

「土地政策の再構築」(国土審議会土地政策分科会企画部会報告)への
対応状況について

(1) 持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進

既存の土地利用計画手法の活用による土地ストックの質の維持・向上

良質な宅地の評価の指標を明示する、評価情報の積極的な提供の検討

住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定)における居住環境水準の項目「市街地の空間のゆとり・景観」において、ゆとりある敷地規模の確保等に係る指標を例示する等、良質な宅地の考え方を示した。(別紙1参照)

第17回国土審議会土地政策分科会企画部会(平成18年9月)において、ゆとりある宅地のあり方について取り組みの方向性を示した。(別紙2参照)

積極誘導型手法の活用による適正な土地利用の推進

新たな土地利用ルールによって、土地の多面的な効用が最大限発揮される条件を確保する

「これからの土地利用を考える懇談会」において、中期的視点に立った土地利用に関するニーズや今後の土地利用調整のあり方等についての議論を実施しているところである。(別紙3参照)

新たな公共を担う主体等による低・未利用地の維持・管理

低・未利用地を土地所有者以外の者も含めた新たな公共を担う者で管理する仕組みについての新たな制度の必要性、継続的な管理を可能とする管理方法、所有者に対する支援、情報提供のあり方等の検討

低・未利用地の管理・活用について検討するため、国土審議会土地政策分科会企画部会の下に「低・未利用地対策検討小委員会」を設置(平成17年10月)し、低・未利用地の利用の促進に当たっての基本的な考え方と対応の方向等について、中間取りまとめ(平成18年7月)として決定した。(別紙4参照)

低・未利用地の利活用を促進させるため、低・未利用地情報や土地の有効活用に関するノウハウ等を広く一般に提供することを目的として、WEBサイト「土地活用バンク」の管理、コンテンツの更新・改良、その他普及・啓発資料の作成、頒布を実施した。(別紙5参照)

「新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会」において、「新たな担い手による地域管理のあり方について」を取りまとめ(平成19年2月)、エリアマネジメントの実態、課題及び今後取り組むべき方向性を提示した。(別紙6参照)

また、エリアマネジメントを推進するため、意欲ある団体のステップアップのためのモデル的支援を行うとともに、エリアマネジメント推進マニュアル検討委員会において、エリアマネジメント組織の設立・運営に関する規約・基準等を含めたマニュアルについての検討・策定を進めているところであ

る。その他、シンポジウムを実施（平成19年6月）する等、エリアマネジメントの普及に努めている。（別紙7～9参照）

（2）土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備

不動産投資環境の整備

収益不動産の属性に関する情報の整備および開示のあり方、主体の検討
ベンチマークインデックスを作成する民間主体等が不動産取引事例の情報を活用できるようにする仕組みの整備

取引価格情報の提供（平成18年4月）（後述）

国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会最終報告（平成18年7月）において、投資用不動産に関する不動産鑑定評価データベースを構築し、それを民間企業等が活用した形でのベンチマークインデックスの構築についての検討方向性が示された。これを受け、現在、不動産E D Iのためのデータコード統一、「不動産市場データベース（仮称）」の作成、ベンチマークインデックスの整備促進等について検討を実施しているところである。

収益不動産市場、不動産投資に関する基本的知識、情報の普及

土地白書、不動産証券化実態調査報告等において収益不動産市場等についての情報を公表するとともに、その他各種会議等において収益不動産市場の実態、国土交通省の取組等について普及・啓発を実施した。

証券化の進展及び金融制度改革の動きに対応した市場環境の整備のための制度面の取組

「不動産鑑定評価基準」を改正（平成19年7月施行）し、エンジニアリング・レポートの取扱いに係る鑑定評価書記載事項の明確化、DCF法の義務付けとその際の収益費用項目の統一等を行った。（別紙10参照）

不動産鑑定士のサービスの充実（急速な不動産証券化の進展に対応した鑑定評価実務の充実等）

（社）日本不動産鑑定協会において、上記改正及びエンジニアリング・レポート等証券化対象不動産の鑑定評価に関する研修が実施されているほか、鑑定評価のモニタリングを通じて実務の一層の充実を図ることとしている。

不動産価値創造的手法の発展といったビジネスを担う産業振興、人材育成

地方における他の証券化事業の取組みの参考となるよう、実際に不動産証券化を実施しようとする者に対し、専門家によるアドバイス等の支援を行うとともに、その実施過程に関する報告書を作成・公表し、地方における不動産証券化手法に関するノウハウの蓄積と人材育成に努める（平成19年度～）。地方において不動産証券化に関する知識やノウハウの普及・促進を図るため、中小不動産業者・不動産鑑定士等を対象として不動産証券化に関する講習会を実施する等の取組を行う地域の団体等への支援を行うこととしている

(平成19年度～)

取引価格情報の提供

取引価格情報の提供、質の情報提供についての検討

平成17年7月より、三大都市圏の政令指定都市を中心に調査を開始し、平成18年4月より取引価格情報の提供を開始した。(平成19年5月末現在の提供件数：81,230件、アクセス件数：2,600万件以上)

また、平成19年度は、調査対象地域を地価公示対象地域まで拡大した。

指定流通機構が保有する不動産取引の成約価格に関する情報を活用した、不動産流通市場の動向に関する情報および不動産取引情報のインターネットを通じた提供

不動産流通4団体が参加した不動産物件情報提供サイトにおいて、同団体が保有している日本全国の取引情報(成約情報や所在地域等)を提供することにより、消費者がインターネットを利用して物件探索する際の利便性向上を図るとともに、不動産流通市場の一層の活性化を促進した(平成19年4月～)(別紙11参照)

地籍の整備

都市部・山村部における地籍調査の促進方策の検討

平成18年度に終了した都市再生街区基本調査の成果に基づき、都市部における公図と現況のずれをホームページ上で公表(平成18年11月下旬から)し、行政や住民の地籍調査に対する意識の向上を図った。(別紙12参照)

都市中心部などで無計画に市街化が進んできたような地域を対象に、国が地籍整備の前提となる街区外周の調査を行うものとして、平成19年度から都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)を実施している。(別紙13参照)

山村地域における地籍調査の促進方策として、簡易な測量手法の開発を進めた。(別紙14参照)

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の期末が平成21年度に迫っており、その終了を受けた地籍制度全体のあり方や、都市部及び山村部の調査推進のための対応等について検討するため、国土審議会土地政策分科会企画部会の下に「地籍調査促進検討小委員会」を設置(平成19年2月)し、現在検討を進めているところである。

法務局との連携・協力体制の整備

市町村による官民境界の調査と法務局による地積測量図の収集が、両者の連携の下で確実に進んでいくよう、関係者の役割分担や情報蓄積のルールについて検討を進めている。

他の事業成果について、地籍調査と同一の効果があるものとして指定する制度の促進方策の検討

開発事業者向けの制度案内パンフレットを作成するとともに、ホームページ

上での申請書等の様式ダウンロードできるようにした。
引き続き、地籍調査促進検討小委員会等の場において制度の促進方策について検討し、地籍整備の促進を図る。

土地の属性に関する情報システムの整備

土地の属性に関する情報を、インターネット対応のGISを利用してワンストップで提供できる仕組みの整備

地価公示標準地点及び都道府県地価調査基準地点については、平成17年7月より土地総合情報システムGIS版にて情報提供を開始した。また、取引価格情報のGIS上における提供方法については取引価格検討委員会の取りまとめ報告（平成19年2月）を踏まえ、本年10月以降、地価公示標準地点と連動して見ることができるよう拡充する予定である。

定期借地権制度の改善

より一般的で持続可能な制度とするべく、多様な選択を可能にする（事業用借地権の存続期間の上限を「50年未満」とする等）

事業用借地権の存続期間の上限の引上げを内容とする借地借家法の一部改正案が第166回通常国会に提出された。（別紙15参照）

（3）宅地供給施策の見直し

量的供給施策の見直し

量的供給目標を掲げ、広域調整を行いつつ宅地供給を促進する仕組みの見直し
「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」の一部改正（平成18年6月施行）により、大都市法供給基本方針を廃止し、国が量的供給目標を掲げ広域調整を行いつつ宅地供給を促進する仕組みを見直すとともに、住宅需要が著しい都道府県の住宅・住宅地供給策については、住生活基本計画の計画事項として位置付けた。

宅地需給推計について、人口・世帯数減少、少子高齢化等の社会情勢の変化をふまえ、新規宅地開発だけでなく既存ストック全体の変化を数十年の長期にわたり推計する新しい推計手法を検討した。

今後の宅地供給のあり方

円滑な事業実施の観点から宅地供給のための事業手法を見直し、民間事業者が創意工夫を発揮できる基礎的条件を確保

新住宅市街地開発事業における宅地の円滑な処分を図る観点から、新住宅市街地開発法及び政省令の改正並びに局長通知等の発出により、信託処分の導入、建築義務期間の緩和、民間卸し戸数要件の緩和、売建による民間卸しの導入、民間卸しに係る知事承認の適用除外等を行い、民間事業者を活用した円滑な事業実施に資する制度改正を行った（平成18年8月及び10月施行及び発出）。（別紙16参照）

公的宅地開発事業について早期の宅地処分、円滑な事業終息のための事業のあ

り方の見直し

都市再生機構によるニュータウン整備事業において、中止・縮小を含めた見直しを行うとともに土地の早期供給・処分の促進に努めた結果、第一期中期計画期間中（平成20年度末まで）に2,000ha以上のニュータウン用地を供給・処分するという計画を1年前倒し（平成19年度中）で達成する見込みである。

オールドタウン化問題を抱える大都市郊外の計画開発住宅市街地などの既成の住宅市街地の再生を促進するため、近隣センター地区等の再生を機動的に支援できるよう、住宅市街地総合整備事業における重点整備地区の要件を緩和した。（別紙17参照）

新住宅市街地開発法及び政省令の改正並びに局長通知等の発出（再掲）