

## 第2部

---

# 平成27年度 土地に関して講じた 基本的施策

# 第1章

## 土地に関する基本理念の普及等

### 第1節 土地政策の基本理念

- (1) いわゆるバブル経済を背景とした地価高騰を契機として、平成元年に土地基本法が制定され、「土地についての公共の福祉優先」、「適正な利用及び計画に従った利用」、「投機的取引の抑制」及び「価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担」といった土地についての基本理念や、その基本理念に係る国、地方公共団体、事業者及び国民の責務が明確化されるとともに、土地政策の基本方向が定められた。平成3年には、土地神話の打破等を土地政策の目標とし、その実現に向けて総合的な施策を取りまとめた「総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、これらに即した諸施策が推進された。
- (2) その後、平成9年に「新総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、土地政策の目標を地価の抑制から土地の有効利用へと転換するとともに、今後政府として推進していくべき土地政策の基本的な指針を示している。
- (3) また、平成17年には、国土審議会土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築について」が取りまとめられ、土地が持つ多面的な効用を最大限に発揮できるような適正な土地利用を実現し、透明で効率的な土地市場を形成すべきとされた。
- (4) さらに、平成21年には、同部会報告「土地政策の中長期ビジョン」が取りまとめられた。ここでは、収益性や利便性等の利用価値を中心とする不動産市場の形成や人口減少・少子高齢化等といった土地をめぐる状況の変化を踏まえ、多様化する国民のニーズに対応する質の高い不動産の形成が求められており、豊かな国民生活の実現に向けて不動産の利用価値を高めるため、関係各者が連携し、様々な取組を推進していくことが必要とされている。
- (5) 平成27年には、新たな国土形成計画や社会資本整備重点計画が閣議決定され、「コンパクト+ネットワーク」や「ストック効果の最大化」といった新たな方針が打ち出されたことなどを踏まえ、土地政策について改めて議論を開始し、新たな方向性と具体策の検討を開始した。

### 第2節 土地に関する基本理念の普及活動の実施

10月の「土地月間」（10月1日は「土地の日」）において、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・制度等の紹介を積極的に行った。具体的には、土地月間実行委員会の構成機関（国及び関係団体）による全国各地での講演会及び地価に関する無料相談会の開催、ポスターの掲示、「わかりやすい土地読本」その他のパンフレットの配布等の広報活動を実施した。

## 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、以下の施策を講じた。

- (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を行った。
- (2) 不動産の取引当事者の協力による取引価格等の調査、取引価格情報及び不動産価格指数等の提供を行った。
- (3) 企業の土地所有、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・分析を行った。また、平成25年土地基本調査（「法人土地・建物基本調査」及び総務省「住宅・土地統計調査」の転写・集計により作成した「世帯土地統計」）を公表した。

### 第2節 国土調査の推進

#### 1 地籍整備の推進

地籍調査は一筆ごとの土地の位置、境界、面積等を調査するものであり、昭和38年以降、国土調査促進特別措置法に基づいて「国土調査事業十箇年計画」を策定し、地籍調査の計画的な促進を図ってきた。平成26年には国土審議会の小委員会において現行の第6次十箇年計画（平成22年5月閣議決定）の中間見直しが行われ、大規模災害の被災想定地域等において重点的に地籍整備を推進すべきことなどが示された。

これらを踏まえて主に以下の施策を講じた。

- (1) 南海トラフ巨大地震の津波浸水想定地域において国直轄で官民の境界情報を整備するなど、大規模災害の被災想定地域において重点的に地籍整備を推進した。
- (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、国直轄で官民境界情報の整備を行うことにより、市町村等の負担を軽減し、地籍調査を促進した。併せて、補助制度を通じて、都市部における民間等の測量成果を地籍整備に活用するための取組を促進した。
- (3) 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は、地籍調査の前段として国直轄で主な境界情報を保全する調査を行った。また、短期間でより広範囲かつ安全に境界情報を保全するため、現地での筆界確認を行わずに関係者が一堂に会し、既存の航空写真等を活用して筆界案を作成する調査手法の実証を行った。
- (4) 公共事業や民間開発事業等の実施に伴って作成される測量成果を地籍整備に活用するための取組を促進した。

#### 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実施した。

### 3 水基本調査の推進

水基本調査（地下水調査）として、全国の主要な深井戸を対象に、位置、井戸の諸元、地質情報を収集・整理するとともに、地下水の実態把握及び図面化手法の構築に向けた調査・検討を実施した。

## 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、衛星画像を用いた土地利用情報等、国土政策に必要な情報を整備した。

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、拡充を行った。

### 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し、現在及び将来の国民が安心して豊かな生活を営むことができる経済社会を実現するため、「地理空間情報活用推進基本計画」(平成24年3月閣議決定)に基づく各種施策を推進した。

具体的には、電子地図上における地理空間情報の位置を定めるための基準となる「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空間情報センターの実現に向けた検討、新たなサービス創出のための実証事業の展開、知識の普及、人材の育成等を行った。また、産学官の連携によりG空間EXPO2015を平成27年11月に開催した。

### 3 測量行政の推進

基本測量に関する長期計画に基づき、地理空間情報の活用による新しい社会の実現に向け、基盤的な情報インフラとなる地理空間情報を提供するため、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及び防災地理情報等の地理的情報に関するデータベースの整備等を実施した。さらに、地理空間情報活用推進基本法に基づく基盤地図情報の整備・更新・提供を推進した。

また、高度化する測量技術への対応や測量成果の共用の促進を図るため、公共測量の規範となる作業規程の準則を改正した。

さらに、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/>)を整備するとともに、公共測量成果検査支援ツール(PSEA)などをインターネットにより提供を行い、地方公共団体等への周知を行った。

## 第4節 土地に関する登記制度の整備

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った。

また、筆界特定制度により、紛争が生じている土地の筆界の特定を図った。

## 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

地価公示は、一般の土地取引の指標、不動産鑑定評価の規準、公共事業用地取得価格の算定の規準となることが地価公示法で定められており、土地基本法16条により、相続税評価額や固定資産税評価額の基準となっている。平成28年地価公示については、全国25,270地点（うち、原子力災害対策特別措置法により設定された避難指示区域内の15地点については調査を休止）の標準地で実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。平成27年都道府県地価調査については21,731地点（うち、原子力災害対策特別措置法により設定された避難指示区域内の31地点については調査を休止）の標準地で実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。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した。

### 第2節 不動産取引価格情報の提供

不動産の取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、物件が容易に特定できないよう配慮した上で、不動産取引の際に必要な取引価格情報等の提供を行った。平成18年4月の公表開始から平成28年3月末までの提供件数は2,650,557件となり、平成27年度のウェブアクセス数は約7,800万件（約650万件/月）であった。

### 第3節 不動産価格指数の整備

近年の金融危機等の教訓から、不動産価格の動向を適時・的確に把握するため、国際機関が作成した指針（RPPIハンドブック）に基づき不動産価格指数（住宅）の公表を毎月行った。また、不動産価格指数（商業用不動産）についても、平成28年3月に試験運用を開始した。

### 第4節 不動産鑑定評価の充実

不動産市場の国際化やストック型社会の進展、不動産証券化市場の発展など不動産鑑定評価に対するニーズの多様化を踏まえた改正不動産鑑定評価基準等（平成26年11月1日施行）の周知に努めた。

また、不動産鑑定評価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実施した。

### 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、以下の措置を実施した。

- (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た。
- (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た。



# 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、宅地建物取引業法の適正な運用に努めた。

関係機関と連携しながら苦情・紛争の未然防止に努めるとともに、平成26年度は同法に違反した業者に対し計249件の監督処分（国及び都道府県の合計）を行った。

### 2 不動産流通市場の整備・活性化

不動産流通市場の活性化に向け、以下の施策を行った。指定流通機構（レインズ）における平成27年度実績は、新規登録件数が約168万件（前年比5.8%増）、成約報告件数が約17.3万件（前年比9.5%増）と、新規登録件数及び成約報告件数ともに増加した。

- (1) 不動産取引の透明性・効率性を高めるとともに、中古住宅流通市場を活性化させるため、過去の取引履歴や周辺の取引事例、災害リスク・法令制限に関する情報等の不動産取引に必要な情報を効率的に集約し、適時適切に提供するシステム（不動産総合データベース）の構築に向け、システム導入による効果・課題の検証をするため横浜市の物件を対象に試行運用を実施した。

また、宅地建物取引業者とインスペクションやリフォーム等の関連サービス事業者との連携業務のあり方について整理した。

平成25年度に策定した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の考え方を宅地建物取引業者に普及・定着させるために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」の改訂を実施し、宅地建物取引業者の実務における「価格査定マニュアル」の普及を図った。

また、不動産鑑定士が既存戸建住宅の鑑定評価を行うに当たっての留意点を策定した。

- (2) レインズの機能を更に向上させ、不動産流通の活性化と消費者利益の保護・増進を図るため、平成28年1月にステータス管理の仕組みを導入し、レインズを利用する宅地建物取引業者や売主が物件の取引状況を確認できるように措置した。

消費者に対して不動産取引に必要な知識や物件情報を提供する「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した。

- (3) 中古住宅の流通の促進を図るための市場環境の整備を促進するとともに、宅地建物取引業の業務に従事する者の資質の向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図るための「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」を平成28年2月に閣議決定し、国会に提出した。

### 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した。その結果、平成27年度に実施された倒産隔離型の不動産特定共同事業は10件（平成28年3月末）であった。

また、平成25年の「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」成立時の国会における附帯決議を踏まえ、以下の施策を講じた。

- (1) 不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した不動産証券化事業のモデル案件を募集し、モデル案件への支援を通じて得られた事業の実施に当たっての課題点等をまとめガイドライン（実態に即した実務の手引書）の改訂及び普及を行った。
- (2) 不動産特定共同事業法の制度について周知するとともに、地域の不動産投資市場を担う専門知識をもつ人材の育成に努めた。
- (3) 不動産特定共同事業者に対して立入検査を行うなど、適切な監督に努めた。

#### 4 土地取引規制制度の適切な運用

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、都道府県等において、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度を引き続き運用しており、地域の実情を踏まえた運用（平成28年3月末現在、1都（1村）で監視区域を指定）を行った。

また、これら土地取引規制制度の適切な運用を図るため、土地取引状況等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施した。

#### 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投資の流れ等を背景に、環境に配慮した不動産の普及促進が必要とされている。昨年度に引き続き、「環境不動産普及促進検討委員会」等において、グリーンリースの導入に向けた課題や対応策について更なる検討を行い、「グリーンリース・ガイド」を発行した。これらについては、環境不動産ポータルサイト（<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>）を通じて情報発信を行った。

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を推進した。

#### 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した。

宅地建物取引業法では、購入者等が宅地建物に係る権利関係や取引条件等について、十分理解して契約を締結できるようにし、取引に係る紛争を未然に防止するため、宅地建物取引士が行う重要事項説明は対面で行うこととしている。この点について、「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」（平成25年政府決定）において、「インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討を行う」とされた。これを受け、平成26年に「ITを活用した重要事項説明等のあり方に関する検討会」が開催され、重要事項説明におけるIT活用について、まずは社会実験という形で試行した上で、その結果を検証し、本格運用へ移行するか否かを判断することとされた。

社会実験の開始にあたり、平成27年7月より社会実験に参加する事業者を募集したところ、全国各地の宅地建物取引業者より申請があり、最終的に246の事業者を「社会実験登録事業者」として決定した。この社会実験は平成27年8月31日から開始しており、平成29年1月まで実施する予定である。実施件数については、開始後概ね6ヶ月間で180件を超え、取引形態としては、個人消費者を借主とした賃貸取引が多く、消費者はスマートフォン等のIT機器を用いて社会実験に参加している。

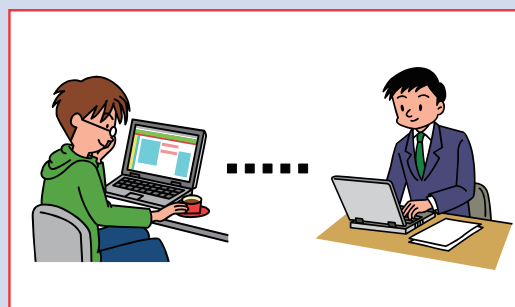
また、平成28年3月には、社会実験の結果検証を目的とした「第一回ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」が開催され、社会実験結果をもとにした今後の展開等について議論が行われた。検討会では、今後も社会実験を継続することとされ、併せて次回検討会を平成28年9月に開催することが決定された。

<ITを利用した重要事項説明のイメージ>

重要事項説明イメージ【対面】



重要事項説明イメージ【IT利用】



<社会実験のロゴマーク>



資料：いずれも国土交通省資料



## 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、以下の施策を講じた。

- (1) 病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインを公表するとともに、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した。
- (2) 「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成26年12月27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の作成や関連モデル事業を実施した。
- (3) Jリート、特例事業者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、特例の対象となる不動産に、物流施設（倉庫）及びその敷地を追加した。
- (4) 平成24年度補正予算において創設した「耐震・環境不動産形成促進事業」に関して、平成27年度には2件の環境改修事業に出資するための官民ファンドに出資を決定した。また、訪日外国人旅客の増加等により需要が高まっているホテル・旅館等をはじめ、地方における建築物の耐震化等を円滑に進めるため、耐震・環境不動産形成促進事業実施要領を改正し、地域要件の撤廃や、耐震性が不足する建物の建替えを行う場合の環境要件の見直し等を行った。
- (5) 地方都市における資金の循環による地域の活性化を推進するため、地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備に取り組んだ。
- (6) 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した。
- (7) 不動産投資市場政策懇談会を開催し、平成32（2020）年に向けた成長目標と具体的取組に関する不動産投資市場の成長戦略について提言を取りまとめた。

## 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た。

平成27年度税制改正において講じた主な措置は、下記のとおりである。

- (1) 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例における長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えについて、次の見直しを行った上、その適用期限を2年3か月延長した。
  - ① 買換資産から機械装置及びコンテナ用の貨車を除外。
  - ② 「地域再生法」における集中地域（三大都市圏）以外の地域から集中地域（東京23区を除く。）への買換えについて、課税の繰延べ割合を75%（同法の集中地域（東京23区）への買換えの場合には、70%）（改正前：80%）に引き下げ。
- (2) 土地に係る固定資産税等の負担調整措置
  - ① 土地に係る固定資産税の負担調整措置
    - (ア) 宅地等及び農地の負担調整措置については、平成27年度から平成29年度までの間、商業地等に係る条例減額制度及び税負担急増土地に係る条例減額制度を含め、平成24年度から平成26年度までの間の負担調整措置の仕組みを継続した。
    - (イ) 据置年度において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した。
    - (ウ) その他所要の措置を講じた。
  - ② 土地に係る都市計画税の負担調整措置
 固定資産税の改正に伴う所要の改正を行った。

- (3) 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の適用期限を2年延長した。
- (4) 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率（本則4%）を3%とする特例措置の適用期限を3年延長した。
- (5) 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年延長した。
- (6) 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1,500万円特別控除について、適用期限を3年延長した。
- (7) 三大都市圏の特定市の市街化区域農地を転用して新築した一定の貸家住宅及びその敷地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った上、その適用期限を3年延長した。
  - ① 貸家住宅 最初の2年間（改正前：3年間）3分の2減額、その後3年間（改正前：2年間）2分の1減額
  - ② 敷地 最初の3年間12分の1（改正前：6分の1）減額

## 第4節 不動産市場における国際展開支援

- (1) 諸外国の不動産市場に係る情報収集・提供  
我が国不動産企業においては、アジアをはじめとする海外の不動産市場の成長を取り込むことが重要な課題となっていることから、平成26年度に海外の不動産市場への進出に関する情報を集約して公開した「海外建設・不動産市場データベース」について最新情報への更新や情報の拡充を実施した。
- (2) 我が国不動産市場に関する情報の英語による情報発信  
不動産市場のグローバル化に対応し、公的機関による日本の不動産市場情報発信を強化するため、日本の不動産市場についてわかりやすく英語で紹介するパンフレットを発行し、普及啓発を行った。  
また、MIPIM JAPAN等の不動産関係の国際会議へ参画し、我が国不動産市場のプレゼンス向上を推進した。
- (3) 建設・不動産企業 海外ビジネスフォーラム2016の開催  
建設・不動産企業の海外進出支援を目的としたビジネスフォーラムを開催した。

## コラム

国際的な不動産見本市における情報発信の取組  
- MIPIM JAPANの開催 -

グローバル化が急速に進展し、アジア諸国の大都市が国際社会における存在感を高めている中、我が国でも都市の国際競争力強化が急務となっている。

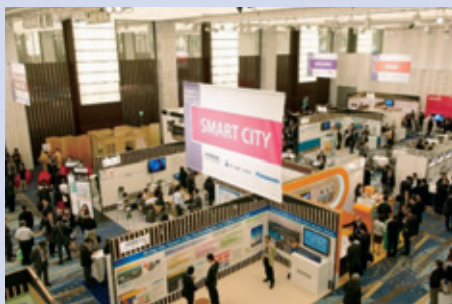
そこで、平成32年オリンピック・パラリンピック東京大会の開催決定を契機に日本市場への注目度が高まっていることから、我が国の都市の魅力や都市開発に対する海外の関心を高める取組の一環として、国際的な不動産見本市であるMIPIM（不動産プロフェッショナル国際見本市：Marché International des Professionnels de l'Immobilier）の日本版となる「MIPIM JAPAN 2015」を平成27年5月に東京で初めて開催した。

MIPIMは、平成2年からフランス・カンヌで毎年3月に開催される国際的な不動産見本市である。この不動産見本市は、都市開発・不動産投資に関係する地方自治体、企業、投資家等が一堂に会し、商談、大規模開発の情報収集、新規マーケットの発掘等を行うものであり、平成27年の開催には約22,000人が参加した。数ある国際的な不動産見本市の中でも、参加国、参加者数、出展企業数の観点から世界最大規模であると評価されている。我が国は、官民が協力し、平成15年から複数回にわたり参加し、我が国の都市開発や不動産市場に関する情報発信を行ってきた。

平成27年5月20、21日に東京で開催された「MIPIM JAPAN 2015」には590団体、2,582名が参加し、海外から29の国と地域から、219団体、410名の参加があった。日本の不動産投資市場やスマートシティなどに関する各種カンファレンスの開催や国内外の団体による都市開発に関する事例や技術を紹介するブースの出展、東京都心部の都市模型の展示などを通じて、我が国への関心を喚起するとともに、各参加団体との活発な意見交換の機会を創出した。

平成28年9月8、9日には、不動産・スマートシティ、医療・ヘルスケア、観光・ツーリズムにテーマを広げた「MIPIM JAPAN - ASIA PACIFIC 2016」が大阪で開催される。国土交通省では、国際的な不動産見本市の日本での継続的な開催を通じ、日本の都市に対する海外からの企業立地や投資への関心の喚起を行うとともに、我が国が国際的な都市開発や不動産投資に関する情報発信拠点となることを目指していく。

## MIPIM JAPAN 2015の様子



資料：国土交通省資料

# 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

国土利用計画は、健康で文化的な生活環境の確保を図ることなどの基本理念に基づき、総合的かつ計画的な国土の利用に関する基本構想等を示すものであり、全国計画、都道府県計画、市町村計画により構成される。

平成27年8月に、国土審議会等の議論を経て、「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、国土の安全性を高め持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指す、第五次国土利用計画（全国計画）を閣議決定した。

本計画では、今後人口減少や財政制約等が継続する中で、基本方針を実現するための方策の考え方として、複合的な効果をもたらす国土に多面的な機能を発揮させる「複合的な施策」の推進や、適切な管理が困難な土地について地域の状況に応じ、最適な国土利用を選択する「国土の選択的な利用」を示している。

#### 2 土地利用基本計画等

地域の特性を踏まえた適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、各都道府県において、土地取引や各種土地利用転換の動向、個別規制法等に基づく諸計画の地域・区域の指定状況等の土地利用現況を把握し、関係方面との調整を経て、土地利用基本計画の変更を行った（平成27年度：44都道府県、351件）。

土地利用規制に係る地図情報について、整備状況の整理、収集を行い、加工した上で、土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY：Land Use Control back-up sYstem）において国民へ情報提供を行った。

### 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した。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」の策定を推進した。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）の策定を推進した。

#### (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推進した。さらに、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を支援し、コンパクトシティの形成を促進した。



## (3) 市街地開発事業等の推進

- 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した。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した。
- 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した。
- 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った。
- 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や総合的な環境整備を推進する密集市街地総合防災事業を創設し、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った。

## 第3節 国土政策との連携

### 1 国土形成計画の推進

総合的な国土の形成に関する施策の指針として、国土形成計画（全国計画）（平成20年閣議決定）及び全国8ブロックの広域地方計画（平成21年国土交通大臣決定）に基づき、総合的な国土政策を推進してきた。

急激な人口減少・少子化や巨大災害の切迫等、国土を取り巻く厳しい状況変化に対応するため、国民と危機感を共有し、中長期（概ね2050年）を見据えた国土・地域づくりの理念を示す「国土のグランドデザイン2050」を踏まえ、平成27年8月に、今後概ね10年間を計画期間とする国土形成計画（全国計画）の変更について閣議決定を行った。

新たな国土形成計画（全国計画）では、地域の多様な個性に磨きをかけ、地域間のヒト、モノ、カネ、情報の活発な動き（対流）を生み出す「対流促進型国土」の形成を国土の基本構想とした。そして、対流を生み出すための国土構造、地域構造として、生活サービス機能をはじめとした各種機能を一定の地域にコンパクトに集約し、各地域をネットワークで結ぶ「コンパクト+ネットワーク」を提示した。

本計画の進捗状況を管理するとともに、有効な推進方策を検討するため、平成28年2月に国土審議会に計画推進部会を設置し、対流促進型国土の形成に向けた検討に着手した。また、全国計画を踏まえて、同年3月に各ブロックの広域地方計画を改定した。

### 2 地域の拠点形成の推進

## (1) 業務核都市の整備の推進

東京圏における業務機能等の適正な配置を図るため、多極分散型国土形成促進法に基づき、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・整備を進めた。これまでに業務核都市基本構想が承認・同意された地域は14地域となっている（平成28年3月末現在）。

## (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じた。



### (3) 小さな拠点の形成の促進

「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成26年12月27日閣議決定）に基づき、中山間地域等の基幹となる集落に、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」の形成を促進するための「地域再生法の一部を改正する法律」が平成27年8月に施行された。

### (4) 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した。
- 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した。

## 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、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、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った。

## 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した。

## 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・開放した。
- (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った。

## 6 国会等の移転等

### (1) 国会等の移転の検討

国会等の移転については、国会等移転審議会の答申を踏まえ、国会において検討がなされているところである。政府としては、「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った。

### (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、国の行政機関の官署及び特殊法人の主たる事務所の東京都区部からの円滑な移転を推進した。閣議決定において移転対象とされた79機関11部隊等（現在は、70機関11部隊等）のうち、平成28年3月までに66機関11部隊等が移転した。

# 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した。

また、計画策定時からの社会経済情勢の変化を踏まえ、平成28年度から平成37年度を計画年度として、新たな住生活基本計画（全国計画）を平成28年3月に閣議決定をした。

### 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、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した。

### 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、総合的に推進した。  
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した。
- (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った。

### 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した。

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した。

### 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、平成21年に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅の普及を促進した。また、住宅履歴情報の整備等を実施した。

- (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」が、平成27年7月に公布された。また、省エネ基準や省エネ性能向上計画認定、表示認定に係る施行規則を制定した。
- (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した。
- (4) 改正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った。
- (5) 高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足等の様々な課題への対応が必要なため、外部の専門家の活用、管理状況などの情報開示等を内容とする「マンション標準管理規約」の改正を行った。また、住宅団地の再生促進に向けて「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を平成28年2月に閣議決定し、国会に提出した。
- (6) 新築住宅に瑕疵が発生した場合も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（住宅瑕疵担保履行法）」に基づき、保険引受体制の整備や消費者への普及啓発等を行った。また、制度の見直しについての検討を継続するため、有識者との意見交換等を行う場として「住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会」を設け、議論を開始した。
- (7) 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普及を図ることにより、消費者が安心して中古住宅を取得できる市場環境の整備に取り組んだ。
- (8) 消費者が安心してリフォームを行えるよう、リフォームの無料見積チェックサービスや、全国の弁護士会における弁護士・建築士による専門家相談を実施するとともに、検査と保証がセットになったリフォーム瑕疵保険制度の普及を図ることにより、消費者が安心してリフォームに取り組める市場環境の整備に取り組んだ。
- (9) 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を図ることにより、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に取り組んだ。
- (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に、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の普及に取り組んだ。
- (11) 住宅ストックの維持・向上に向けた取組や既存住宅の建物評価の改善に向けた取組等について、「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、既存住宅流通に携わる民間事業者等と金融機関等との間で意見交換を行った。
- (12) 放置することが不適切な状態にあると認められる特定空家等について、市町村が指導・助言、勧告、命令、代執行といった措置ができることを規定した「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月に成立し、平成27年5月26日に全面施行された。管理が不適切な空き家等の集積により悪化する居住環境の改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物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した。また、空き家等の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・普及を図る取組について、空き家管理等基盤強化推進事業で支援した。

## 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。）の証券化支援事業（買取型及び保証型）を着実に推進し、民間金融機関による相対的に低利な長期・固定金利住宅ローンの供給を支援・補完するとともに、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した。

- (2) 住宅ローン返済困難者対策を実施し、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した。
- (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した。
- (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を実施した。
- (5) 平成27年度税制改正においては、以下の措置を講じた。

① 次に掲げる住宅取得等に係る措置について適用期限（平成29年12月31日）を平成31年6月30日まで11年半延長した。

- (ア) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除
- (イ) 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
- (ウ) 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除
- (エ) 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
- (オ) 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除
- (カ) 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の所得税額の特別控除の控除額に係る特例

② 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除について適用期限（平成29年12月31日）を平成31年6月30日まで1年半延長した。

また、この措置による個人住民税の減収額は、全額国費で補填した。

③ 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について、次の措置を講じた上、その適用期限を平成31年6月30日まで4年半延長した。

(ア) 非課税限度額を次のとおりとした。

(i) 住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	良質な 住宅用家屋	左記以外の 住宅用家屋
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～平成30年9月	1,500万円	1,000万円
平成30年10月～平成31年6月	1,200万円	700万円

(ii) 上記(i)以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	良質な 住宅用家屋	左記以外の 住宅用家屋
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成29年9月	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	800万円	300万円

(注) 上記の「良質な住宅用家屋」とは、断熱等性能等級4又は耐震等級2以上若しくは免震建築物に該当する住宅用家屋をいう。下記⑤において同じ。

(イ) 上記(ア)の良質な住宅用家屋の範囲に、一次エネルギー消費量等級4以上に該当する住宅用家屋及び高齢者等配慮対策等級3以上に該当する住宅用家屋を加えた。



(ウ) 適用対象となる増改築等の範囲に、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事を加えた。

(注) 平成28年9月以前に契約を締結した住宅用家屋について上記(ア)(ii)に掲げる非課税限度額の適用を受けた者であっても、上記(ア)(i)に掲げる非課税限度額を適用できる。

④ 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例について、適用対象となる増改築等の範囲に、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事を加えた上、その適用期限を平成31年6月30日まで4年半延長した。

⑤ 東日本大震災の被災者が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について、次の措置を講じた上、その適用期限を平成31年6月30日まで4年半延長した。

(ア) 非課税限度額を次のとおりとした。

(i) 住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～平成31年6月	1,500万円	1,000万円

(ii) 上記(i)以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
～平成31年6月	1,500万円	1,000万円

(イ) 上記(ア)の良質な住宅用家屋の範囲に、一次エネルギー消費量等級4以上に該当する住宅用家屋及び高齢者等配慮対策等級3以上に該当する住宅用家屋を加えた。

(ウ) 適用対象となる増改築等の範囲に、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事を加えた。

(注) 平成28年9月以前に契約を締結した住宅用家屋について上記(ア)(ii)に掲げる非課税限度額の適用を受けた者であっても、上記(ア)(i)に掲げる非課税限度額を適用できる。

⑥ ③～⑤に加え、贈与税の非課税措置等について、その他所要の措置を講じた。

(注) 上記③～⑥の改正は、平成27年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用。

⑦ 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の適用期限を平成29年3月31日まで2年延長した。

⑧ 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じた。

⑨ 宅地建物取引業者が取得した既存住宅について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合には、耐震基準適合既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例と同様の措置を2年間に限り講じた。

⑩ 密集市街地における防災街区の整備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平成29年3月31日まで2年延長した。

⑪ 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について、税額を最初の5年間3



分の2を参酌して2分の1以上6分の5以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を減額することとした上、その適用期限を平成29年3月31日まで2年延長した。

- ⑫ 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平成29年3月31日まで2年延長した。
- ⑬ 耐震基準適合既存住宅に係る耐震基準適合要件について、築年数に係る要件を廃止した。

## 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、事業を実施した。
- 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した。

#### (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した。

#### (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・活用を促進するため、「公的主体における定期借地権の活用実態調査」を実施した（公的主体による平成27年の定期借地権の活用実績は、定期借地権付住宅の供給が183戸、定期借地権付の施設の供給が91施設）。

#### (4) 郊外型住宅等の建設の推進

- 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を促進した。
- 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った。

#### (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した。

### 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支援した。

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、推進の手法や取組事例などの情報提供を行った。

# 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

地域活性化に関する統合体制（地域活性化統合本部）の下、省庁横断的・施策横断的な視点に立ちながら、地域の成長力強化、生活基盤の確保などに重点を置いた取組を展開した。総合特区制度については、これまで48か所の区域について指定を行い、各特区の取組が実現するための規制の特例措置等に関する協議を行った。また、地域活性化統合本部の業務運営体制についても、地域ブロックを基本とした体制の下、関係省庁とも連携して、地方からの総合的な相談に応じられる「ワンストップ拠点」としての機能強化を図るとともに、地域に対する総合的なコンサルティング支援を推進した。

#### 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 都市再生緊急整備地域における民間都市開発の推進

都市の再生の拠点として都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域である「都市再生緊急整備地域」については、平成28年3月末現在で東京・大阪をはじめ政令指定都市や県庁所在地等においてこれまで計63地域を指定し、各地域で地域整備方針を策定した。都市再生緊急整備地域においては、民間都市開発事業に対し、税制支援や一般財団法人民間都市開発推進機構（以下、「民間都市機構」という。）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を実施した。

###### ② 特定都市再生緊急整備地域における民間都市開発の推進

昨今の成長が著しいアジア諸国の都市と比較し、我が国都市の国際競争力が相対的に低下している中、国全体の成長を牽引する大都市について、官民が連携して市街地の整備を強力に推進し、海外から企業・人等を呼び込むことができるような魅力ある都市拠点を形成することが、重要な課題になっている。このため、都市の国際競争力の強化を図る地域として指定した「特定都市再生緊急整備地域」全国12地域のうち、平成28年3月末現在で9地域において、官民連携による協議会により整備計画が作成された。

特定都市再生緊急整備地域においては、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、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り民間都市開発を支援した。更に、国際的ビジネス環境等の改善に資する取組に対する支援措置を講じるとともに、外国語対応の医療施設等の国際的な求心力を高める機能を整備する民間事業に対する民間都市機構による金融支援の強化を行った。併せてシティセールスに係る取組に対して支援措置を講じた。また、整備計画に基づき地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を国際競争拠点都市整備事業により重点的かつ集中的に支援した。

###### ③ 民間都市開発等による市街地整備の推進

既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市再生特別地区については、平成28年3月末現在で79地区が決定された。こ

のうち、56地区について、都市計画提案制度が活用された。

## (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推進した。
- 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等に対する金融支援の積極的活用を推進した。

## (3) 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」の国会提出

国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度や低未利用土地の有効かつ適切な利用を促進するための協定制度の創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等を定めた「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を平成28年2月に閣議決定し、国会に提出した。

## (4) 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した。

## 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引き続き推進した。
- (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た。
- (3) 「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」及び「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプランに係る集中強化期間の取組方針」の目標の達成に向けて、以下の取組を実施した。
  - ① 民間資金等活用事業推進会議において「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」を決定し、国や人口20万人以上の地方公共団体等における多様なPPP/PFIの活用を優先的に検討する仕組みの構築を要請した。
  - ② 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した。
- (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った。
- (5) 平成27年度より、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促進した。

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

## 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や総合的な環境整備を推進する密集市街地総合防災事業を創設し、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った。
- (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した。
- (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した。
- (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した。
- (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状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の実施を推進した。
- (6) 大都市において大規模地震が発生した場合、都市機能が麻痺し東日本大震災以上の帰宅困難者が発生することが予想される。このことから、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、特に緊急性が高い地域について、計画作成に係る支援を強化し、計画策定を促進した。更に、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引き続き講じた。加えて、民間施設等を活用した帰宅困難者の一時滞在施設等の整備を促進するため、受入分の整備に付加的に必要な費用に対し支援を行う制度を創設した。
- (7) 都市機能が集積した拠点地区において、災害時にエネルギー供給が途絶えることとなると、経済活動が麻痺するとともに災害対応に支障をきたし、我が国社会経済への影響は甚大なものとなるおそれがある。

このような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、「災害時業務継続地区整備緊急促進事業」を平成27年度に創設し、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した。



## 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した。
- (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実施した。

## 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した。

## 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した。

平成27年5月には、下水道法の改正により、新たに「浸水被害対策区域制度」を創設し、公共下水道の整備のみでは浸水被害の防止を図ることが困難な地域において、民間事業者等が設置する雨水貯留施設等を活用するなどの官民連携した浸水対策を推進した。あわせて、当該区域において民間事業者等が雨水貯留施設等を設置する場合に、整備に要する費用の一部を国が支援する事業制度を創設するなどにより、雨水貯留施設等の整備を推進した。

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した。

## 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した。また、想定最大規模の降雨による洪水浸水想定区域（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、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した。

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住宅地の高上げ等の減災対策を推進した。さらに、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した。

## 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月に「水防法」を改



正し、想定し得る最大規模の洪水・内水・高潮に対応する浸水想定区域制度及び内水・高潮の水位周知制度を創設する等の措置を講じた。

## 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（以下、「土砂災害防止法」という）」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した。

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った。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った。

火山噴火に対しては、平成27年7月の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した。

(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った。

## 10 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した。

## 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した。

## 12 津波防災対策の推進

平成24年6月に全面施行された「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき、基礎調査を実施し、津波浸水想定の設定等を促進するとともに、海岸保全施設等の整備と併せた総合的な津波防災対策を推進した。その結果、全国で27府県において、最大クラスの津波を想定した津波浸水想定が公表された。また、徳島県、山口県、静岡県（東伊豆町、河津町）において、津波に対する避難体制を特に整備すべき区域として津波災害警戒区域が指定され、5市町において「津波防災地域づくりを総合的に推進するための計画」（推進計画）が作成されたところである（平成28年3月末）。

## 13 災害対応力の向上を図る地籍整備の推進

東日本大震災の教訓を踏まえ、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化に貢献するため、南海トラフ地震の津波浸水想定地域において国直轄で官民の境界情報を整備するなど、大規模災害の被災想定地域において重点的に地籍整備を推進し、地域における災害対応力の向上を図った。

## 14 円滑な復興を推進する体制の整備

大規模な災害の被災地の復興を迅速かつ円滑に行うため、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借地借家に関する特別措置を講ずることを可能とする「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」の内容をわかりやすく解説したパンフレットを配布する等、同法の周知活動を行った。

## 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した。
- (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した。
- (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った。

### 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した。

### 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した。
- (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した。
- (3) 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を的確に運用するとともに、遊休土地実態調査を実施した。
- (4) 低・未利用地の有効利用を促進するため、「土地総合情報ライブラリー」(<http://tochi.mlit.go.jp/>)において利用可能な国公有地の情報を提供した。

### 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った。

なお、平成28年3月末現在、197計画（133市）の基本計画が認定されている（うち計画期間終了107計画（うち61計画は2期計画認定））。

### 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た。

- (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した。
- (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した。
- (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した。
- (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した。

- (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した。
- (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した。
- (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した。

## 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じた。

- (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した。
- (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した。
- (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した。  
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した。

## 第5節 国公有地の利活用等

### 1 国公有財産の最適利用の推進

「経済財政運営と改革の基本方針2014」や「まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、国公有財産の最適利用を図るとされたように、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った。

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・集約化等を推進した。

宿舎については、「国家公務員宿舎の削減計画」（平成23年12月公表）等に基づき、宿舎戸数の削減等に取り組んだ。

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った。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した。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た。

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」に基づき、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を行った。

### 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、その早期処分に向け取り組んだ。

### 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、以下の施策を講じた。

- (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した。
- (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た。

## 第6節 公共用地取得の円滑化

- (1) 用地取得上の隘路<sup>あい</sup>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な準備を行い、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の実現に引き続き取り組んだ。
- (2) 「大深度地下の公共的使用に関する特別措置法」（以下、「大深度地下法」という）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を講じた。

(注) 上記の措置により、大深度地下法の認可事業と一体的に施行される事業に係る一定の区分地上権等設定対価については譲渡所得として、取用交換等の場合の5,000万円特別控除等の適用が可能となる。

- (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った。

## 第7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

所有者の所在の把握が難しい土地に関して、所有者の探索方法や、土地の利活用等について、市区町村等を支援するための方策の総合的な検討を行い、平成28年3月に「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」の公表等を行った。



# 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

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り、「第四次環境基本計画」（平成24年4月閣議決定）において、今後の環境政策の展開の方向として、持続可能な社会の基盤となる国土・自然の維持・形成等が示された。その中では、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。

平成27年度は、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った。

### 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した。
- (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した。
- (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した。
- (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した。
- (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った。
- (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」を施行する等、ナショナル・トラスト活動を推進した。
- (7) 自然保護のための民有地買上げを推進した。

### 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った。

### 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した。
- (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した。

- (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した。
- (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した。
- (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した。

## 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・湖沼の水質浄化に資する施設整備等の事業などの環境保全対策を推進した。

## 6 土壌環境保全対策

- (1) 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ついて、検討を進めた。
- (2) 土壌汚染対策については、土壌汚染対策法に基づき、健康被害の防止の観点から、土壌汚染に関する適切な調査や対策の実施及び汚染土壌の適正な処理を推進した。
- (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」等に基づき公害防除特別土地改良事業等を実施した。
- (4) ダイオキシン類による土壌汚染対策については、有機化合物や油との複合汚染時におけるダイオキシン類の挙動に関する調査等を実施した。

## 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した。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した。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した。

## 8 地球温暖化対策とまちづくり

「第四次環境基本計画」や日本の約束草案（平成27年7月17日地球温暖化対策推進本部決定）で定められた、中長期の地球温暖化対策を進める上で、低炭素化を意識したまちづくりを推進することが必要であることから、「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」の策定等の推進を図った。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改定の検討、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や、低炭素まちづくり計画（平成27年度末時点で22都市で作成）に基づく取組を始めとした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、都市緑化等による温室効果ガス吸収源対策等を推進した。

地球温暖化対策推進法に基づく地球温暖化対策計画については、「パリ協定を踏まえた地球温暖化対策の取組方針（平成27年12月22日地球温暖化対策推進本部決定）」を踏まえ、日本の約束草案（平成27年7月17日地球温暖化対策推進本部決定）の達成に向け、平成28年6月頃までに策定することとしており、本計画に定めるべき事項として普及啓発の推進等を明記するとともに、地方公共団体実行計画について、共同策定を可能とし、都市機能の集約等記載事項の拡充を行うことにより地域における地球温暖化対策の

推進に係る規定の整備等を行う「地球温暖化対策推進法の一部を改正する法律案」を平成28年3月に閣議決定し、今国会に提出した。

## 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ついては、環境影響評価法等の法律、条例に基づく環境影響評価により、環境の保全についての適正な配慮を確保した。

また、風力発電について、地方公共団体が主導して、事業長期化の要因となっている先行利用者との調整や各種規制手続と一体的に環境配慮の検討を進め、関係者と合意形成を図りながら風力発電の適地を抽出する手法を検討した。

## 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した。
- (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した。
- (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た。
- (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した。
- (5) 平成26年度の各都道府県の農地中間管理機構の実績を評価し、その評価に基づき、同機構の機能強化に係る施策を講じ、同機構を通じた農地の集積・集約化を推進した。
- (6) 荒廃農地の発生抑制・解消を図るため、以下の施策を推進した。
  - 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・解消に努めた。
  - 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した。

## 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、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・助言を行った。

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した。
- (2) 水源の涵養、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・管理を推進した。



- (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った。
- (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した。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、厳格な保全・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全・管理を推進した。
- (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った。
- (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、市町村方針の策定を推進した。  
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った。

#### 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した。
- (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した。
- (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水害対策に加え、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、浸水被害の軽減対策を推進する取組を実施した。

#### 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・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（平成28年3月末現在、43道府県90市町村110地区）等を進め、保存と活用を図った。
- (2) 遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物について、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物の登録（平成28年3月末現在、史跡1,760件、名勝398件、天然記念物1,021件：特別史跡名勝天然記念物を含む、登録記念物98件）を進めるとともに、その保存と活用を図った。



- (3) 人と自然との関わりの中で育まれた景観地について、重要文化的景観の選定（平成28年3月末現在、50件）を進めるとともに、その保存と活用を図った。
- (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を作成し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努めた。
- (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（平成27年5月1日までに、39地域（42市町村））を推進した。
- (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を認定し（平成28年3月末現在、53市町）、計画に基づく取組を支援した。また、良好な景観や歴史的風致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った。
- (7) 良好な景観の形成への取組を総合的かつ体系的に推進するため、景観法が平成17年に全面施行され、平成27年9月30日までに、景観法に基づき各種事務を行う地方公共団体である景観行政団体は673団体に増加し、景観計画は492団体で策定されている。景観法の基本理念の普及、良好な景観形成に関する国民の意識向上を目的とした各種の普及啓発活動を重点実施しており、このほかにも、多様な主体の参加に向けた景観に関する教育、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を推進した。

## 第9章

東日本大震災と土地に関する  
復旧・復興施策

平成23年3月11日に発生した東日本大震災の被災地域における一刻も早い本格的な復旧・復興に向けて、様々な取組が行われる中で、特に土地利用に関連するものとして、以下の施策を講じた。

## 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った。

## 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した。

## 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、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した。

## 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った。

## 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った。

## 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、避難路等の整備の支援を行った。

## ⑦ 住宅市街地総合整備事業

被災地等において、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・整備を促進した。

## 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した。

## ⑨ 福島復興再生拠点整備事業

福島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した。

## (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した。

### ② 造成宅地滑動崩落緊急対策事業

滑動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、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った。

## (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した。

## 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した。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った。

### (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した。

## 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した。これまでに、岩手県の12市町村、宮城県の15市町、福島県の11市町村において、復興整備協議会が組織され、そのうち岩手県の12市町村、宮城県の14市町、福島県の11市町村において、復興整備計画が公表されている（平成28年3月末現在）。

## 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、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の拡充を行っているほか、入居者資格要件や譲渡に係る特例措置を講じている。

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こととしている。

## 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

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ったほか、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した。

### (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た。

### (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した。

## 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当たっては、復興大臣の下に関係省庁からなる「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した。また、「用地加速化支援隊」により、用地取得について課題を抱える市町村を重点的にきめ細かく丁寧支援するとともに、「工事加速化支援隊」により、直接県・市町村の住宅再建・復興まちづくりの現場に赴き、現場で発生している個別の課題に対し、きめ細かく支援を行った。

また、防災集団移転促進事業によって取得した移転元地等の利活用について、基本的な考え方、検討を進める際に参考となるガイダンス及びこれら施策の普及のため市町村向け説明会の開催を内容とする「防集移転元地等を利活用する場合の支援施策パッケージ」（平成27年12月公表）を策定した。

## 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した。具体的には以下の取組を行った。

- 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ほか、地籍調査を未実施である地域において国直轄で官民境界情報を整備した。
- 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した。
- 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した。

#### (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した。



## 2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

東日本大震災の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、平成23年3月以降に登記された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った。

## 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、以下のような税制上の措置を講じた。

### 1 国税関係

- (1) 住宅の再取得等に係る住宅ローン控除の特例措置（所得税）
- (2) 被災市街地復興土地地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (3) 防災集団移転促進事業と一体で行われる一団地の津波防災拠点市街地形成施設に準ずる事業の用に供される土地等の譲渡所得に係る特別控除（所得税、法人税）
- (4) 特定資産の買換えの場合の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (5) 被災者向け優良賃貸住宅の割増償却（所得税、法人税）
- (6) 被災者向け優良賃貸住宅の特別償却等（所得税、法人税）
- (7) 被災者が取得した住宅取得資金に係る特例措置（贈与税）
- (8) 被災した建物の建替え等に係る免税措置（登録免許税）
- (9) 被災した建物の代替建物の取得等に係る不動産の譲渡に関する契約書等の非課税措置（印紙税）

### 2 地方税関係

- (1) 被災住宅用地に係る特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (2) 被災代替住宅用地等の特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (3) 被災代替家屋等の特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (4) 被災代替家屋等の取得に係る特例措置（不動産取得税）
- (5) 被災代替家屋の敷地の用に供する土地等の取得に係る特例措置（不動産取得税）