

# 論点整理

---

平成28年1月28日  
土地・建設産業局

検討の方向性	論点
1. 賢い土地利用の促進	<p>① 既存ストックの活用</p> <p>1) 未利用地や「貸せない」「売れない」「除却できない」不動産を所有者以外の利用できる者が可能な用途で柔軟に使えるような環境整備を図るべきではないか</p> <p>2) 大都市郊外の計画的に開発され、低・未利用化が進んだ住宅地について、高度利用しないことも適正な土地利用ととらえ、「広く豊かに」使う方策が考えられないか</p> <p>3) 都市内の農地を宅地化する政策的意義は見えなくなっている中で、市街地化区域内農地を積極的に保全したり、未利用の宅地を市民農園等の農業的土地利用に転換していくべきではないか</p> <p>4) 現状では市場に出ていない未利用の土地について、インセンティブの工夫やITを活用した情報提供の拡充などによって市場での取引や活用を促進できないか</p> <p>② 安全な土地利用</p> <p>1) 巨大地震や風水害等による災害リスクが高い地域から安全な地域に誘導していくための政策手段としてどのようなものが考えられるか(移転促進・誘導や跡地利用の方策等)。まちなかに増えている低・未利用ストックを活用できないか</p> <p>2) 既存ストックには、ミニ開発による居住環境の劣悪な土地も多く存在し、将来的にスラム化する懸念があるが、こうした土地利用に対してどう対応していくか。</p>

検討の方向性	論点
1. 賢い土地利用の促進	<p>③ 空家・空地問題へのプロフェッショナルの活用</p> <p>1) 自治体の空き家バンク登録物件の活用のため自治体と連携して取り組む不動産業団体や空き家の管理代行サービスを行う不動産業者の取組を促進すべきではないか</p> <p>④ ストック効果を最大化する土地利用</p> <p>1) ストック効果が見込まれるような重要プロジェクトについては、経済成長の観点から、農業的土地利用との調和を図るなどメリハリをつけつつ、積極的にインフラ周辺部の土地利用を図っていくべきではないか</p> <p>2) 投資側の民の立場からは、どこに投資対象の「適地」があって、土地利用するためにどこに相談し、調整を行えばよいか見えにくいといった課題があるのではないか</p> <p>3) 総合計画など行政側の計画改訂手続きは5～10年程度で行われ、民間の投資判断のタイミングとマッチしにくいのではないか</p> <p>4) 土地利用規制については、市街化区域編入、開発許可、農振除外、農地転用許可など、国、都道府県、市町村の複数の機関がそれぞれの立場で随時判断しており、相互理解の面で課題があるのではないか</p> <p>5) 土地利用を促進したい市町村が、必要性について規制側の関係機関に十分な説明を行い、議会・住民を含めた合意形成を図っているか</p> <p>6) インフラ投資の重点化の取組と連携して土地利用調整を迅速化・円滑化できないか</p> <p>7) ストック効果が見込まれる土地の周辺区域において、産業立地をより一層呼び込むための土地情報の提供は十分か</p>

検討の方向性	論点
2. 更なる情報提供による、土地の特性にあった最適利用の実現	<p>① IT×不動産</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 国土交通省では、地価公示、都道府県地価調査、取引価格情報など、「所有」を前提とした価格データの提供を重視しているが、投資判断する上で重要な賃料、空室率など「利用」に関する情報提供もできないか</li> <li>2) 行政が収集・保有する情報の提供にあたっては、付加的サービスの提供を含め、民間の力を最大限活用すべきではないか。その具体的な方策は何か</li> <li>3) アンケート(土地取引状況調査)の拡充など登記情報の更なる活用やホームページのログ情報等をビックデータとして利活用することで、ビジネスや政策判断に役立てることができないか</li> <li>4) 現在行政が提供している土地情報について、一括ダウンロードやデータ加工がしやすい方法でのオープン化や、GIS等で地図化し、視覚的に分かりやすい方法での提供を検討すべきではないか。</li> </ol> <p>② プロフェッショナル×不動産</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 不動産投資市場の拡大や公的不動産利活用等の多様なニーズに対応しつつ、不動産鑑定士の量の確保と質の向上をどのように図るか</li> <li>2) 不動産投資市場が持続的に成長し、証券化によるプロフェッショナルの活用で不動産を有効活用していくための戦略はどうあるべきか</li> </ol>

検討の方向性	論点
2. 更なる情報提供による、土地の特性にあった最適利用の実現	<p>③ 地籍整備の促進</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・都市部の進捗が遅れていること、また、山村部での境界情報の急速な喪失のおそれがあることから、効率化を行うなどして地籍整備を促進する方策はないか。</li></ul> <p>④ 実需取り込みと投機への注視</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・インバウンド投資促進の観点から、投資判断情報の的確な提供のほか、外国人に対する仲介・情報提供体制、管理体制等の整備を行うべきではないか</li></ul>