

【益本企画専門官】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第22回国土審議会土地政策分科会を開催させていただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。

私は事務局の国土交通省土地・建設産業局企画課企画専門官の益本でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

本日の委員のご出席につきましては、青山委員、井出委員、谷藤委員、仁坂委員、橋本委員より、ご都合により欠席とのご連絡をいただいておりますが、本日ご出席の委員の皆様により定足数に達していることから、土地政策分科会が成立していることをご報告いたします。

続いてお手元の配付資料の確認をさせていただきたいと思っております。上から順に議事次第、座席表、委員名簿、それから資料が大変多くて恐縮ですが、資料1-1から資料4、参考資料1-1から参考資料6までご用意させていただいております。資料につきまして不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけいただければと思います。

また、審議の中でご発言いただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言の終了後はマイクスイッチをオフにさせていただきますようお願いいたします。

なお、本日の議事の公開につきましては、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開、資料及び議事録につきましては、土地白書の閣議決定後に公表ということにさせていただいております。議事録は発言者も含めて公表となりますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、議事に先立ちまして、田村土地・建設産業局長よりご挨拶を申し上げます。

【田村土地・建設産業局長】 土地・建設産業局長の田村でございます。今日は委員の皆様にはお忙しいところ、この土地政策分科会にご出席を賜りまして、本当にありがとうございます。

本日の議題は、平成30年の土地白書、それから土地政策に関する最近の動きということで、幾つかトピックスを用意させていただいております。改めて申し上げるまでもございませんが、今、日本の仕組みが、基本的に人口増加なりが暗黙のうちに前提となっているようなものもございまして、そういった中でいろいろな制度を見直し、しかもかなり根本に立ち返って見直さなければいけない課題が非常に多くなっていると思っております。

後ほど資料もございますけれども、例えばこの審議会に一番関係する最近の話といたしまして、所有者がわからない土地が増えている、所有者不明土地に関する問題の対応がマスコミ等でも大きく取り上げられているところでございます。国土交通省におきましては、昨年この分科会に特別部会を設けさせていただきまして、所有者不明土地の特に利用の円滑化を図るということで検討し、12月に中間とりまとめを出していただいております。この中間とりまとめに基づきまして、今の国会に、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法を提出させていただきまして、まだ審議は始まっておりませんが、近々審議の運びになるよう、今、一生懸命努力している状況でございまして、ぜひとも今国会での成立を目指したいというところでございます。

所有者不明土地の解決につきましては、第1弾ということでこの法案を出しましたけれども、そもそもの登記制度とか、土地所有権の民法にかかわるようなあり方の根本的課題についても検討を行っていく必要があると思います。引き続き法務省等関係省とも連絡しながら、この場も活用させていただきながら、検討を進めていきたいと思っております。

また、ほかの話題といたしまして、1つには地籍整備の問題がございます。これは現在、平成22年度からの十箇年計画でやっておりますけれども、平成31年度に最終年度を迎えるということで、平成32年度から始まる次期の十箇年計画の策定につきまして検討を行っているところでございます。進捗率が非常にばかばかしくありませんで、面積ベースで見ますと52%ほどしか地籍調査が進んでいないということでございますが、地籍は土地の戸籍という字を書きますけれども、その物理的な形状、面積、境界につきましては非常に重要なデータの集積でございます。これがきちんとできていないということは、先進国の中で日本はそこら辺が非常に立ち遅れているところかと思っております。先ほど申し上げました所有者不明の問題と関連も大いにあるということで、重要なテーマであろうかと思っております。

この機会に委員の皆様方から、さまざまなご意見を賜ればと考えております。本日はどうかよろしくお願ひ申し上げます。

**【益本企画専門官】** ありがとうございます。

引き続きまして、今回の分科会の主要議題の1つである土地白書の作成責任者であります北本政策統括官よりご挨拶申し上げます。

**【北本政策統括官】** 政策統括官の北本でございます。本日の議題の1つであります土地白書を担当してございます。委員の皆様方には、大変ご多忙の中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

土地白書はご案内のとおり、平成元年に制定されました土地基本法に基づきまして、毎年国会に提出することとされておりまして、その際、この土地政策分科会からご意見をいただくことになってございます。今年の白書につきましては、後ほど課長から概要をご説明申し上げますけれども、平成29年度土地に関する動向の中で、例年どおり2つのテーマ章を設けてございます。

1つは、今年は明治150年ということでございますので、明治期からの主な土地政策の変遷について取りまとめをしてございます。もう一つのテーマ章では、所有者不明土地を取り巻く国民の意識につきまして、アンケート調査をしておりますので、それをもとに分析等を行っているところでございます。

本日のご審議、どうぞよろしくお願ひいたします。

**【益本企画専門官】** それでは、カメラ撮りはここまでとさせていただきますので、報道関係の方はご退室を願ひます。

以降の議事進行につきましては、分科会長に願ひしたいと存じます。山野目分科会長、よろしくお願ひいたします。

**【山野目分科会長】** お手元に議事次第をお配りしております。そこでご案内申し上げますとおり、本日は大きく2つの議題を取り上げることといたしております。

1つ目が土地白書であり、もう一つが土地政策をめぐる最近の動きについてということでございます。

早速、(1)の議題、平成29年度土地に関する動向(案)及び平成30年度土地に関する基本的施策について(案)を議題といたします。これについて、土地白書のポイントを中心に事務局から説明をお願いいたします。

【須藤企画課長】 企画課長の須藤でございます。

それでは、土地白書についてご説明いたします。お手元の資料1-1から1-2、1-3までが土地白書の関係の資料でございますが、1-1、横長のパワーポイントの「土地白書のポイント」に基づいてご説明したいと思います。

ページをめくっていただきますと、1ページ目、平成30年版土地白書の構成ということで、例年のとおり3部構成になっております。第1部の土地に関する動向のところで、テーマ章を設けておりますので、第1部について中心にご説明させていただきます。

ページをめくって、2ページ目でございます。最初に29年度の地価・土地取引等の動向をまずご説明させていただきます。このページでは4つほど表またはグラフを用意しておりますが、左上は地価変動の推移でございます。地価につきましては、全国平均で見ますと、住宅地が10年ぶりに上昇、全用途平均及び商業地が3年連続の上昇といったようなことでございます。その右については、土地取引件数の推移ということで、近年増加傾向にある。特に東京圏及び地方圏で微増というような数字になっております。

左下に移って、オフィス市場ですけれども、都心において空室率が低下している、それから賃料が上昇しているといったことが読み取れるかと思えます。その右、マンション市場でございますが、首都圏において平米単価、平均価格ともに高水準で推移しているところでございます。

3ページ目に移らせていただきます。左上でございますけれども、宿泊業用建築物の着工面積でございますが、これについては1棟当たりの床面積が近年増加傾向にあるということで、インバウンドの増加とか、あるいは東京オリンピックを見据えたこういった着工が増加しているのではないかがわかるところであります。また、その右ですけれどもサービス付き高齢者向け住宅、サ高住の登録状況ですが、平成23年以降、着実に増加しているということ。

それから左下、Jリートでございます。Jリートの投資対象については、近年特に物流施設、あるいはホテルなどが増加してきておりまして、多様化がうかがわれるといったところでございます。最後のところ、下の右側ですが、土地の資産性に対する国民の意識ということで、土地について預貯金や株式などに比べて有利な資産かというような質問に対して、「そう思う」という方が平成29年度は30.2%で、これは平成5年の61.8%のちょうど半分になっております。土地の資産性に対する意識の変化がかなりうかがわれるところでございます。

以上が第1部の地価・土地取引の動向でございます。

次の4ページ目は、テーマ章の1つであります明治期からの我が国における土地をめぐる状況の変化と土地政策の変遷ということで、本年がちょうど明治150年ということで、明治維新以来の土地政策の背景なり動向を概観したものでございます。

かいつまんでお話ししますと、明治から今までを大きく6つの時期に分けております。左上の明治初期ですけれども、土地の私有制度と地租改正がなされたということ。それから、その右側の明治期から第2次世界大戦ということで、都市人口の増大とそれに対応するがごとく都市計画制度、あるいは土地区画整理制度といった面的整備も実施されていったということ。

さらに右側ですけれども、第2次世界大戦後の戦災復興と土地にかかわる新秩序の形成ということで、戦後は農地改革が行われ、自作農が創出された。あるいはその下でございしますが、新憲法のもとで新しい土地収用法が制定された、あるいはシャウプ勧告を踏まえて、固定資産税が創設されて市町村税となったといった大きな変化がありました。

上の段の右端ですけれども、昭和20年代後半から50年代、まさに高度経済成長期への対応ということで、国土調査法が制定されて、先ほどもお話がありましたような地籍整備が推進されてきたということ。それから、国土の一軸一極集中構造、あるいは都市部の住宅需要への対応もなされてきた。

下の段に移りまして、左側ですけれども、昭和60年代から平成10年代はバブル期、それからバブル崩壊後の政策の展開ということでございします。バブルに端を発した地価高騰に対応するため、平成元年には土地基本法が制定された。それから、バブル後ということでは、都市再生、景観とか住環境を重視した土地関連の政策が展開されてきた。

そして平成20年代に入りまして、人口減少社会への対応ということで、まさに今は都市のコンパクト化とか、あるいは増大・増加する空き家・空き地対策、さらには都市のスポンジ化、所有者不明土地問題といったかつては考えられなかったような新たな課題に対応が求められているということでございします。

右側に、150年の変遷を踏まえた今後の土地にかかわる政策ということで、4分類にいたしております。1つは①で、土地政策、国政全般の改革の一環として土地にかかわる政策が行われてきていたということです。2番目として、産業、生活の基盤としての土地にかかわる政策。産業構造の変化に伴う都市人口の増加に対応するとか、あるいは安全・安心に関する政策、人口減少社会に対応する政策といったこと。3つ目として、地価高騰に対する政策も行われてきた。4つ目として、大きな被害を受けた直後の緊急事態、戦争の被害、あるいは大きな災害とかに対応するための土地の政策が行われてきたといったことを大きく4つに分類して、また今後の対応・方針を模索しているといったようなところでございします。

これがテーマ章の1つ、明治150年にかかわる土地政策の動向でございします。

その次がテーマ章のもう一つですけれども、所有者不明土地問題を取り巻く国民の意識と対応といったことで、今回はアンケート調査をもとに国民の意識を調査して分析しております。真ん中の右側に、国民の土地に関する意識についての調査結果があると思います。その下に2つ黒ボックスであります。今回は2つのアンケート調査を実施しております。1つは国民への意識調査で、全国に居住する20歳以上から3,000人を抽出して、面接・聞き取りによって調査しています。これは土地を所有している、所有していないにかかわらず調査しています。その下がWEBアンケートでございまして、これは利用されていないような土地を所有している方を対象にして、5,000人の方から回答を得たものです。

この2つの調査結果をもとにして今回分析したのですが、まず1つは、土地所有に対する負担感でございします。所有する空き地に対する負担感ということで、空き地を所有している方の約5割は、土地を所有することに負担を感じたことがあるというように回答しております。その右側でございしますけれども、所有する空き地の取得経緯と負担感を分けて考えますと、相続によって取得した方が負担を感じたことがあるという割合が51.4%、相続以外では38.7%で、相

続によって取得した方のほうが負担を感じている割合が高いということでございます。

それから、その下の項目ですが、所有する空き地に関する動向ということで、負担を感じる空き地について、所有権を手放したいかどうかといったことをお聞きしたところ、空き地の所有に負担を感じたことがある方のうち約25%、4分の1の方はその土地の所有権を手放したいというような回答がございました。さらに右側ですけれども、それを手放す場合の費用負担ということで、ただ単に手放すというだけではなくて、約5割の方は手放すためにみずから何らかの費用を支払ってもよいという回答が得られております。

次が6ページ目でございますが、土地の所有の責務についてお聞きしたものでございます。国民への意識調査の対象者のうち、土地所有者は所有する土地について管理を行う義務を負っていると思っている方が84.9%ともものすごく高い割合で、土地を持っている以上はその土地を管理する責務、義務があるんだという回答が得られております。その右側ですが、同じくアンケートでお聞きしたところ、約8割の方は土地の所有権の放棄を認めてもよいというような回答が得られております。76.6%が放棄を認めてよいと。その方の内訳ですけれども、一定の費用を支払えば認めてよいという方が59.3%、費用を支払うことなく認めてもよいというのが40.7%で、所有権を放棄するという以上は一定の費用を支払えば認めてもよいのではないかという方が約6割いらっしゃるということです。

それから、最後に土地所有者情報の開示ということで、国民への意識調査の対象者のうち約3割の方が土地の所有者情報は誰でも簡単に取得できるよう一般に開示されてもよいと回答しております。一般に開示されてはいけないという方が約半数の49.6%でございます。この方々、一般に開示されてはいけないという回答をした方のうち、条件つきで、例えば行政機関、地域の自治会に開示してもよいと回答した方は、それぞれ6割弱と4割強ということで、何らか限定すれば開示してもよいのではないかといったような回答が得られております。

今回、こういった意識調査などをした背景には、先ほど局長からも話がありましたが、後ほどご説明したいと思います。今回、所有者不明土地の利用の円滑化に関する法案を取りまとめて国会に提出しておりますが、この後、さらに利用の円滑化にとどまらず、所有者不明土地の発生の予防、あるいは解消に向けた抜本的な対応を関係省庁と一体となって取り組みを進めていかなければいけないということでございまして、そういったものの検討の参考にもなるだろうということで、調査分析をしているということでございます。

それから、最後のページは第2部と第3部の土地に関して講じた施策、あるいは講じようとする施策でございますので、説明は省略させていただきたいと思っております。

以上でございます。

**【山野目分科会長】** 事務局より、土地白書について説明を差し上げました。

それでは、まずは土地白書についての分科会の意見の取りまとめを行いたいと考えます。事前に委員の皆様におかれましては、事務局にご意見をお寄せいただいていると伺っておりますけれども、今ここでさらにご意見をお持ちでいらっしゃる方は、ご遠慮なくご指摘をいただきたいとお願いいたします。

ご意見がおありの方はいらっしゃいますか。

よろしゅうございますか。

それでは、平成29年度土地に関する動向(案)及び平成30年度土地に関する基本的施策(案)につきましても、分科会として意見がないということにさせていただきます。

その上で、これは土地基本法に基づく手続でございますから、若干、手続のご案内を差し上げて、お諮りを申し上げることがございます。今後、分科会として意見がないということになりましたから、分科会長から国土審議会会長に対してこのことをご案内し、国土審議会として意見がないという意見を取りまとめた上で、政府にお伝えすることになります。政府としてはそれを踏まえ、閣議決定をして土地白書を確定し、国会に対して報告するという段取りになります。今後、閣議決定に向けての政府の関係方面との調整において、若干の修正を考えなければならないものが生ずる可能性もございます。大きな変更はありませんけれども、若干、修正の変更の必要が生じた際には、分科会長に一任をいただきたいと思います。そのように進めて差し支えなく、お許しいただくことができないでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【山野目分科会長】 ありがとうございます。

それでは、土地基本法の関係の手続をそのようにとりはからさせていただきます。どうもありがとうございました。

続きまして、議事の(2)といたしまして、土地政策をめぐる最近の動きについて、資料の説明を差し上げた上で、委員の皆様方からご意見を賜りたいと考えます。

それでは、事務局から資料を順次ご説明くださいますようお願いいたします。

【須藤企画課長】 引き続き、私から大きく3点のお話をさせていただきたいと思っております。まず所有者不明土地の関係でございますが、これは資料2-1、2-2、2-3、2-4に基づいてお話しさせていただきたいと思っております。

先ほどもお話がありましたように、所有者不明土地問題がかなりクローズアップされてきて、私ももととして、昨年9月に、山野目先生に部会長をお願いしまして、当分科会の中に特別部会を設けてご議論いただきました。昨年12月に中間取りまとめをまとめていただき、その概要が資料2-1でございます。国土交通省としては、この取りまとめに沿って、法務省等関係省と一緒に協力して法律案をまとめて、さる3月9日に閣議決定して国会に提出させていただきました。そして、近々にまた衆議院で国会での審議が始まるといったような状況でございます。

私からは資料2-2以降で、提出させていただいた法律案の概要についてご説明させていただきたいと思っておりますので、まずは資料2-2、縦長のポンチ絵をごらんになっていただきたいと思っております。ご案内のとおり人口減少、高齢化の進展等々を背景として、所有者不明土地と言われるものが全国的に増加しているということでございます。この所有者不明土地は大体が相続を契機に発生します。不動産登記簿の名義人の方がお亡くなりになって、相続登記をなされないまま代が重ねていって、ねずみ算式に法定相続人等が増えていって、気がつくとな多数の方の共有の土地になっている。そのうち何人か、ごく少数の方でも行方、所在がわからないといった場合に所有者不明土地として扱われることになって、これが公共事業等での用地取得の場面で多大なあい路、支障となっているといったような状況でございます。

この所有者不明土地の実態につきましては、正確な数字はなかなか把握できるものではないと思っております。しかしながら、右側にありますとおり、平成28年度の地籍調査、約62万筆をやった

ところによりますと、地籍調査をする場合、筆界の確認等々ありますので、登記簿の名義人の方に立ち会いを求めるのでございますが、その立ち会いを求める通知を市町村から出したところ、約20%の土地について宛名不明で戻ってくる。すなわち不動産登記簿の名義人と所有者の実態なりが合わないというのが20%ある。それではなかなか地籍調査ができないということで、市町村の職員が住民票なり戸籍簿なり、所有者の探索を行っていくと、それでもわからないのが0.41%でございます。新聞等々で時々、現在日本の所有者不明土地は九州並みの面積があるんだといったことが報道されるわけでありまして、民間の研究会ではこの20%をもとにして全国の土地に拡大推計している数値、これが約九州と言われるような数値でございます。実際のところは探索していくと0.41%まで減るということ。ただ、20%から0.41%までの探索において、自治体の職員なりがものすごくご苦労されて、負担をこうむりながら行っているといったことでございます。

その下、グラフでありますけれども、かつては私ども国交省の直轄事業であれば、用地取得の場面では地権者との補償額が折り合わないということで支障となる場合が多かったのですが、近年はこの所有者不明土地が支障となる、あい路となるような案件が増加しているといった状況でございます。こういった事態の打開をしなければいけないということで、今回の法案を用意した次第であります。

法案の概要として大きく3つ掲げております。1つは、所有者不明土地を円滑に利用する仕組みでございます。所有者不明土地の中でも一定の土地を対象にしたいと考えています。反対する権利者がおらず、建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地ということで、先ほど申しましたように、所有者不明土地は相続を契機に発生して多数の共有状態になっているということで、判明しない方は何人かいらっしゃっても、わかっている所有者等々の方、関係権利者の方では、所有者不明土地を利用あるいは使用することに反対していないという状態の中で、補償額が算定の容易な更地のような土地、建築物がない、そして現に利用されていないといったような土地について、以下の①、②の2つの事業を構築するということでございます。

1つが公共事業における土地収用の手続を合理化・円滑化するということでございます。例えば道路、河川とか公共事業につきましては、現在も土地収用法に基づいて、所有者が不明であっても収用委員会の採決を経て、事業者が土地の所有権を取得するという手続が用意されておるんですけども、かなり煩雑な手続で時間がかかるといったことも指摘されております。今般、先ほど申し上げましたような一定の要件を課した土地を対象にすることによって、収用委員会にかわって都道府県知事が裁定する。補償料の算定が容易な土地を対象にすることによって、知事が裁定する。それから、反対する権利者がいないといったことに着目して、審議手続を省略化して、採決も一本化するというように手続を合理化したいと考えております。これによって、国交省の直轄事業をモデルにすると、この収用手続に移行してから約3分の1は期間を短縮できるのではないかとこのように私どもは想定しております。

次は、2番目が②の地域福利増進事業の創設で、これは全く新しい事業を創設したいということでございます。今申し上げたような収用の対象となる公共事業ほどの公益性がないにしても、一定程度地域住民の福祉または利便を増進するといったようなことが認められるものにつきましては、利用権を設定する。最大で10年間の利用権を設定することによって、土地を利活用しよ

うということでございます。これについても都道府県知事が事業者の申請を受けて、裁定して、利用権を設定するという事で、事業者としては自治体などのほかにNPO、民間事業者、誰でもできるということを考えております。

右側にありますように、例えばポケットパーク、あるいは直売所とかいったような利活用を考えております。この場合におきましても、真の所有者が何人かいらっしやらないという場合には、その状況ですから、その方の分につきましては土地の賃料相当分を供託するといったことで対応するという事でございます。例えば10年なら10年の利用権の設定の期間内に真の所有者が仮にあらわれたとして、明け渡しを求めた場合であっても、その利用権が設定された期間は我慢していただいて、期間が終了した後に原状に復してお返しすると。ただし、そういった方もあらわれないとか、あるいは関係者の異議がない場合は、期間満了後にあっても延長が可能といったような仕組みとしております。

それから、2番目が所有者の探索を合理化する仕組みということで、先ほど申し上げましたように、所有者の探索に非常に大きな労力、コストがかかっております。今後は原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類の調査で済むようにしたいと考えておまして、これまで実施してきたような周辺住民への聞き取り調査といったようなものはもう廃止しようと考えております。その上で、これまでアクセスできなかった公的書類へのアクセスを可能にしようということで、①の固定資産の課税台帳とか、地籍調査票といったような情報にもアクセスして、行政機関などが利用できるといったものを法律できちんと手当てしようということでございます。

2の②ですが、長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例ということで、これは法務省の所管ではございますが、法務局の登記官が職権で、登記がなかなか長期間されていないような土地について調査して、名義人がお亡くなりになって30年以上たっているといったような土地を対象にして、その旨を登記簿に附記するという事。それから、その過程で知り得た法定相続人の方々には相続登記をしてくださいと促す、勧告するといったことができる制度を創設するという事でございます。

最後に3番目の所有者不明土地を適切に管理する仕組みで、これは全国の市長会からの要望を経て創設するという事でございますが、民法の特例であります。例えば不在者財産管理人制度というものがございます。なかなか土地の所有者の所在がわからないといったときに、現行の民法上、利害関係人または検察官が家庭裁判所に申し立てをして、財産管理人の選任をお願いすることができます。例えば空き地に雑草が繁茂している、あるいはごみの不法投棄がある、周辺住民が困って自治体に相談しても、今現在はその土地について自治体の首長さんがなかなか手を出せないわけですが、今後は選任の請求を認めることができるように市町村長なども加えたいと思っております。これによって例えば弁護士さん、あるいは司法書士さんが財産管理人として選任されて、周りに害悪を及ぼしているような土地もきちんと管理して、草を刈ったりとかもできるようになるといったようなことが考えられるわけでありまして。

以上、大きくこの3つを盛り込んだ法律案を閣議決定して、国会の審議を待っているといった状況でございます。

以上が法案の状況でございますが、資料2-4がございまして、これは所有者不明土地問題の当面の工程表で、政府全体の工程表でございますが、今申し上げましたように、上の段で私ども国



交省、法務省として、今、この特別措置法案を国会に提出しているということです。一方で農水省や林野庁も、農地あるいは森林の関係の所有者不明の農地・林地に対応する法案を提出して、一部成立しているものもございます。先ほど局長からもありましたように、今回出している法案は利用の円滑化のための第一歩、第1弾でございますので、先ほど申し上げましたとおり、今後はまたより中期的な課題ということで、下ですけれども、私どもでも土地所有者の責務、所有者不明土地の発生予防の対策とか、あるいは法務省でも登記の抜本的な見直し、相続登記の義務化の是非とか、あるいは土地所有権の放棄の可否などを検討に加えております。今後こういったところに検討を加えていって、必要な取りまとめを行った上で、可能なものから法制化も含めて検討を加えていきたいと考えておるところでございます。

以上が所有者不明土地の関係のご説明であります。

その次に、参考資料3を見ていただきたいと思います。空き地等の新たな活用に関する検討会の取りまとめということで、簡単にご紹介したいと思います。これについては近年、空き地が増加している、とりわけ世帯所有の空き地が増加していることを背景に、今後の空き地対策の具体的施策の検討を進めるために、昨年1月より検討会を開催し、これもまた山野目先生に委員長をお願いして開催し、昨年6月に取りまとめが行われました。空き地の適正な利用や管理方策などについて取りまとめを行ったところございまして、昨年8月に開催された企画部会にも報告しておりますので、ご紹介させていただきたいと思います。

それから、参考資料4についてご説明したいと思います。農地付き空き家の手引でございます。ポンチ絵と冊子がついておりますが、簡単にご紹介したいと思います。これにつきましては昨年5月、自民党で住宅土地・都市政策調査会の中古住宅市場活性化小委員会という委員会がありまして、これの中間取りまとめの中で農地付き空き家について検討の提言を受けております。それを踏まえて、私どもがこの3月に農水省の協力を得ながら作成したものでございます。

これはどういうものかといいますと、近年、地方部を中心にして空き家とそれに付随する小規模な遊休農地が増大している中で、空き家と農地をセットで売却したいといったような所有者側のニーズがあります。一方で都市部の住民におきましては、地方移住等、田園回帰の動きが高まる中で、地方へ移住した際には、生業あるいは趣味として農作業をしてみたいといったような意向も見受けられます。一部の自治体では、空き家バンクなどを活用して、空き家等の所有者と利用希望者をマッチングさせて、地方移住につなげる先進的な取り組みが見られるといったようなところがございます。

具体的には、参考資料4、ポンチ絵の3ページ目を開いていただきたいと思います。空き家バンクの取り組みを通じて、自治体が農地付き空き家の提供を行う。都市部など、都会からの移住希望者がそれにマッチングすれば移り住んでいくということで、こういった自治体が増えています。この中に1つだけポイントがありまして、原則は左側にありますとおり、農地の所有権移転には農業委員会の許可が必要でありまして、最低限の面積が都府県で50アール以上、北海道で2ヘクタール以上というのがありますが、平成21年の農地法改正で、一定の場合には面積を1アールとかまで引き下げることができる。かなりぎりぎりまで引き下げることができるということで、面積を引き下げて農地を空き家と一緒に売却することが可能になったといったことで、先進的な自治体では、例えば兵庫県の宍粟市とかいったようなところでは空き

家バンク等を活用して、空き家と農地をセットでマッチングを図っているといった取り組みをしているということでございます。

今般、私どもはこの手続をフローということで、ガイドライン、手引にまとめた上で、先進的な取り組みをしている自治体を全国に横展開する、紹介していこうということで、この手引を作成しました。これについては私どもからも各全国の自治体に周知を図っておりますし、一方で農水省さんから農業委員会にも周知を図っております。こういったような取り組みを通じて、先進自治体の取り組みを全国に波及させていきたいと考えているところでございます。

私からは、以上3点についてご説明を申し上げます。

**【野原地籍整備課長】** 地籍整備課長の野原でございます。冒頭局長からありましたが、地籍調査の現行の十箇年計画の終期が平成31年度、次期十箇年計画が32年からになっておりますので、昨年度検討会を実施し、1月末に中間とりまとめをしております。その概要につきまして、資料3-1、3-2を用いまして説明させていただきます。

まず1ページ目、左上でございますけれども、地籍調査の概要ということで、地籍調査につきましては国土調査法に基づきまして、右の漫画にありますように、一筆地調査、地籍測量等、その一筆ごとの土地の境界や面積等を調査いたしまして、最終的には登記所へ送付されるというところでございます。この実施主体は主に市町村が実施しているところでございます。右の真ん中の取組状況というところで示しておりますが、面積ベースでの進捗状況は平成28年度末時点で52%ということで、大変遅れている状況でございます。特に都市部につきましては、表にございますようにDID地区で24%、それから山村部につきましても45%で、特に遅れているところでございます。

真ん中左に入りまして、地籍調査の課題でございますが、都市部につきましては権利関係も複雑で、境界確認が難航するケースが多いとか、土地境界が複雑で、測量作業にも時間を要する。一方、民間の測量成果も多く存在するのですが、活用が不十分といったところがある。山村部につきましては、高齢化等の進展によりまして、立会人の探索や境界に関する情報といったものの調査が困難になっているという状況がございます。それから、全般という言い方をしておりますが、特に災害想定地域など緊急性の高い地域でも調査が遅れているという問題、進捗状況や施策分野ごとの評価体制が不十分。それから、先ほどお話がありました、所有者不明土地問題への対応が課題として整理されているところでございます。

次期計画における検討の方向性については、重複しますので、2ページ目を御覧ください。検討会で示された基本的な方向性でございます。新たな効率的手法の導入による地籍整備の加速化ということで、一筆地調査の効率化、新技術の導入、実施体制の強化、都市部における効率的手法、山村部における効率的手法等が掲げられておりますが、これらは次ページで詳しく説明させていただきます。それから、地域ごとの課題に即応するための段階的地籍整備と書いてございますが、特に災害想定地域等で地籍整備が遅れているところにつきましては、災害対応という観点で、最低限必要な地籍整備を早急に整備する手法を導入したらどうかというようなこと。それから、未着手・休止市区町村、まだ460余の市町村において未着手・休止がありますので、そういったところでどう取り組みを促していくのかといったところで具体的に施策を検討して、7次計画に盛り込んでいきたいということでございます。さらに、優先的に実施していく地域につ

いても明確にして、重点化を図っていく、効果的な地籍整備を進めていく必要があるのではないかとこのところでございます。

3 ページ目に入りまして、具体的な方策でございます。まずは一筆地調査の効率化でございます。2 つ目のポツでございますけれども、現地調査において土地所有者等が不明な場合には、立会いを一部簡略化する仕組みや境界案を作成する根拠となる資料の対象拡大などを検討していくこと。それから、登記制度の中で筆界特定制度があるわけでございますけれども、その申請権を地籍調査の実施主体にも付与するといった検討も進めていく必要があるとされております。

あと、都市部の効率的な手法というところで、民民境界についてなかなか作業に手間がかかる、時間がかかる、経費がかかるといったところで、官民境界を先行的に整備しまして、そういったものを情報共有基盤、プラットフォーム・オープンデータサイトを構築して、それを活用しながら民間測量も促し、民間測量成果も取り込んで、地籍調査の成果として活用していく手法を取り入れる。それから山村部については、航空測量技術なり、レーザー測量技術の高精度な図面を活用しまして、極力現地での立ち会い作業、測量作業を行わずして調査を進める手法を導入していくようなことを盛り込んで検討していくべきというような中間とりまとめがされております。

1 ページ目に戻っていただいて、最後でございますが、一番下のところに更なる課題というところで、地籍調査においても所有者不明土地の発生予防などの土地所有のあり方に関する政府全体の検討内容を踏まえつつ、地籍調査が果たすべき役割などについても制度のあり方を含めた検討が必要とされております。

最後のページになりますが、資料 3-2、検討スケジュールというところで、1 月の中間とりまとめを受けまして、法制度と新技術のそれぞれのワーキンググループにおいて現在検討しております、おおむね秋前には取りまとめということで、秋以降、国土審議会企画部会にごさいます国土調査のあり方に関する検討小委員会に諮問して、更に検討を進めていただきたいと考えておるところでございます。

以上でございます。

**【横山不動産市場整備課長】** 不動産市場整備課長の横山でございます。多少押しているようですので、なるべく簡潔にご説明しようと思っておりますけれども、資料 4、一枚紙の物と、一番下に参考資料 5 と 6 をお配りいたしておりますので、お手元にご用意いただければ幸いです。

最近の不動産投資市場の成長活性化に向けた取り組みについて、若干お時間をいただいております。アクションプランという紙でございますけれども、このプラン自体、昨年 6 月に公表させていただいているものでございます。直接的な契機としましては、2 年前、28 年の夏ごろに当分科会の企画部会、土地政策の新たな方向性を取りまとめたいただきましたけれども、当時、政府としても名目 GDP 600 兆円の目標を成長戦略に盛り込んで、不動産投資市場についてもある意味象徴的な部分がありますけれども、KPI として 2020 年ごろまでにリート等の資産規模を 30 兆円にという成長目標を掲げたところでございます。これを踏まえて、部会の取りまとめでも不動産投資市場の成長に向けて、さまざまな施策展開についてご提言をいただいたところですが、その内容を踏まえながら、資料 4 の上段にあるような懇談会、勉強会、専門家や実務家に集まってお話を伺っていただきまして検討を進めました。そのような検討を進めているというのは、実は 1 年前の分科会でもご報告させていただいて、途中経過を

ご説明させていただいておりますけれども、その議論を昨年6月にアクションプランという形で取りまとめて公表しておるのがこの一枚紙、概要でございます。

ポイントは大きく、下の具体的施策が1ポツ、2ポツ、3ポツ、4ポツと4つの塊になってございまして、CRE等の改革、リート市場等の改革、不動産投資家の投資環境の改革、これらを進めるための人材育成の改革という柱を立ててございます。このアクションプラン自体は実は約1年近く前のものがございますので、今日はこれに沿って、現在、順次施策展開をしておりますので、主なものについてかいつまんで報告させていただくということで、ご了承いただければと思います。ということで、行ったり来たり、前後飛んだりしますけれども、ご了解いただければと思います。

まず大きな2つ目の塊、リート市場等の改革、③でございますけれども、実は昨年この分科会でも法案を提出しているというご報告をさせていただいているものがございますが、小規模な不動産特定共同事業の創設、あるいは不動産特定共同事業においてクラウドファンディングを使いやすくするという手続的な改正、そういうルール化を図っていくというような法改正について、昨年の分科会でご説明していたもの、昨年の通常国会で無事成立してございます。12月に施行してございまして、現在、小規模不動産特定共同事業という新しい種類の登録も出される段階まで進んでございまして、円滑な施行に向けて今取り組んでいるところでございます。

それから、戻って恐縮ですけれども、1ポツのCRE等の改革でございます。このうち一番下の④でございますが、参考資料6もあわせてごらんいただければと思いますけれども、もともとPREの民間活用、証券化手法なんかも活用して取り組みを進めるということで、手引やガイドラインを出してございました。もともと人口減少とか、財政制約等を背景に、迫られてきていた老朽施設の建替えとか整理から始まった話でございますが、最近は民間資金やノウハウを活用して、地域の活性化、持続可能性の向上、住民サービスの向上とかにつなげると、前向きな動きも一部自治体で見られるようになってございます。これらの横展開をしっかりと加速させるため取り組みを進めていくというのが現状でございまして、2年前に出したガイドラインを見直しまして、なかなか経験やノウハウがない自治体さんがまだ消極的になりがちな証券化の手法について、もう少し活用しやすくするように改訂して、この3月に公表しているという状況でございます。

さらに戻って恐縮ですけれども、1ポツ、①のCREです。企業や団体の不動産の活用ですが、こちら①に書いてございますように、もともとガイドライン、手引がございまして、実は平成20年に出したきり改訂してございませんでした。現在、この改訂に向けた取り組みを進めているというのが現状でございます。企業のCRE戦略ももともとは減損会計の導入、不動産のオフバランス化か何かの要請から始まったものがございますけれども、積極的な取り組みが徐々に増えてきていまして、あと背景的にも最近、例えば東日本大震災の経験、eコマースの伸張とか、政府の大きな政策でございまして、生産性向上とか働き方改革の要請で、企業の不動産CRE戦略の前提もかなり変化してきているということで、受け身の取り組みではなくて、より積極的・戦略的な取り組みを進めていただきたいと思いますと考えているところでございます。

最近では商業施設の建替えのときに複合施設化するとか、物流施設のオフバランス化、マルチテナント化、あるいはさまざまな働き方に対応したオフィス環境の新たな試みなんかを導入されるオフィスビルとか、新たな動きも見られるところでございますので、そういう先進事例を改め

て研究しながら、新たにモデル的な事業も支援して、得られたノウハウなんかをガイドラインや手引の改訂に反映させようということで、今、取り組みを進めているところでございます。

このようなCRE、PREとか、あるいは証券化手法の活用の促進みたいな話については、特に地方部ではプロジェクトなんかの種が限られている話ですので、全て重なってくる話かと思っています。よい場所があるのに資金の出し手がなくて、老朽化・陳腐化等で十分に活用されていない貴重なCREとかPRE、個人資産も含めてですけれども、そういうものを有効活用していく。証券化手法なんかも視野に検討することで、民間提案の幅が広がって、ファイナンスも成立して、収益も増加して、うまくいけば地域の活性化とかにつながっていくという可能性も高まるんじゃないかと思っています。

ただ一方で、どうしても地方に行くと人材の不足、あるいは少ない人材のつながりが広がらないということもございます。情報ノウハウが共用されないので、せっかくの種が育たないという課題が昔から指摘されて、まだ今日もそういう課題があるのかと思っていますので、私どもとしてはこういう動きの中で、アクションプランで言いますと1の②のような取り組み、CREに限らずやろうと思っていますけれども、我々自身が地方に出かけて行って、あるいは専門家の派遣なんかを通じて、モデル的な案件形成を促しながら、そのような取り組みから得られた経験・ノウハウをガイドラインや手引に反映しながら横展開していくという試みを進めていくことに今取り組んでございます。地域の事業者さんとか金融機関、投資家、実務家、あるいは企業・自治体の職員がつながるきっかけになるようなプラットフォームの形成を掲げて、地方で協議会なんかを開催していく、予算も確保しまして取り組んでいるところでございます。

若干行ったり来たりして恐縮ですけれども、2ポツの②、ESG不動産投資の基盤整備でございます。これは参考資料5も配っておりますので、ごらんいただければと思います。不動産投資に限らない話題でございますけれども、投資家が投資先に環境とか社会、ガバナンスへの配慮を求めることが世界的にも潮流になってきていまして、日本国内でもGPIFがそういう方針をはっきりさせるとか動きが見られるところでございます。投資家から選ばれる企業、プロジェクトであるためにはESGの観点、もはやもう無視できない状況かと思っています。このため、これに沿って内外からの投資を我が国の不動産市場にも呼び込めるように、専門家、実務家に集まっていたきまして検討を進めまして、この3月に一応の最終取りまとめということで公表しているものが参考資料5でございます。

主な内容は新たな不動産の認証制度のあり方について、国の考え方をまとめたというものでございます。さらに今年度は、市場でこういう観点で不動産がしっかり評価されるようにということで、鑑定評価の反映も念頭に、鑑定業界ともさらなる検討を進めていくことになってございます。健康とか快適という切り口で、質の高い不動産ストックの形成が進んで、社会全体として生産性向上とか、働き方改革、生活の質の向上につながることを期待しての取り組みを進めているものでございます。

大きな3つ目の投資環境の改革でございます。投資家目線での市場環境整備に取り組んでございますが、大きなものとして②でございますけれども、当分科会でも長い間ご議論とかご提言を、直接のきっかけとしては平成15年の建議から今の制度の仕組みのベースが始まっているものでございますが、不動産市場に関する情報の充実に取り組んできたところでございます。特に価格

関係の情報について、安心して取引・投資できるように市場の透明性を高める取り組みを進めてきているところでございますけれども、一方で個人情報の取り扱いとか、不動産というのはさまざまなもの、1つとして同じ物がないとか、取引にもいろいろな事情・背景が張りめぐることあつて、情報収集とか、情報の処理、情報提供のあり方については模索を続けながら、着実に進歩させてきているところでございます。

従来の公的評価に基づく情報提供に加えて、平成18年4月から取引価格情報の提供を始めてございますが、既に300万件を超える情報の蓄積に至っているところでございます。それから、リーマンショック金融危機を契機として、国際的な議論がなされまして、IMF等が作成した国際指針に基づいて、インデックスとして不動産価格指数を開発してきてございます。取引価格情報をベースにして、標準化されたわかりやすい加工情報を目指し、提供してきているものでございますけれども、住宅に関してはご案内のとおり、24年8月から試験運用して、27年3月からもう本格運用を始めてございます。商業についても、28年3月から試験運用を始めて、今後本格運用していく予定でございます。今、足元はさらに成約賃料、オフィスや住宅を含めて、インデックスの開示というのが国際的な議論になってございまして、国際的な議論はまだ技術的な詰めが終わっていないんですけれども、そこをにらみつつ、今年度、賃料インデックスの開発に本格的に取り組んでいきたいと考えているところでございます。

以上、つまみ食いでございましたけれども、最近の取り組みについてご紹介させていただきました。

**【山野目分科会長】** 大きく分けて3つの部門からそれぞれ資料のご説明を今差し上げました。これから各委員からのご意見、ご質問をいただきたいと考えます。土地政策分科会を年間に何回も開くことができるとよろしいのですけれども、そうもまいりませんから、このような会議が開かれた折に単に土地基本法関係の手続をするということではなくて、委員の皆様から土地政策についての基本的・抜本的なご意見を承って、今後の土地政策に活かしてまいりたいと考えております。

各委員に等しくご発言をいただく時間が設けられるように、お一人当たりおおむね5分以内を目安にご発言いただければありがたいと存じます。皆様にご発言いただいた後、さらに時間の余裕があるようであれば、2巡目以降のご発言をお願いすることも可能であると考えております。

それでは、委員の皆様方からご自由にご質問、ご意見を承りたいと考えます。いかがでしょうか。

木村委員、どうぞ。

**【木村委員】** 昨年所有者不明土地問題に係る特別部会での議論をもとに、所有者不明土地の利用の円滑化、あるいは所有者探索の合理化といった一連の取り組みがまとめられ、今国会で法制化、法律化される見込みということで、国交省をはじめとして関係者の方々に大いに敬意を表したいと思っております。

今回、法制化される取り組みは、本問題解決に向けた第一歩であり、運用面の改善が進むと期待されるわけですが、本問題の抜本的な解決には至らないと思っております。2025年には、皆さんご案内のとおり、団塊世代が後期高齢者を迎えることとなりますので、現在いろいろ問題

になっております課題、今後ますます大きくなっていくと予想されております。土地所有者の責務、登記制度等の中期的な課題について少しでも早く議論を進めて、本問題の発生の予防・解消に向けて、必要な取り組みが着実に進められるようお願いしたいと思います。

そこで、短期的な問題は別として、中期的な課題として3点申し上げたいと思います。

1つ目は、登記制度、土地所有のあり方に関してですが、土地の登記の義務化を進めるべきだと思いますし、登記義務を履行しない者についてはその所有権を認めない一方で、土地所有を放棄したい者に対しては、その放棄を認めるような仕組みづくりをしていく必要があると思います。放棄された土地とか、あるいは所有権が認められなくなったような土地が、公のランドバンクと言いましょか、そのような受け皿を用意して、そこで取得され、その上で権利関係の整理、土地の集約化等が進められて、市場性を回復した土地として、再び流通市場に戻して、国土全体が有効活用されるような仕組みを整えていく必要があると思います。

2つ目ですが、相続登記が行われない理由の1つに、登記による便益が登記コストに見合わない点があると言われておりますので、登記義務化の議論と並行して、登記費用の低減とか、あるいは手数料化等の取り組みを進める必要があるのではないかと思います。そのためにも、不動産登記システムの一層の効率化・合理化と言いましょか、例えば不動産登記簿とマイナンバーの連携とか、自己申告の簡易化といった取組を進める必要があり、現状は大幅に遅れている地籍調査につきましても加速させる必要があるかと思ひます。新技術もいろいろ出てきているようでございますので、そういったものも積極的に活用して、必要な環境整備を進めていただきたいと思ひます。

3つ目ですが、これは前にも申し上げておりますが、空き地とか、空き家、所有者不明土地といった諸問題が、地方とか郊外部を中心に全国各地でいろいろ問題点として取り上げられており、その対応についての議論・検討が行われているのが現状だと思ひますが、2030年、40年ぐらひを見据えた長期的な視点で見ていくと、人口減少や少子高齢化を背景に、事態はますます深刻化するのではないかと懸念してあります。問題が表出した事象にとどまらず、人々の暮らし方やこれからの働き方、あるいは価値観、土地所有及び土地利用の将来に対する意識の変化といったことも調査・分析して、将来の我が国土を取り巻く状況について、これまで以上に想像力を豊かにして、今後の議論を進めていく必要があると思ひますので、中・長期的な課題として、これからまたこの会議体かどうかわかりませんが、大いに議論を活発化していただきたいと思ひてあります。

以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。大きく3点いただきました。

引き続き、いかがでしょうか。

望月委員、次に八野委員、お願いします。望月委員からどうぞ。

【望月委員】 今、木村委員から最後にお話があった部分と関連してくるので、意見を言わせていただきます。

私も今回の白書について局長もおっしゃられていた抜本的な見直しというキーワードが非常に重要かと思ひます。今までは聞き心地のよい話をテーマにする傾向にあったと思ひますが、あえて非常に難しい、ハードルの高い課題に真正面から向き合っていくという、ある意味では覚悟み

たいなものを示されていて期待するところです。

こういった抜本的な検討でだされた政策は実効性を持たなければなりません。少し概念的になってしまいますが、白書にある150年の土地政策の振り返りを、次の100年につなぐために今までの土地政策をもう少し深く、成否、評価をする必要があるのではないかと思います。例えば東京の一極集中という問題はずっと言われていて、いまだ解決できないというか、困難な状況にあります。よかれと思った効率優先のニュータウン開発が今やオールタウンとして働かなくなっている。なぜそういったところに陥ってきてしまったのかというのは、成長期だからというだけではなくて、今後の減退期においても政策決定のプロセスの中で陥る、もしかするとあい路があるのではないかという気がしましたので、具体的にどうとは申し上げられないんですけども、そういった反省が1つ必要だということ。

それから、所有者不明土地とか空き家問題の中で、今回の意識調査を見て私が一番感じたのは、人口減少社会の中では今現在足元はよくわからないが、今後一体何が問題かが自分ごととして認識されなければならぬ。つまりある種の危機意識みたいなものがはっきりと出てこない限りは、なかなか前に進まないのではないかという感じがいたします。そもそも例えば現状を放置しておくということは、自分たちの地域とか生活に何をもちたすか、何が問題かということ。アンケートでも半分ぐらいはあまり問題ないとしていて、10年、20年と放置していくことの大きさというのは自身が気づいていない部分だと思うんです。そのところの危機感をまず共有することが、少し時間はかかるかと思うんですけども、制度的な改正、縛りということと並行して、それぞれの地域の問題、プレーヤーにとって何がインセンティブになるのかという視点でいろいろな制度システムを考えていく必要があるんじゃないかと思いました。

**【山野目分科会長】** 次の100年に向けての抜本的課題というお話をいただきました。ありがとうございます。

八野委員、お願いします。

**【八野委員】** 分科会長、どうもありがとうございます。私は労働組合の立場から皆様とは少し観点が違うかもしれませんが、意見を述べさせていただきたいと思います。

1点目は今回、所有者不明の土地または空き家利用について、特別措置法等を含め、一段階進んだと評価をしているところです。ただし今日、冒頭の田村局長からもお話があったように、抜本的な見直しということについて、人口は増加しないという見方、今の施策のままでは、人口は増えませんが、人口減少はストップしない。その中において、土地政策という観点からどう見ていくのかという論拠が本当に重要、と思っております。

2点目は、土地政策の中で、都市と地方の格差是正が非常に難しいと思っております。ベースはできているのですが、都市部と地方部では運用的に、同一でできないのではないかという問題意識です。都市部で言えば、所有者不明の土地または空き家について、地価が下落してオフィスが空くような問題も起きてくるのではないかと、ということです。法律を基盤としながら、運用をどのようにしていくのが非常に重要と思っております。

3点目は、農地付きの空き家について、事例が挙げられました。ただし、本当にこれだけでよいのであろうか、ということですね。地域を見た時に、衣、食、住、遊ぶ、それと知、医療、介護がバランスよく、地域の中でもコンパクトに集まっていなければ地域としての魅力がなくなり、



いくらニーズがあったとしても空き地、農地の利用は、本当に一部の人たちだけであって、その辺に対する対策が必要と思っています。これは、国土審議会土地政策分科会だけで議論するのではなく、関係省庁による政策の連携が今後、より一層重要になってくるのではないかと思います。

最後に、地籍についての説明がありました。これは、重ねて言わせていただいているのですが、安心・安全という意味の中でも大規模災害に備えての地籍調査を、さらに進めていただきたい。要望を含め、意見とさせていただきます。

【山野目分科会長】 どうもありがとうございます。都市と地方という重要な観点をいただきました。引き続きのご発言をお願いします。

田村委員、お願いします。

【田村委員】 田村でございます。防災面から2点、関連で1点申し上げたいと思います。

これは土地政策分科会ですので、土地のことが一番課題になっていると思うのですが、防災面からいくと、円滑な支援を実現するには土地台帳、建物台帳にとどまらず、市町村が保有している課税台帳における土地・建物、それから住民の皆さん、住民基本台帳がどのように被害を受けたかということにおいて、今、被災者台帳というようなものをつくらなければならないとなっています。ですので、基礎データとして、今、横串を刺して整理したものがないということは大きな課題で、その大きな一翼を担ってしまっているのが土地台帳だというのが、防災面からの考え方ということをぜひご理解いただきたいのかと思います。これが整わないがために、被災者の状況がわからない、かつそれを集約したような町の再生であったり、都市計画の今後の施策が立てられないこととなりますので、歩調を合わせながら進んでいく必要もあるのかと思うことが1点。

そのようになりますと、ある程度平時から、災害時も含めて、先ほどアンケートにございましたが、ある条件をつければデータの目的外利用でふだんからこうやって目にしておいて、これをつなげて被災者台帳にしなければいけないとなると無理だねという認識を業者の皆さんを含め、担当者がお持ちにならない限り、戦略的にこういったものにご協力はいただけないかと思うので、1つその認識に立って、少し目的外利用で戦略的に進めるための施策を土地から起こしていただけると、大変ありがたいかということが1点でございます。

それから、防災面からもう1点は、先ほど被災が想定される地域に対して先行的にやっていくというお話がありましたので、南海トラフの巨大地震だったり、首都直下地震は今、減災目標が立っておりまして、例えばこういうことが土地の問題が解決すれば復興がすごく早くなるんだというのをぜひ減災目標に入れていただけるように私も微力ながら尽力いたしますが、内閣府なんかに働きかけると防災面からお尻をたたいてくれる人があらわれるのかというのが2点です。

3つ目は生活者としてですけれども、全然違う話をしますが、今は終活ばやりじゃないですか。その中にぜひ登記のことも片づけないと人生終われないんだというようなこと。それから、できたら若いうちに登記費用をどこかに積み立てておきたいですね。歳をとってから年金になって言われてもきついと思うので、そのあたり文化にしていくという試みも必要じゃないかと思いました。

【山野目分科会長】 土地のことを文化にするということは、これから運動にしていかなけれ

ばいけないものであろうと感じます。

引き続きご意見をいただきます。いかがでしょうか。

熊倉委員、保井委員と行きます。熊倉委員、どうぞ。

**【熊倉委員】** 私は1つ土地基本法の改正を考えなければいけないのかと思っていて、そのことについてと、土地の市場経済との関係を考えるという観点からお話を申し上げたいと思います。

1つ、土地基本法は平成元年から2年にかけてつくられたんですけれども、あれは土地の価格、バブルのときに市場経済の中での行き過ぎ等について抑制するためにつくられた法律だと思うんです。そういう意味で利用とか、投資について書いてあるのですが、管理についてという概念は、あの当時、基本法の中ではあまり認識されていなかった部分だと思うんです。今、皆さんおっしゃったように、土地は管理、程度の問題はいろいろあるんだと思うのですが、所有者の方が何らかの関与をしておかないとだめだということを、先ほども国民の共有の意識とすべきだとおっしゃいましたけれども、まさにその原点は土地とはそういうものだということを基本法の中にしっかり定めて、それを国民が皆さん共有の概念として受けとめるような形の運動をして、浸透させていくということが必要だろうなど、まずそこをやらなければいけないのかなというのが1つです。

それと、次にわりとわかりやすいのは土地の放棄ということで、アンケートで8割ぐらいの方が「いいよ」と言いました。結局、土地に市場経済が働いている限りは、それは売るなり何なりで問題ないんです。問題は多分、所有者不明土地、あるいは空き地というときも市場経済が働かないところが出てきた、そこが問題だと思うんです。市場経済が働く限りにおいては、仲介するなり何なりで何らかの形で対応がとれていくのですが、今、市場経済が働かない部分についての対応策をとらないと、多分もっともっといっぱい増えてくるだろうと。

先ほども話が出ましたけれども、現実に私の友人なんかでも親の財産、私は地方の出身ですので、親から譲ったものに困ってしまっているというのは結構多いです。それについて相続の申告をどうしたらいいのとやっていますけれども、本当はその土地は要らないという現実がほとんどです。その受け皿をつくってあげないとだめだろうなど。「売ったら？」と言っても買い手がいない、要は市場経済が働かないという。本当は利用価値はあるんだと思うんです。ですから使い方を、使ってくれる人にきちっと行き渡るようにというのがいろいろ空き家対策にないといけないんですけれども、抜本的に宅地で使うだけではもう無理だと思うんです。そういう意味で、農地返しなり、林地返しみたいなことも含めて、人口が減る中で、広く国土全体のあり方はどうあるべきかという全体のグランドデッサンの中で土地を位置づけて、さっき木村委員がおっしゃったように、ランドバンクというお話がありましたけれども、自治体でどんどん寄附を無償で受けたいと思います。受けて、実際に活用できる人に活用してもらうように交換分合するなり何なりという形で、使いやすいような形をつくっていくことで、やがては一過性的には固定資産税が発生しないとか、いろいろそういう自治体の負担がどうのこうのという議論がありますけれども、生きた土地にすることによって、税の問題とかは解決できるのだと思うので、本当に市場経済にもう一回返す形を考えるべきだと思います。そういう意味で、ぜひそういう施策を考えていくべきではないのかと考えております。

以上です。

【山野目分科会長】 土地基本法の改正その他、重要な課題のお話をいただきました。  
保井委員、お待たせしました。

【保井委員】 私からは、いろいろなところで出ておりますけれども、自治体の役割の変化とか、官と民との連携に関して少しコメントさせていただければと思います。

今日の議題に関しましては、本当にほかの委員もおっしゃられているように、所有者不明土地の利用に関する特別措置法の法案とか、これまで議論されてきたことが具体的になって、非常に感銘を受けましたし、それを通じて地域づくりやまちづくりの質の変化が本格的に到来していることを感じました。その中で大事なのが、こういった法案ができるたびにその実践を行っていくのが自治体となっていくわけですが、自治体を含め行政のこれまでの役割は、税を再配分するとか、いろいろ起きていることをコントロールして規制していくというような役割が主要でありまして、それが得意にしているところで、近年生まれてきているいろいろなまちづくりに関するような法律は、どちらかという事業化していこうというような、ベクトルの違うものがたくさん生まれてきていると思います。それはすごく大事ですが、自治体職員が今の体制のままやっていけるかというところ、そこはかなりハードルが高いなと感じているところですので、いろいろなところでまちづくり団体とか、民間との連携、地縁団体との連携といったような、エージェント的な役割を担うような団体が重要だということが、どこでも指摘されるんだろうと思います。

ただ、それ自体がどこにいるのかとか、実際に出てきて、何か生きのいいまちづくり会社の若者が自治体にやって来て、「これをやりたい」と言ったときに、本当に自治体の前線の職員の人が「やれ」と応援するかというところ、案外今までの自治体の体質を考えると、本当にこれが適正だろうか、公平だろうかどうしても考えてしまう。真面目であればあるほど考えてしまうところがあって、そこは先ほど来、抜本的な価値の変化というのがいろいろなところで出ていますけれども、例えばパートナーを探索する、あるいはそういう人たちと伴走する、応援する、育成するような、自治体の仕事の抜本的な変化をどのように目指していくのか、これはもうこの土地審議会だけのマターではないですけれども、国交省全体になるのかもしれませんが、何か少し連携してぜひ考えていただきたいなという気がしています。

今の1点目は大きな話ですが、2点目で、自治体側のそういうこと取り組みとしては、おそらく私がいろいろかかわっているところなんか、例えば公民連携の窓口課をつくっていたり、海外なんか、そういう意味で言うと、アメリカでもエコノミック・ディベロップメントのコーディネーターみたいな人がいたりとか、例えば空き地にしても、公有地なんか、公園、道路といっても、今までの管理というところ、どうしても安全・安心、今までと同じように管理していくことが仕事になるので、その質が違うところを受けとめるような体制づくりが大事なのではないかなという気がしています。

今日の所有者不明土地の話も、私はお聞きしながら、知っている自治体でどこの課が受けとめるかと考えたりしていたんですけれども、最近、いろいろ規制緩和とかまちづくり支援の仕組みが出てくるたびに、自治体では「うちの課が担当することになりそう」とか、あるいは「どこが担当するんだろう」とか、みたいな話をよく聞きます。そういう意味で言うと、たくさんツールが

出てくるのは喜ばしいことなので、ちゃんとこういう情報を持って、民間の提案を受けて、相談を受けて一緒にやっていくような体制みたいなのは幾つかのところでは出始めているような気がしますので、そういうところをぜひ今後、法律を運用される中で何というか、ご支援いただけたらいいかという気がしました。

3点目は、今度は民間側で事業者、またこれがどのように育つんだ、生まれるんだということがなかなか難しいところで、都市部なんかですと、民間企業なんかは若干CSR的な色彩を込めながらも取り組んでいたりとか、収益の中に織り込んでというふうにしていくわけですけれども、地方なんかでは難しいということを見ると、ここら辺は先ほど、リートの話のときにも人材育成の話がありましたけれども、地方なんかに行くところこういう分野はそれぞれ地域おこし協力隊とか、そういう人たちの世界になってしまったりとかして、もう少しここら辺の起業家教育、まちづくり会社までつくっていくような仕組みづくりを、場合によっては例えば公立大学の改革なんかも進んでいたりしますので、自治体と大学とか、社会人も一緒になったような本気の人材育成の仕組みづくりみたいなものこれから大事なのではないかと。それを言い出すと、実は文科省の学術分野は今までのままでいいのかとかいろいろ話になるのですが、ただ、人材育成も大事なのかと思いました。

以上、3点です。

**【山野目分科会長】** 今、国会に出ている法律案は都道府県の事務に関しては地方自治法の関連改正が入っていますけれども、市町村のところはこれからの運用のことで、まさに実質にかかわるものであると考えます。事務局により宿題をいただいたと受けとめました。引き続きいかがでしょうか。

池邊委員、飯島委員、中井分科会長代理、順次お願いします。池邊委員。

**【池邊委員】** 3点ほど申し上げたいと思います。1つはESG投資の普及・促進に向けた認証制度のあり方についてのお話でございます。詳しくはご説明がなかったんですけども、海外のいろいろな動きを受けて、働く人の健康性・快適性に関するオフィスの認証制度をやっていくという話があって、これ自身は非常にいいものだと思っているのですが、この中で健康性、快適性、利便性、安全性という今までの従来型のものが入っているんですけども、それはどちらかというインテリアにずっと寄っているんです。このやり方は、実は昨年うちの学生がやったときに、CASBEとか、東京都のさまざまなオフィスを評価する認証制度なんかもあるんですけども、そういうものの中で緑に関するもの、あるいは屋上緑化に人が入れるかどうかとか、そのような評価がほとんど抜けてきていて、ここの中にもどちらかという空間・内装の中に自然を取り入れた空間づくりとか、リフレッシュという中で、一応屋外とは書いてあるのですが、これで内部のような形のものが出ているんですけども、執務者がやるということになると、どうしても今までせっかく屋上緑化や壁面緑化が景観面でも進んできていたのですが、こういうところが投資の認証制度の中から抜けていきますと、またここでなくなってくるわけです。

ところが、海外の投資家の方たちが何を見ているかといいますと、例えば私の知っている事例でも、港区内の元麻布の辺ですけれども、外国人向けのマンションのために、大通りからそのマンションまでの間の電柱の地下埋設をします。そこは月賃料200万という価格ですけれども、

そこまでやらないと取れないというほど、そこは電柱の地下埋設や壁面緑化もやっているのですが、そういう面では少し片手落ちだなという気がいたしております。特にプログラム名です。皆さんもご存じのように、アップルとかグーグルとか、ああいうところは少し行き過ぎというか、皆さん普通の、標準ではないかもしれませんが、さまざまな執務者のための健康性、快適性、利便性などのプログラムや何かは米国等では非常に充実しているようにどんどん変わっていています。そこが日本では簡単に、そういうプログラムが少しある程度というので、プログラムを展開する場所とかいうものが出ていない。例えば皆さんご存じの中ですと、ミッドタウンのヨガなんかは今いろいろなところで評価されていますけれども、ああいうものをどのように強化するかというような視点をぜひとも不動産の認証制度のあり方の中にも入れていただきたいというのが1つでございます。

2つ目が、所有者不明土地の地域福利増進事業のところで、さまざまな公園緑地、広場などに使えるという非常にいい例が出ているんですけども、こういうものに対して、まさにそれを使うための組織というか、コーディネートをするような部分が出てきていない。ニューヨークでは同じように使われていない道路とか、そういう空気を公園のように使う、あるいはエディブルガーデンに使う、コミュニティーガーデンに使うようなことをやっていますけれども、スチューデントシップとって、そのための人材育成制度も同じ形でニューヨーク市で展開しているわけです。ですから、日本の場合は向こうからいろいろなやり方は入れるんですけども、それに対する人材育成が非常に不足しているんで、その視点はぜひとも入れていただきたいと思います。

それから、3点目です。農地付き空き家の手引はとてもいいお話だと思いますし、若い方々が地域に戻る、あるいは新しい展開があるというのはいいんですけども、この人たちが短期で飽きてしまったときにどうなるかという、その先も考えていかなければいけない。今までの農地を持っていた方は先祖代々の土地というのでなかなか手放さなかったけれども、若い人たちは3年、5年でだめだった、じゃ、やめようとか。そういったときに一番怖いのは太陽電池の液晶板になってしまうことで、静岡なんかでは浜名湖の周りなどは、今、うなぎの養殖のところは全部太陽光電池に変わっておりますので、ぜひともそういったときにこういったものが、最終的にそういう変な展開にならないように、5年、10年先の防止策なども考えていただきたいと思いました。

以上でございます。

【山野目分科会長】 人材育成のお話は、多分1つ前の保井委員のお話とつながるお話ですね。

【池邊委員】 そうです。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。飯島委員、お待たせしました。

【飯島委員】 土地に関する制度設計の基本的な考え方、制度の抜本的見直しに関連しまして、これまでの議論と重なるところがございますけれども、少し意見を申し上げます。

望月委員から国民の危機感、田村委員から文化というお話がございましたが、明治150年の歴史の振り返りの最後に、国民が土地の特性に関する認識を持つことが重要だと書かれていて、これは確かに今後重要になってくるだろうと思いました。環境分野などでもそうだと思いますが、行政が点的に対象を捕まえて規制し罰則で担保するという方式ではもうなかなか成り立たない。土地に関しましても、個人、法人を含め、国民一人一人の行動について、誘導というか協働といふかなどいろいろな枠組みはあるかと思いますが、そういう働きかけをしていくことが、

今後、考え方の基本的な部分でも重要になってくるだろうと思いました。登記の義務化という話もございましたが、この点にも関わってくるかもしれないと思います。

制度の抜本的見直しに関しましては、伝統的な枠組みとしまして、積極目的の規制と消極目的の規制という枠組みがありますけれども、土地法においても、その固有性を踏まえつつ、この枠組みで課題を捉えようとしてきたのではないかと思います。ここに、新たな考え方に基づく制度、とりわけ地域福利増進事業等が取り込まれるとすると、これをどのように捉えればよいのか、伝統的な枠組みが相対化するという方向に進んでいくのか、という問題も出てくるかと思ひます。

しかも、そもそも規制とか調整という枠組みそのものが通用しないのではないかという議論になるかもしれないとも思ひました。調整といいますと、土地所有権と土地賃借権との調整とか、土地所有者と周辺住民の生活環境上の利益という三面関係での調整の枠組みで捉えてきたわけですが、特に所有者不明土地となりますと、働きかける相手方ないし当事者が見えない、いないという状況ですので、当事者や相手方に誰がかわるのか。コミュニティーやNPO、さらには不在者財産管理制度ですと行政、裁判所もかかわってくるかと思ひますが、誰がかわって主体になるのかという問題が出てくるかと思ひます。また、調整とか規制ではないとなりますと、財の管理とは果たして何なのか、公共財として公共管理するに値するかどうかというところから選別していくという考え方の転換も必要になるのだろうかと思ひました。とは申しまして、新たな法制度においても、憲法29条の枠組みの中での収用と補償というのはまだ残っているように思ひますので、そういう基本的な枠組みとして今後どのように問題を捉えていったらいいのか、少し考えた次第でございます。

以上でございます。

**【山野目分科会長】** 地域福利増進事業は従来の行政法の概念措置とは異なる新しい制度であると感じます。引き続きご指導をいただきたいと思ひます。

中井分科会長代理、お願ひします。

**【中井分科会長代理】** 1点は所有者不明土地で、これはスピード感を持って法案のレベルにまでしていただいて、その部分について敬意を表したいと思ひます。私も特別部会で議論に参加しておりましたので、最後にそこでも申し上げたんですけれども、先ほど保井委員が言われたことと近くて、これは自治体が運用するというでいくと、多分、自治体も初めてこんなことをやることになって、まだ収用対象になるようなものについては今回も国からのしっかりとした技術的支援が明示されているんですけども、地域で行われる今の福利関係で利用するといった部分については、民間も事業主体として参画することが可能で、民間はまず自治体に相談しなさいというようなたてつけになっていて、やったこともないことを相談されても自治体はきっと何も答えようがないと思ひますので、ぜひそちらについても、これは新しい考え方で所有者不明土地をより利用していこうということですので、少なくともしばらくの間は国で手厚く面倒を見てあげるようにぜひともお願ひしたいと思ひしております。1点目はそれです。

2点目は、今日、参考資料で農地付き空き家のご説明いただいて、感じたことをお話しさせていただければと思ひます。先ほど池邊委員が言われたこととも関連しているんですけども、先進的な自治体がこういうことをされることは非常に評価できるというように思ひますし、その意味ではこれが悪いと言おうとしているわけではありませぬ。しかしながら、まず農地付き空き家

であって、空き家付き農地ではないということは、空き家にある種の付加価値を持たせるものとして農地が考えられないかというのが発想の出発点だろうと思います。そのときに、逆に農地として、今回はガイドラインで農地法の別段の面積を1アールぐらいまで下げている例もあるよというようなご紹介でしたけれども、実はこちらは小さくすればいいというのではなくて、農地は農地で細分化されると後はどうなるかとか、それからこれは当然、どのような種類の農地かにもよって、畑とかはまだ細分化しやすいですが、水田でこんなに小さく切るのは非常に難しいとか、支障があるようなやり方になりかねないわけです。特に水利との関係でそういうことが発生します。

それから、あまりにも小規模だというのは、趣味の世界として農業をやられるのか、あるいは耕作をやられるのか、それとも就農者という形で業としてやられるのかといったようなところもいま一つよくわからず、今日のお話を聞いた限りでは「何でもありです」みたいな感じに聞こえるということがあります。何が言いたいかという、多分、それぞれガイドラインの中で先進的な例として出されているところはそれなりに地域の事情を鑑みて、それぞれの地域でこれならばやっても大丈夫だろうということで、もちろん苦肉の策としてやられている面もあるのかもしれませんが、それなりに地域の実情を考えておやりになられていると理解しています。

しかし、それを横展開という形で言われたんですけども、いきなりいろいろなところで横展開するというのは少し慎重にいろいろ考えるべきところはあるんじゃないかと思っております。例えば今回は空き家ですので、新たな郊外とか、遠郊地帯へのスプロールの助長にはならないわけですけども、先ほどの池邊先生の懸念のように、3年、5年たってやめたら実はそこがまた宅地に戻っているとか、そうすると都市の側でお考えになられているコンパクトシティで非集約化するところとの関係はどうなっているのかとか、気になることが多々あります。横展開の前に、人口が減少していく中で特に日本の都市の農地と宅地がかなり混在しているような地域については、本当に人口が減少していくときにどんなライフスタイルで、どんな土地利用が好ましいのか。ここでは田園居住と一言で言われているんですけども、そういう本来のところに一回立ち返って、特にこれは国土交通省の中でもいろいろなところに関係しますし、当然、農水省も関係するといったようなことで、ぜひしっかりと議論するような場をおつくりいただいて、ちゃんと議論したほうがいいんじゃないかと思えます。

スピーディーに政策を打ち出して、それを実施して横展開する一方で、少し立ちどまって、本来はどうあるべきかをきっちり議論することも大事で、スピーディーさに重きにおくばかりに後者がやや軽んじられているのではないかという懸念を覚えた次第です。

言葉足らずのところがありますけれども、以上でございます。

**【山野目分科会長】** 青山委員が前回の会議で農地の問題に関してご発言いただいていた、本日は残念ながらご欠席ですが、ただいま中井分科会長代理がおっしゃった農地付き空き家の問題、青山委員あたりからもまた意見を伺ってみたいと感ずるところがございますから、事務局において今日の議事の様子などをご欠席の委員にも共有していただければありがたいと感じます。

五十音順で中城委員、松尾委員という順番でご発言をお願いしてよろしいでしょうか。

**【中城委員】** ありがとうございます。私からは3点述べたいと思います。

1点目は土地取引制度です。空き地・空き家になってもなおそれを売らないということは、売

りやすさ、買いやすさという意味から言うと、まだなおハードルが高い側面があるのではないかと。宅地建物取引業法は媒介制度を取引の安全・安心の中心にしておりますけれども、例えば高齢者が、あるいはどういう状況でも土地・建物を売ることにかかわっている場合じゃないよ、ほかにやりたいことがいっぱいあるという中で、どうしても順序が劣後して行って、結果的に空き地・空き家になる、あるいはどうしてもいいかわからないので売りに出すことにふんざりがつかないというふうなことも含めて、土地取引制度をもう少し幅広に考えることがあってもよいのではないかとというのが1点でございます。

2点目は登記制度です。先ほど木村委員から登記の義務化というご指摘があって、私も同感でございます。これを登記制度の義務化をハードな改革とすると、登記制度のソフトな改革もあわせて考えるべきではないかと思えます。先ほどの説明のとおり所有者不明土地で知事が利用権を設定することも進んでおりますけれども、そういったことも登記簿で登記するとかということを考えていくべきだろうと思えます。つまり今の登記法では、登記できる権利が限定されています。諸外国を見ると、例えばイギリスですと取引価格も登記していたりとか、売買のときの私的な土地利用のルールも登記事項で転得者にも制約がかかる。ハワイのタイムシェアは経済の活性化に大変貢献していると言われておりますけれども、1年間52週のうちの1週間分を登記できるというような仕組みであるわけです。ことほどさようにハードの登記制度を見直すと同時に、登記内容についてのソフトな見直しもあわせて行うとよいのではないかとというのが2点目でございます。

3点目は税制でございます。国富を失わない税制ということで、中長期に立った骨太のビジョンの不動産関連税制、土地関連税制というものを考えるべきではないかと思えます。税制はどうしてもテンポラリーに、時宜に対応しなければいけない側面もありますけれども、現状はむしろそちらのほうが優先していて、長く社会を考えるとということがやや劣後しているように思えますので、そのあたりのバランスをとることも必要かと思えます。

以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。地域福利増進事業の利用権は登記されませんが、引き続きの課題ということで、今、中城委員から貴重な問題提起をいただいたと受けとめます。ありがとうございます。

松尾委員、最後になってしまいました、よろしくお願ひします。

【松尾委員】 ありがとうございます。木村委員のご発言に始まりまして、お話を伺っておりました。全く本当にそのとおりだと納得する点が多くございました。ですので、ほとんどお話しすることがないように思うわけですが、改めまして私から指摘したいことが2点ございます。委員の方々のご発言と重なる部分もありますけれども、ご了承ください。

1つは、明治150年の土地制度改革を踏まえて、今何をなすべきかという現状認識をしっかり持つべきだということをも私も思いました。この150年を振り返って、次を考えるというアドバンテージをフルに活用すべきであると。そういう観点から、明治時代に始まった土地制度改革は完成してしまったわけでも、終わってしまったわけでもなくて、さまざまな経緯を経て現在まだ続いている、連続性の意識を持つことが重要ではないかと。したがって、連続性の観点からよかつたこと、それから問題があつたことについては率直に反省して、今日、局長の話にもござい



ましたように、抜本的な改革を考える時期に来ていることを深く深く認識することが重要だと思いました。

その上で、どういう視点があるかということですが、明治期の土地制度改革の最大の特徴は、おそらく土地に私的所有権を認めて、取引の自由を認めたと。これは税制改正という大きな目的があったわけですが、それとともに土地を商品化する、商品にして自由に流通させて、価格をつけて、そこから税金も取るし、経済も活性化させようという大きなチャレンジに乗り出したと言えると思うんです。土地の商品化についてはかなり成功したのではないかと。土地を資本にして金融制度を整えて、土地本位制と言われるような投資・金融システムもつくり上げた、それが高度成長の基盤にもなったという意味では成功したのではないかと。

しかしながら、他方でその副作用も生じていて、土地を商品化して自由に売り買いできるということになりますと、土地を売る、売らない、どう使う、何を建てる、それは消費者の自由でしようという意識が非常に大きくなってしまったというか、なり過ぎてしまった面もあるのではないかと。土地は商品性も持ちますけれども、もう一つの側面として、土地はかけがえのない国家財産の1つでもありますので、公共の福祉からの、当然ながら政府の介入も必要だ、一種の市場介入も必要だと。商品にするということは市場化するということですが、市場をコントロールするという面ではまだ課題が残っていますねというのが、150年たったの今の認識ではないかと。そのときに政府の介入のあり方として、市場介入のあり方として、今までは市場整備をサポートするという政府の役割は非常に大きかったし、それでは非常に大きく成功していると思うわけですが、本当にそれだけでよかったんだろうかと。つまり土地政策は基本的には市場をうまく動かす、需給のバランスをとりながらうまく民間の力を発揮してという、そこは非常に成功してきたと思うわけですが、それではまだ足りない部分があったのではないかと。

翻って先進国としてあるべき土地制度って何だろうか、本当にそっちに向かっているんだろうかという観点から思いますのは、土地をどのように利用するかとか、土地の使い方の決定権を持っているのは本当に所有者だけなのか。それは国家ですかという、おそらく先進国の土地制度の1つの特徴は、土地の利用のあり方については地域社会が主体性を持って、利用計画もつくりし、さまざまな規制もするし、それは国家の介入、中央政府の介入というよりは自分たちの自発的な自己拘束というか、そういうものをつくり上げてきて、それを取りまとめるのも国家の役割であるという仕組みをつくってきたと思われるわけです。

したがって、ある日突然、予想もしなかったような建物が近所に建つとか、高層ビルが近くに建つとかいうことはあり得ない世界がつくられてきていると思うんです。そういう方向に行くのはなかなか難しいと思うんですけれども、基本的な方向性としてはどういう方向に行くのかを再確認すべき時期に来ているのではないかと。そういう観点からいたしますと、今日既にお話にも出ておりますけれども、例えば市町村、地域コミュニティとか、それに対してどれだけの土地の利用とか計画について、権限や主体性を認めていくかということはグランドデザインとして必要だし、既にこの人口減少社会の中で、町、コミュニティ自体が崩壊しているところも少なくありませんけれども、どうかこうにか保っているところもございますので、既存のコミュニティの基礎調査と言うんですか、現状認識を踏まえて、そこを活性化していく。さまざまな施策の実施主体やさまざまな資金も必要になりますけれども、それをフルに活用するという視点

も重要ではないかと。今回の改正法にも出ております地域福利増進事業もそういう観点から意味づけしていくこともできるのではないかと、そういうつなぎ方もあるかと感じた次第です。

以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。大きく分けて7点、各委員からいただいたご意見を踏まえて、本日の議事を振り返っておきたいと考えます。

1番目は、土地白書の準備のためにしていただいた意識調査は大変なご苦勞がおありであったと感じますが、本日の審議の1つのハイライトであって、よかったのではないかと感じます。望月委員、熊倉委員、飯島委員からご言及をいただき、ほかの委員からも関心をいただきました。事務局におかれて、これからご検討いただくことですが、これは1年ぼっきりの花火みたいにしなくて、できれば続けていただくとありがたいと望みます。またご検討いただければと思います。

2つ目は、土地所有権の放棄、さらにその発展において見えてくる政策課題、たとえばランドバンクのような課題について、木村委員、熊倉委員からご指摘をいただきました。秋に引き続き審議をしなければいけない土地政策分科会の特別部会において、このことについて何かを考えていくことは避けられないものであらうと予測します。

3点目といたしまして、土地情報基盤の整備にかかわるお話をいただきました。木村委員からは個人番号という言葉、概念を挙げて、その活用というお話をいただきましたし、田村委員からは被災地台帳と関連して機能すべき土地台帳のお話があったことは、土地情報基盤の整備にかかわることではないかと感じます。

4点目でありまして、不動産登記制度の見直しに関して幾つかご指摘をいただきました。登記手続に要する経済的な負荷の問題も含めて、木村委員、中城委員、それから終活という言葉に言及していただいて、田村委員からもお話をいただきました。

それから5点目、地域福利増進事業は1つのアイデアとして注目していくべきであるけれども、これを現実に動かしていくときには、各地域がどのように受けとめるかということをもっと考えて、コーディネートのことを考えなければいけないという、大きくくるとその観点からのお話を池邊委員、保井委員、中井分科会長代理からいただいています。

6点目ですけれども、以上の全体にかかわることですが、土地基本法の改正とか、土地所有者の責務といったお話について、熊倉委員、木村委員からお話をいただきました。松尾委員からご指摘いただいた明治以来の私的所有権のあり方というお話もこれにかかわるものであらうと感じます。

ここまでほとんどの事柄、いただいたご意見が秋口の土地政策分科会特別部会の審議や、今国会において成立が期待されるところの所有者不明土地の特別法案の実施運用にかかわることであると受けとめますから、当該特別部会に今日の審議の様子をお伝えいただきたいと考えますし、事務当局において、引き続き制度運用についてお取り組みをしていただきたいと考えます。

7点目でございますけれども、八野委員から都市と地方の観点というお話をいただきました。八野委員からのご指摘の趣旨を踏まえて言えば、本日あまりご議論をいただく時間はありませんでしたけれども、地籍整備や不動産市場整備との関係でも、都市にふさわしいことと、地方にふさわしいこととは政策を分けて考えなければいけない局面があることは既に両課長からのご説明

の中にも示唆があったように感じ、お話が響き合う部分もあるだろうと感じますから、引き続き施策の構築に当たってご検討いただければと思います。

各委員からいただいたご発言を通じて、事務局に対する質問はなかったと認識していますが、実はこれはすごいことであると私は考えます。国の審議会というのは大体、調査審議の雰囲気だれてくると、事務局に対し「ちょっと伺いたいのですが」と始め、ほとんどその応酬で終わってしまいがちですけれども、本日は事務局に対するお尋ねがなくて、各委員からそれぞれ高いレベルのご高見をいただいたと感じます。この分科会の審議の水準の高さと委員の皆様方の熱心さが伝わる1つのあらわれではないかと受け止めます。

議事の(2)につきまして、委員の皆様から貴重なご意見をいただきまして、これをもって了とさせていただきたいと考えます。内容にわたる議事を了しましたから、事務局でご進行いただくようお願いいたします。

**【益本企画専門官】** 山野目分科会長、ありがとうございました。

以上をもちまして、本日予定していた議事は全て終了いたしました。

なお、本日の資料のうち土地白書に関する資料につきましては、6月上旬に予定しております閣議決定後に公表することとなりますので、それまで資料の取り扱いにつきましてはご留意いただけますようお願いいたします。また、議事録につきましても、閣議決定後の公表となりますので、ご了承ください。本日お配りしました資料につきましては、お席に置いておいていただければ、後ほど事務局よりお送りいたします。

委員の皆様におかれましては、本日は貴重なご意見を賜り、また熱心なご審議をいただきましてまことにありがとうございました。

以上をもちまして終了いたします。

— 了 —