

令和元年8月20日

【専門調査官（山本）】 それでは、定刻になりましたので、ただいまから国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会の第14回会議を開催いたします。

本日は、お忙しい中、ご出席いただき、ありがとうございます。事務局の国土政策局総合計画課国土管理企画室の山本でございます。どうぞよろしく願いいたします。

会議の冒頭に、国土政策局局长、坂根より一言申し上げます。

【国土政策局局长】 委員の皆様には、大変お忙しいところ、また、ご参集いただきまして、ありがとうございます。今年度初めての委員会ということで、私のほうからご挨拶を申し上げます。申しおくれましたけれども、私、この7月に国土政策局局长を拝命した坂根でございます。また、事務局に若干、メンバー変更がありますけれども、よろしく願いいたします。

ご案内のとおりですけれども、この国土管理専門委員会では、平成27年8月に策定いたしました国土形成計画の推進に関して、人口減少下における国土の適切な利用・管理を推進するための施策のあり方についてご議論をいただいているところでございます。平成28年9月から始まって足かけ3年ご議論いただき、平成29年、30年、そして今年と取りまとめを行っていただいているところであります。

特に第3弾の提言である今年を取りまとめでは、実際に去年の取りまとめで示した解決の方向性に沿って土地の使い方を検討したとしても、放置以外の選択肢をとることが困難な土地が数多く存在する。そういったことを前提として、これまでの施策だけでは足りない。これまでやってきた以上の施策をしていく必要があるのではないか。そうでないと将来的に放置されることが予想される土地がかなり出てくるのではないかという意識を持っているところでございます。今年度は、こうした議論の積み重ねを踏まえながら、地方公共団体、あるいは地域の方々の土地の管理構想を検討していくための国の支援のあり方、あるいは都市部も含めた将来の展望などを検討していきたいと考えているところです。

あわせて、これまで3カ年、そして今年度、合計4カ年になるわけですけれども、4カ年の議論の取りまとめも行っていければと考えているところでございます。私も拝命して以来、去年の議論を踏まえた今年を取りまとめ、拝読をいたしました。なかなか難しい問題もあり、まだまだ未整理の事項も多いと考えているところであります。そういった意味で、今

年度また皆様にはご負担をおかけするわけでございますけれども、今後、急速な人口減少が想定される中で、ますます日本全国各地で多くの地域が直面することとなる課題であると考えているところです。地方公共団体や地域の方々の声に虚心坦懐に耳を傾けながら、我々としてもこうした課題を乗り越えて適切な国土管理を進めていくための方策を提言できればと考えているところであります。

皆様には、ぜひ自由、率直なご議論をお願いしたいと考えております。私どももできる限りの努力をしながらと思っていますので、気づかない点、あるいは足りない点があれば、そこも含めて率直にご指摘をいただき、よりよいものとしていきたいと思っていますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

【専門調査官（山本）】      ありがとうございました。

それでは、本日の会議の公開についてお知らせいたします。国土管理専門委員会設置要綱の5にありますとおり、会議は公開することとされております。本日の会議も一般の方々に傍聴していただいております。この点についてあらかじめご了承くださいますよう、お願い申し上げます。

なお、カメラ撮りにつきましては、冒頭のみでお願いいたします。

本日、一ノ瀬委員、広田委員は所用のため欠席とご連絡をいただいております。土屋先生については、おくれてのご出席とご連絡いただいております。本日は8名の委員にご出席いただいております、国土管理専門委員会設置要綱の4に定められております会議の開催に必要な定足数を満たしておりますことを申し添えます。

本専門委員会につきましては、ペーパーレス会議で実施させていただいております。皆様のペーパーレス会議のご理解とご協力をお願いいたします。

続きまして、お手元のタブレットの操作方法についてご説明いたします。まず、このタブレットの上に表示されている、アイコンが今表示されていると思いますが、こちらをタッチしていただきますと資料が表示されます。ページを移動する場合は、スマートフォンの操作と同じように指で左右にスクロールしていただければ次のページへと移行できますので、ページを戻す場合にはまた左のほうにスクロールしていただくという形でお願いいたします。ページの拡大、縮小につきましても、スマートフォンと同じように操作いただければできますので、ご確認ください。また、本日、このタブレットにつきましては、右の上側にあるバツ印はタッチしないようお願いいたします。こちらをタッチしてしまいますと、再度IDとパスワードの入力が必要となってしまいますので、もしそういうような状態になっ

てしまいましたら、事務局のほうにお声がけいただければと思いますので、よろしくお願  
いたします。資料一覧に戻られる場合は、左上の「戻る」の矢印をタッチしていただければ  
戻りますので、そちらを押していただくようによろしくお願いたします。

また、マイクの使い方ですが、この右下に青い四角がありますが、こちらのほうを押して  
いただきますと、音声が入るようになっておりますので、発言される場合はこちらを押して  
から発言いただくよう、お願いたします。簡単ではございますが、以上ご説明させていた  
だきましたが、不明点がございましたら、事務局までお知らせいただければと思います。

これ以降の議事運営につきましては、中出委員長にお願いたします。どうぞよろしくお  
願い申し上げます。

また、これより先、カメラによる撮影はご遠慮いただきますよう、よろしくお願いたし  
ます。

それでは、お願いたします。

**【中出委員長】** 皆さん、おはようございます。この委員会、先ほど局長からもお話があ  
りましたけれども、3年前に設置されて3つの委員会があったのですが、ほかの2つの委員  
会はタスクを終わったのですが、この委員会はまだ議論が足りていないという部分もかな  
りあるということで、もう1年やるようにということを抑せつかりまして、また皆さんから  
いろいろな議論をしていただければと思っております。今日はまず今年度の主要な枠組の  
頭出しをさせていただいて、事務局が想定している方向性についてまず議論していただき、  
今年度1年間の議論についてのご理解をいただくとともに、方向性に意見をいただければ  
と思っております。よろしくお願いたします。

それでは、本日の議事に入らせていただきたいと思えます。まず、議事次第を資料1、ご  
らんいただきたいと思えますが、議事の1、第13回国土管理専門委員会の主なご意見と今  
後の進め方。それから、議事の2、管理構想の検討の方向性。議事3、都市部を中心とした  
中長期的に土地利用の問題の発生が予想される地区の展望。そして議事4、その他と順番に  
進めさせていただきたいと思えます。

まず最初に事務局から議事1、第13回国土管理専門委員会の主なご意見と今後の進め  
方、これについて、資料1に基づいて説明をお願いたします。

**【課長補佐】** それでは、説明をさせていただきます。資料1をごらんください。1枚め  
くっていただきまして、第13回国土管理専門委員会での委員等からの主なご意見という  
ことで、前回の委員会、大きく2つの議事がございました。上の箱で囲っていますとおり、

議事の1つ目は先生方に昨年度1年間ご議論いただきました内容を今年の5月に取りまとめを行いました2019年の取りまとめ(案)についてご審議をいただいたところでございます。こちらのほうにつきましては、先生方からいただいたご意見を取りまとめには反映しているものではございますが、いただいたご意見を簡単にご紹介させていただきたいと思っております。

まず、1つ目の広田委員からでございますけれども、一度つくった計画が形骸化しないように一定期間を置いたら、しっかりモニタリングを行うような仕組みを取り入れて計画を絶えず見直すというような視点も必要ではないかということでございます。2つ目の一ノ瀬先生からは、この放置したら危ない土地というものをしっかり国の役割として、日本全土を見渡して調べるというのが国の役割として必要なのではないかとというようなご意見をいただきました。大原先生からは、その地域がいろいろな取り組みをしていくに当たって、その主体の作り方についての議論というものは今後発展の余地があるのではないかとというようなご意見をいただいております。中村委員からは、国がしっかり科学的エビデンスを積み上げて、そういった悪影響というようなものをしっかり評価するというようなことが今後取り組みとして必要なのではないかとというようなご意見をいただいております。

瀬田先生からは、地域がその取り組みをステップ1から3で行っていく前の前段階として、地域がそういう取り組みをやっていると思う、地域のことを考える人を増やすようなステップゼロのような考え方も必要なのではないかとというようなご意見をいただいております。6つ目の土屋先生からは、都道府県の役割というものが国と同様に非常に重要だというようなご意見と、あとは、専門家の専門的な知見というものがそういった悪影響の評価について重要だということでご意見をいただいております。最後に広田先生の7つ目のご意見でございますが、そういった問題に関して取り組んでいく主体をサポートするような仕組みがないと、市町村が自主的には取り組みにくいということで、そういったサポートするような仕組みが必要なのではないかとというようなご意見と、あとは単なる土地の管理としての取り組みというよりは、地域づくりも含めた形で考えていくことが重要なのではないかとというようなご意見をいただいております。

続きまして、ページを1ページおめくりいただければと思います。前回の委員会の2つ目の議事につきましては、本年度、この委員会で審議していく事項に関する論点を挙げさせていただきまして、そこに対して先生方からご意見をいただいております。①の2019年取りまとめにおける残された課題についてということで、大きく3つ挙げさせていただい

ております。管理されていない土地の問題が深刻化していない地区で将来に起こり得る問題への対応のあり方、2つ目が管理構想の検討、3つ目が土地政策分科会の取りまとめも方向性を踏まえた上で必要な制度のあり方。続きまして②として、これまでの取りまとめを踏まえた国土の利用・管理のモデル的实践ということで、去年から旧中条村で行わせていただいておりますワークショップ、ケーススタディの実施と、それを今後横展開していくためのさらなる検討についてご審議をいただいたところでございます。

1ページおめくりいただきまして、その際にいただいたご意見を簡単にまとめさせていただきます。まず、管理されていない土地の問題が深刻化していない地区で将来的に起こり得る問題への対応ということで、両先生方から前回の審議の際に示させていただいた論点が少し不明確なところもあり、こういうところで取り組みをしていくというような前提条件や全体像をしっかりと整理をして地区設定をしないといけないのではないかとご意見をいただいております。今回、それを踏まえて少し明確に前提条件や対象地区について整理をさせていただきます。こちらについては、後でまたご説明をさせていただきます。

2つ目ですけれども、土地政策分科会の取りまとめを踏まえた必要な制度のあり方ということで、3から6の4つのご意見をいただいております。土地所有者の責務をコントロールしていくというのは非常に大きな問題だということを土屋先生からご意見をいただいたり、一ノ瀬先生からは、委員会として今まで、2017年から19年、3カ年の取りまとめも含めてかなり人口減少下の土地利用のあり方、管理のあり方、アウトプットしてきているので、そういったものが制度に入っていくようなことをしっかりと検討すべきだというようなご意見をいただいております。土屋先生からは、都市農村計画法のような都市から農村まで一元的に含めた形の土地利用計画の形があり得るのではないかとというようなことをご意見をいただいております。広田先生からは、土地所有者以外の人が、その土地を管理しやすくするための規制とか誘導が必要なのではないかとというようなご意見をいただいております。

続きまして、最後でございますが、これまでの取りまとめを踏まえた国土の利用・管理のモデル的实践ということで、これは去年から行っている旧中条村のケーススタディ、ワークショップのさらなる深堀もしくは他地域への横展開をどうしていくかというところでございますが、一ノ瀬先生から、昨年アンケートを行った中で、アンケートが返ってきていないような自治体に対して、こういったことをほんとうに組み合わせていけるのかどうかとい

うことが1つ大きな課題なのではないかというようなご意見だったり、大原先生からも、中条村で行ったケーススタディについて、他の市町村や都道府県にこういったことが取り組めるかどうか、どういう課題があるかということヒアリングしてもいいのではないかというようなご意見をいただいているところでございます。

続きまして、最後のページでございますが、今年1年間の検討スケジュール(案)を事務局で整理したものでございます。先ほど挙げさせていただいた4つの項目、論点につきまして、1年間の検討スケジュールを載せさせていただいております。今回の第14回につきましては、主にその一番上の丸の管理構想の部分と3つ目の丸の中長期的に土地利用の問題が予想される地区の対応のあり方というものを今回、第14回として主に審議をさせていただきたいと考えております。

事務局からは以上になります。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

今ほど資料1に基づいて昨年度の振り返りをさせていただきましたが、何か質問やご意見があればお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。それでは、今日、議論したいことが複数ありますので、先にまず進めさせていただきたいと思っております。

それでは、議事の2、管理構想の検討の方向性に移らせていただきたいと思います。これについて事務局より資料2に基づいて説明をお願いします。

【課長補佐】 それでは、資料2を説明させていただきます。管理構想の方向性ということで、まず初めに昨年度1年間議論させていただきました2019年取りまとめの概要と、その中での管理構想の位置づけを中心に簡単に説明をさせていただきます。昨年の取りまとめでございますが、狙いのところにも書いていますとおり、放置以外の選択肢をとることが困難な土地というものが数多く存在する地域が多くあるという前提に立った上で、将来的に放置されていくことが予想される土地のあり方というものを1年間、議論をさせていただきました。その中で特にそういった地域の中でのケーススタディを通じていろいろな問題点や取り組み、方針について議論をしてきたところでございます。

その議論をしていくに当たって、まず我々のほうで放置された土地というものの現状調査をしております。左下にありますとおり、アンケート調査の実施や現地調査、文献調査をさせていただきながら、地域や国、都道府県、市町村の役割というものを整理してきました。簡単にご説明させていただきますと、まずアンケート調査からは、全国の全ての市町村を対象にアンケートをさせていただきまして、農地や宅地、森林が放置されることで鳥獣害、景

観の悪化、災害、不法投棄等いろいろな悪影響があるということがわかってきました。逆にそういった悪影響があると回答した方もいらっしゃる一方で、悪影響はないという回答も下の縦棒グラフのほうで2割から3割出てきていたところがアンケートの実態でした。

しかし、アンケート調査だけでは実際にどういった土地で悪影響が生じていて、どういった土地では悪影響が生じていないのかということがわからなかったので、さらに13市町村の現地調査を行いながら、3つのポツにあるようなことが把握をできてきました。実際に悪影響の発生が住民に認識されていない土地も非常に多くあったということと、悪影響の発生を認識するかどうかというのは、地区ごとの住民1人1人にとっても違いますし、それぞれ地区によっても千差万別だということがある程度わかってきました。

続きまして、文献調査をしてみると、現地調査で住民からは聞き取れなかったような専門的な知見からの生物多様性の問題だとか、防災面の問題、そういった住民では把握し得ない、専門家によってではないと厳しい問題点、悪影響というものがあるということが見えてきました。そういった結果を踏まえまして、地域がまず主体的に地域の中で議論をして、今後どうしていくかということを考えるのが重要なと同時に、国、県、市の立場で専門家的な知見から、そういった放置すべきではない、悪影響が生じるような土地というものはどういうものかというものを示していくということが大事だということが、こういった調査から見えてきました。

次のページをお願いいたします。そういったことを踏まえまして、地域ですべきことと国、都道府県、市町村がすべきこととということ、方向性を議論し、取りまとめてきました。まず地域ですべきことですけれども、ステップ①、②、③ということで、地域がまず自分たちの地域に対して将来の状況把握・共有しながら、認識を共有し、そしてステップ②のところ自分たちの土地の使い方というものを、悪影響も考慮しながら考えていくということが大事だというふうに整理をさせていただいております。その際に地域で議論したものを地域管理構想図という形で青、黄色、緑、従来どおりの方法で使う土地、新たな方法で使う土地、必要最小限の管理でいい土地というものを悪影響も考慮しながら、地域でまとめていくものを地域管理構想図として我々のほうで定義をさせていただきました。

続きまして、地域管理構想図を地域で議論してつくっていくのと並行して、国、都道府県、市町村の立場で先ほどの専門的な視点からでしか把握し得ない悪影響をしっかりと基準として示していくことが大事だということで、国が中心となってすべきこととして管理構想

ということで、悪影響の抑制の観点から放置すべきでない土地を類型化して、そういったところの管理のあり方をしっかりと示していくというものを管理構想として位置づけました。そういった放置すべきではない土地の手引き、ガイドラインのようなものを示したものを市町村が国、県がつくった管理構想をもとに、自分たちの市の土地を、どういった土地が放置すべきではないかというものを地図に落とししたものを市町村管理構想図ということで定義をしたというようところが2019年の取りまとめとなっております。

4ページを見ていただきまして、こちらがその管理構想、市町村管理構想図及び地域管理構想図の定義でございます。まずは国、都道府県が悪影響の抑制の観点から放置すべきではない土地をしっかりと類型化をして、そういった土地に対する管理のあり方をしっかりと示していくということでございます。市町村につきましては、国、都道府県が作成した管理構想の考え方をもとにして、自分たちの市町村内の土地に対して悪影響が発生するような土地や、そういった土地の管理のあり方を地図で落とし、地域にしっかりとわかりやすく見せていくというものが市町村管理構想図でございます。一番下の地域管理構想図につきましては、地域住民が自分たちで議論をしながら、①から③の管理の方法をしっかりと議論をして、3つの色分けを行って、それを地図上で見える化をしたものを地域管理構想図という形で定義をさせていただきました。

5ページをごらんください。管理構想の定義でございます。2019年取りまとめに記載している文章をそのまま抜粋したものですけれども、赤字のところに書いていますとおり、これも繰り返しになるのですけれども、管理構想とは悪影響の抑制の観点から放置すべきではない土地を類型化して、こういった土地に対する管理のあり方等を示したものでございます。①、②にありますとおり、人工林の放置であったり、空き家の放置だったり、既に個別分野ごとの計画で放置すべきではない土地についての考え方が位置づけられたものもあるというふうに認識しておりますので、そういったものも踏まえながら地目横断的な管理の構想というものをつくっていかないといけないと考えております。

続きまして、次のページをめくっていただきまして6ページでございますけれども、市町村の管理構想図の定義でございます。これも繰り返しになりますので簡単にご説明をさせていただきます。赤字にありますとおり、放置により無視できないほど大きい悪影響が発生する土地の管理のあり方を地図上で見える化したもので、2つ目の赤字のとおり、国や県が広域的な視点で策定した管理構想において、放置すべきではない土地を具体的に地図上で示したものというふうに定義をしております。

次のページをごらんください。次に地域管理構想図でございます。こちらについても繰り返しになりますので、簡単にご説明をさせていただきますが、フロー図のほうを少し振り返りをさせていただきます。地域の中で地域住民が青、黄色、緑の管理のあり方を議論していくに当たっての考え方をこのフロー図のほうで昨年整理をさせていただきました。持続的な土地の管理について、まず検討していくに当たって従来どおりの方法の管理を優先的に持続していきたい土地なのか、もしくは将来的に担い手、人手の関係などから断念せざるを得ないところなのかというところがまず分かれ目となっております。

優先的に持続していきたいというところにつきましては、これまでどおりの方法で使っていく、もしくは、よりいい方法があれば新たな方法などで今後も継続して使っていくということで、こちらのほうは問題はないのですけれども、将来的には断念せざるを得ないというところについては、しっかりとそれが放置されたことによって生じる地域への悪影響を考慮しまして、その放置した際の悪影響が無視できないほど大きい場合については、何かしらの新しい方法を模索して、しっかりと管理していくということでございます。放置した場合の悪影響が無視できるほどに小さい場合については、一番右の必要最小限の管理で問題ないのではないかなという考え方を昨年度整理させていただきました。

国が示す管理構想を検討していくに当たって、今回、1つの参考事例を考慮しながら検討を進めさせていただきました。それが今お示ししているイギリスのNational Planning Policy Framework (N P P F) というものでございます。1つ目のポツでございますけれども、管理構想というのは、市町村や地域が管理構想図をつくっていくために地目横断的な視点も含めて放置すべきではない土地の考え方を示していくというものでございます。英国については、各分野ごとの計画をつくっていくに当たっての方針、Planning Policy Statements (P P S) というものが23ありましたが、それぞれの分野ごとに合ったP P S を地目横断的にまとめたN P P F というものを国が2011年に策定してしまっていて、今現在、イギリスにおいては、空間計画、開発計画をつくっていく際に市町村や地域がつくり、その空間計画というものは、このN P P F に基づいてつくっているというものでございます。

基本的なところで日本とは法律体系や制度、意思決定プロセス、権限が異なっているということは十分認識した上で、ただ、地域や市町村が空間計画をつくるに当たって分野横断的な視点、指針を国の立場から示しているというものとしてN P P F は少し考慮しながら、参考にしながらつくっていきたいと考えているところでございます。

次のページをごらんください。そのN P P Fの概要を示しているものでございます。N P P Fにつきましては、市町村がつくるローカルプラン及び近隣地区計画、これは日本で言う地域の計画でございますが、そういった地域が計画をつくる際に必ず考慮しなければならないものとしてイギリスでは位置づけられているものでございます。目次にもありますとおり、このN P P Fにつきましては、非常に幅広い分野横断的な視点から、開発をしたり、土地利用を考える際の考慮すべき視点というものがまとめられているものでございます。なので、あくまで参考事例の1つではございますが、今回、このN P P Fというものも1つ考慮に入れながら、地目横断的な管理構想というものを検討していきたいと考えております。

10ページをごらんください。国が策定する管理構想のイメージ(案)ということでまとめております。まず、1つ目でございますが、人口減少時代における国土の管理に関する国としての考え方、ポリシー、ビジョンを示していくということと、管理構想に関する役割分担や体系を示すということ。あとは、その管理構想図を策定する必要性や重要性もしくは太字の下線でありますとおり、地方自治体や地域に対して管理構想図を検討していく、考慮していくに当たって必要な視点を示そうと考えております。その視点としては、特に5つ目のポツに書いてありますとおり、地目横断的な視点を特に重要視していきまして、農地、森林、宅地、個別地目にとどまらない地点もしっかりと整理をするとともに、その視点から放置すべきではない土地に対する管理のあり方をしっかりと示していきたいと考えております。

次のページをごらんください。11ページが目次でございます。目次については、先ほどのイメージ(案)と重なる部分もありますので、簡潔にご説明をさせていただきます。まず総論のところ、「はじめに」のところでは管理構想の概念、目的を示した後、2つ目のところで計画体系や役割分担を示した上で、次に市町村及び地域が管理構想図を検討する上で考慮すべき事項ということで、各地目ごとの視点、宅地、農地、森林それぞれの個別ごとの視点で各章のいろいろなところで整理をされているものは、この各地目ごとの視点でしっかりと説明をさせていただきたいと思っております。②のところ、その各縦割りの地目での検討にとどまらないような横断的な視点のところについては、先ほどのN P P Fも参考にしながら、生物多様性や防災、文化的景観等々の横断的な視点をもとにした放置すべきではない土地の管理のあり方というものをしっかりと示していきたいと考えております。4つ目が管理構想図を検討していくに当たっての策定プロセスをしっかりと示していきたいと考えております。

最後に12ページでございますけれども、先ほどお示しさせていただいたイメージ(案)や目次を中心に、今回、管理構想の位置づけや考え方もしくは盛り込むべき内容、視点についてご審議をいただければと思っております。

事務局からの説明は以上になります。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

それでは、今ほどの説明に基づいてご議論いただきたいと思います。どなたからでも結構ですので、ご発言いただければと思います。浅見先生、よろしくお願ひします。

【浅見委員】 ありがとうございます。1つわからなくなってしまうて教えていただきたいのですが、イギリスの例はどちらかというて国土全体をあらわしてしまして、特に普通の都市におけるいろいろな計画なども入っているように思うてはすけれども、今回、管理構想ということは、どちらかというて放置されかねないような土地を中心に念頭に置いているような感じがしまして、どのあたりを狙いとしているのかというてを教えていただければと思ひます。

【課長補佐】 N P P Fと我々の考えている管理構想の違いについてと、どこを参考にするかというてころでよろしかったでしょうか。今回、管理構想図を検討していくに当たって、地域の中で、もしくは市町村がその放置すべきではない土地というてものをしっかり悪影響の観点から判断をして、できる限り即地的かつ具体的に地図に落としていくというてを最後狙っているというてことで、そういった考え方、基準をしっかりと国のほうで示さないといけないと考えています。

その中で、そういったものを考えていくに当たっては、いろいろな各省が出している個別地目のものをしっかりと使いながら示していくというてことも大事なのですけれども、国土政策局で地域全体の土地利用のマネジメントをしていく視点を考えてると、いろいろな地目横断的な考え方も含めた形での基準を示していかないとけないと考えてしまして、その際に当然、イギリスの制度はあくまで開発空間、都市計画に近いような考え方のマニュアルになっているというてのは理解しているてはすけれども、もともと日本で言う各省、いろいろな担当部局がそれぞれバラバラに出していたマニュアルというてものを統括部門が1つにまとめて、地域に1つのものでいろいろな地目横断的なものを示したというてものがイギリスのフレームワークだと理解してしまして、我々どもものつくる管理構想というてものも今はいろいろな各省で出しているようなものも全て集めてきて、1つの土地利用、管理のあり方というてものを1つのマニュアルで示していくというてことを考えてしまして、そういった意味

から23のPPSをまとめて1つのものにつくり上げたという過程もしくはその成果物というものが、今後つくっていく管理構想を考えていく過程で参考になるのではないかと、うふうに考えたということでございます。

【中出委員長】 浅見先生、よろしいですか。

【浅見委員】 そうすると、対象地域は限定で、アプローチが似ているという理解でいいですか。

【課長補佐】 そういう理解です。

【浅見委員】 はい。ありがとうございます。

【中出委員長】 少し補足説明させていただくと、昨年来からこの管理構想について、私のほうからこのアイデアを出したのですけれども、もともとイギリスではそれぞれの部門に対してPlanning Policy Guidance (PPG)、それを受けたPPSがあり、それが2011年に今のNational Planning Policy Frameworkになったわけですけれども、日本でもそういう意味では都市計画だと都市計画運用指針というようなものがあるが、かなりマニュアル化されていて、なおかつもとの通達を廃止するときに運用指針にしているため、事の性格上かなり上からこうしなさいに近いような書き方をしている。

イギリスのPPGやPPSは、どちらかという、ガイドラインに近いような形で、国としてはこう考えていますというようなところを各分野について方針をちゃんと示すということがあがるが、日本では今までそういうものをきっちり示しているものはないため、もう少し国がこうあるべきだという全体像は見せておくべきであろうということから、日本にも当然、国土利用計画の体系としては国があって、都道府県があって市町村となっているが、もう少し違う形で考え方を示しておくというようなところで、その1つのヒントとしては、今ここでPolicy Frameworkがあるのではないかとというようなことから始まっています。よろしいでしょうか。

では、ほかにいかがでしょうか。よろしく申し上げます。

【中村委員】

ありがとうございます。全体的な流れは整理できたのかなという感じがしました。それで、4ページに書いてあるいろいろな前回からの意見の中でも、トップダウンの必要性和ボトムアップの両方がうまくかみ合ったほうがいいという議論が出ていて、それが整理されているのですけれども、今の最初の質問とも重なるのですけれども、管理構想なるものが具体的に地図に落ちる、市町村レベルで、もしくは地域レベルで。地域レベルで地図に落ちてい

く中には相当なプロセスが必要でということ、構想を具体的に見える化するというのは、結構、技術というか、知識というか、さまざまな要因がそこに入ってくる。ひょっとするとデータソースそのものがあるのかということも含めて。

国が重要とする横断的な視点が地域に落ちていくときもそうなのですから、その内容を見ると何となく生態系サービスと言われている内容がずっと書かれているんですね。それは10ページのところにたしかあったのですけれども、例えば国民のレクリエーションとか多様性の保全とか、防災とか、文化的な観光というのが生態系サービスのマップみたいな感じになっています。こうしたことは、環境省のほうでも生態系サービスの地図化みたく行って、私も参加していたのですけれども、そこにはやっぱり相当なデータが必要です。ということで、そういうデータソースとか、GIS的な解析をしていくときにどこかでこの4ページの部分に何か、間に何か挟まってこないか、いきなり市町村でやるとか、もしくは地域レベルで地域管理計画みたいな形でやれと言われても、多分、うまくいかないのではないかなという感じがしています。どうやって今言った国なり都道府県の構想を具体的な地図として落とすのか、そのプロセスみたいなものをもう少し煮詰めたほうがいいのかというのが私の意見です。

それから、少し細かいのですけれども、地域という言葉が仮に英語に直したときに”region”という言葉を使ってしまうと、多分、これはもっと大きなスケールになってしまいます。どうもイングランドの資料を見る限りは、”neighborhood”という近隣地区でしたっけ、そういった言葉を使っているんで、これからずっと使っていくならば、地域でもいいのですけれども、きちんと定義しておかないと市町村より上のレベルを地域と言うケースも結構、研究者の中でもあると思うので、その辺のターミノロジーをしっかりとしておいたほうがいいのかなど思いました。

それから、森林の分野になってくると、人工林の問題、放棄の問題が出てくるのですけれども、自治体からのヒアリングのデータを見ていても鳥獣害の問題がずっと挙げられています。ひょっとするとこの委員会のマターを超えてしまうかもしれない、スコープを超えてしまうかもしれないのですけれども、多分、今、学術会議の山極さんが提言されているような、鳥獣害に対応していくために人材をどう育成していくかという問題は重要だと思います。この放棄の問題というのは、そこで起きる問題をどう解決するかという出口を見出すことと、どういう人材を育成していくかということにも突き当たるので、その辺でこの委員会においてはあくまでもそういう鳥獣害の問題が起こったとしても、それは我々のスコープ

の外にあるということなのか、やっぱり人材育成も含めて本委員会で出口を見ていくかというの重要なのかなという感じがしました。

以上です。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。後の点については、既にもう2年目の枠組の中で人というのは位置づけてはあるので、それをうまく位置づけていくということが最後のこの管理構想の中に入ってくれば、仕組みと人と土地、3つの中で既に今まで議論している中にうまくはめ込んでいくことはできるのではないかと考えていますが、最初に言われた空間化のプロセスが結構大変だろうというとき、国や都道府県の役割として市町村がそういうのをつくるときのサポートをしなきゃいけないとすると、どんなものが必要かというのは、単純に国が管理構想を示すだけではなく、どこまで手厚く提示できるかというところにもよると思うので、そのあたりは今年1年議論させていただければと思います。どうもありがとうございました。

次、大原先生、お願いします。

【大原委員】 先ほど地域の管理構想の地域についてどうなのかというご意見がありました。私は防災分野の研究をやっていますけれども、国、都道府県、市町村の防災計画の下につくるものは地区防災計画と言っています。「地区」なんですよね。なので、市町村の下であれば地区管理構想図とかでもいいのかなと思って拝見しておりました。

あともう1点は、スライドの11に管理構想目次(案)が載っています。こういった地図等はいったん作成すると作りばなしになりがちです。一方で地区は社会情勢に沿ってどんどん変わってくるので、どういうタイミングで更新するのかや、この作成したものをどうモニタリングするのかとかのプロセスが絶対必要になってくると思います。4.に策定プロセスと挙げていただいています。更新やモニタリングプロセスについても、あわせて視野に入れておく必要はあるかなと思いました。

以上です。

【中出委員長】 ありがとうございました。

地域や地区の定義については、また事務局で整理させていただきたいと思います。それは先ほど中村先生からも言われたことですが、ただ、都市計画マスタープランでは全体構想の下に地域別構想というのがあって、地域というのは市町村全体を幾つかの地域に分けて地域別構想と言ったりします。地区というのは、地区計画という言葉で言うと、もっとスモールスケールな規模をイメージしていたりする場合もあって、そう言いつつ、地域がす

ごく大きなエリアを言う場合もあるので、そのあたりは何か誤解がないというか、一度ちゃんと定義をした上で使う必要があるとは思いますが。

どうぞ。

**【課長補佐】** 1点補足させていただきます。配付させていただいている取りまとめの30ページを見ていただきまして、昨年、こういった地域で管理構想図をつくっていくに当たっての地域というものを一応想定する地域の単位ということで定義をさせていただいております。このときは、こういった地域の中でワークショップを行いながら、地域でこういった管理構想図をつくっていくための、こういった単位であればこういう議論をして計画をつくっていくかということ念頭に置きながら定義をさせていただいているものですが、その議論を行っていく際のワークショップの行える単位というものも、地域、地区、地区の歴史とかによってバラバラということもあって、仮ということではあるのですけれども、最後のほうに小学校区やそれより小さい行政区単位を念頭に置いて、この取りまとめとしては考えております。ただ、適切な単位というものは、地区によっては想定されるレベルで変わってきますが、こちらのほうで一応、定義はしております。

**【中出委員長】** ありがとうございます。

よろしいでしょうか。国が小さな拠点というのを考えている中での、その小さな拠点の単位というのも昭和の大合併の前の単位というと大体小学校ぐらいだったりするので、そういうところで1つ基幹集落みたいなものが維持できていればいいのではないかというのが小さな拠点の考え方だとすると、今まさにここの地域というのは、そういう単位なのではないかとも思います。どうもありがとうございました。

ほかにかがででしょうか。では、土屋先生、お願いします。

**【土屋委員】** まず、遅刻しまして、申しわけございませんでした。私たちは大分前からイギリスには注目していて、こういったもともとの都市農村計画法以来のスキームというのが重要だということは認識していたので、今回、イギリスの事例を参考にされるというのは非常に良いことだと思います。ただ、細かいことなのですが、英国という言葉を使われているんですけども、これはイングランドとウェールズですか、イングランドですか。

**【課長補佐】** イングランドです。

**【土屋委員】** イングランドですね。そのときにこういった「構想」の背景は常に認識していなくてはいけなくて、つまり、ただ構想があるだけではなくて、その背景には、一緒になって開発許可の制度があって、しかも、ローカルガバメントに当たるようなところが、こ

ここで言うディストリクトやリージョンに当たるようなところがかなり権限を持っている。そこがこういう基本構想をつくるわけだけれども、国からのいろいろなガイドラインに基づいてつくるのだけれども、ローカルガバメントが必ず許可権を持っているというところがかなり日本とは違うので、その違いをどう越えるのか、もしくは日本の土地利用計画制度の改変まで含めて考えるのかというのは非常に重要なところだとは思いました。

以上です。

【中出委員長】      ありがとうございます。

イギリスといったときの問題は、実はN P P FそのものはUKの政府が出していますが、スコットランドとかノーザンアイランドはこれに準拠して自分たちで考えるということで、自治権があるのでイギリスはすごくややこしいですが、少なくともイングランドはこれに基づいているということです。デベロップメントパーミッションの話はおっしゃるとおりなのですけれども、この今我々が考えようとしているのは、どちらかという管理構想というのは使われない土地をどうするかというほうで、デベロップメントパーミッションは自治体から見ると開発という攻められた行為に対してどう制度を立てて防御していくかというところ、それをどう受け入れるかということなのだけれども、今回は少し違う性格もあるのであまり、例えば林地開発とか、都市計画における開発許可とか、農地専用とかというようなことが想定される土地ではないところが主体になるので、視野には入れておくけれども、あまりそのところをきっちり整理する必要があるかというのは、もう少し整理させていただければと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。では、瀬田先生、お願いします。

【瀬田委員】      今まで議論に出ているイギリスの制度ですが、私の理解ですと、National Planning Policy Frameworkというのはマニュアルというほどまで細かく規定しているわけではなくて、むしろ、そういったものとか、あるいは8ページに出ているローカルプランもほんとうにきっちり、ここで何ができるといものを示しているわけではなくて、それを解釈する人材が非常に豊富にいる。プランナーが役所にもいるし、インスペクターがそれをチェックしたりする。それぞれが都市計画や、あるいは土地のプランニングの知識を非常に豊富に持っていて、原則で漠然としたことが書いてあっても、ちゃんとそれを正しく理解できる人が非常に分厚く存在した結果、イギリスのプランニングというのは非常にうまくできていると思います。

残念ながら、日本はそういう状況からは正直言うとほど遠い状況の中で、今回、このイギ

リスのNPPFに似たものをつくってみたときに、とりあえずどこまでを目標にするのか。なかなか市町村にそういった人材はいないが、国として原則は示したいというのは非常に必要なことだと思います。ただ、原則を示したからといって、イギリスのようにそれが効果的に土地を制御する状況にはすぐにはならないと思うのですけれども、どこまでを目標にするのかというところをしっかりと決めていくというのが大事なのかなと思っています。それに当たっては、概念的にイギリスとか日本の制度全体というのは、やっぱり具体的に国がこういうのをつくったら、ある地域では自治体でこういうことがやれて、ここまではやれるけれども、これ以上はできなくて、県はどういうふうに支援できるのかというところをほんとうにケーススタディからやっていくのがいいかなと思っています。

ほんとうにいろいろ、イギリスと日本では違いがあるのですけれども、例えば基礎自治体1つとってもイギリスはほとんど、かなり大きな自治体で占められていると思いますが、ここで話題になっているような土地の放棄が著しいような地域がある日本の自治体というのは非常に小さな自治体で、到底自分たちでプランがつかれないような自治体が多いと思います。例えばその辺とかも考慮に入れつつ、じゃあ、日本ではこのNPPFに似たものをつくったときに、どんなことができるのかというのをケーススタディベースで考えていくというのがいいのかなとイメージ的には考えております。

以上です。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

イギリスをそのまま引用する、参照するということは無理だとは思うんです。

【課長補佐】 済みません、事務局として、どういった制度を最後念頭に置いているかというところを少し説明できていなかったので説明させていただこうと思います。この管理構想、国がつくる管理構想、県がつくる管理構想、市町村がつくる管理構想、地域の地域管理構想図なのですけれども、最終的に今目指しているというか、考えているのは、国土利用計画の中にそういった放置される土地の管理のあり方ということを示していこうと思っています。国でつくる管理構想というのは、次期国土利用計画の中で日本全国的な、そういった放置されていくような土地を管理していく管理のあり方というものの概念を示していこうと思っていますし、県でつくる管理構想というものも次期の県の国土利用計画の見直しの際に思想を入れていただくというふうに考えております。

市町村につきましても、今、市町村の国土利用計画自体は地域管理構想図という形で、市町村が考える国土利用計画のビジョンを絵に落としたものというのが既に既存の制度の中

にありますので、その利用のビジョンを示している土地利用構想図に対して放置される可能性の高い土地の管理のあり方というものもあわせて絵で示していただくということを今念頭に置いて少し検討を進めようかなと思っております。この考え方についても、先生方にご意見をいただきたいのと、中村先生からご意見があったとおり、確かにこれで市町村まである程度、既存制度でカバーできるとは思っているのですけれども、では、地域が国とか県の管理構想を把握して絵に落とすというところについては、やっぱりかなりのハードルがあると思っています。それは既存の国土利用計画制度の中にも地域が計画をつくる制度にはなっていないですし、支援も十分ないという中で、では、地域がどうやってサポートなしにつくっていきけるかという、それはかなり不可能に近いと思っていますので、そういったところのサポートなり制度というものをどうしていくかということは考えていけないとは考えております。

【中出委員長】 よろしいでしょうか。では、飯島先生、お願いします。

【飯島委員】 飯島でございます。欠席が重なりまして十分に理解していなくて申し訳ございませんが、2点だけ申し上げたいと思います。

1点目は、今、国土利用計画の中に位置づけるとご説明がございました。前に勉強させていただいたところを思い出しますと、市町村レベルでも多様な国土利用計画を作成していて、地区ごとの細かいものを作成しているところもあったかと思えます。いろいろなバリエーションがある中で、そういう非常に細かいものをつくっているところは、この地域管理構想図と接続しやすいのかとも思ったのですけれども、現在ある多様なものとどうすり合わせていくのか、上からの管理構想というものが自治を妨げないようにどのように接続できるのかということを考えました。

2点目は、地域とは何かという点につきまして、これは市町村の区域内、小学校区などを想定しているということでした。ただ、市町村の区域を超えた地域、特に管理という場面、特に地目横断的な視点としての国民のレクリエーション、観光・地域づくりといったところでは、市町村の区域を超えた地域を想定する必要はないのだろうかと思えます。管理となりますと、これまでの利用とは違って押し付け合いもありうるかと思うのですが、そういうときに負担をどのようにするのか、実働をするところと費用を負担するところといった、地方公共団体間での連携を盛り込めるような地域の設定の仕方もあり得るのだろうかと思えました。以上でございます。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

1点目については、私が思うのは、国土利用計画をつくっている自治体でも、どちらかという利用区分ごとの面積を増やす、減らすという表をつくるのが主目的になってしまっていて、本来はその前に利用区分ごとの土地利用の方針というのをきっちり骨太に打ち出して、それで数字が変わるとか、利用区分ごとの方針に基づいて空間化した図面が出てくるとかというようなところがあるべきところなのだけれども、どちらかという数字を出すので精いっぱい国土利用計画が多い中で、それだと基礎自治体からすると国土利用計画ってほんとうに必要なのというようなことを言われてしまう場合が多いです。

だけど、そうではなくて都市計画だけではない、いわゆる5地域区分の縦割りではない形で、とにかく自分の自治体の行政域全体に対して土地利用をどうするのかという国土利用計画というものをちゃんとつくって、それを管理するというようなことが重要な役割なのだということをもう少し認識してもらおうということが大事だろうということで、今おっしゃったように確かに非常に粗々のもも、細かいところをやっている、地域からの積み上げでやっているというところもあると思いますけれども、そこはグッドプラクティスをもう少しちゃんと示したりして対応できればと思います。

それから、2点目の市町村を超えたとか、行政域を超えたところをどうするのかということに関しては、思い起こすと1年目の議論の後の計画推進部会で、その部会の中で委員から、市町村の国土利用計画はいいけれども、それを超えた部分についてちゃんと議論してほしいということをおっしゃいました。それを念頭に置いてはいるのですが、市町村を超えたところについては都道府県、それから、都道府県間を超えたところについてはやっぱり国も関与していく形で、少しシームレスな形で国土利用計画的なものを考えていくというのは必要などころが出てくると思いますので、飯島先生からご指摘をいただいた管理構想についても、国で示す管理構想の中にもその辺のところを少し念頭に置いて位置づけておくということがあってしかるべきかと思えます。例えば尾瀬みたいに新潟県と群馬県と福島県にまたがっているとかというようなところについては、3県の合同でいろいろなことをやっていたりするようなものをもう少し土地利用の面できっちり位置づけるようなことをこの場できっちり提示して、分野別の縦割りだけではなくて、やっぱりエリアが分断されているのはまずいというところをきっちり示しておくというのも必要かと思いました。

山野目先生、いかがでしょうか。

【山野目委員】 まず、論点1の管理構想の位置づけや考え方についての関連で2つの意見を申し述べます。1つ目は地域管理構想図と呼ばれている概念をご提示いただいている

ことにかかわります。そもそもこの名称がこれでうまく内容を伝えているかということについて、中村委員と大原委員から問題提起をいただいたところでもありますから、事務局において引き続きご検討いただくことを望みます。あわせて、その名称もそうですけれども、地域管理構想図なる概念と市町村管理構想図の概念との関係について、このところを制度化していくに当たっては、もう少し考え込まなければいけないものではないかと感じております。この2つの概念は別の相互に独立した概念でしょうか。

国土利用計画法に基づく法定計画として位置づけられようとしているものでありますから、何となくそれぞれ作ればいいではないですかということにはいかないであろうと考えます。地域と呼ぶか、地区と呼ぶかはともかくとして、市町村の一部の領域について設けられるものであるとしたときに、それを市町村とは別の主体が作るとすると、どのような手順でどのような権限で作るかということがはっきりしていないものではないかと感じます。あわせて、誰が実質的な役割を担いますかということを考えても、市町村の支所がそれぞれと向き合っている人々との対話の局面のようなものが地域ごとによって、市町村ごとによってまちまちでありまして、必ずしも豊かなノウハウが蓄えられているとは限らないものではないかということも感じます。

これらのことを考えると、引き続きご検討いただきたいとは望みますが、地域管理構想図という概念を市町村管理構想図とは別の何か2つの対等、対立した概念があるというふう位置づけるよりは、ここで考えられている地域管理構想図なるものは、実は法制上の位置づけとしては市町村管理構想図の局部を表現するものであると位置づけることは十分にあり得ると感じますから、引き続きご検討いただきたいと望むものであります。論点1の関係で、もう1点申し添えます。それは市町村にまたがった問題があったときの処理の事柄であります。飯島委員から問題提起をいただきまして、まことにごもつともなご指摘であると感じました。市町村をまたいで森や林が連なっているようなところで起こる問題というものが市町村ごとに作られる市町村管理構想図がまちまちになっていて、整合性が政策的にとれていないということは困ります。

前回、第13回会議で土屋委員から、都道府県の役割というものをもっと明瞭にしていってらよいではないかというご指摘もいただいたところでもあります。まさにこういうところは、管理構想の中で国、県というふう並べて書いてあるところが多いですけれども、いや、県は市町村をまたぐ局面で大変重要な役割を果たすものですよということを、当然、そういう想定でお書きになっているとは想像しますが、もっとはっきりお書きになったほうがよろ

しいものではないでしょうか。実際、これが動き始めていったときに、市町村の職員と県の職員との間に互いに出向するなどして、いろいろノウハウを共有するような機会が設けられていくようになれば、一層、このところはうまく働いていくものではないかといったあたりも期待したいところでございます。

論点2の管理構想に盛り込むべき内容、視点にかかわって1点の意見を申し述べます。それはこの放置という言葉が比較的便利に用いられていますが、これはきちっと誤解がないように明瞭に伝わるような形で用いていくということが、今後、ここで考えられていることを外に出ししていくに当たっては大事ではないかと考えます。この国が策定する管理構想の目次にも登場しますし、いろいろなところに「放置すべきでない土地」という概念が出てまいりまして、これと対立する概念は普通の国語的理解としては「放置してよい土地」であると考えますが、放置してよい土地というものは何であるかということについて、恐らくここで、資料でご提示いただいている制度づくりの前提としてイメージされているものは、それは必要最小限の管理でよい土地という意味であろうと理解しましたけれども、一般の人があまり説明を受けずに読むと、放置してよい土地というものは、必要最小限の管理すら要らない土地というふうに誤って理解されるおそれもあるものではないかと危惧します。このあたりのところ、ここで議論している人々の間では、いやいや、それはみんな正しい理解で議論していますよというお話かもしれませんが、今後一般に向け説明や啓発に当たっていかれる際には、なお一層の留意が要るものではないかということも感じました。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

2点いただきましたが、地域管理構想図と市町村管理構想図の関係について、僕のイメージだと三春町がつくった国土利用計画は、これは1年目のときに三春町からご紹介いただいているんですけども、地域がつくった、そのものをジグソーパズルの的に組み合わせて三春町全体の国土利用計画にしていたので、まさにその領域の境目を町がちゃんと継ぎ接ぎをしたのだと思います。そういう意味で言うと、今、山野目先生から言われた一部を構成するに近いもので構わないのだと思うのですが、1つは、地域によってはつくれるとか、つくりたいと思っている地域とそうではない地域があったとすると、市町村がつくった絵があれば、それを小さな地域でつくったものにオーバーレイできるという感じで、つくりたくない地域が空白になってはまずいので、その場合には市町村がつくったものが代替措置として存在しているというような形で、少し粗いけれどもちゃんと存在している。もっと細かく地域でつくれれば、それがオーバーレイするという形が1つあるのではないかと考えていたと

ころです。

というのは、1年目、2年目にいろいろな自治体、あるいは地域の方に来ていただいたときに、やはりいろいろな単位というのが集落単位などで活動されているのが多かったので、熱心な自治体は、地域はそういうことができるところだけでも、全部ができるわけではないというときにどういうふうを考えるのかというときに、一部を構成するというと、今度、逆に全部の地域がつくらないといけないというふうになってしまうのかどうかって、そこも少し今年1年かけて議論させていただければと思っております。どうもありがとうございました。

一通り委員の皆さんからいただきましたけれども、それをお聞きいただいて何か追加のご意見があれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。私から1つ、細かいことではなくて大きなことになってしまうのですけれども、市町村が管理構想をつくるといったときには、今、国際機関を中心にアーバンレジリエンスという言葉が結構使われていて、これは2015年につくられたSustainable Development Goalsの17のうちの11番目はその都市のことを書いてあるのを受けてハビタットなどがアーバンレジリエンスと言っているのですが、そこにはかなり経済的なことや社会的なことなども含まれて書かれているのですが、それも踏まえた形で、国の管理構想、あるいは市町村の管理構想というのが、そういう少しアーバンレジリエンスでどんなことを議論しようとしているか。

少なくともここではジェンダーやマイノリティの話などを議論する場ではないかもしれないけれども、中村先生が言われた11枚目の地目横断的な視点というところに出てきている話というのは、かなりアーバンレジリエンス的なところで議論されている話もありますので、そのあたりは視野に入れておいてもいいかなと思った次第です。

よろしいでしょうか。それでは、また何かお気づきの点があったら、最後にご発言いただければと思いますが、続きまして議事の3、都市部を中心とした中長期的に土地利用の問題の発生が予想される地区の展望に移らせていただきたいと思います。事務局から資料3に基づいて説明をお願いします。

**【課長補佐】** それでは、資料3について説明をさせていただきます。1ページおめくりいただきまして、今年度の検討方針でございます。繰り返しになりますけれども、昨年、2019年取りまとめで検討してきた内容というのは、山野目先生からもご指摘があったので放置の使い方をしっかり整理させていただこうと思うのですけれども、放置以外の選択肢を取ることが難しい土地がたくさん存在するという問題意識に立って、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いうものを昨年1年かけて提案をしました。

その中で長野市の中条村でのケーススタディをしながら、その管理のあり方というものを昨年1年考えてきたところではあるのですけれども、昨年は、その管理のあり方というものを中条村のような中山間地のところでケーススタディしながらやってきたということもあったので、今年としましては、もう少し都市部においても、現時点では問題が深刻化していないものの、中長期的に見ると土地利用の問題が発生されてくるような地区というものがあるのではないかとという前提条件に立った上で、そういった地区というものはどういう場所で、どういう問題があり得るのかということ进行分析しながら対応策を検討していきたいと考えているところでございます。

次のページをごらんいただきまして、去年からワークショップをやっているところというのは、こちらの写真のようなまさに中山間地域でございますが、今年議論を少ししていこうと思っておりますのは、次のページにありますとおり、住宅地が中心となったような場所で土地利用の問題が起きてくるような場所ということを想定しております。これはあくまで1つのイメージでありますし、ここでほんとうに問題が起きているかどうかというのは、こういったところを次回以降、現地調査をしながら問題点などをあぶり出していきたいと考えているところでございます。

5ページをごらんいただきまして、少し先ほどのお見せしました、去年ワークショップを行ってきた中条村と先ほどのA地区というものを世帯減少率や若年人口率、高齢化率などで比較をしたものになっております。世帯減少率などを見てもA地区においても、現時点で20%を超えているということで、長野市の中条地区と大差ないというような状況になっております。若者の数につきましては、中条村よりもかなり厳しい1.5%という状況だったり、高齢化率についても中条地区と同様に40%以上というような厳しい状況になってきております。さらにそういったA地区のような地域での問題、土地利用の問題が起きてきそうな場所というものを少し交通インフラや生活インフラで分析をしてみたところ、最寄り駅までの距離やバス停までの距離、小中学校までの距離や上下水道、住宅地内の道路を見てもかなり交通インフラ、生活インフラの状況が厳しい地区だということがわかってきました。

そういうことを踏まえると、一番下の赤字下線で書いていますとおり、都市部においても世帯減少率や若年人口等に加えて公共交通からの利便性が低い地区や生活インフラの利便

性が低い地区においては、土地利用の問題が発生、深刻化してくるおそれがあるのではないかと考えたところでございます。

6ページを見ていただきまして、そういった分析結果に基づいて、今回、首都圏を同様な形で分析を行っております。その分析の前提条件ですけれども、対象地区としましては、都市部の中心に考えていくということで先ほどの中山間地域、過疎地域のようなところは、今回、分析の対象外と考えておりまして、人口密度48.2人以下の地域は除いて、それ以上のところの地区を対象に分析をしました。第1弾の分析としましては、先ほどの具体的な事例をもとにしまして世帯減少率や高齢化率、若年人口率から地区を分析しています。その中で2つ仮定を置いていまして、空き家率が高くなるほど地区全体の土地利用に関する問題が深刻化するというような仮定を置いております。その空き家率というものは、直接的な数値というものは小地域単位で出ていませんので、世帯減少率を空き家増加率とイコールとして、今回、仮定を置かせていただきました。さらに、第2段階の分析で公共交通の利便性を加味した上で分析をしております。

7ページをごらんいただきまして、実際に先ほどの分析の条件に基づいて3つのレベルに分類をしております。①ですけれども、既に土地利用の問題が顕在化している可能性の高い地区ということで、世帯減少率が非常に大きい20%以上で、かつ若者、若年人口率が10%以下、高齢化率が40%以上の地域で、かつ公共交通、鉄道駅からの距離が1キロ以上という分析条件を置いております。この条件に合致するところとしましては、先ほどお示しさせていただいた中条地区であったり、A地区というものが該当されるような地域でございます。

2つ目が現在問題は顕在化していないが、近い将来、土地利用問題の発生が予想される地区ということで、こちらにつきましては上の①と異なるところが、世帯減少率が10%から20%ということで、①よりも世帯減少率が厳しい条件、少し低い条件になっているというところでございます。それ以外は同様の条件でございます。③ですけれども、現在、問題は顕在化していないが、②よりも少し長い時間軸で将来的に土地の問題が起きる可能性がある地区ということで、こちらについては②よりもさらにまだ世帯減少率が進んでいない、10%以下というところを抽出しております。

次のページ以降が分析結果でございます。8ページが千葉県全域を示したものでございまして、赤に塗られているのが先ほどの①で示したところでございます。緑が②の条件、黄色が③の条件で色分けをしているものでございます。千葉県につきましては、かなり広い

範囲でこういった分析結果に当てはまる地区というものが出てきております。次のページをごらんいただきまして、神奈川県全域を見たところでございますけれども、神奈川県につきましては、やはり条件の厳しい三浦半島のあたりに多く色が塗られているのと、あとは少し横浜市などのところでも黄色で塗られているような地区が出てきているというのが特徴になっております。

続きまして、10ページにつきましては埼玉県でございますが、地図中に赤い線が引っ張られているのですけれども、これが国道16号ということで、見た限りでは国道16号の外側においてそういった地区が見られるということがわかりました。次のページですけれども、東京都でございます。東京都につきましても国道16号より外側のところで、そういった地域が出てくるというようなところが見えてきたというようなところでございます。

12ページに行かせていただきまして、少しそういったものを具体的な事例で見たものでございます。こちらにつきましては先ほどの条件の②で当てはまる世帯減少率が10%から20%のところを少し、特徴を分析したものでございますが、昭和30年代後半から40年代にかけて新しく開発されたような地域ということでございます。次のページのC地区がそれよりも少し、10年以上後に開発が進み始めた地区ということで、こちらについては先ほどの③の世帯減少率がより10%以下で、③の条件に当てはまるところでございます。このB地区、C地区から見えてくるのは、そういった開発のタイミングによって、その世帯減少率が深刻化してくる時間軸、タイミングが少しずつれてくるというようなことが見えてきました。

こういったことも踏まえまして14ページ、今後の検討に関する論点でございますけれども、中長期的に土地利用の問題が深刻化する地区の展望に関する論点ということで、地方部に限らず世帯減少率が高く、若年人口率が小さく、高齢化率が高い場所で公共交通機関や生活インフラが不十分なところについては、都市部であっても空き地、空き家等の土地利用の問題が生じてくるおそれがあるのではないかとということと、あとは今回、分析をさせていただきましたけれども、こういった土地の問題が深刻化する可能性のある地区を今後さらに分析していくに当たって考慮すべき、着目すべき視点は何かということでございます。

続きまして、こういった地区に対してどういう対応をしていくかという論点でございますけれども、都市部において新たな居住者の転入や世代交代が見込めない場合に、急激に管理されなくなる土地、空き家、空き地等の問題が増加するおそれがあるということで、面的な土地利用の管理の方向性を検討する必要があるのではないかとということであったり、あ

とは、そういう対応を検討していくに当たって、既成市街地もしくは新規に開発された土地、もしくは平地農村においてとるべき対応が異なってくるのではないかというようなことを踏まえて、今後事務局のほうで検討していきたいと思っておりますので、先生方からご意見をいただきたいと考えております。

事務局からの説明は以上になります。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

昨年度まで割と中山間地を対象にしていたのに対して、今年は問題の大きさが同等か、あるいは人口からするとより多いかもしれない都市近郊もしくは遠郊部を対象にして議論したいということで、今日ご提示いただいたのは首都圏、1都3県ですけれども、当然、ほかの大都市圏でもそうでしょうし、それから、地方都市でも当然郊外部は全体の量としては小さいけれども、問題はより深刻な可能性が高いということで、そのあたりも含めて議論ができればということなのですが、どなたからでも結構ですので意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

浅見先生、よろしく申し上げます。

【浅見委員】 非常におもしろい分析をされたと思うのですけれども、よくわからなかったのは、土地利用の問題が顕在化ということなのですけれども、その土地利用の問題というのをどう定義するかというのは極めて重要だと思います。①というのがそれに当たっているというふうにすれば、世帯減少率対20%というのは15年間で20%減少するということですよね。それから、若年人口率が10%以下ということで、あまりその後の自然増が望めないという意味なのかもしれないのですけれども、あと、高齢化率が40%以上で、公共交通が1キロ以上で、仮説的に置いたと思いますので厳密ではないと思うのですけれども、もしこの条件が土地利用の問題というものの定義だとすると、②、③というのは、例えば10年後にこの条件に当てはまるとか、20年後にこれに当てはまるというほうが正しくて、何か世帯減少率だけ少し緩和するという必要は別にはないのではないかという気がします。

当然、人口構成が10年、20年にすれば変わっていきますので、現在、高齢化率がどうであるかということよりも、そのときにどうなっているかということが極めて重要なので、何か土地利用の問題というのが①と②、③と若干違うふうに捉えられて、論理的には捉えている気がするので、そこは少し直したほうがいいのかと思います。あるいは別な捉え方もあり得ると思うので、その場合は、それに合わせて地分けすればいいのかなと思います。そ

れで、もしもその土地利用の問題というふうに考えると、実際には恐らく生活が極めて困難になるとか、非常に不活性化するとか、そういうことだと思います。

そうしますと恐らく、例えば生活施設の集積だとか、その生活施設もある程度需要がなくなってくると、特に商業活動などは撤退していく可能性があるわけです。そういうことも含めて土地利用の問題というふうに言ったほうがいいのかなど。だから、例えばある種の人口集積、それは密でもあるのですが、集積している規模もあって、その規模がある程度限界を超えてしまうと、商業集積が撤退してしまうという可能性があって、そこで初めて土地利用の問題が顕在化するというふうに考えると、何かその土地利用の問題というのは、第一義的にはこういうのでラフに分析するのはいいと思うのですが、もう少し今後分析するのであれば、その地域で生活し得るかどうかということをもう少し考えて指標化していくといいのかなと思いました。

以上です。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

確かにおっしゃるとおり、ケーススタディでの地区2つで減少が軽いほうは開発が後であるが、一体的な住宅地開発だと、35才から40才ぐらいの世代で住宅取得して入居したとすると、20年後には50才、60才になって、30年後にはもう10年ということだとすると、起きるのが10年遅いけれども、いずれは起きる問題である。世帯減少率というのは、1つは更新がされているかとかいうこと。例えば子供がちゃんと継いで継承がされているかということと、それから、土地の持ち主が例えば亡くなったら、次の人が入ってくるかというようなことが起こるような場所ではないというような定義からすることを視野に入れておくとすると、まず条件1で洗い出すだけでもいいのかもしれない。

さらなる条件というのは、その後、付随してくる問題で、将来的には当然、人口ピラミッドがどんどん上に上がっていくから、今、高齢化率が40%以上であるということは条件には必要ないということかもしれないので、そこらあたりはまだ事務局で考えてみたいと思います。そういう意味では、①はいいとして、②、③の場所が若年人口と高齢化率を除いたとして、あるいは少し下げたとして出てくる地区が、今の黄色や緑よりは増えることで、将来的にワーニングが出そうな地区がどのくらいあるかということで、公共交通がこの鉄道駅から1キロメートル以上というのは、1キロ未満ならば何とか、先ほど浅見先生が言われたような生活施設が、自分の地区からなくなったとしても何とかなるようなことではないかという大綱をかけている部分なので、そこは外さないでもいいかもしれないです。

そうすると東京都区部もほとんど対象外になってしまうのですけれども、ほんとうにこれでいいのかというのもまた考えなければならぬかもしれませんが、そのあたりもう少し精緻にやっていきたいというのと、大都市圏の問題以外に地方都市部の問題も少し考えたいとは思っていますので、事務局と少し話したのは、県庁所在地レベルではなくてもかなり深刻な問題があって、公共交通のてこ入れなどしていたりするようなどころがあったりするのです、そういう地方都市が結構いっぱいあるのではないかと思います。実際、私のいる長岡でも問題はより深刻になりつつあると思いますし、コンパクトシティと言っているような都市、例えば富山とか青森とかというのは、問題があるからそういうことを言っており、結構問題は大きいと思うので、そういうときの洗い出しにも、今、浅見先生が言われたようなところも含めて議論、検討をさせていただければと思います。どうもありがとうございました。

続いて、いかがでしょうか。では、土屋先生、お願いします。

**【土屋委員】** 森林、山村が専門なので素人論議になるかもしれないのですが、結局、これから議論することが典型的にあらわれているのはどこかということ、新規開発のところですよ。つまり、既存の市街地や平地農村のようにもともとあるコミュニティがあったところではなくて、同時期にかなり広い面積にわたって同じ世代が入ってきたというところが恐らく問題だとすると、むしろ、新規開発地域に限ってもいいのではないかという気もします。多分、そういうところというのは自治会機能とか、いわゆるコミュニティ機能も非常に弱い場合が多くて、それが農村地区や既存市街地とかなり違うところだと思うので。

質問なのですけれども、この緑とか黄色とか赤になっているところの中で、要するに新規開発ではないところ、もしくは別の言い方をすると新規開発のところはどのぐらいなのでしょう。そうじゃないところも結構あるんですか。

**【専門調査官（稲垣）】** 稲垣です。まだ精査を行っていないので、粗っぽいデータでしか言えないのですけれども、今のところ、そういった形の分析としては、D I Dにいつ入ったかというところでの分析が1つの手法としてあり得るのかなということで考えています。

**【課長補佐】** 次回までにこの色塗りした地区に対して新たにD I Dに入ったところは新規開発されたというような仮定を置いて、その数と、もともとD I Dに入っていたところの数を少し集計してパーセンテージで何割ぐらいが開発されたらしい地域で、何割ぐらいが既存市街地らしいところかというのを少しこの赤、黄色、緑ごとに、そういった分析もして、数字としてお見せするようにしたいと思います。

【中出委員長】 土屋先生が言われるように、主としてやはり問題なのは新規開発のところだと思いますので、事務局と議論している中で、国勢調査のD I D、昭和35年のD I Dというのが最初のD I Dで、それはもう既成市街地だとすると、その後、昭和35年に想定されたD I Dは、昭和40年ではそんなに大きくならないんですよ。45年、50年、55年と急激に大きくなっていくので、その45年のD I D以降で、まさに新規開発でどんどん大きくなっていくので、昭和35年のD I Dの部分は既成市街地で、45年以降のD I Dが新規開発だと思えば大体いいとは思うのです。D I Dの定義が40人／ヘクタールですから、実は密度がそれほど高くないのですが、新規開発すると密度が80人とか100人に上がるのですが。

ただ、国勢調査の小地域単位は要するに町丁目なので少し解像度がまだ粗い部分もなくはないので、そのあたりも少し実際にはこういうマクロな分析と少しミクロな分析と組み合わせていかなければいけないのかもしれませんが、今、栗林さんが言われたようにD I Dとの兼ね合いも見ておくと、まさにおっしゃるように新規開発のところが問題なのではないかという話と、それから、先ほど浅見先生が言われた商業施設とか、そういうものが撤退していくとか、実はバスも撤退していつている可能性もあったりするので、そういう議論ももう少しいろいろ詰めて、マクロな分析でできるのかどうかということもありますが、そのあたりは今後少し作業ベースではやって、それをもとにまた皆さんから意見、議論していただければと思っているところです。ありがとうございました。

続いて、いかがでしょうか。では、瀬田先生、お願いします。

【瀬田委員】 最近はあまりやっていないのですが、関西に8年ぐらいいたときに、こういう場所を巡り歩いたりしたのですけれども、恐らくバブルのころにできたのではないかと思うのですが、結構、分譲し切れずに半分とか、場合によってはもっと売れ残って、空き地のまま残っているものが多い場合の団地と、その大分後にある例として出てきている12ページですか、この場合はもうかなり全部建て詰まった後に古くなって、場合によっては空き家になって朽ちたりしているケースですか、これによって大分問題の性質が違ってくるんですよ。

後者の場合は、家が崩れてきたりとかという問題がある一方で、そういった地区でヒアリングをしてみると、一番怖いのは山火事であったりとか、あと不法投棄であったりとか、そういった問題が非常に怖いという意見もあり、結構、出てくる現象というのは違うので、まずその区別が、しっかり調べるときには必要だと思います。

さらに、例えばインフラも水道を1つとっても、上水が通っているところと専用水道で、その地域の人たちがお金を払っていたりするケースとでは大分違うんですね。そうするとやっぱり、同じ団地であってもかなり問題の性質というのは、行ってみると違うケースが多いので、実は一般化というのはなかなか大変かなと思っています。とはいえ、全てのケースを調べるというのは難しいので、とりあえず、まずほんとうに幾つか行ってみて、実際に住民にヒアリングをしていただいて、どういう状況かというのを把握していただく必要があるのではないかと思います。ちなみに、私は東大へ戻ってきた後に関東でそういう場所を調べようと思ったのですけれども、相当遠くに行っても関西ほど深刻な団地というのはまだなかったので、できれば関西とか、おっしゃっていただいた地方都市とかもしっかり入れて分析すべきかなと思っています。

以上です。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

宅地化率の問題というのは想定しておかなければいけない。要するに一気に建つものだけでも、同じ世代から一気に、何かある種衰えてきて、あるときにカタストロフィ的になりかねない部分と、それから、ボツボツと建ってはいるけれども、現象としては同じようにやっぱりカタストロフィかもしれないけれども、少しその状況が違うというところがあると思いますので、そのあたりも考えておけばと思います。それから、複数の開発主体が入り乱れて開発をしているところもあれば、開発が一体的であって、それが今でも管理組合を開発をした不動産会社が一元的に担っている場合には、世帯数は減少しているかもしれないけれども、維持管理は何とかなるかもしれない場所もあるので、そのあたりも含めていろいろ考えていかなければならないのかなとは思いました。どうもありがとうございました。

続いて、いかがでしょうか。どうぞ。

【浅見委員】 今、瀬田先生からヒアリングの話が出ましたけれども、実はうちの研究室でも、若干、遠郊外的なところで少し調査をしようとしたところがあるのですけれども、実は親世代と子供世代って全然意見が違いました。親はどっちかという、自分が買ったり、ないしは育ったところなので結構思い入れがあって、自分たちは残そうとしているんですけれども、子供は大体もう離れてしまっていて、冷淡と言うと言い過ぎかもしれませんが、あまりこだわってなくてという感じなんです。恐らくなのですけれども、ヒアリングしたときに親世代に聞くと、まだまだ可能性があると思うのですけれども、子の世代、子供の世代はここに住んでいないのでなかなか聞きにくいと思うのですけれども、子に聞く

と、かなり問題だということになると思います。ですので、そのあたり少し判断を間違えないように聞いていただいたほうがいいかなと思いました。一応、少し細かい話ですけれども。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

まだ大都市圏の場合は子供が親の土地に住むということが選択肢としてあるのですが、地方都市だと相対的に安いから、郊外住宅に住んでいる親のところに子供が入ってくるという、いわゆる三世帯居住というのはほとんど皆無なので、より郊外住宅地の問題は深刻なんです。おっしゃるとおりで、親は子供に継がせたいと思うけれども、継ぐ人がいないという感じですし、私も実は同様に2世代目ですけれども、今の親が住んでいるところは山の上なので、自分が行くのかということ、それは嫌だと思うと、まさにおっしゃるように子供世代は問題だと思いますし、そもそも人口減少率が高いところというのは、そういう意味で言うと子供がほぼ戻ってこないのを前提としていいのではないかとも思えるので、そこらあたりはまた少しヒアリングのときに詰めていきたいと思います。親に聞くと、子供に継いでもらうつもりという意見も多いと思います。ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ、お願いします。

【飯島委員】

2点ございます。まず、6ページに世帯減少率＝空き家増加率とありますが、特に都市部になりますと、マンションなどはどうなのか。また、単身の高齢者が増え、世帯数は差し当たりは減らないとも言われるかと思うのですが、そのあたりのことが1点目の質問でございます。

2点目は、施策の関係なのですが、現在、さまざまに進められている他の施策との関係をどう考えるのか。例えば、先ほど浅見先生もおっしゃいましたコンパクトプラスネットワークないし機能集約という施策は、機能集約から漏れたといいますか、そうではない土地を当然に想定した施策であるだろうと思うのですが、そういうところがまさにこの委員会で取り組んでいるところになりますと、コンパクトシティ施策との関係をどう考えるのか。また、例えば、地域福利増進事業によって、スポンジ化で点的なところを公共的にカバーしていくのかということに対して、14ページには、急激に管理されなくなる土地が増えるおそれがあるから「面的な土地の利用・管理の方向性を検討する」とありますが、点的ではなくて急激に増えるので、そこを集約するのか、あるいは突拍子もないですけども、寄附で公有地化するのか、そういうところまでを想定しているのかにつきまして、お伺いしたいと思います。よろしくお願いたします。

【中出委員長】 2点いただきましたが、答えられるところをお願いします。

【課長補佐】 まず、前半のマンションとか、そういうところで必ずしも世帯減少率イコール空き家率にならないのではないかとこのところにつきましては、それも中出先生とご相談している中で同じご指摘をいただきまして、そういう可能性は十分にあると思っています。ただ、少しマンションまで加味して空き家率をどういうふうに考慮してやろうかというところ、今模索中でして、今回、イコールで仮定して置いているのですけれども、そのマンションの部分の条件をどういうふうに考慮して今後やっていくかというのは、少し検討しまして次回に反映させていきたいと考えています。

2点目のところがまさにこの委員会でどういうふうに考えていくかという非常に重要な論点だと思っていて、今回、こういう分析をしていく中で将来的に土地利用の問題が発生していくような地域がどういうところにあるかというのを分析した後に、当然、この委員会の中で国土政策局としてどういう施策を考えていかなければいけないかということは今後議論していく予定にしています。今、他局だったり、いろいろなところで既存制度が多くありますので、それらを整理をしながら、我々が今回分析しているような対象地域に対して当てはめたときに、どういったところが施策支援として不十分なところで、それを埋めるために国土政策局としてどういう施策をとる必要があるのかということまで次回以降、整理をした上で、論点を整理して先生方にご議論いただきたいと思っております。今、それも並行して作業中で、少し次回以降になってしまうのですけれども、しっかりと整理していきたいと思っております。

【中出委員長】 若干補足しますと、マンションの問題はどちらかというと、土地利用の問題というよりは、建物更新などの問題にかかわるので、土地の管理構想や土地利用にかかわるものとは少し違うだろうということが1点と、もう一つ、今考えているのは、鉄道駅から1キロメートルより離れているような、公共交通の不便地区のようなところがやっぱり問題が大きいだろうとすると、さすがにマンションはそんなに遠いところにポツンと建つことはないので、ほぼそういうところを出てこなくて、もちろん大都市圏でも郊外の私鉄の駅とか、あるいは地方都市など深刻ですけれども、そこはここで言う放棄とか放置とかするような土地というようなジャンルとは少し違うのではないかとというようなことも想定に入れて作業と議論をしていければと思っていて、そのあたり仕分けが必要だとは思っております。

ですから、東京の区部とかは一応、誰か使わない人がいれば、使いたい人はいるだろうと

いう土地だから、そういうところは考えなくていいだろうという前提になっているという  
ことで、想定しているのは大体国道16号が首都圏30キロ圏のまわりなので、それより遠  
いあたりがやはりそういう問題点になるのではないかというので、一応、16号を入れてお  
いてもらっています。

続いて、いかがでしょうか。

【浅見委員】 では、いいですか。

【中出委員長】 はい。お願いします。

【浅見委員】 たびたび申しわけありません。1つ視点として入れたほうがいいかもしれ  
ないなと思ったのは、市場性なのですけれども、例えばなのですが、宅建業者が扱う物件と  
いうのは、今の状況すごく安いものというのは扱わなくなってしまうんですね。ある程度  
コストをオンして、それでも売れるものを仕入れるわけですから、そうでないものは宅建業  
者からは全く相手にされないということになると思います。まさにそういう土地が放置予  
備軍ではないかと思しますので、そういった意味での分析もされてみるといいのかなと。そ  
れがもしかしたら、この色がついているところと大体重なってくるのかもしれないのです  
けれども、単に人口だとか以外に、何か地価だとか、そういったことを少し加味してもおも  
しろいかなと思いました。

以上です。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

地価が国土数値情報の中に小地域ベースぐらいで各町丁目に1点や2点が入っていれば、  
浅見先生の議論に対応できるので、マクロベースで、拾えるかどうかという問題で、ミクロ  
スタディはまさに今言われたようなところで念頭に置けばいいと思うんですけれども、大  
丈夫ですか。確かにおっしゃるとおり大事なところかもしれないので、誰かが買ってくれそ  
うな土地ならば、そこはあまり気にしなくていいということかもしれないですね。世代交代  
ができるかもしれない。ありがとうございました。

11時55分には一応終わるというシナリオになっているのですが、まだご発言いただ  
いていない方で、これはというのは。山野目先生、お願いします。

【山野目委員】 この委員会の名称自体が計画という言葉が入っておりまして、もちろん  
都市計画とか土地利用計画の観点から、今度は都市部に視点を移して利用されていない土  
地の面的な処理の問題を考えていくということになるということは、ごもっともお話で  
あらうと考えます。それと同時に、このまちづくりというか、こういった問題に対する対処

を考える際の行政手法として、それを考えていく際に留意しなければならないツールといえますか、キーワードとして引き続き計画ということが大事であると共に、私が今日伺っていて感じたところでキーワードを2つ付け加えると、1つは浅見委員がおっしゃった市場ということでありまして、それからもう一つは合意とか協定とかいう契機が、都市部を考えるとときには必要になるであろうというようなことを感じました。

それぞれについて申し上げますと、市場ということをあわせて考えなければいけないのではないかということは、浅見委員がおっしゃったとおりでありまして、宅地建物取引業者が報酬を得るのは取引が成立したときに取引価格に比例して報酬を受けるとという仕組み、あれはいかにも高度経済成長期の右肩上がりの報酬体系ですね。厄介な物件で、ひよっとしたら値段がつかないようなものの取引をまとめたときこそ、宅建業者はよくやったよと言えるような報酬体系を本当は作っていかなくてはいけないものであって、それはこの委員会の仕事ではなく、国土交通省にあっても異なる局の仕事ですけれども、そういうところとの政策のハーモニーを考えていかなければならないものではないかという視点はもちろん落としてはならないと感じます。

それからもう一つ、合意とか協定とかいうことを申し上げた趣旨は、行政手法としての計画も大事ですけれども、この委員会でこの間までしてきた中山間部や山林、荒れた農村地域などは比較的イメージで言うところの人のいないエリアでしたが、今回は割と人の姿が見ないではないけれどもその人々の間にいろいろな問題があるというところですね。そうすると、あそこで見かける人たちの集団の合意形成とか協定とかいうようなものの従来の政策的なツールや新しく考えられるものとの連携ということを考えていかなければいけないものではないかと感じます。

従来、こちらのほうの政策の面でも、都市再開発法で言う施行地区や建築基準法の建築協定、それから、建物区分所有法制で言う団地の概念のようなもので括ることができるところは、それぞれ単位を認識することができた人々の中での協定とか合意とかいうものを考えることができますけれども、新規に開発された一帯の土地のような場所に同じ世代で来た人ないしその子孫という人たちは、ただそこにいただけであって、別にその人たちが何らかの単位の集団をつくっているものではなくて、したがって当然、その人たちの間の合意形成というものを期待することができるような制度的、法的基盤はないものであると理解されます。

今までの発想からすると、合意形成の基盤となる単位のようなものがないという理解に

なりますけれども、そこをこれから何か考えていかなければいけないかということは、論点としては認識されてよいかもしれません。国土交通省のかなり前の時期の研究になりますけれども、エリア・マネジメントという言葉キーワードというか、流行語にしてした研究の蓄積が幾つかあって、今回の資料づくりに際しても当然、留意していただいているであろうと想像しますが、あの時期に作った報告書をもう1回発掘していただき、内容など、忘れていたところも皆で勉強し直し、今回の研究との関係で併せて意識していただければありがたいと感じるものでございます。

【中出委員長】 どうもありがとうございました。

まさに今回の対象にしようとしている郊外部の問題というのは、さっき土屋先生も言われましたけれども、コミュニティがちゃんと存在するのかもしれないのかということからすると、大都市の中心部はお祭りがあつたりするから一応コミュニティがあるが、その人手が足りなくなってきたという問題はあるかもしれない。それから、農村部も人口は減っているけれども、世代はちゃんと継承していて、縮小、再生産ではあるけれども、カタストロフィ的ではない部分があって、なおかつコミュニティとしても維持できているのだけれども、こういう郊外部の問題というのは、先ほど浅見先生からも指摘があつたようにほんとうにコミュニティがないがゆえにそういうことが起きてくるという。

帰属意識があるかと言われると、団地族に帰属意識がないというのは私も身にしみているところですので、そのあたりのところも含めて、それが合意、協定というふうな形になるかどうか。このような地区の問題は数が多いことと、地域の面積よりは人間の数が多くて、それが結構な地域に広がっていて、なおかつコミュニティがない中で、それをどうするか考えるあたりが、昨年までの議論とは少し違うかもしれないというところで議論を進めさせていただければと思っております。

まだご発言いただいている方おられて、これはという方がおられればぜひお願いします。よろしいでしょうか。それでは、おおむね、12時ちょっと前ですので、これで議事の3は終わらせていただいて、最後の議事4のその他に入らせていただきたいと思います。事務局、何かありますでしょうか。

【課長補佐】 今回、特にございません。

【中出委員長】 では、予定の時間となりましたので、議事、本日の第14回目の国土管理専門委員会は、これで終了したいと思います。今日、いろいろな意見をいただき、作業ベースの宿題と、それから、もう少し論点を整理しろという宿題と幾つかいただいております。

作業があつて議論が進む部分もありますので、なるべく固めていきたいとは思いますが、またそれぞれの先生にお伺いする部分もあるかもしれません。よろしく申し上げます。今日は、ご熱心なご議論をいただきまして、ありがとうございました。

では、事務局にお返しします。

【専門調査官（山本）】      ありがとうございました。

それでは、事務局から2点、お知らせさせていただきます。本日の会議の議事録につきましては、委員の皆様にご確認いただいた上でホームページに公表させていただきます。また、委員の先生にお配りしております資料につきましては、席にそのまま置いていただければ郵送させていただきます。

事務局からは以上になります。今日は、どうもありがとうございました。

— 了 —