

## 第 8 3 回 講演会 付 属 資 料

平成 13 年度土地の動向に関する年次報告

及び

平成 14 年度において土地に関して  
講じようとする基本的な施策

平成 14 年 6 月

国 土 交 通 省

目 次

○ 平成13年度土地の動向に関する年次報告 .....	1
第1部 土地に関する動向	
I 我が国社会経済と土地 .....	1
第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題	
II 土地の動向 .....	25
第2章 土地利用の動向	
第3章 土地所有・取引の動向	
第4章 地価の動向	
第2部 土地に関して講じた基本的な施策	
○ 平成14年度において土地に関して講じようとする基本的な施策 .....	27

## 第1部 土地に関する動向

### I 我が国社会経済と土地

#### 第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

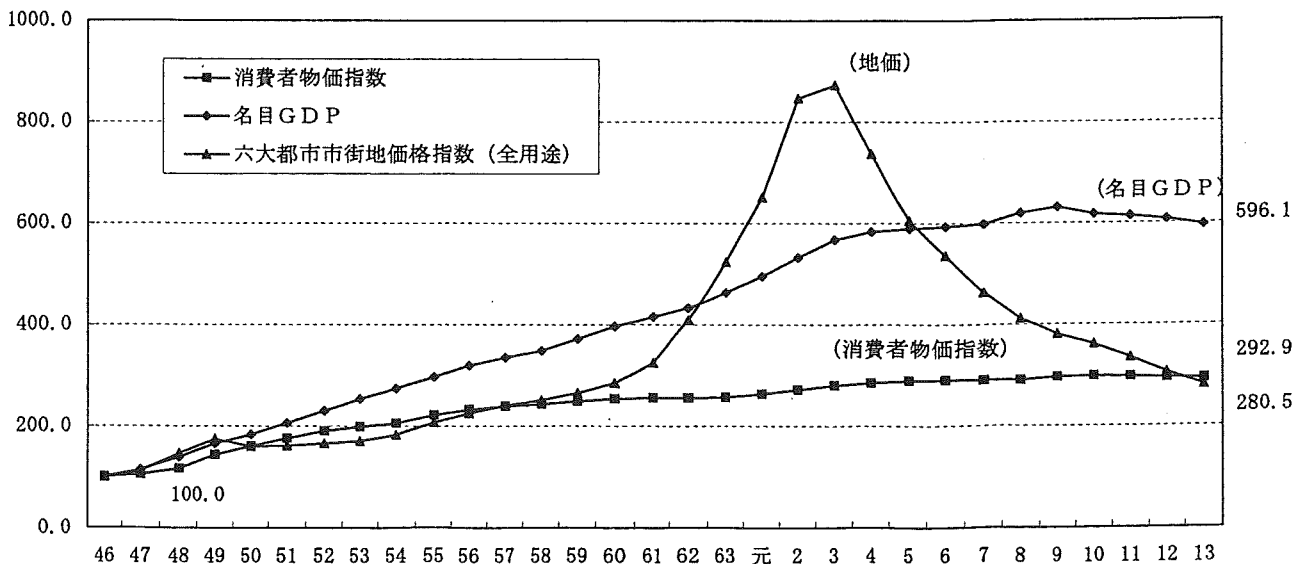
#### 第1節 我が国の土地市場の構造的な変化

##### 1. 利用中心の土地市場への動き

バブル崩壊までは、継続的な地価上昇を前提に、資産形成の観点から土地所有を重視する傾向が見られた。しかし、バブル崩壊後の長期にわたる地価下落の結果、現在では、土地を所有するだけで利益が上がることはなくなっており、有効利用することで初めて利益が得られる状況になっている。

例えば、「列島改造ブーム」直前の昭和46年に取得した土地の場合、現在までの地価（全用途平均）の伸びは、名目GDPの伸びを大きく下回り、消費者物価指数の伸びも下回る状況にある。

名目GDP、消費者物価及び六大都市市街地価格の推移



資料：内閣府「国民経済計算年報」、総務省「消費者物価指数年報」、(財)日本不動産研究所「市街地価格指数」により作成。

注：昭和46年の水準を100として各年の数値を指数化したもの。

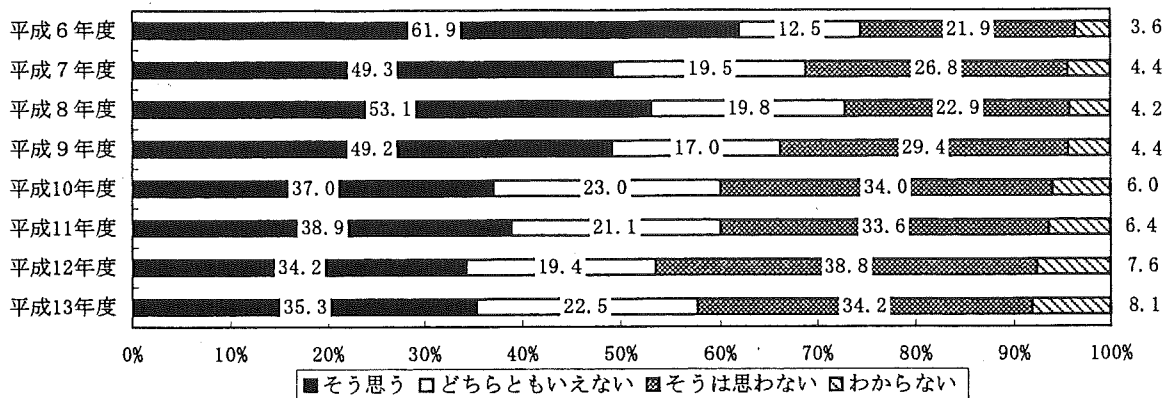
## 2. 国民・企業の土地に対する意識の変化

国民・企業の土地に対する意識も、以下のように大きく変化している。

### (1) 国民の資産としての土地の有利性に関する意識

土地が預貯金や株式などと比べて有利な資産であるかについては、「そうは思わない」と考える者と、「そう思う」と考える者の割合が、今回の調査ではほぼ同数であったが、調査開始時からの推移を見ると「そう思う」と考える者が大幅に減少している。

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

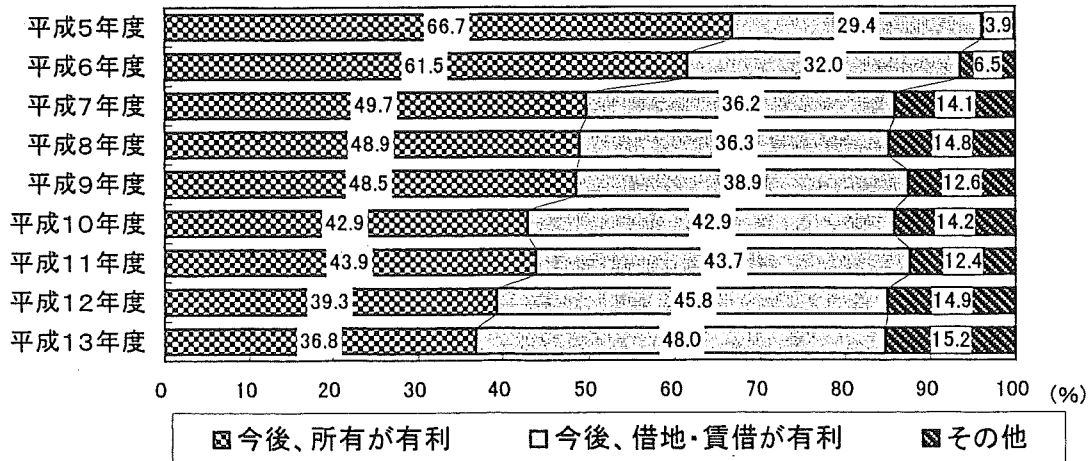


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成14年1月）による。

### (2) 企業の土地所有の有利性に関する意識

土地・建物に関して、「今後、所有が有利になる」と考える者は、「今後、借地・賃借が有利になる」と考える者を前回調査に引き続き下回っており、企業においては、土地を有利な資産と考える意識が一段と低下している。

今後の土地所有の有利性についての意識



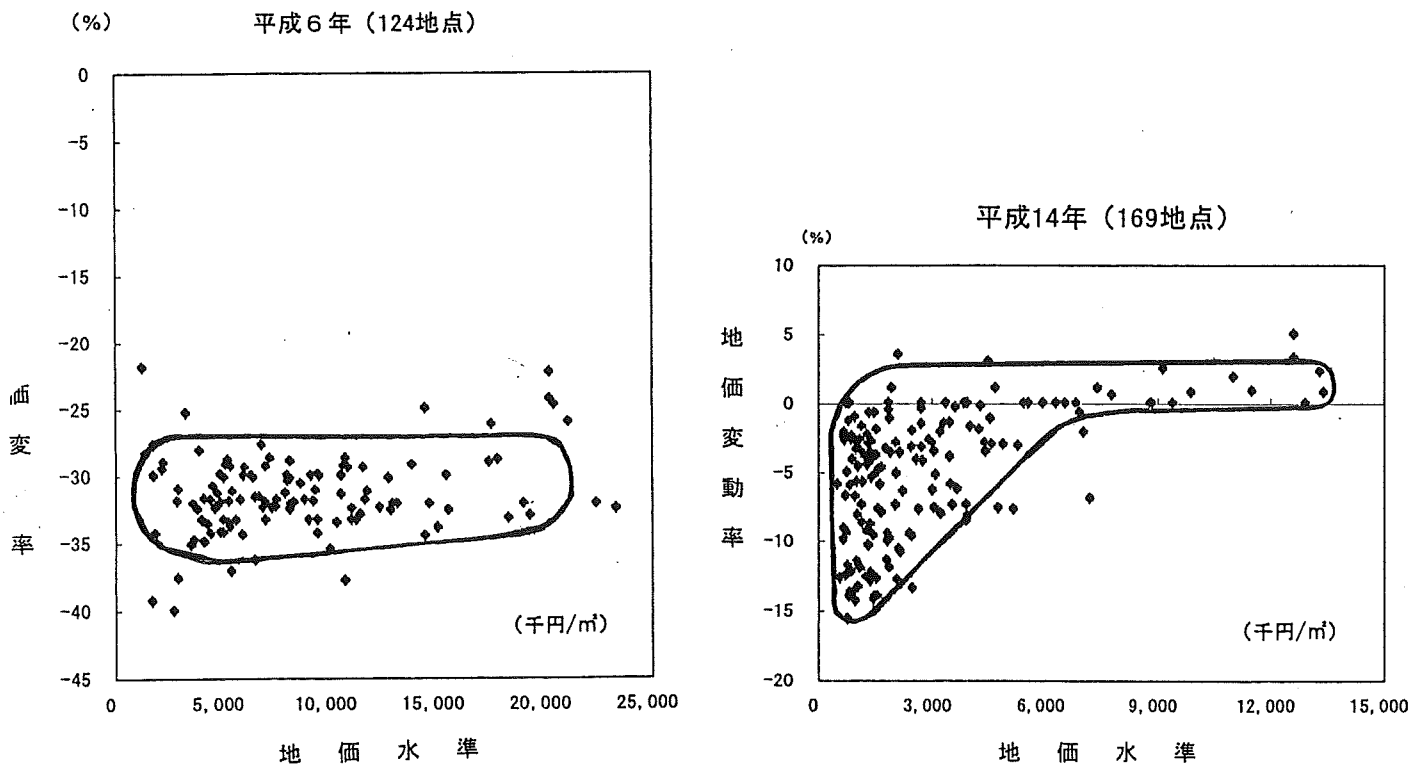
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成14年1月）による。

### 3. 地価形成の個別化の傾向

近年の我が国の土地市場は、実需中心へと構造的に変化している。最近の地価動向に見られる特徴としては、利便性や収益性が高い地点では地価の下落幅が縮小あるいは上昇する傾向も見られるが、利便性や収益性が劣る地点では、依然として下落傾向にあることが挙げられる。

例えば、「地価公示」のデータをもとに、都心部の商業地について、地価の変動率を見ると、平成6年には一様に下落していたが、平成14年には地価水準の高低に応じて、ばらつきが見られる。

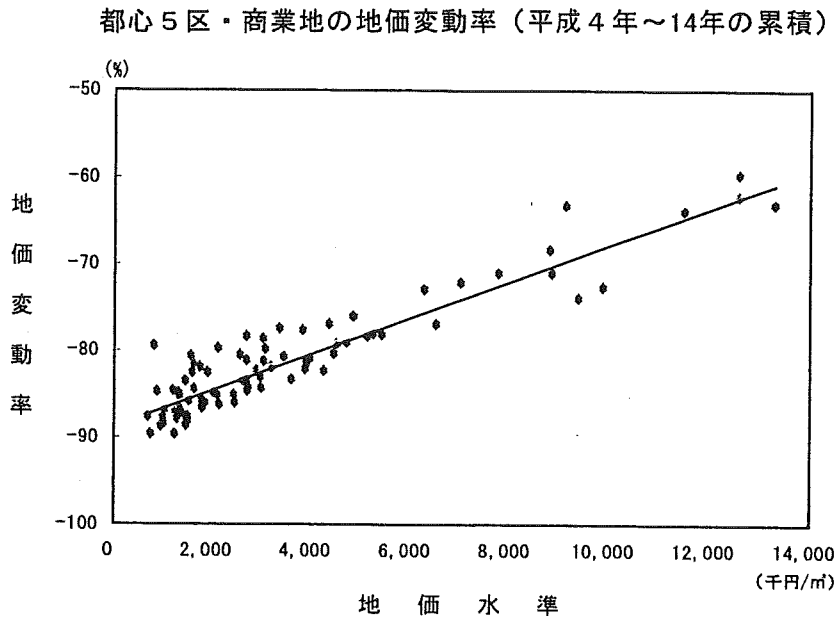
都心5区・商業地の地価変動率（平成6年・14年の比較）



資料：国土交通省「地価公示」により作成。

注：都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の商業地が対象。

また、地価公示ポイントごとの過去10年間の地価変動率を見ると、地価が高い地点ほど、下落率が相対的に小さい傾向がみられる。



資料：国土交通省「地価公示」により作成。

注：都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の商業地で、平成4年～14年の間、継続して公示されている82地点が対象。

このように最近では、「平均地価」の動向をもとに一律に市況を論ずることは難しくなっており、詳細なエリアや地点ごとの動きをきめ細かく見る必要があるになっている。

## 第2節 土地の需給に影響を及ぼす社会経済の変化

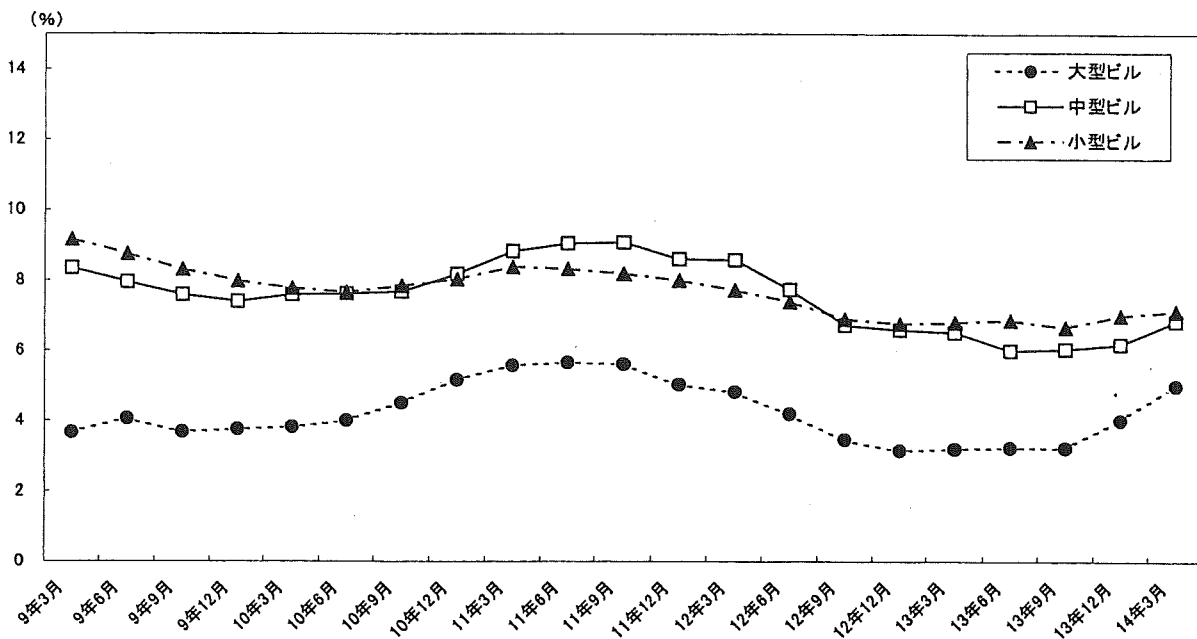
### 1. 需要側をめぐる情勢の変化

#### (1) 経済活動のグローバル化、産業構造の変化の影響

大都市を中心に、「近・新・大」の条件を備え、高度な業務に対応できる高機能オフィスビルに対する需要が強い。今後も国際的に通用する優れた都市環境と複合的な機能を備えた高度商業地に対する需要が伸びることが考えられる。

反面、国内の製造業では、生産拠点を海外に移転させる動きが加速している。さらに、第3次産業へのシフトの進行に伴い、生産・物流施設に関する土地需要が弱まることが考えられる。

規模別にみたオフィスビル空室率の推移



資料：(株)三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」により作成。

注1：調査対象は、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)における主要賃貸オフィスビル。

注2：大型ビルは基準階面積が100坪以上、中型ビルは50坪以上100坪未満、小型ビルは50坪未満である。

(2) 人口構造の変化とそれに伴う住宅需要の動向

我が国の総人口は2006年（平成18年）にピークに達し、その後減少過程に入るため、将来的には住宅需要は沈静化すると考えられる。

しかし、全国的には世帯数が2014年（平成26年）まで増加することや、第2次ベビーブーム世代（昭和46年～49年生まれ）の住宅取得が本格化することにより、当面は高水準が続くと考えられる。

また、生活の利便性等が重視される中、都市における住まい方が変化し、郊外から都心への住み替え等も含めて、都心部やその周辺での住宅需要が強まることが考えられる。

第2次ベビーブーム世代(S46～49年生まれ)の人口  
(単位:千人)

生年	年齢	総数	男	女
S42	34歳	1,818	919	899
S43	33歳	1,820	920	900
S44	32歳	1,856	938	919
S45	31歳	1,892	958	934
—	—	7,386	3,735	3,652
S46	30歳	1,941	982	959
S47	29歳	1,989	1,008	981
S48	28歳	2,026	1,025	1,001
S49	27歳	1,989	1,009	979
—	—	7,945	4,024	3,920
S50	26歳	1,890	960	930
S51	25歳	1,810	921	889
S52	24歳	1,725	879	846
S53	23歳	1,693	864	828
—	—	7,118	3,624	3,493

資料：総務省「平成13年10月1日現在推計人口」

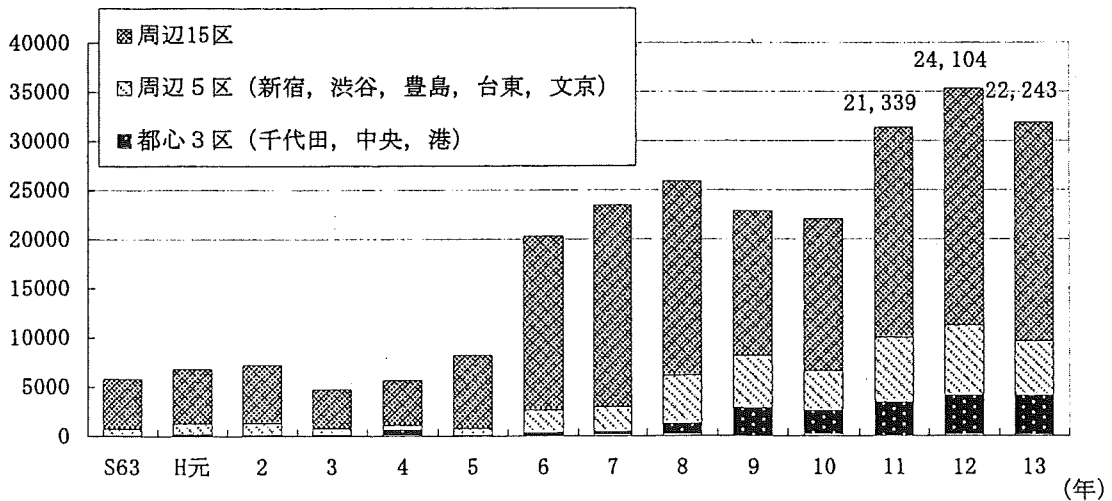
住宅金融公庫利用者の年齢

	マイホーム 新築融資	建売住宅 購入融資	マンション 購入融資
60歳以上	2.8%	1.0%	2.0%
50～59	17.1%	9.8%	11.5%
40～49	25.3%	21.9%	22.5%
30～39	40.9%	50.1%	45.8%
29歳以下	13.9%	17.2%	18.3%
平均	39.9歳	37.3歳	37.8歳

資料：住宅金融公庫「公庫融資利用者調査報告」（H12年度版）

販売戸数  
(戸)

分譲マンションの販売戸数の推移（東京都区部）



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」により作成。

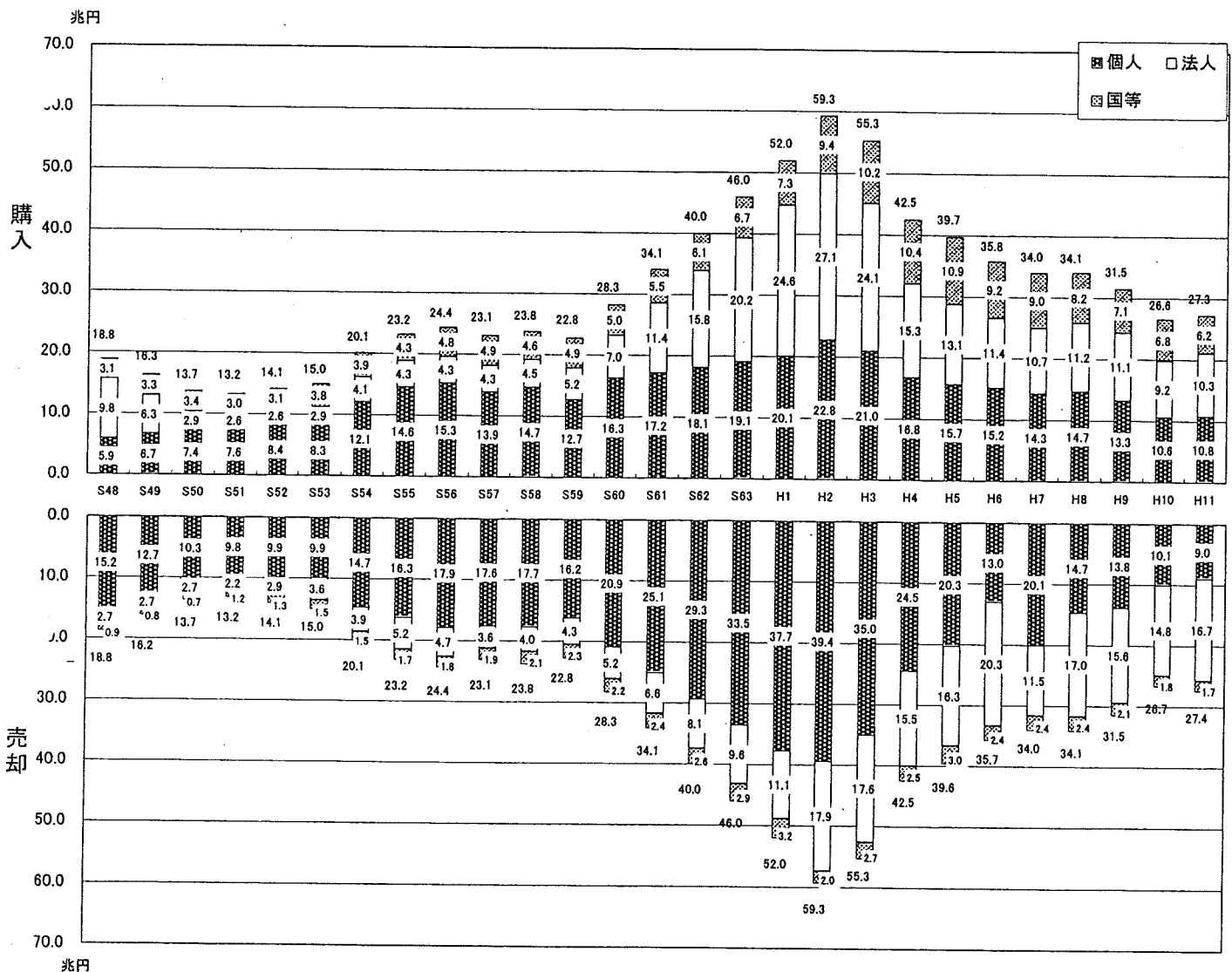


## 2. 供給側をめぐる情勢の変化

供給側をめぐる情勢の変化の中で、近年の土地市場に及ぼした影響が大きかったのは、企業による土地売却の動きであった。

企業の土地取引金額の長期的な推移を見ると、地価高騰期には大幅な買い越し、それ以外も若干の買い越しになる時期が多かった。しかし、平成4年以降は売り越しの状態が続いていることが特徴になっている。

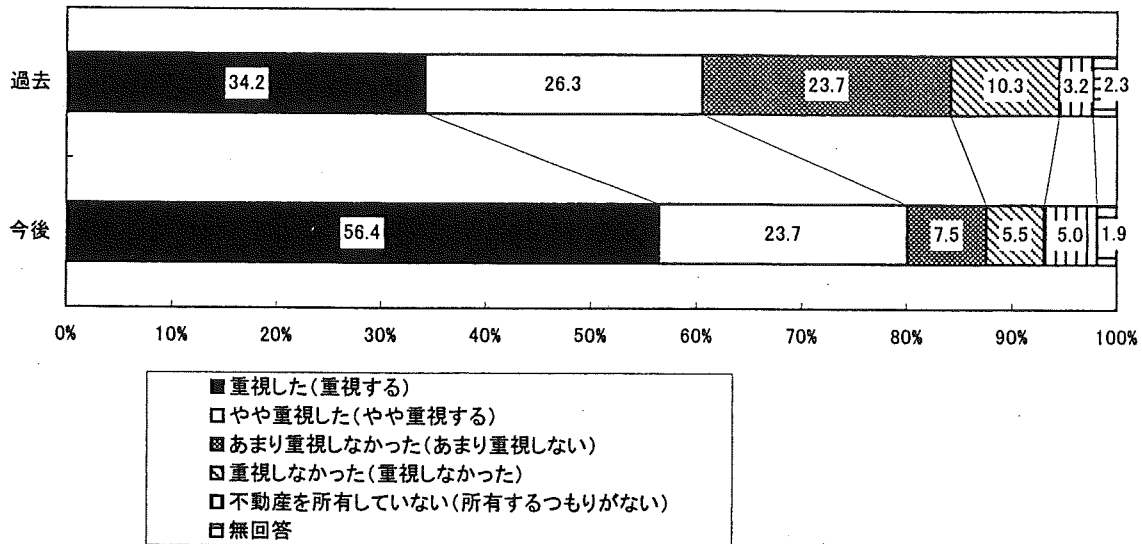
土地購入・売却金額の推移(購入・売却主体別)



資料：国土交通省「監視区域詳細調査」、「土地取引規制基礎調査」、「都道府県地価調査」等より推計。  
 注：1 推計は、金額ベースでの土地取引の規模についてみるため、種々の前提をおいて行った一つの試算であり、実際の取引価格を用いたものではないことに注意する必要がある。  
 また、推計方法の概要は次のとおりである。  
 (1) 推計は、基本的に、国土交通省において調査した全国各市町村の地目別土地取引面積に都道府県地価調査等から得たそれぞれの平均価格を乗じ、積み上げたものである。  
 (2) 推計に用いたデータは、約86万件(全国の土地取引の約5割)である。  
 2 国等には、国、地方公共団体、公社、公団等を含む。  
 ※ S49, S61, S62, S63における購入、売却金額は、データがないため、トレンドにより推計してある。

企業に対する意識調査の結果を見ると、保有不動産のキャッシュフローや収益性を重視する意識が今後も強まる可能性が高い。

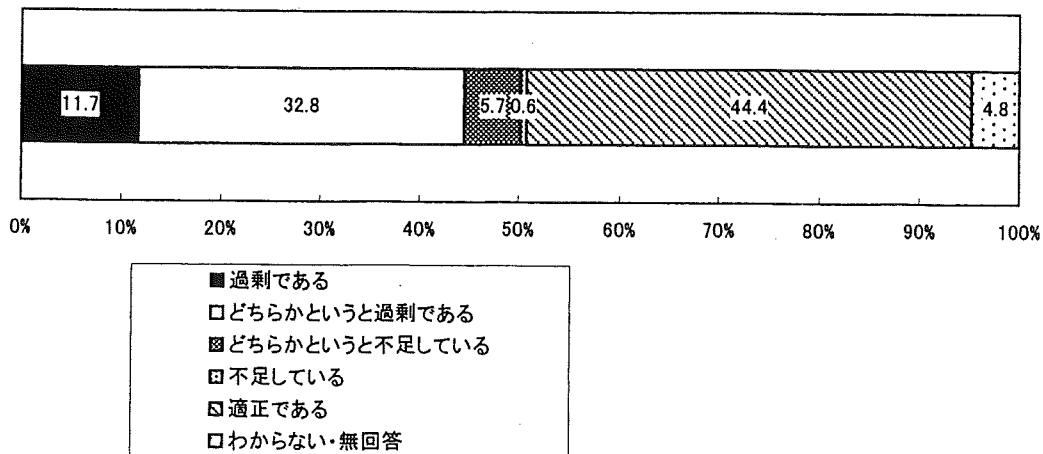
### 保有不動産のキャッシュフローや収益性を重視するか



資料：国土交通省「企業経営と不動産所有に関する調査」(平成14年2月)による。  
注：上場企業、店頭公開企業など約3,600社が対象。

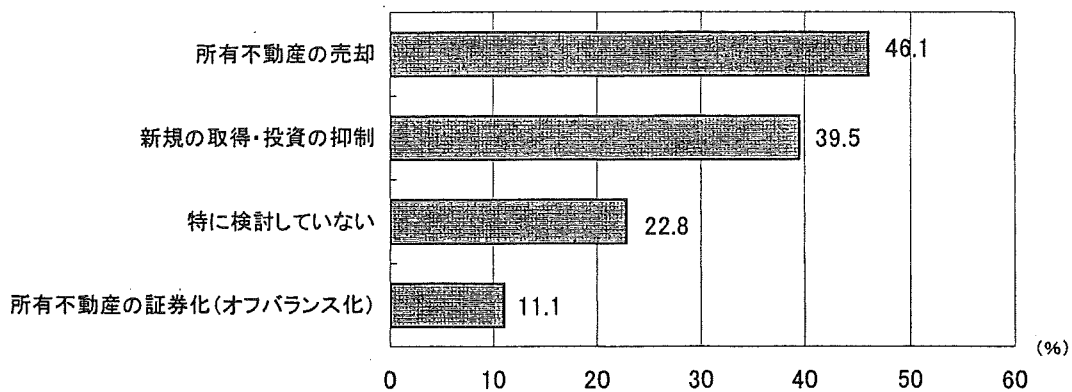
また、現在所有する不動産の水準を過剰と考える企業が約4割、今後の対応として不動産の売却を考える企業が約半数に上っている。こうしたことから、企業による土地売却の動きは、今後も続くと考えられる。

### 所有している不動産の水準についての考え方



資料：国土交通省「企業経営と不動産所有に関する調査」による。

## 所有不動産に関する今後の対応（複数回答）



資料：国土交通省「企業経営と不動産所有に関する調査」による。

### 3. 土地の需給の変化に伴う土地利用の変化

上記のような土地の需給をめぐる状況の変化の中で、企業による土地売却等が、土地利用の構造的な変化を促進することになると考えられる。

大都市では、既に生産・物流施設の跡地や企業が売却した土地が、複合的な都市拠点や都心部のマンション等に利用転換される動きが見られるが、不動産投資の活性化を図ることにより、こうした動きをダイナミックな都市構造の再編に結び付けていくことが重要である。

### 第3節 不動産投資の活性化のための土地市場の整備

不動産投資を活性化し、土地の流動性の向上に資する観点から、土地市場の整備を図る必要がある。

#### 1. 土地情報の整備・提供の充実

- (1) 現在の土地市場では、従来とは異なり、不動産投資に当たってキャッシュフローやリスクを精緻に分析した上で投資判断を行うことが不可欠になっている。このため、取引価格や賃料など収益性を判断するための情報の充実が求められている。
- (2) 欧米諸国における取引価格情報の提供に関しては、次のような事例がある。

- ① 登記等により取引価格が公開されている事例
- ・ フランスやイギリスでは、登記に取引価格が記載され、一般に公開されている。
  - ・ アメリカの36州では、登記や譲渡税のために提出される証明書等に取引価格の情報が記載され、一般に公開されている。
- ② 取引価格に基づき算定した価格情報が提供されている事例
- ・ ドイツでは、取引価格は一般には公開されておらず、地方公共団体の機関である鑑定委員会が取引価格に基づき算定した評価額が、地図に記載され、一般に公開されている。

ただし、取引価格が公開されているフランス、イギリス等においても、

- ・ 取引面積や仕様等の品質情報が登記に記載されていないこと
- ・ 複数の不動産をまとめて取引した場合には、登記から個々の不動産の価格を正確に把握することが難しいこと
- ・ 投資形態として、個々の不動産の取引ではなく、不動産を保有する会社そのものを売買する形をとる場合には、不動産の所有者は当該会社のままで変更されないため、登記には記載されないこと

等の状況にある。また、取引価格情報に関しては、更地の取引と土地・建物一体の取引との相違や、個別取引における特殊事情の存在といった問題がある。

したがって、フランス、イギリス等においても、公開された取引価格がそのまま活用されている訳ではなく、これをもとに業者が加工した情報や不動産投資インデックスが活用されていると言われる。

- (3) このような欧米諸国の事例を参考にすれば、投資判断に不可欠な収益性に関する指標である不動産投資インデックスの整備が重要であると考えられる。不動産投資インデックスの整備に当たっては、作成主体が取引価格を含む取引事例の情報や賃料情報を十分活用できるようにすることが必要である。

我が国でも既に民間で作成が試みられているが、作成に当たっての問題点も指摘されていることから、不動産投資の活性化に資するよう、国においてもガイドラインの作成に向けた検討を行っている。

優良な不動産投資インデックスを整備するためにも、実際の取引価格等の情報を幅広く把握できることが重要であり、これらの情報の整備について、欧米諸国の事例等も踏まえ、早期に検討する必要がある。

## 2. 収益性を重視した不動産の鑑定評価

不動産の鑑定評価においては、従来より更地の評価が中心であったが、近年、土地・建物を一体の複合不動産としてとらえ、そのキャッシュフローを的確に反映させる評価ニーズが顕在化している。このような高度化・多様化した評価を的確に行うため、以下の点を中心に、不動産鑑定評価基準を近く改定することとしている。

### 《不動産鑑定評価基準の改定方針のポイント》

#### ① 鑑定評価手法（収益還元法）の充実

複合不動産の生み出すキャッシュフローを不動産の価格に的確に反映させる観点から、従来の直接還元法に加えて、将来の収益の見通しやリスクを精緻に評価するDCF法を導入する。

#### ② 広域的な市場分析の重視

近年、土地や建物の利用・用途が多様化し、より広域的な市場動向の影響を受けて価格形成等が行われる傾向が強まっていることから、代替・競争等の関係にある類似不動産の需給動向等を広域的な観点から分析することを明確化する。

#### ③ 詳細な調査の充実

鑑定評価に際して行う物件調査において、対象不動産の収益性をより精緻に確認・分析する観点から、建物の構造・仕様や土壌汚染を含む環境、地下埋設物等の状況等に関する調査内容を充実する。また他の分野の専門家による調査を活用すべき場合を明確化する。

#### ④ 試算価格の調整

鑑定評価における3手法（収益還元法、取引事例比較法、原価法）により算出した3つの試算価格について、等しくウェイト付けが行われるべきとの印象を改め、対象不動産の特色に応じて、どの試算価格をより重視するかの判断を行い、鑑定評価額を決定することを明確化する。

#### ⑤ 鑑定評価の説明性の向上

依頼者や一般の投資家が鑑定評価の内容を正確に理解できるよう、調査・分析の結果や鑑定評価額の決定過程を、より明確に鑑定評価報告書に表示する。

### 3. 不動産証券化の普及

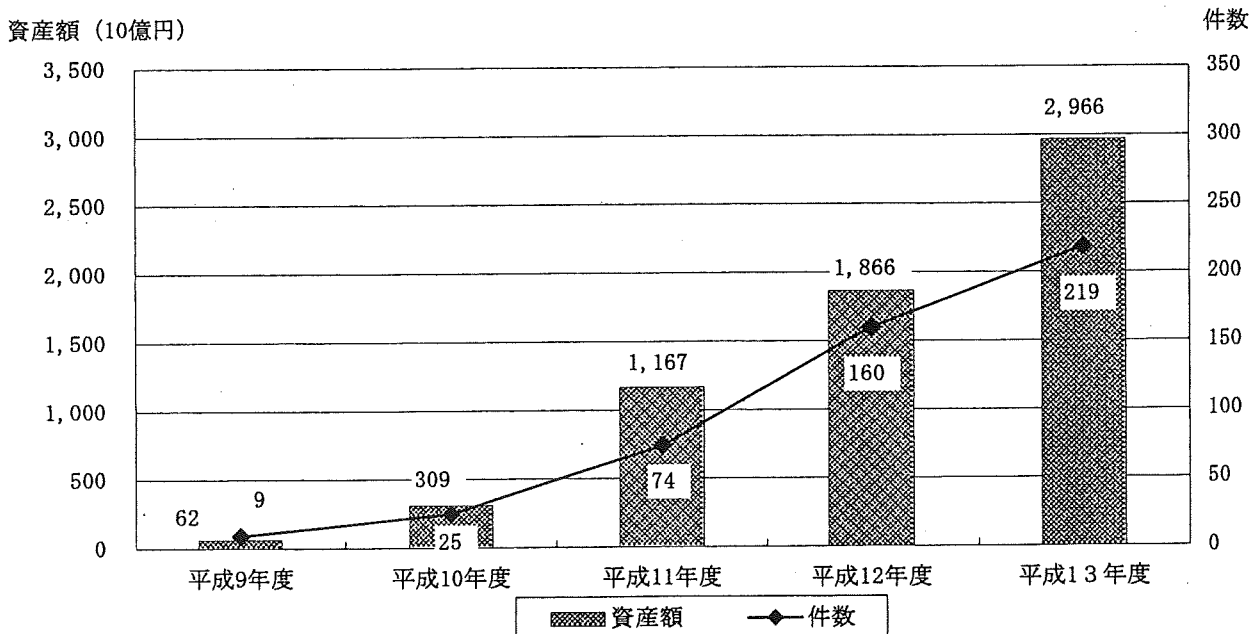
#### (1) 不動産の証券化の現状

不動産の証券化は平成13年度においても引き続き活発に実施された。特に、不動産投資ファンドについては、平成13年3月に東京証券取引所に不動産投資ファンド市場が開設され、本年3月までに3銘柄が上場された（計約49万口、平成14年3月末現在の時価は約2千6百億円）。

不動産の証券化の現状をみると、以下のとおりである。

- ① 平成13年度に実施された不動産の証券化の対象となった不動産等の額は約3兆円であり、平成12年度に比べ59%増加した。平成13年度までの資産額の累計は6兆4千億円となっている。

#### 不動産証券化の実績の推移



資料：国土交通省「不動産の証券化実態調査」による。

注：不動産投資法人については、投資法人を1件としている。

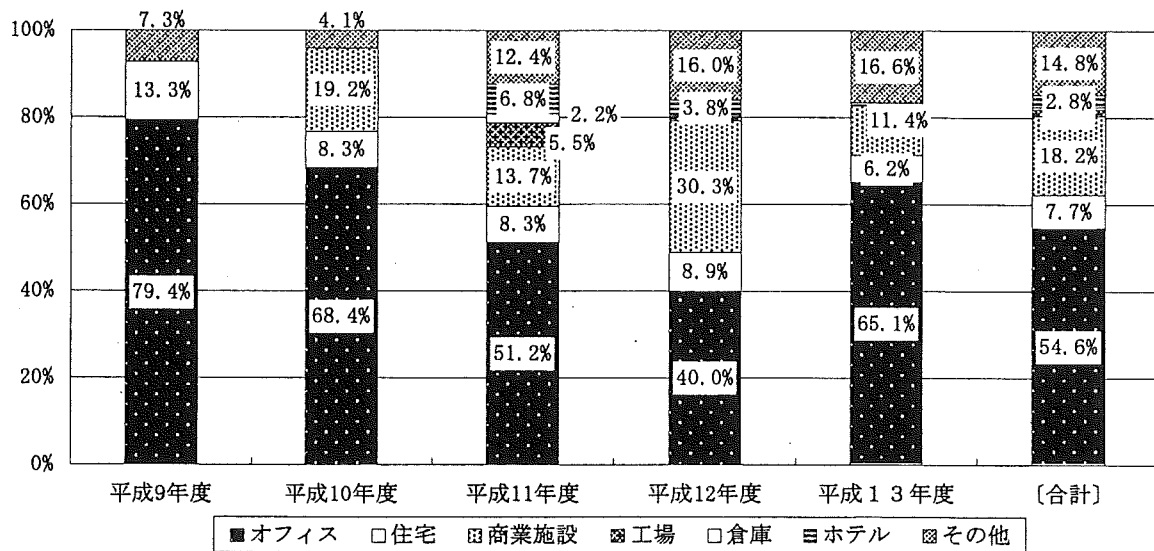
② 対象となった不動産の主な用途について資産額ベースでみると、平成13年度では、オフィス（65.1%）の割合が最も高く、商業施設（11.4%）、住宅（6.2%）と続いており、これらで全体の約8割を占めた。

今年度オフィスの割合が高くなったのは、不動産投資ファンドにおいてオフィスを中心に投資が行われたこと、企業財務体質の改善のために所有するオフィスを流動化したこと等によるためと考えられる。

③ 開発中の物件を証券化・流動化することで調達した資金を当該物件の開発事業そのものに充当する、いわゆる開発型の証券化については、平成13年度は、23件で1千8百億円の実績があった。

④ 不動産投資ファンドが取得した不動産又はその信託受益権の額は6千億円であった。不動産の主な用途別を資産額ベースでみると、オフィスが85.4%、商業施設が9.8%となっている。

証券化された不動産の用途別資産額の割合



資料：国土交通省調査による。

注1：「その他」に含まれるものは以下のとおり。

- ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの（駐車場、研究所等）
- ・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
- ・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの

注2：平成13年度のSPC法に基づく実物不動産の証券化については、内訳が不明のため除いてある。



(2) 不動産証券化推進に向けての課題

- ① 不動産投資ファンドについては、より多くの銘柄が市場に上場され、取引されるとともに、投資対象とする不動産の用途や地域配分等の点で、多様な投資方針を持つ不動産投資ファンドが組成されることが必要である。
  
- ② 不動産の取引価格やテナント情報等の収益に関する情報が整備されるとともに、不動産投資の運用成績を評価するための指標である不動産投資インデックスが整備・提供されることなど、不動産証券化の推進策を講ずることが求められる。

## 第4節 大都市圏・地方圏における土地利用の変化と課題

### 1. 東京圏、大阪圏等の大都市圏

#### (1) 大都市圏における土地利用の変化と課題

大都市では、業務機能が中心部に集積し、その周辺を取り巻く形で住宅地を中心とする市街地が拡大した。

しかし近年では、産業構造の変化等に伴い発生した生産・物流施設の跡地や、企業により売却された土地が、複合的な都市拠点や都心のマンション等に利用転換される動きが見られる。

社会経済の情勢の変化に伴って、大都市における土地利用が従来とは質的に変化しつつあり、こうした動きを捉えて都市構造の再編をダイナミックに進め、職住のバランスがとれ、国際競争に対応できる魅力を備えた都市への再生を図ることが大きな課題となっている。

また、経済の活性化の観点からも、土地の利用価値を高めるプロジェクトに民間投資を呼び込むことが求められている。

#### (2) 都市再生に向けた取組

土地利用の転換や低未利用地の有効利用等を通じて、複合的な機能を備えた都市拠点の形成や、都心居住の実現、防災性の向上など都市生活の質の向上につながる土地利用に取り組むことが必要である。

##### ① 国際競争力のある都市拠点の形成等

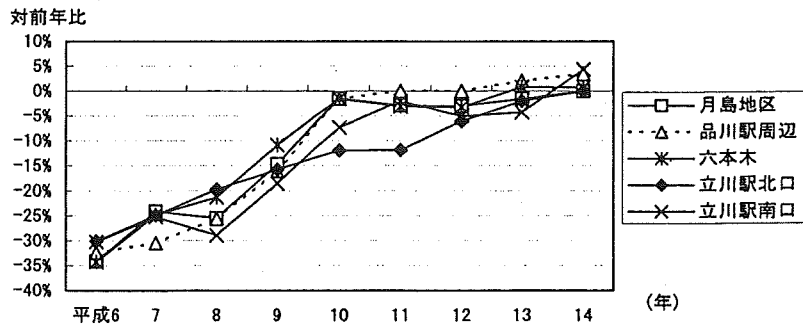
都心部において、再開発等を通じて、低未利用な生産・物流施設等が利用転換され、高機能オフィスビルや商業・住宅・文化施設等の機能を複合的に備えた都市拠点として整備される事例が増えている。

近年の都心部における都市拠点整備の事例

所在地	主な開発ビル等	主な施設	従前用途	竣工年月	開発面積
千代田区 (東京駅周辺)	東京サンケイビル	事務所、店舗、ホール	事務所、店舗、駐車場	第1期：H12.9 第2期：H14.9	0.62ha
	パシフィックセンチュリー プレイス	事務所、店舗	事務所、店舗、駐車場	H13.11	0.63ha
	丸の内ビル	事務所、店舗、ホール	事務所、店舗、駐車場	H14.8	1ha
	永楽ビル	事務所、店舗、広場	事務所、店舗、駐車場	H15.2(予定)	0.8ha
千代田区神保町	神保町一丁目南部地区	住宅、作業所、事務所、店舗等	事務所、店舗等	H15.3(予定)	約2.5ha
中央区晴海	トリトンスクエア	事務所、住宅	埋立地	H13.9	8.4ha
港区愛宕	愛宕グリーンヒルズ	事務所、住宅、店舗、工場	事務所、住宅、店舗等	H13.10	3.8ha
港区元麻布	元麻布ヒルズ	住宅	事務所、住宅、店舗等	H14.12	1.2ha
港区汐留	汐留地区再開発計画A～I 地区	事務所、店舗、駐車場	埋立地、事務所、店舗等	H14～H16	30.7ha
港区六本木	六本木六丁目開発	事務所、ホテル、店舗、劇場、 美術館、放送センター、住宅	事務所、店舗、住宅、放 送センター	H15(予定)	11.0ha
品川区、港区 (品川駅周辺)	品川インターシティ	事務所、店舗、多目的ホール	鉄道ヤード	H10.12	4.0ha
	ゲートシティ大崎	事務所、店舗、住宅、工場等	工場、アパート等	H11.2	5.9ha
	品川グランドcommons	事務所、ホテル、住宅	事務所、店舗、工場等	H14.3	5.2ha
品川区東五反田	東五反田二丁目第1地区	事務所、店舗、住宅	工場等	H13.3	1.9ha
品川区青物横丁	品川シーサイドフォレスト	事務所、店舗、住宅	工場等	H14.9～H15	7.2ha
新宿区新宿駅周辺	東京オペラシティ	劇場、事務所、店舗	工業試験所	H11.3	4.4ha
渋谷区恵比寿駅周辺	恵比寿ガーデンプレイス	事務所、店舗、ホテル、住宅、 ホール、美術館	工場	H8.3	8.3ha
渋谷区渋谷駅周辺	渋谷マークシティ	事務所、店舗、ホテル	車両基地、鉄道施設等	H12.4	1.4ha

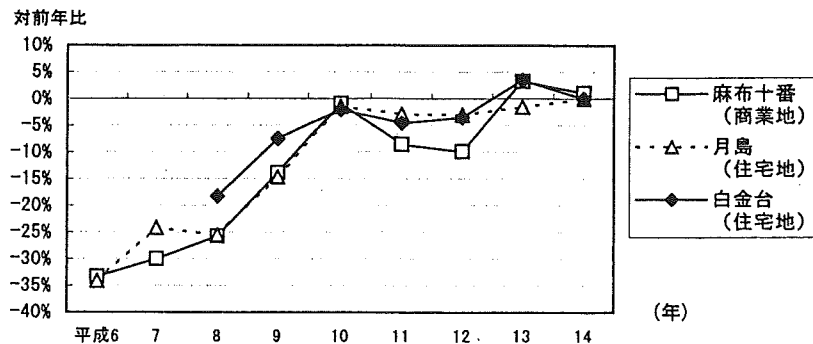
再開発の実施や交通基盤の整備等を通じて、土地の利用価値が向上した結果、  
周辺地価の下げ止まりや上昇に結び付く事例が見られている。

再開発事業の地価への影響



資料：国土交通省「地価公示」による。  
注：グラフでは、最も近い公示地点の地価の変動率を表している。

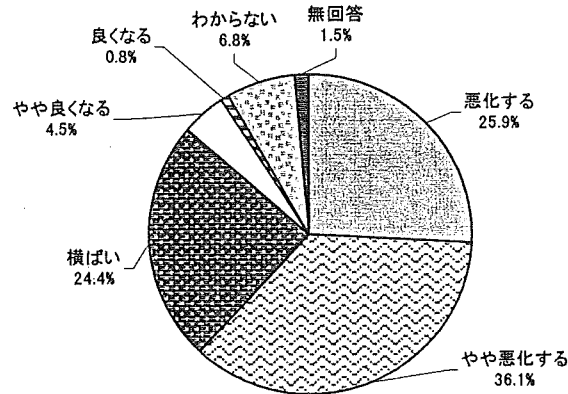
交通基盤整備（南北線・都営大江戸線）の地価への影響



資料：国土交通省「地価公示」による。

都市拠点の整備等を通じて高機能オフィスビルが供給される一方で、都心の業務地区であっても、バブル期を中心に供給された中小規模のビルに関しては、今後の競争力の低下を懸念する所有者の割合が高い。

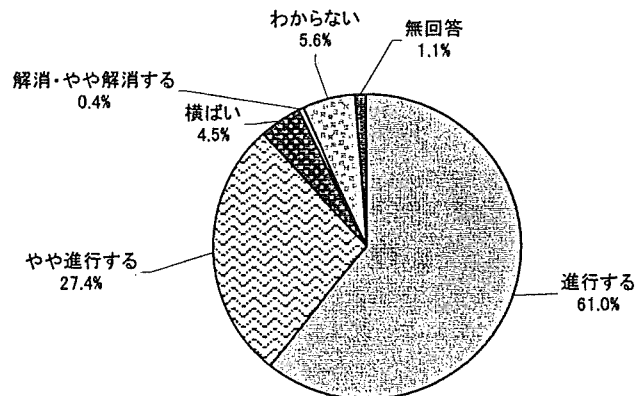
### 今後のオフィスビルとしての競争力



資料：国土交通省「都心におけるオフィスビルの維持・管理等に関する意識調査」による。  
 注：都心6区(千代田区、中央区、港区、品川区、新宿区、渋谷区)で、1980～1994年に竣工した延床面積3,000㎡未満のオフィスビルの所有者が対象。平成14年2月実施。

さらに、空室率や賃料水準等の面で、オフィスビルの規模や設備、築年数等に応じた「二極化」が進むと考える割合が約9割に達している。

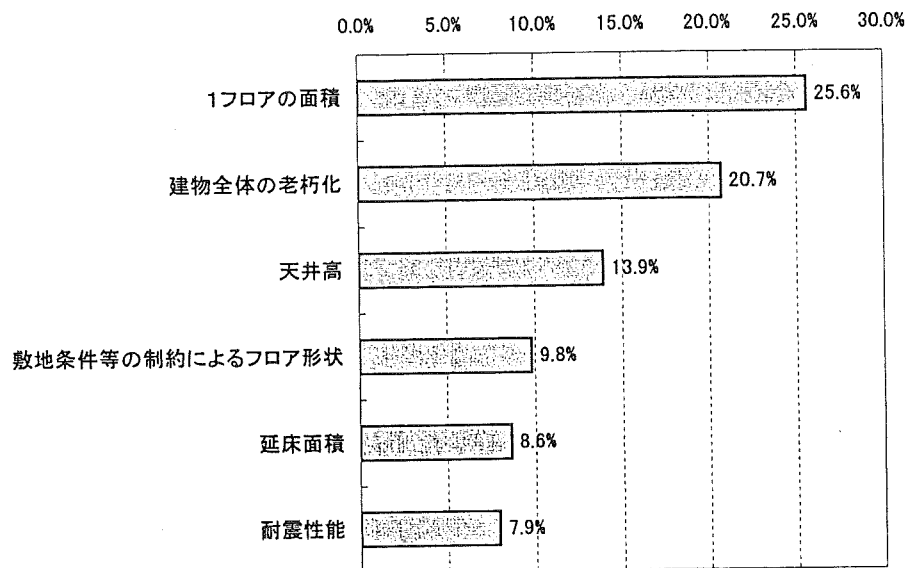
### 「二極化」の進行に関する今後の見通し



資料：国土交通省「都心におけるオフィスビルの維持・管理等に関する意識調査」による。

こうしたビルに関しては、「1フロアの面積」が狭いことを問題点として挙げる割合が高く、二極化が進行する中で、住宅への転用や、周辺の土地も含めた住宅地としての整備も今後課題になると考えられる。

建物全体に関する問題点（複数回答）



資料：国土交通省「都心におけるオフィスビルの維持・管理等に関する意識調査」による。

② 都市生活の質の向上のための取組

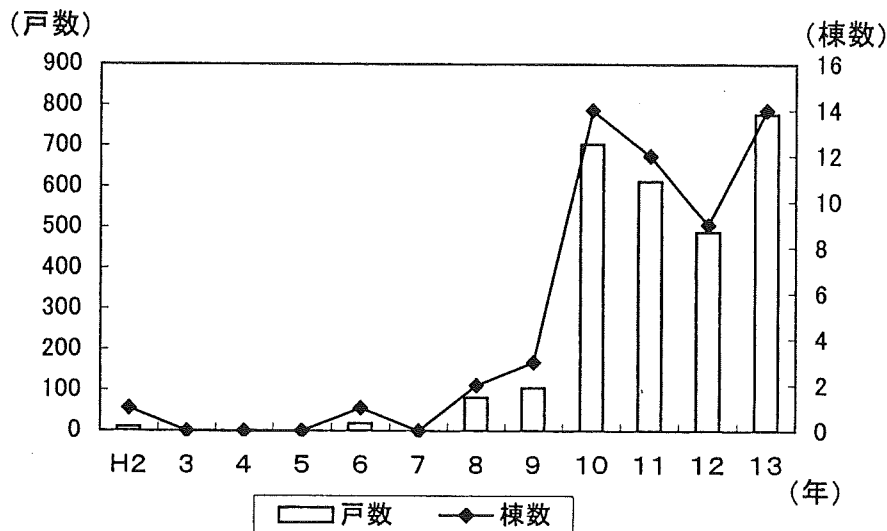
(ア) 都心居住の実現

近年、都心部において、企業が売却した土地等の利用転換を通じてマンションが活発に供給され、利便性重視の傾向と相まって、人口の都心回帰が進んだ。

特に最近では、都心の業務地区においても、オフィスビルの建て替え等によりマンションが供給される事例が見られる。

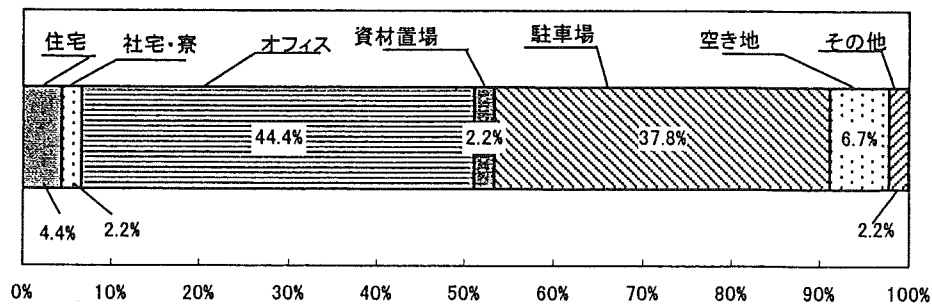
こうした土地利用の変化を捉えて都心居住を推進し、都市生活の質の向上を実現する必要がある。

マンション販売戸数の推移（中央区日本橋地区）



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」により作成。

中央区日本橋地区で供給されたマンション敷地の従前用途



資料：国土交通省調査による。

注：平成10年～13年に同地区で販売されたマンション45棟が対象。

### (イ) 都市環境の整備の推進

大都市における土地利用が構造的に変化する中、この時機を捉えて、立ち遅れている公園・緑地等の公共空間の充実に取り組むことが重要である。また、防災性の向上の観点から、都市部に発生した工場跡地等を活用した防災拠点の整備の促進等を図る必要がある。

### (ウ) 郊外住宅地の課題と取組

今後、ニュータウン等の郊外住宅地の役割が変化していくと考えられる。その地理的な条件等によっても異なるが、画一的にならない個性的な街づくりに取り組むことや、例えば週末等に滞在するセカンドハウスやホームオフィスとしての利用を想定した住宅供給を行うなど、都心周辺の住宅地とは異なる特色を持たせる工夫が必要である。

また、NPOの活動等を通じて地域コミュニティの活性化を図るなど、街としての持続的な発展を図るためのソフト面での取組も重要である。

#### 〈事例：ハード面の取組（住民参加型の住宅供給）〉

都市地域整備公団千葉地域支社の「おゆみ野」地区（千葉市緑区）では、居住予定者がグループを組み、建設予定地でのワークショップの開催等を通じて、道路や広場の配置等を始めとする街づくりの構想を作成し、これをもとに実際の住宅供給を行うプロジェクトを実施している。

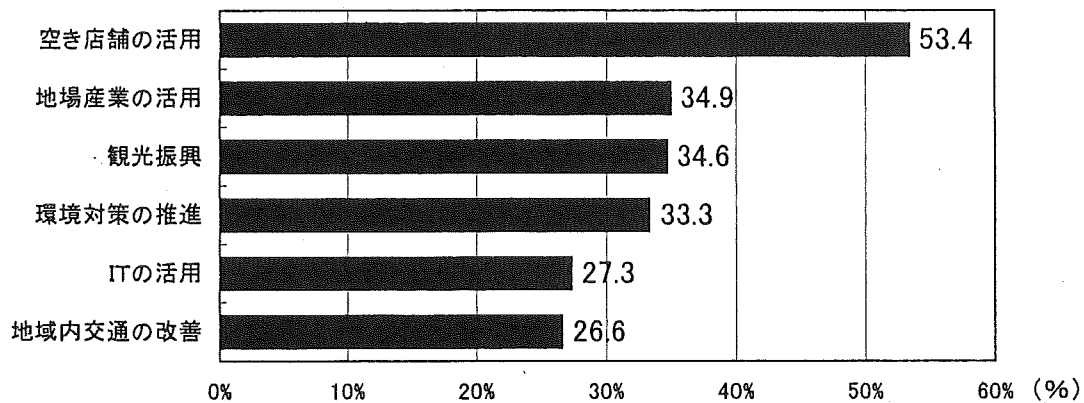
#### 〈事例：ソフト面の取組（多摩ニュータウンにおけるコミュニティ活動）〉

多摩ニュータウンでは、地域に密着したNPOやボランティア団体等によるコミュニティの活性化に向けた取組が行われている。NPO「フュージョン長池」は、公園施設の管理・運営、集合住宅の管理組合の支援、地域のリサイクル活動の支援など、コミュニティ醸成のための活動を行っている。このほか、環境保全や地域通貨（エコマネー）の普及など、多様な目的をもったNPOやボランティア団体等が活動している。

## 2. 地方都市

地方都市の中心市街地では、空き店舗の増加や居住者の減少、低未利用地の発生等の問題が深刻になっている。これからの地方都市の再生に向けた取組では、空き店舗対策や地場産業の活用、地域の歴史・文化を活かした観光振興など、ソフト面での対策等を通じて、個性あるまちづくりを目指すことが重要である。

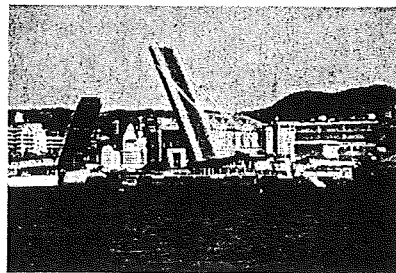
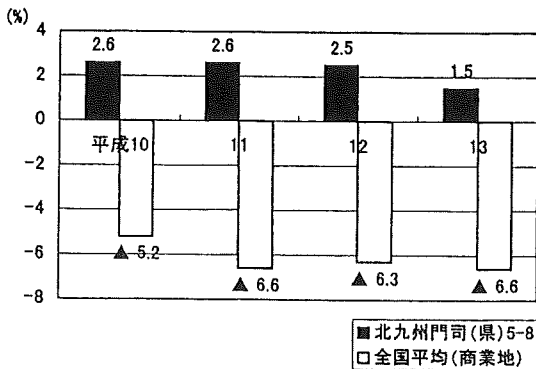
中心市街地活性化のために取り組んでいる事業（複数回答）



資料：日本商工会議所「平成13年度まちづくりの推進に関する総合調査」により作成。  
 注1：「環境対策の推進」は美化・緑化運動、リサイクル活動など。  
 注2：「ITの活用」はパーチャルモール、携帯電話を活用した情報発信、顧客管理など。

### 〈事例：地域の歴史・文化的なストックの活用（北九州市門司港地区）〉

北九州市の門司港地区では、旧門司港駅や旧門司税関、旧大阪商船ビルなど歴史的な建築物の保存等を通じて、「門司港レトロスクエア」の整備が進められた。その結果、平成7年のオープン以降、観光客数が急速に伸びている。こうした動きと連動して、同地区の商店街の周辺地価は上昇している。



資料：国土交通省「都道府県地価調査」による。



**〈事例：多様な主体のまちづくりへの参加（島根県松江市）〉**

島根県松江市では、歴史的な建築物である旧日本銀行松江支店の建物を、地場産品やオリジナル商品を中心に扱う商業施設として再生した。入居した16店舗のうち、新規起業者が2店舗、空き店舗を活用した「チャレンジショップ」の経験者が6店舗含まれ、新規起業者の活躍の場にもなっている。

また、歴史的建築物のライトアップや、土蔵の白壁を利用した野外映画上映会の開催など、市民の自発的な参加のもとで活発なまちづくり活動が行われている。

また、地方都市に関しても、都市圏全体を視野に入れ、都市構造の再編という観点から活性化に取り組むことが重要である。こうした中で、郊外への拡散が進んだ都市機能を中心市街地に誘導する、コンパクトなまちづくりに対する関心が高まっている。

**〈事例：青森県青森市の取組〉**

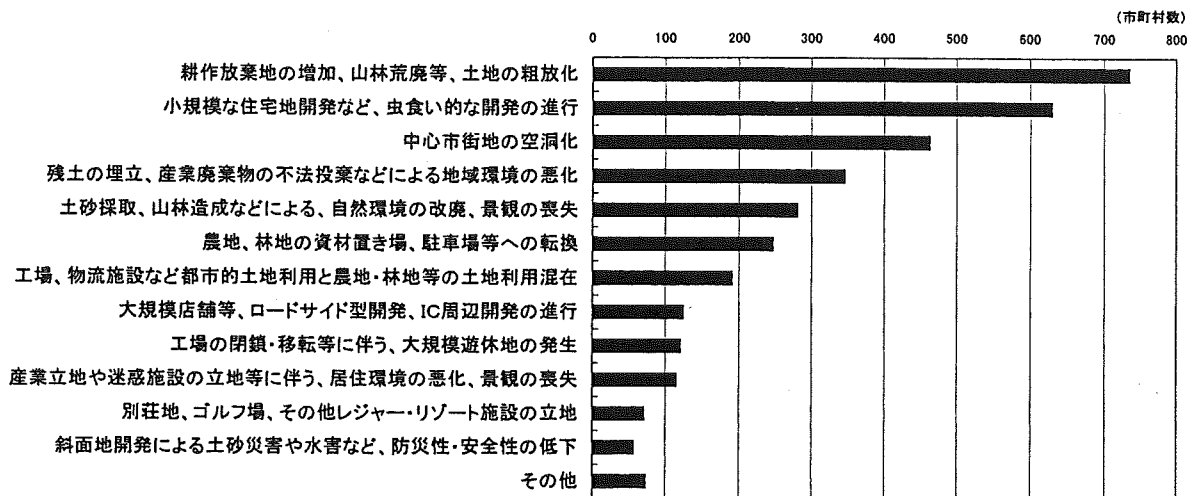
青森県青森市の都市計画マスタープランでは、中心市街地を含む地区である「インナー（Inner-City）」、その周辺の「ミッド（Mid-City）」、「アウター（Outer-City）」の3つの区分を設定し、中心市街地に蓄積された社会・経済基盤を活かす観点から、「インナー」に商業・行政機能や都心との近接性を活かした居住機能など、都市の核となる諸機能を複合的に配置することとしている。

一方、「ミッド」と「アウター」では、計画的かつ秩序ある市街地整備にとどめることを基本としており、特に「アウター」では、農地や周辺の自然を保全し、原則として市街地の拡大を抑制する方針が示されており、市民・企業と行政の協働作業を通じて、同マスタープランの具体化・実現を図っていくこととしている。

### 3. 個性ある地域づくりを目指した土地利用上の取組

各地域においては、小規模な開発の進行や、国土の保全、地球温暖化の防止等に重要な役割を果たす森林等の管理の粗放化など、多様な土地利用上の課題への対応が求められている。

市町村で発生している土地利用上の問題点（複数回答）



資料：国土交通省調査による。

こうした中で、住民に身近な市町村レベルで、「土地利用のあるべき姿」を地域の実状に応じて即地的かつきめ細かに示すことができる土地利用に関する枠組みが求められている。

また、地域固有の諸課題に対して条例が十分に活用され、適正かつ合理的な土地利用と個性ある地域づくりを目指すことが望まれる。

## II 土地の動向

### 第2章 土地利用の動向

- 我が国の国土面積3,779万haのうち、森林（2,511万ha）及び農用地（491万ha）は、横ばいないし微減となっており、宅地は、逐年増加している。

#### 我が国の国土利用の推移と現況

(単位：万ha)

地目	区分	昭和50年		昭和60年		平成7年		平成11年		平成12年	
		面積	構成比%	面積	構成比%	面積	構成比%	面積	構成比%	面積	構成比%
農用地		576	15.3	548	14.5	513	13.6	495	13.1	491	13.0
森林		2,529	67.0	2,530	67.0	2,514	66.5	2,511	66.4	2,511	66.4
原野		43	1.1	31	0.8	26	0.7	26	0.7	27	0.7
水面・河川・水路		128	3.4	130	3.4	132	3.5	133	3.5	135	3.6
道路		89	2.4	107	2.8	121	3.2	126	3.3	127	3.4
宅地		124	3.3	150	4.0	170	4.5	177	4.7	179	4.7
その他		286	7.6	282	7.5	303	8.0	311	8.2	309	8.2
合計		3,775	100.0	3,778	100.0	3,778	100.0	3,779	100.0	3,779	100.0

資料：国土交通省調べによる。

### 第3章 土地所有・取引の動向（略）

### 第4章 地価の動向

- 平成14年地価公示により昨年1年間の全国の地価の状況を概観すると、
- ・ 住宅地・商業地ともに下落幅が拡大した。
  - ・ 三大都市圏においても、東京圏の商業地を除き下落幅が拡大したが、東京圏では、横ばいの地点が大幅に増加した。  
また、利便性・収益性の差や個別の地点のおかれた状況によって、地価の二極化・個別化がより進行している。
  - ・ 地方圏においては、住宅地・商業地ともに下落幅が拡大した。

地域別対前年変動率

(単位：%)

地域名	用途 公示年	住宅地		商業地	
		平成 13年	平成 14年	平成 13年	平成 14年
東京圏		△ 5.8	△ 5.9	△ 8.0	△ 7.4
大阪圏		△ 6.7	△ 8.6	△ 11.0	△ 11.3
名古屋圏		△ 1.9	△ 4.4	△ 5.6	△ 8.1
三大都市圏		△ 5.6	△ 6.5	△ 8.3	△ 8.5
地方圏		△ 2.8	△ 4.0	△ 7.0	△ 8.1
全 国		△ 4.2	△ 5.2	△ 7.5	△ 8.3

資料：国土交通省「地価公示」による。

三大都市圏の上昇又は横ばい（変動率ゼロ）地点数

	住宅地						商業地					
	上昇			横ばい			上昇			横ばい		
	H12	H13	H14	H12	H13	H14	H12	H13	H14	H12	H13	H14
東京圏	0	14	6	0	45	90	1	8	15	9	16	23
大阪圏	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
名古屋圏	0	5	0	111	130	11	0	2	1	2	0	2

第2部 土地に関して講じた基本的な施策（略）

## 「平成14年度において土地に関して講じようとする基本的な施策」の概要

### 1. 土地利用計画の整備・充実等

都道府県計画の改定及び市町村計画の策定・改定を支援し、国土利用計画全体の整備を推進するとともに、土地利用基本計画の適切な管理を行い、適正かつ合理的な土地利用の実現に努める。

さらに、国土審議会基本政策部会中間報告「国土の将来展望と新たな国土計画制度のあり方」で示された検討の方向を受け、平成14年秋を目途に、引き続き新たな土地利用計画に関する計画制度の検討を進める。

### 2. 都市再生の推進

都市再生本部において決定された都市再生プロジェクト等の実施を推進する。また、平成14年3月に成立した都市再生特別措置法に基づき、都市再生基本方針の策定や都市再生緊急整備地域の指定等を行う。

### 3. 都市基盤施設整備の促進

各種の都市基盤施設整備事業及び面整備事業の積極的推進を図る。また、(財)民間都市開発推進機構の土地取得業務等を通じて、民間の創意工夫と事業意欲を活用しつつ良好な街づくりを推進する。さらに、PFI法に基づき、民間の資金・能力を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備を図る。

### 4. 低・未利用地等の有効利用の促進

#### (1) 都市内の低・未利用地の利用促進等

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、都市再開発方針に明確に位置付けるとともに、その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。また、都市基盤整備公団による土地有効利用事業等を推進するとともに、低・未利用地に関する情報や有効活用のためのノウハウを提供する低・未利用地バンクの機能の拡充等を図る。

#### (2) 既成市街地の有効・高度利用の促進等

中心市街地の活性化を図るため、中心市街地活性化法に基づき作成される基本計画を踏まえ、各種の面整備事業、都市基盤施設や住宅の整備等を重点的に推進する。また、優良プロジェクトに対する容積率等の特例制度の活用を図り、既成市街地の有効・高度利用を促進する。

#### (3) 災害に強いまちづくりの推進

防災上危険な木造密集市街地を解消するため、都市再生区画整理事業、密集住宅市街地整備促進事業等を推進するとともに、都市基盤整備公団の防災公園街区整備事業の活用、臨海部の防災拠点の整備等を推進する。

## 5. 住宅・宅地対策の推進

「第八期住宅建設五箇年計画」を着実に推進し、良好な住宅市街地の整備を推進するとともに、民間住宅のリフォームや建替えの促進、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の施行、住宅性能表示制度の普及、さらに中古住宅に関する瑕疵保証制度の創設等を通じて、住宅ストックの有効活用を推進する。また、定期借家制度の円滑な普及を図る。

## 6. 不動産取引市場の整備等

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13年7月に最低出資額制限の撤廃等の措置が講じられた不動産特定共同事業について、一層の推進を図る。

不動産の証券化に関しては、不動産投資インデックスに関するガイドラインを平成14年中に整備するとともに、不動産投資顧問業の標準的な契約書の検討等を行う。

## 7. 土地に関する情報の整備

土地情報の体系的な整備を推進するとともに、第5次国土調査事業十箇年計画に基づき国土調査を推進する。地籍調査については、都市再生地籍調査事業を活用し、都市部における調査を積極的に推進する。

## 8. 土地税制の活用

平成14年度税制改正において、所得税・住民税に係る課税の特例や登録免許税の軽減措置の創設、不動産取得税、特別土地保有税等の軽減措置に係る要件緩和など各般の措置を講ずる。

## 9. 地価対策のための体制の整備等

地価公示については、平成14年度は前年度より346地点多い31,866地点について行い、都道府県地価調査については、27,725地点について行う。

さらに、不動産鑑定評価基準を改正し、その普及を図った上で新基準の運用を開始する。

## 10. 国土政策との連携

21世紀に向けた新たな要請に応え得る国土計画体系の確立を目指すため、引き続き平成14年秋を目途に国土審議会において「国土計画の新たな課題」と「新たな国土計画制度」の調査審議を行う。国土審議会の調査審議状況も踏まえつつ、新たな制度の確立に向けた検討を実施する。

## 11. 環境保全等と土地対策

土壌汚染対策など環境保全の観点から各般の施策を実施するとともに、森林の適正な保全・利用の確保、歴史的な集落・町並み等の適切な保護に努める。