

## 第56回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和6年3月13日

【司会】 皆様、お待たせいたしました。定刻よりまだ少し早いですが、御出席の予定の方、皆さんおそろいですので、ただいまから第56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の濱村でございます。しばらくの間、進行を担当いたします。

本日の会議もウェブ会議併用での開催となります。通信トラブル等がもしありましたら、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、御承知おきください。

本日は、野澤委員、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。

その他の省庁側の出席者については、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。

なお、本日、中田土地政策審議官につきましては、国会対応のため遅れての出席となりますこと、御容赦いただきたいと思います。

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。

また、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、画面のほう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つけください。

それでは、これより議事に入ります。以降の議事進行につきましては、部会長の中井委員にお願いしたいと存じます。

中井部会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

【中井部会長】 皆さん、おはようございます。部会長の中井でございます。本日もど

うぞよろしく願いいたします。

それでは、議事次第に沿って議事を進めてまいります。本日は、大きくは土地基本方針の改定案の骨子について御説明いただくのですが、その前に、まずは事務局より現在企画部会、本部会ですけれども、こちらと並行して開催されている土地政策研究会での検討状況について御説明を願いたいと思っております。まずは、それにつきまして資料1になりますけれども、国土交通省不動産・建設経済局土地政策課の廣瀬土地調整官より御説明をお願いいたします。

【土地調整官】 廣瀬でございます。土地政策課から御説明をさせていただきます。資料1の「土地政策研究会の検討状況について」でございます。最初に土地政策研究会の概要でございます。こちらの土地政策研究会でございますけれども、人口減少下におきまして持続可能な国土と地域の形成を目指す状況で、管理不全状態の土地が増えてくる懸念がございます。これからの時代にふさわしい空き地等の有効な活用・管理の在り方ですとか、取引も含めた今日的課題を踏まえ土地政策について広く検討するということがございます。

背景について、空き家や所有者不明土地については法制度等が整ってきていますけれども、所有者が分かっている空き地については未だ課題があり、空き地が増えていく中で非宅地化も含めまして、土地利用転換をどう進めていくかをメインに考えさせていただいているものでございます。昨年10月から検討を始めまして、一昨日、第5回を行ったところでございます。6月には中間取りまとめを予定してございます。

2ページでございます。第1回につきましては、土地を巡る現状と課題ということで広く御議論をいただいた形になります。事務局から土地政策の変遷ですとか、空き地等の発生状況、これまでの取組、そういったものを御紹介させていただきまして、国土交通政策研究所から隣地取得ですとか空き地活用、その他事例について説明をし、金沢大学の林先生から、郊外から奥山の土地利用を対象に今後の土地利用の考え方、低コストで将来の可能性を維持する管理手法等について話題提供をいただいたところでございます。

論点といたしましては、空き地等を含む土地の課題をどう捉えるか、また、利活用の方策、どのようなものがあるか、特に利活用が期待できない場合にどういった形で管理をしていくかということ、積極的に利用しないこととした土地をどのように誰が管理していくのかということについて御議論をいただきました。

主な意見といたしましては、リモートワークのようなライフスタイルの大きな変化が土地利用の在り方に影響を与えるということすとか、細分化された権利関係の集約、その

権利調整をどうするのかというところ、また、エリアマネジメントですとかコミュニティと関連づけたソフトの対策が重要であるということも御指摘いただきました。加えまして、利用可能性が確保されるように不可逆性の高い土地を減らしていくという努力ですとか、あと土地をリザーブ的に持っておく、担い手としてランドバンクというものを考えられるのではないかなという御意見をいただいております。

3ページでございます。第2回でございますが、土地の有効な利活用・管理の在り方というテーマで議論いただきました。事務局から環境、防災、コミュニティ、そういった空き地等の利活用の方向性ですとか、取組事例を御紹介させていただき、総合政策局からグリーンインフラをテーマにして、効果や推進体制、グリーンボンドによる資金調達、そういったようなものについて御説明をいただきました。福井大学の原田先生から、非集約エリアの住宅地の居住実態、今後の管理活用可能性について話題提供をいただいたところでございます。

論点といたしましては、当初の利用目的を失った土地を再度利活用する。そういったようなところに他の政策目的をどう取り込むかということでもありますとか、土地を所有者に供出してもらい、また、適正管理していただくということについてどのような課題があり、方策をどのように考えるかということ。また、土地の利活用・管理に向けたタイミングや主体間の調整を行うための仕組みとして中間組織のような存在が有効か、そういったものをどう進めていくかについて議論をいただきました。

主な意見といたしましては、宅地を農地に転換するために本格的な検討が必要であること、また、空き地を意義ある存在として位置づけて、政策資源をどこに投入するかという整理が必要ではないかという御指摘がありました。また、防災・減災、コミュニティ形成等の機能を持つグリーンインフラの形態というものが有効ですとか、住宅と空き地等がまだらな状態が続くことを前提として菜園利用や複数区画利用を進めていくことの御指摘がございました。また、地区の将来ビジョンと空間像、その実現の仕組みづくりを検討していくことですとか、ランドバンク機能を持つ、また、その土地利用のコーディネート機能を担う専門組織というものを考えつつ、地域課題に応じた中間組織や、人材育成の重要性について御指摘をいただきました。

4ページでございます。第3回ですが、土地の利活用・管理の担い手、人材の育成・確保というテーマで御議論いただきました。事務局から土地の利活用・管理における関係主体のイメージについて御説明をさせていただきました。また、NPO法人空家・空地管理

センターの伊藤様から、空き家・空き地の管理サービス、相談窓口の実態等について話題提供いただきました。また、饗庭先生からコミュニティによる地区経営に関する政策アイデア等について話題提供いただいております。

こちらの論点ですが、地域コミュニティの意思を空き地等の利活用・管理に生かすために地域団体にどのように関わっていただくのか、所有者と取得者をつなぐ中間組織、そういったものが、どのような組織を想定されるか、どのような人材が求められ、持続可能性のある事業として成り立つためには、どういった条件が必要かということをお議論いただきました。

主な意見といたしましては、活動の持続性を確保する上で、若者や中年世代をいかに取り込むかということですか、空き地等の処分に必要な権限が担い手にあるとよいという御指摘、また、空き地等を積極的に利活用する者にインセンティブを与えることですか、課題の交通整理ができるワンストップの窓口、その中でビジネスにつなげるために適正な対価を得るという形で運営支援をどう進めていくかということ、コミュニティの関わりを求められる中で、地域資源を動員して地区の価値を維持向上するために土地・建物を資源化していくことが、御指摘ございました。

5ページでございます。第4回は土地利用転換の方向性、土地利用・管理上のその他の課題について御議論いただきました。事務局から土地利用転換の方向性ですか、土壤汚染や廃墟の存在する土地、資材置き場等の管理について課題をお説明いたしました。国土交通政策研究所から、空き家・空き地や公園緑地が周辺不動産の価値に与える影響等の経済的視点について御説明をしております。野澤先生から、低未利用地の増加可能性の分布とその課題、新たな利活用を生み出す支援方策について話題提供していただいております。

論点につきましては、宅地の農的利用や植林で土地利用転換を進めていく場合にどう促進するのか、また、農林地から宅地等への転用をいかに抑制していくのかということ、土壤汚染地の流通・利活用ですか、撤去に多額の費用がかかる構造物が放置されている場合に、どのように対策を考えるのか、資材、残土等の置き場の管理についてどのように考えるのかについて御議論いただきました。

主な御意見ですが、今後、大量に低未利用地が発生する中で優先的に対応する地域を整理する必要があること、規制が緩い地域で宅地化が進行しているため、土地利用コントロールが必要ではないかということ、また、土地の課題解決に資金が回るような仕組みを工夫していくことや、様々な土地利用の混在を受け入れていくことを認識すべきではないか

ということ、景観や生物多様性の価値を評価することが農地の保全等についても必要ではないかということでございます。利用規制がちょっと緩い地域につきましては、ガバナンスを明確にする必要ですとか、土壌汚染によって遊休地化したものについては取引コストを下げて利用を促す方策が必要なこと、また、処分費用を開発コストに組み込むなど事前に予防策を検討すべきというような御意見が寄せられております。

一昨日の第5回につきましては、土地の管理、土壌法、基盤整備について御議論いただいたところでございます。こちらにつきましては、まだ整理ができていないのですが、今後の中間取りまとめに向けて整理してまいりたいと考えてございます。

御説明としては以上でございます。ありがとうございました。

**【中井部会長】** 御説明、ありがとうございました。

それでは、意見交換とさせていただきたいと思います。御発言を希望される委員は挙手、現地出席の皆さんは挙手、それから、オンライン出席の皆さんは手を挙げるボタンを押していただくようお願いいたします。

それでは、いかがでしょうか。奥田委員、どうぞ。

**【奥田委員】** ありがとうございます。空き家・空き地対策に関しては、かなり前からいろいろな施策が出されて、それぞれ地域の実情に応じて対策が考えられて、実施されているのだと思うのですが、社会は人口減少で、少子化が進み、たちごっこ状態になっていると思います。どんなに対策を打っても、次から次へと空き家・空き地が出てきてしまっていて、根本的な社会の動きをどうにかしない限りは、やり続けるという形になる可能性があります。管理をしていくためにも、その担い手不足というのがあるのですが、担い手はどんどん減っていきます。これを所与とした上で物事を考えていかないとならないと思っています。

ですので、いろいろ地域の実情に応じて、できることはやっておくということだと思っております。あまり高いハードルを設けなくて、最低限、必要最低限のことでとどめていくということもあるのではないかと個人的に思っております。担い手がもう減っていくのだという前提で、皆さんどういうふうに捉えているのか、もしその辺の議論があれば教えていただければと思います。

**【中井部会長】** 事務局からお願いします。

**【土地調整官】** 先生、ありがとうございます。まさに御指摘のとおりでございます。将来的にはやはり人口も減っていく、担い手も減っていく、競争力の低いところについて

は非常に空き地が増えていくというところについては、もう避けられないということが前提と考えておりますし、また、検討会のほうでも、先ほども少し御紹介いたしましたけれども、要は空いてしまった土地を無理やり埋めていく、人口を貼りつけていくというのはもう無理だろうということ、空いている土地と住宅地が両方あることを前提に、管理不全にしてしまうのではなく、できるだけ手のかからない形で、かつ、その土地を持っていらっしゃる方が相続等で遠隔地に御居住になるというようなことも想定した上で、誰が管理していくのかということ、やはり地域のお力を借りるしかない。

その中で、地域コミュニティが衰退していくところもあるので、管理をどう実効的に確保していくのか、非常に難しい課題でありますけれども、その現実を見つめた上で、できることは何なのかを積み上げていくことが検討会でも議論が続けられてございます。特効薬があるといいんですけれども、そういうわけにはいかないの、行政との関わりでいろいろな方に信用を持っていただいて、積極的に乗り出していただけるような下地を作るということが大事ではないかと御議論いただいておりますので、事務局としても引き続き検討してまいりたいと考えてございます。

【中井部会長】      ありがとうございます。

ほかには、いかがでしょうか。瀬田委員、どうぞ。

【瀬田委員】      ありがとうございます。この土地政策研究会、具体的な土地、空き地について様々な対策、検討をするための研究会ということで、一線の先生方に集まって議論していただいていると思います。空き地というのは、ある需要がなくなったので空いているという意味では需要がなくなったのだけれども、ほかの需要がもしかしたらあるかもしれないとか、あるいは本当はほかの需要があるのだけれども、何かの都合で使えないということ、そういった障害を除くという視点、非常に重要だと思います。ただ、恐らくこの研究会というのは、個別最適を主に追求しているようなところがあると思うのですけれども、それとは別に全体最適の視点、つまり、個別には使える土地があるからどうしようかという視点のほかに、国土全体としてどういう土地が使えるのか。

逆に言えば、空き地を全部使うということは、国土全体だとなかなか難しいので、その場合、国土全体としてどう仕分けをしていくのかという、そっちのほうの検討も多分必要で、恐らくそれはそれで、例えば国土計画ですとか、あるいはほかの研究会でも検討されているかもしれませんが、それらをしっかりつないでいくということが恐らくこれから重要になるのではないかと考えています。例えば国土全体の視点としては、今少し思いつく

だけでも、例えば国土保全という観点で、水源管理とか、あるいは災害対策というのは、個々の土地だけ見ているのでは分からないですね。

それから、環境問題、例えば炭素の固定化ですとか、生態系保全というのもやっぱり個々の土地だけ見ても分からない。さらには、例えば食料自給のような安全保障関係の話というのも、やっぱり全体的に考えなければいけないと思います。こういった全体最適の視点というのを何らかの形で組み入れて、ここでやられているような研究会をうまく連動させて土地政策全体を考えていくということが非常に重要だと思います。意見ですので、特に御返答は、なければ結構です。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した。

ほかには。では、辻委員、どうぞ。

【辻委員】      今回、この資料を見ますと、宅地部分を農地に戻すという発想が出ているのは、面白いと思いますし、そう進めるべきだとは思いますが。しかし、現実問題として、高度成長の頃から、農地として優れているところは宅地にもしやすいし、産業地にもしやすい。農地として使われないところは宅地にも向かないし、産業地にも向かない。耕作放棄地が増えているわけですから、それを農地に戻すといっても、本当に条件が恵まれたところ以外は、うまくいかないと思います。

従って、今回、一生懸命、適正に管理していくというところに力点があるのですが、管理コストをかけずに、適正にその維持、管理できるという方法を考えていかなければならないと思います。商品価値を見つけ出して、それを担う人や組織を見つけていくということだけでは、次々と発生する空き地に対応しきれないので、いかにコストをかけずに、手をかけずに適正に国土を利用できるかという観点が必要であると思いました。

以上です。

【中井部会長】      ありがとうございます。御意見でよろしいですか。今のは粗放的管理って昔呼んでいたやつですね。

【辻委員】      そうです。

【中井部会長】      ほかには、いかがでしょうか。オンラインの方で手を挙げられている方。それでは、竹中委員、お願いできますでしょうか。

【竹中委員】      こんにちは。この今映っている第4回のところで土壌汚染の問題が出てきたので少し気になるのですが、土壌汚染ということの対象とした場合には、やはり深さ方向の問題が出てくるんですね。表層50センチの問題なのか、あるいは深層、深

いところに昔、産廃処分場があって、それで埋められたとか、いろいろなタイプがあって、それをどういうふうに見ていくのか。どこまで情報をずっと継続させて対策を練っていくのかというところで、土地といったときの深さに関して、どういうふうを考えておられるのでしょうか。

【中井部会長】 これは事務局から。

【土地調整官】 ありがとうございます。土壤汚染につきましては、そういったような深さとしてどこまで対策するかということ、どこまで調査して、どこまで継続的にモニタリングをしていくのかということについて議論があると認識してございます。環境省が検討されている方向性としては、そういった手続をある程度円滑化できるような仕組みですとか、データを整備することを通じて、できるだけ最適な調査方法ですとか対策、そういったものを打てるようにしていこうという方向性だと聞いております。

私どもの土地をできるだけ流通させたいという観点もございまして、どこまで対策を打つのかということについて、今、やはり土を全部入れ替えてというような対策が講じられているケースが多いのですけれども、被覆ですとか、モニタリングを通じて活用ができる方向であれば、そういった形でしていく、当然、安全性を確保した上でという形ですが、その最適を求めていくことについて検討を進めていければと考えてございますので、また課題も勉強しながら進めてまいりたいと思っております。

以上でございます。

【竹中委員】 すみません、よろしくお願ひします。それで、やはり情報が継続しないという話を聞いたことがあって、昔、汚染地で、最初に売られるときにはすごく安いんだけれども、どんどん所有者が代わっていくにつれて、それが分からなくなっていってしまうというようなことも聞いたことがあるので、その情報管理というのもぜひよろしくお願ひいたします。

【土地政策課長】 御指摘、ありがとうございます。この問題、環境省さんのほうで土壤汚染対策法の今後の展開、どうしていくかというところで、今、個別に御検討が進められていると思います。その中でも地歴情報の継続というのは重要な論点になっているとも承知しておりますので、よく環境省さんとも情報交換をしながら、どう進められていくのかというのは、私どもも一緒に考えていきたいと思ひます。ありがとうございます。

【竹中委員】 よろしくお願ひします。

【中井部会長】 ありがとうございます。



ほかには、委員の皆さん、吉原委員。吉原委員、お願いします。

【吉原委員】 ありがとうございます。大変興味深い研究会の内容をありがとうございました。お話の中で地域の力というのが今後重要になってくるということで、全くそのとおりだと思っております。地域という言葉は非常に耳なじみがいいのですが、具体的にその内訳としては、市町村、それから、地域コミュニティと呼ばれる地域のNPOや住民団体などがあると思います。市町村には行政としての、例えば職権でいろいろなことができますという権限や、税金などの予算もあるという公的な立場があり、他方で住民団体というのは専門知識や予算も限られるという、全然状況が違うわけです。そこで地域について話をするとき、それは市町村のことを指しているのか、あるいは住民団体を指しているのかということは明確にしておく必要があるかと思えます。

市町村についても、土地のことは基本的には民事であって、明確な不利益が表面的に出てこない限り、例えば、草木が繁茂するとか、害虫が発生するとか、そうした公共に影響が及ぶ問題が顕在化しない限り、今の市町村では予防的に土地政策を打つだけの人材も財源も知識も十分にはないところがほとんどではないかと思えます。さらに言うと、担当課すら決まっていないところが多いとも聞いております。空き家ですら、価値の高い空き家については都市政策課などで担い、老朽空き家については環境問題を扱う課で担うなど、担当課もいろいろと分かれており、同じ自治体の中でも庁内の調整が大変であると。空き家ですら、そういう状況で、土地については、そもそも例えば地域福利増進事業では担当課を決めるところから始めなければいけないということがモデル調査の報告書でも指摘があったところです。

他方、住民についても、相続に伴う権利関係の調整や不動産実務などの専門知識が十分にある住民団体は少ないと思われます。そう考えますと、地域ということにあまり大きな期待とかイメージを膨らませずに現実を見据えて、誰が本当にこの政策を担えるのかということのを冷徹に考えていく必要があると思えます。その意味では、国は政策メニューを増やすだけではなくて、それを使いこなすためには誰が必要なのか、今までの議論の中でも中間組織が必要だ、専門人材が必要だということは繰り返しいろいろな場面で言われてきており、それは自然発生的には生まれてきませんので、その部分については国がリードしていく必要があるのではないかと考えます。せっかくこれだけ多様な政策が作られてきている中で、その活用を誰が本当に担っていくのか。使いこなす体制を作っていかなければならず、これは国と地方の関係にも関わる重要な課題だと思うのですが、土地政

策のガバナンスをしっかりと構築していくことが重要ではないかと思えます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、池邊委員にお願いしたいと思います。そのほかに御発言を希望される委員の皆さん、いらっしゃいますでしょうか。大丈夫でしょうか。オンラインの皆様。

【池邊委員】 よろしいでしょうか。

【中井部会長】 ちょっと待ってください。あと浦川委員が御発言を希望されていますので、一旦、この議論は池邊委員と浦川委員の御発言で切らせていただいて、後ろの議題の中にもここの研究会の成果とかたくさん出てまいりますので、またそのときに御発言いただければと思います。

それでは、池邊委員、お願いいたします。

【池邊委員】 ありがとうございます。千葉大学の池邊でございます。グリーンインフラについて少し意見を述べたいと思います。グリーンインフラについては、今回の基本方針の改定骨子の中にグリーンインフラ等の総合的、体系的な推進という言葉、それから、資料1については、そこに空き地等の活用方策として防災、減災、コミュニティ形成等の機能を持つグリーンインフラの形態が有効というような記述が書いてございます。ただし、グリーンインフラについては、諸外国に比べ、日本の場合には道路、公園、下水道、あるいは河川等の結束や、それらが協調してグリーンインフラを形づくる、あるいはグリーンインフラがうまく機能するように戦略を作る。あるいはスキームを作る。あるいは技術を開発するというようなことが全く進んでいないと私は感じております。

そちらの総合政策局のほうで委員会を作っているのは存じ上げておまして、それは拝見していますけれども、今の状況では日本におけるグリーンインフラというのは単に市民緑地とか、緑地として遊ぶ、あるいは何かのときに、防災のときに空き地として使えるというようなグリーンインフラは作れるかもしれませんが、本来、世界が造ろうとしている、あるいは国際的な先進事例が作られているグリーンインフラとは全く異なるものであって、形だけ、言葉だけが、一応、グリーンインフラを推進しているという形になっているかと思えます。その辺り、もう少し海外の状況も踏まえて、日本の気象状況というのは、とても激しい状況になっていて、様々なところで越流、あるいは道路の陥没、冠水、いろいろなことが起こっている中で、なぜそこにメスが入れないのかということについて、総合政策局ではなく、もう少し国土交通省の技術部門の方々の協力を持った、きちっとした体制で臨むべきだと思います。これは意見でございますので、御回答は結構

でございます。

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、浦川委員、お願いいたします。

【浦川委員】 大和ハウス、浦川です。非常に局所的で狭い民間の取組なのですが、今、我々のほうで取り組んでいる事例を御紹介できればと思います。大和ハウス、今、リブネスタウンプロジェクトというのを展開しております、これは日本の高度経済成長期、1962年から全国で61か所の住宅地の造成をやっております。総面積が3,100ヘクタールで、総区画数が6万7,000区画でございます。この61か所の、我々、ネオポリスという住宅地が61か所あるのですが、この中の、まず手始めに8団地、8か所をもう一度、開発者責任としまして造ったままにしない。そして、住民の方々が住み続けられ、新たに住みたくなり、持続、発展する町を地域住民と製造者責任者である大和ハウスとが共生していく。ビジョンとしましては、再び耕す再耕の先にある未来を地域住民とともに描き、まちづくりのモデルを全国へ展開するという形で非常に限定的な話ではあるのですが、こういったことをやっております。

全国61か所に約50人の担当をつけていまして、地域の方々との、住まい手様との関係の構築、これはもう現地に駐在する事務所を使いながら、行政とも連携しながら、地域組織、パートナーと連携して地域別の課題を、それぞれまた別々の課題がありますので、行政、住まい手、地元組織、パートナーと一体となって解決する手法を構築していこうということでございます。ひいては、社会的な現在の課題である空き家・空き地の解消、そして少子高齢化の解決の取組、そして子育て世帯が住みよい町、高齢者が生きがいを持って住み続けられる町という形で、我々、そのPLではないのですけれども、開発者責任を全うするために開発して終わりにするのではない、住民の方と連携をとりながら、非常に少ない予算ではございますが、開発者責任としまして地域に貢献するための小さないろいろな運動をしていくということをやっております。

こういった形で各開発デベロッパーさんも、そういう動きが今生まれているようにも聞いております。そういった意味では、住宅団地の再生という形の非常に限られたミクロ的な話ではございますけれども、民間もそういったことを始めて、それを少しずつ全国に、それから、団地以外にも進めていく方策はないのか、今模索しているということで、こんなことも民間で今、狭いやり方ですけれども、始めているということをお紹介させていただ

できればと思います。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。リブネスタウンは私も先日少し視察に行ってきましたが、大変興味深い試みでございました。

【浦川委員】 ありがとうございます。

【中井部会長】 それでは、この議題は、ここまでぐらいにさせていただきまして、本日の主たる話題は、今の土地政策研究会の意見も踏まえて、あるいはそちらで出された意見も取り込みながら、土地基本方針の改定ということでございます。資料2-1、2-2に土地基本方針の改定、本日は骨子でございますけれども、そちらが用意されております。

それでは、こちらのほうの説明を土地政策課の堀江土地政策企画官より御説明をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

【土地政策企画官】 土地政策課の堀江でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、御紹介いただいたように、ただいまから土地基本方針の骨子（案）について御説明させていただきたいと思っております。資料を2点御用意しておりますので、順に沿って、概要についてお話しいたします。

まず資料2-1、横置きのパワーポイントの資料、こちらのほうからまず全体像をお示しさせていただければと思います。表紙をおめくりいただきまして、1ページ目を御覧ください。これまでのこの企画部会の本部会でのおさらいを冒頭させていただきますけれども、昨年の10月、12月、2回にわたりまして土地政策の全体像や方向性、また、現行の基本方針に記載されている関連施策の実施状況や評価、これも2回にわたって御議論いただきました。また、新たに基本方針のほうに盛り込むことが想定される事項についても、御議論いただいたところでございます。その中でいただきました御意見等を踏まえまして、以下3点を、ポイント、留意いたしまして、今回の改定骨子（案）を作成してございます。

まずポイントの1点目ですけれども、社会経済情勢の変化や新たな社会的要請、ニーズなどを踏まえまして、防災、減災、また、環境、情報技術といった、そういった分野を中心に新たな施策というものを記載するように努めてございます。2点目といたしましては、現状・課題、こういったものを整理いたしました上で、それを踏まえた土地に関する施策の方向性、目標、こういったものを今回掲げようということで、サステナブルな土地の利用・管理の実現といったものを打ち出そうと考えてございます。3点目は、御指摘が多か

った施策連携や評価といったところを意識いたしまして、防災、環境、地域活性化、そういった分野、都市地域、農業地域、地域特性ごとに施策を整理いたしまして、そこにおける施策の構成といったものをより分かりやすいように整理、記載をするように努めていこうと考えて、今回、改定骨子（案）を作成してございます。

次のページを御覧ください。今回の改定骨子（案）を1枚のスライドにまとめたものでございます。詳細については、後ほど本体資料の2-2のほうでお話しいたしますので、まずは全体像を把握するように、こちらを御覧いただければと思います。上段の部分、基本的な考え方と位置づけてございます。こちら、現行の基本方針にはございませんでしたパワポでございます。この中で現状・課題であるだとか、取組の方向性・目標というものをお示ししたいと考えております。そうしたものを踏まえて、この下段の土地に関する施策ということで、4章構成にわたりまして記載をしてございます。第1章に関しましては、土地の利用、管理に関する計画の策定と適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項ということで、現行、基本方針における1章、2章を合わせたような、統合して再構成したような内容になってございます。

1. この低未利用土地や所有者不明土地への対応だとか、2.などは土地の状況に応じた最適な土地利用という防災、環境などを分野ごとに記載してございます。3.に関しては、都市、農地等の地域特性ごとの記載にまとめているという形になってございます。その下、第2章に関しましては、土地の取引に関することとございます。また、右側、第3章は調査、情報提供等に関することとしてDXの推進などの記載を充実させております。最後の第4章に関しましては、施策の総合的な推進に関する事項と題しまして、多様な主体間の連携だとか人材面の施策について述べようというような構成でございます。

それでは、全体、ざっと今御覧いただいたところでありまして、個別には資料2-2、縦型のワードファイルのほうになりますけれども、こちらのほうで基本方針の骨子について御説明申し上げます。表紙、目次をおめぐりいただきまして1ページから御覧ください。冒頭でお話しいたしましたとおり、このページ、第一、基本的な考え方と題しまして、1.現状や課題、2.方向性・目標というものを記してございます。現状・課題といたしましては、人口減少だけでなく世帯数も減少していくこと、また、東京圏、大都市圏等への集中、偏在だとか、また、アフターコロナにおける多様な生活様式、さらにはDX・GXといった社会経済情勢の変化があるのではないかと書いてございます。また、気候変動による災害の激甚化・頻発化の水災害リスクもございまして、また、本年1月元旦に発

生いたしました能登半島での地震なども、改めて地震リスクといったものが具体化されているというような現状把握でございます。

2.の取組の方向性・目標といたしましては、これまでの土地政策の主題の変遷といったものを踏まえまして、主に先ほど御説明、資料1のほうでも御紹介いたしました土地政策研究会などのほうでもテーマになっておりますけれども、宅地化を前提とした土地政策から軸足を移しまして、適正な管理を進めるというサステナブルな土地の利用・管理の実現というものを、いわばスローガンのようなものとして掲げようとしてございます。

次ページをお願いいたします。ここは第二、土地に関する施策ということで、施策集という感じになってございます。大雑把な構成、先ほどの1枚紙で御覧いただきましたので、ここでは全体施策のポイントについてお話し申し上げたいと思います。それに先立ちまして、上部に枠囲いのところで、少し凡例を示してございます。ポイントとなるところ、印でもってマークしているの、そちらを御覧ください。まずは前回の基本方針から拡充したような、施策を拡充、充実させたものについては1本の下線、前回の基本方針にはなかったもので、今回、新たに記載する事項については二重の下線。そして、資料1のほうで御紹介いたしました土地政策研究会での検討事項、関連事項については項目の末尾に星マークといったものをつけてございますので、この辺りをポイントに、中心に御説明したいと考えてございます。

まず、第1章です。この低未利用土地や所有者不明土地等への対応というところから始まっていくのですが、まず1.の(1)非常に重要なポイントのところといたしまして、1.の(1)①ですけれども、土地利用の適正な転換等のための新たな方策ということで、非宅地化を含む土地利用の円滑な転換、継続的な管理を確保するための枠組みの構築というものを位置づけてございます。星印がございますように、こちらは土地政策研究会の検討事項としての大きなテーマだと認識してございます。このほか、その下の②などでは、昨年、改正、施行されました改正空き家法による空き家の活用推進といったものを新規記載事項として位置づけてございます。

次ページをお願いいたします。冒頭、(2)ですけれども、こちら、所有者不明土地対策関係でございます。特措法に基づく諸制度の活用等のほかに今ほど申し上げた空き家対策と所有者不明土地等対策、この一体的推進につきまして、こちら、両対策、政策パッケージにまとめてございますけれども、こちらを改めて今度新たにこういった形で打ち出したと考えてございます。

中段下の部分、(3)ですけれども、管理不全土地対策関係のところ、新しくこの②のところ、二重線と星がついておりますけれども、この遠隔地居住者が安心して、その管理を任せられるような方策、そういったものをこちらで研究会マターとして書いてございませぬけれども、管理不全土地対策の1つとして位置づけようと考えてございませぬ。

ページをまたがりますけれども、この一番下から、2.の土地の状況に応じた有効利用、適正管理というところございませぬ。次ページをお願いいたします。この項にしましては、分野ごとの整理をしているパートとなります。(1)について、まず防災・減災(安全・安心の確保)というところからスタートいたします。①の水災害だけではなくて、②のほうでも少し触れておりますけれども、地震も含めた災害を念頭に事前復興だとか事前防災についての位置づけ、また、盛土についても前回基本方針以降、新たに制度措置がなされている部分でございませぬので、こちらを新たに盛り込みたいと考えてございませぬ。

(2)の環境との共生分野でございませぬ。こちら、先ほど池邊委員からも御指摘がありましたけれども、グリーンインフラに関する、戦略に基づく総合的な取組の推進であるだとか、その下、地球温暖化対策法に基づく脱炭素促進事業制度であるだとか、緑の食料システムなど、これも前回、基本方針改定以後に取り組みされている施策でございませぬけれども、こういったものをしっかりと位置づけたいと考えてございませぬ。また、この(2)の一番下のところ、新たに低炭素水素の供給・利用に関しても検討されているところございませぬので、こうした新たな制度についても盛り込みたいと考えてございませぬ。

一番下の(3)のところ、こちら、生活環境の保全等をというところございませぬけれども、こちら少しまたがって恐縮ですけれども、末尾に星がついてございませぬように、研究会での議論があったところだと思っておりますけれども、不適切な利用やその管理不全による外部不経済の防止とその生活環境を保全するための制度についての検討というところを打ち出してございませぬ。(4)も同様に工場跡地、廃墟等の相当期間の未利用となっている土地の有効利用等についても検討事項として、こちらはいずれも(3)(4)、検討というところございませぬけれども、検討事項としての打ち出しをここにやっております。(5)にしましては、安全保障との観点から、これも前回改定からの期間で措置がされた部分ですけれども、この重要土地等調査法に基づく調査等の実施、そういったもの、昨今の情勢も踏まえまして、しっかりとここで位置づけているところございませぬ。

今、5ページ目まで来ましたね。それでは、3.でございませぬ。こちら、地域の特性に応じた形で、それを基に整理したパートということございませぬ。(1)は都市地域における

事項でございます。土地の有効・高度利用の観点からは、その新たに緑地の確保だとか、まちづくりGXといったものを位置づけてございます。また、区分所有法制の見直しというのも法務省様のほうで御検討されておりますし、先ほども話題になりました土壤汚染対策についても、従来、この基本方針にございませんでしたけれども、新たに位置づけたいと考えてございます。(2)の農地関係でございませけれども、農用地区域の変更に係る国の関与の強化をはじめ、このほど法改正、今、予定されているところでございませけれども、そういった施策についての記載でございませ。

次ページをお願いいたします。6ページでございませ。(4)です。地域の維持・活性化に関することということで、従来の基本方針からございませた地域の管理構想といったものに加えまして、新たに産業立地促進の観点からの土地利用の転換や関連する都市インフラの整備であるだとか、小規模なPPP/PFIであるスモールコンセッションなども新たに記載を考えてございませ。ここまで第1章でございませた。

続きまして、中段以降、第2章、土地の取引に関する事項ということでございませ。取引環境の整備として1.(1)のところではIT重説の本格運用、また、書面の電子化等進んでおります取引のオンラインであるだとか、(2)のところ、投資環境の整備といたしまして、社会的インパクト不動産であるだとか、ESGに関する進展を踏まえた記載。また、グリーンインフラにつきましても、その経済価値に係る調査検討といったものも記載してございませ。

次ページをお願いいたします。7ページでございませ。(3)ここでも星印がいずれもついてございませけれども、(3)ではDX等の情報の充実による市場の活性化であるだとか、その(4)市場での流通が難しいような土地をいかに市場で流動化させようというところで、本格的にランドバンクの育成等といったところに記載してございませ。

続きまして第3章について、調査、情報提供等に関する事項でございませ。1.(1)ですけれども、地籍整備、地籍調査に関してでございませ。こちら、現在、この企画部会の傘下にございませ小委員会において検討が行われておりまして、今月中にもその報告書が取りまとまると承知してございませけれども、その見直しを踏まえて調査実施環境の整備であるだとか、さらなる調査の円滑化といったようなことを行いまして、そういったことを記載することを考えてございませ。

また、3.の一番下の部分、またページをまたがってしまうのですけれども、多様な情報の提供ということに関しましては、次の8ページになりますけれども、最上部のところ



す。二重線を引いてございますけれども、取引価格情報であるとか、その周辺施設に何かあるかなとか、また、防災、ハザード情報だとか、1枚の地図に分かりやすくウェブGISシステムの不動産情報ライブラリというものが来月1日から運用開始ということもございますので、そちらについても記載しているところであります。

そして、中段、4.DXの推進でございますけれども、ここは全体的に下線の多い、非常にポイントとなる部分でございますけれども、建築都市のDXの推進であるだとか、また、国土数値情報の整備といったものもございます。また、ベース・レジストリといったもの、デジタル庁さんの旗振りの下、進められておりますけれども、こうした新たな取組といったものをこの骨子においても位置づけたいと考えてございます。

最後に第4章ですけれども、総合的な推進に関するパートというところになります。最後の9ページになりますけれども、この2.の多様な人材や担い手の部分にございますけれども、例えば不動産鑑定士の処遇改善、担い手確保といったところだとか、地域における不動産業の確保・育成といったようなことに加えて、サービス高度化のためのプロフェッショナル人材の育成・確保といったところも位置づけをしてございます。末尾は、この3.のところでございますけれども、PDCAサイクルによる適時の見直しということを改めて明記いたしまして、前回は実施させていただきましたけれども、その適切なフォローアップだとか、定期的な分析・評価といったものをしっかりやっていけるような形にしたいと考えてございます。

以上、雑駁かつ駆け足でございましたけれども、土地基本方針の改定骨子（案）についての御説明でございました。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。

それでは、残りの時間は本件についての意見交換とさせていただければと思います。あと大体1時間ぐらい、まだ時間があるのですけれども、本日、御出席の委員は私を除くと14名ですので、一言ずつお話しいただくとして、平均的には4分とか、それぐらいの感じになるのかなと思うのですけれども、少し進行を見ながら御発言を進めていただければと思います。事務局への御質問や御意見は少しまとめたところで、事務局のほうから御回答が必要なものについてはしていただくというような形にさせていただければと思います。

それでは、御発言を希望される方、挙手をお願いいたします。まずは、それでは、草間委員からお願いします。

【草間委員】 ありがとうございます。土地基本方針の改定骨子（案）について何点か御意見を申し上げます。

まず資料2-2、3ページの2行目の①所有者不明土地の円滑な利用・管理について、これは一昨年、改正された改正所有者不明土地特措法では所有者不明土地対策の一環として、市町村が新たに所有者不明土地対策計画を策定できる制度がございます。また、低未利用地の適切な利用・管理を促進するために創設された税制の特例措置、いわゆる100万円控除については、令和5年度の税制改正によって要件が拡充されております。この特例については、一定の要件の下であれば譲渡価格800万円まで引き上げられておりますが、この要件の1つに所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地がございます。

しかしながら、現状では対策計画は全国で13市町村程度しか策定されておられません。この所有者不明土地対策計画を自治体が策定されれば、都市計画区域内にある土地について、特例の適用範囲の広がり、結果、低未利用土地の更なる利用促進につながると考えております。現状、この対策計画を自治体が策定するケースが少ないため、低未利用地、土地の促進を図る観点から自治体の計画策定に関し、国の支援等も併せて必要ではないかと考えております。

同じく資料2-2の3ページの23行目の管理不全土地の発生抑止、適正管理の確保に関する施策の中で①周辺に悪影響を与える管理不全土地等に対する対策とありますが、管理不全土地等を未然に防止するためには、そもそも空き家が活用されず放置されている原因の1つとして、建物を除去すると固定資産税の住宅用地の特例が解除され、固定資産税が上がることを挙げられます。この税額が上がることを所有者が懸念し、これが結果的に放置される空き家等が増えていっているのが現状でございます。昨年改正された空き家特措法では、これらを防止するため、新たに管理不全空き家が規定されておりますが、管理不全空き家の手前の利活用をされていない空き家について、例えばですが、建物の老朽化による危険予防及び流通促進を目的に所有者が空き家を解体した場合には、固定資産税の住宅用地の特例を継続するような施策の検討も併せて必要ではないかと考えております。

飛びまして第4章の9ページでございます。5行目の地域における不動産の確保・育成に向けた方策の検討・実施による低未利用土地の不動産の流通促進についてですが、そもそも地方の低未利用土地については、物件価格が非常に低く、取扱いに苦慮している事例が大変多くあります。御承知のとおり、不動産仲介においては、国土交通省が規定する

媒介報酬告示により物件価格に対して手数料の上限が決められております。例えば100万円の物件価格であれば、規定上、仲介手数料の上限は5万円となり、実際に取引を担当する者の人件費やガソリン代などの諸経費等を差し引けば、ビジネスとして成り立たないケースもあるため、結果的にこういう低廉な土地等を取り扱わない宅建業者が増えてきているのが現状でございます。これらが放置されることは、今後、管理不全な土地を増やす要因ともなりかねないと思っております。

また、国交省の媒介報酬告示には低廉な空き家等の売買取引による媒介報酬額の特例というものがあり、売主に対しては、顧客の承諾の下、低廉な土地等取引に対して最大で18万円、手数料を請求できる規定があり、私どもはこの特例を多く利用しておりますが、現行規定では対象が売主だけであり、買い主に対してこの特例に基づいて請求することはできませんので、実際には赤字覚悟で地域のため、取引を行っているケースもございます。また、取引現場では、物件案内や重要事項説明を行い、買い主に対して大変多くの労力をかけていることから、買い主から手数料の見直しが必要であると考えております。については、低未利用地の土地、不動産の流通促進をさせる観点から、ぜひともこの媒介報酬の特例を買い主にも適用できるよう制度の改善をお願いしたいと思っております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、いかがですか。では、谷山委員、どうぞ。

【谷山委員】 委員の谷山です。私からは3点お話をさせていただけたらと思います。基本的には全部コメントになります。まず、1点目はDXに関してです。こちらの言葉は、結構、バズワードといいますか、非常に解釈が難しい言葉だと思うのですが、今般の土地基本方針の中でも「DXの推進」という言葉など、様々なところでこのDXという言葉が使われているかと思えます。そこでは、きちんと目的と手段といいますか、DXの推進をすることが目的ではなくて、それはあくまで手段でありますので、このDXを推進することによって、この土地に関連する基本的な方針として、どのような変革を目指していくのかをきちんと書いたほうが、おそらく分かりやすいのかなと思えました。

例えば、この第3章の項目の並びを見てしまうと、第3章の4は「DXの推進」とだけ書かれています。何らかのデジタル化を進めていくことは読み取れますが、ここでは何を目指しているのかということも併せて記載していただけると、読み手にとっては、具体的にイメージできるのかなと思えました。それと同時に、例えばですが、7ページ目の1行

目、(2) 投資環境の整備による不動産投資市場の活性化の次の(3)になりますが、ここでは「DX化等」と記載されています。情報の充実によって土地の経済的な分析を進めるというのは非常に重要だと思いますが、これはDXなのかと少し素朴な疑問も感じてしまいます。情報の充実によって不動産市場を活性化するというのは非常に重要なことですが、無理にDX化という言葉を使わなくてもいいのかなと個人的には思いました。

そして、2点目については、こちらは同じく6ページ目の下の方にも関連しますが、前回の土地基本方針の中でクラウドファンディング等も含めた多様な資金調達の方法という記載があったかと思います。こちらは不動産証券化等も含めて、今般、ブロックチェーンを使った新しいデジタル証券、セキュリティ・トークンというものが、珍しく日本が世界に先駆けて市場の拡大が進んでいる状況となっています。そのような投資環境の整備という面では、セキュリティ・トークン等のデジタル証券を使った新しい不動産投資市場の整備というところも記載に加えてもよいと思いましたが、たしかクラウドファンディングという言葉が何ヶ所か出てくるとは思います。新しい資金調達手段としてのデジタル証券の活用という点も1つポイントとして見据えておいてよいかと思えます。

そして、最後の3点目ですが、こちらは私の専門分野というよりは、多分、私がおの世代であるという立場から少しお話ができたかと思えます。先ほど資料1でも、いわゆる担い手の確保という中で、奥田委員からも今後、担い手が減ってきますというご発言がありました。個人的には地域のコミュニティの頑張りに少し頼り過ぎなのかなと思っていて、実際、資料1でも若者や中年世代をいかに取り込むかが重要と記載されています。今般、多様な活動を支える人材や担い手の確保という中でもコミュニティの重要性がうたわれていますが、これは個人的にはPTAと同じような問題なのではないかと思っています。

私の子供が通っている小学校でもPTAを廃止しようかという議論がバンバン出てくるぐらい、若者や中年世代にとって、こういう地域の活動に従事する時間的な余裕も経済的な余裕もない状況になっています。担い手不足は都心部においても喫緊の課題になっている状況を考えると、本件においても、このようなコミュニティや地域における、いわゆる若者や中年世代の積極的な関与をまずは期待するというのはもちろんあるとは思いますが、それ以外の方法も考えられないでしょうか。例えば何らかのインセンティブの付与や、もしくはPTAであれば活動そのものを民間の事業者に委託してしまおうかという議論もあるぐらいです。そのような従来とは少し違った方法によって、その地域のコミュニティの維持や管理の適正化を目指していく方法が提示されていると、おそらく若者や中年世代も

少し前向きにこの問題を捉えることができるのかなと思いました。

私からは以上となります。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、ほかは。では、杉山委員。順番を決めさせていただくと、杉山委員、奥田委員、松尾委員、そこで一旦区切って事務局のほうにお返ししたいと思います。

杉山委員、どうぞ。

【杉山委員】 杉山でございます。事業を行う者の立場としてお話をさせていただきますと、まず、1点目でございますが、資料2-2の5ページのところで都市間競争の問題に触れていただいております。

我々も東京の開発だけをして地方はどうするのだというような厳しい御意見をいただくこともございますが、東京が国際的な都市間競争に勝っていかないと、日本全体の経済が膨らんでいかないのだろうと、そういう思いで進めているところでございます。そういう観点でいきますと、低未利用地、所有者不明土地等に関連して、社会全体でいろいろなコストが掛かっていくことはやむを得ないことだろうと思います。

資料1の土地政策研究会の検討状況の最後のページの中で、「解体撤去に多額の費用を要する構造物について、処分費用を開発コストに組み込むなど事前予防策を検討すべき。」と記載されております。個別の事業においては、我々開発事業者は、既存構造物の撤去費用を開発コストに含めて開発をしています。国全体で考えたときに、低未利用地等に対処するために生じるコストをどう吸収していくかについては、やはりこれは日本全体の経済力を上げていくということしかないのかなと思っております。そういう意味で、我々は都市の再生を積極的に進めているところでございますが、そういった観点も含めて、社会全体でこうしたコストを負担できるようにしていくためにどういう施策が必要なのかというような観点を入れていただくとよろしいのかなと思います。

それから、2点目でございますが、資料2-2の2ページと6ページのところで、投資市場に関連して、「低未利用土地への投資の活性化」と「投資環境の整備による不動産投資市場の活性化」という記載で2か所取り上げられていただいております。

低未利用地をどのように不動産投資市場で活性化していくかは、従来用途で開発ができるような土地は既に開発、活性化されている筈ですので、今問題を抱えているような土地は、新たなアセットタイプを考えていかないといけないのかなと思っております。既に開発が始まっておりますので、もう新たなアセットタイプとは言えませんが、例えば、デー

タセンターなどは、都心に必要という訳ではありませんので、そういった今までとは違ったアセットタイプをどう作っていくか。例えば、土地の地権のないPFI事業などについても、例えばREITができないか、といったことも考えていけるのではないかなと思います。民間は証券化市場、REIT市場でさらなるアセットタイプの開発はないかということなどを常に検討しておりますので、そういう意味では、新たなアセットタイプも含めた投資市場を開発し、低未利用地をどう活性化させていくか、ぜひ官民協力して取り進めていただけるとありがたいと思います。

私からは以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、奥田委員。

【奥田委員】 まず、基本的な考え方ですが、先ほど来、多くの委員から指摘があるように、担い手の問題もありますし、財源は無限ではなくて限界があります。この中でどうすべきかというところに関して、政策に優先順位をつけて取捨選択をするということも非常に重要なのかなと思っています。今いろいろと課題がたくさんあり、もちろん未利用地の問題とか、所有者不明の問題もあって、これは既にいろいろな政策が打たれているわけです。それはそれできちっとやっていくことは必要なのですけれども、国民目線で見たとときに一番重要なのは、防災、減災、温暖化対策なのではないのかなと思うところはあります。

ただ、これは非常に難しい問題なので、具体的にどうするのかという長期的に考えていかなければいけないのしょうけれども。1ページ目のところの現状・課題のところの順番も、(3)が一番上でもいいのかと思います。ほかの委員の意見も聞くべきだと思うのですが、個人的にはそのように思っています。2番のところにサステナブルなという話がありますが、土地の利用・管理だけにサステナブルな観点を当てるとということよりも、サステナブルな社会の実現に向けた、それを補う、それに寄与するための土地の管理、利用という観点で物事を考えていくという視点が必要なのかなと思います。

そうすると、その下のほうに土地利用の転換とか、的確な利用・管理とか、流通、取引ということが出てくるのですが、ここをどうするのか。動かないものを無理に動かそうとするのではなくて、動きたくなるような社会を作っていくというような視点だと思うのです。どうして地方で、人口減少なのに宅地が進んでいるのだという話もありましたけれども、例えば魅力がない古い商店街よりも今の時代の先端に行くお店が入っている商業施設のある周辺に住みたいという人たちがいて、むしろ、それがあからこそ、その地域の人

口が維持されているという状況もあるのですね。そういう社会の存在も考えながら、どうしていくのかという視点があつたほうがいいのではないかと思います。

2ページの1.の(1)のところに非宅地化の話があるのですが、この非宅地化はどういう意味を持っているのか。ここは上手に説明しないと誤解を生む可能性があると思いますので、具体的なイメージが分かるように説明していただけるといいと思います。

それからあと4ページのほうで、(1)の②のところに、2つ目のところですけども、災害のおそれがあり住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団移転の話があるのですが、これは現実的なのかなと。住み慣れたところにいらっしゃる方たちをそうじゃないところに災害が発生する前に移転させようという話なのかと思うのですけれども、かなり難しいのではないかと思います。それよりも、住民の意識を踏まえて、そこに住み続けたい。では、災害が起こったらどうするというところで、避難場所をどう確保するのかとか、何か空き地を仮設住宅の敷地に充てるとか、何かもう少し今の現状を踏まえた対策というほうがいいのではないかなというような印象は受けました。

それから、全体的に適正な利用とか、適正な管理という言葉があつて、「適正」という言葉が使われています。これは従前から資料で使われているのですが、この適正という言葉は、多分、地域によって、地域の概念は難しいところがありますけれども、あと時代の状況によっても変わってくるのだと思います。では適正って一体何なのだろうということが、これを実際に実行に移そうという方たちが分かるような、そういうイメージを持てるような提言になっていただけるといいのではないかと思います。

以上です。

【中井部会長】      ありがとうございます。

松尾委員、どうぞ。

【松尾部会長代理】      ありがとうございます。私から5点ほどコメントさせていただきたいと思います。

まず、1点目ですけども、今日の資料2-2の2ページの第1章の部分では、国土形成計画と国土利用計画との関連について触れていただいております。ここは大事なところで、昨年、閣議決定された国土形成計画、国土利用計画と土地基本方針とのリンクについて、分かりやすく説明をしていただく部分であると思います。ここに書いていただいていることはまさにそれを正確に反映していますが、土地基本方針に関わる点についてももう少し具体的にこういう視点が打ち出されているということについても書いていただいてもよ

いように思います。先ほど瀬田委員から、全体最適と個別最適という話もありましたけれども、全体最適という視点を取り込むことができる場所であると考えられますので、より分かりやすい土地政策を国民に提示するという観点からも、効果的な記述ができるのではないかと思った次第です。

2点目は、3ページの第1章1(2)②、相続土地国庫帰属制度の適正かつ円滑な運用の部分です。前回の土地基本方針と今回の土地基本方針との間に、昨2023年4月に相続土地国庫帰属法が施行され、約1年近くたちますが、法務省のホームページによれば、2024年1月31日現在で約1,600件あまりの国庫帰属の承認申請があり、120件近くの国庫帰属の例が現れています。審査中のものもあると思いますので、国庫帰属の件数はさらに増えることも予想されます。これは同法の施行に対して相当の反応があるとみてよいのではないかと感じています。相続土地国庫帰属法は、改正土地基本法に基づく所有者不明土地の発生予防、利用管理および解消に向けての一連の土地政策の具体化という意味をもちますので、このような運用状況を確認したうえで、国庫帰属した土地の管理・利用をどうしていくのか、地域とも情報共有もしながら、適切に管理し、有効に活用していくことを打ち出していただく部分かなと思います。

法務省のホームページには、国庫帰属の承認申請や国庫帰属の件数だけでなく、国庫帰属が承認された土地の地域、地目、承認申請が却下された件数及びその理由、不承認の件数及び理由なども書かれていて、利用を考えている者の目線に立った情報提供をしている姿勢が伺えると思います。一方、土地基本方針自体にも、その名宛人が考えられますが、より多くの国民が読んで分かる土地基本方針になることが望ましいと思いますので、今回の改定についての趣旨説明を含めて、読み手にとって理解しやすいものとする工夫が必要であると思います。

それから、3点目ですけれども、同じ3ページの(3)①で、空き家の適切な管理の確保等について、関連措置の推進について言及していただいています。これは土地政策研究会の報告書にも、空き地対策とともに、第4回で、空き家の対策についても触れられています。一番大きな問題点としては、解体せざるを得ない空き家をどうしていくか、解体費用をどうするかということが挙げられていたと思います。これについて、実際に解体しようとするときに、具体的にどうすればよいのか、その行動指針になるような情報提供をここでも組み込めないかと考えます。具体的には、解体を検討するときに、どういう手続で、どういう人に相談して、どういう公的なサポートがあるかを確認してやっていくのか。解



解体費用はいくらぐらいかかるのかということについても、必ずしも正確な情報が分からないと思うんですね。

確かに解体費用を示せといっても、建物によっても大きく違いますし、それは見積りによるしかありません、といわざるをえない状況はあると思うのですが、それでも、想定例として、例えば木造2階建ての何平方メートルの空き家を解体するには、このくらいかかりますよというような類型的な例示でもよいので、示していただくと、行動に向けての関心がぐっと高まるように思います。実際、解体に向けて動き出すインセンティブを与えられるような情報提供をしていくことについて、一歩踏み込んで書き込んでいただくと、より国民に分かりやすい土地基本方針というイメージに近づいていくのかなという気がいたします。

この空き家の解体については、かなり地域差があり、うまくいっているところと進んでいないところの差が大きいのではないかという印象もあります。比較的うまくいっているところは、一体どういうふうに行っているのかということについて、地域間で情報交換できるような仕組みを整えていくというようなところまで書いていただいてもよいように思います。それにより、どうやったらこの問題の解決に向けて行動を起こせるかということについてのイメージが、少しずつ浮かんでくれば、土地基本方針自体の活用ということにもつながっていくように思われます。

4点目として、先ほどから問題になっております、地域コミュニティについてです。これは、改定案骨子の8ページの第4章1において、多様な主体間の連携協力ということが挙げられていて、2つの方向から地域コミュニティに言及していただいたと思います。1つは、土地政策研究会の報告でも指摘されていましたが、地域コミュニティを維持していくのは大変だけれども、地域力に頼るしかないのだという認識です。それは、事実を直視すればするほど無視できない実情だと思うんですね。つまり、地域の土地管理を担うことができる人が非常に少なくなっているんだけれども、じゃあ、誰がやるかという、やはり中心的な担い手は、地域の人たちをおいてほかにないのではないかと。数が少なくなると、高齢化していても、やはりそれには頼らざるを得ない。

ただ、先ほど、もう一方から意見がありましたように、その場合にはサポートする体制を作っていく必要があるのだという姿勢を打ち出すことも重要であると思います。地域コミュニティは衰退していくから、もう仕方がないですよねというのではなくて、それは何とか維持するのだというスタンスを示していただくことが大事ではないかと思います。衰

退するに任せるというのでは余りにも消極的ですし、やはり地域コミュニティの存在意義というのは、単に住宅施策、土地政策だけではなくて、民主主義社会の根幹にも関わるような重要な意味を持っていると思いますので、それについては、現実を直視して、衰退する中で何とかしていかなければいけないのだというスタンスを示していただきたいと考えています。それがあってのこの多様な主体間の連携を推進するための地域の協議会、NPO・NGO、不動産関連の民間事業者、宅建業者等も含めて考えていくということが、将来性があるし、現実に必要なではないかと思います。

最後、5点目ですが、改定案骨子の第4章2における人材の育成と担い手の確保のところです。ここもやはり実際の空き地・空き家対策を現実的なものにするために、担い手の確保・育成が非常に重要な問題だと私も思っています。9ページの3行目には不動産鑑定士等の専門家のお話も出てきますが、これに関わる専門家として、様々な業界の方がたくさんおられると思います。不動産取引業、住宅管理業者、リフォームや耐震改修をする業者、建物の解体業者、残置物を処理する業者等々です。そういう専門的な技能をもつ人々が一丸となって連携して初めて、効率的な空き家の解体ということが実現すると思われま

す。ですから、空き家問題を取り上げるときには、現実的にこういう人たちが動いてくれないと対処できないという、具体的な業者のありようも記載していただいて、それを見て、自分の地域ではこういう形で対策が進められそうだという具体的イメージを湧かせるような視点をもって、土地基本方針のトーンをそういうものにしていただけるとありがたいと思いました。全体の方向性としては非常によい改定の方向を示していただいていると感じました。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。

それでは、簡単に、もし対応されることがあれば程度で結構です。今日は。

**【土地政策課長】** ありがとうございます。多岐にわたる御意見をいただきまして、ありがとうございます。草間委員からお話がありました対策計画についてであります。確かになかなか策定が進んでいない実態がございます。所有者不明土地問題について市町村がなかなか主体的に我が事として取り組むインセンティブがなかなか持っていないところがあります。例えば実際、市町村がまちづくりでこの土地を使いたい、それが所有者不明土地だという場合のときによく出てくるようなところがあるんですけども、なかなか所有者不明土地の発生防止というような観点から長期的に考えるのは難しいというところ

かと思えます。

その一方で、今回、100万円控除について対策を作ったときに上限を引き上げるというのは1つ大きいインセンティブになったということなので、そうした意義は私どもも周知しているところなのですけれども、関係の事業者さんのほうからも各市町村に働きかけをしていただくということがありがたいかなと思っております。

それから、空き家の放置の原因について税制との関係、御指摘がありましたけれども、住宅局とも情報共有いたしまして、どんなことが考えられるのかというのは検討したいと思えます。

それから、谷山委員から御指摘がありましたDXについては、目的と手段というところで、そこは意味を取り違えないように、そこは正確に考えて、捉えて記載をしたいと思えます。

担い手の問題についても御指摘がありまして、ここについては、確かにコミュニティに頼り過ぎというところが見られるかもしれませんが、そこについては実は松尾委員から先ほど御指摘があったところがまさに私どもの気持ちを代弁いただいていたのかなと思っております。1をどうするかというところについて、なかなか市場原理で動かないところで、利害関係があるのは、やはりそこに住んでいる方々で、居住環境を悪くしないようにどう管理するのかみたいなところを考えていただくのは、やはりコミュニティというところがございます。そこをどうサポートできるかというのをお示しするというのが大事なのかなと思っております。

すみません、少し長くなってしまいかもしれません。杉山委員からも御指摘がありました解体処分のコスト、社会的にどう見ていくのかというところ、非常に難しい問題なのだろうと思っておりますけれども、中長期的に考えていければと思っております。

担い手に関しては、奥田委員からも御指摘がありました。どうすべきか、優先順位をつけていく、取捨選択をしていくというのは、まさにそのとおりだと思っております。非宅地化についてということでもあります。イメージとしましては、これまで土地は最後に宅地になるのがゴールで、もう逆戻しができないイメージがあったかと思うのですけれども、実は住宅地の中で空いた宅地を農的利用することだったり、防災空地として使うことが地域として非常に意義があるということがあると思いますので、今イメージしているのは、そういった使い方なんですけれども、そこはもう少し考えているところが伝わるようにできればと思っております。

集団移転についての御指摘、確かに難しい問題ではあるかと思いますが、もちろんその住民意思を無視して強制的にということでは当然ありません。そうした合意形成ができたときに、その選択肢を用意するというのが政策の意味かなと思っております。すみません、ほかにそれぞれの関係部署でカバーできるのであれば、補足をお願いいたします。

**【不動産課長】** 不動産課の川合と申します。草間委員からの御指摘の中に、低廉の物件の媒介報酬に関する御指摘がございました。今日の議論もずっと低未利用の土地とか不動産をどうやって適切に流通させていくかということも重要なテーマの1つだと思っておりますけれども、それを考える際に、まずはそういった低未利用であるもののうち、流通でき得るものというものを市場にきちんと出して、それをきちんとボランティアでなく、民間の力もお借りして市場の機能をちゃんと発揮させていくということは、それだけで全て解決するものではないですけれども、少なくとも重要な要素だと思っております。現在、宅建業者さんが受け取る報酬というのが、法律上は媒介報酬ということで上限が定まっているものがございます。

また、媒介でない業務に関しては、宅建業法とは違う世界において、必要な報酬は受け取っていただくべきですし、そういった考え方は従来打ち出しているところではございます。ただ、そういった媒介に当たらない部分というのが、どういったサービスなのかというようところに明確でないところがあるということもありますので、まず、その媒介でないところというのをどういう考え方でするかということについては、もう少し一般的な理解を広めるようなことというのもしていかないといけないかなと思っております。

また、媒介報酬本体につきましては、それが過大であってはいけないというのが制度の趣旨ではあるのですが、市場の機能が動かないという実態があるということであれば、そこは規制として過剰であるということもあり得ますので、そこは実態をきちんとお聞きしながらしっかり考えていきたいと考えております。不動産の流通の担い手である、重要な担い手である事業者の方々のお力も十分お借りしながら、流通、低未利用の不動産の流通というものについて、市場の力を最大限生かしていくような方策をこれも含めて様々考えてまいりたいと思います。よろしく申し上げます。

**【中井部会長】** どうもありがとうございました。

それでは、オンラインのほうから何名かの委員の皆さんから御発言があるようでございます。まずは池邊委員、続いて竹中委員、飯島委員、福和委員の順でお願いしたいと思

ます。

池邊委員、どうぞ。

【池邊委員】 ありがとうございます。千葉大学の池邊でございます。3点ほど意見を言わせていただきます。

1点は、この委員会は国土審議会の土地政策、土地基本方針なのですけれども、ほとんど宅地、空き地・空き家問題が8割で、ほかの問題はないがしろとは言わないのですけれども、そういう形になっているのですけれども、1点は林地についての表記の問題です。林地については2点の表記しか今回の資料の中ではございません。その中でやはり問題にすべきなのは、1点は、これはあまり表にはいけないのかもしれませんが、ここで言うておく必要があると思いますので申し上げます。

それは、リニアモーターカーの工事に伴う残土の問題です。先ほどお話がありましたように、盛土の問題、私も内閣府の委員会にも国土交通省の委員会にも入らせていただきまして、盛土の規制の問題をいろいろ調査、あるいはガイドラインを作らせていただきました。今回のものの中にも流域治水という言葉が幾つか見られて、それは非常にいいことだと思っているのですけれども、その中の1つとしてリニアモーターカーのトンネルが掘られた後の残土処理の問題、これは自然保護協会がいろいろ声明等を出しているのも、明確になっていると思いますけれども、その残土の問題というのが1つあります。

それから、残土だけではなくて、こちらはトンネルその本体ではなくて送電線のほうです。送電線のほうは、林地の中、かなり、しかも、非常に潜在的な自然の残った林地の中を送電線の工事が入っていて、非常に荒らされているという状況がございます。今回、私は国土審議会の委員でもございますので、日本における森林の問題、これだけ大きな森林を抱えたところで、その問題が将来的な防災、将来的な災害を招くことがないかどうか。リニアの工事が行ったことによって、将来的なものがないかどうか。トンネルのほうはきちんとした環境アセスが行われているので問題はないと思いますけれども、送電線のほうは、やや不安定だというようなことも聞き及んでおります。その辺りも踏まえて森林のところについては、もう少し流域治水の観点からというようなところを加えてはいただけないでしょうかという、これは希望的なお話でございます。

それからもう1点でございます。私は、実はREITの投資法人の監督役員をしております。皆さんも御存じのように、日本のREITにおいてはグリーンボンドとか、そういうところのESG投資の進行が非常に遅くて、諸外国に比べて遅くなっております。今回

も6ページのところに社会的インパクト不動産とESGに関する情報の充実と普及啓発、それから、次にはグリーンインフラ市場における経済価値に関わる調査検討というような非常に後ろ向きといいますか、これ、そこまでにとどまっている。そこまでしかできないというような表記になっておりますので、促進とか調査検討のほうを逆に普及啓発というような形で、もう少し国際的な速度にきちんと届くような形で、恥ずかしくない形でやっていただきたいと思います。

それについては、国際的な、皆さん、釈迦に説法ではございますが、海外の様々な認証を取ることが大体義務づけられていたりもしますけれども、そういうようなものについてもまだまだ日本のオフィス、今たくさんのオフィスが再開発で造られていますが、そういうものに対して、そういう緑の認証、グリーンビルディングの認証、政投銀のものでも結構でございますが、そういうものをきちっと取って海外の状況に合わせた投資と環境と両方が連携して寄与する、国際的な市場整備に寄与する、そういう形のものにしていただきたいと思います。

以上でございます。

【中井部会長】      ありがとうございました。

では、竹中委員、お願いします。

【竹中委員】      ありがとうございます。私からは1点です。第1章の4ページの(2)で、環境との共生を志向する土地の利用及び管理ということなのですが、ネイチャーポジティブとか、自然共生サイトとか、非常に聞こえはいい言葉を使っておられるのですが、現実問題として本当に地方の山村に行くと野生動物の問題がひどいんですよ。野生動物は、個体数管理というのは環境省さんだったり、農水省さんだったりやっておられると思うのですが、国交省さんには土地利用として野生動物のためのバッファゾーン、植生、見通しがよくて野生動物が行き来しにくいようなベルト地帯というようなものを林地でもない、農地でもない、宅地でもないというような中で、その自然共生とのために、そういう土地の設定をぜひお願いしたいなと思います。

ここにバッファゾーンという言葉を入れていただいて、もう少しそれを推進する。でも、実際に地方自治体ではバッファゾーンを作っているところ、幾つもあります。だけれども、国策として、これってネイチャーポジティブというのであれば、それを取り入れていただきたいと思いますという意見です。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、飯島委員、お願いします。

【飯島委員】 飯島でございます。1点のみ、地域について、これまで何人もの先生方から御発言があり、事務局からも回答がありましたので、ごく短く申し上げます。

初めにこの骨子を拝読した際には、第1章、また、特に第4章における記述から、現状の人口減少、少子高齢化、さらに世帯数の減少という状況の中では、市町村とこれと協働すべき住民集団、団体には、なかなか期待するのが難しいので、不動産鑑定士をはじめ、プロフェッショナル人材に期待をかけるのだという読み方をいたしました。サステナブルな土地の利用・管理の実現のためには、そういった力を借りる必要があるのだというふうに読んだというのが率直なところでございます。

もしそうではなく、先ほどの松尾先生の御意見の通りであるということでしたら、地域の住民の意味合いについても、もう少し深めていただき、また、資料2-1で地域特性ごとに施策を整理するという形にしてくださっていますけれども、地域、土地に着眼するか、それとも社会、人に着眼するかによっても書き方は変わってくるのだらうと思うのですが、そういったところもご検討いただけたらと思いました。

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、福和委員、お願いいたします。

【福和委員】 福和でございます。私からは1点、災害のことについて発言させていただきたいと思います。今回、災害の問題がクローズアップされたということは、私どもにとっては大変ありがたいことでございます。さらに、従来、水害しか書かれていなかったところに、地震災害の問題も加えていただくということは、特に能登の地震を受けて南海トラフ地震を前にした状況の中では意義があることだと思えます。

それで、能登の災害を見ますと、明らかに場所による災害の出方は大きく異なっておりまして、少なくとも低地は極めて強い揺れがある。ですから、ここは低地に建物を造るのであれば、強い建物を造らないといけないということで、建築基準法の最低基準のもの考え方と土地利用の考え方をどう整合性をとっていくかというようなことが重要だと思われれます。

それから、内灘とか新潟をはじめ、震度5程度しかないのに極めて広い範囲で液状化している。こういった液状化しやすい場所と浸水しやすい場所、揺れが強い場所というのは

重なってきますから、こういった事柄についての土地の利用の在り方について、やはりきちんとした議論が必要で、従来、どうしても分かりやすい水の危険度については言っていたのですが、なかなか対処が難しい。地震に対する危険度について、あまり議論できていなかったもので、これが上手に入れていただければと思います。それに加えて、今回、問題になったのは、極めて広範な土砂崩れですから、そういったことについて加える必要があると思います。

それから、利用の側のことも問題で、輪島もそうでしたけれども、木造家屋密集地域の問題、これは規制の問題になると思いますが、こういった事柄についてどう土地利用との間で議論が進められるかがポイントかと思います。基本は利用の在り方と規制の在り方のバランスをどうとっていくかということですから、土地利用のことだけを言うのではなくて、種々の規制の問題と絡める必要があるかと思います。

最後に、やはりこういったことを進める上では、国民全体の意識の向上が何よりも不可欠ですが、そういった意味で、不動産情報ライブラリというのが作られるというのは大変すばらしいことだと思います。今、少しホームページで拝見したところ、そこの中にはまだ地震に関するハザードについては、あまり加えられていないような印象を持ちましたので、今回、せっかく地震に関わる課題が出てくるので、ぜひそれはこのライブラリの中に加えていただければと思います。南海トラフ地震の被害規模は、能登の500倍になりますから、やはり土地利用の立場での被害経験というのは、どうしてもやっておかないと、国家として将来成り立たないことになるので、ぜひ加えていただければと思う次第です。

以上でございます。

**【中井部会長】**      ありがとうございます。

では、清水委員、お願いいたします。

**【清水委員】**      清水でございます。ありがとうございます。私からも1点だけ、特に私に関心を持っていることについて話をさせていただければと思うのですが、資料2-2の7ページを出していただけますか。7ページで、ここの第3章の1.で土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化の(1)地籍調査等の計画的な実施というところで、計画的な実施というのは分かるのですが、その2番目の項目で都市部の地図混乱地域における法務局地図作成事業の計画的な実施ということが書かれています。これ、もちろんそのとおりなのですが、法務局の地図作成事業というのは、登記所備付地図作成事業のことだと思うのですが、もしそうだとすると、これまでも計画的に実施してきているわけで



す。現在も令和6年度を最終年度とする10か年計画に沿って進んでいるという形は理解しております。

ですから、ここの計画的な実施というのは、これまでもやっているわけなので、もう少し前向きに現在の計画をどう捉えていくか、現在の計画達成状況等をどうとらえて、それを踏まえて計画的に、さらなる計画的な実施をするというような形で、これは骨子（案）ですので、このような表現でというのは仕方ないのかなと思うのですが、本編に書かれるときには、そういうところを強く意識していただければと思います。

というのが、その上の項目で、第7次国土調査事業十箇年計画中間見直しを踏まえた、こちらは国交省の所管ということになるでしょうけれども、かなり具体的に書かれていますが、地図混乱地域の法務局側の対応について内容の詳細度が違うかなというところが思ったのと、あともう1点言わせていただきたいのは、地籍整備というのは、進捗率という点ではまだまだこれからというところがありますけれども、平成15年の都市再生本部の「民活と各省連携による地籍整備の推進」というのは小泉首相から、当時、スローガンが出されていますね。それから大いに活性化というか、進展してきたところが多いと思うんですね。この民活と各省連携というのは、現在においても大変重要な意味を持っているわけです。そのことをぜひこの民活とか、国交省、法務省が中心ですけれども、その各省連携という話をぜひこの辺りで加えていただければというのが私の希望です。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

あと、この資料に関して御発言がまだの方は4名いらっしゃいまして、浦川委員と、それから、瀬田委員、辻委員、吉原委員とありますので、御発言を希望される場合には、吉原委員と辻委員、瀬田委員、多分、浦川委員も御発言を希望されるかと思っておりますけれども、時間の制約もありますので、手短に要点を明確にお願いしたいと思います。

では、吉原委員からお願いします。

【吉原委員】 ありがとうございます。手短に2点だけ申し上げたいと思います。1点は空き家対策との連携についてです。3ページ目の(3)①に空き家の適切な管理の確保など空き家についての記述がございますが、たしか所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針の中だったと思うのですが、空き家対策と所有者不明土地対策を一体的に進めるという方針があったかと存じます。そこでこの土地基本方針の中でも、空き家対策と具体的にどのように一体的に進めるのかという点を意識した記述があったらよいのでは

と思った次第です。

特に4ページで災害に備えた計画的なまちづくりの推進とありまして、やはりまちづくりとなりますと、空き家をどうするかという点が関わってくると思いますし、特に今回の能登半島地震においては、所有者不明空き家が倒壊して、それが復興の妨げになっている。そして、環境省などを中心に改正民法における所有者不明建物管理制度の利用方法について窓口を設けて市町村に案内しているという情報も目にしたものですから、ぜひ空き家対策とこの土地問題とどう関連性を持たせるか、そして、特に防災、災害復旧においてどのように連携が図られるべきかといった点もあったらよいのではと思った次第です。

あと、2点目ですが、最後の9ページ目、3.のPDCAサイクルにつきまして、前回12月の会議で土地基本方針関連施策の評価という資料をお出しいただきまして、ここに評価指標に基づく具体的な実績値などが書かれてあり、大変重要な資料だと思った次第です。ぜひこうした見直しと評価が今後重要になってくると思った次第です。ありがとうございます。

【中井部会長】 それでは、続いて瀬田委員、お願いします。

【瀬田委員】 直接的にできれば修正をお願いしたい点は、少し大きな1点なのですが、骨子の第1の現状・課題と第2以降の施策や取組というのは、実は直接的に関係していない。間接的な話になっているので、もし今から可能であればもう少し直接的な問題をしっかり書いた上で、それに対する課題という形にしたほうが論理的に通るのではないかと思います。例えば土地の所有者が不明という問題は昔からありますが、それが新築はどうなっているのかとか、あるいは空き地の問題もそうですが、まだ新たな需要に対して開かれていないとか、あるいはDX、まだ途上であるといった、そういった具体的な課題があって、この施策があるのではないかなと思っています。

以上がお願いしたい点なのですが、それに当たって現状・課題をしっかりと示すということは、今後の土地利用政策にとって非常に重要だと思っています。というのは、やっぱり施策は、恐らく官僚の方々が非常に一生懸命考えて、ここまでが国が今やれる最大限だということを示しているのではないかと思います。結果的には多分、やっぱり今の土地問題の多くって解決できないと思うんですよね。それを本当に抜本的に解決するには、国だけではできない問題、非常に大きい。だから、ほかのいろいろな主体にも協力を促す。

あるいは本当に土地の根本的な制度を変えたり、あるいは全体最適の話、先ほどしましたけれども、それについてもしっかりした制度を組んで、例えば国土利用計画をもっと改

善すとか、あるいは、ひいては、今回、全然書けないと思いますが、土地の所有権がちょっと強過ぎるみたいな話に対しても、だんだんと次第に訴えかけていくような、何かそういうメッセージみたいなものが、ここで書いてある現状・課題に暗に込められるような形が非常に望まれている。そうでないと、結局、彌縫策でなかなか根本的な土地の問題というのは解決できないのではないかなというのが、今回、拝見して思った次第です。

以上です。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。

浦川委員からも手が挙がったようですので、浦川委員、お願いできますでしょうか。

【浦川委員】      ありがとうございます。この空き家対策問題、あとは未利用地の利活用とか、いろいろな問題が議論されている中で、やはり住宅のみならず、働く場所、産業拠点についての考察が必要ではないかなと思いました。人口が非常に日本でも伸びている流山、印西市、マグネットのごとくで周辺が、もしくは地方が空洞化していくということも実際あるかもしれませんが、実際、こういった人口が伸びている都市を見ますと、物流であったり、商業であったり、あるいはデータセンターであったり、こういったものの誘致に大きく成功しているところなんですね。

そういったところでは、当然、これからの人口の流入もまた倍加していくと思いますし、それと行政と民間と一体となって、例えば保育施設、待機児童の解消のための働く場とか、そういった工夫をされていることがやっぱり成功に結びついているのかと思っております。そういった意味では、地域の限定的な場所柄、土地柄あるとは思いますが、例えば熊本、それから、千歳だけではなくて、今、東北が非常に、仙台、岩手、半導体関連の拠点多く、そして人口も非常に張りついてきています。そういった意味では、マグネット的で地方を吸収してしまうところがあるかもしれませんが、ある程度、産業を核としたコンパクトシティ化みたいなものがもっともっと考えられてもいいのかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】      それでは、最後、辻委員、お願いします。

【辻委員】      最後に5点、指摘します。1つは今までも議論となった「非宅地化」のところですが。宅地のイメージは、国土利用計画で考えるのか、都市計画で考えるのか、課税上の地目として考えるかによっても異なりますが、確かに、今後、非宅地化が必要となるかもしれませんが、放棄農地が増えている農地も非農地化が必要となります。産業地に

関しても、基本的にも企業誘致が進まない地区が散見されるなか、場所によってはばかだかい半導体工場のために優良農地が転用されている状況です。いろいろな地目で大きな転換が必要とされている中で、非宅地化だけがここで明記されているというのは、いかななものかという感じがしています。

それから、2点目は、土地の価格や課税額の問題です。今回の資料の中にも、税のインセンティブ、特例が盛り込まれていますが、その大前提には、現行の税制に対する評価があります。今回の土地基本法の範囲で、この税の問題について基本的には論じないというのはいいと思うのですが、今回の土地基本法改正に際して、税制とのリンクについてももう少し書き込んでいいのではないかと思います。

それから、3番目は、農地です。農地のところだけ、国の関与を強化すると、はっきり書いています。しかし、農地を確保するに当たっても、それは単に国の関与を強化するのではなくて、関連の税制なども含めてトータルに考えていかなければ駄目だと思います。それぞれの省庁が自分のところの関与を強めたいと思っているところ、何でここだけ明記されているのでしょうか。これが本当に方向として適正なのか。どうしてこういうふうになったのか、お伺いしたいです。

それから、4番目に指摘したいのはDXです。これは前から標準化だとか、一体的にやることは重要だと指摘してきましたが、それも踏まえて一体的な推進とか、作文上はいろいろ工夫していただいていると思うのですが、一体的な推進、国交省内というよりも、国交省と他の省庁なども含めて一体的にシステムが整ったり、連携しているかということが重要になります。特に市町村に協力を得るとなると、課税情報は別にしても土地利用に関しては、できれば1つのシステムにとりか、かなり連携の進んだシステム情報提供できるようにしてもらえないか。その後で書いている公的基礎情報データベースですとか、不動産登記データベース、これと課税情報との関係などはどうなるかということも含めて、教えていただきたいと思います。

最後の5点目です。8ページ、9ページの、土地取引を円滑に進めるための、不動産鑑定士の処遇とか人材育成のところですか。現行で自治体もなかなかこの所有者不明土地に対処するための財政の目途が立っていません。また、それ以上に各所有者のほうがこれに対してコストを払いたがらない傾向があります。こうした中で、ここのところのコストを高めると、市場の論理からするとますます所有者不明土地が増えてくることになります。こうした状況を避けるためには、民間でできないことは公共が直営で事務処理できるような

工夫もしていかないと、円滑に事務処理はできないのではないかと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ちょうど大体時間になりましたので、事務局からのレスポンスは省略ということにさせていただきますけれども、私からは、今日の資料は骨子なので、この後の予定なのですけれども、この骨子をもって当部会の親委員会である分科会の委員の先生方から意見をいただくという、そういう機会を設けたいというように聞いております。

それらの意見も出そろった後で、今日の意見と合わせてそれをできる限り取り込みながら、骨子ではなくて、今度は本文のほうを書き下ろしていくということ、そういう作業に入っていくわけですが、書き下ろしに当たって、私から少し要望をしておきたいのは、第一部というのかな、この基本的な考え方は、今回、いわばこの土地基本方針の前文に当たるところなので、この部分は今までの方針にはなかったんですけれども、今回、それを入れるということで、基本的な考え方はここでサステナブルな云々ということが出されておりますけれども、ぜひしっかり書いておいていただきたい。

続いて二部に当たる土地に関する施策、ここについて今日いろいろ意見をいただいたわけなのですが、ポイントの1つは、これ、基本方針なので網羅性だと思います。ただし、何でもかんでもここに書いたら、それでいいというわけでもないので、網羅性の中にどうメリハリをつけていくかというのが作業のポイントで、それは書きっぷりによって、今日のお話などでももう本当に項目出しだけにしておくものと、もう少し具体的な施策まで踏み込んで書くべきものとかありそうでしたので、そこをしっかりと仕分けていただきたい。文章に入り切らないものは、むしろ、前文の中に——前文というか、第一部の中に入らうまくそれを押し込めるというような形が一番いいのかなと思って聞いていました。

幾つか個別のものについて、私も申し上げたいことがあるんですけども、時間の関係もございますので、今日は、ここまでとさせていただければと思います。事務局から事務的なことを除いて、今日の審議について何か申し上げたいことはございますか。

【土地政策審議官】 土地政策審議官、中田でございます。今日は国会に出ておまして、遅くなりまして申し訳ございません。出席して以降、先生方のお話も伺いましたし、また後ほどそれまでの話もきちっと聞きまして、今、部会長がおっしゃられましたように、本日のこの骨子、私どもも一生懸命考えたんですけれども、まだまだ至らないところもあったかと思えます。今日の議論を十分踏まえまして、また、分科会の先生方の話も伺いな

がら、きちっとした、このパブリックコメントというのに臨んでいかないといけませんので、そういう土台づくりをさせていただいて、またこの部会でお諮りしてパブコメに臨んでいきたいと思っておりますので、引き続きよろしくお願い申し上げます。

**【土地政策課長】** 本日は、どうもありがとうございました。基本方針の検討については、審議官から申し上げたとおりですけれども、資料1の土地政策研究会につきましても、非常に限られた時間、情報ではあったのですけれども、それにもかかわらず非常に端的にこの問題の難しさを集約して御意見をいただけたと思えました。このことについて改めて御礼申し上げます。どうも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した。

それでは、最後のほう少し窮屈になりましたけれども、本日の審議会はこれで終了したいと思えます。事務局にお返しいたしますので、事務的な連絡をお願いいたします。

**【司会】** 中井部会長、ありがとうございました。委員の皆様におかれましては、長時間にわたる御審議をいただき、大変ありがとうございました。次回会議は、4月16日、14時から予定しております。詳細につきましては、また追って御連絡いたします。

それでは、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 —