

## 第29回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成28年6月21日

【総務課長】 定刻となりましたので、ただいまから土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様にはご多用のところご参集いただき、まことにありがとうございます。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永森でございます。本日付で着任いたしましたので、どうぞよろしくお願いいたします。

本日、お手元にお配りしております資料についてですが、議事次第の記載のとおりでございますので、ご確認をお願いいたします。あわ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すので、事務局にお申し付けいただければと存じます。

また、審議の中でご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにいただきますよう、お願いを申し上げます。

以降は中井部会長に進行をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【中井部会長】 それでは早速でございますけれども、議事次第に従いまして進行させていただきますと思います。本日の議題は、「土地政策の新たな方向性2016」（素案）についてということでございます。

本日の議事進行ですが、事務局より取りまとめの素案についてご説明いただき、質疑応答と意見交換を行いたいと思います。

事務局とも少し相談したことなんですけれども、企画部会としての取りまとめ案は、奥野国土審議会会長、御厨土地政策分科会会長にも報告をした後、意見をいただいてから取りまとめたいと考えております。したがって、本日は素案について審議を行いまして、部会としての最終的な取りまとめは、次回の部会で行いたいと思います。

とは申しましても、既に委員の皆様方からは、これまでの部会等々で多種多様なご意見をいただいております。本日の素案には、それらがかなりの程度反映されたような形になっていると聞いております。まだ本日の部会でもご意見を頂戴して、最終的な取りまとめを次回に向けてということでございますが、国土審議会会長、土地政策分科会会長への

ご報告もありますので、なるべく最終形に近いような形までは、きょうの意見交換の中で方向性が見出せればと考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは事務局より、「土地政策の新たな方向性2016」（素案）の説明を、お願ひいたします。

【総務課企画専門官】 土地建設産業局総務課の峰村でございます。それでは私のほうから、資料は3点ございますけれども、資料2の素案を中心にご説明させていただきます。資料1につきましては、素案の概要をまとめたものでございますので、お手元に置きながらご確認いただければと思ひます。また資料3でございますけれども、素案の本文中に注釈をつけてありまして、本文記載に係る、これまで企画部会でもお示ししてきました資料を中心にまとめた、参考資料でございます。これについては個別にはご説明いたしませんけれども、別途参考にしていただければと思ひます。

それでは資料2をごらんください。

まず表紙でございます。「土地政策の新たな方向性2016」、サブタイトルが「土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して」でございます。

表紙をおめくりいただきますと委員名簿がありまして、これまでの開催経緯、それから3ページ目ですけれども、目次がついております。

それでは、4ページ目からが本文になります。まず「はじめに」ということで、冒頭3行目から始まっております、読み上げますが、「「人口減少」＝「土地需要や地方が消滅する」ことなのか。「コンパクト化」＝「土地を切り捨てる」ことなのか。そうであってはならない。」という始まりで書いております。

これを受ける形で8行目でございますが、「有史以来、いまだ経験したことのない急激な人口減少が少なくとも今後数十年間は続く中で」、こういった困難な命題に挑戦をしなければいけないという認識を書いております。

それに対する一つの答えの例示として、12行目から14行目に3つほど書いてございますけれども、このように「ピンチをチャンスに変える逆転の発想が必要である」というふうに書いてございます。

18行目からは、本格的な人口減少社会を迎えるに当たって、国土形成計画、社会資本整備重点計画等におきまして、生産性や社会コストを意識したさまざまな戦略が打ち出されております。こうした戦略に沿って、これからの土地政策につきましては、25行目からでございますけれども、人々の住まい方、働き方などの状況、変化を踏まえながら、需

給サイド、供給サイド両面から、積極的な土地・不動産の活用を促していくための、具体的な戦術を構築していくことが求められるとしております。

具体的な戦術として、大きく3点、その後に記載してございます。5ページの8行目でございますけれども、これによりまして、生産性向上等を図り、人口減少下であっても経済成長を支え、人口増加局面では実現できなかった土地利用の仕方も含め、国民が豊かさを実感できるような土地政策を目指していくべきであるとしております。

12行目からは、これまでの審議状況について触れております。

16行目からの段落につきましては、土地政策の新たな方向性について、宅地ストック、こちらは住宅地や工業用地など建物の敷地に供せられている土地を指しておりますけれども、このマネジメントに焦点を当てていくという旨を記載してございます。

最後の段落では、人口減少を踏まえた対応は待たないということ、24行目、25行目ですけれども、施策の具体化と必要な諸制度の見直しに向けた検討を、早期に進めることを期待するという形で、締めくくっております。

次に6ページ以降、1. 土地政策の変遷と現在の立ち位置を、簡単にまとめてございます。

3行目からの段落につきましては、土地政策の基本的な役割について、これまで言われてきたことをまとめて書いてございます。

8行目からは、高度成長期からバブル期にかけて、どのような土地政策が行われてきたかということ、簡単にまとめております。

18行目からは、バブル崩壊後における長期的な地価の下落の中で、どのような土地政策が行われてきたかについて、記載してございます。

28行目からは、2002年ごろからの地価の下げどまり傾向を踏まえまして、土地政策の再構築という取りまとめ、文書が策定されました。

7ページの7行目からにつきましては、前回でございまして、2009年に当部会で土地政策の中長期ビジョンが策定されまして、こちらの戦略ビジョンでは、13行目にありますが、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略として位置づけられております。

これらを踏まえまして、19行目でございまして、時々におけるさまざまな諸条件に応じて、土地政策が変遷し、重要な指標となる地価の大きな変動に合わせて、政策転換が行われてきた旨を書いてございます。

25行目からは、有史以来初めてとなる長期的な人口減少という大きな転換期の中で、宅地ストックをいかにうまくマネジメントしていくかが大きな課題であること、それから市場のみでは対応できない課題を克服し、経済社会の活力を維持、成長させていくという新たな命題に挑戦していく必要性を書いております。

8ページ以降ですが、2. 土地政策を取り巻く状況について、主なものを記載してございます。

大きく2つのパートに分かれていまして、1つ目が生産性向上や経済成長につながる動きということでございます。これにつきましても①と②という形で記載してございまして、①が新たな成長分野等における土地需要の発生ということでございます。新たな成長分野において、土地・不動産に対する需要が拡大しているという具体的な例としまして、12行目は、国際的な都市間競争の中での、高水準なオフィスビル等の需要拡大について記載しております。22行目につきましては、訪日外国人旅行者数の増加に伴う、宿泊施設の需要拡大について記載してございます。

続きまして9ページでございます。10行目からでございますが、Eコマース市場の拡大に伴う、大規模物流施設の需要拡大について記載してございます。

それから10ページの最初ですけれども、高齢者人口の大幅な増加等に対応した、ヘルスケア施設の需要拡大について記載してございます。

次に13行目から、②不動産と金融・ITの融合の進展でございます。まず1つ目に不動産投資市場の発展でございますが、15行目から、Jリート市場が2001年からスタートしてから、大きく成長を遂げたことについて記載してございます。21行目からの段落ですが、Jリート市場を初めとする不動産投資市場については、不動産ストックの質的、量的拡大に必要な民間資金を調達する役割や、国内外の多様な投資家の金融資産の、安定的な運用を図る役割を果たしている旨を記載してございます。

それを受けまして、11ページの最初の段落ですが、閣議決定もされておりますが、不動産投資市場の成長目標も、最近掲げられているということでございます。

続きまして6行目以降でございますが、不動産とITの融合の進展ということでございます。Real Estate Tech、不動産テックと呼んでおりますが、こういう動きが世界で急成長しているということ、それから13行目以降では、我が国においても特に不動産業においては、IT化のおくれが指摘されてきたものの、クラウドサービス等の普及、進展に伴って、さまざまな新たなサービスも登場しているということでございまして、18行目以

降に具体的な例を書いております。

こうした不動産テックの成長が、24行目以降ですが、ユーザーの利便性向上であるとか、空き家、空きスペースの流通、有効活用の促進、不動産業の生産性向上に資することが期待されております。

続きまして、12ページ以降でございます。こちらは人口減少に伴う土地利用の変化等に関する動きをまとめたものでございます。

①は、生産性や社会コストを意識した、基盤整備等の重要性の高まりについてでございます。社会資本のストック効果や、密度経済の効果を高める戦略的な取り組みの必要性について、まとめております。具体的には、新たな国土形成計画において、重層的かつ強靱なコンパクト+ネットワークという考え方が打ち出されたこと、あるいは7行目でございますが、社会資本重点計画においては、社会資本のストック効果の最大化という考え方も、打ち出されております。

また少し飛びますけれども、17行目においては、都市経営の分野においてもまちなか重視、あるいはコンパクト+ネットワークという考えも踏まえた、密度の経済による都市の生産性を高める方向性が打ち出されているということでございます。こうした最近の動きを記載してございます。

13ページでございますが、災害リスクの高い地域の土地利用ということで、前回のビジョン取りまとめ以降に起こっている大きな動きとしまして、東日本大震災あるいは最近の熊本地震の例を取り上げてございます。総じて、12行目でございますが、我が国は災害に対して脆弱な国土であるということで、最後、15行目あたりですが、災害リスクの高い地域については、国土強靱化や社会コスト、持続可能性の観点から、改めて土地利用のあり方を検討していく必要があるとしております。

続きまして18行目から、②空き家・空き地等の増加と土地の所有・利用意欲の減退についてでございます。

まず19行目からが、空き家の増加についてでございます。全国で空き家の増加が深刻な問題になっている旨を、まず書いてございます。また24行目からは、空き家の増加をとめるのは容易ではないということ、それから今後10年程度に、相続等を契機として空き家となる不動産が、加速度的に大量発生する可能性がある旨を記載してございます。

14ページでございます。こちらは空き地の増加についてでございます。3行目でございますが、利活用が有効でない空き家が多いという課題も重要であるという認識を示した

上で、これは住宅地分科会における試算になりますけれども、それから考えますと活用が有効でない空き家というのは272万戸に及ぶと。そうしたことから、9行目以降でございますが、こうした空き家の多くは、空き家のまま有効利用するだけでなく、更地にして有効利用していくという発想の転換が必要、空き地をいかに有効利用していくかという問題と密接に関連していると考えられ、空き家問題はすなわち空き地問題であると記載してございます。

利用目的がなく、これらの空き家が除却された場合、空き地も加速的に増加する可能性がございます。国土交通省における調査によりますと、16行目ですが、空き地が10年間で約1.4倍に増加したという推計がございます。特に増加分の大半が、相続・贈与による取得、平成に入ってから取得となつてございます。空き地につきましても、相続等を契機として今後増加する可能性がある旨、記載してございます。

23行目からでございます。国民の意識等の変化としまして、25行目でございますが、「土地は預貯金や株式などと比べて有利な資産か」という質問に対して、「そう思う」と回答した人の割合が、調査開始以来、最低であるという結果がございます。また29行目でございますが、「低未利用地を誰が責任を持って管理するべきか」という質問については、10年前と比べまして、「地方公共団体・国」と回答する者が増加している。土地の所有に大きな価値があることを前提とした制度の見直しが必要になってきているという認識を書いてございます。

また7行目から8行目ですが、カシニワ制度を例示してございますが、都市部でも収益性以外の社会性や、金銭価値にできない豊かさを評価して、土地を活用していく動きが見られるというふうに記載してございます。

11行目からは、放棄宅地問題の顕在化というふうにしておりますが、特に15行目でございます、所有者の所在の把握が難しい土地という問題への対応については、さまざまな現場で課題が生じているということ、それから19行目ですけれども、加えて今後は空き家対策に取り組む市町村においても、直面する課題となる可能性がある。法律の施行に伴いまして、新たに空き家の実態調査に乗り出す市町村が増えるというふうに見られております。

こうした動きを契機としまして、この報告案では、27行目ですけれども、所有者の所有利用意欲が失われ、相続登記を含め管理されずに放棄された宅地、これを放棄宅地というふうに定義してございますけれども、こうした実態が明らかになるとともに、放棄宅地が

空き家の活用等の支障になる可能性があるという認識を、記載してございます。

以上の状況を踏まえて、16ページでございますが、3ポツとして当面の土地政策の新たな方向性について、記載してございます。

まず方向性について触れる前に、今後の土地利用がどうなるのかという認識を、まず記載してございます。3行目以降でございますが、新たな国土形成計画において、2050年の長期を見通すということで、ここに記載のあるような推計がなされております。そこで明らかになっているのは、人が住まなくなる土地や、人口密度が低下する土地が増加するというところでございます。10行目からでございますが、今後こうした将来に至る過程においても、昨年決定されました国土利用計画において、2025年の宅地の規模を2012年と同程度とするという目標が定められていますように、全国的に見れば宅地供給のフローが増え続ける時代ではなくなってきている、という認識を示してございます。

こうした認識も踏まえまして、当面の土地政策の新たな方向性として、大きく3つの柱立てをしております。18行目からでございますが、1点目は国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地利用を確実に捉え、経済成長を支える土地利用を実現すること。2つ目がこれまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような、豊かな土地利用を実現すること。こうした2つのことを実現するために、これまでのような都市計画など、一定エリアでの面的な土地利用の規制や誘導も必要でございすけれども、これだけではなく、以下の3つのフェーズからなる土地利用の個別条件に対応した最適な活用、管理、これを宅地ストックマネジメントと書いてございますが、これをスピード感を持って実現することであると考えてございます。

3つのフェーズにつきましては、これまで企画部会におきましてもいろいろご議論いただいできておりまして、その議論を集約した形で3点にまとめております。

まず1点目が、17ページの2行目でございますが、成長分野の確かな需要に的確に対応し、時機を逸することなく、的確かつ柔軟に資金を供給し、円滑に土地・不動産を供給すること、これを最適活用というふうに定義してございます。

2つ目でございますが、低・未利用の土地・不動産ストックについて、例えば広く豊かな土地利用であるとか、住宅以外の多様な用途での利用といった活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化させること、これを創造的活用というふうに定義してございます。

3つ目でございますが、宅地ストックが放棄されることによって、周辺の土地利用への阻害要因などとならないように、活用が難しい土地を継続的に管理すること、これを放棄

宅地化の抑制というふうに呼んでおります。

この3つのフェーズに応じた、宅地ストックマネジメントが必要ということでございます。その際の留意事項、17行目でございますが、行政のみならず市民、地域のエリアマネジメント団体等、多様な主体が緊密に連結していくことが重要であるということ、すなわち多様な主体による活用、管理の努力と工夫を重視していくことを記載してございます。

また21行目でございますが、最適活用や創造的活用を支える情報基盤の充実、資金供給や税制のあり方、規制誘導のあり方、地域の合意形成の仕組みなど、土地政策を支える施策ツールの検討についても、鋭意進めていく必要があるというふうにしております。

18ページ以降は、新たな方向性を踏まえました施策展開についてまとめてございます。4つございまして、それぞれについて基本的な考え方と、当面の主な施策というふうに分けて記載してございます。

まず1点目が、最適活用の実現ということでございます。これにつきましては8行目からでございます。まず1点目が、工業団地のような大規模な面的開発というのは、今後実施主体や開発適地も限られてくる一方で、12行目でございます、社会資本のストック効果を発揮できる物流分野等を初め、成長分野の土地需要が高まっていると。このため、成長分野の土地需要に的確に対応し、土地・不動産活用の円滑化を図ることが求められている、ということが1点目でございます。

また20行目でございますが、成長分野において、投資家等からの資金を呼び込んで、安定的、持続的に不動産ストックの形成、再生、活用を図ることが不可欠であり、不動産投資市場のさらなる活用が求められるとしております。

また25行目、「なお」からでございます。成長分野も時代の趨勢とともに変化することに留意し、定期借地権制度の一層の普及促進、市場の動向の把握、分析、機動的な施策の見直しを行っていくことも重要であるということについて、記載してございます。その後の「また」でございますが、今後、成長分野を拡大していくことも需要であるということに記載してございます。

19ページ目からでございます。当面の主な施策として、何点か上げてございます。

まず1点目、①成長分野の土地需要を踏まえた、土地・不動産活用の円滑化の重点的支援ということでございます。これにつきましては、特に10行目に書いてあります都道府県が産業集積に係る戦略を立案し、市町村と共有することや、市町村に対する相談窓口の一元化、支援体制の構築を図ること、これは埼玉県から、企画部会において発表していた



だいたことを踏まえて書いてございます。その点と、15行目ですけれども、物流、工場等の産業機能は、ネットワークのノード上への立地を促進することが重要ということでございます。

こういった観点から、地方公共団体が行う方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等を支援するとともに、関係者が早い段階から情報共有し、調整が円滑に開始できるような場づくりに取り組む必要があるとしております。

その後、21行目からは、②不動産投資市場のさらなる成長に向けた環境整備について、記載してございます。

27行目は成長分野でのリートによる投資促進ということで、成長分野の不動産について、リートによる投資促進のための支援措置を継続、拡充ということで、これは主に税制による支援を想定して記載してございます。

20ページ目の5行目、6行目ですけれども、リートによる良質な不動産取得の促進のために、施設性能に関する情報の見える化を図ること、それから15行目でございます、地方における不動産証券化に関する人材育成支援に関すること。それから24行目ですけれども、不動産特定共同事業の充実に関すること。31行目はPRE、CREの活用促進について、記載してございます。

21ページ目でございますが、CREの活用促進について記載してございます。

22ページ、③不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応ということでございます。不動産流通の活性化につきましては、11行目からでございますが、投資や円滑な買いかえを通じた不動産ストックのフロー化を促進する必要があるということで、こちらにも税制を想定した記載をしてございます。それから17行目、建物状況調査、インスペクション等を活用した、住宅の品質に関する情報提供の充実ということで、こちらは先の国会で宅建業法の改正がなされましたことを踏まえて、記載してございます。

それから22行目、不動産市場の国際化への対応ということでございます。26行目に書いてありますが、市場規模の割にはインバウンド投資が活発でないという課題、あるいは23ページ目、2行目の地方や実務の現場では、外国人向けの対応が十分とは言えないという課題に対応するために、4行目以降でございますが、媒介契約約款等の法的文書の外国語対応や、地方の不動産投資案件の形成を図るための海外の不動産投資家等の連携について、記載してございます。

24ページ以降は、2つ目の創造的活用の実現ということでございます。

まず1つ目、6行目でございますが、個々の土地所有者の事情によって、土地利用が個別、散発的に変化する中で、これまでの面的な規制誘導や基盤整備を中心とした考え方から、可能なところから個別の条件に対応して土地活用を試みる動きを官民で積み上げて、創造的活用を実現していくという発想に、転換していくことが重要であるという記述をしております。

次に19行目からでございますが、住宅や宅地としての活用や、単一の目的・機能での活用、あるいは収益が上がる活用にこだわらず、隣地との一体利用、移住、起業、高齢者福祉のための活用、複合的な目的・機能での活用、NPO等の地域のエリアマネジメント団体による活用、都市の緑や農としての活用等、隠れた多様な需要を喚起することが求められるとしております。合わせて「志ある資金」等を活用することも、記載してございます。

27行目以降でございます。プロフェッショナルの活用と多様な主体による連携ということでございますが、31行目にありますように、専門知識やノウハウをも必要とする問題のために、活用が進まない土地も多いということから、25ページの2行目にありますように、行政と不動産の専門家が連携して対処していく必要があること、あるいは4行目以降でございますが、所有者が管理することが困難な土地・不動産については、地域コミュニティによって管理されることも期待ということでございます。こうした土地利用を地域全体で安定的、継続的に考えていくための、エリアマネジメントの仕組みが求められています。

また昨今、一定の用途に従って利用されていた宅地を、ほかの用途に転換しようとする場合、地域内にさまざまな意見があって合意形成が難しいケースも見られるということで、そうした課題に対応した合意形成の仕組みが求められるという課題認識についても、記載してございます。

また13行目、土地・不動産の寄附に関する国民意識と行政のミスマッチ解消ということで、これまでもさまざまご議論いただいているところです。19行目のところ、寄附を受ける理由や条件、あるいは行政が寄附を受けた後に、地域コミュニティや第三者が利用や管理を行うといった出口戦略が必要ということで、ただやみくもに、所有者が土地・不動産を要らないと言ったからといって、行政が寄附を受けなければいけないということではないということを意識して、記載してございます。

具体的な施策でございます。25行目、①空き家・空き地等の新たな流通、活用スキ-

ムの構築ということでございまして、26行目以降に記載してございますのは、地方の空き家・空き地等の活用につきましては、さまざまな課題がございますけれども、この点、宅建業者の協力やそのネットワークの活用によって、活用方策についての相談、アドバイス、あるいは利活用が有望な物件の見きわめということが、期待されるのではないかと考えてございます。

26ページの3行目から、「このため」ということで、行政、地域住民や宅建業者等のプロフェッショナルが、それぞれの強みを生かして連携するような協議会等のエリアマネジメントの仕組みを通じて、遠隔地での居住等のため不要となった空き家・空き地等の寄附による受け入れや売却等により、隠れた多様な需要を喚起しつつ、空き家・空き地等を地域全体や市場で活用する、取り組みの促進を図る必要があるというふうにしてございます。

また8行目でございますが、全国の空き家・空き地バンクに登録された物件情報を集約化し、民間の不動産情報サイトとも連携しながら、全国に情報発信可能な、標準的なシステムの整備を検討するということが、これは後ろのほうにも再度出てきてございます。

また、少し中長期的課題になるかもしれませんが、11行目、空き地等の寄附等や活用、管理に当たって、所有者と行政、民間事業者等の間に介在するような組織等の、制度的枠組みの検討の必要性についても記載してございます。

15行目以降は、「志ある資金」等の活用による空き家・空き店舗等の再生、活用ということでございまして、18行目ではクラウドファンディング等の新しい手法も、地域の小規模不動産再生にとって重要、有効であるという認識を書いておりますが、21行目ですが、空き家・空き店舗等の再生のため、組合形式で出資を行って、不動産の売買や賃貸による収益を配当として投資家に還元する場合、不動産特定共同事業法が適用されますが、これについては許可基準のハードルが高い、電子化に対応していないという課題がございます。こういった課題に対応できるような枠組みについて、必要な検討を行う必要があると記載してございます。

続きまして27ページ、③広く豊かな土地利用の推進ということでございます。4行目でございますが、これまでの人口増加局面では実現し得なかった、居住環境の向上を図るチャンスが訪れているということで、3点ほど例を挙げてございます。

1点目が、6行目以降でございますけれども、市街地のスプロール化の中で発生した街区基盤が未整備、接道条件が悪い、敷地が小さ過ぎるといったマイナス条件を、例えば9行目にありますような隣地取得や賃貸借によって一体的に利用することや、点在する土地

の集約化を図ることが有効ではないかということ、それから18行目でございますが、まちなか防災空地のとしての活用例がある旨、書いてございます。また21行目でございますが、新たに閣議決定されました都市農業振興基本計画を踏まえまして、都市農地の保全や空き地となった宅地を、農地や緑地等に転換していくことも有効である旨、記載してございます。

27行目以降、こうした人口減少局面のチャンスを生かす取り組みを拡大させるためには、土地所有者等への働きかけや、土地所有者等と使いたい第三者をマッチングさせることが不可欠であって、既存の枠組みにとられない仕組みを検討していくこと、また隣地取引に際しては、リバースモーゲージの活用についても検討する必要があること、また28ページの5行目でございます、「その際」ということで、国交省の調査では隣地取引の約8割は、建物を除却した状態で土地取得がされているということから、空き家についても除却すべきものの除却を促進していくことが重要であることを、記載してございます。

続きまして29ページでございます。(3)最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実ということでございます。

5行目に基本的な考え方として、土地・不動産に関する情報の充実と、その利活用を促進することは、透明で効率的な市場を形成する上で不可欠な基盤づくりであるとして、これまでも土地政策において重要な課題とされてきております。具体的には、公示地価の制度、あるいは不動産取引価格の公開という形で、取り組みを進めてきております。

14行目につきましては、オープンデータを活用した付加価値や生産性の高い不動産関連サービスが登場していることを記載してございます。

19行目からは、こうした流れを一層促進して、土地・不動産活用の円滑化や、不動産業の生産性の向上を図る、あるいは不動産市場の透明性を高め、実需に基づいた投資を促進する、こうしたためにも、行政が持っている土地・不動産に係る情報の量、多様性、正確性、頻度、速度、可読性等を高めるなど、情報基盤の充実を図る重要性が高まっているということに記載してございます。

27行目につきましては、クラウドサービス等の技術を積極的に活用していくことが必要ということ、記載してございます。

30ページの最初の段落につきましては、長く都市政策を支えてきた伝統的な情報基盤である、地籍整備や鑑定評価制度についても、制度固有の課題に適切に対応すること、社会、時代のニーズや新たなテクノロジーの活用に、的確に対応していくことが必要と記載

してございます。

当面の主な施策としましては、12行目ですが、不動産データのオープン化の促進ということで、具体的には、鑑定評価の情報のうち物件の収益性に関する情報については、できるだけ早い時期に公開すること、それと例えば地図情報との重ね合わせによる価格分析などの二次活用がしやすいデータ形式で、民間に提供する必要がある旨を記載してございます。

23行目からは、商業用不動産価格指数、これはことしの3月末に試験運用を開始しておりますけれども、今後必要な改善を図っていくことや、指数については速報性の向上を図っていくということを記載してございます。

31ページ目につきましては、6行目ですが、土地基本調査など、既存の統計調査の充実、改善を図る必要性、あわせて国の統計調査だけでは限界もあるということで、10行目ですが、国は民間における不動産関連サービスとも、適切な役割分担のもと相互の連携や必要な支援、補完を行う必要があるとしてございます。

②はITを活用した空き家・空き地バンクの標準化、統一化ということで、多くの自治体においては空き家・空き地バンクの開設が行われてございますけれども、16行目に書いてありますように仕様が統一されていない、あるいはバンクに関する情報を一元的に提供しているサイトもありますが、情報が標準化されていないということで、全国の登録物件を効率的に検索できず、条件に見合う物件探しが難しくなっていると。このため、効果的なマッチングにつながるように、先ほども出てきましたけれども、標準的なシステムとしての情報基盤の整備を検討する必要があるについて、記載してございます。

25行目以降が、③効果的・効率的な地籍整備の推進ということで、まず最初に基本的な考え方を、数行にわたって書かせていただいております。地籍調査により地籍の整備を行うことについては、土地取引の円滑化等々、多岐にわたる効果を発揮するものであるということ。それから、地籍調査は土地に関する最も基礎的な情報を整備する、極めて重要な取り組みであり、限られた資源のもとで着実に進展させるためには、整備効果の高い調査への重点化や、調査の効率化を図る必要がある旨、記載してございます。

32ページ、4行目からは整備効果の高い地籍調査の推進ということで、防災対策に資する地籍調査の推進であるとか、地籍調査を社会資本整備の前に先行して実施することによって、整備の円滑化を図る取り組み、このために関係部局間の連携が重要であることなどを記載してございます。

24行目からは、ITを活用した効率的な地籍調査の推進について、記載してごさいます。

続きまして33ページでございまして、5行目からでございますが、④土地・不動産活用のための鑑定評価の充実としまして、証券化対象不動産の鑑定評価を担う不動産鑑定士の計画的な育成、確保のほか、最近では、10行目でございますが、ホテル、ヘルスケア施設等につきましては、動産と不動産を一体として評価する需要が高まっていて、こうしたニーズに対応した評価手法を確立する必要がある旨、あるいは15行目でございますが農地については、競売、公売等の公的部門の評価等々、ニーズも高まっており、必要な制度の見直しについて検討することを記載してございまして。

⑤につきましては災害リスク情報の充実、提供ということで、これまでに取り組んでいくこと、これから取り組んでいくことも含めて、記載してございまして。

最後の4つ目、35ページでございますが、放棄宅地化の抑制ということでございまして。最初の段落では、所有者の所在の把握が難しい土地の存在など、国民が土地に価値を見出さなくなっている問題は、既に宅地にも及んできており、今後も深刻化する可能性があるということ。それから10行目でございますが、こうした土地の発生は、小さな単位で徐々に、かつ静かに進行するというので、これまで行政においては十分情報を把握できていなかったこと、抜本的な対策がとられていなかったことについて、書いてございまして。

15行目ですが、東日本大震災における教訓、長期的な人口減少下での土地需要の変化を考えますと、これからは避けて通れない課題であるという認識を書いてございまして。

こうした問題に加えまして、19行目でございますが、所有者だけでなく、市場や地域も価値を見出せない土地・不動産、災害リスクの高い土地、都市のコンパクト化の過程で、土地利用の見直しが求められるような土地を含めて、誰が、どのような方法で継続的に管理していくべきか、あるいはどのような管理水準が望ましいのかなど、新しい時代にふさわしい管理のあり方を提示していくことが求められています。また26行目ですが、将来に向かって、所有者の所在の把握が難しい土地が増加しないようにすることも、重要な課題としております。

32行目からが、①新たな管理システムのあり方の検討ということでございまして、36ページの最初ですが、所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握に努めることや、放棄宅地等活用が困難な土地の管理、帰属のあり方等について、本格的な議論を行っていく

必要があること。例えばということで、不在者財産管理制度も含めた民法に基づく財産管理制度について、8行目から10行目に書いてありますように、さまざまな課題が指摘されていることから、関係省庁が連携して検討する必要があることを記載しております。

また13行目でございますが、従来からの防災対策を俯瞰する意味で、土地所有者が不要となった土地の寄附を活用した、公的管理の必要性なども検討する必要がある旨、記載してございます。

18行目、②所有者情報の確実な把握のための環境整備ということで、不動産登記法に基づく相続登記は任意とされていること、固定資産課税台帳の納税義務者の情報が、所有者の把握のためには重要でございますが、全ての所有者情報が把握できているわけではないという課題を記載しております。

今後でございますが、関係団体が連携して働きかけを行っていく必要に加えて、相続登記等のさらなる促進方策の検討についても、関係省庁が連携して議論を行っていく必要があるというふうに記載してございます。

最後のページ、37ページでございます。5. 施策の推進に向けてということで、最後にまとめております。

2行目、3行目には、土地についての基本的な政策、都市政策を改めて記載してございます。7行目からは、今回提示した宅地ストックマネジメントは、従来からの地価対策を中心とする伝統的、全国画一的な土地政策の延長線上にあるものとしてではなく、各地域が地域ごとの土地利用の条件を踏まえ、それぞれの解決策を積み重ねることが不可欠であるという認識を記載しております。

また11行目からは、多くの分野での取り組みや複数の政策手法での対応が必要であって、関係者間の緊密な連携や英知、ノウハウの結集が求められるということでございまして、重要な点として、15行目、予算、税制、制度のあり方について総合的に検討していくこと、それから19行目でございますが、土地政策と密接に関連する分野との連携、関係省庁による連携の必要性を書いてございます。

さらに22行目以降につきましては、今後経済のグローバル化等により、土地・不動産市場も国際情勢等の影響を受けやすくなっているということもありまして、今後土地政策の方向性や具体策についても、必要な見直しを行っていくことについて、記載してございます。

以上、長くなりましたが、素案についてご説明させていただきました。

【中井部会長】 はい、ご説明ありがとうございました。

それでは委員の皆さんから、ご意見やご質問でも結構ですので、ご発言をお願いしたいと思えます。いかがでしょうか。

はい、清水委員、どうぞ。

【清水委員】 何点かあるんですが、まず6ページ目の25行目に、不動産証券化という言葉があって、ここで初めてこの書類では登場するんですが、注釈でその説明を書いています。この説明はよろしいんですが、この説明の内容からすると、ここで言う不動産証券化というのは、不動産投資信託は入らないという解釈になるのかなと思うんですね。それはそれでいいんですが、やはり不動産投資信託、Jリートというのが、バブル崩壊後に行った大変重要な土地政策ですので、もしこの不動産証券化がいわゆる資産流動型の証券化だけ対象としていて、不動産投資信託は違うんだということであれば、この25行目に相当する段落の中に、不動産投資信託も加えるべきではないかという気がします。これが第1点目です。

第2点目は、7ページ目の27行目から28行目にかけて、「土地の所有・利用意欲の減退・喪失の問題等、市場のみでは対応できない課題」とあるんですが、言わんとすることはわかるんですが、この土地を普通の私有財、財であるというふうに読みかえると、財に対してその「所有や利用意欲の減退・喪失の問題」、こう言われると、これはまさにマーケットの問題で、自分で買いたくない、効用がないから買いたくない、持ちたくないというものは購入を控える、購入しないという、極めて普通のマーケットにおける購買行動ですから、こういう書き方をするとちょっと混乱するかなという気がいたします。

あと10ページ目で、前回の勉強会のときも申し上げたんですが、15行目にJリート市場とあって、解説が、注釈ですとリートのうち日本の証券取引所に上場している金融商品と。これはこれで間違った定義ではないと思うんですが、私の理解は、土地政策としてこのJリートというのをやり始めたときの考え方は、アメリカに既に不動産投資信託という制度があって、それをたまたまReal Estate Investment Trustの頭文字を取ってREITという名前をつけてたんですね。それで法律体系が全く違う我が国に導入するに当たって、我が国で関連する法制度を改正して、日本型のREITをやり出そうということにしたのが、Jリートではないかと思うんです。それからだんだんそれが商品名に、金融商品としてJリートという名前がついてきた。ということで、これはこれで理解はできるんです。



私が気になるのは、もしこれを金融商品と定義した場合、今度は後半で19ページからリートの話がたくさん出てきますよね。ここはJをつけずに一般論としてのリートという書き方をして、19ページの23行目で初めてリート（不動産投資信託）という言葉が出てくるんですね。

このあたりの用語の使い方というのが、何か読者にとってはちょっと混乱するようなところがあるので、この辺もう一度、リートとは何なのか、不動産投資信託とは何なのか、それは証券化の1種類なんだけれども、要はあくまで証券化する有価証券を売り出すことによって投資信託を募るというものですから、広い意味では証券化なんですけれど、ただ投資ビークルをどうのこうのという話では、私はないと思っています。

そのあたりをまず整理していただくのと、あと、Jリートとリートという使い方。リートを不動産鑑定士の制度として捉えるのか、一般名詞としての、不動産への投資信託の頭文字を取っただけの省略形として捉えるのかということですね。このあたり、ぜひ専門家の方がいらっしゃるわけですから、整理して、混乱のないようにしていただきたいということです。

長くなって済みませんが、最後にもう1点だけ。最後の37ページで、推進に向けてということですが、7行目から8行目に、「今回提示した宅地ストックマネジメントは、従来からの地価対策を中心とする伝統的、全国画一的な土地政策の延長線上にあるものとしてではなく」と、これは大変、従来とは違うんだということを引き出し、訴えるためにいいんですが、私はちょっとこの「伝統的、全国画一的な土地政策」で、従来あったのか、何でそういうことが言えるのかなというのが若干、これまでやってきた土地政策が、本当に全国画一的にやってきたんだろうか、そうやってしまっているんだろうか、先人の皆様に申しわけないような気が若干しますので、このあたりどういう思いで書かれたのか、これだけはちょっと聞いてみたいと思います。

**【中井部会長】** それでは、最後のところは事務局へのご質問ということですので、いかがでしょうか。

**【総務課企画専門官】** おっしゃるように、「地価対策を中心とする伝統的、全国画一的」というのはちょっと、誇張し過ぎる表現なのかなと思いますが、やはりこれから人口減少に向かう中で必要な施策ということと、これまでの違いということをより鮮明に出したいということで、こういう表現を使わせていただいているんですけれども、先生のご懸念に添えるようないい表現がないかどうか、もう少し検討していきたいと思います。

あと、先ほどのJリートとリートなんですけれども、Jリートは上場されているリートのことを言っているんですけれども、それ以外にも非上場のリートとか、そういうのを総称してリートという形で、ここの中では使っているという趣旨でございます。

【清水委員】 なるほど。もしそうであれば、6ページでバブル崩壊後にされた土地政策がいろいろ紹介されますよね。その中にもきちっと、不動産投資信託リートというのをここで入れて、ここで説明の注釈でもつけておけば、その後、混乱はないのかなという気がいたします。

【総務課企画専門官】 わかりました。検討します。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。では、奥田委員。

【奥田委員】 非常に多岐にわたるいろいろな意見をくみ上げていただいて、これだけのものをつくっていただいて、本当に素晴らしいと思いました。

何点か、細かいところで気になるところがありましたので、指摘させていただければと思います。

まず先ほど清水委員からもご指摘のありました7ページの27、28行目の「土地の所有・利用意欲の減退・喪失の問題」という、この部分に関しては、人口減少に伴う問題かと思えますけれども、ずっと読んでしまいますと、全ての土地全体に対する減退・喪失とも読めてしまわれないかというところが、少し気になります。マーケットでは、立地にすぐれた都心部に関しては非常に需要が高くて、現在も価格が上昇しているということで、都心集中がすごく顕著な状況になっている。一方で、利便性に劣る、収益性にも劣るといふようなところに関して、特に減退・喪失の問題がありますので、少し区別をして読めるような形であってほしいと思いました。

それから15ページですが、その前の14ページからも関連しますけれども、空き地と空き家を区別して記載されているということで、実際、空き家が除却されて空き地になり、更地になったほうが活用しやすいというのは、そのとおりでありまして、こういった形で書いていただくのは非常にわかりやすいと思います。ただ、ここで空き地という形で取りあげていることが、15ページ以降、空き家対策とか、「空き家」と書いてあるところと「空き家・空き地」問題というふうに書いてあるところがございまして、これは区別して使われているのか、それとも両方含めるべきなのか、そこがよくわからない。

例えば15ページであれば、放棄宅地ということになりますので、空き地対策というよ

うな形になるのかなと。空き家ももちろん含まれると思いますけれども、2つの用語が入りますので、含めるところ、含めないところで考えていただければと思いました。

それから16ページですが、これは資料1のほうでも出てくるところで、従前からいろいろな意見があって、スポットとかどうかということで、今回の個別条件に対応したという形で書かれているのですけれども、どうもこれもしっくり来ないなというところ。

タイトルが、資料1に「最適な活用・管理」とあるんですけれども、中に「最適」と「創作的」という2つの言葉がある中で、タイトルに「最適」だけが入っているというのが少し気になってくる。宅地に関して、ストックマネジメントということで、主には空き家・空き地をイメージしているのかと思いますけれども、例えば農地、森林を含めないということではよろしいかの確認です。

例えばタイトルですが、この際、「土地利用の個別条件に対応した」という言葉を取ってしまっ、「最適な土地活用、創作的活用と管理を実現」とか、個別の土地に関してきちっと考えていきたいと思いますというところが出せばいいのかなと、そういう印象も受けておまして、「個別条件」とあえて入れる必要があるのかどうかというところに関して、もう一度検討していただければどうかと思います。

私たち不動産の評価をしている立場からすると、個別条件に対応して土地を利用するというのは、ある意味当然でして、土地の面積も違いますし、形状も違いますし、行政的条件も違うわけであって、どうしてもそういうことがイメージされてしまいますので、それではない、より広い意味を持つという形であると、もうこの際取ってしまうということもあり得るかなと思いました。これはご検討いただければと思います。

あと資料2の24ページですけれども、19行目のあたりに「住宅や宅地としての活用」というものがあるのですけれども、住宅も宅地なんですね。後ろには空き店舗の問題というような、駅前シャッター街の問題等も入っているようなんですけれども、住宅というのであれば、じゃあ、商業地はどうかとか、工業地はどうかというところもあって、これは多分空き家・空き地をイメージして住宅ということだと思いますけれども、空き店舗の問題とか物流施設の問題等も含めていくのであれば、「宅地」とするか、あるいはもう住宅、商業地、全て並べるかどうか。ここにだけ「住宅や宅地」という形が出てくるのは、少し違和感を感じました。

これらの「活用や単一の目的・機能での活用」という部分に関しては、要するに従前の既存の概念に伴う利用用途というものではなくて、新しい需要を喚起しようというこ

とかと思いますので、そこがわかるような形に変えていただけると、よろしいかと思いません。

以上です。

【中井部会長】 はい。事務局で今お答えできそうなところはございますか。

【総務課企画専門官】 先ほど清水委員からも言われた7ページの書きぶりにつきましては、ご指摘を踏まえて、いい書きぶりを考えたいと思います。

それから空き家と空き地の表現の使い分け、これにつきまして再度各箇所について検討しまして、適切な表現にしたいと思います。

それから16ページでございますけれども、なかなかこの3つのフェーズにおける、今後の方向性をどういうふうに表現しようかということをいろいろ迷って、これまでもいろいろな委員の方からご意見をいただいたものを踏まえて、こういう表現にさせていただいております。基本的にはこういう形でまとめられたらと思っておりますけれども、別のいい表現があれば、ご意見をいただければと思います。

あと「最適」につきましては、これも最適活用のところ、これまでの人口増加局面を想定したようなイメージがどうしてもするというのもあって、最適活用と創造的活用というふうに使い分けさせていただいたんですけれども、ここでのトータルとしての最適という言い方につきましては、一般的な名刺として使い方として最も適切な活用・管理という意味合いで、使わせていただきたいと考えてございます。

それから最後の24ページのご指摘は、ここで言っている宅地というのは住宅地だけではなくて、工業地や商業地、全部含めた意味での宅地という表現でございまして、ご指摘も踏まえてどういうふうにしようか、その辺はちょっとご留意いただきたいということでございます。

以上でございます。

【中井部会長】 はい。

では、ほかの委員の皆さん。はい、染谷委員どうぞ。

【染谷委員】 私、首長の立場から、この新しい新たな土地施策の方向性ということで、大変よくまとめられているなと思いつつ、今回また最初から最後まで読み返してみたとき、これはやはり都市部、市街地の話であって、地方においては農地と山林の土地施策を語らなければ、この先の地方の土地施策は語れないのではないかという思いを、現実的には持っているんですね。例えば耕作放棄地なんかもう待ったなしで、農業経営も高齢化と

後継者がいないという問題の中で、本当に土地を売りたい、青地を白地にしたいという人ばかりが増えてきてしまっている、そういう現状で、売れるものならすぐにでも売りたい人たちがあふれている、そういう地方の問題もあって。

これはこれで一つ非常によくまとまっていると思いました。ただ一方で、地方の課題をいろいろ考えるとき、山林とか、農地とか、こういったものの土地施策をどうやっていくのかということもあわせて考えていかないと、全体としてのバランスがとれないかなというのが、実は深く思った印象でした。

以上です。

【中井部会長】      ありがとうございます。

これはいかがですか。なかなか、主管としてはお答えしにくいかもしれませんが。

【総務課企画専門官】      ご指摘は、今までも企画部会の中で農地の問題や山林、森林の話はどうするのかということも、委員の皆様からいただいております。一方で、そちらのほうはむしろ宅地よりも状況が進行していて、それに対する対策も、国土交通省というよりは農林水産省さんのほうで、先行する問題に対してできる取り組みはされてきているということもあるので、国土交通省だからということではないんですけれども、これからは宅地のマネジメント、そこが中心課題であろうということで、今回こういう形でまとめさせていただいてますけれども、おっしゃるように農地、山林の問題は非常に深刻だということもありますので、本文の中には幾つか、そういうことを念頭に置いた記述をさせていただいておりますし、最後、37ページの他の政策分野との連携ということの例示としましても、18行目ですけれども、農業政策など密接に関連する分野との連携という形で、認識はしていますということに記載してございます。

今後については、類似する例えば所有者不明土地の問題とか、いろいろ密接、不可分な問題もあると思いますので、そこはしっかり連携して、取り組んでいく必要があると思っております。

【中井部会長】      ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。浦川委員、どうぞ。

【浦川委員】      今の染谷委員の農地との絡みにも絡むんですが、17ページの1から5行目、土地・不動産の最適活用、そして18ページ目の8行目から15行目にかけて、やはり物流等を含め、この成長分野の土地需要が高まっていると。このため云々で、不動産活用の円滑化を図ることが求められていると、こう書いてあるわけですが、その中には優

良農地の保全、良好な景観の確保等のさまざまな土地利用上の課題との整合性を図る必要があると。

この土地の最適活用の中で、物流が一つポンと出て、あと何か所かに出ていたと思うんですが、戻りまして、8ページ目を見たとき、4行目の生産性向上や経済成長につながる動きとして、新たな成長分野等における土地需要の発生とあるわけです。そして、いろいろ、などなどの理由により、8行目、観光・宿泊業、物流業、ヘルスケア等の新たな成長分野において、土地・不動産に対する需要が拡大しつつあると。

で、次の10ページの10行目に、インバウンドの次にEコマースがどんと出ているんですが、土地の需要の活用を高める中の一つの物流として、Eコマースだけがポンと浮いちゃっていて。実は物流の伸びというのは需要面と供給面からのいろいろなマッチングがありまして、例えばEコマースの伸びというのは、サプライチェーンの中の販売チャネルのオムニチャネル化ですね、多角化していく、複雑化していく、その中の一つがEコマースであり、もう一つがリアルであり、その中間でありとあるわけですね。あとは、メーカー物流から3PL業者へ、どんどんどんアウトソーシングして行って、メーカー物流がなくなっていった。で、3PL需要がものすごく増えていった。こういったものは供給面です。それから需要面では、やはり産業の日本のものづくりが大きく変わって行って、海外へどんどん、どんどん、サプライチェーンがアジアスケールで伸びていった、グローバルに伸びていった、その中で、工場立地がぐんぐん減っていった、そしてそれが物流に変わっていった。そういう供給面からの産業構造の転換による、供給面の変化もあるわけです。

ですので、Eコマースだけが物流を伸ばしているというのは、ちょっと狭義の意味にとられてしまう可能性があるのもうちょっと広く捉えたほうがいいのかないかなと思いました。

以上です。

**【中井部会長】**      ありがとうございます。

これはよろしいですか。

**【総務課企画専門官】**      ご趣旨を踏まえて、修正について検討します。

**【中井部会長】**      はい。

それでは、はい、保井委員どうぞ。

**【保井委員】**      私は空き地対策のところについて、ちょっとコメントさせていただければと思っているんですけど。個別条件に対応した最適な活用管理ということで、今回最

適活用は別として、創造的活用と放棄宅地化の抑制という2つが掲げられていて、恐らく右から、できるだけ左の創造的活用のほうに持っていかうというようなことなんだろうと思うんですけども。その中にエリアマネジメントという言葉がたくさん出てきて、これがどうも、はっきり何をするのかわからないんだけど、何か頼みの綱みたいになっているような書きぶりだというのは、前もちょっと申し上げたところです。

今回ちょっと見てみて、何か所か出てくるんですけども、前のほうにも出てくるんですが、とりあえず24ページの真ん中あたりに、NPO等の地域のエリアマネジメント団体による活用というふうに、「隠れた多様な需要を喚起」のところですね、にありまして、ここでは恐らく地域住民などが主体になりながらNPOをつくって、それがあまり市場活用はされにくいようなものを、何か使っていくというようなイメージなのかなと思いました。

その次の25ページには、7行目のところに「土地利用を地域全体で安定的・継続的に考えていくためのエリアマネジメントの仕組みが求められている」というふうにあります。ここにおいてはどちらかというと、地域の中の土地利用の方向性を共有していくための狭義の仕組みとして、考えられているように読めるんですね。

さらにその次の26ページに行きますと、3行目のところに「このため、行政、地域住民や宅建業者を初めとする不動産に関するプロフェッショナル等がそれぞれの強みを生かし連携する、協議会等のエリアマネジメントの仕組みを通じ、遠隔地での居住等のため不要となった空き家・空き地等の寄附による受け入れや売却等により」、多様な需要を喚起しつつというような形で、かなり市場のボトルネックをまさに排除して、みずから受け入れて売却するような、仲介機能を持っていくような書きぶりがしてあって、かなりいろいろぶれているのが気になるところです。この辺を、ちょっと整理していただければなと思います。

もともとちまたで言われているエリアマネジメントというのは、あまりこういう民のプロパティを調整していくような機能までは持っていませんので、こういうようなものをつくるとすると、少しどこかに、例えば25ページのところに、いわば空き地管理のためのエリアマネジメントみたいな、新しく定義するような形でそれがどんな機能を持っていくのかということ、何か少しどこかではっきり書いてもらったほうが、ここに希望をおいてみたものの、実際にこれは何もなかったみたいな話にならないかなというのを、危惧します。

この分科会の中でも、多分27ページのところに、この最初のほうの研究会的なところで呼んだ地元の不動産業者の人たちがコーディネートして、狭小宅地や狭隘の道路の改修を図っている例というようなことが、ここにも掲げられていて、これが多分先ほどのプロフェSSIONALによる連携という形なんだと思うんですけども。これは要するに、本当に市場のボトルネックを外していくという仕組みで、恐らく今も幾つかの自治体で、こういうのは導入されていると思うんですけども。

もう一つ先の、本当にここにも使われないような、それこそ自治体に寄附したいような土地をみずから活用していく、というような主体として期待するのであれば、やはりそこはきちんと税制ですとか、前回の分科会で申し上げたような、アメリカにあるのはライトダウンみたいな、土地をほとんどただに近いような形で譲渡していくですとか、そのアメリカの場合はNPOは固定資産税がかかりませんので、ほとんどコストなくして地域コミュニティで活用していけるというような環境整備が図られないと、やはりここは、もらう団体っていないと思うんですね。

なので、ちょっと整理をしていただいて、このボトルネックを調整していくエリアマネジメントと、本当に動かない土地をいろいろな税制や、出口戦略の話は25ページに書いてあったんですけども、そういう中で税制とか、土地の譲渡の特例みたいなものの検討をして、コミュニティの中で低コストで管理できるようにする仕組みとか、そういうものの検討に向けた話などに、今から整理できるかわからないですけど、していただくと、少し話が見えてくるかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 はい。これはいかがでしょうか。

【総務課企画専門官】 すみません、ここで言っているエリアマネジメントの機能の整理まで、しっかりできるかわかりませんが、ちょっと表現、使い方についてはご相談させていただきながら、修正を考えていきたいと思います。

【中井部会長】 はい。

ほかにはいかがですか。では谷山委員、どうぞ。

【谷山委員】 前回までの議論を踏まえて、非常によくまとまっていると思いました。

非常に細かいところを先に、2点ほど申し上げてから、質問が2つあるんですが。

最初に11ページ目の、不動産とITの融合の進展というところの12行目に「ビジネスモデル」という表現があるんですけども、その前段というのが「不動産のマッチング



サービス、不動産クラウドファンディング、不動産価格査定サービス」とありまして、これはビジネスモデルではないので、「不動産のマッチングサービス、不動産クラウドファンディング」、不動産価格査定というのを特出しするかというのはあれなんですけれども、「不動産の情報分析サービスなどがある」ぐらいでもいいのかなと思いました。

もう1点、これも本当に、多分もうタイポだと思うんですけれども、26ページ目のクラウドファンディングの脚注のところが「crow」になってて、このままだと鶏の鳴き声になってしまうので、「crowd」にされたほうがいいかなというところです。

主なコメントということでは、30ページ目のところなんですけれども、多分今回のバージョンから、主な施策のところにて「当面の」というのがついたかと思うんですけれども、この「当面の」というのはどれぐらいの期間のイメージなのか。本年度なのか、来年度なのか、もしくはそこそ長い期間を考えていらっしゃるのかという点と。

もう1点、その11行目のところに、「オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスとの有機的連携」という表現があるかと思うんですけれども、その中に3つ、両括弧で閉じているものの最初の2つというのは、オープン化の促進、商業用不動産価格指数の開発と、オープンデータ化的な話なんですけれども、有機的な連携ということを受ける部分というのが、本当に最後の1行ぐらいしかなく、その前には二次利用が制限されるという結構ネガティブな表現もある中で、もう少しその有機的な連携というのを、もちろん官側でどういうふうな取り組みができるのか、もちろん民業圧迫的なところがあるかもしれないけれども、それを不動産関連サービスと、国土交通省さんなりが持っているデータであったり統計の数値と、有機的に連携できるような何らかの、当面の主な施策というのがあるといいのかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 はい。

ご質問も幾つかございましたようすけれど。

【総務課企画専門官】 ご指摘いただいた修正については修正するようにします。「当面の」につきましては、これまでのこういった都市政策の方向性の議論というのは、大体5年おきぐらいにされてきたと思われまますので、3年から5年ぐらいのスパンで取り組んでいく話だという認識で書いてございます。

ただ、ここの主な施策というのを3年から5年以内にやればよいということではなくて、できるものは直ちにできますし、まずは早期に取り組むを始めていくということで書いて

ございますので。ただ、これのゴールとして念頭に置いているのは3年とか、5年とか、そういうスパンでございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

辻委員は、まだ追いついておられませんか。

それでは、ちょっと私からも幾つか、お願いしたいことがございまして。3点です。

1つ目は、14ページに「国民の意識等の変化」というパラグラフが立てられていて、ここの最後のほうに、15ページの4行目ぐらいから、カシニワみたいな脱市場化的な動きというふうに書いてあって、これでもいいかなと思うんですけども、国民の意識の変化ということでは、やはり生活の質の向上だとか、例えば景観に対して、非常に良好な景観を高く評価するみたいな、いろいろな状況調査的なものは、国交省や総務省でたしかやられていると思うので、関連しそうなものをもう少し、特に土地をうまく使いながら、生活の質を豊かにしていきたいんだというような調査資料があれば、ぜひそこは充実させていただけないかなというのが1つ目です。

それから2つ目は、24ページの創造的活用の実現というところで、17行目に「隠れた多様な需要の喚起等」というのがあって、ここに幾つか創造的活用の例として、隣地との一体活用とか、移住、起業、高齢者福祉のための活用とか列挙されています。このような創造的活用は、確かに脱市場化的なものもあるんですけども、実はこれをうまく引き出してくると、その前に書かれているかなり成長分野に資するようなものも、中には含まれているように思うんですね。

例えば高齢者福祉のための活用、これは空き地がかなり熟成した、成熟した住宅地で、こういったことを展開していくというのはなかなか今では、ゾーニングの関係なんかもあって難しいんですけども、そういうことが少し、まさに個別の土地条件に合わせて検討されて、もっとオープンになっていけば、その前にはある種の成長が見込める産業みたいなことで書いてもあるので、少し成長に資するような部分もあると。

それから、起業なんかもそうですよね。例えば地方移住して、田園環境の中でITを活用した起業みたいなものも、最近が増えてきているというようなことを考えると、必ずしも全部が脱市場化の話ばかりではなくて、萌芽的な状況では脱市場化かもしれないけれども、そういうことが積み重なっていけば、これは実はかなり成長にも資するようなところにまでつなげていくことができる、そういう可能性を有した創造的活用なんだということを、もうちょっと書き込んでいただけると、実は創造的活用は、この1の分野、最適活用

にもつながっていくというような文脈が出てきて、いいのかなというふうに思いました。

今この3つの柱立てが、割合と独立的に書かれているんだけど、そうじゃないんだぞと。放棄のところも実は創造的活用につながっていくこともあるし、創造的活用は成長のほうにつながっていくこともあるという、そういったそれぞれのところのつながりや連関ですね、こういうのを少し触れていただけるといいかなと思いました。

それから3番目は、ちょっと問題提起というか、最後の36ページなんですけど、13行目から「災害リスクが高まっている中で、災害からハードで守る、安全な場所へ移転させる、危険を知らせるといった従来からの防災対策を補完する観点から」、問題はその後で、「土地所有者が不要となった土地の寄附を活用した公的管理の必要性などについても検討する必要がある」というのは、どういう意図で書かれているのか。なかなかこれ、かなり重たい話だと思うんですね。と、首長の染谷さんに、ご意見を聞いてもいいと思うんですけども。

ちょっと文の意図が、なかなか正確に読み取れないので、例えば何か崖地で人がいなくなったところを寄附されたら、それを公共団体が管理しますみたいな話だとしたら、非常に重たい話がやや唐突に出てきているようにも思うので。どういうことを意図されて、ここで書かれているのか、教えていただければと思いますし、こういうことを検討すること自体は、私は大変いいと思います。これが答えだとは必ずしも思いませんけれども、こういった災害リスクの高い土地をどうしていくかというのは、非常に大きな課題なので、ここで問題提起として出されること自体は非常にいいと思いますけれども、ちょっと安易な公的管理とかいうことについては、大分議論しないとイケないかなというような印象は持っております。いかがでしょうか。

**【総務課企画専門官】** ここでも安易に寄附をどんどん受けるということではなくて、特に危険な場所ではあるんですけども、まだ居住ニーズがあると。ただしその家を持っている方は、引き続き居住する必要はないといったとき、今ですといろいろな予算や税などを投入して、移転するような事業とかそういう仕組みはあるんですけども、そうじゃなくて行政がそういうところを引き取って管理をすることによって、その災害からの安全性を少しずつ確保していくという方法もあるのではないかと。これは全然、具体策とかまだそういうことにつながっているものではないんですけども、そういう問題意識で一応書かせていただいているところであります。

ちょっとこの段階でこういう表現で書くのがいいかというのは、もうちょっと考える必

要があると思います。

【染谷委員】 会長ありがとうございます。次に私、このところをお話ししたいなと思っていたところでありました。

やはり今でも災害リスクの高い崖地に住んでいる方などの、移転のための補償費だとか、補助金だとかいうものは出しております。しかしその今まで住んでいた土地の管理について、行政が責任を持つということは今はないわけですよね。既にそういった崖崩れ、崩壊危険箇所というのはものすごい数の指定をされておまして、その管理だけでも予算は大変苦しい立場に立っています。

ここにある公的管理の必要性というのが、土地が不要になった人の寄附まで受けるとなると、大変厳しいものがあるということと、それから先ほどのエリアマネジメントのところに戻りますが、コミュニティによって地域の土地として管理されていくようなところが増えていくということは、豊かな暮らしにつながっていくとは思いますが、これは当然税制の優遇といいますか、税控除等が伴わないと、地域はその土地を所有できないでしょうし、全体としてK P I が示せるものについては、書き込んでいく必要があるのかなということをおもいました。

【中井部会長】 ありがとうございました。

ほかの皆さん、いかがでしょうか。はい、山野目委員どうぞ。

【山野目委員】 ページでいいますと35ページの一番下、①新たな管理システムのあり方の検討から始まって、36ページの上半分に向けて議論が進んでいるところについて、新たな表現の手直しをお願いというよりは、ここを含めて全体として、かなり表現を見直していただいてよかったなということ、思い出を確認するような仕方で申し上げさせていただき、また今後の進め方についても、望んでいるところについて、若干の意見を述べさせていただきたいと考えます。

この企画部会における調査、審議を顧みまして、所有者の所在が不明な土地や、所有者が利用に熱意を失った土地の問題が深刻なものであることが、論点として認識されました。ヒアリングに招かれた人がした意見陳述や、幾つかの委員の意見においても、そうした土地が適切に公的管理のもとに置かれるような、仕組みの必要が説かれました。

半面において、委員の中からは、公的管理と言われるものの主体として想定される側に、十分な準備や支援がないまま、論議が進むことへの懸念も表明されました。今までのバージョンに比べて、全体として寄附という言葉が何かひとり歩きしていたような嫌いがあっ

たところが、見出しに寄附という言葉が消えましたし、全体としてこの言葉を少し後ろに下げるような、推敲をなさっていただいたものであろうというふうに受けとめました。これはよかったものと感じます。

それと同時に、こうした幾つかの異なる視点からの議論は、いずれも有益なものであったと考えられますし、次なる論議に進むためには、需要が明確になっているところから始め、しっかりした立法事実の確認の上に、制度の考案がされなければならないという要請に鑑み、当面、被災地復興や津波防災まちづくりなど、事前復興を推進するための需要が認知される場所などを主眼として、国土交通省が主管する制度の創設に赴くことが、よろしいのではないかと感じます。

36ページの1行目からずっと、今まで以上に災害リスクというところに焦点を絞って、国民的な納得感が得やすい場面に、かなり具体的な焦点を絞ったお話にさせていただいたところは、それまでのバージョンに比べると大変よいのではないかと感じます。私の直感では、そのことを強調して書いていただいた、36ページの1行目から12行目まで、かなり当面の制度の見直しの根拠の説明や、今後の施策についての重要な点は、書き込まれているのではないかとこのふうにも感じます。

次の13行目から16行目のこの4行の記述を、どうしても置かなければいけないお話なのかということは、もう一度事務局において推敲していただき、委員の皆様方、この会議の場に諮っていただければと思います。12行目までで、繰り返しですけれど、かなりこのことは、今後の政策の方向性についての示唆として、説得力があるものになっているように感じます。

どうしても13行から16行目までを置くのであれば、15行目の「土地所有者の不要となった土地を活用した」というこのフレーズを、少し別なものに変えていただければよろしいのではないのでしょうか。公的管理の必要というものはやはりあるのであって、この発想は維持していただきたいと感じますが、これは人によっても意見が異なるかもしれませんが、私のイメージするところでは、被災地の現状やこれから将来被災地になることを想定して、事前復興していかなければならない場所を想定したとき、行政が管理をしたいと思う土地についての把握がうまくいかないから、そこを何とかしなければいけないということが問題意識の中心に置かれなければいけません。行政が嫌がっているところに寄附で押しつけるという発想が、何か時々寄せては返すように出てきますが、そうではなくて、むしろ被災地の市町村なんかまさに、本当にそこをやりたいたいけど、今の制

度ではできないので何とかしてくれということなのですから、そちらのほうに視線が絞られていくような表現をめざし、今後の施策を見据えた推敲をしていただけると宜しいでしょう。

ですから、ここも寄附という言葉をもしろやめにして、被災地復興や事前復興のために、必要とされる用地の問題を解決するための公的な管理の必要性というふうな、アングルの絞り方をさせていただくというようなことが、一つのアイデアとして考えられます。

維持した上で表現を手直すか、もうこの段落については存廃を含めて抜本的な見直しをしていただくか、考えていただければよろしいと考えます。いずれにしても、それはこの企画部会の土地政策分科会の段階での結論として、さらに少し努力をしてドキュメントの推敲を進めるということでありましょうが、そこから後は、具体的な制度づくりをしていかなければならない段階に入ります。土地政策分科会が引き続き、それについて関心を抱いていくという進め方がよろしいということ、私、土地政策分科会の一員として望みますし、あわせて国土審議会の他の部会における調査審議や、それとの連携なども視野に含めて、国土交通省において、あるいは国土審議会においてお考えいただければ、幸いです。

【中井部会長】      ありがとうございます。

はい、事務局。

【総務課企画専門官】      では、何名かの委員の方から、36ページの部分につきまして意見をいただきましたので、次回の部会までにこの部分、抜本的な見直しも含めて検討したいと思います。

【中井部会長】      はい、お願いします。

ほかには、清水委員、どうぞ。

【清水委員】      ちょっとこれまでずっと気がついていなかったんですが、急に思い立ったことで恐縮なんですけれども。例えば6ページ目の3行目から6行目に、土地政策の基本的役割、すなわち土地政策って何なのかということが買いてあって、これ大変いい文章かなと思うんですが。これを土地政策とみると、都市計画のようなものも全部土地政策に入りますよね。多分広く見れば当然入るんだろうと思いますが。そのときに、平成になってからと申しますか、バブル崩壊以降やってきた土地政策、特に都市計画的なこととして最も大きな特徴として、私はやはり容積率の緩和を許すような制度創設というのが、ずっ

と続いてきたと思うんですね。これはまさに国民の暮らしとか、ここで言うところの「質の高い国民生活の実現と国民経済の持続的な発展」とか、「自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた適正な利用」とか、こういうことにつながってくるもので、そういうような都市計画制度といいますか、特に地域地区制度の見直しとか、端的な例をいうと特例容積率指定区域制度、J R 東京駅の容積率を丸の内側に移すとか、そういうやつですね。とにかく地域地区制度をかなりいじって容積率を緩和する制度ができて、それで成り立っている再開発ですとか、そういうのも多いわけですが。

このあたりを、生産性向上のための動きというようなどころがあるものですから、気になったんですね。こういうような話まで入れるべきなのか、ちょっと都市計画法にダイレクトにかかわるような話は、ここでは議論の対象としないのか。

要は宅地マネジメントと言われると、何でそういうのが入っていないのかなと疑問に思う方もいるかもしれないなと思って、ちょっと不安になったものですから。この辺は今回は議論の対象外であると言ってしまうえばそれまでで、結構かなとは思いますが。

【中井部会長】 はい。いかがでしょうか。

【総務課企画専門官】 広い意味では、これまでも土地政策の議論の中で、そういった分野についても議論をしてきた経緯がございます。ただ、今回これまでの審議において、その部分を課題として取り上げてきていないこともありますので、今回はそこは土地政策の範疇でないと切り切れないものの、ここの中では明確には触れないという整理しております。

【清水委員】 はい、わかりました。

【中井部会長】 はい。

ほかには。辻委員、よろしいですか。

【辻委員】 全体としては皆様のご指摘にありましたように、おおむねよい水準になっていると思います。が、先ほどから議論がありました36ページの「土地所有者が不要となった土地の寄附を活用した公的管理の必要性」というところです。ここについては、誤解が多いと思います。一般的には、土地の寄附というと、かつて開発行為と合わせて土地を提供させて、そこに公園や道路をつくって公的管理をしてきたというイメージが連想されます。これは、ここで想定しているものと、随分、違っています。災害リスクの対処は、また、別途考えることとし、ここは自治体の管理費用にもかかることで、先ほど抜本的に考えるということだったので、しっかり見直してほしいと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。きょうのところは、これぐらいでよろしゅうございますか。

大変熱心に議論をしていただき、まことにありがとうございました。おおむね、本日委員の皆様からは意見を言い尽くしていただいたように思いますので、このあたりで、多少早いですけれども閉めさせていただければと思います。

次回の取りまとめに向けて、最初にご説明いたしましたけれども、事務局には企画部会としての取りまとめ案を、そこに行くまでに多少まだ修正、修文が入るということですが、奥野国土審議会会長、御厨土地政策分科会会長にご報告いただき、両先生からもご意見を頂戴して、最終的な取りまとめ案という形にして、次回の部会でそれをご報告いただければと思っております。まだ作業が少しございますけれども、どうぞ事務局におかれましては、よろしく願いいたします。

それでは最後に、事務局から連絡事項がございましたら、よろしく願いいたします。

【総務課長】 本日、皆様方から細かい文言修正も含めて、いろいろご意見を頂戴しておりますので、ちょっと一部につきましてはご相談させていただくなりさせていただいて、取りまとめ案を作成できればと考えております。

また、先ほど部会長からお話がございましたように、奥野会長、御厨分科会長にもご報告いたしまして、ご意見を伺ってまいりたいと考えております。

次回の企画部会でございますが、日程調整をさせていただきまして、7月下旬ごろを目途に開催させていただければと考えておりますので、よろしく願いいたします。

本日はまことにありがとうございました。

【中井部会長】 ちょっと一つ言い忘れておりました。本日欠席されている委員の皆様さんにも丁寧に説明していただいて、ご意見を頂戴するようにしてください。どうぞよろしく願いいたします。

【総務課長】 はい、了解いたしました。ありがとうございます。

どうもありがとうございました。

— 了 —