

第2部

平成23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「土地政策の再構築について」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、『「土地の日フェア2011」シンポジウム』を実施しており、その他、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
- (2) 不動産の取引当事者の協力による取引価格等の調査、取引価格情報等の提供
- (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（特に平成23年度は、5年毎に実施している土地基本調査の予備調査を実施）

コラム

法人の所有する土地と建物 ～平成20年土地基本調査～

土地基本調査 概要

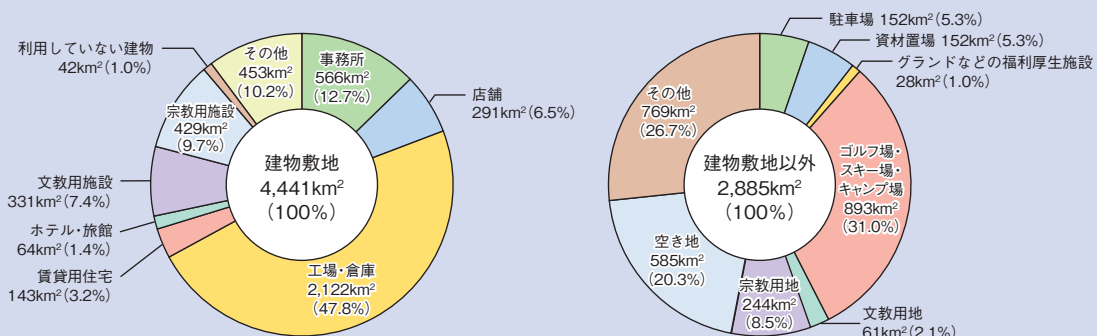
土地基本調査は、1980年代の地価高騰時には土地に関する情報を的確に得られず、適時適切な政策対応の実施が困難であったとの反省から、全国の土地の所有と利用の状況を総合的に把握するための初めての大規模な統計調査として平成5年に第1回調査が行われた。以来、我が国の土地の所有、利用現況等について把握できる我が国唯一の統計調査として、5年毎に実施されている。

法人が所有する土地の現況

法人が所有する「宅地など」の面積は7,345km²である。このうち「建物敷地」は4,441km²で全体の60.5%を占め、「建物敷地以外の土地」は2,885km²で全体の39.3%を占めている。

「建物敷地」を利用現況別にみると、「工場・倉庫」が2,122km²（「建物敷地」全体の47.8%）と最も大きく、次いで「事務所」が566km²（同12.7%）、「宗教用施設」が429km²（同9.7%）、「文教用施設」が331km²（同7.4%）、「店舗」が291km²（同6.5%）となっている。また、「建物敷地以外の土地」は、「ゴルフ場・スキー場・キャンプ場」が893km²（「建物敷地以外の土地」全体の31.0%）で最も大きく、次いで「空き地」が585km²（同20.3%）、「宗教用地」が244km²（同8.5%）、「駐車場」と「資材置場」がともに152km²（同5.3%）となっている。

図1 「宅地など」の利用現況別所有面積（平成20年）



資料：国土交通省「土地基本調査」

法人が所有する建物の現況

建築基準法の改正により現行の耐震基準（新耐震基準）が導入された昭和56年より前（昭和55年以前）に建築された建物は36.6万件であり、調査対象全建物の37.6%を占める。このうち、調査対象全建物の28.9%に当たる28.1万件が、新耐震基準を満たしているかどうか未確認のままとなっている。

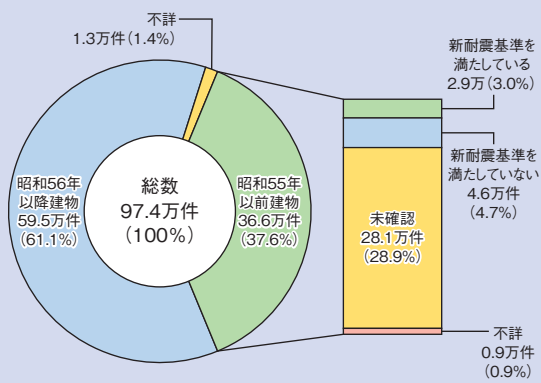
一方、昭和55年以前の建物のうち、新耐震基準を満たしていることが確認済みのものは2.9万件であり、概ね新耐震基準を満たしていると考えられる昭和56年以降に建築された建物59.5万件と合わせても、全体の64.1%にとどまっている。

また、昭和55年以前の建物のうち、新耐震基準を満たしているかどうかの確認が行われていないものの割合を建物の主な利用現況別にみると、学校の耐震改修への重点的な支援策が講じられている「文教用施設」を除く全ての用途で7割を超えている。

注1：文教用施設とは、学校法人や国立大学法人、その他の法人が有する学校、博物館や美術館など。

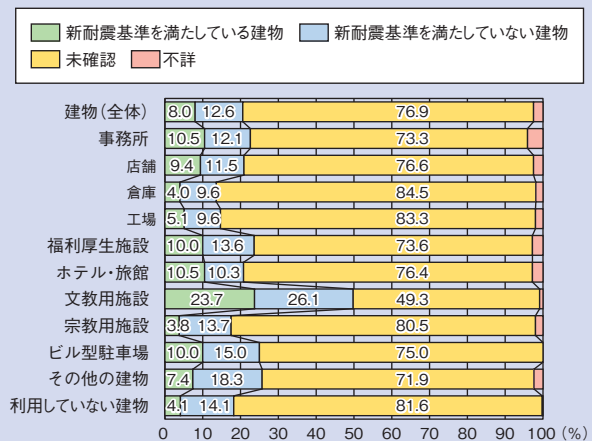
注2：耐震基準についての調査項目は、耐震基準を満たした建物のストック量を把握するために平成20年調査から追加。

図2 建物の建築時期と耐震性の確認の有無
(平成20年)



資料：国土交通省「土地基本調査」

図3 主な利用現況別耐震性の確認の有無の割合
(平成5年～平成20年)



資料：国土交通省「土地基本調査」

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、後続の市町村等が行う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ため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

一級河川の流域を対象に、流域内の水文、利水、治水等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、全国の主要な深井戸を対象に、位置、井戸の諸元、地質情報等を収集・整理する地下水調査を実施した。

昭和26年の実施から60年が経過した地籍調査の進捗率は、平成23年度末現在、全国で50%、特に都市部の進捗率は22%であり、地籍調査の一層の促進が求められている。

このため、市町村等が実施する地籍調査の前段となる情報整備を目的として、道路等で囲われた土地（街区）の外周位置（官民境界）の測量等を行う「都市部官民境界基本調査」を平成22年度から国が直轄で実施している。この調査は、現地の塀、側溝、マンホール、電柱等の道路構造物の位置情報を測量して図面にするとともに、登記所に備え付けられている公図や道路台帳附図等における土地の境界を図示するものである。調査結果は、市町村等に送付されて地籍調査に役立つほか、基礎データとして様々な場面で有効利用される。

通常の測量を行うには、個別に測量機器を据付ける技術と手間が必要であるが、最近では、車両にGPSやレーザースキャナー等を搭載し、走行しながら様々な道路構造物を三次元的に測量する「MMS（モバイル・マッピング・システム）」等の新しい測量技術の開発が進んでいる。この新技術の活用により、従来に比べ極めて短期間に、より多くの情報を取得することができるようになった。「都市部官民境界基本調査」では、この新技術を用いた測量を一部の地域で実施することにより、調査の迅速化が可能となっている。また、MMSにより取得された三次元データ（図3参照）は、道路管理等の様々な分野で活用していくことが期待される。

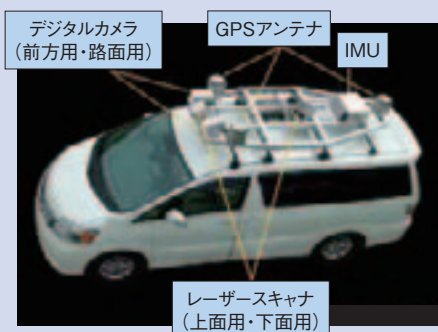


図1 MMS車両

MMS（モバイル・マッピング・システム）の概要

3台のGPSアンテナ、カメラ、レーザースキャナー、IMU（慣性計測装置）を車両の上部に搭載し、走行しながら道路周辺の3次元地形データと映像を取得できるシステム。

高精度の地形図（縮尺1/500）、道路台帳附図、地籍調査の地図の作成に活用可能。

特に、位置を詳細に特定し難い道路照明・標識、ガードレール、マンホール、電柱、看板、植栽帯等の正確な位置情報の取得が可能。



図2 MMSにより撮影された映像



図3 MMSから照射されたレーザーによる位置情報

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、土地利用区分の詳細化等による高度な土地利用情報の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20年閣議決定)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」をはじめとした地理空間情報の整備・提供、地理空間情報の整備、提供及び流通に関するルールの検討等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。

また、平成24年度から平成28年度の5年間を計画期間とする「地理空間情報活用推進基本計画」を平成24年3月に閣議決定した。

3 測量行政の推進

平成23年度は、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、GPS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・提供を推進するとともに、地域における産学官の連携による基盤地図情報の相互活用のための体制や仕組みの構築を開始した。

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普及及び準用・更新に努めた。

さらに、デジタル地図に対応した基本測量及び公共測量の測量成果の活用を促進するため、複製・使用承認に関するワンストップサービスの運用、基準点成果等閲覧サービスの運用及び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うとともに、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、登記所備付地図の整備について、平成15年に、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23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。

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3章

地価動向の的確な把握等

第1節 地価公示等の推進

平成24年地価公示については、全国26,000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23年都道府県地価調査についても、各都道府県知事が全国22,460地点の基準地について実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。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、不動産鑑定士によって把握された不動産市場の動向に関する情報及び地方整備局等が行った地元の不動産関係者からのヒアリングによる情報を取りまとめ、公表した。

第2節 不動産取引価格情報等の提供

- (1) 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24年3月末までの提供件数は1,322,313件、Webアクセス総数は約2億6,000万件（平成23年度は約720万件／月であった）。
- (2) サブプライム危機等の教訓から、不動産バブルに対するEarly Warning Signalを構築するため、平成23年5月付で国際機関が協力して取りまとめた不動産価格指数の作成に関する指針（RPPIハンドブック）の最終稿が公表された。このRPPIハンドブックに対応し、我が国におけるユーザーニーズを踏まえた不動産価格指数の作成に向けた検討を行った。

図表 不動産取引価格情報イメージ



平成23年度土地に関して講じた基本的施策

第3節 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価に対するニーズの多様化や企業会計における不動産時価評価の進展等を踏まえ、鑑定評価等業務の手順に「業務の目的と範囲等の確定」(Scope of Work)の考え方を取り入れた価格等調査ガイドラインの周知に努めた。また、投資家など依頼者以外の第三者に広く影響を与える証券化対象不動産の鑑定評価及び財務諸表のための鑑定評価に関し、不動産鑑定業者に対する立入検査等を実施し、鑑定評価の適正性の確保を図った。

また、不動産鑑定評価を取り巻く環境の変化や不動産鑑定評価に期待される役割を踏まえ、定期借地権及び継続賃料に係る鑑定評価手法の充実に関する検討等を進めた。

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22年度は計374件の監督処分を行った。

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23年実績は、新規登録件数が約482万件（前年比6.5%増）、成約報告件数が約40万件（前年比8.2%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成約情報を活用して消費者に不動産取引価格の情報を提供するためのシステム（RMI）の運用を、平成19年から開始しており、平成21年度の改修に続いて、平成23年度は表示機能の追加や開示対象地域の拡大のための改修を行った。

さらに、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。

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。

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、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案」を平成24年2月に閣議決定し、国会に提出した。

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、地域の実情等を踏まえた運用（平成24年3月末現在、1都（1村）で監視区域を指定）を行った。

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。

5 環境価値を重視した不動産市場の形成促進

地球環境問題への対応、東日本大震災による電力需給の逼迫等を背景に、持続可能な不動産ストックの形成に向けて、市場参加者が情報交換し、共通認識を醸成する場として、「環境不動産懇談会」を開催し、

提言をとりまとめた。また、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。

6 土地取引に有用な土壤汚染情報の提供

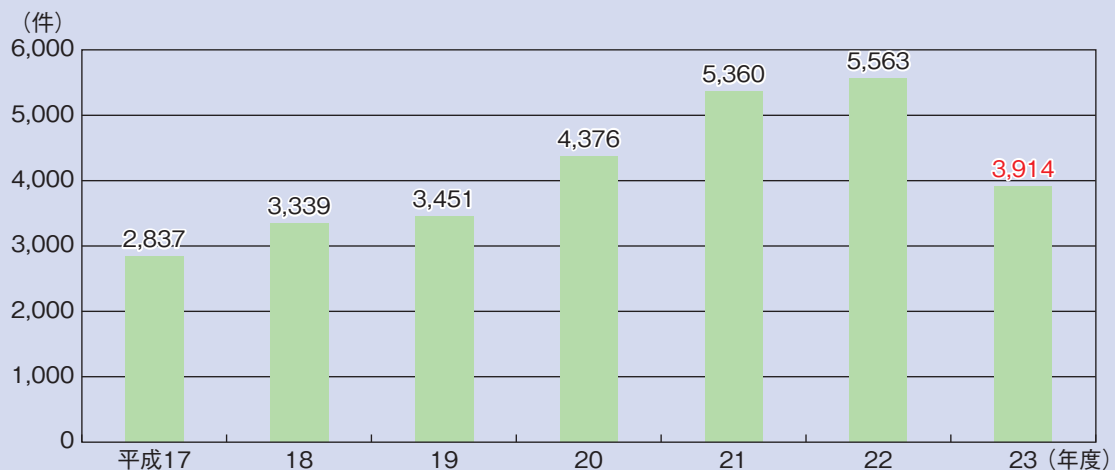
土地取引に有用な土壤汚染情報データベースの運営等により、土壤汚染地の取引の円滑化や有効活用を促進した。

コラム

悪質なマンション等の勧誘行為に対する規制強化

宅地建物取引業法では、免許を受けた宅地建物取引業者に対して、宅地建物に係る契約を締結する際に物件及び取引に関する重要事項について説明すること等を義務づけているほか、物件に係る勧誘の際の禁止行為についても規定しているところである。しかし、昨今、投資用マンションの販売などにおける強引な勧誘が社会問題化しており、消費生活センター等に寄せられる相談が毎年増加し、平成21年度、平成22年度には5千件を超える相談が寄せられている。

図表 マンション勧誘に関する相談件数



資料：PIO-NET

注1：PIO-NET（Practical Living Information Online Network System、全国消費生活情報ネットワーク・システム）とは、国民生活センターと全国の消費生活センターをオンラインネットワークで結び、消費生活センターに寄せられる消費生活に関する苦情相談情報（消費生活相談情報）を蓄積しているデータベースである。

注2：平成23年度の数値は平成24年3月23日までのもの。

このような状況から、マンションの悪質な勧誘に関する問題については、平成23年3月に行政刷新会議の「規制仕分け」（規制強化）で取り上げられ、同年4月には「規制・制度改革に係る方針」が閣議決定され、同年5月には消費者委員会からも国土交通大臣及び消費者担当大臣に対して建議が出された。

国土交通省では、これらの状況を踏まえ、平成23年8月に宅地建物取引業法施行規則を改正し、①勧誘に先立って会社名、担当者名、勧誘目的を告げずに行う勧誘、②勧誘拒否後の再勧誘、③迷惑を覚えさせるような時間の勧誘等を禁止行為として明確化した。併せて、宅地建物取引業者向けの説明会の開催などにより当該改正内容の周知徹底を図るとともに、政府のインターネットTVにより消費者への注意喚起を行っているところであり、今後も、関係機関と連携を図りつつ、悪質な勧誘の発生防止に努めるとともに、悪質勧誘事業者に厳正に対処していくこととしている。

なお、こうした取組により、平成23年度のマンションの悪質な勧誘に関する相談は大幅に減少している。

第2節 不動産投資市場の整備

我が国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) 一定の要件を満たす特別目的会社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案」を平成24年2月に閣議決定し、国会に提出した。
- (2) 不動産投資法人（Jリート）等が不動産を取得した場合に、不動産取得税の課税標準から控除する額を3/5としたうえ、適用期限を2年延長した。
- (3) Jリート等の導管性要件の1つである出資の50%超を国内で募集する必要があるという要件について、個々の増資ごとではなく、出資の合算で行うこととした。
- (4) 不動産取引の成約情報に基づく住宅価格指数について、国土交通省の調査報告書に基づき、東京証券取引所が財団法人東日本不動産流通機構等の関係機関と協力して首都圏の住宅価格指数を算出し、平成23年4月より試験配信を開始した。
- (5) 資産の流動化に関する法律について、資産流動化計画の変更手続等の簡素化や資産の取得に係る規制緩和等、資産流動化スキーム規制の弾力化に係る改正を行った（改正法の施行は平成23年11月）。
- (6) 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23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2.3兆円）。
- (7) 平成24年1月、金融担当大臣から金融審議会に対して「投資法人については、資金調達手段の多様化を含めた財務基盤の安定性の向上や投資家からより信頼されるための運営や取引の透明性の確保等」を図る観点から投資信託・投資法人法制の見直しについて検討を行うよう諮問が行われた。これを受けて、平成24年3月、金融審議会に設置された「投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ」において、同法制の見直しについて検討が開始された。

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。

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、国土利用の質的側面をめぐる状況の変化を的確に評価する手法の検討を行うとともに、多様な主体による国土の適切かつ持続的な利活用など「国土の国民的経営」の促進に関する情報提供等を行った。

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23年度：43都道府県、269件）。

国民への情報提供の推進を図る観点から、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）の地図表示の精度向上等の改良を行った。

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」（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、拠点的市街地等に重点をおいて強力に事業を推進した。

- 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、良好な住環境の創設を図った。
- 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、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

- (1) 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。
- (2) 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。広域地方計画については、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まとめた計画であり、官民の連携により各プロジェクトを推進している。本計画の実効性を高めるため、計画の内容や各広域ブロックの実情を踏まえ、毎年度、各プロジェクトの進捗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23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22年度の各プロジェクトの進捗状況等を取りまとめ、公表した。

また、国土審議会政策部会防災国土づくり委員会において、東日本大震災を教訓に、災害に強い国土への再構築を図るという課題について調査審議を行い、平成23年7月に提言を取りまとめた。本提言では、国土全体での機能分担・配置等、災害に強い広域交通基盤の効率的・効果的な整備等による代替性・多重性の確保、災害リスクを考慮した安全で安心できる国土利用、安定的なエネルギー供給が可能な国土の形成等について、基本的な考え方が提示され、全国的な観点からの今後の基本的な方向性の提言と共に、主たる被災地域となった東北圏の復興に向けての提言がなされた。本提言等を踏まえ、東北圏においては、持続可能で災害に強い新たな地域ビジョンを提示すべく計画の見直しに向けた検討を行うとともに、他の圏域においても、災害に強い国土・地域づくりなどの観点から計画の総点検を実施している。

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24年1月現在）。

(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「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

「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組を支援するため、税制上の特例措置や工場立地法の特例措置、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24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3月閣議決定）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 公的住宅供給の推進

既存ストック・民間活力を重視した効率的な供給に配慮しつつ、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、公社賃貸住宅等の良質な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、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) 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、環境・ストック活用推進事業や住宅履歴情報の整備等を実施した。
- (2) 適正かつ持続可能なマンションの維持管理を行う環境を整備するため、総合的なマンション再生に関する相談体制等を構築するマンション再生環境整備事業を新設し、実施した。
管理組合がそれぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、作成、周知している「マンション標準管理規約」について、役員資格の要件の緩和等を実施した。
また、修繕積立金に関する基本的な知識や分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を公表した。
- (3) 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。

- (4) 「新成長戦略」(平成22年閣議決定)を受け、ストック重視の住宅政策を実現し、1,000兆円の住宅・土地等実物資産の有効利用を図るため、平成24年3月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定した。
- (5) 検査と保証がセットになった既存住宅売買瑕疵保険制度について、住宅の状況を売買前に把握できる事前インスペクション型の保険商品や、中古住宅の売買とあわせて行うリフォーム工事を一体的に対象とする保険商品等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。
- (6) 消費者が安心してリフォームが行えるよう、リフォームの無料見積チェック制度や、全国の弁護士会における弁護士・建築士による無料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充実・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。
- (7) 消費者ニーズに対応した魅力あるリフォーム市場を整備するため、ホームセンター、家電量販店、住宅展示場等と連携した消費者イベントを全国で実施し、参加者にリフォームの魅力や気を付けるべきポイントを直接説明した。
- (8) エコ住宅の新築やエコリフォームに対し、ポイント(多様な商品等に交換可能なポイント)を発行する住宅エコポイント制度について、対象となる工事の着工・着手期間を平成23年7月末で終了したところだが、平成23年度第3次補正予算(平成23年11月成立)により再開(復興支援・住宅エコポイント)し、省エネ住宅の普及促進を図った。

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優良住宅取得支援制度による金利引下げ等を実施した。
- (2) 「経済危機対策」(平成21年閣議決定)の一環として、住宅金融支援機構のフラット35における融資率上限の引き上げなどを引き続き実施した。また、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」(平成21年閣議決定)及び「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」(平成22年閣議決定)の一環として、平成23年9月末まで優良住宅取得支援制度における金利引下げ幅の拡大を実施した。また、東日本大震災からの復興及び住宅の省CO₂対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅を取得する場合のフラット35Sの当初5年間の金利引下げ幅を0.3%から、東日本大震災の被災地においては1.0%、被災地以外の地域においては0.7%に拡大する対策を実施した。
- (3) 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。
- (4) 財形貯蓄残高保有者に対する低利・長期の住宅資金融資事業を行う勤労者財産形成持家融資制度を実施した。
- (5) 平成23年度税制改正においては、以下の措置を講じた。
 - ① 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等の見直し
 - (ア) 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、次の見直しを行った上、その適用期限を2年延長した。
 - (i) バリアフリー改修工事

税額控除額の上限額（現行：20万円）について、平成23年は20万円とし、平成24年は15万円とした。

(ii) 省エネ改修工事

税額控除額の計算の基礎となる省エネ改修費用の額について、補助金等の交付がある場合は、当該補助金等の額を控除した後の金額とした。

(注) 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、適用対象となる地域の要件を廃止するとともに、補助金等の交付がある場合には、上記(ii)と同様の見直しを行った。

- (イ) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除及び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、上記(ア)(ii)と同様の見直しを行った上、省エネ要件の緩和措置の適用期限を2年延長した。
- ② 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、適用対象となる住宅取得等資金の範囲に、住宅の新築等（住宅取得等資金の贈与を受けた翌年3月15日までに行われるものに限る。）に先行してその敷地の用に供される土地等を取得する場合における当該土地等の取得のための資金を追加した。
- ③ 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の適用期限を2年延長した。
- ④ 新潟県中越沖地震災害により滅失・損壊した家屋に代わるものとして一定の被災地域内で取得する家屋に係る固定資産税及び都市計画税の減額措置の適用期限を2年延長した。
- ⑤ 「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減額措置の適用期限を延長した。
- ⑥ 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者向け優良賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置について、対象をサービス付き高齢者向け住宅とし、面積要件の下限を30㎡とした上、その適用期限を2年延長した。
- ⑦ 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正に伴い、次のとおり特例措置を講じた。
- (ア) 同法の改正の施行の日（平成23年10月20日）から平成25年3月31日までの間に取得された一定の要件を満たす新築のサービス付き高齢者向け住宅について、その取得の日前に登録を受けたことを証する書類を添付して都道府県に申告がされた場合には、新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（価格から1,200万円控除）について、床面積要件の下限を30㎡（本則40㎡）に緩和する特例措置を講じた。
- (イ) 同法の改正の施行の日（平成23年10月20日）から平成25年3月31日までの間に取得した土地の上に、一定の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅が新築された場合において、当該住宅の取得の日前に登録を受けたことを証する書類を添付して都道府県に申告がされたときには、新築住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の2倍（200㎡を限度）相当額の減額）について、床面積要件の下限を30㎡（本則40㎡）に緩和する特例措置を講じた。
- ⑧ 高齢者向け優良賃貸住宅の割増償却制度について、対象となる住宅を賃貸の用に供する登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅とするとともに、割増償却の対象部分を各独立部分に限定し、戸数、床面積、補助金受給等に関する要件を見直したほか、割増償却率を28%（耐用年数が35年以上であるものについては、40%）とした上、その適用期限を2年延長した。
- ⑨ 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の認定計画に係る特別特定建築物の割増償却制度について、対象建築物から床面積が50,000㎡以上の建築物を除外した上、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、大都市圏における職住近接の実現に資するものや地方都市圏の再構築に資するもの等、政策的意義の高い事業を実施した。
- ② 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」を実施した結果、公的主体による平成23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66戸、定期借地権付の施設の供給が55施設であった。

(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、ホームページなど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。

定期借地権を活用した既存市街地の活性化 (出石小学校跡地整備事業)

本事業は、児童数減少に伴う統廃合により廃校となった岡山市中心部の小学校跡地において、平成15年10月に市が募集要項を公表して民間事業者から提案を公募し、中心市街地活性化や定住推進等に寄与する事業を民間主体で実現した事例である（平成20年3月竣工）。

【事業場所】



【整備後の様子】



本事業の特徴は、一般定期借地や定期転借地権付分譲といった複数の土地に関する手法を組み合わせ、土地の有効活用を実現したところにある。具体的には、底地は市が所有し、一般定期借地権を利用して、民間事業者が分譲集合住宅（一般定期転借地権付）、賃貸集合住宅、駐車場、有料老人ホーム、スポーツクラブ、都市公園、コミュニティ施設の整備を行い、都市公園とコミュニティ施設については、整備完了後、市に施設移管した。分譲住宅を除くその他の施設については、代表企業が施設全体を一体的に管理・運営している。

全施設を敷地外周道路沿いに配置し、利便性を高めるとともに、中央部に駐車場の屋上を立体庭園とした緑のオープンスペース「里丘」を導入して、緑と一体となった快適な回遊動線を形成し、新たな地域コミュニティの核となっている。また、周辺環境への配慮から高層建築物は南側に配置し、日影が敷地内に収まるようにしている。

【平成23年度土地活用モデル大賞 国土交通大臣賞 受賞】

【所有の権利関係】

	分譲集合住宅	賃貸集合住宅	駐車場/里丘	介護付有料老人ホーム	スポーツクラブ	コミュニティ施設	保育園
建物	住宅購入者	両備ホールディングス(株) 運営		(テナント) (株)ベネッセ (株)スタイルケア	(テナント) (株)コナミスポーツ &ライフ	岡山市管理	事業者運営
	区分所有	両備ホールディングス(株)	建物所有			岡山市建物所有	都市公園 事業者建物所有
土地	一般定期転借権住宅購入者	一般定期借地権:両備ホールディングス(株)					市から無償貸与
	土地所有:岡山市						

※保育園については、この事業では既存施設の解体撤去及び整地工事を行うのみ。別途公募で決定した保育園運営者が施設を建設・所有・管理運営。

資料：岡山市資料を基に作成。

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。その一環として、「新成長戦略」（平成22年閣議決定）に盛り込まれた総合特区制度や「環境未来都市」構想について、平成23年12月に第1次の選定を行った。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に改め、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22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24年3月末）。なお、平成19年に内閣にお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）の実施体制が統合された後は、地域活性化統合本部会合として計6回開催した。

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

(2) 都市再生緊急整備地域における都市再生の推進

① 特定都市再生緊急整備地域制度の創設

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形成することが、重要な課題になっている。

このため、平成23年4月に都市再生特別措置法を改正し、都市の国際競争力の強化を図る「特定都市再生緊急整備地域」制度を創設した。特定都市再生緊急整備地域においては、従来の「都市再生緊急整備地域」における支援措置に加え、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、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、税制支援などにより民間都市開発の支援が行われる。また、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補助制度として、国際競争拠点都市整備事業が創設された。

平成24年1月には、特定都市再生緊急整備地域として全国11地域が指定され、このうち3地域においては、官民共同による協議会により整備計画が作成された。

② 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63地域を指定し、各地域で地域整備方針を策定した。

③ 民間都市開発等による市街地整備の推進

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（貸付け、社債取得）や税制上の特例措置の対象となる民間都市再生事業計画については、これまで45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58地区が決定された。このうち、40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

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（旧まちづくり交付金）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。

(4) 大街区化の推進

わ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、認定都市再生事業計画、認定事業用地適正化計画等に基づく税制特例等の支援措置を講じた。
- (3) 民間事業者による提案制度・公共施設等運営権制度の導入等を内容とする「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の一部を改正する法律（PFI法改正法）」が平成23年5月に成立し、11月末に全面施行した。
- (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。

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 道路地下空間利用計画の策定、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、技術的な調査検討等、制度の円滑な運用を図り、大深度地下の利用を推進した。

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、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) 大地震時の大規模盛土造成地の被害を軽減するため、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。
- (6) 都市機能が集積した地域における災害発生時の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生安全確

保計画制度により、官民連携によるソフト・ハード両面の防災対策を推進する「都市再生特別措置法の一部を改正する法律案」を平成24年2月に閣議決定し、国会に提出した。

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

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実施するとともに、道路の斜面对策や雪崩対策等を実施した。

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、近年、頻発する大規模地震を踏まえて、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、高解像度のXバンドMPレーダ網等の整備による詳細な降雨観測等の実施、地方整備局の水災害予報センターから関係自治体等への地上デジタル放送等の様々な伝達手段を通じたきめ細やかな河川情報の提供など、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりを推進した。

一方、治水施設の整備には長時間を要し、整備途上で災害が発生する危険性がある。そのため、土地利用の状況に応じて輪中堤・二線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地の防止等を図った。
- (2) 「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促進し、砂防設備等の整備とあわせた総合的な土

砂災害防止対策を効率的に推進した。

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重点的な防災対策事業を促進した。

11 津波防災対策の推進

津波浸水想定を踏まえて、津波災害警戒区域における警戒避難体制の整備並びに津波災害特別警戒区域における一定の開発行為及び建築物の建築等の制限に関する措置等を行うことにより、津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図る「津波防災地域づくりに関する法律」が平成23年12月に制定された。

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/zyouhou/zyouhou.html>)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を的確に運用した。
- (4) 低・未利用地の有効活用を促進するため、「土地総合情報ライブラリー」(<http://tochi.mlit.go.jp/>)により活用可能な国公有地の情報を提供（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

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、街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24年3月末現在、110地区（107市）の基本計画が認定されている（うち計画期間終了14地区（うち7地区は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) 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等の活用を推進した。
- (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を推進した。
- (5) 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。
- (6) 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。
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。
- (7) 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を推進した。
- (8) 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ずる。

- (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 庁舎及び宿舍の最適化の推進

国有財産全体の最適化戦略である「国有財産行政におけるPRE戦略」（平成22年公表）の方針に基づき、長寿命化等の推進に努めた。

具体的には、庁舎について、長寿命化の推進に向けて試行的に24年度予算要求事案の検証を行った。また、長寿命化しない庁舎については、利用者利便向上に十分配慮しつつ引き続き移転・集約化を推進するほか、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の選択に努めた。

宿舎については、平成23年12月に「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「国家公務員宿舎の削減計画」をとりまとめ、この実施に向けた取組を進めた。

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

「新成長戦略」(平成22年閣議決定)に盛り込まれた施策の実施に当たって、地域や社会のニーズに対応した国有財産の有効活用を図るため、同日付で財務省から公表した「新成長戦略における国有財産の有効活用について」に基づき、定期借地権を利用した新規の貸付等、個々の土地の特性に応じた未利用国有地の有効活用を努めた。

また、平成23年度においては、認定こども園についても定期借地権を利用した貸付けが可能となるように貸付対象施設の拡大を行った。

(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、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る。平成23年度は、同計画に基づいて、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。

また、中央環境審議会において環境基本計画の見直しを行い、「第四次環境基本計画」の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・形成等を掲げることが検討された。

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等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」の施行状況を踏まえ、自然的原因による汚染土壌への対応を中心とした法の運用上の課題への対応及び施行の円滑化の観点から、平成23年7月に土壌汚染対策法施行規則等を改正した。また、これを受けて「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン（暫定版）」等を改訂し、平成23年8月に公表した。
- (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、土壌環境基準等の検討及び汚染土壌浄化技術の確立のための調査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、地盤沈下の進行に対応するため、地盤沈下の予測、対応体制等の地下水管理方策について調査・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) 地球温暖化対策の基本的な方向性を明らかにする地球温暖化対策基本法案を平成22年に閣議決定し、国会に提出しており、法案の成立後には、地球温暖化の防止等に資する地域社会の形成を推進するために必要な施策を講じていくこととしている。また、「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、京都議定書目標達成計画などを踏まえた集約型・低炭素型の都市構造の実現等を図るため、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、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。
また、温室効果ガス削減につながる、一定地域における地域冷暖房間の熱移送等先進的な技術の導入を推進した。
- (2) 民間投資の促進を通じて都市の低炭素化を実現するため、都市機能の集約や、それと連携した公共交通の利用促進、建築物の低炭素化等の施策を講じる「都市の低炭素化の促進に関する法律案」を、平成24年2月に閣議決定し、国会に提出した。

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4月に成立した「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月に施行されることから、その具体的な基準・指針に関する事業種横断的な基本

的事項についての技術的検討を行い、とりまとめた。

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戸別所得補償実施円滑化基盤整備事業や自治体が農山漁村地域ニーズにあった計画を自ら策定し、農山漁村地域の整備を行う農山漁村地域整備交付金、地域自主戦略交付金等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や農地周りの施設の長寿命化を図るための取組に対する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、農地転用許可制度を適切に運用するとともに、都道府県等に対し必要な助言を行った。
また、農地の有効利用を図るため、多様な経営体や新規就農者の育成・確保を図った。
- (4) 耕作放棄地の発生抑制・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おいて、農業者等が荒廃した耕作放棄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、平成23年4月に公布された「森林法の一部を改正する法律」において、無届伐採が行われた場合の伐採の中止や造林の命令の措置等を講ずるとともに、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、外国人等を含めて所有者の異動を確実に把握するため、平成23年4月に公布された森林法改正法において、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を措置した。
- (2) 水源の涵養^{かん}、国土の保全などの森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備を進めるとともに、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、水土保持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」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」相互の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並びに世界遺産一覧表への記載を推薦された地域等（小笠原諸島等）の保全対策を実施した。
- (6) 平成22年に施行された「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、都道府県・市町村方針の策定や木材製造高度化計画の認定を受けた者に対する支援を講じた。加えて木造公共建築物の整備等に対する支援を行った。

さらに一層の地域材拡大に向けて、設計上の工夫や効率的な木材調達を通じた、低コストでの木造公共建築物の整備への支援を実施した。また、木造公共建築物の整備に係る設計段階からの技術支援や、木造公共建築物を整備する者に対する利子助成等の支援を行った。

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) 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り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推進した。

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。

(3) 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、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・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存・活用に関し指導・助言を行うとともに、重要伝統的建造物群保存地区の選定（平成24年3月末現在、40道府県77市町村93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24年3月末現在、史跡1,694件、名勝369件、天然記念物994件（特別史跡名勝天然記念物を含む）、登録記念物61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24年3月末現在、30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、平成24年3月末現在、31市町の歴史的風致維持向上計画を認定した。

(6) 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、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年に全面施行され、平成24年3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、政令指定都市、中核市又は都道府県知事とあらかじめ協議した上で、景観行政事務（景観法第2章第1節から第4節まで、第4章及び第5章の規定に基づく事務）を処理する市町村をいう。）は531団体に増加し、景観計画は326団体で策定されている。景観法の基本理念の普及、良好な景観形成に関する国民の意識向上を目的とした各種の普及啓発活動を重点実施しており、このほかにも、多様な主体の参加に向けた景観に関する教育、法制度の効果的な活用のある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、地域の景観上重要であつて、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、特に土地に関連するものとして、以下の対策が講じられた。

第1節 土地利用関連施策

1 宅地関連施策

(1) 土地利用規制の特例等

① 開発許可制度の弾力的な運用

災害により被災した建築物を市街化調整区域へ移転する場合の開発許可制度の運用にあたり、東日本大震災への緊急的な対応として、(ア)法令等で指定されていなくても建物が全壊した旨の罹災証明があり、移転せざるを得ない事由が明らかな場合や、(イ)将来、条例や地区計画等により市街化調整区域の制限緩和が見込まれる地域へ移転する場合は、許可を可能とする弾力的な運用をして差し支えない旨、平成23年4月に技術的助言（通知の発出）を行った。

② 市街地における建築制限の特例

被災市街地の健全な復興の支障となるような建築を防止するため、建築基準法により、災害発生の日から最長2カ月まで、特定行政庁が指定した区域内において建築制限が可能とされているところであるが、「東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律」（平成23年4月公布・施行）により、災害発生の日から最長8カ月まで建築制限が可能となった。

(2) 災害に強いまちづくりの推進

① 津波災害対策等の推進

(ア) 防災集団移転促進事業

居住の安全性を確保する観点から、住宅を集団的に高台等へ移転することが適切である地区が多数発生しているため、防災集団移転促進事業について、被災地の地域特性を勘案して、住宅団地の用地取得・造成費等に係る補助限度額の引き上げ、戸当たりの補助限度額の不適用、住宅団地に関連する公益的施設に係る用地取得・造成費の補助対象化をはじめとする制度拡充を行った。

(イ) 津波復興拠点整備事業

東日本大震災においては、住宅、業務施設、公益施設などが一体的に甚大な被害を受けた地域が多いことから、地域全体の復興の拠点としてこれらの機能を有し、今後とも維持しうる市街地の早期整備が喫緊の課題とされた。これを受けて、津波が発生した場合にも都市機能を維持する拠点とするために都市計画に定められた一団地の津波防災拠点市街地形成施設を整備する事業のうち、一定の要件を満たすものに対して用地買収等に関する支援を行う津波復興拠点整備事業を創設した。

(ウ) 漁業集落防災機能強化事業

被災地の漁業集落において、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の支援を行い、災害に強く、生産性の高い水産業と漁村の復興に資する漁

業集落防災機能強化事業を創設した。

(エ) 土地区画整理事業

被災地の復興が円滑に進むよう、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）について、補助要件、補助対象の拡充を行った。

(オ) 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、共同施設の整備や敷地の共同化等を行う市街地再開発事業について、面積要件の緩和等や非常災害時補助率の適用等の制度拡充を行った。

(カ) 住宅地区改良事業

被災地の老朽住宅が密集する地区において、防災性を向上させるため、不良住宅の除却、従前居住者用住宅の建設、避難路等の整備を行う住宅地区改良事業等について、改良地区の要件の緩和等の制度拡充を行った。

(キ) 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、敷地の共同化や避難路整備等を行う住宅市街地総合整備事業について、階段等の共同施設整備や避難路整備に係る補助率の嵩上げを行った。

(ク) 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、敷地の共同化等を行う優良建築物等整備事業について、面積要件の緩和や非常災害時補助率の適用等の制度拡充を行った。

② 土砂災害対策の推進

(ア) 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、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するがけ地近接等危険住宅移転事業について、住宅建設等に対する補助の補助限度額の引上げ等の制度拡充を行った。

(イ) 造成宅地滑動崩落緊急対策事業

東日本大震災においては、多数の宅地に甚大な被害が生じており、特に丘陵部の盛土造成地において盛土全体が崩落する事例が顕著であった。こうした盛土造成地において、再度災害防止を図るため、被害を受けた宅地において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う造成宅地滑動崩落緊急対策事業を創設した。

③ 液状化対策の推進

地震による地盤の液状化は、道路・下水道等の公共施設のほか、宅地や家屋等に甚大な被害をもたらした。これら液状化被災市街地の復興にあたっては、公共施設と宅地との一体的な液状化対策を施すことが効果的・効率的であることから、液状化対策に必要な調査・計画策定費及び対策工事費について支援を行う液状化対策推進事業を創設し、千葉県浦安市、茨城県潮来市等における調査検討を支援した。

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

津波被災地域において、早期営農開始を図るため、平成23年5月に施行された「東日本大震災に対処するための土地改良法の特例に関する法律」や、平成23年8月に策定した、農地の復旧スケジュール

ルと復旧までに必要な措置を明確化する「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。平成24年3月末時点で、津波被災農地（21,480ha）については、8,310haで除塩を完了又は実施中（発注手続中を含む。）である。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した耕作放棄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 土地利用再編等に向けた取組

(1) 土地利用調整のガイドラインの策定

東日本大震災の津波被害を受けた地域における地域産業の早期再建等を支援するため、先行的に建築や開発を誘導・促進するエリアを市町村等が明確化し、民間の復興活動の誘導・促進を図ることができるよう、土地利用調整のためのガイドラインを策定した。

(2) 復興整備計画による取組

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を対象とし、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の創設等の特例を設けた復興整備計画制度が、平成23年12月に公布・施行された東日本大震災復興特別区域法により創設されたところであり、同制度に基づき、各種事業の円滑な実施を促進した。

第2節 住宅関連施策

1 応急仮設住宅の供給の支援等

東日本大震災により住宅が全焼、全壊又は流失した被災者に対して、一時的な居住の安定を図ることを目的として、災害救助法により地方自治体が応急仮設住宅を被災者に提供する等の対応を行っているところであり、当該応急仮設住宅の建設について、職員を被災地へ派遣するとともに、事業者団体等への協力要請により、被災県を中心とした関係主体の業務を支援した（平成24年3月11日現在、52,620戸完成）。

また、被災市町村から遠方に応急仮設住宅を建築する場合であっても、応急仮設住宅を建築するための開発行為等は、都市計画法に規定する非常災害のため必要な応急措置として許可不要と解される旨、平成23年4月に通知を行った。

さらに、建築基準法上、応急仮設建築物の存続の許可に係る期間は、建築工事の完了から最長で2年3ヵ月であるところ、応急仮設住宅については、「平成二十三年東北地方太平洋沖地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令の一部を改正する政令」（平成23年6月公布・施行）により、2年3ヵ月を超える場合であっても、特定行政庁の許可があれば1年を超えない期間毎に延長することを可能とした。加えて、住宅を除く応急仮設建築物についても、東日本大震災復興特別区域法により、特定行政庁の許可があれば、復興推進計画に定める存続予定期間内において1年を超えない期間毎に延長することが可能とされた。

2 災害公営住宅等の供給の支援

災害公営住宅の供給について、地方公共団体の負担を軽減するため、住宅の整備費用や家賃低廉化費用に係る補助率の引き上げを行った。さらに、特別な支援措置として、災害公営住宅の用地取得造成費や、

特に収入の低い災害公営住宅入居者を対象とした更なる家賃減額に係る費用、災害復興型地域優良賃貸住宅の整備費用等に対する補助制度を創設するとともに、公営住宅に係る入居者資格要件や譲渡に関する特例措置を講じた。

また、被災地における高齢者が、見守りサービスなどを受けて、安心して住み続けることができるよう、サービス付き高齢者向け住宅の整備支援を行った。

3 個人の住宅再建等への支援

(1) 災害復興住宅融資の拡充等

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、融資金利の引下げや元金据置期間の延長等の拡充を行ったほか、宅地のみ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創設した。

(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拡充

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、貸付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、返済猶予期間中の貸付金利の引下げ、返済期間の延長等の措置を実施した。

第3節 土地情報関連施策

1 災害復興計画基図の作成等

東日本大震災で被災した地域の状況を把握するため、航空写真の撮影を行うとともに、復旧・復興に資するため、被災後の現況を正確に表示した「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を行った。また、「基盤地図情報」「電子国土基本図（地図情報）」の更新を実施した。

2 地盤沈下による二次災害リスクの評価・公表

平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震に伴う地殻変動により広範な地盤沈下が発生したことを受け、仙台平野、宮城県沿岸部、岩手県沿岸部を対象に、航空レーザ計測等により、地盤沈下の状況について調査し、二次災害リスクの評価・公表を実施した。調査により、仙台平野では、平均海面以下の面積が5.3倍増加、大潮の満潮位以下の面積が1.8倍増加、また、既往最高潮位以下の面積が1.3倍増加したことが判明した。

3 土地境界の明確化の推進

(1) 復旧・復興補助基準点の設置

地図作成や測量の基礎となる位置を一定の密度で測定して設置する基準点について、被災地における復旧事業の迅速化や現況とズレた地籍図面（登記所の地図）の早期修正のために、通常よりも高密度に基準点（復旧・復興補助基準点）の設置等を行った。

(2) 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 地籍調査を未実施である地域において、復興事業の本格化のために道路等の官有地と民有地の間の境界情報の整備が重要であることを踏まえ、官民境界に関する調査を国が実施した。
 - 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。
 - ③ 地籍調査を実施済みの地域において、地割れ等により局所的に地形が変動し、地図の修正が困難な場合の地籍再調査の実施を支援した。
- (3) 東日本大震災復興特別区域法に基づいて国が行う地籍調査
平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震に伴って発生した津波により敷地の塀等が流失するなど、土地境界の不明確化により、円滑な復興事業等への支障が想定される。これを回避するには、地方公共団体による地籍調査が有用であるが、被災した地方公共団体の中には行政機能が低下するなど、その実施が極めて困難な団体がある。このため、東日本大震災復興特別区域法において、国が行う地籍調査に関する事項が記載された復興整備計画が公表されたときは、被災した地方公共団体に代わって国が当該地籍調査を行うことができる特例が措置された。
- (4) 登記所備付地図の修正に関する取組
岩手県、宮城県及び福島県の津波浸水地域の登記所備付地図の筆界点座標値を、国土地理院の基準点測量の成果に基づき補正した。また、岩手県、宮城県及び福島県において、震災により土地の境界が不明確となった地域の実態調査を行った。

4 所有者の所在不明土地に関する特例等

被災地においては、境界の明確化が困難な土地が多く発生しているほか、多数の行方不明者や遠方への避難者の存在により、土地所有者等の所在の確認が困難となっていることを踏まえ、復興計画の策定や復興事業の実施の円滑化を図るため、東日本大震災復興特別区域法により、境界の明確化の進展に資する不動産登記法による筆界特定制度の特例等が措置されたほか、所有者の所在不明の場合における土地への立入等が可能となった。

また、被災市町村による所在不明の土地所有者の探索・調査及びデータの整備・活用（土地所有者情報調査）を、マニュアルの作成等により支援した。

5 被災地における土地の評価の支援

- (1) 被災地における土地評価の基本的な指針等の策定
被災地における復興事業の円滑化や民間での不動産取引等の経済活動の回復のためには、地域や都市の特性に応じた適正な土地の評価が重要であることから、不動産鑑定業界が行う不動産の評価の基本的な指針等（被災地において不動産の評価を行う際の指針や都道府県地価調査の評価の手法）の策定を支援した。
- (2) 被災土地価格調査の支援
復興事業等を予定する地域の土地価格水準及び価格動向の明確化により、復興事業等の推進及び被災した土地所有者の生活再建に向けた行動等の促進のため、岩手県が実施する被災土地価格調査事業に補助金を交付した。当該事業は、岩手県内沿岸12市町村の被災地域（津波被災地とその周辺土地）の宅地等106地点について、不動産鑑定評価を実施することで土地価格の水準を把握するものであり、この成果は、県下統一的な土地価格算定の指針として公共事業の実施主体間で共有される。

6 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月以降に登記された当

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4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ために講じた税制上の主な措置は以下のとおりである。

1 国税関係

- (1) 住宅の再取得等に係る住宅ローン控除の特例措置（所得税）
- (2) 被災市街地復興土地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (3) 特定の資産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平成23、24年度分の免税措置（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）