

第32回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和元年7月24日

【企画課企画専門官】 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32回国土審議会土地政策分科会企画部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お集まりいただき、ありがとうございました。

私は、事務局を務めさせていただきます国土交通省土地・建設産業局企画課の近藤と申します。しばらくの間、進行を務めさせていただきます。

初めに委員の交代がございましたので、御紹介いたします。お手元に資料1として委員名簿をお配りしておりますが、特別委員として一般社団法人不動産協会、三菱地所株式会社より御参加いただいております木村恵司委員が御退任され、新たに専門委員として一般社団法人不動産証券化協会、三菱地所株式会社より杉山博孝委員に御参加いただくこととなりました。

【杉山委員】 どうも、杉山でございます。よろしくお願いいたします。

【企画課企画専門官】 また、専門委員として公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会より御参加いただいております安部宏委員にかわりまして、佐々木正勝委員に御参加いただくこととなりましたので、御報告いたします。

【佐々木委員】 佐々木でございます。よろしくお願いいたします。

【企画課企画専門官】 なお、本日は浦川竜哉委員におかれましては、遅れての参加との御連絡を頂いております。また、松尾弘委員、清水英範委員におかれましては、所用のため御欠席との御連絡を頂いております。

省庁側の出席者につきましては、座席表をもって紹介にかえさせていただきます。

続きまして、御連絡事項でございます。本日の会議につきましては、冒頭のみカメラ撮り可、会議は原則として公開、議事録につきましては、内容について各委員に御確認いただいた後、発言者を含めて公表ということにさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

また、本日は政府全体の取組にのっとりまして、出席者の皆様にはタブレット端末を用いたペーパーレス形式で資料を御用意しております。議事次第、配席図、資料1、資料2のみ机上配付させていただいておりますが、これらの資料を含めた本日の資料一式は全て

タブレット端末中に保存しておりますので、タブレットの操作方法について御説明させていただきます。

まず全般の注意としましては、タブレット端末の黒の外枠のへこみの丸ボタンを押さないようにご注意いただければと思います。また、議事の中で事務局等より御説明させていただく際には、説明に沿って資料が自動で表示されますので、あらかじめ御了承ください。現在は、自動で表示される共有モードとなっておりますが、一度画面をタッチしていただくと、画面上に表示されます個人マークを押していただきますと、各自にて自由に資料の御参照を行っていただけます。自動表示へお戻しされる場合は、共有マークを押していただきますと、戻ります。発表者マークにつきましては、説明者が使用いたしますので、押されないようお願いいたします。

もし、タブレット操作について御不明な点がある場合や、議事の途中で不具合が発生した場合には、皆様の後方に事務局担当者が控えておりますので適宜お申し付けいただければと存じます。

以上でタブレット端末の操作方法についての説明を終了いたします。

続きまして、本日の資料につきましては議事次第に記載のとおりでございますが、先ほど御確認いただきましたように、資料についてはタブレット端末に保存してございます。不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので事務局にお申し付けいただければと存じます。

なお、審議の中で御発言いただく際には、机上のマイクスイッチをオンにしてから御発言をお願いいたします。また、御発言後にはマイクのスイッチをオフにするよう、お願いいたします。

それでは、議事に先立ちまして、青木土地・建設産業局長より御挨拶申し上げます。

【土地・建設産業局長】 皆さん、おはようございます。国土交通省で土地・建設産業局長を務めております青木でございます。

本日は第32回になります国土審議会土地政策分科会企画部会にご出席を賜りまして、ありがとうございます。また、先ほど御紹介もさせていただきましたけれども、新たに委員をお引き受けいただいた方々、また大変お忙しいところ感謝申し上げます。

さて、令和という新しい元号にも私自身も大分なれてきたような感じがありますけれども、私自身は、今日出席している役所の人間の中ではかなりもう少数派になってしまった昭和の入省でございます。私は昭和の最後のころに当時の国土庁で地価調査の仕事もして

いたのですが、そのころは、大変な地価高騰が巻き起こり、バブル経済の時代でした。

その後、平成元年に土地基本法ができて、そして地価高騰を抑制しようということとなり、その後バブル崩壊の時代となりました。そして、どんどん地価が下落していった、信用創造等の機能も毀損されていくという時代があり、そしてその中で土地を流動化していくこと、有効活用していこうという方向に政策のかじが切られていったということでもあります。

当時から予測はされていましたが、その後、本格的な人口減少というフェーズに入ってしまった。そのことによって、例えば土地利用の意欲の減退、それから空き地・空き家の問題が顕在化してきました。平成約30年ということ振り返ってみても、土地政策をめぐる環境がこれほど激変したということについて、改めて感慨に近い思いを抱くわけでございます。

そういった中で、この企画部会においては、平成28年に人口減少下でも経済成長を支えて、ある意味人口増加局面では実現できなかったような土地利用の仕方といったこともテーマにしながら、土地政策の新たな方向性2016という対策をお取りまとめいただいたところであります。

それから約3年が経過したわけなのでございますが、この3年間でいろいろなことが起きております。1つは、所有者不明土地という問題が政府挙げての課題ということで、深刻な問題だということが認識されるようになって、いろいろな対策が今緒についたところなんです。

先ほど人口減少のお話もしましたが、現場でそういったことがクローズアップされるにつれて、現場での政策もかなりいろいろな工夫がなされてきていると思っております。

さらには、今年の6月に政府の中の関係閣僚会議におきまして、来年は土地基本法と民法の改正を行うことも確認されました。こういったこともらみながら、新たな総合的土地政策の策定に向けた検討を行っていかうということも政府で位置づけられたところでございます。そこでこの企画部会を約2年ぶりに開催いたしまして、御検討をお願いしたいということで、本日部会を開催させていただいたということでございます。

本日は、先ほど申し上げましたが、2016年以降の土地政策の動きを振り返りました上で、今後の土地政策の策定に向けて、皆様方に忌憚のない御意見を頂戴できればと考えているところでございます。改めて御協力をお願い申し上げまして、私からの冒頭の御挨拶とさ

させていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

【企画課企画専門官】 ありがとうございます。

カメラ撮りはここまでとさせていただきます。

それでは、これからの議事は中井部会長にお願いできればと存じます。また、一言御挨拶を賜ればと存じます。よろしくお願いいたします。

【中井部会長】 皆さん、おはようございます。議事に先立ちまして、簡単に御挨拶させていただきます。

何名かの委員の皆さんはかわられましたけれども、多くの皆さんと一緒に3年前になりますか、土地政策の新たな方向性2016というのをまとめていただきました。今、局長からお話がありましたように、それからいろいろと政府の取組も進んできております。所有者不明土地ですとか、あるいは土地基本法の改正の方向性といったようなところに私もお手伝いをさせていただいたところでございます。

この後事務局からも御説明があるかと思えますけれども、管理不在土地をはじめとしまして、大きな課題が顕在化してきている中で、土地基本法の見直し等も含めて、土地政策はやはり大きな転換点にあるという認識を皆さん共有されているのではないかと思います。

今回、企画部会としては2年ぶりに再開ということで、前回の土地政策の新たな方向性2016のときと同様、さまざまな分野のスペシャリストの皆さんから闊達な意見を頂戴しまして、議論を深めてまいりたいと思っております。

部会長は専ら進行役ということで、お手伝いさせていただこうと思っております。どうぞ皆様方の御協力をよろしくお願いいたします。

それでは、早速議事に入りたいと思います。お手元の議事次第に従いまして議事を進めてまいります。本日は、最初に全部の資料を説明していただくという手順になっております。多少説明の時間が最初長く続きますけれども、その後皆さんに御意見を、今回再開してから1回目ということでございますので、自由にいろいろな御発言をいただければと思っております。

それでは、まずは議事の1としまして、資料の2について事務局より御説明をお願いいたします。

【大臣官房参事官】 土地政策の担当をしております官房参事官の横山と申します。この問題の取りまとめをやっております。まずお時間をいただきまして、私から、本日お願いいする調査審議に至った経緯・背景とか御審議いただきたいポイントを、青木の挨拶と重

なる部分がありますけれども、ざっと御説明させていただきたいと思います。

資料2を、お手元に紙ベースのものもありますので、そちらを見ていただきながら、タブレットも適宜動かしてもらって、お願いします。

めくっていただきまして1ページです。こちらに平成の土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化について振り返っているページがございます。局長の挨拶でも言及させていただきましたけれども、バブル期の急激な地価高騰を背景に、平成元年に土地基本法が制定されて、適正かつ合理的な土地利用の確保が目指されましたが、バブル崩壊後、地価低迷の中、土地政策は不動産市場の活性化とか土地の有効利用推進へと転換したという流れがございました。そして、今日人口減少が本格化して、所有者不明土地問題をはじめとする課題が顕在化して、土地の適正な利用管理の推進が求められているというような状況変化があるということを示す鳥瞰するようなページをつけさせていただいています。

ちなみにこれは、今年の土地白書で実はこういう振り返りをやっております、もしよろしければ公表させていただいておりますので、そのものもお時間があるときに見ただければありがたいと思います。

2ページでございます。所有者不明土地問題への対応というのが社会課題として大きく取り上げられたことが本日の検討開始につながっているわけです。所有者不明土地問題の現状と課題について、少し整理させていただいております。人口減少や高齢化の中で土地利用ニーズが低下したり、地方から大都市等への人口移動というものが背景にあると思われましても、土地の所有に関する国民の意識の変化ですね。下の赤いハッチがかかっている2つのデータが代表的なものとして入れてございますけれども、負担感が増しているとか、もう所有権を手放したいという方が増えているとかという現象でございます。

そういう中で、所有者不明土地が全国的に増加している。あるいは所有者不明土地に至ってなくても管理が不行き届きの土地が、予備軍と言ってもいいかもしれませんが、そういうものが増えているかなということでございます。数字的に言いますと、その下の不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地が22%というような数字もございます。これはもちろん調査していけばわかるものを含んでいるわけですが、この20%みたいな数字が、民間の研究会では九州ぐらいの面積、所有者不明土地が広がっているんじゃないかと言われたものと、ベースが合っている数字でございます。

そして、国土交通省等、政府として、公共的な事業を進めていくに当たって、この所有者不明土地が非常に隘路になるということが、この問題が大きく取り上げられた一つのき

っかけでございます。特に東日本大震災の震災復興の局面だったかと思えます。

めくっていただきまして3ページ、4ページあたりに関しては、地域における具体的な所有者不明土地、あるいはその予備軍にかかわる問題の具体例を少し紹介させていただいております。例えば3ページは、地域で利用したい意向の土地があるわけですがけれども、非常に筆が細かく分かれていて、地権者が登記上も40名。それが相続登記がされていないので、非常にこれを使っていくということに手間とコストがかかりそうで、結局ほったらかしになっているというようなケースでございます。

4ページなどは、土地所有者のお名前はわかっていても住所がわからないというような土地に、いろいろ見た目はごみとして捨てられていそうなものがあるけれども、結局それが不法投棄なのか保管されているのかということを確認していかないと法的には処分できないということで、手をこまねいているというような事例が報告されたりしてございます。

このような問題は、手間とコストをかければ解決される可能性もあるわけですがけれども、そこまでやるかということのバランスの中で非常に地域で課題になっているということでございます。

5ページをおめくりいただきまして、下のほうにありますように、このような中で、与党でもかなりこの問題に真剣に取り組むべきだというような議論もございました。そこに紹介されている中間取りまとめをされているというのも一つの推進力になって、政府として所有者不明土地等のまず公共的な目的での活用を円滑にするというような方向性で取り組まれたのが一昨年のごとでございます。骨太の2017で、初めて明確に所有者不明土地問題に政府として取り組むということが打ち出されたという経緯がございます。

そのページの真ん中にありますように、線が引いてあるあたりを目で追っていただければと思いますけれども、公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組み、そしてその当時で言う次期通常国会へ必要となる法案を出していくという方向性が打ち出されたということでございます。

6ページでございます。後ほど詳しい説明はありますので譲りますけれども、法務省や国交省が中心になって公共的な利用を円滑にする法律というのが提出されて、昨年成立しているという流れがございます。ポイントはそこに書いてありますように、3つの柱。円滑に利用する仕組み、探索を合理化する仕組み。それから所有者不明土地を適切に管理する仕組みというようなものを措置したものでございます。

めくっていただきまして、そういう当面公共的な目的で使う手続について円滑化したと

いう流れと併せまして、昨年の骨太に向けて、もう少し抜本的な議論をすべきだという議論が開始されました。具体的には上の枠に書いてありますように、昨年の1月に関係閣僚会議が設置されまして、それに基づいて6月には基本方針と工程表の決定というのが行われています。その中で、真ん中のあたりに書いてございますけれど、国交省、法務省、関係省庁等で、所有者不明土地問題の抜本的解消、あるいはこれ以上広がらない抑制策をもう少し踏み込んで検討するという観点から、国土交通省に関しましては土地所有に関する基本制度の見直しと地籍調査の円滑化・迅速化のための措置を検討していくようにという方向性を政府で決定いたしまして、これに基づいて取り組んできているということがございます。

この閣僚会議の決定した方針は、基本的に昨年の骨太のほうに受けられてございまして、骨太の2018でも、こういう方向性の検討を、下の橙色の枠に書いてございますけれども、下から3行目あたりです。2018年度中に制度改正の具体的な方向性を提示しなさいと。そして2020年までに必要な制度改正の実現を目指すという方向性が、昨年の時点で決定されて提示されているところでございます。

8ページに目を移していただきますと、この検討を政府部内で進めてまいりまして、今年の2月の関係閣僚会議で国交省や法務省の検討状況を報告し、両省庁から制度改正の具体的な方向性の提示というものが行われてございます。そしてこれを受けまして6月に再度関係閣僚会議が開かれまして、新たな基本方針と工程表の決定というプロセスを経ていくところでございます。

8ページの真ん中の枠の下のポツを見ていただきますと、本年2月の国土審議会の取りまとめを踏まえて、今後法改正に向けた作業を進め、来年、土地基本法等の見直しを行うという方針。それから、ここが直接本日の審議につながるわけですが、あわせて「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討を開始して、土地の適切な利用・管理の促進策の具体化を進めるという方針が閣僚会議で決定・確認されたところでございます。これに沿って今年の骨太でも制度改正と政策検討を進めていくという方針が確認されています。

ざっと申し上げますと、このような流れで今日に至っているというのが所有者不明土地問題への対応でございます。

めくっていただきますと9ページです。今のことを6月の関係閣僚会議で国土交通省から御説明したものでございますけれども、2月に取りまとめたものがありますねと。左のほうでございますけれども、そして、これに沿って一番右のほうで土地基本法の改正等を

行っていくという流れを確認していると。そして、それと並行して真ん中の枠でございますけれども、土地政策の見直しについて着手していくということで方針が確認されているというものでございます。

こういう方針に基づいて、当審議会で、土地基本法でどのような政策の方向性を具体的に打ち出していくべきかということと、それに基づいて今後政府でどのような具体的施策を展開していくべきかということをお審議いただきたいと考えておるわけでございます。

10ページを見ていただきますと、その改正していく土地基本法でございます。御案内のとおりバブル期につくられた法律でございますので、投機的取引の抑制等を要請の背景に制定されているものでございます。その当時のバブル対策の施策に結びついた面はあるわけですが、2つ目の丸ですが、当時の前提として、土地需要が旺盛であることを前提に、利用とか取引について事業者や国民の責務を規定したり、規制をかけていくという方向性が提示されているわけです。単に所有されている状態での規律というのが明確でないということかなと考えてございます。こういう問題意識の中で、土地基本法の改正の方向性について議論をすべきだということで、この1年間議論が行われてきたということでございます。

11ページは、当時の土地基本法に基づいた施策がどういうふうに展開されたかを少し参考につけさせていただいているものでございます。

12ページです。土地基本法の改正の方向性について、この1年間ほど国土審議会のこの部会と別の特別部会という部会で審議をお願いしていたわけですが、その大体の方向性を2月に先ほど申し上げたように提示いただいているということでございます。そのエッセンスをまとめているのが12ページの資料でございます。これ自体は、2月に行われた関係閣僚会議で報告したものと内容は一致しているものでございます。

土地基本法の改正の基本的な方向性、あるいは認識しなければいけないポイントということとして、一番上の枠に書いてございますように、積極的に利用しない場合の規律が不明確なことを変えていかなければいけないと。ですので、積極的な目的を持って利用するケースではなく、管理をするというケースについて意識して、法律に書いてあります基本理念とか責務とか基本的施策を見直ししていくべきだという大きな方向性を提示していただいています。

そして、この人口減少下でしっかり土地を管理していくために、さまざまな関係する方の責任関係とか役割分担みたいなことを整理していくべきではないかという議論をしてい

ただいてございます。下の左のほうに書いてございますけれども、大きくは、1つは所有者にやはり一次的な管理の責務を負っていただくべきじゃないかという議論をしていただいています。これは物理的な管理だけでなく、登記をしておくとか、境界を明確にしておくということも含めての管理という概念として御議論いただいているところでございます。

そして一次的な責務があるということの裏返しとして、その責務を果たされないとか、果たすことが難しいという状況に関しては、少し所有者にも我慢をしていただくとかいうことがむしろあり得るんじゃないかということ念頭に、近隣住民とか地域がそのような責務を補完していく役割を御議論いただきました。所有者が管理しない、管理しきれない土地に関して、地域として必要であれば管理していくという役割について、御議論いただいたということでございます。

そして、そのような地域での取組とか所有者の取組について、公共団体や国がしっかり下支えしていくという役割があるんじゃないか。あるいは、最終的に誰も管理できない、管理しきれない土地に関して、どういうふうに使え用いていくかというような議論をしていかなければいけないんじゃないかという議論をしていただいているということでございます。

下の右のほうの枠です。基本的施策、先ほど来申し上げていますように、現行の土地基本法では、どちらかという取引規制とか利用規制みたいなものが前面に出ておりますけれども、今日的な問題の課題からすると、むしろ利用・管理を促す方向性の施策というのが前面に出てくるべきではないかという御議論をいただいております。

そういうことをやっていくに当たっては、役割分担論とも通じてくることとございますけれども、所有者が管理しきれないとか管理されない土地に関して、周囲の方とかあるいは公とかが、どのように所有権を持っておられる方と違う立場で土地の利用管理に関与していけるかと。こういう手続を円滑化していくような方向性を示さなければいけないんじゃないかというような御議論をいただいていると。

そして、こういう施策を展開していくに当たって、誰が所有者であるか、あるいは境界が明確であるということは大前提になりますので、こういう情報を整えていくということに関しても、しっかり国が中心になって取り組んでいくべきであるという方向性をお示しいただいているところでございます。

13、14、15は、少し今私が御説明したことを詳しく整理している資料でございますが、説明を割愛させていただきます。

このような土地基本法の大きな改正の方向性までは御議論いただいたことを前提に、16ページでございます。本企画部会、本日から調査審議をお願いしたい内容でございます。先ほど来申し上げていますように、趣旨といたしましては、こういう経緯の中で、土地基本法を改正するということも念頭に、「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討をお願いしたいということでございます。

検討内容につきましては、最終的には土地政策の全ての項目について一度御議論いただいて、新たなある意味フルパッケージの政府挙げての土地政策について御提示をいただければと思っておりますけれども、年内当面はポツで2つ並べておりますところをお願いしたいと思っております。

1つは、改正後の土地基本法にプログラムの基本的施策の方向性自体を提示するわけなんですけれども、そういう方向性の項目立てについて、御審議をいただければと思っております。そして、その中で特にもう来年度を念頭に取組んでいく、優先度が高い施策があるかと思っておりますので、そのあたりについて事務局で論点を御提示しながら、何が優先度が高いか、何が当面取組めそうな施策かというあたりを、もう少し具体的なレベルでも御議論いただければということが当面お願いしたいと思っております。

当面のスケジュールです。9月以降、月に1回程度のペースでできればと思っております。日程調整を今からさせていただきますけれども、そのぐらいの開催ペースを考えております。まず最初の中間的な取りまとめを行っていただければということでございます。場合によっては、その間に一部の委員による専門的な検討を行うような勉強会も必要に応じて開催を御相談したいということで考えてございます。

今申し上げたようなスケジュール感を17ページに絵でも描いてございます。このような方向性で、土地政策分科会でも御確認いただいているということです。

18ページです。議論の出発点として、部会長あるいは当方の局長からも言及させていただきましたが、3年前におまとめいただいた部会の取りまとめがございますので、このあたりの内容を今日的な目で見るときにどうしていくかという視点で、議論を一つは開始していただければと思っております。

18ページの下の方を見てくださいと、当時、新たな方向性として最適活用の実現、創造的活用の実現、それから最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実、そして放棄宅地化の抑制と。今日の問題意識にもつながるような方向性は御提示いただいております。これに基づいて、施策の発展について御議論いただければということでございます。

19ページは、当時提示された政策を少し整理させていただいてございます。

20ページを見ていただきますと、まず少し議論の取っかかりといたしまして、2016をざっと見たフォローアップを事務的にさせていただいたところを見ましても、施策の展開で既に掲げていただいている項目で、赤字の部分あたりについては、当時御提言いただいた内容を超えて政策が既に進んでいるというような局面もかなりあるかなと思っています。

21ページへ目を移していただきますと、具体的には例えば不動産投資市場のさらなる成長に向けた環境整備という項目については、証券化手法の発展とかPREの活用といったご提言をいただいておりますけれども、さらに進んで、投資の呼び込みとしてESGやSDGsに沿った長期的な投資を呼び込むための環境整備などの検討が既に進んでございます。

あるいは不動産流通活性化については、優良なものを中心とする既存住宅流通の活性化の推進策がかなり発展してきている。あるいは創造的活用に関して、広く豊かな土地利用の推進というようなことを御指摘いただいておりますけれども、エリアマネジメントとか小規模な不動産投資に対する資金調達方法の発展に加えまして、都市のスポンジ化対策のような対策の推進も進んできてございます。

それから情報基盤の充実とか放棄宅地化の抑制に関連する項目も、私が先ほど申し上げたような所有者不明土地対策の検討の文脈の中で、地籍整備の円滑化・迅速化策の検討とか土地利用・管理についての所有者が負うべき責務の議論とかが進んできている。あるいは所有者不明土地法の制定等があったというような動きもございます。

このような動きはございましたので、今から各項目について、一部ではございますけれども、担当からどのような政策発展があったかを御紹介させていただくような時間もとらせていただきたいと思います。

ざっと背景としては以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、今御説明ございましたように、この後、続きまして、これが土地・建設産業局だけではなくて、いろいろな局にまたがって政策が展開されておりますので、今度は資料3になりますけれども順に御説明いただければと思います。

まずは土地・建設産業局企画課からお願いいたします。

【企画課長】 土地・建設産業局企画課長の安岡でございます。どうぞよろしくお願いたします。

ここからの説明はタブレットの資料をごらんいただければと思います。

私からは、1番、所有者不明土地関係といたしまして、先ほどの説明にも出てまいりましたが、今年の6月1日に全面施行されました所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の内容を中心に御説明させていただきます。

2ページです。まず、この法律全体の概要ですが、大きく3点ございます。

1つ目は、所有者不明土地を円滑に利用する仕組みということでございます。反対する権利者がおらず、簡易なもの以外の建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地につきまして、2つございます。公共事業における収用手続の合理化・円滑化として、事業認定がされた事業について、収用委員会にかわり都道府県知事による裁定により収用することを可能とするとともに、2番といたしまして、地域福利増進事業の創設とあります。公園や広場等の地域住民のための公共的な事業に一定期間の使用権を設定することができる新しい仕組みを創設いたしました。

また、2番の所有者の探索を合理化する仕組みでございます。所有者の探索のために必要な固定資産課税台帳などの公的情報につきまして、行政機関が利用できるような制度を創設いたしました。また、不動産登記法の特例といたしまして、長期間にわたり相続登記がなされていない土地について、登記官が長期相続登記等未了土地であるという旨などを登記簿に記録することができる制度を創設いたしております。

さらに3番の所有者不明土地を適切に管理する仕組みといたしまして、財産管理制度に係る民法の特例を創設いたしております。

3ページは、所有者不明土地法に定める所有者不明土地の定義です。相当な努力が払われたと認められるものとして、政令で定める方法により探索を行っても、なおその所有者の全部または一部を確知することができない一筆の土地、と定義されております。この相当な努力が払われたと認められる探索の方法につきましては、土地の所有者を確知するために必要な情報を取得するため、資料にある①から④の全ての措置をとる方法とすることとされました。これらの①から④の全ての措置をとってもなお不明な場合には、所有者不明土地として取り扱われるということが明確化されたというものでございます。

また、さらに緑の枠で囲ってあるところです。所有者不明土地のうち、現に簡易なものを除く建築物が存在せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地を、これを特定所有者不明土地と定義いたしまして、これが先ほど申し上げた土地収用法の特例や地域福利増進事業による使用権の設定の対象となることとなりました。

4ページは、地域福利増進事業のイメージです。先ほど申し上げたとおり、地域住民の

ための公共的な事業の実施のために特定所有者不明土地に使用权を設定し、一定期間使用することができることとする新しい制度が創設されております。対象事業につきましては、公共事業のうち地域住民の福祉または利便の増進に資する事業で、一定期間の使用後に原状回復が可能なものを対象としております。さらに、公共事業には当たらないものでも、地域住民の福祉または利便の増進に資する施設で、周辺で不足している購買施設や教養文化施設といったものなども対象となります。

地域住民のためになる事業であれば、ある程度幅広く対象になり、事業主体については公共であるか民間であるかに限定せず、また場合によっては収益性があるものについても排除されないということが特徴でございます。

使用权の設定の手続といたしましては、左にフローがございます。都道府県知事に裁定を申請し、公告縦覧を経て、不明者が名乗り出ず、反対の申し出もない場合は裁定されるということになり、上限10年間の使用权が設定されるということになっております。使用期間中に所有者があらわれ、明け渡しを求めた場合は、期間終了後に原状回復をいたします。異議がない場合は延長が可能であります。手続フロー全体を通じまして、民間事業者に対し地方公共団体からのさまざまな援助がなされるということになっております。

モデル調査というものもやっております。5ページです。所有者不明土地法の円滑な運用のため、モデル的な取組について、事業を実施しようとする者による所有者の探索や事業計画の作成、関係者との調整、専門家の派遣などに要する経費を支援するモデル調査を今年度の予算で実施しているところでございます。

公募を実施いたしまして、6月に第1次の支援対象として4件を採択いたしました。その4件のうちの1つが、資料にございます千葉県八千代市の事例でございます。この事例につきましては、自治会の地区内にある所有者不明土地を用いて、活動の拠点となる集会所を整備しようとするものでございます。こういったモデル調査の事例を通じて得られた成果について、ほかの地域への普及や横展開を積極的に促進するということにしているところでございます。

最後に6ページです。今回の制度創設により、どの程度の期間短縮効果が見込まれるかということですが、今回の制度創設に伴う権利者調査の合理化、事業認定の円滑化、収用委員会の裁決が都道府県知事の裁定にかわるということによりまして、現行と比較して所有者不明土地の収用手続に要する期間が現行の31カ月から21カ月と、約3分の2に短縮されるということを見込んでおります。

このフロー全体を通じまして、国による地方公共団体に対する支援をしっかりと行っていくということとしております。

私からの説明は以上でございます。

【地籍整備課長】 続きます、国土調査のうち、地籍調査につきまして、地籍整備課から御説明させていただきます。

まず地籍調査の概要でございます。委員の皆様も御案内の部分もあるかと思いますが、地籍調査は、国土調査法に基づきまして、一筆ごとの土地の境界や面積を調査していくという調査でございます。具体的には中段に絵を掲載しておりますが、明治期に作られました公図と呼ばれる図面で表される境界の調査をして、現在の測量の精度に沿った正確な地籍図というものを作成していくということとなっております。

この成果は、法務省が管轄する登記所にも送付され、地籍簿に基づき登記簿が修正され、そして地籍図は登記所備付地図になります。

実施主体は市町村となっております。費用負担は国が半分、都道府県と市町村が残りの半分ずつという取扱いになっています。

地籍調査の主な効果としましては、こういった土地の境界について明確になってまいりますので、災害復旧や事前防災対策、インフラ整備の円滑化、都市開発の円滑化といった様々な効果が創出されるということでございます。

現在の地籍調査の全国における進捗率は、こちらの表で表しております。表の合計欄を見ていただければと思います。進捗率52%というところになっておりまして、半分以上をようやく超えたところという状況になっております。地域ごとの状況を見ますと、DIDと呼ばれるいわゆる都市部につきまして、進捗率が25%にとどまっており、都市部以外の地域につきましては、林地が45%ということで、比較的進捗が低い状況にあるということでございます。こういった状況がまず前提にあるということでございます。

地籍調査につきましては、十箇年計画に基づいて、これまで事業を進めてまいりました。本年度はこの十箇年計画の最終年度に当たります。一番下の欄にございますけれども、来年度、令和2年度から新しい十箇年計画を策定していくということが必要になってまいります。このためには十箇年計画の根拠法であります国土調査促進特別措置法という法律がございますが、こちらの改正が必要であり、あわせて次の十箇年計画に向けて、新たな地籍調査をどのように進めていくのかということを検討する必要がございます。

また、所有者不明土地対策の文脈でも、所有者不明土地が増えてくる中で、どのように

円滑に地籍調査を進めていくのかという課題が明らかになってきたことを受けまして、この部会に置かれており、本企画部会の委員にもなっておられます清水委員に委員長を務めていただいている「国土調査のあり方に関する検討小委員会」において、昨年の秋から検討を進め、本年6月28日に報告書をまとめていただきました。

報告書につきましては、本日は参考資料としても配らせていただいております。また、説明資料にも概要版を掲載しております。時間にも限りがございますので、私からは、10ページの地籍調査の円滑化・迅速化に関してまとめた資料について御説明させていただければと思っております。

報告書では、地籍調査の円滑化・迅速化の方向性として、一つは現地調査等の手続の見直しをまとめていただいております。地籍調査そのものは境界を調査していくに当たって、所有者の方の立会いを得ながら境界を調査していくことになっております。そのため、立会いを求める所有者の所在が不明な場合には調査ができないという状況がございまして、所有者不明土地問題が拡大していく中で、こういったことへの対応が必要であるという状況にございます。

このため、方向性としては、一つは所有者の所在を探索しやすくするという方向性と、または探索した結果、最終的に所有者の所在が判明しなかった場合でも調査が進められるようにするという方向性を打ち出しているというところでございます。具体的に申しますと、所有者の探索につきましては、これまで自治体が探索するのになかなか難しいという部分がありましたけれども、例えば、税の情報といった所有者に関する情報を自治体内部で使うことができるようにすることで、所有者を探索しやすくするということですか、探索の範囲をある程度限定して、ある程度探索した段階で、今度は所有者の立会いに移行できるというようなことができないかということを考えているというところでございます。

また、現地調査につきましても、よくございますのが、共有地で所有者の一部は判明しているけれども、ほかは判明しないという事例。これまではこの場合に調査できなかったのですが、判明している方によって筆界の案のようなものを作ることができるのであれば、それを公告して調査ができるようにするというような方向性。

また、遠隔地に住んでいるといった方もいますので、そういった方には郵送などで処理ができるような調査の方向性。また、登記官に筆界を特定していただくという筆界特定制度というものがありますが、法務省と連携し、これを地籍調査の中で使っていくというような方向性が打ち出されているというところでございます。

また、地籍調査の進捗が遅れている都市部と山村部につきまして、都市部につきましては一筆ごとの全ての筆界を調査するというのがなかなか難しい部分もございますので、まずは道路と民地の境界から調査をするという方向性が出せないか。また、山村部については非常に広大で急峻な土地がありますので、航空測量によるリモートセンシングデータなどを活用して、それを基に、現地まで所有者が立ち入らなくとも集会所のようなところで調査できるような手法がとれないかということが方向性として打ち出されております。

こういった方向性を基に、次の十箇年計画の策定に向けて、法制度の改正というのを検討するという方向になってございます。

なお、こちらの内容については、政府全体の所有者不明土地関係閣僚会議にも報告させていただいている内容となっております。

【国土情報課長】 国土情報課長の松家でございます。続きまして、土地分類調査につきまして、御説明させていただきたいと思っております。

資料は16ページ目でございます。

地籍調査と同様に国土調査法という法律に基づきます法定の調査事業でございます。現行の先ほどの十箇年計画に基づきまして、現在国といたしまして土地履歴調査というものを実施してございます。具体的には、その資料に書いてございます三つです。自然地形・人工地形分類図ということで、その土地が自然本来の地形なのか、あるいは盛土などの人工的に改変した地形なのかということ。あるいは土地利用の変遷につきまして、50年前、100年前という長期のオーダーでの利用の変遷を地図にする。あるいは、その土地の過去の大規模な災害の履歴を調査して地図化するということで、こうした三つをセットにして電子地図化して、オープン化しているというものでございます。

こういう資料に基づきまして、自治体の方で都市計画、災害に強いまちづくりであるとか、あるいは盛土とか、あるいは旧河道といったようなところは揺れやすい。あるいは逆に切土、台地なんかは揺れにくいということで、揺れやすさのマップやハザードマップといったものに活用していただく。あるいは民間レベルでも、土地取引などで、土地の災害情報についての共有を図っていただくというようなことに御活用いただいております。こうした調査は、これまで三大都市圏あるいは南海トラフの地震が想定されるような地域を中心に取り組んできてございます。

こうした取組について、今後の方向性といたしましても、先ほど地籍整備課長から説明のあった国土調査のあり方に関する小委員会でも御議論いただいております。15ペー

ジ目でございます。今後は地方の中核・中核都市といったところもDID地区、人口規模が大きいところを中心に、あるいは災害リスクも考慮しながら、優先順位をつけてやっていく必要がある。これは風水害の激甚化、土砂災害の広がり、あるいは巨大地震の懸念の拡大といったことから、社会的なニーズも大きいだらうということで、引き続きこうしたところを全国に広げていく必要があると。

その一方で、こうしたものがきちんと自治体あるいは民間で活用できるように、こうした情報と様々な地理空間情報を活用して、どういうことが活用できるのかということも併せて周知しながら、あるいは新しい調査技術で、より高精度化あるいは効率化しながら進めていくべきということで御議論いただいております。こうした方向で来年度からの計画の内容についても検討させていただきたいと思っております。

以上でございます。

【不動産課長】 次に不動産関係につきまして、不動産課長の須藤でございます。

まず、お手元の資料の18ページでございます。全国版の空き地・空き家バンクでございます。

空き家バンクにつきましては、全自治体で約4割の自治体が設置済みということで、また約2割、300近い自治体が今現在準備中ということで、空き家対策が進んでいる状況でございます。しかし、各自治体がそれぞれ設置しておりますので、非常に開示情報の項目などがばらばらであったり、あるいは検索がしづらといったような課題もありました。そこで、私ども国土交通省では、各自治体の空き家情報の標準化・集約化を図るという観点で、検索の容易性、アクセスの容易性を図るため、全国版の空き家・空き地バンクというものの構築支援をしているところでございます。

平成29年10月からLIFULL、アットホーム、2つの民間の事業者によって試行運用が開始され、昨年4月から本格運用がされておるところでございます。現在までのところ600余の自治体が参加しておりますし、また、今年の5月末までで約2,000件余の物件が成約済みということで、一定の成果が見られるところでございます。

19ページでございます。空き家の流通・活用促進ということで、地方公共団体と地域の不動産業団体が連携して、空き家の利活用にモデル的に取り組んでいく。これを予算事業で支援するといったような取組を進めております。例えば空き店舗をチャレンジショップにするですとか、あるいは空き家を活用したコミュニティカフェの運営ですとか、幾つか成功事例が積み上がってきておりますので、今後はこういったものを支援すると同時に、

全国へ横展開をしていきたいと考えております。

20ページです。既存住宅の市場の活性化という観点から、宅地建物の取引、不動産の取引の場面で、宅建業者さんが建物状況調査、インスペクションといったものの活用を促すということで、特に購入者の方の住宅の質に対する不安を払拭しようということで、宅建業法を改正して、これもまた昨年4月から本格施行しているといったような状況でございます。

21ページでございます。不動産業ビジョン2030『令和時代の不動産最適活用に向けて』というものを今年の4月24日に取りまとめました。昨年10月から社会資本整備審議会の不動産部会で議論を始めまして、今年4月に取りまとめたというところでございます。新しい令和の時代を迎えるに当たって、今後とも国民生活あるいは国民の経済活動、経済成長を支える基幹産業である不動産業の将来像あるいは目標を認識して、官民一体となって必要な取組を推進するということが、官民共通の指針として取りまとめたところでございます。

22ページをごらんになっていただきますと、このビジョンを通じた基本的なコンセプトとしては、時代の要請、地域のニーズを踏まえた不動産の形成、それからその不動産を活用・利活用を通じて、個人や企業、地域や社会にとっての価値の創造の最大化を図る。場の形成と場の利活用。不動産の最適活用を実現していくということを基本的なコンセプトとしておる次第であります。

不動産業の将来像として3点を設置し、官民共通の目標として22ページの下段にあるような7点を設定しております。

加えて23ページです。民の役割として、業態固有の役割、5つの業態に分けた役割も明記しております。また官の役割としては、今後重点的に検討すべき政策課題といったものも適時いただきましたので、今後これらを1つずつ業界とも連携しながら、政策課題の実現に向けて取り組んでいきたいと考えております。

以上です。

【不動産投資市場整備室長】　　続きまして、不動産市場整備課から4ポツ、不動産市場関係についてご説明申し上げます。

25ページをごらんください。2020年ごろまでにリート等の資産総額を約30兆円にする不動産投資市場の成長目標の実現のために、官民が具体的施策を定めましたアクションプランを2017年6月に策定し、アクションプランに基づいた施策を実施してございます。アク

ジョンプランにつきましては、リート市場等の改革、不動産投資家の投資環境の改革、CRE等の改革。この3つを柱にいたしまして、具体的な施策を列記しております。これに基づきまして2017年度以降の施策の実施状況を整理したものが右側に記載のとおりでございます。

このうち不動産特定共同事業法の改正（2017年）とESG不動産投資のあり方検討会（2018年・2019年）について、次ページ以降で御説明申し上げます。

26ページが不動産特定共同事業法の一部を改正する法律でございます。2017年6月に公布、12月に施行されております。背景は2つございます。

1つが、空き家・空き店舗等が全国で増加する中で、リターンよりも地域への貢献を目指す投資家の資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげていくという取組が拡大しております。不動産特定共同事業に該当する場合には、許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要であるという背景を踏まえまして、小規模不動産特定共同事業の特例を創設しております。

出資総額等が一定規模以下、具体的には出資総額1億円以下などがございますが、の小規模事業のみを行う事業者の参入を可能としております。このような事業者につきましては資本金要件を緩和してありまして、通常不動産特定共同事業者であれば資本金1億円以上という要件がございますが、こちらを1,000万円以上と緩和し、許可ではなく5年の登録更新制とすることで投資家の保護も確保いたしております。

もう一つの改正の背景が、地方創生に資する事業での資金調達方法としてクラウドファンディングの活用が広がる中で、不動産特定共同事業については書面の取引しか想定していなかったことから、電子化への対応が必要という背景がございました。これを受けまして、従前は紙で投資家に交付することとなっていた書面を電子的に交付することを可能とするなど、クラウドファンディングが活用できる環境を整備したところでございます。

続いて次のページで、小規模不動産特定共同事業とクラウドファンディングを活用した事例でございます。エンジョイワークス様という鎌倉市の不動産事業者が、鎌倉市所有の明治末期に建てられた古民家を鎌倉市から賃貸借契約で借り受けました。クラウドファンディングで集めた資金を活用して、一部の部屋を畳敷きからカーペット敷きに変更し、ラウンジを設けるなどの改修を行い、企業向けの研修施設及び地域コミュニティ施設として貸し出し、投資家へ賃料収入を分配するという事業を行っておられます。

28ページがESG不動産投資のあり方検討会の開催の背景でございます。ESG投資やSDGsに

ついて記載しております。国連の責任投資原則、PRIを受けまして、投資家が投資先にESG、環境・社会・ガバナンスへの配慮を求める動きが拡大し、SDGs、持続可能な開発目標が国際社会全体の目標として共有されているという国際的な背景がございます。加えて我が国における人口減少や少子高齢化、地球温暖化対策、防災等の喫緊の諸課題に対応した不動産形成を進めるために、SDGsやESGに沿った投資を呼び込むための環境整備が必要という背景がございます。

これを受けまして、ESG不動産投資のあり方検討会中間とりまとめを7月にまとめております。経済的なリスク・リターンの2軸のみを踏まえた投資から、社会的なインパクトという第3軸も意識した投資が必要であるということを基本的考え方にしております。社会的インパクトは下の表にございますけれども、気候変動への対応、健康性・快適性の向上、地域・社会経済への寄与などでございます。

また、国際社会のESG動向に即しつつ、国内外の投資家に受け入れられる不動産投資市場を実現する必要がありまして、具体的取組の方向性としては、ガバナンスの確保などが必要であるということで、政府関係機関によるESG投資への明確なメッセージの発信、情報開示の標準化などを進めていくことが必要と考えております。

以上でございます。

【都市政策課長】 都市政策課長の倉野でございます。本日御参集の先生方には、日ごろより都市行政の推進に大変お世話になっております。

資料31ページになります。現在、都市政策の大きな一つの柱といたしまして、平成26年の都市再生特別措置後の改正で創設されました立地適正化計画に基づきまして、コンパクトシティ、コンパクト・プラス・ネットワークの取り組みを進めております。申し上げるまでもありませんけれども、この施策を推進しております背景には、人口減少や高齢化が進む中、いかにして必要な生活機能を維持し、持続可能な都市・地域を担保するかというものでございます。

このページの下半分に記載しましたように、今後人口減少や高齢化の進展に伴い、特に郊外部の住宅市街地等につきましては、そのまま放置いたしますと空き地・空き家問題が顕在化いたしまして、例えば空き地と耕作放棄地が住宅地の中に混在するといった住環境の悪化等も懸念される、既にそういった事態が発生しつつあるという状況にございます。このため、現在都市の緑地や農地が共生するまちづくりの推進、農地の保全等による良好な都市環境の形成にも努めているところでございます。

そのために次の資料の32ページでございます。このような都市と緑地の農地の共生を目指し、平成29年6月に行いました都市緑地保全法等の一部を改正する法律について記載させていただきます。この法律につきましては、民間活力の活用により、緑地やオープンスペースの整備・保全を効果的に推進する観点から、都市緑地法等の6つの法律を改正し、資料の左側の青いスペースにも記載いたしましたいわゆるPark-PFIと呼んでおりますけれども、都市公園において民間事業者が公共還元型の収益施設を整備・運営する制度など、さまざまな改正事項を盛り込んだという内容となっておりますのでございます。

空き地問題との兼ね合いで申しますと、資料の中ほど緑の欄に記載しております、民間による市民緑地の整備を促す森林緑地認定制度を設けております。市民緑地の手法を通じまして、空き地等の適正な土地利用を図る観点から、民間が作成しました市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定し、認定を受けました市民緑地につきまして固定資産税等の軽減等のインセンティブを付与するという仕組みとしております。

また、資料の右側のオレンジ色の欄に記載しておりますように、都市農地の保全・活用を図る観点から、生産緑地に係る制度改善でございますとか、平成4年の都市計画法改正以来の新たな用途地域になりますけれども、田園住居地域と申します農地の開発規制を伴います用途地域につきましても創設させていただいたというところでございます。

最後に資料の33ページになります。こちらは今年の7月、都市内の空地・空き家がランダムに相当程度の分量で発生する、いわゆる都市のスポンジ化という現象が、コンパクト・プラス・ネットワークを実現していく上での重大な支障になるといたしまして、その対策として種々の制度を創設しております。ここでは2つの制度を紹介させていただきたいと思っております。

1つは、資料の真ん中の欄にあります低未利用土地権利設定等促進計画であります。この制度は、空き地・空き家は、往々にして小規模単位で飛び飛びに発生するということが起こるものですから、単体では活用がなかなか困難な場合が多い。このために空き地等の低未利用地を、その所有者と利用希望者が、行政の仲介によりましてまとめて利用可能な状態にする。具体的には、市町村の作成する計画によりまして、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権を設定する仕組みとしております。

この土地の集約につきましても、登録免許税でありますとか不動産取得税といった、流通税の軽減をインセンティブとして付与する仕組みとしておりますし、いわゆる所有者不明土地につきましては、その探索のために市町村が固定資産税課税情報等を利用できるよ

う法的に担保し、空き地等の集約でありますとかその利用促進を図る制度としておるところでございます。

もう一つは、資料の右側の欄に記載いたしました立地誘導促進施設協定制度、私どもはコモンズ協定と呼んでおる制度でございます。これは空き地や空き家につきまして、地域コミュニティやまちづくり団体等の交流広場、それからコミュニティ施設等を共同で整備・管理するための関係地権者によります協定制度でございます。これにつきましても、固定資産税の軽減をインセンティブとして付与する仕組みとしております。空き地等の所有者にとりましては、その管理をまちづくり団体等に委ねることができますし、税の軽減も受けられますので、地域と地権者との間でウィン・ウィンの関係創出を促進するという仕組みになっているものと考えております。

なお、この都市のスポンジ化対策のための制度につきましては、社会資本整備審議会の都市計画基本問題小委員会によりまして、平成29年8月にいただきました中間取りまとめに基づき、制度設計をさせていただいたものでございます。この小委員会につきましては、本年2月に再開いたしまして、本日御参加いただいております中井先生でありますとか辻先生、瀬田先生にも大変お世話になっておるところでございます。コンパクトシティ政策のあり方でございますとか、都市居住の安全の確保をテーマにつきまして、御審議いただきました。この審議の中におきましても、居住区域外に見込まれます空き地等の発生による居住環境の悪化をどう考えるかなど、さまざま御意見をいただいているところであります。

本年6月末に中間とりまとめに関する御審議をいただき、近日中にその中間とりまとめを公表すべく、現在最終の詰めを行っているところであります。今後は本とりまとめを踏まえまして、引き続き都市政策に係る諸課題の対応につきまして、具体的な検討を進めるということを考えております。先生方につきましては、引き続き御指導いただければ幸いと存じます。

私からは以上でございます。

【住宅政策課長】 住宅局の住宅政策課長の三浦と申します。本日は空き家につきまして、基本的なデータと現在の取組について御紹介させていただければと思っております。よろしく申し上げます。

最初に空き家の現状でございます。空き家につきましては、5年ごとに大規模な政府の調査を行っておりまして、最新の数字は今年の4月に発表されました。ここにグラフがあ

るかと思いますが、この棒グラフと折れ線グラフを見ていただけますように、空き家率というのが基本的なメルクマールになっておりますが、最新の数字は13.6%ということになってございます。

もう少しかみ砕いて見てまいりますと、空き家というのは2種類ございます。円グラフにありますとおり、青色が賃貸住宅の空き家。これは賃貸マンション、賃貸アパートのオーナーさんの経営で使っているような数字でございます。我々の重視してまいりますのは、この赤側のその他の住宅。いわゆる一般住宅の空き家というところでして、赤いグループ、中でもとりわけオレンジ色の戸建ての木造といったところが大宗を占めているんですけれども、やはりこの数字が今の棒グラフの推移を見てまいりましても徐々に拡大しているという状況がございまして、我々としては、手を打っていかねばいけないという認識でございます。

次に空き家の対策の法律について御紹介させていただきます。御案内の先生方もたくさんいるかと思いますがけれども、空き家につきましては、5年前に国会のほうで特別措置法が制定されまして、これに基づきまして市町村長が地域住民の生活環境のためにちゃんとやっていくのだと。そのために法律としての道具立てをきちんと整備していくという法律が整備されまして、これに基づきまして今一生懸命地域で取り組んでいただいているという状況がございます。

簡単に紹介します。真ん中に定義といった四角がございまして、この法律の中では特定空家という概念を設けました。簡単に申しますと、これは地域に迷惑をかけるような空き家については、最後の最後は取り壊しということまで念頭に置いて、本気で取り組みますよという仕組みでございまして。

真ん中の欄の右側にオレンジ色で特定空家等で囲ってある欄があるかと思いますが、最初は指導・勧告といった、できるだけ所有者の方、相続人の方の任意によって直していただくという制度ですけれども、やはりなかなか動かない場合については、命令あるいは代執行といった措置まで、この法律によって整備されているということでございます。この法律につきまして、非常に強力なツールが国レベルで整備されたということがございまして、これに基づき地域で一生懸命頑張って取り組んでいただいているという状況でございます。

次のページが簡単に空き家対策概要として、国としての支援措置を御紹介いたします。左下に財政支援措置とありまして、空き家を壊すだけでなく活用する話もございまして。

ので、これは国土交通省の交付金ですとか、あるいは特別な補助制度を設けて、一生懸命これは縣市と協力して除却・活用等を行っているということでございます。

もう一つは右下に税制措置とございます。この税制のインセンティブというのは相当大きいものがございます。お聞き及びの先生方もいらっしゃるかと思いますが、今、固定資産税というのが、上物が建っている限りは、下の用地が6分の1に減額されている現行制度がでございます。これによって、壊さない、放置していても大丈夫だという状態が生じていたんですけども、特定空家になって、ほんとうに危ないものについてはこの特例を外すということをしたといったこともございます。

もう一つ、居住用財産は譲渡所得3,000万円控除というもともとの税制上の制度があったんですけども、これは相続人の方が相続して更地にする。あるいは耐震改修してしっかりした状態にしていった場合については、相続人の方であっても居住用財産の特例を受けられるような、こんな税制上の措置も設けることによりまして、空き家対策を一層進めていくということに近年力を入れているということでございます。

次はデータでございます。簡単にかいつまんで申し上げますと、1番で空き家対策計画の策定状況。これは市町村長のほうでしっかり取り組んでいただくときの計画状況であります。策定前済みが6割ということでございますから、着目すべきは策定予定なしというネガティブな対応のところは10%ということで、この手の任意の計画をつくる上では非常に前向きに取り組んでいただいているのかなということでございます。

今、税制上の話をしましたけれども、右欄のその他でございます。市町村長の証明事務が必要になるんですけども、この交付件数も年々非常に使われているということでございます。先ほどの税制のインセンティブが非常に効果があるということの一つの証明ではないかと考えてございます。

次は、また交付金を使った制度でございますので、このページを割愛させていただきます。

最後、簡単なまとめです。空き家を壊すだけではなくて有効に活用していこうというやり方で、持ち家として売買していただいて、いいものについては流通して市場に乗せていくというものもありますし、賃貸して使っていただくというものもありますし、それから住宅ではなくて地域の交流施設ですとか宿泊施設に使っていただくという、いろいろなパターンがございます。それに基づきまして、住宅局でも安心して流通できるような安心R住宅といった整備でございますとか、これは賃貸では特にセーフティネットという、高齢者の

方とか低所得の方がなかなか住宅を見つけることができない場合についても、こういった空き家を活用してセーフティネットの構築に使っていくという場合もございます。

これは、建築基準法を去年改正しましたがそれでも空き家をうまく古民家とか宿泊施設に変えるときに、基準法のいろいろな安全規制もできるだけ柔軟にやっつけていこうということで、グループホームですとか宿泊施設、飲食にも使えるような建築規制の合理化も図っているということもございます。

最後は住宅政策の御紹介でございます。今のような空き家の状況も含めまして、住宅政策では5年ごとに住生活基本計画を改定してございまして、来年が見直しの年に当たります。今の空き家の話もそうですけれども、やはり少子化が進んで、今、人口は減っているんですが、実は世帯数はもう少し増えているという状況がしばらく続きます。単身世帯あるいは高齢の夫婦の世帯というのが増える中で、住宅政策の中でもこうした課題に取り組んでいきたいと思っておりますし、今の空き家もそうですし、優良なストックを流通させてまいりたいということもございます。また、皆様方の御知見を賜ればと考えてございます。

私からは以上でございます。

【総合計画課長】 国土政策局総合計画課長の筒井でございます。私からは、国土管理専門委員会のとりまとめにつきまして、御説明したいと思います。

資料46ページです。国土管理専門委員会でございますが、人口減少あるいは高齢化の中、国土を適切に管理するために、地域でどういう議論をするか。あるいは地域外の方がどうかかわるかなどをご議論いただいております。

これまで3年間のとりまとめでございます。一昨年と昨年は、どのようなステップで地域で御議論いただくかというような方策を取りまとめております。昨年は、将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方につきまして、特に田舎の地域を対象に御検討いただきました。例えばアンケートで、市町村の方に悪影響がこのようにあるというようなことも回答いただきました。あと地域住民の方にも、現地調査として地域の方に伺っております。

例えば今お示しているものは、昭和50年ごろは棚田だったんですけど、現在は林に覆われているというところですが、地域住民からは悪影響はないという回答があった土地でございます。このような土地でも、広域的には悪影響の抑制ということが必要になってくるかもしれませんので、地域内そして広域的な視点でもこれからも検討が必要と考えてお

ります。

地域内でどういう議論をするかということのも、これは少し長野県の地域に入って、例えば、ちょっと見にくいんですが、地域内の土地で、青が85歳未満の方が耕作しているところで、10年後はどうなるかということになりますと、85歳以上の方が担わざるを得ない土地、赤の部分が増えてくるということで、こういった土地をもう放棄するのか。あるいは従来どおり頑張ってくださいか、新たな方法。外部の方とかいろいろな方の参加によって管理するか。こういったことを地域内で選択していただくことが大事なんではないかというようなことを、地域の中でもケーススタディーをやりながら検討しておるところでございます。

これらにつきましてはまだ課題もございますので、引き続き地域の現状を見ながら、御審議・御検討を進めていただこうと考えております。

私からは以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。資料説明は以上でございます。

それでは、ただいまの説明に対する御質問や御意見、あわせて今回キックオフということでもございますので、委員の皆様から幅広く御意見を頂戴できればと考えております。

本日は、私を除きまして13人の委員の方が御出席で、残り40分強ぐらいですので、単純に割り算するとお一方3分ちょっとみたいな感じになろうかと思えますけれども、ちょっとそういった数字も念頭に置きながら、皆さん御発言いただければと思いますので、よろしく願いいたします。どなたからでも結構です。いかがでしょうか。

瀬田委員、どうぞ。

【瀬田委員】 今回の企画部会の議題は、やはり土地の根本的な意義を考える機会であるというふうに認識をしています。今御説明にあったお話は、非常に空き地・空き家のドラスティックな、非常にポジティブな転換があつて、そういうものに目が行きがちなんです。そういうものはそうそうたくさんこれから人口減少社会でできるわけではないと思うので、やはりほどほどでもいいと。それでも評価できるといったことも含めて、土地の存在意義をより幅広く、かつ包括的に考えてみる必要があると思っております。

例えばですけれども、急斜面の耕作放棄地ですとか郊外の団地の空き家などが、もう粗放状態。ほっておかれているような状態にあつたりするというのも、最低限管理されていて不法投棄がないとか、草ぼうぼうになり過ぎて周辺に悪影響を及ぼさなければ、まあその程度でいいだろうという評価もあつたりするんじゃないかと思えます。

逆に利用することによって、例えば市街化調整区域でも現在かなり開発が進んでいたりするところがまだあるわけですが、そういったものは、いくら人口減少社会で利用が進んでいるといっても、それはあまり評価できないわけですね。そういったもののよしあしをしっかりと区別できるという、評価基準の原理原則みたいなものをここでしっかり考えて、この人口減少社会の国としての、ガイダンスとしての土地の方針みたいなものが最終的にできれば、この企画部会は非常にいい成果になるのではないかなと考えております。私も、それにできれば少し貢献をさせていただきたいと思っています。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さんはいかがでしょう。

杉山委員、どうぞ。

【杉山委員】 杉山でございます。既に議論が尽くされているかもしれませんが、今回、第1回目ということですので、感想だけ述べさせていただきます。

土地基本法について、平成元年に制定されたものを令和元年に見直すということは、非常に有意義だと思います。1つは御説明にもありましたように、規制・抑制的な土地基本法を現代の社会に合わせ、土地をいかに最適に利用するかという方向で考えるべきだと思います。

土地基本法が制定された当時に全く想定外だった土地の利用が随分進んでいる。例えば物流施設は、当時は湾岸にだけあればいいというものが、今、郊外にも物流施設が非常に多くできている。かつてはなかなか利用が難しかった場所にアウトレットモールが開設され、そのエリアの活性化につながる。あるいは昔はリタイアするとUターンなど、郊外の緑豊かなところへの居住を希望した方々が、逆に都心に住む。一方で、若い方々はIT等を駆使しながら、まさに田舎で暮らすということも芽生えている。

この様に、様々な土地の利用形態が生じていますので、この際そこを十分に議論していく必要があると思います。

もう一点は、私も団塊世代ですが、2025年には団塊世代も後期高齢者に入っていきます。高齢化が進むと同時に、未婚率も上昇していく中で、相続が円滑に進むかという問題が今後生じると思います。現在も様々な手を打たれていると思いますが、システム的な問題も含めてどの様に解決していくのかが、今後、所有者不明土地を発生させないという意味でも大事だと思います。

これは、同様の問題が企業の株式でもあり、所在不明株主という問題が生じています。本件は会社法の範疇だと思いますが、本件の対応策として所在不明株主の株式売却制度というものがあり、例えば一定の条件のもと、株主に対して公告をして異議がなければ企業は所在不明株主の株式を売却することができる。仮に所有者から10年のうちに請求があれば企業は株式売却代金をこの所有者に払い戻す制度ですが、今回土地の問題に関して、採用の場合はこうした制度の活用も検討可能だと思います。地域福利増進事業においては10年間使えるということですが、こういった場合にも土地を購入可能な制度。そして、それを公的なランドバンクとして様々なケースに使用可能な制度として検討してもよいのではと感じました。

私からは以上であります。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、田村委員、どうぞ。

【田村委員】 田村でございます。

まず1点目は、日本人は昭和時代「土地取得の意欲」があり、バブル期は「土地所得が爆発的に増加したためにその動きを抑制」しようとし、そして今の時代は「土地所得の意欲減退」になっているということで、今後の時代を先取りして、土地政策を戦略的に進めるための目標が見えなかった」というのが御説明をお聞きしての感想です。また、今の時代において、再び「意欲を活性化」して、人口が少ない中で何をもって「土地取得を目指してもらおう」のかの全体戦略もはっきりしません。例えば「公共に土地所有を移行していく」というような、戦略的な議論ができればなと思いました。

2番目、今すごくすばらしいのが、網の目のようにいろいろな施策を張りめぐらされていて、きっといろいろな課題が解決するのだろうと思うのですが、一体、それらの施策を投じることで、全体の何%ぐらいがその方策によって変わっていくのか。あとどのぐらいが問題なのか明確でないと、なかなか次の議論ができないと感じます。

そして「1人で住んでいらっしゃる方」つまり「未婚率も高い」というお話もありましたが、住宅自体も、じゃあ、今以上の数が要るのか要らないのかというのがよくわからないというところで、数としての全体戦略を考えないといけない。

3番目が、今度は、防災の世界ではタイムラインというふうに言ったりもするんですけど、いわゆる時系列的に物を考えるとすると、人間のライフステージによって土地取得の問題を考える必要があります。高齢者は75歳がポイントで、それ以上になれば4分の1

の方が健康でいられなくなるという実態もあれば、1つの場所に一生居続けるというのも難しくなってくるとなると、高齢化の進行の中で、これまで見られなかった「移動」の形態に応じて、どのように土地を活用していくかという議論も必要です。

さらに、防災の専門家として、1つ残念だったのは、災害前の「リスクの高い土地からの事前の移転」は議論にならなかったことです。災害後の移転については、防災集団移転という法的な仕組みはありますが、事前に移転をすると、災害の危機を含んだ土地にお住まいの方を念頭に置いた「適正な土地利用」というものについても議論しなければいけないと感じました。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

では、池邊委員、お願いします。

【池邊委員】 先ほど御説明いただきました49ページの将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方と。ここにおける管理構想というものを、国及び国土利用計画、そして市町村の中に位置づけていくということは、非常に大きな前進だとは思っているんですけども、やはりここが管理構想というふうになっているところでございます、やはり国土利用計画も皆さん御存じのように、いわば絵に描いた餅というふうになっている市町村が非常に多いわけでございます。空き家の場合はまだ都市縁辺部でも多いんですけども、空き地などの多くなる部分というのは、都市の縁辺部から郊外地、地方部にわたって多くなっていく。

そういった中で、構想ですから計画にもなっていないわけで、この管理構想というものに資金的な手当てがあるわけではないわけですね。そうしますと、この管理構想図の策定をして、それをどういうふうに運用していくかというところが非常に大きく問題になってくると思っております。

ここ近年の水害、土砂災害などを見ておきますと、基本的にはもとあったところに戻るということでございますけれども、人口減少社会においては、やはり空き地や空き家になっているところで非常に災害にも安全なところがあれば、そこに移転していただくというようなことも可能なわけでございます。

そのあたりの市町村の管理構想というのが、小さな市町村の中でだけとどまってしまうのか。また、そこが災害上安全なのか安全でないのか。そして、そこがもし安全だとすれば、今後そういった、または違った使い方というのが考えられるのかどうか。そのあたり

につきまして、この管理構想をぜひとも実現に向けた戦略として、具体的な計画、そしてそれに対する予算あるいは担い手の人材の育成といったものをどういうふうに行っていくのかというあたりについては、非常に最近の災害を見ておりますと、すぐにでも活用できるところがかなりあると思います。ぜひともモデル的でも結構でございますので、実証実験的に適用できるような形を考えていただきたいと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 それでは、染谷委員、お願いいたします。

【染谷委員】 私から2点お話をしたいと思います。

1つは空き家の問題ですが、静岡県が空き家の無料相談会というのを実施したんです。平成29年と30年の資料が手元にあるんですけども、その相談の中身は、売却したいという相談が約5割、利活用の相談が3割ということなんですが、この背景に、親が亡くなってしまった、あるいは施設に入居してしまった。子供たちは首都圏にということで、もう地方には戻らないよと。そういう方たちが、土地をどうしようもなく、相続することも大変な負担になってということでの御相談が大変多いです。一方で、地方の人たちはまだまだ土地を財産として考える方が多いということも事実です。

固定資産税の減免のために、更地にしてしまうと固定資産税が6倍になってしまうということで、もう朽ち果てている建物であってもそのまま放置しているという現状もたくさんあります。やはりこれを推進するためには、空き家だとか空き地だとかいうものを公共用地として活用すれば、税制上の減免措置が非常に優遇されるというようなことを、たとえ時限立法でもいいです。3年間とかやっていくということで、人々の意識を変えていく。そして目に見える形で推進していくということが1点大事かなと思いました。

もう一点は、地籍調査の件でございます。全国平均52%という中で、我が市はまだ4割であります。静岡県全体が3割にも満たないという状況にあるんですが、今、東日本大震災の後、この地籍調査が沿岸部優先になっていて、国全体の予算としては上がっていません。分配が沿岸部を優先的にということになって、内陸部においてはこの地籍調査がなかなか国の補助金もつかないということで、進めたくても進められないという事情があります。こういったところを、地籍調査そのものをやはり国の政策として全国的にもっともっと進めていくんだよという、その姿勢が欲しいなと私は思っております。

もう一つは、私のところが特別だとは思っておりませんが、この地籍調査をしたところのほうで所有者不明の土地が多くなってしまったということです。不明の土地をなくすた

めに地籍調査は有効だということなのですが、実際地籍調査をすると、もっともって不明者が増えるというこの実態を、これは現実なんです。倍以上に増えてしまうんです。

ですから、地籍調査されていないところは、地籍調査をちゃんとすると、もっと増えてしまう。こういう現実に対してどう向き合うかという課題も地方が抱えている課題であります。ぜひ今回の税制改正の中で、土地法の改正の中で御検討いただければと思います。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかには。

では、谷山委員、辻委員、奥田委員と、その順でお願いいたします。

【谷山委員】 時間も限られているので、簡潔に申し上げます。私から2点あります。

1点目は、こちらの「新たな総合的土地政策」を策定する検討とありますが、短期的なビジョンなのか長期的なビジョンなのかということによっても、かなりゴールまでの時間軸が変わってくるかと思っています。

前回の土地基本法が30年前ということならば、例えば2050年の土地市場というのを前提に置きながら、今後の土地に対する考え方というのを考えていくのか。とはいえ、資料では優先的に取り組む具体的な施策として、非常に短期的な話をこれから今年4回かけて検討されていくと示されていますので、非常に短期的な視点で考えていくべきなのか。それとも2050年ぐらい、もしくは30年とか、長期的なビジョンというのを想定しながら、これからの土地のあり方というのを考えていくのか。どちらなのかというところを事前にはつきりさせていただいた上で、検討していったほうがいいのかと思います。

その中でもう一点あるのは、3年前のこちらの企画部会で、私、当時たしか不動産テックというお話を差し上げて、当時はこいつ、何言ってるんだと思われたかもしれませんが、実際それから3年たって、AIやビッグデータであったり、ロボットであったり、IoTやクラウドであったり、ブロックチェーンだったりというようなさまざまなテクノロジーが進展をしてきて、やはり土地に関連する利用であったり取引であったり管理であったりというところに対して、何らかのイノベーションというものが起こる可能性というのがだんだんと見えてきたのかなと思っています。

その中で、こちら、今日の資料はどちらかといえば少子高齢化に起因するような、後ろ向きな対策というのが非常に多い中、土地や不動産に関連する産業自体の成長といいますか。若い人たちにとって未来のある話を、やはり少しは入れていただきたいなと思っています。不動産の価格や賃料といったところも細かい話ではありますが、不動産に

関わる産業自体の成長であったり、マーケット自体が拡大をしていくというような成長戦略に資するような政策であったり、何らかの考え方というものを入れていただけると非常にいいのかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

辻委員、お願いします。

【辻委員】

今回改めてお話を聞かせていただきますと、説明者が沢山いるように、関係者がとても多いと思います。非常に多くの各関係課がそれぞれ頑張らないといけない状況です。一方、全体としてマーケットに依存していますので、最終的には市場機構を通じて需給調整を図っていくことになります。ここで、今、問われているのは、これらの政策努力の結果、市場全体で、土地の需要と供給が均衡に向かっているか、どうかということです。

住宅と比べて土地の需給状況は、適正評価が難しいと思いますが、全体として土地の需給が均衡に向かっているのか。逆に、不均衡が拡大しているのか。その全体動向を示す土地指標が必要だと思います。

もう一つ課題があります。専門化していく国に対して、直接現場と接することが多い自治体は、職員数や専門化により厳しい限界があります。しかも、過去の経緯から、形式的なとりまとめ作業を何段階かにわたって、煩雑に繰り返します。

これに対して、国が国全体としてまとめるというところのほかに、どこの自治体が総合的な土地利用を担保するのか、簡素で実効性が高いということを条件に、制度設計していくことが必要であると思いました。

以上です。

【中井部会長】 奥田委員、それではお願いします。

【奥田委員】 私からは主に3点述べさせていただきたいと思います。

まず第1点目です。先ほど資料3で御説明いただきましたように、既に多くの施策が考えられて実行に移す段階に来ていると思います。したがって、まずはこれらの施策を確実なものとしていただくために、今年度、来年度も引き続き力を入れてやっていただきたいと思います。

その中で、先ほど辻委員からも御指摘がありましたが、自治体の方のマンパワーが十分でないところがたくさんあるのではないかと思います。これらへの支援です。この部分

が中途半端なものにならないように、しっかりとやっていただきたいと思っています。優先すべきものが多分あるのだらうと思います。一度に全て行うことは自治体も許容できないと思いますので、優先すべきところからいきますと、私としては、やはり災害に対する予防。災害が起こるという前提に立った場合に、何に一番今力を入れてやらなければならないのかというところを、ぜひ重点を置いて考えていただきたい。考えていきたいと思っています。

2つ目でございます。これは先ほど資料3の29ページにESGというお話がありました。これは投資家に対して、ESGに力を入れている企業への投資を推進するということです。SDGsは、これは各企業への努力義務ということだと思っておりますが、ここの下に書いてある気候変動への対応ですとか、健康性・快適性の向上、地域社会・経済への寄与、災害への対応、少子高齢化への対応。ここに記載されていること、全てこれは日本が力を入れて今後やっていかなければいけない。

ただ、ESG投資と言ってしまいますと投資の世界になってしまって、投資と関係のない個々人のレベルに立ったときに、この意識が希薄なんじゃないのかなと思うところがあります。リートなり証券化を意識した投資家の方たち、ディベロッパーの方たちはこれを意識して不動産開発をやられていますけれども、そうでない世界にいる方たちの意識がまだ十分ではないのではないかと考えております。なので、投資に限らず、日本国全体としてこういう方向に向かっていくんだということを、国が前面に出して強調していただくということが必要なときに来ているのではないかと考えています。

3つ目です。これは長期的な問題になるかもしれないのですが、先ほど谷山委員からもご指摘がありましたように、今不動産テックということで、いろいろな形での投資形態が進んでいます。お金の流れもわからないような形になっている中で、所有者が誰かわからなくなることが、今の問題を超えた次の段階で出てくる可能性がないかと、これは気になっております。

お金が国内からだけではなく海外から来ているものも相当ありますし、日本は基本誰が不動産を所有してもいいということにもなっております。これがほんとうに今のままの形でいいのかどうなのか。今後の予防ということも含めて整理をしていく必要がないのかということについては、検討が必要なのではないかと考えております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

保井委員が御発言を求められて、それから浦川委員ですか。お願いいたします。

【保井委員】 ありがとうございます。

大分もう論点が出てきたところではあるんですけども、資料で言うと今日最初に御説明があった資料2の今後の議論の方向性になっていくんだと思うんですけども、12ページの土地の利用管理についての必要な措置の方向性、このあたりの先ほど来出ています行政の役割、あるいは自治体の役割、それから所有者、民間の役割というようなことを今後整理していくのかなと思っているんです。今も奥田委員からも出ましたけれども、要するにここに出ているような4つの所有者と近隣、地域、自治体、国と書かれていますけれども、何かこれで十分なのかどうかというのがとても気になっています。

冒頭にありましたように、ある意味何か土地が上がっていく時代で、そのときは利用しようとする人を抑えるみたいな話だったと思います。それが、どちらかというよりよい利用を促進していこうという意味で、いろいろな民間、それは大企業から地域からいろいろな人たちがいるわけですけど、そういういわばパブリックマインドを持つような民間を推していくとか、あるいは一緒に取り組むという方向性自体は共有されていると思うんですけども、例えばこの中で見ると、オーナーとおそらく地域とかというところに、これが何かちょっとバズワード化しているというか。いろいろなものが隠れているんじゃないかというような気がしています。

先ほどの投資ということになると、今度は大企業を念頭に置いているのかというような気がするんですけども、おそらく何かここが随分違うところまで来ていて、外資もあります。テックもあります。もっと国内でも先ほどの新しい不動産投資のところであったような小規模なものも増えてきている中で、何かここら辺をもう少し細かく議論していかなくちゃいけないんじゃないかなという気がしています。

おそらくかなり個人ベースで投資をしていって、土地の情報もネット上で共有されていて、ある程度もうそこで完了してしまうというようなこと。あるいは所有、利用というところの、所有から利用へというのはもうずっと来ていますけれども、その利用の形態も、もう賃貸借とか、会員権みたいなものを越えた、もうかなりフレキシブルな利用形態というのがどんどん増えていくんじゃないかということを考えると、何かそこら辺の活用する民あるいは個人も含めて、そういう形態を考えながら、まさにこれからの所有とか利用・活用のことを考えていかなくちゃいけないんじゃないかなと思いました。

それから、もう一つはここ数年進んできたこととして、例えば都市のところでも、いわ

ゆるPRE。公共が持っている資産がかなり動いてきているというのは、ここ数年私も非常に実感しているところです。なかなか空き家・空き地が進んでいかないというのは、やはり私有地の情報がまだまだ乏しいということがあると思います。

もちろん特別措置法で利用権を設定できるとかそういうふうにはなりましたが、おそらく先ほどの冒頭で申し上げたこととの関係でいくと、その先はやはりその辺のデータがきちんと整備されて、支障のない範囲でオープンデータ化していくということが、やはり利用を促進していく方向なんではないかなという気がしました。この辺の土地にかかわるデータを、どういうふうに扱っていくのか。そのときにどこを守るべきなのか。そういうあたりを議論していかなければいけないのではないかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 浦川委員、それではお願いします。

【浦川委員】 大分全体的な議論が活発にされてきたと思います。ちょっとスポット的になりますが、幾つか指摘させていただければと思います。

まず18ページ目です。全国の空き家・空き地バンクです。自治体の4割、それと2割が準備中ということですので、まだ4割の自治体がこういった取組に消極的だということで、やはりこの辺の後押しをやはり国からしていただくとありがたいかなと思います。

この民間活力の導入はすごくいいことだと思うんですが、全国ネットのこういった不動産の会社と、それから地元が強い、地元の不動産会社。こちらとの連携をやはり深めていくといいんじゃないのかなと。

その中でも特にマッチングサービス。使えるものは使う。そして売買が成立するなら、成立させていくという前提で考えますと、20ページ目のこのインスペクション、建物状況調査というのは非常に大事になってきます。実際我々が扱ってみると、建物検査済証がないとか、確認の副本もない。建物の手入れした履歴、トラックレコードもない。それから旧の確認で、新耐震基準になっていない。今の耐震基準を満たしていない。もしくは増改築がもうされてしまって、そのもの自身が違法建築であると。もしくは境界を飛び出しているとか、いろいろな例があります。ですので、やはりこのインスペクションというのは非常に大事なところだと思います。これに対するいろいろな補助、後押し、インセンティブをつけていただくとありがたいなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 佐々木委員、どうぞ。

【佐々木委員】 それでは、全宅連の佐々木でございます。2点ほどございます。

先ほど奥田委員からも御案内があったとおり、私はやはりこの日本国の中で災害対策にかかわる問題のしっかりと対策をぜひやっていただきたいと思います。いろいろと私たち売買等々の取引の現場に携わっている一人としますと、賃貸であれ売買であれ、あるいは建築の現場においても、今、法的には義務化されておられませんけれども、当然これからサービスとしてハザードマップの情報提供をしていかなくちゃならないと思います。

そういった中で、今現在出ているハザードマップの精度はほんとうにどうなのかと。ああいったものをもう一度再整備する必要があるのではないかなと思っています。それに向けてのさまざまな自治体とのかかわり、あるいは次善の策等々については、その先に十二分にできると思います。

2点目は、所有者不明土地等の問題が全国的に市街地ではそういったことはまだあり得ないんですけれども、地方の農山間部等々ではそれこそ大変な問題が起きています。そういった中で一つの案なんですけれども、相続をされたときの登記。これが、今のところ法律的には義務化は何もないわけですよ。そういった中で、できればインセンティブ的なものを考えていただいて、相続が終わったら一定の期間、例えば2年、3年の中に登記をやるのであれば、少し登録免許税の減税をしましょうといった補完的なことも必要じゃないかと思っています。

そして、それらがそのまま、仮に我々が知らない間、あるいはどなたも知らない間に日本人でない方々の手に渡った場合、これ、どうなるんですかということで、非常に懸念しています。日本人が海外に行って自由に土地を買える国というのは、私の私見ですけれどもたった8カ国しかありません。でも、我が日本国は、向こうに国籍を置いたままでも土地を買えるような状態になっていますよね。外国人土地法がありますけれども、大正14年に制定されたまま、実はいまだにあまり機能されていないように私は感じています。

そういった中で、国防上の問題も含めて、全体的な国としてそういったところにもスポットを当てていただきながら、しかるべき法体系の整備なり、あるいは総合的なガバナンスをこの場でもしできるのであれば、一つ皆さん方の意見をいただきながら、そういったことも必要なのかなと思っています。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、どうしましょう。飯島委員に行って、最後、井出委員にということでお願い

します。

【飯島委員】 飯島でございます。

この審議会が土地基本法の改正を一つの視野に入れているということで、参考資料5に条文がつけられておりましたのでそれを読みつつ、また、先ほど保井委員が御指摘されました資料2の12ページを見ながら、まだ全く詰められておりませんが、幾つか考えたことを申し上げたいと思います。

土地基本法が、平成元年という人口増加のバブルの中でつくられた法律であるということで、人口増加を前提としたところから人口減少へと基本的な変化が求められている中で、とりわけ資料の12ページにあります所有者の責務とは何かということは、考えていきたいと思っております。法務省でも専門的な検討がされていると思えますけれども、この責務が、不作為ではなくて作為、管理せよという実働を求める責務であることをいかにして基礎づけるのかは、難しい問題も含んでいるだろうと思えます。

現在の土地基本法の中には、7条、8条に、事業者の責務、国民の責務はありますがけれども、土地についての基本理念を尊重しなければならないといったものにとどまっています。これに加えて、土地所有者に対する、管理をせよという責務を、どのように捉えていくのか。5条や14条に受益と負担という視点も盛り込まれていますので、そういったところも含めて、この責務というものについて考えていきたいと思えます。

この責務の履行確保につきまして、資料の12ページでは、促すということでおそらく誘導を考えているだろうと思えます。例えば行政指導にしましても、事実行為ではあるにせよ、個別具体的に働きかけていくということは、コストもかかるのに加えて、個人の権利利益に対する制約のおそれというものも、個別具体的な働きかけであるがゆえの危惧を踏まえて考えていかなければならないであろうと存じます。

さらに、先ほどの保井委員の御発言もございましたけれども、近隣住民も補完の役割を担うと書かれておりますが、近くに住んでいる、居住しているというだけで、なぜ補完の役割を果たさなければならないのか。その基礎づけとして、例えば、地域環境への関心といったような、公共的な事柄への関与ということもあろうかと思えます。福祉の分野などでは、最近地域共生社会、地域づくりといったことで、我が事、丸ごと、互換性や相互性にもとづいて公共的なものを担っていくという考え方も出されているかと思えますので、そういったことを含めて考えていきたいと思っております。

最後に、地方公共団体の役割について、辻委員、奥田委員からも御指摘がございました。

地方公共団体の役割は、土地、まさにその地域の特性を形づくっているものを対象とするがゆえに重要であるとは思いますが、逆にそれは負担にもなるということも踏まえまして、これまで重ねられてきたさまざまな施策、現場での工夫に鑑みながら、地方自治のあり方もあわせて考えていきたいと思っております。

以上でございます。

【中井部会長】 それでは井出委員。

【井出委員】 あまり時間もないので、大きく2点です。

まず、今回非常にさまざまな政策を網羅的に拝見することができて、とても興味深く、また皆様方がいかに苦心されているかということもよくわかりました。今回は例えば直轄工事ですとか国の施策を中心にとということなんですが、さまざまなこういった施策をぜひ民々の取引に展開していただけるように、御努力いただきたいということです。

特に個人的には、利用権ということに今回非常に御努力されたので、それが積極的に活用されることによって、さまざまな相続面でのいろいろな課題も解決できることがあると思いますので、これをぜひ頑張ってくださいというのが1点です。

2番目が、先ほどから辻委員、染谷委員の御発言がありましたが、自治体等々、あと特に総務省との連携をとっていただくということと、費用負担を回収できるかどうかということちょっと工夫していただきたいと思っています。例えば特定空家の除却なども、非常に実は代執行いたしまして費用が回収できないんですが、これも現在の法律を一部改正することによって、解消ができる見込みがあります。

また、自然災害でハザードマップの話も出ていますが、実は市場価格を見ますと、ハザードマップの情報が必ずしも市場価格に反映されていなくて、ハザードは知っているけれども、でもそれがどうしたのというのがマーケットのかなりの部分があるので、それをしっかりどうやってマーケットに認識してもらって、人々のアクションを起こすかということが大切だと思います。

それと地籍調査に関してなんですが、非常に今回外枠からしっかり道路で押さえていくというのはわかるんですが、道路が外側を押さえたときに、中に複数の筆があったときに、結局どの部分が増えるか減るかというので、かなり権利関係の調整が非常に難しくなります。ですから、外側だけやって、公図に外側だけ減るところを反映するということもあり得ないわけです。

だから、実際に自治体の方々がどうやって国のそういった公的なものと一部の民間の地

籍調査をやって、公図をきちんと確定していくのかと。これはかなり大変な作業なので、なかなか自治体は大変ですので、例えば総務省と連携していただいたり、広域連携といった形で、特別チームみたいな形で実効性を担保していただければと思います。

時間がないので、以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。御進行にご協力いただきまして、ありがとうございました。

委員の皆さんからの御発言を一通りいただきましたので、このあたりで意見交換は終了させていただきたいと思います。かなりいろいろな、次回からの検討に向けて、御意見が出されたと思います。

1つだけ大きそうな話としては、この間土地に関するいろいろな施策を打っていただいているんですが、施策をやった行き着く先は一体何なんだという。何か目標の議論というんでしょうか。そういうものをどれぐらい、ここの4回というとりあえずの限られた中でできるかということについては、ちょっと事務局と御相談させていただければと考えております。

おそらく前の土地基本法は、前というか今のなんですが、何か目標としては、やはり投機的取引の抑制と計画主義というのが、わりとこのときの土地基本法の大きな目玉だったというふうに。あと地価税がそうだったと思うんですけども、わりと国民がアフォーダブルに土地を取得したり利用したりできる状態を目指そうというのが、おそらく目標だったんじゃないかと思うんです。

今回は、じゃあ一体どういうものを目標にするんでしょうかというあたりはかなり大きな話でもあるので、今回のとりあえずの中間取りまとめまでの中でどれぐらい議論できるかちょっとわかりませんが、少し事務局のほうもそういったことを念頭に置いていただいて、次回以降の進行の順番というんですか、議論していただく論点を整理していただければと思います。よろしく願いいたします。

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させていただきます。

進行を事務局にお返しいたします。

【企画課企画専門官】 中井部会長、ありがとうございます。また、委員の皆様におかれましては、本日は長時間にわたる審議、ありがとうございました。

次回については9月を予定しておりますが、詳細につきましては追って御連絡させてい

ただきます。

以上をもちまして、第32回国土審議会土地政策分科会企画部会を終了いたします。本日はまことにありがとうございました。

— 了 —