

平成29年度
土地に関する基本的施策

第193回国会(常会)提出

平成29年度土地に関する基本的施策

第1章 土地に関する基本理念の普及等	1
第2章 土地に関する情報の整備	1
第1節 土地情報の体系的整備	1
第2節 国土調査の推進	1
第3節 国土に関する情報の整備等の推進	2
第4節 土地に関する登記制度の整備	2
第3章 地価動向等の的確な把握等	3
第1節 地価公示等の推進	3
第2節 不動産取引価格情報の提供	3
第3節 不動産価格指数の整備	3
第4節 不動産鑑定評価の充実	3
第5節 公的土地評価の均衡化・適正化	3
第4章 不動産市場の整備等	4
第1節 不動産取引市場の整備等	4
第2節 不動産投資市場の整備	5
第3節 土地税制における対応	5
第4節 不動産市場における国際展開支援	5
第5章 土地利用計画の整備・充実等	6
第1節 土地利用計画の推進	6
第2節 都市計画における適正な土地利用の推進	6
第3節 国土政策との連携	7
第6章 住宅対策等の推進	9
第1節 住宅対策の推進	9
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	11
第7章 土地の有効利用等の推進	13
第1節 地方創生・都市再生の推進	13
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	14
第3節 低・未利用地の利用促進等	17
第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備	18
第5節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進	18
第6節 国公有地の利活用等	18
第7節 公共用地取得の円滑化	19
第8節 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策の推進	20
第8章 環境保全等の推進	21
第1節 環境保全等に係る施策の推進	21
第2節 農地の適切な保全	23

第3節	森林の適正な保全・利用の確保	23
第4節	河川流域の適切な保全	24
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	24
第9章	東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	26
第1節	土地利用関連施策	26
第2節	住宅関連施策	27
第3節	住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組	28
第4節	土地情報関連施策	28
第5節	税制上の措置	28

第1章 土地に関する基本理念の普及等

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・制度等の紹介を行う。

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、以下の施策を講じる。

- (1) 地価公示の実施、地籍整備の促進、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等を行う。
- (2) 不動産の取引当事者の協力による取引価格等の調査並びに不動産取引の際に必要な取引価格情報及び不動産価格の動向を示す不動産価格指数等の提供を行う。
- (3) 土地所有、利用状況や土地取引の実態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・分析を行う。

第2節 国土調査の推進

1 地籍整備の推進

- (1) 市町村等が行う地籍調査について、大規模災害に備えた事前防災対策の推進、被災後の復旧・復興の迅速化、インフラ整備の円滑化、民間都市開発の推進等に資するものを重点的に支援する。
- (2) 地籍調査の進捗が遅れが見られる都市部や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の地籍調査を促進するため、地籍調査に必要な基礎的情報について、特に必要性が高い地域で国が重点的に整備・保全する。
- (3) 地籍調査以外の民間事業者や地方公共団体の公共事業部局等が作成する測量成果を地籍整備に活用することを促進するための支援を行う。
- (4) 地籍調査の更なる推進のため、衛星画像を用いた測量技術を活用した効率的な調査手法を検討し、当該手法に係る作業要領等を作成することで、地籍調査の効率化を推進する。

2 土地分類基本調査の推進

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引き続き実施する。

3 水基本調査の推進

水基本調査（地下水調査）として、地下水資料の収集・整理を実施するとともに、地下水の実態把握及び図面化手法の構築に向けた調査・検討を引き続き実施する。

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、国土政策に必要な情報の整備を引き続き進める。

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、拡充を行う。

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できる社会の実現に向け、平成29年3月24日に閣議決定された「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空間情報センターを中核とした情報流通の推進、G空間社会の実現に向けた社会実証事業の事業化推進、知識の普及、人材の育成等を行う。また、産学官の連携によりG空間EXPOを開催する予定である。

3 測量行政の推進

基本測量に関する長期計画に基づき、国土の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、活用がもたらす新しい社会を実現するため、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等を実施し、基盤地図情報の継続的な更新を図り、広く一般の利用に供する。

また、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/>)を運用する。

さらに、公共測量において基盤地図情報の活用を進めるとともに高度化する測量技術に対応するため、作業規程の準則の改正に必要な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、普及に努める。

第4節 土地に関する登記制度の整備

- (1) 全国の都市部における地図混乱地域のほか、大都市や地方の拠点都市の枢要部等、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、登記所備付地図作成作業を重点的かつ集中的に行う。
- (2) 筆界特定制度について、引き続き適正・円滑に運用する。
- (3) 相続登記の促進を図る。

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

平成30年地価公示は、制度インフラとしての役割を果たすために、全国26,000地点の標準地について実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。また、平成29年都道府県地価調査については、各都道府県知事が実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。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100地区について、四半期毎の地価動向を公表する。

第2節 不動産取引価格情報の提供

不動産取引価格等の調査は、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市を中心に開始し、現在は全国に拡大して実施している。調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類（土地、土地と建物、中古マンション等、農地、林地）別に所在地（大字又は町名まで）、取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期別にとりまとめ、インターネット（土地総合情報システム（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>））を通じて公表している。平成29年度も、取引価格等の調査を実施し、得られた情報を公表するとともに、公開項目の拡充を検討する。

第3節 不動産価格指数の整備

不動産価格指数の安定的な運用を行うとともに、不動産価格指数（商業用不動産）の本格運用に向けた改善、不動産市場の透明性向上を通じた指標の充実等を行う。

第4節 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価制度懇談会において、今後の不動産鑑定評価制度の課題等について幅広く検討を行うとともに、懇談会でのとりまとめを踏まえた取組を進める。また、不動産鑑定評価制度の信頼性を更に向上させるため、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引き続き実施する。

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、以下の措置を実施する。

- (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る。
- (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る。

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適正な運用

宅地建物取引における消費者利益の保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、引き続き宅地建物取引業者の指導・監督等に努める。

2 不動産流通市場の整備・活性化

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ため、以下の施策を行う。

- (1) 改正宅地建物取引業法の円滑な施行に向けて、消費者・宅地建物取引業者に対する新制度の周知を図る。また、宅地建物取引業者が査定時に用いる「価格査定マニュアル」の実務における普及・定着を図る。

全国の空き家・空き地等の検索が可能な全国版空き家・空き地バンクを構築するとともに、関係者が連携して空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体等への支援を行う。

- (2) 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とともに、インターネット普及環境下における消費者保護と利便性の向上のための公的インフラである「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

- (1) 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する。
- (2) 不動産特定共同事業法の制度について周知し、地域の不動産証券化事業の担い手となる人材の育成を努めるとともに、不動産特定共同事業者に対して引き続き立入検査を行うなど、適切な監督に努める。
- (3) クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の促進等を図るため、小規模不動産特定共同事業の登録制度の創設、クラウドファンディングに係る規定の整備等の措置を講ずる「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を平成29年3月に閣議決定し、国会に提出した。法案の成立後には、その円滑な施行に向け、クラウドファンディング事業者向けのガイドラインの策定、モデル約款の作成等必要な措置を講じる。
- (4) 不動産特定共同事業法上の特例事業者が取得する一定の不動産に係る登録免許税及び不動産取得税の特例措置を拡充の上、適用期限を2年延長するとともに、法改正により創設される小規模不動産特定共同事業及び一定の適格特例投資家限定事業においても同様の特例措置を講じる。

4 土地取引規制制度の適切な運用

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

取引規制制度等の適切な運用に努める。

5 環境不動産の普及促進

国内外における地球環境問題への意識の高まりや、投資家が企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求めるESG投資の流れ等を踏まえ、引き続き環境不動産の普及促進に向けた具体的対策の検討を行う。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の円滑な実施のために必要な措置を講じる。

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する。

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の整備を推進することが必要であり、以下の施策を講じる。

- (1) 「まち・ひと・しごと創生総合戦略（2016改訂版）」（平成28年12月22日閣議決定）を受け、公的不動産に係る証券化手法等の活用についての地方公共団体職員向けの手引書等の普及や関連事業を実施する。
- (2) リート、特定目的会社等が取得する一定の不動産に係る登録免許税や不動産取得税の特例措置の適用期限を2年延長するとともに、不動産取得税の特例の対象となる不動産に、ヘルスケア施設及びその敷地を追加する。
- (3) 関係省庁等と連携し、ヘルスケア関連事業者を対象としたヘルスケアリートに関するセミナーを実施する。
- (4) 耐震・環境不動産形成促進事業の適切な監督等に努め、耐震・環境性能に優れた良質な不動産の形成を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。
- (5) 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する。
- (6) 平成28年3月に取りまとめられた不動産投資市場政策懇談会の提言を踏まえ、不動産投資市場の持続的成長に向けた政策を推進する。

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る。

第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) 我が国の不動産企業の海外展開の促進を目的としたビジネス環境の整備
ASEAN諸国等の政府職員に対する研修などを通じて、我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援するとともに、二国間の枠組や国際交渉等の場を活用し、現地事業実施にあたっての法的安定性の確保や制度上の課題改善等を通じてビジネス環境の整備を図る。
- (2) 我が国不動産市場における外国人との不動産取引時のトラブル防止に向けた取組
不動産取引において必要な法的資料の英語参考訳の作成等により、引き続き外国人との不動産取引時のトラブル防止に向けた取組を推進する。

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

平成27年8月に策定した第五次国土利用計画（全国計画）に基づき、適切な国土管理を実現する国土利用、自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用、安全・安心を実現する国土利用の3つを基本方針として、土地利用や国土管理に関し必要な検討を引き続き進めるとともに各種指標等を活用しつつ計画を効果的に推進する。

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変更・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。また、土地利用規制に係る地図情報について土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY：Land Use Control backup sYstem）等により国民へ情報提供を行う。

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) 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引き続き推進する。また、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、市町村による都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の作成・実施を支援し、コンパクトシティの形成を促進する。

(3) 市街地開発事業等の推進

- ① 防災対策の強化、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する。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、総合的な環境整備を推進する密集市街地総合防災事業等により、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等を促進し、防災上危険な密集市街地における安全な市街地の形成を図る。

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（全国計画）の基本構想である「対流促進型国土」の形成に向け、引き続き国土審議会計画推進部会に設置した4つの専門委員会において、本計画の進捗状況を管理するとともに、有効な推進方策の検討を行う。

また、平成28年3月に決定した国土形成計画（広域地方計画）に定められた各ブロックの特性、資源を活かした広域連携プロジェクトを、地方公共団体、経済団体、関係省庁の地方支分部局からなる各ブロックの広域地方計画協議会等を活用して推進する。

2 地域の拠点形成の推進

(1) 業務核都市の整備の推進

業務核都市においては、引き続き、業務施設の立地や諸機能の集積の核として育成・整備するための方策を講じる。

(2) 小さな拠点の形成の促進

人口減少や高齢化が著しい中山間地域等において、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるようにするため、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」の形成に向けた取り組みを推進する。

(3) 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「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する。

3 産業立地施策の推進

平成28年度に行った産業構造審議会地域経済産業分科会の検討を踏まえ、地域固有の強みを活用した今後成長が期待される分野での新事業など、地域経済への波及効果の大きな事業を促進するため、「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の一部を改正する法律案」を平成29年2月に閣議決定し、国会に提出したところであり、法案の成立後には、新たな税制・補助制度、金融、規制緩和など様々な政策手段を組み合わせ、地域経済を牽引する事業を集中的に支援する。

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する。

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・開放する。
- (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う。

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
「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、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28年3月閣議決定）において、「居住者」「住宅ストック」「産業・地域」の3つの視点から設定した8つの目標（①結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、②高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現、③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保、④住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築、⑤建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新、⑥急増する空き家の活用・除却の推進、⑦強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長、⑧住宅地の魅力の維持・向上）に基づき、必要な施策を推進していく。

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、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る。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、平成29年度から民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度を実施する。

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等を推進する。
- (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、優良建築物等整備事業等を推進する。

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するとともに、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する。

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、長期優良住宅の普及を引き続き促進する。また、住宅履歴情報の整備等を実施する。
- (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」の円滑な

施行を実施するとともに、省エネ性能に優れた住宅の整備や表示制度の普及を図る。

- (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する。
- (4) 耐震改修促進法に基づく、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対する耐震診断の義務付け等により耐震化を促進するとともに、診断義務付け対象建築物について、重点的かつ緊急的な支援を行う。
- (5) 管理組合の運営を立て直す等の取組を行っている団体等に対する支援を通じたマンション管理適正化、市街地再開発事業を活用した住宅団地の再生等によるマンションの再生を引き続き推進する。
- (6) 新築住宅に瑕疵が発生した場合において確実に瑕疵担保責任が履行されるよう、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、住宅瑕疵担保責任保険法人における保険引受体制の整備等を行う。
- (7) 消費者が安心して既存住宅を取得できるよう、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整備・普及促進に引き続き取り組む。
- (8) 消費者が安心してリフォームを行えるよう、リフォームを含む住宅に関する相談体制の整備やリフォーム瑕疵保険制度の整備・普及促進に引き続き取り組む。
- (9) 消費者ニーズに対応した既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を図るため、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促進を引き続き図る。
- (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、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の普及に引き続き取り組む。
- (11) 維持管理やリフォームの実施などによって住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発等を引き続き支援する。
- (12) 居住環境の整備改善等を図るため、空き家住宅等の活用・除却について引き続き支援を行うほか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく市町村の取組を一層促進するため、「空家等対策計画」に基づき民間事業者等と連携を行う総合的な空き家対策への支援や、専門家等と連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。

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。）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、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てフラット35Sによる金利引下げ等を実施する。
- (2) 離職や疾病等のやむを得ない事由により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を実施する。
- (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する。
- (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消費税率8%時に最大30万円、消費税率10%時に最大50万円を給付するすまい給付金制度について、引き続き実施する。
- (5) 平成29年度税制改正においては、以下の措置を講じる。
 - ① 住宅をリフォームした場合の所得税の特例措置について、以下の措置を講じる。
 - (ア) 耐震改修工事・省エネ改修工事と併せて耐久性向上改修工事を行って増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合について、当該耐久性向上改修工事を特例の適用対象とする。

なお、耐震改修工事及び省エネ改修工事と併せて一定の耐久性向上改修工事を行った場合における控除額は、その耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額、省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額及び耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額の合計額（500万円

(省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合には、600万円)を限度)の10%に相当する金額とする。

- (イ) 省エネ改修工事について、居室の窓の断熱改修工事又は居室の窓の断熱改修工事と併せて行う天井、壁若しくは床の断熱改修工事で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、改修後の住宅全体の省エネ性能が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3となること等の要件を満たすものを加える。
- ② 住宅をリフォームした場合の固定資産税の特例措置について、耐震改修工事・省エネ改修工事を行って増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、工事翌年度の固定資産税を2/3減額する。
- ③ 買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販する場合の不動産取得税の特例措置(築年数に応じた金額(最大1,200万円)に税率を乗じた額を減額)について、適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。
- ④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制について適用期限を平成31年3月31日まで2年間延長する。
 - (ア) 不動産取得税：課税標準から1,200万円控除等
 - (イ) 固定資産税：税額について5年間市町村が条例で定める割合(2/3を参酌)を減額
- ⑤ 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置(保存登記：本則0.4%→0.15%、移転登記：本則2.0%→0.3%、抵当権設定登記：本則0.4%→0.1%)について適用期限を平成32年3月31日まで3年延長する。
- ⑥ 防災街区整備事業に係る事業用資産の買換え等の特例措置(繰延割合80%)について適用期限を所得税は平成32年12月31日、法人税は平成32年3月31日まで3年延長する。
- ⑦ 防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る固定資産税の減額措置(居住用住宅：5年間2/3減額、非居住用財産及び非住宅：5年間1/3減額)について、適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。

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、事業を実施する。
 - 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する。
- (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する。
- (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・活用に向けた取組を引き続き推進する。
- (4) 郊外型住宅等の建設の促進
 - ① 「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」により、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設の促進を図る。
 - 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。

(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する。

2 ニュータウン再生等の推進

高度成長期等において大都市圏の郊外部を中心に計画的に開発された大規模な住宅市街地（ニュータウン）は、急速な高齢化及び人口減少の進展を背景に地域の活力の低下等の課題を抱えており、誰もが暮らしやすい街へと再生を進めていく必要があるため、老朽化した住宅・公共施設の更新や生活を支える機能の充実等を図る。

第7章 土地の有効利用等の推進

第1節 地方創生・都市再生の推進

1 地方創生の推進

「まち・ひと・しごと創生総合戦略2016改訂版」に盛り込まれた政策パッケージと個別施策を一層推進し、政府が一丸となって地方創生の更なる深化に取り組む。国として引き続き、「地方版総合戦略」の策定を経て本格的な事業展開に取り組む地方公共団体を、情報、人材、財政の3つの側面から支援する。

また、国・地方が一体となった地方創生の取組を推進するため、国家戦略特区、構造改革特区、総合特区、環境未来都市、都市再生、地域再生及び中心市街地活性化をはじめとする各般の施策を総合的・効果的に実現していくための取組を推進する。

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 都市再生特別措置法に基づき指定された特定都市再生緊急整備地域（平成29年3月末現在13地域）においては、税制支援や民間都市機構がミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務といった従来の都市再生緊急整備地域（平成29年3月末現在59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、都市再生緊急整備地域より深掘りされた税制支援などによる民間都市開発の支援により、引き続き都市再生を推進する。また、国際的ビジネス環境等の改善に資する取組や、シティセールスに係る取組、民間事業者による都市の国際競争力強化に資する施設の整備に対する支援措置を引き続き講じる。

さらに、国際競争拠点都市整備事業を活用し、地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を重点的かつ集中的に支援する。

- ② 都市再生緊急整備地域においては、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、税制支援等）の積極的活用を推進する。
- ③ 特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域の評価を実施し、指定地域や地域整備方針の見直しを図るとともに、地域整備方針の実施を推進する。

(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引き続き推進する。
- 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について、支援措置の積極的活用を引き続き推進する。

(3) 大街区化の推進

我が国の主要都市中心部の多くは、戦災復興土地区画整理事業等により街区が形成されており、現在の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズ等に対して、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、大都市の国際競争力の強化や地方都市の活性化、今日の土地利用ニーズを踏まえた土地の有効高度利用等を図るため、複数の街区に細分化された土地を集約し、敷地の一体的利用と公共施設の再編を推進する。

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推進する。
- (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る。
- (3) 「PPP/PFI推進アクションプラン」の目標の達成に向けて、以下の取組を実施する。
 - ① PPP/PFI手法導入を優先的に検討する仕組みについて、「運用の手引」の周知等を行うとともに、優先的検討規程の運用状況を踏まえつつ適用の拡大を図る。
 - ② 引き続き、地域プラットフォームが形成されていない地方公共団体に対して、PPP/PFIに関する情報・ノウハウの共有・習得、関係者間のネットワークの構築、さらには具体的な案件形成を促進するための産官学金の協議の場として地域プラットフォームの形成を支援する。
- (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う。
- (5) クラウドファンディングを活用してまちづくり事業を行う者を支援する地方公共団体等のまちづくりファンドに対して、資金拠出による支援を行うことで、クラウドファンディングのまちづくり分野への活用を引き続き促進する。併せて、民間都市機構が地域金融機関と共同でまちづくりファンドを立ち上げ、エリアをマネジメントしつつ、複数のリノベーション事業等を連鎖的に進めていく。

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する。
 - ② 駅における自由通路等の公共的空間の整備を推進する。
 - ③ 共同溝の整備等を推進する。
 - ④ 無電柱化を推進する。
 - ⑤ 地下放水路、地下調節池などの整備を推進する。
 - 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する。
 - ⑦ 立体都市公園制度の活用を推進する。
- (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する。

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、総合的な環境整備を推進する密集市街地総合防災事業等により、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等を促進し、防災上危険な密集市街地における安全な市街地の形成を図る。
- (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する。
- (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、安心・安全なまちづくりを推進する。

- (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化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及び防止対策の実施を推進する。
- (6) 人口・都市機能が集積する大都市の主要駅周辺等においては、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、官民協議会による都市再生安全確保計画等の作成や計画に基づくソフト・ハード両面の取組に対する支援を継続するとともに、政令指定都市及び特別区、又は中核市、特例市及び県庁所在都市の中心駅周辺地域を計画策定の対象地域に追加することにより、策定を促進する。
- (7) 我が国都市の弱みである災害脆弱性への対応を図るため、国際競争拠点都市整備事業により、災害時の業務継続性を確保するためエネルギーの面的ネットワークの整備を推進する。

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や密集市街地総合防災事業等を推進する。
- (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推進する。

5 道路の防災対策の推進

緊急輸送道路として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、橋梁の耐震化、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する。

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又は一定規模の浸水被害のおそれ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する。一方、住宅地等においてもシミュレーション等による浸水対策計画の策定、既存施設を最大限活用した下水道整備を推進する。

また、浸水被害対策区域や都市機能誘導区域において、地方公共団体による公共下水道や民間事業者等による雨水貯留利用施設や雨水浸透施設等の整備を支援し、民間と連携した効率的な浸水対策を推進する。

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、地震時に下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と処理場を結ぶ管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する

7 治水対策の推進

水害を未然に防ぐ予防的治水対策や、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を推進する。また、想定最大規模の降雨による浸水想定区域（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

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する。

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宅地の嵩上げ等の減災対策を推進する。

8 浸水想定区域指定等の推進

近年、洪水のほか、内水・高潮により、現在の想定を超える浸水被害が多発しており、これらの浸水被害に対応した避難体制等の充実・強化の必要性が高まっていることから、平成27年5月の水防法改正を踏まえ、引き続き、想定し得る最大規模の洪水に係る浸水想定区域の指定を推進するとともに、三大湾等の地方公共団体と連携して、内水・高潮に係る浸水想定区域及び水位周知下水道・水位周知海岸の指定に向けた検討を進める。

9 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する。

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る。さらに、財政面・技術面から都道府県が行う基礎調査を支援するとともに、都道府県による基礎調査の結果の公表により、住民等に対して早期に土砂災害の危険のある区域の周知を図る。

火山噴火に対しては、活動火山対策特別措置法の改正を踏まえ、火山防災協議会において噴火に伴う土砂災害の観点から火山ハザードマップの検討を行うとともに一連の警戒避難体制の検討に参画する。

- (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る。

10 港湾における防災拠点の整備

災害時における緊急物資輸送や支援部隊の展開等の拠点として、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。

11 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する。

12 津波防災対策の推進

海岸保全施設等のハード対策と併せて、「津波防災地域づくりに関する法律」に基づいた津波浸水想定の設定、推進計画の作成、津波災害警戒区域等の指定、避難施設の指定や管理協定の締結等を促進し、ハード・ソフト施策を組み合わせた多重防御による津波防災地域づくりを推進する。

13 災害対応力の向上を図る地籍整備の推進

市町村等が行う地籍調査について、事前防災対策や被災後の復旧・復興の迅速化等に資するものを重点的に支援し、地域における災害対応力の向上を図る。

14 円滑な復興を推進する体制の整備

東日本大震災の被災地や今後生じうる大規模な災害の被災地において、「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」を適用するニーズが存在すれば、同法を適用し、借地借家に関する特別措置を講ずる。

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、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う。

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する。

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都心居住に資する住宅等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する。
- (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する。
- (3) 平成28年に創設された「低未利用土地利用促進協定」等を活用し、市区町村や都市再生推進法人等が所有者等に代わり低未利用の土地、建築物を有効かつ適切に利用する取組を推進する。
- (4) 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の的確な運用に努める。
- (5) 低・未利用地の有効利用を促進するため「公的不動産（PRE）ポータルサイト」(<http://tochi.mlit.go.jp/pre-portal-site/preportalsite>)において民間活用等に積極的な地方公共団体等が公表しているPRE情報を一元的に集約し公開する。
- (6) 公園が不足する地域等において、民間主体が都市の空き地等を住民の利用に供する緑地（市民緑地）として設置・管理する市民緑地認定制度の活用を推進する。

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う。

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を推進する。
- (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する。
- (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する。
- (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する。
- (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する。
- (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する。
- (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・密集市街地総合防災事業等を推進する。

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、住宅地等の供給に係る以下の施策を引き続き実施する。

- (1) 農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進する。
- (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。
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する。

第5節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進

潤いある豊かな都市環境の形成を図るため、市民緑地認定制度や田園住居地域の創設、生産緑地地区の面積要件の緩和等を内容とする「都市緑地法等の一部を改正する法律案」を平成29年2月に閣議決定し、国会に提出した。

法案の成立後には、制度の活用に関する普及啓発を行うことで円滑な施行に努めるとともに、活用における課題や対応方針等について調査検討を行う。

また、都市と緑・農が共生するまちづくりの推進に関する調査を実施し、良好な都市環境の形成や都市農業の有する多様な機能の発揮に資する取組を支援する。

第6節 国公有地の利活用等

1 国公有財産の最適利用の推進

「経済・財政再生計画2016改訂版」（平成28年12月経済財政諮問会議決定）において、国公有財産の最適利用を加速することとされたように、地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所在する国公有財

産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有財産の最適利用について調整を行う。

庁舎については、既存庁舎の効率的な活用を推進するとともに、老朽化等により建て替えを要する場合は、利用者の利便性向上に十分配慮しつつ、移転・集約化等を推進する。

未利用国有地については、売却等を通じて国の財政に貢献するとともに、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図る。具体的には、公用・公共用優先の考え方を原則とし、売却に加え、定期借地制度を利用した貸付けなど、個々の特性に応じた最適な活用を引き続き推進する。特に、「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」（平成27年11月26日一億総活躍国民会議取りまとめ）において「介護離職ゼロ」の実現が緊急の課題とされたことから、用地確保が困難な都市部等における介護施設整備を促進するため、賃料減額といった国有地の更なる活用を進める。

また、「日本再興戦略」に盛り込まれた「待機児童解消加速化プラン」における「国有地を活用した保育所整備」に基づいて、国有地の優先的売却又は定期借地制度を利用した貸付けについても引き続き取り組む。更に、「ニッポン一億総活躍プラン」（平成28年6月2日閣議決定）に盛り込まれた「国有地の更なる活用による保育の受け皿の拡大」に基づく施策（国家戦略特区に基づく都市公園内にある無償貸付中の国有地の活用、小規模な未利用国有地にかかる情報提供、庁舎や宿舍の空きスペースの有効活用）の推進により、国有地の更なる活用を進める。

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、残存の土地についても適切かつ早期に処分を図る。

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る。

第7節 公共用地取得の円滑化

- (1) 公共事業の整備効果を早期に発現していくためには、完成時期を踏まえた用地取得を行うことが必要である。そのため、用地取得上のあい路を調査・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到的準備を行い、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を引き続き推進する。
- (2) 「大深度地下の公共的使用に関する特別措置法」に基づく地下使用の認可を受けた事業と一体的に施行される事業に係る区分地上権等設定対価が譲渡所得に該当するかどうかの判定方法について、土地価額の4分の1に代えて、使用収益の制限される垂直方向の範囲に応じて設定する割合とする措置の活用の推進に引き続き取り組む。
- (3) 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う。

第8節 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策の推進

平成28年度に実施した、所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討成果を踏まえ、所有者の所在の把握が難しい土地への市区町村等の対応を支援するための方策の推進等について、引き続き検討を進める。また、平成29年3月に改訂した「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」の更なる普及啓発等を行う。

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

平成24年4月に閣議決定された「第四次環境基本計画」において、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ことを踏まえ、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。

なお、第四次環境基本計画については、策定後5年が経過したことから、見直しを進めている。

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する。
- (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する。
- (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する。
- (4) 「鳥獣の保護及び管理並びに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する。
- (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う。
- (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」に基づき、ナショナル・トラスト活動を促進する。
- (7) 自然保護のための民有地買上げを推進する。

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る。

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する。
- (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する。

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・湖沼の水質浄化などの環境保全対策を推進する。

6 土壌環境保全対策

- (1) 平成28年度に引き続き、土壌環境基準及び土壌汚染対策法に基づく特定有害物質の見直し等に係る検討を進める。
- (2) 平成28年12月の中央環境審議会の「今後の土壌汚染対策の在り方について」（第一次答申）を踏まえ、土壌汚染に関する適切なリスク管理を一層推進していくために必要な措置を講じる。また、引き続き同法の適切かつ円滑な施行に努める。
- (3) 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」等に基づき農村地域防災減災事業（公害防除特別土地改良事業）等を実施する。
- (4) ダイオキシシン類による土壌汚染対策については、ダイオキシシン類対策特別措置法に基づく施策を推進する。

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。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する。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する。

8 地球温暖化対策とまちづくり

中長期的な温室効果ガスの排出削減実現のための低炭素なまちづくりを進めるため、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（2016改訂版）（平成28年12月22日閣議決定）の内容も踏まえ、「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、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき市町村が作成する「低炭素まちづくり計画」の作成や同計画に基づく取組に対して支援する。具体的には、地方公共団体実行計画策定マニュアルの説明会の開催、再生可能エネルギー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や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」上の特例措置や各種の税制、財政措置等を活用し、低炭素なまちづくりの実現に向けた支援を行うとともに、都市機能の集約化とこれと連携した公共交通機関の一体的な利用促進、都市のエネルギーシステムの効率化による低炭素化、ヒートアイランド対策、都市緑化等を推進する。

温室効果ガス削減目標を柱とする日本の約束草案やパリ協定等を踏まえ、事業者、国民等の各主体が取り組むべき対策や国の施策を明らかにした、地球温暖化対策計画（平成28年5月13日閣議決定）に基づき、着実に取組を進める。また、パリ協定では、長期的な温室効果ガスの低排出型の発展のための戦略を

作成し、提出することが招請されており、また、G7伊勢志摩サミット首脳宣言の中では、平成32（2020）年の期限に十分に先立って同戦略を策定し、通報することにコミットしていることから、これらを踏まえた対応をしていく。また、国民各界各層が丸となって地球温暖化対策に取り組むため、国民運動を強化し、多様な主体が連携しつつ、情報発信、意識改革、行動喚起を推進する。

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当たっては、環境の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の適正な運用、条例に基づく環境影響評価制度の支援に努める。

また、風力発電等について、環境情報等の重ね合わせを行い、関係者による調整のもとで、事業の実施に先立って、環境保全を優先するエリア、風力発電の導入を促進するエリア等の設定を行うゾーニング手法を引き続き検討する。

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する。
- (2) 農業・農村の多面的機能の維持・発揮の促進に向けた取組を着実に推進するため、「農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律」に基づき、日本型直接支払制度の下で、多面的機能の維持・発揮を支える地域の共同活動、中山間地域等における農業生産活動及び環境保全に効果の高い営農活動への支援を実施する。
- (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る。
- (4) 各地域の人と農地の問題（担い手への農地利用の集積・集約化と荒廃農地等の発生防止・解消）を解決していくため、人・農地プランの作成と定期的な見直しを推進する。
- (5) 全都道府県に設立された農地中間管理機構を軌道に乗せることで担い手への農地利用の集積・集約化を更に進める。
- (6) 荒廃農地の発生抑制・解消を図るため、以下の施策を推進する。
 - ① 農業者等が行う、荒廃農地を再生利用する取組を推進するとともに、農地法に基づく、農業委員会による利用意向調査・農地中間管理機構との協議の勧告等の一連の手続を活用して再生利用可能な荒廃農地の農地中間管理機構への利用権設定を進めることにより、荒廃農地の発生防止・解消に努める。
 - ② 荒廃農地等利活用促進交付金により、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する。

第3節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 森林の有する多面的機能の高度発揮のため、平成29年4月に施行された、改正森林法に基づく伐採後の造林の状況報告や鳥獣害防止森林区域の設定等を円滑に運用するとともに、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行う。

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する。

- (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、水土保全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、改正森林法の施行に伴う違法な森林の開発を行った者に対する罰則の強化を踏まえ、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、国土保全上重要な奥地脊梁山脈や水源地域に広がっている国有林野は、人工林や原生的な天然林等の多様な生態系を有するなど、国民生活に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する。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、厳格な保護・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護・管理を推進する。
- (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「奄美大島、徳之島、沖縄島北部及び西表島」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う。
- (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、各地域において、地方公共団体の方針に基づく取組を促進する。

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う。

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で策定された流域整備計画に基づき、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。
- (2) 特定都市河川浸水被害対策法に基づき策定された特定都市河川及び特定都市河川流域において、土地からの流出雨水量を増加させるおそれのある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によって共同で策定された流域水害対策計画に基づき、総合的な都市水害対策を推進する。
- (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河川と下水道の整備に加え、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（ミリ）/h安心プラン」として登録し、住宅や市街地の浸水被害の軽減対策を推進する。

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

- (1) 歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存と活用に関して指導・助言を行い、さらに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用

- を図る。
- (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、その保存と活用を図る。
 - (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は、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」の策定を推進する。
 - (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の認定を進めるとともに、計画に基づく取組への支援を行う。また、良好な景観や歴史的まち並みの形成を推進するため、景観・歴史資源となる建造物の改修等の支援を行う。
 - (7) 良好な景観形成を推進するため、景観法の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の取組等について、引き続き推進する。

第9章

東日本大震災と土地に関する 復旧・復興施策

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う。

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する。

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・創生に向け、安心・安全な居住環境を確保するための地盤高上げ、水産関係用地の整備、生活基盤や防災安全のための施設の整備等を支援する。

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う。

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う。

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、避難路の整備等を支援する。

⑦ 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を行う。

⑧ 福島復興再生拠点整備事業

福島県の原子力災害被災市町村において、福島復興再生拠点整備事業により、再生・復興の拠点となる市街地の形成を支援する。

(2) 土砂災害対策等の推進

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する。

(3) 液状化対策の推進

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

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する。また、農業基盤の整備計画の策定や、区画整理、換地等に伴う農地集積のための農業者団体等による調査・調整活動への支援を行う。

(2) 荒廃農地等利活用促進交付金

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する。

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する。

第2節 住宅関連施策

1 災害公営住宅等の供給の支援

自力での住宅再建・取得が困難な被災者に対しては、地方公共団体が公営住宅（災害公営住宅）の供給を進めており、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及び入居者資格要件や譲渡に係る特例措置を引き続き講じる。

さらに、福島第一原子力発電所事故に係る対応として、避難指示区域に居住していた方々（避難者や帰還者）について、災害公営住宅の入居等に関し、災害による被災者と同様の措置をとることにより、居住の安定の確保を図る。

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

引き続き、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うほか、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する。

(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、引き続き支援を行う。

(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する。

第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

災害公営住宅の建設等や民間住宅等用地の整備といった事業が計画に沿って進むよう、「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース」において講じてきた累次の加速化策を着実に実施するとともに、「工事加速化支援隊」により、市町村に対しきめ細やかに実務支援を行う。

また、これまでの加速化措置を着実に実施するとともに、事業進展や社会状況の変化に伴い生じる新たな課題について、柔軟かつ迅速に対応する。

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する。具体的には以下の取組を行う。

- 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する。
- 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する。
- ③ 地籍調査を実施済みの地域において、地割れ等により局所的に地形が変動し、地図の修正が困難な場合の地籍再調査の実施を支援する。

(2) 登記所備付地図の作成に関する取組

東日本大震災の被災地（岩手県、宮城県及び福島県）において、復旧・復興の更なる推進に寄与するため、登記所備付地図作成作業を実施する。

2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

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局に対して、土地取引の実態把握に資する情報として、引き続き、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う。

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、必要な税制上の措置を引き続き講じる。

また、近年災害が頻発していることを踏まえ、被災者や被災事業者の不安を早期に解消するとともに、復旧や復興の動きに遅れることなく税制上の対応を手当てする観点から、平成29年度税制改正において、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、災害への税制上の対応の規定を常設化する。