

第19回国土審議会土地政策分科会

平成27年5月21日（木）15:00～17:00

【百崎企画課長】 大変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19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、またお暑いところをお集まりいただきまして、大変ありがとうございます。私、事務局として暫時進行役を務めさせていただきます、国土交通省土地・建設産業局企画課長の百崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、この会場、非常に申しわけございませんけれども、空調が十分でございませんので、恐れ入りますけれども、適宜上着を取っていただければと存じます。

以下、座らせていただきまして、失礼いたします。

議事の前に事務局としてご報告させていただきますけれども、今回の開催に先立ちまして、前回まで特別委員を務めていただきました岩手県農業会議会長の佐々木正勝様におかれましてはご退任されておられまして、新たに東京都農業会議会長の青山侑委員にご就任いただいておりますので、紹介させていただきます。

【青山委員】 青山でございます。どうぞよろしくお願い致します。

【百崎企画課長】 ありがとうございます。

また、本日でございますけれども、恩地委員、須田委員、高木委員、仁阪委員、松尾委員におかれましては、ご都合によりご欠席とのことでございます。本日ご出席の委員の皆様によりまして定足数に達しております、ただいま土地政策分科会が成立していることをご報告申し上げます。

それでは、議事に先立ちまして、松脇達朗政策統括官よりご挨拶申し上げます。

【松脇政策統括官】 本日は第19回国土審議会土地政策分科会に委員の皆様方におかれましては大変お忙しい中お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。私は国土交通省の政策統括官、国土と土地を担当しております松脇達朗と申します。

本日は第19回の土地政策分科会ということで、平成27年度の土地白書につきましてご審議いただくことになっております。この土地白書につきましては、ご案内のことかと思っておりますけれども、土地基本法に基づきまして、毎年、土地に関する動向、それから土地に関して講じた施策あるいは講じようとする施策につきまして国会に報告することとなっておりますが、その国会報告に先立ちまして審議会のご審議をいただき、ご指導いただくことになっております。このうち土地に関する動向につきまして毎年テーマを2つ前後選んでおりますが、今年は人口減少社会に対応した土地利用が1つ、もう一つは自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用という2つのテーマを選んでおります。それぞれ、前者につきましては地方都市あるいは農山村地域等におきましてそれぞれの地域の課題がございます。また、自然災害につきましても土地の災害特性は様々ございますけれども、その中で地域の住

民の方々とのコミュニケーションをしっかりとりながら、長期的な視点に立って粘り強く行っていくというようなことにつきまして、先進的な、あるいは特徴的な取り組みをしている事例についてまとめさせていただいております。

本年、特に私が触れさせていただきたいと思いますのは、この同じ国土審議会の中で現在、計画部会で国土形成計画あるいは国土利用計画の審議がなされております。その中には、これから人口減少社会になるに当たりまして、国土管理のあり方につきましてもいろいろ大きな流れ、変化というものを考えていかなければいけないということかと思っております。特に国土利用、土地利用につきましても、土地基本法ができました当初においては、かなり強い開発需要に対して無秩序な開発を規制していく、抑えていくというような視点が中心だったかと思うんですけれども、この人口減少社会におきまして、土地利用とか国土利用につきましても適切な国土管理あるいは土地利用の質を高めていくというようなことが大きな方向として求められていると考えております。今回、この土地白書におきまして、そのような大きな方向について打ち出せているかということ、それはそこまでは行っていないかもしれませんが、先ほど挙げました各地域の取組はそのような方向性についてどんなふうに各地域が工夫しているのかといった点では大変示唆に富むものがあつたかと思っておりますので、これから説明させていただきましても、中身につきまして忌憚のないご意見、ご指導を賜ればと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【百崎企画課長】 どうもありがとうございました。

それでは、まずお手元の配付資料の確認をさせていただきたいと存じます。議事次第のところに配付資料一覧という形で載っておりますけれども、順に、議事次第、それから配付資料の一覧、そして座席表と委員名簿、資料1-1の土地白書のポイント（案）、資料1-2が平成26年度土地に関する動向の要旨という薄い冊子でございまして、その後ろのほうに27年度の土地に関する基本的施策の要旨も一緒に合本というふうにされております。同じく1-3でございまして、平成26年度の土地に関する動向の本文、これも後ろに緑の紙を挟みまして、平成27年度土地に関する基本的施策（案）というふうに合本にさせていただいております。次に、資料2で宅地建物取引業法の一部を改正する法律について、資料3が平成27年度国土交通省税制改正事項のうち土地関係税制の抜粋、資料4が平成25年法人土地・建物基本調査の概要、資料5がヘルスケアリートの活用について、資料6といたしまして、不動産証券化手法等による公的不動産の活用について。そして、最後に参考資料としまして、参考資料1の「平成27年度土地に関する基本的施策（案）について」、最後に参考資料2の「参照条文」となっております。資料につきまして不備等がございましたら、事務局にお申しつけいただければと存じます。不備はございませんでしょうか。

なお、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が可ということで、会議は非公開、また議事録につきましては発言者も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、よろしくお願いいたします。

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ます。御厨分科会長、よろしくをお願いいたします。報道関係の方にはご退席をお願いいたします。

【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。

開始に先立ちまして、参考資料1にありますとおり、国土交通大臣より国土審議会に対して意見を求められております、この「平成27年度土地に関する基本的施策（案）」について、国土審議会本審議会の奥野会長より、この分科会に審議を付託することとされておりますので、まず報告をいたします。

では、「平成27年度土地に関する基本的施策（案）」につきまして、事務局より説明をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

【山崎企画課企画専門官】 企画課企画専門官の山崎でございます。着座にてご説明させていただきます。

資料1-3は大部ですので、資料1-2の要旨に基づいてご説明させていただきます。表紙をおめくりください。目次から、まず構成をご説明いたします。例年同様、3部構成になっておりまして、「平成26年度土地に関する動向」につきましては第1部、第2部に書かれております。第1部がトピックと言われるところですが、第1章にて平成26年度の地価・土地取引等の動向、そしてテーマ章としまして、第2章、第3章にて人口減少社会においてどのような形で土地利用をやっているか、地方都市と農山村地域等の現状と取り組みについてまとめております。第3章につきましては、自然災害の発生リスクとその対策につきまして、こちらも現状と取り組みについて書いております。「平成27年度土地に関する基本的施策」は、第3部にて書いております。

ページをおめくりください。1ページ目の下、第2節地価の動向です。2ページ目の真ん中の地価変動率の推移という黄色い表をご覧ください。全国値につきましてご説明いたしますと、住宅地は下落しておりますが、下落率が縮小しております。また、商業地は下落から横ばいに転換しております。用途別に見ますと、住宅地ですと低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え、また株価上昇による資産効果や相続税対策による共同住宅等への需要もありまして、下落率縮小または上昇の継続が見られております。商業地につきましても、また良好な環境から下落率の縮小や上昇の継続が見られております。

3ページ、第3節土地取引の動向です。こちらは下の図をご覧くださいと、長期的、短期的な動向が描かれておりますが、ともに減少傾向になっております。4ページ目、オフィス市場の動向ですが、東京都都心5区のグラフが載っており、空室率は減少傾向、平均募集賃料につきましては上昇に転じております。続きまして、下、住宅市場の動向ですが、新築住宅着工戸数につきましては、消費税の引き上げ前の駆け込み需要の反動減から26年の戸数は25年からは減っておりますが、24年と比べてみると全体の戸数としては増加しております。また、反動減の影響が最も見られますのが緑色のグラフの持ち家でございますが、オレンジ色の貸家の増は相続税対策による共同住宅の需要が増えているという状況を表しております。5ページ目に参ります。その他の不動産の動向としまして、宿泊施設に

つきましてグラフが描かれており、26年は25年の1.5倍の売買物件数が見られるように、訪日外国人の旅行客数の増加などを背景として、ホテルなど宿泊施設の市況が活況を帯びているような状況でございます。

その下に参りまして、Jリークの市場について、時価総額は10兆円を超えました。6ページ、地方圏における不動産投資につきましては増加傾向が見られます。こちらのグラフで、緑の折れ線グラフのように、地方圏の取得割合につきましては24.25%と増加傾向になっております。

第5節は飛ばしまして、第6節、家計と企業の土地に関する状況と意識です。「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対して、「そう思う」と回答した者は調査開始以来最低となりまして、「そうは思わない」という回答を行った方は最高となっております。続きまして、7ページ、低・未利用地に関する状況と意識です。グラフの一番上にありますように、空き家・空き地や閉鎖された店舗が目立つということを問題意識としている方が最も多く、そして毎年増加傾向にあります。

第7節、東日本大震災後の東北3県の不動産を巡る状況です。まず地価の動向ですけれども、福島県では上昇地点数、割合が増加しておりまして、住宅地では6割強、商業地では5割強となっています。特にいわき市では、変動率上位10地点を占めるなど、地価上昇は市内全域に広がっております。続きまして8ページ、被災地における土地取引の動向ですが、平成25年以降に件数の増加が見られます。9ページ、住宅市場につきましては、平成24年の後半ごろから3県とも増加が見られます。オフィス市場につきましても、仙台市では震災直前は空室率が20%前後と高い水準にありましたが、震災後は復興関連企業のオフィス需要などを背景として低下傾向が続いております。また賃料につきましては、震災前は低下傾向にありましたが、震災以降はおおむね横ばいが続いている状況です。

続きまして、第2章、テーマ章となります。人口減少社会に対応した土地利用ということで、まず第1節で現状を説明しております。中山間地域等において人口減少率が高いということがこの図から読み取れると思います。このような変化によりまして、人口が減少する地域におきましては、土地利用に対する需要が減少して、住宅地が低密度化したり、生活関連施設も点在化するなど、住民生活の維持に困難が生じることが想定されます。

続いて11ページ、そのような状況に対してどのような施策があるかということで、その取組についてご紹介します。市街地が低密度化した場合、一定の人口密度によって支えられてきた生活サービスや公共関連の維持などが困難となります。このような状況を踏まえまして、都市機能や居住の集約というものを誘導化することによって、これらの施設がまとまって立地するコンパクトシティが最近、目指すべき姿として国土審議会でも言われております。その場合、コンパクトシティだけではなくて、コンパクト・アンド・ネットワークということで、公共交通についてもきちんと整備することが言われております。土地白書では土地利用を扱いますので、コンパクトシティの施策を中心に説明いたします。下の円グラフ、コンパクトシティということにつきまして、都市計画マスタープランに位置づけてい

る、もしくは今後位置づける予定としている都市は7割を超えています。次のページに移りまして、コンパクトシティの形成というものは、都市の機能性や利便性を高めることを通じて、土地の価値の維持、向上に資するということが期待されています。例えば富山の例ですが、12ページの上のグラフの青い実線が居住推進地区であり、居住を誘導する地域として市が事業者と市民向けの助成を行っているエリアであり、その地価の動向とそれ以外の緑の実線の地価の動向が明らかに異なっていることが見られます。

具体的に富山市の取組ですが、図の青いところが「まちなか居住推進地区」、中心市街地が推進地区となっておりまして、また赤い部分は公共交通の主要駅を中心に500メートルというエリアを推進地区としまして、そこで市が推進に向けいろいろ取組を行っています。その効果が既に見られており、地価の効果につきましては先ほど申し上げましたが、人口でいいますと、平成20年以降、青い部分につきましては転入超過となり、赤い部分については転出超過に歯止めがかかって26年には転入増加に転じております。また、中心市街地の部分ですと、歩行者数が増加し、空き店舗の減少、小学校の児童の増加などが見られます。こちらでちょっと注意していただきたいのが、中心市街地の活性化だけでなく、色の塗られていない白い地域、周辺部についても富山市ではきちんと施策等を考えています。具体的には、青いエリアと赤いエリアの住民の人口比率は、平成25年の実績は32%としているところ、10年後の平成37年には42%という目標を設定しています。つまり、残りは白い部分に居住することを前提に政策がとられているということが言えます。中身につきましては簡単に13ページの上のほうに書いてありますが、中心部の都市政策や交通政策だけでなく、福祉政策、農業政策、環境政策などが連動して総合的に推進されています。中心市街地の公有地を活用しまして、福祉施設、交流施設、商業施設を整備または計画したり、また中心市街地への外出機会、公共交通の利用促進、また高齢者が出かけやすいように料金割引制度などを設けています。また、中心部と白地部分の農地との関係ですが、近郊の農産物の直売をしたり地産地消交流学習会の開催、また市民に対しても農業技術の習得の農業人材育成など、都市部と周辺農村部の地域全体で持続可能な土地利用というものが期待されるところであります。

続きまして夕張市の事例です。こちら、一時は人口12万人を超えましたが、現在は1万人を下回ります。その減少した人口でどのように生活関連施設を維持していくかが課題となっております。そこで、夕張市は将来、約20年後を見据えて、現在市街地の中心であります「南北軸」に市街地の集約化を目指すこととしまして、当面は地区ごとに市街地のコンパクト化を図るとしています。それにつきましては、夕張市の特徴でもありますが、市営住宅が多くあり、それを再編・集約する形によって実現していくことになっております。ただ、この実現においても、住民との合意形成などを図りつつ、コミュニティの維持を図るとともに、生活費や行政の維持管理費の削減を両立して行っているということでございます。

14ページ、公的不動産の有効利用が書かれております。コンパクトシティのまちづくりを推進するに当たっては、中心市街地の廃校を利用するなど、公的不動産の再編の動きと連

動させることが国土交通省のガイドラインにもあり、成功事例としまして長岡市などが挙げられています。こちらは中心市街地の活性化として市役所の統廃合を行っている例です。もともと市役所が中心部から離れておりましたが、それを現在、駅周辺の建物に分散して配置しまして、中心市街地全体に回遊効果を持たせて、にぎわいを出させる施策をとっております。15ページのグラフにありますように、それによりまして長岡市のイメージがよくなったとか、中心市街地に出かけるようになった、にぎやかになったなど、ポジティブな反応が見られます。このような市民のニーズに合った都市機能の集積と市民が利用する施設をうまく組み合わせて、商業機能が衰退したような中心市街地を市民が利用するエリアへと再生を図ったという好事例でございます。

続きまして15ページ、今度は農山村地域の現状と取り組みについてご紹介します。農山村地域については、都市部を上回るペースで人口減少が続くということが見込まれています。それに伴いまして生活関連施設の閉鎖などが見られるところ、それをどのような創意工夫によって維持していくかということをご紹介していきます。

16ページで、地方都市におけるコンパクトシティのような取り組みを農山村地域において行っている事例として、北海道の沼田町、旭川の西、留萌の間にある3,400人の町の取り組みをご紹介します。こちらは病院がありましたが人口減などを背景に、ベッドがない無床の診療所とするという形で決まったところ、それを機に、どのように町を整備していくかを市民を交えて協議しながら、今後の沼田町のあり方というものを検討した事例です。写真にあるように、町民がたくさん参加し、侃々諤々の議論を経て、町では「沼田町農村型コンパクトエコタウン構想」をまとめまして、実際、医療や福祉だけでなく、住宅、買い物、移動など、町が抱えるさまざまな問題に対応するための方策を出しております。実際、町の中心部からおおむね500メートル以内の地域に生活便利施設やサービスなどを集約することを検討しておりまして、また中心部にあります中学校跡地、こちらは4.6ヘクタールぐらいあり、こちらを医療・福祉関連施設だけでなく多目的広場、住宅、交流施設などを設けて中心的機能を持つてくることを検討しています。

続きまして17ページ、次に国の施策としまして「小さな拠点」について説明しております。複数の集落が利用できるような拠点につきまして、交通ネットワークの形成とも相まって、拠点整備をしていく取組です。17ページの後半から、その事例を挙げています。

高知県の事例ですが、高知県は中山間地域が多く、その人口減少・高齢化という問題に対して、県が地域の核となるようなセンターである「集落活動センター」を運営するのに最大3年間支援するという事業を始めました。こちらは旧小学校程度の広がりでも生活、福祉、防災などの諸活動に対して総合的に取り組む仕組みを持っています。その最初の事例として、このポンチ絵にあります汗見川で、主要な産業は農業であり、農業の加工品を製造・販売することによって、自己収入を確保し、補助が3年間に限定されているものですから、それ以降も回っていけるような仕組みを打ち出しているところでございます。この図の中心の写真は小学校の廃校を利用した宿泊施設となっております。

18ページ、こちらは岡山県哲西の例であり、こちらでも高齢化が課題ということで、住民アンケートをとったところ、医療施設を庁舎の建替えに伴って整備すべきという意見が多かったところ、診療所のほかにも、市民が集えるような生涯学習センター、文化ホール、図書館など、さまざまな施設を複合的に1カ所に集めた「きらめき広場・哲西」というものを住民主導でつくった例でございます。現在はNPO法人が管理の一部を受託しているという事例でございます。

18ページの下、第2章のまとめですが、これらの地方都市、中山間地域、農山村地域の好事例として挙げられたものの特徴としては、まず課題を正しく認識して長期的な視野を持ってその地域のビジョンを描いていること、また自治体が住民と積極的な対話・連携を行ってニーズを最大限把握するなど、住民と向かい合いながら、また住民も主体的に自分の土地、町などについて施策を考えて、それを進めているということ、また施策としては土地政策だけでなく公共交通や福祉などあらゆる政策ともうまく連動させて総合的な効果を図ろうとしていること、この3点を好事例の特徴として挙げております。

続きまして19ページ、自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用についてご説明します。

まず前半部分は、日本に様々な災害リスクがある例として降水量データを出しております。

20ページ、まず災害リスクについての土地情報の整備と発信ということから始めたいと思います。土砂法の改正が昨年行われ、第2部、第3部にも書かれておりますが、この改正によりまして、都道府県に対して基礎調査の結果の公表が義務づけられたり、市町村の地域防災計画において避難体制の充実・強化を図られました。

また、20ページの下、防災関連情報が不動産取引において必要な情報となりますが、今は様々な機関や媒体に分散した状況でございます。これにつきまして、効率的に情報の集約を図りまして、一覧性をもって宅地建物取引業者に提供するシステムを検討しており、今年度、横浜市内の物件につきまして試行運用を行うことを予定しております。

続きまして、各地の自治体の取組について21ページ以降ご紹介いたします。まず最初の事例として茅ヶ崎について、もともと木造住宅の密集地域になっており、市が「地震による地域危険度測定」を実施しました。各地域の延焼危険性、倒壊危険性などをデータとして公表しておりますが、単に公表するだけでなく、行政職員が各自治会を直接訪問して結果の説明を行っています。情報共有や住民の防災意識の醸成を図る等、情報の整備・発信だけでなく、情報が正しく理解されるように受信側についてもそういった施策に力を入れているという事例です。あと特徴的なのは、図表にありますように、こちらはタブレット、スマホの画面ですが、ICTを活用して災害発生時の危険性についての情報を市民にわかりやすく提供している事例であります。

22ページ、災害情報を発信するだけでなく、それについてどのように土地利用を規制・誘導していくかという事例として、まず最初に名古屋市を紹介いたします。こちらは伊勢湾台風

を踏まえ、高潮被害について土地利用規制を行っている事例であり、建築条例が設けられまして、災害危険区域を指定し、災害の危険性や土地利用の状況の観点から複数種類の区域へのゾーニングを行って、建物の構造や1階の床の高さの制限を加えています。例えば、地図の赤いところの第1種区域が一番制限が厳しく、木造住宅の建築を禁止し、また1階の床の高さを名古屋港の基準面からの高さ4メートル以上とすることを義務づけています。もともと5種類の区域がありましたが、防波壁などを整備することによって、それらの危険性の変化を踏まえて現在4種類となっています。

22ページ下、次は東日本大震災の復興を進めている自治体として、東松島市の例です。東松島市では、同じように災害危険区域を指定するとともに、新たに住宅地を造成していますが、今回事例で取り上げました大曲浜地区では、もともと第1種住居地域に指定していたところ、震災後に災害危険区域になり、工業地域に用途変更して、企業用地、都市公園として整備を行うこととしております。現在、こちら、大分区画も埋まってきている状況であります。23ページの写真にありますのは牛網・浜市地区でございますが、こちらはもともと農漁村集落があったところが津波で流されてしまい、そのエリアについて客土を行って畑として造成しまして、地元の農業生産法人に暫定的に10年契約で賃借を行っている事例です。

続きまして第3節、複数主体の連携、こちらは住民や行政、地権者など、さまざまな主体が連携して防災空間の確保を行っている事例、また地域的な防災活動を行っている事例を取り上げています。こちらは単に空間だけの確保でなくて、地域的な活動や交流によって、災害時に重要となる人的なネットワークの構築に結びつけているという事例もございます。

最初に、23ページの図表は一般の住民を対象とした意向調査ですが、空き地の利活用の意向として、一番多いのは、「災害時の避難場所等として」と回答している者が3分の1を超えている状況でありまして、空き地というものの防災における重要性がここで挙げられております。

24ページ以降が自治体の事例ですが、まず長崎市は斜面地に住宅地が広がり、現在その斜面地の中でも階段や細い道路アクセスになっているようなところだと、やはり高齢化しますと住みにくいこともあり空き家になってしまいがちです。空き家も管理されなくて、上の写真にありますように、倒壊しているような、見るからに危険な、老朽危険空き家となった場合の施策として、老朽危険空き家の建物と土地を市に寄附することを条件に、市が空き家を除却し、その跡地を地元の自治会が管理する取組があります。こちらは非常に意欲的な例ですが、なかなか他の自治体がまねるのが難しいと聞いています。難しい理由としましては2点あると市の職員が言うておりまして、1点目はまず、土地と建物を寄附するには所有者・相続人の探索が必要ですが、こういった老朽空き家では難しいということがあります。そのような相続人の探索・調整などについても、市が間に入って説明するなど協力しているということです。また、空き地・空き家については複数の部局で取り組まなければいけ

ないところ、市ではもともと複数の部局が連携して検討を始めたということで、実際、この空き家事業として除却するまでに至らずに、各所有者が空き家を除却する場合には補助金の活用などをかわりの施策として提案することもありますし、またある程度良質な空き家ですと空き家バンクなどがありますので、それを充実させるなど、いろいろな部局が連携することによって取り組んでおり、だからうまくいっているとありましたので、他の自治体でも参考になるかと思ってこちらで挙げております。

続きまして25ページ、今度はマンションと周辺住民、自治会との関係です。真ん中のグラフが管理組合や自治会を対象としたアンケートですが、マンションが地元とどのような形で連携できるか、協力できるかという質問に対し、一時避難場所や一時保管、配給場所などの活用ができるとマンション側も回答しています。

これらを活かした事例としまして、大阪市の「防災力強化マンション認定制度」は、耐震性、耐火性のハード面と、防災活動の実施、備蓄などのソフト面の両面から市が認定する制度になっています。とかくマンションは地域住民との連携が図れないとか自治会に入っていないということがありますが、このような制度によってマンションも含めた地域全体が良好なコミュニティの形成にも寄与できる、そして防災性も高まるということが期待される事例であります。

26ページ下より、住宅地の事例から商業地における取組として、東京都大手町、丸の内、有楽町、「大丸有地区」の例を紹介します。もともとこのエリアはエリアマネジメントとして主要な地権者である三菱地所が中心となって連携していたところであり、その防災面につきましてここではご紹介しています。防災組織があり、そこが千代田区の防災備蓄倉庫の管理を行ったり、帰宅困難者の受け入れに関する協定などを行っており、外国人も多いエリアですので、帰宅困難者を対象とした英語での避難訓練なども行っています。あとハード面につきましても「エリア防災ビル」というのを指定し、全体として高い業務継続能力を持ったエリア、BCD (Business Continuity District) を取り組んでいるという事例であります。

最後、4節のまとめですが、これらの事例を見ましても、住民の力が大きいということがわかったと思います。住民だけでなく地権者、事業者、行政など関係者が問題意識を共有して、有事を見据えた平時からの連携を図ることによって、防災以外の観点も含めた総合的な地域価値の向上に努めているという事例がありました。第2章との関係でいえば、コンパクトシティ化を進める中で相対的に災害リスクの高い場所ではできるだけ避けて、都市のコンパクト化と防災・減災の両立というものが期待されるのではないのでしょうかということをごこのまとめとして書いております。

26年度に講じた施策は省略させていただきまして、28ページ以降の「27年度土地に関する基本的施策」、講じようとする施策をご説明したいと思います。時間も押してしまいましたので、飛ばしながら説明させていただきます。

第3章の地価動向につきまして、28年の地価公示は25,270地点ということで、2

7年よりも1,890地点増やして、拡充して行うことになっております。第3節につきまして、不動産価格指数、こちらは住宅につきましては今年3月に本格運用していますが、商業用不動産につきましても今後公表、試験運用の開始に向けて整備を進めることとしております。第4節不動産鑑定評価につきましては、昨年11月に改正を行いました不動産鑑定評価基準の周知に努めるとともに、諸々の施策を引き続き実施するとなっております。

第4章不動産市場の整備としまして、宅地建物取引業法の改正、ヘルスケアリートのガイドライン、公的不動産に係る証券化手法の活用というものを記載しておりまして、後ほど担当課よりご説明させていただきます。また、第4章の第4節、こちらは海外に向けて日本市場、不動産市場の情報発信、国際会議への積極的参加、日本のプレゼンス拡大ということを書いております。昨日と今日、東京で開催しましたMIPIM、不動産見本市があり、今回、青山委員がスピーカーとしてご参画いただいたと伺っておりますが、それにつきましても27年度の施策として、既に取り組んでいるということをご紹介させていただきます。

第5章の第2節、こちらは昨年改正されました都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の作成、これは市町村が行うことになっており、それを支援してコンパクトシティの形成を促進するとしております。前後しますが、国土政策の関係ですと、国土利用計画の改定が今年の夏に予定されていますので、それを踏まえた取組を行っていくことが書かれております。

第6章の第1節で、昨年成立しました空家法が5月26日に全面施行となりますが、この法律の趣旨を踏まえて、市町村の空家対策について支援を行うこととされております。

第7章の第2節、先ほど述べましたように、改正土砂災害防止法に基づいた警戒避難体制の充実・強化を図ることとされております。

以下の諸施策を引き続き行うということで本土白書をまとめております。

少々飛ばしてしまいましたが、以上でございます。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

この土地白書についての説明に関連して、幾つか関連事項の説明があるということでございますので、それでは順次お願いいたします。

【杉田不動産業政策調整官】 不動産業政策調整官の杉田と申します。本日、不動産課長の代理で参りました。私のほうからは、まず1点目、宅地建物取引業法の改正につきましてご説明させていただければと思います。座って失礼いたします。

資料ですが、資料2という2枚刷りの資料をご用意いたしております。

1枚めくっていただきまして、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律（議員立法）の概要」ということでございます。先ほどもご紹介がございましたように、土地を含めて不動産取引の専門家ということで宅地建物取引業者という者がおりまして、これを所管する法律が宅建業法でございます。また、この宅建業法の中でも、業者の中に必ずこれまで宅地建物取引主任者ということで、いわゆる宅建試験に合格した専門性を有する資格者を置くということで安全・安心な取引をしていただくということで法規制をしてきておりましたけ

れども、この宅建業法について、この4月1日から改正法が施行されたということがございましたので、その関連のご説明をさせていただきたいと思っております。

まず、下の2ページから先にご覧いただければと思いますけれども、タイトルが「宅地建物取引士」ということで、これまで「宅地建物取引主任者」とっていた者がこの4月1日から「取引士」ということで、いわゆる士業、士の形で名称変更が改正法によってなされております。今、現行、取引士ということでございますけれども、これまでの取引主任者、今の取引士、宅建業法の中でどういった役割を果たしていたかということをご2ページのところでまず簡単に触れさせていただきたいと思っております。

まず1点といたしましては、宅建業者は必ずこの取引士を一定の数置かなければならないということをございまして、2ページの1ポツのところでございますように、専任の宅地建物取引士の設置というものが義務づけられております。原則といたしまして、1個目のポツにありますような、事務所ごとに従業者の5人に1人は必ず取引士を設置するということになってございます。

また、この取引士の業務ということをございまして、幾つかの業務につきましては必ずこの取引士にやっていただかなければならないということをございまして、中でも特に重要なのが、2ポツに2つ挙げてございますけれども、1つはいわゆる重要事項説明の実施、それからそのときに交付いたします重要事項説明書に記名押印をする。責任を持って説明して、かつその責任の所在を明らかにするというのがまず求められている。また、2つ目の四角のところでございますが、契約成立後に交付する書面ということ、それぞれの契約内容がどういったものであったかということをございまして、契約成立後には主たる契約内容については書面として必ず残して、宅地建物取引士が記名押印した上で売り主、買い主の方々に交付するというような、こういった業務が宅地建物取引士、従前の主任者という方々の業務とされているところをございしました。

一方で、こういった取引の中で非常に重要な業務を担っておりました、以前の宅地建物取引主任者ということをございしましたけれども、例えば重要事項説明、法律ができた時点では七、八十項目ぐらいであったものが、現状、非常にいろいろな法律上の規制などをご説明しなければならぬということもございまして、現行ですと300項目を上回る説明事項になっているというようなことでありまして、また、これまでは新築住宅というのが住宅供給の中で主を占めておりましたけれども、今後中古住宅の供給というものも非常に重要になってくるという中で、中古住宅の流通の中でこの宅地建物取引士が果たすべき役割、単に土地と建物の取引だけではなく、その後のリフォームの提案だったり、中古住宅であればインスペクションと言われるような建物の検査をすることをお勧めしたりと、中古住宅取引の中でいろいろなご説明をしたりサポートをするというような業務も増えてきているということもございまして、業界団体を中心に、「取引主任者」という名称から、より専門性の高い職責を有しているということで、「取引士」という形での名称変更をお願いしたいという非常に強い要望がこれまでもございまして、それを踏まえた形での議員立法というこ

とでの名称変更がこの宅建業法の改正の中でなされたところでございます。

上の1ページに戻っていただきまして、改正法の中身について概要をご説明させていただきますと、今申し上げましたような、まず「主任者」という名称が「取引士」になるということがやはり今回の改正の中では中心になってきておりますけれども、いわゆる士という形になりますので、それにふさわしいような幾つかの責務規定というものもあわせて講じるということでございまして、2ポツにありますような大きく3つの業務処理原則というものが新たに設けられたところでございます。

1つ目といたしましては、取引士としての業務処理原則ということでございまして、やはり専門家として消費者の利益をしっかりと守っていただくということでございますので、公正、誠実な事務の執行を行っていただく、また、先ほど中古住宅なんかでいろいろなサポートをする業務も出てくると申し上げましたけれども、関連するいろいろな事業者の方々との連携に努めるといったような、まずこういった業務処理の原則というものが規定として置かれました。

それから2点目といたしまして、緑色のところですが、信用失墜行為の禁止ということで、これまでも当然、そんな信用失墜行為はやらないというのが前提ではございましたけれども、やはりそういった信用、品位を害するような行為というのは、ひいては不動産取引全体の信頼性の低下にもつながるということでございますので、改めて信用失墜行為の禁止というものが明文として置かれたところでございます。

また、赤色の濃いところですが、知識・能力の維持向上ということでございまして、重要事項説明を含め、いろいろな最新、また専門性の高い知識というものを常に持った上で業務に当たっていく必要があるということでございますので、日々の研さんが重要であるということで、知識・能力の維持向上に努めるということも条文として明文化したということでございます。

また、3ポツのその他ということでございますけれども、今回は「取引士」とするのが一番中心的な内容ではございましたが、やはり宅建業界全体としての取引士も含めた従業者の方々全体の資質の向上を図っていくことが重要であるということでございましたので、宅建業者による従業者の教育、教育に努めなければならないというような規定もあわせて講じさせていただいているところでございます。

そのほか、一番最後のところでございますが、取引業者・取引士については暴力団排除規定というのも、こちら明文的に置くということでございまして、こういった一連のパッケージの内容の議員立法が今年の国会で成立し、今年の4月1日から施行されているところでございます。

以上でございます。

【榎田大臣官房参事官】　続きまして、土地市場担当の参事官の榎田と申します。

資料3をご覧いただきたいと存じます。平成27年度の土地関係の税制につきまして簡単に説明を申し上げたいと存じます。

2 ページ目の一番下の図をご覧くださいと思います。特定の事業用資産の買替えの特例でございます。これは法人が持っております土地・建物などの事業用資産で10年を超えたようなものにつきまして、不要になって譲渡して新しい土地・建物に新たに投資する場合には税制の特例措置を講じるということで、こうすることによって国内の設備投資を促進しようとするものでございます。こちらにつきまして一部見直しがございましたが、延長が認められたところでございます。

3 ページをご覧ください。固定資産税につきまして、平成6年度の評価替え以降、土地の評価が引き上げられておりますことに伴いまして、評価の負担調整措置が講じられておりますが、こちらにつきまして3年間の延長が認められたところでございます。

4 ページをご覧くださいと思います。流通税でございます。土地の流動化・有効利用の促進を図るために、登録免許税、不動産取得税の特例措置が講じられておりまして、こちらについてそれぞれ延長が認められたところでございます。

5 ページをご覧くださいと思います。Jリートにつきまして、Jリートが不動産を取得する際に、登録免許税、不動産取得税の特例が認められておりますが、こちらについて延長が認められますとともに、新たに物流施設が対象として追加されたところでございます。以下、省略させていただきます。

続きまして、資料4をご覧くださいと存じます。平成25年法人土地・建物基本調査につきましてご説明を申し上げたいと存じます。この調査は、法人の土地・建物の所有・利用状況を明らかにいたしますために、平成5年から5年ごとに実施しておりまして、今回は平成25年に調査を行ったところでございます。集計は速報と確報に分けて行っておりまして、まず速報といたしまして資本金1億円以上の会社法人のみを先に集計いたしまして、昨年10月に公表いたしましたので、本日はその概要をご説明いたします。なお、確報の集計の公表につきましては今年の秋ごろを予定いたしております。

1 ページ目をご覧ください。1番、まず法人の土地・建物の所有の状況でございますが、6割が土地・建物の所有をいたしておりまして、業種別に見ますと、建設業、製造業、不動産業などが高い割合となっております。

2 でございますが、土地・建物を所有している割合につきまして、過去3回低下してきておりましたが、今回は下げ止まりの傾向を示しております。

2 ページの3をご覧ください。法人が所有しております宅地などの土地の件数も同様に下げ止まりの傾向を示しております。利用の現況で見ますと、建物の敷地が4分の3を占めてございました。法人が所有しております低・未利用地は18.9%で、これは前回の調査から1.9ポイント上昇して、増加しております。特に東京圏以外の圏域での増加の幅が大きくなっております。次に、法人が所有しております福利厚生施設等につきまして、これまで減少が続いておりまして、今回も減少しておりますが、その減少幅は鈍化してきたところでございます。

3 ページの4をご覧ください。土地売買の状況でございます。法人が平成24年中に売

買った土地のうち6割以上が3大都市圏内での売買でございました。

また、建物の状況でございます。事務所、店舗、住宅、倉庫、工場等で9割を占めております。また、建築時期がいわゆる新耐震基準施行以前となります。昭和55年以前の建物が29.7%となっております。また、耐震基準を満たしているかどうかという問いに対して、診断を行っていない「未確認」というものがおよそ10ポイント低下しております。耐震診断が進んできていることを示唆いたしてございます。

4ページをご覧ください。法人が所有しております土地のうち、ほかの人に貸し付けているものは33.9%増加しております。また、建物のうち3割は貸付目的で所有されておまして、その割合は不動産業で高くなっております。また、土地の面積に対する建物の延べ床面積の比率につきまして、これが100%を超えているものは平成20年に比べて上昇しております。土地利用の効率が上がってきていることを示唆いたしてございます。

以上、簡単でございますが、ご説明を終わります。

【小林不動産市場整備課長補佐】　　続きまして、資料5、資料6につきまして、不動産市場整備課の課長補佐の小林のほうから説明させていただきます。

資料5「ヘルスケアリートの活用について」というところでございますが、1ページ目、現在、病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインの策定について取り組んでいるところでございます。ヘルスケアリートにつきましては、昨年6月に高齢者向け住宅等を対象とするガイドラインを作成しております。それに続くガイドラインということで、産業競争力の強化に関する実行計画というものが平成26年1月に閣議決定されておまして、昨年9月から有識者検討委員会を立ち上げ、ガイドラインの策定に取り組んでまいりました。現在、4月27日からパブリックコメントを開始しております。来月中に有識者検討委員会を開催いたしまして、取りまとめ、公表できればと考えております。

ガイドラインの策定の目的でございますが、病院の耐震化ニーズ等が見込まれる中で、新たな資金調達手法を病院側により適切に提供できるよう、Jリートの資産運用会社が留意すべき事項というものをガイドライン案として作成しております。

このガイドラインの策定によりまして、資産運用会社につきましては、病院関係者と緊密な対話に基づいた相互の信頼関係を構築し、病院不動産の取引を行うということ、また、病院不動産の取引を行う場合には一定のルールのもとで行われるということもガイドラインの中で書かせていただいております。1点目としましては、病院の事業特性というものを十分に理解する者というものを資産運用会社の内部または外部のアドバイザーなどを活用しまして組織体制の整備ということを求めてまいります。また、医療法等につきましては、例えば医療の非営利原則ですとか剰余金の配当、いわゆる利益の配当というものが禁止されているというような医療法の規制もございますので、医療法等の遵守等に関し適切な対応を求めるといったようなことを規定させていただいております。

2ページ目につきましては検討委員会をこんなメンバーでやっていますというようなことを書かせていただいております。3ページ目でございますが、現在パブリックコメント

にかけているガイドライン（案）につきまして概要を示させていただきます。

目的なんですけれども、Jリートの資産を運用する資産運用会社につきましては、主として不動産取引を行うということもございますので、Jリートの資産運用会社については全て宅建業の免許についても同時に取得しております。そういった観点で宅建業法の所管官庁である国土交通省としてガイドラインということを策定しているものです。病院不動産の場合に関しましては、対象とする不動産としまして、医療法の第1条の5に規定される病院の用に供されている不動産ということで、これは許可病床数が20床以上のものが病院と定義されておまして、19床以下のは診療所というカテゴリーになりますけれども、医療法における病院といったものを取引する場合にこのガイドラインの規制の対象になるということがございます。

続きまして、資産運用会社が整備すべき組織体制ということもございますけれども、過去に病院不動産への投資業務とか融資業務、あるいはデューデリジェンスですとか不動産鑑定、またご自身が病院の運営業務にかかわられた経験があると、そういった方に関わっていただくことで、病院の関係者にも、何も知らない人がそういった取引をするんじゃないというようなことで安心感を与える意味で、こういった組織体制とすることを資産運用会社に求めていきたいと考えております。

また、概要の右側のほうですけれども、病院関係者との信頼関係の構築ということで、医療法において特に不動産を取引する場合に留意すべき通達ですとか、そういったものをガイドラインの中で記載させていただくと、また資産運用会社におかれましては、これは義務ではありませんけれども、もし医療法等の規定に反しているようなことをやっているかもしれないということがあれば、国土交通省または医療を担当する都道府県等に事前に相談することといったようなことを今回ガイドラインで記載させていただいているということがございます。

ヘルスケアリートについては以上でございます。

続きまして、資料6の「不動産証券化手法等による公的不動産の活用について」というところでございますが、1ページ目を開いていただきまして、目的でございますけれども、地方公共団体においては、都市構造の変化に伴う施設の統廃合ですとか、あるいは公共施設の老朽化への対応、また財政健全化への対応といったようなところで、公的不動産の適切かつ効率的な管理、運用というものが求められているところがございます。特に閣議決定の中でも、公的不動産に係る証券化手法等の活用について、地方公共団体向けの手引書の作成ですとか関連モデル事業の実施といったようなことがこうしたPREをめぐる背景の中で求められているところがございます。

それで、平成26年度におきましては、調査事業としまして公的不動産の活用事例の収集といったようなことを我々の不動産市場整備課で実施いたしました。全国の公的不動産について、証券化手法を活用したものも含めて100事例ぐらい集めまして、それを活用事例集ということで近々公表させていただく予定となっております。

2ページ目は、平成26年度にこうした事例集を作成するに当たって検討会を開催しております、そのメンバー等について記載させていただいております。

最後、3ページ目でございますけれども、公的不動産の活用については昨年度作成した事例集に引き続き、検討・調査を続けてまいりたいと考えておまして、地方公共団体が証券化手法も含めてPREを活用するというものをモデル事業として公募いたしまして、専門家派遣等によりまして、PREの活用ということの計画づくりですとか、そういったことを支援していく予定でございます。そうしたモデル事業を通じて得られたノウハウというようなものを地方公共団体向けの手引書として取りまとめてまいりたいと考えております。検討委員会につきましても引き続き年度内に3回程度行いまして、今年度、地方公共団体向けのPRE活用の手引書をまとめるということを考えてございます。

ご説明は以上でございます。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

それでは、以上の説明を踏まえてですが、各委員からご意見あるいはご質問、順次いただきたいと思っております。どうぞ。青山さん。

【青山委員】 ご説明ありがとうございます。いただいた要旨の10ページから第2章が始まって、人口減少で、その後自然災害が第3章という構成になっていると思っております。この中で、特に10ページの第2章の説明の中で、人口減少の中で、土地に対する需要が減少して、土地利用に関しさまざまな課題が生じているということ、これがある意味、今年の土地白書のポイントにもなるところかと思っております。そのとおりだと思います。その場合に、やはり基本的に、ここでいう土地利用に関してさまざまな問題、課題が生じる中で、土地利用について我が国として再構築が迫られていて、言いかえれば用途の再配分をしなければいけないという時代が来ているんだと思っております。具体的に言うと、例えば第3章は自然災害ですけれども、本来なら砂防ダムをつくるべき場所に10世帯も犠牲になるような新築アパートがつけられていたというのはある意味都市計画の失敗でして、そもそも人口減少の中で宅地は減少していくべき時代なのに、むしろそういったところにそういったものをつくっていたということ、私は別にその都市計画が悪いということではなくて、都市計画の仕組み自体の問題として私たちは強く問題意識を持たなければいけないのではないかと思います。

そもそも2006年に住宅建設計画法を全面改正して住生活基本法にしたときに、もう住宅は量から質への時代であるという転換をしたわけですが、ところが、都市計画法のほうはそのままだになっていまして、40年前に私たちは都市計画法で市街化区域内は10年以内に宅地化すると、そう決めたわけですが、法律本文でそう決まっていますが、実際にはそうはなっていないというのが、別にこれは都市部だけではなくて、地方部でもむしろ白地地域に家が建つという現象が起きるといった話がさんざん社会資本整備審議会でも議論されたんですが、なかなかデリケートな問題もあって改正できないままにしているということだと思います。

そういう意味でいうと、今回じゃなくてもいいんですけども、いずれ土地白書の側もそのような全体の土地利用の再構築が求められているということについても、何年かかけてデータをつくって、そういう積極的な発言をしていくというのも一つの役割ではないかと思しますので、一言申し上げておきたいと思います。

【御厨分科会長】 いかがでしょう。関連のご質問ございますか。

【望月委員】 いいですか。

【御厨分科会長】 どうぞ、望月さん。

【望月委員】 今のご発言とも関係してくるんですけども、この土地白書の大きく言えば役割みたいなものはいろいろあると思うんですが、毎年出てくるところが、やはりポイントかと思えます。連続性とか経年変化とかというところをチェックしていくと、第1部のテーマ出しについても実は単発の年度の問題ではなく設定されていると思うんです。そういうことで、昨年度のテーマ設定を見返しました。

1つが、足元の成長戦略の話、資産デフレから脱却しつつある不動産市場の変化というテーマを置いています。喫緊の問題で、短期のものですが、このことについて今回は消えているんです。今まだ正念場にあるデフレ脱却で、問題になっている。本当に脱却できているかは重要なところなので、脱却しつつあった昨年と、今年はどうなのかというのをどこかに書き込んでほしいと思いました。第2章と第3章はもうこのテーマで設定していますから、私はむしろ第1章の市場動向という中で言及できるのではないかと思います。第1章は淡々と数字が並べられていますが、奥にはその心があるはずなんです。その心として、去年願っていたデフレ脱却がどのぐらいできているのか、このまま乗っかっていいのかというところを示唆するというか、暗示するような記述が第1章にあってもいいんじゃないかというのがあります。

それから2つ目は、最初のご挨拶の中でも出てきたんですけども、第2、第3のテーマというのは長期的な、人口減少を踏まえて、国土管理も含めて変えていかなければいけないという構造的課題に対してのものです。昨年度もその部分については低・未利用地の有効活用という形でやはり事例紹介をしていて、何とかこれを打破しようというものでした。今年はそれをさらに幅広く子細に出してきている。その一貫した姿勢はいいんですけども、それでは去年と今年でどこに変化があるかという、バックグラウンドが全然違ってきているわけですね。国土形成計画の中間とりまとめがまとまって、コンパクト・アンド・ネットワークとか対流促進型国土というビジョンがキーワードとして明確に出されてきたというのが一昨年度とは違うと思うんです。先ほどそれは書きぶりが難しいとおっしゃっていたんですけども、国土のビジョンでみんながベクトルを一にして進もうとしているというのは明示したほうがいいと思います。第2章の頭の部分も含めて、もう少し危機感とか、国土の長期政策と連携してやっているという意味表明も含めて書き込めたら書いていただきたいと思いました。

【御厨分科会長】 関連でいかがでしょう。どうぞ、前川さん。

【前川委員】 私も第2章の人口減少社会を取り上げていることについては評価できると思います。これはかなり長期的な課題ですが。

ただ、少し意見があります。先進事例を取り上げています。これはヒントになり、極めて参考になると思いますが、コンパクトシティを形成させるための障害みたいなものも少し考えて書くべきかと思います。これは、白書に書くべきではないかもしれませんが。たとえば、1つは財政的な問題で、コストは自治体によって随分違うと思いますが、各ケースでどれぐらい費用がかかるのか、財政的な担保はどうなっているのかという点。国から地方交付税が15兆円ぐらいで、国庫支出金が14兆円ぐらいで出ているわけですが、財政的な危機の中でこれを推し進める際に財政が障害になるかどうかということ。

それから、居住推進地区を設定しているということですが、これはダウンゾーニングではありませんが、地区内外の利害調整が必要になります。これらの事例では関係ないのかもしれませんが、今後いわゆるコンパクトシティを進めていくに当たって、ここは居住推進地域ですよ、ここはそれ以外の地域ですよと言ったときに地価の変動に違いが出てきます。事実、事例において「地価の下落幅が違います」と言っていました。そういった問題が出てくると、そのときに、地価の上昇した地域の開発利益はどうするのか、地価が下落していく地域の問題はどうするのかといった調整の問題が生じます。ダウンゾーニングまで厳しいことはやらないでしょうが、長期的にはそういった問題が生じてきて、より不利になる人が出てくるんじゃないかと思います。コンパクトシティを推進するために、財政的な問題、利害の調整の問題をやはり考えていかなければいけないという気がしました。

それから、公的不動産の有効活用ということを取り上げていましたけれども、空き家問題がかなり大きな問題になっていますので、空き家とか空き地をどうしていくかとか、特に地方の場合には深刻な問題になってくるので、コンパクトシティを進めるに当たって発生した空き家・空き地をどうしていくのかといったような問題についても、白書で論じることかどうかわかりませんが、視野に入れたほうがいいのかないかなという気がしました。

以上です。

【御厨分科会長】 どうぞ。

【森泉委員】 ご説明ありがとうございました。

望月さんがおっしゃったことは全くそのとおりでと思っています。望月さんがおっしゃったように、白書の第1章でデータがいろいろ出てきているわけですが、データの背景にも踏み込んだほうが良いと思います。今年は第2章がメインだということですが、去年に比べて経済的な分析が落ちたということには私は実はちょっと不満を持ちました。その理由はデフレ脱却とかそういう経済的要因がほとんど見えてきていないというので、直近の問題もやはり重要であったと思います。

第2章は、これはこれで非常に重要な問題で、なおかつ長期的な問題ですが、ありきたりかもしれませんが、人口の規模が小さくなるということにプラスして人口構造の変化がやはり長期的には大事です。よく少子高齢化と言われますが、その問題が土地問題にどのよう

に反映されているのかという点について、解決されてはいないのに、もうその問題意識が消えてしまっているという印象を受けました。次に高齢者による住宅放棄地のようなものも重要な喫緊の問題だと思います。売りたいくても売れず、それで空き家がどんどん増えているという、その地方の重要な問題意識は全然消えてはいないはずですが、今年はそれに関してはほとんど触れていない。すなわち、人口構造の変化もやはり重要だったのではないかと思います。地方と都市だけではなく、そういった年齢の構造の変化というのも大事なのではないかと思います。それによって、住宅需要から派生する土地需要というのがかなり変化する、幾つかのシナリオも考えられ得るということなので、その辺がちょっと物足りなかったという気がいたしました。

【御厨分科会長】 ここらでいかがですか。事務局のほうから何かあれば。

【百崎企画課長】

まずこのテーマの設定の関係なんですが、この白書では毎年2つテーマを設定する一方で、動向編を第1章ということで押し込んでおりますので、そのバランスの問題というのは、正直言いまして、毎年頭を悩ますところでございます。それで、今回のテーマ設定は、このところの地方創生の動き、それから災害多発化の傾向ということがありましたので、結果としては若干地方色の強いネタを2つご提供している、もちろん都会の事例も取り上げてはいるんですけども、そういう面があるかと思います。その反面といたしまして、「土地白書だから、不動産白書じゃないから」と言ってしまうとそれまでなのかもしれませんが、昨年の喫緊のテーマ、アベノミクスを受けてというところを特集したということからすると、「2つ」という制約もありまして、その部分は落とさざるを得なかったということをご理解いただければということでもあります。

ネタの中身につきましては、私どもとしては、第1章の第4節の「不動産投資市場の動向」等の中で抜け漏れがないようにフォローしたつもりではあるんですけども、そういう精神論を含め、それから先ほど森泉委員からありました「指標のとり方」というところでいえば、若干地方とか災害へというふうになった関係で、フォローし切れなかったところがあるかもしれませんので、そこはご了解を賜ればありがたいと思っております。

それともう一つは、これは今回テーマ設定をする上での悩みでもあったんですけども、冒頭に政策統括官からありましたように、今、国土形成計画についてまさに同じ国土審の中の計画部会でご議論いただいております、今月から来月でおおよそ議論が終局し、夏ぐらいに完成すると聞いておりますけれども、人口減少、これからの大きな構造変化に関する話をまさにそこでご議論いただいているという中で、その中のトピック事例を拾ってきており、もちろんもしこの白書の

テーマ設定を1年遅らせ、来年度に取り上げれば、そこはもしかしたら解決したのかもしれないんですけども、現在のホットなテーマということで取り上げました関係で、若干そこにつきまして齟齬を生じたとすれば、私どもの力不足もありますけれども、限界があったかと感じております。

また、コンパクトシティに関しては、立地適正化計画というものをまさに今年度より各市町村が策定の作業に入るということと、もう一つ、先ほどありました空き家の話も同様で、昨年「空家法」というのが成立して、これに基づいて具体的な取り組みがおそらくは今年度本格化するところであり、その具体的な成果を待たないと、どういう制約があって、これからどういうところを改善していくかという話もまだなかなか見切れない中で、新たな政策の紹介にとどまっている部分があることを自覚しつつ書いておりますので、そのあたり諸々含めましてご理解賜ればありがたいと思っております。

以上でございます。

【御厨分科会長】 それでは、ほかに。どうぞ。

【八野委員】 私のほうからは、労働組合という立場の中から少しお話をさせていただきたいと思います。今、人口減少社会に向けた土地の利用ということで、少し観点はずれてしまうのかもしれませんが、私たちは人口ボーナス期の経験をしているものですから、人口が増えるという妄想を抱いてしまって何かを考えてしまう癖があるのではないかと。やはり人口ボーナス期はもう二度と来ないという発想を持つべきなのではないかと思っています。ここにコンパクトシティ、安心して幸せに暮らせるとか、小さな拠点、歩いて暮らせるまちづくりとか、ネットワークというのがあるんですが、何かこれが地方の人口減少を全て解決するような施策に読めます。土地白書ですから、この部分だけをということになるんでしょうけれども。富山の例を見ても、複数の政策の連携が必要であるということで、土地政策や交通政策をはじめ農業政策や、または働くことという問題、または学ぶという教育の問題等もあるかと思っています。ですので、土地白書、国土交通省としてはコンパクトシティ、小さな拠点ということなんだと思いますが、ソフト面のところの省庁との連携とリーダーシップであるとか、人の顔が見えるコミュニティ、生まれる、育てる、学ぶ、暮らす、働くというようなものに医療・介護というものがついていかななくてはいけないのではないかと思っています。というのは、持続可能性がなければコンパクトシティが廃墟になるというようなことが考えられるのではないかと思いますので、その点が1点です。

それと少し防災とか減災という話になるんですが、本文の基本的施策の中で、南海トラフ地震の津波の浸水想定地域において国直轄で官民の境界情報を整備するなど、大規模災害の被災地想定地域において重点的に地籍整備を推進するとあります。東日本大震災の1.8倍の建物被害というものがこの資料にありまして、また国土審議会の小委員会の中で、東日本大震災では地籍調査の実施の有無によって、かなりその後の復旧に大きな差が出たという指摘が出ております。そういう意味でも、防災、減災という視点からも地籍調査をさらに強化していただきたいという点が1点でございます。

それともう一点が、これは最後になりますが、住宅対策の推進で、良質な住宅ストック等の形成及びストック等の有効活用という中で、空家対策の特別措置法の全面施行に伴って市町村の支援を行っていくということが出ております。特別措置法も施行されますが、まず第1点として、空家対策の国費の負担率を引き上げることで、所有者に撤去や修繕などの指

導、勧告、命令する地方自治体の負担を軽減していく必要があるのではないかと考えています。その上で、倒壊のおそれのある空き家が火災や自然災害などによって周辺の住民や住宅に危険を及ぼさないような対策を強化していただくとともに、倒壊のおそれのない空き家については空き家バンクの設置や改修費の補助なども有効活用を図っていただきたいというようお願いを含めて3点ということになります。

以上でございます。

【御厨分科会長】 では、小林先生。

【小林委員】 私は、今年度のテーマ設定について、なかなか興味あるテーマ設定だと理解しておりますし、それから、具体的に挙げられている事例も私にとって興味ある事例が取り上げられて、なかなか参考になるという感じがいたしております。ただ、そうはいいても、それぞれに取り上げられている事例は個別事例として参考になっているのですが、実はそれらをうまく組み合わせると理解してみると、次のステップがもしかすると見えてくると考えられます。具体的にどういうことかという、例えば第2章の人口減少社会の議論で、最初はコンパクトシティということで富山市の事例が挙がっています。実は最近の都市というのは、例えば地方都市、富山市もそうなんですけれども、市町村合併によって中山間地を含んだ都市になっているのが多いのです。ですから、後半の中山間地の事例と分けて紹介しているのですが、実はこれは一体の問題として認識できるのではないかと考えています。

例えば、適切な事例かどうかちょっとわからないのですけれども、17ページに高知県の中山間地の集落活動センター「汗見川」の議論が出ています。これはたまたま、一昨年だったと思いますが、私、本山町に行きまして、「まちなか再生」というテーマで本山町の一番中心部のまちづくりについてお話を聞き議論してまいりました。いろいろな関係者に来ていただいて、本山町をどうするかという話を聞いたときに、そこに集まってこられた方で一番元気なのは実は農業者、林業者なのです。どういうことかという、本山町は日本一おいしいお米をつくっているという話だったのですが、高知ですので、高知の海から深層水をとって、それを固めて錠剤のようなものにして、それを本山町の田畑にまいて、非常に栄養度の高い土壌にして日本一おいしい米をつくったということです。それから、東京その他大都市のレストランのシェフが欲しいと言っている赤牛と言われている脂肪分の少ない牛を、全国でも数地区しかないのだそうですが、それを飼育している酪農業者。それから、「バウム」といって、林業にかかわって、大都市からこちらに移ってこられて、それを経営していて、木材を使って地域活性化をしている。そういう活動がそれぞれ動いておりまして、むしろ中山間地に人口が増えているのです。しかし、一方で中心市街地は完全に衰退している。なぜそこが結びつかないのかという議論をしてきました。

地方都市というのはもともと農業、林業、あるいは場合によっては漁業、そういう業をベースにして地方都市の拠点が成立していました。それが完全に切られているという感じが強くいたしまして、これからのまちづくりを考えるとすると、コンパクトシティというのは、先ほど前川さんがおっしゃっているように、中心はいいけど、外側はどうかという

疑念が出てきます。外側の議論は、最近の市町村合併によって都市が大きく広がっていますから、林業、農業、漁業その他を業としている人たちもその都市の中にいるわけで、そういう関係をうまくつくり上げて町の活性化を図るということを考えるのがよいのではないかと思います。これは、今年はこういう事例を取り上げたので、来年また新しい事例を取り上げるという面もあるんですが、せっかく取り上げたものをもう少し組み合わせて地域再生の形で生かしていくというようなことが必要なのではないかと、まず第2章ではそういう感じがいたしました。

それから、第3章でございます。先ほど大都市についてあまり触れていないということですが、第3章では22ページで名古屋市を中心部の災害リスクの図表が出ています。これは名古屋駅も入っているのです。実は名古屋駅だけではなくて、日本の大都市の中心部はそれぞれ災害問題を抱えています。東京も丸の内、東京駅はもしかすると水につかるかもしれない。一時、そういう危機に瀕したこともあります。それから、横浜駅は海川に囲まれていますので、大変大きな問題を抱えています。大阪駅（梅田）もそうです。大阪のまちづくりに今かかわっているのですが、淀川が氾濫すると大阪駅も危ないということです。要するに、日本の世界に向けて情報発信する大都市の拠点が災害的に非常に脆弱だということです。それを取り上げて、先ほどBCPというご説明がございました。日本は災害大国と言われてはいるけれども、もし災害が起きても、こういう地域においてはしっかり規制とプロジェクトで対応できている状況にあるというふうには持っていく必要があると思ひまして、そういう意味で、名古屋の事例を取り上げつつ、26ページの大丸有地区のまちづくり、これは私がかかわっているのですが、大手町・丸の内・有楽町地区の帰宅困難者用のスペースや備蓄倉庫等の確保というのがありますが、こういう施策が日本の大都市の中心部ではぜひ必要と申し上げたいのです。ですが、実はこれにも落とし穴がありまして、ちょうど3・11の災害が起きたときに、ここにあるように、千代田区から依頼されて防災備蓄倉庫の管理を民間事業者がやっていたわけです。その民間事業者は千代田区から「この備蓄倉庫に置かれている物品は千代田区民に配布してください。千代田区の税金で用意しています」と言われ、民間事業者は困ってしまったわけです。東京駅周辺には千代田区民でない人が圧倒的に多くいるわけですから。結局、3・11のとき備蓄倉庫を開けなかったのです。実はそういう非常にソフトの基礎的な問題を抱えているという問題もあります。ただ、大都市のこういう施策はそういう反省がありますから、これから、次起きたときはそういうことはないと思いますが、そういう問題を抱えつつ、次の展開をぜひ図るように、この事例をうまく組み合わせて理解いただくような形をとっていただくといいかなということでございます。

以上です。

【御厨分科会長】 ほかに、どうぞ。

【熊倉委員】 今、人口減という話で、前川先生が基本的には負の負担をどういうふうにするかということじゃないかとおっしゃって、私も実は昨年そんなふうには思っておって、それをどう書けばいいのかというようなことで事前にちょっとお話ししたことがあったんで

すけれども、最近若干考え方が変わりました、今小林先生がおっしゃったように、どこまで人口が減るのかという問題がひとつあるとは思いますが、土地利用のあり方というのは必ずしも単位当たりの単純な問題ではないのではないのかと思います。土地と人のかかわり方というのは、人が減れば減ったなりの形であるのかなと。さっきの話の中で、田んぼに変えたという話が出てきたと思います。あれはどうやって変えたのか。変えるのは簡単で、要は客土してやりましたという話で、それはそのとおりなのですが、土地をおそらくは収用したのか、あるいは借り上げたのか、何らかの形でやって工事金を入れて土地を貸しましたということになると思うんです。多分正解なんだと思うんですけれども、そのための費用をどうするかというのが非常に問題だとは思いますが、いろいろな手だてを尽くしていくことで、どちらにしても今まで土地利用が右肩上がりの社会では膨張主義にしてきたわけですから、今度は撤退戦ということにいけば、撤退という側面だけ捉えると、多分負の負担をどういうふうにみんなで分け合うんだみたいな部分で、おそらくそれは、先ほどの富山の話でも出てきましたけれども、みんな地域の人たちで話し合っ、どこで負担を持ちましようみたいな形にしながら粛々と時間をかけつつやっていくということだと思えます。ただ、その中でまた新しい使い方のようなものも生まれてくるんだろうなと思っており、あまりこの中で一概に負という部分を取り上げるよりは、やはりそこを前向きに捉えていったほうがいいんじゃないかと私は今思っています。そういう意味で、そういう書き方というのはどうなのかなと思っていて、今小林先生がおっしゃったように、いろいろな使い方、メニューを示し、そしてそれをそれぞれの地域の人を選んで自分たちに合った形で、しかもそれは歴史的な背景など、多分いろいろな部分があると思うので、そういうものを生かしながら選んでいってもらいたいということが必要なのかと思っております。

あと個別論で恐縮なんですけど、先ほど証券化、PREのお話が出てきたと思うんですけれども、おそらくこれはいろいろ別途の問題があるんですが、PREについては多分これが2回目だと思うんです。数年前に3カ年計画でやって、私、去年も申し上げたんですけれども、おそらく問題はランニングコストをいかに圧縮するかで、証券化というやはりランニングコストが非常に高くなってしまいうんです。会計のコストあるいは税務コスト。ですから、それをどうやって圧縮化するかというと、もう定型化する以外はないんだと思うんです。そういう意味では、この中で教育しながら、コストをいかに標準化して圧縮してするかという仕組みにしないと、コストが吸収できなくてうまくいかないということがあると思うので、その辺は、前回反省になっていたと思いますので、今回それがどういうふうになっているのかということを確認いただければいいのかと思います。

それから、あともう一つ、不動産の空き家問題でいろいろこの中でもメニューが出ていますが、どちらかというと公共機関が空き家について活動しているんです。もっと民間の力を使ったらどうでしょうかという話があると思うんですが、一つ、これは本当にささいなことなんですけど、地方の場合、不動産の価格がやはり安いので、問題となるのが手数料で、今たまたま私は地方にいろいろ行くことがあって、地方の人の話を聞くと、不動産の流動化には

コスト割れで手が出せないという言い方をするんです。宅建業法の告示の問題で、日本の場合、取引コストが大体4%から5%ぐらい。これは世界的な水準に合っているので全然問題ないんですが、価格が地方でうんと低いと、やはり手数料がどうしても厳しくなってしまう。その辺はもう少し何か工夫の余地がないのかと思います。そこが多分公的なところに頼らざるを得ない原因の一つなのかと思いますので、その辺、検討いただけたらと思います。以上です。

【御厨分科会長】 では、山野目さん。

【山野目委員】 ありがとうございます。大きく分けて2つ、平成26年度土地に関する動向の案について自分が抱えている意見を申し上げ、またもう一つ、それに必ずしも即したものではありませんが、今般いただいたものを読ませていただいて、土地政策について自分なりに今後一般的に考えていきたいと感じていること、あわせて2つ申し上げさせていただきます。

初めに、このご提示いただいている案のことをございますけれども、第2章で人口減少を取り上げ、第3章で自然災害を取り上げるということであり、今年度のテーマとしてこれをお取り上げいただいたということは、なるほどと、自分なりにはすんと落ちる部分がありました。八野委員が強調された人口に関する動向の問題は第2章の問題でありまして、まさに今起こっている問題であります。それから第3章は、もちろん3月11日という仕方で既発のことですけれども、それと共に、これからは起こるかもしれない問題であります。そういう状況の中でこの2つをお取り上げいただいたということは、もっともであるというよりも、まさに今の状況でこの2つを取り上げなくてほかに何を取り上げるという最優先のテーマであろうと考えます。熊倉委員からは、人口の問題に対して、一言で言うと、もう少し明るく向き合おうというようなこともおっしゃっていただきました。複数の委員からご注意があったように、例えば平成25年度土地に関する動向で扱ったトピックは今回はどこに行ったのかというようなお話は確かにあるかもしれません。同じことがまた、平成27年度の、1年後に開かれるこの土地政策分科会で、平成27年度土地に関する動向の案を審議するときに、26年度の人口減少と自然災害はどこに行ったのかということになっては困りますから、土地白書の継続性という問題についてのご注意をいただいたと受けとめますとともに、それはおそらく、今回のこれほど用意していただいた文章を全部書きかえてくれというお話はなかなか大変であり、したがって、平成27年度以降についての課題として認知していただき、多分3章編成にするとどうしてもそういう問題が起きますから、第1章の結尾あたりのところに前年度からの何とかみたいなものを必ず忘れないようにつけていただくとか、何か工夫があったほうがいいのかもかもしれません。そのような細目はもちろん分科会長と事務局にお任せいたしますから、ご提示いただいた案について私として特段の異論を持ち合わせてはおりません。

もう一つでございますけれども、今話題になったことも含め、土地に関する施策の基本的な考え方というものは、皆様方ご存じのとおり、1989年に土地基本法が制定され、そこ

に整理されて盛り込まれた基本理念が基盤となっております。そこで示されている考え方の特徴というものは、土地についての公共の福祉の優先ということであり、具体的にはこの法律が制定された時代背景から、例えば開発利益の還元のように、土地の価値が社会経済的条件の変化により増加することを前提として、そうした状況への対処という意味合いが色濃いものでございました。あれから四半世紀が経ちます。土地の価値は、それがおのずと増加するというよりは、土地を守り、そして育てることにより初めて真価を発揮するという時代に私たちは向かい合うことになりました。熊倉委員がおっしゃるように、人口減少というものを後ろ向きなこととして捉えるのではなく、そういう事象をもあわせてにらみながら土地の問題と向かい合っていかなければならない時代に入っているものであらうと考えます。この時代にふさわしいように土地政策の基本理念を改めて考えるとすれば、防災や復興といった見地から、土地の適正な利用が望まれるという観点に立ち、土地を守り、育てる責務について国、地方公共団体、所有者の役割を明確にすることが求められるものではないでしょうか。先ほどから話題になっておりますように、目下準備が進められております第5次国土利用計画（全国計画）におきましても、これと通ずる考え方が盛り込まれようとしていると聞いております。また、同じ観点から、所有者のいない土地は国庫に帰属することが現在の扱いでございますけれども、こういう単純な扱い方で今後もよろしいものだろうかということも何か考える機会があってよいのではないかと感じますし、今後は1998年の地方分権推進計画の経験なども踏まえつつ、その意義や運用の検討が求められていると感じます。外国の例をご紹介しますと、2004年にフランスで行われた制度変更では、国に帰属するのではなくて、地域を見ている地方公共団体に第一次的に帰属するという、ナポレオン法典以来初めての制度変更が行われています。加えて、土地情報の観点からは、所有者を明らかにするという視点を一層強調した土地情報政策の推進が望まれますし、その観点からは、自分が土地の所有者であるということを明らかにしておく社会的責任というものを考える必要もあるのではないかと感じますから、私も今日委員の皆様がそれぞれおっしゃった観点などを承りつつ、さらに勉強してみたいという思いを新たに強くいたしました。

【御厨分科会長】 ありがとうございました。

事務局のほうで、今の後半の議論について何か説明、あるいはそんなつもりじゃなかったとか、何かありましたらどうぞ。

【大澤地籍整備課長】 地籍整備課長でございます。先ほど地籍の整備について、特に災害との関連で取り上げていただきました。地籍調査の役割の中で、いろいろあるんですけれども、特に東日本震災以降、災害への備えというのが非常に市町村にとっても位置づけを大きくしていただいたところでございます。具体的な話をすれば、震災前に地籍調査をやっている市町村は約720ほどあったんですけれども、震災から4年経ちまして、現在800を超えるという感じになってきております。4年前までは大体720ぐらいがずっと続いて

いたんですけれども、そこからやはりいろいろな面で大切だと思っていただけるようになりまして、それは私どもはほんとうにありがたいと思っております、これを機会に、そうはいってもいきなりものすごくペースを上げるという性格の調査ではないんですが、できるだけ一生懸命取り組んでいきたいと思っております。

【御厨分科会長】 では、よろしく。どうぞ。

【杉田不動産業政策調整官】 不動産業課でございますけれども、先ほど熊倉委員のほうから宅建業の手数料の、例えば空き家の流通促進のためにはもうちょっと引き下げであるとかそういった検討もできないかというご示唆をいただきました。特に地方部での不動産価格が低いということもございますし、賃料が安いと、それに対する手数料の割合も低いので、業者さんはなかなかそれでコストが見合いにならなくて手を出しづらいというお話があるということだったかと思っております。やはり非常にそこは重要なお話だと思っております。一方でまた、コストを負担する側でございます、貸す側であったり売る側につきましては、今度はそれはコストが上がるということにもなりますので、その天秤の部分でどう考えていくかというところで、引き続き検討をさせていただきたいと思っております。

また、そういった手数料の話に係るところとしては、そもそものコスト自体をなるべくかけないようにするような、そういった側方支援というのも国としては必要なのではないかと考えているところもございます。今回の白書の中でもちょっと触れさせていただいておりますけれども、不動産の取引に係る情報のデータベースを今後しっかりつくっていくという取り組みをいたしております。それはこの白書の中の文脈では、1ついろいろな災害情報を集約するというような観点で書かせていただいておりますけれども、今回我々がやろうとしている不動産のデータベース、災害以外にも重要事項説明などでも使われるようないろいろな区域の情報でありますとか周辺の情報、また物件そのものの情報、幅広いものを集めていくデータベースを構築しようと思っております、そういったものを今回もこの中の記述で入れさせていただいておりますけれども、こういったデータベースをしっかりとつくっていくことで、宅建業者の方々がそういった情報を集めるときにかかるようなコスト、時間的なコストもありますし、費用的なコストもあるかと思っておりますけれども、そういったものを下げていくような一つの仕組みになっていくのではないかと考えておりました、まだまだ、横浜で今回試行的にまずスタートするという状況ではございますけれども、そこでの取り組み状況をしっかりと踏まえながら、これをもう少し広げていって、最終的には日本全国でこういったものが使えるような仕組みにしていきたいと思っておりますので、そういったコスト自体を下げるというような取り組みもあわせて講じていき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。どうぞ。

【小林不動産市場整備課長補佐】 続いて、不動産市場整備課から、PREの活用に係る部分でのご発言が熊倉委員からあったかと思っておりますけれども、その点に関しましてお話しさせていただきます。確かに平成20年度から数年かけてPRE戦略を実践するための手引

書というようなことで議論がありました。先ほど証券化は非常にコストがかかるというお話もございましたが、証券化ということはケース・バイ・ケースだと思っております、例えば都心部であれば、実際、不動産証券化のスキームを使って、南青山で都営住宅の建て替えをし、現在リートが保有しているというようなことも例としてございますし、税金をできるだけ使わず民間資金を活用するという意味では、これは活用の仕方によっては証券化ということもあり得ると思っております。今回は特に証券化ということにあまりフォーカスや意識はなかったんだと思いますけれども、今回は閣議決定上も「証券化手法等を活用した」ということで、証券化市場も今いろいろと、オフィスから住宅、さらには今ヘルスケア施設というふうに拡大もしております、民間資金をできるだけ活用して公共的なものを整備していくとか、そういった視点というのもございますので、そういったところもご理解いただけるとありがたいかと思っております。

【松脇政策統括官】 では、よろしいでしょうか。

【御厨分科会長】 はい、よろしくお願いいたします。

【松脇政策統括官】 冒頭、私ご挨拶させていただきまして、その点にも触れられる形で各委員からもご意見をいただきまして、ほんとうにありがとうございました。大変示唆に富んだご意見をたくさんいただきました。共通すると、今回、事例一つ一つについては、これはいいんじゃないかというようなことが共通だったと思います。

ただお聞きしていて、土地白書の役割ということをやはり感じておりました。冒頭私が申し上げたかったこと、それから山野目先生がおっしゃったように、1989年の土地基本法ができたときというのは、やはりバブルの時代の中であまりにも地価が上がってしまって、それに対して毎年国会に報告しろということは、当時の国土庁なり建設省なり、政府は一体何をやっているのかということについてきちんと監視するという意味合いが多かったと思うんです。ただ、お話がありましたように、人口構造も変わってまいりました。社会状況も変わってきた。そんな中で土地白書をなぜ毎年出すのかということ、同じく土地基本法の中の理念にありますように、土地というのは行政も関与しますけれども、企業、それから土地所有者を含めた住民、その地域の住民もありますし、その周りの住民もある、あるいはNPOとか「新しい公」と言われるものの働きもあると。そういう中で、行政だけ、あるいは国だけがどうすると言ってなかなか解決しないものがいっぱいあると思うんです。今日も、コンパクトシティと一言で言っても、なかなかいろいろな問題があるよというご示唆もいただきました。そうすると、土地白書というのは、そういう議論について、あまり行政でこうしろと言ってもこうなるような問題ではありませんので、やはり個別の課題についてこんな取組があって、こういうところは先進的だと思うところを取り上げる。あまりはつきり書けないかもしれないけど、やはり、「でも将来的な課題というのはあるかもしれない」というのを、次にこれを読んでいただいて、またさらに考えていただく。我々、土地白書の担当者も来年以降の白書についてもまた考えていくことが必要だと思いますけれども、今日いただいたご意見も、国交省の担当部局の一部も今出席しておりますので、ご意見は踏まえた上

で、個別の政策については、国土形成計画が決まった後も、むしろそこからスタートですので、考えなければいけない点があるかと思っておりますので、その点について反映させていただきたいと思っております。

そういった観点からいいますと、昨年は、やはり経済政策が変わって1年経ったということで、お話がありましたように、経済政策が与えた地価の動向等への影響について、私から見ると、やや異例な形でトピックスにしたと思うんですが、今年もそういった意味では第1部の動向の中で、消費税の引き上げがあって住宅の投資についての影響があったというのがありますけれども、経済政策を扱うとすると、もう少し長いスパンで見ないと、白書的にはなかなか書きにくいところもあるということをご理解いただきたいと思います。むしろ土地白書というのは、長期的な課題について、単に行政が何をやったかだけじゃなくて、国民全体、あるいはいろいろなプレーヤーにとって、どんな取組があるのかということについて議論の材料をお示しするというので、材料の調理の仕方はいろいろあったんだろうなと思いつつも、ぜひこれでもよろしくお願ひしたいと思ひます。どうもありがとうございました。

【百崎企画課長】 補足いたしますと、ただいま政策統括官から「土地白書の」ということで申しましたけれども、「土地政策全体」について冒頭青山委員からありましたお話も含めて、そのように肝に銘じさせていただきたいと思っております。

それから、担当という意味では、小さな拠点を担当しております国土政策局、それから防災関係の水管理・国土保全局等、あと空き家関係については住宅局、などということで、ここにいない部局も含めまして、私どものほうから先生方の思いもきちんとお伝えさせていただきつつ、これは白書でございますので、今後、具体的な施策にどういうふう反映させるかということも国土交通省としてきちんと考えさせていただき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した。

今回は、前回までに比べると、各委員の方々がやはり土地白書のあり方そのもの、そしてそれが特に継続性のある問題というのを毎回どういうふうに取り上げていくのかということも含めて、来年度、今度土地白書をつくるためのいろいろな示唆が例年よりはたくさんあったという気がいたします。その辺を拳々服膺していただいて、今回に関しては、いろいろご指摘はありましたけれども、原案のとおりで胸におさめていただくということでよろしいですか。

(「はい」の声あり)

【御厨分科会長】 では、ありがとうございました。

それでは、予定されている議事は以上でございますので、本日の議事はこれで終了でございます。

これから後に関しては事務局にお任せするということでございます。よろしくどうぞ。

【百崎企画課長】 どうも長時間にわたりまして、ありがとうございました。

以上をもちまして、本日の私どもが予定させていただいた内容は全て終了でございます

けれども、なお、本日の資料のうち、資料番号でいえば1-1、1-2、1-3、土地白書に関する部分につきましては、これは6月中旬に閣議決定が予定されるという形でございます。その後の公表という扱いにさせていただかざるを得ませんので、資料の取扱いについてご留意いただきますようお願いいたします。また、議事録につきましても、そういったことで閣議決定後の公表となりますので、ご了承いただければと存じます。

本日お配り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、後ほど事務局より送付させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、本日は貴重なご意見を賜りまして、また非常に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 —