

第54回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和5年10月13日

【司会】 皆様、お待たせいたしました。定刻よりも少し早いですが、皆さんおそろいですので、ただいまから第54回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催いたします。

委員の皆様方にはお忙しいところ御出席いただき、誠にありがとうございます。私、事務局を務めます、国土交通省不動産・建設経済局土地政策課の濱村でございます。しばらくの間、進行を担当いたします。

本日の会議もウェブ会議併用での開催となります。通信トラブル等がもしありましたら、何とぞ御容赦いただきますようお願い申し上げます。

ウェブで御参加の皆様におかれましては、御発言の際は「手挙げ機能」を活用いただき、マイクのオン・オフを都度お願いいたします。

また、会議の傍聴を御希望された方もウェブにてお聞きいただいておりますことを御承知おきください。

議事に先立ちまして、委員に異動がありましたので御報告をさせていただきます。

国土審議会委員として参加いただいております田村圭子委員が退任されまして、新たに名古屋大学名誉教授の福和伸夫委員に御参加いただくこととなりましたので、御報告させていただきます。福和委員、どうぞよろしく願いいたします。

【福和委員】 福和でございます。よろしくお願い申し上げます。

【司会】 本日は、池邊委員、浦川委員、染谷委員、竹中委員、辻委員におかれましては、所用のため欠席の御連絡をいただいております。なお、委員の定足数は満たしておりますことを御報告申し上げます。

続きまして、省内で人事異動がございましたので、御紹介をさせていただきます。大臣官房土地政策審議官の中田でございます。

【土地政策審議官】 中田でございます。この7月に着任させていただきました。不動産や住宅の課長をしてございましたときがありますので、委員の先生方、昔よくお世話になっている先生方、存じ上げている方もいらっしゃると思いますが、土地ということで改めてこれからの土地の在り方についてどうしたらいいのかというのを、先生方の御指導をいただ

きながらしっかり進めてまいりたいと存じますので、どうかよろしくお願い申し上げます。

【司会】 その他の省庁側の出席者については、配付しております一覧表をもって紹介に代えさせていただきます。

会議の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いたしたいと存じますので、御了解いただきますようお願いいたします。

また、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。資料については事前送付、または席上配付しておりますほか、画面でも表示いたします。不備等ございましたら、チャット機能などにて事務局にお申しつけください。

それでは、これより議事に入ります。以降の議事進行につきましては、部会長の中井委員にお願いしたいと存じます。中井部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【中井部会長】 部会長の中井でございます。皆さん、こんにちは、どうぞよろしく、本日もお願いいたします。

それでは、議事次第に沿って議事を進めてまいります。今回から土地基本方針の改定に向けてこれまでの議論を踏まえ、本格的な議論をスタートさせていく予定でございます。本日はその1回目ということもございますので、まず事務局から今後の調査審議について、次に土地をめぐる動向、さらには土地基本方針関連施策の実施状況について御説明をお願いしたいと思います。説明の後、全体を通じまして意見交換を行いたいと思いますので、委員の先生方は、それまで少し説明を聞いていただければと思います。

それでは、最初に資料1につきまして、国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長、高山課長よりお願いをいたします。

【土地政策課長】 高山です。資料の1でございます。おめくりいただいて1ページ、今後の調査審議についてでございますが、今、部会長から御紹介いただきましたように、この企画部会におきまして昨年の夏から各委員の先生方から御専門の分野についてプレゼンテーションをいただきまして、またまちづくり団体からもヒアリングをしたところでございます。今後、来年の土地基本方針の改定に向けまして、この盛り込むべき事項等検討いただきたいということでございます。

スケジュールでありますけれども、本日はまず最近の土地をめぐる現状と課題を振り返った上で、現行の基本方針に入っております施策、これについてレビューをいたします。まず、本日の議論をいただいた上で、次回12月14日を予定しておりますけれども、この回はこれまで委員から御提案をいただいた論点ですとか、あるいは現行の基本方針がで

きた後に起こった事象等に対応します新たな施策、動いておりますので、そうしたものについて御議論をいただきたいと考えております。

以降、年明けにかけまして、この部会では骨子案、あるいは改定案を順次、御提示して御議論いただきたい。その合間には土地政策分科会にも議論の結果をかけまして、御議論、御意見をいただきたいと考えております。そのように進めて、できれば6月には基本方針の閣議決定に移りたいと考えております。

2ページ目、基本方針の改定の考え方でございます。政策の基本的な方向性を定めるということで、一定の時間的な幅をもって定めるものと考えておりますけれども、他の国土計画ですとか基本計画等のサイクルを踏まえて、おおむね5年ごとの期間の改定というものを基本としつつも、最近の所有者不明土地法ですとか民事基本法制の取組状況、施行状況を見まして、令和6年の改定を目指して議論するというで今まで進めてきたわけでございます。

3ページにつきましては、土地基本方針、現行の方針の概要ですけれども、土地基本方針に定められた記載事項に沿いまして、おおむねここにありまして土地政策、広く関係各省にわたる施策を列挙して方向性を定めております。

簡単ですけれども、以上でございます。

【中井部会長】 続けて資料の説明をお願いできればと思います。いかがですか。

【土地政策企画官】 それでは、私は土地政策企画官の堀江と申します。私からは資料2及び資料3に従いまして、土地をめぐる動向と、あと現行基本方針に基づく関連施策について概観させていただきたいと思っております。

まずは資料2を御覧ください。土地をめぐる動向といたしまして、社会経済情勢の変化等についてデータ等をお示しさせていただくというものでございます。表紙をおめくりいただきますと、一応目次ということで、このようなラインナップでざっぱくではございますけれども、データ等を紹介させていただいておりますので、以降、簡単に順次紹介させていただきたいと思っております。

2ページ目、御覧ください。人口・世帯数の推移と推計でございます。人口に関しましては、御承知のとおり既に減少局面に入っております。また、世帯数に関しても増加しておりましたけれども、近々減少に転じる見込みということでございます。

おめくりいただきまして、資料3ページ目でございます。世帯数、全体としても今後減少が見込まれるということでしたけれども、その世帯構造の変化について時系列で表示し

たものでございます。いわゆる夫婦と子供から成るこの緑の部分、真ん中の緑のところは、これまで大きな割合であったところがどんどん減少しており、一方で青い、薄青と濃い青です。単身者世帯、特に濃い青の高齢者世帯単身世帯というものが増加している。また、今後大きく増加していくということが見込まれているところでございます。

4 ページ目を御覧ください。バブル期前後から現在までの公示地価の変動率の推移と、その時々における土地政策について赤字で表示してございます。バブル期の地価高騰に対する投機的取引の抑制から崩壊後の地価低迷における土地の有効利用の推進、そして所有者不明土地問題等の顕在化によるその土地の適切な利用・管理へと、フェーズを移しながら変遷していくというのが概観できると思います。

おめくりいただきまして、5 ページ、全国の地価動向についてでございます。ここからのページが、先月公表されました令和5年地価調査についてのデータが並んでございます。ざっくり概観しますと、全国平均で見ますと、全用途平均、住宅地・商業地、いずれも2年連続での上昇ということでございます。

圏域で見ると、3大都市圏に関しましては、これも東京圏、大阪圏、名古屋圏、それぞれ率の違いはありますが、上昇率が拡大しているというところでございます。

注目するところでは、地方圏のほうに目を転じてみますと、全用途平均、住宅地が31年ぶりの上昇に転じたということが少し注目するところかなと思っております。

おめくりいただきまして、6 ページです。そういった特徴が文字で書かせていただいておりますけれども、地域・用途によって差があるというところではございますが、地価の回復傾向というものが進んできている。全国的に進んできているものと言えるのではないかとこのところでございます。

そして住宅地、真ん中のところ左側ですけれども、住宅地に関しましては都心部からその周辺、さらには郊外部のほうにも地価上昇範囲が拡大していると見てとれます。

その右側の商業地に関しましては、コロナ後の人流回復なんかも受けまして、店舗・オフィス需要が堅調に推移しており、また観光地でもインバウンドの回復による回復傾向というのが見られているというところでございます。

それでは下の部分です。北海道や熊本なんかでも見られるところですけども、大手半導体メーカー、そういった進出が決定したような地域での地価の変動率が非常に上がっているということが特徴として見られているところでございます。

おめくりいただきまして、7 ページ・8 ページですけれども、7 ページが都道府県別の

住宅地の変動率でございます。左が1年前で、右が今年のものですけれども、まだちょっと青い部分も見られるところではございますが、変動率がプラスに転じたそのプラスになっている都道府県数は増加しており、変動率がマイナスの都道府県は減少しているということで、先ほど申し上げた傾向というのが、この地図の面でも見られる部分があるのかなと思います。

8ページは商業地に関しましても、同様の傾向があるのかなというところでございます。

おめくりいただきまして9ページでございますけれども、こちらが売買による土地取引件数の推移を表したものでございます。全国でおよそ売買による所有権の移転登記の件数ですけれども、大体年間約130万件というところですが、全国だとか各圏域ごと、東京・大阪等で見ても、この10年程度、横ばい傾向ということで推移しております。

10ページを御覧ください。我が国の国土利用の概況ということで、円グラフで示させていただいております。御覧のとおり、農地・森林で約8割を占めていると。その他は道路だとか住宅地等々になっているというところでございます。

おめくりいただきまして、11ページが土地利用の変遷ということで表しております。農地、一番下のピンクの部分です。あと森林、緑というところから、住宅は折れ線で表しているんですけれども、折れ線、住宅への転換が進んできたところでございますが、一方で、この棒グラフで表している一番上の赤く囲った部分、その他という有効に利用されていない土地面積を表している部分が増加傾向にあるということが見てとれるものだと思います。

続いて12ページ、宅地供給の状況についてでございます。御覧のとおりでございますけれども、長期的には公的供給も民間供給も減少傾向にあります。なお一定程度の供給がなされているということが、このグラフからも読み取れるものと思います。

おめくりいただきまして、13ページでございます。今度は農地の状況ということで、こちらについて、転換が進んでいるということでございまして、作付面積、また農地面積ともに減少傾向が続いているというところでございます。

14ページ、御覧ください。こちらは、都心5区のオフィス賃料と空室率の推移でございます。最近のところ、足元を見ますと空室率上昇、令和2年の半ばから一気に上昇したところですが、ここ最近では横ばい状況、そして賃料はなだらかに下落しているというような状況でございます。

15ページ、おめくりください。こちら、毎年実施している国民の土地に関する意識調

査からの抜粋でございますけれども、これお示ししているのが、土地が預貯金・株式などの資産と比べて有利と思うか否かというような問題でございまして、平成5年から並んでおりますけれども、長期的に見ると、それに否定的な「そうは思わない」という答えの割合が「そう思う」を上回っているというような状況が続いているというところでございます。

16ページ、御覧ください。ここから幾つかの空き地に関するスライドを紹介させていただきます。まずこの16ページに関しましては、空き地面積の推移でございまして、世帯の保有する空き地の面積、緑の部分と、あと一番右側の部分は緑の部分とこのストライプの部分ですけれども、量、ボリュームとしても、折れ線グラフの率としても急増しているというような状況でございます。

17ページをおめぐりください。空き地率ですけれども、これを都道府県別に色塗りしたものを時系列に並べたものでございまして、一番左のものから右のほうにかけて最近のものになりますけれども、全体的に赤い部分が空き地率が高いところでございまして、10%以上というところが33都道府県でございます。また、そのうちの15%以上というのが18都道府県ということで、全国的にも空き地率というのが上がっている状況でございます。

18ページ、御覧ください。今度は横軸に世帯の増加率と、縦軸に空き地率をプロットしたものでございまして、こちらを見ると世帯数の増加率が高いところは空き地率が低く、世帯の増加率が低いところは空き地率が高いというような、緩やかな負の相関関係が見られるのかなと思います。

19ページを御覧ください。こちらから管理不全土地に関する自治体アンケートの抜粋の御紹介になります。19ページに関しましては、管理不全土地についての苦情が寄せられているそのエリアについて問うた、その回答になります。御覧のように住宅地、農住混合地域、また郊外の住宅地と非常に幅広いエリアで、これらの問題が発生しているということが見られると思います。

続きまして、20ページ、御覧ください。これら管理不全土地が及ぼす悪影響についてということで、こちらにも上位3つ、雑草等の繁茂であるだとか害虫、またごみという、これらのものが上位になっているというところでございます。

21ページ、御覧ください。過疎地等、荒廃農地等の問題が顕在化しているところでございまして、そういったところを長期にわたり放置した結果、右のような安全に関わる治

山・治水上の問題であるとか、農作物等への影響、経済上の課題、そして一番下の景観・生態系、環境に与える影響というものが、今後さらに懸念されていくというところがございます。

22ページを御覧ください。次に、空き家に関するデータでございます。棒グラフのところです。空き家の数と、あと折れ線グラフで空き家率でございますけれども、特に赤い部分です。棒グラフの赤い部分のいわゆるその他の空き家と言われる、何らかの目的に供されていないような空き家のことですが、これがどんどん今増えておりまして、足元の調査、2018年時点で350件程度というところがございます、この数年で大きく増加しているというところがございます。

23ページ、御覧いただきますと、空き家率を都道府県別の地図に色塗りしたものでございます。こちらに関しましても、全国的にまた空き家率の上昇が見られるというところがございます、この10年間で、10%を超える都道府県が今6自治体ということで増加しているというところがございます。

続きまして、24ページから最近の情勢で、特に大きな懸念になっております気候変動による水災害の激甚化・頻発化についてでございます。写真と地図で、ここ数年の1年に1枚ずつお示ししておりますけれども、全国各地で毎年どこかで水災害と洪水発生等起きている状況でございます。

25ページ、御覧いただきますと、その要因というか背景といたしまして、近年、短時間強雨、短い時間に強い雨が降る発生回数が大きく増加しているということと、また海面平均水温の上昇が見られておりまして、これによりまして台風がより大型化、強くなっているということが、気候変動、温暖化による水災害の激甚化・頻発化につながっていることが見られます。

26ページを御覧ください。水災害だけでなく地震等の災害リスクを日本地図に塗ったものと、あと人口の居住人口の関係をお示したものでございます。全人口は今後減少していくというところがございますので、災害リスクエリアと呼ばれる水災害や地震津波等の発生リスクが相当程度あるエリアに居住している人口そのものは減っていくんですけども、総人口に占める割合はむしろ高くなっていくというところがございます。

27ページ、おめぐりください。その他の土地にまつわる幾つかの課題についての御紹介でございます。まず、上段に関しましては、太陽光パネル等の再生可能エネルギーの導入が進められているところがございますけれども、その導入に当たりまして地域における

トラブルが増加しているということでございます。書いてございますように、土砂崩れでの崩落であるだとか、放置された状況、また景観を乱す等々のトラブル懸念というものが指摘されております。

また、下段の部分に関しましては、外国資本による土地取得に対する懸念の例というのが、特に防衛施設周辺の土地であったりだとか、国境離島というところで問題視されておりまして、資料3でもちょっと御説明するような対策法律がつくられるなど、そういった状況にございます。

それでは28ページ御覧ください。今年の7月に閣議決定されました、新しい国土利用計画の全国計画の概要1枚でございます。ここでは詳細な説明はちょっと割愛させていただきますけれども、この全国計画のうち、この2ポツの左下です。利用区分ごとの規模の目標のところをちょっと注目して、次ページから御紹介させていただきたいと思っております。

29ページ、御覧ください。今、御紹介した全体の2ポツのところだけクローズアップしたところでございまして、農地、森林、道路、宅地等、令和2年から今から10年後ぐらいの令和15年の面積目標というものを示しているところでございます。

それでは30ページ、御覧いただければと思います。住宅地のところにちょっと注目いたしまして、こちら説明させていただくんですけれども、これまで一貫して住宅地面積、増加傾向にございましたけれども、今後、総世帯数も減少が見込まれるということです。先ほど申し上げましたけれども、そういったことも踏まえまして、令和15年、10年後の面積目標を現行の実績の120万ヘクタールから119万ヘクタールということにしたというのが、今回一つ指摘できるのかなと思います。

このため、右下にございますようなコンパクトシティによる都市機能の集約であるだとか、そういったものを進めていくということが考えられているというところでございます。

続きまして31ページです。先ほどの面積目標のうちのその他に当たる部分でございます。その他はいわゆる森林、道路とか農地、住宅地等々を差し引いた部分でございますけれども、それがいわゆるその他の例で、右に写真をつけてございますけれども、荒廃した農地であるだとか露天の駐車場等、雑種地というようなものです。大きく含まれるところでございますけれども、今後、こういったその他の土地というものも増加傾向、当面増加するということが見込まれるというような状況でございます。

最後に、この新しい国土利用計画を踏まえた新しい国土利用・管理の主な取組イメージというものをお示しさせていただいております。こういった観点から、最適な利用・管理、

また安全・安心な国土利用・管理というのを進めていこうというのが、同計画において示されているというところでございます。

続きまして資料3に基づきまして、現行の基本方針の関連施策の実施状況について、駆け足になりますけれども全体像を見ていきたいと思えます。

1ページおめくりいただきますと、現基本方針の5つの柱立てに沿った形で、こういった目次立てというか、記載内容の一覧にしたものでございます。

2ページを御覧ください。順に御説明をさせていただこうかと思えます。まず第一というところで、土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項ということで、まず、このアということで、地域における土地の管理の在り方ということで、国土の管理構想の策定、地域管理構想の普及ということでございまして、地域ごとの市町村管理構想や地域管理構想、そういったものを策定・普及というものを進めております。また今後、そのモデル事業を通じた普及というものを支援していくこととしているところでございます。

右側、今度は、イ、都市のコンパクト化の推進というところございまして、防災対策等とも連携した立地適正化計画の策定ということで、コンパクトシティの推進、また災害ハザードエリアなどの立地抑制、移転促進などの防災対策と連携した土地利用を進めてございます。引き続き立地適正化計画、また、それに基づく防災指針の作成というものを支援していくこととしてございます。

1ページおめくりください。3ページ目でございます。まず左側です。地域公共交通ネットワークの形成ということでございまして、コンパクトシティの形成と連携して支援してございます。また特徴として、今年度予算で社会資本整備総合交付金の基幹事業といたしまして、この地域公共交通再構築事業というものを創設してございます。これによりまして、まちづくりと連携して行う取組への支援というものを拡充しているというところでございます。

右側です。水防災に対応した適正な土地利用の推進といたしまして、流域治水の計画・体制の強化というものも進めてございます。特定都市河川浸水被害対策法というのが令和3年、2年前の11月に施行されまして、特定都市河川の指定要件の追加、全国の河川に拡大というものをしてございます。また、河川管理者等の関係者が参画する協議会制度の創設等もしておりまして、引き続きこの流域一体となった浸水被害防止のための対策を推進していくということでございます。

4 ページ目、御覧ください。まず、左側です。防災集団移転の促進についてでございます。令和3年度に改正の防集法によりまして、事前防災の観点からの移転対象エリアの要件を拡充いたしまして、浸水被害防止区域というものを対象にしたほか、事業主体に都道府県等の追加というものを、制度の見直しというものを行っております。

右側、今度はエにおきましては、優良農地の確保と有効利用、農地の集積・集約というものを図るために、農業経営基盤強化促進法の改正による農用地区域からの除外要件の見直しや、また農地中間管理事業推進法及び農地法、そういった関連法の改正によりまして、所有者不明農地に係る手続等の見直しを行っているというところでございます。

おめくりいただきまして、5 ページ御覧ください。オということで、森林の適正な利用及び管理についてでございます。森林法に基づく森林の多面的機能の十分な発揮を確保するための造林・伐採等の適切な推進のほか、所有者不明森林等に係る特例措置活用のガイドラインといったものを作成することで、市町村の活用を推進していく支援をしているというところでございます。次のページに参ります。

6 ページ目、御覧ください。6 ページからは次の第2の柱です。適正な土地の利用及び管理に関するものということで、まずは適正な土地の利用の確保に関しての各種取組でございます。6 ページ左側のスーパーシティの推進、スーパーシティ構想の実現ということでございまして、これまではスーパーシティ、デジタル田園健康特区というものが、御覧の各都市が指定されてございまして、それぞれ区域方針、区域計画の策定等といったものが進められてございます。

ページ右側の都市再生制度による土地利用の高度化といたしまして、都市再生緊急整備地域等における民都事業に対する支援、または安全確保計画の作成や脱炭素化に向けた民間機構が行うメザニン支援事業の拡充といった取組を実施してございます。

おめくりいただきまして、7 ページ、まず左側です。御覧ください。居心地がよく歩きたくなるまちづくり等ということでございまして、官民プラットフォームの構築であるだとかビジョン策定等の支援、また税制予算措置による取組の支援というものを実施しているというところでございます。

同じページの右側です。小さな拠点の形成拡大ということでございまして、モデル的な拠点への支援、また事例集の活用だとかセミナー等による普及・促進というような支援というものを行っております。

次、8 ページでございます。まず、左側です。地域循環共生圏の創造ということを目指

しまして、自然共生サイトという認定する仕組みというものを今年度から開始するなど、取組を進めてございます。

右側です。グリーンインフラの推進でございます。こちら、グリーンインフラに関する産学官の官民連携プラットフォームというものにおきまして、優良事例の表彰であるだとか産業展等の実施等の取組を進めてございます。また、先導的な自治体への事業化支援、先端的な技術開発への支援というものを行っております。

おめくりいただきまして、9ページ、御覧ください。まず、水防災に対応したまちづくりでございます。さっきも述べました特定都市河川法の改正によりまして、洪水が発生した場合に大きな被害が生じるおそれがある区域を指定する制度であるだとか、住宅・要配慮者利用施設等の新設における事前許可制を導入する。特にこういったガイドラインの公表など、区域指定の促進に取り組んでございます。

右側の資料2で最後のほうに御紹介したトピックに関わるところでございますけれども、重要土地等の利用状況の調査等についてでございます。昨年、この重要土地等調査法が施行されまして、防衛関連施設の重要施設の周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査・規制、こういった仕組みが構築されたところでございます。これまでに2度の注視区域等の指定というものがなされております。

10ページを御覧ください。ここからは10ページで、低未利用土地の適正な利用に関する施策というところでございます。まず、左側でございますけれども、売却インセンティブを付与することによって譲渡を促すための税制措置といったものを、適用期限の延長だとか価格の上限の引上げというものを実施しているというところでございます。

右手側です。農地付空き家の円滑な取得促進ということでございまして、これまで手引きの作成だとか、また全国版の空き家・空き地バンクに特集ページを設けるなど、円滑な取引というものを支援しているところでございます。

また、農地法の改正によりまして農地を取得する際の面積の下限という要件が廃止されたということで、今後、小規模な農地の取引といったものが進むのではないかとということが期待されるところでございます。

おめくりいただきまして、11ページでございます。左側の不動産特定共同事業の活用促進についてでございます。これまでセミナーであるだとか、その手引きといったものに加えまして、いわゆる志ある資金というようなものの好事例の収集、そういったことによる周知というものを図りまして、活用促進に取り組んでございます。

右側のほうのウでございます。土地の利用可能性の向上ということで、まず、都市のスポンジ化対策ということでございまして、関連の計画制度の活用に関しまして市町村を対象とした、コンサルティングなどにより促進を図っているところでございます。

そのほか今年度から低未利用地の集約・再編を図る土地区画整理事業への支援というものを拡充しているということでございます。

続きまして、12ページでございます。左側の住宅団地の再生でございますけれども、まさに高齢化等の中、空き家・空き地の発生等の課題を抱えている住宅団地の再生に取り組む市町村に対しまして、いわゆるハンズオン支援、伴走支援というのをやっているところでございます。

同じ12ページ、右側ですけれども、まちづくりGXの推進でございます。市民緑地の認定制度等の活用を推進してございます。令和3年の改正法の施行によりまして、特別緑地保全地区の指定要件に雨水貯留浸透地帯といったものも追加することで、緑地のグリーンインフラとしての位置づけを明確にしているということもございます。

続きまして、13ページでございます。左側ですけれども、自然環境の機能活用ということでございまして、生態系を活用した防災・減災、Eco-DRRと呼称するようでございますけれども、これに関しましてポテンシャルマップというものを作成したり、手引き、また全国規模のベースマップというものを策定して、その拡充に努めているというところでございます。

右側です。遊休農地の利用の促進、農地の適切な利用の推進ということでございまして、農地法に基づく利用意向の調査等を実施することによる適切な利用を推進するとともに、農山漁村活性化法の改正などにより、計画の対象事業に農用地の保全を位置づけるといった措置を講じてございまして、農地の荒廃を防止しつつ、活性化の取組を推進しているというところでございます。

14ページ、御覧ください。空き家対策、ここは適正な管理の確保ということで、まず空き家対策の推進でございます。今年の通常国会におきまして、空き家対策の特別措置法が改正されました。これによりまして、区域指定だとか推進法人の指定だとか、活用拡大また管理の確保、特定空家の除却等の強化といった、この3本柱で対応強化を図ってございまして、年内には施行予定というところでございます。

右側でございますけれども、インフラの事前防災、早期復旧ということで、鉄道・道路それぞれにおいて、あらかじめ危険があるようなところの樹木等の伐採であるだとか、工

作物の設置に関する届出を義務づける等の措置を講じているところでございます。

おめくりいただきまして、15ページでございます。所有者不明土地問題への対応でございます。まず、左側です。昨年、所有者不明特措法の改正、施行がなされてございます。いわゆる地域福利増進事業もその対象事業の拡大だとか、市町村による対策計画、推進法人の指定制度等の創設といった措置が講じられておりまして、これらの円滑な活用促進に向けた自治体への情報提供等の支援に取り組んでいるところでございます。

右側が、所有者不明土地に関する民事基本法制の見直しということでございます。民法の一部改正や、あと相続土地国庫帰属法の成立ということでございまして、主な内容ということで各種掲げさせていただいておりますけれども、所有者不明・管理不全の土地・建物の管理制度の創設であるだとか、来年4月から施行されますけれども、相続登記、住所等変更登記の申請義務化、また一番下の部分です。今年の4月からスタートしてございませぬ、相続土地国庫帰属制度、非常に多くの相談等が寄せられるということでございませぬけれども、こういった新たな取組が段階的に施行されているというところでございます。

16ページ、御覧ください。今度は、第三、土地の取引に関する措置についての施策等でございます。まず不動産市場の整備、不動産投資環境の整備といたしまして、リート市場等のさらなる拡大であるだとか、公的不動産、PRE等の有効活用に向けまして、税制等の特例措置というものを講じているところでございます。

また右側です。不動産流通の活性化ということで、土地の需要を喚起するというので、事業用資産の買換えの際の特例等の税制特例措置の延長等の措置を講じているところでございます。

続きまして17ページ、御覧ください。空き家・空き地バンクの活用ということでございます。全国版の空き家・空き地バンクというものを構築してございまして、これらは活用を進めていただくためにポイント集というものをつくったり、また説明会等によって参画自治体の増加に努めているというところでございます。

同ページの右側でございますけれども、既存住宅の流通促進に向けた建物の状況調査、インスペクションにつきまして制度の周知等を図りまして、活用促進を図っているところでございます。

おめくりいただきまして、18ページでございます。安心R住宅制度ということで、同じく既存住宅の普及促進に向けた取組をしてございまして、中古住宅のイメージ、マイナスイメージの払拭等につながるような制度でございませぬけれども、こちらにつきましても、

この基礎的な情報を提供するというだけでもって制度の普及というのを進めているというところでもあります。

18ページの右側です。公的不動産、PRE等の活用等というところございまして、自治体や事業者等のネットワークの構築であるとか、モデル事業の支援といったものを実施してございます。

19ページ、御覧ください。左側ですけれども、不動産取引のオンライン化というものを進めているところでございます。これまでオンラインによる重要事項説明の本格運用であるとか、書面の電磁的方法による提供を可能とするといったようなことを順次措置しているところでございます。

19ページ、右側でございますけれども、土地取引規制制度の適切な運用ということでございまして、国土利用計画法に基づく届出等の規制制度につきまして、適切に運用しているほか、土地取引の動向の概況調査というものに取り組んでございます。

20ページ、御覧ください。左手側です。失礼しました。ここからは、第四の柱に移りまして、土地に関する調査、情報提供といったところでございます。まず、20ページ左側は、地籍調査の円滑化・迅速化でございます。新しいその調査手続等、活用にも取り組んでございまして、近々新たな国土調査の在り方に関する委員会を設けるということも示されてございます。

20ページ、右手側の不動産市場情報の整備の推進でございます。継続的な公表に加えて、新しい指標の試行的な試験運用というものも実施しているところでございます。

おめくりいただきまして、21ページでございます。左側ですけれども、地価動向の把握・発信等でございます。地価公示や都道府県地価調査につきまして、一部地域で隔年での実施というものを試験的に始めるなど、新しい取組も進めているところでございます。

右側の不動産関係データの情報連携のキーとなる不動産IDの社会実装に向けまして、ガイドラインであるとか協議会の設置、またモデル事業の実施、ユースケースの社会実装といったものに取り組んでいるところでございます。

22ページでございます。左側の地理空間情報の拡充・更新といたしまして、国土数値情報のデータ等の拡充整備・更新、また、ダウンロードサイトの改修等による利便性の向上にも取り組んでいるところでございます。

22ページ、右手側です。まちづくりDXのデジタルインフラとなります、この「Project PLATEAU」といったものです。さらにその整備範囲の拡大であ

るだとか、ユースケースの開発、そういったものに取り組んでいるところでございます。

おめくりいただきまして、23ページでございます。左側です。登記所の備付地図につきまして、電子データの一般公開というものを今年から進めておりまして、適時適切に更新していくということでございます。

23ページ、右側でございますけれども、土地の各種台帳連携の促進ということでございまして、今後その行政機関間の情報をスムーズに共有できるようなベース・レジストリ等のデータ連携に関する制度創設に向けた検討等を進めているということでございます。

24ページ、御覧ください。全国10ブロックで土地政策推進連携協議会というものを設置いたしまして、講習会であるだとか講演会等々そういったものの活動を通じて、関係機関等の連携というのを深めているということでございます。

24ページ、右側です。まさに10月は今月、土地月間でございますけれども、毎年10月は土地月間、そして10月1日を土地の日ということでございまして、毎年、コンテストみたいのもやっておりますけれども、委員からの御提案も踏まえて、今年もコンテストの対象を変更してございまして、応募数が増えているということもあるということでございます。

最後でございます。25ページでございます。資金・担い手の確保といたしまして、途中申し上げた所有者不明土地法のところで、いわゆるその推進法人の指定制度というものを創設しているところでございます。まだまだ指定法人、これからというところではございますけれども、普及・活発化に向けて今後取り組むということでございます。

大変長時間及び雑駁な説明でございましたけれども、以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

説明は以上でございますので、これからあと残りの時間は、議事としましては、意見交換の時間に全てを充てたいと思います。御発言を希望される委員の方は挙手、または手を挙げるのボタンですか。オンライン参加の皆さんは手を挙げるボタンを押していただいて、私から指名をさせていただきますので、その後、御発言いただければと思います。

まだ十分に残り時間ありますので、最低でも1回は皆さんに御発言いただけるかなと思いますので、どうぞよろしく願いをいたします。

それでは、どなたからでも結構ですけれども、どなたか、まずは口火を切っていただけますでしょうか。

では奥田先生から。

【奥田委員】 ありがとうございます。

資料3に従って、現在の実施状態について御説明いただきまして、いろいろな課題に対して積極的に取り組んでいらっしゃるということがよく分かりました。

ただ、では具体的に効果はどうなっているのかというところは非常に分かりづらいと思っております。資料2で土地をめぐる動向ということで、現在の状況も御説明していただいているのですけれども、データが古いですよ、2018年のものとか。なので、この基本方針を出してから取り組んでどうなのかとか、あと関連施策の中でもかなり以前からやっている、もう何年にもわたって取り組んでいる課題もあろうかと思えます。空き家・空き地バンクとかインスペクションとか安心R住宅もそうですし、リートの多様化という資産の多様化もそうなのですから、ある程度長期的に取り組んできているものもある一方で、その効果が具体的にどうなっているのかというところが、いただいている資料では分かりづらいのかなと思えます。

取引の例えばオンライン化というのもあるのですけれども、オンライン化が向いている取引と向いてない取引もありますし、そういった課題なども実際やっている中では出てきているかと思うのですけれども。もう少し掘り下げた効果、最近始めた施策については具体的な効果をはかるのは難しいと思えますけれども、ある程度長期にわたってやっているものに関しては、PDCAのCを少し厳しく細かく見ていく必要があるのではないかと思います。

それによって、今後、より重視、力を入れるべき施策と、ある程度これはもう方針転換せざるを得ないじゃないかというような施策も、もしかしたらあるかもしれませんので、そういった議論のたたき台になるような形でお願いできればと思いました。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございます。

御発言をちょっと委員のほうで少しためて、もし事務局で反応すべき点があればそこでという形にさせていただきたいと思えますので、ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

それでは、野澤委員、お願いできますか。野澤先生。

【野澤委員】 野澤です。ありがとうございます。

御説明ありがとうございます。今、御発言のあった委員の方と全く同じ意見なんですけれども、かなりたくさん分野がまたがっており、個々の分野のこれまでやってきていることということは非常によく分かる資料かなと思えます。

その中で、やはり2つこれから非常に大事と思っています。まず1点目は、今回の資料もそうなんですけれども、各局というか、各分野ごとにいろいろこんなことやっているということは分かるんですけども、これからはやはり横断的な取組をどのように進めていくかということが、非常に大事なかなと思っています。

例えば資料3の6ページ目の森林法のところでも、森林という機能を大事にしたような、そういう取組や森林法を管轄している部署の方はよく御尽力されているかと思うのですが、一方で例えば観光地などの森林地域で、いろいろなホテルとかが建ってきていて、それはなぜかという森林法で土地利用がコントロールが緩いという面があるわけです。それが都市計画区域外や準都市計画区域のところにもありますけれども。

要するに何が言いたいかというと、そういう森林地域だけでも都市計画的な視点をきちんと入れないと将来困ることになるといった問題であるとか、インフラに負荷がかかって後追いの公共投資が必要になっている問題も出てきているわけなので、そうした森林地域において森林法において都市計画的な視点をどのように連携しながらよりよく国土全体を守っていくかという取組の充実が、難しいかもしれませんが、特にそこが非常に今足りないんじゃないかと個人的には思っております。

なので、今回資料はこのような形で整理されていますけれども、いかにこれを横断的に、例えば流域治水という考え方は、これまでなかった都市計画的な視点と防災、水害対策の視点とを連携してやっていこうという取り組みが出てきているように、ほかの分野と一緒にやっていく、連携していくということを、もう少し全面的にやる必要があるんじゃないかと思っております。

2点目なんですけれども、昨今いろいろニュースでもあるように、これから急激に担い手が不足してくる。生産年齢人口も減ってきますし、大都市ですらいろいろな担い手が不足してくるという中で、いかに合理的・効率的に土地政策を推進していくかという観点で、政策を見直していくということも必要と思っています。

それは単にDXを進めましょうとか、何となく言葉を出すだけで済ませるのではなく、例えばよくありがちなのが一部のデータはデジタル化しているけど、ほかのデータはデジタル化していないから結局むしろ手間が増えてしまうというような状況になっていたりしています。もう少し「土地」という視点は、全体的な横つなぎのツールだと思いますので、これからの担い手不足というのを見据えた中で、いかに合理的・効率的な土地政策をするのかという観点で、これからの新しい政策の何か打ち出しとして一つの案ですけども、

少し考えてみるのもいいのかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございます。

では、続いて吉原委員、お願いできますか。

【吉原委員】 ありがとうございます。

本日は詳細な御説明をありがとうございました。広範にわたる政策が実行されてきているということが大変よく分かりました。

その上で、今の奥田委員、それから野澤委員の御発言に全く共通する点です。まず1点目、効果の検証が必要であるということを私も感じました。資料3には実績として数字が上がっているもの、上がっていないものありますが、数字が上がっているものを見ますと1桁台のものもございまして、これは施行後間もないという事情もあるかと思うのですが、やはり普及が進みづらい背景があるのだらうと思います。日本の人口減少・高齢化を考えると、土地政策だけで何かが解決できるようなことはもうほとんどなくて、今もお話がありましたけれど連携していかなければいけない。連携がうまくいかない場合には、どれだけ一つの政策の完成度が高くても現場では普及が難しいということがあって当然だと思います。そこで適用実績が少ないから駄目だというのではなくて、なぜ少ないのかというところの背景をきちんと分析して、どうやったら改善できるのかを確認していく必要があると思います。

その際には、こうした国レベルの議論に加えて現場でこの政策を担っている地域の方々、あるいは実務家・事業者の方々の実務上の声もしっかりと把握をした上で検証していくことが、重要ではないかと思っております。

それから2点目、野澤委員からありました横断的な連携が必要であるということは、まさに私も思っております。資料2でありましたが、単身高齢世帯がこれから増えていくということになりますと、その方々の所有している土地・家屋、そうした不動産の承継を社会的にどうサポートしていくのかということが切り離せないと思います。そうなりますと、私法の問題も関わってきますし、相続あるいは福祉の分野とも関連が出てまいります。そうした広い意味での予防の視点に立った分野連携の政策というものが重要になってくるだらうと思います。

それからもう1点、これも野澤委員がおっしゃったことですが、担い手が減っていく中でいかに合理的・効率的にしていくかということについて、私は地域福利増進事業

を見ていますと、自治体も地域の活動団体も担い手が不足し、予算・費用がないという中で、いくらすばらしい制度ができて、その担い手がないということの歯がゆさを大変感じております。そして経済合理性がない、採算のめどが立たないものについては、やはり人はなかなか動かない。インセンティブが働かない。幾ら公共的に地域の福利のためになるという目的はあっても、お金がなければ、あるいは人がいなければ、せっかくいい仕組みができてなかなか普及が進まないという状況が見えております。

そこで、仕組みはできた、制度はできた。では普及に当たってどこの部分のコストを下げたり、合理化できるのかというところを丁寧に検証して、ガイドラインの見直しなどを少しずつ積み上げて、おこがましい言い方ですけども制度を育てていくということが重要であろうと思います。

あと補足ですけれども、先ほどの御説明にありました7月に閣議決定された国土利用計画と国土形成計画と、今後見直していく土地基本方針の関連性というのでしょうか。どういう関係にあるのかということも確認しておくほうが国民にとってよいかと思います。こういう計画や方針があるけれど、国としてどういうふうに進めていくのだろうかということが見えづらいかと思しますので、国土形成計画、国土利用計画、それから今回の土地基本方針が、どういう関連性があるのかというところの確認もあったらいいかと思しました。ありがとうございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

続いて杉山委員にお願いをして、そこで一旦、事務局にお返ししますので、事務局から御発言あればお願いしたいと思います。

では、杉山委員、どうぞ。

【杉山委員】 杉山でございます。大変多岐にわたる御説明をいただきまして、ありがとうございます。関連施策が着実に進んでいるということを確認できたと思っております。

私からは2点ございまして、一点目は、不動産投資市場の活性化という意味で、リート市場が資産総額40兆円を目指す中では、やはりリートのアセットタイプの拡大ということが必ず必要になってくるのではないかと思っております。本日のご説明の中でヘルスケアリートのお話もございましたが、今後に向けて、民間サイドでもいろいろなアセットタイプの拡大を目指して取り組んでいるところでございますので、ぜひ官民で知恵を出し合って進めていただければありがたいと思っております。

二点目は、災害リスクの面で、これも本日御説明いただきましたが、温暖化に伴う異常

気象や気象災害の激甚化・頻発化といった事態はもう避けられない状況であろうと思っております。管理が適切になされないことに起因して土地・建物が周囲に及ぼす災害リスクには地滑りや建物崩壊など様々なタイプが想定されておりますが、やはりこれは迅速に対処すべき課題だと感じております。

本日、関連施策の実施状況を御説明いただき、所有者不明土地、空き家対策、空き地対策等に関する法律等の整備が進み、こうした課題に対処するためのツールはかなり揃ってきたと思いますので、今後はそれらのツールを活用して必要な場所に如何に対処していくことができるかの問題であると思っております。

また、制度の活用があまり進まない状況がもしあるのであれば、自治体への情報提供や自治体へのサポートなどの働きかけを行うとともに、モデル調査等を通じて明らかとなった気づきや課題を踏まえて、制度改善につなげていただきたいと思います。

施策の基本的な方向性を具体化する土地基本方針の改定に関しましては、現行の関連施策の状況を確認・レビューし、次の方向性や施策の具体化の検討につなげていくことが大切であると思っておりますので、現施策に取り組んできた中で表出してきた課題や不十分な点をしっかりレビューして今後の検討に生かしていただきたいと思います。

土地政策が、バブル期の「投機的取引の抑制」からバブル崩壊後の「有効利用の促進」へ、そして今、人口減少が本格化する中で、「所有権保護の偏重から脱却、土地の適切な利用管理へ」と変遷してきたと理解をしております。

自然災害の激甚化や頻発化に対応して、防災・減災を進める観点からは、さらにスピードを上げた取組が必要だろうと思っております。公共の福祉と所有権保護とのバランスは難しい課題であると思っておりますが、このところの自然災害の激甚化・頻発化に対するリスクの観点からも、スピードを持って取り組んでいく必要があるのではないかと感じております。

私からは以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、ここで一旦事務局から何か御発言ございますでしょうか。

課長から、どうぞ。

【土地政策課長】 土地政策課の高山です。御意見いただきましてありがとうございます。

奥田先生、吉原先生からいただいた効果の検証についてでございます。全くごもつとも

な御意見で、かつ耳の痛いところを御指摘いただいたかと思います。なかなか政策の効果の検証が短期間では難しいということですか、制度・施策に対して一対一でなかなか効果が見えづらいというところとか、いろいろ限界もあるところもあって、正直今回のフォローアップの中で十分そこが拾えてなかったというのは反省をするところでございます。

ただ、そうは言っても、古くから行われている施策、関連する施策も含めて、拾える範囲で効果を見てみる、数値化してみるとしたらどうなるのか諦めずに評価ができないかというところは、努力をしてみたいと思います。

それから、野澤先生と吉原先生からもありました、政策間連携といったところについてもごもつともでありまして、特に私ども土地政策グループとしては個別の政策が進む中で、その政策間のつなぎといいますか、全体で俯瞰して見たときにどうなのかというところは、まさに我々の本来の役回りであるところでもあります。その意味で、この土地基本方針の改定というのは、そうした個々の施策を一つのテーブルの上に並べて評価するという意味では、いい機会のはずですので、御指摘のあった連携によって何かプラスアルファがどう生まれるのかということについても、そうした視点で改めて見てみたいと思います。

もう一つは、なかなか政策を打ってもあまり使われない、活用されない、例えば活用事例も1桁というようなお話もありました。確かにこれも例えば所有者不明土地対策であっても、なかなか実態がついてこないという悩みがございます。まさにこれも御指摘のとおりで、では何で活用事例が少ないのかというところを分析して、どう改善できるのかというところは考えなければならない。

例えば所有者不明土地対策で申し上げれば、この所有者に連絡がつかないところがかなり悩ましくて、連絡、反応してくれないということに対して、これまでだどずっと待ちを続けなきゃいけなかったんですけれども、そこはガイドラインを改定して、例えばおおむね一月待って連絡がなければ、所有者に連絡がつかないものと評価をして、次の先の手続に進めるみたいなことも改善を加えたりしております。

それもいろいろな課題がある中の一つにすぎませんけれども、例えばそういった努力というのは当然引き続きやっていかなければならないと思っております。

【大臣官房参事官】 参事官の遠山と申します。国土形成計画と国土利用計画を担当しております。7月に閣議決定をいたしまして、適正な国土利用・管理の観点からもいろいろと方向性を整理させていただいておりますので、土地基本方針の策定にも連携をして、取り組んでいければと思っております。

【中井部会長】 よろしくお願ひします。

それでは、委員の皆さんの発言に戻らせていただければと思いますが、どなたか。

では、谷山委員、お願ひいたします。

【谷山委員】 委員の谷山です。

私からは3点、少しコメントと質問も含めてさせていただけたらと思います。

1点目、先ほどの委員の方々の繰り返しにはなってしまうし、エビデンス・ベースト・ポリシー・メイキングの考え方にも近いのですが、やはり何らかのエビデンスに基づいて今回の土地基本方針の改定に臨んだほうが良いと思っています。資料3において実施状況という形でお話をいただいたのは良いのですが、それぞれの項目に関して、取り組みが十分なのか、それとも何か不十分な点があったのかというところも踏まえる必要があるのではないのでしょうか。そして今回の土地基本方針の改定の考え方としては、社会経済情勢の変化等を踏まえたという旨が定められているので、やはり何らかの環境変化というものがあったからこそ、今回の令和6年の改定に向けて動くという背景に関して、少し何らかのエビデンスがあったほうが良いと思っております。次の改定はおそらく令和10年、2030年ぐらいになると思いますが、その頃に振り返って見て恥ずかしくないような改定項目になると良いと思っております。大項目自体を大きく変えてしまうのか、今回のタイミングで改定すべきと考える背景となる社会経済情勢の変化に関してもエビデンスに基づいて議論ができると良いと思ひました。

そして2点目ですが、私は専門がファイナンス、デジタル、データサイエンスなどという領域なのですが、これらの領域の中でも投資市場の活性化やデータ活用、DXというところは非常に進捗しているかと思ひます。その上で、やはり今回の改定を見据えた中では、デジタルの活用というのは前提とした上で、その次の一手のようなものが、何らかの考え方として示されると良いと思ひます。DXの次として、サステナブルなのか、グリーンなのか、何らかの次のトランスフォーメーションなのか。非常に多くの議論がありますが、持続可能性に関して最近であれば単に持続するだけではなく、リジェネラティブやジェネラティブのような生成する、再生するという考え方も出てきているかと思ひます。そのような新しい観点が次の改定の中で少し頭出しされていると、今後の政策を進めていく上では一つの指針になるのかなと思ひました。

そして最後の3点目ですが、先ほども担い手というお話があったかと思ひます。やはりサステナビリティの観点から、土地がこれから持続可能な状態で成長していくためには、

担い手の確保に向けてDXで業務を効率化していくというのはもちろんありますが、やはり人間といいますか、人材の育成という観点も重要なのではないかと考えています。もちろんデジタル化によって効率化をしていくことは重要ですが、同時に土地に関連する担い手の方々をいかに育て、実際に土地の持続可能性を担保していくのかという観点もあると良いのではないのでしょうか。そうすると単なる効率化の話だけでなく、成長していくための人材育成も推進するという両輪の成長戦略となるので、今後の成長に向けたストーリーとしては非常に良いのではないかと考えました。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、続いて松尾委員、お願いいたします。

【松尾部会長代理】 ありがとうございます。松尾でございます。本日は、詳しい資料に基づいて、非常に厚みのある御報告いただきまして、ありがとうございました。それを踏まえて2点のコメントと、質問を一つさせていただきたいと思います。

一つは、現状認識に関する問題として、資料2で土地をめぐる動向についてまとめていただきましたが、地価動向の把握について、6ページで、全体的には地価は回復傾向にある一方で、「地域や用途により差があるものの」と留保がございします。

公示地価の動向は、確かに全体としては上昇傾向ということは言えると思うんですけども、地価の調査地点、2万6,000か所のうち、上昇しているのは58%で、下落しているところも少なくなく、二極化が進んでいるという状況が現実であると思われまます。

現状認識としては、そこにも気を配る必要はないでしょうか。便利な都市部では再開発が急速に進んでおりますし、そこに向けて国内外の投資が進んでいることなどを原因に地価が回復し、上昇する一方で、特に地方では、特定の都市を除けば、人口減少とも相まって地価下落に歯止めがかからないところも少なくありません。そういう跛行的な状況が生じているということの問題性についても意を用いて、今後の施策を立てる場合の基礎認識として、もうちょっと強調してもよいのではないかとすることが、私の問題意識です。地価は一つのメッセージですので、それをどう受け取るかという受け取り方の問題として問題提起したいと思います。

それからもう1点は、先ほど吉原委員からも御指摘がございましたように、土地基本方針を今後改定していく際の一つの視点として、7月に閣議決定された国土形成計画および国土利用計画との関連づけをより明確にしてゆく必要があると思われまます。

特に都市と地方との格差が生じているという問題が起こる原因として、特に地方では担い手となる人口が減っている、仕事の機会もなかなかないという状況の深刻化も進行していると思われます。

そういうことを考えると、非常に大きな話ですけれども、国土形成計画における地域の特徴を活かした産業の分散立地を促進するための産業の構造転換とか産業の再配置に通じる地方の拠点形成とか、地域力をつなぐ国土の視点、それを踏まえた国土利用計画における地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理や地域運営組織の形成といったマクロで長期的な施策を意識せざるを得ないのではないかと思います。土地利用の基本方針を、そういう大きな視点とどういう形で接点をもたせて具体化していくかということも少しずつ考えていかないとならないと思います。これは50年あるいは100年先の問題かもしれませんが、そういう視点も積極的に出していいのではないかと思います。

質問は、資料3の土地基本方針の関連施策のところの2ページのところに出てきます、令和3年6月に策定された地域管理構想について、令和5年10月現在で1件あったということですが、本来こういう地域の土地管理構想がボトムアップ的に出てくることが、今後の土地の利用・管理の担い手として重要な組織の形成に通じるんじゃないかと思うんですが、その反応について、追加情報があれば、いただきたいと思います。

以上です。ありがとうございました。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。反応は後ほどいただけるものと思います。

続いて、飯島委員にそれではお願いしたいと思います。飯島委員、どうぞ。

【飯島委員】 飯島でございます。

詳細な説明をいただきましてどうもありがとうございました。短く3点、申し上げたいと存じます。

一つは、これまでも御指摘がございましたとおり、施策間の連携という問題がきちんと検証されていないのではないかとということですが、資料1の2ページには土地基本方針は関係省庁が一体性を持って土地政策を講じられるように具体化するものであるとございますので、こういった組織面での連携についても検証が可能なのかどうか、またお伺いできれば幸いです。

2点目は、土地基本方針はおおむね5年ごとの改定ということですが、資料3の全ての

施策について今後の予定が付記されています。ただ、それぞれの施策について「今後」というときのタイムスパンは異なるだろうと思いますので、時間軸のすり合わせといったことについても可能であればお伺いしたく存じます。

3点目は、現行方針をわざわざ改定するということで、今の方針においては利用と管理ですとか土地所有者の責務ですとか、そういう基本的な考え方を変えたということ。「はじめに」で述べています。基本的な考え方を変えたことについての一定の評価と今後の方針についても、改定の際に打ち出すことができればよいのかもしれないと思いました。

以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございます。

それでは、続いて、瀬田委員、お願いいたします。

【瀬田委員】 ありがとうございます。いつもこの委員会は大変勉強にさせていただいて、大変ありがたく思っております。

私からはもう本当に1点だけなんですけども、私はふだん国土計画の研究をしていると、やはり全体最適みたいなところに非常に興味が向きます。今日頂いている資料のうち資料2は、非常に日本全体の動向をいろいろな形で課題も挙げていただいています。それに対して資料3というのはいろいろな対策が挙げられているんですが、非常に個別最適的な、非常にローカルの課題を解決するという、基本的にはそういう目的を持っているものが多いと認識しています。

例えば空き家の問題一つとっても、ここに並んでいる空き家対策を頑張っていると、空き家が急激に減っていくということは多分ないのではないかと思うんです。そういうふうにと考えると、半分資料のつくり方の問題なのかもしれませんが、短期的に今の政策で何が解決できるかということもしっかり考えると、現状はその点でどうなのかと。それは政策でしっかり対応すると。実際対応できたのかというのはしっかり評価するというのが、まず1点としてあって。

それ以外に先ほど松尾先生がおっしゃっていましたが、少し長期的に見て非常に課題があって、それは少し、すぐには解決できないけれどもじっくりやっていくという、そういう政策の仕分、あるいは政策の目的の仕分というのが非常に重要なのかなと思いました。

以上です。ありがとうございました。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは、ここでまた事務局に一旦お返ししますので、これまでの4人の委員の先生方

の御意見に、質問もございましたけれども対応を、反応をお願いいたします。

【土地政策課長】 十分御質問を拾えているかどうかというのがあるんですけども、今回の改定に関しまして、改定の時間軸といいますかタイミングについての御指摘があったかと思えます。

実は来年、令和6年に改定をするということで昨年から御審議をいただいていたのは、ここは比較的その政策の供給者側目線といいますか、近年の土地をめぐる立法制度が逐次なされてきて、それが大きく動き始めるということがありましたので、そのタイミングを捉えてということでありましたので、そういう意味では先ほど申し上げたように政策供給側の目線だったというところがございますけれども、当然世の中に今回の改定を打ち出していくに当たっては、客観的な情勢から見た改定の必要性というのも説明というか、御理解が必要になるということでもありますので、そこはもう少し説明というか立論が必要なのかなというのは、御指摘を踏まえて改めて思った次第でございます。

それから、谷山先生から御意見のあった担い手の問題ですけれども、実はこの土地基本方針、現行の記載においても土地に関する施策の総合的な推進ということで、資金・担い手の確保という項の記載もございますが、実はこの現行の基本方針の中でも一番手当てが薄いところだったかなと反省がございます。

担い手ないしは人材の育成、なかなか政策的に有効な手が打ちにくいというか、難しいところがあったのかなと思っておりますが、そこは次回の改定に向けて、この分野でどんなことができるかというのは、勉強を深めてみたいと思います。

それから、政策間の連携について検証が十分できていないのではないかとというのは、先ほども申し上げたとおりでありまして、まさにこうした基本方針の改定を通じて各省各局と議論する中で、大きい新しい政策の方向性というものを議論する中での連携ということでもあります。今のところまだ既存計画のフォローアップというところにとどまっておりますけれども、改めて何か先生から御指摘のあった政策間連携についてはより注視しながら今後の議論を進めていきたいと思えます。

それから瀬田先生から御指摘ありました、政策の時間軸の仕分というのは、まさに一番最初に議論もありました効果の検証ですとか、あるいはその目標立てというようなところで、短期・長期と分けて考えていくというのは大変重要な視点といいますか、ヒントをいただいたかと思っておりますので参考にさせていただきたいと思えます。私からお答えできるところは以上かなと思えます。

あと幾つか残った論点があったかと思えます。まず地価動向について。

【企画調整官】 地価調査課、石島でございます。

今日、松尾先生から御指摘いただきました地価について、全体として上昇傾向とはいうものの二極化が進んでいるというところについては、極めて重要な御指摘と認識しております。実際は地価全体として上昇傾向といいますが、特に地方部では実感に合わないというような声も確かにあるところがございますので、私ども情報発信に当たっても地価上昇傾向だけにとらわれないようにしっかり目配りをするとともに、政策にも生かしていきたいと思っております。

【大臣官房参事官】 松尾先生から御質問いただいた地域管理構想についてでございます。

御指摘いただいたとおり、現在のところ地域で1件、市町村で1件策定されていて、ちょっと進捗が遅いのではないかとご指摘には、資料3の2ページですけれども、今これだけの地域について取り組んでいるところです。地域の合意形成というところに一番の重きを置いているので、その部分で時間がかかってしまっているところもあり、多少策定にかかる期間についても柔軟に対応しているというところがございます。

あとは今、初期段階ということで、モデル調査で事例をつくっていくということをやっているんですけど、今現在、予算の枠は目いっぱい使ってこれだけの地域ということになりますので、予算の確保についても今後努めてまいります。

また、7月に国土利用計画を策定しまして、今後順次それも踏まえて都道府県計画、市町村計画が策定されるフェーズになりますけれども、市町村管理構想については、市町村の国土利用計画と一体でつくっていただくということを今、推進しております、そういう意味では今後ちょうど策定時期にかかりますので、そこで一気に市町村管理構想については、数を増やしていきたいと思っております。

【松尾部会長代理】 ありがとうございます。了解しました。

【中井部会長】 よろしいでしょうか。

それでは、また委員の御発言に戻りたいと思えます。

清水委員、お願いいたします。

【清水委員】 委員の清水でございます。今日はありがとうございます。

私からはコメントというかお願いが1点ございます。私は土地政策における各省連携にずっと関心があって、またその重要性を強く認識しているものなんですけれども、今日の

資料の例で言うと、資料3では登記所備え地図データの電子データの公開のお話がありました。これなんかは法務省の試みですけれども、国土調査との関連も大変大きくて、国交省としてこれにどう関わっていくのか、関与していくのか、応援していくのか、あるいは連携していくのか、そういうようなところももうちょっと資料に加えていただくような努力をしていただきたいなというのがあります。

資料2で、これは私詳しくもなくて今日たまたま聞いていて、そういえばそうだったなと思ったんですけども、外国資本による土地の取得の問題でマスコミではここ数年ずっと大きく取り上げられていて。これ本当に重要な問題なんですけれども、そもそも国交省との関係があまり見えないテーマで、土地政策の大変重要な土地政策なんだけれども、重要土地等調査法は内閣府でしたか。あれで、国交省との関連が大いにありそうな、いうふうに見えるテーマなんだけれども、具体的にどういう関連があって国交省はどのようなことをやっているのか、どういう形で関わっているのかというのが見えづらいというようなことで。

もう少し土地政策というのはもう当然いろいろな府省に関わるテーマでございますので、全てが国交省がするべきだということを言っているわけではなくて、どのような関与、どういう連携があり得るのかというようなことを常に自問自答をするべきではないか。そうしないと、ひょっとして所管の隔たりがあるがために重要なことが漏れてしまうとか、そこが手薄になってしまうとか、そういうことがあってはならないので、常に自分たちであればどのような関わり方をするのか、自分たちじゃない連携をするべきだとすれば、どういう連携があるべきなのか。そういうようなことを常に考えて、可能な限り資料にも。今日は土地をめぐる動向だとか現状の報告資料でございますので、今日のような資料に事細かく書くことをお願いしているというよりも、そういうようなことを可能な限り意識をしていただいて、国交省が何をやっているかというようなことを述べる資料には可能な限りそういうことも反映していただきたいと。そういうコメントというか、お願いでございます。回答いただくようなことではないので、コメントとしてお願いとしてお聞きください。

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、続いて福和委員、お願いいたします。

【福和委員】 福和でございます。今日初めて参加させていただきましたので、こうい

う議論をするんだということを実感しながらお話を聞いていました。土地利用に関わる多面的な課題が議論されているんだなということと、それからこんなにも施策がたくさんあるんだということをお勉強させていただきました。

一方で、全体を俯瞰しながら長期的に見たときに、あるいは空間の広がりで見たとときに、全体の時空間の俯瞰図みたいなものがあると私のような素人にとっては分かりやすいなと思いました。その上で、その俯瞰図の中で具体的な施策ができているものほどの分野で、まだ残っているところがどこなのかということが分かりやすい絵でつくられてくると、恐らく一般の方々にも分かりやすいんじゃないかなという印象を持ちました。

私自身は災害の立場から、今日から参加させていただいているんだと思うんですが、幾つか災害関係のことで申し上げたいと思います。

一つは、国土形成計画づくりにも参画させていただきましたので、その立場から感じますのは、日本全体で見たときの東京一極集中の具合の悪さというような、これは土地利用というよりは地域全体としての利用になりますけど、そういう視点で国土形成計画では議論されてははずで、その際に二地域居住のような形をしながら東京の人たちをある時期、地方でも暮らしていただけるようにする。一方で、地方の歴史とか文化、伝統みたいなものを利用して新たなビジネスをつくるなりして、国土全体が個性的な地域づくりを通して発展していくというようなことがあったと思うんですが、そのあたりの二地域居住の話とか一極集中是正というようなところが、あまり今日は議論されていないなという印象を持ちました。

それから、併せて国土強靱化基本計画の策定にも携わってまいりました。本来、国土形成計画と国土強靱化基本計画は相互に補完する役割の計画だと思うんですが、今日、議論を伺っていて、国土強靱化基本計画の議論があまりされてないなという印象を少し持ちました。国土強靱化基本計画のほうでは、新たにデジタルを徹底的に活用するというのと地域の防災力を徹底的にアップする、この2つがうたわれています。特に地域の防災力をアップしないといけないということが議論されていますので、それは少し取り入れてもいいのではないかと思います。

それから、もう一つ、文科省がやっている地震調査研究推進本部の取りまとめもさせていただいていることからいうと、地震に関わる話題があまりなくて、水害の話はたくさんあるんですけども、地震ハザードの問題というのは地震動予測地図とか地震の長期評価のような形で出てきているので、これやはり土地利用の問題とは密接に関わりますから、

少し頭の中に置いておいたほうがいいのではないかと思います。

そういう中で、今直近で私が一番たくさん仕事をしているのは、中央防災会議に設置されている南海トラフ巨大地震対策ワーキングでございます。これ年内に被害想定の見直しをして、来年には対策基本計画の見直しに入っていくんですけども、これ本当に起きると、国家として成り立たないぐらいの国難級の災害になります。そういう意味でいうと、例えば南海トラフ地震の問題を考えたときに、津波でやられるところについて、土地利用としてどう考えていくのか、あるいは液状化するところ、それから当然、地盤が軟弱なところは揺れが強いので、どうするべきかというようなことは本来考えたほうが良いことだと感じます。

つい最近、検討会の中で出てきたことの一例で言うと、災害時に最も重要な役割を果たす災害拠点病院の多くが津波浸水地域にあるというのがございます。例えばこういったものはできればある程度土地利用の規制をしつつ、災害時に有効に働くものについては移転も含めた誘導というようなことを本来しないといけないはずなんですけど、なかなかこういったところは重くてやりにくいなというような印象もございます。

それからもう一つは、今日、話出ていましたけども、容積率の緩和によってどんどん建物が超高層化していて、これは南海トラフ地震のようなものでは長周期の揺れによって極めて厳しい状況になることが予想されます。特に容積率が緩和されているところが、災害危険度の高いところで緩和されているという面も否定できないところもあって、このあたりは災害をどこまで考えるかですけども少し気になるかなと思うところです。

最後に、私、建築屋なので建築の立場から申し上げますと、残念ながら建築というのは営利行為の中で、経済界の中で行われているので、基本的に最低基準の建築基準法に基づいて造られていますから、実は災害危険度が高かろうが低かろうが同じ建物を造っていいという状況になっています。

このことをきちんと国民の方々にお伝えしておかないと、災害危険度が高いところと同じものを建てるのは実際には非常に具合が悪いことなんですけど、土地という問題についてあまり一般の方々にハザードとの間の関係で周知ができていない部分もあるので、結果として災害被害が非常に大きくなるということにもなりかねないので、水害と同じように地震災害についても、土地のハザードの情報を説明義務化するようなことって本来はあってしかるべきではないかなと感じております。

以上、今日は初めて参加させていただきましたので、的外れな話かもしれませんが、

気づいたことを御紹介させていただきました。以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、まだ御発言がないのは草間委員かと思えますけれども、草間先生、いらっしゃいますか。

【草間委員】 草間です。よろしくお願いします。

土地をめぐる動向として多くの土地政策の説明ありがとうございました。説明を受けまして、実施していかなければならないものや課題も多く感じた次第でございます。多くの委員の皆様が発言されたように、今まで議論されてきた政策の効果・実績をぜひ検証すべきではないかなと思っております。多くを実施する市町村行政での実績や取組がどうなっているのかというのも、調査していただければありがたいと思います。

我々実務を担っている地域の宅建業者としては、国の政策方針と、その受皿となっている市町村行政との取組が乖離しているのではないかなとも思われます。ぜひ末端まで行き渡るよう周知啓発してほしいと思います。全ての施策について今後の予定として支援、推進するとありますので、特に改正空家等対策特別措置法により、空き家の発生抑制や活用、適切な管理、除却等、総合的な取組を進めるとありますので、国から行政に対し後押ししていただければ我々も活動しやすくなりますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、ここで一旦事務局にお返ししましょうか。どうですか。

【土地政策課長】 土地政策課です。

幾つかコメントをいただいた中で、福和委員から政策を俯瞰的に何か見えるように整理できないかということ、御指摘がありまして、確かに例えば今日の資料についてもいささか羅列的になっていたところもございます。委員の皆様方の審議に資する意味でも、あるいは我々自身の頭の整理をする意味でも、どんな見せ方ができるかというのは工夫してみたい、考えてみたいと思います。

それから、続いて御指摘で強靱化計画との連携、これも考えてみたいと思いますし、また地震災害についてですけれども、確かに今、災害に関しては内水被害に関する対策にやや特化しているところがございます。地震災害についてどんな土地政策として取り込みをすればいいのかなと思っていたところだったんですけれども、今、御指摘のありました津波対策、津波浸水被害地域についてというのは、一つの切り口であろうかなと思いますの

で、そこは改定に向けて検討してみたいと思います。

それから、清水委員と草間委員からそれぞれコメントいただいたところについては、承りました。どうもありがとうございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございます。

まだ少しばかり時間がございますので、2回目の御発言を御希望される委員の方がいらっしゃれば。一つ、二つ、三つぐらいは受けられると思うんですが、いかがでしょうか。特にいらっしゃいませんか。

もしいらっしゃらなければ、ちょっと私からも1点というか、今日の全体的なお話にも関係するので一言申し上げようかと思えます。資料3は確かに今の土地基本方針に沿った形でかなり綿密に資料がつくられているんですけども、担当されている課は国土交通省中に散らばっているわけですね。都市局もあれば、河川局もあるしというような状況で、実はこれを束ねて土地基本方針というのを担当されている土地政策課というのは、この間の調整をしたり全体の方向性を決めたり、あるいは過不足があれば、それを各個別の課に戻っていただいて修正していただくような、言わば全体を見渡しながら調整、もう少し強く言うと司令塔的な役割を持っているところだと認識しています。したがって、委員の皆さんからは、今日は土地調査課の方に、司令塔なんだからぜひ頑張ってくださいというエールを送っていただいたものと理解をしております。

ぜひそういう観点から、一つは個別の施策はよく分かるんですけども、これをやると当然ほかのところにも影響が出てくるので、そういった他の分野との連携関係がどうなっているのかを、そんなに綿密ではなくてもいいので、ここをしっかりと押せば、ほかの施策も動くよというようなことが分かるような図をつくっていただけないでしょうか。それを基に我々は全体的な土地政策の議論をどうするかというような方向にもっていければいいかなと思っております。

それからもう一つは、時点修正というよりは前回の改定以降にいろいろと環境の変化、これは社会経済環境という意味ですけども、変化が起きているところもあります。それに対してどんな新しい土地政策の方針を打ち出せるかというのも、一つの重要な今回のミッションですので、これまでやられてきたことを少し整理再編して、きっちりとした新しい時代の土地政策にまとめ上げていくという部分と、それに新しいものを加えていくという部分と両方が求められていると思えますので、そういった作業もぜひ次回以降にはお願いしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

ほかに何か追加的に御発言ある方いらっしゃいますか。もしなければ審議官に戻しますけれども、いかがでしょうか。

それでは、審議官のほうでお願いできますか。

【土地政策審議官】 ありがとうございます。部会長の今の御指摘、十分踏まえてしっかり作業させていただきたいと思います。

今日の委員の先生方のお話も、本当に全てごもつともですし、プレゼンテーションをこの1年していただいたのを全部勉強させていただいて、本当にそうだと思う、それをこれからどうまとめていこうかということがあるんですけども、私の考えを少しだけ御紹介申し上げさせていただければ、この土地基本方針は、閣議決定するものですが、やはり世の中というか、マーケットに対しての政府としてのメッセージでありますとともに、国の行政としてどういうふうな方向で取り組むかということを示すものだと理解してございます。

本日いろいろ御議論あって、特に資料3で細かい話をいろいろ羅列してというのがあるんですけども、個別の政策につきましては委員の皆様から御指摘ありましたようにきちっとレビューをして、見直すところは見直して、さらに新しいもので加えるものは加えるということを作業させていただきたいと思います。

もう一つ、私どもの反省も含めて申し上げますと、今の土地基本方針、基本方針なんですけれども、割と細かいことがいろいろ書いてある中で、やっぱり私としましては5年、10年、あるいは20年かもしれませんけれども、先を考えてこの国の土地の在り方について、こういう方向でやっていくべきじゃないかというのを、ぜひ審議会の先生方のお話をいただきながらまとめていきたいと思っております。

その際、国土利用計画等との関係ありましたけれども、国土利用計画で出された中では、今回、私どもの今日の資料にもありますけれども、人口減少、これは従来から言われている世帯でありますけれども、世帯数も減少するんだということで国がデータとして出したのは今回が初めてではないかと思えます。そういったことをきちっと捉まえて考えますと、今まで土地とって私どもの建設省、国交省としてやってきたのが、住宅供給も含めまして、宅地化を前提としてどういうふうなまちの整備をするか、あるいは開発するかというところに尽力して制度をつくってきたというところありますけれども、もう人口も減り世帯数も減るという中で、今、現に地方を中心とっては申し訳ないんですけども、もう車のとまらない駐車場だらけのまち並みが出てきたり、あるいはまちなかに草ぼうぼうで

空き地でほったらかしになっているところがあったり、空き家の話はもう皆さん周知のとおりかと思えますけれども、そろそろそうではないところについての手当てというか制度、これ法律やらありますけれども、税制、規制緩和その他含めまして行政自身、何か新しい取組に向けていく必要があるのではないかと考えております。

これから次の審議会は続きますけれども、そういうふうな全体の世の中の変化を踏まえた形で、ぜひこの土地基本方針の大きな方向を示していただいて、我々としてはそれを踏まえて各種施策というか、いろいろ細かい事業を含めまして対応を進めたいと思っております。

1点、今日、午前中に土地政策研究会というのを、まさに土地政策課を事務局として始めました。趣旨といたしましては、審議会のほうで土地政策に関しては、この土地基本方針、今、御議論いただいていますけれども、これをここで大きな方向を示していただく中で、その研究会のほうでは、では具体的にどういうふうな手だてというのをつくったらいのかというのを、より具体的な詳細なところを含めまして御議論いただこうということで始めさせていただいています。

来年6月ぐらいをめどに、そちらも中間的なまとめをいただこうと思っておりますけれども、この土地基本方針の議論と、研究会での具体的な取組についての議論と合わせまして、私どもとしてはきちっと中身を詰めて必要な制度の創設につなげていこうと思っておりますので、ぜひ、今日は本当に貴重な御意見をたくさん賜りましたので、またみんなで整理させていただいて、今後、次の審議会に臨みたいと思っておりますので、どうかよろしく願いいたします。ありがとうございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。ぜひよろしく願いをいたします。

委員の皆さん、何か最後に御発言、ございますか。大丈夫ですか。

どうもありがとうございました。それでは、一応これで本日の議事は全て終了なんですが、資料4というのの御説明がなかったので、ありましたっけ。資料の4は、後で。これはこれまでの取りまとめなので、読んでおいていただければいいという理解でよろしいでしょうか。

【土地政策課長】 昨年の夏から委員の先生方にプレゼンテーションいただいた内容をまとめたものでございます。主には次回の会で、こちらの議論を踏まえた何か新しい政策の方向なり、御議論させてもらえればと思っております。予告的に今日はお配りしたという次第でございます。

【中井部会長】 分かりました。それでは、せっかく配られているのでざっと御一読いただいて、もし御自分のプレゼンのところと趣旨が違うというようなことがございましたら、後ほど事務局にお伝えいただければと思います。事務局は適切に修正していただければと思います。よろしく願いをいたします。

それでは、本日の議論は以上でございますので、これで終了とさせていただきます。進行を事務局にお返しいたします。

【司会】 中井部会長、ありがとうございました。委員の皆様におかれましては、長時間にわたる御審議をいただき、ありがとうございました。

次回会議は、12月14日木曜日の10時から予定しております。詳細につきましては、また追って御連絡させていただきます。

それでは、以上をもちまして、本日の企画部会を終了いたします。本日は、誠にありがとうございました。

— 了 —