

第2章

人口減少社会における土地の利用と管理を巡る動向

我が国の人口は、平成20年をピークに減少を始め、今日、本格的な人口減少社会を迎えている。バブル期には、地価高騰を背景に地価対策を主眼として、土地基本法の制定や土地の投機的取引の抑制を始め総合的な土地対策が展開されたが、経済社会の構造が変化する中で、土地を巡る状況も大きく変化した。

人口増加局面の開発圧力が高い状況の下では、土地の最適利用を確保するために、計画に基づく事業推進や宅地供給、都市的土地利用に関する規制的手法が有効であったが、人口減少局面では、全体として土地利用ニーズが低下していく中で、経済成長や地域の活性化、安全で持続可能な社会の形成等に向け、計画的なまちづくり、地域づくりを進めながら、インセンティブ等による土地利用の喚起・誘導や投資の促進、取引の円滑化などによって土地の条件に応じた最適利用を促すことが重要となっている。土地が最適に利用されるようにするためには、新たな需要を的確に捉え、都市再生や地方創生施策を始め、土地の有効利用の誘導と取引の円滑化を図る施策の推進が求められ、特に、低未利用の土地については、土地の集約・再編、所有と利用・管理の分離、多様な用途による活用等を通じ、その潜在的な価値を顕在化させることを含め、有効利用を図ることが求められる。

また、人口減少・高齢化の進展を背景とした土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化等は、空き地・空き家等の低未利用の不動産や所有者による適正な利用・管理が期待できない管理不全の土地等の問題を引き起こしている。潜在的にも利用の可能性が極めて低い土地等については、適正に管理がなされないおそれがあり、近隣住民の生活環境の悪化、周辺の土地利用や災害時の対応の支障など悪影響が生じる場合があるため、それらの解消とともに、土地が管理不全状態に陥ることを未然に防ぐ具体的な措置も必要となっている。

こうした中で、令和2年3月には所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するため、土地基本法等が改正され、改正法に基づき同年5月に新たに策定した土地基本方針の下、土地に関する施策を総合的に推進することとしている。

本章では、土地基本法等の改正の機会をとらえ、人口減少社会における土地の利用と管理を巡る動向として、まず第1節において、新たな需要への対応や需要喚起による土地・不動産活用の取組を、第2節で、管理不全土地等の現状と適正な利用・管理に関する取組を取り上げる。最後に第3節で、土地基本法等の改正内容と土地基本方針に基づく総合的土地政策を取り上げる。

第1節 新たな需要への対応や需要喚起による土地・不動産活用の取組

人口減少社会にあっても、近年、都市再生や地方創生等の施策を通じ、都市の競争力の強化や魅力の向上、地域産業の活性化や雇用の創出、地域サービスの維持・向上など地域の活力の維持・向上に向けた土地・不動産活用の取組が展開されている。

また、民間企業等においては、ライフスタイルやワークスタイルの変化に伴う新たな需要に的確に対応するとともに、それらをインターネットを介し活用可能な土地・不動産とのマッチングを行うことなどにより、多様な事業ニーズに対応した地域の遊休土地等を有効活用する取組や多様な世代・世帯のライフスタイルやワークスタイルに対応した住宅を供給する取組が展開されている。

本節においては、このような近年の新たな需要への対応や需要喚起による土地・不動産活用の取組を取り上げる。

1 地域の活力の維持・向上に向けた土地・不動産活用の取組

(1) 都市の競争力強化・魅力の向上に向けた取組

近年、大都市を中心に、海外から企業や人を誘致できるような魅力ある都市拠点の形成など都市の競争力強化や魅力の向上に向けた取組として、ターミナル駅やその周辺での大規模な都市再開発が進展している。

ここでは、ターミナル駅の再整備と大規模再開発により都市空間の再構築が進む渋谷駅周辺地域（東京都）、リニア中央新幹線の整備と新駅周辺のまちづくりが進む品川駅周辺地域（東京都）と名古屋駅周辺地域（名古屋市）、老朽化したビルの高付加価値ビルへの建替誘導によるまちづくりが進む天神駅・博多駅周辺地域（福岡市）における取組を取り上げる。

○ターミナル駅の再整備と駅周辺における大規模再開発（東京都渋谷区）

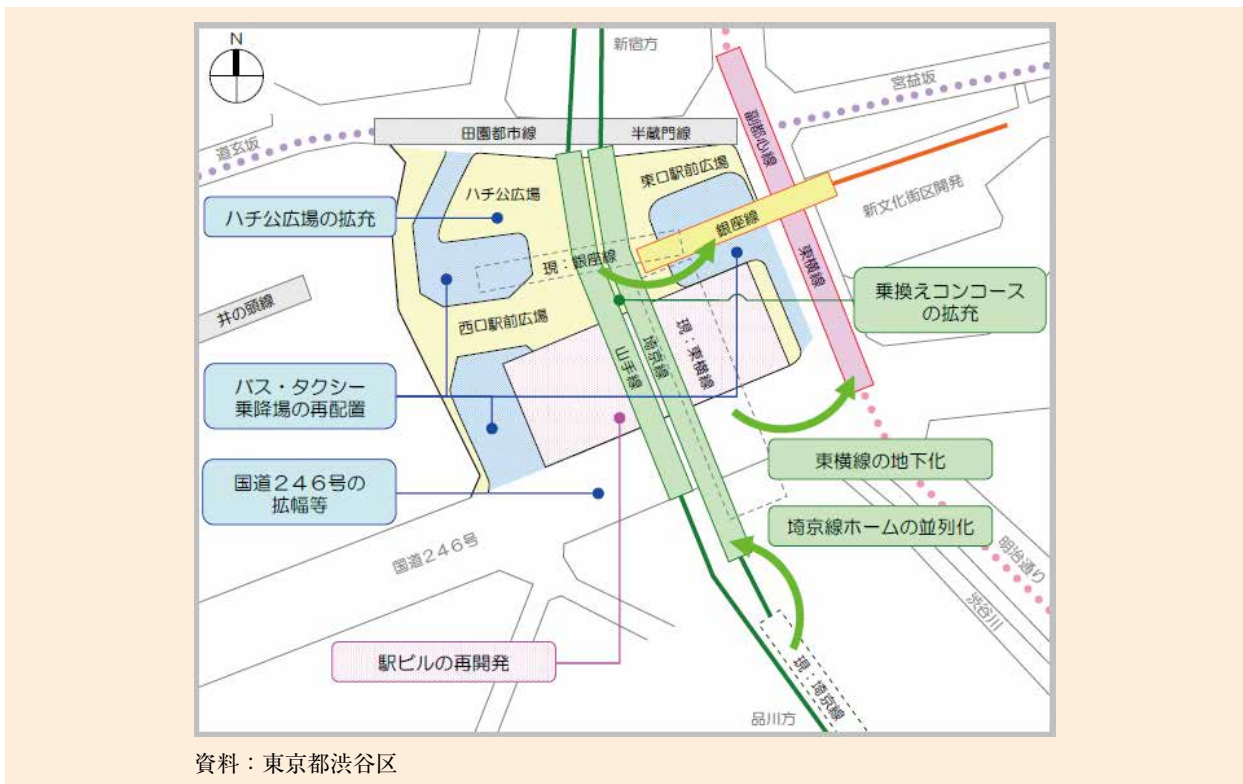
東京都の副都心の一つである渋谷では、ターミナル駅である渋谷駅やその周辺の都市基盤の再整備、大規模再開発ビルの整備等により、渋谷駅周辺地域を新たな都市空間として再構築するプロジェクトが進められている。

渋谷駅周辺地域の都市基盤は、明治時代以降の急速な市街地化、渋谷駅の開業、震災復興・戦災復興による土地地区画整理事業等を経て整備されてきたが、今日、老朽化の進行等により、安全性・防災性の向上、交通需要への対応、利便性の向上等が求められている。

このような中、平成17年12月に渋谷駅周辺地域が「都市再生緊急整備地域」²に指定されるとともに、平成20年6月には、渋谷区が「渋谷駅街区基盤整備方針」を策定し、道路拡張や広場の拡充、鉄道駅の再編・拡充等により都市基盤を再構築する事業が始まった（図表2-1-1）。

²都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として国が指定する地域。

図表2-1-1 渋谷駅街区基盤整備方針における整備概要



一方、渋谷駅周辺地域は、周辺に大使館等が多数立地し、外国人旅行者も数多く訪れる国際観光都市としての魅力を備えるとともに、時代を先取りする文化・情報を創造・発信し、コンテンツ・クリエイティブ産業が集積するエリアでもある。

このような渋谷駅周辺地域については、平成23年12月に、多国籍企業のアジア統括拠点等の誘致を目指す国際戦略総合特別区域³（アジアヘッドクォーター特区）に指定されるとともに、平成24年1月には、「特定都市再生緊急整備地域」⁴に指定され、国際ビジネス拠点の形成など国際競争力の一層の強化に向けた都市再生が推進されることとなった。

このような中、渋谷駅周辺地域では、大規模再開発事業が多数展開されている。その先駆けともなった「渋谷ヒカリエ」（平成24年3月竣工）は、建築物の老朽化への対応と東急東横線の地下化工事、東京メトロ副都心線開業のため、平成15年6月に閉鎖・解体された「東急文化会館」（昭和31年12月開業）の跡地に建設された高層複合施設である。本施設は、周辺の坂状の地形を活かし、渋谷駅をはじめとする各方面へ5つのフロアで接続する歩行者ネットワークを形成するとともに、地下3階から地上4階にかけて「アーバン・コア」を整備している（図表2-1-2,3）。

³ 総合特別区域法（平成23年法律第81号）に基づき、産業の国際競争力の強化に資する事業を実施することにより、我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展に相当程度寄与することが見込まれる区域として国が指定する区域。

⁴ 都市再生緊急整備地域のうち、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として国が指定する地域。

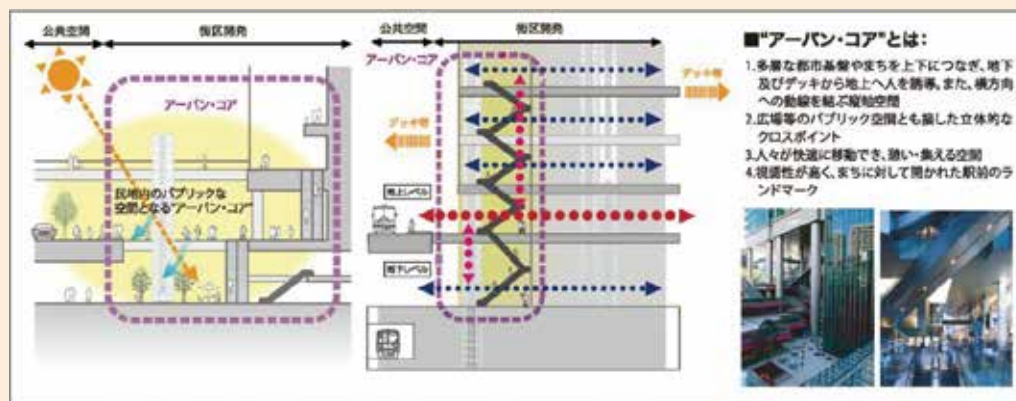
図表2-1-2 渋谷ヒカリエとアーバン・コア



竣工：平成24年3月
 開業：平成24年4月
 敷地面積：約9,640㎡
 延床面積：約144,000㎡
 用途：店舗、多目的ホール、劇場、事務所、駐車場等

資料：東急(株)

図表2-1-3 アーバン・コアのイメージ図



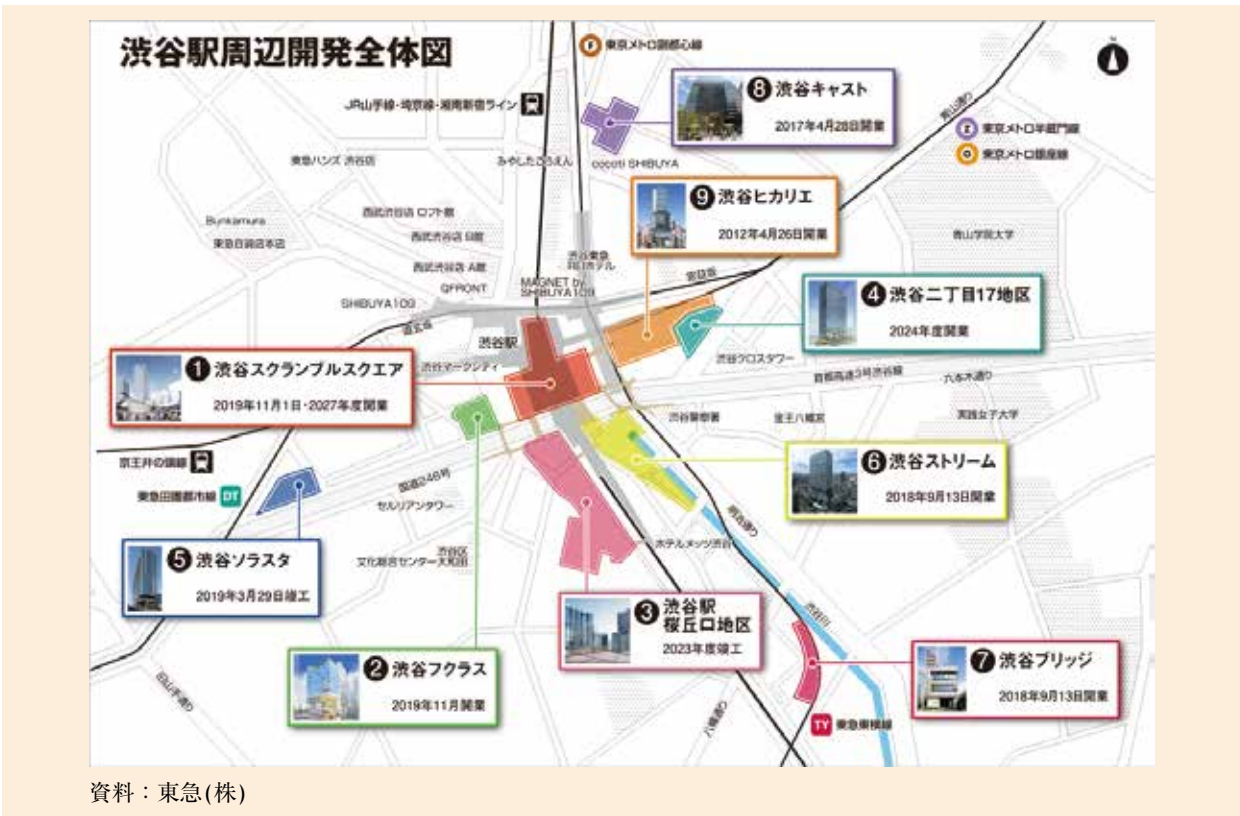
資料：東京都渋谷区

また、東急東横線の旧渋谷駅ホーム南部の線路跡地に建設された「渋谷ストリーム」（平成30年8月竣工）、渋谷駅の直上に建設された「渋谷スクランブルスクエア（東棟）」（令和元年8月竣工）、「東急プラザ渋谷」（昭和40年6月開業）の跡地に建設された「渋谷フクラス」（令和元年10月竣工）が開業するなど、街の交通結節点としての利便性の向上とともに、周辺街区との回遊性や賑わいの創出を通じて、渋谷の街全体の活性化に貢献している（図表2-1-4,5）。

「渋谷スクランブルスクエア」は、令和2年3月末現在、第1期事業として東棟のみ開業しているが、今後、令和2年3月に閉店した「東急百貨店東横店」（昭和9年11月開業）跡地に、第2期事業として令和9年度に「中央棟」「西棟」の竣工を予定している。

さらに、住宅・オフィス・店舗等の複合ビルの建設とともに、後背に広がる丘陵地と渋谷駅をバリアフリーアクセスでつなぐことで、地形の高低差や鉄道・幹線道路による地域の分断の解消にも貢献する「渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業」が令和5年の竣工に向けて行われているほか、老朽化したビルの建替とともに、「渋谷ヒカリエ」に隣接して歩行空間ネットワークの強化にも貢献する「渋谷二丁目17地区市街地再開発事業」が令和2年10月から開始される予定であるなど、100年に一度とも言われる渋谷駅周辺の再開発事業は続いている。

図表2-1-4 渋谷駅周辺開発全体図



図表2-1-5 再開発ビルの事例

渋谷ストリーム	渋谷スクランブルスクエア	渋谷フクラス
		
竣工：平成30年8月 開業：平成30年9月 敷地面積：約7,100㎡ 延床面積：約116,000㎡ 用途：事務所、店舗、ホテル、ホール、駐車場等	竣工：令和元年8月 開業：令和元年11月 敷地面積：約15,300㎡ 延床面積：約181,000㎡ (第I期：東棟) 用途：事務所、店舗、展望施設、駐車場等	竣工：令和元年10月 開業：令和元年12月 敷地面積：約3,336㎡ 延床面積：約58,970㎡ 用途：飲食店舗、事務所、駐車場、観光案内所、バスターミナル等
資料：東急(株)	資料：渋谷スクランブルスクエア(株)	資料：東急不動産(株)

○リニア中央新幹線の整備と新駅周辺のまちづくり（東京都品川区・愛知県名古屋市）

東京・名古屋間を約40分、東京・大阪間を約60分で結ぶ「リニア中央新幹線」が、令和9年までに東京・名古屋間での開通を目指して工事が進められており、新駅整備とともに、駅周辺のまちづくりも進められている。

リニア中央新幹線の始発駅となる品川駅は、東海道新幹線やJR各線などの発着駅であり、羽田空港へのアクセス利便性も高いことから、品川駅周辺地域は、国内外の玄関口としての発展が期待されている地域であり、「アジアヘッドクォーター特区」として国際戦略総合特別区域に指定されるとともに、特定都市再生緊急整備地域にも指定され、国際交流拠点の形成に向けた都市再生が進められている（図表2-1-6）。

国際ビジネス拠点や地域交流拠点としての機能を持つ「品川シーズンテラス」（平成27年2月竣工）は、リニア中央新幹線の新駅に近接し、東京都の下水処理場である「芝浦水再生センター」の改修に合わせ、立体都市計画制度⁵を活用し、下水道施設である地下の雨天時貯留施設上に整備された人工地盤に借地権を設定して建設されたオフィス・商業・カンファレンス等の複合施設である。本施設は、下水熱を活用した熱供給施設の導入や、省エネ設備、自然エネルギーの積極的な活用による環境性能の高いビルであるとともに、本施設前面の人工地盤上には約35,000㎡の緑地が整備され、良好な周辺環境の整備にも貢献している（図表2-1-7）。

また、平成28年度からJR品川車両基地跡地で土地区画整理事業が行われている。本事業区域内では、品川駅北周辺地区の新たな街の玄関口としてJR東日本の山手線・京浜東北線が発着する「高輪ゲートウェイ駅」が、令和2年3月に暫定開業するとともに、令和6年頃のまちびらきを目指し、駅の未開業部分をはじめ、国際水準の居住・宿泊施設や文化創造施設、ビジネス支援・交流施設などの建設が進められている（図表2-1-8）。

図表2-1-6 品川駅周辺地図

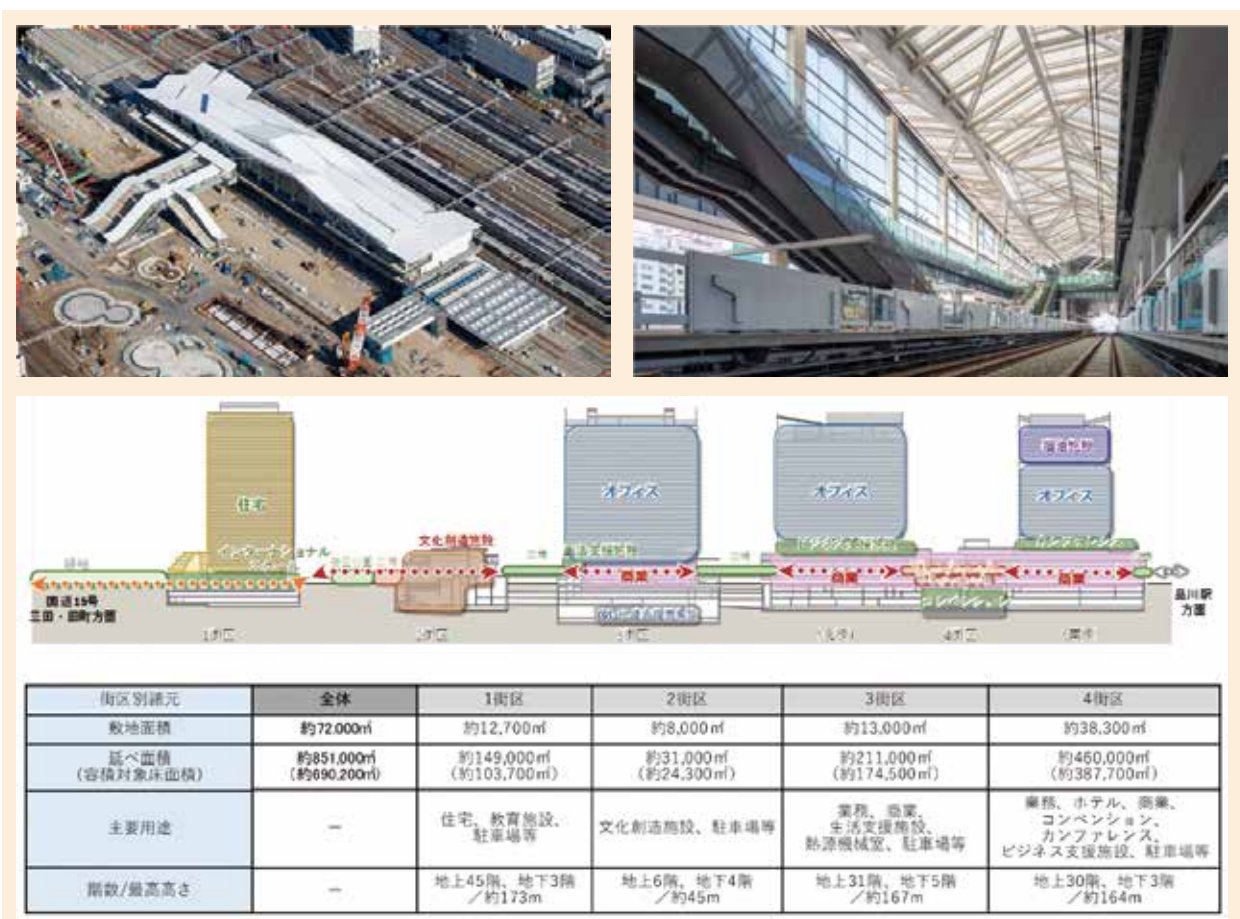


⁵都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づき、道路、河川、公園等の整備の際に必要な範囲を都市計画に立体的に定めることで、これら施設の上空や地下部分の活用を可能とする制度。

図表2-1-7 品川シーズンテラスと緑地・雨天時地下貯留施設



図表2-1-8 高輪ゲートウェイ駅と周辺施設計画



資料：東日本旅客鉄道(株)

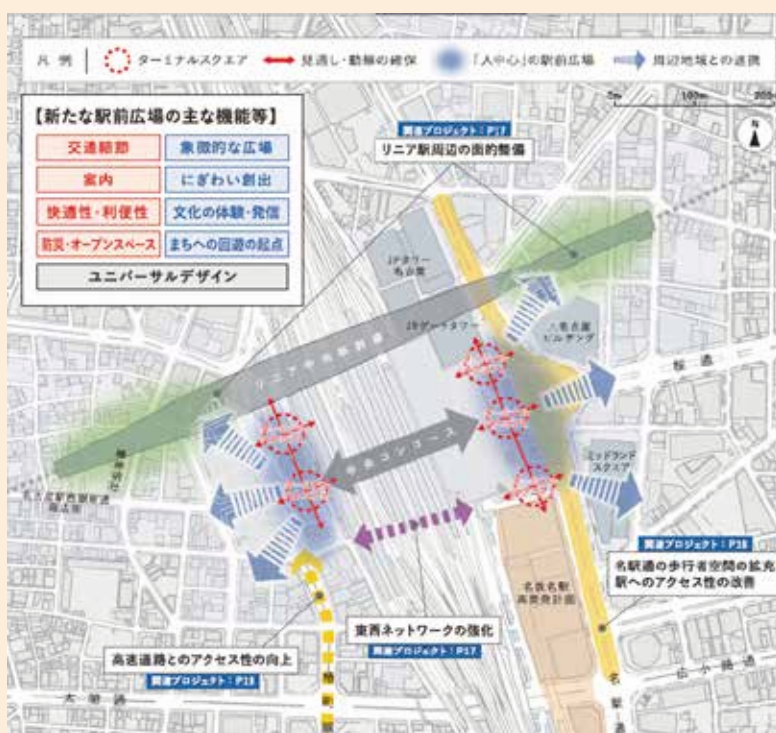
また、令和9年のリニア中央新幹線開業区間の終点駅となる名古屋駅の周辺地域は平成24年に、特定都市再生緊急整備地域に指定され、老朽化した建築物の更新等により、名古屋の玄関口としてふさわしい安心・安全で国際的・広域的な商業・業務拠点の形成を図るため、都市再生が進められている（図表2-1-9）。

名古屋駅周辺地域では、旧名古屋中央郵便局名古屋駅前分室跡地に建設された「JPタワー名古屋」（平成27年11月竣工）や、老朽化していた旧名古屋ターミナルビルの跡地に建設された「JRゲートタワー」（平成29年2月竣工）などの大規模再開発事業が展開されている。

隣接する両施設は、1階に「名古屋駅バスターミナル」が整備されるとともに、名古屋駅と直結した構造になるなど、両施設の敷地が一体的に再開発され、周辺地域の回遊性の向上にも貢献している（図表2-1-10）。

また、令和9年のリニア中央新幹線の開業に合わせて「名鉄名古屋駅地区再開発」が計画されており、名鉄名古屋駅の面的・機能的な拡張による利便性の高いターミナル機能の形成や、高速路線バスの集約化・再構築を可能とする「名鉄バスセンター」の整備とともに、地上部での超大型複合施設の建設により、南北に長い敷地の特性を活かし、周辺のまちと一体となった賑わいの創出を目指している（図表2-1-10）。

図表2-1-9 名古屋駅周辺地域図



資料：名古屋市

図表2-1-10 再開発ビルの事例

JPタワー名古屋	JRゲートタワー	名鉄名古屋駅地区再開発計画パース
		
竣工：平成27年11月 開業：平成29年4月	竣工：平成29年2月 開業：平成28年11月（オフィス） 平成29年4月（商業施設）	資料：名古屋鉄道(株)
敷地面積：約12,000㎡ 延床面積：約180,000㎡	敷地面積：約11,700㎡ 延床面積：約260,000㎡	
用途：事務所、郵便局、 店舗、カンファレンス、 駐車場、バスターミナル	用途：オフィス、商業施設、 ホテル、バスターミナル、 駐車場、駅施設	
資料：名古屋市		

○都市中心部における高付加価値ビルへの建替誘導によるまちづくり（福岡県福岡市）

福岡県福岡市は、九州・アジアの広域集客都市として発展し、天神地区や博多駅周辺地区を始めとする都心部を中心に業務、商業機能が集積する国内有数の経済拠点となっている。

しかし、都心部では、都心機能を支えてきた民間ビルの老朽化が進むなど、更新期が到来しており、機能更新により高度な都市機能が集積した都心部の機能強化と魅力を高めるまちづくりが必要とされている。

こうした状況に対して、同市は、平成20年に「都心部機能更新誘導方策」を策定し、容積率の緩和制度による都心部の機能強化と魅力を高めるまちづくりの促進を図ることとした。さらに、都市の国際競争力を強化するべく、創業や雇用の創出を支援し、新たな企業集積等による経済の活性化を目指すため、平成25年9月に国に対し国家戦略特別区域⁶（以下、「国家戦略特区」という。）に関する提案を行い、平成26年5月に「グローバル創業・雇用創出特区」として区域指定され、同年9月に区域計画が認定された。

国家戦略特区においては、国際競争力強化などの目標実現のため、様々な特例措置が講じられている。通常、空港に近接している都心部等では、航空法によって建築可能な建物の高さ制限が設定されており、高層建築物の建設に当たり、その高さ制限を緩和するためには、一棟毎に申請・審査を経て航空機の飛行の安全を特に害さない建物として承認を受ける必要がある。このような状況に対し、都心部における民間ビルの建替えを加速させるため、航空の安全に支障のない一定の高さをエリア一帯の目安として提示することで、迅速に承認に向けた手続きを進める、エリア単位での特例承認制度が導入された。

さらに同市は、「天神ビッグバン」、「博多コネクティッド」と称した天神地区と博多駅周

⁶ 国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）に基づき、国の成長戦略の実現に必要な大胆な規制・制度改革を実行することを目的に、経済社会の活力の向上及び持続的発展に相当程度寄与することが見込まれる区域として国が指定する区域。

図表2-1-12 「天神ビッグバン」におけるビル建替えプロジェクト



資料：福岡地所(株)

〔(仮称) 天神ビジネスセンター〕

本事業は、天神明治通り地区において、航空法高さ制限の特例承認制度（約89m）と福岡市独自の容積率緩和制度を活用し、福岡地所株式会社が自社所有する複数ビルを一体的に建替え、福岡発の大規模免震構造で国内屈指のオフィススペックを有するビルとなる計画であり、「天神ビッグバン」独自のインセンティブ制度を活用する第1号プロジェクトとして令和3年度の竣工を予定している。



資料：積水ハウス(株)

〔旧大名小学校跡地活用事業〕

本事業は、天神明治通り地区に近接する旧大名小学校跡地において、航空法高さ制限の特例承認制度（約111m）と福岡市独自の容積率緩和制度を活用して、約3,000㎡の広場を囲むように、制震構造による地上25階建てのオフィス・ホテル棟をはじめ、コミュニティー棟、イベントホール等を整備する計画であり、令和4年度の全体竣工及び開業を予定している。

(2) 地域産業の活性化・雇用の創出に向けた取組

人口減少の進行が著しい地方都市においては、定住人口の流出抑制や移住促進等を目指し、地域産業の活性化や雇用の創出に向けた取組として、土地・不動産の活用が進められている。

ここでは、ICT（情報通信技術）や環境技術などを活かしたまちづくりとして、関連企業の集積や人材育成等を進める取組、民間企業の本社機能の一部移転・機能強化を契機としてまちづくりを進める取組、温泉街を観光地として再生するまちづくりを進める取組、森林資源を活用した産業の活性化と環境に配慮したまちづくりを進める取組を取り上げる。

○スマートシティを目指した大学連携とICT企業誘致によるまちづくり（福島県会津若松市）

福島県会津若松市では、「スマートシティ会津若松」として、ICTや環境技術などを、健康や福祉、教育、防災、エネルギー、交通、環境等の様々な分野で活用し、持続力と回復力のある力強い地域社会の形成と安心して快適に暮らすことのできるまちづくりを進めている。

また、同市は、東京などの大都市圏への生産年齢人口の流出が多く見られ、消費や経済力の低下が懸念される中、平成27年4月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、地方創生との連携により、アナリティクス産業⁷やICT関連企業の集積を図るなどの各種施策を行っている。

具体的には、同市内に日本初のICT専門の大学である「会津大学」があり、同大学では、専門的知見を持つ企業の協力のもと「アナリティクス人材（データサイエンティスト）⁸」の育成に取り組んでいる。平成27年10月には、会津大学に、研究者や学生、企業関係者等の交流の場である「イノベーション創出スペース」、先端ICT研究事業、セキュリティ分

⁷ 膨大なデータの解析等を行い、企業経営や社会問題等の様々な用途に役立つ情報や提案等の提供を主とする産業。

⁸ ビジネスや社会上の問題に対して、データを通じて意思決定を行い、ビジネス・社会への成果/改善につなげることできる人材（組織）。

野の研究事業等を可能にする電波シールド機能を備えた「サイバーセキュリティウォールーム」、研究事業用のICT機器を設置する「データセンター」などで構成された先端ICTラボ「LICTiA（リクティア）」が整備され、研究事業の実施、人材育成等のために活用されている（図表2-1-13）。

図表2-1-13 会津大学の先端ICTラボ「LICTiA（リクティア）」



また、同市は、ICT関連企業の集積により、新たな人の流れと雇用の場の創出、若年層等の定住、交流人口の増加を図り、地域活力の維持発展に資することを目指し、首都圏などのICT関連企業が働きやすい魅力的なオフィス環境を整備する「ICTオフィス環境整備事業」に取り組み、平成31年4月にICTオフィス「スマートシティAiCT（アイクト）」を開所した。

本施設には、18のICT関連企業が入居（令和2年3月末現在）する「オフィス棟」があり、各階には入居企業間で交流・打合せ等が可能なオープンスペースである「サロン・ラウンジ」がある。

併設する「交流棟」は、イベントや会合などの開催が可能なスペースであり、入居企業の関係者をはじめ、地域住民や観光客が気軽に利用できるカフェやコワーキングスペースもある。また、屋外には、談話スペースや仕事場として利用可能なテラスや、イベントスペースとして利用可能なポケットパークも整備され、新たなイノベーションやビジネスチャンスの創出に向け、施設全体で、企業間や企業と地元との交流を促している（図表2-1-14）。

図表2-1-14 ICTオフィスビル「スマートシティAiCT (アイクト)」

外観 (右がオフィス棟、左が交流棟)



オフィス棟 企業入居スペース



オフィス棟 セキュリティゲート



オフィス棟 ラウンジ



交流棟 エントランス



テラス



資料：会津若松市

○新幹線開業と企業の地方移転・機能強化を契機としたまちづくり（富山県黒部市）

富山県黒部市では、北陸新幹線開業や民間企業の東京からの本社機能の一部移転・機能強化などを契機として、官民連携によるまちづくりが展開されている。

YKK株式会社（本社：東京都千代田区）は、昭和30年5月に前身の吉田工業株式会社の黒部工場（現・黒部事業所）が稼働して以来、研究開発部門や製造拠点を同市内に集積させている。平成20年9月に黒部事業所内に整備された「YKKセンターパーク」は、YKKグループのものづくりの歴史を伝える「丸屋根展示館」や20種類約2万本の苗木を植樹した「ふるさとの森・さくらの森」などで構成され、地域との共生・共存を図るため、これらは一般に開放されている。

さらに同社は、東日本大震災を一つの契機として、事業継続や機能維持を図るため、本社機能の一部を黒部市に移転することを計画し、平成27年10月に富山県が策定した地域再生計

画⁹（「とやま未来創生」企業の地方移転・拠点強化促進計画）に基づき、東京から富山県内に本社機能を移転する企業等に対する県独自の助成金措置を活用して、平成28年7月までに約230人を異動させ、中核拠点として機能強化を進めている。

加えて、グループ会社のYKK AP株式会社が、平成28年4月に県内の研究開発や試験・検証部門を集約した研究開発拠点である「YKK AP R&Dセンター」を黒部荻生製造所内に建設するなど、YKKグループとしても拠点機能を高めている（図表2-1-15）。

図表2-1-15 黒部市内にあるYKKグループの不動産事例



黒部市は、北陸新幹線の開業を契機として、あいの風とやま鉄道・黒部駅前広場整備や中心市街地への都市機能の集約、まちの賑わい創出などによるまちづくりに取り組んでいる。そのような中、YKK株式会社は、平成28年から平成29年にかけて、あいの風とやま鉄道・黒部駅前に、駅前周辺地域の活性化や賑わいづくりのため、「K-TOWN」と「K-HALL」を整備した。「K-TOWN」は、老朽化したYKKグループの社有单身寮の代替施設として小規模共同住宅（1棟4居室）25棟を分散整備した「まちなか型の寮」である。A街区・B街区・C街区の3街区で構成され、周辺のまちなみに合わせて建物高さを抑えるとともに、公園のような植栽や街区内に誰でも通り抜けることができる通路を整備し、周辺の住宅地と一体となった良好な住宅地を形成している（図表2-1-16）。

「K-HALL」は、寮の食堂やラウンジといった共用施設でありながら、周辺の地域住民も利用できるよう、「K-TOWN」の中の黒部駅前広場に面した場所に整備された複合施設であり、1階にはコンビニエンスストア等の店舗、2階には大小の多目的ホールを有し、地域に開かれたスペースとして駅前周辺地域の賑わい創出に貢献している（図表2-1-16）。

⁹ 地域再生法（平成17年法律第24号）に基づき、地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出その他の地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進するため地方公共団体が策定する計画。

さらに、グループ会社のYKK不動産株式会社は、「パッシブタウン黒部モデル」として、同社の社宅跡地に地中熱、バイオマス熱、太陽熱といった自然エネルギーを活用した集合住宅と、カフェや保育所などからなる商業複合施設の整備を進めている。令和7年までに250戸の住宅の整備を予定し、令和2年3月末現在、1～3街区117戸が完成しており、中心市街地の活力の向上と若年層をはじめとする新たな定住人口の増大に貢献している（図表2-1-17）。

図表2-1-16 K-TOWN・K-HALL



図表2-1-17 パッシブタウン黒部モデル



○公民連携による観光地の再生に向けたまちづくり（山口県長門市）

山口県長門市は、宿泊客数の減少等が進行する温泉街を観光地として再生するため、全国展開している民間企業を誘致するなど、公民連携により温泉街が持つ地域資源を活用したまちづくりに取り組んでいる。

同市内の「長門湯本温泉」は、昭和時代の終わり頃には年間約40万人の宿泊客が訪れる温泉地として活況を呈していたが、団体から個人旅行への旅行スタイルの変化への対応の遅れ等により近年の宿泊客数はピーク時から半減するとともに、温泉街の中心に位置する老舗旅館の廃業や温泉街における商店の減少等が進行していた。

そのような状況の中、廃業した旅館が廃墟として残ることで同市の観光産業に与えるマイナス影響に対する危機感から、同市が当該旅館の土地を取得の上、地元の旅館組合が既存建物を解体した。その後、平成28年4月に全国各地でリゾート施設を運営する株式会社星野リゾートと同市が進出協定を締結するとともに、温泉街に関して豊富な知見を有する同社に対し「長門湯本温泉マスタープラン」の策定業務を委託し、平成28年8月に、同マスタープランを踏まえた「長門湯本温泉観光まちづくり計画」を策定した。

本計画では、魅力的な温泉街が有する要素を分析し、長門湯本温泉の有する資源を活かした取組を進めることにより、「人気温泉地ランキング全国10位以内に入ること」との目標が掲げられており、同計画を踏まえ、行政による道路や遊歩道、駐車場等のハード整備や、「長門湯本温泉景観ガイドライン」と「長門市景観条例」に基づき、統一感のあるまち並みの実現を誘導することなどの取組を進めた。また、本計画を踏まえた具体的な民間事業者の取組として、株式会社星野リゾートによる老舗旅館跡地での宿泊施設の新規開設（図表2-1-18）や、公設公営の外湯から、飲食施設を併設した民設民営施設への地元経営者等によるリニューアルが行われた（図表2-1-18）。

また、温泉街の活性化にあたっては、観光客が街中を回遊できることが重要であるため、温泉街の中心を流れる音信川との親水性を高める空間づくりとして、山口県による雁木広場や飛び石の造成、さらに都市・地域等再生利用区域¹⁰ 指定を受けて民間占用による川テラスを設置するとともに、道路協力団体制度¹¹ を活用した道路空間の利活用を進め、さらに景観づくりの一環として、既存の店舗や住宅の外観等の修景支援にも取り組んでいる。また、観光客が飲食や買い物を楽しむことができるよう、地元事業者等が空き家をリノベーションし、カフェや土産処、旅館従業員等のシェアハウスとして活用するなど、民間投資も活発化している（図表2-1-18）。

これらの観光まちづくりは、地域住民や事業者などの代表者や専門家により構成された、実施方針の意思決定を行う「長門湯本温泉観光まちづくり推進会議」と、同推進会議へ具体的な提案を行う「長門湯本温泉観光まちづくりデザイン会議」が中心となり進められてきた。

さらに、令和2年3月には、温泉街における持続的な観光まちづくりを進めるため、地域の次世代旅館経営者等が中心となって、エリアマネジメント組織が組成されるなど、温泉街の再生に向けた取組が進展している。

¹⁰ 地域再生法（平成17年法律第24号）に基づき、地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出その他の地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進するため地方公共団体が策定する計画。

¹¹ 道路法（昭和27年法律第180号）に基づき、道路における身近な課題の解消や道路利用者のニーズへのきめ細やかな対応などの業務に自発的に取り組む民間団体等を支援する制度。

図表2-1-18 観光地の再生に向けたまちづくりの取組例

廃業ホテル跡地を活用した宿泊施設



民設民営によるリニューアル後の外湯



整備された川岸のテラス



空き家をリノベーションしたカフェ



資料：(株)星野リゾート、長門湯本みらいプロジェクト提供より国土交通省作成

○森林資源を活用した産業の活性化と環境に配慮したまちづくり（岡山県真庭市）

市域の8割を森林が占め、林業や木材産業を中心に発展した岡山県真庭市は、社会情勢の変化に伴う林業の衰退や少子高齢化の進展等による過疎化が危惧される中、森林をバイオマスエネルギー資源として活用することなどにより、産業の活性化と環境に配慮したまちづくりに取り組んでいる。

同市では、人口が昭和50年をピークに減少へ転じたことや地球温暖化問題等への関心・意識が高まってきたことから、「持続可能性」・「環境と文化」という価値観が共有され、地域の豊富な森林資源とこれに密接な関連がある製材所群を活かした木質副産物の利活用により、林業の活性化を目指すこととなった。

平成10年から地元企業による自社廃材を利用した木屑バイオマス発電が本格的に実施されるなど、バイオマス事業を軸に、中山間地での魅力ある持続可能な暮らしを実現するための取組がスタートし、平成19年には、同市が「真庭市バイオマスタウン構想」を策定し、バイオマス事業の取組を拡大させた。

さらに、平成24年度の再生可能エネルギーの固定価格買取制度の開始を機に、平成25年2月には、地元企業、真庭市、地元森林組合等で「真庭バイオマス発電株式会社」を設立し、平成27年4月より木質バイオマス発電事業を開始した。木材の集積基地が立地する「真庭産業団地」の一面に建設した「木質バイオマス発電所」は、一般家庭の電力使用量（年間3,600kWh）換算で2万2千世帯分に相当する電力供給能力を有し、発電した電力は、電気事業者への売電や市役所等公共施設への供給に利用されるほか、発電事業については新たな雇用創出にも寄与している（図表2-1-19）。

また、地域産業の活性化や雇用の創出に留まらず、新たな観光の形として、平成18年12月から、一般社団法人真庭観光連盟が、バイオマス資源を活かした施設・工場等を見学する「バイオマスツアー真庭」を実施している。ツアーでは、既存体育館を地域で製造した建築資材であるCLT¹²を活用して再生し、公共公益機能を集約した「落合総合センター」（平成28年「木材利用優良施設表彰（農林水産大臣賞）」）も見学対象施設の一つとなっている（図表2-1-19）。

さらに、真庭市は、付加価値の高いバイオマス産業を創出するため、平成22年4月に岡山県と共同で、市内外の研究機関、大学等と地元関係企業等との技術の共同研究・開発やバイオマス関連の人材育成のための拠点施設として、「真庭バイオマスラボ」を整備している（図表2-1-19）。

¹² Cross Laminated Timberの略称。ひき板を直交するように積層接着した木質系材料。

図表2-1-19 森林資源を活用したまちづくりの取組例

バイオマス集積基地



木質バイオマス発電所



地域産材で建設された公共公益施設
(外 観)



(エントランスホール)

(図書館)

(多目的室)



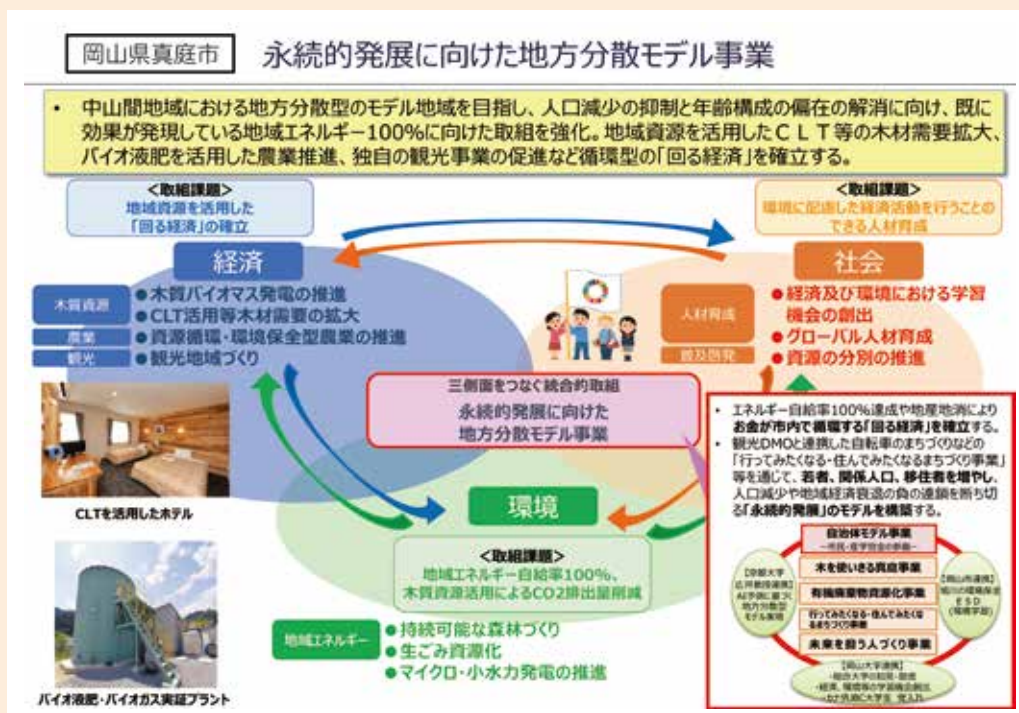
バイオマス関連研究・人材育成拠点
(真庭バイオマスラボ)



資料：真庭市、(一社)日本木質バイオマスエネルギー協会、(株)東畑建築事務所、木材利用推進中央協議会

これらの地域資源を活用した経済・社会・環境の3側面を繋ぐ統合的取組が評価され、同市は、内閣府が推進する「SDGs未来都市」(持続可能な開発目標(SDGs)の達成に向けた優れた取組を行う都市)に選定されるとともに、取組自体も先導的なものとして「自治体SDGsモデル事業」に選定されており、林業・木材産業の振興、新産業の創出、再生可能エネルギーの利用等による循環型社会の構築に繋がる地方創生モデルとして動向が注目されている(図表2-1-20)。

図表2-1-20 経済・社会・環境の3側面を繋ぐ統合的取組(概念図)



資料：内閣府

(3) 中心市街地の活性化や地域サービスの維持・向上に向けた取組

人口減少等に伴う地方部における中心市街地の活力衰退や生活サービス機能の低下が課題となる中、都市機能の集約や遊休不動産の活用による賑わいの創出、生活拠点の形成による地域サービスの維持・向上等の取組が進められている。

ここでは、中心市街地において遊休不動産のリノベーションにより、にぎわいのあるまちづくりを進める取組、地域の魅力や利便性向上のため、市役所周辺に医療・教育文化施設等の都市機能の集約によりまちづくりを進める取組、大規模公有地を活用し多様な機能が集積する地域の拠点を形成する取組、中山間地域で地域の生活利便性の向上と交流の促進に向けた拠点づくりを進める取組を取り上げる。

○中心市街地における遊休不動産のリノベーションによるまちづくり（福岡県北九州市）

福岡県北九州市は、商店街の空き店舗の増加、建築物の老朽化等、多くの課題を抱える小倉地区中心市街地の活性化に取り組んでおり、遊休不動産のリノベーションによる活用や道路空間の活用を通じ、にぎわいのあるまちづくりを進めている。

同市は、平成22年度に、小倉地区の中心市街地で、デザイン、メディア、都市観光等の多様な業種から構成される都市型ビジネスの集積を目的として、地区の特色を活かした都市型ビジネス振興のコンセプトや空きオフィス等の活用方策を示した「小倉家守構想」¹³を策定した。

「小倉家守構想」では、遊休不動産をリノベーションにより再生することで、産業振興、雇用創出、コミュニティ再生などのまちづくりを展開することとし、「リノベーションスクール」¹⁴を都市型ビジネス集積実現のエンジンと位置づけ、民間主導のリノベーションスクールの展開等を通じ、具体の空き店舗等のリノベーションによる活用につなげている。

リノベーションスクールの活動を通じた最初の事例は、飲食店等の雑居ビルの一角をリノベーションし、クリエイターのためのコワーキングスペースとして活用するものであり、その後も、学習塾だったビルの一角のキッチン付きホステル・レストランとしての活用、マッサージ店だったスペースの一時託児所としての活用、集合団地の店舗のデイサービスセンター等としての活用など、小倉地区で14件の事例（令和2年3月末現在）が展開されている（図表2-1-21）。

同市内では、小倉地区以外でも、門司港地区などでリノベーションによるまちづくりが進められており、さらに、日本全国で同様のリノベーションスクールの活動を通じた取組が展開されるようになってきている。

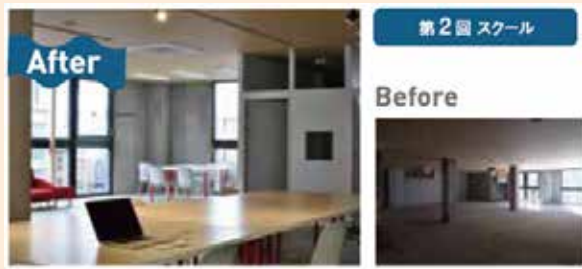
¹³ 江戸時代に不在地主に代わって家屋を管理するなどのまちのマネジメントの仕組みである「家守」を現代に取り入れて、空室の多いビルの店子集めから、地元の職人・企業との交流による企業支援などを手がけ、まちを再生しようという民間主導型のまちづくり。

¹⁴ 実際の遊休不動産を題材として、講師陣の指導のもと、受講生が対象物件のエリアや建物の状況などに応じたリノベーションプランを作成する学校形式の取組。

図表2-1-21 北九州市小倉地区におけるリノベーション事例

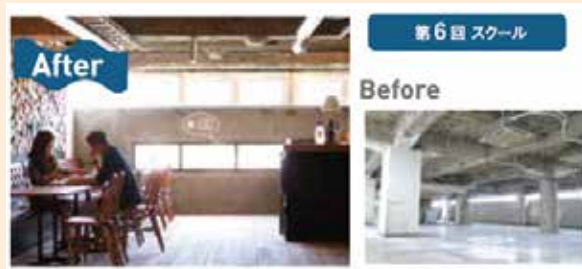
【凡例：①リノベーション前の用途 ②リノベーション後の用途】

MIKAGE1881



- ① 飲食店（雑居ビルの5階部分）
- ② クリエイターのためのコワーキングスペース

TangaTable（タンガテーブル）



- ① 学習塾（6階建ての4階部分）
- ② キッチン付きホテル&レストラン

ママトモ魚町



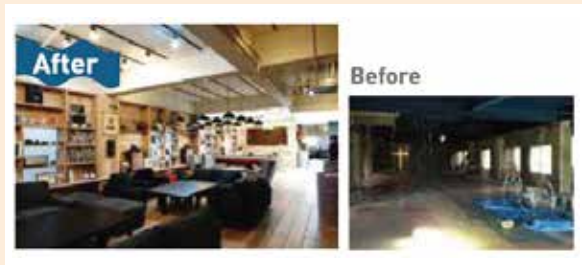
- ① マッサージ店
- ② 一時託児とママたちの憩いの場

団らん処和菜屋・デイサービス和才屋



- ① 集合団地の商店
- ② デイサービス（和才屋）＋惣菜販売（団らん処和菜屋）

秘密基地



- ① ビリヤードバー（雑居ビルの3階部分）
- ② コワーキングスペース

メルカート三番街



- ① 魚町サンロード商店街に面した商業店舗
- ② 若手クリエイター等のスタートアップ拠点

資料：北九州市

また、同市は、国土交通省が推進する「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成¹⁵に賛同する「ウォークブル推進都市」としてウォークブルなまちづくりを進めている。

小倉地区では、国家戦略特別区域法上の「国家戦略道路占用事業」¹⁶として、道路占用の規制緩和を行い、道路空間を活用して、パンや野菜・自然食品を販売するマーケット、夜のオープンカフェ等が開催されるなど、まちの賑わい創出につなげている（図表2-1-22）。

¹⁵ まちなかの官民のパブリック空間をエリア一体的に捉え、街路の広場化など人中心の空間を創ることで、居心地がよく、でかけたくなる、歩きたくなるまちなかへ修復・改変するまちづくり。

¹⁶ 国家戦略特別区域法に基づき、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成に寄与し、道路の通行者又は利用者の利便の増進に資するものとして、道路管理者が道路占用を許可する事業。

図表2-1-22 道路空間を活用したまちの賑わいづくりの事例（小倉地区）

クロスロードマルシェ



サンロード鳥町夜市（夜のオープンカフェ）



資料：北九州市

○医療・教育文化施設等の都市機能の集約によるまちづくり（長野県小諸市）

長野県小諸市は、生産年齢人口の減少や中心市街地の空洞化が進行する中、コンパクトシティの形成や市民が住みやすい環境整備を進めることなどにより、地域の魅力を高めるため、市役所周辺に医療施設や教育文化施設等の都市機能を集約する取組を進めている。

小諸駅周辺地域に形成されている中心市街地は、商業施設の郊外移転や空き店舗の増加などにより空洞化が進み、中心市街地の活性化が課題となるとともに、小諸市役所庁舎や図書館、市民会館、地域の中核医療施設の小諸厚生総合病院などの中心市街地の施設については、建物の老朽化が進んでいた。

そこで、同市は、市役所敷地内に市役所庁舎、小諸厚生総合病院を併設・再建築するとともに、図書館やコミュニティスペースを中心とした複合施設も併せて整備することを計画し、平成27年に、市役所新庁舎とともに、「こもろプラザ」として市民交流センターと市立図書館の供用が開始され、平成29年には、同敷地内に二次救急医療を担う中核的な病院として浅間南麓こもろ医療センター（前小諸厚生総合病院）が新設された。また、同敷地内には、商工会議所のほか、郵便局や市民広場といった利便施設も併設されているとともに、市役所の地下や周辺に駐車場を整備することで、地域の利便性向上が図られている（図表2-1-23）。

図表2-1-23 小諸市役所周辺図



資料：小諸市、(株)石本建築事務所

さらに同市は、平成29年3月に、「小諸市立地適正化計画」を策定し、同計画に、市役所をはじめ、様々な都市機能が集積する小諸駅周辺地域を中心拠点と位置付け、賑わいの創出につながる商業施設等の都市機能を計画的に誘導するとともに、周辺地域との有機的な公共交通ネットワークを充実させる「多極ネットワーク型コンパクトシティ」形成に取り組んでいる。このような中で、平成29年12月には、「複合型中心拠点誘導施設」の整備構想を公表し、休業した商業施設を中心としたエリア一帯に、令和2年度末を目途に子育て支援・高齢者福祉施設、商業施設、公共交通ターミナル、公共駐車場を集積させた複合施設を整備することとし、更なる賑わいづくりや利便性の向上に取り組んでいる（図表2-1-24）。

図表2-1-24 複合型中心拠点誘導施設イメージ図



○大規模公有地を活用した公民連携によるまちづくり（岩手県紫波町）

岩手県紫波町は、賑わいの創出や経済活動の発展等を実現するため、大規模町有地を活用した公民連携によるまちづくりを進めている。

同町は、平成21年2月に「紫波町公民連携基本計画」を策定し、教育・医療・子育て関連施設、基幹産業である農業の拡大と雇用の創出に資する民間施設、役場新庁舎等の整備のために、財政難等により10年以上未利用となっていた大規模町有地を活用することとした（図表2-1-25）。

平成21年6月には、最小限の財政負担でこれらの施設を整備するため、民間企業との共同出資により「オガール紫波株式会社」（以下、「オガール紫波」という。）を設立し、オガール紫波を中心とした公民連携によるまちづくり事業「オガールプロジェクト」に本格着手した。

施設の整備にあたっては、事業手法としてPFI¹⁷及びPPP¹⁸を採用し、整備する施設ごとに事業主体を組成して資金調達を行うことにより、公民での最適な役割分担の下で、民間企業のノウハウと資金を最大限活用することとした。

本プロジェクトを代表する「オガールプラザ」は、図書館や病院、子育て支援センター等の公共サービス施設、飲食店舗、学習塾、農業関連のマルシェ等の民間テナントで構成される複合施設である。

施設の整備・管理・運営は、紫波町、オガール紫波及び一般財団法人民間都市開発推進機構の出資により設立した特定目的会社（SPC）の「オガールプラザ株式会社」が担い、整備資金は補助金等の交付を受けることなく、市中銀行からの融資により調達する一方、完成後の公共サービス施設部分の町への譲渡による収入や、事業開始前の民間テナントの誘致など民間テナントに関するマネジメントによりテナント収入を確保し、管理・運営を行っている。

一方、同町は、土地を事業用定期借地権設定によりオガールプラザ株式会社へ貸付けることで新たな財源を獲得するとともに、同町自らの整備よりも安価で公共サービス施設を取得している（図表2-1-26）。

¹⁷ Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営ノウハウ等を活用して行う手法。

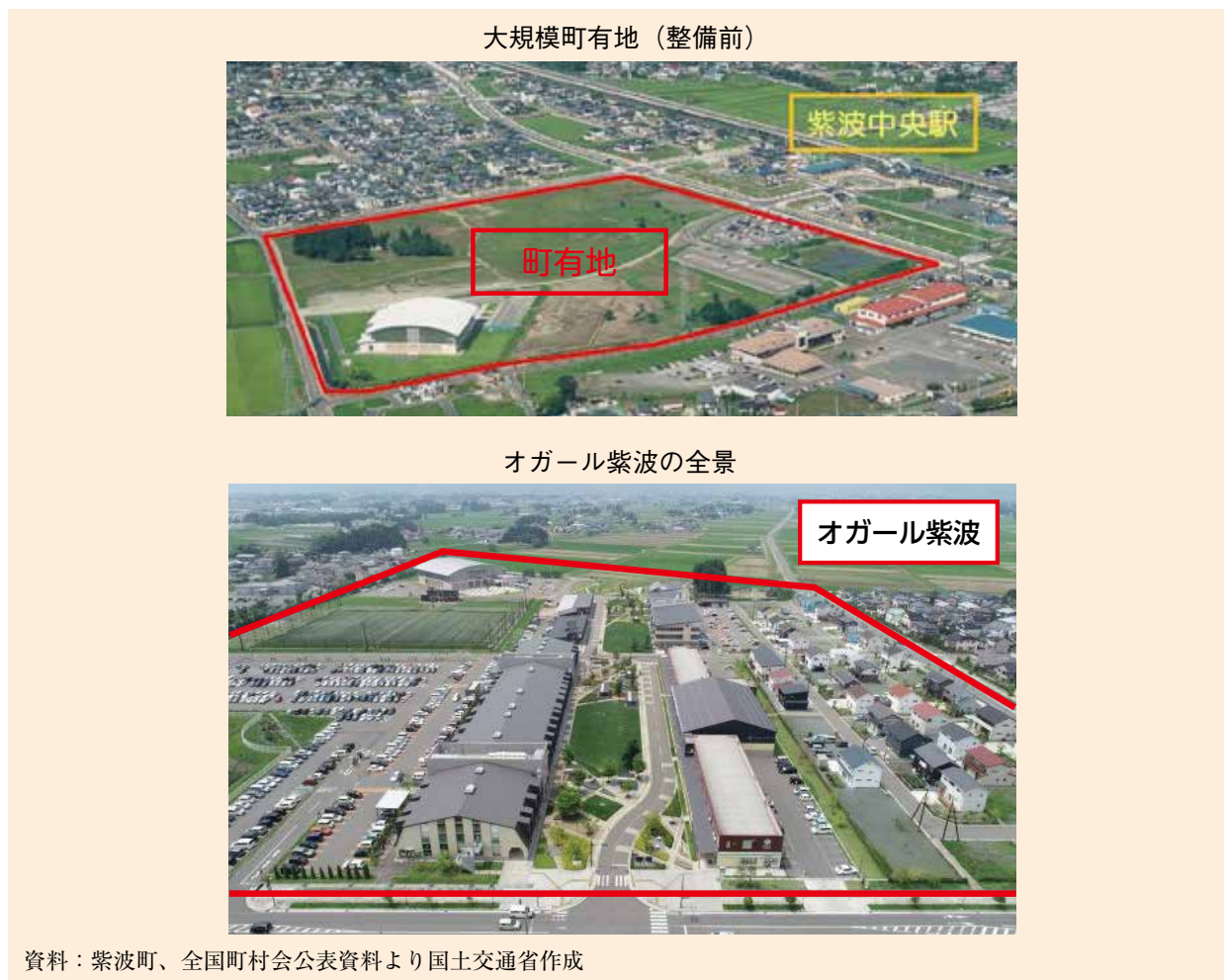
¹⁸ Public Private Partnership の略。公民が連携して公共サービスの提供を行う手法。

また、日本初のバレーボール専用体育館や100名以上が収容可能なホテルを始め、物販・飲食店舗や事務所などが入居する「オガールベース」は、民間からの事業提案に基づき事業用定期借地権を活用し整備された民間複合施設であり、町内民間企業の出資により設立した「オガールベース株式会社」が施設の整備、管理・運営を担っている（図表2-1-26）。

さらに、PFI（BTO¹⁹方式）を採用して建設された同町役場新庁舎は、コスト削減を図るために町産木材を活用した国内最大級の木造庁舎であるとともに、地元民間企業が運営する間伐材等を利用した地域熱供給システムを導入するなど、地域資源の活用を通じて環境にも配慮した建物となっている（図表2-1-26）。

その他にも、同町有地を活用した小児科と病児保育施設が隣接する民設民営の保育園や日本サッカー協会公認の県フットボールセンター、同町が分譲する町産木材を活用した住宅地等、多様な機能が集積し、地域の新たな拠点形成している。

図表2-1-25 大規模町有地（整備前）とオガール紫波の全景



¹⁹Build Transfer and Operateの略。民間事業者が施設を建設し、完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。

図表2-1-26 オガール紫波に整備された施設・庁舎

PPP活用により整備された複合施設



事業用定期借地権設定方式により整備された民間複合施設



PFI（BTO方式）により整備された役場新庁舎



資料：紫波町、オガール紫波(株)、(一社)紫波町観光交流協会

○地域の生活利便性の向上と交流の促進に向けた拠点づくり(茨城県美浦村・島根県雲南市)

中山間地域等では、人口減少や高齢化の進行により、買い物や医療・福祉など、住民の日常生活に必要な様々なサービス機能の提供に支障が生じる地域がある中、地域コミュニティを維持し持続可能な地域づくりを目指すため、生活サービス機能や地域活動の場等を集約・確保し交通ネットワークでつなぐ「小さな拠点」づくりが進められている。

茨城県美浦村は、雇用の場の不足、生活利便性の低下に伴う人口減少が進行する中、平成27年に、地域再生計画（美浦村再生計画）の認定を受け、地域資源を活用した新たな雇用の創出や生活サービス機能の確保、地域の魅力向上に資する拠点として、平成29年3月に、「みほふれ愛プラザ」を整備した。

同プラザは、役場等公共公益施設が集積する同村中央部に位置し、若者を中心とした定住促進のための子育て支援センター、都市部からの移住・定住を促進するための情報提供スペースや地域産品直売所、多世代交流スペース等で構成される施設である。また、同プラザに隣接して、スーパーマーケットを誘致するとともに、更なる住民サービスの向上を目指して、2期計画として、民間の商業・サービス施設を誘致することとしている（図表2-1-27）。

図表2-1-27 新たに整備された生活サービス・情報発信・交流拠点（茨城県美浦村）

地域交流拠点（外観）



子育て支援施設（内観）



農作物直売所（内観）



資料：美浦村

また、「小さな拠点」づくりにおいては、持続可能な運営体制の構築も重要とされる中、島根県雲南市は、活動拠点の整備とともに、拠点の主体的な担い手となる地域自主組織の設立・強化に取り組んでいる。

同市は、地域自主組織の活動拠点を強化するため、平成22年に、それまで生涯学習や社会教育事業を主体に取り組んできた公民館を廃止し、新たに、地域づくりや地域福祉を含めた多様な活動を展開できる地域の活動拠点として「交流センター」の整備を進めている。

また、進行する人口減少に対応するため、集落機能を強化する新たな「地域自主組織」の設立等に対し交付金等による支援を行っており、各地域の自治会、PTA、消防団等で構成された地域自主組織は、市内全域で30団体が発足している（令和2年3月末現在）。

同自主組織の一つで昭和57年に設立された「波多コミュニティ協議会」は、平成20年に廃校となった小学校を交流センターとして有効活用するため、平成22年度より、同市から指定管理業務を受託し、交流センターとしての運営と各種事業の展開に取り組んでいる。

同協議会は、同センターにおいて、高齢者を対象とした催しを行うサロンや交流を目的とした喫茶を運営しているほか、平成26年には、地域唯一の商店の閉店を受け、過疎地向け店舗の事業者と協同して、同センター内の一面に店舗「はたマーケット」を開設している（図表2-1-28）。

図表2-1-28 廃校を活用した地域自主活動拠点（交流センター）（島根県雲南市）



2 多様な事業ニーズやライフスタイル・ワークスタイルに対応する土地・不動産活用の取組

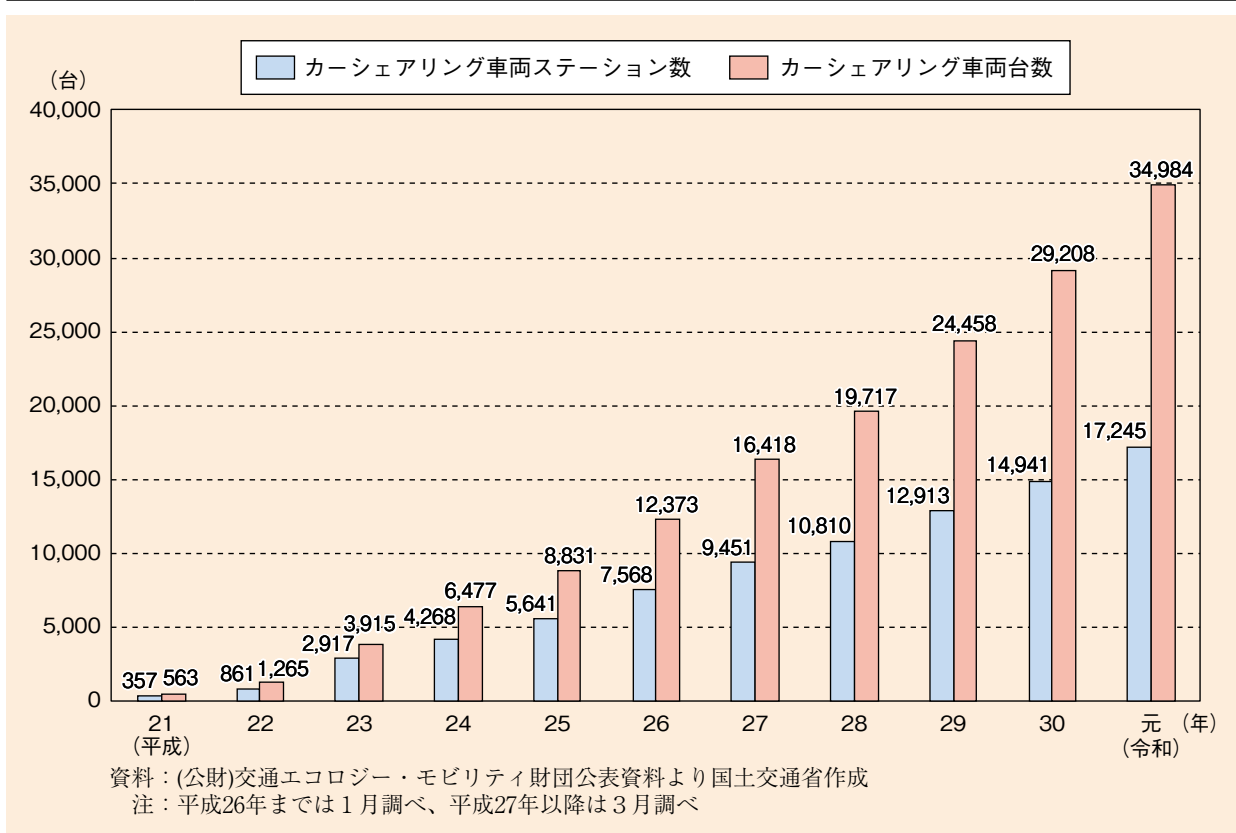
近年、個人等が保有する資産等を、インターネットを介して他の個人等も利用可能とする「シェアリング・エコノミー」の活動が普及してきており、これらを通じ、駐車場や商業への利用など多様な事業ニーズに対応した土地・不動産の有効活用が進んでいるほか、多様なライフスタイル・ワークスタイルに対応した住居の提供を行うサービスもみられるようになってきている。

ここでは、このような多様な事業ニーズやライフスタイル・ワークスタイルに対応する土地・不動産活用の取組を取り上げる。

(駐車場利用のための遊休土地・スペースの活用)

複数の会員により特定の自動車を共有し、インターネットで予約して利用できるカーシェアリングが急速に普及しており、カーシェアリング車両ステーション数は、令和元年で約17,000となっている。一方、駐車場についても、インターネットで予約して利用できるサービスが見られるようになる中、未契約の月極駐車場や空きスペースの所有者と一時的に駐車場として利用したい者とをインターネットを介してマッチングするサービスが展開されている(図表2-1-29)。

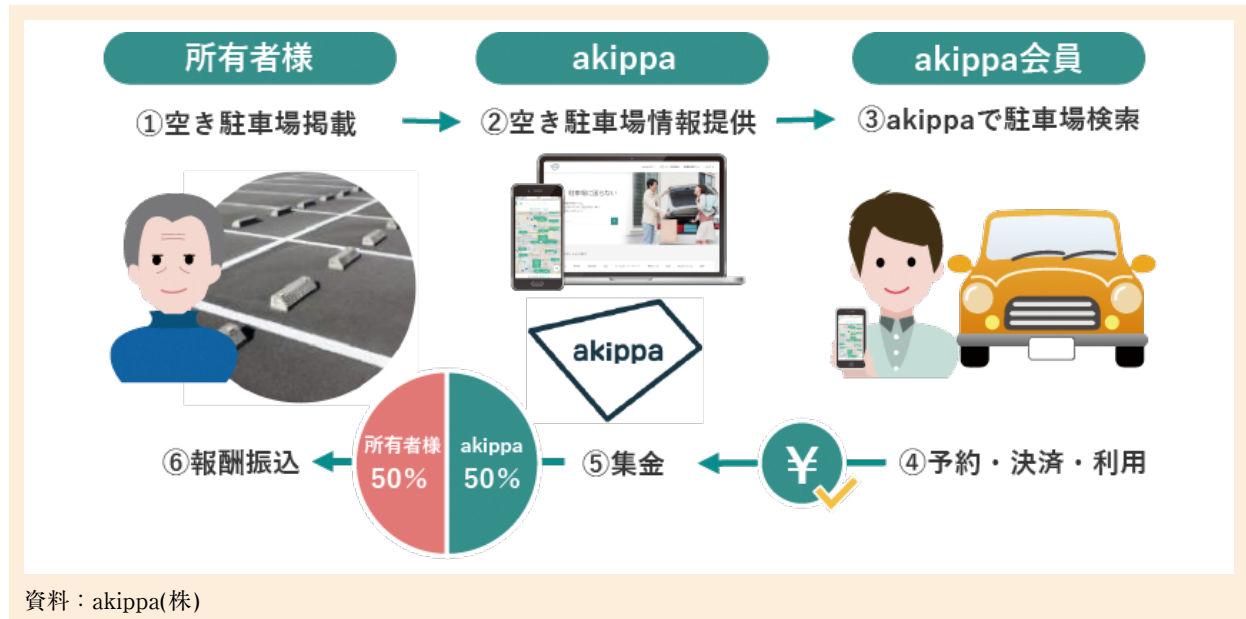
図表2-1-29 カーシェアリング車両ステーション数と車両台数の推移



その一つである「akippa」は、平成26年に、akippa株式会社が運営を開始した未契約の月極駐車場や個人宅の車庫等空きスペースをインターネットで予約して利用できる駐車場予約サービスであり、駐車場が不足する地域やイベント会場周辺等における一時駐車スペースとして、全国約35,000（令和2年3月末現在）の登録駐車場が利用されている。

また、同社は、遊休公有地活用や駐車場不足・違法駐車等の課題を抱える奈良県生駒市や、全国的に増加する空き家・空き地等の利活用を通じた地方創生に取り組む「一般社団法人全国空き家バンク推進機構」と連携協定を締結し、同サービスの活用により、地方の駐車場不足等の課題解決に取り組んでいる（図表2-1-30,31）。

図表2-1-30 「akippa」サービス概念図



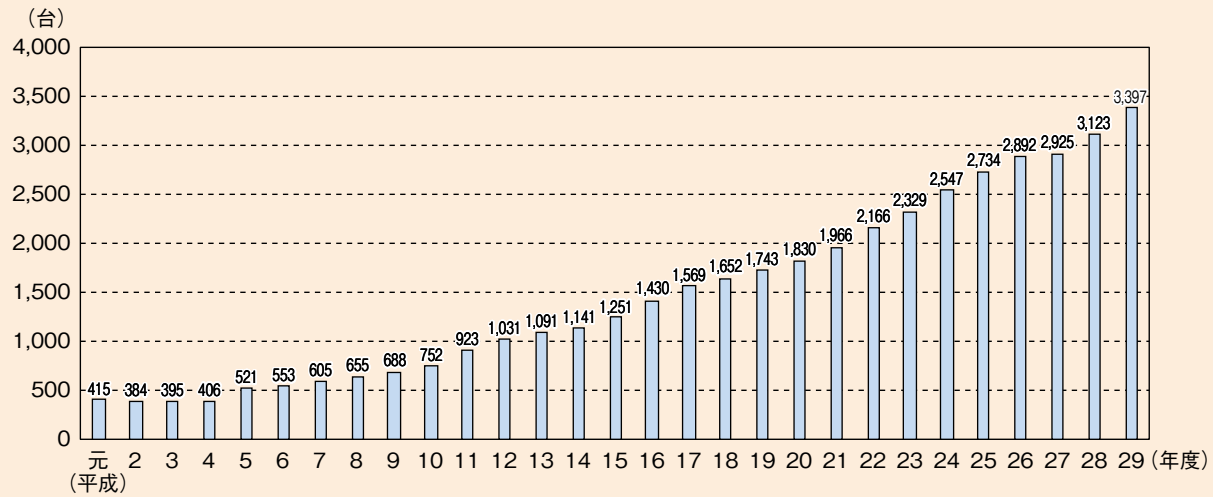
図表2-1-31 「akippa」提供駐車場事例



(フードトラック営業のための遊休土地・空きスペースの活用)

フードトラックは、調理設備が内装されている移動販売車であり、フードトラックによる営業は年々増加している。フードトラックは、移動販売車の駐車スペースがあれば飲食物を提供することが可能であるため、地域を問わず、遊休土地・空きスペースの活用手法の一つとなっている（図表2-1-32）。

図表2-1-32 東京都における移動販売車の営業許可件数の推移



資料：東京都福祉保健局「食品衛生関係事業報告」より国土交通省作成

フードトラック業界大手の株式会社Mellowは、オフィスビル敷地の空きスペースやその他の遊休土地・スペースの所有者とフードトラックで営業したい者とをインターネットを介してマッチングするサービスを提供しており、サービス開始から約4年で、提携するフードトラックは790店、運営スペースは190箇所（令和2年3月末現在）と拡大を続けている。

また、同社は、地域活性化の観点から、地方部で催されるスポーツや音楽フェスティバル等の大規模集客イベントにおいて、会場や周辺の遊休土地の活用による来場者への飲食サービスの提供にも取り組んでいる。さらに、令和元年10月には、山口県からの業務（オールやまぐち！県産品売り込み体制構築業務）を受託している株式会社山口フィナンシャルグループ等との間で連携協定を締結し、地方創生の観点から、東京のオフィスビル敷地の空きスペース等を活用したフードトラック営業を通じた同県の情報発信などにも取り組んでいる（図表2-1-33）。

図表2-1-33 フードトラック営業の出店事例



（多様な事業やイベント利用のための軒先スペースの活用）

店舗前の狭小スペースをはじめ、建物の敷地内の遊休スペースを多様な事業やイベントに利用する取組も展開されている。

「軒先ビジネス」は、軒先株式会社が店舗前や駐車場横等のいわゆる「軒先スペース」の貸し手と借り手をインターネットを介してマッチングするサービスである。ビル街や商店街等の交通量が多い地域から住宅地や路地裏等の人通りが少ない地域まで、対象となるスペースは広範に渡り、店舗が閉店している間の空き時間に提供することもあるなど、貸し手・借り手の多様なニーズに対応し、平成20年のサービス提供開始以来、地域産物を販売するマルシェや企業による広告・PR活動場所等に、累計2万件超（令和2年3月末現在）の空きスペースが活用されている。

また、同社は、秋田県湯沢市とシェアリング・エコノミーの推進に係る協定を締結し、地域活性化の観点から、同サービスの活用により同市内の遊休土地の活用などに取り組んでいる（図表2-1-34）。

図表2-1-34 「軒先ビジネス」による遊休土地・スペース事例

軒先スペース（店舗前）



ビル敷地内の空きスペースを活用したマルシェ



資料：軒先(株)

軒先スペース（店舗出入口横）



個人宅車庫の空きスペースを活用したガレージセール



（多様なライフスタイル・ワークスタイルを支える住宅の提供）

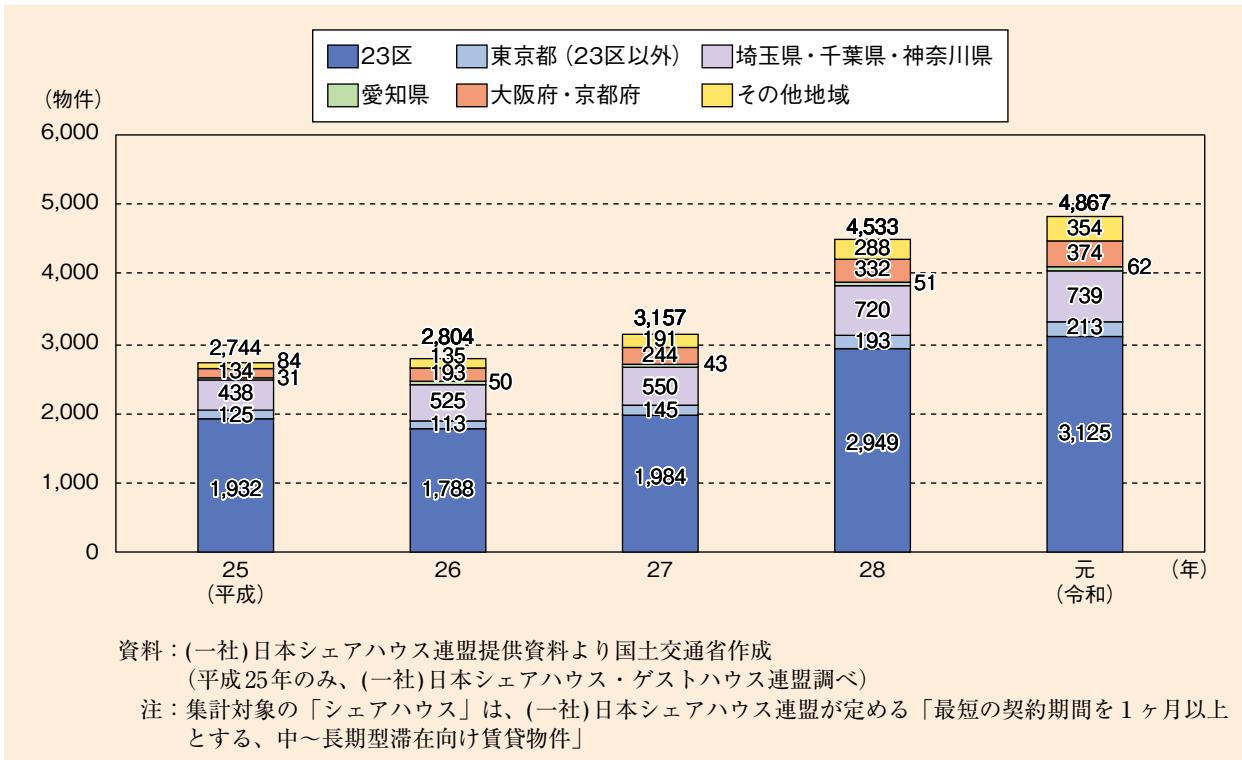
近年、家賃負担を低減しつつ立地利便性の高い住宅に居住するニーズや入居者同士で交流しながら共同生活するニーズ等に対応し、首都圏を中心にシェアハウス²⁰の供給が増加傾向にあり、世代や世帯のニーズやライフスタイルに対応する様々なタイプのシェアハウスが供給されている。

また、企業の働き方改革の進展等によりコワーキング²¹オフィスの供給が急激に増加している中、多様なワークスタイルにも対応するコワーキング機能を付加したシェアハウスも提供されている（図表2-1-35,36,37）。

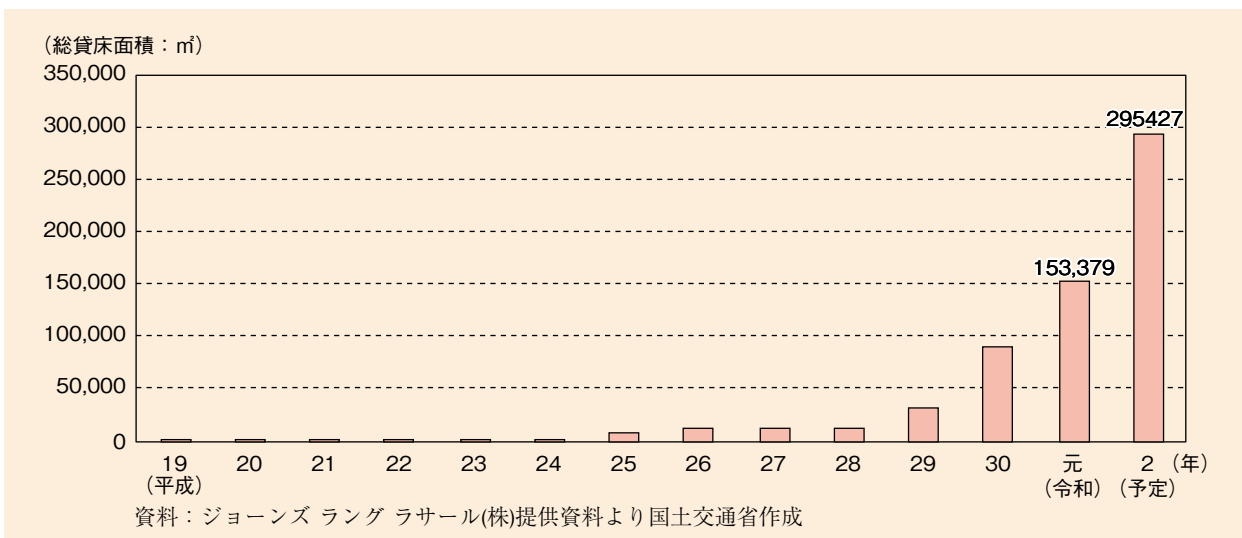
²⁰ 親族ではない複数の者がリビング、台所、浴室、トイレ、洗面所等を他の入居者と共用して共同で生活する賃貸住宅。

²¹ 事務所スペース、打合せスペース等を共有しながら、独立した仕事を行うワークスタイル。

図表2-1-35 全国におけるシェアハウス物件数の推移



図表2-1-36 東京都心5区におけるコワーキングオフィスストックの推移



図表2-1-37 シェアハウス事例



千葉県流山市にある「MOM-HOUSE（ママハウス）」は、女性一人親（シングルマザー）専用のシェアハウスであり、各世帯のプライベート空間である個室と、入居者同士の交流を楽しむことができるリビングや水廻り施設等の共用スペースが設けられている。また、入居者の子育てや家事をサポートする洗濯代行クリーニング店と認可保育園・病児保育室が併設されているほか、入居時にはオーナーが仕事や保育の相談に応じるなどのサポートも行っている（図表2-1-38）。

図表2-1-38 シングルマザー専用のシェアハウス（千葉県流山市）

外観・内観（共用リビング）



シェアハウス併設の洗濯代行クリーニング店



シェアハウス併設の小規模認可保育園（外観）



シェアハウス併設の小規模認可保育園（内観）

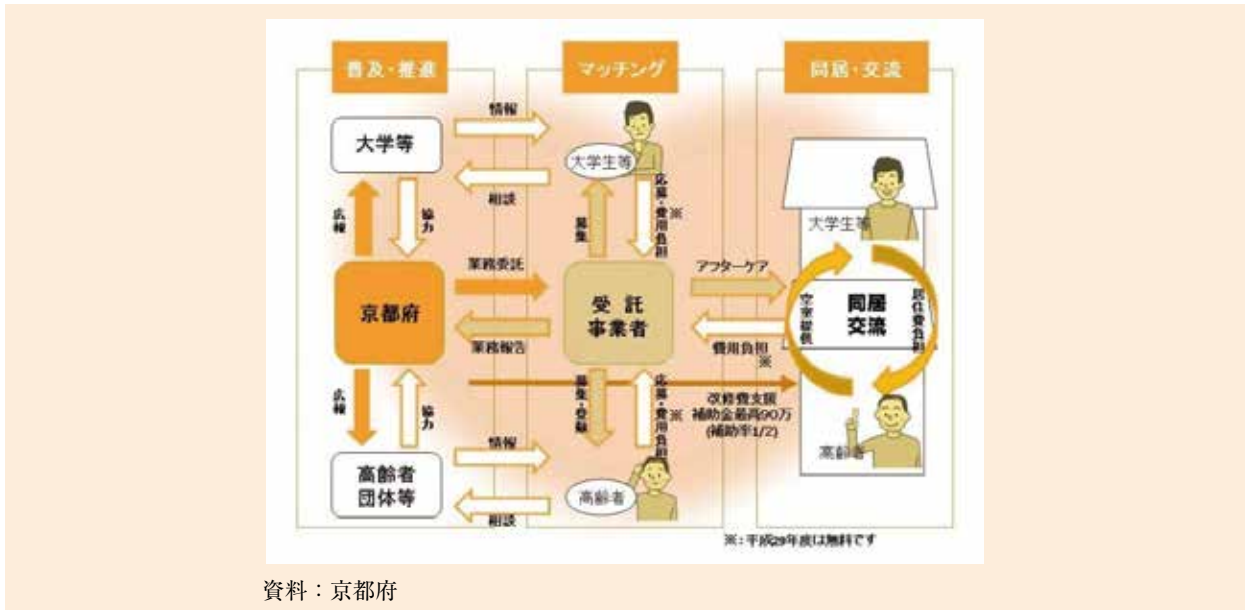


資料：東京シェアハウス(同)

京都府は、平成27年度より、高齢者宅の空き室に低廉な価格で若者が同居し、交流を図る異世代ホームシェア「京都ソリデール」事業に取り組んでいる。

事業推進にあたっては、学識経験者、関係団体、行政及び地元民間事業者等により構成された「次世代下宿『京都ソリデール』事業推進協議会」が、高齢者と若者をマッチングさせる中心的役割を担い、また、京都府が、同居を誘導する家賃に対する補助金制度を設ける等、定住の促進や交流の活性化に向けた取組が進められ、令和元年9月時点で27組のマッチングが成立している（図表2-1-39）。

図表2-1-39 「京都ソリデール」(京都府)



資料：京都府

また、情報技術・サービスの進展等により働く場や住む場の自由度が向上する中、都市部と地方部の二地域居住をはじめ、個人のライフスタイル・ワークスタイルに応じて、複数の居住地で生活するニーズもみられるようになっている。

株式会社アドレスが展開する「ADDress」は、インターネットを介して、ADDressに登録されている全国にある物件を定額で複数利用できるサービスであり、令和元年からの3年間で2,000ヶ所の拠点の整備を目指し（令和2年3月末現在、36拠点）、会員に対して、同社がオーナーから物件を賃借・取得し、リノベーションした上で提供している。全国で就業する個人事業主、定年後に故郷での居住を希望する高齢者や週末に自然豊かな地方部で暮らしたい家族等、多様な世代・世帯に利用されている。

また、滋賀県大津市は、同サービスの活用により、琵琶湖畔の遊休企業保養所の利用促進や市内の空き家物件、コワーキングスペースの情報の提供等、関係人口の増加に繋がる取組を推進している（図表2-1-40,41）。

図表2-1-40 「ADdRes」 サービス概念図



資料：(株)アドレス公表資料より国土交通省作成

図表2-1-41 「ADdRes」 登録物件

都市部物件の例



地方部物件の例



資料：(株)アドレス

第2節 管理不全土地等の現状と適正な利用・管理に関する取組

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

一方で、地方公共団体においては、空き地等の低未利用の不動産や管理不全土地への対応として、条例等の制定をはじめ各種施策に取り組んでいるほか、地域住民や専門事業者等と連携して、土地の利用・管理に取り組む事例もみられる。

本節では、これらの管理不全土地等の現状を示すとともに、地方公共団体や地域住民等による土地の適正な利用・管理に関する取組を取り上げる。

1 管理不全土地等の現状

(1) 管理不全土地等の実態

平成25年土地基本調査によると、全国の世帯が所有する空き地の状況については、空き地面積がこの10年間で1.4倍（平成15年：681km²→平成25年：981km²）に増加している。今後、更なる空き地の増加が予想される中で、国土交通省では空き地や管理不全土地等の現状を把握するため、「空き地対策に関する実態把握調査」²²と、「利用されていない土地の所有者に対するwebアンケート調査」²³を実施した。

(管理不全土地に対する苦情)

「空き地対策に関する実態把握調査」によると、回答のあった1,029市町村の60.5%（623市町村）は、平成28～30年度の3年間に管理不全土地に対する住民からの苦情が「あり」と回答し、その623市町村の25.2%が過去5年間で苦情数が「増加している」と回答している。

また、管理不全土地に対する苦情の内容は、「雑草・樹木の繁茂、落ち葉等の散乱、草木の越境」が最も多く、次いで「害虫の発生」や「ごみ等の投棄」が多い（図表2-2-1,2）。

²² 「空き地対策に関する実態把握調査」

調査対象：全国市町村のうち1,029市町村が回答（回収率59%）

調査期間：令和元年9月17日～10月11日

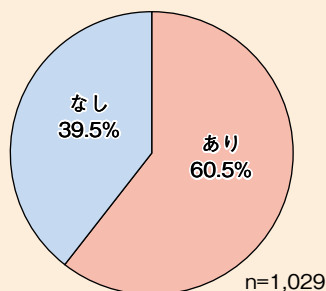
²³ 「利用されていない土地の所有者に対するwebアンケート調査」

調査対象：自宅以外の土地（地目「宅地」）の所有者又は当該土地所有者と生計を共にする者5,000人。なお、別荘・セカンドハウス、畑・菜園、物置、トランクルーム、資材置き場、駐車場、貸地、地域イベント等での利用その他の日常的に利用している土地は、適正に利用されている土地として対象外とした。

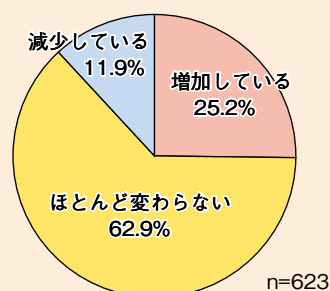
調査期間：令和元年10月29日～10月31日

図表2-2-1 管理不全土地に対する苦情

過去3年間の管理不全土地に関する
住民からの苦情

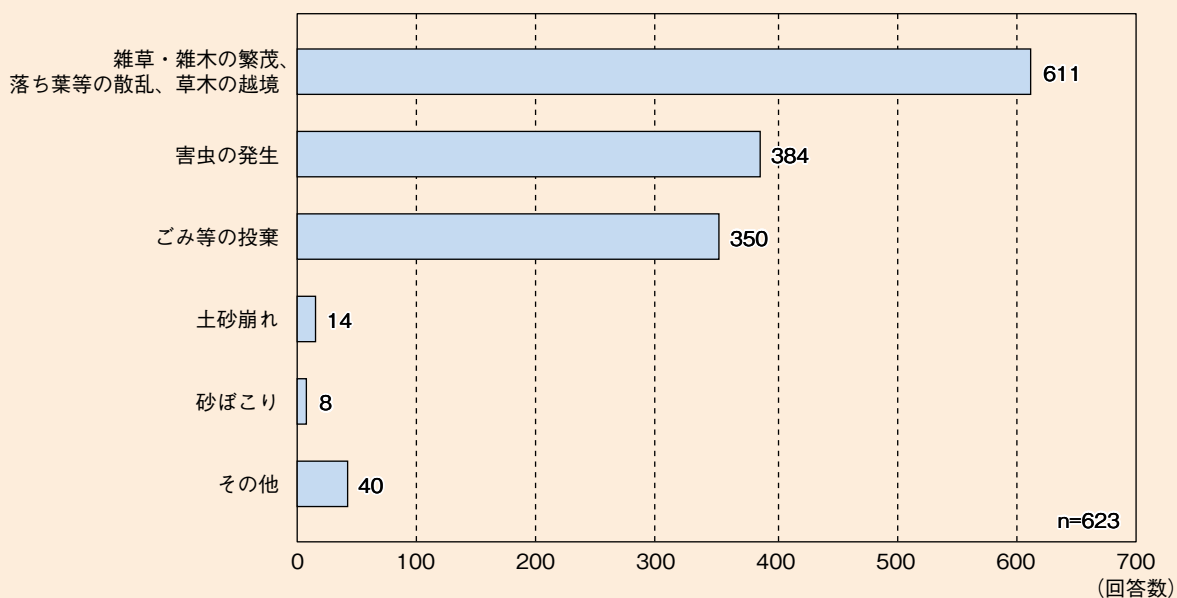


過去5年間における管理不全土地に
対する苦情数の変化



資料：国土交通省「空き地対策に関する実態把握調査」（令和元年度）

図表2-2-2 管理不全土地に対する苦情の内容



資料：国土交通省「空き地対策に関する実態把握調査」（令和元年度）

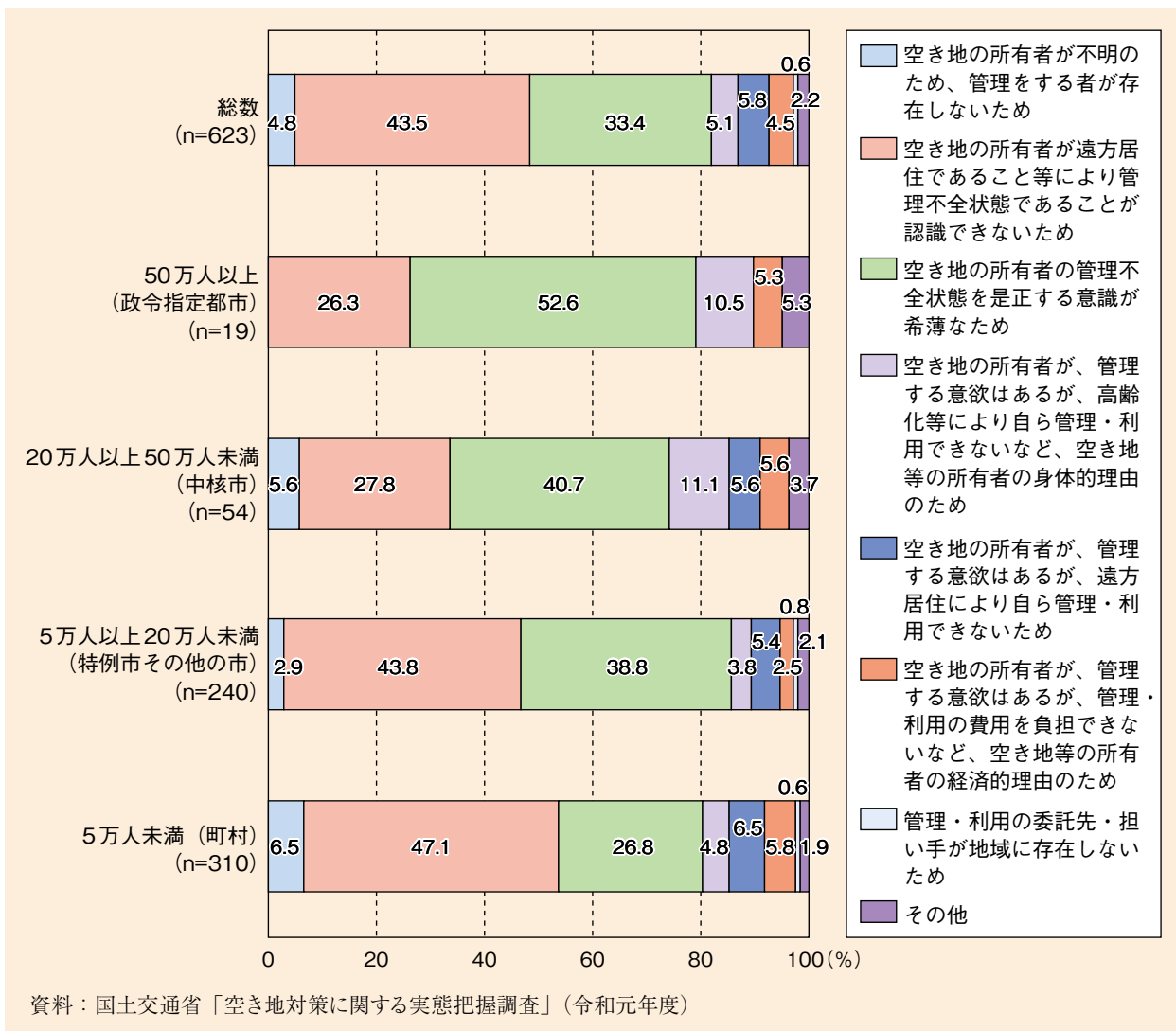
注：住民からの苦情があった土地が所在している地域において、その苦情の内容として多いものを3つまで選択（複数回答）

(管理不全土地の状態に至った理由)

市町村の担当者が考えている、管理不全土地の状態に至った理由は、「空き地の所有者が遠方居住であること等により管理不全状態であることが認識できないため」が最も多く(43.5%)、次いで、「空き地の所有者の管理不全状態を是正する意識が希薄なため」が多い(33.4%)。

また、市町村の人口規模別にみると、人口規模が小さくなるほど、「空き地の所有者が遠方居住であること等により管理不全状態であることが認識できないため」の割合が大きくなっている(図表2-2-3)。

図表2-2-3 管理不全土地の状態に至った理由



資料：国土交通省「空き地対策に関する実態把握調査」(令和元年度)

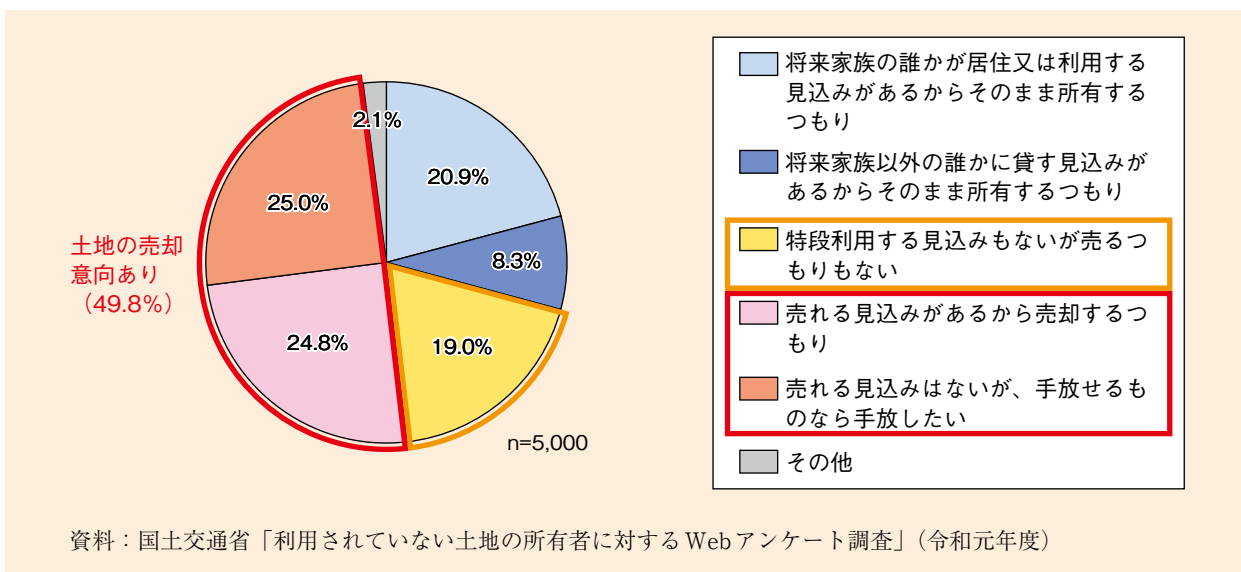
(2) 管理不全土地等に対する土地所有者の意識

(所有する土地の売却・放棄に関する意向)

「利用されていない土地の所有者に対する Web アンケート調査」によると、「日常的に利用されていない土地」の所有者における、所有する土地の売却・放棄に関する意向は、「売れる見込みがあるから売却するつもり」(24.8%)と「売れる見込みはないが、手放せるものなら手放したい」(25.0%)を合わせ、約半数(49.8%)の所有者が土地の売却意向を持っている。

一方、所有意向はあっても利用見込みがないもの(「特段利用する見込みもないが売るつもりもない」)が19.0%となっている(図表2-2-4)。

図表2-2-4 所有する土地の売却・放棄に関する意向

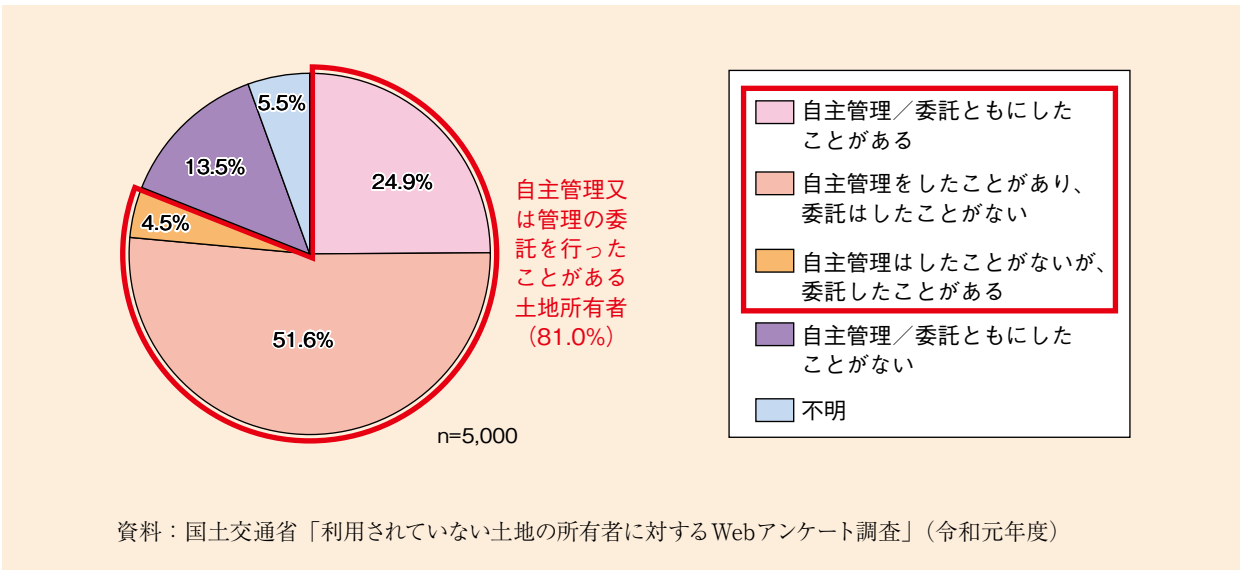


(「日常的に利用されていない土地」の管理状況)

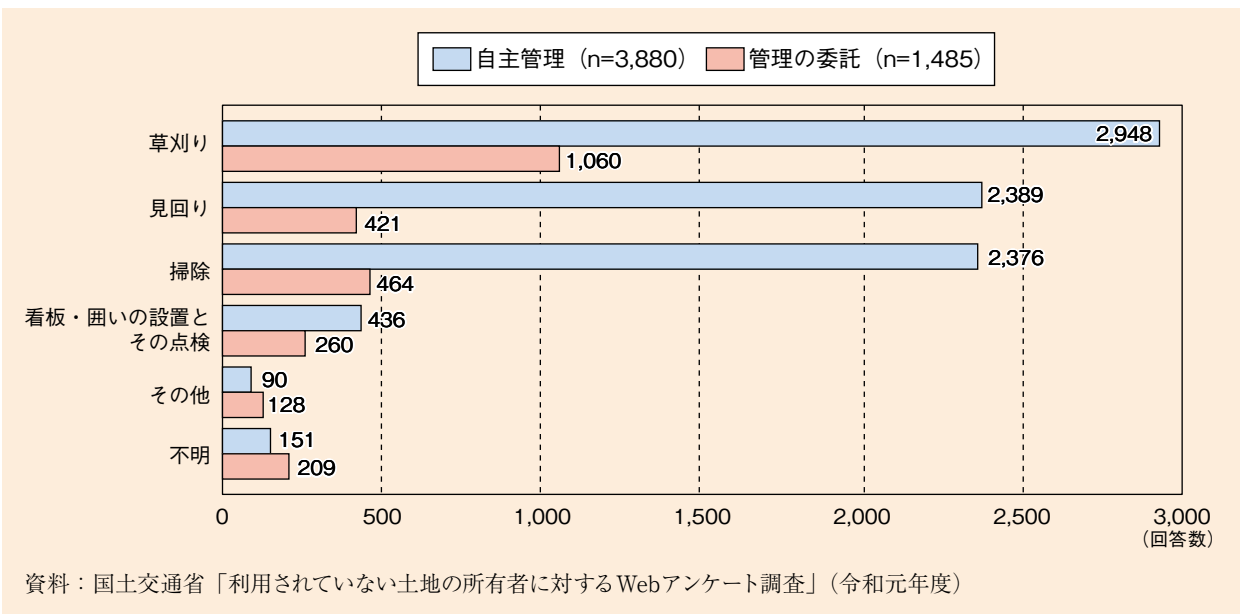
「日常的に利用されていない土地」の管理状況は、自主管理又は管理の委託を行ったことがある土地所有者が81.0%いる一方で、「自主管理、管理の委託ともにしたことがない」という土地所有者が13.5%いた。

なお、自主管理の内容は「草刈り」「見回り」「掃除」が多く、業者等へ委託している管理の内容は「草刈り」が多い(図表2-2-5,6)。

図表2-2-5 「日常的に利用されていない土地」の管理状況



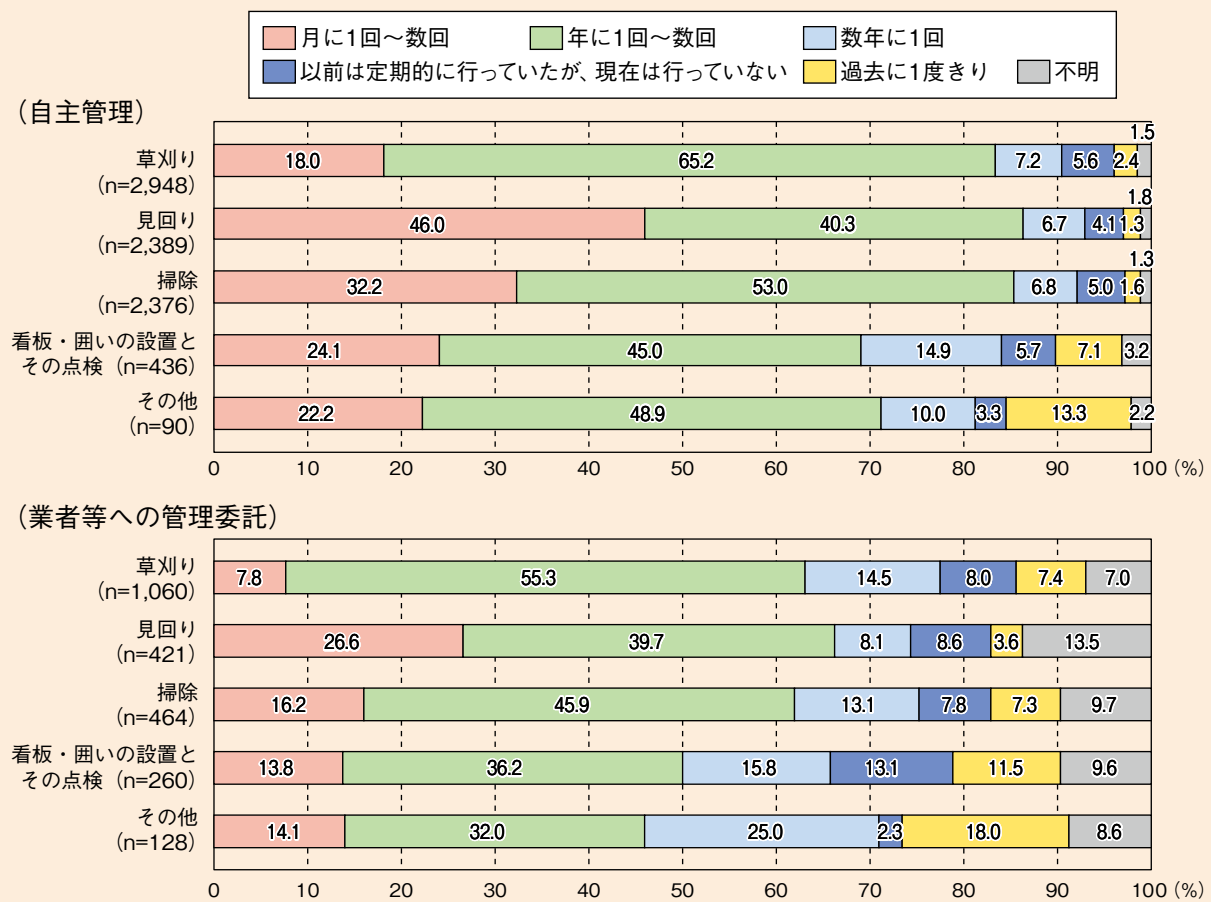
図表2-2-6 「日常的に利用されていない土地」における自主管理・管理の委託の内容



（「日常的に利用されていない土地」の管理頻度）

「日常的に利用されていない土地」の管理頻度は、自主管理における「見回り」の「月に1回～数回」を除き、「年に1回～数回」の割合が最も多い。一方で、定期的に行っていない割合（「以前は定期的に行っていたが、現在は行っていない」及び「過去に一度きり」）が約1～2割あり、業者等に管理委託する場合の方が大きい割合となっている（図表2-2-7）。

図表2-2-7 「日常的に利用されていない土地」の管理頻度

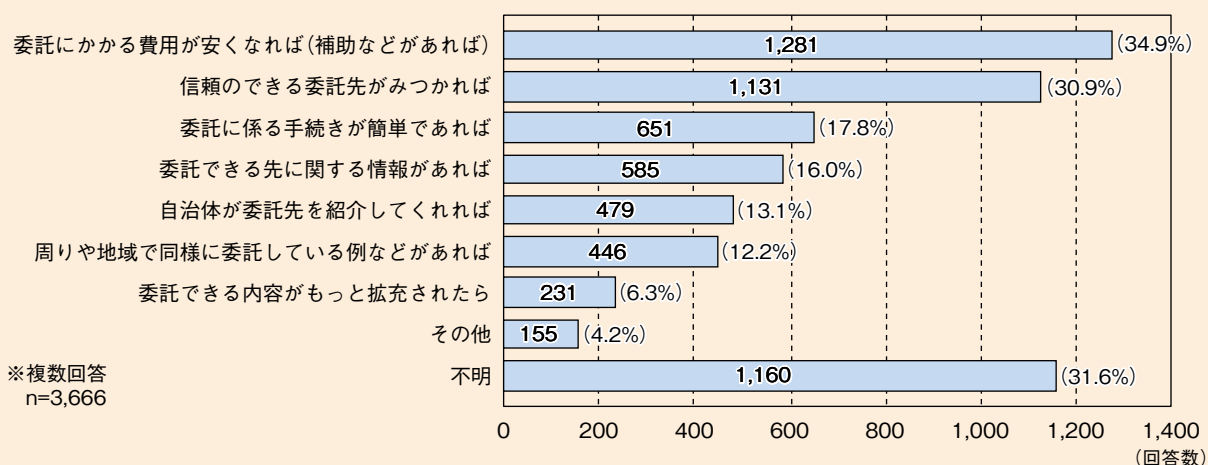


資料：国土交通省「利用されていない土地の所有者に対するWebアンケート調査」（令和元年度）

（土地の管理委託のための条件）

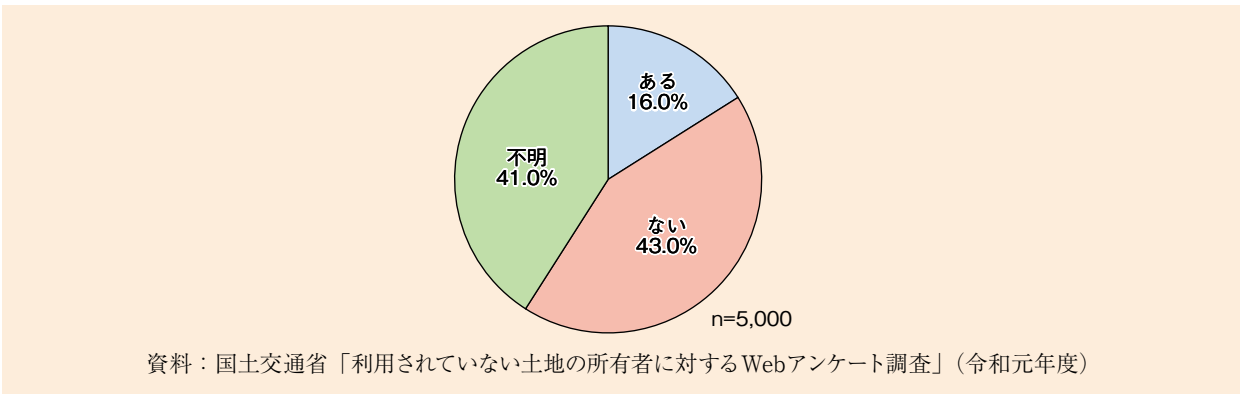
管理を業者等に委託するための条件としては、「委託にかかる費用が安くなれば」（34.9%）が最も多く、次いで「信頼のできる委託先がみつければ」（30.9%）、「委託できる先に関する情報があれば」（16.0%）、「自治体が委託先を紹介してくれれば」（13.1%）と委託先の情報等へのニーズが高い。一方、土地の管理を代行してくれる団体や制度の有無については、「ある」が16.0%に対し、「ない」は43.0%となっている（図表2-2-8,9）。

図表2-2-8 土地の管理を委託するための条件



資料：国土交通省「利用されていない土地の所有者に対するWebアンケート調査」（令和元年度）

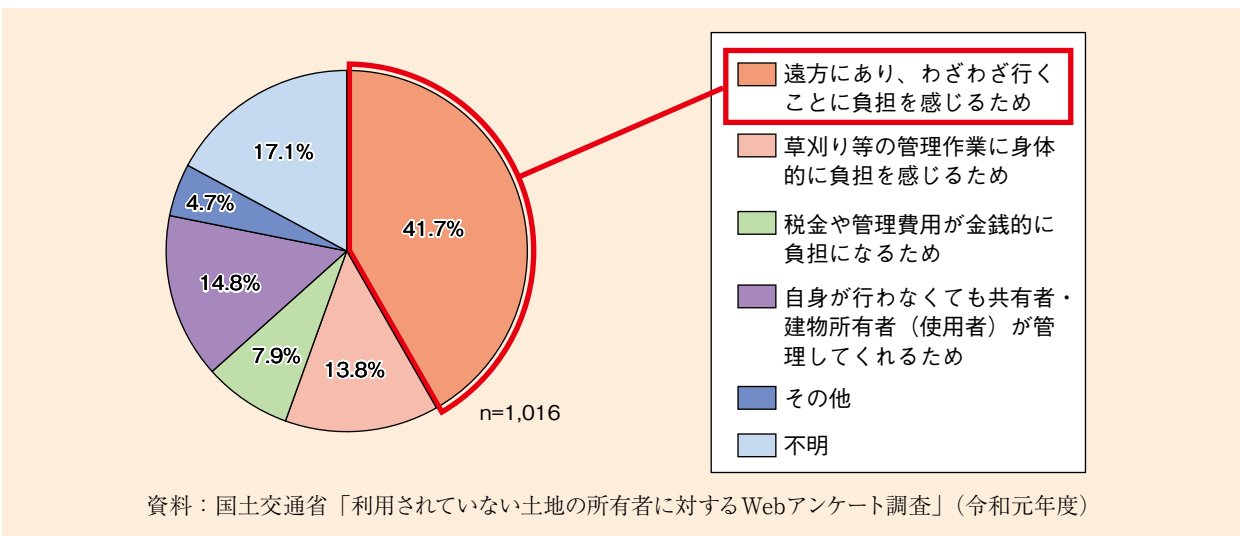
図表2-2-9 土地の管理を代行してくれる団体や制度の有無



(土地を管理していない理由)

「日常的に利用されていない土地」の所有者が、土地（「最も管理が行き届いていないと感じている土地」）を管理していない理由は、「遠方であり、わざわざ行くことに負担を感じるため」（41.7%）が最も多く、その他の負担を感じる理由としては「草刈り等の管理作業に身体的に負担を感じるため」（13.8%）、「税金や管理費用が金銭的に負担になるため」（7.9%）の順に多くなっている（図表2-2-10）。

図表2-2-10 土地を管理していない理由



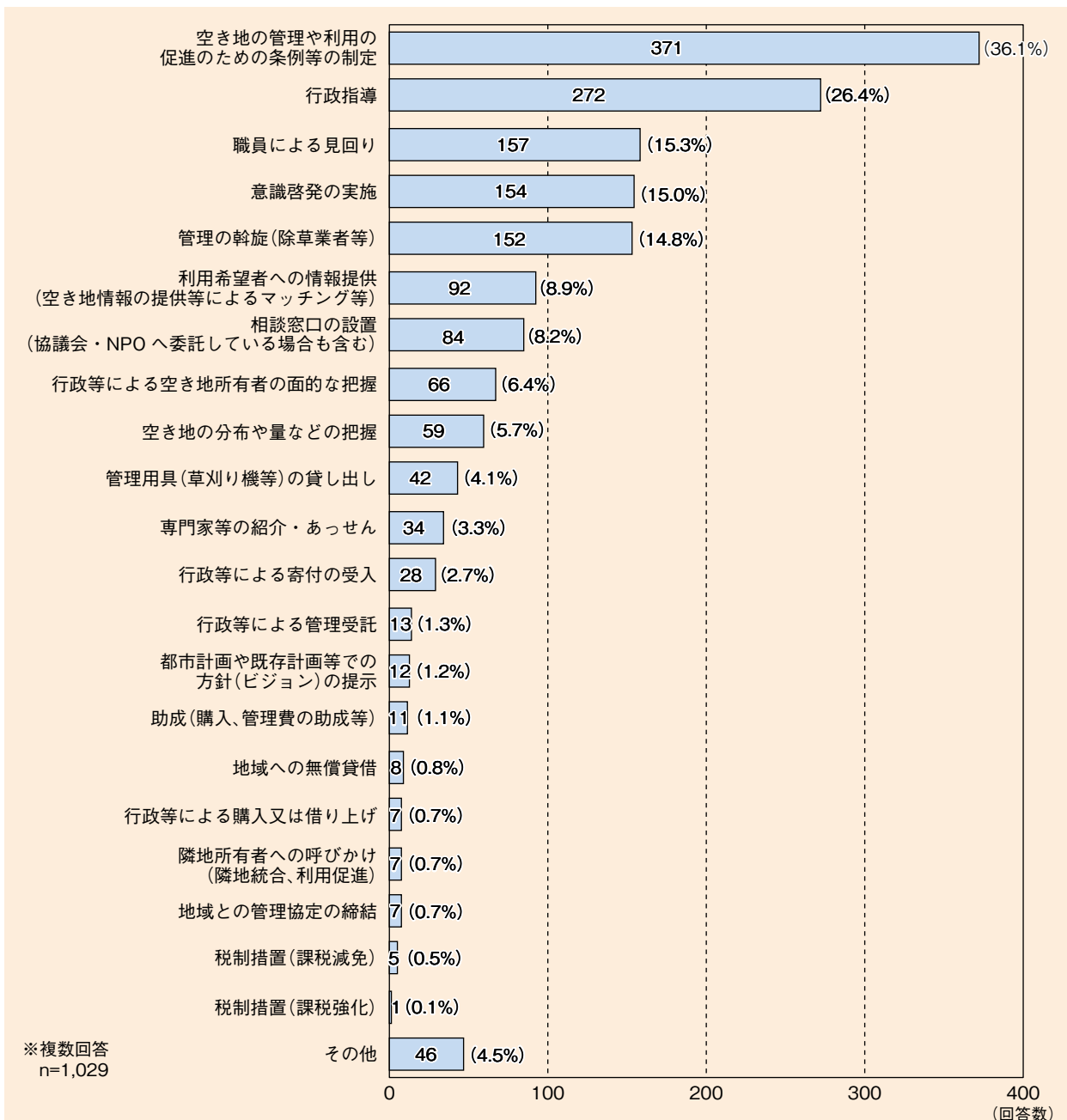
2 空き地対策に関する地方公共団体の取組状況

(空き地の利用・管理に関する施策)

「空き地対策に関する実態把握調査」によると、空き地の利用・管理に関する施策は、587市町村（回答市町村の57.2%）が「行っている」と回答している。

そのうち、371市町村は「条例等の制定」（回答市町村の36.1%）、272市町村（回答市町村の26.4%）は「行政指導」に取り組んでいる。また、空き地の管理に関する職員による見回りや意識啓発、除草業者等の斡旋の取組のほか、利用希望者への空き地情報の提供等によるマッチング等の取組などを行っている（図表2-2-11）。

図表2-2-11 空き地の利用・管理に関する施策



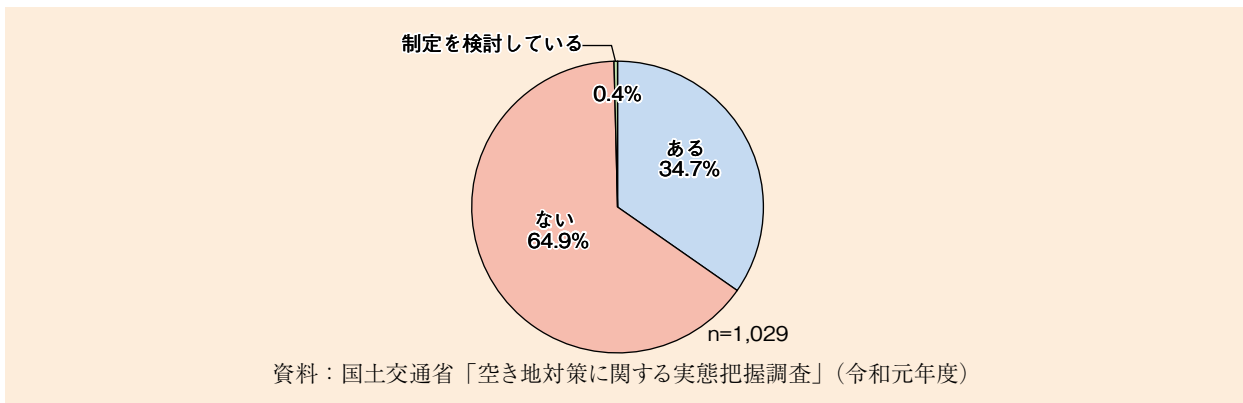
資料：国土交通省「空き地対策に関する実態把握調査」（令和元年度）

(空き地の利用・管理に関する条例策定状況)

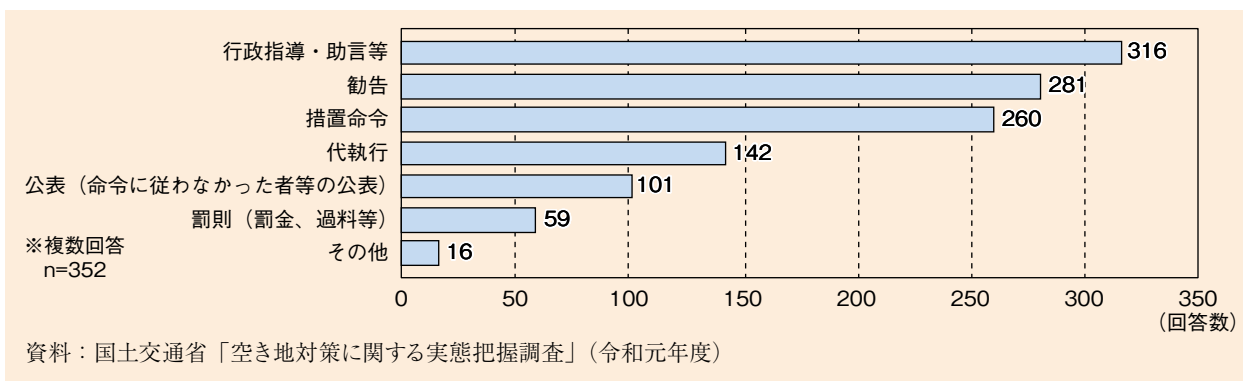
空き地の利用・管理に関する条例は、357市町村（回答市町村の34.7%）で整備されており、そのうち、352市町村（34.2%）が規制に関する規定を整備している。規制に関する内容として、「行政指導・助言等」、「勧告」、「措置命令」、「代執行」を規定している市町村が多い。

また、空き地の利用・管理に関する条例を整備している市町村における管理不全土地に対する行政指導等の実績としては、「行政指導・助言等」を行った市町村が最も多く、次いで「勧告」、「措置命令」、「代執行」となっている（図表2-2-12,13,14）。

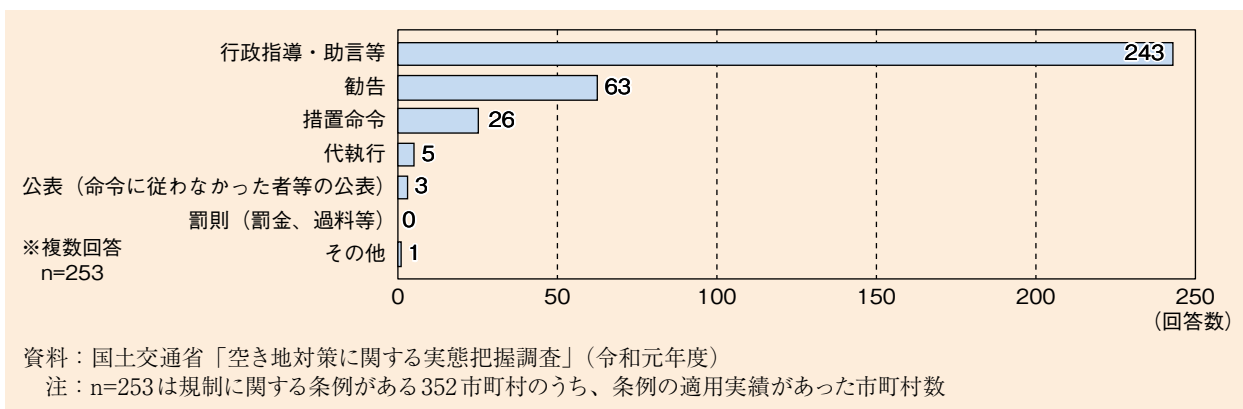
図表2-2-12 空き地の利用・管理に関する条例の有無



図表2-2-13 空き地の規制に関する規定の内容



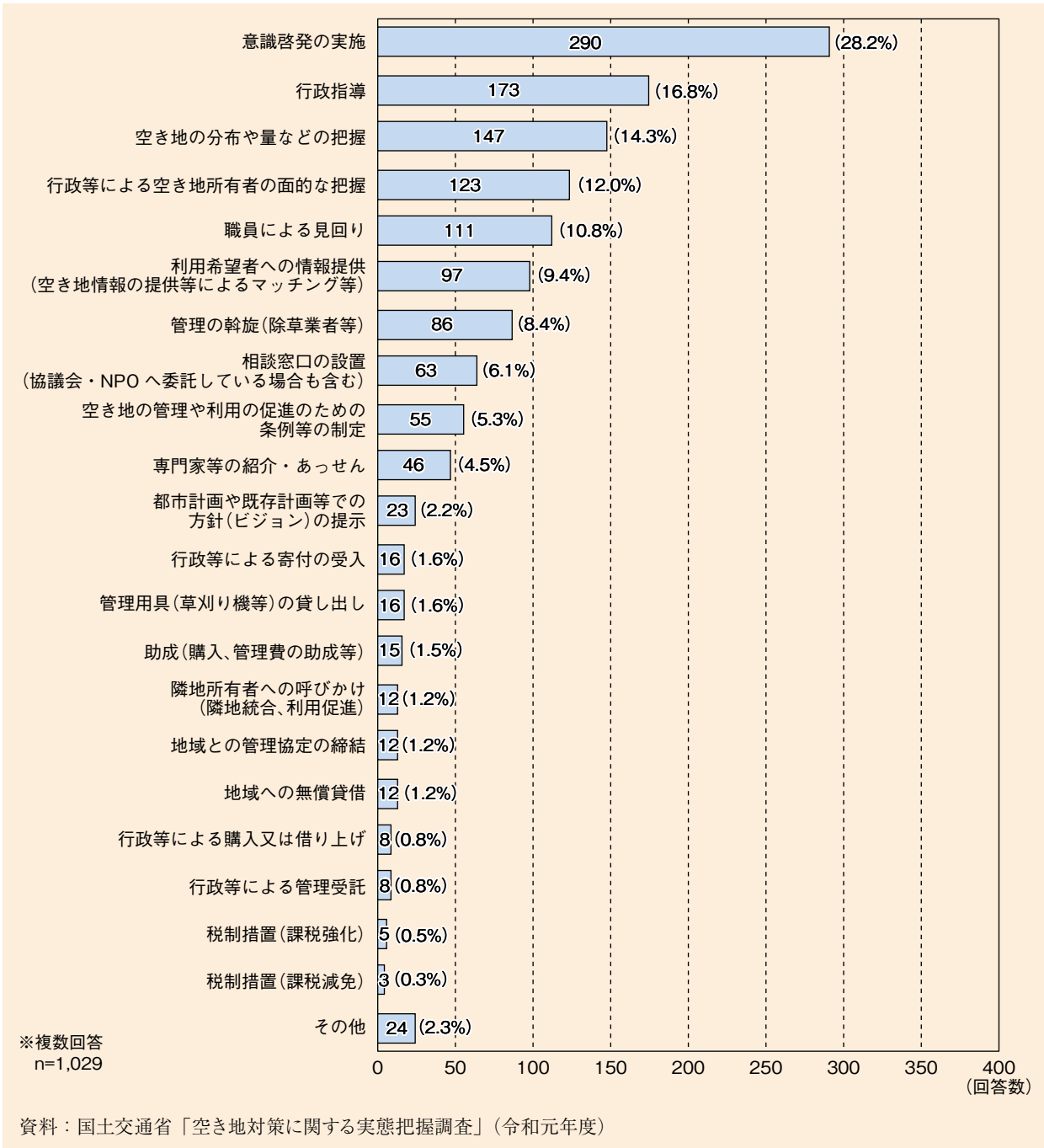
図表2-2-14 管理不全土地に対する行政指導等の実績



(空き地の利用・管理に関する対応として今後取り組みたい施策)

空き地の利用・管理に関する対応として今後取り組みたい施策については、空き地の所有者の「意識啓発の実施」(28.2%)が最も多く、次いで「行政指導」(16.8%)、「空き地の分布や量などの把握」(14.3%)、「行政等による空き地所有者の面的な把握」(12.0%)が多くなっている(図表2-2-15)。

図表2-2-15 空き地の利用・管理に関する対応として今後取り組みたい施策



3 土地の適正な利用・管理に関する取組事例

ここでは、土地の適正な利用・管理に関する取組事例として、地域住民等による空き地等の活用の促進や空き地の雑草除去等の土地の適正な管理に関する地方公共団体の取組とともに、空き地等の利用・管理について、総合的に取り組む地方公共団体やNPO法人等を取り上げる。

(1) 空き地等の利用に関する取組

○ゆとりある住宅地を形成するため隣地取得を推進する取組（大阪府大東市）

大阪府大東市は、長屋等狭小住宅が多い住宅地の特性を踏まえ、長期にわたり空き家・空き地となる可能性が高い狭小地の有効活用により、ゆとりある安全で安心な住宅地を形成するため、「隣地取得」を後押しする取組を実施している。

具体的には、住宅地の所有者等が、現住宅地に隣接している土地を取得しようとする際に、測量費用、登記費用、不動産仲介手数料、不動産取得費用の一部を市が補助する「隣接地等取得費補助事業」を実施しており、平成29年度の制度創設以来、令和元年度末時点で13件活用されている。

また、本事業と併用可能な制度として、三世帯同居・隣居・近居に必要な転入・転居費用、住宅の新築・購入・増改築・リフォーム費用を最大で50万円を補助する「三世帯家族推進事業」や、信用金庫と連携し、本事業を活用する者が住宅ローンを併せて活用する場合に金利を引き下げる「金融機関との連携による住宅資金借入支援」など、多面的な補助制度により隣地取得を推進している（図表2-2-16）。

図表2-2-16 隣接地等取得費補助事業

 <p>大東市「隣接地等取得費」補助事業のご案内</p> <p>隣接地[※]を買い取る際に 最大50万円の 補助金が交付されます</p> <p>※隣接地：現住宅と隣接する住宅地（20㎡以上） ※取得する土地は、30㎡以下に制限があります。</p> <p>隣地取得のメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Aさんが所有し居住 ・隣地を買い取り、Aさんが所有し居住 ・家族も増えました 	<h4>大東市隣接地等取得費補助事業 概要</h4> <ul style="list-style-type: none"> ◆対象者 市内に住宅用の土地や建物を所有する個人、宅建業法の免許を受けて宅建業を営む者。 ◆対象区域 土砂災害特別警戒区域を除く地域 ◆補助対象 ①測量費用・明示費用 ②登記費用 ③不動産仲介手数料 ④不動産取得費用 ※隣接地上の建物取得に係る費用も含む ◆補助額 最大50万円 ※①～③の費用の2分の1 ④の費用の10分の1
--	---

資料：大東市

○空き地を地域の雪寄せ場として活用する取組（青森県青森市）

青森県青森市は、空き地問題と地域課題の冬季の除雪作業を結びつけた取組として「市民雪寄せ場事業」を実施している。

本事業は、住宅密集地の空き地を地域コミュニティの雪寄せ場として活用することを促すものであり、土地所有者は、空き地を町内会に無償貸借することで、翌年度の固定資産税の一部減免を受けることができる。

平成13年度の制度創設以来延べ6,480箇所（箇所）の雪寄せ場が設置されるとともに、令和元年度では、直近10年間継続的に自治会へ提供されている空き地が70件程度登録され、389カ所の雪寄せ場が設置されている（図表2-2-17）。

図表2-2-17 市民雪寄せ場事業



○空き地等を地域活動や災害時の避難場所として活用する取組（大阪府大阪市）

大阪府大阪市は、オープンスペースの不足など面的な災害の危険性の高い市街地において、地域と連携・協働して、日常の地域防災活動やコミュニティ活動の場、災害時の一時的な避難場所として活用できる広場整備を進める「まちかど広場整備事業」を実施している。

土地所有者は、土地を無償（概ね20年の使用貸借）で提供することで、固定資産税・都市計画税が非課税となる措置の適用や建物解体費への補助制度の利用が可能となるとともに、地域住民等は、「まちかど広場」の計画段階から計画づくりに参画することで、当事者意識を高め、整備後の地域防災活動や地域コミュニティの活性化のための日常イベントなど、「まちかど広場」の自主的な管理運営を実施していくこととなる。

「まちかど広場」については、令和元年度末までに10件の空き地（民有地1件、市有地9件）の活用による広場の整備が進んでいる（図表2-2-18）。

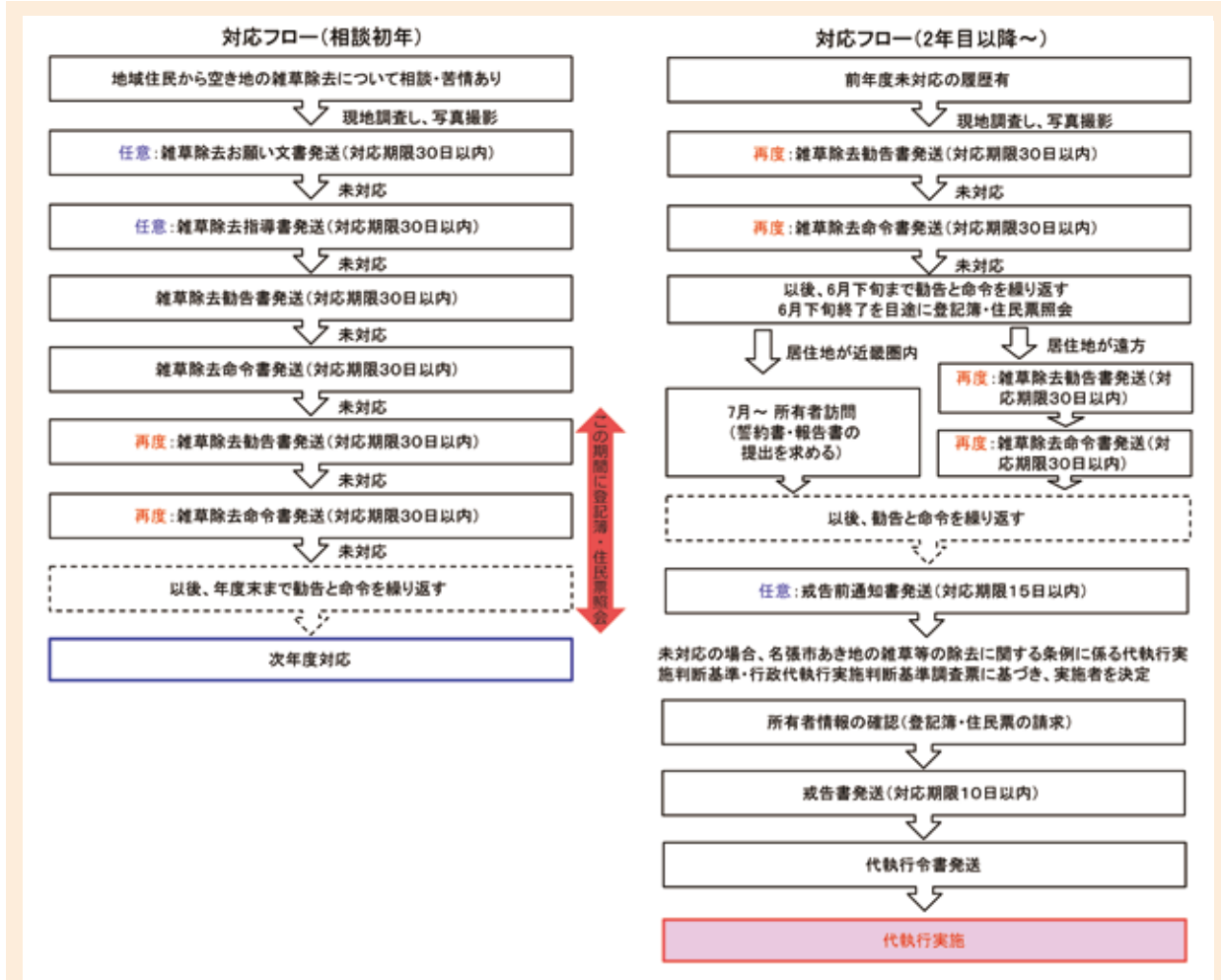
(2) 土地の適正な管理に関する取組

○地方公共団体による空き地の雑草除去等の代執行（三重県名張市）

三重県名張市は、「名張市空き地の雑草等の除去に関する条例」において、「雑草等が繁茂し、かつ、それがそのまま放置されていることにより火災、害虫の発生又は交通障害その他生活環境を害するおそれのある状態」を不良状態とした上で、市長による指導又は勧告、措置命令等を行っても所有者が雑草等の除去を履行しない場合に、代執行により不良状態の空き地の雑草等の除去を可能とし、実際に運用している。

代執行を行う空き地については、本条例に基づく指導又は勧告等を1年以上行ってもなお長期間にわたって雑草等が除去されていない、雑草等の丈が1メートル以上である等の要件を満たしたもので、火災予防上の危険性や地域住民からの苦情等を勘案して一定の基準に達したものを対象としており、条例上代執行が可能になった平成19年以降、令和元年度末時点で16件の行政代執行を実施している（図表2-2-19）。

図表2-2-19 行政代執行までの対応フロー



資料：名張市資料より国土交通省作成

○地方公共団体による空き地の雑草除去等の委託・実施（東京都足立区）

東京都足立区は、「足立区生活環境の保全に関する条例」において、土地等が不良な状態にあるときに、区長による「調査」、「指導」等を行うことができるとするとともに、土地所有者等が自ら不良な状態を解消することが困難であると認めるときは、「支援」を行うことができるとし、空き地の雑草除去等に関する支援として、「空き地の草刈委託事業」に取り組んでいる。

本事業は、周辺住民等からの苦情に早急に対応するため、土地所有者等の申請に基づき、区と事前に委託契約している造園業者が草刈りを実施し、費用は一時的に区が立て替えて、後日土地所有者等が区へ納める仕組みとなっている。

令和元年度末時点で、「空き地の草刈委託事業」は、利用件数59件となっており、直近5年間の累計で利用件数294件となっている（図表2-2-20）。

図表2-2-20 空き地の草刈委託事業

空き地の草刈委託事業の委託料		草刈り実施前
	参考：令和元年時点	
空き地の総面積	草刈単価（税別）	
100㎡未満	170円/㎡	
100㎡以上300㎡未満	140円/㎡	
300㎡以上500㎡未満	110円/㎡	
500㎡以上	90円/㎡	
○毎年度、競争入札により業者と契約するため、草刈単価は変動。 ○草刈単価には、刈草の搬出及び処分料が含まれる。		草刈り実施後
		
資料：足立区		

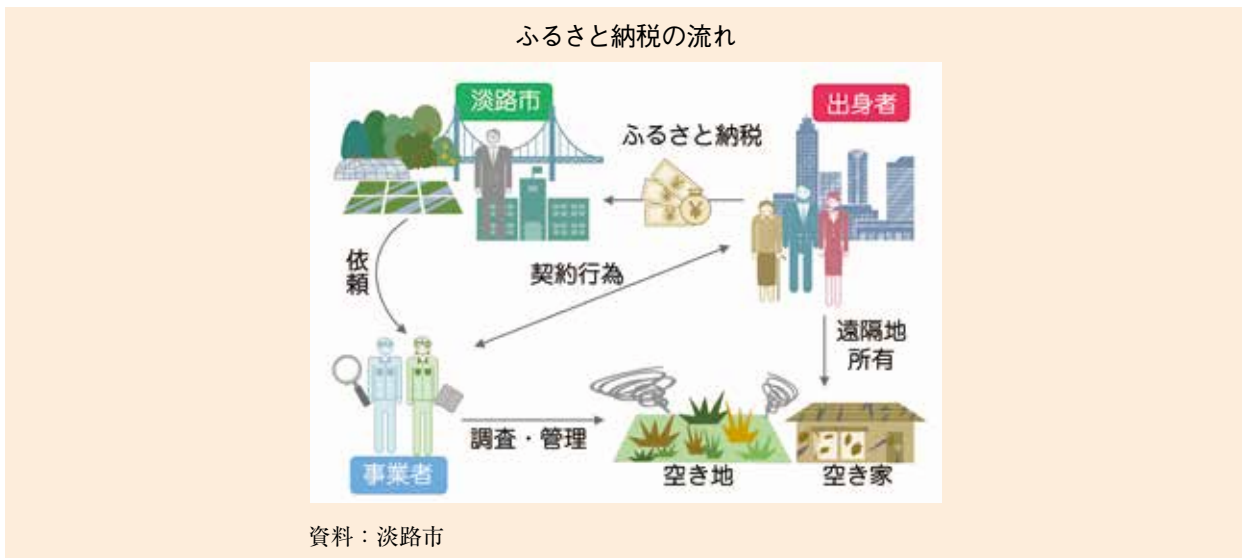
○ふるさと納税制度を活用した「空き地の管理サービス」の提供（兵庫県淡路市ほか）

ふるさと納税制度は「生まれ育ったふるさとに貢献できる制度」、「自分の意思で応援したい自治体を選ぶことができる制度」として平成20年に創設された。「令和元年度ふるさと納税に関する現況調査（総務省）」によると、平成30年度の全国の受入額と収入件数の総数は、約5,127億円、約2,322万件と対前年度比でそれぞれ約1.4倍、約1.34倍と、年々増加傾向となっている。

ふるさと納税に対する返礼品については、多くの地方公共団体で、地域の名産品を設定している中、一部の地方公共団体では、「空き地の管理サービス」をふるさと納税の返礼品として設定し、遠隔地居住者が所有する土地の管理促進の手段として活用している。

国土交通省が実施した調査によると、令和元年12月末時点で、兵庫県淡路市、徳島県鳴門市など50の地方公共団体が実施しており、例えば、兵庫県淡路市は、寄付額に応じて、管理者看板の設置、1年間の定期管理（2か月に1回の定期巡回）、災害後の点検（臨時巡回）、点検・管理の結果等の報告（写真による報告）などのサービスを提供している（図表2-2-21）。

図表2-2-21 ふるさと納税制度を活用した空き地管理



(3) 総合的な空き地等対策

○地方公共団体による空き地等対策（兵庫県神戸市）

兵庫県神戸市は、平成28年に「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」を制定し、空き家だけでなく空き地の適切管理についても所有者等に義務づけ、特に周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空き家、空き地の所有者等に対して、必要な措置をとるよう「助言」、「指導」を行い、それでも状態が改善されない場合には相当の猶予期限を付けて「勧告」を行っている。

さらに、勧告を受けた者が正当な理由なく、その勧告に係る措置をとらなかった時には、氏名、住所、当該物件の所在地、必要な措置の内容を「公表」しており、空き地について、令和元年度末時点で公表までに至った件数は1件となっている。また、周辺的生活環境に影響を及ぼしている案件の把握数1,101件のうち、所有者調査中が327件、改善指導中が257件、改善までに至ったケースは517件となっている。

その他、同市では、空き家・空き地相談窓口の設置や専門家派遣、草刈り協力事業者の情報提供を行う「草刈り協力事業者登録制度」、ふるさと納税制度を活用した草刈り等の土地管理業務支援、空き家・空き地等の所有者と地域活動の場を探す団体とのマッチングを行う「空き家・空き地地域利用バンク」、住環境改善を目的とした隣地統合の際の費用補助などを整備し、総合的な空き家、空き地対策に取り組んでいる（図表2-2-22,23）。

図表2-2-22 空き家・空き地地域利用バンク



資料：神戸市

図表2-2-23 ふるさと納税制度を活用した草刈り等の土地管理業務支援



また、同市では、平成30年の「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号、以下「所有者不明土地法」という。）の制定に伴い、地方公共団体の長からの財産管理人選任の申立が可能となったことから、所有者が判明しない場合や相続人が存在しない等の場合に、改善のための助言・指導ができないという課題に対応するため、民法の財産管理制度を活用した取組を実施している。平成30年度に周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている2件の土地について、各々、不在者財産管理人と相続財産管理人の選任申立を家庭裁判所へ行い、選任された財産管理人により、所有者の確知や当該地の売却が

行われ、当該地の適正な管理につながった。令和元年度には、これらの取組から得られたノウハウをもとに、財産管理人選任申立に係るスキームを標準化するためのマニュアルを作成し、今後は財産管理制度を空き家、空き地問題の解決の手段の一つに加え、必要に応じて活用していくこととしている（図表2-2-24）。

図表2-2-24 財産管理制度を活用した事例

事例1 不在者財産管理人		事例2 相続財産管理人	
連絡内容	・草木繁茂により電線および周辺住居に影響有り	連絡内容	・建物腐朽により道路へ影響の可能性有り →応急的危険回避措置実施
土地	・建物なし 約130㎡	土地	・建物あり 約180㎡
所有者情報	・土地、建物共に2名の共有（滅失登記無） ・2名の続柄不明 ・登記上の住所に住居票が存在しない ・水道閉栓情報による所有者も同一	所有者情報	・土地は単独所有（死亡） ・建物は未登記 ・法定相続人11名全員が相続放棄 ・水道閉栓情報、固定資産税情報による所有者も同一
不在者財産管理人選任後の状況	・登記記載の扶養済み世帯者の設定者（金融機関）に照会し、所有者の居住地が判明 ・所有者による草木伐採	相続財産管理人選任後の状況	・購入希望者へ売却、建物解体 ・売却益により応急危険回避費用回収
市の負担	・予納金 ・財産管理人選任申立書作成業務委託費	市の負担	・予納金 ・財産管理人選任申立書作成業務委託費

資料：神戸市提供資料より国土交通省作成

さらに同市は、平成30年度から空き地の適正管理や地域の活性化等を促すため、地域団体等が空き地をコミュニティ農園や防災倉庫などに利用する場合に、花壇、水栓等の整備費用や備品費用の一部を補助する「空き地地域利用事業」を実施しており、令和元年末時点で5件の空き地で活用されている。

このうち、「森のようちえんすまっこのもり」は、任意団体が主体となり、農作業を通じた親子の食育の機会、保護者等の子育ての情報交換・交流や自然と親しむりフレッシュの機会を広げる活動の場として活用されている。

また、「多文化共生ガーデン」は、地域のまちづくりに携わる専門家と地域のまちづくり協議会が連携し、候補となる空き地の選定、所有者等との調整を行い、野菜の栽培等により近隣に住む定住外国人をはじめ地域住民が交流できる多文化共生ガーデンを整備している（図表2-2-25）。

図表2-2-25 空き地地域利用事業を活用した取組事例

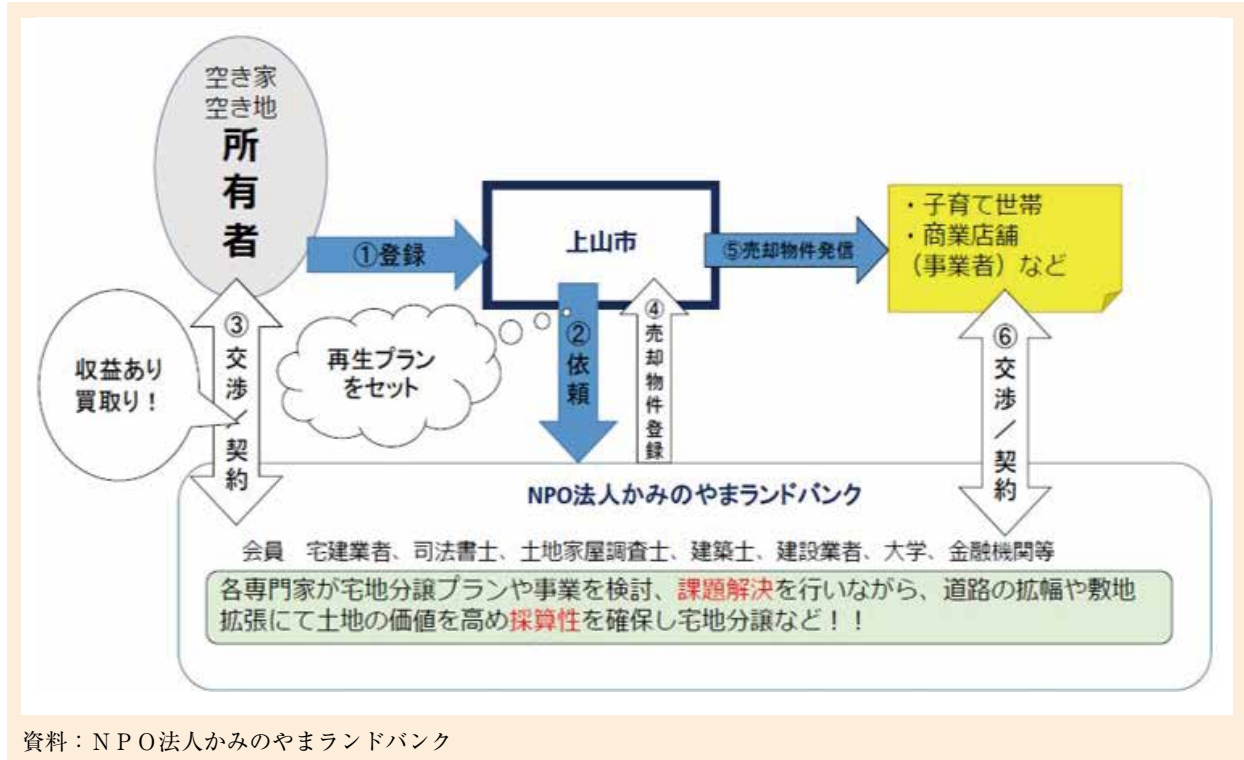


資料：神戸市

○官民協働による空き地等対策（NPO法人かみのやまランドバンク（山形県上山市））

山形県上山市の中心市街地では、高齢化の進行とともに、空き家・空き地等が多く発生している状況の中、NPO法人かみのやまランドバンクは、空き家・空き地の有効活用をはじめ、道路の拡幅や敷地の再編など居住環境を再整備し、若者や子育て世帯等の移住・定住促進など地域の活性化を図るため、同県内のNPO法人つるおかランドバンクの取組を参考に、令和元年6月に、上山市、県宅地建物取引業協会山形、県司法書士会、県土地家屋調査士会など官民10団体により設立された組織である（図表2-2-26）。

図表2-2-26 NPO法人かみのやまランドバンク事業スキーム



上山市は、中心市街地の上山城周辺を「ランドバンクエリア」として設定し、当該区域の空き家・空き地所有者に対して物件登録を呼びかけ、登録のあった物件について、NPO法人かみのやまランドバンクが、組織に属する様々な専門家の知見を元に、事業の実現可能性を検討した上で、所有者との売買交渉・宅地造成・販売等の事業を実施することとしている。

また、NPO法人かみのやまランドバンクは、これらの事業に先駆けて、当該エリアの一部の空き地を借り上げ、広場整備を行い、週末のマルシェの実施など、地域の活性化に向けた活動の普及に取り組んでいる（図表2-2-27）。

図表2-2-27 NPO法人かみのやまランドバンクが整備した広場



コラム

NPO法人つるおかランドバンク（山形県鶴岡市）

NPO法人つるおかランドバンクは、平成25年に宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会等の専門組織、学術研究機関、鶴岡市等の参加・協力により設立され、密集住宅地の空き家・空き地の寄付や低廉売却を受け、解体・整地・転売等により空き家・空き地・狭あい道路の一体整備を行い、有効活用を図る「ランドバンク事業」など、地域の住環境の整備に取り組んでいる。

【空き地所有者、隣接居住者と協力した敷地再編整備事例】

クランク状となっていた私道があるのみの車利用が困難な地域で、空き家相談会をきっかけに同ランドバンクに売却相談のあった2件の空き家を、隣接居住者に働きかけて購入・解体してもらい、直線上の私道への付け替え・拡幅と接道の実現による土地の有効活用を図る事業を隣接居住者と協力して実施した。事業の実施により、土地の利便性が向上し、さらなる空き地の購入、空き家の除却が進み、駐車スペースの確保や空き地等の隣接居住者の子世帯の近居などにつながっている。



資料：空き家対策の担い手強化・連携モデル事業
ランドバンク手法によるプロジェクトチーム型利活用検討事業事例解説集

第3節 土地基本法等の改正と土地基本方針に基づく総合的土地政策の推進

人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に所有者不明土地や管理不全の土地への対応が喫緊の課題となる中、所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するため、令和2年3月に平成元年の制定以来の土地基本法（平成元年法律第84号）等の抜本改正が行われた。また、同年5月には、改正された土地基本法に基づき、土地政策全般の政府方針を定める「土地基本方針」が策定された（令和2年5月26日閣議決定）。

本節では、土地基本法等の改正の内容とともに、人口減少社会に対応した、土地基本方針に基づく、新たな総合的土地政策の内容について紹介する。

1 土地基本法等の改正

（1）背景と経緯

土地基本法は、バブル期の地価高騰による住宅取得の困難化、社会資本整備への支障等の社会的問題に対応するため、地価対策を主眼に、土地についての公共の福祉優先、適正かつ合理的な土地利用を図るための計画に従った利用、投機的取引の抑制等の基本理念、国、地方公共団体、事業者等の責務、基本的施策など、土地対策の方向性を示すものとして平成元年に制定された。

その後、バブル崩壊と長期にわたる地価の下落、土地神話の崩壊、グローバル化の進展など経済社会の構造変化等を経て、今日、人口減少の本格化に伴って資産としての「土地」に対する国民の意識の変化等により、所有者不明土地を始めとする課題が顕在化し、土地の適正な利用・管理の推進が求められている。

このような中で、平成30年6月には、「所有者不明土地法」が制定された。また、同年6月には、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」が決定され、所有者不明土地法等の円滑な施行を図るための対策とともに、土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直しなどの重要課題について、令和2年までに必要な制度改正を実現すること、また、土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査について、令和2年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、調査の円滑化・迅速化を図るため、国土調査法（昭和26年法律第180号）等を見直すことが位置付けられた。

その後、土地所有に関する基本制度の見直しについては、国土審議会土地政策分科会特別部会において検討が進められ、平成31年2月に土地基本法の見直しの方向性として、土地については公共の福祉が優先されることを再確認した上で、法全体に管理の観点を追加し、これを規律するとともに土地所有者等（土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者）を始めとする関係者の責務や役割分担を明確化し、基本的施策として利用・取引の規制より、利用・管理の促進と取引の円滑化をより重視すべきなどとすとりまとめが行われた。

さらに、国土審議会土地政策分科会企画部会において、土地基本法等の見直しに併せた、

人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討が進められ、令和元年12月に中間とりまとめが行われた。

中間とりまとめにおいては、土地・不動産の有効活用や防災・減災、地域への外部不経済の発生防止を今後の土地政策の課題と認識し、これら課題の解決に向けて、

- ・経済成長や地域の活性化、持続可能性の確保につながる地域づくり・まちづくりを進める中で、土地需要の創出や喚起、顕在化に取り組むこと
- ・所有者等による適正な土地の管理を促すとともに、これが困難な場合には、土地を適正に利用・管理する意思があり、それができる担い手に土地に関する権利を円滑に移転していくように取り組むこと

をこれからの土地政策における重要な方向性と捉え、これを踏まえて、土地基本法を見直すべきことが示された。

地籍調査については、国土調査法に基づき実施しており、昭和38年以降は、国土調査促進特別措置法（昭和37年法律第143号）に基づき国土調査事業十箇年計画を策定して事業を実施している。平成22年度からは、第6次国土調査事業十箇年計画（平成22～令和元年度）（平成22年5月25日閣議決定）に基づいて事業を実施しており、調査の進捗率は、令和元年度末時点で52%となっている。

平成30年10月からは、令和2年度からの第7次国土調査事業十箇年計画を見据え、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において、人口減少や高齢化の進展、所有者不明土地問題の顕在化、近年の風水害の激甚化や巨大地震災害の発生の懸念等を背景として調査の円滑化・迅速化が課題となっていることを踏まえ、効率的な調査手法や計画目標設定の考え方等について検討が進められ、令和元年6月にとりまとめが行われた。

とりまとめにおいては、社会・経済状況の変化に対応しつつ地籍調査を早期に実施し、その効果を最大限発現させるためには、土地所有者等の探索や筆界の確認を得ることに時間を要しているという課題への対応が必要となることから、一部の所有者が不明な場合を含めて調査を円滑かつ迅速に進めるための措置等について、その方向性が示された。

これらを受け、喫緊の課題である所有者不明土地等問題に対応し、適正な土地の利用及び管理を確保する施策を推進するとともに、地籍調査の円滑化・迅速化等を一体的に措置するため、政府は第201回国会に「土地基本法等の一部を改正する法律案」を提出し、令和2年3月31日に公布された。

（2）土地基本法等の改正の内容

所有者不明土地や管理不全の土地は、適正に利用されないことで、生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の支障となるなど重大な問題となっており、これらの問題に対応するためには、土地の適正な「管理」が重要となる。そのため、改正土地基本法では、それまでの土地の適正な「利用」「取引」の確保に加え、法全般で土地の適正な「管理」の確保の重要性を明らかにしている。

また、所有者不明土地の発生抑制・解消に資する適正な土地の管理等の確保のためには、広く土地所有者等の適正な土地の利用・管理の確保に関する意識を高め、土地所有者等自身

による取組を促すことが最も効果的である。そのため、改正土地基本法では、土地所有者等の土地の適正な「利用」「管理」に関する責務とともに、その責務を遂行するに当たり、登記等権利関係の明確化や境界の明確化に努めなければならないことも明らかにしている。

さらに、改正土地基本法では、適正な土地の利用・管理の確保を図るため、国及び地方公共団体が講ずべき「基本的施策」として、低未利用地の適正な利用・管理を促進する施策や、所有者不明土地の発生抑制・解消、円滑な利用・管理等の施策を追加するとともに、「基本的施策」の考え方を具体化し、閣議決定により政府全体としての土地政策の一体性を確保することを通じて施策の実効性を確保する「土地基本方針」を創設している（図表2-3-1）。

図表2-3-1 土地の適正な利用・管理の確保（土地基本法の改正）	
人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築 ⇒法全般（「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」）で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化	
目的	<p>課題：人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保</p> <p>①土地・不動産の有効活用 （既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用）</p> <p>②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消 （所有者不明土地対策、管理不全土地対策等）</p>
基本理念・責務	<p>○土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保</p> <p>○土地所有者等の責務を明確化 （登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加）</p>
基本的施策	<p>○土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し （低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加）</p>
土地基本方針（新設）	<p>○「基本的施策」の具体的な方向性を明示</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加 ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進 ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進 ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備 等

一方、地籍調査は、土地の境界等を明らかにする調査であるため、土地の適正な管理等を促進する施策の実効性を確保するために不可欠なものであるとともに、所有者不明土地等対策の観点からも大きな役割を担うものであることから、その円滑化・迅速化を図るため、土地基本法の改正とあわせ、国土調査法等が改正された。

改正国土調査法等では、所有者の探索や境界の確認に多くの時間を要するという地籍調査の課題に対応するため、所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用や、所有者の現地立会いが得られない場合でも調査を進めることを可能とする等の調査手続の見直し、都市部における道路等と民地との境界（官民境界）の先行的な調査や、山村部におけるリモートセンシングデータを活用した調査手法の導入といった、地域特性に応じた効率的調査手法の導入等を措置している（図表2-3-2）。

図表2-3-2 地籍調査の円滑化・迅速化（国土調査法等の改正）



令和2年度からは、第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年5月26日閣議決定）に基づき、新たに措置された効率的な調査手法の導入等により円滑かつ迅速に調査を推進していくこととしている。

当該計画においては、10年間で実施すべき事業量を15,000km²とするとともに、優先実施地域²⁴での進捗率を79%（令和元年度末時点）から87%（令和11年度末時点）とし、地籍調査対象地域全体での進捗率を52%から57%とすることを目標としている（図表2-3-3）。

図表2-3-3 第7次国土調査事業十箇年計画（令和2～11年度）の概要



²⁴「優先実施地域」とは、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域（防災対策、社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。）を、地籍調査対象地域から除いた地域である。

2 土地基本方針に基づく総合的土地政策の推進

土地基本法の改正を受けて、令和2年5月26日に土地政策全般の政府方針として土地基本方針が閣議決定された。今後、土地基本方針に基づき、人口減少社会に対応した新たな総合的土地政策を推進していくこととなる。

土地基本方針は、改正土地基本法に基づき、5項目の基本的事項で構成されており、法の改正趣旨に沿って、従来の土地の「利用」「取引」の観点に加えて、「管理」の観点が各計画や各施策に追加されるとともに、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るために必要となる調査や情報提供等に関する基本的事項や、国・地方公共団体をはじめとする関係主体が一体となった施策の総合的な推進に関する基本的事項が定められている。

ここでは、土地基本方針の概要と主な施策を取り上げる（図表2-3-4）。

図表2-3-4 土地基本方針の概要

<p>第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○人口減少下における土地の管理について地域住民の取組の指針となる構想等の検討 ○防災対策等とも連携した地域の持続可能性を高める立地適正化計画の策定 ○農地・森林の適正な利用・管理を図る計画作成の促進 等
<p>第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○税制特例措置やランドバンクの取組による低未利用土地の利用・管理の促進 ○周辺に悪影響を与える管理不全の土地の適正な管理に向けた対策の推進 ○所有者不明土地法の円滑な施行や民事基本法制の見直し等による所有者不明土地問題への対応 ○所有者不明のものを含む農地・森林の適正な利用・管理の促進 等
<p>第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○新たな動向に対応した投資環境整備等による不動産投資市場の活性化 ○不動産取引に係る税制特例措置や既存住宅流通の促進による不動産流通の活性化 等
<p>第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地籍調査の円滑化・迅速化及び不動産登記情報の最新化による土地の境界及び所有者情報の明確化 ○地価公示、不動産取引価格情報等の不動産市場の的確な把握に資する情報の整備、災害リスク等の情報提供 ○オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による土地・不動産に関する情報基盤の整備・充実 等
<p>第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国・地方公共団体の連携協力 ○関連分野の専門家等との連携協力 ○PDCAサイクルの実行による適時の見直し 等

（1）土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項として、国及び地方公共団体は、適正かつ合理的な土地の利用及び管理を図るため、適切な役割分担の下、個々の土地の条件と当該土地の存する地域の特性を含め、自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を勘案し、住民等関係者の意見反映など適切な合意形成手続を経て、必要な土地の利用及び管理に関する計画を策定するものとし、この際、地域における社会経済活動の広域的な展開や、人口及び産業の将来の見通しなど、広域的・長期的な見地にも配慮することが重要であ

るとされている。また、計画は、適正な土地の利用及び管理の確保を図るため、景観や歴史的風致を含む周辺地域の良好な環境の形成を図るとともに、災害予防等の周辺地域への悪影響の防止の観点に十分配慮して総合的に策定される必要があるとされている。

また、このような趣旨にのっとった、土地の利用及び管理に関する計画の策定等を促進するため、以下の取組が掲げられている。

- 将来的に放置されていくことが予想される土地も含めた土地の管理のあり方について、地域における土地に関する現状把握や将来予測、悪影響を抑制等するための対策など、地域の取組の指針となる構想等の検討を進める。
- 多様な主体の参画のもと、立地適正化計画の策定と計画に係る事業の実施により、これ以上の市街地の拡散を抑制しつつ、一定のエリアへの居住や都市機能の立地を誘導し、コンパクトシティを推進するとともに、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、災害ハザードエリアからの移転の促進のほか、立地適正化計画に基づき、居住誘導区域内での防災対策の促進を図ることにより、防災対策等とも連携した適正な土地利用を進める。
- 優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、農業振興地域の指定及び農業振興地域整備計画の策定等を通じ、農業振興に関する施策を計画的に推進するとともに、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）、農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）等に基づき、人・農地プラン等を通じた農地の集積・集約化の促進及び農地の農業上の適正かつ効率的な利用を図る。また、森林の適正な利用及び管理については、森林法（昭和26年法律第249号）に基づく森林計画制度等の運用を通じ、森林の有する多面的機能の十分な発揮を確保するための造林・間伐等の適切な推進を図るとともに、森林経営管理法（平成30年法律第35号）に基づく森林の経営管理の集積・集約化を進める。

（2）適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項として、適正な土地の利用及び管理を確保するため、国及び地方公共団体は、土地の利用又は管理の規制・誘導に関する施策や計画に従った施策を講ずるものとし、これに当たっては、近年、土地の管理不全により、災害も含めた周辺地域への悪影響が生じていることが深刻な問題となっていることから、良好な環境の形成・保全や災害の防止といった観点から土地の適正な管理の確保に取り組むことが重要であるとされている。また、外国人等が所有する土地の利用及び管理に関する意見も考慮しながら、土地の適正な利用等を確保する観点から、土地の利用等のあり方について検討する必要があるとされている。さらに、広域的・長期的な見地にも配慮の上、現在低未利用の土地も含めてその土地の有するポテンシャルを十分に発揮させる観点から土地需要の創出・喚起に取り組むことも重要であるとされている。それらの観点からは、特に、低未利用土地や、管理不全の土地、所有者不明土地に関する課題に対応することが喫緊の課題であり、具体的には、低未利用土地の適正な利用及び管理を促進するための需要創出・喚起及び取得支援のための措置や、周辺に悪影響を与える管理不全の土地の適正な管理を土地所有者等自身に促すとともに、必要に応じて地方公共団体や地域住民など土地所有者等以外の者が適正な管理を確保できるようにするための措置、所有者不明土地の円滑な

利用及び管理、発生抑制・解消のための措置等を講ずる必要があるとされている。

また、このような趣旨にのっとり、適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置を推進するため、以下の取組等が掲げられている。

- 低未利用の土地等を譲渡した場合の個人の譲渡所得に係る税制特例措置により、新たな利用意向を示す者による適正な利用・管理を促進するとともに、土地・不動産の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理等の機能を担うランドバンクの取組等による適正な土地の利用を推進する。
- 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関して、公共事業によるハード整備等の対策や、空き地等に関する条例、空家等対策の推進に関する特別措置法等に基づく取組など、地方公共団体等の取組を引き続き支援するとともに、管理不全の土地等に関連する制度のあり方について検討を進める。
- 地域福利増進事業の実施に係る先進的な取組（モデル事業）への支援、地方公共団体に対する所有者探索や土地収用に関する特例制度に係るノウハウの提供、先進事例の情報共有など、所有者不明土地法の円滑な施行により、所有者不明土地の公共的利用を促進するとともに、共有者の一部が不明である土地を円滑・適正に利用するための仕組みなどの検討を行い、民事基本法制の見直しを行う。
- 所有者が不明である農地について農地中間管理機構が利用権を取得できる制度や、所有者の全部又は一部が不明であり、手入れが行き届いていない森林について市町村に経営管理を行う権利の設定等を行う森林経営管理法（平成30年法律第35号）の特例措置により、農地・森林の適正な利用・管理の推進を図る。

（3）土地の取引に関する措置に関する基本的事項

土地の取引に関する措置に関する基本的事項として、国及び地方公共団体は、土地の取引に係る市場環境整備を行うものとし、特に「円滑な取引」が適正な土地の利用又は管理を促進するための必要な手段であるとの観点から、土地の取引の円滑化に資する不動産市場の整備に関する措置等を講ずるものとするとしている。また、国民生活に著しい弊害を及ぼすこととなる投機的取引を抑止する観点から、土地取引の規制等に関する措置を講ずるものとするとしている。

また、このような趣旨にのっとり、土地の取引に関する措置を推進するため、以下の取組等が掲げられている。

- リート、不動産特定共同事業等の市場の拡大やクラウドファンディング等に対応した投資環境の整備、地方創生に資する不動産特定共同事業の取組の拡大の促進、SDGsやESGの観点等の投資家の選好に関する新たな動向に対応した適正な情報開示に関する投資環境の整備を実施する。
- 宅地評価土地及び住宅・土地の取得に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置等の流通税の特例措置や事業用資産を買い替えた場合の譲渡した事業用資産の譲渡益についての税制特例措置等により、より有効に土地を活用する担い手への移転を促進するとともに、インスペクション（建物状況調査等）の活用促進や、インスペクションが行われた既存住宅であること等を示す「安心R住宅」制度等を通じ、既存住宅の流通を促進する。

(4) 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項として、国及び地方公共団体は、適切な役割分担の下、連携して土地の適正な利用及び管理等のために講じられる土地に関する施策の実施に際して重要である地籍、地価を含む不動産市場の動向等の調査を実施するものとするとしている。また、土地に関する施策の円滑な実施に資するため、国民に対し、収集した土地に関する情報をわかりやすく提供するものとし、提供に際しては、個人情報保護を含め個人の権利利益の保護に配慮するものとしている。さらに、これらを確保するため必要となる情報基盤の整備・充実を図るものとしている。

また、このような趣旨にのっとり、土地に関する調査の実施及び情報の提供等を促進するため、以下の取組等が掲げられている。

- 地籍調査について、新たな国土調査事業十箇年計画に基づき、所有者不明等の場合でも調査を進められるような新たな調査手続の活用や、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進し、調査の円滑化・迅速化を図るとともに、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減による不動産登記情報の最新化を図る方策についての検討を行い、民事基本法制の見直しを行う。
- 既存住宅販売量に関する指数・官民連携した面的な市場情報の整備など、不動産市場の動向を的確に把握する統計の整備とデータの提供を充実するとともに、地価の個別化・多極化に対応した地価公示等の調査方法の見直しなどを進める。
- 登記簿と他の公的機関の台帳等との連携により、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指し、検討を進めるとともに、これを容易にするオンライン化の取組も含めた情報連携の仕組みの構築に向けた検討を進める。

(5) 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項として、以下の取組等が掲げられている。

- 国は、地方公共団体の自主的かつ主体的な土地政策に配慮しつつ、優良事例についての情報提供、ガイドラインの整備、専門家や国の職員の地方公共団体への派遣などによる、必要な情報の提供、技術的な支援等を通じて、地方公共団体との連携体制の構築を図る。
- 関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ、NPO等と関係行政機関との一層の連携体制を構築しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら官民一体となって対応するとともに、大都市から地方まで、十分な専門家等の確保を推進する。
- 施策の実効性を担保するため、各施策の実施状況について適切なフォローアップを行い、施策の効果について定期的な分析・評価を行うなど、PDCAサイクルの実行を徹底することにより、本方針について社会経済情勢の変化等を踏まえた所要の見直しを適時に行う。