

## 第24回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成28年1月28日

**【総務課長】** おはようございます。まだお見えになっていない委員の方もいらっしゃいますし、また、中井部会長は交通機関の状況によりまして、10分程度おくれるというご連絡を頂戴してございますが、定刻でございますので、ただいまより土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。

改めまして、本日、皆様にはご多用のところ、ご参集いただきまして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・建設産業局総務課長の川崎でございます。よろしくお願い申し上げます。

本日、お手元にお配りしている資料は、議事次第の記載のとおりでございます。ご確認いただきたいと思います。あわせて座席表もお手元に置かせていただいております。ご参照いただければと思います。資料の不足等ございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局にお申しつけいただければと思います。また、ご発言の際は、目の前のマイクのスイッチをトークのところをオンにいただきまして、ご発言いただければと思います。ご発言終了後はスイッチオフにいただきますようお願い申し上げます。

次に、前回の部会で中井部会長から井出委員を部会長代理にご指名いただいているところでございますけれども、井出委員からはご快諾を頂戴しましたので、ご紹介申し上げます。

井出部会長代理でございます。

**【井出部会長代理】** よろしく願いいたします。

**【総務課長】** 次に、前回、ご欠席でまだご紹介できていない委員の方々をご紹介させていただきます。

木村委員でございます。

**【木村委員】** 木村でございます。よろしくお願いいたします。

**【総務課長】** 保井委員でございます。

**【保井委員】** 保井でございます。よろしくお願いいたします。

**【総務課長】** 山野目委員でございます。

**【山野目委員】** 山野目と申します。よろしくお願いいたします。

【総務課長】 よろしくお願ひ申し上げます。

先ほど申し上げましたように、中井部会長がしばらくの間、ご不在でございますので、国土審議会令第3条第4項によりまして、部会長に事故があるときは当該部会に属する委員または特別委員のうちから部会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するとの規定に基づきまして、以降は井出部会長代理に議事の進行をお願いしたいと思います。また、議事に入りますので、カメラ撮りはこれまでとさせていただきます。

部会長代理、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

【井出部会長代理】 それでは、始めさせていただきます。

早速ですが、議事次第に従いまして進行させていただきます。

本日は、まず、前回の企画部会での委員の皆様からいただいたご指摘事項について、事務局に補足説明をお願いしております。まず、説明をお願いいたします。

【総務課企画専門官】 事務局を務めさせていただいております土地・建設産業局総務課の峰村と申します。よろしくお願ひいたします。

私のほうからは資料1と2についてご説明させていただきます。

まず、資料1をご覧ください。前回の部会において委員の皆様からいただいたご意見について簡単にまとめたものがございますので、紹介させていただきます。

まず、議論の対象や前提についてでございます。山林地の土地政策にかかわる課題が触れられていないのではないかと、人口減少社会において山林地をどういう地域として捉えていくべきなのかといったご意見。また、人口減少に対応する形で土地利用を集約していく上でのタイムスケールを示してほしいというご意見。それから、土地政策の方向性についてでございますが、例えば利用が所有に優先するといった土地政策の大原則を打ち出すべきではないか。あるいは産業構造の転換に対してどう働きかけていくのかといった視点が大事であるといったご意見でございます。

それから、事務局の論点としてお示ししました賢い土地利用については、賢いということについて、どのような要素に分けて考えられるのか整理してほしいといったご意見。それから、市場メカニズムが働かない部分がこれから出てくるが、税制や計画制度、規制等により、どこまで政策的に賢い土地利用へ誘導していくべきなのかといったご意見。それから、施策のあり方につきましては、人口減少や災害に備えていく必要がある今の時代に合った形でこれまでの税制等のあり方を変えていくことが必要なのではないかとご意見がございました。

それから、土地利用調整に関してでございますが、土地利用基本計画は地域の追認という形にとどまっており、抜本的な対策がとられてきていないではないかといったご意見。また、物流施設の適地に対する土地需要が増大している中で、どこに利用可能な土地があるのかとか、行政に相談すると時間がかかるなど、課題があるということで、民間の活力を生かす観点から改善してほしいといったご意見がございました。

それから、安全な土地利用につきましては、コンパクト+ネットワークは防災の観点からも重要である。2ページ目でございますが、コミュニティーや全体で防災力を高めるような提案が必要ではないか。あるいは、防災上危険な場所からの移転、移動を一律に進める以外の施策も必要ではないかといったご意見がございました。それから、土地・不動産関連のビッグデータの活用についてでございますが、今あるデータをいかに活用するかという点に加えまして、これからどのような情報が必要なのかという点についても議論していくべきではないかといったご意見。それから、不動産証券化市場の取引については信託受益権の売買という形で取引されていますが、そういった取引の状況をデータとして把握できるようにならないかといったご意見がございました。

次に、土地・不動産のプロフェッショナルの活用につきましては、空家対策に関心が高まっていることから、民間の力を活用してそうした対策を進める施策を講じてほしいという意見。それから、不動産証券化の意義に関しまして、土地を専門家が入り込むことで有効活用できるというところに意義があるのではないかというご意見。それから、地籍整備は土地政策の情報インフラに相当するものであつて、論点設定における地籍整備の位置づけを再検討してほしいというご意見。それから、不動産鑑定士につきましては、その知識が有効に活用できていないのではないかというご意見。その他としまして、外国人の不動産取得の状況について説明資料を追加してほしい。クオリティインフラの1つとして土地政策を位置づけていくべきではないかといったご意見がございました。

こうしたご意見を踏まえまして、資料2でございますが、全てのご指摘とかご要望に十分お答えできていない部分もありますけれども、今回、お示しできる資料につきまして、資料2としてまとめましたので、簡単にご説明いたします。

1枚めくっていただきまして、2ページをご覧ください。先ほどご紹介しました意見で、今後、土地利用を集約していく上でのタイムスケールを示すべきではないか、あるいは人口減少社会というのはどういう人口動態なのかといった、前回、瀬田委員からご意見をいただいておりますけれども、これの参考になるものとして、今回、我々が議論の前提

と考えております国土形成計画においてどのような捉え方をしているのかということについて、関係部分を抜粋したものでございます。

まず、一番上でございますが、我が国の総人口は2008年を頂点にして減少し始めており、2025年には約1億2,100万人、2050年には約9,700万人に減少するという推計がございまして、これは社人研の中位推計に基づくものでございます。

中位推計を踏まえまして、真ん中でございますが、全国を1キロメッシュに区切って、それぞれのメッシュについて2050年の時点での人口推計を行いますと、人が居住するメッシュのうち、約63%のメッシュでは、2050年に人口が半分以下になる。そのうち3分の1のメッシュ、全体から見ますと約19%でございまして、人が居住しなくなるという推計がございまして、

また、最後でございまして、政府の出生率向上に關します政策効果によって、人口置換水準であります2.07が達成された場合には、2060年に1億人程度の人口が確保されるという政府としての人口の見通しがございまして、

この記述のもととなった資料につきまして、3ページ以降に添付しております。まず、3ページでございまして、図の紫色で示した線が中位推計に基づくものでございまして、また、緑や黄色の線で示したものにつきましては、政策の効果によりまして、出生率が上昇した場合を想定した人口の推計でございまして、いずれの推計におきましても、2110年ごろに人口が安定するというような試算になっております。こうした政策効果によって、仮に出生率が向上したとしても、人口減少が落ち着くのは早くても100年近く先ということでございます。

次の4ページをご覧くださいまして、先ほどのメッシュで区切って人口推計をしてみるとどうなっていくのかということを示したものでございまして、こうした人口減少を踏まえて、地域的偏在が将来起こり得るという前提で、今回の企画部会でご議論いただければと考えております。

5ページにつきましては、まち・ひと・しごと創生の長期ビジョンにおいて示されている人口見通しでございまして、

続きまして、6ページでございまして、先ほどご紹介しましたが、先般、清水委員のほうから山林地の土地政策にかかわる課題が触れられていないのではないかとということで、前回、土地利用をめぐる状況についてお示しした中で、資料として十分ご提供できていなかったということで、今回、改めて補足として提供させていただいております。6ページの

一番上の箱の1行目を見ていただきますと、我が国の森林は国土の約7割を占めておりまして、そのうち約6割が個人や会社が所有する私有林で、所有規模については小規模・零細であるという実情がございます。また、森林の蓄積については、49億立米ということで、近年は年間平均で約1億立米の森林が成長してきておりまして、伐採の適齢期を迎えているものが多くございます。資料の右上のほうに示したものがその状況を表したものでございます。

一方で、国産材の利用につきましては、近年、自給率につきましては大幅に伸びてきているところでございますけれども、国産材の供給量としましては、2,112万立米にとどまっておりまして、森林の年間成長量を大きく下回っておりまして、こういった森林資源の有効活用が課題となっております。また、これは土地に関する問題の共通のテーマではあると思いますが、所有者の高齢者、不在村化という問題がございます。所有者や境界の明確化が課題となっております。

そうした課題を踏まえまして、7ページでございますが、さまざまな取り組みが講じられてきております。林業の成長産業化に向けては、施業の低コスト化、大ロットでの安定的・効率的な原木を供給する体制というのが不可欠でございますけれども、林野庁におきまして平成23年の森林法改正ということで、新たな取り組みとしまして、複数の所有者の森林を取りまとめて施業を一括して実施するような施業の集約化ということに取り組んでおります。

資料の左側にそのイメージを示しておりまして、字が小さくて恐縮でございますが、真ん中辺のピンクの四角の枠に記載したものが23年の森林法改正によって整備された措置でございます。右側に面的にまとまった森林経営計画とございますが、これまでは点在于して施業するような計画をつくったとしても、税制や融資の優遇は得られましたけれども、今後は面的にまとまった施業計画をつくらないと、税や融資の優遇が受けられなくなるという制度。あるいはその左側でございますが、新たな森林所有者の届け出制度としまして、これまでは1ヘクタール以上の所有者の移動につきましては把握できましたけれども、制度改正によりまして、1ヘクタール未満の所有者の移動についても把握できるようになったということでございますし、2番目の所有者情報の共有・利用制度につきましては、所有者の情報を行政機関の内部や他の行政機関の間で共有できるようになったという制度でございます。

また、最後の所有者不明森林の施業代行制度と申しますのは、木材の搬出するための路

網の使用権の設定や間伐につきましては、所有者が不明であっても、一定の手続を踏めばできるようになるという制度でございます。また、所有者の把握あるいは境界の確認のための経費についても交付金による制度で支援するようなことが取り組みとされております。

このように、山林地における課題につきましては、大きな問題でございますが、できることについては取り組みがなされているという状況でございます。

私からの説明は以上でございます。

**【中井部会長】** 遅れて参りまして申し訳ございませんでした。

それでは、ただいま事務局よりご説明がございましたが、今までのところでご質問やご意見等ございますでしょうか。前回の振り返りということでございます。あと、宿題を少し。

それでは、井出委員、どうぞ。

**【井出部会長代理】** すみません、今の補足資料の4ページの人口減少のところの地図なんですけど、白いところはどういう意味なんだろうかとこのところが1点と、1キロメッシュということで、かなり細かい推計作業をされているので、具体的に1キロメッシュのどういったところがという情報は完全に公開されているんでしょうか。お願いします。

**【中井部会長】** 事務局、お答えできますか。

**【総務課企画専門官】** すみません、白い部分は人口が、人が住んでいない居住地という意味であると考えておりますけれども、確認させていただきたいと思います。

それから、1キロメッシュの部分が全て確認できるかということにつきまして、我々のほうでこの推計を実際にやっているものではないので、その辺よく確認させていただいて、またお答えさせていただきたいと思います。

**【中井部会長】** では、よろしく願いいたします。

ほかにはございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議題でございますけれども、本日、今回の企画部会で議論するテーマの1つとなっております低未利用ストックの活用について、実際に実務に携わっている方から取り組み状況や課題認識についてお話をいただくという趣旨で、本日、特定非営利活動法人空家・空地管理センターの上田代表理事及び柏市都市部公園緑政課の小川課長をお招きしております。お二方にまずはご報告をいただきまして、質疑はまとめて行いたいと思います。

それでは、まず、上田代表理事、ご説明をよろしく願いいたします。

【上田代表理事】 ただいまご紹介にあずかりましたNPO法人空家・空地管理センター代表理事の上田と申します。よろしく願いいたします。

私のほうでは資料3と書かれているものをもとにお話しさせていただければと思います。

まずは私どもがどういった活動をしている団体かというのをご紹介させていただきますので、3ページ目をご覧くださいと思います。私どもは平成25年7月に埼玉県所沢市で設立されたNPO法人でございます、もともと所沢市が全国に先駆けた空き家条例をつくったというところで、その空家の所有者からの相談を受けているという団体です。現在、空家の管理を主にやっておるんですけれども、去年の特措法制定を機に今、活用であるとか、そういった部分の相談が非常に増えております。その全国に増える相談に対応する形として、去年から全国で協力会社さんを募って対応エリアを広げているという状況でして、本日現在、12都道府県61市区町村で空家管理のサービスをご提供しております。

1ページめくっていただきまして、4ページ目をご覧くださいと思います。こちら、私どもがやっている空家管理の実務のお話になります。お手元にこういった茶色の封筒に入った資料も別でご用意させていただいておりますので、そちらの中にありますこの三つ折りパンフレットがサービスの詳細になります。後ほどこちらのほうをご覧くださいと思います。

私のほうから簡単にサービスのご説明をさせていただきます。今、私どものほうでは管理に消極的な所有者向けの100円管理というサービスと管理に積極的な方向けのしっかり管理サービスという2種類の管理サービスをご提供しております。この消極的、積極的という部分なんですけれども、人から言われて、行政であるとか近隣住民から言われて仕方なく管理をしているという方たち、正直、非常に多いんですけれども、この方たち向けに提供しているのがこの100円管理サービスというもので、管理の内容としては非常にシンプルなものになっております。ただ、管理されていない空家をなくすということで私ども活動しておりますので、何かあれば相談できる窓口というのが近隣住民にとっても所有者にとってもあるという商品になっております。もう1つのしっかり管理というのは、そちらの写真でございますように、現地に行って、家の中に入って、通気・換気をしたりだとか、ごみ拾いをしたりだとかということをやっております。

この空家管理に当たる者たちなんですけれども、私ども独自に3日間の研修をしております、あとは空家管理の実務の経験を積んだ者に対して空家空地管理士という資格をつくっております。この空家空地管理士を持っている者だけがこの空家管理を行えるというもので、実際に管理に当たっているのはボランティアが中心になっております。

このサービスは全国で今、61のエリアでご提供しているというお話をしたんですけれども、電話による相談というのは非常に多くいただいておりまして、大体今、月々80件から100件ぐらい全国の所有者の方たちからご相談いただいているという状況です。ただ、ご相談は受け付けられるんですけれども、やはり管理を手伝ってほしいとか、活用について相談したいというものに関しては、ほんとうに電話口でのアドバイスにとどまっておりますので、この対応エリアの拡大をやっていかなければいけないんですけれども、やはり協力していただける会社さんの選定であるとか、そういった会社さんたちに対する教育という部分でちょっと時間がかかってしまっているという部分でございます。

続きまして、1ページめくっていただきまして、先ほどは管理のお話だったんですけれども、次のページは、私どものほうで活用のお手伝いをさせていただいているものを事例を交えながらご説明させていただければと思います。私ども空家・空地というのは、最終的には売る・貸す・直す・壊す、このいずれかにいくと今までの経験上、思っております。ずっと空家・空地のままでいいと思っている方というのは非常に少なく、私どもの電話相談を含めた所有者からの相談でいきますと、6割から7割ぐらいが最終的には売却するとおっしゃっておりまして、1割が賃貸、1割が自己利用、全く何も決まっていないという方は残りの一、二割ぐらいというような状況になっております。もともとは管理サービスに付随するような位置づけだったんですけれども、最近は特措法に引っかかってしまいそうなので、売却したいとか解体したいとかというご相談は非常に増えております。

そちらに幾つか事例を載せさせていただいておりますけれども、活用が非常に困難であるという土地も実際には多いんですけれども、私どもがもともとサービスを提供していたのが埼玉県の西部地域と東京の多摩地区から23区の西側にかけてなんですけれども、その地域でいくと、活用できない不動産というのはほとんどないというふうに私どもは感じております。ですので、そういった地域で活用できないとおっしゃる所有者さんは思っている条件で活用できないというところで、活用を諦めてしまっていたりだとか、もう少し様子を見てみようという方が多いのが現状でございます。

続きまして、空家・空地が増える理由の、6ページ目のところなんですけれども、こちらは、空家・空地の利用が進まないのはなぜかという所有者側の事情をご説明させていただければと思います。まず、空家・空地には、空家・空地になってしまっている理由というのが必ず存在すると私ども感じております。ですので、その部分の解決をしていかないと、この活用であるとか除却というものはなかなか進んでいかないと感じております。

活用が進まない原因として主なものをそちらに挙げさせていただいております。まず、成年後見制度です。こちらは空家の所有者、私どもが管理している所有者さんのおよそ半分ぐらいがこの成年後見制度もしくは所有者さんがまだ親世代というか、もともと自宅として使っていた方の世代が所有しているというものになります。こちらは、老人ホーム等に入居されていらっしゃるしますので、実質の管理負担というのは子供たちについております。ただ、活用するかしないかというところの判断はまだ親であったり、成年後見を利用されている方というのは、そもそも法定後見であれば、なかなか居住用財産の活用は難しいという現実がありますので、その部分、例えばこれは現状は難しいんですけれども、賃貸化による活動の促進ということで、移住・住みかえ支援機構さんであるとか、空家ローンの活用といったことをしていくことで流動化できるのではないかと。管理の手間を解放しながら活用していくということができないかと思っております。

続いて、相続の問題です。遺産分割協議が長引いてしまうというケースが非常に多いです。裁判をしているので触れないとかというお話なんですけれども、あとは相続人がいないという場合に、管理者が明確になっていないという部分がございます。ですので、近隣としてもなかなか対処がしづらいという状況があります。ですので、あとは相続人が不在の場合というのは、所有者の相続を放棄されている方たちもいらっしゃるんですが、相続を放棄した場合にその空家・空地の管理は所有権が変わるまでは放棄できないということ認識されていない方、所有者さんというのが非常に多いです。なので、この辺の啓蒙活動というのも重要かと感じております。

続きまして、共有名義の問題です。これは所有者が複数いらっしゃいますので、今、合意するのに非常に時間がかかってしまっております。私どものところに相談があるケースでも、兄弟でも全く口をきかなくなってしまうけれども、どうすればいいというような相談がかなりあります。そういった場合というのは、第三者機関、第三者が仲裁者になるという以外にはなかなか解決が難しい部分がありますので、ただ、この仲裁をするに当たっては、例えば不動産業者であれば、不動産業の知識だけではなかなか足りるものではご

ございませんので、細かい相続の知識だとか、あとは税に関する部分もそうですし、さまざまな専門家が連携するような相談機関というものが求められているのかと感じております。

私どものNPO法人は、いろいろな業者の方たちに会員になっていただいております、不動産、建設、あとは各種士業の方たちです。こういった方たちが今、連携して相談している。なので、窓口業務なんですけれども、窓口の担当者というのは話を整理するという部分をしておりまして、その後は専門家の方たちに引き継いで、その専門家の方たちが解決に当たっていくという体制をとっておりますので、こういったような体制が各地域で必要なのではないかと感じております。

最後に、活用限界地域と難のある不動産、再建築ができないだとか、非常に狭小で一般的な住宅が建たないといったような問題がございます。こういったものに関しては、正直、なかなか活用が難しい。後ほど私どものほうで詳しくご説明いたしますけれども、とり得る対策としては空家バンクの拡充であったり、あとは民間でこういった空家バンクのようなサイトの運営、個人間取引を促進するようなものというのが必要なのではないかと感じております。ですので、空家・空地活用の促進には活用のきっかけを失っている所有者さんが非常に多いです。現状維持というか、空家を所有しているコストというのは正直、今までそんなに高くなかったという部分がございますので、1回空家・空地としてなってしまうと、問題がこじれてしまうと、なかなかそこから進んでいくのが難しいというところで、昨年制定された空家法であるだとか、あと、空家条例といったものがきっかけになって、所有者の方たちが動き出しているというのが今の現状かと感じております。

続いてのページです。所有者の方たちの選択肢を増やすということが非常に重要であると思っております。空家の所有者の方たちは不動産投資といったような経験がございませんので、活用しようというようなご提案を差し上げても、なかなか投資判断に困ってしまったり、あとは、空家・空地を相続する場合には、既に60代になっていらっしゃるという方が多いですので、そうなってくると活用にはローンがなかなか活用できません。そうすると、老後資金を取り崩して活用していくということに躊躇される方も非常に多いので、こういった活用のハードルを下げるような制度、商品、サービスというものが重要かと思っております。

私どもで独自でやっている取り組みがそちらの下のほうにAKARI CPという商品、自動販売機設置は商品ではないんですけれども、所有者さんの負担なく、活用を進め

ていけるもしくは管理の資金的な負担というのを和らげることができるような製品を提供しております。皆様のお手元にあります資料の中にAKARIという商品の詳しいご説明が入っております。そちらをご確認いただければと思うんですけども、空家借り上げ制度というもので、独自の商品になっております。こちらは私どもが相談の窓口業務をしておりまして、実際に空家を借り上げるのは事業者さんになります。空家を不動産の事業者さんに固定資産税と同額で借り上げていただいて、そこに対して数百万円の設備投資をしていただいて、3年から7年の定期借家でその事業者さんにサブリースをしていただくという商品です。こちらは正直、所有者さんにとって収益性が高いといえるものではないんですけども、去年の12月に発表してから反響がものすごく増えております。これは意思決定を先送りできるという商品ですので、3年から7年の間、管理の手間からも解放されて、さらに経済的な負担、固定資産税の負担というものからも解放されて、3年から7年後に空家・空地がきれいな状態で戻ってくるというものです。

こちらは今、第1弾が三鷹で工事が昨日から始まっているんですけども、ほかにも所沢市であるとか、練馬区であるとか、東京近郊で現在、6件プロジェクトが進行しております。ですので、こういったような、所有者さんになるべく負担のかからないような、収益性よりかは安全性といったものを重視される所有者さんが多いですので、これを事業者がやるというのも1つであると思いますし、行政による借り上げというようなニーズというのも非常に高いと感じております。

続きまして、空家・空地の発生を抑制するという部分です。9ページ目です。私ども、空家・空地が多くなっている理由はシンプルだと思っております、宅地に対する需要が人口とともに減少していく中で、宅地の供給がいまだに続いている。需要と供給のバランスが崩れているというところが原因だと思っております。10ページ目のところは、宅地需要を増やすということで、私どもが今、取り組んでいることをそちらに書かせていただいております。私どもでは今、1人当たりの使用する宅地を増やしていくというところで、空家・空地を隣地に買っていただく。そういった活動をしております。これに関しては、今、大体月1件ぐらいのペースで、不動産会社さんの協力を得ながら隣地の方に空家・空地を購入していただくということができております。ただ、隣地の方も高齢者というケースが非常に多いです。ですので、先ほど申し上げたとおり、老後資金を取り崩すというものに対して非常に慎重な方が多いです。ですので、相場価格での売却というよりかは、今まで迷惑をかけているからということで、所有者さんのほうで相場よりも割安な金額で売

却について合意していただくというような活動を私どものほうでしてございまして、これに関しては、所有者さんに比較的合意していただきやすいというか、そのかわり現況のまま、解体とかをせずに相場価格よりも安く、所有者さんにとっては手離れというか、手間なく手放すことができるというのがポイントかと思っております。

さらに、これは隣地の方にお話を差し上げている中でたまに出てくるものなのですが、200平米を超えると税金が高くなるんでしょという部分がありますので、やはり200平米を超えても、広く使っている方たちに対しても減税というものを適用していただくと私どももその部分が説明しやすくなると思っております。

あともう1つ、その下、事業者による地上げという部分なんですけれども、私どもの地域でもニュータウンで非常に空家が増えております。やはり同じ時期に同じような年代の方たちが一斉に入居されておりますので、空家の隣に住んでいる方たちは高齢者というのが非常に多い地域です。こういった地域では、やはり宅地をまとめていくというような活動をしたり、あとはニュータウン以外でもミニ分譲みたいなものがされた地域が首都圏では非常に多いと感じておりますので、20坪にいかないような宅地をまとめていくというのは、民間の力を使いながらやっていく必要があるのではないかと思っております。

もう1つは、二地域での生活をしていくというものです。これは活用が難しい、私ども限界地域と呼んでいるんですけれども、こういった地域で空家であるなり空地であるなりというものを所有もしくは賃貸しながら、使用する宅地の面積というのを増やしていくという部分でございます。ただ、これは非常に低額な不動産の取引になりますので、不動産事業者さんがやりたがらないという部分が正直、ございます。ですので、低価格不動産の取引促進という部分で、個人間取引の促進です。空家バンクもしくは個人間取引の、民間のほうではプラットフォーム、ウェブサイトのようなものを整備していったら、個人間取引を促進していくという部分と、あとは、やはり仲介手数料が非常に問題になってきます。

私どものところに売却したいんだけどということでご相談いただくケースが非常に多いんですけれども、その地域の不動産会社にご連絡しても、活用が難しいというものであると断られてしまうというケースが非常に多いです。ですので、やはり50万円ぐらいはないと、遠隔地になるとなかなか動けないという業者さんが多いので、参考値として50万円以下というものをそこに記載させていただいております。この50万円というのは1つの目安ではあると思うんですけれども、やはり3%プラス6万円、低額なものになれば5%ですけれども、そういった仲介手数料率の改正というものは必要でないのかと思っ

ております。

1枚めくっていただきまして、最後の部分になります。宅地の供給を減らすという部分で、同じく隣地の購入促進というところがございます。これは買った隣地の方は、解体はされるんですけども、新たに建てるということをされる方はまずいらっしゃいません。お庭として使われたりだとか、駐車場にされる方というのがほとんどです。ですので、宅地の供給というよりは空家の供給を減らしていくというものです。

あとは隣地なんですけれども、この隣地を借りたい、貸しているという方が、田舎のほうに行けば行くほど非常に多いです。ですので、そういった形で利用してもらうことで管理の部分の問題というのをなくすというのが1つございます。あと、その下です。行政による不動産寄付の受け付けなんですけれども、これは私どものところに非常に相談が多いもののうちの1つでございます。行政の方たちに寄付の相談をしたんだけど、受け付けられないということで、断られてしまった。ただでも手放したいという方というのは結構多くて、こういったものに関しましては、非常に放置空家、問題空家になりやすいという特徴も持っております。さらに相続が起きると、所有権がさらに複雑になっていって、問題として手がつけられなくなってしまうというケースが実際に発生しております。ですので、最近あった相談の中では、そういった田舎の中山間地域にある空家だったんですけども、この空家を相続させたくないの、ほかの財産も含めて相続放棄というものを家族で真剣に話し合っているというようなお話もありましたので、こういったところでは、行政のほうで、例えば寄付を受け付けて、開発しない、非宅地化していく、野山に返していくというような活動といったものも必要なのではないかと考えております。

それ以外、空家のすぐ近くで新たな宅地を開発されているケースというのは結構多いですので、このコンパクトシティ構想のようなものに外れるような地域では、やはり宅地の新規供給というものを、ある程度開発を抑制していくということも必要なのではないかと。これはちょっと私どもの活動から外れるんですけども、考えている部分です。ですので、私どものほうで行政の方々に期待する取り組みとしては、隣地の方が購入していくというのが1つ、私たちの中では成果が多く出ている分野になります。ですので、隣地の方が買う場合の、例えば不動産取得税、登録免許税といったものの減免であるとか、あとは解体費用の補助も、隣地の方が利用されるということを条件にしたもの、こういったものは非常に利用しやすいものになるのではないかと考えております。

すみません。少し長くなってしまいましたけれども、私からの発表は以上となります。

ありがとうございます。

【中井部会長】 上田代表理事、ありがとうございました。大変興味深い話なので、皆さんご質問したいことがたくさんあるのではないかと思います。質疑は発表の後にまとめてお願いしたいと思いますので、続きまして、柏市の小川課長からのご説明をお願いしたいと思います。

【小川課長】 千葉県柏市の公園緑政課の小川と申します。よろしくお願いたします。

私のほうからは、資料4ということで、柏市で取り組んでいる低未利用地の活用事例についてご紹介をさせていただきたいと思います。

まず、柏市は、首都圏から30キロ圏内ということで、昭和30年代から40年代前半にかけて、首都圏のベッドタウンとして発展してきました。ベッドタウンということなので、当然そのとき住宅供給等によって宅地造成された土地があり、その売れ残った土地が現在あるというような状況です。宅地造成されるに当たって市内の山林等が開発等によって消滅していったというような状況です。

私どもは、緑の保全・創出という観点から、空地や、未利用地の土地の活用、山林の保全ということは何とか推進できないかという考えからこの制度を立ち上げました。

背景としましては、今、申し上げたとおり、宅地造成されたけれども、売れ残った土地であったり、まだ家が建っていない、未利用地な土地というのが市内にも点在しているところなんです。それから、高齢化に伴って、山林といいましても、柏市なので、生産を目的としたということではなくて、どちらかというと、里山のような土地ということになってくるんですけれども、従来は所有者さんが管理していたけれども、高齢化に伴って管理が行き届かなくなってしまった雑木林であったり、そういうような土地が増えてきているというような現状が見られました。

それから、柏市は大小合わせて600カ所ぐらいの公園があるんですけれども、適正な配置がされていない地域が多く見られ、公園があるところはたくさん密集しているんですけれども、ないところは全然ないというような状況です。

それから、核家族化が進んできて、地域とのコミュニティーの希薄さとか、そういうようなものも背景にありました。また、団塊の世代の方が会社から卒業して、今までできなかったこと、土いじりみたいなものがしたい、会社を卒業したから、今後、何かやってみようというような要望がありました。この様な背景を踏まえて、何とか行政のほうでそういう人たちを結びつけたり、民の力を借りて、緑地だったり、山林のを保全できないかと

というようなことを考えてこの制度を立ち上げました。

3 ページ目です。平成 21 年に緑の基本計画を改定しております。緑のマスタープランですけれども、その中で、低未利用地を活用したコミュニティーガーデンづくりを進めようという発案から、平成 22 年 1 月にカシニワ制度を立ち上げました。コンセプトは、柏市全体を緑のガーデン、緑でつなげようというものです。

5 ページ目です。カシニワ制度には、3 つの大きな枠組みがあります。まず、カシニワの情報バンクですけれども、先ほど申し上げたとおり、土地所有者さんとしては、誰か使ってくれないか、管理してくれないかというような思いがあるんですけれども、なかなかそれをつなげることができない。それから、先ほどの団塊の世代の方々についても、どこか土地を使ってみたい、私たちも汗を流してみたいと思うが、どこに相談したらいいのかわからない。どこにどういう情報があるのかわからないというような状況でした。更に、そういう団体さんを支援したい。例えば自分のところでできた花苗を提供したいとか、土壌改良した土を提供したいとか、そういうものがあつたので、その辺の情報を一元管理して発信していくという取り組みです。

それから、そういう借りたい人、貸したい人が協定を結んで管理運営していくんですけれども、そういう活動を第三者の方に見ていただく、公開していく、PR していく。PR していくことによって、また人が集まってくる、コミュニティーが生まれるということを考えまして、カシニワの公開という枠組みを進めています。

それから、新たな土地の活用、緑ということに関して言うならば、こういうことができますとか、こういう利用の方法がありますということで PR していく。カシニワ・スタイルということで緑の空間を楽しむ活用事例集をつくって公開しています。

少し個別にご説明します。6 ページ目です。枠組み 1 ということで、カシニワの情報バンクということで、今、申し上げましたように、土地の情報、団体の情報、支援の情報ということで、一元管理することによってそこを結びつきやすくするということです。土地の情報を持っていらっしゃる土地地権者さんと借りたいと言っている団体さんとを結びつけるということなんですけれども、最終的に地権者さんと団体さんと協定を結んで契約を結ぶような形になるんですけれども、その契約の中身までは行政は入り込まないということです。あくまでもきっかけづくりをするということをしております。

協定のひな形は行政で提供するけれども、最終的に地権者さんと団体さんが、例えば賃料が発生するであったり、貸借期間であったり、そういうようなものにつきましては、団

体さんと土地地権者さんの中で決めていただくということになります。あまり行政がかかわってしまいますと、まずい部分もあることからです。ただ、行政が仲介することによって、地権者さんも少し安心する。いきなりわけのわからない団体さんに貸してしまって、将来返してもらえなくなってしまうというような不安を解消するために行政が一枚かむということにしております。

それから、次、7ページ目です。枠組み2として、先ほど申し上げたカシニワの公開ということで、ただ単に維持管理してもらっただけではなくて、第三者、多くの市民の方、それから、市民だけではなくて、多くの方々にそういう土地、里山であったり、地域で使われている広場であったり、管理してもらっている土地を見ていただくことによって新たな人を巻き込むというようなこともしております。

それから、ここには書いていないんですけども、カシニワフェスタということで、5月下旬から6月ぐらいにかけて柏市にカシニワの団体登録をしている方々が活動地を一斉に公開するというイベントもしております。そうすることによって、各団体間でのつながりというようなものも育てていきたいと思って考えております。

それから、8ページ目です。枠組み3として、カシニワ・スタイルということで、先ほど申し上げた、やってみたいけれども、どういうふうにやっていったらいいのかというのがわからない団体さんもたくさんいらっしゃいます。団体といたしましても、先ほど申し上げたように、森林に特化した、緑保全に特化した団体さんもいらっしゃいますし、もう少し小さな、例えば、事例件数は少ないんですけども、宅地造成されたところを活用した広場づくりであるとか地域みんなが集まれるような広場をつくりたいということで進めている団体さんもいらっしゃるんですけども、どこからどういうふうにやって手をつけたらいいのかよくわからないとか、どういうふうにやってつくっていったらいいのかよくわからないというようなものについて、行政から少しアドバイスというか、活用事例集を提供し、新たな緑の取り組みを見出していくというカシニワ・スタイルを進めています。以上、3つの枠組みで今、運営しております。

9ページ目です。カシニワ登録件数は、平成22年11月に運用を開始したんですけども、平成27年トータル件数は、215件で、どんどん増えてきています。私どもも今後もこの制度を進めていきたいと思って考えております。

10ページ目です。カシニワ制度を活用したときのメリットということなんですけれども、まず、土地所有者さんに関して言えば、なかなか維持管理ができなかったのが、ほか

の団体さんに維持管理してもらっている。やはり管理が行き届かなくなってくると、犯罪であったり、ごみ問題、それから、防犯というような問題がありますので、適正に管理されていることによって、そういうものがなくなってくるのかと考えております。地権者さんのメリットとしてはそういうところがあります。

それから、団体さんが有償で借りるということになった場合については、そのまま放置していれば、何ら生産性を生まない土地であったんですけれども、多少なりとも賃料が入ってくるというようなところなんです。それから、固定資産税の免除、優遇ということなんですけれども、一定条件はあるんですけれども、森林とかそういうことに関して言うならば、条例で緑の保護地区というものを定めております。その緑の保護地区に定められたところを団体さんに管理してもらうような形になれば、固定資産税、都市計画税の減免があるということです。それから、市の市税条例のほうで、これは宅地とかそういうところになってくるんですけれども、町会さんであったり、そういう地縁団体さん、地縁組織が利用した場合については減免の措置があるということになります。ただ、単なる市民団体が、宅地とかそういうところを利用しても、それは減免措置にならないので、後で課題ということで整理させていただきますけれども、そういうところが広めていくためには今後の課題かと思っております。

活動団体さんに関して言えば、先ほど申し上げたとおり、今まで緑にかかわる仕事ができなかったんですけれども、ちょっと汗流してやってみたい。それこそ昨今田舎暮らしみたいなものがあるかと思うんですけれども、なかなか住居を遠いところまで求めてというのではなくて、身近なところでそういうような活動が少しできるということで、団体さんにはメリットがあるのかと考えています。整備されれば、当然景観上の問題であったり、それこそ希薄だった地域コミュニティの新たなつながりができるというようなところがカシワ制度を運用していく上でのメリットということで私ども考えております。

11ページ目です。今後の課題ということなんですけれども、まず1点目ということで、やはり土地情報の登録の増加ということになってきます。先ほども話がありましたように、昨今空家対策、空地対策というようなところで、都市にある、住宅地としてあったものがなかなか利用されないというようなところがあるので、そういうところを取り込んだ土地情報をどんどん進めていかなければいけないのかと考えております。それから、土地所有者さんへの税制優遇というか、そういうようなものを今後少し練っていかなければいけないのか、発展させていくためには、普及させていくためには必要かと思っております。

す。

それから、支援ということで、持続的な運営体制というようなところで、団体さんを維持していくために市としてどのような支援ができるのか、サポートができるのかというようなところ。それから、やはり団体さんも高齢化になってきて、当初週3回活動していたんだけど、なかなか高齢化になってきて、ちょっとそこまでできなくなってしまったとかというのがあるので、そういうような運営体制を行政としてどういうふうにやってサポートしていけるのかというところ。

それから、団体さんの質の向上ということなんですけれども、今、申し上げた担い手の育成もそうですがただ単に草刈りだけではなくて、もう少し高度な技術を身につけてもらうために、行政としてどういうサポート、アドバイスができるのかというようなものを今後整理していく必要があるのかと思っております。

12ページ目です。土地をどういうふうにして今後活用していくかというところが課題になってくるかと思うんですけれども、山林とかそういうところについてはまだ地権者さんの利用目的がはっきりしているので良いのですが、市街化区域の空地については先ほど申し上げたとおり、収入がなかなか上がらないといったところで、地権者さんもなかなか団体さんに貸したがりません。それこそ市街化の中なので、例えば団体さんに貸して緑をつくるだけでは収入が上がらないので、例えば駐車場にしてしまうというような考え方とか、それから、やはり不動産屋さんが入っていると、なかなかそういう団体さんに貸すというのが1つネックになってきているようです。森林ですと、地権者さんと交渉ができるんですけれども、不動産屋さんになると、今、申し上げたとおり、お金を生まないといけないというところで、そういう土地についてはなかなか登録がないというところなので、その辺を少し、そういう土地を持っていらっしゃる地権者さんに対してのメリットを今後やはり見ていかなければいけないのかというところが考えられます。

それから、耕作放棄地であったりそういうところもあるんですけれども、なかなか農地法の問題だったりというところで、団体さんがいきなり借りてそこで活動するというのは法の関係からちょっとできない。農業従事者と一緒になってやるということで、今後その辺をどういうふうにしていったらうまく進めていけるのか検討しており、この辺の課題を解決して進めていきたいと考えています。

それから、13ページ目です。カシニワの新たな取り組みということになってくるのかもしれないんですけれども、土地を使った1日カフェであったり、そういう場所を使った

出前保育、出張販売みたいなものを緑という切り口から一步踏み出して、そういうような活用がされれば、新たな土地利用ができるのかと考えております。

それから、14ページ目です。そういう土地を使ったマルシェじゃないんですけども、市場みたいなものとか、これは経済部との協力が必要になってくるかと思うんですけども、そういうようなものも進めていければ、土地活用が少し図れるのかと考えております。

それから、15ページ目です。先ほどもちょっと触れました空家の庭を活用した事例を今後少し試験的に進めていきたいと思って考えております。空家の庭を利用することについて地権者さんにご理解いただけるところに関しては、その空家を使ったカシニワを進めていければと考えております。

16ページ目です。あと行政としても空地・空家、未利用地がどこにあるかというようなところを把握して、その地権者さんに直接私どもが交渉して、制度を普及していく必要があると考えます。

最後、17ページです。これからのカシニワ制度というところで、やはり緑の保全・創出はもちろんのこと地域コミュニティのベースということで、小さいですけども、人が集まれるような土地になっていけばと考えています。そのためにはまだまだカシニワ制度ということについては情報発信していく必要があると考えています。それから、地域の課題解決ということで、今後は空家とかそういうところにも少し踏み込んでいかなければいけないと考えています。

私どももこのカシニワ制度が今後の未利用地の活用に全て対応できる制度であるとは考えていませんが、1つのきっかけとなって、進めていければいいと考えているところです。

以上です。

**【中井部会長】** どうもありがとうございました。

それでは、お二方のご報告について質疑をさせていただければと思います。委員の皆さんからご質問あるいはご意見等ございます方は挙手の上、ご発言いただければと思います。いかがでしょうか。では、井出部会長代理。

**【井出部会長代理】** すばらしいプレゼンテーションをありがとうございました。どちらも大変興味深く聞かせていただきました。私から2つ空家・空地管理センターの上田様に質問させていただきたいと思います。

まず、いただいた資料の5ページのところで、空家の活用ということで、具体的な事例を挙げられていて、とてもすばらしい取り組みだと拝見したんですが、その上田様の資料

の7ページのところに空地・空家の活用が進まない原因として、これはすごくよくわかるんですが、ほとんど相続とかそういった所有権にかかわることで実質的に現状維持でなかなか動かさないという状態のものがあると思うんですが、その活用事例だと、やはり賃貸化するとか解体する、これは現状維持ではないですね。そうした場合に、具体的にどのような段階で、例えば上田様のところにご相談があって、この5ページのようなところまで行き着くことができるのかということが1つと、あともう1つ、いただいた資料の10ページのところなんですけど、1人当たりの使用する宅地を増やすということで、これは住宅を住宅として使うというところが多いと思うんですが、非住宅という使い方もあるのではないかと個人的には思っているんですが、住宅用地を非住宅用地にすると、例えばここで住宅用地特例を拡充とありますけれども、逆にこれがネックになって非住宅としての管理活用が進まないという事例もお伺いしているんですが、上田様としては住宅用地を非住宅用地へ転換するときの課題ですとか、あるいはこういったことができれば事例としてうまくいくのではないかとのご経験がありましたら、ぜひご紹介いただければと思います。

【中井部会長】 それではお願いいたします。

【上田代表理事】 まずは活用の部分でどういうきっかけでということなんですけれども、実はやはり皆さん1回は活用を試みているという方が正直、多いです。例えば5ページにあります例の中で一番左側の絵、埼玉県狭山市の例なんですけれども、こちらは実はある大手の不動産会社のほうにずっと売却を依頼されていたんです。実際3年から5年ぐらいお願いしっぱなしだった。ただ、その不動産会社のほうで調査をしたところ、REINS等への登録もなく、実質販売活動をしていなかった。最初のほうは販売を試みて、売れないのでそのまま放置して、所有者のほうからも働きかけがなかったんで、売っているつもりだったというところでだんだんと建物が傾いて倒壊の危険性が出てきて、これは行政からの指摘がきっかけだったんですけども、慌てて私どものほうにご相談に来られたというようなことがあったりします。

ですので、ほかの部分もやはりきっかけというのは、今、多いのは行政であるとか、隣近所の方たちからのもう少し適正に管理してほしいというところのきっかけが多いように思います。

あと、もう1つは、これは共有名義の場合は多いんですけども、所有者の方の1名が、例えば重い病気になってしまったりとか、次の相続を意識されて、この問題を子供たちに引き継がせたくないということで、長年動かなかった事例を動かしにいくという方たちが多い

ように感じております。やはり所有者さんは高齢の方たちなので、なかなか1回こじれたものを、兄弟間でもう1回ふたを開けてやっていくというのは相当の強い動機がないと、なかなか難しいのかと感じております。

もう1つご質問いただきました非住宅用地にしていくという部分なんですけれども、私どもが今までやっている部分でいきますと、正直、こちらに書いてあるような住宅用地として、ただ建物としては扱ってはいかないというようなものが多いのではあるんです。非宅地という部分でいくと、やはり宅地の一部なんですけれども、家庭菜園のようなもので利用しているケース、特にこの隣地を借りるとかというケースでは非常に多いです。駐車場であったりだとか、そういった庭の延長みたいなもので利用されている方が多いので、そういった方たちというのは、この隣地に貸すという部分に関しては、活用をやはり1回試されてというか、やられて、その上で諦めて、ただ、管理できないから隣に管理してもらおう。ただでもらうのも悪いから、自由に使っていいというようなケースというのも非常に多いというのが現状です。

よろしいでしょうか。

**【井出部会長代理】** はい、ありがとうございます。

**【中井部会長】** ほかにはいかがでしょうか。山野目委員、どうぞ。

**【山野目委員】** お二方から大変貴重なお話を伺いまして、まことにありがとうございます。大変参考になりました。

空家・空地管理センターの上田さんに1つお尋ねがあります。不動産の行政への寄附を促進したらよいという魅力的な政策提言をいただいたと感じます。それは考えていくべきであると私も感じますとともに、行政との意思疎通といいますか、そのようなことも考えなければならないことでしょう。受け手になる行政のほうとしてはどんどん寄附が出てきて、さあ、受け取ってくださいといわれても、なかなかいろいろ考え込む部分もあるものであろうと考えます。そのあたりの隘路を打開して行って、ここに何か1つの政策や制度を作っていけることができれば大変良いと考えますけれども、そこについて、現実になさっておられて、何か補足的にお知恵のようなものがありだったら教えていただきたいと考えます。

**【上田代表理事】** そうですね、やはり寄附を受け付ける行政側の負担というところでもいきますと、管理の問題が出てくるかと思えます。ですので、例えば私どものほうで今、

考えて、この民間の取り組みというところで情報提供サイトというのがあるんですけども、こちらは私どもでも立ち上げを考えているんですが、例えば不動産の寄付というものを通じて、所有者から1回行政が集約するという形で、さらにそれを、例えば公売だとかそういったものではなくて、行政が間に1回入って、逆にそれを使ってもらえる方たちにただで譲る。そういったようなことができれば、正直、私どものところにただ同然で買える、借りられる空家はないですかという相談も多いんです。ただ、そこを今、仲介する仕組みというのがありませんので、それが例えば空家バンクみたいな部分になってくるかもしれないんですけども、空家バンクですと、やはりどうしても不動産会社さんが最終的に、非常に金額は低くても介在してくる必要があったりという課題がありますので、一旦行政のほうで寄付を受け付けて、それをもう1回民間のほうに逆に寄付で出すというような。もちろん条件はつくと思うんですけども、そういったようなこともできるのではないかと思います。

【中井部会長】      ありがとうございます。今の話は自治体の柏市さんにも聞いてみたい気もしますけれども。まずは、では、木村委員、お願いいたします。

【木村委員】      2つの事例は大変興味深く聞かせていただきました。私も今、鎌倉におりまして、6年目ぐらいなんですけど、最初は空家ってあまり感じなかったんですが、最近非常に多くなって、どこ見てもここが空家か、ちょっと左を見ると、また空家かというような感じになってきてまして、これはほんとうに鎌倉あたりの、いわゆる昔の昭和40年代に開発したような宅地というか、ニュータウンというかはそろそろ1つの曲がり角に来たかという感じがしています。

今、おっしゃったような話で柏市さんの話なども大変興味深くて、私もいずれ鎌倉で、自分でも空地の管理をしたり、あるいは緑地化をしたり、そういうこともやってもいいのかと意欲が湧いてきたような気もしますけれども、意見だけ述べさせていただきたいと思っています。

1つは、空地と空家を分離して考えたほうがいいかというのを感じております。あまり一緒に考えるとあれなので、空地の場合はまだある程度緑地計画とかいろいろな活用ができる可能性がありますけれども、特に問題なのは、やはり空家のほうです。家のほうが非常に今、厳しくなってきたかという感じがしています。何が言いたいかというと、1つはやはり相当空家の年代が建っていますので、物理的にかなり住宅なり、あるいは家としての機能がだんだんなくなっている。住宅局がやっている分科会で話があったとき

に、大体800万戸ぐらい空家があるというお話ですけれども、使えるのは50万戸ぐらいだろう。設備とか構造とかあるいはいろいろなものがありますから、あるいはちょっとした窓枠とかそういうものもありますから、50万戸についてはどうやっていくかということがあると思います。

例えば最近よく言われていますのは、いわゆる民泊とかいろいろな話もありますし、ほかのデイサービスに使っているところもありますけれども、やはりあとの700万戸とか600万戸とかをどうするかということになると、私はどちらかという、いわゆる空地というか、ほかに利用の可能性が非常に低いですから、できるだけ空地に持って行って、空地の中でそれをどう有効活用するかということにちょっと注力する。今、だんだん空家の話で相続が話とかがいろいろ出ていましたから、空家から空地にするためにはどうするかという、やはりある程度火災とかあるいはちょっと地震が起きたときにはまたひっくり返って大変な騒ぎになるかもしれませんし、あるいは最近の話では、空家のところからいわゆる水漏れがあるとか、寒さが厳しいと非常に凍ってしまって、そこからまた氷が溶けると、水が流れたとかという話もありますから、やはりできるだけそこを空地化する方向で何とかできないのか。そのためにはやはり税制的な優遇とか、あるいは何とか次の手段で、ちょっと金融的な問題とかいろいろなことに絡めながらやって行って、なるべく空地化するというのがやはり必要ではないかと思っています。

これは首都圏とか、県庁所在地の周辺にあるニュータウンなどはまだいいんですけれども、先ほど少し出ましたけれども、農業もほとんど休閑地になってしまったようなところはどうか。そこに家が建っているわけです。その辺をどうするかという問題もあるので、まず先にその辺をある程度明確な方向性を出しながら、プラス、ではその空地化した後どう利用するのかというところをやはりそれぞれの都道府県というか、あるいは市町村でやるのかもしれませんが、その計画をどういうふうに進めるか。柏市さんみたいなやり方もあるだろうし、いろいろなやり方があるかもしれませんが、その辺の計画を考えて、前回のこの会に出ていたようだけれども、相続で空家にしろ空地にしろなかなか使えないとかというのものもあるかもしれませんが、それは利用と所有を分離してどうするのか。

例えば相続でもめていても、上の家は何らかの形で使えるとか、そういう形の制度とか、あるいは税制的な動きとか何かできないかという感じがしていますので、ぜひ今回のあれを参考にしながら、我々も何か民間でビジネスができないかということもやっています、

マンションなら、今、リノベーションビジネスというのがあります、ある程度人が住んでいないような住戸がいっぱいありますので、それを買い取ってリノベートして、それでビジネスにしていくとか、新しいお客さんに売っていくというのがあるんですけど、今日聞いた話でも、そういう空地・空家で何か我々が貢献できることはないかとこれから考えていきたいと思っていますので。今日は質問はなかなか思いつかないんですが、また教えていただければありがたいと思っていますので、よろしくお願いします。

【中井部会長】      ありがとうございます。

ほかの。辻委員、それから奥田委員、お願いいたします。それから、保井委員。その順でお願いします。

【辻委員】      どうもありがとうございました。私も両事例とも大変興味深く聞きました。私は柏市さんに3つほどお伺いします。1つは、現在、カシニワ制度を活用すると、一定の条件のもとで固定資産税の免除、優遇があります。これは具体的にどのぐらいの財政規模になっているのか、教えていただきたいというのが1点です。

2点は、それに付随して、今後この制度を国で応援するなり、一般化していくということを見ると、どのぐらいの支援なり、法制度をイメージすればいいのか。この点をお伺いしたいのが2番目です。

それから、3番目は、緑政課の話を超える話です。今はさほどの財政規模ではないと思いますが、今後、この方向で活用が進むと、柏市さんの土地については緑も含めて有効に活用できると思うのですが、財政負担も増加します。一方で、たとえば23区内のほうがもともと評価額が高く、旺盛な買い換え需要もあるとすると、柏市は街としてはきれいになります。税金や財政負担という点では、今後、都心部との較差が拡大していくということになります。これはやむをえないと考えるのか、もう少し何か、市としても国としても工夫すべきなのか。その辺の感想をお伺いしたいんですが。よろしくお願いします。

【中井部会長】      では、お願いいたします。

【小川課長】      私のほうから回答できる部分とできない部分とあると思いますし、2番目、3番目のご質問については非常に難しいところかと考えているんですけども、まず1点目の、一定条件のものを税制優遇しているというようなところで、総額ということについては、すみません、ちょっと把握はしていないんですけども、先ほど少しお話ししましたように、森林に関して言うならば、条例の中で保護地区という制度を設けています。面積で700平方メートル以上の優良な樹林地についてはそれを登録していただければ、

固定資産税、都市計画税の減免があるというところをしております。

今、市では70ヘクタールほどあります。当然税額は一定ではないんですけれども、70ヘクタールほど保全をしております。その全てがこのカシニワ制度の中で使われているかということ、そうではないです。総額については今、把握しておりませんが、一定条件のもと、固定資産税、都市計画税を減免しているというようなところになります。特に市街化のところの緑を保全するという意味からやっておりますので、調整区域ではないので、面積にも応じてですけれども、数十万円の税が多分かかっていると思うんですけれども、それが地権者さんのほうの減免ということになってくるので、保全するメリットというか、地権者さんのメリットになってくるのかと思って考えております。

それから、2点目、3点目は、今、申し上げたようにお答えしづらい部分はあるんですけれども、これが例えば全国的に広まっていったといったときに、各自治体さんのお考えは当然いろいろあるかと思えます。今、申し上げたとおり、土地に関して言うならば、森林等については、私どもの条例の中で減免をしている。ほかの自治体さんがあるかどうかというところは判りませんが、ないところの自治体さんについては土地地権者さんに対してどのようなメリットを与えていくかというのが自治体の考え方になってくるのかと考えております。

それから、先ほどご説明の中で、宅地に関する利用を図ったときに、減免措置というのが地縁団体さんであったり、町会さんであったりを使うものについては都市計画税、固定資産税の減免というのがあるんですけれども、もう少し小さな団体さんが使った場合は、その地権者さんに対しての、減免措置というようなものがないので、そういうようなものを、どういうふうにやって対処していくか。条例なり何なりで縛ってくるのかどうかということになってくると思いますが、その辺を支援していかなくてはと考えます。この制度が全国的に広めていくには、それぞれ自治体のオリジナリティーというか、そういうものを加味しながら、全国に広まっていくものと考えています。広まる1つのきっかけづくりになってくれればいいのかと思って考えております。

それから、3番目のお答えについては、ちょっと私がお答えしづらい部分があるのと、税関係ということで、範疇外とってはあれかもしれませんけれども、ちょっとわかりかねるところもあるので、お答えについては、すみません、差し控えさせていただければと思います。

【中井部会長】      ありがとうございます。

では、奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】      上田様、小川様、大変ありがとうございました。非常にすばらしい取り組みをされていると思いました。上田様、小川様にそれぞれお聞きしたいと思います。まず、上田様にですが、7ページ、空家・空地の活用が進まない原因ということで、複数の原因が書かれています。また、その後に所有者の選択肢を増やすということでご紹介いただいております。また、先ほど国土交通省さんからお話がありましたように、人口減少、人口の地域的偏在ということで、これは高齢化率についてもそのとおりなんですけれども、日本全国見た場合に、非常に地域的に事情が違うという状況があるわけです。

このような中では、やはり上田様がお話しされたように、選択肢を増やしていくということは非常に重要なところで、地域によって全く事情が違うというところ。首都圏は実は高齢化なり人口減少というのは緩やかな一方、こちらの資料を見てもわかるように、増加に転じる地域、増加していく地域もある。ただ一方で、急速に高齢化が進んで、高齢化率45%を超えている地域もいろいろな自治体いらっしゃる。また、人口もそのままいくと、消滅してしまう。急速にこれが進んでしまうというところもあるわけです。ですので、そういった事情を踏まえて、多様な選択肢を持って対応していくということが何より必要だろうと思います。

この活用が進まない原因の中でも幾つか法律的な問題が、税制上の問題があるわけなんですけど、私も日ごろの仕事の中で、調停等の仕事もしておりますので、共有物分割ですとか、遺留分減債請求ですとか、そういった相続人間の争いに対してアドバイスをしたりというような仕事もしているわけなんですけど、不動産鑑定業界全体で見た場合に、そういった不動産の価格や賃料に関する、また、法律に関する不動産の権利関係に関する知識を持ちながら、なかなかそういうことを生かしていけないというような状況があるのかと思っております。

先ほどご説明の中で、上田様のほうから専門家と提携しながらいろいろ対応されていると伺ったんですが、具体的にはどういう方法で専門家との提携というものをやっていたらいいのか。もし今後、さらにこれを進めていく必要があるということであれば、業界としてももちろん対応していきたいと思っておりますので、何かいい方法、方策があれば、ぜひ提案していただきたいと思っております。

また、柏市様のほうなんですけど、私たち、日ごろ地価の動向を見ている中では、柏市さ

んは比較的地価が堅調なんです。電車の利便性も高いし、多分こういった取り組みをされているということで、環境もいいのか。都心から適当な距離にあるということもあるのか。いろいろな事情があると思いますけれども、地価は非常に堅調な動きを示されているのかとは思っています。

また、こういう緑の広めていくというような、地域環境を高めていくような取り組みを行うことによって、そこの部分については固定資産税は免除されるかもしれませんが、それ以外の住宅地について人気が上がって、地域環境が上がって、市全体として価格、不動産の価値が上がって、別のところで固定資産税が増えるというようなことがもしあるのであれば、実感としてお持ちであれば教えていただきたい。

あと、寄付の話が先ほど出ておりますけれども、実際、公共団体に寄付があった場合には、その管理に関する責任ですとか、その後の所有コストというものをどうしていくのか。いろいろな問題があると思いますけれども、一時、リゾートマンションとかが売りに売れないといったことも踏まえて非常に問題になったこともあるんですけれども、こういうところを実際に行政としてはどういうふうにご検討されているのかというところがもしあれば教えていただきたいと思います。

【中井部会長】 それでは、両団体の方、お願いいたします。では、まず、上田さんのほうからよろしいですか。

【上田代表理事】 私どもの団体のどうやって専門家との連携を図っているかという部分なんですけれども、先ほどお話の中で出させていただきました空家空地管理士という資格者たちが私どもの団体の場合、ポイントになっております。この空家空地管理士なんですけれども、建物や空家に関しての知識はもちろんなんですけれども、ほかに相続であるとか成年後見であるとか、あとは民法の権利義務の部分といった知識、もちろん専門家の方たちと比べると非常に浅いんですけれども、こういった現場で出てくるような問題に関しての一通りの知識を研修しております、その者たちが窓口になって相談を聞いて、それを1回まとめるんです。それで、こういう方でこういう状況でこういう問題を抱えているというのを1回まとめた上で、であれば、この問題解決するにはこの専門家ということでご相談しているという形になります。

この専門家の方たちは先ほどご説明したとおり、私どもの団体の一部というか、会員となっていておりますので、何か必要があれば、そのタイミングで出てきていただくというものになっております。

あともう1つは、所有者の方が空家・空地、現地にいらっしゃらないというケースが非常に多いです。所有者の方たちは都市部に非常に集中されておりますので、そういったこともありまして、私どものほうでは、今、全国の都市部に順番で相談センターというものを開いていきながら、その場所を使っただきながら専門家の方たちと相談していただく。その部屋を使うこともできますし、あとはテレビ会議のシステムというものを入れていますので、所有者さんにそのセンターに来ていただいて、あとは専門家の方たちとテレビ会議を使いながら相談していただくというような体制をとっております。

【中井部会長】 では、柏市さん、お願いします。

【小川課長】 柏市は平成17年につくばエクスプレス、従来からある常磐線等、あと、東武のアーバンパークライン等の交通の要というか、鉄道もそうですし、16号、6号の交差する呼塚、交通の要というようなところで、鉄道ができたことによって、その周辺であるとか、地価はどんどん上がってきているというように感じています。

昨今の開発行為を見ると、単に従来のような30坪ぐらいの住宅をつくって、バンバン売るといような土地開発ではなく、もう少し付加価値をつけた住宅開発が結構目立ってきています。TX沿線で言えば、大規模な区画整理事業をやっているんですけども、緑化に努めた、緑多い住宅、マンションを建設しています。、そういうような付加価値をつけて人を集め、固定資産税等税収を上げていく一方、先ほど委員からもおっしゃったように、ある部分では固定資産税を免除して、トータルバランスで柏市として成り立てばよいと考えています。

柏市もほかの自治体と同じで、2025年、人口のピークを向かえ42万ぐらいになった後はもう下降減少になってくるので、これからこういうような環境に配慮したというか、都市近郊にあって、通勤圏だけではなく、もっと魅力を高めた都市計画というものをやって、人口を誘致する、企業を誘致するという事で税収を上げていくというようなものが今後必要なのではないかと感じているところです。

それから、先ほどちょっと話が合った、行政が寄付というような話のところ、個人的な考えになってしまうかもしれないですけども、実際にご寄付をいただける土地であったりというものについては、まず、やはり地権者さんも売却ということが一番最初に考えると思うんです。なかなか売却しづらい土地、いわゆる狭隘な道路に面しているだとか、不定形な土地であったりとか、がけに面している土地であったりとかなかなか売れない土地を、持っていて固定資産税をとられてしまう、だったら、行政に寄付するという事

だと思いますが、ただ、そういうところを行政が逆にもらってしまうと、行政も未利用地の土地ばかり増えてしまうということになります。

実は、昨日もあったんですけども、公園に隣接する土地なので、もらってくれませんかというような話がありました。もらうのは簡単なんですけども、もらった後、それを整備することになりますが、なかなか予算が付かないのが現状です。

ですから、わかりました、すぐいただきますというような状況ではないということです。

【中井部会長】 ありがとうございます。ちょっと私の進行の不手際もございまして、この後、実は委員の皆さんには全般に意見をお伺いする機会がございますので、まずはこの両団体の方に特にここで聞いておきたいということに限ってお受けできればと思います。が、いかがでしょうか。どなたかいらっしゃいますでしょうか。どうぞ。

【浦川委員】 ほんとうに貴重なお話どうもありがとうございました。すみません、柏市さんに教えてほしいんですが、非常に前向きな取り組みをされている中で、やはり地方財源、固都税のいろいろな減免措置をとられていく。大変失礼ですが、豊かな柏市さんあたりですと、あれなんです、非常に地方の島しょ部とか、そちらのほうのやはりこういう土地の未利用地の寄付の申し出が非常に多いと思うんですが、最後は国交省の方にもお尋ねしたいんですが、やはり地方財源の赤字に苦しむ地方公共団体にとって、私も経験があるんですが、やはり温度差がありまして、豊かな地方公共団体は比較的寄付の受け入れをスムーズにやっていただけるんですが、地方の赤字財源に非常に苦しむ地方公共団体のほうにはやはり温度差があって、なかなかスムーズにいかない。この辺やはり国交省さんと地方自治体との間での何らかの措置というのか、地方交付税のところを手厚くするとか。

柏市さんにお尋ねしたいのは、県との減免措置等の提携はどのような形で行われているのか、具体的な事例があれば教えていただきたいんですが。

【中井部会長】 では、柏市さん、お願いいたします。

【小川課長】 千葉県ということでよろしいですか。

【浦川委員】 ごめんなさい、そうです。

【小川課長】 これは市税に関するものなので、特に千葉県とどうのこうのというのはやっておりません。先ほど申し上げたとおり、固定資産税、都市計画税は市税になってきますので、その分についての減免ということで条例で定めているだけです。千葉県が優遇というか、何か助成してくれるとかということは、今はありません。

【浦川委員】 地方財源がそれだけ減るということに対する対策みたいなことは。

【小川課長】 すみません、わからないところなんですけれども、多分ないと思います。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、両団体の方はどうもありがとうございました。まだ後でまた皆さんからいろいろ聞きたいことが出てくるのではないかと思います。

議事の3に移らせていただいて、今後の土地政策の基本的方向性について、事務局のほうで用意された資料をごく短時間で簡単にご説明いただいて、また委員の皆様から意見をお伺いする機会とさせていただければと思います。

それでは、事務局、よろしくお願いいたします。

【総務課企画官】 それでは、総務課の藤條と申します。簡単に説明させていただきます。

前回の審議を踏まえまして、簡単にこれからの議論の方向性というか、大まかな大枠を整理させていただいていまして、これをたたき台として今後、施策をいろいろ深めていくというような位置づけでございます。

1つ目としましては、議論の対象と（1）で書いてありますけれども、土地政策というのは、従来土地基本法の。

【中井部会長】 資料5ということでよろしいですね。

【総務課企画官】 すみません、資料5でございます。

土地基本法ということで、適正な土地利用の確保ということと、正常な需給関係と適正な地価を図るといったことで考えておりますので、ここを1つ念頭に置きながら、2050年の社会を見据えつつ、方向性と具体的な対策を議論していきたいというのがメインの対象だと考えております。

考えられる課題として、いろいろ先生からのご意見をいただきました。簡単に整理し直したものですけれども、土地需要の変化への対応ということで、これまで適正な利用がなされていた地域でも、空地・空家等といったものが虫食いの発生して、所有者による適正な管理がなされない。そして、土地利用が粗放化していく。これが今、山林地でも起きているという先生の議論もありましたけれども、これが広がっているのではないかとこの点と、2つ目として、産業構造の変化ということで、基幹的な製造業といったところが苦境に立つ中で新しい成長産業ということで、eコマース関連、医療・健康・福祉、また、観光・宿泊といったものが成長してきている。こういう変化があるというのが大きく分け

てあります。

また、3点目で、ちょっと毛色は変わりますが、国家的な課題として、安倍政権でいわれています一億総活躍ですとか、GDP600兆円という経済成長に貢献するというところで、新しい話としてはストック効果の最大化のための土地利用、また、インバウンド投資や観光需要の取り込みといったことを意識していくということと安全、風水害の激甚化とか巨大地震といった安全の面。こういったものがまずは課題として考えられるだろう。こういった課題に対してどういった方向で検討していくかということが次のページ、2ページでございます。

(1) 番の基本的なものの考え方ということで、これは改めて整理したものでございますが、1つ目としては、これまでの土地政策というのは開発圧力を背景として、特に宅地利用ということとをされるということが土地有効利用ということが考えられてきて、それを行政が策定する計画、基盤整備によって土地利用の大枠、ロットを定めまして、宅地利用を主にコントロールするというような考え方が主であった。

2つ目としまして、これからなんですが、人口減少が本格化する時代において、これまでの手法だけではなかなか十分ではないところがあるのではないかとということで、1点目として、特に多様な利用を積極的に評価していく。これは今日の発表にもありましたが、緑、空間、空地、また、新しい成長産業への土地利用といったものを積極的に評価することと、2つ目としまして、市場機能の部分もこれまで言ってきていますが、それがなかなか働いていかないところもございますので、それを補完する施策というのを総動員して、特にこの視点ということで個々の土地の所有者等に対する動機づけ、そしてまた、それを利用できる者に対する働きかけといったことによって土地利用を誘導していくという基本的な考え方が重要ではないかというような基本的なものの考え方でございます。

各論としまして、大きく分けて2つ用意しておりました。前回、いろいろ議論いただきまして、賢い土地利用についてやはり整理していくべきではないかということでございまして、視点が少し重なるところがございまして、賢い土地利用の視点ということで、計画に従った土地利用であっても、それが継続して適正に管理されていかなければ、なかなかその利用は維持できていかないということなので、今後、誰がどのように利用し、管理していくかという視点が重要になってくるということと、市場だけではなかなか達し得ない部分があるのではないかとという視点に立ちまして、賢い土地利用というのを整理し

たらどうかということでございます。

賢いというのは、国交省が最近よく使っている言葉でございます、賢く使うという概念は、既存施設をうまく使っていくということと、あと、賢く投資という言い方も最近しておりますが、賢く投資というのはなかなか財政制約の中でほんとうに必要なものに賢く投資していく。それで、最大の効果を得ていくという概念でございます、賢い土地利用というふうにした場合に、いろいろ先生方の意見を踏まえて、こういう整理ができるのではないかとございまして、既存ストックの活用、適正な管理、そして、その賢く投資したインフラのストック効果を増進していく土地利用というような議論として整理できないかという1つの考え方でございます。

1つ目としましては、今日の発表にも非常につながると思いますが、既に基盤整備がなされた宅地ストックというものは、利用できる者が宅地利用に限定せず、可能な用途で利用して適切に管理する。また、人口減少だからこそ、広く豊かに使っていくという既存ストックの活用の観点。そして、2つ目としまして、安全な土地利用ということで、空地・空家が増えていく時代にあえて災害リスクが高い土地とか基盤整備が十分でない未開発の土地といったものを積極的に使わないような方向性が重要ではないかということと、3番目としては、今日の説明にもつながってきますが、なかなか現状では市場では取引されないような、管理利用できないような不動産の活用のために、特に不動産は管理業、その他プロフェッショナルの活用を図っていくということと、4点目といたしまして、賢く投資したネットワークインフラのストック効果を最大限発揮するような土地利用を促進する。全体としてはコンパクト化しつつもということで、ストック効果の最大化の土地利用ということで、整理させていただいております。

2つ目のポイントとしては、市場機能のさらなる活用ということで、次回、またご議論いただきたいと思いますが、簡単にご説明いたしますと、今後は全国一斉の土地高騰は発生しないですが、個別要因、土地の特性によって変わってくるということがございます。市場の活用ということ意識しまして、検討の方向性といたしましては、最新のIT技術等を活用しながら、情報提供を徹底的に行うことで土地の最適利用を実現していくということで、1つ目としては、使う側の視点に立った土地の情報の量と質を高めていって、それをオープン化、地図化、視覚化、産業化していくというような視点。

2つ目として、証券化等のプロフェッショナルの力を活用して利用価値を向上していくという視点。3点目としましては、特に基礎的なインフラである地籍整備といったところ

を効率的に進めていくという点。最後に、経済成長に貢献する新たな投資、インバウンドの関係がございますが、そういったものを促進しながら、新たな投機的取引となり得る投資についても注意していく。

こんなような視点が重要ではないかということで、先生方の前回の審議内容を整理いたしました。このようなたたき台を事務局として用意させていただきました。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。資料6は前回出されたものの時点修正というか、若干改めたということでしょうか。

【総務課企画官】 はい。

【中井部会長】 それでは、資料5の、今日のテーマということでいくと、やはり2ページ目の各論の1) 賢い土地利用の促進のあたりが中心になるかと思います。

それでは、委員の皆様から意見を頂戴できればと思いますが、先ほど保井委員が手を挙げられていたんですが。それから安部委員ということでお願いいたします。

【保井委員】 ありがとうございます。資料5にも関しての感想にも関連しますので、まだ質問をしてもよろしいでしょうか。

資料5の内容のうち、賢い土地利用の、特にプロフェッショナルに関連する質問です。今日の上田様の組織が、なぜNPO法人であるのかを私はちょっとお聞きしたいと思っておりました。質疑応答の中でも少し関連する話は出てきたんですけども、例えば東京などを見ていると、不動産仲介管理会社がサービスとして空家管理をしているようなところも出てきておりますし、営利事業者でもこういうサービスというのは一部できるようになってきているのかと思うんですが、上田様のところはNPO法人を選ばれている。これは営利事業として成り立つのが難しいところがあるのか。あるいは逆に差別化できる部分、NPO法人だからこそできる部分があるのか。

この辺は、土地所有者と利用者の間に入る民間の組織づくりに関わる所で、非常に大事な部分につながるのではないかと考えております。どういうパターンがあるのかとか、どの辺に着目した議論が必要なのかというその辺のアドバイスにつながるかと思いますので、その部分をお聞きして我々の知見に生かしていければと考えています。

【中井部会長】 それでは、上田さんごく簡単に今の質問にお答えいただけますか。

【上田代表理事】 確かに宅建業者さんで空家管理をやっているところは多いんですけども、私どもが非常に感じるのは、やはり宅建業者さんが空家管理をすると売却につな

がらないとなかなか収益化ができない。空家管理単体では収益化できないという部分がございます。今、私どものところに相談が来ているのは、お願いしたんだけど、断られた。要は、取引をしてもなかなか取引が見込めないものであったり、あとは不動産を別に売るつもりはない。ただ、相続だとかほかの問題に対処してほしいということでご相談があったりしますので、やはり空家・空地は売る、貸すだけではないので、いろいろな業種が入ったそういった組織みたいなものが必要なのではないかと思うのが1点と、あとはどうしても空家・空地は所有者さんがわからないというところで適正管理が進まないという部分もありますので、そういった意味では、行政との連携というか、私どももそういったところも図っていております。そういった動きをするにはやはり民間の一事業者さんというよりさまざまな方たち、専門家たちが入ったNPOのような組織のほうが私どものほうでは問題解決には早いのではないかということでNPO法人という形態を選んだという部分がございます。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

では、安部委員、お願いいたします。

**【安部委員】** 私も空家・空地の件でございますけれども、昨年、空家対策措置法ができてから、全国の各市町村でこの空家・空地対策では相当力を入れておりまして、我々業者と空家・空地バンクをつくって積極的に取り組んでいるところなんですけれども、また、一方で、二地域居住ということで、関東、そして、関西の大都会から田舎暮らしをしたいということで、自分のライフスタイルに合わせて田舎のほうで生活をエンジョイしたいという方が今、相当いらっしゃるわけなんですけれども、そこでこの2つの中で一番問題となっているのが、要は、住宅の建てられる地域、市街化区域の場合は農地であっても農地転用は可能でございますので、全く問題はないと思うんですけれども、市街化区域以内の、市街化調整区域は基本的に原則建物が建てられない地域にも住宅はいっぱいあるわけございまして、それから都市計画の定められていない地域、俗に言う、田舎暮らしをしたいような地域といった地域の空家も相当いっぱいあるわけで、そういったところのほうがかえって売りたい、貸したいという方がいっぱいいらっしゃる。

そういったところに必ず宅地の周りには農地があるわけです。それを売却する場合には、やはり農地つきでないと売れない形になってきますので、そういった場合には、各市町村によって農家としての役割を持たないと、農地としては買えない。農地として買う場合は各市町村によって10アールで認められる市町村、50アールじゃないと農家じゃないと

いう市町村があるわけでございますけれども、田舎暮らしをしたい人は別に農家をやりた  
いわけではなくて、自分のライフスタイルを楽しみたいという形で楽しみにいくわけでご  
ざいますけれども、そういった場合、現在の場合は宅地は所有権移転ができるんですけれ  
ども、宅地以外の部分に関してはみんな賃貸借でやっている形になっております。

そうなると、5年、10年、15年を過ぎると、相続等々が発生して、将来大変な状況  
になってくるということを考えると、やはり今の時代に合ったような農地転用の緩和策と  
かそういったことを国で定められないものかということをやっと一言お願いしたいと思  
います。

以上です。

【中井部会長】      ありがとうございます。

ほかの意見は。それでは、池邊先生、それから、田村先生をお願いします。

【池邊委員】      すみません、今の論点の話の中で、1つの考え方として国が今回こうい  
う分科会の中でやっている意義という部分に関係するんですけれども、先ほど②のところ  
で安全な土地利用というところ、それから、③のほうでプロフェッショナルの活用という  
ことだったんですけれども、両方とも基本的には収益を生まない土地という考え方になる  
と思うんですけれども、それに対して、要するに、先ほどの話もありましたけれども、管  
理していくという、減免はある意味の管理の費用を使っているということになると思うん  
ですけれども、今までの場合ですと、国とか整備のお金とか助成金というのは1回限りで、  
それを経年的に、20年、30年、もっとかもしれない、そういうふうにマネジメントし  
ていくというときのその費用をどう考えるのかということと、3番のように、市場で取引  
されないというものに対してプロフェッショナルの力を活用するという、それに対しての  
費用の負担というものをどういうふうに考えるのか。

そういったときに、今回の土地政策分科会の中で考え方があるのかどうかわからないん  
ですけれども、今まで民の土地だったけれども、私有地だったけれども、それは国土に戻  
すんだ。安全な土地というのはまさにそうだと思うんですけれども、減災とか防災のため  
に必要な担保すべき土地というものを考えたときに、国土として守っていくというような  
考え方を今後の議論の中で可能性としてあるのかどうか。国土交通省さんと農水省さんと  
また林野庁さんとかいろいろな関係もありますけれども、そういった中で今回の震災など  
も踏まえて、使わない、使えないという土地を担保するというものに対しての財政みたい  
なものをどう考えるかというのは、今、お答えいただかなくても結構なんですけれども、

今後の課題として考えていただきたいと思います。

【中井部会長】 大変大事な視点だと思います。事務局には最後に一括でコメントいただければと思います。

それでは、田村委員、どうぞ。

【田村委員】 私のほうは安全な土地利用ということで、今日お話になったことも含めてのコメントとさせていただきますと思います。まず、阪神淡路大震災のときの延焼火災ということを見ると、都市部を中心としたようなところで災害が起これば延焼火災が起こる。大きな道路ですとか、それから、過去にあったようなグリーンベルトのようなものもあれば、実は延焼火災というのは防げるということになります。なので、なかなかグリーンベルトを、例えば東京にいきなりつくっていくというのは難しいかと思うんですが、土地利用を考えると、道路などを含めながら、その延焼火災の部分を観点に入れていくというのはすごく必要かと思います。

では、阪神淡路大震災の後、それが成し遂げられたのかということ、実は神戸はそんなふうにはいかなかったということで、SLOIPという、Spaces Left Over in Planningということで、いわゆる都市計画の残り物の土地というのをポケットパーク化して、小さな公園などにしていって、そこをいわゆる防災拠点にするなどという活動が進んでいったようなところでございます。

東日本大震災もあって、今現在、何が進んでいるかということ、まちなか防災空地（くうち）。私どもは空地（あきち）という言い方はしませんで、目的を持ったエンブティースペースのことを空地（くうち）と呼んで、防災では非常に大事にしているんですが、まちなか防災空地（くうち）事業というのが神戸市などを中心として実際にやられています。これはコンセプトは同じで、老朽化した建物があって、何かしらに使っていただきたい。ただ、自分たちで建物を撤去することはできない。では、その費用は持つから、3年から5年の間、その土地を、例えば消防の車両が入って行って、くるっと回ったりするようなところに使ったり、いわゆる訓練に使ったりというようなものもあるということでございます。

ですので、広域的な視点を持った、いわゆる延焼火災を中心とするようなものを防ぐような考え方と、それから、拠点的にそういった今、いろいろお話になったようなことに1つ防災というような観点も入れていただくと、広がりが出てくるのではないかと思います。

それと、もう1つ最後に。このパンフレットのところのこの絵がすごくいいと思いまし

た。もしかするとイメージ画像なのかもしれないですけども、いいなと思うのは、これはたくさん空き地を、いわゆる行政の、それから、地域の方たちも総合的に捉えていて管理をしようとしている。ふだんは例えばイベントスペース、ふだんは例えば楽しいガーデニング。だけど、災害が起これば、これがいわゆる拠点になるといふところの展開をぜひ加えていただけないかと思います。

【中井部会長】      ありがとうございます。

それでは、瀬田委員、どうぞ。

【瀬田委員】      この賢い土地利用という言葉が今日の主な議論になると思うんですが、やはり土地の所有者ですとか建物の所有者といった方々に賢く使ってもらい、あるいは賢く使える人に任せるといふことをしっかり進めなければいけないというのが多分国から働きかけなければいけないことだと思うんです。

現状を見ると、確かに今日、先進事例をお二方からお話しただいて非常に参考になったんですが、実は多くの所有者の方というのは、ほったらかしでいいじゃないと思っているので、空家の問題が今、非常に深刻化している。しかも、これからももっと増えていく可能性がある。空地についてもそうです。

それに対してやはり国として、あるいはこの分科会として基本的な考え方をしっかり示すということは非常に大事だと思います。少し考えたんですが、空地とか空家というのを持っていることの受益、益を受けている、それをちょっと考えてみたいと思います。

もちろん今も固定資産税とか都市計画税とかで多少受益というか、広い意味での受益に対してお金を多少払ってはいるんだけど、結局、多少お金を払っても持ったままでいいという人が多いので、現在のような問題が起こっている。それに対して、もちろん税金を高くすれば、手放す人も増えるんだけど、それはなかなか難しいと考えると、まずはこの分科会で方向性をしっかり示すことによって、ちゃんと賢く使ってもらいような方向性に各所有者の人たちを持っていくということが大事だと思います。

その際に、私が学者的に考えると、もちろん非常に大きな話として、土地は国民共有の財産だからということも打ち出すことも1つは大事なことだと思います。ただ、それだとちょっとリアリティーがないというか、ちょっと遠い話になってしまうので、もう少し具体的な話として、家が、あるいは土地があって、そこに人が住んでいるかもしれないという前提の限り、公共サービスを維持あるいは供給しなければいけないということがあると思うんです。それに対して、ほんとうにここは人がいないということになれば、サービス

をとめられて、その分コストも下げられるしということになると思うんですが、最近ニュースでちょっと気になっていることが、西日本は非常に雪がたくさん降って、水道管が破裂して、昨日か一昨日のニュースだと、空家で水道管が破裂したときに、ずっとそこで水が漏れて、新たに断水しなければいけないところがあったという話がありました。

あれも空家の非常に大きな問題の1つだと思うんですけども、それを見たときに、私の近くに水道の専門家がいて、水道料金というのは従量制の部分とあと基本料金の部分があるんですが、実は基本料金が結構安過ぎる。水なんかどうせあるので、どんどん使ってもらってもいいんだけど、やはり水道であることを管理するのが大変なんだけど、その料金が安過ぎて、使っていない空家でちょっとの水道料金しか払っていない。実際ああいうことが起こると、非常に大きなコストで修繕しなければいけないんだけど、そのコストは多分回収できないわけです。

だから、今のは例ですけども、例えば空家であることの負担をちゃんと空家を持っている人にしてもらおう。今の、例えば水道料金1つにしても、基本料金のほうを少し上げて。そうすると、今日、ご発表いただいたような先進事例を使ってくれる人がどんどん増えていくという状況になるのではないかというのを少し今日、思った次第です。

以上です。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

では、谷山委員、お願いします。

**【谷山委員】** 時間も押していると思いますので、簡潔に申し上げたいと思いますけれども、賢い土地利用の促進という点に関して、今日、お二人のご発表を聞いていて気づいた点としては、促進する上で少しの阻害要因となっている点としては、今日、ご発表の中でも高齢者の方が老後資金を取り崩さない。金融であったり、ファイナンス的なそういう側面というのもこの賢く利用するであったり、投資するというところに関して、何らか阻害をしているような状況があるのではないかと考えています。

私は30代なので、高齢者の方にはどんどん取り崩してほしいんですけども、やはりそれはなかなか難しいというところがあるのであれば、そこに関して何らかの金融だったり、何らかのインセンティブというところで、そういう新しい金融商品というものを高齢者の方々に提供するような仕組みというところをつくれるような情報インフラというところが整備できればいいと思いますし、例えばリバースモーゲージという商品が1つあると思うんですが、既存の不動産を持っていらっしゃる方が年金のように使っていくという、

普通の使い道以外に最近注目されている使い方としては高齢者になっても借りられる住宅ローンなんです。実はリバースモーゲージは年をとっても借りられる住宅ローンという効果もあったりして。

老後資金を取り崩したくないのであれば、新しく高齢者でも借りられる住宅ローンとしてのリバースモーゲージを活用して、隣地を買っていただくとか、何らかそういう形で新しい賢い土地利用というか、土地の投資というものを促進していくような方向性というのが出せばいいかと思っております。

ただ、リバースモーゲージはつくる立場としては非常に難しい商品なんですけれども、それを支える上でも、次回の議論になると思いますが、何らかの不動産の情報であったり、何らかのツールであったり、データというものを公開していくような動きというのが重要になるかと思っております。

以上になります。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

それでは、木村委員、どうぞ。

**【木村委員】** すみません、前回ちょっと出なかったものですから、それも含めてですが、簡単に言います。1つは、いわゆる国土利用ビジョンというのは、昔、新全国総合開発計画というのがあったんですが、何かやはりこれから先、いろいろやっていく上においては、そこまで全体のことをやらなくてもいいんですが、例えば東北はどうするかとか、あるいは北陸どうするかとか、あるいは山陰どうするかとか、産業構造のあれも含めて、どういうふうにやっていくかという。それがないと、ここに出ているような賢いストック創出というのはできないと思うんです。

おそらく今、東北の復興などを見ても、みんな金太郎飴みたいな都市計画つくっているわけです。それで、同じように投資しているわけです。非常にむだが多い。むしろこの市町村はこういう役割、こういう市町村はこういう役割というふう決めて、やはりある程度全体的な総合計画みたいなものがあつたほうがいいのではないかと。少なくとも地域の中におけるあれがあつたほうがいいのではないかと気がするので、その辺もぜひ、別に国交省だけでなく、内閣府も含めてある程度の一定のビジョンをそれぞれの地方にどんどん出すべきだと私は思っているので、ぜひそれをお願いしたいということと。

2つ目は、いろいろな問題が出てきていますけれども、先ほどの空家の問題も含めて、そろそろ昔の高度成長のときの都市計画法も含めて、あるいは借地借家法も含めて、ある

いは税制も含めて、税制は大分変わってきていますけれども、いわゆる少し改良、改善を加えたほうがいいのかという時期に来ているのではないかと思います。

例えば今、ニュータウンなどでやっているのは、空家が出てきて、だんだん空地になってきて、1区画が残ったとする。では、それは先ほど言ったような緑地にすればいいじゃないかという話もあるかもしれません。もっと有効活用できるかもしれません。それはいわゆる一種住専か何かで10メートルだと建てられないけれども、活用の領域というのが非常に狭まってくるわけです。ですから、そういうものを含めて、今までの都市計画法だけではないものもやはり考えていくべきだと思うし、もっと言うならば、これは協会の要望みたいになってしまうんですけども、不動産あるいは土地、建物、住宅も含めてなんですけれども、いろいろ多重課税が多過ぎる。いろいろなものが多過ぎて、もっとすっきりさせたほうがいいのかと思いますし、柏市さんの財政にも影響するか、固定資産税も高過ぎると思うので、いろいろ考えていただいたほうがいいのかというのが2つ目です。

それから3つ目は、前回情報化の話が出たようなんですけれども、生の情報を出せとか、そういう話もあるんですけども、やはり何を情報として必要なのか。ビッグデータはいっぱいありますから、そのビッグデータの何がいいのかというと、それを加工して必要な情報に置きかえてやるわけですから、単なるデータをただ集めるだけでほんとうにいいのか。意味のないデータを集めてもしょうがないので、それはやはりちゃんと使える情報にするためにデータ処理をするということは必要なので、ぜひその辺は、単なる賃料がどうしたとか、販売価格がどうしたとか、そういうことではなくて、もっとある程度使える情報にした上でやっていただければありがたいと思っています。

以上であります。

【中井部会長】      ありがとうございます。

清水委員はよろしいですか。

【清水委員】      はい。今日は。

【中井部会長】      ありがとうございます。

それでは、事務局から今まで委員の皆さんから出た意見に何かコメントはございますか。

【総務課長】      大変根源的なご議論を賜りましてありがとうございます。必ずしも体系的なコメントということではないので、恐縮でございますけれども、今日のご議論の中で、所有、利用、管理について、現状を踏まえこれからどう考えていくかということが大きな

問題かと思えます。その中で、例えば利用と促す際などやはり動機づけをどうするかという点が1つあったかと思えます。それは情報提供ですとか、そういうことにも絡んでくるかもしれません。

それから、動機づけをうまくした上で、解決策の多様な選択肢を増やすというご議論があったかと思えます。それはまさにそのとおりかと思えます。それから、とはいっても、全国画一ということではなくて、例えば柏市さんのような首都圏の中の都市、それから、地方都市など、いろいろ状況は違うではないか。先ほどブロック別のお話もございましたけれども、そういったご議論があったかと思えます。ですから、今後、我々事務局といたしましても、アウトプットを考える上でのいろいろな切り口をいただいたかと思ってございますので、今日のご議論をもう一度整理させていただいて、次回以降、資料を整えて臨みたいと思ってございます。

以上でございます。

**【中井部会長】** ありがとうございます。賢い土地利用に関しては、また回をとって議論していただく機会がございますので、そのときにもどうぞよろしくお願いいたします。

時間を少しオーバーしてしまいましたけれども、本日の審議はこれで終了といたします。今日ご報告をいただいた両団体の皆様、ほんとうにありがとうございました。（拍手）

それでは、最後に事務局から次回の分科会についての連絡事項がありましたらよろしくお願いいたします。

**【総務課長】** 本日は長時間にわたりましてご審議ありがとうございました。次回の日程でございますけれども、2月23日火曜日の10時からを予定してございます。詳細につきましては、後ほどご連絡申し上げたいと思います。また、今後の日程を調整するために、机の上に予定表を置かせていただいております。ご都合のよい日に丸をつけていただければと思います。丸をつけていただいて、机の上に置いておいていただければと思います。

以上、本日、大変長い時間ありがとうございました。これにて閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

**【中井部会長】** 2月23日ではなくて、24ですか。23日ですね。

**【総務課長】** 23日でございます。

**【中井部会長】** はい。わかりました。2月23日の火曜日です。

どうもありがとうございました。

— 了 —