

国土審議会土地政策分科会企画部会
中長期ビジョン策定検討小委員会（第5回）

平成21年6月5日

【藤川土地政策企画官】 おはようございます。定刻となりましたので、ただいまから第5回国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会を開催させていただきます。委員の皆様方には大変お忙しいところお集まりいただき、まことにありがとうございます。私は、事務局を務めさせていただきます、土地・水資源局土地政策課の藤川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それではまず、お手元の配付資料の確認をさせていただきたいと存じます。上から順に議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧、それから資料1、クリップどめしてあるものでございます。資料2、資料3でございます。それと、委員のお席には一番下に4月30日に取りまとめました中間報告の冊子をご参考のために置かせていただいております。資料についてはよろしいでしょうか。不足、不備等がございましたら事務局に仰せつけさせていただきたいと存じます。

本日は、中井委員からご都合によりご欠席との連絡をいただいております。また、藤原委員からは出席の連絡をいただいております。まだお見えになっていないようですけれども、後ほど参加ということでもよろしくお願いいたします。

それでは、これからは委員長に議事進行をお願いいたしたいと存じます。

小林委員長、どうぞよろしくお願いいたします。

【小林委員長】 おはようございます。お手元の最後にございます土地政策の中長期ビジョン、中間報告でございますが、皆様のご協力でこういう形にまとまりまして、4月30日に公表させていただきました。ありがとうございます。

そこで、ある意味で小委員会は後半戦に入りまして、本日と次回の2回に分けて、具体的な施策につながるような個別テーマについてご審議いただきたいということでございます。

その前に、まず、中間報告を最終報告に持っていくための企画部会報告の基本的なイメージを、個別テーマとの関係づけを含めながら事務局よりご説明いただきたいと思います。

よろしくお願いいたします。

【大野土地政策課長】 それではご説明申し上げます。土地政策課長の犬野でございます。

中間報告の取りまとめに当たりましては、各委員に大変お世話になり、ありがとうございました。今後の予定とあわせて、最終報告にどういうふうに持っていくのかというイメージでございますが、本日が第5回、19日に第6回、29日に第7回で、これが最終回で、最終回は、企画部会と合同開催という形をとらせていただく予定でございます。6月中に、お忙しい中3回お集まりいただくということでございます。

仕上げのイメージということで、資料1をごらんいただきたいと思います。土地政策の中長期ビジョンの企画部会報告（イメージ）でございます。お取りまとめいただきました中長期ビジョンの中間報告、ここは基本的に全体のエッセンスでございますので、これを基本的にはそのまま使うということで、それを第1部。それから、2部構成にしまして、第2部はそのビジョンを実現するための政策についてまとめを行って、その中で、当面する課題について一部深掘りをして討議をするという内容でございます。したがって、第2部の1.のところに「政策体系（アクション・プログラム）」と名前をつけてございますが、この政策体系につきましては、市場行動の変化、市場の機能の変化、新しい不動産価値の創出、守るべき不動産価値の保全という4本柱に従った形で政策体系をまとめる予定でございます。

次のページが別紙1となっておりますので、お開きいただきたいと思います。そのまとめ方のイメージですが、こういう形でツリー型の表にしまして、中身をまとめていく予定にしております。この作業を並行してやっていきたいと思っております。

お戻りいただきまして、第2部の「2.当面する政策課題への対応」ということで、本日と19日の2回に分けて5つの課題について討議を行い、これについてまとめる予定でございます。本日は、ニュータウン再生と空き地・空き家等外部不経済対策、(2)と(5)でございます。

そのまとめ方でございますが、別紙2でございます。本日は、ニュータウン再生、空き地・空き家のまとめ方のイメージでございます。テーマごとに、現状、現状の取組、政策課題、施策の方向性という形でまとめてございます。これが基本的にはそのまま報告書になるというイメージでつくってございます。

その中身でございますが、その次に、これからご報告します資料がございます。ニュー

タウン再生の資料2を参考までにごらんいただきたいと思います。この資料の中で、二重枠で囲った文章がございます。その文章の部分を基本的にはそのまま使うというスタイルで資料をつくってございますので、そういう目でごらんいただきたいと思います。

本日は、まだその文章についてどう直すとか、そこまでの議論は必ずしもしていただく必要はございませんけれども、そういう前提で説明もさせていただきたいと思っております。これに従いまして、29日に最終的に取りまとめて企画部会として報告する予定でございます。

以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

これからの小委員会の役割、その内容について、このような形で報告をまとめるというイメージを事務局からご説明いただきました。

何かご質問ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、今いただいたようなイメージを頭の中に入れていただきまして、個別課題は大きく5点に分かれてございますので、今日はそのうちの2点についてご説明いただき、議論させていただきたいと思っております。

最初は資料2「ニュータウン再生について」の報告、審議でございます。

それでは、事務局からお願いいたします。

【加古宅地整備調整官】 宅地整備調整官をしております加古と申します。よろしくお願いいたします。

ニュータウン再生につきまして、私からご報告をさせていただきます。資料2をごらんいただきたいと思います。

1ページめくっていただきまして、「現状」ということで整理させていただいております。まず最初に、そもそもニュータウンというのはどういうところなのだろうかというイメージがあるかと思います。一言で申しますと、計画的に開発された大規模な住宅地ということになるのですが、なかなか実感がわかないということもあろうかということで、資料の最後、15ページから17ページにわたりまして、15ページは首都圏、16ページは近畿圏、17ページは中部圏でございますが、いわゆるニュータウンと呼ばれるような住宅地の立地と、主なところについては名称も書いてございます。

おそらくご存じのところもあろうかと思っておりますので、大体こういうまちをニュータウンと呼んでいるのだなということで、随時ご参照いただければと思います。説明資料の中で

事例として出てくるニュータウンにつきましても表示しておりますので、随時見ていただければと思います。

では、1ページに戻っていただきまして、順次ご説明させていただきます。まず、ニュータウンに関しましては、基本的には、戦後の高度成長期におきます大都市圏への人口の急激な集中に対応するという事で、住宅が全く足りない状況を打破するという事で、国策として整備してきたという経緯がございます。

1ページに簡単な年表を示してございます。昭和30年代後半から昭和40年代の頭にかけて本格的なニュータウン開発が始まりまして、千里ニュータウン、高蔵寺ニュータウン、多摩ニュータウンといった有名どころの開発が始まったということでございます。

昭和38年には、新住宅市街地開発事業という、いわゆる全面買収方式でニュータウンを整備する法律も整備され、さらには、昭和50年になりますと、宅地開発公団、現在の都市再生機構が発足しまして、本格的にニュータウン整備が今まで進められてきているという状況でございます。

そういった国策として整備してきたニュータウンにつきまして、オールドタウン化と言われておりますけれども、住民の高齢化、住宅等の老朽化、バリアフリー化のおくれ、近隣センター等施設の衰退、小中学校などの遊休化といった問題が顕在化してきてます。また一方で、計画的につくられたニュータウンでございますので、公共施設整備率を一つとってみても高いレベルということで、優良なストックであるということでございます。次世代に残すべき優良な資産ではないかということを示唆してございます。

これにつきまして、事例を示しながらご紹介したいと思います。

2ページでございます。まず、高齢化の問題でございます。ニュータウンにつきましては、先ほど申し上げましたように、急激な人口増加に対応する都市圏の住宅を用意したということでございます。しかも、働き手を対象にしているということで、当時の若い世代が大量に一気に入居されたということでございます。

したがって、年齢構成を見ますと、一斉に高齢化しているという状況でございます。例えば下のグラフにございますように、兵庫県にございます明石舞子団地を見ていただきますと、高齢化率の赤い線を見ていただければわかるのですが、平成17年度を見ていただいても、全国で20ぐらいの割合のところ明石舞子団地では30%ということで、全国と比べましても急激に高齢化が進んでいる。千里ニュータウンにつきましても、これは近畿圏との比較で、こちらは人口ピラミッドで表現してございますが、黄色い部分

を見ていただきますと、要するに、高齢者層の割合が多いというピラミッドになってございます。

3ページをごらんください。住んでおられる方が高齢化していることに合わせまして、住宅等の施設、住宅が主に大部分を占めているわけでございますが、一斉に更新時期を迎えております。下のグラフはそれぞれ、千里ニュータウン、明石舞子団地の年代別の住宅供給戸数、あるいは入居開始戸数でございます。要するに、昭和40年当初ぐらいに一気に住民が住まれ、また住宅が供給されているということで、そういった最初に供給された大量の住宅等が、建設後約40年を経過して一斉に更新時期を迎えてきているという状況でございます。

4ページをごらんください。一方で、こういったニュータウンといいますのは、郊外の丘陵地を切り開いてつくられる場合が多いという現実がございましたために、地区内を見ますと、写真にございますようなスロープ、階段といったものが多々見受けられるということで、なかなかバリアフリーへの対応が進まないということがございます。

また、近隣センターといいますのは、住宅に住まれる方の生活利便ということで、いわゆる買い物をする場所ということで整備されたわけでございますけれども、その後のライフスタイルの変化、いわゆるモータリゼーションなどで大規模店舗などに買い物に行かれるようなことがどんどん進み、近隣センターなどは衰退してしまっている。また、人口も減ってきていることも当然絡んできて、こういうシャッター通りと言われるのと同じような状況になってきているということがございます。

また、全国的に少子化が進んでおりますけれども、ニュータウンはほぼ同じ世代の方が入ったということで、当時は子供さんたちがたくさんいたのが、大人になって出ていかれて急激になくなるということで、ニュータウンの中でも、特に千里ニュータウンを見ていただきますと、例えば学校のクラス数も一貫して減ってきている。多摩ニュータウンの場合は、非常に大きなニュータウンで、長い期間にわたって開発が進んでおりましたので、昭和60年から平成2年ごろまでは増えていたわけですが、多摩ニュータウンにつきましても、その後は減少に転じて、どんどん減ってきているという状況でございます。

5ページをごらんください。都市整備の状況ということで見ますと、公共施設整備率をここでは挙げてございますけれども、ほぼ同じ規模の、これは多摩ニュータウンの諏訪永山地区と申しまして、最も古い部分でございます。同じような大体255ヘクタールの調布駅周辺のエリアと比べてみましても、道路にいたしましても、調布駅が31.2ヘクター

ルであるところを多摩ニュータウンのほうは50ヘクタールとか、公園につきましても、調布駅の周りが7ヘクタールであるところを29ヘクタール、教育施設についても同様に、多摩ニュータウンのほうが、飛躍的にボリュームが大きいということで、こういったきちんと基盤の整ったまちであるということでございますから、こういったところはぜひ優良な資産として残していくべきだろうと認識しているということでございます。

6ページに移りまして、ご紹介いたしましたニュータウンのオールドタウン化といったさまざまな問題に対応して、現在どのような取り組みが行われているのかということ、事例を紹介しながらご説明させていただきたいと思っております。

まず、先ほど来ご報告したことに対応する形になりますけれども、ニュータウンにおきましては、まずそういった地域のコミュニティーが、お年寄りが増えて衰退してきているということもあり、地域の人材の活用をつくり、住民活動を活発化して、コミュニティーの力をつけていこうではないかという動き。あるいは、使われなくなった近隣センター、学校等の施設を有効に活用して、必要なサービス機能を導入していこうではないか。あるいは、高齢者の方々が、先ほど申しましたように、スロープが多かったり、階段が多かったりということで、団地内を移動するにもなかなか難しいといった、交通弱者の方のための移動手段を確保していくといった動きでございます。

さらに、ハード面になりますけれども、住宅等のそういった老朽化した施設を再生し、その再生する際に合わせバリアフリー化を進めるというような取り組み。さらに、例えばマンションの高い部分に住んでおられる高齢者に戸建て住宅に住みかえていただくとか、逆に、広い戸建て住宅で不便なところに住んでいる高齢者の方が、町なかの便利な、きちんとエレベーターなどの整ったマンションに移るとか、そういった住みかえの支援にも取り組まれているということで、それぞれの事例を以下に掲げてございます。

「地域の人材活用場の創出、住民活動の活性化」ということで、1つは名古屋市の鳴子団地の例でございます。NPO法人がみずから問題意識を持って、介護保険事業、障害者の自立支援、子育て支援などのさまざまな活動をされているという例がございます。下の例は千葉の海浜ニュータウンでございます。これも同じように、NPOの方々が、住宅のリフォーム、DIY Do It Yourselfですが、生活に必要な行動を支援したり、買い物代行サービスをするというような取り組みもされているということでございます。

7ページをごらんください。2番目、「近隣センター等の再生、遊休施設等の活用による必要なサービス機能の導入」ということで、すべて兵庫県明石舞子団地の例ではござ

いますけれども、一番上、センター地区にごさいました県有地を活用して、そこに民間の方から事業コンペで提案を募って、民間の事業者が、高齢者向けの特養、ショートステイ施設等々を整備するという事業を進めているという事例がございます。

また、同じセンター施設の中にあるわけですがけれども、もともとある建物が空き店舗になっているところを活用いたしまして、NPOにより高齢者向けの安くて健康的な食事を供給するといったサービスを実施している。あるいは、まちづくりそのものを考えるための交流の場ということで、まちづくり広場といったものを、県、都市機構、公社、NPOなどが連携するという取り組みをされているということでございます。

8ページをごらんください。交通弱者の移動手段の確保という事例でございます。これは愛知県の高蔵寺ニュータウンの例でございます。センター会社 センター会社といたしますのは、センター施設を管理する第三セクターで、UR、愛知県、春日井市等が出資して設立している会社でございます。その会社が、団地内の循環バスを試行的に運行し、高齢者の足の便を確保する。それによって、センター施設そのものの売り上げ等にも貢献しているという例でございます。

9ページをごらんください。「老朽化した住宅ストックの再生とバリアフリー化の推進」でございます。住宅に関しましてはカテゴリーを大きく2つに分けてとらえておりまして、1つは、当時3点セット的に扱われました、公営、公団、公社という公共賃貸住宅と、民間の方々に分譲してしまった分譲マンション等に分けて整理してございます。

まず、「公共賃貸住宅の再生等」に関してでございます。これは、先ほど申しました公営住宅、URの住宅、あるいは公社の住宅などがございますけれども、そういった団地を建てかえあるいはリニューアルする際に、バリアフリー化をはじめといたしまして、例えば、建てかえで発生した敷地を活用して民間事業者の高齢者向けの施設を導入するとか、住宅の空き室を利用してそういったさまざまなサービス施設を導入するといったことも含め、従来は、この右下の絵の中にもありますように、ほんとうに住宅だけが立ち並んでいたような団地だったものを、できるだけ多機能の、必要な施設を導入した団地につくりかえていこうというような取り組みをやっているところでございます。

10ページをご覧ください。一方で、そういったことをやるための技術的な対応ということで、これはURでやっている例でございます。UR都市機構でも、技術の開発、今ある5階建ての建物を例えば4階建てに減築するとか、住宅につきましても、狭い住宅の2つを1戸にしてという、例えば平面で2戸を1戸にする、あるいは立体で4階と3階を一

体にするというようなさまざまな一体化の方法とか、また、エレベーターを取り付けるためのさまざまな技術的な開発等、今にふさわしいストックに変えるための技術の開発にも取り組んでいるということでございます。

11ページをごらんください。分譲して民間の方が所有されている住宅ということで、特にマンションの問題が大きいということがございます。区分所有をされていて、何をするにも皆さんが合意をされなければいけないというような問題がございますので、マンションの再生支援ということで取り組みが進んでおりまして、1つは、管理組合で団地再生に取り組もうとか、改修や建てかえをやろうとか、その他もろもろの積極的な取り組みをされる場合に、モデル的に支援し、そのノウハウを全国に広めようということを始めおります。

また、マンションの建てかえにつきましても、UR都市機構にございます専門知識を活用いたしまして、公平で、中立で、専門性の高いコーディネートといったこと。また、民間事業者の方の参画も図りながら、初期の段階から実際に計画して事業に至るまでのきめ細かなコーディネート、さらには、そういった建てかえが実現しました際には仮移転の住宅が必要になりますけれども、そのために、空き家がある場合にはうまく都合をつけるといった取り組みも、URでも取り組んでいるということでございます。

12ページをごらんください。5番目といたしまして、住みかえの支援でございます。これにつきましては、冒頭にも申し上げましたけれども、例えば高齢者の方が広い戸建て住宅に住んでいて、どうも管理をもてあましていると。一方で、その周りにはあまり生活利便施設もなく不便だということがあり、ではそこに若い人に住んでもらおうと。高齢者の方には、もう少し便利のいい、設備も整った中心部のマンションならマンションに移転していただくという場合に、なかなか今の状態ではその流動化が進まないということがございますので、国の補助で基金を創設しまして、この基金は空き家のリスクに備えるための基金でございますが、そういったものを借上げ主体に対してリスク補完をすることによりまして、借上げ主体が高齢者の方の住宅を借上げて、若い世帯へ貸していく仕組みを導入しようということ、現在進めているところでございます。

以上、課題に対応した事例ということでご説明させていただきましたけれども、13ページはこういったことを踏まえまして、「政策課題」ということで、どうとらえるかということでございます。この13ページの下に概念図を少し書いてございます。確かに色々な方がいろいろな知恵を絞りながら取り組みをされているということでございますが、こ

の図でいいますと、破線でかいているところの取り組みが十分でない。まず1つは、ニュータウンというのは一気に計画的につくられておりますので、住宅にしても、公営住宅、公社等の賃貸住宅、戸建の住宅、分譲マンションと、いろいろな人がいろいろな供給の仕方をつくったということがございますし、それ以外にも、センター施設、学校等の公共施設等がございます。

団地再生をやる場合に、こういった土地利用のあり方そのものを大きく見直して、新しいまちづくりをしていこうと考えた場合に、当然、それぞれの主体が別々になりますので、調整をとればいいのかということになるのですが、そういった調整をとるにしても、なかなか難しい。また、大がかりに何らかの変更なりコントロールをしていこうということになると、そういった仕組みは必ずしも十分ではないという状況がございます。

また、生活支援のサービスということで、NPOが中心になって、介護、買い物、子育てその他のさまざまな支援をされております。これも、それぞれの団地の目に見える課題にそれぞれが対応されているということでございますので、団地再生ということで全体を見渡して、きちんと必要な機能がそろうかどうか、足りない場合にどうするのかといった総合的なマネジメントが十分にはできていない。右に赤枠で囲っておりますけれども、個別対応型となってしまって、なかなか団地再生としての全体としての目標、ビジョンを共有できる状況にない。生活支援サービスについても、必要なものをきちんとそろえることが難しい。土地利用の転換などに関しても、一体的、合理的にやっていくことが難しい。

一番重要でありますのは、中間報告の中でもございましたが、枠の中に書いてございますように、不動産価値の低下を防ぐという観点からは、個々それぞれの主体がばらばらと対応するのではなく、地区として一体としてやっていく必要があるだろうということで、3つ目の丸にございますけれども、ニュータウン再生について共有すべきビジョンを策定して、さまざまな取り組みを総合的にマネジメントして、一貫的に再生事業を進める体制の構築と、これが基本的に最も重要だろうととらえているわけでございます。

最後、14ページでございます。こういった問題意識、政策課題を受けまして、「施策の方向性」でございます。まず第1に、ニュータウン再生をしていかなければならないということがございますけれども、では、ニュータウン再生をしてどのようなまちにしていくなのかということにつきましては、今までと同じような考え方でつくったのでは、また40年後、50年後に同じような問題が起きると。当然、そういうことになってはいけないわけで、住宅のほうでは長期耐用住宅ということで法律なども整備されて、取り組みが進

んでおりますが、こういったまち、住区につきましても、ここでは「長期耐用近隣住区」と書いてございますが、そういったものをつくっていく必要があるだろうと思います。では、それがどういうまちなのだろうということが、実はまだはっきりしていないので、そういったまちの姿を明示していくことが必要だろうと思います。

そういったまちの姿が明示されましたら、それを目標としながら、既にオールド化が進んでいるニュータウンの再生を目標に進めていくということで、その進める体制として、先ほど申し上げましたようなエリアマネジメント主体をきちっとつくることが一番重要になるのではないだろうか。重要なのは、基本的に、団地というその地区を専属的に眺めて取り組みを行う主体が必要であろうかということで、地方公共団体の目から見ても、まちの一部であったり、複数の公共団体にまたがっていたり、また、住民から見ても、自分たちはそれぞれの立場がございますので、ニュータウンというものを一体としてとらえる主体が、今は実はいるようでいないという状況がございます。したがって、そういった地区を、専属的に団地再生事業を進めていくというマネジメント主体が必要だということかと思えます。

こういったことに取り組んでいくに当たりまして、対象となる政策課題を見ましても、先ほど来から紹介しておりますように、都市にかかわるもの、住宅にかかわるもの、土地にかかわるもの、また、福祉、交通、コミュニティーなど本当に幅広く……。当然でございますけれども、ニュータウンでは人が暮らされているわけでございますので、生活にかかわるありとあらゆる分野にまたがってくるということでございますから、そういった包括的な施策体系を整備していく必要があるだろうということでございます。

下の4つの丸で、まず、当面の取り組みということで整理してございます。こういった非常に多くの問題がある中、対策は待たなしの状況になってきていると。基本的にはさまざまな計画、事業、補助、税制、融資等関連諸制度を包括的に再構築していく必要があるわけでございますけれども、これにそれぞれの立場の人たちがそれぞれの立場で取り組んでいくということだけではなかなか難しい。それは、スピードの問題とか体系的に物事を詰めるという面で難しかりょうということで、この際、書いてございますように、代表的な地区において成功体験を具現化するという、社会実験事業といったような取り組みをやってはどうかという提案でございます。要するに、ニュータウンといいましても、最初に紹介しましたように全国に多々あるわけでございますが、そのニュータウンをすべて一気に救うための制度を今すぐにつくろうと思っても、それはどだい無理だろうととらえまし

て、まずは代表的なところできちんとした団地再生の仕組みなり体制を実現しようと。それから得られる知見をもとに、制度にしても、体制にしても、整え、全国のニュータウンに応用できるような形で広めていこうという考え方でございます。

社会実験のイメージとしましては、そこに2つ掲げてございます。 で書いてございますのは、あるべきまちの姿を明示するということに対応してございますけれども、URの事業地を活用いたしまして、住民みずからまちをつくりはぐくむ本格的なエリアマネジメントタウンを実現していくということがあるのではないかと。

それから2番目、これは、まさにオールドタウン化しているというところで代表地域を選びまして それなりの手続を踏んだ上で選ぶことになろうかと思いますが そういった代表地域においてマネジメントする主体を模擬的にでもいいのでつくってしまおうと。つくってしまって、その主体が、団地再生事業をやるための計画をつくり、実際に事業をやるというようなことで、そこで出てくるさまざまな諸課題をその都度解決していくという取り組みに着手していくべきではないかということで、資料として取りまとめさせていただいております。

説明は以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

ニュータウンの再生について、具体的な施策の方向まで一貫してご説明いただきました。これについて、ご意見、ご質問、いただければと思いますが。

どうぞ、吉田委員。

【吉田委員】 吉田でございます。

今、現状の取り組み、施策などをお聞きしての感想なのですが、どんな生き物でも、生きていくときには、新しい細胞がどんどん生まれてきて古い細胞がなくなっていくという新陳代謝が必要だと思っています。まちも、生きたまちにしていくということは、新陳代謝が必要だと思うのです。

今お聞きした施策の中の6ページから11ページまでのご説明の中心というのは、今いる高齢者にどれだけ優しいまちにするかという、適切な言葉かどうかかわからないのですが、まちとしてはある種、安楽死に向かっていくような施策とか、当面の対応という感じを受けるのです。

その一方で、12ページのところというのが、むしろ世代がミックスして若い世代も入ってくるということへ向けた施策であるように見えまして、まず12ページのような施策

をむしろ中心に据えていかないと、ニュータウンの再生というのにはあり得ないのではないのかなと。そうだとすれば、12ページにあるような施策が、フィージビリティはどうかとか、もっと具体的なケーススタディとか、例とかを拡充して考えていく必要があるのではないかという気がします。

さらに言いますと、何で若者がニュータウンに住まないのかというもっと根本原因まで考えていかないとならなくて、就労の場所がどうして都心に再度集まってくるようになってきているのかと。昔は分散させようという取り組みもあったのだけれども、なかなか難しいということがわかってきていて、そこをどうとらえるかですね。就労の場所を分散させるのは難しいという認識に立つのであれば、もうニュータウンみたいなものは安楽死の方向に行くしかないということになるかと思えますし、そうではないということであれば、この部分が根本的な治療というか、対策になるのではないかと思います。

いずれにしても、12ページのような方向でもっと考えていくのがいいのではないかというのが私の意見であります。

【小林委員長】 ありがとうございます。

極めて基本のご提示でありまして、おそらく事務局も、現状とらえている施策は、まさに今日の前にある個別の課題には対応しているけれども、長い目を見た団地再生につながっていないのではないかという資料の整理だったと私はお聞きしました。

吉田委員からは、そのことを具体的にもっと言葉で表現すると、実はそういうお話であるという2つの提起をいただきました。大変重要な論点ですので、これに関連して、もしご意見があればいただきたいと思えます。

どうぞ。

【清水委員】 清水です。私も公団の団地の住人を5年やっております。

まず、実際私が今住んでいる光ヶ丘団地という、千葉県の柏市にあるのですが、住宅公団が最初にやった一番古い開発になるのですが、確かに高齢化がすごく進んでいます。

その中で、この資料に対して一貫して感じるのが、例えば今の日本の人口構造そのものが、第2次世界大戦というものがあっていびつな人口構造を持ってしまい、いわゆる団塊世代というものを生んでいる。それも、そういうイベントがあったのでそういう構造を持ってしまったために社会保障制度などでも様々な制度的なひずみをもたらしています。ニュータウンの開発というのも、その開発時期に同じような世代の人たちが集中的に入ってくることによっていびつな人口構造を持ってしまったために、ニュータウン特有の問題

を発生させていると考えます。

こういう問題は今から中期的な問題であって、例えばそういうイベントの効果が解消されてくる過程においては、日本全体の人口の分布とそれほど変わらなくなってくる。いわゆる日本全体が高齢化していくわけですから、それと同じような形になってくるわけです。そういうイベントの効果が消えるまでの一過性の高齢化対策としての政策を考えるのか、もう少し長期的なビジョンで考えるということであるならば、特殊性はそこで消えてくるわけですから、施策というのは変わってくるはずだと思います。そこで、どこを目指していくのかが見えにくいと考えます。

そういうふうを考えてくると、先ほどのもう一つの資料の中で、団地のほうは確かにインフラの水準が高いと書かれていますが、団地と周辺地域を比べておられるわけですが、今後、全体の人口が縮小していく中において比較すべきは、例えばうちの団地だったら、団地の中と柏市街を比較するのではなくて、人間が都市圏の真ん中に住んでいくという絵を考えていくのであるならば、都心、例えば東京23区と比べて本当にインフラの比率が高いのかということ、そうではないかもしれない。そういう非常に細かいエリアで、多摩ニュータウンとその周辺というふうを考えるのではなくて、この国土の中で人がどこに住んでいくのかと考えたときに、そのエリアがただインフラが高いから残すべきだというのは、少し理解がしにくいところがあります。

そうすると、すべてのニュータウンに対してということではなくて、当然、すべてのニュータウンを救うことなんてできないと思いますので、長期的な出口戦略を考えていく必要があると考えます。吉田先生がおっしゃったように、安楽死させていくようなところという、言葉がいいかどうか分かりませんが、もうまちとして存続ができないような地域も出現してくるのであれば、公的な介入によって支えていくべきものとそうでないもの峻別をどこかでしていく時期がもう来ているのではないかという気がしております。

以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。

2点お話があったように記憶しておりますが、要するに、今起きている課題に対して、短中期的なものとして理解してやるのか、それとももう少し長い目で見えて考えるかで、施策が大分違うのではないかというご指摘ですよね。

それから、団地だけを見ていたのでは、ニュータウンだけを見ていたのではだめで、比較するには、もっと都心部との関係を考えなければいけないというご指摘をいただいてお

りますが、そのとおりだと思います。

どうぞ、井出委員。

【井出委員】 少しずれてしまうかもしれないのですが、全体的に大きな話として、2つ疑問があります。後ほど、事務局からお答えを聞かせたいと存じます。

最初にエリアマネジメントの重要性というすごく広い話をされていて、今回、ニュータウンといういきなり個別の問題に入っています。そこにすごくギャップを感じるのです。しかも、資料をいただくと、3大首都圏のエリアの団地しか出ていない。多分、これを全国色々な方が見ると、それぞれ異なる感想を抱かれると思うのです。

ニュータウンの再生が必要ではないということでは全然ないのです。全体としてエリアマネジメントの重要性は高く、問題を抱えている。ただ、ニュータウンは、個別の住民の方々が他の地域に比べて比較的同質的だと思うのです。エリアマネジメントを進めていく上で、ある意味で非常に有利な条件があるところをターゲットにして、そこで得られた知見を今後色々なところで生かしていくという考え方が重要だと思います。そうでないと都心の話という感じになって、すごく違和感を持つ方が出てくるのではないかとということが1点です。

もう1つ、土地政策の中期ということで、特に資料の13ページで、「一体的・合理的な土地利用転換が」という話は出てくるのですが、では、土地政策として何が必要なのかというところが、具体的に見えてこないのです。個別の住宅政策みたいなことはわかるのですが、エリアマネジメントという一番大切な土地政策を実行する手段とプロセスが見えてこない。主体が必要だとおっしゃっているのですが、私も色々フィールドワークをしていて、主体になりうる核はあることはあるのですが、皆さん、手段がないとおっしゃるのです。所有権のコントロールはすごく難しく、では自分たちが、何ができるかということで、あきらめてしまわれる方がすごく多いと思うのです。

ですから、土地政策として何ができるか、何が必要なのかということを検討していただきたいということです。

あと追加で1点、新陳代謝というお話がありましたけれども、柔軟性とか可変性は必要だと思うのです。現状ですごく良いものをつくったとしても、20年、30年すると合わなくなってしまうと思うので、政策にいかにして柔軟性をつくるかということも非常に重要だと思います。その点もお願いしたいと思います。

【小林委員長】 ありがとうございます。

大きく3点ご指摘いただきました。今、事務局にかかわるご質問も若干入っていたと思いますので、もし今お答えできる点があれば。

【加古宅地整備調整官】 お答えいたします。

まず、なぜニュータウンに絞ったかというところでございます。おっしゃるとおり、エリアマネジメントというのは、まちはすべて対象になってございますので、ニュータウンだけの問題ではございません。既成市街地の特に中心市街地的な部分につきましては、まちづくり三法という世界での中心市街地の活性化といった取り組みとの関連の中で、別途、都市局が中心になってやっておりますけれども、エリアマネジメント的な取り組みも取り込みながら活性化していくという施策体系がございます。

一方で、翻って見ましたときに、ニュータウンというのは住宅が主な用途になってございまして、都心の商業地と何が違うのかといいますと、よほど立地のいいところは、話は別ですけれども、住宅ばかり並んでいるまちというのは、産業面で見ましても、開発ポテンシャルという意味では、自立すると簡単に言ってもなかなかできないという面がございます。そういう意味では、中心市街地のエリアマネジメントとは本質的にまた趣が違おうだろうという考え方がございます。

一方で、たくさんの人口が、いわゆるベッドタウンという形で住まれて都会に通勤されているという、国民的に見ても非常に大きなまちのエリアでございますので、そういったところを代表的なところとしてとらえて取り組みをしようということで、ご指摘のとおり、エリアマネジメントという観点でいきますと、私どもも、このニュータウン再生で培われたエリアマネジメントのノウハウというのはどんなまちでも応用可能だろうなと思っております。

したがって、先ほど社会実験事業で1番目に掲げましたけれども、あれは全く新しいまちで、最初からそういったエリアマネジメント機能を付加する形で、どこまで具体的にどんな形でできるかはまだ議論等をしなければいけないのですけれども、住民の方々が、まさにみずからまちをつくり、育てていく、管理していく、また、必要に応じて柔軟に利用形態なども変化させていくという仕組みを包含したようなまちづくりにチャレンジしてはどうかという提案で、それが仮にうまくなし遂げられることになれば、こういった手法はどんなまちでも通用するのだろうなと思っております。

そういう意味では、まず団地再生を土地局として重点的に取り組むテーマとして挙げたということでございます。

それと、土地政策としてのものが見えないということで、おっしゃるとおりの面があるのですが、これもその社会実験事業でやるところで、例えば今申し上げた、エリアマネジメントを本格的に導入というときに、では土地の所有とか利用の形態をどうするのかということは当然議論になるので、従来、土地というのは利用と所有は分離すべきであると。例えば定期借地権などをうまく使って、海外の例で言えばレッチワースのような方式もあるのではないかという議論も多々あるわけですが、ではそういったものを本気でやるとしたら、どこまでどのようにできるのかということは、ぜひチャレンジしたいと思っております。

以上でございます。

【小林委員長】 いろいろまた今後議論して、その際にお答えいただきたいと思います。

2番目のテーマで空き地や空き家の議論があって、これは団地に限らず極めて一般的な郊外住宅地の話で、これも実はある部分、エリアマネジメントにつながっていく話ですから、本日、その2つをテーマとして議論してまいりますので、団地に限った施策をここで徹底的にやろうということで、この施策の議論をやっているわけではないということをご承知おきいただければと思っております。

ありがとうございました。ほかに。

赤井委員。

【赤井委員】 今のこの前半の、団地といいましょうか、ニュータウンに関するお話で、1つちょっとテクニカルな質問で、これは後回しにしたいと思いますが、今の皆様のご意見と関連した質問ないしは問題提起をさせていただきたいと思います。

まず、5ページのところを見ますと、今の皆様の中でご意見がありましたが、次世代に残すべき優良な資産であると。残すということを前提として何かをするという議論になっていると思うのです。ですから、清水先生と吉田先生がおっしゃったことは何かといいますと、全部残すというのは前提ではなくて、まず、この土地政策の中長期ビジョンないしは都市政策の全体的な考え方の中でこれをどう落とし込めるものであるか。であるとするならば、どのニュータウンが残って、どのニュータウンはどう変えるべきかということになる。

その中で当然、残すべきものがあると思うのです。あるとなったときに、ではどうするのかというのが各論で出てくる部分になってくると思うのですが、その際に、抜けている観点が1つあると私は思うのです。このストックの部分は確かにこれで結構なのですけれ

ども、例えば学校その他ではそういった議論が既にありますし、耐震化の推進とか、特に老朽化した古いストックの場合はそういう観点が今日的な課題としてありますし、その耐震化を進める際に建物自体の環境性能を高めていくということも、長寿命住宅ということと同時に非常に重要なポイントであります。

数日前、私、たまたま環境省関係で、中国と日本との協力プログラムのある会合に出ました。日中水環境協力プログラムというのがあるのですが、環境汚染についての日本の経験を中国との間で技術交流をするというプログラムがあるということで、会合があったのです。中国の上海だとか、今、新興で出てきている都市で、日本の30年前、40年前のような状況になっているものがおそらく多分にある。日本でこういったニュータウンその他の機能更新を行っていくとか、あるいは、今、環境性能の改善とかを、総体として、プログラムとして待たなしの対策の中で進めていくという中で、政策のパッケージないしは技術のパッケージ、ノウハウとして蓄積できるものがあって、それが例えば20年後ぐらいのアジアの新興工業国におけるさまざまなニーズに対して日本が貢献できる、これは、私はソフトパワーの根源の一つになると考えております。目先は現在の経済に対する対策ということでも、学校については行われておりますけれども、民間都市インフラについても同様であります。

都心のオフィスビルでいくらCO₂の削減をやっても、同じ人が自宅でエアコンをつけっぱなしにしてそこでCO₂を出しまくっていたら、結果的にネットではプラスになってしまうという話もたまたま出たので思い出しました。

こういったところについても、残すということになった場合には、機能更新という課題はまたとない機会であります。そういうことを同時にすることで、全体のほかの日本の経済政策、特に双発エンジンの、内需主導の一つのエンジンをつくっていく、内需産業を確立するという観点からしても非常に意味が出てくる。目先の問題に対する対策だけじゃなくて、これからの中長期的な経済への貢献という意味でもつながってくる部分があると思いますので、そういう観点がこの中に入ってもいいのではないかと思った次第です。

少しテクニカルなご質問で、この資料でよく見えなかったものですから、私の理解であります。例えば3ページの、例えば千里ニュータウンの年度別入居開始戸数というの、そのブレークダウンが出ているのですが、どれがどれを指しているのが全体的にわかりづらいのですが、こういったニュータウンというのは、例えば賃貸と分譲の比率というのがざっくりどういう　つまり、所有形態が異なれば、行うことができる施策も当然違って

くと思うのですが、イメージとして、このニュータウンというのはどういう所有の構成になっているのか、ちょっと教えていただけますでしょうか。

【加古宅地整備調整官】 ニュータウンの住宅の構成というのは、それぞれ地区によつてばらつきはあるのでございますけれども、初期のニュータウンは、今おっしゃった3ページの表でいいますと、公団の賃貸、公営住宅、公社の賃貸、それぞれの分譲というのがありますが、ほぼ同じような割合で入っている例が結構多かったです。それ以外が、戸建の住宅とかが入っている。

それは場所場所によって全く違うのですけれども、少なくとも公共が関与して賃貸住宅としてそのまま持っているもの、あるいは分譲したものが、かなり大きな面積を占めていることは事実です。

【赤井委員】 私が伺いたいのは、賃貸と分譲の比率がどのぐらいになっているかということなのです。つまり、誰かがまとめて持っていると比較的やりやすいですねということなのです。所有権が個人に属している場合はまた別の問題が出てきますので、ちょっとそのイメージを知りたいなと。

【加古宅地整備調整官】 それは団地によって違うのですけれども、例えば明石舞子団地で言いますと、全体で大体9,000あるのですが、6,000が賃貸で、3,000が分譲です。そのように、明石舞子団地の場合は賃貸のほうが大きいですね。すべてのニュータウンがそうかということ、そうではないのですけれども、初期のニュータウンはやはり公共が関わったものが多いかと思えます。分譲がないかということ、必ず分譲はあります。ですから、おっしゃるとおり、分譲のエリア、戸建てのエリア、賃貸住宅のエリアというのは、本質的にかなり違う面があります。

【小林委員長】 今、赤井委員がおっしゃった最初の点、少なくとも事務局の視野にはなかったご指摘だと思いますので、ちょっと皆さんで、もしご意見があれば、後ほどいただきたいと思えます。

岸井委員。

【岸井委員】 まず、15ページに主要なニュータウンの立地という図がございまして、その後、今日もニュータウンの政策という形で議論が進んでいます。確かに典型的な対象としてはわかりやすいのですけれども、実際には、今日ここにプロットして下さっているのはごく一部、特に公団が関与した開発地が大半であって、実はこれ以外に民間の宅地開発は多々あるし、そちらのほうが実は問題が非常に大きい部分がある。交通手段が

十分でないところの民間宅造分譲地は、これ以上に悲惨な状態になっているというのがあるわけです。今日はニュータウンの政策ということで書いておられますが、僕はむしろ、大都市圏近郊住宅地域の問題というようにしっかりと問題設定を変えるべきではないかという気がします。

ただ、そういうところで何か手を出すときに、ここでニュータウンと呼んでいるのは、先ほど言ったように、公的な分野が関わったものでありますので、公共公益住宅であったり、いろいろな手がかりが残っているという意味では、そこからやるというのは間違っているとは私は思わないのです。

なぜそういうふうに言うかという、そこまで視野を広げておかないと、このニュータウンの中だけで住みかえるとか切りかえるという議論にはとどまらない。その周辺のほうに実は問題があるので、これから人口減少になるときに、どういう住宅団地をどのように維持していくのかという観点で見たときに、交通利便性のよい、公共公益施設や土地が比較的残されていて、公的な管理ができる住宅がある、これまでのいわゆるニュータウンと言われている公的開発地は手がかりがあるし、そこから考えるというのはよろしいのかなという気はします。

2点目は、その中に、住宅としての問題ももちろんあるというのはそのとおりだと思うのですが、これまでの、特に東京などを考えますと、業務核都市政策ということを展開してきて、それを実はある種背景にしながらこういうものを考えてきたと。

事実、業務核都市と言われているもので1期のものについては、それなりに昼間人口は増えている。ですから、これからどういうふう生活を営むことがイメージできるかというときに、やはり東京都心へ通うのではなくて、むしろ地域で何か皆さんのために働ける、自分が社会に参画できる、そういう機会を増やすことを考えるべきではないかと。ある種、コミュニティービジネスのようなものだと思うのですが、そういうことを展開できるようなことを、ぜひお考えいただきたいなと。単に住んでいればというのではなくて、自分が社会にいかに関わっているかということが生きがいそのものだという気もしますので、そういう観点での施策もエリマネの中に入るべきではないかと。

3点目は、ちょっと観点が違うのですが、1団地の住宅施設と言われているものの問題が大きいと。これは今日ここで議論すべき問題かどうかというのは少しあるのですが、そういう新住宅市街地開発法、広ければ新住宅市街地開発法までいってしまいましたが、そういった、ある種の政策目的を持ってつくったものの更新が非常に問題を抱え

ているというのは制度的に問題があるという気もいたしますので、どこかでそういう問題意識は表明しておいたほうがいいのではないかという気がいたします。

【小林委員長】 ありがとうございます。

最初の指摘は、おそらく先ほど私が若干申し上げたような話につながっていく話で、団地を今回考えているけれども、それ以外のテリトリーも含めて議論すべき課題であるということでございますが、他にいかがでしょうか。

【肥田野委員長代理】 今までいろいろな先生方が言われたように、特にニュータウンを扱う、それが確かにモデルケースになって波及すると言われたのですが、私はそうは考えません。

確かにニュータウン政策というのは、第2次世界大戦後の日本の非常に大きな政策であったわけで、ニュータウン政策というのはもともとロンドンから来ているわけです。私もその郊外に住んでいたことがあるのですが、もともと職住近接のような、産業系を持ってきてやろうというような独立都市のイメージでやったのだけれども、もちろん全然大きくいかなくて、完全にロンドンのベッドタウン化したわけです。サッチャーが、それを公的のところではなくて、所有関係を全部個人に戻して一応再生したという形にはなっているのですけれども、どうも基本的にまだいろいろ問題があるような気が私はするのです。

今日もお話がありましたけれども、むしろ面的な開発に成功しているのは、私的な企業がおやりになって、都市の中に完全にそれが溶け込んだ状況のところの開発行為です。例えば、関東でも関西でもいくつか私鉄がおやりになった開発がございます。あれは、ある意味では完全に定着しているという構造になっています。ニュータウンというのは、残念ながら、どうもそういうふうにはあまりなっていないのではないかと。

その理由は、1つは産業面のことを言われたのだけれども、ここで書かれているように、結局住んでいる人はどうやって働くのということが一切なくて、その面を除いて、ベッドタウンで、みんな年金生活でこれから生活していきましょうというだけのところというのは経済的には回らないわけで、それはどうもやりようがないのではないかと思うのです。要するに、どんな人がどういう仕事をして何があるのかというイメージがないと、なかなかビジョンをつくっても 結局お上がつくったビジョンのようにはならなかったわけですね。これはロンドンでもそうですし、日本でもそうだと思うのですが。ですから、私のイメージとしては、むしろ第1番目に考えるのは、そこにいる人的な資源なりをどういうふうにして、産業としてどういうふうにしてそこで回っていくのかということで、それを

まず最初にお考えにならない限り、なかなかうまくいかない。

ニュータウン政策も、レッチワースの話をされたけれども、最初はそこに産業を置いたのですが、子供たちはみんなロンドンにいつてしまったのです。最初にそこに一緒に職住近接で働いた人なのですけれども、次の世代になってしまったら、そういう人はいなくなってしまったという。だからそこが、本当に計画できるのですという気が非常にいたしません。

私がむしろ強調したいのはソフト面で、例えば区分所有法にしても、非常に細かい例になります。室内にエレベーターをつくりたいと。さっきのメゾネット型にするというのは非常にいいアイデアだと思うのですが、室内にエレベーターをつくれるのでしょうか。つまり、ヨーロッパの大都市というのは非常に長い歴史を持っていて、その住宅を見ると、部屋を上と下で買って自分で中にエレベーターをつくっている人はたくさんいるのです。例えばそういうことが今の法律でできるのかと。いわゆる区分所有法のとくに、占有と共有部分がいろいろあったりとか、そういうソフトの問題のほうが非常に重要で、こちらで例えば中階層ではメゾネットとか、最上階では何とかという絵が出ていましたけれども、そういうのはむしろ任せてしまったほうがいいと。

同じように、管理主体が不動産経営みたいなことができるかどうかですね。例えば郊外住宅地ですと、土地はあるわけです。そうすると、そこである種のビジネスがつけられるか。つまり、今マンションで問題になっているのは、どんどん駐車場が空き家になる、要するに、車に乗らない人が増えてきて、管理上回らなくなっていることです。そうすると、これから、あの土地を使って何かビジネスができるのかという話になってくると思うのです。

ですから、むしろソフトをどう強化するか、例えば経営管理主体が不動産経営みたいなことをやれるか。もちろん素人にはできないわけで、そこに民間が入ってきて、そこで一緒に考えていくとかいう枠組みがあって……。というのは、別にニュータウンだけの問題ではなくて、各県がやった住宅供給公社というのはまたたくさん全国にあって、これも大問題。それから、岸井委員が言われたとおり、郊外の面開発はたくさんやったわけです。そういうところの共通の問題というのは、建物的な一体所有の問題をどう考えていくとか、不動産経営みたいなことを実際にその管理主体がやれるのかどうかという問題に踏み込まないと、結局、また再生しても住む人がいなくなる。公共的なインフラが確かにあることは全く事実なのですけれども、その結果として、インフラを維持するためにまたイ

インフラを整備するみたいな、逆連関というのでしょうか、残念ながら、日本の公共事業はそういう側面があって、つくっちゃったから何とか維持しましょうという話になるのですが、私は話が逆なのではないかと。もともとそこで民間でやれるだけのポテンシャルがあるようにしてあげるといふこと以外に、なかなか維持はできないのではないかと思います。

そういう意味で、私の提案としては、むしろ建物の管理とか所有の形態とか、あるいは管理して、人的な資源を使ってビジネスをやれるかどうかということについて、もう少し踏み込んでいただけたらと。

【小林委員長】 ありがとうございます。

簡単に言うと、エリアマネジメントの議論が出ているけれども、それをビジネスとしてやれるようなマネジメントにならないと、結果的に税金をどんどん使っているだけに終わると。

たまたま昨日、ある都心のエリアマネジメントの組織でヒアリングしたのです。そのマネージャーの方が、地方公共団体から有能だという方が来られたと。しかし、どう有能だったかというところ、ある金額のお金をうまく使うことには有能だったけれども、そのまま使って、そのなくなったお金を取り返すというビジネスは全くできなかつたと。それでやめてもらったという話なのです。そうなってしまうと、結果的にまた同じことを繰り返すことになりはしないかと。

ですから、エリアマネジメントをビジネスとして考える、最後にエリアマネジメントという言葉が出ていますが、そこまで行かないと、おそらく次のステップアップはないかもしれませぬ。そういう視点がおそらく極めて重要であると私も思っているところであります。

どうぞ。

【尾崎委員】 尾崎でございます。

今までいろいろな委員の方々がおっしゃられた方向感の中で、私も少し考えるところがあります。この対象になっているニュータウンというものが基本的には郊外に存在しているわけで、これ、別に東京のような大都市だろうが、地方の中核都市といったレベルでも、基本的には中心地と郊外というのがあって、どのまちもみんな郊外に団地を形成していったという経緯があったはずなのです。要は、人口減少社会の中でどう暮らすかという話になると、ニュータウンならニュータウン、まちならまちで、コンパクトシティー化というか、ある程度の移住、集住を考えざるを得なくなるのではないかと少し思います。

今回ここで、いろいろな取り組みとか再生に向けての考え方と出ていますけれども、冒頭に吉田委員がおっしゃったように、私にとってもこれ、安楽死といいますか、現状ちょっと不自由な方々を助けてあげる程度の政策であって、正直言って、決してこれ、根本的な問題解決にはならないのではないかという気がします。ですから、郊外部の住宅、それから、中心部の住宅のあり方といったところから、きちっとしたいい意味でのデフォレンスを付けていかないと、団地の中で一個ずつエレベーターをつけていたり、建てかえたりするだけでは、全くもって団地は再生しないだろうと。特に10ページにあるような、昭和30年代とか40年代にできたようなアパートにエレベーターをつけたところで、今住んでいる高齢者は、満足度は高まると思いますけれども、次の世代がこういうマンションに住むとは到底思えないです。

いろいろな意味で、規制緩和とか中心部の活性化といった中で、こういったニュータウンよりは近いところに、よりよい分譲住宅とか賃貸住宅は今後も建ちますので、そういうものと比較して、これ、今住んでいる人たちだけがちょっと楽になって、絶対、その方たちがいなくなったら単なる廃屋です。これよりはもう少し、この団地の中でも集住させるとか、集約させるとか、それから、郊外に住む本当の付加価値って何だといったところからニュータウンの計画自体を変えていかないと、正直言って、とてもこれ、難しいと思います。

郊外ニュータウンでどこまでこういう中高層建築物が必要なのかというのも、今後に対してははてなマークですし、もう一回、いわゆる2宅地を1宅地にするような、広い、単語的には邸宅街といいますか。ただ、郊外部ですから、価格はそんなに高くなるはずもないので、もう少し違う住まい方といいますか、のどかな田園で住まう価値みたいなものとか。それから、今、この多摩ニュータウンなら多摩ニュータウンで、もうちょっと駅に近い中心部にお住まいの方であれば、逆に緑がないわけですから、クラインガルテンじゃないのですけれども、そういったものを併設するとか、根本的なまちの役割みたいなものを変える発想の中でこのニュータウンの再生を考えないと、すごく的外れで、結果としてまた10年後にすごく意味のないストックを、ある意味では延命させてしまうような気がします。皆様方と言われた方向感と、ある意味では私も全く同感でありますので、少し目線の違ったところでこのニュータウンをとらえないと、単なる個別対症療法に終わってしまうのかなという気がいたします。

以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。

極めて基本のご意見で、おそらく中城さんから意見があると思って……。

【中城委員】 中城でございます。

各委員のご発言と表現を少し変えたにすぎないかもしれませんが、私からは、住み替えについて一言申し上げたいと思います。

本質的な再生についてどうかという、委員長の問題提起に対しては、最終的に住み替え需要がなければ本質的な再生にはならず、もし需要がないとすれば、再生ではなくて、山に返すか、自然に返す的なことにならざるを得ないと思います。

所有権分譲タイプを念頭におきますと、永住型の住宅を供給した、高齢者になるまでずっと住み続けられるという良い面と、その次どうするかというグランドデザインに欠けていて、次の手に困る部分が出てきているのだらうと思います。

そういう意味で、12ページの住み替え支援は、高齢者が所有住宅を持っているもの、さりとてそこにはなかなか住み続けにくいという状態の中で、借り上げ方式によって、賃貸で子育て世代に貸す仕組の提案ですが、私としては、住み替えということをもっと広くえるとよいのではないかと思います。

例えば子育て世代に賃貸で貸すというパターンだけではなくて、そういう人たちが積極的に買いに入る、所有権自体を移転するということについても、何かしら住み替えの制度として支援するということがあったほうが、より多くの需要が見込めるのではないかと思います。隣接して公的主体が供給する大規模な賃貸住宅が存在しているわけですから、賃借人としての信頼が十分でない個々の所有者による賃貸には入居希望者が集まりにくいことも気になります。リバースモーゲージも含めて、もっと住みかえを促進することが、ニュータウンに限らず日本の住宅全体に求められているような気がいたします。

【小林委員長】 ありがとうございます。

【望月委員】 対症療法的なものでは問題だとか、人口減少時代に合わせた郊外住宅の再生をしっかりと見据えて考えようという議論については全くそのとおりでいいと思うのです。

けれども、議論の中で私が非常に気になったのは、少し乱暴な議論があったのかなと。例えば、「活性化させて生き残っていく」、「若返っていく団地もあれば、安楽死するよなところもある」、「ある意味原野に戻らなければいけないよなところもあるのではないか」と言っていたのですが、それってあまりにも上から目線の話ではないのかなと。

そこに住んでいる人にとってみて、勝手にここは限界集落だよと言われるのは、少し違うのではないかなという感じがしました。きっとそういう意図ではないのでしょうけれども、政策とか何とかということになると、そこに住んでいる人の視線が忘れられがちになっているようです。このビジョンそのもの 最初からしつこく言っていますけれども豊かな国民生活の実現ということを考えたら、例えば、高齢化して、私は別に住み替えたくもないですし、ここで一生を終えたいですよという人たちが、いかに豊かな生活を実感できるかという視点が必要ではないのかということです。だから、その再生のありようというのは、もうここまで来ると、画一的には言えなくなりますよね。ニュータウンをつくったときのような議論にはならないわけですから。

そうすると、そこで問題になるのは、経済効率だか都市効率だかわかりませんが、勝手にそういう議論で何か網をかけて、この郊外地は有効に利用されるべきだという政策に走っていくのは、ちょっと変えていかなければいけないのかなということなのです。

ですから、ここで1つポイントは、13ページのところでビジョンを共有することが必要だと言っていますが、問題なのは、だれが共有するのかというところをきちっと考えなきゃいけない。それは、住む人たち、そこをまた外から眺める人も含めて、そして、その政策を策定する主体も含めて、誰がどういうビジョンを共有するのかというのが、根本にあると思うのですよ。この「誰が」というのがなかなかここでは見えてこない。その「誰が」の主体を考え、この地域なりのある種の共有化されるビジョンというのが見えてきた時に、初めて政策がそこに入ってこられるのではないかと思います。

そういう意味で、社会実験的に着手するというやり方は、すごくいい方法だと思います。要するに、統一的な、先ほどおっしゃられたような、体系的なとか、ましてや共通のビジョンなんていうのは全体ではあり得ないということになってくれば、本当にそれなりの中で実験的なものを積み上げていって、帰納的に解を出していく。ぜひ、だれが共有のビジョンを持つかといったときの主体を、その場その場、その地域地域に根差したところで考えていただきたいと思いました。

【小林委員長】 ありがとうございます。

今までいただいた意見は、1つは、例えば10年とか20年というスパンで考えると、現在居住しているの方々に対してどういう本格的なマネジメントができるかという議論がまず必要です。

ただ、そうはいつでも20年でニュータウンが終わるわけではないから、これだけの社

会ストックとして、40年、50年という先を見ると、現在10年、20年のスパンで考えている施策だけでは40年、50年先は考えられないだろうと。2つのご意見をいただいたような気がするのです。それをどういう形で整理して次の施策につなげていくかということをご議論していきたいと思っております。

いかがでしょうか。もう一つテーマがありまして、もしこの際、このテーマでぜひということがあれば、ご意見いただきますが、よろしいでしょうか。事務局から、もし時間があれば、最後、まとめてご意見いただくということで。

すいません、時間の関係で、次のテーマを事務局のからご紹介いただいて、少し議論させていただきます。「空き地・空き家等外部不経済対策について」の報告でございます。よろしくお願いいたします。

【山本土地利用調整課長】 土地利用調整課長の山本でございます。私から、資料3に沿いましてご説明したいと思います。

まず、1ページをごらんください。空き地や空き家をはじめとする外部不経済をもたらす土地利用ということで、「現状」でございますが、先日の中間取りまとめでもおまとめいただきましたように、少子高齢化、人口減少等に伴いまして、空き地や空き家といった適正な管理がなされない不動産が増加するなど、周辺に外部不経済をもたらす土地利用が発生、増加している状況にあります。

我々なりに、その外部不経済をもたらす土地利用にどのようなものがあるかということで、例えば、高齢化等により所有者が利用・管理していない、あるいは、しようと思ってもできないといった事情で生じるものとして、「空き地」、「空き家」、「廃屋・廃墟」、また、そもそも管理が適正に行われない 管理というのは、事業管理的なものを含めてですが、そういうことも含めて生じる事象として、「資材置き場」、「残土置き場」、「廃棄物置き場」さらに、昨今の農林業の状況、担い手の問題、採算性の問題等々から生じるものとして、「耕作放棄地」とか「山林」の問題、その他、マスコミなどでもよく話題になりますけれども、要は、ごみを持ってきて「ごみ屋敷」のような状況になっている、こういうものが挙げられるのではないかと考えています。

次に、2ページをごらんください。土地・水資源局で、全国の市区町村を対象といたしまして、回収率は7割ぐらいですが、外部不経済の土地利用についてのアンケートを実施いたしました。その状況を少しご紹介したいと思います。全国の約7割の市区町村でそういった土地利用が発生しまして、空き地、空き家の管理が問題となっている市区町村も数

多く見られるなど、全国的な問題として顕在化してきているのではないかと認識しております。

次に、3ページをごらんください。先ほど9つばかり事象を挙げましたが、これを対象にアンケートを実施したわけですが、全国の市区町村で見ますと、例えば空き地、耕作放棄地、空き店舗、廃屋、こういうものが特に問題に多いと答えている市区町村の数が多いです。

その下は、「10年前との比較」ということで、なかなか定量的な把握ができていないところも多いのですが、10年前と比べますと、耕作放棄地をはじめとしまして、やはり空き地、空き家、管理が十分できていない山林、廃屋、こういうものが特に増えてきているという答えが多かったです。

次に、4ページをごらんください。具体的に周辺にどういう影響をもたらしているかということで、各事象を通じまして、風景・景観の悪化、ごみなどの不法投棄を誘発しているというものがございまして、あるいは、空き地、空き家、廃屋等では防犯や周辺の生活環境への影響、そういったものも問題と答えている市区町村が多かったです。

その下は、地域別、具体的には都市計画区域の内か外か、あるいはその都市区域の中でも市街化区域かそうでないところかという分類で、発生状況を調査しますと、市街化区域以外の都市計画区域内、非線引や市街化調整区域で発生しているというお答えも多かったです。都市計画区域外でも発生しているというお答えをいただいている市区町村が多かったです。

次に、5ページをごらんください。以上のように、全国の市区町村でもそういう問題が生じつつあるわけですが、国民の意識としまして、最も身近に感じる土地問題として、空き地、空き家の問題が認識されつつある状況にございます。左側のグラフですが、全国ベースの統計で見ました場合でも空き地・空き家が増えていますし、右側のグラフですが、国民の意識調査の中で、空き地、空き家などが目立つことが最も身近に感じる土地問題として挙げられているところでございます。

次に、6ページをごらんください。先ほどの市区町村のアンケート結果等から、どのような要因で外部不経済が発生しているとか、あるいは、どのような要因で対応に苦慮しているかを幾つか列記いたしました。例えば、空き地や空き家ですと、過去の住宅開発のときに購入された土地が、その後、所有者の経済的事情とか遠隔地居住等によって利用されずにそのまま放置されているとか、あるいは、高齢化等によって利用者がいなくなってそ

のまま放置されていることが発生要因となっております。

具体的に対応で苦慮している面でございますと、その管理、例えば雑草が繁茂してそれに対処してもらおうと所有者に連絡をとっても、資金の問題で対処してもらえないとか、遠くに住んでいるのでなかなか対処してもらえないとか、行政の人的、または、専門知識的な面でも不足を感じて難しい面があるということです。あるいは、相続で権利関係が非常に複雑になっているために、実質的な所有者の特定が困難になっているといったことが悩みとしてあげられております。また、所有者と利用者のマッチングになかなか苦慮されているというお答えがあります。

次に7ページをごらんください。資材置き場、残土置き場、廃棄物置場等ですと、関係法令による管理が難しいことや、専門的な知識を有する職員の不足とか、実際撤去を行おうとしても、手間や時間、お金もかかる上、さらに公費を投入するということに市民の理解を得るところが難しい面があるということでございます。

あと、耕作放棄地や、山林の問題ですと、やはり担い手の不足等から生じてきている問題であり、そもそも営農条件が難しいという問題や、農林業の採算性の問題、つまり、農林業の経営の問題として取組まないと、この問題はなかなか解決しないのではないかとといったお答えもいただいております。

次に、8ページをごらんください。「現状の取組」ということで、先ほどのニュータウン再生の取組と重複するところもございますけれども、自治体、地域住民、NPO等による取組が見られます。例えば、まず、空き地・空き家で見ますと、周辺の土地や住居に外部不経済をもたらすことを予防したり除去するという、必要最低限のことをやってもらおうということで、所有者に空き地の維持管理を働きかけたり、指導したりするという取組もございますし、さらに、そこからステップアップして、空き地・空き家を、いわば地域資源として、地域交流等の場としてより積極的に活用したり、マッチングのための情報バンクや、住み替え・定住の支援という取組が行われています。

8ページの下側の左側は、先ほどのアンケートの結果で、例えば条例等で空き地・空き家の管理義務づけ等の条例等を制定している市区町村はどれくらいあるかということ、それぞれ約290、130の市区町村でそういう取組が行われています。さらに、条例で、管理義務、指導、助言、勧告のほか、命令、氏名公表、代執行など強い措置を定めているものもございますし、あるいは、若干ソフトな取組といたしますが、除草機の貸与とか、空き地には所有者の指名等を記した標識を設置してもらおうということを条例で定めているところ

もございました。右側は、秋田市の中の地域住民等による取組で、空き店舗等を交流施設として活用されている取組でございます。今年度の白書でもご紹介をさせていただいております。

次に9ページでございます。埼玉県毛呂山町でございますが、都心から50キロ圏内にある昭和30年代に開発されました住宅地で、一戸建てで非常に敷地が狭いところでございました。ここで、空き地・空き家が生じた場合には、地元の不動産会社が、まずは隣の居住者等に、敷地を取得しないか働きかけを行いまして、ここ何十年かで200件ばかりの隣地取得がなされ、庭にしたり、駐車場にしたりという取組も見られます。右側は、空き家の情報バンク・住み替えの取組ということで、高齢者の住み替え、あるいは持ち家活用によるマッチング、さらには相談のコンサルティングということで、これは福岡県が取り組んでいるものでございます。

次に、10ページでございます。過疎地域や農山漁村の活性化の一環で定住を促進するという取組で、農地、あるいは空き家の所有者の情報を登録して、定住希望する人に情報提供するという取組、これは和歌山県の例ですが、全国でもいくつかこういう例が見られます。

次に、11ページをごらんください。空き地・空き家以外の外部不経済の問題につきましても、資材置き場の設置の際に管理者に予防措置を講じさせるといった取組も見られるところで、例えば、横須賀市では条例を定めまして、資材置き場を設置する場合には、市長の承認を得てこういった措置を講じてもらうようにしている。あるいは、「残土置き場への対応」ということで、八王子市の例で、これも条例ですが、八王子市は都心の開発で残土を持ち込まれることが多いため、東京都の条例と一定の役割分担をしつつ、土砂の埋め立て等を許可制にしつつ、事業者に適正な事業執行の確保ということで、埋め立ての前に保証金のようなものを預託させて、事業完了後にそれを返還するという取組をされております。

次に、12ページをごらんください。国の支援事業等についてですが、国におきましても住宅政策、都市政策、地域活性化、農林施策等の観点から支援を行っており、いくつかの例を挙げさせていただいております。まず、空き家の再生事業ということで、住環境の改善を図るため、不良空き家住宅の除去を行う場合、あるいは、活用できるものは活用するという際に、改修を行う場合に対する補助をしております。右側の「マイホーム借上げ制度」、これは先ほどのニュータウン再生の説明にも出てまいりましたが、移住住み替え

支援機構が実施し、国の基金がそれをバックアップするという取組もしております。

次に、13ページでございます。これは農林分野では特に今、耕作放棄地が全国に38万ヘクタールあるものをこの何年かの中にゼロにしていこうという取組を行っており、平成21年度の事業として耕作放棄地の再生利用の交付金約200億円の措置もされておりますし、今の国会で、農地制度改革の一つとしまして、遊休農地の仕組みの改正にも取り組んでいます。右側は、林野行政で、山林の管理という中でも特に今問題になっていますのは、間伐が十分でないということで、これは20年度にできた法律でございますが、補助事業の優遇措置や地方交付税措置等の対応もしているという状況でございます。

次に、14ページをごらんください。「政策課題」ということで、まず、外部不経済をもたらす土地利用の問題に対しまして、先ほどご説明いたしましたように、一部の自治体では取組まれておりますが、多くの自治体では、行政のかかわり方、専門知識、ノウハウ、マンパワーの不足、あるいは部局間の調整等に時間がかかるということで、非常に対応に苦慮している状況にあるかと思えます。このため、自治体が円滑かつ実効性を持って対応できる方策を検討していくことが必要ではないかと考えております。

また、外部不経済をもたらす土地利用の中でも、空き地・空き家の利活用という面では、先ほどご紹介しましたように、地域での取組、あるいは、国においての各種政策の観点から支援措置が講じられているところでございますが、例えば、不動産知識、情報等の不足から所有者と利用者とのマッチングに苦労している、あるいは、地域住民、NPOについては、知識、スタッフ、資金調達という問題から引き続き取組を継続させていくところで不安がある、そういった課題もある他、例えば中山間地域とか農山漁村ですと、定住のために空き家を活用していくという場合に、農地制度との関係で、農地を売ったり買ったりするところとの調整を図っていかないといけない。

また、町なか居住と郊外の空き家の問題は一体的に考えなければならないということで、連携、調整を図っていく必要がある。こういった課題があると認識しております。そういう意味で、行政、地域住民、NPO、不動産関係、農林施策とも幅広く関係してきたり、あるいは、流通、販売といった民間のノウハウなり関係施策間の連携・協調していく対応が必要ではないかと。

あと、先ほどの市町村アンケートでもございましたけれども、相続で、相続人が一つの土地で何十人もいる、誰が管理しているかわからない、あるいは、所有者がずっと都会にいて土地のある田舎には所有者がいないとか、そのような空き地・空き家も多く、不動産

管理の適正管理という観点から、すぐに答えが出てくるかどうかは別といたしまして、こういう問題についても検討していく必要があるのではないかと認識しております。

次に15ページをごらんください。「施策の方向」ということで、まずは外部不経済の未然防止や発生した場合の紛争への調整ルール、体制整備ということで、例えば、未然防止のために実効性のある条例等の活用方策を確立して進めていく。あるいは、色々予防手段を講じて発生する場合はございますから、発生した場合に、円滑で迅速な紛争調整・処理方策、例えば紛争調整でいいますと、ADR法で裁判外の紛争解決手段も制度化してございますので、そういうものも活用できないかという検討もしていく必要があるのではないかと認識しております。

マンパワーの不足という面に対しては、人材育成や専門家との連携・活用。これは個々の各市町村でやっていくには限界がありますので、いくつかの市町村で連携していく、あるいは、県の中で広域的にやっていく、そういった、広域性を持った取組が必要ではないかと認識しています。

空き地・空き家の積極活用という面では、先ほど申しましたように、関係者、関係施策間の連携、協調を図るということで、空き地、空き家のいわばプラットフォーム構築、そういう取組が必要ではないかと。これはおそらく、中山間地域、地方都市、大都市近郊と、地域によって状況も違って来るかと思いますので、そういういくつか地域のパターンも念頭に置きながらやっていく必要があるのではないかと認識しています。

あと、先ほど言いましたように、不動産の適正管理の面から、相続、不動産の権利のあり方等、法制面で難しい面があるかもしれませんが、そういったそもそも論についても検討、研究していく必要があると考えております。

私からの説明は以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

極めて現代的な、しかも、実は幅が広くて奥行きが深い問題であります。これについて、ご意見、ご質問があればいただきたいと思いますのですが、いかがでしょうか。

どうぞ。

【吉田委員】 先日研究室に、あるレポートが送られてきました。それは水源地の保有状況と管理状況みたいなレポートで、日本文化研究センターの安田先生のプロジェクトでした。

要は、水源地とか、水資源のようなところの森林の保有状況にもう少し気をつけなけれ

ばいけないのではないのかという話だったのです。というのは、ある個別企業が例えばそういうところを保有して、森林の管理とか水の利用等をやった場合に、ある種、独占的に利用されるというレポートで、そういう問題もあるのかと少し思いました。

それを少しここに関連して考えますと、この資料のタイトルは空き地、空き家の外部不経済になっているのですけれども、一方で、おそらく民有林や田園のようなものには外部経済というのがおそらくあると思っております プラスの部分ですね。それがあある種、外部になっていて、保有者の人が内部化されていないというところで、なかなかもうからないし、手放してもいいと。維持していこうというインセンティブはないということになると思うのです。

ですから、その外部不経済の部分を考えて同時に、残念ながら、例えば空き地になっていたり、ほとんど利用されていないとか、手がかかっていないような民有林みたいなものについての外部経済の部分の対策というのも、観点として必要なのではないかというコメントであります。

【小林委員長】 それは、農業や林業が生業として成り立つ、そういうことをやっていることは、外部経済を……。

【吉田委員】 例えば水資源という意味での外部経済が、国民全体にとってはあるのかもしれない……。

【小林委員長】 それをしっかりと評価されていないところがあるのではないかというご意見ですね。

【吉田委員】 評価されていない部分があるのではないかという話です。

【小林委員長】 どうぞ。

【清水委員】 空き地等というのは有効に活用されていないということなのですけれども、そういう意味では、経済的にはマクロの視点とミクロの視点があるというふうに思っています、当然、マクロの視点というのは、当たり前ですけれども、必要としている需要に対して供給とかストックが多過ぎるので、空き地や有効に活用されない資産が出てくるのです。

そうであるならば、これからの需要というのがどんどん減っているのであるならば、グロスのコントロールもどこかで必要かもしれない。そうすると、今の吉田先生の話ではないのですけれども、例えばうちの大学等ですと、今度、校舎を壊し、新しく建てるのですが、ではどうするかというと、壊した校舎の跡をどうしたらいいかということだったので、林

に戻しましょう、森に戻すということをやります。

例えば私の地元の自治体などでもそういうことを実践しようと言っていて、開発したら開発しただけの植林をしましょう、緑をつくりましょう。そういうことによって、需要と供給の関係をコントロールしていく必要もどこかであると思います。そうすると、緑に戻したときにどうなるかという、今度、保有するコストがすごくかかりますので、例えば地元の自治体ではNPOを使って維持管理をしていく体制をつくっていくとか、また、もう少し強いインセンティブを与えていただけるともっといいわけですが、外部性を持つことに対する手当てみたいなものが必要だと。何が言いたいかというと、そういうグロスのコントロールをもう少ししっかりとしていく必要があるのではないかというのが一つあります。

今度、ミクロな話になってきて、細かい話の一個一個になってくるのですが、ごみの話などですと、さっき、私も団地に住んでいるというお話を申し上げたのですが、ごみを出したくても出せない。皆様みたいに便利なマンションに住んでいらっしゃる方だったらいいのですけれども、例えば、資源ごみなどは月に2回、限られた2時間で出さなければいけない。お年寄りが出せるかという出したくても出せないご家庭もあるのです。

何が言いたいかというと、先ほど肥田野先生もおっしゃっていましたが、ソフト面でそういうものを維持できるようなシステムを考えていかないと、難しいと思うのです。例えば、ごみ屋敷にしたいわけではない人もいます。ごみを出したくても出せない方もいます。ですから、社会全体でそういうシステムをどうつくるのか。

そういうことでもう少し言うと、例えば商店街と一緒に、では、団地と一緒に共生する制度を考えましょう。空き店舗が出てきます。そうしたときに、今度、何が問題になってくるかという、例えば、そのものをもっと使いたいという人たちに売って、有効利用してもらおうと思っても、私のところは田舎ですから、例えば1物件当たり1,000万円しないわけです。五、六百万で動くわけです。そうすると、仲介手数料が6万円プラス総額の3%ということですから、仲介の相手にしてもらえないのです。手数料が安過ぎて、業者さんというのはもう少し高い利益が取れるところに行ってしまう。

そうすると、先ほどの話ではないですが、制度面でいくつかのひずみがあることによって、所有権の移転がうまく作用しないケースも出ているのです。それはまた農地のほうでも全く同じで、NPOなどで農地を使いたいという方々が周りにいらっしゃるの

すけれども、制度面の制約で農地が移転できないような仕組みがある。そういうミクロなところを見に行ったときに、制度面の色々なひずみによって有効利用を阻害しているものがあるならば、それはマクロのコントロールとは別の話なので、対策として考える必要があると考えます。

整理しますと、マクロのグロスのコントロールと、ミクロな面では制度面のひずみによって、需要はあるのだけれどもうまく有効利用できないケースがあると思いますので、その辺を整理されて、制度面の問題であるならば制度のほうで解決することができると思いますので、例えば仲介手数料を見直すとか、農地の移転のところの問題を今検討されているみたいですが、見直すとか、そういうようなことをご検討されていくと、政策的な課題につながるのではないかという気がいたしました。

以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

ミクロのほうは、制度面で、こうやればこうなるという見通しがわりあい立つのです。グロスのほうは、おっしゃるとおり、代償措置みたいな議論ですよ。

先生は、制度的なことではやるべきとお考えで……。

【清水委員】 例えば、制度的なところである程度グロスのコントロールをしていかなないと限界があるのではないかとということまで来ているのではないかと考えております。

【小林委員長】 わかりました。

他にいかがでしょうか。

どうぞ。

【赤井委員】 今回のこの資料の1ページのところで、「現状」ということでさまざまなカテゴリーが出ているわけでありましてけれども、今、清水先生からも言及がありましたが、耕作放棄地というのは、土地という観点から見ると全部同じ、並列になるのですが、問題の背景がやや違うのかなというか。これは日本の産業構造の問題とか、あるいは今、先生からお話がありましたように、農業委員会に登録して、農家としての登録がないと買えないとか、あるいは株式会社が買える、買えない、こういった議論はまさに今進みつつありますし、それについての動きもかなり始まっているわけでありまして。

それによって、ここに出ております採算性の問題、営農条件が悪いというところも、もともと制度に縛られている部分というのがある。当時、理にかなった制度だったものが、今となっては、むしろこういった耕作放棄地、40万ヘクタールという埼玉県

よりも大きいわけですから、これは日本全体としても大きな問題になってくる。

これについては相当程度、農林水産省で動かれている部分があって、ここでは土地という観点に絞った形になっていて、全体像がやや見えづらくなっている部分がありますので、報告書をまとめられるに当たっては、別の章にまたがるのですが、そのあたりも全部含めで見ないと、問題の論点というか、やや軽重が見えにくくなっていく部分もあるのかなと。もちろんその中で、国土交通省としてやれることはこうである、問題点はこうであるというのはありますが、別途かなり大きな動きがありますし、経済の、先般行いました官邸の有識者会合でも、農業の問題をいくつかの方が挙げられて、それなりの動きも始まってきておりますので、そういったところも少しフォローされると、最終報告の中ではよりわかりやすくなっていくのかなと。

【小林委員長】 そうですね、そのとおりだと思います。

ただ、どこまでどういう形でいうかというのはなかなか難しい話で、相手があることで、どういう表現がとれるかと。国土形成計画なり国土利用計画にかかわった感じでいうと、結構厳しいですね。

【押田土地・水資源局局長】 空き家、空き地の問題、それから、その前のニュータウンの話もそうなのですが、おっしゃるとおり、今日はいわゆる当面する問題ということで、ある意味、行政の、生の現場でどんなことをやっているかということもご理解いただきたいと思ひまして、かなり細かいところをピンポイントでご説明しています。

ただ、もちろん、今日ご意見いただいていますように、例えばニュータウン政策でも、これまでのずっと長い国土政策の、いわば失敗と成功と、その総括の上にこれから施策を立てていかなければならない話でございます。それから、空き地、空き家も、おっしゃるとおり、そうなのです。農政の問題とも絡んでまいります。そういったようなことは、この第2部のうち、1部には政策体系ということでアクションプログラムも置かせていただこうと思っておりますけれども、どの程度成功するかは別といたしまして、そういった全体の政策体系の中でこういったピンポイントの当面の課題がどう位置づけられるかということもわかるようにしてみたいと思っております。

それから、今回、文章にまとめますけれども、そのときにも、そういった背景、あるいは周辺施策との関連もわかるように整理させていただきたいと思ひます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

【尾崎委員】 今、局長がおっしゃられたように、さっきのニュータウンも、この空き地、空き家等の話も、私の理解としては、これ、20年、30年かかって、社会、経済の変化の中で、昔はよかったものがそうではなくなってしまったと。そういうものをもう一回、20年、30年かけてどのような方向感にし直すかという観点で、ぜひ最終的な整理がなされたほうが当然よいと思います。

そういう意味では、まず、今回はあくまでも土地政策の中長期ビジョンということで、そうあるべきだと思うのですけれども、それと、こういうちょっと問題点として出てくるものの素材と対応の仕方みたいなものが、どうしても短中期目線といえますか、ですから、最終的な構成というのはいろいろ工夫が必要なのではないかというのが総括的な感想です。

それから、今の空き地、空き家で、15ページ、「施策の方向性」の中で、最後に、不動産の適正管理の観点から、所有者不在・不明の不動産の権利のあり方等について検討と。先ほど説明いただいて、何となくこれって、強制収用という感じもしなくはないのですが、素朴な疑問として、そもそもこの空き地、空き家って、固定資産税は払われているのでしょうか。5年も10年も払わずにやっているのだったら、不動産の適正管理という前に国民の義務的にそもそも問題があるのではないかということで、その辺を素朴な質問として確認させていただければと思うのですけれども。

【小林委員長】 いかがでしょうか。確かにそのとおりですね。

【山本土地利用調整課長】 固定資産税は、一応、制度としてはかけられることになっています。ただ、実際の空き地・空き家に固定資産税を課税するのは、色々市町村でも苦労されているという話は聞いております。

また、土地の上に家屋があると固定資産税が安くなるということがありますが、それが空き家の場合にはどうするかかいうところで市町村でも若干苦労されたり、あるいは市町村によって実態がまちまちになっている面もあると聞いております。その辺、今後、施策を色々検討するに当たっては、今回、平成20年度にアンケートをやりましたけれども、もう少し、市町村の実態について、全国網羅というよりは幾つか事例的になるかもしれませんけれども、少し深掘りしてやっていきたいと思います。

また、委員もおっしゃいましたように、税制に限らず、空き地・空き家等の不動産の適正管理をやっていく上で支障になっているような、阻害しているような制度等はないかとか、あるいは、逆に結果的に助長している制度等はないかといったことについても今年度

から、学識者の方とか、自治体の方等のご意見を聴きながら色々検証したいと考えております。

【小林委員長】 日本の土地所有権の絶対性のような議論ともろにぶつかるのですよね。固定資産税も、おそらくかなり収受できていないところがあるのではないかと思います。どうぞ。

【井出委員】 特に人口の少ないところは、徴収率も低いのです。そういうところに限って、固定資産税の徴収率も非常に低いのです。リゾート法等で大規模開発した会社が倒産して、そういうところから徴収できずに負債としてたまってしまっているという場合が多く、市町村の人口のすごく少ないところで一件の負債額が大きいことが大変問題になっているらしいです。

それと、空き家の問題なのですけれども、私、先日、事例を新聞で拝見しました。住宅用地ですと、固定資産税が6分の1に減額されますよね。ただ、それが住民の交通を妨げる場所にあると。何故そういうところに空き家が残っているのかを色々調査してみると、固定資産税が非常に安くなるからそのまま空き家として残しているのだという方と、壊したくても壊す費用が出ないという方もいらして、そういった場合には、市の条例で例えば壊すだけの補助をすとか、防災公園をつくるということをやっている自治体も結構あるみたいなので、現場レベルではかなり細かいところはいくつか先行的に行われていると思います。そういったことを皆さんに広く伝えていくことも大切だと思いました。

【小林委員長】 ありがとうございます。

家屋がついている土地は固定資産税が安くなるというのは、昔から問題視されていて、それが空き家を放置させているかなりの要因ではないかというお話、そのとおりでございます。

他にいかがでしょうか。

岸井委員。

【岸井委員】 事務局がおつくりになった資料と少し観点が違うかも知れませんが、確かに空き地、空き家というのは、当該者のニーズが減退して、その次の人にどう使ってもらうかという過渡的な時代の問題で、そのニーズが何かあれば、いかにそれぞれマッチングさせるかという、情報の流通であったり、あるいは現在の条件の変化ということをやればいんだらうということだと思っております。

もう1つ、どうにも手がつかないというのもありそうな気がするのです。その典型は、

都市内の土壌汚染を抱えている工場。これは、操業をやめて土地利用転換しようと思った途端に汚染のことが露呈して、それを処理しなければいけなくなる。したがって、現下の状況では、不動産の売買としては、当然、デベロッパーも慎重になってお買いにならない。したがって、嫌でも自分でその工場を継続した形にせざるを得なくて、いろいろ問題を抱えるまま、だれも何もやれないという問題がおそらく眠っているのだと思うのです。

これは少し不幸なことであって、そういうこともぜひどこかで視野に入れてご検討いただけないかなという気がいたします。

【小林委員長】 その辺は、土地の評価の議論と一体化した議論がありましたけれども、この問題と絡めては必ずしも……。どうでしょうか。

【大野土地政策課長】 今の土壌汚染の問題でございますけれども、岸井先生にご出席いただけなかった会議で一回ご報告はしたことがございます。我々としては、そういったブラウンフィールドの活用のために、例えば情報の出し方、あるいはサクセスモデルを見つけてくるとか、そういった施策を環境省と連携してやることにしております、こちら辺はかなり自治体でも悩んでおられて、ご相談の多い案件でございますので、基本的に我々はそれを踏まえていきたいと思っております。

【小林委員長】 ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

どうぞ。

【肥田野委員長代理】 非常に重要な問題を扱われているのですが、この空き地・空き家等の「等」で、先ほど耕作地のことが出ていましたが、それ以外に何かここでほかにイメージしているものはございますか。今日ご説明いただいた内容はよくわかったのですが、後ほど教えていただきたい。

私は外部不経済を与えている土地利用というのは、これだけではなくて他にもあると思うのです。例えば墓地というのが最近非常に紛争の対象になっていて、都心居住が増えていまして、また人口のUターンをしてきているということで、墓地を都心につくるのがわりあい 都心というか。

そういうところで、今回のこの対策、外部不経済のマイナスをちゃんと入れましょうというのは大変な前進だと思うのですが、この委員会でも、プラス面、つまり環境のいい面はちゃんと評価しましょうという話できていて、マイナスもちゃんと評価しましょう。私は、一方的にマイナスはいけないと言っているわけではなくて、相殺することが多分、

現実的だと思うのです。ですから、例えば墓地をつくる場合には、緑地を増やしてそれを相殺するような形にすると。

それで私、この前少し条例を見ましたら、台東区の条例では、外部不経済というか、資産価値の低下を考慮しないということが明示されているのですが、それは全く逆で、そういうふうに外部不経済があれば必ず不動産価値に影響するわけなので、むしろそういうマイナス面がついて、だめだというのではなくて、それを直視して、むしろ相殺するような形で条例を持っていくほうが非常にいいのではないかという気がいたします。

これは、不動産鑑定士の方などを活用することによって、ある程度の評価はできると思いますので、外部不経済をなくすというのはもちろん大切なのですが、なくせない場合もあるわけで、今回ここでせつかく外部不経済対策というのを言われるのであれば、それについて、プラス・マイナスを相殺していくような思考に持ち込んだほうが、私は全体的には合理的ではないかと思います。

ちょっとそういう視点もここに入れていただくとよろしいのではないかと思います。

【小林委員長】 ありがとうございます。

先ほど、マクロな意味での代償措置の議論がありましたけれども、ミクロでもそういう議論がおそらくあり得るとのお話でした。

予定の時間がかなり迫っていますが、他にご意見を、簡単に。

【中城委員】 1点だけです。15ページの一番最後、所有者不在・不明の不動産の権利のあり方ということです。例えばイギリスの例では、建物の管理が悪い場合には、勧告の上、対応しない場合には修繕工事等の行為を管理を公的セクターが行い、後から費用を償還請求することがあります。必ずしも不在地主だけではないと考えたほうが良いと思います。そういう意味では、所有には利用が伴うということを一時言われましたけれども、これからは、所有には管理責任が伴うということも考えていただければと思います。

以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

これについても、かなり多様なご意見をいただきました。今日はこういう形で、ある意味で発散的なご意見をいただきました。事務局がどういう形でそれをまとめるか、ご議論いただいて。これのまとめは次の次に出てくるということですね。次はまた新しいテーマになるということですので、次の機会までに、もしこれに関連してさらにご意見あれば、

事務局のほうに言っていただければと思います。

十分にまとめ切れてございませんが、時間でございますので、この辺で今回の議論は終了させていただきたいと思います。ありがとうございました。

議事進行を事務局にお返しいたします。

【藤川土地政策企画官】 本日は、熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。

以上をもちまして、本日の予定はすべて終了でございます。次回、第6回の小委員会につきましては、先ほど委員長からもございましたとおり、6月19日(金)10時から本会議室で開催いたします。

議題としては3つございます。1つ目が不動産情報の総合整備、2つ目として、環境等新たな価値の不動産への取込み、3つ目として、CRE・PRE等の推進を予定しております。よろしく願いいたします。

なお、本日お配りいたしました資料につきましては、お席に置いていただければ、後ほど事務局よりお送りいたします。

本日は、どうもありがとうございました。

了