

令和4年度
土地に関する基本的施策

第208回国会(常会)提出

第3部

令和4年度 土地に関する 基本的施策

第3部 令和4年度土地に関する基本的施策

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等	1
第1節 国土計画における適正な土地利用の推進	1
第2節 都市計画における適正な土地利用の推進	2
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	3
第4節 森林計画等による適正な利用・管理の推進	3
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	4
第1節 地方創生・都市再生の推進等	4
第2節 災害に強いまちづくりの推進	6
第3節 低未利用土地の利用促進等	9
第4節 国公有地の利活用等	10
第5節 住宅対策の推進	11
第6節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進	15
第7節 農地の適切な保全	15
第8節 森林の適正な保全・利用の確保	16
第9節 環境保全等に係る施策の推進	16
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	18
第11節 適正な土地の管理の確保方策の推進	18
第12節 所有者不明土地問題への対応方策の推進	19
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	20
第3章 土地の取引に関する施策	21
第1節 不動産取引市場の整備等	21
第2節 不動産投資市場の整備	21
第3節 土地税制における対応	22
第4節 不動産市場における国際展開支援	22
第5節 土地取引制度の適切な運用	22
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	23
第1節 国土調査の推進等	23
第2節 国土に関する情報の整備等の推進	23
第3節 土地に関する登記制度の整備	24
第4節 不動産取引情報の推進等	24
第5節 災害リスク等についての情報の提供等の推進	25
第5章 土地に関する施策の総合的な推進	26
第1節 国・地方公共団体の連携協力	26
第2節 関連分野の専門家等との連携協力	26
第3節 土地に関する基本理念の普及等	26

第4節	資金・担い手の確保	26
第6章	東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	28
第1節	土地利用関連施策	28
第2節	住宅関連施策	28
第3節	被災自治体による土地活用の取組の推進	29
第4節	土地情報関連施策	29
第5節	税制上の措置	29

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) 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）」に基づき、適切な国土管理を実現する国土利用、自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用、安全・安心を実現する国土利用の3つを基本方針として、土地利用や国土管理に関する必要な検討や、各種指標等を活用した効果的な計画の推進を行うとともに、国土審議会計画部会において新たな国土利用計画の策定に向けた検討を進める。

また、全国計画を基本とする都道府県計画及び市町村計画の円滑な変更・推進のため、調査や情報提供等必要な措置を講じる。

さらに、人口減少下における国土の管理水準の低下が今後取り組むべき主要な課題として「国土利用計画（全国計画）」に位置付けられていることを踏まえ、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」（令和3年6月）に基づき、モデル事業を通じて市町村や地域における取組等を推進する。

(2) 土地利用基本計画の適切な運用による適正かつ合理的な土地利用の推進を図る。また、土地利用規制に係る地図情報について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）等により国民へ情報提供を行う。

(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、以下の施策を行う。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する。

- 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する。
- 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、引き続き、地域の特性を活かして地域経済を牽引する事業に対し、税制・金融・規制緩和等の措置により支援する。
- 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する。
- 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・開放する。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う。
- ⑤ 業務核都市においては、引き続き、業務施設の立地や諸機能の集積の核として円滑に整備が実施されるよう、必要な協力を行う。
- 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する。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する。
- ⑦ 「国会等の移転に関する法律」（平成4年第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う。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、残る移転対象機関について、円滑に移転が実施されるよう、その着実な推進を図る。

- (4) 政府のデジタル田園都市国家構想を踏まえながら、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、国土審議会計画部会での検討を進め、令和4年夏に中間とりまとめを公表する。また、広域地方計画については、骨子とりまとめに向けた議論を進める。

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する。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」の策定を促進する。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）の策定を促進する。
- (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引き続き推進する。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し、コンパクトシティの形成を促進する。
- (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る。
- (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を実施することにより、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する。
- (5) 以下の市街地開発事業等を促進する。
- ① 防災対策の強化、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する。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おいて事業を促進する。
 - 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する。
 - 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る。
 - ④ 「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」（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る。

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る。

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・集約化を進める。

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) 第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(2020改訂版)(令和2年12月21日閣議決定)に基づき、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」の是正をともに実現するため、新型コロナウイルス感染症による意識・行動変容を踏まえたひと・しごとの流れの創出や、各地域の特色を踏まえた自主的・主体的な取組の促進といった基本的な方向性に則って、質の高い暮らしのためのまちの機能の充実など、地方創生の取組を進めていく。

また、デジタル技術の活用により、地域の個性を活かしながら、地方を活性化し、持続可能な経済社会の実現を目指すデジタル田園都市国家構想の実現に向け、デジタル田園都市国家が目指す将来像を見据えながら、中長期的に取り組んでいくべき施策について、デジタル田園都市国家構想実現会議において集中的に議論を進め、実行すべき具体的な構想を取りまとめる。さらに、本構想では、「デジタル基盤の整備」、「デジタル人材の育成・確保」、「地方の課題を解決するためのデジタル実装」及び「誰一人取り残されないための取組」の4つの視点から各施策を実施していく。

(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する。さらに、デジタル田園都市国家構想の実現に向けて、データの連携や先端のサービスの実施を通じて地域課題の解決を図るため、スーパーシティ型国家戦略特区とデジタル田園健康特区における規制改革を強力に推進する。

(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、制度の活用を促進する。

(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する。

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、以下の施策を行う。

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活用を推進する。

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や都市再生の質の向上を図る。

さらに令和4年度より、環境に配慮した民間都市開発事業に対する支援の充実化により都市の脱炭素化を推進する。

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

- ② 「特定都市再生緊急整備地域」(令和4年3月末現在15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深掘りされた税制措置などによる民間都市開発の支援により、引き続き都市再生を推進する。
- 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する。
- 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として、シティプロモーションに係る取組等の民間事業者による都市の国際競争力強化に資する事業に対する支援措置を引き続き講じる。
- 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する。
- (2) 全国都市再生を推進するため、以下の施策を行う。
- 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引き続き推進する。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する。
- 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引き続き推進する。
- 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」まちなかの創出を引き続き推進する。
- 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)も活用し、道路空間の再構築、利活用を促進する。
- (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する。
- (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う。

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引き続き講ずる。
- (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う。
- (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、以下の取組を実施する。
- ① PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みについて、引き続き、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る。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に、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る。

- 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する。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す。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の案件形成を促す。
 - ③ 地域プラットフォーム協定制度に基づき、既に協定を結んでいる地域プラットフォームに対して引き続き支援を行うとともに、新たに締結した地域プラットフォームについても支援を実施する。
- (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機構の支援業務を引き続き推進する。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ていく。あわせて、地方公共団体等のまちづくりファンドを通じ、クラウドファンディングやふるさと納税等を活用したまちづくり事業を支援する。また、老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を行う者に出資等を行うまちづくりファンドにより、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、新たに求められる柔軟な働き方等の実現を推進していく。
- さらに令和4年度より、環境性能の向上に資する設備の整備を支援対象に加え、都市の脱炭素化を推進する。
- (5) 空中及び地下の利用を促進するため、以下の施策を行う。
 - ① 立体道路制度の積極的な活用を促進する。
 - ② 駅における自由通路等の公共的空間の整備を促進する。
 - ③ 共同溝の整備等を促進する。
 - ④ 無電柱化推進計画に基づき、無電柱化を促進する。
 - ⑤ 地下放水路、地下調節池などの整備を促進する。
 - 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する。
 - ⑦ 立体都市公園制度の活用を促進する。
 - (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る。

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、以下の施策を行う。
 - 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る。
 - 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する。
 - 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する。

- 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する。
 - 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する。
 - ⑥ 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する。
 - 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等により、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する。
- (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、以下の施策を行う。
- 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する。
 - 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する。
- (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する。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、施設整備を行う。
- (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、以下の施策を行う。
- 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する。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する。
- 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する。
- 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する。
- 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する。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、国土交通省「川の防災情報」ウェブサイトを通じた河川水位・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する。

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する。

- 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する。
- 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する。
- (5) 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「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」）に基づき、流域治水の計画・体制の強化や、氾濫をできるだけ防ぐための対策、被害対象を減少させるための対策、被害の軽減、早期復旧、復興のための対策の推進を行う。
- (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する。
- (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する。
- (8) 土砂災害対策を推進するため、以下の施策を行う。
 - 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する。

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る。

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する。
 - 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る。
- (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成る臨海部の防災拠点の整備を推進する。
- (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する。
- (11) 海岸保全施設等のハード対策と併せて、「津波防災地域づくりに関する法律」（平成23年法律第123号）に基づいた津波浸水想定の設定、推進計画の作成、津波災害警戒区域等の指定、避難施設の指定

や管理協定の締結等を促進し、ハード・ソフト施策を組み合わせた多重防御による津波防災地域づくりを推進する。

- (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る。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する。
- (13) 東日本大震災の被災地や今後生じ得る大規模な災害の被災地において、「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）を適用するニーズが存在すれば、同法を適用し、借地借家に関する特別措置を講ずる。
- (14) 土地の用途に関わらず全国一律の基準により、人家等に被害を及ぼしうる盛土等の行為を都道府県知事等の許可の対象とし、安全性を確保するとともに、土地所有者や盛土等の行為者の責任の明確化、罰則の強化等の措置を講ずる「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」（令和4年法律第55号）が令和4年5月に公布されたところであり、引き続き、円滑な施行に向けて、運用ガイドラインの策定・周知や都道府県等に対する助言等を行う。

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・管理を促進する。
- (2) 令和4年4月27日に成立し、5月9日に公布された「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」（令和4年法律第38号）で指定制度が創設された所有者不明土地利用円滑化等推進法人をはじめとする、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する。
- (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する。
- (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する。
- (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・利用を促進する。
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する。
- (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する。
- (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する。
- (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する。

- (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に努める。
- (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する。
- (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・管理する市民緑地認定制度やみどり法人(緑地保全・緑化推進法人)制度等の活用を推進する。
- また、地方公共団体や民間事業者等が進める低未利用土地におけるグリーンインフラの活用を技術的・財政的支援等を通じて推進し、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進する。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」の作成方法や活用方策等の技術的な情報をまとめた自治体職員向けの手引きを策定し、その情報発信に努める。
- (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う。
- (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)を推進する。
- (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)の利用促進を図る。
- (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・高度利用を促進する。
- (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する。

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2021」(令和3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う。

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・集約化等を推進する。

- (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る。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、「今後の国有財産の管理処分の方針について」(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。また、管理コスト低減に向け、積極的な情報発信による買い手の探索や一時貸付け等の暫定活用の取組を進めるとともに、売却に至らない財産等へ優遇措置を適用するなど、管理処分手法の多様化

² Public Real Estate (公的不動産) の略。

を図る。

- (3) 「コロナ克服・新時代開拓のための経済対策」(令和3年11月19日閣議決定)を踏まえ、庁舎等の国有財産を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、地方公共団体等に対して無償提供し、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に取り組む。また、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、庁舎等の国有財産を民間事業者による太陽光発電設備や電気自動車向け充電設備等の設置場所として提供し、国有財産の新たな活用策に取り組む。

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等のため、以下の施策を引き続き実施する。

- 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る。
- 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ずる。
- ③ 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引き続き推進する。
- ④ 公共用地の取得に係る土地の譲渡等について、引き続き税制上の所要の措置を講じる。
- ⑤ 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う。

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ていく。

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る。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、引き続き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う。

3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進

- (1) 住宅建築・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する。

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する。

- (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う。

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する。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う。

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等を引き続き促進する。
- (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み、令和3年4月1日に施行された「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）について、引き続き周知徹底を図るとともに、省エネ性能に優れた住宅の整備や表示制度の普及を図る。
さらに、建築物分野での省エネ対策の加速、木材利用の促進を図るため、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案」（令和4年4月22日閣議決定）を令和4年通常国会に提出したところであり、引き続き、法制化に向けて取り組む。
- (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する。
- (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う。
- (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及び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支援を行うとともに、管理適正化に係る先駆的な取組等への支援を引き続き実施する。
- (6) 「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）の全面施行（令和4年4月）に伴い、新たに創設された制度の円滑な運用のため、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、マンションの管理計画認定制度、除却の必要性に係る認定制度や敷地分割制度等の周知徹底に引き続き取り組む。
- (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、普及啓発等を行う。
- (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、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に引き続き取り組む。
- (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

フォーム瑕疵保険の普及促進に引き続き取り組む。

- (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」の普及に引き続き取り組む。
- (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引き続き支援する。
- (12) 住環境の整備改善等を図るため、空き家住宅等の活用・除却について引き続き支援を行うほか、「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」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う。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のほか、ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な空き家対策に支援を行う。
- (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、賃貸住宅管理業者登録制度について、引き続き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、賃貸住宅管理業務等の適正化を図る。
- (14) 不動産業・不動産管理業における「共創」の取り組みを促進するため、先行事例の認知度向上を図るとともに、新規参入者向けの環境整備など、成功事例の創出に向けた取り組みを推進する。

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する。
- (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する。
- (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する。
- (4) 令和4年度税制改正においては、以下の措置を講ずる。
 - ① 住宅ローン減税について、以下の措置を講じた上で、適用期限を令和7年12月31日まで4年延長する。
 - ・控除率を0.7%、控除期間を13年等とする。
 - ・環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置を講じる。
 - ・既存住宅の築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）について、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和する。
 - ・令和5年以前に建築確認を受けた新築住宅について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和する。
 - ② 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円とした上で、適用期限を令和5年12月31日まで2年延長する。

※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和
 - ③ 認定住宅に係る投資型減税について、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、適用期限を令和5年12月31日まで2年延長する。
 - ④ 省エネ性能等に優れた住宅の普及を促進するため、住宅ローン減税に係る特例措置のほか、以下のとおり、認定住宅（認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅）に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置について、適用期限を令和6年3月31日まで2年延長する。
 - ・登録免許税について

所有権保存登記（一般住宅0.15%→0.1%）、所有権移転登記（認定長期優良住宅：一般住宅0.3%→戸建て0.2%、マンション0.1%、認定低炭素住宅：一般住宅0.3%→0.1%）

・不動産取得税について（※）

課税標準からの控除額の特例（一般住宅1,200万円→1,300万円）

・固定資産税について（※）：新築住宅特例（1/2減額）の適用期間を延長（戸建て3年→5年、マンション5年→7年）

（※）の特例については認定長期優良住宅のみ。

- ⑤ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建て3年間、マンション5年間：1/2減額）について、適用期間を令和6年3月31日まで2年延長する。
- ⑥ 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置（保存登記：本則0.4%→0.15%、移転登記：本則2%→0.3%、抵当権設定登記：本則0.4%→0.1%）について、適用期間を令和6年3月31日まで2年延長する。
※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和
- ⑦ 居住用財産の買換え等に係る所得税等の特例措置（譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除）について、適用期間を令和5年12月31日まで2年延長する。
- ⑧ 買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を、個人が取得した場合の登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3%→0.1%）について、適用期間を令和6年3月31日まで2年延長する。
※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和
- ⑨ 住宅リフォーム（耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化）をした場合の特例措置について、適用期間を令和5年12月31日まで2年延長するとともに、省エネリフォームに係る全窓要件の緩和等を実施する。
- ⑩ 被災居住用財産に係る譲渡期限の延長等の特例について、その譲渡期限の要件を5年延長する。
- ⑪ マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置について、適用期間を令和6年3月31日まで2年延長する。
- ⑫ 「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）における施行者又はマンション敷地売却組合が特定要除却認定マンション又はその敷地を取得する場合の非課税措置について、適用期間を2年延長する。
- ⑬ 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置（本則6ヶ月→1年）及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置（本則2年→3年等）について、適用期間を令和6年3月31日まで2年延長する。

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する。
- (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する。
- (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る。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る。
- (4) 高度成長期等において大都市圏の郊外部を中心に計画的に開発された大規模な住宅市街地（ニュータウン）は、急速な高齢化及び人口減少の進展を背景に地域の活力の低下等の課題を抱えており、誰もが暮らしやすい街へと再生を進めていく必要があるため、既存ストックを活用して、官民連携による居住環境の維持・再生を図る取組に対する支援を行う。

- (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する。また、令和2年度より開始している住宅団地再生に係るハンズオン支援について、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する。

第6節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進

- (1) 「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」の活動を拡大するとともに、官民連携・分野横断によるグリーンインフラの実装を推進し、土地・不動産の適正な利用を推進する。また、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」の作成方法や活用方策等の技術的な情報をまとめた自治体職員向けの手引きを策定し、その情報発信に努める。
- (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、地区計画農地保全条例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う。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引き続き周知を行い、制度の適切かつ円滑な運用に努める。

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する。
- (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する。
- (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る。
- (4) 地域の徹底した話し合いにより人・農地プランの取組を推進し、その実行を通じて、担い手への農地の集積・集約化を加速化する。
- (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・集約化を進める。
- (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・解消に努める。
- (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」（令和4年法律第56号）に基づき、新制度の周知等を図り、取組の一層の加速化を進める。
- (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」（令和4年法律第53号）に基づき、新制度の周知等を図り、取組の一層の加速化を進める。

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・助言を行う。
- (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・管理を推進する。
- (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る。
- (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する。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・管理を推進する。

さらに、世界自然遺産の「知床」、「白神山地」、「小笠原諸島」、「屋久島」及び「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う。

- (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する。

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4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う。

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る。

- (2) 自然環境保全のための以下の土地に関する施策を行う。
 - 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

- 実を推進する。
- 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する。
 - 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する。
 - 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する。
 - 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う。
 - 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する。
 - ⑦ 自然保護のための民有地買上げを推進する。
 - ⑧ 保護地域以外で生物多様性保全に資する地域(OECM)の設定を推進する。
- (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」に基づき、工場立地及び工場適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る。
- (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う。
- 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する。
 - 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する。
 - 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する。
 - 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する。
 - 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する。
- (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する。
- (6) 土壌環境保全対策として、以下の施策を行う。
- ① 土壌汚染に関する適切なりスク管理を推進するため、引き続き「土壌汚染対策法」(平成14年法律第53号)の適切かつ着実な実施を推進する。
 - 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」(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壌汚染を防止又は除去するための対策事業を実施する。
 - ③ ダイオキシン類による土壌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する。
- (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する。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する。

- (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「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(2020改訂版)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する。具体的には、「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」(令和3年法律第54号)に基づく地域の脱炭素化の推進、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、都市緑化等を推進する。
- (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について、引き続き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る。

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と活用に関して指導・助言を行い、さらに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用を図る。
- (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る。
- (3) 人と自然との関わりの中で育まれた景観地については、重要文化的景観の選定を進めるとともに、その保存と活用を図る。
- (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う。
- (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「文化財保存活用地域計画」等の策定を推進する。
- (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、計画に基づく取組への支援を行う。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う。
- (7) 「景観法」(平成16年法律第110号)の基本理念などの普及啓発、多様な主体の参加を図るための景観に関する教育、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の取組・景観計画策定等への支援等により、引き続き良好な景観形成を推進する。

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「空き家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引き続き支援する。
- (2) 令和3年11月1日より施行された鉄道事業者による鉄道施設に障害を及ぼす植物等の伐採等を可

能とする制度に基づき、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。

- (3) 「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」による改正後の「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。)に基づき、適正に管理されていない所有者不明土地について、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新制度について、ガイドラインの作成や普及啓発等の施行に向けた準備を着実にを行うとともに、施行後の制度が円滑に運用されるよう支援を行う。

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日に公布された。これらの規定の施行日は令和5年4月1日とされており、今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。

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の一部を改正する法律」による改正後の「所有者不明土地法」に基づき、市町村をはじめとする地域の関係者が行う取組を支援し、所有者不明土地の利用の円滑化の促進と管理の適正化を図るため、ガイドラインの改訂・作成や普及啓発等の施行に向けた準備を着実にを行うとともに、施行後の制度が円滑に運用されるよう支援を行う。また、地方公共団体への支援の充実及び「所有者不明土地法」のより一層の理解の深化を図るため、地方整備局、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の活動の拡充を行う。
- (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、引き続きその活用に向けた普及啓発を図る。
- (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る。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る。
- (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)に基づき、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の円滑な運用を図る。
- (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」が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。これらの規定の施行日は令和5年4月1日とされており、今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。また、平成30年1月に取りまとめた「所有者不明私道への対応ガイドライン」につき、新たな制度を踏まえて改訂し、その普及を図る。
- (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、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)により「不動産登記法」(明治32年法律第24号)の一部を改正し、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の

新たな制度を創設した。相続登記の申請義務化関係の改正は令和6年4月1日施行とされており、今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。

- (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日に公布された。同法の施行期日は令和5年4月27日とされており、今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。
- (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する。
- (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う。
- (10) 「土地基本法」（平成元年法律第84号）に基づく「土地基本方針」（令和3年5月28日閣議決定）については、今後も、関連する他の基本計画等の改定を踏まえて随時見直す。

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

「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）の施行に向けた準備を進め、同法施行後、土地等利用状況調査等の措置を着実に実施する。

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る。
- (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、以下の施策を行う。
 - ① 「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)による宅地建物取引業法の一部改正が令和4年5月に施行され、重要事項説明等における書面の電磁的方法による交付等が可能になったことを踏まえ、関係する法令やマニュアルを周知することなどにより、不動産取引のオンラインでの完結を可能とするための環境整備を推進する。
 - ② 不動産IDの利活用による不動産関連情報の連携・蓄積・活用の促進のため、不動産IDの制度の周知を行うとともに、IDの利活用促進に向けた環境整備に係る検討を行う。
 - 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取引を促進する。
 - 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する。
- (3) 「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」で指定制度が創設された所有者不明土地利用円滑化等推進法人をはじめとする、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する。(再掲)
- (4) 「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、引き続き建設・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る。

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、以下の施策を実施する。

- (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」を周知するとともに、専門家派遣等により、遊休不動産の再生等に資する、クラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業の形成を促進する。
- (2) 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に係る制度のあり方等について調査・検討を行う。
- (3) リート市場等の更なる拡大や民間の資金・アイデアを活用した老朽不動産の再生・公的不動産

(PRE)の有効活用等の推進に向け、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引き続き講じる。

- (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する。
- (5) S(社会課題)分野における情報開示についての基礎的なガイダンスの作成や、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対応ガイダンスの改訂に係る検討など、不動産分野へのESG³投資の促進に向けた環境整備を行う。
- (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、既存住宅販売量指数及び法人取引量指数の継続的な公表を行う。

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、土地の有効利用の促進などの観点から、税制上の措置を講ずる。

令和4年度税制改正において講じる主な措置は、以下のとおりである。

- (1) 景気回復に万全を期すため、土地に係る固定資産税及び都市計画税の負担調整措置について、激変緩和の観点から、令和4年度に限り、商業地等における課税標準額の上昇幅を評価額の2.5%(現行:5%)とする。
- (2) 「所有者不明土地法」に基づく地域福利増進事業に係る所得税等の税率の特例措置について、対象となる事業等を拡充する。
- (3) 建設工事や不動産流通のコストを削減し、消費者負担を軽減することにより、建設投資の促進、不動産取引の活性化を図るため、工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税について、現行の軽減措置を延長する。

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・普及を支援するとともに、二国間の枠組や国際交渉等の場を活用し、現地における事業実施に当たっての法的安定性の確保や制度・運用の改善等を通じてビジネス環境の整備を図る。
- (2) 我が国不動産企業の参入対象となり得る市場の動向や相手国政府の不動産関連政策の方針等を踏まえ、相手国政府と連携した不動産開発投資セミナー等の開催やミッション団派遣、海外不動産業官民ネットワーク(J-NORE)による情報共有・課題整理等を通じて、海外における我が国不動産企業のビジネス展開を支援する。

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、引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、「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等の適切な運用に努める。

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

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、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、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、社会資本整備が予定される地域等の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、地籍調査を推進する。

また、山村部における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、その適用手法等を蓄積・普及することにより、市町村等における導入を推進する。

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う。

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う。

加えて、地籍調査をより円滑かつ迅速に推進する方策を検討し、所要の措置を講ずる。

- (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、人口集中地区及びその周辺を対象に調査を順次実施する。
- (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・更新を行う。
- (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・分析を行う。特に、令和4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）の準備として、名簿や調査関連資料の整備を実施する。

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引き続き進める。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」の運用、拡充を行う。
- (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」（令和4年3月18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う。また、産学官の連携によりG空間EXPOを開催するなど知識の普及、人材の育成等を推進する。
- (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する。

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する。

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、引き続き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、普及に努める。

- (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、3D都市モデルの整備・オープンデータ化、先進的なユースケースの開発に取り組む。

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う。
- (2) 筆界特定制度について、引き続き適正・円滑に運用する。
- (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る。
- (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」に基づき、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の円滑な運用を図る。(再掲)
- (5) 「民法等の一部を改正する法律」により「不動産登記法」の一部を改正し、相続登記の申請の義務化や登記手続の負担軽減策等の新たな制度を創設した。相続登記の申請義務化関係の改正は令和6年4月1日施行とされており、今後、新たな制度の内容を周知するなど、施行に向けた準備を進める。(再掲)
- (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、検討を進める。

第4節 不動産取引情報の推進等

- (1) 令和5年地価公示は、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する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。また、令和4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う。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80地区について、四半期毎の地価動向を「地価LOOKレポート」として公表する。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・発信する。
- (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4年度も、取引価格等の調査を実施し、得られた情報を公表する。

- (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、以下の取組を行う。
- 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及び法人取引量指数の継続的な公表を行う。
 - 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う。
- (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引き続き実施する。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引き続き進める。
- (5) 適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、以下の措置を実施する。
- 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る。
 - 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る。
- (6) 「国土利用計画法」に基づく土地取引情報の把握等を行う。

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する。
- (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対応ガイダンスの改訂に係る検討を行う。

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する。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す。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の案件形成を促す。(再掲)
- (2) 「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」による改正後の「所有者不明土地法」に基づき、市町村をはじめとする地域の関係者が行う取組を支援し、所有者不明土地の利用の円滑化の促進と管理の適正化を図るため、ガイドラインの改訂・作成や普及啓発等の施行に向けた準備を着実にを行うとともに、施行後の制度が円滑に運用されるよう支援を行う。また、地方公共団体への支援の充実及び「所有者不明土地法」のより一層の理解の深化を図るため、地方整備局、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の活動の拡充を行う。(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支援等を行う。(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う。(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、ポスターコンテストを実施するなど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・制度等の紹介を行う。民事基本法制の見直しや「所有者不明土地法」の改正等による土地に関する制度の変化を踏まえ、広報活動の強化を行う。

第4節 資金・担い手の確保

- (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の一部を改正する法律」で指定制度が創設された所有者不明土地利用円滑化等推進法人をはじめとする、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する。
- (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機構の支援業務を引き続き推進する。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ていく。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やふるさと納税等を活用したまちづくり事業を支援し促進していく。また、老朽ストックを活用したテレワーク拠点等の整備を行う者に対し出資等を行うまちづくりファンドにより、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、新たに求められる柔軟な働き方等の実現を推進していく。

さらに令和4年度より、環境性能の向上に資する設備の整備を支援対象に加え、都市の脱炭素化を推進する。(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、制度の活用を促進する。(再掲)

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、以下の施策を実施する。

- (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う。
- (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する。

2 農地関連施策

「第2期復興・創生期間」における東日本大震災からの復興の基本方針」（令和3年3月9日閣議決定）等に基づき、農地・農業用施設の災害復旧、これと併せて行う区画整理等の事業を実施する。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う。

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する。

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引き続き講ずる。
- (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引き続き講ずる。

2 個人の住宅再建等への支援

- (1) 引き続き、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うほか、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する。
- (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、引き続き支援を行う。

- (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する。

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引き続き後押しする。

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する。

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、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福島県及び仙台市に、取引価格情報を宮城県、福島県及び仙台市に提供を行う。

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引き続き講ずる。