

土地・水資源局の主な政策課題について

国土交通省 土地・水資源局
平成22年4月

目次

○土地・水資源局の主な政策課題

- ・最近の地価動向とその特徴・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- ・地籍調査の推進について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- ・不動産情報の整備・提供・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- ・土地利用基本計画制度について・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- ・土地税制について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- ・土地政策の変遷について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- ・安全・安心な水資源確保を図る水資源政策の展開・・・・・・ 7
- ・健全な水循環系の構築・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- ・安定的な水資源の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- ・水源地域の保全・活性化・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- ・世界的な水資源問題への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

○土地・水資源局所管法律一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

○土地・水資源局の組織と所掌事務・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

○独立行政法人水資源機構・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

○国土審議会土地政策分科会及び水資源開発分科会について・・・・ 15

○土地・水資源局の予算・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

最近の地価動向とその特徴

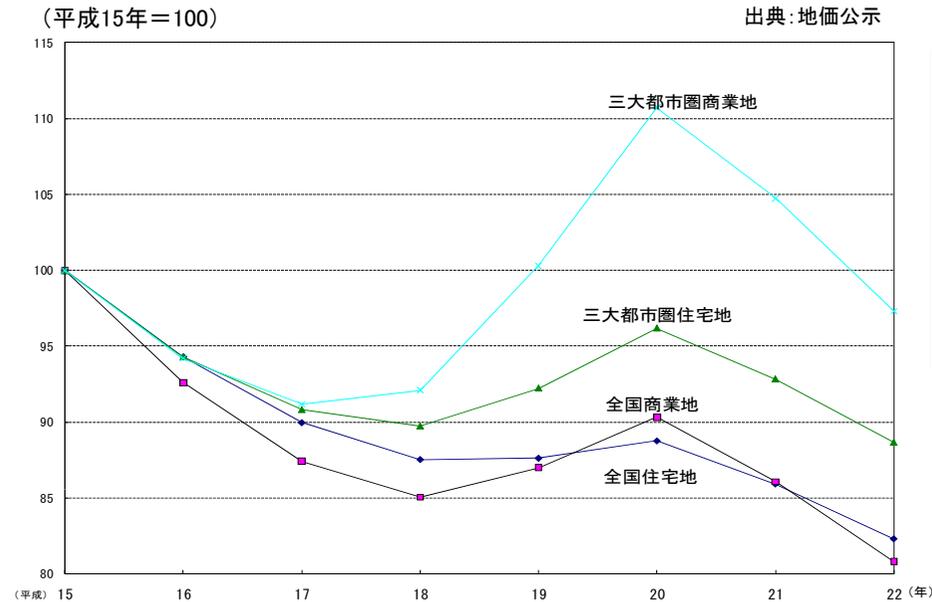
平成22年地価公示によると、昨年1年間の地価は、一昨年1年間と同様、全国的な下落となった。

下落率は、三大都市圏の方が地方圏よりも、また商業地の方が住宅地よりも大きい。

ただし、半年ごとの動向を見ると、三大都市圏では、昨年前半よりも後半の方が下落率が小さくなっている。

また、四半期毎の主要都市の高度利用地の地価動向を見ると、下落基調が続く一方、下落幅の縮小傾向が見られる。東京圏では昨年第1四半期から第4四半期までの間に上昇又は横ばいに転じた地区が現れた。

【全国・三大都市圏における地価動向】



【地価の変動率の3年間の推移】

出典:地価公示

| | 住宅地 | | | 商業地 | | | 全用途 | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | H20年 | H21年 | H22年 | H20年 | H21年 | H22年 | H20年 | H21年 | H22年 |
| 全国 | 1.3% | -3.2% | -4.2% | 3.8% | -4.7% | -6.1% | 1.7% | -3.5% | -4.6% |
| 三大都市圏 | 4.3% | -3.5% | -4.5% | 10.4% | -5.4% | -7.1% | 5.3% | -3.8% | -5.0% |
| 地方圏 | -1.8% | -2.8% | -3.8% | -1.4% | -4.2% | -5.3% | -1.8% | -3.2% | -4.2% |

【主要都市の高度利用地における地価動向】 (地区数)

| 全国 | | | | | |
|--------------------|-----|-----|---------|------|-----|
| 四半期 | 上昇 | 横ばい | 下落 | | 計 |
| | | | △0%~△3% | △3%~ | |
| H21第1四半期 (1~3月) | 0 | 2 | 37 | 111 | 150 |
| 増減 | ↓+1 | ↓+3 | ↓+51 | ↓-55 | |
| H21第4四半期 (10月~12月) | 1 | 5 | 88 | 56 | 150 |

| 東京圏 | | | | | |
|--------------------|-----|-----|---------|------|----|
| 四半期 | 上昇 | 横ばい | 下落 | | 計 |
| | | | △0%~△3% | △3%~ | |
| H21第1四半期 (1~3月) | 0 | 0 | 10 | 55 | 65 |
| 増減 | ↓+1 | ↓+4 | ↓+28 | ↓-33 | |
| H21第4四半期 (10月~12月) | 1 | 4 | 38 | 22 | 65 |

出典:主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)

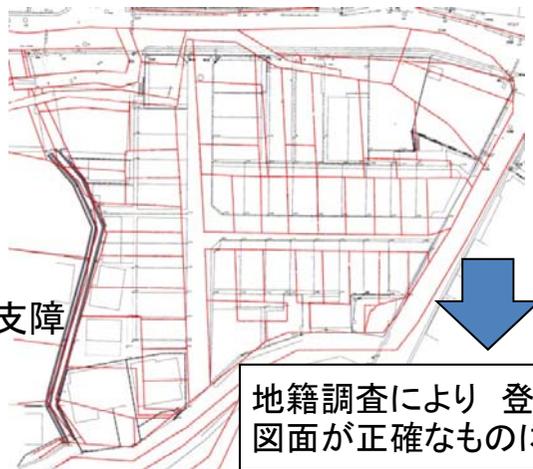
地籍調査の現状

- 地籍調査とは、一筆ごとの土地の所有者、地番及び地目の調査、境界及び地積に関する測量を行うもの
- 国土調査促進特別措置法（昭和37年）に規定する国土調査事業十箇年計画に基づき実施しており、昭和38年以降、5次にわたり十箇年計画を策定〔第5次計画は平成21年度末まで〕
- 地籍調査の進捗率は、全国49%、うち都市部21%、山村部42%（平成21年度末見込み）

| | 対象面積 (km ²) | 実績面積 (km ²) | 進捗率 (%) |
|--------|----------------------------|----------------------------|------------|
| D I D | 12,255 | 2,583 | 21 |
| 非 宅 地 | 17,793 | 9,099 | 51 |
| D 農用地等 | 72,058 | 51,414 | 71 |
| I 林地 | 184,094 | 76,957 | 42 |
| 合 計 | 286,200 | 140,053 | 49 |

地籍調査を実施しない場合に生じる問題

- 土地資産の保全・取引に支障
- 災害復旧の遅れ
- まちづくりへの支障
- 適正な森林管理等への支障



地籍調査により 登記所の
図面が正確なものに移行

公園と現況のズレ

赤線：登記所に備え付けられている図面（公園）の筆界。登記の対象となる土地の区画を示す。

黒線：実際の現地状況。

都市部における公園と現況のズレ

1m以上ずれている地域が52.3%
(国土調査課調べ)

第6次国土調査事業十箇年計画の基本的な考え方(案)

- きめ細やかな目標、メリハリの効いた計画
- 長期的な展望に基づいた計画
- 計画目標の達成可能性にも配慮

今後のスケジュール(案)

- 3月31日 国土調査関連法成立
- 4月 関係行政機関との協議
都道府県からの意見聴取
- 5月 国土審議会(土地政策分科会)からの意見聴取
- 5月 十箇年計画閣議決定

我が国の不動産市場の現状に関しては、未だ十分な透明性が確保されていないとの評価

➡ **不動産情報の整備・提供を通じて不動産市場の透明性を高め、不動産取引の円滑化・活性化を図ることが必要**

国土交通省ホームページ（土地総合情報ライブラリー）から以下の情報等を一元的に提供

①地価の状況（地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告等）

地価公示や都道府県地価調査の調査結果を提供するほか、平成19年より、主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）を四半期毎に提供。

②不動産の取引価格（不動産取引価格情報）

平成18年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報を四半期毎に提供。

不動産取引価格情報(市区町村) 見方について

平成20年第4四半期・東京都港区・住宅地・取引件数・420件

データ件数: 7件中1件目 ~ 7件目を表示中(1/1ページ目) 過去1年間の価格差別(㎡単価)取引件数情報

| No | 住所 | 取引価格 (総額) | 面積 (㎡) | 土地の形状 | 建物の用途 | 建物の構造 | 延床面積 (㎡) | 建築年 | 前面道路 | | | 最寄駅 | | 用途 地域 | 建ぺい率 (%) | 容積率 (%) | 地価 公示 | 地価 調査 | |
|----|-------|--------------|-----------|-------|-------|-------|-------------|-------|-------|----|----|--------|-------|----------|-------------|------------|----------|----------|---|
| | | | | | | | | | 幅員(m) | 方位 | 種類 | 名称 | 距離(分) | | | | | | |
| 1 | 港区赤坂 | ¥88,000,000 | 100 | ほぼ長方形 | 店舗 | W | 115 | 昭和60年 | 4 | 北東 | 私道 | 赤坂(東京) | 6 | 2 | 住居 | 60 | 300 | ● | ▲ |
| 2 | 港区三田 | ¥500,000,000 | 470 | 不整形 | 共同住宅 | RC | 900 | 平成11年 | 4 | 南西 | 区道 | 白金高輪 | 4 | 準工 | 60 | 300 | ● | ▲ | |
| 3 | 港区南麻布 | ¥240,000,000 | 186 | ほぼ台形 | 共同住宅 | RC | 400 | 昭和63年 | 6 | 南西 | 区道 | 広尾 | 11 | 1 | 中専 | 60 | 200 | ● | ▲ |
| 4 | 港区三田 | ¥70,000,000 | 65 | ほぼ正方形 | 住宅 | W | 80 | 平成13年 | 4 | 南 | 私道 | 麻布十番 | 9 | 1 | 中専 | 60 | 300 | ● | ▲ |
| 5 | 港区白金 | ¥59,000,000 | 50 | 長方形 | 住宅 | W | 80 | 平成8年 | 4 | 東 | 区道 | 白金高輪 | 3 | 準工 | 60 | 400 | ● | ▲ | |

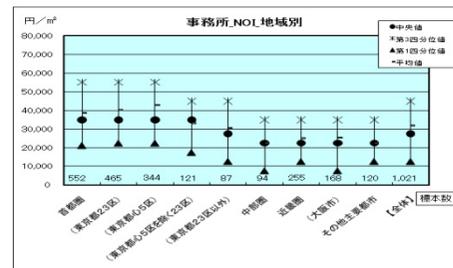
<対象地域>
全国

<データ項目>
所在地（※町・大字レベル）
取引価格（※有効数字2桁）
土地の面積・形状
建物の用途・構造、床面積、建築年
前面道路、最寄駅、用途、容積率等

<提供データ件数（累計）>
768,397件（平成22年3月末現在）

③賃貸用不動産の収益・費用

平成20年度より、不動産事業者、ビルオーナー、不動産管理会社へのアンケート調査に基づく事務所・店舗・住宅の不動産管理に係る収益・費用に関する情報を提供。



<対象地域>
三大都市圏及びその他の主要都市

<データ項目>
「事務所」「店舗」及び「住宅」の
3用途の賃貸用物件の収益・費用に係る
6つの指標
(NOI（運営純収益）、維持管理費など)

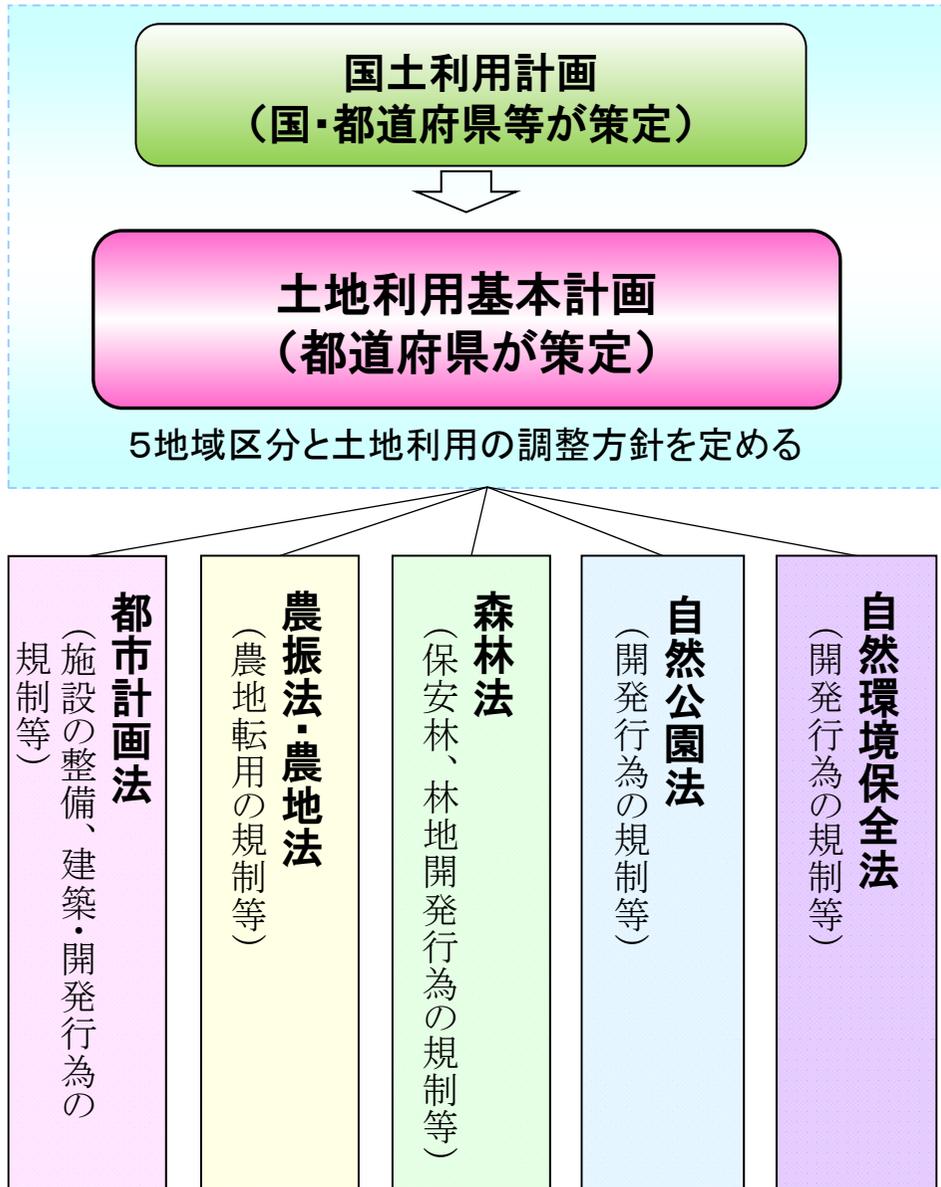
④不動産の所有・利用状況

（土地基本調査）

統計法に基づく基幹統計として、平成5年より、土地や建物の所有及び利用の状況等の基礎的な情報を調査・整備して提供。

| 法人土地基本調査 | 法人建物調査 | 世帯に係る土地基本統計 |
|--|---|--|
| 法人の所有する土地に関する以下の事項を法人の属性とともに把握 ・所在地 ・面積 ・所有形態 ・利用状況 など | 法人の所有する建物に関する以下の事項を法人の属性とともに把握 ・所在地 ・延べ床面積 ・構造 ・建築年次 など | 世帯の所有する土地に関する以下の事項を世帯の属性とともに把握 ・所在地 ・面積 ・所有形態 ・利用状況 など |

現行の土地利用計画制度の体系



制度の趣旨

- 土地利用基本計画は、総合的・計画的な土地利用を図る観点から、各土地利用分野毎の関係法(都市計画法、農地法・農振法、森林法等)の縦割りの弊害を排除し、その調整を図るため、関係法に基づく諸計画や規制措置の総合的な指針としての役割を果たすもの

計画内容

- 五地域区分 (都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域)
- 土地利用の調整方針(土地利用の基本方向等)

今後の政策課題・取組

- 各都道府県が抱える土地利用の課題に的確に対応した土地利用基本計画が策定されるよう、各都道府県の計画見直しを支援・推進
- 人口減少・少子高齢化の一層の進展等を背景とする土地利用の変化(「急激な都市化」→「都市の縮小」等)に対応した総合的な土地利用計画のあり方

土地については、取得、保有、譲渡のそれぞれの段階において、様々な課税がなされているが、土地市場の活性化や土地の有効利用などを図る観点から、各種の特例措置が講じられているところ。

土地税制については、土地以外の資産とのバランス、諸外国の制度との比較、その時々々の景気動向等を踏まえつつ、必要に応じて見直しを行っていくことが必要。

〔現行の土地に関する主な税目と特例措置の例〕

取得段階

【登録免許税】(国税)

土地の流動化の促進を目的として、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を軽減。

税率: 1% (本則: 2%)

【不動産取得税】(地方税)

土地の流動化の促進を目的として、土地に係る不動産取得税の税率及び課税標準を軽減。

税率: 3% (本則: 4%)

課税標準: 宅地評価土地について1/2

【特別土地保有税】(地方税)

→平成10年より課税停止

【相続税】(国税)

保有段階

【固定資産税】(地方税)

固定資産税額 = 課税標準額(※) × 標準税率(1.4%)

※ 課税標準額は固定資産評価額(地価公示の7割を目安)に負担調整を行って、算出(固定資産評価額は基準年度(3年ごと)に評価替え)。

商業地等については、土地保有コストの均衡化、適正化の観点から課税標準額を一定の方法で負担調整。

【都市計画税】(地方税)

【地価税】(国税)

→平成10年より課税停止

譲渡段階

【所得税,住民税】(国税,地方税)

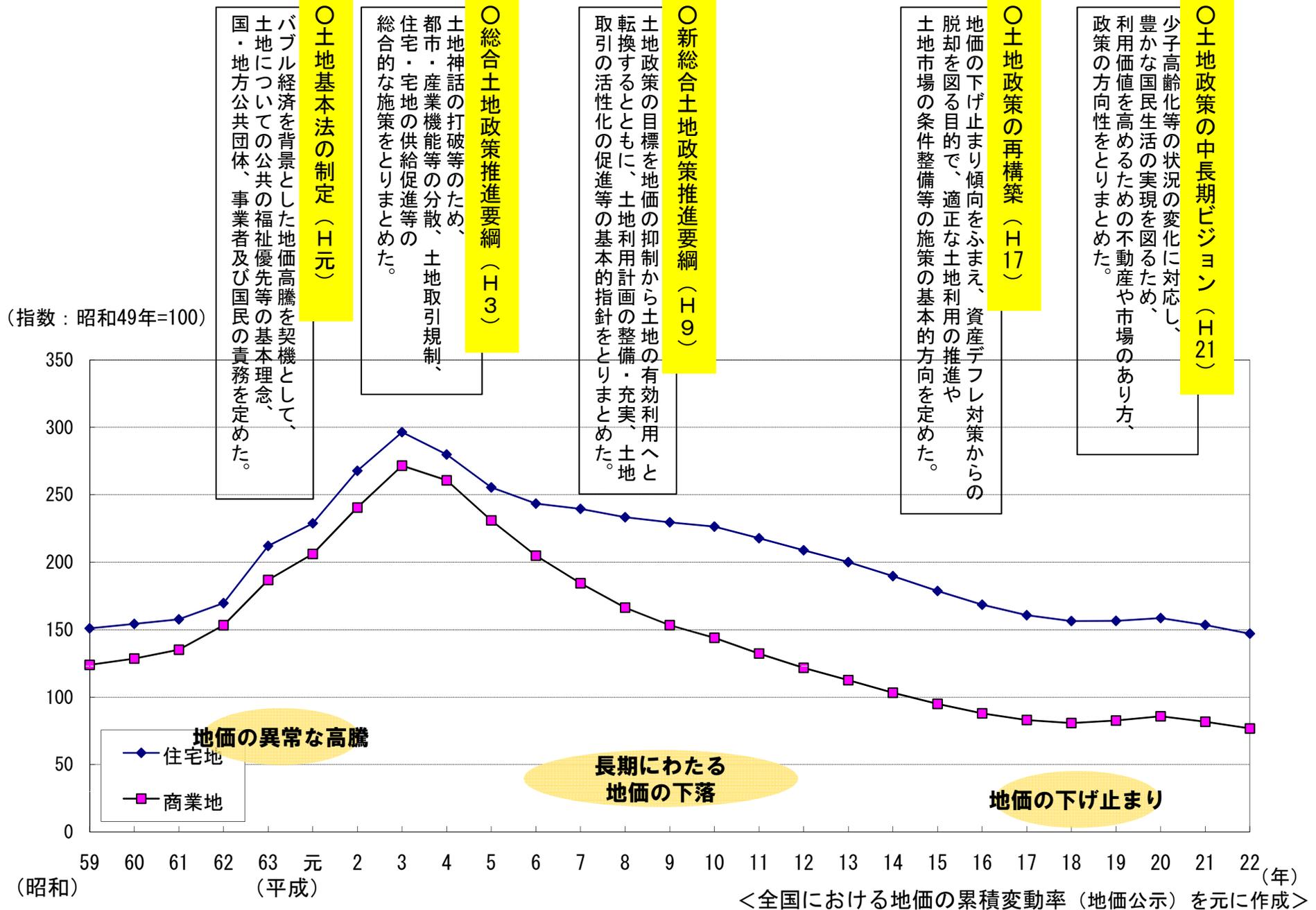
土地の細分化・切り売りを防止する目的で、個人が土地を譲渡する場合には、他の所得と区分し、譲渡所得に対し一律の税率で課税。

- ・短期所有(5年以下)
一律39%(うち住民税9%)
- ・長期所有(5年超)
一律20%(うち住民税5%)

【法人税】(国税)

通常法人税率による課税のほか、投機的土地取引の抑制を目的とした重課制度がある(平成10年より課税停止中)。

※住宅に関しては別途特例措置が講じられている。



- ・気候変動に伴う降水量の変動の増大、大規模地震や老朽化による水供給リスクの増大、水源地域の疲弊等が水資源の課題。
 - ・世界では、約9億人が安全な飲料水にアクセスできず、また、100兆円の水ビジネス市場に日本企業が参入できていない状況。
- ➡ これらの課題の解決に向け、以下の施策に重点的に取り組む

健全な水循環系の構築

1. 安定的な水資源の確保

三大都市圏等においては、農業用水、水道用水、工業用水等の調整を行い、水資源の総合的な開発及び利用の合理化の基本となる水資源開発基本計画を策定し、安定的な水供給を実施。

2. 総合水資源管理の推進

流域における、健全な水循環系の構築に向け、従前の「開発」から水資源を総合的に「マネジメント」する総合水資源管理を推進。

- ・水供給システムのリスク管理(地震対策、老朽化対応)
- ・水量・水質の一体管理
- ・地下水の保全と利用のための管理
- ・雨水・再生水の有効活用
- ・水を大切に使う社会の構築 等

3. 水源地域の保全・活性化

水資源の起点として重要な役割を担う水源地域の生活再建や、地域づくり、人材育成等ソフト対策を通じた保全・活性化を促進。

世界的な水資源問題への対応

1. 国際会議等を通じて、世界の水問題解決に向けた貢献

国際会議等を通じて、日本のイニシアティブによりアジアを中心としたIWRM (Integrated Water Resources Management)の促進

- ・第5回世界水フォーラム(2009)
- ・第2回アジア太平洋水サミット(2011)
- ・第6回世界水フォーラム(2012)

2. 水ビジネスへの日本企業の進出支援

建設・維持・管理を含めたパッケージでの新たなビジネスチャンス向上への貢献

- ・日本の有する技術力の提供
- ・日本の技術力を活かした水問題解決

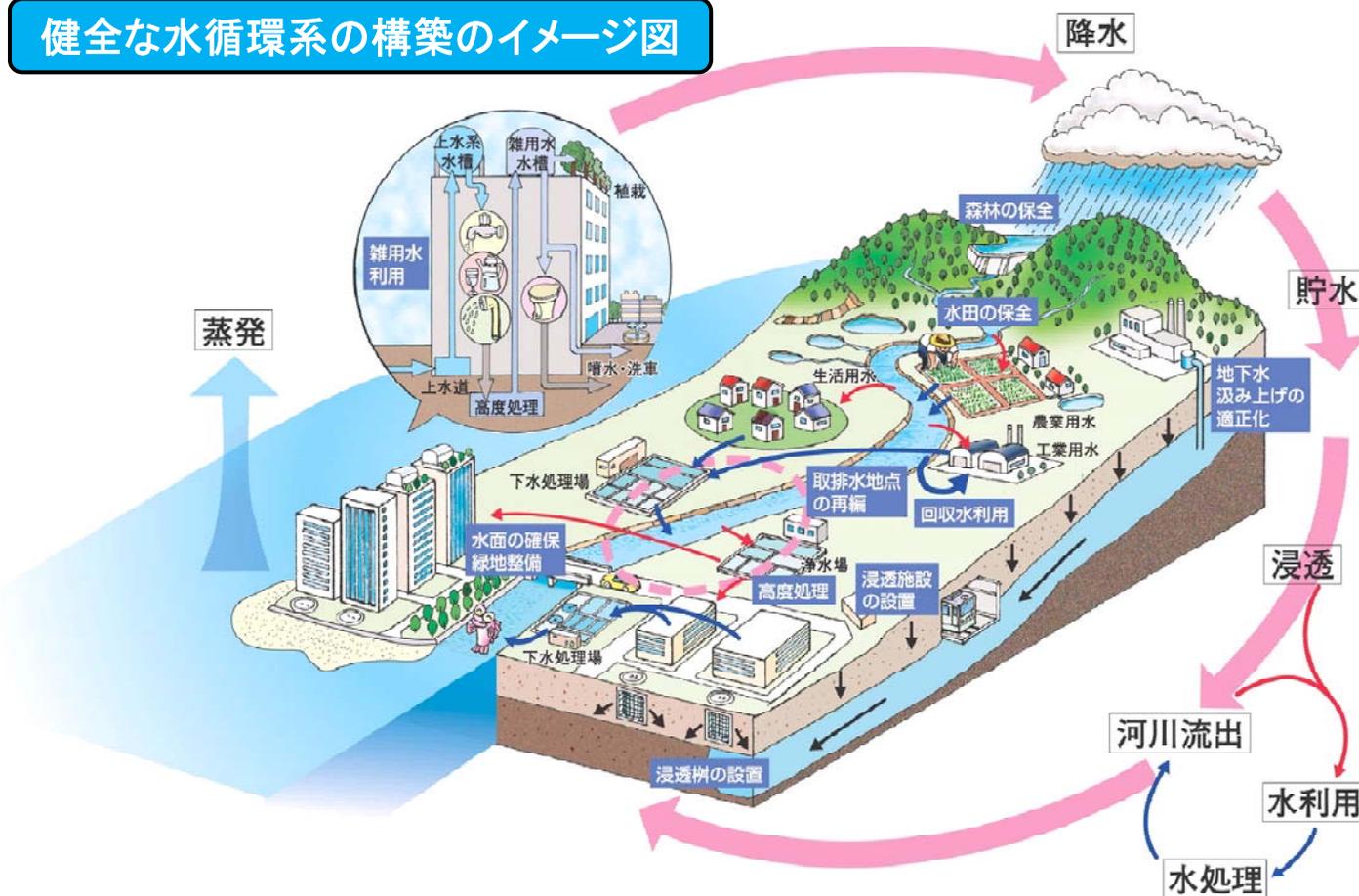
健全な水循環系:

流域を中心とした一連の水の流れの過程において、**人間社会の営みと環境の保全に果たす水の機能が、適切なバランスの下にともにも確保**されている状態 (出典:平成15年 健全な水循環系構築に関する関係省庁連絡会議資料より)

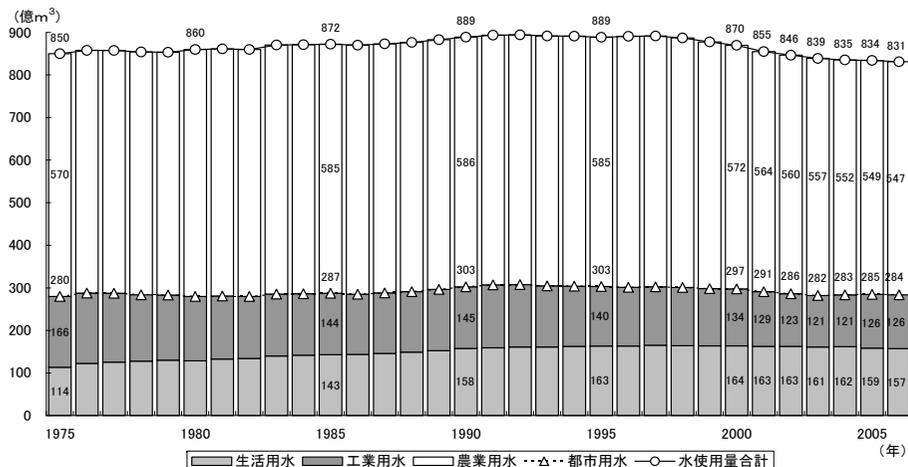
水循環系の健全化の取組

- 安全でおいしい水の確保
 - 都市型水害の回避
 - 平常時の河川流量の確保
 - 渇水への迅速適切な対応
 - ヒートアイランド現象の緩和
 - 多様な生態系の確保
- など

健全な水循環系の構築のイメージ図



◆ 全国の水使用量



(注) 1. 国土交通省水資源部の推計による取水ベースの値であり、使用後再び河川等へ還元される水量も含む。
 2. 工業用水は従業員4人以上の事業所を対象とし、淡水補給量である。ただし、公益事業において使用された水は含まない。
 3. 農業用水については、1981～1982年値は1980年の推計値を、1984～1988年値は1983年の推計値を、1990～1993年値は1989年の推計値を用いている。
 4. 四捨五入の関係で合計が合わないことがある。

◆ 水資源開発基本計画(フルプラン)の概要

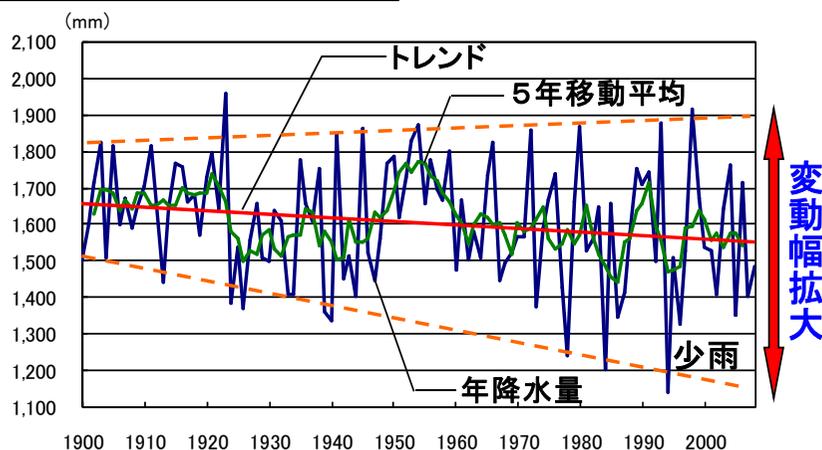
水資源開発水系における水資源の総合的な開発及び利用の合理化の基本となる計画
 (根拠法令：水資源開発促進法)

【記載内容】

- ①水の用途別の需要の見通し及び供給の目標
- ②供給の目標を達成するため必要な施設の建設に関する基本的な事項
- ③その他水資源の総合的な開発及び利用の合理化に関する重要事項

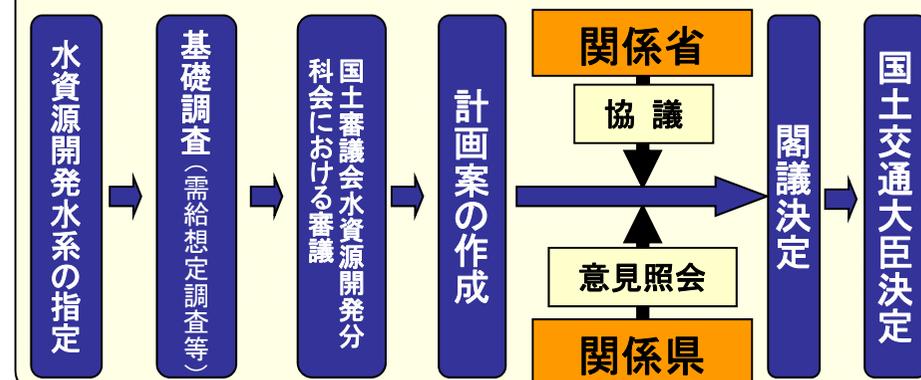


◆ 年降水量の経年変化



(注) 気象庁資料をもとに国土交通省水資源部作成

計画策定の手続き



水源地域対策の全体像

- 水源地域対策とは、ダム等の建設に伴う水没によって、住宅、農地等の生活基盤を失うダム周辺の住民及び地域に対し、国と関係自治体が連携し、生活再建対策や地域振興対策を講じるもの。
- 水源地域対策には、ダム事業者による補償、水源地域対策特別措置法(水特法)、水源地域対策基金、水源地域の活性化のためのソフト対策の4つの柱があり、相互に補完し合い、総合的な対策が講じられている。

ダム事業者による補償

水没する私有財産の補償(移転)と水没する公共施設の原状回復(移転)

○ダム事業者の予算

- ・付替道路整備
- ・代替地造成
- ・公共施設移転 等

水源地域対策特別措置法(水特法)

補償を補完し、水源地域の生活環境、産業基盤を整備(公共事業の計画的実施)

○公共事業所管府省及び地方公共団体の予算

- ・道路整備(拡幅等)
- ・土地改良
- ・下水道
- ・義務教育施設
- ・スポレク施設 等

水源地域対策基金

補償及び水特法を補完し、肌理細かな生活再建対策等を実施

○上下流が共同で設立、事業費は下流が負担

- ・生活再建相談員の設置
- ・代替地資産取得利子補給
- ・集会所整備 等

水源地域活性化のためのソフト対策

- ・水源地域対策アドバイザー派遣
- ・水源地域活性化リーダー養成研修
- ・水源地域活性化調査 等

水源地域対策特別措置法の仕組み

指定ダム(=対象ダム)の指定

- 都道府県知事の要望
- 政令により指定
- ※指定の要件
- ・水没戸数20戸以上
- ・水没農地面積20ha以上

水源地域(=支援の対象地域)の指定

- 都道府県知事の申し出
- 国土交通大臣が指定
- ※ダムの貯水池に面する大字等

水源地域整備計画(=具体的な整備事業の内容)の決定

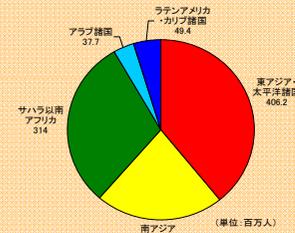
- 都道府県知事が案を作成
- 国土交通大臣が決定
- ※補助率嵩上げ(水没150戸以上等)
- ※地元負担分の一部の下流負担

国、県、市町村等による整備事業の実施

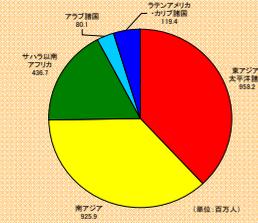
水と衛生に関する問題

・世界では8億8,400万人(13%)が安全な飲料水にアクセスできず、25億3,300万人(38%)が適切な衛生施設を欠いている

安全な飲料水を継続的に利用出来ない人々の地域別人口



トイレ等の衛生施設を継続的に利用出来ない人々の地域別人口



(注) 国連児童基金 (UNICEF) 及び世界保健機関 (WHO) 『PROGRESS ON DRINKING WATER AND SANITATION : SPECIAL FOCUS ON SANITATION, 2008』をもとに国土交通省水資源部作成

国際会議

水問題解決に向け世界水フォーラムや国連等の国際会議において議論

・ IWRM(Integrated Water Resources Management)等

国際会議等を通じて日本のイニシアティブにより IWRM促進に貢献

日本の技術力を活かした水問題解決

日本の有する技術力

水ビジネス

企画・計画・設計・施工技術

管理・運営ノウハウ

プロジェクト
企画・計画



施工管理



監視制御

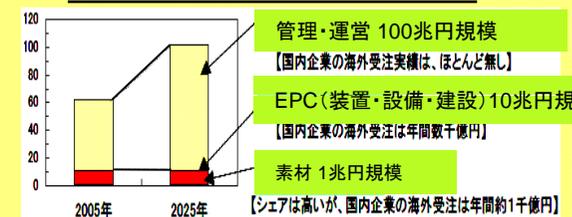


老朽化診断



建設・維持・管理を含めた
パッケージでの
新たなビジネスチャンス

世界水ビジネスは2025年には100兆円規模に

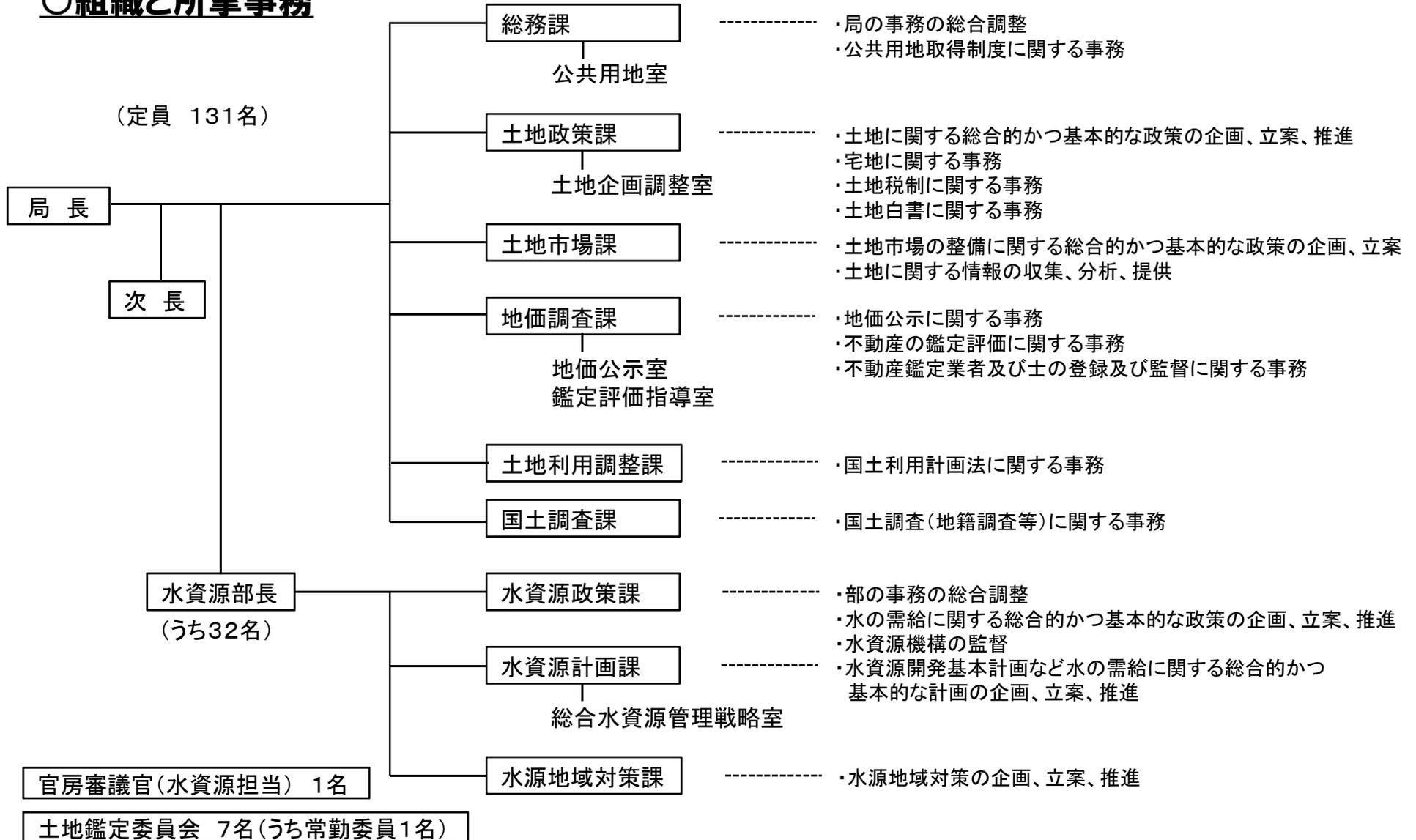


| 所管法 | 担当課 |
|---|---------------|
| ◎ 国土調査法(昭和26年法律第180号) | 国土調査課 |
| ◎ 水資源開発促進法(昭和36年法律第217号) | 水資源計画課 |
| ◎ 国土調査促進特別措置法(昭和37年法律第143号) | 国土調査課 |
| ◎ 新住宅市街地開発法(昭和38年法律第134号) | 土地政策課 |
| ◎ 不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号) | 地価調査課 |
| ◎ 地価公示法(昭和44年法律第49号) | 〃 |
| ○ 公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号) | 総務課公共用地室 |
| ◎ 新都市基盤整備法(昭和47年法律第86号) | 土地政策課 |
| ○ 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法(昭和48年法律第102号) | 〃 |
| ◎ 水源地域対策特別措置法(昭和48年法律第118号) | 水源地域対策課 |
| ○ 国土利用計画法(昭和49年法律第92号) | 土地利用調整課・地価調査課 |
| ○ 農住組合法(昭和55年法律第86号) | 土地政策課 |
| ○ 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(昭和63年法律第47号) | 〃 |
| ○ 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(平成元年法律第61号) | 〃 |
| ◎ 土地基本法(平成元年法律第84号) | 〃 |
| ○ 独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号) | 水資源政策課 |

凡例: ◎当局単独所管法律、○他局、他省庁との主な共管法律

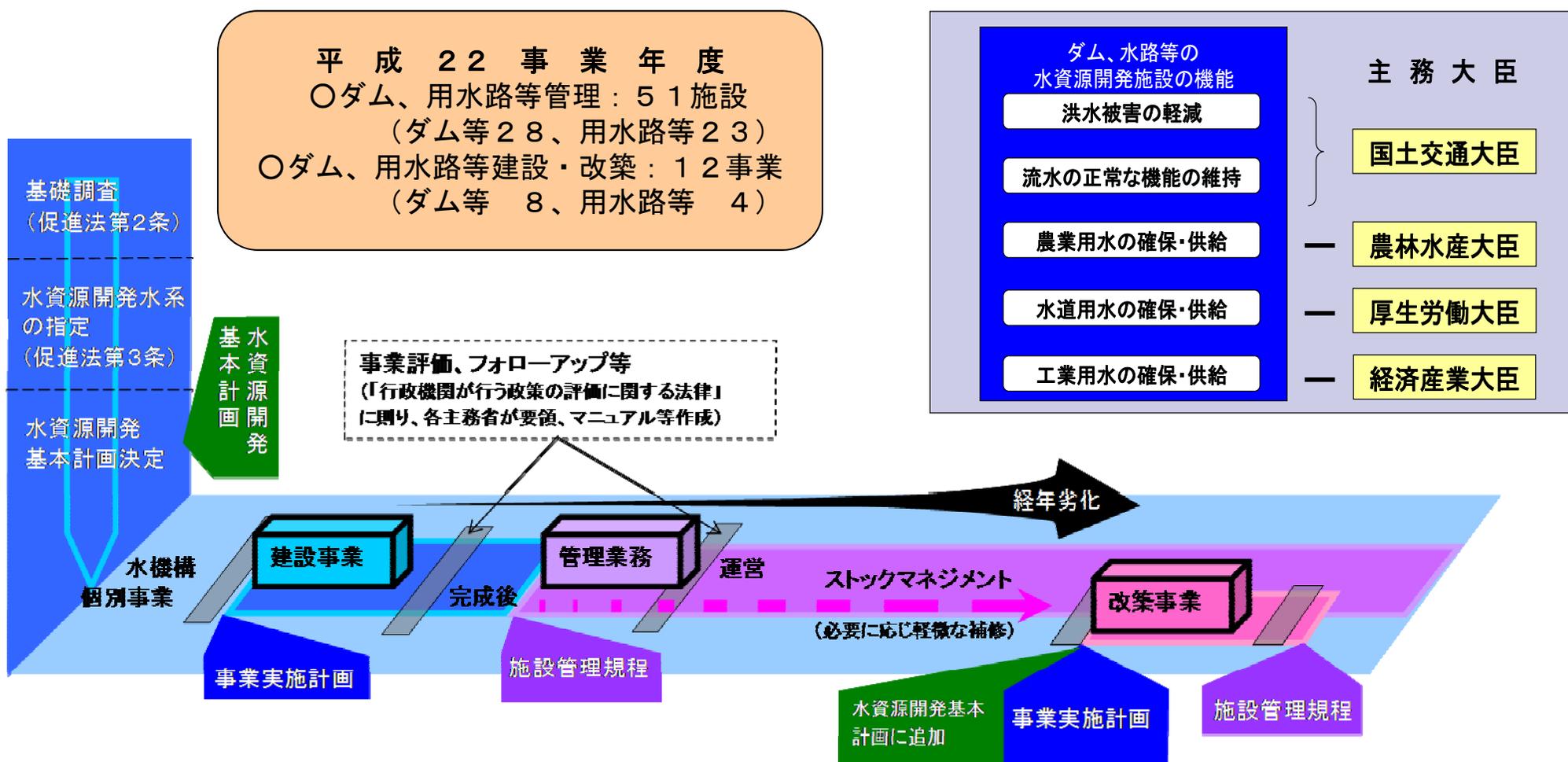
(平成22年3月31日現在)

○組織と所掌事務



■水資源の開発又は利用のための施設の改築等及び水資源開発施設等の管理等を行うことにより、産業の発展及び人口の集中に伴い用水を必要とする地域(三大都市圏、四国及び北部九州)に対する水の安定的な供給の確保を図っている。

■この目的を達成するため、日常的に施設の巡視・点検・整備を行い、各施設が確実に機能するよう保全と管理に努めるとともに、ダム等では利水放流操作や洪水調節、用水路等では複数利水者との配水調整及び施設操作を行っている。



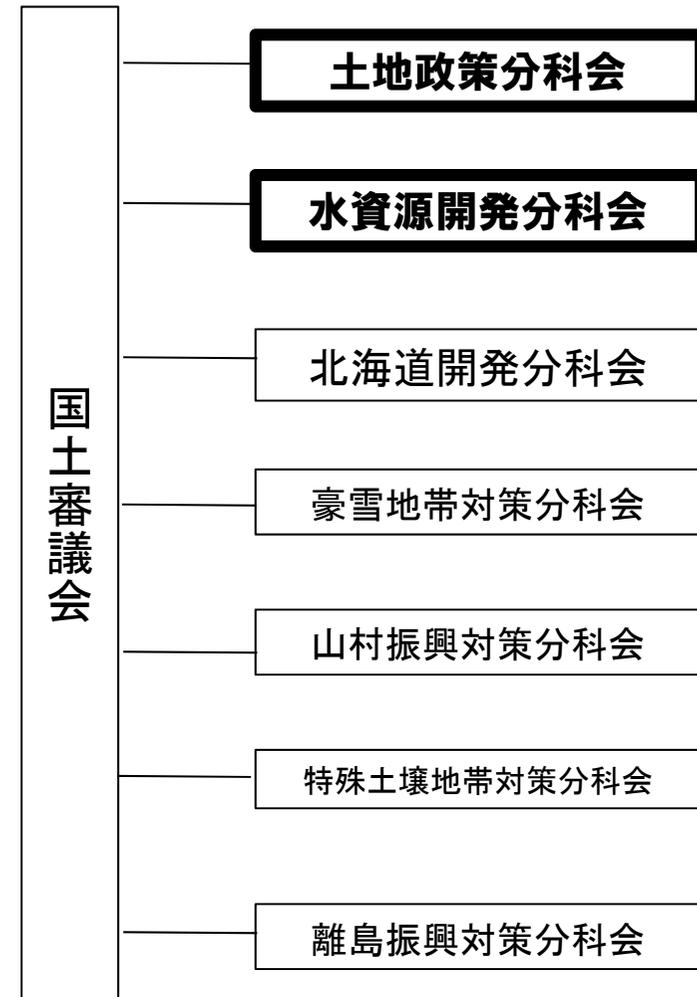
土地・水資源局では、国土審議会のうち**土地政策分科会**及び**水資源開発分科会**の庶務を担当している。

＜国土審議会土地政策分科会の概要＞

○国土審議会土地政策分科会は土地基本法、国土調査促進特別措置法、地価公示法、国土利用計画法等の規定により審議会の権限に属せられた事項(土地白書、国土調査事業十箇年計画に関する意見聴取等)を処理する。(国土審議会令第2条)

＜国土審議会水資源開発分科会の概要＞

○国土審議会水資源開発分科会は水資源開発促進法の規定により審議会の権限に属せられた事項(水資源開発水系及び水資源開発基本計画に関する調査審議等)を処理する。(国土審議会令第2条)



○平成22年度予算の概要

| | |
|----------------------------------|----------------|
| 1. 土地の有効利用に向けた土地政策の推進 | 186.9億円 |
| (1) 国土調査の推進 | 133.4億円 |
| (2) 不動産市場の環境整備等の推進 | 51.4億円 |
| (3) 円滑・迅速かつ適正な用地取得の推進 | 0.2億円 |
| (4) その他 | 1.9億円 |
| 2. 住宅市街地基盤整備事業 | 94.6億円 |
| 3. 安全・安心な水資源確保を図る水資源政策の展開 | 353.4億円 |
| (1) 健全な水循環系の構築 | 1.4億円 |
| (2) 水源地域の活性化 | 0.5億円 |
| (3) 世界的な水資源問題 | 0.4億円 |
| (4) 安定的な水利用の確保のための合意形成と計画的な実施 | 350.8億円 |
| (5) その他 | 0.3億円 |