

第3部

平成21年度 土地に関する 基本的施策

第1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

第四次国土利用計画（全国計画）に基づき、より良い状態で国土を次世代に引き継ぐ「持続可能な国土管理」を行うことを基本方針として、土地の高度化及び低未利用地の有効利用等による土地需要の量的な調整、安全・安心、循環と共生及び美（うるわ）しさの観点の基本とする国土利用の質的向上、さらに、これらを含めた国土利用の総合的マネジメントを進めるために必要な措置を講じる。

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

2 土地利用基本計画等

土地利用基本計画の適切な運用による適正かつ合理的な土地利用の推進を図る。その一環として、地方公共団体の土地利用に関する計画や条例の実態等を把握・分析し、地域レベルでのきめ細かな土地利用調整に有効な手法を検討する。

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する。また、それぞれ独立した都市計画として位置付けられた「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」の策定を推進する。さらに、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）の策定を推進する。

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、見直しを推進する。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の適切な活用を推進する。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するとともに、中心市街地の機能回復、産業構造の変化への対応等の全国的に共通して緊急性が高い政策課題に対応する政策課題対応型都市計画運用指針の活用を引き続き推進する。

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、以下の措置を講ずる。

- (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・効率的に実施する。特に、集約型都市構造の実現に向けて、拠点市街地等に重点をおいて都市再生区画整理事業を推進する。
- (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する。
- (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、良好な居住環境の創出を図る。
- (4) 「密集市街地における防災街区の整備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る。

第2章 地域活性化等の推進

第1節 地域活性化の推進

平成20年2月に内閣官房に導入された地域ブロック別担当参事官制及び各地域ブロックに設置された地方連絡室を活用し、地域の住民や民間団体の創意工夫や発想を起点にしたプロジェクトを立ち上がり段階において支援する「地方の元気再生事業」の実施や地域活性化に関する相談への対応などに取り組む。

第2節 都市再生の推進

これまで都市再生本部において決定された以下の事項について、引き続き実施を推進する。

1 「都市再生プロジェクト」の推進

- (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都市への再構築
- (3) 中央官庁施設のPFIによる整備
- (4) 大都市圏における国際交流・物流機能の強化
- (5) 大都市圏における環状道路体系の整備
- (6) 大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成
- (7) 都市部における保育所待機児童の解消
- (8) PFI手法の一層の展開
- (9) 密集市街地の緊急整備
- (10) 都市における既存ストックの活用
- (11) 大都市圏における都市環境インフラの再生
- (12) 東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成

- (13) 北部九州圏におけるアジア産業交流拠点の形成
- (14) 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）
- (15) 国有地の戦略的な活用による都市拠点形成
- (16) 琵琶湖・淀川流域圏の再生
- (17) 大阪圏における生活支援ロボット産業拠点の形成
- (18) 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
- (19) 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
- (20) 大学と地域の連携協働による都市再生の推進
- (21) 国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進
- (22) 密集市街地の緊急整備 ー重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化ー
- (23) 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

- (1) 65の都市再生緊急整備地域における地域整備方針の実施を推進する。
- (2) 都市再生特別措置法に基づく各種支援措置（都市計画特例、金融支援等）の積極的活用を推進する。

3 「全国都市再生の推進 ～稚内から石垣まで～」

- (1) まちづくり交付金により地域の創意工夫を活かした全国都市再生を推進する。また、中心市街地の活性化、歴史まちづくり、低炭素型まちづくり等、国として特に推進すべき施策に関連した都市再生の円滑かつ迅速な推進を図るため、これら施策に関連する一定の要件を満たす地区については、まちづくり交付金の交付率上限を現行40%から45%に拡充する。
- (2) 都市再生特別措置法に基づく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について、各種支援措置の積極的活用を推進する。

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する。
- (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る。
- (3) 地域住民や地元企業等が主体となっていく空き地・空き店舗の活用等のハード事業や公共的空間の利活用等を図るためのソフト的な取組、歩行者ネットワークの適切な整備・管理等のまちづくりを促進するための制度的な枠組みの整備を行う。
- (4) 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る。
- (5) PFI事業契約の標準化、業務要求水準の明確化等、「PFI推進委員会報告ー真の意味の官民のパートナーシップ（官民連携）実現に向けてー」（平成19年11月15日）に示された課題への対応等により、PFIを引き続き積極的に推進する。
- (6) 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う。

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・事業を推進する。
 - 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) 大深度地下の利用については、技術的な課題等に関する調査検討、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する。

第4節 用地取得の円滑化

- (1) 公共事業の整備効果を早期に発現していくためには、用地取得を円滑かつ迅速に進めていくことが必要である。このため、実際の事業箇所において事業部局や地籍担当部局等の連携や、事業開始前に用地取得上のあい路を調査・分析し、そのための対策を検討する「用地アセスメント」などを行うモデル事業を実施し、その効果の検証等を行うこととしている。これにより、あらかじめ明示された完成時期を踏まえた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」を確立し、これを実行するためのマニュアルの策定に取り組んでいくこととしている。
- (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推進するために必要な用地を先行取得するための資金の融資を引き続き行う。

第5節 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

庁舎等については、既存庁舎の効率的な使用に取り組むとともに、整備事業の計画的な調整を行い、合同庁舎化を積極的に推進することとしている。また、宿舎については、既存宿舎の入居調整等を徹底し、官署の配置状況等を踏まえた合同宿舎化を推進することとしている。

さらに、庁舎、宿舎等の敷地として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、宿舎等の移転・再配置に取り組むこと等により、有効利用・高度利用を一層推進することとしている。

こうした取組においては、民間の創意工夫を活かすため、PFI方式を活用した整備を図るとともに、集約立体化等によって創出した跡地を売却することにより、民間等における高度利用等に供することとしている。

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るほか、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むこととしている。

さらに、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む。

(2) 旧国鉄用地の処分

旧国鉄用地の処分については、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構において、引き続き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む。

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、以下の施策を引き続き実施する。

- (1) 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金の確保を図る。
- (2) 公有化が必要と認められる森林等の取得を推進するため、地方債及び地方交付税による地方財政措置を講じる。

第3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」の策定を推進する。

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する。

2 都市再生総合整備事業等の推進

臨海部地域や密集市街地など、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する。

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する。
- (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する。

- (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する。

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、以下の施策を講ずる。

- (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確かな指定・変更等の見直しを推進する。
- (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>) の機能拡充を推進する。

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、以下の施策を講ずる。

- (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の的確な運用
- (4) 低・未利用地の有効活用を促進する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/>) の円滑な運用を推進

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

企業不動産や公的不動産が我が国の不動産の多くを占めていることに鑑み、それらの合理的なマネジメントの普及・促進に向けた取組を行う。企業不動産については、平成19年度に作成したガイドライン等を活用し、引き続き普及・促進活動を行うとともに、公的不動産についても、手引書等を活用した普及・促進活動を実施する。

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、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な支援を講ずる。

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ずる。

- (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する。
- (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する。
- (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する。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る。
- (4) 生産緑地地区について、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する。
- (5) 農住組合制度については、今後の社会状況への対応を踏まえた制度の充実等の検討を行う。

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る。
- (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する。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する。
- (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する。
- (4) 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安全・安心なまちづくりを推進する。
- (5) 大地震時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する。

2 住宅市街地の整備

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する。また、地震災害の危険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、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を推進する。

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、緊急輸送道路における橋梁の耐震対策、災害のおそれのある区間を回避する道路の整備を推進するとともに、道路の斜面对策や雪崩対策等を推進する。また、道路の冠水による事故を未然に防止するために、排水ポンプ等の施設を整備するとともに、関係機関との連携強化を図ることで、適切な道路管理を実施する。

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する。

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する。

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する。

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する。

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る。
- (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果的に推進する。

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する。

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推進する。

第4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する。
- ② 都市再生機構による地方都市開発整備事業により、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、引き続き実施する。
- 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う。

(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、総合的に推進する。

(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する。

(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・活用に向けた取組を引き続き進める。

(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建設の促進を図る。
- 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る。

(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する。

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及び街なか居住再生ファンドによりニュータウンの再生を支援する。

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組み（エリアマネジメント）のより一層の促進を図るため、エリアマネジメントの導入を促す仕組みを付与した良質な宅地供給の促進、普及に取り組む全国的な推進組織の立ち上げ支援等を行う。

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

住生活基本計画（全国計画）に掲げた目標（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）を達成するため、必要な施策を着実に推進する。

2 公的住宅供給の推進

- (1) 都市再生機構による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と併せて、民間による良質な賃貸住宅の供給等を推進する。
- (2) 住宅セーフティネットの充実を図るため、地域優良賃貸住宅制度により、子育て世帯、高齢者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向けの良質な賃貸住宅の供給を促進するとともに、既存ストック・民間活力の重視により公的賃貸住宅の効率的な供給を推進する。

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、総合的に推進する。
また防災性の向上、市街地環境の整備、土地の合理的利用等を図りつつ、市街地住宅の供給を促進するため住宅市街地総合整備事業を推進する。
- (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う。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、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する。

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) 住宅の長寿命化を図るため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を平成21年6月に施行するほか、平成21年度税制改正において、住宅ローン減税制度の延長・拡充等を行うとともに、長期

優良住宅の新築等についても特例的に税額控除制度を創設する（後述）。また、引き続き、長期優良住宅等推進事業（平成20年度は「超長期住宅先導的モデル事業」として実施）や、住宅履歴情報の整備とその普及等を行う。

- (2) 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」の周知を図るとともに、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・建替えの一層の円滑化を図る。また、マンションを良質な住宅ストックとして形成するため、維持管理・再生に取り組む管理組合等を支援するとともに、バリアフリー化・耐震改修等、居住者のニーズに合ったマンション再生事業への支援を行う。

6 住宅取得対策の充実等

- (1) 住宅金融支援機構により、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、引き続き、証券化支援事業（買取型及び保証型）を推進するとともに、同事業の枠組みを活用した優良住宅取得支援制度を拡充し、金利優遇期間を延長する。
- (2) 民間金融機関による住宅改良等資金に係るリバースモーゲージを住宅金融支援機構の融資保険制度の適用対象とし、高齢者が自ら保有する住宅資産を金融資産に転換し、住宅のバリアフリー化等生活環境の改善ができるよう図る。
- (3) 住宅金融支援機構のまちづくり融資制度を活用し、住宅・不動産事業者の資金繰りを支援することにより、住宅・不動産市場の活性化と良好な市街地環境の確保を図る。
- (4) 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するため、住宅ローン返済困難者対策の適用期間を延長する。
- (5) 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する。
- (6) 平成21年度税制改正において、以下の措置を講ずることとしている。

① 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等

中堅勤労者等における無理のない負担での住宅取得を支援することにより、国民生活の向上等を図るとともに、昨今の経済情勢を踏まえ、経済効果の大きい住宅投資の促進による内需拡大の観点から、良質な住宅投資に対する支援を拡充することで良質なストック形成への誘導を図るため、住宅ローン減税制度の適用期限を5年延長する（平成25年12月31日までに居住する者に対し適用する）とともに、最大控除可能額を過去最高水準まで引き上げる（最大控除可能額：一般住宅 500万円、長期優良住宅 600万円）。また、中低所得者層等における実効的な負担軽減のため、控除可能額まで所得税で控除しきれない者について、個人住民税からの控除制度を導入する（上限9.75万円／年）。

② 長期優良住宅や住宅リフォームに係る税額控除制度の創設

経済情勢の悪化等を踏まえ、国民生活の質的向上を図り得る住宅への投資に金融資産を誘導し、省資源なストック型社会への転換と持続的な内需拡大による経済成長の実現を図るため、次の特例措置を新たに構ずることとしている。

(ア) 長期優良住宅の建設促進

「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新築等を行い、平成23年12月31日までの間に居住の用に供した場合には、標準的な性能強化費用相当額※（上限：1000万円）の10%相当額を、その年分の所得税額から控除（当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除）する。

※標準的な性能強化費用相当額：住宅の構造の種類（木造、鉄骨造りなど）ごとに、耐久性、耐

震性、省エネ性能等の長期優良住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的な平米当たりの単価を定め、当該認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額。

(イ) 住宅に係る各種改修の促進

【省エネ改修】

居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事※を行い、平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に居住の用に供した場合において、その工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額（注）のいずれか少ない金額（上限：200万円（併せて太陽光発電装置を設置する場合は300万円））の10%相当額をその年分の所得税額から控除する。

※一定の省エネ改修工事：①全ての居室の窓全部の改修工事、又は①の工事と併せて行う②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事、⑤太陽光発電装置設置工事（①～④については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるもの、⑤については一定のものに限る。）であって、その工事費用の額が30万円を超えるもの。

【バリアフリー改修】

一定の居住者※1が、自己の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事※2を行い、平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に居住の用に供した場合において、その工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額（注）のいずれか少ない金額（上限：200万円）の10%相当額をその年分の所得税額から控除する。

※1 一定の居住者とは、次のいずれかに該当する者とする。

- ①50歳以上の者
- ②要介護又は要支援の認定を受けている者
- ③障害者である者
- ④上記②もしくは③に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者

※2 一定のバリアフリー改修工事：廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの設置、屋内の段差の解消、引き戸への取替え又は床表面の滑り止め化を行う工事であって、その工事費用の額（補助金等をもって充てる部分を除く。）が30万円を超えるもの。

【耐震改修】

既存住宅に係る耐震改修促進税制（税額控除対象金額（上限：200万円）の10%相当額をその年分の所得税額から控除する制度）について、以下の措置を講じた上で、適用期限を5年延長する（平成25年12月31日までにを行う耐震改修に対し適用する）。

・制度の適用対象区域について、地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域に加え、地方公共団体が耐震診断のみを補助している地域を新たに含めるほか、補助金額の下限要件を撤廃することにより、要件を緩和する。

・税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と、改修に係る標準的な工事費用相当額（注）とのいずれか少ない金額とする。

（注）標準的な工事費用相当額：改修工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に、当該改修工事を行った床面積等を乗じて計算した金額。

③ 高齢者の居住の安定確保に係る税制特例の延長及び拡充

我が国は本格的な高齢化社会へと向かっており、高齢者が安心して自立して暮らせるバリアフリー化された住宅ストックの整備を一層促進する必要がある。こうした状況を踏まえ、生活支援サービスを提供するケア付き住宅等の供給を促進するため、次の特例措置を講ずることとしている。

(ア) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進

優良賃貸住宅の割増償却制度における高齢者向け優良賃貸住宅に係る措置について、次のとおり割増率の見直しを行った上、その適用期限を2年延長する。

・一定の認定支援施設と一体として整備が行われた支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設

【所得税・法人税】割増償却5年間40%増（耐用年数35年以上のものは55%増）

・上記以外の高齢者向け優良賃貸住宅

【所得税・法人税】割増償却5年間20%増（耐用年数35年以上のものは28%増）

また、高齢者向け優良賃貸住宅に係る特例措置を拡充する。

【固定資産税】国の補助を受けて整備する高齢者向け優良賃貸住宅も対象に加える（5年間1/3に減額）

(イ) 住宅に係るバリアフリー改修の促進

一定の居住者が自己の居住の用に供する家屋について、一定のバリアフリー改修工事を行った場合に、当該工事に係る借入金の年末残高の一定割合を5年間所得税額から控除する特例措置の適用期限を5年延長する（平成25年12月31日まで）。

④ その他

このほか、以下の特例措置を延長等することとしている。

(ア) 自己の居住の用に供する家屋について、一定の省エネ改修工事（窓の二重サッシ化等）を行った場合に、当該工事に係る借入金の年末残高の一定割合を5年間所得税額から控除する特例措置の適用期限を5年延長※する（平成25年12月31日まで）。

※ 平成21年4月1日から平成22年12月31日の間は、本特例の適用要件を緩和し、1%控除の対象となる省エネ改修工事について、改修後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階相当以上上がることを要件とする。

(イ) 住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税に係る特例措置の適用期限を2年延長する（平成23年3月31日まで）。

(ウ) バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る特例措置を2年延長する（平成23年3月31日まで）。

(エ) 認定建替計画に係る区域内の土地を取得した場合の課税標準の特例措置を2年延長する（平成23年3月31日まで）。

(オ) 独立行政法人都市再生機構が附則業務として不動産を取得した場合の非課税措置について、対象から分譲住宅に係る業務の用に供する土地を除外した上で、2年延長する（平成23年3月31日まで）。

(カ) 新潟県中越地震災害による被災代替家屋等に係る特例措置について、対象から償却資産を除外した上で、2年延長する（平成23年3月31日まで）。

(キ) 三宅島噴火災害の長期避難指示による被災代替家屋等に係る特例措置を4年延長する（平成25年3月31日まで）。

第5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

宅地建物の取引に関連して、購入者等の利益保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、引き続き宅地建物取引業の指導・監督等に努める。

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、指定流通機構（レインズ）の活用を一層推進するなど、不動産流通市場の整備を進めるための施策を総合的に推進する。

また、平成19年4月から本格稼動した不動産取引情報提供システム（レインズが保有する取引情報を活用した不動産価格情報を提供するためのシステム）の拡充を平成21年度に実施することとしており、消費者の相場観の把握等を支援し、消費者が安心して不動産取引を行うことのできる環境の整備を推進する。

さらに、物件情報及び有益情報を幅広く消費者に提供するべく構築された「不動産統合サイト（不動産ジャパン）」の整備を支援することにより、不動産取引の円滑化を推進する。

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、引き続き不動産特定共同事業を推進する。

4 土地取引における土壌汚染対策の推進

土地取引の円滑化による土地の有効利用促進等の観点から、土壌汚染に関する情報提供のあり方等について検討を行う。

5 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引き続き進める。

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、以下の取組を進める。

(1) 「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」の開催等

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」での議論を踏まえ、以下の取組等を推進する。

① Jリートの合併促進等のための導管性要件の見直し、Jリート等に係る不動産取得税の特例措置

の延長等による不動産投資関連税制の整備

- ② 成約価格に基づく住宅価格指数開発の推進
 - ③ Jリート等の年金基金、個人投資家等への普及策の検討
- (2) 地方における不動産証券化市場活性化事業の推進
 - (3) 各種不動産データの電子化・標準化をはじめとした不動産情報流通環境の整備

第3節 地価動向の的確な把握

1 地価公示等の推進

平成22年地価公示については、27,804地点の標準地について行う。また、平成21年都道府県地価調査についても、引き続き行う。さらに、地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地について、四半期毎の地価動向、不動産鑑定士によって把握される不動産市場の動向に関する情報、地方整備局が行う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、公表する。

2 不動産鑑定評価の充実

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書を踏まえ、不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取組や依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施に向けた取組を関係者と連携して推進する。また、立入検査や書面調査等を継続して実施し、鑑定評価モニタリングの充実を図る。

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、以下の措置を実施する。

- (1) 固定資産税評価について、引き続き地価公示価格の7割を目途とした土地の評価の均衡化・適正化に取り組む。平成21年度も、地価動向等を適切に反映した評価に努める。
- (2) 土地の相続税評価について、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る。

第5節 土地取引規制制度の的確な運用

引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度等の的確な運用に努める。

第6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、以下の施策を講ずる。

- (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) 不動産市場データベースにより、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、インターネット上で不動産の収益・費用に係る指標を提供
- (3) 土地の取引当事者の協力により取引価格等の調査について、全国の地価公示対象地域で実施し、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する。
- (2) 進捗が遅れている都市部の地籍整備を推進するため、都市再生街区基本調査の成果を活用しつつ、市町村による地籍調査の円滑な実施を支援する調査として、密集市街地、中心市街地などを対象に、街区外周の調査を行う都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）を引き続き実施する。
- (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引き続き実施する。

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）を実施するほか、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する。

3 水調査の実施

水調査については、一級水系を対象に既存の資料を収集・整備する主要水系調査を実施するほか、地下水資料を収集・整備する地下水調査を引き続き実施する。

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・提供する手法について、引き続き検討する。

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を行うとともに、国土利用の質的分析を可能とするよう、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に着手する。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う。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、拡充を行う。

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できる社会の実現に向け、「地理空間情報活用推進基本計画」に基づき、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う。

第5節 土地に関する登記制度の整備

- (1) 登記事務のコンピュータ処理のための作業を一層推進する。
- (2) 平成20年度に引き続き、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う。
- (3) 地図管理業務及びシステムを最適化し、登記情報と地図情報の一体的なコンピュータ事務処理を可能とする地図情報システムの全国展開を図る。
- (4) 平成17年度に導入された筆界特定制度の適正・円滑な運用に努める。

第6節 測量行政の推進

平成21年度は、基本測量長期計画に基づき、高度情報通信ネットワーク社会において最も基盤的な情報インフラとなる地理空間情報の整備、流通、活用を促進するため、基盤地図情報の整備・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を構築する。また、基本測量及び公共測量の測量成果の複製・使用承認に関するワンストップサービスの運用を本格的に開始するとともに、その効果的・効率的な運用を実現するために、申請方法やシステムの所要の見直しを実施するなど改善を行う。さらに、公共測量における基盤地図情報の整備、活用と測量技術の高度化へ対応するために作業規程の準則の普及を推進する。

第7章 土地税制の改正

平成21年度税制改正において、国税及び地方税について講ずる主な措置は、以下のとおりである。

1 国税関係

- (1) 所得税・法人税
 - ① 平成21年及び平成22年に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の創設
個人又は法人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得をした国内にある土地等で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額から1,000万円（当該譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、当該譲渡所得の金額）を控除する。
 - ② 平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例の創設
事業者が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に、国内にある土地等の取得

をし、その取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合において、その取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内に、その事業者の所有する他の土地等の譲渡をしたときは、その先行して取得をした土地等について、他の土地等の譲渡益の80%相当額（その先行して取得をした土地等が平成22年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に取得をされたもののみである場合には、60%相当額）を限度として、圧縮記帳ができることとする。

- ③ 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えの適用期限を3年延長する（平成23年12月31日まで）。
 - ④ 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課税の特例について、「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法」の認定及び開発許可を受けて行われる複合的宅地開発事業の事業者に対する譲渡を適用対象から除外したうえ、その適用期限を5年延長する（平成25年12月31日まで）。
 - ⑤ 特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除の適用期限を3年延長する（平成23年12月31日まで）。
 - ⑥ 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得等の課税の特例措置の適用期限を2年延長する（平成23年3月31日まで）。
 - ⑦ 短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例制度について、適用停止措置の期限を5年延長する（平成25年12月31日まで）。
 - ⑧ 法人の土地譲渡益（一般・短期）に対する追加課税制度について、次の措置を講ずる。
 - (ア) 適用停止措置の期限を5年延長する（平成25年12月31日まで）。
 - (イ) 一般の土地譲渡益に対する追加課税の適用除外措置（優良住宅地等のための譲渡等に係る適用除外）の範囲から大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の認定及び開発許可を受けて行われる複合的宅地開発事業の事業者に対する譲渡を除外した上、適用除外措置の期限を5年延長する（平成25年12月31日まで）。
- (2) 登録免許税
- ① 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、次のとおり、平成21年4月1日以後に引き上げることとされていた税率を2年間据え置き、平成23年4月1日から段階的に引き上げることとする。
 - (ア) 土地の売買による所有権の移転登記（現行1,000分の10、本則1,000分の20）

平成21年4月1日から平成23年3月31日まで	1,000分の10
平成23年4月1日から平成24年3月31日まで	1,000分の13
平成24年4月1日から平成25年3月31日まで	1,000分の15
 - (イ) 土地の所有権の信託の登記（現行1,000分の2、本則1,000分の4）

平成21年4月1日から平成23年3月31日まで	1,000分の2
平成23年4月1日から平成24年3月31日まで	1,000分の2.5
平成24年4月1日から平成25年3月31日まで	1,000分の3
 - 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移転登記（現行1,000分の8）に対する登録免許税の税率の軽減措置について、平成21年4月1日以後に引き上げることとされていた税率を1年間据え置くこととする。

2 地方税関係

(1) 固定資産税

- ① 平成21年度から平成23年度までの宅地等に係る負担調整措置について、現行の措置を継続する。

- (ア) 負担水準（当該年度の評価額に対する前年度課税標準額の割合）が70%を超える商業地等については、当該年度の評価額の70%を課税標準額とする。
- (イ) 負担水準が60%以上70%以下の商業地等、負担水準が80%以上の住宅用地については、前年度の課税標準額を据え置く。
- (ウ) 負担水準が60%未満の商業地等、負担水準が80%未満の住宅用地については、前年度課税標準額に当該年度の評価額（住宅用地にあっては評価額×1/6又は1/3。以下同じ。）の5%を加えた額を課税標準額とする。
- ただし、当該額が、商業地等については評価額の60%、住宅用地については評価額の80%を上回る場合には60%又は80%相当額とし、評価額の20%を下回る場合には20%相当額とする。
- ② 平成16年度に創設した商業地等に係る地方公共団体の条例による減額措置を継続する。
- ③ 住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る平成21年度から平成23年度までの固定資産税について、税負担が大幅に増加する場合、地方公共団体の条例により、前年度税額（前年度に条例減額制度が適用されている場合には、減額後の税額）に条例で定める割合（1.1倍以上）を乗じて得た額まで減額することができる措置を講ずる。
- ④ 据置年度である平成22年度及び平成23年度においても、地価が下落している場合には簡易な方法により価格の下落修正ができる特例措置を継続する。
- ⑤ 一般農地及び一般市街化区域農地については、従来と同様の負担調整措置を継続する。特定市街化区域農地については、一般住宅用地と同様の措置を講ずる。
- (2) 都市計画税
固定資産税と同様の措置を講ずる。
- (3) 不動産取得税
- ① 住宅及び土地の取得に係る標準税率（本則4%）を3%とする特例措置の適用期限を3年延長する（平成24年3月31日まで）。
- ② 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の2分の1とする特例措置の適用期限を3年延長する（平成24年3月31日まで）。
- ③ Jリート・SPCが取得した不動産に係る不動産取得税について、当該不動産の価格の3分の2に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置の適用期限を2年延長する（平成23年3月31日まで）。
- ④ 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の不動産取得税に係る課税の特例措置の適用期限を2年延長する（平成23年3月31日まで）。
- (4) 個人住民税
- ① 平成21年及び平成22年中に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の創設個人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得をした国内にある土地等で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、当該譲渡所得の金額から1,000万円を控除する。
- ② 特定の民間住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除の適用期限を3年延長する（平成23年12月31日まで）。
- ③ 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課税の特例について、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の認定及び開発許可を受けて行われる複合的宅地開発事業の事業者に対する譲渡を適用対象から除外したうえ、その適用期限を5年延長する（平成25年12月31日まで）。
- ④ 短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例制度について、適用停止措置の期限を5年延長する（平成25年12月31日まで）。

第8章 国土政策との連携

1 国土形成計画の推進

国土形成計画（全国計画）においては、総合的な国土の形成に関する施策の指針として、「多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土の形成」を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、多様な主体の協働により、効果的に計画の推進を図ることとしている。広域地方計画については、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、地域の特性を活かした独自性の高い計画を定めるものであり、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の協議を経て策定する予定である。

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、現在までに13地域について多極分散型国土形成促進法に基づく基本構想が策定されている。現在、基本構想が作成されていない都市においても構想の作成に向けた準備が行われており、引き続き基本構想作成の促進を図る。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る。

(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ずる。

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する。

(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する。

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する。

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、税制上の特例措置を拡充し、低利融資制度を創設するとともに、工場立地法の特例措置、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う。

(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、効果的に推進する。

4 交通ネットワークの整備

「全国1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する。

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、以下の施策を講ずる。

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

引き続き、「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う。

(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、残る移転対象機関について、円滑に移転が実施されるよう、その着実な推進を図る。

第9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21年度は、こ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う。

また、土地に関する各種計画であって環境の保全に関する事項を定めるものについては、環境基本計画との連携を図る。

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ずる。

- (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

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、緑化対策等を推進する。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う。

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る。

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する。
- (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する。
- (3) 「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」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する。
- (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、緑地帯の整備等を推進する。
- (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、整備に努める。

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する。

6 土壌環境保全対策

- (1) 前年度に引き続き、土壌汚染調査・対策に関する技術的な検討調査、低コスト・低負荷型の調査・

対策技術の普及を促進するための調査、土壌汚染に係るリスクコミュニケーションの推進を図るための調査等を行う。

- (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する。
- (3) ダイオキシン類による土壌汚染対策については、土壌環境基準の検討及び汚染土壌浄化技術の確立のための調査、ダイオキシン類対策特別措置法に基づく土壌汚染対策への助成を引き続き実施する。

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する。

8 地球温暖化対策と土地利用

地球温暖化対策推進法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及び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形成等を図るため、公共交通の利用促進、未利用エネルギー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する。

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当たっては、環境保全について適正な配慮がなされるように、環境影響評価法等の法律、条例に基づく環境影響評価の適正な運用に努める。

環境影響評価法については、法の見直しを含めた必要な措置を講ずるため、引き続き、施行の状況について検討する。また、環境影響評価の具体的な進め方を定めている技術指針に関する基本的事項の内容についても、必要な調査、分析等を実施する。

戦略的環境アセスメント導入ガイドライン（SEAガイドライン）等を踏まえて、引き続き、取組についての検討や実施事例の積重ねを行い、SEAガイドラインを不断に見直す。環境省において、SEAガイドラインの情報提供を引き続き行うとともに、地方公共団体が地域の環境情報を整理・提供するための手法の取りまとめ、より上位の計画や政策の決定段階に当たっての戦略的環境アセスメントについて検討を進める。

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、以下の施策を推進する。
 - 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支払いを実施する。
 - 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みを推進する。
 - 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する。
 - 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・解消を図る。

- ⑤ 「耕作放棄地再生利用緊急対策」、「農山漁村活性化プロジェクト支援交付金」において、多様な主体が行う貸借等により耕作放棄地を再生・利用する取組等への支援を実施する。
- (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する。
- (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する。

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・助言を行う。
- (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・管理を推進する。
- (3) 林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整に必要な審査、監督等に対して助言を行う。
- (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する。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、その拡充を図る。さらに保護林相互のネットワークの形成を図る「緑の回廊」の設定など、より広範で効果的な森林生態系の保全に努める。
- (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）の保全対策を実施する。

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する。また、これまで都市部に限られていた対象を全国に拡大し、土地利用規制や流出抑制対策等の取り組み状況に応じて、河川管理者が河道整備や排水施設機能向上などの対策を重層的に実施することにより、総合的な治水対策を推進する。
- (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推進する。
- (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する。

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等を進める。
- (2) 遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物については、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物の登録を進めるとともに、その保存と活用を行う。
- (3) 人と自然との関わりの中で育まれた景観地については、重要文化的景観の選定を進めるとともにその保存と活用を図る。
- (4) 埋蔵文化財を包蔵する土地について、都道府県教育委員会等において遺跡地図の作成により周知を図るとともに、開発等の土地利用との調和を図りつつ適切な保護に向けた条件整備を行う。
- (5) 地域の歴史的な風情、情緒を活かしたまちづくりを推進するため、歴史的風致維持向上計画の認定を進めるとともに、計画に基づく事業への支援等を行う。

第8節 良好な景観形成の推進

良好な景観形成を推進するため、基本理念などの普及啓発、多様な主体の参加を図るための景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や先進事例に関する情報提供等の取組について、引き続き充実化を図る。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を引き続き支援していく。

第10章 土地に関する基本理念の普及・啓発等

1 土地に関する基本理念の普及・啓発活動の実施

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

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、支援を行う。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う。