

第2部

令和3年度 土地に関して講じた 基本的施策

第1章

土地の利用及び管理に関する
計画の策定等

第1節 国土計画における適正な土地利用の推進

(1) 国土利用計画は、健康で文化的な生活環境の確保を図ることなどの基本理念に基づき、総合的かつ計画的な国土の利用に関する基本構想等を示すものであり、全国計画、都道府県計画、市町村計画により構成される。

平成27年8月に閣議決定された「第五次国土利用計画（全国計画）」について、計画の推進に向け必要な調査・検討を行うとともに、新たな国土利用計画の策定に向け、令和3年9月より国土審議会計画部会での検討を開始した。

また、市町村計画の策定・変更への支援として平成31年3月に作成した「これからの国土利用・管理に対応した国土利用計画（市町村計画）策定の手引き」の更なる普及啓発等を行った。

さらに、「国土利用計画（全国計画）」に示された国土の選択的利用等の方針に基づき、人口減少下における適切な国土管理の在り方を示す「国土の管理構想」を令和3年6月にとりまとめた。これに基づき、市町村や地域において現状把握・将来予測を行い、土地の管理の在り方を示す管理構想の取組の推進等を行った。

(2) 地域の特性を踏まえた適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、各都道府県において、土地取引や各種土地利用転換の動向、個別規制法等に基づく諸計画の地域・区域の指定状況等の土地利用現況を把握し、関係方面との調整を経て、土地利用基本計画の変更を行った（令和3年度変更実績：38都道府県、計画書の変更4件、計画図の変更390件）。

土地利用規制に係る地図情報について、整備状況の整理、収集を行い、加工した上で、土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY：Land Use Control bacK-up sYstem）において国民へ情報提供を行った。

(3) 「国土形成計画（全国計画）」（平成27年8月14日閣議決定）に基づき、以下の施策を行った。また、広域地方計画（平成28年3月国土交通大臣決定）に定められた、各ブロックの特性、資源を活かした広域連携プロジェクトを推進した。

① 人口減少や高齢化が著しい中山間地域等において、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるようにするため、各種生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐ交通ネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成に向けた取組を推進した。

② 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（平成19年法律第40号）に基づき地方公共団体が策定する基本計画について、令和3年12月までに257計画に主務大臣が同意した。これらの基本計画に基づき都道府県が承認する地域経済牽引事業計画について、令和3年12月までに3,141計画が承認された。産業用地の確保に関連し、同法に基づき、市町村と都道府県との間で31件の土地利用調整が行われた。

地域経済牽引事業のうち、地域の成長発展の基盤強化に特に資する事業について、法人税等の特別償却・税額控除の措置（地域未来投資促進税制）や地方税を減免した地方公共団体に対する減収補てん措置等により支援した。

③ 広域ブロック相互を結ぶ道路・鉄道・港湾・空港等の国内交通基盤を総合的に整備・活用し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進した。

④ 河川、道路、港湾、下水道の公共施設管理用光ファイバ及びその収容空間等を整備・開放した。

また、新交通管理システム（UTMS）の推進等を図るため、プローブ情報を収集できる高度化光ビーコンをはじめとする交通安全施設等の整備を行った。

- ⑤ 「多極分散型国土形成促進法」（昭和63年法律第83号）に基づく業務核都市において、業務機能の立地や諸機能の集積が進展しているところであり、整備を推進した。令和4年3月末現在で、業務核都市基本構想が承認・同意された地域は14地域である。
 - ⑥ 「筑波研究学園都市建設法」（昭和45年法律第73号）に基づき、科学技術の集積等を活かした都市の活性等を目指し、筑波研究学園都市の建設を推進した。また、「関西文化学術研究都市建設促進法」（昭和62年法律第72号）に基づき、文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくりを目指すため、平成19年度に変更した「関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針」を踏まえ、関西文化学術研究都市の建設を推進した。
 - ⑦ 国会等の移転については、国会等移転審議会の答申を踏まえ、国会において検討がなされているところである。政府としては、「国会等の移転に関する法律」（平成4年法律第109号）に基づき、関連する調査や国民への情報提供等、国会における検討に必要な協力を行った。また、「国の機関等の移転について」（昭和63年1月22日閣議決定）及び「多極分散型国土形成促進法」（昭和63年法律第83号）等に基づき、国の行政機関の官署及び特殊法人等の主たる事務所の東京都区部からの円滑な移転を推進した。「国の行政機関等の移転について」（昭和63年7月19日閣議決定）において移転対象とされた79機関11部隊等（令和4年3月現在、69機関11部隊等）のうち、令和4年3月までに67機関11部隊等が移転した。
- (4) 2050（令和32）年までの国土の姿を描き、将来の課題整理・解決方策を検討する「国土の長期展望」の検討を行い、令和3年6月に最終とりまとめを公表した。また、「デジタルを前提とした国土づくり」を目指す新たな国土形成計画の策定に向け、令和3年9月より国土審議会計画部会での検討を開始した。
- また、広域地方計画については、計画策定から令和2年度で5年が経過したことから、計画前半期間における戦略目標、将来像の達成状況を評価するとともに、計画後半期間に向けた課題等を整理するために中間評価を行った。

第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

- (1) 都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を促進した。また、それぞれ独立した都市計画として位置付けられた「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」の策定を促進した。さらに、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）の策定を促進した。
- (2) 市街化区域、市街化調整区域の区域区分制度や、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の地域地区制度、地区計画制度等の土地利用制度の適切な活用を推進した。また、人口減少や少子高齢化の進展の中で、居住者の健康・快適な暮らしや持続可能な都市経営を実現するため、市町村による「都市再生特別措置法」（平成14年法律第22号）に基づく立地適正化計画の作成を支援（令和3年12月末現在で立地適正化計画を作成・公表したのは、405都市）し、コンパクトシティの形成を促進した。
- (3) 激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第43号）に基づき、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、立地適正化計画の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た。

- (4) 立地適正化計画と一体となった地域公共交通計画の策定と計画に係る事業の実施により、地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成を図り、コンパクトシティ施策と連携した適正な土地利用の誘導を促進した。
- (5) 以下の市街地開発事業等を促進した。
- ① 防災対策の強化、中心市街地の活性化、土地の有効・高度利用の推進等の課題に対応して、土地区画整理事業を実施した。特に集約型都市構造の実現に向けて、拠点的市街地等に重点を置いて事業を促進した。
 - ② 市街地再開発事業等については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導しつつ、特に「コンパクト+ネットワーク」の推進や地震時等に著しく危険な密集市街地の解消等に重点をおいて事業を促進した。
 - ③ 住宅市街地総合整備事業により、既成市街地において、職住近接型の良質な市街地住宅の供給、美しい市街地景観の形成、公共施設の整備等を総合的に行い、良好な住環境の創出を図った。
 - ④ 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」(平成9年法律第49号)に基づき施策を推進するとともに、総合的な環境整備を推進する密集市街地総合防災事業等により、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替え等を促進し、防災上危険な密集市街地における安全な市街地の形成を図った。

第3節 農業振興地域整備計画等による優良農地の確保と有効利用の取組の推進

優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、「農業振興地域の整備に関する法律」(昭和44年法律第58号)に基づく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った。

第4節 森林計画等による適正な利用・管理の推進

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・集約化を進めた。

第2章

適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

第1節 地方創生・都市再生の推進等

1 地方創生の推進

(1) 少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくため、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下「総合戦略」という。）に基づき、質の高い暮らしのためのまちの機能の充実など、将来にわたって「活力ある地域社会」の実現と「東京圏への一極集中」の是正を目指し地方創生の取組を進めてきた。令和2年度からの取組については、第2期「総合戦略」（令和元年12月20日閣議決定）を策定し進めてきたところである。その後、新型コロナウイルス感染症が拡大したことによる様々な影響も踏まえ、「ヒューマン」、「デジタル」、「グリーン」の新たな3つの視点を重点に据えた「まち・ひと・しごと創生基本方針2021」（令和3年6月18日閣議決定）を策定した。

また、地方からのデジタル実装を進めることで地方が抱える課題を解決し、地域の個性を活かした地方活性化を図ることで持続可能な経済社会を目指す「デジタル田園都市国家構想」の実現に向けて、令和3年11月からデジタル田園都市国家構想実現会議を開催し、本構想の具体化に向けた議論をスタートした。令和3年12月の第2回会議においてデジタル田園都市国家構想関連施策の全体像と目指す将来像を示した。

(2) 国・地方が一体となった地方創生の取組を推進するため、国家戦略特区、構造改革特区、総合特区、SDGs¹未来都市、「環境未来都市」構想、都市再生、地域再生及び中心市街地活性化をはじめとする各般の施策を総合的・効果的に実現していくための取組を推進した。さらに、つくば市及び大阪市をスーパーシティ型国家戦略特区に、吉備中央町、茅野市及び加賀市をデジタル田園健康特区にそれぞれ指定した。

(3) 地域の価値向上を図り、土地の適正な利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度の活用を促進した。

(4) 多様な主体や施策と連携し、人口規模の小さな地域における住民の日常生活を支える生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成を図り、地域の活性化や持続可能性を高める観点からの適正な土地利用の確保を推進した。

2 都市再生の推進

(1) 都市再生緊急整備地域における都市再生を推進するため、以下の施策を行った。

① 「都市再生特別措置法」に基づき指定された都市再生緊急整備地域（令和4年3月末現在51地域）においては、税制措置や都市計画の特例等、一般財団法人民間都市開発推進機構（以下「MINTO機構」という。）がミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務といった各種支援措置の積極的な活用を推進した。

また、都市再生緊急整備地域の候補となる地域を設定・公表することで、民間投資の一層の喚起

¹ Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略。

や都市再生の質の向上を図った。

- ② 昨今の成長が著しいアジア諸国の都市と比較し、我が国都市の国際競争力が相対的に低下する中、我が国全体の成長を牽引する大都市について、官民が連携して市街地の整備を強力に推進し、海外から企業・人等呼び込むことができるような魅力ある都市拠点形成することが、重要な課題になっている。このため、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「特定都市再生緊急整備地域」（令和4年3月末現在15地域）を指定し、多くの地域において、官民連携の協議会により整備計画が作成されている。特定都市再生緊急整備地域においては、上述の都市再生緊急整備地域における支援措置に加え、下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和、都市再生緊急整備地域より拡充された税制措置などによる民間都市開発の支援を通じ、都市再生を推進した。

さらに、国際競争拠点都市整備事業を活用し、地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を重点的かつ集中的に支援した。

- ③ 特定都市再生緊急整備地域等においては、国際競争力強化に資する取組や、シティプロモーションに係る取組、民間事業者による都市の国際競争力強化に資する施設の整備に対する支援措置を講じた。
- ④ 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の評価を実施し、指定地域や地域整備方針の見直しを図るとともに、地域整備方針の実施を推進した。
- (2) 全国都市再生を推進するため、以下の施策を行った。
- ① 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）により、地域の創意工夫を活かした全国都市再生を推進した。特に、持続可能で強靱な都市構造の再編に向けて、立地適正化計画に基づき実施される取組等については、令和2年度創設の都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）により集中的に支援した。
- ② 都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等について、支援措置の積極的活用を促進した。
- ③ 「都市再生特別措置法」に基づき、法律・予算・税制等による支援を行うことにより、まちなかにおける街路、公園、広場等の官民空間の一体的な修復・利活用等による「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を促進した。
- ④ 人々が集い、多様な活動を繰り広げる、賑わいのある道路空間を構築するための道路の指定制度（ほこみち（歩行者利便増進道路）制度）の活用を促進した。
- (3) 我が国の主要都市中心部の多くは、戦災復興土地区画整理事業等により街区が形成されており、現在の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズ等に対して、街区の規模や区画道路の構造が十分には対応していない。これらの課題に対し、大都市の国際競争力の強化や地方都市の活性化、今日の土地利用ニーズを踏まえた土地の有効高度利用等を図るため、複数の街区に細分化された土地を集約し、敷地の一体的利用と公共施設の再編を促進した。
- (4) 都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた区域において、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、街なか居住の推進、経済活力の向上等に資する事業に対して支援を行った。
- 令和4年3月末時点で認定を受けている基本計画は、58計画（54市3町）であり、計画期間を終了した基本計画を含めると、令和4年3月末までに265計画（149市3町）が認定されている。

3 民間能力の活用の推進等

- (1) 都市再生緊急整備地域等における優良な民間都市開発事業を推進するため、認定民間都市再生事業計画等に基づく税制特例等の措置を講じた。

- (2) 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行った。
- (3) 「PPP/PFI推進アクションプラン（令和3年改定版）」の目標の達成に向けて、以下の取組を実施した。
 - ① PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みについて、優先的検討規程の策定・運用状況の「見える化」、フォローアップ等を通じた人口規模に応じた課題・ノウハウの抽出と横展開により、策定済の地方公共団体における的確な運用、人口20万人以上で未策定の地方公共団体における速やかな策定を図るとともに、地域の実情や運用状況、先行事例を踏まえ、人口20万人未満の地方公共団体への適用拡大を図った。また、PPP/PFIの経験の少ない地方公共団体や小規模の地方公共団体に裾野を拡大するため、導入可能性調査等の初期段階からの支援や実施主体の負担を軽減する導入検討手法の普及を図った。
 - ② 具体的なPPP/PFI案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進した。その際、人口規模が小さい地方公共団体においても案件形成がなされるよう、また、地方企業の案件への参加が促進されるよう、全国の地方公共団体や、地元企業、地域金融機関の地域プラットフォームへの参画を促した。あわせて、専門家の派遣や地方公共団体職員・地域事業者向けの研修・セミナーの実施等による人材育成、官民対話の機会創出のほかに、市町村長との意見交換会を開催し、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促した。
 - ③ 一定の要件を満たす地域プラットフォームの代表者と協定を結び、講師の派遣やPPP/PFIの事業化支援等を継続的に行う地域プラットフォーム協定制度に基づき、令和3年4月に新たに協定を締結した2つの地域プラットフォームを含め、合計27の地域プラットフォームに対し、支援を行った。
- (4) 民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、MINTO機構の支援業務を推進した。具体的には、エリアマネジメントを行うまちづくりファンドを地域金融機関と共同で立ち上げ、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めた。あわせて、地方公共団体等のまちづくりファンドを通じて、クラウドファンディングを活用したまちづくり事業を支援した。また、地域金融機関等とともに出資等を通じて老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を支援するファンドを立ち上げ、アフターコロナに対応したまちづくりに対し、支援を行った。
- (5) 空中及び地下の利用を促進するため、以下の施策を行った。
 - ① 立体道路制度の積極的な活用を促進した。
 - ② 駅における自由通路等の公共的空間の整備を促進した。
 - ③ 共同溝の整備等を促進した。
 - ④ 無電柱化推進計画に基づき、無電柱化を促進した。
 - ⑤ 地下放水路、地下調節池などの整備を促進した。
 - ⑥ 雨水の貯留浸透など流出抑制型の下水道施設の整備を促進した。
 - ⑦ 立体都市公園制度の活用を促進した。
- (6) 大深度地下の利用については、大深度地下使用制度に関する内容をウェブサイトに掲載する等、大深度地下の適正かつ合理的な利用を図った。

第2節 災害に強いまちづくりの推進

- (1) 災害に強い都市の整備を推進するため、以下の施策を行った。
 - ① 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」（平成9年法律第49号）に基づき施策

を推進するとともに、総合的な環境整備を推進する密集市街地総合防災事業等により、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替え等を促進することで、防災上危険な密集市街地において安全な市街地の形成を図った。

- ② 防災上危険な密集市街地の解消や都市基盤施設をより一層整備するため、土地区画整理事業を推進した。
 - ③ 都市防災総合推進事業について、南海トラフ巨大地震をはじめとする大規模地震に備えた津波対策、被災地の復興まちづくりに対する支援等、都市の防災対策を総合的に推進した。
 - ④ 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安全・安心なまちづくりを推進した。
 - ⑤ 大地震時等における宅地の滑動崩落及び液状化による被害を防止するため、宅地耐震化推進事業により変動予測調査及び防止対策の実施を推進した。
 - ⑥ 大都市において大規模地震が発生した場合、都市機能が麻痺し東日本大震災以上の帰宅困難者が発生することが予想される。このことから、人口・都市機能が集積する大都市の主要駅周辺等においては、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、官民協議会による都市再生安全確保計画等の策定や計画に基づくソフト・ハード両面の取組に対する支援を継続して実施した。
 - ⑦ 都市の弱みである災害脆弱性への対応を図るため、国際競争業務継続拠点整備事業により、災害時の業務継続性を確保するためエネルギーの面的ネットワークの整備を推進した。
- (2) 住宅市街地の整備による防災性の向上を推進するため、以下の施策を行った。
- ① 既成市街地において、道路整備と一体的に沿道の建築物を耐火建築物等へ建替え、延焼遮断帯を形成することを中心とした安全で快適な拠点住宅地の形成や防災上危険な密集市街地の整備改善など住宅市街地の再生・整備を総合的に行うため、住宅市街地総合整備事業や密集市街地総合防災事業等を推進した。
 - ② 災害の危険性が高い不良住宅の密集する地区において、防災性を向上するため、良質な従前居住者用住宅の建設、地区施設及び生活道路等の整備を行う住宅地区改良事業等を推進した。
- (3) 緊急輸送道路として実働部隊が迅速に活動できるよう、代替性確保のためのミッシングリンクの解消、渡河部の橋梁や河川に隣接する道路構造物の流失防止対策、橋梁の耐震化、道路法面・盛土の防災対策、倒壊による道路閉塞を回避するための無電柱化等を推進した。また、道路高架区間等を津波等からの緊急避難場所として活用できるよう、施設整備を行った。
- (4) 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で治水対策に取り組む「流域治水」の考え方にに基づき、以下の施策を行った。
- ① 都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区又は一定規模の浸水被害のおそれのある地区において、下水道幹線や雨水貯留浸透施設等のハード整備に加え、ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活かした住民自らによる取組など総合的な浸水対策を重点的に推進した。また、住宅地等においてもシミュレーション等による浸水対策計画の策定、既存施設を最大限活用した下水道整備を推進した。

また、地方公共団体による浸水被害対策区域の指定等を促進するとともに、民間等による雨水貯留浸透施設等の整備を促進し、流出抑制対策を推進した。

さらに、大規模な地震時でも、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等、地震時に下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災

拠点と下水処理場を結ぶ管路施設や水処理施設の耐震化等の「防災」、被災を想定して被害の最小化を図る「減災」を組み合わせた総合的な地震対策を推進した。

- ② 水害を未然に防ぐ予防的治水対策や、激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策を推進した。また、想定最大規模の降雨による浸水想定区域（河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域）の指定・公表、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組むとともに、身近な河川の切迫性のある情報をきめ細やかに伝えるための危機管理型水位計や簡易型河川監視カメラの設置や、「気象」×「水害・土砂災害」情報マルチモニタによる河川水位・雨量等の防災情報のリアルタイムな提供など、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりを推進した。

一方、治水施設の整備には長時間を要し、整備途上で災害が発生する危険性がある。そのため、土地利用の状況に応じて輪中堤の整備や宅地の嵩上げ等の減災対策を推進した。

- ③ 総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域総合治水対策協議会で策定された流域整備計画に基づき、流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進した。
- ④ 「特定都市河川浸水被害対策法」（平成15年法律第77号）に基づき指定された特定都市河川流域において、土地からの流出雨水量を増加させるおそれのある行為に対する対策工事の義務付けなどを行うとともに、河川管理者、下水道管理者及び地方公共団体によって共同で策定された流域水害対策計画に基づき、流域一体となった浸水被害対策を推進した。
- (5) 気候変動の影響による降雨量の増加等に対応するため、流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実現を図る「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第31号。通称「流域治水関連法」）が令和3年5月10日に公布され、同年11月1日に全面施行された。
- (6) 局地的な大雨（いわゆるゲリラ豪雨）等による浸水被害に対応するため、河川管理者及び下水道管理者による河川と下水道の整備に加え、住民（団体）や民間企業等の参画の下、浸水被害の軽減を図るために実施する取組を定めた計画である「100mm（ミリ）/h安心プラン」に基づき、住宅や市街地の浸水被害の軽減対策を推進した。
- (7) 近年、洪水・内水・高潮等により浸水被害が多発している。これらの浸水被害に対応した避難体制等の充実・強化を図るため、「水防法」（昭和24年法律第193号）に基づき、想定し得る最大規模の洪水・内水・高潮に係る浸水想定区域の指定を推進するとともに、三大湾及び地下街を有する都市等の地方公共団体と連携して、内水・高潮に係る浸水想定区域及び水位周知下水道・水位周知海岸の指定を促進した。
- (8) 土砂災害対策を推進するため、以下の施策を行った。

- ① 土砂災害による被害の防止・軽減を図るため、土砂災害防止施設の整備によるハード対策を実施するとともに、砂防指定地等における行為制限や、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域における特定開発行為に対する許可制度等のソフト対策を促進し、総合的な土砂災害対策を実施した。

また、同法に基づき都道府県が行う土砂災害警戒区域等の指定を促進するとともに、警戒避難体制の充実・強化を図るため、市町村による土砂災害に係るハザードマップの作成・公表の推進とその進捗状況の把握、避難訓練の推進等を実施し、地方公共団体と連携しながら、住民の防災意識の高揚と災害への備えの充実を図った。

火山噴火に対しては、「活動火山対策特別措置法」（昭和48年法律第61号）の改正を踏まえ、火山防災協議会において噴火に伴う土砂災害の観点から火山ハザードマップの検討を行うとともに一連の警戒避難体制の検討に参画した。

- (2) 山麓斜面に市街地が接している都市において、土砂災害に対する安全性を高め緑豊かな都市環境と景観を保全・創出するために、市街地に隣接する山麓斜面にグリーンベルトとして一連の樹林帯の形成を図った。
- (9) 災害時における緊急物資輸送や支援部隊の展開等の拠点として、耐震強化岸壁や広場等からなる臨海部の防災拠点の整備を推進した。
- (10) 災害の発生時に住民の安全が確保できるよう、防災機能の向上を図り、災害等に強い安全なまちづくりを促進するため、防災基盤整備及び公共施設等の耐震化などの防災対策事業を促進した。
- (11) 「津波防災地域づくりに関する法律」(平成23年法律第123号)に基づき、津波浸水想定の設定等を促進するとともに、海岸保全施設等の整備と併せた総合的な津波防災対策を推進した。具体的には、全国で38道府県において、最大クラスの津波を想定した津波浸水想定が公表された。
- また、北海道(68市町村)、山形県、神奈川県(6市町)、新潟県(12市町村)、富山県、福井県(7市町)、静岡県(6市町)、愛知県、京都府、和歌山県(19市町)、鳥取県、広島県、山口県、徳島県、愛媛県、高知県、福岡県、長崎県、鹿児島県及び沖縄県において、津波災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき区域として津波災害警戒区域が指定された。
- さらに、10県17市町において「津波防災地域づくりを総合的に推進するための計画」(推進計画)が作成された。
- (12) 市町村等が行う地籍調査について、令和2年度からの「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、災害後の迅速な復旧・復興等に資するものを重点的に支援し、地域における災害対応力の向上を図った。また、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」(令和2年12月11日閣議決定)に基づき、今後土砂災害が発生する可能性が高いエリア(土砂災害特別警戒区域等)のうち、特に緊急性が高い地域で行われる地籍調査を重点的に支援した。
- (13) 大規模な災害の被災地の復興を迅速かつ円滑に行うため、大規模な災害であって借地借家に関する配慮をすることが特に必要と認められるものが発生した場合に、借地借家に関する特別措置を講ずることを可能とする「大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法」(平成25年法律第61号)の内容をわかりやすく解説したQ&Aを関係省庁のホームページに掲載する等、同法の周知活動を行った。
- (14) 人家等に影響のある盛土について、その実態を把握するとともに、危険と思われる箇所については早急に対策を講じる必要があることから、令和3年8月11日に、農林水産省、林野庁、国土交通省及び環境省の関係局長等による連名にて、都道府県知事に対し盛土の総点検を依頼し、各都道府県等において全国的な盛土の総点検が行われた。
- (15) 盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する措置を講ずる「宅地造成等規制法の一部を改正する法律案」(令和4年3月1日閣議決定)を令和4年通常国会に提出した。

第3節 低未利用土地の利用促進等

- (1) 譲渡価額が低額であるため取引に係るコストが相対的に高い低未利用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、売主の取引に当たっての負担感を軽減し売却するインセンティブを付与することで譲渡を促し、新たな利用意向を示す者による適正な利用・管理を促進した。
- (2) 行政と民間の専門家等により構成され、地域における相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・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などの機能を担う団体の取組や、空き家のリノベーション等による低未利用の不動産の再生の取組の全国展開による適正な土地利用を推進した。

- (3) 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、横断的に簡単に検索することを可能とする「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより、低未利用の土地・不動産の取引を促進した。
- (4) 農山漁村への移住ニーズを取り込む観点から、「農地付き空き家」等の円滑な取得支援を行うことにより、農村地域において低未利用土地の適正な利用を促進した。
- (5) 小規模不動産特定共同事業の活用促進、クラウドファンディングに対応した環境整備、不動産特定共同事業に係る税制特例措置等を通じた地域における小規模不動産の再生等により、適正な低未利用の土地・不動産の取引・利用を促進した。
また、クラウドファンディングなどによる特定の地域の発展や個々の活動を期待する「志ある資金」等を活用し、地域の土地・不動産を再生する事業に対する円滑な資金調達を促進した。
- (6) 低未利用土地の集約等と併せて公益施設や都心居住に資する住宅等の立地誘導を図る土地区画整理事業及び敷地の集約化を主眼とした敷地整序型土地区画整理事業を推進した。
- (7) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である高度利用推進区及び市街地再開発事業区を活用した土地区画整理事業を推進した。
- (8) 平成28年に創設された低未利用土地利用促進協定制度を活用し、市町村や都市再生推進法人等が所有者等に代わり低未利用の土地、建築物を有効かつ適切に利用する取組を推進した。
- (9) 都道府県等において、一定の要件を満たす低未利用土地について遊休土地である旨の通知等を行う「国土利用計画法」（昭和49年法律第92号）に基づく遊休土地制度の的確な運用をするとともに、遊休土地実態調査を実施した。
- (10) 低未利用土地の有効利用を促進するため「公的不動産（PRE²）ポータルサイト」（http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html）において民間活用等に積極的な地方公共団体等が公表しているPRE情報を一元的に集約し公開した。
- (11) 公園が不足する地域等において、民間主体が都市の空き地等を住民の利用に供する緑地（市民緑地）として設置・管理する制度やみどり法人（緑地保全・緑化推進法人）制度等の活用を推進した。
また、令和2年度に創設した「グリーンインフラ活用型都市構築支援事業」や「先導的グリーンインフラモデル形成支援」において、グリーンインフラの導入を目指す地方公共団体や民間事業者等を対象に、地域の特性に応じた技術的・財政的支援を実施した。さらに、生態系を活用した防災・減災の実装に向けた「生態系機能ポテンシャルマップ」の作成に係る調査検討を進めた。
- (12) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低未利用土地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行った。
- (13) 平成30年に創設された換地の特例制度である誘導施設整備区を活用し、低未利用土地の集約と併せて医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業（空間再編賑わい創出事業）を推進した。
- (14) 都市内部で空き地・空き家等の低未利用土地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するため、平成30年度に創設された低未利用土地の集約再編や利用促進を図るための制度（低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定等）の利用促進を図った。
- (15) 都市の再構築を実現するため、基盤整備やオープンスペースの整備を伴う優良プロジェクトに対する容積率等の特例制度の活用などにより、既成市街地の有効高度利用を促進した。
- (16) 「臨海部土地情報」（http://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000018.html）により、臨海部の土地利用状況や未利用地等に関する情報提供を実施した。

² Public Real Estate（公的不動産）の略。

第4節 国公有地の利活用等

1 国公有財産の最適利用の推進

- (1) 「新経済・財政再生計画改革工程表2020」（令和2年12月経済財政諮問会議決定）において、国公有財産の最適利用を推進することとされたように、地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所在する国公有財産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有財産の最適利用について調整を行った。
 庁舎については、既存庁舎の効率的な活用を推進するとともに、老朽化等により建替えを要する場合は、利用者の利便性向上に十分配慮しつつ、移転・集約化等を推進した。
- (2) 未利用国有地については、売却等を通じて国の財政に貢献するとともに、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図った。具体的には、地域や社会のニーズに対応した有効活用を推進するため、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させる入札などの手法の活用も行うほか、答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」（令和元年6月14日財政制度等審議会答申）に基づき、将来世代におけるニーズへの対応のため所有権を留保する財産や、保育・介護等の人々の安心につながる分野で利用を行う財産については、定期借地権による貸付けを行うなど、管理処分方法の多様化を図った。
- (3) 用地確保が困難な都市部等における介護施設整備を促進するため、定期借地制度による貸付料を5割減額するなど、「介護離職ゼロ」に向けた介護施設整備を促進した。
- (4) 新型コロナウイルス感染症等の影響により収入の減少があり、一時的に国有財産の貸付料等の支払いが困難となった者を対象に、無利息・無担保等により、最長1年間の履行期限の延長を可能とした。また、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種等のための施設として、国有財産を地方公共団体等に対し無償提供した。
- (5) 「国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済対策」（令和2年12月8日閣議決定）、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」（令和2年12月11日閣議決定）を踏まえ、防災・減災、国土強靱化の推進など安全・安心の確保の観点から、国有地を活用した遊水地・雨水貯留浸透施設の整備の推進等に取り組んだ。また、ポストコロナに向けた経済構造への転換・好循環の実現の観点から、民間事業者による5G基地局整備を後押しするため、基地局の設置場所として庁舎・宿舍等を提供するとともに、民間事業者によるサテライトオフィスの設置場所として庁舎を提供し、国有財産の新たな活用策に取り組んだ。

2 公有地の計画的な取得等

公共投資の円滑な実施に資するとともに、地方公共団体等による計画的な公共用地の先行取得を支援するため、以下の施策を実施した。

- ① 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金の確保を図った。
- ② 公有化が必要と認められる森林等を取得するための経費を地方債の対象とし、当該経費に対して地方交付税措置を講じた。
- ③ 公共事業の整備効果を早期に発現していくためには、完成時期を踏まえた用地取得を行うことが必要である。そのため、用地取得上のあい路を調査・分析した上で、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、工程管理を図る「用地取得マネジメント」に沿った計画的な用地取得を推進した。
- ④ 地方公共団体における公共用地取得の迅速化に向けて、用地業務に関する情報提供等の支援を推進した。

- ⑤ 公共事業の用に供するため相続税又は贈与税の納税猶予を受けた農地を令和8年3月31日までに譲渡した者について、納税猶予期間中の利子税の全額を免除する措置を講じた。
- ⑥ 都市開発資金の活用により、大都市等において、計画的な都市整備を図るために必要な用地を先行取得するための資金の融資を行った。

第5節 住宅対策の推進

1 住生活基本計画の推進

「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）において、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から設定した8つの目標（①「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現、②頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保、③子どもを産み育てやすい住まいの実現、④多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり、⑤住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備、⑥脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成、⑦空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進、⑧居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展）に基づき、必要な施策を推進した。

2 公的賃貸住宅等の供給の促進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して、公営住宅、地域優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の良質な賃貸住宅の供給促進を図った。特に既存ストック・民間活力の重視による効率的な供給を推進し、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット登録住宅を推進するとともに、登録住宅の改修や入居者負担の軽減等への支援を行った。令和3年度末時点でのセーフティネット登録住宅の戸数は、734,218戸である。

3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進

- (1) 住宅建設・宅地開発に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設の整備等を住宅市街地基盤整備事業により総合的に推進した。
また、防災性の向上、市街地環境の整備、土地の合理的利用等を図りつつ、市街地住宅の供給を促進するため住宅市街地総合整備事業等を推進した。
- (2) 都市再生機構において、その有するノウハウや技術を活かし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術支援等を行った。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、職住近接型の住宅供給による街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等を推進した。また、地域において福祉施設や医療施設、子育て支援施設等の整備を進めるため、地方公共団体や都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等の多様な主体が連携して、既存住宅団地の地域居住機能を再生する取組や、スマートウェルネス住宅の実現に資する取組に対して支援を行った。さらに、既存の公営住宅や改良住宅の大規模な改修と併せて、子育て支援施設や高齢者福祉施設等の生活支援施設の導入を図る取組に対しても支援を行った。

5 良質な住宅ストック等の形成及び住宅ストック等の有効活用

- (1) 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成するため、長期優良住宅の普及を促進した。また、住宅履歴情報の整備の推進等を実施した。さらに、長期優良住宅の認定促進等による住宅の質の向上に加え、既存住宅を安心して購入できる環境を更に整備し、既存住宅流通市場を活性化させるための「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」（令和3年法律第48号）が令和3年5月28日に公布され、一部の規定を除き、令和3年9月30日及び令和4年2月20日に施行された。
- (2) 戸建住宅等における建築士から建築主への説明義務制度の創設等の措置を盛り込んだ「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律」（令和元年法律第4号）が施行されるとともに、省エネ性能に優れた住宅の整備や表示制度の普及を図った。
- (3) 住宅ストックの質の向上を図るため、劣化対策・省エネ改修等を総合的に行い住宅の長寿命化を図る長期優良住宅化リフォームに対する支援を実施した。
- (4) 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年法律第123号）に基づく、不特定多数の者が利用する大規模建築物、災害時の機能確保が必要な避難路の沿道建築物等に対する耐震診断の義務付け等により耐震化を促進するとともに、耐震診断義務付け対象建築物について、重点的かつ緊急的な支援を行った。
- (5) マンションの管理の適正化及び再生の円滑化を図るため、老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修等のモデル的な取組に対する支援、地方公共団体によるマンションの実態把握や再生に向けた取組への支援、リバースモーゲージ方式の融資等による資金調達についての支援及び管理適正化に係る先駆的な取組等への支援を実施するとともに、標準管理規約や長期修繕計画作成ガイドライン等を更新した。
- (6) 令和2年6月24日に公布された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」（令和2年法律第62号）によって、新たに創設された制度の円滑な施行に向けて、地方公共団体向けの説明等を通じ、都道府県等によるマンション管理適正化推進計画の作成を促進するとともに、マンションの管理適正化に係る国の基本方針を作成し、マンションの管理計画や除却の必要性に係る認定制度等のガイドラインを作成する等、制度の周知徹底に取り組んだ。
- (7) 新築住宅に瑕疵が発生した場合にも確実に瑕疵担保責任が履行されるよう、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成19年法律第66号）に基づき、建設業者等に資力確保を義務付け、普及啓発等を行った。
- (8) 消費者が安心して既存住宅を取得できるよう、既存住宅状況調査（インスペクション）や安心R住宅制度、検査と保証がセットになった既存住宅売買瑕疵保険の普及促進を図った。
- (9) 消費者が安心してリフォームを行えるよう、リフォームを含む住宅に関する相談体制の整備やリフォーム瑕疵保険等の普及促進を図った。
- (10) 住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るため、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の普及に取り組んだ。
- (11) 良質な住宅ストックが適正に評価される市場環境の構築に向け、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及を進める取組を支援した。
- (12) 住環境の整備改善等を図るため、空き家住宅等の活用・除却について支援を行うほか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）に基づく市町村の取組を一層促進するため、「空家等対策計画」（令和3年3月31日現在、1,332市区町村が策定済）に基づき民間事業者等と連携を行う総合的な空き家対策への支援を行った。また、専門家と連携した空き家相談体制の構築、住宅

市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組への支援を行った。

- (13) 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(令和2年法律第60号)に基づき、令和3年6月に施行された賃貸住宅管理業者登録制度について、その適切な運用を通じて賃貸住宅管理業者の適正な運営を確保し、賃貸住宅管理業の適正化を図った。
- (14) 不動産業界と地域コミュニティーデザインの最前線で活躍中のメンバーで構成される研究会を立ち上げ、不動産業・不動産管理業界が、地域の人々や他業界と「共創」しながら新たな地域価値を創造し、「幸せなくらし」を提供し続けるために今後果たすべき役割を提示した。

6 住宅取得対策の充実等

- (1) 独立行政法人住宅金融支援機構(以下「住宅金融支援機構」という。)により、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、証券化支援事業(買取型及び保証型)を推進するとともに、同事業の枠組みを活用してフラット35Sによる金利引下げ等を実施した。
- (2) 離職や疾病等のやむを得ない事由により住宅ローンの支払能力が低下している利用者が返済を継続できるよう支援するため、住宅ローン返済困難者対策を実施した。
- (3) 勤労者財産形成貯蓄の残高保有者に対して低利・長期の住宅資金融資を行う勤労者財産形成持家融資制度を実施した。
- (4) 消費税率の引上げによる負担増の緩和のため、住宅取得者の収入に応じ、最大50万円を給付するすまい給付金制度について、実施した。
- (5) 令和3年度税制改正においては、以下の措置を講じた。
 - ① 住宅ローン減税について、経済対策として、以下の措置を講じた。

現行の控除期間13年の措置について、契約期限と入居期限をともに1年延長した。

 - ・ 契約期限(注文住宅は令和2年10月～令和3年9月、分譲住宅等は令和2年12月～令和3年11月)と入居期限(令和3年1月～令和4年12月)を満たす者に適用
 - ・ 控除期間13年の措置の延長分については、合計所得金額1,000万円以下の者について、床面積要件を40㎡以上に緩和
 - ② 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置について、経済対策として、以下の措置を講じた。
 - ・ 令和3年12月までに住宅の取得等に係る契約をした場合、令和2年度の非課税限度額と同額(最大1,500万円)を措置
 - ・ 令和3年1月以後の贈与について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和
 - ③ 買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税の特例措置について、適用期限を令和5年3月31日まで2年延長した。
 - ・ 住宅部分の不動産取得税の課税標準について築年月日に応じて一定額を減額
 - ・ 敷地部分の不動産取得税について一定の場合に税額から一定額を減額
 - ④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制について、適用期限を令和5年3月31日まで2年延長した。
 - ・ 不動産取得税：課税標準から1,200万円控除等
 - ・ 固定資産税：税額について5年間市町村が条例で定める割合(2/3を参酌)を減額
 - ⑤ 老朽化マンション等の再生を促進するため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(平成14年法律第78号)の改正に伴う税制上の所要の措置を講じた。
 - ⑥ 平成28年熊本地震及び平成30年7月豪雨に係る被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置について2年延長した(令和2年度分まで→令和4年度分ま

で)。

- ⑦ 防災街区整備事業の施行に伴う新築の防災施設建築物に係る税額の減額措置について、適用期限を令和5年3月31日まで2年延長した。

7 良質な居住環境の形成等

- (1) 土地区画整理組合等に対する無利子貸付金の貸付け等により、土地区画整理事業を支援した。
- (2) 住宅建設・宅地開発に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設の整備等を住宅市街地基盤整備事業により総合的に推進した。
- (3) 「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」(平成10年法律第41号)により、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設の促進を図った。また、「集落地域整備法」(昭和62年法律第63号)の円滑な運用を推進し、市街地の周辺地域における良好な居住環境の確保を図った。
- (4) 居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化等の問題を抱えるニュータウンにおいて、バリアフリー化等の住宅・住環境の再整備など、安心して快適に居住できる住宅地として再生する取組を支援した。
また、ニュータウン等において地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組を推進するために、地方公共団体、民間事業者等から成る「住宅団地再生」連絡会議を開催し、推進の手法や取組事例などの情報提供及び意見交換等を行った。
- (5) 地域住宅団地再生事業(用途規制の緩和手続やコミュニティバスの導入等に必要な許認可手続のワンストップ化等)をはじめ多様な建物用途の導入、地域公共交通の利便性向上等を通じた住宅団地の再生を図るなど、低未利用土地の発生抑制や適正な利用等を促進した。また、令和2年度より、住宅団地再生に係るハンズオン支援を開始し、地域住宅団地再生事業を含む住宅団地再生に係る取組に対する技術的助言等を実施した。

第6節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進

- (1) 産学官の多様な主体が参画する「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」を令和2年3月に設立し、グリーンインフラの社会的な普及、技術に関する調査・研究、資金調達手法の検討等を進めた。また、「グリーンインフラ活用型都市構築支援事業」や「先導的グリーンインフラモデル形成支援」において、グリーンインフラの導入を目指す地方公共団体や民間事業者等を対象に、地域の特性に応じた技術的・財政的支援を実施した。さらに、生態系を活用した防災・減災の実装に向けた「生態系機能ポテンシャルマップ」の作成に係る調査検討を進めた。自然環境の持つ多様な機能を賢く利用するグリーンインフラの推進等を通じて、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進し、土地・不動産の適正な利用を推進した。
- (2) 潤いある豊かな都市環境の形成を図るための市民緑地認定制度やみどり法人制度、生産緑地や田園住居地域等の制度の周知を関係団体等と連携して行うことで、円滑な施行に努めるとともに、活用の際の課題や対応方針等について調査検討を行った。また、都市農地の貸借の円滑化の制度について関係団体等と連携して周知を行い、制度の適切かつ円滑な運用に努めた。さらに、良好な都市環境の形成や農業の有する多様な機能の発揮に資する取組を支援するため、都市と緑・農が共生するまちづくりの推進に関する調査を実施した。

第7節 農地の適切な保全

- (1) 農地の大区画化や排水対策、農業水利施設の整備等を行う農業競争力強化基盤整備事業等や、地方公共団体による農山漁村地域の基盤整備を支援する農山漁村地域整備交付金により、土地条件の改善

を推進した。

- (2) 農業・農村の多面的機能の維持・発揮の促進に向けた取組を着実に推進するため、「農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律」（平成26年法律第78号）に基づき、日本型直接支払制度の下で、多面的機能の維持・発揮を支える地域資源の保全管理を行う共同活動、中山間地域等における農業生産活動及び自然環境の保全に資する農業生産活動への支援を実施した。
- (3) 農地の転用規制及び農業振興地域制度の適正な運用を通じ、優良農地の確保に努めた。
- (4) 地域の徹底した話し合いにより担い手への農地の集積・集約化を加速化させる観点から、対象の地域で人・農地プランを実質化する取組を推進した。
- (5) 「農地中間管理事業の推進に関する法律等の一部を改正する法律」（令和元年法律第12号）の全面施行（令和2年4月）等により、全都道府県に設立されている農地中間管理機構を軌道に乗せることで担い手への農地の集積・集約化を進めた。
- (6) 上記の取組に加え、農業者等による地域ぐるみの話し合いを通じて荒廃農地の有効活用や低コストな肥培管理による農地利用（粗放的な利用）の取組を推進するとともに、「農地法」（昭和27年法律第229号）に基づく、農業委員会による利用意向調査・農地中間管理機構との協議の勧告等の一連の手続を活用して遊休農地の農地中間管理機構への利用権設定を進めることにより、遊休農地及び荒廃農地の発生防止・解消に努めた。
- (7) 農業者の減少の加速化が見込まれる中、農業の成長産業化に向け、分散錯圃の状況を解消し、農地の集約化等を進めるとともに、人の確保・育成を図る措置を講ずることを内容とする「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律案」（令和4年3月8日閣議決定）を令和4年通常国会に提出した。
- (8) 人口の減少、高齢化が進む農山漁村において、農用地の保全等により荒廃防止を図りつつ、活性化の取組を計画的に推進するための措置を講ずることを内容とする「農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律の一部を改正する法律案」（令和4年3月8日閣議決定）を令和4年通常国会に提出した

第8節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 森林の有する多面的機能の高度発揮のため、「森林法」（昭和26年法律第249号）に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行った。
- (2) 水源の涵養^{かん}、国土の保全などの森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備及び伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理を進めるとともに、荒廃地等の復旧整備、水土保全機能が低下した森林の整備などの治山対策による保全・管理を推進した。
- (3) 林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整について、必要な助言等を行うとともに、違法な開発行為等への対応の徹底を図った。
- (4) 我が国の森林面積の約3割を占め、国土保全上重要な奥地脊梁山脈や水源地域に広がっている国有林野は、人工林や原生的な天然林等の多様な森林生態系を有するなど、国民生活に重要な役割を果たしていることから、「国有林野の管理経営に関する基本計画」等に基づき、公益重視の管理経営を一層推進した。また、原生的な天然林や希少な野生生物の生育・生息の場となる森林である「保護林」、これらを中心としたネットワークを形成して野生生物の移動経路となる「緑の回廊」において、モニタリング調査等を行いながら適切な保全・管理を推進した。

さらに、世界自然遺産の「知床」、「白神山」、「小笠原諸島」及び「屋久島」並びに世界自然遺産の推薦地である「奄美大島、徳之島、沖縄島北部及び西表島」の国有林野において、保全対策を推進

するとともに、世界文化遺産登録地等に所在する国有林野において、森林景観等に配慮した管理経営を行った。

- (5) 「森林経営管理法」(平成30年法律第35号)に基づき、適切な経営管理が行われていない森林について、その経営管理を市町村や林業経営者に集積・集約化する森林経営管理制度を推進した。

第9節 環境保全等に係る施策の推進

- (1) 環境基本計画は、「環境基本法」(平成5年法律第91号)に基づき環境の保全に関する総合的かつ長期的な施策の大綱等を定める計画であり、「第五次環境基本計画」(平成30年4月17日閣議決定)では、今後の環境政策の展開の方向として、特定の施策が複数の異なる課題をも統合的に解決するような、横断的な6つの重点戦略を掲げている。例えば、重点戦略のひとつである「国土のストックとしての価値の向上」では、自然との共生を軸とした国土の多様性の維持、持続可能で魅力あるまちづくり・地域づくり、環境インフラやグリーンインフラ等を活用した強靱性の向上といった環境に配慮するとともに、経済・社会的な課題にも対応するような国土づくりを行う必要があるとしている。

また、同計画では、各地域が自立・分散型の社会を形成しつつ、地域の特性に応じて資源を補完し支え合う「地域循環共生圏」の創造を推進することとしている。

令和3年度は、同計画に基づき、「地域循環共生圏」の創造を目指しながら、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策定・実施に当たって環境保全への配慮を行った。

また、土地に関する各種計画であって環境の保全に関する事項を定めるものについては、環境基本計画との連携を図った。

- (2) 自然環境保全のための以下の土地に関する施策を行った。

- ① 「自然環境保全法」(昭和47年法律第85号)に基づく自然環境保全地域等の指定等及び管理の充実を推進した。
- ② 「自然公園法」(昭和32年法律第161号)に基づく自然公園の指定等及び管理の充実を推進した。
- ③ 「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」(平成4年法律第75号)に基づく生息地等保護区の指定等及び管理の充実を推進した。
- ④ 「鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律」(平成14年法律第88号)に基づく鳥獣保護区等の指定等及び管理の充実を推進した。
- ⑤ 「都市緑地法」(昭和48年法律第72号)等に基づく特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れ等を行った。
- ⑥ 「地域自然資産区域における自然環境の保全及び持続可能な利用の推進に関する法律」(平成26年法律第85号)に基づき、ナショナル・トラスト活動を促進した。
- ⑦ 自然保護のための民有地買上げを推進した。

- (3) 工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるようにするため、「工場立地法」(昭和34年法律第24号)に基づき、工場立地に関する調査を実施するとともに、個々の工場の敷地利用の適正化を図った。また、全国の工場適地に関する調査を行い、その結果を産業用地情報検索サイト「Jビジネス土地ナビ」で公開し、工場立地を検討している企業等への効果的な情報提供を行った。

- (4) 交通公害の低減を図るため、以下の土地に関する施策を行った。

- ① 交通公害の低減を図るため、交差点の改良を行うとともに、交通管制技術の高度化を推進し、交通状況に応じた信号制御の導入による交通の円滑化、きめ細かな交通情報の提供による交通流・交通量の誘導及び分散、公共車両優先システムの導入によるマイカー需要の低減と交通総量の抑制等の諸対策を推進した。

- ② 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」(昭和55年法律第34号)に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進した。
- ③ 「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」(昭和42年法律第110号)等に基づき、同法で指定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進した。
- ④ 「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」(昭和49年法律第101号)等に基づき、自衛隊や在日米軍の使用する飛行場等の周辺において建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯その他の緩衝地帯の整備等を推進した。
- ⑤ 「新幹線鉄道騒音対策要綱」に沿って、新幹線鉄道とその沿線地域の土地利用との調和を推進した。
- (5) 水質、水量など総合的な水環境保全を図り健全な水循環を維持又は回復するため、森林や農地の適切な維持管理、下水道の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑地の保全・創出、河川・湖沼の水質浄化などの環境保全対策を推進した。
- (6) 土壤環境保全対策として、以下の施策を行った。
 - ① 土壤汚染対策については、「土壤汚染対策法」(平成14年法律第53号)に基づき、健康被害の防止の観点から、土壤汚染に関する適切な調査や対策の実施及び汚染土壤の適正な処理を推進した。
 - ② 農用地の土壤汚染対策については、「農用地の土壤の汚染防止等に関する法律」(昭和45年法律第139号)に基づき、特定有害物質による農用地の土壤汚染を防止又は除去するための対策事業を実施した。
 - ③ ダイオキシン類による土壤汚染対策については、「ダイオキシン類対策特別措置法」(平成11年法律第105号)に基づく施策を推進した。
- (7) 「工業用水法」(昭和31年法律第146号)及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」(昭和37年法律第100号)により、地下水採取規制を実施した。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の3地域については、関係機関と連携した地盤沈下防止等対策の実施状況の把握、地下水情報の共有化等について調査・検討し、総合的な対策を推進した。
- (8) 中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための低炭素なまちづくりを進めるため、第2期「総合戦略」(2020改訂版)(令和2年12月21日閣議決定)の内容も踏まえ、「地球温暖化対策の推進に関する法律」(平成10年法律第117号)に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成24年法律第84号)に基づく「低炭素まちづくり計画」や「都市再生特別措置法」に基づく「立地適正化計画」の作成や同計画に基づく取組に対して支援した。具体的には、地方公共団体実行計画の策定・実施の支援のための情報基盤の整備、再生可能エネルギーや自然資本の活用による災害に強く環境負荷の少ない都市構造への転換や、「低炭素まちづくり計画」や「立地適正化計画」に基づく財政措置や各種の税制等を活用し、都市機能の集約化とこれと連携した公共交通機関の一体的な利用促進、都市のエネルギーシステムの効率化による低炭素化、ヒートアイランド対策、都市緑化等を推進した。
- (9) 「環境影響評価法」(平成9年法律第81号)に基づき、規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれのある事業等について適切な審査の実施を通じた環境保全上の配慮の徹底に努めた。

第10節 文化財等の適切な保護及び良好な景観形成の推進等

- (1) 歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存・活用に関し指導・助言を行うとともに、重要伝統的建造物群保存地区の選定(令和3年12月末現在、43道府県104市町村126地区)等を進めた。
- (2) 遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物については、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物

の登録を進めるとともに、その保存と活用を図った。遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物について、史跡、名勝、天然記念物の指定（令和4年3月末現在、史跡1,872件、名勝427件、天然記念物1,038件：特別史跡名勝天然記念物を含む）及び登録記念物の登録（令和4年3月末現在、125件）を進めるとともに、その保存と活用を図った。

- (3) 人と自然との関わりの中で育まれた景観地について、重要文化的景観の選定（令和3年12月末現在、29都道府県66市区町村71件）を進めるとともに、その保存と活用を図った。
- (4) 埋蔵文化財を包蔵する土地については、都道府県教育委員会等において遺跡地図の作成により周知を図るとともに、開発等の土地利用との調和を図りつつ適切な保護に向けた条件整備を行った。
- (5) 地域の多様な文化財の総合的な保存・活用を図るため、地方公共団体が作成する「文化財保存活用地域計画」の認定（令和3年12月末現在、58市町）を推進した。
- (6) 地域の歴史的な風情、情緒を活かしたまちづくりを推進するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」（平成20年法律第40号）に基づき、歴史的風致維持向上計画の認定を進めるとともに（令和4年3月末現在87市町）、計画に基づく取組への支援を行った。また、良好な景観の形成や歴史的風致の維持・向上を推進するため、景観・歴史資源となる建造物の改修等の支援を行った。
- (7) 良好な景観の形成への取組を総合的かつ体系的に推進するため、「景観法」（平成16年法律第110号）に基づき各種事務を行う地方公共団体である景観行政団体は令和4年3月末現在、798団体に増加し、景観計画は645団体で策定されている。「景観法」の基本理念の普及、良好な景観形成に関する国民の意識向上を目的とした各種の普及啓発活動を重点実施しており、このほかにも、多様な主体の参加に向けた景観に関する教育、法制度の効果的な活用の在り方や優良事例に関する情報提供等の取組を推進した。

第11節 適正な土地の管理の確保方策の推進

1 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策

- (1) 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、空き家対策としての「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支援した。
- (2) 鉄道用地外からの災害に対する事前防災及び早期復旧を推進するため、令和3年3月31日に公布された「踏切道改良促進法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第9号）のうち、鉄道事業者が鉄道施設に障害を及ぼす植物等の伐採等を可能とする規定が令和3年11月1日に施行された。
- (3) 所有者による適正な管理が行われていない土地への対応について、国土審議会土地政策分科会企画部会におけるとりまとめを踏まえ、周辺の地域における災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため、市町村長による代執行等を可能とする「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」（令和4年2月4日閣議決定）を令和4年通常国会に提出した。

2 民関係での適正な土地の管理の確保（民事基本法制の見直し）

所有者不明土地の管理に特化した所有者不明土地管理制度の創設、土地の管理不全化に対応するための管理不全土地管理制度の創設、隣地等を円滑・適正に使用するための相隣関係規定の見直し等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布され、これらの規定の施行日は、令和5年4月1日とされた。

第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進

- (1) 「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。)の適切な運用、円滑な事業の実施等の観点から、各ブロックにおいて、地方整備局等、法務局、地方公共団体、関係士業団体等を構成員とした連携協議会を活用し、制度の普及のための講演会・講習会の開催を行ったほか、モデルとなり得る先進事例への支援等を行った。これらの取組もあり、同法に基づく土地所有者等関連情報の利用及び提供については、平成30年11月15日の施行以降781件(令和3年12月末現在)行われ、地域福利増進事業についても、裁定申請が行われるなど、所有者不明土地の利用の円滑化が促進された。そのほか、法務局・地方法務局においては、「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記がされていない土地の解消作業を進めた。
- (2) 所有者が不明である農地について、農業委員会による探索・公示手続を経て、農地中間管理機構が利用権を取得できる制度等により、所有者不明農地の利用を促進する「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(平成30年法律第23号)について、その活用に向けた普及啓発を図った。
- (3) 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を設定する特例が措置された「森林経営管理法」を円滑に運用するため、森林経営管理制度に係る事務の手引の説明等を通じ、地方公共団体の支援に努めた。また、同法の規定に基づき、共有者不明森林又は所有者不明森林に関する情報のインターネットの利用による提供等に努めた。
- (4) 「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」(令和元年法律第15号)の制定によって、歴史的な経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄が正常に記録されていない登記を解消することを目的とした制度が創設されたところであり、当該制度の円滑な運用を図った。
- (5) 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や、ライフラインの導管等を設置するために他人の土地を使用することができる制度等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布され、これらの規定の施行日は、令和5年4月1日とされた。
- (6) 相続登記の申請が義務化されていないことや特に価値の低い土地を相続した者には相続登記手続に対する負担感があることなどを背景として相続登記がされないまま放置された所有者不明土地が発生していることを踏まえ、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。

また、「民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」(令和3年政令第332号)により、相続登記の申請義務化関係の改正については、令和6年4月1日に施行されることとなった。
- (7) 相続等により土地を取得した者が一定の要件の下で土地の所有権を手放して、国に土地を帰属させる制度の創設を内容とする「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)が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布され、その施行は令和5年4月27日とされた。
- (8) 令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、地籍調査の円滑化・迅速化を図り、所有者や境界等の土地に関する基礎的情報を明確化することで、所有者不明土地の発生抑制に貢献した。
- (9) 令和元年12月に改訂した「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」の更なる普及啓発等を行った。
- (10) 「土地基本法」(平成元年法律第84号)に基づき、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を迅速に講じることができるよう策定された「土地基本方針」(令和3年5月28日閣議決定)について、土地に関する施策の進捗、社会情勢の変化を踏まえた変更を行った。

- (11) 所有者不明土地の更なる増加が見込まれる中、その利用の円滑化の促進と管理の適正化が喫緊の課題となっているところ、市町村をはじめとする地域の関係者が行う施策を支える仕組みを盛り込んだ「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」を令和4年通常国会に提出した。

第13節 安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制

「経済財政運営と改革の基本方針2020」（令和2年7月17日閣議決定）に「安全保障等の観点から、関係府省による情報収集など土地所有の状況把握に努め、土地利用・管理等の在り方について検討し、所要の措置を講ずる。」と記載されたことを踏まえ、「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」（令和3年法律第84号）が令和3年6月16日に成立し、同月23日に公布された。

第3章

土地の取引に関する施策

第1節 不動産取引市場の整備等

- (1) 宅地建物取引における消費者利益の保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、「宅地建物取引業法」(昭和27年法律第176号)の適正な運用に努めた。また、関係機関と連携しながら苦情・紛争の未然防止に努めるとともに、令和2年度は同法に違反した業者に対し計161件の処分(国及び都道府県の合計)を行った。
- (2) 不動産流通市場の整備・活性化を進めるための施策を総合的に推進するため、以下の施策を行った。
 - ① 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(令和2年法律第60号)におけるマスターリース契約のルールについて、建設・不動産などの関係業界や賃貸住宅のオーナーへの周知を徹底し、マスターリース契約を巡るトラブルの未然防止を図った。
 - ② 地方公共団体が把握・提供している空き地・空き家の情報について、横断的に簡単に検索することを可能とする「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じた需要と供給のマッチングにより、取引を促進した。
 - ③ 不動産売買取引におけるITを活用した重要事項説明について、社会実験を踏まえた本格運用を開始するとともに、重要事項説明時に交付する書面の電磁的方法による交付等を可能とするため、令和3年5月に公布された「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」(令和3年法律第37号)により「宅地建物取引業法」の関連規定の改正を行い、施行に向けた検討を進めた。
 - ④ 不動産関連情報の連携・蓄積・活用の促進や不動産DXを推進する上での基盤整備の一環として、各不動産の共通コードとしての「不動産ID」のルールに関するガイドラインを策定した。
 - ⑤ 過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して、宅地建物取引業者が取るべき対応に関し、「宅地建物取引業法」上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられる「人の死の告知」に関する基準を整理し、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を公表した。
- (3) 行政と民間の専門家等により構成され、地域における相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・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などの機能を担う団体の取組や、空き家のリノベーション等による低未利用の不動産の再生の取組の全国展開による適正な土地の利用を推進した。(再掲)
- (4) インспекションの活用促進や、インспек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、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備し、既存住宅の流通を促進した。

第2節 不動産投資市場の整備

人口減少や少子高齢化といった課題に直面している中で、我が国の不動産市場において、国内外の資金を適切に活用し、都市における生産性の向上や地方の創生を図ることが、経済成長と国民生活の豊かさの実現のために必要となっている。これらの課題に対応するため、以下の施策を実施した。

- (1) 不動産特定共同事業の意義・活用のメリットや好事例、成功のポイントをまとめた「不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック」を作成・周知したほか、公的不動産（PRE）等の証券化に関する地方公共団体・事業者等のマッチングを促進するとともに、不動産証券化のモデル事業支援や土地・建物を賃借する不動産特定共同事業に係るモデル約款の検討を行った。
- (2) 不動産分野におけるデジタル技術を活用した出資持分の売買等に係る国内外の事例・制度を調査するとともに、不動産特定共同事業におけるデジタル技術を活用した出資持分の売買に係る制度の在り方等についての検討を行った。
- (3) リート市場等の更なる拡大に向け、リート、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得する場合における登録免許税及び不動産取得税の特例措置を延長するとともに、不動産特定共同事業においてより柔軟に事業が進められるよう、特例事業者等が不動産を取得する場合における登録免許税及び不動産取得税の特例措置について、適用要件の一部見直しを行い、民間の資金・アイデアを活用した老朽不動産の再生や公的不動産（PRE）の有効活用等を推進した。
- (4) 環境不動産等の良質な不動産の形成を促進するため、耐震・環境不動産形成促進（Re-Seed）事業の適切な監督等に努め、耐震・環境性能に優れた良質な不動産の形成を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進した。
- (5) 不動産のS（社会課題）分野における評価項目に関する中間とりまとめの公表や、企業によるTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づく情報開示の推進に向けた不動産分野TCFD対応ガイダンスの周知など、不動産分野へのESG³投資の促進に向けた環境整備を行った。
- (6) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに不動産市場の透明性の向上を図る観点から、不動産価格指数（住宅・商業用不動産）、既存住宅販売量指数の継続的な公表を行うとともに、新たに法人取引量指数の公表を行った。また、地方公共団体が不動産に係るデータ等を面的に表示できるようにするために作成したガイドラインの周知を行い、地方における不動産市場の分析と、分析を元にした施策の支援を推進した。

第3節 土地税制における対応

新型コロナウイルス感染症により打撃を受けた我が国経済の早期回復の実現や、土地取引の活性化、土地の有効利用の促進などの観点から、土地の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、税制上の措置を講じた。

なお、令和3年度税制改正において講じた主な措置は、以下のとおりである。

- (1) 土地に係る固定資産税について、現行の負担調整措置等を3年間延長した上で、新型コロナウイルス感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据置した。
- (2) 土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置の適用期限を3年間延長した。
- (3) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置の適用期限を2年間延長した。

第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) ASEAN（東南アジア諸国連合）諸国等の政府職員に対する研修などを通じて、我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援した。
- (2) 不動産分野の海外展開を官民のより一層緊密な連携の下で推進するため、海外不動産官民ネットワーク（J-NORE）の2つの分科会（「不動産業の海外事業の環境整備に関する分科会」「不動産管理

³ Environment（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス）の略。

業の海外進出の推進に関する分科会)を活用し、官民での情報共有・課題整理等を実施した。両分科会ではベトナムを対象国とし、同国への不動産分野の海外展開を進める上での課題の分析、対応策の検討等を行った。

第5節 土地取引制度の適切な運用

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、都道府県等において、「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)に基づく土地取引規制制度を運用しており、地域の実情を踏まえた運用(令和3年3月末現在、東京都小笠原村のみ監視区域を指定)を行った。また、これら土地取引規制制度の適切な運用を図るため、土地取引状況等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施した。

第4章

土地に関する調査の実施及び
情報の提供等に関する施策

第1節 国土調査の推進等

(1) 市町村等が行う地籍調査について、令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、「国土調査法」（昭和26年法律第180号）等の改正により措置された所有者不明等の場合でも円滑に調査を進めるための手続や、都市部・山村部の地域特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進しつつ、政策効果の高い地域での地籍調査を重点的に支援することにより、地籍調査を推進した。

特に、社会資本整備と連携した地籍調査を着実に実施するため、令和3年度に新たに創設された個別補助制度により、実施の見通しが確実な社会資本整備と一体となって行われる地籍調査を計画的かつ集中的に推進した。

また、山村部における空中写真、航空レーザ測量等のリモートセンシングデータの活用や都市部におけるMMS（モービルマッピングシステム）による計測データの活用などの地域特性に応じた先進的・効率的な地籍調査手法について、国が基礎的な情報を整備し、当該手法の適用事例・技術的課題への対応方法等を蓄積・普及することにより、市町村等における導入を推進した。

さらに、民間事業者や地方公共団体の公共事業部局等が作成する地籍調査以外の測量成果を、地籍調査と同等以上の精度を有するものとして地籍整備へ活用できるよう支援を行った。

このほか、地籍調査の円滑な推進のため、新制度や新手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等への支援を行った。

(2) 土地本来の自然地形や改変状況、災害履歴等の情報を整備・提供する土地履歴調査について、「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づき、地方中枢・中核都市の人口集中地区及び周辺地域における調査を実施した。

(3) 地下水に関する基礎的な情報として、全国の深井戸の情報を収集・整理した全国地下水資料台帳の整備・更新を行った。

(4) 我が国の土地の所有・利用状況や取引の実態等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び行政資料等の収集・分析を行った。特に、令和3年度は、5年周期の基幹統計調査「法人土地・建物基本調査」（令和5年実施予定）に向けて、調査手法や調査項目等の検討を行うため予備調査を実施した。

第2節 国土に関する情報の整備等の推進

(1) 国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査等の更新を行うとともに、国土政策、土地・不動産政策や災害対策等に必要な情報の整備を進めた。また、これらの国土数値情報をウェブ上でダウンロードできるよう「国土数値情報ダウンロードサービス」のサイト改修、運用、拡充を行った。

(2) 基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用できる社会の実現に向け、「地理空間情報活用推進基本計画」（平成29年3月24日閣議決定）に基づき、基盤地図情報をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・更新や、G空間情報センターを中核とした地理空間情報の流通・利活用の推進、地理空間情報を活用した技術を社会実装するためのG空間

プロジェクトの推進を行った。また、産学官の連携によりG空間EXPO2021を令和3年12月に開催するなど知識の普及、人材の育成等を推進した。

- (3) 基本測量に関する長期計画に基づき、国土の最も基盤的な情報インフラとなる地理空間情報の整備、流通、活用がもたらす新しい社会を実現するため、GNSS（Global Navigation Satellite System）（人工衛星を活用した全世界測位システム）を用いた電子基準点測量等の高精度な基準点測量、電子国土基本図の整備等を実施し、基盤地図情報の継続的な更新を図り、広く一般の利用に供した。

また、地理空間情報の活用を推進するため、測量成果等を統合的に検索・閲覧・入手することが可能となる地理空間情報ライブラリーを運用した。

さらに、公共測量において基盤地図情報の活用を進めるとともに高度化する測量技術に対応するため、作業規程の準則の改正に必要な検討を行うとともに、地方公共団体等における準用を促進するため、普及に努めた。

- (4) 「スマートシティ」をはじめとするまちづくりDXのデジタルインフラとなる3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を行うプロジェクト「PLATEAU」を推進し、56都市の3D都市モデルを整備・オープンデータ化した。

第3節 土地に関する登記制度の整備

- (1) 全国の都市部における地図混乱地域のほか、大都市や地方の拠点都市の枢要部等、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、登記所備付地図作成作業を重点的かつ集中的に行った。
- (2) 筆界特定制度により、紛争が生じている土地の筆界の特定を行った。
- (3) 「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記等が未了となっている土地について、当該土地の相続人の探索や登記手続の簡略化等により、更なる相続登記の促進を図った。
- (4) 「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」の制定によって、歴史的な経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄が正常に記録されていない登記を解消することを目的とした制度が創設されたところであり、当該制度の円滑な運用を図った。（再掲）
- (5) 相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減等の民事基本法制の見直しを内容とする「民法等の一部を改正する法律」が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。

また、「民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」により、相続登記の申請義務化関係の改正については、令和6年4月1日に施行されることとなった。

- (6) 不動産登記を中心にした登記簿と他の公的機関の台帳等との連携により、個人情報保護にも配慮しつつ、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、検討を進めた。

第4節 不動産取引情報の推進等

- (1) 地価公示は、一般の土地取引の指標、不動産鑑定評価の規準、公共事業用地取得価格の算定の規準となることが「地価公示法」（昭和44年法律第49号）で定められており、「土地基本法」第17条により、相続税評価額や固定資産税評価額の基準となっている。令和4年地価公示については、制度インフラとしての役割を果たすために、全国26,000地点の標準地について実施した結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行った。また、令和3年都道府県地価調査については、各都道府県知事が実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行った。さらに、地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地100地区について、四半期毎の地価動向の公表を「地価LOOKレポート」として行った。地価公示等について、地価の個別化・多極化に対応した調査方法の見直しを

行うなど、よりきめ細やかに地価動向を把握・発信した。

- (2) 不動産取引価格等の調査は、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市を中心に開始し、現在は全国に拡大して実施している。調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類（土地、土地と建物、中古マンション等、農地、林地）別に所在地（大字又は町名まで）、取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期別にとりまとめ、インターネット（土地総合情報システム）を通じて公表しており、令和3年度も、取引価格等の調査を実施し、得られた情報を公表した。平成18年4月の公表開始から令和4年3月末までの提供件数は約457万件となった。
- (3) 不動産価格の動向を適時・的確に把握するとともに、不動産市場の透明性の向上を図るため、以下の取組を行った。
 - ① 不動産価格指数（住宅・商業用不動産）、既存住宅販売量指数ともに昨年度と同様の頻度で公表を行った。
 - ② 現在、試験運用を行っている不動産価格指数（商業用不動産）については、IMF（国際通貨基金）等の国際機関の動向を踏まえた検討等を行った。
 - ③ 法人取引量指数を公表する等、多角的な指標の整備を推進した。
 - ④ 地方公共団体が不動産に係るデータ等を面的に表示できるようにするためのガイドラインの周知を行った。
- (4) 不動産鑑定評価の信頼性を更に向上させるため、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援や、不動産鑑定業者に対し、法令及び不動産鑑定評価基準の遵守状況を検査する立入検査などを内容とする鑑定評価モニタリングを実施した。また、不動産鑑定評価基準等について、社会ニーズや環境の変化に的確に対応していくための検討を進めた。
- (5) 適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、以下の措置を実施した。
 - ① 固定資産税における土地の評価については、地価公示価格等の7割を目途としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。
 - ② 土地の相続税評価については、評価時点を1月1日、評価割合を地価公示価格水準の原則8割としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。
- (6) 「国土利用計画法」に基づく土地取引情報の把握等を行った。

第5節 災害リスク等についての情報の提供等の推進

- (1) 社会のニーズに応じた防災・減災に資する浸水想定や地域の土地の災害履歴等の災害リスク情報、不動産価格情報、「空き家・空き地バンク」に関する情報などを地理空間上において活用可能とするための情報の整備・公開・活用の推進、三次元化等により都市情報を可視化する「i-都市再生」の技術開発等を通じ、土地の利用・管理・取引に関する施策の円滑な実施を促進した。
- (2) 不動産分野におけるTCFD提言を踏まえた気候変動によるリスクと機会に関する情報開示を促進するため、不動産分野TCFD対応ガイダンスの周知を行った。

第5章

土地に関する施策の総合的な推進

第1節 国・地方公共団体の連携協力

- (1) 具体的なPPP/PFI案件形成を促進するため、地域プラットフォームの全国への普及を促進した。その際、人口規模が小さい地方公共団体においても案件形成がなされるよう、また、地方企業の案件への参加が促進されるよう、全国の地方公共団体や、地元企業、地域金融機関の地域プラットフォームへの参画を促した。あわせて、専門家の派遣や地方公共団体職員・地域事業者向けの研修・セミナーの実施等による人材育成、官民対話の機会創出のほかに、市町村長との意見交換会を開催し、地方公共団体におけるPPP/PFIの案件形成を促した。(再掲)
- (2) 「所有者不明土地法」の適切な運用、円滑な事業の実施等の観点から、各ブロックにおいて、地方整備局等、法務局、地方公共団体、関係士業団体等を構成員とした連携協議会を活用し、制度の普及のための講演会・講習会の開催を行ったほか、モデルとなり得る先進事例への支援等を行った。これらの取組もあり、同法に基づく土地所有者等関連情報の利用及び提供については、平成30年11月15日の施行以降781件（令和3年12月末現在）行われ、地域福利増進事業についても、裁定申請が行われるなど、所有者不明土地の利用の円滑化が促進された。そのほか、法務局・地方法務局においては、「所有者不明土地法」に基づき、長期間にわたり相続登記がされていない土地の解消作業を進めた。(再掲)

第2節 関連分野の専門家等との連携協力

- (1) 都市再生機構において、その有するノウハウや技術を活かし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術支援等を行った。(再掲)
- (2) 地籍調査の円滑な推進のため、新制度や新手法の周知・普及を図るとともに、調査上の課題の克服に向けた助言を行う経験豊富な専門家を市町村に派遣するなど、市町村等への支援を行った。(再掲)

第3節 土地に関する基本理念の普及等

土地白書の公表や、10月の「土地月間」(10月1日は「土地の日」)に関する活動等を通じて、関係団体と連携しつつ、土地に関する基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を行った。特に、令和3年度以降は、今後の民事基本法制や「所有者不明土地法」の見直し等により土地に関する制度が変化していく中で、国民が身近な土地について考え、制度に関する理解が深まるきっかけとなるよう、「第1回『土地月間』ポスターコンテスト」を実施し、受賞作品を以下のとおり決定した。また、土地所有者向けに土地の適正管理に関連する法律の概要や相談窓口等をまとめたリーフレットの作成・配布等、広報活動の強化を行った。



作者 松下 ひまり さん
(まつした ひまり)
【徳島県】



作者 後藤 愛織 さん
(ごとう まお)
【茨城県】



作者 町田 武重 さん
(まちだ たけしげ)
【長野県】



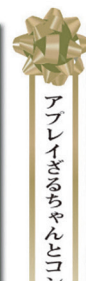
作者 湯澤 愛結 さん
(ゆざわ まゆ)
【埼玉県】



作者 湯澤 愛緒 さん
(ゆざわ まお)
【埼玉県】



作者 比嘉 美里 さん
(ひが みさと)
【静岡県】



作者 近藤 晴香 さん
(こんどう はるか)
【秋田県】

第4節 資金・担い手の確保

- (1) 行政と民間の専門家等により構成され、地域における相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・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などの機能を担う団体の取組を推進した。
- (2) 民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、MINTO機構の支援業務を推進した。具体的には、エリアマネジメントを行うまちづくりファンドを地域金融機関と共同で立ち上げ、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めた。あわせて、地方公共団体等のまちづくりファンドを通じて、クラウドファンディングを活用したまちづくり事業を支援し促進した。
また、地域金融機関等とともに出資等を通じて老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を支援するファンドを立ち上げ、アフターコロナに対応したまちづくりに対し、支援を行った。(再掲)
- (3) 地域の価値向上を図り、土地の適正な利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度の活用を促進した。(再掲)

令和3年度土地に関して講じた基本的施策

第6章

東日本大震災と土地に関する 復旧・復興施策

第1節 土地利用関連施策

1 宅地関連施策

津波災害対策等の推進のため、以下の施策を実施した。

- (1) 被災市街地等において、被災者用住宅、福祉施設、商業施設等の一体的な整備を図るため、市街地再開発事業により、土地の整備、共同施設の整備等に対する支援を行った。
- (2) 福島県の原子力災害被災市町村において、福島復興再生拠点整備事業により、再生・復興の拠点となる市街地の形成を支援した。

2 農地関連施策

「復興・創生期間」後における東日本大震災からの復興の基本方針」（令和元年12月20日閣議決定）等に基づき、農地・農業用施設の災害復旧及び除塩並びにこれと併せて行う区画整理等の事業を実施した。また、農業基盤の整備計画の策定や、区画整理、換地等に伴う農地集積のための農業者団体等による調査・調整活動への支援を行った。

3 土地利用再編等に向けた取組

「東日本大震災復興特別区域法」（平成23年法律第122号）の復興整備計画制度に基づき、許認可やゾーニングに係る手続のワンストップ処理、これらの許可に係る基準の緩和等の特例の活用を図り、復興に向けたまちづくり・地域づくりを進めていくために必要となる市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進した。これまでに、岩手県の12市町村、宮城県の15市町、福島県の13市町村において、復興整備協議会が組織され、そのうち岩手県の12市町村、宮城県の14市町、福島県の13市町村において、復興整備計画が公表された（令和3年12月末現在）。

第2節 住宅関連施策

1 災害公営住宅等の供給の支援

- (1) 自力での住宅再建・取得が困難な被災者に対して、地方公共団体が災害公営住宅を供給しており、家賃低廉化等に係る費用に対する支援及び譲渡に係る特例措置を講じた。
- (2) 福島第一原子力発電所事故に係る対応として、避難指示区域に居住していた方々（避難者や帰還者）に対して、地方公共団体が災害公営住宅を供給しており、その整備や家賃低廉化等に係る費用に対する支援及び入居者資格や譲渡に係る特例措置を講じた。

2 個人の住宅再建等への支援

- (1) 被災者の住宅再建等を支援するため、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行ったほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施した。

- (2) 住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対して、最長5年の払込みの猶予・返済期間の延長や、猶予期間中の金利の引下げ措置を実施し、支援を行った。
- (3) 勤労者財産形成持家融資について、被災した勤労者が住宅の取得、補修のために勤労者財産形成持家融資を新たに受ける場合に、金利の引下げや元金据置期間を設定することができる特例措置を実施するとともに、既に勤労者財産形成持家融資を受けて返済中の勤労者に対し、罹災の程度に応じて、返済猶予、返済猶予期間中の金利の引下げ、返済期間の延長等の措置を実施した。

第3節 被災自治体による土地活用の取組の推進

土地区画整理事業等による造成宅地や防災集団移転促進事業による移転元地等の活用について、計画段階から土地活用等の段階まで、ハンズオン支援により地域の個別課題にきめ細かく対応し、復興施策と一般施策とを連携させ、政府全体の施策の総合的な活用を図りながら、被災地方公共団体の取組を支援した。

第4節 土地情報関連施策

1 土地境界の明確化の推進

東日本大震災及び平成28年熊本地震の被災地（岩手県、宮城県、福島県及び熊本県）において、復旧・復興の更なる推進に寄与するため、登記所備付地図作成作業を実施した。

2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

被災地における適正な土地取引を確保するため、岩手県、宮城県、福島県及び仙台市の求めに応じて、土地取引の登記情報を宮城県、福島県及び仙台市に、取引価格情報を岩手県、宮城県、福島県及び仙台市に提供を行った。

第5節 税制上の措置

東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、必要な税制上の措置を講じた。

1 国税関係

- (1) 住宅の再取得等に係る住宅ローン控除の特例措置（所得税）
- (2) 被災市街地復興土地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (3) 特定の資産（被災区域の土地等）の買換えの場合等の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (4) 被災者が取得した住宅取得等資金に係る特例措置（贈与税）
- (5) 被災した建物の建替え等に係る免税措置（登録免許税）
- (6) 被災した建物の代替建物の取得等に係る不動産の譲渡に関する契約書等の非課税措置（印紙税）
- (7) 特定住宅被災市町村の区域内の土地等を地方公共団体等に譲渡した場合の2,000万円特別控除（所得税、法人税）

等

2 地方税関係

- (1) 被災住宅用地に係る特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (2) 被災代替住宅用地等の特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (3) 被災代替家屋等の特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (4) 被災代替家屋等の取得に係る特例措置（不動産取得税）
- (5) 被災代替家屋の敷地の用に供する土地等の取得に係る特例措置（不動産取得税）

等