

平成27年版土地白書について

国土交通省土地・建設産業局企画課長

(併)政策統括官付

百崎 賢之

平成27年7月7日



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

平成27年版土地白書構成

土地白書は土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。

第1部 土地に関する動向

- 各種統計データを用いて、直近一年間の不動産市場の動向を総括【第1章】

- ・ 地価の動向
- ・ 土地取引の動向
- ・ 不動産投資市場の動向
- ・ 家計と企業の土地に関する状況と意識
- ・ 東日本大震災後の不動産を巡る状況 等



P. 2~3

- 土地を巡る状況を踏まえ、毎年テーマを設定し、分析。

テーマ1 : 人口減少社会に対応した土地利用【第2章】

- ・ 地方都市における課題と取組
- ・ 農山村地域等における課題と取組

テーマ2 : 自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用【第3章】

- ・ 土地の災害特性に応じた安全な利用の促進
- ・ 複数主体の連携による空間の確保と地域的な防災活動



P. 4~5



P. 6~7

第2部 土地に関して講じた施策

土地に関して、政府が

- 平成26年度に講じた基本的施策
- 平成27年度に講じようとする基本的施策



P. 8

第3部 土地に関して講じようとする施策

- ・ 土地に関する情報の整備
 - ・ 土地の有効利用等の推進 等
- について紹介。

第1部第1章 地価・土地取引等の動向①

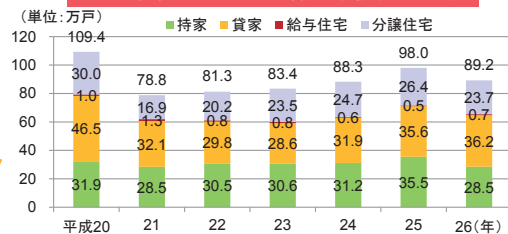
- 地価：緩やかな景気回復基調が続いていることから、全国平均で見ると、下落が続いてきた住宅地では下落率が縮小、商業地では下落から横ばいに転換。
- 不動産取引：住宅市場では、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動減の影響が見られたものの、オフィス市場では、良好な資金調達環境等に伴い、需要の高まりが見られた。

地価変動率の推移

	住宅地				商業地			
	23公示	24公示	25公示	26公示	23公示	24公示	25公示	26公示
全 国	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲0.4	▲3.8	▲3.1	▲0.5
三大都市圏	▲1.8	▲1.3	▲0.6	0.5	0.4	▲2.5	▲1.6	1.8
東京圏	▲1.7	▲1.6	▲0.7	0.7	0.5	▲2.5	▲1.9	1.7
大阪圏	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲0.1	0.0	▲3.6	▲1.7	▲0.5
名古屋圏	▲0.6	▲0.4	0	1.1	0.8	▲1.2	▲0.8	1.8
地方圏	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲1.5	▲1.1	▲4.8	▲4.3	▲3.3
その他	▲2.9	▲1.7	▲0.2	1.4	1.5	▲5.1	▲2.7	▲0.3
その他	▲3.6	▲3.5	▲2.8	▲1.8	▲1.3	▲4.7	▲4.5	▲3.6

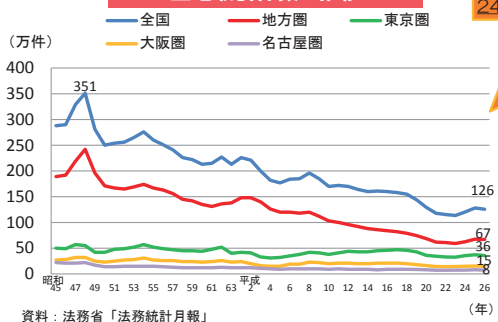
資料：国土交通省「地価公示」

住宅市場：住宅着工戸数の推移(用途別)



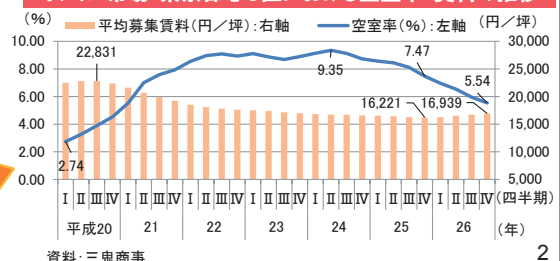
資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」

オフィス市場：東京都心5区における空室率・賃料の推移

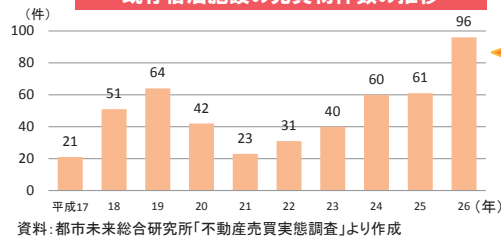


資料：三鬼商事

第1部第1章 地価・土地取引等の動向②

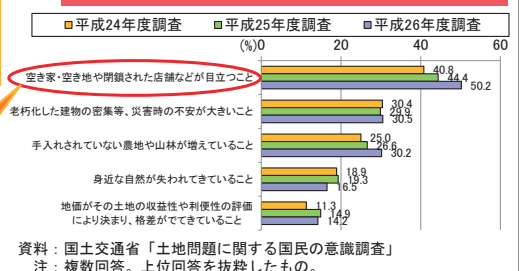
- その他不動産取引：訪日外国人旅行者数の増加等を背景に、宿泊施設の取引に活況が見られた。
- 不動産投資市場：Jリート市場では、平成26年度中に時価総額・銘柄数ともに過去最高を更新。
- 低・未利用地に関する状況・意識：空き家や空き地に対する問題意識が拡大。
- 被災地における不動産市場：被災3県では、平成25年頃から土地取引件数が増加。

既存宿泊施設の売買物件数の推移



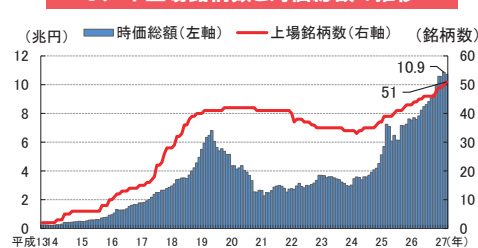
資料：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」より作成

「身近に感じる土地問題」に関する国民意識



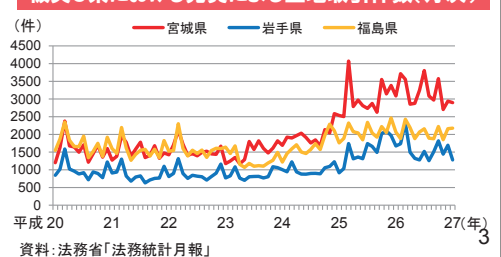
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
注：複数回答。上位回答を抜粋したもの。

Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



資料：一般社団法人不動産証券化協会公表資料より作成

被災3県における売買による土地取引件数(月次)



資料：法務省「法務統計月報」

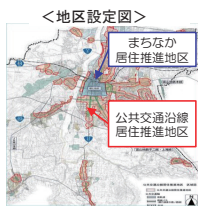
第1部第2章 人口減少社会に対応した土地利用①

➤ 地方都市：コンパクトシティの形成を目的として都市政策や交通政策等を一体的に実施する取組や、公的不動産の再配置を都市機能の充実化に結びつけている取組に着目。

コンパクトシティ形成に向けた都市・交通政策等の一体的な実施

富山県富山市

- 公共交通で結ばれた徒歩圏の整備によりコンパクトシティを志向
- 都市機能の集約と居住の誘導を目指し、「まちなか居住推進地区」及び「公共交通沿線居住推進地区」を設定
- 市が両地区への住宅建設や居住に助成
- まちづくりと公共交通の利活用推進（LRT、バス等）を一体的に実施するとともに、周辺農村部も含めて、福祉政策、農業政策、環境政策等とも連動させ総合的に推進



コンパクトシティ形成に向けたプロセスの明示と市営団地の再編

北海道夕張市

- 概ね20年後を見据え、当面は地区ごとの市街地のコンパクト化を、さらに長期的には特定地区への市街地の集約化を目標とした都市計画マスタープランを策定
- 策定時には、将来的な都市像についての複数の案を住民に提示し意見聴取
- 計画の実現に向け、
 - 一 中心部において市営団地を整備
 - 一 空室が目立つ市営団地において、住民との話し合いを経て、団地内での居住を集約化し、コミュニティの維持と維持管理費の削減

<中心部に整備された団地（「歩団地」）>



公的不動産の再配置による都市機能の充実化

新潟県長岡市

- 郊外に立地していた市役所機能を、まちなか（長岡駅前）に移転・分散配置
- 屋根付き広場やアリーナなど、市民活動と交流の拠点となる場に市役所を併設し、まちなかの賑わいを創出
- 子育てや生涯学習・福祉といった市民サービスを提供する場も整備
- 商業機能の衰退により疲弊した中心市街地を、市民が利用するエリアへと再生

<まちなかにおける公的機能の展開>



国の関連施策

- 都市再生特別措置法の改正（H26.8施行）：市町村が「立地適正化計画」を策定できることとし、指定された区域外における一定の開発行為等を届出・勧告の対象とするとともに、区域内の医療・福祉施設等の整備等に対する予算・税制上の支援措置を新設・拡充
- 「まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン」（H26.4公表）：将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置の推進や、公的不動産を活用したまちに必要な機能の誘導にあたり検討すべき項目を整理

第1部第2章 人口減少社会に対応した土地利用②

➤ 農山村地域等：歩いて暮らせるまちづくりを目指す取組や、集落における生活サービスやコミュニティの維持に資する地域の拠点を形成する取組に着目。

歩いて暮らせるまちづくりに向けた町職員・住民等の協働

北海道沼田町

- 町中心部の旧中学校跡地を活用した医療・福祉施設の集約と、空き家を利用したまちなかへの集住による「歩いて暮らせるまち」を構想
- 今後の町のあり方について、町民と町職員の協働の場となる、懇談会・ワークショップ・見学ツアー・勉強会等を開催（2年間で15回以上開催、のべ1000人以上が参加）
- 市街地の空き家への居住やこれに伴う改修等を町が支援することを予定

<ワークショップの様子>

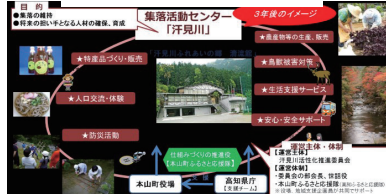


中山間地域の拠点形成の支援

高知県「集落活動センター」

- 旧小学校程度の広がりでも複数の近隣集落が連携した住民主体の「集落活動センター」（生活・福祉・防災等の諸活動に総合的に取り組む場）の立上げ等を、県が支援
- 第1号となる本山町汗見川の「集落活動センター」では、
 - 一 廃校の小学校を改修した宿泊兼体験交流施設を拠点施設として活用
 - 一 遊休地を活用して栽培した赤シソを使った加工品の製造・販売等、安心して暮らし続けられる仕組みづくりに取組

<汗見川集落活動センターの取組>



住民意見を踏まえた医療機能を有する地域拠点の形成

岡山県新見市哲西地区

- 中学生以上の全住民を対象としたアンケートと、60回を超える住民との協議を実施し、地域医療をまちづくりの中心に位置付け
- 庁舎建替えに当たり、診療所・保健福祉センター、行政窓口、図書館、生涯学習センター等を併置した複合施設を設置
- 施設管理等についてNPOと連携
- 年間のべ約6万人が利用する、地区住民の暮らしを支える身近な拠点として定着

<「きらめき広場・哲西」航空写真>


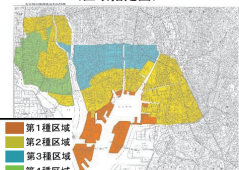


国の関連施策

- 「小さな拠点」構築の支援：事例集やガイドブックの公表、モニター調査の実施、フォーラムの開催等
- 地域再生改正法案の国会提出（H27.3）：「地域再生土地利用計画」に従って行われる一定の施設の立地に対する農地転用許可・開発許可の特例等を規定

第1部第3章 自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用①

▶ 地域の災害リスクを踏まえた、災害に関する土地情報の整備・発信や、土地利用規制の取組に着目。

アプリ等を用いた災害に関する土地情報の整備・発信	災害リスク等に応じた土地利用の規制	復興自治体における土地利用の転換
<p>神奈川県茅ヶ崎市</p> <p>木造戸建住宅が密集して立地しており、火災時に延焼の危険性</p> <ul style="list-style-type: none"> 風景と災害リスクを重ね合わせて可視化できるタブレット・スマホ用のアプリを開発し、無償提供 地域ごとに「まちあるき」を実施し、住民自らがアプリを用いる等により、災害リスクを発見・再確認 「地震による地域危険度測定」の公表に当たり、自治体職員が市内の各自治会に足を運び調査結果を説明 <p><アプリの画面イメージと「まちあるき」の様子></p> 	<p>愛知県名古屋市長古市</p> <p>昭和34年の伊勢湾台風により、大規模な高潮被害</p> <ul style="list-style-type: none"> 高潮リスクに対応するため、災害危険区域を指定し、建築規制を実施 <ul style="list-style-type: none"> 高潮リスクや従前の土地利用等の観点から4種類の区域を指定し、住宅や公共建築物についての構造基準、階数、1階の床の高さ等を区域ごとに制限 防潮壁の整備によるリスクの低下等を踏まえ、適宜区域を見直し <p><区域指定図></p> 	<p>宮城県東松島市</p> <p>東日本大震災を契機に、土地利用の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> 集団移転元地の土地利用基本計画を作成し、被災状況や地域特性に応じて、移転元地の活用を推進 <ul style="list-style-type: none"> 大曲浜地区：従前の第一種住居地域を工業地域に用途変更し、土地区画整理事業により土地の集約・整序化を図り企業用地及び都市公園として整備 牛網・浜市地区等：従前は農漁村集落が形成されていたが、一団の土地で客土を行い畑地として造成し、地元の農業生産法人に暫定的に貸借 <p><牛網・浜市地区における土地利用の転換></p> 




国の関連施策

- 土砂災害防止法の改正(H27.1施行)：都道府県に対する基礎調査の結果の公表の義務付け。土砂災害警戒区域の指定があった場合の市町村地域防災計画において、避難場所・避難経路に関する事項等を定める等、避難体制の充実・強化。
- 「不動産総合データベース」の構築：各所に分散している不動産取引に必要となる防災関連情報等を集約し宅建業者に提供するシステムのプロトタイプを、平成26年度に構築。平成27年度に横浜市内の物件を対象に試行運転を実施予定。

6

第1部第3章 自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用②

▶ 地域住民や地権者の連携により、防災に資する避難等のための空間を確保するとともに、これを地域での防災活動等に結びつけている取組に着目。

密集市街地の危険空き家除却と地域住民による跡地管理	地域防災に資するマンションの認定	オフィス地権者の連携による帰宅困難者用スペース等の確保
<p>長崎県長崎市</p> <p>すり鉢状に広がる斜面地に、密集市街地が広がるとともに、空き家の増加による倒壊等の危険</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域や所有者等からの相談後に、周囲への危険性がある老朽危険空き家について、その建物・土地の市への寄付を前提に、市の負担により除却 除却後の跡地は、地域の要望に応じた公共空間として市が整備し、自治会に無償貸与した上で、自治会が日常の維持管理 住民による「地域防災マップ」の作成など、地域一体での防災活動を支援 <p><除却前> <除却後></p> 	<p>大阪府大阪市</p> <p>河川や海に囲まれた低地に位置し、地震災害や風水害等による被害の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ハード面(耐震性や耐火性等)、ソフト面(日常的な防災活動の実施や備蓄・一時避難場所の確保等)の両面で防災性能に優れたマンションを、市が「防災力強化マンション」として認定 災害時には、民間住宅が地域に開かれ、地域住民の避難場所となる見込み 防災訓練等を通して、マンション居住者と地域住民との良好なコミュニティ形成にも寄与 <p><「防災力強化マンション」の認定プレート></p> 	<p>東京都千代田区(大手町・丸の内・有楽町地区)</p> <p>オフィス勤務者や商業施設来訪者が多く、震災時等に帰宅困難者が発生する可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区の事業所等が中心となり、自主防災組織を設立 千代田区の防災備蓄倉庫を自主防災組織が管理 一部の施設で、帰宅困難者の受入について千代田区と協定を締結 千代田区と帰宅困難者支援対策訓練を実施 防災の重視を通じてエリアの国際競争力の向上に寄与 <p><外国人向けの帰宅困難者支援対策訓練></p> 

マンション管理組合と町内会が連携できる事項

(※一般の管理組合と町内会を対象としたアンケート結果)

項目	マンション管理組合 (%)	町内会 (%)
一時避難場所としての共用スペースや屋上の開放	42.7	46.7
地域での救援活動、救出活動、収容避難場所運営活動等へのマンション住民の参加	36.2	44.2
役所や消防からの情報拠点としての管理室等の活用	14.5	32.0
共用スペースの救援物資の一時保管、配給場所としての活用	21.0	31.4
避難通路としての敷地の開放	19.7	25.3

資料：国土交通政策研究所「マンションと地域の共助による地域防災力強化に関する調査研究」注：複数回答。上位回答を抜粋。

7

第2部・第3部 土地に関する基本的な施策

第2部 土地に関して講じた施策

第3部 土地に関して講じようとする施策

- 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- 第2章 土地に関する情報の整備
 - 国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等
- 第3章 地価動向の的確な把握等
 - 地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等
- 第4章 不動産市場の整備等
 - 不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応、国際展開支援
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等
- 第6章 住宅対策等の推進
- 第7章 土地の有効利用等の推進
 - 地域活性化・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等
- 第8章 環境保全等の推進
 - 農地・森林・河川流域の適切な保全・利用の確保等
- 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策
 - 土地利用関連施策、住宅関連施策、土地情報関連施策、税制上の措置等