



**第2部**

---

**平成 19 年度  
土地に関して講じた  
基本的施策**

## 第1章 土地政策の基本方向

- 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、土地についての基本理念を明確にし、国、地方公共団体、事業者及び国民の責務を定めるとともに、土地政策の基本方向を明確化することを目的として、平成元年に土地基本法が制定された。平成3年には、土地神話の打破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、我が国経済社会の構造的な変化に的確に対応し、ゆとりある住宅・住環境の形成、快適で安心できるまちづくり・地域づくりの推進等を図っていくため、土地政策の新たな展開が強く求められるようになった。そこで平成8年4月24日に、内閣総理大臣から土地政策審議会に対し、今後の土地政策のあり方について諮問がなされ、11月21日に答申が出された。政府は、この答申を踏まえ、平成9年2月10日に「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、目標を実現するため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。具体的には、①適正な土地利用推進のための土地利用計画の整備・充実、②土地の有効利用の促進、③土地の有効利用に向けた土地取引の活性化の促進、④土地の有効利用促進のための土地税制等、⑤機動的な地価対策のための体制の整備等、⑥国土政策との連携、⑦土地に関する基本理念の普及・啓発の7項目について、その展開の基本的な方向性が示されており、その後の土地政策の枠組みともなっている。
- 3 そして、「新総合土地政策推進要綱」の基本的な枠組みのもと、以下の提言等が取りまとめられた。
  - ・土地政策審議会意見「ポスト右肩上がり時代の土地制度のあり方」（平成11年1月13日）

流通課税の改善の方向、収益を重視する方向での不動産鑑定評価制度の確立、土地情報の開示・提供の仕組みの整備、総合的な土地利用計画制度の実現の方向等についての意見が取りまとめられた。
  - ・国土審議会土地政策分科会建議「今後の土地市場の条件整備の推進について」（平成15年12月19日）

実需中心の市場へと変化し、ニーズが多様化している土地市場において土地の有効利用を進めるために、土地取引の円滑化や公正さの確保を図るための条件整備を行うことの重要性が高まっていることから、土地情報の積極的提供や不動産鑑定評価制度の充実についての建議が取りまとめられた。
- 4 また、平成17年10月20日には、国土審議会土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築について」が取りまとめられた。本報告では、地価動向、人口動態、国民・企業の土地に対する意識などの社会経済状況の変化を踏まえ、土地政策の再構築の方向性として、従来の「バブル期の負の遺産」対策・新規宅地の大量供給施策から脱却したうえで、環境などの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、土地を適正に利用しようとする意思と能力のある者に円滑な移転がなされるための透明で効率的な土地市場を形成すべきとされた。さらに、国土審議会土地政策分科会企画部会低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ及び不動産投資市場検討小委員会最終報告（平成18年7月）においては、低・未利用地の発生の防止に資する取組等を踏まえた低・未利用地の利用の促進に当たっての基本的考え方と対応方向及び今後不動産投資市場が果たすべき役割、備えるべき機能、必要な施策の方向性が示された。

以上を踏まえ、現在は、地価の動向等社会経済の変化に適確に対応した土地政策を推進しているところである。

## 第2章

## 土地利用計画の整備・充実等

## 第1節

## 土地利用計画の整備・充実等

## 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と国土の均衡ある発展を図ることを国土利用の基本理念とし、全国計画とこれを基本とする都道府県計画及び市町村計画により、総合的かつ計画的な国土の利用を図っている。

第四次全国計画においては、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」を行うことを基本方針として検討しているところである。また、国土の利用状況や見通しについて調査を行うとともに、市町村計画の活用方策について事例の収集整理・分析等を行った。

## 2 土地利用基本計画等

地域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19年度：47都道府県、336件）。

また、土地利用基本計画の変更協議事務の効率化を図るため、土地利用調整総合支援ネットワークシステムによるオンライン協議を開始した。

## 第2節

## 都市計画における土地利用計画の総合性・詳細性・実効性の確保

## 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」（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が必要であることから、都市計画法等を一部改正して、都市計画区域等における大規模集客施設の立地に係る規制の見直し、準都市計画区域制度の拡充、開発許可制度の見直し等を行うことにより、都市機能の適正立地の確保に向けた制度の整備を行った。

また、都市計画法等の一部改正に伴って都市計画運用指針の改正を行うとともに、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

都市計画における土地利用計画の実現を図るため、各種市街地整備事業について、以下の措置を講じた。

- (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、土地地区画整理事業を重点的・効率的に実施した。また、都市の再構築を図るため、都市再生区画整理事業を推進した。
- (2) 市街地再開発事業等においては、都市の魅力及び国際競争力の向上の観点から、民間活力を最大限活用しつつ、都市再生・中心市街地の活性化、防災上危険な密集市街地の解消、都市構造の再編に資す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置いて強力に事業を推進した。
- (3) 住宅市街地総合整備事業により、既成市街地等において、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、良好な住環境の創設を図った。
- (4) 「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」の改正及び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替えの促進を図ることにより、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章

# 地域活性化の推進

### 第1節

## 地域活性化の推進

地域活性化については、地方と都市の格差の拡大を防ぎ、地方と都市が共に支え合いながら、豊かで持続的な発展を目指す地域社会の実現に向けた取組を長期にわたって継続することが必要である。このため、内閣に置かれた地域活性化関係の4本部（都市再生本部、構造改革特別区域推進本部、地域再生本部及び中心市街地活性化本部）の実施体制について、地方の再生に向けた戦略を一元的に立案し実行する体制として地域活性化統合事務局として統合し、同体制の下、平成19年11月には地方再生のための総合的な戦略「地方再生戦略」、平成20年1月に今後の都市対策の方向を示した「都市と暮らしの発展プラン」を取りまとめた。

### 第2節

## 都市再生の推進

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、平成13年5月8日、閣議決定により、内閣に、内閣総理大臣を本部長とし、関係閣僚からなる「都市再生本部」を設置した。その後、平成14年6月1日に都市再生特別措置法を施行したことに伴い、都市再生本部を法律上の行政機関とするとともに、構成員を全閣僚に変更した。

都市再生本部は、発足以来、計18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。なお、平成19年10月9日以降、計3回の地域活性化統合本部会合を開催した。

#### 1 「都市再生プロジェクト」の推進

第十三次の都市再生プロジェクトを新たに決定し、これまでに23のプロジェクトを推進した。

- (1) 第一次都市再生プロジェクト（平成13年6月14日）
  - ① 東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備
  - ② 大都市圏におけるゴミゼロ型社会への再構築
  - ③ 中央官庁施設のPFIによる整備
- (2) 第二次都市再生プロジェクト（平成13年8月28日）
  - ① 大都市圏における国際交流・物流機能の強化
  - ② 大都市圏における環状道路体系の整備
  - ③ 大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成
  - ④ 都市部における保育所待機児童の解消
  - ⑤ PFI手法の一層の展開
- (3) 第三次都市再生プロジェクト（平成13年12月4日）
  - ① 密集市街地の緊急整備
  - ② 都市における既存ストックの活用
  - ③ 大都市圏における都市環境インフラの再生
- (4) 第四次都市再生プロジェクト（平成14年7月2日）
  - ① 東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成
  - ② 北部九州圏におけるアジア産業交流拠点の形成
  - ③ 地方中枢都市における先進的で個性ある都市づくり（札幌、仙台、広島）
- (5) 第五次都市再生プロジェクト（平成15年1月31日）
 

国有地の戦略的な活用による都市拠点形成
- (6) 第六次都市再生プロジェクト（平成15年11月28日）
 

琵琶湖・淀川流域圏の再生
- (7) 第七次都市再生プロジェクト（平成16年4月13日）
 

大阪圏における生活支援ロボット産業拠点の形成
- (8) 第八次都市再生プロジェクト（平成16年12月10日）
 

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
- (9) 第九次都市再生プロジェクト（平成17年6月28日）
 

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
- (10) 第十次都市再生プロジェクト（平成17年12月6日）
 

大学と地域の連携協働による都市再生の推進
- (11) 第十一次都市再生プロジェクト（平成18年7月4日）
 

国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進
- (12) 第十二次都市再生プロジェクト（平成19年1月16日）
 

密集市街地の緊急整備 —重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化—
- (13) 第十三次都市再生プロジェクト（平成19年6月19日）
 

国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進

## 2 都市再生特別措置法の活用等民間都市開発投資の促進

「都市再生特別措置法」（平成14年6月1日施行）に基づき、以下の施策の実施を推進した。

- (1) 都市再生緊急整備地域の指定、地域整備方針の策定
 

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、これまでの65地域を指定し、各地域で地域整備方針を策定した。

## (2) 都市再生特別措置法の円滑な施行

都市再生緊急整備地域において民間都市開発推進機構による金融支援措置（無利子貸付、出資・社債等取得、債務保証）や割増償却や軽減税率の適用などの税制上の特例措置を講じることができる民間都市再生事業計画については、これまで25件が認定された。

また、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37地区が決定された。このうち、14地区については、都市計画提案制度が活用された。

## 3 「全国都市再生の推進 ～稚内から石垣まで～」

稚内から石垣までの全国における都市再生の取組を支援するため、以下の施策の実施を推進した。

- (1) 都市再生本部において平成14年4月8日に決定された「全国都市再生のための緊急措置～稚内から石垣まで～」に基づき、全国から募集された提案をもとに、安全・安心、歴史文化、環境、都市観光等のテーマごとに立ち上げた協議会などにおいて、提案に共通する課題に取り組み、プロジェクトの具体化を推進した。
- (2) 全国都市再生モデル調査（平成15年度創設）として地域から寄せられた提案が、平成19年度は489件あり、その中から地域が「自ら考え自ら行動する」先導的な都市再生活動として、157件を選定（同年6月25日）し、支援を行った。
- (3) 市町村が都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画である都市再生整備計画を作成できることとし、これに基づく事業の実施の促進を図るため、平成16年度に地方の自主性・裁量性を高めた「まちづくり交付金」を創設し、都市計画決定権限等の市町村への移譲等を行い、平成17年度には、まちづくり交付金と連携して行われる官民協働の民間プロジェクトに対する大臣認定制度を創設（民間都市開発推進機構の出資による資金調達支援などを実施）するなど、全国都市再生を推進するための基本的枠組みを構築した。なお、まちづくり交付金においては、平成17年度より地域振興に貢献する見込みがある等の一定の要件を満たす場合、また、平成18年度より内閣総理大臣の認定を受けた中心市街地活性化基本計画に基づく事業を行う地区について一定の要件を満たす場合について提案事業枠を拡大し、さらに、平成19年度より基幹事業に「まちおこしセンター」及び「子育て世代活動支援センター」を追加した。

## 第4章

## 都市基盤施設整備の促進

## 第1節

## 都市基盤施設整備の促進

## 1 民間能力の活用

- (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街づくりを進めていくため、(財)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における都市再生事業を推進するため、税制の特例等の支援措置を引き続き講じた。
- (3) 地方都市等における都市再生整備事業を推進するため、税制の特例等の支援措置を引き続き講じた。
- (4) 民間資金等活用事業推進委員会（PFI推進委員会）において、「VFM（Value For Money）」に関

するガイドライン」「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」の改定が行われたほか、今後のPFIのあるべき展開方法や、PFIをさらに一層効率的に活用するために対応すべき課題についての総合的な検討がなされ、「PFI推進委員会報告－真の意味の官民のパートナーシップ（官民連携）実現に向けて－」（平成19年11月15日）」が取りまとめられた。

また、「官民連携手法に関する関係省庁連絡協議会」を設置、開催し、指定管理者制度、市場化テストとの相互の連携を図った。さらに、「PPP Web Tokyo Conference 2007」（インターネットによるPPP/PFIにかかる国際会議）や第2回日韓定期PFI推進交流会議の開催により、各国間の情報交換を行った。

- (5) 独立行政法人都市再生機構（平成16年7月に都市基盤整備公団及び地域振興整備公団の地方都市開発整備部門が統合されて移行。以下「都市再生機構」）により、既に市街地を形成している区域において、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、権利関係等の調整などのコーディネート業務や関連公共施設の整備を行った。

## 2 空中及び地下の利用

- (1) 空中及び地下の利用については、以下の施策・事業を推進した。
- ① 立体道路制度の積極的な活用
  - ② 都市交通システム整備事業
  - ③ 道路交通環境改善促進事業による道路空間と沿道空間の一体的整備
  - ④ 道路地下空間利用計画の策定、共同溝の整備等の推進
  - ⑤ 無電柱化の推進
  - ⑥ 地下放水路、地下調節池など立体河川の整備
  - ⑦ 雨水の貯留・浸透など流出抑制型下水道施設の整備
  - ⑧ 立体都市公園制度の活用
- (2) 大深度地下の利用については、大深度地下利用に伴う環境、安全等についての技術的課題及び技術開発促進に関する検討、大深度地下情報システムの整備等、制度の円滑な運用のための環境の整備を行い、大深度地下の利用を促進した。

### 第2節 用地取得の円滑化

- (1) 用地取得の円滑化のため、適切な用地先行取得を図るための国庫債務負担行為等の各種制度、代替地取得のための方策、用地取得に係る税制上の特例等の積極的な活用を図るとともに、事業認定等に関する適期申請ルール等の周知徹底を行った。
- (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3節 国公有地の利活用等

#### 1 国有地の有効利用・高度利用の積極的推進

庁舎、宿舍等の敷地として現に使用している国有地については、平成18年6月及び平成19年6月の有識者会議報告書に基づき、庁舎、宿舍等の移転・再配置に取り組むこと等により、引き続き有効利用・高度利用を推進した。

また、宿舍の設置にあたっては、当該地域における土地利用の状況を考慮しながら集約立体化を図り、その際、民間の創意工夫の活用及び施設整備の効率化の観点から、PFI方式を活用した宿舍の建替えを

行った。

## 2 国有地及び旧国鉄用地の売却促進

### (1) 国有地の売却促進

相続税の物納により収納した国有地については、引き続き積極的に売却促進を図ったほか、上記1において創出された跡地についても積極的に売却促進に取り組んだ。

更に、売却を容易にするための交換制度を活用することにより、未利用となっている国有地のうち無道路地等の立地条件が劣るため売却が困難な財産のほか、借地契約の対象となっている国有地についても売却促進に取り組んだ。

### (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」（平成10年10月施行）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、あらゆる手法を駆使し、その早期処分に向け全力を挙げ取り組んだ。

## 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、所用の資金を確保した。

(2) 公有化が必要と認められる森林等の取得を推進するための、地方債及び地方交付税による地方財政措置を講じた。

## 第5章

# 低・未利用地等の有効利用の促進

### 第1節

## 都市の再構築の推進

### 1 都市計画マスタープランによる重点的取組の推進

人口動態の落ち着き等を踏まえた今後の都市政策の基本的方向としては、これまでの郊外部における新市街地の整備から、既成市街地の再整備へと移行し、「都市の再構築」を実現することが重要である。このため、都市計画における再開発のマスタープランである「都市再開発の方針」の策定を推進した。

また、「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」において、「防災街区整備方針」に位置付けることとされた「防災再開発促進地区」の指定並びに防災公共施設及びその周辺の建築物の整備に関する計画の概要の明示を引き続き推進した。

### 2 都市再生総合整備事業等の推進

臨海部地域や危険な密集市街地など、重点的整備が必要な地域において、円滑な土地利用転換を公民協働で推進するため、先行的な都市基盤施設等の集中的な整備や、都市拠点の形成に資する民間都市開発事業等を促進する都市再生総合整備事業等を推進した。



## 第2節

## 低・未利用地の利用促進

## 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、低・未利用地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行うため、土地有効利用事業を推進した。

## 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

港湾計画、都市計画等と整合を図りつつ計画的な土地利用転換を推進するため、臨港地区の迅速かつ的確な指定・変更等の見直しを推進した。

## 3 都市内の低・未利用地の利用促進

都市内の低・未利用地の利用促進のため、以下の施策を講じた。

- (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都市再生区画整理事業及び、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の推進
- (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の推進
- (3) 遊休土地実態調査の実施及び一定の要件を満たす低・未利用地への遊休土地である旨の通知、利用計画への助言・勧告等を行う国土利用計画法に基づく遊休土地制度の的確な運用
- (4) 低・未利用地の有効活用のための情報提供等を行う「土地活用バンク」(<http://www.bank.tochi.mlit.go.jp/>) についてシステムの管理等を実施
- (5) 近畿圏の大規模低・未利用地の賦存状況の実態把握、経年的な土地利用転換状況及びその要因の分析を行い、大都市圏整備上の施策検討及び個々の都市における都市整備の施策の検討上の基礎資料に活用

## 4 企業用地及び公共用地の有効活用の促進に向けた条件整備

適正な地価形成や土地利用に多大な影響を与えている低・未利用地の多くが企業用地、公共用地であることに鑑み、それらの土地の有効活用の促進に向け、合理的かつ戦略的な所有・利用行動を促すための条件整備として、ガイドラインの作成等を行った。

## 第3節

## 既成市街地の有効・高度利用の促進等

## 1 中心市街地の活性化の推進

今後、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える中で、高齢者を始め多くの人々にとって暮らしやすいまちとなるよう、様々な機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが重要である。このためには、まちなかに都市機能を集積・誘導する振興方策と、広域的な判断をしながら都市機能の適正立地を図るための方策の双方が必要である。

こうした考え方の下、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地区において、市街地の整備改善、都市福祉施設の整備、まちなか居住の推進、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20年3月現在、32市の基本計画が認定されている。

## 2 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・用途別容積率・誘導容積率・街並み誘導型地区計画制度の活用の推進
- (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の推進
- (3) 総合設計制度、一団地型総合設計制度及び連担建築物総合設計制度の活用の促進
- (4) 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の推進
- (5) 中心市街地における都市再生区画整理事業の推進
- (6) 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の推進
- (7) 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の推進
- (8) 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及び優良建築物等整備事業の推進
- (9) 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」を改正するとともに、住宅市街地総合整備事業・都市防災総合推進事業等の拡充・推進を実施

### 第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

- (1) 三大都市圏の特定市の市街化区域内農地については、税制の特例等により、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) 土地区画整理事業貸付金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。
- (4) 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給事業により、賃貸住宅の供給と水田の宅地化に努めた。
- (5) 生産緑地地区について、緑地としての機能の適正な保全に努めるよう周知するとともに、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。
- (6) 農住組合事業等による都市農地を活用したまちづくりを推進するため、農地所有者等に専門的な助言を行うアドバイザーの派遣、都市農地の保全に配慮したケーススタディ等の実施、また、社会状況の変化に鑑み、実務担当者との意見交換会等を踏まえた農住組合制度の全般的なあり方の検討を行った。

### 第5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

- (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」の改正及び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替えの促進を図ることにより、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を解消するため、都市再生区画整理事業を推進した。また、道路整備特別会計補助による土地区画整理事業等による都市基盤施設の整備をより一層推進した。
- (3) 都市防災総合推進事業について、特に危険な密集市街地において都市計画道路の整備に併せ各種事業が連携して沿道の不燃化を図り、防災環境軸の整備を促進するための拡充を実施する等、都市の防災対策を総合的に推進した。

- (4) 緊急に整備すべき密集市街地において第二種市街地再開発事業の機動的な実施を可能とするため、採択要件を緩和することにより、市街地再開発事業の実施を推進した。また、「防災活動拠点型プロジェクト」や先導型再開発緊急促進事業により地域の防災活動拠点の整備を引き続き推進した。
- (5) 大地震時の大規模盛土造成地の被害を軽減するため、宅地造成等規制法に基づき造成宅地防災区域の指定を促進するとともに、宅地耐震化推進事業などの支援制度を活用することにより、宅地の耐震化を推進した。

## 2 住宅市街地の整備

- (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を推進した。
- (2) 地震災害の危険性が高い老朽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。

## 3 道路の防災対策

地震、津波、豪雨、豪雪等の災害に対して、安全で信頼性の高い道路ネットワークを確保するため、緊急輸送道路等における橋梁の耐震対策、災害のおそれのある区間を回避する道路の整備を推進するとともに、道路の斜面对策や雪崩対策等を推進した。

## 4 下水道の地震対策

下水道の地震対策に取り組む必要性の高い地域において、下水道が最低限有すべき機能を確保するため、防災拠点と処理場を接続する管渠や、緊急輸送路・避難路・軌道下にある重要危険管渠の耐震化や、避難所等防災拠点におけるトイレの確保等を推進した。

## 5 治水対策

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、地下放水路等の抜本的治水対策を推進するとともに、洪水が予想される河川について浸水想定区域（河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域）を指定・公表し、関係市町村に通知するなど、洪水、土砂災害、火山活動に関する情報を盛り込んだハザードマップの作成・配布の支援に取り組み、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。

また、連続堤防や洪水調節施設等の整備に加え、地域の状況に応じて輪中堤・二線堤の整備や住宅地の嵩上げ等の減災対策を行うとともに、流域における貯留・浸透機能の確保等の流出抑制対策を推進した。

地下空間が高度に発達しており浸水のおそれのある地区等においては、雨水貯留・排水施設、雨水浸透施設の設置などのハード整備、降雨情報や幹線水位情報の提供などのソフト対策及び自助を組み合わせた総合的な親水対策を推進した。

## 6 土砂災害の防止

- (1) 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を形成することにより、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・創出するとともに、市街地周辺への無秩序な市街化の防止等を図った。
- (2) 平成18年9月に土砂災害防止対策基本指針の変更を行い「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）に基づく基礎調査を実施し、土砂災害警戒区域等の指定等を強く促進し、既存の諸制度とあいまった総合的な土砂災害防止対策を効率的に推進した。

## 7 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。

## 8 地方自治体による取組

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重点的な防災対策事業を推進した。

# 第6章 宅地・住宅対策の推進

## 第1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（大都市圏）においては、既に着手済みのものに限定し、職住近接の実現に資する等、政策的意義の高い事業を引き続き重点的に実施した。
- ② 都市再生機構による地方都市開発整備事業においては、高度な都市機能の集積促進や地域産業の受け皿づくり等を通じた地方都市圏の再構築に資する都市開発整備を引き続き実施した。
- ③ 土地区画整理事業において、組合等に対する無利子貸付金の貸付けを行った。

#### (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及び生活道路、多目的広場等の居住環境基盤施設等の整備を「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。

#### (3) 水辺都市の再生

高規格（スーパー）堤防整備事業と土地区画整理事業等のまちづくり事業を一緒に行うことにより、大都市の洪水に対する安全性を高めるとともに、展望が開け、水と緑が一体化した、潤いのある良好な水辺都市の再生を推進した。

#### (4) 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の取組を進めた。

#### (5) 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。

#### (6) 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 ニュータウンの再生

多くのニュータウンは、居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化、土地利用の現状とニーズとの乖離等オールドタウン化の問題を抱えており、早急な対応が求められていることから、「計画開発住宅市街地の再生に向けての提言」（平成17年11月）を踏まえ、ニュータウンの再生を図るため、住宅市街地総合整備事業及び街なか居住再生ファンドの制度拡充を行った。

## 3 エリアマネジメントの促進に向けた取組

地域コミュニティを主体とした、良好な居住環境等の維持・形成・管理を実現するための様々な取組（エリアマネジメント）のより一層の促進を図るため、活動の進め方や規約、代表的事例等を参照できるマニュアルを作成するとともに、地域住民等による先進的な取組の推進や情報提供等に努めた。

### 第2節

### 住宅対策の推進

#### 1 政府による政策目標と計画の推進

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年9月に住生活基本計画（全国計画）が閣議決定され、同計画に基づき、下記の4つの目標の達成に向け、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進した。

- (1) 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
- (2) 良好な居住環境の形成
- (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

また、平成19年度においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を開催し、前年度の施策の実施状況を取りまとめるとともに、「住生活安定向上施策連携マニュアル」を作成し、公表した。

#### 2 公的住宅供給の推進

- (1) 都市再生機構において、用地の先行取得の推進、政府出資金の活用等により、良好な居住環境整備を行うとともに、民間による良質な賃貸住宅の供給等を推進した。
- (2) 平成19年度には、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度を再編して、地域優良賃貸住宅制度を創設し、民間活力を活用した公的賃貸住宅の供給を推進した。

#### 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、広場、公開空地等の居住環境基盤施設等の整備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) 都市再生機構において、機構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を推進した。

## 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) 民間住宅のリフォームや建替えを促進するとともに、公的賃貸住宅のリフォームや建替えを積極的に推進した。
- (2) 区分所有者がマンションの管理状況を把握することで適正な管理を一層推進するとともに、購入予定者が管理状況を考慮してマンションを購入できる環境を整備するため、管理組合の運営状況等を登録し、閲覧できる「マンションみらいネット」の普及を推進するとともに、マンション管理組合の運営等の標準的な対応を示した「マンション管理標準指針」の周知を図った。  
また、老朽マンションの急増に対応するため、マンション建替えに関する支援制度等の情報提供等の充実等によりマンションの建替えの一層の円滑化を図るとともに、避難路沿道等のマンションの耐震改修に関する支援制度の充実やマンション耐震化のマニュアルの整備など、マンションの耐震化の促進を図った。
- (3) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく共通ルールに従い、新築住宅及び既存住宅の性能を評価・表示する「住宅性能表示制度」について、普及を図った。
- (4) 良質な既存住宅の流通促進とストックの有効活用による居住水準の向上を推進するため、既存住宅の保証制度の普及を図った。
- (5) 消費者が安心して増改築工事を発注できる環境を整備し、ストックの有効活用による居住水準の向上を推進するため、増改築工事における瑕疵保証制度の普及を図った。
- (6) 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成を図るため、「長期優良住宅」の建築及び維持保全に関する計画の認定制度及び認定を受けた計画に係る住宅の流通を促進する制度の創設等の措置を講ずる「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」を第169回国会に提出した。

## 6 住宅取得対策の充実等

- (1) 住宅金融支援機構により、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、証券化支援事業の対象戸数を引き続き11万戸（うち保証型1万戸）とし、同事業を推進した。
- (2) 勤労者財産形成融資制度について、住宅ローン返済困難者に対する措置の延長を行った。
- (3) 平成19年度税制改正においては、以下の措置を講じた。
  - ① 三位一体改革の一環として行われる税源移譲により住宅ローン減税の控除額が減少するところがあるが、住宅ローン減税の効果を確保するため、平成19年度税制改正において、平成19年又は20年の入居者を対象として、住宅ローン控除制度の控除期間及び控除率の特例を創設した。なお、この特例は現行制度との選択制とした。
  - ② 高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることのできる環境の整備を促進し、高齢者等の居住の安定の早期確保を図るため、高齢者等が一定のバリアフリー改修工事（①廊下の拡幅、②階段の勾配の緩和、③浴室改良、④便所改良、⑤手すりの設置、⑥屋内の段差の解消、⑦引き戸への取替え工事、⑧床表面の滑り止め化）を行った場合に、以下の特例措置を講じた。
    - (ア) 平成19年4月1日から20年12月31日までの間に、一定の者が自己の居住の用に供する家屋についてバリアフリー改修工事（その費用（補助金等をもって充てる部分を除く。）の合計額が30万円超のもの）を含む増改築等工事を行った場合、その住宅ローン残高（上限1,000万円）の一定割合を5年間にわたり所得税額から控除（現行の増改築等に係る住宅ローン減税又は上記①の税源移譲に対応した控除額の特例との選択制）
    - (イ) 平成19年4月1日から22年3月31日までの間に、19年1月1日以前から存していた家屋のうち一定の者が居住するもの（賃貸住宅を除く。）についてバリアフリー改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額（100㎡相当分まで）を1/3減額。
  - ③ このほか、以下の特例措置を創設・延長した。

- (ア) 住宅用家屋の所有権の保存登記等の税率の軽減措置について、その適用期限を2年間延長した（平成21年3月31日まで）。
- (イ) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度について、その適用期限を3年間延長した（平成21年12月31日まで）。
- (ウ) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度について、その適用期限を3年間延長した（平成21年12月31日まで）。
- (エ) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置について、買換資産である家屋の床面積要件の上限（現行280㎡）を撤廃した上で、その適用期限を3年間延長した（平成21年12月31日まで）。
- (オ) 独立行政法人住宅金融支援機構の設立に伴い、同機構の証券化支援業務（買取型）の抵当権設定登記に係る特例措置を講じた（平成21年3月31日まで）。
- (カ) 高齢者向け優良賃貸住宅の割増償却制度について、割増率を引き下げた上、その適用期限を2年間延長した（平成21年3月31日まで）。
- (キ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づき認定を受けた特別特定建築物に係る割増償却制度について、その適用期限を2年間延長した（平成21年3月31日まで）。

## 第7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

宅地建物取引に係る消費者利益の増進を図るため、宅地建物取引業法の的確な運用により、消費者保護の徹底に努めている。

国土交通省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、厳格な監督処分を行っており、平成18年度は計1,858件の監督処分等を行った。

### 2 指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備

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結果、指定流通機構における平成19年実績は、新規登録件数が約345万件（前年比14.6%増）、成約報告件数が約26万件（前年比9.4%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、消費者の相場観の把握等を支援する観点から、レインズが保有する不動産取引価格情報を活用した情報提供を行うためのシステムの構築を行い、平成19年4月からシステムの運用を開始した。

さらに、消費者へ物件情報及び有益情報を提供する「不動産統合サイト（不動産ジャパン）」を不動産業界が一体となって整備しており、国土交通省としてもこの取組を支援した。

### 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等により、投資家の保護に資する市場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。

#### 4 土地取引における土壌汚染対策の推進

土地取引の円滑化による土地の有効利用促進等の観点から、土壌汚染問題について、現状の制度や実態について整理・把握するとともに、課題について整理・検討を行った。

#### 5 事業用定期借地権の普及・促進

社会経済情勢の変化に伴う土地の利用形態の多様化に対応するため、事業用定期借地権の存続期間の上限を「20年以下」から「50年未満」に引き上げる改正借地借家法が平成20年1月1日に施行されたのに合わせ、改正内容の周知を業界団体、地方公共団体等に対して行った。

### 第2節 不動産投資市場の整備

市場の透明性の確保、投資家が安心して参加できる市場の構築等を推進するため、国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会最終報告（平成18年7月公表）、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会第一次答申（平成18年8月公表）及び同部会で引き続き検討されてきた議論を踏まえ、平成19年度は以下を実施した。

- (1) 「地方における不動産証券化市場活性化事業」を実施し、地方における不動産証券化市場の活性化を促進するため、講習会や実物不動産を素材とした不動産証券化への取り組みに対して支援を行い、不動産証券化に関する人材の育成とノウハウの蓄積を促した。
- (2) 平成19年5月10日に社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において「今後の不動産投資市場のあり方に関する第二次答申」をとりまとめ、当該答申を踏まえ、関係業界や有識者等を構成員とする「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」設立し、
  - ① Jリートによる海外不動産投資の実現
  - ② 年金基金等の様々な不動産投資一任サービスのあり方
  - ③ 金融商品取引法施行後の投資運用業等の業務運営のあり方
 の3つ課題について検討を進めた。
- (3) 平成20年1月25日に、不動産証券化市場の規模が拡大する中、日本の不動産市場の国際競争力を強化するため、「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」を作成・公表した。

また、この他にも、Jリート等に係る不動産取得税の特例措置の延長等により、不動産証券化の促進に資する環境整備に努めた。

### 第3節 地価動向の的確な把握

#### 1 地価公示等の推進

平成20年地価公示については、29,100地点の標準地について行い、それに基づく地価動向の分析結果を公表した。また、平成19年都道府県地価調査についても、各都道府県において全国24,374地点の基準地について行われ、国においてそれに基づく地価動向の分析結果を公表した。さらに、県庁所在市、政令市等の主要都市において、将来の地価動向を先行的に表しやすい高度商業地等について、鑑定評価及び四半期毎の変動率の判定並びに地価動向の分析を行った。

#### 2 不動産鑑定評価の充実

不動産証券化市場の規模が拡大する中、証券化対象不動産の鑑定評価実務の適正かつ的確な遂行を図る



ため、証券化対象不動産についての鑑定評価基準を新たに作成・公表するとともに、Jリートによる海外不動産投資の実現に向けて、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインを作成・公表し、その的確な運用を図るなど、不動産鑑定評価制度をより充実させるよう取組を推進した。

#### 第4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) 固定資産税評価については、地価公示価格の7割を目途とした土地の評価の均衡化・適正化を実施している。また、平成19年度においても、平成18年度に続き、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80%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5節 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、監視区域制度等についても、地域の実情等を踏まえた運用（平成20年3月末現在、1都（1村）で監視区域を指定）が行われている。

さらに、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。

## 第8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 地籍調査、地価公示等の実施、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等
- ② 土地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て土地取引の際に必要な取引価格情報等を提供
- ③ 土地に関する統計資料の作成・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

### 第2節 国土調査の実施

#### 1 地籍調査の実施

- (1) 土地一筆ごとの所有者、地番、地目、境界、面積の調査・測量を行う地籍調査については、平成12年度を初年度とする「第5次国土調査事業十箇年計画」に基づき、民間の能力・成果の活用を図りつつ調査を推進した（平成19年度までに1,493市町村が地籍調査に着手、うち409市町村で調査

を完了)。

- (2) 進捗の遅れている都市部の地籍整備を推進するため、密集市街地、中心市街地などを対象に、都市再生街区基本調査の成果を踏まえ、街区外周の境界に関する基礎情報を整備する都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）を実施した。
- (3) 地権者の高齢化や不在村化等により土地境界の確認が困難な状況となってきた山村部において、簡易な手法により森林の概ねの境界を保全する山村境界保全事業を実施した。

## 2 土地分類調査の実施

土地分類調査については、三大都市圏等を対象に地下（垂直）方向の土地情報を整備する土地分類基本調査（垂直調査）を実施したほか、過去の自然災害等の概要を調査する土地保全基本調査等を実施した。

## 3 水調査の実施

水調査については、一級水系（109水系）を対象に、流域内の水文、利水、治水に関する既存の資料を収集・整理する主要水系調査を実施したほか、全国の深井戸を対象に、井戸施設規模、位置、地下水位等のデータ及び地質情報をまとめる地下水調査を実施した。

### 第3節 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等を行った。国土画像情報については、他のデータと重ね合わせができるよう、カラー空中写真のオルソ化を行った。さらに、これらの国土情報をウェブ上で閲覧、ダウンロードできるように「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://w3land.mlit.go.jp/WebGIS/>)及び「オルソ化空中写真ダウンロードシステム」(<http://orthophoto.mlit.go.jp/>)の運用、拡充を行った。

### 第4節 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、平成19年5月に地理空間情報活用推進基本法が制定された。

同法に基づき、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」について、項目及び適合すべき基準、整備に係る技術上の基準を定めるとともに、基盤地図情報の整備に着手した。

このほか、地理空間情報の整備・提供、その活用に関する調査研究、知識の普及及び人材の育成等を行った。

### 第5節 土地に関する登記制度の整備

登記事務のコンピュータ処理のための作業を一層推進した。また、「電気通信回線による登記情報の提供に関する法律」に基づくオンライン登記情報提供制度、それぞれの登記所から互いに他の登記所が管轄する不動産の登記事項証明書を交付することができる「登記情報交換制度」、自宅等のコンピュータから登記の申請をすることができる「オンライン申請制度」及び登記事項証明書の送付を請求することができる「証明書オンライン請求制度」の対象登記所を拡大した。

また、登記所備付地図の整備について、平成15年6月に、内閣に設置された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、平成19年度においても、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。

さらに、紙又はポリエステルフィルムで作成された登記所備付地図の精度維持・管理を適性かつ円滑に行うことを目的とした地図の数値化（デジタル化）も引き続き推進した。

なお、平成17年度に導入された「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6節 測量行政の推進

平成19年度は、基本測量長期計画に基づき、GPSを用いた電子基準点測量等高精度な基準点測量の実施、GIS基盤情報・2万5千分の1地形図等の更新、地理的情報に関するデータベースの整備等を重点的に実施したほか、地理空間情報の活用を推進するため制定された地理空間情報活用推進基本法に基づき、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の整備に着手した。

また、測量技術の高度化に対応するとともに、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準則の改定を行った。

さらに、デジタル地図の普及に対応した基本測量及び公共測量の測量成果の活用を一層促進するため、地図等の基本測量成果を刊行だけでなくインターネットにより提供する制度の創設、測量成果の複製又は使用に係る規制の合理化等を内容とする測量法の一部改正を行った。

## 第9章 土地税制の改正

平成19年度税制改正において、国税及び地方税について講じた主な措置は、以下のとおりである。

### 1 国税関係

#### (1) 所得税・法人税

- ① 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得等の課税の特例措置の適用期限を2年延長した（平成21年3月31日まで）。
- ② 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えの適用期限を2年延長した（平成20年12月31日まで）。
- ③ 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の課税の特例措置の適用期限を2年延長した（平成20年12月31日まで）。
- 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の改正に伴い、認定建替計画（一定の規模要件等を満たすものに限る。）の建替事業区域内で事業用資産を買い換えた場合の特例措置を5年間に限り（所得税：平成23年12月31日まで、法人税：平成23年3月31日まで）、建替事業区域内の土地等を譲渡した場合の課税の特例措置を2年間に限り講じた（平成20年12月31日まで）。

### 2 地方税関係

#### (1) 不動産取得税

- 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の改正に伴い、認定建替計画（一定の規

模要件等を満たすものに限る。)に基づき取得する事業区域内の土地に係る不動産取得税について、当該土地の価格の5分の1に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置を2年間に限り講じた(平成21年3月31日まで)。

- ② Jリート・SPCが取得した不動産に係る不動産取得税について、当該不動産の価格の3分の2に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置の適用期限を2年延長した(平成21年3月31日まで)。

## 第10章

# 土地に関する基本理念の普及・啓発等

### 1 土地に関する基本理念の普及・啓発活動の実施

10月の「土地月間」(10月1日は「土地の日」)において、土地についての基本理念の普及・啓発を行うとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を積極的に行った。

### 2 土地に関する基礎的な調査・研究の推進

土地に関する基礎的調査・研究について、支援を行った。また、「土地総合情報ライブラリー」(<http://tochi.mlitt.go.jp/>)による情報提供を行った。

## 第11章

# 国土政策との連携

### 第1節

## 国土政策との連携

### 1 国土形成計画の推進

- (1) 我が国の戦後の国土政策の根幹であった国土総合開発法は、成熟社会型の計画への転換を図るため、平成17年7月に抜本的改正がなされ国土形成計画法となり、新たな国土形成計画(全国計画・広域地方計画)を策定することとされた。国土形成計画は国土利用計画と相互参照・相互作用する形で緊密な連携の下に策定されることが適当であるため、国土形成計画(全国計画)を国土利用計画(全国計画)と一体のものとして定めることとした。

- (2) 国土形成計画の全国計画においては、国土づくりの基本的な方針として、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こととし、そのための戦略的目標として、①東アジアとの円滑な交流・連携、②持続可能な地域の形成、③災害に強いしなやかな国土の形成、④美しい国土の管理と継承、⑤「新たな公」を基軸とする地域づくりを掲げ、多様な主体の協働によって、効果的に計画を推進すること等を検討している。一方、広域地方計画については、地域の特性を活かした独自性の高い計画の策定に向けて、各広域ブロックにおいて準備作業が進められてきたところである。

## 2 地域の拠点形成の推進

### (1) 業務核都市の整備の推進

業務核都市については、多極分散型国土形成促進法に基づく基本構想の作成等の取組が行われ、今年度は1地域で基本構想が作成された。

また、業務核都市における中核的施設の整備等に対して、業務機能を始めとする諸機能の集積の核として、業務核都市を重点的に育成・整備し、東京都区部への一極依存型構造から分散型ネットワーク構造への改善を進めた。

### (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の促進に関する法律」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する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推進した。

### (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推進とともに、つくばエクスプレスの整備に伴うつくば市内沿線の土地区画整理事業等を推進した。

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、同法に基づく「基本方針」の変更を行い、関西文化学術研究都市の建設を推進した。

### (4) 大阪湾ベイエリアの開発整備の推進

「大阪湾臨海地域開発整備法」に基づき、世界都市にふさわしい機能と住民の良好な居住環境等を備えた地域を目指し、整備計画の実施の促進を図った。

## 3 産業立地施策の推進

### (1) 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

「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、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り組みを支援するため、税制上の特例措置や工場立地法の特例措置、ワンストップサービス体制の整備や人材育成・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。

### (2) 産業クラスター計画の推進

産業クラスター計画として、地域経済を支え、世界に通用する新事業が次々と展開される産業集積（産業クラスター）を形成するため、地域の比較優位性を踏まえて、全国18プロジェクトで、約10,700社の世界市場を目指す中堅・中小企業、約290の大学を含む産学官の広域的な人的ネットワークの形成と拡充、及び新事業創出に係る事業化支援機能の強化を図るとともに、地域の特性を活かした実用化技術開発の推進や新事業支援施設（ビジネス・インキュベータ）の整備等のインキュベーション機能強化を総合的、効果的に推進した。

## 4 交通ネットワークの整備

「全国一日交通圏の形成」等の目標の達成に向け、高規格幹線道路等の道路網、新幹線鉄道等の幹線鉄道網、空港及び港湾の整備を引き続き推進した。

## 5 情報通信インフラの整備

地域情報化構想を有機的に組み合わせ情報通信インフラの整備を進めていくため、以下の施策を講じた。

### (1) インテリジェント・シティの整備

- (2) 「地域衛星通信ネットワーク整備構想」の推進
- (3) 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の整備・開放
- (4) 「新交通管理システム（UTMS）」の推進等交通安全施設の整備
- (5) 「地域公共ネットワークの整備」の推進

## 第2節 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、平成11年12月に国会等移転審議会の移転先候補地の選定等に関する答申が国会報告され、国会において「国会等の移転に関する政党間両院協議会」が設置（平成15年6月）され、検討がなされてき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、必要な調査検討業務を行うとともに、国民の幅広い議論に資するよう、オンライン講演会の実施やニューズレターの発行等を行った。

### 2 国の行政機関等の移転の推進

昭和63年1月の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ものの中で移転計画を定めた68機関11部隊等のうち、平成20年3月までに62機関11部隊等の移転が完了している。

## 第12章 環境保全等と土地対策

### 第1節 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る。第三次環境基本計画（平成18年4月7日閣議決定）においては、今後の環境政策の展開の方向として、環境保全上の観点からの持続的な国土・自然の形成等が示されている。平成19年度は、この展開の方向を重視しつつ、引き続き、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・実施にあたって環境保全への配慮を行った。

### 第2節 環境保全等に係る土地に関する施策

#### 1 自然環境保全のための土地に関する施策

自然環境保全のため、土地に関して以下の施策を講じた。

- (1) 「自然環境保全法」に基づく自然環境保全地域等の指定等
- (2) 「自然公園法」に基づく自然公園の指定等及び自然公園の管理の充実
- (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
- (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の指定等
- (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の実施等
- (6) ナショナル・トラスト活動の推進

- (7) 自然保護のための民有地買上げの推進
- (8) 「文化財保護法」に基づく名勝（自然的なもの）、天然記念物の指定等

## 2 公害防止計画と土地利用対策

公害防止計画においては、自然環境の保全及び公害の防止に配慮した土地利用に関する施策を適切に運用することとし、交通施設周辺土地利用対策、住工分離対策、緑化対策等を推進した。また、公害防止施策が防災型都市づくりに寄与するよう、公害防止計画において必要な配慮を行った。

## 3 工業立地の適正化

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の周辺について建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を実施した。
- (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、下水道等の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑化、河川・湖沼流域の保水浄化機能の回復に資する施設整備等の事業、海域における海岸等の保全・整備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) 土壌汚染対策法に基づいて土壌汚染対策の推進を図った。また、土壌汚染対策法の施行から5年目を迎え、「土壌環境施策に関するあり方懇談会」を開催し、施策展開に向けた現状把握、課題の整理等を行った。また、土壌汚染の懸念等から望ましい土地利用がなされない、いわゆるブラウンフィールド問題について、課題の検討を行った。さらに、規制対象物質の検討のための調査、土壌汚染による生活環境や生態系への影響に係る検討調査、「油汚染対策ガイドライン」や「射撃場に係る鉛汚染調査・対策ガイドライン」の普及啓発等を行った。
- (2) 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。
- (3) ダイオキシン類による土壌汚染対策については、土壌環境基準の検討及び汚染土壌浄化技術の確立のための調査、ダイオキシン類対策特別措置法に基づく土壌汚染対策への助成を引き続き実施した。

## 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するとともに、「地盤沈下防止等対策要綱」に基づき、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、引き続き地域の実情に応じた総合的な対策を推進した。

## 8 地球温暖化対策と土地利用

京都議定書目標達成計画に基づき、省CO<sub>2</sub>型の地域・都市構造の形成等を図るため、公共交通ネットワークを軸とした集約型都市構造への転換を図る「省CO<sub>2</sub>型都市づくりのための面的対策推進事業」によるモデル事業や、エネルギーの面的利用の促進を図るための「街区まるごとCO<sub>2</sub>20%削減事業」等を行った。さらに、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。

### 第3節

#### 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。

また、環境影響評価の技術手法の向上・改善のための検討等を行うとともに、平成18年3月に改正された事業の種類ごとの主務省令について、事業者及び自治体への周知を図るなど確実な運用の実施に努めた。

さらに、平成19年3月に取りまとめられた、戦略的環境アセスメント導入ガイドライン（第三次環境基本計画を踏まえ、個別の事業の計画・実施に枠組みを与えることとなる上位計画のうち、事業の位置・規模等の検討段階において、事業の実施による重大な環境影響の回避又は低減を図るための共通的な手続、評価方法等を示したもの）の情報提供を行った。

### 第4節

#### 農地の保全と魅力ある農山村づくり

(1) 耕作放棄地の発生防止・解消を図るため、以下の施策を推進した。

- ① 農地の遊休化を抑制するため、経営体育成基盤整備事業、中山間地域総合整備事業等により土地条件の改善や農業の担い手への農地の利用集積を促進するとともに、地域ぐるみで農地を保全する取組への支援や中山間地域等における生産条件の不利を補正するための支援として直接払いを実施した。
- ② 農業経営基盤強化促進法に基づく、市町村における遊休農地対策に関する計画に基づく地域の主体的な取組を推進した。
- ③ 耕作放棄地の解消等農地の有効利用を図るため、担い手や新規就農者の育成・確保を図るとともに、農業生産法人以外の法人の農業参入を促進した。
- ④ 改正特定農地貸付法の普及を図るとともに、「広域連携共生・対流等対策交付金」等により、耕作放棄地を活用した市民農園の整備を促進した。
- ⑤ 「農山漁村活性化プロジェクト支援交付金」において、耕作放棄地の実態等の調査や多様な主体による耕作放棄地活用のための土地条件整備等を実施した。

(2) 優良農地の確保と良好な居住環境を有する農村集落の保全及び形成を促進する集落地域整備法の活用を推進した。

(3) 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、地域共同の効果の高い取組に対する支援を実施した。



## 第5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。
- (2) 水源のかん養、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、「国有林野の管理運営に関する基本計画」等に基づき、公益的機能の発揮を旨とした管理経営を適切に推進した。原生的な森林生態系や貴重な動植物の生息・生育地である国有林野については保護林に設定し、適切に保全・管理を行うとともに、その拡充を図った。さらに保護林相互のネットワークの形成を図る「緑の回廊」の設定など、より広範囲で効果的な森林生態系の保護に努めた。
- (5) 「世界遺産条約」に基づく自然遺産（屋久島、白神山地及び知床）の保全・管理及び文化遺産（紀伊山地の霊場と参詣道等）と一体となった景観を形成する森林の景観の回復を図る事業を実施した。

## 第6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) 土砂災害を防止するため、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特別警戒区域の指定による住宅等の新規立地の抑制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。
- (3) 浸水被害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、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、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ことにより、総合的な都市水害対策を推進した。

## 第7節 文化財等の適切な保護

- (1) 歴史的な集落・町並みについて、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（平成20年1月1日現在、38道府県69市町村80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、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物の登録（平成20年1月1日現在、史跡1,607件、名勝348件、天然記念物978件：特別史跡名勝天然記念物を含む、登録記念物25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20年1月1日現在、4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。

## 第8節 良好な景観形成の推進

良好な景観の形成への取り組みを総合的かつ体系的に推進するため、新法である景観法の制定を含む、いわゆる「景観緑三法」が平成17年6月1日に全面施行された。平成20年2月1日現在（以下、本項目で同じ）、景観法に基づく景観行政団体（都道府県、政令指定市、中核市又は都道府県知事と協議、その同意を得て景観行政をつかさどる市町村をいう。）は319団体に増加（法施行当初は96団体）し、景観計画は77団体で策定されている。国土交通省では、6月1日を新たに「景観の日」と定め、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について充実化を図った。また、「景観形成総合支援事業」を創設し、地域の景観上重要であって、特に交流人口の拡大の効果が大きく見込まれる、景観法に基づく景観重要建造物及び景観重要樹木の保全活用を中心とした取組の支援を行った。