

第4回 土地政策研究会 議事概要

- 議事(1)適正な土地利用・管理に向けてについて資料説明。
- 議事(2)国土交通省国土交通政策研究所 田中総括主任研究官から話題提供。
 - ・ 地価に関する経済的な理論として、古典的には金融資産と土地資産との間で期待収益が等しくなるよう、マーケットで裁定が起きて地価が決定される。一方、土地は財の個別性が強いいため、個々の価格については土地の特性を考慮したヘドニック・アプローチで分析されることが多い。
 - ・ 地価の長期的な推移について、バブル以前の1985年までは、地価は将来地代の割引現在価値になるという長期均衡価格の考え方で比較的うまく説明できていたが、バブルの頃に大きく乖離し、それ以降は投資家の非合理性等の考慮が必要であるといわれている。
 - ・ 人口減少が進む状態における地価の決定要因について、人口密度や高齢化比率が、長期的な地価の決定要因として指摘されている。一方、不動産市場のグローバル化が進む中で、国際的な資金移動によって、投資などが行われる大都市と投資主体が限定的な地方都市では、市場の断絶が起きているという指摘もある。
 - ・ 土地の流動性について、売買による登記件数は、1990年代には年間200万件を超えていたが、特に地方圏で大きく減少しており、近年は、約130万件前後で推移。土地は、財の個別性が強く、情報の非対称性があり、不動産手数料等の土地取引費用を要するため、株式等と比べて流動性が低い。マッチングまでのサーチコストが大きいため、都心等の規模が大きいほど、取引相手を見つけられる可能性が高い。なお、最近の岩手県内における不動産売買を分析した研究によれば、100万円以下の低額売買物件について、物件が所在する同一市町村内での取引が過半を占めており、特に同一大字内での売買では、敷地や立地などの条件不利物件が比較的多いことも報告されている。同論文では、不動産の条件不利な物件であっても、積極的な情報提供によって局所的な需要を喚起できる可能性が指摘されている。
 - ・ 人口減少と都市の境界について、理論上は、人口減少により土地に対する需要が減少すると、都市と農地の境界線は内側にシフトすることになる。ただし、実際には、宅地から農地への転用費用が高いため、空き地や空き家が長期間残されることが指摘されている。また、縮退都市の都市空間構造の分析モデルを提示し、住宅の解体費用等により、都市縁辺部で放置空き家が生じること等を示した先行研究もある。現実的には、都市の大きさはほとんど変化せずに、都市の内部でランダムに空き家・空き地が発生するという、いわゆるスポンジ化が起きることが指摘されている。
 - ・ 空き家・空き地の地価への影響について、景観の悪化、雑草の繁茂、ゴミの不法投棄など、いわゆる外部不経済が生じて、周辺の不動産価格に悪影響を与えることが知られている。例えば、管理不全の空き家が周囲50~100m以内の不動産価格を引き下げるという先行研究がある。横須賀市を取り上げた先行研究では、50m以内で長期空き家が1件増えるごとに、住宅取引価格が3%減少すると指摘されている。また、空き地についても、米国のデトロイト、ミネソタで、周辺の住宅価格を減少させるという先行研究がある。
 - ・ 人口減少下では、郊外部等で都市的土地利用から農業的土地利用への回帰が重要。具体的に

は、「アメニティとしての農地」を積極的に評価する試みが解決策の一つとして指摘されている。空き地を緑地や菜園として活用する事例が国内外で報告されている。

- ・都市の公園や緑地は、美しい景観、生物多様性の確保など、多様な機能を有しており、周辺の不動産価値などにプラスの影響を与えるという先行研究も多い。例えば、アメリカの公園についてサーベイした論文では、周辺 150~600m以内の不動産価値を 10%程度上昇させるという研究結果が示されており、日本でも、公園などが住宅地の地価や家賃を上昇させる等の研究結果が確認できる。直近では、衛星画像や画像認識の AI 技術を用いて、都市緑地が住宅地に与える影響を分析している研究もあり、街路樹などの散在する緑地が 10%増加すると、マンションの販売価格が2~2.5%上昇する、緑や植栽などが1%増加すると不動産価値が 0.34%増加する等が指摘されている。
- ・消費者が緑豊かな環境や農村アメニティを評価する場合、都市の縁辺部で都市的土地利用と農業的土地利用が共存する地域が現れるという可能性が指摘されている。少し古い事例ではあるが、フランスでは都市周辺エリアに多くの方が居住しているということも報告されている。
- ・新型コロナウイルス感染症やテレワークを背景に、自然豊かな地方移住への関心等が高まっている。東京でも、コロナ禍のテレワークの浸透や住宅価格高騰を背景として、周辺 3 県で転入超過が生じた。スウェーデンでは、地方における企業の創業率について、地域の自然・文化的アメニティがプラスの影響を与えることを指摘する先行研究も確認できる。
- ・自然アメニティを活用したビジネス的事例を 5 つ紹介する。
- ・第一に、初心者向けのサポート付き貸し農園をビジネスとして展開している事例（株式会社アグリメディア「シェア畑」）。採算面から立地場所は限定されるが、コインパーキングや遊休地など、宅地を市民農園に転用した事例も少なくない。
- ・第二に、自然アメニティを生かした起業・創業の事例（兵庫県丹波篠山市「篠山イノベーターズスクール」）。2016年より神戸大学と連携し、起業・継業のためのローカルビジネススクールを開始。週末開講の1年プログラムで、空き地や遊休地の活用など、地域の課題に対応した授業テーマを設定。これまでの受講者 239 名中、起業・継業者は 56 名、ベーカリーカフェの開店、地域ブランドの立ち上げ、古民家を活用した宿泊施設等が展開されている。
- ・第三に、丹波篠山市の取組を参考に立ち上がった事例（兵庫県神戸市「神戸市農村スタートアッププログラム」）。これまでの受講者 88 名中、起業家は 31 名。神戸市では、市街化調整区域（市域の6割）の開発許可基準を緩和して、例えば移住者によるカフェの建築を可能としているほか、空き家空き地バンクを通じた情報提供で起業を支援している。
- ・第四に、二地域居住の事例（千葉県南房総市＜合同会社 WOULD＞「シラハマ校舎」）。市内の廃校を利用した複合施設では、シェアオフィスを提供するほか、大手企業による寝泊まりできる小屋が完売しており、都内企業による貸会議室利用のワーケーションのニーズも多く、年間9000人程度の交流人口が生まれている。
- ・第五に、廃校を活用した子供向け自然体験プログラムの事例（宮城県石巻市＜公益社団法人 MORIUMIUS＞）。築 100 年の廃校を、5,000 人以上のボランティアによる協力、国内外の企

業・財団などの支援でリノベーション、宿泊体験施設として活用。県内や関東等から多くの子供たちが参加しており、大手企業による研修利用も多く、年間 1,000~1,500 人が滞在している。

(意見交換)

- ・ 都市農地の大きな問題は離農が多いことにあり、離農対策をどうするかが非常に重要。農林水産省では、土地改良区において、土地改良の構造転換を図るため、一定規模(30%)は、農地転用を許容し、そこに設置したロジスティックの倉庫群の屋上の太陽光発電で得たエネルギーを、隣(70%)の農地の生産に供給している。組合員は離農せずにそこで就業する、といった方策が具体的に進んでいる。
- ・ J-クレジットを補完する仕組みとして、岐阜県の「G-クレジット」は、所有と利用の区分を意図し、森林等の潜在的な経済価値の顕在化を目指している点が特徴的。開始直後にも関わらず、売り手・買い手が多数集まっている。
- ・ 紹介のあった東京都の事例について、土壤汚染対策法を考える上で、臨海部の工場跡地にも踏み込んで考えるべきではないか。
- ・ 岩手県の低額売買物件がコミュニティ内で利用されている状況を見ると、不動産業者がマーケットで解決できる余地もあるのではないかと。そういった土地・建物が、適正な土地利用管理の文脈に沿った利用に供されているのかは着目すべき点ではないか。マクロ的には不動産が余るようになる状況において、かつて「うさぎ小屋」といわれたような居住環境の改善、例えばコミュニティ内における土地取引を通じて隣地利用がゆとりある居住環境の確保につながっているか確認してはどうか。
- ・ マーケットではうまく処理できない土地については、資料 1 で二つのアイデアが提示されていると理解。一つは土壤汚染法のように、土壤汚染に関する法的規制が非常に厳しい場合、コンパクト化された集約地域内で規制によって遊休地の利用が阻害されている状態は社会的損失と捉えられる。安全性が技術的に配慮できる、又はその後の利用形態によっては規制が緩和できるような場合を念頭に、利用のための取引コストを下げっていく方策を検討していると理解。この場合、規制がネックで放棄されている土地が集約エリア内にどの程度存在するのかを把握することが重要ではないか。二つ目は、今後増加が予測される低利用施設について、住宅は空家法を根拠に何らかの措置は可能であるものの、何らかの対応が必要であるという問題意識がある、という理解。空家法は、促進区域では空き家の利活用も念頭に置いているが、基本的には除却が主眼にある。空家法を適用して除却した後の空き地についても課題。
- ・ 岩手県の事例について、隣地取得を進めている地方公共団体が増えている中、緑豊かな住宅地の確保、住環境の改善を目的に、限られたエリアの中で土地を取得して敷地面積を拡大させる方向性は、本研究会で提起した考え方にも符合。土壤汚染の存在する土地について、東京都の事例は中小企業対策の一環として取り組んでいる内容であり、資金力が乏しく敷地面積が限定されているために工法が限定される土地における解決策として捉えられる。集約エリア内にどの程度該当する土地があるのかも含めて、もう少し掘り下げた調査が必要と認識。空家法が適用

されない、管理不全になった土地への対応は課題。空き家除却後の跡地が管理不全になることも課題であり、住宅局とも連携して検討が必要。

- ・ 宅地の農的利用への促進策や阻害要因といった論点が示された。固定資産税・相続税の問題であり、地目を農地に変更すれば、農地として課税されるが、宅地所有者は地目変更に大きな抵抗がある。一時的にコミュニティ菜園等に使うとしても、その利用期間中の固定資産税・相続税は税額が大きく異なるので、その対応はあり得る。
- ・ 農林地から宅地等への転用が進む要因について、平成 22 年に実施した盛岡市郊外の市街化調整区域を対象にした宅地転用の実態調査では、小規模な転用案件としては、用途として、件数、面積的に一番多かったのは、農家住宅・分家住宅であり、駐車場、資材置き場が続いた。また、大規模な公共施設用地も多く、その傾向は大きくは変わっていないと思われる。都市郊外の近郊地域における、五月雨的な宅地等の需要を抑制することは困難と考えられるため、増加抑制の方策としては、開発を認める位置をどのようにコントロールするかがポイント。また、農地は基盤整備すると転用規制が厳しくなり、都市農地の所有者が避ける傾向にあるため、都市近郊の農地は基盤が未整備のものが多く、実は景観的に優れた農地も多い。今の農地行政において、優良農地とは生産性の高い農地であり、未整備で機械が使いにくい土地は劣等地とされ、転用許可はこうした劣等地から出すので、景観や生物多様性に優れた農地から転用されている。優良農地の価値づけ、カテゴリーについて、生産性が低い農地であっても、生物多様性や景観といった価値に重きを置いて評価する仕組みが都市計画サイド・農地サイドで必要ではないか。
- ・ 撤去に多額の費用がかかる構造物について、地方部では類似した地域が多く見受けられ、紹介された事例も当時から多くの住民はなぜ設置が認められるのか、最終的には放置されるのではないかと懸念されていた。撤去に多額のコストがかかる施設として、太陽光や風力発電施設が該当すると思われるが、(場合によって)設置を認めない、又は処分費用を開発コストに組み込む仕組みがないと、産業廃棄物処理施設でみられるような、「やられ損」になるのではないか。
- ・ 今回の検討は、いわば通常時、平時において政策課題をどのように実現していくかに主眼があると理解。他方で能登の大地震が発生し、再建や復興をどうするかという検討が進んでおり、全く従前と同じではない可能性もあると聞いている。石巻市の事例のような、急激な人口減少が今後考えられるとすれば、復興の在り方を検討する中で、今回検討されているような知見が接合される、組み込まれる可能性もあるのではないか。その状態が将来加速度的、大規模に登場するのであれば、現在検討している平時の対応策の知見が、課題への対応に迅速さをもたらすことができないかという視点が必要。
- ・ 元々外壁が剥落し、危険な状態になっている、従前からそうした懸念があったのであれば、今回の民法改正で設けられた、管理不全の建物・土地への対応としての管理命令の制度の適用可能性がある。
- ・ 復興のプロセス等において生じる空き地の取扱いはまだ見えない部分があるが、東日本大震災の集団移転等で発生した土地の活用に向けた、地域における合意形成や外部人材の活用等について学ぶべき点はある。また、撤去を擁する工作物について、民法等の改正により、対応できる

選択肢が増えている。一方で、空家法、国庫帰属制度などいずれを適用するにせよ、最終的な負担は発生するので、誰が負担するのかという問題は依然として課題。

○議事(2)野澤委員から「非集約エリアの宅地化後の低未利用地問題から考える今後の対応策の方向性」について話題提供。

- ・ 主な対象は、非集約エリアのうち、①都市計画区域外(準都計含む)、②非線引き用途地域指定なし、③市街化調整区域において、いったん宅地化したが今後、相続等により低未利用地が多数出現するおそれがあるエリア。
- ・ 国勢調査の町丁字データを用いて、戸建住宅に住み、かつ65歳以上のみ世帯数を推計すると、市街化区域が圧倒的に多いが、非集約エリアでは今後169万世帯分の相続が発生することが予測され、戸建て住宅全体に占める割合は29%。大まかな推計ではあるが、持家の戸建ての敷地規模の全国平均と掛け合わせると約4.5万ヘクタール(東京都23区の面積の約7割に相当)と見込まれる。
- ・ 非集約エリアは全国各地に分散していることから、土地利用規制別で整理・分析したところ、市街化調整区域では、大都市周辺に非集約エリアが広がっており、今後相続が発生する中で、引き続きの居住、住宅の建替え、空き家化、空き地化等の可能性が示唆される。農村集落は空間的に良好であり住宅以外の活用可能性も想定されるが、住宅団地はかなり密集しており課題が多く、浸水リスクが高いにもかかわらず規制緩和した結果、スプロールが起きている。こうした団地では空き家・空き地が多く発生している一方、価格の安さ等から若い世代の流入も一定程度継続しており、一挙に廃墟化したエリアになることはない実態が見られる。
- ・ 非線引き区域(用途地域指定なし)では、郊外部、地方都市の郊外等で非集約エリアが広がっている。規制が緩いため、新設道路の沿道や、浸水等災害リスクのある区域でもいまだに宅地化が進んでいる。
- ・ 災害が激甚化・頻発化する状況において、宅地化により農地の貯留機能が低下し、内水氾濫リスクを高め、結果的に自分たちのまちを苦しめているのではないか。ICHARM((国研)土木研究所 水災害・リスクマネジメント国際センター)の協力の下、RRI(降雨流出氾濫)モデルを用いて、埼玉県のある地域を題材に全農地が宅地化した場合の影響(令和元年台風時の降雨量による浸水深の変化)をシミュレーションした結果、河川(外水)氾濫には大きな影響はない一方、内水氾濫のリスクは、土壌の保水能力が失われることで、市街化調整区域のスプロールエリアだけでなく、市街化区域にも影響を及ぼすことがわかった。内水氾濫リスクも含め、規制がないエリアの土地利用コントロールの必要が示唆される。
- ・ 都市計画区域外(都計外)では、山間部を中心に非集約エリアが分布している。接道要件が適用されない等により細街路の多い漁村集落、全域が私有地でインフラの維持管理を自治会が担う住宅団地等、条件の厳しい地域の対応も課題。別荘地や観光施設は、眺望を意識してか、無理やり崖地にも造成されている事例も多く見受けられ、将来解体する際には高額のコストが予想されることから、放置されるリスクをはらんでおり、問題が多い。いわゆるゲーテッド別荘地や、ホ

- テル等のスプロール化が深刻なリゾート地なども、将来の環境変化等で放置されるリスクが高い。
- ・ 農地等非宅地の開発・宅地化が止まらない要因として、①都市計画法に基づく土地利用コントロール、開発許可制度上の問題、②農振法や森林法の開発許可制度上の問題、③権限上の問題、④社会経済上の問題が指摘できる。
 - ・ 活用法が見込めないとそもそも建物等の解体にも至らないため、利活用が困難な土地の新たな利活用方法を生み出す支援策を構築することが重要。デトロイト市では、ランドバンクが物件を一時保有し、土地利用転換を図っている。活用法として菜園化、グリーンインフラ化、樹林地化が挙げられるが、地形、道路との高低差、面積等の制約条件により、それらの実現が難しい土地がある。
 - ・ 非集約エリアの土地の新たな利活用を生み出す支援策の構築に向けた論点として、次の4点を提示する。第一に、山奥等であっても、安価であること等を理由に居住する者がいるため、無居住化しにくいことから、新たな利活用方策との「混在」を前提に考える必要がある。第二に、第一の論点と同時並行で「使える土地」（所有者が特定でき、かつ建物解体費などで多額のコストをかけなくても活用できる状態の土地）にして次世代にバトンタッチすることも考える必要がある。第三に、需要が減少している非集約エリアだけで対応する枠組みには限界があり、大都市・企業などの資金・ノウハウ・人的資源があるところとの抱き合わせ的な視点から仕組みを構築する必要がある。第四に、グリーンインフラとしてのどの機能（雨水貯留機能、カーボンオフセット機能等）を求めるのか、地形と地域特性により活用可能性が異なることを踏まえて検討する必要がある。
 - ・ カーボンオフセットの取組の一つとして、利活用が困難な土地を対象として民間企業等による植林活動を通じたグリーンインフラ化の促進についても検討した。カーボンクレジット（J-クレジット、森林信託等）について、日本の森林の場合、価値の計算が困難なほどに所有関係が整理されていないが、今後利活用が困難な土地が空いてくるところに、管理も含めて価値を換算できるような樹林地化を進めるための森林信託や投資を呼び起こす J-クレジットの可能性もあるのではないか。
 - ・ 将来、高額な公的負担リスクがある土地利用に対する対応策の検討に向けて、特に観光系、産業系の土地利用を念頭に、解体費の捻出がネックにならないための事前予防策を検討すべき。また、土地の所有・利用・維持管理・解体に至る法整備は進んでいるが、いわゆる「終末期」に対応する、次世代に負担を生じさせないための方策の検討が不可欠。

（意見交換）

- ・ 事前の何らかの手当てが必要であることに同意。今後、相続の発生等により低未利用地が多数出現するおそれがあるエリアのボリュームに圧倒された。提示されたレベルでのボリュームの問題であるとすれば、本研究会で検討・議論してきた方策が対応できるかといえば、よほど大胆な方策をとらない限り、限界があるのではないか。ご提案の内容は、全てのエリアを対象にすることを念頭に置いているのか。それとも何らか地域を限定する想定か。また、限定する場合にどんな観点があるのかをお伺いしたい。
- ・ 全てに対応できるとは考えていない。今回の話題提供の主眼は、どのような地域特性において低

未利用地が発生するおそれがあるかを示した上で、密集してスプロールしているエリアでは樹林地化や雨水貯留施設を整備するには課題や困難を伴うことが想定されることから、どのような地域を対象に対して、これから重点的・優先的に対応すべきかを整理すること。個人的には、ゾーンを決めることが現実的ではないかと考える。一方で、空き家・空き地の「出口」がないと身動きが取れない状況も見受けられるため、出口の一案として、グリーンインフラ化の中での J-クレジットのような可能性を示した。法人所有の低未利用地だけで 7 万 ha、ブラウンフィールドが 8 万 ha あり、これに加えて私が推計したボリュームの低未利用地の発生が予測される。全ての低未利用地に対応することはできないと思うが、仮に、今回推計した約 4.5 万 ha においてグリーンインフラ化が実現した場合、カーボンのクレジットの公表されている取引実証結果を踏まえると、年 70 億円程度が見込める。実際はそこまで見込めないのではと思われるが、こうしたカーボンのクレジットによる収益をブラウンフィールドの購入費用に充てる等、上手な循環を生み出せるよう、よりよい活用ができる方向を目指すべきではないか。そして、それが可能な立地・規制等、条件を整理することが重要。

- ・ 検討に相当精力を擁する問題を、迫力をもって提起いただいた。利活用に向けた支援策の論点はいずれも重要であり、「混在」、「使える土地」の 2 つのキーワードがあった。「混在」について、これまでの土地政策、国土政策の文脈では否定的に受け止められてきたが、それでよいのかという問題提起に対し、「混在」を受け入れる方向に意識的に転換を図る必要がある。ヒントとなるのは東日本大震災からの復興に向けたプロセスであり、農地、都市計画等、様々な土地利用規制が交錯する局面において、復興を迅速に進めるため、復興法制の中で弾力的・機動的な対応をするための特例が設けられた。こうした特例を標準的な制度として洗練させることも有益ではないか。
- ・ 都計外の問題についても、体系的に今後の土地政策の基本的進路を示すため、検討することが必要ではないか。
- ・ 「使える土地」として、所有者がわかっていて工作物がない土地を次世代に残していくことはごもっともと思う。その条件は、相続土地国庫帰属制度に基づいて国が受け入れる土地の要件そのものではないか。そう考えると、国が相続土地国庫帰属制度で受け入れる門戸を広げるべしという世論が想定されるので、今後予定される制度の見直しに向けて様々な声を受け止めながら、検討する必要があるのではないか。なお、同制度は「使える土地」の要件について国民的議論を喚起することにも役割が見出せる。
- ・ 喫緊の課題として、工作物の解体費用を社会的にどのように分担するのかを検討することが必要。制度・仕組みの立ち上げを検討するに当たって、今後設けられる建築物、工作物、マンション等の解体と既存の建築物等の解体の議論は分けることが必要ではないか。国土交通省の部局になぞらえて整理すると、前者の議論は上物に対するコントロールであり、建築物、工作物、マンション、住宅等を扱う部局が汗をかくことが想定される。後者の議論は既に生じている問題であり、今後立ち上げる制度を全部遡及的に適用するわけにはいかないため、必ずしも上物に係る住宅政策その他の観点に限定されず、土地政策の観点を交えて政策メニューを構築することが必要。

- ・ 非集約エリアの土地の新たな利活用を生み出す支援策の構築に向けた論点として、非集約エリアの土地問題に対するガバナンスを明確にすることが必要。都市計画区域内は市町村の担当がいる一方、都計外は担当が明確になっていないので、法制度の整備以前に整理が必要。
- ・ ガバナンスの問題は重要。非集約エリア以外、都計外の白地といえる地域においても、土地利用転換が起きている一方、管轄する部署がないために情報が未集約、というのが現状。白地はかつて土地利用規制の法制が作られたときからの大きな問題であった。外資による開発が既に進んでおり、減ることは当面ないと思われるため、情報の把握やいざというときのコントロール（規制）の発動を念頭に、白地をなくしていく、大きな土地利用に関する仕組みは長期的には必要。
- ・ 非集約エリアだけで対応する枠組みには限界があることにも全面的に同意。温暖化対策関係で、企業の資金がカーボンオフセットや森林政策にも影響を及ぼすように、土地利用上課題があるような土地の課題解決に資金が回るような仕組みの工夫が必要。例えば、生物多様性の関係で環境省が展開している自然共生サイト（30by30）は、保護地域以外の生物多様性の保全・再生を目指す地域の割合を国土の3割にすることを目指し、OECDという仕組みの中で動き始めている。生物多様性の視点も盛り込むことで、グリーンインフラの有力なアイテムになるのではないかと。面積が小さくとも価値の大きい土地があり、自然共生サイトに申請されている地域の中にも、都市内緑地が多く含まれ、企業や地域により丁寧に管理されている。生物多様性の観点から価値を評価し、資金が投下されるような仕組みを構築することが重要。
- ・ 話題にあがった廃屋等の処理費用について、国にとって大きな課題であるという社会全体の認識を形成することで、課題解決に貢献したい、自分のお金を使ってほしいという人は必ずいるのではないかと。迂遠な対策であったとしても、国土利用上の様々な課題を国民的な認識まで高めることも必要。
- ・ 都計外にガバナンスを広げる重要性に同意するが、人口が減少し、不動産の収益率が下がっていく中で、非常に強いガバナンスを隅々にまで広げることはあまりにも非効率なやり方になる。ガバナンスが不存在であること自体は問題であり、何らかの情報を収集する、緩やかなガバナンスを広げることは検討の余地があると思うが、都計外にガバナンスを広げるには慎重な検討を要する。仮に、国土管理を精緻に行うための情報整理という理屈だけであれば不要と思う。
- ・ グリーンインフラ化が可能な土地、管理不全になると社会的にダメージが大きい土地等に限定する視点が提起されていたが、批判もあろうが、グリーンインフラ化が難しい土地の場合、放置することも政策のオプションとして想定できるのではないかと。なお、先ほどの岩手県の低額物件のように、マーケットにゆだねることで解決できるのであれば、不動産業の業行政の中で対応できるとも考えられる。
- ・ ミクロで土地が活用されることと、マクロな意味での土地管理の方向性が整合しているのかという議論は継続的な検討課題。優良農地になると転用できなくなるため、基盤整備を避け、あえて劣等地であろうとする点は同意するところであり、水面下で発生していると思う。こうした事象に対して適正な動機が働くような仕組みについて、様々な省庁を交えて検討が必要。また、開発時に規制を強化する、又は解体コストを見越した費用徴収に係る議論があり、定期借地のマンショ

ンと同じ議論のように感じた。解体のために積立金を居住者から徴収しており、ある種の税金として捉えることができ、固定資産税とリンクさせた検討もあり得るだろうが、国土交通省以外の省庁も含めた大きなトピックかとも思う。