第３部

平成２２年度
土地に関する
基本的施策

第1章　土地に関する基本理念の普及等

10月の「土地月間」（10月1日は「土地の日」）において、関係団体と連携しつつ、土地についての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・制度等の紹介を積極的に行う。

第2章　土地に関する情報の整備

第1節　土地情報の体系的整備

土地の所有、利用、取引、地価等に関する情報を体系的に整備するため、以下の施策を講じる。

(1)　地価公示、地籍調査等の実施、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等。

(2)　土地取引当事者の協力による取引価格等の調査、土地取引の際に必要となる取引価格情報等の提供、不動産市場データベースによる不動産の収益・費用に係る指標の提供。

(3)　土地取引の実態や企業の土地所有、利用状況等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び土地の所有、利用等の概況を把握するための土地に関する行政資料等の収集・分析（特に平成22年度は、５年毎に実施している「土地基本調査」の確報を公表）。

第2節　国土調査の推進

1　第６次国土調査事業十箇年計画の策定

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。また、昭和38年以降、国土調査促進特別措置法に基づき国土調査事業十箇年計画を策定し、調査の緊急かつ計画的な実施の促進を図っている。しかし、地籍調査の進捗率は、平成21年度末現在、全国で調査対象面積の49％であり、都市部（DID:人口集中地区）では21％と特に低くなっているほか、地方間でも進捗に大きな差が生じている。

図表　調査対象面積に対する実施状況（昭和26～平成21年度）

		対象面積（㎢）	H21年度末実績面積（㎢）	H21年度末進捗率（%）
ＤＩＤ		12,255	2,583	21
非ＤＩＤ	宅　地	17,793	9,099	51
	農用地等	72,058	51,414	71
	林　地	184,094	76,957	42
合　計		286,200	140,053	49

資料：国土交通省調査
注：対象面積は、全国土面積（377,880km^2）から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。

このような状況の中、第５次国土調査事業十箇年計画が平成21年度に期末を迎えることから、平成21年８月に取りまとめられた国土審議会土地政策分科会企画部会国土調査のあり方に関する検討小委員会の報告書の内容も踏まえ、平成22年１月に「国土調査促進特別措置法及び国土調査法の一部を改正する法律案」を国会に提出し、同法律案は３月に可決・成立した。主要改正事項は、

① 平成22年度を初年度とする国土調査事業十箇年計画を策定することとすること。

② 国の機関等が実施する基準点の測量以外の測量についても地籍調査関連の基本調査として同計画の対象とすること。

③ 都道府県又は市町村が、一定の要件を満たす法人に国土調査の実施（調査、測量を行い、その成果を地図及び簿冊に作成すること）を委託することができることとすること。

の３点である。この法律改正に基づき、第６次国土調査事業十箇年計画（計画期間：平成22年度から平成31年度まで）を策定することとしている。

2 地籍調査の推進

(1) 第６次国土調査事業十箇年計画に基づき、優先的に地籍の明確化を図る必要性が高い地域を中心に、測量の簡素化等を通じて、引き続き地籍調査の緊急かつ計画的な実施の促進を図る。

(2) 調査促進を図るため、都市部においては、国の基本調査として、地籍調査に先行して官有地と民有地の境界情報整備を促進するための基礎的な情報を調査する都市部官民境界基本調査を新たに実施し、地籍調査の実施主体である市町村等の負担軽減を図る。

(3) 山村部においては、土地所有者の高齢化等により境界情報が失われつつあることを踏まえ、国の基本調査として、境界情報を簡易な手法で早急に保全する山村境界基本調査を新たに実施し、後続の地籍調査における境界確認の円滑化や作業の効率化を図る。

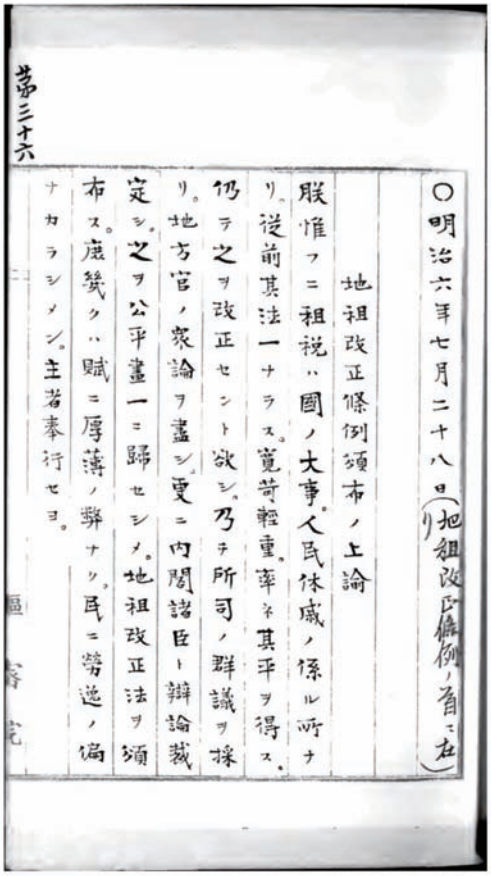
(4) 地籍調査以外の測量成果については、国土調査法第19条第５項の規定により、地籍調査の成果と同等以上の精度等を有する場合には、地籍調査の成果と同一の効果があるものとして指定する制度があるが、指定は一部事業による成果に限られ、多くの測量成果が地籍整備に有効に活用されていないことから、地籍整備推進調査として民間事業者等が実施する境界情報整備の経費に対し補助を行うことで、その指定促進を図る。

コラム　近代日本の土地所有制度の始まりと地籍調査①

近代日本の土地所有制度は明治５年に始まる。寛永20年（1643年）以来の田畑の売買が禁止されていたものが、明治５年２月15日の太政官布告第50号により「地所永代売買ノ儀従来禁制ノ処自今四民共売買致所持候儀被差許候事」とされ、土地の自由な売買が許されることになった。この時点で土地の所有権が確立され、所有権界が形成されたと考えられている。

これに対し、現在、登記情報として管理されている筆界は、明治６年７月28日に公布された地租改正条例に基づき実施された地押丈量（じおしじょうりょう）と呼ばれる作業で形成された、公法上の境界線にその起源がある。この作業は上記で確立された所有権に基づき、地税の課税という行政目的のために境界や面積を明らかにするためのものであったが、測量技術が未熟だったことに加え、課税を目的とした作業を地域住民に実施させたことから、現時点でみれば必ずしも正確なものとは言えず、土地取引や土地利用の障害となっている。

地租改正条例（独）国立公文書館所蔵

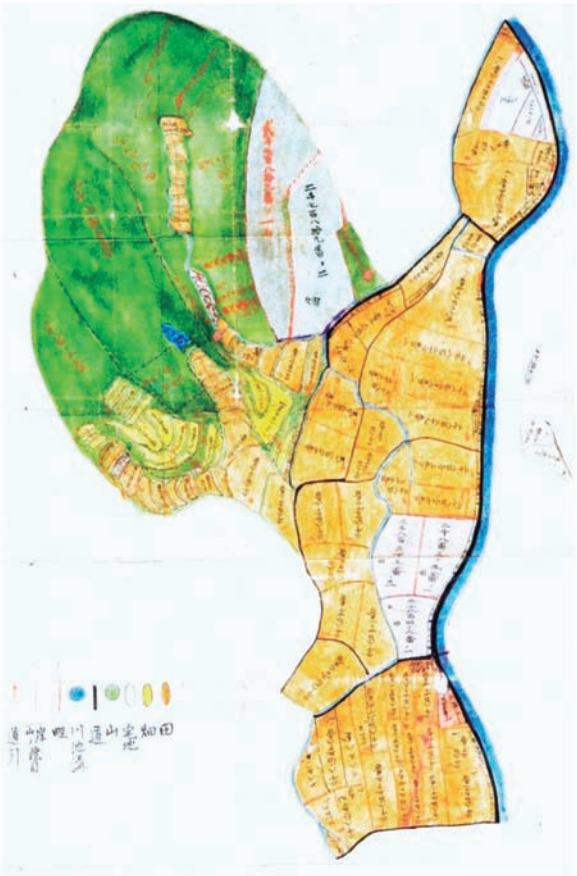

第三十六

○明治六年七月二十八日（地租改正條例ノ首ニ左リ）

地租改正條例頒布ノ上諭

朕惟フニ租税ハ國ノ大事人民休戚ノ係ル所ナリ。從前其法一ナラス。寛苛輕重。率ネ其平ヲ得ス。仍テ之ヲ改正セントスシ。乃チ所司ノ群議ヲ採リ。地方官ノ衆論ヲ盡シ。更ニ内閣諸臣ト辯論裁定シ。之ヲ公平畫一ニ歸セシメ。地租改正法ヲ頒布ス。庶幾クハ賦ニ厚薄ノ弊ナク。民ニ勞逸ノ偏ナカラシメン。主者奉行セヨ。

明治時代に作られた公図の例（和歌山県）

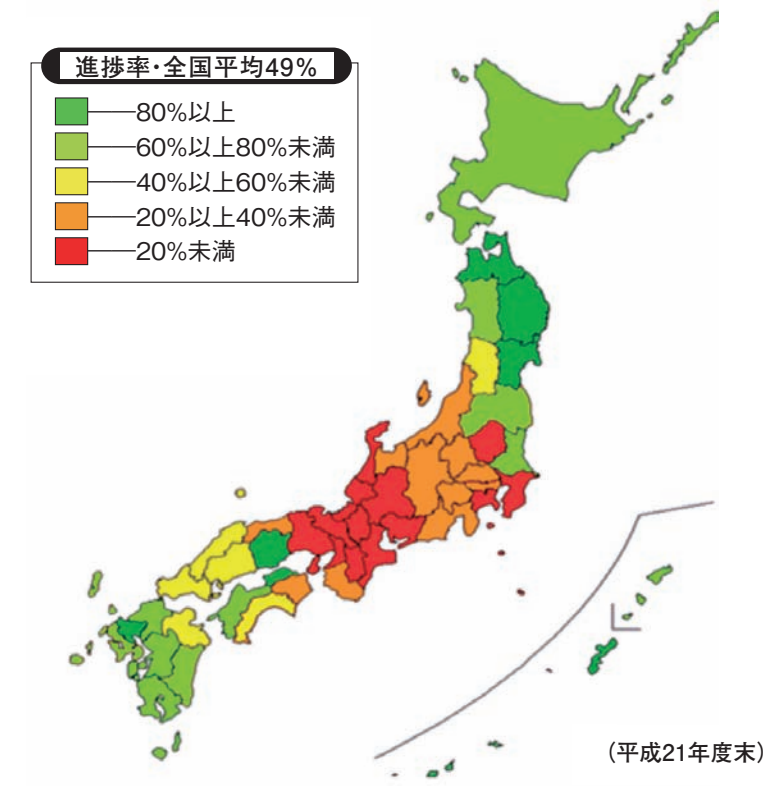


コラム　近代日本の土地所有制度の始まりと地籍調査②

昭和26年に制定された国土調査法に基づき実施している地籍調査は、このような状況を改善するため、毎筆の土地について、境界の正確な位置や面積を調査しており、その成果は、登記所に送付され登記情報が改められることで、広く活用されている。

しかし、地籍調査は土地資産の基礎となる重要な情報を整備するものであることから、実施には時間を要しており、調査開始後半世紀以上を経た平成21年度末においても、その進捗率は全国で49%、特に都市部では21%となっている。また地方別でも進捗の差が大きくなっており、関東、中部、北陸、近畿の各地方では大幅に遅れている。

地籍調査における都道府県別進捗状況



また、平成16年から18年にかけて実施した都市再生街区基本調査の成果によれば、人口集中地区（DID）における地籍調査未実施地域のうち、５割を超える公図で１ｍ以上の大幅なずれが認められている。

人口集中地区における公図と現況のずれの状況

分類	公図の枚数	比率	ずれの大きさ
精度の高い地域	17,995	5.5%	10cm未満
小さなずれのある地域	47,942	14.5%	10cm以上30cm未満
ずれのある地域	91,311	27.7%	30cm以上1m未満
大きなずれのある地域	173,310	52.3%	1m以上
計	329,558	100.0%	

公図と現況に大きなずれのある地域の例

都市再生街区基本調査の成果より

このような状況を踏まえ、国土調査促進特別措置法を改正して新たに策定する平成22年度を初年度とする国土調査事業十箇年計画に基づき、各種施策を通じて都市部に重点化を図りながら地籍整備を推進することとしている。

3 土地分類調査の推進

近年、土地の安全性について国民の意識・関心が高まっている中で、土地分類調査についても、安全性に着目した調査項目の見直しが求められている。そのため、土地の改変が進み不明確となっている土地本来の自然地形や改変履歴に関する情報を整備した上で、災害履歴等とともにわかりやすく提供する土地履歴調査を、国が実施する土地分類基本調査として新たに実施する。

4 水調査の推進

地下水資料を収集・整理する地下水調査を引き続き実施するほか、一級河川の流域を対象とする主要水系調査については、既に整備した情報の更新を行う。

第3節 国土に関する情報の整備等の推進

1 国土情報整備の推進等

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査等の更新を行うとともに、平成21年度に着手した土地利用区分の詳細化等による高度な土地利用情報の整備を引き続き進める。

また、これらの国土情報をウェブ上で閲覧、ダウンロードできるよう、「国土数値情報ダウンロードサービス」（http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/）及び「国土情報ウェブマッピングシステム」（http://nrb-www.mlit.go.jp/webmapc/mapmain.html）の運用、拡充を行う。

2 地理空間情報の高度な活用の推進

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」に基づき、基盤地図情報をはじめとした地理空間情報の整備・提供、地理空間情報の整備・提供及び流通に関するルールの検討等その活用に関する調査研究、知識の普及及び人材の育成等を行う。

3 測量行政の推進

平成22年度は、基本測量に関する長期計画に基づき、国土の最も基盤的な情報インフラとなる地理空間情報の整備、流通、活用がもたらす新しい社会を実現するため、GPSを用いた電子基準点測量等の高精度な基準点測量、電子国土基本図の整備等を実施し、基盤地図情報の整備・更新・提供を推進するとともに、地域における産学官の連携による基盤地図情報の相互活用のための体制や仕組みを強化する。また、基本測量及び公共測量の測量成果の活用を促進するため、複製・使用承認に関するワンストップサービスの運用や基準点GISの運用開始などインターネットによる測量情報の提供を推進するとともに、その効果的・効率的な運用を図るため、申請方法やシステムの見直しを実施するなど改善を行う。さらに、公共測量において基盤地図情報の活用を進めるとともに高度化する測量技術に対応するため、作業規程の準則の更新・普及に努める。

第4節 土地に関する登記制度の整備

(1) 登記事務のコンピュータ処理のための作業を一層推進する。

(2) 平成21年度に引き続き、緊急性及び必要性の高い都市部の地図混乱地域について、不動産登記法第14条第1項地図の作成作業を重点的かつ集中的に行う。

(3) 地図管理業務及びシステムを最適化し、登記情報と地図情報の一体的なコンピュータ事務処理を可能とする地図情報システムの全国展開を図る。

(4) 平成17年度に導入された筆界特定制度の適正・円滑な運用に努める。

第3章 地価動向の的確な把握等

第1節 地価公示等の推進

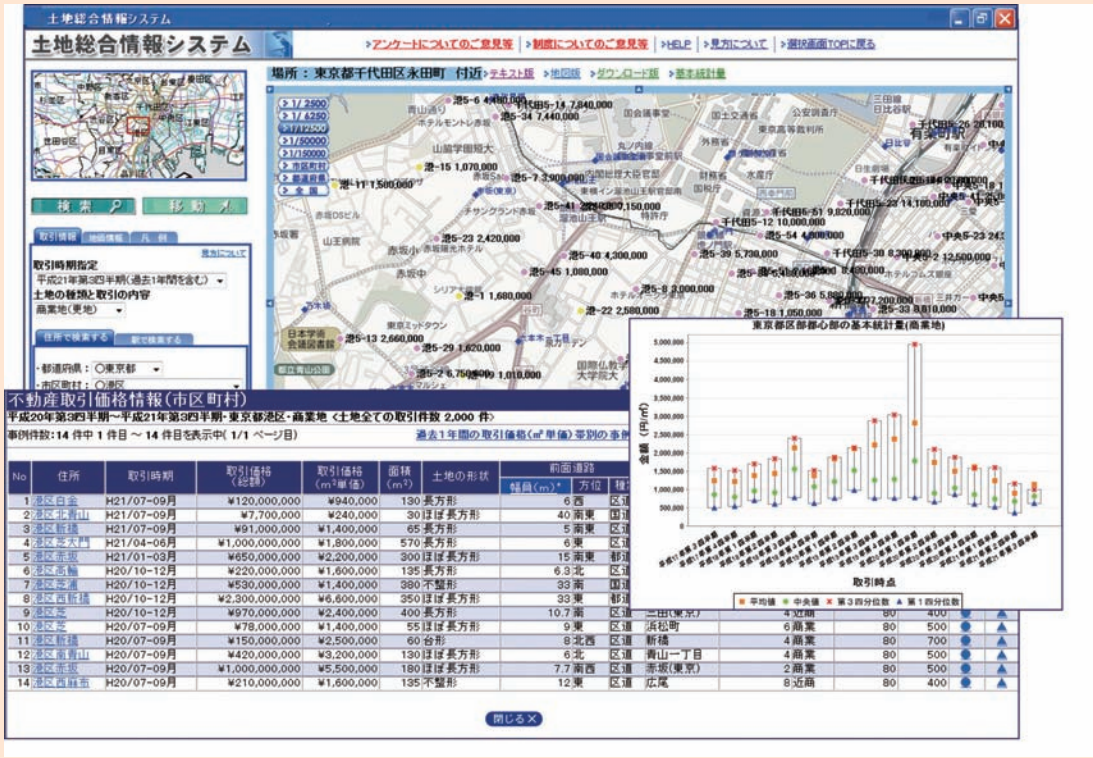
平成23年地価公示については、26,000地点の標準地について行う。また、平成22年都道府県地価調査についても、各都道府県知事が実施した結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を引き続き行う。さらに、地価動向を先行的にあらわしやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地の150地区を対象として、四半期毎の地価動向、不動産鑑定士によって把握された不動産市場の動向に関する情報、地方整備局が行った地元の不動産関係者からのヒアリングによる情報を取りまとめ、公表する。

第2節 不動産取引価格情報等の提供

(1) 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、個別の物件が特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類（住宅地、工業地、商業地等）及び内容別（更地、土地・建物一体の取引、マンション等）に住所（大字又は町名まで）、取引価格、取引時点、面積、建物の構造等の情報を四半期毎にとりまとめ、インターネット（土地総合情報システム（http://www.land.mlit.go.jp/webland/））を通じて公表しており、平成22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。

(2) 昨今の経済状況から不動産投資市場は依然厳しく、安定的な資金流入を促進するためには、市場の透明性・信頼性の向上と不動産取引・投資にあたっての情報収集・分析コストの低減に資する情報の発信が必要である。このため、賃貸用の事務所・住宅・店舗のNOI（不動産の純収益）や維持管理費などの収益費用の情報を収集し、不動産市場データベースとしてインターネットで公表しているところであるが、平成22年度も情報の収集・提供方法のさらなる検討を行い、内容の充実を図る。

図表	不動産取引価格情報イメージ



第3節　不動産鑑定評価の充実

企業会計基準の国際的な統一の動きに伴い、不動産鑑定評価についても国際的に共通する基準に準拠する要請が高まると考えられることから、不動産の国際的な評価基準と日本の評価基準との整合性等について検討を行う。また、証券化対象不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定業者に対する立入検査等を継続して実施し、引き続き鑑定評価モニタリングを行う。

第4節　公的土地評価の均衡化・適正化

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4章 不動産市場の整備等

第1節 不動産取引市場の整備等

1 宅地建物取引業法の的確な運用

宅地建物の取引における消費者利益の保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、引き続き宅地建物取引業者の指導・監督等に努める。

2 指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備

不動産取引が迅速かつ確実に行われるよう、指定流通機構（レインズ）の活用を一層推進するなど、不動産流通市場の整備を進めるための施策を総合的に推進する。

また、平成21年度に拡充した不動産取引情報提供システム（レインズが保有する取引情報を活用した不動産価格情報を提供するためのシステム）によって、消費者の相場観の把握等を支援し、消費者が安心して不動産取引を行うことのできる環境の整備を推進する。

さらに、インターネット普及環境下における消費者保護と利便性の向上のための公的インフラとしてリニューアルされた「不動産統合サイト（不動産ジャパン）」の整備を引き続き支援することにより、不動産取引の円滑化を推進する。

3 不動産特定共同事業の推進

不動産特定共同事業法の適切な運用等により、投資家の保護に資する市場環境の整備を図りつつ、投資家のニーズに対応した商品が供給され、投資家の資金が優良な都市開発、住宅供給等に活用されるよう、引き続き不動産特定共同事業を推進する。

4 事業用定期借地権の普及・促進

存続期間の上限が「20年以下」から「50年未満」に引き上げられ、活用の幅が広がった事業用定期借地権制度の円滑な普及・活用の促進に向けた取組を引き続き進める。

5 土地取引規制制度の的確な運用

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、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度等の的確な運用に努める。

6 環境価値を重視した不動産市場の形成促進

地球環境問題への対応における不動産分野の役割が大きいことから、ESG（環境、社会、企業統治）を投資判断に組み込む責任不動産投資の国際的な潮流を踏まえつつ、環境価値を重視した不動産市場の形成促進のあり方を検討する。

7 土地取引に有用な土壌汚染情報の提供

土壌汚染地の取引円滑化や有効活用を促進するため、土地取引に有用な土壌汚染情報のデータベースを構築する。

コラム　環境不動産の経済価値の評価

不動産分野におけるCO_2排出量は日本全体のCO_2排出量の三分の一を占め、いまだ増加基調にあるのが現状である。今後、環境価値の高い不動産を増やすことが必要とされている。現在、我が国の不動産市場において、環境に配慮した不動産（環境不動産）の付加価値はどの程度評価されているだろうか。

国土交通省が設置した「環境価値を重視した不動産市場形成のあり方研究会」（平成21年度）において、ヘドニックアプローチとCVM（仮想的市場評価法）という２つの経済分析手法による評価・分析を行った。

分析の結果、新築分譲マンションの価格について、東京都マンション環境性能表示や自治体版CASBEE（横浜市・川崎市）の届出が有るものは、ヘドニックアプローチによる分析において、価格が数パーセント高いことがわかった。また、住宅購入予定者やオフィスワーカーを対象にユーザの価値観を支払い意思額で測定したＣＶＭによる分析においては、住まいやオフィスにおける環境性能認証の取得のほか、住まいにおけるCO_2削減、生物多様性の保全、緑景観の向上、オフィスビルにおける環境負荷低減のいずれの項目においても、ユーザは一定の負担を支払う意思を表明しており、環境価値が高く評価されていることが推察された。

ヘドニックアプローチによる分析結果

ヘドニックアプローチによる分析項目	推計結果（暫定）
東京都に所在するマンションについて、東京都マンション環境性能表示による評価がなされているマンションの価格（A）と、届出対象外のマンションの価格（B）	Aは、Bと比較して5.9%高い。
横浜市と川崎市に所在するマンションについて、自治体版CASBEE届出制度による評価がなされているマンションの価格（A）と、届出対象外のマンションの価格（B）	Aは、Bと比較して2.9%高い。
大阪市、京都市、神戸市に所在するマンションについて、自治体版CASBEE届出制度による評価がなされているマンションの価格（A）と、届出対象外のマンションの価格（B）	Aは、Bと比較して0.4%高い。

CVMによる分析結果

ＣＶＭによる分析項目		支払意思額をきいた項目	支払意思額の計測結果
住宅	1.住まいにおけるCO_2削減	世帯あたりCO_2排出量を1990年の世帯あたりCO_2排出量に比べて25%削減できる新築マンションに対する追加の支払い意思額思額（光熱費が20年間で120万円削減できると仮定）	●約195万円（光熱費の軽減分を控除すると、CO_2削減に対する支払意思額は約75万円）
住宅	2.住宅地における生物多様性の向上	生物多様性の保全にむけた工夫がなされている新築マンションに対する追加負担額の割合（%）	●住宅価格の9.3%程度
住宅	3.住まいの環境性能認証制度	環境性能がよく、第三者認証機関による環境性能認証を受けている新築マンションに対する追加負担額の割合（%）	●住宅価格の6.7%
住宅	4.住まいの景観の保全・向上	景観改善に取り組んでいくことについて地域の合意形成がなされたときの、緑の整備・維持管理費用としての月々の負担額（今後20年間）	●月々約4,400円程度
オフィス	5.オフィスビルにおける環境負荷の低減	環境負荷の低減に関する性能が高い（CO_2排出量が1990年と比較して25%削減できる）ビルに対する従業員個人の月々の負担額（今後10年間）	●月々約2,100円程度
オフィス	6.オフィスビルの環境性能認証制度	第三者機関による環境性能認証を受けているオフィスビルに対する従業員個人の月々の負担額（今後10年間）	●月々約1,900円程度

注：ヘドニックアプローチによる分析は、吉田二郎・清水千弘（2010），「環境配慮型建築物が不動産価格に与える影響：日本の新築マンションのケース」東京大学空間情報科学研究センターディスカッションペーパー，No.106に基づき行った。本分析には、マンションの価格と環境性能評価の両データのマッチングができたものを使用している。マンションの価格は、ＭＲＣ社所有の新築マンション分譲価格（募集価格）のデータを使用した。環境性能評価は、東京都マンション環境性能表示については東京都、自治体版ＣＡＳＢＥＥについては横浜市、川崎市の公表データを使用した。また、ＣＶＭによる支払意思額の推定にあたっては、栗山浩一「Excelでできる CVM Version3.1」http://homepage1.nifty.com/kkuri/を用いた。

資料：「第2回 環境価値を重視した不動産市場形成のあり方研究会（平成21年3月10日）」資料

第2節 不動産投資市場の整備

市場の透明性の確保、投資家が安心して参加できる市場の構築等を推進し、我が国不動産投資市場の活性化を図るため、以下の取組を進める。

(1) 「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」の開催等

関係業界、有識者、行政等を構成員として設置された「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」での議論を踏まえ、以下の取組等を推進する。

① 成約価格に基づく住宅価格指数の開発及び公表に向けた検討の推進

② Ｊリート等の年金基金、個人投資家等への普及策の検討

(2) 「不動産市場安定化ファンド」の活用等による不動産投資市場の安定化の促進

(3) Ｊリート等に係る登録免許税の特例措置の縮減等による不動産投資関連税制の整備

(4) 不動産証券化の実態調査の実施

「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資法人（Ｊリート）、「不動産特定共同事業法」に基づくスキーム、「資産の流動化に関する法律」に基づくTMK（特定目的会社）のスキーム、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TK（合同会社 - 匿名組合）スキームなどを用いて証券化された不動産の実績を把握する不動産証券化の実態調査を実施する。

第3節 土地税制における対応

平成22年度税制改正において、国税及び地方税について講ずる主な措置は、以下のとおりである。

1 国税関係

(1) 登録免許税

特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、適用対象となる不動産から倉庫及びその敷地を除外するとともに、所有権の移転登記の軽減税率（現行1,000分の８）にあっては、次の見直しを行った上、その適用期限を３年（質権又は抵当権の移転登記にあっては１年）延長する。

平成22年４月１日から平成23年３月31日まで　1,000分の８
平成23年４月１日から平成24年３月31日まで　1,000分の11
平成24年４月１日から平成25年３月31日まで　1,000分の13

2 地方税関係

(1) 不動産取得税

① 認定中心市街地、都市再生緊急整備地域又は都市再生整備計画の区域において新築する一定の新築家屋（住宅以外の特定の用途に供する家屋）に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（当該家屋の価格の10分の１に相当する額を価格から控除）について、対象地域から認定中心市街地を、対象用途から料理店・遊技場・公衆浴場を除外したうえ２年延長する（延長のうえ廃止。平成24年3月31日まで）。

② 新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の２倍（200平方メートルを限度）相当額の減額）について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置の適用期限を２年延長する（平成24年3月31日まで）。

第5章　土地利用計画の整備・充実等

第1節　土地利用計画の推進

1　国土利用計画

第四次国土利用計画（全国計画）に基づき、より良い状態で国土を次世代に引き継ぐ「持続可能な国土管理」を行うことを基本方針として、土地の高度化及び低未利用地の有効利用等による土地需要の量的な調整、安全・安心、循環と共生及び美（うるわ）しさの観点を基本とする国土利用の質的向上、さらに、これらを含めた国土利用の総合的マネジメントを進めるために必要な措置を講じる。

さらに、全国計画を基本とする都道府県計画及び市町村計画の円滑な策定・推進のため、調査や情報提供等必要な措置を講じる。

2　土地利用基本計画等

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。その一環として、計画内容の充実に関する検討を行うとともに、人口減少の進展等に伴う土地利用のあり方の変化を踏まえた土地利用基本計画の機能発揮のあり方等について検討を行う。

第2節　都市計画における適正な土地利用の確保

(1)　都市計画における土地利用計画の総合性の確保

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（マスタープラン）について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を推進する。また、それぞれ独立した都市計画として位置付けられた「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」の策定を推進する。さらに、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）の策定を推進する。

(2)　都市計画における土地利用計画の詳細性の確保

近年の市町村合併等に伴う都市計画区域及び準都市計画区域の適切な指定、見直しを推進する。また、都市計画における詳細な土地利用計画については、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の適切な活用を推進する。さらに、今後の人口減少・超高齢社会を迎えるに当たり、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市機能が集約された都市構造への転換を図っていくために、平成18年5月に改正された都市計画法等に基づき、都市機能の適正立地を確保していく制度の適切な活用を推進するとともに、中心市街地の機能回復、産業構造の変化への対応等の全国的に共通して緊急性が高い政策課題に対応する政策課題対応型都市計画運用指針の活用を引き続き推進する。

(3)　都市計画における土地利用計画の実効性の確保

①　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実施する。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おいて強力に事業を推進する。

②　市街地再開発事業等については、地域の経済・環境を反映した「身の丈にあった合理的な計画」

に誘導しつつ、民間活力を最大限活用し、地域の活性化・都市再生、防災上危険な密集市街地の解消、集約型都市構造への再編に資する魅力ある都市拠点の形成、街なか居住の推進のための住宅市街地の総合的な整備に重点をおいて強力に事業を推進する。

③　住宅市街地総合整備事業等により、既成市街地等において、職住近接型の良質な市街地住宅の供給、美しい市街地景観の形成、公共施設の整備等を総合的に行い、良好な居住環境の創出を図る。

④　「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」に基づき施策を推進するとともに関連する事業制度の拡充・推進を行い、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の促進を図ることにより、危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図る。

第3節　国土政策との連携

1　国土形成計画の推進

総合的な国土の形成に関する施策の指針である国土形成計画（全国計画）が目指す「多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土」という新しい国土像を実現するための取り組みを推進する。広域地方計画については、全国計画に示された新しい国土像を具体化するものとして、東北から九州までの各広域ブロックの地域戦略と、その具体的な取り組みをまとめた計画であり、国の関係地方支分部局、都府県、政令指定都市、経済団体等をメンバーとする広域地方計画協議会における協議を経て、平成21年８月に国土交通大臣により決定されたところである。計画の推進にあたっては、国、都府県、市町村、経済団体等からなる広域地方計画協議会の構成員をはじめ関係機関が十分に協働、連携し計画に掲げたプロジェクトの具体化に努めていくこととしている。

2　地域の拠点形成の推進

(1)　業務核都市の整備の推進

業務核都市については、現在までに14地域について多極分散型国土形成促進法に基づく基本構想が策定されている。引き続き、業務核都市を業務機能をはじめとする諸機能の集積の核として重点的に育成・整備し、東京都区部への一極依存型構造から分散型ネットワーク構造への改善を進める。

(2)　地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進

「地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律」に基づき、全国84地域の地方拠点都市地域の整備の促進を図るため、地方公共団体や民間事業者等に対しての支援措置を引き続き講じる。

また、事務所、営業所、研究所等の地方拠点都市地域への再配置を促進する。

(3)　研究学園都市の建設

①　「筑波研究学園都市建設法」に基づき、科学技術の集積等を活かした都市の活性化等を目指し、筑波研究学園都市の建設を推進するとともに、つくばエクスプレスの整備に伴うつくば市内沿線の土地区画整理事業等を推進する。

②　「関西文化学術研究都市建設促進法」に基づき、文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくりを目指すため、平成19年度に変更した「基本方針」を踏まえ、関西文化学術研究都市の建設を推進する。

3　産業立地施策の推進

「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律」に基づき、地域が自

らの特色を生かした企業立地を促進し、地域産業活性化を目指す広域的な取組を支援するため、税制上の特例措置や工場立地法の特例措置、日本政策金融公庫を通じた中小企業向け低利融資制度、ワンストップサービスの提供や人材育成・施設設備に対する予算措置、企業立地に係る地方交付税措置など総合的な支援を平成22年度においても引き続き行う。

4 交通ネットワークの整備

「全国１日交通圏」の更なる充実などに向けて、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。

5 情報通信インフラの整備

(1) 河川、道路、港湾、下水道の公共施設管理用光ファイバ及びその収容空間等を整備・開放する。
(2) 「新交通管理システム（UTMS）」の推進等交通安全施設の整備を行う。

6 国会等の移転等

(1) 国会等の移転の検討
引き続き、「国会等の移転に関する法律」に基づき、関連する調査や国民への情報提供等、国会における検討に必要な協力を行う。
(2) 国の行政機関等の移転の推進
昭和63年１月の閣議決定及び多極分散型国土形成促進法等に基づき、残る移転対象機関について、円滑に移転が実施されるよう、その着実な推進を図る。

第6章 住宅対策等の推進

第1節 住宅対策の推進

1 住生活基本計画の推進

住生活基本計画（全国計画）に掲げた目標（①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継、②良好な居住環境の形成、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保）を達成するため、必要な施策を着実に推進する。

2 住宅セーフティネットの充実

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して、公営住宅、地域優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等の良質な賃貸住宅の供給促進を図り、特に既存ストック・民間活力の重視による効率的な供給を推進する。

3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進

(1) 住宅建設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及び生活道路、多目的広場等の居住環境基盤施設の整備等を、住宅市街地基盤整備事業等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) 都市再生機構において、機構の有するノウハウや技術を活かし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術援助等を行う。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地総合整備事業等を推進する。

5 良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用

(1) 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成するため、長期優良住宅の普及を促進する。また、引き続き、環境・リフォーム推進事業（平成21年度は「長期優良住宅先導的モデル事業」として実施）や、住宅履歴情報の整備とその普及等を行う。

(2) マンションの維持管理・再生について、ソフト面やハード面のあり方を見直す管理組合等を対象に支援するとともに、地域レベルの相談体制の整備等を推進する「マンション等安心居住推進事業」を引き続き行う。

また、老朽マンションの急増に対応するため、マンションの改修・建替えに関する支援制度等の情報提供等の充実等によりマンションの改修・建替えの一層の円滑化を図る。

(3) エコ住宅の新築又はエコリフォーム（窓の断熱改修、外壁、屋根・天井又は床の断熱改修等）に対し、様々な商品・サービスに交換可能なポイントを発行する住宅版エコポイント制度により、引き続き、環境対応住宅の普及の促進に取り組む。

6 住宅取得対策の充実等

(1) 独立行政法人住宅金融支援機構により、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、引き続き、証券化支援事業（買取型及び保証型）を推進するとともに、同事業の枠組みを活用して優良住宅取得支援制度による金利引下げ等を実施する。

(2) 経済事情の著しい変動に伴い、離職、転職等を余儀なくされたため住宅ローンの支払い能力が低下している利用者が返済を継続できるよう支援するため、住宅ローン返済困難者対策の適用期間を延長するとともに、証券化支援事業においても元金据置期間中の金利引下げを可能とする。

(3) 財形貯蓄残高保有者に対する低利・長期の住宅資金融資事業を行う勤労者財産形成持家融資制度を実施する。

(4) 平成22年度税制改正においては、以下の措置を講じることとしている。

① 厳しい経済情勢の下、裾野の広い住宅投資を促進することによって景気回復を目指すための時限措置として、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、所得制限（贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下）を付した上で、非課税枠を平成22年は1,500万円、平成23年は1,000万円に拡大する。

あわせて、住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例について、2,500万円の特別控除に1,000万円を上乗せする特例を廃止し、65歳未満の親からの贈与も対象とする特例を２年延長する。

② このほか、以下の特例措置について延長・拡充する。

(ア) 長期優良住宅普及促進税制（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）について、適用期限を２年延長する（平成24年３月31日まで）。

(イ) 新築住宅に対する固定資産税の減額措置について、適用期限を２年延長する（平成24年３月

31日新築分まで)。

(ウ) 特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置について、譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下であることの要件を追加した上、適用期限を2年延長する(平成23年12月31日まで)。

(エ) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度について、適用期限を2年延長する(平成23年12月31日まで)。

(オ) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度について、適用期限を2年延長する(平成23年12月31日まで)。

(カ) 省エネ改修が行われた住宅等に対する固定資産税の減額措置について、適用期限を3年延長する(平成25年3月31日改修分まで)。

(キ) バリアフリー改修が行われた住宅等に対する固定資産税の減額措置について、適用期限を3年延長する(平成25年3月31日改修分まで)。

(ク) 高齢者向け優良賃貸住宅に対する固定資産税の減額措置について、適用期限を1年延長する(平成23年3月31日新築分まで)。

(ケ) 新築住宅のみなし取得時期等に係る不動産取得税の特例措置について、適用期限を2年延長する(平成24年3月31日まで)。

(コ) 非居住者等が受け取る振替社債等に係る利子の非課税措置を創設する(平成25年3月31日まで)。

(サ) マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等に対する登録免許税の免税措置について、適用対象から施行再建マンションに関する権利ついて必要な登記を除外した上で、適用期限を2年延長する(平成24年3月31日まで)。

第2節 良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

1 良好な宅地供給等の推進

(1) 良好な宅地供給の推進

① 都市再生機構が既に着手している大都市圏における職住近接の実現に資するものや、地方都市圏の再構築に資するもの等、政策的意義の高いニュータウン事業について引き続き実施する。

② 組合等に対する無利子貸付金の貸付け等により、土地区画整理事業を支援する。

(2) 宅地開発関連公共施設の整備等

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総合的に支援する。

(3) 安全で安心な潤いある地域づくり

安全で安心な潤いある地域づくりのため、高規格堤防(スーパー堤防)整備事業と土地区画整理事業等のまちづくり事業を一体的に実施している。

(4) 定期借地権制度の円滑な普及・活用の促進

定期借地権制度の円滑な普及・活用を促進するため、全国定期借地権付住宅の供給実態調査を実施する。

(5) 郊外型住宅等の建設の促進

① 「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」により、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅建設の促進を図る。

② 市街化調整区域等における地区計画制度を活用し、都市近郊においてスプロールを防止しつつ、

優良田園住宅等の郊外型住宅の建設を推進する。

③「集落地域整備法」の円滑な運用を推進し、市街地の周辺地域における良好な居住環境の確保を図る。

(6) 宅地開発と交通アクセス整備の一体的推進

「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」等に基づき、つくばエクスプレス（常磐新線）沿線地域の宅地開発事業等を推進する。

2 ニュータウン再生等の推進

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、バリアフリー化等の住宅・住環境の再整備や福祉施設の誘致など、安心で快適に居住できる住宅地として再生する取り組みを支援する。

また、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させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組みを推進するために、ホームページなどを通じてエリアマネジメント推進マニュアルや取組み事例などの情報提供を行う。

コラム

ニュータウン再生に向けた取り組み
～兵庫県・明舞団地における団地再生計画～

明舞団地は兵庫県・県住宅供給公社により開発され、昭和39年から入居が始まった、神戸市と明石市にまたがる約197haのニュータウンである。人口は昭和50年のピーク時に対し約6割（23,820人）、高齢化率は県平均19.9％に対し29.7％（いずれも平成17年時点）となり、また、建設後40年以上経過した建物が約7割を占めるなど、いわゆるオールドタウン問題が顕在化している。県は、オールドタウン問題への対応モデルとして、地元とのワークショップなどを通じ、平成16年3月に「明舞団地再生計画」を作成した。

計画は、基本方針・ビジョン・アクションプログラムの3部で構成されており、アクションプログラムに基づき、まちびらき40周年記念事業、景観デザインコードの策定、明舞団地再生アイデアコンペなど、様々な取組みが実施されている。ハード面では、まちの再生を牽引する「リーディングプロジェクト」として、“明舞センター地区再生事業”や“県営住宅再生事業”等が位置づけられ、活気とにぎわいのあるセンター機能の再生を目指して、現在、民間事業者の参画による老人介護施設等や県営住宅・公社住宅の整備等が進められている。

また、再生計画では「住民主体のまちづくりの推進」が位置づけられており、地域と行政が一体となって再生への取組みを検討する「ラウンドテーブル」となる「明舞まちづくり委員会」が、数度の準備会を経て、平成21年7月に関係団体によって設立された。さらに、兵庫県立大学が主体となり県・公社との連携のもと、「明舞まちなかラボ」を設立し、明舞まちづくり委員会と連携しながら団地再生に資する研究・助言や様々な取組みを実践していく。これらの活動を通じて、地域住民を中心に団地全体を総合的に運営する仕組みを構築し、自立的・持続的にエリアマネジメント活動を行うことにより、団地再生を図ることを目標としている。

リーディングプロジェクト
（高齢者サポートゾーン）完成予想図

明舞まちづくり委員会

第7章 土地の有効利用等の推進

第1節 地域活性化・都市再生の推進

1 地域活性化の推進

地域活性化統合本部の下、活気に満ちた地域社会をつくり、地域主権改革を加速させるため、都市再生、構造改革特区、地域再生及び中心市街地活性化を含め、地域活性化の総合的・効果的な実現に向けた取組を、政府一体となって推進していく。

さらに、地域活性化統合本部の業務運営体制についても、今後は地域ブロックを基本とした体制に改め、関係省庁とも連携して、地方からの総合的な相談に応じられる「ワンストップ拠点」としての機能強化を図るとともに、地域に対する総合的なコンサルティング支援を推進していく。

2 都市再生の推進

これまで都市再生本部において決定された以下の事項について、引き続き実施を推進する。

(1) 「都市再生プロジェクト」の推進

図表 都市再生プロジェクトの一覧

(第一次決定)(平成13年6月14日)	(第五次決定)(平成15年1月31日)
東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備	国有地の戦略的な活用による都市拠点形成
大都市圏におけるゴミゼロ型社会への再構築	(第六次決定)(平成15年11月28日)
中央官庁施設のPFIによる整備	琵琶湖・淀川流域圏の再生
(第二次決定)(平成13年8月28日)	(第七次決定)(平成16年4月13日)
大都市圏における国際交流・物流機能の強化	大阪圏における生活支援ロボット産業拠点の形成
大都市圏における環状道路体系の整備	(第八次決定)(平成16年12月10日)
大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成	都市再生事業を通じた地球温暖化対策・ヒートアイランド対策の展開
都市部における保育所待機児童の解消	(第九次決定)(平成17年6月28日)
PFI手法の一層の展開	防犯対策等とまちづくりの連携協働による都市の安全・安心の再構築
(第三次決定)(平成13年12月4日)	(第十次決定)(平成17年12月6日)
密集市街地の緊急整備	大学と地域の連携協働による都市再生の推進
都市における既存ストックの活用	(第十一次決定)(平成18年7月4日)
大都市圏における都市環境インフラの再生	国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進
(第四次決定)(平成14年7月2日)	(第十二次決定)(平成19年1月16日)
東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成	「密集市街地の緊急整備」―重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化―
北部九州圏におけるアジア産業交流拠点の形成	(第十三次決定)(平成19年6月19日)
地方中枢都市における先進的で個性ある都市づくり	国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進

(2)　都市再生特別措置法の活用等民間都市開発投資の促進

①　65の都市再生緊急整備地域のフォローアップを強化するとともに、地域整備方針の実施を推進する。

②　都市再生特別措置法に基づく各種支援措置（都市計画特例、金融支援等）の積極的活用を推進する。

第2節　都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進

1　民間能力の活用の推進

(1)　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、財団法人民間都市開発推進機構の支援業務を引き続き推進する。

(2)　都市再生緊急整備地域における都市再生事業を推進するため、税制の特例等の支援措置を引き続き講じる。

(3)　地方都市等における都市再生整備事業を推進するため、税制の特例等の支援措置を引き続き講じる。

(4)　PFI事業契約の標準化、業務要求水準の明確化等、「PFI推進委員会報告－真の意味の官民のパートナーシップ（官民連携）実現に向けて－」（平成19年11月15日）に示された課題への対応等により、PFIを引き続き積極的に推進する。

(5)　都市再生機構により、既に市街地を形成している区域において、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、権利関係等の調整などのコーディネート業務や関連公共施設の整備を行う。

2　空中及び地下の利用の推進

(1)　空中及び地下の利用については、以下の施策・事業を推進する。

①　立体道路制度の積極的な活用を推進する。

②　都市交通システム整備事業を推進する。

③　道路地下空間利用計画の策定、共同溝の整備等を推進する。

④　無電柱化を推進する。

⑤　地下放水路、地下調節池などの河川立体区域の整備を推進する。

⑥　雨水の貯留浸透など流出抑制型の下水道施設の整備を推進する。

⑦　立体都市公園制度の活用を推進する。

(2)　大深度地下の利用については、制度の円滑な運用に向けて、技術的な調査検討や大深度地下情報システムの整備等を推進する。

3　災害に強い都市の整備

(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」に基づき施策を推進するとともに関連する事業制度の拡充・推進を行い、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の促進を図ることにより、危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図る。

(2)　防災上危険な木造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ついて、大規模地震に備えた事前対策、被災後の復興まちづくりに対する支援を強化する等、都市の防災対策を総合的に推進する。

(4) 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安心・安全なまちづくりを推進する。

(5) 大地震時の大規模盛土造成地の被害を軽減するため、宅地耐震化推進事業などの支援制度を活用することにより、宅地の耐震化を推進する。

4 住宅市街地の整備による防災性の向上

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へ建替え、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など住宅市街地の再生・整備を総合的に行うため、住宅市街地総合整備事業等を推進する。また、地震災害の危険が高い老朽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。

5 道路の防災対策の推進

地震、津波、豪雨、豪雪等の災害に対して、安全で信頼性の高い道路ネットワークを確保するため、緊急輸送道路における橋梁の耐震対策、災害のおそれのある区間を回避する道路の整備を実施するとともに、道路の斜面対策や雪崩対策等を実施する。

6 下水道における災害対策の推進

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において、雨水幹線や貯留浸透施設等のハード整備に加えて、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かした住民自らによる取り組みなど総合的な対策を重点的に推進する。

また、近年、頻発する大規模地震を踏まえて、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、防災拠点と処理場を結ぶ管きょ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対策を推進する。

7 治水対策の推進

国民の生活の安全安心を確保するために、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や水害を未然に防ぐ予防的治水対策を推進する。また、高解像度のXバンドMPレーダ網等の整備を進め、より高精度な洪水予測等を実施する。さらに、地上デジタル放送等を通じ、地方整備局の水災害予報センターから関係自治体等へきめ細やかに河川情報を提供し、住民が適切に避難行動をとれるよう支援するなど、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりを推進する。

一方、治水施設の整備には長時間を要し、整備途上で災害が発生する危険性がある。そのため、土地利用の状況に応じた整備として、輪中堤・二線堤の整備及び住宅地の嵩上げ等の減災対策や、一部の住宅を移転させることでより効率的・経済的な輪中堤等の整備が可能となる場合の住宅移転にかかる支援措置を実施する。

8 土砂災害の防止

(1) 市街地に隣接する山麓斜面にグリーンベルトとして一連の樹林帯を形成することにより、土砂災害に対する安全性を高め、緑豊かな都市環境と景観を保全・創出するとともに、市街地周辺への無秩序な市街化の防止等を図る。

(2) 平成18年9月に土砂災害防止対策基本指針の変更を行い「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」(土砂災害防止法)に基づく基礎調査を実施し、土砂災害警戒区域等の指定等を促進し、砂防設備等の整備とあわせた総合的な土砂災害防止対策を効率的に推進する。

9 港湾における防災拠点の整備

災害時における住民の避難や復旧・復興の支援拠点として、耐震強化岸壁や広場等からなる臨海部の防災拠点の整備を推進する。

10 自治体による防災対策事業の促進

災害の発生時に住民の安全が確保できるよう、防災機能の向上を図り、災害等に強い安全なまちづくりを促進するため、防災基盤整備及び公共施設等の耐震化などの重点的な防災対策事業を促進する。

第3節 低・未利用地の利用促進

1 工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進

(1) 都心部や臨海部に存在する低・未利用地の土地利用転換等を図りながら都市構造の再編を推進するため、都市再生総合整備事業を推進する。
(2) 職住近接型の住宅供給等を行う住宅市街地総合整備事業等を推進する。
(3) 都市再生機構において、低・未利用地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行うため、土地有効利用事業を推進する。

2 臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発

(1) 港湾計画、都市計画等と整合を図りつつ計画的な土地利用転換を推進するため、臨港地区の迅速かつ的確な指定・変更等の見直しを推進する。
(2) 臨海部への企業立地や、土地利用の高度化を支援する「臨海部土地情報」(http://www.mlit.go.jp/kowan/tochi/zyouhou/zyouhou.html)による情報提供を実施する。

3 都市内の低・未利用地の利用促進

(1) 低・未利用地の集約等と併せて公益施設や商業活性化施設、都心居住に資する住宅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。
(2) 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。
(3) 都道府県等における遊休土地に係る調査の実施及び一定の要件を満たす低・未利用地への遊休土地である旨の通知、利用計画への助言・勧告等を行う国土利用計画法に基づく遊休土地制度の的確な運用に努める。
(4) 低・未利用地の有効活用を促進するため、「土地総合情報ライブラリー」(http://tochi.mlit.go.jp/)により国公有地の売却情報を提供する。

4 企業不動産及び公的不動産の有効活用の促進

企業不動産や公的不動産が、我が国の不動産の資産(約2,300兆円)の大きな部分を占めていることに鑑み、土地の有効活用及び不動産市場の活性化の観点から、企業不動産や公的不動産の戦略的なマネジメントの普及・促進に向けた取組を行う。

5 中心市街地の活性化の促進

今後、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える中で、高齢者を始め多くの人々にとって暮らしやすいまちとなるよう、様々な機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが重要である。このためには、街なかに都市機能を集積・誘導する振興方策と、広域的な判断をしながら都市機能の適正立地を図るための方策の双方が必要である。

こうした考え方の下、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地区において、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、商業等の活性化等に資する事業に対して重点的な支援を講じる。

6 既成市街地の有効・高度利用の促進

都市の再構築を実現するため、既成市街地の有効・高度利用を促進するインセンティブとして、基盤施設やオープンスペースの整備を伴う「優良プロジェクト」に対する容積率等の特例制度の活用などを行う以下の施策を講じる。

(1) 再開発等促進区・用途別容積型・誘導容積型・街並み誘導型地区計画制度の活用の推進
(2) 特定街区制度、特例容積率適用地区制度等による未利用容積率の活用等の推進
(3) 総合設計制度、一団地型総合設計制度及び連担建築物総合設計制度の活用の促進
(4) 既成市街地における土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用の推進
(5) 市街地の土地の高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業の推進
(6) 広域的な視点から都市構造の再編を推進するため、多様な主体の連携を図りつつ、特定の地域において重点的かつ集中的な都市整備を行う都市再生総合整備事業の推進
(7) 快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を行う住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等の推進
(8) 密集市街地の早期解消を図るため、「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」に基づく施策の推進及び住宅市街地総合整備事業・都市防災総合推進事業等の推進

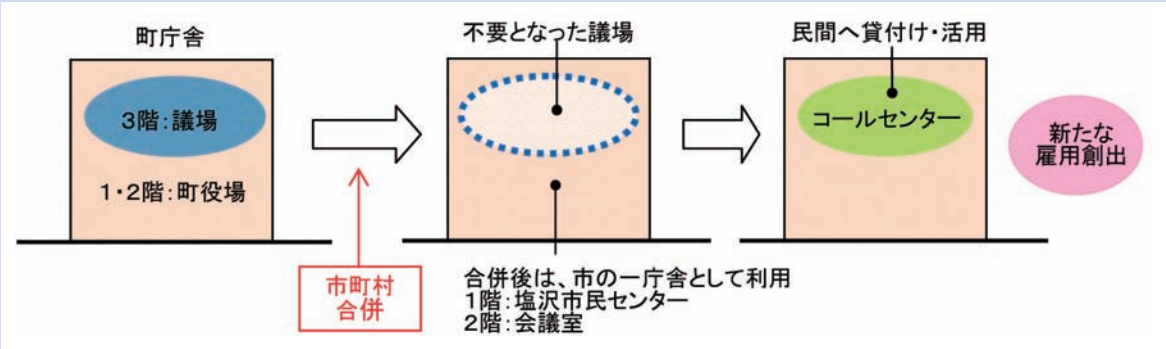
コラム　公的不動産の有効活用

近年、地方公共団体では、自ら所有する不動産の戦略的な管理、低・未利用地の有効活用等に向けた取組が見られるようになってきている。

南魚沼市は、市町村合併に伴い未利用となった議会の議場を、平成19年にコールセンターとして民間企業へ貸付けを行い、施設の有効活用を図った。これにより、同市は 毎月の貸付料を得ることが可能になるとともに、大規模改修を行わず現況の建物の活用により、改修費用が軽減された。また、コールセンターの職員を地元住民から採用することにより、約100人の地域の雇用創出へとつながった。

改修前

改修後



大阪府では、おおむね10年程度工事着工が見込めない道路（府道）の予定地について、民間企業に貸し付け、活用を図っている。貸付による収入は、固定資産税相当分を市町村に交付し、残りは当該土木事務所管内の道路の維持管理費に充当している。

本件は、平成18年度の地方自治法改正を受けて、行政財産を事業用定期借地により貸し付けた先進的な事例である。

事業前

事業後

第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

住宅の需要の著しい地域における市街化区域内農地については、住宅地等の供給の促進に係る以下の施策を講ずる。

(1) 農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進するとともに、今後の社会状況への対応を踏まえた制度の充実等の検討を行う。

(2) 土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用等により土地区画整理事業を推進する。

(3) 良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画制度等の活用を推進する。特に、都市基盤整備と併せて高さ制限、容積率制限の緩和等を行う再開発等促進区を定める地区計画制度の活用を図る。

一方、生産緑地地区については、農業委員会と協力して緑地としての機能の適正な保全に努めるよう周知・徹底するとともに、市民農園の整備等により都市住民の交流の場としての活用を推進する。

コラム 都心における新たな農的空間

近年、都市住民の農的空間へのニーズの高まりを受け、都心において一般の農地とは異なる新たな農的空間が創出される事例が見受けられる。

農地がない渋谷区では、平成20年5月に小学校跡地などを有効活用して区内の3カ所に合計92区画の区民菜園（恵比寿区民菜園、美竹区民菜園、参宮橋区民菜園）を開設し、平成21年4月には新たに東一丁目区民菜園（30区画）を開設している。

区民菜園の利用者を募集したところ、募集枠に対し平均で約12倍もの応募があり、都市住民の農的空間へのニーズの高さが伺える。

また、ビルなどの人工地盤上に農園をつくり貸し出す動きも広がっており、アトレ恵比寿の屋上庭園「ソラドファーム」（平成21年4月開園）、「アグリス成城」（平成19年5月開園）等が開園されている。

こうした取り組みが拡大することにより、都市空間において新たな農的空間が創出され、都市住民の農的空間へのニーズの受け皿になるとともに、都市環境に潤いをもたらす緑地環境としての役割が今後益々期待される。

ソラドファーム

アグリス成城

第5節　国公有地の利活用等

1　国有地の有効利用・高度利用の推進

庁舎等については、既存庁舎の効率的な使用に取り組むとともに、整備事案の計画的な調整を行い、合同庁舎化を推進することとしている。また、宿舎については、既存宿舎の入居調整等に取り組み、官署の配置状況等を踏まえた合同宿舎化を推進する。こうした取組により、国有地の有効利用・高度利用に努める。

さらに、民間の創意工夫を活かすため、PFI方式を活用した整備を図るとともに、集約立体化等による跡地の創出により、民間等における高度利用等に供することとしている。

2　国有地及び旧国鉄用地の売却

(1)　国有地の売却

物納財産や庁舎・宿舎の移転跡地などの未利用国有地の売却を進める。

さらに、無道路地・不整形地等の売却が直ちに困難な国有地については、隣接地と土地の一部を交換して進入路の確保、土地の整形化等を行うといった交換制度を活用して資産価値の向上を図り、売却に努める。

(2)　旧国鉄用地の処分

旧国鉄用地の処分については、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構において、引き続きあらゆる手法を駆使し、その早期処分に向け全力を挙げて取り組む。

3　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の取得を推進するため、地方債及び地方交付税による地方財政措置を講じる。

第6節　公共用地取得の円滑化

(1)　公共事業の整備効果を早期に発現していくためには、あらかじめ明示された完成時期を踏まえた計画的な用地取得を行うことが必要である。そのため、事業開始前に用地取得上のあい路を調査・分析した上で、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、工程管理を図る「用地取得マネジメント」に沿った用地取得を推進する。

(2)　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推進す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8章 環境保全等の推進

第1節 環境保全等に係る施策の推進

1 環境基本計画

環境基本計画は、環境基本法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る。第三次環境基本計画（平成18年4月7日閣議決定）においては、今後の環境政策の展開の方向として、環境保全上の観点からの持続可能な国土・自然の形成等が示されている。平成22年度は、この展開の方向を重視しつつ、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への配慮を行う。

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は、環境基本計画との連携を図る。

2 自然環境保全のための土地に関する施策

(1) 「自然環境保全法」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」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」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) 「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」に基づく鳥獣保護区の指定等及び管理の充実を推進する。
(5) 「都市緑地法」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) ナショナル・トラスト活動を推進する。
(7) 自然保護のための民有地買上げを推進する。

3 公害防止計画と土地利用対策

公害防止計画においては、自然環境の保全及び公害の防止に配慮した土地利用に関する施策を適切に運用することとし、交通施設周辺土地利用対策、住工分離対策、緑化対策等を推進する。また、公害防止施策が防災型都市づくりに寄与するよう、公害防止計画において必要な配慮を行う。

4 工場立地の適正化

工場立地が環境の保全を図りつつ行われるようにするため、平成22年度も引き続き「工場立地法」に基づき、個々の工場の敷地利用の適正化を図る。

5 交通公害と土地利用

(1) 信号制御の高度化や交差点の改良を始めとする交通安全施設等の整備、公共車両優先システム（PTPS）の整備拡充等を積極的に推進する。
(2) 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」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」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、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」等に基づき、自衛隊又は在日米軍の使用する飛行場の周辺につ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。

(5) 「新幹線鉄道騒音対策要綱」に沿って、沿線の土地利用との調和に努め、環境保全の観点から公共施設の適正な配置、整備に努める。

6 水環境保全と土地利用

健全な水循環系を構築し、水質、水量など総合的な水環境保全を図るため、森林や農地の適切な維持管理、下水道等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・湖沼流域の浄化に資する施設整備等の事業などの土地利用に係る施策について環境保全対策を推進する。

7 土壌環境保全対策

(1) 平成21年4月に改正した土壌汚染対策法を適切かつ円滑に施行するため、土壌汚染の調査を実施する機関における技術管理者向けの試験を実施するとともに、調査や対策を実施する事業者向けガイドラインの見直し等を実施する。

(2) 農用地の土壌汚染対策については、引き続き「農用地の土壌の汚染防止等に関する法律」等に基づき公害防除特別土地改良事業等を実施する。

(3) ダイオキシン類による土壌汚染対策については、土壌環境基準の検討及び汚染土壌浄化技術の確立のための調査、ダイオキシン類対策特別措置法に基づく土壌汚染対策への助成を引き続き実施する。

8 地盤沈下防止対策

「工業用水法」及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」により、地下水採取規制を実施する。また、地盤沈下により生じた被害を復旧し、洪水、高潮等による災害に対処するため、河川改修、内水排水施設整備、海岸保全施設整備、土地改良等の事業を推進する。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の3地域については、地盤沈下の進行に対応するため、地盤沈下の予測、対応体制等の地下水管理方策について調査・検討し総合的な対策を推進する。

9 地球温暖化対策と土地利用

地球温暖化対策の基本的な方向性を明らかにする「地球温暖化対策基本法案」を平成22年3月に閣議決定し、国会に提出したところであり、法案の成立後には、地球温暖化の防止等に資する地域社会の形成を推進するために必要な施策を講じていくこととしている。また、地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、京都議定書目標達成計画及び低炭素社会づくり行動計画に基づき、集約型・低炭素型の都市構造の形成等を図るため、公共交通の利用促進、未利用エネルギーや自然資本の活用による環境負荷の少ない都市構造への転換、エネルギーの面的利用の促進及び都市の熱環境改善に資する緑化や水面活用等ヒートアイランド対策を推進する。

また、温室効果ガス25%削減につながる、一定地域における地域冷暖房や熱供給等の導入、蓄熱材を利用した工場廃熱等の熱移送等先進的な技術の導入を推進する。

10 環境影響評価等

規模が大きく環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業の実施に当たっては、環境保全について適正な配慮がなされるように、環境影響評価法等の法律、条例に基づく環境影響評価の適正な運用に努める。

環境影響評価法については、事業の早期段階における環境配慮を図るための計画段階配慮書の手続の新設や、環境保全のために講じた措置等の結果について公表等を行う規定を盛り込んだ「環境影響評価法の

一部を改正する法律案」を平成22年３月に閣議決定し、国会に提出したところであり、法案の成立後には、必要な措置を講じていくこととしている。

第2節 農地の保全と魅力ある農山村づくり

(1) 耕作放棄地の発生防止・解消を図るため、以下の施策を推進する。

① 農地の遊休化を抑制するため、経営体育成基盤整備事業、中山間地域総合整備事業等による土地条件の改善を推進するとともに、地域ぐるみで農地を保全する取組への支援や中山間地域等における生産条件の不利を補正するための支援として直接支払いを実施する。

② 農地法に基づく、農地の利用状況調査、遊休農地所有者に対する指導等遊休農地に関する措置を実施する。

③ 耕作放棄地の解消等農地の有効利用を図るため、多様な経営体や新規就農者の育成・確保を図る。

④ 「広域連携共生・対流等対策交付金」等により、市民農園の整備の促進を通じた耕作放棄地の発生防止・解消を図る。

⑤ 「耕作放棄地再生利用緊急対策」、「農山漁村活性化プロジェクト支援交付金」において、多様な主体が行う貸借等により耕作放棄地を再生・利用する取組等への支援を実施する。

(2) 優良農地の確保と良好な居住環境を有する農村集落の保全及び形成を促進する集落地域整備法の活用を推進する。

(3) 農地・農業用水等の資源や環境を適切に保全し、質的向上を図るため、地域共同の効果の高い取組に対する支援を実施する。

第3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。

(2) 水源のかん養、国土の保全など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、計画的な配備を進めるとともに、伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理、機能が十分に発揮されていない保安林における特定保安林の指定及びその整備のほか、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など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必要な審査、監督等に対して助言を行う。

(4) 我が国の森林面積の約３割を占め、奥地脊梁山脈や水源地域に広がっている国有林野は、土砂崩れの防止、良質な水の供給など国民の生命・財産の保全上重要な役割を果たしていることから、「国有林野の管理経営に関する基本計画」等に基づき、公益的機能の発揮を旨とした管理経営を適切に推進する。原生的な森林生態系や貴重な動植物の生息・生育地である国有林野については保護林の設定等を推進し、適切な保全・管理に努める。さらに、保護林相互のネットワークの形成を図る「緑の回廊」の設定等を推進し、より広範で効果的な森林生態系の保全に努める

(5) 「世界遺産条約」に基づく自然遺産（屋久島、白神山地及び知床）の保全・管理及び文化遺産（紀伊山地の霊場と参詣道等）と一体となった景観を形成する森林の景観の回復を図る事業及び世界遺産一覧表への記載を推薦された地域等（小笠原諸島等）の保全対策を実施する。

(6) 木材の利用の確保を通じた林業の持続的かつ健全な発展を図り、森林の適正な整備に寄与するため、農林水産大臣及び国土交通大臣が策定する公共建築物等における国内で生産された木材その他の

木材の利用の促進に関する基本方針について定めるとともに、公共建築物等の建築に用いる木材を円滑に供給するための体制を整備する等の規定を盛り込んだ「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律案」を平成22年3月閣議決定し、国会に提出した。法案の成立後には必要な措置を講じる。

第4節　河川流域の適切な保全

(1)　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協議会を設置し、流域整備計画を策定して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。

(2)　土砂災害を防止するため、砂防設備等によるハード対策を実施するとともに、砂防指定地等の指定による行為制限や土砂災害特別警戒区域の指定による住宅等の新規立地の抑制等のソフト対策を促進し、総合的な土砂災害対策を推進する。

(3)　浸水被害等の著しい都市部の河川の流域において、特定都市河川浸水被害対策法に基づき、特定都市河川及び特定都市河川流域の指定を行い、河川管理者、下水道管理者及び地方公共団体が共同で流域水害対策計画を策定し、土地からの流出増をもたらす行為に対する対策工事の義務付けなどを行うことにより、総合的な都市水害対策を推進する。

第5節　文化財等の適切な保護及び良好な景観形成の推進等

(1)　歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存・活用に関し、指導・助言を行うとともに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進める。

(2)　遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物については、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物の登録を進めるとともに、その保存と活用を行う。

(3)　人と自然との関わりの中で育まれた景観地については、重要文化的景観の選定を進めるとともにその保存と活用を図る。

(4)　埋蔵文化財を包蔵する土地について、都道府県教育委員会等において遺跡地図の作成により周知を図るとともに、開発等の土地利用との調和を図りつつ適切な保護に向けた条件整備を行う。

(5)　地域の歴史的な風情、情緒を活かしたまちづくりを推進するため、歴史的風致維持向上計画の認定を進めるとともに、計画に基づく事業への支援等を行う。

(6)　良好な景観形成を推進するため、景観法の基本理念などの普及啓発、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先進事例に関する情報提供等の取組について、引き続き充実化を図る。また、「景観形成総合支援事業」により、地域の景観上重要であって、特に交流人口の拡大の効果が大きく見込まれる、景観法に基づく景観重要建造物及び景観重要樹木の保全活用を中心とした取組を引き続き支援していく。

資料編

1．地価

(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ず、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、中心的な役割を果している。

平成22年地価公示においては、全国27,804地点の標準地について、平成22年１月１日現在における価格が、平成22年3月18日付け官報をもって公示された。地価公示の標準地数の推移については、図表1のとおりである。

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51,848平方キロメートル並びにその他の都市計画区域約48,227平方キロメートル計約100,075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1,425（23特別区、779市、578町及び45村）に達している。

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0.8平方キロメートル当たり１地点、市街化調整区域では、約25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15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							面積（㎢）	地点数
	対象区域	対象都道府県数	対象市町村数						
			特別区	市	町	村	計		
（昭和）45年	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 市街化区域（全国） 市街化調整区域（全国） その他の都市計画区域（市の区域）	47	23	642	357	58	1,080	64,110	14,570
50	同　上	47	23	643	400	60	1,126	66,130	15,010
51	同　上	47	23	643	397	57	1,120	66,130	15,010
52	同　上	47	23	644	396	58	1,121	68,680	15,010
53	同　上	47	23	645	404	56	1,128	69,050	15,580
54	同　上	47	23	646	406	55	1,130	69,300	16,480
55	同　上	47	23	646	408	54	1,131	69,350	17,030
56	同　上	47	23	646	412	52	1,133	69,580	17,380
57	同　上	47	23	649	409	52	1,133	69,590	17,600
58	同　上	47	23	651	412	49	1,135	69,634	16,975
59	同　上	47	23	651	414	49	1,137	69,680	16,975
60	同　上	47	23	651	415	48	1,137	69,739	16,975
61	同　上	47	23	651	419	45	1,138	69,805	16,635
62	同　上	47	23	653	420	43	1,139	69,878	16,635
63	同　上	47	23	655	417	42	1,137	70,074	16,820
（平成）元年	同　上	47	23	655	409	41	1,128	69,653	16,840
2	同　上	47	23	655	410	39	1,127	69,729	16,865
3	同　上	47	23	655	411	38	1,127	69,840	16,892
4	同　上	47	23	661	404	36	1,124	70,097	17,115
5	同　上	47	23	663	403	35	1,124	70,312	20,555
6	都市計画区域 市街化区域（全国） 市街化調整区域（全国） その他の都市計画区域（全国）	47	23	663	1,193	101	1,980	95,596	26,000
7	同　上	47	23	663	1,203	102	1,991	95,935	30,000
8	同　上	47	23	664	1,210	102	1,999	96,547	30,000
9	同　上	47	23	668	1,214	102	2,007	97,070	30,300
10	同　上	47	23	670	1,224	102	2,019	97,502	30,600
11	同　上	47	23	670	1,234	105	2,032	98,202	30,800
12	同　上	47	23	671	1,238	106	2,038	98,552	31,000
13	同　上	47	23	671	1,239	105	2,038	98,577	31,000
14	同　上	47	23	671	1,246	104	2,044	99,132	31,520
15	同　上	47	23	675	1,239	103	2,040	99,540	31,866
16	同　上	47	23	679	1,217	99	2,018	99,574	31,866
17	同　上	47	23	709	1,085	84	1,901	99,451	31,230
18	都市計画区域（全国） 都市計画区域外の公示区域	47	23	758	727	61	1,569	99,666	31,230
19	同　上	47	23	776	615	47	1,461	99,754	30,000
20	同　上	47	23	779	598	47	1,447	99,920	29,100
21	同　上	47	23	779	589	46	1,437	100,051	28,227
22	同　上	47	23	779	578	45	1,425	100,075	27,804

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。

資料編

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。

平成21年都道府県地価調査は、全国22,435地点の基準地について行われ、平成21年７月１日現在の価格が同年9月18日、各都道府県より公表された。

なお、地価公示及び都道府県地価調査を比較すると、図表2のとおりである。

図表２　地価公示と都道府県地価調査との比較

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 11 年 30,800 地点 12 ～ 13 年 31,000 地点 14 年 31,520 地点 15 ～ 16 年 31,866 地点 17 ～ 18 年 31,230 地点 19 年 30,000 地点 20 年 29,100 地点 21 年 28,227 地点 22 年 27,804 地点	平成 11 年 28,120 地点 12 ～ 15 年 27,725 地点 16 年 27,577 地点 17 年 26,521 地点 18 年 25,346 地点 19 年 24,374 地点 20 年 23,120 地点 21 年 22,435 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

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。

なお、地価公示、相続税評価、固定資産税評価の概要は図表3のとおりである。

図表３　公的土地評価一覧表

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）

(2) 各圏域別の地価動向について

東京圏の地域別及び市区の対前年変動率は、図表4及び図表5のとおりである。

図表４　東京圏の地域別変動率

(%)

	住　宅　地		商　業　地	
	平成21年 平成21年1月1日 ～ 平成21年1月1日	平成22年 平成21年1月1日 ～ 平成22年1月1日	平成21年 平成20年1月1日 ～ 平成21年1月1日	平成22年 平成21年1月1日 ～ 平成22年1月1日
東京都	△6.5	△6.2	△7.5	△9.1
東京都区部	△8.3	△6.8	△8.1	△9.8
区部都心部	△9.5	△8.9	△8.8	△12.5
区部南西部	△10.1	△7.0	△9.2	△7.5
区部北東部	△4.6	△5.3	△5.4	△6.2
多摩地域	△4.9	△5.7	△5.0	△6.0
神奈川県	△3.0	△3.4	△4.2	△4.5
横浜市	△3.4	△4.2	△4.7	△5.7
川崎市	△6.1	△3.0	△7.4	△3.9
その他	△1.8	△2.9	△2.1	△3.3
埼玉県	△3.6	△5.1	△4.5	△6.5
さいたま市	△4.6	△5.4	△6.1	△7.8
その他	△3.4	△5.0	△3.8	△6.0
千葉県	△3.7	△4.6	△4.5	△5.1
千葉市	△3.6	△3.6	△5.1	△4.8
その他	△3.7	△4.8	△4.3	△5.2
茨城県	△3.7	△4.8	△3.6	△4.4
東京圏	△4.4	△4.9	△6.1	△7.3

注１：市町村合併が発生した市区の平成21年変動率は、合併前の旧市町村の平成21年公示の地点から再集計したものである。
注２：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、
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、
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。

図表５　東京圏の市区別変動率

（変動率、％）

都県及び市区名	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
茨城県						
龍ケ崎市	△6.2	△6.1	15	△3.9	△4.2	4
常総市	△3.1	△4.4	11	△4.7	△5.0	3
取手市	△3.3	△4.9	33	△4.8	△5.3	6
牛久市	△2.8	△4.0	17	△2.8	△3.5	5
守谷市	△1.9	△4.5	11	△0.4	△4.8	2
坂東市	△2.3	△3.2	9	△4.6	△3.1	1
つくばみらい市	△5.2	△6.1	10	△1.8	△3.5	1
埼玉県						
さいたま市	△4.6	△5.4	169	△6.1	△7.8	44
西区	△4.3	△4.8	6	--	--	--
北区	△4.6	△5.9	22	△6.4	△7.6	3
大宮区	△4.9	△6.1	20	△7.3	△9.7	16
見沼区	△4.1	△6.2	20	△6.6	△7.6	2
中央区	△4.7	△5.3	13	△5.0	△5.7	3
桜区	△4.5	△4.7	11	△5.2	△5.0	1
浦和区	△5.2	△5.6	21	△5.5	△6.8	14
南区	△4.9	△5.3	20	△6.1	△8.3	2
緑区	△4.4	△4.5	22	△4.8	△4.7	1
岩槻区	△3.9	△4.3	14	△4.1	△4.4	2
川越市	△4.6	△4.6	51	△4.2	△3.9	11
熊谷市	△1.6	△2.7	22	△2.6	△6.4	6
川口市	△3.1	△5.7	76	△4.4	△6.9	13
行田市	△4.9	△6.6	14	△4.2	△6.3	4
所沢市	△4.6	△6.8	53	△5.3	△10.7	8
飯能市	△1.8	△4.4	13	△2.3	△5.4	3
加須市	△3.6	△7.7	11	△2.7	△7.9	4
東松山市	△2.4	△4.9	12	△2.0	△5.6	3
春日部市	△3.9	△4.3	34	△3.5	△4.1	5
狭山市	△3.1	△4.8	21	△5.2	△6.2	5
羽生市	△4.1	△7.7	10	△3.1	△7.7	3
鴻巣市	△2.9	△4.8	24	△2.9	△5.6	3
上尾市	△2.7	△4.3	34	△3.4	△6.3	5
草加市	△3.0	△4.1	32	△4.9	△6.1	5
越谷市	△3.4	△4.4	35	△4.3	△6.0	6
蕨市	△2.9	△5.3	7	△5.0	△8.1	1
戸田市	△3.0	△5.4	15	△3.8	△6.9	2
入間市	△3.3	△4.2	21	△4.3	△4.8	2
鳩ケ谷市	△3.5	△6.6	8	△4.1	△7.7	1
朝霞市	△3.4	△4.6	20	△4.2	△4.6	4
志木市	△3.4	△4.7	8	△4.2	△4.6	1
和光市	△3.4	△4.4	12	△4.0	△4.6	3
新座市	△3.4	△4.8	21	△4.0	△4.9	2
桶川市	△2.7	△4.5	13	△2.6	△3.8	2
久喜市	△1.7	△3.1	14	△2.0	△2.9	2
北本市	△2.8	△4.3	13	△2.2	△3.7	2
八潮市	△3.9	△4.5	11	--	--	--
富士見市	△4.0	△5.9	14	△4.2	△5.6	3
三郷市	△2.7	△3.9	17	△5.2	△6.5	2
蓮田市	△3.5	△4.5	11	--	--	--

都県及び市区名	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
坂戸市	△4.8	△6.1	12	△5.7	△5.6	2
幸手市	△3.1	△6.4	7	△3.4	△6.6	1
鶴ケ島市	△5.1	△6.3	12	--	--	--
日高市	△2.6	△4.9	6	△2.3	△5.2	2
吉川市	△3.3	△3.9	6	--	--	--
ふじみ野市	△4.1	△5.9	14	△4.2	△5.6	2
千葉県						
千葉市	△3.6	△3.6	176	△5.1	△4.8	36
中央区	△3.8	△4.5	45	△5.9	△5.4	23
花見川区	△3.7	△2.3	38	△3.5	△2.5	2
稲毛区	△4.5	△2.9	36	△3.5	△3.2	3
若葉区	△2.5	△5.1	34	△3.6	△5.4	2
緑区	△2.5	△3.9	12	△4.5	△4.8	1
美浜区	△4.5	△2.6	11	△3.5	△3.5	5
市川市	△5.6	△10.4	67	△7.4	△12.8	10
船橋市	△5.2	△5.3	89	△5.7	△4.6	19
木更津市	△2.1	△2.9	38	△2.4	△3.1	10
松戸市	△3.8	△4.6	76	△4.9	△5.5	14
野田市	△3.3	△4.1	32	△3.8	△4.4	4
成田市	△2.1	△2.1	29	△2.7	△2.6	3
佐倉市	△2.4	△3.7	37	△3.0	△3.5	5
習志野市	△5.0	△4.5	25	△5.2	△5.2	4
柏市	△4.0	△4.5	80	△4.3	△4.8	12
市原市	△2.5	△5.1	52	△2.2	△4.8	7
流山市	△2.5	△3.9	27	△3.9	△4.8	5
八千代市	△3.2	△3.0	36	△2.4	△2.7	4
我孫子市	△3.4	△3.3	35	△1.9	△2.1	2
鎌ケ谷市	△5.4	△7.5	19	△4.7	△7.4	2
君津市	△1.2	△2.2	24	△2.2	△2.3	5
富津市	△1.9	△2.2	10	△2.4	△2.4	1
浦安市	△7.0	△10.3	21	△6.0	△11.0	4
四街道市	△1.8	△2.9	19	△2.9	△2.5	2
袖ケ浦市	△2.0	△4.2	14	△1.8	△4.5	1
印西市	△3.1	△2.8	10	△3.0	△2.2	3
白井市	△5.5	△3.1	10	--	--	--
富里市	△2.2	△2.5	6	--	--	--
東京都						
都区部平均	△8.3	△6.8	819	△8.1	△9.8	678
千代田区	△4.0	△13.5	9	△5.1	△15.9	53
中央区	△5.7	△12.2	9	△4.7	△17.3	51
港区	△14.2	△8.7	25	△13.1	△14.2	55
新宿区	△8.8	△8.1	31	△8.5	△10.3	46
文京区	△9.5	△8.5	25	△9.3	△9.7	29
台東区	△7.7	△8.7	7	△9.9	△9.4	51
墨田区	△4.4	△6.4	2	△6.7	△7.0	14
江東区	△4.4	△4.3	11	△5.7	△6.8	19
品川区	△11.8	△8.3	20	△11.9	△8.9	31
目黒区	△11.7	△8.5	28	△10.0	△8.4	16
大田区	△8.7	△7.2	46	△5.0	△5.7	35
世田谷区	△10.7	△7.0	115	△8.6	△7.6	33

（変動率、％）

都県及び市区名	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
渋谷区	△11.8	△9.4	29	△9.9	△12.3	34
中野区	△9.2	△8.9	31	△9.7	△8.9	23
杉並区	△10.0	△7.7	68	△10.8	△7.5	23
豊島区	△7.2	△7.1	24	△10.7	△7.7	35
北区	△4.2	△4.4	24	△6.7	△7.4	25
荒川区	△6.6	△6.1	2	△6.3	△6.5	12
板橋区	△6.4	△5.9	42	△8.1	△6.8	21
練馬区	△9.5	△5.1	97	△9.9	△5.4	17
足立区	△2.7	△4.7	64	△2.1	△4.4	28
葛飾区	△4.5	△4.0	40	△4.2	△4.0	15
江戸川区	△5.3	△6.4	70	△5.1	△7.4	12
八王子市	△3.7	△6.9	127	△3.8	△7.7	18
立川市	△4.4	△7.2	29	△4.3	△6.7	8
武蔵野市	△9.0	△5.4	17	△6.2	△5.2	11
三鷹市	△8.9	△4.8	31	△7.4	△5.9	12
青梅市	△4.7	△6.0	28	△5.3	△7.7	4
府中市	△5.0	△5.4	49	△5.5	△5.7	10
昭島市	△4.6	△6.6	19	△4.4	△6.7	4
調布市	△7.3	△5.0	42	△6.1	△5.5	7
町田市	△3.0	△3.7	92	△3.1	△3.9	15
小金井市	△5.6	△7.4	20	△5.1	△5.9	5
小平市	△5.3	△5.7	39	△5.6	△6.1	7
日野市	△4.3	△7.2	41	△4.9	△7.9	6
東村山市	△5.1	△4.8	30	△5.1	△5.3	5
国分寺市	△5.2	△8.9	19	△5.8	△6.4	7
国立市	△5.8	△8.6	12	△4.8	△7.0	3
福生市	△5.3	△5.8	12	△3.9	△8.1	5
狛江市	△7.3	△5.1	13	△5.7	△5.8	2
東大和市	△5.3	△5.2	25	△5.7	△5.6	3
清瀬市	△5.2	△5.1	19	△5.7	△6.0	2
東久留米市	△5.6	△4.6	24	△5.5	△4.6	3
武蔵村山市	△5.8	△5.3	25	△6.1	△5.6	2
多摩市	△2.9	△4.4	35	△3.9	△5.0	6
稲城市	△2.7	△3.4	26	△4.3	△3.7	3
羽村市	△5.1	△5.0	10	△4.8	△7.1	2
あきる野市	△3.5	△8.0	18	△3.6	△7.8	3
西東京市	△5.7	△4.6	32	△5.8	△4.9	8
神奈川県						
横浜市	△3.4	△4.2	557	△4.7	△5.7	155
鶴見区	△4.5	△4.7	28	△5.4	△6.6	15
神奈川区	△2.7	△4.5	26	△6.1	△6.9	12
西区	△2.7	△4.1	8	△6.5	△7.8	18
中区	△2.8	△4.3	16	△5.7	△7.0	25
南区	△2.7	△4.4	19	△3.7	△4.8	10
保土ケ谷区	△2.8	△3.5	32	△4.5	△4.4	6
磯子区	△2.2	△4.5	25	△2.4	△4.6	7
金沢区	△2.3	△4.6	41	△2.3	△4.3	6
港北区	△3.9	△4.6	52	△5.4	△6.8	13
戸塚区	△1.9	△3.4	43	△1.2	△2.2	9
港南区	△2.2	△4.4	42	△2.6	△4.6	8
旭区	△2.8	△3.2	42	△3.6	△3.7	4
緑区	△4.6	△3.1	30	△6.1	△4.4	5
瀬谷区	△2.9	△3.5	24	△3.4	△3.5	2
栄区	△2.3	△3.4	26	△1.8	△2.7	2
泉区	△2.1	△3.2	26	△1.6	△2.0	2
青葉区	△6.9	△5.8	54	△7.5	△6.1	6
都筑区	△6.3	△5.5	23	△4.5	△4.0	5
川崎市	△6.1	△3.0	190	△7.4	△3.9	58
川崎区	△4.5	△3.0	18	△8.4	△4.2	19
幸区	△6.1	△2.0	12	△7.7	△2.9	6
中原区	△7.6	△1.5	23	△8.1	△3.7	10
高津区	△7.1	△2.4	27	△7.2	△3.4	6
多摩区	△5.1	△2.9	38	△5.9	△4.3	6
宮前区	△6.3	△3.7	37	△6.5	△4.5	6
麻生区	△6.0	△4.3	35	△5.6	△3.2	5
横須賀市	△1.9	△3.4	73	△2.4	△3.9	15
平塚市	△1.5	△1.7	41	△2.6	△2.8	10
鎌倉市	△1.5	△2.7	47	△1.4	△3.5	6
藤沢市	△1.7	△2.9	66	△1.5	△3.6	18
小田原市	△1.3	△3.1	36	△1.4	△3.1	14
茅ケ崎市	△2.0	△1.7	35	△3.0	△2.9	5
逗子市	△1.7	△2.9	18	△1.8	△3.5	3
相模原市	△2.1	△3.1	105	△2.8	△3.7	20
三浦市	△2.9	△3.8	13	△3.4	△4.6	2
秦野市	△1.6	△3.3	35	△1.9	△3.1	6
厚木市	△1.5	△2.6	35	△1.8	△3.1	7
大和市	△1.5	△3.0	31	△1.9	△3.1	6
伊勢原市	△1.6	△2.5	17	△1.9	△3.4	4
海老名市	△2.2	△2.6	18	△1.9	△1.7	3
座間市	△2.0	△2.6	15	△2.4	△2.6	3
南足柄市	△2.4	△4.9	9	--	--	--
綾瀬市	△1.9	△2.8	12	△2.7	--	--

注：市町村合併が発生した市区の平成21年変動率は、合併前の旧市町村の平成21年公示の地点から再集計したものである。

大阪圏の地域別及び市区の対前年変動率は、図表6及び図表7のとおりである。

図表6　大阪圏の地域別変動率

（%）

	住宅地		商業地	
	平成21年 平成20年1月1日 ～ 平成21年1月1日	平成22年 平成21年1月1日 ～ 平成22年1月1日	平成21年 平成20年1月1日 ～ 平成21年1月1日	平成22年 平成21年1月1日 ～ 平成22年1月1日
大阪府	△1.9	△4.8	△3.8	△8.9
大阪市	△2.2	△5.6	△5.3	△11.7
中心6区	△3.0	△6.4	△6.3	△13.8
北大阪	△2.7	△4.0	△3.2	△4.7
東大阪	△1.8	△5.9	△1.0	△6.1
南大阪	△1.4	△4.4	△1.4	△5.3
堺市	△1.9	△5.0	△2.0	△8.2
兵庫県	△2.1	△5.4	△2.9	△6.7
神戸市	△2.2	△5.3	△3.4	△7.1
東部4区	△2.7	△5.6	△4.3	△8.5
阪神地域	△2.0	△5.4	△2.4	△6.2
京都府	△2.3	△4.1	△3.3	△5.2
京都市	△2.9	△4.9	△3.5	△5.5
中心5区	△3.2	△5.3	△4.4	△5.8
その他	△1.5	△3.2	△1.9	△4.1
奈良県	△2.1	△4.5	△1.9	△4.6
奈良市	△2.3	△4.8	△1.0	△3.8
大阪圏	△2.0	△4.8	△3.3	△7.4

注1：市町村合併が発生した市区の平成21年変動率は、合併前の旧市町村の平成21年公示の地点から再集計したものである。
注2：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3：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、大阪市、北大阪、東大阪を除くその他の大阪府である。
注4：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5：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6：京都市の中心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７　大阪圏の市区別変動率

（変動率、％）

府県及び市名	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
京都府						
京都市	△2.9	△4.9	227	△3.5	△5.5	92
北区	△3.5	△5.5	27	△4.5	△5.5	6
上京区	△2.0	△4.5	9	△2.9	△5.1	5
左京区	△3.3	△5.4	42	△2.5	△4.8	6
中京区	△2.9	△3.6	3	△5.2	△6.3	21
東山区	△2.0	△3.9	7	△1.5	△5.3	10
下京区	△2.3	△5.1	3	△4.6	△5.9	19
南区	△2.3	△4.7	10	△2.6	△5.7	4
右京区	△1.9	△2.5	30	△2.9	△3.2	4
伏見区	△3.2	△6.4	42	△1.9	△4.9	10
山科区	△3.3	△6.3	28	△2.4	△5.9	4
西京区	△3.0	△2.6	26	△2.8	△3.5	3
宇治市	△1.5	△3.5	35	△2.1	△4.4	7
亀岡市	△1.7	△2.6	17	△2.2	△5.7	2
城陽市	△1.7	△4.7	14	△2.6	△4.0	1
向日市	△1.0	△1.4	9	△0.8	△2.4	2
長岡京市	△0.9	△1.4	16	△1.4	△3.5	3
八幡市	△1.9	△3.8	17	△2.3	△4.8	1
京田辺市	△0.9	△3.6	16	△1.6	△3.2	1
南丹市	△4.3	△5.2	8	--	--	--
木津川市	△1.4	△3.0	23	--	--	--
大阪府						
大阪市	△2.2	△5.6	202	△5.3	△11.7	180
都島区	△2.5	△7.2	8	△3.7	△10.1	3
福島区	△2.9	△5.8	4	△6.5	△10.2	10
此花区	△1.5	△4.2	7	△2.9	△8.5	2
西区	--	--	--	△6.6	△11.1	21
港区	△1.7	△4.1	6	△2.8	△7.7	4
大正区	△1.8	△4.3	5	△3.3	△11.5	2
天王寺区	△3.1	△6.8	7	△1.8	△9.5	7
浪速区	--	--	--	△4.8	△10.1	10
西淀川区	△1.4	△4.4	9	△2.9	△7.1	3
東淀川区	△1.4	△4.1	19	△2.9	△5.7	5
東成区	△2.5	△6.0	5	△2.0	△6.1	3
生野区	△2.7	△6.4	9	△4.6	△7.5	2
旭区	△2.5	△7.3	9	△2.3	△8.5	3
城東区	△2.4	△7.4	10	--	△9.5	1
阿倍野区	△3.1	△6.9	10	△6.9	△9.1	4
住吉区	△2.5	△5.4	17	△2.3	△6.0	4
東住吉区	△2.7	△5.1	17	△1.6	△5.0	2
西成区	△2.1	△4.9	6	△2.1	△4.9	4
淀川区	△1.5	△4.5	12	△3.6	△8.4	9
鶴見区	△2.5	△7.6	9	△4.2	△7.5	2
住之江区	△2.1	△4.9	11	△2.4	△6.8	2
平野区	△2.3	△5.3	18	△2.8	△5.1	3
北区	△2.7	△5.6	2	△6.5	△13.8	30
中央区	△2.9	△6.8	2	△7.0	△17.5	44
堺市	△1.9	△5.0	140	△2.0	△8.2	13
堺区	△1.4	△4.1	27	△1.9	△8.5	7
中区	△2.0	△5.4	19	△1.4	△7.1	2
東区	△1.9	△5.3	15	--	△8.3	1
西区	△2.0	△5.0	27	△3.0	△8.8	2
南区	△2.8	△5.6	19	--	--	--
北区	△1.2	△3.7	24	△1.5	△6.7	1
美原区	△3.7	△8.0	9	--	--	--
岸和田市	△0.4	△3.6	39	△0.1	△3.6	5
豊中市	△2.8	△3.8	52	△3.7	△4.7	10
池田市	△2.5	△3.8	20	△3.2	△4.9	4
吹田市	△2.3	△4.6	58	△4.5	△7.7	9
泉大津市	△0.5	△3.6	10	△0.5	△3.3	3
高槻市	△2.9	△3.5	47	△1.6	△2.7	5
貝塚市	△0.9	△3.9	20	△0.1	△3.2	2
守口市	△3.0	△6.6	17	△2.0	△6.2	5
枚方市	△2.4	△5.2	61	△1.1	△5.2	8
茨木市	△3.1	△3.4	36	△1.6	△3.1	7
八尾市	△1.4	△4.5	34	△1.1	△4.8	4
泉佐野市	△0.6	△3.7	17	△0.6	△3.5	2
富田林市	△1.5	△4.3	26	△1.9	△4.1	4
寝屋川市	△3.0	△6.9	25	△1.6	△4.7	3
河内長野市	△1.4	△4.3	26	△1.7	△5.3	5
松原市	△3.0	△5.3	19	△4.1	△5.9	2
大東市	△0.8	△5.1	18	△0.8	△6.3	5
和泉市	△0.6	△3.9	30	△0.7	△3.5	2
箕面市	△2.4	△4.0	28	△4.3	△5.1	6
柏原市	△2.8	△5.3	15	△2.6	△6.2	1
羽曳野市	△1.9	△5.6	23	△3.0	△5.7	2
門真市	△3.3	△6.9	15	△1.6	△5.9	3
摂津市	△2.3	△4.7	12	△1.8	△3.3	4
高石市	△0.1	△2.4	12	0.0	△3.2	2
藤井寺市	△3.0	△5.4	13	△3.1	△5.8	2
東大阪市	△0.5	△6.4	63	△0.5	△6.9	19
泉南市	△0.5	△4.0	16	△0.4	△3.7	2
四條畷市	△0.8	△7.4	10	△0.8	△7.1	1
交野市	△1.1	△7.0	16	△1.1	△6.5	2
大阪狭山市	△1.1	△2.8	12	△1.1	△5.0	1
阪南市	△1.4	△4.4	17	△0.1	△3.5	1
兵庫県						
神戸市	△2.2	△5.3	293	△3.4	△7.1	55
東灘区	△3.1	△5.3	31	△3.9	△6.3	6
灘区	△2.4	△6.8	21	△2.6	△6.4	4
兵庫区	△2.4	△4.3	16	△3.7	△6.4	5
長田区	△2.9	△7.1	20	△1.6	△2.4	5
須磨区	△1.5	△4.9	42	△1.2	△4.1	8
垂水区	△1.9	△4.4	67	△1.1	△4.5	1
北区	△2.2	△5.7	48	△2.5	△7.0	3
中央区	△2.5	△6.1	16	△4.8	△10.0	22
西区	△2.2	△5.1	32	△2.4	△5.0	1
尼崎市	△1.9	△6.0	60	△1.7	△5.7	14
西宮市	△1.5	△5.9	98	△1.4	△5.8	15

（変動率、％）

府県及び市名	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数	府県及び市名	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
芦屋市	△1.2	△5.7	22	△1.2	△6.0	4	天理市	△1.9	△5.1	12	△2.9	△5.7	4
伊丹市	△2.2	△3.8	39	△3.7	△6.6	8	橿原市	△1.5	△4.1	20	△1.9	△5.1	8
宝塚市	△2.4	△4.6	51	△3.4	△6.7	8	桜井市	△3.1	△5.8	12	△3.5	△6.3	5
川西市	△2.7	△5.6	36	△4.5	△7.2	5	五條市	△2.1	△4.8	8	△2.1	△5.7	3
三田市	△3.1	△5.8	15	△3.7	△7.3	3	御所市	△2.7	△4.5	6	△2.4	△5.0	1
奈良県							生駒市	△1.8	△4.8	28	△1.7	△3.7	3
奈良市	△2.3	△4.8	66	△1.0	△3.8	12	香芝市	△1.8	△3.2	20	△1.3	△2.9	2
大和高田市	△1.7	△4.3	11	△2.0	△4.9	4	葛城市	△1.7	△4.1	7	--	--	--
大和郡山市	△2.1	△4.7	14	△1.8	△4.2	4	宇陀市	△2.1	△4.0	12	△2.7	△4.7	1

注：市町村合併が発生した市区の平成21年変動率は、合併前の旧市町村の平成21年公示の地点から再集計したものである。

名古屋圏の地域別及び市区の対前年変動率は、図表8及び図表9のとおりである。

図表8　名古屋圏の地域別変動率

（％）

	住宅地 平成21年 平成20年1月1日～平成21年1月1日	住宅地 平成22年 平成21年1月1日～平成22年1月1日	商業地 平成21年 平成20年1月1日～平成21年1月1日	商業地 平成22年 平成21年1月1日～平成22年1月1日
愛知県	△3.0	△2.6	△6.2	△6.3
名古屋市	△4.2	△4.0	△9.1	△9.7
尾張地域	△2.2	△2.2	△2.8	△3.0
西三河地域	△2.8	△1.2	△3.2	△2.0
知多地域	△2.3	△2.4	△2.7	△2.7
三重県	△1.4	△2.1	△1.9	△2.4
四日市市	△1.4	△2.2	△1.9	△2.4
名古屋圏	△2.8	△2.5	△5.9	△6.1

注１：市町村合併が発生した市区の平成21年変動率は、合併前の旧市町村の平成21年公示の地点から再集計したものである。
注２：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、東郷町、長久手町、豊山町、大口町、扶桑町、七宝町、美和町、甚目寺町、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、一色町、吉良町、幡豆町、幸田町、三好町
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　名古屋圏の市区別変動率

（変動率、%）

県及び市名	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
愛知県						
名古屋市	△4.2	△4.0	360	△9.1	△9.7	226
千種区	△10.1	△5.0	26	△12.1	△10.1	25
東区	△7.4	△6.4	11	△15.0	△14.2	16
北区	△4.0	△3.7	19	△8.6	△7.2	12
西区	△4.2	△5.4	16	△4.3	△7.4	16
中村区	△3.4	△3.6	19	△6.0	△10.1	29
中区	△3.9	△7.1	2	△13.6	△15.7	48
昭和区	△10.5	△7.8	16	△11.5	△8.5	10
瑞穂区	△7.7	△6.0	19	△9.1	△8.1	9
熱田区	△3.9	△4.7	9	△6.1	△8.5	9
中川区	△3.3	△3.4	35	△4.9	△4.2	12
港区	△2.7	△3.8	18	△4.1	△4.9	6
南区	△2.9	△2.6	21	△4.6	△3.6	7
守山区	△1.6	△3.4	38	△2.4	△3.9	7
緑区	△0.9	△1.5	49	△3.4	△2.1	6
名東区	△5.3	△4.8	28	△7.1	△6.4	8
天白区	△3.4	△3.6	34	△7.5	△4.8	6
岡崎市	△2.6	△1.0	53	△3.3	△2.5	28
一宮市	△2.7	△4.2	29	△3.3	△4.2	21
瀬戸市	△2.1	△3.4	27	△2.5	△3.5	7
半田市	△2.0	△2.6	25	△1.9	△2.8	8
春日井市	△2.1	△1.5	52	△2.7	△2.0	15
津島市	△3.2	△3.1	9	△3.6	△3.6	2
碧南市	△3.1	△0.8	20	△3.8	△1.3	4
刈谷市	△3.3	△0.9	29	△3.3	△0.8	8
豊田市	△2.4	△1.6	53	△2.5	△2.2	12
安城市	△2.9	△0.9	23	△3.7	△1.5	9
西尾市	△3.0	△1.3	20	△3.2	△1.6	6
犬山市	△2.1	△1.9	16	△2.5	△2.2	4
常滑市	△3.8	△3.1	13	△3.0	△3.8	3
江南市	△2.7	△1.7	9	△2.9	△2.5	6
小牧市	△1.8	△1.9	26	△2.5	△2.3	9
稲沢市	△2.1	△3.4	14	△1.2	△4.0	5
東海市	△1.9	△2.2	26	△4.3	△2.1	5
大府市	△1.9	△1.9	15	△1.8	△2.7	4
知多市	△1.4	△2.0	15	△1.8	△2.2	4
知立市	△3.2	△1.1	18	△3.4	△1.5	4
尾張旭市	△2.1	△1.8	20	△2.2	△2.7	2
高浜市	△3.8	△0.8	9	△4.3	△1.2	2
岩倉市	△1.4	△1.3	10	△2.4	△2.2	4
豊明市	△2.9	△3.5	12	△4.5	△3.6	2
日進市	△3.5	△2.4	14	△4.2	△1.5	1
愛西市	△2.7	△2.7	7	--	--	--
清須市	△1.6	△1.1	23	△2.4	△1.3	3
北名古屋市	△2.1	△1.0	21	△2.4	△2.8	2
弥富市	△1.3	△2.3	8	△2.0	△2.6	1
三重県						
四日市市	△1.4	△2.2	63	△1.9	△2.4	20
桑名市	△1.3	△1.8	38	△1.6	△2.2	7
いなべ市	△2.1	△2.1	7	△3.1	△2.9	2

注：市町村合併が発生した市区の平成21年変動率は、合併前の旧市町村の平成21年公示の地点から再集計したものである。

地方の人口10万以上の市の対前年変動率は、図表10のとおりである。

図表10　地方圏の地域別変動率

（変動率、%）

地方	道県	都市名（人口：万人）	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
北海道	北海道	札幌市（188）	△3.4	△5.2	313	△6.2	△7.7	136
		中央区（21）	△5.1	△4.9	26	△10.6	△11.3	36
		北区（27）	△2.9	△4.8	47	△5.9	△6.8	17
		東区（25）	△3.4	△4.5	37	△5.7	△6.9	16
		白石区（20）	△3.9	△5.2	23	△4.6	△6.3	15
		豊平区（21）	△3.9	△5.1	35	△5.2	△5.5	12
		南区（15）	△3.8	△8.7	38	△4.3	△7.3	11
		西区（21）	△3.2	△4.9	31	△3.0	△6.2	12
		厚別区（13）	△2.9	△4.6	26	△4.6	△6.4	9
		手稲区（14）	△2.1	△4.4	30	△1.8	△5.8	6
		清田区（11）	△2.5	△4.0	20	△2.7	△5.9	2
		函館市（28）	△4.2	△5.3	32	△2.8	△7.1	21
		小樽市（14）	△6.8	△8.3	31	△4.5	△7.6	9
		旭川市（35）	△1.5	△7.4	52	△1.8	△7.9	18
		釧路市（19）	△4.5	△5.3	31	△4.6	△4.6	12
		帯広市（17）	△4.2	△5.3	32	△4.7	△5.9	10
		北見市（13）	△2.1	△2.7	16	△6.6	△7.1	5
		苫小牧市（17）	△2.5	△3.9	37	△4.8	△4.6	10
		江別市（12）	△2.7	△3.3	30	△3.8	△3.9	6

（変動率、%）

地方	道県	都市名（人口：万人）	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
東北	青森県	青森市（31）	△4.0	△5.7	44	△5.3	△6.9	15
		弘前市（18）	△4.2	△4.5	25	△4.2	△5.4	8
		八戸市（24）	△4.7	△5.2	33	△7.0	△6.4	10
	岩手県	盛岡市（29）	△5.6	△6.8	44	△7.4	△9.7	18
		花巻市（10）	△2.3	△2.6	8	△5.3	△6.2	4
		一関市（12）	△2.8	△3.7	7	△7.6	△8.0	4
		奥州市（13）	△2.3	△3.0	9	△6.1	△6.6	5
	宮城県	仙台市（101）	△1.7	△2.8	231	△9.6	△9.7	72
		青葉区（27）	△2.2	△3.1	63	△12.4	△11.5	46
		宮城野区（18）	△1.3	△2.6	39	△5.8	△8.6	11
		若林区（13）	△0.9	△1.8	29	△2.9	△4.4	5
		太白区（22）	△1.6	△3.4	55	△4.3	△5.8	7
		泉区（21）	△1.7	△2.4	45	△3.1	△3.9	3
		石巻市（17）	△5.4	△6.2	25	△5.8	△6.7	10
		大崎市（14）	△4.0	△3.8	12	△6.3	△7.0	6
	秋田県	秋田市（32）	△5.1	△5.5	62	△8.0	△8.6	17
		横手市（10）	△4.7	△5.0	8	△9.8	△7.8	3
	山形県	山形市（25）	△4.6	△5.5	28	△4.3	△6.0	14
		鶴岡市（14）	△3.3	△3.5	14	△5.1	△5.2	6
		酒田市（11）	△4.7	△5.3	16	△6.4	△6.7	4
	福島県	福島市（29）	△2.9	△3.7	40	△3.5	△4.9	18
		会津若松市（13）	△4.0	△5.7	22	△4.0	△6.6	8
		郡山市（33）	△2.2	△2.6	49	△3.9	△4.2	16
		いわき市（35）	△3.7	△4.5	71	△3.8	△4.5	16
	新潟県	新潟市（80）	△0.9	△1.9	103	△1.4	△3.2	30
		北区（8）	△2.4	△3.0	7	△2.2	△4.6	1
		東区（14）	△0.1	△1.0	14	△3.7	△4.3	3
		中央区（17）	0.3	△1.0	23	△0.3	△2.6	20
		江南区（7）	△1.2	△2.2	10	－	－	－
		秋葉区（8）	△1.3	△2.9	14	△3.6	△4.1	2
		南区（5）	△2.8	△2.8	3	－	－	－
		西区（16）	△1.3	△2.2	26	△3.3	△3.4	1
		西蒲区（6）	△1.8	△2.2	6	△4.0	△4.5	3
		長岡市（28）	△1.3	△2.5	39	△3.3	△4.4	12
		三条市（11）	△2.7	△3.6	7	△4.1	△4.6	3
		新発田市（10）	△1.9	△3.6	10	△3.5	△5.0	5
		上越市（21）	△1.7	△2.4	28	△4.9	△5.2	9
関東	茨城県	水戸市（27）	△4.4	△5.4	41	△2.0	△3.3	17
		日立市（20）	△3.3	△5.7	40	△4.1	△6.1	8
		土浦市（14）	△1.8	△3.6	29	△3.3	△5.4	9
		古河市（15）	△1.7	△3.3	22	△4.3	△4.8	8
		つくば市（20）	△1.5	△2.2	21	△1.1	△4.0	4
		ひたちなか市（16）	△5.7	△5.7	31	△8.3	△8.3	6
		筑西市（11）	△3.8	△5.1	13	△3.2	△5.6	3
	栃木県	宇都宮市（51）	△1.7	△4.1	70	△1.7	△4.3	26
		足利市（16）	△2.7	△4.2	24	△3.0	△3.8	3
		佐野市（12）	△3.3	△4.5	27	△3.3	△4.6	3
		鹿沼市（10）	△2.1	△3.1	18	△3.6	△4.2	4
		小山市（16）	△2.5	△2.8	23	△1.8	△2.6	3
		那須塩原市（12）	△3.8	△5.3	8	△5.4	△6.5	4
	群馬県	前橋市（34）	△1.4	△2.7	44	△3.4	△4.7	24
		高崎市（37）	△0.9	△2.7	43	△3.0	△4.0	17
		桐生市（13）	△2.3	△4.4	21	△2.5	△4.7	5
		伊勢崎市（20）	△2.0	△3.3	23	△2.5	△3.4	8
		太田市（21）	△1.4	△3.4	31	△1.4	△2.7	8
	埼玉県	深谷市（14）	△1.3	△2.7	15	△2.3	△5.2	5
	山梨県	甲府市（19）	△1.8	△2.1	32	△3.2	△4.1	15
	長野県	長野市（39）	△2.5	△3.8	50	△2.3	△5.0	18
		松本市（22）	△2.4	△2.7	29	△3.4	△4.0	10
		上田市（16）	△5.0	△5.4	10	△6.9	△7.1	6
		飯田市（11）	△2.5	△2.9	6	△4.7	△4.9	3
北陸	富山県	富山市（42）	△4.3	△4.7	64	△4.0	△4.4	27
		高岡市（18）	△6.1	△6.5	25	△3.9	△4.3	9
	石川県	金沢市（44）	△3.9	△7.2	60	△3.6	△8.0	24
		小松市（11）	△3.8	△5.9	16	△6.5	△11.1	4
		白山市（11）	△3.6	△5.5	10	△4.3	△8.0	3
	福井県	福井市（27）	△4.7	△5.0	36	△4.2	△4.7	11

（変動率、％）

地方	道県	都市名（人口：万人）	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
中部	岐阜県	岐阜市（41）	△1.3	△3.1	67	△1.4	△5.1	28
		大垣市（16）	△0.8	△2.6	23	△1.0	△3.2	10
		多治見市（12）	△0.9	△2.4	15	△1.3	△3.3	5
		各務原市（15）	△0.8	△1.8	21	△2.2	△3.4	4
	静岡県	静岡市（72）	△1.9	△2.2	77	△2.3	△3.0	33
		葵区（26）	△1.7	△2.2	22	△2.4	△3.3	16
		駿河区（21）	△2.0	△2.0	25	△3.3	△2.7	8
		清水区（25）	△1.8	△2.3	30	△1.4	△2.8	9
		浜松市（79）	△0.7	△2.9	81	△1.6	△3.3	37
		中区（23）	△0.3	△2.6	32	△1.5	△3.4	28
		東区（13）	△0.5	△2.5	12	△1.5	△2.8	1
		西区（11）	△1.2	△4.1	10	△2.3	△3.7	3
		南区（10）	△0.4	△2.5	8	△0.8	△2.1	1
		北区（9）	△1.4	△3.9	10	--	--	--
		浜北区（9）	△0.4	△1.5	5	△0.3	△1.4	2
		天竜区（4）	△2.8	△4.2	4	△4.0	△5.0	2
		沼津市（21）	△0.7	△1.4	31	△0.5	△1.0	12
		三島市（11）	△0.9	△0.8	12	△0.4	△0.6	5
		富士宮市（12）	△2.5	△3.6	21	△3.4	△4.5	5
		島田市（10）	△1.6	△1.5	7	△2.1	△2.3	4
		富士市（26）	△1.5	△2.6	45	△2.0	△3.2	14
		磐田市（17）	△0.7	△2.3	18	△0.6	△3.0	4
		焼津市（14）	△1.5	△1.8	16	△2.0	△2.1	3
		掛川市（12）	△1.1	△2.5	8	△1.4	△2.3	5
		藤枝市（14）	△1.7	△1.9	17	△3.4	△2.7	5
	愛知県	豊橋市（37）	△0.6	△0.8	36	△0.8	△1.3	19
		豊川市（16）	△1.8	△1.2	27	△1.8	△1.7	8
	三重県	津市（28）	△2.1	△2.1	37	△2.3	△2.9	16
		伊勢市（13）	△2.0	△3.0	12	△2.3	△2.7	5
		松阪市（17）	△2.4	△2.6	20	△2.9	△3.3	7
		鈴鹿市（19）	△2.8	△2.6	29	△3.0	△3.8	6
近畿	滋賀県	大津市（33）	△1.5	△4.4	49	△2.1	△6.6	22
		彦根市（11）	△1.5	△3.6	17	△1.2	△4.3	6
		長浜市（12）	△1.1	△2.3	16	△1.1	△2.8	9
		草津市（12）	△0.9	△3.4	12	△3.0	△6.6	6
		東近江市（11）	△0.7	△2.9	18	△1.5	△3.9	8
	兵庫県	姫路市（53）	△0.8	△1.8	77	△1.0	△2.4	27
		明石市（29）	△2.1	△4.0	34	△2.7	△5.5	12
		加古川市（27）	△1.7	△1.8	29	△1.5	△2.7	6
	和歌山県	和歌山市（38）	△3.4	△4.1	51	△1.9	△3.3	22
中国	鳥取県	鳥取市（20）	△3.1	△4.8	34	△4.2	△5.9	12
		米子市（15）	△3.9	△4.5	19	△4.8	△5.6	7
	島根県	松江市（19）	△2.6	△3.0	35	△5.2	△5.8	8
		出雲市（15）	△1.4	△2.0	9	△4.5	△5.9	6
	岡山県	岡山市（69）	△0.8	△2.5	81	△1.0	△3.5	37
		北区（－）	△0.7	△2.3	31	△0.9	△3.6	31
		中区（－）	△0.2	△2.7	17	△0.6	△2.4	3
		東区（－）	△1.6	△2.8	13	△1.7	△2.7	1
		南区（－）	△0.9	△2.6	20	△1.0	△2.9	2
		倉敷市（47）	△1.8	△3.1	71	△2.3	△3.8	17
		津山市（11）	△2.3	△3.2	9	△2.3	△4.4	3
	広島県	広島市（115）	△1.7	△3.1	199	△0.9	△4.3	63
		中区（12）	△0.2	△3.9	12	△0.3	△5.3	30
		東区（12）	△1.3	△2.7	25	△0.9	△2.3	4
		南区（14）	△0.2	△2.7	19	△0.4	△4.2	7
		西区（18）	△1.5	△3.3	32	△1.5	△4.2	9
		安佐南区（23）	△1.8	△2.8	35	△2.2	△1.7	3
		安佐北区（15）	△2.9	△3.4	29	△2.0	△3.1	4
		安芸区（8）	△1.5	△3.3	18	△1.7	△4.2	2
		佐伯区（14）	△2.4	△3.4	29	△1.8	△3.5	4
		呉市（25）	△6.1	△6.5	32	△6.7	△7.3	14
		三原市（10）	△3.0	△3.9	10	△3.6	△4.7	4
		尾道市（15）	△2.6	△3.5	22	△4.4	△4.2	7
		福山市（46）	△1.8	△2.9	69	△3.1	△3.8	24
		東広島市（18）	△3.2	△4.3	22	△1.8	△4.0	7
		廿日市市（12）	△4.8	△5.2	23	△6.2	△6.4	6

（変動率、%）

地方	道県	都市名（人口：万人）	住宅地 平成21年 変動率	住宅地 平成22年 変動率	住宅地 平成22年 地点数	商業地 平成21年 変動率	商業地 平成22年 変動率	商業地 平成22年 地点数
中国	山口県	下関市（28）	△4.1	△5.9	51	△4.6	△6.6	20
		宇部市（17）	△3.4	△6.0	7	△4.9	△7.2	5
		山口市（19）	△4.9	△6.0	12	△5.9	△6.8	8
		防府市（12）	△6.4	△8.6	16	△6.9	△8.8	7
		岩国市（15）	△3.6	△4.0	23	△5.3	△5.9	13
		周南市（15）	△5.4	△6.2	26	△7.1	△8.2	11
四国	徳島県	徳島市（26）	△4.4	△6.0	31	△4.1	△6.2	18
	香川県	高松市（42）	△5.3	△6.5	58	△3.6	△5.5	20
		丸亀市（11）	△5.6	△6.7	13	△6.0	△7.2	4
	愛媛県	松山市（51）	△1.0	△2.2	47	△0.6	△3.2	27
		今治市（17）	△4.4	△4.7	20	△3.1	△4.0	7
		新居浜市（13）	△3.4	△4.2	21	△2.7	△3.7	6
		西条市（11）	△4.0	△4.1	19	△5.8	△5.8	6
	高知県	高知市（34）	△4.7	△6.9	40	△4.9	△7.2	16
九州・沖縄	福岡県	北九州市（98）	△3.1	△3.8	139	△4.2	△4.8	65
		門司区（11）	△3.3	△3.9	18	△2.3	△3.0	9
		若松区（9）	△3.7	△3.9	17	△4.8	△4.1	6
		戸畑区（6）	△2.8	△3.4	7	△2.6	△3.7	6
		小倉北区（18）	△4.0	△4.5	20	△4.9	△6.0	20
		小倉南区（22）	△3.0	△3.7	24	△5.1	△5.6	3
		八幡東区（7）	△2.7	△3.6	14	△3.6	△4.1	6
		八幡西区（26）	△2.5	△3.6	39	△4.6	△5.1	15
		福岡市（138）	△2.5	△3.3	200	△9.6	△10.1	76
		東区（27）	△3.3	△3.8	42	△4.7	△5.7	5
		博多区（19）	△3.6	△5.2	17	△13.8	△13.9	17
		中央区（16）	△4.8	△5.2	20	△12.8	△12.7	28
		南区（24）	△1.5	△2.2	38	△3.6	△5.1	11
		西区（19）	△1.1	△2.4	21	△5.0	△6.5	4
		城南区（12）	△1.3	△2.9	19	△4.8	△6.2	2
		早良区（21）	△2.1	△2.6	43	△5.2	△6.1	9
		大牟田市（13）	△4.5	△5.0	25	△5.4	△6.9	9
		久留米市（30）	△2.5	△3.3	35	△5.4	△7.5	16
		飯塚市（13）	△3.2	△3.4	10	△7.3	△6.7	5
		春日市（11）	△0.3	△1.3	14	△2.4	△2.3	2
		糸島市（10）	△3.0	△3.5	9	△4.7	△5.7	2
	佐賀県	佐賀市（24）	△3.4	△4.7	25	△4.2	△5.5	11
		唐津市（13）	△2.5	△3.5	10	△3.5	△4.2	7
	長崎県	長崎市（45）	△3.4	△4.1	63	△2.2	△2.9	20
		佐世保市（26）	△4.8	△4.9	39	△3.5	△4.1	16
		諫早市（14）	△4.2	△5.2	13	△3.5	△4.7	4
	熊本県	熊本市（67）	△2.8	△2.9	94	△2.6	△3.5	31
		八代市（14）	△3.8	△3.4	8	△5.2	△4.1	4
	大分県	大分市（47）	△3.6	△4.1	84	△4.4	△5.9	29
		別府市（12）	△4.0	△4.9	24	△5.2	△5.6	17
	宮崎県	宮崎市（37）	△1.3	△1.9	57	△3.1	△3.5	15
		都城市（17）	△1.5	△1.7	16	△3.9	△3.8	6
		延岡市（13）	△0.8	△1.2	22	△3.0	△3.4	9
	鹿児島県	鹿児島市（60）	△2.5	△3.5	75	△2.2	△2.6	28
		鹿屋市（11）	△5.2	△6.1	9	△7.4	△7.6	5
		薩摩川内市（10）	△2.6	△2.6	8	△3.8	△3.5	5
		霧島市（13）	△3.5	△3.6	13	△2.9	△4.9	7
	沖縄県	那覇市（31）	△2.1	△2.4	27	△2.3	△3.1	19
		浦添市（11）	△0.8	△1.5	13	△0.9	△2.1	4
		沖縄市（13）	△1.0	△1.3	8	△2.5	△2.2	5
		うるま市（12）	△0.8	△1.8	8	△2.6	△2.6	4

注１：市町村合併が発生した市区の平成21年変動率は、合併前の旧市町村の平成21年公示の地点から再集計したものである。
注２：表中の人口は住民基本台帳に基づく人口（平成21年3月31日現在、ただし、岡山市各区の人口は不明のため記載していない。）による概数である。

2．土地取引

図表11	売買による土地取引件数の推移

（件、%）

	平成8年		平成9年		平成10年		平成11年	
	件　数	対前年比	件　数	対前年比	件　数	対前年比	件　数	対前年比
全国計	1,956,943	5.9	1,847,156	△5.6	1,704,601	△7.7	1,718,072	0.8
東京圏	417,593	10.9	406,122	△2.7	380,756	△6.2	412,055	8.2
大阪圏	232,643	21.1	219,647	△5.6	202,730	△7.7	207,284	2.2
名古屋圏	104,256	8.0	101,427	△2.7	91,779	△9.5	95,794	4.4
地方圏	1,202,451	1.7	1,119,960	△6.9	1,029,336	△8.1	1,002,939	△2.6

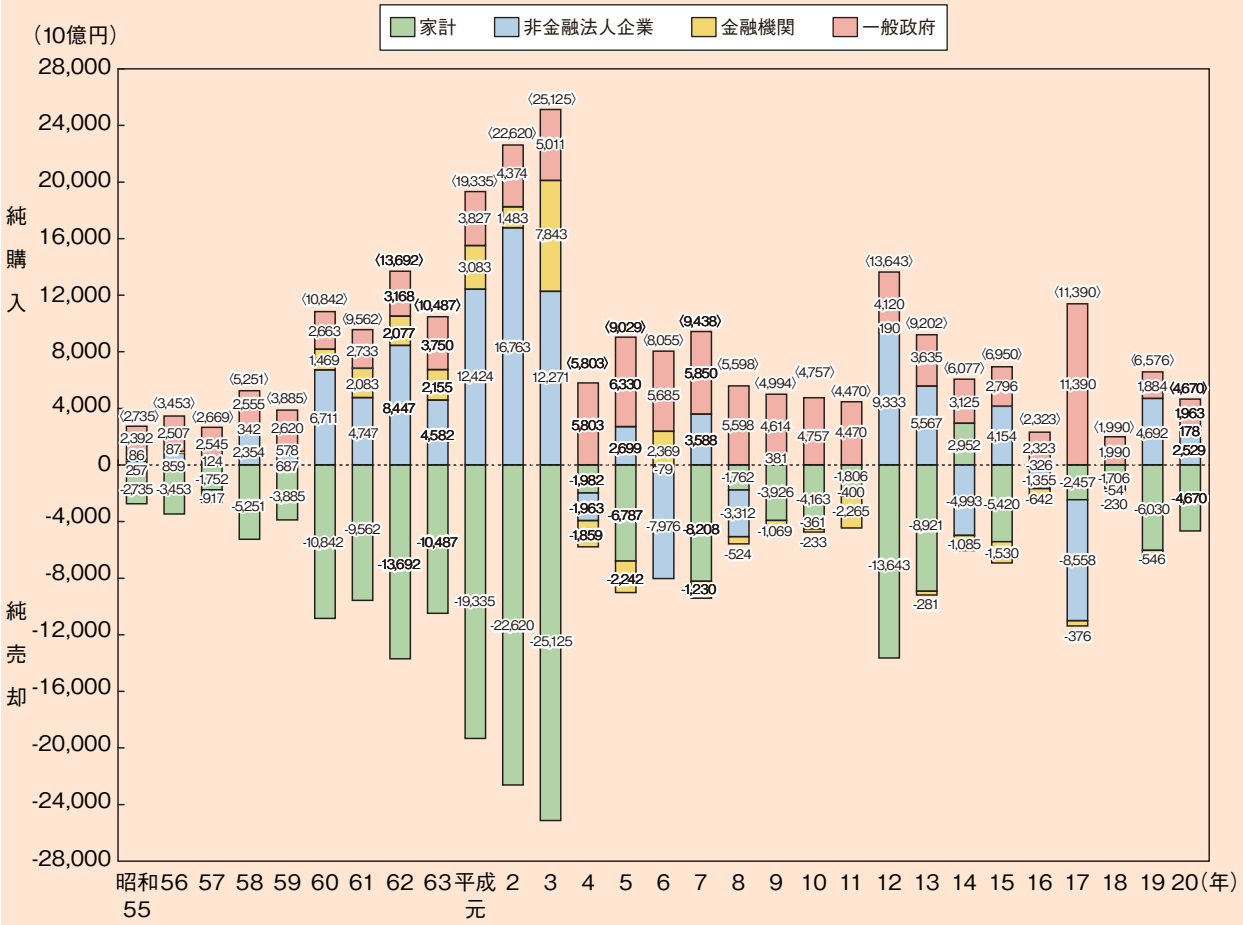
	平成12年		平成13年		平成14年		平成15年	
	件　数	対前年比	件　数	対前年比	件　数	対前年比	件　数	対前年比
全国計	1,699,973	△1.1	1,643,572	△3.3	1,600,011	△2.7	1,608,007	0.5
東京圏	435,759	5.8	433,948	△0.4	432,668	△0.3	454,907	5.1
大阪圏	210,559	1.6	202,657	△3.8	198,354	△2.1	211,596	6.7
名古屋圏	88,930	△7.2	89,546	0.7	85,194	△4.9	84,436	△0.9
地方圏	964,725	△3.8	917,421	△4.9	883,795	△3.7	857,068	△3.0

	平成16年		平成17年		平成18年		平成19年	
	件　数	対前年比	件　数	対前年比	件　数	対前年比	件　数	対前年比
全国計	1,600,801	△0.4	1,580,450	△1.3	1,546,591	△2.1	1,440,346	△6.9
東京圏	458,637	0.8	469,226	2.3	463,763	△1.2	429,517	△7.4
大阪圏	208,579	△1.4	209,807	0.6	202,025	△3.7	179,631	△11.1
名古屋圏	89,468	6.0	86,192	△3.7	88,078	2.2	85,984	△2.4
地方圏	844,117	△1.5	815,225	△3.4	792,725	△2.8	745,214	△6.0

	平成20年		平成21年	
	件　数	対前年比	件　数	対前年比
全国計	1,294,121	△10.2	1,179,483	△8.9
東京圏	362,216	△15.7	342,973	△5.3
大阪圏	163,482	△9.0	144,712	△11.5
名古屋圏	81,864	△4.8	72,829	△11.0
地方圏	686,559	△7.9	618,969	△9.8

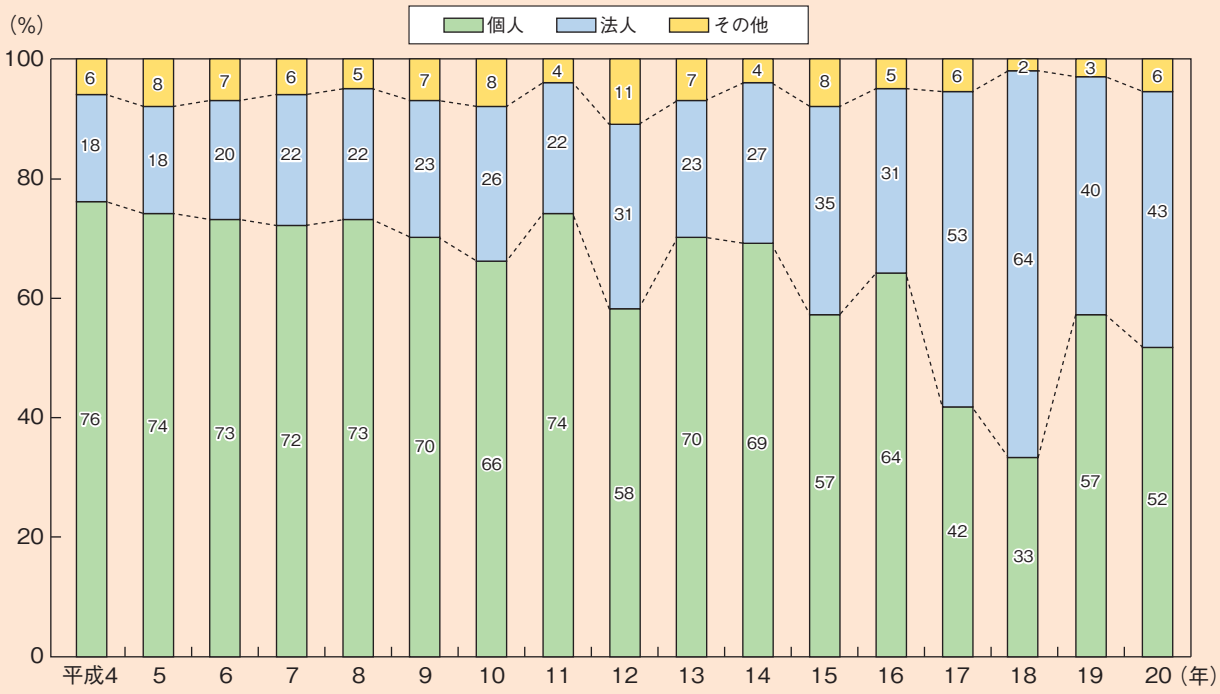
資料：法務省「法務統計月報」
注：地域区分は以下のとおり。
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県
名古屋圏：愛知県、三重県
地方圏：上記以外の地域

図表12　制度部門別土地投資額の推移



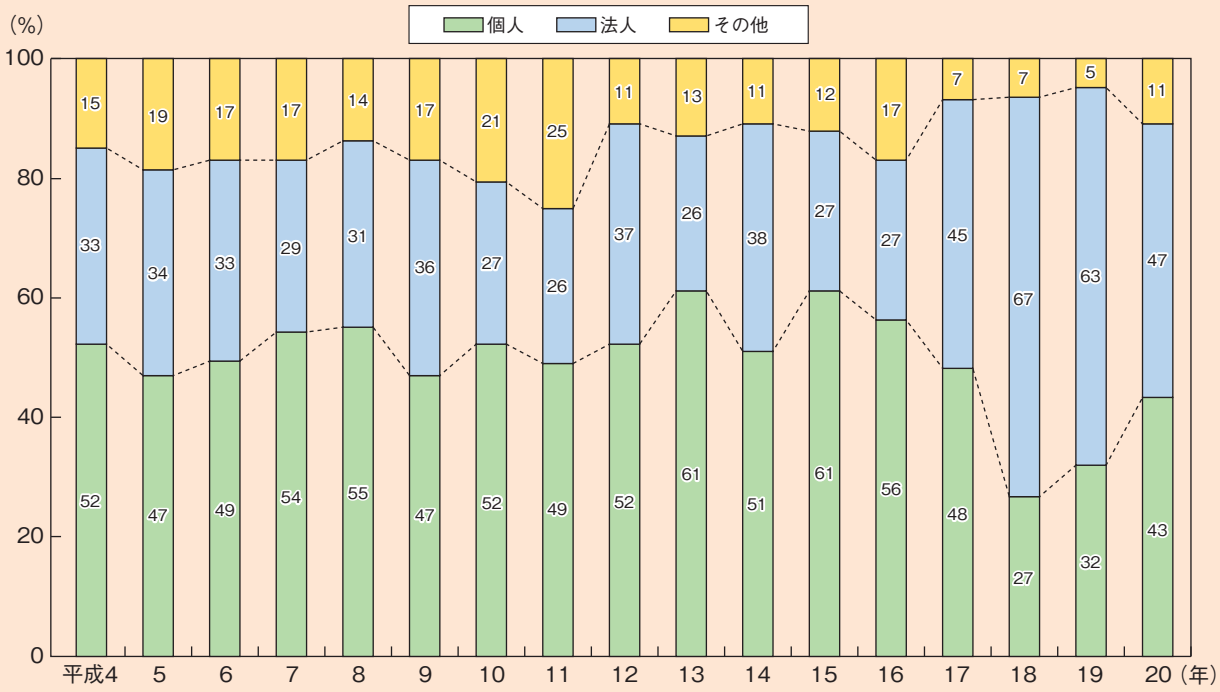
資料：内閣府「国民経済計算」により、国土交通省で集計。
注１：家計には、個人企業及び対家計民間非営利団体を含む。
注２：〈　〉内の数値は、各年の純購入総額（=純売却総額）である。
注３：平成17年の一般政府の土地純購入額には、平成17年10月の道路関係四公団の民営化に伴う土地資産の承継の影響（約9.3兆円）が含まれている。

図表13　土地売却主体の状況（面積割合）



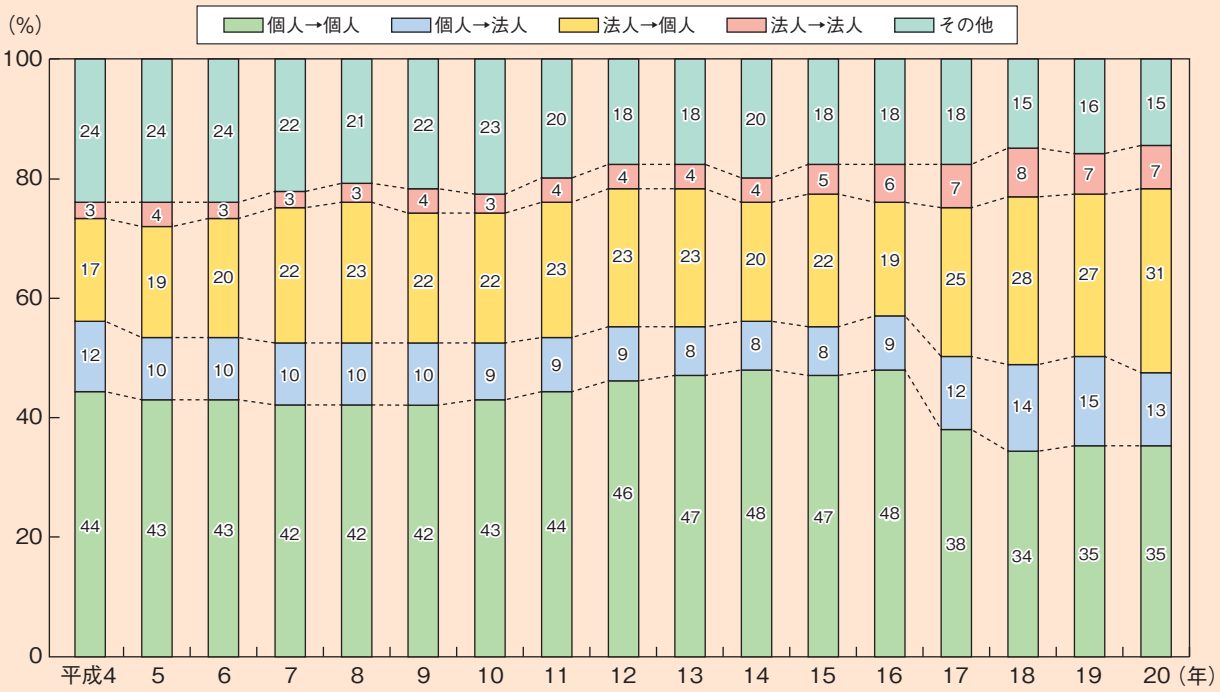
資料：国土交通省「土地保有移動調査」のうち事前分析調査による。
注：平成19年までは、全国で行われた売買による所有権移転登記のあった土地取引から、抽出率50分の１で無作為抽出した土地取引データを基に分析。平成20年以降は全数調査。

図表14　土地購入主体の状況（面積割合）



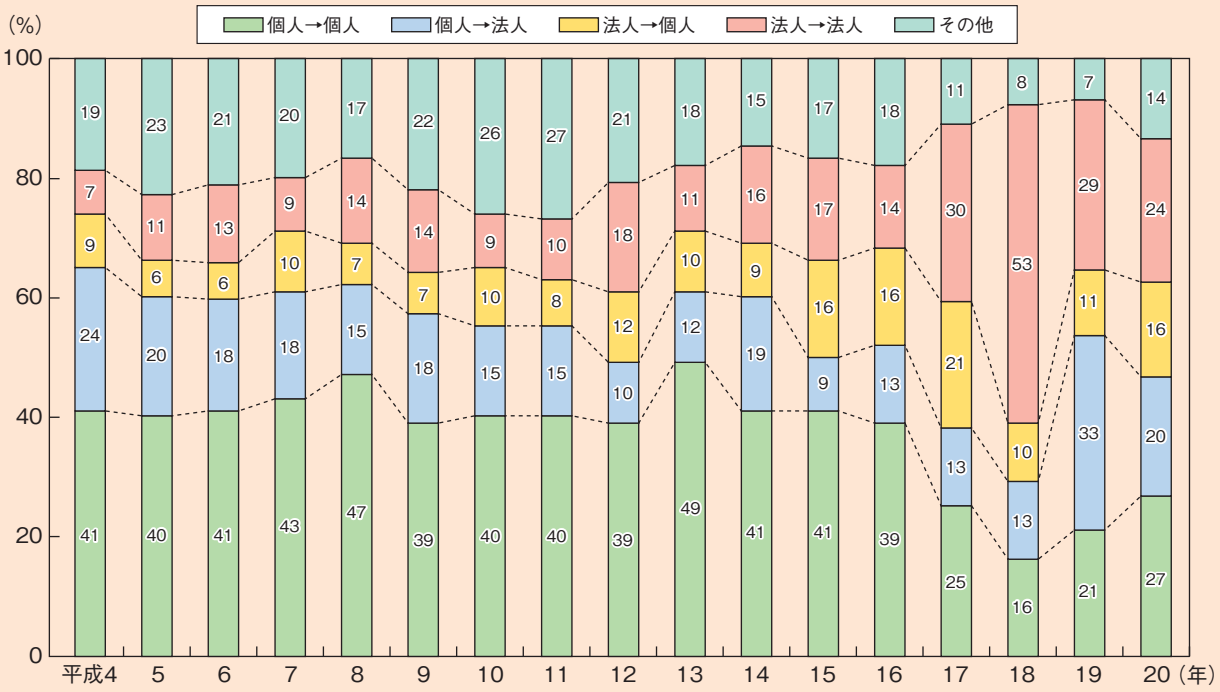
資料：国土交通省「土地保有移動調査」のうち事前分析調査による。
注：平成19年までは、全国で行われた売買による所有権移転登記のあった土地取引から、抽出率50分の１で無作為抽出した土地取引データを基に分析。平成20年以降は全数調査。

図表15　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」のうち事前分析調査による。
注：平成19年までは、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年以降は全数調査。

図表16　売主・買主の形態（面積割合）

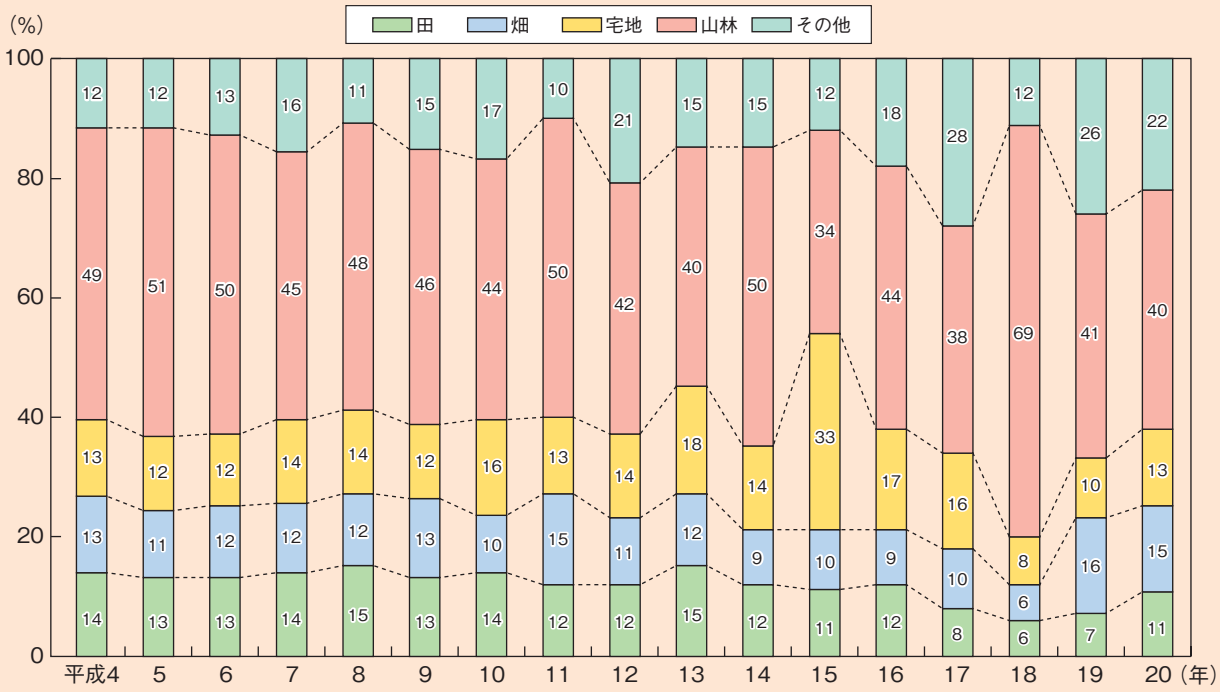


資料：国土交通省「土地保有移動調査」のうち事前分析調査による。
注：平成19年までは、全国で行われた売買による所有権移転登記のあった土地取引から、抽出率50分の１で無作為抽出した土地取引データを基に分析。平成20年以降は全数調査。

図表17　土地取引の地目別割合（件数割合）

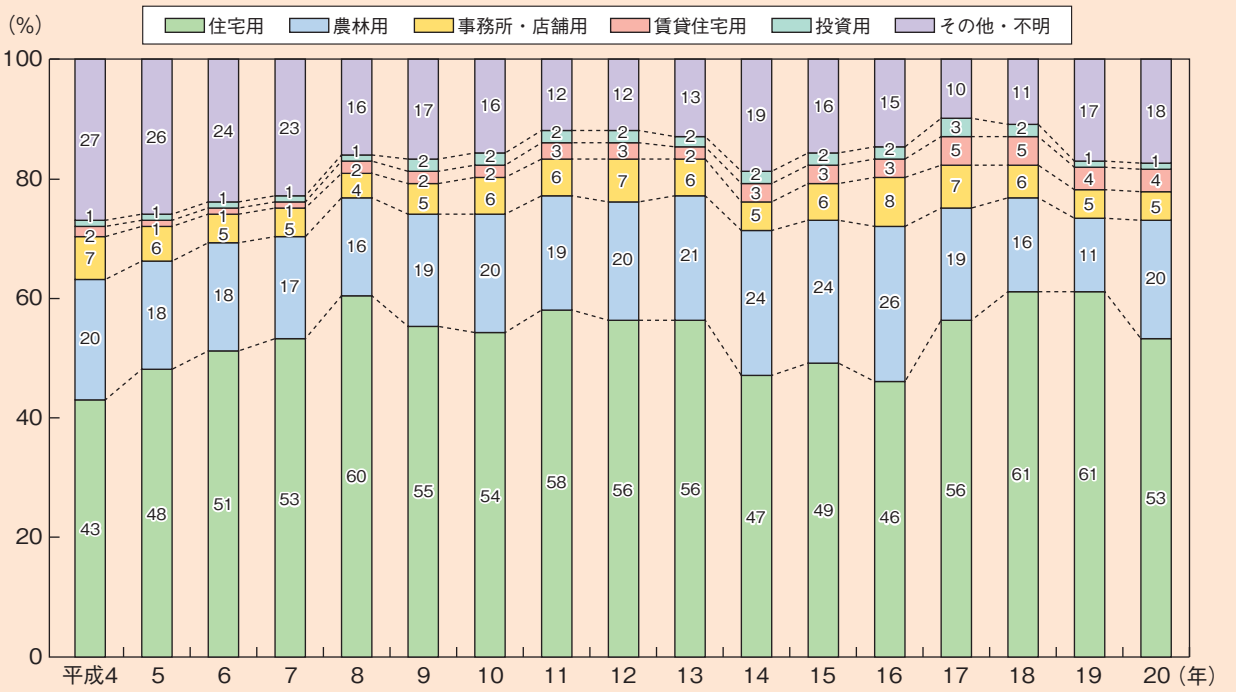
資料：国土交通省「土地保有移動調査」のうち事前分析調査による。
注：平成19年までは、全国で行われた売買による所有権移転登記のあった土地取引から、抽出率50分の１で無作為抽出した土地取引データを基に分析。平成20年以降は全数調査。

図表18　土地取引の地目別割合（面積割合）



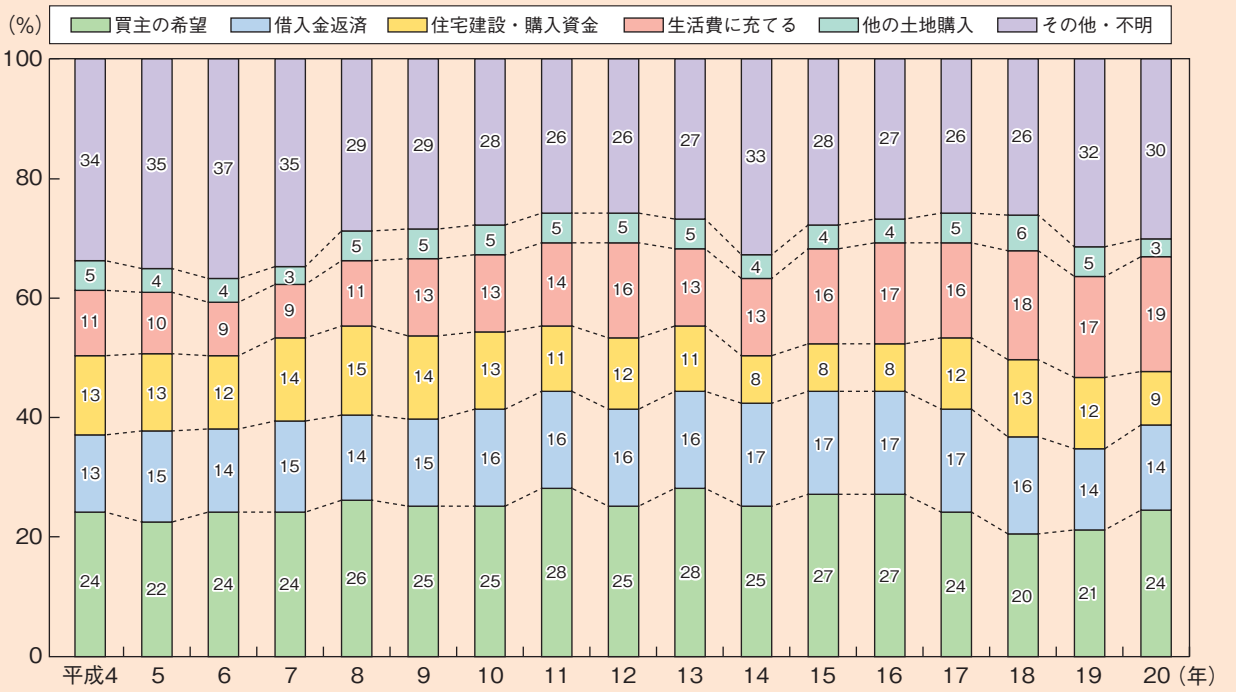
資料：国土交通省「土地保有移動調査」のうち事前分析調査による。
注：平成19年までは、全国で行われた売買による所有権移転登記のあった土地取引から、抽出率50分の１で無作為抽出した土地取引データを基に分析。平成20年以降は全数調査。

図表19　個人買主の購入目的（件数割合）



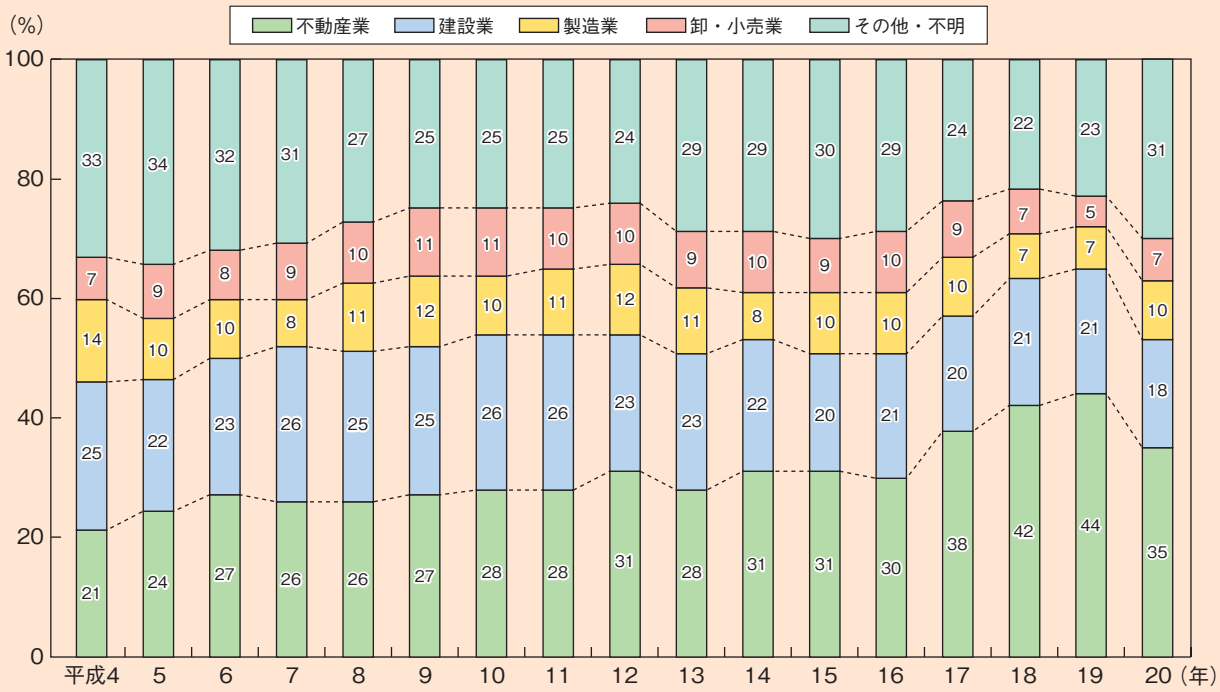
資料：国土交通省「土地保有移動調査」のうちアンケート調査結果による。
注：全国で行われた土地取引から無作為抽出された土地取引（平成20年では19,422件）の当事者（売主、買主）が対象。

図表20　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」のうちアンケート調査結果による。
注：全国で行われた土地取引から無作為抽出された土地取引（平成20年では19,422件）の当事者（売主、買主）が対象。

図表21　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」のうちアンケート調査結果による。
注：全国で行われた土地取引から無作為抽出された土地取引（平成20年では19,422件）の当事者（売主、買主）が対象。

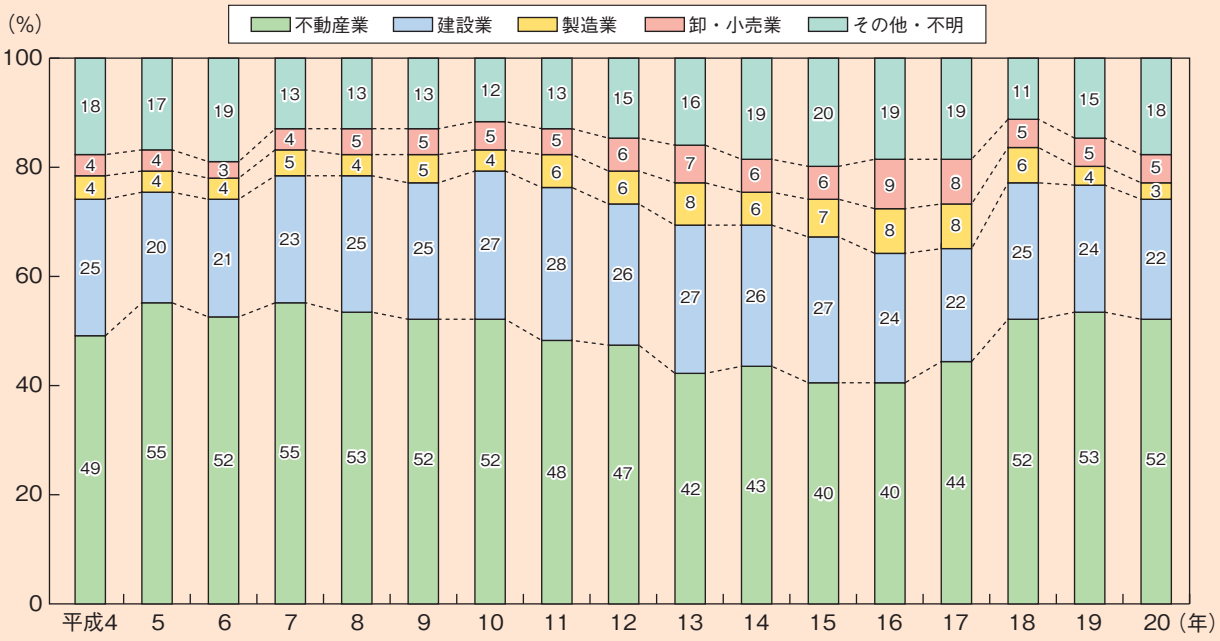
図表22　法人買主の購入目的（件数割合）

(%)

購入目的＼取引年	平成4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
事業用	56	53	47	47	50	50	50	51	49	51	46	50	55	51	44	39	39
事務所・店舗用地	13	13	11	14	14	13	11	12	12	13	12	13	14	11	9	8	8
工場・倉庫用地	9	7	8	6	8	9	9	9	8	8	8	9	9	8	7	6	10
資材置場等	16	17	15	16	17	20	20	21	20	21	17	17	22	19	14	12	11
福利厚生用地	7	7	6	5	4	3	4	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3
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
賃貸住宅用地	2	3	3	4	5	3	5	5	5	5	5	7	6	9	10	10	6
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
投資用	1	1	1	1	1	1	1	2	3	2	3	3	4	5	4	3	8
その他・不明	20	21	20	20	19	18	19	16	13	15	22	20	11	10	12	23	27

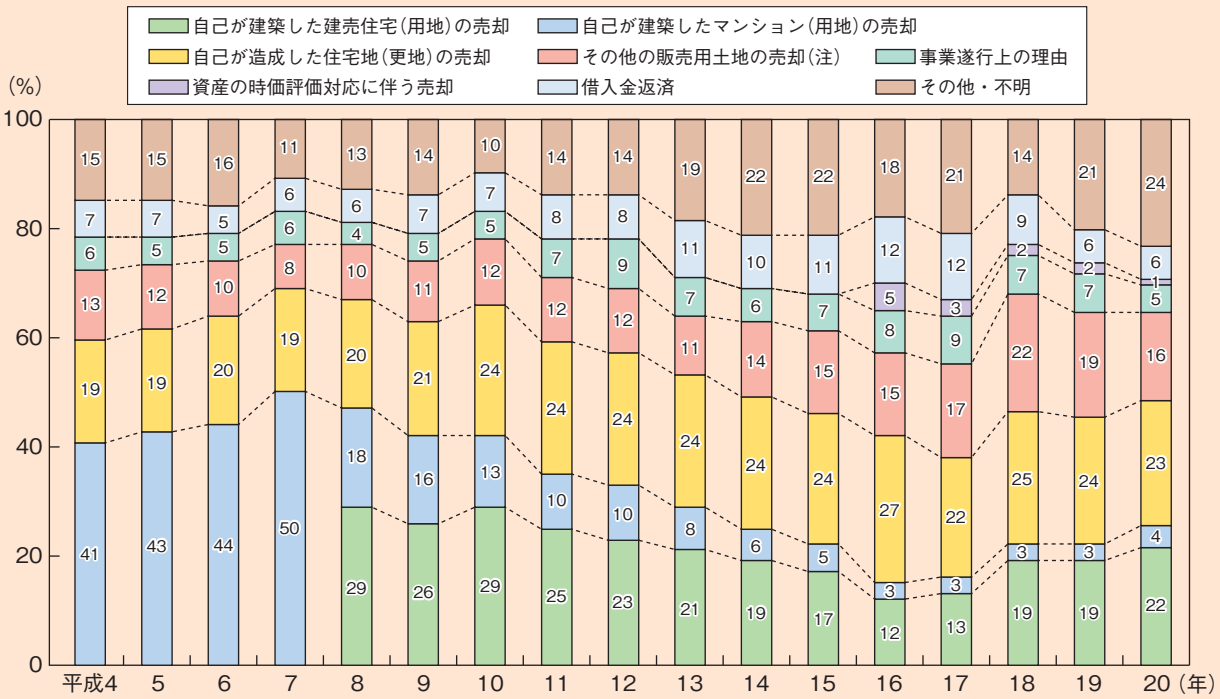
資料：国土交通省「土地保有移動調査」のうちアンケート調査結果による。
注：全国で行われた土地取引から無作為抽出された土地取引（平成 20 年では 19,422 件）の当事者（売主、買主）が対象。

図表23　法人売主の業種（件数割合）



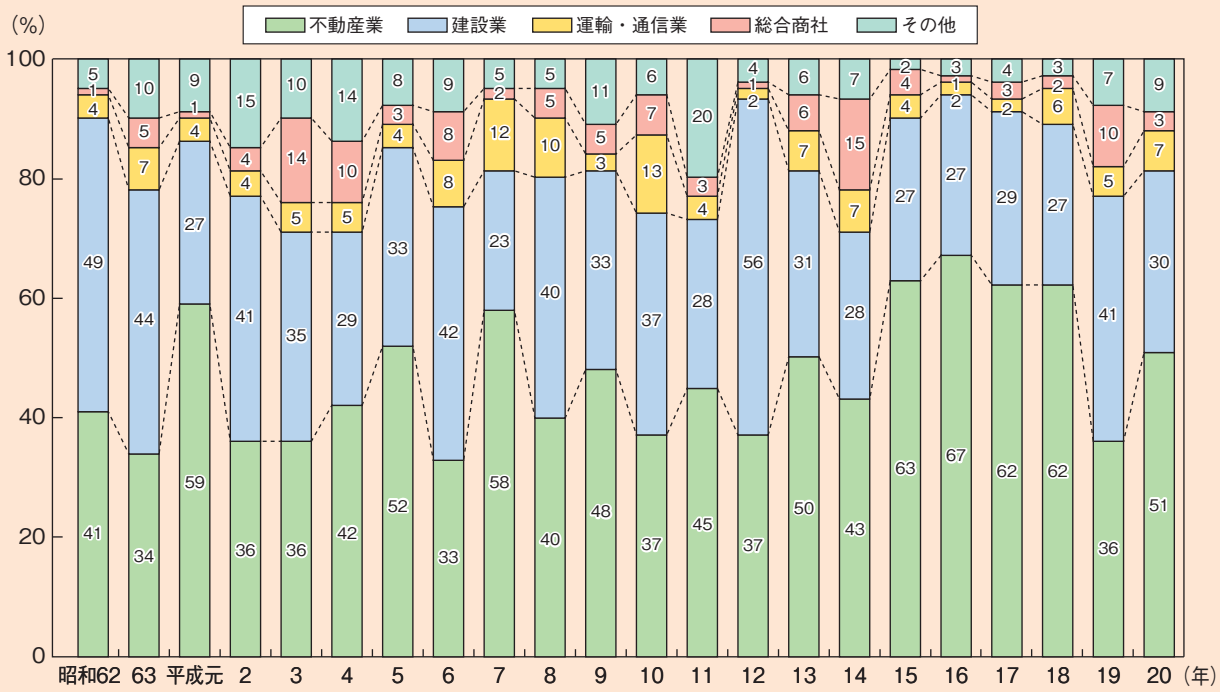
資料：国土交通省「土地保有移動調査」のうちアンケート調査結果による。
注：全国で行われた土地取引から無作為抽出された土地取引（平成20年では19,422件）の当事者（売主、買主）が対象。

図表24　法人売主の売却理由（件数割合）



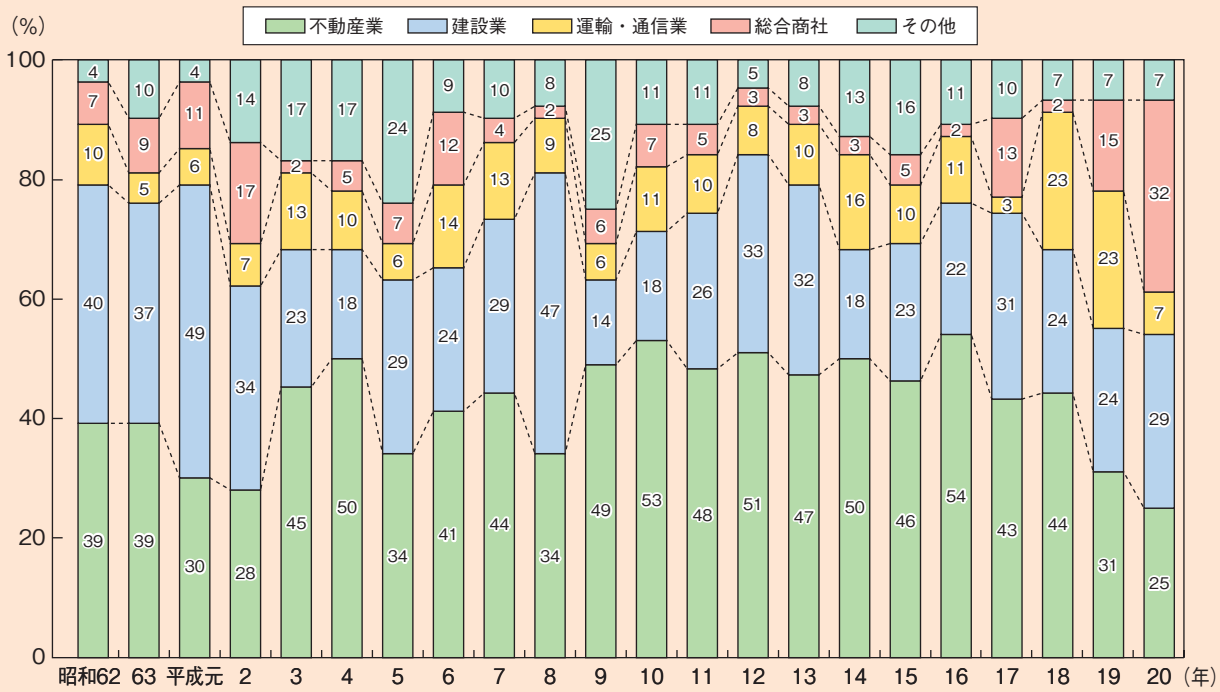
資料：国土交通省「土地保有移動調査」のうちアンケート調査結果による。
注１：「自己が建築したマンション（用地）の売却」及び「自己が建築した建売住宅（用地）の売却」について、平成７年以前は「自己が建築した分譲住宅（用地）」として一括されている。
注２：「その他の販売用土地の売却」とは、自己が造成した住宅地及び自己が建設した分譲住宅（用地）以外で販売用土地として保有していた土地の売却をいう。
注３：全国で行われた土地取引から無作為抽出された土地取引(平成20年では19,422件)の当事者（売主、買主）が対象。

図表25　土地取得面積の業種別割合の推移（販売用土地）



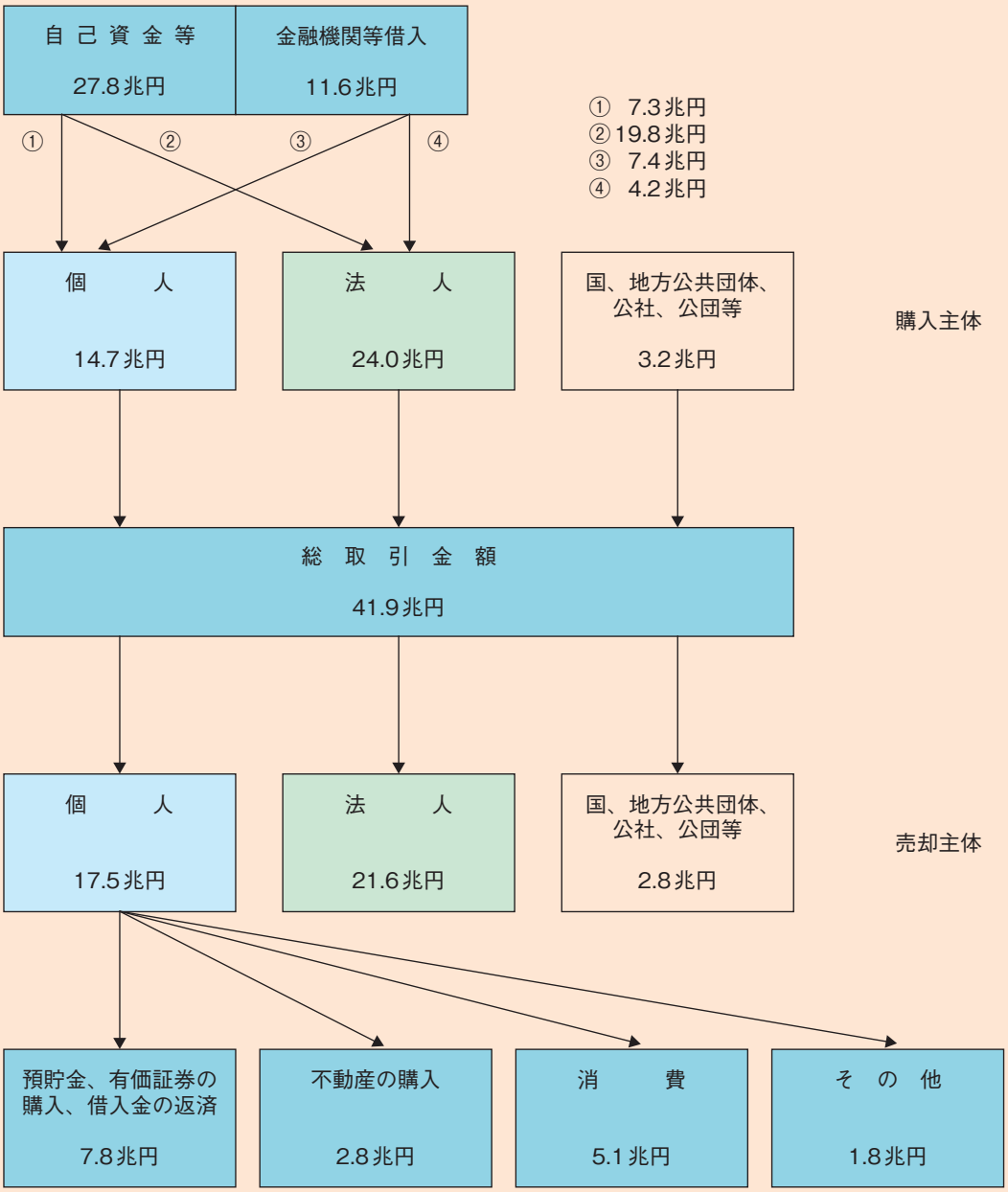
資料：国土交通省「企業の土地取得状況等に関する調査」
注１：平成13年度までは3月31日現在、平成14年度以降は1月1日現在の数値。
注２：平成14年度以降の総合商社は、平成13年度まで「その他」に含まれていたその他卸売業含む。

図表26　土地売却面積の業種別割合の推移（販売用土地）



資料：国土交通省「企業の土地取得状況等に関する調査」
注１：平成13年度までは3月31日現在、平成14年度以降は1月1日現在の数値。
注２：平成14年度以降の総合商社は、平成13年度まで「その他」に含まれていたその他卸売業含む。

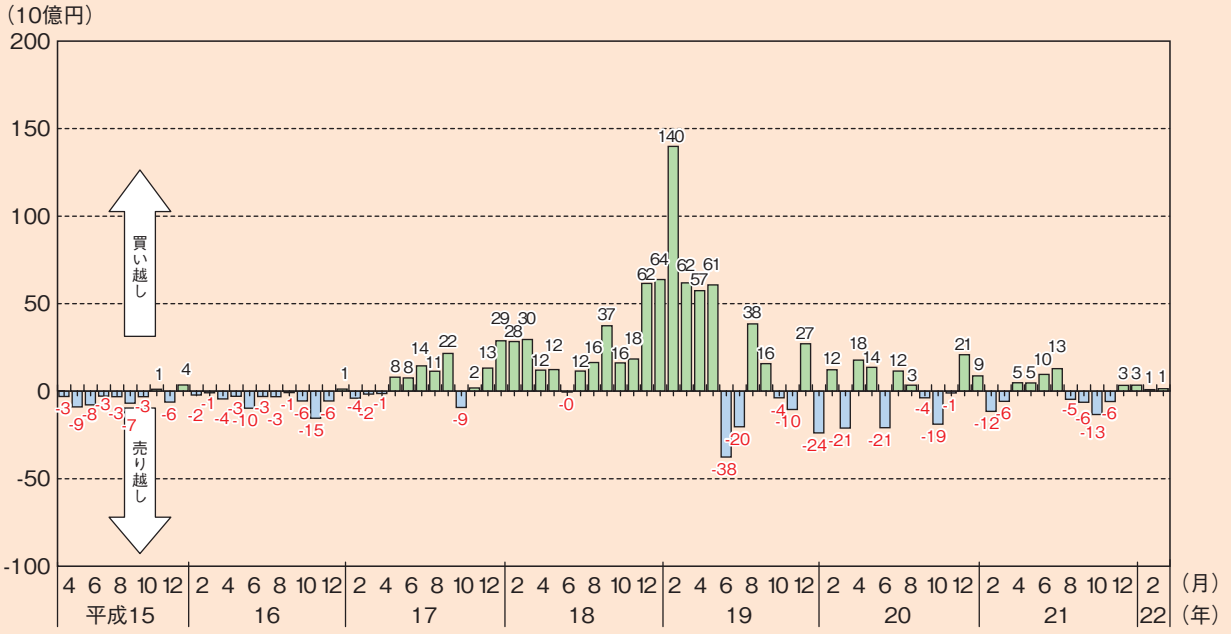
図表27　平成19年における土地取引に伴う資金の流れの試算図



資料：国土交通省推計による。
注１：この試算の購入、売却主体の分類は、内閣府「国民経済計算」の制度部門の分類とは異なる。
注２：金融機関等借入金額については、国土交通省「土地保有移動調査」、「企業の土地取得状況等に関する調査」、財務省「法人企業統計調査」等から推計した。
注３：購入主体別購入額及び売却主体別売却額は、国土交通省「土地取引規制基礎調査」、「都道府県地価調査」等から推計した。
注４：個人の売却代金の使途については、国土交通省「土地保有移動調査」から推計した。なお、「その他」は、税の支払い等である。
注５：総数と内訳の計が一致しないのは、四捨五入によるものである。

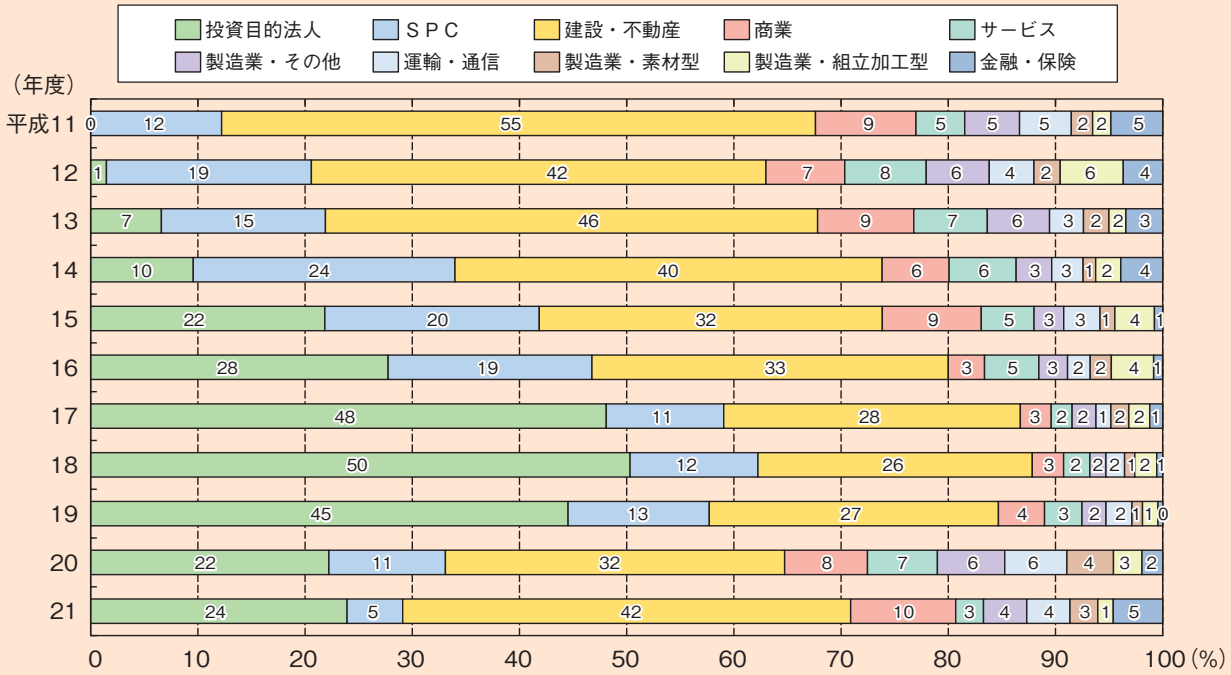
3. 不動産投資市場

図表28　Jリートにおける外国人の売買状況



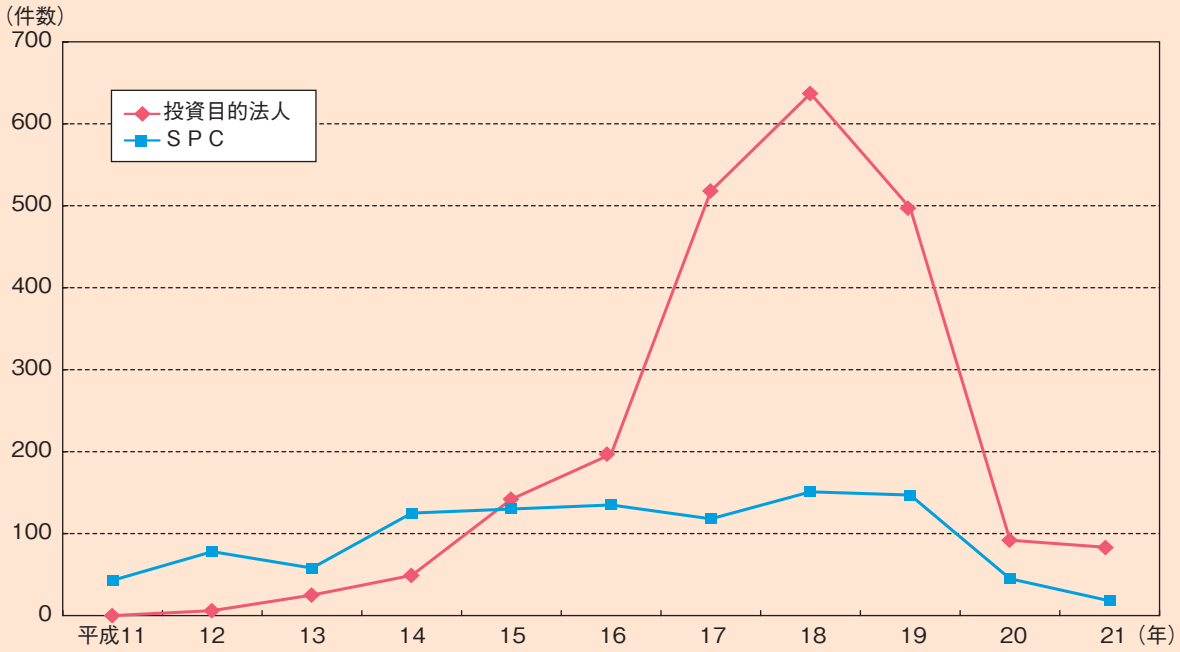
資料：東京証券取引所ホームページでの公表データより国土交通省作成

図表29　買主業種別件数割合の推移



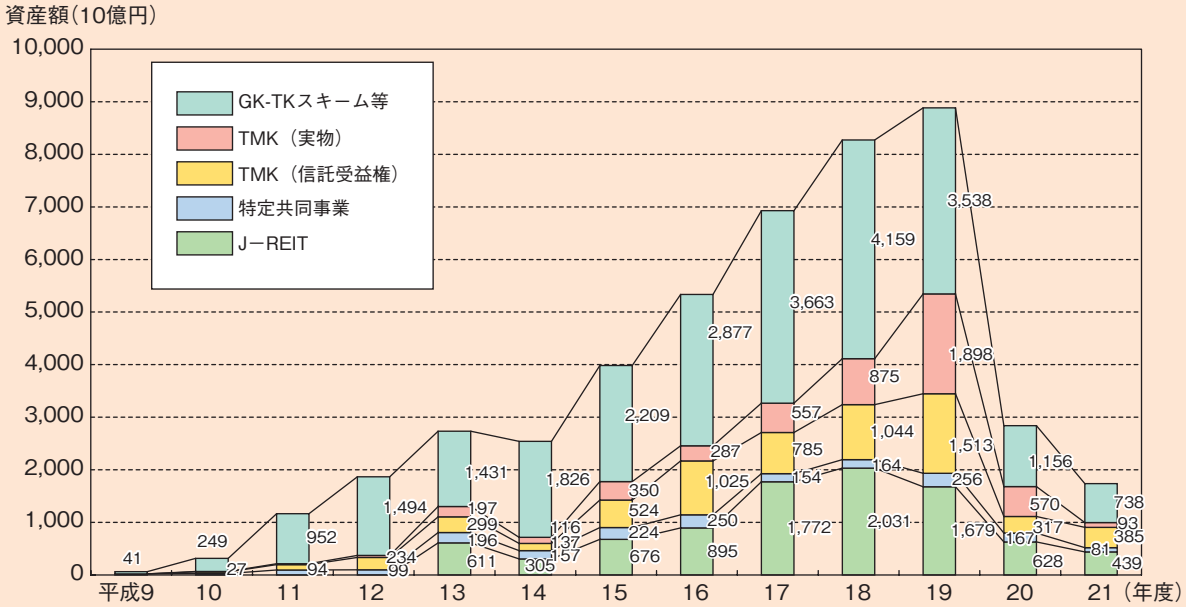
資料：（株）都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表30　Ｊリート・SPCの物件取得件数の推移



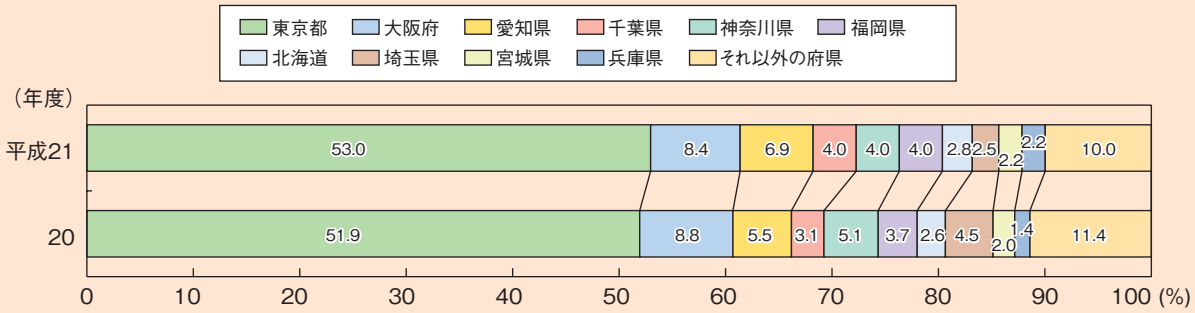
資料：（株）都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表31　スキーム別不動産証券化の実績の推移



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」
注１：平成21年度分の内訳は速報値。TMKは届出実績を計上。
注２：平成20年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

図表32　証券化不動産の所在地別物件数の割合

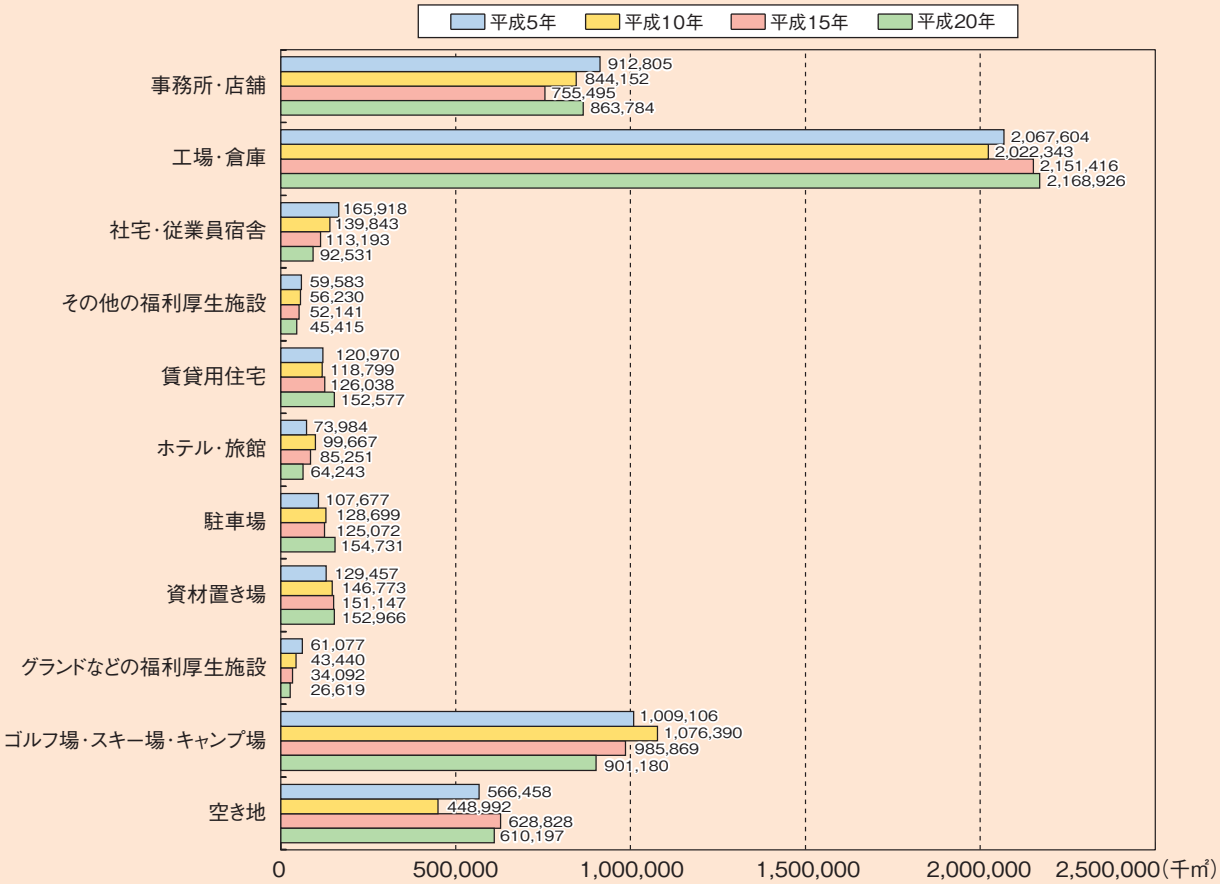


資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」
注１：集計は、不動産特定共同事業、不動産投資法人及び信託受益権に関する調査の集計結果であり、実物不動産を対象とするTMKは含まない。
注２：「それ以外の府県」には、複数の不動産を一括して取得し、所在地が複数にわたる物件も含まれる。

4．土地利用

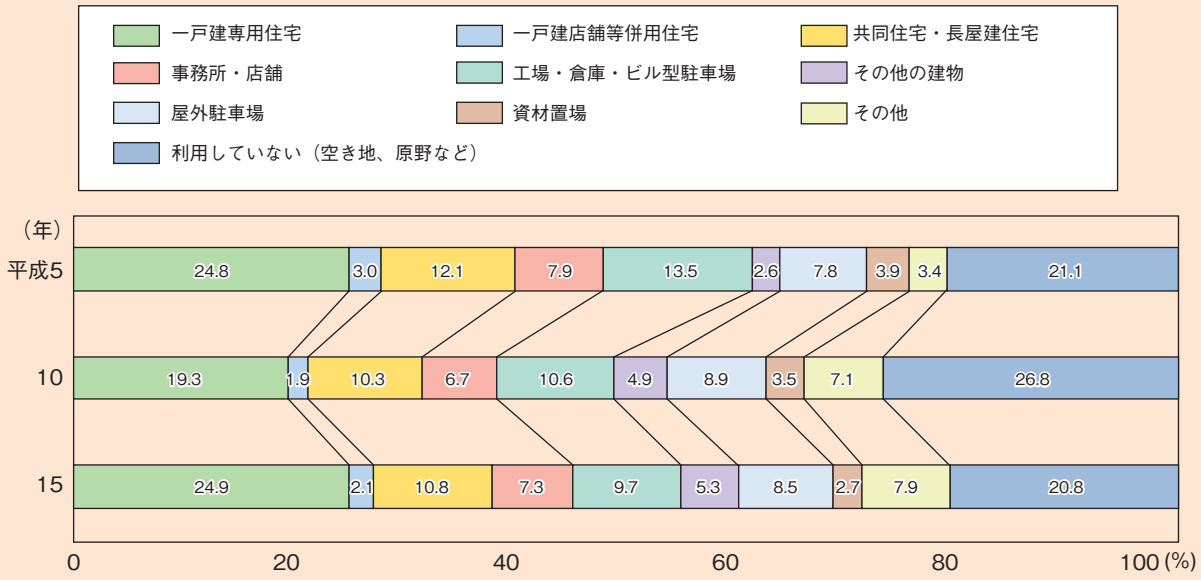
（1）宅地などの利用現況

図表33　法人が所有する「宅地など」の利用現況



資料：国土交通省「法人土地基本調査」
注：「宅地など」とは、法人が所有する土地のうち棚卸資産、農地、山林、鉄軌道用地、送配電施設用地及び道路用地などを除いたもの。

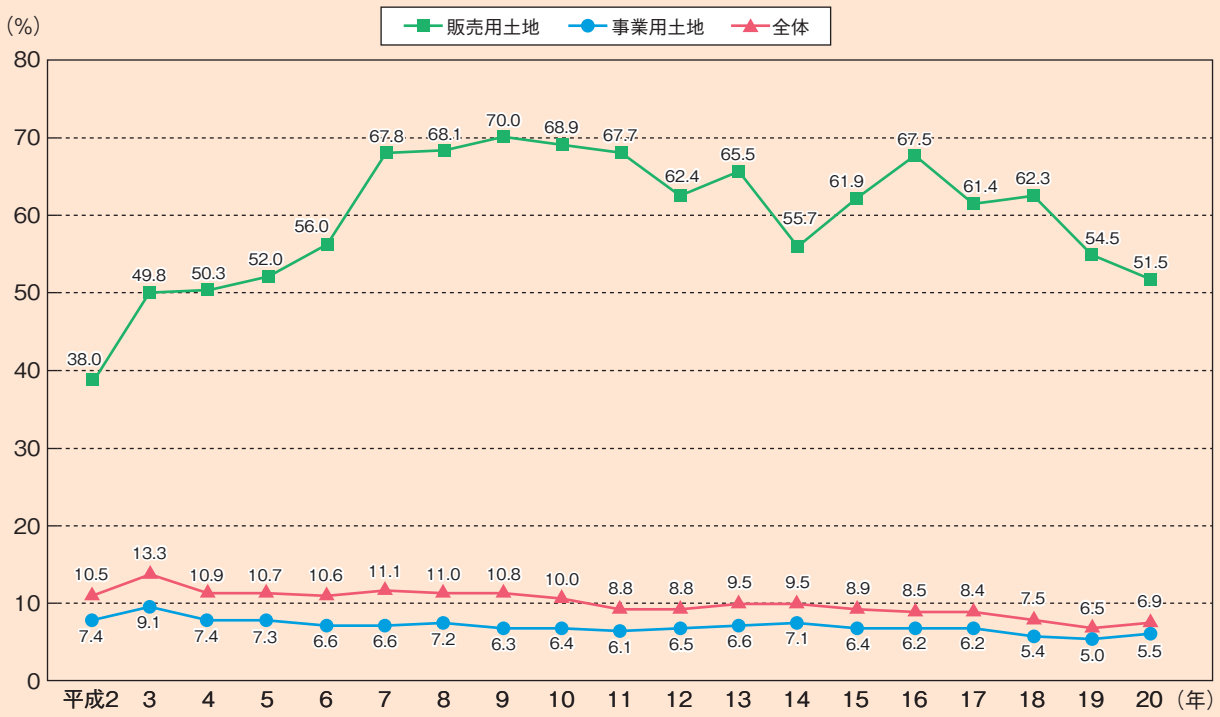
図表34　世帯が所有する宅地などの利用現況別面積割合（現住居敷地を除く）



資料：国土交通省「世帯に係る土地基本統計」
注：「現住居敷地以外の宅地など」とは、世帯が所有する「現住居の敷地以外の土地」のうち、農地及び林地を除いたものである。

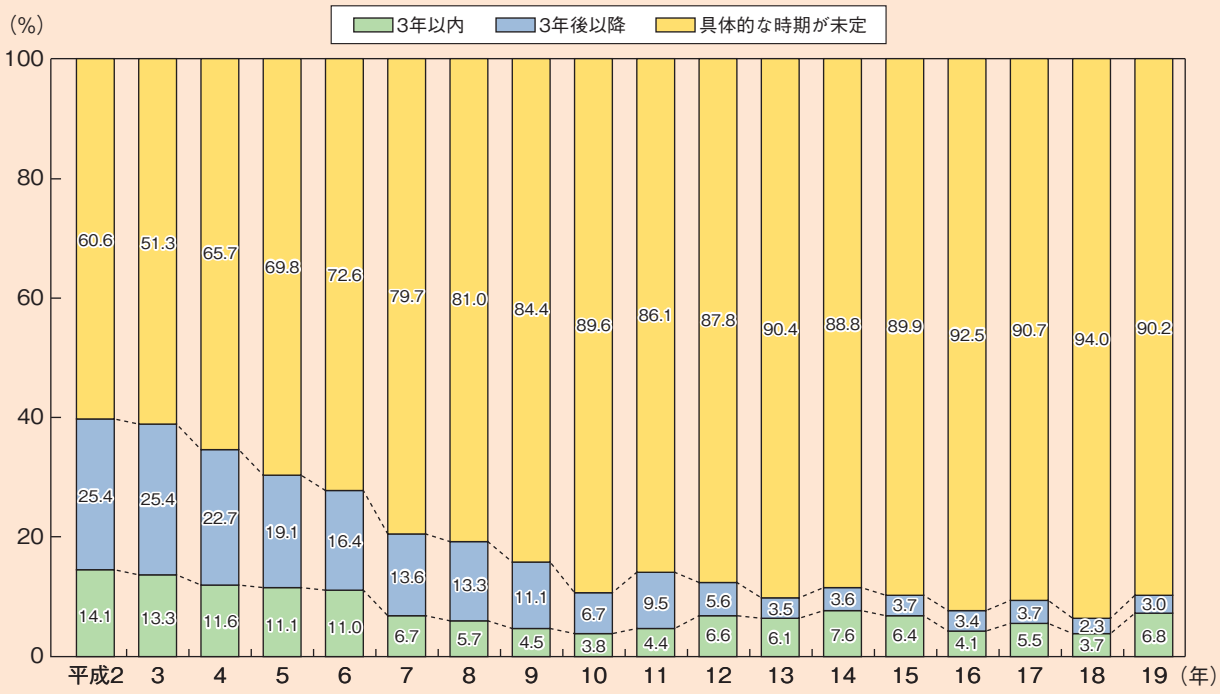
(2) 未利用地の状況

図表35　事業用土地及び販売用土地に占める未利用地割合の推移



資料：国土交通省「企業の土地取得状況等に関する調査」
注：平成13年度までは3月31日現在、平成14年度以降は1月1日現在の数値。

図表36　未利用地（販売用土地）の利用開始予定時期



資料：国土交通省「企業の土地取得状況等に関する調査」
注１：平成13年度までは3月31日現在、平成14年度以降は1月1日現在の数値。
注２：平成20年度は利用開始予定時期についての調査は行っていない。

(3) 農林地の動向

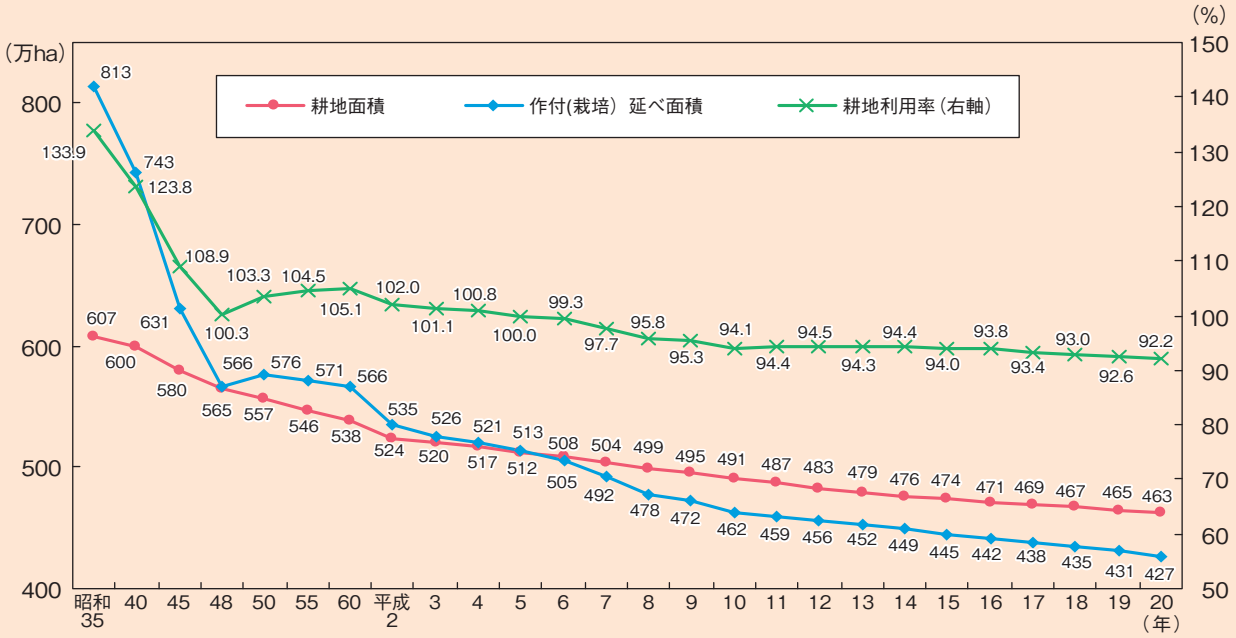
図表37　地域別耕地面積

（千 ha、%）

地域＼区分	耕地	うち田	畑	地域の総面積に占める割合
全国	4,609	2,506	2,103	12.4
北海道	1,158	225	933	14.8
東北	873	623	249	13.0
北陸	319	286	33	12.6
関東・東山	754	416	338	15.0
東海・近畿	506	342	164	8.9
中国・四国	399	287	112	7.9
九州・沖縄	600	326	274	13.5

資料：農林水産省「耕地及び作付面積統計」及び国土地理院「平成 20 年全国都道府県市区町村別面積調」
注：地域区分のうち「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、山梨県及び長野県である。

図表38　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：耕地利用率とは、耕地面積に対する作付（栽培）延べ面積の割合である。

図表39　地域別森林面積

（千 ha、%）

地域 ＼ 区分 割合	森　林	地域の総面積に占める割合
全　　国	25,077	66.4
北　海　道	5,550	70.8
東　　北（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県）	5,572	70.0
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、長野県）	2,822	55.9
中　　部（富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）	2,831	67.5
近　　畿（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）	1,813	66.3
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）	3,717	73.3
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）	2,772	62.3

資料：国土交通省調べ
　注：四捨五入により、地域の合計と全国の数値は一致しない。

図表40　保安林面積の推移

（千 ha）

区分 ＼ 年	平成 12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
総　面　積	8,867	8,930	9,052	9,201	10,187	11,331	11,654	11,763	11,876	11,915
うち 水源かん養保安林	6,387	6,431	6,522	6,660	7,444	8,472	8,775	8,870	8,966	9,001
土砂流出防備保安林	2,154	2,169	2,194	2,204	2,395	2,511	2,538	2,550	2,563	2,567
保　健　保　安　林	635	643	662	663	684	693	696	696	698	698

資料：農林水産省調査
注１：総面積は実面積、内訳は延べ面積である。
注２：土砂流出防備保安林には、土砂崩壊防備保安林を含めている。
注３：水源かん養保安林、土砂流出防備保安林、土砂崩壊防備保安林及び保健保安林とは、それぞれ森林法第 25 条第 1 項第 1 号（水源のかん養）、第 2 号（土砂の流出の防備）、第 3 号（土砂の崩壊の防備）及び第 10 号（公衆の保健）の目的を達成するために指定される保安林である。
注４：面積は、各年とも 3 月 31 日現在の数値である。

図表41　市街化区域内の農地面積の推移

（ha、%）

地域＼年	昭和60	平成7	12	16	17	18	19	20	21
市街化区域農地面積　全国（A）	186,787	118,257 <15,497>	100,505 <15,381>	89,210 <14,884>	84,552 <14,696>	81,216 <14,661>	78,151 <14,584>	75,789 <14,454>	73,502 <14,339>
三大都市圏	85,775	48,127 <15,494>	40,062 <15,378>	34,694 <14,878>	33,457 <14,690>	35,567 <14,653>	34,066 <14,553>	32,992 <14,414>	31,710 <14,290>
東京圏	40,779	23,468 <8,695>	20,094 <8,794>	17,074 <8,591>	16,457 <8,487>	15,611 <8,456>	14,936 <8,385>	14,372 <8,285>	13,863 <8,207>
東京都	8,764	2,666 <4,060>	2,013 <3,925>	1,534 <3,785>	1,478 <3,746>	1,389 <3,704>	1,327 <3,654>	1,257 <3,609>	1,207 <3,564>
区部	1,877	603 <591>	438 <558>	260 <538>	247 <515>	233 <508>	220 <498>	204 <488>	197 <479>
地方圏	101,012	70,130 <2>	60,443 <3>	54,517 <6>	51,094 <6>	45,649 <9>	44,085 <31>	42,797 <41>	41,793 <49>
市街化区域面積（B）	1,342,936 (1.0)	1,410,296 (0.5)	1,432,302 (0.5)	1,466,321 (1.4)	1,434,640 (-2.2)	1,435,765 (0.1)	1,436,745 (0.1)	1,439,007 (0.2)	1,440,042 (0.1)
農地率 A／B	13.9	8.4	7.0	6.1	5.9	5.7	5.4	5.3	5.1

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「都市計画年報」（平成21年3月31日）
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「固定資産の価格等の概要調書」は1月1日現在、「都市計画年報」は3月31日現在の数値である。
注3：（　）内の数値は、対前年比増減率である。
注4：市街化区域農地面積には、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。
注5：＜　＞内の数値は生産緑地地区の指定面積で、市街化区域農地面積の外数である。
注6：四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。

図表42　市街化区域内に占める市街化区域農地の割合（平成21年）

（ha、%）

地域＼区分	市街化区域農地面積（A）	市街化区域農地面積（B）	（B）／（A）
全国	1,440,042（100.0）	73,502（100.0）	5.1
三大都市圏	795,402（ 55.2）	31,710（ 43.6）	4.0
東京圏	393,960（ 27.4）	13,863（ 19.1）	3.5
東京都	107,790（ 7.5）	1,207（ 1.7）	1.1
区部	58,193（ 4.0）	197（ 0.3）	0.3
地方圏	644,640（ 44.8）	41,793（ 56.4）	6.5

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「都市計画年報」（平成21年3月31日）
注1：地域区分は図表41に同じ。
注2：各年とも「固定資産の価格等の概要調書」は1月1日現在、「都市計画年報」は3月31日現在の数値である。
注3：（　）内の数値は、構成比である。
注4：三大都市圏の市街化区域面積は、国土交通省「都市計画年報」により計算したものである。
注5：四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。

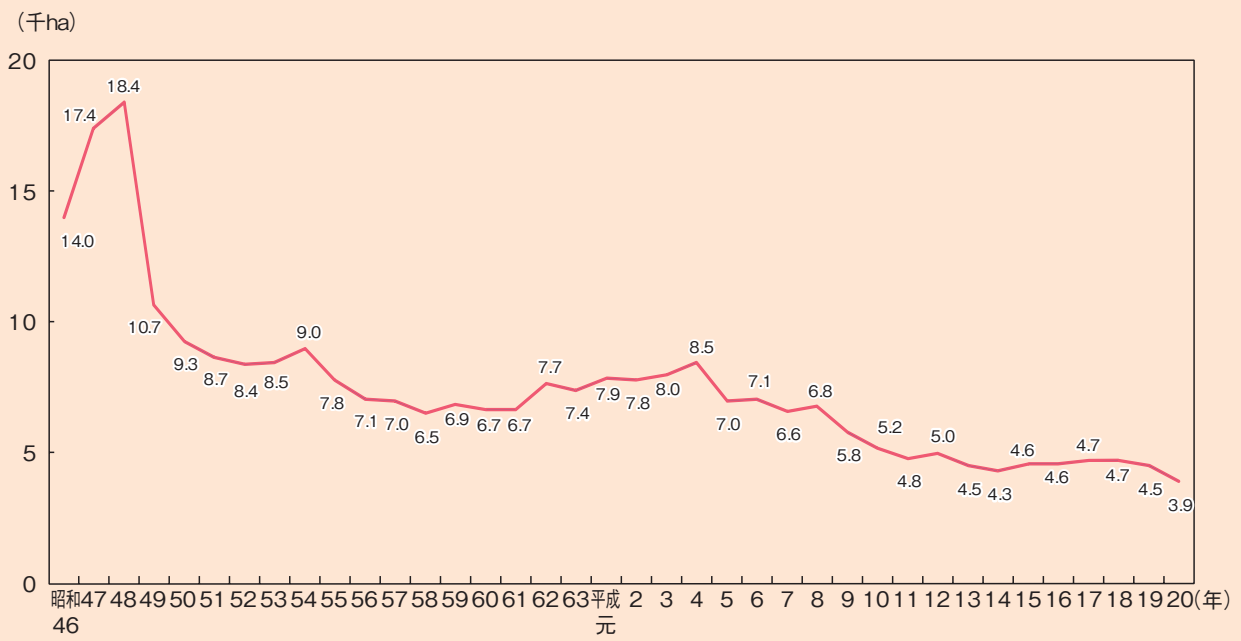
図表43　市街化区域内農地の転用面積

(ha)

地域＼年	昭和60	平成2	7	12	15	16	17	18	19	20
全国	6,698	7,744	6,554	4,996	4,561	4,639	4,677	4,744	4,485	3,943
三大都市圏	3,106	3,424	2,977	2,195	2,152	2,322	2,271	2,273	2,171	1,870
うち東京圏	1,679	1,743	1,588	1,209	1,250	1,379	1,346	1,322	1,225	1,008
地方圏	3,592	4,321	3,578	2,800	2,409	2,317	2,406	2,471	2,314	2,073

資料：農林水産省「土地管理情報収集分析調査」
注：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、兵庫県及び奈良県
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県
地方圏：三大都市圏以外の道県

図表44　全国の市街化区域内農地の転用面積の推移



資料：農林水産省「土地管理情報収集分析調査」

図表45　農住組合の設立状況（平成22年3月現在）

設立年度	名　称	規模
昭和57	埼玉県上尾市上平農住組合	3.5ha
	大阪府箕面市萱野第一農住組合	7.6ha
昭和59	愛知県大府市東新農住組合	3.9ha
	神奈川県川崎市上作延農住組合	4.1ha
	三重県桑名市第一農住組合	2.4ha
昭和60	三重県桑名市第二農住組合	4.4ha
昭和61	三重県四日市市白山農住組合	4.3ha
	埼玉県浦和市山崎農住組合	5.5ha
	茨城県取手市井野農住組合	6.2ha
	東京都日野市下河内農住組合	3.0ha
昭和62	埼玉県大宮市土呂農住組合	11.1ha
	三重県四日市市山城東山農住組合	4.1ha
平成元	埼玉県狭山市柏原農住組合	9.7ha
	三重県桑名市第三農住組合	3.2ha
平成2	三重県桑名市寿農住組合	2.8ha
平成4	三重県菰野町松葉の郷農住組合	2.4ha
	愛知県知立市八橋農住組合	6.5ha
平成5	大阪府泉南市中小路農住組合	1.0ha
	埼玉県川越市豊田新田農住組合	2.3ha
	大阪府泉南市樽井東農住組合	1.7ha
	大阪府泉南市樽井八反農住組合	2.1ha
	三重県菰野町宝永農住組合	4.6ha
	静岡県浜松市和合農住組合	1.1ha
	京都府亀岡市土田東農住組合	3.0ha
平成6	大阪府寝屋川市打上地区農住組合	7.8ha
	京都府八幡市幸水農住組合	2.1ha
	広島県東広島市下見築地農住組合	0.8ha
	大阪府堺市宮本町・北花田地区農住組合	1.0ha
	千葉県柏市花野井農住組合	1.4ha
平成7	滋賀県彦根市竹ケ鼻農住組合	4.8ha
	茨城県水海道市中妻農住組合	2.5ha
	石川県金沢市長坂農住組合	2.2ha
	兵庫県神戸市北別府第1農住組合	0.9ha
	大阪府四條畷市栗尾地区農住組合	1.5ha
	三重県桑名市第五農住組合	0.5ha
	三重県桑名市第六農住組合	0.6ha
平成8	三重県桑名市第七農住組合	0.9ha
	東京都府中市小野宮農住組合	1.6ha
	大阪府茨木市南春日丘農住組合	1.2ha
	奈良県橿原市縄手農住組合	0.6ha
	岡山県岡山市牟佐農住組合	1.5ha
	三重県桑名市西別所農住組合	2.5ha
平成9	宮崎県宮崎市島之内農住組合	1.1ha
	広島県広島市小河原第一農住組合	0.7ha
	三重県桑名市篠原東農住組合	1.1ha
	三重県桑名市篠原西農住組合	1.2ha
	三重県桑名市蓮花寺農住組合	4.0ha
	三重県桑名市蓮花寺東農住組合	0.5ha
	広島県広島市中野東農住組合	1.4ha
	三重県桑名市播磨農住組合	0.7ha
	三重県菰野町初若農住組合	0.8ha
	三重県菰野町桜野農住組合	1.9ha
	福岡県久山町下山田原田農住組合	1.2ha
平成10	静岡県富士宮市小泉農住組合	2.5ha
	京都府京田辺市西薪農住組合	0.9ha
	岡山県岡山市高松原古才農住組合	0.6ha
	三重県桑名市川成農住組合	0.8ha
	広島県尾道市高須第一農住組合	0.4ha
平成11	兵庫県龍野市中村南農住組合	0.8ha
	奈良県大和高田市材木町農住組合	0.7ha
平成12	神奈川県横浜市片倉農住組合	1.5ha
	兵庫県姫路市東山農住組合	1.0ha
	新潟県長岡市長倉農住組合	15.4ha
	沖縄県那覇市首里石嶺農住組合	1.9ha
平成13	奈良県いかるがの里服部農住組合	1.7ha
	京都府八幡市橋本農住組合	2.7ha
	石川県金沢市泉ヶ丘農住組合	2.0ha
	石川県金沢市城南農住組合	0.5ha
	三重県松阪市第一農住組合	1.5ha
平成14	福岡県上津農住組合	0.8ha
	奈良県橿原市内膳農住組合	0.8ha
	富山県富山市堀川小泉農住組合	1.0ha
平成15	三重県桑名市播磨前農住組合	1.3ha
	兵庫県龍野市大道南農住組合	1.4ha
	兵庫県龍野市堂本天神農住組合	1.0ha
平成16	兵庫県太子町田中農住組合	0.8ha
	兵庫県太子町竹広前田農住組合	0.6ha
平成17	兵庫県龍野市本龍野駅東農住組合	1.7ha
	奈良県天理市岩室農住組合	0.9ha
	静岡県湖西市梅田ノナカ農住組合	3.4ha
平成18	愛知県西尾市吉山農住組合	6.9ha
	兵庫県たつの市堂本上岸農住組合	2.0ha
平成19	兵庫県加古郡稲美町菊徳第一農住組合	0.7ha
合　計	1都2府18県　83組合	207.7ha

資料：国土交通省調査

図表46　三大都市圏特定市における生産緑地地区指定状況（平成21年）

（ha、%）

		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）
首都圏計	茨城県	205	86	30
	埼玉県	2,570	1,796	41
	千葉県	2,279	1,274	36
	東京都	1,101	3,564	76
	神奈川県	1,520	1,486	49
首都圏計		7,675	8,207	52
中部圏計	静岡県	1,011	170	14
	愛知県	2,746	1,351	33
	三重県	405	214	35
中部圏計		4,162	1,735	29
近畿圏計	京都府	343	920	73
	大阪府	1,268	2,235	64
	兵庫県	325	565	64
	奈良県	762	629	45
近畿圏計		2,698	4,349	62
三大都市圏計		14,535	14,290	50

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「都市計画年報」（平成 21 年 3 月 31 日）
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内農地であり、宅地並み課税が適用される農地である。
注３：「固定資産の価格等の概要調書」は１月１日現在、「都市計画年報」は3月31日現在の数値である。
注４：四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。

図表47　耕作目的の農地の権利移動

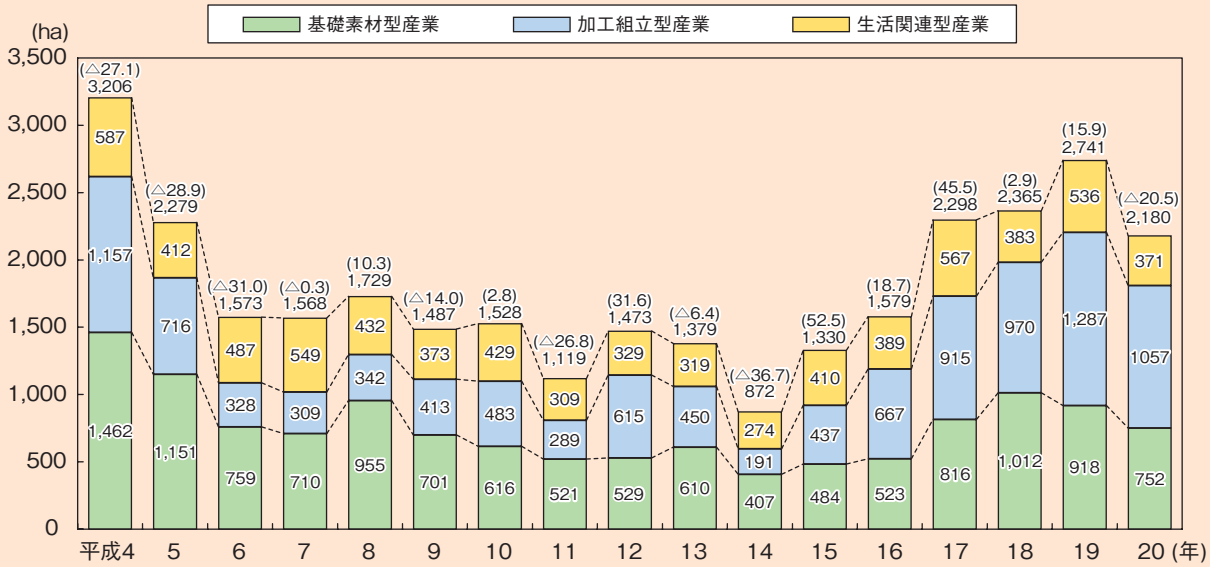
（千 ha）

区分＼年	昭和 60	平成 2	7	12	14	15	16	17	18	19	20
移動面積	218.2	209.8	162.5	197.3	185.3	184.8	199.0	198.2	243.2	249.4	228.6
うち売買による所有権移転	38.1	34.4	27.1	31.1	31.8	31.3	31.6	31.3	31.4	32.6	39.0
賃借権の設定	45.3	53.4	62.5	94.2	95.6	99.3	113.6	111.9	146.9	160.6	135.3
うち農業経営基盤強化促進法によるもの	39.5	48.0	58.4	90.8	91.5	95.5	109.4	108.2	142.0	155.8	132.0

資料：農林水産省「土地管理情報収集分析調査」
注：「農業経営基盤強化促進法」は、平成５年８月に「農用地利用増進法」を改正したものである。

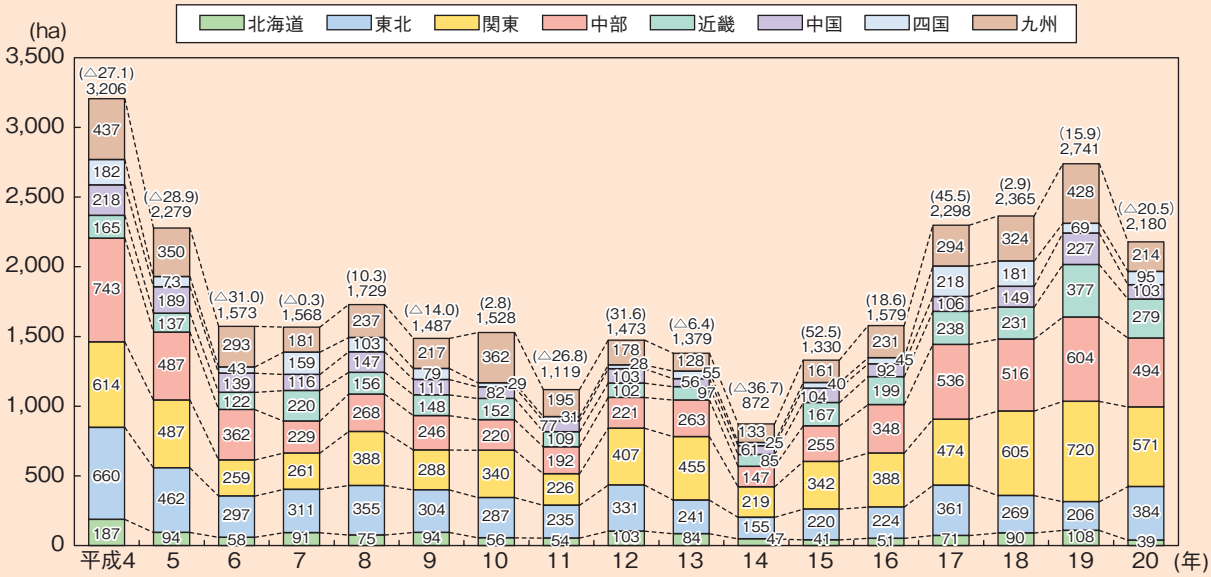
（4）工業立地の動向

図表48　産業別工場立地面積の推移



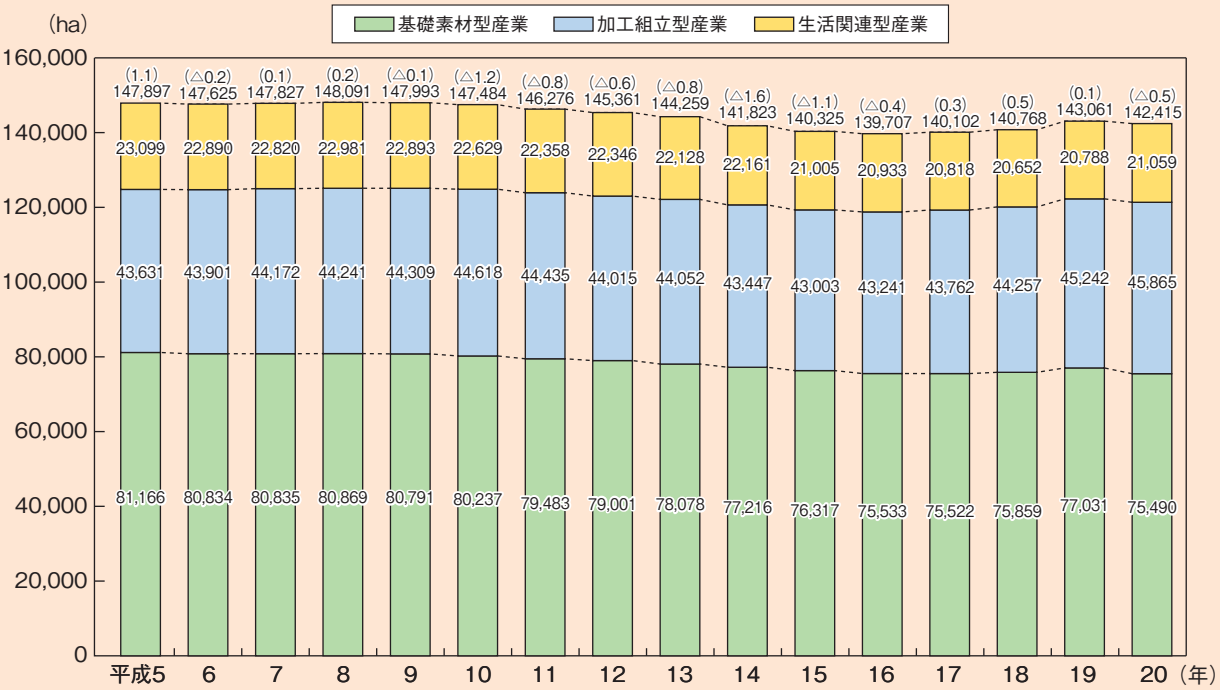
資料：経済産業省「工場立地動向調査」により、国土交通省で集計。
注１：調査対象は全国の製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所を除く）、ガス業、熱供給業のための工場又は事業場を建設する目的をもって取得（借地を含む）された1,000㎡以上の用地（埋立予定を含む）である。
注２：（　）内は、対前年比伸び率（％）である。
注３：各年とも12月31日現在の数値である。

図表49　地域別工場立地面積の推移



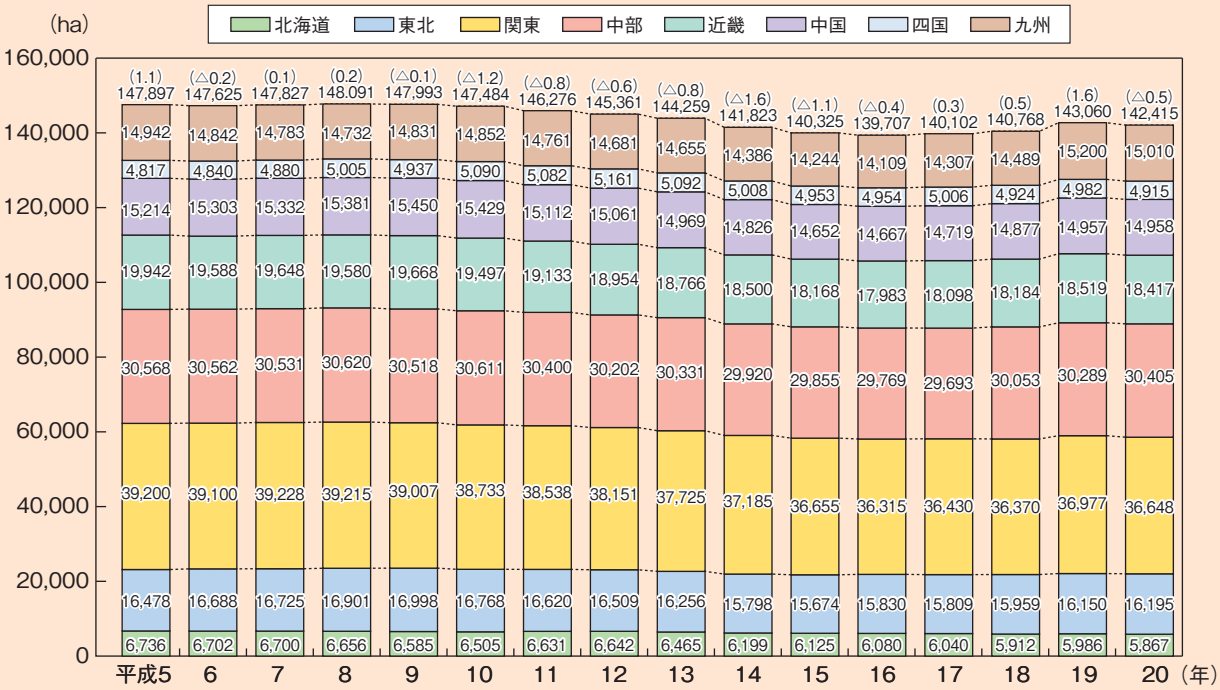
資料：経済産業省「工場立地動向調査」により、国土交通省で集計。
注１：調査対象は全国の製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所を除く）、ガス業、熱供給業のための工場又は事業場を建設する目的をもって取得（借地を含む）された1,000㎡以上の用地（埋立予定を含む）である。
注２：（　）内は、対前年比伸び率（％）である。
注３：各年とも12月31日現在の数値である。

図表50　産業別工業用地面積の推移



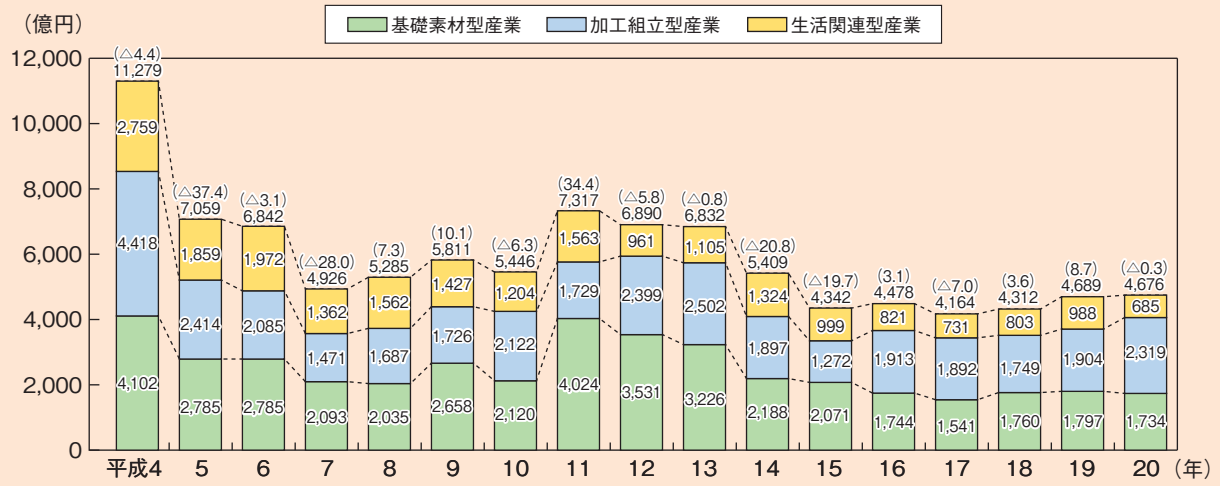
資料：経済産業省「工業統計表（用地・用水編）」により、国土交通省で集計。
注１：（　）内は、対前年比伸び率（%）である。
注２：各年とも12月31日現在の数値である。
注３：従業者30人以上の事務所が使用（賃貸含む）している敷地の全面積である。ただし、鉱区、住宅、寄宿舎グラウンド、倉庫及びその他福利厚生施設等に使用している敷地については、生産設備などの敷地と道路（公道）、塀、柵などにより明確に区別される場合又はこれらの敷地の面積が何らかの方法で区別できる場合は除いている。なお、事務所の隣接地にある拡張予定地を事業所が占有している場合は含めている。
注４：産業区分は以下のとおり。
加工組立型産業：一般機械器具製造業、電気機械器具製造業、輸送用機械器具製造業、精密機械器具製造業、情報通信機械器具製造業、電子部品・デバイス製造業。
基礎素材型産業：木材・木製品製造業、パルプ・紙・紙加工品製造業、化学工業、石油製品・石炭製品製造業、プラスチック製品製造業、ゴム製品製造業、窯業・土石製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業、金属製品製造業。
生活関連型産業：食料品製造業、飲料・飼料・たばこ製造業、繊維工業、衣服・その他の繊維製品製造業、家具・装備品製造業、印刷・同関連産業、なめし革・同製品・毛皮製造業、その他の製造業。
注５：平成14年から、日本標準産業分類の改訂に伴い新聞業、出版業は工業統計調査の対象から除外されているため、生活関連型産業から除かれている。
注６：平成16年の前年比は、新潟県中越地震で除外した事業所分を考慮したもので計算している。

図表51　地域別工業用地面積の推移



資料：経済産業省「工業統計表（用地・用水編）」により、国土交通省で推計。
注１：（　）内は、対前年度伸び率（%）である。
注２：各年とも12月31日現在の数値である。
注３：地域区分は以下のとおり。
　　北海道：北海道
　　東　北：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県。
　　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、長野県。
　　中　部：富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。
　　近　畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。
　　中　国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県。
　　四　国：徳島県、香川県、愛媛県、高知県。
　　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。
注４：平成16年の前年比は、新潟県中越地震で除外した事業所分を考慮したもので計算している。

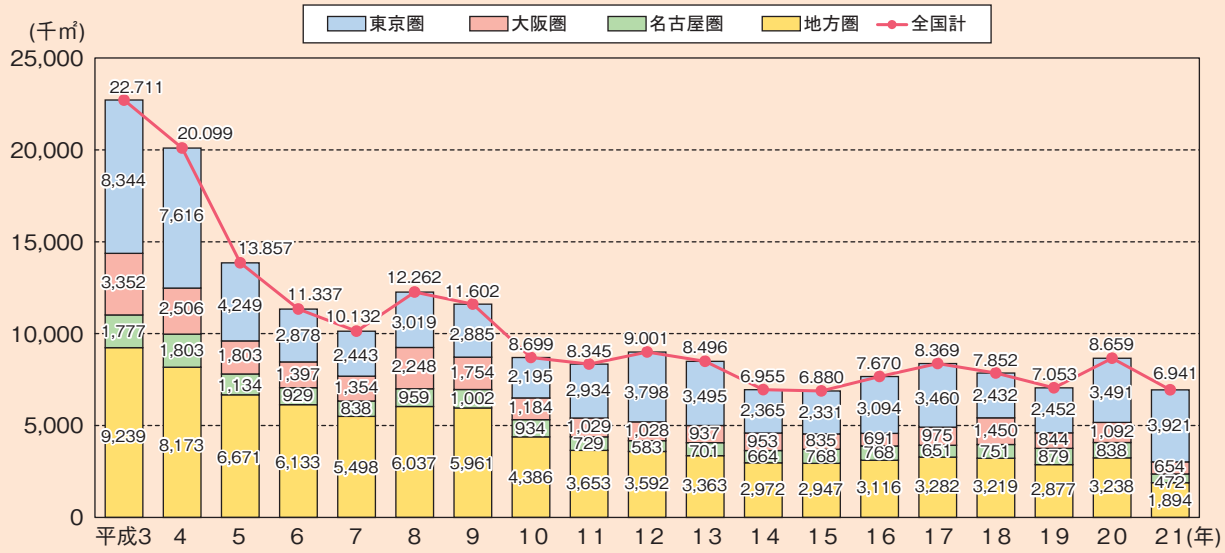
図表52　産業別工業用地取得金額の推移



資料：経済産業省「工業統計表　産業編（概要版）」により、国土交通省で集計。
注１：従業員30人以上の事務所に係る有形固定資産取得額の内数（土地）である。
注２：（　）内は、対前年比伸び率（%）である。
注３：各年とも12月31日現在の数値である。
注４：産業区分は図表50に同じ。

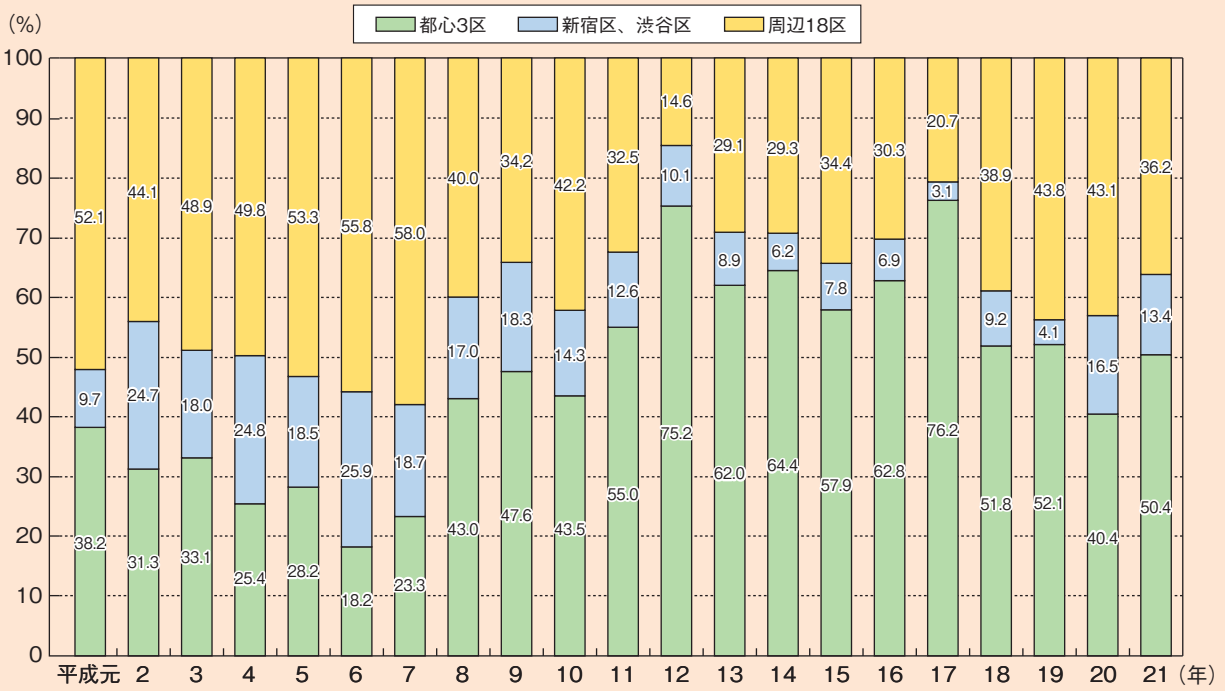
(5) 事務所立地の動向

図表53 事務所着工床面積の動向



資料：国土交通省「建築統計年報」
注１：「事務所」とは、机上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。
注２：各年とも12月31日現在の数値である。
注３：地域区分は以下のとおり。
東 京 圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
大 阪 圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県
地 方 圏：上記以外の地域

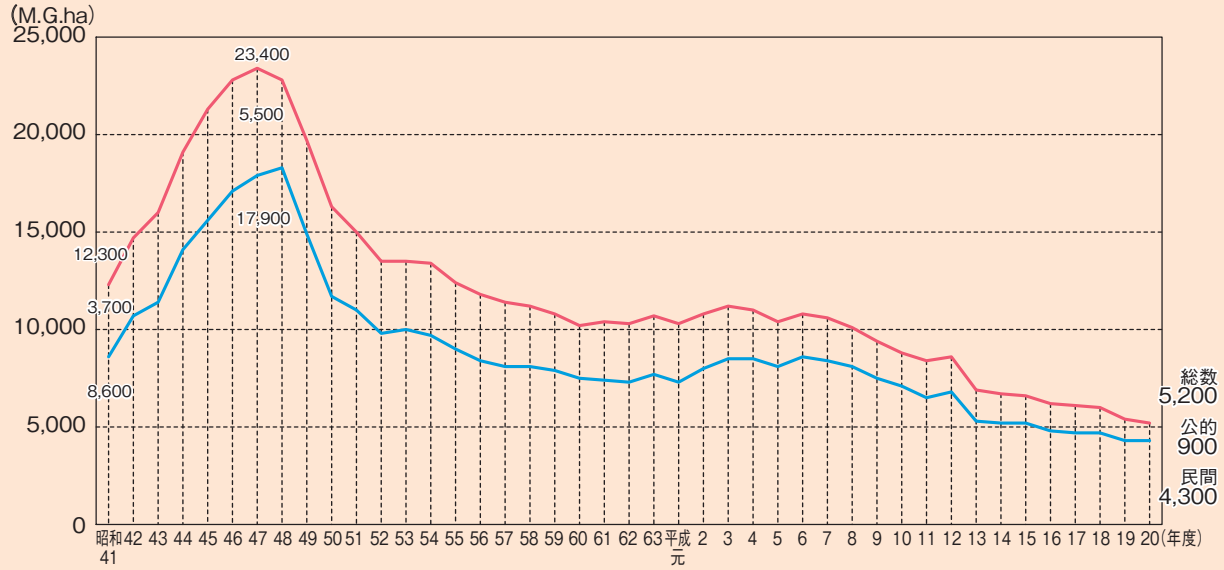
図表54 東京23区のオフィス供給



資料：国土交通省「建築統計年報」
注：都心3区は千代田区、中央区、港区。

(6) 住宅建設・宅地供給の動向

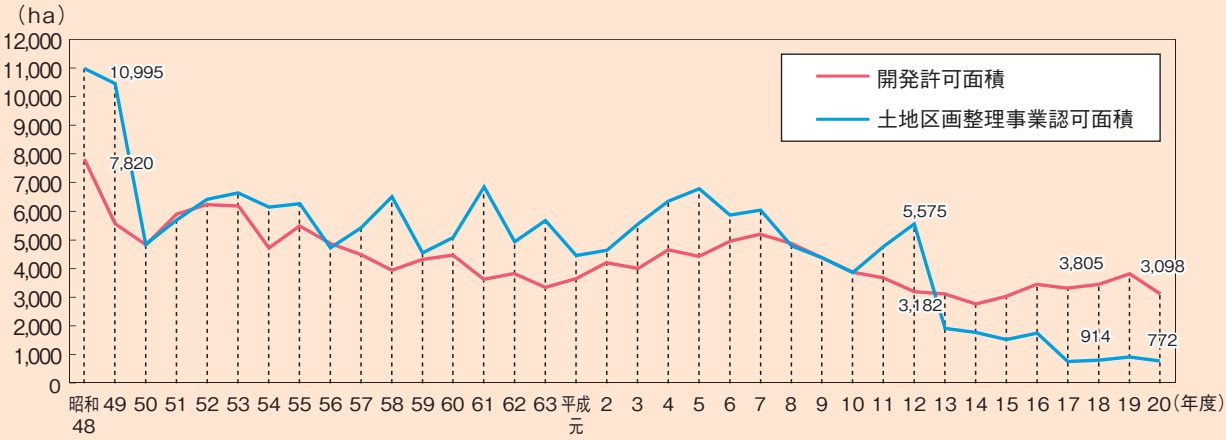
図表55　全国の宅地供給量の推移



資料：国土交通省調査
注１：M.G.ベース（住宅の敷地面積に細街路、小公園等を加えてカウントした面積）のデータである。
注２：四捨五入を行っているため、合計値が一致しない場合がある。

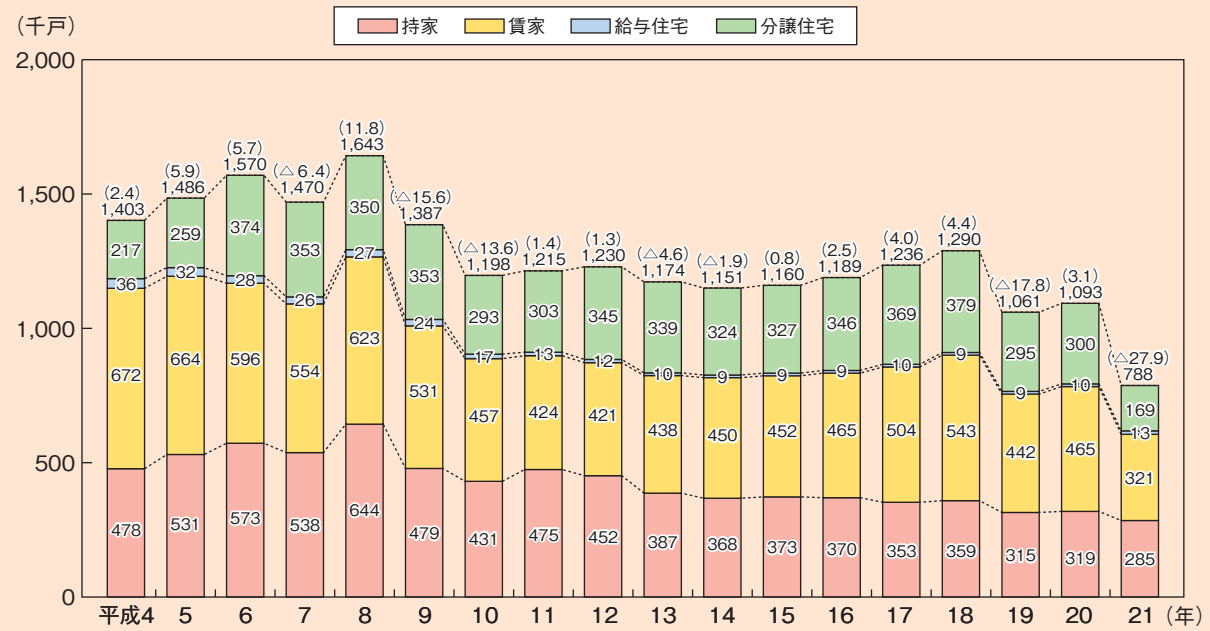
宅地供給の先行指標である開発許可面積及び土地区画整理事業の認可面積は、それぞれ3,098ha（対前年比18.6%減）及び772ha（対前年比15.5%減）となっている（図表56）。

図表56　開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



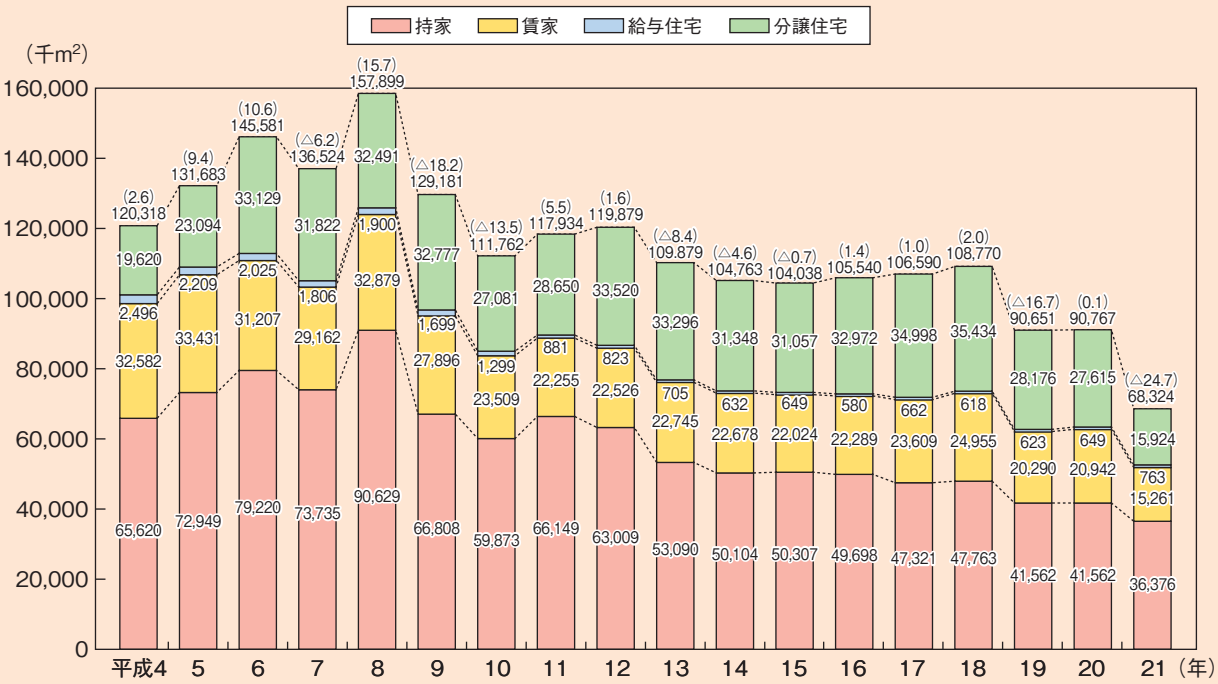
資料：国土交通省調査
注１：開発許可とは、都市計画法に基づく開発許可のうち、主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為に係るものである。
注２：開発許可面積の昭和48、49年度の数値は、旧「住宅地造成事業に関する法律」による許可面積を加えたものである。
注３：土地区画整理事業認可面積は、個人・共同、組合、公共団体、行政庁、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社施行の合計である。

図表57　新設住宅（利用関係別）着工戸数の推移



資料：国土交通省「住宅着工統計」
注１：利用関係は以下のとおり。
　　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（％）である。

図表58　新設住宅（利用関係別）着工床面積の推移



資料：国土交通省「住宅着工統計」
注１：利用関係は以下のとおり。
　　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（％）である。

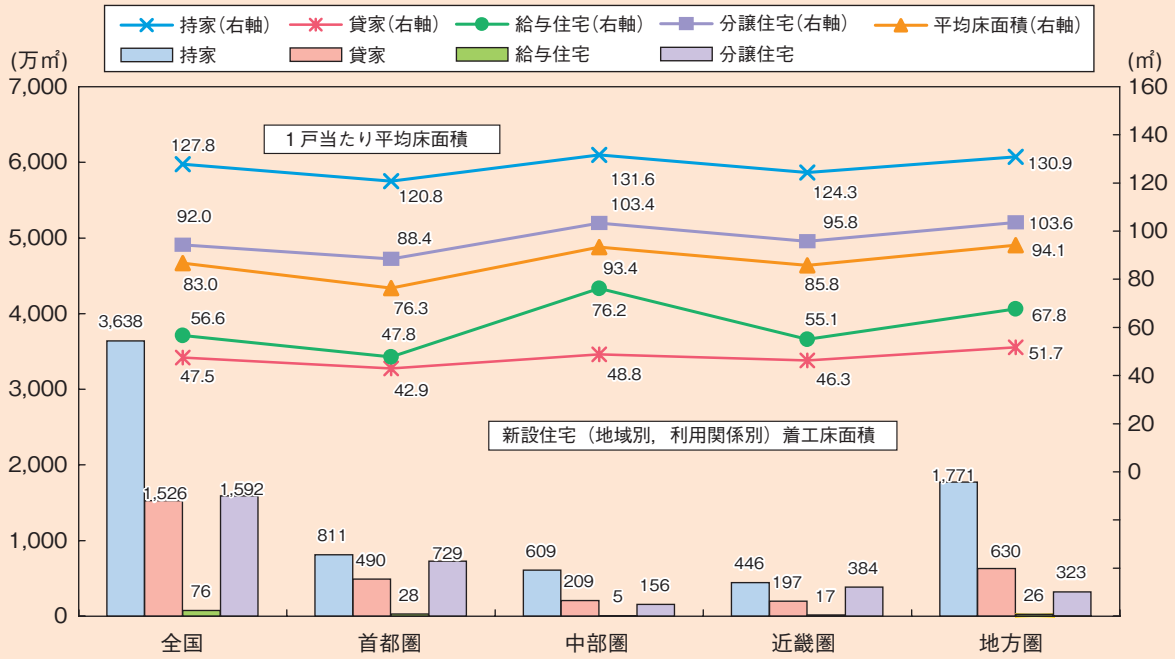
図表59　新設住宅（利用関係別、地域別、資金別）着工戸数（平成21年）

（戸、%）

	総計		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅			
	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	内マンション	前年比
全国	788,410	▲27.9	284,631	▲10.6	321,469	▲30.8	13,473	32.9	168,837	▲43.7	76,678	▲58.0
三大都市圏	496,202	▲28.8	149,343	▲8.8	199,644	▲29.8	9,595	53.6	137,620	▲43.3	63,019	▲57.1
首都圏	269,699	▲29.3	67,183	▲5.5	114,285	▲24.2	5,798	66.6	82,433	▲47.2	40,041	▲60.2
中部圏	104,847	▲30.1	46,245	▲12.6	42,812	▲38.8	652	▲50.7	15,138	▲41.1	5,815	▲55.0
近畿圏	121,656	▲26.7	35,915	▲9.6	42,547	▲33.1	3,145	118.1	40,049	▲34.5	17,163	▲48.4
地方圏	292,208	▲26.3	135,288	▲12.6	121,825	▲32.5	3,878	▲0.3	31,217	▲45.4	13,659	▲61.7
民間資金住宅	690,058	▲29.9	259,895	▲10.9	275,514	▲33.7	7,884	7.0	146,765	▲45.6		
公的資金住宅	98,352	▲9.8	24,731	▲7.3	45,955	▲6.7	5,589	101.7	22,077	▲27.4		

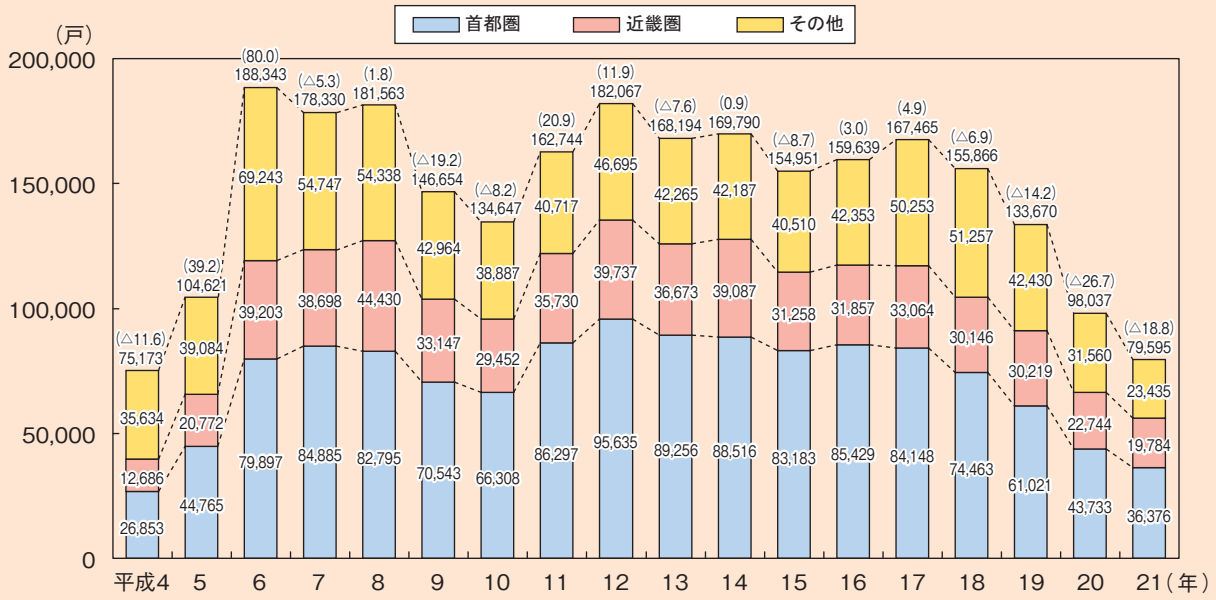
資料：国土交通省「住宅着工統計」
注１：利用関係は、図表57に同じ。
注２：マンションとは、利用関係別でいう分譲住宅のうち、構造が鉄骨鉄筋コンクリート造り、鉄筋コンクリート造り、鉄骨造りで、かつ、建て方が共同（1つの建築物(1棟)内に2戸以上の住宅があって、広間、廊下もしくは階段等の全部または一部を共有するもの。）のもの。
注３：地域区分は以下のとおり。
　首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
　中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。
　近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。
　地方圏：上記以外の地域。
注４：資金は以下のとおり。
　民間資金住宅：民間資金のみで建てた住宅。
　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等をいう。

図表60　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（平成21年）



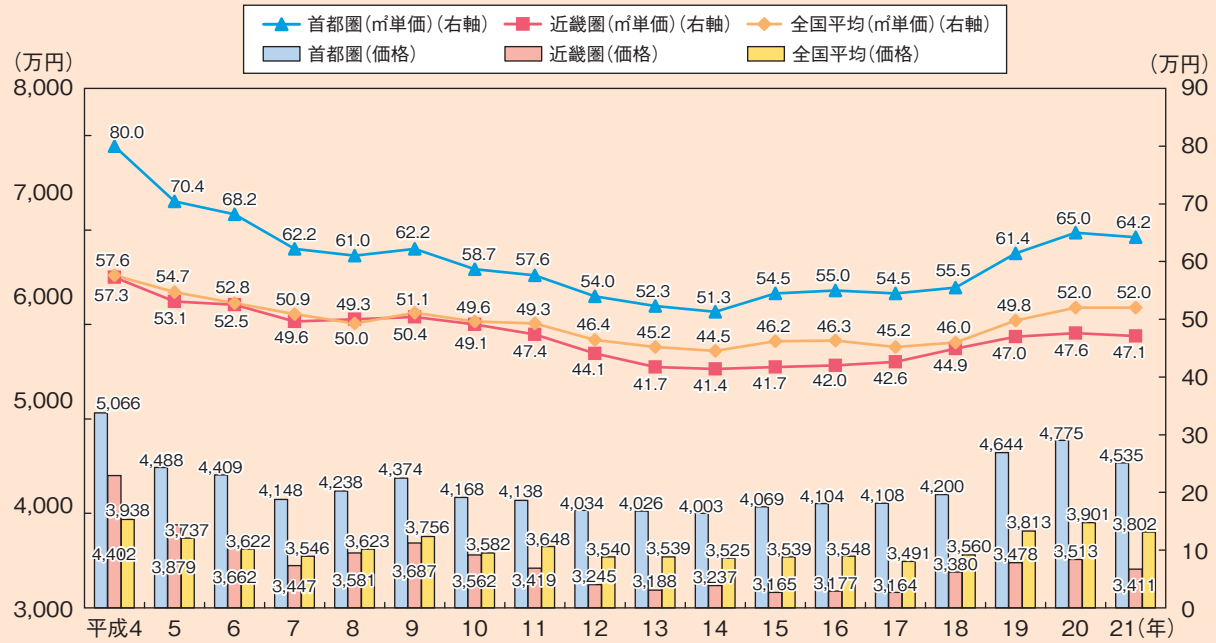
資料：国土交通省「住宅着工統計」
注１：利用関係は以下のとおり。
　持　　家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。
　貸　　家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
　給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
　分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。
注２：地域区分は以下のとおり。
　首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
　中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。
　近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。
　地方圏：上記以外の地域。

図表61　全国マンション新規発売戸数の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注１：リゾート物件を含む。
注２：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。
　　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：首都圏、近畿圏以外の地域。
注３：(　)内は、対前年比伸び率(%)である。

図表62　新築マンション価格の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注１：各年とも12月末現在の数値である。
注２：地域区分は、図表61に同じ。

5．土地所有

（1）土地所有の現況

図表63　国土（宅地・農地及び森林・原野）の所有主体別面積

（万 ha、%）

年度		昭和 50	55	60	平成 2	7	12	17	18	19	20
国公有地		1,102 (33.7)	1,110 (34.0)	1,109 (34.0)	1,112 (34.3)	1,121 (34.8)	1,191 (37.1)	1,183 (37.0)	1,184 (37.0)	1,186 (37.1)	1,187 (37.2)
	国有地	900 (27.5)	897 (27.5)	896 (27.5)	895 (27.6)	894 (27.7)	893 (27.8)	877 (27.4)	877 (27.4)	877 (27.4)	877 (27.5)
	公有地	202 (6.2)	213 (6.5)	213 (6.5)	217 (6.7)	227 (7.0)	298 (9.3)	306 (9.6)	307 (9.6)	309 (9.7)	310 (9.7)
私有地		2,170 (66.3)	2,156 (66.0)	2,150 (66.0)	2,133 (65.7)	2,102 (65.2)	2,017 (62.9)	2,018 (63.0)	2,015 (63.0)	2,010 (62.9)	2,007 (62.8)
合計		3,272 (100.0)	3,266 (100.0)	3,259 (100.0)	3,245 (100.0)	3,223 (100.0)	3,208 (100.0)	3,201 (100.0)	3,199 (100.0)	3,196 (100.0)	3,194 (100.0)

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」により、国土交通省で集計。
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、私有地については、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：面積は、各年度とも年度末（3 月 31 日）の数値である。
注３：国土面積として、この他に道路等が約 585 万 ha あり、国土面積全体で 3,779 万 ha となっている（平成 20 年）。

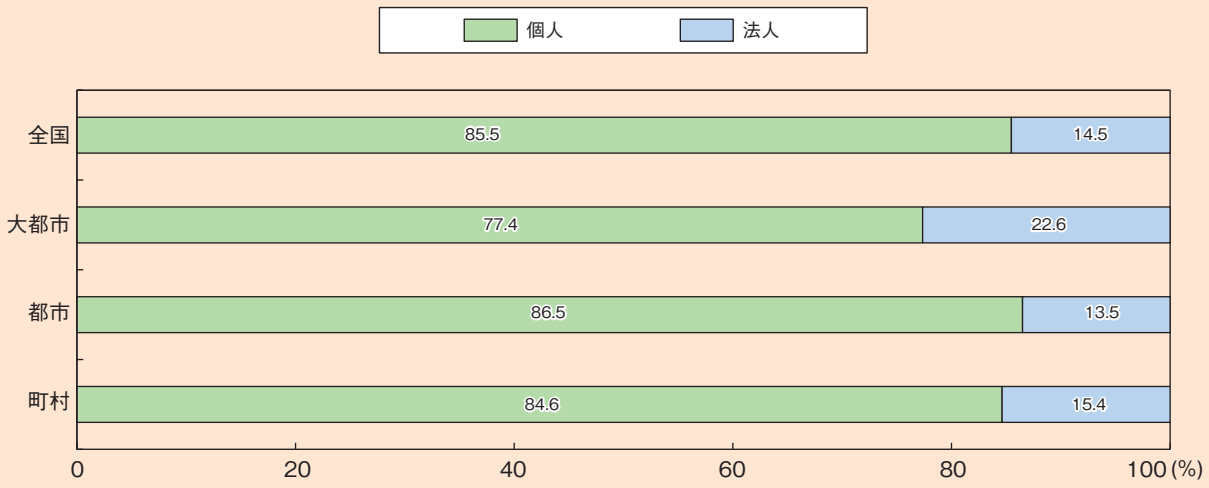
図表64　個人及び法人の所有地面積の地目別構成比の推移（私有地）

（%）

地目＼年	昭和 45		55		平成 2		12		19		20		21	
	個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人
宅地	4.2	1.1	5.8	1.8	6.8	2.1	7.8	2.5	8.3	2.5	8.3	2.6	8.4	2.6
田畑	37.8	0.4	36.0	0.8	35.0	0.8	33.5	1.0	32.6	1.0	32.5	1.1	32.4	1.1
山林・原野	49.0	6.5	45.5	8.1	44.3	8.3	42.8	8.7	43.2	8.6	43.1	8.7	43.2	8.7
雑種地等	0.4	0.6	0.8	1.2	1.0	1.7	1.4	2.3	1.5	2.2	1.5	2.2	1.5	2.2
小計	91.4	8.6	88.2	11.8	87.1	12.9	85.5	14.5	85.6	14.4	85.5	14.5	85.5	14.5
合計	100.0		100.0		100.0		100.0		100.0		100.0		100.0	

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」を基に作成。
注１：構成比は、免税点以上の土地面積の割合による。
注２：田畑には、牧場を含む。
注３：雑種地には、塩田、鉱泉地、池沼を含む。
注４：各年とも１月１日現在の数値である。

図表65　個人及び法人の所有地面積の地域別構成比（平成19年）



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」
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：各年とも1月1日現在の数値である。
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

図表66　法人の所有する土地・建物及び世帯の所有する土地の総面積

	土地の種類	平成15年 所有土地面積（千m²）	平成15年 構成率（%）	平成10年 所有土地面積（千m²）	平成10年 構成率（%）	平成5年 所有土地面積（千m²）	平成5年 構成率（%）
法人の土地	土地全体	22,423,071	100.0	22,223,346	100.0	21,742,760	100.0
	棚卸資産	1,070,601	4.8	1,810,405	8.1	2,107,584	9.7
	その他	21,352,470	95.2	20,412,941	91.9	19,635,176	90.3
	農地	1,016,788	4.5	994,185	4.5	994,182	4.6
	山林	10,848,711	48.4	10,514,022	47.3	10,187,288	46.9
	宅地など・その他	9,486,971	42.3	8,904,734	40.1	8,453,706	38.9
世帯の土地	土地全体	112,379,485	100.0	113,757,072	100.0	112,454,133	100.0
	現住居の敷地	6,607,515	5.9	6,527,692	5.7	6,470,314	5.8
	現住居の敷地以外	105,771,970	94.1	107,229,380	94.3	105,983,819	94.2
	農地	39,037,338	34.7	39,874,700	35.1	39,770,959	35.4
	山林	63,230,305	56.3	64,346,262	56.6	62,838,915	55.9
	宅地など	3,504,327	3.1	3,008,418	2.6	3,373,945	3.0
法人の建物全体（総延べ床面積）		1,650,617	100.0	1,658,658	100.0		

資料：国土交通省「法人土地基本調査」「法人建物調査」「世帯に係る土地基本統計」

図表67　地目別土地所有者数の推移［全国］

（万人、%）

		昭和45年	55	平成2年	12	17	18	19	20	21
地目別土地所有者数	宅　地	1,258.9	2,186.8 (73.7)	2,784.5 (27.3)	3,086.4 (10.8)	3,285.0 (6.4)	3,265.9 (△0.6)	3,295.1 (0.9)	3,322.6 (0.8)	3,337.0 (0.4)
	うち住宅用地	505.8	1,697.6 (235.6)	2,208.3 (30.1)	2,487.2 (12.6)	2,651.9 (6.6)	2,675.8 (0.9)	2,707.0 (1.2)	2,734.0 (1.0)	2,753.1 (0.7)
	田　畑	1,136.9	1,198.3 (5.4)	1,181.9 (△1.4)	1,021.7 (△13.6)	1,034.4 (1.2)	995.9 (△3.7)	992.3 (△0.4)	987.6 (△0.5)	980.9 (△0.7)
	山林・原野	567.4	611.6 (7.8)	637.8 (4.3)	545.0 (△14.6)	541.8 (△0.6)	541.6 (△0.0)	541.6 (△0.0)	541.6 (△0.0)	539.9 (△0.3)
	雑種地等	55.3	167.9 (203.6)	248.7 (48.1)	298.1 (19.9)	315.9 (6.0)	488.8 (54.7)	322.5 (△34.0)	325.9 (1.1)	329.9 (1.2)
	合　計	3,018.5	4,164.7 (38.0)	4,852.9 (16.5)	4,951.2 (2.0)	5,177.1 (4.6)	5,292.2 (2.2)	5,151.6 (△2.7)	5,177.7 (0.5)	5,187.7 (0.2)
土地所有者数（納税義務者数）		2,106.3	2,930.5 (39.1)	3,367.5 (14.9)	3,708.1 (10.1)	3,856.7 (4.0)	3,850.9 (△0.2)	3,874.0 (0.6)	3,898.9 (0.6)	3,930.8 (0.8)

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」により、国土交通省で集計。
注1：住宅用地について昭和45年は、一般住宅用地の数値、昭和55年以降は、小規模住宅用地の数値を用いた。
注2：田畑には、牧場を含む。雑種地には、塩田、鉱泉地、池沼を含む。
注3：（　）内の数値は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率である。
注4：「地目別土地所有者数」は、免税点以上の土地の地目別の所有者数であり、1人が2種類以上の地目の土地を所有している場合には、各地目ごとに1人として計算されており、また、2以上の市町村に土地を所有している場合は、それぞれ、各市町村ごとの各地目ごとに1人として計算されている。
　また、「土地所有者数」は、土地に係る固定資産税の納税義務者数であり、各市町村内において、2以上の地目の土地を所有している場合は、1人として計算され、また、2以上の市町村に土地を所有している場合は、市町村ごとに1人として計算されている。したがって、実際の土地所有者数は、本節でいう土地所有数より少ない。

図表68　地目別土地所有者数の推移［大都市］

（万人、%）

		昭和45年	55	平成2年	12	16	17	18	19	20	21
地目別土地所有者数	宅　地	172.1	342.2 (98.8)	419.5 (22.6)	509.4 (21.4)	534.0 (4.2)	548.8 (2.8)	569.1 (3.7)	589.6 (3.6)	638.2 (8.2)	641.7 (0.5)
	うち住宅用地	107.0	280.6 (162.2)	348.0 (24.0)	428.3 (23.1)	453.2 (4.9)	468.5 (3.4)	484.0 (3.3)	504.0 (4.1)	543.8 (7.9)	546.4 (0.5)
	田　畑	13.6	18.8 (38.2)	19.5 (3.7)	16.7 (△14.4)	17.5 (6.1)	17.3 (△1.1)	21.1 (22.2)	21.9 (3.8)	33.7 (53.5)	33.6 (△0.1)
	山林・原野	6.2	11.3 (82.3)	10.9 (△3.5)	9.1 (△16.5)	9.3 (2.2)	9.2 (△1.1)	11.3 (23.2)	11.5 (1.1)	14.6 (27.2)	14.5 (△0.3)
	雑種地等	2.5	16.1 (544.0)	17.8 (10.6)	19.8 (11.2)	23.3 (15.9)	23.1 (△0.9)	25.2 (9.0)	26.1 (3.5)	31.4 (20.3)	31.6 (0.7)
	合　計	194.4	388.3 (99.7)	467.7 (20.4)	555.0 (18.7)	584.1 (4.7)	598.5 (2.5)	626.7 (4.7)	649.0 (3.6)	717.8 (10.6)	721.4 (0.5)
土地所有者数（納税義務者数）		190.1	338.3 (78.0)	408.1 (20.6)	478.5 (17.3)	509.5 (5.4)	525.6 (3.2)	543.9 (3.5)	567.1 (4.3)	621.0 (9.5)	626.1 (0.8)

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」により、国土交通省で集計。
注1：住宅用地について昭和45年は、一般住宅用地の数値、昭和55年以降は、小規模住宅用地の数値を用いた。
注2：田畑には、牧場を含む。雑種地には、塩田、鉱泉地、池沼を含む。
注3：（　）内の数値は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率である。
注4：「地目別土地所有者数」は、免税点以上の土地の地目別の所有者数であり、1人が2種類以上の地目の土地を所有している場合には、各地目ごとに1人として計算されており、また、2以上の市町村に土地を所有している場合は、それぞれ、各市町村ごとの各地目ごとに1人として計算されている。
　また、「土地所有者数」は、土地に係る固定資産税の納税義務者数であり、各市町村内において、2以上の地目の土地を所有している場合は、1人として計算され、また、2以上の市町村に土地を所有している場合は、市町村ごとに1人として計算されている。したがって、実際の土地所有者数は、本節でいう土地所有数より少ない。

図表69　国有地の状況（平成20年度末）

（万 ha、%）

分類・種類	面　積	構成比
行　政　財　産	866.4	98.8
公用財産	11.7	1.3
公共用財産	1.0	0.1
皇室用財産	0.2	0.0
企業用財産	853.4	97.3
普　通　財　産	10.3	1.2
計	876.7	100.0

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：面積については、単位未満切り捨てのため、計欄と内訳の計は必ずしも一致しない。

図表70　国有財産（土地）の推移

（万 ha）

年度末	昭和45	50	55	60	平成2	7	12	17	19	20
行政財産	883.7	884.9	884.8	884.4	883.7	882.4	881.3	866.4	866.4	866.4
普通財産	19.8	15.1	12.6	11.6	11.2	11.2	11.4	10.6	10.4	10.3
計	903.5	900.1	897.4	896.0	895.0	893.7	892.7	877.1	876.9	876.7

資料：財務省「国有財産増減及び現在額総計算書」
注：面積については、単位未満切り捨てのため、計欄と内訳の計は必ずしも一致しない。

図表71　公有地面積の推移

（万 ha）

年度末／財産区分	昭和45			50			55		
	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	25.3	26.0	51.3	27.5	27.2	54.7	28.8	33.2	62.1
普通財産	5.7	134.7	140.4	5.7	136.5	142.2	5.9	139.6	145.6
基　金	0.9	3.5	4.4	1.0	3.8	4.8	0.8	4.1	5.0
計	31.9	164.2	196.1	34.2	167.5	201.7	35.5	176.9	212.8

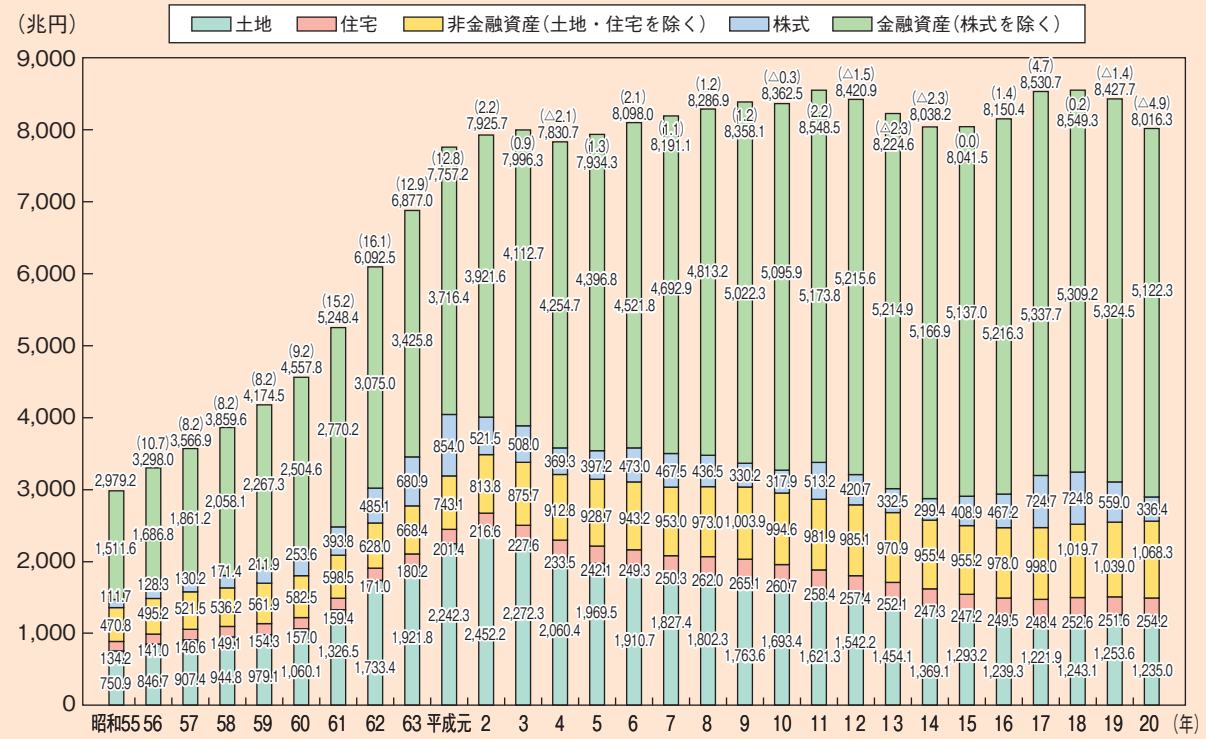
年度末／財産区分	60			平成2			7		
	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計	都道府県分	市町村分	合計
行政財産	29.9	32.8	62.7	30.8	37.1	67.9	32.5	42.9	75.4
普通財産	6.1	138.8	144.9	5.7	138.5	144.2	6.4	139.4	145.7
基　金	1.1	4.2	5.3	1.1	4.2	5.3	0.9	4.6	5.5
計	37.1	175.8	212.9	37.6	179.8	217.4	39.8	186.8	226.7

年度末／財産区分	12			19			20		
	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	34.5	46.8	81.3	36.0	54.8	90.8	36.0	56.3	92.3
普通財産	67.7	143.3	211.1	68.0	145.7	213.7	68.1	145.4	213.4
基　金	0.9	4.6	5.5	0.9	3.6	4.6	0.9	3.7	4.6
計	103.1	194.8	297.9	105.0	204.1	309.0	105.0	205.4	310.3

資料：総務省「公共施設状況調」
注：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。

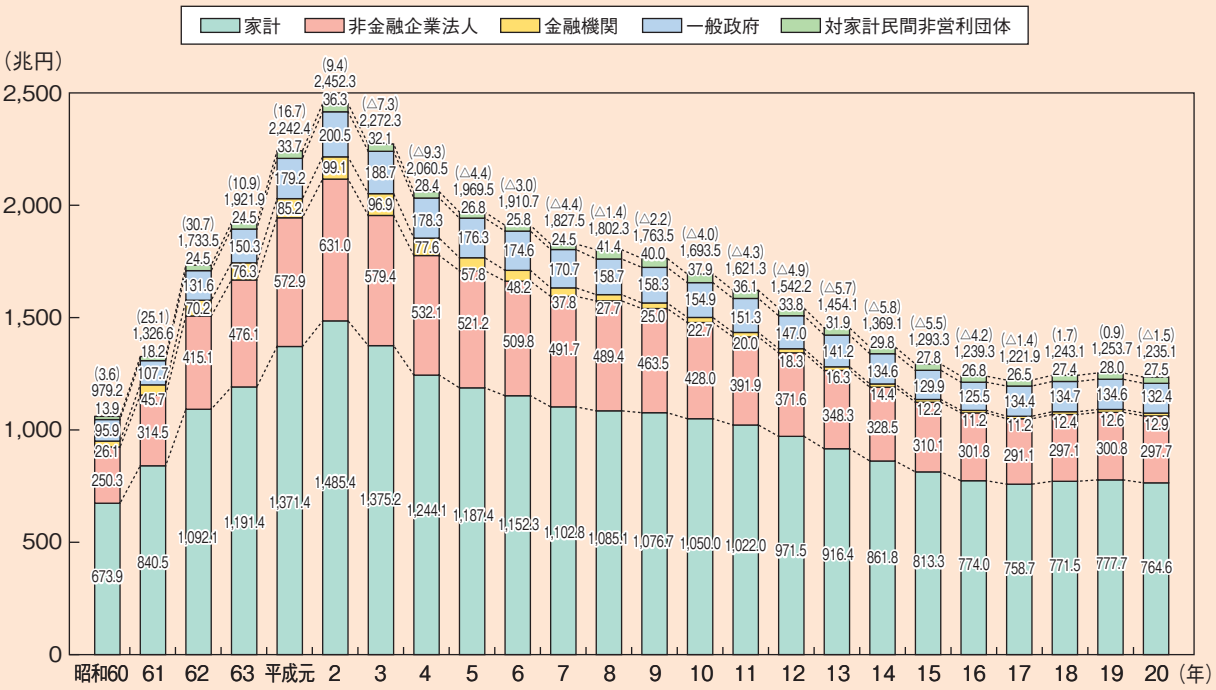
（2）土地資産額の現況

図表72　我が国の資産の構成



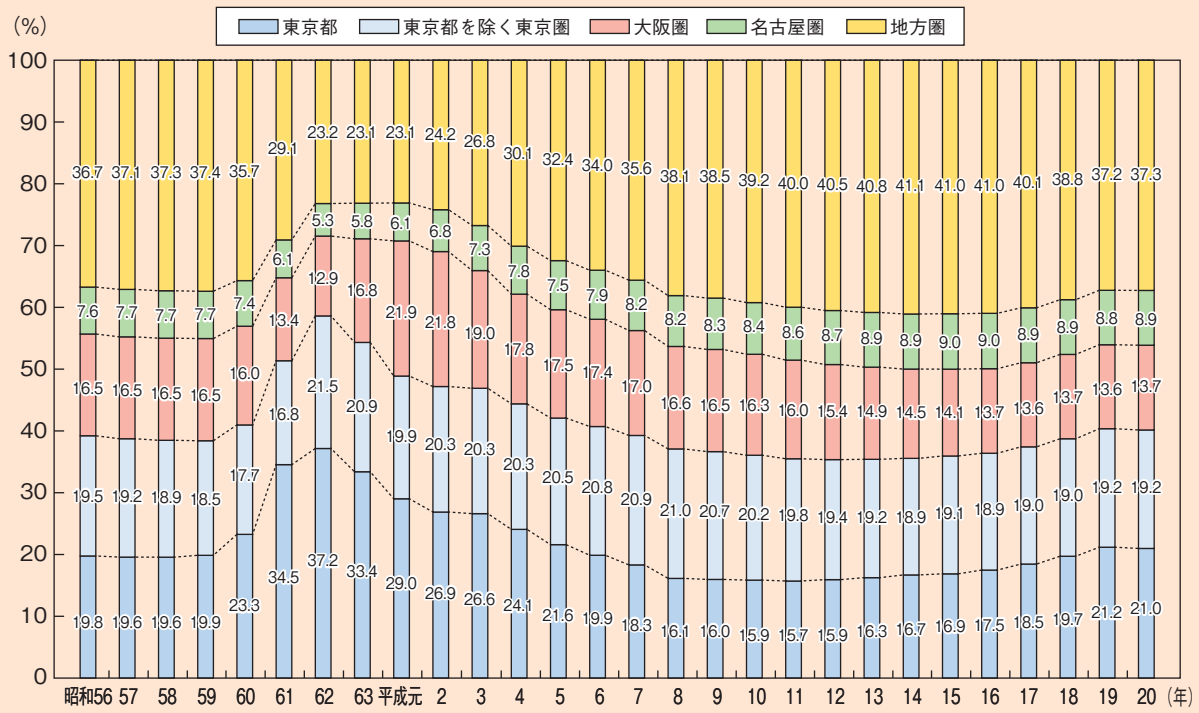
資料：内閣府「国民経済計算」
注：（　）内は、対前年比伸び率（%）である。

図表73　制度部門別土地資産額の推移



資料：内閣府「国民経済計算」
注：（　）内は、対前年比伸び率（%）である。

図表74　圏域別土地資産額割合の推移



資料：内閣府「国民経済計算」
注：地域区分は以下のとおり。
東京都を除く東京圏：埼玉県、千葉県、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。
地方圏：上記以外の地域。

図表75　土地基本調査による土地資産額推計

（10 億円）

	総　計	農地	山林	宅地など
法　人	(100.0%) 405,812 <35.2%>	(0.3%) 1,247 <1.0%>	(0.4%) 1,717 <12.2%>	(99.3%) 402,847 <39.8%>
世　帯	(100.0%) 747,883 <64.8%>	(16.8%) 125,314 <99.0%>	(1.7%) 12,353 <87.8%>	(81.6%) 610,216 <60.2%>
合　計	(100.0%) 1,153,695 <100.0%>	(11.0%) 126,561 <100.0%>	(1.2%) 14,070 <100.0%>	(87.8%) 1,013,063 <100.0%>

資料：国土交通省推計による。
注１：国土交通省「土地基本調査」で明らかになった土地面積を用い、地価公示価格などを参考に、我が国の法人（平成 15 年 1 月 1 日現在）と世帯（平成 15 年 10 月 1 日現在）の所有する土地の資産額を推計した。
注２：（　）の数値は、所有者別の資産額割合。
注３：＜　＞の数値は、土地の種類別の資産額割合。

6．土地に関する諸制度

（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76、図表77）。

図表76　土地取引規制制度について

	右３区域以外の地域（事後届出制）	注視区域（事前届出制）	監視区域（事前届出制）	規制区域（許可制）
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超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	市街化区域 その他の都市計画区域 都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡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	

①　大規模な土地取引についての事後届出制

大規模な土地取引について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。

なお、大規模な土地取引については、平成10年の国土利用計画法の改正により、従前の事前届出制に代えて、土地取引後の届出に関する措置（事後届出制）に移行し、平成10年９月１日から施行されているところである。

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。

注視区域は平成10年の国土利用計画法の改正により、全国にわたる大規模な土地取引に係る事前届出制が事後届出制へ移行したことと併せて創設されたものである。平成22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とされている。

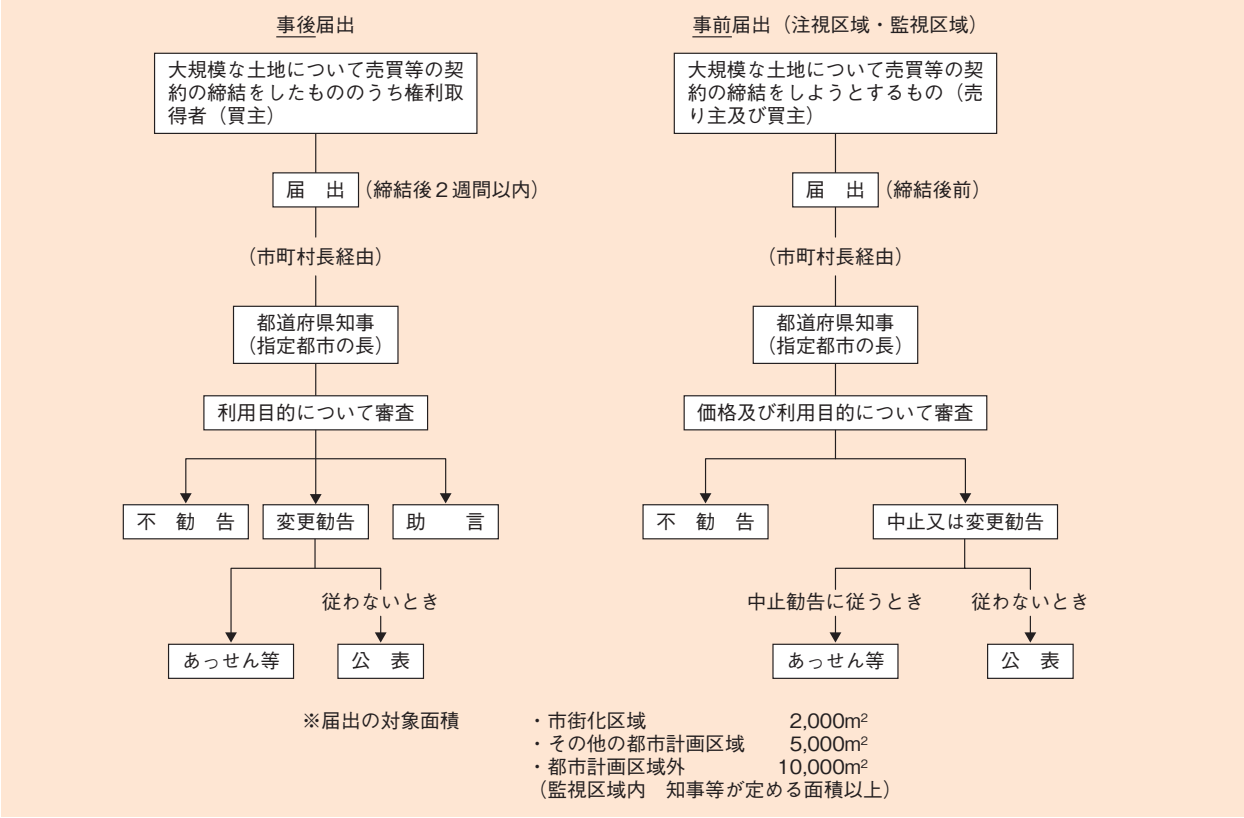
監視区域制度は、昭和62年国土利用計画法の改正により創設され、平成元年には勧告要件を拡大し、短期転売等による投機的土地取引を抑制する改正が行われた。

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って、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、規制区域内における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。平成22年4月1日現在、その指定は行われていない。

図表77　届出制フロー

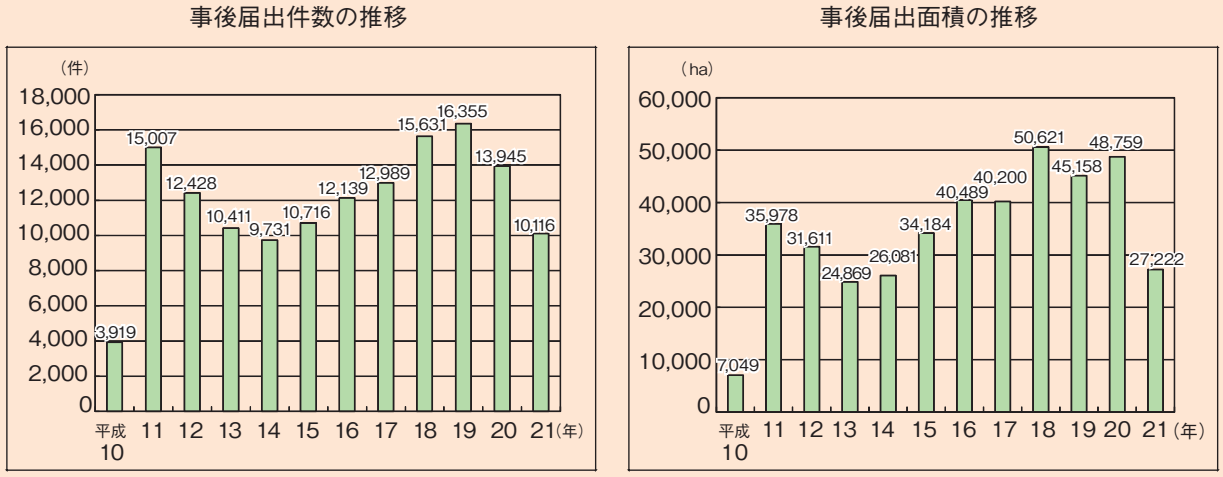


④　事後届出制及び監視区域制度の運用状況等

ア　事後届出制

大規模な土地取引についての事後届出の件数及び面積の推移は、図表78のとおりである。また、事後届出があった場合において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79のとおりである。

図表78　事後届出件数及び面積の推移



資料：国土交通省「土地取引規制実態統計」
注１：平成10年は9～12月、平成11～21年は通年の数値である。
注２：事後届出件数及び面積は、届出の受理月ベースである。

図表79　事後届出があった場合において勧告・助言をした件数及び割合

（件数、％）

件数＼年	平成10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
事後届出（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
勧　　告（B）	0	1	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0
助　　言（C）	17	168	243	137	139	243	280	261	320	366	251	463
（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

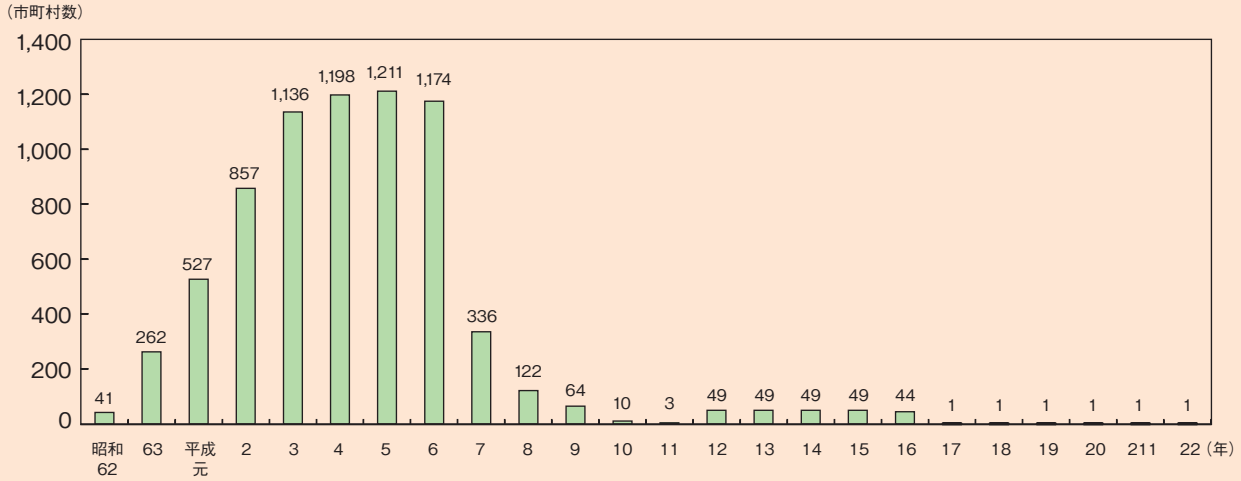
資料：国土交通省「土地取引規制実態統計」
注１：平成10年は９～12月、平成11～21年は通年の数値である。
注２：事後届出件数は、届出の処理月ベースである。
注３：「勧告」とは、国土利用計画法第24条の規定による土地の利用目的に関する勧告である。
注４：「助言」とは、国土利用計画法第27条の２の規定による土地の利用目的に関する助言である。

イ　監視区域制度

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80）。

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、平成22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81）。

図表80　監視区域指定市町村数の推移



注：昭和62年は8月1日、昭和63～平成22年は4月1日現在の数値である。

図表81　監視区域の指定を行っている団体（平成22年４月１日現在）

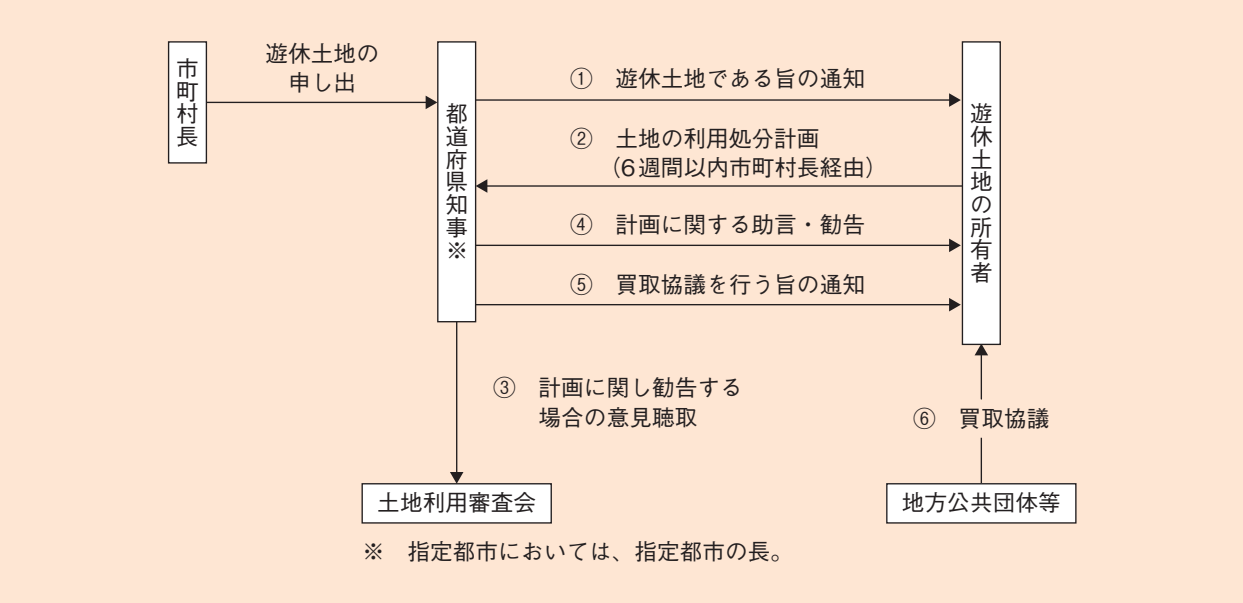
都道府県名（市町村数）	市　町　村　名	届出対象面積（下記の面積以上）	指定期間
東　京　都（１村）	小笠原村（都市計画区域のみ）	500㎡	平成22年1月5日～平成27年1月4日
１都（１村）			

⑤　国土利用計画法の遊休土地制度

国土利用計画法の遊休土地制度は、国土利用計画法に基づく土地取引の許可又は届出を経て取得された後、2年以上経過した一定規模以上の低・未利用地であって、その利用を促進する必要があると認められる場合に、都道府県知事が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、その土地の利用又は処分の計画の提出を求め、届け出られた計画に対して必要な助言、勧告等を行い、所有者等の自発性を尊重しつつ、その土地の積極的な有効利用を図る制度である（図表82、図表83）。

制度創設以来、これまでに、本制度に基づき全国で245件、220haの土地に対し遊休土地である旨の通知がなされた。

図表82　遊休土地制度の仕組み



図表83　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　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。

（２）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意して、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」、農用地、森林、宅地等の国土の利用区分ごとの面積規模の目標とその地域別の面積規模の目標を示す「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たことを受け、両計画は国土審議会計画部会において一体的に審議が進められ、平成20年７月に閣議決定された。策定された第四次国土利用計画（全国計画）においては、全体として土地利用転換の圧力は低下する一方で、地球温暖化の進行等により生じる新たな課題等に対応するため、安全で安心できる国土利用、循環と共生を重視した国土利用、美しくゆとりある国土利用等、さらなる国土利用の質的向上を図ることが重要となっている状況を踏まえ、国土利用の総合的なマネジメントを能動的に進めることによってより良い状態で国土を次世代へ引き継ぐ「持続可能な国土管理」を行うことを基本方針として作成している。また、「持続可能な国土管理」を進めるにあたっては、公的な役割の発揮や土地所有者等による適切な管理に加え、国民一人一人が国土管理の一翼を担う「国土の国民的経営」を促進する必要があること等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くとともに、都道府県議会の議決を経て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、かつ地方自治法第２条第４項の基本構想に即して市町村の区域内における国土利用の基本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るとともに、市町村議会の議決を経て定められるものである。

第四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84）。

図表84　国土利用計画市町村計画策定状況（平成21年３月末現在）

（件数、％）

	市町村数（a）	策定数（b）	策定率（b／a）
北海道	180	84	46.7
東　北　（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県）	261	175	67.0
首都圏　（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）	361	109	30.2
北　陸　（富山県、石川県、福井県）	51	11	21.6
中　部　（長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）	249	140	56.2
近　畿　（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）	205	54	26.3
中　国　（鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県）	110	33	30.0
四　国　（徳島県、香川県、愛媛県、高知県）	95	35	36.8
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）	288	164	56.9
合　計	1,800	805	44.7

資料：国土交通省調査
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。

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知事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土地利用の規制に関する措置を講ずることとされており、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律（農振法）、森林法、自然公園法及び自然環境保全法に基づく諸計画に対する上位計画として、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85）。

図表85 五地域の指定状況（平成21年3月末現在）

（千ha、%）

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	2,757	51.3	7,310	22.9	10,067	27.0
農業地域	1,607	29.9	15,619	48.9	17,226	46.2
森林地域	3,138	58.4	22,270	69.8	25,408	68.1
自然公園地域	1,050	19.5	4,392	13.8	5,441	14.6
自然保全地域	19	0.3	86	0.3	105	0.3
五地域計	8,571	159.6	49,676	155.7	58,247	156.2
白地地域	33	0.6	221	0.7	255	0.7
単純合計	8,605	160.2	49,897	156.4	58,502	156.9
国土面積	5,371	100.0	31,913	100.0	37,284	100.0

資料：国土交通省調査
注１：地方圏面積及び全国面積には、歯舞、色丹、国後及び択捉の各島の面積は含まれていない。
注２：土地利用の必要性から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、全国土面積に対して約1.6倍となっている。
注３：三大都市圏は、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。
注４：総数と内訳の計が一致しないのは、四捨五入によるものである。

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（平成21年３月末現在、1,398市町村、約1000万ha、うち市街化区域約144万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86、図表87）。

図表86　都市計画区域の指定状況

（千 ha、%）

区分	総数			計	都市計画区域数	面積
	市	町	村			
都市計画区域（A）	778	579	41	1,398	1,226	10,004
区分区域決定済	437	200	14	651	282	5,184
用途地域	746	454	24	1,224	929	1,849
全国（B）	784	802	192	1,778	－	37,795
（A）／（B）	99.2	72.2	21.4	78.6	－	26.5

資料：国土交通省調査
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1,440千ha、市街化調整区域3,744千haである。

図表87　都市計画法第29条に基づく開発許可の状況

（件、ha）

	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８	11,835	3,500	10,575	3,625	22,410	7,125	2,159	3,469					24,569	10,594
9	10,445	3,443	9,316	2,137	19,761	5,580	2,010	3,711					21,771	9,291
10	8,512	3,041	9,258	3,254	17,770	6,295	1,640	3,519					19,410	9,814
11	8,766	2,937	8,767	2,044	17,533	4,981	1,298	2,199					18,831	7,180
12	8,628	2,961	8,169	1,896	16,797	4,857	1,323	1,481					18,120	6,338
13	8,750	2,907	8,308	1,183	17,058	4,090	1,232	1,257	0	0	88	448	18,378	5,795
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

資料：国土交通省調査

（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（平成20年12月１日現在、約1,721万haうち農用地区域483万ha)、(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) 農用地区域の土地を指定した用途に供すべき旨の勧告及び調停、(d) 農用地区域における農地等の転用の制限、(e) 農用地区域における開発行為の許可制、(f) 農業振興地域の区域のうち農用地区域以外の区域における開発行為に対する勧告・公表制、(g) 農用地区域にある農用地等の一部が農業以外の用途に供されることが見通される場合等の交換分合制度、(h) 農業用施設の配置等に関する協定制度等の設置を定めている（図表88)。

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89)。

図表88 農業振興地域の指定状況等（平成20年12月１日現在）

（千ha）

区　分	総面積	農用地	混木林地	混木林地以外の山林原野	農業用施設用地	その他
農業振興地域	17,208	5,198	103	8,200	45	3,663
農用地区域	4,833	4,380	86	306	37	24

資料：農林水産省調査
注１：市町村から報告のあった数値を集計したものである。
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である。
注３：四捨五入のため、内訳の計と総数、総面積が一致していない場合がある。

図表89 転用用途別にみた農地転用の状況

（ha）

年＼転用用途	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 11	6,656	813	164	341	3,200	1,747	6,126	3,396	22,443
12	6,235	592	123	204	3,064	1,634	7,114	2,719	21,685
13	5,560	463	106	281	2,804	1,435	6,624	2,485	19,758
14	5,126	377	92	271	2,429	1,295	6,173	2,453	18,216
15	5,102	364	101	209	2,159	1,450	6,369	2,251	18,004
16	5,158	334	70	166	1,761	1,590	6,262	2,335	17,675
17	5,277	442	85	130	1,618	1,578	5,833	2,037	17,001
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	4,813	2,037	15,820

資料：農林水産省「土地管理情報収集分析調査」

（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1ha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90、図表91)。

図表90　森林面積及び保安林面積の推移

（千 ha、%）

区分＼年度		昭和 55	60	平成元	6	13	18	19	20
森林面積	総数（A）	25,279	25,255	25,212	25,146	25,121	25,097	25,097	25,097
	国有林	7,907	7,887	7,861	7,844	7,838	7,686	7,686	7,686
	民有林	17,372	17,368	17,351	17,302	17,283	17,411	17,411	17,411
保安林面積	総数（B）	7,317	7,981	8,224	8,512	9,052	11,763	11,876	11,915
	国有林	3,727	3,936	3,984	4,072	4,309	6,763	6,844	6,865
	民有林	3,591	4,046	4,240	4,440	4,743	4,999	5,032	5,049
（B）／（A）		29	32	33	34	36	47	47	47

資料：林野庁調査
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である。
注２：保安林面積は、実面積である。
注３：国有林は、林野庁所管以外の国有林を含む。
注４：単位未満四捨五入のため、総数と内訳は必ずしも一致しない。
注５：各年度末現在の数値である。ただし、平成 19、20 年度の森林面積は 18 年度末の数値である。

図表91　森林法第10条の２に基づく林地開発許可の状況

（件）

区分＼年度 開発行為の目的	件数 平成 11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
工事・事業場用地の造成	67	41	69	59	68	65	86	84	75	72
住宅用地の造成	55	27	22	17	9	11	15	19	29	15
別荘地の造成	2	3	1	2	0	0	0	0	2	2
ゴルフ場の設置	7	5	1	5	3	1	3	1	1	2
レジャー施設の設置	10	8	17	9	7	9	5	11	8	6
農用地の造成	61	53	47	45	56	49	48	41	61	58
土石の採掘	227	174	174	160	135	127	115	119	108	111
道路の新設又は改築	2	2	2	1	1	1	34	6	15	18
その他	50	32	48	54	31	28	33	47	34	27
計	481	345	381	352	310	291	339	328	333	311

（ha）

区分＼年度 開発行為の目的	面積 平成 11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
工事・事業場用地の造成	343	184	297	315	238	125	443	407	518	465
住宅用地の造成	715	187	95	3	34	116	72	72	111	34
別荘地の造成	21	58	9	6	0	0	-2	0	10	12
ゴルフ場の設置	142	186	30	-3	14	-1	8	-1	9	9
レジャー施設の設置	52	18	56	33	4	36	32	59	23	-33
農用地の造成	254	173	140	180	189	168	194	211	292	231
土石の採掘	1,840	1,441	1,329	1,349	1,064	1,003	892	1,054	1,009	899
道路の新設又は改築	8	6	4	2	3	10	1,239	47	249	87
その他	192	151	209	226	182	172	87	253	181	186
計	3,567	2,404	2,169	2,111	1,728	1,629	2,965	2,102	2,402	1,890

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は含まない。
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」の項には産業廃棄物処理場、残土処理場、福祉施設、墓地等が含まれる。

（エ）自然公園地域における土地利用規制

自然公園法では、(a) 国立公園・国定公園等の指定及び当該区域における特別地域、特別保護地区等の指定、(b) 特別地域、特別保護地区等における開発行為についての国又は都道府県知事の許可等、(c) 普通地域内における開発行為についての届出等に関する措置を定めている（図表92、図表93）。

図表92　国立公園等の指定状況（平成22年3月末現在）

（千ha、%）

区分	公園数	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	29	2,087	1,503	72.0	278	13.3	585	28.0
国定公園	56	1,362	1,268	93.1	66	4.9	94	6.9
都道府県立自然公園	312	1,968	715	36.3	－	－	1,253	63.7

資料：環境省調査
注：特別地域の面積には、特別保護地区の面積を含む。

図表93　国立公園及び国定公園における開発行為等の許可の状況

（件）

年度	行為	工作物の新・改・増築	木竹の伐採	鉱物採掘・土石採取	広告物の設置	水面の埋立て	土地の形状変更	その他	合計
国立公園	平成14	3,080	109	256	302	1	118	269	4,135
	15	3,253	139	246	335	1	104	346	4,424
	16	3,300	184	262	362	1	104	309	4,522
	17	3,474	119	283	371	4	130	395	4,776
	18	3,291	166	282	342	3	120	334	4,538
	19	3,236	121	313	310	0	117	275	4,372
	20	3,080	125	337	327	3	148	404	4,424
国定公園	14	2,662	268	196	138	5	196	84	3,549
	15	2,605	313	210	143	6	178	146	3,601
	16	2,821	290	234	181	3	158	129	3,816
	17	2,765	265	196	146	5	151	120	3,648
	18	2,846	283	225	138	5	194	124	3,815
	19	3,051	251	229	168	2	223	143	4,067
	20	3,260	380	224	185	0	221	190	4,460

資料：環境省調査

（オ）自然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94）。

図表94　自然環境保全地域等の面積（平成22年3月末現在）

（ha、%）

区　　分	地域数	面　積（A）	特別地区及び海中特別地区〔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	21,593	17,266 (14,868)	80.0 (68.9)
都道府県自然環境保全地域	538	76,556	25,326 (2,713)	33.1 (3.5)

資料：環境省調査
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箇所である。
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、白神山地の10箇所である。

（３）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とされている。生息地等保護区内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95）。

図表95　生息地等の保護区の現況（平成22年3月末現在）

（箇所、ha）

	箇所数	面積
生息地等保護区	9	885.5
うち管理地区	9	385.4

資料：環境省調査

②　鳥獣保護区における土地利用規制等

鳥獣の保護を図るため、「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」に基づき、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している。鳥獣保護区の中には特別保護地区及び特別保護指定区域が指定されており、これらの地域において工作物の設置等を行う場合には、環境大臣又は都道府県知事の許可が必要である（図表96）。

図表96　鳥獣保護区の現況（平成21年12月末現在）

（箇所、千ha）

項目	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	73	565	3,809	3,082	3,882	3,647
うち特別保護地区	62	146	565	151	627	297
うち特別保護指定区域	2	1	2	6	4	7

資料：環境省調査

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推進している。

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推進している。

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推進している。

各区域及び地区の指定状況は、図表97のとおりである。なお、平成20年度末までに、約1,146haの特別緑地保全地区（近郊緑地特別保全地区を含む。）の土地の買入れを、約765ha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97　緑地保全地区等の指定状況

（箇所、ha）

	箇所数	面積
特別緑地保全地区	387	2,146
近郊緑地保全区域	25	97,330
うち近郊緑地特別保全地区	26	3,471
歴史的風土保存区域	32	22,487
歴史的風土特別保存区域	60	8,832

資料：国土交通省調査
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：特別緑地保全地区、歴史的風土保存区域及び歴史的風土特別保存区域の数値は、平成21年３月末現在、近郊緑地保全区域及び近郊緑地特別保全地区の数値は、平成22年３月末現在。

④　保安林制度

水源のかん養、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整配備に努め、平成21年３月末現在の保安林の指定面積は1,265万ha（延べ面積）となっている（図表98）。

図表98　保安林整備計画の目標と実績

（千ha、%）

区　　分	指定面積	比率
水源かん養のための保安林	9,001	71
災害防備のための保安林	2,859	23
保健・風致の保存等のための保安林	785	6
合　　計	12,646	100

資料：農林水産省調査
注１：平成21年３月31日現在の数値である。
注２：水源かん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：同一箇所で２種類以上の保安林に指定されている場合、それぞれの保安林に計上している。
注４：単位未満四捨五入のため、合計と内訳は必ずしも一致しない。

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、平成20年12月には「国有林野の管理経営に関する基本計画」を新たに策定したところである。この中で、自然環境の保全上特に重要な役割を果たしている森林については、世界遺産条約に基づく自然遺産に登録された屋久島、白神山地及び知床の森林生態系保護地域を始めとする保護林（平成21年４月１日現在、841箇所、781千ha）に設定しており、それぞれの設定目的に応じた保護・管理を行っている（図表99）。

図表99　保護林の現況（平成21年４月１日現在）

（箇所、千ha）

種　　類	目　　的	箇所数	面積
森林生態系保護地域	森林の生態系の保存、野生動植物の保護、生物遺伝資源の保存	29	495
森林生物遺伝資源保存林	森林生態系を構成する生物全般の遺伝資源の保存	12	35
林木遺伝資源保存林	林業樹種と希少樹種の遺伝資源の保存	324	9
植物群落保護林	希少な高山植物、学術上価値の高い樹木群等の保存	369	182
特定動物生息地保護林	希少化している野生動物とその生息地・繁殖地の保護	38	22
特定地理等保護林	岩石の浸食や節理、温泉噴出物、氷河跡地の特殊な地形・地質の保護	34	35
郷土の森	地域の自然・文化のシンボルとしての森林の保存	35	4
合　　計		841	781

資料：農林水産省調査
注：合計の不一致は、四捨五入による。

⑥　公害防止計画

公害防止計画は、環境基本法第17条に基づき、現に公害が著しい地域又は著しくなるおそれのある地域において、環境大臣が示す計画策定の基本方針に基づいて都道府県知事が作成し、環境大臣が同意を行う地域計画であり、平成21年度末で全国の主要な工業都市や大都市地域を含む全国30地域（24都府県）において策定されている。この計画に基づき、地方公共団体において公害防止対策事業が実施されている。

公害を防止し、環境を保全するためには、発生源等に対する各種規制、環境影響評価等の充実及び下水道整備、廃棄物処理施設整備等の事業を推進することと併せて、総合的かつ計画的な土地利用対策を講ずることが必要である。

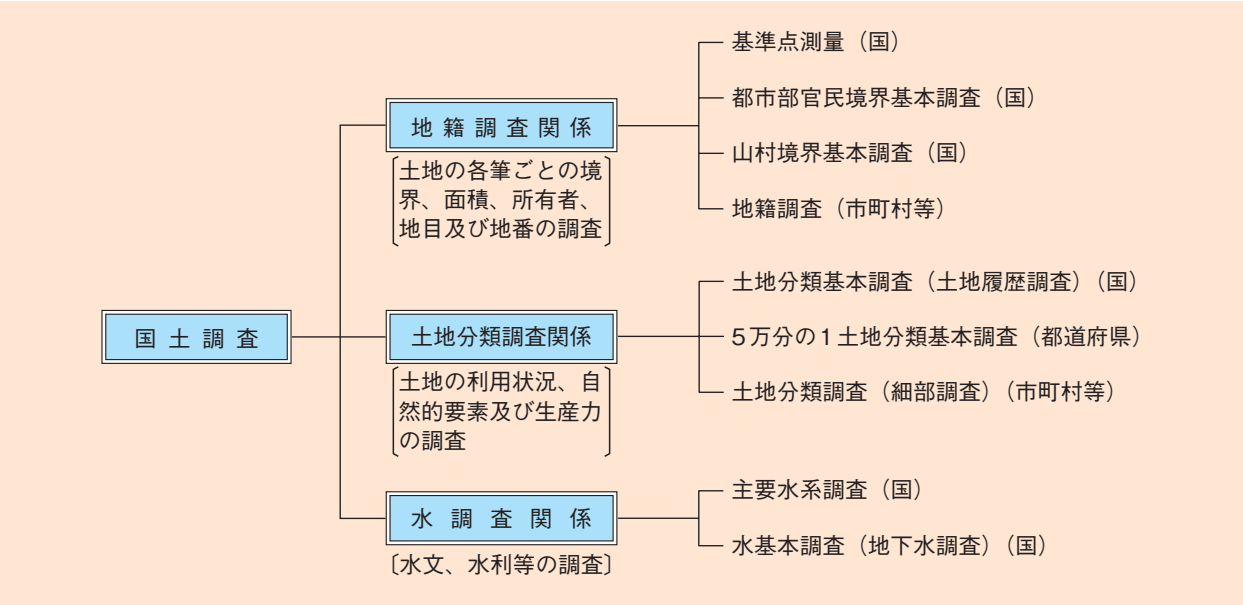
このため、公害防止計画においては、土地利用計画について自然環境の保全や公害の防止に配慮して適切に運営すること、交通施設周辺の土地利用対策、住工分離対策、公園・緑地対策等を推進するなど、土地利用対策が重要な施策の一つとして位置付けられている。

（4）国土調査

①　第5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、大きく三つに分けることができる（図表100）。

図表100　国土調査の種類



国土調査については、そ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によって、その推進を図ってきたところである（図表101）。

平成22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、第６次国土調査事業十箇年計画（計画期間：平成22年度から平成31年度まで）を策定することとしている。

図表101　第５次国土調査事業十箇年計画の事業量

調査名	対象面積	実績面積	第５次計画	第５次計画実績
地籍調査（k㎡）	286,200	140,053	34,000	16,400
基準点測量（点）	－	72,525	14,000	11,553
土地分類基本調査（垂直調査）（k㎡）	－	12,770	7,000	9,370
土地分類調査（細部調査）（k㎡）	－	8,888	5,000	1,696

注１：地籍調査の対象面積は、全国土面積（377,880㎢）から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。
注２：実績面積は、平成21年度末現在である。

②　地積調査の実施

地籍調査は、一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目を調査するとともに、境界及び面積に関する測量を行い、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・形状を明らかにするための図面が登記所に備え付けられているが、その約半分は、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付属地図）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、現地復元能力を有する地籍図を作成するとともに、土地の現況等を明らかにする地籍簿を作成することになっている（図表102）。

図表102　公図と地籍図

＜地籍調査実施前＞

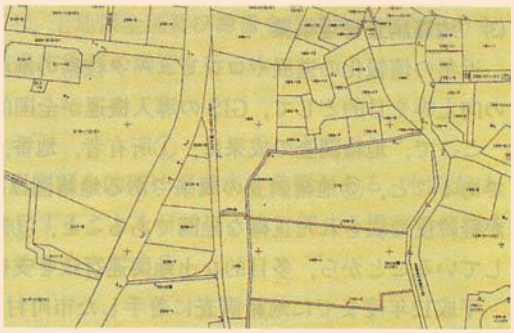
公図（旧土地台帳付属地図）

（土地の位置等を把握するための参考図としての位置付け）

＜地籍調査実施後＞

地籍図

（不動産登記法第14条第１項の地図として登記所に備え付けられる）



ア　地籍調査の重要性

地籍調査の成果は、20日間の閲覧と国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事の認証を経て、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が図られる。

また、地籍調査は、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、正確な地図に基づく都市計画等の策定、固定資産税の課税の適正化等の様々な場面において効果を発揮するものとして、その成果が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することができ、復旧活動に迅速に取りかかることが可能となるため、災害復旧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、平成21年度末現在、全国で49％となっており、人口集中地区（DID）においては21％と特に低い状況にある（図表103）。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、土地の権利関係がふくそうしている上に、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、林地においても進捗率が42％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より現地立会いが困難となっているほか、地形が急峻な地域では調査・測量に危険を伴うことなどが挙げられる。

図表103　地籍調査の地域区分別実施状況（平成21年度末）

（㎢、％）

		対象面積	実績面積	進捗率
DID		12,255	2,583	21
非DID	宅地	17,793	9,099	51
	農用地等	72,058	51,414	71
	林地	184,094	76,957	42
合計		286,200	140,053	49

資料：国土交通省調査
注１：調査対象面積は、全国土面積（377,880㎢）から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。
注２：「DID」とは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely inhabited districts の略。人口密度 4,000 人/㎢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域。