

「生活大国5か年計画——地球社会との共存をめざして——」 について

平成4年6月30日
閣議決定

（関連部分抜粋）

第6章 特色ある質の高い生活空間の実現

第1節 住生活の充実

国民生活の最も重要な基盤をなす住生活の充実を図ることは、「生活大国」を築く上で最も重要な課題の一つである。このため、居住関連の投資の持続的拡大を図り、良質な住宅ストックの蓄積と安全で良好な居住環境を整備することにより、居住水準の向上を図る。

特に、大都市圏では地価が依然として高水準で中堅勤労者の住宅取得が困難となっていることから、東京を始め大都市圏においても、勤労者世帯の平均年収の5倍程度（諸条件の下における住宅の取得のために調達可能な資金額）を目安に良質な住宅の取得が可能となることを目指して、できる限りこれに近づけるよう、適正な地価水準の実現を図るための総合的な土地対策を着実に推進するとともに、住宅対策等の諸施策の充実を図る。

1. 土地対策の推進

「土地についての公共の福祉優先」など、土地基本法に示された理念の一層の定着を図ることが重要であり、土地神話の打破を目指した総合的な諸施策を地方公共団体との連携と協力の下に着実に実施する。また、土地問題が経済や金融の動向と密接に関係していることにかんがみ、経済運営において地価に十分配慮する。

具体的方策としては、土地が最も有利な資産であるという状況をつくり出してきた要因を除去するとともに、住宅・宅地の需給バランスを図ることが重要であり、「総合土地政策推進要綱」を基本として、土地税制の活用、住宅・宅地供給の促進等以下の諸施策を強力に推進する。

（税制の活用）

- (1) 土地の資産としての有利性の縮減、土地の有効利用の促進、税負担の公平の確保等を図り、土地を投機の対象とすることなく、利用価値を重視する価値観を築き上げる。このため、地価税の創設、市街化区域内農地の課税の特例の廃止等総合的見直しがなされた土地税制を着実に実施するとともに、平成6（1994）年度における固定資産税評価の均衡化・適正化を的確に実施する。

（住宅・宅地供給の促進）

- (2) 東京等大都市圏における強い住宅・宅地需要の分散を図るとともに、広域的計画に基づく計画的な宅地開発等により、住宅・宅地供給を促進する。その際、1991～2000年度の間首都圏での建て替えも含めた住宅供給戸数を東京都心から0～30kmで約260万戸、30～50kmで約145万戸、50km以遠で約25万戸、合計431万戸とするなど通勤可能な地域において大量の住宅・住宅地の

供給を促進する（別表参照）。

大都市の都心部や鉄道沿線等については、中高層共同住宅を基本とした土地の有効利用を進める。

(3) さらに、住宅・宅地供給の促進に当たって以下の施策を推進する。

- ① 生産緑地の指定を受けない市街化区域内農地について、各種の基盤整備、良好な賃貸住宅建設に係る促進制度の活用等による計画的な宅地化を誘導する。
- ② 既成市街地における工場跡地等の低未利用地や低未利用の国公有地で住宅地としての利用に適したものについて、その有効高度利用を図る。
- ③ 各種税制の活用や関連公共施設整備の推進等により、新市街地における計画的な住宅・宅地の供給を行う。
- ④ 宅地開発等指導要綱の行き過ぎ是正や住宅系開発の抑制方針の見直しを行い、地方公共団体の積極的な取組を推進する。
- ⑤ 新たな借地借家制度を活用するとともに、不動産の共同投資のための証券化に対応した制度の確立等による第三者の事業への参加を促進する。

(土地利用の適正化)

- (4) 住居系地域における地価の適正化と良好な住環境の保護を図るため、住居系用途地域等の都市計画の詳細性の確保、住宅機能を確保した優良なプロジェクトに対する容積率の割増し等を行う。また、土地利用計画制度における計画内容の充実等により、地方公共団体の土地利用の調整機能の強化等を図るとともに、都市ビジョンの明確化により、土地利用の適正化を推進する。
- (5) 計画的市街地整備や公共事業の円滑な推進のため、土地の先買い制度を活用するとともに、土地収用制度の積極的な活用を図る。

(投機的な土地取引の防止)

- (6) 金融機関の土地関連融資については、タイミングを逸することなく総量規制が発動されるよう、その伸びを常時監視するとともに、金融検査の活用やヒヤリングの機動的実施を通じ、厳正な指導を行い、投機的な土地取引に係る融資を排除する。
- (7) 状況に応じた監視区域制度的確な運用等地価の再高騰を未然に防止する土地対策の的確な実施等のため、土地に係る基礎的データを整備・充実するとともに、短期的な地価動向の的確かつ迅速な把握に努める。

2. 良質な住宅と住環境の形成

良質な住宅ストックの形成を図るとともに、高度化・多様化する居住へのニーズに的確に対応し、多様な住生活の選択を可能とする条件整備を行う。

- (1) 住宅の生産性向上のための生産供給体制の合理化、技術開発の推進等により住宅価格の安定を図るとともに、住宅の取得能力向上のため税制、金融面での支援措置の活用を図る。

(良質な賃貸住宅の確保)

- (2) 公営住宅、公団住宅等について計画的な街づくりと一体となった供給を推進するとともに、良質な賃貸住宅を確保するため、民間賃貸住宅の借上げ方式や借地方式、他の公共施設との合築方式等の活用、総合的な計画の策定による建て替えの推進等により、公共賃貸住宅供給の拡充を図る。
- (3) また、金融、税制上の支援策の活用等により、3~5人の標準世帯向けの良質な民間賃貸住宅

の建設を促進することとし、特に、市街化区域内農地の活用による良質な住宅の建設の誘導を強
力に推進する。また、低質な木造賃貸住宅の密集地区を始めとする低水準の住環境の地区につい
ては、その実情に応じた各種住環境の整備事業を推進するとともに、低質な民間賃貸住宅の建て
替え等により良質な住宅の供給を促進する。

(既存ストックの有効利用)

- (4) 増改築等リフォームの推進、マンションの維持管理体制の充実、共用部分の修繕費用に対す
る助成の活用、不動産流通市場の一層の整備・充実等による既存ストックの有効利用を図る。
- (5) 地域開発と連携し、良質な住宅・宅地の供給を促進するとともに、個性ある地域文化を創造
する住まいづくり、環境と共生する住宅及び住環境の整備を進める。