

第27回国土審議会土地政策分科会

令和5年5月9日

【武藤土地政策課企画専門官】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから第27回国土審議会土地政策分科会を開催いたします。

委員の皆様方におかれましては、御多用のところ御出席を賜り、誠にありがとうございます。事務局の国土交通省不動産・建設経済局土地政策課で企画専門官をしております武藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、特別委員の改選がございましたので御報告いたします。これまで特別委員を務めていただいております井出多加子様、木村恵司様、仁坂吉伸様、八野正一様が御退任され、新たに千葉県知事の熊谷俊人様、明治大学政治経済学部教授の野澤千絵様、U Aゼンセン常任中央執行委員の松浦勝治様、一般社団法人不動産協会副理事長の吉田淳一様に特別委員に御就任いただいております。

次に、本日の委員の御出欠につきまして、清水委員から御都合により御欠席との御連絡をいただいております。また、熊谷委員より14時頃に御退席されるとの御連絡をいただいておりますが、本日御出席の委員の皆様により定足数に達していることから、土地政策分科会が成立していることを御報告いたします。

省庁側の出席者につきましては、お時間の都合により、座席表をもちまして紹介に代えさせていただきます。

本日の資料は、議事次第に記載のとおりでございます。資料は画面の方にも表示する予定でございますが、資料に不備等がございましたら、議事の途中でも構いませんので、事務局にお申し付けくださいますようお願いいたします。

本日の議事につきましては、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開、資料及び議事録は公表という取扱いでございます。議事録は御発言者のお名前も含めまして公表されますので、御留意くださいますようお願いいたします。

また、国会会期中のため、公務の都合により、やむを得ず行政側の出席者が会議中に入退室することが想定されますが、御容赦くださいますようお願いいたします。

それでは、議事に先立ちまして、大臣官房土地政策審議官の井上より御挨拶申し上げます。

井上土地政策審議官、よろしくお願いいたします。

【井上大臣官房土地政策審議官】 御紹介いただきました土地政策審議官の井上でございます。

委員の皆様方には、御多忙の中、土地政策分科会に御出席を賜り、誠にありがとうございます。

さて、所有者不明土地問題でございますけれども、利用の円滑化の促進、あるいは管理の適正化というのが喫緊の課題となっており、山野目分科会長をはじめとする土地政策分科会の皆様方に熱心に御議論いただきました改正所有者不明土地法が今年の11月に施行となっております。

また、法の施行状況につきましては、後ほど御報告させていただきますが、それに加えて、空き家対策と所有者不明土地対策というのはかなり密接に関わるものですから、本年2月27日には、両者を一体的・総合的に推進するために政策パッケージを作りまして、関係閣僚会議の場におきまして、斉藤大臣から報告していただいたところでございます。ちょうど今、空家法改正が審議中でございますけれども、その改正も見据えながら、空き家対策との連携を図りつつ、改正所有者不明土地法により創設・拡充された制度につきまして、しっかり使われるように普及を図ってまいりたいと考えてございます。

引き続き土地政策分科会の委員の皆様方から御意見、あるいは御指摘をいただきながら、法制度の運用をはじめとする土地政策の推進、ひいては地域活性化を図ってまいりたいと考えてございます。

本日は、限られたお時間でございますけれども、委員の皆様方から様々な御意見を賜れば幸いです。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【武藤土地政策課企画専門官】 ありがとうございます。

続きまして、土地白書を担当しています政策統括官の小林より御挨拶申し上げます。

小林政策統括官、よろしくお願いいたします。

【小林政策統括官】 御紹介いただきました政策統括官の小林でございます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様方には、日頃大変お世話になっております。この場をお借りして厚く御礼を申し上げます。

土地白書でございますけれども、土地基本法に基づきまして、毎年国会に提出しております。土地に関する動向、それから前年度に講じた施策、今年度に講じようとする施策を

まとめたものでございます。今年度に講じようとする施策につきましては、国土審議会の意見を聴くこととされておりまして、本日、委員の皆様方に御審議をお願いするものでございます。

振り返りますと、平成2年に初めて土地白書を作成いたしました。このときはバブル期の地価高騰が収まらない時期で、土地白書の記述も地価高騰の抑止ということが重視されておりました。それがどんどん社会の情勢が変わってまいりまして、ここ5、6年ですと、今、土地政策審議官からお話がありました所有者不明土地というような、十分管理が行き届かない土地をどうするかということが非常に重視されてまいりました。

今年の、土地白書のテーマは土地の管理をなるべく効率化するためにデジタル技術を使うというふうに活用していくかということについて振り返りをしたものでございます。このテーマはデジタル田園都市国家構想総合戦略が閣議決定されたことを踏まえて設定してございます。具体的には後ほどの説明に委ねたいと思っておりますけれども、様々な省庁でデジタル化が活用されてきております。参事官から引き続き説明をさせていただきますが、本日、審議のほどよろしく願いいたします。

以上でございます。

【武藤土地政策課企画専門官】 ありがとうございます。

カメラ撮りはここまでとなりますので、報道関係の方は御退室をお願いいたします。

(報道関係者退室)

【武藤土地政策課企画専門官】 それでは、以降の議事進行につきましては、分科会長をお願いしたく存じます。

山野目分科会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【山野目分科会長】 委員の皆様におかれましては、御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。お手元にお届けしている議事次第に従いまして議事を進めることにいたします。

初めに、議事の(1)といたしまして、審議事項の令和5年版土地白書(令和4年度土地に関する動向(案)及び令和5年度土地に関する基本的施策(案))につきまして、お諮りいたします。資料に基づく説明を遠山大臣官房参事官をお願いいたします。

【遠山大臣官房参事官】 大臣官房参事官の遠山でございます。座って御説明させていただきます。

令和5年版土地白書(案)について御説明させていただきます。資料1-2を御覧ください。

さい。まず、1ページになります。今ほど統括官からも御説明がありましたとおり、土地白書は、土地基本法第11条に基づきまして、毎年国会に提出されております。構成といたしましては、土地の動向、昨年度に土地に関して講じた基本的施策、今年度に講じようとする施策の三部構成となっております。土地基本法第11条におきまして、講じようとする基本的な施策を明らかにした文書を作成するに当たっては、国土審議会の御意見を賜ることとされていることから、本日、令和5年版土地白書（案）について、本分科会にお諮りしたところでございます。

第1部では、土地に関する動向を示す各種データを掲載するとともに、毎年その時々テーマを設定いたしまして、関連する動向をまとめております。今回の土地白書では、第1部の第1節から第6節で各種データ、第7節をテーマ節として構成しております。第7節のテーマ節では、昨年の本分科会での御意見を踏まえまして、適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けたデジタル技術の活用をテーマとして設定しております。

第2部、第3部はいわゆる施策の年次報告となっております。第2部は昨年度、土地に関して講じた施策、第3部は今年度、土地に関して講ずることとしている施策につきまして、関係府省の施策をそれぞれ幅広く掲載しております。

章立てと主な記載事項は御覧のとおりとなっておりますが、ここに記載されていない事項といたしましては、委員の先生方の御指摘を踏まえまして、第2章の第2節の災害に強いまちづくりの推進について、災害の種類ごとに小見出しを付けたほか、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度の創設をはじめとした取組について追記させていただきます。

続いて、2ページ以降で第1部について概要をお示ししております。2ページはデータ節の御説明となっております。まず、地価と土地取引の動向について、上の2つのグラフを御覧いただければと思います。地価公示の推移につきましては、全国全用途平均・住宅地・商業地、いずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しております。新型コロナの影響で弱含んでいた地価がウイズコロナの下で景気が緩やかに持ち直している中で、地域や用途によっては差があるもののコロナ前の回復傾向が顕著となっております。また、土地取引件数の推移については、ほぼ横ばいとなっております、コロナ前の水準で推移してございます。

次に、左下の土地の資産性に対する国民の意識についてでございます。土地の維持管理コストに対する負担感の増大などを背景といたしまして、土地は預貯金や株式などに比べ

て有利な資産と答える方の割合が減少傾向にあるといったことが見て取れます。

また、右下はオフィスと物流施設の賃料と空室率です。東京都心5区のオフィスの賃料は、令和2年の第3期をピークに減少傾向となっておりますが、このところ減少幅が鈍化してきております。空室率は、ほぼ横ばいの状況です。本文では、このほか大阪、名古屋、札幌、仙台、福岡のデータも掲載しており、今回、横浜も新たに追加しております。東京ベイエリアの物流施設の賃料は高水準、空室率は低水準で推移してございます。

続きまして、3ページ目、4ページ目でテーマ節の御説明をさせていただきます。人口減少等を背景に、所有者不明土地等の外部不経済をもたらす土地の増加が懸念される一方で、土地の利用・管理の担い手が減少しており、データの連携基盤の整備を進めまして、インフラ整備・防災対策ですとか、土地の適正な管理、不動産流通等の各分野において、デジタル技術を活用して土地の利用・管理、取引の効率化・高度化を図ることが求められております。

まずは、左半分ですが、あらゆる分野での利活用の基本となる情報連携基盤の整備の取組についてでございます。4ポツ目になりますが、法務省の登記所備付地図データにつきまして、G空間情報センターを通じた無償公開が開始されました。今回、初めて登記所備付地図データが加工可能な形で民間事業者等に公開されることによりまして、都市計画やまちづくり、災害対応等、様々な分野で活用されて、新たな経済効果ですとか、社会生活へのよい影響をもたらすことが期待されております。

さらに、その下になりますが、現実社会と対になるデジタル空間を構築するのに必要となります3次元点群データの整備も進められておりまして、都市開発や浸水想定、自動車の自動運転等、様々な分野での活用が期待されてございます。

続きまして、右側に移りまして、こちらからは各分野における活用の事例となっております。まずはProject PLATEAUという3Dの都市モデルでございますが、これは、この後の報告事項の中で具体的な御説明をしております。

その下の流域治水DXでは、洪水予測や治水対策効果の見える化等のために仮想空間上に流域を再現いたしまして、実証実験の基盤を整備するという事に着手しております。民間企業等にも開放して、オープンイノベーションで技術開発を促進するという事にしております。また、予測精度の向上ですとか、分かりやすい情報伝達が可能になることで流域全体の防災能力の向上を図ることを目指してございます。

続きまして、4ページ目でございますが、こちらは農地とか森林関係の活用事例となり

ます。まずは農地の関係ですけれども、農地の面積や所在地等の農地情報を一元的に管理するシステムを開発し、様々な台帳を地図と紐付けることによりまして、現地の農業関係業務を抜本的に効率化しております。農業者の方にとっては各種のオンライン申請ですとか、窓口のワンストップ化、あるいは一度入力した情報は再度入力の必要がなくなるなどのメリットがあります。

また、最後ですが、右側に行っていただいて不動産関係になります。こちらではオンラインによる重要事項説明や書面の電子化が進められまして、遠隔地に所在する顧客の移動ですとか費用の負担が軽減されるなど、国民の利便性の向上が図られることが期待されております。

また、土地・不動産情報ライブラリにつきましては、ハザードマップや周辺施設の情報と価格情報を地図上に重ね合わせて確認できるようになるということで、不動産購入の検討ですとか、地域情報の収集等を行う消費者の負担が大きく軽減される効果などが期待されております。本日は、この後の報告事項の中でも具体的な御説明を予定しております。

また、国内の不動産業界でもITやAI等を用いた新たなサービスが提供されております。不動産の価格をAI等を活用して算定するサービスや、所有する土地に合わせた活用方法が簡単に分かるような最適な土地活用を診断するサービスの取組例などを御紹介しております。国民が不動産の取引に当たりまして判断材料となるような情報を容易に入手できるほか、入手できる情報が多様化するといったような効果が期待されているところでございます。

駆け足でございますが、令和5年版土地白書（案）の御説明は以上でございます。

【山野目分科会長】 遠山大臣官房参事官から令和5年版土地白書について説明を差し上げました。

これからこれにつきまして、分科会の意見の取りまとめを進めたいと考えます。委員の皆様には事前に事務局から資料をお送りし、御確認いただきましたとともに御意見をいただいていたところについては、すでに反映しているという報告を受けております。

また、今後の土地白書に関するテーマであるとか、土地政策に関する中長期的な観点からの御意見も本日は承りたいと考えておりまして、そちらのほうは議事次第の後ほどに配置しております議事の（2）の報告を受けてから委員の皆様の御意見を頂戴したいと考えております。特段のことがない限り、この会議は1年度の間1回開くという慣例で、このたびもそのようにお願いしてございますけれども、その機会でございますから、委員の

皆様から忌憚なく土地政策についての御意見を承りたいと考えます。

それでは、差し当たり令和5年版土地白書につきまして、この場で御発言なさって意見をとどめておきたいというものがおありでいらっしゃる委員がいらしたならば、お話を承りたいと考えます。いかがでしょうか。

池邊委員、お願いします。

【池邊委員】 千葉大学の池邊でございます。一応、事前で受けているんですけども、やや足りないと思うところがいくつかございまして、発言させていただきます。

まずは、この白書ですが、土地白書であって不動産白書ではありませんよねという確認です。やはりこれはとても、関連する委員とか、関係する人たちが地価、もちろん不動産市場、私もそういうところに実は関係しているんですけども、ですからしようがないと思うんですが、最初、頂いたものの中も第1章の1番が不動産市場の動向でございました。これも地価の動向から始まっています。確かに皆さん、元旦には地価の動向を見るのかもしれないんですが、やはり土地利用、せめて土地取引の動向から始まって、それが地価にどう反映されているかというふうに、少なくとも国土交通省の関連の方にはそういう見方をさせていただきたいというのが、教育にいる人間としてもそういう気持ちでございます。

昨今では、都市計画を学んだ方が皆さん、金融のほうに参りますので、こういう見方はしようがないと思っておりますけれども、まずは土地利用、私も国土審議会の委員をさせていただいていますが、今年も国土利用に関しての審議がございます。その前提となるものがこの白書だというふうになったときに土地取引がどうなのかということ、それから土地取引のところにはたくさん駐車場とか、いろいろ参考になるものも書いてはあるんですけども、それらは全て減少した、増加しただけで、これだったら中学生でも分かる表記であって、だから何なのと、だから国土に対してどういう影響があるのか。だから地価に対してどういう影響があるのか。例えばロジスティックのところは、ほかのものに比べて非常に上がっていますよね。ロジスティックの動向の着工がまだこれからも上がるのか。それがどう上がっていくのかということとか、そういうことに関する、たくさんの考察は求めません。でも国土交通省としての見解というものはあるべきではないでしょうかというのがまず第1章のところです。

それから、不動産投資市場の動向のところですが、私、実はある投資法人の監督役員をしております。なぜかと言いますと、ここに来ているような、長年、実は私シンクタンクの頃からこの土地白書にも関連しているんですけども、それに関連しているということ

を買われてではありません。ランドスケープという元の専門、すなわち何かというと、サステナブルボンドとかグリーンファイナンス、そういうものに関しての専門家が監督役員の中にいるということ、その投資法人は、これから国際市場に向けて出すときにそれをやりたい。そういうことで環境に関する知識、知見を持った専門家を雇いたいということで、私はそれを聞いて、最初はちょっとJ-REITのことを昔はやっていたんです、実は。初期の頃、国土交通省さんにJ-REITの説明を、局長レクもやらせていただきました。その頃から見るとすごく増えてはいるんですけども、順調かということそうではない。国際的に見て、J-REITが魅力的な市場になっているかと言えば、そうではない。そういうことも書いていませんし、その中にサステナブルな取り込みというか、ものができていないというところで国際的に魅力が欠けているということも確かなんですけども、そこまでは書けないと思いますが、一言もサステナブルボンドとかグリーンファイナンスみたいなものに触れていないということも非常に私としては不満が残ります。

それから、先ほども御説明ありましたが、31ページの土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か。これ40年前からやっていますよね。私のときからやっていますから、そうです。もうこれやめたらいかがですか。国民は、今、テレビではリバースモーゲージ、リースバック、いっぱい説明があって、それどっちなんだと。どっちをやったらいいのかと思っている、知りたいと思っている国民はたくさんいます。リバースモーゲージやリースバックがどのくらい進んでいるかということもこの白書には全く書いていません。少なくともここ5年での成長力は物すごい勢いで進んでいるはず。しかも利用者も多くなっているはず。

では、どうしてそういうものに全く目を向けないでいられるのでしょうか。リバースモーゲージが進んで将来的に、実際にそういう人たちが売ることになったときにどういことになるのかということ、ぜひ国土交通省さんの方には考えていただきたいと思っています。

それから、進んで42ページに参ります。42ページ、私は、治水利水のことをぜひ考えて書いてほしいと申し上げて、ここではこういう試みが書かれていて、とてもいいなと思うんですが、最後のところ。ほかのところはちょっと書き過ぎるぐらいの書き方なのに、最後のところ、流域全体での防災能力の飛躍的な向上を図ることを目指している。ここだけ流域全体での防災能力が飛躍的に向上、何でそれが飛躍的だと言えるのか。今までどうして流域全体での防災能力が低かったのか。これを入れると、どう飛躍的に向上す

るのかということを入れていただきたいと思います。これは説明として入れるべきだと思っております。

それから、同じように55ページです。災害に強いまちづくりの推進。ここは正直言って、第2節の1(1)は、ほとんど新しい文章でも何でもありませんよね。前任の方が書いたものをそのまま書いたのとほとんど同じで、今年土地白書だからということが全くございません。私、これは事前にも申し上げましたが、内閣府の盛土の法制化に関連しました。私は、昨年あれが5省庁を超えて、内閣府でやって法制化できたこと、それがとても大きなことだと思っておりますし、災害に遭った被災地の方には大変申し訳ないし、大変だったろうと思いますが、あれがきっかけとなって全国の不法な盛土に手が入って、私、今も国土交通省の盛土のガイドライン、次回で最後だと聞いていますが、非常にいい精度の高いガイドラインが今出来上がりつつあります。

ただ、それが全国に配られるだけでなく、皆さんのために使われるかどうかということをととても危惧しています。なぜなら土地利用とか土地法制に関わる方々の育成が進んでいないし、専任の人材がきちっと国土交通省からも配置されていませんし、市町村にそれを求めるのは無理だというものです。その辺りのことは、法制化したということと、法制化したから、国土交通省としてはそれを推進するためにどういうふうに今後やっていくべきなのか。それは盛土のガイドラインの後でもいいかもしれませんが、少なくとも法制化されたということが全く書かれていないというのはおかしい。その代わりに、この55ページのような意味のない文字が連ねられている。これを読んで誰が何を感じるのでしょうか。

皆さん方は白書のターゲットを不動産市場の人しか考えていないなというのがこれを見ると分かります。国民はどういうところを読みたいのか。国民は、さっき言ったようにリースバックの話とか、J-REITの話とかそういうものを、あと何だか知らないサステナブル何とかというのが出てきたけど、それは一体何なのだろうか。そういうことが知りたいのだと私は考えておりますので、やはり国民にとって土地白書が役に立つものになっていただきたいと思っております。

それから最後に、75ページに東日本大震災だけが書かれていますが、ここも文字の羅列でほとんど大した事実が書かれてありません。しかも、もう東日本大震災だけではなく、その後に起こった様々な災害、被災地の状況、まだまだ復興していないところがたくさんございます。国土交通省として手を入れるべき場所がたくさんございます。それが11年たった東日本大震災だけをこういうふうに大きく書いて、そのほかの災害、1年間にどこ

で災害が起きたかという一覧もない。せめてその一覧ぐらいあってもいいのではないかと思います。

以上、ちょっと頭を抱えていらっしゃる方もいらっしゃいますが、ちょっと厳しい意見のようですが、やはりターゲットは日本国民に対してのものであるということを認識していただきたいなと思いますし、もう一つのターゲットは、私は国土交通省の職員の方であるというふうにも思っております。職員各課の方々がこの土地白書を見て、自分たちのどの部分がどういうふうに関係しているのか。そういうことを考えて、先ほど御紹介のあった空き家、空き地のような、ああいうような積極的な政策をどんどん打っていく、そういうようなものになればと思っておりますので、その辺については改善をお願いしたいと思います。

以上でございます。

【山野目分科会長】 池邊委員から多岐にわたる重要な御指摘を頂戴いたしました。いずれもごもっともな観点の御注意を頂戴いたしましたと感じますとともに、最も重要なことは、最初に述べていただいた土地白書の基本的性格ということでもあります。政策統括官からの御挨拶の中でもお話がありましたように、土地白書はおよそ30年余にわたる歴史がございます、最初に作られたのが平成の初めでございます。政策統括官のお話にあったように、あのときは荒れ狂う地価とどう向き合うかということが、国土交通省はもちろん、政府を挙げて対処しなければならない局面でありました。確かにあのときの土地白書は地価のことがたくさん書かれてあって、それは状況からいうと、そのような経済的な情勢、市場の動静が書かれていて比重が大きくなるという振合いはやむを得ないというか、当然の成り行きだったという側面があったであろうと感じます。

翻って、それから時間が経過しまして、毎年度、国土交通省の事務当局の御努力によって土地白書の制作を重ねてまいりました。池邊委員から御注意をいただきましたとおり、土地白書は決して経済政策を総括するような文書ではありません。土地政策は市場や経済のことが大事であるとともに、それだけを議論する場所でもありません。顧みますと、平成の最初に土地白書を作ったときには国土庁があって、国土庁が主体となって土地白書を作りました。当時の建設省とは異なる立場から、「よし、土地白書のペーパーを作るぞ」という意気込みがあったものでありますが、今、土地白書を作るところと、そのほかのいろいろな政策に関わる白書を作るところと同じお役所になって、大きな役所の下で作られるようになりました。きちっと心構えを正していかないと、池邊委員から御注意をいただい

たように、何か国土交通省全体でしていることを書いただけではないですかという文章になってしまうおそれというものがあるかもしれません。

半面、土地基本法が令和に改正されて、その法文は土地政策で何をするかということが一覽的に、読む人、すなわち国民に分かるような装いを調えました。決して地価とか取引のことにのみではなくて、土地に関する所有、利用・管理、そして取引の万般について関心を持たなければいけないし、土地基本法がそれを踏まえて、国会に対して年次報告を出すように求めている土地白書もそれらの万般に対する関心はその段階、その段階においてまとめられているものであることが望まれます。

池邊委員から御注意いただいたところを、今ここにおられる国土交通省の皆さんも聴いておられますし、議事録にとどめられて、また、今後の土地白書の実務において活かしてくださるものと考えますし、そのようにお願いいたします。池邊委員、どうもありがとうございました。

続きまして、御意見を承ります。

青山委員、お願いします。

【青山委員】 すみません、ありがとうございます。土地白書の内容には全く異議がないんですけども、一言、今後の土地政策分科会の来年以降も話題になり得る話なので申し上げておきたいことがございます。

1つは、所有者不明土地なんですけれども、令和4年度は所有者不明土地について、様々な関連法の所有者不明土地法等の改正の施行等があったという点で重要な年だったと思います。特に登記関連の義務化等は、ある意味、再開発という点での土地の利用という点で、あるいは公共事業、道路、公共施設等で登記を追求するのに非常に時間、コストがかかっていたという困難性を解消する可能性が今後あるので、とても大きな改革だったと思います。

土地という観点からいうと、本来、都市計画法ができた54年前に、その翌年に都市再開発法ができましたけれども、都市再開発法の中では明快に土地の高度利用というのを都市再開発の目的と掲げたわけで、これまた画期的なことだったと思います。日本では土地は伝統的に絶対所有権的な気持ちが所有者の中に多くて、使うも使わないも自由だと。そういう言い方はしないと思うんですけども、都市の公共施設に責任を持つ立場からいうと、そう感じられるような非常にいびつな意識構造を持っている方もいるというのが、私なんかも都庁の時代にいろいろな再開発事業や公共施設、時には清掃工場の建設とか福祉

施設の建設で土地の買収交渉というのをしましたけれども、ある意味、土地は本当に誰のものかという点がやはり、土地白書でそういう言い方をしていなくても重要な観点だと思うんですけども、そういう意味では、登記の義務化というのは、ある意味、土地の所有と活用という点では非常に大きな改革だったと思います。ですから今年は、令和4年度は節目だったわけでして、これからどうなるかということについて注目していく必要があると思います。これが1点です。

2点目は、それと関連して、令和4年度に非常に大きかったのは生産緑地法が30年目を迎えたということで、市街化区域内農地としての生産緑地の約8割が昨年度で期限を迎えて、これが一斉に放出されるということになると、土地の利用に対して大きな悪影響を与えるということで、生産緑地の30年問題ということで問題になって5年前に生産緑地法の改正がなされて、今後は10年ごとに特定生産緑地に移行できるという改正がなされたわけですが、これについては、全国で二百数十の市街化区域に生産緑地を持つ自治体の努力、関係者の努力等もあって、例えば東京都でいいますと、94%が特定生産緑地に移行したと。おおむね各自治体で8割から9割の特定生産緑地への移行がなされたということで、不自然に突然、宅地が市街化区域で大量供給されるという事態を避けられたという点はやはり、土地白書で公表すべき問題ではないんですけども、強調すべき問題ではないんですが、それを特に大事件として取り上げることが不必要になったという点では非常に意義のあることだったと思います。ただし、生産緑地法は30年でしたが、特定生産緑地は10年ですので、今後、10年なんてすぐ来ますので。

これもまた、今後どうするかということでは白書にすでに書かれていますけれども、田園住居地域等、新たな制度ができたけれども、実はこの間、東京都の都市計画審議会では大いに話題になったんですけども、せっかく田園住居地域という新たな用途地域が50年ぶりにできたのに、1つも全国で指定がないのはいかなものかという発言が都市計画審議会の国土交通省の出身の方だったと思いますが、会長から発言があったというようなこともございました。

ちなみに、税制改正を伴う農地保全を図る地区計画、これもまた非常に優れた制度だと思いますけれども、残念ながらこれも1件もないということでした、これらについては、今後、関係者が、白書に書いてあるように制度を生かしていく努力というものを重ねていく必要があるので、これも今年の土地白書に関連した1つの視点、論点なのかなと思うので、以上2点をここでは今後の問題点として指摘をさせていただきたいと思います。白書

の内容については、全く異議ございません。どうもありがとうございました。

【山野目分科会長】 私の通勤の経路に結構まとまりのある畑があつて、のどかな風景でしたが、いつも通勤の折に、ここが30年経ったらどうなるものであろうかと思い、他人事ながら心配していましたが、昨年、突然エネルギーな利用に、もちろん農地としてですけれども、市民を受け容れて用いてもらう畑の部分を設けたり、レストランを造つて、それから直売所も造つたりしました。何か見違えるように良い方向に変わってきて、調べておりませんが、多分これは特定生産緑地の制度を活用して、このような方向にもってきているものであろうという印象を抱きまして、政策効果が現れてきていると感じます。それと同時に、青山委員から御注意があつたとおり、今後、引き続ききちっと見ていかなければいけないというお話もそのとおりではないかと思われまふ。青山委員、どうもありがとうございました。

引き続き、御意見を承ります。遠隔で御出席の田村委員に御発言をいただいた後、松尾委員からお話をいただきます。

田村委員、お願いします。

【田村委員】 私は防災の観点から発言します。第6章に東日本大震災に関連する記載があり、土地の白書において、東日本大震災に係る事項が継続的に掲載されているということは、大災害の復旧・復興施策の取り組みに係る事項を取りまとめることは重要であり、また、その教訓が、「所有者不明土地」の解消を目指す法整備といった方向性に進んだことから適切であつたと理解します。そろそろ東日本大震災についても発生から十数年経ち、ハード的には復興の目途が見えたという認識に立っております。

今度は、この大震災の経験を生かして土地という問題を考えていくところが、観点として上がつてこなければいけないのではないと考えます。これは白書に対しても、この場でいろいろと検討が進んだり、取組が進んだりすることも理想として、申し上げます。

自然災害の発生可能性を踏まえた土地利用を、東日本大震災の経験も踏まえ、考えていく必要について、御異議はないのではと信じているところです。自然災害リスクというのは、ハザードが空間的な位置によって与える影響が異なる一方、その空間に存在する土地利用用途や建物の利用状況によって、脆弱性や暴露量の程度が異なりますので、顕在化する被害が異なつて参ります。平たく言うと、自然災害は防ぎようがないのですが、その利用状況によってどのぐらいの被害が出るかということは、ある程度計算することができるようになっています。

よって、自然災害リスクを空間的に、位置情報的にコントロールすることが人間にできるとなれば、それは空間計画であったり、土地利用ということが、被害の軽減に重要な意味を持つところだと思います。先ほど流域というお話がありましたが、水害に対して、同じリスクに暴露している運命共同体としては「河川流域」ということになりましょうし、地震であれば「断層」の影響を受けるエリアとなります。

ですので、土地利用をもって安全・安心ということを実現するためには、災害想定を踏まえて土地の状況を調べつつ、どのように運用していくかということを利用者の観点から考えること、並びに自然災害が起こってしまった後の土地利用規制とその後の復旧・復興の道筋を全体的にどう考えていくかということを利用者の整理することは、国土交通省の災害部門であったり、内閣府の災害対応の部門だけに任せておいてよいものではなくて、この土地政策の場面で考えていくことが将来のより有効的な土地利用につながっていくのではないかと思います。

【山野目分科会長】 東日本大震災はもちろん巨大な災害でありましたし、忘れてはならないものでありますけれども、同時に田村委員から御注意いただきましたとおり、災害は東日本大震災だけが起こったものではありません。過去に起きた様々な出来事を通覧して、改めて今後の土地政策に活かしていく観点ということが大切であるということ、皆さん御異論がないところであると考えますが、改めて田村委員から注意喚起をいただきました。ありがとうございました。

この後、松尾委員、熊谷委員の御発言をいただきます。そのことを御案内した上で、議事の進め方についていささか補足のお話を差し上げます。今、お願いしているのは土地白書の審議でございます。この後、議事の（２）のところでは土地政策についての実質的な御意見を委員の皆様から、国土交通省から所要の説明をもらった上でおっしゃっていただきたいと望みます。今、議題としております事項は、国土交通省設置法 7 条 2 号で与えている土地政策との関係での言わば手続的な議題でございます。7 条 1 号が謳うとおり国土審議会は、土地政策の実質をきちっと審議しなさいという役割があり、そちらは、この後の議事の（２）のほうでございます。この振合いで本日は議事次第を組み立ててみました。引き続き、どうぞよろしく願いいたします。

松尾委員、お願いします。

【松尾委員】 ありがとうございます。私から 1 点、土地白書（案）に記載がございませぬ地価動向の分析についてお願いがございませぬ。本年度の取りまとめとしましては、全体

として全国商業地・住宅地ともに上昇傾向にあり、上昇率も拡大しているという取りまとめで、私も異論のないところであります。

ただ、若干気になるのは、調査地点がおそらく2万6,000ポイント程度あると思えますけれども、その中で上昇しているのは6割弱ぐらいで、4割以上が下落傾向を示しており、とりわけ地方で下落しているところも少なくないという事実です。この傾向をどう見るかということについて、来年度にかけて少し動向を継続的に見ていただいて、地価動向の二極化というようなことが進んでいるのかどうか、そして、それは問題として取り上げるべき動向なのかどうかについて、じっくり見ていただきたいと思えます。

これはおそらく施策の方向性とも絡む問題であると思えますので、今年については、おそらくコロナの影響が収まったので、そこからの回復が始まったところということで若干流動的な状況にありますので、もう少し長期的に見て、この二極化ということが深刻な問題になり得るのかどうかということについても分析していただいた上で、必要であれば来年度、この問題の言及について御検討をいただければと思えます。

私からは以上でございます。

【山野目分科会長】 松尾委員、どうもありがとうございました。地価の把握の仕方についての大切な問題提起を頂戴いたしました。

続きまして、遠隔で御参加いただいている熊谷委員、お願いいたします。

【熊谷委員】 千葉県熊谷でございます。委員として、今後どうぞよろしくお願いをいたします。

改めて、令和5年度の土地白書の取りまとめに当たられた会長をはじめとする委員の皆様、並びに本分科会事務局の皆様には感謝を申し上げます。

白書の内容には、私ども異論はございません。その上で事例として少し紹介をさせていただきます。デジタル技術の活用について様々な形で言及していただいております。地方社会の課題の解決であったり、魅力の向上のためにも必要不可欠なことだと私も考えております。

我々千葉県では、流域治水の取組として防災・減災対策、期待できる危機管理型水位計の設置ですとか、森林情報の共有や活用を目的とした森林クラウドなど、デジタル技術の活用による取組を千葉県においても実践をしております。その中で、流域治水におけるDXという文章が42ページ目にありますけれども、私どもは令和元年の房総半島台風によって非常に大雨で甚大な被害が千葉県の中でも発生いたしました。その中で関係者ととも

に流域治水に取り組んでいる一宮川の流域治水において、河川改修工事の部分で3D都市モデルを活用しまして、住民説明会の場で具体的にそれぞれの個別の建物がどのように浸水リスクにあるのか、その可視化を行って説明をしたところ、参加者の多くの方々から河川整備の必要性というのを改めて理解をしたというお声をいただいてまいりました。そういう意味で行政的な様々な計画立案にも重要でありますし、行政の政策を理解、納得していただくためにも、こうしたデジタル技術の活用というのは将来性が十分にあるだろうと私どもは思っております。

今後は、国のほうで建築であったり都市のDX化をさらに進められると思っておりますので、先ほどの防災分野はもちろん、環境ですとか、エネルギー、物流、様々な分野で活用を期待しております。国においては、人的・技術的な支援、また、予算補助などを含めた強力なリーダーシップを発揮していただいて、私どもは地方自治体の立場からそれを具体の現場で応用、活用を進めていきたいと考えています。

私からは以上です。ありがとうございました。

【山野目分科会長】 ありがとうございました。知事におかれては御公務、御多用でいらして御退室の予定がおありであると伺っておりました。デジタル化ないし3Dの問題などにつきましては、この後、議事の(2)のところ国土交通省から報告を受けた上での意見交換が予定されておりますけれども、ただいま知事からは御退室なさる前に、それに関連する大切な御意見を頂戴することができませんでした。うれしくございましたし、安心をいたしました。どうぞ今後とも、御公務、御多用でいらっしゃると思いますけれども、土地政策分科会のことをよろしく願いいたします。ありがとうございました。

【熊谷委員】 ありがとうございます。途中退室することをお許しいただければと思います。申し訳ありません。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

ほかに御意見がないようでしたら、ここでお諮りをいたします。

2点、御案内を申し上げます。第1点は、ただいまのこれまでの議事において、池邊委員、青山委員、田村委員、松尾委員、熊谷委員から頂戴した意見を令和6年版の土地白書の制作に当たり、十分にそれらの御指摘に留意し、活かしてくださるよう分科会長から国土交通省事務当局に対して要請いたします。

2点目といたしまして、議題としてお諮りしております令和4年度土地に関する動向の

案及び令和5年度土地に関する基本的施策の案につきまして、これらについては、特に異存はないという意見を、国土審議会長を経由して政府に伝えるということをお諮りいたします。これらの点について、委員の皆様にお許しをいただくことがかなうかお諮りいたします。いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【山野目分科会長】 どうもありがとうございます。よろしゅうございますか。

あわせて、議事手続との関係で引き続き関連してお話を差し上げます。国土審議会における手続を了した後、土地白書が閣議において決定され、土地基本法11条の規定に基づきまして、国会に提出される段取りとなります。今後、事務当局において閣議決定、国会報告に向けた作業を進める中で、字句や文章表現等につきまして、多少の推敲が必要になることが考えられます。その際、その推敲の作業を分科会長に一任をいただきたいというふうをお願いいたします。この段、お許しをいただくことがかないますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【山野目分科会長】 どうもありがとうございます。そのように決定いたします。

議事の(1)についての審議をいただきました。

続きまして、議事の(2)に進むことにいたします。土地政策をめぐる最近の動きについて、いくつか報告事項がございます。議事次第にありますように①から⑦までの説明があり、これらを差し上げた後で、委員の皆様からのお尋ねや御意見を頂戴するという段取りにいたします。若干、本日、国会対応が事務当局に対して求められていると聞いております。お手元の議事次第に掲げてあります順番との間で多少の前後がございます。そのことを御了承賜りたく存じます。

まず、資料4の第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しにつきまして、不動産・建設経済局地籍整備課の實井課長から説明をお願いいたします。

【實井地籍整備課長】 地籍整備課の實井でございます。座って説明させていただきます。

資料の4番を御覧いただければと思います。まず、1ページでございます。地籍調査の概要でございます。国土調査法に基づきまして、主に市町村が実施しておりまして、一筆ごとの土地の境界や面積等を調査するもので、その成果は登記所に送付され、登記簿が修正され、登記所備付地図となるものでございます。

事例として、中段の図面を御覧いただきたいと思うんですけれども、左側が調査前の図

面でございます。主に地租改正に伴って明治中頃までに作成されたもので、正確性に欠けるようなものとなっております。地籍調査では、このような土地におきまして、土地の所有者に境界を確認していただき測量を行うことで、右側にあります図面のような正確な図面を作成するものでございます。

2 ページ目を御覧ください。こちらが令和2年度から始まりました第7次国土調査事業十箇年計画の概要でございます。地籍調査につきましては、十箇年計画に基づき実施してございますけれども、1番目でございますように、「迅速かつ効率的な実施を図るための措置」というものを第7次十箇年計画の中で定めておりまして、そのような取組の中で十箇年の計画量などを定めているといったものでございます。

次に、3 ページ目を御覧ください。全国における地籍調査の進捗率でございます。令和3年度末の時点で52%となっております。なお、土地区画整理事業など一定程度地籍が明確な形で整理されているような地域を除く、いわゆる優先実施地域といったものを分母に置きますと80%の進捗率となっております。右側のところに県別の進捗率の棒グラフが書いてございますけれども、都道府県別で地域差が大きくなってございまして、主に都市部では進捗率が低い傾向になってございます。

次に、4 ページ目を御覧ください。第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しの方向性について御説明させていただきます。地籍調査のさらなる円滑化・迅速化のため、令和6年度に中間見直しを行うこととしております。このため令和4年度、中段の左側のところがございますけれども、新たな調査手続等につきまして、手引の作成や研修会を開催するなど活用促進に取り組むとともに、地方整備局等と連携して自治体の課題やニーズを聴取する自治体キャラバンや自治体のアンケートなどを行ってまいりました。これらの取組によりまして課題やニーズについて整理している途中でございますけれども、右側のところに赤囲いで書いてございますが、例えば土地の所有者が不明な場合の手続につきましては、令和2年度の見直しにおきまして対応してきたところなんですけれども、所有者が分かっていても返事をいただけないなど立会い非協力者への対応が課題となっていると、そのようなことが明らかとなっているところでございます。

下段に移りまして、令和5年度から6年度の間取り組ですが、令和4年度までの結果を踏まえまして、第7次十箇年計画の中間年である令和6年度までに課題・ニーズに応じた計画の中間見直しの検討を進めることとしております。具体的に申し上げますと、下段にありますように、国土審議会の下におきまして、国土調査のあり方に関する検討小委員会を設

置し、今年度後半から審議をいただきまして、課題・ニーズに対する見直しの方向性を提示。決定した方向性を踏まえて中間見直しを進める予定としております。

以上でございます。

【山野目分科会長】 中間見直し、よろしく申し上げます。ありがとうございます。

続きまして、資料5をお取り上げください。資料5の低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）の拡充・延長及び資料6の「不動産ID」の活用等の総合的な推進について、不動産・建設経済局不動産市場整備課の墳崎課長から説明をお願いいたします。

【池田不動産市場整備課調整官】 不動産市場整備課でございます。調整官の池田と申します。課長の墳崎が所用により退出しておりますので、私から説明をさせていただきます。

資料5につきましては、令和5年の税制改正で拡充・延長させていただいたものでございます。1ページ目を御覧ください。こちらの税制改正内容については、令和2年度に新しく創設したものでございますけれども、令和5年度においては、その措置の延長と、さらに拡充を行ったところでございます。

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保しまして、さらなる所有者不明土地の発生を予防するということで、所得税、個人住民税に関しまして、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置として、長期譲渡所得から100万円を控除する措置について、3年間延長させていただいております。

2ページ目をおめくりください。令和5年度につきましては、さらに拡充というところでございます。今までは譲渡価格500万円のものについて特例措置を適用させていただいておりましたけれども、さらなる土地取引をカバーするということで、こちらの一定の土地に関しましては、上限を800万円に引き上げさせていただきました。

具体的に一定の土地につきましては、市街化区域または非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地、そして②番にございますように、所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地につきましては、800万円に引き上げさせていただいております。800万円の引上げを行うことで、土地取引の大体500万円から800万円の土地取引のうちの約7割をカバーできるということで制度の拡充を行っております。

3ページに移りまして、令和2年の創設時からの実績について御説明させていただきます。こちら低未利用地の譲渡に関しましては、全特例を受けるためには確認書というものを交付する必要があるのですけれども、その交付実績につきましては5,150件になっております。具体的にどういった形で低未利用地がこちらの税制を使いまして利用されているかと申しますと、譲渡前の状態として空き地が大体55%でございましたところ、譲渡後は約6割のものが住宅として活用されております。

次4ページ目をおめぐりいただきまして、実際の交付実績として、各都道府県でどのくらい件数として使われているかというところをお示したものでございます。都道府県によって結構件数のばらつきがございますけれども、一番多いところでは北海道で351件、そのほか茨城県ですとか静岡県、愛知県、鹿児島県などで多くなっております。平均すると約110件、そして1件当たりの譲渡の対価の額は平均すると247万円となっております。

次に、具体的にどういった適用事例があるのかというところを御紹介させていただきます。5ページ目をおめぐりください。山形県鶴岡市においては、複数の所有者（3名）がいたところを宅建業者がコーディネートしたことによって、1つの土地として、事業用地として一括譲渡されたという事例がございます。この売主（3人）に関しましては、100万円の控除がそれぞれ適用されている形となっております。

また、右の事例に関しましては、北九州市に住む所有者が、両親の住んでいた鶴岡市の空き家を解体して売却、新たに住宅用地として譲渡した事例でございます。こちらは北九州から鶴岡というところで交通費や宿泊費等の負担があったところで、なかなか費用がかさんだところでありましてけれども、こちらの特例を適用したことによって税負担が軽減され、解体後売却することができたというところで利用の促進が図られているものと承知しております。

最後のページになりますが、こちらは石川県輪島市での事例でございます。相続によって老朽化した空き店舗を取得しましたが、こちら相続人も遠方に居住してしまっていて管理が負担になっていたところを、宅建業者の紹介によって新しく購入者が現れて、ライダーのガレージハウスとしてリノベーションされて使用されることになりました。遠方に住んでいて管理が負担になっていたりですとか、こちらの税制によって税額が減額されるというところで、売却価格の交渉を行うきっかけとなったというところで取引が成立した事例として承知しております。

資料5 に関しての説明は以上となります。

続きまして、資料6 のほうも私から説明させていただきます。「不動産ID」の活用等の総合的な推進というところをごさいますて、おめくりいただきまして、まず、「不動産ID」というものは、各物件について不動産の番号を付番するという取組でございます。現状、例えば、それぞれの事業者や登録している場所によって住所の表記のゆれがあつて情報が連携しづらいという状況がございます。これに関しまして、それぞれの物件に「不動産ID」を付番することによって、物件を正確に一意に特定することが可能になりまして、情報の紐付けが容易となり、関連情報の連携・活用が促進されるというところがございます。

1枚おめくりいただきまして、こちらに関しては、一昨年の秋から4回にわたって検討会を実施しまして、どういった形で今後進めていくかというところでガイドラインを作成しております。

4ページ目を御覧いただきまして、「不動産ID」の基本ルールとしましては、不動産登記簿の不動産番号を基本として、この番号だけでは特定できない場合にも対応できるよう、特定コードというものを加えた17桁の番号で「不動産ID」を設定することとしております。行政または民間におけるサービスの共通基盤として利活用すべき「ベース・レジストリ」、こちらはデジタル庁が行っているものですが、その一種として「不動産ID」を指定するよう、今デジタル庁と調整をしております。

5ページ目については、どういった形で例えば土地とか建物とかについて付番するのかのルールについて、参考として載せさせていただいているものでございます。

6ページ目に移りまして、「不動産ID」の取組に関しましては、骨太の方針ですとか、新しい資本主義に向けたランドデザイン・実行計画の具体化というところで、後ほど御説明がありますが、PLATEAUですとか、建築の3次元データを行うBIMですとか、「建築・都市のDX」の取組と一体的に行いながら、「不動産ID」の活用を促進する取組が盛り込まれているところでございます。

7ページ目に移りまして、デジタル田園都市国家構想の実現に向けた「建築・都市のDX」の取組の方向性というところで、「建築・都市のDX」の取組として、国交省では、先ほど申し上げた建築BIM、PLATEAU、そして「不動産ID」の取組を一体的に活用することによって、地域の課題を解決する活用事例の創出ですとか、都市開発・維持管理の効率化、地域政策の高度化、新サービス・新産業の創出に寄与できないかというところで取組を進めているところでございます。具体的には、まず、令和5年度から多様なユ

ユースケースを開発し、令和7年度に社会実装に着手していくようなスケジュールで行っていきたいと考えております。

8ページをおめくりいただきまして、こちらは「不動産ID」をキーとした官民データ連携による成長力の強化というところで、「不動産ID」を情報連携のキーとしながら、官民データの連携を促進して、不動産取引・都市開発の活性化、物流・流通の高度化、インシュアテックの推進、行政のDXなど、官民の幅広い分野における成長力強化を図るため、これから取組を進めていくところでございます。

今月中に官民協議会を設置して、民間の事業者の方々といろいろ議論しながら、幅広い分野での連携・促進を考えていくこととしております。また、「不動産ID」を情報連携のキーとして、先ほど申し上げました各分野で成長力強化に資するビジネス実証も並行して行っていく予定でございます。

最後のページになりますけれども、ビジネス実証、ユースケースのイメージとして例示を4つほど載せさせていただいているものです。まず、左上に関しましては不動産取引につきまして、不動産業者は物件調査を仲介などを行うときに実施しますけれども、「不動産ID」を用いてピンポイント、横串で検索することによって調査に関しまして、より迅速に効率化しながら行えることが期待できるのではないかと考えております。

また、右に移りまして、物流に関しましては、ドローン配送がこれから進んでいくところかと思えますけれども、地図上で「不動産ID」によって出発地点、中継地点、到着地点を指定することによって、ドローンによる荷物配送を正確に実現することが可能になるのではないかと考えております。

また、空き家に関しましては、空き家の実地調査におきまして、住民基本台帳や水道利用データ等を重ねることにより、自治体が行う空き家の把握や推定というものを迅速化・精緻化しながら行うことを支援することができるのではないかと考えております。

そして最後、防災分野に関しましては、被災者台帳の整備には、住民基本台帳など各種台帳データや被災エリア情報の統合が必要でありますところ、「不動産ID」を通じて情報連携をすることで、被災者支援が迅速化するのではないかと考えているところでございます。

以上でございます。

【山野目分科会長】 池田調整官におかれましては、どうもありがとうございました。

続きまして、資料2及び資料3をお取り上げください。土地基本方針の変更に向けた検

討状況及び改正所有者不明土地法の施行状況について、不動産・建設経済局土地政策課の高山課長から説明をお願いいたします。

【高山土地政策課長】 高山と申します。まず、資料2、土地基本方針の改定についてでございます。おめくりいただいて1ページ目、土地基本方針、政府の土地政策の基本的方向性をまとめるものでございまして、令和2年の土地基本法改正に伴って制度化をされておりまして、改定に関しまして、特にルールはないんですけれども、前回改定の令和3年のときに民事基本法改正の施行がされる等の政策の状況を踏まえまして、来年、令和6年に改定をする予定で検討を始めております。この時期については、今年のこの会議でもお示しをしたところではございます。

2ページ目を御覧いただきまして、基本方針の現行の概要であります。土地の利用・管理に関する行政計画、所有者不明土地を含みます土地の適正な利用・管理に関する措置、不動産取引、地籍調査等の調査、不動産情報の提供といった項目立てをいたしまして、政策の方向性を包括的にまとめております。

続いて、3ページ目でございます。前回改定以降の最近の主な政策の動向をざっとまとめております。国土形成計画は、この夏の改正に向けまして、今、最終段階にございます。

2ポツ、空家法については、改正法案が国会提出中。明日衆議院の審議がされるという状況でございます。また、区分所有法制に関しまして、法制審議会におきまして議論の真っ最中でありまして、

防災・減災に関しましては、先ほど委員からも御指摘あった盛土規制法、それから流域治水の強化といったものが進んでおります。

右に移っていただきまして、情報基盤整備に関しましては、後ほど各論の報告がありますけれども、この分野でもデジタルの政策が加速しているというところがございます。

4ページ目でございます。企画部会におきましては、次期の改定を見据えながら、昨年度から土地の利用・管理に関します地域課題、グリーン社会、防災・減災、デジタル技術といったテーマを中心に委員や団体からプレゼンテーションをいただいております。

48回、地域管理や制度的な課題をテーマにした回では、松尾委員から、今後取組の中心になっていくのは、顔が分かる範囲の地域コミュニティーであろうと、そうした団体にインセンティブを持たせる、また、地域の情報を共有できる仕組みが重要だろうといったような御知見をいただいております。また、関係団体からもこの法制を実際に活用しようとした立場からの課題について御指摘をいただいております。

おめくりいただいて5ページであります。49回企画部会、まちづくりや防災をテーマにした回では、杉山委員から、タウンマネジメントの事例といたしまして、ニュータウンでコミュニティー形成なり、地域の共同施設の運営管理を行う社団法人の事例について御紹介いただきました。また、田村委員から、事前復興計画の策定など、次なる国難災害に備えました土地政策というものの検討について御意見を賜っております。

続いて、6ページをおめくりいただきまして、今後、また今月、来月と委員から御知見をいただく回を予定しておりまして、そして議論を重ねた上で、夏以降、各省庁からも施策の登録なり、取組状況の紹介などをいただいて、具体的な検討段階に移っていくというところになっております。

以上が土地基本方針でございます。

続いて、資料3のほうを御覧いただきまして、改正所有者不明土地法の施行状況についてでございます。昨年、所有者不明土地法を改正いたしました。コンセプトは大きく3点でございます。1つが、所有者不明土地の利用の円滑化をさらに使いやすくする。地域福利増進事業に対象施設を追加する等をやっております。中ほど右手でありますけれども、管理不全土地対策といたしまして、市町村長による勧告や代執行を可能にする制度を創設いたしました。また、下段になりますけれども、推進体制の強化ということで市町村の対策計画の作成であったり、NPO等の担い手を推進法人に指定するといった措置を新たに設けております。

おめくりいただきまして3ページ目です。この法律、昨年11月に施行いたしました。政省令やガイドライン、基本方針で制度の詳細を定めております。新たに地福事業を対象にいたしました再生可能エネルギー発電設備につきましては、国会での審議も踏まえまして、災害時の地域への供給、あるいは事業実施時の住民説明、モニタリングといった慎重な手続を求めています。

おめくりいただきまして4ページ目でございます。また、市町村の計画制度を創設いたしました。その計画の活用などによりまして、民事法制、所有者不明土地管理制度といった制度、あるいは空き家対策といった他の施策との連携についてガイドラインに定めて訴えているところでございます。

おめくりいただきまして5ページ目であります。こうした法改正に合わせまして、対策に取り組む市町村や推進法人に対しまして、実態把握や所有者探索、あるいは管理不全状態の解消に要する費用に対しまして、財政支援措置も設けております。

続いて、6ページ目でございます。地域福利増進事業、あるいは推進法人、こういった事例の発掘や育成に向けましてモデル調査も行ってきております。この中から推進法人の第1号としてつるおかランド・バンク、指定の事例が出ております。また、新潟県の粟島浦に続きます地福事業の裁定事例の発掘に向けまして、現在、住宅地の中にある所有者不明土地、こうした空き地を地域住民の交流に活用しようといったような目的で具体的な取組が複数例、今、手続進行中になっております。こうした事例の実現に向けまして、個別にコンサルティングなどを行いまして支援をしていきたいと思っております。

7ページ目でございます。所有者不明土地と空き家対策ということで、発生要因でしたり、生じる課題、あるいは必要な対策、相当程度共通しております。また、地域では実際これらが混在しているといったことでございますので、土地と建物をできるだけ切り離すことなく、一体の空間として管理・活用を考えていくということが施策効果を発現させる上で有効であるという考え方から、空き家と空き地をまとめて有効活用を図る事例も現場でも上がってきております。このような好事例の展開を図っていきたいということで、この両対策の一体的・総合的推進につままして施策パッケージというものをまとめているのでございます。

具体的に本格的な運用は、今、国会提出中の改正空家法の成立、施行を待つということにはなりませんけれども、今、地方に周知をしておりまして、計画の一体作成であったり、土地・建物の活用・管理の一体化、あるいは施策を補完する民間主体を合同で指定するといった取組によりまして、この地域の負のストックの解消を実現してまいりたい。それを支援していきたいということでございます。

私どもの報告は以上でございます。

【山野目分科会長】 土地政策の基本的な部分についてお知らせをいただきました。

続きまして、資料7をお取り上げください。Project PLATEAUって一体何だろうというお話が都市局都市政策課の諏訪課長からいただきます。よろしく願います。

【諏訪都市政策課長】 都市政策課の諏訪と申します。よろしく願います。

1ページを御覧いただきますと、Project PLATEAUと申しますのは3D都市モデルの整備、それを活用すること、また、それを皆さんにオープンデータとして公表していく、これを一体的に進めるものとなってございます。2020年にスタートした新しいプロジェクトでございまして、3D都市モデルの整備という箱のところを御覧いた

できますと、新宿駅の周辺が例で示されてございます。サイバー空間上に都市の形状全体を再現するというものでございます。

また、PLATEAUの特徴といたしまして、そこに再現されている建物等のオブジェクト一つ一つにつきまして、建物でいけば用途や構造等の属性情報も一緒にデータとして保持されているというものとなっております。これによりまして、「カタチ」だけではなくて「意味」もデータ化されているというのが非常に特徴的なところでございます。こうしたデータにつきましては、もともと自治体のほうが定期的に調査をしたり、更新をしております2次元の地図でございまして、航空測量の成果、また、土地利用や建物の現況についてのデータについて、もともと紙ベースで持っていたようなものをデータ化して入れ込んでいるというものになってございます。

下のほうに整備都市数というところに書いてございますけれども、もともと国の調査事業としてスタートした段階では60都市を整備いたしましたけれども、2022年度には新しく自治体のほうで補助の制度を設けまして、国と自治体のほうでそれぞれ整備をするというようなスキームになってございまして、大体130都市について、このようなモデルが整備をされたところでございます。中期的には500都市での整備を目指して、さらに進めていきたいと考えてございます。

右のほうに活用ということでユースケース開発ということで書いてございます。今、整備をしたモデルと多様な分野のデータを掛け合わせることによって様々な活用いただけるだろうということでございます。代表的な分野としましては、防災、あるいはまちづくり、環境・エネルギーなどの分野でございまして、こういったところで地域課題の解決に結びつけていただきたいということでございまして、例えば防災でいきますと、災害リスクを3次元で可視化するという、あるいは時系列で浸水の範囲が広がっていく様子を表しつつ、それに応じて適切な避難ルートを指し示すというようなアプリケーションを開発したりなどを行っているところでございます。

1ページおめくりをいただきます。令和5年度、足元でどのような取組を進めていこうとしているのかというところでございまして、私どもとしまして、今までも実証というフェーズから社会実装のフェーズへとということでさらに進めていきたいと考えているところでございます。柱としましては3本立てでございまして、データの中身をもっと高度なものにしていくということ、それから効率的にデータの整備をやっていくと、そういったところをやっていきたいと思っておりますし、また、ユースケースの開発について

は、さらに幅を広げていく。それから一番右のところに書いてございます、地域における社会実装ということで、自治体での取組ということを支援させていただきたいと考えてございます。

特徴的には、先ほど来説明があったところでございますが、点線で囲まれてございます「建築・都市のDX」ということで、「不動産ID」などとも連携をした形でさらに取組を広げていこうということございまして、左側のほうから、今まで地上の都市の様子を再現するということございましたけれども、地下の構造物についても再現するということに取り組みたいと考えてございますし、またBIMということ個々の建物の3次元モデルとの連携ということを構築することによりまして、建物内部の様子も再現することを目指すということでございます。これによりまして、建物内外を通じた物流のサービスでありますとか、そういったことについてもユースケースを開発していくなどによりまして、さらに活用の幅を広げていきたいと考えてございます。

また、「不動産ID」を介して様々なデータとの連携をしていくということは、先ほど御説明があったとおりでございます。そういった連携によりまして、私どもとしましてもさらに3D都市モデルの活用分野を広げていきたいと考えてございます。

3ページ目は参考でつけてございます。

以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。

報告事項の最後になります。資料8の土地・不動産情報ライブラリの構築について、不動産・建設経済局情報活用推進課の奥田課長からお話をお願いいたします。

【奥田情報活用推進課長】 情報活用推進課から御説明させていただきます。

まず、めくっていただきまして2ページでございます。土地・不動産情報ライブラリの構築を今進めているところでございますけれども、その背景的なところの御説明を簡単に差し上げます。

不動産取引を考えられる際については、参照する情報といたしまして、もちろん価格情報というのが重要ですが、それ以外にも周辺の公共施設の立地状況であったり、あるいは昨今の災害状況を踏まえたハザードリスクに関する情報であったり、いろいろな情報が実際、参考にされており、例えば子育て世代であれば、学区の情報などといったところもニーズがあるところです。こういった情報、価格情報も含めてですけれども、すでに国や地方自治体等から提供されているというものも多くございます。ただ、様々なサイト

から様々なデータ形式で提供されているというところが、なかなか使い勝手として難しいところもあるのかなというのが現状だと認識しております。

右下のほうにいくつかデータを挙げておりますけれども、例えば真ん中の災害に関する情報ですと、国土交通省のほうでも重ねるハザードマップということで、いろいろな災害に関する情報というのが地図上で確認ができると。あるいは下のところで地価の関係につきましても、国土交通省のほうでの地価公示ですとか、取引価格情報というのも提供されていますし、あるいは全国指定流通機構連絡協議会のほうからもREINS Market Informationという形で提供もされております。

さらに少し上に上がっていただきまして、公共施設ですとか、学区等の情報につきましては、こちらでも当課で行っておりますけれども、国土数値情報ということでGISデータ、地理情報システム、そういった一定のソフトがあれば、読み解いて地図上に可視化できるデータとして提供しているというものがございますけれども、そういったソフト、一定の知識が必要ということで、一般の方がすぐ使うというにはちょっとハードルがあるような状況かなというところです。

こういう状況を踏まえまして、次のページをめくっていただきまして、当課のほうで今、構築を進めておりますのが土地・不動産情報ライブラリということでございます。一般の方々、不動産に関して関心を持っておられる国民一般の方であったり、企業の方であったり、そういったあらゆる方が必要な情報にスムーズにアクセスできるようにするような環境を整備したいということで、左下に掲載予定のデータを掲げておりますけれども、先ほど申し上げました価格の情報、防災の情報、周辺の地域の公共施設等々の情報といった、こういった情報を1つのサイトで集約して提供する。しかも、イメージもつけておりますけれども、地図上で関心のあるデータを選んでいただけると、それをプロットするとか、面的に表示するとかいうことができる。右側にありますように、それを重ねて一気に見られるということで、価格の関係と災害の関係と、あと例えば学区の関係とか、そういったことを重ね合わせて、その地域、その場所というところの情報を一括して見るることができるというようなサイトを考えております。こういうことで情報探索コストというところが低減することができるのではないかと考えております。

こちらのほうを令和6年度の運用開始に向けまして、令和5年度は設計、開発等々を進めていきたいと考えております。掲載するデータにつきましては、いろいろ関係の方々への調査なども踏まえまして絞り込んだということと、あとすでに全国的に全国レベルで整

備されているデータを集約するというをまずは優先順位としてつけておりますので、今こういったリストにしておりますけれども、今後のデータの整備状況なども踏まえながら充実を図っていきたいと思っております。

また、このサイトを通じての提供だけではなくて、例えば地価の情報であったりとか、施設の情報であったりとか、こちらからAPI連携という形で事業者さんから引っ張っていただいて、そちらのほうの独自のサイトで使っていただいて、また、情報提供をしていただくといったようなことにも活用いただくことを考えているところです。

以上でございます。

【山野目分科会長】 ただいまの奥田課長を含め国土交通省の各担当官の皆様におかれましては、御説明の労をいただきましてありがとうございます。

委員の皆様にご都合7件について報告事項を差し上げました。これから委員の皆様からの意見、御質問等を頂戴するに当たりまして3点の御案内があります。

1点目は、土地政策に関する中長期的な観点からの御意見がおありでいらしたならば、おっしゃっていただくようお願いいたします。

2点目といたしまして、次回の令和6年版土地白書の作成に向けて、今後の土地政策の在り方や方向性等を踏まえながら、どのような観点を踏まえるべきか。テーマ設定をイメージして、どのような題材を取り上げるかといったことについて、事務局から御議論をお願いしたいという要望を受けているところでございます。これについても御意見がおありでいらしたならば、おっしゃってくださるようお願いいたします。

皆様、御案内のとおり、土地白書は土地政策に関わる政府全体の白書として、関係省庁の施策が幅広く取り上げられております。広範かつ総合的な土地政策に関するテーマが設定されるように御意見がおありの際には積極的におっしゃってくださるようお願いいたします。

3点目といたしまして、いただく御発言の中には、御意見のほかにお尋ねがあるかもしれません。お尋ねは、場合によっては、本日この席上でお答えを差し上げる暇がないかもしれませんから、後日、担当官からおっしゃっていただいた委員に個別に御案内を差し上げるという扱いにさせていただくことがあるかもしれません。その際は、お許し賜りますようお願いいたします。

それでは、委員の皆さんからの御発言をいただきます。いかがでしょうか。

吉田委員、お願いします。

【吉田委員】 今回から参加させていただきます。よろしくお願いいたします。

御説明ありがとうございました。いずれも重要な問題、課題だと思います。その中で、不動産業界に携わる者としては、例えば不動産取引における重要事項説明とかでいろいろなデータというのがしっかり確保されることで、業務の効率化にもつながる可能性があるなということで非常に期待しておりますが、最新の情報がしっかりとそこで把握できるという状況でないと、お客さんに迷惑かけるわけにいかないのです、しっかり担保いただいて、地方自治体をはじめとして、いろいろな関係先と連携をして、担保される方法論をしっかりと運用上はやっていただけるとありがたいなと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それから、あまり大きな問題ではないのかもしれないですが、個人的に、国民として気になっておりますのが、資料2の3ページ目の右側の上から2つ目の安全保障等のところ。いろいろな国際情勢を踏まえ、あるいは台湾有事とかいろいろな問題が出てきている中で、防衛上の問題のところにも多分力点が置かれているのかなと思っておりますが、日本の場合、例えば所有権を、海外の日本国籍でない人でも簡単に土地とか不動産を購入して取得することができますが、例えば我々インドネシアに行ってマンションを買おうとしても所有権は持てません。

一番気になるのは、防衛上の問題はもちろんです、それ以外でも例えば北海道の山とか、いろいろなものが海外の方に購入されているとすると、例えば水資源の問題ですとか、土地は単独で機能を持っているわけではなくて、周辺といろいろな相互に関係を持って運用されているものだと思いますので、その辺、例えば所有権を奪うということが今の民法上とか憲法上なかなか難しいんだとすると、インフラとか社会の公共福祉との関係で利用権を制限するとか、方策を検討いただくというようなことも、今後、人口減少社会の中でますますそういう状況が、今のままだと日本人が手を出さないで海外の人が買う。海外だと所有権を持ってない国もありますので、所有権を持てるところに土地などを買うというのは非常に魅力だというふうに思われますので、安全保障という中で、単に防衛とか、そういう外交上の問題だけではなく、非常に大きな問題を秘めているのかなと思っておりますので、その辺りも御検討いただけるとありがたいなと思っております。

以上でございます。

【山野目分科会長】 外国人土地法という法律がありまして、今、吉田委員から問題提起をいただいた観点について、皆さん聞いておられたところですから、おそらく政府内で

調整をしないといけない側面がありますけれども、問題提起を受け止めて施策形成が進められていくであろうと思います。吉田委員、どうもありがとうございました。

野澤委員、お願いします。

【野澤委員】 明治大学の野澤です。よろしくをお願いします。

令和6年度の土地白書のキーワードといいますか、取り上げてみてはどうでしょうという案が3つあります。まず、1点目なんですけれども、先ほど御説明にありましたとおり、土地・不動産情報のライブラリなどのDX、土地に関わるDXに着目してみてはと思います。先ほど不動産業界の方々も使いやすくなっていい、重要事項説明に使えるというのだけではなく、私自身、空き家問題とかを調査していますと、一般の方が土地や家を売れるのか、売れる見込みが低いのかなど、そういった状況というのが全く自分たちで調べられないという状況があります。REINSとかいろいろあるとはいえ、なかなかそれを上手に取得できないということがあるので、例えば一般の市民の方が住まいの終活をやるときに、いろいろな情報を自分たちでまず取得しようとするときに活用できる情報を提供することが重要です。今後、令和6年以降にオープンになるというお話だったんですけれども、こういうことができますよみたいなことを白書で取り上げるのも一般の国民の方々にとっては非常に有益かなというのが1点目です。

2点目は、最近よく言われているGX（グリーントランスフォーメーション）の話というのは切っても切れない状況になっているのかなと思います。特に森林に関して、国土の67%が日本は森林ですけれども、なかなか土地政策、都市政策、国土政策も含めて森林の土地利用コントロールというのが緩く、所有関係も非常にいろいろ複雑になっているということもあります。ただ、森林信託などの新たな取組も出てきていますので、やはり森林も含めたグリーントランスフォーメーションの取組とか、あるいはグリーンインフラ化していく点に着目してみてはと思います。今後、所有者が手放したいとか、あるいは手放せなくて困っているというようなものに対してグリーンインフラ化も1つの選択肢に入ってくるかと思いますので、何かそういうヒントになるような話をに入れてみてはというのが2点目です。

最後に3点目は、昨今のトレンドとして土地、住宅などのアフォーダビリティ、価格の多様化みたいなのが問題になっているんじゃないかなと感じております。土地政策上のアフォーダビリティ、それは日本だけではなくて、世界でも同じような問題が起きているので、そういったアフォーダビリティというものも少し価格とか分析をした上で、今後どう

いうふうに、一般の普通の人も、庶民の方も家とか土地とか買いたいという人たち、特に若い人たちが買えるような形になるというのはすごく大事なので、アフォーダビリティについても取り上げてみてはということで3点御提案させていただきます。

以上です。

【山野目分科会長】 国土審議会の建議によってつくられて、今実施されている不動産取引価格情報提供制度というものは、あれを立案した検討の際に、それは事業者のために提供するものですか、それとも一般市民のために提供するものですかという論議があって、そう尋ねた方もいましたけれども、答えは決まっているのであって、それは事業者のためでもあるし、もちろん一般の市民の皆さんのためでもあるということであります。

今、様々検討が始まった情報通信技術などを用いたライブラリその他のものも、吉田委員からお話があったように、事業をなさっていらっしゃる方が用いていただくということが想定されるとともに、何よりも野澤委員から御注意をいただいたように、一般の市民がそれに関心を持って活用してもらおうという観点を忘れてはいけません。そのことについて念押しをいただいたものと受け止めます。そのほかの観点も大切な提案をいただきました。ありがとうございます。

続きまして、松浦委員、お願いします。

【松浦委員】 U Aゼンセンの松浦と申します。新しく特別委員を拝命いたしました。よろしく願いいたします。

私からは3点意見を述べさせていただければと思います。まず1点目は、資料3の7ページと8ページに記載があります、空き家対策と所有者不明土地等対策のさらなる強化についてです。非常に重要な取り組みだと認識しておりますので、どうか縦割りで対応ではなく、ぜひ省庁間、自治体間、あるいは自治体内の部局間で連携を図りながら、一体的・総合的推進に取り組んでいただきたいと思います。と思っています。

なお、空き家の活用につきましては、子育て世帯だけではなくて、住宅セーフティネット制度の住宅確保要配慮者、例えば所得の低い方ですとか、高齢者や障害者の方々、そういった方々への活用も考えられるのではないかと考えておりますので、そういった広い視点での御検討もお願いできればと思っています。

2点目は、地籍調査についてでございます。資料4の3ページにありますとおり、令和3年度末時点の進捗率は全国で52%、優先実施地域で80%となっております。当初の進捗率が2ページに記載されていまして、全国で52%、優先実施地域で79%というこ

とからしますと伸び悩んでいるように見受けられます。

また、3ページに都道府県別の進捗率が記載されておりますけれども、地域差が生じているようにも見受けられます。そういうことを踏まえますと、今後、首都直下地震、あるいは南海トラフ地震が高い確率で起こるとされておりますので、特に災害対策の必要性が高い地域を重点的に、国としては実施主体である市町村に対しまして人材面での支援ですとか、好事例を展開していただくことで地籍調査を加速していただく必要があるのではないかと考えております。

4ページにありますとおり、令和2年度からスタートしております第7次国土調査事業十箇年計画のさらなる円滑化・迅速化に向け、令和6年度に中間見直しが予定されているということでございますので、自治体などの意見を丁寧に聞きながら、方向性を検討していただきたいと考えております。

最後3点目は、資料8の土地・不動産情報ライブラリについてでございます。洪水浸水想定区域、あるいは土砂災害警戒区域等のハザード情報も今回表示データとして掲載される予定だとお聞きしました。私ども生活者、あるいは働く者から見ますと、こういった情報も含めまして、自宅や職場を含む地域にどのような災害リスクがあるのかということにつきまして一元的に知ることができますので、非常に有用な取り組みだと思っております。

したがって、不動産関係者の方々だけではなくて、一般ユーザーにとっての使い勝手や分かりやすさなどの観点から配慮していただきまして、令和6年度の公開、運用開始に向けまして、その構築や周知を着実に進めていただければと思っております。

以上、よろしくお願いいたします。

【山野目分科会長】 松浦委員におかれましては、このたび御新任で土地政策分科会に御参画をお願いしましたところ、御快諾をいただきましてありがとうございます。松浦委員にお願いがございます。ただいまの御発言の中で地域共生社会と土地政策との交わりという観点をおっしゃっていただいたことは大変に大切であります。どうしても土地政策は施策の立案の段階におきまして、直接に人の顔を見ないでも一応仕事を進めることができるという側面があるものですから、地域に暮らす、松浦委員がおっしゃったような高齢者、障害者、生活困窮者、さらにシングルマザーであるとか、そのほか子育てに今携わっている人たち、ホームのない人たち、困っている若年層といったような人たちが、それぞれ土地との関係、どういうふうな政策需要を持っているかということについて、十分に意識しないと忘れてしまうことがあります。忘れてしまっただけではいけないですから、ぜひ土地

政策分科会に御参画いただいて、引き続きこの観点から御注意を垂れていただけると大変ありがたいと考えます。そのほか2点おっしゃっていただいたことも重要なこととして受け止めました。どうもありがとうございました。

引き続き、委員の皆様の御意見を伺います。

中城委員、お願いします。

【中城委員】 中城でございます。ありがとうございます。

手短に3点ばかり。1点目は「不動産ID」でございます。Society 5.0のデジタル情報インフラとして機能することを切に願うばかりでございます。他方、「いえかるて」の^{きてつ}蹉跌もございますので、それを踏まないように行っていただきたいと思います。そういう意味ではいくつかの活用案が出ておりましたけれども、例えば固定資産税の土地・家屋の評価と紐付けるというふうなことになるれば、およそ課税されている全ての日本中の土地・家屋に振られていくというふうなことで、それを中間段階、第一歩としてさらにそれがつなげていくというふうなことが考えられるのではないのでしょうか。

あと、国土交通省も関係して、全国で廃校になった学校の有効活用の提案待ちというふうなものがたくさん出ているんですけども、そういったものにこれを早速、隗より始めよではないですけど、そういうふうなことを通じて、公共も本気でこれをやるつもりで、自分たちもまずその率先垂範しているんだ、こういうふうなことをぜひ御検討いただけないだろうか、こんなふうに思っています。

関連してですけれども、資料6の8ページでいくと、登記情報プラットフォームで440自治体には取りあえず情報提供するけれどもというふうなことで、この440が手を挙げた440なのか、中央から割り振った440なのか、よく分からないんですけど、これを本当に利用するという素地が整っている自治体に提供しないと、やっぱり駄目だったよねというふうなことになりますので、その辺り御確認いただいて、もうすでにいくつかのステップを踏んで、いよいよこれが来れば、早速にも対応できるというふうな自治体から優先的にこの情報を提供していただければと思います。

2点目は、土地・不動産情報ライブラリですけれども、これも同じ、隗より始めよというふうなことで、省庁間の関係もあって、なかなかその辺りがまだ整っていないんだろうとは思いますが、これも相続税の路線価ですとか、固定資産税もおそらく路線価を開示できる状態にほとんどの自治体はなっていると思いますので、そういったものをまず率先的に開示すると、こういうふうなことが考えられるのではないのでしょうか。

3点目は、これは杞憂だと思えますけれども、PLATEAUですとか、いろいろなことができますというふうな説明をいただきました。一方で、土地・不動産情報ライブラリもいろいろなことができると御説明いただきました。少なくとも洪水とか、災害については両方とも使えるという説明があって、そうなんだろうと思う一方、両者の違いがよく分からない。多分いろいろな違いがあるんだろうと思えますけれども、そういったことについて少し、これはこういうケースでこういうふうに、特に誰にとって使いやすいのかというふうなことについて、少し政策の方向性を併せて示していただけたほうがいいかな。要するにすみ分けというふうなことが分かるようにしていただければと思います。

以上です。

【山野目分科会長】 それでは、今、課長お聴きになっておられて、御発言、御趣旨は受け止めていただいたと想像しますから、ぜひ中城委員の御指摘を踏まえて施策を進めていただきたいと望みます。蹉^{きてつ}踏というふうにおっしゃられてしまったから、ぜひ蹉踏にならないように御留意いただければありがたいです。

続きまして、中井委員、お願いいたします。

【中井委員】 どうも発言の機会を与えていただきありがとうございます。企画部会を預かる身として、皆さん方の意見は、企画部会の中でもしっかりとこれから議論していきたいと感じておりますので、まず、それをお伝えしておきたいと思います。

それで、1つは、今回お話のありました都市データの話です。デジタル化に伴って都市データが発展していくというのは非常に結構なことなのですが、初回だけじゃなくて、ぜひデータの更新のほうもしっかりとやっていただきたいと。せっかく使えるようになったデータが時を経て古いものになってしまっていたのではあまり役に立ちませんので、ぜひ更新のほうもお願いしたいということです。

それからもう一つは、今、専らまだまだ先端的な利用を念頭に置いてユースケースを開発していくと、PLATEAUなんかもそうなんですけれども、もう少し使い手の裾野を広げるような試みにも目を向けていただけないか。例えば研修会とか、それから今のPLATEAUをはじめとする都市モデルというのは非常にスペックが高くて、かなりスペックの高いPCじゃないとサクサク動かないという、そういう特性がありまして、肝腎なもう少し興味を持ってもらえそうな、そんなに高いPCを手に入れない人に使ってもらくためには、ある意味、簡素化とか、あるいはもう少しデータの密度を落とすとかという操作を始めないと駄目なんじゃないかなと感じています。

したがって、ユーザビリティを上げるという意味でユーザーの裾野、もちろん全ての人
が使えるようにはこの種のものはないと思いますけれども、ぜひできるだけ多くの皆
さん、特に若い人たちがこういうものに興味を持って進めていただけるという体制づくり
を、あるいは裾野を広げる試みを始めていただければと思います。

以上でございます。

【山野目分科会長】 中井部会長におかれましては、いつも企画部会の討議を率いてい
ただきまして、誠にありがとうございます。ただいまの御案内も土地政策分科会として受
け止めましたし、引き続き、また企画部会において密度の濃い施策立案かた、率いてくだ
さるようお願いいたします。ありがとうございました。

続きまして、飯島委員、お願いいたします。

【飯島委員】 ありがとうございます。飯島でございます。

簡単に2点申し上げたいと思います。1点目は、資料3の所有者不明土地法に関して、
3ページで他の政策分野との連携ということが挙げられております。本日諮問された白書
においても様々な施策を言わば総動員して所有者不明土地対策をしていくということにな
ろうかと思いますが、それを各地域に適用していく中で政策の実効性を確保したり、その
ための見直しを行ったりすることも国の役割であろうと思います。

その中で、空き家との連携については、資料3の7ページ、8ページで今具体化されて
いるとご説明いただきました。確かに空き家対策と所有者不明土地等対策の歩をそろえる
ということは効果的であるとは思いますが、例えば空き家対策では地方公共団体が先行し
て取り組んできて、国の空家特措法が制定された後も地方公共団体がそれぞれに対策を講
じているケースもございますので、自治権への枠付けや制約にならないように、国と地方
公共団体との役割分担も意識して進めていただけたらと存じます。

2点目は、データを活用した対策の重要性につきまして、白書の40ページにある通り、
プライバシーの確保についても同時にさらに注意していく必要があるだろうと思います。
最近、マイナンバー制度につきまして、最高裁が合憲の判決を下しましたが、構造
審査とよばれるものも行っております。狭域のエリアマネジメントに関する興味深い事例
も示していただきましたが、そういうところでは尚更、プライバシーの確保についても、
プライバシー・バイ・デザインなどを含め、留意する必要があるかと存じます。

以上でございます。

【山野目分科会長】 土地情報政策を定めている土地基本法の法文が個人の利益の保護

にも留意してということ念押ししているということをお願いしなければいけないという御注意を今、飯島委員からいただきました。国と地方の役割分担の重要性についても御指摘いただきまして、ありがとうございました。

松尾委員、お待たせしました。

【松尾委員】 ありがとうございます。本日は、来年度の土地基本方針の改定ということもスケジュールに入っているということを前提に、資料2を御説明いただきました。それとの関係で、ほぼ同じタイミングをもって、国土形成計画及び第6次国土利用計画も策定中ということ踏まえ、これらの計画との連携をうまく図って次回の土地基本方針にも反映していただきたいと考えております。

とりわけ、現在公表されている国土形成計画及び国土利用計画の素案の中では、大都市の機能の強化とともに、都市と地方との産業の再配置を含むバランスのある開発ということが提示されておりますし、また、都市と地方に共通だと思えますけれども、地域の開発においてはボトムアップ型の計画を策定していくということが強調されているように思います。そのことは土地基本方針においても非常に重要な視点になると思います。また、資料3にもございましたように、現在、低未利用地や所有者不明土地の利用に関して、地域の協議会をつくって、低未利用地や所有者不明土地の利用ないし対策を戦略的に考えていくということも制度として大分整ってまいりましたので、そういうことを今度は具体的に実践していく段階に入りつつあると思います。それを通じてボトムアップ型の地域づくりを実施していくということをぜひ打ち出していきたいと考えております。

先ほど地価動向に関して、二極化ということが懸念されるのではないかという問題提起をいたしましたけれども、例えば都市の地域で地価が上がっている1つの典型的な原因としては、再開発が非常に活発に進んでおり、古い建物等が存在する街区において、土地を集めて再開発を進め、高層ビルを建てて都市機能を強化していくことが、1つのパターンになっていることがあると思います。そこでは、従来からその場所に居住していた借家人や小規模の事業者などが、新たに生活・居住や事業の場所や態様の変更に苦慮しなければならないといった、いわゆるジェントリフィケーションというような問題も起きているという指摘もあります。

他方、地方では、地価が上がる場所も下がる場所もあり、それ自体はいいこと悪いことというふうには直ちに言えず、1つの情報にすぎないわけですが、地方への投資が向いていかないという問題がございます。空き家の活用が進まないという問題が深刻化す

る一方で、居住を確保しなければならないという問題も起こっている。これはどうも不合理的なアンバランスという状況で、どこかおかしいのではないかということについて、問題意識を強く持って、改善策は長期にわたる課題であると思いますけれども、少しずつ改善していくという方向を打ち出していくことが重要であると考えます。ぜひそういった視点を次回の土地基本方針にも入れていただいて、国土形成計画や国土利用計画と体系的な整合性を持った、分かりやすい、かつ将来への希望をもつことができるような土地政策を国民に提案していくという方向性を出していただきたいとお願いしたいと思います。

私からは以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。

次、熊倉委員、お願いします。

【熊倉委員】 不動産鑑定士の熊倉と申します。どうぞよろしく願いいたします。

私からは所有者不明土地に関連して、土地の権利の問題についてちょっと申し上げたいんですけれども、ここで様々今お話がありましたように、所有者不明土地について様々な手当てが講じられ取り組まれています。つい最近では私も経験したんですけれども、固定資産税の通知に相続登記が必要ですよというような紙が合わさって説明が来ました。随分いろいろやっただけだと思えます。日本の登記の方法についての転換ということ、まだまだ認知を広める努力、様式を変える努力というものが必要だろうと思えますし、それによって様々な制度がよくなるだろうと思えます。

ただ、それ以前に、根本的に人口減少社会で、先ほど吉田委員もお話しなさいましたけれども、日本の土地の権利の在り方ってこれでいいのかなというのを常々思っていて、そういう意味では、所有と利用というのをもっと明確に分離して、例えば海外の方は、利用する方は徹底的に使っていただくけれども、所有については一定の制限を設けられるような法体系というのもありなのかなと。そういう意味では人口減少社会における土地の権利の在り方というのをじっくり考えるということを検討されたらどうかなと思っております。

以上でございます。

【山野目分科会長】 地域福利増進事業というものは、実は所有と利用を切り分けて施策を進めようではないかという発想の、言わば土地政策の中ではエポック・メイキングな出発点になった施策ですね。もちろん小さな第一歩かもしれませんが。熊倉委員の今の御提言も踏まえて、今後このような発想での施策をどういうふう積み重ねていくかというお

話になるものと受け止めました。ありがとうございます。

池邊委員、お待たせいたしました。

【池邊委員】 ありがとうございます。3点ほど申し上げたいと思います。いずれも何というか、言われたら嫌なところの話かもしれません。先ほど中井委員がおっしゃられた、中井委員とはこのお仕事、長くやっていましたが、更新されないというか、メンテされないものの中の1つにLUCKYがあって、ここには今回はLUCKYのラの字も載ってきません。ただ、各県の国土利用計画法はLUCKYをベースにしています。ところがLUCKYがきちっと更新されていない、誤記が多いとかといういろいろな批判はたくさんあります。

今回、私が関与した内閣府の盛土規制法は、このLUCKYによって運用されるものの1つでございますので、これをやはり、これは国土交通省だけでできるかどうかは、5地域があるので、内閣府と連携するなら連携するという考え方があってもいいと思いますが、それを明確に更新していただきたいというのが1つと。

あと、そこにぶら下がっている国土利用計画は、県までは人員もいて、私も関与している県がございますが、きちっと更新されていますが、各市町村においては、下手すれば昭和の時点で人口増のまま止まっていて、改正もできないで終わっているところが多くあります。もうこれについてはやらないならやらない、廃止するなら廃止する。あるいはやるのであれば、市町村に対して支援の補助金などをやって、県の国土利用計画に倣って自分たちのところの一度は人口増を望んで都市計画区域を非常に広げてしまったところをどうするか。

実は、浅見先生と私はそういう市町村がたくさんいるところでどうするかというような研修会にも出させていただいたことがあります。やはり議員さんたちがどうしてくれると言われていたところで市町村の人たちは非常に困っているというところも多々ございますので、これについては国土交通省が何らかの見解を述べるなり、補助金を出すなり、あるいは市町村の国土利用計画はやめるという決定をするなり、何らかの審議をするべきだと考えます。これが1つです。

それから2つ目、これも私がやっていた30年前からの話なんですけど、そろそろやってもいいのではないかと思うのは、災害履歴のライブラリをきちんとすることです。昔は災害履歴のライブラリを作ると自分のところの住む人がいなくなるとか、いろいろなことがありましたけれども、今はそれに対して責任も発生していて、そこで災害があれば、それ

を保障するのは県であり、国であり、市町村でありますから、その災害履歴が多ければ、人口減少時代でございますので、そこに住まないという決定を下すのも1つの考え方でございますので、それを入れていただきたいというのが1つあります。

それにプラスして、諸外国ではすでに海面上昇に関わる対応をグリーンインフラ等で、私の専門でもある公園とか、あるいは古くなったピアですね、栈橋などを使った海面上昇に伴う問題の備えを単に高い堤防を造るという形でない解決策を諸外国では多くつくっております。それに対して日本は海面上昇に関する備えというのは、ただ東日本のときにやった堤防を造ればよいというような形ではそろそろ遅いのではないかとというのが2つ目でございます。

それから、3つ目は、先ほどちょっと野澤委員もおっしゃったんですけれども、森林地域の規制が緩いということで、一番今問題になっているのは、リニアの送電線の通る地域でございます。リニアの区域については、皆さん承知の上でございましたが、リニアの送電線がどこを通るかというのはなかなか分からなくて、初めて森林区域のここを通るんだというのがはっきりして、すごい勢いであるとき工事が始まって、これから先、土砂災害が多く、多くの地点で多発するのは、もしかするとすごく直近に起こるかもしれません。これに対してどこが責任を持つのでしょうか。

ですから、先ほどお話あった野澤委員のおっしゃるような、その送電線の区域をグリーンインフラとして林野庁と一緒にあって、もう一度再生する森林の1つとして考えるという前向きな考え方があってもいいのではないかとというのが1つございます。

あと最後になりました。PLATEAUとか、こういうものはとても目新しく、国土交通省の若手の方もゲームのようにやっていたらとても楽しいかと思えます。でも、それは全く地方都市の再生に資するものではございません。地方都市へ行きますと、相変わらず買物難民、医療難民はございますし、一番今厳しいのが教育難民です。県立高校の成立さえ難しくなりますと、もうそこには住民が住みません。結局、県立高校に行けないということは、よい大学に行かれないということになりますので、それで北海道や東北のああいう専門学校、そういうものがどんどんできていって、そちらのほうに学生が、子供たちが逃げていってしまう。そうすると、もちろん地域の医療にもまた戻らないという非常に悪循環を生じていますので、ぜひ、これは国がやるものですので、地方都市の再生に資する3Dモデルだとか、そういうものをきちっとやって、先ほど中井委員がおっしゃったことと似ていますけれども、裾野の人たちがこうやったらうちの地域こういうふうになるん

じゃないというようなことが楽しんで見られる。それを見に行くんだったら市役所まで行ってもいいなと思うような、そういうようなものを作って、みんなが元気が出る。そういうものに資することで、こういう民間がやればいいようなことになぜ国土交通省がお金を出すのかというのは、私はやはり税金を使っている省庁としてはよくないと考えますので、ぜひ初心に戻っていただきたいと思います。

以上でございます。

【山野目分科会長】 池邊委員、どうもありがとうございました。

田村委員、お待たせしました。

【田村委員】 地方であれ、都市部であれ「土地・不動産に係るデータ整備とデータ活用のプラットフォームの整備」が実施されることで、空間的なリスクの可視化が進み、民間を含む様々な主体による災害リスクの事前検討が進むことが期待できるということで、レジリエンス向上に意味があると感じました。

被災者台帳における「不動産ID」の活用というのは、効果的な災害対応が進むと感じました。質問です。被災者台帳の説明の中で、「不動産ID」と住民基本台帳を参照ではなく統合」と言われました。データの目的外利用の整理についてどのようにされているか。

「不動産ID」については所有者情報ということで、必ずしも住民情報と合致しません。また納税者とも合致しません。「不動産ID」、所有者、納税者等のデータの整理の方向性について、また教えていただきたい。

【山野目分科会長】 田村委員におかれては、御意見ありがとうございました。また、お尋ねを頂戴した部分につきましては、後日、担当官から田村委員のほうにお話を差し上げるようにいたします。どうもありがとうございます。

委員の皆様から意見、御質問などをいただきました。本日も熱心な意見交換をなさっていただき、深く御礼申し上げます。

本日は、令和5年版土地白書の審議をお願いいたしました。これに一区切りつきましたところで、直ちに令和6年版の土地白書をどうしようかという話が始まります。ですから、それについて本日、委員の皆様からいろいろアイデアを頂戴いたしました。これから始める作業に当たって大いに参考にいたします。また、途中で御紹介がありましたとおり、土地基本方針の改定をにらんだ準備もしていかなければなりません。来年度の土地政策分科会におきましては、そういった種類の事柄についても委員の皆様にお諮りをしてまいりたいと存じます。

本日、熱心な御討議をいただきましたことに改めて御礼申し上げますとともに、引き続き土地政策について御提言をなさってくださいますようお願いいたします。

本日、内容にわたる議事はここまでといたします。この後の進行を国土交通省のほうにお願いいたします。

【武藤土地政策課企画専門官】 山野目分科会長、ありがとうございました。

委員の皆様におかれましても長時間にわたり熱心な御審議をいただき、誠にありがとうございました。

事務局からの事務連絡でございますが、本日の資料のうち土地白書の冊子になっている資料につきましては、6月中旬に予定しております閣議決定後に公表することになりますので、それまで資料の取扱いには御注意くださいますようお願いいたします。また、土地白書に関する議事録につきましても、閣議決定後の公表となりますので、御了承くださいますようお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第27回国土審議会土地政策分科会を終了いたします。本日は貴重な御意見を賜り、誠にありがとうございました。

— 了 —