

事項	計画の概要	推進状況
<p>第6章 特色ある質の高い空間の実現</p> <p>第1節 住生活の充実</p> <p>1. 土地対策の推進</p>	<p>(1)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の着実な実施、平成6年度における固定資産税評価の均衡化・適正化の的確な実施</p> <p>(2)広域的計画に基づく計画的な宅地開発等による住宅・宅地供給の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建設省において住宅・宅地対策総合推進本部の設置(6.2.24) 住宅・宅地に関する問題に対し、生活者重視の立場から有効な解決方を総合的に検討。</li> <li>○ 地価税の着実な実施(4年一) 平成5年より、平成4年の経過税率0.2%から本則税率0.3%に移行</li> <li>○ 固定資産税について、土地評価の均衡化・適正化を推進 ・平成6年度の評価替えにおいて地価公示価格の7割程度を目標</li> <li>○ 「経済審議会土地有効利用検討委員会報告」(5.10.1) 既成市街地等における居住用空間の確保を図る観点から、土地有効利用の促進方策の検討を行い、土地に関する権利について適切な制限を行うなどの都市計画等の適切な運用、この場合の住民の参加と合意を通じた意識の改革、固定資産税等の土地保有コストを地価に見合ったものにする事、土地の利用による収益に着目した住宅供給方式の活用等を提言している。</li> <li>○ 「大都市圏における良質な分譲マンションの供給促進に関する調査」の実施(5年度) 大都市圏における民間マンションの供給に関するデータ整理、諸要因によるマンション供給構造の変化の解析等に関する調査を実施。 平成5年度予算 9百万円</li> <li>○ 土地区画整理事業の補助採択要件の緩和(4年度一) 「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(大都市法)」の重点供給地域のうち大都市地域周辺部において実施される住宅・宅地の供給に資する土地区画整理事業の採択要件の緩和。 5ha以上→2ha以上(公共団体施行)等</li> <li>○ 住宅宅地審議会建議「国民が豊かさやゆとりを実感できる良好なまちづくりと宅地供給を緊急に促進する方策について」(5.6.18) 生活大国5か年計画の着実な達成を図るため、公民協調、宅地供給促進策の再点検、市街化区域内農地の計画的宅地化、交通軸の整備と一体となった宅地開発の促進を緊急に講ずべき施策として提言。</li> </ul>

事項	計画の概要	推進状況
	<p>大都市の都心部や鉄道沿線等における中高層共同住宅を基本とした土地の有効利用を進める</p> <p>(3)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の誘導</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 優良な宅地造成・住宅建設事業の分譲予定地に係る地価税5分の1特例の拡充（6年度－） <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地造成事業の規模要件の引下げ（三大都市圏の市街化区域 1,000㎡以上→500㎡以上）</li> </ul> </li> <li>● 公開空地等に係る地価税の特例措置の創設（6年度－） <ul style="list-style-type: none"> <li>総合設計制度に基づく公開空地等に係る地価税の課税価格に算入すべき価額を2/3に軽減。</li> </ul> </li> <li>○ 「都市計画法」及び「建築基準法」の改正（4.6.26公布、5.6.25施行）（第6章第3節1.（4）参照）</li> <li>○ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火共同住宅の建設のための買い換え等（立体買い換え）の場合の課税の特例措置の対象地域の拡大（4年度）三大都市圏の19の市の市街化区域を追加。</li> <li>○ 住宅金融公庫におけるスーパー堤防関連融資制度の創設（4年度－） <ul style="list-style-type: none"> <li>都市の防災性を高める高規格堤防（スーパー堤防）等の整備と一体的に行われる市街地の土地の合理的な高度利用を促進するため、スーパー堤防の区域内の中高層耐火建築物で相当の住宅部分を有するものを融資対象とする。</li> </ul> </li> <li>● 調節池等の上部空間を有効活用した住空間の創出（6年度－） <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地内の調節池・防災調整池等の上部空間ガイドラインを策定し、住空間として有効活用を図ることにより、水辺にふれあう住まいの創出を支援。</li> </ul> </li> </ul> <p>平成6年度予算</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ファミリー向け優良賃貸住宅の建設の促進（第6章第1節2.（3）参照）</li> <li>● 優良建築物等整備事業の創設（6年度－）（第6章第3節1.（4）参照）</li> </ul>

事項	計画の概要	推進状況
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特定市街化区域農地の計画的な宅地化を図る場合の固定資産税等の軽減措置の拡充。(5年度-) 開発許可等計画策定を行う期限を平成7年末まで2年延長 軽減期間を平成7年まで1年延長。</li> <li>○ 特定市街化区域農地に優良な賃貸住宅を建設した場合の固定資産税等の軽減措置の拡充。(5年度-) 賃貸住宅の階数要件の緩和 地上階数 4階以上→3階以上</li> <li>○ 農住組合が行う交換分合による土地取得に係る登録免許税等の特例措置の適用期限の延長(5年度-)</li> <li>● 特定市街化区域農地の計画的市街化を誘導するための固定資産税等の軽減措置の創設。(6年度-) 地区整備計画等の都市計画決定がなされ、かつ、土地区画整理事業等の事業認可等がなされた特定市街化区域農地について3年間固定資産税及び都市計画税を減額。 ・平成8年末までに適用要件を満たす場合 1/2 に減額 ・平成10年末までに適用要件を満たす場合 2/3 に減額</li> <li>● 相続税納税猶予中の特定市街化区域農地等に係る転用特例の適用期限の延長(6年度-) ・着工時期の期限を平成9年末まで3年延長</li> <li>○ 関係都府県等に対し、三大都市圏の特定市における市街化区域内農地に係る計画的な市街化の推進及び住宅・宅地供給の促進について通達。(4.9.28)</li> <li>○ 関係都府県等に対し、三大都市圏の特定市の市街化区域内農地における農住組合設立の促進について通達 (4.9.28)</li> <li>○ 住宅宅地審議会建議 (5.6.18) (第6章第1節1.(2)参照)</li> </ul>

事項	計画の概要	推進状況
	<p>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の有効高度利用</p>	<p>◎ 住宅宅地供給促進型土地区画整理事業貸付金制度の創設（5年度－） 市街化区域内農地緊急整備型土地区画整理事業を組合等土地区画整理資金融資の対象とする。 平成5年度予算 7,000百万円の内数 平成6年度予算 9,000百万円の内数</p> <p>● 大都市農地活用住宅供給整備促進事業制度の拡充（6年度－） 農協、農住組合を施行者に追加するとともに、地区計画等策定区域を対象区域に追加する。 平成6年度予算（住宅地区改良） 1,031億円の内数</p> <p>● 緑住まちづくり推進事業制度の創設（6年度－） 市街化区域内農地の計画的宅地化のため、一定水準の公共空間等を確保する土地区画整理事業等について包括的助成を行い、減歩を相当程度緩和。 平成6年度予算（街並み・まちづくり総合支援） 21億円</p> <p>● 農住組合の設立要件の緩和等（6年度－） 農住組合の設立要件の緩和等、農住組合制度の拡充を図るとともに、市町村や農住組合による土地の有効利用のための計画策定等に対する補助を拡充。 平成6年度予算 670百万円</p> <p>● 住宅金融公庫の宅地造成融資の拡充（6年度） 三大都市圏の市街化区域内農地を含む事業について事業規模要件を緩和（原則5ha以上→原則1.65ha以上）等。 平成6年度予算（公庫宅地造成等） 3,184億円</p> <p>● 低未利用地有効利用促進協議会の設置等（5年度総合経済対策） 地方公共団体等を構成員とする低未利用地有効利用促進協議会を設置して情報交換等を行い、これを踏まえた地方公共団体による計画策定を行う。</p> <p>● 住宅市街地総合整備事業の創設（6年度－） 大都市地域等の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を推進するため、地方公共団体等が行う事業計画の策定、住宅等の建設及び公共施設の整備等に対して国から補助。 平成6年度予算 787億円</p>

事項	計画の概要	推進状況
	<p>③各種税制の活用や関連公共施設整備の推進等による新市街地における計画的住宅・宅地の供給</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 法人の一般の土地譲渡益重課制度の緩和（4年度-） 法人が長期保有（5年超）する土地を国、地方公共団体等へ、もしくは一定の優良な宅地開発事業等のために譲渡した場合に10%追加課税制度の適用を除外。</li> <li>○ 「優良宅地開発促進法」に基づく複合開発促進のための譲渡課税の特例措置の拡充（5年度-） 100ha以上の複合開発事業に対して土地を譲渡した場合、軽減税率等の特例制度について、確定優良住宅等予定地制度（用地取得から開発許可等までの譲渡に前倒し）を適用。</li> <li>● 優良住宅地造成等のための土地等の譲渡に係る軽減税率等の課税の特例の拡充（6年度-） 優良建築物の建設事業等のために長期保有の土地等を譲渡した場合、軽減税率等の特例を適用。</li> <li>● 優良住宅地造成等のための土地等の譲渡に係る軽減税率等の課税の特例の拡充（6年度-） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確定優良住宅地等予定地制度の拡充（予定期間延長のための戸数要件100戸以上→50戸以上）</li> <li>・ 優良宅地認定事業の面積要件の引下げ（三大都市圏の市街化区域 1,000㎡以上→500㎡以上）</li> </ul> </li> <li>● 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除の対象範囲の拡大（6年度-） 特定の民間宅地造成事業等の用に供する土地等の譲渡に係る1,500万円特別控除。</li> <li>◎ 住宅宅地関連公共公益施設整備事業助成制度の創設（5年度-） 住宅宅地事業区域内及び事業区域の周辺地域において地方公共団体が行う関連公共公益施設の整備事業に充当された地方債（関公債）の利子の一部に対して国が助成。 平成5年度予算 100 百万円（国費） 平成6年度予算 170 百万円（国費）</li> <li>● 街並み・まちづくり総合支援事業の創設（6年度-） （第6章第3節1.（4）参照）</li> </ul>

事項	計画の概要	推進状況
		<p>◎ 鉄道整備一体型宅地開発等促進事業の創設（5年度－）  宅地開発等と一体的に行われる鉄道新線の整備、新駅の設置及び既存駅の改良に関する宅地開発事業者等の負担に対する補助。  平成5年度第3次補正予算 2,400百万円  平成6年度予算 4,100百万円</p> <p>● 宅地開発誘導道路制度の拡充（平成6年度－）  指定要件の緩和（現行4車線→一定のものについては2車線等）  平成6年度予算</p> <p>○ 緊急宅地供給促進事業融資制度の創設（4年度－8年度）  大都市地域等において、地方公共団体との連携のもとに行う民間宅地開発事業について、住宅金融公庫の低利融資。</p> <p>○ 住宅金融公庫の宅地造成融資の拡充（4年度）  民間宅地造成融資の公共公益施設用地に係る融資率の引上げ（4～7割→8割）等  平成4年度予算（公庫宅地造成等）2,220億円</p> <p>○ 住宅金融公庫の宅地造成融資の拡充（4年度総合経済対策）  公的宅地造成の融資率の引上げ（8割→9割）等</p> <p>○ 住宅金融公庫の民間宅地造成融資の拡充（5年度－）  優良計画開発事業等について事業規模要件の緩和  （原則5ha以上→原則1.65ha以上）  平成5年度予算（公庫宅地造成等）2,757億円</p> <p>○ 住宅金融公庫の民間宅地造成融資の拡充（5年度新総合経済対策）  住宅用地取得資金融資率の引上げ（0～3割→5～8割）</p> <p>● 住宅金融公庫の宅地造成融資の拡充（6年度）  （第6章第1節1.（3）①参照）</p>

事項	計画の概要	推進状況
	<p>⑤新たな借地借家制度の活用</p> <p>不動産共同投資のための証券化に対応した制度の確立</p> <p>(4)住居系用途地域等の都市計画の詳細性の確保、土地利用計画制度における計画内容の充実都市ビジョンの明確化等による土地利用の適正化</p>	<p>○ 「土地区画整理法」及び「都市開発資金の貸付けに関する法律」の改正 (5.5.6 公布・施行、一部 5.7.30 施行) 土地区画整理事業を推進し、住宅市街地の造成の促進を図るための住宅先行建設区制度の創設及び土地区画整理組合に対する資金の貸付けに関する制度の改善等。</p> <p>○ 住宅宅地審議会建議 (5.6.18) (第6章第1節1.(2)参照)</p> <p>● 広域多機能都市開発事業(ニュータウン21)推進費の創設(6年度一) 大都市地域近郊の開発可能性の高い広域的な地域を対象に、住む・働く・遊ぶ・学ぶの各機能をもち、自然環境と調和した質の高い生活空間を備えた公民協調による宅地開発事業の事業計画策定に対する補助。 平成6年度予算 300百万円</p> <p>○ 新「借地借家法」の施行(4.8.1)に合わせ、定期借地権について、契約約款(案)及びその注釈を作成・公表。(4.7.31)</p> <p>● 定期借地権制度の利用のための諸条件の整備(5年度総合経済対策) 安価な住宅宅地の供給を促進するため、制度の普及定着を図り、適正な市場育成等諸条件の整備を行う。</p> <p>● 不動産共同投資のための事業環境整備(5年度総合経済対策) 事業参加者の保護のあり方についての検討を含めた事業環境の整備。</p> <p>○ 「都市計画法」及び「建築基準法」の改正(4.6.26公布、5.6.25施行) ・住宅系用途地域の細分化(3種類から7種類)及び特別用途地区への中高層階住居専用地区と商業専用地区の追加による都市計画の詳細性の確保 ・地区計画において誘導容積制度等の導入や市街化調整区域においても地区計画の策定を可能にしたこと等地区計画制度の充実 ・市町村の都市計画に関する基本的な方針の創設</p> <p>○ 容積率の割増制度の運用の弾力化(5年度総合経済対策) ・特定街区等における容積率の割増制度について運用を弾力化 ・住宅の地下室の床面積に係る容積率規制の見直し</p>

事項	計画の概要	推進状況
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 容積率算定方法の弾力化等の規制の見直し、都市計画の線引きの見直し等の土地用途利用に係る諸規制の見直し（5年度対外経済改革要綱）</li> <li>○ 行政改革推進本部 住宅・土地作業部会の設置（6.2.23 行政改革推進本部長決定） 住宅建設コスト及び土地利用に係る諸規制の見直しを行うため、行政改革推進本部に住宅・土地作業部会を設置。</li> <li>● 国土利用計画の充実（6年度一） 「第三次国土利用計画全国計画」の策定のための内容の検討、市町村計画に対する支援及び指導の体制を強化するための管理運営マニュアルの作成、策定・改定支援システムの開発等 平成6年度予算 64百万円</li> </ul>



事項	計画の概要	推進状況
	<p>(5)計画的市街地整備や公共事業の円滑な推進のための土地の先買い制度の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「公有地の拡大の推進に関する法律及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律」(4.9.1施行) <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出・申出に基づく土地の先買い制度の対象を都市計画区域外の都市計画施設の区域にまで拡大</li> <li>・特定公共用地等先行取得資金融資制度の創設</li> </ul> </li> <li>○ 公有地の拡大の推進に関する法律施行令の一部改正(4.9.1施行) 都道府県の規則により、届出・申出の面積要件を引き下げることができるよう措置(200㎡→下限 100㎡)。</li> <li>○ 公有地の拡大の推進に関する法律施行令の一部改正 (5.4.1 施行) 土地開発公社が行う土地造成事業に「事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業」を追加。</li> <li>○ 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく告示の改正 (5.4.1 告示) 市街地開発事業等の用に供する土地の取得を行うことができる土地開発公社の範囲を一般市の土地開発公社まで拡大。</li> <li>○ 都市開発資金の貸付けに関する法律施行令の一部改正 (5.5.28公布・施行) 都市機能更新用地に係る貸付対象区域に土地区画整理促進区域等を追加、都市機能更新用地のうち一定の基準に該当する区域の面積要件の引下げ(3ha→2ha)。</li> <li>○ 公営住宅等用地先行取得緊急促進事業の創設(5年度一) 公営住宅等の建設予定地で一定の要件を満たすものを先行取得する地方公共団体又は地方住宅供給公社等に対する補助(利子補給)。 平成5年度予算 (公営住宅等) 7,775億円の内数 平成6年度予算 (公営住宅等) 8,069億円の内数</li> <li>○ 住宅・都市整備公団による宅地開発用地出資金制度の創設(5年度一) 将来の宅地開発の事業化が確実に見込まれる地域における宅地開発用地の先行取得に国の出資金を一部充当。 平成5年度予算 出資金 1,000百万円(国費)</li> </ul>

事項	計画の概要	推進状況
		<p>◎ 住宅・都市整備公団による住宅・宅地開発用地先行取得出資金制度の拡充(6年度一)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大都市法の重点供給地域内の工場跡地等の低・未利用地や市街化区域内農地等の住宅用地の先行取得に対しても国の出資金を一部充当。</li> <li>・上記拡充により、出資金の名称を住宅・宅地開発用地先行取得出資金に改訂。</li> </ul> <p>平成6年度予算 出資金 5,000百万円(国費)</p> <p>○ 4年度総合経済対策に基づき、各発注機関に対し、先行取得の推進等について指導(4.9.1)</p> <p>公共事業等に直接必要な事業用地の先行取得を推進するとともに、各種地価情報の十分な収集、活用を通じて、最新の地価動向を踏まえた適正な価格で取得を行うよう文書で指導。</p> <p>◎ 住宅宅地供給促進型土地区画整理事業貸付金制度の創設(5年度一)</p> <p>土地区画整理事業の推進に資する用地の先行取得を行う業務代行者に対し低利資金を貸し付ける土地区画整理推進用地先行取得資金融資を創設。</p> <p>平成5年度予算 7,000百万円の内数 平成6年度予算 9,000百万円の内数</p> <p>○ 公共用地の先行取得について、地方債計画の改定に際し、公共用地先行取得債の確保及びこれへの政府資金の導入(4年度総合経済対策)</p> <p>○ 先行取得を行う地方公共団体に対する交付税措置等</p> <p>平成4年度から6年度までの間に日本国有鉄道清算事業団用地等の特定用地を先行取得する場合、地方債等の金利負担の2%に対して交付税措置を講ずるほか、これらの用地取得に係る公営企業金融公庫資金について臨時特別利率を適用。</p> <p>○ 公共用地の先行取得について、地方債計画の策定に際し、公共用地先行取得等事業債の確保及びその発行の弾力的運用(5年度一)</p> <p>○ 公共事業等の円滑な実施を図るとともに、土地取引の流動化にも資するため、総額1兆5,500億円の規模で公共用地を先行取得(4年度総合経済対策、4年度補正予算)</p>