

土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築」概要

(1) 検討に当たっての基本認識

《土地を巡る社会・経済状況》

- 人口・世帯数のピークアウト、世帯構造の変化
- 産業構造の変化
- 企業の資産管理の変化
- 土地神話の崩壊と根強い持ち家意識
- 居住に関するニーズの多様化
- 環境、景観への意識の高まり

《土地市場・土地利用に関する現状》

- 地価の個別化～土地の利用価値に応じた価格形成～
- 都市化の時代に形成された質の低い土地ストックの存在
- 土地利用転換などによる土地ストックの劣化
- 社会経済情勢の変化による新たな低・未利用地等の発生
- 既存の土地ストックに対する土地利用転換のニーズ
- 不動産証券化の進展

(2) 再構築に向けての基本的考え方

「バブル崩壊後の負の遺産」対策からの脱却

成長期の量的課題対策からの脱却

環境などの多面的な効用を総合的に考慮した適正な土地利用の実現

土地利用の円滑な再編・再生に資する透明で効率的な土地市場の形成

質の高い国民生活と持続的な経済成長の基盤となる土地ストックへの円滑な再編・再生

(3) 個別施策の基本的方針

《持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進》

- 既存の土地利用計画手法の活用による土地ストックの質の維持・向上
～宅地の質の評価指標の提供
- 積極的誘導型手法の活用による適正な土地利用の推進
- 新たな公共を担う主体等による低・未利用地の管理
～低・未利用地について、コミュニティなどで管理する仕組みの整備

《土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備》

- 不動産投資環境の整備
～収益不動産に関する的確な情報開示の促進
～土地所有・取引形態の多様化に対応した現行制度の検証
～不動産証券化の進展に対応した不動産鑑定士の鑑定評価実務の充実等
- バリューアップ等不動産価値創造を担う産業の振興と人材の育成
- 取引価格情報の提供
- 地籍の整備
- 土地の属性に関する情報システムの整備
- 定期借地権制度の改善

《宅地供給施策の見直し》

- 量的供給施策の見直し
～国が広域的な観点から量的供給目標を掲げて宅地供給を促進する仕組みの見直し
- 今後の宅地供給のあり方
～民間事業者等が創意工夫を発揮できる基礎的条件の確保
～円滑な事業実施等の観点からの事業手法の必要な見直し