

第36回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和元年12月9日

【企画課企画専門官】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第36回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。

私は事務局を務めさせていただいております国土交通省土地・建設産業局企画課の近藤でございます。しばらくの間、進行を務めさせていただきます。

本日は、田村委員、池邊委員、井出委員、浦川委員、清水委員、杉山委員、染谷委員におかれましては、欠席の御連絡をいただいております。事務局の手違いにより、瀬田先生が座席表には記載されておらず、大変申しわけございません。なお、省庁側の出席者につきましては、時間の都合上、座席表をもって紹介にかえさせていただきます。

本日の会議につきましても冒頭のみカメラ撮り可、議事及び会議資料は原則として公開、議事録につきましては発言者を含めて公表とさせていただきたく思いますので、よろしくお願いたします。

また、本日も政府全体の取組にのっとりまして、出席者の皆様にはタブレット端末を用いたペーパーレス形式で資料を御用意しております。もし端末の不具合や操作方法で御不明な点がございましたら、お手元の操作に関する御案内を御覧いただくか、後方におります事務局担当者にお申し付けください。

続きまして、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。不備等ございましたら、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。

なお、審議の中で御発言いただく際には、机上のマイクのスイッチをオンにしてから御発言をお願いいたします。また、御発言後には、マイクのスイッチをオフにするようお願いいたします。

それでは、これより議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきたいと思っております。

以降の議事進行につきましては、部会長をお願いしたいと存じます。中井部会長、どう

ぞよろしく願います。

【中井部会長】 部会長の中井でございます。どうぞよろしく願います。

本日は、事務局より中間とりまとめ（案）についてという議事が示されておまして、予定では中間とりまとめ提示前におきましては、皆様お集まりいただける企画部会としては最後の会ということになります。したがって、この案につきまして本日は御議論いただきたいと思っております。

それでは、早速事務局より説明をお願いいたします。

【大臣官房参事官】 担当参事官の横山でございます。

時間も限られておりますので、かなりはしょった説明にさせていただくかもしれませんが、適宜御質問等も後ほどいただければ幸いと存じます。

では、タブレットのほう、まず中間とりまとめ（案）そのものの本文の説明から入らせていただきたいと思っております。

ちょっと事務局で仮につけておりますけれども、今回の提言のポイントということで、表紙に、適正な土地の「管理」の確保に向けてというような副題を少し提案させていただいております。このあたりも御意見賜ればと思っております。

めくってもらいまして、名簿、それから経緯です。目次がございます。目次に関しましては、前回の部会で骨子案を示したときにお示ししたものを基本的に踏襲してございますが、中の細かい項目は多少追加されたり変更されたりしてございますけれども、大きく「はじめ」と「終わりに」というのを最初に、最後に言及しておりますが、中身としては、1章、2章でここしばらくの土地政策の変遷とか現状の土地政策を取り巻く現状の事実関係のおさらいをさせていただいております。

3章で大きな土地政策の方向性についての考え方の整理をさせていただいております。前回お示しした骨子に沿って、課題と大きな方向性を再度整理させていただいておりますけれども、さらに3ポツとして、その考え方に沿って土地基本法改正に関してはこういう考え方で、というものを追加で整理させていただいております。

第4章は、その第3章の考え方に基づいて、当面こういう取組をするとか、どういう検討を進めなければならないということを、もう少し具体的なメニューで整理させていただいているものでございます。

そのような構成で整理させていただいているところでございます。

次でございます。最初に「はじめに」という文章を書かせていただいております。ざ

つくり申し上げれば、所有者不明土地問題を契機として、土地政策、土地基本法の見直しという文脈の中で今回御審議いただいたということで、それに沿った形で新たな政策提言を中間的ではあるけれどもまとめたという趣旨を書いています。

第1章でございます。土地政策の変遷と現在の立ち位置ということでございます。これは、3年前にまとめていただいた2016年の土地政策の新たな方向性の際にも、平成を振り返って整理していただいたものを基本的に踏襲してございます。バブル崩壊後の状況で、土地政策の転換を事実上図ってきた経緯でございます。

3ページ目へ行っていただきまして、中盤あたり、15行目以下あたりが、直近の2016年にまとめていただいたところで、こういう考え方で整理いたしましたというところまで書かせていただいております。その上で、その後さらに土地の管理不全問題とか所有者不明土地問題がクローズアップされて、この2月に特別部会で土地基本法改正に向けた提言がされているような状況に触れさせていただいた上で、4ページ目でございます。こういう状況を踏まえて、利用・管理の促進策を念頭に、土地政策の再検討が求められているという認識を書かせていただいているところでございます。

5ページ目以降は、土地政策を取り巻く状況ということで、現状の事実関係等について整理させていただいております。基本的に中身は事実関係でございますので、项目的にこういうことにも触れたほうがいいんじゃないかというようなこと、あるいはこれに触れるのであれば、こういう観点が必要なんではないかというような観点で御指摘がいただければと思います。書いてございますのは、地価の動向、バブル崩壊後の地価下落の低迷期を経て、現在かなり下げ止まり、あるいは場合によってはかなり上がってくるというところが増えてきているという状況。しかし、厳しい地域もあるというような分析でございます。開発・分譲の動向ということで、都市開発の状況でございますとか、住宅の供給の状況等について言及させていただいております。

6ページでございます。自然災害の状況に触れさせていただいています。特に近年の豪雨災害でありますとか、巨大地震が起こるリスク等についての言及でございます。農地・森林に関する動向についても、ここで触れさせていただいているところでございます。大きな状況として、土地・不動産の活用の状況ということで整理させていただいております。6ページの下の方でございます。需要拡大している分野の例でございます。高水準なオフィスビルでございますとか、次のページに行って、観光政策の推進の中での需要拡大。Eコマース等の発展も背景にした物流関係の需要拡大。高齢化が進んでいる社会の中

で、そういうものに対応する施設の土地需要で、需要が拡大している、あるいは拡大見込みがあるというところを中心に言及させていただいているところでございます。

次のページです。不動産市場の動向ということで、投資市場の発展。特に土地基本法ができて以来、リートを中心とする証券化の普及がございますので、そのあたりについて触れさせていただいている。新技術の活用ということで、不動産投資市場あるいは流通市場を含めて、技術的な革新が既に取り込まれてございますし、今後どういうふうに取り込んでいくかということが課題になっておりますので、そういうことに触れさせていただいているところでございます。

次の塊として8ページの下あたりから、人口減少に伴う土地の状況でございます。少子高齢化、人口減少の状況に触れさせていただいた上で、9ページです。空き地・空き家の増加の状況。それから、国民の意識の変化ということで、土地がかつては資産として有利なものと思っていらっしゃる方も多かったわけですけれども、そういう意識が変化してきているというようなことについて触れさせていただいております。

その上で、10ページです。所有者不明土地の増加。これは都市的土地利用のみならず、農林系のところも含めてでございます。そういうところに関しての事実関係をここで整理させていただいているところでございます。

ここで政策の議論をする、事実関係の整理をさせていただいた上で、11ページ以降、政策の方向性についての整理をさせていただいております。

第3章に関しましては、前回の骨子案でかなり内容を示させていただいておりますので、基本的にはそれに沿った形で、ただ、委員に御指摘いただいたことをある程度事務局なりに反映できるものは反映した形で御提示させていただいておりますので、そのような目で今日見ていただいて御指摘をいただければと思います。

11ページは、まず課題認識でございます。15行目以降ぐらいから今日の状況として、1つ目の15行目から始まる段落では、国土全体の土地利用を見直す時期に来ているという認識の中で、次の19行目から23行目までの段落に関しては、成長分野の土地需要を確実に捉えて、経済成長等につなげていくという観点が求められているのではないかとということと、一方で人口減少という局面で、都市環境とか居住環境の向上を図るチャンスと捉えるという観点も必要なのではないかとということ。

次の28行目から始まる段落では、その中で管理不全とか所有者不明土地問題にやはり対応することが求められているということ。それともつながってまいりますけれども、防災・

減災の観点から、土地の適正管理等が課題として浮かび上がっているということに、課題認識として改めて触れさせていただいているというところがございます。

次のページに、そのような課題認識に沿った形で、土地政策をどういうふうに再検討していくかということで、2ポツでございます。大きく、少し全体の整理をどういうふうに考えるかというのを改めて書かせていただいております。まずは、ざっくりとどういう観点で取り組んでいくかということで、12行目から2つポツを並べさせていただいております。この後触れる内容については、共通した考え方として、1つは経済成長とか地域の活性化、持続可能性の確保につながる地域づくりとかまちづくりを進める中で、いかに人口減少局面ですけれども土地の需要の創出とか喚起とか顕在化に取り組むかということが一つの一貫したテーマになるかなということと、2つ目のポツですけれども、その土地を適正に利用・管理するという観点から、利用・管理する意思があって、それができる担い手というものを考えて、土地に関する権利をそこに円滑に移転していけるようにするというのに取り組んでいくというのが一つ一貫した視点として必要なんじゃないかという考え方を最初に示させていただいております。

ちょっと言葉足らずのところもあるかもしれませんが、2つ目のポツなんかには、担い手をいかに確保していくとか、取引の円滑化というようなことを念頭に書かせていただいているつもりでございます。前回の部会でも担い手の不在とか不足についてのご指摘がございましたので、このあたりが重要かなということで、最初に言及させていただいているということです。

こういう基本的な考え方に沿って、どういう施策を展開するかということも改めて目次的に下に枠組みで書いてございます。前回の部会で、管理というものがやはり前面に出てくる議論になっているので、そのあたりを順番も含めてどういうふうに最初のところで示していくかというようなことのご指摘をいただいて、ちょっといろいろ考えたんですけれども、全体構成の順番は、以前お示しした案を踏襲させていただいております。前回、ここで言う(2)のところ、管理という言葉を実は使っていなかったわけなんですけれども、まず最初に整理学を整理する中で、管理というのが一つの大きな柱になっているということに関しては、ここで明確に示すような形で少し変えさせていただいているところがございます。

大きな固まりとして、土地・不動産の有効活用に関する施策と土地・不動産の管理に関する施策という、この2つの柱で取り組むんだということを枠組みで示した上で、その枠

組みの下の説明でも言及させていただいているところがございます。

13ページにそのあたりの説明が続いていくわけですが、そういう中で、(1)の有効活用に関する施策に関しては、既に利用されている土地をさらに積極的に活用していくという分野と、低未利用なもの、それはすなわち利用価値が潜在化しているか、当面認められないということになるわけですが、そういうものに関してのアプローチが要するという2つの柱に分けられるんじゃないかと。

さらにその低未利用な土地・不動産を創造的に活用するということに関しては、前回まで利用価値が客観的にあるか、低いか高いかみたいなことで一生懸命整理しようとしたんですけども、ちょっといろいろ検討してもうまく説明ができていないような感じということもありまして、御指摘もたくさんいただきましたので、あえてそういう形ではなくて、むしろ目的的に市場を通じて利用につなげる取組というのが、まずあるんじゃないかということと、そうでなくて地域における公共・公益的な利用につなげるような取組というのがあるんじゃないかというような分け方にむしろしてございます。

その上で、13ページの4行目あたりで、管理のほうの施策の考え方です。市場での取引が成立せず、また地域における公共・公益的な利用も行われない土地・不動産を対象として、あえて書かせていただいております。これは、結果として市場で取引が成立しなかったり、地域でも公共・公益的な利用をしようという話にならなかったものという。ある意味何か客観的に所与で決まるという話ではなくて、事実としてそういう形になってしまったものという言い方をするほうがむしろ正しいのかなということで、こういう書き方をさせていただいた上で、地域への外部不経済の発生防止や解消のために、管理に関する施策をそこに充てていかなければいけないという形で、ちょっとくどいですが、そういう形で整理をさせていただいております。

その上で、米印で、このような個別の土地がここでどの施策が効くかというのは、状況とかによって変わりますよということもさらにつけ加えさせていただいているところがございます。

そのあと横串で、12ページで言うと(3)(4)と整理したものでございますけれども、情報基盤の関係と所有者不明土地問題に関して整理することについて、どうしてそういうふうに整理したかということを少し言及させていただいているところがございます。このあたりも説明がないとわかりにくいという御指摘もあったので、ちょっと十分かどうかわかりませんが、情報基盤の整備を横串的に言及しなきゃいけないということと、

所有者不明土地問題に関してはあらゆる局面に関係あるので、横串的に別途整理しますということをごここに、この後そういう章立てをしているという理由を説明させていただいているところがございます。

その上で、この整理学が絶対ではなくて、いろいろな形でわかりやすく国民に施策を説明していくということも必要ですねということをご補足的には書かせていただいております。ただ、いろいろな整理をするというのもなかなか難しい面もあるので、この章立て自体はこの整理学でさせていただいた上で、各記述の中で、主体のことを意識してなるべく書くようにするとか、時系列的な観点でどういうふうを考えていくかということを見ていただくということで、その観点を最初に少し書かせていただいております。

基本的に、時間軸で言うと、基本的な制度改正みたいなことを早くスピード感を持ってやって、個別の施策に関してはじっくり取り組むという形で見ていますということと、それぞれの主体に関して、所有者等が自助としてやる。あるいは地域コミュニティやまちづくり団体等が共助的な取組としてやる。あるいは公の団体が公助の取組としてやるみたいな観点で、いろいろな取組があるので、そういうような主語として、この後整理するものを見ていただきたいということをごインデックス的に書いているということです。

そういう意味で、十分その後の記述がついていっているかどうかということもあるかと思っておりますけれども、そういうことをここで整理させていただいているということでございます。

その上で、14ページ以降でございます。施策についての基本的な考え方の具体的な内容に入っております。有効活用に関する施策として、14ページに有効活用に関する施策についての基本的な考え方というのが入っております。まず、既に利用されている土地・不動産の最適活用に関する施策ということで、土地の利用の誘導・取引の円滑化とか、不動産投資市場の活用。次のページに行きまして、不動産流通の活性化という内容について触れさせていただいております。かなり肉づけをさせていただきましたが、前回お示ししていただいた骨格で基本的には整理してございます。投資市場とか流通活性化の部分で、前回、需要といっても、マクロ的には人口減少の中でどうやって下支えするのかというご指摘もいただいたりしたんですけれども、一つの観点として、健全な海外投資や海外投資家の資金導入みたいなことをやっていくという視点は、ここでは言及させていただいているということでございます。

次のページです。農地・森林に関する取組について言及してございます。この部分で、

前回、森林の多様な機能とか、森林をしっかり利用・管理する中で防災につながっていくみたいな部分に関して、言及しないのかという御指摘をいただいておりますので、そのあたりの記述を少し意識して追加させていただいております。

低未利用の土地・不動産の創造的活用に関する施策でございます。最初の項目として、民間ベースの市場を通じて利用につなげていく取組というものを整理させていただいております。基本的な項目は、前回、骨子でお示したものをここも維持はしております。需要喚起の取組ということで、マッチングしていく取組でありますとか、さらに踏み込んで使い勝手を上げていって、市場に載せていくという取組を中心に書いてございます。次のページ、17ページにかけてでございます。

20行目以降は、地域における公共・公益的な利用につなげる取組ということで、民間の市場ベースで少し評価されないようなものでも、地域で公共的な利用をして、正の外部性を発揮するような評価がされることがあり得るところを中心に言及させていただいております。需要創出の取組というふうに整理させていただいておりますけれども、このあたりに関して、特に共助的な主体、地域コミュニティやエリアマネジメント団体による取組ということがここにはまりやすいというイメージで書かせていただいているところでございます。

次のページです。このような取組に関して、担い手とか資金の確保について前回御指摘をいただいているところでございます。担い手を育成していくということと表裏一体でございますけれども、いかに資金調達していくかということを考えなきゃいけないということです。ここに関しては、クラウドファンディングによる小規模不動産の再生事業みたいな取組に特化して書いてございますけれども、このあたり、どの程度の記載をしていくかというところは、前回の御指摘と関連してくる部分かなと考えてございます。

13行目以降が、2つ目の大きな固まりの土地・不動産の管理に関する施策についての基本的な考え方でございます。ここで具体的に今回問題になる管理の概念、防災の観点を含む外部不経済の発生防止を図っていくという考え方をまず示した上で、外部不経済の発生防止・解消に向けた土地の適正な管理についての考え方を少し長めに整理させていただいております。所有者の一次的な責務があって、責任を果たしていただくことがまず期待されるということ。19ページにかけましては、それに対してどういうふう to 実現していくかということについて言及させていただいております。特に所有者が自らなかなか管理責任を果たせないという場合に、どういうふう to 周りが促していくかとか、

周りが補完していくかということが大事になってくるということに関して、19ページで触れさせていただいているところでございます。

20ページに行きまして、どうしても管理できない場合に、他の主体がどんな役割を果たすかということに関して、続けて言及させていただいております。あるいは、安全確保とか緊急性が高い場合の公あるいは施設管理者等の役割、期待される役割等についても言及させていただいております。

その上で、前回企画部会、この部会でも特にここの分野を中心に、コスト負担をどういうふうに考えていくかというのが課題だというのは、たくさんの委員から御指摘いただきました。ただ、この件に関しては、少し腰を据えて議論すべき観点かなということで、不十分かもしれませんけれども、ここではコスト負担に関しての考え方をしっかり検討していかなければいけないという言及を加えさせていただいております。

災害の防止とか所有権の放棄についての考え方について、前回もお示しした考え方を再度お示しさせていただいております。土地の所有権の放棄の部分に関しては、並行して法務省の法制審議会でも議論が進んでございます。その辺の議論もちょっとにらみながら、最終的に年内とりまとめるに当たって、細かい文言の調整は引き続きさせていただきたいと考えてございますが、基本的な考え方はこのようなことかなということでございます。

21ページに入ります。情報基盤の整備に関する記述が始まってございます。ここに関しては、19行目以降、不動産登記の公示機能の発揮でありますとか、地籍調査の推進でありますとか、そのあたりについて言及させていただいております。前回、固定資産税課税台帳の情報なんかの活用も含めて、情報をいかに一元化していくかというご指摘もいただきましたけれども、全体として、いかに情報を最新にして、一元的に整理、公表していくかという形で、これも包含して書かせていただいているつもりでございます。22ページにかけてでございます。

土地・不動産の価格情報の整備について、22ページにございます。ここに少し個人情報保護に配慮して出していくということに関して言及が不十分だったので、追加的に書かせていただいております。災害リスクの情報の提供についてと情報の一元的提供について触れさせていただいております。

23ページです。所有者不明土地問題に対して、あらゆる局面でそれが隘路になる、先に進めないということを打開していかなきゃいけないという観点で、取り出して言及させて

いただいております。基本的には問題の所在に言及した上で、前回23ページの15行目から17行目みたいな形、境界不明確の問題と所有者不明問題が関連しているということの言及が不足していましたので、ちょっと追加させていただいておりますけれども、基本的な問題認識は踏襲させていただいた上で、所有者不明土地対策をしっかりと取り組むという考え方が必要だということと言及させていただいております。

23ページの下から次のページにかけては、政策の基本方針が必要であるという言及でございます。

24ページに行きまして、国の地方公共団体に対する支援。これが前回の項目では項目としても入っていなかったんですけども、所有者不明土地法などでそういう施策が進んでおることも踏まえて、項目を追加させていただいております。専門家等との連携・協力に関しても、ちょっと記述を充実させていただいております。

最初、目次で申し上げたように、3ポツの土地基本法改正との関係ということ、ここまでの整理を踏まえた上で、はっきりと記載させていただいております。内容的には、ここまで示してきたこととももちろん重なってくるわけでございますけれども、基本法の目的に土地の管理という観点を入れていくことが大事だということに触れさせていただいておりますのと、基本理念等にも同じこと。受益者負担なんかについての考え方の拡充。責務に関しての位置付け、特に所有者責務の位置付けが必要であると。そういうことを通じて、さまざまな主体による土地の利用・管理に関しては、適切な役割分担が求められるということを示していくと。

基本的施策に関して、前回部会でも各利用計画の白地の部分についての御指摘なんかもありましたけれども、いかに積極的な利用計画がない部分も念頭に、土地をちゃんと管理していくかということなんか意識して、いろいろなレベルで土地利用・管理に関する方針を共有、合意形成する仕組みとして、土地の利用・管理に関する計画を構想すべきということを、土地基本法にも反映させるべきだということと言及させていただいているところでございます。

いろいろな情報に関して、国や地方公共団体が責任を持って整備し、公表していくということに関しても、改めて言及させていただいております。国から地方への支援の関係。基本方針をつくっていくという考え方も土地基本法に反映させるべきだという形で整理させていただいております。

4章は、3章の考え方を踏まえて、具体的な施策のメニューを並べさせていただいてい

るところでございます。基本的には、これも前回の項目をかなり踏襲させていただいてございます。

26ページでございます。都市の競争力強化・魅力の向上の取組を進めて、土地の最適利用につなげていくと。あるいはその下のほう、24行目以降は、持続可能な地域づくりに取り組む中で、土地の最適利用につなげていくという取組。27ページですけれども、都市農地の保全なんかは、前回、実は項目で触れていなかったですけれども、追加させていただいているところがございます。不動産投資市場の活性化、不動産流通の活性化について言及させていただいているところがございます。28ページにかけて。農地・森林の最適活用に関する施策についても、前回どおり触れさせていただいております。

28ページですけれども、このあたりが、前回は、地方で相続された土地が売れないみたいなことを含めて御指摘をいただいているところです。もちろん項目的には前回もお示ししたものでございますけれども、マッチングとか流通促進みたいなことをいかに強化していくかということをしっかり書かせていただいているつもりでございます。特に低額不動産をいかに動かしていくかというインセンティブ策について。

29ページです。前回、農地取得の下限引き下げで、移住や就農を促すべきだという話も少し委員から出ました。農地付き空き家の取得促進策について取り組んできていることも踏まえて、言及させていただいているところがございます。

利用価値を顕在化させていく取組として、都市のスポンジ化対策とか住宅団地の再生の取組、土地を集約・再編、所有と利用の分離を図る取組で使い勝手を上げて、マッチングにつなげていくという話。その担い手を育てていかなければいけないという、ランドバンクの取組の全国展開。投資の活性化ということで、こういうことの資金調達をいかに円滑にしていくかという観点に言及させていただいております。

29ページから30ページにかけて、公共・公益的な利用につなげる取組でございます。地域に役に立つ取組、あるいはグリーンインフラの取組ということでございます。このあたりに対して、共通で志ある資金の調達環境の整備に言及させていただきました。

土地・不動産の管理の固まりですが、15行目以降です。地域における管理のあり方を構想していくということで、前回の部会でも、里山とか荒廃農地も含めて、広く土地管理のことを考えていくべきであるという指摘もいただいておりますので、間口広く、地域の土地の管理を考えていく仕組みづくりみたいなことをまず検討しなきゃいけないんじゃないかということでございます。

その上で、特に重要なインフラの隣接地の土地管理の問題でありますとか、周辺に悪影響を与えている空き地・空き家の問題に対する施策の発展。あるいは経営にうまく載らない森林をいかに地域で管理していくかという取組。あるいは民事関係の中で管理不全の土地の問題をいかに解決したり、所有者不明土地の予防をしていくかという検討を引き続き推進するという取組について言及させていただいてございます。

情報基盤の話に関しては、総論でも触れた地籍調査とか不動産登記情報の最新化、市場情報の充実ということに触れさせていただいてございます。

32ページに行って、空間情報の関係にも触れさせていただいているところでございます。

最後に所有者不明土地問題への対応ということで、既にできた制度のしっかりした運用でありますとか、さらなる民事関係での解決策の検討を進めていくという取組。あるいは地籍調査の推進等について。あるいは農地・森林の対策についてさらに進めていくということについて、ここで書かせていただいているところでございます。

ちょっとお時間をいただきましたが、本体の説明は以上でございます。その上で、資料1です。全体の構図をほんとうに簡単にお示しする資料を何回かお示ししてきてございませぬけれども、このとりまとめをするに当たって、簡単に説明する資料という趣旨も含めて、資料1を案としてお示ししているところでございます。

大きな構造は、この前半変わってございませぬ。後半でございませぬけれども、最適化とか創造的活用とか管理の部分に関して、少し今の本体の整理に合わせた形で、政策体系はこういうふうに議論していることが説明できる形に修正させていただいているところでございます。

私からは、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した。

それでは、残りの時間は全て意見交換ということでございます。本日は、私を除くと8名の委員の皆さんが御出席で、残りの時間もまだたくさんありますので、最低でもお一方2回ぐらいは御発言いただけるんじゃないかと思えます。

それでは、まずはどなたかから口火を切っていただければと思いますが、いかがでしょうか。ちょっと資料が大部なので、資料といたしますか、案を読み込むのにそれなりの時間が必要なかもしれませんが、いかがでしょうか。

瀬田委員、お願いします。

【瀬田委員】 まず、多分私の連絡が行き届かずに、今日欠席になっていたと思うんで

す。大変申しわけありません。飛び入りみたいな感じになってしまっ。多分私の責任で
す。

1点だけなんです、第4章の当面の施策展開のところ、リノベーションのまちづく
りとあって、結構不動産に関係して、非常にいろいろなところで行われていると思
うんですが、それは多分入っていないのではないかと思うんですが、これは何か理由があるのか。
あるいは、違う言葉で入っているという感じなのか。その辺をちょっとお伺いできればと
思っています。

【大臣官房参事官】 建物のリノベーションみたいなところは、既存ストック流通の文
脈の中でほんとうは言及してもいいんだと思ったんですけど、少し3章の文章はそれ
を含んでも読めるような感じで、すごく広目に書いていたんですが、4章で具体的な施策の
ところで確におっしゃるとおりで、ここで読めるというところがないかなという感じも
します。土地側に目が向き過ぎていて、建物のリノベーションみたいなことにちょ
と我々の意識が足りなかったのかもしれない。

【瀬田委員】 建物の単体のリノベーションというよりは、北九州の家守制度のよう
に、それによって地価が上がって、中心市街地全体の再生につながるような事例とい
うのは、かなり今全国で行われてもいると思うんですけど、そんな活動も書いてあ
ってもいいのかなと思ったので、指摘させていただきました。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。ほかはいかがでしょうか。

奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 今回とりまとめをいただいた全体については、現在直面している、ある
いは今後直面するであろう課題を全体的にカバーするものとなっておりますので、この
とりまとめの方向性については賛成です。

ただ、今後も環境が変化することは予想できるところで、それによって必要性が低下す
るであろう施策もあるのではないかと思います。国としては、限られた財源の中でメリハ
リを持って課題解決に当たっていくということが必要になろうかと思っておりますので、継続
的にウオッチをしていくという観点。前、井出委員からもご指摘がありましたけれども、政
策によっては、もしかしたら整理が必要になるということもあろうかと思っております
ので、そういう観点も忘れないというところが必要かと思っております。

不動産市場の投資市場の発展に関しては触れていただいているところですが、ここ20年
にわたって投資家保護として、価格情報をはじめとして重要な情報が投資家に開示され、

それら開示事項が市場の発展に寄与してきたものは大きいと思います。ESGの観点を入れていただいているわけですが、ここにあるガバナンスという観点。これは市場を崩さないというためにも極めて重要な事項ですので、投資家に十分な情報を開示していくという観点については、これはぜひ引き続き取り組んでいただきたいと思います。

細かい部分について何点かあります。まず、これからの土地政策の方向性、第3章の2です。

ここに2つポツを挙げていただいているのですが、ここの趣旨として、不動産の所有者あるいは利用者が自ら管理していくということを促していくという施策。これが重要な論点なのではないかということを確認したいと思います。国としてどういう施策をしていくのかというところは重要だと思うのですが、所有者が管理をする、そのインセンティブを与えていくという観点ですね。これを位置づける必要はないのかということが気になった点です。

それから、不動産流通の活性化というところについて、前半のほうが、オフィスやホテル、物流施設等云々と書かれていて、その流れの最後の段落が、既存住宅等に対する需要喚起というふうにつながっているのですが、流れがこの流れでいいのかどうなのかというのが、読んでいて違和感を感じたところです。

次に、17ページのイの地域における公共・公益的な利用につながる取組というところなんですが、ここの文章で、現状、低未利用の土地・不動産のうち市場では認められにくいというのが、これは市場では利用する価値が認められにくいという文章なのか、わからなかったですね。その後続くのが、利用価値があるものがあるとあるのですが、これは公共・公益的な観点からの利用価値があるという趣旨なのか。その後、利用に係る価格というのがあるのですが、これは利用を前提として成立するであろう価格という意味なのか。文章がわかりづらいと思いました。

次に、(2)の土地・不動産の管理に関する施策についての基本的考え方というのがあります。ここの読み方なんですけれども、市場での取引が成立せず、公共的目的での利用も行われず、利用価値が認められなかった土地・不動産については、とあるのですが、基本として、所有者にまず一次的に管理責任があるということであるならば、所有者が売る意思がない場合、市場ではニーズがある、利用価値もあるけれども、土地を持っている方が売る意思がなくてそのまま放置されているような不動産について、外部不経済を発生させないような管理をどう促していくのかという観点、ここだけだと読めない。後ろを読む

とわかるのですけれども、そこが明確にわからない気がいたしました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。事務局のほうから今直ちに何かありますか。後でまとめてということにしますか。

【企画課企画専門官】 15ページの不動産流通の活性化についての点でございます。確かにこちらは既存住宅をメインにということに限らず、新規の建築、ストックを整備するということも含めて成長分野を取り込んでいくというところなので、御指摘の既存住宅等に対する需要という、既存住宅を強調した点は、ちょっとまた再検討させていただきたいなと思います。

17ページのイのところでございます。市場では認められにくいものものというところについては、おっしゃるとおりこちら考え方の整理のところではしていたんですけども、地の文、本文のほうを追いついていないということかと思えます。おっしゃるとおり市場における利用価値が認められにくいものの、地域における公共・公益的な利用価値については見出せるものと。そういうところはちょっと修飾詞が不足しているかと思えますので、検討したいと思えます。

18ページの(2)については、こちら所有者の一次的な責任を促すということが大事だと思いますので、その点について少し弱いのかなと思っております。売る意思がない場合には、一次的には所有者責任があるということなので、御指摘いただいたとおり、後のほうの19ページの各主体の役割分担を書いたところに、さらっと19ページの28行目から、具体的には、一次的には所有者自らが適正に管理する義務を果たすよう促すことが重要と、2行ぐらしか書いていないんですが、ほかのところにも強調してもいいのかなという点がありますので、ちょっと検討させていただきたいと思えます。

【中井部会長】 奥田委員が最初に御発言された12ページの真ん中の2つのポツというのは、結構今回の報告では非常に大事なところだと思うんですね。これからの土地政策の方向性という12行目からですかね。ここは、ちょっと私からも問題提起というか、意見を述べたいと思えます。2つ目のポチは、土地を適正に利用・管理する意思があり、それができる担い手に土地に関する権利を円滑に移動していけるように取り組むこと。ここに書いてあることに反対というわけじゃないんですけども、これは裏返すと、そういう意思のない者は土地を持つてはいかんとか、そういう何か裏返してとると、かなりこれまでとは違うことを述べているととられかねないと思うんですね。

さらにそれと1つ目の黒ポチを組み合わせると、土地需要の創出や喚起・顕在化に取り組むこと自体はとても大事なんだけど、これを敷衍すると、究極的には何か国土全体の土地にやはりそういう需要を喚起させて、しかも適正に利用・管理する者だけがそれを利用したり保有したりすることができるというようにもちょっととられかねないニュアンスがあるようにも感じていて、これはちょっと議論が必要ではないかと思います。そういう方向ですというのもここでの結論としてはあり得ると思うんですけども、個人的にはちょっと何か限定条件というのかな。必要に応じてだったり、あるいは、例えば国民の中には多分とりあえず相続して、そこそこに管理しているんだけど、使い方はちょっとどうしようか非常に決めかねているという方も、調査とかを見ると結構いらっしゃるようだと思うんです。そういう皆さんへのメッセージとして、この文章がほんとうに適切にとられるかどうかというのが、やや懸念があるなど個人的に感じている部分もあるので、少し表現等を工夫していただくということもあるのかなというふうには思いました。

もちろん所有者に一義的に管理の責任があるというのは、大きくというか強く強調していただいて構わないと思いますけれども、このパラグラフというかこの節は、この中間とりまとめのかなり重要な部分なので、表現は少し慎重に検討して出していくのかなと思います。

今のは私の意見なので、ほかの皆さんの、まだほかのところに対する御発言もあるでしょうから、いかがでしょうか。

何もなければ、私、もう1つあるので。土地基本法のところ、24ページですね。ここに書いてあることはこれでいいんですけども、ここに書いてあるのは、わりと土地基本法を今回変えるのに当たって、非常に大事な視点が書いてあるのだければ、もちろん変えないところもあって、それなりに重要な役割を土地基本法が果たしてきた、あるいは、これからも果たし得る部分もあると思います。例えば投機の抑制というのは、確かに昔とは大分意味合いが違うんですけども、局所的に見れば今後もないわけじゃなくて、あまり適切な例示かどうかはわかりませんが、地方のリゾート関係のところ、外国の資本がかなりの勢いで入ってきているところ。そういうところでは、投機的な取引がなされないと限らないので、依然としてやはりそういうことは重要な一つの土地基本法の理念だとは思っています。そういう今回変えないところで、やはり大事なところについては、これらに加えて少し触れておいたほうがいいのではないかなというふうに感じました。

ほかはいかがですか。

松尾委員、どうぞ。

【松尾委員】 ありがとうございます。

今、中井部会長が最初のほうで触れられました12ページの14行目、黒ポツの2つ目の、土地を適正に管理・利用する意思があり、それができる担い手に土地を円滑に移転するという表現が、誤解を招きやすいので注意が必要であるという点についてでございます。私もそのとおりだと思います。

ここの2ポツのところでの中心的な問題点は、とりわけ私人の手では土地所有が最早担い切れなくなっている状況に対して、どういうふうに制度的に対応するのかということだと思います。この2ポツ目の中心的な問題意識にどう応えるかということが、ここで的確に表現されているということが重要だと思います。土地を所有する意思があつて、かつそれができることがもちろん一つの担い手のあり方ですが、権限と責務に従って土地を適切に管理すべき者に円滑に移っていくようにということが盛り込まれると、誤解が少なくなるのではないかと思います。

つまり、ここで土地が円滑に移転していくという、その移転する原因は、一方では当事者間の任意の合意による売買や贈与もあるでしょうし、他方ではそうした任意の合意による移転ができない場合に究極的には土地所有権の放棄という制度もあつて、そういうものも通じて、全体として土地を担うべき人に担うべき形で移転できるように、その流れをもう少しスムーズにする余地があるのだと思います。現在の制度下では、土地をどうしても担い切れなくなっている状況が生じているのではないかと。それに対してどういうふうに解決できるのかという視点を示せばよいのではないかと思います。それを示すということが、ここでの本意なのではないかというふうに承りました。そういう形で表現を工夫する余地があれば、お願いしたいと思いました。

今回のとりまとめ案全体については、今までの議論を踏まえて、非常にきめ細かく、慎重に、かつ全体的なバランスに配慮しつつ案をつくっていただきまして、感謝したいと思います。非常によくまとまっているのではないかと思います。

とりわけ重要であると思いましたが、第1に、1ページの13行目にありますように、持続可能性ということ、今回のとりまとめにおける見直しの視点に据えていただいたことです。これは、非常に大きいのではないかと思います。今回の取りまとめの随所で、おそらく十五、六カ所ぐらいで、持続可能性とか、あるいは持続可能な社会を目指してという視点を提示していただいたことは、最も重要な点ではないかと思います。

つまり土地基本法がそもそもできました地価高騰のときから、それから現在見直しが考えられる契機となった地価の下落とか人口減少が問題になっているときまで、経済社会がどのような局面になっても対応していけるような土地の政策や法制のあり方を示すという点で、土地基本法それ自体が、長期的な視点から、持続可能な社会を可能にする土地政策を考える基盤になるということが期待されていると思います。その意味で、この持続可能性ということは、できれば土地基本法の目的にも書き込んでいただく形で、中心視点として示していただけると、改正の趣旨を明確にし、かつ今後の展望ということも示せるのではないかと思います。

所有者不明土地問題をはじめとして、地価下落や人口減少を契機とする土地問題はどちらかというとながティブな印象のある問題ですけれども、しかしながら、そういうこともきっかけにして、よりよい土地政策、その基本となる法制づくりの基盤となる土地基本法へ向けての改正という意味では、一つのチャンスであるというふうにも捉えられるかと思えます。そういう意味で、持続可能性という視点を体系的な見直し視点の中心として据えていただいたことは、非常にありがたいと思っています。

第2点目です。これも既に部会で出た点ですけれども、全体最適を図るという点も随所で強調していただいていると思います。ただ、1つちょっと気になりますのは、全体最適というときの全体が何を意味するかということです。例えば今日の配布資料の18行目から19行目で、国・地域のさまざまなレベルで施策の全体最適を図るという点です。例えば1つの地域の中で全体最適を図るということと、それから国レベルの話と地域レベルの話のバランスというんでしょうか、その点もぜひ強調していただきたいと思っています。

現在の土地対策は、ここでも強調されておりますように、利用可能なところ、特に最適利用できるところには、どんどん投資を注ぎ込んで、より利便性を高めていくということで、一定の地域の中での最適を追求することが、地域間の格差、地方との格差を生じ、国全体の施策の最適を図ることを困難にしているという面もあります。そういう問題にも配慮すべきだと思いますし、そういう点も配慮して国・地域のさまざまなレベルでの施策の全体最適なんだということがわかるようにしていただけるとありがたいと思います。

3番目はすごく細かな点で恐縮なんですけど、24ページの9行目から始まる文章で、「地方公共団体に対する情報提供等による支援」という、この「支援」という言葉ですけれども、これは何か国から地方へというような、やや一方向的なニュアンスもありますので、例えば「連携」とか「協力」とかいう表現のほうが、より適切なのではないかと思います。既

にこの委員会でも触れられましたように、特に地域コミュニティ、地方公共団体等では、人員とか予算について今非常に逼迫しているということも示されております。それだけに相互に何らかの形で連携・協力する必要があるということが明らかになったと思いますので、そういう表現ぶりのほうが適切であると考えました。

第4に、これもさらに細かな問題、単なる表現の問題ですけれども、今回SDGsとかESGとか、それからPRE、CREというような省略した用語については、丁寧に訳を入れていただいているように思いますけれども、できれば初出のところで、省略語の訳とか簡単な説明を加えていただいて、その表現についてはこの略語を用いることもよいと思うんですが、よりわかりやすい形で表現していただければと思いました。最初に何か略語表のようなものがあつたほうがいいのかわかりませんが、ぜひ読みやすさという観点から、そうしていただけるとありがたいです。IoTというのも同様であります。

【中井部会長】 ありがとうございました。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

保井委員、どうぞ。

【保井委員】 ありがとうございました。だんだん完成度が高まってきて、大変いい内容だと思います。2点コメントさせてください。

17ページの地域における公共・公益的な利用につなげる取組のところ、先ほども少し文章についての指摘があつたところですが、ちょっとそれにも関連するのかもしれない。この最初のところの、市場では認められにくいものの、利用価値があるものがあると。これ、どう読むかにもよるんですけれども、おそらくこれがその下にあるような地域のコミュニティとかNPO等のエリアマネジメント団体等による活用とかというのにもつながっていくんだと思うんですけれども、何か上の読み方によっては、要するに市場ではあまり利用価値がない。すなわち、それはほとんど管理もされているのかどうかも疑わしいものまで入ってきほしないかと思うものも、利用できるなら利用してくださいというふうに、担い手にお任せみたいになってしまうような状況まで含まないか。ややちょっと書き方に懸念があるなと思うところです。

それが何につながっていくかという、そのまま18ページの、この需要創出の取組の次が、地域の活性化に関する資金の調達というふうにあるわけです。ここはクラウドファンディングの話が書いてあるのはとてもいいことだと思うんですけれど、逆に言うとそれしか書かれていません。しかもこれは必ずしも収益にこだわらない、志ある資金が有効だと

ということが書いてあって、もう少しこれが利用価値があるし、需要創出にもつながるとい
うことであれば、後の施策にも出てくるエリアマネジメント負担金制度とか、あるいは今
でも別に利用による事業収入などをエリアマネジメント団体なんかは一生懸命つくろうと
してやっているところもあるわけです。そういう利用による事業収入がもたらされる環境
づくりとか、結構考えるといろいろあるような気がするんですね。ふるさと納税を使っ
ているところもありますし。いろいろあるので、もう少しこの資金の調達というところの書
きぶりを充実していただいて、今後もそれを推進していくという感じにしていいただいたら
どうかなと思いました。

ちょっとそれとも関連するんですけども、25ページに参りまして土地基本法改正との
関係で、おそらくこの辺の話が基本理念の2つ目の従来の受益者負担の考え方に加え、地
域住民やまちづくり団体による公益に資する取組で、土地の価値の維持向上を図って図ら
れた場合には云々とあるんですけども、土地の価値の維持向上が図られた場合にはと書
いてしまうと、ほんとうに維持向上が図られたときにしか負担はしないということになる
と思います。

少し前のところには土地の維持向上に資するという書き方がしてありました。17ページ
あたりだったと思ったんですけども。というようにしていただいたほうが。つまり言い
かえると、土地の価値の維持向上に資する等、一定の合意が得られる場合にはとかですね。
そのぐらいの表現にできるのであればしておかないと、これは要するに土地の価値が向上
したときには、後からその分請求しますよとか、あるいはそれがもう証明できるときしか
受益者負担というのは成立しませんということになり、管理や活用に関する資金調達のハ
ードルをかなり上げてしまう気がします。この辺はもちろん制度上成り立つのかという御
議論もあると思いますけれども、ちょっと書き方を検討していただいたほうがいいのでは
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。

この辺で一回、事務局に投げってみましょうか。何かありますか。

【大臣官房参事官】 すいません。全てのことに言及は難しいのですが、ちょっと大き
なところで、部会長からのご指摘も踏まえて、最初の粗っぽく2つポツを打って書いたと
ころの話です。御指摘、よく理解いたしましたので、ちょっと考えてみたいとは思いますが。

ただ一方で、そういう意味では投げかけが何かきついのかもしれないんですけど、や

はり一次的責務を所有者に求めるということは、もちろん土地の条件とかにはよるんですけど、一般的・抽象的な言葉で言うと、適正な利用・管理ということは、それは土地によってはものすごい低いレベルでもいいですし、場所によっては高度な利用・管理が求められるのかもしれないんですけど、それはやっていただかなきゃいけないですよということを言わんとしているという気持ちもあって、それをちょっとあまり緩くしちゃうと今までと何も変わらなくなってしまうし、どぎつく言い過ぎると何かものすごく国民に負担感をびっくりさせる感じになってしまうというところを、表現も含めて少し考えていきたいと思います。気持ちとしては、かなりそういう意味ではきついことも含めて、国民にちゃんと管理してもらななきゃいけないですよと言わんとしているという気持ちもあったので、こうなってしまうと。言いわけも含めてですね。

ただ、移転のことばかりに行ってしまうと、もともとの一次的に所有者自身の管理を促すみたいところが非常に読みにくいということに関しては、ちょっと言葉足らずが過ぎたかなと思います。そこも含めて少し検討してみたいと思います。1ポツ目自体も、はしより過ぎていようなどころがあるのは、少し考えてまいりたいと思います。

最後、保井先生のご指摘は、ご指摘自体は、我々もそれはそういうふうには誤解されたらまずいなというのも思いますので、ちょっとこのレポートとして、まずどうするかというのは少し考えたいと思います。

ただ、法律のレベルで、土地基本法は、実は具体的にエリアマネジメントみたいなことに対して、どういう条件でお金を取ることを正当化できるかという大前提の考え方を、基本法でどういうふうに表示するかというレベルのことでもあるので、実際の基本法でのあらわれ方みたいなことは、どうしてもよくも悪くも平板になるというか。要するに、そういうことは負担しなきゃいけないという基本的な考え方があるので、じゃあ、具体的には負担金制度というのが、こういうふうには制度設計できるみたいな、前提みたいなことを書かなきゃいけないので、実際、基本法でどう書けるかということはまた別で考えなきゃいけないかなという技術的な問題を抱えているんですけども、そのことがどういうことを狙っているとか、どういう趣旨であるかということはこのレポートで表現することはできるはずなので、そのあたりも含めてちょっと工夫したいと思います。

【企画課企画専門官】 基本的に御指摘いただいたことにつきまして、反映させていただきたいと思います。松尾先生からいただきました25ページの、さまざまなレベルでの全体最適という話については、国と地域、ある意味大都市と地域のバランスをとるといった

点は、土地基本方針の検討も含めて、そういった視点を持って進めていきたいと思えます。

地方公共団体に対する情報提供等による支援という、一方向ではなく連携・協力のニュアンスを出すという点につきましては、今例示で挙げさせていただいている所有者不明特措法も連携協議会と言っています。これも双方向の国と地方公共団体が協力して、地域に投げっ放しではなくて、国もしっかりと関与して、地域の技術的な支援をしていくという趣旨ですので、そういうニュアンスは出したいと思えます。あと技術的な用語については、しっかりと表も含めて、そういったことも修正したいと思えます。

【中井部会長】 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。

まず土地基本法につきまして、今も国の基本方針の話がございました。国と地域のさまざまなレベルで施策の全体最適を図るということですが、地域の管理構想は地域住民の取組の指針を示すということになっているところからして、国の基本方針の射程といえますか、地方公共団体の方針に対して、拘束力はないんでしょうけれども、どこまで指針として示すようなものを想定されているのか、教えていただきたいと存じます。

特別措置法などではなく、基本法の改正に踏み出すとしますと、立法指針として、この中にも書き込まれていますが、個別法とか個別施策に対する指針として働くということが非常に重要な意味としてあるかと思えます。まずはスピード感を持ってこちらを出し、施策、個別法についてはじっくり積み上げていくということではありますが、そちらに対する指針としても意味づけを打ち出すことは重要ではないかと思えます。

もう一点は、土地所有者等の責務に関してです。これもずっと議論がございますけれども、私は、新たな大きな一歩を踏み出すところでもありますので、非常に慎重な捉え方をしているのではないかというふうに読んでおります。まず、所有者の責務が管理という局面において打ち出されていますし、作為、管理せよという責務については促すと言っていることからして、おそらく他者の管理による所有権の制約を正当化するというところに、むしろ現段階では重きが置かれているのではないかと読みました。

施策についてもそちらの方向で出ているように思いますが、土地所有者等の責務については、もちろん非常に大きな一歩ではありますけれども、これからも慎重に施策を考えていくのだろうと理解しておりますが、それでよろしいか、改めて確認させていただければと存じます。

以上でございます。

【中井部会長】 今、確認がありましたけれども、どうですか。

【企画課企画専門官】 土地基本方針の拘束力といいますか、個別の施策への影響という意味では、基本的に土地基本方針自体は、今、現行の条文がプログラム規定で抽象的な施策のメニューになっているところを、より具体化する仕組みが必要であろうということで、その場所を使って全体最適と先ほどから申し上げているものについて表現させていただこうと、調整させていただこうというふうには考えてはおるんですけども、個々の土地における管理の方針とか、土地利用の計画に連動した管理水準みたいな話は、個々の地域ごとに合意形成していくものだろうと思います。土地基本方針で即地的な中身まで拘束したり中身を決めつける内容ではなくて、そういった合意形成の必要性とかあるいは手法といったものについて、全国共通のものを提供していくと。

基本方針そのものだけでどれぐらいの具体的な示唆ができるかというのはありますけれども、基本方針をはじめとして、国としてはそういうスタンスで地域に対して情報提供、技術的な方向性を示していくということを考えておるところです。

続きまして、土地所有者の責務の考え方につきましてです。やはり土地基本法自体が、土地の特殊性ということで、財としての特殊性から、公共の福祉が優先するという基本的な考え方があります。そこについては憲法の財産権の制約の考え方を土地について敷衍したものでございますけれども、そういった考え方の根本には、他人の権利を不当に侵害するというのをできないということで、一定の制約があるということだと思えます。基本的に外部不経済を発生させて、他人の権利を侵害するということについては、制約があるということだと思えます。そういう意味では、それが最も当てはまるのは管理の局面だと思えます。適正な管理をしないことによる外部不経済の発生を行ってしまうということについての土地所有権に対する制約があるという場面だと思えます。管理局面が念頭にありますけれども、ただ、利用の対応によっては、それもまた他人の権利を侵害するということもあると思えますので、必ずしも全てが管理だけではないんですが、利用・管理の対応により、外部不経済が発生するということがないように、土地所有者の責務として、一般的な適正な利用・管理の責務を課すということだと理解しています。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは谷山委員、まずお願いします。それから辻委員、お願いします。

【谷山委員】 私から3点、少しコメントがございます。

まず1点目は8ページ目の20行目です。新技術の活用というところで、背景として書か

れたところですが、この文章は見覚えがあるなと思ったら、多分2016年の文章と全く同じ文章になっているかと思います。あれから3年たっていますので、特に技術という面で言いますと、当時と違うスピード感でさまざま発展してきていますし、アメリカの状況も少し変わってきております。おそらく当時は、技術としてもIoT、ビッグデータ、人工知能と書いていますけれども、まだブロックチェーンが注目される前というか、まだビットコインが流行る前の時点の文章ですので、これらの新しいテクノロジーの発展というところに関しては、この3年間の動きというものを少し踏まえた文章に変えていただけると良いと思いました。

それ以外のコメントとして、もう2点あります。まず1つ目は、こちらもほかの委員から少しお話があったかと思いますが、例えば18ページ目の14行目だとか、需要と供給というものをマッチングするための手段として、クラウドファンディングに頼り過ぎているのではないかと思います。このクラウドファンディングという言葉は、非常にバズワードといただきますが、誤解を受けやすい言葉だと思っています。昔の証券化のように、あたかも打ち出の小づちのように、お金がどんどん湧いてくるかのようなイメージで捉えられてしまうおそれもあります。やはりそこに関しては、クラウドファンディング、つまりお金のファンディングという部分だけではなくて、3年前の文章の中にも示されているかと思いますが、クラウドソーシングやシェアリングエコノミーというような、何らかの需要と供給をマッチングしていく新しいサービスを考えるべきです。クラウドファンディングはもちろんそうですし、ほかのマッチングや、広域的にこのような新しい需要とそこに対する供給というのを結びつける仕組みというものを、何らかの形で振興していくという考え方が必要になってくると思っています。

3点目も少し似た話になりますが、先ほどから「担い手」という言葉が出てきます。同じくこちら18ページのちょうど8行目に「志ある資金」という表現が出てきます。ここで、どうしてもこの「志ある資金」と聞いてしまうと、投資家側の方にだけ志を求めているように感じてしまうのですが、この「担い手」は「志ある人」とも言えないでしょうか。これらの「志ある資金」を「志ある人」であったり「担い手」の方々に結びつけていく上では、投資家の方だけに志を求めるのではなく、やはり投資家の方々、特に志ある投資家の方々の保護、支援する方々の保護というのは当然必要になってくるかと思います。

やはり結ぶ先である、この「志ある人」なのか、もしくは今回であれば「担い手」なのかもしれませんが、地域の活性化を担う、この志あるの方々に対しても、何らかの適切な表

現があると、お金なのか、人なのか、もしくは他のものなのかというところではありますが、志同士をマッチングさせるという仕組みは、地域の活性化に対する一つの手段になると思われました。

以上になります。

【中井部会長】 ありがとうございます。この8ページの新技術の活用って、多分事務局があまり強くないというか得意じゃないところなので、ぜひ谷山委員からも……。

【谷山委員】 承知いたしました。必要であれば文章を修正してお送りします。

【中井部会長】 インプットしてあげると、向こうも助かるんじゃないかと思います。よろしくをお願いします。

では、辻委員、どうぞ。

【辻委員】 私も全体としては、大きな変革にあまり抵抗感がないように、うまく集約してまとめてこられてきていると思っています。そこで、わりと細かいところを含めて3点と、それから全体の動向を1点お伺いします。

1つは、例えば11ページのところです。今回、防災・減災の観点から、土地の適正な管理や土地利用の見直しの重要性が高まっているということを指摘しています。

この後、この下に入ってくる政策が何かというのを見ていくと、例えば22ページあたりですが、的確に情報提供するところにとどまっている感じです。一方、今、被災地においては、半壊でも国庫補助をとという主張も出てきています。半壊に国庫補助を出すというのに対して、一方では情報だけを提供するという形になっていて、全体で見て、何だかんだ言って国が補助金で面倒見てくれるという方向に行ってしまうとすれば、それは問題だと思います。情報提供、災害情報リスクの提供は重要です。しかし、もう少しこのところの記述を踏み込めないのかというのが1点です。

2点目は、先ほどから問題になっている土地所有の放棄のところですか。20ページの最後です。一次的には所有者が一定の責務を果たすことが求められるものでありと、ここはいいのですが、問題は、「所有者が土地を放棄すること自体は、必ずしも問題の解決に資するものではない」という記述です。「土地所有者が土地を手放すことが必ずしも解決に資することではない」というのであればよいのですが。放棄で何を意味するかにもよりますが、放棄は基本的に問題解決に資することがないと考えられます。ここの記述は、少し厳しくしてほしいと思います。

さらに、問題は、21ページの3行目から8行目のところです。いろいろ制約をつけて、

国が当該土地の所有権を取得する手続を設けることを検討する必要があるという記述になっています。これ、基本的にはいいのですが、問題はその条件です。土地所有を放棄してしまった人、適切に管理しなかった人に対して、ペナルティーとまでは言わなくとも、モラルハザードを起こさないようにする条件をつけることが必要です。最悪の状況になったら国が助けてくれるという方向に安易に行くのは、いけないと思います。土地を今まで所有してきた人、管理してきた人に対して、責務を求めるような記述が必要です。

そして、ここをきつくするかわりにしなければならないこともあります。土地所有者の素朴な感情としては、「自分は適正に管理したいのだが、いろいろな制約があって、自分で自由に土地を使えないんだ」とか、「手続が面倒くさくてやってられない」という話があったりします。そして、適正な管理に必要な手続をもっと簡素にしてくれという要望には根強いものがあります。公共の福祉の中で土地は利用していただく必要があるのですが、公共の福祉に反して自由勝手に使っていくという発想には迎合できませんが、手続の簡素化を進めていくことは必要です。事務手続には、それぞれ政策が絡んでいるので、そう簡単にいかないにしても、もう少し適正な利用・管理をしやすい、簡素化を図るといった記述があるべきだと思います。この簡素化と、さきほどの具体化・強化の話を両方、バランスよく入れるのがよいと思いました。

最後に、これはこの報告書に書いてくれということではありませんが、事務局に感触を聞きたいことがあります。報告書の中で、全体最適を随分強調して書いていただいています。適正にマーケットが役割を果たすようにしてくれという記述になっていて、その結果、事務局は、地価がどういう方向に推移することを期待しているのかということです。上げたいと言っているのか、下げたいと言っているのか。現行のままだとよいと言っているのか。地域間格差は広がったほうがよいと言っているのか、それとも縮まったほうがよいと言っているのか。それとも、これは市場のことだから、国としては、最終的な価格推移については関知しないと言っているのか。市場を整備することに専念すると言っているのか。

これは最終的な肝の部分です。ここに書くことを求めているわけではないのですが、事務局として報告書を作成していく中で、将来の地価動向について、どういうふうにご誘導していくのが適切だと思っているのか、お聞かせいただきたいと思いました。

以上です。

【中井部会長】 大きくは3つですかね。

【辻委員】 はい。

【中井部会長】 災害関係の話と所有者放棄のところと、最後に御指摘の、どういう思いを込めて書いているんだというところですね。なかなかご発言しにくそうなところもありそうにも思いますけれど、いかがでしょうか、事務局。

【大臣官房参事官】 すいません。防災・減災の件は情報提供も大事なんですけど、ちょっといろいろなところがばらけていたり埋没したりしている部分もあるので、ちょっと考えますけれども。もともと書こうとしているコンテンツとしては、むしろ行政とか民事関係とかも両方ですけど、防災上管理していないところを予防的に入っていくとか、何かが起こってしまったときに緊急時にその土地に入っていくとかということが手続的に、先生は簡素化とおっしゃいましたけれど、簡素化と言うとちょっとネガティブにとる人もいるので、どちらかというところ円滑に……。

【辻委員】 円滑化ね。なるほど。

【大臣官房参事官】 できるようにするとか、合理的にできるようにするとかという表現で、そういうことをアプローチしていかなきゃいけないという問題意識があって、それがまさに民事基本法制の見直しとかにかなりよって立っている部分とか。我々のほうでも、何かそういうことに対して、制度の発展ができるかもしれないという気持ちも持って書いてはいるつもりです。ちょっとそこら辺がうまく伝わっていない部分があるかもしれないので、再度見直したいと思います。

今の話は放棄のところと御指摘あったことともつながっているんですけども、我々としては、もともと実は放棄できるようにしたほうがいいんじゃないかというお題が与えられたときの雰囲気からすると、かなり関係省庁でも議論して、放棄すれば世の中よくなるはずなことではないはずだということを、どこかではっきり言ったほうがいいんじゃないかということで、この報告書で言っていただくという意味で、この表現でもかなり強い表現をとったつもりなんですけれど。

ただ、一方で、なぜ放棄の議論が出ているか。あるいはもう少し広げて、それを含んで、手放す仕組みみたいなことが議論になっているかということ、なかなかやはり現実に持ち切れない所有者さんがいるので、ちゃんと管理してくれる人にうまく引き継ぐということも含めて、手放すのがうまくいく仕組み。最後の最後、ちゃんと管理してきた人だったら、その人が、でももう子供がいらっしゃらないとか、放っておくとまた相続人が増えて、いつの間にか所有者不明土地になるみたいなことを最低限防ぐということで、一旦かどうかわかりませんが、国庫でお預かりするというような道も開いておいたほうがいいん

じゃないかという議論は、今、法制審で議論になっていますので。全体の管理不全土地問題の中で、そのカバー率というのはそんなに高くないかもしれませんが、一つの安全弁として制度を用意しようじゃないかという議論が今進められています。

ここはまだ説明のときにもさらりと申し上げましたけれど、条件みたいなことがかなり具体的にまだちょうど議論されていて、中間的に法制審がまとめられるものが、もうすぐ一応セットされるという状態なので、それに沿った形で、もう少し表現は精査しなければいけなくて、考え方がそんなに根本的なところでずれているわけではないんですけど、表現方法はかなり変わってくるかもしれないと。

そういう意味では、先生の御指摘の中にあつた負担みたいなことで、ペナルティーではないんですけど、ちゃんと資力がある人だったら、それなりのお金を払っていただきますよとか、そういうことも前提になっていますし、大原則として、ちゃんと自分で管理してきている人じゃないとだめですよとか、建物は基本的に処理していただくとか、処理するコストは負担していただかなきゃいかんのではないかとかというようなことが議論されているということを、整理がついた上で、こちらにも反映させたいとは思っています。

放棄の考え方に関しては基本的にそういうことと、放棄問題の本質は、ちゃんと管理されていないものを隣の人とかがちゃんとできるかみたいなこととも関連しているわけですが、そのところは先ほど申し上げたように、手続的に合理化・円滑化して、周りがいかに補完的にやっていって、その人に資力がある場合は、負担をどういうふうに求めるかというようなことを、ルールを合理化していくということが含まれているということです。

最後の御指摘は非常に難しい御指摘なんですけれども、ちょっと歯に物が挟まったようなお答えしかできないんですが、基本的には、全体として地価が上がる、上がらないみたいなことを論じること自体、もうそういう時代でもないのかなと。もちろん統計的な継続性のためにそういう数字も我々出していますけれども、どちらかというともう個別化していると。その地域をどうしていくかみたいな、もうちょっとミクロ的なものとして捉えていくしかないのかなと。

ちょっと逃げているようではあるんですけど、ですので、よくしていくところを決めて、よくしていくところに働きかけて、少なくともその地価は下支えしたいし、むしろ上げていって、そこで、あえて言えば税収も上がると。みたいな地域構造をつくっていったら、地域全体としては、細かく見ると、どうしてもなかなか今までどおりの地価じゃない

ところも出てくるのかもしれませんが。あるいは、ある単位で見ると、全体としてはよくなるということを目指しているのは、コンパクトシティとか、小さな拠点みたいな考え方じゃないかと思っています。基本的な考え方としては、そういうものの延長線上で施策を発展させて、何とか持続可能性を担保していきたいという考え方でやっています。

地域間格差みたいなことも、結果的には、細かく見たときにはもしかしたら差が広がるというふうに見える部分もあるかもしれないけれども、少し引いて見れば、全体としてはむしろ持続可能性が高まっているみたいな世界を目指していくしかないんじゃないかなと。前回御指摘いただいたようなマクロ的に苦しいということも含めて、1つ1つきめ細かく対応していくしかない。小っちゃな部分から大きなところまで、ちょっと目配りしなきゃいけないので、全体最適みたいなことも議論させていただいている。そのようなお答えになると思います。

【中井部会長】 ありがとうございます。

まだ少し時間がございますけれども。

佐々木委員、どうですか。

【佐々木委員】 それでは、佐々木のほうから1点。全体的なまとまりは、我々の声が十二分に反映されたもので、大変歓迎しているところであります。

一、二点あるんですけど、17ページの地域における公共・公益的な利用につなげる取組の中で、やはり皆さん方から御意見が出ているように、市場では認められにくいものとかありますけれども、このところはいろいろな解釈があっと思っていますけれども、その中で、これについて公共空間など地域資源としての利用・管理の促進に取り組むべきであるというところの中に、できればこういったものは官民を挙げてとか、あるいは民間の知恵、アイデアをいただくなどと、もうちょっと入れていただくのはどうなのかなと思っています。やはり何でもかんでも国・地方公共団体だけじゃなくて、やはり民間のアイデア等も十二分に反映させる政策づくりがいいのかなと感じておりましたので、可能であればそういったこともお願いしたいなと思っています。

細かいところについては、それこそ大綱的なものがここに決まっていますので、あとは今後こういったものをどういった形で進めていくのか、あるいは、ロードマップ等々もこれから出てくるんでしょうけれども、これをいかに具現化していくかということについて、どこかにまとめていただく方法ができないのかなと思っています。

そこがちょっと気がついたところではございます。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。今後の進め方とも関係すると思うんですけども、それは、このとりまとめの中というよりは、一緒に付随して出てくるという感じですか。

【大臣官房参事官】 レベルにもよるんですけど、今後の進め方というのは、施策の具体的な、ということですか。

【中井部会長】 あるいはロードマップ的なのというイメージかと思います。

【大臣官房参事官】 この中間とりまとめの段階では、これ以上踏み込んだロードマップをつくるみたいのところまでは、なかなか行かないかなと思っています。どちらかというと、来年以降、土地基本法の改正を踏まえて施策を整理していただく段階に入っていくので、この中間とりまとめをさらに発展させていただく段階で、もう少しそのあたりの整理をできればなど、事務局としては今の時点では思っておりますけれども。

【中井部会長】 ほかにはいかがでしょうか。まだ少々時間が残っておりますけれども。瀬田委員、どうぞ。

【瀬田委員】 先ほど辻委員からお話があった2つ目の放棄について。私がいなくてももしかしたら議論があったかと思うんですが、定義について少しお伺いしたいと思っています。

33ページの3行目に、土地所有権の放棄に関する制度設計と書いてありますけれども、現在の所有者が放棄するという事は、ここにも書いてありますけれども、引き取り手があって初めてそれを認めるということだと思っておりますが、もしそうであれば、本来は単に放棄を認めると書くよりかは、やむを得ず土地を所有している現在の所有者が管理・利用をできない場合に、より適切な主体に移転することを、例えばですけど一定の条件で認める制度の創出みたいな形で書いたほうが、受け手も含めて書かれていて正確かなという気は、実はしております。

ただ、先ほども御回答にもありました、政府部内でもかなり放棄という言葉が使われているようなので、あくまで御意見ということで申し上げたいと思います。何か放棄というと、今の所有者から見れば、もう放棄ということになるんですけども、やはりこれは国として土地のあり方をどう考えるかということなので、放棄というよりは、全体から見ると放棄したい人から面倒を見る主体への移転ということなのかなと思っています。ちょっと言葉の問題もあるので、あくまで御意見ということで申し上げさせていただきました。

以上です。

【中井部会長】 どうぞ。

【大臣官房参事官】 すいません。法制審での議論の情報が、結構この部会の外で行われていることなので、ちょっと私の今までの御紹介とか説明が不十分だったかなと、今反省しているんですけども。

もともと我々自身も、この問題のお題が与えられたときに、まさに委員御指摘のように、全体としては、むしろ手放す仕組みと言ったほうが正しいし、どちらかというに移転先をちゃんと想定した、いわゆる譲渡とか贈与みたいなことの仕組みの中でいかにやっていくかのほうが大事なんだろうと。

今、放棄の議論が詰まってきている段階での放棄に関しては、まさに法制審が示そうとされている中間試案では、ほんとうに民法上、所有権放棄を認めて、一旦無主物化して、無主物は民法の原則上、国庫に帰属するという概念を経由するみたいな仕組みをつくるという議論が一応されていて、そのこと自体もちろんまだ結論が出たわけじゃないんですけど、そこを最狭義の放棄の仕組みで、この33ページなんかは、その放棄の仕組みは検討されているというふうに書いているつもりです。

そのこと自体が、我々がプロセスの中で、最初そういうものがほんとうにできるかどうか分からない議論をしながらここにたどり着いているので、放棄という言葉が厳密にそういうふうに使っているかどうかというのは、ちょっと再度チェックしたいと思いますが、趣旨としてはそういうところを放棄と称していて、それ以外のところはまさに委員ご指摘の意味で、厳密には放棄なんて言うべきではなくて、譲渡とか贈与と言われるものの中でうまく移転していくというふうに表現すべきものなんだろうと考えております。そういう目でもう一度言葉づかいも整理した上で、中間とりまとめを出したいと思っております。

【中井部会長】 こちらのほうは、法制審議会のほうで議論されていると聞いております。それもかなり近いうちにとりまとめの方向に行かれるということなので、若干文言については、これはやはり事務局レベルで調整していただくことになっていきますかね。この取りまとめにも放棄に関するところが何カ所かに出てくるので、そちらとちょっとタイミングの話とかいろいろありそうですので、基本的には事務局レベルでの調整にお任せしたいと思っておりますけれども、そこはそれでよろしいですか。

【大臣官房参事官】 事務局レベルで調整した上で御確認もいただいて、最終的に出るようにしたいと思っております。

【中井部会長】 それでは、ほかはいかがですか。

大体よろしいでしょうか。

ありがとうございました。それでは、一応委員の皆様からは御意見も出尽くしたということのようですので、このあたりで意見交換は終了したいと考えます。

今日御欠席の委員の方については、これは個別に御説明されて、御意見を頂戴するという機会はあるのでしょうか。

【大臣官房参事官】 一度、まだ修正前ですけれどもお送りして、今も見ていただいているとは思いますが、再度内容を確認いただいて、御意見があればいただくようなプロセスを御欠席の委員にもお願いしたいと思っております。

【中井部会長】 わかりました。

それでは、それら本日御欠席の委員の皆様も含めまして、本日の委員の皆様からいただいた御意見を踏まえまして、中間とりまとめ（案）については、修正を事務局において検討を、微修正になるかと思っておりますけれども、お願いしたいと思います。

なお、とりまとめ案の修正の最終的な取扱いにつきまして、私に一任ということによろしゅうございますでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【中井部会長】 ありがとうございました。それでは、そのような取扱いとさせていただきます。

予定されている議事は以上でございますので、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思っております。

本日が中間とりまとめの案の審議ということで、一区切りということでもございますので、私からちょっと御挨拶的なこととお話しさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、あるいは今回の部会は関係各省の皆さんも御出席いただいて、御審議に加わっていただいたということで、本国土審議会土地政策分科会企画部会に御協力、御尽力いただきまして、まことにありがとうございました。

本部会は、7月にちょうど2年ぶりということになるろうかと思っておりますけれども再開しまして、土地基本法の改正と人口減少社会に対応した新たな総合的土地政策の策定に向けた検討という位置付けで行ってまいりました。2年前の土地政策2016が基本的にはベースになって、その上での議論ということではありましたが、短期間にもかかわらず、本日まで5回にわたる審議の中で、土地基本法改正の方向性の検討や土地の利用・管理に関

する施策等について、整理を行うことができました。今後は、これまでの議論を踏まえまして、残り数週間ではございますけれども、本年中に中間とりまとめの提示まで行かれればと考えております。

改めまして、部会長として委員の皆様、関係各省の皆様の御尽力に感謝申し上げます。引き続き中間とりまとめの提示に向けた御協力をお願いするとともに、来年には新たな総合的土地政策の策定に向けた審議が予定されておりますので、引き続き御協力を賜りますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

簡単ではございますけれども、私からの本日の挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しいたします。

【企画課企画専門官】 中井部会長、ありがとうございます。

最後に、土地・建設産業局長の青木より一言御挨拶申し上げます。

【土地・建設産業局長】 土地・建設産業局長の青木でございます。

委員の先生方、ほんとうに短時間の間に大変濃密な議論をしていただきまして、ありがとうございました。いただいた御意見は、今後の土地政策の基本的なところもありますし、あるいはもっと将来を見越して、こういったところまで意を用いるべきというような先取りする意見まで、ほんとうに多岐にわたる御意見を頂戴したと覚えているところです。

先ほど辻先生からも御質問いただいた、事務局としてどういう思いでやっているのかというところを、やや私の個人的な思いで言わせていただくと、今回の検討の大きな背景は、何とんでも人口減少に対して、どう土地政策が向かっていくかということだと思えます。人口減少ということは、それ自身は、非常に看過するといろいろなネガティブなことが起こることというはもうわかってきたことなんですけれども、今日、持続可能性というキーワードも出てまいりましたけれども、私はまだまだやりようによっては、人口減少に立ち向かっていくということは、十分に我が国はできると覚えています。人口が減ったとしても持続可能であること。つまり一定の経済成長をしていくということ。それから安全・安心な暮らしを引き続き国民の皆さん、実現していただくことということがいかにできるかということが、特にそのときに土地政策というのが、やや今までの、先ほど事務局が申し上げたように、憲法の秩序は憲法の秩序として引き続き大丈夫だと思っているんですけれども、何とんでも取り巻く環境が変わっているので、私たち霞が関の各省庁の仕組み、あるいはひょっとしたら民間の皆さん方のいろいろな習慣も含めてのこと。あるいは国民

の皆さん方の意識の持ちようみたいなところに至るまで、やはり変わっていかないといけないところがあるのではないかとということで、今回、中間とりまとめというところまで、いま少し私どものほうでも作業させていただいて、皆様に御苦勞をおかけしますけれども、とりまとめるというところが見えてきたところまで今日は来たと理解しております。

それを踏まえて、私たち、一旦はちょっとこの会議室を出て、土地基本法を国会のほうで国民の皆さん方のいろいろな御意見もいただきながらやってまいります。おそらくそのプロセスの中でも、また多様な意見が私ども出るのではないかなというふうにも思っておりますけれども、そして改めて先ほど御紹介ありましたように、新しい土地基本方針というのをつくることとなります。これは、ある種土地基本法が基本的な理念を示してまいりますけれども、それと各省庁の施策をいわばブリッジしていくものということでもあります。今回のおそらく土地基本法の中の大きな柱の一つというふうになってくると思います。

ですから、今日必ずしも私ども答え切れていないところもありますけれども、今度の新しい土地政策の中で、ぜひまた引き続き、これまで私どもが気づいていないようなことも含めてということよろしいかと思っておりますけれども、またしっかり魂を入れる作業を皆様方とさせていただければありがたいと思います。

結びになりますけれども、これまでの委員の先生方の御協力に感謝させていただきまして、私よりの御挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございました。

【企画課企画専門官】 ありがとうございました。

委員の皆様におかれましては、本日、またこれまで長時間にわたる御審議、まことにありがとうございました。

それでは、これをもちまして第36回国土審議会都市政策分科会企画部会を終了いたします。まことにありがとうございました。

— 了 —