

第49回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和4年10月12日

【国土調査企画官】 お待たせいたしました。定刻より少し早いですが、委員の皆様方お集まりですので、開始させていただきたいと思っております。ただいまから、第49回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催いたします。委員の皆様方には、お忙しいところを御出席いただき、誠にありがとうございます。

私、事務局を務めます国土交通省不動産・建設経済局土地政策課国土調査企画官の米田でございます。しばらくの間、進行をいたします。

本日の会議もウェブ会議併用での開催となっております。通信トラブル等がございましたら、何とぞ御容赦いただきますようお願い申し上げます。ウェブで御参加の皆様におかれましては、御発言の際は手挙げ機能を活用いただき、マイクのオン、オフを都度お願いいたします。また、会議の傍聴を御希望された方もウェブにてお聞きいただいておりますことを御承知おきください。

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

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

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いたしたいと存じますので、御了解いただきますようお願いいたします。

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送付または席上配付しておりますほか、画面でも表示いたします。不備等ございましたら、チャット機能にて事務局にお申し付けください。

それでは、これより議事に入ります。本日は、中井部会長が御欠席ですので、以降の議事進行につきましては、部会長代理の井出委員にお願いしたいと存じます。井出委員、どうぞよろしくをお願いいたします。

【井出部会長代理】 成蹊大学の井出です。どうぞよろしくをお願いいたします。

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たいと存じます。

前回から土地基本方針の次期改定を見据えた深掘りすべき課題の抽出、調査・検討を行うため、委員の皆様からのプレゼンテーション、そして関係団体からのヒアリングを行ってきております。第2回目の今回は、まず国土交通省から、改正所有者不明土地法の施行について、次に土地月間の取組について説明をお願いいたします。続いて杉山委員、井出、田村委員の順でそれぞれプレゼンテーションをお願いいたします。また今回は、田村委員からの御推薦により、兵庫県立大学大学院の澤田准教授にお越しいただいております。澤田准教授には、災害リスクを共有するための土地利用に関して、事例を交えてお話いただきます。

今回もかなり議題が多くなっていますので、説明者の方は、進行にどうぞ御協力をよろしくをお願いいたします。

それでは、資料1及び2について、土地政策課の高山課長より説明をお願いいたします。

【土地政策課長】 国土交通省土地政策課の高山でございます。報告事項2点ございまして、資料1が改正所有者不明土地法の施行についてということでございます。

おめくりをいただきまして、この改正法、さきの通常国会で5月に公布をされております。6か月以内の施行ということで、11月1日の施行を目指して、今準備をしております。

法改正事項、3点大きい柱がございましたけれども、改正事項のうち、政令等下位法令に委任しているもの、どんなことを定めるのかということで、本日、概略を御説明いたします。

1つ目の利用の円滑化の促進ということで、1つは地域福利増進事業の対象事業の拡充でございます。災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備を追加したところですが、災害関連施設の種類としては、備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽、これを政令にて定めるものです。

再生可能エネルギー発電設備については、政令で、発電した電気を災害時に地域住民に供給するというのを定めた上で、さらに基本方針におきまして、電気を公益的な施設に供給する、あるいは売電収入を活用するなど、地域に還元するというのを定めます。

また、地域への影響が特に大きいと思われますので、丁寧な説明を実施するというのを明らかにし、また、事業実施後につきましても、十分なモニタリングを実施するんだということを明らかにしようとしています。

2点目、地域福利増進事業、使用権の設定を最長10年から20年に延長できることに

しておりますが、その対象となる事業につきまして、右にありますように、交通施設、公園、緑地、購買施設、災害関連施設、再生可能エネルギー発電設備ということで、地域に不足するもの等勘案しまして、これらを対象にしたいというものでございます。

3つ目、地域福利増進事業の対象土地の拡大でございますけれども、建物があっても特に利用されないと見込まれるものについては追加をするということで、その要件について、劣化等によりまして建築物がその本来の用途に供することができない状態になったことが認められる場合、それから、大臣が定める耐用年数を超えているというような客観基準も加えまして、これらに該当する場合には朽廃建築物と見なして対象土地にできるということとを定めます。

おめくりいただきまして2点目、災害の発生防止に向けた管理の適正化でございますけれども、管理不全土地につきまして、行政による勧告・命令・代執行ができるという制度を創設いたしました。その運用方針として、基本方針におきましては、この勧告に先立って自発的な管理を促すということですか、民法に基づく管理制度の活用を含めた適切な措置を検討するということを示したいというものでございます。

3点目の大きな柱、推進体制の強化ということでございます。対策計画につきましては、協議会を設置して御議論いただくことですか、あるいは空き家の対策計画を変更して、兼ねる計画とすることなども明示をしております。また、推進法人につきまして、期待される業務の内容ですか、これを積極的に活用していただきたいという方針をお示しし、また他の政策分野との連携ということに関しまして、空き家対策との連携、さらにはまちづくりの政策との整合性の確保といったことを記載します。

以上のような運用の詳細を定めた上で、11月、本格的に施行できる準備を整えたいということでございます。

それから、報告の2点目でございます。資料2、土地月間についてを御覧ください。これは毎年でありますけれども、10月を土地月間、10月1日を土地の日と定めまして、土地政策に関する広報・啓発を行っているところでございます。今年も右にありますような講演会を開催したり、また、2枚目でございますようにポスターコンテストを行いまして、これら大賞に選ばれたものなど、あちらこちらに掲示をすることによって広報を進めたいというものでございます。

国交省からの報告は以上でございます。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

それでは、委員のプレゼンテーションに移らせていただきます。まず初めに、資料3について、杉山委員、お願いいたします。

【杉山委員】 杉山でございます。私はディベロッパーでございますので、ディベロップメントの現場で行っておりますタウンマネジメントの取組を御紹介させていただきます。

一つは、仙台市郊外の住宅を中心とした泉パークタウンにおけるタウンマネジメントの取組を御紹介し、もう一つは、大手町・丸の内・有楽町地区という都心部でのエリアマネジメントの取組を御紹介させていただきたいと思っております。地域の持続的なまちづくりの取組を考えていく上で、一つの参考になれば幸いです。

まず、泉パークタウンの概要から御紹介したいと思います。泉パークタウンは1969年に開発を始めまして、既に50年、半世紀を過ぎてまだなお開発をしているというプロジェクトでございます。JR仙台駅の北西約10キロに位置しておりまして、東西約6キロ、南北3キロ、計画面積が1,074ヘクタール、計画世帯数が1万3,000戸、計画人口5万人という大規模ニュータウンでございます。東西6キロというのは、東京で言いますと直線距離で東京駅から新宿駅の距離に相当致しますので、大凡の規模感を御想像いただければと思います。

当時、5万人といった大規模なまちづくりを行うというのはあまりケースがございませんでしたので、当時の担当者は全国の5万人規模の都市の電話帳を全て集めまして、このクラスの都市における職業、店舗など、都市に必要な様々な機能を調べまして、マスターづくりの指針としたところでございます。

これは仙台市のベッドタウンとしての機能を担いつつも、ニュータウン自体が独立した機能を持つ新しい都市となることを目指して、「住む」「働く」「憩う」「学ぶ・集う・楽しむ」といった、人間の生活に必要な様々な機能をバランスよく配置した「機能複合型都市」を基本コンセプトに開発を進めてまいりました。本年2月には、最終となる第6住区の一部工区「朝日」が竣工したところでございます。

泉パークタウンを開発するにあたりましては、長期の事業になるということをご認識いたしまして、振れることなく事業を取り進められるようにということで、3つの基本理念を定めております。

1つが、パークタウンマインド。人と自然が調和した、快適で美しい環境づくりをする。多彩な生活機能の配置を目指したということでございます。

2つ目が、コミュニティークリエイイト。コミュニティー形成を重視した街並み設計やコ

コミュニティーの成長を誘導・サポートしていこうということでございます。

3点目がシビルライセンス。1軒の家だけでなく、まちそのものを財産として共有して、まちに住む全ての人々がまちづくりの主役としてまちを成長させていくという趣旨でございます。

こういう理念を掲げまして、半世紀に渡りまして住まわれている方々や仙台市とともにまちづくりを進めてきたということでございます。

これが全体図でございます。緑のところは住宅エリア、赤いところがタウンセンター、黄色いところがスポーツ・レクリエーションゾーン、一番上でございます青いところが働く場所、インダストリアルパークゾーンでございます。

参考までにタウンセンターの写真を見ていただきますが、泉パークタウン中央に位置しております中核施設と致しまして、ホテルやプレミアムアウトレット、それから商業施設でありますT a p i oといった施設を配置し、このエリアの人々の利便、集客に資してございます。もちろん各街区にも商業施設を中心としたセンターエリアがございます。

次でございますが、スポーツ・レクリエーションゾーンに、スポーツガーデン、ゴルフ場、乗馬クラブといった施設を配置しています。これは1985年に最初の施設となるスポーツガーデンを設け、ゴルフ場等をつくりまして、住民の皆様の健康増進にも資するというものでございます。

次に、文化・教育施設ですが、97年に宮城大学、98年に宮城県立図書館、仙台白百合学園、といった学校・教育施設等を誘致し、昨年には、JCHO仙台病院（旧仙台社会保険病院）を誘致してございます。

次に、タウンマネジメントの1つということで、植栽帯管理組合のセミパブリックスペースの管理を御紹介いたします。91年販売の4期の「桂」以降、5期の「紫山」まで、緑豊かな景観、街並みが将来にわたって維持されるように、事業主がイニシアルを負担いたしまして設置しました植栽帯、これを住民がランニングを負担する植栽帯管理組合において管理するという形で現在まで運営をされております。

この植栽帯管理組合というのは住民で結成されておまして、私有地の一部を緑のスペースとして統一的に植栽をすることで、美しいまち並みの形成に大きく寄与しているものでございます。先ほど御紹介しました3つの理念のうちの1つで、まちにお住まいの方がまちづくりの主役ということで、50年、100年にわたってまちづくりをしていくという、シビルライセンスの理念を御理解いただいた住民の方々が、こうした景観に対して

高い意識をお持ちいただいていることも、こうした取組が続いている大きな理由と認識しております。

それから、もう一つ、コミュニティーバスを運行しております。仙台市営地下鉄の泉中央駅と泉パークタウンを結ぶ地域循環型のコミュニティーバス、パークバスという取組でございまして、2006年4月から運行しております。利用される方は、年間5,000円の会費で利用可能ということでございまして、公共バスの便数が少ない時間帯にバス便を運行し、通勤以外の用途での往來をサポートしております。会員数が約2,000名で、約8割が女性、また利用者の8割が50歳以上の高齢者となっております。

なお、利用者からの会費収入の割合は、運営収入全体の1割程度に過ぎない一方、コース上に営業施設を有する支援企業からの会費収入が大半を占めておりまして、機能複合型都市として整備してきたことが、住民の移動をサポートしているとも言えるかと思えます。

さて、開発からもう半世紀が過ぎたということで、泉パークタウンにおける人口・世帯数も大きく推移しております。少子・高齢化による人口減少等の社会構造の変化は泉パークタウンにおいても同様でございまして、高齢化や空き家の増加が懸念されているところでございます。泉パークタウンでは、引き続き世帯数は増加しておりますけれども、少子・高齢化に伴う世帯人員減少を受けまして、人口は2010年代半ばより減少に転じたところでございます。

次の図表ですが、住民の高齢化や空き家の増加といった街のコンディションを把握して、今後の対策と必要な課題を整理していくことを目的と致しまして、株式会社泉パークタウンサービスにおきまして、泉パークタウンの人口構成、空き地・空き家の分布調査を毎年実施してございます。こちらの表は泉パークタウンのエリア別・年齢別人口データですが、上段の右から2番目が、第2期に開発しました寺岡地区というところでございます。1980年に販売開始したエリアでございまして、ここでは65歳以上の高齢化率が44.7%と、パークタウン内で最も高くなっております。その左隣が第1期1974年に販売開始をいたしました高森地区でございまして、ここでは75歳以上の後期高齢化率が18.5%と泉パークタウンの中では最も高くなっております。このエリアでは、若年層の方にお住まいいただく、誘導するという意味で、住民の年齢が一律に上昇しないように、2005年以降、ファミリータイプの分譲マンションを3棟供給したこともございまして、人口構成の山・分布が分散してございます。

次の図表はエリア別空き地・空家調査の総括表でございまして、空家の問題が、火災や倒壊

等の危険、衛生面など様々な問題に繋がる惧れがあることは御承知のとおりでございますが、泉パークタウンにおきましても、空き家の増加を防止するということが、まちの価値の維持向上に大変重要であるとの認識の下、毎年調査を実施しております。

泉パークタウン全体の空き家率は0.7%でございます。仙台市の11.6%や、泉区の8.0%の空室を大きく下回る水準となっております。これは多彩な生活機能を配置してまちづくりを進めてきたパークタウンが、引き続き仙台市においても、このエリアを望まれて移住してきている方が多いということだろうと思います。やはり昔からの居住者にとりましても、新しく居住する方々にとりましても「住みやすいまち」としていくことで、お住まいの方々の循環が生まれ続けまして、空き家のないまち、来街者にとって常に訪れたいまちであり続けることができると考えております。

次に、新しい開発街区でのタウンマネジメントを御紹介します。こちらは最終工区である第6住区(街区全体面積148ヘクタール)の約3分の1を開発した「朝日」と呼ぶ街区(721区画)です。当街区におきましては、来年4月に居住者向けに各種サービスを開始すべく、準備を進めております。

泉パークタウンでは、仙台市を含めた会員で協議会を発足し、国交省のスマートシティモデル事業に選定されておまして、「朝日」では、今後の社会課題を解決するべく、低炭素社会・循環型社会の形成に寄与するソリューションやサービスを導入することで、新しい暮らしを提案していくことを基本方針として開発を進めています。

郊外型住宅では、町内会や自治会組織への加入率が低下したり、役員のなり手が不足したりするなど、タウンマネジメントの持続性が課題となる場合がございます。冒頭申し上げましたように、泉パークタウンはシビルライセンスの理念をご理解頂いた上で街づくりを進めてきておりますが、ここでは新しいまちづくりに向けて、タウンマネジメント社団法人を設立いたしまして、運営していこうということでございます。

このタウンマネジメント社団法人は、地域課題を自主的に解決する自立的なまちづくりの実現を目的に設立され、当該社団法人が管理する共用施設等の運営管理や施設修繕積立金の運用、官公署・周辺自治体及び地域のまちづくり団体等との渉外業務、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成、その他良好な環境を確保するための必要な業務、などを行います。第6住区はスマートシティを目指したということもございますので、当社以外にも事業者がございまして、朝日の事業者としましてはパナソニックホームズ(株)、関電不動産開発(株)、そして三菱地所(株)の3社でございます。この事業

者3社が基金拠出したしまして当該社団法人を設立し、基金拠出社員として議決権を保有し、今後はタウンマネジメント法人与会員間契約を締結頂いたご購入者に1宅地につき1議決権を保有していただきます。当初は事業者も議決権を有しておりますけれども、宅地の販売が進むにつれて徐々に事業者の議決権割合が減少していき、住民主導のタウンマネジメントに移行していく予定でございます。

このタウンマネジメント社団法人の運営にあたりましては、1宅地当たり月額約5,500円を御負担いただいて、センターハウス等の共用施設の運営・管理費や各種提供サービスの利用料、タウンマネジメントの運営管理費に充てるということを考えてございます。

それでは、時間もございますので、大丸有（丸の内・大手町・有楽町）地区の都心型のタウンマネジメントについて御説明をしたいと思います。場所は御案内だと思いますので、次のページでエリアマネジメントの状況を御説明したいと思います。

こちらでは1988年に、ハードを更新するための役割を担う大丸有協議会をつくりました。その後、1996年には、千代田区、東京都、JR東日本、それと大丸有協議会の4者でまちづくり懇談会を結成しております。そのほかにも環境や健康といった社会的課題を解決するための「エコツェリア協会」、それから、エリアマネジメントの協会である「リガーレ」という2つの団体を設立しまして、まち全体を包んで地域をあげた街づくりに取り組んでいるところでございます。

エリアマネジメント団体は、開発業者によるプロモーション活動費や行政支援などを受けており、資金面でも独立した組織になり得ていないのが実情でございます。泉パークタウンと同様に、大丸有でも担い手と資金の確保に苦勞しているということでございます。

リガーレでは丸の内仲通り等でエリアマネジメント広告を販売して広告収入を得ておりますほか、キッチンカーなど出店者から売上に応じた出店料をいただくことで、自主財源としているところでございます。最後に、タウンマネジメント・エリアマネジメントの難しい点を簡潔にまとめてございます。人を引きつけるまちであり続けるためのタウンマネジメントには、やはり、「ひと・まちへの想い」と、「活動の担い手」と、「活動を支える資金」、この3つが必要でございますが、なかなか全てが揃うということは難しいということでございます。先程の大丸有のエリマネの例では、公有地を活用し、そこで得られる広告収入や場所使用料、街づくり協力金としてイベント実施者から得られるフィー収入をこういったエリアマネジメントの活動資金につなげているわけですが、こうした取組がで

きますのも、道路法や屋外広告条例といった規制を緩和する法律や制度を、国や自治体に整理していただけたおかげでございます。

今後もこうした取組を支える規制緩和や制度整備が進むことで、公共空間の利活用とともに持続的なエリマネ活動に必要な資金をエリマネ団体が自ら得られる方策が広がることを期待しております。

地域並びに行政と手を携えながら、地域を巻き込んだ持続的なタウンマネジメントに向けて、今後も試行錯誤を続けてまいりたいと思っております。

私からは以上でございます。

【井出部会長代理】 御発表ありがとうございました。

続きまして、資料4について、私から発表させていただきます。改めまして、成蹊大学経済学部の井出多加子です。本日は、貴重な機会をいただきありがとうございます。私は経済学の研究者として、不動産市場の実証研究だけでなく、実は労働市場の研究も行ってきております。本日は、中期のマクロ的視点からお話をさせていただきます。次、お願いします。

近年、土地基本法が改正されまして、公共の福祉、そして所有から利用へ、適正利用ということが明確に方向性として示されてきました。これらの考え方の柱は、市場の自由で公正な取引を促進するというところにあると思います。そのため、それらの阻害要因となっている様々な課題、例えば、所有者不明土地の問題、相続登記の制度の改正、地籍調査の促進といったことが、近年では非常に丁寧に審議、検討が行われ、本日の事務局からの報告にもありましたように、政策が着々と進められているというふうに感じております。

そうしますと、今後は、今、新しい時代への転換期にありますので、自由で公正な取引を促進するという今までの中立的な姿勢から、より新しい、多様な社会課題に対応するために、より積極的なアウトリーチ的な政策が必要になっているのではないかと個人的には考えております。次、お願いします。

既にいろいろな答申が各種の審議会、国交省でも出されているわけですが、特に住宅管理に関しましては、平成12年に出されたように、職住接近ですとか既存ストックの再生・循環ということが既に20年以上前に提起されているわけです。次、お願いします。

日本経済の構造的課題ということで、こちらはマクロの経済学を教えるときに必ず一番最初に示すものなんですけれども、土地（不動産）は生産の重要な要素であって、その生産性はまさにその上で行われる多様な経済活動によって決定されるということです。現在、

日本経済は非常に難しい局面にありますけれども、その要因として挙げられているのが企業の国際競争力が低下し、労働生産性が低下、そして、競争と技術革新による雇用システムが著しく劣化してきているということだと思います。そして、そのために技術革新によって、雇用を創出するということが要になっています。不動産の生産性を高めるために、積極的な設備投資による雇用創出、そして、労働市場の改革が重要です。しかしながら、近年では、多くの国々で技術革新によって格差が拡大している。そして、それが大きな社会不安をもたらしているということが言われています。次、お願いします。

このような社会的・経済的な変化を御紹介したわけですが、こういった中で、政策としてどういったことを進めていくかということで、私なりに幾つかの意見を述べさせていただきます。と思っています。

外的要因はここで挙げられておりますが、先ほどの説明に加えて、非常に自然環境が変化していて、様々な災害リスクが激甚化しているということが挙げられます。そして、内的要因ということで、生産性の低下ということは、先ほどお話ししましたが、多くの若い人たちが、非常にライフスタイルに関する意識が大きく変化してきている。そしてまた、外的な変化とリスクの高まりによって非常に大きな将来への不安を抱えている。そういったことがさらに少子・高齢化に拍車をかけるのではないかとというふうに懸念しております。次、お願いします。

私は研究者として、特に獨協大学の倉橋先生とここ数年、住宅のアフォーダビリティということの実証研究を行ってきております。世界各地で、低金利で住宅の価格が上昇する中、所得がそれほど伸びないということで、大きくアフォーダビリティが低下しています。OECDなどでもこういったことをどういうふうに解決するかということが言われています。特に私は日本とイギリスの研究をしているんですが、やはりどちらの国々でも非正規雇用が拡大している。さらに日本においては、賃金格差が特に男女、あるいは非正規と正社員の間で大きく開いているということがあります。こういったことをいろいろデータで検証しますと、労働環境の悪化というものが、人口移動を通じて住宅価格に影響しているということが検証できているわけです。次、お願いします。

非正規雇用、これは日本のものですが、地域別に見ても、地域差がかなりあるということが分かっています。特に人口減少の多い地域では、観光ということで、交流人口といったものを拡大することで活路を見いだそうとしている地域も多いかと思えます。ただ、やはり非正規というものは、特に宿泊、住宅関連サービスといったところに集中していて、

あまりに観光産業に依存し過ぎると、非常に地域として脆弱になるということも、同時に指摘されています。次、お願いします。

こういった格差が拡大してくると、私どもだけでなく海外の研究者でも、格差の拡大が実は住宅価格を押し上げたり、空き家を広げているんだということが検証されています。したがって、政策の具体的な1つの方向性としては、より低廉な価格で、若年層が安心な居住を確保できる、そういった状況をつくり上げていくということが大切だと思っています。次、お願いします。

具体的には、いろいろデータを検証しているんですが、住宅価格の年収比というものがよく政策で使われています。これはアフォーダビリティの指標の代表的なものの1つで、ただこれでは不十分だということは言われているわけですが、この都道府県別を見ましても、例えば世帯主の年収の5倍といったことが過去には政策目標として言われたこともありますが、そういったことを満たしている都道府県は非常に少ないです。地価が高くなる地域ではどうしても住宅の価格が高く、逆に非正規雇用が多いために、年収が低いということが生じています。次、お願いします。

これは皆さん御存じのように、若年世帯で単身が増えているということで、ライフスタイルの変化が著しいということです。次、お願いします。

こういったことは、個人の暮らし方のビジネスモデルも大きく変化しているということを示唆していると思います。年功序列に代表されるような、1つの企業に長く働いて、将来の賃金が上がることを前提に、長期のローンで住宅を取得する。そして、1つの場所に長く住み続けるといった、そういったビジネスモデル、ライフスタイルモデルは大きく変化している。特に岸田政権では、労働市場の流動性ということのを重要な政策課題の1つとして挙げているわけですが、実際に様々な実証研究でも、持ち家を取得している世帯は、流動性が低いということが言われています。環境の変化に対応するため、主体的にキャリアアップと転職を行って働き方を選択していく。そのために、必然的に転居の機会ということも増えてまいります。あと個人的にですが、私は世帯を持ちましてから11回転居しております。次、お願いします。

ということで、具体的な提案をここからはさせていただきますが、あくまでも私の個人的な意見であり、また、法的なことに関しては詳細な検討などが今後必要だと思っていますので、単に方向性の1つだというふうに聞いていただければと思います。それでは、次、お願いいたします。

まず1つは、横断的政策。既に国交省の中でも、様々の横断的な政策を行ってきただいて大変ありがたいことなのですが、やはり近年の土地政策は、冒頭で申しましたように、市場環境を整備していった適正な取引を進めるということであり、また、公助と自助の役割分担ということも政策の重要な考え方になってきたと思います。しかし、そういったままでやりますと、やはり格差が広がってきたり、非常に個人では対応できないようなリスクを抱えている地域においては、そのままではやはり取り残されてしまうということなので、より積極的な土地政策を進めていただきたいというふうに考えています。次、お願いします。

政策の実施プロセスということで、これは考え方なので、100年続くような都市計画的な、そういったかつちりしたものを最初に設定、設計し、決定し、実施していくといったことは、非常に変化の激しい現代社会においてはかなり難しいやり方になっているというふうに考えています。次、お願いします。すみません、時間があんまりないのでスキップして申し訳ありません。

近年のソフトウェア開発などではアジャイル型ということで、より柔軟な制度設計ということが行われていますので、土地政策においても、産業政策や雇用政策、そういったものと連携をしながら、より柔軟で積極的な政策の実現ということを目指していただきたいと思います。次、お願いします。

そのための政策の指標ということも充実することが大切だと思っています。先ほど、個人的な研究の成果と検証として、住宅価格の年収比、あるいはハウジングアフォーダビリティということをお話ししたわけですが、近年、日本でも外国資本とか、あるいは海外の方々の不動産取引というのも拡大しております。そうしますと、住宅価格の平均ですとか商業地の平均価格だけを見ては、実態と乖離してくる部分があるということを確認する必要があると思います。特に労働関係に関しては、格差に関するデータというのが日本では非常に不十分であって、格差の検証ができないということがあります。先進諸国では非常に雇用関係のデータ、あるいは消費関係のデータ、住宅取引関係のデータを統合したような政策指標がつくられていますので、そういった横断的な政策指標というものも検討していただければと思います。次、お願いします。

そういった、政策の横断的な指標で何を指すのかということなのですが、2番目の提案として、居住の流動性を高めるようなスキームを検討していただきたいということです。日本では非常に諸外国、先進国に比べて所有権の権利が強いということが言われていまし

て、長期に定住して土地・建物を所有するというのが、今まで安心した暮らしを実現するための手段というふうには考えられていましたが、逆に地域によっては、売却のリスクといたったものも高くなっているわけで、流動性が低くなっています。流動性が低いと売却のリスクは高くなって、むしろ管理者としての責任が大きく負担になってきているわけです。逆に短期の一時滞在というものはいろいろな賃貸契約がありますが、中期的に安定して居住を確保できる、そういったものがまだまだ不十分であるというふうに感じています。

空き家問題と地域活性化のために、研究として移住者へのヒアリングをずっと行ってきたんですが、先日実施したヒアリングでは、子育て世帯が空き家を購入して移住したり、さらに遠方に移住したという方々にお話を伺いました。当初、自然豊かな場所で生活したいということで空き家を購入して、リノベーションして住んだけれども、通勤時間のみが長くなってしまったですとか、別の事例では、家族と過ごす時間を増やすために仕事をやめて移住をしたということで、先ほど杉山委員のお話にもありましたように、やっぱり職と住というものは密接につながっていますので、職を切り離して住だけを見ても、地域の課題というのは解決できないというふうに思っています。

移住された方々のいろいろなお話をお伺いしますと、多くの自治体の政策では、人を集めるということは実施しているけれども、家、仕事が実際に行ってみるとない。あるいは、空き家の購入を支援はしてくれるが仕事がない。したがって、移住で戻ってきてしまったり、諦めたという方々のヒアリングも行っていきます。ということで、やはり家と仕事と地域といったセットでの支援が必要だというふうに思っています。そしてまた、将来の子どもの教育ということを考えると、永住するかどうかはまだ不明だという方々もたくさんいらっしゃいました。

ということで、地域に貢献するけれども、一生そこに長く住み続けるということは分からないという方もたくさんいらっしゃるわけで、中期に安定した居住を進める。そして、スムーズに次の方に居住を移していく、そういったようなスキームがあればというふうに思います。次、お願いします。

強過ぎる細分化された所有権ということになりますと、やはり皆様よく御指摘のように、権利調整に困難で時間を要し、本日の冒頭の説明でも、様々な工夫が紹介されておりました。個人では対応できないリスクというのが大きくなっておりまして、特に災害リスクが高まりますと、やはり引っ越したいという必要性は皆さん感じられたとしても、既に持ち家を持っている場合に、非常に転居ということに関して心理的、あるいは経済的な負担と

いうものが大きくなります。

先日、実はURの再開発事業を見学させていただいたんですが、団地を集約して、残った土地を分譲するというのを計画されていました。その地域は非常に浸水の被害が大きいため、分譲する前に、大規模な雨水貯留槽を設置したそうです。地域の課題をURとして積極的に解消し、その上でタウンマネジメントといったことを条件に、ディベロッパーさんに分譲するというのを計画されているというお話でした。このように、大規模災害ですとか様々な地域の課題というものは個人での対応が困難で、そのために先ほどの御発表でも、いろいろな工夫がなされていたと思います。次、お願いいたします。

ということで、そろそろお時間も近づいてきたんですが、具体的には、いろいろな柔軟な居住を進めるということでは、最近ではセールスリースバックですとかリバースモーゲージといったこともありますので、個人的にはセールスリースバックなんかを特例措置なんかと組み合わせることで、より自発的に早い段階で移転していただくということで、積極的に進めてもよいのではないかと考えております。

また、実は定期所有権ということで、既に平成9年度に研究会の報告書が出されておりますので、従来の所有権を移転することを頑張るといった政策もありますが、それに加えて、より負担の軽い、あるいは価格の軽い、あるいは権利が一定程度制限されたタイプの、そういった居住形態の市場取引ということも検討していただければと思います。次、お願いいたします。すみません、時間になってきました。

個人的には20年以上不動産のオークションを研究しておりまして、日本ではまだまだ公開の不動産オークションというのは非常に限られていると思います。海外では様々な制度的な整備というものが進められています。次、お願いいたします。

実は、こういった公開オークションというのは、日本では空き地とか耕作放棄地、そういった低利用の不動産の活用につながるのではないかとこのように思っていますので、所有権移転のためのオークションというよりも、むしろこういった空き地ですとか低利用の場合には、様々な定期所有権ですとか、多様な権利の売買に活用することができると思っていますので、そういったことが地域の活性化、そして新しいビジネスチャンスにつながるというふうに考えております。

すみません、長くなりました。以上で発表を終わらせていただきます。御清聴ありがとうございました。

続きまして、資料5について、田村委員からお願いいたします。

【田村委員】 私のほうからは、災害リスクを踏まえた土地利用を考えるとということで、御提案をさせていただこうと思っております。

今後の土地政策を考える上で、将来に想定される災害リスクの排除はできないと考えております。災害はリスクであるとともに、日本の国土の在り方を見直すよい機会、チャンスとも捉えることができます。

本日の話ですが、1) 東日本大震災の事例を用いて問題提起をさせていただき、2) 都市局が進められている復興まちづくりの事前準備の取組、3) 和歌山県の事前復興まちづくりの取組の紹介、4) 現在における土地利用の規制、5) まとめをさせていただいて、6) この部会で「深掘りすべき課題」を提案しようと考えております。

こちらが東日本大震災のときの復興まちづくりの課題をまとめたものです。いろんな問題があるんですが、ざっくり2つにまとめたものを持ってきました。

まず1番目につきましては、津波浸水に対する防災・減災への新たな指針です。東日本大震災が起こった後、災害想定のお考え方がL2、L1と当時言われましたけれども、想定しうる最大規模の災害と、それから、50年～150年規模で比較的起こりやすい災害を想定するようになりました。このような2つの柱で災害想定が見直されるようになったというのが大きな変化です。その中で、起こってしまった災害に対して「ほぼリスクゼロの復興計画を希求する傾向」において「地域の安全性を高めるための復興を目指す」と、事業規模が大きくなり過ぎると再建までに時間がかかる」ということが起こりました。つまり、災害後に取り組んだのでは、地域をどのような形にしていくのか、合意形成に非常に時間がかかったのです。よって、都市構造や被災状況、津波シミュレーション、災害のシミュレーションにより、事前の被災想定等を踏まえた復興計画の検討と事前の合意形成が欠かせません。

東日本大震災における復興の2つ目の課題は、被災地は地方ですので、人口減少、高齢化の傾向が顕著です。なので、将来人口等を見据えた適正な計画規模を出すのが非常に難しかったということです。災害が起こると、これまでの社会的・経済的傾向のトレンドが前倒しで起こることというのは、一般的によく知られています。ですので、地方におけるコンパクトシティの未来を知る意味でも、今後着目していくべき課題でしょう。ということで、まちの安全性とまちの持続可能性というところに着目して、復興まちづくりの課題を考えたいと思っております。

この東日本大震災を契機に、この部会でも所有者不明土地等、いろんな取組が行われま

して、将来の災害における復興まちづくりにおいては確実に助けとなることかと思えます。一方で、災害の復興過程に特化した「まちづくりの過程」についても、認識いただきたいということで、こちらに示させていただいております。

これらにつきましては、復興庁が出しております東日本大震災の教訓のノウハウ集というところに、非常に端的に、お時間を取らずに見ていただく形でまとまっておりますので、ぜひ一度、見ていただければというところで御紹介をする次第です。

復興まちづくりを事前に進めることがよいことであるということについては、どなた様も反対はないんじゃないか。では一体それをどうやって進めていくかということかと思えます。こちらは国交省の都市局が「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン」を出して、事前の取組を推奨しています。具体的には、災害を想定して、具体的な被害想定に基づいて起こり得る問題を把握し、復興を考える上での基本的なデータを整備して、関係者と事前協議することを推奨するガイドラインになっています。計画の内容そのものをガイドラインで示すというよりも、復興まちづくりの手続を記述しているのが、このガイドラインの中身になっています。

では、事前復興まちづくりの取組はどうか、進んでいるのかというのが次のスライドになります。実際に取り組んでいる自治体は限定的であるということです。地域防災計画に、まずこういった復興まちづくりを位置づけているところは、答えた自治体のうち35.5%。都市計画マスタープランに反映して位置づけているというところについては、4.6%しかないということです。これは復興まちづくりを事前を考えるということが難しいということももちろんですが、これは一体どなたの担当なのかというのが非常に難しいところです。つまり、自治体の防災担当は、災害対応の応急・復旧のところは専門であり、マスタープランは、自治体の企画や都市計画部局が担当している。そのような中で、事前復興まちづくりは、どの部局に位置づけるべきものなのか。部局を超えて連携して進めるべき事項については、国等の何かしらの後押しがない限り、地方自治体では、進んでいきませんので、ここのところは考える必要があるのではないかなと思います。

事前復興まちづくりの内容を、災害発生前に考えること事態が難しいのではないかというお声もあるかと思ひ、和歌山県の事例を次に紹介します。

和歌山県につきましては、県単位で復興まちづくりの事前準備に取り組んだ数少ない自治体だと認識しています。東日本大震災からの復興の流れを和歌山県がまとめた資料ですが、東日本大震災の自治体では、平成23年に計画策定をしてから、実際に手が動くのが

平成25年の終わり頃から、実質的には、平成26年からということになります。つまり3年間のブランクがあるということになります。よって、単純に考えても、事前復興が準備されていれば、2年半の期間短縮というのは可能であったのではないだろうかということが問題意識となり、和歌山県の事前復興まちづくり計画のチャレンジが始まったというわけです。

和歌山県はどうしたかという、まず相手先に出かけて行って、被災市町村・県に対してヒアリングを実施しました。

和歌山県の事前復興まちづくりの検討会では、復興まちづくりのまず手続について固めようということで、現地のヒアリングをまとめて、復興の手順、復興まちづくりの手順を順々とまとめられております。そして、もう一つは、コンテンツ、事前復興の中身です。お示ししているスライドは、津波災害からの多重防御のパターンの例なんですけども、実際に絵を描いて、このように事前復興まちづくりの具体的なイメージを示しています。つまり、市町村が事前復興まちづくり計画を検討するときに分かりやすいイメージを具体的なものにしています。

次のスライドでは、和歌山県の海岸沿いにあるまち、これは想定してと記述がありますが、実在するまちのイメージを活用し、事前復興まちづくりの具体例を示しています。これらを基に市町村が事前復興まちづくりにおけるまちのデザインに係る合意形成の検討が進められるということになっています。そしていくつかの市町村では、このイメージ図に基づいて、合意形成のためのワークショップを実施して、検討しています。ただ、その試みが総体としての和歌山県における事前復興まちづくり計画の具体的なイメージとしてまとまったというふうには認識しておりませんが、ここまで具体的に出来れば、その事前合意もやってみればできるんじゃないかと考えているところです。

次は、平時のことです。平時については皆様方のほうが御専門であり、詳しいと思いますが、都市計画法では災害のおそれのある土地利用の規制は可能になっておりますが、実際に一般の土地利用において、その他用地の立地や利害について、防災の観点というのはほとんど採用されていないというのが現実です。添え物のように検討課題には出てくるのですが、被害想定があったとて、そこの開発が取りやめになったというようなところを、私自身は自分が関わっているところでは見聞きしておりません。よって災害想定は、実際のまちづくりにおいて、あまり生かされていないのかなと思います。

それから、都市再生特別措置法の改正であったり、それから、立地の適正化計画の中に

つきましても、様々取り組もうというような動きは起こっています。ただ、日本のまちが河川氾濫の被害想定を全て受け入れると、なかなか都市やまちづくり計画が進まない、ということで、実際に災害想定を平時のまちづくりに生かすことを現実化することが難しいと認識されています。

次が、国交省がまとめたものです。

現在、防災の観点からの土地利用規制に関する制度については、主に以下が挙げられるんだけど「近年の自然災害の激甚化等に対応して、さらなる充実を図るための検討が進められている」と書いてあります。このところをまさに皆様と一緒に考えていきたいと考えています。

地球温暖化に対して、先ほどほかの委員からのお話もありましたように、多くの人たちの意識が高くなってきたというところで、今、災害想定をまちづくりに生かしたり、事前復興まちづくりを進めていけるのではと思っております。一方で、継続的な土地利用について、被害想定のある場所に対して、移転などの事前対策に踏み切る事例は少ないと考えます。防災の観点としては、法制度なんかは進んでいるのですが、実際に現実の土地利用にあてはめてよいことがあったのか、支障があるのか、進められるのかというところの検討を進めるべきではないでしょうか。

また、防災だけではなくて少子・高齢化の観点から、社会課題の解決のためにまちづくりを活用したいというニーズというのは高まっているのですが、まだまだ土地利用に具体的に生かされていません。よって、安全安心で継続的な土地利用はどうあるべきかというところを、リスクという観点から考えるのはいかがでしょうか。

土地利用へのソフト・ハード対策両面の適用を視野に入れることです。あと災害側は、安全性を担保するためのハザードの想定では、土地利用については厳しすぎて実際的ではないため、なかなか実際の土地利用のところには結びつきません。

国は大規模な災害に対して特別な対策を取っています。例えば南海トラフ、日本海溝、千島海溝には大規模な地震・津波災害が想定されています。日本海側にも地震・津波災害が想定されています。また、首都直下地震、大阪、名古屋等の直下型地震というものも想定されています。なので、災害想定を勘案したリスク対策第一の現リスクゼロの社会の実現を土地利用で行うことはできないと思っています。安全性を高め、継続的な土地利用の実現を図る計画をつくる必要があります。土地利用のための災害被害想定の内り方も考えて、「安全、避難等考える」いのちを守るという最大限に安全に配慮した想定とは別に、土

地利用に組み込んでいくための被害想定を活用というところは、ぜひともこの場で議論をして、土地政策に取り組むべき課題とっております。

私からは以上です。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。委員の皆様からのプレゼンテーションは、以上で終わりです。

次に、田村委員の発表の内容に関連して、ゲストの澤田准教授から御発表いただきます。澤田様、お願いいたします。

【兵庫県立大学澤田准教授】 御紹介ありがとうございます。兵庫県立大学大学院減災復興政策研究科の澤田と申します。今日、このような機会をいただきまして、どうもありがとうございます。

私、都市計画の中でも災害復興等が専門だったりしますので、それに関連して少し事例を御紹介したいと思います。次、お願いします。

今日お話しする内容の根底にある問題意識というのが、やはり自然災害を受けた被災地で、もし住宅等の移転をしようとした場合に大きな課題があつて、どうしても大きな時間を要してしまうということ、もしくは、移転をした元の土地の粗放化というのがどうしても起きてしまう。特に地方都市であるとか人口減少が進んでいるエリアではそういったことが大きいというところで、そういったものを円滑かつ皆さんにとって幸せになるような土地利用の方法を考えていく必要があるだろうということです。そのときに災害の備えとして、実質的なというか、土地総有というようなものをやることができないか。コミュニティー単位でみんなで土地を共有するというような考え方が現代に実装できないかなという問題意識を持っています。それで、実際に実態として運用されている事例がございますので、そこを少し御紹介したいと思います。次、お願いします。

本当はこの前にスライドをお見せしたいんですけども、対象となっているのは新潟県長岡市の信濃川の流域というか周辺の地域です。この地域、御承知の方もいらっしゃると思いますが、このあたりから河川勾配が一気に緩やかになりますので、かつては非常にこのあたりで川の流路が暴れておりました。ということもあつて、河川敷のなかなか土地利用が進まなかったわけですけども、それでかなり減土をしたりとか、そういった洪水で土地がえぐられていくということが繰り返されていたわけですけども、1970年代の信濃川の築堤によって川の流路が落ち着いて土地利用ができるようになったんですが、ここで行われている、皆さんでの土地の共有の状況です。

幾つか今回御紹介をするエリアを示していますけれども、例えば大島一丁目というのは、堤防によって堤外地になった部分、もしくは堤内地になった部分に関しては、いろいろと河川改修等の買収等が行われているので、実質的な土地総有は行われておらず、今日御紹介するのはその下2つ、草生津の二丁目の字善喜島というところと、長岡市の飯島というところになります。次、お願いします。

このエリアが土地総有的な取組をしていたという流れを少し右側に整理をしてごさいますけれども、洪水でもともと持っていた畑地とか田んぼが削られて被害を受けてしまうというのが非常に頻発をするわけです。それはどうしても川の流路に近いところが被害を多く受けるわけですが、この共同体、田んぼや畑というのはかなり農作業を伴いますので、地域で一緒にやることというのが多いわけですが、それを1人の被害というのに収れんさせずに、どちらかというともみんな土地を持って、その被害をみんなで分かち合いながら、何とかその土地を維持管理していこうというような取組になっています。

ですので、災害等で例えば土地が削られて、ある共有地全体が減歩していった場合には、もともとの土地の持分の割合で、もう1回割り替えというか、土地の再配分みたいなことをやります。区画整理みたいなになるのかもしれないんですけども。田んぼの場合は100から二、三百歩ですから、大体100から300坪ぐらい、畑の場合は20から100坪ぐらいです。それを使うところの権利の交換というのは、くじ引きで5年ごとにやっている。当然収量であるとか水はけの問題でいろいろと農業生産性が異なりますので、そういったこともその地域で共有することでやっていったということです。

ただ、そういった意味でいうと、この飯島に関しては、堤防ができて水害リスクが大幅に減少したことによって、制度の必要性が薄れたこともあって、実態としては今行われていません。次、お願いします。

今も何となくそういったことが行われているのが、長岡市の草生津と呼ばれているところですが。長岡市の信濃川右岸、中心市街地に近いエリアにあるところですが、買収されたところだけではなくて、借地であるとか洪水被害を受けた箇所、いろんな土地利用があるわけですが、その次、御覧いただきますと、その真ん中のエリア、すごく細かく線が引いてありますけれども、畑を短冊状の土地に細分化をして、もともとの土地を持っていた面積で株のような形で持っていて、例えば何株持っていると、短冊状の土地を何個耕作できるとか所有する権利があるみたいなことを、くじ引きをしながらこの中で流動させていく。もしくは、ここで一部分の土地が買収された場合には、その土地のもと

もとの持分で購入されたことで得られた利益を共有するというを行っています。次、お願いします。

どういうことかという、土地信託というかそういうような形で、地域でその土地を共同管理して、それをきちんと割っておいて区画を整理した上で、それで使い方も5年に一度ぐらい交換をする。もし一部が被害を受けたり、もしくは買収されて利益を得たら、その損も利益もその持分によって再配分をするということを1年に一度行っています。ですから、税金の精算であるとか、利益の清算みたいなことが1年に一度行われています。

そういうのが今何で実態として残っているかということです。次、お願いします。やっぱりお金が絡むと、お金をもらったりお金を払ったりしなくてはいけないので、実際として、その権利を持っている人が誰かということを経年一度確認をしないといけないということで、ある意味所有者が不明になることがなかなか難しく、1年に一度確認をしているので、結構誰が今その権利を持っているのか、相続をされたのかみたいなことが行われていて、1年に一度そういった清算が行われていることで、実態としてそんなに大きなお金が動いているわけではありませんけれども、行われているということです。

これを何で研究とか調査しているかという、次です。例えば、災害危険区域指定というのが自然災害には被災地、特に津波であるとか、浸水被害なんかがあったところではよく行われますけれども、その活用というのに、もしかしたら使えるかなというふうに思います。災害危険区域指定に関しては多分2つの種類があって、東日本で行われたように極めて大きな面的な指定がされるケースと、地域内で局地的に行われるケース。本当は局地的に行われるケースというのはレアケースですけれども、実態としては行われている。この2つに分けて説明をします。次、お願いします。

東日本大震災の被災地では、やはりL2の津波等のシミュレーションに基づいて災害危険区域指定が行われ、それに伴って集団移転が行われますけれども、例えば大船渡市なんかの場合には、災害危険区域指定をされるかされないかのちょうどマージナルなエリアで、でも移転をしたいという人のところに、便宜上、災害危険区域を指定しているケースがある。絶対建築禁止というところと、若干の建築構造の配慮があれば住宅が建設できるというところが、少しグラデーションのようになっている。そういうグラデーションになっているところが、どうしても土地利用がモザイク化をしていくというか、若干粗放化をしていく、そういったところの管理に使えるのではないかということです。次、お願いします。

次はどういうふうな制限をしているかということですので省略をさせていただきますけれども、そういったところでどうするかというと、次、お願いします。

そういう意味でいうと、災害リスクの共有というか、事前にできることがあれば、土地をある程度集約をして、みんなで権利として持つておくと。例えば、移転をしたいという人で、土地を売却するということでは、その全体の中でその売却費用をもととの土地の持分で割り振ると。その人が持っているから、その人だけが売却利益を得るというよりは、もともとの持分で得るといようなこと。かつ、先ほどのような災害リスクがそこまで低くはないんだけど、移転をしたいというようなところへみんなでスライドをしていくというような土地利用の柔軟性が担保できるのではないかとということです。

続いて、例えば、地域内で局地的に災害危険区域が設定される地域もあります。これは、例えば、この次のスライドを御覧いただくと一番分かりやすいと思うんですけども、これは新潟中越地震で防災集団移転促進事業を行ったケースですが、これはどちらかというと、中山間地域・豪雪地帯のエリアから、少し利便性の高いエリアに移転を希望する世帯のところ、便宜的に災害危険区域指定がかかっているというようなケースです。本来的な意味としてはよくないのかもしれないんですけど、実態として安全な場所、利便性の高い場所への移転再建を促すために防災集団移転が使われたケースの場合には、意向がある世帯のところ、危険区域がかかると、残った人たちは非常に極めて使いにくい土地利用の環境を残されることになる。こういったところに先ほどのような土地総有の概念を入れて、上手に地域の中で畑で使うとか、住宅の用に供さないけれども、ほかの土地利用をしたときに、その利益というものを共有するような仕組みができるのではないかとということです。

続きましては、先ほどの田村先生のお話のように、事前復興で、次に移転をしようとする土地のところまでの具体のイメージをつくりにくいんですけども、少し低未利用地で希望とする用地があつて、そこが複数の所有者に渡っているケースも、事前に半公有地じゃないですけども、コミュニティー全体として総有をしておいて、じゃあどこを使うかということと比較的柔軟に検討できるような仕組みを持つておくと、先ほどのように、もし事前復興が行われなくても、その間に災害が起こってしまったとして、もし安全性の高いところに移転を希望した場合の、その土地の取得というのが楽ちんになるのではないかとということです。

もう時間が超過しておりますので、次はあまり大したことではないんですけど、ちょっと。土地総有によって実現する可能性のある施策としてちょっとだけ御紹介をさせていた

できますが、平成26年に兵庫県丹波市が豪雨災害に見舞われました。ここが復興プランをつくっているんですけども、実は山裾にあって、裏山が崩れて被害が起きた住宅に、次の被害を起こさないようにちょっと家を前に出したい。その前の土地というのは、圃場整備等されているような農地であるケースがすごく多くて、今だと農振の用地で移れないんだけど、こういうことを地域全体で、次の次の世代ぐらいいままでに移転できるような仕組みができないかというのを地域で考えていらっしゃいます。

それが次のスライドの土地利用計画なんですけど、これは安全性プラス集約していくようなことを、土地利用のいろんな規制を、次の次の世代ぐらいいままでに何とか解消しながら移転をする。こういったときの種地となっている既に圃場整備をされた土地なんかは、そういう土地総有みたいな仕組みを導入することでそれが実現できるのではないかということ。

最後はもうこれはいいんですけど、あとは所有と利用を分離するといろんなことができることで、丹波市の中では、裏山が崩れて被害を大きく受けました。次のスライドを見ていただきますと、こういう感じで管理が十分に行き届いてないスギ林、ヒノキ林が土石流とか地滑りを起こして、裏山が崩れて住宅に被害をもたらしています。ここを所有者に管理を求めようと思っても、不在地主が極めて多いので、ここの人たちは不在地主から全て一筆を取って、そこの利用に関しては地域に任せなさいという合意を取った上で、次のスライドにあるような裏山の整備というのを始めて、間伐等を地域の人たちでやっています。これは災害防止のための、林を育てる、森を育てるという行動だけではなくて、間伐したものというのが何になっているか。ボランティアな仕事だけではちょっと厳しいので、次のスライドを見せていただけますか。

それを間伐材として、少し薪として販売をする。薪としての販売の受皿を地域がつくって、薪ストーブの導入なんかをする。これは復興の文脈で、そこに少し行政としての予算をつけるというようなことで、地域の中である程度ぐるぐる回るような仕組みというのをつくって、結果的に利用することによって安全性の高まるような土地利用を行っているということでした。

すみません、ちょっと長くなりましたが、最後のスライドを御覧いただければいいなと思いますけれども、特に中山間地域をはじめとする人口減少の進み、そして災害リスクの高いところでは、やっぱり土地所有と利用をうまく切り分けるという意味で、誰かが合意をするというよりは少し大きな枠組みで、そういうみんなが土地を持ち、その土地を上手

に使っていくというような合意が図られると、いろいろなことができるのではないというふうを考えているということで、ちょっと長くなりましたが、私のほうからの話題提供をおしまいにさせていただきます。どうもありがとうございました。

【井出部会長代理】 御発表ありがとうございました。

それでは、議事全体につきまして、意見交換の時間とさせていただきます。御発言を希望される委員の方は挙手、または手を挙げるというボタンを押していただくようお願いいたします。

奥田委員から手が挙がっていると思いますが、奥田委員、お願いいたします。

【奥田委員】 委員の奥田です。よろしく申し上げます。

本日は非常に多角的な視点から、また的確な様々な御意見を伺いまして、本当にありがとうございます。個人的に非常に勉強になりました。

地方の人口減少の問題ですが、これが様々な問題の温床になっていると感じております。様々な対策が今まで検討されてきているのですが、なかなか解決に至っていないというのが現状かと思えます。移住に関して井出委員から仕事の関係で御指摘があったのですが、企業の側から見た場合、逆に企業にとっては、今の状態というのが地方における人材不足、これによって結局、生産拠点を維持できずに、全体として生産拠点の再編を行っていかざるを得ず、それによってさらに労働需要も減っていくということで、まさに人口減少のスパイラルになっているのではないかと感じています。貴重な正規雇用の機会が減少しているのではないかとということです。

この問題に関して、今後、対策が必要なのではないかと、横断的な連携という御指摘もありましたけれども、経済界との連携、これが必要になってくるのではないかと感じています。

また、首都圏では特に住宅価格が非常に高騰しておりまして、通勤圏内での住宅取得が困難になってきています。リモートワークの動きは今後も進むことが予測されています。住宅取得という観点から見ると、地方からの転出を減らす、地方への流入を推進しやすい状況に、むしろなっているのではないかと感じています。もし、経済界と連携して効果的な施策が出していけるということであれば、マッチングが可能になるような環境を整えば、ある程度いい方向に動いていくのではないかと感じています。

現状の土地利用として、都心を中心に土地利用の高度化が進んできている。これは現状として受け止めていきながら、もう一度原点に戻って、何が本当に人口減少を防いでいく、地方をうまく生かしていくためには必要なかということを考えてみてはどうかと思いま

した。

委員の皆様の御発言を伺って感じたところです。以上です。

【井出部会長代理】 奥田委員、ありがとうございます。少しまとめてから意見交換ということでよろしいのでしょうか、事務局。

次に、吉原委員から御発言ということで、ミュートを外していただいて発言をお願いいたします。

【吉原委員】 ありがとうございます。本日は、大変貴重な御発表ありがとうございます。私のほうからは澤田先生への質問を1つと、井出先生の御発表について2点感想を述べさせていただきます。

まず、澤田先生への御質問ですが、丹波市の事例において、不在地主には実質的な管理はコミュニティーに任せる旨、一筆書いていただくということでしたが、管理にかかる費用の負担はそうした不在地主に求めるのでしょうか。

それから、井出先生の御発表、大変勉強になりました。資料の4、14ページに、従来のように100年続くことを想定した計画を初期段階から綿密に設計、決定、実施していくことは極めて困難とございまして、この点はまさにそのとおりであると感じました。社会の急激な変化に機敏に政策対応をしていくためには、従来型の国がつくった制度を社会に広めていくという方向性だけではなくて、地域での実際の取組の中から重要な要素を見いだして、国の制度に積極的に反映していくということも必要であるということ、本日の澤田先生の御発表などを伺いまして特に思った次第です。

既に国土交通省では、空き家対策や所有者不明土地対策などにおいて、様々なモデル事業を全国から募集し、推進されていると理解しております。今後もこうした地域の先進的な取組を支援する中から課題を精査し、制度改正につなげていくことが重要だと考えます。また、そのプロセスにおいては、不動産関連の実務家や民間企業の関係者の方々など、地域の現場で実際に活動を行っている方の声を聞くことが、制度の実効性を高める上でますます重要であると思います。

また、土地政策においては、人口減少、つまり土地や家屋の需要が減る中で、それに対応する供給サイドとしての民間企業が担う役割がますます重要になってくると、本日の御発表を聞いて思いました。井出先生の資料の13ページにございます、産業政策・雇用政策と連携したより能動的な土地政策という点も、極めて重要であると感じた次第です。

それから、感想の2つ目になりますが、井出先生の資料の18ページにあります、強過

ざる細分化された所有権がもたらす課題という点につきまして、これは民間では解決が困難です。これにつきましては、引き続き国土交通省と法務省の連携の下、さらなる法制度の見直しが必要だと感じます。昨年の4月に民法・不動産登記法が改正されまして、今後の活用が期待されるのですが、その一方で、所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業においては、相続人調査の複雑さや、多数共有の権利調整の難しさが改めて表面化しています。このままでは、ひとたび所有者不明となった土地は、土地の価値に対して解決コストのほうがはるかに高いため、よほど強い必要性が生じない限り、そのまま放置せざるを得なくなることが懸念されます。そうした点からも、井出先生も御指摘されている柔軟な土地利用や、低未利用の不動産の活用の実現のために、所有権に関わる課題を直視し、さらに踏み込んだ制度見直しが必要であると感じたところです。

ありがとうございます。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。それでは、まとめて御意見、質問もありましたので、お答えする機会、時間を設けたいと思います。

続きまして、辻委員、お願いいたします。

【辻委員】 辻です。いろいろ御発表ありがとうございました。ここのところ法改正をにらんだような議論が多くて、重要だけど細かい話が多かったのですが、今日は抜本的なところから大きな制度のあり方を考える話がありまして、私も大変勉強になりました。

そこで3つお伺いします。1つは最初の杉山先生の御発表です。もともとエリアマネジメントという言葉もないような頃から、泉パークニュータウンやその他で三菱地所は、民間の力を使って、適正な維持管理に努めて、不動産価値も一定に保っていく努力をされてきました。そして、近年は、エリアマネジメントということで、大手町等においても、意欲的にやられていると認識しています。

ところで、アメリカで見ると、これと同じことを特別区でやっています。スペシャルディストリクトという自治体をつくって課税権を持たせて、泉パークニュータウンのようなまちの維持管理をしていくことがあります。また、自治体までいかななくてもBIDをつくって、課税権に近い権利を持たせて、フリーライダーが出ないような形で全体のマネジメントを行うことがあります。

泉パークニュータウンの場合は、あくまでも民間レベルの維持管理の話の中です。使用料が不十分なところは寄附で頑張ったりされています。現実問題のところ、自分たちのまちをよくする、自分たちの土地の不動産価値を高めていくということで、こういうような

全体のエリアマネジメントがどこまで可能なのか。やっぱり自治体のような形態を取って、強制徴収、強制給付という形でやったほうが、全体に不動産を良好に維持管理できるのか。この辺のところの本音をざっくりばらんにお聞かせいただけたらと思います。

それから、井出先生です。経済学の思考を使いながら、ファンダメンタルに物を考えていく御発表だったと思います。最近、私が気になるのは、土地も家屋が、評価するたびに手数料がかかるのですが、傾向的に価格や税額が安くないことです。これに対して、フランスやドイツでは、昔に評価した後、ずっと再評価せずに、不動産評価額が低くなって、維持コストが低いままになっていることがあるときいたことがあります。これが、市場原理と離れたところで土地を持ち続ける動機の一つになっている気がします。

日本の場合も高齢者は増えてきていますので、前にも増して取引とは全く無縁の世界の中で、不動産を持ち続ける人が増えるように思います。一方、市場評価すればするほど、評価額や税負担が高くなり、今、日本の土地が安いので、外資から狙われて、不動産が買われていく事態も想定されます。

こうしていくと、結局、つくったタウンマンの上に誰も住んでいない、外国人が所有している、といった事態が増えてく気がします。これが果たしていいのか悪いのか。ないしは市場原理を貫いていく方向でいかないと、駄目なのか。今より頻繁に価格が変動したり、不動産取引が生じてくる現象が起きた場合の副作用部分を、どう考えるべきなのかということをお尋ねできたらと思います。

最後に、澤田先生です。非常に大きな話だと思います。例え話で言うと、昔、再開発ビルを全部区分所有していた時代に比べて、今日は、区分所有に必ずしもこだわらないことによって、合意形成がうまくいったり、テナント・店舗管理が的確にできたりして、うまくいくようになってきたと思います。これからすると確かに土地に関しても、みんなで共有し合うというようなやり方でいくと、うまくいくんじゃないかなというイメージが浮かび上がります。ただし、現行制度とは大きく異なるものとなりそうで、この発想で本当に制度設計していった場合に、今の制度とどこが接合し、どこが大きく異なることになるのか。そのあたりのお考えを、お聞かせいただけたらと思います。

以上です。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。ちょっと三方の委員から御質問とコメントありましたので、ちょっと一旦ここでフィードバックをさせていただきたいと思います。

まず、順番はちょっといろいろありますけれども、澤田先生の御発表に対して、吉原委

員と、それから今、辻委員から御質問とコメントがありました。まずこちらに対して、澤田先生のほうから何かコメントありましたらいただければありがたいです。

【兵庫県立大学澤田准教授】　まず、吉原先生からいただいた質問にお答えをしたいと思います。

取りあえず当初は、不在地主さんのところに持っている土地を使わせてくださいという連絡をしたら、そういう連絡が来るとなると、もしかしたら金儲けになるんじゃないかというので、なかなか使わせてくれないみたいな話だったんですけれども、あなたたちのおかげで今回災害で被害を受けました、じゃあ面倒見てください、いや、むしろじゃあ管理お願いしますということになったんですけれども。災害復興のプランの中で、そういう山づくりみたいなことを位置づけたので、例えば林道を切り直すとか、そういうコストのかかる部分に関しては、公共事業的なフォローをしています。ただ、ある程度は地域の人たちに担い手になっていただくということですね。さらにそこからの林道をきちんと緑化していくとか、間伐をするというのは自分たちでやる。ただし、そのための研修とか機会を斟酌するような費用に関しては、その復興というような流れの中で、コミュニティー支援的に予算をつけて出している。

あと、間伐したものというのも、材料としてはほとんど意味がないので、行き先がないんですけれども、それを山の土留めの工事に使うというのは定番なんです。それだけじゃなくて、先ほどの木の駅プロジェクトという、木の流通先を決めて、薪ストーブの導入補助をしながら、地域の中でそういったことを使ってもらえるようにして、それを材料として買い取って、それが地域の人たちの、今あまりなかなかやれないですけど、懇親会の費用とか、そういったことになっていて、日当として現金でもらっているわけではありませんが、その活動の後に一緒に食事をしたり、バーベキューをしたり、山で遊んだりというようなお金に使うということで、サークル活動だと彼らも言っているんですけれども、そういうような形で、そういうのが面白そうな人たちがだんだん集まってくるという仕組みを構築しています。

もう一つ、土地をみんなで持ってそれを共有してみたいな話は、共産主義というか社会主義的だと、まさにそうだと思うんですけれども。むしろ土地の流動性が極めて低くて、それこそ例えば移転元地と言われているところでも、道路に面したところの1区画だけが何かしら使われて、そこをたまたま持っていた人たちだけが土地の売買の費用を収益として得て、それが移転再建の支援のお金になっているというようなことが、東日本大震災で

もおきましたし、これから多分地方都市なんかでは起こるんじゃないかというふうに思っています。立地適正化計画とかとそういうふうによく整合させながら、居住誘導区域外あたりでそういうようなフォローというか、保険的というか、そういうようなことで手当てをしていくということであるならば、今の日本の社会の仕組みをそこまで毀損せずにそういったことを導入しつつ、いざというときには使い勝手のいい状況をつくり出すことができるのではないかと、まだ夢想しているところですので、それを社会に実装したときにどれくらいのハレーションが起こるのかということまではまだ検討が不十分ですので、そのあたりはまた勉強させていただければと思います。ありがとうございました。

【井出部会長代理】　　続きまして、杉山委員に対しまして、吉原委員から管理費について御質問がありましたので、回答をお願いいたします。

【杉山委員】　　杉山でございます。

辻先生からの御質問は、民間ではなくて、特別な自治区的な対応ができないのかという御質問だと思いますが、私が思いますに、どういう形の自治区、特別区かという、例えば、現状ある自治会組織をより高度化してまち全体の管理を行っていくことが、現状では一番近い形なのではないかと思えます。そのように高度化した組織にすると行政コストも当然に掛かる訳ですが、それに対するコストを住民の方にどう負担頂くかということだろうと思えます。

私は、現在行政が行っているまちを清潔にする・安全にするといった取組を住民の方は当たり前だと思っており、そこにコストが掛かっているとの認識があまりないのが一般的な捉え方になってしまっていると感じます。今回ご紹介した泉パークタウンの植栽帯管理組合の例では、個人所有地である宅地周辺部に植栽帯を設置してまちをきれいにしようという条件を予めお示しし、御了解いただいた上で購入・入居いただいておりますので、住民の方は、植栽帯は自分の土地だけれどもみんなできれいにするという共通認識をお持ちになっております。

まちをつくる時には、そのような形で関係者の御了解いただくことが必要となります。例えば先程御紹介した朝日エリアでは、月額5,500円の費用をいただく予定です。一般の戸建住宅からすると毎月5,500円は高いのではないかという声があるかもしれませんが、それは今後の新しいサービスやまちの維持管理にはそのぐらい費用が掛かるということを予め御了解いただいた上でご入居いただくこととなります。だからこそ、そうした料金をご負担いただけるのだと思えます。

今後、社団法人化した自治体組織を含め、朝日エリアにおける取組をほかのエリアにも広げられないかと考えております。先生がおっしゃるような自治体組織というところまでにはいかないかもしれませんが、住民の利便に要するコストは、住民ご自身で御負担いただく形が取れないかと思っております。先述の通り予めそうした負担を了解して入居いただいた方々は良いですが、そうではない方々にどう御理解をいただくかは、ディベロッパーとしては極めて難しい課題であると思っております。

また、企業の寄附で賄っている部分があるというのもおっしゃるとおりです。ただ、企業にとっても、寄附をすることにはある種の広告宣伝費的な意味合いがあり、そうしたメリットも理解頂きつつ寄附していただいております。現状はそういう中で回っているところが実態でございます。

説明の最後に申し上げたように、自治会としてあるいは社団法人として、如何に自主財源を得られる方策があるかを考えていく必要があると思っております。大分規制緩和されて来ておりますけれども、公有地をどう利活用し、それによる収益をまちの自主財源にすることができるか、そんなこともまた一層考えていく必要があるのではないかと思っております。

あまりお答えになってないかもしれませんが、現状ではそのように感じております。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

続きまして、私の発表に関してたくさんコメントありがとうございます。奥田委員からもお話がありましたように、やはり今、日本経済全体が雇用中心に負のスパイラルに入っているというのは、特に地方圏を見ていて強く感じます。学生などでも地方から来ている、首都圏にある大学ですので、地方から来る学生が多いんですが、ほとんどの方は帰りたくても戻れない。やはり仕事がないということをおっしゃって、皆さん東京で就活をされているというので、その一方で、将来に関する意識というものが、私たち世代と全く今のZ世代が異なっていて、あまりにも違うのでびっくりしてしまうんですが、そういった若者の意識の変化がさらに状況を悪化させるほうに進んでしまわないかなというふうに感じています。

やはり政策としての、縦割りという意味ではないですが、政策の規模があまり小さいと、個々の政策の支援に関しては丁寧に目が行き届くけれども、全体としての調整が必要な支援策というものがなかなかできにくいというのは感じています。

例えば熊本のところでは、台湾の世界的な半導体企業が移転してくるということで、熊本の地域に非常に多くの企業がたくさん集まって、地域もすごく元気になっていて、そう

いったことから、やはり産業政策というのをもっと連携していかないと、地域は元気にならないので、人も戻っていかないなというのは感じています。

現在のいろいろなモデル事業その他もあるんですが、どうしても細かいものに対して基礎自治体に提供されるということが多いため、より大きな枠組みで地域を活性化するような、そういったモデル事業を、省庁ですとかいろいろな関係の部署の枠を超えたものでつくっていただくと、少し状況が見えてくるのではないかなというふうに感じました。

不動産取引なんですが、おっしゃっていただいたように、本当に例えばマレーシアとか行きますと、ものすごい高層ビルの4割ぐらいが全部外国資本で空き家になっているというのはよく拝見するところで、私も非常に危機感を抱くところであります。公的評価の一元化というのは、ちょっと評価の問題なのでこの委員会では個人的意見は控えさせていただきたいんですが、やはり取引の副作用ということで、今の取引の形態が、どうしても所有を中心とする取引が多いというのは感じます。私自身も仕事を続けていくために引っ越しとか売却、購入を繰り返してきたんですが、やはり非常に取引費用が大きくて、綱渡りで進んできたということがあります。やはり必ずしもその人のライフスタイルにとって、強い所有権を必要としない場合がすごく多くて、特に若い学生にアンケートとかしますと、そもそも所有の意識がすごく薄い。自分の好みなところがあれば、すぐに移りたいという意識がすごく強いと感じます。

そういった中では、やはり新しい土地利用のスキームをつかって、それをやっぱり市場で乗せていく。そうすると、例えば自治体とか共同体が土地を所有していたとしても、その上でしっかりとマーケットで取引が行われれば、やはり共産主義的な非常に流動性の低い市場にはならないのかなというふうには感じています。

ちょっと時間もありますので、次の御質問に答えたいと思います。ありがとうございます。

続きまして、ほかに御意見、質問がありましたら挙手をお願いいたします。谷山委員、お願いいたします。

【谷山委員】 委員の谷山です。

私からはコメントが2点あります。まずは委員の皆さんのご発表に対してではなく、最初の資料2の土地月間におけるポスターコンテストについて1点コメントをさせていただきます。まだ昨年から2回目ということもあり、運営も非常に大変だったと思いますが、非常によいコンテストになったと思っています。関係者の皆さん、本当にお疲れさまでした。

私も審査委員の一人として応募作品を拝見しましたが、どれも素晴らしく、全体としては土地問題という暗いテーマが多いかなとは思いましたが、中には未来における明るい土地の使い方、この部会でいえば創造的活用に関するようなものも非常にたくさんあって、結果としても良いポスターが選ばれたかと思っています。

このポスターコンテストの目的自体も、土地政策の周知・普及という面では非常に重要なテーマでありますので、ぜひ今後も一般の消費者の方々に、土地問題や土地政策に関する普及・啓発活動として、こういう仕掛けを引き続きやっていただきたいと思ひますし、今回及び前回の気づきも踏まえて、着実に続けていっていただけたらと思ひます。

また、個人的にはポスターのデザインも良いのですが、応募用紙の中に制作テーマや作品に込めた思いなどについて、いろいろ文章を書く欄があったかと思ひます。そちらの自由記入欄も結構心を揺さぶられるというか、非常に思いのこもった文章が多くあったかと思ひます。以前も少し申し上げたかもしれませんが、コンテストはポスターのデザインだけではなく、エッセイや作文、そして小論文などもあるかと思ひますので、このような土地に関する様々な思いみたいなものを幅広く募集して、広く周知させるというところも有意義かと思ひますので、ぜひポスター以外のコンテストも、御検討されるといいのかなというふうに思ひました。

もう1点は、今日の委員の皆様のパレゼンテーションに関してのコメントです。私も非常に勉強になりました。ありがとうございます。その中で少し思った点としては、エリアマネジメントやタウンマネジメントという議論があったかと思ひますが、ここでいう検討の対象とすべきエリアの広さというのは何が最適なんだろうか、というところが少し気になりました。最後の土地総有に関して、少し共産主義的な話ではあるものの、面白い取組だと思ひますけど、これが成立するエリアの広さはどれぐらいなんだろうか。例えば、東京駅から新宿駅までの広さで成立するのだろうか、もしくは大丸有だったらいいのか、先ほどのもっと非常に狭いエリアだったら成立するのだろうか。また、今回の防災や災害リスク、もしくは事前対策の検討という議論もありましたが、そういう中で想定しておく広さやエリアというのも、どれぐらいを見ておけば適切なのかというのは、もちろんケース・バイ・ケースではあるものの、今日の皆様のお話を聞いていて気になったところです。

そして、井出先生のお話の中では、私はアジャイル化という観点に非常に賛同できると思ひますか、まさに不確実性の高い時代においては、システム開発におけるアジャイル化と同じような考え方が政策立案にも必要になってきます。そして、いわゆるエビデンス・

ベースト・ポリシー・メイキングに近いかもしれませんが、まさにデジタル化やテクノロジーを活用することで、エビデンスに基づいた政策立案を遂行することが、より可能になるはずです。特にアジャイル化された政策立案においては、常にエビデンスとなるデータを取得して判断して活用する流れが必要になるかと思いますが、これら一連のプロセスにおいてはデジタル化の恩恵を最大限に使っていくことが非常に重要なのかなと思いました。

簡単ではありますが、私からは以上です。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。ほかに御参加の方々に、御質問、コメントがありましたら挙手をお願いいたします。

清水委員、お願いいたします。

【清水委員】 委員の清水でございます。先生方からの話題提供、大変興味深く拝聴いたしました。ありがとうございました。

1点コメントなんですけど、ちょっと法律の専門家の方からは笑われてしまうかなというふうにするようなコメントなんですけれども、先ほど来から土地の所有権が強過ぎるとか、それを総有化とか制限を過度に加えていくと共産主義的に捉えられてしまうとか、そういうようなお話でふと思ったんですけれども、御存じのように我が国の日本国憲法の29条というのは、財産権はこれを侵してはならないというところから入っていくわけなんですけれども、その大本となったというか、それに多大な影響を与えたGHQの草案ですね、マッカーサー草案では、財産を有する者は義務を負うとか、あともっと極端に言うと、土地や一切の天然資源は究極的にその所有権は国家にあるんだというようなことまで書いてあるんです。当時の日本政府は、これは共産主義の条文だというようなことで強く抵抗して、現在の29条になったというようにお話をいろんな方から聞いたり読んだりしているわけですけれども。その後、私、ワイマール憲法をちょっとだけ勉強しましたら、近代的民主主義憲法の嚆矢と言われるこのワイマール憲法にも、所有者は義務を負うのであるというように強く書かれているんです。

そういうこと考えると、ちょっと日本の所有権の意識、最近大分変わってはきていますけれども、土地に対する所有権の意識は特にそうなんですけれども、権利意識というのは本当に深く伝統的なんだなということを思ったりします。土地基本法の改正で、ようやく土地の所有者は適正に管理、利用する責務があるんだということが明記されて、これは大きな進歩だなと思うんですけれども、ようやくそういう機運が、義務という表現は使っていませんけれども、責務があるというようなことまで明記するに至ったというようなこと

で、今は流れとしては、そっちに国民が向かって行って、合意形成もされやすいような時代になっているのかなという気がするんです。

ですから、憲法改正というちょっと大変な大きなテーマになりますけれども、民法でも所有権を定義した後、土地の所有権はその上下に及ぶというようなことを書いて、同じ所有権でも土地だけはちょっと別、例外的なことも多いんだよというようなニュアンスで読み取れるんですよね。ですから、民法でそういうようなことにまで踏み込んでいくというようなことは議論すべきじゃないかなというようなこと、私、本当に個人的にですけれども、素人ですけれども、そういうことを思ったりしています。

感想でございます。ありがとうございます。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

ほかに発言を希望される方がいらっしゃいましたら、挙手の印を上げていただくか、画面で手を挙げていただいてもよろしいかと思えます。いらっしゃいますでしょうか。

では、今、お二人の委員からコメント及び質問がありました。まず、谷山委員からは、資料2のポスターコンテストについて、事務局のほうからコメントがありましたらお願いいたします。

【土地政策課長】 谷山委員におかれましては、審査いただきましてどうもありがとうございました。非常に高い評価をいただきまして、誠にありがたいと思っております。

御提言をいただきましたので、ちょっと来年以降のコンテストのありようについては、ポスターだけでなくてということ、検討させていただきたいと思えます。どうもありがとうございます。

【井出部会長代理】 ありがとうございました。

続きまして、谷山委員の2つ目の質問で、エリアマネジメントとか災害リスクを考えた場合の事前の制度設計というところで、広さ、規模といったものにどのような考え方があるかという御質問がありました。できましたら、田村委員と澤田委員にコメントを頂戴できればと思えますが、田村委員はいかがでしょうか。

【田村委員】 先ほど申し上げましたように、被害想定範囲というのは、災害の甚大さ、つまり被害を引き起こすハザードの強さによって、地図上に色分けがされているのが一般的です。分かりやすく言えば震度6弱とか、震度6強の範囲はどこなのか。それから、水害については、浸水の深さであったり浸水範囲であったり。もちろんそれらは行政界を意識してつくっているものもありますし、そうでないものもあります。土地利用を考える

には、施策として推進するための範囲を特定するときの単位ということについては考えなければいけないという御指摘だったと受け止めました。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

続きまして、澤田委員からコメントがありましたらお願いいたします。

【兵庫県立大学澤田准教授】 これは適切な規模がどれかという決め打ちはなかなか難しいとは思いますが。ただ、例えば先ほどのような中山間地域とか漁村集落というところ、やはり集落調査とかそういった単位で、字であるとかそういったところがありますので、そこはすごくリーズナブルかなと思います。

正直小学校区とか大字になっちゃうと多分ハンドリング難しくて、なかなかそういうことは難しいんじゃないかというのは、現地というか、いろんなところを見ながら思うとはあります。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

続きまして、私のプレゼンテーションというんですか、エビデンスベースということで、やはり既に委員会のほうでも様々な指標をつくって、KPIを中心にいろいろ検討していただいているんですが、それをさらに進めていって、省庁間の連携を大きく取っていただければなというようなコメントだったかと思います。

清水委員からは、非常に基本的な大きなコメントいただきまして、ありがとうございます。国民の合意形成ということで、所有者責務ということに関しての意識が変わってきているのではないかというお話もありました。これに関しては、多分世代による違いというものもかなり大きいというふうに個人的には思っていて、やはりベビーブーマーの方々と、今の若い20代から10代のZ世代では意識が全く違うので、そういった中でどう形成のプロセスをつくっていくのかなというの、1つには教育面でのいろいろな工夫というの、必要なのかなということで、ポスターコンテストとかそういったものを通じての様々な若者世代への声かけ、あるいは意識の浸透といったものも重要かというふうに、意見をお伺いして思いました。ありがとうございます。

ほかにコメント、その他御質問がありましたらお願いいたします。

時間がすごく少なくなってきましたので、そろそろ意見も一応出尽くしたようですので、このあたりで意見交換を終了させていただきます。

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、これで終了とさせていただきます。皆様、円滑な進行に御協力いただきまして、ありがとうございました。

進行を事務局にお返しいたします。

【国土調査企画官】 井出部会長代理、ありがとうございました。

御発表いただいた議員の皆様、ゲスト発表者の澤田様におかれましては、時間を割いて御準備の上、貴重な御提言、情報提供等を賜り、感謝申し上げます。また、ほかの委員の皆様におかれましても、長時間にわたる御審議をいただき、誠にありがとうございました。

次回の企画部会につきましては、現在調整中でございますので、議事内容等も含めまして、詳細につきましては追って御連絡させていただきたいと思っております。

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

— 了 —