

第2部

平成 25 年度 土地に関して講じた 基本的施策

第1章 土地に関する基本理念の普及等

第1節 土地政策の基本理念

- 1 いわゆるバブル経済を背景とした地価高騰を契機として、平成元年に土地基本法が制定され、「土地についての公共の福祉優先」、「適正な利用及び計画に従った利用」、「投機的取引の抑制」及び「価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担」といった土地についての基本理念や、その基本理念に係る国、地方公共団体、事業者及び国民の責務が明確化されるとともに、土地政策の基本方向が定められた。平成3年には、土地神話の打破等を土地政策の目標とし、その実現に向けて総合的な施策を取りまとめた「総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、これらに即した諸施策が推進された。
- 2 その後、平成9年に「新総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、土地政策の目標を地価の抑制から土地の有効利用へと転換するとともに、今後政府として推進していくべき土地政策の基本的な指針を示している。
- 3 また、平成17年には、国土審議会土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築」が取りまとめられ、土地が持つ多面的な効用を最大限に発揮できるような適正な土地利用を実現し、透明で効率的な土地市場を形成すべきとされた。
- 4 さらに、平成21年には、同部会報告「土地政策の中長期ビジョン」が取りまとめられた。ここでは、収益性や利便性等の利用価値を中心とする不動産市場の形成や人口減少・少子高齢化等といった土地をめぐる状況の変化を踏まえ、多様化する国民のニーズに対応する質の高い不動産の形成が求められており、豊かな国民生活の実現に向けて不動産の利用価値を高めるため、関係各者が連携し、様々な取組を推進していくことが必要とされている。

第2節 土地に関する基本理念の普及活動の実施

10月の「土地月間」(10月1日は「土地の日」)において、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・制度等の紹介を積極的に行った。具体的には、関係団体を含めた全国各地での講演会及び地価に関する無料相談会の開催、ポスターの掲示、「わかりやすい土地読本」その他のパンフレットの配布等の広報活動を行った。

第2章 土地に関する情報の整備

第1節 土地情報の体系的整備

土地の所有・利用・取引、地価等に関する情報を体系的に整備するため、以下の施策を講じた。

- (1) 地価公示、地籍調査等の実施、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等を行った。
- (2) 不動産の取引当事者の協力による取引価格等の調査、取引価格情報及び不動産価格指数（住宅）等の提供を行った。
- (3) 土地取引の実態や企業の土地所有、利用状況等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び土地の所有・利用等の概況を把握するための土地に関する行政資料等の収集・分析を行った。特に、5年毎に実施している法人土地基本調査及び法人建物調査並びに毎年実施している企業の土地取得状況等に関する調査の3つの調査を統合し、「法人土地・建物基本調査」（基幹統計）を実施した。

第2節 国土調査の推進

1 地籍整備の推進

地籍調査は一筆ごとの土地の位置、境界、面積等を調査するものであり、昭和38年以降、国土調査促進特別措置法に基づいて「国土調査事業十箇年計画」を策定し、地籍調査の計画的な促進を図ってきた。現行の十箇年計画は平成22年度を初年度とする第6次の計画であり、これに基づいて以下の施策を講じた。

- (1) 土地取引の多い都市部や森林施業の集約化地域など、優先的に地籍を明確化すべき地域を中心に、地籍調査の計画的な促進を図った。
- (2) 地籍調査の進捗率が著しく低い都市部では、市町村等が行う地籍調査の実施に先立ち、国が官民の境界に関する調査（都市部官民境界基本調査）を実施することにより、市町村等の負担を軽減し、地籍調査を促進した。併せて、補助制度を利用し、民間等の測量成果を活用した地籍整備の取組を促進した。
- (3) 土地所有者の高齢化や村離れが進む山村部では、将来の地籍調査の実施が困難になるおそれがある地域を対象に、国が境界情報を簡易な手法で保全する調査（山村境界基本調査）を実施し、市町村等が行う後続の地籍調査の円滑化を促進した。
- (4) 公共事業の実施に伴って作成される用地実測図を地籍整備に活用する取組を推進したほか、民間測量成果を地籍整備に活用する効率的手法の検討調査を行った。

2 土地分類調査の推進

土地分類基本調査として、「第6次国土調査事業十箇年計画」に基づき、土地の改変により不明確となっている土地本来の自然条件や改変状況等の情報を整備し、それを災害履歴等と組み合わせてわかりやすく提供する土地履歴調査を実施した。

3 水調査の推進

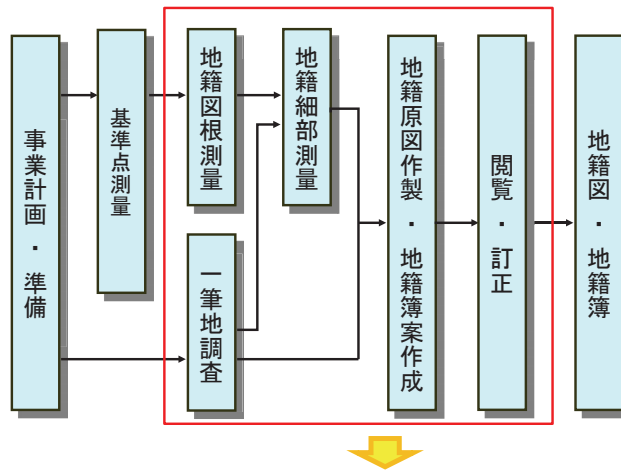
水基本調査（地下水調査）として、全国の主要な深井戸を対象に、位置、井戸の諸元、地質情報を収集・整理するとともに、地下水の実態把握及び図面化に向けた調査・検討を実施した。

地籍調査は、主に市町村が主体となって実施しているが、調査工程のうち測量作業の実施等は、測量会社等に外注することが多い。しかし、その工程管理や検査等に係る部分の市町村職員の負担は大きく、人員体制が整わない市町村においては、地籍調査が進みにくい現状にあった。

このため、平成22年に国土調査法が改正され、民間法人に対し、測量作業等だけでなく工程管理や検査等も含め包括的に調査を委託することが可能となった。これにより、少ない負担で地籍調査を行うことができるようになり、人員体制や経験不足を理由に調査を実施していなかった市町村においては新たに着手しやすくなるとともに、調査を実施する意欲のある市町村においては、より広い面積の発注も行えるようになった（平成25年度実績：15都道府県39市町村）。

包括的な調査委託は、一般的には測量会社に対して行うケースが多いが、例えば、千葉県長生郡市では、測量会社と土地家屋調査士が連携して地籍調査を効率的に実施するための法人を設立し、広い面積の調査を受託している事例もある。他の地域でも、地域の実情に合わせた多様な取組が望まれるところである。

包括的な調査委託のイメージ図



各段階の工程における工程管理や検査等が委託可能に！

例えば・・・

地籍図根測量の業務内容

これまで

測量作業の計画、踏査・選点、伐採、埋設、観測、計算整理

委託拡大

工程管理（成果書類のチェック）
検査（現地でのチェック）

一筆地調査の業務内容

これまで

調査図素図案等作成、現地調査の通知、市町村境界調査、現地調査、点検整理

委託拡大

工程管理（成果書類のチェック）
検査（現地でのチェック）

第3節 国土に関する情報の整備等の推進

1 国土情報整備の推進等

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、土砂災害警戒区域や緊急輸送道路などの防災関連情報等の国土政策に必要な情報整備を引き続き進めた。

また、これらの国土情報をウェブ上でダウンロード、閲覧できるよう「国土数値情報ダウンロードサービス」(<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>)、「国土情報ウェブマッピングシステム」(<http://nrb-www.mlit.go.jp/webmapc/mapmain.html>)の運用、拡充を行った。

2 地理空間情報の高度な活用の推進

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し、現在及び将来の国民が安心して豊かな生活を営むことができる経済社会を実現するため、地理空間情報活用推進基本法に基づく「地理空間情報活用推進基本計画」(平成24年3月閣議決定)を推進した。

具体的には、電子地図上における地理空間情報の位置を定めるための基準となる「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、地理空間情報の共有と相互利用の推進などその活用に向けた検討、知識の普及、人材の育成等を行った。また、産学官の連携によりG空間EXPO2013を平成25年11月に開催した。

3 測量行政の推進

基本測量に関する長期計画に基づき、地理空間情報の活用による新しい社会の実現に向け、基盤的な情報インフラとなる地理空間情報を提供するため、GNSS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及び土地条件図等の地理的情報に関するデータベースの整備等を実施した。さらに、地理空間情報活用推進基本法に基づく基盤地図情報の整備・更新・提供を推進した。

また、高度化する測量技術への対応や測量成果の共用の促進を図るため、公共測量の規範となる作業規程の準則の見直しに向けた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。

さらに、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(<http://geolib.gsi.go.jp/>)を整備するとともに、公共測量成果検査支援ツール(PSEA)などをインターネットにより提供を行い、地方公共団体等への周知を行った。

第4節 土地に関する登記制度の整備

登記所備付地図の整備について、平成15年に都市再生本部が決定した「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針に基づき、緊急性及び必要性の高い都市部の地図混乱地域について不動産登記法第14条第1項地図の作成作業を重点的かつ集中的に行った。

また、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図った。

第3章 地価動向の的確な把握等

第1節 地価公示等の推進

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で定められており、土地基本法16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。平成26年地価公示については、全国23,380地点（うち、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域内の17地点については調査を休止）の標準地で実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。平成25年都道府県地価調査については、各都道府県知事が全国21,989地点の基準地で実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。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150地区について、四半期毎の地価動向を公表した。

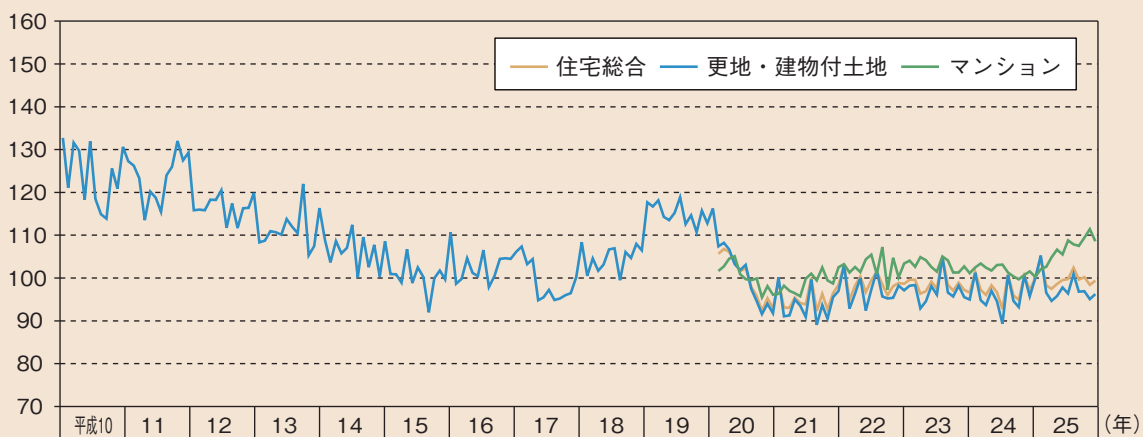
第2節 不動産取引価格情報の提供

不動産の取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、物件が容易に特定できないよう配慮した上で、不動産取引の際に必要な取引価格情報等の提供を行った。平成18年4月の公表開始から平成26年3月末までの提供件数は1,935,344件となり、平成25年度のウェブアクセス総数は約8,600万件（約720万件/月）であった。

第3節 不動産価格指数の整備

近年の金融危機等の教訓から、不動産価格の動向を適時・的確に把握するため、国際機関が協力して取りまとめた不動産価格指数（住宅）の作成に関する指針（RPPIハンドブック）を踏まえ、日本銀行等と連携して不動産価格指数（住宅）を作成し、試験運用を行った。平成26年1月からは、速報の公表時期を早期化するとともに、推計手法の改善を行った。

図表 不動産価格指数（住宅）



資料：国土交通省「不動産価格指数」

注1：平成20年度平均 = 100

注2：平成20年以前については、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協同で開発・整備。

コラム

不動産価格指数（商業用不動産）の試作について

近年の欧米での金融危機を踏まえ、不動産価格の動向を国際共通指針のもとで迅速かつ的確に把握する必要性の認識が国際社会において共有され、国際通貨基金（IMF）や欧州委員会統計局（Eurostat）等の国際機関や日本を含む各国の有識者が協力して、不動産価格指数（住宅及び商業用不動産）に関する国際指針の作成に向けた検討が進められている。

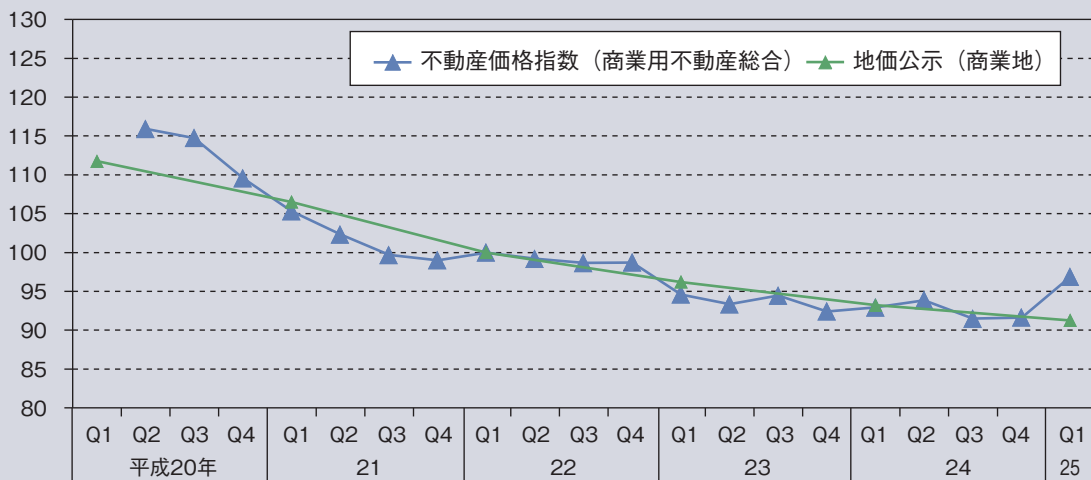
既に不動産価格指数（住宅）に関する国際指針が作成されており、国土交通省では、これに基づき、平成24年8月より国際指針に基づく不動産価格指数（住宅）の試験運用を開始している。

現在、商業用不動産についても国際指針の作成が開始されており、国土交通省では、不動産価格指数（商業用不動産）の整備に向け、その試作を行った。

今回の試作では、不動産の購入者からのアンケート調査やJリートの開示情報をもとに、不動産の実際の取引価格を把握し、ヘドニック法（注1）を用いて、商業用不動産総合、更地（商業地、工業地ごと）、建物付土地（店舗、事務所、倉庫、工場ごと）について指数を作成した。今後は、推計手法や公表系列等について検討を行うとともに、平成20年以前のデータを整備することで公表期間の長期化にも取り組むことも検討している。

国際指針に基づく不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の作成により、経済に大きな影響を及ぼす不動産市場の動向を適時適切に国際比較することが可能となり、マクロ経済政策・金融政策等に活用されることが期待されるほか、不動産市場の透明性の向上、ひいては国内及び海外からの不動産投資の活性化にも資するものと期待されている。

図表 不動産価格指数（商業用不動産総合、全国）と地価公示の変動率（商業地、全国）



注1：不動産価格に影響を与える属性要因（面積、築年数、中心地までの距離等）を取り除き、市場価格の時間的変化分を抽出して作成する手法。

注2：参考資料はホームページに掲載している。（<http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/kakaku-doukou>）

第4節 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価の信頼性を向上させるため、不動産鑑定業者に対する立入検査や証券化対象不動産の鑑定評価等に関する業務の実態調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、不動産市場の国際化やストック型社会の進展、不動産証券化市場の発展など民間における不動産鑑定評価に対するニーズの多様化を踏まえ、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において、不動産鑑定評価基準等の改正案をとりまとめた。

第5節 公的土地評価の均衡化・適正化

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、引き続き、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。

第4章 不動産市場の整備等

第1節 不動産取引市場の整備等

1 宅地建物取引業法の的確な運用

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、宅地建物取引業法の適正な運用に努めた。

国土交通大臣及び都道府県知事は、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、同法に違反した業者には、厳正な監督処分を行っており、平成24年度は計258件の監督処分を行った。

2 不動産流通市場の整備・活性化

不動産取引が迅速かつ確実に行われるよう、不動産流通市場の整備を促進するため、指定流通機構（レインズ）の活用を一層推進した。その結果、指定流通機構における平成25年度実績は、新規登録件数が約511万件（前年比2.5%増）、成約報告件数が約52万件（前年比7.7%増）と、新規登録件数及び成約報告件数ともに増加した。

また、消費者に対して不動産取引に必要な知識や物件情報を提供する「不動産統合サイト（不動産ジャパン）」の更新・運営を引き続き支援した。

さらに、不動産取引の透明性・効率性を高めるとともに、中古住宅流通市場を活性化させるため、住宅の過去の取引履歴や周辺の都市計画情報等の不動産取引に必要な情報を効率的に集約し、宅地建物取引業者等に提供する仕組みの検討、宅地建物取引業者とリフォーム等の不動産取引に関連する分野の専門事業者との連携によるワンストップサービスの開発支援、中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針の策定を行った。

3 不動産特定共同事業の推進

不動産特定共同事業法の適切な運用により、投資家の保護に資する市場の環境の整備を図りつつ、投資家のニーズに対応した商品が供給され、投資家の資金が優良な都市開発、住宅供給等に活用されるよう、不動産特定共同事業を推進した。

また、建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の向上に対する民間資金の導入を促進するため、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できることとする「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」が平成25年6月17日に国会で可決・成立し、同年12月20日に施行された。今後、課題である建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレから脱却することが期待されており、普及啓発に努めた。

4 土地取引規制制度の的確な運用

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、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度を引き続き運用しており、地域の実情を踏まえた運用（平成26年3月末現在、1都（1村）で監視区域を指定）を行った。

また、これら土地取引規制制度の的確な運用を図るため、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。

5 環境不動産の普及・供給促進

国内外における地球環境問題への意識の高まりや、東日本大震災による電力需給のひっ迫等を背景に、環境に配慮した不動産の普及促進のために必要な課題の整理を行った「環境不動産懇談会」（平成 23 年度実施）に引き続き、平成 25 年度は、「環境不動産普及促進検討委員会」等において、課題について更なる検討を行った。これらの情報については、環境不動産ポータルサイト（<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>）を通じて情報発信を行った。

また、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事業を推進した。

6 土地取引に有用な土壌汚染情報の提供

土地取引に有用な土壌汚染情報データベースの提供により、土壌汚染地の取引円滑化や有効活用を促進した。

コラム

不動産流通市場における情報ストック整備・提供方法に関する調査・検討

我が国の中古住宅・リフォーム市場に関しては、「日本再興戦略」（平成25年6月14日閣議決定）において、2020年における中古住宅・リフォーム市場規模を2010年時点から倍増させる目標を掲げ、政府として関連施策の推進に努めている。

中古住宅流通の活性化を図る上では、住宅の質や価格の妥当性など消費者が物件を購入する際に必要とする情報が消費者に対して十分に提供されることが重要である。しかし、消費者が必要とする情報は様々な主体に分散して保有されており、その収集に係る物理的・時間的なコストが大きいことから、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）から十分な情報を適時適切に消費者に提供することが困難な状況にあり、情報不足に由来する物件への不安が不動産流通を妨げる要因の一つとなっている。

そこで、国土交通省では、宅建業者が物件の購入を検討する消費者に対し、必要な情報を適時適切に提供できるよう、住宅の過去の取引履歴や周辺の都市計画情報等市場に分散している情報を効率的に集約・管理する情報システムの整備に向けた検討を開始しており、平成25年度には、システムに集約する情報やシステムの利用方法等システムの基本的なあり方を定めた「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」を策定した。システムが整備されることにより、宅建業者から消費者に対する充実した情報提供が実現されるとともに、宅建業者による物件の維持・管理状況に即した価格の妥当性に係る助言やリフォームのコンサルティングなど付加価値のあるサービスが提供されることを期待している。

今後、システムの整備に向け、まずは一部の地域における試行運用を行い、システム導入による効果や運用にあたっての課題を検証するべく、平成26年度は試行運用に向けたプロトタイプシステムの構築を予定している。

図表 宅建業者が閲覧する情報ストックシステム画面イメージ

The screenshot displays a web-based interface for real estate information. At the top, it shows the location '東京都〇〇区××町1丁目1-1'. The main area is a map with various colored zones (e.g., 市化:1中, 市化:1低) and icons for schools and hospitals. A red box highlights a specific property. To the right, there is a line graph titled '過去の成約価格' (Past Transaction Prices) showing price trends from 2010 to 2015. Below the graph is a table of transaction prices. At the bottom, there is a table listing nearby properties with columns for address, price, area, and other details. On the left side of the map, there are red annotations: '物件(住所)付近の学校、病院等の周辺施設を地図上に表示' (Display nearby facilities like schools and hospitals on the map), 'レインズに登録された住所を基に、閲覧している物件の位置を画面上に表示' (Display the position of the viewed property on the screen based on the address registered in Rensi), and '物件周辺の用途地域、建ぺい率、容積率を表示' (Display zoning, floor area ratio, and floor area ratio around the property).

物件(住所)付近の学校、病院等の周辺施設を地図上に表示

レインズに登録された住所を基に、閲覧している物件の位置を画面上に表示

物件周辺の用途地域、建ぺい率、容積率を表示

RMI等の情報を基に周辺地域の月別価格推移を表示

レインズ上で閲覧している物件の過去の成約価格を表示

周辺施設との距離を表示

閲覧している物件の住宅履歴情報、マンション管理情報等へのリンクを表示

周辺の不動産取引価格を表形式で表示

資料：国土交通省土地総合情報システムHP

第2節 不動産投資市場の整備

我が国の不動産投資市場の活性化を図るためには、資金調達能力の強化、運用対象資産の拡大、市場の透明性の確保など、投資家が安心して参加できる市場環境の整備を推進することが必要であり、以下の施策を講じた。

- (1) 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律が平成25年6月17日に国会で可決・成立し、同年12月20日に施行されたことを踏まえ、この普及啓発を図るため、全国主要都市において説明会を実施した。また、改正により事業が可能となる特例事業者が取得する一定の不動産に係る登録免許税や不動産取得税の特例措置を講じた。
- (2) 平成24年度補正予算において創設した「耐震・環境不動産形成促進事業」に関しては、平成25年7月に基金設置法人が、官民ファンドの運営者となるファンド・マネージャーの募集を行った。平成25年10月には当該基金設置法人がファンド・マネージャーを選定し、コミットメント枠の設定を行い、同年12月に東京都内の建物の環境改修案件に出資するための官民ファンドに出資を行った。また、平成26年2月にファンド・マネージャーの再募集を実施した。
- (3) 「日本再興戦略」（平成25年6月14日閣議決定）等を受け、平成26年2月28日にヘルスケアリートの活用に係るガイドラインの素案を公表した。
- (4) 証券化された不動産の実績を把握する不動産証券化の実態調査を実施した（平成25年度中に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額は約4.4兆円）。
- (5) 投資信託及び投資法人に関する法律の改正を含む「金融商品取引法等の一部を改正する法律案」が平成25年4月16日に国会に提出され、同年6月12日に可決・成立し、同年6月19日に公布された。当該改正により、投資法人（Jリート）の資金調達・資本政策手段の多様化や投資法人による海外不動産の取得を容易にするための措置等が講じられたほか、取引の透明性確保のための措置として、投資法人へのインサイダー取引規制の導入等が行われた。
- (6) 投資法人（Jリート）等が取得する一定の不動産に係る登録免許税や不動産取得税の特例措置の適用期限を2年延長した。

コラム

地方都市における不動産の再生促進に向けた協力関係の構築
(地域金融機関等とパートナー協定を締結)

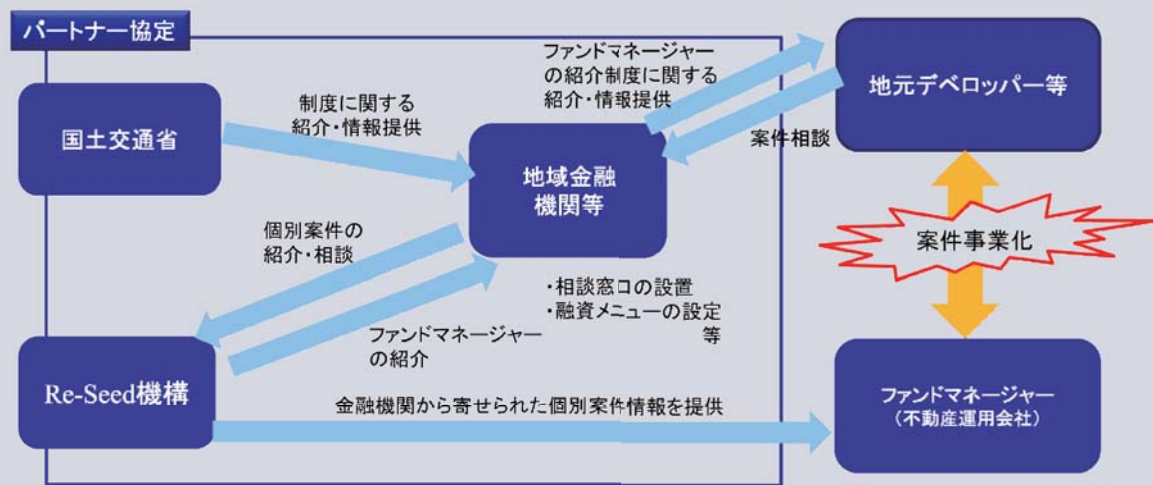
我が国においては、老朽化又は遊休化した不動産が増加しており、こうした老朽・低未利用不動産の再生が喫緊の課題となっている。これに対処するためには、資金調達手段の多様化によって対処できる場合もあり、その一つとして、不動産証券化の仕組みを活用することも有効な手段と考えられるが、地方都市においては不動産証券化のノウハウが蓄積されておらず、その活用は必ずしも進んでいないところである。

このような背景から、国土交通省では、地域において資金の出し手となり、また事業の調整役となる地域金融機関等と密接な協力関係の構築が必要であるとの認識に基づき、平成25年に、相互の情報提供等を内容とする「パートナー協定」を地域金融機関等と締結している（平成26年3月末日時点で182機関と締結済み）。

この協定には耐震・環境不動産形成促進事業の基金設置法人である一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed機構）も参加しており、地域金融機関等に対して国土交通省から昨年度に改正された不動産特定共同事業法や耐震・環境不動産形成促進事業の制度の概要等についての説明を行い、Re-Seed機構から耐震・環境不動産形成促進事業のファンドマネージャーの紹介等を行う。地域金融機関等はこれらの事業について普及活動を行うとともに、Re-Seed機構に相談等を行う。

今後も、改正不動産特定共同事業法に基づく新たな仕組みや耐震・環境不動産形成促進事業を活用しつつ、本協定を通じて地方における不動産証券化の推進に取り組むこととしている。

※平成26年3月時点で182社の地域金融機関等と協定を締結済み



注：ファンドマネージャーとは、投資事業有限責任組合の運営を行う事業者（当該投資事業有限責任組合の無限責任組合員からその運営について委託される者を含む。）をいう。

第3節 土地税制における対応

土地取引の活性化や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、引き続き税制上の措置を講じた。

平成25年度税制改正においては、土地の売買による所有権移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置（1,000分の15（本則1,000分の20））等の適用期限を2年延長した。

第4節 不動産市場における国際展開支援

不動産市場の国際展開を促進するためには、産学官の連携、海外の不動産関係機関等との協力が不可欠である。そこでアウトバウンド・インバウンド両面における課題整理と課題解決に向けた今後の方向性を検討するため、有識者による「不動産市場における国際展開戦略に関する研究会」を平成25年3月から7月まで計6回開催し、その結果を整理したものを、「不動産市場における国際展開戦略」として8月に公表した。

本戦略において示された方向性を実現に移すため、以下の施策を講じた。

(1) アジア新興国における建設・不動産分野の法制度整備支援

アジア新興国における効率的なインフラ整備等に貢献するとともに、我が国建設・不動産企業の現地における事業環境を改善する観点から、建設・不動産分野の法制度整備に係る支援体制の強化を図った。平成25年度は、我が国建設・不動産企業が高い関心を示しているベトナム・ミャンマーの両国を対象として、建設・不動産分野の法制度等の現状及び課題の調査を実施した。また、平成26年1月に「第1回日緬建設次官級会議」、平成26年2月に「日ベトナム土地・不動産分野法制度セミナー」を開催し、我が国建設・不動産分野の法制度等（宅地建物取引業法や不動産鑑定評価制度等）について詳しく紹介するとともに、今後の支援の在り方について相手国政府等と意見交換を行った。

(2) 二国間交流会議の開催

平成25年12月に「第19回日韓国土計画分野協力会議」を韓国・ソウルで開催し、不動産情報の提供や地籍整備等の取組について日韓双方の発表及び意見交換を行った。

コラム

国際的な不動産イベントにおける情報発信の取組

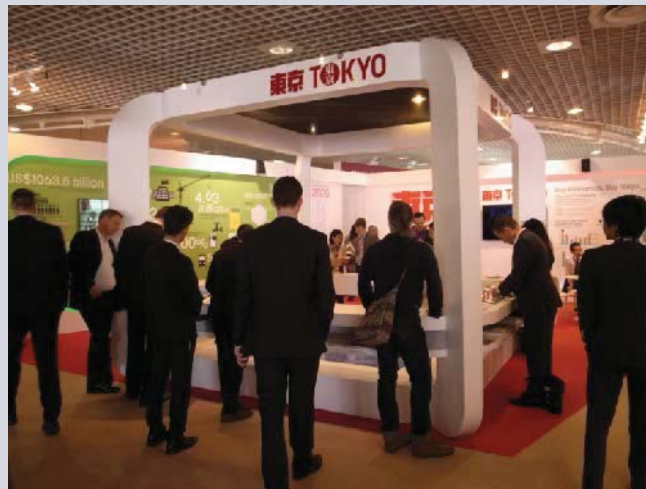
グローバル化が急速に進展し、アジア諸国の大都市が国際社会における存在感を高めている中、都市の国際競争力の強化が急務となっている。そこで2020年オリンピック・パラリンピック東京大会の開催を契機として東京の魅力在海外に積極的に発信し、我が国の都市の魅力及び都市開発に対する海外の関心を高めることが重要である。

MIPIM（不動産プロフェッショナル国際マーケット会議：Marché International des Professionnels de l'Immobilier）は、1990年からフランス・カンヌで毎年3月に開催されている国際的な不動産見本市である。地域開発・不動産投資に関係する地方自治体、企業、投資家等が一堂に会し、契約等の商談、大規模開発の情報収集、新規マーケットの発掘等を行う。他の国際的な不動産見本市と比較して、参加国、参加者数、出展企業数の観点から世界最大規模であると評価されており、我が国は、官民が協力し、2004年から複数回にわたり参加してきた。

2014年3月に開催されたMIPIM2014においては、我が国経済の景気回復に向けた動きの広がり、大規模都市開発プロジェクト、我が国の建築技術、2020年の東京のイメージ等をタッチパネルやディスプレイを用いて紹介した。4日間で約1,600人が我が国の展示ブースに会場し、成功裏に終了した。

また、主にアジアの投資家を対象として、2015年に「MIPIM Japan」の東京での開催が決定した。こうした機会を活用しつつ、我が国の都市の魅力在海外に発信するシティセールス、日本の都市開発技術の海外発信に向けて、関係機関がより一層連携して取り組んでいくことが必要である。

図表 MIPIM2014における我が国の展示ブースの様子



第5章

土地利用計画の整備・充実等

第1節 土地利用計画の推進

1 国土利用計画

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。

「第四次全国計画」（平成20年閣議決定）に基本方針として掲げた、より良い状態で国土を次世代に引き継ぐ「持続可能な国土管理」の推進を図るため、国土の利用に関する現状調査を行うとともに、国土の利用をめぐる課題の抽出などの調査を実施した。

2 土地利用基本計画等

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が行われた（平成25年度：40都道府県、277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。

第2節 都市計画における適正な土地利用の確保

(1) 都市計画における土地利用計画の総合性の確保

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推進した。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」の策定を推進した。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）の策定を推進した。

(2) 都市計画における土地利用計画の詳細性の確保

近年の市町村合併等に伴う都市計画区域及び準都市計画区域の適切な指定・見直しを推進した。また、都市計画における詳細な土地利用計画については、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等の適切な活用を推進した。さらに、今後の人口減少・超高齢社会を迎えるに当たり、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市機能が集約された都市構造への転換を図っていくために、平成18年に改正された都市計画法等に基づき、都市機能の適正立地を確保していく制度の適切な活用を推進した。

また、中心市街地の機能回復、産業構造の変化への対応等の全国的に共通して緊急性が高い政策課題に対応する政策課題対応型都市計画運用指針の活用を推進した。

(3) 都市計画における土地利用計画の実効性の確保

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、拠点市街地等に重点をおいて事業を推進した。

- ② 市街地再開発事業等については、地域の経済・環境を反映した「身の丈にあった合理的な計画」に誘導しつつ、民間活力を最大限活用し、地域の活性化・都市再生、防災上危険な密集市街地の解消、集約型都市構造の推進等による魅力ある都市拠点の形成、街なか居住の推進のための住宅市街地の総合的な整備に重点をおいて事業を推進した。
- ③ 住宅市街地総合整備事業により、既成市街地において、職住近接型の良好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」に基づき施策を推進するとともに、関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建て替えの促進を図ることにより、防災上危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図った。

第3節 国土政策との連携

1 国土形成計画の推進

国土形成計画は、国土の自然的条件を考慮し、経済、社会、文化等に関する施策の総合的見地から、国土の利用、整備及び保全を推進するための基本的な計画であり、「全国計画」（平成20年閣議決定）と「広域地方計画」（平成21年国土交通大臣決定）により構成されている。

総合的な国土の形成に関する施策の指針となる国土形成計画（全国計画）については、「多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土の形成を図る」という新しい国土像の実現に向け、関係主体への指針性を向上させるため、国土をめぐる様々な情報を収集・整理し、総合的・体系的に分析する計画のモニタリングを実施し、公表した。

また、国土形成計画（全国計画）策定以降の急激な人口減少・少子化、高齢化、グローバリゼーションの進展、巨大災害の切迫、インフラの老朽化等、我が国の国土を取り巻く状況の変化に適切に対応するため、国土交通大臣の下、平成25年10月以降「新たな『国土のグランドデザイン』構築に関する有識者懇談会」を開催し、平成26年3月に今後の国土・地域づくりの理念や考え方を示す、中長期（概ね2050年）を見据えた、新たな「国土のグランドデザイン」骨子を取りまとめた。

全国計画に示された新しい国土像を具体化するものとして、東北から九州までの各広域ブロックの地域戦略と、その具体的な取組をとりまとめた計画である国土形成計画（広域地方計画）については、本計画の実効性を高めるため、本計画の内容や各広域ブロックの実情を踏まえ、毎年度、官民の連携による各プロジェクトの推進状況を検証するとともに、推進に向けた課題への対応等について検討を行うこととしており、平成25年度においても、各広域ブロックにおける国の地方支分部局、地方公共団体、経済団体等をメンバーとする広域地方計画協議会において、平成24年度の各プロジェクトの推進状況等を取りまとめ、公表した。

2 地域の拠点形成の推進

(1) 業務核都市の整備の推進

東京圏における業務機能等の適正な配置を図るため、多極分散型国土形成促進法に基づき、業務核都市を業務機能をはじめとする諸機能の集積の核として重点的に育成・整備を進めた。これまでに業務核都市基本構想が承認・同意された地域は14地域となっている（平成26年3月末現在）。

(2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進

「地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置に関する法律」に基づき、全国84地域の地方拠点都市地域の整備の促進を図るため、地方公共団体や民間事業者等に対しての支援措置を引き続き講じた。また、事務所、営業所、研究所等の地方拠点都市地域への再配置を促進した。

(3) 研究学園都市の建設

- ① 筑波研究学園都市建設法に基づき、科学技術の集積等を活かした都市の活性化等を目指し、筑波研究学園都市の建設を推進した。
- ② 関西文化学術研究都市建設促進法に基づき、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。

3 産業立地施策の推進

地域が自らの特色を生かした企業立地を促進し、地域産業活性化を目指す取組を支援するため、「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律」に基づき、税制上の特例措置や工場立地法の特例措置、日本政策金融公庫を通じた中小企業向け低利融資制度、ワンストップサービスの提供や人材育成・施設設備に対する予算措置、企業立地に係る地方交付税措置など総合的な支援を行った。

4 交通ネットワークの整備

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。

5 情報通信インフラの整備

- (1) 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。
- (2) 「新交通管理システム（UTMS）」の推進等を図るための交通安全施設の整備を行った。

6 国会等の移転等

(1) 国会等の移転の検討

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」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。

(2) 国の行政機関等の移転の推進

「国の機関等の移転について」（昭和63年閣議決定）及び多極分散型国土形成促進法等に基づき、国の行政機関の官署及び特殊法人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。閣議決定において移転対象とされた79機関11部隊等（現在は統廃合により、71機関11部隊等）のうち、平成26年3月までに65機関11部隊等が移転した。

第6章 住宅対策等の推進

第1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）」（平成23年閣議決定）に掲げた目標（①安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、②住宅の適正な管理及び再生、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保）を達成するため、必要な施策を着実に推進した。

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、公社賃貸住宅、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り、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た。

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及び生活道路、多目的広場等の居住環境基盤施設の整備等を住宅市街地基盤整備事業により重点的、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を推進した。
- (2) 独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）において、都市再生機構の有するノウハウや技術をいかし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術援助等を行った。

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、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等を推進した。

また、地方都市都心部の再活性化や災害に対する安全性の向上を図るため、都心部の老朽化・陳腐化した再開発ビル等の建築ストックを、社会福祉施設や医療施設、住宅、商業施設といった都市機能の集約化の受け皿として再生（建て替え・改修）させる取組に対して支援した。

5 良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用

- (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、平成21年に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、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等を実施した。
- (2) 住宅ストックの総合的な質の向上を図るため、省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修、耐震改修に対して支援する住宅・建築物省エネ改修等推進事業を実施した。
- (3) 「地震防災戦略」（平成17年中央防災会議決定）に掲げられている耐震化目標を確実に達成するため、特に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ついて、耐震診断を義務付けるとともに、重点的かつ緊急的な支援を行った。

- (4) 耐震性不足のマンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度の創設等を内容とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」を平成26年2月に閣議決定し、国会に提出した。
- (5) 新築住宅に瑕疵が発生した場合において確実に瑕疵担保責任が履行されるよう、建設業者及び宅地建物取引業者に対し資力の確保（住宅瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険契約の締結）を義務付ける「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、住宅瑕疵担保責任保険法人における保険引受体制の整備に取り組む一方、消費者に対する普及啓発等、制度の浸透に向けた取組を実施した。
- (6) 従来5年間だった保険期間を個人間の売買の場合は1年間、事業者が販売する場合には2年間とした既存住宅売買瑕疵保険を認可することにより、消費者が安心して中古住宅を取得できる市場環境の整備に取り組んだ。
- (7) 消費者が安心してリフォームを行えるよう、リフォームの無料見積チェックサービスや、全国の弁護士会における弁護士・建築士による専門家相談を実施するとともに、検査と保証がセットになったリフォーム瑕疵保険制度の普及を図ることにより、消費者が安心してリフォームに取り組める市場環境の整備に取り組んだ。
- (8) 消費者が安心してリフォーム工事を依頼することができる市場環境を整備するため、「事業者団体を通じた適正な住宅リフォーム事業の推進に関する検討会」において、消費者保護及び適正なリフォーム工事の推進という観点から、事業者の団体及びその会員が取り組むべき事項について検討を行った。
- (9) 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」を開催し、中古住宅の流通促進に向けた課題等について検討を行い、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」を取りまとめた。さらに、同報告書を受け、中古住宅の建物評価手法の改善に取り組むとともに、その取組を中古住宅流通市場及び金融市場に定着させるため、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、中古住宅流通に携わる民間事業者等と金融機関等との間で意見交換を行った。
- (10) 管理が不適切な空き家等の集積により悪化する居住環境の整備改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う地方公共団体の取組を空き家再生等推進事業で支援した。また、空き家等の所有者に対する相談体制の整備や関連するビジネスの育成・普及を図るため、空き家管理等基盤強化推進事業を創設した。

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。）の証券化支援事業（買取型及び保証型）を着実に推進し、民間金融機関による相対的に低利な長期・固定金利住宅ローンの供給を支援・補完するとともに、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) 住宅ローン返済困難者対策を実施し、経済事情の著しい変動に伴い、離職、転職等を余儀なくされたため住宅ローンの支払い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した。
- (3) 財形貯蓄残高保有者に対する低利・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) 平成25年度税制改正においては、以下の措置を講じた。
 - ① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について適用期限を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講じた。
 - (ア) 住宅の取得等をして平成26年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）、控除率、各年の控除限度額及び控除期間（10年間）の最大控除額を次のとおりとした。

i 一般の住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年 1月～3月	2,000万円	1.0%	20万円	200万円
平成26年4月～ 平成29年12月	4,000万円	1.0%	40万円	400万円

(注1) 一般の住宅とは、下記iiの認定住宅以外の住宅をいう。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、一般の住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は2,000万円とする。

ii 認定住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年 1月～3月	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
平成26年4月～ 平成29年12月	5,000万円	1.0%	50万円	500万円

(注1) 認定住宅とは、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅をいう。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、認定住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は3,000万円とする。

- (イ) 適用対象となる省エネ改修工事に係る省エネ要件の緩和措置の適用期限を平成27年12月31日まで3年延長した。
- (ウ) 適用対象となる認定低炭素住宅の範囲に、都市の低炭素化の促進に関する法律の規定により低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業（特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。）により整備される特定建築物である住宅を加えた。
- (注) 上記の改正は、平成25年6月1日以後に自己の居住の用に供する場合について適用する。
- (エ) 適用対象となる中古住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加した。
- (オ) 最初に居住の用に供した年に勤務先からの転任の命令等やむを得ない事情により転居した場合における再居住に係る特例について、最初に居住の用に供した年の12月31日までの間に再居住した場合も特例の対象とした。
- (注) 上記の改正は、平成25年1月1日以後に自己の居住の用に供しなくなった場合について適用する。
- (カ) 適用対象となる中古住宅又は改修工事に該当することを証する各種書類（耐震基準適合証明書、耐震改修証明書、増改築等工事証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、各種書類の様式について見直しを行った。
- (キ) 省エネ改修工事を行った住宅について都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合には、当該認定を受けたことの確認をもって適用対象となる省エネ改修工事に該当することの確認とすることとした。
- (ク) 二以上の居住年に係る住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の調整措置を講じた。
- (ケ) 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除制度の拡充に伴い、給与所得の源泉徴収票の記

載事項について見直しを行った。

- ② 平成26年分以後の所得税において住宅借入金等特別税額控除の適用がある者（平成26年から平成29年までに入居した者に限る。）のうち、当該年分の住宅借入金等特別税額控除額から当該年分の所得税額（住宅借入金等特別税額控除の適用がないものとした場合の所得税額とする。）を控除した残額があるものについては、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額を、次の控除限度額の範囲内で減額することとした。

居住年	控除限度額
平成26年1月～3月	所得税の課税所得金額等×5% (最高9.75万円)
平成26年4月～平成29年12月	所得税の課税所得金額等×7% (最高13.65万円)

(注) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合（東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合を含む。）の金額であり、それ以外の場合における控除限度額は所得税の課税総所得金額等×5%（最高9.75万円）とする。

また、この措置による平成27年度以降の個人住民税の減収額は、全額国費で補てんすることとした。

給与支払報告書等について必要な改正を行うほか、所要の措置を講じた。

- ③ 認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講じた。

(ア) 対象住宅の新築等をして平成26年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の対象住宅、標準的な性能強化費用に係る控除対象限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとした。

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成26年 1月～3月	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月～ 平成29年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

(注1) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における控除対象限度額は500万円と、控除限度額は50万円とする。

(注2) 対象住宅の範囲に認定低炭素住宅を加える措置は、平成26年4月1日以後に居住の用に供する認定低炭素住宅について適用する。

(注3) 適用対象となる認定低炭素住宅には、都市の低炭素化の促進に関する法律の規定により低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業（特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。）により整備される特定建築物である住宅を含む。

(イ) 標準的な性能強化費用について見直しを行った。

(ウ) 住宅の対価の額又は費用の額の合計額に含まれる消費税等の税率が二以上ある場合の調整措置を講じた。

- ④ 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限を平成29年12月31日まで5年延長するとともに、次の措置を講じた。

(ア) 特定の改修工事をして平成25年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の改修工事限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとした。

i 省エネ改修工事の場合

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成25年1月～ 平成26年3月	200万円（300万円）	10%	20万円（30万円）
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円（350万円）	10%	25万円（35万円）

(注1) カッコ内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の改修工事限度額及び控除限度額である。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、省エネ改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額は200万円と、控除限度額は20万円とする。

ii バリアフリー改修工事の場合

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成25年1月～ 平成26年3月	200万円	10%	20万円
平成26年4月～ 平成29年12月	200万円	10%	20万円

(注3) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、バリアフリー改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額は150万円と、控除限度額は15万円とする。

(注4) その年の前年以前3年以内にバリアフリー改修工事を行い、本税額控除の適用を受けている場合には適用しない。

(イ) 税額控除額の計算方法について、特定の改修工事に係る標準的な費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額。iiにおいて同じ。）の10%に相当する金額に改組した上で、次の見直しを行った。

i 標準的な費用の額の対象となる省エネ改修工事の対象に、省エネ改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす一定の省エネ設備の取替え又は取付けに係る工事を加えた。

(注5) 上記の「一定の省エネ設備」とは、改正後の省エネ基準において設計一次エネルギー消費量の評価対象となる建築設備であって、住宅におけるエネルギー消費量の多い設備である高効率空調機、高効率給湯器及び太陽熱利用システムのうち一定のものをいう。

(注6) 一定の省エネ設備の設置工事を行う場合における改修工事限度額は、250万円（設置工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合）とする。

ii 対象となる特定の改修工事に係る工事費要件について、標準的な費用の額が50万円を超える場合に改めた。

iii 標準的な費用の額について工事の実績を踏まえて金額を見直した。

(ウ) 同一年中に省エネ改修及びバリアフリー改修の両方の工事をして居住の用に供した場合の各税額控除額の合計額に対する限度額（20万円（太陽光発電装置を設置する場合には30万円））を廃止した。

(注7) 上記(イ)及び(ウ)の改正は、特定の改修工事をした家屋を平成26年4月1日以後に居住の用に供する場合について適用する。

(エ) 適用対象となる特定の改修工事に該当することを証する書類（増改築等工事証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。

- (オ) 省エネ改修工事を行った住宅について都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合には、当該認定を受けたことの確認をもって適用対象となる省エネ改修工事に該当することの確認とすることとした。
- (カ) 特定の改修工事に要した費用の額の合計額に含まれる消費税等の税率が二以上ある場合の調整措置を講じた。
- ⑤ 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講じた。
- (ア) 平成26年から平成29年までの間に耐震改修工事をした場合の耐震改修工事限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとした。

工事完了年	耐震改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成26年 1月～3月	200万円	10%	20万円
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円	10%	25万円

- (注) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、耐震改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における耐震改修工事限度額は200万円と、控除限度額は20万円とする。
- (イ) 税額控除額の計算方法について、耐震改修工事に係る標準的な費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）の10%に相当する金額とした。
- (ウ) 標準的な費用の額について工事の実績を踏まえて金額を見直した。
- (注) 上記(イ)及び(ウ)の改正は、平成26年4月1日以後に行う耐震改修工事について適用する。
- (エ) 適用対象となる耐震改修工事に該当することを証する書類（耐震改修証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。
- (オ) 耐震改修工事に要した費用の額の合計額に含まれる消費税等の税率が二以上ある場合の調整措置を講じた。

- ⑥ 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例について、適用期限を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講じた。
- (ア) 特定の増改築等をして平成26年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（1,000万円）のうち特定の増改築等に係る限度額（特定増改築等限度額）、控除率及び各年の控除限度額並びに控除期間（5年間）の最大控除額を次のとおりとした。

居住年	特定増改築等限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
	その他の借入限度額	控除率		
平成26年 1月～3月	200万円	2.0%	4万円	60万円
	800万円	1.0%	8万円	
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円	2.0%	5万円	62.5万円
	750万円	1.0%	7.5万円	

- (注1) 上記の「特定の増改築等」とは、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事をいう。
- (注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、特定の増改築等に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における特定増改築等限度額は200万円と、控除期間の最大控除額は60万円とする。
- (イ) 対象となる特定の増改築等に係る工事費要件について、特定の増改築等に係る費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）が50万円（改正前：30万円）を超える場合に改めた。

- (注) 上記の改正は、特定の増改築等をした家屋を平成26年4月1日以後に居住の用に供する場合について適用する。
- (ウ) 対象となる省エネ改修工事に係る省エネ要件の緩和措置の適用期限を平成27年12月31日まで3年延長した。
- (エ) 適用対象となる特定の増改築等に該当することを証する書類（増改築等工事証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。
- (オ) 省エネ改修工事を行った住宅について都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合には、当該認定を受けたことの確認をもって適用対象となる省エネ改修工事に該当することの確認とすることとした。
- (カ) 二以上の居住年に係る特定の増改築等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の調整措置を講じた。
- ⑦ 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、次のとおり見直しを行った。
- (ア) 耐震改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正に伴い、対象となる住宅のうち同法に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に該当するものに係る減額を1年度分から2年度分に拡充した。
- (イ) バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を3年延長した。
- (ウ) 省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を3年延長した。
- (エ) 対象となる耐震改修、バリアフリー改修又は省エネ改修に係る工事費要件について、30万円以上から50万円超に改めた。
- (オ) 耐震基準に適合すること又は熱損失防止改修工事が行われた旨の証明書を発行する者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、証明書の様式について所要の見直しを行った。
- ⑧ 住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置について、次の見直しを行った上、適用期限を2年延長した。
- (ア) 適用対象となる中古住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加した。
- (イ) 適用対象となる中古住宅に該当することを証する書類（耐震基準適合証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。
- ⑨ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、適用対象となる認定低炭素住宅の範囲に、都市の低炭素化の促進に関する法律の規定により低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業（特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。）により整備される特定建築物である住宅を加えた。
- (注) 上記の改正は、平成25年6月1日以後に受ける登記に係る登録免許税について適用する。
- ⑩ 一定の既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び一定の既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の適用対象となる既存住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の対象範囲に、当該住宅が適用対象住宅であることを住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類及び当該住宅が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を追加するとともに、書類の様式について所要の見直しを行った。
- ⑪ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用対象となる中古住宅である家屋に係る地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることを証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、

既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加した。

- ⑫ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等について、次の措置を講じた。
 - (ア) 適用対象となる中古住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加した。
 - (イ) 適用対象となる中古住宅に該当することを証する書類（耐震基準適合証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。
- ⑬ 一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長した。
- ⑭ 一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅について、当該住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び当該住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の床面積要件の下限を緩和する特例措置の適用期限を2年延長した。
- ⑮ 一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅の取得等をした場合に、所得税及び法人税において普通償却額の28%（耐用年数が35年以上のものは40%）相当額を割増償却できる制度の適用期限を3年延長するとともに、平成27年4月1日から平成28年3月31日までの間に取得等をしたものの割増償却率を14%（耐用年数が35年以上であるものについては、20%）に引き下げた。
- ⑯ 密集市街地における防災街区の整備に関する法律に規定する防災街区整備事業の施行に伴い従前の権利者が取得する一定の家屋に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長した。

第2節 良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

1 良好な宅地供給等の推進

- (1) 良好な宅地供給の推進
 - ① 都市再生機構によるニュータウン事業においては、既に着手済みのものに限定し、事業を実施した。
 - ② 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) 宅地開発関連公共施設の整備等
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総合的に支援した。
- (3) 定期借地権制度の円滑な普及・活用の促進
定期借地権制度の円滑な普及・活用を促進するため、「公的主体における定期借地権の活用実態調査」を実施した（公的主体による平成25年の定期借地権の活用実績は、定期借地権付住宅の供給が583戸、定期借地権付の施設の供給が95施設）。
- (4) 郊外型住宅等の建設の促進
 - ① 「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」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を促進した。
 - ② 市街化調整区域等における地区計画制度を活用し、都市近郊においてスプロールを防止しつつ、優良田園住宅等の郊外型住宅の建設を推進した。
 - ③ 集落地域整備法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。
- (5) 宅地開発と交通アクセス整備の一体的推進

「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」等に基づき、つくばエクスプレス（常磐新線）沿線地域の宅地開発事業等を推進した。

2 ニュータウン再生等の推進

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・住環境の再整備や福祉施設の誘致など、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、ホームページを通じてエリアマネジメント推進マニュアルや取組事例などの情報提供を行った。さらに、民間のまちづくりの担い手が主体となった意識啓発活動、人材育成等まちづくりの立ち上げ段階の取組を支援した。

第7章

土地の有効利用等の推進

第1節 地域活性化・都市再生の推進

1 地域活性化の推進

地域活性化に関する統合体制（地域活性化統合本部）の下、省庁横断的・施策横断的な視点に立ちながら、地域の成長力強化、生活基盤の確保などに重点を置いた取組を展開した。総合特区制度については、これまで48か所の区域について指定を行い、各特区の取組が実現するための規制の特例措置等に関する協議を行った。また、地域活性化統合本部の業務運営体制についても、地域ブロックを基本とした体制の下、関係省庁とも連携して、地方からの総合的な相談に応じられる「ワンストップ拠点」としての機能強化を図るとともに、地域に対する総合的なコンサルティング支援を推進した。

2 都市再生の推進

都市再生本部は、環境、防災、国際化等の観点から都市の再生を目指す21世紀型都市再生プロジェクトの推進や、土地の有効利用等都市の再生に関する施策を総合的かつ強力に推進するために設置され、全閣僚を構成員としている。発足以来、計31回の会合を開催し、主として以下の事項を決定し、実施を推進した（平成26年3月末）。

(1) 「都市再生プロジェクト」の推進

これまで全13次にわたって都市再生プロジェクトを決定し、23のプロジェクトを推進した。

図表	都市再生プロジェクトの一覧
(第一次決定) (平成13年6月14日)	(第五次決定) (平成15年1月31日)
東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備	国有地の戦略的な活用による都市拠点形成
大都市圏におけるゴミゼロ型社会への再構築	(第六次決定) (平成15年11月28日)
中央官庁施設のPFIによる整備	琵琶湖・淀川流域圏の再生
(第二次決定) (平成13年8月28日)	(第七次決定) (平成16年4月13日)
大都市圏における国際交流・物流機能の強化	大阪圏における生活支援ロボット産業拠点の形成
大都市圏における環状道路体系の整備	(第八次決定) (平成16年12月10日)
大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成	都市再生事業を通じた地球温暖化対策・ヒートアイランド対策の展開
都市部における保育所待機児童の解消	(第九次決定) (平成17年6月28日)
PFI手法の一層の展開	防犯対策等とまちづくりの連携協働による都市の安全・安心の再構築
(第三次決定) (平成13年12月4日)	(第十次決定) (平成17年12月6日)
密集市街地の緊急整備	大学と地域の連携協働による都市再生の推進
都市における既存ストックの活用	(第十一次決定) (平成18年7月4日)
大都市圏における都市環境インフラの再生	国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進
(第四次決定) (平成14年7月2日)	(第十二次決定) (平成19年1月16日)
東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成	「密集市街地の緊急整備」一重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化一
北部九州圏におけるアジア産業交流拠点の形成	(第十三次決定) (平成19年6月19日)
地方中枢都市における先進的で個性ある都市づくり	国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進

(2) 都市再生緊急整備地域における都市再生の推進

① 都市再生緊急整備地域における民間都市開発の推進

都市の再生の拠点として都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域である「都市再生緊急整備地域」については、平成26年3月末現在で東京・大阪をはじめ政令指定都市や県庁所在地等においてこれまで計62地域を指定し、各地域で地域整備方針を策定した。都市再生緊急整備地域においては、民間都市開発事業に対し、税制支援や一般財団法人民間都市開発推進機構（以下「民間都市開発推進機構」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支援を行った。

② 特定都市再生緊急整備地域における民間都市開発の推進

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している中、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を形成することが、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地域として指定した「特定都市再生緊急整備地域」全国11地域のうち、平成26年3月末現在で8地域において、官民連携による協議会により整備計画が作成された。

特定都市再生緊急整備地域においては、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、道路の上空利用のための規制緩和、より一層深掘りされた税制支援などにより民間都市開発を支援した。また、整備計画に基づき地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を国際競争拠点都市整備事業により重点的かつ集中的に支援した。

③ 民間都市開発等による市街地整備の推進

既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市再生特別地区については、これまで65地区が決定された。このうち、44地区について、都市計画提案制度が活用された。

(3) 全国都市再生の推進

① 社会資本整備総合交付金の基幹事業の一つである都市再生整備計画事業により、市町村が行う地域の歴史、文化、自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を推進した。

また、地方都市の既成市街地等において、地域の中心拠点・生活拠点を形成し、持続可能な都市構造への再構築を図るため、既存ストックの有効活用を図りつつ、地域の生活に必要な都市機能（医療・福祉、商業等）の整備・維持を重点的かつ集中的に支援した。

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に対する金融支援の積極的活用を推進した。

(4) 大街区化の推進

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いるが、その時代の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズや、建築技術の水準等から設計されたものであるため、現在のニーズ等に対しては、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、複数の街区に細分化された土地の集約化を進めるため、平成22年度に策定した「大街区化ガイドライン」を踏まえ、大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、今日の土地利用ニーズを踏まえた土地の有効高度利用を推進した。

第2節 都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進

1 民間能力の活用の推進

- (1) 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、ミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務をはじめとする民間都市開発推進機構の支援業務を引き続き推進した。
- (2) 都市再生緊急整備地域、特定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支援措置を引き続き講じた。
- (3) 平成25年6月に、今後10年間で12兆円規模の事業を重点的に推進することとした「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」を策定して、その推進を図ることとした。また、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」を改正して平成25年10月に株式会社民間資金等活用事業推進機構を設立し、真に必要な社会資本の整備・維持更新と財政健全化を両立しつつ、民間の資金・ノウハウの最大限の活用を図ることとした。
- (4) 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、都市再生機構が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行った。
- (5) 民間主体による都市のにぎわいや魅力向上を図るため、民間のまちづくりの担い手が主体となったまちづくり計画の策定や、協定に基づく広場、駐輪場等の整備・活用等の取組を支援するとともに、市町村が「まちづくり会社」等をまちづくりの担い手として、公的な位置づけを与えることができる制度等の活用を促し、官民連携によるまちづくりを推進した。

2 空中及び地下の利用の推進

- (1) 空中及び地下の利用
 - ① 立体道路制度の積極的な活用を推進した。
 - ② 都市・地域交通戦略推進事業を推進した。
 - ③ 共同溝の整備等を推進した。
 - ④ 無電柱化を推進した。
 - ⑤ 地下放水路、地下調節池などの河川立体区域の整備を推進した。
 - 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推進した。
 - ⑦ 立体都市公園制度の活用を推進した。
- (2) 大深度地下の利用については、技術的な調査検討や大深度地下使用協議会の活用等、制度の円滑な運用を図り、大深度地下の適正かつ合理的な利用を推進した。

3 災害に強い都市の整備

- (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」に基づき施策を推進するとともに、関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建て替えの促進を図ることにより、防災上危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図った。
- (2) 防災上危険な木造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、大規模地震に備えた事前対策、被災後の復興まちづくりに対する支援を強化する等、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大規模盛土造成地の滑動崩落及び宅地の液化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や防止対策を推進した。
- (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、都市機能が集積した地域における避難者・帰宅困難者の安全確保のため、都市再生安全確保計画制度を推進した。これにより、平成26年3月末現在で7地域において、官民連携による協議会により都市再生安全確保計画が作成された。また、備蓄倉庫に対する課税の特例措置を創設するとともに、都市再生安全確保計画のみならず主要駅周辺におけるエリア防災計画についても、計画作成や計画に基づくソフト・ハード両面の対策への支援が可能となるよう予算措置を拡充した。

4 住宅市街地の整備による防災性の向上

- (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て替え、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を推進した。
- (2) 地震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、住宅地区改良事業等において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った。

5 道路の防災対策の推進

大規模災害時の救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、緊急輸送道路としての機能を速やかに回復するよう、道路の防災対策（斜面・盛土等）や震災対策（耐震補強等）を実施するとともに、代替性確保のための道路ネットワークの整備を実施した。

6 下水道における災害対策の推進

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において、雨水幹線や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、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、防災拠点と処理場を結ぶ管きょ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。

7 治水対策の推進

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や水害を未然に防ぐ予防的治水対策を推進した。また、洪水が予想される河川における浸水想定区域（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、インターネットや地上デジタルテレビのデータ放送により河川の水位・雨量等の河川情報をリアルタイムに提供するなど、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住宅地の嵩上げ等の減災対策を推進した。さらに、土地利用の状況に応じて一部の住宅を移転させることでより効率的・経済的な輪中堤等の整備が可能となる場合等において

は、住宅移転に係る支援ができるよう措置した。

8 土砂災害対策の推進

(1) 土砂災害対策の推進として、砂防設備等によるハード対策を実施するとともに、砂防指定地等の指定による行為制限や、「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（土砂災害防止法）」に基づく土砂災害警戒区域等の指定による土砂災害が発生するおそれのある区域における警戒避難体制の整備や、住民等の生命又は身体に著しい危害が発生するおそれがある区域における特定の開発行為に対する許可制度の導入等のソフト対策を促進し、総合的な土砂災害対策を効率的に実施した。

また、大規模な土砂災害が急迫している状況において、市町村における避難指示等の適切な判断を支援するため、土砂災害防止法に基づいて国及び都道府県が緊急調査を行い、土砂災害が想定される土地の区域及び時期の情報提供を適切に行うために必要な体制を整備するなど、土砂災害から国民の生命・身体を保護する取組を推進した。

(2) 土砂災害の起こりやすい山麓に隣接する市街地に対し、土砂災害の防止及び緑豊かな生活環境の創出を目指して健全な樹林帯（グリーンベルト）を整備・保全・育成することにより、安全で自然豊かな都市空間を創出した。

9 港湾における防災拠点の整備

災害時における住民の避難や復旧・復興の支援拠点として、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 自治体による防災対策事業の促進

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 津波防災対策の推進

平成 24 年 6 月に全面施行された「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき、基礎調査を実施し、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。その結果、全国で 17 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、徳島県において、津波に対する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設定され、静岡県焼津市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）が作成されたところである（平成 26 年 3 月末）。

12 災害対応力の向上を図る地籍整備の推進

地震等による災害の発生後に迅速な復旧・復興を可能とするためには、被災前に土地境界が明確になっていることが不可欠であることから、東日本大震災の教訓も踏まえつつ、南海トラフ地震等に備えて災害への対応力の向上を図る地籍整備を推進した。

13 円滑な復興を推進する体制の整備

(1) 大規模災害からの復興に関する法律に基づく復興計画の作成、土地利用基本計画の変更等のワンストップ処理、復興整備事業に係る許認可の要件緩和等について、地方公共団体に対する説明会や研修等を実施した。

(2) 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、平成 25 年 9 月 25 日に施行された「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」について、東日本大震災の被災地において同法を適用するニーズの有無の調査を行い、同法に基づき、東日本大震災を特定大規模災害として指定し、福島県双葉郡大熊町について、借地借家に関する特別措置を講じた。

第3節 低・未利用地の利用促進等

1 工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進

- (1) 都心部や臨海部に存在する低・未利用地の土地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した。
- (2) 職住近接型の住宅供給等を行う住宅市街地総合整備事業を推進した。
- (3) 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・未利用地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行った。

2 臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発

臨海部への企業立地や、土地利用の高度化を支援する「臨海部土地情報」(<http://www.mlit.go.jp/kowan/tochi/>)による情報提供を実施した。

3 都市内の低・未利用地の利用促進

- (1) 低・未利用地の集約等と併せて公益施設や商業活性化施設、都心居住に資する住宅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。
- (2) 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。
- (3) 都道府県等において、一定の要件を満たす低・未利用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に基づく遊休土地制度を的確に運用するとともに、遊休土地実態調査を実施した。
- (4) 低・未利用地の有効利用を促進するため、「土地総合情報ライブラリー」(<http://tochi.mlit.go.jp/>)により利用可能な国有地の情報を提供（国有地については財務省の国有財産情報公開システムへリンク、公有地については地方公共団体のホームページへリンク）した。

4 中心市街地の活性化の推進

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、商業等の活性化等に資する事業に対して重点的に支援を行った。

なお、平成26年3月末現在、155計画（119市）の基本計画が認定されている（うち計画期間終了71計画（うち33計画は2期計画認定））。

5 既成市街地の有効・高度利用の促進

都市の再構築を実現するため、既成市街地の有効・高度利用を促進するインセンティブとして、基盤施設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を行う以下の施策を講じた。

- (1) 再開発等促進区・用途別容積型・誘導容積型・街並み誘導型地区計画制度の活用を推進した。
- (2) 特定街区制度、特例容積率適用地区制度等による未利用容積率の活用等を推進した。
- (3) 既成市街地における土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用を推進した。

- (4) 市街地の土地の高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を推進した。
- (5) 広域的な視点から都市構造の再編を推進するため、多様な主体の連携を図りつつ、特定の地域において重点的かつ集中的な都市整備を行う都市再生総合整備事業を推進した。
- (6) 快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を行う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。
- (7) 密集市街地の早期解消を図るため、「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」に基づく施策の推進及び住宅市街地総合整備事業・都市防災総合推進事業等を推進した。

第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

住宅の需要の著しい地域における市街化区域内農地については、住宅地等の供給の促進に係る以下の施策を講じた。

- (1) 農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進した。
- (2) 土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用等により土地区画整理事業を推進した。
- (3) 良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画制度等の活用を推進した。特に、都市基盤整備と併せて高さ制限、容積率制限の緩和等を行う再開発等促進区を定める地区計画制度の活用を図った。
一方、生産緑地地区については、農業委員会と協力して緑地としての機能の適正な保全に努めるよう周知・徹底するとともに、市民農園の整備等により都市住民の交流の場としての活用を推進した。

第5節 国公有地の利活用等

1 庁舎及び宿舎の最適化の推進

庁舎・宿舎については、国有財産全体の最適化戦略である平成22年公表の「国有財産行政におけるPRE戦略について」及び平成23年に「国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会」においてとりまとめられた「国家公務員宿舎の削減計画」の方針に基づき、長寿命化等を進めた。

具体的には、庁舎について、借受庁舎の解消による借受費用の縮減や売却可能財産の創出を図るため、省庁横断的な入替調整等を積極的に行うことにより、既存庁舎の効率的な使用を推進した。また、老朽化等により継続して使用することが困難な庁舎については、利用者利便向上に十分配慮しつつ移転・集約化等を推進するとともに、建て替えと民間借受けのコスト比較を行い、最も効率的な調達方法を選択した。

宿舎については、「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき、平成24年11月に公表した「『国家公務員宿舎の削減計画』（平成23年公表）に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて」を踏まえ、老朽化し耐震性等に問題のある宿舎のうち存置する必要があるものについては、詳細なコスト比較の結果、耐震改修等（長寿命化）、借受けへの移行、建て替えにより対応することとしており、この結果に基づき長寿命化等を進めた。

2 未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却

(1) 未利用国有地の有効活用

未利用国有地については、売却に加えて、定期借地制度を利用した貸付けなど、個々の特性に応じ、最適な活用に努めた。

(2) 旧国鉄用地の処分

旧国鉄用地の処分については、「日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律」に基づき、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が、その早期処分に向け取り組んだ。

3 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、以下の施策を講じた。

- (1) 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金を確保した。
- (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。

第6節 公共用地取得の円滑化

- (1) あらかじめ明示された完成時期を目標に、計画的な用地取得を実現するための施策を適時適切に講じる「用地取得マネジメント」の活用による用地取得の円滑化・迅速化に取り組んだ。
- (2) 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引き続き行った。

第8章

環境保全等の推進

第1節 環境保全等に係る施策の推進

1 環境基本計画

環境基本計画は、環境基本法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、「第四次環境基本計画」（平成24年4月閣議決定）において、今後の環境政策の展開の方向として、持続可能な社会の基盤となる国土・自然の維持・形成等が示された。その中では、人口減少の中で、環境保全上の観点からの国土利用メカニズムを構築するため、例えば、森林、農地、都市の緑地・水辺、河川、海等を有機的につなぐ生態系ネットワークの形成、森林の適切な整備・保全、集約型都市構造の実現、環境的に持続可能な交通システムの構築、生活排水処理施設や廃棄物処理施設をはじめとする環境保全のためのインフラの維持・管理、地球温暖化への適応等に取り組むこととされた。

平成25年度は、この環境政策の展開の方向を重視しつつ、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。

2 自然環境保全のための土地に関する施策

- (1) 自然環境保全法に基づく自然環境保全地域等の指定及び管理の充実を推進した。
- (2) 自然公園法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」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) 「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」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) ナショナル・トラスト活動を推進した。
- (7) 自然保護のための民有地買上げを推進した。

3 工場立地の適正化

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、工場立地法に基づき個々の工場の敷地利用の適正化を図った。

4 交通公害と土地利用

- (1) 信号制御の高度化や交差点の改良を始めとする交通安全施設等の整備、公共車両優先システム（PTPS）の整備拡充等を積極的に推進した。
- (2) 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」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」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、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」等に基づき、自衛隊又は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、沿線の土地利用との調和に努め、環境保全の観点から公共施設の適正な配置、整備に努めた。

5 水環境保全と土地利用

健全な水循環系を構築し、水質、水量など総合的な水環境保全を図るため、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・湖沼流域の浄化に資する施設整備等の事業などの土地利用に係る施策について環境保全対策を推進した。

6 土壌環境保全対策

- (1) 平成25年10月に、1,1-ジクロロエチレン等の6物質に関し、土壌環境基準並びに土壌汚染対策法に基づく特定有害物質及び土壌の特定有害物質による汚染状態に係る基準の見直し等について中央環境審議会に諮問し、検討を開始した。
- (2) 平成22年に施行された「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」において新設された汚染土壌処理業の許可制度について、申請事業者が許可の基準に適合しているかどうか都道府県等担当者が審査する際に留意すべき技術的事項について取りまとめ、平成25年8月2日に公表した。
- (3) 農用地の土壌汚染対策については、引き続き「農用地の土壌の汚染防止等に関する法律」等に基づき公害防除特別土地改良事業等を実施した。
- (4) ダイオキシン類による土壌汚染対策については、有機化合物との複合汚染時におけるダイオキシン類の挙動に関する調査等を実施した。

7 地盤沈下防止対策

工業用水法及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」により、地下水採取規制を実施した。また、地盤沈下により生じた被害を復旧し、洪水、高潮等による災害に対処するため、河川改修、内水排水施設整備、海岸保全施設整備、土地改良等の事業を推進した。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 地球温暖化対策と土地利用

- (1) 「第四次環境基本計画」で定められた、長期的な目標としての2050年に80%の温室効果ガスの大幅排出削減を目指すためには、CO₂排出量の高止まり（ロックイン効果）を避け、まちづくりや土地利用の低炭素化を図ることが必要であることから、「地球温暖化対策の推進に関する法律」に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、集約型・低炭素型の都市構造の実現等を図った。具体的には、土地利用・交通、地区・街区に関する都市・地域の低炭素化手法の検討とその知見を盛り込んだ地方公共団体実行計画策定マニュアル改定の検討、公共交通の利用促進、未利用エネルギー等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、エネルギーの面的利用の促進及び都市の熱環境改善に資する緑化や水面活用等ヒートアイランド対策を推進した。

平成25年5月24日に「地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律」が公布・施行（一部を除く）された。

また、同年11月には平成32年度（2020年度）の温室効果ガス削減目標として、平成17年度（2005年度）比で3.8%減とし、本目標を踏まえ、低炭素型の都市・地域構造及び社会システムの形成に関する対策・施策を含めた隔年報告書を作成して同年12月に気候変動に関する国際連合枠組条約事務局へ提出した。

- (2) 人口と建築物が相当程度集中する都市部において、都市機能の集約化とこれと連携した公共交通機

関の利用促進、地区・街区レベルでのエネルギーの面的利用等のエネルギーの効率的な利用、みどりの保全・緑化の推進などによる低炭素まちづくりを促進する観点から、平成24年12月に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行されたところであり、同法に基づき市町村が作成する「低炭素まちづくり計画」は、平成25年度末時点で11都市において作成された。また、都市の低炭素化に資するコンパクトシティの形成を推進するための支援制度等により、低炭素まちづくりの実現に向けた取組に対する総合的な支援を講じた。

9 環境影響評価等

規模が大きく環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業の実施については、環境影響評価法等の法律、条例に基づく環境影響評価を実施し、環境保全に関する適正な環境配慮を行った。

平成23年に成立した「環境影響評価法の一部を改正する法律」において創設された計画段階環境配慮書手続等が平成25年4月に施行された。また、環境基本法の改正を受け、「放射性物質による環境の汚染の防止のための関係法律の整備に関する法律」により、環境影響評価法が改正され、放射性物質による環境の汚染を防止するため、環境影響評価手続の対象に放射性物質による環境への影響を含めることとなった（平成27年6月1日施行）。

第2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、自治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) 農地・農業用水等の資源や環境を適切に保全し、質的向上を図るため、地域共同による日常の保全管理活動や、施設の長寿命化や水質・土壌等の高度な保全のための活動の支援や中山間地域等における生産条件の不利益を補正するための支援として直接支払いを実施した。
- (3) 優良農地を確保するため、農地転用許可制度の適切な運用を図るとともに、都道府県等に対し必要な助言を行った。
- (4) 高齢化や後継者不足、耕作放棄地の増加等、集落・地域が抱える「人と農地の問題」を解決するため、集落・地域の関係者による話し合いにより、①今後の地域の中心となる経営体はどこか、②中心となる経営体へどのようにして農地を集めるか、③中心となる経営体とそれ以外の農業者を含めた地域農業のあり方などを定めた「人・農地プラン」を作成する取組を推進した。また、このプランに基づき、就農直後の青年新規就農者・経営継承者の所得を確保する給付金の給付や中心となる経営体への農地の集積を円滑に進めるための支援等を一体的に実施した。
- (5) 荒廃農地の発生抑制・解消を図るため、以下の施策を推進した。
 - ① 農地法に基づく、農業委員会が行う農地の利用状況調査、遊休農地所有者に対する指導等遊休農地に関する措置を実施した。
 - ② 耕作放棄地再生利用緊急対策交付金により、農業者等が荒廃農地を再生利用するための雑草・雑木除去及び土づくり等の取組への支援を実施した。

第3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。

また、外国人等を含めた所有者の異動について、森林法に基づき、新たに森林の土地の所有者となっ

- た旨の届出を行う制度も活用し、面積にかかわらず森林の取引の状況を確認した。
- (2) 水源の涵養、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、計画的な配備を進めるとともに、伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理、機能が十分に発揮されていない保安林における特定保安林の指定及びその整備のほか、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必要な審査、監督等に対して助言を行った。
 - (4) 我が国の森林面積の約3割を占め、奥地脊梁山脈や水源地域に広がっている国有林野は、土砂崩れの防止、良質な水の供給など国民の生命・財産の保全上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。原生的な森林生態系や希少な野生生物の生育・生息地である国有林野については「保護林」の設定等を推進し、適切な保全・管理に努めた。さらに、「保護林」を中心にネットワークの形成を図る「緑の回廊」の設定等を推進し、より広範で効果的な森林生態系の保全に努めた。
 - (5) 世界自然遺産の「知床」、「白神山地」、「小笠原諸島」及び「屋久島」並びに世界自然遺産の国内候補地である「奄美・琉球」の国有林野について、保全対策を推進するとともに、「富士山－信仰の対象と芸術の源泉」等の世界文化遺産登録地やその候補地及びこれらの緩衝地帯内に所在する国有林野について、森林景観等に配慮した管理経営を行った。
 - (6) 「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の実効性を高めるため、「建築基準法等で耐火建築物とすること等が求められない低層の公共建築物は原則としてすべて木造化を図る」ことを目標として定めた国の基本方針に即し、国が率先して木材利用に取り組むとともに、市町村方針の策定を推進した。

さらに、地域で流通する木材利用の一層の拡大に向けて、設計上の工夫や効率的な木材調達を通じた木造公共建築物の整備への支援、木造公共建築物の整備に係る設計段階からの技術支援、木造公共建築物を整備する者に対する利子助成等を行った。

第4節 河川流域の適切な保全

- (1) 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協議会を設置し、流域整備計画を策定して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。
- (2) 浸水被害等の著しい都市部の河川の流域において、特定都市河川浸水被害対策法に基づき、特定都市河川及び特定都市河川流域の指定を行い、土地からの流出増をもたらす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が共同で流域水害対策計画を策定し、計画に基づき総合的な都市水害対策を推進した。
- (3) 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水害対策に加え、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を「100mm/h 安心プラン」として登録し、浸水被害の軽減対策を推進する取組を実施した。

第5節 文化財等の適切な保護及び歴史・文化等を活かした良好な景観形成の推進等

- (1) 歴史的な集落・まち並みについては、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・助言を行い、また重要伝統的建造物群保存地区の選定（平成26年3月末現在、41道府県86市町

村106地区)等を進めるとともに、その保存と活用を図った。

- (2) 遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物について、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物の登録(平成26年3月末現在、史跡1,724件、名勝378件、天然記念物1,011件:特別史跡名勝天然記念物を含む、登録記念物82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(平成26年3月末現在、43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を作成し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努めた。
- (5) 地域の多様な文化財の総合的な保存・活用を図るため、地方公共団体による「歴史文化基本構想」の策定(平成26年3月末現在33地域(36市町村))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」に基づき、歴史的風致維持向上計画を認定し(平成26年3月末現在44市町)、計画に基づく取組を支援した。また、良好な景観や歴史的まち並みの形成における共通課題の解決に向けた取組を募集し、優れた提案について全国の13地域で歴史的風致維持向上推進等調査を実施した。
- (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、景観法が平成17年に全面施行され、平成26年3月末現在、景観法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613団体に増加し、景観計画は429団体に策定されている。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あり方や先進事例に関する情報提供等の取組を推進した。

第9章

東日本大震災と土地に関する
復旧・復興施策

平成23年3月11日に発生した東日本大震災の被災地域における一刻も早い本格的な復旧・復興に向けて、様々な取組が行われる中で、特に土地利用に関連するものとして、以下の施策を講じた。

第1節 土地利用関連施策

1 宅地関連施策

(1) 津波災害対策等の推進

① 防災集団移転促進事業

居住の安全性を確保するため、防災集団移転促進事業により、高台等への住宅の集団的移転を実施する地方公共団体に対する支援を行った。

② 津波復興拠点整備事業

津波被害を受けた地域の復興に向け、津波復興拠点整備事業により、今後津波が発生した場合にも都市機能を維持し得る、地域全体の復興の拠点となる市街地の形成を支援した。

③ 漁業集落防災機能強化事業

災害に強く、生産性の高い水産業と漁村の復興に向け、漁業集落防災機能強化事業により、安心・安全な居住環境を確保するための地盤嵩上げ、生活基盤や防災安全施設の整備等を支援した。

④ 土地区画整理事業

被災市街地の復興に向け、都市再生区画整理事業（緊急防災空地整備事業、都市再生事業計画案作成事業及び被災市街地復興土地区画整理事業）の活用を進めた。

⑤ 市街地再開発事業

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。

⑥ 住宅地区改良事業

被災地の不良住宅が密集する地区において、防災性を向上させるため、住宅地区改良事業等により、不良住宅の除却、従前居住者用住宅の建設、避難路等の整備の支援を行った。

⑦ 住宅市街地総合整備事業

被災地において、老朽住宅等の建て替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地総合整備事業により、敷地の共同化や避難路整備等を通じた、住宅市街地の再生・整備を促進した。

⑧ 優良建築物等整備事業

被災市街地等において、市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に寄与する優良建築物等の整備を図るため、優良建築物等整備事業により支援した。

(2) 土砂災害対策等の推進

① がけ地近接等危険住宅移転事業

被災地において、がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、がけ地近接等危険住宅移転事業により、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を支援した。

② 造成宅地滑動崩落緊急対策事業

滑動崩落等の被害を受けた盛土造成地において、再度災害防止を図るため、造成宅地滑動崩落緊急対策事業により、滑動崩落防止のための緊急対策工事を実施する地方公共団体に対する支援を行った。

(3) 液状化対策の推進

液状化被災市街地の復興に向け、液状化対策推進事業等により、公共施設と宅地との一体的な液状化対策等を推進した。

2 農地関連施策

(1) 「農業・農村の復興マスタープラン」等による取組

農地の復旧スケジュールと復旧までに必要な措置を明確化した「農業・農村の復興マスタープラン」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。

(2) 被災者営農継続支援耕作放棄地活用事業

被災を免れた地域や避難先等において荒廃農地を活用し営農活動を再開する被災農業者等の取組を支援した。

(3) 福島県内の避難指示があった市町村における復興のための農地転用の取扱い

福島県内の避難指示があった市町村の住民の帰還を促進するため、当該市町村が復興整備計画を策定し復興のための事業を実施する場合、第1種農地の転用が可能となるよう農地法施行規則を改正した。

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における復興整備計画制度に基づく、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、宅地と農地の一体的な交換・整備のための新たな事業手法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10市町村、宮城県の15市町、福島県の6市町において、復興整備協議会が組織され、そのうち岩手県の10市町村、宮城県の14市町、福島県の6市町において、復興整備計画が公表されている（平成26年3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

自力で住宅再建・取得が困難な被災者に対して、地方公共団体が公営住宅（災害公営住宅）の供給を進める際、その整備等に要する費用や入居者を対象とした家賃減額に要する費用に対する助成の拡充を行い、入居者資格要件や譲渡に係る特例措置を講じた。

さらに、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者（避難者）について、災害公営住宅の入居等に関し、災害による被災者と同様の措置をとることにより、居住の安定の確保を図った。

2 個人の住宅再建等への支援

(1) 災害復興住宅融資等の実施

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する返済特例の実施

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た。

(3) 勤労者財産形成持家融資の特例措置

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 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

住宅再建・まちづくり等の復興事業の円滑な推進に当たっては、所有者の所在不明土地の扱い、埋蔵文化財調査への対応、資材等の不足、入札不調などの問題が存在し、これらへの迅速かつ適切な対応が必要であることから、「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース」を立ち上げ、具体的な対応策として「加速化措置」を第四弾まで打ち出し、復興事業の加速化を進めた。

加速化措置第二弾（平成25年4月公表）と第三弾（平成25年10月公表）は、用地取得の課題に対応し、特に第三弾では、土地収用制度や財産管理制度の手続きの迅速化や自治体の用地取得事務の外注推進等、復興事業における特別の措置を盛り込み、用地取得手続を飛躍的に短縮する「用地取得加速化プログラム」をとりまとめるとともに、関係省庁からなる「用地加速化支援隊」等により、課題を抱える市町村を重点的にきめ細かく丁寧に支援した。

加速化措置第四弾（平成26年1月公表）では、住民がまちに戻るため、商店街の再生等のまちの機能を復興させることが次の重要な課題であることから、「商業集積・商店街再生加速化パッケージ」をとりまとめた。

第4節 土地情報関連施策

1 災害復興計画基図の作成等

震災で被災した地域の復旧・復興状況を把握するため、主に津波による被災地域で空中写真の撮影を行い、写真図面及び災害復興計画基図を作成し、関係機関及び地方公共団体に提供した。

2 土地境界の明確化の推進

(1) 国による官民境界調査の実施等

土地境界の明確化により被災地の早期復興等に貢献するため、地籍調査の実施状況に合わせて被災自治体を支援した。具体的には以下の取組を行った。

- ① 復興事業の本格化のために土地境界の早期の明確化が重要であることを踏まえ、地籍調査を未実施である地域において、官民境界に関する調査を国が実施するとともに、市町村等が実施する地籍

調査を財政的に支援した。

- ② 地籍調査を実施中の地域において、地震により利用できなくなった測量成果の補正等の実施を支援した。

(2) 登記所備付地図の修正に関する取組

土地の境界が不規則に移動し、国土地理院が公表した座標補正パラメータにより筆界点等の座標値の補正作業を行っても登記所備付地図の精度が回復しない岩手県、宮城県及び福島県の地域について、登記所備付地図の修正（土地の境界復元）作業を実施した。

3 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

東日本大震災の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土地対策担当部署に対して、土地取引の実態把握に資する情報として、平成23年3月以降に登録された当該県市内の土地取引の登記情報及び取引価格の情報の提供を行った。

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、以下のよう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) 特定資産の買換えの場合の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (4) 買換え特例の買換え資産に係る取得期間等の延長の特例措置（所得税、法人税）
- (5) 被災者向け優良賃貸住宅の割増償却（所得税、法人税）
- (6) 被災者向け優良賃貸住宅の特別償却等（所得税、法人税）
- (7) 被災者が取得した住宅取得資金に係る特例措置（贈与税）
- (8) 指定地域内の土地等の評価に係る基準時の特例措置及び申告期限の延長（相続税、贈与税）
- (9) 被災した建物の建替え等に係る免税措置（登録免許税）
- (10) 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）

2 地方税関係

- (1) 津波により甚大な被害を受けた区域として市町村長が指定する区域内等に所在する土地及び家屋に係る課税免除等の措置（固定資産税、都市計画税）
- (2) 被災住宅用地に係る特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (3) 被災代替住宅用地等の特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (4) 被災代替家屋等の特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (5) 被災代替家屋等の取得に係る特例措置（不動産取得税）
- (6) 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）