

## 第26回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成28年3月24日

**【総務課長】** おはようございます。まだお見えになっていない委員の方もいらっしゃいますけれども、定刻でございますので、ただいまより土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。改めまして、本日、委員の皆様方にはご多用のところご参集いただきまして、ありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます、土地・建設産業局総務課長の川崎でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日お手元にお配りしてございます資料の確認でございますけれども、議事次第に記載のとおりでございます。資料の1から4、それから参考資料の1から5ということでございます。ご確認をいただければと思います。併せて座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照いただければと思います。資料の不足等ございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局にお申しつけいただければと思います。

また、ご発言をされる場合には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにしておいていただきまして、ご発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますよう、お願い申し上げます。

次に、前回までまだご紹介できていない委員のご紹介をさせていただきます。染谷委員でございます。

**【染谷委員】** 島田市長の染谷でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

**【総務課長】** よろしくお願いたします。

なお、谷山委員、池邊委員におかれましては、急遽ご欠席というご連絡を頂戴してございます。また、保井委員におかれましては、所用により11時45分までの参加というふうに伺ってございます。

これから議事に入りますので、カメラ撮りはこれまでとさせていただきたいと思っております。

これ以降の進行は、中井部会長、どうぞよろしくお願い申し上げます。

**【中井部会長】** 皆さん、おはようございます。それでは、第26回になりますけれども、土地政策分科会の企画部会を開催いたします。

早速ですが、議事次第に従いまして進行をさせていただきます。本日の議題は、「社会資本のストック効果を最大化する土地利用について」ということでございます。まず、前

回までの企画部会で委員の皆様からいただいたご意見等について整理していただいておりますので、事務局よりご説明をお願いいたします。

【総務課企画専門官】 事務局を務めさせていただきます。土地・建設産業局総務課の峰村でございます。よろしくお願いいたします。

まず、資料1をごらんいただけますでしょうか。前回までの部会における委員からのご意見をまとめたものでございます。下線部分が前回いただきましたご意見のところがございます。まず「賢い土地利用について」ということで、1つ目のご意見ですけれども、人口減少の中で住宅地の需要には限界があり、非住宅としての活用を工夫していくことが重要であること、それから、地方では相続などで所有者や管理者がわからない土地が増えていることから、不動産登記情報を整備していくことが重要であること、それから、所有者の所在が不明な土地について実情を確認調査すべきことなどのご意見をいただきました。

また、次の2ページでございますけれども、自治体の空き家・空き地バンクの利用情報をフォローアップして有効なものにしていくべきといったご意見をいただきました。それから、下のほうの「土地・不動産関連のビッグデータ等の情報の活用について」ということでございますけれども、前回、谷山委員からプレゼンをいただきまして、土地・不動産に係る情報の量、多様性、正確性、速度、可読性を官民協働で高め、不動産業の効率性、生産性を高めるべきということ、それから、金融のほうでITと融合したフィンテックという取り組みが進んでいることもありまして、不動産テックの育成、振興を図れないかというご提案をいただきました。それにつきましては、一方で、日本の不動産市場特有の事情・慣行や、ケア・基地問題にこそ焦点を当てるべきというご意見もございました。

それから次の3ページの2ポツ目以降でございますが、地価データの提供のあり方に関するご意見や、賃料情報を公表していくことに関するご意見、あるいは不動産取引価格情報の提供のあり方に関するご意見、それから、不動産の所有・利用、それから整備・改修の状況などを、適切な統計情報として把握し、提供していくことについてのご意見などをいただいております。それから次の、「土地・不動産のプロフェッショナルの活用について」ということでございますが、安部委員からプレゼンをいただきまして、さまざまなご提案をいただいたところですが、要約いたしますと、専門家によって土地が適正に管理され、有効活用されることによって、空き家・空き地問題、森林の利活用、遊休農地の利活用、二地域居住やコンパクトシティの推進についての解決の方向性が見出せるのではないかとといったご意見であったと考えております。それから「その他」でございま

すけれども、土地基本法のあり方についてのご意見もいただきました。

以上、簡単にご紹介いたしました。前回、ビッグデータ等の活用についてテーマとしてご議論いただきましたが、その中でも、空き家・空き地問題といった低・未利用ストックに関するご意見も多々頂戴したと思っております。つきましては、参考資料1で、今後の検討スケジュールを示したものを配付しておりますけれども、来月4月の第27回企画部会において、こうした低未利用ストックの活用などの論点について改めてご議論いただければと考えております。

また先ほど紹介した中で、不動産登記情報の重要性であるとか、いわゆる所有者不明土地の問題についてご意見をいただきまして、それに関連するものとしまして、参考資料5、1番下に一枚紙が配付されていると思っておりますが、先週15日に公表されたものでございまして、本日までご出席の山野目委員が委員長をされています、国交省に設置されました検討会において、所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策が取りまとめられまして、公表されております。この中に、相続登記の促進策などについても触れられておりまして、資料のご説明につきましては、次回の議論の場で詳細については説明させていただきますが、今回、先週発表されたということもございまして、資料のご紹介をさせていただきたいと思っております。

それから本日のテーマは「社会資本のストック効果を最大化する土地利用」ということとさせていただきますけれども、参考資料3としてお配りしております「今後の土地政策の課題と検討の方向性」、これまで事務局からお示しさせていただいてきたものでございますが、こちらの3ページを見ていただきますと、各論部分になりますが、「賢い土地利用」の促進という論点の中の、④でございます。「賢く投資」したネットワークインフラのストック効果を最大限発揮するような土地利用は促進しながら、全体として都市をコンパクト化するといった点を中心に、本日までご議論をいただければと考えております。また参考資料4として、これまで事務局から提示させていただきました論点整理について、本日、この3ページでございます④の「ストック効果を最大化する土地利用」に関する論点、こちらを参考にご議論いただければと考えております。

私からの説明は以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ただいまの事務局からの説明で、ご質問等がございましたら、短時間お受けできるかと思っておりますが、いかがでしょうか。

よろしゅうございますか。それでは、本日のメインになりますけれども、本日は「社会資本のストック効果を最大化する土地利用」について、ご審議をいただきます。実際に実務に携わっている方から、取り組み状況や課題認識についてお話をいただこうということで、本日、埼玉県都市整備部田園都市づくり課の福島課長に来ていただいております。また、浦川委員にもご発表をお願いしているところでございます。それでは、まずご発表の前に事務局から、高速道路のインターチェンジ所在市町村へのアンケートを行われたということですので、その結果等についてご説明をしていただきたいと思います。それでは、事務局、まずよろしくお願いたします。

【総務課企画専門官】 資料2をごらんいただけますでしょうか。

表紙をおめくりいただきまして、1ページでございます。本日の議題であります「社会資本のストック効果」につきまして、改めて確認のため、おつけしている資料でございます。社会資本の効果としましては、フロー効果とストック効果とに分かれるわけですが、ストック効果につきましては、安全・安心効果、生活の質の向上効果、生産性向上効果といった効果があるというふうに、国交省において整理しておるものでございます。なお、ストック効果そのものについての議論につきましては、社整審などほかの場で議論されておりますので、本部会で議論いただくことは考えてございません。本部会におきましては、ストック効果を最大限発揮できるような土地利用はどうあるべきか、特に、今後人口減少の中で開発圧力が全体としては低下していく中で、比較的開発圧力が高く土地利用調整の問題が生じやすい、高速道路インターチェンジ周辺の土地利用のあり方が、中心テーマになると考えております。

そこで、2ページをごらんいただきますと、「高速道路インターチェンジと企業立地の関係」について資料をまとめていますけれども、統計によりますと、高速道路インターチェンジに近いところに工場が立地する傾向がございます、約4割がインターチェンジから5キロ圏内のところに位置しているというデータがございます。

3ページは圏央道沿線の物流施設の立地状況でございますけれども、グラフのほうでございますが、縦軸が施設の立地件数、横軸が年になっておりまして、真ん中が開通年と書いてありますけれども、それよりも左側が開通前、右側が開通後になりますが、見ていただきますと、インターチェンジ開設の前後に立地が集中していることが見てとれます。

こうしたことから、事務局におきまして、市町村へアンケート調査をいたしました。詳細は5ページ以降でございます。5ページを見ていただきますと、調査期間が2月29日

から3月14日までになっております。調査対象としましては、平成25年4月から平成30年3月までの間に供用開始したもの、または今後供用する予定の高速道路インターチェンジ、これは217カ所になりますが、そのインターチェンジが所在する163市町村に対しましてアンケートを実施いたしました。回答率は96%ということで、156市町村から回答をいただきました。詳しい内訳につきましては、表のとおりでございます。各ブロックのエリア分けについては、右下のほうに記載してございます。

次に、6ページから、アンケートの結果で得られた主なものを整理してございます。まず6ページでございますが、今回の調査時点において、インターチェンジの開設に伴って開発が既に行われたものについて聞いております。ここでいう開発というのは、左下のほうに注釈をつけておりますが、市街化区域への編入や農地の手続であるといった行政手続を経まして、民間または自治体が行った開発行為というものを想定して、アンケートをしております。結果を見ますと、図1では、開発が行われたインターチェンジの数自体は、関東や近畿が多く、開発が行われたインターチェンジの割合につきましては、北陸と近畿、関東、中部ブロックが高いということがいえます。それから図2におきまして、インターチェンジの開設に伴って開発が行われた際にとった行政手続について聞いておりますが、市街化区域への編入等の都市計画上の手続や、農地転用、農振地域から除外といった農地関係の手続などがございます。図3のほうでは、事前調整を含めてその手続に要した年数を聞いておまして、大半が3年以内ということでございますが、3年以上かかっているものも一定数ございました。

次に7ページでございます。インターチェンジの開設に伴いまして、市町村において開発の構想を持っているかどうかを聞いてございます。図4になりますけれども、インターチェンジの開設に伴って開発構想のあるものにつきましては、民間事業者から打診があって市町村において検討中のものも含んでおりますが、これがあると回答があったのが全体の26%に相当する53件、それから、傾向としましては、関東、中部、九州の順に開発構想が多くて、中部や関東では開発構想があるインターチェンジの割合が高くなってございます。また、開発構想で想定されている立地する機能につきましては、工場系や物流系が多いという回答が得られています。

次に8ページでございます。引き続いて開発構想につきまして詳細を聞いたものでございます。図6を見ていただきますと、開発構想のうち約8割が自治体主導のものになっておまして、図8をごらんいただきますと、インターチェンジから比較的近い地域に構想

が集中しているということでございます。それから、図9でございますけれども、開発構想の約2割、全体の回答数が60件ありまして、そのうちの11件でございますが、行政の計画に位置づけがまだされていない。それらについては民間事業者の打診を受けて検討しているものが多いということでございます。

続きまして、9ページでございます。これは、どのような地域で開発構想が立てられているかということでございますが、図10や11を見ていただきますと、市街化調整区域や農業振興農用地区域を中心として検討されていることがわかります。それから開発構想において課題が生じているかどうかということで、生じている場合の主な理由を問うたところ、行政手続について課題があるという回答が最も多くて、回答のありました開発構想は60ございましたけれども、そのうち27件、半数程度が、行政手続が課題であるという回答をされております。

続きまして、10ページでございます。インターチェンジ周辺の産業立地を促進する観点からの課題について広くお尋ねしまして、全ての市町村に回答をいただいているものがございます。インターチェンジ周辺の産業立地を促進する上で市町村が考える課題としましては、農地保全の必要性とのバランスという回答が多かったほか、民間事業者のスピードに行政手続や判断が追いつかない、民間事業者の立地計画の不確実性がある、あるいはノウハウや知見の不足、どのような行政手続を踏めば実現に近づくのか不明確といった回答も多くございました。

それから11ページになりますけれども、そのほか、民間企業から開発をしたいというふうに市町村に打診があったかどうかについてもお聞きしております。この結果につきましては、関東、中部、近畿の順に民間からの打診の数が多く、特に中部につきましては、打診のあったインターチェンジの割合が高いという結果が得られております。

12ページにつきましては、その内訳について、特に打診のあったインターチェンジが複数ありました高速道路の路線を一覧にして整理してございまして、路線名の右隣が今回調査対象としたインターチェンジの数で、その隣が民間から開発の打診があったインターチェンジの数を書いております。東名高速道路や圏央道などにおいて、そうしたインターチェンジの数が多かったということでございます。

続きまして、13ページでございますけれども、市町村の産業立地の受け入れ体制についてお聞きしております。まず、図の16につきましては、産業立地専門の相談窓口があるかどうかをお聞きしましたところ、過半数の市町村で設置されていると。また図17に

なりますが、インターチェンジ周辺の開発可能性のある土地のリストアップを行っているかどうかをお聞きしましたところ、限られた市町村でしか、行われていないと。ただし、開発構想がある市町村においては半数近くで実施されていることがわかりました。

最後、14ページでございますけれども、遊休不動産、使われていない土地や建物を活用しているかどうかにつきましても併せてお聞きしました。これについては回答のあったインターチェンジの数206に対して12件ということで、やや少なかったと思われま。その中身を見てみますと、新たに立地した種別としましては物流系が最も多く、それから遊休地の活用の仕方としましては、建物を除去して新たに立地したというケースが最も多かったということでございます。

以上、時間の関係もございまして、十分な分析に至っていないところもございまして、現時点で整理できているものをご紹介いたしました。私からの説明は以上でございます。

**【中井部会長】**      ありがとうございます。

質疑はご発表の最後にまとめて行いたいと思います。したがって、続いて、埼玉県都市整備部田園都市づくり課の福島課長から、埼玉県の取り組みである田園都市産業ゾーン基本方針、産業用地スピードアップ調整窓口の概要等や、土地利用調整を進めるに当たっての課題などにつきましてご説明をお願いしておりますので、福島課長からご発表をよろしく願いいたします。

**【福島課長】**      埼玉県都市整備部田園都市づくり課長の福島でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、資料3に基づきましてご説明させていただきます。下にページを振ってありますが、下段のほうの2ページになります。まず、埼玉県では、平成18年度に田園都市産業ゾーン基本方針を策定したところがございます。当時、圏央道は、平成8年に青梅インターチェンジ・鶴ヶ島ジャンクション間が開通しており、県内全線開通の見込みが立ったところがございます。圏央道の県内区間が完成しますと、南北に走る東北縦貫自動車道と関越自動車道がつながりまして、東京外かく環状道路と合わせて高速道路網が完成することが見込まれておりました。そこで、産業基盤適地として本県のポテンシャルが上がり、企業立地の需要が高まるということから、この方針を策定したものでございます。圏央道は平成8年に圏央鶴ヶ島インターチェンジから西側は供用済みでして、新たに整備される部分は東側になりますが、田園地帯が広がる地域も多いということで、産業基盤づくりに

当たっては、その田園周辺環境との調和が必要ということで、定めたものでございます。

次の3ページ目をごらんいただきたいと思います。そこで、埼玉県といたしましては、当時、産業誘致の関係では、景気回復基調がありましたので、それを受けまして平成17年から企業誘致大作戦というものを始めておりまして、積極的に企業誘致に取り組んでおりました。平成17年から27年の10年間で約840件の立地を招いたということで、引き続き行っているところでございます。それに対しまして、企業の立地ニーズに応えられるよう迅速な産業基盤づくりを図るために、平成18年に田園都市産業ゾーン推進室を設置いたしまして、全庁的な合意のもと、産業集積に向けた県の積極的姿勢を内外に示す、田園都市産業ゾーン基本方針を策定したところでございます。

下の4ページ目をごらんいただきたいと思います。田園都市産業ゾーン基本方針の概要ですが、趣旨といたしましては、市町村が進める産業基盤づくりを積極的に県が支援するものです。2番目が、迅速な産業基盤づくりを行う。3番目が、圏央道沿線の田園環境に調和した産業地を創出するものであること、適用範囲は、圏央道インターチェンジからおおむね5キロメートルの範囲ということにしました。適用期間は、平成18年当初は24年までという、これは圏央道が開通するといわれていた24年までとしましたが、その後、28年まで延長したところでございます。対象の産業基盤ですけれども、それを産業誘導地区、当初は産業モデル地区と呼んでおりましたが、そういう選定をすることによりまして、市町との協働により県が重点的に支援する地区を選定して取り組みを行ってきたところでございます。誘導支援エリアの条件としまして、5キロメートルの範囲内においても、既存工業団地の拡張タイプとか、広域幹線道路沿道タイプ、それからインターチェンジ周辺タイプというような場合分けをしまして、選定の条件をつけているところでございます。その結果、計画的な土地利用を図るということで、市街化区域編入を基本に適切な開発を誘導し、また地区計画を活用してまいりました。

次の5ページをご覧くださいなのですが、先ほど申し上げましたが、この田園都市産業ゾーン基本方針は市町村を支援するということになっておりまして、市町村の課題といたしましては、調整内容や調整先が多岐にわたるなど、何から作業してよいかわからないというようなこともありましたので、県といたしましては、埼玉県の相談窓口を一本化、ワンストップでできるような体制をつくったところでございます。また、市町村職員に同様業務の経験者が少ない、ノウハウがないということもありますので、そこで埼玉県としては、ワンストップの相談窓口において、計画づくりからきめ細やかな市町村支援



を行うという体制をつくっております。

具体的に申しますと、下の6ページですけれども、従来は市町村が県の関係課に個々に調整を図っていたところでございますが、7ページを見ていただきたいのですが、県の窓口を一本化したしまして、産業用地スピードアップ調整窓口といたしまして、田園都市づくり課がまず受けるという形をつくっております。その支援範囲ですけれども、市町村の構想段階から都市計画づくり完了まで、何でもご相談に応じますという体制をつくっております。そして、当課の役割としましては、庁内調整に係る全分野について市町村との綿密な調整を行い、必要な庁内調整を行っております。その内容としましては、例えば土地利用等から見た開発適性については、上位計画との関係や都市計画、農林に関するそういうものの調整、それから事業としての実現性ということで、土地利用転換の進め方、開発手法などの検討、それから事業の熟度といいますか、地権者の同意の取り方とか、そういうものも行っております。また、先ほど申し上げました田園環境との調和という観点から、緑の保全や創出についても相談を受けているところでございます。

先ほど申しました田園都市づくり課で窓口を一本化して、必要な庁内調整を行いながら、おおむね整理がついた段階で、その下、8ページにありますように、全庁で組織する会議に諮りまして調整していくこととなります。具体的に申しますと、左下の、まず田園都市づくり課と下調整をしまして、それが整いますと、担当者レベルの田園都市産業ゾーン推進チームの関係課調整会議にかけます。それでおおむね調整、課題の整理が見えてきた段階で、今度はステップ2になりますけれども、課長レベルの田園都市産業ゾーン推進チーム会議ということで、そこで課長レベルの会議にかかってまた調整を諮ります。それでまとまりましたら、今度は副知事をトップといたします部長レベルの産業ゾーン推進本部会議を開きまして、全庁的、県として支援する産業基盤づくりを選定して、取り組んでいくという形をとっております。

その成果ですけれども、9ページをごらんいただきたいと思います。まずは県の「調整窓口」課、田園都市づくり課に一本化したことによりまして、市町村の計画の具体化、及び農業的土地利用と都市的土地利用の調和を、適正に、迅速に図ることができたということになりまして、県の調整期間は、ほかの案件、住宅系とか商業系は、私どもはかかわっていないのですが、産業系についてはそれらと比べて12カ月ぐらい減ったと考えております。また、当方針に基づき、事前に十分な情報共有と意思統一を県レベルで行って、県の総意として国の関係部署と調整することになりますので、また田園都市産業ゾーンとい

うエリア設定、開発すべきエリア、保全すべきエリアをはっきりと色分けしたことによりまして、国との調整が円滑になっております。国との調整におきましても大体3カ月ぐらい減ったのではないかと考えております。

これらの効果につきましては、田園都市産業ゾーン基本方針を策定しまして、圏央道インターチェンジ周辺5キロメートルの範囲内の産業基盤づくりを、県として積極的に支援することを表明したことが、大きいと考えております。市町村にとっては、候補地選定に当たって県の支援が受けやすい田園都市産業ゾーン内を選ぶことにつながりましたし、また内部調整においても県が挙げて支援するのだという体制作りをしていますので、より積極的な対応が図られたと思っております。また国においても、圏央道沿線の産業基盤づくりが都市的土地利用のポテンシャルが高いインターチェンジ周辺で集中的に行うというメリハリをつけた方針を掲げたことから、調整案件はその中での県の総意としての産業基盤づくりであることを理解していただきまして、この3カ月ほど短縮できたのではないかと考えているところでございます。

実績につきましては、下の10ページ目ですけれども、平成18年から今までに13地区、約288ヘクタールの地区を選定しております。その結果、今までにそのうち10地区で分譲しておりまして、78区画中77区画で66社の進出が決まっているところでございます。

11ページ目をごらんいただきたいと思うのですが、そのほか、経済効果や雇用数ですけれども、13地区の中で、県の企業局が行った案件につきましては企業局のほうで試算しておりまして、4地区の合計としまして経済効果は2,000億円、また雇用は約3,150人という効果が得られているところでございます。

具体的な事例が12ページにございますが、まず川島インターチェンジ北側地区というところで、これは平成18年に先導モデル地区として選定したところでございまして、面積約47ヘクタール、インターチェンジ直近のインターチェンジ周辺タイプになります。手法としましては区画整理事業の個人施行で行ったものでございます。ここには敷島製パン、パスコとか、松屋フーズ、プロロジスなどの17社が進出しているところでございます。

また13ページ目ですが、これは狭山柏原北地区と申しまして、既存工業団地の拡張タイプになります。面積は約7ヘクタールでございます。これは民間開発による市街化調整区域における地区計画で行ったものです。ここには資生ケミカルという会社が1社進出し

たところでございます。

また14ページの幸手インターチェンジ東側地区でございますが、ここは平成23年度に先導モデル地区として選定しまして、面積47ヘクタールで、これもインターチェンジ直近の周辺タイプになります。これは県企業局による市街化調整区域の地区計画で行ったものでございます。こちらにつきましても分譲しておりまして、ニトリとか日本トランシティ、トラスコ中山など11社の進出が決まっているところでございます。

15ページで、今後の課題と対応というところですが、現在、埼玉県では高い企業立地ニーズ、埼玉県に進出したいというお声は大変聴いているところですが、産業用地の整備が間に合っておらず、不足しているところがございます。また調整難易度、関係部署あるいは国の関係機関との調整が難しいところが多くなっておりまして、その対応に難しさが出ているところがございます。今後の対応といたしましては、まず1番目として、候補地区の掘り起こしを市町村と連携して行う。不足している部分、また課題が多いところよりも課題が少ないところをどう見つけていくかということを考えながら、掘り起こしをしていこうと考えているところがございます。2番目としましては、候補地があるものの経験が少ないなどの市町村に対しては、職員のスキルアップを支援するというので、今取り組んでいるものでもありますが、それをさらに細やかに進めまして、早く事業化ができるように取り組んでいきたいと考えているところがございます。また、課題を抱えて進捗がおくれている市町村に対して、ともに早期解決策を探るところですが、これは課題解決に向けて検討などを進めている状況であっても、なかなか足踏み状態という市町村もありますので、そういうところには、さらに協力しながら課題解決策を探って、事業化に結びつけていきたいと考えているところがございます。

そのほか、16ページの「土地利用調整に係る今後想定される調整事項」というところでございますが、先ほどのお話にもありましたけれども、私どもも企業の展開スピードに産業基盤づくりが追いついていないという認識を持っております。大体企業のほうでは、立地の希望を聞きますと、二、三年以内というお話が多いのですが、私どもで実際に取り組んでおりますと、構想の立ち上げから、大体五、六年以上かかるものが多いものですから、その辺、土地利用調整の迅速化などを図っていく必要があると考えているところがございます。

17ページをごらんいただきたいのですが、立地の場所についてですが、まず、まちづくりの考え方、この間のお話にもありましたが、コンパクトシティーの観点、今後

コンパクトシティというような話がありますと、その場合には市街化区域の隣接地区などで産業基盤づくりをしたほうがいいのではないかと考えられます。また産業発展のため既存産業団地の拡張を迅速に行いたいと。新たな飛び市街地をつくるよりは、既存のものに隣接で広げていったほうがいいのではないかと考えているところでございます。また企業としましては、輸送コストの関係とかいろいろありまして、インターチェンジ周辺が、利便性が高いということでニーズはあります。ただ、雇用者確保のためには市街化区域に近いほうがいいのではないかというお話も聞いております。そういうことを考えまして、ニーズが高いところにつきましての土地利用調整については簡素化できないかと考えているところでございます。例えば市街化区域の拡大フレームの範囲内であれば、必要な面積が大体出ていますので、その範囲内での土地利用調整は簡便化できないかと考えております。

18ページにございますが、またお話が変わるのですけれども、埼玉県南部、東京都に隣接する川口市には、首都圏近郊緑地保全区域がありまして、絵が小さくて見づらいのですが、そこには東京外かく環状道路や首都高川口線が入ってございまして、インターチェンジが幾つかあったりするのですが、ここは近郊緑地保全区域にあるものですから、計画的な、市街化区域化ができないことがございます。ただ、単独開発は普通の市街化調整区域の開発は認められておりますので、2番目のポツにありますけれども、特別養護老人ホームとか墓地とか資材置き場などの開発が個々に行われている。それに対して、例えばこの一部の部分でも計画的な開発ができないか。先ほど言いましたインターチェンジ周辺とか市街化区域に隣接しているところでございますので、そういう近郊緑地保全区域の見直しのシステムみたいなものがないというお話も聞いておりますが、何かこういうものがないかと考えているところでございます。

19ページですけれども、今後、土地利用調整等の中で産業団地をどこにつくるかという話の中で複雑化していくことがあります。先ほど、農業振興地域内での計画、構想が多いというお話もありましたけれども、そこでは農業施策が優先されるため、農業に最も影響の少ない場所を産業適地として選定すべきというお話もあります。そうしますと、四角で囲ってありますが、市街化区域、それから市街化調整区域でも、農振地域外、白白とか青白、青青の順でというお話もありますが、市街化区域とか白白の部分についても、企業のニーズに合わないとか、地権者の方の売却意思がないというような、実際に産業地誘導ができないような難しい件もありますので、その辺も考慮していただけるような仕組み

ができればと考えているところでございます。

それから20ページでございますが、先ほどもありましたが、今後人口減少が見込まれまして、市街化区域内に未利用地が増えてくることも想定されます。そうしますと、今申し上げましたように市街化区域内に空き地があるので、そこで産業立地すればいいのではないかというような議論が起こることも懸念されますので、その場合に、面積や位置、土地利用の用途などいろいろな問題もありますので、どこに立地するのが適切かという議論が、市街化区域内で、白白で、青白でというような、一概な議論にならないような仕組みを考えていただければと考えているところでございます。

最後になりますけれども、今、10ヘクタール以上の農地は農用地区域に定めなければならないというお話があります。その場合に、例えば、先ほどの順番でありましたが、市街化区域、白白、青白とありますが、青白や青青で産業地誘導を図ろうと思いますと、では白白で10ヘクタールあれば、そこで農用地区域に入れればいいのではないかというお話もいただいたりするわけですが、地権者の意向やその辺の調整が難しいこともありますので、その辺も加味していただいて、農業政策を推進しつつも産業政策はスピード感が保てるような取り組みを考えていただければと考えているところでございます。

以上、雑駁ですけれども、説明を終わらせていただきます。

**【中井部会長】**      ありがとうございます。

それでは続きまして、浦川委員から、遊休不動産の具体的な再生・活用のご経験に基づき、遊休不動産の現状や有効活用に向けた課題についてのご発表をお願いしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

**【浦川委員】**      改めまして、大和ハウス工業の浦川です。社会資本のストック効果を最大化する土地利用について、弊社のPRE、それからCREの活用事例を発表させていただきます。着座させていただきます。

日本の不動産は、CREとPRE、企業不動産と公的不動産、当然、公的不動産のほうが多い。比較的、CREの場合は都市部、主要都市部に展開されている。しかしながら公的不動産は特に地方の利用が非常に進んでいないというのが、一つ大きな課題と捉えております。日本の、今、産業構造が大きく変わっていつている。30年前、GDPに占める国内生産の割合は97%、海外生産は3%、それが今や25%が海外生産になっております。そういった意味で、国内からサプライチェーンが非常に、特に東南アジアを中心に伸びていつている。そして日本のものづくりが大きく変わっていつている。国内の製造業が

海外にどんどん出ていっている。そういった点が大きな点でございます。さらに、農業の担い手が今少なくなってきた。ここも大きな課題でございます。そういった中でPREにフォーカスした場合、活用されていないさまざまな要因がございます。こちらに地方自治体のアンケートがございますが、不動産の合理的な所有・利用の必要性を感じている地方公共団体は98%だが、その8割は具体策を実施していない。活用方針のガイドラインを策定している地方公共団体はわずか6.2%、特に今後も予定していないのは50%という結果になっております。これを克服すべく、産業構造の転換に対応して、地元の雇用を守り、自治体の税収を生むまちづくりをする必要があると考えております。

特に日本のものづくりが変わっていった。それから流通が変わっていった。今、国内の物流が非常に伸びていっております。今や物流というのは総合的な情報産業であり、物流の単体の物を置く単なるデポという形では、物流としては少なくなっている。物流機能プラス、加工やメンテナンス、サテライトオフィスやR&Dといった複合的な機能が、非常に社会の変化に応じて求められてきていると思います。

一例を挙げますと、今まであらわれなかったもの、キャッシュディスプレイですね。今やこのキャッシュディスプレイの現金、24時間365日できます。どこの街角にもコンビニにもあります。ただこの現金の受配送、全て専門のセキュリティー業者、セコムさんやアルソックさんや日通の警備システムさん、こういったところが全部やる。その専用のセンターが必要になってくるとか、例えばコンビニの店頭にあります冬にあらわれる肉まんの蒸し器は、夏になくなります。あれは全て物流会社が引き取って、メンテナンスをして、夏に引き取って、春に引き取って、また冬に戻す。それからOA機器の補修作業も全て、今、物流センターで行われています。そういった意味では、雇用を生まないのが物流に対してノーという地方自治体さんが非常に多いのですが、今や非常に人手、雇用を生む物流センターが数多く全国に展開されていますので、その辺のご理解を深めていただくようなことも我々の責務と考えております。

こちらから事例に入ります。CRE、PREの活用の事例でございます。最近、今、埼玉県さんからの発表にもございましたが、高速道路の整備等によりまして、市街化調整区域の開発等が非常に多くなってきてございます。事例をご紹介します。こちらは埼玉県の三郷市でございます。これは第二種の農地の市街化調整区域でございましたが、民間主導の区画整理によりまして、約200名近くの地権者を一元管理させていただきまして、3,500名の新規雇用を生み出した事例でございます。この200人の地主さん、売却し

たい方からは全て弊社が買い取り、売りたいくない、借地で貸したいというお客様に関しましては、全て面で大和ハウス工業が30年借地で借地をさせていただく。そして開発を進めた事例でございます。

これは同じく埼玉県のと光の区画整理でございます。これもJPさん、日本郵便さんのメガ物流の第1号、30カ所のうちの第1号がこのと光でございます。民間の物件を賃貸した初めての事例のように聞いておりますが、ここでもメガ物流の第1号として、これはA棟でございます。B棟は佐川急便さんが進出を予定されております。

これが流山市でございます。これは、先ほどのこちらの農水省さんの農地転用許可の第1種農地に該当します。基本的には土地収用以外には原則許可がされないという中で、日本の農地の第1種農地で転用された初めての事例でございます。こちらは、ちょうど流山インターから流山有料道路、今これは無料化されておりますが、インターから北に1キロほど行ったところでございますが、もうこのあたりは田畑が65%の耕作放棄地でございます。これを地元のご要望や流山市、千葉県さん、そして国交省さん、農水省さんと協議をさせていただきまして、日本で初めて第1種農地を、こちらの物流を中心とする新産業ゾーンに展開させていただいた事例でございます。

次の事例でございます。大阪府茨木市松下町1-1-1の事例でございます。当地はパナソニックさん、旧松下電器産業さんのテレビ事業の発祥の地でございます。これはパナソニックが1丁目1番地を売るということで、大きな衝撃が地元には走ったそうです。何になるのだと。我々大和ハウス工業がパナソニックさんから売却を受けまして、こちらに関西ゲートウェイ、ヤマトホールディングスさんの10社が集結します一大物流ゾーンとしまして、関西ゲートウェイを着手させていただきました。これはテレビ事業、もうご存じのようにブラウン管はおろか液晶でも日本ではなかなか生産が難しい、海外にどんどん移転していく、その松下町1-1をどう活用するか。これは一民間の問題だけではなく、地方自治体にとっても国家にとっても非常に大事な問題だったと思います。そこに今大変伸びていますeコマース、リアル店舗からネットに変わっていております。流通自体がかわっております。そのラストワンマイルを担う、この成長産業の宅配の10社がヤマトグループに集結する事業でございます。こちらがA棟で、B棟、C棟につきましてもeコマース関連の企業の進出が内定しております。こういった土地・建物の開発のみならず、地元の雇用を守り、税収をきちんとキープするような産業の転換のお手伝いをするのが、我々の一つの使命だと思っております。

これは病院の移転の事例でございます。東京の浅草橋でございます。ある病院さん、柳橋病院さんが老朽化した病院を経営されておりました。これを何とか再有効利用と新築をしたいという形で、大和ハウスが、約3分の2が柳橋病院さんの底地権、そして3分の1が、旧借地権の個人の3地主の方から、旧借地借家法の旧借地の17年経過でまだ13年が残っている状態でございます。どういう手法をとったかと申しますと、底地は大和ハウスが買い取る。残り13年の借地については3名の個人地主から地位を継承いたしました。そして一体の土地として大和ハウスが引き取りまして、下部を柳橋病院さんの再建築、上部を有料老人ホーム、ベネッセスタイルケアさんで、相互の相乗効果を狙っていったという事例でございます。

次に、ファーストリテイリングさんと大和ハウスが共同物流事業会社を立ち上げたときの事例でございます。江東区有明、URさんの所有する1万1,000坪、こちらに約3万5,000坪のマルチファンクション型の物流センターでございます。これは単なるSPA企業、ファストファッションのユニクロさんの物流のみならず、全ての機能を押し込んだサテライト的なマルチファンクションのセンターでございます。このように、今物流は大きく変わっております。非常に雇用そして税収を生むのみならず、新たなイノベーションを起こすような、一つのオフィスやR&Dとしての機能も備え持ったような施設が多くなってきております。

そういった中で、地方のPREの活用が非常に課題になっております。これは香川県坂出市の番の州工業団地で、これも開発をしながらずっと活用がなされなかった。そこにイオンさんの物流センターが、地方中堅スーパーのマルナカさんを傘下におさめて、3温度帯、冷凍、チルド、ドライ、そして惣菜や肉、魚、野菜の加工までを一貫して行うファクトリーとしての機能も併せ持った物流でございます。

それから、これは山口県防府市です。JTさんの旧たばこ産業さんの工場跡地です。103年にわたって操業されていた形の土地で、入札をされましたがビッドで不調に終わりました。その土地を大和ハウスで一括購入させていただきまして、4万3,000坪を工業団地として新たな企業誘致、主に防府市、マツダさんの第1、第2工場が非常に好調であるということで、ケア2、ケア3、第2次、第3次、第4次のサプライヤーさんの誘致を、防府市と官民一体となって行っている例でございます。

それからこれは川崎の殿町、ちょうど羽田の国際線の真ん前でございます。こちらの国際戦略総合特区、国家戦略特区は、神奈川県、川崎市が主導となって、当然国交省さんと



新産業の誘致、特にメディカル、医療ですね、世界の最先端医療でまちを形成していこうという形で、羽田の国際線から2020年までに道路をかけていただく。そしてこちらを世界の最先端医療の企業、研究施設、学校、再生医療やiPS細胞といったいろいろな研究機関を呼び込む施設として、大和ハウスも事業参画させていただいています。1万5,000坪がこちらの区画でございます。最先端企業の5社の入居を今予定しております。当然ホテル、宿泊施設、それからレストランといったユーティリティー施設もこの中に併設する予定でございます。この横はサイバーダイン、弊社が出資させていただきますロボットスーツですね、関節や腰の動きを補佐するようなロボットスーツのベンチャー企業を誘致いたしました。こちらにつきましては、小さくて見えにくいのですが、ライフイノベーションセンター、神奈川県から大和ハウスが借地をさせていただきまして、約4,000坪の研究施設、こちら85%、入居企業が決定いたしました。こういった形で、神奈川県に世界の最先端産業、日本の誇るメディカル、医療技術産業を誘致しようという形での事例でございます。

こちらは、静岡県沼津市です。沼津市の駅前のごとでございます。沼津の駅の北部に県と市が保有されている土地に対しまして、弊社主導で国際コンベンションホール、今、首都圏では大きな国際会議場が非常に少なくなっている。そして都内でなかなか予約ができませんので、大宮ソニックシティとかパシフィコ横浜まで行かれています。しかし、大宮や横浜へ行くと、もう30分、40分、小1時間かかってしまうんですね。東京駅から三島、三島から沼津は1時間で行けてしまいます。それと、ポイント、着眼点は観光です。富士山、富士・箱根・伊豆は非常に外国人の方の利用度が高まっています。そういった中でダイワロイネットホテル、こちらが当社のホテル、そしてこちらが国際コンベンションホール、ホテルに泊まって、会議や催し物をやっていただきまして、こちらに県と市の展示場もございます。会議場の5階建てと展示場の2階建て、展示と会議、宿泊ができる、そして富士・箱根・伊豆に近いという立地特性を利用しまして、活用を進めさせていただいた事例でございます。

これからはインターの新設の事例でございます。先ほどの埼玉県さんのほとんどのインターでお世話になっております。今回取り上げましたのは、スマートインターの開発です。これは坂戸西スマートインター、鶴ヶ島インターの北ですね。すぐ至近の距離でございます。これは上下線のスマートインターで、大型車も全て乗り入れが可能です。こちらの26ヘクタール、7万坪を開発させていただきまして、これも先端の、食品系、薬品系を中

心とした製造業、物流、R&Dの誘致を予定しております。

こちらは新富士ですね。静岡に戻りますが、ちょうど第2東名、新東名と旧東名との間に挟まれた富士インターと新富士インターの間でございます。既にJ Pさん、日本郵便さんが進出することが決まっております。その隣地と隣々地、3区画をこれも物流として雇用と税収を生むまちづくりを展開しようと思っております。

このように都市部の利用というのは比較的進んでおります。CREの活用も進んでおりますが、地方のPREをいかに活用していくか、そしてインフラの整備とともに民間の活力、そして官民一体となった企業誘致といったものが、今必要とされていると思っておりますので、一例をご紹介させていただきました。以上でございます。ご清聴、どうもありがとうございました。

【中井部会長】 浦川委員、どうもありがとうございました。

それでは、この後、質疑それから意見交換に入りたいと思います。

【福島課長】 申しわけありません。資料の訂正をお願いしたいのですけれども、資料3の14ページ目になりますが、⑨の幸手インターチェンジ東側地区ですが、一番下に、「県企業局による調整区域の地区計画」とありますが、手法は、市街化区域編入による企業局開発です。すみません、訂正させていただきます。

【中井部会長】 調整区域の地区計画ではなくて、市街化区域の編入ですね。

【福島課長】 企業局開発になります。よろしくをお願いします。

【中井部会長】 それでは、この後、意見交換、質疑応答に入りたいと思います。どうしましょうか。質問があれば先にさせていただいたほうがいいと思うのですが、ご意見も含めてご発言をいただいても結構だとは思いますが、どなたからでも結構かと思うのですが、多少早目に中座をされる可能性があるということで、保井委員と、それから辻委員はよくわからないのですけれども、そのお二方ぐらいから、まずはお願いできればと思うのですが、いかがでしょうか。

【保井委員】 ありがとうございます。意見をまだまとめ切れていないので、質問からよろしいでしょうか。

埼玉県さんにお伺いしたいのは、農業用地、特に耕作放棄地が増える中で、このように有効活用していくかというのは非常に大事だと思いますが、少し気になるのは、賢い土地利用の論点としても出ている点で、今後想定される調整事項、17ページにありましたような、コンパクトシティという政策がとられる中で、インター周辺はまだしも、そこか

ら離れた農業地域での開発をどうするのか、コンパクトシティとどのように整合性をとっていくのかというあたり、もう少し何か議論されている内容があれば、教えていただければと思います。

それから、大和ハウスさんのほうにも、お伺いできればと思います。大変参考になるお話をありがとうございました。非常に関心がある事例が多いのですけれども、一つだけお伺いしたいというか、ぜひ浦川さんの言葉でお伺いしたいなと思いますのは、それこそ、かつて苫小牧とか各地で工業地帯は、インフラは整備したものの、その後がうまくいかないみたいな事例が多く見られた時代があった中で、おそらく需要側に寄り添う形でインフラの整備、敷地の整序にはじまり、すべての計画づくりをされているところが大きな違いではないかと思うのですが、このようにうまくいく工業用地、あるいは物流用地の開発はどの辺にポイントがあるとお考えか、少しお伺いできればと思います。

とりあえず以上です。

**【中井部会長】** それでは、まずは埼玉県さんのほうからお願いします。

**【福島課長】** 埼玉県の場合には、今回、圏央道のインターチェンジなども、市街化区域と遠く離れたというか、近場のところではあるのですが、先ほど言いましたけれども、インターチェンジから5キロ円内であれば、当然、市街化区域の部分も入ってきたりするのですね。ですので、インター周辺、直近というところで飛び市街地で作るよりは、まだ同じ5キロ圏内でも市街化区域に隣接したほうとか、そういう市街化区域の拡大というのでしょうか、今ある既存の市街化区域に近いところにつくったほうがいいのではないかと考えているところです。ですので、インターとコンパクトシティをどうするかという具体的な議論までは、まだ行っていない状況でございます。

**【保井委員】** ありがとうございます。そういう意味でいうと、むやみに広げていくというよりは、少しレイヤーを考えながら、市街化区域に近いところから進めていくようなお考えをお持ちということで、よろしいでしょうか。

**【福島課長】** 現在は、土地利用調整の中では、例えばインター周辺とかはどちらかという土地利用調整がしやすい部分あたりしますので、その場合に、また先ほど言いましたが、進出企業さんのほうはインター周辺のほうを希望されることが多いというので、インターチェンジ周辺のほうにあるのですけれども、その一方、今後コンパクトシティとか雇用者の確保とかいう視点から考えていけば、市街化区域隣接の部分のほうも、もう少し土地利用調整がしやすくなるといいのかなと思っているところでございます。

【保井委員】 ありがとうございます。

【中井部会長】 では浦川委員。

【浦川委員】 今、苫小牧という話が出たのですが、北海道でいいますと苫小牧とか石狩の工業団地は、非常に企業誘致に苦しんでいると思います。その中で、今我々が戦略的に足を踏み出したのが、北広島の6万坪を一括購入させていただいた。それから札幌の東雁来に2万坪。東雁来についてはJPさんが進出される。日本郵便さんですね。お互いの相乗効果を狙っていく、それから周辺の裾野産業を狙っていくというところ。それから一つの事例を申し上げますと、新潟県の見附工業団地は、長岡の南部になりますが、これも二十数年ずっと売れ残った区画がございます。こちらを購入させていただきましたのは、新潟市と一緒に新産業の誘致、航空宇宙産業ですね、今リージョナルジェットの受注が、ボーイング、エアバス、ボンバルディア、国内ではMRJ、三菱重工、これの受注が非常に好調です。その中で日本のサプライヤーさん、2次、3次、4次、5次さんの非常に優秀な技術を持ったサプライヤーさんが数多く日本にございます。そういった2次、3次ではなく、4次、5次の小さな中小企業さんを誘致するレンタル工場を、新潟市と当社と一緒に企業誘致をするといった取り組みのチャレンジをさせていただいたりしております。また先ほどの香川県の坂出とか、九州とか、坪1万円でもまだ開発することができない。坪1万円でも開発できないということは、造成費がもう出ないということなのです。インフラ整備費が出ない。こういった土地をどう活用していくのか。例えば、今、物流が非常に国内で活気を帯びておりまして、1都3県であれば、素晴らしく良い立地の土地であれば、入札すれば10社、20社、来ます。しかし北海道、九州、坂出、新潟に行ったら、5年、10年経っても、1社も来ないという現状をどう克服するか。新産業の誘致と官民の連携、この辺にまだまだ道を開く活路が残されているのではないかと感じております。

以上です。

【保井委員】 ありがとうございます。非常に大事なところだと思います。おそらく、供給側の論理で社会基盤をつくって来るのを待つというのではなくて、早い段階から官民が連携しながら需要の掘り起しをして、それに寄り添う形で事業のフレームをつくっていく。そのあたりはすごく大事なことなのではないかなと思いました。それが今日の、非常に多様な事業につながっているのかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】      ありがとうございます。

では、辻委員。

【辻委員】      興味深いお話をありがとうございました。

全体としては、日本が今後も持続的に成長していくために、こういう土地利用転換をダイナミックに図っていくというのが必要になっていると感じると同時に、全体で人口減少なので、ここで転用した分を、日本全体が縮んでいく中で、市町村の中でどこか縮むところを考えるのか、県の中で考えるのか、日本全体のどこかの中で考えるか。純増でこういうことが考えられなくなってきているところが難しいところなのかなと思いました。

そうした中で具体的に幾つかお伺いしたいことがありまして、まず埼玉県さんのほう、いろいろご説明をありがとうございました。私も前に埼玉県の勉強をしたことがあったのですが、神奈川県や東京都、千葉県とかと違って、簡単に埋め立てをして土地を確保することができないので、昔からどうやって土地を確保するかということに苦労されていて、その点、ほかの首都圏の県の中と比べても先進的な工夫が見られるのかなと思いました。そうした中で、端的にいうと3つありまして、1つは、いずれも農地、農振の転用をしていくときに、まとまったものになるので、代替地を求められたときに、全部求め切れているのか、求める、どこに確保するかというのも、県の中で一応見当をつけさせてもらっているのか、ここのところは1点です。

それから2点目は、工業団地として分譲する部分はいいのですけれども、しかしこれが不幸にして売れなかった場合に、病院用地に化けたりとか商業用地に化けたりとか、特に区画整理を実際に担っている部門は、柔軟に土地利用の転換を図りたいと考える傾向があると思いますが、埼玉県さんがやっている場合、最初の用途、想定用途ですね、柔軟に展開することを考えているのか、それとも最初に想定した用途についてはかなり固定的に考えているのか、ここのところをお伺いしたい。

それから3番目に、埼玉県はもともと先駆的に逆線引きも随分行ってこられました。都市計画の制度も少し変わってきまして、単純に逆線引きでカウントできない側面もありますが、これらの積極的な転換と併せて、逆の逆線引きの動向ですね、これが今県内でどのようなになっているのかを、お伺いできればと思います。

それから、大和ハウス工業さんのほうも、多分、今日お話しした事例は、昔だったら公団ですとか土地公社、開発公社のようなところでかなりやってきたものを、民間事業者も一緒に官とやるという形で積極的に事業展開している、そういう傾向なのかなと思うとこ

ろもありまして、そこで端的に2点、お伺いしたいことがありまして、役割分担でいうと、官で担うべきところと、それから大和さんのほうで担うところですね。これは大ざっぱにいうと、昔の公社、公団等でやっていたときと比べると、どのように変わってきているのかをお伺いしたいのが、1点です。これに併せて、2点、特にリスクの分担のあり方ですね。今回もお話がありましたが、地権者が増えていくと用地の先行取得というのをどうしてもしていかなければだめで、事業がうまく進めばいいのですけれども、どうしてもこれが後でいろいろ支障になって差し障ったりしてくる。これは各開発公社、土地公社も問題になった事例ですけれども、用地の先行取得リスクのようなものも、この事業スキームの場合、どのように分担しておられるのか。そこをお伺いできればと思います。

以上です。

【中井部会長】 それでは、こちらまずは埼玉県さんからお願いします。

【福島課長】 まず1点目の、代替地の関係ですけれども、農地の代替地ということですが、その対応にはやはり苦勞しているところがございます。先ほども言いましたが、例えば青白とか白白があるようなところを、青青に、農振農用地に入れるとかいうような取り組みもしたりはしているところですが、もちろん、その対応はなかなか難しくなっております。

それから2つ目の、工業団地などの用途ですけれども、現在この圏央道の都市ゾーンとか何かで地区計画をかけていまして、その中で用途も設定している。現在、先ほども言いましたけれども、10団地売り出していて、ほとんどもう完売状態ですので、用途を変えろという状況は発生していない状況です。また逆線引きの話ですけれども、先ほど事例で挙げました狭山の部分などは、逆線引きしたところを地区計画をかけて開発して、また市街化区域に編入し直したようなところがあります。それから、県内でそのほか逆線引きしたところは、逆に市街化調整区域に戻すとか、面整備をかけるとかいうことで整理をしてきて、ほとんど解消してきているところがございます。

【中井部会長】 辻委員、よろしいですか。

【辻委員】 はい。

【中井部会長】 では、浦川委員。

【浦川委員】 役割分担とリスク負担の考え方ですが、購入する場合のリスクは、当然我々が購入させていただきますので、負います。ただ開発のリスクですね。我々が土地を購入して企業誘致をして開発をしていかなければいけない。これは当然、行政のいろいろ

なアシスト、手助けが必要となってきます。その辺での協力をいただけることが、一つのポイントになってくると思います。そして、購入だけではなくて借地をする場合もございます。地方で売れ残った、例えば岩手県の盛岡の郊外に、盛岡西リサーチパークというのがございます。これは研究施設、R&D、単純な工場や物流はノーという形で、旧地域公団さん、今の中小企業基盤整備機構さんが、ずっと売れ残った土地をお持ちだったのでね。我々は、それを購入して企業誘致すると少し採算が合わないという形で、借地を初めて中小企業基盤整備機構さんに対して申し入れいたしました。これは国交省さんの働きかけもありまして、日本で初めて、今から12年前に事業用定借で中小企業基盤整備機構さんが借地に踏み出されて、その後、売り残った土地をどんどん借地で展開されてきました。そんな形で、民間でとれるリスクととれないリスクがございますので、なるべく開発のリスク、時間のリスクがかからないようなご協力を、地方自治体さんにご分担いただく。そして開発と企業誘致は一緒になっていただく。ただ、所有した以上、所有のリスクは大和ハウスが負うというのが、現状の役割分担だと思っております。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

では、ほかの委員の皆様のご質問やご意見等、いかがでしょうか。

**【奥田委員】** 非常に参考になるご説明をありがとうございました。

まさに効率的な土地利用、ネットワークを活用した土地利用という方向性に沿ったご発言、ご説明だったと思います。特にインターチェンジができたことによって、既存の眠っていた資産がかなり有効に活用できるようになってきたことが、よくわかりました。かつて工場用地、企業が海外に出られたと。先ほどお話がありましたけれども、その当時、工場用地の土地価格がかなり下落をして、売り物件が非常に多かったのですが、買い手がつかないという状況がありました。ところがこの物流という施設がこういった形で進歩していく中で、相当この需要の市場構造が変わってきたところを実感しています。ただ、逆に、この物流用地にそぐわない工場用地、既存のものが撤退していったようなところに関しては、依然として遊休状態が残っているということがあるのかなと思います。国交省さんが実施されたアンケート結果を見ても、遊休不動産の中の活用が必ずしも進んでいないと。インターチェンジができたにもかかわらず使われていないような、ニーズのない場所があつて、こういうところもストック活用という中でどう生かしていくのか。多分、既存の遊休物件の中には、市街地の中にあつて通勤にも便利な場所もあろうかと思っておりますので、こういうところの活用もどうしていくのかというのも、一つの課題になってくるの

かなとは思いますが。

確かにインターチェンジ周辺で、利便性、交通の便がよいところは、企業側から見ると便利だということだと思いますが、一方で、先ほど埼玉のお話がありましたように、従業員の確保ですね。まさにネットワーク、コンパクトシティということであれば、保井先生がお話しになりましたように、ぜひ市街化区域に隣接をしたような地域での、かつインターチェンジから5キロ圏内にあるところを、優先的に開発を進めていくというような、何かそういう集中といいますか、ある程度行政が誘導していくような方向性というのも、今後の社会を考えたときにはそういう視点も必要なのではないかと感じます。かつてのほかの土地利用のように、不動産市場、かなり何かいいということになると、その、いいという用途に一斉に向かう方向がどうしてもあって、気がついたときには大量供給になっていて空きが出てしまうということもありますので、そういったこともぜひ長期的な視点から開発の方向性を考えていただければと思いました。

以上です。特に質問はございません。

【中井部会長】      ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。

【染谷委員】      私は今日初めて参加させていただきながら、今日の発表を、我がまちのこととしてお話を聞いておりました。新東名の島田金谷インターチェンジ周辺は、今34ヘクタールの土地利用をして、農振除外、それから土地改良区の受益地除外ということで、高いハードルをこの28年度にどう越えようかとしているのですが、国の制度のほうはまだ追いついていかないところがありまして、例えば土地改良区の受益地というようなもの場合、裾野のほうに受益地をつくるためには、その途中も全部受益地になってしまうわけですね。しかも受益地の事業が完了すると、すぐにお金を返済してもなお8年間据え置きというルールがあって、8年間は手つかずで、そこにそのまま置かざるを得ない。せっかくインターができてということの中で、この受益地をどう外すかということが、農振除外とともにとても大きなハードルになっています。そうした中、34ヘクタールを今抜こうとしているのは少しずれた、もうほんとうにインターの直近のところに、実は最近、にぎわい交流拠点の発表をいたしました。これはNEXCO中日本と、JA大井川、それから大井川鉄道という毎日SLが走っている観光鉄道ですが、それと島田市の4つが組んだジョイントの発表です。それぞれの得意分野で、マルシェやカフェ、レストランといったものを農協さんが担い、それから大井川鉄道がそこに新駅をつくって、引き込み線でいつで



もSLを見られる、そこから乗れるという形にし、そしてNEXCOさんには、名古屋・東京間を途中でおりても、おりたことにならないようなインターの使い方を協力していただいたり、さまざまなインター活用周辺の観光事業に協力していただく。また行政のほうは、新東名の真下を国から専有許可をいただいて、1,000台の駐車場を整備しようと思っています。こういったものを無料の駐車場として整備するような形で、この辺を大井川という大きな観光資源の、奥大井につながるような、南アルプスにつながるような観光ルートの拠点にしたいという整備ができたのですが、これもインターができたことだけではなくて、近くに大井川が流れていて、その牛尾山の開削が29年に完了するのですね。この完了に合わせて30年からこの事業化がまさに工事着手になるということで、28、29と整備を進めています。ほんとうにインターができたことや、河川の改良事業とかいろいろなもの重なって、今回この4者連携の発表ができたと思っていますし、これによってインターの通行利用車台数は2倍から3倍近く増えるのではないかと予測しているところでございます。これまでは、なかなか工業団地をやっても売れ残ってしまう。これは住宅団地もそうです。工業団地もそうです。そういったリスクを現在でも地方自治体は抱えています。そうした中で、土地開発公社で面的整備でバーンとやるのが難しくなっている。かつ、また農振除外でいくと、一体どこの企業が来ますかと、駒を埋めるように全部の企業が埋まっていなければそこは認められませんかと言われるのです。ですから、今日、大和ハウスさんのお話を伺っていて、官民連携、リスク分担のあり方ということをおもいましたし、土地利用だけではなくて、例えば我がインター周辺は大井川という伏流水に恵まれて、大変良質な水が大量に使える場所です。ですから、土地だけではなくて、それに付随するメリットというか資産価値といったものも併せて情報提供できるような、公表の仕方とかデータの出し方というものも必要なと、今日お話を聞きながら思いました。

以上です。

【中井部会長】      ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。山野目委員、いかがですか。

【山野目委員】      浦川委員に教えていただきたいことがあって、お尋ねさせていただき  
ます。事業用の定期借地権や資産流動化に関して、何か課題をお感じになっていたら教えて  
いただきたいというお話でございます。今日のプレゼンテーションを伺っていて、大和  
ハウス工業株式会社で浦川委員が率いておられるチームが、CREの非常に戦略的な展開  
を、多数の事例において意欲的になさっておられるご様子を、つぶさにご説明いただきま

した。事例ごとに個性があって一概に図式化することはできないと感じますけれども、土地の取得の局面においては、事業用の定期借地権の設定を受けるという手法を活用しておられたところが複数あったように聞こえましたし、それから今度はファイナンスの面では資産流動化の制度を用いてSPCなどを活用しておられるということで、こういったものを組み合わせているいろいろなお取り組みが成就している部分があるのだらうと思います。反面において、そのようにお仕事をしていられる中で、これらの制度について何か課題を感じておられるのであれば、今日お話をいただいた機会にお教えいただきと考えます。

【中井部会長】       では、浦川委員、どうぞ。

【浦川委員】       以前、先生と議論させていただきました事業用定期借地権でございますが、事業用であれば10年以上50年以下の事業用借地権設定契約期間が満了しましたら、建物を解体して地主に返還しなければならないというところの議論でございます。実際、平成4年ですか、この新借地借家法、事業用定期借地権が設定されまして、20年を超えました。当時は50年ではなくて20年でしたね。10年以上20年以下の設定期間終了後に、建物を解体して更地で地主さんに返さなければならない、再契約は不可と。実際もう20年をたった建物がぼつぼつ出てきておるのですが、では実際更地にして返した例はあるのかというと、私どもが知り得る限りでは皆無でございます。20年たった後も、一旦契約を終了して、また新規契約を結ぶという形で、更新はできませんので、一旦終了して再契約という形で、地主さんも、それから借り主のテナントさんも、継続して使われていっております。これは当然、建物の耐用年数が、RCのオフィスや工場、事務所であれば61年、60年、鉄骨でも31年ですから、建物の償却の面から見ても20年という設定には少し無理があったのかなと。そこをどうやって我々は埋めていくべきか、手探りで議論をしていったのですが、結果として、案ずるよりというか、結局20年で償却もしくは元が取れるような設定をしておりますが、20年間、地主さんから見れば、償却が進んだ20年以降が非常に収益が上がっていく、そしてテナントさんにとっては20年も使うわけですから、自らの持ち込み工事、テナントさん工事も若干している。何よりも人ですね、雇用、熟練した人がもうそこに定着している。そういったものをゼロに、ご破算にして、また新たなところに移転するという費用と時間と雇用、全てのリスクを負ってまでのメリットがない。これが解体して更地にしていない理由だと思います。双方にメリットがあるからこそ、存続されているのだと思います。

またファイナンスの面では、不動産の流動化という面では非常に当初苦労いたしました。平成14年に、武蔵村山の日産工場の、日産リバイバルプランのときに、日本コカ・コーラさん向けの物流センターを、バンテックさん、今の日立物流さんでやったのですが、このときの不動産の証券化が物流での第1号だと聞いております。ただ、当時SPCの組成自身がやってみないとわからない、レンダーから、銀行からお金が借りられるかどうかわからない、役員会も説明のしようがない。こういった中で、やってみなければわからない、いつできるかわからないものに出られるか、申しわけございませんという形で始まりましたが、今では、もうJリート、これはオフィスから始まりまして、商業、レジデンス、物流も5社、6社ですか、もう上場しまして非常に活発に不動産が取り引きされるようになった、流動化が非常にしやすくなった。そういった意味では、Jリート、それから私募のリート、私募ファンドといったビークル、器を多くつくって、世の中に流動化できない不動産がないようにするのが、我々の使命かなと思っております。現実的には難しい面がいろいろあるのですが、その辺が残された課題かなと感じております。

以上です。

【山野目委員】 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。

ほかに、安部委員はいかがですか。

【安部委員】 すばらしいお話をありがとうございます。

私からは1点ですが、高速道路インターチェンジ周辺に物流の施設、団地ですね、それから工業団地をつくる場合にも、新設される、計画される新しい高速道路の場合は、非常に計画はつくりやすいのですけれども、既存の高速道路の場合のインターチェンジ周辺は、ほぼ形がもう決まっているような状況でございますので、なかなか新設が難しいということでございますが、ここの中に、大和さんのほうで、21ページの中にありますスマートインターチェンジに関しましては、あるところ、結構いろいろところで、サービスエリア等を利用してスマートインターをつくるのが結構できるということでございますので、このようなスマートインターチェンジの活用を促せば、いろいろな形の物流施設が結構できてくるのではないかなということでございます。

以上、提案ということでございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

まだ時間がございますので、ご意見のある方はぜひお願いしたいと思いますが、私から

時間つなぎに、埼玉県さんと浦川委員に少し質問も含めてですが、今日のお話は、いずれも非常にダイナミックに土地利用を転換させていくと。それはインターチェンジの開通であったり、あるいはニーズと提供する側がうまくマッチングしたりということだと思うのですが、もともとの土地は、非常にダイナミックに動かしていこうとする、その対象地は、実は調整区域とか農振農用地区という変化を前提としていない状況に置かれているわけですね。ですから、それを何とか変えていかなければいけないということですが、埼玉県さんに伺いたいのは、市町のほうと協働して、ゾーンの名前は何かというのでは、産業誘導地区選定、いわゆる候補地ですね。この候補地をどのように具体的には選定されているのか。特に市町と県が話し合っただけで決める時に、いろいろな要因が多分あって、ここは農振が外しやすそうだとか、それからインターが来るからとかいうこと、あるいは基盤がある程度できているか。そういうものに加えて、民間がどういう意向を持っているかということ、候補地の選定にどのように取り込まれているのかを伺いたいと思います。

それから、浦川さんには、逆に候補地、今日の国交省さんの調査だと、そんなに候補地をリストアップしているところは多くはないけれども、実際に開発が起きそうなところはわりとそういうケースが多いよという中身になっていましたが、候補地をダーッと全部並べて、候補地を足し合わせると、圧倒的にニーズよりは多くなってしまいうというケースだと思うのです。だから候補地がいっぱいあるけれども使えるところは限られているという状況だろうと思うのです。そのときに、大和さんはデベロッパーというお立場で多分入られることがほとんどだと思いますけれども、もともとの、その後、入居だったり、あるいはそこを使っただけのエンドユーザーをまず想定しながら、その候補地のリストをごらんになられて、ここはこういう情報が提供されているので、大和さんとしてプロジェクトに取りかかりましょうと、意思決定をされる時に、どういう情報がキーになっているのかを、教えていただければと思います。

ご発表者の方、よろしくお願いいたします。

【福島課長】 埼玉県ですけれども、私どもは、基本的には市町村からの相談といたしまししょうか提案が、まず取っかかりになっております。ですので、市町村のほうで構想、総合振興計画とかそういうものに基づいた計画、あるいは企業さんからの相談があつて考えているがというようなものがあれば、私どもに相談いただきまして、具体的に土地利用調整で課題、問題になる点につきまして、私たちが窓口になって調整をしていく。その土地利用調整が、関係機関といろいろな意見交換をしながら整うような段階になったときに、

県としても企業誘致を考えていますので、産業基盤づくりとして県として取り組むのが適当ではないかという判断ができれば、産業誘導地区に選定するという手続をとっております。先ほどご説明しましたけれども、まず粗々の調整を私どもの課の中でやって、それで関係課との調整会議、それから課長レベルの会議、そして部長レベルの会議で諮っていつて、県として実現を目指していくべきなのか、あるいは、言い方はあれですが、もう少し課題を整理すべきなのかを判断しております。民間のほうの意向というのは、そういう意味では、市町村のほうで上げてくる案の中にも取り込まれていますが、あとは調整が整うかどうかの可能性のお話の中で、具体的にどのような動向があるのか、どういう意向があるのかを踏まえながら、調整しているところになります。そういう形で反映していくことになると思います。

【中井部会長】　　こういう場ではあれかもしれませんけれども、候補地、ゾーンになったけれども実はあまりニーズがなかったというようなところは、やはりあるのですよね。今までは全てうまく事業が回っているということなのか、市町村が上げてくる話の中にもよく検討されていないものもあるということなのか、そのあたりはいかがでしょうか。

【福島課長】　　おっしゃるとおり、市町村そのほかから上がってくる話は、全く、ここに産業基盤をつくりたいのだけれどもという、何の検討もされていない状況もありますので、そういうものは、こういう観点から見たときにどうなのかという調整を淡々としていくことになります。ですので、継続的にずっとやっているという部分もありますし、実際に産業誘導地区として選定したものについては、今のところ、全て実現化して、売れている、売れているっておかしいんですけども、企業進出が決まっているところがほとんどになっております。

【中井部会長】　　ありがとうございます。

浦川委員、いかがでしょうか。

【浦川委員】　　ご質問は、何をもとに進出開発を決めているのか、その意思決定はどうしているのか、ニーズとウオントのバランスはどうなっているのかということだと思うのですが、これは両方の形がございまして、お客様から依頼を受けて土地を探していくというパターンと、それから、もう我々で飛び込む、見込んで土地を先行取得する。この2つがございまして。物流でいきますと、前者をB T S型の開発と申しております。Built To Suitで、オーダーメイドでお客様のニーズに沿って一から作り上げていく。設計段階から、土地の取得からですね。そういうやり方と、後者をマルチテナント型の物流センターと申

します。お客さんの見込みがまだ十分でないときに、自分たちで土地・建物を取得して、建物を建てながら入居者を募るというやり方です。今の世の中の物流の開発の仕方は、新規参入業者さんの多いこともありまして、後者のマルチテナント型の物流センターの開発が圏央道沿いでも非常に盛んでございます。ただ、ニーズが非常に細分化されていて、単なる物流からいろいろな機能、ものづくりのファクトリー的な機能とか、R&Dとか、オフィスですとか、そういったいろいろな機能というものを全て合体したきめ細かなもの、要は、つるしのスーツではなくて、一からオーダーメイドでつくらなければいけないもの、こういったものは、お客さんと長年のパートナーシップ、例えば我々の運営する物流センターはPMですね、Property Management、維持管理を請け負っております。そうしますと、当然、維持管理を行っておりますので、お客様の商品、ヒット商品ですとか、季節変動ですとか、何が足りて何が足りないのか、日々毎日のおつき合いの中でわかるようになってくるわけですね。そうすると、例えば今度、西にセンターをつくったので、今度は東に必要なだろうとか、いろいろなお客様の流れが感じやすくなります。A社さんには向かなくてもB社さんには向くとか、これはC社さん向けにいいのではないかという場合は、我々で許可をいただいて買うのではなくて、先行取得する場合があります。その場合は、必ずA社さんに向くかなと思ったけれども、結果はC社さんだったりとか、これはもうまちまちでございます。ただし、新規参入されてこられるところは、つくって待つしかないのですね。リレーションシップがありませんので。こういったものが非常に多くなってきましたが、これからは、逆に時代のリードタイムが短くなってきていますので、BTS型の場合は一から作り込みますので、非常にフィットしたものができますけれども、非常に時間がかかるという欠点がございます。ただし、マルチテナント型の場合は、もう今日コンペで決まって、明日から欲しいというニーズに、つくっておけば応えられますので、そういったスピードアップした今の時代にはマッチしたところがありますので、我々は開発の一応のめどとして、BTS型を70%、マルチテナント型の開発を30%、この比率を守るような形での展開をさせていただいています。

【中井部会長】 特に、BTS型の場合にはもともとの顧客さんのニーズが非常に大きな要因になっていると思うので、場所の適地を選ぶのにですね。マルチテナント型のときは、その候補地なら候補地リストに、どういう情報があれば非常に選定しやすいというか、あるいは、例えばこの土地を買われるので、リスクをそこでとられるわけですよ。ではどういうリスクがどれぐらいあるのかという情報を、もし出していれば非常に役に立つとは

思うのですが、なかなか多分そういうことになっていないと思うのですが、具体的にどう  
いう情報をもとに、ここのマルチテナント型、つまり、まだテナントが決まっていない状  
況でそこをプロジェクトとして立ち上げようという意思決定をされているのか。大体雰囲  
気はわかるのですが、もう少し突っ込んでお話しいただけるとありがたいので、ゼ  
ひお願いしたいのですが、いかがでしょうか。

【浦川委員】 わかりました。これはいろいろな要素がありますので、一言で言葉にするのは難しいのですが、一つの大きな最近のトレンド、ファクターとして挙げるとすれば、  
人の問題です。人が集まるか、集まらないか。人手がいっぱい要るのか、それほどでもないのか。そこで選定される企業さんが、非常に人のフォーカス度が高まっているような気がしています。そのほかは、当然交通インフラとか、自社とお客様の店舗や消費地、何をどこに届けるのか。これは全部A社からZ社さんまであれば、各々違いますので、いろいろな考え方があってと思いますし、各社そのニーズが微妙に違ったり、大きく違ったりしています。ただ、圏央道ですとか、もつという外環とかその内側とかであればニーズはありますけれども、当然家賃と反比例するわけですね。そういったコスト面から、そんなにコストをかけたくないとか、多少人がいなくても成り立つとか、機械化、ロボット化ができるとか、そういったところはもう外のほうでもいいのだとか、いろいろなニーズがありますので、その辺を検討しながら、内部で議論しながら決めていっているという現状です。

【中井部会長】 もう一つだけ、すみません。おおよそB T Sが7割ぐらいで、マルチテナントが3割ぐらいのことをベースにお考えになっているということでしたが、これは大都市圏というか、東京とか中部の都市圏と、それから地方部とでは多少違う傾向があるのでしょうか。

【浦川委員】 はい。もう大きく違いまして、例えば今、帯広である物流センターをB T S型で建てたのですが、おそらく帯広でマルチテナント型の物流センターを建てても、我々は10年たっても20年たっても埋める自信はありません。やはりそれなりの埋められる見込みのあるところですね。

【中井部会長】 わかりました。ありがとうございました。

ほかの皆さん方。

【奥田委員】 今お話しいただいたように、まさにそのとおりだと思います。従業員の確保と、あとは例えば本社からとか、お客様が、実はここに来られるというときに、来やすい場所にあるというのは、工業系、物流系の立地において、重要な価格形成要因になっ

ていることは従前感じておりました。ここで、自治体がこういう施設を誘致するときに必要な視点として、地方に移り住みたいという方にとって仕事がないことが大きなネックになっているわけですので、自治体さんのほうで、ぜひここを官民連携というお話がありましたけれども、誘致をする中で、仕事の創出も含めて、また子育て環境も整えることによって、人を集める。またその市街地の近くにこういった施設を設けて、従前の鉄道網もあろうかと思しますので、こういったものも一体化して利用できるような、まちづくりとか、地域づくりというものを、各自治体さんが知恵を絞って、創意工夫をもってやっていただくということが、これからの時代のあり方なのかなとは考えております。

【中井部会長】     ほかの委員の皆様、いかがですか。

【染谷委員】     奥田委員のご提案をいただきまして、行政の自治体の、基礎自治体の考え方は既にそうなってきました。移住、定住についても、空き家バンクをつくって公表するだけではなくて、そこに来た移住者に対して地域がどうやってサポートできるのかという体制まで整えて、重点地区を置いて、移住、定住を促進しようとしております。コミュニティーになじめなければ、一、二年でまた元に戻ってしまう。あるいは晴耕雨読を夢見て来ても、1年で雑草に負けてまた都会に戻ってしまう。こういう方たちを定着させるためには、地元の受け入れという、地域コミュニティーが、そういう移住、定住に対する準備ができていないと受け入れられないというところも、今一生懸命やっているところなんです。雇用の創出と同時に、そこには若い方なら子育ての環境や教育の環境というものが入りますし、年輩の方なら医療や介護、地域コミュニティーの状況も当然知りたくなります。こういったものがトータルでサポートできるような自治体のシステムをつくっていかねばいけません。だから、これまで出ていたデータとか情報とかいうものが、どれも行政側というか、官から見た情報ではなかったかなということ、いつも思っております。使う身というか、使う立場に立ってどういう情報が欲しいのかという、そのニーズに沿うものが今までも本当に出せていたのかということ、私は少し反省点があるかなと思っておりますので、ビッグデータの活用方法も含めてですが、行政が出す情報のあり方、それから官民の連携の仕方は、これまでのスキームを崩す新しい形をつくっていかねばいけません。そこに今直面してさまざまに苦しい思いをしているのが、基礎自治体の現状であります。

【中井部会長】     ありがとうございます。

いかがでしょうか。皆さん、大体よろしいでしょうか。



お二方のご発表は大変勉強になりました。ほんとうにありがとうございました。御礼を申し上げます。

それでは、おおむね予定しておりました時間となりましたので、本日の審議はここまでとさせていただきます。

最後に、事務局から次回の部会について連絡事項がございましたら、よろしくお願いたします。

**【総務課長】** 本日は長時間にわたりまして、熱心なご議論をありがとうございました。次回の日程でございますけれども、4月26日火曜日の14時からを予定してございます。よろしくお願ひ申し上げます。

本日はまことにどうもありがとうございました。これにて散会とさせていただきたいと思ひます。ありがとうございます。

— 了 —