

## 第23回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成27年12月17日

【総務課長】 それでは、定刻でございますので、ただいまより第23回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。

本日はご多用のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。また、部会の委員、特別委員、専門委員へのご就任をご快諾いただきまして、改めてお礼を申し上げます。私は事務局を務めさせていただきます国土交通省土地・建設産業局総務課長の川崎でございます。部会長が選任されるまでの間、暫時司会を務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

まず、委員の出席状況でございます。企画部会には合計15名の委員の方がいらっしゃいますけれども、本日は9名の方にご出席をいただいております。出席の方が過半を超えておりますので、定足数に達しております。企画部会が成立していることをまずご報告いたします。

なお、本日は井出委員、木村委員、保井委員、山野目委員、染谷委員の5名の方につきましては所用のためご欠席とご連絡をいただいております。また、池邊委員につきましては所用により30分ほど遅れて来られるということでございます。また、浦川委員におかれましては所用により17時30分ごろまでのご参加と伺っております。

続きまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。議事次第のほか、資料1から資料6まで、それから参考資料をお配りしてございます。以上の資料に過不足がございましたら、事務局までお知らせいただければと思います。よろしゅうございますでしょうか。

また、審議の中でご発言をいただく場合には、目の前にございますマイクのトークというところをオンにいただきまして、ご発言の終了後はスイッチをオフにいただきますようお願い申し上げます。

続きまして、本日は委員改選後初めての会合でございますので、ご出席の皆様のご紹介をさせていただきます。なお、名簿につきましては資料1をご覧いただければと思います。それでは、五十音順に委員の皆様をご紹介申し上げます。

安部委員でございます。

【安部委員】 よろしく申し上げます。

【総務課長】 浦川委員でございます。

【浦川委員】 浦川です。よろしくお願いいたします。

【総務課長】 奥田委員でございます。

【奥田委員】 奥田でございます。よろしくお願いいたします。

【総務課長】 清水委員でございます。

【清水委員】 清水でございます。よろしくお願いいたします。

【総務課長】 瀬田委員でございます。

【瀬田委員】 よろしく申し上げます。

【総務課長】 谷山委員でございます。

【谷山委員】 よろしく申し上げます。

【総務課長】 田村委員でございます。

【田村委員】 よろしく申し上げます。

【総務課長】 辻委員でございます。

【辻委員】 よろしく申し上げます。

【総務課長】 中井委員でございます。

【中井委員】 よろしく申し上げます。

【総務課長】 続きまして、事務局幹部のご紹介をさせていただきます。

国土交通省土地・建設産業局長の谷脇でございます。

【土地・建設産業局長】 谷脇でございます。よろしくお願いいたします。お世話になります。

【総務課長】 大臣官房建設流通政策審議官の海堀でございます。

【建設流通政策審議官】 海堀でございます。よろしくお願い申し上げます。

【総務課長】 土地・建設産業局次長の長谷川でございます。

【土地・建設産業局次長】 長谷川でございます。よろしくお願い申し上げます。

【総務課長】 なお、ほか担当課長等につきましてはお手元の座席表のとおりとなっております。

会議の議事につきまして、従来どおり会議は報道関係者に限り傍聴が可能で、冒頭のみカメラ撮り可、議事録につきましては、内容について各委員にご確認をいただいた後、発言者も含めて公表ということにさせていただきたいと考えておりますけれども、よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【総務課長】 ありがとうございます。それでは、議事に先立ちまして、谷脇土地・建設産業局長より一言ご挨拶申し上げます。

【土地・建設産業局長】 どうも改めまして、谷脇でございます。よろしく願いをいたします。本日は大変お忙しい中、国土審議会土地政策分科会企画部会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

この企画部会の開催、平成21年に土地政策の中長期ビジョンを策定いただきましてから6年ぶりということでございます。土地政策につきましては、先生方のほうがお詳しいわけではございますけれども、平成元年の土地基本法の制定以降、バブル対策から資産デフレ対策へと軸足を移し、さらに利用価値を高めるための不動産とか不動産市場のあり方といったようなものについての方向性を今までも打ち出してきていただいているところでございます。この6年の間にいよいよ人口減少社会が到来しておるわけではございますけれども、今年は私ども国土交通省の仕事といたしまして大きな2つの閣議決定をさせていただきます。1つは国土形成計画でございます。国のこれからの基本構想ということで、対流促進型の国土ということではございますけれども、「コンパクト+ネットワーク」という国土を目指すんだということではございます。こういうものの考え方の中での土地政策をどういうふうに考えていく必要があるのかというような問題意識、さらにはこの9月ではございましたが、社会資本整備重点計画の閣議決定をさせていただきます。この中でもやはりストック効果の最大化でございますとか、あるいはそういうインフラを賢く使う取り組みといったようなことを進めていくような方針が打ち出されているわけではございます。

こういった中で、土地政策におきまして人口減少下での土地需要の変化というようなものにも対応しつつ、経済成長を支えて、各地域で豊かさを実感できるような政策の方向性とそういう具体策というものを考えていく必要があるのではないかという問題意識でございます。全体的な土地政策の基本的な方向性はどうかという非常に大きな話とあわせまして、いろいろところで世の中の大きな流れの中で具体的に検討をしていかないといけない論点というのが結構あるのではないかと思っておるところでございます。そういったようなところをぜひご議論いただきたいと思っておるところでございます。

そういうことで、各分野の第一線でご活躍をいただいております先生方に幅広くご議論をいただきたいということで、この企画部会を開催させていただいたということではございます。来年の6月ごろまでに、半年ほどでございますけれども、ご提言を取りまとめている

ただきまして、その後、施策としてできることから着手していきたいと考えております。ぜひ忌憚のないご意見を賜りまして、新しい時代にふさわしい土地政策のご提言をいただきますようお願い申し上げます、最初の挨拶とさせていただきます。よろしくお願いたします。

**【総務課長】** それでは、これより議事に入らせていただきますので、カメラ撮りはこれまでとさせていただきますと思います。

まず、部会長の選出をお願いしたいと存じます。国土審議会令第3条第3項の規定により、部会長は委員及び特別委員の互選により選出することとなっております。事務局といたしましては、大変僭越ではございますけれども、皆様それぞれにご見識のある方ばかりでいらっしゃると思いますが、今回のご審議をお願いいたしますテーマを含めまして土地利用規制や土地政策に関しまして幅広い知識をお持ちでいらっしゃると思います。また、政府の各種会議へのご参画の経験も豊かです中井委員にお願いできたらと思います。

皆様、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【総務課長】** ありがとうございます。それでは、中井委員に部会長をお願いしたいと思います。これからの議事は部会長をお願いいたします。部会長席のほうにお移りいただければと思います。また、部会長から一言ご挨拶を賜ればと思います。よろしくお願いいたします。申し上げます。

**【中井部会長】** ただいま部会長に推挙いただきました東工大の中井でございます。改めまして、どうぞよろしくお願いいたします。

平成21年といいますから、大分前からしばらくお休みをいただいていた部会でございますけれども、今回、今日幾つか論点ということでこの後お話があらうかと思いますが、いずれも大変難しい、答えがあるのかないのかもわからないような大きな論点が並んでおります。企画部会ということで、ここで議論していただいたことを取りまとめて提言という形にまとめることになろうかと思いますが、ぜひいろいろな分野からご意見をいただき、拙いあれですけれども、取りまとめということで頑張って努力させていただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

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思います。まず、部会長代理を決めたいと思います。部会長代理につきましては、国土審議会令第3条第5項の規定により、部会長が指名することとなっておりますので、私から指名をさせていた

だければと思います。部会長代理には、本日はご欠席でございますが、井出委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【総務課長】 事務局でございますけれども、井出先生には事務局から部会長代理へのご指名があったことをお伝えして、就任をお願い申し上げたいと思います。

【中井部会長】 よろしくお願いいいたします。それでは、議事の（２）は「中長期ビジョン策定検討小委員会の廃止について」でございます。事務局より状況についてご説明いただきたいと思います。

【企画課長】 土地・建設産業局企画課長の百崎でございます。よろしくお願いいたします。資料２をご覧くださいませでしょうか。平成２１年に本部会で土地政策をご議論いただきました際には、本部会のもとに中長期ビジョン策定小委員会という小委員会を設けていただいております。本部会と同様、２１年６月を最後に開催されておらなかったわけでございますけれども、このビジョンにつきましては、先ほどもお話が出ましたように２１年６月にご報告が出ておまして、また、今回はこの部会本体でご議論をいただくということでございますので、この際小委員会につきましては廃止としていただくこととしてはいかがかと存じます。

なお、本部会のもとにはもう１つ、清水委員に委員長をお務めいただいております「国土調査のあり方に関する検討小委員会」がございますけれども、こちらは今後の検討の可能性がございますので、こういった点を踏まえまして現時点では存続するとの方針と承っておりますのでございます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。ただいまのご説明につきましてご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、こういうことで部会としての決定を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。

それでは、議事の（３）に参ります。本日はここが中心的な議事になります。人口減少社会での経済成長を支える土地政策のあり方について、お手元の資料に沿いまして、まずは事務局より資料説明を、資料３、資料４、資料５と続きますけれども、ご説明をお願いいたします。

【総務課長】 資料３、資料４、資料５につきまして一括してご説明を申し上げたいと思います。まず、私から資料３でございます。「検討趣旨及び主な論点（案）について」

ということでご説明申し上げます。

先ほど局長から挨拶の中にございましたけれども、土地政策はこれまで、次の2ページ目にございますが、地価の上下をにらみつつ、節目節目でいろんな考え方の整理、あるいは対策を打ち出してきてございます。平成21年が直近でございまして、土地政策の中長期ビジョンというものを打ち出してございます。それ以降、例えば人口減少対策についてが非常に大きな政策課題となったということ、それから東日本大震災に代表されます災害が頻発している、あるいは激甚化しているといった状況。それから、ビッグデータ等々のIT技術の飛躍的な進展が見られたといったマクロ的な状況変化があるのではないかと認識をしてございます。そういった変化、それから今年相次いで策定されました国土形成計画、それから社会資本整備重点計画等々を踏まえまして、土地政策におきましてどういった基本的な考え方、それから具体的な方策があるのかということをご審議賜ればと思っております。

2のところ「主な論点(案)」ということを書いてございます。これは後で詳しくご説明申し上げますが、現時点で事務局として想定される論点を挙げたものでございます。

(1)といたしまして、基本的な方向性はどうか。それから(2)といたしまして、具体策に係る論点・課題の例を記述してございます。

1つ目が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か。例えばストック効果最大化のためのインフラの周辺開発、あるいは農業等の土地利用の調和をどう図っていくかということがあろうかと思っております。

それから2つ目が、「賢い土地利用」と書いてございますけれども、災害に対し脆弱な国土での安全な土地利用の促進、それから「コンパクト+ネットワーク」ということで、コンパクト化して非常に粗放化してくる土地をどうして対応すべきかといったような論点かと思っております。

それから3つ目が、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ということでございます。後ほどご説明いたしますけれども、私どもの国土交通省の中でいろんなビッグデータがございまして、それをオープン化するという方向にございます。そういったものを生かしまして、いろんな活用方策があるのか、新たなビジネスの創出につなげていくにはどうすればいいかといったような論点でございます。

それから4つ目は土地政策、いろんな土地に関する課題を担うプロフェッショナルの能力や経験をどう生かしていったらいいかといったような論点でございます。これにつま

しては資料4、それから資料5におきまして詳しくご説明を申し上げたいと思います。

【総務課企画専門官】 それでは、引き続きまして資料4と資料5につきまして説明させていただきます。私は土地・建設産業局総務課の峰村と申します。よろしく願いいたします。それでは資料4からご説明させていただきます。表紙をお開きいただきまして、目次でございます。おおむね先ほどの主な論点に沿って資料を構成させていただいております。

1 ページ目をご覧ください。土地政策の基本的方向性に関する議論の前提といたしまして、3点ほどまとめさせていただきました。

1 ページめくっていただきまして、2 ページでございます。人口・世帯数の変化としまして、我が国の人口は減少局面にあります。全国的な開発圧力は弱まっていると考えております。一方で、世帯数につきましては、地方圏では減少局面を迎えているものの、大都市圏では2020年までは微増となり、大都市圏を中心にしばらく宅地需要が増加し続ける地域もある見込みでございます。

3 ページ目以降は地価の変動についてまとめております。過去5年間における地価の変動率の推移でございます。全体として見れば改善・下げどまり傾向にございまして、3大都市圏や札・仙・広・福地域では平成26年から上昇に転じておりますが、その他の地方圏では下落幅は縮小しつつあるものの、依然として下落傾向でございます。

次、4 ページでございますが、地価公示地点の前年からの上昇・横ばい・下落の地点数の推移を図にあらわしたものでございます。近年、3大都市圏では住宅地・商業地ともに地価の上昇、これは赤色で示しております。それから、横ばい地点は黄色で示しておりますが、そうした地点が多数を占める一方で、地方圏では下落地点が、これは青色でございますが、多数を占めている状況でございます。また、資料の右側にありますけれども、東京圏、地方圏の商業地について見ますと、東京23区や県庁所在地など、中心部ほど上昇地点が多い傾向にございます。

次の5 ページにつきましては、東京圏の住宅地について市区町村別に前年度からの平均変動率を色分けしたものでございまして、東京23区や指定都市を中心に地価が上昇している一方で、郊外部については下落傾向にあるということをお示ししております。

続きまして6 ページでございますが、過去5年間の地価公示において、各年において上昇率トップ10となった地点を地図上にプロットしてございまして、その中で幾つか主なものを取り上げております。上昇した主な理由としましては、インフラ整備効果やインフラ

整備の期待効果、あるいはいわき市などを中心に震災復興需要があること、あるいは北海道のニセコなどで外需の取り込みを行っていることがあらわれているもの、あるいはいわゆる爆買いといったような観光需要の影響を受けているもの、あるいはオリ・パラを見据えた内需拡大などが主な理由として考えられます。

続きまして、7ページ以降に今回の議論の前提となります国土形成計画等の概要を掲載しております。7ページが国土形成計画についての概要でございます。

次、8ページに国土形成計画とあわせて閣議決定されました国土利用計画の概要をまとめております。特に国土利用計画では、右下にございますけれども、国土の利用区分ごとの規模の目標が定められておりまして、宅地については平成37年の規模を平成24年の規模と同程度とすることが目標とされてございます。

9ページにつきましては、同計画で指摘されました土地利用の課題について、大都市、地方都市・大都市郊外、農山漁村ごとに課題が整理されてございます。

次の10ページでございますが、こちらは社会資本整備重点計画の概要をまとめたものでございます。

その次、11ページでございます。11ページ以降は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上の課題例として大きく2点取り上げてございます。

12ページをお開きください。こちらは首都圏で特に圏央道沿線等におきまして物流施設の立地が進展している状況を示しております。資料右のほうには新聞記事の抜粋を掲載しておりますけれども、賃貸用の物流施設の新規供給が近年増えていること、それに伴いまして空室率が低下し、賃料も上昇傾向にあること、また一方で、高速道路のインターチェンジ近くでの物流施設の適地というものが限られており、民間事業者においては物流施設の適地確保が課題となっております。また、どこに投資対象の適地があつて、土地利用するためにはどこに相談し、調整を行えばいいかわかりにくいという声もございます。

次の13ページにつきましては、中京圏、阪神圏について同様のものを示しておりますけれども、一番下の棒グラフを見ていただきますと、製造業や物流業へアンケート調査した結果でございますが、南関東をはじめ、東海地方、近畿臨海地方で物流業の立地希望地域が多いということが見てとれると思います。

次に14ページでございますが、こちらはこうした物流施設に対するニーズの変化をまとめたものでございます。宅配便の取り扱い個数の急増に伴いまして、小口配送のニーズが拡大している状況、あるいは物流施設そのものも機能が高度化している状況をまとめて



おります。

続きまして15ページでございます。インフラの整備等を契機にいたしまして地方自治体が企業誘致に乗り出す場面においては、農業的土地利用との調和が問題になることが多いと認識しております。具体的に資料の左側でございますが、全国知事会が平成25年に実施したアンケート調査結果や、右側でございますけれども、農水省において農村地域工業等導入促進法、いわゆる農工法という法律がありますが、そのさらなる活用に向けて全市町村にアンケートをした結果でございますが、「新たな工業用地の整備に対する支援措置」を求める声に次いで、「農地関係法令に基づく各種事務手続の迅速化」を求める回答が多くなっておりますように、地方自治体からは農地関連法令に関する事務手続の迅速化や制度改革を求める声がございます。

続きまして16ページには、こうした声も踏まえまして、従来4ヘクタール以上の農地転用の許可権者につきましては農林水産大臣でございましたが、来年度からは地方公共団体へ事務・権限が委譲される予定となっております。また、新たに許可権者となることのできる指定市町村の指定の基準につきましても、現在農水省において検討されていると聞いております。

17ページのほうでは、インフラ周辺開発と農業的土地利用の調和に関する取り組み例として、埼玉県の事例を取り上げております。埼玉県では圏央道沿線において企業立地の需要に応えながら田園環境を守るという目的で、平成18年に沿線への産業集積を誘導するための方針を策定しております。こうした方針の策定や県に新たに調整窓口を設置したことによりまして、市町村の産業基盤づくりに関しまして、資料の一番下の「取組の効果」と書いてあるところでございますが、本方針に基づき事前に十分な情報共有と意思統一が県レベルで行われることから国との協議が円滑になった、あるいは県の調整窓口課による市町村に対するきめ細やかな技術的支援で市町村の計画の具体化が迅速になったというような効果があったと伺っております。

次の18ページは今後のネットワークインフラの整備について図示しているものでございます。図中の破線部分が今後整備が見込まれる部分でございますが、ここの周辺での土地利用も今後課題になってくるのではないかと考えております。

続きまして19ページ以降でございますが、賢い土地利用を考える上での課題例として3点取り上げてございます。

20ページをご覧くださいませでしょうか。20ページでは災害リスクの高い地域への

対応としまして、近年雨の降り方が局地化・集中化・激甚化している状況、あるいは南海トラフ地震の発生により津波による被害が懸念されている状況を示しております。

21ページは、こうした災害を含めまして我が国の国土面積のうち約35%が何らかの災害リスクの高い地域にあるということ、それからこうした地域に居住する人口は全人口の7割以上を占めているということで、大きな課題であると認識しております。

22ページ以降につきましては、こうした課題に対応してさまざまな取り組みを行っておりますので、一部をご紹介します。22ページにつきましては土砂災害と津波災害に備える災害警戒区域等の指定でございます。左側の資料において「土砂災害警戒区域等」と書いてございますけれども、土砂災害のおそれのある区域については土砂災害警戒区域の指定、いわゆるイエローゾーンと言っておりますけれども、そうした指定を行い、情報伝達や警戒避難体制等の整備を図っております。あるいは建築物の損壊が生じるおそれがある区域につきましては、土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンという指定を行っております。津波災害につきましては、近年新しい法律ができて区域指定がされるような仕組みが同様にできてきております。

23ページは水災害に備える区域指定と情報提供ということでございまして、国や都道府県などが洪水浸水想定区域などの区域を指定いたしますと、市町村はハザードマップを作成し、住民等へ周知する仕組みがございます。こうした浸水想定区域につきましては、従来は区域や水深に関する情報だけでございましたが、近年は家屋倒壊危険区域や浸水継続時間なども表示するようになってきてございます。

次に24ページでございます。津波災害リスクの高い地域における諸機能の高台移転に関する取り組みを例示しております。左側の高知県高知市では、沿岸部に立地する企業等の受け皿としまして、高台に新産業団地を整備する動きがございます。また、右側のほうでございますが、和歌山県串本町では津波災害の備えとして公共施設等の高台への移転の準備を進める計画を持っておりまして、現在進行中ということでございます。

25ページは国の事業でございますが、災害リスクの高い地域から住宅を移転させる事業でございます。このほかにもハード整備によって安全な土地利用を実現する取り組みもございますけれども、この事業につきましては崖崩れ等の危険から住民の生命の安全を確保するため、自治体が条例で指定します災害危険区域等の区域にある既存不適格住宅等の移転を促進する事業でございます。

次に26ページをご覧くださいませでしょうか。こちらは東日本大震災の津波被災地な

どにおいて行われております、災害が発生した区域等からの住居の集団的移転、この「集団的」というのは住宅が10戸以上あるもの、東日本の被災地では5戸以上のものという  
ことで扱われておりますけれども、こうした事業として防災集団移転促進事業が実施されて  
いるところでございます。

続いて27ページをご覧ください。ここでは静岡県における取り組みで、東日本大震災  
や新東名の開通を契機としまして、防災・減災と地域の成長を両立させた地域づくりの取  
り組みをご紹介します。資料の左の枠の中にもございますけれども、新東名高速道路の  
周辺地域は内陸・高台部ということもございますが、こちらにおいて災害時に安全・安心  
な受け皿となるよう、沿岸域からの移転の受け皿づくりを行う取り組みであるとか、ある  
いは水色のところでございますけれども、沿岸・都市部において災害時の域内持久力の向上  
のために企業移転跡地の農地化を進める取り組み、あるいは両方の地域を結ぶ多層的な地  
域連携軸の形成としまして、災害時の物資供給拠点となる物流関連作業の集積を図る取組  
みなどを進めることとしておりまして、資料の右側にありますような国の特区制度を利用  
した取り組みや、県独自の取り組みにより、こうした取り組みを県が支援するということ  
をやっております。ちなみに国の特区制度の中においては、国と地方の協議により新たな  
規制の特例を設けることがございますけれども、一番下にありますように土地利用に関する  
静岡県の規制緩和に関する提案例を載せておりますが、静岡県からは土地利用に関する個  
別法ごとに必要な許可・同意等の手続をワンストップ化する「土地利用規制に関する国と  
の一括事前協議制度」の創設を提案されており、こうした提案を踏まえて現在関係省庁・  
県・市町が一堂に会した協議の場を設ける方向で対応することとなっております。

続きまして28ページでございますけれども、ここからは低・未利用ストックへの対応と  
しまして空き家の増加と対策についてまとめております。空き家につきましてはこの20  
年で大幅に増加しております。特に別荘、賃貸用・売却用住宅等を除きました「その他の  
住宅」の空き家が急増しております。こうしたことを踏まえて、空き家対策特措法の施行  
や税制改正等により、空き家の利活用や除却を推進しているところでございます。

29ページにつきましては、その他の住宅、320万戸ございますけれども、この空き家  
のうち利活用が有望と思われるストック数について、社会資本整備審議会住宅宅地分科会  
において推計がなされております。具体的には資料の左のところにもございますけれども、耐  
震性の有無であるとか、腐朽・破損の有無、あるいは立地の状況を踏まえまして、全国で  
約48万戸が利活用が有望なストック数と推計されております。これを逆に見れば、利活

用が望めない残り約272万戸の空き家が存在するというところでございますけども、こうした空き家が除却された場合、除却後に空き地化する可能性があるのではないかと考えております。また、内閣府のアンケート調査においても、地方になればなるほど利用が見込めない空き家が多いと感じられているという結果もございます。また、資料の右下でございますけども、国交省の調査によりますと法人・世帯が所有する空き地の面積は平成25年で1,554平方キロメートルございまして、10年前と比べますと244平方キロメートル増加しておりまして、特に世帯所有がそのうちの大半を占めているということでございます。

次に30ページでございます。こちらは国民の土地利用に対する意識から見る課題ということで、「日頃、身近に感じる土地問題」についての質問に対しましては、空き家・空き地が目立つという回答が多くなっております。また、現在利用していない土地の今後の処分方法としては、「特に対策もなく、当面そのままにしておく」という回答が多くなっております。また、土地を利用しない理由としましては、「遺産として相続したが、今のところ利用する予定がないため」という回答が最も多くなっております。また、10年ほど前と比べまして、未利用地を責任持って管理すべき者は地方公共団体や国であると考えられる者が多くなっていることが示されております。

次に31ページでは、所有者と所有者以外の者との協働による低・未利用不動産の利活用の事例について取り上げております。時間の関係で全てはご紹介できませんが、左上のほうでは公民で構成される「佐賀市街なか再生会議」というところが、中古コンテナを使った図書館などと芝生広場を設置して、まちの回遊性を高めるような社会実験を空き地などで行っているという事例でございます。また、その下でございますが、千葉県柏市において、樹林地や空き地などの土地所有者とそれらを利用したい市民団体等を市がマッチングするような取り組みについても行われているということでございます。

次に32ページをお開きください。国や自治体、UR等の公的主体による低・未利用不動産の利活用の例をご紹介しております。左上のほうでございまして、岩手県紫波町のオガールプロジェクトでございまして、駅前の10年以上未利用であった町有地に、町と民間が出資したまちづくり会社を中心となって官民複合施設、これは図書館等の公益施設とマルシェやカフェなどの民間の施設が一緒になった施設でございまして、こういう施設を建設し、集客や雇用面で大きな効果があったという事例でございまして。また、次、隣の右の事例でございまして、UR賃貸住宅の建て替えに伴って生まれた余剰地を民間や市

に賃貸、譲渡して、例えば市立の子育て施設や中学校の設置、あるいは医療福祉施設の誘致などで団地の再生を図った事例でございます。

次に33ページをご覧ください。こちらは農業的土地利用の課題といたしましてまとめてございます。農地が減少している中でございますが、特に荒廃農地、これは市町村が現状を確認して耕作が不可能となっている農地でございますけれども、これが現在27.6万ヘクタールあるということで、こうした荒廃農地の解消や発生抑制が課題となっております。なお、耕作者の主観に基づきますいわゆる耕作放棄地につきましては42.4万ヘクタールございまして、過去20年間で増加傾向にございます。また、農業就業人口も減少しております、2010年から5年間で約50万人以上が減少してございます。それから市街地においても、生産緑地についてはおおむね保全されている一方で、生産緑地以外の市街化区域内農地はこの20年間でほぼ半減してございます。

続いて34ページでございますが、こちらは市街地及びその周辺で行われる都市農業の関係の新法が制定されたということでございます。都市農業の安定的な継続と多様な機能の適切かつ十分な発揮を通じた良好な都市環境の形成を目的として、今年の4月に公布、施行されました。今後基本計画が策定されまして、土地利用計画の策定のための施策や税制上の措置等の施策が実施されることになっております。

35ページにおきましては都市等における農業的土地利用の例を幾つか取り上げてございます。被災地や都市部の住宅地・老朽化した団地において、利用目的を農業的土地利用に転換するなどの新たな展開が見られます。また、都市的地域においては市民農園の設置が増加傾向にありまして、都市住民のニーズが高まっていると考えられます。

続きまして、36ページ以降は土地・不動産関連のビッグデータの活用ということでまとめております。

37ページでございますが、国土交通省において土地・不動産関連の情報の提供を行っているもののうち、幾つか代表的なものを取り上げてございますが、左側には不動産取引価格情報でございますけれども、これは法務省から提供を受けました登記情報をもとに不動産の取引当事者にアンケート調査を行いまして、個人情報の秘匿処理をした上で取引価格情報を四半期ごとに提供しているものでございます。また、その右側でございますが、地価情報としまして、地価公示における正常な価格の判定に当たって求めています不動産鑑定士の鑑定評価の一部を提供してございます。いずれもデータの一括ダウンロードができないとか、PDF形式のためデータの加工ができないといった利便性の課題がござい

す。また、地価情報につきましては一部公開しておりますけれども、収益性に関する情報などがオープン化されていないという点が課題でございます。

38ページにおきましては、国交省で保有しております土地・不動産情報の詳細項目を参考までに記載しているものでございます。赤字が現在非公表となっている情報でございます。

39ページでは、ビッグデータの利活用ということで最近の動きをまとめてございますけれども、ビッグデータの利活用といいましてもさまざまな形態がございますが、特に土地・不動産情報への応用が考えられるものとして幾つか挙げさせていただいております。資料の左側にありますように「動態把握」、いわゆる見える化でございます。あるいは真ん中、「傾向分析」とありますけれども、ウェブページのアクセス履歴といったビッグデータのログ解析などの傾向分析、あるいは右側の「予測・推計」とありますけれども、ビッグデータのリアルタイム解析や自動学習によって、価格や市況等の予測や推計をする動き、こうした動きについて、他分野においてでございますけれども、政策判断やビジネスに活用する動きがございます。

次の40ページにおきましては、不動産業界においてもこうしたビッグデータの活用例が見られることを一部ご紹介しております。左は株式会社おたにが提供しています不動産取引価格の推計システムでございます。こちらは国が提供しています価格情報も活用しているということでございます。また、ビッグデータとは少し違いますが、右側でございますが、月極駐車場にある駐車可能な空きスペースのマッチングサービスである「akippa」の例を紹介しております。近年、インターネットを活用した遊休資産の仲介サービスも出てきているということでございます。

続きまして、41ページ以降にプロフェッショナルの能力や経験を活用ということで幾つか紹介させていただいております。

42ページでございます。土地政策の担い手としての不動産業への期待ということで、不動産業者は全産業の1割強を占める重要な産業でございますが、近年、宅地建物取引の複雑・多様化に伴いまして、プロフェッショナルとして果たすべき役割が増大しております。特に、政策上重要な課題であります中古住宅の流通促進や空き家の適切な管理などにおいて、さらなる活躍が期待されております。

次、43ページは不動産鑑定士でございますが、近年受験者・合格者の減少や高齢化に伴いまして、鑑定士の量の確保が課題になっております。また、地方公共団体による公

的不動産の活用などにおいて、不動産鑑定士の専門的知見が十分生かされていない状況があるということで、質の向上についても課題であると考えております。

続きまして44ページでございますが、不動産投資市場の現状と課題ということでございます。我が国の経済の成長に寄与するため、不動産投資市場の持続的な成長が大きな課題でございますけれども、現在目標設定を含めた成長戦略を来春を目途に検討しております、これについては別途検討の場を設けてございます。

次、45ページでございますが、地籍整備の現状と課題ということで、地籍調査については51%の進捗率でございますけれども、そのうち特に都市部での地籍調査の遅延が課題となっております。地籍整備の進捗が土地利用にとっても大きな影響があるということでございます。

46ページ以降は「その他」ということで、資料を幾つかお付けしておりますが、資料の紹介のみにとどめさせていただきませんが、47ページは「所有から利用へ」の政策に不可欠な定期借地権の普及状況をまとめております。

48ページと49ページについては土地税制がこれまで地価の変動に対応してどのように変遷してきたかをまとめている資料でございます。

続きまして、50ページから51ページ、52ページにつきましては土地税制や住宅税制、都市税制について現状の税制を簡単にまとめてございます。

最後53ページが、土地利用に関する諸計画の体系についてわかる資料を参考までにお付けしております。

続きまして、資料5のほうでご説明させていただきますが、今ご説明しました資料4の内容の補足も含めまして、事務局として現在考えております主な論点の背景や課題認識についてまとめた資料でございます。

1ページをご覧ください。総論でございます。土地政策の基本的方向性はどうかということ、こちらの背景や課題認識をまとめております。①でございますけれども、これまでの土地政策における土地神話の打破といったもの、あるいは土地の有効利用への転換といったような、新たな時代に対応した土地政策の方向づけや視点が必要ではないかと考えております。

その際、②でございますが、人口減少下においても経済成長を支えていけるような前向きなメッセージを打ち出していくべきではないかと。例えば、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といったも

のでございます。

また、③でございますが、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。例えば、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言えるのではないかと考えています。

続きまして、2ページ以降は各論でございますが、1つ目の主な論点、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ということでございますが、その背景・課題認識としまして、まず①でございますが、新規の公共投資が次第に減少している中、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、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と考えております。

その際、課題が幾つかございますけれども、②は民間の投資側の観点からは、投資対象の適地や相談先がわかりにくいといった課題や、③でございますが、行政側の計画などの手続と民間の投資判断のタイミングというものがマッチしていないのではないかと。あるいは④については、特に高速道路のインターチェンジ周辺で農地が連たんしているような地域で考えられますけれども、土地利用規制については国・都道府県・市町村の複数の機関がそれぞれの立場で随時判断していることが多く、相互理解や連携などの面で課題があるのではないかと。あるいは⑤でございますが、市町村が土地利用の必要性について関係機関に十分に説明を行って、あるいは議会・住民を含めた合意形成を図っているのかどうか。

以上の点を踏まえまして、⑥インフラ投資の重点化の取り組みと連携して土地利用調整を迅速化・円滑化することができないか。あるいは、⑦ストック効果が見込まれる土地の周辺での情報提供が十分であるかどうかということ課題として考えております。

続きまして3ページでございます。「賢い土地利用」はどうあるべきかということでございますが、これについてはいろいろあると思いますけれども、主に3つの視点でまとめております。まず、「災害リスクの高い地域への対応」としまして、①でございますが、安全な土地利用に誘導していくためにこれまでもさまざまな取り組みを行っているところでございますが、さらに政策手段としてどのようなものが考えていけるのか。その際、町なかに増えている低・未利用ストックを活用していくことができないのか。②津波災害のリスクが高い地域から内陸や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のか。それから、「低・未利用ストックへの対応」としまして、③でございますが、未利用地や「貸せない」「売れない」「除却できない」不動産が今後増加していく中で、所有者



以外にその土地を使いたい者が柔軟に使えるような環境整備が図れないか。具体的には、④でございますけれども、現状では市場に出ていないような未利用の土地について、例えばインセンティブの工夫とかITの活用などによって市場での取引や活用を促進できないのかどうか。⑤でございますが、大都市郊外で計画的に開発されてきたものの低・未利用地化が進んだ住宅については、広く豊かに使う方策が考えられないのかどうか。それから、「都市の農業的土地利用への対応」ということでございますが、⑥都市内の農地を宅地化する政策的意義は見出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、あるいは都市住民による市民農園に対するニーズの高まりが見られるのではないかと。さらに進んで、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ていくべきかということがございます。

最後、4ページでございますが、3つ目の主な論点、ビッグデータ等の充実、提供・活用でございますけれども、現在、国土交通省では地価公示など「所有」を前提としました価格データの提供をしておりますが、民間での投資判断をする上で重要となります賃料、空室率など、「利用」に関する情報提供ができないのか。あるいは、②行政情報の提供に当たっては民間の力を最大限活用できないか。その具体的な方策は何か。③登記情報のさらなる活用や、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られないか。④現在行政が提供している土地情報の中には、使い勝手に課題があるのではないかと。

論点の4つ目でございますが、プロフェッショナルの能力や経験を生かす方策はどうあるべきか。これにつきましては、①自治体と連携して取り組む、空き家の活用などに取り組む不動産業団体などの取り組みを促進していくべきではないかと。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ながら、不動産鑑定士の量の確保と質の向上をどのように図っていくか。③インバウンド投資促進の観点から、情報提供はもとより、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と。④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というような課題を認識しております。

以上、駆け足の説明となってしまいましたが、説明は以上でございます。

**【中井部会長】** どうもありがとうございました。それでは、まだ1時間ほど時間がございますので、今日は第1回目ということもございますので、できる限り委員の皆さんから意見等をお出しいただければと思います。資料3、資料4、資料5につきまして、特に

どこがということもないので、大変論点が多岐にわたっていて、やや行ったり来たりがあるかと思いますが、ご質問、それからそれぞれ事務局のほうで用意された論点についてのご意見、さらには、これのほかにもこういう主な論点が考えられるんじゃないかとかいった、これからこの部会で半年強にわたって議論をしていく、今日は1回目の道筋を議論しましょうということですので、ぜひ閣達にご意見を頂戴できればと思います。

それでは、どなたからでも結構ですが、いかがでしょうか。

清水委員、どうぞ。

【清水委員】 全体を通して少し感じたのは、人口減少社会での土地政策のあり方を考えるという大きなテーマからすると、山林地の土地政策にかかわる課題があまり触れられていないのかなという気がしまして、山林地に関しては、言うまでもないですけども、低・未利用ストックへの対応という観点でも大変重要ですし、災害リスクの高い地域への対応という点でも重要です。最後に触れられましたが、我が国の地籍整備の問題が今山林地で大きな問題になっています。所有者が不明であったり、不明でないにしてもその法定相続人をどうやって探せばいいのかという問題等ございまして、あらゆる土地政策の課題がある種集約的に出てくるのが大都市と山林であろうかなと思うんです。そういう点では人口減少社会において、山林地をどういう地域としてこれから捉えていくべきなのかというのは大きな検討課題かなという気がします。国土であることは変わらないわけですから、それを守る、利用する、何にしても何か対応しないわけにはいかないということで、それに関する課題がちょっと見えていないというのが、私の全体を通しての感想でございます。細かな点は別途またありますが、全体を通しての感想をまず言わせていただきました。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さん、事務局は後でまとめてコメントをいただくことになるかと思いますが、ほかの皆さん、いかがでしょうか。

池邊委員、どうぞ。

【池邊委員】 遅れてまいりまして申しわけございません。千葉大学の池邊でございます。よろしくお願いたします。今回の課題設定はまことに必然性があって生まれてきたものと思うんですけども、これは1つ質問なんですけど、先ほど資料説明の中に最後の53ページの土地利用に関する諸計画の体系というのが説明されました。ここの中で、国土形成計画については随時、今までも国交省の中において何らかの改正等が順次行われてきたわけでございますけれども、いわゆる土地利用基本計画はこの各種の、地域の追認とい

うような形にとどまっておりますし、国土利用計画においては各市町村においてほとんど机上の空論化しているわけですが、このあたりの抜本的な土地利用計画とか、あるいは土地利用調整、私は土地利用調整においては少し専門的にやったことがあるんですけども、日本の土地利用の中には、今日ご出席の中では皆さん土地、都市計画法の白地というところばかりに重点を置いてられるかもしれませんが、ご存じのようにいわゆる白地と言われているところには都市地域、農業地域、森林地域がダブル、あるいはトリプル、下手をするとフォースで重複している地域などが非常に多く存在しております、特に千葉県下なんかではそういうものが多いんですけども、そういうところにはあまり抜本的な対策が用いられていないままに、いわゆる開発の圧力の時代が来て、その後、今回は設けられているんですけども、今日のこの課題設定の中で、そういうところあたりについてはどの程度切り込む覚悟というか、あるいは、そこの辺はあまりないような気がしてしまって、その辺につきまして、要するに国土政策として土地利用基本計画と国土利用計画というところをどういうふうにお考えかということについて、事務局についてお伺いしたいと思います。よろしく願いいたします。

【中井部会長】 ありがとうございます。もう一方ぐらい意見が出たところで事務局のほうで今のご質問への回答も含めてお願いしたいと思います。いかがでしょう、もう一方ぐらい。

田村委員、どうぞ。

【田村委員】 新潟大の田村でございます。私は防災の観点からということなんだと思うんですけど、幾つか思いついたというか、感じたことを述べます。まずは国土形成計画の中で「コンパクト&ネットワーク」ということが言われていて、今、池邊委員から形骸化しているというようなお話もあったところではあるんですけど、防災の観点からといっても「コンパクト&ネットワーク」というのはすごく重要な考え方で、拠点というものを中心としながらノードでつなぐことで隅々まで神経の行き渡ったような生活や対応ができるというようなところで、非常によいと思うんですけど、実際にじゃあこれを進めていくためのモデルですよね、例えばデータを持ってあるモデル地域があつて、こういうふうにと考えると考えることがうまくいくんだみたいなものがあまりにないので、そういった議論が進まないのかなと思うところです。

それに関していうと、やはり少しお話は出てきましたけれども、インフラ整備がどういうふうに進んでいくかということで、道路なんかのイメージは出てきたんですけど、

インフラというのは生活ということをするだけではありませんので、インフラ整備との観点というところが気になるのかなというところでございます。

それから、先ほど白地地域というようなお話もあったんですけど、災害後、計画のないところで復興していくのがいかに難しいかというのも、阪神・淡路とそれから東日本を対比すると非常に明確かなと思うんです。阪神・淡路の場合は、ある程度まちをこうしてこうというお考えがあった中での復興だったんですけども、東日本は非常に苦労していて、ある程度機会をいただいたのにうまく活用できていないのではないかと。そうになると、南海トラフの巨大地震というのはどの規模であれ発生が想定されているので、そこで残念ながら被害が出たときに、どうそのチャンスを捉まえていくかというところを積極的に考える必要があるのではないかと思ったところです。ましてや、首都直下地震というのが起こったりすると、それこそ地籍調査がなかなか進んでいないという中での復興計画は難しいと感じました。

それから、ちょっと観点は防災から離れるんですけど、外国人の方も増えていて、住宅取得みたいなことも進んでいるのかなと思うんですが、そのお話がなかったので、またいずれ教えていただければと思いました。

【中井部会長】 それでは、ここで一旦事務局のほうでご発言をお願いしたいと思います。

【総務課長】 今ご指摘いただきました点、皆様ごもっともなご意見だと認識してございます。まず山林地についてということでございますが、委員がおっしゃるように国土の3分の2を占める面積の山林地ですから、土地利用の課題というのは既に鋭くあらわれていると思いますし、そういったデータについて可能な限り次回以降で補足をしたいと思っております。

それから、池邊委員のご指摘でございます。土地利用計画についてのご指摘かと思えます。国土形成計画、それから国土利用計画もこの夏に改定をされてございまして、その中でも一部ご議論があったように承知してございます。今回この企画部会でご議論をいただくということは十分想定の内と思っておりますけれども、土地利用基本計画についての委員会、研究会は別途組織されるやに聞いてございますので、関係部局ともよく調整をとってご対応申し上げたいと思っております。

それから、田村先生から防災、それから外国人の話がございました。防災につきましては、私どもも新たなステージという言葉を使っておりますけれども、激甚化している状況

や頻発化、昔は「災害は忘れたころにやってくる」と言われましたけども、現在は「忘れる間もなくやってくる」とよく言われてございますが、そういった面についての土地利用面での対応というのはまさに喫緊の課題かなと思ってございます。それから外国人につきましてのデータについては、可能な限りまた集めてご紹介申し上げたいと思います。

以上でございます。

【中井部会長】      ありがとうございます。それではほかの委員の皆さん、いかがでしょう。

奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】      先ほどご説明いただきました資料4の5ページに、東京圏の住宅地の価格の動向、変動率というのが図で出ています。これを見ていただきますとわかりますように、都心部は価格が上がっていますが、周辺地域は価格が下がっています。これはある意味非常に利便性の高い地域に人口が集まり、劣るところについては人口が減少していることを示しています。人の流れが真ん中に集中してきているということで、これをコンパクト化と言っていいのかどうかというところは非常に問題があるかもしれないのですが、こういう意味でのコンパクト化というのは進んでいる。ほかの地域でも同じことが言えていて、地方で人口が減っているのは利便性や、職の面で魅力が落ちている地域であり、より魅力の高いエリアに人々が集中してきているということが、実際には進んできているということがあります。

ただ一方で、先ほど防災のところでも21ページにありましたように、東京の周辺も災害リスクが高い地域ということで、例えば東京都心を見ても、中央区や江東区のあたりは非常に今人口が増えているところですが、災害リスクの高いエリアに入ってきているというようなことが問題として一方であるということで、現状、このまま進んでいくと、災害リスクの高いところであっても、利便性が高ければ人がどんどん集中して人口が増えていってしまうという状況があると思います。

その背景として人口増加を前提とした中でつくられた税制とか都市計画が残っている状況があり、例えば賃貸用マンションでも、それなりに規模の小さいものでも、つくってしまえば、税制上の特典が得られるという状況がそのまま残っている。都市計画であっても住宅を中心に建てることを認めた都市計画区域がかなりたくさんあり、人口減少社会の中で、災害に対してもかなり備えていかなければならないという環境の中に合うような施策になっているのかどうか。そこが適切に変わってきているのかということ、少し疑問を抱か

ざるを得ない。従前に与えてしまった特典をなかなか変えることはできないのかもしれないのですけれども、少しずつでも今の時代に合った形に利用の仕方、税制のあり方も変えていく必要があるのではないかと思います。

いろいろ施策は打たれているのですが、施策を打った後でそれが具体的にどれくらい効果を生み出して、それによって逆に過剰な投資がなされていて、それによって空き家が出るとか、使えないものが出るようなことになってしまいますと本末転倒です。今後の日本の社会を考えますと、効率的に賢く使うということですので、そのPDCA、こう打ったもののその後がどうなっていくのかをチェックできるような体制というのも継続してやっていく必要があると思います。

これだけ自然災害も増えてくる中で、一方で人口減少ということですので、人々が安心をして、しかも豊かな、先ほどお話もありましたけれども、そういう豊かさを実感できるような観点で都市政策というものを進めていただければと思っています。

もう1点ですが、先ほどインターチェンジの利用のところで物流施設の例が挙げられておりまして、資料4の12ページのところです、物流のご提案が出ています。確かに今物流施設は非常に一部のエリアでは足りないということで、特に今需要が高いのは湾岸部ですね。南関東のエリアが人気が高いのですが、北のほうもこの圏央道の開通によって、特にインターチェンジのあたりについては需要が高まると。ただ一方で、どこに利用可能な土地があるのかわからないと。実際に開発したいと思っても、行政に相談すると数年以上、10年ぐらいかかるケースも出てくるということで、そういう話を聞くと、もうこれは無理ですねという話になってしまうというような状況がありますので、こういったことはやはり民間の活力を生かすという面でも改善していただきたいと思います。

もう1つは、先ほどちょっとお話がありましたけれども、やはり観光ということで、観光客が非常に増えている。日本人でもなかなかホテルはとれないということが言われているわけですが、例えば欧米等のかかなり自動車の交通網が発展しているところでは、インターチェンジに近いところに宿泊施設もかなりあるのですけれども、そういう利用というのも1つ考えられるのかどうなのか。これはこのように細かい調査をしたわけではないのですが、道の駅という発想があるように、道の宿とか、そういうものもつくれるような規制緩和がなされれば、もう少し地方にも宿泊需要等が広がっていくことも期待できないのかと感じました。

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。ほかの委員の皆さん、いかがでしょう。

浦川委員、どうぞ。

【浦川委員】 事務局のご説明ありがとうございました。この中でお聞きしている中でちょっと思いましたのが、日本のものづくりというか、産業構造が今どんどん転換している。例えば工場、生産施設ですね。立地件数でいいますと、バブル以降現在まで確認申請ベースでいきますと約7分の1ぐらいまで落ち込んでいると聞いております。そういった形で日本のものづくりの拠点が、特に東南アジアとする海外に移転して行って、もう7分の1までになっている。そういった中で、やっぱりその産業構造の転換に対してどう働きかけていくのか、アシストしていくのか。結局それをやらないと、生産拠点がなくなるということは雇用の喪失につながり、税収の減収を生み、晩婚化、少子・高齢化が進んでいくと。そして、空洞化や空き家も増えていくことにつながっていくと思います。

そういった意味ではこういった産業構造の転換、例えば先ほどの物流のところの、ちょうど12ページ目に流山の例を取り上げていただいているんですが、これなんかも完全にやっぱり農業としての耕作の後継者がもういなくなってしまうと物流に転換していった。そして、ものづくりだけじゃなくて商流が変わって行って、今、eコマースは年率20%ぐらいの勢いで伸びていっている。そういったものに対しては、今ドローンとかいろんなことが言われておりますけども、最後、物流のラストワンマイルはやはり宅配に頼るところが大きい。実はある大手の宅配業者さんなんかも4人、1つのチームで運転手さんはトラックからおりない、3人のパートの方が1時間から勤務オーケー、子連れもオーケーという形で、新たなそういった働きやすさ、新たなそういった雇用への取り組みをやられていると聞いております。

そういった意味では産業構造の転換によって、12ページ目の左側の関東地区のインフラ、圏央道等の図を見ますと、特に物流適地として今まで非常に人気が高かった圏央地区ですね、厚木・相模原地区、ただ物流としてのやっぱり供給がなかった。ところが産業構造の転換によりまして、キャタピラー三菱さんですとか、セントラル自動車さんですとか、カルソニックカンセイさんとか、大規模な工場がどんどん移転していった、その跡地が物流に変わっていった、そして、また新たな雇用を生んでいる。こういった形で全般的にこの産業構造の転換と、雇用をどう生むか、そして税収をどう確保していくか、そして地域の活性化を行って、晩婚化、少子・高齢化、空洞化、空き家対策をどう行なっていくかというのを、こういった産業の転換もしくは雇用面からもメスを入れていくといいんじゃない

いかなと感じました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。もう一方ぐらいのところで、また事務局のほうにお願いしたいと思いますが、委員の皆様いかがでしょうか。

安部委員、どうぞ。

【安部委員】 先ほどから空き家対策ということで相当お話が出ているわけですが、すけども、空き家対策特措法ができてから全国の各市町村では相当空き家に対して関心を持っているということでございまして、私どもと今空き家バンクということで業務協定をいろんなところでは結ばせていただいておりますが、これが結構、相当関心を持って、空き家を持っている方が各市町村のほうに連絡が入って、我々がそれを調べてネットに載けると、それで一応それに関心を持ってその建物を借りたいとか、いろんな形で反響が結構あるということなんですけども、まだまだその形が全国的にそんなに広まっていないもんですから、何か民間をもっともっと活用してやれるような施策をどんどんつくっていただければ、空き家対策も相当進んでいくんじゃないかなと思っていますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

【中井部会長】 それでは、ここで一旦事務局のほうで、今までいろいろ意見が出されておりますけれども、レスポンスをお願ひできればと思ひます。

【総務課長】 奥田先生からご指摘を頂戴いたしました災害リスクの点で、東京は災害リスクが高いけれども集まってきているということはそのとおりに思ひます。今回のご審議をお願ひする根底にもございすけども、合理性というのをどう考えるかということなのかなと理解をしてございす。つまり、経済合理性を追い求めていた時代からそれだけじゃない時代に変化しつつある中で、安全・安心を重要視するのか、経済合理性を重要視するのか、そういった観点からのご議論かと理解をさせていただきました。まさにその点が今回この企画部会でのご審議の1つのポイントかなと思ひてございす。

それから民間、それから観光の話もございす。民間活動、民間活力を最大限生かしていくというのはまさにそのとおりに思ひます。土地利用の面でどういった方法があるのかについて我々も考えてまいりたいと思ひてございす。

それから、浦川委員からは産業構造の転換というお話がございす。産業構造の転換を支えていって、あるいは柔軟に誘導していくといったようなことが土地利用面からも求められているかなというふうな気がいたしてあります。具体策についてまたご指導いた



ければなと思います。

それから、空き家対策については安部委員がおっしゃったように、今まさにいろんなところで取り組みがなされているところがございます。住宅についての基本的な計画も現在国交省で策定をしておりますので、その中でカバーできるもの、あるいは私どもの局でもご支援できるものについて、いろんな方のご支援を賜りながらやっていきたいと思っております。

以上でございます。

【中井部会長】 それでは、まだご発言いただいていない谷山委員、お願いいたします。

【谷山委員】 野村総合研究所の谷山と申します。私は野村総合研究所でふだん土地や不動産に関連する金融であったり経済分析というのをしている立場から、今日多分主な論点、各論の中の、特に土地・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というところについて少しコメントをしたいと思っておりますが、ビッグデータという言葉は非常にバズワードといたしますか、非常に誤解の生じやすい言葉ではあるんですけども、こういう検討というのをやる上で結構重要だなと思っている点としましては、今存在するデータからどう使うのかというところが非常に重要なポイントになってきて、結局そのデータを使って何を使うのか、何に使うのかと。むしろ考える上で重要なのは、今こういう状況で困っているから本来はこういうデータがあったらいいよねという順番で考えると、非常に実は活用方策というのを思いつきやすいんですけども、例えばよく金融政策、土地政策ではなくて金融政策という場ではどういうことが言われるかという、金融政策を運営する上ではよく自動車の運転に例えられますと。土地政策も同じなんですけども、今政策というのを考える場合で、ブレーキを踏むのか、アクセルを踏むのかというところなんですけど、どうしても金融政策、これは土地政策もそうなんですけども、前面のいわゆるフロントガラスはもう曇って見えないと。わかるのはリアミラーだけなんですよね。今、過去、土地の価格というのはどう動いてきたのかというところですし、実は今どれぐらいの速度で走っているのかという速度計も急に変わるかもしれないですし、改定されるかもしれないと。非常に難しい状況というか、足元、今どういうところを走っているのかわからない。この先曲がりくねった道があるかどうかもなかなかわからないという中で運転をしなきゃいけないと。

よく日銀とか中央銀行の方々はそのような状況で政策判断をミスしたらすごくたたかれるという中で、非常に難しい政策の意思決定というのをしなきゃいけないんですが、実はこの

状況というのは土地政策を考える上でも重要な論点の1つかなと思っておりまして、実際、その過去のデータ、バックミラーしかわからない、もしくはフロントガラスがなかなか曇っている、速度計もわからないという中で、今日いろんな論点がありますけども、それを考えていかざるを得ない状況に我々はあるかと思うんですが、土地政策であったり政策の意思決定というのを高度化するという意味でも、こういう土地であったり不動産関連のビッグデータというのを使っていくと。

今あるデータというところをどう活用できるのかという、いろんなご指摘というのはこのペーパー上でも、資料5の中でもあるかと思うんですけども、今こういうデータがあったらよりこの土地政策というのはうまくいくんじゃないか、もしくは民間側もそうなんですけど、こういうような情報であったり、こういうようなものがあつたら、より投資の活性化であったり、マーケットの成長であったり、人口は減少して経済成長をしなきゃいけないとなるともう生産性を上げるしかないんですけども、その生産性を上げていくための何らかの情報であったり、その共有であったりというような方策というのが考えられるんじゃないのかなと思っておりますので、あくまで今あるデータだけに基づいてというよりは、その使い道というところに関しても少し議論、半年ぐらいありますけども、それについて議論をしていけばいいのかなと思っております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは瀬田委員、お願いします。

【瀬田委員】 私は都市計画あるいは国土計画の研究者、学者としてずっときた身として、あまり具体的なところでご提案を差し上げるという、たまにそういうことに接する機会もあるんですが、むしろここで土地政策の原則と申しますか、非常にそれぞれ具体的にこうやらなきゃいけないということの論理、なぜそれが必要なのかというところを、この企画部会でもしっかり話し合っ、多分土地の話なので、最後は具体案になると非常に大きな反論も予想されたりすると思うんですが、それにもかかわらず、やっぱりこれからの人口減少社会はこれは絶対やらなきゃいけないんだということの理論武装というのは非常に必要だと思うんですね。ですから、その部分を主に考えていきたいと考えています。

今日というか、これまで私が研究した中で土地政策について非常に必要だと思っていることが2つとりあえずあって、1つは原則として、資料にもありましたが、やはり利用が所有に優先するということは、非常に大原則としてもっと大きく打ち出してもいいのかな

と考えています。既に空き家の利用に対する優遇ですとかいったことは結構一生懸命行われているかと思うんですが、例えばデータの公開というのも、新たに利用したい人がそのデータが欲しいといったところへなかなか公開できるデータがないといったところを、やはり利用している人をなるべく優先するんだというところであるべく公開していくという、その原則と具体案の対応がそこでできるんじゃないかと思うんです。あるいは最後にプロの活用というのもありましたが、これも所有している人が塩漬けにしたままではあんまりプロの活用というのはままならないと思うんですが、そこもやはり利用が優先するんだということであれば、じゃあそのためにプロを育成しようですとか、活用しようという話になっていくんじゃないかと思います。今のが1つ原則をしっかりとということで、利用が所有に優先するということですね。

もう1つ考えていただきたいのは、タイムスケールの問題です。私、計画の研究をしていると、都市計画というのは1つ土地利用があつて、もう1つは広い意味でのインフラ、それには都市施設も含まれますが、その計画をどう考えていくのか。最近の傾向を見ると、都市施設、いわゆる箱物はまだ減ってはいないんだけど、最近公共施設の統廃合という形で減らそうとする動きは結構活発に行われています。インフラはそれよりはちょっと遅れているんだけど、ただいろんな省庁で結構取り組みは行われていると思うんですね。じゃあ土地利用についてはどうかというと、もちろん計画はマスタープランとかいろいろあるんだけど、人口減少に対応する形で土地利用を集約していこうという話というのは、もちろんやっていないわけではないんですが、なかなか難しい。まさに今、立地適正化計画とかでやろうとしているところだと思うんですが、仮にそれが、例えば計画ができたとしても、ほんとうにコンパクトシティになるのというのは、早くて30年後とか、下手をすると100年後とか、多分そういう感じになると思うんです。それでも多分将来的にはなれば良いと思うんですけども、そう考えると、土地利用の根本の政策というのはやっぱり非常に長期的に考えて、具体的な年代は何とも言えないんですが、例えば100年後は定常状態でこうなると。そのときには人口の減少もおさまっていて、そのときに8,000万ぐらいなのかもしれませんが、安定した人口の状況で、それで土地利用は非常に理想的に集約型になっていたり、森林や農地も非常にいい形で保たれていると。ただ、それを今からすぐ実現しようと思っても無理なので、過渡期的にはいろんな政策が必要だと。そのために今は何をやるかという、何かそういった形で考えていくことが非常に重要なんではないかと思います。

とりあえず、今日のところでは利用が所有に優先するという原則と、それからタイムスケールを考えていただきたいなということでご提案申し上げます。以上です。

【中井部会長】      ありがとうございました。

浦川委員、ぼちぼちご退席ですか。もし、まだ何かご発言されたいことがあれば、ぜひ今お願いできればと思いますけど。

【浦川委員】      大丈夫です。

【中井部会長】      では、辻委員でよろしいでしょうか。

【辻委員】      今回は私も非常に大きいやりがいのあるテーマの研究会で、議論をどうやって収束していけばいいのかなというのを最初から考えておくことは非常に重要だと思っています。

私から幾つか大きいところをお伺いしたいところがありまして、1つは今回大きな総論で人口減少社会での経済成長を支える土地政策ということになっているんですが、このときでいう場合の、まず第1番に、「人口減少社会」というのは具体的には、それこそ国土利用計画の中位推計ぐらいの総人口と地域別の人口動態を考えているのか、それともこれ自体ももう少しバリエーションの中でいろんな対応を考えているのか、このことをお聞きしたいのが1点です。

それから2点目は、今回は意図としてはストック効果ということを非常に重視されているんですが、しかし、土地利用の話をしたときに必ず今までもフロー効果、特に短期の景気対策効果と超長期で見た場合のストック効果でどう考えるかというのは、いつも揺れ動く議論の中で推移してきたと思います。したがって、今回いわゆる短期か長期なのかということ、それからフロー効果とストック効果ですね、このあたりの経済成長に係る議論をどう整理されてくるのかということをお伺いしたいのが2番目。

それから3番目は、やっぱり土地政策ということを見ると、人口減少社会における産業構造や人口構造の転換に応じた土地需要を賄える土地政策になっているかどうかというのがおそらく重要な論点になってくると思うんですが、そのとき、今までは一次産業から二次産業、二次産業から三次産業ということで、特に一次産業の部分についてはわりと農地や林地ということで比較的土需要を見やすいところになってきたんですが、今後二次産業から三次産業、しかも三次産業の中にはいわゆる郊外型の大店舗のようにわりと低密度に立地することを好むものと、それから福祉関連サービスのように高密度に立地したほうがむしろ生産性が高いようなものなんかがあって、三次産業の構造の中での土需要だ

とか生産性だとか、こういうようなものを今回どのぐらい細かく議論するなり、見直しをするなり、こういう備えを考えておられるかというのが3番目になります。

それから4番目としては、これらの土地利用を考えたときに、賢い土地利用の具体例にかかわってくるんですが、民間ベースで賢いと考えることと、それから公共ベースで賢いと考えることに、やはり差異が生じる場合があると思うんですね。したがって、議論の過程の中で、民間ベースで見たらどのような土地利用が、投資とそれから得られる収益を考えた場合いいのかという話と、一方、行政の立場からすると、それに対する公共投資とそこから得られる税収分、特にこの公共投資分については今後更新投資を考えていかなきゃならないと。こういうような議論を分けて今回議論を組み立てていけるのかどうかと。そのところが4番目。

ここから出てくるところで5番目に、各論になっていますけど、今回の非常にキーワードで「賢い土地利用」という言い方があって、この「賢い」にはいろんな安全性の問題だとか、多分将来の問題だとか、いろいろ考えてこの「賢い」ということになっているんですが、「賢い」ということをもう少し分解して考えると現時点でどのぐらいの要素に分けて考えられるのかというのをお聞きしたいと。

最後に6番目として、でも地価の問題となりますと、REITの話もありましたが、特にバブルのときとかからも比べて、今日の特徴はやっぱり世界の投資の中で日本の地価動向が決まってくるという中で世界市場の投資動向と密接不可分に動いていて、今回の経済成長を支える土地政策の中に地価水準をもともとどうするかと。これを大きな金融マーケットの中の位置づけでどのぐらい議論していくかというのによっても議論の射程が変わってくると思うんですが、このあたりをどう現時点で整理されているのかというのを伺いできればと思います。

以上です。

**【中井部会長】** ありがとうございます。それでは事務局にお願いしたいと思いますが、多分今のはお答えできないものがたくさんあるので、この研究会のスコープの中に入っているのか入っていないのか、まだ整理されていないこともたくさんあると思うので、研究会としてこれは議論のスコープに入っているけれども、これはやっぱり外で考えることにしたいなり、これは与件として考えたい、そういう整理でもいいと思うので、お三方の委員からのをまとめてお応えいただけますでしょうか。

**【総務課長】** お答えするのが難しいご質問が多かったと認識しておりますけども、ま

ず谷山先生のご指摘でございます。データを何に使うのか、使い道を考えてというお話でございました。まさにそのとおりかと思えます。私どもは地価データとか取引情報のデータについては供給サイドから当然見えていますので、需要者側というか、使う側からの使い勝手がいいとか、あるいはこういう使い方ができるためにはさかのぼってどういうデータが必要かとか、そういったようなご意見というのは非常にありがたく頂戴したいと思います。

それから、瀬田先生から原則ということで、まさに所有から利用へということでございました。まさに今日論点にも書かせていただきましたけども、1つそれがキーになるかなと思ってございます。ただ、やはり土地に対する所有についての意識が非常に高い国柄からすると、それを具体的にどうやってやっていくのかというのが具体論としての課題かなと思ってございます。いろいろご指導いただければと思えます。

それから、タイムスケールの話はおっしゃるとおりかと思えます。ちょっとお答えになっているかどうかわかりませんが、バブル期の地価動向と今回の人口減少を比較すると、地価については、平成元年から地価が急激に上がって行って、まさにシャープな形で社会問題化したわけですが、人口減少というのは忍び寄ってくるということで、そんなにも深刻にとられないという側面があるんじゃないかといったようなご意見をこの企画部会を開催するに当たりまして、頂戴した記憶がございます。人口減少という長いタイムスケールで見ると地価や土地利用という比較的短いスケールで見ると両方をにらみながら、まさにどういうタイムスケールを描いて、どうその具体策を刻んでいくというのは重要な視点かと思えます。この企画部会でもご議論を頂戴できれば非常にありがたいなと思ってございます。

それから、辻先生から何点かいただきました。お答えできるもの、お答えできないものがございます。部会長からスコープに入っているかどうかだけでもというふうなことがございましたですけども、それすらちょっと難しいのもあろうかと思えますが、お答えできるものについて申し上げたいと思えます。

人口減少社会、どういう意味かということで、今日お出ししたのは中位推計のデータをお出ししてございます。どういう推計を用いるにいたしましても、今の合計特殊出生率を考えますと、人口がしばらくはわたって減少していくことは確かかなと思ってございます。そういう意味で土地需要ということで考えますと、開発圧力は弱まっているということは1つ言えることかなと思ってございます。もうちょっと深掘りが必要だということであれ

ば、また資料も用意させていただければと思います。

それから、フロー効果とストック効果、おっしゃるとおりかと思います。資料の中にもあったかと思いますが、財政制約が非常に厳しい中で、きちっとつくったものを最大限その効果を生かしていこうということで、今回ストック効果ということに焦点を当てているということでございます。こういった比重で考えるかというところまでは実は思いはまだそこまで至ってございませんけれども、また今後いろいろご議論があるのかなとは思ってございます。土地利用ということを考えますと、今回の議論の前提というか、踏まえるべき計画として社会資本重点整備計画とかございますので、そういったものを踏まえるという意味では、ストック効果の最大限の発揮というのが現時点における重点項目になるかなとは思ってございます。

それから、あとは産業構造のお話があったかと思います。非常に難しい話かと思います。産業構造がどう変わっていくかというのは、まだ事務局でも詳しく議論していないのですが、そのもの自体については、なかなか議論のスコープとしては直接的なものではないのかなという気はいたします。そういうのもどこかでご議論があつて、その結論を踏まえた土地利用はいかにあるべきかということであれば、この企画部会での範疇かなとは思ってございます。

それから、「賢い土地利用」の定義というか意味合いでございます。私ども、対外的にわかりやすいということで「賢い」という言葉を使わせていただきましたけれども、おっしゃるように「賢い」という意味が果たしてどういう意味なのかということは、今後詰めなければいけない課題だと思っております。

それから、地価の問題ですね。どれぐらいを水準にするか、ここら辺は非常に難しい問題かなと思います。ただ、過去の土地政策の議論の中で、バブルのときには実際の需要と供給に任せるということができなかった、つまり市場原理には委ねられなかったという経緯があつて、平成17年でしょうか、バブルが落ち着いて、市場原理を重視し、土地市場をきちっと形成していこうということに方向転換されたと認識してございます。ですから、どこをターゲットにするかということは、今までの政策の流れで申し上げますと市場に委ねるといふか、市場原理に従うというのが、現時点におけるご回答かなと思っております。そういう点で、ターゲットがどこかということはなかなか申し上げにくいかなと思っております。

お答えになっているかどうかわかりませんが、以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。まだ少し時間が残っているので、まだまだ皆さんにご意見いただきたいんですが、ちょっと私からも、部会長の立場を離れることもあろうかと思いますが、幾つかというか、ちょっと大き目の話で、先ほど奥田委員から首都圏の地価動向のやつがございましたよね。5 ページですね。都心部のほうは上がっていて、郊外部のほうに、ざあっと見るとやっぱり郊外の利便性の悪いところは下がっているということで、今のお話とも関係するんですけども、これはそういう意味でいうと、まだまだ都心部というか、やっぱり利便性が非常に今は、少なくとも市場的には重視されていて、あんまり災害リスクだとかいうところに市場としては思い至っていないということなんだろうなというのが1つなんですけど、こうやって周辺でも価格がどんどん下がっていくと、ほんとうは需要がそちらのほうに移動して行って均衡するはずだというのが今までの理屈なんですけど、実はどうもそうなりそうにないんじゃないかと。つまり、先ほどの空き地とか空き家のあれを見ても、当面使いようがないのでそのままにしておくというのは、要は市場に乗らない、つまり市場によって動いていかない部分がそもそもこれからは出てきそうだということのあらわれだと思うんです。

それから、もう1つ、仮にその市場が機能したとしても、むしろそれが本当に賢い土地利用になっているかどうかという話であって、この図を見ると、何か外側から徐々に引いてくるように見えるけれども、実はもう少しミクロに見れば、いっぱいスポンジ状に多分土地利用が引いていくようなところが出てくるということを考えると、どうもやっぱり土地市場を考えていく上で、どこまで政策的にその「賢い」ということを誘導していくのかというあたりは非常にやっぱり大きな論点になるのではないかなと思います。そのときに市場に対する介入策は、1つはやっぱり税制が非常に大きいということ、もう1つは各種の計画・制度です。これは都市計画だけじゃなくて、池邊委員やそれから清水委員も言われた山林に対するあれだとか、それから規制だけじゃなくて少しお金を入れていくタイプの政策ですね。そういうものも必要かもしれないという意味でいうと、全体の人口が減っていく中で市場をどう考えていくかというのは、やっぱり非常に大きな論点なのではないかなと私は考えております。

ということで、まだ少し時間はございますし、次回に向けて事務局にこういう資料を用意してほしいというようなご要望がありましたら、ぜひこの場でも出していただければと思いますし、あと少し細かい論点は後でというようなこともございましたけれども、時間がございますので、細かい論点も含めてご発言いただければと思います。



最初のほうでご発言された清水先生、いかがでしょうか。

【清水委員】 今後の論点に関する、論点の位置づけといったらいいのかもわからないんですが、今各論の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」の中で幾つか挙がっていますが、その中に不動産投資市場が成長していくための戦略はどうあるべきかというのが位置づけられているんですが、私はこの不動産投資というか不動産の証券化というのは大変重要な、我が国がバブル経済の崩壊以後にとった、極めて新しく、それまで全く認めていなかったことをついにやったわけですね。全く新しいことをあのときやってきたわけです。それは不良債権というか不良資産をどうやって解消するかというようなところから来ているので、あんまり注目されませんけれども、本来の不動産の証券化の意義というのは、素人では有効利用できない土地をいかに専門家が入り込むことによってそれを有効利用し、あるいはよみがえらせるかというところが大変重要だと思うんです。

という点では、賢い土地利用はどうあるべきかとかいうところで、不動産投資信託とか不動産の証券化というのをうまく位置づけていかないと、国交省の行う土地政策としては何か魅力が半減してしまうようなところがあるかなと。要は金融市場の金融商品を1つ増やしたと。そのマーケットをどうやって整備したらいいかということに国交省があまり力を入れなくてもいいんじゃないかと。要は、この国土をもっとよくしていくためにこういう戦略をとるか、こういう方法を使ってやるんだよというところに何か証券化の意義というのがあるように思うんです。だから、そういう点で位置づけがここである必要はないのかなと。この部分にもあってもいいんですが、賢い土地利用のところでもこういうものを位置づけていただきたいなと思います。

もう1個は、これもそのプロフェッショナルのところにあるんですが、地籍整備を効果的・効率的に行っていくというのがここにあるのもすごく奇異で、あらゆる土地政策の情報インフラに相当するのが地籍なんですよね。ですから、ここにあるのはすごく違和感を感じて、もっと横断的な分野の土地政策のインフラ、土地情報のインフラに相当するようなのが地籍ですので、ちょっと位置づけが、若干困惑してしまうなというところがございます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 今ご指摘がございましたように、確かに日本の不動産の証券化市場は非常に拡大をしています。昨今増えているのがオペレーショナル・アセットというようなタイプの資産で、物流施設ですとか商業施設とかヘルスケア、病院も今後期待される場所があるわけです。こういった不動産を証券化した場合のやはり一番大きなメリットは、従前不動産という物周りについての知識をあまり有していなかった事業者さんが、不動産の専門家の力を得ることによって物周りについての付加価値を高める、そういう助言をいただけるようになって、施設全体としてのバリューがアップしていく、利用者に対しても便益を供せるようなことが実際可能になってきているというところはあると思います。

この証券化の仕組みの中で以前から気にはなっていたのが、この証券化市場は今私募ファンドも含めて30兆円を超えるような規模になっているのですけれども、取引のほとんどが受益権の形で取引をされています。受益権の売買は登記情報の甲区に出できませんので、現実どれくらいの受益権の取引がなされているのかというのがよくわからない。受益権者の変更というものを甲区の、これはここのテーマではないかもしれないですけれども、データとして把握できるような形をとっていただくことはできないのかというのは前から思っているところです。

あと、宅地建物取引士も受益権の売買というのは確か範囲外で、これは有価証券になるかと思いますが、通常の不動産そのものは宅地建物取引士なのでしょうけれども、受益権になると別の免許が必要であったりということで、なかなか取引のノウハウを必ずしも生かせない局面というのはあるのではないのかというところが気にはなっています。

また、不動産鑑定士の活用を入れていただいております、確かに鑑定士は地元についてかなり精通をしている者がたくさんおります。ただ、どうしても価格を出す専門家というふうに見られがちで、不動産全体に対して専門性を有しているにもかかわらず、その知識が有効に活用できていないのではないかと思います。一部、例えば紛争になった、訴訟になったときの裁判所での役割ですとか、各地方公共団体での審議会での活躍等、あることはありますが、必ずしも生かし切れていないと思いますので、眠れる資産をぜひ活用していただきたいと考えております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、田村委員。

【田村委員】 防災の観点から、都市圏ということだと思いますと、危険度というふうには

色塗りをしてしまうと、非常に危険度の多いところばかりで不安になるかと思うんですが、基本、水災害に関しては川と海に対するいわゆる高さと距離が確保できていれば、ある程度の安全性は確保できるということが1つポイントなのかなと思います。そのときに、でも、ただ前提としてなるのは、いわゆる川・海からやってきた外力に対して、いわゆる流速に対して建物が持ちこたえられるかという堅牢さというのは必要かと思うんですけど、そういうふうを考えればいいのかなと。都市部においては土ということになれば液状化ということになるんでしょうけども、ある年度以降は、基本は地層までくい打ちがされているのでまあまあということかと思えば、住む範囲をそんなに限定しなくても利便性を追求してもよいのかなと思います。ただ、1つ問題になるのは、東日本大震災で初めて課題になった孤立というものです。避難した後、そこに取り残された後、どのぐらいの日数で、なので、逆に言うと、何とか自宅で自分で防災力を上げるのであれば、そのところに住むというのは1つありなのかなと思うので、そういうふうを考えていただけるとありがたいという、どちらかという情報提供ということでございます。

もう1点は、防災の観点からも脆弱性の高い人たちをこれからどうしていくかということがあるんですが、考えてみれば今結婚されない方も非常に多くて、おひとり暮らしの方も多くなってきているということになれば、防災上1人で住んでいる人がすごくたくさん出てくるということに、そうすると1人で災害に対応するのはとても無理なので、住まい方が変わってくると、個別の人がたくさん住んでいる中で、例えばコミュニティだとか、よくわかりませんが、共有する場とかがあって、全体で防災力を高めるような、全然住まい方が変わっていくような形というのの1つ提案があってもよいのではないかと。それは都市部であれ、田舎であれ、地方であれ、そういうことが必要なのではないかとと思うところです。

それからもう1点、これはつけ加えですけど、調査をしますと、小学校区というものを生涯の自分のエリアとして暮らしている人が4割、中学校区が3割、市町村界を超えた人は2割、先生方のような全国規模、いえもう世界規模というのは実は1割以下というようなところになります。そういうところで人間の合理性というのが縛られていて、それ以外の世界をご存じなかったり、飛び出すことをあまりよしとしなかったりすると、いわゆる移動がないので、選択肢がすごく狭まっていくんじゃないかと。なので、一樣にお勧めしてもだめなのではないかというところで、そんなところも少し、どう入れ込めばいいのかわかりませんが、観点としてはあるのかなと思います。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

谷山委員、どうぞ。

【谷山委員】 先ほど清水先生から不動産投資市場の証券化であったり、流動化の意義というお話がありました。何かきのう同じような話を私、国交省さんの別の会議でしたような覚えがありますが、まさにおっしゃるとおり不動産の投資市場というか証券化という、テクノロジーというか技術によって、やっぱり利用と所有というか、実際に機能が分解されていく、アンバンドリングされていくとよく言うんですけども、やっぱり専門家であったりプロフェッショナルの方によりよい土地の最有効使用というか、そういうようなものができる効果というのがあったと思いますし、土地の最有効利用に資するための投資市場の育成というのもそうですし、それを使うプロフェッショナルの方々というのは結局新しい産業であったり、何らかの新しいビジネスというのを起こしていくという意味では、産業政策という観点においてもこういうような不動産投資市場を育成して、土地利用をまあ賢くしていきますし、それを支える産業というものも基本的には拡大というのが期待できるのかなと思っております。

コメントですけども、以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

池邊委員、どうぞ。

【池邊委員】 今回の土地政策、ここの論点の中で経済成長を支える土地政策と、基本的方向というものと、各地域で豊かさを実感できるような政策の方向性というのがあるんですけども、今皆さんご承知だと思いますけど、2014年ごろからいわゆるクオリティインフラというのが言われてきております。外務省さんですとか、国交省さんなども捉えられていますけれども、参加されているんな事例とかも報告されていますが、どうも日本においてはそのクオリティインフラというのが、いわゆるODAで言われているようないろんな経済的な協力でやるような事例とか、ハードなものがまだまだ中心だと思うんですけども、今回まさに議論しようとしている土地政策というのは、ある意味ほんとうにクオリティインフラとして、やはり今まであまり土地政策というのが、どちらかというところやっぱり経済を占う局面、局面で使われてきたものですけども、もう少し長期に考えると、クオリティインフラの1つとして土地政策をきちっと位置づけて、そのための政策を支えるいわゆるスキームであったり、データであったり、スキルであったり、人材であったりというような形で、土地政策上必要性のある装備をきちっと行っていく。そのよう

な位置づけというのがもう少し、今クオリティインフラはA P E CとかWorld Bank とかで言われていますけれども、インフラストラクチャーそのものが、今の時代でいくといわゆるクオリティ・オブ・ライフまでを含めたクオリティ・インフラストラクチャーというような言い方をしているわけですが、日本においてはどうもインフラというのが道路・鉄道とかいうハード中心になっていますけれども、まさに土地政策というのはそういった意味でクオリティインフラの一番骨格となるものと思いますので、ぜひともそのような視点で進めていただけるとよろしいかと思えます。

以上でございます。

**【中井部会長】** 今までのご発言で何か関連して、事務局のほうでご発言されることはございますか。

**【総務課長】** 非常に多くのご指摘をいただいたと思ってございます。市場性、市場原理といっても実際にはなかなか働いていないじゃないかとか、あるいは証券化といっても国交省らしい証券化の意味というのがあるんじゃないかですとか、それから、個別の受益権の話もあったかと思えます。

それから、防災に関しては土地利用のみならず、住まい方ですとか、孤立するですとか、ほんとうに人を救うという観点に立ったときにどう考えるんだというようなご指摘かなと受けとめさせていただいてございます。

あとは、プロフェッショナルの役割、それから土地政策というのがまさにクオリティインフラだというような位置づけをすべきじゃないかといったようなご意見だと思ってございます。

大きな論点、それから個別の論点についてのご示唆が多々あったかと思えますので、一度整理をして、また次回以降資料等を充実させたいと思ってございます。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

それでは、大体これで今日のこの議論は終わりということにさせていただければと思います。

実は「今後の進め方について」というのがまだ残っておりまして、これを事務局よりご説明をお願いいたします。

**【総務課長】** 資料6をご覧くださいければと思います。今後の検討スケジュールということで、今日は1回目ということで開催させていただきました。これから毎月1回のペースでご審議をいただきまして、来年6月を目途に取りまとめを頂戴できればと思ってござ

います。

資料6に書いてございますのは、あらかじめ事務局で想定いたしました論点ごとに割り振ってございますけども、本日のご議論を踏まえまして部会長ともまたご相談させていただきまして、論点の割り振りについて詳細を詰めたいと思っております。

なお、この資料6の下に書いてございますけども、委員等からのプレゼンテーションを予定させていただくこともございますので、その節はよろしくお願ひできればと思います。

以上でございます。

**【中井部会長】** ありがとうございます。ただいまのご説明、何かご質問等ございますでしょうか。

ないようでしたら、一応このようなスケジュールを念頭にしながら、終わりはわりあいと明確に6月と決まっていますので、そこまでで何とか取りまとめまで持っていければと思います。途中で委員の先生方にプレゼンテーションをお願いするようなこともあろうかという事務局のご発言がございましたので、そういった際にはご協力をよろしくお願ひいたします。

それでは、本日の議論はここまでとさせていただきます。ありがとうございます。

進行を事務局にお返しいたします。

**【総務課長】** どうも熱心なご議論をありがとうございました。予定の時刻でございますので、これをもちまして第23回の国土審議会土地政策分科会企画部会を終了させていただきたいと思ひます。

次回につきましては1月28日を予定してございます。場所等詳細が決まりましたらご連絡申し上げたいと思ひます。

なお、本日お配りしてございます資料につきましては、席のほうに置いていただければ、後ほど事務局から送付させていただきたいと思ひます。

それでは、本日はご熱心な審議、まことにありがとうございます。これで閉会とさせていただきます。ありがとうございます。

— 了 —