

第3部

平成25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

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、土地についての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、地籍調査等の実施、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・分析を行う。特に、平成25年度は、5年毎に実施している法人土地基本調査及び法人建物調査並びに毎年実施している企業の土地取得状況等に関する調査の3つの調査を統合し、「法人土地・建物基本調査」(基幹統計)を実施する。

コラム

法人土地・建物基本調査
～3つの調査を統合し基幹統計として実施～

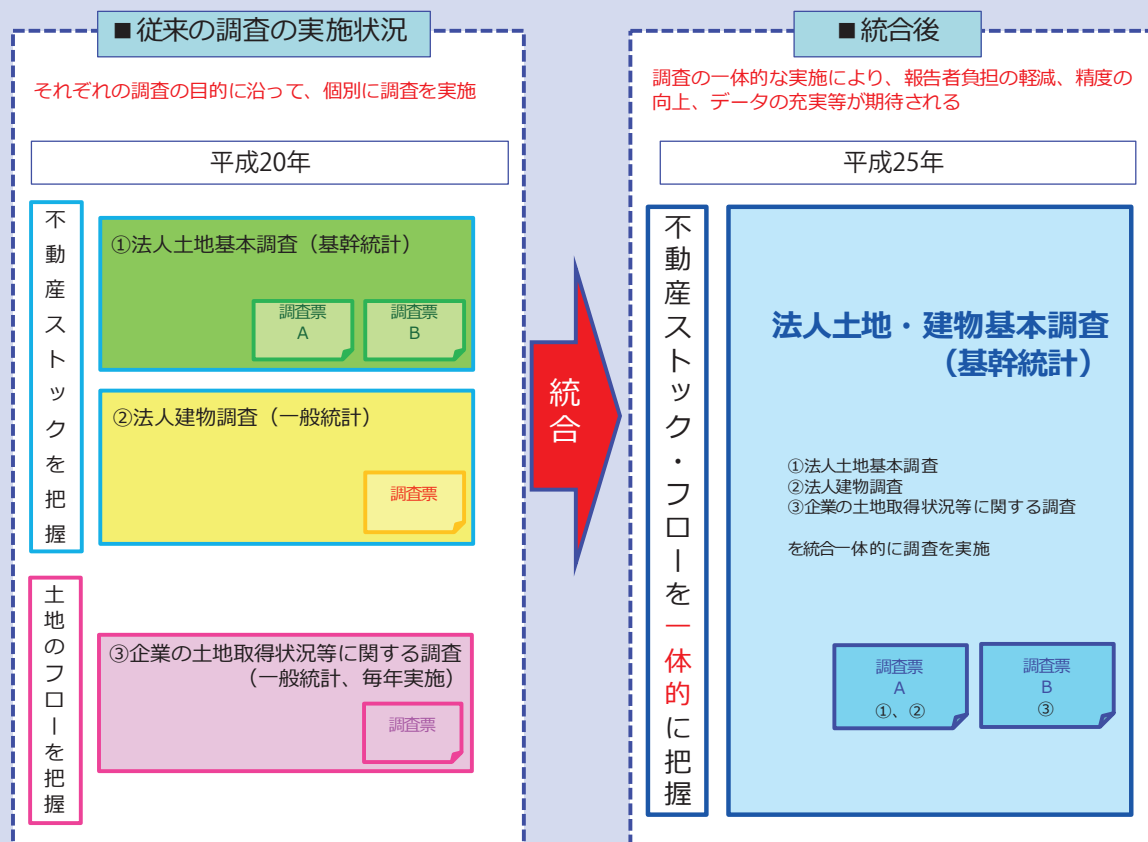
土地基本調査は、1980年代の地価高騰期に土地に関する情報を的確に得られず、適時適切な政策対応の実現が困難であったとの反省から、全国の土地の所有と利用の現況を総合的に把握するための大規模な統計調査として、平成5年に開始されたものであり、以来、5年周期で実施されている。

その後、土地政策審議会における答申（平成8年）及び新総合土地政策推進要綱（平成9年閣議決定）において「土地基本調査の充実を図る」とされたことを受け、平成10年の第2回目の調査においては、法人が所有する土地に加え、建物についても調査することとし、「法人建物調査」を開始した。以降、「法人土地基本調査」及び「法人建物調査」を同一の法人に対して同時に実施している。

調査の結果については、国や地方自治体における土地政策の企画・立案、国民経済計算（SNA）の土地の資産額推計（非営利部門）、民間機関での分析などにおいて、広く活用されている。

第5回の平成25年の調査の実施に当たっては、政策的利用拡大の観点から、これまでのストックを捉える「法人土地基本調査」及び「法人建物調査」に、フローを捉える「企業の土地取得状況等に関する調査」（昭和48年から毎年実施）を加えた三つの統計調査を統合し、基幹統計としての「法人土地・建物基本調査」を実施することとなった。なお、これまでと同様、都道府県と協力して実施し、結果については、約1年以内に速報を、約2年以内に確報を公表する予定である。

また、第5回調査では、土地と建物が一体となった統計表を作成するなど、内容の一層の充実を図り、更なる利用者の利便性向上を目指している。



第2節 国土調査の推進

1 地籍整備の推進

- (1) 土地取引の多い都市部や森林施業の集約化地域など、優先的に地籍を明確化すべき地域を中心に、地籍調査の計画的な促進を図る。
- (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、国が官民の境界に関する調査（都市部官民境界基本調査）を実施することにより、市町村等の負担を軽減し、地籍調査を促進する。併せて、補助制度を利用し、民間等の測量成果を活用した地籍整備の取組を促進する。
- (3) 土地所有者の高齢化や村離れが進む山村部では、将来の地籍調査の実施が困難になるおそれがある地域を対象に、国が境界情報を簡易な手法で保全する調査（山村境界基本調査）を実施し、市町村等が行う後続の地籍調査の円滑化を促進する。
- (4) 公共事業の実施に伴って作成される用地実測図を地籍整備に活用する取組を推進するほか、民間測量成果を地籍整備に活用する効率的手法の検討調査を行う。

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 水調査の推進

地下水調査として、地下水資料の収集・整理を引き続き実施するとともに、地下水の想定流路や不透水層の等高線等の地下水の流れを地図上に表すための調査・検討を行う。

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24年3月に閣議決定された「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、地理空間情報の共有と相互利用の推進などその活用に向けた検討、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EXPO2013を平成25年11月に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、測量成果の活用を促進するため、測量成果等の地理空間情報を統合的に検索・入手利用することが可能となる地理空間情報ライブラリーを運用する。

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、普及に努める。

第4節 土地に関する登記制度の整備

- (1) 平成24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。
- (2) 筆界特定制度について、引き続き適正・円滑に運用する。

第3章 地価動向の的確な把握等

第1節 地価公示等の推進

平成26年地価公示は、社会経済情勢の変化を踏まえ、事業執行の効率化を図る観点から、土地取引が減少している地域等の調査地点を見直し、全国23,380地点の標準地について行う。また、平成25年都道府県地価調査については、各都道府県知事が実施した結果に基づき、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150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毎にとりまとめ、インターネット（土地総合情報システム（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>））を通じて公表しており、平成25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。

第3節 不動産価格指数の整備

試験運用中である不動産価格指数（住宅）については、推計結果を検証して、必要に応じて運用体制等の改善策を講じ、その速報性及び精度の向上を図る。

また、商業用不動産の価格指数の整備に関する国際指針の作成状況を踏まえつつ、不動産価格指数（商業用不動産）の作成について検討を行う。

第4節 不動産鑑定評価の充実

投資家など依頼者以外の第三者に広く影響を与える証券化対象不動産の鑑定評価及び財務諸表のための鑑定評価について、引き続き不動産鑑定業者に対する立入検査等のモニタリングを実施する。

また、不動産市場の国際化や民間における多様な鑑定評価ニーズへの対応のため、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において、引き続き、不動産鑑定評価基準等の見直しに向けた検討を行う。

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的確な運用

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 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、レインズが保有する成約情報を活用して消費者に不動産取引価格情報を提供するためのシステム（RMI）によって、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、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）」の整備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

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、不動産特定共同事業を推進する。

建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の向上に対する民間資金の導入を促進するため、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できることとする「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を平成25年3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、その円滑な施行に向けた取組等、必要な措置を講じる。また、改正により事業が可能となる特例事業者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を講じる。

4 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。

5 環境不動産の普及・供給促進

様々な地球環境問題への対応における不動産分野の役割が大きいことから、環境不動産の普及・供給促進に向けて、環境価値を重視した不動産市場形成に向けて、環境不動産ポータルサイト（<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>）の運営や各市場参加者との意見交換等を通じて広く環境不動産に関する情報発信を行う。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・環境不動産供給促進事業の円滑な実施のために必要な措置を講じる。

6 土地取引に有用な土壌汚染情報の提供

土地取引に有用な土壌汚染情報データベースの提供により、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

我が国不動産投資市場の活性化を図るためには、資金調達能力の強化、運用対象資産の拡大、市場の透明性の確保など、投資家が安心して参加できる市場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) 一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できることとする「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を平成25年3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、その円滑な施行に向けた取組等必要な措置を講じる。また、改正により事業が可能となる特例事業者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を講じる。
- (2) 耐震・環境不動産供給促進事業の円滑な実施のために必要な措置を講じる。
- (3) 平成24年12月にとりまとめられた金融審議会の「投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ」の「最終報告」を踏まえ、所要の制度整備を行う。
- (4) 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。
- (5) 不動産投資法人（Jリート）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の延長等、不動産関連税制の整備を行う。

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。

平成25年度税制改正においては、土地の売買による所有権移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置（1,000分の15（本則1,000分の20））等の適用期限を2年間延長する。

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

「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、土地利用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。また、国土形成計画の総点検に合わせて、計画の総合的な点検を進めていく。

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。

第2節 都市計画における適正な土地利用の確保

(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」（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) 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

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等により、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て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3節 国土政策との連携

1 国土形成計画の推進等

総合的な国土の形成に関する施策の指針である「国土形成計画（全国計画）」が目指す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する。また、全国計画については、平成20年7月の閣議決定から平成25年度で5年が経過するが、この間、東日本大震災の影響をはじめ、社会経済状況の変化があったことから、これらを勘案するとともに、平成24年度に実施した政策評価の結果も踏まえて、国土政策上の課題を分析し、計画の総点検を行う。

広域地方計画については、計画に記載された各プロジェクトを、官民の連携により引き続き推進することとしており、本計画の実効性を高めるため、本計画の内容や各広域ブロックの実情を踏まえ、各プロジェクトの進捗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。

さらに、東日本大震災を受けて、災害に強いしなやかな国土の形成に向けて実施した広域地方計画の総点検により明らかとなった課題に対する取組の一層の推進を図るとともに、東北圏広域地方計画の見直し・推進を引き続き実施する。

2 地域の拠点形成の推進

(1) 業務核都市の整備の推進

業務核都市については、現在までに14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。引き続き、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しての支援措置を引き続き講じる。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促進する。

(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。

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

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、税制上の特例措置や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、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引き続き行う。

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）」の推進等交通安全施設の整備を行う。

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する。

2 公的賃貸住宅等の供給の推進

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等により総合的に推進する。
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等を推進する。

また、地方都市都心部の再活性化や災害に対する安全性の向上を図るため、都心部の老朽化・陳腐化した再開発ビル等の建築ストックを、社会福祉施設や医療施設、住宅、商業施設といった都市機能の集約化の受け皿として再生（建て替え・改修）させる取組に対して支援する。

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) 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) 住宅ストックの総合的な質の向上を図るため、省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修、耐震改修に対して支援する住宅・建築物省エネ改修等推進事業を実施する。
- (3) 「地震防災戦略」（平成17年中央防災会議決定）に掲げられる耐震化目標を確実に達成するため、特に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う。
- (4) 新たな管理適正化方式の導入や、東日本大震災を踏まえた新たな防災対策等マンションにおける課

題の解決に向けた合意形成等の成功事例の蓄積を通じ、今後増大することが予想されている老朽化したマンションの管理適正化・再生推進に向けた環境整備を図るため、マンション管理適正化・再生推進事業を創設する。

- (5) 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、建設業者及び宅地建物取引業者に対し資力の確保（住宅瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険契約の締結）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」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。
- (6) 消費者が安心して中古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に取り組む。
- (7) 消費者が安心してリフォームを行えるよう、リフォームに係る相談体制の整備やリフォーム瑕疵保険制度の整備に取り組む。
- (8) 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図る。
- (9) 中古住宅の流通に係る課題について検討を行うため、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」を開催し、流通促進に向けた制度等を提案する。
- (10) 老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅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する。特に、空き家等の除却については対象地域要件を全国に拡充する。また、空き家等の活用・適正管理・除却について、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・普及を図るため、空き家管理等基盤強化推進事業を創設する。

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) 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こと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) 平成25年度税制改正においては、以下の措置を講じる。
 - ① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について適用期限（平成25年12月31日）を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講ずる。
 - (ア) 住宅の取得等をして平成26年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）、控除率、各年の控除限度額及び控除期間（10年間）の最大控除額を次のとおりとする。
 - (i) 一般の住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年 1月～3月	2,000万円	1.0%	20万円	200万円
平成26年4月～ 平成29年12月	4,000万円	1.0%	40万円	400万円

(注1) 一般の住宅とは、下記(ii)の認定住宅以外の住宅をいう。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、一般の住宅の対価の額又は費用

の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は2,000万円とする。

(ii) 認定住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年 1月～3月	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
平成26年4月～ 平成29年12月	5,000万円	1.0%	50万円	500万円

(注1) 認定住宅とは、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅をいう。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、認定住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は3,000万円とする。

(イ) 適用対象となる省エネ改修工事に係る省エネ要件の緩和措置の適用期限(平成24年12月31日)を平成27年12月3日まで3年延長する。

(ウ) 適用対象となる認定低炭素住宅の範囲に、「都市の低炭素化の促進に関する法律」の規定により低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業(特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。)により整備される特定建築物である住宅を加える。

(注) 上記の改正は、平成25年6月1日以後に自己の居住の用に供する場合について適用する。

(エ) 適用対象となる中古住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類(加入後2年内のものに限る。)を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加する。

(オ) 最初に居住の用に供した年に勤務先からの転任の命令等やむを得ない事情により転居した場合における再居住に係る特例について、最初に居住の用に供した年の12月31日までの間に再居住した場合も特例の対象とする。

(注) 上記の改正は、平成25年1月1日以後に自己の居住の用に供しなくなった場合について適用する。

(カ) 適用対象となる中古住宅又は改修工事に該当することを証する各種書類(耐震基準適合証明書、耐震改修証明書、増改築等工事証明書)の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、各種書類の様式について見直しを行う。

(キ) 省エネ改修工事を行った住宅について「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合には、当該認定を受けたことの確認をもって適用対象となる省エネ改修工事に該当することの確認とする。

(ク) 二以上の居住年に係る住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の調整措置を講ずる。

(ケ) 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除制度の拡充に伴い、給与所得の源泉徴収票の記載事項について見直しを行う。

② 平成26年分以後の所得税において住宅借入金等特別税額控除の適用がある者(平成26年から平成29年までに入居した者に限る。)のうち、当該年分の住宅借入金等特別税額控除額から当該年分の所得税額(住宅借入金等特別税額控除の適用がないものとした場合の所得税額とする。)を控除した残額があるものについては、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額を、次の控除限度額の範囲内で減額する。

居住年	控除限度額
平成26年1月～3月	所得税の課税所得金額等×5%(最高9.75万円)
平成26年4月～平成29年12月	所得税の課税所得金額等×7%(最高13.65万円)

(注) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合（東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合を含む。）の金額であり、それ以外の場合における控除限度額は所得税の課税総所得金額等×5%（最高9.75万円）とする。

また、この措置による平成27年度以降の個人住民税の減収額は、全額国費で補てんする。

給与支払報告書等について必要な改正を行うほか、所要の措置を講ずる。

- ③ 認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限（平成25年12月31日）を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講ずる。

(ア) 対象住宅の新築等をして平成26年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の対象住宅、標準的な性能強化費用に係る控除対象限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとする。

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成26年 1月～3月	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月～ 平成29年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

(注1) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における控除対象限度額は500万円と、控除限度額は50万円とする。

(注2) 対象住宅の範囲に認定低炭素住宅を加える措置は、平成26年4月1日以後に居住の用に供する認定低炭素住宅について適用する。

(注3) 適用対象となる認定低炭素住宅には、「都市の低炭素化の促進に関する法律」の規定により低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業（特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。）により整備される特定建築物である住宅を含む。

(イ) 標準的な性能強化費用について見直しを行う。

(ウ) 住宅の対価の額又は費用の額の合計額に含まれる消費税等の税率が二以上ある場合の調整措置を講ずる。

- ④ 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限（平成24年12月31日）を平成29年12月31日まで5年延長するとともに、次の措置を講ずる。

(ア) 特定の改修工事をして平成25年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の改修工事限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとする。

(i) 省エネ改修工事の場合

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成25年1月～ 平成26年3月	200万円（300万円）	10%	20万円（30万円）
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円（350万円）	10%	25万円（35万円）

(注1) カッコ内の金額は、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の改修工事限度額及び控除限度額である。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、省エネ改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額は200万円と、控除限度額は20万円とする。

(ii) バリアフリー改修工事の場合

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成25年1月～ 平成26年3月	200万円	10%	20万円
平成26年4月～ 平成29年12月	200万円	10%	20万円

(注3) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、バリアフリー改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額は150万円と、控除限度額は15万円とする。

(注4) その年の前年以前3年以内にバリアフリー改修工事を行い、本税額控除の適用を受けている場合には適用しない。

(イ) 税額控除額の計算方法について、特定の改修工事に係る標準的な費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額。(ii)において同じ。)の10%に相当する金額に改組した上で、次の見直しを行う。

(i) 標準的な費用の額の対象となる省エネ改修工事の対象に、省エネ改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす一定の省エネ設備の取替え又は取付けに係る工事を加える。

(注5) 上記の「一定の省エネ設備」とは、改正後の省エネ基準において設計一次エネルギー消費量の評価対象となる建築設備であって、住宅におけるエネルギー消費量の多い設備である高効率空調機、高効率給湯器及び太陽熱利用システムのうち一定のものをいう。

(注6) 一定の省エネ設備の設置工事を行う場合における改修工事限度額は、250万円（設置工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合）とする。

(ii) 対象となる特定の改修工事に係る工事費要件について、標準的な費用の額が50万円を超える場合に改める。

(iii) 標準的な費用の額について工事の実績を踏まえて金額を見直す。

(ウ) 同一年中に省エネ改修及びバリアフリー改修の両方の工事をして居住の用に供した場合の各税額控除額の合計額に対する限度額（20万円（太陽光発電装置を設置する場合には30万円））を廃止する。

(注7) 上記(イ)及び(ウ)の改正は、特定の改修工事をした家屋を平成26年4月1日以後に居住の用に供する場合について適用する。

(エ) 適用対象となる特定の改修工事に該当することを証する書類（増改築等工事証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行う。

(オ) 省エネ改修工事を行った住宅について「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合には、当該認定を受けたことの確認をもって適用対象となる省エネ改修工事に該当することの確認とする。

(カ) 特定の改修工事に要した費用の額の合計額に含まれる消費税等の税率が二以上ある場合の調整措置を講ずる。

⑤ 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限（平成25年12月31日）を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講ずる。

(ア) 平成26年から平成29年までの間に耐震改修工事をした場合の耐震改修工事限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとする。

工事完了年	耐震改修工事 限度額	控除率	控除限度額
平成26年 1月～3月	200万円	10%	20万円
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円	10%	25万円

(注) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、耐震改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における耐震改修工事限度額は200万円と、控除限度額は20万円とする。

- (イ) 税額控除額の計算方法について、耐震改修工事に係る標準的な費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）の10%に相当する金額とする。
- (ウ) 標準的な費用の額について工事の実績を踏まえて金額を見直す。
- (注) 上記(イ)及び(ウ)の改正は、平成26年4月1日以後に行う耐震改修工事について適用する。
- (エ) 適用対象となる耐震改修工事に該当することを証する書類（耐震改修証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行う。
- (オ) 耐震改修工事に要した費用の額の合計額に含まれる消費税等の税率が二以上ある場合の調整措置を講ずる。
- ⑥ 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例について、適用期限（平成25年12月31日）を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講ずる。
- (ア) 特定の増改築等をして平成26年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（1,000万円）のうち特定の増改築等に係る限度額（特定増改築等限度額）、控除率及び各年の控除限度額並びに控除期間（5年間）の最大控除額を次のとおりとする。

居住年	特定増改築等限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
	その他の借入限度額	控除率		
平成26年 1月～3月	200万円	2.0%	4万円	60万円
	800万円	1.0%	8万円	
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円	2.0%	5万円	62.5万円
	750万円	1.0%	7.5万円	

(注1) 上記の「特定の増改築等」とは、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事をいう。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、特定の増改築等に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における特定増改築等限度額は200万円と、控除期間の最大控除額は60万円とする。

- (イ) 対象となる特定の増改築等に係る工事費要件について、特定の増改築等に係る費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）が50万円（改正前：30万円）を超える場合に改める。
- (注) 上記の改正は、特定の増改築等をした家屋を平成26年4月1日以後に居住の用に供する場合について適用する。
- (ウ) 対象となる省エネ改修工事に係る省エネ要件の緩和措置の適用期限（平成24年12月31日）を平成27年12月31日まで3年延長する。
- (エ) 適用対象となる特定の増改築等に該当することを証する書類（増改築等工事証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行う。
- (オ) 省エネ改修工事を行った住宅について「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合には、当該認定を受けたことの確認をもって適用対象となる省エネ改修工事に該当することの確認とする。

- (カ) 二以上の居住年に係る特定の増改築等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の調整措置を講ずる。
- ⑦ 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、次のとおり見直しを行う。
- (ア) 耐震改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正に伴い、対象となる住宅のうち当該耐震改修が完了する直前に同法に掲げる通行障害既存耐震不適格建築物であったものに係る減額を1年度分から2年度分に拡充する。
- (イ) バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を3年延長する。
- (ウ) 省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を3年延長する。
- (エ) 対象となる耐震改修、バリアフリー改修又は省エネ改修に係る工事費要件について、30万円以上から50万円超に改める。
- (オ) 耐震基準に適合すること又は熱損失防止改修工事が行われた旨の証明書を発行する者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、証明書の様式について所要の見直しを行う。
- ⑧ 住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置について、次の見直しを行った上、適用期限を2年延長する。
- (ア) 適用対象となる中古住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加する。
- (イ) 適用対象となる中古住宅に該当することを証する書類（耐震基準適合証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行う。
- ⑨ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、適用対象となる認定低炭素住宅の範囲に、「都市の低炭素化の促進に関する法律」の規定により低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業（特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。）により整備される特定建築物である住宅を加える。
- (注) 上記の改正は、平成25年6月1日以後に受ける登記に係る登録免許税について適用する。
- ⑩ 一定の既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び一定の既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の適用対象となる既存住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の対象範囲に、当該住宅が適用対象住宅であることを住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類及び当該住宅が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年以内のものに限る。）を追加するとともに、書類の様式について所要の見直しを行う。
- ⑪ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用対象となる中古住宅である家屋に係る地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることを証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加する。
- ⑫ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等について、次の措置を講ずる。
- (ア) 適用対象となる中古住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加する。
- (イ) 適用対象となる中古住宅に該当することを証する書類（耐震基準適合証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行う。
- ⑬ サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長する。

- ⑭ 一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅について、一定の新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び一定の新築住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の床面積要件の下限を緩和する特例措置の適用期限を2年延長する。
- ⑮ サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却制度の適用期限を3年延長するとともに、平成27年4月1日から平成28年3月31日までの間に取得等をしたものの割増償却率を14%（耐用年数が35年以上であるものについては、20%）（改正前28%（耐用年数が35年以上であるものについては、40%））に引き下げる（所得税についても同様とする。）。
- ⑯ 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規定する防災街区整備事業の施行に伴い従前の権利者が取得する一定の家屋に係る固定資産税の減額措置の適用期限を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、既に着手済みものに限定し、大都市圏における職住近接の実現に資するものや地方都市圏の再構築に資するもの等、政策的意義の高い事業を実施する。
 - ② 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進める。
- (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建設の促進を図る。
 - ② 市街化調整区域等における地区計画制度を活用し、都市近郊においてスプロールを防止しつつ、優良田園住宅等の郊外型住宅の建設を推進する。
 - ③ 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

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引き続き支援する。

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に、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引き続き行う。さらに、民間のまちづくりの担い手が主体となった意識啓発活動、人材育成等まちづくりの立ち上げ段階の取組を引き続き支援する。

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

地域活性化統合本部の下、活気に満ちた地域社会をつくり、地域主権改革を加速させるため、総合特区、環境未来都市、都市再生、構造改革特区、地域再生及び中心市街地活性化を含め、地域活性化の総合的・効果的な実現に向けた取組を、政府一体となって推進していく。

2 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

図表	都市再生プロジェクトの一覧
(第一次決定) (平成13年6月14日)	(第五次決定) (平成15年1月31日)
東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備	国有地の戦略的な活用による都市拠点形成
大都市圏におけるゴミゼロ型社会への再構築	(第六次決定) (平成15年11月28日)
中央官庁施設のPFIによる整備	琵琶湖・淀川流域圏の再生
(第二次決定) (平成13年8月28日)	(第七次決定) (平成16年4月13日)
大都市圏における国際交流・物流機能の強化	大阪圏における生活支援ロボット産業拠点の形成
大都市圏における環状道路体系の整備	(第八次決定) (平成16年12月10日)
大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成	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
都市部における保育所待機児童の解消	(第九次決定) (平成17年6月28日)
PFI手法の一層の展開	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
(第三次決定) (平成13年12月4日)	(第十次決定) (平成17年12月6日)
密集市街地の緊急整備	大学と地域の連携協働による都市再生の推進
都市における既存ストックの活用	(第十一次決定) (平成18年7月4日)
大都市圏における都市環境インフラの再生	国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進
(第四次決定) (平成14年7月2日)	(第十二次決定) (平成19年1月16日)
東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成	「密集市街地の緊急整備」一重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化
北部九州圏におけるアジア産業交流拠点の形成	(第十三次決定) (平成19年6月19日)
地方中枢都市における先進的で個性ある都市づくり	国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進

(2) 都市再生緊急整備地域における都市再生の推進

- ① 平成23年に改正された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」においては、税制支援や一般財団法人間都市開発推進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」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などにより民間都市開発の支援を推進する。また、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 63の都市再生緊急整備地域のフォローアップを強化するとともに、地域整備方針の実施を推進する。
- ③ 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) 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。
- (4) 大街区化の推進

わ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、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するため、平成22年度に策定した「大街区化ガイドライン」を踏まえ、大街区化を引き続き推進する。

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、民間都市開発推進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) 国、地方とも財政状況の厳しい中で、地域と投資家双方にとって魅力や価値があるPFI事業の案件形成の促進等社会資本整備における民間資金等活用及び官民連携を本格的に推進していくことを重要な課題と位置付け、その推進方策等の具体化を図る。また、株式会社民間資金等活用事業推進機構（仮称）の設立により、国の資金を呼び水として、インフラ事業への民間投資を喚起しつつ、自立的な投資市場の形成と民間の事業機会の創出を図る。
- (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) 民間主体による都市のにぎわいや魅力向上を図るため、民間のまちづくりの担い手が主体となったまちづくり計画の策定や、協定に基づく広場、駐輪場等の整備・活用等の取組を支援するとともに、市町村が「まちづくり会社」等にまちづくりの担い手として公的な位置づけを与えることができる制度等の活用を促し、官民連携によるまちづくりを推進する。

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 都市・地域交通戦略推進事業を推進する。
 - ③ 道路地下空間利用計画の策定、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、地下調節池などの河川立体区域の整備を推進する。
 - 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、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、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、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、安心・安全なまちづくりを推進する。
- (5) 地震時における宅地の滑動崩落や液状化被害を軽減するため、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。
- (6) 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、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。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う。また、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講じる。

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等を推進する。
- (2) 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等を推進する。

5 道路の防災対策の推進

災害発生時における被害を軽減し、円滑かつ迅速な応急活動を支援するため、道路の防災対策（斜面・盛土等）や震災対策（耐震補強等）を実施するとともに、代替性確保のための道路ネットワークの整備を実施する。

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組など総合的な浸水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地震対策を推進する。

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する。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、局所的な雨量をほぼリアルタイムに観測可能なXRRAIN（XバンドMPレーダネットワーク）等の整備による詳細な降雨観測等の実施、地方整備局の水災害予報センターから関係自治体等への地上デジタル放送等の様々な伝達手段を通じたきめ細やかな河川情報の提供など、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・二線堤の整備や住宅地の嵩上げ等の減災対策を推進する。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する。

8 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行う。
- (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）」に基づく土砂災害警戒区域等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、総合的な土砂災害防止対策を効率的に推進する。

また、大規模な土砂災害が急迫している状況において、市町村における避難指示等の適切な判断を支援するため、「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）」に基づいて国及び都道府県が緊急調査を行い、土砂災害が想定される土地の区域及び時期の情報提供を適切に行うために必要な体制を整備するなど、土砂災害から国民の生命・身体を保護する取組を推進する。

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する。

10 自治体による防災対策事業の促進

災害発生時に、災害対策の拠点となる施設の安全性を確保し、被害の軽減及び住民の安全を確保するため、災害に強い安全なまちづくりの一環として公共施設等の耐震化を促進するほか、消防防災の対応力の向上に資する施設等の整備などの防災基盤等の整備を促進する。

11 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。

12 災害対応力の向上を図る地籍整備の推進

地震等による災害の発生後に迅速な復旧・復興を可能とするためには、被災前に土地境界が明確になっていることが不可欠であることから、東日本大震災の教訓も踏まえつつ、東海地震等に備えて災害への対応力の向上を図る地籍整備を推進する。

13 円滑な復興を推進する体制の整備

- (1) 大規模な災害からの円滑かつ迅速な復興を図るため、政府による復興対策本部の設置及び復興基本方針の策定、市町村による復興計画の作成及びこれに基づく土地利用基本計画の変更等のワンストップ化や復興整備事業に係る許認可の要件緩和等について定める「大規模災害からの復興に関する法律案」を平成25年4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、その運用に向けて、地方公共団体への周知等を図る。
- (2) 被災地の復興を迅速かつ円滑に行うため、「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案」を平成25年4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、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は、当該災害を政令で指定して、借地借家に関する特別措置を講じる。

第3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等を推進する。
- (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/kowan_tk4_000018.html)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) 都道府県等において、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に努める。
- (4) 低・未利用地の有効活用を促進するため、「土地総合情報ライブラリー」(<http://tochi.mlit.go.jp/>)により国公有地の売却情報を提供する。

4 中心市街地の活性化の促進

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、街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、街なか居住の推進、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。

また、地域の生活に必要な都市機能の中心拠点への移転を促進するための新たな支援策の創設、中心拠点の形成に向けた公的不動産の活用支援等により、都市の生活圏の再構築・コンパクトシティの形成を図る。

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) 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を促進する。
- (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を推進する。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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、住宅地等の供給の促進に係る以下の施策を講ずる。

- (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。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。

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 国公有地の利活用等

1 庁舎及び宿舎の最適化の推進

庁舎・宿舎については、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」及び平成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」においてとりまとめられた「国家公務員宿舎の削減計画」の方針に基づき、長寿命化等を進める。

具体的には、庁舎について、長寿命化によるコスト低減効果を総合的に勘案しつつ、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する。長寿命化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する。

宿舎については、「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき、平成24年11月に公表した「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踏まえ、老朽化し耐震性等に問題のある宿舎のうち存置する必要のあるものについては、詳細なコスト比較の結果、耐震改修等（長寿命化）、借受けへの移行、建て替えにより対応することとしており、今後この結果に基づき長寿命化等を進める。

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、新規の貸付（定期借地）や交換など、個々の土地の特性に応じた最適な活用を引き続き推進する。また、中央防災会議が作成した「防災基本計画」において、防災に関する諸活動の推進に当たっては国有財産の有効活用を図るとされたことを受けて、その推進に配慮する。

(2) 旧国鉄用地の処分

旧国鉄用地の処分については、都市計画事業の工程等によりやむを得ず処分できていない限られた物件を除き、終了しているところであるが、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6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) 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。

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) ナショナル・トラスト活動を推進する。
- (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、引き続き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、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・湖沼流域の浄化に資する施設整備等の事業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) 平成22年に施行された「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」及び平成23年に改正された土壌汚染対策法施行規則等を適切かつ円滑に施行するため、運用上の課題を抽出し、その解決手法を検討し、必要に応じて、調査や対策を実施する事業者向けのガイドライン等の見直しを実施する。
- (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) ダイオキシシン類による土壌汚染対策については、有機化合物との複合汚染時におけるダイオキシシン類の挙動に関する調査、ダイオキシシン類対策特別措置法に基づく土壌汚染対策への助成等を実施する。

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。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、地盤沈下の進行に対応するため、地盤沈下の予測、対応体制等の地下水管理方策について調査・検討し、総合的な対策を推進する。

8 地球温暖化対策と土地利用

- (1) 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や土地利用を進めるため、「地球温暖化対策の推進に関する法律」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る。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の改定や当該手法を活用した低炭素都市づくりのための計画策定支援、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する。

また、「地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律案」を平成25年3月に閣議決定し、国会に提出したところであり、法律案の成立後には、平成25年度以降も地球温暖化対策に総合的かつ計画的に取り組むため、京都議定書目標達成計画に代わる地球温暖化対策計画を策定する。

- (2) 平成24年12月に施行された「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、市町村による低炭素まちづくり計画や同計画に基づくまちづくりの支援を強化すること等により、都市機能の集約や、それと連携した公共交通の利用促進、建築物の低炭素化等の取組を推進する。

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の創設等により、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行う。

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。

平成25年4月に完全施行された「環境影響評価法の一部を改正する法律」の着実な実施を図るとともに、環境基本法第13条の放射性物質の適用除外規定が削除されたことに伴い、環境影響評価法においても平成25年4月に第52条第1項の放射性物質の適用除外規定の削除に係る改正法案が閣議決定されたところであり、制度的な措置（下位法令の改正等）について検討を進める。また、より上位の計画や政策の決定に当たっての戦略的環境アセスメントの導入に関する検討を進める。

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ニーズにあった計画策定、農山漁村地域の整備を支援する農山漁村地域整備交付金等により、土地条件の改善を推進する。
- (2) 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、地域共同による日常の保全管理活動や、施設の長寿命化や水質・土壌等の高度な保全のための活動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。
- (3) 優良農地を確保するため、農地転用許可制度の適切な運用を図るとともに、都道府県等に対し必要な助言を行う。
- (4) 高齢化や後継者不足、耕作放棄地の増加等、集落・地域が抱える「人と農地の問題」を解決するため、集落・地域の関係者による話し合いにより、①今後の地域の中心となる経営体はどこか、②中心となる経営体へどうやって農地を集めるか、③中心となる経営体とそれ以外の農業者を含めた地域農業のあり方などを定めた「人・農地プラン」を作成する取組を推進する。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する。
- (5) 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 農地法に基づく、農地の利用状況調査、遊休農地所有者に対する指導等遊休農地に関する措置を実施する。
 - 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24年4月に施行された、無届伐採が行われた場合の伐採の中止や造林の命令の措置等を含め、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。
また、外国人等を含めた所有者の異動について、平成24年4月に施行された、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) 水源の涵養^{かん}、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、公益重視の管理経営を一層推進する。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「保護林」の設定等を推進し、適切な保全・管理に努める。さらに、「保護林」を中心にネットワークの形成を図る「緑の回廊」の設定等を推進し、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、知床及び小笠原諸島）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並びに世界遺産一覧表への記載を推薦された地域（富士山）及びその候補地（奄美・琉球等）の保全対策を実施する。
- (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、数多くの市町村方針の策定に向けて働きかけを行う。

さらに一層の地域材拡大に向けて、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する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。
- (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・まち並みについては、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歴史的風致維持向上推進等調査を実施する。
- (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

東日本大震災により広範かつ甚大な被害を受けた市街地の復興に対応するため、平成23年度に制度拡充や創設を行った下記の事業等で支援することにより、引き続き、被災市街地の復興整備を推進する。

(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（緊急防災空地整備事業、都市再生事業計画案作成事業及び被災市街地復興土地区画整理事業）の活用を進める。

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

被災地の老朽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、避難路等の整備を支援する。

⑦ 住宅市街地総合整備事業

被災地において、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・整備を促進する。

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を行う。

(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する。

② 造成宅地滑動崩落緊急対策事業

盛土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、被害を受けた宅地において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う。

(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) 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や避難指示区域に居住していた者（避難者）について、地方公共団体が公営住宅（災害公営住宅）の供給を進めているといころであり、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の拡充を行うとともに、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。

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、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資について、融資金利の引下げや元金据置期間の延長等を行うとともに、災害復興宅地融資を実施することにより、被災者の住宅再建等を支援する。

(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により、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、貸付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、返済猶予期間中の貸付金利の引下げ、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

住宅再建・まちづくり等の復興事業の円滑な推進にあたっては、所在者不明土地の扱い、埋蔵文化財調査への対応、資材等の不足、入札不調などの問題が存在し、これらへの迅速かつ適切な対応が必要であることから、住宅再建・まちづくりの加速化に向けた施策パッケージの第二弾を平成25年4月に打ち出したところであり、今後も円滑な復興の推進を図る。

第4節 土地情報関連施策

1 災害復興計画基図の作成等

震災で被災した地域の復旧・復興状況を把握するため、主に津波による被災地域で航空写真の撮影を行い、写真図面等を作成し、関係機関及び地方公共団体に提供する。

2 土地境界の明確化の推進

(1) 国による官民境界調査の実施等

土地境界の明確化により被災地の早期復興等に貢献するため、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 地籍調査を未実施である地域において、復興事業の本格化のために道路等の官有地と民有地の間の境界情報の整備が重要であることを踏まえ、官民境界に関する調査を国が実施する。
- 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、引き続き、登記所備付地図の修正（土地の境界復元）作業を実施する。

3 所有者の所在不明土地への対応

今後も復興事業を進める上で、所有者の所在不明等による用地取得に関する課題等について、法制度の運用面での相談の増加が予想されることから、「復旧・復興に係る土地の境界・権利等の問題に関する連絡会」において、被災自治体等からの相談に応じるとともに、選定したモデルケースの実施を通じ、具体的な運用上の措置、改善策を講じることで、可能な限り用地取得の迅速化に努める。

4 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署に対して、土地取引の実態把握に資する情報として、引き続き、当該県市内の土地取引の登記情報及び取引価格の情報の提供を行う。

第5節 税制上の措置

平成23年度及び平成24年度に講じた税制上の特例措置を引き続き実施し、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。

