

第2部

平成20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、同年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」時代の土地制関連諸制度のあり方」(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「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地籍調査促進検討小委員会報告書(平成20年8月)においては、今後の地籍調査の方向性を示すものとして、都市部及び山村部における地籍整備の促進策等が取りまとめられた。
- 5 平成21年1月23日には、国土審議会土地政策分科会企画部会において、今後10~20年先に見込まれる経済社会の構造変化、国民意識の変化等を踏まえ、不動産に対する需要の変化など今後の日本の不動産の姿を描きつつ、市場の方向性や政策の道筋を示す土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)を策定することとされ、企画部会の下に設置された中長期ビジョン策定検討小委員会の下で議論が進められ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。

平成20年7月に、国土審議会等の議論を経て、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た第四次全国計画を閣議決定した。また、同計画において重要とされている国土利用の質的向上が図られるよう、その状況を的確に評価するための手法等を検討するとともに、市町村計画の活用方策について収集事例をもとに分析を行うこと等により、国土利用計画の推進を図った。

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20年度：42都道府県、341件）。また、国土形成計画、国土利用計画（全国計画）の策定等を踏まえ、今後、各都道府県での土地利用の課題に対応した計画内容の充実が図られるよう、土地利用基本計画の活用に関する検討を行った。

さらに、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推進した。

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を図っていくために、平成18年5月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

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、地域の活性化・都市再生、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」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 地域活性化等の推進

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。内閣では、平成19年11月に地域活性化統合本部において策定された「地方再生戦略」に基づき、省庁横断的・施策横断的な取組が進められている。一方で、世界的な金融危機による株価低迷、中小企業の資金繰り悪化など、原油高・原材料高に始まった地域経済への打撃がさらに深刻なものとなる中、平成20年12月には同戦略が改定され、「地域成長力強化」、「地域生活基盤の確保」及び「低炭素社会づくり」を3つの柱とした新たな方針が、平成21年度に向けて示された。

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5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）

国家公務員宿舍の移転・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 一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28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43地区が決定された。このうち、27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。平成20年度においても、これらの制度を活用した都市再生の取組を推進した。

第3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、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」の改定が行われたほか、PFI事業契約の標準化、業務要求水準の明確化に向け、それぞれ「PFI事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方」及び「PFI事業契約との関連における業務要求水準書の基本的考え方」のとりまとめに向けた審議を行っている。

また、内閣府においてPFI事業における地球温暖化対策を推進するための報告書「PFIにおける地球温暖化防止への対応」を公表し、また官民連携手法に関する関係省庁連絡協議会（内閣府、総務省）において報告書「PFI、指定管理者制度、市場化テスト等の官民連携手法の効果的な活用と適切な選定等について」を公表した。さらに、「PPP Web Tokyo Conference 2008」（インターネットによるPPP/PFIにかかる国際会議）や第3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、地下調節池など河川立体区域の整備
 - ⑦ 雨水の貯留浸透など流出抑制型の下水道施設の整備
 - ⑧ 立体都市公園制度の活用
- (2) 大深度地下利用に伴う環境、安全等についての技術的課題に関する検討、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4節 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に、道路事業等の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時適切に講じる「用地取得マネジメント」の確立に向けた検討を行った。
- (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5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、平成19年6月及び平成20年6月の有識者会議報告書を踏まえ、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4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

臨海部の工業跡地、未利用地等の利用促進及び、港湾の再開発の促進のため、以下の施策を講じた。

- (1) 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。
- (2) 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>)により情報提供を実施した。

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) 都道府県等における遊休土地に係る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的な運用
- (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

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

土地の有効利用及び適正な地価形成の観点から、企業用地や公共用地の合理的なマネジメントの普及・促進に向けた取組を行った。企業用地については、平成19年度に作成したガイドライン等を活用した普及・促進活動を行い、公共用地については、地方公共団体等の合理的な不動産マネジメントの普及・促進に向け、手引書の作成等を行った。

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、都市福利施設の整備、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21年3月現在、77地区（75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・用途別容積型・誘導容積型・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、多様な主体と連携を図りつつ、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」に基づき施策を推進するとともに、住宅市街地総合整備事業・都市防災総合推進事業等を推進

第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

- (1) 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、農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進した。
- (2) 土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用等により土地区画整理事業を推進した。
- (3) 良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画制度等の活用を推進した。特に、都市基盤整備と併せて高さ制限、容積率制限の緩和等を行う再開発等促進区を定める地区計画制度の活用を図った。
- (4) 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。
- (5) 農住組合制度等による市街化区域内における農地と住宅地の調和したまちづくりを推進するため、アドバイザー派遣等の支援を行うとともに、今後の社会状況への対応を踏まえた農住組合制度の全般的な検討を行った。

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」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、社会資本整備事業特別会計道路整備勘定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、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) 市町村が策定する「地震に強い都市づくり推進5箇年計画」に位置づけられた市街地再開発事業について、災害時に活用可能な集会所等の施設整備を補助対象に追加し、地震に強い都市づくりを推進した。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、道路の斜面対策や雪崩対策等を推進した。

4 下水道における災害対策

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、一定規模の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て、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り組みなど総合的な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最低限有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対策を推進した。

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のための支援に取り組み、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。

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5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(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。
- (3) 水辺都市の再生
高規格堤防(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、住宅市街地総合整備事業等によりニュータウンの再生を支援した。

3 エリアマネジメントの促進に向けた取組

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り組み（エリアマネジメント）のより一層の促進を図るため、モデル的な支援を行うとともに、活動推進マニュアルの普及や、公的開発中止等地区の再生モデル調査等を行い、地域の活性化を促進した。

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の到来等、社会情勢の変化に伴い、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、「住生活基本計画（全国計画）」（平成18年9月閣議決定）に基づき、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という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ている。20年度においては、関係省庁による「住生活安定向上施策推進会議」を開催し、住宅と福祉、防犯等他分野との連携施策を中心に施策の実施状況を取りまとめるとともに、社会経済情勢の急激な変化に対応し、住宅投資の活性化による内需主導の持続的成長が求められていることを踏まえ、住宅ストックの質を確保する観点から、長期優良住宅の普及及び省エネ改修等のリフォームを緊急的かつ重点的に促進するため、「住生活基本計画（全国計画）」の変更を行った。

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) 地域優良賃貸住宅制度により、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、多目的広場、公開空地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) 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) 住宅を長期にわたり良好な状態で使用し続けることができるよう、その構造や設備について、一定以上の性能を備えた住宅（「長期優良住宅」）の普及を図る「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が、平成20年12月に公布された。これに基づき、関連する政省令等や、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針等を定めた。また、平成20年度税制改正において、一定の基準に適合する認定長期優良住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税について、一般の住宅に比べ更に軽減する特例措置を創設（後述）したほか、ストック型社会における住宅のあり方について、民間等の優れた提案を公募・採択し、長期優良住宅等の普及啓発に寄与するモデル事業に対し支援を行う「超長期住宅先導的モデル事業」（平成20年度採択件数：88件）や、住宅履歴情報の整備等を実施した。
- (2) 民間住宅のリフォーム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。
- (3) マンションの計画的な維持修繕を促進するため、「長期修繕計画標準様式、及び長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定し、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、マンションの改修・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改修・建替えの一層の円滑化を図った。

さらに、平成20年6月に社会資本整備審議会住宅宅地分科会にマンション政策部会を設置し、管理組合による計画的な管理等の推進や老朽マンションの再生の促進等を内容とする答申「分譲マンション500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」を21年2月に取りまとめた。

- (4) 「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。
- (5) 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。
- (6) 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 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）の証券化支援事業（買取型、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及びリフォーム・住み替え資金調達

の支援を実施した。

- (2) 「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」(平成20年12月15日)の一として、住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度を拡充し、一定の要件を満たす既存住宅取得資金についても適用対象とした。
- (3) 住宅ローン返済困難者対策の適用期限を平成21年3月31日まで延長し、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20年度税制改正においては、以下の措置を講じた。
 - ① 持続可能な社会の実現を目指し、良質な住宅を長く大切に使うことによる地球環境への負荷の低減を図るとともに、建替えコストの削減による国民の住宅負担の軽減を図るため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた長期優良住宅の普及を促進することとしており、当該住宅の新築を支援するため、一般の住宅に比べ更に軽減する以下の特例措置を創設した。
 - (ア) 所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率について、次のとおり軽減。
 - ・所有権の保存登記 1/1,000 (一般住宅特例：1.5/1,000、本則：4/1,000)
 - ・所有権の移転登記 1/1,000 (一般住宅特例：3/1,000、本則：20/1,000)
 - (イ) 不動産取得税の課税標準から1,300万円(一般住宅特例：1,200万円)を控除
 - (ウ) 平成21年6月4日から平成22年3月31日までの間に新築した場合、新築から5年間(中高層耐火建築物にあっては7年間)(一般住宅特例：新築から3年間(中高層耐火建築物にあっては5年間))、当該住宅に係る固定資産税額(120m²相当分まで)を1/2減額。
 - ② 地球温暖化防止に向けて家庭部門のCO₂排出量の削減を図るため、既存住宅において省エネ改修工事を行った場合について、以下の特例措置を創設した。
 - (ア) 平成20年4月1日から平成20年12月31日までの間に、居住者が自己の居住の用に供する家屋について省エネ改修工事(①居室の全ての窓の改修工事、又は①と併せて行う②床の断熱工事、③天井の断熱工事若しくは④壁の断熱工事で、改修部位がいずれも現行の省エネ基準(平成11年基準)以上の省エネ性能となり、かつ改修後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階以上上がると認められる工事内容であって、その費用の合計額が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。
 - (イ) 平成20年4月1日から平成22年3月31日までの間に、平成20年1月1日に存する住宅(賃貸住宅を除く。)について30万円以上の省エネ改修工事(①窓の改修工事、又は①と併せて行う②床の断熱工事、③天井の断熱工事若しくは④壁の断熱工事で、改修部位がいずれも現行の省エネ基準(平成11年基準)に新たに適合することになるもの。)を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額(120m²相当分まで)を1/3減額。
 - ③ このほか、以下の特例措置について延長・拡充した。
 - (ア) 新築住宅に対する固定資産税の軽減措置について、適用期限を2年延長した(平成22年3月31日まで)。
 - (イ) 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置について、適用期限を2年延長した(平成21年12月31日まで)。
 - (ウ) 新築住宅のみなし取得時期等に係る不動産取得税の特例措置について、適用期限を2年延長した(平成22年3月31日まで)。
 - (エ) 住宅に係る耐震改修促進税制について、耐震改修に限定した補助制度を有する市町村に加え、

耐震診断から設計、改修までを総合的に支援する補助制度を有する市町村を適用対象地域とするよう運用を改善した。

- (オ) 給与所得者等が使用者から住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例措置について、適用期限を2年延長した（平成22年12月31日まで）。

第6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 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策のとりまとめ

世界的な金融市場の混乱により、我が国の住宅・不動産市場では、健全な事業についても金融の目詰まりが見られ、広く日本経済全体を負のスパイラルに巻き込もうとしている。

こうした状況を踏まえ、住宅・不動産市場の活性化を通じた日本経済の再生を図るため、住宅・不動産市場の供給サイド、需要サイド両面からの施策を緊急に講じた。

2 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的確な運用に努めている。

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19年度は計356件の監督処分等を行った。

3 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20年実績は、新規登録件数が約402万件（前年比16.5%増）、成約報告件数が約29万件（前年比10.8%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ており、その拡充のための検討を行っている。

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再整備しており、国土交通省としてもこの取組を支援している。

4 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。

5 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の観点から、土壌汚染問題について、引き続き、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。

6 事業用定期借地権の普及・促進

存続期間の上限が「20年以下」から「50年未満」に引き上げられ、活用の幅が広がった事業用定期借地権制度の円滑な普及・活用の促進に向けた取組を行った。

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し、我が国不動産投資市場の活性化を図るため、以下の措置を実施した。

(1) 「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」の開催

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会第二次答申（平成19年5月公表）に基づき設置された「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」では、第2回フォーラム（平成20年6月開催）において、関係業界、有識者、行政等が連携して不動産投資市場の健全な発展を図るための基本認識等がとりまとめられた。

また、Jリート市場が制度スタート以来初めての調整期を経験するなど、我が国不動産投資市場全体が下落基調に転じるなかで、第3回フォーラム（平成20年10月開催）では、ワーキンググループを設置してJリートをはじめとする不動産投資市場の新たな活性化策について検討することとされ、第4回フォーラム（平成21年2月開催）において、Jリートの再編、Jリートのガバナンスの強化等を中心とした当該ワーキンググループでの検討状況の中間報告が行われた。

(2) 不動産証券化市場の裾野の拡大

「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。

また、この他にも、Jリート等に係る登録免許税の特例措置の延長等による不動産投資関連税制の整備等、市場の活力を最大限活用した市場重視型の施策を推進した。

第3節 地価動向の的確な把握

1 地価公示等の推進

平成21年地価公示については、28,227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20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23,749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、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について、平成20年第3四半期より対象地区数を150地点として、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、地方整備局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。

2 不動産鑑定評価の充実

社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けた検討を国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

において行ったほか、不動産鑑定業者に対する立入検査や書面調査等の実施などの鑑定評価モニタリングの充実を行った。

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20年度においても、平成19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21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7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) オフィス・賃貸マンション等の不動産の管理に係る収益費用の情報を収集し、我が国の不動産市場のファンダメンタルズを示すような指標をインターネット上で公表するための不動産市場データベースの構築を開始
- (3) 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
- (4) 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20年度までに1,494市町村が地籍調査に着手、うち403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。

4 土地の安全性に関する情報の整備・提供手法の構築

過去からの土地の状況の変遷に関する情報に加え、各行政機関が保有する災害履歴や災害想定区域の情報等を幅広く集約し、誰もが土地の安全性を容易に判断できる情報として整備・提供する手法の検討を行った。

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「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、地理空間情報活用推進基本法（平成19年5月）に基づき、地理空間情報活用推進基本計画が平成20年4月15日に閣議決定された。

同計画に基づき、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、整備及びインターネットによる提供を行った。

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「オンライン登記申請制度」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」の対象登記所を順次拡大し、平成20年7月をもってすべての登記所を上記制度の対象登記所とした。

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20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・管理を適正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20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、2万5千分1地形図等の更新及び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、地理空間情報活用推進基本法に基づき平成20年4月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」の主要施策であり、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・提供を推進した。

また、測量技術の高度化への対応と、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周知に努めた。

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の刊行に加えインターネットによる提供と、測量成果の複製又は使用に係る規制の合理化等を推進した。

第8章 土地税制の改正

平成20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) 登録免許税

- ① 土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置について、次のとおり軽減税率の見直しを行った上、その適用期限を3年延長した。
- (ア) 土地の売買による所有権の移転登記（現行：10/1,000、本則20/1,000）
- ・平成20年4月1日から平成21年3月31日まで 10/1,000
 - ・平成21年4月1日から平成22年3月31日まで 13/1,000
 - ・平成22年4月1日から平成23年3月31日まで 15/1,000
- (イ) 土地の所有権の信託の登記（現行：2/1,000、本則4/1,000）
- ・平成20年4月1日から平成21年3月31日まで 2/1,000
 - ・平成21年4月1日から平成22年3月31日まで 2.5/1,000
 - ・平成22年4月1日から平成23年3月31日まで 3/1,000
- ② 特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の特例措置について、次のとおり軽減税率（現行：8/1,000、本則20/1,000）の見直しを行った上、その適用期限を2年延長した。
- ・平成20年4月1日から平成21年3月31日まで 8/1,000
 - ・平成21年4月1日から平成22年3月31日まで 9/1,000

2 地方税関係

(1) 不動産取得税

- ① 新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減税措置（床面積の2倍（200平方メートルを限度）相当額の減額）について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置の適用期限を2年延長した（平成22年3月31日まで）。
- ② 認定中心市街地、都市再生緊急整備地域又は都市再生整備計画の区域において中高層耐火建築物である住宅以外の特定の用途に供する家屋を新築した場合の不動産取得税について、当該家屋の価格の10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創設した（平成22年3月31日まで）。

第9章 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（全国計画）については、総合的な国土の形成に関する施策の指針として、平成20年7月に閣議決定された。全国計画では、「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」を新しい国土像として掲げ、その実現のため、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の5つを戦略的目標としている。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、東北圏、首都圏、北陸圏、中部圏、近畿圏、中国圏、四国圏及び九州圏の8つの圏域ごとに、国の関係地方支分部局、都府県、政令指定都市、経済団体等からなる広域地方計画協議会を立ち上げ、平成20年10月に第1回協議会を開催するなど検討を本格化しているところである。

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、これまで、13地域で基本構想が作成されている。

また、業務核都市を業務機能を始めとする諸機能の集積の核として重点的に育成・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しての支援措置を引き続き講じた。

また、事務所、営業所、研究所等の地方拠点都市地域への再配置を推進した。

(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を推進するとともに、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、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

(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

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、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

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21年3月までに63機関11部隊等の移転が完了している。

第10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可能な国土・自然の形成等が示されている。平成20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及び管理の充実
- (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
- (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

- (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及び管理の充実
- (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年が経過し、中央環境審議会に対し「今後の土壌汚染対策の在り方について」諮問し、平成20年12月に答申がなされた。これを受け、土壌汚染に関する現状や法の施行を通じて浮かび上がってきた課題に対応するため、「土壌汚染対策法の一部を改正する法律案」を第171回国会に提出した。また、土壌汚染調査・対策に関する技術的な検討調査や、「土壌汚染対策法に基づく指定調査機関向け講習会」など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壤汚染対策については、土壤環境基準の検討及び汚染土壤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壤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

平成20年6月「地球温暖化対策の推進に関する法律」が改正され、都道府県・指定都市・中核市・特例市は、地方公共団体実行計画に、公共交通機関の利用者の利便の増進等を含む地域の自然的社会的条件に応じた施策を定め、都市計画等の施策は、当該施策の目的の達成との調和を図りつつ、地方公共団体実行計画と連携して温室効果ガスの排出抑制等が行われるよう配慮することとされた。また、平成20年3月に改定した京都議定書目標達成計画や平成20年7月に策定された低炭素社会づくり行動計画に基づき、集約型・低炭素型の都市構造の実現を図るため、公共交通機関の利用促進、未利用エネルギーや自然資本の活用や、エネルギーの面的利用の促進、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、環境影響評価法に基づく環境影響評価手続の実施状況等に関する総合的な調査研究及び環境影響評価の技術手法の向上・改善のための検討を行うとともに、平成18年に改正された事業の種類ごとの主務省令について確実な運用の実施に努めた。

平成20年度においては、引き続き個別の事業の計画・実施に枠組みを与える計画（上位計画）及び政策の策定・実施に環境配慮を組み込むための戦略的環境アセスメントに関する取組を進めた。

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る土地条件の改善や農業の担い手への農地の利用集積を推進するとともに、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 「広域連携共生・対流等対策交付金」等により、市民農園の整備の促進を通じた耕作放棄地の発生防止・解消を図った。
- 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。原始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」の設定に向けた検討を行うなど、より広範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及び世界遺産暫定一覧表に記載された地域等（小笠原諸島等）の保全対策を実施した。

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及び歴史的資産を活かしたまちづくり

- (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21年1月1日現在、38道府県71市町村83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21年1月1日現在、史跡1,631件、名勝349件、天然記念物980件：特別史跡名勝天然記念物を含む、登録記念物40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生まれた景観地について、重要文化的景観の選定（平成21年1月1日現在、9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支援すべく、文部科学省、農林水産省、国土交通省の共管の「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」が、平成20年5月23日に公布され、同年11月4日に施行された。市町からの計画認定申請に基づき、平成21年1月19日に初めての認定を行い、平成20年度末現在、10市町の計画を認定している。

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、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21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385団体に増加し、景観計画は150団体で策定されている。国土交通省では、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」により、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。

第11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.mlit.go.jp/>）による情報提供を行った。

