

第37回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和2年10月22日

【企画専門官】 お待たせいたしました。まだ何名かの委員の方がログインされておられません、定刻となりましたので、ただいまから第37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。

委員の皆様方には、大変お忙しいところ御出席いただきまして、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、国土交通省不動産・建設経済局土地政策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。

本日の会議は、土地政策分科会企画部会としては初の試みとなりますが、ウェブ会議形式で開催させていただきます。不慣れな点等あるかと存じますが、何とぞ御容赦いただければと存じます。

また、御希望された方にもウェブにて傍聴いただいておりますので、御承知おきください。

議事に先立ちまして、委員の異動がございますので、御紹介させていただきます。資料1としてお送りしております委員名簿を御覧ください。

まず、今回から新たに任命され、御参加いただくこととなった2名の専門委員の方を御紹介いたします。

吉原委員でございます。吉原委員、一言ご挨拶を申し上げます。

【吉原委員】 東京財団政策研究所で研究員兼政策オフィサーをしております吉原祥子と申します。どうぞよろしくお願いたします。

以上です。

【企画専門官】 竹中千里委員でございます。竹中委員、一言御挨拶をお願い申し上げます。

【竹中委員】 竹中ですが、名古屋大学の生命農学研究科です。でも森林環境資源学なので、森林の立場からいろいろと貢献させていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いたします。

以上です。

【企画専門官】 ありがとうございます。

続きまして、専門委員として公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会より御参加いただいております、佐々木正勝委員が御退任され、新たに専門委員として、同じく公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会より、草間時彦委員に御参加いただくこととなりましたので御紹介いたします。

草間委員、一言御挨拶をお願い申し上げます。

【草間委員】 今年度、役員改選に伴い委員に就任しました、全宅連常務理事の草間です。初めての参加となりますので、よろしくお願いいたします。不動産取引の実務者の立場から御意見をさせていただければと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【企画専門官】 ありがとうございます。

その他の委員の皆様につきましては、委員名簿をもちまして御紹介に代えさせていただきます。

なお、池邊このみ委員、松尾弘委員、浦川竜哉委員、辻塚也委員におかれましては、所用のため御欠席との御連絡をいただいております。

続きまして、7月に不動産・建設経済局内でも人事異動がございましたので、御紹介させていただきます。

土地政策審議官の里見でございます。

【土地政策審議官】 里見でございます。よろしくお願いいたします。

【企画専門官】 不動産・建設経済局次長の松原でございます。

【次長】 松原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【企画専門官】 その他の省庁側の出席者については、時間の都合上、別途送付しております出席者一覧をもって紹介に代えさせていただきます。

本日の会議の議事録につきましては、内容について各委員に御確認いただいた後、発言者を含めて公表ということにさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

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。資料については、事前に送付してございますほか、画面に表示させていただく予定です。不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、チャット機能にて事務局にお申し付けいただければと存じます。

それでは、議事に先立ちまして、里見土地政策審議官より御挨拶申し上げます。

【土地政策審議官】 改めまして、土地政策審議官の里見でございます。

委員の皆様におかれましては、御多用の中、第37回の国土審議会土地政策分科会企画部に御出席をいただき、誠にありがとうございます。

また、今回から新たに委員をお引き受けいただいた先生方もおられます。これからどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

国土交通省のほうでは、この7月に組織再編が行われまして、従来の土地・建設産業局から、局の名前が変わりまして不動産・建設経済局になりました。その上で局内の土地政策に関連する業務を、私、土地政策審議官の下で土地グループに集約・一元化いたしまして、土地政策全体の抜本見直し、再構築をリードしていくというふうな体制にしたところでございます。

若干、蛇足的ながら、私自身、平成24年から26年に住宅局の課長として空き家の問題をやっておりまして、空き家対策特別措置法の議員立法のお手伝いなんかもやっておりました。そのときは、空き地ですとか、所有者不明の土地が残された課題ということになっていたわけです。この間、土地政策の分野においてはいろいろ制度の進展がございましたけれども、同時に人口減少の本格化とか少子高齢化、あるいは相続の大量発生、都市の人口集中等々により、所有者不明土地や管理不全土地が増加しておりまして、これが周辺環境に悪影響を及ぼすような外部不経済の問題など、早急な対応が求められる状況になっていると認識しているところでございます。

本企画部会では、昨年7月より、新たな土地政策の方向について御審議をいただきまして、その結果について、昨年末に中間取りまとめを行っていただいたところと承知しております。この中間取りまとめを踏まえまして、本年3月には改正土地基本法が成立し、5月には政府の土地基本方針が策定されたということでございまして、委員の皆様には、この場をお借りしまして、改めて厚く御礼を申し上げます。

今後でございますけれども、今回、突然生じたと言ってもいいウィズコロナ・アフターコロナ時代、また新たな日常の在り方の模索、また災害の頻発・激甚化など、社会あるいは自然環境がいろいろ変わっていく中で、改正土地基本法と土地基本方針の内容を踏まえた具体的施策を着実に展開していく必要があると思っております。本部会におきまして調査審議を行っていただき、土地をめぐる各種の残されているといいますか、新たに発生する、もしくは既に発生しているような問題につきまして、国民目線で解決の方法を探っていくということが非常に重要であると考えているところでございます。

そのために約半年ぶりの企画部会の開催をお願いしたわけでございますけれども、本日

はキックオフということで少し盛りだくさんの内容を御用意させていただいておりますが、これまでの土地政策の動きを振り返った上で、委員の皆様から今後に向けた忌憚のない御意見をいただければ幸いに存じます。

なお、国土交通省では、御案内かもしれませんが、10月1日を「土地の日」、10月を「土地月間」というふうに定めて広報活動等を行っております。今年はコロナとかがありまして、なかなか新しいことをやりにくかったというところがございましたけれども、今後は、国民、各界各層の皆様に向けまして、改正土地基本法の土地の適正な管理の責務、あるいは理念の普及・浸透について、さらに工夫をしていきたいというふうを考えておりますので、このような点につきましても御意見等をいただければ幸いに存じます。

今後とも、部会の委員の先生の御指導、御鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。少し長くなりましたけれども、冒頭の御挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

【企画専門官】 ありがとうございます。

それでは、これからの議事は部会長にお願いできればと存じます。また、部会長からも一言御挨拶を賜ればと存じます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【中井部会長】 皆さん、こんにちは。部会長の中井でございます。企画部会が再開されるということでございますので、簡単に初めに挨拶をさせていただきます。

まずは、本日はお忙しいところ、企画部会のほうに御出席いただきまして、誠にありがとうございました。

また、新たに委員をお引き受けいただいた方は、どうぞ今後よろしくお願いいたします。

ただいま里見審議官からも御説明ございましたけれども、本部会は昨年7月より新たな土地政策の方向性について審議してまいりまして、その結果、昨年末の中間取りまとめということになりました。それを受けまして、今年の3月の改正土地基本法の成立、5月の土地基本方針の策定ということになったわけですけれども、今後、この内容を踏まえまして、具体的施策を着実に展開し、土地政策の再構築を進めていく必要がございます。

この後、事務局のほうから御説明あるかと思っておりますけれども、本部会は土地政策の見直しの具体的方向性の提示に向けた検討を行うとともに、令和3年中の土地基本方針の改定及び4年の通常国会での制度見直しということにつなげる取りまとめに向けた議論を行っていく予定でございます。1年強となるかと思っておりますけれども、皆さんの御協力をいただきながら、私も部会長としての責務を果たしたいと思っております。どうぞよろしくお願いいた

します。

それでは、挨拶はこれぐらいにさせていただきます、今日はウェブ会議ということで、私は事務局のところにいるんですけども、この部会としては初めての試みということで、委員の皆さんはお慣れになっているのではないかと思いますので、なるべく支障がない形で進めてまいりたいと思います。

それでは、お手元の議事次第に従いまして議事を進めてまいります。

今日は企画部会の再開後の初回ということですので、まず、土地政策についてのこれまでの取組と、企画部会における今後の調査審議について、事務局から御説明をお願いすることにしております。

その後、「最近の土地関連施策について」ということで、土地基本方針に記載されました非常に多岐にわたる土地関連施策の中から、今回は国土交通省に関連する主な施策について、方針の項目立ての順番に沿いまして、それぞれの担当課から最近の動向の御説明をしていただくこととしております。

また、現在、法務省の法制審議会民法・不動産登記法部会において審議が進められております民事基本法制の見直しについても、詳細については、次回以降の御説明という予定にしておりますけれども、委員の異動等もございましたので、本日は簡単な概要について頭出しという形で御説明いただくこととしております。

他省庁関連の施策も、もちろん土地は非常に多岐に関連しておりますのであるわけですが、こちらにつきましては、本日はなく、次回以降の御紹介とさせていただければと思います。

本日の部会ですけれども、最初にずっと事務局からの説明を、一括というかりー方式なんですけれども、していただきまして、その後、皆さんに初回ということで自由に御発言いただければということを考えております。

それでは、まずは事務局説明ということで、資料2、これまでの取組と今後の調査審議について説明をお願いいたします。時間のほうも限られておりますので、要領よくてきばきとお願いできればと思います。

【土地政策課長】 それでは、土地政策課長の千葉でございます。

資料2でございます。これまでの取組と今後の調査審議について御説明します。

資料1 ページでございます。これは所有者不明土地問題に関する最近の動きを一覧にまとめたものでございます。民間プラットフォーム等の動きを踏まえながら、関係省庁が一

体となって骨太の方針、関係閣僚会議での基本方針の決定、所有者不明土地法の制定、土地基本法などの改正を経まして現在に至っているという流れでございます。

資料2ページでございます。企画部会と特別部会が両輪となりまして、土地政策の方向性、所有者不明土地法、土地基本法改正、基本方針について御議論いただいていたという流れをまとめたものでございます。

資料3ページ、これは所有者不明土地法。資料4ページは改正土地基本法。資料5ページが土地基本方針の概要でございます。

資料6ページでございますけれども、これは土地基本方針に定められております今後の検討とスケジュールということでございます。真ん中の枠囲みでございますように、来年は所有者不明土地法施行3年を迎えます。また、来年5月には土地基本方針の最初の改定が控えています。令和4年にはこれらの検討を踏まえた必要な制度見直しが予定されてございます。

資料7ページは、細かいんですけれども、全体の工程表ということでございます。

資料8ページでございます。先ほど部会長のほうからもお話しございました、法務省さんのほうで、今、民法・不動産登記法の見直しを現在進行形で、法制審議会でご議論をいただいております。今年度中に必要となる法案を提出するということが記載されております。詳細は、後ほど担当の参事官様より御説明がでございます。

資料9ページでございます。これは、今後の企画部会の調査審議についての資料でございます。御検討いただきたい内容といたしましては、2にございますように大きく2つございます。今年度、民事基本法制が見直しをされる、いろいろな施策が進んでいくと、そういったことを踏まえまして、1つ目には所有者不明土地法施行3年の見直し、プラスアルファで何をしたらいいのかの検討。そして、今日も個別施策のお話がございますけれども、土地基本方針に記載の各施策の充実に向けた検討という2本柱ということになっております。

3にございますように、先生方、お忙しい中、恐縮でございますが、令和4年の制度見直しに向けまして、2か月に1回程度を目途に継続的に調査審議をお願いしたいと存じます。

資料10ページ、11ページにかけましては、見直しのポイントとなると思われるものを事務局として例示させていただいております。資料の10ページは管理不全土地でございます。遠隔地にお住まいだ、資力がない、高齢だ、コミュニティが崩壊している、所有者不明で

ある、こうした理由で適正に管理されていない土地が発生していること。このために、論点例に掲げさせていただいておりますけれども、地方公共団体が関与できる仕組みが要るんじゃないか、NPOなどのお力をお借りする仕組みが必要ではないかといった論点を掲げさせていただいております。

資料11ページは低未利用地の話です。

資料12ページにつきましては、土地基本方針に記載されております主な施策の一覧でございますけれども、詳細はリレー方式で各担当課長から御説明させていただきたいと存じます。

最後の13ページでございます。これは改めてスケジュールを一覧で確認できるように落とし込んだものでございまして、企画部会におかれましては、令和3年の所有者不明土地法施行3年の見直し、土地基本方針の改定に向けた御議論、令和4年は必要な制度見直し、土地基本方針の改定に向けた御議論をお願いしたいということでございます。

すみません、駆け足で恐縮でしたが、以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

続いて、資料3の最近の土地関連施策につきまして、それぞれの担当課より、順に御説明をお願いしたいと思います。

それでは、まずは、国土政策局総合計画課長よりお願いできますでしょうか。

【総合計画課長】 国土政策局総合計画課の藤田でございます。

私から資料3の4ページ目から御説明させていただきます。先ほども少しお話しありましたが、管理不行き届きになっていく土地という観点で議論を進めておりまして、現行の第5次国土利用計画を5年前に策定しておりますが、その大きな柱が3本ありまして、適切な国土管理、自然環境・景観の保全、災害・防災・安心安全という3本柱のうちの1つ目の国土の適正管理という観点から、国土審議会の計画推進部会の下に国土管理専門委員会というのを設けまして、人口減少に対応した国土の利用、管理の在り方であるとか、国民参加による国土の管理等について議論を進めてきてございます。5年目を迎えます、今年、国土の管理構想という形で取りまとめる予定でございます。

次のページでございますけれども、全体としましては、国土の管理構想という形で、国レベルで指針的に示すもの、都道府県レベルである程度指針的に示すもの、市町村で示すものをベースにして地域地域でしっかりと、担い手不足になって管理ができなくなる土地についてどういう取扱いをしていくのか、地域でしっかりと議論してくださいというような

方向を出していく検討をさせていただきます。

具体的に言いますと、実際にフィールドワークをしながら議論を進めているところですが、担い手不足になるようなところについて、どういう状況にあるのか。また、10年後なら10年後でどういう状況になっていくのかということについて、地図とかに落とし込む等の作業をして、地域で認識をしてもらっていきましょうという話がございます。

さらに、その次でございますが、その認識をした上で、それぞれの状況に応じて、大きく分けて3区分にしていってどうかという話をしております。青色の部分で、積極的に引き続き利用していくという結論になっていく部分、あと緑の部分でございますけれども、基本的には必要最小限の管理しかしない。より言うと、何もしなくてもいいのであれば何もしないという部分。あとは手のかからない方法ではあるけれども、ある程度管理はしていかななくてはいけない部分という形で、区分して対応していく必要があるのではないかとというようなことを考えてございます。

ステップ3というところで最後に書いてありますが、計画の策定として、取組内容とか取組主体と役割分担みたいなことを議論していただくとともに、最低限のルールとして、自分たちでどのように進捗確認とか計画の見直しを行っていくのか等について議論していただきますという話をしております。

続きまして、資料、若干飛びまして恐縮ですけれども、61ページを御覧いただきたいと思えます。国土調査の中の土地分類調査の話を併せてさせていただきますけれども、土地履歴調査というものを実施しております。国土調査法改正になりまして、第7次国土調査十箇年計画が今年の5月に閣議決定されておまして、土地分類調査につきましても災害リスクの高い全国の人口集中地区及びその周辺に、下にありますように、地形の改変履歴であるとか、過去の災害履歴であるとか、土地利用の変遷状況みたいなものの調査を進めていこうということでございます。

次のページ62ページでございますが、人口集中地区及びその周辺を対象にしまして、今、1万8,000平方キロまでやってきましたけれども、これをあと10か年で2万平方キロ増やしまして3万8,000平方キロ、政令市等でいきますと100%カバーして、全国でも78%。人口でいきますと70%ぐらいのところについては災害履歴なり、土地の履歴情報について整備をしていくという計画で進めていこうと思っております。

私からは以上でございます。

【都市政策課長】 都市局都市政策課の奥田と申します。

私のほうから、9ページのほうに戻りまして、(2)都市のコンパクト化推進のための計画及び都市における適正な土地利用の確保等について御説明させていただきます。

まず、10ページでございますけれども、こちら都市再生特別措置法等の一部を改正する法律ということで、さきの通常国会で改正したものでございます。大きなテーマが2つございまして、近年頻発・激甚化する自然災害への対応、それから2点目が生産年齢人口の減少等によっての地域の活力の低下の懸念といった課題への対応ということで、安全で魅力的なまちづくりの推進を図るための法律改正となっております。こちら6月10日公布で、9月7日に大部分施行となっております、一部、安全なまちづくりの関係の開発許可制度関係につきましては、2年内施行ということになっております。

具体的内容につきましては、次ページ以降で説明させていただきます。

まず、11ページ、安全なまちづくりの関係でございますけれども、頻発・激甚化する自然災害ということで、災害ハザードエリアにおける開発を抑制していくというのが、まず1点目、左側でございます。災害レッドゾーンでありますと、自己の業務用施設についても開発を原則禁止するといった措置ですとか、浸水ハザードエリア等においては、市街化調整区域で特例的に認められます住宅等の開発許可がありますけれども、そこを厳格化したしまして、安全上・避難上の対策を許可の条件とするといった措置を講じております。

右側へ行きますと、災害ハザードエリアからの移転の促進という措置もございまして、市町村のほうで防災移転支援計画によりコーディネートを行いまして、安全なエリアに移っていただくということを促進していくという取組を位置づけております。さらにその上ですけれども、居住誘導区域内での防災対策を促進するということで、立地適正化計画の中の居住を誘導していく区域がございまして、そこから災害レッドゾーンを原則除外するとか、あるいは居住誘導区域内での防災対策安全確保策を防災指針という形で作成いただくということを措置しております。

次のページを見ていただきますと、防災指針の関係、資料をつけておりますけれども、左側にありますように災害リスク情報と都市計画情報を重ね合わせた上で、まず、都市の災害リスクの見える化をやっていただきまして、課題をあぶり出して、将来像・目標を明確にした上で、右側、ハード・ソフトの両面から安全確保対策を位置づけていくということで、ハードですと避難路の整備ですとか避難場所の設置、あるいはソフトですと避難に係る体制の確保といったような、両面からの指針というものをつくっていきたいということでございます。

続きまして、13ページ、こちらは魅力あるまちづくりということで、居心地がよく歩き
たくなるまちなかをつくっていかうということをございまして、官民一体でそういうエリ
アづくりに取り組む区域を計画の中で設定いたしまして、下にありますように、例えば自
動車中心だったような街路を広場化しまして、歩行者が滞在できるような空間をつくって
いくとか、あるいは民地部分でも、その下にありますけれども、オープンスペース化をし
ていただくようなことに対して支援をしていきたいとかいったような、官民一体となっ
てにぎわいあるまちなかづくりに向けた施策を集中的にやっていきたいというものでござ
います。

続きまして、次のページ、あわせまして居住エリアの環境向上ですとか、あるいは都市
開発プロジェクトの推進といった観点からの改正も行っております。

続いて、15ページでございますけれども、最近の検討課題ということで、新型コロナ危
機がございまして、今後の都市の在り方にどうい変化が起こるのかということで、都市
局においても様々な分野の有識者の方にヒアリングをさせていただきました。ヒアリング
結果を踏まえて、まちづくりの方向性について論点整理を行っておりますので、その御紹
介でございます。

次、16ページを御覧いただければと思いますけれども、新型コロナ危機でいろいろな変
化が社会的にもあったかと思えますけれども、例えば職住近接のニーズが高まっていくの
だろうかとか、ゆとりあるオープンスペースへのニーズが高まっていくのだろうかとかい
ったようなことが論点として挙げられております。

一方で、三つの密を避けて感染拡大防止を図るということと併せて、社会経済活動の両
立を図るということもございしますので、やはり都市の持つ集積のメリットは生かしてい
く。その上で新しいまちづくりをしていくということが必要だという方向性が示されてお
ります。こういった大都市、郊外、地方都市、それぞれ、あるいはオープンスペースです
とか、データを活用しての密を避けるような行動の誘導とか、いろいろな方向性がござ
いますけれども、これに向けた具体的方策を検討いたしますために、この10月に検討会を
立ち上げまして検討を進めているところでございます。

以上でございます。

【住宅産業適正化推進官】 住宅局住宅産業適正化推進官の仲澤と申します。

本日は、住宅政策課長の三浦に代わりまして説明させていただきたいと思ます。

2（1）空家等対策の推進等についてのところでして、19ページが映されていると思

ます。適正管理されていない空き家等、これは塀や工作物も含まれますけれども、こういったものが周辺環境に対し外部不経済をもたらしていることから、里見土地政策審議官の御尽力も得まして、平成26年に特措法が制定され、平成27年5月より全面施行されているという状況であります。

この特措法については、市町村による空き家等対策計画の策定、それから所有者の特定、空き家等の活用、そして管理不十分で放置すべきでない空き家等、こちらを「特定空き家等」と定義しておりますけれども、これらに対する勧告、命令、代執行等の措置を規定しております。特措法の内容に加えまして、財政措置や空き家対策総合支援事業や社会資本整備総合交付金での空き家の除却や活用を支援したり、また、相談体制の構築・支援などを行っております。

それから財政措置といたしましては、勧告を受けた特定空き家についての固定資産税の特例から外したり、空き家相続人が敷地を譲渡した場合に特別控除することなどを通じて総合的な支援を図っております。

20ページは、空き家特措法の施行状況についてまとめたものでありまして、これは昨年10月の調査時点のものなので累計は増加しているところでありますけれども、計画の策定状況、法定協議会の設置状況、それから措置状況をまとめたものになります。

21ページは管理不全の空き家の状況についての資料となります。管理不全の空き家は昨年10月の段階で、所有者が特定できたもので26万5,000件ございます。その中で特定空き家として把握されたものは2万4,000件。うち市町村による除却に至ったものを差し引きますと、約1万6,000件の特定空き家が現存している状況であります。特定空き家につながり得る管理不全空き家の抑制と特定空き家の削減が期待されるところであります。

22ページに移ります。空き家対策総合支援事業の拡充・延長についての御紹介になります。社会資本整備総合交付金と連携を図っている事業となりますが、特措法で求められている市町村計画と協議会設置を補助対象といたしまして、本年度で終了する事業を5年間延長する要求となります。これまでの空き家の除却や地域交流施設への活用といった事業支援に加えまして、特定空き家ではないものの特定空き家に至る蓋然性が高い管理不全空き家に対しまして、狭小地などにある隣地所有者が空き家敷地の除却を行う場合にも支援することを拡充要求として盛り込んでいるところでございます。

23ページです。空き家から離れまして、既存の住宅市場の活性化についての取組の御紹介となります。現在、長期優良住宅や瑕疵担保制度の改善対策を検討しているところであ

りまして、御覧の小委員会を本年8月に設置して、来年4月頃に方向性を取りまとめた
ただく予定であります。

24ページは長期優良住宅についての御紹介です。住宅ストックを長く使っていただこう
ということで長期優良住宅の認定制度がつくられております。戸建てに比べまして、共同
住宅については入居の時期、それから手間の関係で認定が低調となっております。そこで、
こうした手続の合理化を図ることが論点に挙げられております。また、品確法制度との効
率的な運用、建築行為を伴わない既存住宅の認定、災害リスクに配慮した基準の追加とい
った課題についても御整理をいただく予定であります。

25ページです。瑕疵担保制度になりますけれども、消費者保護の観点から、建設業者や
宅建業者には瑕疵担保履行のために供託、それから保険加入が義務づけられております。
新築と異なりまして、既存住宅は住宅紛争処理制度の対象に入っていないこと、紛争処理
における時効の取扱い、供託や保険といった資力確保措置の内容や確認方法について御議
論をいただく予定であります。

最後に、住生活基本計画の5年見直しの年を迎えておりますので、簡単に状況の御紹介
をさせていただければと思います。8月の分科会で中間取りまとめ案を御提示いただきま
して、間もなく中間取りまとめを公表させていただく予定であります。次回分科会におい
ては、中間取りまとめを踏まえまして計画案について御議論いただく予定であり、中間取
りまとめで整理された各視点、それから項目にさらなる磨きをかけるべく取組を進めてい
るところであります。

私からは以上になります。

【土地政策課長】 続きます、土地政策課長の千葉でございます。

所有者不明土地対策につきまして御説明いたします。所有者不明土地対策法に基づきま
して、所有者が分からない土地について、一定の手続を経て使用権を設定できるという制
度がございますが、まだまだスタートしたばかりでなじみが浅い制度でございますので、
モデル事業をやっております。全国で今、6地域プラス、この前の二次採択で1地域と
いうことで、全国で7つの地域でモデル事業を実施しております。各地域、手探りでやっ
ているわけでありましてけれども、新しくできた制度についてどういった課題が抽出される
のか。また、皆様方の御審議に反映できるものがあろうかと思っておりますので、しっかりやっ
ていきたいと思っております。

それから、ランドバンクでございます。資料30ページの右下でございますけれども、地

域が連携して管理不全土地対策をやっていくと、行政や専門家が連携して、そうした土地を何とか使う、何とか利用する、場合によっては売るといふようなところまで行きたいと思っておりますけれども、そうしたランドバンクの対策を考えていく上で、これもモデル事業をやってございます。

資料31ページでございますけれども、有名なつるおかランド・バンクさんをはじめ、かみのやまランドバンク等々全国6か所でランドバンクのモデル調査の事業をやってございます。これも各地、団地を舞台にしているものですか、市街地を対象にしているものとか様々ございます。これもどういった課題が抽出されるのか。また、皆様方の御議論に反映してまいりたいと思っております。

それから、所有者不明土地法に基づきまして、土地収用手続の特例をつくっていただきました。土地収用委員会の手続を介さずに都道府県知事が裁定をしてスピーディーに進めていくということを目的につくった制度です。茨城県の東関東自動車道水戸線でございますけれども、全国初事例が出たということで御報告でございます。

それから、所有者不明土地を、これはやはり国民運動として所有者不明土地対策を展開していかなければいけないということで、全国10地区で協議会を立ち上げまして、様々な方々の御協力を得ながら機運を高め、講習などを通じまして定着を図っているところでございます。その紹介でございます。

資料34ページ、今、幾つか御紹介いたしましたけれども、所有者不明土地法でできました様々な特例制度の活用状況をまとめさせていただいております。地域福利増進事業がまだモデル事業の段階で実績ゼロということですが、先ほど申しましたように土地収用法の特例は1事業出てまいりました。一番使われておりますのが、人気なのがといひましょるか、土地所有者の情報を集めるための特例の規定、これが非常に利用されている。あとは財産管理に関します民法の特例も着実に使われているという状況でございます。

最後でございます。所有者不明土地対策にも関連する用地業務でございますけれども、公共事業のために用地を取得する業務につきまして、合理化・迅速化に向けた検討を本格的に始めたいということで、資料に細かく書いてございますが、コロナでなかなか相対で調整もできないというような事態も発生しておりますので、そうしたことも含めて用地業務の合理化・迅速化に向けた検討をしっかりとやっていきたいというふうに考えてございます。

私からは以上です。

【法務省民事局参事官】 続きまして、法務省民事局参事官の大谷と申します。

私からは、現在検討を進めております民法・不動産登記法の見直しについて、ごく簡単に御説明させていただければと思います。

資料の36ページでございますけれども、法務省におきましては、相続登記をされないことによって所有者不明土地が発生し、様々な問題が発生しているということで、その対策を進めてまいりました。下のほうにございますけれども、2017年10月から中長期的な課題について検討してまいりまして、あわせて、短期的に対応可能なものにつきましては、所有者不明土地特措法、あるいは表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の成立させて対応してまいりました。中長期的な課題につきましては、2019年2月、昨年の2月に法制審議会へ諮問いたしまして、昨年の12月に中間試案を取りまとめて公表し、パブリックコメントを実施しました。現在は、最終の審議段階に入っているというところでございます。

次のページでございますけれども、これは法制審議会に対する法務大臣の諮問の内容ですが、今考えておりますことは大きく2つ、左側、緑色のところの所有者不明土地の発生を予防するための仕組みと、それから右側の所有者不明土地であっても円滑かつ適正に利用するための仕組みを、民・民の関係においてどのようなことができるかということを検討しています。左側のほうでは、不動産登記情報の更新を図る方策と所有者不明土地の発生を抑制する方策という観点から検討を進めてまいりました。右側のほうでは、民法の共有制度の見直しであるとか、民法の財産管理制度の見直し、相隣関係規定の見直しという、大きく3つの観点から検討を進めてまいりました。

次のページでございますけれども、不動産登記情報の更新を図る方策として最も大きな課題は、相続が発生しても相続登記の申請は義務ではないというところから、どうしても所有者不明土地が発生してしまうということでございますので、相続登記の申請を義務付ける方向で検討を進めております。ただ、義務付けるだけでは必ずしも登記をしてもらえぬわけではございませんので、申請人の負担軽減のために、簡易な申出によって氏名や住所だけ登記し、持分についての登記は必要でないという報告的な相続人申告登記の新設などを検討しております。右側では、土地所有権の放棄、あるいは遺産分割の期間制限といった方策にも取り組んでいます。難しい問題も色々ございますが、制度の創設に向けて着実に検討を進めているというところでございます。

次のページですけれども、管理不全になる土地であるとか、なかなか土地がうまく利活

用できないという問題もございますが、まずは共有関係にあるものについて、左側の上の方策です。共有者の一部が不明になってしまうと共有者間の意思決定がなかなかうまくできないということがございますので、不明共有者に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で土地の利用を可能にする制度であるとか、また、不明共有者の持分を他の共有者が取得する。そして共有関係を解消する制度、こういうものを検討しております。

右側の財産管理制度の見直しでございますけれども、財産管理制度が、現行法では不明者、不在者の財産全てを管理しなければならず、土地だけの管理が必要なときにオーバースペックになってしまうという問題がございますので、所有者不明土地の管理に特化した新たな財産管理制度の創設に向けて検討を進めているところです。

また、下のほうで、隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理ということで、ライフラインの導管を設置するための権利の創設でありますとか、また、管理不全状態になっている土地の被害を受ける側の土地所有者が何らかの措置をすることができるような仕組みについても検討しているところでございます。

私からは以上です。

【不動産市場整備課長】 それでは、国土交通省の不動産市場整備課長の皆川でございます。

私のほうから44ページから御説明いたします。まず、低未利用地を適切に利用・管理していくための税制の措置でございます。枠のところにあります低額な不動産取引、特に地方部において多いわけですが、こういったことがありますと、当然売却収入が低くなりますので、相対的に譲渡費用が重くなり、譲渡所得税の負担感も大きくなるということで、結果として、土地を売らずに低未利用地として放置されてしまうというような懸念がございました。

今回、特例を設けまして、真ん中の赤い枠になりますが、土地とその上物の取引額の合計が500万円以下、それから都市計画区域内の低未利用地ということであれば、売主の長期譲渡所得については100万円を控除するという形でございます。負担制度については、今年の7月1日から既に適用が開始されているということでございます。

それから、次に45ページでございます。こちらは不動産特定共同事業、いわゆるFTKと呼んでございますが、こちらの制度を活用して、既存不動産のリノベーション、それから利活用を図っていくといった制度の御紹介であります。FTKの制度は現物不動産を小口化・証券化しまして、さらに利活用を図っていくというものでございます。左の棒グラフを見て

いただきますと、かなり案件数が伸びてきておりまして、さらに投資のところにクラウドファンディングを充てられるようにという制度改正を平成29年にしてございまして、左下のグラフになりますが、こちらの案件数・出資募集額も非常に増えてきているということでございます。

右の例は京都の五條楽園というエリアになりますが、旧お茶屋建築をFTKのスキームを使いましてリノベーションして、多くの投資家の方々から1口金額5万円ということになりますけれども、そういった形で集めまして、リノベーションして運営を進められているといったような事例でございます。

それから46ページ、こちらは不動産市場の整備の話になります。この資料、今、世界的な潮流としてESG投資、それからSDGsといったものがかなり普及してきているというものでございまして、右にPRIとありますけれども、ESGの投資のガイドラインでございまして、これに対して署名する機関が非常に増えてきているということでございます。

あと47ページになりますけれども、こういった状況を踏まえまして、私どもとしてもESG投資を推進していくというのも大事だと思っておりますし、それから事業者の皆さんがこういった環境に円滑に対応できるようにということで、情報開示の仕組みを構築するというを考えてございます。

左の真ん中にありますが、TCFDというのがございます。これはESGのEの環境の部分の中の、特に気候変動にどう対応するかということを開示してくださいといったような提言がございまして、そちらについての対応策をやってございます。

青い枠の移行リスク、赤い枠の物理リスクとありますけれども、特に今回私ども不動産の観点から関わってございまして、特に物理リスク、具体的には風水害、洪水、そういったものが今回気候変動によって災害の頻度も高まっている。それから激甚化も進んでいるということでございますので、こういったものに対してきちんと対応していると、そういったリスクに対してきちんと情報を開示していくことを進めたいということと考えてございまして、ガイダンスの策定に取り組んでいるということでございます。

それから48ページをお願いします。こちらは不動産取引情報を提供するというものでございまして、こちらは法務省さんの登記データを頂きまして、そちらを基にアンケート調査を行いまして、取引価格の収集、それから公表を行っているということでございます。提供件数はおかげさまで400万件を超えたということで、毎月数百万件のアクセスもあるといったようなものでございます。

続きまして、49ページですが、こちらと同じ情報の提供でございまして、不動産の価格指数、それから既存の住宅販売量指数というものでございまして、リーマンショック以降、IMF等からこういった情報提供をせよということで要請いただきましたので、こちらも同じように法務省さんの登記データを基に不動産情報の分析等を行っておりまして、今年4月から、下にあります既存住宅販売量指数の試験運用を開始したということでございます。

私からは以上でございます。

【不動産課長】 不動産課長の井崎と申します。

続きまして、私のほうからは不動産流通の活性化という観点で、最近の取組を4つ御紹介をさせていただきます。

まず1点目は、51ページ、全国版空き家・空き地バンクについてでございます。こちらは各自治体のほうで運営をされております空き家・空き地等の情報を提供するサイトを全国的に見られるようにということで、一元化する取組として、平成30年4月から本格運用を開始しております。この全国版の空き家・空き地バンクでございますが、特にコロナの関係もございまして、かなり最近アクセスが増えている状況でございまして、足元ではアクセス、ユーザー数、ページビューともにコロナの前の2.5倍ぐらいということで、かなりアクセスが増えている状況でございます。また、それに伴いまして、参加自治体のほうもこの1年ぐらいの間に100近くの自治体が増えておりまして、足元では739自治体が参加をいただいているという状況でございます。

それから2点目、52ページでございますが、水害リスク情報の重要事項説明への追加でございます。重要事項説明と申しますのは、不動産の取引の際に取引対象不動産の権利関係ですとか、法令上の制限、契約の条件等、取引に際しての重要な事項を説明いただくということを法律上義務づけておりますが、その対象項目に水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加してございます。

背景といたしましては、昨今の大規模水害等の頻発ということで水害リスクに対する関心が非常に高まっているということを受けまして、今年の8月28日から実際の取引現場でハザードマップについての説明を追加してございます。

それから3点目、53ページでございますが、IT重説と書いておりますけれども、これは先ほど申し上げました重要事項説明をオンラインでできるようにする取組を最近進めてございます。重要事項説明、先ほど申しましたように不動産取引の際の非常に重要な事柄を

説明いただくということで、原則というか、これまでは対面で、かつ、書面を交付して行っていただくということにしてございました。これをオンラインで、かつ、電子書面交付のできるようにということで、足元で社会実験という形で取組を進めております。こちらにつきましてもコロナの状況下の中で取引現場でも非常にニーズが高まっているということもございまして、本格実施に向けて取組を加速していきたいと考えております。

最後は、私のほうから4点目、賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律の関係でございます。これは今年の6月に新しく成立いたしました法律でございまして、賃貸住宅の管理について、管理業者のほうに管理を委託するオーナーの方が非常に増えてきているということ、その中でも特にサブリース方式につきましては、いろいろなトラブルが頻発しているという状況を受けまして、今年の6月に新しい法律として成立してございます。

具体的な内容は、真ん中ほど、大きく2点ございまして、左側のサブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に関する措置といたしましては、トラブルを未然に防止するため不当な勧誘行為の禁止ですとか、契約の内容についての重要な事項についてはきちんと説明をいただくということを内容とする措置。それから、右側の賃貸住宅の管理に関するところにつきましては、新しく登録制度を設けまして、しっかり管理をいただくような業務管理者の配置ですとか、それから先ほどと重なりますけれども、管理の重要な事項についてはきちんと説明をいただくといった登録制度を創設することとしております。いずれも今後具体的に施行されるわけですが、先ほど申し上げた左側の公益性の部分については年内12月15日の施行、それから賃貸住宅の管理の登録制度につきましては年明け、来年の6月中旬頃の施行ということで今後準備を進めてまいりたいと思っております。

以上でございます。

【地籍整備課長】 地籍整備課長の佐々木でございます。

地籍調査の円滑化・迅速化についてお話しさせていただきます。まず、地籍調査につきましては、市町村が主に実施主体となりまして、土地の一筆ごとの境界ですとか、面積の調査を行うものでございます。地籍調査によりまして、土地の正確な基礎的な情報が明らかになるということで、下にございますような防災対策、社会資本整備、都市開発、そういったことの円滑化・迅速化に貢献しているということになります。

全国の進捗率は、中ほどにございますように約52%ということでございます。左が全国の土地分類別の進捗率になります。御覧いただきますと分かりますように、DID（都市部）で進捗率が低い状況です。また、右側は都道府県別の進捗率でございますが、地籍調査に

おきましては、一般に土地の所有者の探索ですとか、境界の確認に最も時間を要する部分でございます。したがって、土地の権利関係等が複雑な都市部を多く擁しております都道府県では、進捗率が相対的に低い傾向が見て取れるかと思えます。

今回、行いました国土調査法等の改正でございます。この法改正に当たりましては、国土調査のあり方に関する検討小委員会におきまして、清水委員長の下で調査手続の見直しの方向性等を昨年6月に取りまとめいただきました。そして、これを受けまして、国交省等におきまして法改正の具体化の検討を行い、本年3月に国土調査法、並びに国土調査促進特別措置法等の改正、そして5月には改正法に基づく新たな国土調査事業十箇年計画の策定を行ったところでございます。

改正法により行いました調査手続の見直しの主な点でございます。上の(1)土地所有者の所在を探索しやすくする観点から、固定資産課税台帳等の情報利用を可能とする仕組みというのを設けますとともに、探索しても所有者の所在が不明な場合には、筆界案を公告することによりまして調査を進める仕組みを設けたところでございます。また、所有者が遠方に居住しておられたり、現地が急峻であったりというような場合には現地で立会いをすることなく、郵送とか集会所での確認を行う仕組み等を設けたところでございます。

さらに左下でございますが、(2)のところですが、地籍調査が防災ですとか、まちづくりに迅速に生かされるように、いわゆる官民境界、例えば道路と民地との境界ということになりますけれども、こういった部分を先行的に調査し認証を得ることができる仕組みを設けたところでございます。

さらには右下でございます。山村部での地籍調査の迅速化を図るという観点から、航空レーザー測量等により得たリモートセンシングデータを活用した新手法の導入というのを措置したところでございます。これらの法改正事項につきましては、これまでに運用等を定める政省令の改正を行ったところでございまして、全て施行されているところでございます。

最後に、5月26日に閣議決定をいたしました第7次国土調査事業十箇年計画、地籍調査関連でございます。ポイントは3点。まず、迅速かつ効率的な実施を図るために、先ほど法改正のところでも触れさせていただきました新たな調査手続の活用ですとか、リモートセンシングデータの活用等の効率的な調査手法の導入を促進することとしております。

また、事業量につきましては、こうした効率的な調査手法の導入によりまして、前回計画での実績事業量、これは約1万平方キロでございますが、これの1.5倍に相当します1万

5,000平方キロの進捗を目指す事業量を設定してございます。

そして、進捗率の目標でございますが、左下に数字がございます。調査対象地域全域での進捗率、これを現在の52%から57%にするということと併せて、今回新たに優先実施地域での進捗率という指標を設けまして、これを79%から87%にしていくことを目指すというふうにしております。

今回の法改正等によりまして措置されました新たな調査手続、そしてリモートセンシングデータの活用等の効率的な調査手法、こういったものを現場によく普及をして、そして活用促進を図りながら関係省庁の施策ともよく連携をして、この十箇年計画に基づいて地籍調査の円滑な推進に努めてまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

【地価調査課長】 地価調査課長の福永でございます。

私のほうからは地価情報の発信ということで御説明させていただきます。

地価公示の概要というところで、64ページ目でございますけれども、地価公示のほう、一般の土地取引の指標、あるいは鑑定評価、公共事業用地の取得、課税評価の基準といったことで活用されてございまして、土地評価の基幹的な役割ということで昭和45年より実施しておりまして、50年たったところでございます。現在2万6,000地点で実施するということで、来年の1月1日時点の調査に向けた取組を今進めているところでございます。

今度の地価公示から取り組みます新しい機能強化に向けた取組ということで、調査方法の若干の見直しの試行を行うこととしてございます。問題意識としましては、上のほうに書いてございますように、個別化・多極化の動向を的確に把握ということで、地価は最近、再開発もございまして、あるいは個別的な選別が進むという中で、かなり地点によつての違いが大きくなってきているという状況がある中で、よりきめ細かく地価動向を把握する必要があるという認識。一方で、地域によっては地価が安定している地域もあるということで、そこで減り張りをつけつつ地価公示の機能を強化しようということでの取組でございます。

具体的には、図の左のほうにございます、これまでは2万6,000地点、毎年同じ地点を基本的に調査してきたという形でございますが、これからは図の青と赤、地価動向が安定している地点については1年ごとの隔年調査を行いまして、一方で、個別化・多極化によって、より詳細に地価動向を把握する必要がある地域について、緑の地点を新たに配置するというを行いまして、これによって毎年の調査の数は引き続き変わらないんですけれ

ども、複数年で合計した場合の調査の数を増やしていけないかという取組でございます。

青と赤の地価動向が安定している地点というのは隔年になるわけですが、これについては複数の地点で安定している地域を選びまして、隔年の調査を行わないときについては、近隣の地点で地価動向が類推できるのではないかということでの取組をしたいと思っております。まずは試行としまして、次回とその次で50地点ずつを考えておりますが、試行を行って、その結果を検証した上で、こうした取組の本格的な導入ができるかどうかということを検討していきたいというふうに考えているところでございます。

続きまして、最近の地価動向ということで、先般発表いたしました令和2年の都道府県地価調査の結果について簡単に御説明させていただきます。令和2年の都道府県地価調査の結果でございますけれども、新聞のほうでも報道されておりますけれども、全用途で見ますと、平成29年以来3年ぶりに下落ということで、真ん中の表の左のほうでございますけれども、全国で0.6%の下落という形になってございます。下のほうの特徴に書いてございますように、この1年間のうち前半、コロナの影響が始まる前までは、これまでの地価の回復傾向が継続していたというふうに考えておりますが、一方、コロナの影響が広がるという中で、先行き不透明感から需要が弱まって上昇幅の縮小ですとか、下落への転化といったことがあったのではないかというふうに見てございます。

ただ、地域によつての違いというのもございまして、次のページ、ちょっと小さい図で恐縮でございますけれども、こちらは住宅地の経年推移でございますが、一番右のほうの都道府県庁所在地のところを御覧いただきますと、例えば名古屋市ですとか、そういった辺りでは昨年の2.1%から今年マイナス0.8という形で下落となっておりますが、一方で上のほう札幌市を御覧いただきますと、今年も昨年も6.1%、あるいは秋田市については昨年の0.0横ばいから0.1のプラスということで20年ぶりの上昇に転じるといった形で、地域的な差もあるという状況になってございます。

商業地につきましても同じような形で、金沢市ですとか、名古屋市といったところは、昨年の高い上昇率から下落に転じてございますけれども、一方で、仙台とか福岡といった辺りを中心に、まだ高い上昇率が残っている地域もあるという形で、地域的な差もあるという状況になってございます。

もう少し細かく見ますと、次のページでございますけれども、これは新宿になりますけれども、右側のほう、新宿の東のほうです。こちらのほうは新宿東口のエリアということで、かなり物販とか飲食が中心的な商業地でございますが、こちらのほうは右のほうの新

宿5-10、こちらが伊勢丹の近くの地点ですが、こうしたところは昨年のプラス5.0から今年マイナス3.2と。歌舞伎町のところ、上のほうの新宿5-1、こちらのほうはプラス17.2からマイナス5.0という変化になってございますが、一方で左のほう、ビジネス街の西口のほうに行きますと新宿5-13という、新宿住友ビルというところはプラス19.8からプラス3.9ということで、同じ商業地でもビジネス街と物販・飲食中心のところでの差があるというような形になってございます。

次のページも、大阪でも似たような傾向がございまして、こちらは時間の関係もございまして、詳細は割愛させていただきます。

以上でございます。

【情報活用推進課長】 続きまして、地理空間情報の活用の推進について御説明いたします。私、情報活用推進課長の後沢です。よろしくお願いいたします。

地理空間情報と言っても耳慣れない方もおられるかと思いますが、空間上の特定の位置や時刻を示す情報のことを指しておりまして、G空間情報と呼ぶこともございます。

72ページでございますけれども、この地理空間情報の活用について、政府全体として現在取り組んでおりまして、ページの左側に枠組みを図示してございますが、地理空間情報活用推進基本法という法律に基づいて定められる政府の計画がございまして、ここに様々なプロジェクトが位置づけられて、府省が連携してそれを推進しております。現行の計画に位置づけられている取組を若干模式的に右側に図示してございますけれども、この地理空間情報の活用については、大きく2つの技術を軸としておりまして、1つが準天頂衛星の「みちびき」を中心とした衛星測位技術、それとGIS技術とっておりますけれども、地理空間情報を電子的に地図上で見える化する技術、この2つを車の両輪としてプロジェクトを展開しております。

現在、この図の真ん中に幾つか箱を並べておりますけれども、避難誘導や津波予測などの防災対策、自動運転やドローン物流といった交通や物流への活用、また、地方創生ということでもございまして、IT農業や自動化施工などのi-Construction、さらに暮らしの利便性を高めるという意味で高精度なナビゲーションシステムの浸透といったことに取り組んでございます。

73ページでございますけれども、私の課で直接担当しているプロジェクトを3つほど御紹介してございますけれども、一番上が屋内外シームレスな位置情報サービスの提供をしていくためのプロジェクトの推進。真ん中がこのコロナ禍で注目度が上がっておりますけ

れども、人流情報を活用して人の誘導ですとか、マーケティングに使っていただくなど、民間の新たなサービス創出を誘導する取組。一番下は地理空間情報と言いましても官民で様々な情報を持っておりますので、そういった情報を一元的に集約・共有して活用していくためのハブ機能の構築といったことを現在取り組んでおります。

74ページは、地理空間情報のうち、私どものところで整備・提供している国土数値情報の御紹介でございます。国土数値情報というのは、人口ですとか土地の利用、行政区域や公共施設、インフラ等々の情報、土地に関する情報を、先ほど御説明したGISデータとして整備をして提供しているものでございます。現在182項目ほど整備が進められておりまして、今、御覧のページに記載しているような行政区域やインフラ情報、土地の利用、人口、都市計画、災害ハザード情報、公益・公共施設の情報などなどを地図上に落として見ることができるようになってございます。

これを活用することによりまして、例えば1つの事例の御紹介でございますけれども、76ページに記載してございますとおり、国土数値情報のハザード情報と国勢調査などの人口情報を掛け合わせて分析することによってハザードエリアにどれぐらいの人が住んでいるのかといったことを分析する取組なども進められるところでございます。

また、現在、市町村などで、この国土数値情報を活用して、例えばこれは広島県の事例でございますけれども、まちづくりの計画を国土数値情報を基にしてつくっていくといったことで活用していただいているところでございます。この国土数値情報は、もともとは国土計画をつくる際の基礎情報として整備され始めたという沿革がございますけれども、これを土地政策の中でいかに生かしていくのかということが今後課題になってくるというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

以上で説明は終わりでございます。

これから意見交換ということに移らせていただきたいと思いますんですが、大体残りの本日本日予定の時間が45分ぐらいで、本日、私を除くと出席されている委員の方が12名ということで、おのずとお一方の持ち時間は3、4分ぐらいかなというあたりでございます。

御説明いただいた資料に質問等もあるかと思うんですけれども、質問はもちろんしていただいてもいいんですけれども、一問一答という形はちょっと取れませんので、質問についてはプールさせていただいて、最後にまとめて、本日お答えできるものについては担当

課から、あるいは事務局から御回答いただくということにさせていただき、できれば皆様のコメント、あるいは所感等を中心にお話しいただければと思います。御協力のほうよろしくお願いいたします。

それでは、御発言を希望される方は手を挙げるボタンですかね、それを押していただければと思います。いかがでしょうか。

田村委員、お願いします。

【田村委員】

防災の観点から、良い点を2点申し上げます。防災に強いまちをつくるということで都市計画法の安全まちづくりですとか、水害リスクについて不動産屋から事前に説明があるといったような「まち自体の安全を考える」という質の転換というところに、まちづくりのほうが防災のほうにも踏み込んでいただいている。

もう1点は、復興計画です。「災害が起こってしまった後のまちを復興する」という意味で、所有者不明土地の問題、空き家の問題、あとは地籍調査の問題といったところにも整備が進み、今度災害が不幸にも起こったときには、復興に係るまちづくりの課題は、随分と改善されるのではないかと。

復興に効果がある施策をこれだけ整備していただいているのですが、今後の大災害を考えると、未だいろいろと課題があります。例えば、先日、現地に向かいましたら、ある東日本大震災の被災地の首長がおっしゃったのは「頑張って安全なまちをイメージして土地を確保し、そしてそこにまちをつかって、安全に皆さんに暮らしていただこうと思う頃には、被災者が既に落ち着き先を決めている。なぜなら、地域住民はもともと住んでおられた土地への思いが強く、時間もたってしまうからだ。せっかく、津波にも安全な新しく用意した土地がなかなか活用いただけない」ということでした。

つまり、復興まちづくりにある程度時間がかかるというのは仕方がない側面があります。方向性について国のほうからも提案があり、被害の状況調査があり、住民の意向を確認し、そしてまちの復興を構想し、そして実際に事業に取りかかるということで時間がかかる。今後の大規模災害の発生が避けられない現状において、復興に関する土地利用に関して手順化をして迅速に進むように工夫をしないと同じ轍を踏むことになります。それぞれ個別の施策の技術論だけでは片づかない問題があるのではないかと思います。

また、都市部では、もともとの都市計画といったものが存在するため、復興まちづくりについても合意が得やすい。一方で地方においては、大規模なまちづくりの構想を一から

やる必要があります。それが阪神・淡路大震災と東日本大震災の復興まちづくりの違いかと思えます。

今後、発生が懸念されている「阪神・淡路型の首都直下地震」「東日本大震災型の南海トラフ地震」があります。南海トラフ地震の被災地は、もちろん「まちば」もありますが、東日本大震災と同じように、断層が連動型で壊れれば、東日本大震災のように広域にたくさんの方の市町が被害を受けるということになります。

被災が想定される地域では事前復興に取り組もうということで、和歌山県などは県を挙げて市町村に事前復興計画をつくろうというような試みも進んでいるようですので、そういったところをフィールドとしながら、抜本的な復興まちづくりの在り方ということについても踏み込んでいただけないでしょうか。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、続いて、杉山委員にお願いしたいと思いますが、ほかの委員の発言の途中で、もし自分も発言したいということであれば、チャットの画面に発言希望というふうに打ち込んでいただければ、私のほうで順番を見ながら指名させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、杉山委員、お願ひいたします。

【杉山委員】 今回、新たに企画部会をスタートするということですが、昨年の企画部会の審議を経て、土地基本法の改正が行われ、従来の利用・取引の規制という観点から、利用・管理の促進と取引の円滑化という観点をより重視していく形に見直されるとともに、所有者不明土地問題を踏まえて、所有者の管理の責務が定められたということで、これら見直しは非常に時宜にかなったものだと思います。

地籍調査についても、本日の御説明にもあったように、法改正が行われ、地籍調査が進めやすくなっておりますが、事業者側の観点から言いますとまだまだ十分には進捗していないという実情がございます。権利関係が絡んだ難しい問題だと承知しておりますので、更なる進展に向けて、今後こうした取り組みを進めていただけるとありがたいと感じます。

所有者不明土地問題については、本日の資料にもあった通り、既に様々な取組が行われておりますので、これまでの取組に関して、むしろ新たにしっかり評価をしていただいた中で制度改善をお願いしたいと思っております。所有者不明土地には2種類あり、一つは何らかの形で地域のために利用できる土地、もう一つは極端に言うと崖地のような、なか

なか利用できない土地、となります。後者は、それゆえに所有者不明と言うか、所有放棄のような状態に陥り、災害に対して非常に弱い土地となります。今後、所有者不明土地問題に取り組んでいく上では、これら両方の観点で検討を進めていく事が必要だと思います。

それから、空き家問題について御説明がございましたが、所有者不明の問題は、土地あるいは一戸建住宅だけの話ではなく、昨今は、マンションでも少しずつ所有者不明の問題が広がってきていると感じます。国交省が管理組合に対して行った2016年の調査では、所有者不明の住戸があるマンションの割合は全体の14%近くあるとの数字が出ておりますし、特に築年数の長い、築40年以上経過したマンションにおいては約4%もの、所有者不明あるいは連絡のつかない住戸が存在するところでございます。

築40年以上のマンションの戸数は、現時点においては90万戸程度ですが、10年後の令和10年末には約210万戸に、20年後の令和20年末では、現在の4.2倍の約380万戸にも増えるということです。今後、築年数の古いマンションでも所有者不明問題が大きくなっていくのではないかと懸念を持っております。現時点でも発生している問題ですが、所有者不明住戸が増えていくことで、多数決による決議が難しくなるほか、管理費と修繕費が徴収できず、結果として、適切な管理が行われず劣化し周辺環境に悪影響を及ぼすといった問題が懸念されます。マンション建替え円滑化法が施行され、建替決議以降は参加者の4分の3の同意で組合設立が可能となり、所有者不明住戸があつた場合でも権利変換までは進めることができますが、所有者不明住戸があつた場合に、現実的に建て替えの際に退去できるのか、或いは、明渡しできず事業が止まってしまうといった懸念もございまして、その辺の対応や意思決定の仕組み、在り方等を今後検討していく必要があると思います。

私から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。

それでは続いて、瀬田委員、お願いいたします。

【瀬田委員】 ちょっと外から失礼します。短めに。先ほどの資料3の御説明の最初に、国土の管理構想についての御説明をいただきました。私も関与させていただいていますが、これから人口減少によって宅地、空き家、あるいは耕作放棄地の問題が大きくなってきたときに、公でそれらを管理するのはもちろんですが、監視とか、あるいは状況把握するのも多分かなり大変なのではないかと思っています。

そこで、地域管理構想という形で、地域で、まず、その土地の状況を把握してもらって、

できれば管理、あるいは利用してほしいという趣旨になっているかと思います。自分が懸念しているのは、今後、自治体の財政が、特にコロナの問題もあって非常に急激に悪化すると。現在でもかなり自治体の職員の方々は忙しいと思いますが、空き地・空き家の問題まで全然手が回らないということも十分考えられるのではないかと思います。

そこで、地域に土地の管理、あるいは状況把握などをするための動機づけをしっかりと、どのようにするかというのがポイントだと思っています。現在の政権では自助・共助・公助と言っていっちゃると思いますが、そのうちの共助のための動機づけというのを公からどうやるかというのがポイントだというふうに思っています。

以上です。ありがとうございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

続いては、飯島委員でしょうか。

【飯島委員】 短く2点申し上げたいと存じます。1点目は、土地基本法が改正され、土地基本方針が策定され、今後これを実施に移していく中で、土地という即地的なものをどのように管理していくのかが大きな問題となっていきます。土地基本法の改正によって土地所有者の責務が打ち出されたわけですが、土地所有者本人が支え切れなときに地域社会がどのように役割を果たすのか、また、どのように地方公共団体が支えるのかということで様々な責務が想定されているわけですが、瀬田委員からもございましたとおり、大きな負担になっている面があるかと思っています。

特に仕事の量の面での負担に加えまして、様々な計画を策定せよと、努力義務であるにせよそうしたことがあって、自主性の面での縛りというものも増えてきている。そういう中で、いかに地方公共団体、また、地域の自主自立性を確保していくのかという観点も引き続き重要なのではないかと思います。

2点目は、コロナ禍でコロナを契機としたまちづくりという検討が進んでいるということですが、特に都市は集積を強みにしてきたところからして、接触、交流を避けることがどうしても必要になってくる中で、都市の中での土地の施策の在り方をどうするのかということは、より基本的に考えていく必要があるのだろうと思います。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは続いて、竹中委員、お願いいたします。

【竹中委員】 私も2点あります。まず、58ページの地籍調査のデータなんですけれども、私、びっくりした。中部地域が非常に遅れていて20%未満ということで、私自身は地

籍調査ってあまり進んでいないというのがイメージとしてあったんですけども、80%以上進んでいる県もあるということで、この格差は何に原因があるのかというのを質問として聞いたかったんですけども、質問は後ということで、次のページに今後の計画として数値目標が出ていますけれども、やはり格差をなくすような何か仕組みをつくっていただけないか。何で中部地域では進まないのかと。地域だけではないと思いますので、その辺、何かいいアイデアがあったらいいなと思います。

もう1点は、地理空間情報の話です。73ページですかね。これは非常にいい方向性というか、頼もしい方向性だなと思っておりまして、今いろいろな個別に情報が取られているんですけども、それでも取っているところがばらばらだということであまりうまく使われていない。それを一括して管理いただけそうな感じにあるので期待していますけれども、私、森林に関わっているのですが、森林に対しては、今、森林環境税絡みで各都道府県、地方自治体が森林管理を実施できなくなっていく。その中で細かな情報ですね、植生だったり、木の成長だったり、単なる土地区分が、ただ森林ですよということだけではなくて、もうちょっと細かい情報が、こういうふうに使える。もちろん個人の資産の情報なので、必ずしも公開はできないと思いますけれども、何かうまくオーバーラップするような仕組みがあるといいなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございます。後ほど地籍調査課長、もしお答えできるようでしたら最後に御回答いただければと思います。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 奥田です。よろしくお願ひいたします。

昨年来検討が進められている、早急に対応しなければならない人口減少や災害の多発化への対応につきまして、的確に施策が実行されているということを理解いたしました。何人かの委員から御指摘がありましたように、これら問題について各地域で、地方公共団体がどう対応していくのかということが最も重要であろうと思います。既に補助事業などで取り組まれている対策もあるようですので、これらの事業の中で何か問題がないか、気づきがあれば御紹介いただければと思います。

また、昨年からの大きな変化は、やはり新型コロナウイルスの問題だと認識しています。この経験を経て改めて認識されるのは、不動産市場の底堅さというところをきちんと捉え

ていくことなのかなと思います。想定外の問題が起こったときに影響を最低限に抑えられるようにすること、これを今後も考えていくことが必要なのではないかと思います。

ホテルや一部の商業施設などは、既に昨年から過剰感がありました。これは不動産市場の特性によるところだと思いますけれども、情報に偏りが発生しやすいということがちょっと問題を大きくしてしまったのかなというふうに思っています。今後はこういったことへの対応も必要でしょうし、また、都市力等を高めていたところ、インフラが整備されていたところは影響が総体的に小さいということもありますので、やはりこういう施策は継続をしていく必要があるんだと思います。

ESG、SDGs、また企業のBCPの推進への支援なども重要になってくると思っています。また、市場が不透明な状況であるほど、市場情報の整備や発信の重要性は高まっていますので、特に今回のように特殊事情で収益が減少している市場下において不動産の潜在的価値をどう見ていくのか、不動産の価値判断の難易度が高まっている状況があります。土地を含む不動産価格の動きについては様々な目的のために国民からの関心度が高まっていると実感していますので、こういうことへの対応も必要ではないかと思っています。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは続いて、井出委員、お願いいたします。

【井出部会長代理】 発言の機会、ありがとうございます。今回、新型コロナウイルス感染症で人々の暮らし方が大幅に変わったということと、特に技術革新の影響、これがまさに相まって、今まである意味、全く個々に分断された形で様々な不動産に関する情報があつたと思いますが、それらが大きく一度に動いて、横がつながって一元化的になっていくのかなという動きを強く感じました。

特に所有権ということに関してすごく影響する相続登記の問題と地籍調査というものが同時に進行していく形になっていきますと、本当に不動産に関する正確な情報というものが整っていき、またそれが様々な目録証明制度ですとか、そういったインセンティブ付与によって個人の方々も自分がいかにどのようなものを持っていて、それに対してどのような権利と義務が発生するのかということを一一人が認識できるような状態が整っていくのだろうなというふうに思いました。今後、様々なバックグラウンドの方が日本でこういった不動産取引をされるということになっていくので、そういったグローバル化にも対応する、まさに絶好のタイミングだなと思っています。

1つお伺いしたいのは、地価公示に関してなんですが、先ほど奥田委員の御発言にもありましたけれども、今、新型コロナの影響で、非常にその影響が地域、あるいは地点によってすごく大きく差が出てきていると思います。固定資産税とか相続税に関しても地価公示というのは非常に重要な、それらを支える制度の根幹にあるところなんです。それが一部分、ある意味、高密化されて非常に詳しく見ていくところと簡素にするところが出てくるということなんですが、具体的にどのようにシフトしていくのか、あるいはどのぐらい時間をかけてやっていくのかということと、あとほかの地区で固定資産税なんかとリンクをしていますので、そこは基礎自治体の方々としっかり調整をしていただいて、国民の混乱を生じないような、あるいは不要なトラブルが発生しないような、そういった仕組みを整えていただければと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは続いて、谷山委員、お願いいたします。

【谷山委員】 谷山です。私は、どちらかといえば、今日はキックオフということなので、コメントという形でお話しさせていただけたらと思います。私は、もともと不動産分野におけるファイナンスであったり、デジタル技術というところを専門としていますので、その観点から少しコメントをさせていただきますと、この企画部会では、前回はそうだったと思いますけれども、最適活用であったり、創造的活用という方策について検討してきたかと思います。まさに今般の新型コロナによって加速度的に進展したデジタル化であったり、デジタルトランスフォーメーション、DX化であったりという動きを、この土地の創造的活用を推進していく取組として取り込んでいくことが必要だと思っています。

また、これは前から申し上げておりますけれども、ネガティブな状況というものをゼロに戻していくような話だけではなく、ゼロからポジティブに変えていくような創造的活用というのをいかにして推進していくのかということと、そして、特にデジタル化であったり、DX化という観点、もしくはファイナンス市場の育成という観点からは、やはり基礎となるような情報基盤の整備、そして情報基盤の中でもデジタル・ニューノーマルにおける不動産情報の提供の在り方であったり、リアルタイムデータであったり、人流データを含めたような新しく登場しつつあるような情報の活用可能性であったり、もしくはそれらを使った新しい不動産取引や市場の在り方ということについても、この機会に土地政策という観点の中で、こういうデジタル技術の活用、デジタルトランスフォーメーションの

方向性についても少し検討ができればと思っています。

手短ですけども、以上が私からのコメントになります。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、草間委員、お願いいたします。

【草間委員】 ありがとうございます。今般、所有者不明土地問題を改善するための国土交通省をはじめとする一連の動向について、私ども不動産業界は大変関心を持っており、その議論の推移を注視している状況にあります。また、議論されている事項が一日でも早く実施されるよう期待しております。

民間の不動産取引においても所有者が分からないケースでは、取引を行う宅建業者は所有者の探索等に多大な労力を強いられているのが現状であり、結果として、不動産取引が成立しないことや、スムーズな不動産流通を阻害する要因となっております。今後、所有者情報把握のための議論がなされると思いますが、私どもとしては、現状、全国的に問題となっている空き地・空き家問題の解決を図るため、住宅等のストックの流通の担い手である宅地建物取引業者、特に宅建士に対して固定資産税情報を開示できる仕組みの構築が必要であると考えております。

私ども会員は、地域の宅地建物の状況を熟知しており、各地方自治体の所有者情報を各地域の宅建業者が活用できるようになれば、空き地・空き家に係る利活用を新たに提案することができ、さらにはスムーズな不動産取引が行え、不動産流通の活性化に資するものであるため、こういった制度の構築が必要であると考えております。

また、今年度、国土調査法が改正され、地籍調査の円滑化に向けた措置が講じられておりますが、地籍調査の整備の遅れも不動産取引において全国的な問題となっております。本改正によって、今般、防災やまちづくりの観点から、道路と民地との官民境界を先行的に調査し、知事等の認証を得て公表する制度が創設されておりますが、これらが適切に実施されることを期待しております。

また、地籍調査の実施費用負担は、国が50%、都道府県・市町村各25%、特別交付税により都道府県・市町村の負担金はおのおの実質5%でございますが、財政難からこの費用が捻出されていないことが整備の遅れにつながっていると思います。これらを改善され、地籍調査が全国的に進むよう期待しております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、ほかの委員、まだ御発言ない委員が何人かいらっしゃいますけれども、いかがでしょうか。染谷委員の手が挙がったようです。染谷委員、お願いできますでしょうか。

【染谷委員】 今、地籍調査の遅れのお話がありましたが、まず、地籍調査のことで、地方自治体もこれは本当に早く済ませたいと思っています。静岡県の平均は25%の進捗率というところなんです、私、具体的にいつも思うことは、災害が起こるたびに、特に3.11の後は、沿岸部の地籍調査が優先されるという中で、内陸部の地籍調査に係る補助金等が減っていて、やりたくてもやれないという事情がございます。ですから、地籍調査を進めていくに当たっては、遅れているところについても速やかに進んでいけるような国の制度がよいなと思っています。

それから、これは資料3の52ページのところになりますが、宅地建物取引法施行規則の一部改正に基づいて、今後はアパートとかマンション、あるいは宅地を紹介するときに水害ハザードマップを示さなければならないということになったようですが、これからはいいですが、既にそのような場所に住んでいる方、そして、特に高齢者施設等がこうしたハザードマップの危険地域、浸水地域であったり土砂災害危険地域であったりするところに多く存在しています。こうした福祉施設関連のものをできるだけ早く危険な場所から移設していただくための制度も必要なかというふうに思っております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、吉原委員、お願いします。

【吉原委員】 ありがとうございます。今回、具体的な資料を拝見しまして、この数年間の間に非常に多くの政策議論と政策立案が進んできていることを改めて実感いたしました。そして、土地については、従来の不動産取引を円滑に促進する、利用を進めていくという方向性ととともに、市場に任せているだけでは解決が難しい課題にどう取り組むかということが政策の論点として明確に位置づけられたということが特徴的であると感じております。

短期的な経済的インセンティブの課題というものが空き家・空き地はじめ出ている中で、先ほど瀬田先生やほかの委員の方々からも御意見がありましたけれども、どうやってこれを、行政だけではなくて民間の力を使って実現していくのかという非常に本質的な問題が出てきていると感じています。

土地基本法において所有者の責務などがうたわれたわけですが、やはり責務をう

ただだけではインセンティブは働きづらいわけで、この仕組みを落ち着いて息長く考えていく必要があると思います。簡単には答えが出ない問題ではありますが、民事基本法制の見直しなどと並行しつつ考えていかなければならないと思います。

そして、今回の企画部会の目的の1つとして、所有者不明土地特措法の見直しがあるということで、先ほど御担当の方からモデル調査が進んでいますというお話がありました。調査結果から課題を抽出して御共有いただけるということでしたので、どのような課題が現場であるのか、そして法律の中で新しい規定が設けられましたけれど、それについて現場からどういう声が聞こえてきているのかということをお話いただけたらと思っているところです。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

あと清水委員、いかがですか。御発言ございますか。

【清水委員】 最近の土地政策の動向ですね、土地基本法が改正されて、国土調査法が改正されて、さらにそれに関連して不動産登記法も改正されるという、国交省を中心に法務省等々も連携して大きな改革の中にあるわけです。それで、国交省、本省でも不動産・建設経済局が誕生しまして、土地政策審議官という大きなポストもできて、土地政策課という課もできてということで、土地政策全体の大きな活気にあるというふうに理解していますけれども、社会的にそれが大きく注目されているかということ、新聞の報道、テレビ、マスコミ等々の報道を見る限り、私の見方かもしれませんが、あまり浸透していないというふうにも感じています。

どうしても土地政策というのは所有権等の私権に関わる政策を展開していきますので、国民の大きな理解がないと前進させていくというのは大変困難なものですので、どういうふうに社会全体への広報をされようとしているのかというのがちょっと気になっております。世の中、コロナの問題で大変ですから、そうそう、難しい状況かとは思いますが、今月の土地月間にも国民の皆さん、社会全体へどういうふうに土地問題の重要性、土地政策の現在の動きをお伝えしようとしているのかというのがあまりよく見えないものですから、若干心配になって発言させていただきます。

以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

委員の皆さんの御協力いただきましたおかげで、予定の時間内で事務局にもお答えでき

る時間が少しありますので、ここで事務局並びに関係課より、いただいた御質問、あるいはコメント返しをしていただければと思います。

まずは、地籍調査について何点かございました。地籍整備課長のほうはいかがでしょう。

【地籍整備課長】 草間委員から格差のお話がありました。なかなか各都道府県・市町村の中でどこが進んでいて、どこが遅れていて、それはなぜなのかというのは、なかなか一概には難しいところがございます。自治体の意識の差によってきたところが基本的には大きいのかなというふうに思いますが、ただ、傾向といたしましては、先ほど申しましたように、都市部というのは非常に権利関係が複雑で、かつ、権利者も多くて、なかなか地籍調査自体が難しい側面がございますので、そういったところでなかなか進んでいないということ。それから、農村部になりますと、土地改良事業、圃場整備などで換地を行って確定の測量して登記所に登記をするというプロセスがあって、それをそのまま地籍調査と同等の扱いとして整備をすることが可能な仕組みがございます、こういったことで農村部は比較的高いというような傾向がございます。

ただ、都市部は非常に遅れているという傾向がございますので、先ほど申しましたような所有者不明でも進められるような仕組みが新たにできたことですか、街区だけを先行してやれるような仕組み、さらには地籍アドバイザーという仕組みがありまして、非常に経験豊富な方を国交省に登録いただいて、市町村に支援、御助言いただくような仕組みもございます。

また、そこまで地籍調査というのはお金がかかるものではなくて、平均しますと、市町村、単純平均ですけれども、1,000万円以下ぐらいの毎年度の支出で大体地籍調査をやられている。もちろんいろいろなケースがございますが、そういった規模感なんかもよく発信して、今、尻込みしているところの市町村にもぜひ働きかけて進めてまいりたいなというふうに考えてございます。

取りあえず以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それから、地価公示について若干御質問的なものがあったかと思えます。地価調査課長、お願いできますか。

【地価調査課長】 奥田委員と井出委員のほうから地価公示の関係のコメントをいただいたところでございますけれども、今回の見直し、先ほど御説明した点は、先生方の御指

摘にあったような、しっかりと地価動向を把握していったら、その影響を捉えるということ、そして課税評価などへの影響がないということとの両立が大事だと思っておりますので、まずは、今年度、来年度は試行というふうに考えておりますので、その結果をしっかりと、そうした課税への影響がないかといったことも確認しながら、どれぐらいの規模でやっていけるのか、どういった場合だったら隔年でやっても大丈夫なのかということを検証しながら進めていきたいというふうに考えております。

【中井部会長】 ありがとうございます。

あとは大きくは皆さんからのコメントだったかと思っておりますので、最後に、事務局の土地政策課長から一言いただければと思っておりますけれども、最後にモデル調査の結果をうまく反映させるというか、詳しく教えてほしいというような御要望もありましたので、それも含めてお願いできればと思っております。

【土地政策課長】 ありがとうございました。土地政策課長の千葉です。

今、お話がございました吉原委員からのモデル事業への調査結果の反映、まさにそのこと自体も目的としてモデル事業をやっていますし、ランドバンクにしましても、地域福利増進事業にしましても、モデル事業を通じて担い手を育てていく、あるいはやる気になってもらう、そういう意味もございます。いずれにしましても、実態をよく踏まえた御議論をいただくためにも、しっかりとモデル事業を通じていろいろなことをこの場に御提供できるようにやってまいりたいと思っております。

それから、国民にどれぐらい定着しているのという、これは清水委員からお話ございました。まさにそのとおりだと思います。この後、民法の改正等、極めて国民生活に大きな影響が及ぶような大改正も控えております。所有者不明土地法、土地基本法の理念の改正も含めまして、昨年令和元年12月の中間取りまとめでも国民に広く周知させるようにしていかなければいけないよねと、まさにそのとおりだと思います。

土地月間、まさに今月そうなんですけれども、冒頭、土地政策審議官の方からもお話しございましたように、やや例年ベースプラスアルファぐらいで、コロナのために若干マイナスになっていると。そんな感じで、なかなか仕掛け方が難しかったというのがございますが、国民的関心をどう高めていくのか。特に民法の改正なんかを念頭に置くと影響が非常に大きいので、そこは関係省庁ともよく連携しながら、しっかりと考えていきたいと思っております。

それから最後に1点だけ。公共団体への動機づけ、これは非常に大きな論点だと思っ

います。これは土地政策だけではなくて、都市行政もそうでしょうし、あらゆる行政が、直轄事業を除いて公共団体を介してやっているということが多いため、どういう形でやる気になっていただくのか。規制というやり方もあるでしょうし、誘導というやり方もあるでしょうし、みんなが乗っていくプラットフォームというものを国がつくっていくというようなやり方もあるでしょうし、モデル事業という形で自治体と民間の方を直接国が広くすくい上げていくようなやり方もあるでしょうし、土地基本方針に盛り込まれた政策は非常に広範なので、一概にこういう勝ち技でというのはなかなか言えないんですけれども、これも関係省庁、関係部局を含めて、個々の政策ごとに落とし込んでしっかり考えていきたいと思っております。その際には、しっかり実態を押さえた上でやっていかなければいけないと思っておりますので、いろいろ自治体のお声をお聞きしながらやっていく必要があるかなと考えております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。ちょうど予定しておりました時間になりましたので、この辺りで意見交換は終了させていただきたいと思っております。

本日いただきました御意見につきましては、事務局において検討課題として整理していただきまして、次回以降の調査審議に反映していただくこととさせていただければと思います。

次回以降は少しテーマを絞りながら順に議論を深めていきたいと思っておりますので、積極的にまたところどころで御発言いただければというように思っております。

それから本日は、この分科会としては初めてウェブ会議という形を取っておりまして、諸準備に大分事務局のほうで御苦労されたようなので、感謝申し上げます。以降もウェブ形式で行うことがあるかなというように予想されておりますが、一、二回やると大体諸問題は解決して、その後スムーズになっていくと思っておりますので、次回以降こういう形で行うといたしましても、もう少しスムーズに会議自体を進行していただければいいかなと期待をしております。

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

進行をここで事務局のほうにお返しいたします。

【企画専門官】 中井部会長、ありがとうございます。

また、委員の皆様におかれましては、本日は長時間にわたる御審議ありがとうございます。

した。

今、部会長のほうからも御指摘ありましたとおり、冒頭の音声の不具合をはじめまして、会場側の不具合で大変御迷惑をおかけまして誠に申し訳ありません。次回以降におきまして、改善してまいりたいと思います。

次回については12月を予定しておりますが、議事等も含めまして詳細につきましては、追って御連絡させていただきます。

以上をもちまして、第37回国土審議会土地政策分科会企画部会を終了いたします。本日は貴重な御意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

ウェブ参加の皆様におかれましては、画面下部に並んだアイコンの一番右端の赤い×ボタンを押していただき、会議から御退出いただきますようお願いいたします。

— 了 —