

# 主な論点の背景・課題認識

---

平成27年12月17日

土地・建設産業局

	主な論点	背景・課題認識
総 論	<p>人口減少社会での経済成長を支える土地政策の基本的方向性はどうあるべきか</p>	<p>①新たな国土形成計画や社会資本整備重点計画の策定、人口減少下での土地需要の変化を踏まえ、これまでの「土地神話の打破」や「土地の有効利用への転換」のような、<u>新たな時代に対応した土地政策の方向付けや視点が必要</u></p> <p>②人口減少下においても経済成長を支えていけるような、<u>前向きなメッセージや施策を打ち出すべきではないか</u>            （ストック効果最大化のための土地利用、賢い土地利用、人口減少により広く豊かな土地利用の実現が可能 等）</p> <p>③人口減少下における、土地基本法にいう「適正な土地利用」とは何か。  <u>地域によってはあえて高度利用や宅地としての利用を行わないこととしていくことも適正な土地利用といえるのではないか</u>            （当面使わない土地を暫定的に広く地域に開放、農地としての利用 等）</p>

	主な論点	背景・課題認識
各論	1. 社会資本のストック効果を最大限発揮させるための土地利用はどうあるべきか	<ul style="list-style-type: none"> <li>①新規の公共投資が次第に減少する中、ストック効果が見込まれるような重要プロジェクトについては、経済成長の観点から、農業的土地利用との調和を図るなどメリハリをつけつつ、<u>積極的にインフラ周辺部の土地利用を図っていくべきではないか</u></li> <li>②投資側の民の立場からは、どこに投資対象の「適地」があって、土地利用するためにどこに相談し、調整を行えばよいか見えにくいといった課題があるのではないか</li> <li>③総合計画など行政側の計画改訂手続きは5～10年程度で行われ、民間の投資判断のタイミングとマッチしにくいのではないか</li> <li>④土地利用規制については、市街化区域編入、開発許可、農振除外、農地転用許可など、国、都道府県、市町村の複数の機関が<u>それぞれの立場で随時判断しており、相互理解の面で課題があるのではないか</u></li> <li>⑤土地利用を促進したい市町村が、必要性について規制側の関係機関に十分な説明を行い、議会・住民を含めた合意形成を図っているか</li> <li>⑥<u>インフラ投資の重点化の取組と連携して土地利用調整を迅速化・円滑化できないか</u></li> <li>⑦ストック効果が見込まれる土地の周辺区域での<u>産業立地に資する情報提供は十分か</u></li> </ul>

	主な論点	背景・課題認識
各論	2. 「賢い土地利用」とはどのようなべきか	<p>(災害リスクの高い地域への対応)</p> <p>① <u>財政制約の中で安全な土地利用に誘導していくための政策手段としてどのようなものが考えられるか。まちなかに増えている低・未利用ストックを活用できないか</u></p> <p>② <u>津波災害のリスクが高い地域から内陸・高台に諸機能を移転しようとする動きにどう対応していくか(移転促進・誘導や跡地利用の方策等)</u></p> <p>(低・未利用ストックへの対応)</p> <p>③ <u>空き家除却や都市のコンパクト化等に伴い、未利用地や「貸せない」「売れない」「除却できない」不動産が増加する中で、所有者以外の使いたい者が柔軟に使えるような環境整備を図るべきではないか</u></p> <p>④ <u>現状では市場に出ていない未利用の土地について、インセンティブの工夫やITを活用した情報提供の拡充などによって市場での取引や活用を促進できないか</u></p> <p>⑤ <u>大都市郊外の計画的に開発され、低・未利用化が進んだ住宅地について、高度利用しないことも適正な土地利用ととらえ、「広く豊かに」使う方策が考えられないか</u></p> <p>(都市の農業的土地利用への対応)</p> <p>⑥ <u>都市内の農地を宅地化する政策的意義は見いだせなくなっている一方で、市街地化区域内農地を積極的に評価しようとする動きや、都市住民による市民農園に対するニーズの高まりがみられる</u></p> <p>⑦ <u>未利用の宅地を農業的土地利用に転換していくことについてどう考えるべきか</u></p>

	主な論点	背景・課題認識
各	3. 土地・不動産関連のビッグデータ等をどう充実し、提供・活用していくべきか	①国土交通省では、地価公示、都道府県地価調査、取引価格情報など、「所有」を前提とした価格データの提供を重視しているが、 <u>投資判断する上で重要な賃料、空室率など「利用」に関する情報提供もできないか</u> ②行政が収集・保有する情報の提供にあたっては、付加的サービスの提供を含め、 <u>民間の力を最大限活用すべきではないか</u> 。その具体的な方策は何か ③アンケートの拡充など <u>登記情報の更なる活用やホームページのログ情報等をビッグデータとして利活用することで、ビジネスや政策判断に役立てることができないか</u> ④現在行政が提供している土地情報の中には、一括ダウンロードやデータ加工ができないなど、使い勝手に課題があるのではないか
論	4. 土地・不動産のプロフェッショナルの能力や経験を活かす方策はどうあるべきか	①自治体の空き家バンク登録物件の活用のため自治体と連携して取り組む不動産業団体や空き家の管理代行サービスを行う不動産業者の取組を促進すべきではないか ②不動産投資市場の拡大や公的不動産利活用等の多様なニーズに対応しつつ、不動産鑑定士の量の確保と質の向上をどのように図るか。 ③ <u>インバウンド投資促進の観点から、投資判断情報の的確な提供のほか、外国人に対する仲介・情報提供体制、管理体制等の整備を行うべきではないか</u> ④多様な不動産ニーズを取り込み不動産投資市場が持続的に成長していくための戦略はどうあるべきか ⑤地籍整備を効果的・効率的に行っていくにはどうしたらよいか