

総合土地政策推進要綱の各施策の目的と内容、実施状況

1. 土地取引規制等

(1) 監視区域制度の的確な運用等

① 施策の目的と内容

国土利用計画法は、地価の安定と適正かつ合理的な土地利用を図ることを目的として、土地利用基本計画の作成、土地取引規制、遊休土地の利用促進を内容とする法律である。このうち土地の投機的取引を排除すること等を目的に、土地取引規制が定められており、その具体的な施策のひとつとして監視区域制度がある。この制度の概要は以下のとおりである。

都道府県知事等は、地価が急激に上昇し、又はそのおそれがある区域を監視区域として指定し、都道府県等の規則で届出対象面積を引き下げることができる（昭和62年6月改正により創設）。指定期間は公告のあった日から起算して5年以内で定める。監視区域において投機的と認められる取引に係わる届出があった場合には、都道府県知事等は取引中止等の勧告を行うことができる。また、監視区域に所在する土地について、遊休土地制度の対象となる土地の面積要件を引き下げるとともに、期間に関する要件が短縮された（平成元年12月改正により創設）。

② 施策の実施状況

監視区域制度は、昭和62年の創設以来、国土庁を中心として、首都圏、大阪・名古屋圏の各関係地方公共団体により実施されてきた。国土庁および各関係地方公共団体は、地価対策連絡協議会を開催し、監視区域の指定にあたり整合性をとるように情報交換を行っている。

平成元年10月27日、国土庁は、地価高騰を未然に防止するという観点から、監視区域の先行指定等、同制度のよりの確な運用に努めるように各地方公共団体に対し通達した。

平成元年12月、監視区域における投機的取引の抑制と遊休土地の利用促進等を内容とする国土利用計画法の一部改正が行われ、平成2年3月に施行された。

平成2年3月、国土庁は、地方公共団体に対し、監視区域の指定等が後手に回ることのないよう、監視区域の緊急総点検を要請した。

同年6月には、監視区域の指定および届出対象面積の引き下げ等について都道府県知事等に通達した。

平成3年12月、国土庁より監視区域制度の厳正かつ的確な運用についての通達が行われた。特に地価の下落が生じている地域にあっては、価格審査において地価の下落状況を的確に反映したマイナスの時点修正率の設定を行う等、法の運用を通じて適正な地価の形成に格段の配慮をするよう都道府県知事等に対し通達した。

監視区域は首都圏、大阪・名古屋圏の大都市圏のみならず地方圏等においても積極的に指定され、平成5年5月1日時点では、1都1道2府42県、12政令指定都市（1,211市区町村）にのぼった。

その後、バブル崩壊以後地価の下落傾向が全国的に広がるなかで、国土庁は平成5年11月「監視区域制度的確な運用について」の通達を発令し、本来の趣旨に沿った機動的且つ弾力的運用を促した。この通達を受けて地方公共団体で監視区域制度の緩和、解除を検討・実施しているところである。

(2) 規制区域の指定

① 施策の内容

都道府県知事は、国土計画法に基づいて、以下のような事態に対処して緊急に対策を講ずる必要がある地域を規制区域として指定することができる。この場合、土地取引の当事者は規制区域内の全ての土地取引について許可を受けなければならない。

○都市計画区域内：土地の投機的取引が相当な範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、および地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域。

○都市計画区域外：上記の事態が認められる場合において、その事態を緊急に除去しなければ適正かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難となると認められる区域。

規制区域内で土地の取引を行おうとする当事者は、契約締結前に予定対価の額および利用目的等を記載した許可申請書を、その土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に申請しなければならない。申請を受けた都道府県知事は、土地の価額・利用目的等を審査し、6週間以内に許可・不許可の決定を行うが、不許可の決を下した場合には、取引当事者からの買取り請求に応じなければならない。また、面積の大小にかかわらず、すべての土地取引が対象となる。

② 施策の実施状況

昭和62年に、臨時行政改革推進審議会が「当面の地価等土地対策に関する答申」の中で、各地方公共団体における規制区域制度の運用（の準備）について言及している。

昭和63年6月、総合土地対策要綱閣議決定において「緊急土地対策要綱（昭和62年10月閣議決定）の着実な実施を引き続き推進し、これに基づき国土利用計画法による規制区域の指定のための所要の準備を整える」とある。

なお、これまで本制度が実施された例はない。

(3) 不動産取引市場の整備

① 施策の目的と内容

不動産取引市場の整備・近代化を進めるため、指定流通機構制度の活用を促進するとともに、宅地建物取引業法の厳正な運用により、不動産業者の資質の向上および業務の適正化等を推進し、不動産業の健全な発達を図ることを目的とする。

具体的な施策としては、指定流通機構制度を導入している。専属専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者に対し、建設大臣が指定する不動産流通機構に不動産物件情報を登録し、オンラインシステムを通じて物件情報の交換を義務付けるものである。媒介契約締結日から3日以内に登録することが義務づけられている（専任媒介契約は、宅建業法上の義務ではなく、標準媒介契約約款による規定であり、契約締結日から7日以内に指定流通機構への登録を義務づけている）。

指定流通機構は、消費者に対する情報の網羅性を確保することを主眼として、業者の網羅性、情報システムの標準性、迅速性などの一定の要件を具備したもので、公益法人等が事業を実施するものを建設大臣が指定することになっている。全国を37の需給圏域に分け、各圏域毎に一つの指定流通機構がある。首都圏の指定流通機構は、(財)首都圏不動産流通機構として設立されたが、同機構のサブセンターには、①(社)不動産センター、②(社)東京都宅地建物取引業協会グループ(東京レイズ、埼玉レイズ、千葉レイズ、神奈川レイズ)、③(社)全日本不動産協会、④(社)住宅産業開発協会、の4団体が加盟している。

②施策の実施状況

昭和60年8月、中高層分譲住宅管理業者登録規程が公布・施行された。また管理業者が遵守すべき事項を規定した管理業務処理準則が昭和62年7月に施行された。

平成2年5月に指定流通機構制度が実施された。

同年9月、宅地建物取引業の免許事務、宅地建物取引主任者の登録事務等の0A化が実施された。同年より、(財)不動産流通近代化センターの協力のもとに「宅地建物取引業従事者研修登録制度」が実施された。

平成4年3月、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」が施行された。同年7月、不動産コンサルティングに関する知識および技術の審査・証明作業についての認定制度が創設された。

平成6年3月末現在、会員業者数約9万人強、登録されている物件情報の総数は173,361件にのぼっている。

2. 土地利用計画の整備・充実

(1) 土地利用計画の広域性の確保等

①施策の目的と内容

国土利用計画、大都市圏整備計画等について、個別具体的計画に対する広域的な計画指針の役割を高めるため、土地利用のあり方、諸機能の適正配置等、計画内容の充実を図るとともに、計画の策定・実施における関係行政機関相互間の調整の強化を図ることを目的にする。また、都市の具体性あるビジョンの確立を図るとともに、これを踏まえて、国土利用計画における市町村計画、都市計画における整備、開発又は保全の一層の充実を図るよう環境を整備する。

②施策の実施状況

平成3年12月、都市計画中央審議会において、総合的な土地政策の一環として、土地利用計画制度の充実を図るとともに、都市の秩序ある発展を図るための都市計画制度の見直しについて答申が行われた。建築審議会において、国民生活、経済活動の高度化、多様化に対応した市街地環境整備の方策について答申が行われ、土地政策審議会においては「土地利用計画の今後の基本方向について」検討が行われた。

国土庁では、国土利用計画の充実策等について検討を行うとともに、市町村計画については、都道府県を通じて市町村に対する指導を行っている。

建設省では、都市計画における市街化区域および市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針において、大都市法に基づいて都府県が策定する住宅および住宅地の供給に関する計画に適

合した住宅市街地の開発、整備の方針の策定を推進する。

(2) 土地計画の詳細性の確保等

① 施策の目的と内容

各地区の特性に応じて合理的な土地利用を進めることによって、住居、商業、工業等の各種都市機能を維持増進し、且つ良好な都市環境を形成することを目的とする。このために、住民の意向を反映しつつ、土地利用計画に基づく用途地域の細分化や、地区計画における誘導容積制度の創設などを進める。

土地計画の詳細性の確保等に関する施策の主な内容は次の事項である。

- ・良好な都市環境の形成・保全および土地の有効利用の促進を図るとともに、必要な地域においては、土地利用計画の詳細性の確保を図るため、地区計画制度等の積極的活用を推進する。このため、現行の都市計画上の優遇措置に加え、地区計画等の策定を積極的に推進する方策を検討する。
- ・既成市街地等で住居系用途の確保が必要な地域においては、用途別容積型地区計画制度の積極的活用等により住居系用途に対する優遇措置を講じ、住居系用途と業務系用途が調和して存在するような規制・誘導のあり方を検討する。
- ・良好な住環境を維持増進すべき地域等必要な地域においては、最低敷地面積を確保し、適正な敷地規模の誘導を図るため、敷地面積の最低限度を定めた地区計画等の活用を推進する。
- ・用途地域制度について、市街地における建築物に関する用途規制のあり方について総合的な検討を行う。
- ・都市計画制度と建築確認・許可制度の運用主体の連携強化を図るとともに、都市計画の実効性を確保するため違法建築に対する取締りの強化等に努める。
- ・詳細な土地利用計画の策定に当たっては、市町村がイニシアチブをとり、住民の意向を十分に反映しつつ、地域の特性に応じた計画づくりが円滑に進められるよう、その環境づくりに努める。

② 施策の実施状況

昭和 55 年、都市計画法および建築基準法の一部改正による地区計画制度を導入。

昭和 62 年、集落整備法が制定された。

昭和 63 年、都市再開発法および建築基準法の一部改正による再開発地区計画制度が創設された。

平成 2 年、住宅地高度利用地区計画、用途別容積型地区計画制度が創設された。

平成 3 年 4 月、土地対策に関連する建築行為の推進について通達等により指導が行われた（建設省）。地区計画の推進を図った結果、同年 6 月末現在で 698 地区、約 22,000ha の策定が行われた（建設省）。

平成 4 年度には、新市街地土地利用転換促進事業の拡充が進められた（地区計画策定推進調査の実施）。また、平成 4 年 6 月には、以下の内容を主な改正点とする都市計画法および建築基準法の一部改正が実施された。

- ・用途地域の細分化（8 種類から 12 種類）、特別用途地区の拡充等。

- ・誘導容積率制度の創設.
- ・市町村の都市計画に関する基本的な方針の創設.
- ・地区計画制度の対象地域の拡大.
- ・開発許可制度の改善.

(3) 線引き・用途地域の指定の見直し等

①施策の目的と内容

無秩序な市街化を防止すると同時に、良好で十分な住宅地供給を行うことを目的にして、各都道府県において適切な線引きの見直しを行う。また、公共施設の整備状況、土地利用の現況および動向、住宅、事務所等の需要の長期的見通し等を勘案して、地域の特性に応じた用途地域の指定および見直しを行い、良好な住宅環境の保護、商業・工業等の利便の増進等を図る。

②施策の実施状況

昭和44年6月、新都市計画法施行。市街化区域、市街化調整区域制度が導入された。

昭和57年、市街化調整区域において、将来推定人口以内ならば随時市街化区域に編入できる人口フレーム保留制度が導入された。これを受けて、昭和58年以降平成2年3月末までに282都市で線引きを見直し、保留人口フレームを含め約69,000haの市街化区域が拡大した。また、平成2年4月以降、線引きは定期見直しの時期に入っている。

平成4年6月の建築基準法改正により、第1種、第2種住専にそれぞれ低層住居と高層住居の区別が分かれたほか、住居地域が第1種、第2種、準住居地域の3つに区分された。また、特別用途地区にも中高層階住居専用地区や商業専用地区が新たに定められることになった。

3. 住宅・宅地の供給の促進等

(1) 広域的計画に基づく住宅・宅地の供給

①施策の目的と内容

首都圏をはじめとする大都市地域の住宅・宅地対策は、都府県の範囲内では対処しきれない状況にあり、より広域的な取り組みを行う必要が生じてきた。このため「大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法、昭和50年法律第67号）」に基づき、三大都市圏において、国の供給方針の早期策定、都府県の供給計画の早期策定の要請等により、今後の住宅・宅地の供給目標量、講ずべき基本的施策等を明確にし、宅地開発協議会の活用、関連公共施設の重点的整備等により、国および地方公共団体が一体となって、住宅・宅地の供給を強力に推進することになったもの。

大都市法に基づき、平成3年3月26日に建設大臣が首都圏、近畿圏および中部圏のそれぞれについて、「大都市地域における住宅および住宅地の供給に関する基本方針」を策定した。その主な項目は以下の事項である。

(a) 住宅および住宅地供給の基本的事項

(基本目標)

- ・勤労者が通勤可能な立地において適正な支出で居住できる価格、家賃の良質な住宅を確保できるようにすることを基本目標とする。
- ・最低居住水準の解消に努めるとともに、首都圏においては、21世紀初頭に半数の世帯が誘

導居住水準を確保できるようにする。持家需要に適切に対応するとともに、特にストックの不足している3～5人の標準世帯向け賃貸住宅の供給を推進する（近畿圏・中部圏割愛）。（施策の方向）

- ・既成市街地の有効・高度利用，低・未利用地や市街化区域内農地の計画的な利用転換および新市街地の計画的開発を促進する。

（施策の推進）

- ・国，関係地方公共団体等が一体的に取り組むことを基本とし，特に関係市区町村の自主的・主体的な住宅宅地政策の実施を推進・援助する。

(b) 住宅および住宅地の供給の目標量（平成3年度から平成12年度までの10年間）

		(住宅)	(住宅地)
[首都圏]	全域	431 万戸	27, 500ha
	東京都に係る区域	173 万戸	5, 200ha
	神奈川県に係る区域	96 万戸	5, 200ha
	埼玉県に係る区域	82 万戸	7, 300ha
	千葉県に係る区域	66 万戸	6, 500ha
	茨城県に係る区域	14 万戸	3, 300ha
[近畿圏]	全域	190 万戸	11, 200ha
	大阪府に係る区域	100 万戸	4, 000ha
	京都府に係る区域	27 万戸	1, 500ha
	兵庫県に係る区域	49 万戸	4, 200ha
	奈良県に係る区域	14 万戸	1, 500ha
[中部圏]	全域	83 万戸	7, 600ha
	愛知県に係る区域	74 万戸	6, 300ha
	三重県に係る区域	9 万戸	1, 300ha

(c) 住宅および住宅地の供給の促進のための基本的施策

（地域の特性格の施策）

上記（b）の目標を達成するため，次のような地域の特性に対応した施策の推進を図る。

- ・低未利用地等の有効利用
- ・市街化区域内農地の計画的利用
- ・計画的な新市街地開発の推進
- ・既存住宅地内の建て替えによる住宅供給の推進（老朽木造住宅地区，老朽公共賃貸住宅団地，住商併存地区）

②施策の実施状況

平成2年6月，住宅宅地審議会の答申において「特に，東京圏においては，東京都の範囲にとどまらず，通勤圏等を考慮すれば50～60キロ圏の範囲で住宅・宅地政策を考える必要がある。一方，現在の地方公共団体の取組みは，それぞれの地域の振興整備と保全に重点が置かれているが，今後は，都道府県，市町村が新たな広範調整のシステムを活用し，広域的な観点からの住宅供給のための施策を積極的に展開する必要がある」と，都府県を越えた広域的な取組みの必要性を求めている。

平成 3 年 3 月，大都市法に基づき，三大都市圏において住宅および住宅地の供給基本方針に即して関係都府県の供給計画が策定された（建設省）。

平成 4 年 1 月，常磐新線の整備・運営主体である首都圏新都市鉄道㈱に対して，鉄道事業法に基づく免許が与えられた。

同年 4 月，住宅宅地関連公共施設整備促進事業の拡充等が実施された（建設省）。

(2) 宅地開発の推進等

① 施策の目的と内容

主として大都市圏における宅地開発の推進と，それに伴う関連施策や制度の適切な運用を図り，公共施設や交通アクセス等の整備を進めることが目的である。

大都市地域における計画的な供給を確保するため，住宅・都市整備公団，地方住宅供給公社等の公的宅地供給を長期的な視点に立って，強力に推進するとともに，大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（昭和 63 年法律第 47 号）の活用等による優良な民間開発の促進を図る。また，併せて東京圏等における都市計画等の広域調整を踏まえ，周辺地方公共団体における住宅地開発の抑制の方針について，必要な場合には見直しを図る。

小規模開発について地区計画の策定の推進等により適切な規制を行うとともに，集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）の活用等により，市街化区域等の地域内においても，農業環境との調和のとれた計画的な住宅・宅地の整備を推進する。

適正な土地利用，良質な宅地供給のため，官民が適切な分担のもとに宅地供給を行うものとし，このため，宅地開発等指導要綱の行き過ぎ是正について引き続き指導を徹底するとともに，住宅・宅地関連公共公益施設の整備を積極的に推進する。

宅地開発等に関連する許認可事務の簡素化，迅速化等を引き続き推進することにより，開発許可までの期間の短縮等宅地供給事業の事業期間の短縮を図る。

大都市地域における宅地開発および鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（平成元年法律第 61 号）等に基づき，関係機関の連携のもとに宅地開発事業と交通アクセス整備の一体的推進を図る。特に，常磐新線の整備とその沿線地域の宅地開発事業について早急に推進を図る。

② 施策の実施状況

昭和 63 年 5 月，「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法」を公布。国，地方公共団体，宅地開発事業者の三者が協力して，宅地開発を促進する体制を整えている。税制や資金調達上の支援策を含むものである。

この活用によって，優良な民間開発の促進を図っており，平成 4 年 2 月末現在で 22 事業，1,278ha の宅地開発事業計画について，建設大臣が認可している（建設省）。

平成 2 年度より，大都市における住宅・宅地開発に関連する下水道事業の補助対象範囲を拡大。良好な住宅・宅地開発を推進する（建設省）。

平成 3 年 3 月，常磐新線の整備および運営主体である第三セクター「首都圏新都市鉄道㈱」が設立された。同年 4 月，住宅宅地関連公共施設整備促進事業の拡充等が行われた（建設省）。同年 10 月，宅鉄法に基づく東京都，埼玉県，千葉県および茨城県作成の基本計画を承認された（運輸省，建設省，自治省）。

平成 5 年 2 月には最高裁判決で武蔵野市の宅地開発等指導要綱に基づく指導が違法であると

の審判が下り、同年 6 月には開発事業者に行き過ぎた制限を課すことがないように「宅地開発等指導要綱に関する適切な見直しの徹底について」建設省より通達がなされた。

(3) 住宅対策の推進

①施策の目的と内容

主として、大都市地域における住宅供給の促進が目的である。

住宅対策の推進に関する施策の主な内容は以下の事項である。

- ・住宅地に適する国公有地、工場跡地、埋立地、市街化区域内農地の活用等による住宅プロジェクトを積極的に推進する。
- ・住宅供給に係わる優良プロジェクトおよび民間の計画的かつ優良な住宅供給について容積率等規制の重点的緩和措置とその他の公的支援措置の活用と拡充により、その推進を図る。また、住宅供給に資する都市再開発事業等を重点的に実施するとともに、住宅建設に伴って必要となる関連公共施設等の整備および低層住宅市街地の再生・整備を推進する。
- ・土地所有者による用地取得を伴わない手法、地価を顕在化させない土地信託方式、借地方式、事業受託方式、公的主体による借上方式等による良質な住宅等の供給を促進する。
- ・居住水準の低い賃貸住宅居住者やいわゆる一次取得希望者など良質な住宅確保の必要性の高い者のニーズに応える施策を重点的に実施するものとし、このため、公的主体による供給の推進、住宅取得対策の充実等を図る。
- ・一般世帯向けの良質な賃貸住宅を確保するため、用地取得の促進等により公的賃貸住宅の供給の拡大を図るとともに、民間の賃貸住宅に対する施策を拡充する。
- ・既存の公的住宅の管理の適正化および家賃の適正化・均衡化を図るとともに、既居住者対策に配慮しつつ、公的住宅の建て替えによる高度化を促進する。

また、平成 5 年 7 月には特定優良賃貸住宅供給促進制度が施行され、優良な住宅であると認定された民間の賃貸住宅に対して、国・地方公共団体から開発、建設、家賃への一定の助成が行われる。

②施策の実施状況

- ・公共賃貸住宅の総合的な建て替えを実施するため、公共賃貸住宅総合再生事業を実施。平成 4 年度より、都道府県での全体計画を策定し、建て替えをさらに推進するため、建替促進重点計画を策定。
- ・治安安全度の向上と水と緑が豊かなうるおいのある市街地の形成、住宅・宅地供給の促進を図るスーパー堤防整備事業を推進。
- ・第六期住宅建設五箇年計画の策定、およびこれに基づく住宅対策の推進。
- ・住宅宅地関連公共施設整備促進事業の拡充等。
- ・市街地住宅供給促進事業の拡充。
- ・住都公団の賃貸住宅の新規用地取得に係わる用地費の引下げ措置の創設。
- ・民間賃貸住宅建替促進家賃対策補助制度の創設および拡充。
- ・家賃の適正・均衡化を図るため、公団賃貸住宅について家賃改定を実施。
- ・大都市地域住宅供給促進計画策定事業の推進。
- ・特定住宅市街地総合整備促進事業の推進。

- ・大都市優良住宅供給事業の推進。
- ・住宅の供給等に資する優良なプロジェクトについて、再開発地区計画制度、住宅地高度利用地区計画制度の活用を推進。
- ・市街地住宅密集地区再生事業の拡充。
- ・合築方式を活用した住宅建設を促進。
- ・借り上げ方式、管理受託方式等による地域特別賃貸住宅制度の推進。
- ・勤労者の持家取得について、雇用促進事業団による財形持家融資を実施。
- ・住宅金融公庫において、低利の住宅取得資金の無抽選による融通、はじめてのマイホーム加算、大都市地域における分譲住宅購入資金の特別加算等を実施。
- ・住宅金融公庫の民間賃貸住宅融資において、ファミリー向け賃貸住宅に対する特別割増貸付を実施するなど、土地所有者による良質な賃貸住宅の供給を促進。
- ・従前居住者対策に配慮しつつ、公的住宅の建て替えにより高度化を実施。
- ・都市居住更新事業の推進、等々

(4) 都市再開発の促進

①施策の目的と内容

都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することが目的である。

都市再開発により土地の高度利用を図る必要がある地区については、都市再開発方針において、さらに明確な位置づけを行うとともに、市街地再開発促進区域、再開発地区計画等を活用し、総合的な都市再開発の段階的誘導の促進を図る。また、土地地区画整理事業等の事業促進のための制度の拡充を行う。

民間による都市再開発について、計画に基づく優良なプロジェクトに対する規制の緩和、計画立案等の支援体制の充実、助成措置等必要な公的支援措置を講ずる。また、再開発を円滑に行うため、地域内居住の借家人等のための公的住宅確保対策等援護措置の充実を図る。

②施策の実施状況

昭和44年6月、「都市再開発法」が公布された（同年12月施行）。

昭和51年4月、「都市再開発法」の一部改正について通達を実施された。市街地再開発促進区域制度の拡充、個人施行者制度の新設、第2種市街地再開発事業制度の新設などが主な内容である。

昭和56年4月、「都市再開発法」の一部改正について通達を実施された。その主な内容は次の事項である。

- ・都市再開発方針の策定。
- ・一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区「二号地区」。
- ・方針において二号地区および当該地区の整備又は開発の計画の概要が明らかにされた時は、市街地再開発事業、土地地区画整理事業、住宅地区改良事業、公共施設整備等の各種事業を推進する。
- ・民間活力の活用と適正な誘導を図る。

昭和63年11月、「都市再開発法」の一部改正が行われた。再開発地区計画制度の創設と運

用が主な内容である。

(5) 都市基盤施設整備の促進

①施策の目的と内容

土地利用の推進を図り、効率的な市街地整備の推進を図ることが目的である。

大都市における都市基盤施設の整備を着実に実施することとし、首都圏整備計画等に従い、実効性を確保した重点的な実施計画の策定等、方策の充実に努める。

都市基盤施設整備を重点的に進めるため、既存制度の活用・充実に努めるとともに面的な市街地整備との一体的実施など総合的な整備を推進する。

都市基盤施設たる社会資本の整備について、民間資金の積極的導入を図るとともに整備事業主体として民間事業者の適切な活用を図る。

②施策の実施状況

昭和 61 年 5 月、「民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法」が公布された。この法律に基づき、情報化、国際化、技術革新等に対応した社会経済基盤施設の整備を引き続き促進している。

昭和 62 年 6 月、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」の公布。この民活法に基づく民間都市開発事業を推進している。

(6) 大規模開発プロジェクトの推進

①施策の目的と内容

大都市圏における土地利用を有効に進めることが目的である。このため、高度な都市基盤施設を提供する優良な大規模プロジェクトに対する支援制度を整備したり、事業間の不必要な競争を避けるための協議の場などを設け、地価への影響に配慮しつつ、圏域の調和ある成長を目指す。

②施策の実施状況

昭和 62 年度より、汐留駅周辺地区開発について、事業推進のために関係者間の調整を実施中。

平成 3 年度より、大阪湾内諸港の今後の開発・利用又は保全の指針となる「大阪湾港湾計画の基本構想」策定のための調査を実施中である。

平成 3 年 1 月、臨海副都心において再開発地区計画を決定した。同年 2 月、副都心地域において、民活法に基づき特定都市開発地区を指定。同年 12 月、東京臨海部開発推進協議会とりまとめ「東京臨海部における地域開発および広域的根幹施設の整備等に関する基本方針」の見直しを行う。

(7) 借地・借家法の見直し

①施策の目的と内容

土地の有効利用や賃貸住宅の推進を妨げると考えられる借地・借家法を改正し、これらの障害を解消することによって、土地のより適正な利用や優良な賃貸住宅の供給を推進する。

借地法（大正 10 年法律第 49 号）および借家法（大正 10 年法律第 50 号）の見直しを進め、土地のより適正な利用および優良な賃貸住宅の供給を考慮して、所要の法改正を行う。

②施策の実施状況

平成3年9月、定期借地権の創設等を内容とする借地借家法の改正が行われ、平成4年8月に施行された。

平成4年9月、建設省の「定期借地方式の普及・活用方策研究会」が契約書の標準約款を作成。

平成6年2月には財産評価基本通達の一部が改正され、定期借地権の評価方法等が公表された。

5. 土地の有効利用の促進等

(1) 市街化区域内農地の計画的な宅地化

①施策の目的と内容

三大都市圏の特定市の市街化区域内農地は、都市計画に基づいて宅地化するものと保全するものとの区分を明確化する。スプロール開発を防止し、良好な環境の形成に配慮しながら、土地利用計画にしたがって有効利用を促進することが目的。

保全する農地については、市街化調整区域への逆線引きを行うほか生産緑地地区制度を見直し、生産緑地地区の指定を行うことにより都市計画上の位置づけを明確化する。生産緑地に指定する農地については、転用制限の強化、地方公共団体の買取り制度の充実等の措置を図る。

宅地化する農地については、土地区画整理促進区域、地区計画、住宅地高度利用地区計画等の都市計画の活用、農住組合事業、土地区画整理事業等の事業を積極的に進め、計画的な宅地化を図る。

宅地化する農地については、宅地並み課税の適用対象とする。

②施策の実施状況

平成3年4月、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の一部改正を行い制度を9年間延長するとともに、一括借上制度を導入した。

平成3年4月、特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法の改正により、要請土地区画整理事業の規模要件の緩和、住宅金融公庫の特例等の適用期限の延長を実施した。

同年9月、「生産緑地法の一部を改正する法律」を施行。指定要件の緩和（第1種1ha、第2種0.2haの区分を廃止して500㎡）、指定農地の転用制限の強化（買取り申出の開始期間を生産緑地地区の告示の日から30年とする）等が主な内容である。

同年9月、平成4年末までに、三大都市圏の特定市の市街化区域内農地については、逆線引きおよび生産緑地地区指定の都市計画の手続きを完了するよう通達が行われた。

同年10月、（財）都市農地活用支援センターが設立された。

平成4年4月、三大都市圏の特定市の市街化区域内農地のうち宅地化する農地に対する固定資産税等の宅地並み課税の実施、相続税の納税猶予制度の廃止、および計画的な宅地化のための計画策定を行った農地に対する固定資産税等の優遇措置が実施された。

同年9月、宅地化する農地の計画的宅地化の促進等について通達が行われた。同年12月、三大都市圏の特定市の市街化区域内農地について、逆線引きおよび生産緑地指定の都市計画の手続きが完了した。

(2) 工場跡地，未利用埋立地等の低・未利用地の利用促進

①施策の目的と内容

大都市圏における旺盛な土地需要に応えるため，工場跡地等低・未利用地の土地利用転換を適切に誘導することが目的である。

工場跡地，未利用埋立地等低・未利用地について，合理的かつ健全な高度利用を図りつつ，その計画的な再開発を促進するため，都市計画制度上再開発のマスタープランとなる都市再開発方針において，土地の高度利用が必要な工場跡地，未利用埋立地等を，特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として明確に位置づけるとともに，土地利用の動向，公共施設の整備状況等を的確に把握し，必要に応じ，用途地域の変更，再開発地区計画制度，土地区画整理事業，市街地再開発事業等の活用を行ったほか，新都市拠点整備事業，特定住宅市街地総合整備促進事業等を推進した。

近年，臨海部にある倉庫，工場用地等の土地利用転換が顕著であり，このような土地利用転換を適正に誘導するため，臨港地区の指定，変更，分区条例の適切な見直しおよび用途地域の見直し等を行うよう港湾管理者および土地計画決定権者に対し指導を行った。

都市内に存する低・未利用地の有効利用を促進し，都市機能の増進を図るため，概ね 5,000 m²以上の低・未利用地について都市計画上の位置づけを行い，土地所有者等による利用を促し，必要に応じ市町村が指導・助言等を行うことにより，当該土地の有効・高度利用を促進する遊休土地転換利用促進地区制度の活用を推進する。

②施策の実施状況

平成元年度より，低・未利用地等の利用促進のための基礎資料とするため，大都市の一定地域における一定規模以上の低密度利用地の実態調査を実施。

平成 2 年 11 月，「都市計画法および建築基準法の一部を改正する法律」を施行。遊休土地転換利用促進地区制度の創設とそれに伴う低・未利用地判定のガイドラインを通知した。

平成 2 年度より，首都圏の工場跡地等の実態と今後の発生見直しについて，東京湾臨海部を一例として工業用地の利用転換に関する調査を実施した。

平成 3 年 4 月，遊休土地転換利用促進地区として都市計画が決定された区域内での 1,000 m²以上の一団の土地（遊休地）に対しては，時価又は取得価額のいずれか高い金額を課税標準として特別土地保有税を課すこととなった（税率 1.4%）。

平成 3 年末，首都圏と近畿圏において平成 2 年度に実施していた大規模低密度利用地の土地所有状況・土地利用意向に関する詳細な実態調査を発表。

平成 6 年 2 月，国土庁と東京都が連携して「東京都都心部土地有効利用促進協議会」を発足。都心部未利用地の実態の情報を収集するとともに，有効利用のための情報提供，事業化を支援する。3 月に開かれた第 1 回幹事会には 378 件の売り物件情報が持ちこまれた。

(3) 空中および地下の利用

①施策の目的と内容

空中および大深度地下の利用を通じて，土地の有効利用を図ることが目的である。

道路，鉄道等の施設の上空について，都市環境，防災面等に配慮しつつ適切な利用を図る。

特に、道路と建物等を一体的・立体的に整備する立体道路制度の積極的活用を図る。

未利用容積の移転により土地の高度利用を促進するため、特定街区等の都市計画制度等を積極的に活用する。

地下の公共的利用を計画的に促進するため、利用調整のルール確立、利用計画の策定を推進するとともに、防災面も含めた地下利用技術の開発を促進する。

また、大深度地下の公的利用に関する制度につき、その利用促進を図るため、法律面、安全面、環境面等の種々の観点から慎重に検討を始める。

②施策の実施状況

平成元年度より、立体道路制度を活用した道路整備を積極的に推進している。また同じく平成元年度より、学識経験者等からなる「地下開発地盤環境管理検討会」を開催している。

(4) 国公有地の確保、利活用の促進等

①施策の目的と内容

地価高騰に配慮しつつ公用・公共用優先の原則に立ち、効果が都市全般に及ぶような土地利用の改善をもたらすため、国公有地の確保と一層の有効・高度利用を促進する。空中および大深度地下の利用を通じて、土地の有効利用を図る。

大都市地域における国有地について、使用状況等の点検結果も踏まえ、公共用地の確保に努めつつ、その有効利用を図る。その際、都市施設、都市再開発および公共住宅プロジェクトの用地としての活用等に十分配慮する。

庁舎、宿舍、大学等国有地上の施設のうち、老朽化しかつ非効率な利用となっているものについて、その位置、周辺の環境等の立地条件を踏まえ、集約立体化、移転再配置を計画的に進める。この場合、合築方式等の高度利用方策の活用について考慮する。

国有地および旧国鉄用地の処分については、規定方針に従い、地価対策に配慮しつつ今後とも適切に実施する。地価を顕在化させない土地の処分を推進するものとする。公有地についてはその確保を図りつつ、有効利用が促進されるよう地方公共団体に要請する。

②施策の実施状況

平成元年12月、「日本国有鉄道清算事業団の債務の償還等に関する具体的処理方針について」を閣議決定した。

平成2年度より、第2次官庁施設整備計画10箇年計画に基づき、庁舎の集約・合同化を計画的に推進しており、14件の建設に着手し7件が完成した。

平成3年2月、大蔵省より各財務局および各省庁に対し、本要綱を踏まえ、引き続き国有地の利活用の促進等に努めるよう通達した。

同年2月、老朽化・非効率利用施設の集約立体化、移転再配置等による効率的使用について、一層適切に処理するよう各国立大学等に通知された。

同年4月、大都市地域の国有地の使用状況の点検結果が発表された。庁舎用地および公務員宿舍用地の集約立体化・高層化による有効利用、公用公共用を中心に他用途へ転用。大都市地域の未利用国有地については、都市基盤施設の整備・都市再開発等広域的な波及効果をもたらすものへ重点的・計画的に活用する。

同年5月、「郵便局の用に供する土地の高度利用のための簡易保険福祉事業団の業務の特例

に関する法律」が制定された。

(5) 用地取得の円滑化等

①施策の目的と内容

公共事業の着実な実施を図るために必要な公共用地の確保を行うことが目的。

適切な時期に土地収用手続きを執るとともに、手続きの効率化・迅速化を進め、土地収用制度の積極的な活用を図る。

先行的、計画的な公共事業用地およびその代替地の取得を進めるため、公共用地先行取得制度の充実、先買い制度の活用等関連施策の一層の充実を図る。

公共用地等の円滑な取得を進めるため、所要の資金の確保その他必要な方策について充実を図る。

住民合意の円滑な形成を図るとともに、引き続き環境アセスメント等の適切な実施に努める。

②施策の実施状況

昭和 63 年 8 月、平成元年 7 月に、土地収用手続きの効率化・迅速化について建設経済局長通達が実施された。

平成 3 年 3 月、事業認定の審査の簡素化を図るとともに事業認定申請のマニュアルが作成された。

平成 3 年度より、地方債について、公共用地先行取得等事業債の対象範囲の拡大および運用弾力化を図った。また、一般の事業債における用地取得費の対象範囲を拡大した。

平成 3 年度より、土地開発基金について、都道府県および市町村が土地開発基金の積み増す経費として、地方交付税措置を行った。

5. 土地関連融資規制

①施策の目的と内容

土地の投機的取引の抑制が目的である。今回の地価高騰の背景には、金融機関およびノンバンクたる貸金業者からの不動産業への過剰な融資があったことにかんがみ、これら大量の資金が投機的取引に利用されることがないように、金融機関等の不動産向け融資の増勢を総貸出しの増勢以下に抑制する。

金融検査の活用やヒアリングの機動的実施等を通じ、投機的な土地取引等に係わる融資を厳に排除していくほか、金融機関の土地関連融資の伸びを常時監視し、タイミングを逸せず総量規制が効果的に発動される仕組み（いわゆるトリガー方式）を採用。

ノンバンクたる貸金業者に対しては、平成 3 年 5 月に貸金業の規制等に関する法律を改定し、事業年度ごとに事業報告書の提出を義務づける等実効ある指導に努める。

土地担保融資については、実態を踏まえつつ、そのあり方について検討する。

②施策の実施状況

昭和 47 年 11 月、土地取引に対する融資を適正に行うことを金融機関に通達した。

昭和 48 年 1 月、第 4 回地価対策閣僚協議会で土地融資に対する抑制を基本的施策とすることに決定した。

昭和 50 年 3 月、投機的な土地取引に対する融資を抑制する旨、各金融機関に事務連絡を行う。

(大蔵省)

昭和 55 年 4 月，土地対策関係閣僚懇談会にて，土地取得関連融資の抑制等を申し合わせる。

昭和 62 年 4 月，投機的土地取引を慎むよう指導。（大蔵省）

昭和 62 年 10 月，特別ヒアリングが実施され，金融機関等に対して投機的な土地取引に係わる融資が厳に排除されるよう指導した。

同年 10 月，国土法の不勧告通知の確認，審査・管理体制の充実・強化等について指導が行われた。

平成元年 10 月，金融機関に対する一層の指導に加えて，ノンバンクたる貸金業者一般に対する融資についても十分な審査を行うよう指導が行われた。

平成 2 年 4 月，当面の措置として，金融機関の不動産業向け貸出しについては，その増勢を総貸出しの増勢以下に抑制するいわゆる総量規制が実施された。

平成 3 年 5 月，ノンバンクたる貸金業者に対しては，「貸金業の規制等に関する法律」を改正し，事業年度毎に事業報告書の提出が義務づけられた。

平成 3 年 3 月末，全国銀行の不動産業向け貸出残高の対前年同月比は 0.3% の伸びにとどまるなど一貫して伸び率が減少する。

平成 3 年 12 月末，大都市圏だけではなく，地方圏においても地価上昇の鈍化や下落が見られるようになったことから，総量規制は解除することになったが，引き続き金融検査の活用やヒアリングの機動的実施等を通じて，投機的な土地取引に係わる融資を厳に排除していくこととされている。

その他，金融機関に土地関連融資の伸びを常時監視し，タイミングを逸することなく総量規制が効果的に発動される仕組み，いわゆるトリガー方式が採用され，金融機関の土地関連融資に対しては，今後とも厳正な指導が行われることとなっている。

平成 4 年 3 月，全国銀行協会連合会で「不動産マニュアル」（不動産担保融資の取扱い）が作成された。

6. 土地に関する負担の合理化

(1) 土地税制の活用

① 施策の目的と内容

深刻な土地問題に対処するために，土地の資産としての有利性を縮減し，投機的な土地取引の抑制，適正な土地利用の促進等を図ると共に，地価高騰を背景として拡大しつつある資産格差を是正するため，土地税制の総合的な見直しを行うことが目的である。

(国税関係)

国税に係わる土地税制については，土地基本法の理念を踏まえ，土地に関する税負担の適正・公平を確保しつつ土地政策に資するという観点から，保有・譲渡・取得の各段階にわたり総合的な見直しを行うこととし，平成 3 年度税制改正の要綱に沿って，地価税の創設，譲渡益課税，農地等についての相続税の納税猶予の特例等について所要の税制改正を行う。

(地方税関係)

地方税に係わる土地税制については，国税と同様の観点から総合的な見直しを行うこととし，固定資産税における土地評価の適正化，路線価の公開等により課税の適正化を図るとともに，

市街化区域内農地に対する宅地並み課税について長期営農継続農地制度の廃止等の見直しを行い、あわせて、特別土地保有税の全般的見直しおよび遊休地に対する課税の強化、住民税における土地譲渡益課税の見直し等について所要の税制改正を行う。

②施策の実施状況

昭和 62 年 10 月、超短期重課税制度が創設された。主な内容は次の事項である。

- ・土地転がし抑制のための超短期重課税制度（所有期間 2 年以下）を創設。
- ・適用期限を平成 9 年 3 月 31 日まで延長。（平成 3 年税制改正）

昭和 63 年度税制改正により次の施策が実施された。

- (a) ミニ保有税の適用期限の延長および面積要件の引き下げ。
 - ・適用期限を平成 2 年 3 月 31 日まで延長。
 - ・東京都の特別区および政令指定都市の区域（300 m²→200 m²）
 - ・その他の市の区域（500 m²→330 m²）
- (b) 地価高騰の波及防止のため、居住用財産の買換え等の場合の課税の特例を原則として廃止し、長期所有の居住用財産を譲渡した場合には軽減税率により課税する（特別控除後の譲渡益 4 千万円まで：10%，特別控除後の譲渡益 4 千万円まで：15%）。
- (c) 法人が取得した土地に係わる借入利子は、取得後 4 年間は損金に参入することを認めない。

また、平成 3 年度の税制改正において、保有・譲渡・取得の各段階にわたり下記のような総合的な見直しが行われた。

（保有課税）

- (a) 地価税（国税）の創設（税率 0.3%，ただし平成 4 年は 0.2%）。
- (b) 国定資産税評価の均衡化・適正化を図るため、土地の評価額を引き上げ、路線価を公開する。
- (c) 三大都市圏の特定市の市街化区域内農地に対する宅地並み課税について、長期営農継続農地制度の廃止等。
- (d) 三大都市圏の特定市の市街化区域内農地について、相続税における納税猶予制度の見直し。
- (e) 特別土地保有税（保有分）の見直しおよび遊休地に対する課税の強化等。

（譲渡税）

- (a) 個人の譲渡所得課税について
 - (i) 長期譲渡所得課税の強化
 - ・ 4 千万円まで 20%，4 千万円超 25%⇒一律 30%
 - (ii) 優良住宅地造成等に対する譲渡に係わる軽減税率の引き下げ
 - ・ 一律 20%⇒一律 15%
 - (iii) 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率適用譲渡益の拡大
 - ・ 10%の税率が適用される 3 千万円の区別控除後の譲渡益を 6 千万円までの部分（改正前 4 千万円までの部分）に引き上げる。
- (b) 法人の譲渡課税について
 - (i) 土地等の譲渡益に対する 10%追加課税の導入。

- (ii) 超短期譲渡課税の分離課税化
 - ・30%の追加課税⇒法人税率+30%分の分離課税
 - (c) 譲渡所得の特別控除について
 - (i) 収用等の場合, 5千万円
 - (ii) 農地保有合理化のため農地等を譲渡した場合, 800万円の適用期限を撤廃し恒久化.
 - (d) 事業用資産の買換え特例の縮減等
 - (i) 長期所有土地等から減価償却資産への買換え特例の廃止
 - (ii) 既成市街地等の内から外への買換え特例の縮減等
 - (e) 個人の不動産所得の損失額のうち, 土地等の取得に要した負債の利子額に相当する部分の金額については, 他の所得との損益通算の対象から除外
- (取得課税)
- (a) 三大都市圏の特定市における市街化区域内農地に係る相続税の納税猶予の特例見直し
 - (b) 土地の相続税評価の適正化・均衡化
 - (c) 特別土地保有税(取得分)の見直し
- なお平成6年度の税制改正で, ミニ保有税の廃止, 不動産取得税, 登録免許税の緩和が決定されている。

(2) 開発利益の還元

①施策の目的と内容

外部的な要因による土地の資産価値の増加による土地所有者と非土地所有者の公平を図り, また増価の主な原因である社会資本整備費用の負担の公平を図る。

大規模プロジェクトの実施地域, 鉄道の新駅周辺, 高速道路のインターチェンジ周辺などで明らかに公共投資に起因して地価の上昇がみられる地域等において, 適切な受益者負担を課すため, 土地区画整理事業方式の活用等既存の取り組みの一層の拡充を図るとともに, 新たな方策について検討する。

②施策の実施状況

国土庁は, 土地政策審議会において, 土地政策の観点から開発利益の還元を検討し, 建設省では, 再開発地区計画制度の活用を推進中である。

平成元年度から広島市が行っている「広島西部丘陵都市の根幹的都市基盤施設整備に係わる開発者負担」制度では, 市が開発に先行して又は並行して行う幹線道路, 下水道等の都市基盤施設整備(但し, 原則として開発予定地の外で行う)によって上昇する土地の増価額の5割分を開発利益ととらえ, 事業者から土地によって提供させて事業費の一部に充てている。

供用中又は建設中の高速道路の沿道で行われている都市開発事業, 工業団地造成事業等の開発利益をインターチェンジ建設費用に充てる, 「開発インターチェンジ方式」を推進中。この場合NTTからの無利子融資も活用できる(建設省)。

平成4年からは, 自動車専用道路のインターチェンジ・サービスエリア等の設置と地域振興整備を一体的に行う地域一体振興整備事業を創設している(建設省)。

また, 土地政策審議会においても, 「開発利益の還元に関する基本的な考え方」について検討を行い, 部会報告している。

7. 土地の適正な評価の推進

(1) 地価公示制度・運用の見直し

①施策の目的と内容

標準的な土地の正常な価格を公示することにより、一般の土地取引に対する指標等を提供し、適正な地価形成を図ることが目的。

総合土地政策推進要綱では、地価公示制度の見直しを以下の観点より検討する。

- ・地価公示制度について、標準地の適切かつ安定的な設定等を進めつつ拡充するとともに、公表に当たっては、制度の趣旨等の周知に努める。また、都道府県地価調査について、地価公示制度との連携に配慮しつつ、的確な運用を図る。
- ・地価変動の著しい地域について、的確な地価情報の提供を行うため、短期的な地価変動の把握の実施を図るとともに、土地の収益力を示す収益価格についても、適切な公表のあり方について検討を進める。
- ・新しい不動産鑑定評価規準に則ってより適正な鑑定評価を推進するほか、不動産鑑定評価制度全般についてその将来のあり方の検討を行う。

②施策の実施状況

平成3年4月より、新しい不動産鑑定評価基準が適用され、鑑定における収益価格の位置づけが高まった。

平成3年度より、毎年4月の「土地月間」において、地価公示制度の趣旨等について広報活動を実施している（国土庁）。また、同年度より、不動産鑑定評価制度全般の将来のあり方について「不動産鑑定業ビジョン研究会」において検討中である（国土庁）。

平成4年度より、「短期地価動向調査」が新設された。これは地価動向を常時把握し、土地対策を機動的に発動することを目的とする。三大圏、ブロック中心都市、大規模開発地域等地価動向を把握する必要性の高い地域において、不動産鑑定士等の評価を基に、地域の地価動向を四半期ごとに調査し、公表している。

(2) 公的土地評価の均衡化・適正化

①施策の目的と内容

適正な地価形成・課税の適正化を目的に、従来、評価の目的や実施主体の違いにより複数存在している公的土地評価の均衡化・適正化を図る。

（相続税評価について）

地価公示価格を基準として評定する考え方に立って、平成4年分の土地の評価から評価時点（前年7月1日）を地価公示価格の評価時点（毎年1月1日）にあわせるとともに、評価割合を引き上げ、その適正化・均衡化を図る。これに伴う相続税負担の調整等については、平成4年度税制改正において検討する。

（固定資産税評価について）

平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標にその均衡化・適正化を推進する。また、評価の適正の確保に資するため、平成3年度の評価替えにおいて基準地等に

係わる路線価の公開をできるだけ多くの地点について実施し、次回評価替え以降速やかに全路線価を公開できるよう公開地点数の計画的拡大を図る。

②施策の実施状況

平成3年12月、税制改革大綱において、相続税評価は地価公示価格の8割を目標に、固定資産税評価は地価公示価格の7割を目標にそれぞれ引き上げ、均衡化・適正化を推進することとなった。

平成3年度の評価替えにおいて、個人のプライバシーの保護に配慮しつつ39,872地点の路線価を公開した。地価公示地点を平成4年には17,115地点、平成6年には26,000地点と、大幅に増加している。

8. 土地に関する情報の整備・充実

①施策の目的と内容

土地に関しては様々な調査等が行われているが、その情報の整備は十分満足すべき状況にはなく、土地問題の実態把握や土地政策についての合意形成を困難にする要因のひとつとなっていると考えられる。

わが国の土地問題の所在を把握し、土地政策を的確に実施していくためには、土地の所有・利用・取引・地価等に関する情報を総合的、体系的に整備することが必要であり、土地情報の収集、整備利活用のための体制を確立する必要がある。

次のような施策を実施する。

- ・土地基本調査（仮称）等の実施
- ・地価公示地点の大幅な増設
- ・短期地価動向調査等の実施
- ・地籍調査の推進

土地の所有・利用・取引・地価等に関する情報について、関係行政機関相互の連携を図りつつ資料の収集・整備を行うとともに、土地に関するデータベースの計画的整備およびデータの相互利用の推進を図る。

地籍調査について、進捗が遅れている都市地域において、土地区画整理事業等他事業による確定測量成果の積極的活用を進めるとともに、その計画的推進を図る。

また、調査成果の幅広い利活用の方策を検討する。

②施策の実施状況

平成元年度より、大都市圏の低・未利用地の実態を把握するため、土地利用状況、低密度利用地の存在状況、土地所有状況等の実態を調査中である（国土庁）。

平成3年11月、第4次国土調査事業十箇年計画に基づき、国土調査事業を着実に推進する。また、その成果の利活用の方策を検討するため、地籍調査成果利活用研究会が設置された（国土庁）。

平成3年12月、土地政策審議会に土地情報整備専門検討委員会を設置し、土地に関する情報の整備について検討し、中間報告が行われた（国土庁）。

平成4年度より、固定資産課税関係資料、国公有地関係資料等の行政資料を収集・分析し、市町村の土地所有、利用等の概況を把握する「土地所有・利用概況調査」が進められている。

また、長期的に、各種土地情報の一元的な利活用および地方公共団体との連携を図るため、土地所有・利用概況調査の成果を基礎とする土地情報データベースの構築の検討を進める。

平成5年10月～11月、土地所有者の属性とリンクした土地の所有・利用状況を明らかにする第1回「土地基本調査」を実施。

9. 土地に関する基本理念の普及・啓発

①施策の目的と内容

土地は、公共の福祉を優先して計画的に利用し、投機的取引の対象とせず、土地の価値の増大に応じた適正な負担を求められるものという基本的な理念の下に、国・地方公共団体・事業者および国民の責務を明確にし、土地対策を総合的に推進する。

土地基本法に定められた公共の福祉を優先させる等の土地についての基本理念にのっとり、政府および地方公共団体は、土地に関する施策を総合的に策定し、これを強力に推進するものとする。

これらの諸施策を実効あるものとするため、土地についての基本理念が国民の実感として理解されることが重要であることから、あらゆる機会をとらえてその普及・啓発を行う。

また、学校教育の中でも、土地の公共性に関する認識を高める等のため、指導の一層の充実を図る。

②施策の実施状況

平成3年5～7月、新学習指導要領（平成元年3月公示）において、土地問題に関する内容を一層充実したことを受け、要領の趣旨を徹底するため全国5カ所で講習会が実施された（文部省）。

また、毎年4月を「土地月間」とし、土地に関する基本理念の普及・啓発等を目的とする広報活動を実施している（国土庁）。