

## 第15回国土審議会土地政策分科会

平成23年5月17日

**【開出土地政策課長】** それでは定刻前でございますけれども、ただいまから第15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、大変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国土交通省土地・水資源局土地政策課長の開出でございます。どうぞよろしく願いいたします。以下、座って失礼します。

議事の前に、事務局よりご報告をさせていただきます。第14回まで特別委員を務めていただきました前香川県知事の真鍋武紀様でございますけれども、本日の分科会を前に香川県知事をご退任されたこともあり、特別委員をご退任されております。後任につきましては、現在選出中ということでございます。

本日の委員のご出席につきまして、岡本委員、須田委員、高木委員、三好委員、森泉委員、渡井委員より、ご都合によりご欠席とのご連絡をいただいておりますけれども、本日も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。

それでは議事に先立ちまして、内田土地・水資源局長よりごあいさつを申し上げます。

**【内田土地・水資源局長】** 土地・水資源局長の内田でございます。どうぞよろしく願いいたします。第15回国土審議会土地政策分科会の開催に当たりまして、一言ごあいさつを申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、国土交通行政の推進に当たり、常日ごろより並々ならぬご理解、ご協力を賜りまして、また、本日はお忙しいところお集まり頂きまして、本当にありがとうございます。

本日は、平成23年度の土地白書の案のご審議をお願いしているところでございます。土地白書は、申すまでもないことですが、土地基本法に基づいて、いわゆる国交省でも数少ない法定白書として毎年国会に報告するというものでございます。ここでは毎年テーマを選んで特集的にやっておるわけですが、ご案内のように本年度は3月11日に東日本大震災が発生いたしましたので、急遽でございますが、震災の影響と復興に向けた私どもの行政の課題をテーマの1つとして記載させていただいております。実質

その部分の執筆期間は1ヶ月弱という感じでございますが、もとより現時点では、入手できるデータでございますとか、また復興に向けてさまざまな議論が行われているところでもございますので、必ずしも内容は十分に深められてないとは思いますが、震災による不動産市場への影響や復興に向けての土地をめぐる課題について、記載をさせていただいております。

それから、2つ目のテーマといたしまして、もともとこれを本来のテーマとしようかと考えておったところでございますが、世界の不動産投資と我が国の不動産投資市場についての分析を加えております。世界金融危機以降、世界の不動産投資が少しずつ回復に向けて動き出します中でのアジア市場の状況や、我が国の不動産投資市場の成長に向けての課題と取り組みについて紹介をさせていただきたいと思っております。皆様方、ぜひご熱心なご審議をいただければ幸いに存じます。

最後になりますが、皆様方におかれましては、今後の私ども土地政策を初めとする国土交通行政につきまして、一層のご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げまして、ごあいさつにかえさせていただきます。どうもありがとうございます。

**【開出土地政策課長】** どうもありがとうございました。

それではまずお手元の配布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、配布資料一覧とございまして、資料につきましては右上に1-1と書かれましたパワーポイントのもの、資料1-2、薄い冊子、資料1-3がちょっと厚めになっております。資料2、これはパワーポイントの資料ですけれども、2と3とございます。その他参考資料が1から3までということでございます。不備等がございましたら、お申しつけさせていただきたいと思っております。

なお、本会議の議事の公開についてでございますけれども、冒頭のみカメラ録り可、会議は非公開となっておりますが、議事録につきましては発言者名を含めて公表ということにさせていただいておりますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

それでは、これから御厨分科会長に議事進行をお願いいたしたいと思っております。報道関係の方、いらっしゃいましたらご退席を恐縮ですけれども、お願ひします。よろしくお願ひします。

**【御厨分科会長】** それでは、本日の議事にこれから入らせていただきます。参考資料2にありますように、国土交通大臣より意見を求められております「平成23年度土地に関する基本的施策」（案）についてでございます。これにつきまして、それでは事務局の

ほうから説明をよろしくお願いいたします。

【清瀬土地企画調整室長】 土地企画調整室長の清瀬でございます。座って説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

お手元の資料1-1という横のパワーポイントを見ていただければと思います。土地白書のポイントと書いてございます。まず資料の位置づけでございますが、資料1-2、1-3の分厚いほうが本体、それから、その要旨ということで、こちらが正式に閣議決定し国会へ報告するものとなります。資料1-1は説明用にポイントとしてまとめたものでございまして、本日はこちらを使わせていただいて説明をさせていただきます。それから、資料1-2、1-3のタイトルは、「土地に関する動向」、あるいは「土地に関する基本的施策」と書いてございます。法律に基づく正式名称はこちらでございまして、一般的に土地白書と言っているところでございます。

資料1-1パワーポイントに戻っていただきまして、1行目に土地基本法に基づく法定白書と書いてございます。先ほど局長からございましたように、国土交通省の中では観光白書、首都圏白書と並んで法定の3白書ということになっております。

大きく構成が一部、二部、三部となっております。一部が土地に関する動向、二部が土地に関して講じた施策、三部が土地に関して講じようとする施策という構成でございます。一部の土地に関する動向の右側にありますように、前半は各種の統計データを用いて地価や土地取引の動向を紹介し、直近1年間の市場の動向を総括するという部分でございます。それから、後半は土地をめぐる状況を踏まえて毎年テーマを設定して分析するというところでございまして、先ほど局長のあいさつにもございましたが、今年は2つのテーマを設定してございます。1つが東日本大震災の影響と復興に向けた課題、もう1つが世界の不動産投資と今後の我が国の不動産投資市場ということでございます。

それから、第二部、第三部は土地に関して各省庁が22年度、昨年度講じた基本的施策、それから、23年度に講じようとする基本的施策ということで、各省と調整いたしまして予算、法律、税制等で講じたもの、あるいは講じようとするものについて整理したものでございます。なお、法律上は、土地に関して講じようとする施策について審議会に意見を聞くということが義務づけられてございます。そういう関係で議事次第等には、土地に関する基本的施策と書いてございますが、毎年白書全体についてご説明し、全体について意見を伺ってございますので、今年もこの白書全体についてご説明させていただき、ご意見を伺いたいと思っております。

それではページをめくっていただきまして、内容に入ってまいります。2ページでございます。

平成22年度の地価・土地取引等の動向と書いてございます。まず、我が国経済全体の動向でございますが、左上にGDPの成長率の推移のグラフを載せております。22年は、21年のリーマン・ショックから立ち直りまして成長率プラスでずっと推移しておったんですが、第4四半期以降は、急激な円高であるとか猛暑効果の反動等によりまして足踏み状態であったと。それが23年に入って若干持ち直しの動きが見られたところ、3月11日に東日本大震災が発生したという状況でございます。

不動産市場につきましては本文にいろいろ記載してございますが、ここでは地価、土地取引、それから、オフィスビルの状況を掲げてございます。地価につきましては見ていただければわかりますが、23年公示、22年1年間の地価の動向につきましては、すべてオレンジ色になってございます。前年よりも下落でございますが、下落幅は縮小しているということで、全用途、全圏域について下落幅が縮小でございまして、下落基調からの転換の動きが見られていたということでございます。土地取引につきましては、東京・大阪のDIでございますけれども、21年、22年の辺を見ていただくと、マイナスではあります改善傾向が見られていた。一方、オフィスビル空室率につきましては、東京の都心地区でございますが、依然として高水準だったという状況でございます。そういう中で3月11日に震災が起こったということになるわけでございます。

次のページを見ていただければと思います。

東日本大震災の影響と復興に向けた課題と書いてございます。先ほど局長の話にもありましたが、データの制約もございまして、なかなか突っ込んだ分析ができないわけでございますが、その影響、ないし復興の課題について記載させていただいてございます。まず左上のところでもマクロ経済的影響を書いてございます。ご承知のとおりでございますけれども、内閣府の試算によりまして、社会資本、住宅、民間企業設備の毀損額が16兆～25兆円というふうにされてございます。阪神・淡路大震災のとき、これは9.6兆円だったということで、その被害の規模がわかるということでございます。なお、これは直接的影響のみでございまして、電力制約等の影響は入ってございませぬ。具体のインフラの被害であるとか、あるいはライフラインの被害であるとかにつきましては本文で詳しく記載をさせていただいていますし、あと、参考資料として国土交通省のホームページで毎日更新しているインフラの被害や復旧の状況を記載してございますので、後でご参考に見てい

ただければというふうに思います。

3 ページの下のほうは、市町村別の浸水域の面積割合でございます。下のほうを見ていただくと、沿岸の市町村が並んでございます。全体で561平方キロ浸水したというふうに言われてございますが、特に棒グラフが高くなっているところ、宮城県石巻市や東松島市、あるいは福島県の南相馬市といったところが浸水域が広がっております。また、土地利用別で見ていただくと、赤いところ、一番下のところにあるのが建物用地、それから、真ん中辺、緑であるところが田んぼ等の農用地ということでございまして、特に宮城県内、あるいは福島県に入りましたところあたりまで農用地の面積、被害面積が大きくなっているということがおわかりいただけるかと思っております。

震災後の見通しについても若干触れております。右側でございますけれども、内閣府の月例経済報告の、最新の記述によりますと、「当面は弱い動きだけれども、その後は景気の持ち直しに期待。一方、電力供給制約やサプライチェーンの立て直しの遅れ等の下振れリスクも存在。」ということでございます。

その下には、民間のシンクタンクの経済見通しを掲げてございます。これは震災後修正した数字でございまして、下の段の括弧内が震災前に出していた見通しからどう修正したかということでございます。23年度については、もともと出していた見通しから軒並み1%近く下方修正しているということでございます。ただ一方で、24年度につきましては復興需要が顕在化するということで、プラス修正しているという状況でございます。

続きまして、4 ページを見ていただければと思います。これが、具体の不動産市場へどんな影響があるかということを経済関係者の方等からヒアリングしたものでございます。仙台のオフィスにつきまして、下にグラフもつけてございますけれども、新耐震のビルが多かったということで、被害が比較的小さかった。地域外へのオフィス移転を具体的に模索する動きはあまり見られなかった。それから、J-REITでございますが、下の右側のグラフを見ていただければ、震災発生後一たん乱高下しておりますけれども、3月14日には日銀が買い入れ上限引き上げを行った、あるいは、その後も日銀買い入れが進んでいるということもございまして、数日で落ち着きを取り戻して、その後安定している。青いのがREITの指数、緑がTOPIX、赤が東証の不動産の株価でございますけれども、特に東証REIT指数の戻りは早く、安定して推移しているということがおわかりかと思っております。

また、3つ目のポツでございますが、建設資材につきまして、生産設備の損壊、輸送上

の問題等により被災地以外の地域にも影響が及んでいる。あるいは、電力供給制約が首都圏を中心にオフィス、住宅に与える影響に注意が必要だということを業界の方は言われているということでございます。以上が震災の影響の部分でございます。

5ページから復興に向けた課題の部分に入り、まず土地境界の確定の話について書いてございます。左側に地籍調査の実施状況を書いております。これは後ほど詳しくまた説明もございますが、震災を受けた地域は地籍調査が進んでございまして、全国平均49%という中で、ここで見ていただくように、9割近くが地籍調査が終わっていたということでございます。浸水地域に限っても、約9割が地籍調査を行っていたと。右側には、一般的な地籍調査の効果として災害復旧時において測量とか用地買収が効率的にできるということで、これは新潟の中越のときの例でございまして、地籍調査の実施済みと未実施のところだけでこれだけの違いが出てきたということを記載してございます。また、下の段は阪神・淡路大震災のときに、兵庫県が、平成6年度段階では地籍調査10%だったのが、その後地籍調査の有用性ということを考えて継続的に地籍調査を進められ、今19%まできているということでございます。また、市町村単位で見ると、本文の括弧書きのところに書いてございますけれども、41市町村中40市町村で着手をされているということでございます。

そういったことで、被災地域では、地籍調査が進んでおるわけでございますが、6ページを見ていただければと思います。

報道等でも言われていますように、地殻が最大で水平5.4メートル、上下1.2メートル変動しているということがございまして、従来の地籍調査の成果について、これを補正しないといけないということがございます。震災によって図面と現況にずれが生じた場合に基準点の再測量、あるいは座標の補正ということが必要になります。これにつきましては第一次補正予算で対応させていただいておりますが、後ほど詳しくまたご説明をさせていただきます。

それから、地籍調査未実施のところが課題でございます。多くの土地の所有者が不明となり、境界の確定に多大な困難が想定されるという中でございますが、まずは地域の骨格となる道路等と民有地の境界（官民境界）の明確化を図ることが重要ではないかというふうな指摘をさせていただいているところでございます。

それから、もう一つの課題といたしまして、被災地における土地の評価の問題がございまして。被災地の円滑な復興に向けて土地の評価を適切に行うことが重要であるということ

でございます。被災地の状況に応じた土地の評価方法について、まずは専門家でありませぬ鑑定業界のほうでいろいろ検討されるということでございますので、それに対する支援であるとか、あるいは鑑定評価基準などについても検討していくということについて記載しているところでございます。以上が、震災のテーマについての分析の概要でございます。

続きまして7ページ、テーマ2になります。世界の不動産投資と今後の我が国不動産投資市場ということでございます。左上のほうに、世界の商業用不動産に対する投資額の推移というグラフがございます。オレンジが北米、青がヨーロッパ、紫がアジアに対する投資ということでございます。平成19年のころから金融危機が発生しまして、ぐっと投資額が減ってまいりまして、現在、回復傾向にあるところということでございます。相対的に見ると北米、欧州の減り方が激しかったこともあって、アジアの比率は増加して現在3割程度ということでございます。下の段には、大陸をまたいだ不動産投資の状況を書いてございます。左が19年、右が22年でございますけれども、一目瞭然で、19年から22年に大きく減少しております。北米とアジアを結ぶところを見ていただければ、19年に227億ドルあったものが22年には35億ドルまで減っているという状況でございます。

このアジアの状況をもうちょっと詳しく見てみようというのが8ページでございます。

日本と中国、シンガポール、香港、これを便宜上国としまして4カ国について、その位置づけを見たものでございます。左上のグラフはアジア各国へのクロスボーダー投資額、棒グラフは実額でございます。青が日本に対する投資、赤が中国に対する投資、緑がシンガポール、紫が香港でございます。中国がやはり一番大きいわけでございます。特に20年、21年を見ていただくと、20年から21年に中国の投資が大きく回復する中で日本の投資は減っております。折れ線グラフは日本の占める割合でございますが、20年33.6%だったものが、21年5.7%まで低下しているということでございます。22年段階では、日本はほぼシンガポールと同じぐらいの投資額ということになってございます。

一方で下の段は、アジア各国から外へクロスボーダー投資した数字でございますが、これになると逆転しまして、香港、シンガポールは相当大きな数字になってございます。香港、シンガポールは、それぞれ中国に対する投資の割合が多いわけでございますけれども、アジアの中では香港、シンガポールが不動産投資の中心になってきているということがわかりかと思えます。

次に9ページでございますが、しからば日本の不動産投資市場は、どういうふう

から見られているかということでございます。左側の上のグラフは海外の不動産投資をしておられる方に聞いたアンケート調査の結果でございます。オレンジがすぐれているという評価、紫が劣っているという評価。これを見ると、日本の市場の魅力として、市場の規模、安定性についてはすぐれているという評価をされております。一方で、投資関連の情報の充実であるとか入手容易性、市場の成長性、こういう点については劣っているという評価をされている。右を見ていただくと、他の国の市場と比較したものがございます。赤い折れ線グラフが日本のポイントでございます。オレンジが米国、青がイギリス、紫が中国でございますけれども、左側、市場の規模についてはアメリカには負けておりますが、イギリス、中国に比べても評価されている。また、安定性は3カ国に比べても評価されている。一方で情報の充実度、入手容易性になると、中国よりは評価は高いものの、米国、イギリスに大きく離されている。一番右の成長性ということになると3カ国すべてに劣っているというような評価がされているということでございます。

左側の下は、震災後に行われた民間のアンケートでございますけれども、どのようなリスクをこれから重視されますかということについて聞いたところ、やはり東京一極集中リスク、震災・津波リスク、電力不足・停電リスクといったことをこれから重視するということでございます。右側の下の方の中には震災後の世界の投資資金の流れ、あるいは投資家からの我が国の投資市場の見方ということを書かせていただいております。

それから、10ページでございます。今度は国内投資家から見た日本の投資市場ということでございます。左の上の方のグラフは19年と21年を比較してございます。オレンジが十分である、紫のほうが不十分であるということですが、赤く囲ったところは市場の透明性、あるいは情報の充実といったところでございますけれども、やはり低い。低い評価ですけれども、19年から21年を見ていただくと、若干改善傾向にあるかなということも見られます。その下に投資家層の厚さというところがございまして、これが一番低くなっております。この投資家層という部分に関係いたしまして、その右側には不動産投資の実施・検討状況（企業年金）というふうに書いてございますけれども、企業年金の投資先として不動産を検討しているかどうかということ聞いたものでございます。赤いところは実施している、真ん中辺が検討している、青のほうは、検討しておらず、今後も検討しないという数字でございます。50%近くの企業年金が検討しないし、今後もしないという状況になっている。これは1つの課題かなということでございます。



左側の下には、我が国の不動産・金融資産と不動産投資市場の概況ということで全体像をかいてございます。左側に不動産資産2,130兆円とございますが、この中で賃貸用の不動産、下のほうに白い箱がございます。その中での証券化ということでございまして、約33兆円ということでございます。ここは年々増えてはきているんですけども、見ていただければわかるように、まだまだ不動産資産全体からすると小さな額ではないかということでございます。また、真ん中、金融資産5,789兆円もあるわけでございますが、不動産に向かっている資金がまだまだ少ないのではないかというような問題意識でございます。結論といたしまして一番下、右のところでございますが、復興に向けた取り組みを着実に進めつつ、投資家層の厚さ・多様性の拡充や市場の透明性向上に努め、長期的な成長が期待できる投資市場を実現していくことが必要である、こんなことを書かせていただいています。これに関連いたしまして不動産取引価格指数の検討を今進めてございまして、これについて、後ほど詳しくご説明をさせていただきます。

最後、11ページでございます。これが土地に関する基本的な施策ということで、22年度講じた施策、23年度講じようとする施策という部分でございます。第1章から基本理念、第2章土地に関する情報ということで国土調査等、第3章では地価動向の的確な把握ということで地価公示や取引価格情報の提供、鑑定評価の充実、4章では不動産市場の整備ということで取引・投資市場の整備とか土地税制、5章では土地利用計画、6章では住宅対策、7章では土地の有効利用、8章では環境の保全というふうに、例年の構成にならって各省の施策を整理したものでございます。また、今年は第9章ということで東日本大震災の復旧・復興対策というふうに書かせていただいておりますが、実はまだ施策としては抽象的にしか書いてございまして、今後、復興の方針が決まる中で具体的な施策が決まっていくということで、おそらく来年の白書には復興関係の施策が並ぶのかなというふうに考えているところでございます。

以上でございます。土地白書のポイントをご説明させていただきました。よろしくご審議をお願いいたします。

**【御厨分科会長】** ありがとうございます。ただいまの説明に関連して何点か補足説明があるということでございますので、続けてお願いをしたいと思います。では、よろしく申し上げます。

**【角南国土調査課長】** 国土調査課長の角南でございます。よろしく申し上げます。

私のほうからは、今、パワーポイントの資料で説明のありました6ページ、土地の境界

関係の話でございますが、地籍調査に関する点について補足をさせていただきたいと思っております。お配りいたしました資料の右肩、資料2と書いてございます、表紙に写真が4枚並んでいる配布資料でご説明申し上げたいと思っております。

まず、今回の大震災における被災地域、現地が一体どうなっているのかというのが、この1ページ目でございます。上の2つが津波により境界がわかりにくくなっているところということで、上は宮城県の石巻市、石巻港のすぐ東側の地域でございます。写真中央部に道路らしきものは見えるんですが、その他の境界はわからなくなっている。こういうのは、がれきをとって見えてくるものもあるかもしれませんが、依然として、まだ現在このような状態になっていると。その1つ下も、岩手県の大槌町でございます。釜石市の北隣にある町でございますが、写真手前は道路の境界はわかるんですが、そのほかの土地の境界や何か、手がかりがないといった状態でございます。下の2つでございますが、これは津波ではなくて、地震そのものによって地面が壊れた、断層等により地形が大きく変化したところでございます。これは2つとも仙台市の青葉区でございます。海から15キロほど内陸に入ったところでございますが、この2つのうちの上のほうは、断層で地面が50センチほどずれている。また、下のほうでも道路と民有地の間が数十センチ程度離れているといったものでございます。

おめくりいただきまして2ページでございますが、そこで私どもが何をやろうとしているかということで、まずI地籍調査の実施済み地域における取り組みでございます。先ほどもご説明申し上げましたように、浸水地域の9割は地籍調査が終わってございます。そういったところでは登記所にも地図というものが備えつけられているわけでございますが、ただ今回、地面も大きくずれてしまった、また、現地は津波や何かで被災して現地がわからないといったようなことから、早く地面のずれというものを把握して、この登記所の地図を復活させます。再生するというんですか、使えるようにするといったことで、境界というものがわかる手がかりになるのではないかとということでございます。

2の取り組みの概要というところでございますが、一次補正予算の中身。国土交通省と法務省が連携と書いておりますが、丸が2つございます。まず、東北地方の三角点、基準点を再度測量いたしまして、地震の前と後でどれぐらいずれているのかということをも把握いたします。2つ目の丸ですが、その把握したずれの情報を用いまして、これは法務省と連携なんでございますが、登記所の地図を修正する。要するに、どれだけ地面が動いたかに合わせて地図も動かすということでございます。これら一連の手続きによりまして、

スライドできるところでございますならば、特に立ち会い等がなくても簡便かつ迅速に地籍図面を再生できると。そして、一番下の四角でございますが、これが迅速な復旧・復興に貢献するであろうと。住宅再建とか、またその他公共事業の円滑な実施に役立つだろうということでございます。

このイメージを次の3ページ。イメージ図として4分割したもので、ほんとうに簡単な図面でございますが、ご説明させていただきますと、4分割の上の2つは現地がどうなっているか。そしてまた、下の2つは、登記所に備えつけられた地図がどうなったか。縦に分けて、左側が震災前、右側が震災後でございます。左側の震災前で見ますと、現地の状況というのと登記所に備えつけられた地図というのは整合しているというわけでございますが、今回、地震によって現地が地面が動いたし、さらに津波で被災したりしてわからないような状況になっているといったときに、下の地図というのを地面のずれを、この三角点の測量などによって把握した上で、ずれを修正する。修正した地図をベースに、震災後の現地のわからなくなっている部分などにつきましても参考になるのではないかとということでございます。その下の枠の中には、先ほどの説明とほぼ重複いたしますことですので、説明は省略させていただきます。

次に4ページの地籍調査の未実施地域における取り組みということでございますが、先ほど浸水地域の9割は地籍調査実施済みであると申しましたが、残りの1割というのは未実施でございます。また、そういった未実施のところ、例えば石巻港のように商業地域といった市の中心部が含まれているわけでございます。また、浸水していない仙台市の中心部なども、まだ地籍調査は未実施のところが多いでございます。といった、これらの地域というのは今後の復旧・復興の際に重要なところであろうということで、これからの再開発ですとか、要するに地域を復興していく上で重要な地域だろうということで、官民境界の明確化が重要と考えてございます。

下の2の取組の概要（検討中）とございますが、まず個別事業に先行いたしまして官民境界の現況を調査していくべきではないかということで、民地と道路等の境界を国が直轄で調査していく。これを都市部官民境界基本調査、平成23年度予算で10.2億円についてございます。この基本調査がどういうものかにつきまして、次の5ページを見ていただきたいと思います。

5ページの上のところに、左から右に向けて流れ図のようなものがございます。これ、国土調査の中でも地籍関係のずっと一連の流れでございますが、一番左の市区町による計

画策定から始まって、いろんな調査をして、最後、成果を登記所に送るところまでございますが、その中でブルーの色をつけた部分、ここが都市部官民境界基本調査になるわけでございます。やることは2段階ございまして、まず現況測量という、現地で目で見てわかるというんですか、現地の塀や境界標識というものを測量するというものと、もう一つ、登記所にある公図等に示された境界の位置が、一体それが現地でどこに当たるのか。要するに、そのずれがどうなっているのかというものを調べるというのがもともと、この都市部官民境界基本調査の中身でございます。

前の4ページ目に戻っていただきまして、こういうふうに、すべて境界がわかるにこしたことはないんですが、まずは国が直轄で民地と道路との境界を先行して調べていこうと。また、この後、この基本調査の成果が活用されまして、追っかけ公共事業などが行われれば、用地買収の際に隣接した土地の境界も確定していくだろう。また、基本調査に引き続きまして地元が地籍調査などを行っていくということで、また官民境界、民民境界の明確化が図られていくだろうと。こういう合わせ技によりまして迅速な復旧・復興に貢献する、また住宅再建、また公共事業の円滑な実施などということに効果を発揮するであろうということでございます。

以上が資料本体のご説明でございますが、それに参考資料として、これは詳しくはご説明申し上げませんが、参考1から以降ついてございます。この参考1は、先ほどの説明資料の中には宮城と福島北部しかございませんでしたが、岩手県も含めまして地籍調査の進捗状況を図に示したものでございます。

次の参考2につきましても、これも先ほどのパワーポイント、資料1-1にございました津波浸水地域の土地利用でございますけれども、拡大して大きく見やすくしたものでございます。

それと参考3につきましては、これは仙台市若林区荒浜周辺についての被災状況。左側が被災前の航空写真、右側が被災後でございますが、被災前、右側の海沿いに、松林のちょっと間のところになります。いろいろ住宅地もあったわけでございますが、こういったところが、被災後の写真を見ると、住宅等が押し流されてなくなっているというのがおわかりになるかと思えます。

次の参考の4は、これでございますが、これは余震活動の領域についてというものでございます。今回の震災、余震も非常に多いという特徴がございます。この赤枠。本震がこの真ん中のところに大きな丸がついてございますが、そのほか赤枠の中に、こんなにたく

さんの余震が起きている。主に震源断層があるプレート境界で起きているわけですが、それ以外にも陸地の下でも起きているということを見ていただければと思います。

次の参考5でありますが、これが余震回数の比較。いろいろこれまでも大きな海域で発生した地震と比較しているわけですが、マグニチュード5.0以上に限った余震回数を比較いたしますと、抜群に今回の地震関係の余震が多いというのがおわかりいただけると思います。ということで、5月13日まででマグニチュード5以上の余震が452回という、大変大きいことを見ていただければと思います。

最後に参考の6でありますが、3月11日の本震後の水平変動ということで、3月11日の地震自体でもかなり大きく5メートル以上動いているわけですが、それ以降も結構ずるずるとか、また余震によって動いているということもあるんだということで、特に岩手の山田というところでは44センチほど、本震直後以降動いているということでございます。

以上でございます。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。もう1人、よろしく願いいたします。

【田尻土地市場課長】 土地市場課長の田尻でございます。よろしく願いします。

私のほうからは、先ほど白書の説明でございました市場の透明性というところに関連すると思っておりますが、不動産取引価格の指数の検討をしております。その検討について、簡単に説明を申し上げたいと思っております。

資料番号資料3と横長の資料でありますが、ご覧いただきたいと思っております。

先ほど、海外との取り引きについても金融危機後非常に減少しているという話がございました。そういった中で今回の直接の背景といたしましては、これは我が国も含めてでございますけれども、改めて各国の当局の中で、マクロ経済施策において不動産の価格の動き方というのが一般の物価とまた違った動き方をするのではないか、その辺をいかに早い段階でキャッチをするかというところ、この辺の取り組みを連携して進める必要があるのではないかという議論が始まったというふうに承知しております。

この1ページ目の一番上のほうに書いておりますが、具体的にはG20からの具体的な検討内容の提案の要請といったものが2009年4月にあったようでございますが、それをFSB、それから、IMFが受けまして勧告を出しております。その1つとして、この不動産取引価格指数のためのいわゆる共通の指針といったものを今、関係機関が作成をしているという状況でございます。時系列的に簡単に整理しておりますが、現在の状況とし

ましては、この関係機関の中で、まずは住宅についての価格指数のハンドブック。これが昨年、ちょうど1年ほど前から具体的な草稿が出てきております。何回か会議が途中段階で開催されておまして、今年年明け2月にはまた第3次の草稿を議論する場が、オランダのハーグのほうであったようでございます。国交省からも担当者が出席しておりますが。そういった経緯を踏まえまして、今年の5月ごろということで、若干遅れておるようでございますけれども、この住宅につきましては最終草稿が出るというふうに聞いております。さらに今後、住宅の価格指数に加えまして、商業用の不動産の指数についても共通の指針といったものの検討を進めるという予定だと聞いております。私ども国土交通省では、こういった動きを踏まえまして日本銀行、あるいは金融庁といったところと連携をいたしまして、今具体的な、日本としても新たな指数の検討を始めておるといところであります。

ちなみに、このページの一番下でございますが、先ほどの不動産の市場の透明性について各国と比べた場合に日本はあまり評判がよくないという話がありましたが、定期的に民間のほうで不動産透明度インデックスといったものを公表しておりますが、直近のデータですと日本は26位というところで、先進国としてはどちらかというと低いほうに入っております。その辺の理由の1つとしては、こういったインデックスなどの情報といったものが必ずしも十分でないといったことが挙げられています。

ページをおめぐりいただきますと、どんなふうに検討しているかというところを簡単にまとめてございます。昨年度からでございますが、不動産価格動向指標の整備に関する研究会を、金融庁、あるいは日銀などのご参加をいただきながら、検討を行っております。スケジュール的には、昨年度はいわゆるユーザーニーズ、金融行政あるいは金融政策といったところのユーザーニーズの整理といったものを行った上で、そもそもどういった既存の価格情報を使えるのかといったあたりを中心に、検討を進めてまいりました。今年度から来年度にかけまして具体的な制度設計、指数の完成を含めた制度設計をした上で、お示ししました来年度中には試験運用といったものを始めて公表してまいりたいというふうに考えております。

現在の昨年度1年間の検討内容につきまして、①から④、4点をまとめてございます。まず、今回の先ほどのきっかけに至る部分であります。我が国においてはいろんな指数は、実は民間では出ております。リクルートさんですとかそういったところはインデックスがあるんですが、公的な指標といったものがこれまではなかったという状況であります。そういった中で、こういった指数が実現すれば、どういった金融政策、あるいは金融行政

といった点で使う可能性があるかといった点について、議論してまいりました。それぞれ、日本銀行、あるいは金融庁からは、期待をしたいというような結論になっております。

それから、②でございますが、あわせまして基礎的な情報としまして、この国際的な価格指数ハンドブックに関する議論、あるいは各国の取り組み状況といったものについても情報を収集しております。先ほども触れましたが、途中段階の専門家会合には、日本としての検討状況もまたフィードバックをしながら情報収集を行っておりますが、各国の状況についても、別途調査をしています。ちなみにヨーロッパの例えばドイツ、フランス、あるいはイタリアといった国においては、日本と同様に、この国際的なハンドブックとあわせる形で、新たな指数といったものを現在検討しているというふう聞いておるところでございます。

それから、具体的な検討の内容として3点目でございますが、問題は、どういったデータがこの指数を使うもとなる情報として使えるかというところが大きなテーマでございます。現在、国土交通省が収集しております取引価格の事例データ、これは、基本的にすべての不動産売買取引につきまして、アンケート調査をしております。全体で100万件ほど現在ストックでございますが、そういったもののデータを使う。あるいはレイズで収集されているデータ、こういったものを使う。幾つかの、その可能性を検討してまいったところであります。当面は、こういった幾つかの既存のデータの活用を念頭に置いて、指数の作成を検討することができるのではないかというところを確認をしたというところでございます。

最後に具体的な作成方法でございますが、指数、あるいは指標の形、でき上がる形についても、幾つかの切り口から検討しています。例えば算出の手法、あるいは指数を出す地域区分、これを全国一本にするのか、あるいは県別、あるいはもう少し細かなエリアで出すことができるのかといったあたり。あるいは、発表の頻度といったものについても検討してまいったところであります。

1ページおめくりいただきますと、3ページの下のほうにヘドニック法の中で検討しておりますというのを付けております。例えば東京都、それから、岡山。岡山県は政令市レベルで一番小さいのが岡山市でございますので、その辺について例として挙げております。幾つか具体的な指数の形、あるいはその指数の中に入れ込む情報。ここでは、非常に見にくくて恐縮なんですが、例えば都心までのアクセス時間を変数に入れた場合、入れない場合といった、そういったものについて差が出るか出ないかといったところにつ

て、検討しております。イメージ的にごらんいただきますと、例えば東京都は比較的データ数が多いということもありまして、なめらかな変化という形になっておりますが、もう少しデータ数が少ない、例えば岡山のほうになりますと、非常に変化が、でこぼこが大きい。これが真の姿かというところはなかなか難しいところがございますが、そういった特性、あるいは限界といったものがございますので、この辺について今年度さらに、その具体的な形を検証してまいりたいと思っております。

ご参考に、同じページの上のほうに各国での現時点で使われている主な指数について、ここには公的なもの、それから、民間も含めて、例示的に列挙しております。それぞれ各国においてもいろいろな、決して1つの指数ではなくて複数の指数が活用されておるようがございますが、やはり原データとして、例えば登記に価格情報が含まれる国がありましたり、あるいは、いわゆる金融の、住宅ローンのモーゲージ情報が国のほうに集約された形になっていたりという、日本とかなり違う状況がございます。この辺のデータ収集の部分が非常に日本特有の部分がありますので、そういった点を含めて、しばらく検討を進めたいという状況でございます。大方の目標につきましては、24年度以降の試験運用の開始に向けて検討を進めてまいりたいと思っております。

以上でございます。

**【御厨分科会長】** ありがとうございます。

それでは、以上いろいろと資料を使ってご説明をいただきましたが、これを踏まえまして各委員からご自由にご意見、それから、ご質問をいただきたいと思っております。挙手をしてお願いをしたいと思っております。

それでは前川委員から。

**【前川委員】** 白書については非常に利用させていただいていますが、よくできていると思います。

すでに検討されているところだということだと思っておりますが、大震災の地域は、土地利用がかなり劇的に今後変化するように思うんですね。例えば、浸水地域などは利用がされないうで山側が利用されるとか、そういったようなかなり劇的な変化が起こる可能性もあるので、そのときに土地の取引に投機的な動きがあるかどうかを注視すべきだと思います。例えば山側のところが急に住宅地になるという見込みで取り引きされたりといったような可能性があるかどうかはかなり重要です。必要であれば取引規制の必要があるか検討するために、現状を調査することが必要です。変な動きがないような形にしないとまずいかなと



おもいます。土地の利用の変化によって、かなり価値が出るところと価値が下がる場所があるわけですから、開発利益みたいな話も出てくると思います。そのような開発利益の調整、震災における利害、土地価格の相対的な変化というものがあるとすれば、それに対して施策が必要かどうか考えておく必要があるのではないかというような気がしました。これは今後検討することだと思えます。

それから、もう一つ土地の評価です。熊倉委員もいらっしゃるし、被災地の鑑定評価もやると思えますが、やはり被災地域はもはや市場が存在しないような地域だと思えます。現状でも具体的に市場が存在しないところでも鑑定評価とか行われていますが、マーケットが存在しないところの評価というのは、特殊なものです。したがって、評価はしても、ここはマーケットは存在しないのだと明記することが必要だと思えます。今、専門家としての意見を述べるといった意味で、市場のない地域の評価をこういうような考え方に基づいて行っていると明示すべきだと思えます。専門家でも、マーケットが成立していなければ評価は難しいと思えます。その点を明らかにするために、マーケットが存在しない評価だということを明言することが重要なことと思えます。鑑定評価でも、地価公示でも、流動性があるなしということを表示することはものすごく重要ですが、それぞれの鑑定評価でどれぐらいの流動性がある不動産なのだとすることを表示することは非常に難しいと思えますが、極端に取引がなくなってしまったマーケットでの評価というのは、専門家としての意見を表明するということになるのだと思えますがそのことを、意見表明であるということを示したほうがいいのではないかと思えます。特に被災地においてどんな取引が起るか全く想像もつかないわけですので、もし検討をされるのであれば、極端にマーケットのない評価についての基準といったものを決める方向にいくのであればいいかなと思えます。

**【御厨分科会長】** ありがとうございます。事務局のほうから何か、今のご質問についてありますでしょうか。

**【神山土地利用調整課長】** 土地利用調整課長でございます。1点目のご質問にありました土地利用の問題でございますけれども、先生ご指摘いただきましたように、被災地域で例えば今後の復興構想ができる、あるいは喫緊の話であります仮設住宅ですとか、こういったものができている中で不当な、例えば買い占めですとか、あるいは高値売却、こういったようなことが決して起こってはいけないというふうに思っております。そういったような中で私どもといたしましては、被災県につきまして今実際にそういう動きがあるか

ないか、動きがあるとすれば具体的にどういう動きがあるのかということ把握してくれ  
ということで、お願いというか要請、働きかけをしているところでございます。そういつ  
た実態を見ながら、私どもは関係機関と調整しながら、必要があればタイムリーに土地の  
取引規制が行えるよう、そしてまた、決してそういった不当な動きが起きないように対処  
していくという考えで対応していきたいと思っております。

【岩城地価調査課長】 続きます土地のマーケットの話でございますけれども、先生  
ご指摘の点につきまして、私どもいろいろ検討しております。直近の土地評価の作業とし  
ましては、都道府県地価調査という7月1日時点での土地価格の調査がございます。これ  
に向けまして、日本不動産鑑定協会で作業をしていただいておりますが、被災地の地価を  
どうの方法で評価するのかというのは難しい問題点です。

例えば水没している地域、それから、外見的には被災して土地の利用が困難な地域とい  
うものがあるわけですが、重要な視点は、将来の土地利用についての、合理的な推定がで  
きるかどうかということだと思っております。例えば5年以内に従前の用途が回復するとい  
うような推定ができるのかどうかといったような視点ですね。これが例えば15年とな  
りますと合理的な推定という範ちゅうではなくなりますので、合理的な期間における計画が  
なされるかどうかポイントだと考えています。そして、その間の効用の減少をどう見る  
のかということと、いわゆるスティグマをどう推定するのか、さらには、被災地域の衰退  
によりまして土地への需要の縮小がどの程度起こるのかという推計が合理的な回帰計算で  
できる要素がありますので、それも考慮に入れまして、被災地域ごとの減価率といったも  
のを計算する作業に入っております。

阪神大震災のときはある程度地域が限定されており、被災地域のタイプも多くなかった  
ものですから、これぐらいのインフラが壊れたときにはこれぐらいのパーセントの減価率  
になるというようにお示した例もあったのですが、今回の場合は広域ですし、さらには  
被災の状況もかなりばらばらな状況ですので、地価公示や都道府県地価調査で設置されて  
いる分科会の鑑定士さんにご議論いただきながらその減価率の推定式の具体的な数値につ  
いてご検討いただこうと考えております。基本的には鑑定協会の方で専門家の立場で今作  
業していただいておりますので、地価公示室の鑑定官も入りまして作業している状況でござ  
います。

以上でございます。

【御厨分科会長】 前川委員、よろしゅうございますか。では山野目委員。

【山野目委員】 資料1-1について、ご説明いただいたところを踏まえて、2点、意見がございます。いずれも、広い意味での土地情報にかかわることでございます。

1点目は、資料1-1の6ページのところの一番下のところに被災地における土地の評価という形で問題提起をいただいているところでございます。先ほど前川委員からもご関心をお示しいただいた論点でございます。私のほうからも意見といたしまして、ぜひ、ここで示唆されているお取り組みを適切に進めていただくことが重要であるというふうに考えますことから、そのように施策をお進めいただきたいという意見、要望を申し上げるものであります。

被災地の土地評価に関して、後世から見ても、ここで専門的な評価の手法を検討して講じ、施策が進められたという評価に耐え得るものをぜひ、不動産鑑定理論の専門の方々にもご相談の上お進めいただきたいというふうに感じます。喫緊の東日本大震災との関係では、土地の収用であるとか政府または地方公共団体による土地の買取りということが被災地の復興のために間もなく必要になってくる情勢にあるはずでございますから、そういう場面でどういうふうな価格をその根拠として事業執行するかということとの関係では、この問題は適切に処理されなければいけないことであるというふうに感じますし、同時に、今回きちんとした処理をしておくということは、この次に予想される地震等による大災害、とりわけ都市部における大災害においても参考にしてもらえる面があるであろうというふうに感じます。

以上が1点目でございます。

もう1点は、この資料に書いていないことでございますけれども、やはり広い意味での土地情報にかかわることであり、不動産取引価格情報提供制度の運用に関して、要望・意見がございます。国土交通省のここ数年のご努力の積み重ねによって、不動産取引価格情報提供制度はほぼ全国的な展開を見ることが可能な制度として、相当の進歩、発展を見ており、我が国の土地情報政策において非常に中核的な位置を占めるものに育ってきているのではないかと感じます。今般、被災3県がございますけれども、ここについても基本的には従来の手法を維持しつつ、この制度の展開、運用をしていただきたいということを、要望、意見として申し上げるものでございます。

そういうことを申し上げる趣旨は、あの制度をつくったときに、実売価格を提示すると市場にさまざまな誤解を与えるというアングルからの反対論がございました。それに対しては、その際に一定の説得といいますか見方を提示して実現にこぎつけて今日に至ってい

るものでございますけれども、被災3県の土地の価格というのは、見方によっては全部異常な価格だというふうに見えなくもないわけなのですけれども、しかし、そうであるからといって、こういう制度をそこだけ止めるというようなことではなくて、それは率直に価格情報を収集して出していただき、そこまでが国土交通省といいますか政府の役割でありまして、あとは、その価格についてさまざまな解釈の必要性があるということは民間にさまざまな動きが育ってきておりますし、本日この不動産取引価格指数の整備についてという形でご紹介いただいたような、さらなる施策の検討もされているところでもありますから、そちらに委ねることとして鋭意お進めいただきたいというふうに要望するものでございます。

もちろん実際にはアンケートをとって取引当事者に答えてもらうという段階がございまずから、被災現地の状況を考えますと、そのアンケートに答えているような状況ではないというような場所は確かにあるだろうというふうに感じますから、運用上細やかなご配慮をいただくことは必要であると考えますけれども、基本にお進めいただきたいというふうに感ずるものでございます。

以上の2点の意見を申し上げましたけれども、全体を通じて、少し私、感じたことですが、この被災地という言葉の使い方に少し多義性といいますか、混乱があるのではないかとこのように感じております。被災地は土地の値段がつけようがないとか、市場が全く変則的なものになっているとかというふうに言うのですけれども、確かに事務局からもご紹介がありましたように、阪神・淡路大震災のときには現実に建物が壊れていたり、避難したりしている方々の場所といろいろな復興していかなければならない場所が、ほぼあの一点に集中していたでありまして、あまり被災地という概念の多義性というようなことに注意する必要がなかったのですが、今回は非常に複合的な災害になっておりまして、例えば福島県を例にとつていえば、浜通りはまさに津波が押し寄せてきて建物が完全に倒壊しているような土地があつて、そのようなところの土地の値段のつけ方というのは少し考えにくい、というような議論もわからないことはありませんが、中通りは放射線の被害などはありますけれども、そこ自体の土地の取引ができなくなっているわけではありませんし、あそこの土地の取引は、ある意味ではきちんとしていただくことは、福島県経済の復興にとって重要なものであると考えます。それから、さらに会津地方になると、ほとんど放射線の被害というものは小さくなってきているし、もちろん津波の被害もそちらはないわけであり、むしろ風評被害等その他の事情からの経済の沈滞化によって市場が影響を受けて

いるだろうと思いますけれども、こういったような福島県で典型的に見られるような大体3層ぐらいの程度の違いがあるものを一からげにして被災地というふうに言ったり、議論したりしているときに、こっちの方が言っている被災地の意味と相手に聞いている方が言っている被災地の意味、概念が齟齬するようなことがあったのでは深められた考察になりませんから、今後ともそういうことに留意をしながら関係施策の考案をなさっていただくのがよろしいのではないかというふうに感ずるものでございます。

以上2点とも意見でございますけれども、特にお願いするものではありませんが、もし国土交通省のほうでご所見があれば、勉強になりますので参考のため承りたいと感じます。

【御厨分科会長】 いかがでございますでしょうか。それでは、よろしく願いいたします。

【岩城地価調査課長】 それでは第1点目の、ご指摘についてでございます。先ほど都道府県地価調査ということでお話をいたしました、これは一つのトライアルということでございます、そこでの実績を踏まえまして、例えば不動産鑑定評価基準でございますね、これは民間における土地評価の際の基準になるものでございますが、その基準の運用指針のようなものを国土交通省として発出することも検討していきたいと考えております。都道府県地価調査で試行してみて、問題がないようであれば、あるいは修正を要する部分があるのであればその部分を修正をして、運用指針をつくっていきたいと考えております。

【田尻土地市場課長】 2点目の先生のご指摘、ご意見でございますが、まさにお話しいただいたとおり、被災者の方に対しては現実非常に混乱している状況なものですから、そこに対する配慮は当然必要と思っておりますが、特に今後いろいろな、今日議論がありました復興に向けましては、ほんとうに貴重な情報になりますので、そこは最大限活用していきたいようにしていきたいと思っております。

若干、少しだけ補足的に説明いたしますと、お話しされた、アンケート調査でございますので、取り引きが実際にあって、移転登記がされましてアンケートを送ってという、タイムラグが生じます。実は3月11日発災した後も、細かく申し上げますと3月11日以前の登記分も発送するような状況になったんですが、中でも相談いたしまして、全く状況が変わっているということもありますし、当然被災者の方の状況も配慮する必要が出てまいりますので、そこはとめております。ただし、今後、3月12日以降は取り引きも徐々に出てまいりますので、それにつきましては我々としてもぜひとも集めたい情報でございますし、被災者の方にも、そういった生活状況の中で可能な限りでご協力いただければと

思っております。いただいた情報は、ぜひともそういうふうにご利用していくスタンスでまいりたいと思っております。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

それでは八野委員。

【八野委員】 私のほうからは、連合としての意見ということで4点ほど挙げさせていただきたいと思っております。

1点は、先ほど説明いただきました地籍調査に関するものでございます。本体の中でも、被災地域における地籍調査の実施の有無によって、住宅の再建、ライフラインの復旧、こういうところで時間、費用に大きな差が生じるという記載があったと思います。今後、東海、東南海、南海地震が想定されているということでございますが、ここの地籍進捗率というのを見ると全国平均より下回っているというのが現状であると思っておりますし、また、京都、大阪、三重は10%にも達していないというようなところがあると。やはり、本体の文章にも出ておりますけれども、地籍調査を一層強化していく必要があると思っております。今回の震災、自然災害というのは想定されていれば必ず来るといったことなのではないかと。時期、時間の差はあれ、そのように思われますので、それが1点。

次に、不動産市場の情報の充実、厚みということが出ておりました。市場形成に引き続き取り組んでいくことが必要だということの記載があり、先ほども説明がございました。情報の提供、または土地行政との連携ということが書かれておりましたが、そういうことで市場の透明性、活性化をより図っていく必要があるだろうと思っております。土地についてはいろいろな考え方があると思うのですが、所有という考え方というもの、あと利用という考え方があると思いますが、やはり利用というものを優先した土地政策というものを考えるべきなのではないかと思っております。

あとの2点のところにつきましては、先ほど説明があったところ以外になるのですが、基本施策の中で住宅対策の推進ということが出ていたと思います。そこにエコ住宅の新築、エコリフォームに住宅のエコポイントの記載があると思いますが、これまで2011年12月末までとされて発行されるものが7月末までに着工期限が短縮されることになっていると思うのですが、今の電力問題など、または耐震ということもあるかもしれませんが、環境に配慮した住宅、また設備を適正な価格で取得、改修できるようにするための、税制優遇とか費用の補助というのを継続、拡大すべきなのではないかと考えております。

最後は東日本大震災の復旧・復興の対策ということで、今政府でも議論が、これから骨

子とかが出てくると思いますし、これから具体的なものが出てくるとと思いますが、確かに津波の防災都市、津波防災ということが掲げられて防災性の高いまちづくりということがあると思います。それと同時にやはり行政であるだとか教育、医療、介護、生活などのいわゆるコンパクトシティ。こういう機能をコンパクトにしていくという、新しいまちのあり方というものをつくっていくべきなのではないかというふうに思っております。効率的な、持続可能なまちづくりというものを推進していく必要があると考えております。

以上4点、連合として考え方を申し上げたいと思います。以上です。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。では、どうぞ。

【清瀬土地企画調整室長】 私から、全体的にお答えさせていただきます。

すべてについて、おっしゃるとおりだというふうに思います。まず1点目、地籍調査でございます。東海、東南海、南海を考えますと、本文のほうには48ページに地籍調査の全国の進捗率を示してございますが、真ん中あたり東海地方等を見ると、非常に進捗率が低うございます。ちょうど昨年、国土調査の10カ年計画を閣議決定したところでございまして、今後とも計画的に地籍調査を進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

それから、2点目でございますが、不動産市場の厚みを、また、土地の利用を重視ということは、おっしゃるとおりだと思います。土地政策につきましても大きな流れとして所有から利用へと、土地の有効利用、適正な利用をということで進めてきておるところでございますので、今後、そういう理念のもとに引き続き土地施策を進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

それから、3点目でございますが、ちょっとこれは所掌が違う部分になるんですけども、住宅対策についてでございます。エコリフォーム、エコポイント制度が短縮ということでございますが、基本的には、住宅の中でそういう環境配慮やエコ対策を講じていくことは非常に重要だというふうに引き続き考えていると思います。担当課にはご趣旨は伝えておきますけれども、基本的な方向は変わらないのではないかというふうに考えているところでございます。

それから、4点目でございますが、コンパクトシティを目指していくべきというご指摘。これもおっしゃるとおりでございまして、今の社会経済状況の中で環境、持続可能性、あるいは今後人口減少が進んでいく状況を考えるとコンパクトシティを目指すということは国交省全体としての施策の共通の方向かなというふうに考えてございますので、それに向

けて各課の施策を講じていくということかと思えます。

以上でございます。

【御厨分科会長】 よろしいですか。どうぞ。

【角南国土調査課長】 地籍調査につきましてご意見いただきました。ほんとうにおっしゃるとおりだと思ひまして、特に関東から近畿の間というのは、非常に地籍調査の進捗が低いと。委員ご指摘にもありましたように、大阪、京都というのも特に、その中で非常に低いわけでございます。特に大阪につきましては、兵庫の阪神の震災の後、かなり頑張るようになってまいりまして、特に地籍調査も頑張りつつ、とはいえ、なかなかそうすぐに数字が上がるわけじゃないので、先ほどご紹介いたしました官民境界基本調査、ああいいうものも使いながら、少なくとも官民境界の情報は早く確保したいといったようなことで、かなり熱心に大阪府は関与し始めております。ですから、そういった地籍調査並びに基本調査を使いながら、低い地域についても推進していきたいと考えております。

以上です。

【御厨分科会長】 よろしいでしょうか。それでは、委員のほうからいかがでしょうか。

それでは熊倉委員。

【熊倉委員】 先ほど地盤の話がちょっと出たと思うのですがけれども、今回の地震でわかったことは、地盤の弱さの部分で、先ほど東海地震というお話がありましたけれども、それは今から手が打てるのではないのかなというふうにつくづく感じております。今回、海岸べりだけじゃなくて、浦安だとか幾つかゾーンがありますけれども、内陸部でも結構実は宅地盤がおかしくなったところが随分出ていまして。これは、昭和30年代から40年代ごろに宅地造成を行ったところなんですね。それから、もう一つは、河川の、佐原とかあの辺ですと、おそらく利根川の流域が氾濫等で変わったりした場所について、時間がたつと災害が忘れられて、そこに埋め立てをするということで宅地に変った場所なので、そこが内陸で随分起きていまして、ほんとうに部分部分で、こっちでもずっと起きているのですね。ですから、これは東海大地震のときには多分あの辺、全面起こるんだろうなと、こういう可能性があるというふうに思っています。そういう意味では、今からそれぞれのところで地盤の強化、補強工事を、あるいは建物の基礎の補強とかをそれぞれのところで促進するような施策というのは、やっておくことによって、家が仮に倒れるとかというのが随分防げるのではないのかなと。それはすごく大きいことじゃないのかなというのを、つくづく今回見まして感じまして。原発をとめるとかいろいろありますけれ



ども、それよりもっとできる。ハザードマップの作成も、各市町村やっているようですが、そういうことについてのやっぱり情宣活動と、あるいは場合によったら補助金をつけるなりして、そういうことについての手のそれぞれが打てるような仕組みというのを、これは絶対やるべきだろうなとつくづく感じたので、そういうことをご検討いただけたらというふうに、今回の震災の件ではつくづく感じました。

それから、前川先生からお名前を出していただきましたので、鑑定評価の形で、なかなか今回は非常に広いエリアでの地震の震災ということで、さっきおっしゃいましたように、もうもとの場所に、大変酷な言い方ですけど、戻れないような場所もあるのかな。それから、浸水地域の中で、いわゆる現時点でもまだ水没というかまだ水が、多分地盤が地殻変動で落ちてしまって、多分水が引いていない場所。これは多分、ずっと引かないだろうなと。この評価をどうするかというのが、まさにあるのです。これがほんとうは宅地なのか、極端な話、土地なのかという問題があります。これは法的なところのやっぱり検討も早急にする必要はあるだろうなというふうに、今、我々の検討チームの中でも、鑑定協会の中での鑑定評価の対象としてどう扱うべきかというような議論も、一つはなっております。ですから、阪神・淡路のときは、前川先生もご指摘のようにもとへ戻すということで、集中していましたので、そこをもう一度作りかえるという比較的わかりやすい評価のあり方だったと思うんですけども、今回の場合は違う場所でもう一回やるとか、非常にバラエティに富んだ市場の取り扱いというアプローチをしなきゃいけないだろうなという意味で、それを山野目先生がおっしゃっていたんだと思うんですけども、そういう意味で、そういうようなところはきちんとわかるような。鑑定評価基準でも市場の参加者というところで、どういう方が需要者として想定されるかという需要分析のところがありますので、そのところをやっぱり一般鑑定でもしっかりやっていくというところは多分一番、先ほどのようなご指摘の部分ではあるのだろうなと思います。そこをどういうふうによく説明できるかということだと思います。

**【御厨分科会長】** いかがでしょうか。

**【清瀬土地企画調整室長】** 2点いただきました。1点目の地盤の関係でございますが、ご指摘のとおりでございます。建築物の耐震化というのは相当進めてきたんでございますけれども、確かに地盤の問題というのは、今回液状化を目の当たりにして、国土交通省としても技術的にどうとらえていくべきなのかとか、あるいは具体の浦安等の支援をどうしていくのかということで、今検討を始めているところでございます。

また、道路にしても港湾にしても、液状化で相当の被害を被っている中で今後どういふふうを整備していくのかというのも大きな問題であり、検討を今後進めていかないといけないということかと思っております。

それから、2点目の話としては、これは直接の答えにはなりません、参考として、土地が海面に没してしまった場合の所有権の扱いということでございます。ちょっと我々も関心があったもので、担当は法務省になりますけれども、調べましたら、土地が海面に完全に没してしまうと土地の滅失の登記を行うということになると。その基準としては、登記の実務上は潮の干満のある水面では春分、秋分時の満潮位において海面下に没する土地には私人の所有権は認められないというのが原則なんだけれども、その状態が例えば一時的なものであって、復興によりもとに戻るということであれば、すぐに所有権の消滅にはならないですし、また、一部海没していたとしても、そこが独占的にといいますか人が支配できる状況にあるのであれば、それもすぐには所有権滅失にはならないということのようでございます。そういう意味では、法務省の運用の中で、よほどの土地であればどうか、ここは金輪際海面下に没したままの土地なんだということになれば、そういう扱いになるのかもしれませんが、当面はすぐに、所有権滅失とかということにはならないのかなというふうに理解したところでございます。ご参考まででございます。

**【御厨分科会長】** よろしゅうございますか。

では、小林委員。

**【小林委員】** 私から、今日ご説明いただいた内容について2点ほど簡単なコメントというか質問をさせていただいて、もう一つ、少し大きなスケールのお話をさせていただきます。

1つは、先ほどから鑑定評価のお話がありまして、鑑定手法、大変難しい手法をどういふふう組み立てるか、今鋭意ご努力されていると思います。それはそれとして、ぜひやっていただきたい。ただ、今回被災したエリアは大変広いために、鑑定を具体的に実施する体制の問題が見えてこないんですね。鑑定評価する実際の専門機関の方々とお話を最近したところ、従来から鑑定を実施する者というのは結構全国的にいろいろなタイプが出てきていて、特に最近は競争入札に、すべてかける。今回の震災地はどうするかよくわからないのですが、入札にかけると、とんでもない入札者が出てきて入札をしてしまう。今回のような難しい鑑定評価と入札制度がうまくかみ合うのかという議論が、一つあります。その辺は、実施の仕組みとしてどう考えているかという点で、一つ大きな問題ではないか

というふうに感じております。

もう一つは、後半の不動産投資市場の件です。従来から、我が国の不動産投資市場は非常に狭いと。中でも大きな規模のお金が動く企業年金が、なかなか日本の投資市場に出でこない。相変わらず、その動きはない。透明性は少しずつ、山野目委員のお話があるように高まっているけど、相変わらず企業年金は動かない。日本の不動産投資というのは、先ほど世界的に見ても比較的安定的である、リスクが少ない。おそらく、年金というのとはできるだけリスクの少ないところにお金を回すというのが大きな流れですから、それでもなお動かないというのは、どの辺に理由があるのか。まだ、そういう意味での透明性が十分ではなくて企業年金は動かないのかという議論とどう絡んでいるのかというのを、ちょっと質問したいと思います。

それに絡んで土地取り引きの、後半、参考資料3ですか、取引価格指数の整備についてのご説明をいただきまして、特に私が関心を持ったのは、どのエリア単位でインデックスを示せるかというところで、先ほどご説明いただいた限りではエリア区分が全国、都道府県、市区町村、その下が無いのですよね。最近、地価は二極分化どころではなくて、きわめて局所的に上がる場所、下がる場所があらわれてきていますから、そういう意味で、このエリアをどうとらえて、情報としてしっかり提供するかというのはかなり重要なので、この辺がどうなっているのかということに関心がございます。現段階ではこのエリア区分というのはどう考えられているのか、ちょっとご質問になりますけれども、この2点が細かい議論です。

それから、もう一点、大きな議論をさせていただきたいと思います。今回の震災の問題は、国土利用計画上から見ると、きわめて全国レベルの土地利用の変動をある意味でもたらす可能性がある、そういうレベルの震災ではなかったかと思っています。端的に言えば、東京一極集中という仕組みが我が国にとってこれからもずっと、その傾向が続くべきものなのかどうかという議論がありまして、名古屋、大阪を含めて他の地域とのバランスを今後の国土利用計画上どういうふうにとっていくことが、我が国の安全、安心の観点から重要なのかという視点がぜひ必要で、そのレベルの議論をおそらくしていかなきゃいけないのではないかなと思っています。

確かに震災直後、東京から大阪へ少し機能を移転しようかというような議論があって、ただ、さすがに本社機能を移転するという動きはない。しかし、一定のオフィスをそれぞれの地域に確保したいという動きは確かにあるようですから、そういう動きをどうとらま

えて全体の国土利用計画上位置づけるかという議論が、一つあります。

それから、もう一つ、もっと私、重要なのは、先ほど熊倉委員がおっしゃった、国土はさまざまな地盤上からなっていて、履歴を見ると、いろんな情報が伝わってくるのですよね。今既に、ほんとうは履歴をしっかりと見れば、そんなところに家を建てないほうがよかったようなところに家を建てているのですが、その情報提供がどうなっているのかというのを、やっぱりちゃんと調べておかないといけないのかなと思っています。たしか、土地・水資源局が土地の履歴、地図を持って調査するというのをやられていたと思うのですが、それがどの辺程度までいっているのか。特に私、関心があるのは、明治初期に日本地図、かなり正確な地図があるんですよね。江戸から明治にかけて300年、人口が大体3,000万人で変わってないのですよ。ということは、土地利用のニーズがそんなに変わってないから。300年とか400年というスパンでさまざまな災害を経験して、その経験を学んで土地利用をして、江戸末を迎えて明治になっているわけです。明治期の土地利用というのは、おっしゃるような形での危険なところに家を建てるなんていうことはやってないはずだと思っています。そうでない部分はあるかもしれませんが、思っています。そうすると、その明治期初期の土地利用はどうなっているかという情報はかなり重要な情報で、特にこれから人口が減少し、市街地が縮減していく。震災はこれからいつ起きるかわかりませんが、20年あるいは30年というスパンで考えると、ある地域では人口が3分の2ぐらいになる地域が結構あるという推定があります。そうすると、そういう人口が縮減している中でどこに土地利用を、ある意味で、コンパクトシティというお話がございました、縮減していくかという計画上の位置づけから考えても、土地の履歴というのをしっかりと抑えることが国土利用計画上非常に重要であるというふうに、私は思っています。これは、ある意味で時間軸の議論です。

以上でございます。

**【御厨分科会長】** コメント2点と大きい問題が1点ということでございますが、どうぞお答えをいただければと思います。よろしいですか。

では、お願いいたします。

**【岩城地価調査課長】** まず第1点目の価格競争によって不動産鑑定評価の質が落ちて、震災復興という重要な作業における土地評価ということを考えても問題だというご指摘でございます。私どもも、価格競争による質の悪い不動産鑑定評価で非常に苦労したという例は聞いております。どうしてそういうことになるのかと考えたときに、鑑定評価額とい

いうものは不動産鑑定士という専門家の意見であり判断でありというところが第一のポイントでございまして、つまり、鑑定士という専門家が判断したのだから、この価格で間違いはないという結論になってしまう部分があるわけです。しかし、不動産鑑定評価は不動産市場の市場機能の代替ということを考えますと、価格の判断だけではなくて、まず対象不動産をしっかりと確認して、情報を収集する、そしてその情報をもとに不動産鑑定評価の3手法を駆使して資産価格を算出する。一方で、市場分析を行うことによって典型的な買い主はだれで、市場の需給状況はどうかという、作業があつて、その後に適正な価格の判断があるわけですね。こういったことを考えますと、それぞれの段階ごとにこれだけの時間とこれぐらいのコストがかかるのですよということを、不動産鑑定評価のユーザーにお示しをするということが重要で、それが今まで欠けていたので価格による競争という発注方式になったのではないかと思っております。この点につきましては鑑定協会も議論を始めておりまして、そもそも不動産鑑定評価はどういうもので、どういう性格のもので、どういう作業内容で、鑑定評価額が持つ意味は何なのかということをしかりとユーザーにお示しをしていくことがこれから必要ではないかと思っております。

【清瀬土地企画調整室長】 それから、2点目の前段でございまして、年金等がまだまだ市場に入ってきていない、その理由はということでございます。ちょっとお手数ですが、本文のほうの109ページ、110ページあたりに、企業年金に対して実際に不動産投資を行っていない理由、その阻害要因は何かというのを聞いたアンケート調査の結果がございまして。110ページの上のほうグラフになってございまして、阻害要因に大いになっている、緑とか青のところを見ていただくと、上のほうはやっぱ情報の不足、ベンチマーク・インデックス等のインフラがないであるとか隠された瑕疵やリスクが明示されない場合の懸念というのがありますが、下のほうにいきますと、実物不動産への投資を安心して行える仕組みが未整備であるとか、さらに、企業の内部の不動産投資を行う人材やノウハウが組織内部で不足であるとか、組織内部での合意形成が難しいといったようなことを年金の側は言われているということでございます。

109ページの本文の下の方にも書いてございまして、ご指摘のとおり、企業年金のような運用期間の長い、長期にわたって運用されるような主体が投資をしていただくことはありがたいことでございますし、また、年金のほうにとっても、債券や株式とうまく組み合わせることでリスク分散を図れるという面はあろうと思っておりますので、今後とも、企業年金のような投資主体が安心して投資を行えるような市場環境整備に努めてまいりたいと

いうふうを考えているところでございます。

【田尻土地市場課長】 2点目の後半に述べてございますインデックスの関係で、地域区分はどんな検討をしているかというご質問がございました。実際の研究会の中でも、実際にこの指数を使うであろうユーザーの立場の委員からも、できる限り地域については細かくとれないかというようなご意見もいただいております。

それで、昨年度の検討の中ではそういったご意見も踏まえまして、ちょっと今日は資料に出してないんですが、例えば23区の区ごとに出したらどうなるかというのを、実は一回つくってみたんです。つくってみましたら非常にばらつきが大きくて、倍や半分にすぐに、前月からなってしまうという状況も見られました。当然、これはデータの数の問題だと思っております、狭くなればなるほど、そのサンプルとしてとれる数が減ってくるという形になります。この辺、ちょっとどの辺で折衷といいますかバランスをとるかという、最後はそういった判断も必要なのかなというふうに考えておまして、エリアのとらえ方については引き続き本年度分析して、何らかの結論を出さなければいけないと思っております。

【前川委員】 地域を狭くするとレンジが狭くなっちゃうから、ヘドニックの精度がすごく落ちてしまうのですよね。

【田尻土地市場課長】 おっしゃるとおりだと思っております。

【前川委員】 だから、かなり不安定になってしまうのですよね。

【熊倉委員】 区単位でも難しい。

【前川委員】 はい。かなり、東京を中心にして引っ張るとかそういうので、結構ヘドニックの結果は安定的になりますのでデータのレンジが大きくなると、なかなかヘドニック、うまくいかないのですよね。地域を小さくすれば小さくするほど、ヘドニックの手法でインデックスをとろうとすると、ヘドニック自身はかなり不安定で説明力がなくなってしまうのですよね。データの数とそれ、両方あると思うのです。

【御厨分科会長】 それでは。

【内田土地・水資源局長】 それでは3つ目の国土利用の改変、一極集中の問題について私からお答えし、そのあと履歴の問題につきましてお答え申し上げます。

先生がおっしゃるような大きいご提言で、我々、基本的には全く同感でございます。今回は特に東北で地震及び津波、原子力もございしますが、それで一挙に土地利用が改変して。それは東北地方にとどまるものではないというのはご指摘のとおりだと思います。したが

って、国土全体をどう考えていくか、国土の計画及び土地利用計画をどう組んでいくかと。先ほども東南海の話がございましたけれども、そういうことを想定しつつ、リダンダンシーのあるような国土をどう組んでいくかと。それからまた、首都機能の移転も含めて一極集中をどう考えていくかというようなこと、もちろん政府のいろいろな場でも検討なされると思いますが、国交省も関係部局、私どもの局とか国土計画局がございますので、検討を始めて、構想会議はじめいろいろなところにご提言をしたり、また、ご意見を伺っていただくというようなことが、今緒についたところでございます。

それから、土地利用としてはレベルの違う話でございますが、農業的土地利用と都市的土地利用、特に東北は、先ほどご説明がありました、農業的土地利用が非常に大きいところですが、それをどこかに移転するとか、そういうお話が今後出てこようかと思えます。そうすると、これは小林委員が一番ご専門なのですが、やや土地利用制度も縦割りのところがございまして、私どもの都市計画、それから、農水省さんが所管されている農振法とか農地法の世界。これがぐっと入れかわるといようなことが想定されます。それは先ほどの全国レベルの土地利用よりももうちょっと一種間近な話になりますが、それを今、農水省と国交省両省で、ワンストップで土地利用をぐっと変えるようなことができないかというような仕組みと申しますか制度というかわかりませんが、法的措置ができないかということを検討中ということでございます。

**【角南国土調査課長】** 土地の履歴の情報について、回答させていただきます。

国土調査の中でも以前より土地利用の調査はしておったんですが、ただ、その土地利用の調査の中は、主に土壌、例えば今どういう農産品の生産に適しているかといったような土壌とか、今地形がどうなっているのかとか、そういったことを主としておりまして、50年前とか100年前はどうなっているかといった観点からやっておりました。ただ、昨年度から、国土調査法の改正等に合わせまして、まさに委員おっしゃっているような土地履歴の調査を基本調査として開始したところでございます。したがって、50年前の図面、また、100年前の図面をちゃんと見て、そこが一体どのような土地利用の変遷を経たのかというものも調査して、その結果をまとめ、公表するというのを始めておりまして、まずは三大都市圏につきまして国が直轄で始めるとしているところでございます。現状は、そういうことでございます。

以上でございます。

**【御厨分科会長】** はい。よろしゅうございましょうか。では。

【望月委員】 皆さんおっしゃられているところで、私が言いたいところは多分小林先生とほぼ重なるところかと思うのですけれども、その前にちょっと一言。

実は、この国土審の委員という立場で今回の大震災を受けて、自分は一体何が言えるのかということ考えたときに、自分の経験であるとか知力、胆力も含めて、何と無力だということをつくづく感じました。こういう感覚になったというのは、やはり今までは考えられない災害の大きさだったということで、非常に戸惑いを感じているというのが正直な心境です。その中で私がここの場で何が考えられるかという、やっぱり、生活者の目線ということだと思のです。例えば被災地の復興といった時、皆さんの多くが元にもどる復旧ではなく、新しく生まれ変わる「新生」だとおっしゃっています。これは多分被災地だけの話じゃなくて、日本全体が、さっき小林先生の話と重なるのですが、生活者一人一人のレベルで、震災前と震災後、がらりと変わっているところがたくさんある。今落ち込んでいるのだけれども、前の形に戻るということを想像しているのはかなり少なくなっているのではないかと。今の状態から立ち上がらなくちゃいけないという思いがあって、震災を契機に、新たな生活を見出そうとしているのではないかと。例えば計画停電があったことによって、意外と電車、本数が少なくてもいいじゃないかとか、照明、こんなしなくたって半分でもやっていけるねとか。震災が起こったことは不幸なことですが、起きたことによって隣の人と話をするとか、そこに、ある種の絆を感じた。それが直接的に防災云々にならなかったかもしれない。でも、復興とか新しく生まれ変わるといったときには非常に強いモチベーションになるということに、みんな気がついていると思うんですよね。何を大事にしなくちゃいけないか、今まで何をむだにしてきたのかとか、やらなくてもいいことをもしかしたらやっていたんじゃないか。だとすると、そこの生活に戻るということはないよねというのが何となく全体に浸透し始めてきている。多分、元には戻らないという方向と、みんなが大事だなと思ったことを忘れないで合意していくことによって新しいものが生まれてくるのではないかと。今までとは違うという卑近な例では、湾岸のタワーマンション、かっこいいよねみたいなことを言っていたのを、ちょっと待って、そんなことないね、オール電化が安全だよねと言っていたのが、とんでもないよねとかということがあります。いずれにしても、自分たちはどこにどういう形で住むのか、どういうライフスタイルを確立していくのかということをおも、どんと感じたとか、だれ一人として、それを感じとってない日本国民はいないのではないかと思います。そういったことというのは当然ながら土地利用だとか不動産市場だとかというものに影響していくことだと



思います。生活者、実際にそこで暮らしていく人たちのマインドなりスタイルがどうなっていくのかというのは、先ほどのコンパクトシティにも通ずることなので、そういった生活者の目線をぜひ持っていただきたいなと思います。

そういうことでいけば、当然ながら、震災前のライフスタイルとか価値観にのっとり国土形成計画だとか新成長戦略といったものは大幅に見直される必要があり、その辺のところは大胆に進めていただきたいというのが私の感想です。

それから、余談なのですがけれども、たまたま読んでいた本に、鶴見俊輔さんの阪神大震災について感想が載っていました。その中で、自然というのを相手にしたときには1000年の目が必要だと。1000年の目をもってすれば、当然これは起こり得ることだということだった。その1000年の目で見れば、まさに今回の震災も起こりええし、東海沖というのはすぐあしたにでも起こるといえることが考えられるわけで、起こらないことはないというのを実感したのだと思います。1000年の目をどうやって国土計画の中で持っていくかという、さっきの土地履歴もありましたけれども、それが一つ。

それから、大震災という不幸というものを、やはり使える記憶として残していく必要があるのではないかということも語られていました。単に記録という記憶として残していくのではなくて、次のときの使える記憶。こういうことをするべきではなかった、こういうことが起こり得るのだとすれば、こういう手を打つべきだという使える記憶として残していくべきだというような言葉があって、十何年前に書かれた文だったんですけども、非常に感銘を受けまして、ちょっと申し上げました。

**【御厨分科会長】** いかがでございましょう。そちらから。

では、お願いいたします。

**【内田土地・水資源局長】** ちょっとお答えにはならないと思いますが、私どもの先生のご意見への受けとめ方ですけれども、先ほども小林先生から、国土の全体の土地利用なり国土計画というお話がございました。今、望月委員からは、それをやはり、ライフスタイルとか生活観の目からも見なきゃいけないよというお話がございました。私どもやはり、国土全体の安全管理、あるいは産業面でのサプライチェーンをどう構成するかということになりがちなんですけれども、いいご意見をいただきましたので、国民全体の暮らし方みたいなことを踏まえた国土形成計画なり国土利用計画というものを意識をしなきゃいけないと思いました。

それから、まさに1000年に一遍もそのとおりでして、今回の津波はいろんな評価は

もちろんあるんですが、土木学会が先ごろ出されたものによると、やっぱり1000年ぐらいでしたか、そして今後は東南海などほかの地域でも地震がoccurすることを踏まえた、まちづくりをしていかなきゃいけないとございました。

今回、ご記憶されているように、最大の防波堤といいますか、あれがもろくも倒されたわけですね。このような津波が、いつ、どこに来るかわからないわけですので、ハードの整備だけではなくてソフトの住み方ですね。これも土地利用に換言されるんですが。そういうものの検討も今、私ども河川局を中心に検討を始めて、また、関係する審議会にもお諮りするというような運びになっているというふうに聞いております。

ちょっと、直接のお答えにはなりません、以上でございます。

**【御厨分科会長】** それでは、皆様のご意見を頂戴いたしまして、分科会長としては特に前回も何も申し上げなかったんですが、今回は若干お時間をいただいて、私自身が今、復興構想会議の委員をやっているということもございまして、今日の皆様のご意見というのは、それなりにすごく感じる場所があったということでございます。

議論というか、私が今ずっとあの構想会議の中にも思うのは2つございまして、1つは、やはり今日の、ここで今ご意見が出ましたように、やっぱり今回の大震災というものを踏まえて、やっぱり今までの問題点がクリアカットに出てきている、だから、それをやっぱり解消し、そして、新しい段階へもっていかなくちゃいけないという、そういうモチベーションは至るところにあると、私は思います。ただ、問題は、じゃ、それを今度は実務レベルに落として議論をしていくときに、これもまた、人間のやっぱり習性というのはそういうものだろうと思いますが、急速に昔の議論に戻っていく。つまり、もちろん変えなきゃいけないことはわかっているんだけど、でもいろんなことが出てきたときに、まあ、今回そこまでやらなくてもいいんじゃないのと、よく出てくる議論に戻っていくというところがございまして。その、つまり、変えなきゃいけないという方向性、みんなが思いながら、しかし、やっぱりなかなか、ある種のそういうもとへ戻るといって誘惑というのが、これはやっぱり、これも事実としてあるなど。そのせめぎ合いの中でどういうふうに着地点を見つけていくのかというのは、当面私は、自分の今いる立場においても、結構これは大変だろうということは思っております。

ただ、今日もここで出ましたように、次の地震というのがあり得るよねということが、これは非常に今回大事だと思いますけれども、一般の国民のレベルでも、それから、政府レベルでも、そういうことを言って怒られなくなった。昔は多分、次ありますなんて言っ

たら、それだけでも大変だった。今回は、それぐらいのことはやっぱり起こり得るんだなということをみんなが身にしみて思ったということは、かなり大きくて。多分、我々の構想会議でも、それはみんな共有していると思いますが、構想会議でやろうとしていることは、今回の復興という問題と同時に、そしておそらく、次に来るかもしれない問題についても、それを応用問題として解き得るような解決策というのを出していかなくちゃいけないという気分は、これは大体共有しているというふうに思いますので、だんだんこれからはそういう形で、より、遠い話ではなくて、我々にとって非常に近い話としてこういう問題を全部みんなが受けとめていくということは、多分今回みんな思ったことではないかという気がいたします。

甚だ僭越でございますが、今、そちらのほうの会議で私ほとんど曜日の感覚がなくなっておりまして、土曜日曜やっております、きょうは何曜だったかなと思ったことは今までないんですけれども、そんなわけで、今日も非常に議事進行に不手際があったかもしれませんが、お許しいただきたいと思います。

さて、一応それでは、今日は、さまざまな有益なご意見を頂戴いたしました。しかしながら、特にこの部分についてこれをというふうなことはなかったように記憶しておりますので、このあたりで分科会の意見の取りまとめということでございます。平成23年度土地に関する基本的な施策（案）につきましては、各委員からきわめて有益な、それぞれご意見、あるいはご指摘をいただきましたけれども、結論といたしましては、事務局から説明がございました原案のとおりで異議がないということでよろしゅうございましょうか。よろしゅうございますか。

（「異議なし」の声あり）

【御厨分科会長】 それでは、そういうことをもって、今日の結論といたしたいと思えます。どうも皆様、ご協力ありがとうございました。

さて、それでは、予定されている議事は以上でございます。本日の議事はこれで終了させていただきますと思いますが、議事進行、どうぞ、事務局のほうにお返しいたします。

【開出土地政策課長】 以上をもちまして、本日の予定はすべて終了いたしました。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月中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、資料の取り扱いについてはご留意をいただきたいと思います。

また、議事録につきましては閣議決定後の公表となります。ご了承いただきたいと思

ます。

また、本日お配りいたしました資料につきましては、お席に置いていただければ、後ほど事務局よりお送りをさせていただきたいと思えます。

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 —