

第2部

平成26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、土地月間実行委員会の構成機関(国及び関係団体)による全国各地での講演会及び地価に関する無料相談会の開催、ポスターの掲示、「わかりやすい土地読本」その他のパンフレットの配布等の広報活動を実施した。

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) 地価公示の実施、地籍調査の促進、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等を行った。
- (2) 不動産の取引当事者の協力による取引価格等の調査、取引価格情報及び不動産価格指数（住宅）等の提供を行った。
- (3) 土地取引の実態や企業の土地所有、利用状況等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び土地の所有・利用等の概況を把握するための土地に関する行政資料等の収集・分析を行った。また、平成25年度に実施した「法人土地・建物基本調査」（基幹統計）の速報結果を公表した。

第2節 国土調査の推進

1 地籍整備の推進

地籍調査は一筆ごとの土地の位置、境界、面積等を調査するものであり、昭和38年以降、国土調査促進特別措置法に基づいて「国土調査事業十箇年計画」を策定し、地籍調査の計画的な促進を図ってきた。平成26年には国土審議会の小委員会において現行の第6次十箇年計画（平成22年5月閣議決定）の中間見直しが行われ、大規模災害の被災想定地域等において重点的に地籍整備を推進すべきことなどが示された。

これらを踏まえて主に以下の施策を講じた。

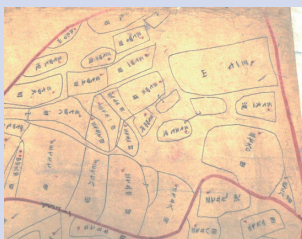
- (1) 南海トラフ地震の津波浸水想定地域において国直轄で官民の境界情報を整備するなど、大規模災害の被災想定地域において重点的に地籍整備を推進した。
- (2) 地籍調査の進捗率が著しく低い都市部では、市町村等が行う地籍調査の実施に先立ち、国直轄で官民境界情報の整備を行うことにより、市町村等の負担を軽減し、地籍調査を促進した。併せて、補助制度を通じて、都市部における民間等の測量成果を地籍整備に活用するための取組を促進した。
- (3) 高齢化等により急速に境界情報が失われつつある山村部では、地籍調査の前段として国直轄で主な境界情報を保全する調査を行った。また、短期間でより広範囲かつ安全に境界情報を保全するため、現地での筆界確認を行わずに関係者が一堂に会し、既存の航空写真等を活用して筆界案を特定する調査手法の検討を開始した。
- (4) 公共事業や民間開発事業等の実施に伴って作成される測量成果を地籍整備に活用するための取組を促進した。

地籍調査の進捗率（平成25年度末）は全国で51%であり、その中でも山村部では、地籍調査の進捗率が44%と全国平均より遅れている上に、高齢化等により急速に境界情報が失われつつあるほか急峻な現地での立会に危険を伴う場合があるため、早急かつ安全に境界情報を保全することが望まれている。

[地籍調査の進捗率（平成25年度末）]

		進捗率(平成25年度末)
DID		23%
非DID	宅地	53%
	農用地等	72%
	林地	44%
合計		51%

[境界が不正確な山の公図]



[現地における調査の様子]



このような状況を踏まえ、山村部において地籍調査の速やかな実施が困難な場合には、地籍調査の前段として主な境界情報を国が保全する調査（山村境界基本調査）を平成22年度から実施しているが、現在の手法では現地での調査・測量等が必要であるため、広範囲の調査は事実上困難となっている。一方、最近では各主体による航空写真等の蓄積が進み、その活用が容易になるとともに、画像の3次元化の技術も進展し、航空写真等の活用により現地の様子を把握できるようになってきている。

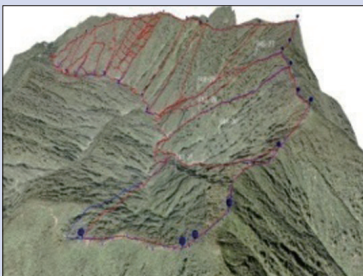
このため、国は、現地ですべての測量や筆界確認を行わずに、既存の航空写真等を活用して筆界案を特定できる調査手法の検討に着手している。具体的には、地権者等の関係者が集会所に一堂に会し、既存の航空情報等に公図や現地精通者の情報による筆界情報を重ね合わせ、それらを基にして筆界案を図上で特定しようとするものである。

当面は、調査手法の精度等を評価した上で普及を検討していくことになるが、短期間でより広範囲かつ安全に境界情報を保全することが可能となるため、今後はこのような調査手法が主流となる可能性がある。

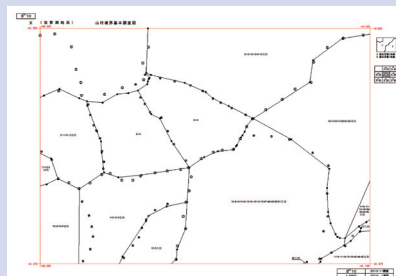
[関係者が一堂に会して筆界案を特定する様子]



[航空写真の利用例]



[山村境界基本調査の成果図例]



2 土地分類調査の推進

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

3 水調査の推進

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

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、衛星画像を用いた土地利用情報の整備等の国土政策に必要な情報整備を行った。

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計画」（平成24年3月閣議決定）に基づく各種施策を推進した。

具体的には、電子地図上における地理空間情報の位置を定めるための基準となる「基盤地図情報」をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・更新や、G空間情報センターの実現に向けた検討、新たなサービス創出のための実証事業の展開、知識の普及、人材の育成等を行った。また、産学官の連携によりG空間EXPO2014を平成26年11月に開催した。

3 測量行政の推進

基本測量に関する長期計画に基づき、地理空間情報の活用による新しい社会の実現に向け、基盤的な情報インフラとなる地理空間情報を提供するため、GNSSを用いた電子基準点測量等の高精度な基準点測量、電子国土基本図の整備及び防災地理情報等の地理的情報に関するデータベースの整備等を実施した。さらに、地理空間情報活用推進基本法に基づく基盤地図情報の整備・更新・提供を推進した。

また、高度化する測量技術への対応や測量成果の共用の促進を図るため、公共測量の規範となる作業規程の準則の見直しに向けた検討を行うとともに、地方公共団体等における準用を促進するため、普及に努めた。

さらに、地理空間情報の活用を推進するため、測量成果等を統合的に検索・閲覧・入手することが可能となる地理空間情報ライブラリー (<http://geolib.gsi.go.jp/>) を整備するとともに、公共測量成果検査支援ツール（PSEA）などをインターネットにより提供を行い、地方公共団体等への周知を行った。

第4節 土地に関する登記制度の整備

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

また、筆界特定制度により、紛争が生じている土地の筆界の特定を図った。

第3章 地価動向等の的確な把握等

第1節 地価公示等の推進

地価公示は、一般の土地取引の指標、不動産鑑定評価の規準、公共事業用地取得価格の算定の規準となることが地価公示法で定められており、土地基本法第16条により、相続税評価額や固定資産税評価額の基準となっている。平成27年地価公示については、全国23,380地点（うち、原子力災害対策特別措置法により設定された避難指示区域内の17地点については調査を休止）の標準地で実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。平成26年都道府県地価調査については21,740地点（うち、原子力災害対策特別措置法により設定された避難指示区域内の31地点については調査を休止）の基準地で実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。さらに、地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地150地区について、四半期毎の地価動向を公表した。

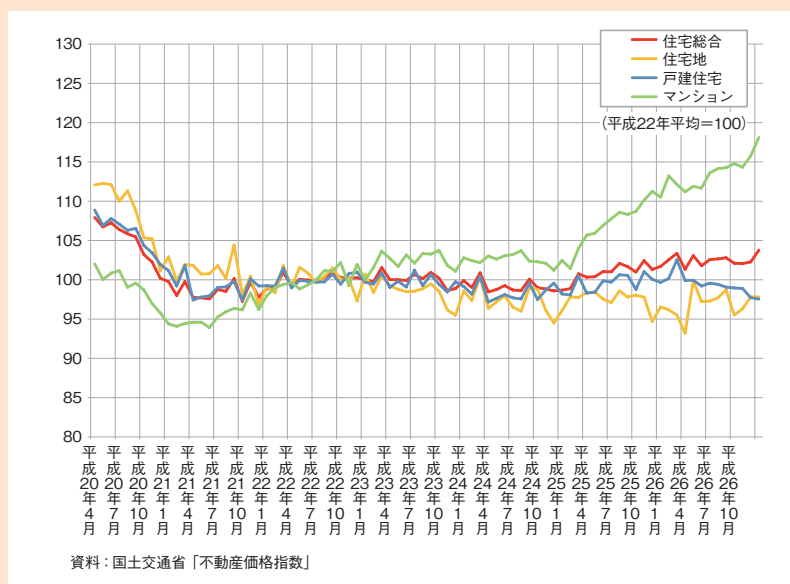
第2節 不動産取引価格情報の提供

不動産の取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、物件が容易に特定できないよう配慮した上で、不動産取引の際に必要な取引価格情報等の提供を行った。平成18年4月の公表開始から平成27年1月末までの提供件数は2,321,324件となり、平成26年度のウェブアクセス総数は約8,500万件（約708万件/月）であった。

第3節 不動産価格指数の整備

近年の金融危機等の教訓から、不動産価格の動向を適時・的確に把握するため、国際機関が協力して取りまとめた不動産価格指数（住宅）の作成に関する指針（RPPIハンドブック）を踏まえ、日本銀行等と連携して不動産価格指数（住宅）を作成し、平成27年3月に、試験運用から本格運用へ移行した。不動産価格指数（商業用不動産）についても、今後の公表開始に向け整備を進めた。

図表 不動産価格指数（住宅、全国）



近年の欧米での金融危機を踏まえ、不動産価格の動向を、国際的に共通の指針の下、迅速かつ的確に把握する必要があるとの認識が各国において共有されている。このことから、国際通貨基金（IMF）や欧州委員会統計局（Eurostat）等の国際機関や日本を含む各国の有識者が協力し、2011（平成23）年5月に不動産価格指数（住宅）の作成に関する国際指針が作成されたところである。

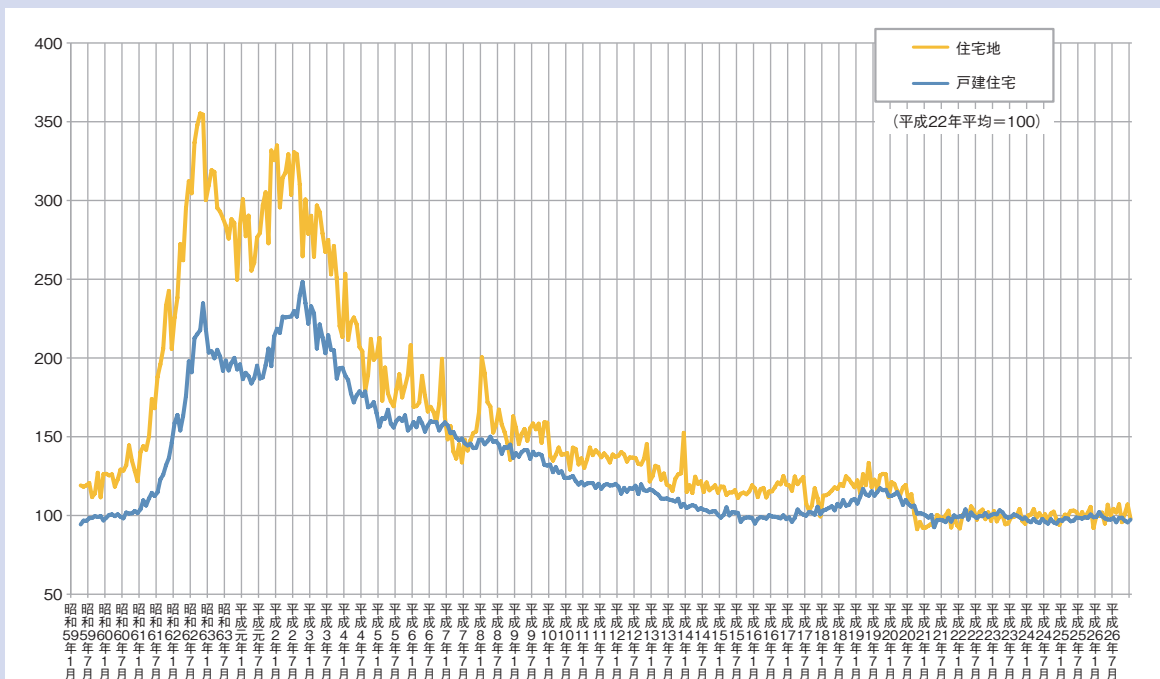
国土交通省では、平成24年8月より、この国際指針に基づく不動産価格指数（住宅）の試験運用を行ってきたが、「不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会」において検討及び改善を重ね、平成27年3月に本格運用に移行した。

従来の試験運用では、取引から約3ヶ月後に速報、約1年後に確報を公表していたが、本格運用では、取引から約3ヶ月後に公表する指数に一本化した。

また、試験運用では、不動産価格指数（住宅）は平成20年4月分（東京都の更地・建物付土地指数のみ平成10年4月分）から公表していたが、本格運用の開始に合わせ、更に過去に遡ってデータが入手可能な東京都、愛知県及び大阪府に関して、各都府県の不動産鑑定士協会との協同で指数の開発及び整備を行った。具体的に、住宅地指数及び戸建住宅指数について、東京都については昭和59年4月分から、愛知県及び大阪府については平成12年4月分からの長期時系列の指数を公表した。

加えて、本格運用の開始に合わせ、不動産価格指数（住宅）を補完するものとして、「不動産取引件数・面積（住宅）」の公表を開始した。不動産取引件数・面積（住宅）では、所有権移転登記データをもとに、主に中古戸建住宅及び中古マンションについて、取引から約3ヶ月後に、毎月の取引件数及び取引面積を全国・地域ブロック別・都市圏別・都道府県別及び取引主体別に公表する。

不動産価格指数（住宅、東京都）



資料：国土交通省「不動産価格指数」

注：平成20年3月以前の不動産価格指数については、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協同で開発・整備。

第4節 不動産鑑定評価の充実

不動産市場の国際化やストック型社会の進展、不動産証券化市場の発展など不動産鑑定評価に対するニーズの多様化を踏まえ、不動産鑑定評価基準等を改正（平成26年11月1日施行）した。

また、不動産鑑定評価の信頼性を向上させるため、不動産鑑定業者に対する立入検査や証券化対象不動産の鑑定評価等に関する業務の実態調査などを内容とする鑑定評価モニタリングを実施した。

第5節 公的土地評価の均衡化・適正化

適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、以下の措置を実施した。

- (1) 固定資産税における土地の評価については、地価公示価格等の7割を目途としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。
- (2) 土地の相続税評価については、引き続き、評価時点を1月1日、評価割合を地価公示価格水準の原則8割としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。

第4章 不動産市場の整備等

第1節 不動産取引市場の整備等

1 宅地建物取引業法の的確な運用と宅地建物取引主任者の名称変更

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。

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、平成25年度は同法に違反した業者に対し計314件の監督処分（国及び都道府県の合計）を行った。

また、第186回通常国会において「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が成立し、平成27年4月から宅地建物取引主任者の名称が宅地建物取引士へ改称されること等となった。

2 不動産流通市場の整備・活性化

不動産流通市場の活性化に向け、以下の施策を行った。指定流通機構における平成26年度実績は、新規登録件数が約571万件（前年比10.0%増）、成約報告件数が約52万件（前年比1.1%増）と、新規登録件数及び成約報告件数ともに増加した。

- (1) 不動産取引の透明性・効率性を高めるとともに、中古住宅流通市場を活性化させるため、過去の取引履歴や周辺の取引事例、災害リスク・法令制限に関する情報等の不動産取引に必要な情報を効率的に集約し、宅地建物取引業者が消費者に対し必要な情報を適時適切に提供するシステムの整備に向けた検討、宅地建物取引業者がリフォーム等の不動産取引に関連する分野の専門事業者と連携して消費者に充実した情報提供を行う先進的取組の促進、平成25年度に策定した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の考え方を宅地建物取引業者に普及・定着させるために必要な検討を行った。
- (2) 指定流通機構（レインズ）の活用を一層推進するととも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。

コラム

ITを活用した重要事項説明について

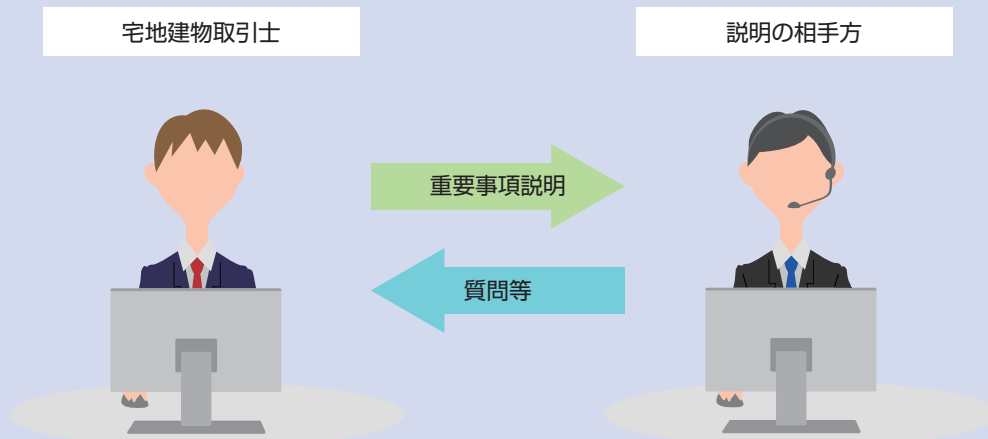
宅地建物取引業法では、購入者等が宅地建物に係る権利関係や取引条件等について十分理解して契約を締結できるようにし、取引に係る紛争を未然に防止するため、宅地建物取引業者に重要事項の説明義務を課している。この重要事項説明については、平成25年に、IT利活用の裾野拡大等の観点から策定された「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」（平成25年12月20日IT総合戦略本部決定）の中で、インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討を行うこととされた。

そこで、国土交通省においては、平成26年4月に「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を立ち上げ、6回にわたって検討を行った。その結果、平成27年1月に公表された最終とりまとめにおいては、「重要事項説明は、不動産取引におけるトラブル原因の多くを占めており、一般的に慎重な対応が求められる取引過程と考えられることから、今までは対面でのみ行われてきたという状況にも鑑み、ITを活用した重要事項説明については、まずはその効果や課題を実際の取引の中で検証する『社会実験』を行うこと」とされた。

社会実験の対象は賃貸取引と法人間取引とし、テレビ電話等を利用した重要事項説明についての社会実験を、最終とりまとめ以後、最大2年間（6ヶ月程度の準備期間を含む）行うこととなった。

事業者の社会実験への参加は登録制とし、登録した事業者は、ITを活用した重要事項説明を行った場合に、その内容の録画・録音、事後のアンケート調査、国への報告等を行うこととしている。

不動産取引におけるITの活用は、地理的な制約の低減等、様々な効果が期待できるが、消費者が物件の詳細について十分に確認しないままの契約を誘発することとなれば、かえってトラブルを増加させ、消費者保護にもとる結果となるおそれもあることから、社会実験の結果の検証等を踏まえ、引き続き丁寧に検討することとしている。



3 不動産特定共同事業の推進

不動産特定共同事業法の適切な運用により、投資家の保護に資する市場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ストック形成に活用されるよう、不動産特定共同事業を推進した。その結果、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とする第3号事業及び第4号事業の許可を平成26年度に取得した事業者は8社となった。

また、第183回通常国会で成立した「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」に係る附帯決議を踏まえ、以下の施策を講じた。

- (1) 不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した不動産証券化のモデル案件を募集し、これらの支援を通じてガイドライン（実態に即した実務の手引書）を作成した。
- (2) 地域における相談窓口を設けるとともに、全国において研修会及び協議会を実施し、不動産証券化を担う人材の育成に努めた。
- (3) 不動産特定共同事業者に対して立入検査を行うなど、適切な監督に努めた。

4 土地取引規制制度の適切な運用

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、都道府県等において、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度を引き続き運用しており、地域の実情を踏まえた運用（平成27年3月末現在、1都（1村）で監視区域を指定）を行った。

また、これら土地取引規制制度の適切な運用を図るため、土地取引状況等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施した。

5 環境不動産の普及・供給促進

国内外における地球環境問題への意識の高まりや、東日本大震災による電力需給のひっ迫等を背景に、環境に配慮した不動産の普及促進が必要とされている。平成25年度に引き続き、平成26年度は、「環境不動産普及促進検討委員会」等において、グリーンリースの導入に向けた課題や対応策について更なる検討を行った。これらの情報については、環境不動産ポータルサイト（<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>）を通じて情報発信を行った。

また、環境不動産等の良質な不動産の形成を促進するため、耐震・環境不動産形成促進事業を推進した。

6 土地取引に関わる土壌汚染関連情報の提供

土地取引に関わる土壌汚染関連情報の提供により、土壌汚染地の取引円滑化や有効活用を促進した。

第2節 不動産投資市場の整備

我が国の不動産投資市場の活性化を図るためには、投資対象不動産の多様化、証券化スキームの更なる活用など、不動産投資市場の環境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) 「日本再興戦略」(平成25年6月14日閣議決定)、「産業競争力の強化に関する実行計画」(平成26年1月24日閣議決定)等を受け、平成26年6月に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」を、策定・公表するとともに、リートが高齢者向け住宅等を取得・運用する際の留意点等について整理し、モデル事例として取りまとめ、リートがヘルスケア施設を取得する際の環境整備を行った。
- (2) 平成24年度補正予算において創設した「耐震・環境不動産形成促進事業」に関しては、平成25年度に出資がなされた第1号案件に引き続き、平成26年度には4件の建物の環境改修案件及び新規開発案件に出資するための官民ファンドに出資を決定した。
- (3) 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26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5.5兆円)。

第3節 土地税制における対応

土地取引の活性化や土地の有効利用の促進などの観点から、土地の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、引き続き税制上の措置を講じた。

平成26年度税制改正において講じた主な措置は、下記のとおりである。

- (1) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率の特例の適用期限を3年延長した。
- (2) 土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止措置の適用期限を3年3か月延長した。

第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) 諸外国の不動産市場に係る情報収集・提供

アジアをはじめとする海外の不動産市場において、その成長を取り込むことが我が国不動産企業の重要な課題となっていることから、これまでの建設市場関連の情報に加えて、海外の不動産市場への進出に資する情報も集約した「海外建設・不動産市場データベース」をホームページにて公開した。さらに、情報発信の更なる強化を図るため、新たに現地事情に詳しい民間人材(通称「民間アタッシュェ」)からの情報収集・提供も開始した。

- (2) 我が国の不動産関連法制度・商慣行等の英語による情報発信

不動産市場のグローバル化に伴い、日本の不動産関連法制度・商慣行等についての外国語による情報発信不足が課題としてあげられていたことから、日本の不動産に関する基本的な情報(日本の不動産取引に関連する法律、不動産登記制度、住宅取得・賃借に関するフロー、主な不動産証券化スキーム、不動産投資に関する主な税制、都市計画に関する制度)を英語にて公表した。

また、日本のプレゼンス強化を図るため、MIPIMをはじめとする不動産関係の国際会議等へ積極的に参加し、我が国不動産に係る情報発信の強化に努めた。

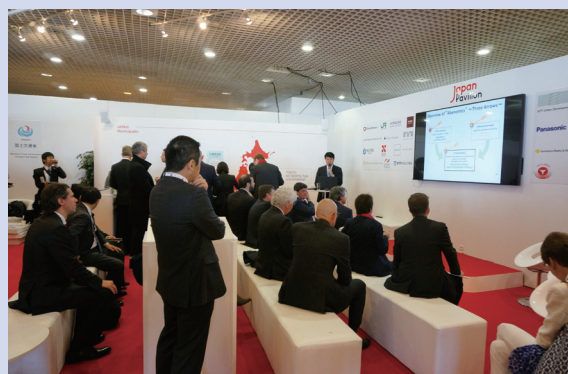
グローバル化が急速に進展し、アジア諸国の大都市が国際社会における存在感を高めている中、都市の国際競争力強化が急務となっている。

我が国でも、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会の開催を契機として東京の魅力在海外に積極的に発信し、我が国の都市の魅力及び都市開発に対する海外の関心を高める取組の一環として、国際的な不動産見本市であるMIPIM（不動産プロフェッショナル国際見本市：Marché International des Professionnels de l'Immobilier）の日本版となる「MIPIM Japan」を開催する。

MIPIMは、1990年からフランス・カンヌで毎年3月に開催されている国際的な不動産見本市である。このイベントは、地域開発・不動産投資に関する地方自治体、企業、投資家等が一堂に会し、契約等の商談、大規模開発の情報収集、新規マーケットの発掘等を行うものであり、数ある国際的な不動産見本市の中でも、参加国、参加者数、出展企業数の観点から世界最大規模であると評価されている。我が国は、官民が協力し、2003年から複数回にわたり参加してきたが、今般、MIPIMの日本版として「MIPIM Japan」が2015年5月に東京で初めて開催されることとなり、国土交通省もこのイベントを後援している。

2015年3月に開催されたMIPIM2015においては、93ヶ国から、約22,000名・約2,400社が参加し、我が国も、国土交通省・自治体・民間企業の共同により、日本ブースの出展等を行った。日本ブースでは、タッチパネルを利用した主要な都市開発プロジェクトの情報発信の実施により、日本の投資に関心を喚起するとともに、各参加団体との活発な意見交換の機会を創出した。また、各種カンファレンスの開催や、日本ブースにおける各参加団体によるプレゼンテーションの実施など、5月の「MIPIM Japan」への参加に繋げるイベントを開催した。

MIPIM2015における日本ブースの様子とプレゼンテーションの様子



第5章 土地利用計画の整備・充実等

第1節 土地利用計画の推進

1 国土利用計画

国土利用計画は、健康で文化的な生活環境の確保を図ることなどの基本理念に基づき、総合的かつ計画的な国土の利用に関する基本構想等を示すものであり、全国計画、都道府県計画、市町村計画により構成される。

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

人口減少や気候変動などの国土利用を取りまく条件の変化等を踏まえ、「第五次全国計画」策定に向けた検討を開始した。

2 土地利用基本計画等

地域の特性を踏まえた適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、各都道府県において、土地取引や各種土地利用転換の動向、個別規制法等に基づく諸計画の地域・区域の指定状況等の土地利用現況を把握し、関係方面との調整を経て、土地利用基本計画の変更が行われた（平成26年度：42都道府県、191件）。土地利用規制に係る地図情報について、整備状況の整理、収集を行い、加工した上で、土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY：Land Use Control bacK-up sYstem）において国民へ情報提供を行った。

第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

(1) 都市計画における土地利用計画の総合性の確保

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を推進した。また、それぞれ独立した都市計画として位置付けられた「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」の策定を推進した。さらに、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）の策定を推進した。

(2) 土地利用制度等の活用促進

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推進した。さらに、人口減少・高齢社会の進展の中で、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、都市機能や居住の戦略的な誘導に向け、平成26年に都市再生特別措置法を改正し、コンパクトシティを推進するための立地適正化計画制度を創設した。

(3) 市街地開発事業等の推進

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

事業を推進した。

- ② 市街地再開発事業等については、地域の経済環境を反映した「身の丈にあった合理的な計画」に誘導しつつ、民間活力を最大限活用し、地域の活性化・都市再生、防災上危険な密集市街地の解消、集約型都市構造の推進等による魅力ある都市拠点の形成、街なか居住の推進のための住宅市街地の総合的な整備に重点をおいて事業を推進した。
- ③ 住宅市街地総合整備事業により、既成市街地において、職住近接型の良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った。
- ④ 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき施策を推進するとともに、関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建て替えの促進を図ることにより、防災上危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図った。

第3節 国土政策との連携

1 国土形成計画の推進

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

総合的な国土の形成に関する施策の指針となる全国計画については、同計画で掲げている「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。

全国計画に示された新しい国土像を具体化するものとして、東北から九州までの各広域ブロックの地域戦略と、その具体的な取組をとりまとめた計画である広域地方計画については、同計画の実効性を高めるため、各広域ブロックの実情を踏まえ、毎年度、計画に記載されたプロジェクトの推進状況を検証するとともに、推進に向けた課題への対応等について検討を行うこととしている。平成26年度においては、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25年度の各プロジェクトの推進状況等を取りまとめるとともに、計画策定から5年が経過すること等を踏まえ、計画前半期を総括する中間評価を実施し、公表した。

また、国土形成計画策定以降の急激な人口減少・少子化、高齢化、グローバリゼーションの進展、巨大災害の切迫、インフラの老朽化等、我が国の国土を取り巻く状況の変化に適切に対応するため、平成26年7月、中長期（概ね2050年）を見据えた国土・地域づくりの指針として、「コンパクト＋ネットワーク」により地域の多様な個性に磨きをかけ、地域間の対流を生み出す「対流促進型国土」の形成を掲げた「国土のグランドデザイン2050」をとりまとめ、発表した。

これも踏まえ、同年9月に国土形成計画を改定するために国土審議会に計画部会を設置し、平成27年3月には計画の基本的な考え方を「中間とりまとめ」としてまとめた。

広域地方計画についても、平成26年度末から各広域ブロックにおいて広域地方計画協議会を開催するなど、改定に向けた検討に着手した。

2 地域の拠点形成の推進

(1) 業務核都市の整備の推進

東京圏における業務機能等の適正な配置を図るため、多極分散型国土形成促進法に基づき、業務核都市を業務機能をはじめとする諸機能の集積の核として重点的に育成・整備を進めた。これまでに業務核都市基本構想が承認・同意された地域は14地域となっている（平成27年3月末現在）。

(2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進

「地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置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) 小さな拠点の形成の促進

「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成26年12月27日閣議決定）に基づき、中山間地域等の基幹となる集落に、機能・サービスを集め、周辺集落とのネットワークを持つ「小さな拠点」の形成を促進するための「地域再生法の一部を改正する法律案」を平成27年3月に閣議決定し、国会に提出した。

(4) 研究学園都市等の建設

① 筑波研究学園都市建設法に基づき、科学技術の集積等を活かした都市の活性化等を目指し、筑波研究学園都市の建設を推進した。

② 関西文化学術研究都市建設促進法に基づき、文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくりを目指すため、平成19年度に変更した「関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針」を踏まえ、関西文化学術研究都市の建設を推進した。

3 産業立地施策の推進

地域が自らの特色を生かした企業立地を促進し、地域産業活性化を目指す取組を支援するため、「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律」に基づき、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、施設設備に対する予算措置、企業立地に係る地方交付税措置など総合的な支援を行った。

4 交通ネットワークの整備

広域ブロック相互を結ぶ道路・鉄道・港湾・空港等の国内交通基盤を総合的に整備・活用し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進した。

5 情報通信インフラの整備

(1) 河川、道路、港湾、下水道の公共施設管理用光ファイバ及びその収容空間等を整備・開放した。

(2) 新交通管理システム（UTMS）の推進等を図るため、光ビーコンを始めとする交通安全施設等の整備を行った。

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27年3月までに66機関11部隊等が移転した。

第6章 住宅対策等の推進

第1節 住宅対策の推進

1 住生活基本計画の推進

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

2 公的賃貸住宅等の供給の促進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して、公営住宅、地域優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、公社賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の良質な賃貸住宅の供給促進を図り、特に既存ストック・民間活力の重視による効率的な供給を推進した。

3 大都市を中心とした市街化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等を推進した。
- (2) 独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）において、都市再生機構の有するノウハウや技術をいかし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術援助等を行った。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等を推進した。

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しつつ、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した。

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、平成21年に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅の普及を促進した。また、住宅履歴情報の整備等を実施した。
- (2) 住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等を定めた「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案」を平成27年3月に閣議決定し、国会に提出した。
- (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した。

- (4) 特に不特定多数の者が利用する大規模建築物、災害時の機能確保が必要な避難路の沿道建築物等について、耐震診断を義務付けるとともに、重点的かつ緊急的な支援を行った。
- (5) マンション敷地売却制度の創設等を内容とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が平成26年12月に施行された。また、これに併せて「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」を策定するとともに、専門家による相談体制の整備等を行った。
- (6) 新築住宅に瑕疵が発生した場合も確実に瑕疵担保責任が履行されるよう、建設業者等に資力確保（保証金の供託又は瑕疵保険の加入）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（住宅瑕疵担保履行法）」に基づき、保険引受体制の整備や消費者への普及啓発等を行った。また、平成26年度に同法が施行5年目を迎え、有識者による「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会」を新たに立ち上げ、円滑な制度運用や普及啓発等に向けた検討を行った。
- (7) 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の普及を図ることにより、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。
- (8) 消費者が安心してリフォームを行えるよう、リフォームの無料見積チェックサービスや、全国の弁護士会における弁護士・建築士による専門家相談を実施するとともに、検査と保証がセットになったリフォーム瑕疵保険制度の普及を図ることにより、消費者が安心してリフォームに取り組める市場環境の整備に取り組んだ。
- (9) 客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションの普及を図ることにより、消費者ニーズに対応した中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備に取り組んだ。
- (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に、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」を創設した。
- (11) 中古住宅の建物評価の改善に向けた取組を中古住宅流通市場及び金融市場に定着させること等を目的に、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、中古住宅流通に携わる民間事業者等と金融機関等との間で意見交換を行った。
- (12) 放置することが不適切な状態にあると認められる特定空家等について、市町村が指導・助言、勧告、命令、代執行といった措置ができることを規定した「空家等対策の推進に関する特別措置法」が第187回臨時国会において成立し、平成27年2月26日に一部が施行された。管理が不適切な空き家等の集積により悪化する居住環境の改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う地方公共団体の取組を空き家再生等推進事業で支援した。また、空き家等の所有者に対する相談体制の整備や関連するビジネスの育成・普及を図る取組について、空き家管理等基盤強化推進事業で支援した。

6 住宅取得対策の充実等

- (1) 独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）の証券化支援事業（買取型及び保証型）を着実に推進し、民間金融機関による相対的に低利な長期・固定金利住宅ローンの供給を支援・補完するとともに、同事業の枠組みを活用してフラット35Sによる金利引下げ等を実施した。
- (2) 住宅ローン返済困難者対策を実施し、経済事情の著しい変動に伴い、離職、転職等を余儀なくされたため住宅ローンの支払い能力が低下している利用者が返済を継続できるよう支援した。
- (3) 財形貯蓄残高保有者に対する低利・長期の住宅資金融資を行う勤労者財産形成持家融資制度を実施した。
- (4) 消費税率の引上げによる負担増の緩和のため、住宅取得者の収入に応じ最大30万円（消費税率8%時）を給付するすまい給付金については、平成26年4月1日より申請の受付を開始した。また、消

費税率10%への引上げ時期が変更されることに伴い、対象期間を1年半延長する等の閣議決定を行った。

(5) 平成26年度税制改正においては、以下の措置を講じた。

- ① 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2分の1）を2年延長した。
- ② 老朽化マンションの建替え等の促進のため、以下の措置を創設・延長した。
 - (ア) 耐震性が不足しているマンションの敷地売却等に係る特例（区分所有者が組合に当該区分所有権を売り渡す等の場合の課税の特例（所得税・法人税等）、組合の事業手続における区分所有権等の移転に係る課税の特例（登録免許税・不動産取得税）等）の創設
 - (イ) マンション建替事業に係る特例措置（権利変換手続開始の登記等に対する非課税措置）の2年延長（登録免許税）
- ③ 認定長期優良住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置を2年延長した。
 - (ア) 所有権保存登記（一般住宅0.15%→0.1%）、所有権移転登記（一般住宅0.3%→戸建て0.2%マンション0.1%）に係る軽減税率
 - (イ) 不動産取得税の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）
 - (ウ) 固定資産税の新築住宅特例（2分の1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）
- ④ 居住用財産の買換え等に係る特例措置（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、譲渡益に係る課税繰延べの場合の譲渡資産価額要件を見直したうえで適用期限を2年延長（所得税等）した。
- ⑤ 中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のため、以下の措置を創設・拡充した。
 - (ア) 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中古住宅を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%））の創設
 - (イ) 中古住宅取得に係る住宅ローン控除等の特例措置の拡充（耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、居住の用に供する日までに耐震改修工事を完了していること等一定の要件を満たす場合、住宅ローン控除、贈与税及び不動産取得税の特例措置の適用を可能とした。）
- ⑥ 認定低炭素住宅の普及促進を目的とした登録免許税の特例措置（所有権保存登記（一般住宅0.15%→0.1%）、所有権移転登記（一般住宅0.3%→0.1%））を2年延長した。
- ⑦ 宅地建物取引業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置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の延長（不動産取得税）の適用期限を平成28年3月31日まで2年延長した。
- ⑧ 防災街区整備事業に係る事業用資産の買換え特例等（所得税、法人税）の要件の見直しを行った上で、適用期限を平成29年12月31日（法人税の場合、平成29年3月31日）まで3年延長した。

第2節 良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

1 良好な宅地供給等の推進

(1) 良好な宅地供給の推進

- ① 都市再生機構によるニュータウン事業においては、既に着手済みのものに限定し、事業を実施した。
- ② 土地区画整理組合等に対する無利子貸付金の貸付け等により、土地区画整理事業を支援した。

(2) 宅地開発関連公共施設の整備等

宅地開発に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設の整備等を総合的に支援した。

(3) 定期借地権制度の円滑な普及・活用の促進

定期借地権制度の円滑な普及・活用を促進するため、「公的主体における定期借地権の活用実態調査」を実施した（公的主体による平成26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292戸、定期借地権付の施設の供給が116施設）。

(4) 郊外型住宅等の建設の推進

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 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、ホームページを通じてエリアマネジメント推進マニュアルや取組事例などの情報提供を行った。

第7章 土地の有効利用等の推進

第1節 地域活性化・都市再生の推進

1 地域活性化の推進

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

2 都市再生の推進

(1) 都市再生緊急整備地域における都市再生の推進

① 都市再生緊急整備地域における民間都市開発の推進

都市の再生の拠点として都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域である「都市再生緊急整備地域」については、平成27年3月末現在で東京・大阪をはじめ政令指定都市や県庁所在地等においてこれまで計62地域を指定し、各地域で地域整備方針を策定した。都市再生緊急整備地域においては、民間都市開発事業に対する支援を引き続き行った。

② 特定都市再生緊急整備地域における民間都市開発の推進

昨今の成長が著しいアジア諸国の都市と比較し、我が国都市の国際競争力が相対的に低下している中、国全体の成長を牽引する大都市について、官民が連携して市街地の整備を強力に推進し、海外から企業・人等呼び込むことができるような魅力ある都市拠点を形成することが、重要な課題になっている。このため、都市の国際競争力の強化を図る地域として指定した「特定都市再生緊急整備地域」全国11地域のうち、平成27年3月末現在で9地域において、官民連携による協議会により整備計画が作成された。

特定都市再生緊急整備地域においては、都市再生緊急整備地域における支援措置に加え、下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和、道路の上空利用のための規制緩和、より一層深掘りされた税制支援などにより民間都市開発を支援した。更に、国際的ビジネス環境等の改善に資する取組に対する支援措置を講じるとともに、外国語対応の医療施設等の国際的な求心力を高める機能を整備する民間事業に対する民間都市機構による金融支援の強化を行った。併せてシティセールスに係る取組に対して支援措置を講じた。また、整備計画に基づき地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を国際競争拠点都市整備事業により重点的かつ集中的に支援した。

③ 民間都市開発等による市街地整備の推進

既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市再生特別地区については、平成27年3月末現在で73地区が決定された。このうち、50地区について、都市計画提案制度が活用された。

(2) 全国都市再生の推進

- ① 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）を活用し、地域の創意工夫を活かした全国都市再生を推進した。
- ② 都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等に対する金融支援の積極的活用を推進した。更に、平成26年度には、医療、福祉、子育て、商業等の生活に必要なサービス機能のまちの拠点への誘導に資する民間事業に対する金融支援の強化を行った。

(3) 大街区化の推進

我が国の主要都市中心部の多くは、戦災復興土地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」等を踏まえ、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、民間都市機構の支援業務を引き続き推進した。
- (2) 都市再生緊急整備地域、特定都市再生緊急整備地域等における優良な民間都市開発事業を推進するため、認定民間都市再生事業計画等に基づく税制特例等の支援措置を引き続き講じた。
- (3) 平成25年6月に取りまとめた「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」に基づき、引き続きその着実な推進を図った。また、平成26年6月、同アクションプランの取組を加速し、コンセッション方式について、集中強化期間・重点分野・数値目標を設定し、アクションプランの事業規模目標（平成25年度から10年間で2～3兆円）を前倒しすることとした。
- (4) 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、都市再生機構が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行った。

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 駅における自由通路等の公共的空間の整備を推進した。
 - ③ 共同溝の整備等を推進した。
 - ④ 無電柱化を推進した。
 - ⑤ 地下放水路、地下調節池などの整備を推進した。
 - ⑥ 雨水の貯留浸透など流出抑制型の下水道施設の整備を推進した。
 - ⑦ 立体都市公園制度の活用を推進した。
- (2) 大深度地下の利用については、技術的な調査検討や大深度地下使用協議会の活用等、制度の円滑な運用を図り、大深度地下の適正かつ合理的な利用を推進した。

3 災害に強い都市の整備

- (1) 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき施策を推進するとともに、関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建て替えの促進を図ることにより、防災上危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図った。
- (2) 防災上危険な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、南海トラフ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した。
- (4) 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安全・安心なまちづくりを推進した。
- (5) 大地震時等における大規模盛土造成地の滑動崩落及び宅地の液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の実施を推進した。
- (6) 大都市において大規模地震が発生した場合、都市機能が麻痺し東日本大震災以上の帰宅困難者が発生することが予想される。このことから、都市機能が集積した地域における災害発生時の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生特別措置法に基づく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した。また、都市再生緊急整備地域以外の主要駅周辺地域における同様の活動に対しても支援を行った。更に、都市再生安全確保計画に位置づけられた備蓄倉庫に対する課税の特例措置を引き続き講じた。加えて、民間施設等を活用した帰宅困難者の一時滞在施設等の整備を促進するため、受入分の整備に付加的に必要な費用に対し支援を行う制度を創設した。

4 住宅市街地の整備による防災性の向上

- (1) 既成市街地において、道路整備と一体的に沿道の建築物を耐火建築物等へ建て替え、延焼遮断帯を形成することを中心とした安全で快適な拠点住宅地の形成や防災上危険な密集市街地の整備改善など住宅市街地の再生・整備を総合的に行うため、住宅市街地総合整備事業を推進した。
- (2) 地震災害の危険性が高い不良住宅の密集する地区において、防災性を向上するため、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実施した。

5 道路の防災・震災対策の推進

緊急輸送道路としての機能を発揮し、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整備、橋梁の耐震性能向上、道路法面の防災対策、倒壊による道路閉塞を回避するための無電柱化を推進した。

6 下水道における災害対策の推進

都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区において、雨水幹線や貯留浸透施設等のハード整備に加え、ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活かした住民自らによる取組など総合的な浸水対策を重点的に推進した。

また、大規模な地震時でも、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等、地震時下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と処理場を

結ぶ管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した。

7 治水対策の推進

激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策や水害を未然に防ぐ予防的治水対策を推進した。また、洪水が予想される河川における浸水想定区域（河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域）の指定・公表、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組むとともに、インターネットや地上デジタルテレビのデータ放送により河川の水位・雨量等の河川情報をリアルタイムに提供するなど、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりを推進した。

一方、治水施設の整備には長時間を要し、整備途上で災害が発生する危険性がある。そのため、土地利用の状況に応じて輪中堤の整備や住宅地の嵩上げ等の減災対策を推進した。さらに、土地利用の状況に応じて一部の住宅を移転させることでより効率的・経済的な輪中堤等の整備が可能となる場合等においては、住宅移転に係る支援ができるよう措置した。

8 土砂災害対策の推進

- (1) 土砂災害による被害の防止・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（土砂災害防止法）」に基づく土砂災害特別警戒区域における特定の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した。

また、「土砂災害防止法」に基づく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、関係自治体と連携しながら、住民の防災意識の高揚と災害への備えの充実を図った。さらに、「土砂災害防止法の一部を改正する法律」が平成27年1月に施行されたことにより、都道府県は、基礎調査の結果を公表し、住民等に対して早期に土砂災害の危険のある区域を周知すること等の措置を講ずることとなった。

火山噴火に対しては、平常時からの避難体制の構築のため、「火山防災マップ作成指針」に基づき火山防災マップの作成・活用を支援した。

- (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った。

9 港湾における防災拠点の整備

災害時における住民の避難や復旧・復興の支援拠点として、耐震強化岸壁や広場等からなる臨海部の防災拠点の整備を推進した。

10 自治体による防災対策事業の促進

災害の発生時に住民の安全が確保できるよう、防災機能の向上を図り、災害等に強い安全なまちづくりを促進するため、防災基盤整備及び公共施設等の耐震化などの防災対策事業を促進した。

11 津波防災対策の推進

平成24年6月に全面施行された「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき、基礎調査を実施し、津波浸水想定の設定等を促進するとともに、海岸保全施設等の整備と併せた総合的な津波防災対策を推進した。その結果、全国で22府県において、最大クラスの津波を想定した津波浸水想定が公表された。ま

た、徳島県及び山口県（瀬戸内海沿岸）において、津波に対する避難体制を特に整備すべき区域として津波災害警戒区域が設定され、静岡県焼津市と浜松市に続き、和歌山県串本町と宮崎県宮崎市において「津波防災地域づくりを総合的に推進するための計画」（推進計画）が作成されたところである（平成27年3月末）。

12 災害対応力の向上を図る地籍整備の推進

東日本大震災の教訓を踏まえ、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化に貢献するため、南海トラフ地震の津波浸水想定地域において国直轄で官民の境界情報を整備するなど、大規模災害の被災想定地域において重点的に地籍整備を推進し、地域における災害対応力の向上を図った。

13 円滑な復興を推進する体制の整備

- (1) 大規模災害からの復興に関する法律に基づき、特定大規模災害が発生した場合に政府の復興対策本部の設置や市町村による復興計画の作成等が円滑かつ迅速になされるよう、復興に係る取組について検討し、災害復興対策事例集等について地方公共団体への周知を図った。
- (2) 大規模な災害の被災地の復興を迅速かつ円滑に行うため、大規模な災害であって借地借家に関する配慮をすることが特に必要と認められるものが発生した場合に借地借家に関する特別措置を講ずることを可能とする「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」が平成25年9月25日に施行されているところ、同法の内容をわかりやすく解説したパンフレットを配布する等、同法の周知活動を行った。

第3節 低・未利用地の利用促進等

1 工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進

- (1) 都心部や臨海部に存在する低・未利用地の土地利用転換等を図りながら都市構造の再編を推進するため、都市再生総合整備事業を推進した。
- (2) 職住近接型の住宅供給等を行う住宅市街地総合整備事業を推進した。
- (3) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低・未利用地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行った。

2 臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発

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

3 都市内の低・未利用地の利用促進

- (1) 低・未利用地の集約等と併せて公益施設や商業活性化施設、都心居住に資する住宅の立地誘導を図る土地区画整理事業及び敷地の集約化を主眼とした敷地整序型土地区画整理事業を推進した。
- (2) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である高度利用推進区及び市街地再開発事業区を活用した土地区画整理事業を推進した。
- (3) 都道府県等において、一定の要件を満たす低・未利用地について遊休土地である旨の通知等を行う国土利用計画法に基づく遊休土地制度を的確に運用するとともに、遊休土地実態調査を実施した。
- (4) 低・未利用地の有効利用を促進するため、「土地総合情報ライブラリー」（<http://tochi.mlit.go.jp/>）により利用可能な国公有地の情報を提供（国及び地方公共団体のホームページへリンク）した。

4 中心市街地の活性化の推進

都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた区域において、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、街なか居住の推進、経済活力の向上等に資する事業に対して支援を行った。

また、平成26年度には、中心市街地への来訪者等の増加による経済活力の向上を目指して行う事業を認定した上で重点支援する制度や、中心市街地の活性化を図り、かつ、地域における就業機会の創出等に資する事業を記載した地域再生計画の認定があったときは、中心市街地活性化基本計画の認定があったものとみなす制度等を創設した。

なお、平成27年3月末現在、177計画（125市）の基本計画が認定されている（うち計画期間終了96計画（うち49計画は2期計画認定））。

5 既成市街地の有効・高度利用の促進

都市の再構築を実現するため、既成市街地の有効・高度利用を促進するインセンティブとして、基盤施設やオープンスペースの整備を伴う優良プロジェクトに対する容積率等の特例制度の活用などを行う以下の施策を講じた。

- (1) 再開発等促進区・用途別容積型・誘導容積型・街並み誘導型地区計画制度の活用を推進した。
- (2) 特定街区制度、特例容積率適用地区制度等による未利用容積率の活用等を推進した。
- (3) 既成市街地における土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用を推進した。
- (4) 市街地の土地の高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を推進した。
- (5) 広域的な視点から都市構造の再編を推進するため、多様な主体の連携を図りつつ、特定の地域において重点的かつ集中的な都市整備を行う都市再生総合整備事業を推進した。
- (6) 快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を行う住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等を推進した。
- (7) 密集市街地における最低限の安全性の確保を図るため、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づく施策の推進及び住宅市街地総合整備事業・都市防災総合推進事業等を推進した。

第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

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

- (1) 農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進した。
- (2) 土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用等により土地区画整理事業を推進した。
- (3) 良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画制度等の活用を推進した。

一方、生産緑地地区については、農業委員会と協力して緑地としての機能の適正な保全に努めるよう周知・徹底するとともに、市民農園の整備等により都市住民の交流の場としての活用を推進した。

第5節 国公有地の利活用等

1 庁舎及び宿舎の最適化の推進

国有財産全体の最適化戦略である平成22年公表の「国有財産行政におけるPRE戦略について」を踏ま

え、庁舎の効率的な活用を推進した。

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

宿舎については、平成23年に「国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会」において取りまとめられた「国家公務員宿舎の削減計画」及び平成24年公表の「『国家公務員宿舎の削減計画』（平成23年公表）」に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて」を着実に実施した。

2 未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却

(1) 未利用国有地の有効活用

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

(2) 旧国鉄用地の処分

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

3 公有地の計画的な取得等

公共投資の円滑な実施に資するとともに、地方公共団体等による計画的な公共用地の先行取得を支援するため、以下の施策を講じた。

(1) 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金の確保をした。

(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) 用地取得上の隘路^{あい}を調査・分析した上で、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周回な準備を行い、工程管理を図る「用地取得マネジメント」に沿った計画的な用地取得の実現に引き続き取り組んだ。

(2) 都市開発資金の活用により、大都市等において、計画的な都市整備を図るために必要な用地を先行取得するための資金の融資を引き続き行った。

第8章 環境保全等の推進

第1節 環境保全等に係る施策の推進

1 環境基本計画

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

平成26年度は、この環境政策の展開の方向を重視しつつ、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策定・実施に当たって環境保全への配慮を行った。

2 自然環境保全のための土地に関する施策

- (1) 自然環境保全法に基づく自然環境保全地域等の指定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) 「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」の制定を受け、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) 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した。
- (2) 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進した。
- (3) 「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」等に基づき、同法で指

定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、緑地帯の整備等を推進した。

- (4) 「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」等に基づき、自衛隊又は在日米軍の使用する飛行場等の周辺において建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進した。
- (5) 新幹線鉄道騒音対策要綱に沿って、新幹線鉄道とその沿線地域の土地利用との調和を推進した。

5 水環境保全と土地利用

健全な水循環を維持又は回復し、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・湖沼の水質浄化に資する施設整備等の事業などの環境保全対策を推進した。

6 土壌環境保全対策

- (1) 土壌環境基準並びに土壌汚染対策法に基づく特定有害物質及び土壌の特定有害物質による汚染状態に係る基準の見直し等について中央環境審議会に諮問し、検討を開始した。
このうち1,1-ジクロロエチレンについて、平成26年3月に土壌環境基準を見直し、同年8月に土壌汚染対策法に基づく特定有害物質に係る基準を見直した。
- (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、有機化合物や油との複合汚染時におけるダイオキシン類の挙動に関する調査等を実施した。

7 地盤沈下防止対策

工業用水法及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」により、地下水採取規制を実施した。また、地盤沈下により生じた被害を復旧し、洪水、高潮等による災害に対処するため、河川改修、内水排水施設整備、海岸保全施設整備、土地改良等の事業を推進した。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の3地域については、関係機関と連携した地盤沈下防止等対策の実施状況の把握、地下水情報の共有化等について調査・検討し、総合的な対策を推進した。

8 地球温暖化対策とまちづくり

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

地球温暖化対策推進法に基づく地球温暖化対策計画については、エネルギー政策の検討の進展を踏まえて2020（平成32）年の削減目標を見直す際に策定し、閣議決定することとしている。地球温暖化対策計画が策定されるまでの間においても、「当面の地球温暖化対策に関する方針」（平成25年3月15日地球温暖化対策推進本部決定）に基づき、地方公共団体、事業者及び国民には、それぞれの取組状況を踏まえ、京都議定書目標達成計画に掲げられたものと同様以上の取組を推進することとし、政府は地方公共団体、事業者及び国民による取組を引き続き支援することで取組の加速を図った。

- (2) 人口と建築物が相当程度集中する都市部において、都市機能の集約化とこれと連携した公共交通機関の利用促進、地区・街区レベルでのエネルギーの面的利用等のエネルギーの効率的な利用、緑地の保全及び緑化の推進などによる低炭素まちづくりを促進する観点から、平成24年12月に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行されたところであり、同法に基づき市町村が作成する「低炭素まちづくり計画」は、平成26年度末時点で19都市において作成された。また、都市の低炭素化に資するコンパクトシティの形成を推進するための支援制度等により、低炭素まちづくりの実現に向けた取組に対する総合的な支援を講じた。

9 環境影響評価等

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

また、放射性物質による環境の汚染を防止するため、環境影響評価手続の対象に放射性物質による環境影響を含めることとする環境影響評価法の改正が平成27年6月1日に施行されることを踏まえ、全事業種に共通する基本的事項の改正を行った。同基本的事項等を踏まえ、事業者が環境影響評価の際に参考とする放射性物質に係る調査等の手法や環境保全措置の内容について取りまとめた、「環境影響評価技術ガイド（放射性物質）」を策定した。

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農業競争力強化基盤整備事業等や、自治体による農山漁村地域の基盤整備を支援する農山漁村地域整備交付金により、土地条件の改善を推進した。
- (2) 農業・農村の多面的機能の維持・発揮を促進するため、日本型直接支払制度を創設し、多面的機能の維持・発揮を支える地域活動、中山間地域等における農業生産活動の継続、環境保全に効果の高い営農への支援を実施した。
- (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た。
- (4) 農業者の高齢化や後継者不足、耕作放棄地の増加等で、地域農業の5年後、10年後の展望が描けない地域が多数存在している中で、各地域の「人と農地の問題」を解決していくため、担い手への農地の集積・集約化、地域農業のあり方等を記載した「人・農地プラン」の継続的な話し合いと見直しを推進した。また、このプランに基づき、就農直後の青年新規就農者・経営継承者の所得を確保する給付金の給付や中心となる経営体への農地の集積を円滑に進めるための支援等を一体的に実施した。
- (5) 担い手が利用する農地面積が今後10年間で全農地面積の現状5割から8割となるよう農地集積を推進し、生産コストを削減するため、「農地中間管理事業の推進に関する法律」に基づく農地中間管理機構を平成26年11月までに全都道府県で設立した。
- (6) 荒廃農地の発生抑制・解消を図るため、以下の施策を推進した。
- ① 農地法に基づき、現場で農地制度の運用を担う農業委員会が行う農地の利用状況調査、遊休農地所有者等への利用意向調査等の活動を支援するとともに、農地中間管理事業を活用して、耕作放棄地の発生防止・解消に向けた取組を進めた。
 - ② 耕作放棄地再生利用緊急対策交付金により、農業者等が荒廃農地を再生利用するための雑草・雑木除去及び土づくり等の取組への支援を実施した。

第3節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 森林の有する多面的機能の高度発揮のため、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行った。
また、外国人等を含めた所有者の異動について、森林法に基づき、新たに森林の土地の所有者となった旨の届出を行う制度も活用し、面積にかかわらず森林の取引の状況を確認した。
- (2) 水源の涵養、国土の保全などの森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備及び伐採・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、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、公益重視の管理経営を一層推進した。また、原生的な森林生態系や希少な野生生物の生育・生息地である国有林野については、厳格な保全・管理を行う「保護林」や野生生物の移動経路となる「緑の回廊」に設定し、モニタリング調査等を通じた適切な保全・管理を推進した。
- (5) 世界自然遺産の「知床」、「白神山地」、「小笠原諸島」及び「屋久島」並びに世界自然遺産の国内候補地である「奄美・琉球」の国有林野について、保全対策を推進するとともに、「富士山－信仰の対象と芸術の源泉」等の世界文化遺産登録地やその候補地及びこれらの緩衝地帯内に所在する国有林野について、森林景観等に配慮した管理経営を行った。
- (6) 「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の実効性を高めるため、「建築基準法等で耐火建築物とすること等が求められない低層の公共建築物は原則としてすべて木造化を図る」ことを目標として定めた国の基本方針に即し、国が率先して木材利用に取り組むとともに、市町村方針の策定を推進した。
さらに、地域で流通する木材利用の一層の拡大に向けて、設計上の工夫や効率的な木材調達を通じた木造公共建築物の整備への支援、木造公共建築物の整備に係る設計段階からの技術支援、木造公共建築物を整備した者に対する利子助成等を行った。

第4節 河川流域の適切な保全

- (1) 総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域協議会を設置し、流域整備計画を策定して流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進した。
- (2) 浸水被害等の著しい都市部の河川の流域において、特定都市河川浸水被害対策法に基づき、特定都市河川及び特定都市河川流域の指定を行い、土地からの流出増をもたらす行為に対する対策工事の義務付けなどを行うとともに、河川管理者、下水道管理者及び地方公共団体が共同で流域水害対策計画を策定し、計画に基づき総合的な都市水害対策を推進した。
- (3) 局地的な大雨（いわゆるゲリラ豪雨）等による浸水被害に対応するため、河川管理者及び下水道管理者による水害対策に加え、住民（団体）や民間企業等の参画の下、浸水被害の軽減を図るために実施する取組を定めた計画を「100mm/h安心プラン」として登録し、浸水被害の軽減対策を推進する取組を実施した。

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

- (1) 歴史的な集落・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27年3月末現在、43道府県89市町村109地区）等を進め、保存と活用を図った。
- (2) 遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物について、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物の登録（平成27年3月末現在、史跡1,745件、名勝393件、天然記念物1,013件：特別史跡名勝天然記念物を含む、登録記念物92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27年3月末現在、47件）を進めるとともに、その保存と活用を図った。
- (4) 埋蔵文化財を包蔵する土地については、都道府県教育委員会等において遺跡地図を作成し周知を図るとともに、開発等の土地利用との調和を図りつつ適切な保護に努めた。
- (5) 地域の多様な文化財の総合的な保存・活用を図るため、地方公共団体による「歴史文化基本構想」の策定（平成26年3月末現在、35地域（38市町村））を推進した。
- (6) 地域の歴史的な風情、情緒を活かしたまちづくりを推進するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づき、歴史的風致維持向上計画を認定し（平成27年3月末現在、49市町）、計画に基づく取組を支援した。また、良好な景観や歴史的まち並みの形成における共通課題の解決に向けた取組を募集し、優れた提案について、全国の10地域で歴史的風致維持向上推進等調査を実施するとともに、景観・歴史資源となる建造物の改修等の支援を行った。
- (7) 良好な景観の形成への取組を総合的かつ体系的に推進するため、景観法が平成17年に全面施行され、平成27年3月末現在、景観法に基づき各種事務を行う地方公共団体である景観行政団体は658団体に増加し、景観計画は478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り方や先進事例に関する情報提供等の取組を推進した。

第9章

東日本大震災と土地に関する
復旧・復興施策

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

第1節 土地利用関連施策

1 宅地関連施策

(1) 津波災害対策等の推進

① 防災集団移転促進事業

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

② 津波復興拠点整備事業

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

③ 漁業集落防災機能強化事業

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

④ 土地区画整理事業

被災市街地の復興に向け、都市再生区画整理事業の活用により、公共施設と宅地の一体的・総合的な整備等に対する支援を行った。

⑤ 市街地再開発事業

被災市街地等において、被災者用住宅、福祉施設、商業施設等の一体的な整備を図るため、市街地再開発事業により、土地の整備、共同施設の整備等に対する支援を行った。

⑥ 住宅地区改良事業

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

⑦ 住宅市街地総合整備事業

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

⑧ 優良建築物等整備事業

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

(2) 土砂災害対策等の推進

① がけ地近接等危険住宅移転事業

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

② 造成宅地滑動崩落緊急対策事業

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

(3) 液状化対策の推進

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

2 農地関連施策

(1) 「農業・農村の復興マスタープラン」等による取組

農地の復旧スケジュールと復旧までに必要な措置を明確化した「農業・農村の復興マスタープラン」等に基づき、農地・農業用施設の災害復旧及び除塩並びにこれと併せて行う区画整理等の事業を実施した。また、農業基盤の整備計画の策定や、区画整理、換地等に伴う農地集積のための農業者団体等による調査・調整活動への支援を行った。

(2) 被災者営農継続支援耕作放棄地活用事業

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

3 土地利用再編等に向けた取組

東日本大震災復興特別区域法における復興整備計画制度に基づく、許認可やゾーニングに係る手続のワンストップ処理、これらの許可に係る基準の緩和、宅地と農地の一体的な交換・整備のための新たな事業手法等の特例の活用を図り、復興に向けたまちづくり・地域づくりを進めていくために必要となる市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進した。これまでに、岩手県の11市町村、宮城県の15市町、福島県の10市町村において、復興整備協議会が組織され、そのうち岩手県の11市町村、宮城県の14市町、福島県の10市町村において、復興整備計画が公表されている（平成27年3月末現在）。

第2節 住宅関連施策

1 災害公営住宅等の供給の支援

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

2 個人の住宅再建等への支援

(1) 災害復興住宅融資等の実施

被災者の住宅再建等を支援するため、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行ったほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施した。

(2) 住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対する返済特例の実施

住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対して、最長5年の払込みの猶予・返済期間の延長や、猶予期間中の金利の引下げ措置を実施した。

(3) 勤労者財産形成持家融資の特例措置

勤労者財産形成持家融資について、被災した勤労者が住宅の取得、補修のために勤労者財産形成持家融資を新たに受ける場合に、金利の引下げや元金据置期間を設定することができる特例措置を実施するとともに、既に勤労者財産形成持家融資を受けて返済中の勤労者に対し、罹災の程度に応じて、返済猶予、返済猶予期間中の金利の引下げ、返済期間の延長等の措置を実施した。

第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

住宅再建・まちづくり等の復興事業の円滑な推進に当たっては、「住宅再建・復興まちづくりの加速化措置第五弾」（平成26年5月公表）において、復興事業による宅地整備等に対応した「民間住宅の早期自立再建支援パッケージ」や地方公共団体の負担軽減や土地取用手続の迅速化に向けた取組を強化した「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」等を取りまとめた。

また、所有者不明、相続登記未了等の復興整備事業用地の取得の迅速化を目的とする「東日本大震災復興特別区域法の一部を改正する法律」（平成26年5月1日公布・施行）を踏まえた土地取用法の運用に関する通知や、不明裁決申請に係る権利者調査のガイドラインを発出するとともに、「用地加速化支援隊」により、用地取得について課題を抱える市町村を重点的にきめ細かく丁寧に支援した。

平成26年8月には、「工事加速化支援隊」を発足させ、直接県・市町村の住宅再建・復興まちづくりの現場に赴き、現場で行っている個別の課題に対し、きめ細かく支援を行った。

平成27年1月には、把握された隘路^{あい}等を打開するため、これまでの加速化措置を充実・補完した「住宅再建・復興まちづくりの隘路^{あい}打開のための総合対策」を取りまとめた。

第4節 土地情報関連施策

1 土地境界の明確化の推進

(1) 復旧・復興事業と連携した地籍調査の促進等

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

- ① 復旧・復興事業の迅速化のために土地境界の早期の明確化が重要であることを踏まえ、市町村等を財政的に支援して復旧・復興事業と連携した地籍調査を促進したほか、地籍調査を未実施である地域において国直轄で官民境界情報を整備した。
- ② 地籍調査を実施中の地域において、地震により利用できなくなった測量成果の補正等の実施を支援した。

(2) 登記所備付地図の修正に関する取組

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

2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

東日本大震災の被災地における適正な土地取引を確保するため、岩手県、宮城県、福島県及び仙台市の土地対策担当部署に対して、土地取引の実態把握に資する情報として、平成23年3月以降に登録された当該県市内における土地取引の登記情報及び取引価格情報の提供を行った。

第5節 税制上の措置

東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、以下のような税制上の措置を講じた。

1 国税関係

- (1) 住宅の再取得等に係る住宅ローン控除の特例措置（所得税）
- (2) 被災市街地復興土地地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (3) 特定資産の買換えの場合の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (4) 被災者向け優良賃貸住宅の割増償却（所得税、法人税）
- (5) 被災者向け優良賃貸住宅の特別償却等（所得税、法人税）
- (6) 被災者が取得した住宅取得資金に係る特例措置（贈与税）
- (7) 被災した建物の建替え等に係る免税措置（登録免許税）
- (8) 被災した建物の代替建物の取得等に係る不動産の譲渡に関する契約書等の非課税措置（印紙税）

2 地方税関係

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