

第57回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和6年4月16日

【司会】 それでは定刻となりましたので、ただいまから、第57回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催いたします。

委員の皆様方には、お忙しいところを御出席いただき、誠にありがとうございます。私、事務局を務めます、土地政策課の明石でございます。しばらくの間、進行を担当いたします。

本日の会議も、ウェブ会議併用での開催となります。通信トラブル等がございましたら、何とぞ御容赦いただきますようお願い申し上げます。

ウェブで御参加の皆様におかれましては、御発言の際は手挙げ機能を活用いただき、マイクのオン・オフを都度お願いいたします。また、会議の傍聴を御希望された方も、ウェブにてお聞きいただいておりますこと、御承知おきください。

本日は、浦川委員、草間委員、杉山委員、染谷委員におかれましては、所用のため欠席の御連絡をいただいております。なお、委員の定足数は満たしておりますことを御報告申し上げます。

その他の省庁側の出席者については、配付しております一覧表をもって紹介に代えさせていただきます。

本日の会議の議事録につきましては、内容について委員の皆様にご確認をいただいた後、発言者を含めて公表いたしたいと存じますので、御了解いただきますようお願い申し上げます。

また、本日の資料につきましては、議事次第に記載のとおりでございます。資料については、事前送付または席上配布しておりますほか、画面でも表示をいたします。不備等ございましたら、事務局にお申しつけください。

それでは、議事に先立ちまして、中田土地政策審議官より御挨拶を申し上げます。

【土地政策審議官】 こんにちは。土地政策審議官の中田でございます。

大変先生方はお忙しい中、また、本日は春というか夏のような感じになり、夏の暑い中、わざわざこの審議会に足をお運びいただき、また、御参加を賜っておりますことを改めて感謝申し上げます。ありがとうございます。

冒頭、私のほうから御挨拶申し上げるのは、1つお願いというか、御案内をさせていただきたいと思っております、本日、土地基本方針の改定案ということで、先生方には令和4年8月から今日に至るまで大変深い御議論をいただいて、あとは私どもが、それを承る形で何とか一生懸命に案を取りまとめるように努力してきたところでございますけれども、本日の御検討を経まして、土地基本方針の改定案の次段階はパブリックコメントということで、国民の皆様からの御意見を伺うという段階に進み、そしてまたその後、与党の追記を経て閣議決定を目指すという、こんな段取りでございます。私どもとしては、6月ごろの閣議決定をめぐりて頑張っていきたいというふうに作業を進めたいと思っておりますけれども、まずはその前段、大事なものとなりますパブリックコメントの案を、今日、先生方に御議論をいただいて、それを踏まえた形で国民の皆様にはパブコメをさせていただくというふうな運びでございますので、大変重要な本日の審議会でございます。

どうか忌憚のない御意見を賜り、中身がより充実したものになりますように、改めてお願い申し上げますとともに、日頃の先生方の御指導に併せて感謝申し上げたいと存じます。

私は国会の関係で、この後、退出させていただくこととなりますけれども、どうか私がいなくなった後も、ぜひ、深い御議論を賜ればと存じますので、どうぞよろしく御願い申し上げます。

本日は、どうもありがとうございます。よろしくお願いいたします。

【司会】 それでは、これより議事に入ります。以降の議事進行につきましては、部会長の中井委員にお願いをしたいと思います。

中井部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【中井部会長】 皆さん、こんにちは。部会長の中井でございます。どうぞ本日もよろしくお願いいたします。

それでは、議事次第に沿って議事を進めてまいります。今回は、前回の骨子案に対する議論等を踏まえ、土地基本方針の改定案について議論を進めてまいります。

その前にまず、国土交通省から令和6年地価公示について、次に国土調査のあり方に関する検討小委員会報告について話題提供がございます。質疑・意見交換の後、土地基本方針の改定案について説明いただき、また、意見交換とさせていただければと思っております。

それでは最初に資料1-1、1-2について、不動産・建設経済局地価調査課の小玉課長から御説明をお願いしたいと思います。よろしくどうぞお願いします。

【地価調査課長】 地価調査課長の小玉と申します。よろしく申し上げます。

本日、私から令和6年地価公示について、簡単に御説明をさせていただきたいと思いません。資料は2種類用意してございます、1-1の概要と1-2の地図編の資料になります。1-1の概要を使いながら、地図のほうも適宜、ちょっと行ったり来たりになりますけれども、御説明をさせていただきたいと思いません。

地価公示につきましては、3月の下旬に既に公表しております。恐らく報道等で御覧になった方々も多くいらっしゃるのかなと思いませんが、そもそも地価公示とはというところを簡単に最初に触れたいと思いません。概要資料の表紙の下の四角囲いがありますけれども、地価公示は地価公示法に基づき、土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点の正常な価格を判定し公示するものというふうになっております。対象地点が、全国で2万6,000地点となっております。

これに非常に似たものとしまして、都道府県地価調査という別の制度がございます。これは一般的には、よく基準地価なんて呼ばれますけれども、半年、地価公示とずれて、同じように全国の地価を、これは各県の都道府県知事が調べるんですけれども、それを国交省のほうで取りまとめて公表しているということで、地価公示と都道府県地価調査は半年ごとに補完し合いながら、地価動向を捕捉しているというような位置関係になると御了承ください。

あと先ほど、1月1日時点と御説明しましたけれども、今年は御案内のとおり1月1日に能登半島で大きな地震がございました。これの影響についてなんですけれども、四角の真ん中の米印にも書いていますけれども、一応、1月1日時点というので、1月1日零時時点ということで整理をして、大きな地震は夕方にごございましたので、その地震の影響は今回の価格には含まれていないということで、今回は整理しております。具体的に御説明させていただきたいと思いません。

1枚おめくりいただきまして、(1)地価動向です。左上の全国平均についてですけれども、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大しております。下に数字の表をつけておりますが、ピンクの全国のところを御覧いただきますと、左側の全用途平均、これは令和3年にコロナの影響でマイナス0.5ということで下がりました。これが、令和4年、令和5年とプラスに回復し、令和6年は、対前年2.3%ということで3年連続で上昇し、さらに前年と比べましても変動率が上昇、拡大したというような状況でございます。

以下、三大都市圏ですとか地方圏と、いろいろな分類の仕方がありますがけれども、当然、地域などによって差はありますけれども、おおむねこの傾向、3年連続で上昇し、上昇率が拡大したというのが平均的な地価動向になっております。

次の2ページを御覧ください。上の(2)全体的な特徴。文章で書いてありますけれども、全国の地価につきましては、地域や用途により差がありますものの、今回は上昇基調を強めたというふうにまとめてございます。

その下、(3)個別の特徴ということで、住宅地、商業地、その他ということで、今回の地価公示で見られた特徴的な動向を文章でまとめております。ここの特徴につきまして、もう一つの資料の地図編と併せながら御紹介をしていきたいと思っております。行ったり来たりしますが、申し訳ありません。

まず、住宅地の1つ目の特徴ですけれども、都市中心部や利便性・住環境に優れた地域などでは、地価上昇が継続しているということで、図面のほうで千葉縣市川市の具体例を挙げてございます。総武本線の本八幡駅ですとか、都営新宿線の本八幡駅、また、京成本線も通ってまして、非常に東京までのアクセスもよい地域になっております。また、北側のほうは、非常に住環境にも優れた地域になっているということで、上のほうの市川ー35とか34は、いずれも県内で高い上昇率となっております。

2つ目の特徴です。三大都市圏や地方4市の中心部における地価上昇に伴い、周辺部においても上昇の範囲が拡大しているということで、図面で次の2ページ目、宮城県富谷市の地価動向を示しております。富谷市は、仙台市の北に位置している市になりますけれども、仙台市の中心部の地価が大分高くなってきたということで、比較的、比べて価格水準の低い周辺の富谷市に上昇の範囲が拡大しているということで、県内で1位、3位、4位といった高い上昇率を富谷市は見せております。同様の傾向が札幌市周辺ですとか、福岡市周辺でも表れてございます。

3つ目の住宅地の特徴です。鉄道新線等の開業により、上昇値が拡大した地点が見られるということで、図面としては、宇都宮市・芳賀町の例をつけております。昨年8月になりますけれども、宇都宮駅の東口のほうに工業団地と駅を結ぶライトレール、LRTが開業しております。これで、これまではバス便だった地域が、各段に交通利便性が上がったということで、周辺の地域が軒並み県内で高い上昇率を見せているというような状況にございます。

4つ目の特徴です。外国人にも人気の高いリゾート地では、高い上昇となった地点が見

られるということで、図面の4ページの富良野市の例を挙げてございます。富良野市は、この地図の左側のほうです。スキー場もございまして、非常に今はスノーリゾート、夏もリゾートとしてお客さんがたくさん来ていますけども、外国人の方もたくさん訪れるということで、別荘需要とかコンドミニアムの需要とかが増大しているということで、今回は地価上昇率が住宅地で全国1位の27.9%ということで、非常に高い上昇を見せております。

続きまして商業地になります。1つ目の特徴は、若干全般的な特徴になりますけども、都市部を中心に店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、地価の回復傾向が進んでいるということで、新宿駅周辺の例を挙げております。

新宿駅は、駅を境に東側のエリア、これはどちらかというと物販商業エリアになります。こちらは軒並み人流の回復も受けまして、上昇率も拡大しているというところが多く見られます。

一方で西側のエリアですけれども、こちらはオフィスエリア、どちらかというとオフィス街のエリアになりますけれども、例えば、黄色く塗っております新宿住友ビルディング、ここは前年は上昇率が0.0ということで横ばいだったんですけども、オフィスのほうも回復してきているということで、今回は1.6の上昇に転じたというような状況にございます。

商業地の2つ目、再開発等が進んでいる地域では、地価上昇が継続しているということで、図面で広島市、広島駅周辺の地価動向をつけております。現在、広島駅では、南口のほうで再開発事業が進んでおります。駅から出ている広電のルートの付け替えも同時に行われたりしてございまして、非常に利便性・繁华性が向上することが期待されているということで周辺、特に駅に一番近いエールエールのA館というところは、県内1番の9.4%の上昇という、高い上昇を見せてございます。

3つ目の特徴です。インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や繁华街では、地価の大幅な回復が見られるということで、例として岐阜県高山市の例をつけております。高山市は、コロナ前は非常にインバウンドで活況を呈していたんですけども、コロナで本当に観光客が激減して地価が相当下がりました。ただ、ここに来てコロナからの回復で、地価のほうも急上昇・急回復をしているということで、今回は18.3%で、岐阜県1位の上昇という高い上昇を見せております。

繁华街も、例えばですけれども、札幌の薄野とか再開発も進んでおりますけども、そう

いうところで大幅な回復傾向などが見られる地域が多く見られております。

最後、商業地の4つ目ですけれども、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られるということで、川崎市の川崎駅周辺の例をつけております。川崎駅左上のほうに、川崎5-16というのがございます。これが一番駅の、いわゆる商業地で一番いいところ。この価格を見ていただくと、580万円ということですが、少し離れて国道15号線沿い、この通りまで行きますと、商業地の価格が大分下がってくると。価格が下がってきますと、マンションの需要と価格が釣り合ってくるということで、そのマンション需要も相まって高い上昇を見せているというのが、特に川崎ですと、この国道15号線沿いに見られております。

その他に移らせていただきます。その他の1つ目ですけれども、まず、半導体の進出で高い上昇が見られたということで、具体例としては、熊本のTSMC周辺をつけております。これも御案内お話かと思えますけれども、TSMCの進出を受けて周辺は非常に高い上昇を見せていまして、熊本大津5-1は商業地の全国1位ということで、33.2%の上昇というふうになっております。同じような傾向が、北海道の千歳のラピダスの進出した地域の周辺でも、同様の傾向が見られております。

特徴の2つ目です。eコマース市場の拡大を背景に大型物流施設用地に対する需要が旺盛となり、高い上昇となった地点が見られるということで、コロナを契機に、非常にeコマースが盛んになったということで、それに伴って物流施設の需要が上がったということで、市川市、船橋市の臨海部の図面をつけておりますけれども、このエリアは非常にインターも近く、交通アクセスもよいと。また、大規模物流施設に必要な大規模な土地があるというようなことで、軒並み20%後半の高い上昇をこのエリアは見せております。

ここまでは上がった話をしましたけど、最後は下がっている話になります。地方部を中心に人口減少の進展などにより、引き続き地価が弱含んでいる地点が見られるということで、具体例として、愛知県の南知多の地価動向を載せております。これは知多半島の先のほうということで、やはり交通アクセスも不便と、人口減少、高齢化が進んでいる地域ということで、引き続き下落をしているような地域になります。上がっている地域も当然あるんですけれども、やはり地方部では引き続き下がり続けているというところも多く見られるということかと思っております。

続きまして、概要資料3ページです。こちらは、色で塗っていますけれども、都道府県別の平均変動率の昨年と今年の比較になります。これは色で見てもらえればと思うんです

けども、住宅地は、左と比べて右のほうが下落から上昇に転じたり、上昇がさらに強い上昇になったりというのが、何となく色の傾向で分かるかと思います。

次の4ページも同様です。こちらは商業地になりますけれども、やはり令和5年と比べて、令和6年のほうが、地価が回復しているというような傾向が見て取れるかと思います。

続きまして5ページですけれども、これは先ほどの都道府県別の推移を数字で書いたものと、右側には、それぞれの県庁所在地の地価動向の推移を書いております。基本的には県庁所在地のほうが、都道府県の平均よりも、より地価動向が強めに出ているというようなものが、何となく色の感覚で分かるかなと思います。

同じく6ページも商業地になりますけれども、こちらと同じような傾向が、資料からいえるかなと思います。

7ページを御覧ください。こちらが、変動率の上位ベスト10、高い順に並べたものになります。左側が住宅地になります。1番が富良野。これは、先ほども説明したリゾートの関係になります。2番、4番、6番、9番に千歳が入っていますけれども、これは半導体ラピダスの進出の影響によるものとなります。3番の宮古島も、リゾート地として最近人気がございます、その影響もあって上がっています。8番の白馬も富良野と同じく、やはり冬のリゾートとして人気が高いということで、今回は上がっております。

右側の商業地になりますけれども、1、2が熊本菊陽ということで、これが半導体のTSMCの進出。3位、5位、6位に千歳がありますけど、これもラピダス、半導体になります。4位の白馬はリゾートです。リゾートとして人気ということになります。7位に千葉美浜とありますけれども、これは1年前にJR京葉線の幕張豊砂駅というのが、新しくできました。大きいイオンですとか、地点はまさにコストコがあるところなんですけども、非常にもともと繁華性のあるところに駅ができて便利になったということで、大きな上昇を見せております。大阪中央5-19は、まさに道頓堀の一番いいところで、インバウンドで上がったのが、コロナの影響で非常に下がったんですけれども、それがまた急回復しているというような状況でございます。

1枚めくっていただいで次は8ページが、反対に全国のワーストといえますか、下落率の高い順番に並べております。

1番のいわきは、これは昨年、令和5年の台風13号で浸水した地域で、そういった影響もあって高い下落になっております。4位、5位、7位、8位、9位に、先ほど紹介した南知多が入っております。2位、3位が珠洲で、10位が羽咋なんですけども、これは

先ほど冒頭で御説明したように、今年地震は入っていないんですけれども、もともと能登半島ということで、人口減少・高齢化が進んでいると。それに加えて、令和5年とかにも珠洲で大きな地震があったりして、そういう影響もあって引き続き下落をしているということになります。

右側になります。商業地のほうですけれども、こちらにも似たようなところが出ておりますが、珠洲、羽咋、志賀、これは能登半島グループになります。あと、6位は南知多になります。あとの残りのエリアは、北海道ですとか東北の山間部といいますか、やはり人口減少等が進んでいる地域、この辺が比較的今回は、高い下落を見せているというような状況でございます。

1枚おめくりいただきまして、9ページになります。こちらは、三大都市圏の最高価格及び最大上昇変動率ということで書いてありますけど、全国で一番高かったところを紹介しますが、住宅地は左上の最高価格、東京圏というところで、港区赤坂一丁目の地点です。これは、ホテルオークラの近くの地点になるんですけれども、外国人向けの高級マンションが並ぶような地域、ここが535万円ということで、地価公示でいうと7年連続で最高価格と。

商業地ですけれども、その下のほうになりますけれども、中央区銀座四丁目の山野楽器銀座本店と、四丁目からちょっと入った、入ったというか中央通りを行ったところになりますけれども、ここが5,570万円ということで、こちらは地価公示では18年連続のトップというようなことになっております。

最後に、すみません、10ページになります。細かい資料で恐縮ですけれども、上の資料ですけども、これは先ほど御紹介した都道府県地価調査と地価公示は半年交互でやっているんですけども、お互いで調査している共通地点というのが一定数ございます。そこを見ると、半年ごとの地価動向が分かるということで、それを図にしたものですが、傾向的には前半よりも後半のほうが、若干伸びが高いということになっております。

あと、最後に下の資料になりますけれども、これは個別の地点ごとに上昇、横ばい、下落が何%あるかというふうに見た資料になります。左上の全国の全用途を見ていただきますと、上昇が令和6年で65.1%、全国の65%が上昇で、下落が22.6%ということで、かなり上昇が全体でも増えてきたということなんですけれども、一方で右側のほうに目を移していただいて、地方圏のその他というところなんです。これは、地方圏の中でも札幌、仙台、広島、福岡を抜いた地域になりますので、比較的地価動向は弱く出るような地域になります。

すけども、こちらで見ますと、上昇は令和6年でまだ41.3%、下落が39.8%ということで、最初に御説明した全体の平均的には上昇基調にあるということなんですけども、やはり個別に見ると地域ごとに差もあるということで、特にどうしても地方部のほうが、まだ弱含んでいる傾向があるというところが見られるかと思います。

大変駆け足で恐縮ですけども、説明は以上になります。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは続いて、資料2の御説明をお願いしたいと思います。

【地籍整備課長】 地籍整備課の実井でございます。よろしくお願いします。

資料2を1枚めくっていただきまして、1ページ目で説明をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

国土調査のあり方に関する検討小委員会の報告を御紹介いたします。第7次国土調査事業十箇年計画に基づきまして、地籍調査と土地分類調査を実施しているところでございますが、この十箇年計画は、中間年にその実施状況を検証するとともに、その結果を踏まえて必要に応じて見直しを行うものと定められており、今年、令和6年がその中間年に当たるということで、昨年10月から国土審議会の国土調査のあり方に関する検討小委員会において議論を行ってまいりまして、第7次計画の後半における取組の方向性について報告書を取りまとめ、3月に公表いたしましたので、その概要について御説明をさせていただきます。

まず、地籍調査ですけれども、一筆ごとの土地の境界や面積などを調査するもので、主に市町村が実施しているものでございます。令和2年に所有者が不明な場合の調査手法や図面等調査などの新たな調査手続、街区境界調査やリモートセンシングデータを活用した調査などを導入することによって、調査の促進を図るべく取り組んできたところでございます。真ん中の表にございますように、地籍調査につきましても、新たな取組が緒に就いた段階というところもございますけれども、計画目標に対する達成率というところで見ますと、3年間やってきたところでございますけれども、なかなかまだ計画のとおりにはいっていないということで、さらなる促進のための取組が必要といったような状況がございました。

本小委員会は、計4回開催し、調査を取り巻く近年の動向などを踏まえた御議論をいただき、計画後半の主な取組の方向性について取りまとめたところでございます。

計画後半の主な方向性として、大きく4点ございまして、1番目ですけれども、地籍調

査の実施環境の整備の部分につきましては、市町村の担当者が1名以下という自治体も少なからずあるという中で、調査関係業務を外部委託する包括委託制度の好事例の横展開でありますとか、国による相談体制の強化というものを図るべきとされております。

2番目は一筆調査の円滑化となります。所有者探索に関しては、固定資産課税台帳などの利用が可能という形で取り組んでいるところなんですけれども、利活用ができる所有者等関係情報を整理して、さらなる利用情報の拡大を図ること。また、所有者等の所在が明らかであっても、所有者等の立会いなどの協力が得られないといった場合に、筆界案を送付して一定期間に返事がない場合は、所有者等の確認があったとみなす手続を導入すること。さらに、遠隔地に居住する所有者等に対して、オンラインによる筆界確認の方法の導入について技術検証を行い、導入を検討することとされております。

3番目の都市部・山村部の調査につきましては、都市部については街区境界調査の導入促進を図るとともに、その成果の公開に向けて検討することや、国によるモデル事業の実施等により、民間測量成果の活用を促進すること。また、山村部につきましては、リモートセンシングデータを活用した調査を導入したところなんですけれども、測量精度の向上を踏まえて、その活用範囲を拡大していくこととされております。

4番目の今後に向けた検討につきましては、調査実施地域の在り方などにつきまして、その方向性について早期に検討を開始することとされております。

次に土地分類調査関係ですけれども、こちらは地籍調査と異なりまして、国直轄で整備をしているものでございます。地形の改変履歴や土地利用の変遷、災害履歴などを調査し、国土交通省ホームページの国土情報ウェブマッピングシステムや地理院地図で公表しているものでございます。

第7次計画では、人口集中地域及びその周辺を対象に、20,000平方キロメートルを整備するといった目標を掲げているところございまして、令和4年度末までで約4,000平方キロメートルの整備を完了しているといったところでございます。

今後、災害リスクが高いと考えられる地域の整備を加速化すること、地方公共団体、地理教育での調査成果の利活用促進に加えまして、官民の防災関係者の認知度向上を、調査成果の利活用促進に取り組むといった方向性が示されているといったところでございます。

以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それではここで、本日は後ろのほうの議題が重たいので、しかし若干は御質問や御意見

の時間は取れるかなと思いますが、まずは対面で御参加いただいている委員の皆さん、御発言を希望される方はどれぐらいいらっしゃいますでしょうか。どなたもいらっしゃらない。オンラインの皆さんは、御発言を希望される方はいらっしゃいますか。全然ないというの、ちょっと予定外なんですけれども、いかがでしょうか。2、3は御質問を受けられるかと思いますが。

【奥田委員】 では。

【中井部会長】 じゃあ、奥田委員どうぞ。

【奥田委員】 国土調査の実施状況のところ、計画目標に達する達成率がやや低かった背景について、よろしければ教えていただければと思います。

【中井部会長】 お願いいたします。

【地籍整備課長】 先ほど少し触れたんですけれども、地籍調査を進める中で、令和2年に新しい取組を導入したところ、導入過程として複数年を要するというので、令和2年から直ちに全部の新しい取組が導入されたわけではないというのが1点あるのと、あとはこれまで地籍調査を進めてきたところ、都市部とか、なかなか調査が難しいエリアがたくさん残っておりまして、その部分で進捗が予定どおり伸びていかなかったということが考えられます。様々な要因があるかと思いますが、代表的なものとしては、そのようなものがあると思っています。

【中井部会長】 奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 分かりました。ありがとうございます。

【中井部会長】 よろしいですか。

【奥田委員】 この施策がうまく軌道に乗れば、進んでいくであろうという認識でよろしいでしょうか。都市部は、解決が難しい問題が残っているとは思いますが。

【地籍整備課長】 やはり都市部と山村部のところが残っておりますので、資料で申し上げますと、4ページに詳しい資料をつけておりますが、かなり詳細に小委員会の中で議論をいただきまして、都市部での取組とか、山村部での取組といったことが取りまとめられております。今後、この方向性に基づきまして制度の見直し等々を行って、加速化させていきたいと思っております。

【奥田委員】 ありがとうございます。

【中井部会長】 松尾委員どうぞ。

【松尾部会長代理】 どうもありがとうございます。

地価調査について、2つほどお伺いしたいと思います。詳しい調査結果を取りまとめて、報告いただきまして、ありがとうございました。

今年の地価公示の結果を見て、全般的には上昇しているけれども、地域によって特徴があり、上昇率の高いところ、低いところ、下がっているところもあるということでした。そういう結果を分析してみて、政策的な観点から、こういう政策が功を奏しているとか、あるいは何らかの政策的対応が必要ではないかとか、そういった原因分析とそこから得られるインプリケーションについて、何か検討が加えられた点があれば、教えていただきたいと思います。

2点目は、それとも絡みますが、地価動向について、住宅地・商業地、その他ということでもまとめていただいています。そのうち、が、例えば、商業地の中で再開発が進んでいるところは、地価が上昇しているということで、広島の場合を挙げていただいています。ここで広島を取り上げていただいた理由について、補足的に教えていただきたいと思ます。

都市部では再開発が急速に進んでおりますので、地価への影響はどうなっているのかは、非常に気になるところでもあります。それもあって、少し補足情報をいただけるとありがたいです。

【中井部会長】 事務局お願いいたします。

【地価調査課長】 御質問ありがとうございます。

1点目のいろいろ今回の地価動向の評価的な話ですけども、資料でいうと2ページで個別の特徴でいろいろと上昇している地域の要因は、先ほど個別に御説明したんですけども、やはり分かりやすいのは再開発が進んでいる地域とか、例えばですけど、鉄道の新しい路線ができましたとか、そういったところは比較的分かりやすく上昇ができるかな。当然もともとの地価動向のベースとかはあるんですけども、やはりこういうところは、非常に分かりやすいかなというのと、あと今回、大きかったのは、インバウンドがやっと復活したということで、相当、逆に数年前はインバウンドがなくなったことで、かなり下落していた。先ほどの高山市ですとか、あとは大阪の道頓堀なんかもそうなんですけれども、そういうところが急回復しているというようなところの特徴がいろいろありますけども、やはり全体的にいて、何もしていなくて上がるというわけではないなという感じが、やはり何らかのやはり手を加えているとか。例えば、今回はちょっと書いていないんですけど、当然、新幹線、調査時点ではまだ新幹線が通っていなかったですけども、開業をにら

んでいる地域、そういうところでも合わせて再開発なんかも進んでいて、そういうところは、これまでより上がっているとかそういうのがありましたけども、やはり何らかの理由が、手を加えているとか、そういうところが上がっているのかなど。なので、何もしなくても全国で上がるわけではないのかなという感じは非常にしております。その結果なのかわからないですけども、やはりだから弱いところも地方部なんかは、引き続き下落を続けているところも多いというようなところもあるのかなと思っております。

2つ目の広島を選んだ理由ということ、再開発の中で、実は再開発の事例は全国に結構いろいろありまして、有名なのは例えばですけど、福岡ですと博多コネクティッド、天神ビッグバンとか、あとは札幌周辺なんかも相当、今は新幹線の開業をにらんで相当再開発が進んでいます。結構、全国各地で進んでいる中で、いろいろトピック的な意味もあり、広島がどっちかというところ札幌・仙台・広島・福岡の中では、地価動向があまり激しくない、そこと比べると、地価動向があまり激しくないエリアと。そういう中で、やはり県内1位の上昇率を見せていたというようなこともありましたので、今回は広島を例の1つとして取り上げさせていただきました。

以上でございます。

【中井部会長】 それでは続いて、竹中委員、お願いいたします。

【竹中委員】 ありがとうございます。

私は資料2の方の国土調査のあり方に関する委員会の報告の下の見直しの方向性で、土地分類調査関係で、災害リスクのことに触れられているんですけども、今回の能登の地震で本当にショックだったのは、液状化現象が、本当に普通の住宅地で液状化が起こって本当にすごいことみたいなの、そういうことが実際に起こったと。これに関して、本当に土石流だとか、割と見やすいところは整備が加速化というのは分かりやすいんですけども、液状化のリスクが高い地域の整備の加速化というのは、どういうふうにご考慮されているのでしょうか。

【中井部会長】 事務局いかがでしょうか。

【地籍整備課長】 液状化のリスクにつきましては、ハザードマップなど液状化リスクの高い地域の情報等、この土地分類調査以外のデータの中で整理しているものがございますので、そういったものも参考にしながら、その他の豪雨災害とかもございまして、そのような災害リスクの高いところなども検討しつつ、ニーズの高いところを、まず優先的に進めていくというようなところで検討しているという状況でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ちょっと時間のこともありますので、これで最後にしたいと思います、清水委員、御発言があるようですので、よろしく願いいたします。

【清水委員】 清水でございます。ありがとうございます。

簡潔に申し上げたいと思いますが、地価公示についてでございます。私が気になるのは、冒頭で御紹介のあった標準値の数が2万6,000ということなのですが、以前、3万2,000点ぐらいあった時期があります。平成15年とか16年頃でございます。その後、経費削減というのもあったり、あとは取引価格情報の公開がスタートしたというふうなことも背景にあったと理解していますけれども、じわじわと地点数が減って、一時は2万3,000ぐらいにまで減ったんですけれども、その後また少しずつ増やして、2万6,000になって、この7、8年は2万6,000というのに落ち着いているという理解をしていますけれども、これは国交省としてどういうお考えの下に、この2万6,000という数字を捉えていらっしゃるのか。地価が上昇して土地取引が増えている中で、今後増やす計画があるのか。いやそうじゃなくて、もう費用対効果の関係で他の情報公開制度も充実してきたので、この2万6,000というのを当面は続けていくつもりなのか、その辺りのお考えをお伺いしたいと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 事務局どうぞ。

【地価調査課長】 ありがとうございます。

先ほど御紹介あったとおり、ピーク時はたしか3万2,000地点ぐらいあったものが地点が減ってきて、あとは政治的なこともあったりして一時は相当減った中で、それが戻って2万6,000ということで、今は落ち着いているような。これはもうそれなりの期間は続いております。

なかなか適正地点数というのは難しいと思うんですけども、もちろんたくさんあったに越したことはないなというのは、それは当然、精度の確度の向上からあったほうがいいなと思うんですけども、当然、お金も要ることになりますので、なかなかいろいろ予算状況、予算成果の中で、今はこの2万6,000地点に落ち着いているということは、御理解いただければと思います。

【清水委員】 ありがとうございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、この話題はここまでとさせていただきます、本日のメインの話題でございますけれども、土地基本方針の改定案についてを議題とさせていただきます。資料3、資料4が用意されておりますので、土地政策課の堀江土地政策企画官から、御説明をお願いいたします。

【土地政策企画官】 土地政策課の堀江でございます。よろしくお願いいたします。

ただいま、部会長から御紹介いただきましたように、今回の土地基本方針の改定の議題に関しまして、資料を2点御用意させていただきました。資料3、資料4でございます。この2点に基づきまして、改定案について御説明差し上げたいと思います。

まずその前に、委員の皆様におかれましては、事前に資料をお送りするのが遅くなってしまいまして、十分に吟味していただく時間がなかったのかなと思っております。申し訳ございませんでした。今回の部会場で、ぜひ、忌憚のない御意見をたくさん頂戴できればと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、資料3、こちらのパワーポイント資料でございます。骨子案に対する御意見等ということで、先月、3月の企画部会をこちらで開催いたしましたものですが、その場で様々な御意見を頂戴いたしました。そのときにいただいた御意見を少し整理いたしまして、その御意見と、本文への反映状況であるとか、御指摘に対する役所サイドの考え方等についての御説明という形になります。

それでは、1ページ目をお願いいたします。お時間もございますので、幾つかピックアップする形で御説明させていただきたいと思っております。

まず、項番の1番でございますけれども、サステナブルな土地利用管理という目標・目的に関して、御意見・御指摘をいただきました。御指摘のとおり、サステナブルな社会の実現、社会の形成というところを大目標、大目的としてございますけれども、今回は土地基本方針の改定案ということで、政策の直接の対象である土地の利用管理の在り方という観点から、用途の転換等による循環利用等の、従来、必ずしも強調されてこなかった持続可能性といったものを意識することで、この大目的の社会の形成を実現していきたいということで、作成しているというところでございます。

1個飛んで、項番3でございます。今回、新たに施策の背景となる社会経済情勢の変化といった課題認識をお示しさせていただくような構成としました。ですので、課題と施策について、直接的なつながりを持った記載をという御指摘でございました。十分でないかもしれないですが、対象となる土地の状況や防災・環境等の分野と地域特性等に応

じた施策の塊というのを意識して、できるだけ体系的な記載になるように努めてまいりましたので、後ほど御紹介させていただければと思います。

次のページをお願いいたします。項番の5番、6番でございます。「非宅地化」についての御指摘・御意見でございました。今回の土地基本方針の改定案のキーワードでもございます、この「非宅地化」でございますけれども、空き地等の管理不全による悪影響の発生防止を狙いといたしまして、当面は従前の宅地としての利用が見込まれないといった場合には、暫定的な、一時的な利用も含めまして、コミュニティーに向けた農園、防災空地として再利用することであるとか、住宅・団地内での空き地の隣地統合を含め、菜園等としての利活用。また、将来的にも宅地利用が見込まれない場合は、自然地に戻していくといったことも想定しているところでございます。

このような、これまで土地政策の中で必ずしも目を向けてこなかった非宅地化というものを含む土地利用転換といった政策課題として、正面から土地基本方針のほうに取り上げまして、政策転換の方向性として示すといったところに意義があるものと考えているところでございます。

それでは次のページ、3ページをお願いいたします。12番でございます。防災、地震災害についての記載について、御意義があるという御指摘と、能登半島地震でも地域によって、場所によつての被害の状況の差といったことも踏まえた建築の観点だとか、さらにさっきの御質問もあった液状化など、地震リスクを踏まえた土地利用の在り方についての御指摘でございました。これに関しましては、建築基準、建築物の被害について、有識者委員会を開催してございまして、被害状況の把握・原因分析等を進めているところでございます。また、液状化の対策ということでは、発生可能性のある地域において、地方公共団体が実施するような液状化対策や、ハザードマップの作成を促してございます。また一方で、地震リスクを踏まえた土地利用の在り方というものは、今後の検討課題として認識しているというところでございます。

次の13番も防災関連の御指摘でございました。防災集団移転への御意見でございます。この防災集団移転というものは、居住に適当でないエリアからの移転について、地域の合意形成を促すというような政策の選択肢の1つでございしますが、後ほどちょっと本文案を御覧いただきますけれども、「防災集団移転」という記載自体は、一旦削除しております。

それでは、次のページをお願いいたします。14番、15番でございます。森林の意義とか野生動物等の対策についての御指摘でございました。これらに関しましては、森林の

パートの部分であったりだとか、農地の部分、それぞれ保安林や保安林以外のものというような観点も含めて、森林の記載について少し充実させました。また、動物のバッファゾーン、緩衝帯についても、農地の文脈の観点で記載させていただいています。

それでは、次のページをお願いいたします。5ページの19番です。農地についての国の関与についての御指摘でございました。食料安全保障、安定供給の観点から、この通常国会に法案を提出してございます。この法案提出を踏まえた記載ということで、今回は盛り込んでいる部分でございます。国の関与の強化という表記につきましては、提出している法案の趣旨を踏まえ、改めて記載をさせていただいております。農業地の面積目標の達成に向けた措置の強化というような表記に変えてございます。

次のページをお願いいたします。22、23、24の3点でございます。投資環境の整備という観点で、様々な御指摘をいただきました。デジタル証券であったりだとか、投資対象不動産の多様化、またはESG投資、そういった御指摘を踏まえて、本文のほうでも意識して記載に盛り込んでございます。

次のページをお願いいたします。7ページ目でございます。28番でございます。不動産情報ライブラリについての御指摘をいただいたところでございます。地震も含めて、災害に関する情報を掲載しているところでございます。引き続き、ユーザーのニーズを踏まえたデータ掲載を検討していきたいというところでございます。

その下、29番はDXの推進についての御指摘でございました。DXはあくまでも手段であるということでしたので、DXの推進による土地政策の基盤強化というような項目に修正してございます。

次のページをお願いいたします。30番から31番、32番の3点です。地域コミュニティについての様々な観点からの御意見・御指摘を頂戴いたしました。これを踏まえて、本文のほうにも、仮に市場価値が低い場合に、なかなか流通しないようなものであっても、近隣住民や地域コミュニティにとっての意義がある場合には、地域コミュニティの役割に期待されるところが大きいという考え方です。そういった地域の活動について支援する旨、新たに今回は本文のほうに記載してございます。

最後に最終ページ、9ページでございます。37番です。メリハリのある記載をというような表記についての御指摘でございました。なるべく基本的な考え方は、しっかりと骨子案をベースに拡充をいたしまして、また、施策編につきましても、審議事項・拡充事項をより詳細になるように意識しながら作成いたしましたので、後ほど、本文案のほうを御

覧いただければと思います。

資料3については、以上でございます。

続きまして、資料4の本文案について御説明させていただければと思います。

まず、目次でございます。この目次に関しましては、今回の本文の構成、第一、第二とございますけれども、大きな変更点はございません。第一に基本的な考え方を、今回から新たに盛り込んだこと。そして第二、土地に関する施策に関しましては、第1章から第4章の4章構成としてございます。一部、先ほど申し上げたようなDXの推進のような表記の修正であったりだとか、ちょっと順番を入れ替えたりとかというところではありますが、この構成自体には変更ございません。

では、1ページ目、本文のほうをお願いいたします。

まず、第一ということで、基本的な考え方、現状・課題について骨子案をベースに大きく加筆してございます。

(1)の人口減少・少子高齢化・世帯数の減少ということにつきましては、こういったことも背景として需要の低下であったりだとか、無居住化といったものを念頭に入れてございます。

(2)番の東京圏等への集中・偏在が進んでいる一方での地方への関心の高まり等、また、DX、GXといった新しい社会変革の動きといったものも記載してございます。

あとは下段のほうの(3)番、気候変動の影響による水災害のリスク増大に加えまして、ページはまたがりますけれども、能登半島地震もございましたけれども、改めて地震リスクというものが具現化しているということも踏まえたものということで、現状課題の認識を記載しているところでございます。

2.の取組の方向性・目標につきましては、サステナブルな土地の利用管理の実現といったスローガンについては、骨子案をベースにしてございます。

次のページ、3ページ目をお願いいたします。ここからが施策編ということでございます。表記凡例について記載がございませんけれども、今回の本文案には下線を引いている箇所がございます。これらにつきましては、前回は、もう少し様々な種類がございましたけれども、今回は1種類の線なのですが、基本的には前回同様、現行の基本方針から新たに盛り込んだ事項や、取組の進捗を踏まえた拡充事項というものに関しまして、下線を引かせていただいております。

第二の施策ということで、第1章からですけれども、第1章は適正な土地の利用や管理

ということで、記載してございます。

国土計画との関連という御指摘も、いただいているところでもございました。第1章の柱書のところ、中段のところでもございますけれども、昨年夏に決定された国土形成計画や国土利用計画。その中で、国土の管理水準の悪化というような懸念などに対する国土荒廃防止だとか、地域の持続性確保につながる土地の有効利用等、転換の推進の重要性というものが示されてございました。そうした国土計画でも示されている視点というものを、私どもの土地基本方針のほうでも、しっかりと意識しながら関連施策について記載してございます。

1. でございますけれども、低未利用土地、所有者不明土地というところでもございまして、下線が引いてあるところです。(1)の①番でございますけれども、今回の土地基本方針改定案の1つのキーとなる「非宅地化」というところです。土地利用の円滑な転換、継続的な管理を確保するための枠組みの構築というものを、1の1で記載しているというところでもございます。

次のページをお願いいたします。そのほかは昨年改正されました、空き家対策特別措置法に基づく諸制度であったりだとか、このページの下段です。所有者不明土地法に関しましても、令和4年に様々な制度が設けられました。そういったものを、今はしっかりと適切に運用していく、普及させていくという段階でございますので、こちらについてもしっかりと記載してございます。

また、そうした所有者不明土地対策と空き家対策の一体的な推進ということが、特にこの足元では意識されているところでもございますので、この土地基本方針に関しましても明記してございます。

5ページ目の中段からは発生抑制というところで、これはまさに今月からスタートいたしました、相続登記の申請の義務化であったりだとか、もう1年近くたちますけれども、相続土地国庫帰属制度といったものもしっかりと記載してございます。

6ページ目でございます。ここでも空き家についてというもののほか、中段の民民関係でのという②がございましてけれども、管理不全土地・建物管理制度といったものの、さらなる活用を促していくことであるだとか、新しい取組として、遠隔地に居住している所有者が地域の事業者等を活用して、何か管理を任せられるような方策というものを検討できないかということで、問題意識のほうも記載してございます。

このページ、6ページの2.というところから、また少し切り口を変えてございまして、

土地の状況に応じたということで、これも今回の改定案のポイントでございます。防災・減災であるだとか、環境保全というような切り口から記載を充実してございます。これはまさに冒頭のほうで、現状・課題の問題意識を書いてございますけれども、そういったところも踏まえた記載の在り方になると思っております。

防災・減災に関しましては、流域治水等の浸水被害対策というところに始まりまして、7ページ目でございます、災害に備えたまちづくりということで、事前の復興まちづくり、または事前の防災まちづくりといったものを進めていこうということをやっております。

また、骨子からの変更点といたしまして、③番、中段にございます13行目です。盛土等の安全確保対策というものは、こちらは骨子ベースでは独立していなかったんですけども、しっかりとここはやっていくべきだろうというところではございましたので、項目として③番の盛土対策について、独立させたというところでは変更点が1点ございました。

7ページの途中、下段、21行目からは(2)環境との共生というところでございます。こちら非常に重要な観点ということで、下線が結構多いパートとなっているところがございます。

このページの自然共生サイトの認定というようにところに始まりまして、次のページ、8ページ目にまたがりますけれども、グリーンインフラの推進であるだとか、みどりの食料システム戦略に基づく環境負荷の低減。また新たに設けられた地域脱炭素化促進事業制度や、低炭素水素の供給・利用というような、様々な取組について盛り込んでいるというところがございます。

この後の8ページ目、(3)、(4)も、新しく検討課題、問題意識として記載しているところではありますけれども、管理不全等の外部不経済を防止するであるだとか、工場跡地等の相当期間未利用となっている土地につきまして、利用できるようにどのように戻していくかであるだとか、管理していくかというような方策の導入に向けた検討というものを、ここで記載してございます。

最後の(5)です。安全保障等につきましても、重要土地調査法という法律ができて、運用されているところがございますので、そちらについてもしっかりやっていくということが、このパートに記載されてございます。

9ページ目に進みます。3. ということで、地域の特性に応じたというような施策パートになります。ここに関しましては、都市であるだとか、農地、森林地域といった地域区分ごとのような塊を意識して記載してございます。

まず、(1)の都市に関しましては、都市のコンパクト化の推進というものに加えまして、下段のほう、32行目以降になりますけれども、都市緑地の多様な機能の発揮等を図っていくようなまちづくりGXを進めていこうというようなものであるとか、ページをまたがってしまうんですけれども、9ページから10ページにかけて、老朽化マンション等の対策として、そういった老朽化の区分所有建物対策の検討というところもうたってございます。

また、その下のパラグラフの土壤汚染対策というのも、今回の土地基本方針にしっかりと位置づけようということで、新たに設けたというところがございます。

(2)は、農地に関してというところがございます、委員からの御指摘もあった箇所でございますけれども、農業地の面積の確保というような取組であったりだとか、ちょっと下りまして、21行目、農山漁村の活性化のための計画策定であったりだとか、荒廃農地の有効活用といったところについての様々な取組について。この中で御指摘のあった、鳥獣緩衝帯の取組といったような記載についても、この本文案に盛り込ませていただいております。

(3)森林に関しての適正な利用・管理ということで、少しこちらも記載のほうを充実させていただいております。多面的機能の十分な発揮、または公益機能の発揮に向けて、保安林または保安林以外の開発許可制度といったものを通じて、適正利用を確保していこうということをしかりとうたっているというところがございます。

次のページをお願いいたします。(4)は、少し今の区分とは、またちょっと毛色が変わるんですけれども、地域の維持・活性化というような観点からの記載パートとなっております、これも今回の改定案のポイントであると思っております。

その1番目です。産業用地の確保に向けた土地利用転換の迅速化というような、地域産業活性化という観点からの取組ということで書いてございます。その他、住宅団地の再生事業であるとか、国土の管理構想、また、このパートの一番下のスモールコンセッションの推進というものを新たに設けてございます。

以上が、非常に全体は多かったですけれども、第1章でございました。

11ページの下段のほうから第2章ということで、土地の取引についてということで始まります。不動産市場の環境整備であるとか、投資環境の整備による市場の活性化ということが書かれてございまして、12ページの(2)のほうで、投資環境の整備によるというパートがございますけれども、この中で、先ほど委員の御指摘に対する回答のところ

でも少し申し上げましたけれども、投資対象不動産の多様化、E S G投資の拡大というような記載があるほか、次のページにまたがりますけれども、13ページでございます。冒頭の2行目ですけれども、グリーンインフラへの民間投資の促進というようなものを検討していこうということを、記載しているというところでございます。

以上が第2章です。

13ページの中段から第3章ということで、土地に関する調査・情報提供でございます。31行目から調査の実施という1.がございまして。地籍調査ということで、先ほど、こちらのほうから話題提供させていただきましたけれども、そういった検討も踏まえた調査手続の円滑化であったりだとか、都市部・山村部の調査の推進といったものの見直しについて、しっかりとここにも位置づけてございます。

また、法務局地図作成事業を委員のほうからも御指摘が前回にあったかと思うんですが、こちらについても、次期計画の策定に向けてしっかりと書いておるところでございます。

14ページの中段まで下りまして、3.のところですね。土地に関する多様な情報の提供ということで、御意見の回答のところでも少し言及しましたけれども、今月から運用をスタートしてございます、不動産情報ライブラリについても、活用を促していこうということであるとか、33行目の4.のところ、申し上げたDXの推進による土地政策の基盤強化ということで、様々なデジタル技術の活用であったりだとか、データ活用をしていこうということでのパートとなっております。

15ページをお願いいたします。この中で、建築・都市のDXであるとか、国土数値情報のさらなる利活用に向けてというような、まさに基盤強化というような観点からの記載となっております。

この15ページの中段から第4章、最終章、総合的な推進に関してのパートでございます。多様な主体間の連携協力という、1.でございますけれども、こちらに加えまして、最後のページ、16ページでございますけれども、2.の多様な活動を支える人材・担い手の育成というところで、10行目のところで、先ほど申し上げた骨子から新たに追加した、コミュニティ等の役割、活動支援についてということで、記載してございます。

その他、多様な活動を支える人材ということで、不動産鑑定士の皆さんの担い手確保であったりだとか、地域における不動産業の確保・育成。また、少し高度なプロフェッショナル人材の検討というような記載をしてございます。

最後は3. 基本理念と4. のPDCAサイクルということで、とじるというような形でございます。

以上、つまみ食いで雑駁ではございましたけれども、前回意見への御回答と、本文案を駆け足で御覧いただきました。

説明は以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、これから皆さんの御意見、あるいは御質問を受けたいと思いますが、残りが大体予定されている時間ですと50分ぐらいで、本日、私を除くと12名の方が参加されているので、平均すると4分とかそんな感じかなと思います。

この審議会というか企画部会は、今回が、一応一区切りということだと聞いておりますので、この土地基本方針について、心残りのないように御発言をいただければと思っております。

それでは、どなたからでも結構ですが、どなたから口火を切っていただけますでしょうか。いかがでしょう。オンラインの皆さん。

それでは、まず瀬田委員、お願いします。

【瀬田委員】 どうもありがとうございます。よろしく申し上げます。大変きれいにしっかりおまとめいただいて、ありがとうございます。

1点だけなんですけれども、骨子のときからサステナブルな土地の利用・管理というのを強調されていたと思います。ただ、本文を見ると、あまりサステナブルが具体的にどういう意味かというのが、実はあまりしっかり書けていないというふうに認識しています。今、お見せいただいている宅地化等を前提とした土地政策から軸足を移すんですけれども、それは実際にどういう意味で持続可能なことを達成するのかと。その後に「具体的には」と書いてあるのですが、やはりここもどういう形で持続可能な土地の利用・管理を進めていくのかというのが、ちょっとよく分からないと思いました。

恐らく、資料3で説明いただいた意見の中にも、サステナブルについての意見もあったと思いますけれども、これも少し関連はしているのかなと思っています。具体的にどういう意味でここで書かれているのかというのを質問させていただきたいのと、あとはできればその説明を、今、お見せいただいている概要に書いてあることも含めて、少し丁寧に書いていただくことが必要かなと思っています。

以上です。ありがとうございました。

【中井部会長】 ありがとうございます。

今すぐお答えはできますか。お願いします。

【土地政策課長】 サステナブルの意味についてでございますが、ここは確かにうまく表現できていなかったところで、失礼いたしました。

今のところ考えていますのは、土地の利用の需要が減っている中で、新しい用途を見つけて再利用していく、循環利用していくという意味での適切な利用転換というのが1つで、もう一つは、利用とか管理の担い手を見つけていく。ちゃんと使ってくれる、管理してくれる人を捕まえていくということ。それから、それで管理が適正にされることによって、土地が荒れる、放棄されるということがないようにすること。大きくは、その3点が、このサステナブルの意味するところかなと考えておまして、そこは直接的に表現ができていなかったところですが、施策全体としては、そうしたものが散りばめられているつもりでいたるところです。

以上です。

【瀬田委員】 ありがとうございます。

認識は、私もそう思っていますので、ぜひそれを文章に反映していただければと思います。

以上です。ありがとうございました。

【中井部会長】 ほかには。ほかの委員の皆さんいかがですか。

では、竹中委員お願いいたします。

【竹中委員】 ありがとうございます。

環境共生に関しては、かなり文章を加えていただいて、分かりやすくなったかなと思います。

今回ちょっと気になったのは、このコンパクトシティという言葉なんですけれども、どれぐらいの規模でコンパクトシティを考えておられて、それをどういうふうに配置していく理想像みたいなのがおありなのかということと、コンパクトシティと、それから非常に地方のいわゆるローカルなところとの関係みたいな、その辺を分かりやすく教えていただければと思います。

【中井部会長】 事務局どうですか。お答えできますか。

【土地政策課長】 コンパクトシティ施策については、平成26年に法制度化した立地適正化計画の策定・運用を中心に進めていく、実現していくというところだと思います。

都市によってもかなり規模が違いますし、望ましいコンパクトシティの在り方も様々なのだらうと思いますけれども、基本は今の都市計画区域を、人口密度を維持しながらよりまとめていく、小さくしていく。それを、その都市の規模、施設の配置だけではなくて、公共交通で地域間をつなぎながら、生活利便性を落とさないようにしていくという考え方です。

一律的に、そうした持っていくべき基準があるということではないと理解しておりますけれども、コンパクトシティ政策の基本的な考え方は、申し上げたところです。

もし都市局さんで補足があれば、お願いします。

【総務課長】 都市局でございます。

コンパクトシティは、今、土地政策課長からもお話がありましたように、立地適正化計画というものを基に、まちづくりを地域で進めておりますけれども、制度ができて10年ということで、立地適正化計画の在り方については、ちょっと見直しというか、振り返りをして、今後またどうやって地域に落とし込んでいくかというのを、まさに今、議論を中でも始めているようなところでございまして、それがアウトプットとして、どのぐらいの規模感でというところが、これはまさに土地政策課長が申し上げたとおり、地域によって大分違ってくるのかなと思っておりますけれども、やはりただ色を塗っただけでは、なかなかまちづくりは進まないというのもよく分かってきたし、地域の役割分担をどういうふうにやっていくかということも、これも10年やってみて、できていることと、できないことが分かってきたということでございますので、いろいろと反省を踏まえて、新たな在り方を示していきたいというような、今は気持ちでおりますけれども、これから今後、お示しできるかなと思っております。

ちょっと抽象的すみません。

【竹中委員】 どうもありがとうございます。

私の理解では、コンパクトシティにすることによって、インフラの整備がもっと楽に、効率的になるというようにところを聞いていたことがあるので、やはりそれも含めて理想的な形を考えていただければなと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、いかがですか。

では、吉原委員お願いします。それから松尾委員。

【吉原委員】 ありがとうございます。本日は大変包括的な御説明をありがとうございました。多岐にわたる政策課題があり、またそれに対して様々な施策が考えられているということを体系的にお示しいただいて、大変勉強になりました。

コメントとしまして、2点大きくございます。1つは、先ほど来、出ております能登半島地震の被災地の件ですけれども、やはり被災地において表面化した液状化、復旧の遅れ、それから、ハザードマップの重要性が再認識されたこと、そうしたことは、改めて国土管理の重要性ということ、我々に再認識させるものであったと思っております。

日頃から、土地という個人の財産であり公共性の高い財について、予防の観点からもしっかりと国土管理をしていくということが、いかに我々の日々の暮らしや、経済活動、国土保全、国土管理という意味で重要なのかということ、本当に目に見える形で示していることでありまして、今回の土地基本方針も、そうした我々の、まさに日々の生活の土台をつくっていく非常に重要なものであると、この文章を拝見して思った次第です。

先ほど、瀬田委員から「サステナブルとは」という御質問がありまして、そこに対しての御回答として、3つ今は思いつくところであるという御回答がありましたが、もしそこに1点付け加えられるとすれば、予防の観点から、あるいは国土管理の観点からのルールをしっかりとつくっていくということが必要ではないかと感じており、そうしたルール、あるいは規制という言葉は強いのですけれども、締めるところはしっかり締める、アクセルとブレーキをしっかりと踏み分けていくという、そういったニュアンスも全体的にあるとよいかと思いました。

というのは、この未曾有の人口減少、気候変動という、誰も経験したことのない未知の領域に入っていきわけですので、対策が後手後手になってしまっただけではいけない。特に所有者不明土地で見られるように、一旦不明になって権利関係が錯綜したり、管理不全になったところを、第三者がそこに踏み込んで財産権や個人情報に配慮しながら課題解決していくというのは、本当に市町村にとっても、周辺の住民にとっても負担が大きいです。そういうことを招かないように、国としてしっかりと規制をかけていくべきところはかけていく必要があると思っております。

例えば、低未利用土地あるいは遊休地の取引を活性化する必要性が随所にうたわれておりまして、全くそのとおりだと思うのですが、逆にいろいろな新規参入の会社がこういうビジネスを始めて、十分な土地の管理ノウハウもないまま、手放したいという人のニーズに安易に応えて、取引手数料だけもらって、あとは管理不全のまま放置するという

ことも性悪説では考えられるところですので、土地の持つ公共性、国土管理という観点から、そうした遊休地の流通を図っていくためにも、適切な法律をしっかりと、早め早めに国がつくっていくことが重要ではないかと思っています。

また、たまたま財務省の財政審議会、財政制度分科会の資料を見ていたところ、4月9日の会議の資料の中に、土地利用規制を組み合わせた防災・減災対策の必要性というページがございました。そうした方向性というのは、今回の土地基本方針案の中では見られなかったものですから、国としてどういう方向に行くのか。もし誘導の方向性を進めていくのであれば、そのためのナッジは、手段は何なのかというところを手厚く書く必要がありますし、もし規制と組合せていくのであれば、どういう規制を考えるのかということの記述が必要かと思った次第です。

ありがとうございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

手が挙がっている皆さんが多いので、意見の方を続けていきたいと思います。

松尾委員、どうぞ。

【松尾部会長代理】 ありがとうございます。

先ほど来、出ておりますサステナブルという表現ですけれども、土地基本法は、1条で「持続可能な社会の形成」という言葉を使っております。一方で、土地基本方針の今回の改定案の中では、「サステナブル」という表現が2ページに3か所出てくるのですが、他方で、「持続可能な」という言葉で検索しますと、10か所以上出てきます。両者の意味は、文脈にもよりますが、オーバーラップしているところもあるように思います。そこで、言葉遣いを統一するということも考えられると思います。

「サステナブル」も「持続可能な」も“sustainable”から来ていると思いますが、日本語としては「持続可能な」という表現も定着しているように思います。SDGsも「持続可能な開発目標」という言葉で定着していますので、「持続可能な」で統一するのも1つの考え方かなと思います。また、10ページの25行目では、各論の部分ですけれども、「持続的な」という表現もされています。理由があって言葉遣いを分けるなら分けるで私はいいと思うんですが、意味が同じであれば、統一していただくと非常に分かりやすいと思いました。

それから、今回の基本方針の改定案では、今まで出された意見を非常に丁寧に盛り込んでいただきまして、私としては、かなり内容が充実したものになっていると評価できると

思います。とりわけ、この1ページの方に出てくる、無居住化する地域がどうしても出てくるということに対して、本文の方では、無居住化したところの土地の管理をどうするか、その管理を委託するというようなシステムも考えられるという対策も出ているので、これらに対応しているということが、より分かりやすく見えると、問題提起と対応策ということで、目配りされているということが分かってよいのではないかと思います。

同様に、都市と地方の双方の開発のあり方について、これも「持続可能な」開発の重要な論点ですけれども、地方への移住のニーズが高まっているということも、1ページでも指摘していただいています。それに対して4ページのほうで、移住ニーズに対応するために、農家付の住宅の紹介というような、制度的な手当もしているという形で、ここもやはり対応していると思います。

そこで、クロスリファレンスをするなどして、両者の記述が対応しているということが、よりよく分かるようにすることも、読みやすく、かつ前向きな、積極的なメッセージとして発信できるのではないかと思います。ご考慮いただけますと幸いです。

【中井部会長】 ありがとうございます。

谷山委員、それではどうぞ。

【谷山委員】 私からは、主に3点、コメントをしたいと思います。

1点目は、前回、この場で少し指摘をさせていただきましたが、デジタル証券やセキュリティトークンを含めた不動産投資市場の活性化に関して、12ページ目に非常にたくさん記載をしていただき、誠にありがとうございます。実際に世界に先駆けたイノベーションとして、日本が先行して取り組んでいる珍しい分野になりますので、このような新しい不動産投資市場の活性化という動きは、ぜひ推進していただきたいと思っています。

2点目は、こちらは14ページ目の真ん中ぐらいにありますが、まさに4月1日にスタートした不動産情報ライブラリを含めた多様な情報の提供という点になります。こちらも以前の企画部会で、私も質問した覚えがありますが、法務省さんの登記情報の備付地図と同じように、不動産情報ライブラリもたしか4月1日にダウンしたぐらい、非常に注目を集めた取組かと思っています。実際に国交省さんの政策では珍しく神サイトと言われたり、これが税金の正しい使い方と言われたり、非常にいろいろなSNSで話題になったり、ニュースになったぐらい非常に珍しい取組かと思っています。このような情報の拡充や提供に向けて、より強化をしていくような取組を、ぜひ記載をしていただけたらと思っています。

その上で、最後の3点目ですが、その下にDXの推進による土地政策の基盤強化という

ところでは、前回、まさにDXの推進としか書いていなかったところ、こちらのようない土地政策の基盤強化という目的が記載されたのは、非常によいことかと思っております。

その中で、ちょっと御提案といたしますか、コメントになりますが、やはり先ほどの多様な情報の提供もそうですし、この土地政策の基盤強化というところも、その目的として例えば消費者保護や不動産取引の活性化などが記載されています。しかし、やはりDXの推進といった場合には、政策を立案する上での効率化や生産性の向上というのが非常に大きなポイントだと思っております。最近であれば、何とかテックという中でも、GovTechであったり、RegTechであったり、もしくはSupTechというように、政策を立案する皆さん行政側の生産性の向上というところも、1つの視点としてあるのかなと思っております。最近、霞ヶ関はブラック企業の代表のようになっていますけども、このような新しい情報やテクノロジーを使うことによって、より土地政策というものを効率的に、生産性の高い状態でどんどん立案していくことが必要なのではないでしょうか。さらに最後にはPDCAサイクルという記載もありますが、やはりモニタリングであったり、それをチェックしていくという体制も、エクセルファイルをいっぱい作ったりされると思います。それら行政機関としての業務においても情報やテクノロジーによって自動化や高度化を推進することによって、より効率的で創造的な土地政策の立案につなげるような視点が、このDXの推進という中であってもよいのではないのでしょうか。

以上となります。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ここでちょっとコメントをどうぞ。

【土地政策課長】 各コメントをありがとうございます。

吉原委員からのコメントです。能登半島地震からの教訓というものを生かしていくという事は、やっていかなければならないところだと思います。

いくつか御指摘がある中で、いわゆる土地の引取り屋のような動向は、承知はしているんですけども、まだ実態がよく分かっていないところがあります。この段階で何かできることがあるとか、こうすべきだみたいな方向性があるわけでは全くないんですけども、ここは、よく注視していく必要があると考えております。

土地利用規制を合わせた防災・減災に関しまして、既に特に都市局、水局が中心になって、主に水防災の分野で政策が一定進んでいて、そこはしっかり運用していくことも書いている。それ以外のところは、まだ検討に取りかかれておらず、新しくここに盛り込めて

いないというところですが、引き続き防災・減災というのは、大きな政策課題として開拓していくべき領域なのだろうと思っております。

それから、松尾委員からの御指摘は、サステナブルと持続可能などというところで、ここは個別の施策で言及するところは持続可能など言っていて、最初の冒頭のところの今回の方向性・目標として、スローガンとしてうたったところは、サステナブルを使ったというぐらいの使い分けです。意味するところは、ほぼ同じだと思っておりますが、担当者の好みといったところでワーディングを選んだというところがありますが、全体のスローガンと個別施策で切り分けていると御理解いただけるとありがたいかなと思っております。

【中井部会長】　ここで遮るようなんだけど、土地基本法の方で持続可能ということがうたわれているのであれば、用語としては、本当はそこでそろえるというのはあるのかなと、私もちょっと聞いて思いました。

【土地政策課長】　そうですね。目的に書いてあるというところで。

【中井部会長】　続けてください。

【土地政策課長】　そんなところでございます。その他の記述の整理について、御指摘を踏まえて考えたいと思います。

谷山委員からコメントを幾つか、ありがとうございます。

これについては、矢吹課長から何かありますか。

【情報活用推進課長】　情報活用推進課の矢吹です。谷山委員からお話をいただきまして、ありがとうございます。

不動産情報ライブラリというのは、4月1日にオープンして、予想以上に反響をいただいたものですから、瞬間的にダウンしちゃって、立て直しましたので大丈夫です。

もともとは一般の消費者向けに、例えば引っ越しをされるとか、新しい物件を借りるときに、いろんな情報を重ね合わせて見られるようにという思想なんですけれども、1つ申し上げておけばなと思いたのですが、載っているデータは、APIの形でデータを民間事業者の中に提供するというのもやっています。店開きをして2週間ぐらいなんですけれども、1,000社弱の方から申請をいただいている、データが出ていく関係に今はなっています。

その中でも、必ずしも不動産事業だけをやっていらっしゃる方ではなくて、いろんな事業をなさっている方が土地に関する情報を使いたいというニーズが一定程度あります。したがってデータをオープンにすると、いろんな主体がそれを手に取って自分たちの業務の

効率化に使うとか、そういうこともできるんだろうなと感じたところです。

また、将来の道筋としては、例えば、吉原先生がおっしゃいましたけれども、土地利用と防災を絡めていくということは大事だと思っていて、規制という方法もあると思いますけれども、例えば、誘導していくということであれば、情報をできるだけオープンにして、いって分かりやすく伝えることによって、消費者の行動を変えていくということも、政策としてはできるかなと思いますので、こういう不動産情報ライブラリを使いながら、そういうことも少しこれから考えていければなと思っております。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、委員からの御発言に戻りたいと思います。福和委員、野澤委員、清水委員の順でお願いをしたいと思います。

福和委員、どうぞ。

【福和委員】 福和でございます。

ハザードの大切さを随分盛り込んでいただいて、ありがとうございました。全体として非常によく書けているんじゃないかと思います。

それで少し感じましたのは、先ほども幾つか議論が出ていましたように、どちらかというと水害危険度については、都市政策の中にうまく組み込めてきているように思うんですけれども、残念ながら、まだ地震とか火山のハザードについては、十分に政策的には作りにくくなっているのかなと思います。

もともと私たちの国は、プレート境界に位置し、かつアジアモンスーン地帯にも位置するというので、あらゆる災害にいつも見舞われてきました。ですから、過去から日本文化というのは、危険を避ける文化として成り立っていたと思うのですが、その辺りが戦後教育の中で、ほとんど触れられなくなってきているというところに、大きな課題があると思っていて、もしも可能であればこのレポートの中に、何らか教育の大切さのような事柄が一言でも盛り込めるといいかなと思って、先ほど来、見ていました。

検索してみると、教育という言葉が一言もこのレポートにないんです。むしろ国民全体が、サステナビリティとか、あるいは災害危険度とかっていうようなことを、ちゃんと日頃から考えるような素地があってはじめて適切な土地利用ができるのではないかと感じるということもあります。

それと同時に、そういったような教育をサポートするような情報を適切に出していく。

そのために、最近では地理院地図が随分役に立つと思うんですけども、もっと上手に地理院地図を使いながら、災害に関わるようなことというのは、標高であったり、土地の傾斜角であったり、地質の硬さのようなものであったり、切り盛り分布であったり、昔から今までの土地の改変なので、今昔マップであったりというような事柄を見せられるようにするとともに、そこから出てくるハザードとかで、現状の土地利用の変遷のようなものを見せていただけるようになると、ここで示されている様々な提言が生きていくのではないかと感じました。

ということで、私のほうで申し上げたかったことは、できれば、教育のような視点と、それからそれを支える情報基盤というようなものの整備を、国交省も前向きにやっていくというスタンスがあるといいのではないかと思った次第です。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

続いて、野澤委員、お願いします。

【野澤委員】 野澤です。御説明ありがとうございました。

2点ございまして、1点目はコメントなんですけれども、先ほど、吉原さんのほうから、国土管理の中で予防という観点が重要だというお話で、まず、私も全く同感でして、もう少しどこかに何か予防ということも、これからの施策として充実させていくというニュアンスをどこかに、もう少し強めに入れていただけるといいのかもしれないなと思いました。これはコメントです。

2点目なんですけれども、前回に私が意見を述べさせていただきましたのが森林のお話でして、今回の改定案の本文10ページ目に記載して御対応いただいております。前回、文書で出させていただいた意見として、森林地域でホテル等の観光系開発によるスプロールが進行しているという問題が結構出てきているので、森林地域における観光開発等に対する適切な土地利用の推進について記載してはどうかという意見を述べさせていただいて、御対応いただいているわけなんですけれども、その中で、ここに保安林制度を通じた森林の適切な利用及び管理及び林地開発許可制度を通じた、森林の土地の適正利用の確保に関する取組を記載しましたというふうにコメントをいただいております。本文のところにもそのようになっているんですけども、林地開発許可制度そのものが、要するに森林の働きを損ねないものを主眼にされた制度であって、ホテルとかそういった観光施設が森林の中で個々に、林地開発許可制度の中で許容されていったとしても、それがだあっとスプ

ロールしていくということに対して、なかなか歯止めをかけられていないという、法制度上の抜けというか、都市計画区域外とかそういうようなところの中ですと、適切に土地利用がコントロールできていないという問題がありますので、この本文の中に林地開発許可制度を通じてという言葉が入ると、結局、林地開発許可制度の枠内でやりますよっていうことになってしまうので、私の思いとしては、森林地域の適切な土地利用を確保するという意味なので、できれば林地開発許可制度の文言を抜いていただくか、「林地開発許可制度など」という形で、もう少し林地開発許可制度の枠を越えて、もう少し新しい予防という観点からの土地利用の適正化に向けてやってほしいという趣旨でございましたので、これは、いろいろ調整もあると思いますので、御検討いただければと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは続いて、清水委員、お願いいたします。

【清水委員】 清水でございます。ありがとうございます。

私は、13ページを出していただけますでしょうか。下の数字で13ページになります。これです。最後のところで第3章の1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化で、(1) 地籍調査等の計画的な実施というところで、私が最も関心を持っている部分なんですけれども、ここは2つの段落からなっています。第1段落が、地籍調査の迅速かつ効率的な実施云々というふうに、国土調査事業についての話でございます。2つ目の段落が、都市部の地図混乱地域を対象とした法務局の地図作成事業についてでございます。

私は前回の会議で、骨子についての資料の御紹介でしたけれども、あまりにこの第2段落の法務局の地図作成事業について簡単に書かれていたので、ここの計画的な実施というのを、もうちょっときちっと書いたほうがいいというコメントをさせていただきました。その結果、内容を膨らませていただいてありがたいんですけども、結果として、国交省から見ると本家本元の第1段落、国土調査事業十箇年計画に関わるところが、内容が総論的でよく分からないというか、もうちょっと具体的な形を取ってもいいのかなという気がしました。

というのは、前回、骨子の資料でも、第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しを踏まえ云々というふうに、この十箇年計画は令和2年にスタートしてしまっていて、来年度から後半戦に入るわけなんですけれども、後半戦で何をやっていくかというようなことの文脈で書かれていたんですね。これは大変結構なことだと思ったんですけども、今回のこの資料

を見ると、何か総花的で5、6年前、10年前の資料でもこれに相当するようなのが書かれていたという気がしてならないということで、せめて、ここの第1段落でも、前回の骨子の資料にもあったように、第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しをやったんだと。その結果を踏まえて後半戦に入るんだというようなことを、きちっと書いていただきたいですし、特にこの現地調査手続の円滑化、今日、實井課長様からも中間見直しの報告書の説明がございましたけれども、これは大変重要なことで、令和2年に土地基本法が改正されて、御存じのように土地所有者の責務というのが明記されました。それに関係する大変重要な現地調査手続の円滑化で、これは大変重要な試み、取組なわけです。この辺りも、できればもうちょっと膨らませて、そういうような背景と共に書いていただきたいなという印象を持ちました。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、ここでコメントをお願いできますか。

【土地政策課長】 コメントありがとうございます。

福和委員からお話いただきました、教育の大切さに関する言及について、この視点はこれまで持ったことがなかったものですから、御指摘を踏まえて、どんなことができるのかということをし少し検討させていただければと思います。

それから、野澤委員からのコメントになります。森林開発、観光開発によるスプロールに対して、十分問題意識に込められたものになっていなかったところにつきましては、制度所管省庁と、改めまして先ほどの御指摘を踏まえて担当としての見解、それから今後、どんなことが考えられるのかといったことを調整してみたいと思います。

また、清水委員からの御指摘でございます。地籍調査は、確かに骨子にも十箇年計画に触れておりまして、いろいろ協議をする中で今の記述になっているんですけども、再度、昨年度の大きいイベントとして検討してきたということもございますので、そうしたことが表記できるのかどうかというところで、また、調整をしてみたいと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、辻委員。あと、御発言を希望される方は、奥田委員と、それからオンラインでまだ御発言されていない方はいかがでしょうか。私のメモだと、飯島委員と池邊委員かなと思いますけれども。

それではまずは、辻委員から。続いて、奥田委員、それから飯島委員の順でお願いしたいと思います。

【辻委員】 どうもいろいろと取りまとめをありがとうございます。私も幾つか御意見申し上げましたが、対応していただきまして感謝申し上げます。

端的に私も最後に感想と、それから3つコメントしたいのですが、1つは、先ほどから議論になっているサステナブルのところですが、今回は確かに、一番最初の基本的な考えのところにサステナブルが一番出てきているのですが、その後の2章の具体的な中では非宅地化ですとか、それからコンパクト化ですとか、サポート的な利用ですとか、幾つか今までの施策の中でも、ここの基本方針なりに頑張っ取り上げられているものがありますので、それをうまくもうちょっと散りばめて前のところに書けば、もう少し具体的な土地基本方針なりのサステナブルなイメージが出るんじゃないかと思いますので、そこはちょっと作文努力してほしいというのが、最初の1点です。

2点目は、農地のところも御対応いただいて、10ページのところです。基本的に私もこれでいいと思いますし、食料の安定供給のために農地をなるべく確保するというのは、これが今の方針になるので、私はそれでもいいと思うのですが、土地利用の観点からすると、結局、今の農地の設定が自給率を高めていくことを前提に設定しているので、現行の農業生産量に比べて過大に設定されているわけです、事実上。幸いにして、これが本当に自給率を高めていくといいんですけど、少子化もますます進んでいくとなると、国内で本当に賄うべき、事実上賄ってくる食料生産に比べて、かなり過大に農地が設定されるという状況が恒常的に続くと。そうした場合の農地を、どうやって適正に管理していくかというところが、やはり事実上、大きな論点。特に農水省じゃなく、ここを全体で議論している場合に重要なところだと思ひまして、その部分が10ページの、多分21行目から25行目ぐらいのところに、一応対応するようなところは、それに類することは書いているんですけど、これで本当に充分、農地全体として適正利用していけるのかどうかと。もう少し、今あるギャップの部分埋める、ないしは埋められない場合の適正な土地利用の在り方について、少し事実上担保するような施策があってもいいんじゃないかというのが、2点目です。

それから3点目が、11ページの地域の維持活性化に関する点で、これも事実上、産業用地への転換ですね。そのところをここに書いてもらっているのですが、この記述自体はこれでいいと思うんですけど、この記述が、市町村が行う産業団地等ということで、市

町村という限定がついているんです。多分、熊本だとか千歳のあの規模を考えたら、通常は市町村は大分厳しくて、かつてでいったら住都公団の得意業、地域振興公団とか、それから都道府県クラスが、土地公社も持ちながら大規模にやるという感じの事業イメージがこれに匹敵しますし、それから、この直接の産業用地以外の関連用地まで含めると、多分かなりの転用を確保しなきゃならなくなると。その部分をここは一応、市町村が行う産業団地の決め打ちの記述になっているんですよ。今回はこの土地利用方針としては、かつてでいったら公団等ですとか、都道府県ですとか、こういうふうなところがやるものの産業団地・工業団地の整備は念頭に置かないのかどうなのか。やる場合は、これはどういう扱いになるのかと、ここのところが知りたいということになります。

あわせて、農地のところも、それからここのところも粗放的な利用ですとか、粗放的な管理という言葉を入れてもらっていて、これは私としてもうれしいのですが、もうちょっと粗放的なところを何か体系的にどこかに、最初のサステナブルのところでもいいのですが、書いていただいてもいいのかなというのがあります。

あともう一つ、最後にDXのところです。これも前に比べると書いている中で、15ページの13行目から16行目のところ。ここのところ、ここはかなり明記して書いていて、不動産登記データベースについて2025年度以降、順次関係機関に提供を開始して、住所・所在地データについて情報を集約して、随時更新する仕組みを整備するというふうに書いて、このときの不動産登記データベースと他の公的情報との関係、これは完全に対応を図るような形で出し切るのか、取りあえず、整備したところから順次公開するような形になるのか。他の情報とのひもづけ、関連づけの仕方がどうなるのかが現行のイメージ。これが土地政策の基盤となるということの基盤強化の一端となると、結構ベースとして大きくなるので、そこのところのイメージをお聞かせいただけたらと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 きれいにまとめていただいたので、特にここをということはないのですが、けれども、この基本方針の目玉は、先ほど来、出ているサステナブルなところなのだろうと、ここが中心になってくるのだろうと思います。

その内容については、先ほど御説明いただいたように利用転換を促すですとか、使ってくれる人を探す、放棄されることがないということだと思いののですが、従前から話題にな

っている、じゃあ、誰がやるのというところの担い手の問題は、大きな課題として残っていると思っております、そこを解決していくために、この基本方針案では、いろいろな新しい技術を使っていこうということですか、データを整備していこうということで、土地情報ライブラリの拡充なども併せて記載していただいているのかと思います。まさにこのところがうまくいくかというところが実現性にかかってくるのかと思います。

地価公示の御説明であったように、利便性の高いところに人は流れてしまいます。そのときに、必ずしも災害リスクということ、防災・災害関係をどう考えていくかというところが、希薄に今はなっているのではと思います。価格は非常に上がっていますし、安いところを探して、結局そこは危険区域であったりということもあります。一方で基本方針では、そういうところになるべく人が行かないようにというところがあり、現実の政策としてどう整合を取っていくのかというところは、以前から気になっているところです。できることからやっていくしかないとは思いますが、ハザードマップの充実も含めて、この状況を国民がどう認識してくれるのかというところを、注視していく必要があると思っています。

課題は非常に多いのですけれども、いろいろな専門家もいらっしゃるわけですので、多様な知恵と工夫ということで、ありきたりではありますけれども、鑑定士も全国の地価を現地に行ってみているわけですから、そういう人たちの力も使いながらやっていただきたいと思っています。

今日御説明いただいた委員への回答というところに書いていただいたように、自然に人の行動や社会が動いていくような工夫というのは、かなり必要になってきます。ここがないと、幾ら自治体が、国がこうせい、ああせいと言っても、なかなか動かないところがあるので、私はこういう社会が実現できるよう施策を投じていくということを基本方針にも書いてはいただけないものかと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、飯島委員、どうぞ。

【飯島委員】 ありがとうございます。飯島でございます。全体にわたる抽象的なコメントにとどまりますけれども、一言だけ申し上げます。

土地政策は総合性を要するというので、この部会でも当初から分野間においても、また主体相互間においても、またプロセスにおいても連携協力ということを強調して、それ

をきちんとこの案に盛り込んでくださったと思っております。ですので、連携・協力がそれぞれの局面で必要だということはもちろんなんですけれども、言うもでもないことではあるのですが、同時にそれぞれの役割の分担であるとか、あるいはプロセスについての分節化ということも、考えていかなければならないだろうと思っております。

責務を負う土地所有者と地域住民との関係でありますとか、あとは取り分けDX、デジタル化の話題が何度も出てまいりましたけれども、DXの推進という手段において、また土地政策の基盤強化、谷山委員も政策立案という言葉で効率化ということをおっしゃっていましたが、そういう分野でそういう局面での国と地方の役割分担という基本的なところも踏まえつつ、また同時に現場、現実を踏まえて、それぞれの役割とプロセスというものを連結しながら、進めていく必要があるのだろうということを改めて感じたところでございます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

もう御発言はございませんか。

では、吉原委員、手短に。

【吉原委員】 すみません。手短にいたします。

8ページの(3)に、生活環境の保全等を図る土地の利用及び管理、として2行あるのですけれども、この前の項目、(2)がかなり長いのに対して、この(3)は2行だけで、またかなり包括的な文章になっているので、もう少し具体的だったらと思いました。

あともう一点は、16ページですけれども、専門家の重要性がうたわれている中で、不動産鑑定士の確保ということがあります。非常に重要な点だと思い、賛同いたします。と同時に、様々な専門士業の方がいらっしゃる中で、やはりその様々な士業の方に、ぜひ自分たちもこの一端を担うのだと協力していただく必要があることを考えますと、特定の士業名だけをここに明記するということが誤解を招かないように、なぜこれだけが明記されているのか、例えば、特に人数が不足しているからだとか、そういった背景が分かるような一言があると、より多くの人の協力を得られるかと思った次第です。すみません。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、事務局どうですか。

その前に、私も1つ、2つ。今日はいろいろキーワードレベルで出てきている話が幾つかあって、まずはサステナブルということかなと思います。これはちゃんと検討してくだ

さい。

それから、あとキーワードレベルで、予防というようなキーワードがやはりあったかなと思います。何人かの先生方が御指摘されたことで、どういう形で入れるかどうか。具体的な施策にどう結びつけられるのかという、最低限、イメージぐらいいは持っていないと、多分、ここにはなかなか載せにくいのかなという気もするんですけども、少し検討していただく余地があるのかなと思いました。

それからもう一つは、福和先生の言われた教育なんだけれども、教育という言い方がいいか、学習という言い方のほうがいいのか、その辺りも含めて、これも具体的にどういう政策につながられるか。防災絡みの学習だったり教育であったり、これを情報とどう、活用と絡めていくかというような話題だったかと思いますが、少し検討していただくといいかなと思いました。

それからもう一つは、非常に形式的な話なんですけれども、脚注をどのレベルでつけるかということで、例えばなんですけど、7ページの(2)の環境との共生を志向する土地の利用及び管理のところに、かなり集中しているんですよね。4つぐらいここに脚注があって、4つも脚注をつけないといけないような、つまり一般の人には、なかなかなじみがまだないものを、どう表現してここに入れるかって、結構、重要な話かなと思いましたので、少しこの脚注、これも本当は脚注をつけておいたほうがいいんじゃないかというような用語で抜けているのもありますし、逆にこれはもう脚注のレベルにしなくてもいいんじゃないかというようなのもあるので、少し脚注のところは見直していただいた方がいいかなと思いましたので、よろしくお願いいたします。

それでは、今までのところで事務局の側から何かございますか。

【土地政策課長】 多数のコメントをいただきまして、ありがとうございます。

辻先生からお話いただいた、サステナブルのコンセプトだったり、総合的管理の方向性だったり、もうちょっと書き込むことでうまく表現できるんじゃないかというところは、考えてみたいと思います。

農地の政策に関しましては、現時点で整理して、今後の当面の対策として書けることを書いているつもりではあるんですけども、今のいただいた御指摘を踏まえて、もう少し何ができるかというのは担当部署とも相談をしてみたいと思います。

ベース・レジストリの御指摘について、もし補足できる方がいたらお願いします。

それから、奥田委員からの御指摘です。担い手を具体的にどう確保していくというのは、課題でありまして、それは引き続きこの基本方針を踏まえて、何ができるかということを検討していくところかなと思っております。

それから、吉原先生からありました、管理不全対策のところは簡潔に書いてしまっていますが、ここは空き家ですとか、あるいは所有者不明土地という切り口であれば、管理不全に対して災害発生防止の行政措置を講じる制度が整備できているんですけども、一般の空き地だったり、建物は建っていないけれども倒木の心配があるとか、あるいは物を積んでいて、それが崩れてくるとか、そういう土地に対しては、そうした枠組みがないものですから、新しく管理不全対策を講じられないかということで書いております。まだ検討にも十分着手できていないので、さらっとした表現になってしまっておりますが、これから検討を深めていきたいと思っております。

不動産に関する専門の士業は、今記載があるところだけでなく、広く政策を支えていただく必要が当然あるわけでありまして、これも特定の士業の記載でいいのか表現の工夫も含めて受け止めたいと思います。

中井先生から、最後に御指摘いただきましたキーワードの整理、それにひもづけられる政策がついてくるのかどうなのかといったところ。それから脚注の整理につきましても、改めて検討させていただきたいと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、もう時間も予定の時間を過ぎておりますので、本日の議論はここまでとさせていただきます。

本日いただいた意見を踏まえて、事務局において、引き続き検討作業を進めていただき、追って皆様方のお手元に修正案を、見え消しの形になるんですかね、お届けできるのではないかと思います。時期的にはいつ頃になりそうですか。これは、パブリックコメントの前、後？　パブコメの意見と併せて修正するというのもありかと思うので。

【土地政策課長】 そうですね。スケジュール的にタイトになってきておりまして、並行して進めさせてもらうことも視野に、そこはタイミングを御相談差し上げたいと思います。2、3日で御提供できるかという、ちょっと難しいかなと思います。

【中井部会長】 それは無理ですね。

【土地政策課長】 すみません。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、あとはそういった手続になるということを御了解いただければと思います。

それでは、本日予定された議事は以上でございますので、これで審議会は終了といたします。進行を事務局に、ここでお返しいたします。

【司会】 部会長、ありがとうございます。

委員の皆様におかれましては、長時間にわたる御審議をいただきありがとうございます。本日いただいた御意見を踏まえた修正については、後日、御報告をさせていただきます。

本方針案については、パブリックコメントを開始した上で、5月8日の土地政策分科会において御審議をいただいた上で、6月頃の閣議決定に向けて、引き続き手続を進めてまいります。

それでは、以上をもちまして本日の企画部会を終了いたします。本日は誠にありがとうございました。

— 了 —