

令和5年度

- 土地月間記念講演会・パネルディスカッション -

国土交通省講演「土地行政の最近の動きについて」

講師：国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
土地調整官 廣瀬 公亮 氏

令和5年度土地活用モデル大賞全受賞プロジェクトの概要説明

<国土交通大臣賞>

- ・ 敦賀駅西地区土地活用事業
「TSURUGA POLT SQUARE `otta`」(福井県敦賀市)

<都市みらい推進機構理事長賞>

- ・ 学生シェアハウスを核としたまちの再構築事業「fil プロジェクト」(富山県富山市)

◇ 小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業について

講師：株式会社アール・アイ・エー
金沢支社長 浅井 健治 氏
(第12回 国土交通大臣賞(平成27年度))

◇ 「日本橋室町東地区」「日本橋本町二丁目特定街区開発」について

講師：三井不動産株式会社
日本橋街づくり推進部事業グループグループ長 芝 康行 氏
(第13回 国土交通大臣賞(平成28年度))

令和5年度 - 土地月間記念講演会 -

◆日 時： 令和5年 10 月 25日(水) 14 時 15 分～

◆実 施： オンライン配信

◆タイトル： 土地行政の最近の動きについて

◆講 師： 国土交通省 不動産・建設経済局
土地政策課 土地調整官 廣瀬 公亮 氏

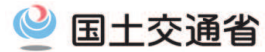
土地行政の最近の動きについて

令和5年10月
国土交通省不動産・建設経済局
土地政策審議官グループ



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

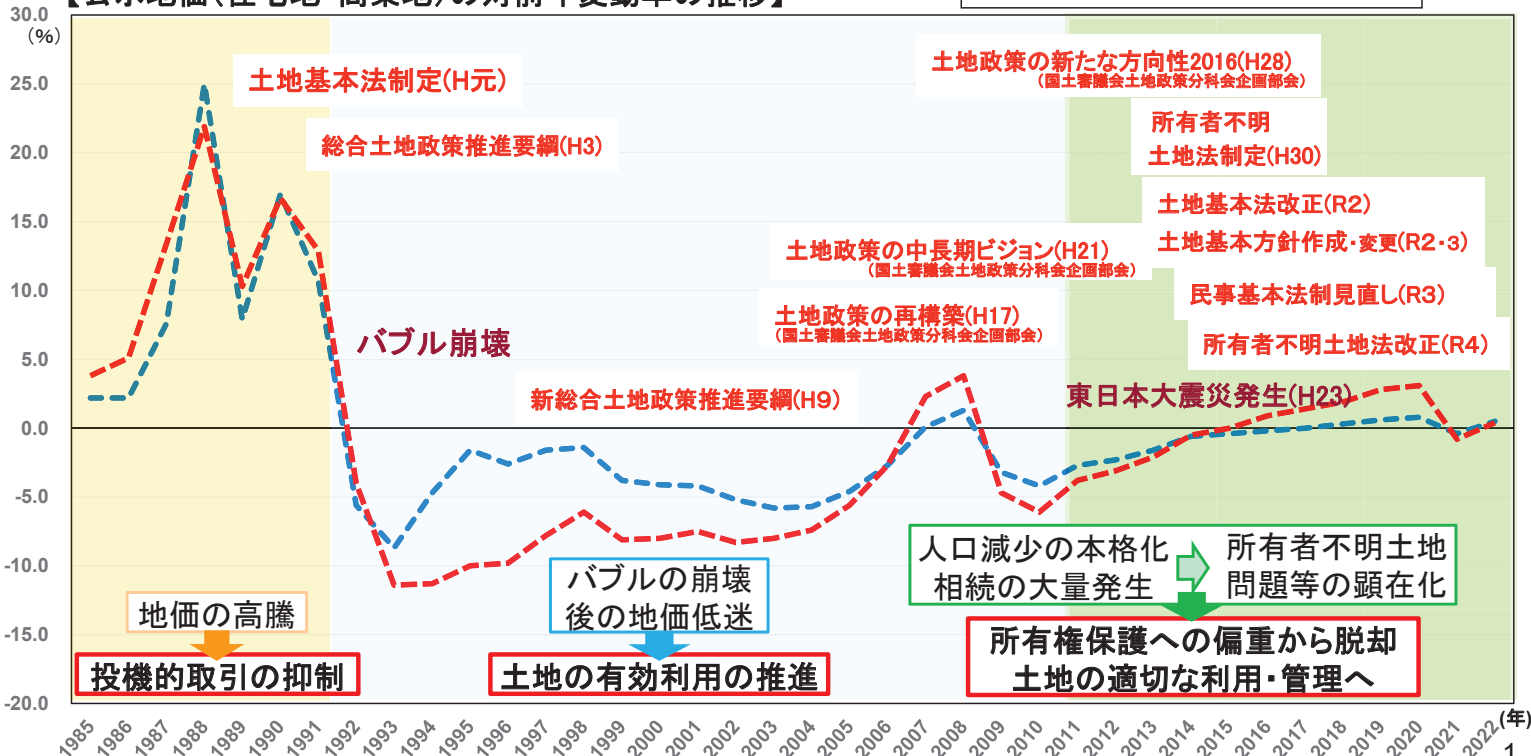
これまでの土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化



- **バブル期の地価の急高騰を背景**に平成元年に土地基本法を制定、**適正・合理的な土地利用の確保**が目指されたが、**バブル崩壊後の地価低迷**の中、土地政策は**土地の有効利用の推進**へと転換。
- 人口減少の本格化に伴い所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化、**土地の適切な利用・管理が求められる**。

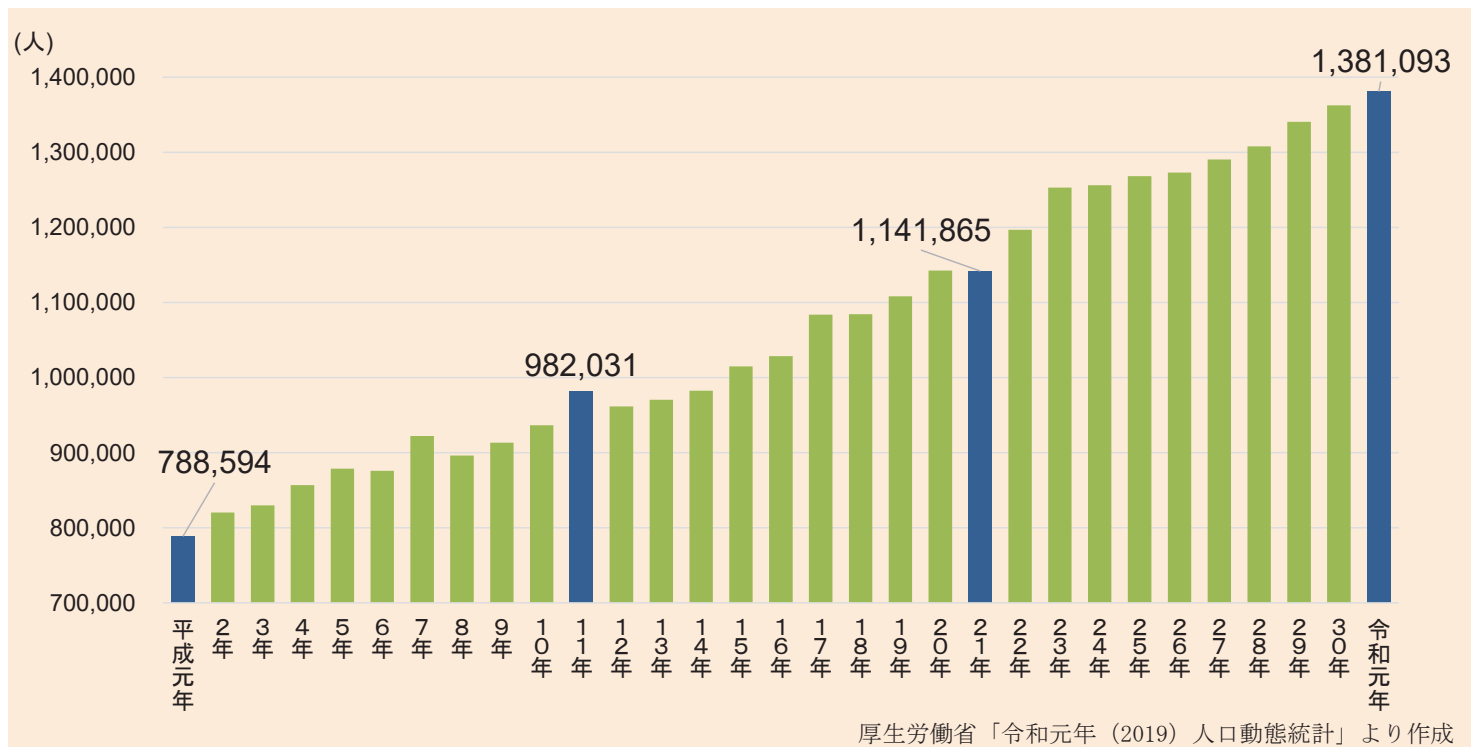
【公示地価(住宅地・商業地)の対前年変動率の推移】

--- 全国平均:住宅 --- 全国平均:商業



○死亡者の推移

死亡数(被相続人の数)は、平成元年には約79万人であったが、令和元年は約138万人と約1.7倍に増加している。

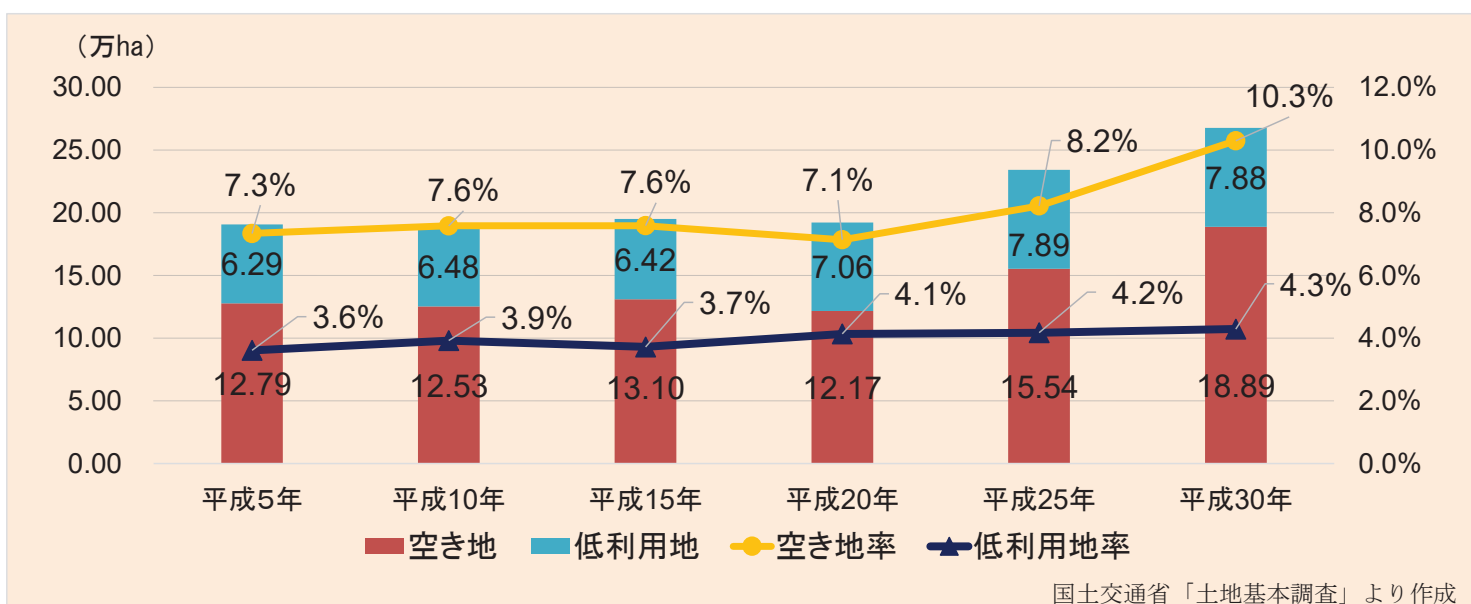


2

土地の利用ニーズの低下

○法人・世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移

法人・世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積は、平成5年には約19万haであったものが、平成30年には約27万haに増加している。(国土交通省実施「土地基本調査」)



注：法人及び世帯の合計値

注：世帯の空き地は、平成5年は「利用していない(原野など)」を含まない

注：低利用地は、「駐車場」「資材置場」「利用できない建物(廃屋等)」の合計

3

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

課題: 人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- 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)
- 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)

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 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)

基本的施策

- 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)

土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・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
4

所有者不明土地対策の背景・問題の所在

- 相続件数の増加、土地の利用ニーズ低下と所有意識の希薄化が進行した結果、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない又は連絡がつかない所有者不明土地が多数発生。
- 都市開発やインフラ整備の際、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を要し、進捗の遅れや区域変更を余儀なくされるなど、円滑な事業実施に大きな支障。
- 所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれ、利用の円滑化と管理の適正化は喫緊の課題。

◆有識者会議における指摘

■ 約2割の土地が所有者不明

平成28年度地籍調査(563市区町村における計約62万筆)において登記簿上の所有者の所在が不明な土地は約20%
 (地帯別不明率は、DID14.5%、宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%)

■ 所有者不明土地の面積は、約410万haと推計(2016年時点)。その増加防止策が進まない場合、多死・大量相続時代の到来により、2040年には約720万haに増加と推計。

それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

■ 所有者不明土地の経済的損失は、機会損失や管理不全のコストで単年で約1,800億円/年(2016年)、2040年までの累積で約6兆円に相当

(出典)所有者不明土地問題研究会最終報告(H29.12)

◆公共事業等における支障事例

- 道路事業の用地が、明治時代の登記のまま相続登記されておらず相続人多数となり、一部が特定できなかったため、取得に多大な時間・労力を要した。



(道路計画図)

- 自治体に広場として暫定利用の意向がある土地のうち約80筆、地権者約40名の相続登記がされておらず、所在が不明であるため調整ができない。
- 台風被害で崩れた急傾斜地の対策工事を緊急に実施する必要があるが、相続人多数で一部が特定できないため、着手が困難となっている。

H29. 1 所有者不明土地問題研究会（座長：増田寛也氏）設置 <H29.12 最終報告>

H30. 1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 立上げ
 <官房長官（主宰）、総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣>

H30
所有者不明土地法 制定
 ・地域福利増進事業の創設 ・土地収用手続の合理化・円滑化等
 ・所有者探索のための公的情報の利用等の特例 等

附則 2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

※その他、関係法律として、
 ①農業経営基盤強化促進法等の改正 ②森林経営管理法の制定 も実施

R元・2
土地基本法 改正（R2）
 ・土地の「適正な管理」を土地政策の基本理念として明確化
 ・土地所有者等の責務を規定 等

※その他、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の制定（R元）、国土調査法等の改正（R2）も実施

R3
民事基本法制の見直し
 ・【民法・不動産登記法等 改正】相続登記の申請義務化／管理不全土地管理制度の創設 等
 ・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設

R4
所有者不明土地法 改正
 ・地域福利増進事業の拡充（対象事業等）
 ・管理不全所有者不明土地の管理適正化の措置 等

R5
住民基本台帳法 改正（R5）
 ・住基ネットによる所有者探索に必要な情報の提供等
老朽化マンション対策の法制化に向けた検討
 ・老朽化マンション等の管理・再生の円滑化を図る方策 等

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業（事業主体は限定なし）について
 都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧（2月） ※対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定
 上限10年／一部事業20年
 （期間は延長可能・満了後は土地を原状回復）



土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定
 ※対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について
 市町村長が確知所有者に**勧告・命令**

確知所有者がいない場合、
 権限上実施できない場合は
市町村長が代執行



民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
 民法に基づく管理命令等を**裁判所に請求**

※利害関係にかかわらず請求が可能（特例）

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任
管理人による管理を実施（裁判所の許可があれば売却も可）
 対象：所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度（一定の場合）、
 所有者不明建物・管理不全建物管理制度（土地と併せて請求）、
 相続財産管理制度、不在者財産管理制度

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 **固定資産課税台帳**などを利用可

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

所有者不明土地対策**計画の作成制度**
 （市町村作成・計画に基づく事業を**国が予算補助**）

所有者不明土地対策に取り組む**法人の指定制度**
 （市町村長指定・法人に公的信用力を付与）

概要 (新潟県粟島浦村：人口340人(令和3年11月末日住民基本台帳人口))

- 事業主体：新潟県粟島浦村
- 災害時の指定避難場所としている神社が老朽化して危険なため、隣接する土地を防災空地として整備することを検討。
- 事業予定地7筆(計653㎡)のうち3筆(計371㎡)について、登記名義人が死亡しており、所有者探索を行っても所有者の一部が判明しなかった(所有者不明土地)。
- 所有者不明土地法に基づく新潟県知事裁定により、粟島浦村が所有者不明土地の土地権利(10年間)を取得し、防災空地(広場)を整備。



裁定までの流れ

- ①所有者探索(令和元年9月～令和3年8月)
司法書士に委託して実施。探索の結果、3筆の法定相続人計61名のうち13名の確知ができない(連絡がつかない)状態。
- ②確知所有者・地域住民と事業について合意形成(令和元年12月～)
- ③補償金の算定
3筆について、土地権利10年間分の補償金を算定。
- ④知事に対して裁定申請
令和3年9月24日に公告し、事業計画書等を縦覧(6月間)。
- ⑤裁定
縦覧期間中に不明所有者の申出や確知所有者の異議がなかったため、新潟県知事が土地権利の取得を裁定(令和4年4月1日公告)。
- ⑥土地権利の取得
粟島浦村は、不明所有者への補償金を供託し、土地権利(令和4年5月1日～)を取得。

事業地
(所有者判明の土地を含む)
指定避難場所の神社



事業地の状況 8

所有者不明土地等対策の推進

令和5年度予算額：107百万円

○所有者不明土地等の利用の円滑化や管理の適正化等を図るため、改正所有者不明土地法に基づいて市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等の所有者探索、事業コーディネート、管理不全状態の解消等に対する補助等に要する経費を計上。

改正所有者不明土地法における新制度

市町村による所有者不明土地対策に関する計画の作成制度
⇒ 計画的な対策の推進

所有者不明土地等対策の着実な推進

行政的措置(代執行等)を可能とする制度
⇒ 適正な管理の確保

低未利用土地の有効利用に取り組む法人の指定制度
⇒ 民間主体の取組を推進



有効利用されていない土地



コンクリート擁壁が手入れされていない土地

所有者不明土地等対策事業費補助金

- 施行者： 地方公共団体、推進法人[※] 等
[※] 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人
- 補助対象：
「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組
 - ・所有者不明土地等に関する実態把握
 - ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
 - ・土地の管理不全状態の解消(門、塀等の工作物や樹木の除去等) 等
- 補助率：
・地方公共団体が施行者の場合：1/2*
・推進法人等が施行者の場合：1/3(地方公共団体負担1/3*)
* 地方公共団体負担分について特別交付税を措置(措置率 最大1/2)

推進法人の普及促進のための調査

○ 地域における先導的な所有者不明土地等対策の取組を支援し、推進法人指定の円滑化や、指定法人としての役割を定着させるための課題分析、ノウハウ収集を行い、横展開する。

○所有者不明土地等対策の更なる加速化を図るため、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割が期待される「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について、指定の円滑化や、指定法人としての役割の定着に資する調査検討等を実施。

① 推進法人の指定円滑化、普及・定着等のための支援

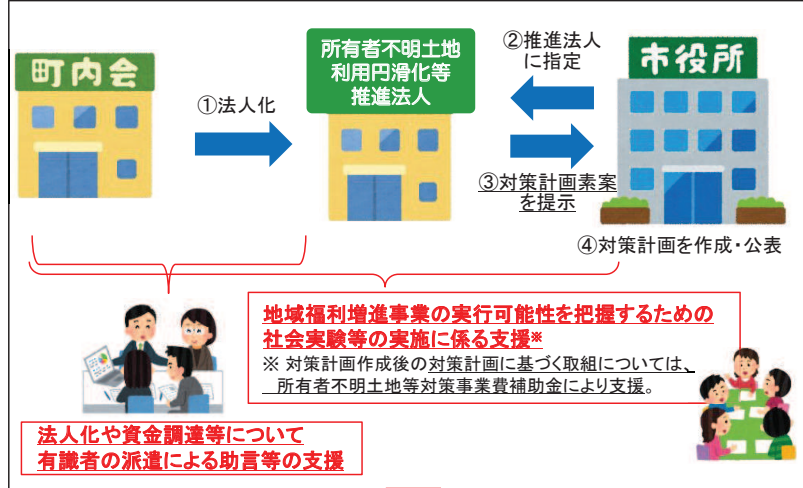
○ 推進法人指定の円滑化や、普及・定着に資するノウハウの収集、成果等の共有、課題分析等の実施。

推進法人に指定されていない地縁団体等への支援

- ・法人化するために必要な事業計画・資金計画の作成にあたっての有識者の派遣による助言
- ・推進法人の指定を受けるために実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

推進法人への支援

- ・「所有者不明土地対策計画」の作成・変更を提案するため実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等



② 推進法人の指定促進(ノウハウ等の横展開)

○ 土地政策推進連携協議会(事務局:各地方整備局等)による講演会・講習会の開催等を通じた地方公共団体への情報の提供や技術的支援を実施。

ノウハウの収集、成果等の共有、課題の分析、取りまとめ

連携協議会を通じた情報提供・技術的支援等の横展開

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

令和5年度税制改正事項

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

施策の背景

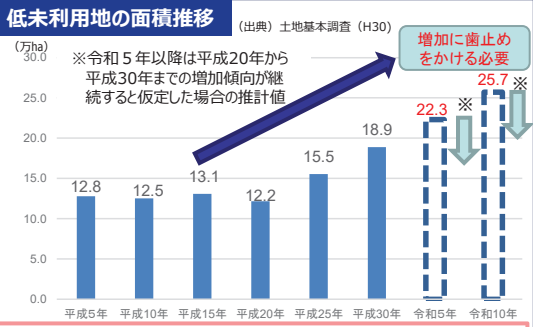
低額な不動産取引の課題

- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用(測量費、解体費等)の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用土地(空き地)として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防



要望の結果

特例措置の内容 【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

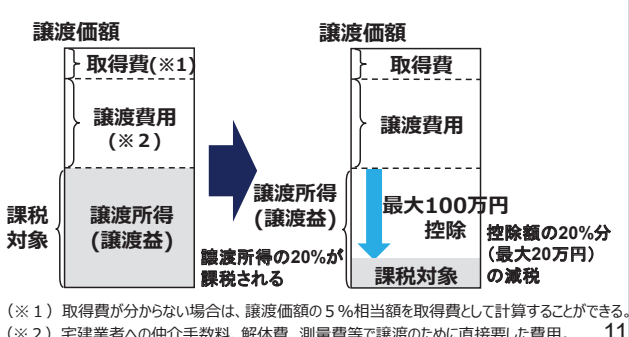
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限り。

結果

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

また、以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地



■民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し (発生予防)

① 相続登記の申請義務化

- ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

② 住所等の変更登記の申請義務化

- ・ 他の公的機関 (住基ネット等) から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など

(公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日)
※今後、政令を制定

(①につき)

令和6年4月1日施行

土地・建物等の利用に関する民法の見直し (利用の円滑化)

① 財産管理制度の見直し

- ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設 (発生予防)

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

令和5年4月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



12

空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)【概要】

第11回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 (R5.2.27) 国交省提出資料

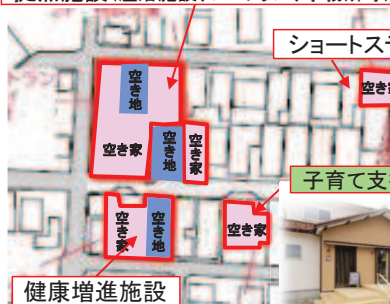
- 空き家と所有者不明土地等は、人口減少等により増加が見込まれ、対策強化が急務。
 - **地域においては空き家と所有者不明土地等が混在し、両対策の連携を進めることが必要。**
 - 推進体制、活用や管理の確保促進、所有者探索、自治体等への支援について、**両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進。**
- ➔ **空き家・土地の有効活用を通じ、地域経済の活性化に寄与。あわせて子育て世帯向けの住まい等への空き家の活用を促進。**

空き家と空き地を地域一帯で活用した事例 (石川県輪島市)

まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備



拠点施設(温浴施設、レストラン、事務所等)



空き家の改修・増築に対して、国が支援

空き家対策の強化

- ・ 今般の空家法・関連法の改正

所有者不明土地等対策の強化

- ・ 改正所有者不明土地法(R4)
- ・ 改正土地基本法(R2)
- ・ 今般の関連法の改正

連携

①計画・体制

空き家・土地対策の計画連携
協議会の運営連携

②利活用

地域一帯で空き家や土地を重点活用

⑤民間との連携

行政・所有者を支援する民間主体を合同指定し、一気通貫でサポート

空き家・所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

③管理・除却

管理不全の空き家・土地の管理等を地域で強化

④所有者探索

空き家部局と土地部局の情報共有等により、探索を円滑化

民間主体が空き家と空き地の一体活用を支援した事例 (山形県鶴岡市)

民間主体が、隣接する狭小空き家・空き地の一体的活用を提案・調整し、子育て世帯向け住宅の建築を誘導

※本事業を主導した民間主体(NPO法人つるおかランド・バンク)を、市が令和5年1月に所有者不明土地法に基づく推進法人として指定



民間主体が提案



子育て世帯が住まいとして活用

2区画を再編し一体的に活用

13

〻 空き家と所有者不明土地等は、ともに人口減少や相続の増加等を要因とし、今後も増加が見込まれるため、対策の強化が急務。
 〻 地域においては、空き家と所有者不明土地等が混在。地域の機能維持や経済活性化を図るためには、両対策の連携を進めることが必要。
 〻 部局間連携によって対策の中心的な主体である市区町村の業務の円滑化・効率化を図ることも重要。
 〻 空き家対策及び所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進し、空き家・土地の有効活用や適切な管理を図り、地域経済の活性化に繋げる。あわせて、子育て世帯向けの住まいや子供の居場所等として、空き家の活用を促進する。

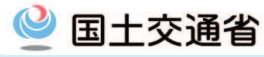
★今後、法改正等で措置する予定の事項

空き家・所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

*改正所有者不明土地法(R4)・改正土地基本法(R2)

	空き家対策	所有者不明土地等対策
推進の計画・体制	<ul style="list-style-type: none"> 〇 市区町村が対策計画を策定、関係者の協議会を設置 	<ul style="list-style-type: none"> 〇 市区町村が対策計画を策定*、関係者の協議会を設置*
所有者の探索	<ul style="list-style-type: none"> 〇 課税に係る行政情報に加え、電力会社等の情報を活用★ 〇 住基ネットの活用(R4.8施行)、戸籍情報連携システムの活用★ 〇 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行) 	<ul style="list-style-type: none"> 〇 課税に係る行政情報、電力会社等の情報を活用 〇 住基ネットの活用★、戸籍情報連携システムの活用★ 〇 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)
利活用	<ul style="list-style-type: none"> 〇 所有者に早期活用を促すよう意識啓発 〇 相続空き家の早期譲渡のインセンティブ拡大(3000万円控除)(R5税制改正)★ 〇 指定されたNPO等が所有者に寄り添い空き家の管理・活用に係る相談対応、子育て世帯等とマッチング等★ 〇 空き家の活用を重点的に進める区域制度★、子育て世帯向け等への活用促進 	<ul style="list-style-type: none"> 〇 所有者に早期活用を促すよう意識啓発 〇 低未利用地の譲渡を促すインセンティブ拡大(100万円控除)(R5税制改正)★ 〇 指定されたNPO等が所有者に寄り添い所有者不明土地・低未利用土地の管理・活用に係る相談対応・マッチング等* 〇 地域福利増進事業の活用を促進(朽廃空き家のある土地も対象*)
適切な管理、除却等	<ul style="list-style-type: none"> 〇 管理不全・所有者不明の建物管理制度の創設(R5.4施行)、市区町村による利用の円滑化★ 〇 特定空家となるおそれのある空き家に対して指導・勧告(固定資産税の住宅用地特例の解除を含む)★ 〇 特定空家の緊急代執行★ 	<ul style="list-style-type: none"> 〇 所有者責務の強化* 〇 管理不全・所有者不明の土地管理制度の創設、市区町村による利用の円滑化(R5.4施行)* 〇 災害等の発生防止のための勧告・命令・代執行* 〇 相続土地国庫帰属制度の創設(R5.4施行)
自治体・所有者への支援	<ul style="list-style-type: none"> 〇 空き家の活用・除却に対する財政支援の強化 	<ul style="list-style-type: none"> 〇 所有者不明土地等の利活用や管理不全の解消等に対する財政支援

土地政策研究会



饗庭 伸	東京都立大学都市環境学部教授
浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
沖野 眞巳	東京大学大学院法学政治学研究科教授
齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
中川 雅之	日本大学経済学部教授
野澤 千絵	明治大学政治経済学部教授
広田 純一	岩手大学農学部名誉教授
水村 容子	東洋大学社会デザイン学部人間環境デザイン学科教授
山野目 章夫	早稲田大学大学院法務研究科教授、土地政策分科会長
涌井 史郎	東京都市大学環境学部特別教授

当面の検討事項

- 〇 地域の類型に応じた土地の利用・管理に関する今日的課題について
- 〇 これからの時代にふさわしい空き地等(※)の有効な活用・管理のあり方について(防災・減災、健康・福祉、グリーンインフラ 等)
 - ※ 現に何らの用途としても利用されていない又は放置されている土地のみならず、建築物や構造物が存在していても利用されていない土地等、その利活用や一定の管理、他の用途・目への転換等が必要と考えられる土地を指す。以下同じ。
- 〇 各地域のコミュニティ形成に資する空き地等活用の進め方について(担い手、人材育成、地域プラン 等)
- 〇 非宅地化を含む土地の最適利用・管理や土地利用転換を促す仕組みについて(誘導策、区域の設定、支援機関、行政の関与、財源 等)
- 〇 土地の流動化、土地取引の円滑化を促す方策について
- 〇 上記に関連する、土地関連情報の整備・提供のあり方について
- 〇 土地政策の実現に寄与するインセンティブ措置のあり方について

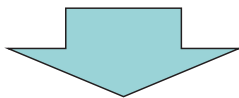
など

令和5年10月13日 【議題】 土地を巡る現状と課題

令和5年12月8日 【議題】 土地の有効な活用・管理のあり方

令和5年12月26日 【議題】 土地の管理等の担い手

令和6年1月～6月頃
(3回程度開催) 【議題】 土地利用転換の現状、課題、対策
土地の利活用と流通
土地の利用・管理・取引と情報基盤整備 等



令和6年6月頃 中間とりまとめ

令和5年度土地活用モデル大賞

受賞地区概要資料

<国土交通大臣賞>

- ・ 敦賀駅西地区土地活用事業「TSURUGA POLT SQUARE “otta”」(福井県敦賀市)

<都市みらい推進機構理事長賞>

- ・ 学生シェアハウスを核としたまちの再構築事業「fil プロジェクト」(富山県富山市)

<国土交通大臣賞>

敦賀駅西地区土地活用事業

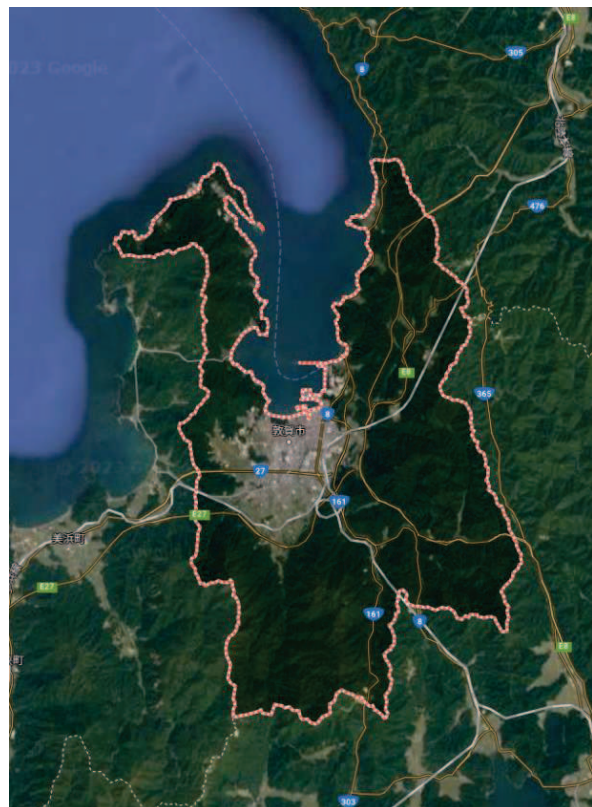
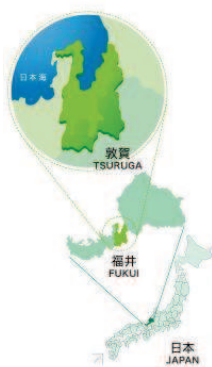
「TSURUGA POLT SQUARE “OTTA”」

(福井県敦賀市)

TSURUGA POLT SQUARE “otta” (敦賀駅西地区土地活用事業)

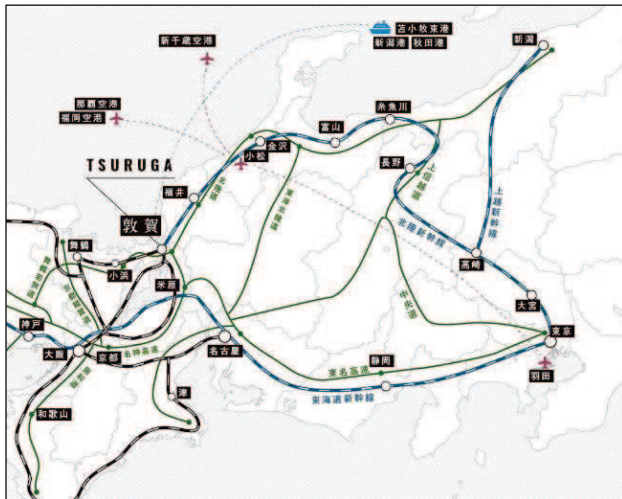
敦賀市の概要

- ・ 敦賀市 (63,009人 : R4.10.1 現在) は、福井県の中央に位置し、北に敦賀湾口を開いて日本海に面し、他の三方は山岳が連なり、敦賀湾と平野部を囲んでいる。
- ・ 東西約14km、南北約26km、面積は251.41km²で若狭湾に大きく張り出た敦賀半島と54kmに及ぶ海岸線が、敦賀湾を日本海の風や波浪から防ぎ、天然の良港を形成している。
- ・ 日本三大松原の一つに数えられる気比の松原は、敦賀湾の最奥部に位置し、海とのすばらしい景観を織り成している。



敦賀市の交通アクセスとポテンシャル

- ・ 敦賀市は、日本海側有数の港を有し、名古屋・大阪～敦賀～金沢を特急列車が運行するなど、北陸自動車道をはじめとした各高速道路が通っていること等から、広域交通の要衝となっている。
- ・ 令和6年3月16日に(金沢～敦賀)の北陸新幹線が開業予定となっており、これにより敦賀から東京まで乗換えなしでの移動が可能となるため、観光客の増大が見込まれる。更に、令和28年頃には敦賀～京都～大阪も北陸新幹線により結ばれることが予定されており、より一層の交流人口の増加が期待される。



(出典) 敦賀観光協会ホームページ、日本経済新聞2017/3/15「北陸新幹線の全ルート確定 敦賀以西31年着工」(一部改)





2019.9.1



2016.9.1

駅周辺の変遷



駅周辺の変遷



※R8年春開業からR5年春に前倒ししたものの、コロナ禍の資材遅れの影響を受け、工期1年延期し、R6年春開業となった。

H27年 新幹線開業3年前倒し決定

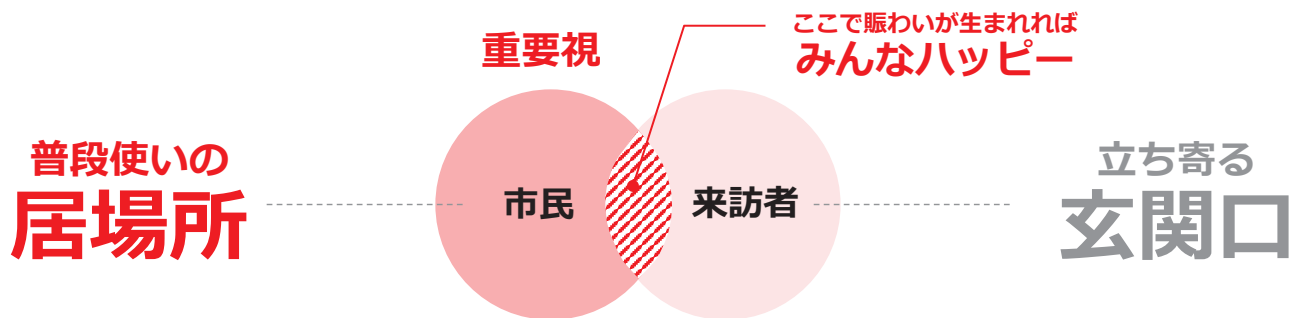
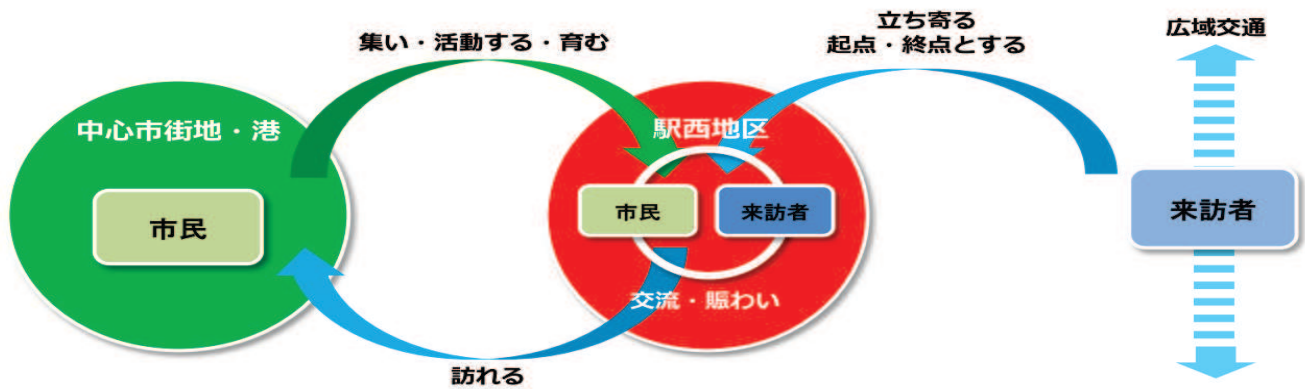
Shinkansen



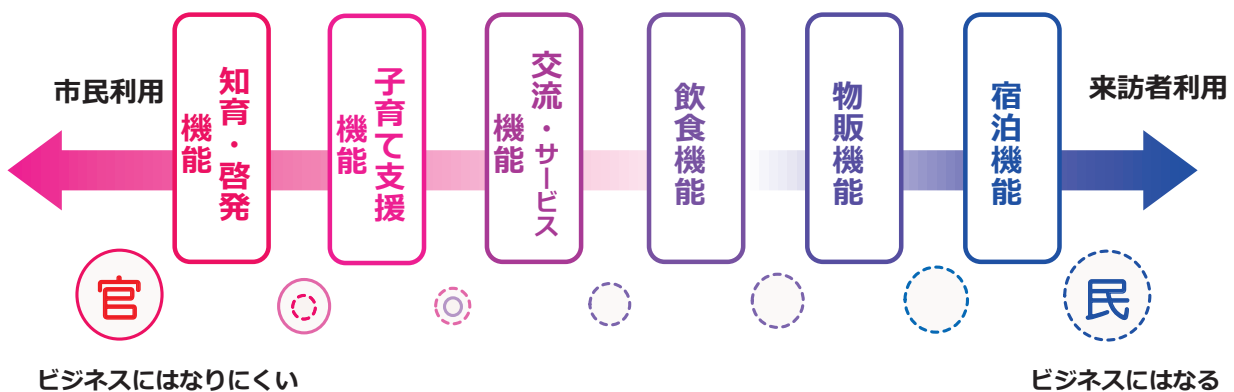
果たすべき役割とは



駅西地区の果たすべき役割・位置づけ

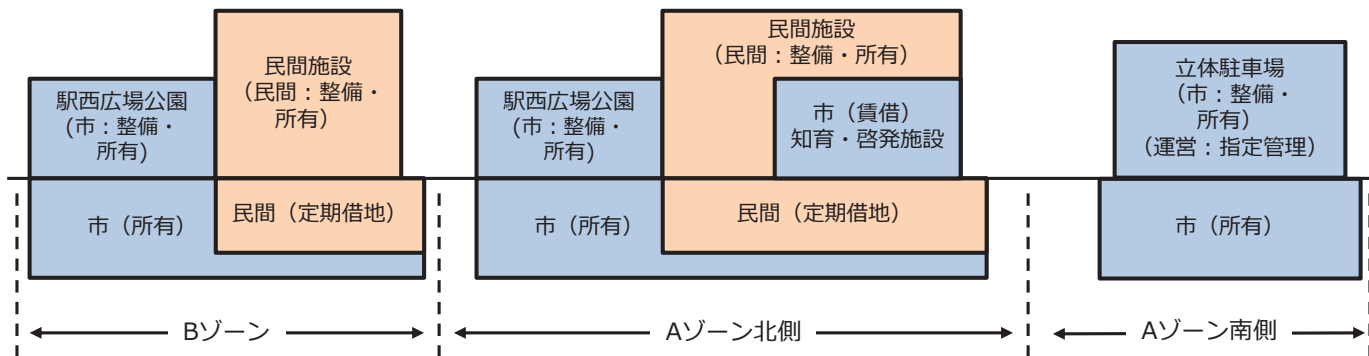


駅西地区における導入機能と官民の役割分担イメージ



**居場所にもなり
集客力にもなる機能とは**

駅西地区土地活用事業 整備スキーム



公募時の主な条件

定期借地権の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上50年未満 ・Bゾーンについては、事業者の提案に応じて土地の買取可能
借地料・賃料	<ul style="list-style-type: none"> ・基準借地料2181円/年・㎡。(買取: 69,685円/㎡) ・新たな財政負担が発生しない借地料・賃料を提案 (右図参照)
提案施設	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊機能: 100室以上の客室、観光利用にも配慮があること ・商業機能: 飲食機能、子育て支援機能の整備
公共機能	<ul style="list-style-type: none"> ・知育・啓発施設: 750㎡の屋内空間 ・広場: 1759.1㎡以上
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺デザインガイドライン、ユニバーサルデザイン

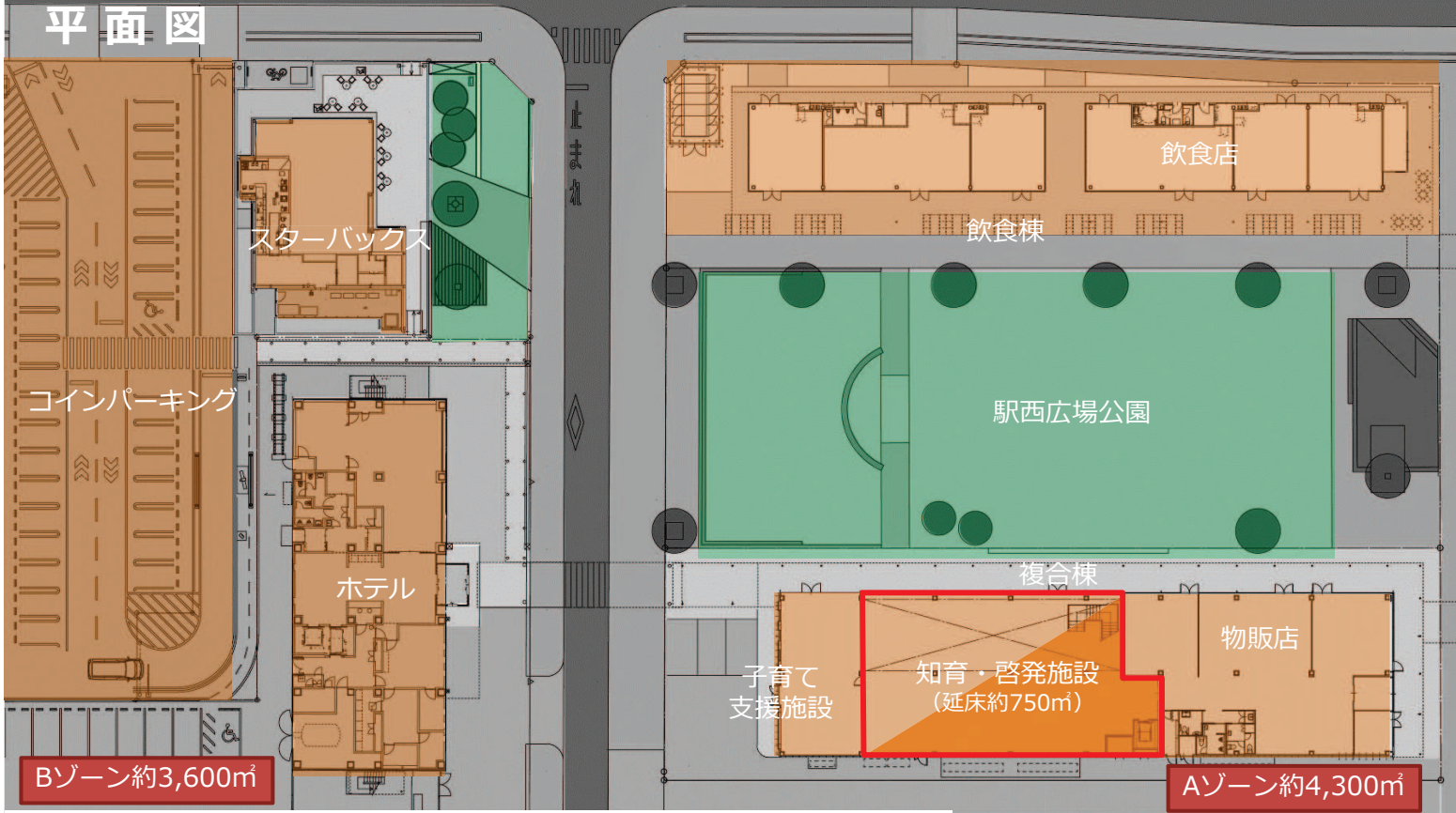
市 (賃借) 知育・啓発施設【賃料】	立体駐車場 納付金
	用地買取額 (年割)
	定期借地 【借地料】
歳出	歳入

行政だけでは賑わいは生まれない



民間の力を借りて連携して進める

平面図



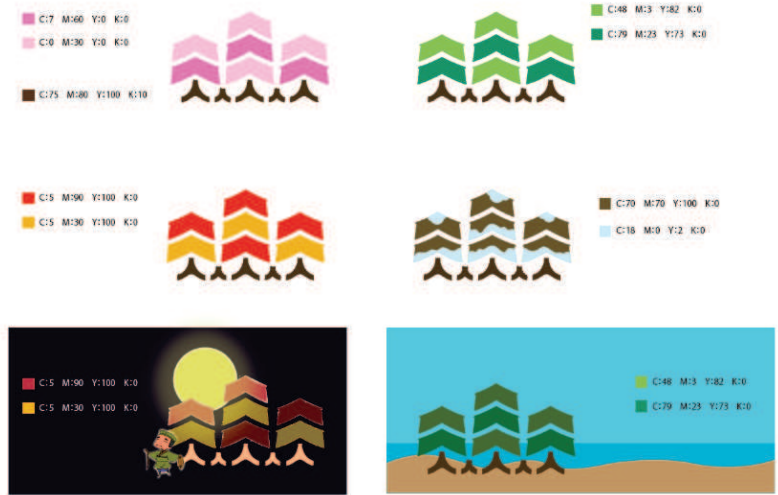
- ・敦賀駅西土地活用事業者：SPC（合同会社敦賀駅西口PJ）
 代表企業：(株)青山財産ネットワークス（本社：東京）
 構成員：Hifリゾート(株)（本社：石川県小松市）
- ・知育・啓発施設：指定管理者(丸善雄松堂・編集工学研究所共同企業体)

民間投資額 **26.2**億円
 敦賀市投資額 **5.2**億円
 (内装工事費2.8億, 開設準備・設計監理0.7億, 書籍購入費0.8億, 駅西広場公園整備1億)
 ※ 内キャンピー整備補助0.8億 民間投資含む

TSURUGA BOOKS & COMMONS ちえなみき（知育・啓発施設）

本屋だけ、図書館だけでは体験できない、全国でも珍しい公設民営書店。3万冊を超える新刊、絶版本や古書、洋書が混在し、棚読、共読など、読みの可能性を最大限に引き出す工夫が随所に。書籍はちえなみきの趣旨に沿った選書を行う。売れる本ではなく、**設置すべき本・売るべき本、良質な知を届ける**という姿勢を基本とする。**（初期在庫を市が負担することで実現）**
 結果、内装の特異性もさることながら、「**選書なくして、ちえなみきなし**」と評価しうる、施設作りを実現。

※開業3カ月で10万人、開業1年間で30万人の来場者を達成



ロゴや本棚上部は、季節に合わせて、カラー変更する

選書と書棚が織りなす知の諸相



思わず手が伸びる構成と人類の叡智を辿る文脈棚が
本との偶発的な出会い（セレンディピティ）をデザインしている

持続可能なコミュニティの生態系



まちを使い倒す（居場所となる市民が主役）

利用者起点のイベント開催が多数

本を介した居心地の良い佇まい



書棚の隙間に散りばめられた椅子に座りながら、本を媒介として、カップルや子ども・親子連れの思い思いの形が随所に見られる。

敦賀駅西広場公園

土地区画整理法の要件である公園を整備（2,136㎡）。エリアの中心に芝生を整備することにより、憩いの空間を演出。エリア**一体的な設計・整備により、調和のとれたデザインを実現。**イベントでも利用できるように**電源コンセント、上水道、テントフック**を整備（条例により料金設定）。設計にあたって、社会実験を実施し、アンケート調査を反映した。



※電源コンセント8箇所、上水道5箇所、テントフック52箇所を随所に設置
↓社会実験の様子（R2.10.24-25）



広場整備と一体（居場所となる市民が主役）



広場整備と一体（居場所となる市民が主役）



※開業1年で約30件の使用実績

<都市みらい推進機構理事長賞>

学生シェアハウスを核としたまちの再構築事業

「fil プロジェクト」

(富山県富山市)

学生シェアハウスを核としたまちの再構築事業 「filプロジェクト」

事業主体

(株)富山市民プラザ + 富山大学都市デザイン学部
(包括連携協定)

事業期間

2019年8月～2023年7月
(構想～オープンまで約4年間)

富山市の中心市街地の現状と課題



- ◆ 空き家、空きビル、空き店舗、
空き地
- ◆ 居住者・来街者に若者が少ない
 - ・少子高齢化
 - ・郊外のSCに行く、自宅アパートで過ごす



まちなかのスポンジ化・空洞化

富山大学及び大学周辺の現状と課題



- ◆ 学生の75%が県外出身者。キャンパス周辺に4,500～5,000人の学生が居住
- ◆ キャンパス周辺は学生アパート街（コンビニなど）
- ◆ 単調な暮らし。学生にとって社会的な学びが少ない
- ◆ そのような環境で大学時代を過ごし、富山の街との関係が希薄なまま富山を去っていく

久保田善明、まちづくりと人づくり、一空きビルを活用した“まちなか学生シェアハウス”一、建築の研究 No.262 (2022.10) から引用

まちなか学生シェアハウス構想

- 空きビルを学生シェアハウスに（スポンジ化対策、都市アセットの有効活用）
- 学生のまちなか居住を推進（中心市街地の活性化、留学生も入居可能）
- 入居条件は「地域活動への参加」（イベント、清掃活動、自主企画など）
- 企業等との連携（約40社の県内企業、および近隣店舗等との連携）
- 「まちづくり」と「人づくり」（生活を通じた成長：主体性、協調性、創造性、社交性、公共心、地域への愛着、コミュニティ形成など）
- 保護者にも安心感（富山市民プラザと富山大学都市デザイン学部の包括連携により事業推進）



久保田善明、まちづくりと人づくり、一空きビルを活用した“まちなか学生シェアハウス”一、建築の研究 No.262 (2022.10) から引用

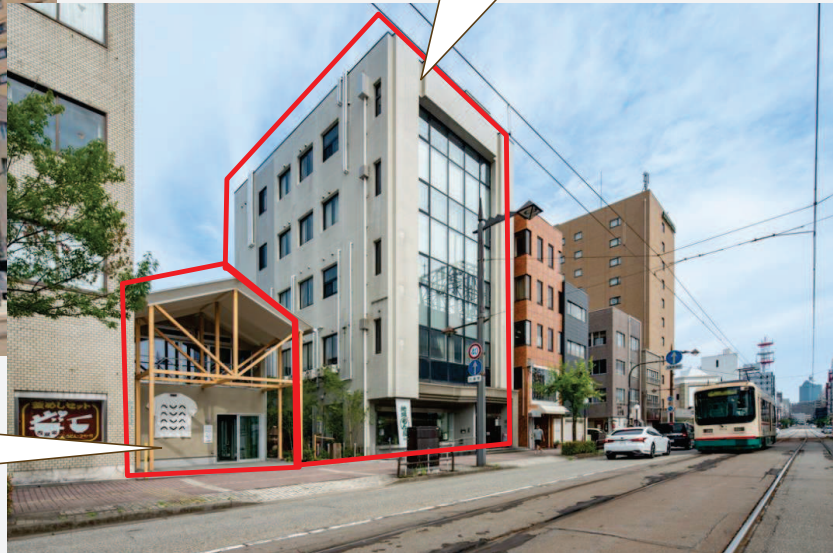
ビフォー／アフター

Before



第3セクターのまちづくり会社
(株) 富山市民プラザが
土地・建物を取得

After



【シェアハウス棟】
2~5F シェアハウス32室
1F 食堂&カフェ

【ランドリー棟】
2F fil管理事務所
1F コインランドリー

施設内の完成写真



学生の活動の様子

生活価値創造
富山市民プラザ
Toyama
Shimin
Plaza



まちなかでの活動(予定含む)

- ◆ 富山学生EXPO(まちなか合同学園祭)
- ◆ 異文化交流会(留学生と交流)
- ◆ 地元企業経営者とまちを語る(月例開催)
- ◆ 地域の人たちと街歩き
- ◆ 地域の「祭」を体験する(おわら風の盆)
- ◆ まちなか「美術館」の活性化策の検討
- ◆ まちなかイベントへのブース出店
- ◆ かけつけ応援アルバイト
- ◆ 写真家イナガキヤスト氏と富山の風景を感じる
- ◆ 空き店舗・空き家活用方策の検討 など



生活価値創造
富山市民プラザ
Toyama
Shimin
Plaza

富山大学
五福キャンパス

filプロジェクト

filプロジェクトはこれからも進化・成長していきます。

令和5年度 - 土地月間記念講演会 -

◆日 時：令和5年10月25日(水)14時50分～

◆実 施：オンライン配信

◆タイトル：小杉町3丁目中央地区第一種市街地
再開発事業について

◆講 師：第12回国土交通大臣賞(平成27年度)

株式会社アール・アイ・エー

金沢支社長

浅井 健治 氏

小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業

建物名称 : セントア武蔵小杉

第12回（H27年度）国土交通大臣賞

（株）アール・アイ・エー

金沢支社 浅井健治

選定・受賞理由等（抜粋・略）

本地区は建物の老朽化が進み機能更新が求められるものの、**施行区域の中央に位置する耐震改修を終えた耐火建築物を区域から除外する以外には再開発事業が実現・成立する可能性がない**という特殊な施行区域において

合理的で有効な建築計画を行うため「**連担建築物設計制度**」を活用して、**区域中央の除外建物と新たに建設する再開発ビルによる有効な土地利用と合理的な建築計画の実現**を目指したプロジェクト

多様な権利者意向に配慮した再開発事業を実現するため、連担建築物設計制度の活用による街区内の除外建物を含む都市環境の形成という点において、**全国に同様の事情を抱える地区における先導的事例**



セントア武蔵小杉 全景

事業概要

- 事業名称 小杉町3丁目中央地区
第一種市街地再開発事業
- 建物名称 セントア武蔵小杉
- 施行者
小杉町3丁目中央地区市街地再開発組合
(権利者22名+参加組員)
- 所在地
川崎市中原区 (武蔵小杉駅に近接)
- 区域面積 約1.1ha
- 事業期間 平成12年～平成27年
- 総事業費 約280億円
- 事業関係者
 - 参加組員 野村不動産, 相鉄不動産
 - 施工 清水建設
 - 設計・監理 アール・アイ・エー
 - コンサル アール・アイ・エー

位置図



武蔵小杉駅まで徒歩4分

- ～渋谷へ直通13分
- ～横浜へ直通13分
- ～東京へ直通17分
- ～品川へ直通10分
- ～川崎へ直通 9分

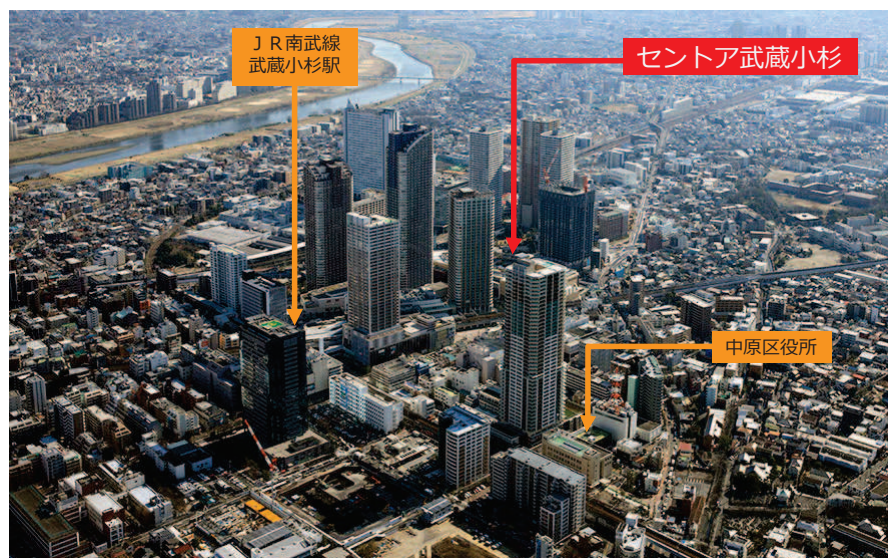
分譲住宅
プラウドタワー
武蔵小杉
販売資料より

建物概要

- 敷地面積 約9,000㎡
- 延床面積 約78,000㎡ (550%)
- 階数・高さ 地上45階・地下1階 約160m
- ※武蔵小杉3棟目の再開発ビル
- ※8棟目のタワーマンション

- 建物用途
 - 分譲住宅 450戸
 - 賃貸住宅 140戸
 - 保育所 約1,400㎡
 - 店舗・事務所 約3,700㎡
 - 駐車場 334台 (住宅216 一般118)

周辺環境



平成27年時点

開発前の地区の状況

- 老朽化した賃貸住宅が複数存在
- 公共施設が未整備（道路狭小・未接道）
- 低層の店舗・併用住宅が密集
- 老朽化した中原市民館，混在した権利関係
- 耐震改修・リニューアル済のビルが存在

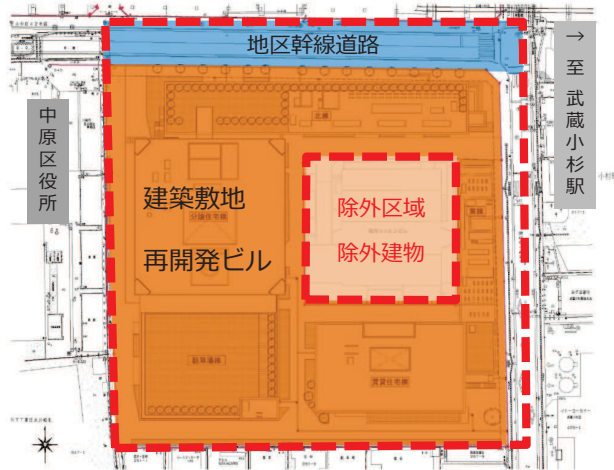


個々の建替や開発は難しく、道路整備との一体的な再開発による土地の有効活用が必要不可欠

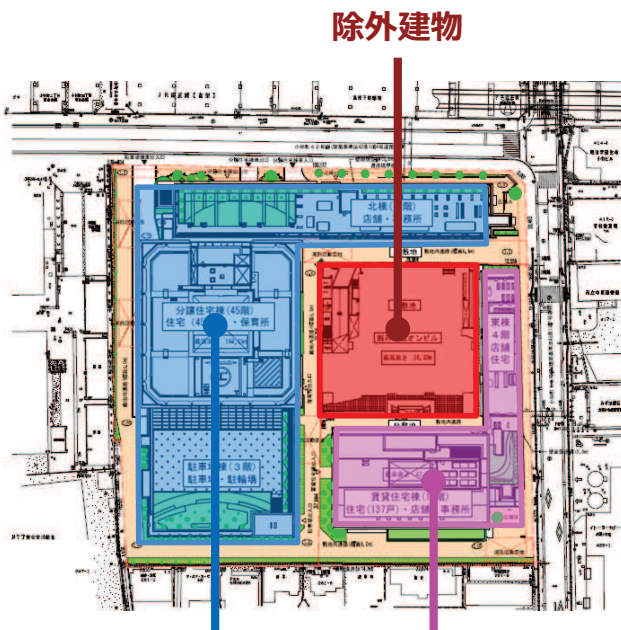
開発が進む武蔵小杉において取り残されてしまう可能性の高いエリア

事業区域・建築敷地

※中央に除外地が存在する先例のない区域設定



配置図



- A棟**
分譲住宅
店舗・事務所
保育所
駐車場
- B棟**
賃貸住宅
店舗・事務所



完成建物

連担建築物設計制度とは

- 複数の敷地により構成される一団の土地の地区内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計を行うことにより、建物を新築する制度。
- それぞれの建物の計画が安全上、防火上、衛生上支障がないと特定行政庁が認める場合には、複数の建物を同一敷地内にあるものとみなして、接道、容積率、建蔽率、斜線制限、日影制限などを適用することが可能となる。



既存の区域から除外した建物と2棟の再開発ビルを連担建築物設計制度を活用して設計・建築

○連担建築物設計制度を活用しなかった場合・・・

- 除外敷地・建物が接道する道路の計画が必要
 - 敷地面積が減少する
- 斜線制限の適用要件が厳しくなる
 - 床面積が減少する



- ◎結果として、権利者の要望を達成する施設計画は困難
- ◎床面積の減少により事業採算条件が悪化する



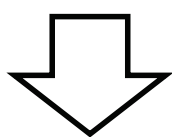
現計画の再開発事業の実現は不可能



除外建物（ユニオンビル）

セントア武蔵小杉の土地活用

- 再開発事業により、地区の課題に対応して、公共施設と再開発ビルの一体的整備と土地の高度有効活用を実現
- 1敷地1棟の建物として開発できない地区において**創意工夫**により、都市環境整備を実現した先導的な事例
- とりわけ中央に除外区域が存在し、**連担建築物設計制度**の活用による市街地再開発事業の独創性
- 除外建物を含む総合的な都市環境の創出



除外敷地権利者との良好な関係構築や再開発事業への理解と賛同を経て条件を満足

- さまざまな事業課題を抱える全国各地の市街地整備・再開発に対し、先進的なモデルスタディとしての意義は大きい



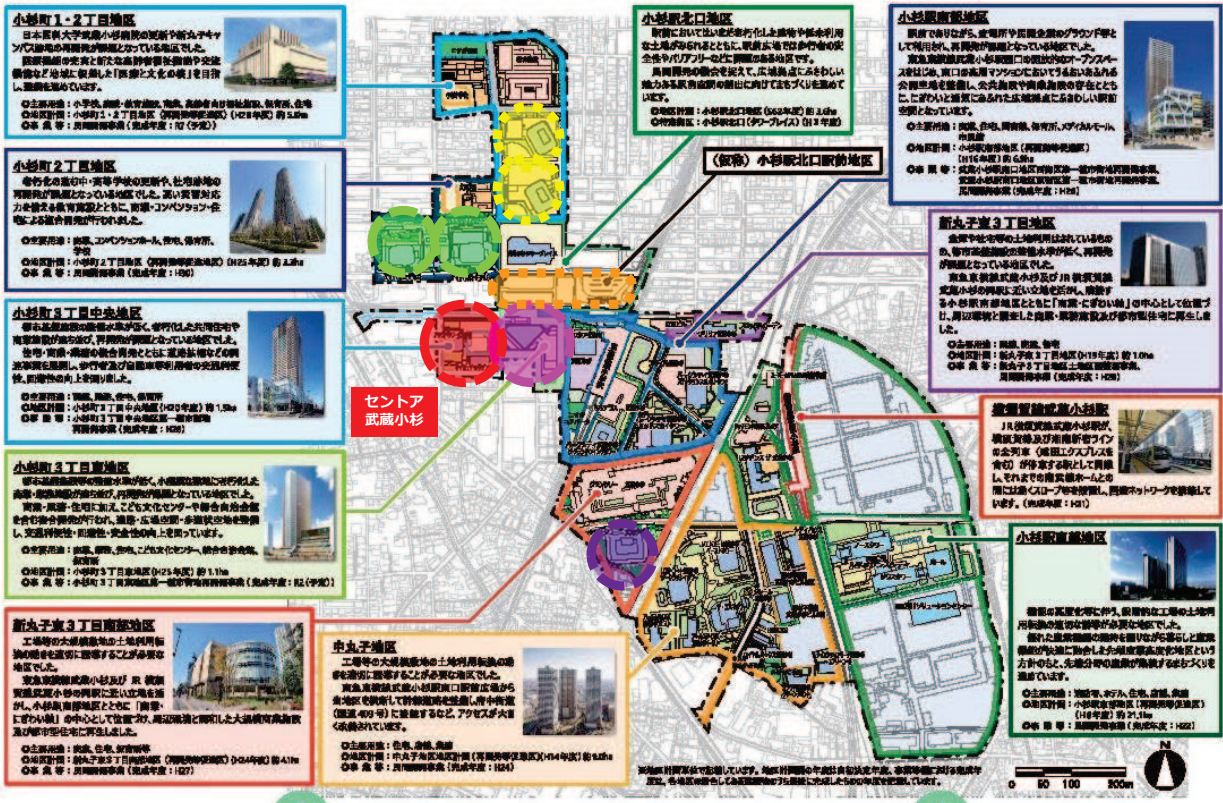
セントア武蔵小杉の周辺まちづくりへの貢献

1. 南武線・東急武蔵小杉駅～中原区役所・府中街道の**アクセス道路**の整備
2. 再開発ビル・敷地内に、官民共有の**区役所駐車場**を整備
3. 再開発ビル内に、**保育所**を整備
 - A棟3階、立体駐車場の屋上を園庭利用
4. 敷地内に建物利用者以外も利用が可能な、**通り抜け通路**（24時間開放）や**駐輪場**（有料）を整備
5. 低層の店舗・事務所には小規模な飲食・サービス業が入居
 - 立地や建物計画に応じて**地域に必要な機能補完**
 - 2棟の店舗等で**商店会を組織し地域のエリマネにも参加**



敷地北側に整備された地区幹線道路

整備概況図



パンフレット：小杉駅周辺地区のまちづくり（R2年3月：川崎市作成）より抜粋・追記



令和5年度 - 土地月間記念講演会 -

◆日 時：令和5年10月25日(水)15時05分～

◆実 施：オンライン配信

◆タイトル：「日本橋室町東地区」
「日本橋本町二丁目特定街区開発」
について

◆講 師：第13回国土交通大臣賞(平成28年度)

三井不動産株式会社

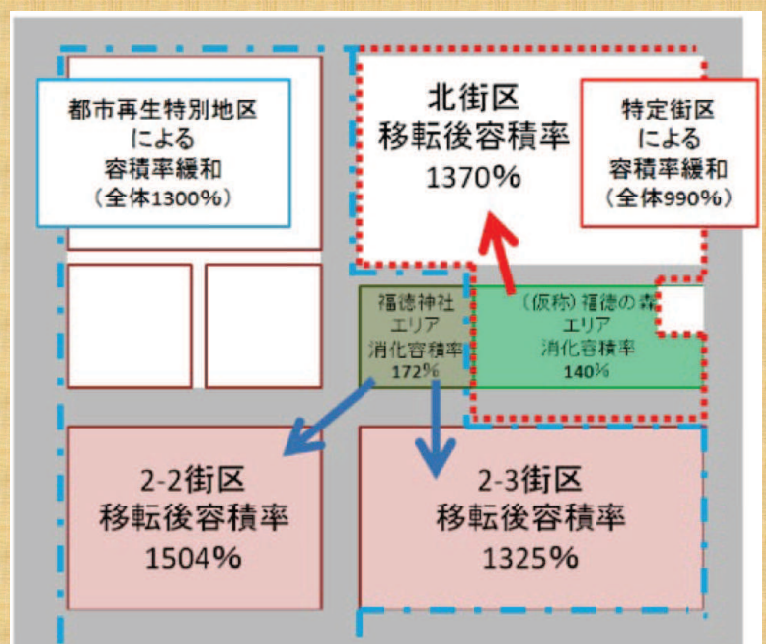
日本橋街づくり推進部事業グループグループ長

芝 康行 氏

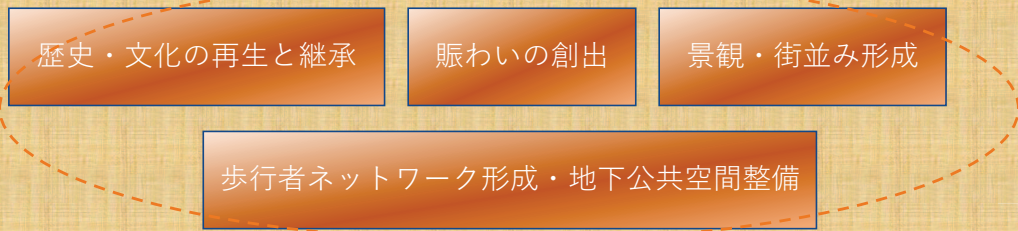
「日本橋室町東地区」「日本橋本町二丁目特定街区開発」について

2023年10月25日

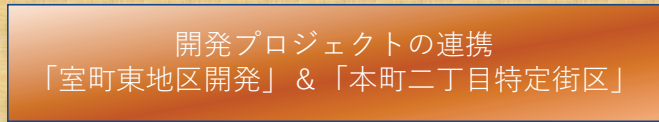
「日本橋室町東地区」「日本橋本町二丁目特定街区開発」について



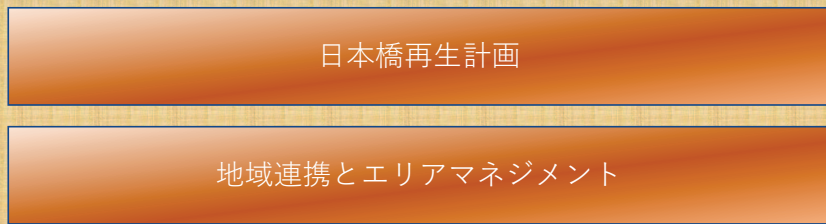
都市再生のまちづくり



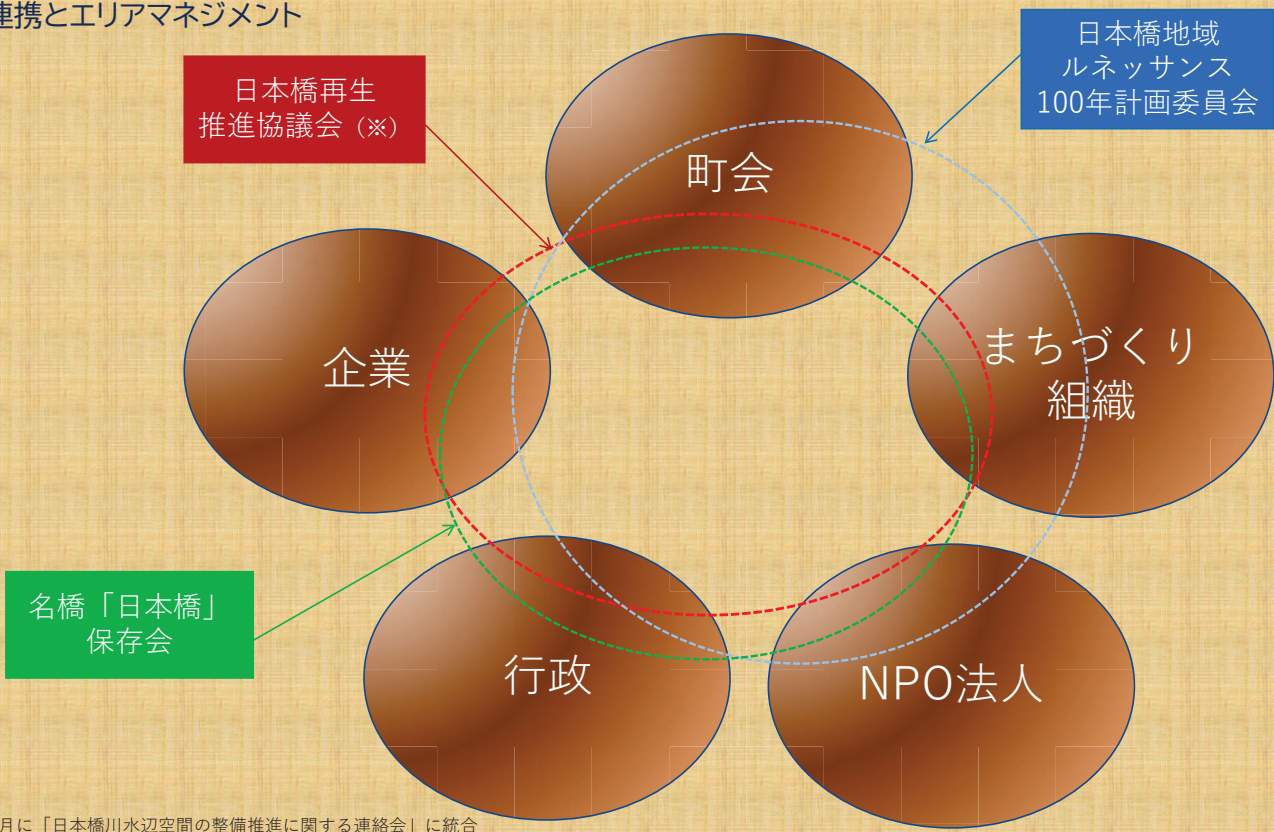
まちづくりの実現手段



まちづくりの土台



地域連携とエリアマネジメント



※2022年4月に「日本橋川水辺空間の整備推進に関する連絡会」に統合

4つのキーワード(ハード×ソフト両面でまちづくりを推進)

産業創造

宇宙関連ビジネス推進事業

ライフサイエンス・
イノベーション事業

界限創生

福德神社再興

路地再生

地域共生

日本橋イースト

エネルギーセンター

水都再生

舟運観光

道づくりによる街づくり(官民連携によるウォーカブルなまち)

室町東地区では、開発時に街区にある建物の(由緒歴史にちなんで)それぞれ特色ある街路を整備。このような取り組みにより、それぞれの通りが違った表情を持つことで、街の景観形成とともに、歩いて楽しい街ウォーカブルな街と評価されている。

また本開発とともに地域共生の観点から、福德神社地下には帰宅困難者向け防災備蓄倉庫を設置。公共駐輪場も整備。同時に江戸桜通り地下歩道は、災害時の帰宅困難者対策用スペースとして整備。

日本橋一の部 デザイン協議会の取組み（景観誘導）

※ 中央区市街地開発事業指導要綱に基づきデザイン協議会の指定を受けている。一定要件の建物については事前協議が必要。

【役員】

日本橋一の部地区における連合町会会長並びに各町・自治協会会長

室一本一の願い

にぎわうまちの風景

日本橋一の部 まちづくりビジョン

「にぎわいが世代を超えてつながるまちへ」

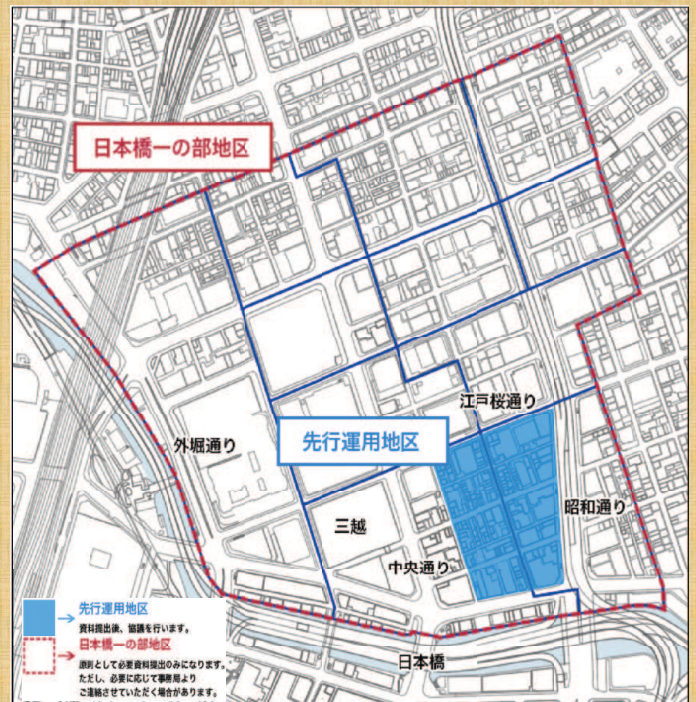
- ・人間軸「人に寄り添い顔とふりまが見えるまち」
- ・空間軸「多様な高層が集積し国際ビジネス拠点となるまち」
- ・時間軸「変化を受容し歩み続けるまち」

室一本一の願い『6つのまちの方針』

- ・人のつながりとにぎわいのあるまち
- ・いろどりと豊かな表情のあるまち
- ・日本橋の歴史を守り新たな時代を育てるまち

1. たくさんの人でにぎわうまち
2. みんなの顔がみえるまち
3. 風情の感じられるまち
4. 昼豊かでうおいのある 安全なまち
5. 上質なこだわりでもてなすまち
6. わざわざ訪れたいくなる 特別なまち

(参考) 日本橋一の部デザイン協議会HP <https://nihonbashi1-bu-design.jp>

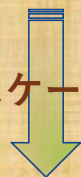


(日本橋一の部デザイン協議会HPより引用)

隣接街区のムロホンエリアにおける弊社モデル事業の取組み（賑わいと景観づくり）

室町東地区と隣接する東側の街区(ムロホンエリア)において
日本橋一の部まちづくりビジョンに沿い、先行運用区内で低層階の
小規模店舗「ムロホンビル」のシリーズを展開。同時に路地の再生を行い、
街のにぎわいづくり、景観づくりに寄与している。

ヒューマンスケールな街を残し、



他の都心でない
日本橋の独自性・魅力を醸成