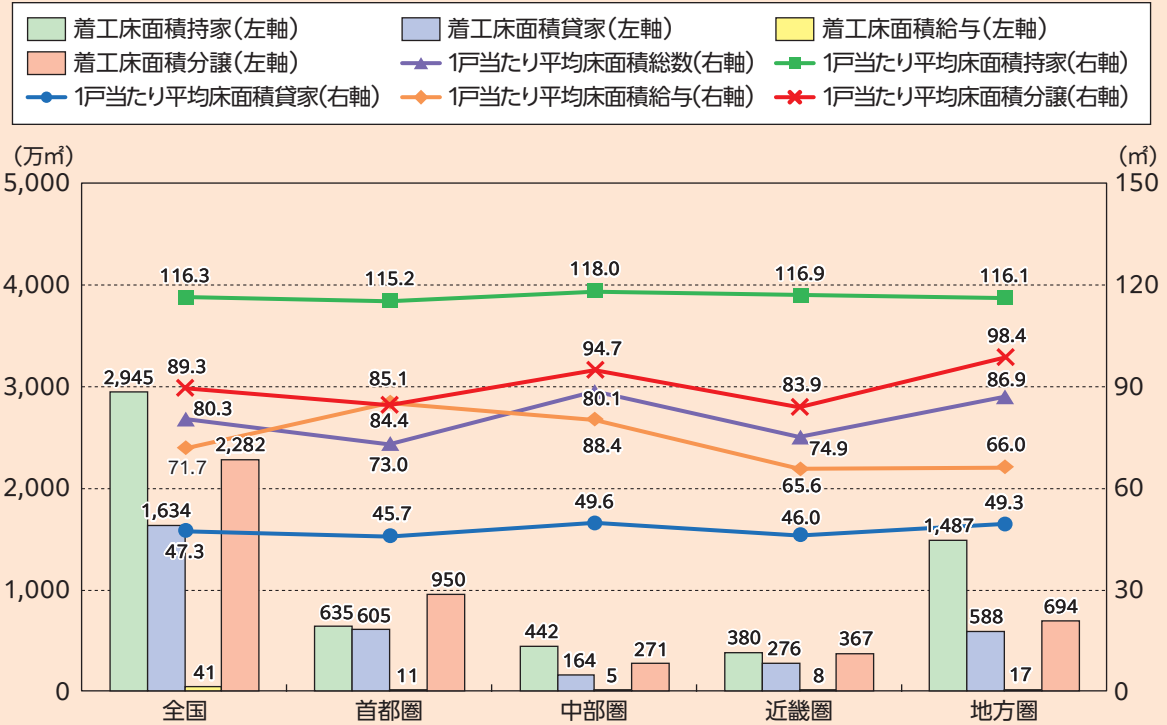
注4：資金の区分は、以下のとおり。

民間資金住宅：民間資金のみで建てた住宅

公的資金住宅：公営住宅、住宅金融公庫融資住宅、都市再生機構建設住宅、その他の住宅

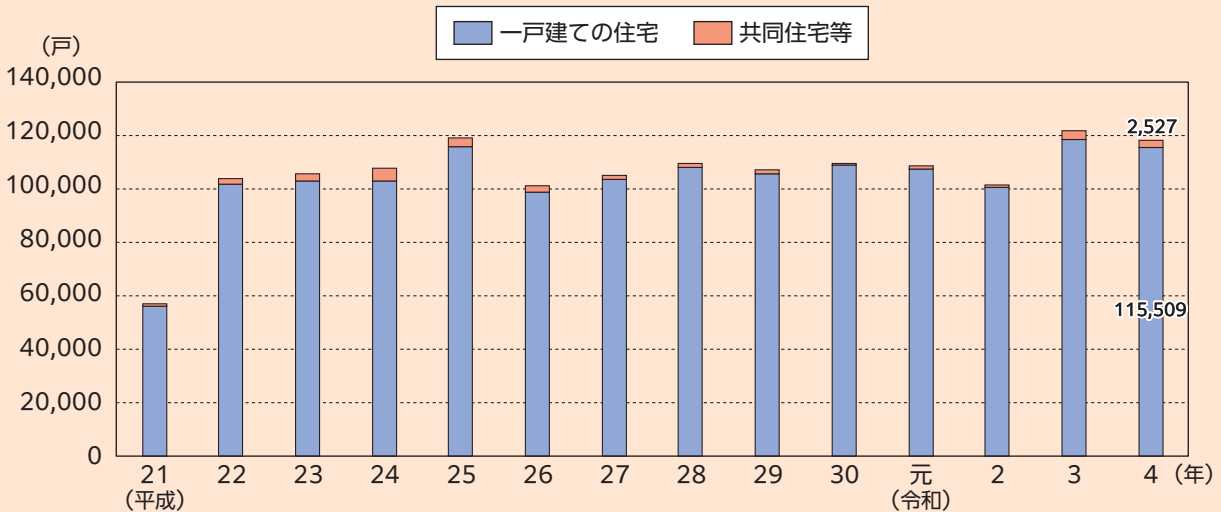
注5：令和4年の数値。

図表47 新設住宅（地域別、利用関係別）着工床面積及び1戸当たり平均床面積



資料：国土交通省「建築着工統計調査」  
 注1：利用関係の区分は、図表44に同じ。  
 注2：地域区分は、図表46に同じ。  
 注3：令和4年の数値。

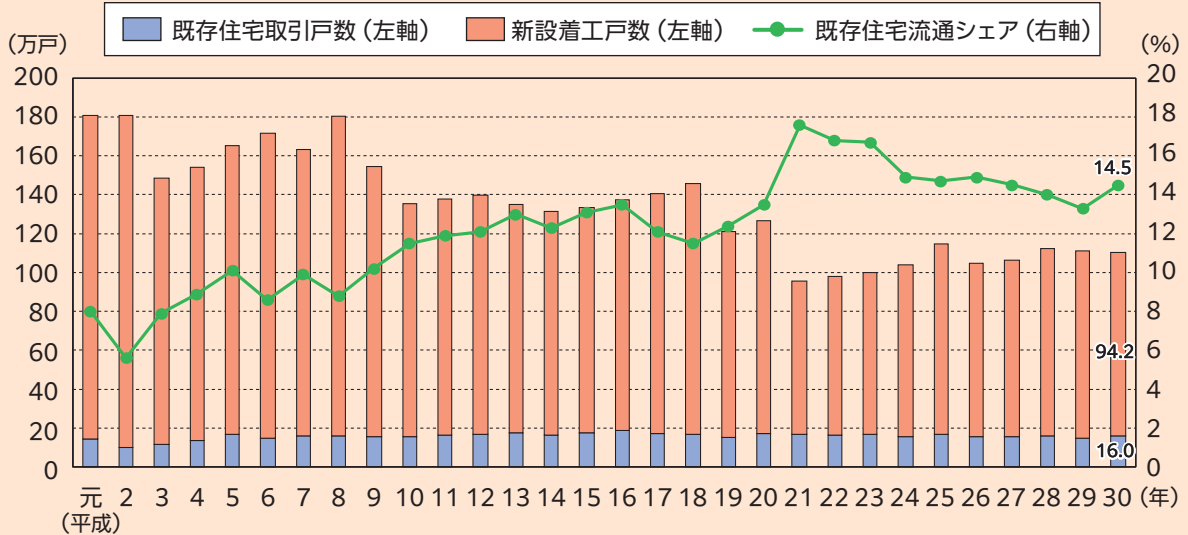
図表48 長期優良住宅認定実績（新築）の推移



資料：国土交通省



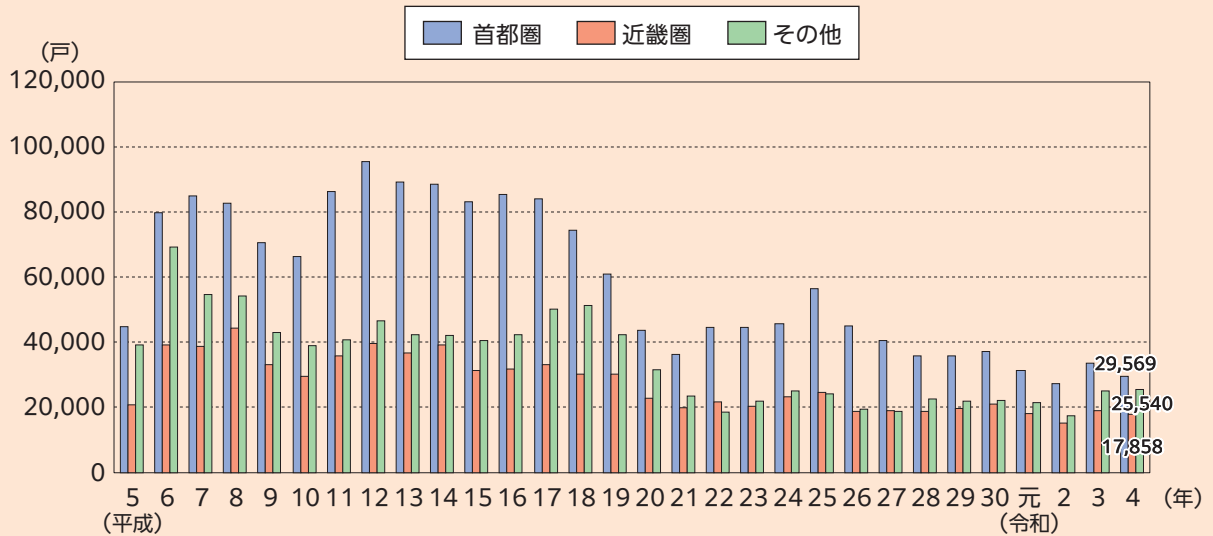
図表49 既存住宅流通シェアの推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」  
 注：平成5、10、15、20年の既存住宅流通量は、各年の1～9月分を通年に換算したもの。

資料編

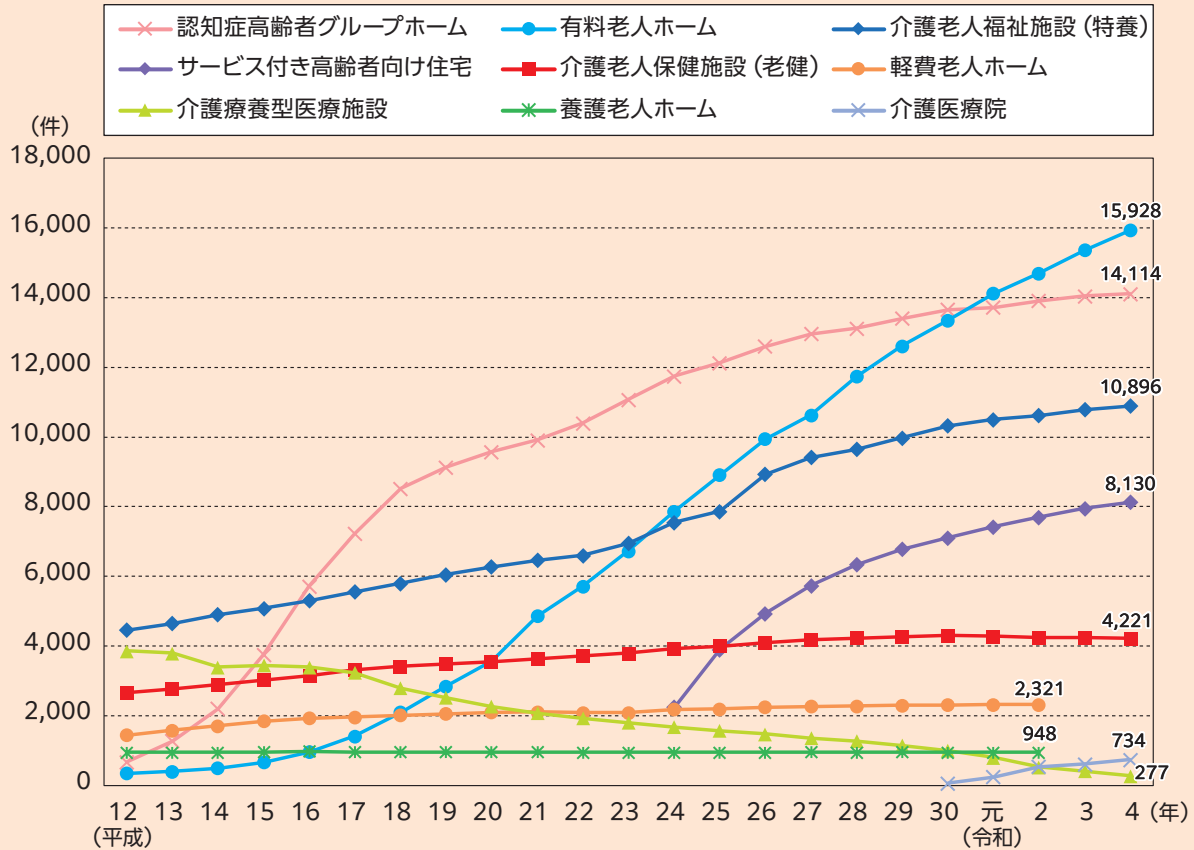
図表50 圏域別新築マンションの供給戸数の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より国土交通省作成  
 注：圏域区分は、以下のとおり。  
 首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県  
 近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県  
 その他：上記以外の地域

図表51

高齢者向け施設・サービス付き高齢者向け住宅数の推移



資料：国土交通省

注1：介護保険施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10月1日時点）【平成12・13年】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【平成14～29年】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【平成30年～令和4年】」なお、介護保険施設とは、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、介護医療院を指す。

注2：認知症高齢者グループホームは、平成12～16年は痴呆対応型共同生活介護、平成17年～は認知症対応型共同生活介護により表示（短期利用を除く）。

注3：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。

注4：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護福祉施設サービスの請求事業所を合算したもの。

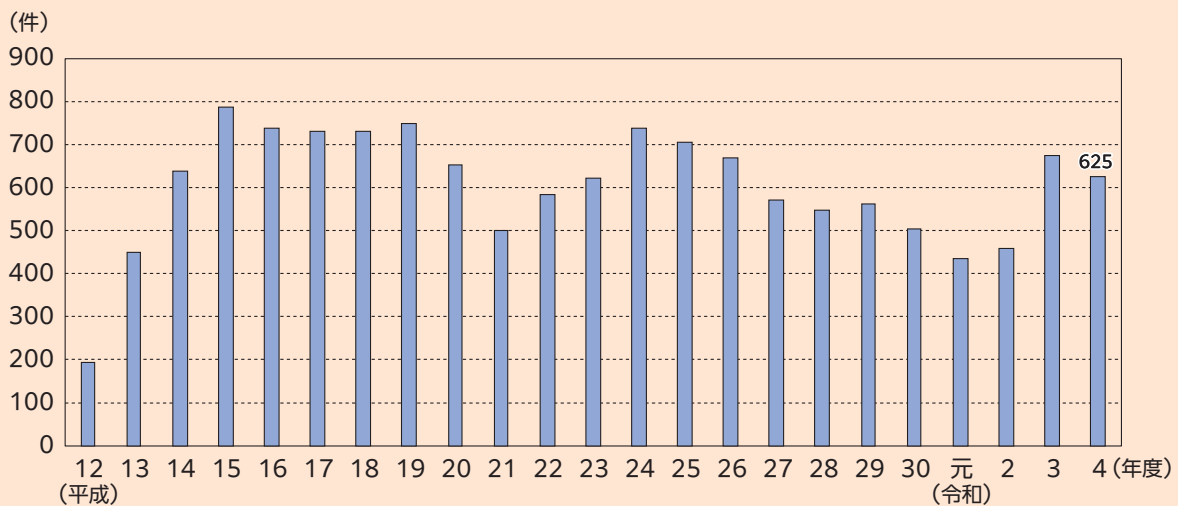
注5：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（9月30日時点）」による。

注6：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10月1日時点）」による。

ただし、平成21～23年は調査対象施設の数、平成24～29年は基本票に基づく数。

図表52

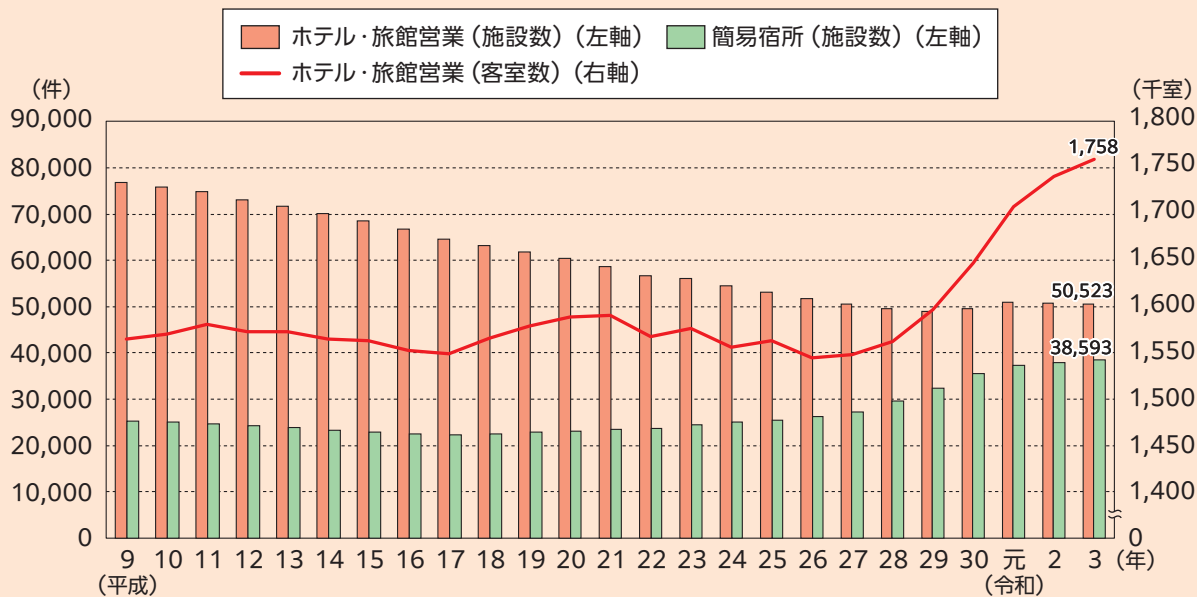
大規模小売店舗立地法に基づく新設届出件数の推移



資料：経済産業省「大規模小売店舗立地法（大店立地法）の届出状況について」より国土交通省作成

注：大規模小売店舗立地法第5条第1項（新設）の届出件数。

図表53 宿泊施設の施設数及び客室数の推移

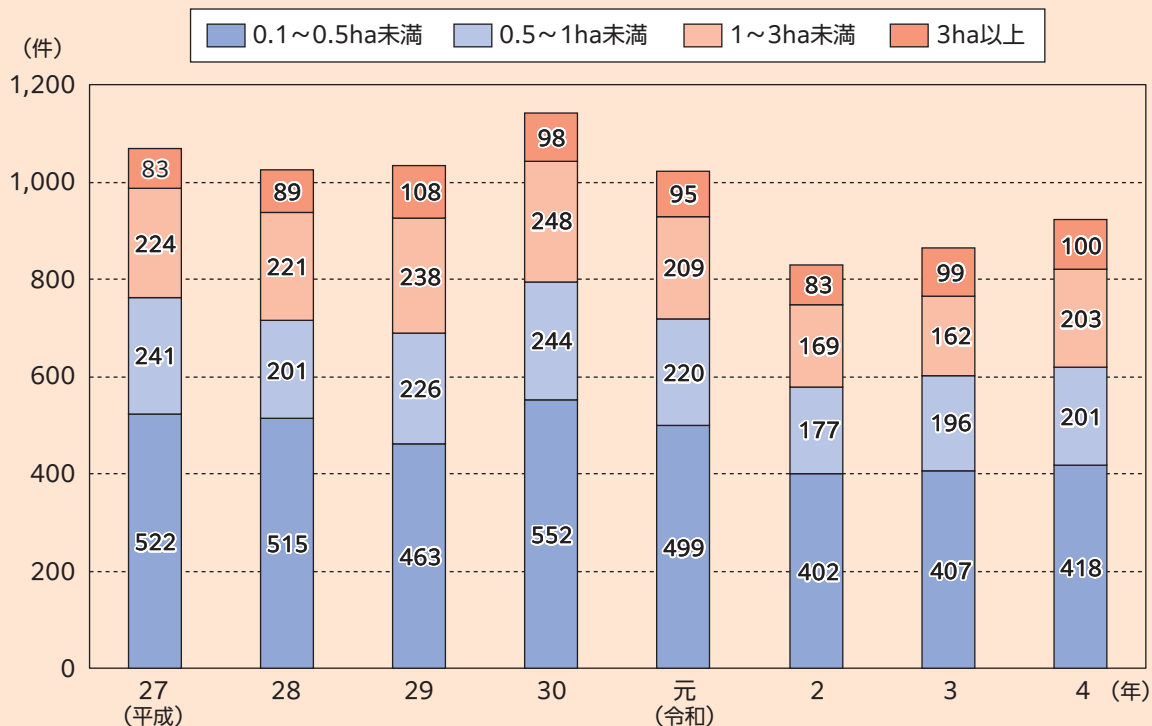


資料：厚生労働省「衛生行政報告例」

注1：平成30年度よりホテル・旅館の合計値のみとなったため、平成29年度までの調査値も合計値に変更。

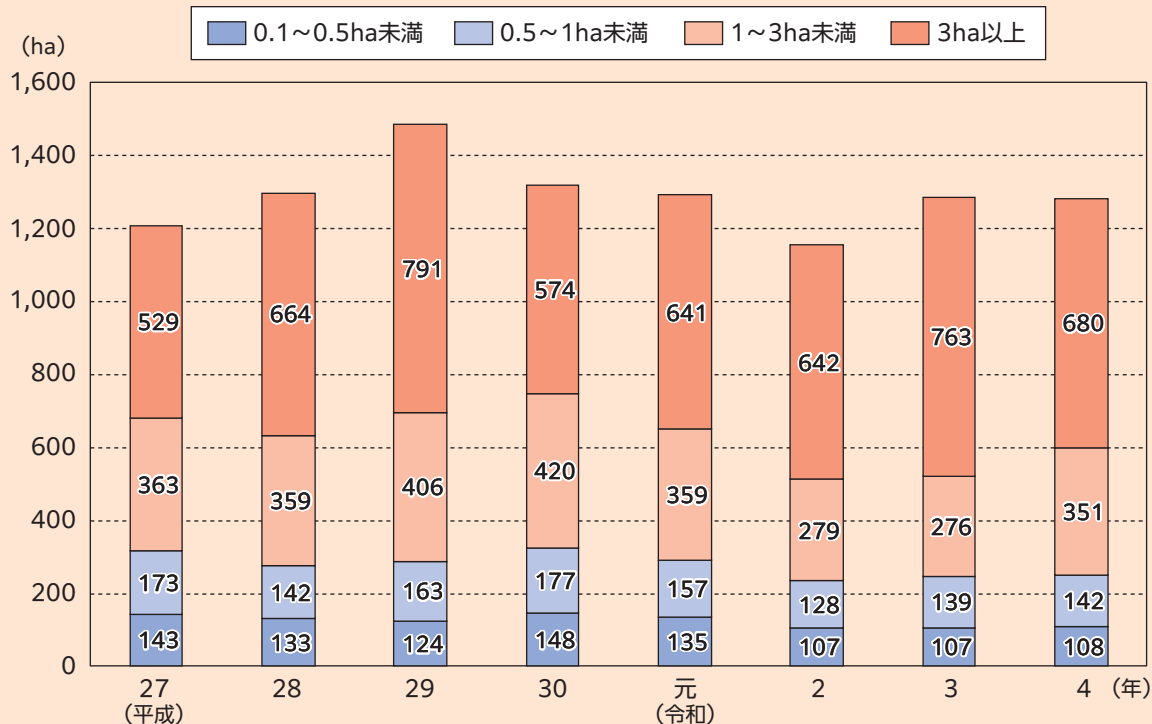
注2：平成22年度調査値は、東日本大震災の影響により、宮城県のうち仙台市以外の市町村、福島県の相双保健福祉事務所管内の市町村が含まれていない。

図表54 面積別工場立地件数



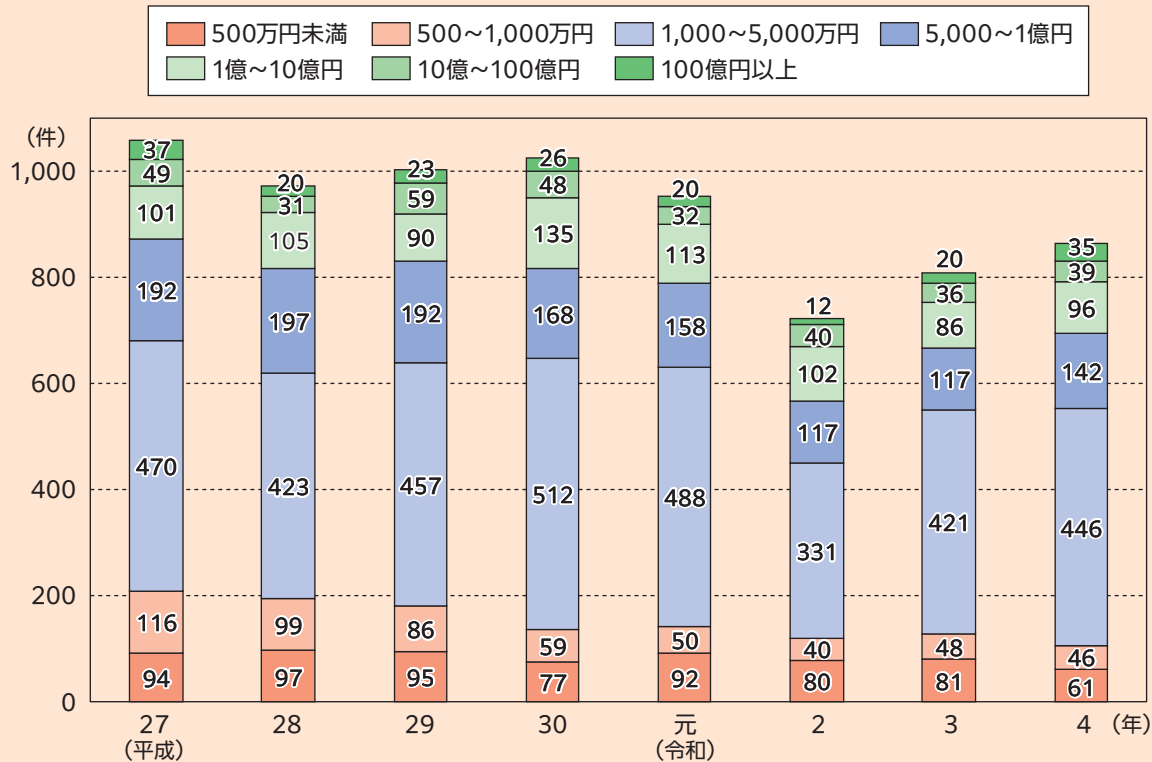
資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

図表55 面積別工場立地面積



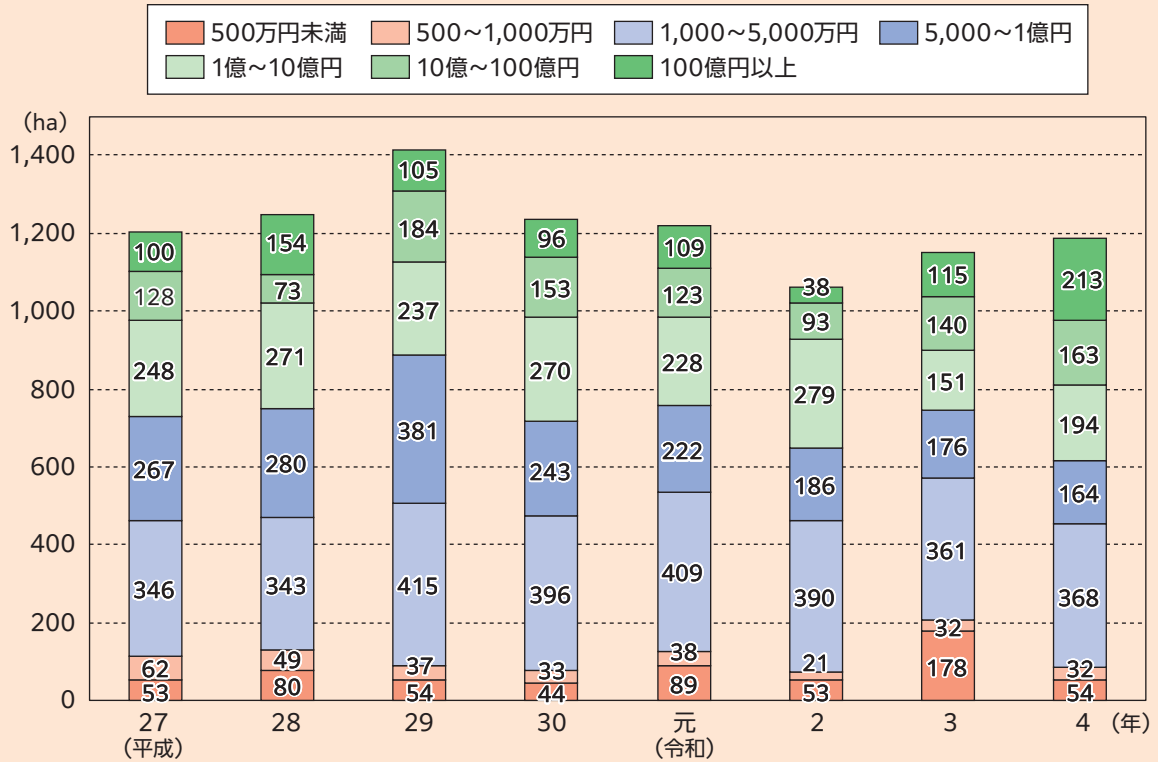
資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

図表56 企業規模別工場立地件数



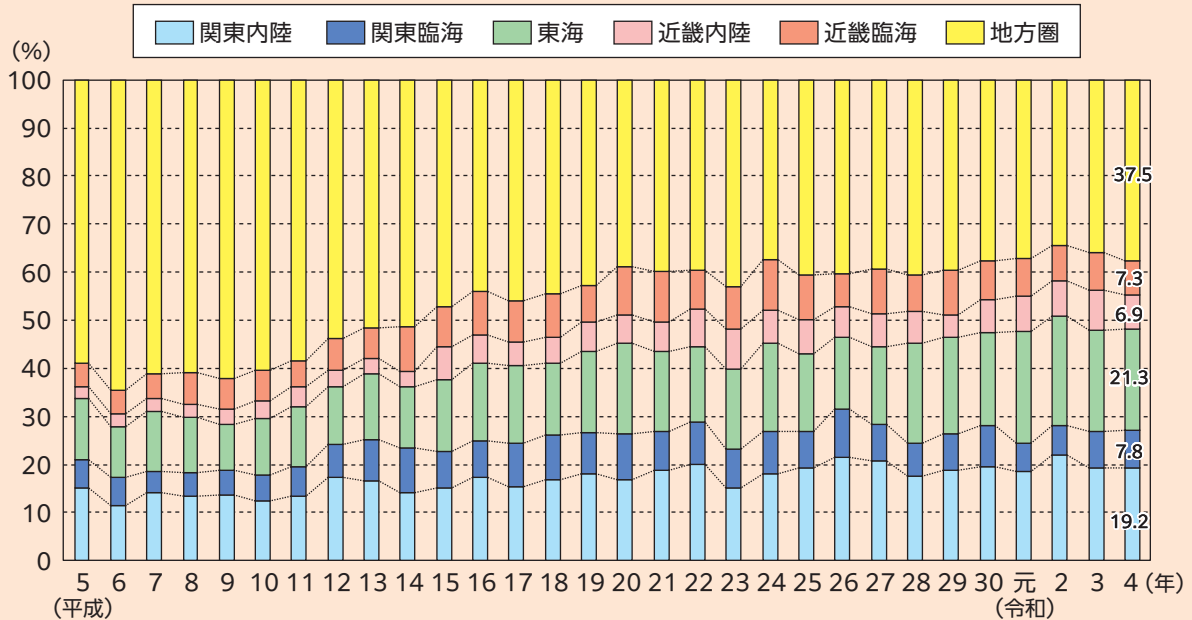
資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

図表57 企業規模別工場立地面積



資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

図表58 地域別工場立地件数の割合

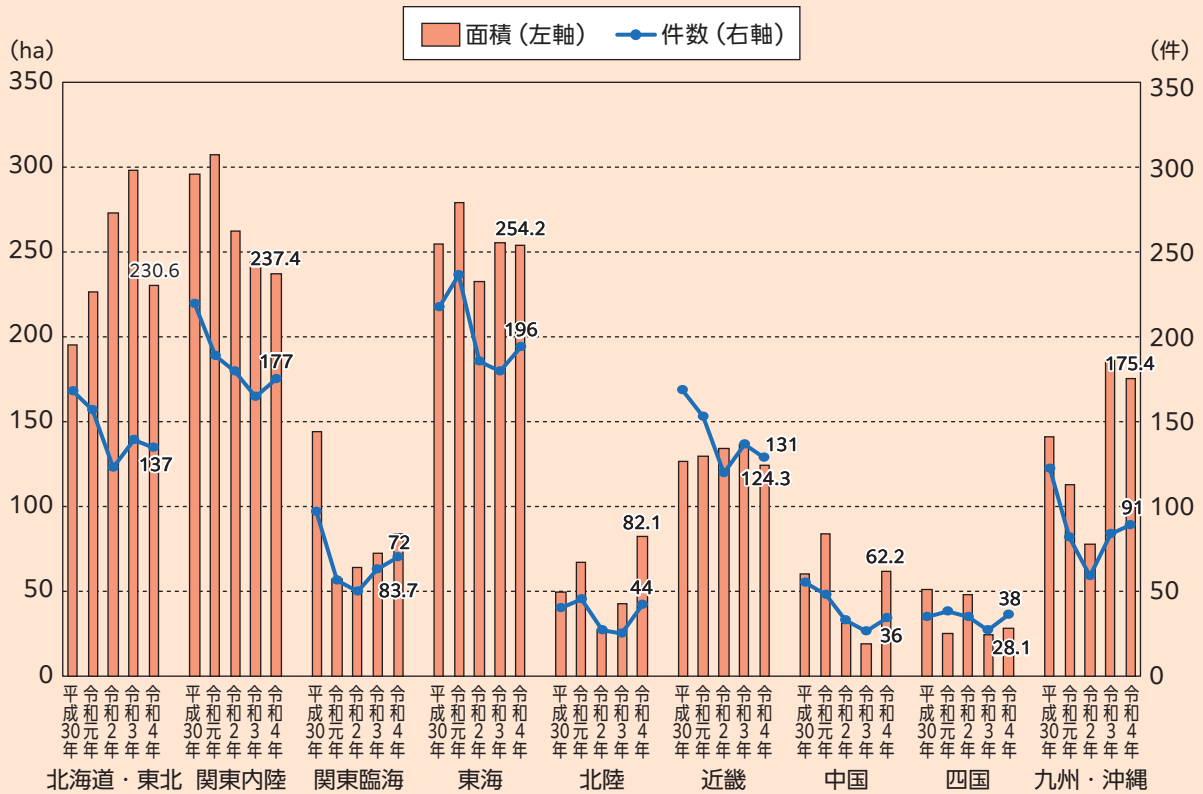


資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

注：圏域区分は以下のとおり。

- 関東内陸：茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県
- 関東臨海：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
- 東海：静岡県、愛知県、岐阜県、三重県
- 近畿内陸：滋賀県、京都府、奈良県
- 近畿臨海：大阪府、兵庫県、和歌山県
- 地方圏：上記以外の県

図表59 地域別工場立地面積の推移

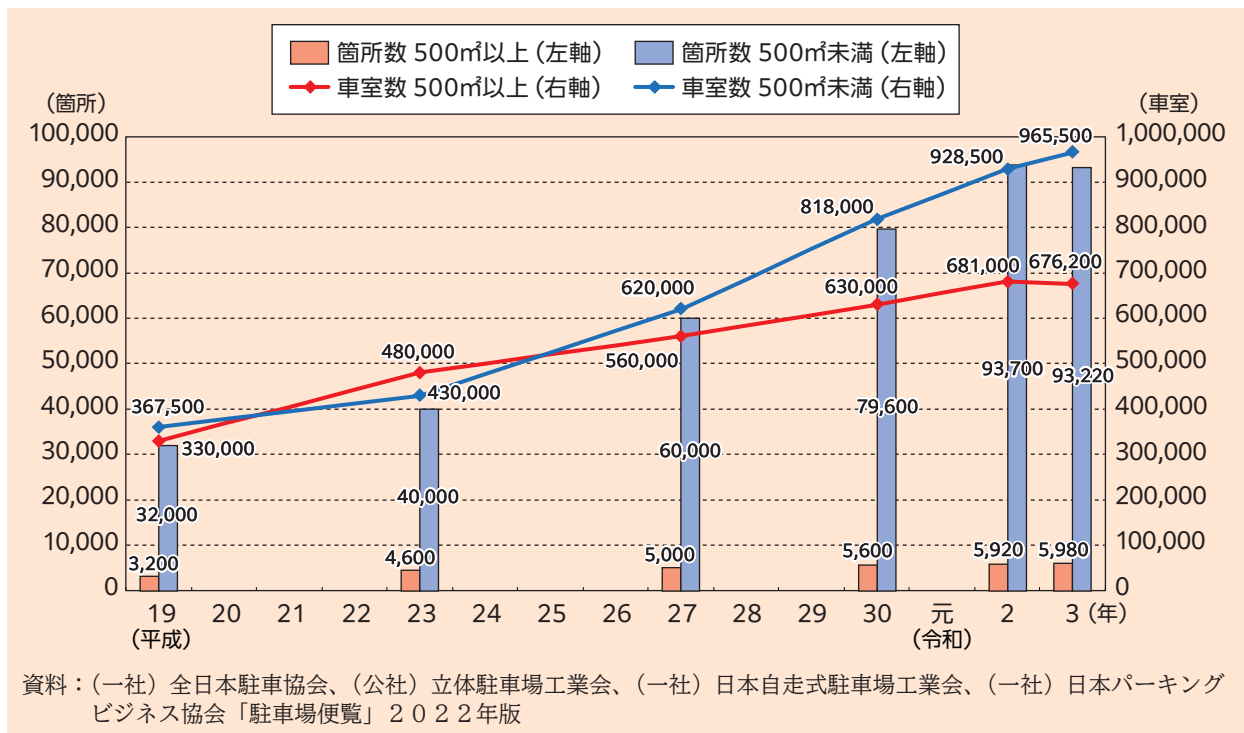


資料：経済産業省「工場立地動向調査」より国土交通省作成

注：地域区分は、以下のとおり。

- 北海道・東北：北海道、青森、岩手、秋田、宮城、山形、福島、新潟
- 関東内陸：茨城、栃木、群馬、山梨、長野
- 関東臨海：埼玉、千葉、東京、神奈川
- 東海：静岡、愛知、岐阜、三重
- 北陸：富山、石川、福井
- 近畿：滋賀、京都、奈良、大阪、兵庫、和歌山
- 中国：鳥取、島根、岡山、広島、山口
- 四国：徳島、香川、愛媛、高知
- 九州・沖縄：福岡、佐賀、長崎、大分、熊本、宮崎、鹿児島、沖縄

図表60 コイン式駐車場の車室数の推移



図表61 地域別森林面積

地域	森林面積	地域の総面積に占める割合
全国	25,450	68.2
北海道	5,597	71.4
東北(青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県)	5,653	71.1
関東(茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県)	1,777	48.2
中部(長野県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)	3,952	71.2
近畿(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)	1,838	67.2
中国・四国(鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県)	3,788	74.7
九州・沖縄(福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県)	2,844	63.9

(面積：千ha、割合：%)

資料：国土交通省

注：令和5年3月末現在の数値。

図表62 地域別耕地面積

	耕地面積		耕地率
	田	畑	
全国	4,325.0	1,973.0	11.6
北海道	1,141.0	919.9	14.5
東北	820.5	229.4	12.3
北陸	305.7	31.9	12.1
関東・東山	694.0	305.0	13.8
東海	245.1	96.8	8.4
近畿	215.6	48.0	7.9
中国	227.7	50.8	7.1
四国	127.9	43.9	6.8
九州	511.1	212.1	12.1
沖縄	36.3	35.5	15.9

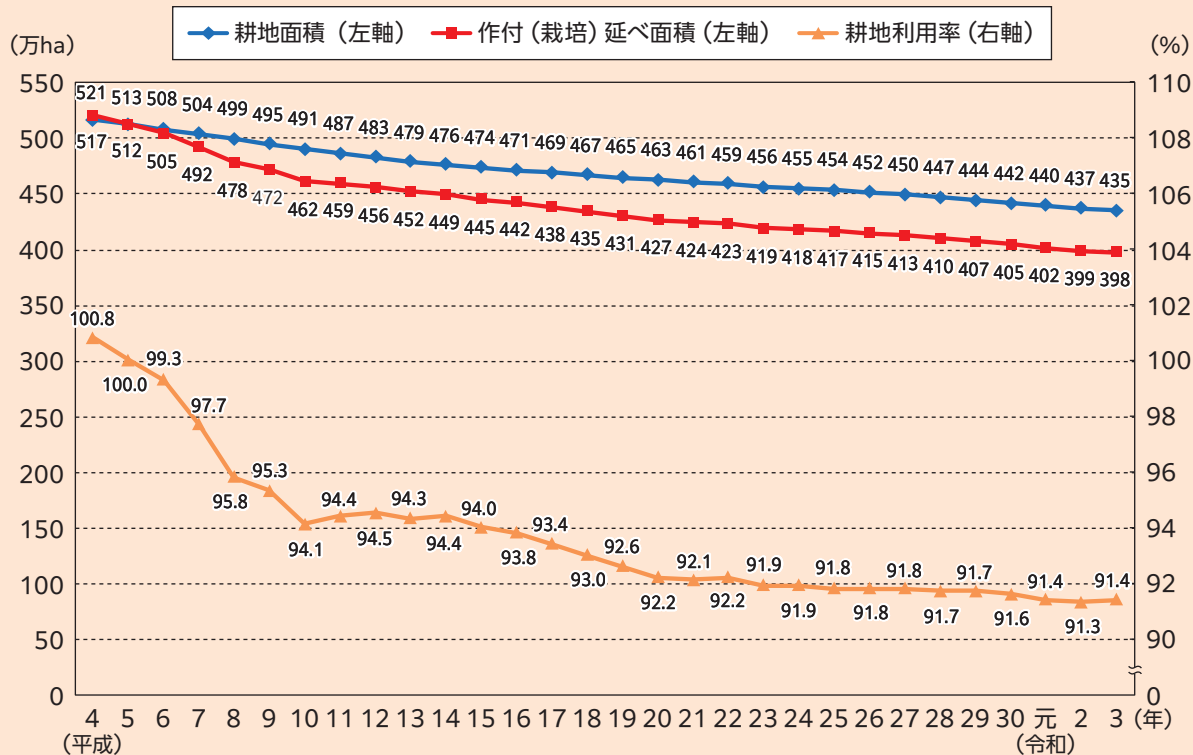
(面積：千ha、耕地率：%)

資料：農林水産省「耕地及び作付面積統計」(令和4年)

注1：「関東・東山」とは茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県及び長野県。

注2：耕地面積は令和4年7月15日現在の数値。

図表63 耕地面積等の推移

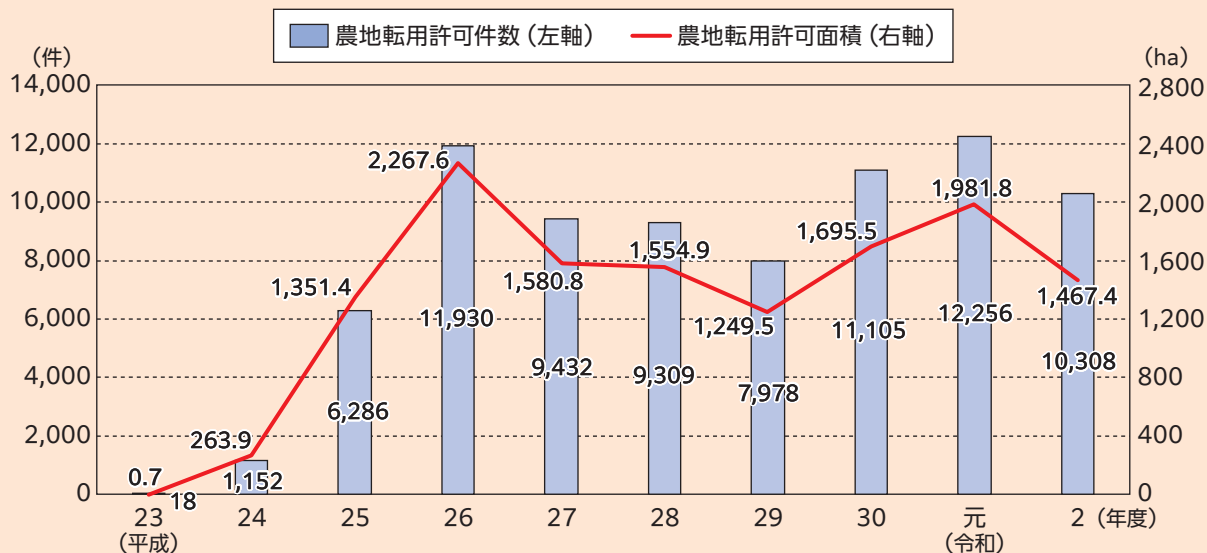


資料：農林水産省「耕地及び作付面積統計」

注1：耕地利用率とは、耕地面積に対する作付（栽培）延べ面積の割合。

注2：耕地面積は各年とも7月15日現在の数値。

図表64 農地に太陽光発電設備を設置するための農地転用許可実績

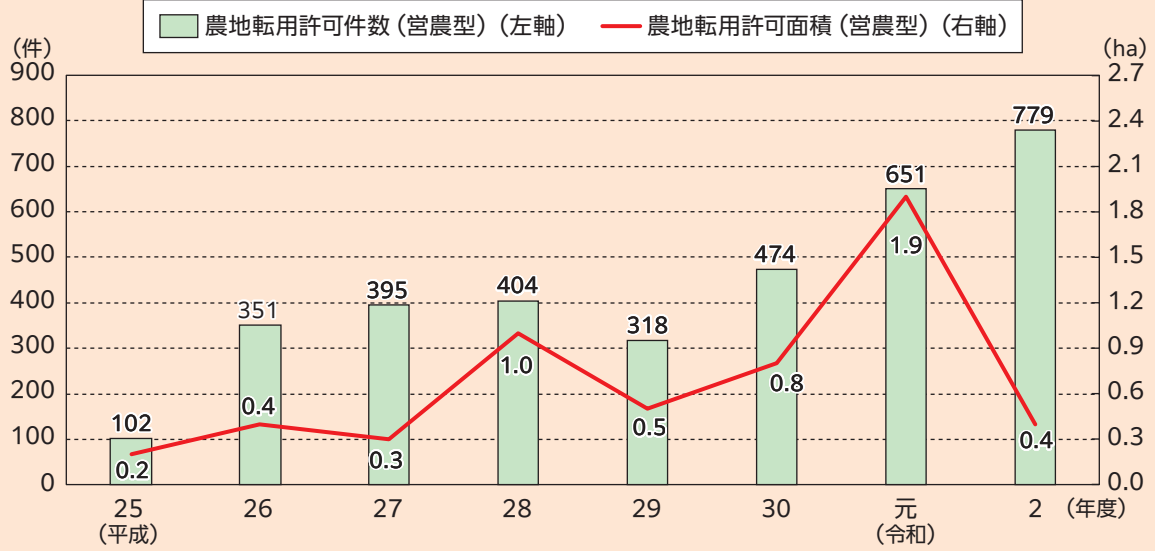


資料：農林水産省

注：営農型太陽光発電を除く。



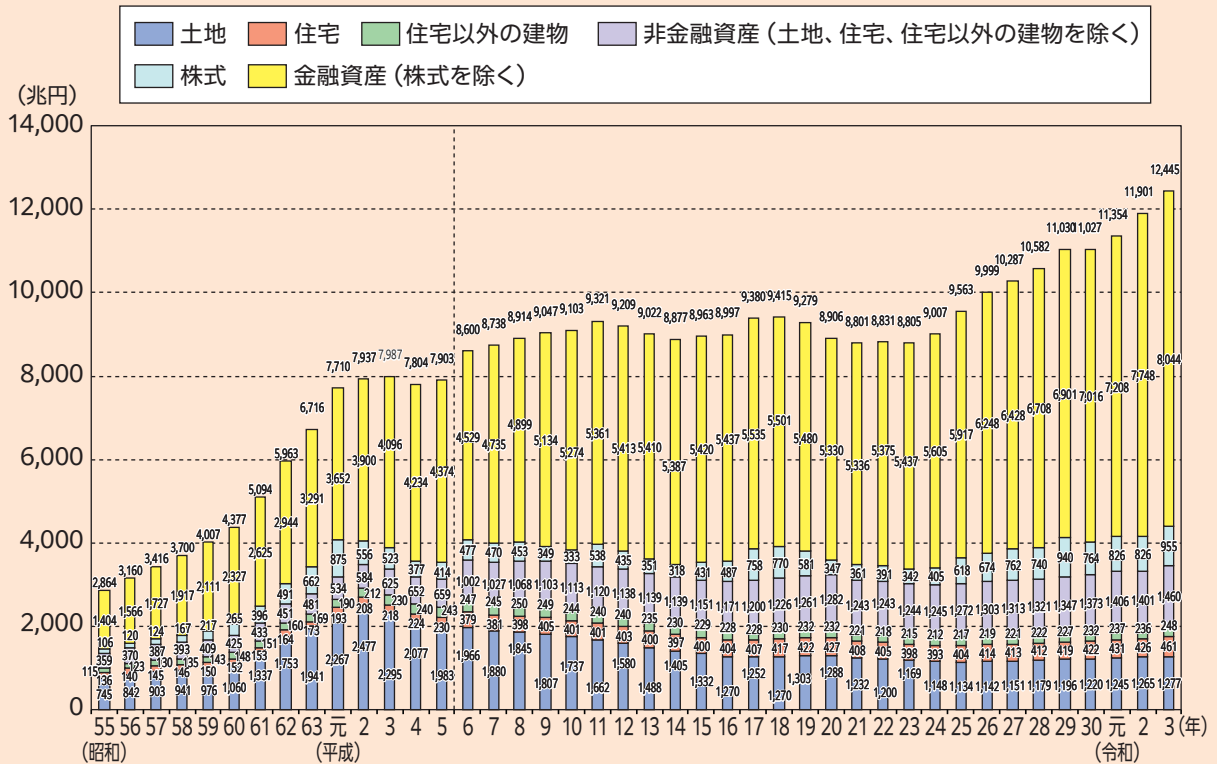
図表65 営農型太陽光発電設備を設置するための農地転用許可実績



資料：農林水産省  
注：再許可を含む。

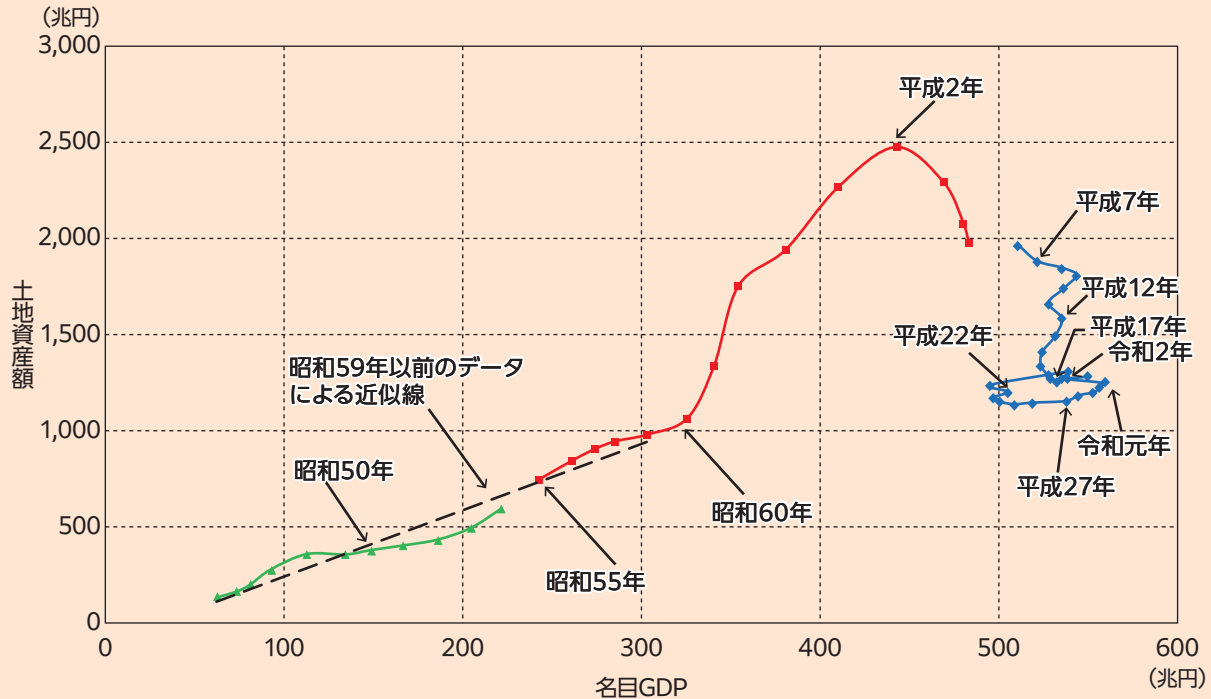
資料編

図表66 我が国の資産額の推移



資料：内閣府「国民経済計算」より国土交通省作成  
注1：平成5年以前、平成6年以後で推計の基準が異なる（平成5年以前の値は「平成21年度国民経済計算」、平成6年以降は「令和2年度国民経済計算」による）。  
注2：各年とも年末現在の数値。

図表67 名目GDPと土地資産額の推移



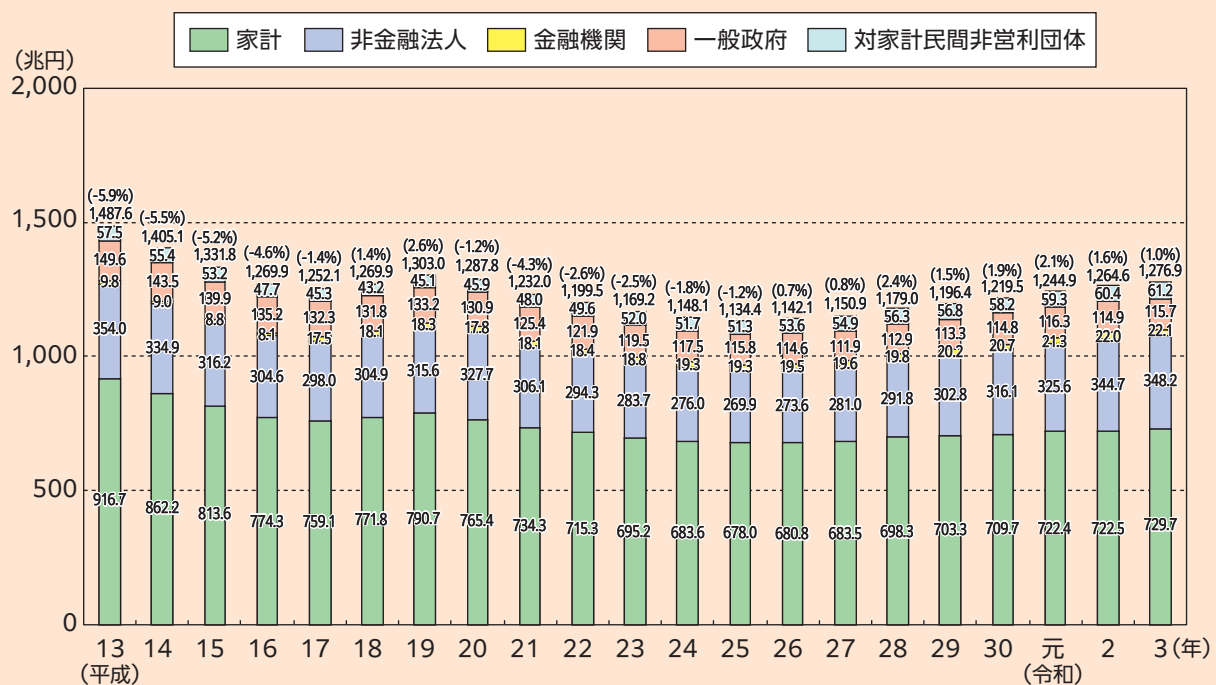
資料：内閣府「国民経済計算」より作成

注：昭和54年以前は平成2年基準値（平成10年度国民経済計算年次推計より作成）

昭和55年から平成5年までは平成12年基準値（平成21年度国民経済計算年次推計より作成）

平成6年以降は平成27年基準値（令和2年度国民経済計算年次推計より作成）

図表68 制度部門別土地資産額の推移



資料：内閣府「国民経済計算」より国土交通省作成

注1：（ ）内は、対前年伸び率。

注2：各年とも年末現在の数値。

図表69 法人所有土地・建物及び世帯所有土地の資産額

(資産額：10億円、率：%)

土地の種類		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年		平成30年	
		土地資産額	構成率	土地資産額	構成率	土地資産額	構成率	土地資産額	構成率	土地資産額	構成率
法人土地	土地全体	616,540	100.0	405,812	100.0	381,925	100.0	345,417	100.0	387,240	100.0
	事業用資産	500,838	81.2	336,793	83.0	324,239	84.9	295,172	85.5	321,565	83.0
	宅地など	494,127	80.1	333,829	82.3	321,675	84.2	292,643	84.7	318,972	82.4
	農地	2,681	0.4	1,247	0.3	1,332	0.3	1,163	0.3	1,480	0.4
	山林	4,030	0.7	1,717	0.4	1,232	0.3	1,367	0.4	1,113	0.3
	棚卸資産	51,896	8.4	20,907	5.2	16,581	4.3	13,141	3.8	15,041	3.9
	特殊用途土地	63,805	10.3	48,110	11.9	41,105	10.8	36,653	10.6	42,394	10.9
世帯土地	土地全体	…	…	747,883	100.0	591,491	100.0	598,387	100.0	595,671	100.0
	現住居の敷地	…	…	436,098	58.3	389,512	65.9	366,003	61.2	378,381	63.5
	現住居の敷地以外	…	…	311,785	41.7	201,979	34.1	232,385	38.8	217,290	36.5
	宅地など	…	…	174,118	23.3	115,237	19.5	145,235	24.3	157,273	26.4
	農地	…	…	125,314	16.8	81,256	13.7	80,928	13.5	55,446	9.3
	山林	…	…	12,353	1.7	5,486	0.9	6,221	1.0	4,571	0.8
建物敷地		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年		平成30年	
		建物資産額	構成率	建物資産額	構成率	建物資産額	構成率	建物資産額	構成率	建物資産額	構成率
法人建物	建物全体	…	…	84,058	100.0	89,045	100.0	80,229	100.0	123,736	100.0
	工場敷地以外	…	…	70,428	83.8	74,772	84.0	67,454	84.1	98,889	79.9
	工場敷地	…	…	13,630	16.2	14,273	16.0	12,775	15.9	24,847	20.1

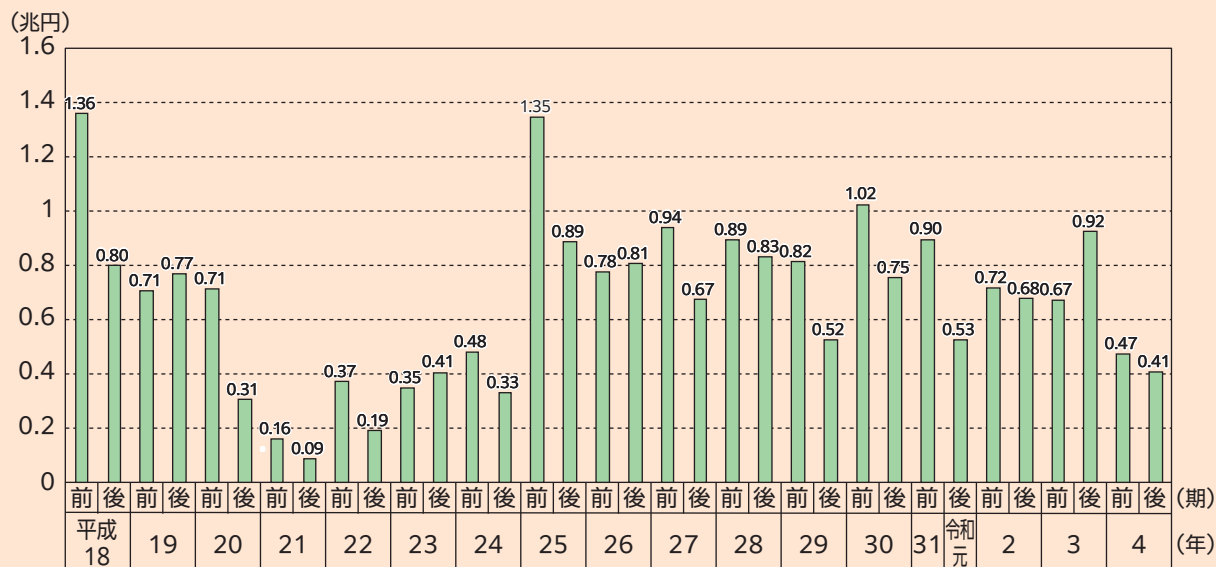
資料：国土交通省「土地基本調査」

注1：土地全体及び建物全体には「不詳」を含む。

注2：計数は、それぞれ四捨五入によっているので合計は一致しない場合がある。

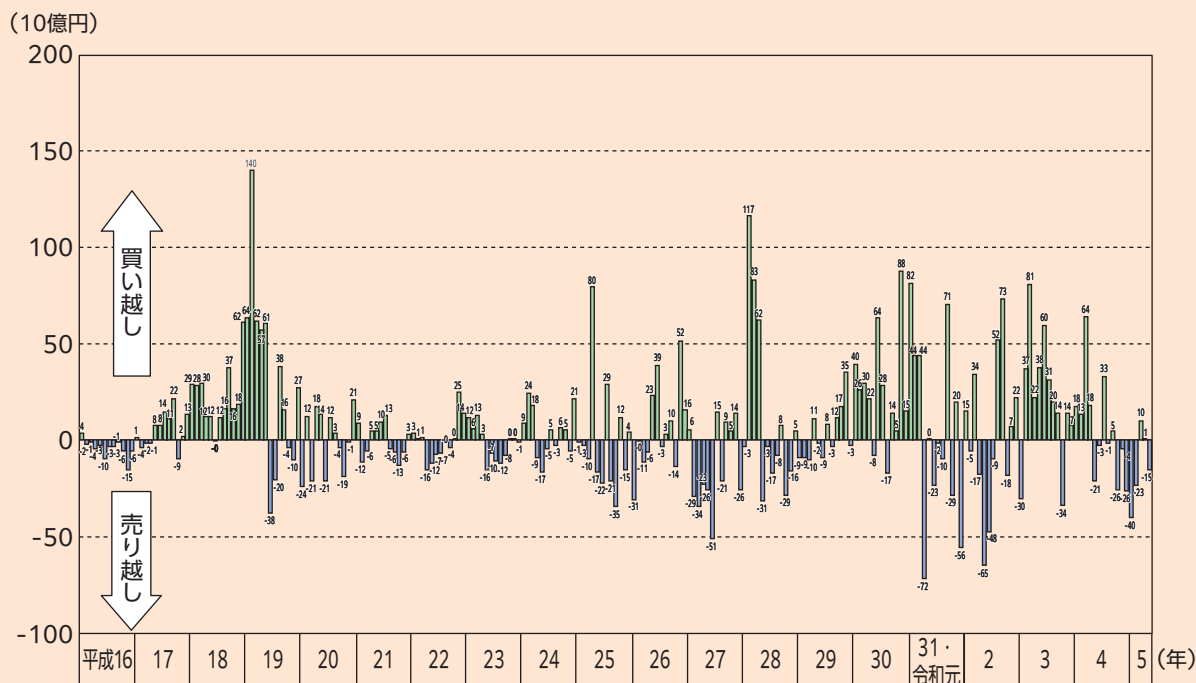
## 4. 不動産投資市場の動向

図表70 Jリート資産取得額の推移



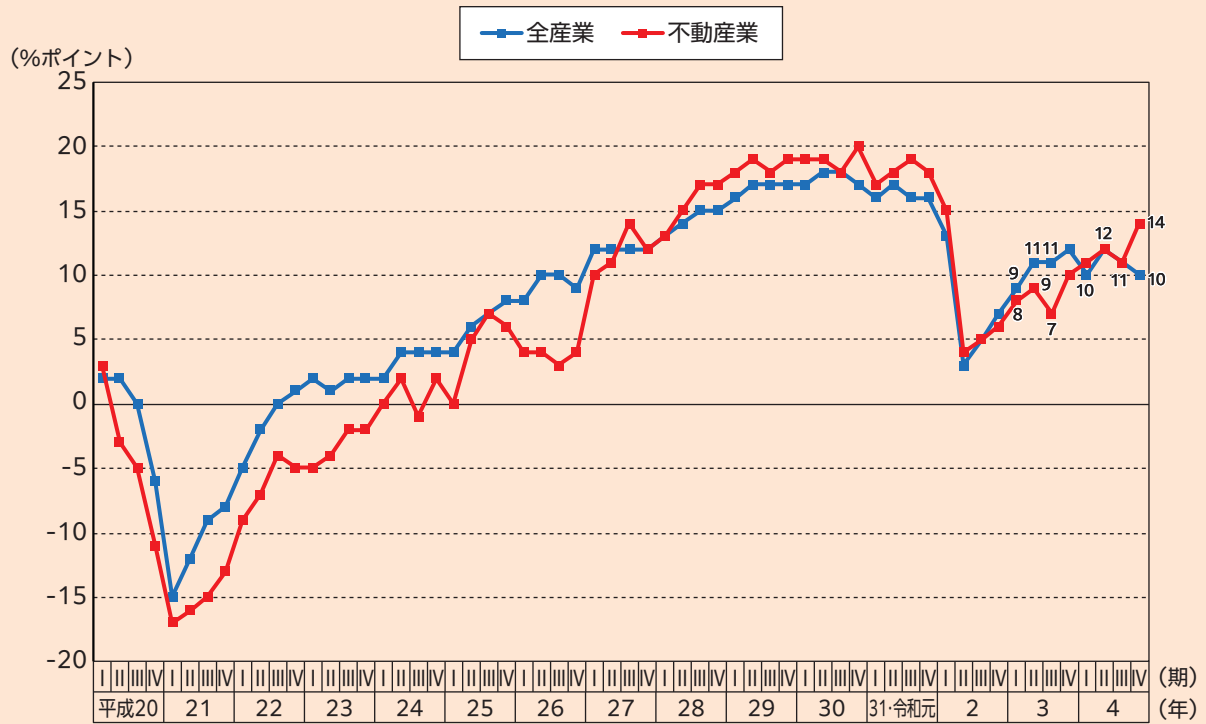
資料：(一社)不動産証券化協会公表資料より国土交通省作成

図表71 Jリートにおける外国人の売買状況



資料：(株)東京証券取引所公表資料より作成

図表72 資金繰り判断D Iの推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」より国土交通省作成

注：D Iは「楽である」(回答社数構成比) - 「苦しい」(回答社数構成比)。

## 5. 国土利用計画関連の動向

### (1) 国土利用計画体系

#### ① 国土利用計画

国土利用計画は、国土利用計画法に示されている「国土の利用は、国土が現在及び将来における国民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図る」との基本理念に即して策定する、国土の利用に関して基本となる計画であり、全国計画、都道府県計画、市町村計画から構成される。国土利用計画においては、「国土の利用に関する基本構想」、農地、森林、宅地等の国土の利用区分ごとの規模の目標とその地域別の規模の目標を示す「国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要」及び「これらを達成するために必要な措置の概要」を定めることとしている。

平成17年に国土総合開発法が国土形成計画法へ改正され、国土形成計画（全国計画）と国土利用計画（全国計画）を一体のものとして定めることとされ、平成20年に第四次全国計画が閣議決定され、その目標年次は平成29年としていた。

しかしながら、この間わが国は平成20年をピークに総人口が減少に転じ、本格的な人口減少社会、超高齢社会に突入した。また、平成23年の東日本大震災をはじめ、多くの自然災害に見舞われた。このような状況において、国土を適切に管理し荒廃を防ぐこと、開発圧力が低減する機会をとらえ、自然環境の再生・活用や災害に対する安全な土地利用の推進等を図ることによって、より安全で豊かな国土を実現することが重要な課題であるという認識の下、平成27年8月に第五次となる国土利用計画（全国計画）を策定した。本計画では、国土の安全性を高め、持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指し、「適切な国土管理を実現する国土利用」「自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用」「安全・安心を実現する国土利用」の3つを基本方針としている。また、今後人口減少、高齢化、財政制約等が進行するなかで、基本方針を効率的に実現するために、防災・減災、自然共生、国土管理などの効果を複合的にもたらす「複合的な施策」の推進と、開発圧力が低減する機会をとらえ、土地の履歴や特性を踏まえ、最適な国土利用を選択する「国土の選択的な利用」の推進についても言及している。

都道府県計画は、全国計画を基本として都道府県の区域内における国土利用の方向を示し、かつ、土地利用基本計画及び市町村計画の基本となるものであり、あらかじめ市町村長等の意見を聴取した上で定められるものである。

また、市町村計画は、都道府県計画を基本として市町村の区域内における国土利用の方向を示すものであり、公聴会の開催等住民の意向を十分反映させるための措置を講じた上で定められるものである。

第五次全国計画の策定を受け、多くの都道府県、市町村において計画の策定、見直しが順次進められているところである（図表73）。

図表73 国土利用計画市町村計画策定状況

(件数、率：%)

	市町村数 (a)	策定数 (b)	策定率 (b/a)
北海道	179	83	46.4
東北 (青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県)	257	197	76.7
関東 (茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県)	343	104	30.3
北陸 (富山県、石川県、福井県)	51	12	23.5
中部 (長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)	237	142	59.9
近畿 (滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)	198	56	28.3
中国 (鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県)	107	37	34.6
四国 (徳島県、香川県、愛媛県、高知県)	95	45	47.4
九州 (福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県)	274	168	61.3
合計	1,741	844	48.5

資料：国土交通省

注1：策定数には、計画の目標年次を経過しているものも含む。

注2：首都圏の市町村数には、地方自治法第281条に定める特別区を含む。

注3：令和5年3月末現在の数値。

## ② 土地利用基本計画及び土地利用規制

### ア 土地利用基本計画

土地利用基本計画は、国土利用計画（全国計画及び都道府県計画）を基本とし、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域を定めるとともに、土地利用の調整等に関する事項を内容として都道府県が作成するものである。関係行政機関や地方公共団体は、この土地利用基本計画に即して適正かつ合理的な土地利用規制が図られるよう措置を講ずることとされており、土地利用に関する行政部内の総合調整機能を果たすものである。また、土地取引については直接的に、開発行為については都市計画法を始めとする個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たすものである。

土地利用基本計画における五地域（都市、農業、森林、自然公園及び自然保全）は、それぞれ、個別規制法に基づく地域・区域等の指定がこの五地域に即して行われることを予定して定めている（図表74）。

図表74 五地域の指定状況

令和5年3月末現在

(面積：千ha、割合：%)

地域	圏域	三大都市圏		地方圏		全国	
		面積	割合	面積	割合	面積	割合
都市地域		2,842	52.9	7,437	23.3	10,279	27.6
農業地域		1,646	30.6	15,786	49.5	17,433	46.7
森林地域		3,197	59.5	22,252	69.7	25,450	68.2
自然公園地域		1,126	21.0	4,506	14.1	5,632	15.1
自然保全地域		19	0.4	85	0.3	105	0.3
五地域計		8,831	164.3	50,067	156.8	58,898	157.9
白地地域		53	1.0	348	1.1	401	1.1
単純合計		8,884	165.3	50,415	157.9	59,299	159.0
国土面積		5,374	100.0	31,923	100.0	37,297	100.0

令和4年3月末現在

(面積：千ha、割合：%)

地域	圏域	三大都市圏		地方圏		全国	
		面積	割合	面積	割合	面積	割合
都市地域		2,842	52.9	7,436	23.3	10,278	27.6
農業地域		1,648	30.7	15,787	49.5	17,435	46.7
森林地域		3,199	59.5	22,245	69.7	25,444	68.2
自然公園地域		1,127	21.0	4,507	14.1	5,634	15.1
自然保全地域		19	0.4	85	0.3	105	0.3
五地域計		8,835	164.4	50,061	156.8	58,895	157.9
白地地域		53	1.0	353	1.1	406	1.1
単純合計		8,888	165.4	50,414	157.9	59,301	159.0
国土面積		5,374	100.0	31,923	100.0	37,297	100.0

資料：国土交通省

注1：「割合」は、各圏域の国土面積に占める各地域の面積の割合である。

注2：地方圏面積及び全国面積には、齒舞、色丹、国後及び択捉の各島の面積は含まれていない。

注3：五地域が重複して指定されているものもあり、五地域を単純に合計した面積は、全国国土面積に対して約1.6倍となっている。

注4：三大都市圏は、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（岐阜県、愛知県、三重県）、大阪圏（京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）である。

## イ 土地利用規制

国土利用計画法では、土地の利用について土地取引段階において規制を行い、開発・利用を行う段階での規制等は個別の法律に委ねている。個別の法律における土地利用規制の概要は、次のとおりである。

### (ア) 都市地域における土地利用規制

都市計画法では、(a) 都市計画区域の指定（令和4年3月末現在、1,352市町村、約1,028万ha、うち市街化区域約145万ha）、(b) 市街化区域及び市街化調整区域の区分、(c) 用途地域等の決定、(d) 開発行為の許可等に関する措置を定めている（図表75、図表76）。



図表75 都市計画区域の指定状況

(件、面積：千ha、割合：%)

区分	総数			計	都市計画区域数	面積
	市	町	村			
都市計画区域 (A)	787	529	36	1,352	996	10,284
区域区分決定済	438	173	11	622	252	5,214
用途地域	759	413	20	1,192	816	1,874
全国 (B)	793	743	183	1,719	—	37,797
(A) / (B)	99.2	71.2	19.7	78.7	—	27.2

資料：国土交通省「都市計画現況調査」

注1：東京都区部は、1市とした。

注2：線引き完了済み都市計画区域の内訳は、市街化区域1,454千ha、市街化調整区域3,761千haである。

注3：令和4年3月31日現在の数値。

図表76 都市計画法第29条に基づく開発許可の状況

(件、面積：ha)

年度	区域区分設定済都市計画区域						非線引都市計画区域		準都市計画区域		「都市計画区域・準都市計画区域」外		合計	
	市街化区域		市街化調整区域		小計		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
	件数	面積	件数	面積	件数	面積								
平成 14	8,539	2,534	8,494	2,022	17,033	4,556	1,117	1,484	0	0	88	270	18,238	6,310
15	10,157	2,996	10,637	1,370	20,794	4,366	1,153	1,218	0	0	63	272	22,010	5,856
16	10,330	3,399	11,870	1,716	22,200	5,115	1,620	1,399	0	0	54	174	23,874	6,688
17	9,947	3,119	12,808	1,933	22,755	5,052	1,580	1,608	0	0	70	215	24,405	6,875
18	10,057	3,137	14,232	2,150	24,289	5,287	1,672	1,566	0	0	81	442	26,042	7,295
19	9,535	3,386	13,650	2,503	23,185	5,889	1,634	2,276	0	0	74	272	24,893	8,437
20	8,608	2,910	13,834	2,297	22,442	5,207	1,459	1,729	13	40	78	549	23,992	7,525
21	6,876	2,282	12,847	1,712	19,723	3,994	1,012	1,162	21	143	49	263	20,805	5,562
22	8,082	2,657	12,450	1,829	20,532	4,486	1,159	1,266	16	21	48	194	21,755	5,967
23	8,577	2,612	12,096	1,495	20,673	4,107	1,241	1,394	13	12	52	619	21,979	6,132
24	9,452	2,869	12,586	1,918	22,038	4,787	1,443	1,195	14	30	51	174	23,546	6,186
25	9,899	3,000	13,321	1,703	23,220	4,703	1,537	1,520	11	13	95	498	24,863	6,734
26	8,989	2,602	11,057	1,739	20,046	4,341	1,338	1,510	21	119	103	354	21,508	6,324
27	8,765	2,933	11,058	1,738	19,823	4,671	1,324	1,113	9	9	59	280	21,215	6,073
28	9,070	2,702	11,587	1,749	20,657	4,451	1,498	1,252	9	8	61	439	22,225	6,150
29	8,792	2,910	11,339	1,851	20,131	4,761	1,518	1,864	19	39	50	217	21,718	6,881
30	8,733	2,564	11,618	1,534	20,351	4,098	1,566	1,375	19	56	58	270	21,994	5,799
令和 元	7,862	2,344	11,149	1,733	19,011	4,077	1,417	1,226	11	29	33	162	20,472	5,494
2	7,142	2,247	10,606	1,727	17,748	3,974	1,296	1,103	15	41	35	191	19,094	5,308

資料：国土交通省

## (イ) 農業地域における土地利用規制

農振法では、(a) 農業振興地域の指定、(b) 農用地区域の設定等を内容とする農業振興地域整備計画の策定、(c) 農用地区域内における開発行為の制限、(d) 土地利用に関する勧告及び交換分合等を定めている（図表77）。

また、農地法では、耕作者の地位の安定、土地の農業上の効率的な利用の促進及び農業生産力の増進を図る観点から、農地等の権利移転や転用の制限等の措置を定めている（図表78）。

図表77 農用地区域の状況

(万ha)

総面積	農用地	混牧林地	混牧林地以外の山林原野	農業用施設用地	その他
466	419	6	32	5	4

資料：農林水産省

注1：市町村から報告のあった数値を集計したもの。

注2：農用地の面積は、田、畑、樹園地及び採草放牧地の面積の合計。

注3：令和3年12月31日現在の数値。

注4：数値は四捨五入の関係で一致しない場合がある。

図表78 転用用途別にみた農地転用の状況

(ha)

区分 年	住宅用地	工・鉱業 用地	学校用地	公園、運 動場用地	道路、水 路、鉄道 等用地	商業サー ビス等 用地	その他 建設施設 用地	植 林 その他	合 計
平成18	5,271	439	55	123	1,775	1,705	5,762	1,827	16,959
19	4,970	575	74	101	1,369	1,779	5,594	1,720	16,182
20	4,546	471	56	117	1,327	1,113	4,979	3,236	15,846
21	3,708	382	63	109	1,360	870	4,079	3,121	13,692
22	3,794	323	80	88	841	808	4,197	2,157	12,288
23	3,864	258	80	98	842	764	3,564	1,823	11,292
24	4,160	291	93	86	837	938	3,902	1,688	11,996
25	4,537	251	65	100	1,032	1,022	4,721	2,076	13,804
26	4,065	406	97	109	1,143	960	5,843	2,610	15,233
27	4,204	316	101	73	855	1,017	6,004	3,938	16,508
28	4,193	384	98	65	759	913	6,217	3,814	16,443
29	4,093	444	79	65	643	884	6,622	4,850	17,681
30	4,115	476	66	71	757	935	7,114	3,770	17,304
令和元	3,924	529	94	54	584	811	7,292	3,489	16,778
2	3,388	496	99	56	636	682	6,440	4,268	16,066

資料：農林水産省「農地の移動と転用」、「農地の権利移動・借賃等調査」

(ウ) 森林地域における土地利用規制

森林法では、(a) 保安林及び保安施設地区の指定並びにそれらの区域内における立木の伐採、土地の形質の変更等についての許可制、(b) 地域森林計画の対象となっている民有林（保安林等を除く。）における一定規模を超える開発行為の許可制等に関する措置を定めている（図表79、図表80）。

図表79 森林面積及び保安林面積の推移

(面積：千ha、割合：%)

区分		年度									
		昭和55	60	平成元	6	13	18	23	28	令和元	3
森林面積	総数(A)	25,279	25,255	25,212	25,146	25,121	25,097	25,081	25,048	25,048	25,048
	国有林	7,907	7,887	7,861	7,844	7,838	7,686	7,674	7,659	7,659	7,659
	民有林	17,372	17,368	17,351	17,302	17,283	17,411	17,407	17,389	17,389	17,389
保安林面積	総数(B)	7,317	7,981	8,224	8,512	9,052	11,763	12,053	12,184	12,230	12,261
	国有林	3,727	3,936	3,984	4,072	4,309	6,763	6,899	6,919	6,918	6,917
	民有林	3,591	4,046	4,240	4,440	4,743	4,999	5,155	5,265	5,312	5,344
(B) / (A)		29	32	33	34	36	47	48	49	49	49

資料：林野庁

注1：森林面積は、森林法第2条第1項に規定する森林の面積。

注2：保安林面積は、実面積。

注3：国有林は、林野庁所管以外の国有林を含む。

注4：各年度末現在の数値である。ただし、令和元、3年度の森林面積は平成28年度末の数値。

図表80 森林法第10条の2に基づく林地開発許可の状況

開発行為の目的	年度														
	平成19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3
工事・事業場用地の造成	75	72	61	43	46	70	175	304	322	322	271	297	296	161	110
住宅用地の造成	29	15	9	8	6	10	10	9	9	10	9	6	9	5	2
別荘地の造成	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
ゴルフ場の設置	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
レジャー施設の設置	8	6	7	5	4	4	4	2	4	3	3	3	4	7	4
農用地の造成	61	58	44	48	53	38	18	23	35	34	23	26	28	31	17
土石の採掘	108	111	82	94	85	79	103	110	103	92	79	63	53	71	55
道路の新設又は改築	15	18	11	21	19	10	13	12	20	13	7	7	6	3	2
その他	34	27	23	27	24	17	35	28	25	27	30	36	41	39	40
計	333	311	238	247	238	228	358	488	518	501	423	438	437	318	230

(ha)

開発行為の目的	年度														
	平成19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3
工事・事業場用地の造成	518	465	297	213	128	489	869	1,941	2,302	2,861	2,547	2,421	3,569	1,306	872
住宅用地の造成	111	34	38	36	35	28	-14	-37	36	62	85	11	36	17	9
別荘地の造成	10	12	1	0	0	-1	0	0	9	0	0	-2	0	7	0
ゴルフ場の設置	9	9	0	1	3	8	0	-29	-25	0	-56	5	-55	0	0
レジャー施設の設置	23	-33	9	22	11	53	29	13	17	9	7	44	34	50	29
農用地の造成	292	231	223	184	195	205	126	128	162	138	96	105	131	163	90
土石の採掘	1,009	899	788	879	784	720	1,066	1,148	954	999	682	669	716	627	721
道路の新設又は改築	249	87	146	170	215	133	89	66	113	45	43	76	37	21	9
その他	181	186	102	84	87	146	169	90	167	167	220	203	183	219	251
計	2,402	1,890	1,604	1,589	1,458	1,781	2,334	3,320	3,735	4,281	3,624	3,532	4,651	2,410	1,981

資料：農林水産省

注1：面積は、土地の形質の変更に係る面積であって、開発区域に残置する森林の面積を含まない。

注2：件数は、新規許可処分に係るものであって、面積は、当該年度の新規許可処分面積に当該年度の変更許可処分による増減面積を加えたもの。

注3：「その他」には産業廃棄物処理場、残土処理場、福祉施設、墓地等を含む。

## (エ) 自然公園地域における土地利用規制

自然公園法では、国立公園・国定公園等を指定しており、公園内の特別保護地区、特別地域、普通地域等における工作物の新設増築、木竹の伐採、植物採取、土石の採取等の行為について、環境大臣又は都道府県知事への許可申請や届出等が必要である（図表81）。

図表81 国立公園等の指定状況

区分	公園数	(面積：千ha、割合：%)						
		公園面積 (A)	特別地域 面積 (B)	(B/A)	特別保護 地区面積 (C)	(C/A)	普通地域 面積 (D)	(D/A)
国立公園	34	2,196	1,620	73.8	292	13.3	576	26.2
国定公園	58	1,494	1,360	91.0	66	4.4	135	9.0
都道府県立自然公園	310	1,913	678	35.5	-	-	1,235	64.5

資料：環境省

注1：特別地域の面積には、特別保護地区の面積を含む。

注2：令和5年3月末現在の数値。

(オ) 自然環境保全地域における土地利用規制

自然環境保全法では、(a) 原生自然環境保全地域・自然環境保全地域等の指定並びに原生自然環境保全地域内における立入制限地区及び自然環境保全地域内における特別地区等の指定、(b) 原生自然環境保全地域内における開発行為等の禁止及び立入制限地区における立入禁止、(c) 自然環境保全地域内の特別地区等における開発行為等の許可及び普通地区における届出等に関する措置を定めている（図表82）。

**図表82 自然環境保全地域等の面積**

(面積・地区：ha、比率：%)

区分	地域数	面積 (A)	特別地区及び 海域特別地区 [野生動植物保護地区] (B)	比率 (B/A)
原生自然環境保全地域	5	5,631	—	—
自然環境保全地域	10	22,542	18,343 (14,868)	81.4 (66.0)
都道府県自然環境保全地域	546	77,413	25,492 (2,826)	32.9 (3.7)

資料：環境省

注1：原生自然環境保全地域は、南硫黄島、屋久島、大井川源流部、十勝川源流部、遠音別岳の5か所である。

注2：自然環境保全地域は、早池峰、稲尾岳、大平山、利根川源流部、白髪岳、大佐飛山、和賀岳、笹ヶ峰、崎山湾・網取湾、白神山地の10か所である。

注3：令和5年3月末現在の数値。

(2) 自然環境保全等のための土地利用規制

① 生息地等保護区における土地利用規制等

「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」に基づき指定された国内希少野生動植物種の保存のため必要があるときは、その生息・生育地を生息地等保護区に指定することができ、また、生息地等保護区の区域内で特に必要があると認める区域を管理地区として指定することができる。生息地等保護区においては工作物の新築等を行う際にはあらかじめ環境大臣に届け出る必要があり、また、管理地区内においては上記届出を必要とする行為に加えて木竹の伐採等の行為を行う際には、あらかじめ環境大臣の許可が必要である（図表83）。

**図表83 生息地等保護区の現況**

(面積：ha)

区分	箇所数	面積
生息地等保護区	10	1,489.18
うち管理地区	10	651.07

資料：環境省

注：令和5年6月末現在の数値。

## ② 鳥獣保護区における土地利用規制等

「鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律」に基づき、鳥獣の保護を図るため特に必要があるときは、環境大臣又は都道府県知事は、国指定鳥獣保護区又は都道府県指定鳥獣保護区を指定することができる。また、鳥獣保護区の区域内に特別保護地区及び特別保護指定区域を指定し、これらの地域における工作物の設置等には、環境大臣又は都道府県知事の許可が必要となっている（図表84）。

**図表84 鳥獣保護区の現況**

(面積：千ha)

区分	国指定		都道府県指定		計	
	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積
鳥獣保護区	86	592	3,628	2,910	3,714	3,502
うち特別保護地区	71	165	539	142	610	307
うち特別保護指定区域	2	1	3	6	5	7

資料：環境省

注：令和5年3月31日現在の数値。

## ③ 特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れの実施等

「都市緑地法」に基づき、市町村による「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑の基本計画）」の策定を促進している。また、同法に基づく「特別緑地保全地区」の指定を促進し、緑地の保全に支障を生じるおそれのある一定の行為について許可制による制限を行うとともに、地方公共団体による土地の買入れ等を促進している。

また、「首都圏近郊緑地保全法」及び「近畿圏の保全区域の整備に関する法律」に基づき「近郊緑地保全区域」を指定し、区域内における一定の開発行為について届出制を設けるとともに、近郊緑地保全区域内の枢要な部分を構成している地域については「近郊緑地特別保全地区」の指定を促進し、一定の開発行為について許可制による制限を行うとともに、地方公共団体による土地の買入れ等を促進している。

さらに、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」に基づき「歴史的風土保存区域」を指定し、区域内の一定の開発行為について届出制を設け、また、歴史的風土保存区域内の枢要な部分を構成している地域については「歴史的風土特別保存地区」の指定を促進し、一定の開発行為について許可制による制限を行うとともに、地方公共団体による土地の買入れ等を促進している。

各区域及び地区の指定状況は、図表85のとおりである。なお、令和3年度末までに、約1,781haの特別緑地保全地区（近郊緑地特別保全地区を含む。）の土地の買入れが行われ、約946haの歴史的風土特別保存地区の土地の買入れが行われた。

**図表85 特別緑地保全地区等の指定状況**

(面積：ha)

区分	箇所数	面積
特別緑地保全地区	642	2,910
近郊緑地保全区域	25	97,330
うち近郊緑地特別保全地区	30	3,754
歴史的風土保存区域	32	20,083
歴史的風土特別保存地区	60	6,428

資料：国土交通省

注1：特別緑地保全地区は平成16年の都市緑地法改正で緑地保全地区より名称変更。

注2：令和4年3月末現在の数値。

注3：歴史的風土特別保存地区の箇所数及び面積には、明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備に関する特別措置法に基づく第1種歴史的風土保存地区及び第2種歴史的風土保存地区を含まない。

#### ④ 保安林制度

水源の涵養、災害の防備、生活環境の保全・形成等の公共目的を達成するため、特にこれらの機能を発揮させる必要のある森林を保安林として指定し、その森林の保全と適切な森林施業の確保を図ることによって、森林の有する公益的機能を高度に発揮させることが重要である。このため、全国森林計画に基づいた保安林の計画的な配備に努め、令和4年3月末現在の保安林の指定面積は約1,226万ha（実面積）となっている（図表86）。

図表86 保安林の指定状況

(千ha)

区分	年	平成19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3
水源涵養のための保安林		8,966	9,001	9,033	9,080	9,100	9,128	9,152	9,167	9,185	9,195	9,204	9,224	9,235	9,244	9,254
災害防備のための保安林		2,855	2,860	2,876	2,898	2,911	2,919	2,926	2,933	2,940	2,945	2,952	2,959	2,963	2,967	2,972
保健・風致の保存等のための保安林		785	785	787	788	788	789	790	790	790	791	793	793	793	793	793
合計		11,876	11,915	11,964	12,023	12,053	12,091	12,122	12,143	12,170	12,184	12,197	12,214	12,230	12,245	12,261

資料：農林水産省

注1：各年度とも3月31日現在の数値。

注2：水源涵養のための保安林とは、森林法第25条第1項第1号の目的、災害防備のための保安林とは、土砂の流出の防備、土砂の崩壊の防備などの第2号から第7号までの目的、保健・風致の保存等のための保安林とは、第8号から第11号までの目的を達成するために指定する保安林をいう。

注3：保安林面積の合計欄は、2以上の目的を達成するために指定する保安林があるため、内訳の合計に合致しない。

#### ⑤ 国有林野における保護林

国土面積の約2割、森林面積の約3割を占める国有林野については、「国有林野の管理経営に関する法律」に基づき管理経営を行っており、世界遺産一覧表に記載された「知床」（北海道）、「白神山」（青森県、秋田県）、「小笠原諸島」（東京都）、「屋久島」（鹿児島県）及び「奄美大島、徳之島、沖縄島北部及び西表島」（鹿児島県、沖縄県）を始めとする、原生的な天然林や希少な野生生物の生育・生息の場となっている森林が多く所在している。国有林野事業では、このような生物多様性の核となる森林を保護林（令和5年4月1日現在、658箇所、1,014千ha）に設定して、厳格な保護・管理を行っている（図表87）。

図表87 保護林の現況

(面積：千ha)

保護林区分	特徴	箇所数	面積
森林生態系保護地域	我が国の気候帯又は森林帯を代表する原生的な天然林を保護・管理	31	736
生物群集保護林	地域固有の生物群集を有する森林を保護・管理	96	237
希少個体群保護林	希少な野生生物の生育・生息に必要な森林を保護・管理	531	40
合計		658	1,014

資料：農林水産省

注：令和5年4月1日現在の数値。

## 6. 土地関連諸制度の動向

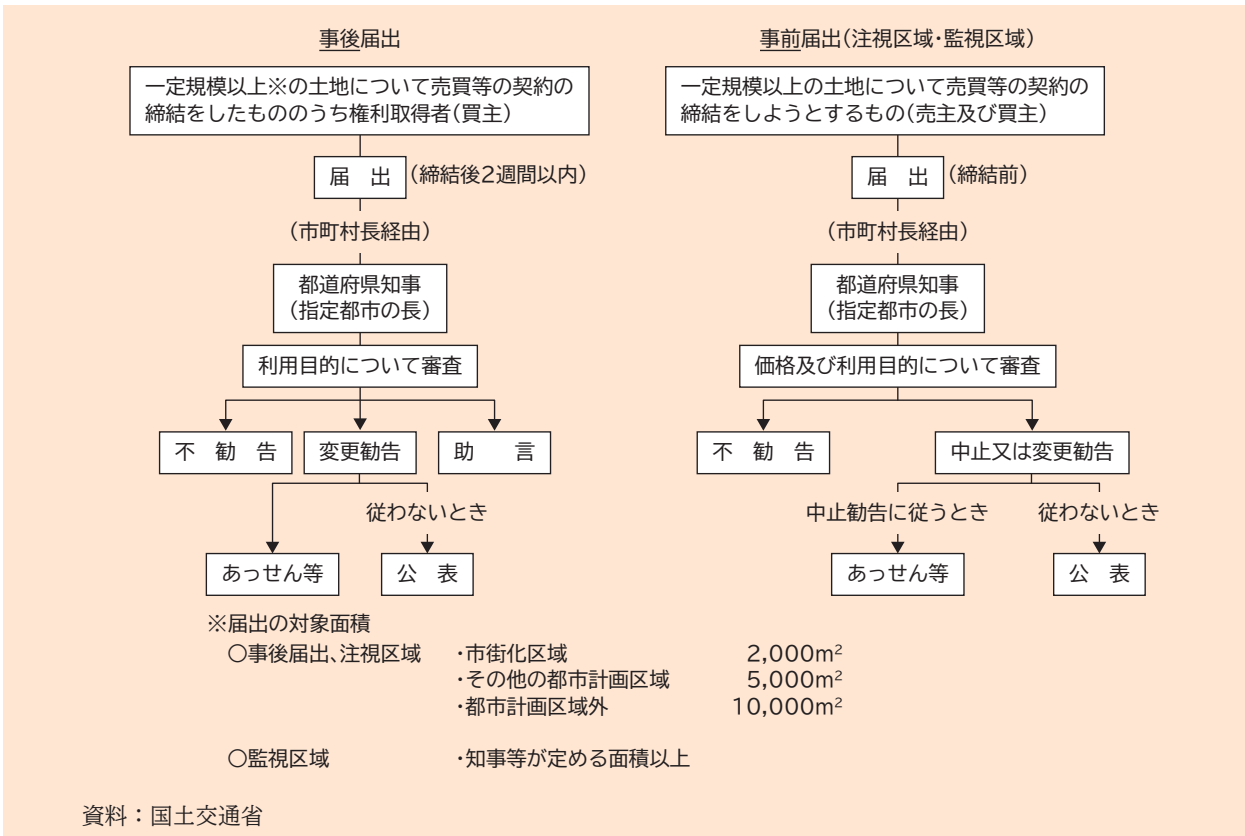
### (1) 土地取引規制等

国土利用計画法においては、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、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、①事後届出制、②注視区域及び監視区域における事前届出制、③規制区域における許可制を設けている（図表88、図表89）。

制度	事後届出制	事前届出制		許可制
区域	右3区域以外の地域	注視区域	監視区域	規制区域
区域指定要件	なし (右3区域以外の地域)	・地価の社会的経済的に相当な程度を越えた上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	・投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ及び地価の急激な上昇又はそのおそれ（都市計画区域）等
届出対象面積	都市計画区域内 市街化区域 // その他の区域 都市計画区域外	2,000m <sup>2</sup> 以上 5,000m <sup>2</sup> 以上 10,000m <sup>2</sup> 以上	都道府県知事等が規則で定める面積（左の面積未満）以上	面積要件なし（許可制）
届出時期	契約締結後	契約締結前		契約締結前（許可制）
勧告要件	利用目的のみ ・公表された土地利用計画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること	価格及び利用目的（不許可基準） ・区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること
勧告内容	利用目的の変更	契約締結中止など	同左	

資料：国土交通省

図表89 届出制フロー



## ① 事後届出制

大規模な土地取引に関する土地売買等の契約を締結した者のうち、権利取得者は、当該契約に係る土地の利用目的、価格等を、契約締結後2週間以内に都道府県知事又は指定都市の長（以下「都道府県知事等」という。）に届け出なければならず、都道府県知事等は、土地の利用目的が不適当な場合には、利用目的の変更を勧告することができ、勧告に従わないときにはその旨を公表することができることとされている。

事後届出の件数及び面積の推移は、図表1-2-3のとおりである。また、届出された取引のうち利用目的を審査した結果、勧告・助言をした件数及びその割合は図表90のとおりである。

**図表90 事後届出があった場合において勧告・助言をした割合**

(件数：件、割合：%)

年	平成10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3	4
事後届出件数(A)	3,332	14,894	12,512	10,603	9,668	10,790	11,989	12,683	15,624	16,439	14,179	10,139	10,931	11,051	12,407	13,367	14,736	15,176	15,785	17,699	16,723	17,039	15,694	18,147	18,379
勧告件数(B)	0	1	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
助言件数(C)	17	168	243	137	139	243	280	261	320	366	251	463	425	310	337	383	291	475	365	272	424	287	353	566	652
(B+C)/A	0.5	1.1	2.0	1.3	1.4	2.3	2.3	2.1	2.0	2.2	1.8	4.6	3.9	2.8	2.7	2.9	2.0	3.1	2.3	1.5	2.5	1.7	2.2	3.1	3.5

資料：国土交通省

注1：事後届出件数は、届出の処理月ベースである。

注2：「勧告」とは、国土利用計画法第24条の規定による土地の利用目的に関する勧告をいう。

注3：「助言」とは、国土利用計画法第27条の2の規定による土地の利用目的に関する助言をいう。

## ② 注視区域又は監視区域における事前届出制

### ア 注視区域制度

都道府県知事等は、地価が相当程度上昇し、又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、注視区域として指定することができる。

注視区域においては、大規模な土地取引について土地売買等の契約を締結しようとする者は、当該契約に係る予定価格及び土地の利用目的を届け出なければならず、都道府県知事等は、予定価格又は土地の利用目的が不適切な場合には、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告することができ、勧告に従わない場合には、その旨及び当該勧告の内容を公表することができることとされている。

令和5年4月1日現在、その指定は行われていない。

### イ 監視区域制度

都道府県知事等は、地価が急激に上昇し、又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、監視区域として指定することができる。

監視区域においては、都道府県又は指定都市の規則により定められた面積以上の土地取引について土地売買等の契約を締結しようとする者は、当該契約に係る予定価格、土地の利用目的等を届け出なければならず、都道府県知事等は、予定価格又は土地の利用目的が不適切な場合には、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告することができ、勧告に従わない場合には、その旨及び当該勧告の内容を公表することができることとされている。

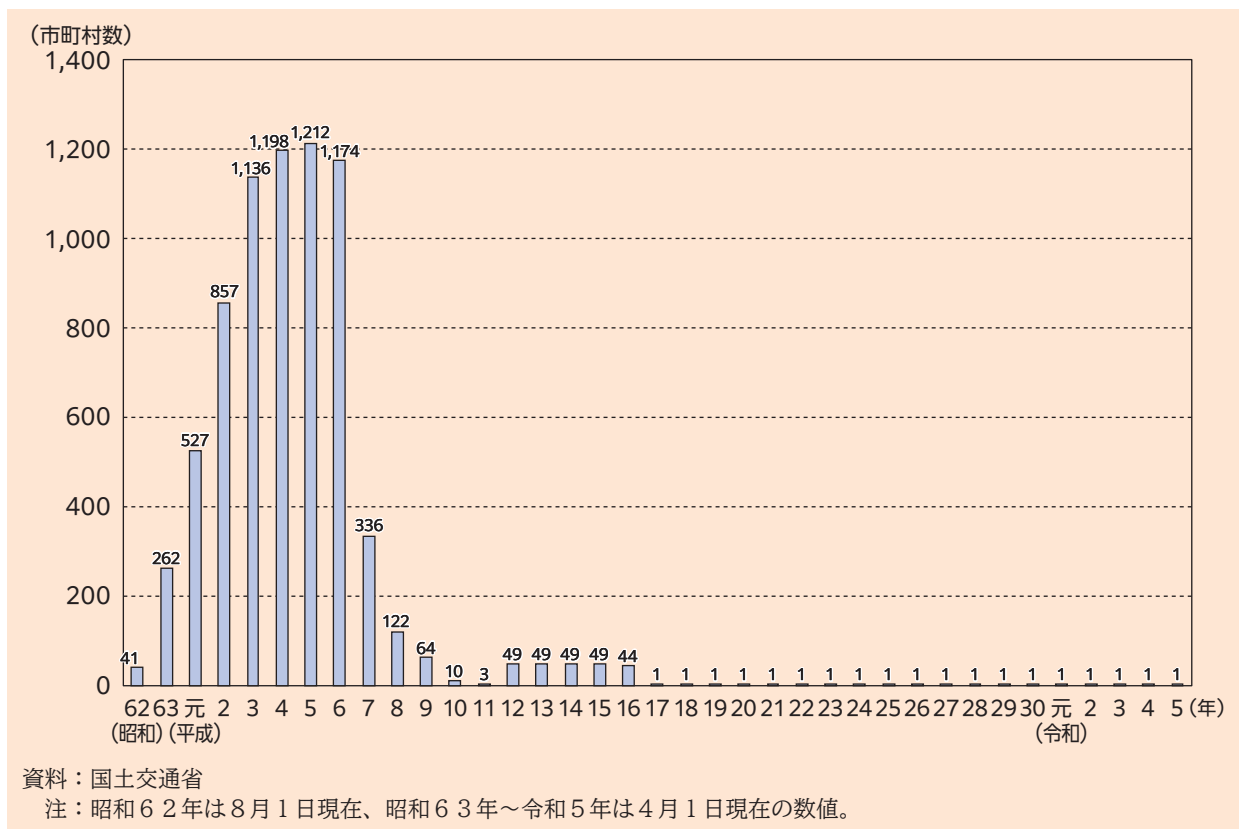
監視区域は、平成5年のピーク時には58団体（1,212市町村）において指定されていた。その後、地価の下落・沈静化傾向等を踏まえ、都道府県知事等が監視区域の指定解除を機動的かつ弾力的に行い、平成11年末には、監視区域を指定している団体は1都（1村）となった（図表91）。

その後、国会等移転審議会答申において国会等の移転先候補地が選定されたことに伴い、平成12



年1月に関係8府県（48市町村）で監視区域が指定されていたが、令和5年4月1日現在、監視区域を指定している団体は、1都（1村）となっている（図表92）。

図表91 監視区域指定市町村数の推移



図表92 監視区域の指定を行っている団体

都道府県名 (市町村数)	市町村名	届出対象面積 (下記の面積以上)	指定期間
東京都(1村)	小笠原村 (都市計画区域のみ)	500m <sup>2</sup>	令和2年1月5日 ～令和7年1月4日

資料：国土交通省  
注：令和5年4月1日現在の数値。

### ③ 規制区域における許可制

都道府県知事は、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又はそのおそれがある、地価が急激に上昇し又は上昇するおそれがあると認められる区域等を、規制区域として指定することができる。

規制区域においては、原則として、全ての土地取引を許可に係らしめ、自己利用等の一定の場合を除き、土地取引が規制されている。

令和5年4月1日現在、その指定は行われていない。

### ④ 遊休土地制度

国土利用計画法の遊休土地制度は、遊休土地の積極的な活用を図るとともに、土地に関する権利の移転等の許可又は届出に際して行われる土地利用目的の審査を事後的に補完する意味を持つ制度である。

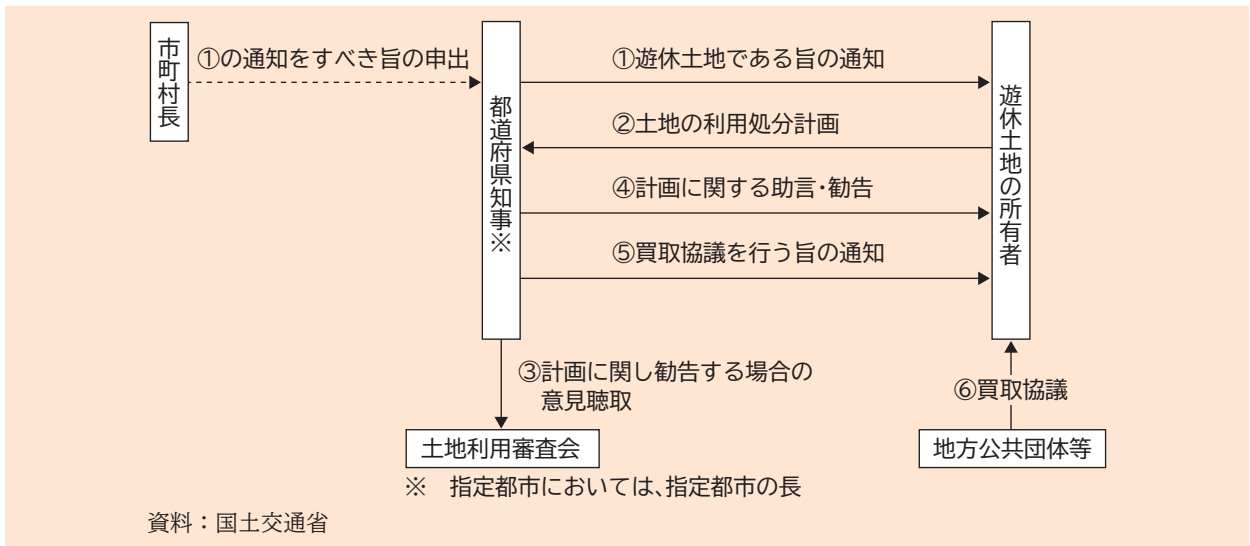
土地取引の許可又は届出手続きを経た土地のうち、取得後2年以上経過した一定規模以上の低・

未利用地について、その利用を促進する必要があると認められる場合に、都道府県知事はその土地の所有者等に対し遊休土地である旨の通知を行い、通知を受けた者はその土地の利用又は処分に関する計画を届け出なければならない。

都道府県知事は、届け出られた計画に対して必要な助言、勧告等を行うとともに、勧告に従わない場合には買取り協議を行う旨の通知をすることとなっている（図表93、図表94）。

制度創設以来、全国で246件、223.5haの土地に対し遊休土地である旨の通知がなされている。

**図表93 遊休土地制度の仕組み**



**図表94 遊休土地の通知条件**

① 一定規模以上の一団の土地であること

	市街化区域	都市計画区域	都市計画区域外
規制区域	1,000㎡	3,000㎡	5,000㎡
監視区域	都道府県（指定都市）が規則で定める面積。 ただし、その面積が規制区域欄に示す面積未満である場合は、規制区域欄の面積。		
その他	2,000㎡	5,000㎡	10,000㎡

② 国土利用計画法の届出をし、取得後2年経過していること

③ 低・未利用地であること

④ 周辺地域における計画的な土地利用の増進を図るため、特に有効かつ適切な利用を促進する必要があること

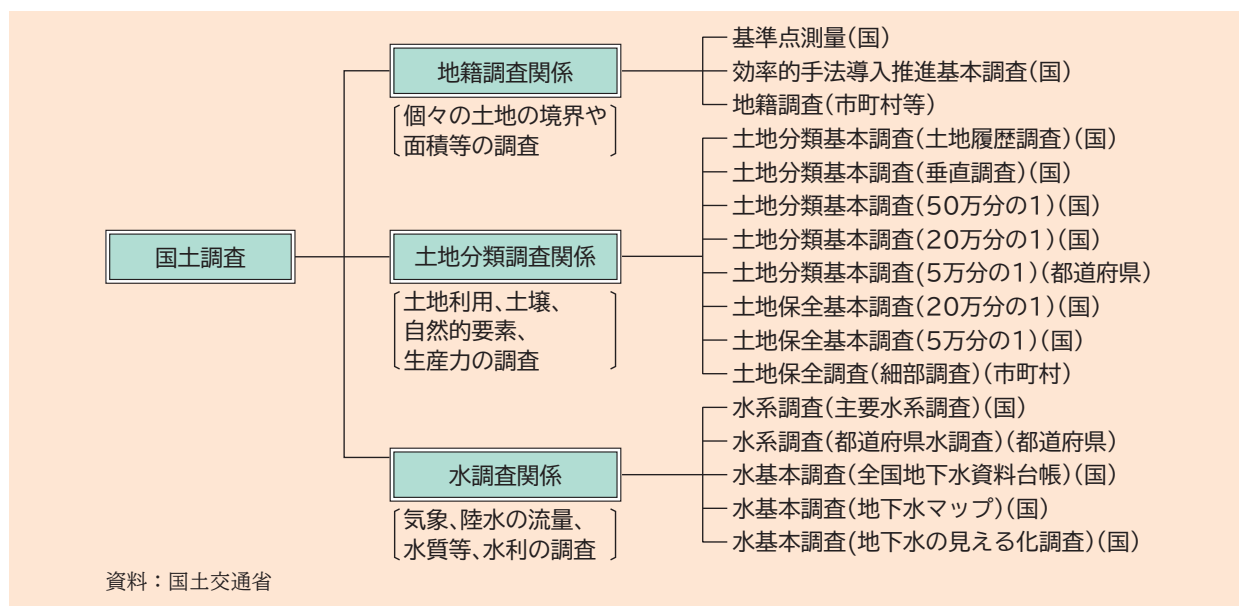
資料：国土交通省

## (2) 国土調査

### ① 第7次国土調査事業十箇年計画に基づく国土調査事業の推進

国土調査（基本調査、土地分類調査、水調査、地籍調査）は、国土調査法及び国土調査促進特別措置法等に基づき、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査するものである。国土調査は、土地に関する最も基礎的な情報を整備するものであり、大きく3つに分けることができる（図表95）。

図表95 国土調査の種類



国土調査の緊急かつ計画的な実施の促進を図るため、昭和37年に国土調査促進特別措置法が制定され、昭和38年以降、同法に基づく国土調査事業十箇年計画を策定し、その推進を図ってきたところである。

令和2年3月に国土調査促進特別措置法が改正され、これに基づき、令和2年5月に第7次国土調査事業十箇年計画（計画期間：令和2年度から令和11年度まで）が閣議決定されており、国土調査のより一層の推進に取り組んでいる（図表96）。

図表96 第7次国土調査事業十箇年計画の事業量

調査名	実績	第7次計画
地籍調査 (km <sup>2</sup> )	2,440	15,000
地籍基本調査 (km <sup>2</sup> )	123	450
土地分類調査（土地履歴調査）(km <sup>2</sup> )	2,635	20,000

資料：国土交通省

注1：「実績」は、令和4年度末現在の数値。

注2：実績面積は、地籍調査以外の成果の活用（19条5項指定）による地籍の明確化を含む、地籍整備が実施された面積である。

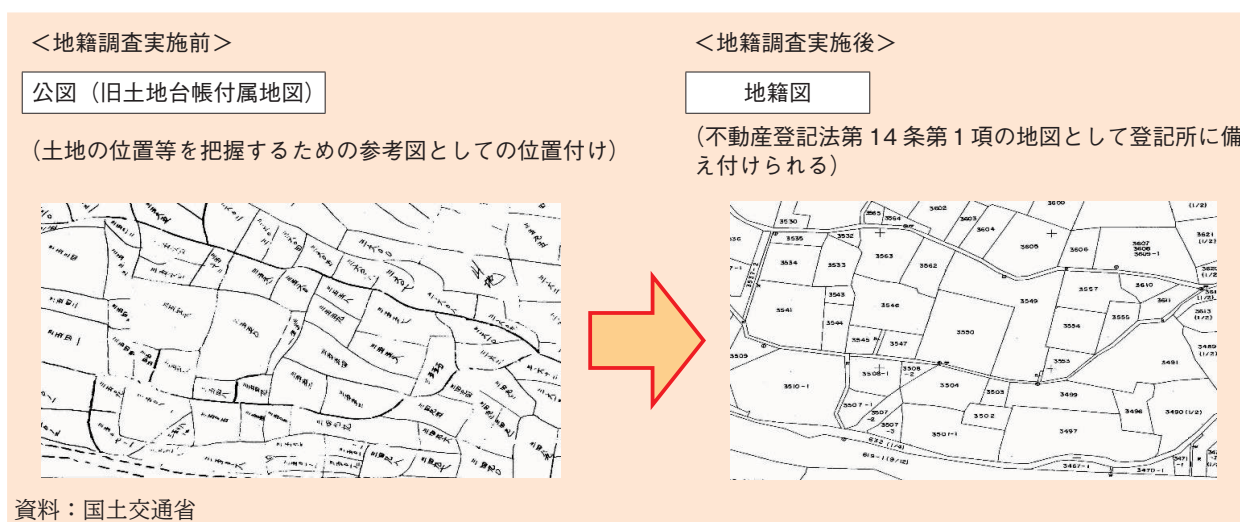
### ② 地籍調査の実施

地籍調査は、個々の土地の境界や面積等を調査し、その結果を地籍図及び地籍簿に取りまとめるものである。

我が国では、土地の位置や形状を示す図面が登記所に備え付けられているが、その約4割は、明

治時代の地租改正等に由来する「地図に準ずる図面」（その大部分が旧土地台帳附属地図）である。そのため、一般的に精度が劣っているものが多いことに加え、登記記録上の面積も不正確な場合があり、現代の社会経済上の要請に応えきれていない面がある。このような状況を改善するため、地籍調査では、国家基準点に基づく正確な測量を行い、現地において復元できる地籍図と地籍簿を作成することになっている（図表97）。

図表97 公図と地籍図



## ア 地籍調査の重要性

地籍調査の成果は、20日間の閲覧後に、都道府県知事の認証等を経て、その写しが登記所に送付される。登記所では、地籍簿に基づき登記記録の内容が改められるとともに、地籍図が原則として不動産登記法第14条第1項の地図として備え付けられることになり、土地取引の円滑化や土地資産の保全に貢献する。

また、地籍調査の成果は、公共事業や民間開発事業のコスト縮減、公共物管理の適正化、まちづくり等の様々な場面において広く活用されている。

さらに、地籍調査が実施された地域では、地震、土砂崩れ、水害等の災害により土地の形状が変わってしまった場合にも、土地の境界を正確に復元し、復旧活動に迅速に取り掛かることが可能となるため、災害復旧・復興の迅速化という点からも地籍調査の推進が強く望まれている。

## イ 地籍調査の進捗状況

地籍調査の進捗率は、令和4年度末現在、全国で約52%となっており、人口集中地区（DID）においては約27%と特に低い状況にある（図表98）。この原因としては、都市部では、土地が細分化され筆数が多く、土地の権利関係が複雑化している上に、地価が高く所有者の権利意識が強いため、他の地域に比べて境界確認の合意を得ることが困難であることなどが挙げられる。

また、林地における進捗率が約46%にとどまっており、全国平均に比べて低い状況にある。この原因としては、土地所有者の高齢化に伴い、地形が急峻な山村地域における現地立会いが困難になるなどの調査・測量上の課題が挙げられる。

図表98 地籍調査の地域区分別の進捗率

地籍調査対象 地域全体	対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> )	進捗率 (%)
D I D	12,673	3,384	27
宅 地	19,453	10,051	52
農 用 地	77,690	54,940	71
林 地	178,150	82,555	46
合 計	287,966	150,930	52

優先実施地域	対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> )	進捗率 (%)
D I D	9,895	3,384	34
宅 地	13,517	10,051	74
農 用 地	61,410	54,940	89
林 地	103,872	82,555	78
合 計	188,694	150,930	80

資料：国土交通省

注1：「地籍調査対象地域」とは、全国土から国有林野及び公有水面等を除いた地域である。

注2：優先実施地域とは、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域（防災対策、社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。）を、地籍調査対象地域から除いた地域である。

注3：対象面積等は、第7次国土調査事業十箇年計画の作成に当たって精査したものである。

注4：実績面積は、地籍調査以外の成果の活用（19条5項指定）による地籍の明確化を含む、地籍整備が実施された面積である。

注5：「D I D」とは、国勢調査による人口集中地区（Densely Inhabited Districtsの略）を指し、具体的には、人口密度4,000人/km<sup>2</sup>以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地区のことである。

注6：宅地、農用地、林地については、D I D以外の地域を分類したものである。

注7：令和4年度末現在の数値。

注8：計数は、それぞれ四捨五入によっているので合計は一致しない場合がある。

