

## 第23回国土審議会土地政策分科会

令和元年5月22日

【益本企画課企画専門官】 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23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、事務局の国土交通省土地・建設産業局企画課の益本でございます。よろしく願いいたします。

本日の委員のご出席につきましては、当初8名の委員のご出席を予定しておりましたが、本日、急遽、体調不良等によりまして欠席のご連絡がございましたこと等によりまして、本日の分科会は定足数を割っていることから懇談会として取り扱わせていただきます。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。本日は、政府全体の取り組みにのっとりまして、一部資料を除き、タブレット端末を用いたペーパーレス形式で資料をご用意しております。端末の不具合や操作方法でご不明な点等ございましたら、事務局担当者にお申し付けください。タブレット端末が暗転されている方とか、そういう方がございましたらご指示いただければと思います。また、全般のご注意としまして、タブレット端末外枠の丸ボタンを押されてしまいますとシステムが消えてしまいますので、そこを押さないようにご注意くださいと思います。

また、議事の中で事務局よりの説明の際には、タブレットに表示されている資料が自動で表示されますので、あらかじめご了承ください。現在は自動表示される共有モードとなっておりますが、画面中の上のほうにあります個人マークを押していただきますと、各自にて自由に資料のご参照を行っていただけます。自動表示へお戻しされる場合には、共有マークを押していただきますと戻ってまいります。発表者マークにつきましては、説明者が使用いたしますので、押されないようお願いいたします。

続きまして、本日の資料につきましては、議事次第のとおりでございますが、下線の表記がある資料は机上に配付しております。その他につきましては、タブレット端末中に保存してございます。不備等ございましたらお申し付けください。

また、審議の中でご発言いただく際には、目の前にありますマイクのスイッチをONにいただき、発言の終了後はOFFにさせていただきますようお願いいたします。

また、国会会期中でございますので、公務の関係で行政側の者が入退室させていた

だく場合がございますので、あらかじめご了承くださいますようお願いいたします。

その他、本会議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きます。議事録は発言者を含めて公表となりますので、よろしくお願いいたします。

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

**【野村土地・建設産業局長】** 改めまして、ただいまご紹介を賜りました土地・建設産業局長の野村でございます。本日は、委員の皆様方、それぞれご多忙のところ、土地政策分科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。

本日の分科会におきましては、本年度の土地白書の案をお諮りするとともに、昨今の土地政策に関する動きにつきまして、幾つか議題を用意させていただいております。その中で、今日もご紹介をさせていただきますけれども、この審議会に係る最近の土地政策の動きといたしまして、所有者不明土地に関するさまざまな動きがございます。まず、まさに山野目分科会長に部会長をお務めいただいた特別部会においてその制度の方向性についてご審議いただき、昨年、通常国会において成立が図られました、いわゆる所有者不明土地法につきましては、間もなくでございますけれども、本年の6月1日をもって全面施行となる運びでございます。

それに加えて、さらにその特別部会においては、関係省庁とも連携しながら、人口減少社会における土地に関する制度のあり方につきまして検討を進めて、これにつきましては、本年2月に取りまとめが公表されたところでございます。これを踏まえまして、2020年以内に土地基本法の改正など必要な制度改正とともに、土地政策全体を改めて見直すための議論、それを深めていくということとしてございます。

いずれにしましても、今日幾つか議題を紹介させていただきますけれども、どうか委員の皆様方から、忌憚のないご意見を賜りますよう、改めてお願い申し上げます。本日、どうぞよろしくお願い申し上げます。

**【益本企画課企画専門官】** 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、政策統括官の山口よりご挨拶申し上げます。

**【山口政策統括官】** ご紹介いただきました山口でございます。本日、土地白書のご審議をお願いしているところでございます。ご承知のように土地白書につきましては、土地基本法に基づきまして、毎年国会のほうに提出されているところでございま

す。その際に、国土審議会の委員の先生方のご意見を聴取するという事になってございまして、本日ご審議をいただくこととしたところでございます。

あと、例年土地白書につきましては2つほどテーマを設けさせていただいて、あわせてレポートする事になってございまして、今年度につきましても2つほどご用意してございます。1つは、平成という時代が非常に土地政策にとりましてはなじみの深い時代でございまして、それが終わりを告げるということでございますので、平成の土地政策について振り返りをしております。

もう一つは、人生100年時代を見据えまして、いろいろな働き方ですとか、あるいはライフスタイルとか、そういうものが多様化してございますので、そういったものに伴う土地利用なども変わってきておりますので、そういったことに焦点を合わせてレポートさせていただいたところでございます。後ほどご説明させていただきますが、どうぞよろしくご審議のほどお願い申し上げます。

**【益本企画課企画専門官】** ありがとうございます。

それでは、報道関係の方はご退出をお願いいたします。

以降の議事進行につきましては、分科会長にお願いしたいと思います。山野目分科会長、よろしくをお願いいたします。

**【山野目分科会長】** お手元の議事次第にあります議事の(1)平成30年度土地に関する動向(案)及び令和元年度土地に関する基本的施策(案)を議題といたします。これについて、資料に基づく事務局からの説明を申し上げます。

**【鈴木企画課長】** 土地・建設産業局企画課長の鈴木でございます。今日はよろしくをお願いいたします。座って失礼いたします。

それでは、議事の(1)いわゆる土地白書でございます。資料に沿いまして、ご説明をさせていただきます。資料1-1、令和元年版土地白書についてということでございます。1ページ目、スライドさせていただきます。土地白書の構成でございますけれども、第1部から第3部ということでございまして、第1部が土地に関する動向、第2部、第3部がそれぞれ平成30年度土地に関して講じた施策、令和元年度土地に関して講じようとする施策という3部構造になってございます。

2ページ目でございます。第1部第1章ということで、平成30年度の地価・土地取引等の動向をまとめさせていただいてございます。まず、上段の左側、地価変動の推移をごらんください。地価につきましては、ご承知のとおり、平成31年の地価公示におきまして、全国平均、全用途平均、4年連続で地価上昇ということでござい

す。地方圏におきましても住宅地で上昇が見られるなど、全体的に上昇という基調でございます。

右側の土地取引件数の推移をごらんください。全国のみならず、いろいろな圏域におきましても、いずれもほぼ横ばいの件数ということで推移してございます。

下段のグラフ、2つごらんくださいませ。オフィス市場ということでございまして、左側が都心5区でございます。都心5区で空室率、継続的に低下傾向でございますが、都心5区だけでなく、右側のグラフでございます。札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡、それぞれ空室率が低下傾向ということでございまして、賃料も上昇という傾向にございます。

3 ページ目に参ります。次は、住宅市場ということでございます。上の段、左のグラフをごらんください。新設住宅の着工戸数の推移でございます。近年95万戸前後で推移をしてございます。平成30年は94.2万戸ということで前年度より少し落ちてございますが、貸家以外につきましては横ばいという状況でございます。右側のマンション市場でございますが、これは首都圏を取り上げさせていただいてございます。平均価格、平方メートル単価、どちらともほぼ横ばいで推移をしているという状況でございます。

左側下でございますが、Jリート市場の動向でございます。東証リート指数、赤の折れ線グラフで示させていただいてございますけれども、右側の1センチぐらいが平成30年度の動向でございます。赤の棒グラフ、緩やかに右肩上がりということで緩やかな上昇傾向にございます。

右側の下でございます。土地の資産性に対する国民の意識ということで毎年調査をさせていただいてございますが、土地が預貯金や株式などに比べて有利とする割合につきましては、全体的に低下傾向にあるということでございます。

以上が平成30年度の動向ということでございます。

次に、4 ページ目に参りまして、テーマ章でございます。第1部第2章ということで平成時代における土地政策を振り返らせていただいております。上にグラフを載せてございます。ごらんいただければと思いますが、公示地価の対前年変動率の推移でございます。ご承知のとおり、昭和61年ごろから地価が急に高騰いたしまして、平成5年ぐらいまでにバブルが崩壊したと。その後でございますけれども、地価が継続的に下落をしたという状況が続きまして、平成19年、20年ごろに少し上昇の気配が見えたんですが、またリーマンショックで下がると、このころ本格的に人口減少

時代に突入したということをごさいます、最近、地価ということで、やっとなインバウンド等の影響ですとか、低金利の資金調達環境ということもありまして、少しずつ地価が上昇しているという状況でございます。こういった大きなくくりで3つの時代に分けまして、土地政策を振り返らせていただいております。

まず、下段の左でございます。バブル崩壊までということで、こちらは主に地価高騰を抑制するということ、適正かつ合理的な土地利用を確保するということで、まず、土地基本法が制定されまして、土地についての公共の福祉優先ですとか、投機的取引の抑制といった基本理念が定められ、それ以外にも、下でございますが、土地取引規制ですとか、融資の規制、それから地価税といったような対策が講じられてございます。

一方で、土地需要は旺盛でございましたので、住宅宅地開発ですとか、市街化区域農地の宅地化などが進められたという状況でございます。真ん中の水色でございます。バブル崩壊から人口減少時代までということでもかなり長い期間ございましたけれども、こちらは政策の転換ということで、地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換というところで大きな転換がございました。それに加えて、大きな都市再生プロジェクトの推進ということも進められるとともに、資金調達手法多様化ということでJリート市場の開設などの動きも見られてございます。それから、量のみならず質ということも伴わなければいけないということで防災ですとか、地球温暖化対策ですとか、景観といったような取り組みもここで進んできてございます。

右側、人口減少時代の始まりから現在までということでございます。成長分野の土地需要は旺盛でございます。物流施設ですとか、宿泊施設需要などが高まってきておりまして、民泊などの制度も進んできてございますが、やはり人口減少ということでコンパクトシティ、それから空き家・空き地対策、こういったところも進めてきてございますし、今現在でございますけれども、所有者不明土地問題に対応すると。あとは土地の適切な利用・管理を推進するということで所有者不明土地法ですとか、あとは土地基本法見直しなどの検討を進めているという状況でございます。

5ページ目をごらんください。こちらは今ご説明した流れに沿いまして、白書では各住宅ですとか、都市再生、都市農地といったそれぞれの分野におけます土地市場の動向などを記載させていただいております。主なところを幾つかご紹介させていただきます。一番左上が住宅でございますけれども、バブル期は、ご承知のとおり需要も旺盛でございました。ニュータウン開発をはじめ、大都市郊外部で住宅供給が進んだ

ということでございます。

2 ポツ目でございますけれども、バブル崩壊以降ということで申し上げますと、都心地域で低未利用地を活用したマンション住宅供給などが進んだということでございます。

3 番目でございます。人口減少時代におきましては、質というところが重要視されるということで、長期優良住宅など良質な住宅ストックの形成ですとか、リフォーム市場の整備、もしくは空き家やマンションの増加、高経年マンション対応といったような取り組みが進んでいるところでございます。

真ん中の上でございますけれども、都市再生ということでオフィス市場関係でございますが、流れを見ていきますと、バブル期にはオフィスの床需要が大きかったということで、着工が大きく増えたという状況でございましたけれども、バブル崩壊以降につきましては、大規模プロジェクトの推進、それからオフィスビルの大規模化・高機能化というものが進んでいるという状況にございました。近年でございますけれども、かなり古くなってきた既存建築物のリノベーションですとか、大規模プロジェクトの実施に合わせたエリアマネジメントといったような取り組みも進んできているところでございます。

こういった各分野の取り組みを白書では総括させていただいてございますが、一番下の3 番目でございます。平成時代の土地政策ということでございますが、一言で申し上げますと、土地基本法の制定に始まり、現在行っております土地基本法の見直しといったような形で総括できるのではないかと考えてございます。令和時代ということを迎えまして、人口減少時代に対応しました土地政策を再構築していくということを進めてまいりたいと思います。

6 ページに参ります。第1 部第3 章、テーマ章の2 つ目でございます。「人生1 0 0 年時代を見据えた社会における土地・不動産の活用」ということでございます。黄色の欄でございます、背景をごらんいただければと思いますが、政府といたしましても人生1 0 0 年時代構想会議というものが立ち上がるなど、やはり人生1 0 0 年時代を前提といたしまして、どういうふうに経済・社会システムを構築していくかというのは大きな課題となっております。高齢者の方々も高齢者だからということではなくて、意欲のある、能力のある方の社会環境をどう整備していくかということが課題でございます。

その下でございますけれども、高齢者人口が着実に増えてございまして、それに対

応して、安心という面では、高齢者向けの有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅といったような取り組みがかなり進んできているところでございますが、元気な方も当然多くいらっしゃるということで、高齢期の過ごし方といたしまして、趣味ですとか、仕事、スポーツ、健康増進といったことに取り組みたいという方も多くございます。高齢者の就労意向もたくさんございます。そういったことにどう土地利用が、もしくは不動産利用が応えているかということで、下段でございますが、例えば趣味・交流ということで市民農園というような状況を見ますと、10年間で約1.3倍ということで、高齢者向けの市民農園といったような取り組みも進んでございます。

2番目を見ていただきますと、健康という切り口で見えていきますと、高齢者に配慮した公園整備というものも進んでいる状況でございます。真ん中の3つ目でございますけれども、生涯現役ということでありまして、65歳以上の起業家の割合がすごく増えてきてございます。高齢者向けのレンタルオフィスというような取り組みも進んでございますし、生涯学習のための公開講座というものも増えてきているところでございます。

7ページでございます。高齢者ということに限らず人生100年時代、多様な働き方やライフスタイルということに取り組んでいく。それを土地政策としても後押しをするということが必要かと思っておりますが、女性の就業率も向上してきており、男女問わずテレワークなど柔軟な働き方ということに対する環境整備、それから多様な生き方の選択に当たりまして、地方移住ですとか、二地域居住といったような取り組みというものも進んできているところでございます。

一番上の仕事と子育ての両立を支える環境づくりのところをごらんください。共働き世帯数が増えてきております。それに伴いまして、職・育・住の近接に向けた取り組みが進んできてございます。当然、保育所の定員も増えてきておりますが、単に定員が増えるということだけでなく、子育て支援施設を併設した賃貸マンションですとか、工場内、ホテル内に事業所内託児施設を設けるといったような取り組みも進んでございます。

2つ目、多様な働き方ということでございますが、自宅のみならず、自宅の近くのオフィス等で働くというようなことを含め、テレワークの実施意向が高まってございます。そういったものを後押しするということで、シェアオフィスの面積が格段に増大しているところでございまして、シェアオフィス、コワーキングオフィスといったような土地利用が進んできてございます。

最後の下段でございます。地方移住ということでございますが、地方移住の相談件数がかなり増えてきてございます。こういったことを後押しするという取り組みでございますが、地方部におけるサテライトオフィスの開設というものがかなり増えてきてございまして、古民家を改装してつくられたオフィスで働くというようなこととか、移住支援ということで農地付き空き家の流通促進に取り組む自治体さんも増えてきているというようなことでございます。こういった取り組みをいろいろとご報告させていただいて、いろいろないい取り組みを横展開していくというようなことの後押しになればと考えてございます。

最後、8ページ目でございます。第2部、第3部、土地に関する基本的な施策ということでございまして、こちらに書いてございますとおり、第1章から第9章に分けて、それぞれ各省の施策を幅広く整理して記載をさせていただいております。平成30年度、31年度の特徴ということで申し上げますと、第7章、土地の有効利用等の推進のところの所有者不明土地問題の対応というところでございます。

国交省でも法務省さんと共同で所有者不明土地法を昨年制定させていただきました。農水省さんにおかれましても、森林・農地につきましての法律改正を、もしくは制定をさせていただいております。法務省さんにおきましては、現在、登記制度の見直し等の検討も進んでおりまして、私ども国交省でも土地基本法の見直しに向けた検討が進んでいるところでございます。そういった取り組みを手厚く記載をさせていただいているところでございます。

以上、ご説明でございます。

**【山野目分科会長】** 土地白書について事務局から説明を差し上げました。ご紹介いたしました内容につきましては、あらかじめ委員の皆様方にお問い合わせを差し上げ、ご意見をいただいた部分につきましては、これを既に反映しているという報告を受けております。

改めて、この場でお尋ね申し上げます。ただいまご案内申し上げました令和元年度版土地白書の案につきまして、ご意見のある方はいらっしゃいますでしょうか。

青山委員、お願いします。

**【青山委員】** あらかじめご連絡したとおり、私は今回の土地白書の内容について異議はございませんけれども、ただ、具体的な今後の方向とか政策の方向ということで、大都市部の住宅対策、それから都市農地についてご意見を申し上げさせていただきたいと思います。これは訂正すべきという意見ではなくて、今後の政策内容につい

での留意点のようなことを報告させていただきたいと思います。

1つは、大都市部の住宅対策についてですけれども、人口減少時代なんですけれども、住宅というのは人口で住宅数に反映されるわけではなくて、世帯数が反映されるという傾向が強うございます。そういった意味でいうと、大都市部の住宅ニーズについて申し上げますと、東京都について言うと、平成の30年間の時代に人口が16%増えたんですけれども、世帯数は46%増えております。ある意味、それは新規の住宅需要というところにもつながっているわけございまして、これは住民登録人口でございます。外国人登録も含まれております。そういったことをやはり留意していかないといけないのではないかと思います。

それから、大都市部の中でも、東京都の中でもやはり地域別の傾向というのがございまして、平成の30年間には千代田・中央・港のような都心3区では非常に住宅が増えてきておりまして、一方で、環七内側のいわゆる周辺区の築40年以上の高経年化マンションの建てかえが進んでいないという問題がございます。東京都では土地利用計画を先般改定いたしまして、一般住宅附置による容積率の割り増しというのを都心3区では認めないで、周辺部で認める方向での土地利用計画というのを定めたところなんですけれども、これはある意味、都心居住がある程度進んできて、都心各区では、一般住宅附置による容積率割り増しは求めていないという状況を反映させたと同時に、一方で、これから深刻化していく、まだ深刻化していないんですけど、ある意味、空き地問題、空き家問題のように深刻化して、あるいは欧米で一時見られたようにスラム化していく可能性があるのが、いわゆる高経年化マンションが林立している地域ということになって、これは東京都だけではなくて、全国の大都市部で共通の問題だと思います。その対策を進めたいということですが、これは土地利用計画とか容積率だけで解決できる問題ではなくて、ある意味、我が国ではマンションの入り口については、賃貸にしても、分譲にしても、かなり精緻に制度を構築されていると思いますけれども、そのマンションを除却して解散していくとか、そういったふうな政策については、まだなかなかスキームも成立していないというのが現状で、深刻化する前に、ある程度緻密な制度構築の議論をして、そういう出口の制度をつくっていくということが必要であろうかと思っておりますので、ここで指摘させていただきたいと思います。

それから同じく、やや将来にわたる問題でもあるわけですけど、人口減少と高齢化の中では、公営住宅とかURとかの制度の中で、高齢者が分散して住んでいてコミュニティ化していないと、あるいは孤立化しつつあるというかなり深刻な問題がありま

して、これはまだそれほど目立ってはいませんが、将来は高齢者の孤独死のような問題がURとか公営住宅で頻発していく可能性がないわけではないので、その前に、ある意味ソフト面だけではなくて、公営住宅の建てかえの場合にそういったことに対して配慮できるような制度を公営住宅法の中で講じていくということも必要になるかと思っておりますので、この点を指摘させていただきたいと思っております。

それから、都市農地については、かなり今回の白書で各所において一連の農業振興基本法以来の、特に都市計画法の改正、都市緑地法の改正等を含めた配慮がなされていて、かなり前向きで積極的な表現がなされているという点について評価をさせていただきたいと思っております。

ただ一方で、これは都市計画分野の話、あるいは国土分野の話ではないんですが、相続税法の改正の後、さっきグラフがありましたけれども、一般都市内農地に比べて生産緑地は、長い間、安定した形でグラフが推移していきまして、それほど減っていないという時代が続いてきたんですけど、相続税法の改正が3年前で、これによって生産緑地の減少が始まっているという兆しが現実には数の上では見えておりますので、これからこのグラフが変化していく可能性がございます。その辺はやはり従来以上に手厚い生産緑地対策というのをしていかなければいけないと思っております。

東京都では農政部門ではなくて都市計画部門のほうで、各区市町村の都市計画部門と農政部門の代表者を集めた生産緑地協議会というのを先般設置させていただいて、その対策についての議論を始めていますけれども、これも都市計画法の改正があったからこそ、そういったことを都市整備局が取り組むことができるようになったということで法改正の成果だと思いますけど、こういった点でも生産緑地が守られていかないと、ある意味、宅地の過剰供給という危険性もあり、市場が混乱するということが懸念されますので、その点も注視していかなければならないのではないかと。

以上、白書の訂正を要求するわけではなくて、これに関連した意見ということで受けとめていただければと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

**【山野目分科会長】** 土地白書の案に関連する意見ということでお話をいただきました。土地白書に盛り込まれている内容の上手な読み方のガイドになるようなお話を今いただいたのではないかとというふうに受けとめます。

土地政策の今後のあり方につきましては、この後、議事の(2)で時間をとってございますので、委員の皆様方からその機会にご意見を承りたいと考えております。土地白書の案そのものについて、ほかにご発言がおありでしょうか。

井出委員、お願いします。

【井出委員】 案に関して別に異論とかあるわけじゃないんですけども、やはり方向性として人口減少時代ということもありますけれども、やっぱり土地の生産性とか付加価値力を高めていくということはとても大切なので、その意味では、いろいろ交通革命をはじめとする最先端の技術ですとか、データ分析といったものをもっと積極的に活用していった、そういう活用ができるような土壌を不動産の地面のほうの側からも積極的に支援していく必要があると思います。そういった点で議論も今後の政策のことができたかなと思っています。感想です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。ほかにご発言がおありでしょうか。松尾委員、お願いします。

【松尾委員】 ありがとうございます。先ほど鈴木課長のご説明の中で、昨年制定された所有者不明土地利用円滑化法の意義に言及していただきました。私もそれは非常に重要な点だと思います。今回の白書は、平成時代の土地政策を振り返り、令和時代に向けての指針を探るという意味で、重要な節目に当たります。昨年成立した所有者不明土地利用円滑化法は、同じく昨年成立した所有者不明農地および所有者不明森林に対する利用権の設定に関する立法とともに、市場に載らずに管理が困難になった土地であっても一定の利用を可能にする法理を立法化した点に重要な意味があります。不動産をめぐるさまざまな周辺環境の変化により、かつては地価上昇があったけれども、地価下落が始まり、人口減少も始まり、市場を通じて取引されて管理されることが困難な土地が出てきた。そういう社会変化の局面であっても土地の利用・管理を行うことのできるような土地制度改革がスタートしたといえるでしょう。そういう形で今後あらゆる社会環境の変化に対応できるような土地法づくりが始まったという意味づけは、重要だと思うのです。

所有者不明土地という問題に直面して、現在、所有者不明土地の所有者をできるだけ明確化しましょうというのが第1、それから所有者不明土地を生まないような制度をつくりましょうというのが第2の課題です。しかしながら、第3に、所有者不明土地が完全になくなるというのは難しいかもしれないので、たとえ所有者不明のままでも使っていける制度が不可欠で、そういう制度づくりはすでに共有者不明森林や農地については始まっていたわけですが、一般の土地に関しても、昨年、所有者不明土地利用円滑化法を通じて、その線での制度改革が進んだわけですね。つまり、どういう局面になっても、土地をできるだけ円滑に利用できるような、土地制度基盤の強化に

向けた取り組みが始まったということができると思います。それは平成時代のバブルの崩壊という厳しい経験を得て、土地制度基盤を強化するために、次の時代に向けての取り組みが始まったという意味で、積極的に評価していくことが、その制度をさらに活用していく指針になるのではないかと思います。その点、特に強調していただければというふうに思います。

以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。土地政策の中身につきましては、この後、議事（２）の時間を用意しておりますので、恐れ入りますが、議事を進行してよろしゅうございますか。

（「はい」の声あり）

【山野目分科会長】 それでは、議決の手順についてご案内をさせていただきます。土地白書につきましては、土地政策分科会から意見があるかないかを国土審議会に伝え、国土審議会から国土交通大臣に伝えるという手順を踏まえた上で、政府として決定した上で土地白書として国会に提出するということが土地基本法において定められております。そのようなことから土地政策分科会としての議決を行うこととなります。

事務局からご案内を申し上げましたとおり、本日この会議につきましては、定足数を満たさない状況になっております。国土審議会運営規則第３条及び第７条第５項の規定によりますと、分科会長は、書面による議決を行う手順を各委員に対してお願いすることができるということになっております。この定められている手順に従って委員の皆様が議決の手続をお願いしたいと考えます。

本日、在席の委員の皆様方におかれましては、お手元の配付しております用紙をもって議決権行使をしていただき、本日、会議が終わる際に事務局にお渡しいただくようお願いいたします。ただいままでここにおられた委員の皆様方から伺ったところでは、大変有益なお話を伺いましたけれども、土地白書の案について異論という意味での意見は承らなかったようにお見受けいたします。そのほかの委員の皆様に対しては、これからお問い合わせをしてみなければわかりませんので、事務局をして書面による議決権行使のお願いをするということになります。その結果、集約して得られた議決の結果につきましては、後日、本日ご在席の委員の皆様方にもお知らせする、このような段取りで進めたいと考えます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

議事の（１）についての審議をお願いし、どうもありがとうございました。その上

で、事務的な手順について、若干確認のお諮りをしておきます。ただいま土地白書の案についてご議論いただきましたけれども、この後ご案内いたしましたような政府としての決定に向かっていく過程の中では、字句の推敲などが必要になる局面がございます。その段、事務当局の補佐を得て、分科会長である私にご一任いただき進めるということを、この席の委員の皆様にお許しを請うものでございますけれども、よろしゅうございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

【山野目分科会長】 どうもありがとうございます。議事（1）についての審議をお願いいたしました。

議事（2）土地政策を巡る最近の動きについて、資料2から資料6までについて事務局からの説明をお願いし、その後、委員の皆様方からご意見ををお願いいたします。木村委員や田村委員からもぜひご意見をおっしゃっていただきたいと望みます。

では、事務局から説明をお願いいたします。

【横山大臣官房参事官】 土地政策担当の参事官の横山と申します。

まず最初に、所有者不明土地問題に対する対応について、お時間をいただいてちょっとご説明させていただきたいと思っております。座って失礼いたします。

資料については、紙ベースでもお配りいただいていると思っておりますので、そちらでも結構ですし、タブレットのほうも適宜参照、同じ資料が出てくるはずでございますので、見ていただければと思います。

白書のご説明、あるいは先ほど松尾委員のご発言等々にもございましたとおり、所有者不明土地問題、現在、政府挙げての課題ということで取り組みを進めているところでございます。資料の1ページに政府の関係閣僚会議で確認しております、政府全体の主要施策の工程表というものをつけさせていただいております。こちらを少し見ていただきますと、一番上の段に所有者不明土地に係る施策構築の第一弾として取り組みました所有者不明土地の利用の円滑化を図るための法律についての取り組みが書いてございます。国交省、法務省が中心になって立案しました法律、あるいは農水省が立案した法律、全てを含めてでございますけれども、特に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」に関しましては、当分科会の特別部会での議論を経て、昨年の通常国会において成立が図られたところでございます。

公共的目的での所有者不明土地の利用を円滑に可能とする新制度等を創設するような内容でございますけれども、昨年もこのような法律案が審議中であるというよう

な段階でご説明させていただいているかと思えます。簡単な概略の資料を2ページにもつけておりますので、適宜そちらもごらんいただきながら見ていただければと思えますけれども、内容的には公共事業における収用手続の合理化とか、あるいはポケットパーク、購買施設など、地域の福祉とか利便の増進に資する事業、これ地域福利増進事業という新しい事業類型をつくってございますけれども、これのために所有者不明土地に対して利用権を設定する制度の創設等を内容としてございます。それとの関連で所有者探索の合理化の措置、あるいはその他、財産管理制度の申立権を市町村長等に付与する規定でございますとか、長い間相続登記がされていない土地に関して、それを解消していく制度などの措置が施されているものでございます。

探索合理化等についての措置については、昨年11月、法律成立後、半年めどの段階で既に施行されてございまして、この6月1日、間もなくでございまして、全体的な制度について全面施行というところまで来てございます。先ほど見ていただきました工程表の一番上の段がこれらの法律等についてしっかり施行準備をして、施行して普及していくようにという流れになってございます。

国土交通省といたしましては、先ほど少しご紹介させていただきました地域福利増進事業、これをモデル的に支援する予算等の確保もいたしてございまして、あるいは探索合理化の制度を市町村等にしっかり運用していただくために、地方ブロックごとの協議会をつくる等の取り組みを進めて、この工程表の一番上の段の取り組みを進めているというところでございます。

工程表の下3つの流れを見ていただければと思えますけれども、政府としての取り組みのポイントとして、土地所有に関する基本制度の見直し、それから登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討、それから土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等という、この3つを大きな柱として取り組みが進められているところでございます。

本日は、国土交通省が中心になって取り組んでございます2つ目の流れ、土地所有に関する基本制度の見直し、こちらを主に説明させていただきたいと思っております。2019年の欄というのがその工程表にございますけれども、国土審議会とりまとめ(2月)と書いてございます。こちらに丸で2つ柱が書いてございますが、「土地所有者の責務と土地の適切な利用・管理のための措置」、並びにその下の段、「地籍調査の円滑化・迅速化のための措置」についてということが国土交通省に課されたテーマになってございます。

前者は、右の方の流れの行き着く先を見ていただければと思いますけれども、土地基本法等の改正による対応が想定されてございます。後者は、国土調査法改正と、並びに十箇年計画を来年度新たに定めていくということを念頭に置いた国土調査促進特別措置法の延長等による対応を念頭に置いてございます。

制度改正の具体的な方向性について、特別部会や小委員会を設けてご議論いただいてまいりまして、2月に取りまとめをされているところでございます。その取りまとめの概要について、3ページ、4ページにごく簡単にまとめた資料でございますけれども、つけさせていただきますところでございます。

3ページのほうでございますけれども、土地基本法の改正に向けた議論の方向性についてでございます。ご案内のとおり、土地基本法は平成元年に制定されたものでございます。当時は、白書にもございましたように、制定目的の最たるものは地価対策ということでございました。当時、土地政策と言え、地価対策と同義であると言ってもいい状態だったかなと思います。主に投機的な土地取引や、いわゆる実需を伴わない需要の排除について念頭に置いた立法でございました。当時はまだ人口増加局面でもございましたので、土地利用意欲は旺盛であるということも、ある意味暗黙の前提となったような規定ぶりであったかなと思います。その影響もあって、特に土地利用に関して、公共の福祉優先や計画に従って利用という考え方は取り入れられてございますけれども、利用間の調整という点に意識が向いていて、土地を積極的に利用しない場合の規律については不明確な面があるかなという評価をしてございます。

ちなみに、土地基本法でございますけれども、一番上の枠に書いてございますように、大きく3つの構成をとってございまして、基本理念、責務、基本的施策ということが書かれてございます。国土審議会の議論では、これらの全ての要素において、所有者不明土地や、その予備軍を含めまして、管理不全の土地が増加する問題に対処する観点から、具体的・積極的な意図とか目的がある利用のみならず、いわゆる外部不経済を生むことがないように適切に土地を管理していくということが必要であるという観点から見直していくべきだというご指摘をいただいているところでございます。

それで、土地が適切に利用・管理されていくために、土地所有者をはじめとする関係主体の間で適切な役割分担が必要だとしているわけでございますけれども、具体的には下の段を見ていただきますと、下の段の左側の4つの箱の固まりでございまして、そこに書いてありますように、まず、所有者が第一次的な責務を負うことを

明確にするべきであると。この中身に関しては、物理的管理はもちろんなんですけれども、登記とか境界の明確化をしておくということも含まれるというようなご議論をいただいているところでございます。

しかし、所有者による管理が困難な場合があります。その場合には、近隣住民や地域コミュニティがそれを補完するという考え方が求められるのではないかとということが指摘されてございます。その上で、右の2つの箱でございますけれども、国・地方公共団体はそれらの責務を遂行していくことを支援するとか、必要な場合にはみずから対応すると。特に国に関しては、土地に関する情報インフラを整備したり、最終的な管理の受け皿機能を確保するという役割が期待されるというようなご指摘をいただいているところでございます。

このような基本的な考え方とか役割分担論を踏まえまして、右の大きな箱でございますけれども、基本的な施策といたしまして大きく3つ掲げてございますけれども、土地の適切な利用・管理を促すため、所有者による利用・管理を促進し、あるいは所有者以外の者による利用・管理につなげるコーディネートや支援を行うための措置がこれからは重要なのではないかとのご指摘。それから、こういう取組が円滑に作動するように共有者や隣人等による利用・管理を円滑化する措置が求められるのではないかとのご指摘。それから、こういう取り組みを下支えするインフラとして、土地の適切な利用管理・円滑な取引を支える情報基盤整備に係る措置が必要なのではないかと。特に登記をしっかりと整えていく、地籍調査を進めていくということも含めて、そんな取り組みが求められるのではないかとのご指摘をいただいているところでございます。このような基本的方向性を踏まえまして、現在、土地基本法に反映させる具体的なあり方について検討を開始しているところでございます。

次のページでございますけれども、地籍調査の円滑化・迅速化に向けた措置でございます。土地の境界の明確化を図る地籍調査、言うまでもなく災害からの迅速な復旧・復興、社会資本整備、土地取引の円滑化等に資する効果を持ってございます。しかしながら、ご案内のとおり進捗は、全国ベースで言いますと、昨年度末で52%という段階でございます。特にD I D地区や林地において進捗がおくれているというご指摘もいただいているところでございます。

一方で、東日本大震災以降、地籍調査の必要性について意識が高まっているという状況もございまして、東北では実際、復興事業の事業期間が、地籍調査が事前に行われていたおかげで短縮されるというような効果が確認されているところもございま

す。このような地籍調査の効果も踏まえまして、しっかり円滑化・迅速化する必要があるというところでございます。

こういう前提認識に基づきまして、資料でございますけれども、地籍調査が円滑に進まない理由の1つとして、所有者の所在が不明な場合等は現地調査ができないで調査が不可能になるということが挙げられてございます。このため、調査手続を見直しまして、まず、所有者探索を改善するべきだというご指摘をいただいております。探索に資する行政内部情報へのアクセスを容易にするとか、あるいは探索の範囲を合理的な範囲とすると。これはある意味、考え方としては公共用地の取得において、所有者不明土地法で措置したことと考え方を軌を一にすることでございますけれども、こういう考え方を取り入れていくということ。

それから、探索しても所有者の所在が不明な場合には、筆界案の公告等により調査を進められるようにするといったような措置、あるいは所有者が遠隔地に居住されている場合や、現地の条件によって立ち入りが困難である場合には郵送や集会所での確認等で可とするなどの合理化による調査を進めて、地籍図の作成を可能とすることを考えるべきだというような方向性が示されています。

それから、下の2つでございますけれども、都市部に関しましては、特に防災やまちづくり等の観点から、官民境界を先行して調査すると。これに法律上の位置づけも与えて、しっかり効率的な実施を目指していくべきだというご指摘をいただいております。また、遅れている山村部でございますけれども、航空写真等のリモートセンシングデータを活用した新手法の導入等についてのご提言をいただいているというところでございます。このような基本的な方向性に沿って、国土調査法等の改正の検討も進めているところでございます。

簡単でございますけれども、足元、所有者不明土地関連の取り組みの概要でございます。ありがとうございました。

**【須藤不動産課長】**　　続きます、「不動産業ビジョン2030」につきましてご説明をしたいと思います。不動産業課長の須藤でございます。着座にて説明をさせていただきます。

お手元の資料3をごらんになっていただきたいと思います。ページをめくっていただいて2ページ目でございます。不動産業ビジョンでございますが、我が国の経済状況、国民生活の状況等、いろいろと大きな変化がある中で、不動産業はいつの時代にあっても重要な基幹産業であり、引き続き成長産業として発展が期待されています。

平成の時代が終わり、新しい令和の時代を迎えるという節目に当たりまして、不動産業のあるべき将来像や目標を認識して、官民一体となって必要な取り組みを進めていくための官民共通の指針を定めようということで議論を開始しました。

旧建設省時代に昭和61年、それから平成4年に策定して以来ということですので、およそ四半世紀ぶりということになります。

ここにありますように、昨年10月から社会資本整備審議会産業分科会の不動産部会というところで議論を開始して、それぞれの業界の方々からのヒアリングや本部会の中でご審議を経て、去る4月24日に取りまとめとして公表いたしました。

次のページは、本ビジョンの中での全体を通じた基本のコンセプトでございます。人口減少・少子高齢化など、社会経済情勢が急速に変化する状況下において、基本的に次の2点が重要となります。1点目は、いつの時代にあっても時代の要請や地域のニーズを踏まえた不動産を形成していくということ、2点目は、それらの不動産の利活用を通じて、個人にとっても、企業にとっても、社会、いわば地域にとっても価値創造の最大化を図るということ。このことを「不動産最適活用」と言っておりますが、これを図っていくことが、これからも不動産業には求められているのだろうということを議論の上での共通認識として持ったところであります。

その上で、不動産業の将来像として大きく3点を設定しております。1つは、左側にありますとおり、豊かな住生活を支える産業ということで、快適な居住環境の創造、円滑な住みかえ等を通じて、住まいに関する国民の多様なニーズに的確に応えていくということ。次に、その右側ですが、我が国の持続的成長を支える産業である、オフィス、物流施設、ホテル等、そういったものの供給等を通じて、国内外からのヒト・モノ・カネ・情報を呼び込んで、企業や人々の交流・対流を促していく。言ってみれば新たな付加価値やイノベーションの創出を図っていくというようなことが求められるということです。

最後に、その下にあるような人々の交流の「場」を支える産業として、憩いの場、イノベーションの場など、さまざまな企業や人々の活動の基礎となる交流を促していく、まちのにぎわいを確保していく。このような産業の将来像を設定しております。

その上で、官民共通の目標ということで大きく7点を設定しております。時間の関係上、全ては紹介できませんが、1つは「ストック型社会」の実現ということで、既存住宅市場の活性化、空き家等の活用、それから特にご指摘をいただいたのは、先ほどから出ておりますとおり、所有者不明の土地ですとか、あるいは空き家も多大に発

生しておりますが、このような所有者不明化や外部不経済化が発生する前に、いかに不動産を別の用途へのイノベーション、リノベーションしていくとか、あるいは除却していくか、といったような、たたみ方の制度の構築も含めて考えていく必要があるだろうとご指摘をいただいております。

次に、上の右端ですが、多様なライフスタイル・地方創生の実現ということで、先ほど土地白書の中にもございましたとおり、これからは不動産の場所的な制約が緩んでくるのではないかということもあり、二地域居住やサテライトオフィスなど一時的でも地方を拠点とした活動展開の検討を行い、地方創生の実現も図っていく必要があるという目標などが設定されております。

つづいて、4ページ目ですが、その上で民の役割としては、開発・分譲、流通、管理、賃貸、投資・運用を、業態ごとに分けて役割などを述べております。この中では、特に開発・分譲の中では良質な不動産の供給、先ほど指摘もあった老朽ストックの更新、これをいかに図っていくかということ、それから流通業、いわゆる宅建業者さんの中ではコンサルティング能力を強化して、地域の空き家対策、地域の守り手として地域活性化を支える存在になるべきといったようなご指摘もいただいております。

最後に、4番の官の役割ですが、市場環境の整備、あるいは社会ニーズを踏まえた政策の展開、適切な指導・監督というもとの、これから2030年に向けて、ここに掲げてあるような政策を中心に検討すべきではないかといったようなご指摘をいただいております。昨今ご指摘をいただくサブリース業を中心とした賃貸住宅管理業についての法制化の検討、それから先ほど申し上げた不動産のたたみ方などの出口戦略、また、青山委員からもご指摘をいただいたようなマンションの管理の適正化、それから老朽ストックの再生をいかに図っていくのかということ。さらには、不動産の関連の情報基盤を充実させて、それを新技術に活用していく、あるいは不動産情報をオープン化していくといったようなことについても検討をより進めていくべきにご指摘もいただいておりますし、入管法の改正等により、これから外国人の方々がより多く日本に入ってくることで、不動産取引の円滑な実現を検討すべしといったような政策課題もいただいております。国交省としては、この課題にいて、業界の皆さんと一緒に、一つ一つ政策の実現に向けて取り組んでいきたいと考えている次第でございます。

以上、不動産業ビジョンについてご紹介をさせていただきました。ありがとうございました。

【武藤不動産市場整備課長】 ESG不動産投資の関係でご説明させていただきます。国土交通省の土地・建設産業局不動産市場整備課長の武藤でございます。よろしくお願いたします。着座にて説明させていただきます。

ESG不動産投資ということで資料4ですけれども、このESGというキーワード自体が土地政策分科会のご報告、2016等の中では初めて出てくるキーワードではないかと思えます。当時、キーワードにあったのがリート市場の拡大とか、あとリートによる成長分野の不動産への投資促進、こういったワードが入っていたんですけれども、少し質的な話、どのような分野の不動産投資が今後図られていくのかということについての検討を行っていきまして、本日はそのご紹介でございます。

まずめぐっていただいて、1ページ目でございますけれども、「ESG不動産投資のあり方検討会」、これを今年の2月から開催いたしております。国連の責任投資原則（PRI）というのが2006年に出ているんですけれども、これが昨今、急激に投資家が投資先に対してESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める動きが拡大しています。

あと2015年にSDGsという持続可能な開発目標、これが2030年に向けた目標なんですけど、国際社会全体の目標として共有されて、広範な課題に取り組むことが重要とされています。そうした中で、我が国において人口減少、少子高齢化、地球温暖化対策、防災減災などの課題に対応した不動産形成が必要なのではないかとということで、この検討を行う中でSDGsやESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込む環境整備が必要と考えています。そういう中でこのあり方を検討しています。

メンバーにつきましては、この7名の方々なんですけれども、ESGを先頭切って進めておられる方々、一方で、中川先生をはじめとして不動産に精通されている方々、そういった方々が一堂に会しまして開催しています。オブザーバーとしては日本ビルディング協会、不動産協会、不動産証券化協会（ARES）、こういったところにも協力を仰ぎまして、官民一体となって進めていくと、そういうスタンスでございます。

論点としましては、我が国で進めるべき「ESG不動産投資」の概念形成と左下のほうに小さく書いてありますけれども、この概念形成というのがちょっとわかりにくい言葉で恐縮なんですけれども、実はSDGs、ESGに関しては既に横文字だらけでございます、これ以外にもいろいろな概念があるので、まずはこれらをひもといで、どういう形でESGに対応した不動産投資をしていくかということについて解説

する。その概念を形成する。そういった中でE S G不動産投資における中長期的なリターンの確保、こういったものを目指していくというものでございます。あとは機関投資家等に情報開示のあり方、こういったことに留意すべきなのかということについて、議論を行っているところでございます。

次ページ以降、ちょっと枚数もあって恐縮ですが、2ページでございます。このあたりは、検討会はまだ開催中ではございまして、6月に中間取りまとめということで、まとまりが悪くて申しわけないんですけども、大きく申しますと、ここにあるとおり、今までどちらかというと収益性、リスク・リターンの2軸を重視した不動産投資というものが多かったのではないかと。そういう中で、表面的な利率を重視して短期的な収益を優先することよりは、やはり中長期的に踏まえなければならない環境の悪化、健康性・快適性の不足、大規模災害の対応、地域社会・経済の衰退、少子高齢化の進行、あとは不動産投資のガバナンスへの疑念拡大、こういったものに適切に対処する必要がある。そのための概念をつくっていかうというものでございます。

どんな分野が当たるかということで、めくっていただいて3ページ目でございますけれども、今まで環境不動産というのは国交省でもずっと先導しておりまして、いろいろな取り組み、概念の形成が進んでいると思います。省エネ性能の向上では、ここにご紹介しておりますように、エネルギー消費性能のすぐれた不動産の普及・促進、これはずっとやっているものでございます。いろいろな認証制度も生まれているところでございます。

次のページに行ってください、次がSのほうに入っていくわけですが。Sはソサエティー、社会なので、実は広い概念でございまして、例えばですけども、健康性・快適性の向上ということで、働く人の健康性・快適性等にすぐれたオフィスが普及していくべきではないか。近年では働く人の健康が就職の採用活動にも影響するという声もありますけれども、実際にテナントを維持するためには、こういう健康性・快適性にすぐれたオフィスが必要なのではないかと。ということで、このような認証制度も今、我々のほうも地価調査課等と一緒に充実に取り組んでいますし、鑑定評価なんかでも反映される可能性があるかと、そういうものでございます。

ここまで議論は大体進んできているわけですが、次のページへ行っていただいて、災害への対応というものがございます。このあたりは今までも各民間企業で災害対応、BCP、これは東日本大震災以降、非常によく言われてきていて、これを不動産の価値ということで議論することが多くなっています。一方で、E S Gという概

念の中で、災害対応というのはほとんどまだ捉えられていないと思いますので、こういったことについて、どういうことを投資家なり、皆さんに表示していかなきゃいけないか。そういったことを議論しているものでございます。

続きまして、6ページ目ですけれども、地域社会・経済への寄与ということで、これも実は不動産会社、あるいは建設会社、みんないいまちをつくらうと。建物単体ではなくて、建物周辺も含めた、いいまちづくりをしようということですずっとやってきているわけですけれども、これもE S Gという議論の中では議論できていない。

実は不動産投資をして、その不動産を投資した開発のリターンというのが中長期的に返ってくるんじゃないか。不動産投資をしてまちが壊れたら、不動産投資の価値というのは失われるわけなので、そういったことで、こういう中長期的な価値の中で議論していかなきゃいけないのではないか。そういう議論を現在行っています。

次のページでございますけれども、少子高齢化、国交省ではヘルスケア・リート・ガイドラインの普及とか、ヘルスケアの重要性というのは多々認識しているわけですが、これもソサエティー、日本の超少子高齢化社会を支えていく中では必須の分野ではないか。こういったものの不動産投資のあり方、これをリートだけではなくて、不動産特定共同事業のような不動産証券化手法を含めまして見ていく必要があるのではないかとということでございます。

次のページでございます、ガバナンスでございますけれども、これは昨今の不動産投資に対する若干の懸念なんかもございますけれども、適切な情報開示をして業務管理体制をきちんと構築する。あと個人投資家の保護に対する環境整備、こういったものが図られたものが投資の中長期的効果、リターンを確保できるのではないか。こういった議論をしまして、これはまだ議論の途中でございますけれども、6月の取りまとめに向けて、現在精力的に委員の方々、業界の方々を含めて検討いたしていると、そういったものでございます。

ここで、途中経過ということですが、ご報告させていただきます。私からは以上でございます。

**【横山大臣官房参事官】**　引き続きまして、議事次第で「土地政策の新たな方向性2016」の見直しについてというものを、この一連のご説明の最後に掲げさせていただきます。そちらのご説明をさせていただきたいと思っております。

紙ベースでもお配りしてございますけれども、1つは裏表になっています「土地政策の新たな方向性2016」の見直しについてという紙、それからそのバックデータ

的なものになります資料5-2の取組状況でございます。それから、参考資料のほうにはもともとの取りまとめの概要も入れております。

タブレットをごらんいただきますと、2016年（平成28年）8月に当分科会の企画部会で取りまとめいただいたものでございます。大きくこのような柱立てになってございまして、土地政策を取り巻く状況とか、土地政策の新たな方向性、そして新たな方向性を踏まえた施策展開といたしまして、最適活用の実現、創造的活用の実現、それから最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実、そして放棄宅地化の抑制といったような政策提言をいただいたような中身になっています。

この内容につきまして、お手元の見直しについてという紙を見ていただきますと、平成28年策定時に具体的に想定していなかった施策の進展があった分野、あるいは想定した施策がかなり進みまして、次の一手をどうするかという段階に来ている分野がたくさんございます。時間の限りがあり、全てに言及するのは難しいので、ポイントだけ掲げさせていただいてございますが、ここでいうと、もともとあった項目のうち、赤字になっているようなところはかなり進展や発展があったと見てございます。

紙でいうと裏側を見ていただきますと、先ほど不動産市場整備課長からご説明したように、投資市場に関してESG等の考え方に基づいた検討が始まってございましてとか、あるいは流通活性化とか、広く豊かな土地利用の推進といった取り組みに関しては、住宅局や都市局の施策の発展等も見られてございます。

それから、その下の効果的・効率的な地籍整備の推進とか、新たな管理システムのあり方の検討、あるいは所有者情報の確実な把握のための環境整備といったところは、私が先ほどご説明させていただいた所有者不明土地問題に対応する政府全体の取り組みの中で、いろいろ検討の進展が見られたり、関係省庁の取り組みが進んでいるというような動きもあるところでございます。そういう中で、ご説明いたしましたように、所有者不明土地問題がクローズアップされていて、土地基本法の改正をしていくというような流れができていることも先ほど申し上げたようにございます。

土地基本法が最初に制定された平成元年でございますけれども、検討していた昭和の末段階を含めて地価対策として、政府を挙げての土地政策が求められていた時期でございました。現在、新たな文脈で関係省庁が連携して、土地政策を進めなければいけないのではないかという問題意識が高まっているということでございます。そのキーワードが所有者不明土地対策ということではないかなというふうに思っております。

新たな方向性2016、平成28年にまとめていただいておりますけれども、ここでの現状とか課題認識につきましては、今、政府を挙げて検討している所有者不明土地問題の前提になっている現状認識とか課題認識をかなり先取りしていただいていた面があるんじゃないかなというふうに思っております。

ただ、28年時点は、政府を挙げて土地政策に取り組むといった機運ができる以前でも。ここでございましたので、具体的な施策の提言については、現在の立ち位置で見ると、もう少しウイングを広げられる部分であるとか、関係省庁等で総合的に取り組んでいけるというような分野が広がってきているんじゃないかなというふうにも考えてございまして、そういう問題意識のもとで土地政策の全体像の見直し作業というのを、2016をフォローアップして見直すという作業をベースにしながらやっていければというふうに考えてございます。今、画面にも出していただいておりますけれども、下のほうに矢印で書いてございますが、新たな政策展開も踏まえながら、土地政策の全体増を再構築していくということが求められているということに対応していきたいというふうに事務局としては考えてございます。

タブレットで今後の検討スケジュールのほうを出していただければと思いますけど、たたき台としてお示ししてございますが、本日、この土地政策分科会で「土地政策の新たな方向性2016」、取り組みはここまで進んでいるというようなことに関しては、資料をお配りしたような形で整理させていただいておりますけれども、これを出発点にいたしまして、土地政策の全体像の見直し議論を始めていただければというふうにお願ひしたいと思っております。

具体的には、当分科会に置かれております企画部会が以前の2016年にまとめたいただいた議論をしていただいておりますので、この場を主に活用いただいて議論を深めていただくということをお願いできればと考えてございます。土地基本法の改正は来年を念頭に考えてございます。土地基本法自体改正していく中で、基本的施策という条文を見直していかなければなりません。それについてどういう見直しとか、追加を行っていくべきなのか。こういうレベルについて、特に早期にご議論をいただかなければいけないかなというふうに想定してございます。

それから、並行して、さらに法律の条文にあらわれる基本的な施策の方向性だけではなくて、それに基づいて具体的な施策の内容も充実させていかなければいけないわけですが、その検討も進めていただくということも念頭に置いてございます。ただ、これは非常に多岐にわたりますし、難しい課題を抱えている政策分野もござい

ます。まず着手できることは着手すべきことを、特に年内をめどに中間取りまとめをしていただければと考えておりますので、そのあたりまでにどの程度やっていただくかということ、今後事務局としても整理しながらご議論をいただけるような形にしていければと思っております。

そして、全体像を最終的に取りまとめるのは、土地基本法が来年、政府として順調に提案できて成立して、それに基づいて、政府として土地政策を打ち出していくという流れが想定されるわけでございますので、そういう流れの中で最終的な取りまとめというのを、そういうスケジュールのイメージで徐々に固めていっていただくということかなというふうに今の時点では想定してございます。少し時間をかけて議論するものは来年にかけてやっていただくということも念頭に置いたようなスケジュール案を示させていただいてございます。このような今後の議論の進め方も含めて、本日もご意見等をいただければと思います。

以上でございます。

**【山野目分科会長】** ただいま所有者不明土地問題から始まって、「不動産業ビジョン2030」、ESG不動産投資についての事務局からの説明を差し上げました。

本日、委員の皆様方をお願いする審議の最終的な目標といたしまして、最後にご紹介いたしました当分科会の土地企画部会がまとめておりました「土地政策の新たな方向性2016」につきまして、これは今読み直してみても大筋誤ったことを書いていないというふうに思われるところから、今後の土地政策の展開の基本に据えるということが相当であると認められますが、新たに新規政策として位置づけられなければいけない事柄とか、既存項目の見直しが求められる事項がございます。

本日、委員の皆様方からのご意見、ご感想等を承った上で、最終的には企画部会に対して、この「土地政策の新たな方向性2016」の既存項目の見直しや新規政策の位置づけについての具体的な検討を依頼するということに進むことができれば、大変順調なのではないかというふうに考えております。そのようなことから、中長期的な土地政策のあり方について、委員の皆様方から率直なご意見を承りたいと考えます。ご在席の委員がたくさんいらっしゃるわけではないので、全ての方にご発言いただくのに十分でありますから、便宜、そちらの木村委員からお願いいたします。

**【木村委員】** 今の先生のお話ですが、一応論点としては2016年の見直しについて意見を言えばよろしいのでしょうか。

**【山野目分科会長】** ぜひいただきたいと思っておりますし、そのほかのことも含めてご

随意にご発言いただくことでよろしいと思います。

【木村委員】 最初にご報告のあったいわゆる所有者不明土地問題の対応について、大筋で問題ありませんが、若干急がないと、なかなか問題が解決しないと感じます。特に、資料の中で、土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性というのがあり、この中で利用・管理を促す措置として様々な記載はありますが、具体的ではないところがあると思います。空き家というのは、今800万戸と言われていますが、あと10年もすれば2,000万戸ぐらいになり、相当増えている状況が予見され、その対応に我々住民、つまりニュータウン等の一つの住宅地にいる人々は苦慮していると思います。実際、私の家の隣も空き家が2軒並んでいます。これをどうするかは町内会等、様々なルートで所有者に対して働きかけを行っているものの、何ら反応がありません。その反応がないことに対してペナルティーとは言いませんが、こちらから何らか強制的な措置ができるかというは何もできません。

やはり行政も絡んで、今所有している方のこれからの利用や、あるいは管理をどう促進していくのかについてプランニングを明確に提示してもらって、それに対して年限を決めて、例えば5年のうちにどうするか等、そういう強制力が働かないと、なかなか進まないと思います。一方で、火事の発生や、あるいは犯罪者の不法占拠等も想定されますので、利用促進、管理促進と記載するだけではなく、具体的にどうするかということを、短期的にでも良いので、十分考えていただきたいというのがまず第1点であります。

この話はこれで終わりますが、あとは「土地政策の新たな方向性 2016」の見直しに当たって3点ほどお願いしたいと思います。

1点目は、人口減少等、我が国を取り巻く環境は非常に大きく変化しており、それによって、生じる社会的ニーズは急速に変化しています。例えば所有から利用へ、あるいは職住近接、テレワークの進展等、様々なことが生じていますが、これらの事象を踏まえて、必要な土地政策の方向性を議論するだと思いますが、さらにお願いを申し上げれば、もう少し先のこと、5年先、大変難しいですが、少し先の予見や見通しを持ちながら進める必要があると思います。現代は、急速に時代が変化しますので、その予見や見通しが崩れることもあります。少なくとも5年先のことをある程度考えていけば、修正もかなり効きますので、これから先のニーズの変化、つまり将来の人々の暮らし方や、あるいは働き方、価値観等、そういったものもある程度予測する必要があると思います。あるいは逆に言うと、行政からに限らず、国民に対してこういう

方向性を持って進めたほうがよいというような提案型でも良いと思いますが、そういうことを明確に世の中に提示し、将来の我が国の取り巻く状況について、想像力を豊かにして議論を進めていくことをお願いしたいと思います。最近是对症療法的な話が多いため、10年先の想定は困難かもしれませんが、少なくともある程度のプランニングや、あるいはビジョンを持っておけば、それに対する修正も結構有効ですし、あるいは時代が全く違う方向に進んだとしても、即座に転換できると思いますので、その点をお願いしたいと思います。

2点目は、AI、IoT、あるいは自動運転等、様々なテクノロジーが開発され、我々不動産業界でもロボットやAIを活用した管理業務を相当進めています。ですから、そういった技術革新が開発された際に、それが土地の利用にどう影響するのか、この予測は困難ですが、これらテクノロジーの変化を念頭に置きながらの議論もこれからの土地政策を考えるに当たって必要だと思います。

足元で数年先の課題を議論することは当然必要ですが、これからテクノロジーの変革がもたらす将来を見据えて、長期的な課題を洗い出しながら、必要な土地政策を検討いただきたいと思います。

3点目ですが、所有者不明土地の問題に対してタイムスケジュールを明確にし、工程表も明示して非常に早く取り組まれていることには敬意を表したいと思います。これから先の必要な土地政策についても、迅速に手を打っていただきたいと思います。その意味では、急速に世の中が変化する中、これからの工程表や、あるいはマイルストーンを出しながら進めることは非常に結構だと思いますが、更に迅速性を高めて進めないと、なかなか間に合わないと感じます。1年後、2年後と言わずに、できるだけ早目に手を打ちながら迅速な対応をお願いしたいと思います。以上3点をお願いして、私の意見といたします。どうもありがとうございました。

**【山野目分科会長】** ありがとうございます。今後に向けて合わせて3点のご意見をいただきました。

青山委員、先ほど土地白書に関してお話をいただいているところですが、さらにお話、ご意見として承ることがあればお願いいたします。

**【青山委員】** 1点だけ申し上げておきたいと思います。「新たな方向性2016」というのは、先ほど分科会長もおっしゃったとおり適切なもので、これをどうアップデートしていくかという話になると思うんですけど、1点だけ指摘しておきたいのは、その中で、民間の土地だけではなくて、公的な土地、公園とか道路とか河川の活用

についても、戦後70年以上、特に公園、道路については、絶対面積自体が大都市部では不十分な状態が長く続いていたので、厳密にそれを管理するという事で規制的な行政が主流だったわけですが、これからは公園にしても道路にしても、いかに市民が活用していくかという時代に入っていると思いますので、たまたまESG不動産投資の中で、6ページにニューヨークシティの道路の公園化の話が出ていますが、ちょうどこれをやった人たちが今日本に来ているわけですが、こういった流れというのは、どこでどう転換していくかということについて、今までの規制中心の状態からどこかで、部分的なんですけど、まだ規制中心でいくべきところがほとんどなんですけど、でも部分的にどう緩和していくかという議論が大切ではないかということを指摘しておきたいと思います。ありがとうございます。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。田村委員、お願いいたします。

【田村委員】 所有者不明土地問題については土地管理に踏み込み、対策が促進されており、東日本の被災地行政が、復興のための土地取得に対して大変苦勞された実態や経験が、ここに結実されたと感じました。今後本対策を行政で推進していくと、どのぐらいの期間で、どのぐらいの割合で成し遂げるのか戦略目標がないと、なかなか日々いろいろなことで忙しい中だと推進が難しいかと思います。また、都市と地方とでは対策に対する課題問題の質も違ったりしますので、対策の運用過程において、そのあたりも視野に入れないと、整備しただけでは不十分であるかと思います。実際にそれが活用されて、新たな市民のための土地利用であったり、防災のための土地利用が実績でき、事例として、報告書において広報ができれば、ほかの自治体においても積極的に取り組む機運が高まるかなと思います。ぜひよろしくお願いいたします。

報告書案については、整理の軸がいろいろあって少しわかりにくい。「土地政策の新たな方向性2016」資料の裏側ですが、1つ目は環境整備、2つ目は推進ということなので、これはどちらかというともまだイメージ先行型で方向性を示している。3つ目に書いてあるものは対策、4つ目に書いてあるのは手段、下の2つは基盤づくりと考えられます。一方で、「社会の流れとしての高齢化」「雨がたくさん降り、土地に対する気象の影響も変わってきている」という外的要因と、それからSDGsといった世界の方向性に日本も方向性を併せようという動きがありつつ、そのような中で紡ぎ出そうとする全体像がいまいち不透明だと感じます。パッチワークみたいには何となくわかるんですけど、1つの絵をつくっていただけると、例えば、私は防災の専門性の観点から見ると、「こういう制約を入れてください」「こういう土地の利用・運用

もあったほうがいいですね」とかを議論できるかと思います。

一番気になるのは、SDGsの扱いが「つまみ食い」のようにみえてしまうことです。SDGsの目標は17個あるのですが、大きくわけるとこの17は「社会」「環境」「ガバナンス」の3分野についても全体をとらえた議論にはなっていません。整合がとれるような大きな戦略的な絵を描いて議論を進めたら、この「土地政策の新たな方向性2016」はもう少し整理をしたような記述になるんじゃないかなと思いました。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。井出委員、お願いいたします。

【井出委員】 幾つかあるんですが、まず最初に、所有者不明土地問題に関連するところで、2016の見直しでは、下の3つぐらいのところに係るところだと思うんですが、国土審議会関連のところで地籍調査というのが非常に気になっていて、特に都市部は、私、大学が武蔵野市なんですけど、調査0%なんです。それで、私は固定資産税のことをずっとやっているんですが、公図と実態の乖離が非常に激しくて、そのたびにいろいろ住民の方から苦情が来ると測量をしに行つてということをやっている、測量しに行つていないんだけど、その貴重なデータが生かされずに、またもう1回測量に行つてみたいなことをずっとやっていて、基幹税である固定資産税がうまく徴収できなければ、自治体が疲弊していくのは目に見えているので、だからやっぱり地籍調査、特に都市部でどうやって進めていくのかというのをほんとうに真剣に考えていただきたいんですね。

自治体の方々にお伺いすると、都市部でやると調査に莫大な費用がかかるので、立ち会いも含めてとても時間と費用がかかるので、できないからやらないんだというふうにおっしゃるんですね。ですから、そういった実態を踏まえて、民間等の測量成果を活用するという事なんですが、これは国のほうからプッシュしない限り進まないもので、そこを何とかしていただきたいというのが強く思うところです。

法制審議会関係かもしれないんですが、特に私は不明共有者の問題って実は大きいと思っていて、1人もわからないときにはわりと行政の手続ってやりやすいと思うんですが、1人ぐらいわかっていて、ずっと固定資産税はみんなのかわりに払っているんだけど、何人共有がいるのかわからないということは、都市部とかそういったところですごく多いと思うんです。それと権利関係がわからないと利用・管理が動かさないというところがあります。例えば、資料の1ページの裏のところなんですけど、法制審議会関係なんですけれども、不明共有者の共有関係の解消とか、これは個人的な意

見ですけど、金銭補償というやり方もあるので、リアルのものとは切り離すという発想も絶対必要だと思いますので、そこはぜひスムーズにやっていただきたいというのをほんとうに強く思います。ということが1つ関係です。

あともう一つ、SDGs関係なんですが、資料4をいただいて、私も資料4で、今後何を議論していくのかがちょっとよくわからないんですね。検討会はまだ途中だということなんですけど、不動産価値に反映されるんじゃないか、これいいよねというところがずっと並んでいるんですが、でも非常に反映されにくい、あるいは外部性が高いから非常に特定しにくいとか、いろいろな問題があるわけで、それをどうやって顕在化させていくのかという、そういったところが政策的な取り組みだったり、あるいは規制とか、あるいは金銭評価も含めてよくわからないというので、何を話し合っていくのか、正直よくわからないということと、あとリスクが高いと思うので、いいことばかり述べるだけじゃなくて、リスクのほうもきちんとお金の来ないということなので、この委員会関係でやるとしたら、投資を呼び込むためのスキームをいかにリスクを小さくしてたくさん呼び込むかということ、今後検討をぜひしていただきたいと思うんですけども、そういったこともやっていただきたいんですが、ESGが非常に難しいのは、外部性が大きいということで、単体の建物の価値を一生懸命高めようと思っても、まち自体が魅力的でないと評価は低いですよ。あるいはすごく防災性の高い建物を建てても、雨が降るとすぐに浸水しちゃうみたいなものは不動産価値が低いので、そういった外部性の高いまちづくりを含めたESGの取り組みの進め方というのはとても難しいと思うんですが、ぜひそこは民間の方々と、それからまちづくりにかかわっている方々が協力して進めていただきたいなというふうに思っていますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。松尾委員、お願いいたします。

【松尾委員】 ありがとうございます。これまでに委員の方々からご指摘いただきました点は、私も賛成でございます。それらを踏まえつつ、若干繰り返しになってしまいかもしれませんが、私は3点申し上げたいと思います。

1つは、全体像の話が出ましたけれども、令和最初の土地政策を提示するという意味で全体像をきちっと提示するのが重要なことだと私も思いました。今日は最初に、野村局長から、今回の白書の2つの特徴として、平成の土地政策を振り返るとのこととともに、人生100年時代の土地利用というスローガンを提示していただきました。

たけれども、これも一つの新しい土地政策の全体イメージということ意識したものではないかというふうに思います。そのことも意識しつつ、そこに包摂的で持続可能な土地政策としての全体像をぜひ盛り込んでいただきたいと思います。

その際、先ほど来出ております持続可能な開発目標（SDGs）とか、責任投資原則（PRI）における環境・社会・ガバナンス（ESG）課題といった、グローバル化社会におけるソフトローを、包摂的で持続可能な土地政策の構築という観点から体系的に整序して捉えたうえで、それにどのようにコミットしていくかを自覚的に論じた上で、それに対してどういうふうに日本の土地政策として対応するのかを示していただきたいと思います。

その中で、特に考慮していただきたい点がございまして、第1に、国土全体の開発バランスという問題です。今、どう見てもおかしいと思うのは、都市の超過密と地方の超過疎の同時進行です。これらがどうしようもない状態で進んでいて、どうしたらいいのか、なかなか手だてが見出せない状況です。かつて首都機能の移転とか分散とか、いろいろな方策が議論されましたけれども、結局、長期的な展望に基づく国土全体のバランスある開発ということについては、なかなかビジョンが提示できなかったのではないかと思います。しかし、高度成長、バブルの形成と崩壊、その間の地価高騰と地価下落というさまざまな経験を得た上で、まさに今改めてその問題に取り組むべき時期に到来していると思います。また、避けては通れないタイミングであるとも思いますので、もう一度国土全体の開発バランスという点について振り返ってみる必要があるでしょう。

第2に、都市についてですけれども、都市については既に再開発の促進をはじめとしてさまざまな施策が実施されてきていますが、既にESG課題の **Society**、地域社会のところでも求められているように、建物単体ではなくて、地域のさまざまなインフラとともに（再）開発を進める原則が提示されています。これをどうやって具体化していくのかということが、依然として大問題だと思います。単体としての整備というのは非常に進んでいて、特に開発を促進すべき地区では非常に先進的な建物が林立していますが、インフラとの連携という点で見ると、例えば電車の駅一つとっても、相当ひどい状況になっていて、再開発が進んだ地区の付近の駅の朝夕の状況というのは危険な状態にあって、これはどう見ても異常な状態だというべきでしょう。これはESG課題の **Governance**、ガバナンスの失敗でもあって、発展途上国に特徴的に見られる現象です。開発をできるだけ、効率的に進めて結果を早く出すというのも大切

ですが、もう少し長期的に考えて、地域社会と環境との調和を考慮したガバナンス、まさにE S G課題への取組みをもうちょっと自覚的にやらないと、かなり問題が大きいのと思います。

第3に、地方に関しては、地方居住とか、二地域居住の促進という形で既にさまざまな試みがされており、地方移住に関しては相談件数も増加しているという傾向も伺いました。こうした流れをバックアップして、実際に地方の活性化につながる方策の実施に本格的に取り組むべきであると思います。

また、地方ないし地域における土地の利用・管理における地域コミュニティの機能の強化に向けたさまざまな方策を具体化していくべきです。特に、地域コミュニティが中心になってさまざまな問題を解決していくための制度基盤には、改善の余地があると思います。地域コミュニティが主体となった地域の計画づくりをしやすくするために、現在ある各種の住民協定から地区計画までの手法を、地域の実情に応じて、より使い勝手のよいものとする工夫地域コミュニティによる土地等の財産管理をしやすくするための登記能力の付与に向けた制度改革等が考えられます。

そういったことも含めて、地方ないし地域の活性化に通じるような施策について、具体的に考えていく必要があると思います。関連するところに意識して盛り込んでいただけるのであれば幸いです。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。委員の皆様方のご意見をお尋ねするに先立って申し上げましたように、「土地政策の新たな方向性2016」が当分科会の企画部会において策定されていたところであり、その見直しにこれから着手していこうとするものでありますけれども、その作業に当たっての有益なご意見をたくさんいただくことができました。

委員の皆様方のお話を伺っていても感ずることでございますけれども、長い間にわたって、このところをどういうふうに表示したらよろしいのでしょうか。日本の土地政策は外部的に問題提起された事柄への対応というか応接に追われてきていて、能動的・積極的な土地政策の観点を構築して、それを実践していくということについてのいとまがあまりありませんでした。平成の初期につくられた土地基本法は、当時の社会経済情勢に即してバブルへの対応と、一言でいえば、それに相当なエネルギーを費やされました。その土地基本法を何とかもたせて平成の間進めてきたものであります。近時の状況でいいますと、所有者不明土地問題に相当のエネルギーを割かなければならないという状況に置かれています。ここにおいで国土交通省の事務組織の

皆様方もこの所有者不明土地問題にエネルギーを割かれている部分が相当にあります。

このようにして外から突きつけられた課題への対応というのはもちろんしなければいけませんから、それに専心しているところでもありますけれども、では、今後、所有者不明土地問題などについての一応の対策が整った段階で、むしろ積極的・能動的に土地政策はどういう観点を見据えて進めていくことにしたらよいのかということをおのうちから議論を始めておく必要があります。ただ、そのような観点の構築というのは1回か2回か会議をただけではなかなか見出せないものでありまして、しばらくの間、そこを考え込んでいきたいと思いますということについての苦しみの時期が続いていくんだろうというふうに感じます。

委員の皆様方からお出しいただいたお話を承ただけでも、今4つに分けて、少し気づいたことをお話ししてみようと考えますけれども、第1点といたしまして、田村委員から「つまみ食い」というキーワードをいただきました。

【田村委員】 済みません。

【山野目分科会長】 全然済まなくなくて、すごく現在の申し上げたような土地政策の今後の方向性を見出すために悩んでいる状況象徴的におっしゃっていただいたのではないかと感じます。

実は、現行の土地基本法には土地の投機的取引をしてはならないという規定がありまして、それは間違っていないんですけれども、しかし、何とかをしてはならないというふうなネガティブな書き方になっているんですね。それは法律が制定された当時の状況から言えば投機的取引、それから投機的取引を後押しするような金融の不適切なあり方に対してだめ出しをしておくということが非常に強い要請としてありましたから当たり前のことなんですけど、しかし、目下、投機的取引が第一の問題ではないので、むしろ積極的にどういう取引、あるいはその取引を後押しするためのどういう融資、金融を推進していかなければいけないのかという観点の提示が求められているんですが、それはまだ得られていないという状況になっています。この悩ましい状況を田村委員はつまみ食いみたいなどと言って、ちょっと悩ましいですねというふうにおっしゃっていただきました。

ESG投資の推進というのも、よく考えてみると、アルファベットのEとSとGが同じ性質のものが3つ並んでいるんだろうかということ、何かいろいろ考え込ませる部分があります。それから、同じウエートのものが3つ並んでいるんだろうか

というと、そこもちょっと何か変だなという気がして、Sが抱え込んでいる内容はものすごく大きいですよ、中身が豊かで。それで不動産市場整備課長のご説明を伺っていても、EとGをもちろん無視してはいないんですが、Sの内容の豊かさと向き合っていて、どういうふうにそれをさらに具体的な政策イメージに落とし込んでいこうかということで工夫を重ねておられるという様子がよくわかります。何とかはいけないという後ろ向きの言い方ではなくて、こういう取引やこういう融資を土地に関してしていこうよという観点を私たちが獲得するまでにもう少し時間がかかるのかもしれないけれども、E S G投資の検討などをさらに進めていただき、それを土地政策分科会としても受けとめ、企画部会にも検討を依頼して進めていかなければならないのだろうというふうに感じます。

2点目でございますけれども、地籍調査の問題について、井出委員から特段のご指摘をいただき、ありがたいことであるというふうに考えています。地籍調査を含む国土調査をきちっと進めなければいけないということはもちろんなんです、国の法体系上、現在の状況がちょっと困った状況になっていて、地籍調査はもちろん大事なことであって、予算も相当にとって進めているんですが、土地基本法をはじめとする土地政策の全体的・包括的体系の中に国土調査というのが大事なんですよというのが明確に位置づけられるものになっておりません。土地基本法の改正の方向がどうなるか、具体的な姿はまだわかりませんが、あそこに登記と境界の問題は、土地の物理的管理に加えて、さらにきちっと考えなければならない事項として考えましょうねということをお記しようという意見が有力に出されているところでございます。

この方向で土地基本法の改正が実現する際には、土地政策の基本理念を包括的に基本施策を提示して表明する土地基本法の中に境界の問題への言及が含まれることとなりますので、それを受けて国土調査法と国土調査促進特別措置法が位置づけられるのだということが明瞭になっていくというふうに感じます。明瞭にしたからといって井出委員お住まいの武蔵野市の公図の乱れが翌日に直ちに整うということにはなりませんけれども、手順としてそういう方向に向けていくんだらうと思います。井出委員お住まいの武蔵野市のような都市の街区の測量についても種々の問題があります。

それから、先ほど横山参事官から地籍調査の関係でご紹介いただいたように、山林についても問題があります。木村委員からテクノロジーを活用してというお話をいただいたところであります。実は今度の考えられている地籍調査の方法の見直しの中では、新技術を取り入れて、今までにない地籍調査の促進を図ろうということも考えら

れています。特に都市ではなくて、山間部はドローンを飛ばすと上からかなり精密な地図をつくる現況把握をすることができるんです。あれをコンピューター画像処理をして、登記所や市町村が保存している地籍図とか公図とかと重ね合わせるとずれぐあいとか、ずれていない度合いとかがかなりよくわかるくらいに便利に使うことができます。ああいうものを使おうということを地籍整備課のほうで今、国土調査に関する検討をお願いしている場などに考え方を提示して取りまとめを進めようとしております。そういうところも見守っていただきたいと思いますし、木村委員がおっしゃっているのはもう少し大きな話でAIを例示されたので、ドローンなんていうのはすぐ思いつくので、もっと大きくやれというお話かもしれませんが、ご注意を受けとめて新技術の活用ということも進めていかなければならないと感じます。これが2点目でございます。

3点目として、土地政策と言うんですが、土地の用途ごとに見ていくということの必要性も忘れてはならないと感じます。土地政策ないし土地と言ってしまうと、何か抽象的なもののように感ずるんですけれども、その土地が農地であるときの施策の展開、森林であるときの施策の展開、宅地であるときの施策の展開はそれぞれ異なってくるものに違いありません。

松尾委員からは、都市と地方という表現のなさり方でおっしゃっていただいた事柄でありますけれども、受けとめ方を変えますと、それは土地の用途、不動産登記制度上の概念でいうと地目になりますけれども、地目ごとに土地政策を少し細かく刻み込んで考えていかなければいけないという側面も気づかされる部分がございます。これが3点目でございます。

4点目として、青山委員から民間の役割を重視し、民間からの提案、あるいは民間への働きかけというような契機も重視してくださいというご注意をいただきました。もっともなことでありまして、土地政策の全般において、これから考え込んでいかなければいけないことでもありますとともに、本日までの成果の中で、一つそれとの関係で各委員にご紹介しておくとしたら、先ほど横山参事官からもご紹介ありましたが、6月1日に制度が実施される地域福利増進事業という制度が始まります。所有者がわからない土地をわからないままの状態ですべて都道府県知事の裁定によって、土地を所有することができるのではなくて、使用することができるという制度が入ります。これは所有ではなくて使用を実現するものですから、土地収用ではありません。

土地収用は重厚長大型のさまざまな事業のために事業認定を経て行うものであつ

て、非常に中身も手続も重いんですけれども、こちらの地域福利増進事業はそうではなくて、必ずしも重厚長大の事業主体であるとか、あるいは国又は地方公共団体でなければ使えないとか、そういうことではなくて、まさに地域の民間ももちろん参画していただいて、いろいろ使ってほしいということで始まるものであります。地域福利増進事業というんですが、福利というのは地域の福祉及び利便ということでありまして、これについては、昨年6月6日に衆議院及び参議院の議決を経て参議院で法律が成立した際に、どの政党、会派からもこの部分については反対がありませんでした。どうぞ、これは大いにお進めくださいと。法律自体は賛成多数で議決されたんですが、地域福利増進事業のところは、これは進めてくださいということについて、国会の中でも異論がなかったわけでありまして。

国土交通省の担当部局も今地方にそういう啓発をしておられると思うんですが、私もいろいろなところに行くとおし上げるようにしているのは、何か新しい制度が始まるということ、またどうせ国土交通省のいろいろな通達とかがかたいんでしょうとか、都道府県知事の裁定とか言うんですけど、何か手続が面倒くさいんでしょうとか、またいろいろ規制されるので、かなりつらいですねみたいな受けとめ方をされる向きも放っておくと多いものですから、いや、この制度はそうではなくて、どんどん使ってくださいという趣旨で法律の中に盛り込んだものなので、国土交通省としてもガイドラインが今月末までに公にされますので、それをごらんいただきながら進めて、意欲的に取り組んでほしいし、疑問点があったら、どんどん国土交通省に問い合わせてくださいと。嫌な顔とか、もったいぶった顔はしませんので、いろいろお悩みをともにして土地を活用してもらおうということを考えますからというふうなことを言うようにしています。国土交通省もそうされているのではないかというふうに思います。

ですから、こういう取り組みも始まっていて、まさにそれは地域における公、民間を問わない取り組みの推進ということになります。本日、青山委員からも改めての重要性の問題指摘をいただきましたので、またそれを受けとめて、こういう施策をさらに前進していかなければならないと感ずるものでございます。これが4点目です。

委員の皆様方から、それぞれ貴重なお話をいただきました。いただいたようなご注意を踏まえて、ご在席の委員の皆様のご了解をいただくことがかなうのでありますれば、今後の手続として、ここの土地政策分科会自体が、いきなり具体的な「土地政策の新たな方向性2016」の見直しの作業を進めるということには若干の困難がございますので、皆様方のご了解のもと、分科会長である私から企画部会長に対する要請

として、この見直しの作業についてお取り組みをいただきたいということを依頼するという手順をとらせていただきたいと考えます。この段、お許しをいただくことができませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【山野目分科会長】 どうもありがとうございます。引き続き折々にご意見をいただきたいと考えます。

本日はこのような手順に進むというご了解をいただくことも含めて、今後の土地政策について、委員の皆様から実質的なご意見をいただくということが狙いでございましたので、それを達したのではないかというふうに考えます。国土審議会の運営規則に定足数に満たないときの議事手続の定めがあるということをお私には知っていましたが、あれを現実を使う場面に直面することになるというのは全く想像していなかったんですけれども、しかしながら、おられなかった委員のお話を伺うことができなかったことはまことに残念であるとともに、ご在席の委員の皆様方からは潤沢な時間のもとでご意見を自主的に伺うことができなかったのではないかとすることも感じます。内容にわたる議事を了しました。この後、進行を国土交通省のほうでお願いいたします。

【益本企画課企画専門官】 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月下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いてはご留意、お願いいたします。

また、本日の議事録につきましては、通常の方科会と同様の取り扱いとさせていただきます。そのほか、本日の資料につきましては、印刷資料、タブレット保存資料ともに追って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。

— 了 —