

# 「土地の動向に関する年次報告」(要旨)

## 第1部 土地に関する動向

### 第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

我が国の土地市場は、実需中心の市場へと構造的に変化しており、利便性・収益性といった利用価値によって価格が形成される傾向が一層強まっている。

こうした中で、地価は全国平均で13年連続して下落しているが、平成16年地価公示では、東京都区部及びその周辺地域においては、上昇や横ばいの地点が増加し、下げ止まりの傾向が強まっている。この傾向は、名古屋市・札幌市・福岡市にも一部現れてきており、地価の動向に変化の兆しもみられるようになってきている。こうした動きは、国民の重要な資産である土地等の不動産の価値を適切に確保するという観点からも、望ましいと考えられる。

また、不動産取引市場や土地利用においても、新しい動きがみられる。全国の土地取引件数は減少傾向にあるが、東京都心部を中心に取引が活発化している傾向があり、不動産証券化といった新しい形の土地需要が拡大している。都市部においては、工場用地が住宅や商業施設などに利用転換されており、住宅の都心回帰現象も継続している。

このように、近年、土地をめぐる状況に変化が現れてきており、土地政策についても、これまでの施策を検証し、今後のあり方を再検討すべき転換点にあるとの認識の下、平成15年度の土地の動向に関する年次報告では、バブルの発生と崩壊が社会経済にどのような影響を与えたかを改めて整理するとともに、近年みられる土地をめぐる状況の変化を記述し、今後の土地政策の課題を考察する。

### 第1節 地価下落の影響と個人・企業の意識の変化

バブルの崩壊から現在まで、長期にわたった地価下落は、企業活動や個人の生活に影響を与え、その結果、国民の意識も変化してきている。

#### 1 地価下落の影響

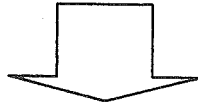
##### 【地価下落の影響】

##### ■ マイナスの影響

- ◎個人・・・(ア) 保有資産の目減りと、それによる消費の抑制
  - (イ) バブル期に住宅を取得した者の買換えの困難化
- ◎企業・・・(ア) 含み損の拡大
  - (イ) 土地の担保価値の下落による資金調達の困難化

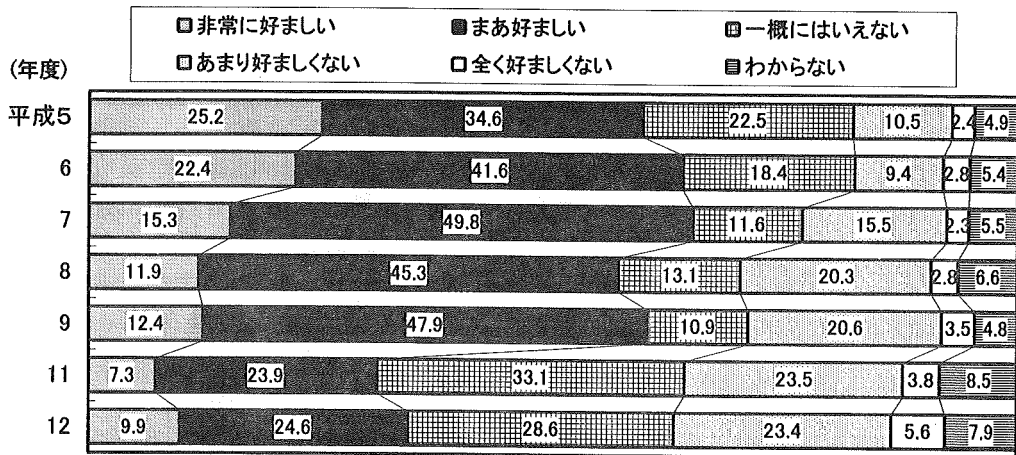
##### ■ プラスの影響

- ◎個人・・・(ア) 住宅取得の容易化
  - (イ) より利便性の高い地域での生活が可能となるなど、生活コストの削減
- ◎企業・・・(ア) 事業コストの削減による経済活動の活発化
  - (イ) 保有不動産の売却による利用の促進や不動産証券化市場の形成



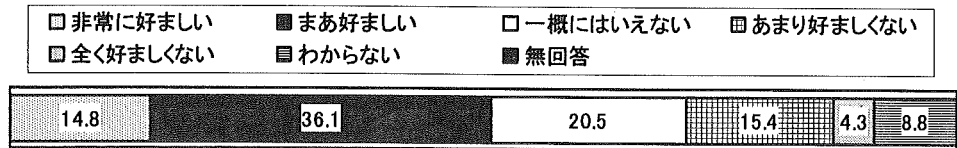
地価下落が長引く中で、このような地価動向をプラスと評価する国民の割合は、平成10年頃を境に大幅に減少している。

◎ 国民 近年の地価が下落又は横ばいになっていることに対してどのように思うか



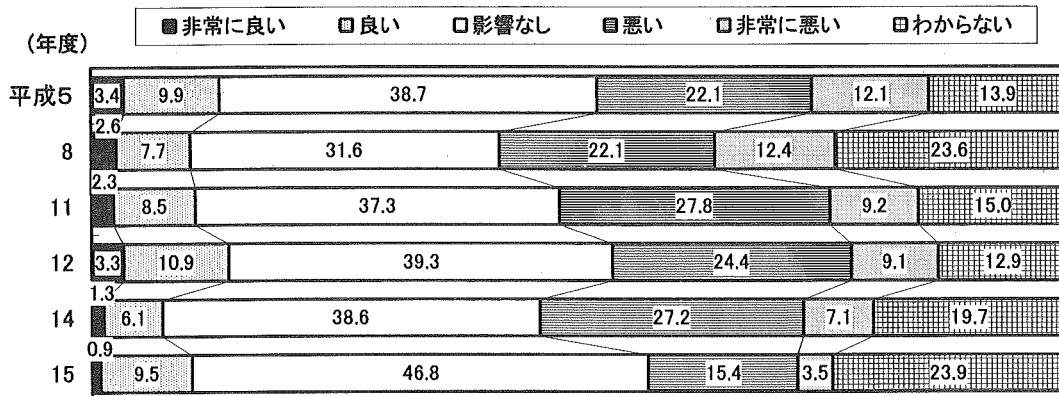
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

(参考) 近年の地価が下落又は横ばいになっていることに対してどのように思うか  
(平成16年2月インターネット調査・三大都市圏及び地方中枢都市)



資料：国土交通省「土地・住宅の需要とライフスタイルに関する意識調査」(平成16年2月)

◎ 企業 現在の地価が事業活動に及ぼす影響



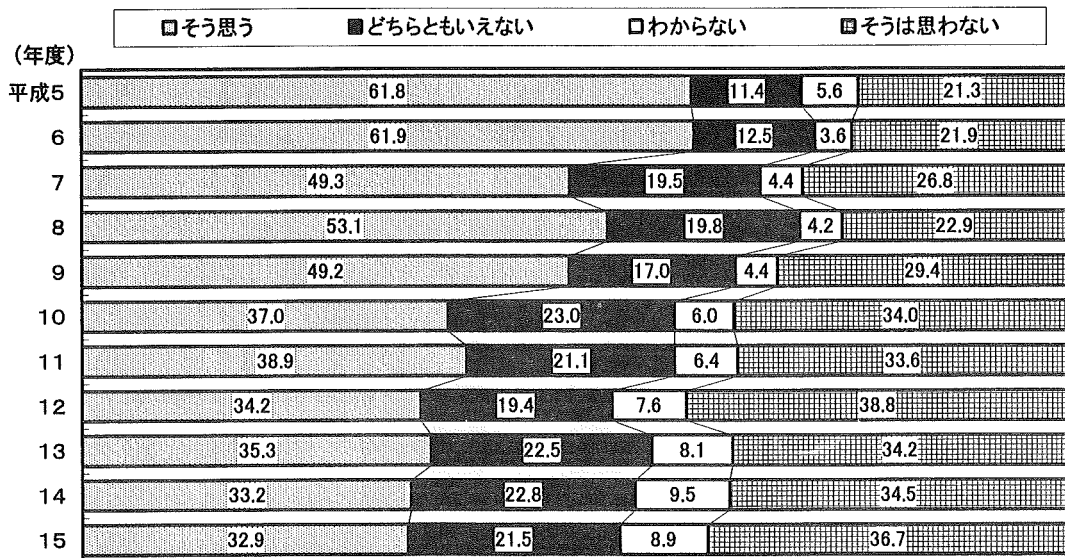
資料：国土交通省「土地所有・利用に関する企業行動調査」

注：平成6、7、9、10年の結果は省略している。

## 2 土地の資産としての有利性の意識

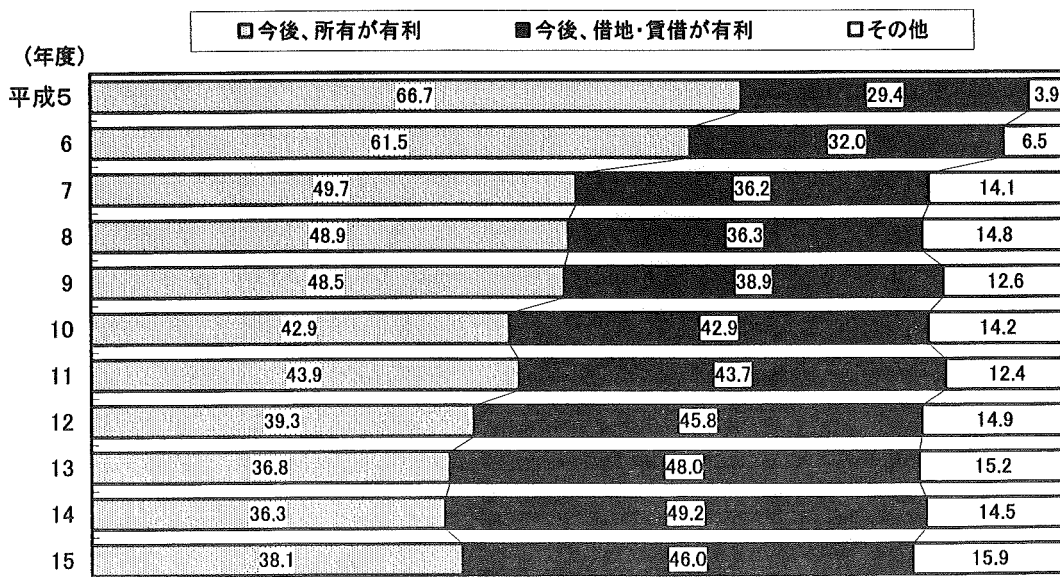
土地は資産として有利だと考える割合は減少し、利用するために所有すると考える割合が増加している。こうした国民の意識を背景に、土地市場は、利便性や収益性といった利用価値によって価格が形成される市場へと変化している。

### ◎ 個人 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

### ◎ 企業 今後の土地所有の有利性についての意識



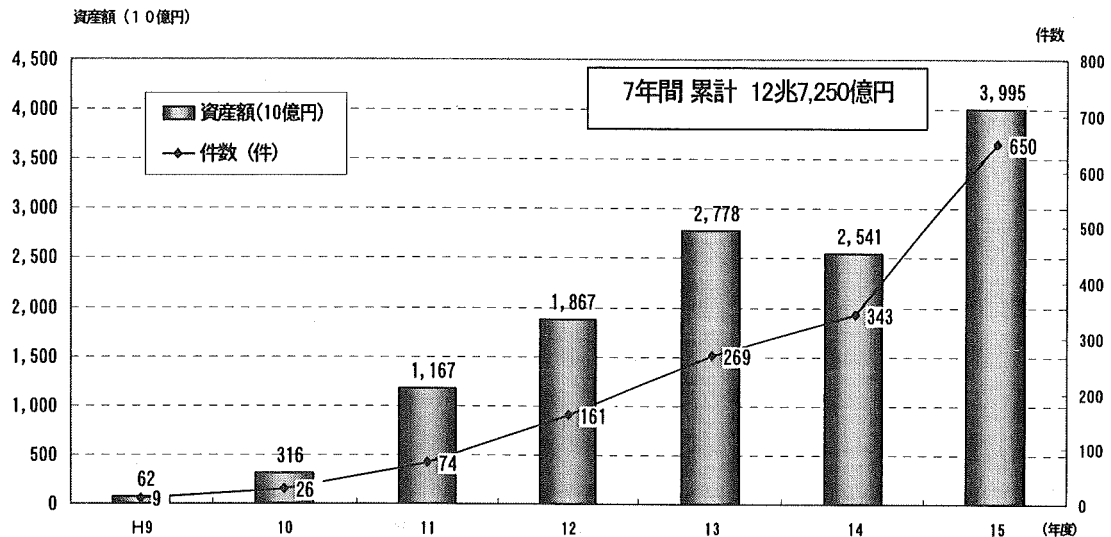
資料：国土交通省「土地所有・利用に関する企業行動調査」

また、企業では、遊休不動産の処分や減損会計への対応として保有不動産の売却を進めるなど、所有と利用の分離が進む一方で、新たに不動産を購入する動きもみられるようになってきている。

### 3 不動産証券化市場の拡大

不動産証券化市場が、参加者の増加や積極的な投資意向を背景に、新しい不動産への投資の仕組みとして、対象物件の種類や地域を多様化させながら市場規模を拡大している。

不動産証券化の実績の推移



資料：国土交通省「不動産の証券化実態調査」  
注：不動産投資法人については、投資法人を1件としている。

また、不動産証券化市場が、減損会計への対応を含めた経営改善を目的として企業が売却する不動産の受け皿にもなっている。

#### ◎Jリート

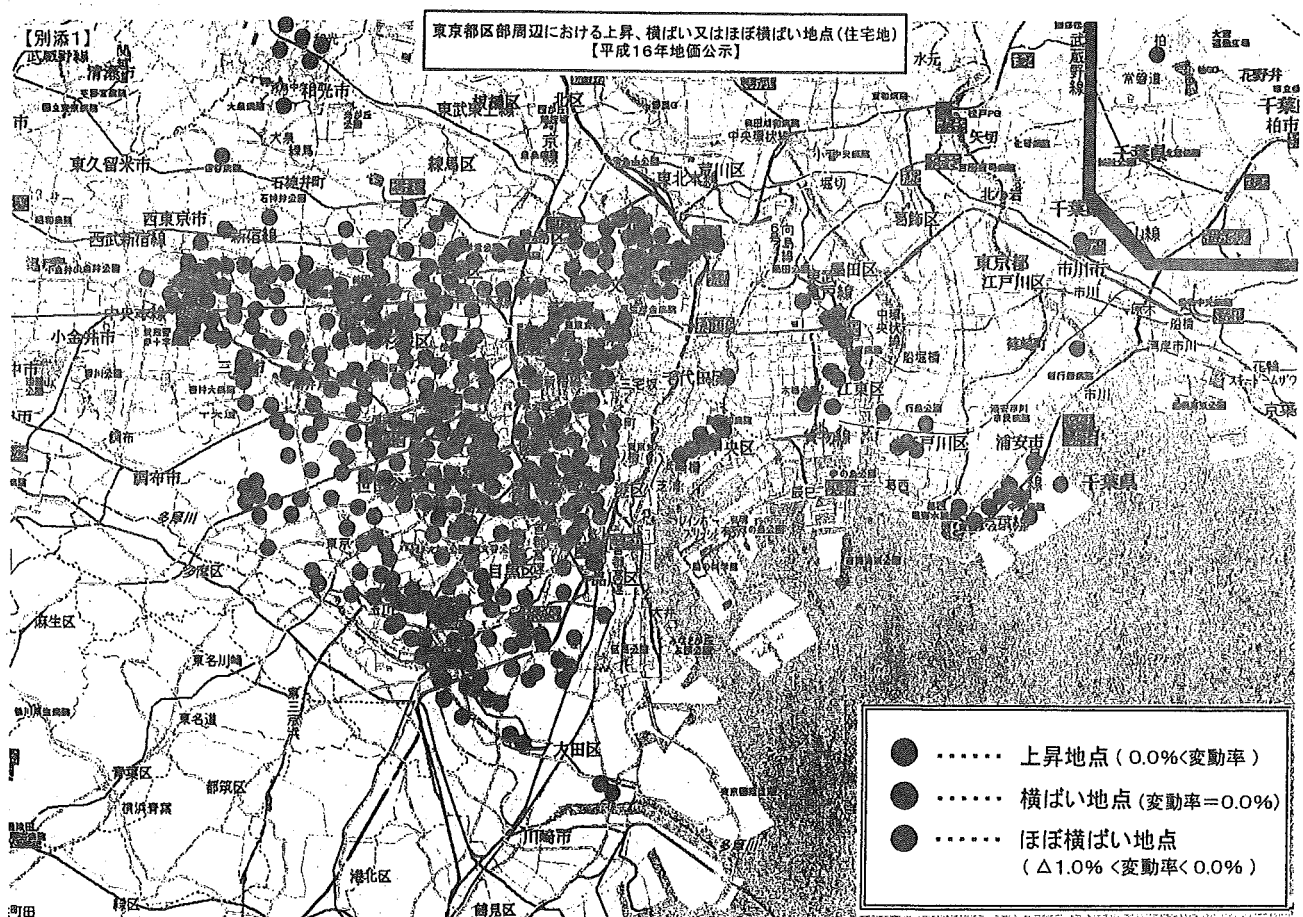
平成13年に2銘柄で発足→平成16年3月には12銘柄、資産総額約1兆6千億円に拡大。

## 第2節 地価及び取引の動向からみた土地市場の変化

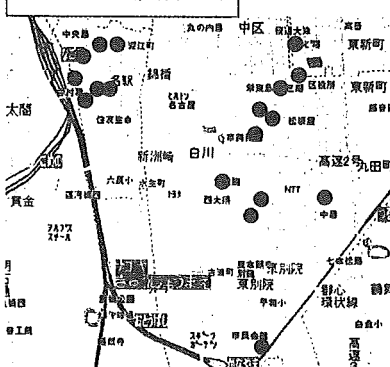
### 1 地価の動向

土地市場が、利便性・収益性により価格が形成される市場へと構造的に変化している中で、経済に回復の兆しがみられること等とあいまって、地価も、東京都区部及びその周辺地域においては、上昇や横ばいの地点が増加し、下げ止まりの傾向が強まっている。この傾向は、名古屋市、札幌市、福岡市にも一部現れてきており、地価の動向に変化の兆しもみられる。

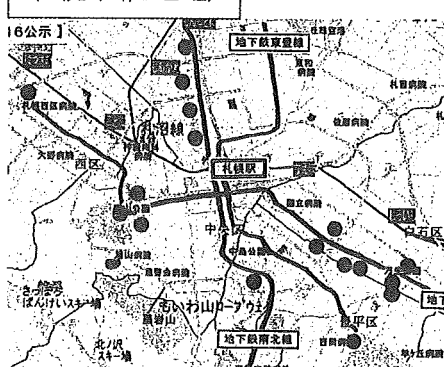
しかし一方で、地方圏については下落傾向が継続している。



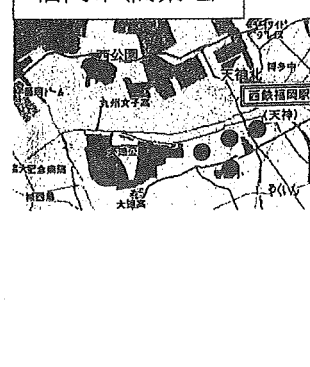
名古屋市(商業地)



札幌市(住宅地)



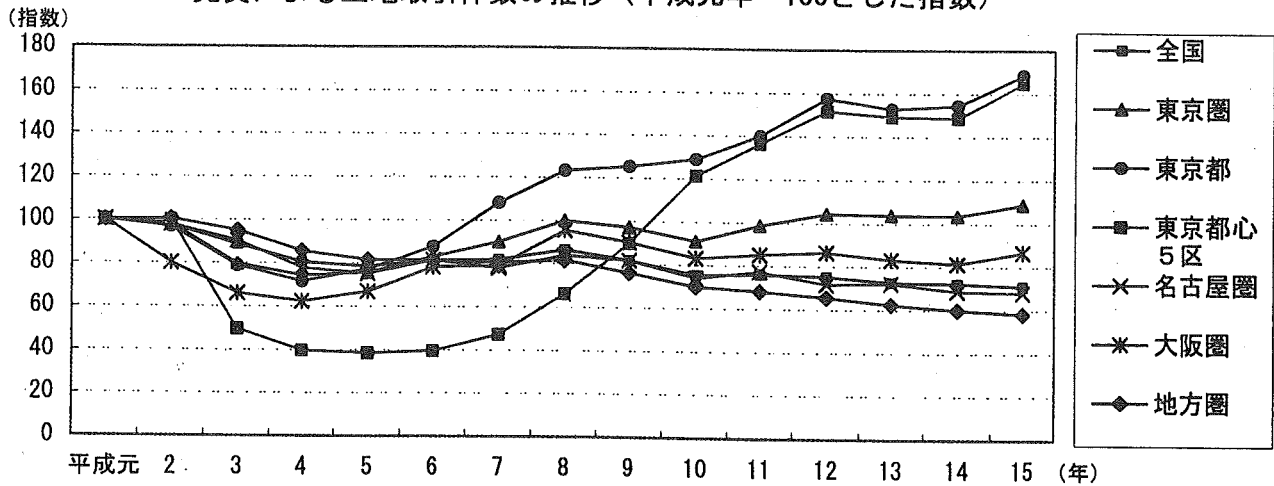
福岡市(商業地)



## 2 土地取引の状況

ここ数年、東京の都心部等で土地取引が活発になっている。

売買による土地取引件数の推移（平成元年＝100とした指数）



資料：国土交通省調べ。

注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。

注2：地域区分は次による。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

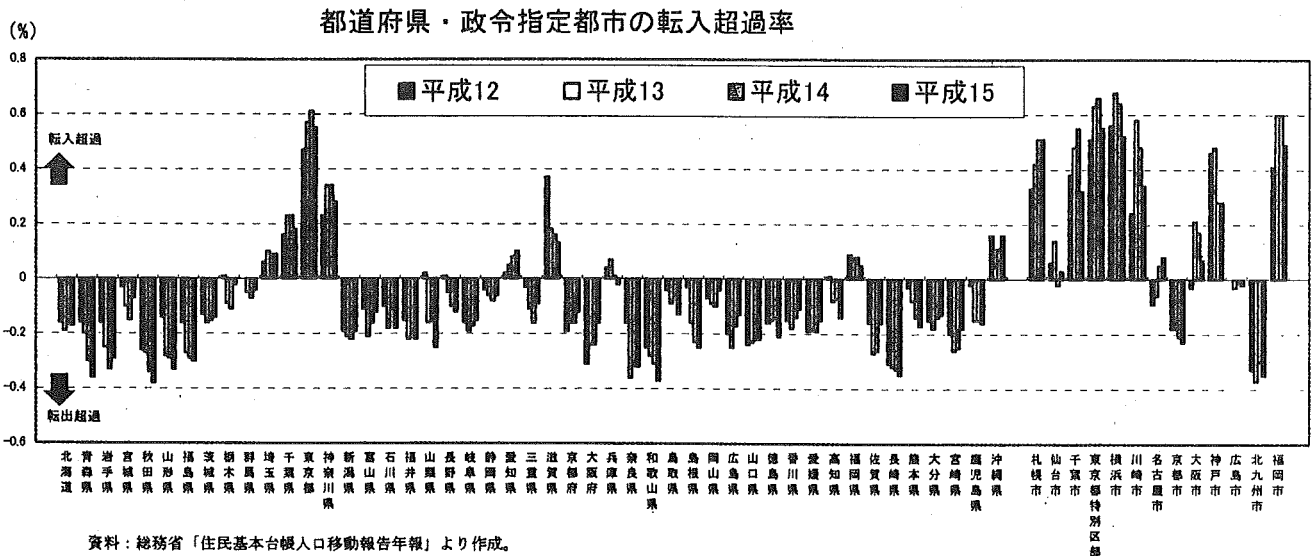
地方圏：上記以外の地域。

### 第3節 土地の需給に影響を及ぼす社会経済の変化

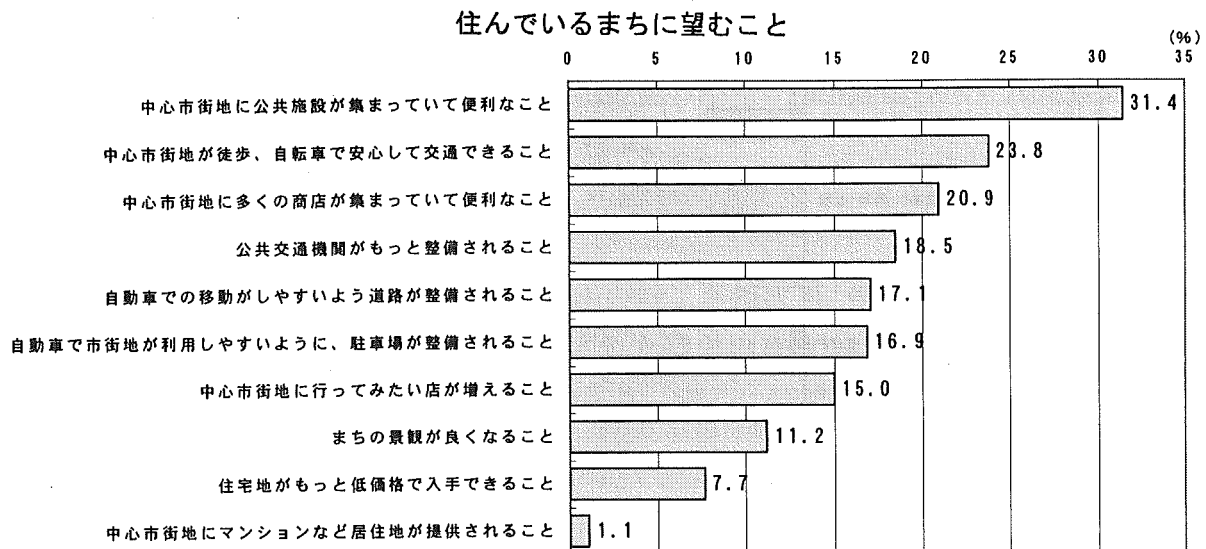
#### 1 人口動向の土地・都市への影響

○ 人口が平成18年をピークに、世帯数も平成27年をピークに減少する見込みとなっている。最近では東京圏への人口流入が増える傾向がみられるが、全体としては人口の移動も少なくなっていることから、今後、長期的には、住宅地を初めとする土地の新規の需要は逡減することが予測される。

○ 東京圏においては、平成8年頃から都心回帰の現象がみられ、現在も継続している。また、大阪圏や地方中枢都市等でも、同様の現象がみられるところがある。



○ 地方では、活気のない中心市街地が多くなっており、都市の中心部への公共施設、店舗、住宅等都市機能の集約や、生活しやすい環境の整備などが求められている。



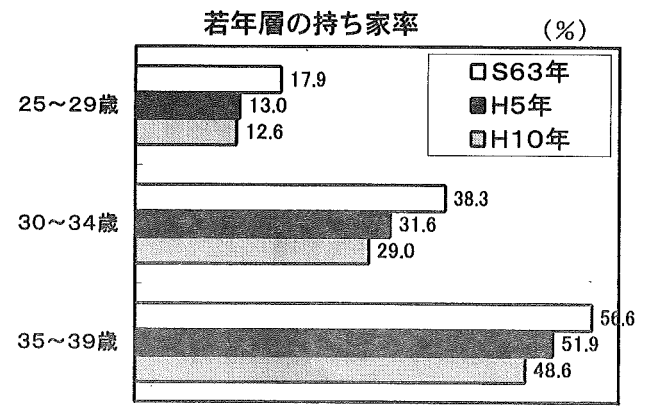
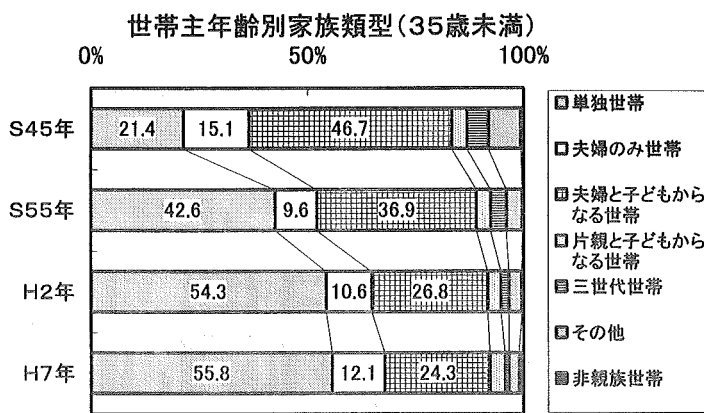
## 2 世帯・ライフスタイルの変化と土地需要

単身世帯や二人世帯が増加しており（特に若年層と高齢者層）、世帯人数の減少とライフスタイルの変化により、住宅に対するニーズが多様化している。

また、東京圏等で都心回帰の現象が継続している一方で、ゆとりある良好な居住環境へのニーズもみられる。

### ◎若年層の持ち家率の低下

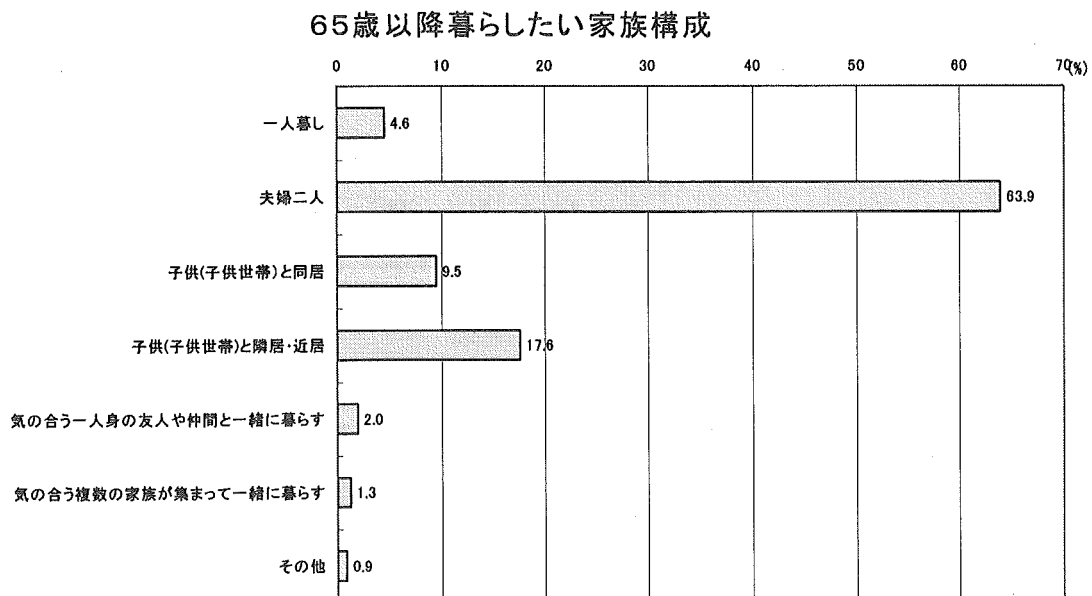
近年、若年層の単身世帯の割合が高くなっており、持ち家率も低下している。



### ◎団塊の世代（平成15年末で54～56歳）へのアンケート

子との同居を望む割合は減り、夫婦二人を望む割合が6割以上。

子との近居・隣居を望む割合も比較的多い。





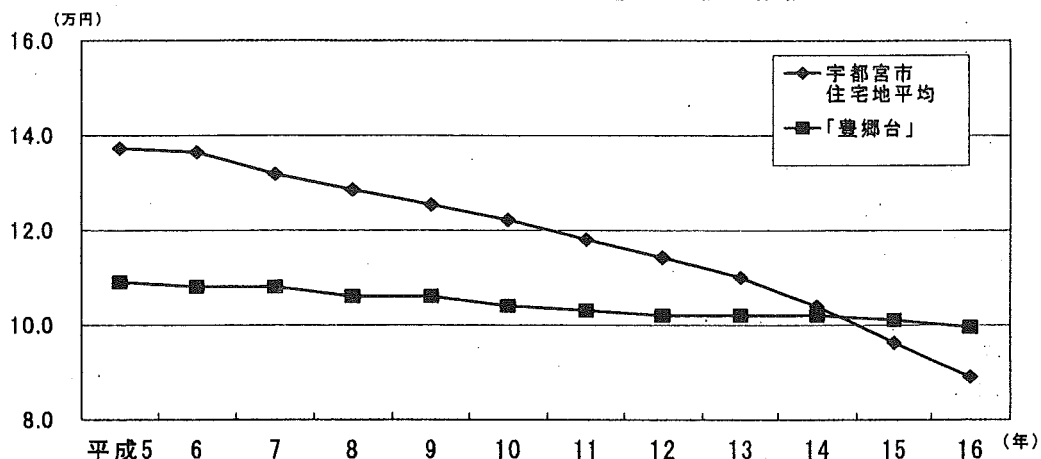
【事例】住みやすく美しい街並みを持つ郊外居住 ～栃木県宇都宮市豊郷台～

平成2年に分譲が開始された「豊郷台」は、JR宇都宮駅から北へ約5kmに位置し、南斜面の丘陵地を活かした総面積約73万㎡、計画戸数約1,600戸の分譲住宅地である。宇都宮環状道路に近く、大学のキャンパスや美術館に隣接しており、「住みやすく美しい街並みを育て、次世代に引き継ぐ」ことをコンセプトに、景観や生活環境の向上や自然環境の保全を目指して、街路樹、散歩道や緑道、公園などのほか、緑地協定により個々の住宅敷地内に植栽を多く取り入れ、緑あふれる美しい街並みを形成している。

また、快適な居住環境を守り、育てていくために、宇都宮市により、最低敷地規模を180㎡、高さを9m以下、建物の外壁や屋根の色彩制限、塀は生垣とすること等を内容とする「豊郷台地区計画」が定められている。

こうした美しい街並み、景観の保全の取組により、「豊郷台」は住宅地として高い人気を有しており、地価についても、市内平均に比べて下落の程度が小さくなっている。

宇都宮市住宅地平均地価と「豊郷台」の地価の推移



資料：国土交通省「地価公示」

注1：「豊郷台」の地価は、「豊郷台」にある地価公示の標準ポイント（宇都宮57）の値。

注2：地価公示は、1月1日の標準地価。

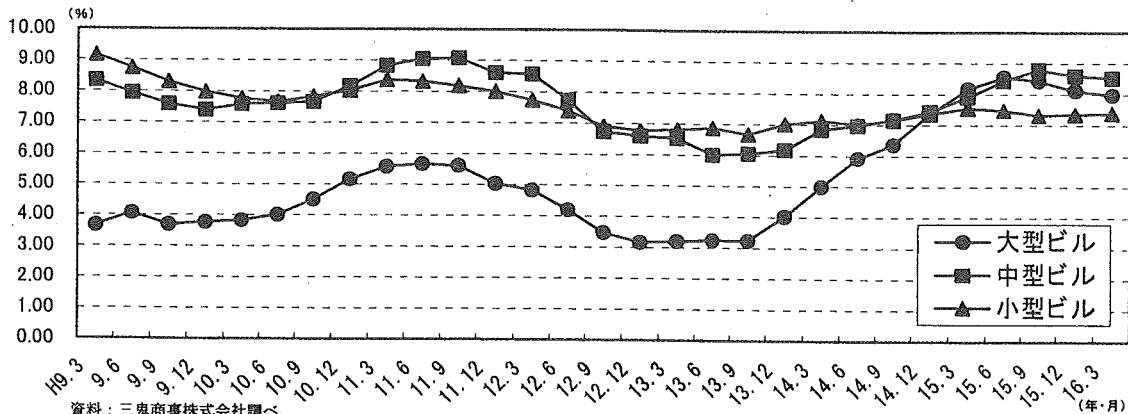
### 3 社会・経済環境の変化と土地への影響

バブル崩壊後の、第3次産業のウェイトの高まりにみられるようなサービス経済化、社会や経済の国際化（工場の海外立地、都市間競争、外国資本の日本市場への参加）、情報技術の発展（電子計算機の性能の向上、インターネットの普及）といった産業構造の変化により、全国の土地取引件数は減少傾向にあるものの、利用価値の高い東京都心部を中心に需要は堅調であり、取引は活発化している。

#### ○ オフィス

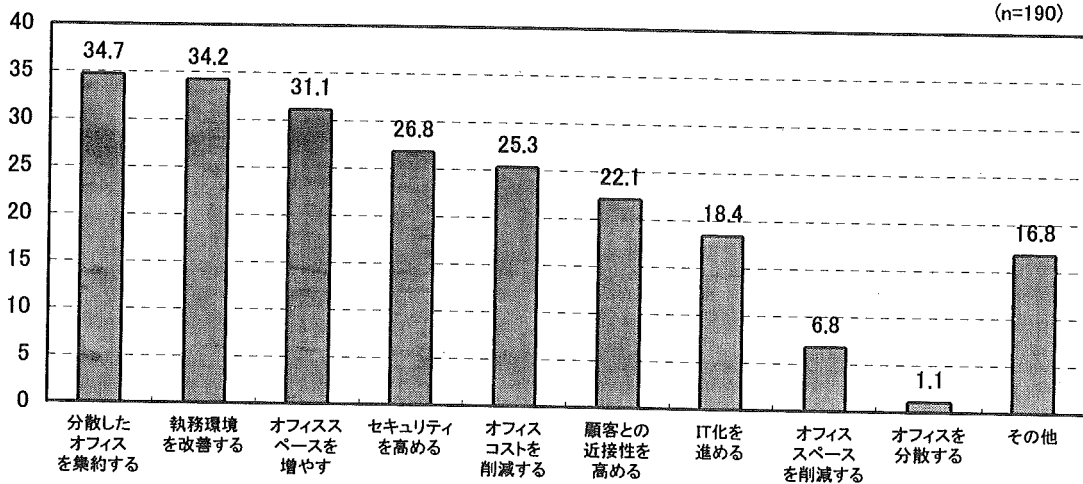
東京都心では、2003年には大規模なビルの竣工が相次ぎ、供給過剰による市況悪化が懸念されたが、景気の回復感もあり、懸念されたほどの空室率の悪化は起きていない。質が高く良い立地にあるものは需要が堅調であり、都心に新築された大規模ビルに移転して、執務環境や立地を向上させる動きがみられる。

東京都心5区のオフィスの規模別空室率



資料：三鬼商事株式会社調べ。  
 注1：基準階賃貸面積による規模分類で、大型は100坪以上、中型は60～100坪、小型は50坪未満。  
 注2：対象エリアは都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

2002年、2003年に東京23区で竣工した大規模ビルへの移転の目的(複数回答)



資料：国土交通省「オフィス移転実態調査」(平成16年1月)

○ 工業用地

企業が必要とする土地も変わってきており、都市部の工業用地が住宅や商業施設に転換されている状況がみられる。

(大田区蒲田地区→マンション 北関東地域→商業施設 といった転換が多い。)

また、IT関連産業等の工場を戦略的に国内に立地させる事例もみられる。

最近の国内の新規用地での工場立地の事例

| 事業所名        | 所在地        | 敷地面積      | 事業内容               | 投資額(億円)       | 建設着工    | 従業員数          |
|-------------|------------|-----------|--------------------|---------------|---------|---------------|
| シャープ 亀山工場   | 三重県亀山市白木町  | 33ha      | 大型液晶、大型液晶テレビ       | 1500(土地代含む)   | 平成14年9月 | 1,000(H16年1月) |
| 三洋電機 二色の浜工場 | 大阪府貝塚市二色南町 | 4.2ha(借地) | 太陽電池               | 128           | 平成15年5月 | 130(H15年度)    |
| 大分キャノン株式会社  | 大分県大分市岡地区  | 38ha      | デジタルカメラ、デジタルビデオカメラ | 150(土地代を含まない) | 平成16年4月 | 1,500(H18年末)  |
| キャノン(柳町事業所) | 川崎市幸区柳町    | 11.3ha    | 生産技術研究所            | 240(土地代)      | —       | —             |

資料：各社プレスリリース資料、各自治体ホームページなどから作成。  
 注：—は不明。

## 第4節 土地の有効利用のための課題と取組

我が国の土地市場は、利用価値に応じて価格が形成され、その結果、より適切に利用されるという市場の本来の機能が発揮される条件が整いつつあると考えられる。

今後、土地に対するニーズが多様化している中で、これに的確に対応し、土地を有効に利用していくためには、土地利用に関する計画を前提に、市場メカニズムを通じて適正な資源配分を実現することが望ましく、そのための市場の条件整備を進めていく必要がある。

また、土地の利便性や収益性といった利用価値を上げていくためには、都市や地域の再生や環境・景観の保全など、地域の資源を活かして魅力を向上させ、豊かな国民生活の基盤をつくる必要がある。

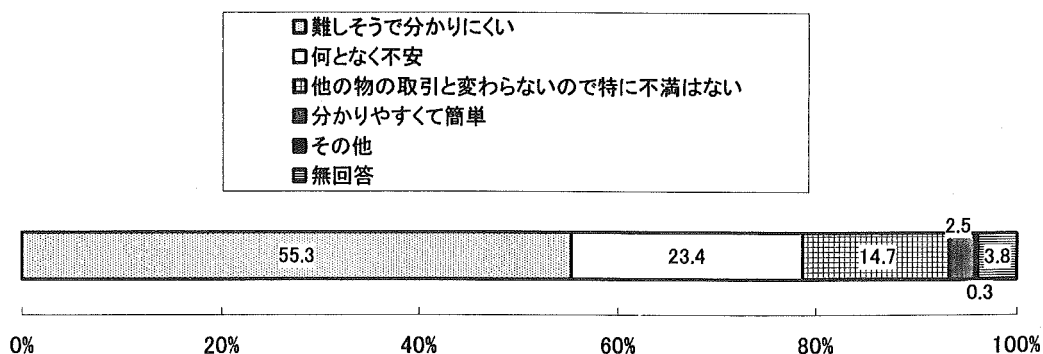
### 1 土地情報の整備・提供

土地市場が実需中心の市場となっている中で、不動産取引に対しては「わかりにくい」又は「不安だ」と感じている人が多数にわたっており、土地情報に対する国民のニーズが高まっている。

これに対応し、インターネットを通じた情報提供が、民間及び国・地方公共団体により行われている。

- ・ 不動産流通4団体による、物件情報等を提供する不動産統合サイト「不動産ジャパン」の開設。
- ・ 指定流通機構（レインズ）による中古マンション等の成約情報に基づく地域別平均取引価格等の市況情報の提供。
- ・ 国による地価公示の検索サービス（アクセスは1ヶ月平均約100万件）、地価動向資料の提供（アクセスは1ヶ月平均約16万件）。
- ・ 物件の特性に関する情報の提供（浦安市など）。

### 不動産取引に関する印象



資料：国土交通省「不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査」（平成15年8月）

また、土地の取引価格情報が市場に提供されることによって、取引の当事者間の情報格差が縮小されるとともに、不動産鑑定評価の精度が向上し、土地市場に対する国民の不安感が軽減されることが期待できる。

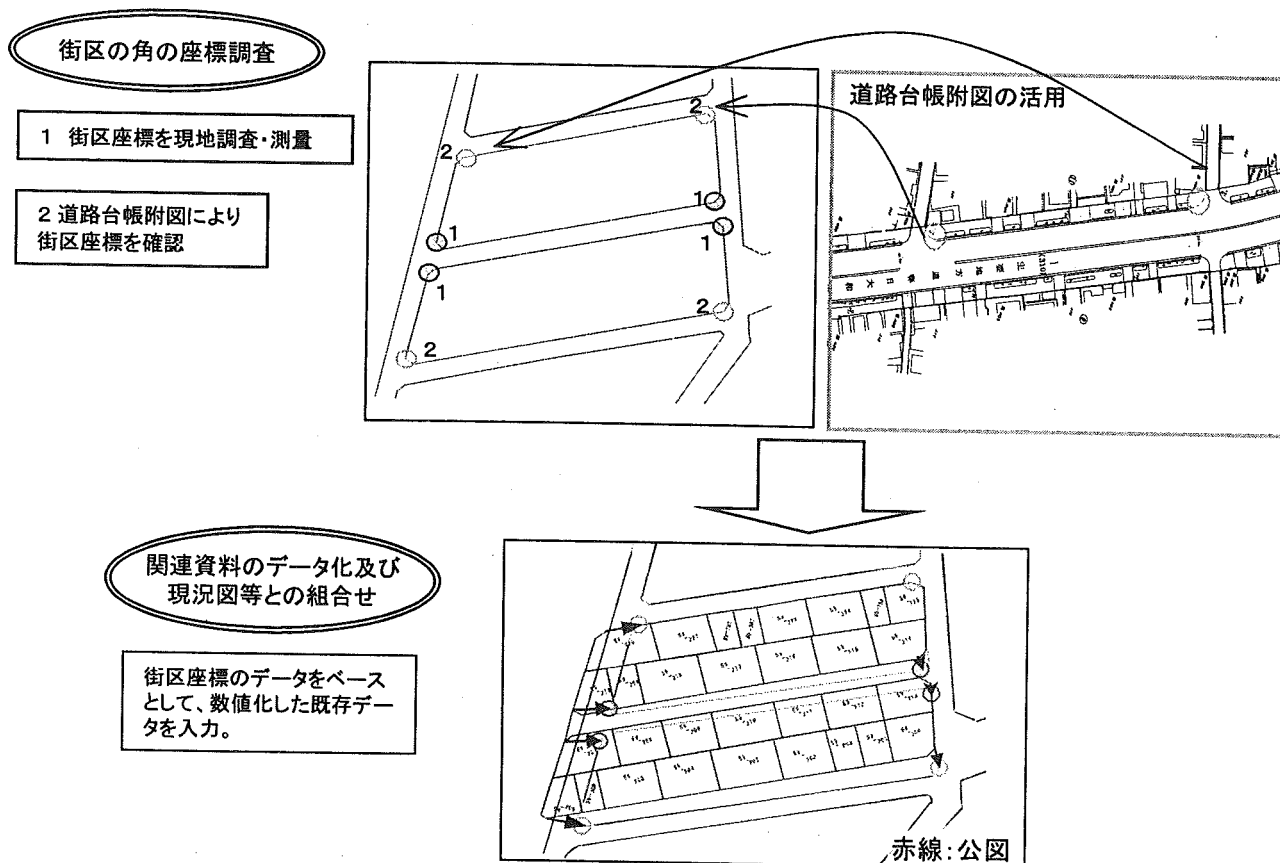
今後、取引当事者の協力により土地の取引価格等の調査を行い、公示価格の判定に役立てるとともに、国民に提供する仕組みを早急に構築し、これにより地価公示制度への信頼についても一層高めていくこととする。

## 2 地籍調査の推進

土地の流動化や都市基盤整備の推進を図るためには、土地の最も基本的な情報である地籍（土地の所有者、地番、地目、境界及び地積）が明確になっている必要がある。地籍調査の実施により、災害復興が円滑に実施された事例や行政の効率化とサービスの向上が図られた事例もある。しかし、その進捗率は、全国で45%、都市部においては18%にとどまっている。

国土交通省としては、都市部における地籍整備を推進するため、地籍整備に必要な基礎的データ等を収集・整備する「都市再生街区基本調査」を実施することとしている。

### 都市再生街区基本調査



### 3 不動産鑑定評価制度の充実

不動産市場の構造変化を踏まえた市場の条件整備の一環として、不動産取引の円滑化と適正な地価の形成に資する観点から、合理的な価格情報を不動産市場に提供する社会的役割を担う不動産鑑定士が、信頼性を高め、不動産の鑑定評価の専門家に期待される役割を将来にわたって的確に果たしていくことができるよう、

- ・ 高い専門性を持った不動産鑑定士の確保
- ・ 多様なサービスを提供できる不動産鑑定業の確立

により不動産鑑定評価制度を充実する。

こうした考え方を踏まえ、不動産鑑定評価法等の改正案を今国会に提出したところである。

### 4 土地税制の改正

土地市場の構造変化を踏まえ、土地税制についても、土地の有効利用を促進し、土地市場の活性化に資する観点から、平成15年度及び16年度税制改正において、以下のような見直しが行われた。

#### ・平成15年度

不動産取得税及び登録免許税について、税率の引下げなどの大幅な軽減。

#### ・平成16年度

土地譲渡益課税について、株式に対する課税とのバランスを踏まえ、個人の土地長期譲渡所得課税の税率を期限のない措置として26%から20%へ引下げ。

負担水準の高い商業地等に係る固定資産税について、市町村の判断で条例により税額を減額できる仕組みを創設。

### 5 不動産証券化市場の状況

不動産証券化市場は、近年急速に拡大している。

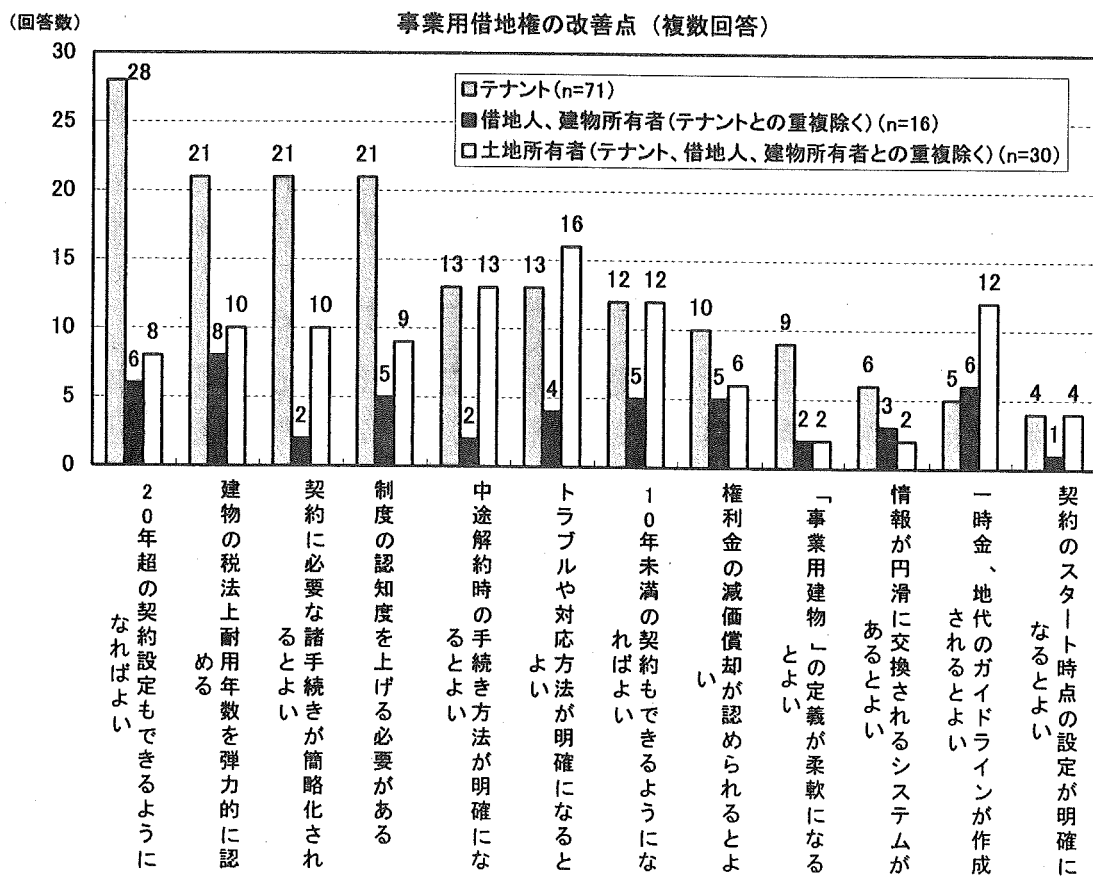
不動産証券化は、不動産市場の活性化、企業の財務体質の改善、優良な都市ストックの形成等に資するといった意義がある。しかし、まだ知名度が低いことなどから投資家にとって理解しにくいという指摘があるため、今後、一層きめ細かな普及・啓発活動の実施による知名度・理解度の向上と投資家保護対策の整備による安定的な市場の拡大、不動産証券化の収益率や商品特性等が一覧性のある形で分かるようなインデックス指標等の整備の促進が必要である。

## 6 定期借地権制度・定期借家制度の活用の推進

定められた契約期間で確定的に契約が終了する定期借地権制度と定期借家制度は、貸し主にとっては安定した地代収入が得られ、借り主にとっては取得よりも少ない負担で土地・建物が利用できるなど、土地・建物の有効利用に効果が期待できるものである。

定期借地権を活用することで、住宅については、土地所有権付き住宅と比較して、敷地面積、価格等の点で有利となっている(定期借地権付き住宅は平成14年までの累計で40,601戸供給)。また、事業においては初期投資や地価下落リスクなどを抑えることが可能であり、新規起業や新規投資活動を促進する役割が大きくなってきている。

定期借地権は、一般的な土地利用手法として定着しつつあるが、一方で、事業用借地権については、20年超の契約期間を可能とすることについての要望が多くみられる。こうしたことを踏まえ、今後も検討、改善を図っていくことが重要である。



資料：国土交通省「事業用借地権の活用に関する実態調査」(平成15年9月)

## 7 土地の利用価値を高め、有効利用を図る取組

### (1) 環境・景観保全の取組

土地の利用価値を高め、国民の質の高い生活を実現するためには、美しく魅力的な国土づくりが必要である。

景観に対する意識が各地で高まっており、地方公共団体において景観条例の策定も多く(27都道府県、450市町村)、各地で環境や景観を保全する取組が行われている。また、国においても、各地での良好な景観の形成を促進するために、良好な景観の形成に関する基本理念や一定の行為規制を行う仕組みの創設等を内容とする「景観法案」を今国会に提出している。

#### 【事例】土地利用調整基本計画と条例との連携による地域主体の土地利用の推進

##### ～兵庫県篠山市～

兵庫県篠山市には、美しい山並みを形成する緑豊かな森林ややすらぎを与える田園風景、黒豆等の特産物、歴史的な町並みがあるが、大阪都市圏への交通利便性が向上したことにより、土地の混在化や無秩序な開発が危惧されていた。

こうした状況の中で、市においては、平成11年に、個性豊かな地域づくりの一環として、地区住民の参加・合意による「里づくり計画」の策定手続きを定めた「篠山市緑豊かな里づくり条例」(以下「里づくり条例」という。)を制定している。

しかし、こうした地区レベルの計画だけではなく、市全体の計画の必要性も認識され、今後の篠山市の土地利用の規制と誘導方針を明確化し、地域の実状に応じたきめ細かい土地利用の調整を行う市域全体の基本的な指針として、また、「里づくり計画」の基本となるものとして、平成14年度に土地利用計画区分(=ゾーニング)を主な内容とする「篠山市土地利用調整基本計画」を策定した。

今後、市においては、「篠山市土地利用調整基本計画」と既存の「里づくり条例」に基づく「里づくり計画」とを密接に連携させることで、個性豊かな地域主体の土地利用を推進していくこととしている。

### (2) 農地・山林を活用する取組

農山村地域では、農業・林業従事者の高齢化や、後継者の減少等に伴い、耕作放棄地や放置森林が増加し、自然環境の荒廃、山地災害防止機能の低下や地方におけるコミュニティの荒廃・崩壊を招き始めている。

耕作中の農地や森林は、食料や木材などの供給に加え、国土の保全や水源のかん養、自然環境の保全、良好な景観の形成など多面的な機能を有しており、農山村地域にとどまらず、都市の住民も含めた国民全体にとって重要な役割を果たしている。

一方で、国民の価値観として、自然や環境の価値、これらによって得られる心の豊かさを重視する傾向が強まり、農地や森林が都市住民にとっても癒しの場や教育の場として再認識されつつある。

## 第2章 土地に関する動向

### 第1節 土地利用の動向

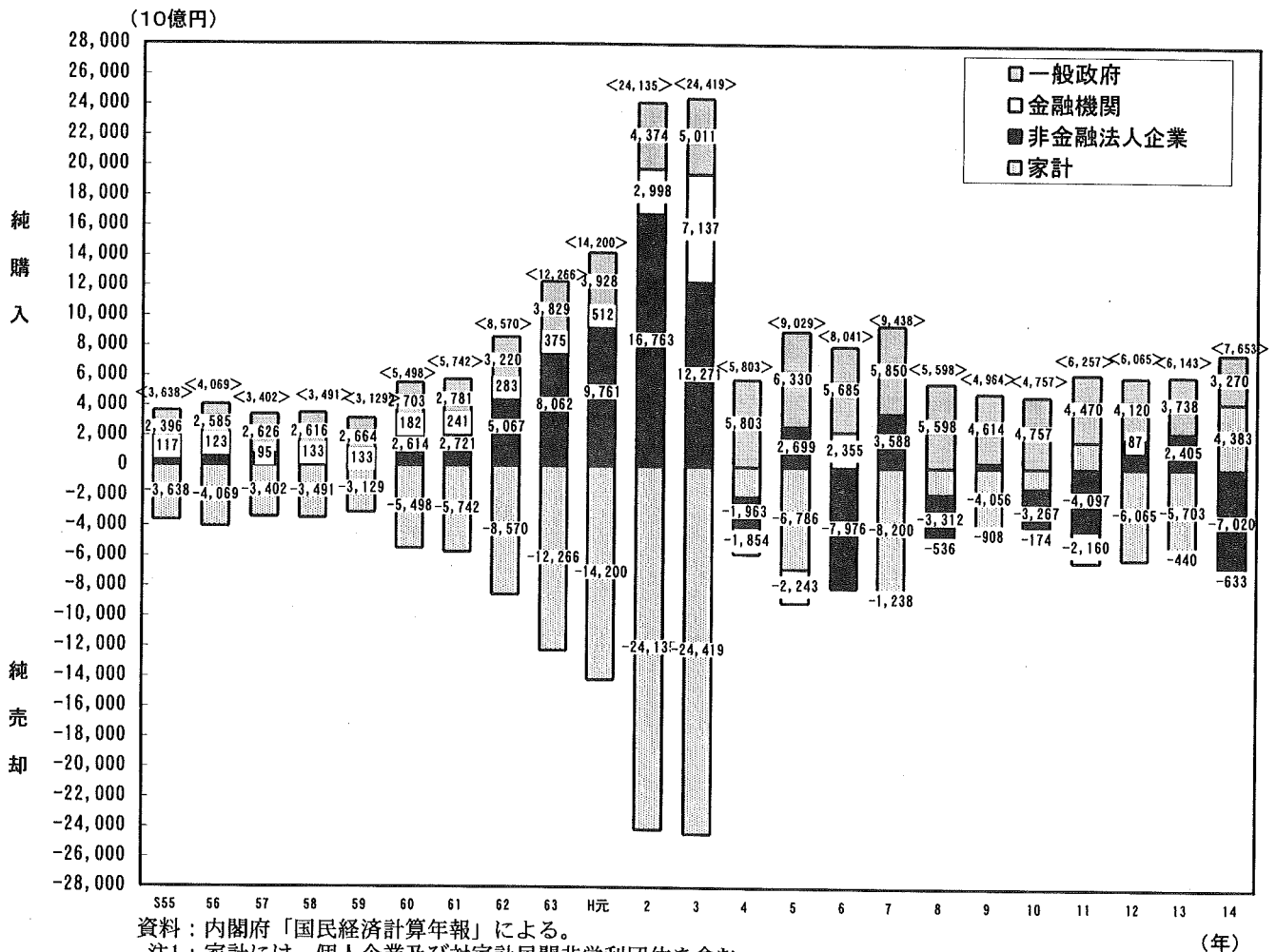
我が国の国土利用の推移と現況

| 地目       | 区分 | 昭和50年 |       | 昭和60年 |       | 平成7年  |       | 平成12年 |       | 平成13年 |       | 平成14年 |       |
|----------|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|          |    | 面積    | 構成比%  | 面積    | 構成比%  | 面積    | 構成比%  | 面積    | 構成比%  | 面積    | 構成比%  | 面積    | 構成比%  |
| 農用地      |    | 576   | 15.3  | 548   | 14.5  | 513   | 13.6  | 491   | 13.0  | 487   | 12.9  | 484   | 12.8  |
| 森林       |    | 2,529 | 67.0  | 2,530 | 67.0  | 2,514 | 66.5  | 2,511 | 66.4  | 2,510 | 66.4  | 2,510 | 66.4  |
| 原野       |    | 43    | 1.1   | 31    | 0.8   | 26    | 0.7   | 27    | 0.7   | 26    | 0.7   | 26    | 0.7   |
| 水面・河川・水路 |    | 128   | 3.4   | 130   | 3.4   | 132   | 3.5   | 135   | 3.6   | 134   | 3.5   | 135   | 3.6   |
| 道路       |    | 89    | 2.4   | 107   | 2.8   | 121   | 3.2   | 127   | 3.4   | 128   | 3.4   | 130   | 3.4   |
| 宅地       |    | 124   | 3.3   | 150   | 4.0   | 170   | 4.5   | 179   | 4.7   | 180   | 4.8   | 181   | 4.8   |
| その他      |    | 286   | 7.6   | 282   | 7.5   | 303   | 8.0   | 309   | 8.2   | 314   | 8.3   | 313   | 8.3   |
| 合計       |    | 3,775 | 100.0 | 3,778 | 100.0 | 3,778 | 100.0 | 3,779 | 100.0 | 3,779 | 100.0 | 3,779 | 100.0 |

資料：国土交通省「土地利用現況把握調査」

### 第2節 土地所有・取引の動向

制度部門別土地投資規模の推移



資料：内閣府「国民経済計算年報」による。

注1：家計には、個人企業及び対家計民間非営利団体を含む。

注2：< >内の数値は、各年の土地の純購入総額（＝純売却総額）である。

注3：平成2年以降は、93SNAを使用。それ以前は、68SNA(平成2年基準価格)を使用。



### 第3節 地価の動向

- 平成16年地価公示による昨年1年間の全国の地価は、
- ・ 住宅地は6年ぶりに下落幅が縮小し、商業地は2年連続して下落幅が縮小した。
  - ・ 地方圏においては、住宅地は下落幅が拡大したが、商業地は昨年と同じ下落幅であった。
  - ・ 三大都市圏においては、住宅地、商業地ともに下落幅が縮小した。
  - ・ 昨年、東京都区部を中心として見られた地価の下げ止まりの傾向が、他の圏域の中心都市にも一部現れてきており、地価の動向に変化の兆しがみられる。

地域別対前年変動率

(単位:%)

| 用途<br>公示年 | 住宅地   |       | 商業地   |       |
|-----------|-------|-------|-------|-------|
|           | 平成15年 | 平成16年 | 平成15年 | 平成16年 |
| 三大都市圏     | △6.5  | △5.7  | △7.1  | △5.8  |
| 東京圏       | △5.6  | △4.7  | △5.8  | △4.5  |
| 大阪圏       | △8.8  | △8.0  | △10.2 | △8.8  |
| 名古屋圏      | △5.6  | △4.9  | △8.0  | △6.0  |
| 地方圏       | △5.1  | △5.7  | △8.7  | △8.7  |
| 全国        | △5.8  | △5.7  | △8.0  | △7.4  |

資料：国土交通省「地価公示」による。

三大都市圏の上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点数

|      | 住宅地 |     |     |     |     |     | 商業地 |     |     |     |     |     |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|      | 上昇  |     |     | 横ばい |     |     | 上昇  |     |     | 横ばい |     |     |
|      | H14 | H15 | H16 | H14 | H15 | H16 | H14 | H15 | H16 | H14 | H15 | H16 |
| 東京圏  | 6   | 10  | 31  | 90  | 113 | 135 | 15  | 39  | 52  | 23  | 54  | 70  |
| 大阪圏  | 0   | 0   | 0   | 0   | 1   | 1   | 0   | 0   | 0   | 0   | 1   | 8   |
| 名古屋圏 | 0   | 0   | 0   | 11  | 13  | 13  | 1   | 1   | 11  | 2   | 1   | 5   |

資料：国土交通省「地価公示」による。

## 第2部 土地に関して講じた基本的な施策（略）

## 「平成16年度において土地に関して講じようとする基本的な施策」(要旨)

### 1. 土地利用計画の整備・充実等

第三次国土利用計画（平成8年閣議決定）に基づく都道府県計画、市町村計画の管理運営に必要な措置を講じるとともに、国土利用計画の改革を進め、国土利用の指針のあり方等について必要な基礎的調査を実施する。

### 2. 都市再生の推進

都市再生本部において決定された都市再生プロジェクト等の実施、都市再生特別措置法に基づく各種支援措置の活用等を推進する。また、地方の自主性・裁量性を高めた「まちづくり交付金」の創設、都市計画決定権限等の市町村への移譲等を行うなど、全国都市再生の推進のための基本的枠組みの構築を図る。

### 3. 都市基盤施設整備の促進

各種の都市基盤施設整備事業及び面整備事業の積極的推進を図る。また、(財)民間都市開発推進機構の支援業務等を通じて、民間の創意工夫と事業意欲を活用しつつ良好なまちづくりを推進する。さらに、PFI法に基づき、民間の資金・能力を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備を図る。

### 4. 低・未利用地等の有効利用の促進

#### (1) 低・未利用地の利用促進等

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、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等を推進する。また、都市基盤整備公団(平成16年7月より「独立行政法人都市再生機構」に移行。)による土地有効利用事業等を推進するとともに、低・未利用地に関する情報や有効活用のためのノウハウ提供等を実施する「土地活用バンク」の機能の拡充等を行う。

#### (2) 既成市街地の有効・高度利用の促進等

中心市街地の活性化を図るため、市町村が作成する中心市街地活性化基本計画に基づき、街なか再生を促進する面整備事業、道路、公園等の都市基盤施設の整備、住宅の整備等の事業を重点的に実施する。特に、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あるまちづくりを実施するため「まちづくり交付金」を活用する。

#### (3) 市街化区域内農地の宅地化の推進

三大都市圏の市街化区域内農地においては、計画的な宅地化を促進する一方、生産緑地地区については、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。

#### (4) 災害に強いまちづくりの推進

「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」の改正において創設された、特定防災街区整備地区制度や防災街区整備事業等の活用を推進するなど、密集市街地等整備の一層の促進を図る。

## 5. 住宅・宅地対策の推進

職住近接を実現するなど政策的意義の高い事業を重点的に実施すること等により、優良な宅地開発を推進する。また、「第八期住宅建設五箇年計画」（平成13～18年）を着実に推進し、良質な住宅ストックの整備や少子・高齢社会を支える居住環境の整備を図るとともに、マンションの建替えの円滑化等による住宅ストックの有効活用や住宅取得対策の充実等を図る。

## 6. 不動産取引市場の整備等

指定流通機構（レインズ）の活用の推進、「不動産統合サイト(不動産ジャパン)」による情報提供への支援など、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、土壌汚染に関する土地取引上のリスクについての基本的な知識や知恵について、引き続き周知普及を図る。

## 7. 土地に関する情報の整備

「土地基本調査」、国土利用計画法による取引情報の把握等により、土地に関する情報を体系的に整備する。

地籍調査については、「第5次国土調査事業十箇年計画」に基づき推進するとともに、平成16年度は、都市再生地籍調査事業のほか、都市再生街区基本調査を創設するなど、全国の都市部における地籍調査を積極的に推進する。

## 8. 土地税制の改正

平成16年度税制改正の国税・地方税において、譲渡所得の税率の軽減措置等を講ずるとともに、密集市街地における防災街区整備事業に資するため各種特例措置を講ずる。

## 9. 地価対策のための体制の整備等

地価公示は31,230地点の標準地について行う。また、不動産鑑定評価制度を充実させる取組を推進する。

## 10. 環境保全等と土地対策

土壌汚染対策など環境保全の観点から各般の施策を実施するとともに、農地・森林の適正な保全・利用の確保や歴史的な集落・町並み等の保存に努める。