

## 第21回国土審議会土地政策分科会

平成29年4月26日

【寺前企画課企画専門官】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから第21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、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・建設産業局企画課企画専門官の寺前でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

議事の前に、事務局より報告させていただきます。

今回の開催に先立ちまして、前回まで分科会長を務めていただきました御厨貴委員が2月末をもって委員を退任されましたことを報告させていただきます。これに対応する形で、これまで特別委員を務めていただいております山野目章夫委員が国土審議会の委員となられまして、当分科会に属することとされ、引き続き、参画されることとなっております。

加えて、特別委員を務めていただきました恩地紀代子様、須田健治様、前川俊一様につきましては、ご退任されておまして、新たに飯島淳子様、谷藤裕明様、中城康彦様、松尾弘様に特別委員にご就任いただいております。

本日の委員のご出席につきましては、飯島委員、木村委員、橋本委員、保井委員より、ご都合により欠席とのご連絡をいただいておりますが、本日ご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させていただきます。

それでは、議事に先立ちまして、谷脇土地・建設産業局長よりご挨拶申し上げます。

【谷脇土地・建設産業局長】 どうも皆様、おはようございます。国土交通省の土地・建設産業局長の谷脇でございます。本日、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。よろしくお願いいたします。

本日は、大きく2つの点につきまして、ご議論、ご意見を賜りたいと思っております。1点目は、例年、このご審議、ご意見をいただいております土地白書についてでございます。それと、もう一点は、いろいろな社会、経済状況の変化の中で、いろいろな土地政策の課題につきまして、私ども、このところ、多少、いろいろと検討をしているところがございます。そういう最近の流れにつきまして、若干ご紹介をさせていただいて、これから

の土地政策のポイント、どういうあたりにあるのかといった点につきましても、このご議論、あるいは、いろいろなご意見をいただければというふうに思っているところでございます。

後ほど事務局のほうから詳しく説明させていただきますけれども、この分科会の中に企画部会という組織がございますが、この中で、昨年の夏に土地政策の新たな方向性2016というのをご提言いただきました。いろいろな変化の中でも、人口が減少いたしまして、なかなか土地につきましても、この従前の、ある意味、有効に利用されないといいますが、さらにいきますと、適切に管理されない、放棄されるような宅地も見えてきているという中で、その土地の最適活用、創造的活用、あるいは、放棄宅地というような言葉も盛り込んでいただいておりますけれども、耕作放棄地という言葉は昔からございましたけれども、宅地も放棄されるような時代になりつつあるのではないかということで、そういうものへの対応というようなことで、新たなこの施策を講じていく必要があるというご提言をいただいているところでございます。

特に、創造的な活用という点につきましては、今までもいろいろと工夫をしてございまして、そういうものをいろいろと改善していくということがあろうかと思いますが、一方で、やはり空き家問題が非常に課題になっておりますけれども、その根底には、ある意味、空き地が非常に増えているという問題もたくさんあるということで、そういったようなものにどうやって対応していくのかという点につきましても、この企画部会のご提言をいただきました後、私ども、空き地等の新たな活用に関する検討会というのを今年の1月に設けまして、この空き地について、どのような施策を講じていく必要があるのかといったような点についても、ちょっと勉強をしているところでございます。

さらに、そういうものがさらに進みますと、最近、特に問題になってきております所有者不明の土地というものの問題にもなってくるというところがございます。所有者不明の土地につきましては、それに関連するいろいろな制度があるわけでございますけれども、なかなかこの制度が現実問題として非常に使いづらいという実態もあるということ。これは政策統括官のほうで、この所有者不明土地の問題について、実務的にどういうふうに対応したらいいのかというガイドラインなども作成いたしまして、全国の地方公共団体に活用していただくようにというようなこともしているわけでございますけれども、やはり今の制度はあるんだけど、現実問題としては非常に使いづらいという、そういうような大きな課題も各方面から指摘されている。

幾つか気になっているところのみ申し上げましたけれども、こういったようないろいろな課題もあるということでございます。こういった点につきまして、土地政策の今後の方向性についても活発なご議論を賜りたいというふうに思っております。

大変お世話になります。よろしくお願いいたします。

**【寺前企画課企画専門官】** 引き続きまして、今回の分科会の主要議題の1つであります土地白書の作成責任者であります館政策統括官よりご挨拶申し上げます。

**【館政策統括官】** おはようございます。ほんとうにお忙しいところ、お集まりいただきまして、ありがとうございます。政策統括官をしております館でございます。

ただいま局長のほうからご紹介いただきましたように、特に山野目先生には、所有者の所在の把握が難しい土地の検討会で大変お世話になっていまして、その取りまとめたことも、後ほど事務局のほうから報告させていただきますが、本日の1つの大きな議題が土地白書でございます。これは土地基本法に基づきまして、前年度における土地に関する動向ですとか、講じた施策、それから、今年度に講じようとする施策について、国会に報告する必要がございます。特に今年は早目にご報告する関係で、ご報告する必要がございます。5月の末にはそういうことをしていかなきゃいけないものですから、少し予定を早めさせていただきまして、本日、ご審議いただくこととなっております。

土地に関する動向については、毎年、テーマを決めておりまして、今年は成長分野における新たな土地事情を踏まえた土地不動産の最適活用ということで、1つは、最近、物流関係ですとか、多くの土地事情が出ている面も、特に高速のインターの近くなどでございますし、また一方で、インバウンドに伴いまして、ホテルに対する土地も出ていると、そういう動向などをご報告させていただいております。

また、一方で、局長のほうからお話のあった空き地でございます。人口減少時代の国土というのは、やっぱり空き家、空き地、所有者の把握が難しい土地というのが根底的に非常に大きな問題となっております。それについても、一定程度、創造的活用による地域価値の向上という側面から分析させていただいております。

そういうことで、本日は、その白書についても十分ご指摘いただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

**【寺前企画課企画専門官】** どうもありがとうございました。

お手元の配付資料でございますが、上から順に、議事次第、配付資料一覧、座席表、委員名簿、さらに、資料1-1から資料8-2までをご用意させていただいております。資料

について、不備等ございましたら、事務局にお申し付けいただければと存じます。

また、審議の中でご発言いただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただいて、終わりましたらオフにさせていただきますようお願いいたします。

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可、会議は非公開、議事録につきましては発言者を含めて公表とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

続きまして、分科会長の互選に入らせていただきます。分科会長につきましては、先ほど申し上げましたとおり、分科会長でおられた御厨貴国土審議会委員が本年2月にご退任されましたため、現在、空席となっております。

分科会長は、国土審議会令第2条第4項の規定により、当分科会に属する委員のうちから、当分科会に属する委員及び特別委員が選挙をすることになっております。いかがいたしましょうか。

【中井委員】 はい。

【寺前企画課企画専門官】 中井委員、お願いします。

【中井委員】 ただいま事務局からご説明がございましたけれども、分科会長は規定により、委員からということになってございまして、名簿をごらんいただきますと、委員がお3方いらっしゃいます。そのお3方の中から、長きにわたり、この分科会のメンバーを務められており、この分科会が扱っている土地問題に大変造詣が深い山野目委員を分科会長としてご推薦させていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

【寺前企画課企画専門官】 ありがとうございます。皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【寺前企画課企画専門官】 皆様、ご異議ないようでございますので、山野目委員に分科会長をお引き受けいただきたいと思っております。

それでは、これよりは山野目分科会長に議事進行をお願いいたします。

なお、報道関係の方は、ここでご退席をお願いいたします。

【山野目分科会長】 ただいまご推挙をいただきました山野目と申します。大変な重責でございますけれども、皆様方のご指導、ご支援を賜りまして、一所懸命、務めさせていただきますと考えます。どうぞよろしくお願いいたします。

議事に入るに先立ちまして、お諮りをいたします。国土審議会令2条6項の規定によりますと、分科会長が分科会長代理を指名することとされております。適任の委員の方が大勢いらっしゃるところでございます中、恐縮でございますけれども、この分科会に企画部

会が設置されておりまして、その企画部会の部会長として、中井部会特別委員には、これまでご尽力をいただいていたところでございます。また、冒頭の局長のご挨拶の中でもご言及がありました土地政策の新たな方向性2016の取りまとめに、昨年、労をとられました。今後、これが土地政策を進める上で非常に重要なドキュメントになってくるという観点から、企画部会及びこの分科会において、引き続き、重要な役割を担って、ご指導を賜りたいと考える見地から、中井特別委員を分科会長代理にお願いしたいと考えますけれども、中井先生、いかがでいらっしゃいますでしょうか。

【中井分科会長代理】 微力ですが、お手伝いさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。それでは、そのように決めました。どうぞよろしくお願い申し上げます。

議事に入ります。お手元に議事次第、1枚ものの紙をお配りしております。少しごらんいただきたいと考えます。議事として、(1)、(2)、加えて(3)、(4)が掲げられてございます。これまで、この土地政策分科会におきましては、大体、年に1回、本日の並びでいいますと、(1)に掲げられております、一言で申せば、土地白書にかかわる審議をお願いしてきたといいますか、大体、そのことを手続的に審議してきたというような嫌いもなきにしもあらずでございました。

思い起こしますと、土地政策分科会の前身である土地政策審議会が設置された時期には、より実質的な審議がこの会議で行われまして、土地政策に対して大変重要な発信を積み重ねてきたような経緯もございました。冒頭に局長及び政策統括官からお話がありましており、1989年に土地基本法が制定されたときとは全く異なる意味で、現下、土地政策をめぐる喫緊の課題が山積みになっております。

本日は、議事の(1)に掲げておりますことをもちろんお諮りいたしますけれども、加えて(2)として幾つかの資料を用意申し上げている点についても、委員の皆様方に実質的にそれぞれ感ずるところを意見としてお述べいただき、この分科会の審議を充実したものにしたいというふうに考えております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

早速、議事の(1)平成28年度土地に関する動向(案)及び平成29年度土地に関する基本的施策について(案)を議題といたします。これについて、事務局から説明をお願いいたします。

【佐竹企画課長】 事務局の企画課長の佐竹でございます。座って説明させていただきます

ます。よろしくお願いいたします。

まず、資料1-1をおあけいただければと思います。非公表となっておりますが、土地白書のポイント（案）でございます。

めくっていただきまして、今年度の白書の全体構成でございます。土地白書でございますが、土地基本法10条に基づきまして、毎年、国会に提出しているものでございます。3部構成になっておりまして、動向、土地に関して講じた施策、講じようとする施策となっております。

今年度の動向のテーマでございますが、先ほど統括官のご挨拶にありましたけれども、企画部会の取りまとめ、土地政策の新たな方向性2016を踏まえまして、2章として、成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地、不動産の最適利用、第3章については空き地ということをテーマにして、取りまとめているところでございます。

めくっていただきまして、2ページをごらんいただければと思います。28年度、昨年度の地価、取引動向につきまして、概観をご説明させていただきたいと思っております。

まず、地価でございますが、3月に地価公示が行われて、発表されたわけでございますが、全国平均で見ると、全用途平均及び商業地で2年連続上昇ということ、また、9年ぶりに住宅地が横ばいに戻ったということが大きな特徴かと思っております。

右のほうに移っていただきまして、土地の取引件数でございます。取引件数も微増ということでございます。東京では少し減っているところがございますが、大阪、名古屋で横ばいというふうなことでございます。

左下でございますが、マンションの市場のほうをごらんいただきますと、特に首都圏におきまして、これは初めてのことでございますが、中古の成約戸数が新築の発売戸数を初めて上回ったということございまして、昨今の中古流通というふうなところを踏まえた、中古住宅をどう生かすかというところの1つのあらわれかというふうに思っています。

一方、オフィス市場、特に都心の状況を見てまいりますと、空室率が低下しているとともに、今は賃料が上昇ということでございます。地方におきましては、地価もなかなか上がっていないというふうな状況がございますが、東京の特に都心のほうにつきますと、非常にその意味ではいい状況が出ているというところでございます。

3ページ目、よろしいでございましょうか。今度、新設着工戸数を見てまいりますと、ちょうど黄色の部分でございます。貸し家というところの黄色の部分が増えておりまして、平成20年度以来の40万戸台となっているということでございます。昨今、アパート、

マンションが相続税の関係で増えているという報道等がございますが、1つのあらわれかなというふうに考えているところでございます。

一方、金融面でございますが、Jリートでございます。おかげさまで順調に伸びておりまして、時価総額は平成28年で12兆円という形で伸びているというところでございます。

一方、土地の資産性に対する国民の意識のほうでございます。昔、バブルの時代、土地神話というふうに言われた時期があったわけでございますが、昨今、特に預貯金や株式に比べて有利ではないというふうな回答が年々増えておりまして、今年も過去最高になっているというところでございます。テーマ章で掲げる空き地について増えているという1つの背景もこういったところにあるのかなというふうに思っております。

3ページの右下のほうでございます。昨年度は震災、熊本地震もあったわけでございます。地震の被災地におきましては、グラフを見ていただいたとおり、3月ぐらいいまで例年どおり上がっているんですが、やっぱり5月、6月と、夏ばにちょっと下がっているという状況でございます。このあたりは土地取引について、やっぱり震災の影響が出ているのかなというふうに思いますが、12月に入りまして、持ち直していると、大幅に増えているということで、少しずつ復興のフェーズに入ってきているのかなと、そのあらわれかなと思っているところでございます。

4ページ、よろしく願いいたします。4ページの1枚目につきましては、テーマ章の最初のほうでございます。まさに成長分野での新たな土地需要を最適に活用していただくためにどうすればいいか、そういった意味での状況のご説明になります。

Jリーートの組入れ評価額で見いただきますと特にはっきりわかるんですが、左のグラフでございますが、黄色のホテルですとか、上のほうの青の物流施設、ここ数年の伸びが顕著にあらわれております。そのまま下のほうに行ってくださいまして、着工面積でございますが、リーマンショック明けから物流施設ですとか宿泊施設の床面積というのがやっぱり増加しているというところでございまして、物流、宿泊等の成長分野において、いろいろ伸びていると、土地不動産に対する需要が拡大しているという状況かと思っております。

4ページ目の右側では、物流施設の動向がどうかということでございます。特に物流施設につきましては、圏央道についての動きが多くございまして、特に首都圏では臨海部や圏央道の高速インターチェンジ付近で、特に大規模な物流施設の開発が非常に活発化しているという状況でございます。実際に、3月の地価公示でも、埼玉の入間のインターチェ

ンジのところは工業地区の中で一番高くなったという状況もございまして、そういった影響があらわれているということもございます。

右下にありますとおり、この辺のインターで、区画整理事業をうまく使いながら、大型の物流施設が開発されているということもございまして、このあたり、最新の物流施設というのは非常に人手も使うということもございまして、新規就労も創出しているという状況でございます。

次のページ、5ページ目になりますが、今度はホテルを代表とする宿泊施設の動向でございまして。一言で言うとインバウンドの影響というふうなことが挙げられると思いますが、特に白書においてご紹介させていただくところといたしまして、例えば道頓堀地区、大阪の地域ですとか、倶知安という、ニセコですね。北海道のリゾート地域、このあたりでは、まさにインバウンドを背景に新規出店需要とかホテル開発の影響で地価も上がっていると、土地の動きが非常にあるという状況が見られるわけでございます。

また、個別事例のほうになります、京都市ですとか、インバウンドの関係で、市の取り組みもあるわけでございますが、土地の動きもございまして、大きな外資のホテルなんかもできているということもございまして。

また、白書においては、北陸新幹線の影響等もございまして、金沢あたりの動向も記載させていただいているところでございます。

5ページ目の右端でございまして、最初の全体の動向の中で、都心部が好調であるというお話をさせていただいておりますが、特に国際化という観点で見まして、都心間オフィス価格水準の比較をしてみたところ、香港に次いで、東京は非常に高い状況にあるということもございまして。国際的に見ても、その意味ではオフィス等の開発が行われているというふうには今は考えられるわけもございまして、特に複合施設といった形で、商業施設とマンション等が組み合った形の施設が幾つか出てきていると、新しい動きが出てきているということもございまして。

5ページの右下のほうでございまして、都心というわけではございませんが、全国に展開する部分ではございまして、サービスつき高齢者住宅につきましても、これは成長分野の1つとして需要が伸びているという状況でございます。

続きまして、6ページでございまして。これはテーマ章の2つ目の話題でございまして、空き地の問題でございまして。現状でございます。

一番左のほうでございまして、空き地が増えているということもございまして。ただ、ど

こが増えているかといいますと、左のグラフのうちの2つ目、世帯所有の空き地が増えていると。法人所有の空き地が必ずしも増えているわけではなくて、世帯所有の空き地が増えているということ。あわせて、その空き家の敷地の中で、どうしても使いようもないものを考えていると、いずれ空き家は除却された空き地になるわけですが、そういうところも考えると、これがもっと増えていく可能性があるということになります。

なぜ増えているかという理由の大きな原因といたしまして、中ほどでございますが、世帯所有の空き地のうち、約7割が相続等で取得しているという状況。特に使う当てがなく取得しているという経緯、個人が取得しているという経緯ということかと思えます。

そういった事情でございますので、右端にありますように、まとまりなく存在しているということございまして、なかなか使いにくいというふうな状況かとは思います。

左下でございますが、そういった状況である空き地に対して、皆がどう思っているかという、木が生えたり、ごみの不法投棄の原因になるということで、必ずしもいいというふうに思っているわけではないという傾向があらわれております。

また、その所有者に対して、私どももこの間、アンケートをさせていただいたんですが、そういう結果から見ても、いずれ使うから空き地のままにしておくというふうな形の方は3割ほどしかおらず、何らかの形で賃貸したり売却したり、何か使いたいんだけど、なかなか使えないというふうなジレンマがあるというふうな状況かというふうに思えます。いかにこれを使う側につなげていくか、マッチングしていくかということが重要なことというふうには思います。

この空き地の放置が続きますと、いわゆる所有者の所在の把握が難しい土地というふうになりまして、公共事業や復興等の障害となるということでございます。これはたまたま、平成27年度の地籍調査をやった地区におけるアンケートでございますが、登記簿上で所在が確認できないものが全体でも15%あり、追跡調査、住民票の調査ですとか、その他、いろいろな市役所内で調査しても所在が不明なものがまだ0.3%ほどあるというのが実態だということでございます。

7ページでございますが、そんな形で増えていく空き地に対して、じゃ、どのような対応をやっているかということでございます。

左側になりますが、空き地を対策する条例等というのは、実は空き家より多くて、たくさんございます。ございますが、多くは指導、助言にとどまっている場合が多いのと、ど

ちらかという、苦情が出たときの対応というふうなことが多くて、利用、活用というところまで踏み込んだ形というのはなかなか少ないというのが現状でございます。

中ほどでございますが、そうはいつでも、代執行まで、名張市の例でございますが、やっている例もあるということでございます。

右端のほう、今度は利用、活用というふうな観点での事例でございますが、1つはコンテナハウスというふうなこと。コンテナハウスですので、比較的、低コストということ。言ってみれば、土地の暫定利用というふうなことだと思いますが、そういった形で、空き地を広場に変えて、地域のにぎわいの拠点にしている深谷市の例を掲載させていただいております。

さらに、左下の部分、山形県鶴岡市の例でございますが、空き家と空き地の所有者とのマッチング、使う人とのマッチングというだけでなく、この地域といいますのは雪が多いということがございますので、除雪が通りやすいように道路を拡幅するという小規模区画再編事業ともあわせながら、まちづくりの中にうまく溶け込ませてやっているという例でございます。

中ほどでございますが、福井県の越前町の例でございますが、空き家を除却して、町が寄附を受けた形にして、地域住民と協力してポケットパークを整備していく例。

さらに、右端の例でございますが、東京都の民設公園制度を活用したということがございますが、マンションの住民が都市公園を管理して、共有して、コモンズの形で共有し、管理をしている例といったことで、新たな取り組みの例が見られているというところでございます。

最後、参考になりますが、講じようとする、講じた施策に絡む部分でございますが、現行の土地に関する基本的な施策の全体像を示した紙でございます。土地政策の基本理念というのがございまして、土地に関する情報の整備として、例えば地籍調査であったり、GISの推進、地理空間情報の関係の推進であったり、右方向で地価公示ですとか、不動産関係についてもいろんな議論を進めているところでございます。

そういったことを踏まえまして、不動産流通を円滑化するために、例えばインスペクションを活用していくですとか、今年度の予算、これからでございますが、地域の空き家の流通モデルの構築ですとか、全国版空き家・空き地バンクをつくっていくという話、あるいは、不特法の改正によりまして、クラウドファンディングを活用した空き家、空き店舗の活用を進めていく等の話というふうなことで、不動産市場の整備を進めているところで

ございます。

こういった不動産市場の整備とあわせまして、総合かつ計画的な国土の利用の観点から、国土形成計画等の推進といった話を含めた計画の推進をあわせまして、住宅対策ないし土地の有効活用ということに取り組んでおりまして、低・未利用地の利用促進というのは、これまでも中心市街地の活性化ですとか、特に、これは都市局のほうになりますが、都市緑地法の改正、特定生産緑地の指定といった形の、今後、これからの重要な動きが出てくるということでございます。

さらに、個別テーマにつきましては、環境保全の推進、東日本大震災というふうなところがあるわけでございますが、こういった形で、土地に関する基本的な施策は進められているというところでございまして、この点については、2部、3部のものについて記載させていただいているところでございます。

土地白書についての説明は以上でございます。

**【山野目分科会長】** 土地白書は1年に1回作成するということではまいりまして、ただいまご説明がありましたように、今までの例に倣って、本年の土地白書の案も3部構成になっております。第1部の第1章は例年のとおり地価取引、土地取引等の動向ということで、昨年度の概要をおまとめいただいておりますけれども、これも例年と同じですけれども、毎年、テーマを選んで、その時点で重要な土地政策上の課題についての描写をする部分を設けてございます。本年は、ご案内がありましたとおり、第2章として成長分野における新たな土地需要を踏まえた土地政策のあり方、第3章として空き地の問題という問題提起をしているところでございます。

それでは、これから委員の皆様方から、ただいまご説明をさし上げました土地白書の案につきまして、ご意見を承りたいと考えます。委員の皆様は、どうぞご自由にご発言ください。いかがでしょうか。青山委員、お願いします。

**【青山委員】** 土地白書が空き地の問題をトピックとして注目して取り上げたというのは非常に的確だと、そう思います。それに対して、今後、宅地の活用あるいは空き地の活用政策というのは、もちろん、非常に重要だと思います。同時に、現在の日本の国土政策、土地政策、あるいは、その法律制度や政策スキームというのは、基本的にまだ宅地の供給を増やしていくという仕組みになっておりますので、その宅地の総量規制と申しますか、どう人口減少時代に宅地の供給をコントロールしていくのかという考え方も重要ではないかと思えます。

代表的な例が生産緑地法だと思うんですけども、25年前の生産緑地法の改正で、我が国は、もともと40年前に都市計画法で決まっていた、市街化区域内の農地は10年以内に宅地化せよという考え方の、結果的に、農地の宅地並み課税を要求するような、宅地が足りないというバブル時代のそういうプレッシャーというのはあったわけですけども、25年前の生産緑地法の改正で、30年あるいは終身営農義務というのを課すことによって、市街化区域内の農地を宅地化するという政策をとったと思います。

ただ、それに対して、やはりバランスをとるために、生産緑地法によって、その営農義務に応じれば、相続税の納税猶予と連動して、固定資産税で宅地並み課税を避けるという非常に的確な政策をとったと思います。

問題は、それが25年前のことなので、あと5年で一斉に生産緑地については宅地化できるという状態になるわけで、それに対して、バブル時代の宅地需要が非常に集中していた時代と今は状況が違う中で、どう生産緑地の30年問題に対応するかということがここ数年、議論されてきました。結果的に、国土交通省は、生産緑地法の今回の改正案は、30年たっても特定生産緑地に指定されれば従来と同様で、相続税の納税猶予等が受けられるという、これもまた非常に的確な法案だと思います。衆議院を通過して、おそらく来月、参議院を通過して成立するというふうに言われております。

ただ、問題は、農家の側が非常に高齢化していて、後継者がいない例も多いので、したがって、特定生産緑地に乗るのか乗らないのかという問題がこれから5年間の議論ということになるんだと思います。せっかく国土交通省が制度をつくっても、農家がそれに乗らないで、特定生産緑地の指定を受けないと、あるいは、基礎自治体はその指定をしないということになっていくと、一斉に都市部の周辺部を中心として、不自然に宅地が大量に供給されていくということで、空き家問題、空き地問題にむしろ拍車をかけるということにもなりかねないわけです。

問題は、それは国の制度としては非常に的確な特定生産緑地という制度だと思うんですけども、自治体がきちんと対応するのかわからないのかと、あるいは、農家がそれに乗れるのか、乗れないのかという問題が生じておまして、結果的に、仮に相当大量に生産緑地から宅地化されるということになっていくと、それは東京の不動産業者なんかはみんな心配しているんですけども、宅地あるいは土地のマーケット自体に対して非常に悪い影響を与えると。下手に値崩れしてくると、都市部、都心部を含めて、宅地あるいは土地マーケット自体が非常にリスクが大きくなっていくという不安を持っているわけです。

したがって、自治体がきちんと農家に対して、特定生産緑地に乗るよという指導をすればいいんですけども、問題は、5年間の間に、その説得とか説明とか、理解を求めることができるか。

例えば、全国で220の都市に生産緑地があるんですけども、東京の場合でいいますと、東京都内には、農家の件数ではないんですけども、生産緑地の件数としては1万1,000件ございます。それを全部回って、理解してもらって、手続をしていただくというのが可能かどうか。

1つの例として、2011年に東京都は緊急輸送道路の耐震補強のための条例をつくりました。あのとき、緊急輸送道路という主要道路に5,000件の建築物がありまして、それを5年間で回るという目標を立てましたが、それから6年間たって、まだその5,000件を回り切れていないという状況がございます。

そういうことから考えると、1万1,000件を5年間で回るといのはかなり大変なことかなと。都と基礎自治体と協力して回るわけですけども、というふうに考えます。

それは自治体が努力すればいいということになりますけれども、また一方で、政策として、今回の改正案の中で、都市計画法の改正で田園居住地域という新たな用途地域が設けられると。市として1,000を対象とした地域だと思うんですけども、こういったものも活用していくということもまた必要だと思います。

いずれにしろ、そういったそれぞれの努力は必要なんですけれども、同時に、国家としての国土政策、土地政策としても、最初に申し上げました、今後、宅地の総量について、どうコントロールしていくかという発想も、今後ですけども、重要ではないかということも指摘させていただきたいと思います。

**【山野目分科会長】** どうもありがとうございます。引き続き、委員の皆様方のご発言をいただきます。いかがでしょうか。池邊委員、お願いします。

**【池邊委員】** 4ページでJリークの組み入れは物流施設やホテルということで、順調だということで、大変いいことだと思うんですけども、私も、住まいは新宿で、新宿はすごいホテルラッシュなんですけど、大学は松戸で、松戸においても新しいホテルができつつあります。

ただ一方で、先ほどの空き地問題、空き家問題に関係するんですけども、今、オリパラブームでこれだけつくられているわけなんですけど、必ずしも質がいいものができるかということ、そういうふうでもない。できたものが新築で、ホテルとか、物流のものも新

しいものができる、一昔前でいう、いわゆるオフィスなんかで古いものが残ってしまったのと同じような、特に物流施設は、皆さん、ご存じのように、AIの関係で、非常にこれからシステムが変わってきて、新たな物流施設というのが、多分、郊外にはどんどんできていく。一方では、今までの物流施設のシステムに合わなくなったようなものというんですか、そういうものの残骸というんでしょうか、そういうものが出てくる可能性がある。

また、ホテルについても、新しいものできれば、やはり古いものが、今回までは何かもつんですけれども、10年ぐらいて、オリンピックの部分も減って、インバウンドとか、そういうものも減ったときには、うまくシェアハウスだとかに変えられればいいのかもしいんですけれども、そういうものの残骸みたいなものも出てくるというような感じがいたしますので、ぜひとも、この辺は出口というか、これらのものが10年、20年、今の空き家、空き地問題にどういふふうな形になってくるか。宅地だけの問題ではなくて、大きな意味での商業施設やホテル、あるいは物流施設が残骸にならないような対応策というんですかね。

今、ちょうど千葉県で国土利用計画の改正をしております、千葉県でもさまざまいろんな問題が出てきておりますので、ぜひとも、そのあたり、10年後を見据えたような検討も今後進めていただければと思っております。

以上でございます。

**【山野目分科会長】** 空き地問題に関連して、深掘りをしていただくご発言を今、2ついただきました。後の議題でも、空き地問題についての資料の報告がありますから、あわせて委員の皆様方に、またお考えをいただければと考えます。引き続き、委員の皆様方からの御意見を伺います。望月委員、お願いします。

**【望月委員】** じゃ、失礼します。今の池邊委員とも通ずるところがあると思うんですけれども、実は、土地白書については、去年、現下の経済政策、特にアベノミクスの成果つまり、デフレ脱却というものが達成されているのか、道半ばなのかというようなところも、土地取引や地価の動向で見えていくべきだと申し上げました。要するに、政策効果をチェックするという役割もあるんじゃないですかねというお話をしたかと思えます。

そのときも、そういうことに触れられていないのは残念と言っていました、ちょうどマイナス金利が出たばかりでした。今年こそ、その大きなイベントがあったわけですから、それが土地取引や地価にどんな影響を与えていて、かつ、経済政策上、狙っていた实体经济回復とかデフレ脱却にどれほどの効果、また、逆にマイナス金利による負の部分、地価

でいえばバブってしまうような危険性というのをはらみながらの1年だったのかどうかというところは、私としては、書き込んでいただきたかったと思います。

白書の中には若干の言葉として、金融緩和によって、例えば物流の投資、不動産投資に回っていったというようなことはありますけれども、もう少し大きい経済動向の中でのマイナス金利と土地動向と政策効果というのをくくっていただきたかったなというのがあります。

【山野目分科会長】 望月委員は、ついこの間まで御厨前分科会長のあの豪快な審議を分科会長代理として支えていただきました。ありがとうございます。引き続き、この分科会でご指導賜りますようお願いいたします。事務局の原稿作成に対して、今年もお叱りをいただきましたから、来年は望月先生から叱られないように、また文章を練っていただければありがたいと存じます。仁坂委員、お待たせしました。

【仁坂委員】 今日はあまり言うことはないと思っていたのですが、青山委員がいいことを言われたので、これはおもしろいと思って、和歌山県の経験などをお話したいと思っています。

私は、実は狂乱地価のときに国土庁の官房総務課におりまして、それで、建設省の人あるいは国土庁プロパーの人からいろいろ教えていただいて勉強になりました。

あの当時と状況は大きく変わっているのですが、制度の目指す方向はあまり変わっていないなというふうに思っております。地方におりますと使いにくいと思うことがあります。

まず、空き地、空き家、廃墟について、和歌山県のこれまでの政策、あるいは和歌山市の政策がすごい甘かったというところもあると思うのですが、空き地や空き家が塊でいっぱいあります。これは何とかしないといけないというふうに思い、その廃墟みたいなものから片づけようと思いました。地元の弁護士からは、それは民法違反ですと言われたのですが、構わないと言って、条例をつくりました。ただし、片づけると地価が上がって、モラルハザードになりますから、片づけ費用を無条件で請求することにしました。ただ、民法との関係でいうと、発動要件を厳しくしておかないと難しいので、厳しくし過ぎた感じだったのですが、最近では、空き家法によりオーバーライドされているから、もう要らないかなという感じがいたします。

空き地については、おっしゃるように、やっぱりもっと根本的な問題があって、それを何とかしないといけないのですが、その政策ができていないなと思います。

それは、都市計画や農地の運用の仕方と、この土地の問題をリンクする人がいないから

ではないかと私は思います。

土地争いというのがあって、建設省は都市を増やしたい。農林水産省は、農地を守るといような争いがすごいありました。

ところが、最近はどうなっているかというところ、国土交通省はあまり関心がなくて、増やしても減らしてもどっちでもいい。それから、農林水産省の方は以前ほど守ろうとする気持ちがなく、地方公共団体に任せる。任せると、地方公共団体ないし農業委員会は、むしろ個々の人たちのご意向に沿う。したがって、どんどんと、さっき青山委員がおっしゃったようなスペシフィックなところ以外も、本来ならば市街化調整区域に入っているのに、農地の転用が大規模に行われて、土地が供給される。そうすると、土地が過剰に供給されてしまって、需要と供給の関係で言えば、明らかに地価は下がるし、それから、まちの中の虫食いになったところの土地が余ることになっております。したがって、昔、土地政策で考えたような、需要でもって新しいところを埋めていくということができないのが現状ではないかというふうに思います。

したがって、私は農業委員会にはもう任せないと、農地の転用は一切認めないと、むちゃくちゃなことを言ったことがあります。むちゃくちゃなことは当然むちゃくちゃですから、個々の人たちからの反対の意見もあり議論となりましたが、言ったことで効果はあったと思えばその後撤回しました。ただ、土地政策を考えるならば、都市計画をもう少し厳密に運用するということを考えなければならぬのに、世の中は、規制緩和だったら何でもいいと、地方に任せたらいいのだということで、どんどん地方に任せてしまっております。しかも、私みたいな人がいろいろ考えても、もう手も足も出せないような分権的な社会になってしまっており、これでは、空き地なんかなくなるはずがない。

館さんは経済の専門家でいらっしゃいますから、この辺の感覚が一番よくおわかりだろうと思います。しかも政策統括官だから、他局の仕事だって全部できるはずなので、がりがりおやりになったら、世の中よくなるのではないかなというふうに思います。

それから、つけ足しで言いますと、実は先ほど虫食いの土地と申し上げました。これは、例えば東京にも狂乱地価の時代にたくさんあって、それが虫食いでもないのに、地上げという現象が起こって、これを何とかしなければならぬというのが当時の都市政策の大きなターゲットでした。

しかし、地価が沈静化してもうからなくなった今、実は困っているのは、この地上げをする人がいないという問題なのです。例えば、ものすごい需要が来て、お金を出して買い

上げて、一生懸命、努力をして、そこを地上げしたらもうかる。東京の一部のところは相変わらずそうだと思うのですけれども、そういうところには、地上げをしようというインセンティブが働くけれども、地方では、土地があいていたらやりますというのが地方における現状です。

先ほどの話に戻りますと、農地を大規模に転用することができたら、いろんなことができるため、郊外にどんどん出ていってしまう。虫食いになって残ったまちの中の空き地は放置されます。

これは良くないと思ひまして、和歌山県は、今、逆PFIを行っております。PFIというのは、基本的にはお金のない地方公共団体のかわりに民間が、いろんな施設を整備し、賃料で賄うということですが、我々はそれを逆にやってあげます。我々は別にお金がないわけではありません。採算のあるものであれば、どんどんやってもらった方がいいので、面倒なことは県で行いますというようなことをやっております。

ただ、そのときに、ちょっと一言申し上げますと、1人の人が、ものすごく嫌だと言ったら、公共事業だとみんなのために何とかしてくださいとあって、ある程度、調整システムがあります。しかし、まちの真ん中に建てるのは、例えばホテルや集客施設であったり、あるいは高層住宅であったり明らかに私的用途なのです。したがって、公共目的での土地収用に認められるような権限というのは、地方公共団体も含めて、誰にも与えられていません。

何かそこをできるようなものがあつたら、施策がかなりできるようになるだろうというふうに思いますので、問題提起だけさせていただきます。

【山野目分科会長】 どうもありがとうございます。やや議事の進め方についてご相談がございまして。各委員からお出しいただいている、いずれも貴重なご指摘が、土地政策の実質的な内容に入ってきております。この後、議事の（２）で幾つか事務局から資料の説明をいたさせた後、それを踏まえて、さらにご議論いただくと、さらに有意義なご議論がお願いできるのではないかと感じます。

11時過ぎぐらいにご退出だというお話ですから、中井委員から、議事の（１）と、それから、中井委員のみ先行して、議事の（２）について何かお気づきのことがあつたらご指摘いただき、その後、議事の（１）について、少し手続がございまして、これは決めませんと、政府が閣議決定できないということになりますから、すこしそのところをさせていただいた後、後ろのほうできちっと実質的な審議を、また各委員にご発言をお願いし

たいと考えます。

それでは、中井委員、議事（１）、（２）で総括的にお気づきのことをご指摘いただけますか。

【中井分科会長代理】 ありがとうございます。１１時半ぐらいまではおりますけれども、せっかくの機会ですので発言させていただきます。

まず、最初に青山委員から言われた宅地の総量規制というんでしょうか。そもそも人口も減ってきているということを考えると、非宅地を宅地に転換するという部分については、これはやっぱり基本的には相当抑制的に考えていくというのが大きな基本方向かなというふうに思っております。

主に昨年の企画部会のほうでも議論していたのは、非宅地を宅地にという部分よりは、むしろ宅地の中に空き地がいっぱいあって、あのときの言葉ですと、創造的活用というよきな言葉で、そういうものをできるだけうまく利用していただくということを取りまとめとして大きく挙げさせていただいたわけです。

この創造的利用で、どこまで宅地の低・未利用地が使えるのかというボリューム感の問題はあるんですけども、いずれにしろ、今よりは、もっと頑張って使っていただかないといけないということなんですけど、かといって、創造的活用という名のもとに、何でも野方図にやってもらうのも、それもやっぱり困りもので、ある種の適切なコントロールみたいなものが必要かなというように感じております。

そこで１つ、こういったコントロールの現在のいろいろな手法は、どうしても新規利用とか恒久的利用が前提になってつくられているものがもうほとんどで、しかしながら、こういった空き地、空き家の創造的活用となると、リノベーションとかコンバージョンとか、あるいは一時的利用とか暫定利用、今まで仕組みの中では、主な対象としていなかったところがどうしても中心になってくるように思います。

今まであまり、そういったことに対応した経験がないものだから、仕組みの中で、そこが空白になっていたり、あるいは、対応しようとする、法令上の解釈に時間がかかったりという課題があります。こういった空き地、空き家の創造的活用で大事なことは、やっぱり民間がスピード感を持ってやるという意味でいうと、そのスピード感を遅くする方向で作用している状況かなというふうに思っています。

したがって、空き地の創造的活用ということをこれからどんどん進めていくためには、やはり的確なコントロールの手法を考え方から根本的に見直していかないといけないとい

う意味では、先ほど知事も言われましたように、これは都市局とか住宅局だとか、あるいは、場合によっては農水だとか、そちらのほうにも関係する話なので、ぜひ、そういうところと連携をとりながら、民間なり地元の住民、市民も含めてですけれども、スピード感をもちつつ、かつ、野方図にということでもないので、そこをうまくバランスするような仕組みを考えていくということが非常に重要かと思えます。

それから、もう一つは、先ほど知事のほうからご発言ありましたけれども、公共の役割をやっぴりもう一度、ちょっとここで立ちどまって考えてみるべきかなというふうに思っております。昨年の部会でも、なかなか寄附の土地を引き取りにくいとか、生産緑地も買い取り請求で公共が買っているものはほとんどないというような状況で、なかなか財政が厳しいこともあって、公共がその土地を所有しようとすることに消極的で、PREとか、むしろ処分していこうというほうが主流かと思うんですけれども、少し立ちどまって、空き地、空き家なりをうまく創造的活用していくためには、やはりプールするという考え方がどうしても必要になってくるように思うんです。

公共は、永久にそれを持ち続けるのは確かに大変だと思うので、ランドバンクというような言い方なんでしょうか、一時的には公共のところで引き取って、そこでプールして、新しい活用のニーズが出てきたときに、それを適切に出して行ってあげるといような、そういうランドバンク的な機能が、やはり公共がかなり担うべき機能の1つになるのかなと思っているということでは、もちろん民間もスピード感を持って新しいアイデアを出していただくという部分も大事なんですけれども、公共も、それに劣らず、非常に大事な役割があり、これは民間の創意工夫次第ですということ、逃げては公共もだめなんじゃないかということ、指摘させて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】      ありがとうございます。

それでは、議事の（1）につきまして、特段のご意見がなければ、実質的なことはまた後ろの議題のときにご発言いただくということにさせていただいて、ご提案申し上げております土地白書の原案について、すこし手続きをさせていただくということにいたしましょうか。

【井出委員】      会長。

【山野目分科会長】      はい。

【井出委員】      その1のところ、簡単に。

【山野目分科会長】 井出委員、お願いします。

【井出委員】 発言の機会を与えていただき、ありがとうございます。第1章の部分ですが、毎年、こういった形で出てくるんですけれども、特に地価の動向というのは、やはり皆さん、すごく注目度が高く、先ほどの委員のご指摘にも政策の効果ということであったと思います。実際のデータとしては、対前年変動率ということがいつも出てくるわけですが、1%、2%が何年続いたとって、状況がざっくりわかる人というのはほとんどいないと思うんです。やはり皆さんが知りたいのは、バブル期のどのぐらいまで回復しているか、リーマンショックからどのぐらい戻っているのか、やっぱりそういうところを知りたいといったときに、対前年変動率を今日載せるというのは、データとして非常に不十分だと思いますので、次回以降は、もう少し長期の土地の動向がわかるような形でデータを掲載していただきたいということを申し上げたいと思います。

以上です。

【山野目分科会長】 次回以降は、と優しくおっしゃっていただきました。中城委員、どうぞ。

【中城委員】 井出委員と同じ観点から、1点、申し上げたいと思います。今回、土地の流通等に絡めてデータをいただいております、土地の取引、次に賃貸流通についてはオフィスビルについて、あとマンションの取引とあります。今日の抜き刷りにもありますように、貸し家の着工が多過ぎるのではないかとということですが、貸し家の着工については件数が出ていますけれども、それが多いのか少ないのかということ判断するデータがないんです。オフィスについては、募集賃料、成約賃料、空室率といった賃貸市場のことが白書として出ているんですけれども、貸し家については、そのところが1つだけしかなくて、空室率の状況ですとか賃料の状況ですとか、データを把握しにくいのはわかりますけれども、次回以降の課題として、オフィスのデータと同じようなレベルの白書になるといいなということでございます。

以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。望月委員から、文章表現について、昨年度来の課題についてご注意をいただき、今、井出委員と中城委員から、統計の示し方に関するご注文をいただきました。次回以降は、というふうにもおっしゃっていただきましたけれども、これから政府で決定して国会に出すまでの間に、政府、国土交通省において準備が可能であれば、可能な推敲を図っていただきたいと考えますし、また、そうでないも

のは次年度以降の課題としていただきたいというように望みます。それらの点以外の中心的思想、内容の部分については、委員の方々のお話を承っておりますと、もうここで示されているようなことは当然であり、その次の土地政策の実質的内容について議論をしなければならぬというふうなご教示であるように受けとめました。

今後の作業について、事務局のほうから、何か、今、委員の方々からご指摘があったことを踏まえて、所見がおありだったら伺います。

【佐竹企画課長】 すみません。いろいろ貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。

1点、幾つかご指摘がある中、白書でどのような表現をさせていただいているかということについてだけ、ちょっと補足させていただければというふうに思います。

私のほうからの説明で、時間の関係もございましたので、全体のほんとうの基本的な概要の9枚紙でご説明をさせていただいておりますが、例えば、全体の、お手元にお届けしております、ちょっと事前にお届けさせていただいていたかと思っておりますので、本体のほうでございますと、例えば6ページで地価の変動というのは49年からの推移というのを書かせていただいているというところですか、先ほどもお話がありました金融の関係については、昨年のもも踏まえまして、例えば第2章の成長分野の部分につきまして、若干、その、例えば第2章の最初の1ページ、2ページぐらいに不動産の動向等についても、少しではあります、付記させていただいたというところでございます。

白書でございますので、なかなか大胆な表現というのは難しいわけでございますが、可能な限りの工夫は心がけていきたいと思っておりますし、また、本日のご意見も含め、そうやってきたところでございますし、今後とも、これまでの残された間、可能な範囲については修正も加えていければというふうには思います。

また、青山先生以下、大変ご議論がありました宅地面積の部分と、農地から宅地の転換の部分でございますが、ちょうど本体の部分の第3章のほうの3ページぐらいになります、宅地面積の動向として、宅地面積としては、国土利用計画においてさらなる拡大を目指すのではなく、一応、同程度のストックを目標として設定しているという流れの中で、ただ、4ページになりますが、農業的土地利用から都市的土地利用への転換というふうなことで、やはり、端的に言うとも農業的土地利用から都市的土地利用の転換がまだまだ大きく進んでいるというふうな状況があつて、そこを踏まえての、宅地の中でも、その中でも空き地の問題が今はあるというふうな構成にはさせていただいているところではござい

ます。

ただ、今後、大きな課題となる空き地の問題をやる以前として、先生方、ご指摘のとおり、その宅地が広がっていくと、当然、空き家、空き地というふうな問題は出てくるわけでございます。その点につきましては、当然、都市局等の都市計画との調整のみならず、農業サイドとの問題、都市農業ということで、今は都市農業基本法ですとか都市農業基本計画というふうな形で、いろいろ議論もあるようでございますが、そういったところとの連携もいろいろ考えていかなきゃいけないのかなということございまして、また、関係のところにおいてこういったご意見があったということをもたつなぎながら検討していければというふうには思います。

また、一番最初にございました都市緑地法の生産緑地の関係でございますが、これは講じた基本的施策の部分の2部のほうになるのですが、28ページ、29ページで、これはコラムというふうな形で、ここも重要だろうということで、都市緑地法の一部を改正する法律案というふうな中で生産緑地の話等も、一応、その状況だけは記載させていただいているというところでございます。

以上、補足でございます。

【山野目分科会長】 土地白書の案としてお示ししているものについて、とりわけ第1部で用意いたしました記述を中心に、本日、委員の皆様からお出しいただいた意見を踏まえて、平成29年度版について、可能な限りの推敲をし、それが難しい部分については、平成30年度以降の土地白書の草稿の作成に当たって、事務局においては留意していただかなければ困るということ留保させていただいた上で、委員の皆様方からのご意見を承ったところを踏まえて申し上げますと、平成29年度版土地白書の原案について、この分科会といたしまして異議がないという取りまとめをさせていただきたいと考えますが、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】 ありがとうございます。それで、議事手続について、やや説明をしておくことがございます。事務的なお話ですけれども、ご案内をしておかなければなりません。それは、土地基本法の10条の規定によりますと、1項で、政府は毎年1回、国会に対して、土地政策に関して、年次報告をするということにされておまして、これがいわゆる土地白書でございます。この土地白書を作成するに当たっては、国土審議会の意見を聴かなければならないということが同条3項で定められております。この分科会では

なくて、国土審議会の意見を聞かなければいけないとされております。

実は、国土審議会の会長が今は不在でございまして、会長が選出されますと、会長から、この分科会の分科会長に対して、これについて意見を述べることを土地政策分科会に対して実質審議を求めるといふ付託がございまして、その付託があつて、初めて、実は、本日、ここで審議をお願いしたことが可能になるということがオフィシャルな運びでございまして。しかしながら、その付託をしてくださる方がまだ存在しておりませんで、しかも、ついさきほどまで、付託を受ける側も存在していなかったんですけれども、例年の手順でいいますと、おそらくそういう付託がなされるであろうということを見越した上で、本日、委員の皆様方に議事審議をお願いいたしました。

この後、国土審議会議長が選出されますから、選出されますと、分科会長に対して、申し上げた付託が来ると予想されます。その後、委員の皆様方に文書のやりとりをさせていただき、本日の意見の様子なんかをまとめたものをご紹介しますから、そこで特段のご異論がないということをご確認いただいたら、それを踏まえて、分科会長である私から国土審議会議長に対して、分科会としては、さきのような結論になったということをお話ししようというように考えております。

書面による議事の持ち回りをするということが国土審議会の運営規則の3条で許されておりまして、かつ、大事な問題ですから、もちろん実質審議は必要ですけれども、実質審議はここで、このような形でさせていただいているということで、委員の皆様方のご理解をいただくことができない場合は、手続として、このような手順で進めさせていただきたいと考えますけれども、この段も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】 ありがとうございます。

それでは、続きまして、議事の(2)に進ませていただきます。土地政策をめぐる最近の動きについてということで、合わせて3点の資料を中心とする資料の準備を事務局がしておりますから、これについての説明を求め、その上で委員の皆様方のご議論をお願いいたします。事務局、よろしく申し上げます。

【佐竹企画課長】 事務局から説明させていただきます。資料2-1をごらんいただければと思います。

文書のほうにも少し触れておりますけれども、所有者の所在の把握が難しい土地への対応についての対応でございまして。山野目先生が委員長となつていただきまして、この対応

方策に対する検討会につきまして、法務省、農水省等の関係省庁のご協力のもと、国交省でいろいろ、今ある制度をどのように使ったらいいのかというふうな観点でガイドラインをつくらせていただいたというところでございます。

所有者の所在の把握が難しい土地とはということでございますが、これは登記簿を見ても所有者が直ちに判明しない、または、判明しても連絡がつかない土地ということでございます。背景といたしましては、土地の資産価値に対する強い意識が、土地への関心が低下している、あるいは、先祖代々の土地への関心が低下しているという国民の意識の変化と。それと、相続登記でございますが、相続登記は義務づけられておりませんので、それがそのまま行われないうまの土地が存在してしまうと。それが2代、3代続けば、誰が土地をもっているのか、第三者から見てわからないような状態になってしまうということでございます。

ただ、そういった問題、ふだんは大きな問題は起きないわけでございますが、一旦、公共事業などで土地利用ニーズが生じると問題が顕在化するということでございます。特に、東北震災におきまして、復興事業を進めるに当たって、こういうふうな土地が大きくクローズアップされまして、大きな問題になったということでございます。

これに対して、関係省庁と実務専門家、司法書士さん等の団体等と連携いたしまして、対応方策をいろいろ検討させていただきまして、次、めくっていただきまして、2ページになります。最終取りまとめというふうなことでございますが、まずは、やっぱり使いやすい、いろんな制度は、実は、財産管理制度とか収用制度とかがあるわけございまして、ただ、それを使いこなせない。特に市町村の方々等につきましては、所有者を探索するのも時間がかかったりというふうな問題もございまして、現場の実務で活用されるガイドラインを目指しまして、議論をしてまとめたというところでございます。

また、そういった土地を生まないためにも、相続登記を促進しないといけないということでございまして、法務局さんとか司法書士会さんが連携をいたしまして、死亡届受理時に相続登記促進のための取り組みについては働きかけをすとか、京都府精華町の事例でございまして、一括窓口をすると、こういうふうな例があるところでございます。

3ページがそのガイドラインの概要でございまして、主に探索のやり方なり、制度の使い方というのを記載させていただいているところでございます。実際、本体は非常に分厚いものでございますが、そういったものをつくっているということでございます。

4ページ目でございますが、28年3月にそのガイドラインを策定、公表したわけでござ

ございますが、昨年度はしっかり、それもフォローアップをするとともに、ガイドラインの改定も行ったというふうなものが所有者の所在の把握に対する国交省を中心とした政府の取り組みということでございます。

また、これについては、それぞれ関係省庁、例えば農地とか森林等、総務省あたりでそれぞれ独自の施策もやっております、白書においても、本体のほうではそのあたりを少し紹介させていただいているところでございます。

ただ、この所有者の所在の把握が難しい土地というのは、現在、土地の管轄の放棄というのでしょうか、そういった結果、現れるもので所有者にとっても責任がある問題ではないかというふうな声もありまして、実は、自民党のほうでも、いろいろ議論を進めるといふことが行われておりまして、必ずしも現行の制度、これまでのガイドラインというのは現行の仕組みを前提として、現場でどう使いやすくするのかという視点でございましたが、可能であれば、できるものであれば、その現行の仕組みを超えて、例えば所有権というふうな土地の問題があるわけでございますが、そこにこだわらないような形で考えれば、何がしかの仕組みができないのかというふうな、ちょっと突っ込んだ議論も行われつつあるという状況でございます。

資料2-2で、あえて土地基本法もちょっと記載させていただいておりますが、例えば土地基本法の部分、資料2-2でございますが、大体、2条から5条まで、土地の基本的な理念が書いてあるわけございまして、これは平成元年にできた法律ということでございまして、当時、バブルの真っ最中でありまして、そこを背景にした理念が強く出ていると。この当時に今のような人口減少社会というふうなことを想定していたわけではございませんので、こういった規定ぶりになっているわけでございます。

さらに、6条以下、国ですとか事業者の責務、国民の責務ということになっているんですが、こういった所有者不明の議論においても、例えば土地の所有者についての責務がないのではないかとかというふうな疑念もございまして、こういった土地の基本的な法制度についても、少しいろいろ考えていけない時期に来ているのかなというふうにいるところでございます。

そういった中で、資料3になりますが、昨年度、この土地政策分科会の中では企画部会のほうで、そういった問題意識も含めて、先取りするような形で企画部会の取りまとめをさせていただいているわけでございます。昨年8月4日に取りまとめているところでございます。

白書でもご紹介させていただきましたように、ある程度、伸びている部分について観光、物流、ヘルスケアといったような土地需要が伸びている部分と、やはり人口減少社会の中で、空き家、空き地が増えているという部分について。これにつきましては、新たな方向として、成長分野については土地需要を確実に捉えていくということ。空き家、空き地等というふうな問題については、これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使って、豊かな土地利用を実現するという。その際に、主に都市計画のような、そういうような面的なゾーニングみたいな考え方でなくて、個々の土地、土地の、その土地の需要に着目しながら最適な活用を考えていかなきゃいけないであろうということ。成長分野については最適活用、空き家、空き地等のところでは一工夫した形の創造的活用、そういうふうになかなか使い勝手のない、どうしようもない土地というのは現にあるわけございまして、そういうものを放棄宅地化ということで、これをどう抑制していくのかというふうな形に大きく分けて整理をしていただいたということでございます。

新たな方向性を踏まえた施策展開として、最適活用の部分については、先ほどの農地と都市計画との調整ということもございましたが、地方分権という話もございまして、円滑に調整して、場づくりをしていくですとか、金融部分での投資促進の措置をしていくということだとは思っています。

創造的活用につきましては、空き家、空き地等の中で、行政だけで、官と民も一体となりながら、地域全体として使っていく取り組みを進めていくということかと思っております。

さらに、そういった情報基盤の部分でございまして、空き家・空き地バンクの全国展開というのでもございますが、土地、不動産情報のいろんな台帳がございまして、そういったところの内部利用ですとかオープン化というふうなことも進めていかなきゃいけないんだらうという一方で、放棄宅地化というのをどのように考えていくのかということ。それが放っておくと、所有者不明土地につながっていくということでございます。

さらに、資料の4でございまして、特に人口減少社会の中で、この企画部会取りまとめでもございましたが、空き地につきまして、やはり何か施策を検討していかなければいけないのではないかとということで、企画部会の意を受けまして、これも、メンバーは、2ページ目でございますが、山野目先生にお願いいたしまして、ちょっと勉強会を開催しているところでございます。

背景としては、空き地も増加していますし、土地の放棄の問題が表面化しているということでございます。また、これが大きな社会問題となる可能性があるというふうな中で、

有識者の先生方に集まっていたいて、検討を始めているところでございます。

先週に第3回目が開催されまして、2ページ目、メンバーはこういったところで、実は関係省庁もオブザーバーとして議論を見守っていただいているところでございまして、3ページ目でございます。ちょうど先週の19日に途中段階での検討会の取りまとめということで、このような形で少し議論の成果をまとめられているもので、ちょっとご紹介させていただければと思います。

まず、背景については、これまでご説明したとおりでございますが、空き地の特性でございますが、白書の中でもご紹介させていただいておりますけれども、小規模の空き地がまとまりなく存在し、世帯所有の空き地が増えているという中、また、所有者の高齢化に伴って、どんどん増えていくだろうと。一方で、地域全体として十分に都市インフラが整備されている場合も多く、宅地ストックとしての価値があるんだということでございます。

所有者が遠方居住を始めて、なかなか管理することが困難な所有者もこれから増えていくという中で、1つは、管理水準が低下した空き地について、増えていくと、当然、外部不経済を発生すると。一方、その管理水準以下にかかわらず、地域内に空き地が多く存在するだけで、地域イメージとか活力の低下につながると。こういったアンケートの結果もでございます。

さらに、管理が長期間放置されると、所有者不明みたいな話になってしまうということでもございまして、本来、土地の利活用、これまでかなり個人の自由に委ねているわけでもございますが、個人にとっては合理的な行動でも、地域社会全体で見ると機会費用が発生しているとか、仮に、信用力の情報の非対称性がもたらす障害が存在しているため、やはり行政とか地域社会がもっと入って、かかわっていかなくちゃいけないんじゃないか。

一方、一番身近な自治体が、条例はあるんですけども、これも白書の中でご紹介させていただいておりますが、まだ空き地の利活用というところまでは、なかなかいっていない。なかなか担当する課が決まっていないとか、調査もなかなか十分でないというのが実態でございますので、やっぱり国として、こういった問題も考えていかなければいけないんじゃないかというのが1つ、必要性として整理させていただいているところでございます。

続きまして、4ページでございますが、空き地の今後の方向性でございますが、やっぱり空き地を有効に利用することが地方創生につながっていくんだらうという話。その有効利用に向けては、情報を集めて、見える化していくことが必要だということでございませ

て、そのためには、ちゃんと情報をオープンにしていかなきゃいけない部分があるわけですが、ただ、そういった地域の中でお話し合いができるベースをつくっていただいて、その合意形成のもと、行政とも連携していただく。地域のコミュニティーが共有地、コモンズなどとして管理、活用されるということも、新しい土地の活用のあり方ではないかということでございます。

その際に、エリア価値の向上を図るために空き地のマネジメントを実施するという。その際に、暫定利用ですとかということがキーになるということとともに、先ほど所有者不明の話でもお話をさせていただきましたけれども、やっぱり所有者の責務の明確化ということが必要だろうということでございます。

当面は、一斉に対策を講じることは難しいんだけど、先進的な事例を積み上げていく。さらに、そもそも実態把握を進めていかなきゃいけない。そういった合意形成が基本となりながら、持続的利用、管理を地域単位で考えていかなきゃいけない。

管理水準につきましては、条例で対応できるかどうかというのを、必要に応じては、また制度的なことも考えていかないといけないわけでございますし、1つは、ランドマーク的なものになるんでしょうか。中立的な立場で地域の合意を市場に結びつける仕組みみたいなものを考えていかなきゃいけないというふうな形は、当面、やらないといけないということがあるのではないかとこのことが言われているところでございます。

さらに、それだけじゃなくて、中長期的な課題として、個人、地域、行政の役割分担の再整理ですとか、利用されない土地への対応、土地の放棄についてどのように考えるのか、土地の管理方法や費用負担をどう考えるのか、所有者不明の土地の問題は別ということですが、こういったところを1つの議論の成果としてまとめていただいたところでございます。

以上です。

**【山野目分科会長】** 1つ前の議題で、青山委員から30年問題の問題提起をいただいたことに端を発しまして、委員の皆様方、心地よく興奮なさっていただいて、今後の土地政策に関してさまざまなご議論があり、仁坂委員から、公共に関わる制度があまり変わっていないように見えるけれども、公共の役割をもう一回、見直す必要ではないか、それを受けて、中井委員から、公共、寄附、ランドバンクといったようなものをキーワードにして考えていかなければならないというご発言に至るご議論が既に相当進んでおります。

ただいまご紹介いたしました資料の3点で話題にいたしましたことも、委員の皆様方の

これまでのご議論に関連する点が非常に多いのではないかと感じます。引き続き、委員の皆様方のご意見を承ります。どうぞ、ご随意にご発言ください。八野委員、次に田村委員、お願いします。

【八野委員】 どうもありがとうございます。私は、労働組合の立場で、連合の代表として来ておりますので、少し皆様と視点が違うかもしれません。

連合は、防災、減災、それと安心、安全な暮らしという観点から政策を立てています。今回の提案とマッチングするということではないと思いますので、説明があったものに関して意見を述べたいと思っております。

企画部会の取りまとめの概要の中に、生産性向上と経済の成長につながる動きということと、本格的な人口減少に伴う動きというものが出ております。労働という観点から見ても、今回は土地政策という面ですが、初めて経験する人口減少の中で、さまざまな政策、制度、またはビジネスモデルを今は変えていかななくてはいけない時期になっているという認識をほんとうに持っているのかなというようなところを感じる時があります。

今回のこの指摘は非常に重要だというふうに思っております。人口急減・高齢社会、少子化という問題と、いわゆる、今、第4次産業革命と言われている

大きな変化を見ていくと、ビジネスモデルの大きな転換が求められ、企業の土地の所有、または土地の利用ということも大きく変化すると思っております。

それと、eコマースの中で出てきているような消費行動の大きな変化が物流施設の設置などの現象を起こしていますが、その変化にはプラス面と負の側面があると思っております。やはり私たちは、土地政策を考える上で、特に難易度の高い負の側面に力を入れるべきではないかというふうに感じます。

人口急減と土地政策ということで見ていくと、今、議論をされているように、より計画性と創造性が必要であると感じています。

空き地対策の必要性ということがこちらにも載っておりましたが、そのとき、国土の保全、関係者の役割、生活環境の維持、向上、経済的側面ということで、視点が挙げられておりました。そこを見ていくと、学識者や自治体だけではなく、さまざまなステークホルダーが協働して知恵を出していく、イノベーションしていくということが必要であると思っております。住民や、まちづくりのコーディネーターみたいな人たちには、空き家とか空き地の対策の中でも重要な意見を言っただけなのではないかと思っております。そういうステークホルダーとの協働が必要であると思っております。

それと、土地に対する意識ということで、かなり意識が変化してきているということがあると思います。これは、現状、土地を持っている人にヒアリングしていると思います。実は、その次世代の人たちがどう感じているのか。要するに、土地を持っていることによってプラスになっているという経験がない、失われた25年、30年と言われている中で、学業を終え、就職をした人たち、社会に出た人たちがどういう意識を持っているか、しっかり考えていかななくてはならないと思います。中長期の視点で捉えていくことが重要です。

やはり魅力のない土地、または雇用のない地域には人は住まなくなるという観点から捉えると、土地利用だけではなく、総合的な社会施策というものが今は求められていると思っております。

AI、IoTの変化と社会政策、土地政策というものが少し横串で連動したものがこれから求められてくると思います。

ありがとうございました。

**【山野目分科会長】** 貴重な意見をいただきました。田村委員、お待たせしました。

**【田村委員】** 防災の面からコメントさせていただきます。

まず、成長分野というところで、ホテル、物流、オフィス、サービスつき住宅というのが非常に好調であるということについては、防災面からも大変よいニュースかなと。それが限られた地域であったとしても。なぜかといえば、それらにプラスして、公共建物というのが基本的には防災の拠点となって、実際に人々を助けるための拠点として活躍していただけることが期待できるということになります。

オフィスについては、主には顧客対策だというふうにも思うんですが、帰宅困難者のスペースも設けられているということ。物流については、ある程度、行政との提携などが結ばれて、活用されるだろうということが期待されること。

ただ、ちょっとホテル、サービスつき住宅につきましては、例えばホテルなんですが、これまでの、特に町場ではないところの被災地においては、実はどうやって活用されてきたかという、一部は福祉避難所というところで活用され、もう一部は復旧、復興の人材がお泊まりする場所として使われるという、相反する2つの目的に向かって、実は使われてきました。

今、都市部で増えているホテルというのは、今度、外国人という巨大な帰宅困難者をどう受け入れていくかということについては、実は考えられていない。だけれども、ホテルがあることによって、外国人がそこに集まってくるという言い方もできるかと思います。

同じ観点で、サービスつき住宅ということにつきましては、これまで福祉住宅、福祉的な住宅というのは、ある程度、その方たちの状態に合わせたような集合住宅というのが多かったんですが、実はこれは社会経済的にこの建物に入ることができる、資産を有しているような人たちがもうお入りになっているということで、実は中身についてはよくわかっておりませんので、非常にそういう意味では混沌としたような人たちがお入りになっているというのも事実かなというふうに思います。

何を申し上げたいかといいますと、これが設けられたことのみで喜ぶだけではなくて、それらがつくられたことによって地域がどういうふうに変化していくかということも捉えてお示しいただけると、防災のほうも非常に役立つかなというふうに思います。

2点目、空き地についてなんですけれども、空き地は防災的には空地というふうに申しまして、目的を持ってあいているのであれば、それはいろんなことに活用させていただけるのでありがたいというふうに思います。例えばヘリがおりたり、例えば消防車がターンをしたりということに使えたりします。ただ、今日、教えていただいたのは、町場でも放棄地というのが出てくるということで、その放棄地なのかというのが、空き地と、もしかしたら空地も1種類なのかかもしれないんですけれども、その指標を設けない限り、ちょっと議論ができないかなと思うので、次の白書に向けては整理が必要かなというふうに思います。

それから、もう皆さん、おっしゃっていることなんですけど、防災の面でも、やはり人と、それから登記簿の情報と課税の情報というようなものがデータベース化されない限り、戦略的にいろんな層の人たちに考えていただくことは難しいんじゃないかというふうに思いますので、やはり早急にICTの活用を踏まえて、データベース化ということに本格的に取り組まなければならないのではないのでしょうか。

【山野目分科会長】 お2人の委員から、防災ないし減災をキーワードとすることをご指摘をいただきました。土地政策と今までも関係のある事柄でしたけれども、今後一層、それが関係してくる度合いは強まるだろうというように感じます。もともと所有者所在不明土地問題も、東北の被災地の復興に端を発した問題でありました。加えて、昨年11月5日の世界津波の日には、和歌山県の沿岸部にある、いろいろな地方公共団体が防災を視点に置いた、さまざまな取り組みをなさっておられて、それが報道され、あそこでもやはり土地の使い方ということに大きな焦点があったというふうに感じます。重要なお指摘をいただきました。谷藤委員、お待たせしました。

【谷藤委員】 全国の市町村でも共通の課題だと思いますけれども、この空き地、空き家問題というのは大変深刻な問題になってきております。私、盛岡なんですけれども、盛岡でも、実態はどうなっているのかなということで、平成27年に市内全域を各町内会、自治会の協力をいただいて、全部調査いたしました。その中でも、空き家が3,127件あって、そのうち問題のある空き家というのが793件ということでした。それから、空き地が390件で、問題のある空き地というのが159件あったわけでありまして。

これら、いろいろ解決をしていかなければならないわけでありましてけれども、特に、やはり所有者の把握が難しい、この空き家等の課題。それから、応急措置、それから、行政代執行にかかわる費用の回収の課題とか、活用に適さない空き地の管理に関する課題、これらの3つが課題としてあるわけです。

特に盛岡で1つ、事例として、実は昨年、市の中心部の空きビルの軒の一部が剥離して、歩道の上に落下するという事案が発生をいたしました。この軒の解体、それから落下防止ネット等の応急措置を実施しておるわけでありまして、このビルの所有者は既に亡くなっておりまして、相続人も、最後の2人まで追跡調査しておったんですけれども、この方々も全員、相続放棄をする可能性があるというような状況になっていきそうであります。

そうしますと、これらの応急措置、または行政代執行に伴うこれらの費用等も含めて、どう対応していくかという問題が出てくるんですけれども、相続者がいない場合は国に帰属するということになる。ところが、国がこれになかなか手をつけないような状況があるんじゃないかなと思うんです。

やはり、これらの場合、帰属を市町村にすべきではないのかなと私は思うんです。そうすると、それらを解体して、その売却益で、おそらくとんとんぐらいしかならないかもしれませんが、そういう中から解消を図っていくとか、相続者がいなかったという場合に、国に帰属するという問題では、なかなか事が進まないままにこれらが放置されていくということであってはならないし、国のほうで直ちに行動していただければ、これまた別かもしれませんが、そういう物件というのが今後いろんな場面で出てくるんじゃないのかなと思ったりもいたします。

これら自治体の費用負担をしているわけでありましてけれども、国の制度的な手当、これで対応するというのであれば、それはその1つの考えであろうかと思っておりますけれども、何か解決もしていかなければならないところに来ているのではないかなと思います。

それから、町なかでも随分、空き地が増えてきて、特に何に活用するというわけでもな

いけれども、草が生えたり、木が伸びたりして、市民の皆さんから、いろいろこの対応をやってくれとか、その追跡をしていくのに追われているというような面も結構見られてきているなど思っています。

それから、老朽化した家屋、これは財産にかかわる問題なので、あれですけれども、固定資産税との兼ね合いがあるから、なかなか解体しないですね。これらを含めて、なかなか踏み込めない。市のほうで、それらが先行して、解体費は持ちますよとか何かということで処理できるものであれば、あれですけれども、それに対する何か対応の仕方、これらが今後、大きな課題になっていくのかなと思ったりもいたします。

【山野目分科会長】 企画部会の中井部会長はお帰りになったんですけれども、昨年、企画部会における審議をいたしました際に、所有者のなくなった土地は市町村に帰属すべきではないかという議論も1つの考え方としてはありました。しかし、それに対しては、反面において、帰属させられる市町村の側は、あのときは寄附という言葉自体が、何か使うことに非常に重大な問題性があるという審議の雰囲気になった局面もあるくらいで、そう簡単ではないというご議論もあって、慎重に、しかし関心を払って問題の検討を進めてきました。谷藤委員から、今、新たに問題提起をいただきましたから、引き続き、この土地政策分科会としても関心を抱いていきたいと感じます。

盛岡市は、戦災復興で、市の中心部が土地利用関係が入り乱れたりして、いろいろご苦労があって、また、現在のそういういろいろな問題にも向かっておられるものであろうと思います。引き続き、いろいろお教えいただければありがたいと感じます。熊倉委員、お願いします。

【熊倉委員】 空き地の問題なんですけれども、土地は、今まで従来、土地神話ということで、基本的にはやっぱり市場経済の機能が働いている間は、ある意味では、その中で、枠でいろいろ問題が解決できるんだろうなというふうに思います。そういう意味で、現在の検討の中身というのは、基本的には、先ほど青山先生もおっしゃいましたが、宅地を宅地として使い続けるという、ある意味での前提を置いた形で、それをいかに使う方に渡すかという、そういう観点だと思うんです。

我々、地方を回っていますと、今、和歌山県の話も出ましたし、盛岡の話も出ましたけれども、地方のほうがもっと悲惨だというふうに私は認識しています。どうしてかということ、やっぱり戦後の、私自身がそうなんですけれども、地方の出身で都市へ出てきた人が相続を地方のものをするような、ちょうど今は世代になっているんです。ここが大きな空

き地、空き家の発生源の1つだと思うんです。要は、不在地的な形になっちゃっている  
ので、結局、管理ができないということなんです。

土地というのは、土地基本法でも、その利用がほかの人への、周辺への影響を及ぼす、  
そこをやっぱり認識しなければいけない。土地はやっぱり利用されてこそ、初めて国民の  
財産というふうになると思うんです。ですから、一番必要なのは、利用、活用する方がし  
っかりその土地に関与すれば、自然に管理はされるんだと思うんです。

さっき田村先生がそれは防災というふうにおっしゃいましたが、ここは防災の拠点にし  
ましょうということで合意形成ができて、市なりが所有をして、防災拠点として防災をす  
る係のところには管理を委ねれば、それは多分、絶対的にされるんだと思うんです。そうい  
うルールなり仕組みがやっぱり欠けているんだろうなと。

今まで拡大の方向に来たので、今度は縮小の方向に、ある意味での部分は行かざるを得  
ないんだと思うんです。そのときに、やっぱり農地返しみたいな話、これも今、幾つか話  
に出ましたけれども、その土地の最適な利用を考えたときに、その最適な利用者に利用が  
委ねられるような仕組みをやっぱり考えなきゃいけないんだろうなというふうに私は思っ  
ております。

ですから、そういう意味では、今現在のいろいろなさまざまなメニューというのは、同  
一レベルでの、同一の方法での利用方法を前提にしていますから、違う利用方法を考える  
ということ、その土地に見合った利用。都市計画で大きい枠をつくるんだと思うんですが、  
ただ、都市計画で大きい枠をつくった中での現実に、もう少し狭いエリアで、先ほど自治  
体でどう対応するかというような話が現実的には起きてくるんだと思うんです。そこが動  
きやすいような仕組みをやらないと、この問題はもっと悲惨になってしまう。今なら、若  
干、もう遅い感じもしないではないですけども、まだ間に合うんじゃないかなという気  
がするので、ぜひ、その視点をもっとやるべきだというふうに思います。意見です。

【山野目分科会長】 熊倉委員と1つ前の田村委員のお話にもヒントが含まれていたと  
感じますけれども、実は、空き地の問題が深刻であるということは、どなたも異論がない  
であろうというように考えますけれども、肝心の空き地とは何かという問題がありまして、  
空き家とは何かとか、耕作放棄地が何かという、それらの概念の輪郭はわりとはっきりし  
ていますが、その土地が空き地であるということが決まって、そこへの施策が展開してい  
くという際に、これがなかなか、耕作放棄地、空き家と似たような輪郭では決まらない部  
分があつて、裏返して言うと、そこが決まったときには、かなり施策の方向性も決まって

くるんであろうと想像します。それは、事務局から紹介があった検討会でも引き続き、その辺を明確に意識して議論するように求めていかなければいけないと感じますけれども、委員の先生方からも、引き続き、何かヒントがおありであったら、今のような形でいただきたいと感じます。松尾委員、お願いします。

【松尾委員】 ありがとうございます。ほとんどもう議論は出尽くしておりますので、感想めいたことになってしまいますけれども、2点、発言したいと思います。

1つは、今日は土地政策の土地白書の内容をレビューする形で、土地需要が新たに出てきている問題に対して、どういうふうにそれを促進していくかという点と、他方で、利用者がいなくなっている土地をどうしようかという、非常に対照的な2つの問題を取り上げていただいて、それぞれについての対策を土地政策の基本に据えていこうというお話だったかと思うんです。

おそらく、今後はこの2つの問題をどうやって結びつけるかと。つまり、一方では需要がなくなっている土地と、他方では需要が出てきそうだという、これをどうやって結びつけるのかというところが基本になってくるのかなというふうに思います。

新たな土地需要の例として、今日、出しているホテルとか物流とか、そういうところもさらに考える点でありますけれども、それ以外にないのかというか、まさに利用者がいない土地について、どういう需要を生み出すんだというところがやっぱり中心問題になるはずで、今、熊倉委員が言われた点も、その点にかかわると思うんですけれども、それにやっぱりもう真剣に取り組むべきときなんじゃないかと。その手法として、一体、どんなものが考えられるか。おそらく、いろんなインセンティブが、あるいは、大胆なインセンティブを与えるような策が必要かもしれないと思うんです。

そのときに、人口減少社会の中で、管理する人がいないんだからしょうがないんじゃないかという感じもするんですけれども、ピンチはチャンスというか、今まで日本の土地の利用の仕方については、非常に宅地の細分化であるとか、都市や地方のアグリーな景観であるとか、いろいろな問題が指摘されてきましたので、そういう問題を、これからこれを1つのチャンスにして克服していくという、1つの新しい転機にするというような大胆な発想も、むしろ明るい話題を提供していくと、数少ない人たちで何とかやっていくという点では、明るいビジョンを提起できるような土地政策の方向を今、転換していく時期なのかなというふうに、聞いていて感じました。

特に、先ほど最適利用者をどうやって探すか。そのときに、単に利用してもらえばいい

というだけじゃなくて、質の問題ですよ。土地利用の質、それから建物の質。先ほど、最初の池邊委員もおっしゃいましたけれども、とにかく使ってもらって、需要が出てくれればいいというだけじゃなくて、それを景観問題も含めて、より良質な土地利用や建物の建設促進というところに結びつけていくという視点も必要で、そのために、おそらく複数の官庁の連携ということも必要だという点は、仁坂知事から先ほどご指摘があったとおり、この点も既にご指摘があったとおりだと思いますが、私も、非常に重要な点だというふうに思います。

それから、もう一点の空き地問題に関しましても、これも既に議論としては出尽くしておりますけれども、やっぱり中心問題になっている相続問題が発生したときに、それに対する対応がうまくできていないがために、所有者不明土地がどんどん拡大し、管理が行き届かない、あるいは危険な土地、建物が増えているという問題です。これについては、一応、制度としては存在するわけです。先ほど所有者がいない土地、国庫帰属や不動産証券を放棄された土地の国庫帰属のシステムがありますけれども、これは、動いていないのはなぜなのかと。

おそらく、もう既にご指摘がありましたように、管理コストの問題がやっぱり大きいと思うんですけども、もうこれだけ空き地、それから不明地が発生するということが予想される状況なわけですから、あらかじめ、適正な土地所有コストというのはどうあるべきで、それは誰が負担すべきなのかということを見越した土地管理コストの問題を制度として考えていく必要があるのではないかと。誰が負担するのが適正かと。その中で、公共の役割はどうあるべきなのかと。所有者がいない土地について、どういう要件のもとで、それを引き取って管理するということを検討すべき時期。そこが動かないと、今、所有者にとっては、使えなくなった土地はもう引き取ってもらえばいいですよというのが、そういういいとこ取りはあり得ない話ですし、しかし、所有者が十分な資力を持っているとは限らないという中で、あらかじめ、そういう問題に対応できるような土地所有負担コストの問題は、もはや不可避ではないかというふうに思いました。

以上です。

【山野目分科会長】 土地政策の面でも、お役所の施策というのは、どうしても問題が起こらないと社会的、政治的に進めにくい部分というものがございます。松尾委員から、ピンチはチャンスにしなければいけないという勇気づけられるお話をいただきましたし、熊倉委員からも、もう遅過ぎるかもしれないと言いかけて、しかし頑張りましょうという

お話もあって、今日は良い議論ができたのではないかと感じます。

この後、もう一つ議題があり、どうしてもというご発言をいただくことはやぶさかではありませんけれども、次の資料の説明者の時間が、今、現時点でも、一言ずつ言って終わりですよという状況になっています。事務局の皆さんも、一言ずつ言っていただくことで終わりですから、覚悟していただきたいと望みます。

審議会というものは、お役所の説明を聞く場ではなくて、委員の皆様方の闊達な議論をする場ですから、ちょっとここはこらえていただければありがたいと考えます。

中城委員と望月委員に一言ずつ仰せいただいて、この議題を終わりにしていいですか。中城委員、お願いします。

【中城委員】 ありがとうございます。創造的土地利用について、1つ言いたいと思います。

社会にとっても、自分にとっても、安心して土地利用にチャレンジできるということが必要なんだろうと思います。そういう意味では、環境共生的な土地利用というのは、これからも継続する課題だろうと思います。再生可能エネルギーを利用するために例えば太陽光発電を置くとか、そういうふうなことがあるんだろうと思いますけれども、私の身近な事例でも、雑種地だったところにそれを置いたら、宅地ということで、評価額が数十倍になったと、**憤まんやるかたない**。こういう事例もございます。

それを普遍すれば、環境権の取引、例えば、CO<sub>2</sub>の取引なんかもありましたけれども、空き地になっているとか、土地利用の蓋然性が低いところで環境共生的な土地利用を行って、都市部との環境権の取引をするとか、もう少し幅広の発想で創造的土地利用を考えるということはあってもいいんじゃないかと思います。

以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。望月委員、お願いします。

【望月委員】 空き地の活用に関する検討会のところで、1つ、空き地の活用だけがクローズアップされるわけじゃなくて、当然ながら、いろんな文脈の中で空き地の問題や活用が出てくると思うんです。この空き家を活用する目的、突き詰めていくと何なのかをシチュエーションによって、費用対効果も含めて考えていかないと、実際には何も動かないという形になるので、あえて逆説的な言い方をすると、活用が目的ではないんだということ。そこでは、まちづくりであったりとか、郊外の再生であったりとか、防災、減災と、それから放棄地、とにかく命を守るという、最後の一线を守るために必要なことなど、徹

底的に何のためにを追求するというのをぜひお願いしたいと思います。

それから、もう一点、現場力を高めるという考え方も、実際に物が動くときに必要だと思います。それは、今言ったように、各省庁とか地方自治体とか、それから住民ですが、小さな現場で、何が問題なのかを共有し、プレーヤーが誰なのかを明確にする必要があるのではないかと。参加する人は今までの価値とは違う形で、つまり国土形成計画の中でも言われている、多様な主体による国土の国民的経営という形が必要。今までは国から一方的に住民はサービスを受けるんだみたいな関係性では、もう絶対にうまくいかないんだということで、今までの枠組みを超えていくということ、現場、現場で対応していく必要があるんじゃないかなという感じがしました。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。本日の議題の（２）につきましては、委員の皆様方に活発なご議論をいただきまして、まだまだご発言なされたい事柄がおそらくおありでいらしたろうというふうに感じます。土地政策分科会の会議を設けて、またご議論をいただく機会をしつらえようというふうに考えておりますから、引き続き、この施策分野にご関心をいただき、逐次、随時、委員の皆様方にご意見をお寄せいただきたいと思います。

それでは、議題の（３）関連事項について、ということを取り上げます。資料の５、６、７、８につきまして、事務局から一言ずつ、骨子のご紹介をお願いします。

【中田不動産業課長】 恐れ入ります。それではまず、不動産関連のトピックスということで、何点かということで、１点目は資料の５、住宅宿泊事業法案と書いてございますが、いわゆる民泊法案でございます。下に小さい絵がございますけれども、家主さん、オーナーさんは、都道府県知事さんに届け出をしていただいて、自分で管理するか、あるいは、あいているアパートなんかについては、住宅宿泊管理業者、この辺が不動産業に関係するところでございますけれども、それを委託していただくという枠組みです。

住宅ということで、年間提供日数１８０日、１８０泊となっております、地域の実情を反映して、条例で一定の制限をすることができるというふうな枠組みでございます。また、別途、何かの際にご説明申し上げたいと思います。

私のほうからは以上でございます。

【大澤不動産市場整備課長】 資料の６でございます。不動産投資市場の成長に向けたアクションプランの策定でございます。２０２０年ころまでに、リートの資産総額を３０兆円に倍増するというところで、成長戦略で昨年、閣議決定してございます。この具体的な

アクションプランにつきましての議論を4月から6月にかけて開催し、また、こちらのほうにご報告していきたいというふうに考えてございます。

資料の7でございます。不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案を現在、国会に提出中でございます。主な内容としましては、小規模な不動産特定共同事業の創設ということで、現在、許可要件が資本金1億円以上というふうになっている不動産のファンドの法律でございますけれども、これを空き家、空き店舗などにも活用するという観点から、最低資本金を1,000万に引き下げるといような小規模な事業というのを創設して、より地方創生に資する形での不動産の証券化、これを進めてまいりたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

【古川地価調査課長】 資料8でございます。不動産鑑定評価につきまして、企画部会のお取りまとめもございましたが、不動産情報の基盤ということで、山野目先生に取りまとめいただきつつ、中城先生にもご参画いただいて、検討しているところでございます。

検討の状況ですけれども、資料の一番下でございますが、多様なニーズに対応していくという観点からの見直し、あるいは、その真ん中にありますユーザー目線、依頼者の目線に立った対応、それから、人材が大切ですので、その人材育成という面から検討を行っているという状況でございます。

以上でございます。

【山野目分科会長】 事務局の皆さん、ありがとうございます。資料5から8まででご説明を申し上げた事柄について、委員の皆様方からご疑問の点についてのご質問を承りたいと考えます。本日はそのいとまがありませんから、会議の席上ではなくて、お気づきのことを逐次、ご意見でも結構です、事務局のほうにお寄せいただければと望みます。土地政策分科会の事務局である企画課のほうにお寄せいただければ、今ご説明いただいた、それぞれの部署につないでいただけるであろうというふうに考えますから、どうぞよろしくお願いいたします。

【井出委員】 済みません、質問です。

【山野目分科会長】 井出委員、お願いします。

【井出委員】 私のほうから、今、後半のところだけでなく、全般に関して意見があった場合には、メールなどで寄せることはできますでしょうか。

【山野目分科会長】 もちろん寄せていただきたいとお願いいたしますから、どうぞよ

ろしくお願いいたします。今日は井出委員におかれて、多分ご指摘いただくことがあったものであろうと思いますけれども、押せ押せになってしまって、申しわけありません。どうぞ、お寄せいただければと思います。

ほかに何かおありでしょうか。議題の（４）その他ということでお諮りしますが、委員の皆様方からの問題提起も承りますけれども、私から１点。先ほど申し上げましたように、土地白書については、国土審議会の会長が決まりましたならば、その付託に関する手続を私のほうで進め、必要なときに委員の皆様方にお諮りします。

その他の議題で、委員の皆様方から何かおありでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、議事の（１）から（４）を了しましたから、事務局のほうでご進んでください。

**【寺前企画課企画専門官】** 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、本日予定していまし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、５月下旬に予定しております閣議決定後に公表となりますので、資料の取り扱いにはご留意をお願いいたします。

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いただき、ありがとうございました。

本日は、こちらで終了いたします。