

土地基本方針の変更(案)の概要

- ・土地基本法に基づく「土地基本方針」（令和3年5月28日閣議決定）について、令和4年8月から国土審議会（土地政策分科会企画部会）で議論を重ね、今般、新たな施策等を盛り込んだ変更案を作成。本年6月中旬の閣議決定を予定。

基本的な考え方

現状・課題

- (1) 人口減少・少子高齢化、世帯数の減少
- (2) 東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX、GX等の進行
- (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

取組の方向性・目標

- 宅地化を前提とした土地政策から軸足を移し、広域的・長期的な視点を持って、限られた国土の土地利用転換やその適正管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に施策を総合的に推進
- 地域の実情に応じた土地の適正な利用転換や的確な利用・管理、円滑な流通・取引等を確保するため、既存施策の拡充や新たな施策の導入

土地に関する施策（新規・拡充事項等主な変更部分）

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等並びに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

- 1. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応に関する措置**
 - 非宅地化を含む土地の有効利用への円滑な転換、継続的な管理を確保するための新たな枠組みの構築
 - 改正空家法による総合的な取組、空き地対策との一体的推進
 - 所有者不明土地法に基づく制度の活用推進
- 2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置**
 - 災害発生に備えた事前復興まちづくり計画の策定促進
 - グリーンインフラ等の総合的・体系的な推進
 - 不適切な土地利用等を防ぎ生活環境保全、災害防止等を図る方策の検討
 - 工場跡地、廃墟等の有効利用や管理不全の防止を図るための対応の検討
 - 重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査等の着実な実施
- 3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置**
 - 「まちづくりGX」の推進
 - 区分所有法制の見直し
 - 土壌汚染の適切なリスク管理対策の推進
 - 国・都道府県で確保すべき農用地の面積の目標の達成に向けた措置の強化
 - 土地利用転換や関連都市インフラの整備による産業立地の促進

第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

- 1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保**
 - 空き家・空き地バンクの活用等による需給マッチングの推進
- 2. 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の適切な運用**

第3章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項

- 1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化**
 - 地籍調査の現地調査手続の円滑化、調査困難な都市部・山村部での調査推進
 - 都市部の地図混乱地域における法務局地図作成事業の計画的な実施
- 2. 不動産市場情報の整備の推進**
 - 地価や不動産取引価格情報など、市場動向を的確に把握する情報の整備と提供
- 3. 土地に関する多様な情報の提供**
 - 不動産に関する多様なオープンデータを同じ地図に表示できる不動産情報ライブラリの活用
- 4. DXの推進による土地政策の基盤強化**
 - 地理空間情報を活用した「建築・都市のDX」の推進
 - 不動産登記データベースの関係機関への提供

第4章 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

- 1. 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）**
 - 流域関係者の協働による「流域治水」の取組の推進
- 2. 多様な活動を支える人材・担い手の育成・確保、必要な資金の確保**
 - 不動産鑑定士の担い手確保、産官学における土地・不動産のプロフェッショナル人材の確保・育成
- 3. 土地に関する基本理念の普及等**
- 4. PDCAサイクルによる適時の見直し**

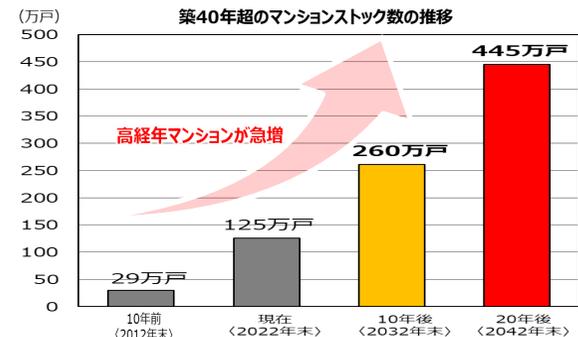
等

等 1

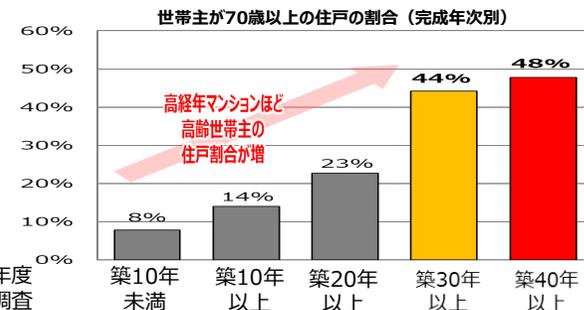
概要

- 我が国におけるマンションのストック数は、2022年末時点で約700万戸に達し、試算によれば約1,500万人、すなわち1割を超える国民が分譲マンションに居住していると推計。
- 築40年以上のマンションは、現在（2022年末）の約125万戸から、10年後には約260万戸、20年後には約445万戸に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が約5割となっている。
- こうした**マンションと居住者の「2つの老い」**が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがあり、**管理不全マンションの発生**を含む様々な問題が発生し得る。
- このような課題を踏まえ、法務省における法制審議会区分所有法制部会と車の両輪として、国土交通省においては、「**今後のマンション政策のあり方に関する検討会**」を開催。マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、令和5年8月、現時点で考えられる政策の方向性について、**マンション政策全般に係る大綱として取りまとめた**ところ。
- 今後、**区分所有法制の見直しの動向や上記検討会の「とりまとめ」も踏まえつつ、マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の見直し**について具体的に検討を進める。

マンションと居住者の「2つの老い」の進行



※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。



(出典) 平成30年度
マンション総合調査

マンション管理適正化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **管理不全マンションへの対応の強化**
 - ✓ マンションにおける管理不全状態の是正等のため、地方公共団体が助言・指導、勧告を行っても、必ずしもマンションにおける合意形成ができるわけではなく、是正に至らない。
 - **管理不全マンションの是正に向けた地方公共団体の権限強化のための方策** (※) 等について検討
 - ※ 区分所有法制の見直しにおいて設けられる見通しの財産管理制度について、地方公共団体による申立ての特例を設けることを含む。

マンション建替円滑化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **区分所有法の見直しに応じた事業手続の整備**
 - ✓ 区分所有関係の解消・再生のための新たな決議（建物敷地売却決議、建物取壊し決議、建物更新（一棟リノベーション）決議など）に対応した事業手続がなければ、安定的な事業遂行の支障となるおそれがある。
 - 区分所有法改正により多数決で決議が可能となる再生類型について、**組合設立や権利変換手続などの事業手続**を設けること等について検討

- 第7次国土調査事業十箇年計画（R2～R11）では、中間年に必要な見直しを行うものとされているところ、R5.10から国土審議会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」（委員長：布施孝志 東京大学大学院工学系研究科教授）を4回開催。第7次計画後半における取組の方向性について報告書を取りまとめた。（R6.3公表）

地籍調査の実施状況

【第7次十箇年計画の数値目標とその実施状況】

項目	計画目標	R2～4年度までの実施状況	
		実施状況	計画目標に対する達成率
地籍調査	15,000km ²	2,440 km ²	達成率16%
	87% <small>(優先実施地域)</small>	80% <small>(優先実施地域)</small>	
基本調査	450km ²	123km ²	達成率27%

- 令和2年に導入した方策について活用を促進
(所有者が不明な場合の調査手法、図面等調査、街区境界調査やリモートセンシングデータを活用した調査等)

地籍調査を取り巻く近年の動向

- **災害リスクの高まり**
令和6年能登半島地震が発生し、今後、南海トラフ地震等も懸念される中、事前防災としての地籍調査を速やかに実施する必要
- **所有者不明土地対策の進展**
相続登記の申請義務化や相続人申告登記制度の創設など、所有者不明土地対策の進展に合わせた調査の在り方を検討していく必要
- **地理空間情報のデジタル化の進展**
登記所備付地図のオープン化やベース・レジストリ指定により、地籍調査の更なる役割にも期待
- **遠隔地居住者の増加等、実施環境の複雑化**
遠隔地居住者の土地所有意識の希薄化等を背景に、地籍調査に関する国民の理解や自治体内部での実施環境の確保を一層進める必要

中間見直しの方向性

- 自治体の実施環境の整備・強化、その前提となる国民による地籍調査の重要性の認識
- 所有者探索や筆界確認等に依然として多くの時間を要する一筆地調査の更なる円滑化
- 進捗が遅れる都市部、山村部での調査の促進
- 目標達成が困難な状況や厳しい調査環境を踏まえた、より長期的な視点に立った検討

計画後半の主な取組の方向性

地籍調査の実施環境整備

- ・地籍調査の重要性を含めた積極的な周知・広報
- ・調査困難な自治体等への国による相談体制の強化

一筆地調査の円滑化

- ・所有者探索のための情報の利用拡大
- ・通知に無反応な所有者等に対応した現地調査手続の導入
- ・オンラインによる筆界確認についての技術検証等

都市部・山村部の調査の推進

- ・国によるモデル事業の実施等による民間測量成果等の活用促進
- ・リモートセンシングデータを活用した調査の対象地域の拡大

今後に向けた検討

- ・調査実施体制や枠組み、調査実施地域の在り方等の方向性についての早期検討着手