

国土審議会土地政策分科会企画部会
中長期ビジョン策定検討小委員会（第4回）

平成21年4月13日

【藤川土地政策企画官】 お待たせいたしました。定刻になりましたので、ただ今から第4回国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会を開催させていただきますと存じます。委員の皆様方には大変お忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。私は事務局を務めさせていただきます、土地・水資源局土地政策課の藤川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

4月1日付の国土交通省の人事異動で、土地市場課長の異動がございました。前任の麦島健志にかわりまして、田村計が就任いたしました。

【田村土地市場課長】 4月1日付で参りました田村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【藤川土地政策企画官】 それでは、まずお手元の配付資料の確認をさせていただきますと存じます。上から順に議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧となっております、それから資料が1から3まで、資料1、資料2、資料3で、資料3は一番最後に1枚紙についております。資料についてはよろしゅうございましょうか。もし不足、不備等がございましたら事務局にお申しつけいただければと存じます。

本日は、井出委員、清水委員、中井委員から、ご都合により欠席のご連絡をいただいております。また、尾崎委員はおくれての到着というご連絡をいただいております。藤原委員におかれましては、ご参加の連絡をお受けしておりますので、間もなくご到着であろうということでもよろしくお願いいたします。

それでは、早速でございますけれども、委員長に議事進行をお願いしたいと存じます。小林委員長、どうぞよろしくお願いいたします。

【小林委員長】 おはようございます。それでは本日の議事を進めさせていただきたいと思っております。お手元の議事次第をご覧いただきたいと思います。本日はそこにご置かず議事1、都市政策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）の中間報告についてご審議いただきたいと思います。この中間報告（案）については、前回、骨子、素案について事務局からご説明いただきまして、皆様からさまざまなご意見を

いただいたところでございますし、さらにその後、各委員の方々から色々ご意見を賜りました。それを踏まえまして、事務局でこのような中間報告（案）を作成いただきました。この案を中心に本日、ご議論いただきたいと思っております。

それでは早速、ご説明をお願いいたします。

【大野土地政策課長】 それではご説明申し上げます。土地政策課長の犬野でございます。

今回の中長期ビジョンの中間報告でございますけれども、前回、第3回で骨子ということでご審議いただきました。その内容から、その後各委員からちょうだいしましたいろいろなご意見を踏まえまして調整をさせていただきました。また、先週でございますけれども、小林委員長、肥田野委員長代理に当省までお越しいただきまして、最終的な詰めをさせていただきました。その結果を踏まえまして、水曜日に各委員にメールという形で、ショートノティスでございましたけれども、本日の中間報告（案）を送付させていただいております。

実を申しますと、それから若干、修正した箇所もございます。特に井出委員からは書面で意見をいただきましたので、それを踏まえた修正もございますので、それを含めまして後ほどご紹介いたします。

資料1の1ページ目、タイトルでございます。前回まで中間取りまとめと申していましたが、今回は中間報告という形にしてございます。それから目次の章立てでございますけれども、前回、4章という形で結論を入れておりましたけれども、この部分につきましては、委員長、委員長代理のご指導をいただきまして、前出しをさせていただいたほうがわかりやすいということで、2ページ目をご覧くださいと、枠囲いで①から⑤という形で、全体の要旨を入れてございます。

それから、全体のスタイルでございますけれども、図表データにつきましては各文章の中には脚注を入れて、その後に図表データを一括してつけるという形にしてございます。それから、章立て自体は大きな変化はございませんけれども、2章の（2）、（3）につきましては全体のボリュームがちょっと長いということで、小見出しスタイルをとっております。（i）、（ii）、（iii）、それから（3）につきましては5つまで小見出しスタイルをとりました。そういうことを踏まえまして全体のスタイルを直してございます。前回からの幾つかの修正点につきましては、藤川土地政策企画官のほうからご説明申し上げたいと思っております。

【藤川土地政策企画官】 それでは、資料1に沿って、修正点を中心としてご説明申し上げます。1枚おめくりいただきまして2ページ目でございますけれども、先ほど課長からもございましたとおり、中間報告（案）ということで冒頭に全体の要旨、エッセンスを書かせていただいております。囲みの部分でございます。①、本文の中にも詳しく書いてございますけれども、土地はもはや保有する資産ではなく活用する資産となり、土地と建物を一体的に不動産として取り扱う動きが出てきている。また、利用価値を中心とする市場が形成してきているという状況変化の中で、まさに不動産が特別な、特殊な財というものではなくて、普通の財として豊かな国民生活の実現にどれだけ貢献できるかということが今、問われているということで書き出しをさせていただいております。

②、③も、本文の中に出てきますけれども、今後見通される人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化でありますとか、環境、安全・安心等に対する国民の意識の高まりの動き等を書かせていただいております。③のところ、今後は国民の多様なニーズにこたえて質の高い不動産を形成していく、これは不動産の利用価値を高めていくと言ってもよろしいかと存じますけれども、そういうことが求められている。土地政策の新たな地平に向けて政策展開を図るべきであるということを書かせていただいております。

④は、そういうことを通して国民のニーズが実現されていくというだけではなくて、グローバルに人、資金も日本の中に取り込んでいきまして、我が国の経済発展を支える持続的・安定的な成長の柱となる不動産市場をつくっていくことにもなると書かせていただいております。⑤でございますけれども、こういうことから土地政策は、豊かな国民生活の実現に向けて不動産の利用価値を高めていくというのを基本戦略として——ここは前回、赤井委員や肥田野委員長代理からご指摘のありました、政府の関係部局が一体となって取り組んでいくということも書かせていただいております。

あと、先ほど課長からもございました、井出委員から、メールで送らせていただいた後、ご意見がございまして、政府の関係部局の一体だけではなくて、公共団体との連携とか、企業、国民との協力というのも非常に重要なので明記してほしいということでございますので、これらのことは土地基本法等にも書かれてございますとおり、明記させていただいております。

それが要旨の部分でございまして、「1. 土地政策の新たな地平」、(1)の「土地政策の経緯」については特に変わってございません。3ページにお移りいただきまして(2)、「今、土地政策に求められるもの」でございますけれども、①について、17年の土地政

策の再構築以降の動きでございますけれども、後段の部分、年度末に平成21年の地価公示の結果が公表されまして、その結果も踏まえて記述ぶりを書き加えさせていただいております。「一方」以下ですけれども、サブプライム問題に起因する資金調達環境の悪化等を背景に、昨年初めごろから地価の持ち直し傾向に陰りが見え始め、その後、景気の悪化等も加わって昨年後半以降、地価の下落傾向が強まったということでございまして、21年の地価公示、本年1月1日時点でございますけれども、平成20年1年間の地価動向は三大都市圏、地方圏とも、住、商を含めすべての用途で下落するなど、全国的に地価の下落傾向が顕著になっているところでございます。

②でございますけれども、本ビジョンを策定するに当たっての背景でございます。そのあたりを前回よりも書き込んで、具体的に書かせていただいております。まず、国民意識について、冒頭でもございましたとおり土地が有利な資産ではなく、他の資産と同等と考える方、これは白書等の調査でも毎年見ているのですけれども、そういうものが定着してきている。企業、地方公共団体においてもいわゆるCRE・PREの流れでございましてけれども、しっかり土地を活用していこうという動きが主流になってきていると。また、所有と賃貸の選択の関係でございまして、企業を中心に、個人も含めましてより所有にこだわらない、賃貸も含め幅広く選択肢も広がりつつあるということを明記させていただいております。

そのあたりが国民、企業、行政の意識変化でございまして、それを背景として次に不動産市場の変化、こういった意識の変化とあわせまして、既存の不動産ストックが積み上がってきて、取引量も増えている、あと、最近進展目覚ましい不動産証券化等々も相まって、不動産市場が、収益であるとか利便性等も含めた利用価値に応じた価格形成が行える市場へ構造変化が進んでいるということです。1枚おめくりいただきまして4ページでございますけれども、それとともに、まさに土地と建物が別々というよりも、それを一体に取り扱う動きが出てきているということを書かせていただいております。

③ですけれども、先ほど述べました色々な経済社会の構造変化、人口減少・少子高齢化、グローバル化、国民意識の高まり、このあたりは基本的にこの前と同様でございます。④、こういう状況変化の中でありまして、10年から20年先を見通して、今後の日本の不動産の姿を描いて、国民生活を豊かにするための不動産、市場のあり方、政策の方向性を示す中長期のビジョンを策定しようということを書いてございまして、さらに、これも肥田野委員長代理、赤井委員からも前回ありました、不動産をめぐる政策を総合的・戦略的に

推進していかななくてはならないということも書かせていただいております。

次に、そういうことを踏まえまして、まず10年、20年先の不動産の姿を描くということで、(3)にはその需要の変化と、それを踏まえた土地政策の方向性について書かせていただいております。まず、小見出しで「不動産に対する需要の変化」でございますけれども、これは第2回の小委員会のときに報告させていただいたものを、前回は項目で列挙させていただいておりましたけれども、そこを具体的に、第2回の報告、議論を踏まえて書き下しております。

簡単にご紹介しますと、まず、ビジネス環境等の関係でございまして、4ページの下②に書いてございますけれども、先程来あります経済のグローバル化等々の変化を踏まえまして、やはり都市の国際競争力の強化の必要性がさらに高まってくるということで、一方で企業のオフィス選別とか、保有と利用の分離等々の動きも進んでいこう。そういうオフィスの集積エリアが形成されている一方、空洞化が懸念されるということも出てくるのではないかとということで、それを受けて、やはりある意味、成長を引っ張っていく国際的なビジネスエリアでありますとか地域の拠点エリアをしっかりと形成していく必要性が出てくる。空洞化の懸念があるエリアについては、しっかりと再生の取り組みもしていかななくてはならないということで、5ページの頭ぐらいまで書かせていただいております。

ビジネス環境については、オフィスの関係でございまして、オフィスワーカー、働く方の変化といたしましても、数としてはオフィスワーカーの伸びの鈍化が見通される中で、一方で中身の変化、女性の比率とか、この前、肥田野委員長代理からございました外国人の増加、ここら辺が相当大きく変わってくるのではないかと。そのようなオフィスワーカーの多様化の進展、あと機能の変化、これも環境、耐震、セキュリティ等々の対応とかITの高度化、そのあたりがさらに進んでいくであろうと。それと在宅勤務・テレワークの動きも出てくるのではないかとということで、それを受けてさまざまな環境性能をはじめとした質の高いオフィス、ITに対応するためのフレキシビリティ、柔軟性を持ったオフィスビル等に対する需要が出てくるのではないかと。あとは、さまざまなIT対応のデータセンター、コールセンター、在宅勤務・テレワーク等々、ここら辺の新たな需要も出てくるのではないかと書かせていただいております。

次が、住宅・居住環境の関係でございまして、1つ頭にありますのは世帯数の変化、少子高齢化、世帯の高齢化でバリアフリー化、介護・医療サービスとの連携の動き。あと、少子化、共働き世帯の増加ということで子育て支援施設と住宅との連携、そこら辺が高まっ

ていくだろうということを書かせていただいております。さらに下の方ですけれども、消費者の意識変化ということで、先ほどオフィスでもございましたとおり、長寿命化、耐震、セキュリティ、環境のニーズの高まりでありますとか、これも毎年やっている白書等の調査にも出ておりますけれども、住宅の中身だけではなくて住宅周り、住環境に対する広さ、交通利便性、治安等に対するニーズの多様化・高度化という動き。さらに、ライフステージに対応してふさわしい住宅選択をしていこうという、住みかえニーズというのも高まってくるのではないかとということを書かせていただいております。それを受けて6ページ、そういう新たなニーズに対応した住宅でありますとか、住みかえの流通市場の整備、リフォーム市場の整備等々が求められていくということを書かせていただいております。

6ページの⑤ですけれども、さらに地域とかエリア、コミュニティ単位で見ると、一方でそういうコミュニティ活動への関心が高まっているというのが出ているのですけれども、人口減少地域における空き地・空き家の増加、それに伴うコミュニティの衰退、また一方で大都市郊外のニュータウンの高齢化、施設の老朽化、いわゆるオールドタウン化の問題が相当、顕在化してくるということで、それを受けたさまざまな取り組みが必要ということを書かせていただいております。

最後は、商業施設をはじめとした消費者の購買行動の変化についてでございます。⑥でございますけれども、消費者の、サービス、品質、安全性のニーズというのが相当高まってくるのではないかと。一方で、マクロの数字でもネット購買とか宅配利用、このあたりが相当、右肩上がり伸びておりますので、従来の既存の大型店、大規模店舗の再編の動きが出てくる。一方で地方都市の中心市街地の空洞化の懸念というのがやはり出てくるのではないかとございまして、こういうことを受けて商業施設については、コミュニティ機能やアミューズメント機能などを付加した多機能型店舗でありますとか、さらに効率化・高付加価値化等の店舗展開というのが求められてくるであろうと。さらに、地方都市の中心市街地の活性化のための集約型都市構造の形成等々の取り組みが求められていくのではないかとということを書かせていただいております。

以上が、どちらかというと客観的に見通した将来の不動産をめぐる状況の変化でございまして、小見出しで次のところ、「需要の変化への対応」、特に政策対応として重視すべきものについて書かせていただいております。このあたりは前回とほぼ同じでございますのではしおらせていただきますけれども、①のところはビジネス環境ということで、先ほどありました都市の国際競争力強化に向けて、既存ストックの再生等々をやっていく、

国際ビジネスエリアとか環境不動産等をやっていかないといけないということを書かせていただいております。7ページの上のところは住宅・居住環境でございまして、竹内委員からのプレゼンテーションにもございましたとおり、これも既存の住宅ストックに着目して質を高めていく取り組み、既存住宅の質の向上、流通市場の活性化等の取り組みを書かせていただいております。③は、これはなかなか市場だけでは対応できない空き地・空き家等の取り組みについて書かせていただいております。このあたりは前回と同様でございます。

次に、7ページの真ん中、「土地政策の方向性」でございまして。このあたりは先ほど課長からもございました、前は第4章として最後のところに書かせていただいていたのですが、前に持ってきたほうがいいのではないかとのご意見も踏まえまして、ここに記述させていただいております。内容については基本的にはこの前とほぼ同じでございます。①、冒頭では不動産をめぐる政策を総合的・戦略的にやっていかなくてはならないということで、②、③のところでは不動産市場についての取り組みについて書かせていただいております。②でございまして、こういう市場整備でしっかりと、新たなニーズが市場で評価されるようになれば、そこに資金も流入して、そういうさまざまなビジネスを通して質の高い不動産、利用価値の高い不動産の形成が図られて、そういうシステムができるということでございます。

1点、細かいのですが、ワーディングで、以前までは不動産の価値が創出・反映・維持等されるという、不動産の価値と書かせていただいておりますけれども、前回の小野大阪大学教授の、いわゆる不動産の実物の話と、どちらかというと流動性、金融のような話と分けて考えたほうがいだろうという、肥田野委員長代理からのアドバイスもございまして、一応、誤解のないように利用価値と、意味は実物としての、不動産の実際の質としての価値を高めていこうということで、利用価値というワーディングにさせていただいております。

④のところは、市場では対応できない不動産の適正管理の話を書かせていただいております。1枚おめくりいただきまして8ページ、こういう市場整備と、市場だけではない取り組みが相まって、⑤でございまして、国民の多様なニーズを実現させていくという話と、新しい内需を通して我が国経済の持続的・安定的な成長の柱としていくということでございます。それと、このあたりは望月委員からのご意見がございまして、どうしても頭にあるのが、豊かな国民生活の実現というのが一番の上位概念、最終目的ということ

だったのですけれども、前回の記述ぶりはそのあたりがあいまいになっておりましたので、そのあたりをしっかりと、こういうことを通して成熟した経済社会における豊かな国民生活を実現していくのだ、そういう上で必要不可欠なのだということを明記させていただいております。

以上でございまして、2. 以降が個別の政策展開の話でございます。時間の関係でちょっと飛ばさせていただきますけれども、(1)のところ、まず市場整備に入るまでの現状を書かせていただいております。ここは前回とほぼ同様でございます。(1)、不動産市場をめぐる現状は前回と同様でございます。

9ページにお移りいただきまして、「市場行動の変化」ということで、まず市場関係のところ個人、企業、行政、地域等々の市場をめぐる行動主体の適正化ということを書かせていただいております。(i)で、前はまず企業、行政を先に書いておりましたけれども、まず先に個人だろうということで、個人のほうを先に書かせていただいております。個人のいわゆるストックの活用、消費者の視点に立ったストックの活用ということで、前回と基本的に同じでございますけれども、①と②で、前はいわゆるライフステージ等に伴う国民の多様なニーズへの対応という話と、住宅の資産価値をしっかりと守っていく、そういうことが高齢化社会の中で求められていくというのが一緒くたに書いてございまして、ちょっとわかりにくいというご指摘もございましたので、①にライフステージ等に応じた国民のニーズに対応していくという話、②に資産価値の低下対応ということで分けさせていただきます、記述しております。

それを受けた政策が9ページから10ページ、まず基本的に個人においても、企業、行政と同じように、資産という意味ではなくて、ライフステージに応じた住みかえということを中心に、いわゆる個人の最適不動産の活用、保有、賃貸も含めた最適活用、HREと書かせていただきますけれども、個人不動産の考え方の普及促進が重要ではないかということでございます。④のところ、さらにそれにあわせて市場整備の必要性を書いていただきますけれども、前回と変わっている点は後段、6行目「また」で、前回、清水委員、肥田野委員長代理から賃貸市場がその辺にしっかりと対応していくのが非常に重要ではないかというご指摘をいただきまして、賃貸住宅の記述を特出しで書かせていただいております。国民の多様な居住ニーズに柔軟に対応するためには、賃貸住宅市場の整備というのは非常に重要であるということで、今は対応が不足なファミリー向け、高齢者向けの賃貸住宅の整備でありますとか、最近増えており、今後とも増えていくと見込まれるトラブルへの対

応等を踏まえてしっかりとした市場整備をやっていくということを具体的に書かせていただいております。

(ii)でございます。これは企業と行政でございます、基本的にこの前と変わってございません。CRE・PREをさらに推進していこうということでございます。11ページでございますけれども、地域の話でございます。個人の主体だけではなくてエリアで対応ということで、これも前回と変わっておりません。

さらに、市場の行動主体の次が(3)として「市場の機能の変化」、情報、資金、人材等々について対応を図るということを書かせていただいております。具体的には12ページ以降でございますけれども、12ページは特に変わってございません。(ii)は、まず初めに情報の整備・提供ということを書かせていただいております。13ページにお移りいただきまして、④が具体的に情報整備の今後の方向性でございます。基本的には変わってございませんけれども、下から2行目、前回、赤井委員から情報の整備というのは、そういう整備をすることによって中長期の質の高いお金が入っていくという意味合いが非常に重要であるというご指摘をいただきまして、「中長期の安定的な資金の導入を促進するためにも」という記述を入れさせていただいております。⑤でございますが、これも基本的に変わってございませんけれども、井出委員からやはり情報整備、一番重要なのは行政の手前みそで何かをやるというのではなくて、国民から見てしっかりわかりやすいものをしていかなければいけないと、国民とか投資家から見てわかりやすく、使いやすいものにしていかなければいけないということで、2行目、「国民に分かりやすい形で」ということも入れさせていただいております。

次は、価格情報だけではなくて質・リスクでございます。このあたりも基本的に前回と変わってございません。1枚おめくりいただきまして14ページの真ん中あたり、「より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価の実現」というところ、基本的には変わってございませんけれども、そのパラグラフの下から4行目、これまでいろいろ鑑定評価の見直しについて委員からもご指摘がありまして、「機動的な鑑定評価制度の見直し、鑑定評価の記載の充実や公表の促進、内部統制の充実による業務の信頼性の向上など」と、今後の不動産鑑定評価の方向性について具体的に書かせていただいております。

(iii)は資金の関係の話でございます、基本的には変わってございませんが、1枚お移りいただきまして15ページ、③のところ、これは保有だけではなくて不動産の開発も含めた多様な資金の確保の方向性を書いているところでございます。前回、赤井委員からの

ご指摘があって、そういうのは一部、Jリートだけというのではなくて、生態系とおっしゃっておられましたけれども、全体のシステムとしてそういったものを整備していかなければいけないということを、一番最後のところで書かせていただいております。④でございますが、これも基本的に変わってございませぬけれども、肥田野委員長代理から、情報整備についてはいわゆるストック、取引価格情報と、レント情報、収益関連の情報、これをしっかり一体として、連携をとってやっていくことが非常に重要だということでございまして、4行目に「取引価格情報と収益関連情報との連携の取れた適切な情報の整備」というのを具体的に明記させていただいております。⑤でございます。これも基本的に同じでございますけれども、前回、赤井委員から地方の不動産投資の促進市場の整備については、地銀等の地方金融機関の役割が非常に重要だということで、地域の金融機関との連携という記述を、下から3行目に書かせていただいております。

1枚おめくりいただきまして16ページでございます。(iv)、市場を支えるビジネスとか人材のところ、これは基本的にこの前と変わってございませぬ。

(v)、「不動産市場を補完する行政の役割」、税制等々の基盤となる部分でございます。不動産に関する税制についても基本的に変わってございませぬけれども、前回、清水委員から、地価が上がるだけではなくて上がったりがったり下がりたりするような新しい状況の中で、土地政策の構築ではなくて再構築なのではないか、再構築と言ったほうがいいのではないかというご意見もいただきまして、①の1パラグラフ目の最後のほうでございますけれども、「長期安定的かつ市場中立的な税制として再構築していくことが望ましい」というふうに、文言を修正させていただいております。

17ページにお移りいただきまして、前回、税と急激な地価変動への対応だけございましたけれども、ある意味、行政のやるべき市場整備の基盤の話として、不動産に関する法制度についても記述を入れさせていただいております。このあたりは色々、規制改革の動きなどでも議論があるところですが、不動産に関する法制度についても、国民生活の豊かさを実現していくという観点から検討、見直しが必要であるということを書かせていただいております。あわせて、まさに基盤という意味で国土調査、地籍調査をされますと、地籍簿、地籍図等々が登記所のほうに送られまして、登記の変更とか、地籍図等々が登記所に備えつけられる、不動産取引の基盤でございますので、地籍調査の必要性も書かせていただいております。

次の「急激な地価変動への対応」も基本的に変わってございませぬ。

最後の柱でございますけれども、3. で新しい政策対応でございます。(1)は「新しい不動産価値の創出」、環境、安全・安心等、まだ市場でしっかり評価されていない新しい価値を取り込んでいこうということで、17ページから18ページにかけて、基本的に変わってございませんけれども、評価手法とか情報体制の整備にあわせて、前回、赤井委員からインセンティブをしっかりとっていくのが重要であるということで、そのあたりのワーディングを入れさせていただいております。18ページ、②、③、④のあたりは、基本的にこの前と同じでございます。

19ページにお移りいただきまして、最後、なかなかこれは市場のみでは対応できないところでございますけれども、不動産の価値をしっかりと保全していくという、不動産の適正管理等について書かせていただいている部分でございます。1つ、冒頭の「総合的な土地利用調整の展開」という項目を、前回なかったのですけれども書かせていただいております。これも言わずもがなののですけれども、従来、土地政策、土地基本法にもしっかりと、充実した土地利用計画をつくって、それに従った土地利用を推進すべきだという、これは長年の課題でございますので、そのあたりを今後とも、まさにこういう急激な経済社会の変化の中であって、しっかりとした土地利用をやっていくために国、地方公共団体が連携して総合的な土地利用を推進していかなくてはいけないという、そもそも論をここで書かせていただいております。それ以降、外部不経済をもたらす不動産の適正管理の話、この部分も前回と同じでございます。

20ページ、最後のページにお移りいただきまして、空き地・空き家、そういう不動産の不適正な管理に対する対応で、前回、井出委員から国だけでどうこうできる問題ではなくて、地方公共団体の連携が重要だということで、20ページの一番上のパラグラフですけれども、地方公共団体との連携というワーディングを入れさせていただいております。次が、豊かな環境・コミュニティ、歴史的遺産等々、そういう価値を積極的に保全していこうというところでございます。このあたりは前回と同様でございます。

非常に駆け足で、雑駁な説明でございましたけれども、中間報告(案)についての説明を終わらせていただきたいと思います。

【小林委員長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまご説明いただきました中間報告(案)の内容につきまして、委員からご意見をいただきたいと思います。全体として1つまとまったビジョンになってございますので、どこからでも結構でございますので、ご質問、ご意見があればいただきたいと思います。

思います。

どうぞ、赤井委員。

【赤井委員】 全体としては、今委員長がおっしゃったように大変いいまとまりになってきたと考えております。若干、テクニカルな部分でございますが、17ページの「急激な地価変動への対応」というところの②で、ここに総合的な政策の対応という、前半で出ている内容の延長線上で、個別具体的なお話が少し出ているわけではありますが、その中で、地価公示、それからL o o kレポート、このあたりはこういうことでしょうか。不動産とマクロ、これもそうでしょうか。その後、「例えば」というところで土地税制というのがあって、その前に金融政策というのがある。ちょっとここら辺がややレベル感というか、細かさの度合いにでこぼこ感があると。

と同時に、内容の問題でありますけれども、金融政策といいますとどうしても日本銀行さんの金利に関する、あるいは通貨の供給に関する政策と一般には考えられると思います。もちろん日銀さんの積極的な関与というのも、今回の経済対策の中でも述べられておりますので、それはそれで非常に重要でございますけれども、ここではそれに加えて、おそらく言わんとするのは金融庁さんの施策ということだと思います。より具体的に言えば、不動産のファイナンス、不動産サイドから見た場合はこうなのですけれども、それを進めようとするときに金融に関する監督、規制のところでは足を引っ張ってはいけません、そこは連携をとっていくことが非常に重要であるということだと思いますので、ここを、あえてワーディングを考えるのであれば、例えば不動産ファイナンスにかかわる監督、規制だとか、そういう表現にするか、あるいはより具体的に財務省、金融庁との緊密な連携とか、どういう表現が落ちつきどころがいいかでございますけれども、おそらくここと言わんとすることはそういうことであると思われまので、そこについてはご検討いただければと思います。

私のほうからは以上です。

【小林委員長】 ただいまのご意見について、事務局のほうはどうですか。何かお答えはございますか。

【藤川土地政策企画官】 赤井委員からご指摘いただいた点でございますけれども、ちょっとワーディングが、金融政策ということで、当方もここでイメージしているのは、昨年秋ぐらいからのさまざまな経済対策とか、直近に取りまとめられた経済対策もそうですけれども、どちらかというと通常の市場ベースの、銀行さんの貸し出しだけではなかなか

うまくいかない中で、政投銀さんを含めた融資の拡充とか、先ほど赤井委員からもありました融資の適正化みたいなものもイメージしておりますので、そのあたりを、ご指摘を踏まえて文言を考えさせていただきたくします。

【赤井委員】　そうですね、もちろん日銀も非常に重要でして、知らんぷりされても困るということもありますから、そこも踏まえた形で全体を捉えるような表現にしていればいいかと思います。

【小林委員長】　ありがとうございます。確かにレベル差というか、②の前半と後半のつながりとしては、これだけ読むと確かにそういう印象を受けますので、事務局と相談させていただいて、内容をもう少し詰めさせていただきたいと思います。

他にいかがでしょうか。

どうぞ、望月委員。

【望月委員】　前から言っていました国民生活を豊かにすることが本来の目的だとか、不動産の価値とは一体何なのかというのをはっきりさせたというのは非常にわかりやすくよかったですと思います。流れとしてはこういう形でいいと思うのですが、改めて見て少し問題がある気がします。4ページ、5ページの「不動産に対する需要の変化」ですが、ビジネス環境、住宅環境、商業環境という形で需要の質に分けて言及があるのですが、特にビジネス環境において、②番目のところはわかるのですが、③番目のところのオフィスワーカーの変化があるので何が変わらなければいけないかという、単体のオフィスビルの性能とか機能に入り過ぎてしまっている。このような需要の変化に対しては、もう少し都市機能、都市構造を考え直す必要があることになっているのではないかと思います。

例えば都市機能が職に偏在し、住と商が切り離されてしまって不便になり、拡散した都市になったということがあった。それがオフィスワーカーのライフスタイルからいってもコンパクトになっていく必要があるということではないか。おそらく、都市のレベルも非常に高度化したものと、やや中核都市のところと、ニュータウンの都市も含めた普通の都市を考えていった時に、必ず職、住、商が複合的になければいけないということがベースにあると思うのです。その辺のところを、こうやって需要別に切り取ってしまうと全体が見えにくくなる。ビジネス、住、商の変化を一回俯瞰して、都市機能として何かもう少し、レベルによって考え直さなければいけないというビジョンがあってもいいかと思ったのが、一番感じたところです。

【小林委員長】 確かに、不動産として住宅、オフィス、商業と分けてこれまで考えてきたけれども、実はそれが一体となって地域の魅力をつくって、そういうところがこれから評価されるエリアになっていく可能性が高いわけですね。そのことに対する言及が必ずしも入っていないということですね、ご意見としては。

【望月委員】 そうです。

【小林委員長】 そうすると、「不動産に対する需要の変化」、(3)の①あたりに、そういう議論が必要かと思うのですけれども。吉田委員から手が挙がっていますね。その後、藤原委員。

【吉田委員】 私も望月委員とほぼ同じような感想、意見を持っておりましたので、大分重なる部分があるのですけれども、私なりの言い方をしますと、4ページ、5ページのところで、ビジネス、居住あるいは住居、購買あるいは商業、というように機能に分けて整理しているわけですが、おそらく不動産のストックについて政策なり何なりを考える時にも機能で分けて捉えていると。ただし、10年、20年を考えると、例えば住宅の中に在宅勤務の形態を取り込んだような住宅が必要になってくる。そうすると、在宅勤務の影響はビジネス環境のほうにだけ入ってくるわけではなくて、どんな住宅が必要かというところに入ってくるし、あるいは店舗というのは今まで物流機能と小売機能を組み合わせた施設になっていたのですけれども、ここにあるオンラインショッピングのようなものが増えてくると、小売店舗へのニーズが減る一方で、物流施設へのニーズが増えていく。つまり、既存の分類あるいは既存の機能を一度アンバンドリングして、またリバンドリングするような、つまり、一回機能を分解して再構築するという変化が出てくる。それが望月委員のおっしゃった総合化という話と関連するところかと思えます。そういった横断的な部分を見据えた需要について少し書いたほうがいいのではないかと思います。

【小林委員長】 ありがとうございます。

では、藤原委員。

【藤原委員】 私も先のお二方の意見に関係する発言でございますけれども、基本的には中世の都市から近世に移ったときに、都市のイメージがすごく大きく変わって、活力があるところはただただ拡大することによって活力を増していくという構造になっていってしまう。弊害もたくさん、スプロール現象だとか色々なものが出てきたわけですが、基本的に地域の経済も含めた活力を維持するためには、そこですべてのことが賄われるという、どちらかという中世モデルの都市の機能というものをもう一度見直す必要がある

のではないか。

そこでは生産もなされ、消費もそこでなされ、なおかつ労働力も提供され、そこで労働にかかわる訓練その他も行われてきた。ただ単に昔返りすればいいという話ではないのですけれども、近代の都市が、先ほどお二方のご発言にもありましたけれども、どんどん分化、特化、あるいは専門化させてきた機能が実は人口の変化、あるいは人口の配分が変わった途端に大変不合理な結果をあらわしてしまう。ですから、安定的なコミュニティを形成するための要素、その要素の割合というのをもう一度考える必要があつて、その中に自然環境ですとか学習の場、あるいは働く場、情報や財を提供する場というような、もう少し人々の生活をベースにした切り口があるほうがいいかなと。今までは土地が売りに出されると、商業地であるか住宅地であるか、あるいは生産、オフィスにふさわしい規制の土地であるかということをおっしゃっていただけたことであつて、それ以上の根拠があるわけではない。ですからお二方がおっしゃったように、今の日本のコミュニティをベースにしたものの、もう一度抜本的な見直しも含めた不動産に関する考え方をやはり醸成していく必要があるのではないかと思います。

【小林委員長】 ありがとうございます。

おそらく皆さん3人のおっしゃっていることは、ほぼ方向性は一致しておりまして、新しい、土地ではなくて不動産として考えるということは、逆に言うとそういう意味なのですね。土地があつて、土地をどう利用するかということではなくて、利用価値としての不動産があつて、そこにさまざまな機能があつて都市の一端を担っているという時代が変わってきている。そのことをうまくここで叙述すべきではないかということですから、皆さんのご意見を受けて、例えば先ほどもおっしゃいました、4ページの「不動産に対する需要の変化」の①をかなり大幅に書き改めて、ここに皆さんのご意向を入れるというのが1点です。

ただ、1点私が気になるのが、6ページの上の⑤のところに、そういうニーズから外れてしまっている空き地・空き家その他が増えている、そういうエリアをどうするか。これはマーケットにはなかなか任せられない、そういう状況が生まれてきて、そこではむしろ、おそらくそういう都市的な土地利用だけではなくて、自然的な土地利用とも調整がついた、一体的なエリアとしてつくりかえるということが、これからの都市づくりの大きな命題として出てくるはずで、そこまでどう表現するかということがもう一つ、課題としてはある

かなという感じです。そこも含めて、今のご意見について何か。

どうぞ、尾崎委員。

【尾崎委員】 三井不動産の尾崎でございます。先週、欠席してしまいまして、今回、資料を事前に送っていただいてよく見て、今の皆様方のご意見も含めて、若干補足したほうが良いという思いがありまして、一言言わせていただきます。

全編として利用価値の向上に結びつけるという観点で、新たな意識の醸成であったり、それから新たな政策の展開が出てくることについては全くもって異存がありません。ただ、国民のいわゆる住生活その他を向上させる不動産の利用価値が具現化すれば、結果として健全に不動産の資産価値も向上するのであって、そのことが日本の今後の持続的な経済成長にとってもいかに重要かといったところが、利用価値というところに着目し過ぎていて、結果としてそれが資産の価値向上につながるということと、それが十分経済成長のエンジンになり得るといふところのつながりが、出発点であり明確ではないなという印象を持っています。

確かに、不動産がよく使われるということは、豊かな国民生活につながるわけでありませぬけれども、今度は逆によく使われている不動産を運用対象にするということも、豊かな国民生活につながると考えられるので、そういう意味では利活用中心ということと保有の概念というのが少し切り離されて、新たなフェーズを切り開くというところでは異存がないのですけれども、結果としてやはり運用という概念が、個人、それから企業、これは公も含めてですけれども、その辺が少し不十分なのではと。運用にどうして結びつかないのかなといったところが、プラスアルファの要素として若干、ご検討いただければということです。それが相まって、豊かな国民生活であったり経済成長のエンジンになり得るといふことを感じています。

それから2点目が、グローバリゼーションの進行が今後もとまるわけではないのですが、そこがもたらす影響についてあまり触れられていないという感じがしています。国際金融拠点としての大都市圏のあり方だけがグローバリゼーションの対象ではありません。ですから、金融のグローバリゼーションが不動産全般にもものすごく影響を、資金面でも及ぼすわけですけれども、今のような都市機能のみならず、日本全国の土地利用全体にもまだまだ大きな影響というのが、グローバリゼーションによって出てくるのではないかと。

一時期、工場の空洞化という話があつて、それが、結構コアになる、研究開発と一体となった工場は日本にとどめるという動きがあつて、その結果また大幅な、未曾有の景気後

退によって需要の減少が今回、日本の生産現場のあり方に対しても大きな影響を及ぼすのではないかとされている現時点において、今後も続くであろう色々な意味でのグローバル化の影響を本編の中でもう少し、日本の不動産全体に及ぼす機能上の影響と金融上の影響といったものについては、明確なポジションだけは出しておいたほうが良いのではないかという気がいたします。

あともう1点、個人の不動産の多様な利用とか、先ほど出てきたように色々な状況の中で、従来よく使われていたものが使われにくくなっていく。例えばニュータウンとか、いわゆる外部不経済の対象になる不動産があることについては全く賛成でありまして、その部分についてスポットライトを今、当てないといけないという問題意識がありますけれども、これについてはやはり1つは、セーフティネットというようところで少し考えていく必要があるのではないかと考えています。それは、いわゆる弱者が利用するためのセーフティネットのあり方という、ごくごく当たり前の意味と、今のようにかつて栄えたニュータウンが、土地利用上とか都市計画上の、不動産のセーフティネットの対象、いわゆる弱者になってしまった不動産ですね。過去はものすごく、経済上も社会上も位置づけが明確で役に立っていた不動産が、時代の変化の中でそうではなくなっているものに対して、もう少し危機意識みたいなものを含めて、いわゆる弱者という意味と、それから弱土地というのは変な言い方ですけども、そういう観点でもう少し、この荒廃していく状況をどうやって食い止めるかについて、とりわけ今後20何年間は絶対、人口減少社会なので、今あるトレンドというのはそう簡単に、自然に戻っていくということはありませんので、何かやはり政策的な動きというものがないと、こういった弱い住宅土地とか、いわゆる工場用地みたいなものはどんどん疲弊、改廃の対象になってしまうと。その辺については少しまとめて、問題意識の提起といったものがあつたほうが良いかなと考えています。

それから最後に、官と民で、先ほど地方自治体との連携ということで、諸施策に対して不動産の利用を向上させるといったときにも、官民の連携だけではなくて官官連携というのは非常に重要なことだと思います。その中で、やはり今後の日本の、いわゆる官と官の関係性という意味においては、例えば道州制みたいなものが政府施策、あるいは与党の施策とか経団連の提言事項の中にも重要視されて入ってくる中で、いわゆる国と地方自治体の今後の変化が見られたときに、こういった都市とか土地全般に対する政策というものが従来どおりでいいのか、それとも何か、自治体を含んだ官の変化の中でもう少し、変動要素として考慮すべき部分があるのかないのかということについても若干、今後の日本の姿を見

据える中で不動産のあり方を考えるときに、視点としては必要なのかなど。最後の3点目は感想的なものですが、以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

最初の利用と運用、それぞれあるという話は、肥田野委員から後でお話しいたきます。そういうことで書いてはいる、ただ、利用を余りにも強調し過ぎて、運用の議論がどうかというご質問でございます。

それからグローバリゼーションについては、肥田野委員と一緒に事務局と議論したときには、例えば東アジアを視野に入れて、さまざまなこれからのグローバリゼーションと日本の不動産の対応のような議論が場合によっては必要かと、そういう議論をしたのですが、必ずしもここに反映されてはいません。その議論がもし必要ならば後でいただきたいと思えます。それも含めて、事務局から何か特に、今の4点ほどの中でお答えになる点がありますか。

【大野土地政策課長】 今のご指摘でございますけれども、委員長からおっしゃっていただいた(3)①の部分、ここの記述につきましてはちょっとご相談させていただきたいと思えます。

それと今、尾崎委員のご指摘はかなり根本的な問題でもございますので、この中に具体的にどう反映するかという問題と、今後の扱い、中間報告以降の扱いの問題等で少し分けて検討させていただきたいと思っております。

【小林委員長】 何かありませんか。

肥田野委員。

【肥田野委員長代理】 尾崎委員の言われたことに若干、私が利用のところを非常に強調しているのは、尾崎委員がご欠席のときに小野先生が色々、今までのバブルの状況についての相当明快な、マクロ経済的な視点からのご議論をされまして、運用を別に否定しているわけではなくて、利用というニーズ、実需要があるからそれを支えるようにもちろん運用というものはあり得るわけで、そのように書かないと、要するに株が上がる時も、実態のない株の上げ方というものはあるわけです、現実には。そこをあまり強調すると、運用でただ回せばいいということになると、実態がついていかないということがあるので、決して運用を否定しているわけではなくて、利用があつてこそ運用だと。そうじゃないと、何もないものをただ価値を上げてみんながハッピーというのは、今までのバブルを何回か経験してきたことから言うと、不合理ではないかということです。

そういうふうには書かないと、運用だけで上げていけばいいということになると、これは鑑定の問題等にもなりますけれども、要は10%、みんな上がるぞと思えば上がるわけですから、それをあまりここで強調するのは今回、適正ではないということです。運用を否定しているわけではなくて。

【尾崎委員】 対立的な概念ではないということだけが、もう少しわかりやすく書けるかなということ。

【肥田野委員長代理】 そうですね。実際に利用を活性化するために、運用がより合理的であることは必要なわけです。例えば税制の問題も含めてそれがうまく動かないと、やはり中立的な税制とか色々なものが当然必要なわけですから、そういう意味では全くおっしゃるとおりだと思います。

【小林委員長】 最後のほうで官と官の連携の議論があつて、私が先ほど申し上げた都市的土地利用と自然的土地利用とを一体的に議論できるかできないかという議論は、従来の小さな地方公共団体の枠組みでは、その議論が十分できない可能性があつて、例えば関東という大きな広がりの中で水と緑のネットワークをつくるのだ、それを今、空き地・空き家が展開している郊外地をどう使っていくか。土地利用調整計画と結びついていくわけですから、そのレベルで土地利用調整の議論をしないと、個々の自治体の中で考えていたらどうもおさまりがつかないという状況が、これから生まれてくる可能性がある。そういう意味では尾崎委員のおっしゃっているような大きな状況変化が、実はこれからの不動産、特に郊外部の不動産のあり方に大きな影響を与えてくるのではないかという思いがありますし、それだけではなくて場合によっては中心市街地のあり方についても、おそらく大きな地方公共団体の変化は、考え方として変わってくる可能性がありますよね。どこを拠点に据えるかという議論等を含めて変わってくる可能性があるのです、どういうふうに入られるか、現時点ではわかりませんが、例えば土地利用調整計画が書かれておりますが、この土地利用調整計画の担い手としての主体が、官のあり方によって随分変わってくる可能性がありますので、その辺でもし組み入れられるなら組み入れたいと思っております。

よろしいでしょうか。では、岸井委員。

【岸井委員】 実は、これまで欠席いたしておりましたので、あまりここでお話をするのもやや気が引けるのですが、なるべく具体的にお話し差し上げたいと思います。

7ページの上から2段目、③番の、今も議論に出ましたが、「不動産市場の中だけで解

決することが困難な問題へ対応を図ることも、大きな課題となってくるものと考えられる」、このくだりでございますが、その前段にありますのが空き地とか空き家の問題、若干、活力の低下の話も書いてありますが、そもそも不動産の利用価値を生んでいる、その基礎にあります基盤がどうなるのかということについて何も触れないのはいかがなものかという気がいたします。つまり、土地・水資源局の範疇ではございませんが、今、さまざまな社会基盤は老朽化が進んでいますので、そういった社会基盤の老朽化への対応であるとか、そもそもそういった社会基盤の質を上げていかないと、不動産の利用価値も上がっていかないということについて、どこかでぜひ言及していただきたいと思います。

そのことが実は、11ページの地域の問題であるとか、あるいは17、18ページの今後の新しい環境、安全・安心、景観といったやや外部の要素のものも取り組むというところに若干書かれているわけではありますが、基盤整備だけですべてが整うはずもないというのが現状でございます。例えば下水道が一番よく出てくる例であります。いまや、50ミリ対応でつくっている下水管ではもたないと。内水排除が大きな問題になって、大半の水は内水問題だと、しかも下水管は壊れかけていると、こういうときにどういうことを考えなければいけないかということ、例えばインフラだけの整備という形は多分、難しい。先ほど委員長もおっしゃいましたが、水をためる、浸透させるとか、そういう個々の不動産のほうで担うべき役割というものもある。つまりインフラと個々の不動産が連携してやるということも当然あるだろうと。

もう一つの例は物流ですね。オフィスで物流関係、あるいは駐車場、これも個々の不動産が自分のための物流施設をつくってもいいのですけれども、それだけではなくてみんなでつくれば、もっとはるかにいいものができあがると。こういった、基盤と不動産の連携ということがぜひ必要なだろうと。それに対して環境、安全・安心、景観というところで書かれている内容を見ると、若干、施策について軽重がついている。例えば環境に関しては規制、助成等の適切な政策誘導とあわせつつというのがついていますが、安全・安心は情報の開示のみにとどまっている。それから景観については、ルールづくりの取り組みを促進するとか、啓発普及を行うと書かれている。少しこの辺はアンバランスが、まだあるのではないかという気がします。より積極的にやることがもうちょっとあるのではないかという気がいたしまして、この辺は後でよく調整していただければいいかと。この2つでございます。1つはぜひ、基盤の更新と、あるいは空間に対する対応を書くべきだということと、取り組みについてもバランスを考えていただきたいということです。

【小林委員長】 ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

どうぞ、竹内委員。

【竹内委員】 皆さんがおっしゃったことと同じかもしれませんが、このストーリーを見ると、利用価値、収益、お金の流れ、これが変動して今、動揺している都市部、これには何か、非常に的確なイメージはします。先ほどからありますようにいわゆる都市再生というイメージの方向づけはわりと明確に出つつあるのかなと。ただ、地域再生とかそういう面では、おそらくこれではなかなか動かないだろうなど。地方で、不動産の利用価値という概念は基本的にほとんど望みようがないこともありますし、都市部の郊外でも100万戸に及ぶ不適格マンション問題をどうするのかと。金も流れ込まないし、建てかえる資力もない、そういう人たちがいっぱいいますよね。そういう部分がやはり、色々な先生がおっしゃるような抜けている部分があるのではないかと。

次回、フリーディスカッションでニュータウンの再生の議論もあるようですけれども、もう少しその辺のところも含めた議論に広げていく必要があるかと。都市再生という面では、まとめ方は少しあるかもしれませんが、幾つかの論点は出ているので、そういう面では利用価値という側面だけを見ると、それなりの方向づけがされたという感じがいたします。

【小林委員長】 竹内さんのおっしゃっていることは、都市再生という枠組みは確かに議論として出ているけれど、地域再生というのはもっと幅広くに地方問題であり、幅広い地域再生の議論に向けてはまだ言及している部分が少ないのではないかとということですね。あるいは、利用価値ということだけを頭に置いただけではなかなか地域再生に結びつかないのではないかとのご指摘ですね。

その辺は、確かにそういう部分もないわけではないですね。読んでいただくとかなり都市的な土地利用の不動産市場を中心に、不動産を利用という面で考えていますけれども、山林とか農地の議論はここでは基本的に踏み込まないのですね。あれも不動産ですけども、そこまでは踏み込まないのでしょうか。それはバウンダリーをつくっておいたほうがいいと思いますが。

【大野土地政策課長】 具体的には、個々の例えば農地とか、そういう政策までは踏み込むことはありませんが、まさに土地利用の調整とか、そういう次元の議論はあると思っています。

【小林委員長】 そうすると、地方において例えば大規模な店舗が郊外展開して、非常に地価が安いからそこに大規模な店舗を展開するというのが従来のあり方ですね。都心部、中心部では活性化はしていないけれども地価が相対的に高いので、なかなかそれが利用されない。地価が高いので利用されないというのはおかしい話なのですけれども、そういう状況が生み出されていますよね。そういう日本の、特に地方都市の中心市街地の不動産の価値づけと利用の関係、それをかなり見直さないと、実は中心市街地の活性化にはつながらないだろうし、それから私は、農業や林業をやはり地方で活性化しないと、地方都市、特に5万とか10万クラスの都市は活性化しないと思っているのです。地域再生の議論をやっていくと、実はそういうところが本当は重要であって、そこはバウンダリーがつくられていて入っていないということですが、何らかの表現は場合によっては考えてもいいかと思っていますが、どうでしょうか。

【押田土地・水資源局局長】 従来の土地政策ビジョンというのは、むしろそういう土地利用調整を中心に書いてきました。今回、新たな地平ということでご議論いただきまして、ご議論の方向がかなり市場論といいますか、利用価値を評価する市場の機能をどう高めていくか、それによってどのような今後の都市政策が構築できるかということに、かなり重みを置いてご議論いただいたような気がいたします。ただ、もともとは確かに、本来の土地局が今までやっておりましたのは、農地、林野、あるいは自然も含めまして土地利用調整をどうするかというのが本来の守備範囲でございますので、今、ご議論がありましたようにその部分が少し軽くなってしまったのではないかということであれば、そういった部分を視野に入れてどのように取り扱うかというのは少し書き込ませていただいてもよろしいかなと思います。

【小林委員長】 ただ、従来型で書き込むと、せっかくここで立てた筋が消えてしまいますので、むしろ、ここで立てた筋の中でどう考えるかということを書いてほしいと思います。

【押田土地・水資源局局長】 今のような、もし視点がぼけているということであればその部分を少し、全体像を俯瞰するというようなことはあるかと思います。そのあたりはまた先生方のご議論の中でよろしくお願ひしたいと思います。

【小林委員長】 お二人から手が挙がっていますので……。

それでは、肥田野委員。

【肥田野委員長代理】 では、私から。私も先生方の言われること、今の局長の言われ

ることはよくわかるのですが、ここで言う利用というのは、別に何か都市的利用、都市の中心部の、例えば霞ヶ関だとか東京の駅前がどうかとか、丸の内とか、そういう議論だけではないのですね。地方都市の問題も、基本的に何も利用がないところをどうするか、これは本当に何もいないところ、人が全然住まなくなったゴーストタウンをどうしようか、この議論ももちろんあるわけですが、それも例えば郊外の部分もそうですけれども、人がいなくなると、逆に言うと1人当たりの面積が広がっているわけですから、例えばニュータウンも、これは次回以降の議論だと思いますが、内容を少し変えることによって非常に面積の広い住宅をとれるわけです。そうすると、むしろそういうところに住みたいという人は必ずいるわけで、私はやはり、何もいないところに手を打つということではなくて、今あるストックを最大限活用していくための制度づくりとかインフラの整備だとか、あるいは制度的な誘導だとか、そういうことを考えるべきだと。そうじゃないとやはりばらまきになりまして、昔やってきた、また同じようにですね。今、コンパクトシティとか言われている理由というのは、やはり公的なインフラがあまり広域に広がっている場合には維持できないということもあるわけですから、むしろニュータウンなんかはそういう意味ではインフラはきちんと整備されているわけなので、そこをうまく活用していくと。

それから、地方部の中心市街地もまさに委員長が言われるように価格との対応関係があるのですね、むしろ。価格が安ければ、私の友人が金沢で蔵づくりをやっておりますけれども、非常にいいプロジェクトがたくさんあって、アートがどんどん入ってきて非常に活性化している。だからやはり、これはやり方の問題だと思うのです。ですから、利用というのを外してしまうと、これはまた何でもありの世界になって、私は委員長がまさに言われたとおり、やはりこのスタンスの中で、地域再生というのをこういう路線でやれることはたくさんあるので、それをきちっと議論して、できないところについてはどういうサポートが要るのか。あるいは所有者の責任というのもやはりあるわけで、そういうことをきちんと議論していかないと、広大な日本にもう一回全部、日本列島改造論、50年前にやったようなことをまたという話にはもちろんならないと思いますが、やはり今、膨大な、日本がつくってきたこのストックをどういうふうにやっていくかというのが、私は一番重要な課題ではないかと思います。

【赤井委員】 今の委員の皆さん、それから局長の話も含めて伺いまして、このビジョンのあり方ということなのですが、冒頭、藤川企画官からありましたように、やはり今回の議論の上位概念というのは、都市政策はもちろんそうでありますけれども、国民生活を

豊かにする不動産、これはどういうことかということ、要するに国民生活を豊かにするに当たって、不動産に対してどう取り組んでいくのか、それをどうしていくのかということが極めて重要であるということだと思います。それが利用であったり、あるいは活用、運用であったりということが非常に密接な結びつきを持っていると思います。それを遂行していくに当たって、従来型の土地政策では限界がある、それでは上位概念である国民生活を豊かにするという行為が全うできない、こういう問題意識が冒頭にあるのだと思うのです。

その中で要は官官の連携であるとか、地方と国の連携であるとか、あるいは市場とどう渡り合っていくのかということ整理して行って、土地政策を有効に政策として実行するために、従来であれば単独でできたものが、今、社会の仕組みですとかグローバル化ですとか、新たな既に積み上がったストックというものを前提にしながら何をどうしていったらいいのかということ考えたときに、より総合的、戦略的な取り組みが必要で、ですから今回の中間報告の中でそれを出してくるのは、これは最終報告からでございますけれども、従来はある意味、単純なと言っては恐縮でございますが、土地政策である程度できた、政策目的が達成された部分がありますけれども、できなくなった部分が何であって、そのためにどういう連携をつくっていくのか、これは官官の連携の場合ですね。それから民間の、あるいは市場との対話ということについて言えば、何をどう新しく追加していったら政策目的が有効に達成されるような資金の流れが生まれるのかということころを、問題意識としてやはり持つべきなのではないか。

そういう意味では今の肥田野委員長代理、小林委員長のお話にありましたように、土地政策の延長線上というよりも、まず国民生活を豊かにすることが大前提としてあって、ただそれは結果的に土地政策というのを、従来ファンクションしたように今後より有効にファンクションさせて、国民の生活を豊かにすることに結びつくものであると。その外側にある非常に重要な問題としては、経済の中での位置づけがどうであるかということころが、問題意識としても重要ではないか。

やや雑駁でございますけれども、今の委員の皆様、それから局長のお話を伺いながらちよっとそんなことを考えました。

【小林委員長】 ありがとうございます。おそらく、この中間報告の最初に、2ページの囲いに入れた表現に、今回の中間報告の基本的なスタンスが書かれていて、こういうスタンスで土地政策をある意味での不動産政策として考え直して記述していくとこうなりま

すという中間報告になっています。従来の土地政策全体を必ずしも議論しているわけではないということを鮮明にしておきたいということが、ベースにあったように記憶しております。ですから、その限りにおいて今回の中間報告は出すということで、ある程度バウンダリーは設定したほうが、私はいいと思います。都市政策だから何でも突っ込むということではない。ただ、そういう中で竹内委員のおっしゃったこと、あるいはその他の委員がおっしゃったことで、ぜひこの枠組みの中で議論すべき中身がそれぞれございますので、それについては中に組み込むことができる部分は組み込んでいきたいと思っております。

他にいかがでしょうか。

どうぞ。

【中城委員】 中城でございます。3点ほど意見を申し述べたいと思います。

いただきました資料の7ページ、中ほどの②でございます。その下から2行目、「不動産の利用価値が創出・反映・維持される持続可能なシステム」が期待されるということで、全くこのとおりでございますが、できれば4つ目に「・再生」という言葉があったほうが妥当ではないかと思えます。広い意味では創出の一つだと思えますけれども、文字どおり読みますと新しくつくって、それを評価上、反映してそれを維持するという、言ってみれば新しくつくってということなのですが、既存ストックを利用する、個々の建築にしても地域にしても空き地・空き家にしても、それを再び価値をよみがえらせるという意味で4点目、再生という言葉があったほうがよいのではないかと思えます。もし再生という言葉が、既に死んでいるということの裏返しの言葉で妥当でないとするれば、例えば再創出という言葉にもなるかもしれませんが、既に再生という言葉が何か所か出ているように思えますので、そのような観点はいかがかということが1点でございます。

次、2点目は16ページでございます。中ほどの②番、人材の一環で2行目、例えば不動産投資家から信頼を得る、あるいは次の行の、関連ビジネスについて人材育成を図るということで、ここですべてが尽くされているように思いますが、前後の関係から見ますとこれはどうも、その上の①にありますアセットマネジメント業務でありますとかプロパティマネジメント業務、証券化等に伴う新しいビジネスを担う人材というように読んでしまうように思えます。しかし、この報告書、案は、利用価値に感度を持った人材ということ自体が広い意味で求められる人材だと思いますので、そういう意味では住みかえを担う既存の流通の人材、あるいは賃貸管理の問題もまだまだ発展途上でございますので、そういう従来型のビジネスを担う人材も含めて人材育成が大事ではないかと思えますので、

もう少し、私が感じているような部分がわかるような人材の定義といますか、表現といますか、そういうものがあつたほうがいいと思います。要約しますと、既存の不動産業を担う人材も、まさに豊かな国民生活を実現するための感度を持ち、例えば住みかえに適切に対応できる人材に再教育するといますか、そういうことが必要ではないかということとでございます。

3点目は、ここと関係しますけれども、豊かな国民生活を実現するための国民側の努力といますか、責務といますか、行動のあり方というものもやはり必要だろうと思います。報告書の中では景観とか町並みのところでは普及啓発を行っていくということですが、その普及啓発もだれに向けてということは必ずしも明確ではなかったように思います。豊かな国民生活をするための消費者教育といますか、そういうことについてもどこかでわかるようなことがあつたほうがよいのではないかと思います。例えば、住宅を取得するとはどういうことなのか、どういう考え方で住宅を取得すれば安心・安全で豊かな自分の生活ができるのか、広い意味での消費者への、行政なり、供給者側ではない側への政策のあり方もあつてもよいのではないかと思います。

以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。それぞれ私も同感することが多いご指摘でございました。

最後の国民側の責務ですが、それは、例えば地方公共団体は、最近、住宅政策などで国民、市民の責務というのを書き込んでいるのですけれども、国がそういうことを啓発するというのと、国民に密着した不動産のあり方、自分の持っている不動産をどう考えるかということをしっかり今後、考えるべきではないかということを経営者のレベルでかなり政策的に打ち出すということも必要かなと、私は個人的に思っているのですが、その辺はいかがですか。

【中城委員】 国民に近いところで教育するのが適當ということには全く同感でありますので、そういうことを進めていくということを少し、どこかに表現していただければ徹底するのかなと思います。

【小林委員長】 他にいかがでしょうか。

どうぞ。

【肥田野委員長代理】 1点だけ、非常に色々とおまとめいただき、ご努力に感謝したいと思うのですが、17ページの「急激な地価変動への対応」ということで、的確に書

かれていると思うのですが、②のところ、先ほど金融政策についてご議論がありましたけれども、その後のところで「取引価格情報や収益関連情報を含む不動産価格のインデックス整備の促進」という、あのインデックス整備については私も全く賛成なのですが、その前のほうでもちょっと議論になりました、取引価格と収益情報が連動するということが重要なので、もうちょっとここで、不動産価格のインデックス化だけではなくて、連動しているとか、あるいは不動産価格の開示やインデックス整備の促進とか、ちょっと開示という言葉は色々物議を醸し出す、今までの大きな流れになっているかと思うのですけれども、もう少しこの2つが連動しているということを、文章的に含めていただいたほうがいいのではないか。

やはり急激な地価変動という、これは何回か議論がここで出ているかと思えますけれども、実際の実利用的なレントの価格はほとんど移動していない、確かに少し、実質空室率が高くなるとレントが変わるということはございますけれども、民間サイドの賃貸の値段というのは、少なくとも大都市部では全然変動していないわけで、そういう意味で言うところがやはり、ちゃんと連動していかないといけないということが、もう少しこの書きぶりを踏み込んでいただけるとありがたいと思います。

以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

大分、ご意見をそれぞれいただいておりますし、私が考えていた以上に多様な意見をいただきまして、事務局もどう書き改めていいか、少し頭を悩ましているのではないかと思います。この内容については、私がそれぞれについて若干、意見を申し上げてまいりました。もし、そういう形で私がコメントした中身も含めて、ただ今いただいた意見をもとにこの中間報告をまとめるに当たって、これは後でご報告がございしますが、部会に報告しなければいけませんので、部会報告案については委員長一任でお願いしたいと思うのですが、よろしいでしょうか。事務局と相談して、私の能力がどこまであるかわかりませんが、場合によっては肥田野先生のご助力もいただきながら、まとめていきたいと思いますが、この扱いについてはとりあえずそういうことでよろしいでしょうか。また、後ほど今後のスケジュールがございしますから、議論する場がございします。とりあえずそういう形で、この議論はこれで終了させていただいてよろしいですか。ほかに何かぜひひということがあれば。

あと、その他がございますので、その他の議論のほうに行っていていいですか。事務局のほうから、こんな終わり方では困る、ここまで言ってもらわないと、ということはあるか。

【大野土地政策課長】 ありがとうございます。今の委員長の結論で結構でございます。それで、随分色々な、根本的な意見も含めてちょうだいいたしましたので、場合によってはすべて完全に修文という形に反映できないかもしれませんが、その分につきましてはきちんとまとめて形に残しますし、最終報告に向けての検討の中でどのように盛り込んでいくのかも検討させていただきたいと思っております。

【小林委員長】 ありがとうございます。それではそのように取り扱わせていただきます。

その他でございます。事務局のほうからその他について。

【藤川土地政策企画官】 それでは、一番最後についております資料3、1枚紙のほうをご覧くださいいただければと存じます。中間報告の取りまとめ以降の小委員会の予定について書かせていただいております。

今後のスケジュールでございますけれども、そこにも書いておりますとおり、6月末をめどに企画部会で最終報告の取りまとめというスケジュールでやらせていただこうかと思っております。柱のところにも書いてございますけれども、今後、特に土地・水資源局で取り組む長期的な政策課題について掘り下げた個別討議を2回ぐらい、小委員会でやらせていただきまして、これらの議論等も踏まえまして最終報告を6月中に取りまとめるということやらせていただければと存じます。

今後のスケジュールでございますけれども、できれば5回目、6回目、5月から6月ぐらいに5つぐらいのテーマで個別課題のご報告と、今後の課題、方向性についてのご審議をお願いできればと存じます。その2回の小委員会を踏まえまして、6月中旬から下旬ぐらいに最後の小委員会として、最終報告の取りまとめのご審議をいただければと思います。それで、もし可能であれば、先ほど申したとおり6月末に企画部会を開催していただいて、最終的な取りまとめを行っていきたいと思っております。

5回目、6回目の個別課題ごとの討議でございますけれども、先ほど竹内委員から地域再生をもう少しということもございまして、できればこういうものでどうかと考えておりますのが、そこに5つ、「○」で書かせていただいておりますけれども、先ほど来、各委員からのご意見、コメントもありました郊外のニュータウン、特にニュータウンの高齢化、

施設の老朽化への対応、ニュータウン再生の話。あと、まさに空き地・空き家問題、自治体でも相当、悩んでいる実態があるようではありますけれども、外部不経済の対策。次は、これは従来からやっているところではありますけれども、不動産の総合整備ということで、市場の活性化とか健全な発展のためにどういった方向性がいいのかという議論。それと、環境等の新たな価値を不動産市場へどう取り込んでいくかという話。それとあわせて、これも従来から取り組みをしているのですけれども、企業不動産、行政、地方公共団体等の公的組織の不動産の適正な取得、管理等々の考え方、CRE・PRE等の推進について、現状と今後の方向性等をご審議いただければと存じます。

今後の予定については以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。今回、ご議論いただいている中間報告（案）については、4月20日に企画部会がございますので、そこに報告させていただくというのが第1弾でございます。それに向けての成案についてはご一任いただきたい。その後、小委員会が3回ほど予定されておまして、そのうちの2回が、先ほどご紹介いただきました個別課題のテーマということで、5つほど事務局で考えました。これについて、今日はまだ少し時間もございますので、個別テーマがこういうテーマでよろしいかどうかについて、もしご意見があればいただきたいと思います。事務局で考えたのはこういう案だということでございます。先ほどいただいた意見との関連で、こういうテーマはどうかというご意見がもしあれば、ぜひいただきたいと思いますがいかがでしょうか。

ニュータウン再生とか空き地・空き家等外部不経済対策、特に空き地・空き家等外部不経済対策に地域再生の議論が含まれているというふうにご考えていいですね。

あと、今日冒頭に色々活発にご意見いただきました、不動産の利用を考えるに当たっては、切り分けて考えるのではなくて総合的にものを考えるという議論が必要ではないかということで、その議論はおそらく、この中で言うところ「環境等新たな価値の不動産への取り込み」の中に、環境だけではなくてもう少し不動産のあり方が大きく変わってきているのではないかとございますので、新たな不動産市場、その中の1つが環境だと思えますが、そういうものへの取り組みという議論を、ここで加えたほうがいいのではないかとと思いますがいかがでしょうか。

この辺はまた委員のほうからご議論、ご意見があれば随時、柔軟に対応していくということでもよろしいですか。

どうぞ。

【赤井委員】 この個別テーマとは若干、性質が違う部分かもしれませんが、今の委員長のお話にあったことの延長線上の話なのですが、個別のニュータウンの再生、空き地・空き家対策ということと別立てて、要するに土地政策を有効に実行するための官官連携のあり方というか、地方公共団体ないしは他官庁との政策連携をいかに取り組んで、どういう形で取り組んでいって有効に政策を実行していくのかというところについての大枠の議論も、こういう個別テーマではないのかもしれませんが、その論点を明確にするという意味ではあってもいいのかなと思います。

【小林委員長】 わかりました。

他にいかがでしょうか。

どうぞ。

【藤原委員】 今回のレポートの中で初めのほうに書いてあります、いわゆる汚染された工場跡地みたいなものですが、これが一つの例かと思えますけれども、今回のビジョンの中では、土地利用に関して技術的なソリューションに関しては全く言及がないのではないかと思います。ですから、利用する上で、先ほどインフラのお話が少しありましたけれども、さまざまなルールでやはり技術が利用を促進したり、あるいはここに書いてございますような使用不適格な工場跡地のようなものの再生に資するテクノロジーというのは、取り組むに値するのではないかと思いますし、このようなテクノロジーというのは多分、日本だけではなく世界でも活用のあるのではないかと思いますので、不動産といったときに比較的、テクノロジーを度外視して考えることが多いように思いますが、そういうことも含めて再生、あるいは活用の道を開くという論点もあるといいと思いました。

【小林委員長】 おそらく、環境の議論はまさにテクノロジーがかなり入ったものになると思います。単に緑とか、そういうものだけではありませんので。ありがとうございます。

特にほかにご意見がなければ、若干時間が早いのですが、この中間取りまとめに向けての小委員会を閉じさせていただきたいと思います。

事務局で何かございますか。

【藤川土地政策企画官】 それでは、本日はご熱心にご審議いただきましてありがとうございました。委員長からも先ほどございましたとおり、委員長とご相談させていただきまして、土地政策の中長期ビジョンの中間報告（案）を、来週月曜日に開催を予定させていただいている企画部会にご報告させていただきたいと存じます。

日程調整につきましては、今、事務的に都合のいい日程をお聞きしておりますので、調整いたしましてまた、5回、6回、7回のスケジュールをお願いいたしますので、よろしくをお願いいたします。

【小林委員長】 私は失念しておりましたが、企画部会は4月20日と時期が迫っているのですね。大変な状況にあるということを初めて認識いたしました。1週間後ですね、何とか頑張りたいと思います。どこまで行けるかわかりません。それだけ申し添えて終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —