

第59回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和8年4月16日

【司会】 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59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原でございます。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、委員の異動がございますので御紹介させていただきます。まず、今回から新たに任命され御参加いただくこととなった特別委員、専門委員の方を御紹介いたします。

特別委員の東京大学大学院法学政治学研究科教授の水津委員でございます。本日はウェブでの御参加になります。

続きまして、専門委員の新保委員でございます。

新保委員、一言御挨拶をお願い申し上げます。

【新保委員】 初めまして。本日からお世話になります東京大学空間情報科学研究センターの新保と申します。専門は緑地計画・造園になりますので、よろしく願いいたします。

【司会】 ありがとうございます。

また、国土審議会委員として参加いただいております池邊このみ委員が退任されたことを御報告させていただきます。

なお、本日、染谷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。

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、チャット機能にて事務局にお申しつけください。

それでは、議事に先立ちまして、堤土地政策審議官より御挨拶申し上げます。

【土地政策審議官】 おはようございます。土地政策審議官を務めております堤でございます。委員の皆様方におかれましては、御多忙の中、御出席をいただきまして誠にありがとうございます。

今回の部会はおよそ1年ぶりの開催となります。メインの議題は、前回も同様だったんですけども、委員の皆様方の御審議を賜り、一昨年改正した土地基本方針のフォローアップということで、関連施策の実施状況を御報告させていただきます。

基本方針の改正のテーマは、サステナブルな土地の利用・管理ということでしたので、その実現に向けてどのように取り組んでいくのがよいのか、皆様方から幅広く御意見・御助言を賜ればと思っております。

土地政策に関して最近の動きを申し上げますと、先月、土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議を立ち上げたところであります。人口が減少して土地の需要も減退する中で、土地政策の課題も変容しております。土地の適切な利用や管理ということに焦点が当たってきておりますし、特に昨今は不適切な土地利用も現実に見られているところでございます。

そういった状況を踏まえて、今般、会議を設置したということでございまして、土地の取得・利用・管理の在り方について、幅広く御議論いただく予定です。後ほどその概要について御報告申し上げます。

加えまして、先月公表した令和8年の地価公示についても御報告いたします。

本日は限られたお時間ではございますが、この機会に皆様方から忌憚のない様々な御意見を頂戴できれば幸いです。どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 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、中井部会長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。本日、ちょっと体調が優れませんので、

急遽オンラインで参加させていただいております。進行に不手際がございましたら御容赦いただければと思います。

それでは、議事次第に沿って議事を進めてまいります。

まず、資料1につきまして、不動産・建設経済局土地政策課の野口企画官より御説明をお願いいたします。

【土地政策企画官】 土地政策企画官の野口でございます。よろしくをお願いいたします。

それでは私から、資料1-1及び1-2で、土地基本方針関連施策の実施状況について御報告させていただきます。前回のおさらいにはなりますが、一昨年、土地基本方針改定時に、毎年その実施状況について確認をしていくということとなりました。それを受けまして、昨年の本部会におきまして、実施状況について初めての御報告をさせていただき、今回がその2回目ということになります。

土地基本方針においては、様々な観点でたくさんの施策が盛り込まれておりまして、体系的に分析・評価するのは難しいところがございますが、各項目の関連施策がどの程度進捗しているのかについて、一つひとつ見ていく形として整理をしております。

全体版である資料1-1の構成に関して簡単に御紹介しますと、1ページ、赤い箱の中の①土地利用の適正な転換等のための新たな方策、②低未利用土地の取引・利活用の促進と書かれている部分が土地基本方針からの抜粋、その下の黒い■に書かれているものが、基本方針に記載されている施策の方向性について、幾つかグルーピングして整理したものとなっております。

右側に記載したローマ数字ごとに個別項目を突合できるようにしています。この点、昨年の報告時点ではこの個別項目の進捗が整理できていなかったものの、今回の報告で追加されたというものもございます。また、各施策については、令和7年度の取組、今後の課題、取組予定を新たに記載することで、現状と課題、今後の予定をこの資料の中で一覧できるように整理いたしました。

時間の関係で詳細は割愛させていただきまして、資料1-2において令和7年度の取組などを抜粋してございますので、課題や今後の予定も含めて、資料1-2に基づいて御報告をさせていただきます。

では、資料1-2の頭から、第1章、土地の利用・管理に関する計画策定、新たな土地の利用・管理に関して。1. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応の(1) 低未利用土地の発生抑制、適正な利用・管理の関係から始めていきます。

まず1つ目、空き地の管理・活用に関して、昨年、空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインについて、本部会において御報告をさせていただきました。人口減少等に伴う土地の管理不全化、外部不経済の発生等に対し、官民の先駆的な取組事例や対策条例の内容、活用可能な制度などを整理し、地方公共団体や民間事業者・団体等が空き地対策に広く取り組むことを期待しているところです。

こちらについては、昨年の本部会でも御指摘がございましたように、しっかり周知をしていくということで、まず、土地政策推進連携協議会を通じて全国の市町村や関係団体等に周知をしているところです。

また、少し飛んで5つ目の■にございますとおり、所有者不明土地等対策モデル事業において空き地対策も支援し、その優良事例の情報提供も行っているところです。

少し戻りまして、2つ目から4つ目の■で、空き家対策について3つ続けて記載してございますが、その中で、空き家対策については自治体と民間事業者それぞれが様々な活動をしているところではございますが、両者の連携によってより効果的に対応していくという観点で、空き地対策の推進に関する官民連携イベントを昨年の初めから開始しているところです。

また、空き家等の管理や利活用に係る措置を充実させました空家等対策の推進に関する特措法の改正法が令和5年12月に施行され、この間に、自治体と連携して空き家の管理や利活用を行っていく空家等管理活用支援法人や、中心市街地など空き家等の活用を図るエリアを市区町村が定めて、規制の合理化も併せて措置することが可能となっている空家等活用促進区域制度の実績も徐々に積み上がってきており、引き続き自治体に対する伴走支援を行っていくとともに、取組事例の周知なども行っているところです。

それから(1)の一番下、グリーンインフラの活用推進に向け、国土交通省として昨年6月に「グリーンインフラ推進戦略2030」を新たに策定しているところで、今後も優良事例の収集や横展開などに努めていく考えです。

次に、(2)所有者不明土地の総合的対策の推進です。令和4年の所有者不明土地法の改正による制度、各種支援措置などを講じつつ、土地政策推進連携協議会における情報提供や自治体への支援などを行っているところですが、所有者不明土地については、所有者の探索を始めるとどこかで所有者が見つかり、法に基づく地域福利増進事業としての実施にまで至らないケースも多いことなどから、この事業自体の実績としては数件にとどまるという現状はございますが、制度を背景に、土地の利活用に向けた取組が進むという効果も

出てきてございますので、引き続き情報提供や自治体等への支援を続けてまいります。

ページをめくっていただいて、2ページ、上から所有者不明土地・建物管理制度の周知のほか、申請者による申請がなされていないことなどにより適切な内容となっていない登記について、各法務局の登記官が登記を行う長期相続登記等未了土地や、表題部所有者不明土地の解消事業を着実に実施しているところです。

4つ目の■にございます相続登記の関係では、ちょうど2年前から相続登記の義務化がスタートしているところ、本年度末に施行後最初の3年が到来するというところで、制度の広報を強化しているほか、5つ目の■にある相続土地国庫帰属制度について、事前相談・申請・帰属件数が着実に増加しているところです。

6つ目の■の地籍調査については、令和2年に閣議決定した第7次国土調査事業十箇年計画について、後半の5年に入っていて着実に進めているところ、より効率的に調査に取り組む自治体や事業者を表彰する制度、ミチセキアワードを創設し、第1号となる大賞・優秀賞の決定・表彰を1月に行っているほか、新たな調査手法の実証・確立など、より効果的な調査の推進に努めているところです。

また、7つ目の■、農地について、農業委員会が所有者の探索などのハブ機能を果たして、所有者不明農地の活用を行うための所有者不明農地制度の活用を後押しするための新たな支援制度、所有者不明農地対策事業を措置しているほか、所有者不明森林等の経営管理をさらに促進するための手続要件等の緩和を盛り込んだ改正森林経営管理法がこの4月に施行されており、施行後に取組が進むよう、ガイドライン改定や研修の実施などを行ってきているところです。

次に、(3)管理不全土地の発生抑制、適正管理の確保に関する施策としては、民法・不動産登記法において管理不全土地・建物管理制度が措置されているところでございますが、ここではそのほかの具体的な取組ということで、管理が不十分な空き家付きの土地に対する措置として、空き家の除却も含めた取組が実施されているほか、地滑りなどによる土砂災害が懸念される地域において、災害を防止するための事業を実施しているところです。

交通インフラの関係でも取組が進められております。

次に、ページ3をおめぐりいただきまして、2. 土地の状況に応じた土地の有効利用、適正管理に関して、(1)防災・減災に資する土地の利用・管理についてです。こちらでは、各種制度に基づいて災害の危険性があるエリアを指定し、対策を進めるなどの取組が進められているところですが、例えば1つ目の■で、自治体による水害情報を充実・見える化

する取組を支援するほか、2つ目の■、コンパクト・プラス・ネットワークによって持続可能な都市構造の実現を図る立地適正化計画において、居住誘導に当たっての防災の在り方等を示す防災指針の設定が進められており、既に目標としていた600市町村を上回っている状況であり、具体的取組が進んでいるところです。

また、その下3つ目の■では、事前復興まちづくり計画について、昨年度勉強会を開催し、計画策定の推進に向けた取組を強化することとしており、今後、サポーター登録制度の拡大や手引の作成などによって、自治体に対する支援を実施していくこととしています。

次に、(2) 環境との共生を志向する土地の利用・管理について、1つ目の■においては、ここでは令和3年に策定された「みどりの食料システム戦略」に基づき、サプライチェーンの各段階における環境負荷の低減に向けた取組として、水田や農地としての機能が十分に発揮されるための環境整備を講じるとともに、新たに「みどり加速化GXプラン」ということで、具体的取りまとめの検討を進めているところです。

また、太陽光発電について、各地で増加する一方で、自然環境・安全・景観などの面から地域に生じている懸念について、関係省庁が連携して関係法令の運用強化等を行う「大規模太陽光発電事業に関する対策パッケージ」を新たに取りまとめています。

次に、(3) 生活環境の保全等を図る土地の利用・管理、(4) 工場跡地・廃墟等の土地の利用及び管理について、1つ目の■にございますのは、この後、議事(2)で御報告させていただきます土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議について記載をしてございます。

またその次、(5) 安全保障等の観点からの土地の利用及び管理については、重要土地等調査法に基づき、防衛施設など重要施設の周辺及び国境離島等の土地の利用状況について調査を行い、土地・建物の取得状況について取りまとめて公表しているところです。

4ページをおめくりいただきまして、3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用・管理に関して、(1) 都市における適正かつ合理的な土地の利用及び管理についてです。

1つ目の■では、先ほども出てきた立地適正化計画について、客観的なデータに基づく施策の評価を行うことで取組のブラッシュアップを促すために、「まちづくりの健康診断」をスタートし、既に計画を策定してきた各地方公共団体において、計画の適切な見直しを図っていくための支援を行っているところです。

また、2つ目、3つ目の■では、民間都市開発事業や民間事業者等による良質な緑地確保の取組について認定するTSUNAG認定を推進しているほか、5つ目の■では、区分

所有法制の見直しとして、区分所有法やマンション関係の法律を改正し、マンション管理の円滑化や建て替え以外の新たな再生手法の創設を措置し、この4月から施行されるのに伴って、周知や広報に取り組んできているところです。

続いて、(2) 優良農地の確保と有効利用、遊休農地の利用促進、(3) 森林の適正な利用及び管理について、農地や林地を効率的にかつ最大限に利用管理していくための集積・集約化に向けた取組が具体的に進んでいるところです。

5ページをおめくりいただきまして、(4) 地域の維持・活性化に資する土地の利用及び管理ということで、各地域において様々な土地の利用などを進める様々な施策をまとめているパートです。

1つ目の■では、地域未来投資促進法に基づく農地転用等の特例を柔軟に活用し、産業立地の円滑化・効率化を進めるための具体的な取組事例をまとめた事例集を取りまとめ、周知をしていること。3つ目の■では、令和5年に閣議決定された第三次国土形成計画・第六次国土利用計画に基づき、土地の現状や管理の在り方を示す管理構想について、都道府県・市町村・地域の各レベルの策定事例を周知すること。4つ目の■で、地域における官民の遊休資産を活用するスモールコンセッションの取組を後押しするための専門家派遣の支援などを行っているところです。

次の(5) 公共事業用地の円滑な取得の促進では、公共事業の実施に伴う用地買収をするときの補償について、迅速な調査・算定のための損失補償基準の見直しを順次研究・実施しているところでして、これらを地方公共団体によく習熟いただくことで、円滑な公共事業の実施を推進しているところです。

その次、第2章、土地の取引に関しまして、1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保について、1つ目の■の不動産取引のオンライン化に関しては、取組が遅れがちな中小の宅建業者における取組を促す観点で、デジタルサービスの試行導入に関する実証事業を実施するなどして、不動産分野におけるDXを推進しているところです。

2つ目の■の不動産IDの関係では、来年度の令和9年度から一部先行整備地域において試験運用が始まるところ、日本郵便と連携して、住所データを用いて不動産IDを生成する方法等について検討を進めてきているところです。

6ページをおめくりいただきまして、2. 土地取引規制制度の適切な運用では、土地取引情報等を把握する国土利用計画法に基づく一定規模以上の土地取引の届出制度について、届出等に際して、外国語対応する場面でも的確な指導・助言をできるようにすることで実

効性を確保する観点で、届出事項に国籍の追加をしました。

このほか、先ほど前のほうに出てきた有識者会議について記載をしているところです。

次に、第3章、土地に関する調査、情報提供等について、1つ目の■では、先ほど前のほうでお話しした地籍調査に加えて、全国の法務局において備え付けている地図を作成する事業について、令和7年度からの10か年の実施計画を作成し、都市部などにおいて順次進めているところです。

また、2つ目の■にある住所変更登記の義務化がこの4月から始まるということで、必要な省令改正などを進めてきたことや、その下の■で、不動産取引価格、地価公示等の価格情報を公開・提供する不動産情報ライブラリや、土地利用に関する情報をGISデータ化している国土数値情報において防災関係の情報を充実させること、建築確認手続について、この4月から二次元の図面を三次元モデル化する建築BIMを推進する観点で、BIMから出力した図面での審査を進め、さらに今後もBIMによる審査を原則化するような取組を進めているところです。

最後、第4章、土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項では、官民主体の連携、施策間の連携、人材育成、資金確保の推進、施策の情報提供等を進めているところです。

以上、全体的な状況を御説明させていただきました。新たに始まった施策なども含め、様々な取組が進められており、引き続き本部会において御指導を賜りながら、施策を総合的に推進してまいります。

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。

それでは資料1につきまして、質疑・意見交換の時間とさせていただきます。御発言を希望される委員は、挙手または手を挙げるボタンを押していただくようお願いいたします。それではいかがでしょうか。

会場の方では今のところいらっしゃらないということでよろしいでしょうか。

それではオンラインの野澤委員、それから飯島委員の順にお願いいたします。

【野澤委員】 野澤でございます。御説明ありがとうございます。

私からは、資料1-1の12ページ目辺りからの所有者不明関係の話を少し、コメントとしてお話ししたいと思います。所有者不明土地・建物管理制度ができて、いろいろと自治体の中ではかなり積極的に活用されている自治体も出てきていますけれども、その他、

相続財産清算人制度も使われているようになっていきます。

その中で、例えば所有者不明のほうですと売却益は国庫に帰属される、相続財産清算人のほうも残余財産が国庫に帰属されるという仕組みになっていきますが、所有者不明であったり、相続財産清算人制度を使わないといけないような空き家に対して自治体が利害関係人として対応していかないと、結局問題が先送りにされるというだけです。荒廃する一途なので、そういったものを自治体が積極的に活用していただくことが非常に大事になってきているという中で、国庫帰属に対しては、そこでおしまいというのではなく、例えば所有者不明土地・建物管理制度で売却益が出る場合があるものの、売却益が出ないようなものも対応していかないといけない中で、自治体側がかなり持ち出しとなってしまいます。自治体が売却益が出ないものに対しても対応すると、やればやるほどマイナスになる、やればやるほど自治体の財源の負担が大きくなるという状況になっていきます。

相続財産清算人制度もそのような、要するに、自治体がマンパワーも含めて人件費も含めて持ち出すということですので、国から自治体制度を周知することも大事なんですけれども、もう一步進んで、やはり自治体がより積極的に必要な、もちろんやみくもにやる必要はないと思うんですが、やらなきゃいけないものに踏み出せるような財政的な支援の枠組みというところをもう少し考えてもいいと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。御意見ということでよろしいでしょうか。それとも、事務局に何か。

【野澤委員】 何かそういう枠組みを今後検討する余地があるのかとか、そういったようなコメントがもしあればお願いいたします。以上です。コメントとしていただいても構いません。

【中井部会長】 事務局、いかがでしょうか。あとでまとめて回答ということに……。

どうぞ、じゃあ、お願いします。

【土地政策課長】 今の野澤委員からの御指摘について、確かに自治体のほうでも、積極的な自治体ほど持ち出しの部分が出てくるといった悩みがあるということは伺っているところでございます。

国交省のほうでは、空き家についても、空き地についても、補助制度を準備しております。例えば所有者不明土地とか低未利用土地といった場合に、所有者を探索する費用だとか、そういったものに対して補助制度を設けているところがございます、なかなか枠

組みというのはすぐには難しいと思うんですが、そういった助成制度も活用しながら、引き続き自治体で積極的にこれらの制度を使っただけのように支援をしてみたいと考えております。

【野澤委員】 ありがとうございます。ただ、もう少し何か売却益とか国庫帰属のものを、例えばですけど基金とかにして、そこから頑張った自治体には頑張った分だけ使えるといった、インセンティブも必要ではないかと。補助制度でだけではかなり限界があると思っていますので、新しい枠組みも、大変かもしれないですけども、御検討いただければと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは続いてオンラインの飯島委員、それから会場の新保委員、さらにオンラインの草間委員の順にお願いしたいと思います。

では、飯島委員、どうぞ。

【飯島委員】 飯島でございます。2点、質問等を申し上げたいと思います。

1点目は、立地適正化計画に関しまして、資料1-1の24ページで防災指針に関してKPIを削除されたり、33ページでまちづくりの健康診断を新たに始められたりして、土地基本方針自体のPDCAを回しておられると受け止めました。

その上で、まちづくりの健康診断については、ユニークなネーミングで、検討会で議論された上で導入されたと拝見いたしましたけれども、非常に細やかな支援であり、また関与でもありうるかと思えます。行政活動全般の傾向として、特に小規模団体の能力や資源の限界に由来する要望・要請に対応した取組であるとは認識しておりますが、関与、介入にならないような工夫ですとか、適切に運用していくために考えていらっしゃるなどありましたら、今後の展望について伺いたいと存じます。

2点目は、地域を単位とする施策につきまして、例えば地域福利増進事業や地域管理構想など、非常に力を入れておられて、また、社会的にも注目を集めている施策であると思えますが、地域福利増進事業については、資料1-1の11ページで、目標値との関係で進捗には一定の課題があるようにも見えますし、地域管理構想については、47ページで、慎重に着実に進めようという立場なのかと受け止めました。

少し外れるかもしれませんが、エリアマネジメントの負担金も、37ページで、目標値は達成しているけれども、ただ、伸びという意味では、この1年間の伸びはさほど見られ

ないですし、48ページの小さな拠点についても、伸びはさほど大きくないともいえます。

地域を単位とする施策は、市町村、行政主体に対するものとは異なりまして、私的主体の自主性を尊重するという難しさがあると思いますが、人材・資金不足といった課題だけでなく、制度面での課題、それに対する対処方法など、これまでの実績を踏まえて、今後御検討いただくようなことがございましたら、教えていただけますと幸いです。

どうぞよろしく願いいたします。

【中井部会長】 それでは事務局、お願いいたします。

【総務課企画官】 都市局の沖本でございます。飯島先生から指摘いただきました立地適正化計画の件、特に資料1-1の33ページにあるまちづくりの健康診断について、先生の問題意識に沿って補足で説明をさせていただきます。

自治体に介入し過ぎないようにというところは、我々都市局としても一番念頭に置いて取り組んでいる取組でございます。まちづくりというのは基本的に基礎自治体、特に都市計画においても多くのものが市町村単位で考えていただくというものが多うございますし、この立地適正化計画というのは、特にそういう性質のものでございます。

ただ、市町村で考えていただくための材料を提供する、特に数値的なもの、客観的な数値を提供するということで、健康診断というちょっと柔らかい名前をつけて始めたものでありまして、具体的には、今あなたのところで設定されている誘導区域がどれぐらいの大きさであるのか、例えば市街化区域と比べて、あるいは市町村の面積と比べてどれぐらいの大きさ、何%ぐらいが指定されていますよとか、それからその区域の中にある人口の割合はどれぐらいですよというものを我々として示す。そして、周囲の自治体の状況であるとか、同じぐらいの全国の人口規模であるとか、実態の性質を幾つかこちらでカテゴライズしまして、同じようなところだとどれぐらいのものなのかというものを統計データとして示すことによって、自分の数値、これは自治体も本当は持っているものですが、それを周囲の統計データと比較して、気づきを得られるようにということを考えているものでございます。それによって、自分たちのところでもしかしたらこういうところを見直せるんじゃないかとか、そういう切り口を自治体に持ってもらおうということを第一に今やっております。

ですから、健康診断と言いますが、例えばすぐ病院に行きなさいとか、そういう激しいようなことというのはあまり言っていないで、数値の比較をしてもらう、そして、例えばそれに対しての一般的な処方の方みたいなのというのは並べて提案をしています。

例えばこういうところだともうちょっと絞り込みができるんじゃないかとか、あるいは、居住がちょっと散漫になっているのであれば、誘導区域の反対の調整区域、居住を抑えるような区域も設定することができますよと。こういう制度がありますので、そういうものをそういう数値が出ている自治体に対しては紹介するような資料を付けたりということをしております。

今後の展望ですが、できるだけ各市町村に気づきを持ってもらうというのが第一なので、そのデータ、特に市町村のほうに今1便目を返していますので、そこで関心を持ってというか、食いついてもらえるようなところを深掘りしていくとか、そういうところをしていきたいと思っています。

さらには、この8年度には、都道府県に対してもこのデータを一式送付するというようにしております。それは、各市町村の状況を見て、都市計画では、都道府県でやっていただく都市計画のマスタープランとか、こういう施策もありますので、都道府県自体が各市町村の立地適正化計画、まちづくり健康診断の結果を踏まえて、上位といたしますか、都道府県の単位でやっていただける施策も気づいていただけるようにということで、しているということでございます。

以上です。

【土地政策課長】 続きます、土地政策課長でございます。委員からの御指摘あった、様々な制度がございまして、今そちら全てに対してお答えは難しいんですが、私どもで所管しております所有者不明土地の法律の関係で申し上げますと、地域福利増進事業については、確かに件数が伸びていないと。今年度も1件の裁定があったというような状況でございます。

ただ一方で、それ以外の制度について、例えば土地所有者関連の情報を利用したり提供したりといったことについては、かなりの実績が上がっておりまして、制度全体としてはそれなりに利用されているところでございます。

一方で、地域福利増進事業が伸び悩んでいるといった面もございまして、私どものほうでは、地方整備局が中心になりまして、土地政策推進連携協議会というものがございまして。こちらでは、整備局以外に、国の関係の地方機関、それから関係の土業の団体とか、地方公共団体、そういった方々が一堂に集まって協議会を形成しておりまして、その中で様々な講習会だとか、あるいは意見交換をやっているところでございまして、先生御指摘の今後の制度の展望につきましても、そういった協議会の場を通じて、様々な自治体のニーズ

を酌み上げていく中で、検討してまいりたいと考えております。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、会場の新保委員、どうぞ。

【新保委員】 ありがとうございます。東京大学の新保です。初回なので、十分に基本方針を理解できていないところは御容赦いただければ幸いです。

2点コメントがございまして、1つ目は農地付空き家の取得支援のところになります。資料1-1の4ページ目のところなんですけれども、メニューがそんなに具体的に盛り込まれていないというのがちょっと気にかかっております。難しいんだろうなどは想像するんですが、広く情報発信のみでなく、もう少しターゲットを狙った促進も同時に進めてもよいのかなと考えております。

どういった方に移住などのポテンシャルがあるかとか、手引に年齢やモチベーション等いろいろ記載されていたんですけども、実際に成立した案件、農地付空き家の取得者などがある程度いらっしゃれば、そういった方の社会属性、年齢であったり、元の居住地であったりというところを少し分析して、どういったところから支援を進めると広がっていくのかを見てもいいのかなと思いました。

また、空き地などを使いましたコミュニティガーデン、コミュニティ農園などが入り口となりまして農業に興味を持った都市住民というのも、東京や大阪、神戸といった大都市で結構私のほう見てきております。そういった空き地の農的活用と絡めて、ステップアップ的な戦略というものをとってみてもいいのかなというのは感じているところです。

もう一つが、資料1-1の28ページにあるみどりの食料システム戦略に基づく取組の促進なんですけれども、昨今の世界情勢で資源危機があらわになっておりまして、そちらもすぐに終わらなそうということもありますし、この先もリスクはやはりあるのではないかと思います。石油や化学肥料に依存し過ぎない、都市近郊などでの小規模な、生ごみや有機性資源の循環も含めた農業の在り方というのももう少し促進していけると、安全のかなと考えております。

また、そういったことをすると、都市近郊の農地の保全をすべきということになるんですけれども、都心部の地価や家賃の高騰というのもかなり深刻なことになっているかと思っておりますので、そういった中で、例えば東京ですと多摩地方とかがいまだに農地がどんどん宅地化されていくという状況になっております。比較的安いのでそちらに若者が行くという構造になっておりますが、そういったところも、長期的に見ると、本当にそれで持続的

なのか、持続的なまちの在り方なのかという疑問がありますので、相続税の問題とかもあるんですけども、なるべくそういったところの農地の保全をできるようにすると、食料安全保障の面でもよいですし、いろんないいことがあるのかなと思います。

税金のほうも取らなければいけない難しさがあるとは理解しているんですけども、ここがもし何かできるとよいかなど感じております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。いずれもコメントということでよろしいかと思っておりますので、続いては、オンラインの草間委員にお願いしたいと思います。

【草間委員】 ありがとうございます。全宅連の草間です。本日は土地基本方針に係る各種施策について、御説明をありがとうございました。

私からは主に2点、お話しさせていただきたいと思っております。

1点目は、相続土地国庫帰属制度についてであります。本日の資料1-1の15ページにもございますが、これまで法務局に寄せられた相談の件数が約5万7,000件あり、そのうち実際に国庫に帰属した件数が2,542件と、5%にも満たない数となっております。

この制度については、私どもは以前も申し上げましたが、特に地方に多く存在する所有者が不明な土地や管理が行き届いていない土地などを解消するための制度として期待が高い一方で、制度に規定されている引き取ることができない土地の要件が非常に厳格であり、これらの要件を緩和するよう要望が地方から本会に届いている状況であります。

また、昨今では、不動産引取サービスなどを取り扱う民間の事業者が増加しておりますが、実際に引き取りした後の土地の使用状況などが不透明であるなど、私どもとしてはこういった事態について、土地の適切な利用や管理の観点から、当該物件の周辺に悪影響を及ぼさないかを懸念しております。

私どもとしては、土地について適切な維持管理を図るという観点から、国の制度である本件について、引取り要件を緩和するよう検討をお願いできればと思います。

2点目は、盛土規制法の件でございます。資料の26ページにもありますが、昨今、盛土規制法の施行により、全国的に安全性確保のための規制強化が進められております。盛土規制法は、近年頻発する土砂災害などを踏まえ、人命の保護及び安全な国土利用を目的として制定されたものであり、安全性の確保を最優先とした制度であることは私どもも理解しております。

一方で、全国の盛土規制法に係る規制区域の指定状況を見ると、一部の県では、県内全域が盛土規制法に係る区域に指定されているところもございます。これにより、市街地の中でも土砂災害等の発生が起こる可能性が極めて低い地域までが対象となり、これらの区域の土地利用や住宅開発、また、再開発事業において、軽微な土地造成まで規制対象となることによって、事業の円滑な推進や地域経済活動に影響が生じているとの御指摘がございます。

併せて、昨今、建築材料等の価格高騰により、土地の造成に係るコストも上昇しております。規制区域に対応するための土地造成を行うことにより、これらのコストがそのまま土地価格に転嫁されることになり、土地を購入する消費者の負担増にもつながっております。

盛土規制法に係る区域指定を行うのは、実際には都道府県等の地方公共団体であります。一律の区域規制は、事業者だけでなく、消費者にとっても過度な負担となっていることから、今後も地方公共団体による基礎調査の推進や、盛土規制法による区域指定の本来の目的である盛土等を行うことにより、近隣の人家等に危害を及ぼし得る地域に絞った地道なエリア指定がなされるよう、国の支援をぜひともお願いできればと思います。よろしくお願いたします。

【中井部会長】 ありがとうございます。いずれも問題提起ということでよろしいでしょうか。

【草間委員】 はい、よろしくお願いたします。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、オンラインの竹中委員、お願いたします。

【竹中委員】 ありがとうございます。私からは質問です。資料1-1ですが、各施策で指標の前回・今回の比較があつて、目標値がありますけれども、これ、非常に達成度が高いものと、全くというかほとんど前回と変化がないものと、いろいろあるかと思うんですけども、この辺の解析は行っておられるのでしょうか。

と言いますのも、私、自分自身に関係しているものと、28ページのEco-DRRなんですけど、これ、目標値は全ての都道府県でこういうEco-DRRを位置づけるということで、これはそんなに難しい話じゃないのに何でこう進まないのかなと。

そういうようなところでの結果の解析と今後の対応策を考えておられるのかどうかというところを質問させていただきます。

以上です。

【中井部会長】 これは事務局でお答えをお願いいたします。

【土地政策企画官】 一つ一つの事業の進捗について個別に分析なり取組の確認なりができていないわけではございませんが、全体として指標が設定されているのが73ほどございまして、その中でもやはり実績として前進しているところもございまして、今御指摘いただいたとおり、確かに変化がないものであるとか、あるいは若干芳しくないもの、そういったものもあると認識してございます。ただ一方で、取組が進んで、既に指標自体、目標自体を達成しているものもございまして。

そういう意味で一つひとつの施策については、それから指標の進捗度については、各部署、それぞれの施策を実施している部局なり関係行政機関において、しっかりと進捗を確認しながら様々な取組を講じていると認識してございますが、土地基本方針全体の中での進捗度についても、取りまとめている、全体をウォッチしている立場として、しっかりと見ていきたいと考えてございます。

【竹中委員】 ありがとうございます。よろしくをお願いいたします。

【中井部会長】 ほかに御発言を希望される委員の方はいらっしゃるでしょうか。

【土地政策企画官】 会場で数人手を挙げていただいている……、ではすみません、右から、今、手を挙げていただいたのが、吉原委員、谷山委員、それから浦川委員……、ほぼ皆様お手を挙げていただいております。

【中井部会長】 分かりました。それでは、まずは吉原委員、その間に御発言を希望される委員の名前を私のところに送っていただければと思います。

まずは吉原委員、どうぞ。

【吉原委員】 発言の機会をいただきまして、ありがとうございます。詳細な御説明をありがとうございました。様々な施策が進んでいるということや、また、色々な課題が見えてきていることがよく分かりました。

私からは一つコメントを申し上げます。所有者不明土地に関する地域福利増進事業、資料1ですと11ページですが、これについては抜本的な見直しが必要だと考えております。現行の制度のままでは裁定件数の増加は極めて厳しいだろうと。周知をしても、実際にこの仕組みを回せる地域団体は極めて限定的だろうと考えます。

この制度自体は、マイナーかもしれませんが、これからの人口減少時代の日本の土地制度において、非常に根幹的な要素を含んでいる制度です。

この制度を真に使える仕組みにするために、どこをどう改善する必要があるのか、正面から捉え直す必要があると考えます。

そうでないと、せっかくこの仕組みをつくったけれども、制度として育てられないまま、結局例外的に何とか実現できたところだけがぼつぼつと1年に1件2件増えていくぐらいにしかならないでしょう。

この制度ができた趣旨を振り返ると、所有者不明土地法の中で、所有者不明土地の収用手続きの緩和と、それから、収用制度の対象とならない公共的な事業への対応策として、地域の団体でも使えるような仕組みとしてこの制度ができました。

ただ、制度の利用にあたっては、資産価値がある土地に対する様々な手続きと同様の手続きを求めていることから、例えば補償金算定のための不動産鑑定費、測量や境界確定、そして隣地所有者の立会いを求めるなど、そうした一つ一つに数十万円のお金と年単位の期間がかかり、結局5年、10年の使用権設定のために何年もかかっています。そして、その間に住民団体自体も高齢化し、活動継続が難しいのであれば、長い年数の使用権は認められませんということが実際今回の5件目の裁定では起きているわけです。

こうした実態に照らして、本当に使える仕組みにするために、手続きの妥当性と必要性を検証する必要があります。

ガイドラインもこの3年ぐらいほとんど見直されていませんし、せっかくモデル事業を重ねてきていても、そこから見えてきている課題がほとんど制度見直しに反映されていないと思います。

現行の制度はその意味で大変硬直的でして、土地基本方針の目指すサステナブルな土地の利用・管理のための手段としては、正直申し上げて、機能していないと思います。これからの日本の土地制度の一翼をなす重要な仕組みだと思しますので、考え方を1回きちんと整理すべきです。

例えば民法のほうでは、先ほど別の委員からも出ましたけども、所有者不明建物管理制度や所有者不明土地管理制度は数百件の利用実績が出ています。それらの制度は処分までできるという強みもあるわけですがけれども、地域福利増進事業ならではの強みも当然あるわけで、そのメリットや手続きの合理性を追求していくべきだろうと考えます。

特に相続土地国庫帰属制度では、申請の際に測量や境界確認書の提出までは求めず所有権界で帰属させていいとか、国庫帰属した土地の処分についても、財務省において、処分手続きの柔軟化や簡易な評価手法の導入なども検討していると言います。地域福利増進事業

においてもそうした具体的な見直しに取り組むべきであると考えます。

ありがとうございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

多数の委員が挙手されているようでございまして、残りの議題もありますので、少し要領よく進めていただければと思います。

続いて、谷山委員にお願いいたします。

【谷山委員】 続いて、私から2点コメントいたします。

私の専門はファイナンスとデジタルの2分野なので、それぞれ1点ずつ申し上げます。まず1点目は投資市場という観点です。資料1-1の7ページ目、8ページ目、そして54ページ目辺りに関連しますが、不動産特定共同事業法やセキュリティトークン等の投資市場を活性化させ、地域における低未利用土地への投資の活性化や遊休不動産の再生を促進し、志ある資金等を社会的インパクト不動産等に循環させていくことは非常に重要な論点だと思っています。着実にこれらの取り組みは進展させていくべきと思っています。

ただ、いわゆるイノベーションを期待すると同時に、やはり投資家保護という点も両立していくことが非常に重要になります。今、不動産特定共同事業法に関しては投資家保護の観点から様々な取組をされていると思いますが、イノベーションと投資家保護をいかに両立させていくのかというような取組をこれからも進めていっていただきたいと思っています。また、特に54ページ目では、デジタル証券やセキュリティトークン等と呼ばれる新しい取組にも触れられております。最近、クラウドファンディングの事業者が証券会社を買収してセキュリティトークン市場に参入する動きが非常に活発になってきています。そして、世界的にはセキュリティトークン市場は、この半年ぐらいでかなりフェーズが変わりつつあると思っています。いわゆるオンチェーン化と呼ばれますが、従来のように仲介会社等を通さず、直接このような不動産に関連するトークンを、国をまたいで投資できるように徐々になってきています。このような状況下では、日本の個人金融資産を遊休不動産や社会的なインパクトの高い不動産にどのようにつなげていくのかという論点がこれからさらに重要になってくると思います。そのため、直近のトレンドを踏まえつつ、イノベーションを潰さないというところも大事ですが、投資家保護とも両立していくような仕組みが求められると思っています。

あわせて、今後の取組予定を見ると、促進するセミナーを開催するなどの普及啓発的な活動が多い印象ですが、セミナーの開催だけは市場拡大は限定的にとどまる気もしていま

す。そのため、市場自体の基盤整備として、何らかのデータ整備であったり流動性の確保であったり、安心・安全なマーケット設計などの施策を検討していくことが引き続き重要だと考えます。

2点目はデジタルの観点です。資料1-1の52、53ページ目や63ページ目に関連しますが、全般を通して、まさに建築・都市のDXとして、着実にデジタル化やDXが進展しているかと思います。ただ、KPIの設定で1点気になるところがあります。ここでは、導入率や対応する都市の数というような、デジタル化のKPIというのが数多く設定されているかと思います。しかし、DXが始まってそろそろ五、六年が経ってきていますので、本当にどれぐらい生産性の向上があったのか、もしくは、実際に業界自体が拡大したのかなどのアウトカム指標をKPIとして捉えるべきではないでしょうか。土地政策の立案であれば、例えば国交省の皆さんの業務の生産性がどれぐらい着実に進展してきたのかという観点等も含め、デジタル化の効果として、本当のトランスフォーメーションの部分を見ていくようなアウトカム重視の観点も求められてくるのかなと思います。

私からは以上2点となります。

【中井部会長】 ありがとうございます。

もし質問がございましたら、後でまとめて事務局にお答えいただければと思います。

続いて、浦川委員、その後は奥田委員、瀬田委員、辻井委員、福和委員、松尾委員の順にお願いをしたいと思います。

では、浦川委員、どうぞ。

【浦川委員】 大和ハウス、浦川です。私からは資料1-2の5ページ目、第2章、不動産の活性化・流動化、そして1-1の54ページについてコメントさせていただければと思います。

やはり今、産業構造が大きく転換していく中で、必要とされる社会インフラの在り方が非常に変わってきているというのは皆さん実感でお持ちだと思うんですが、特にここにあるデータセンターですね、非常な勢いで今、投資開発が進んでおりますが、市場が形成されるまでになかなか流動化しにくいというのは、これはデータセンターに限ったことではなくて、平成に入ってから、ジャンルでいえばオフィス、レジデンス、医療介護施設、物流、そしてデータセンターと来ているんですけども、市場が形成されるまでになかなか流動化されにくいということがありまして、それと、データセンター自体がやはりブラックボックス化したい、公表したくないというところ、そういう特性もありますものですから、

なかなか表に出てこない。

そういった意味では、不動産市場をきちんと整備する、流動化をどんどん牽引していくという動きとともに、流動化がされていないジャンルのもの、ここにもフォーカスする必要があるんじゃないかなと。

特にもう一つの今のインフラとしまして、半導体関連施設、特に生産施設、物流施設、これは工場ということもありますが、全く流動化が進んでおりません。しかし、非常な勢いで今開発が進んでおりますので、ここに対する開発を促し、それから投資の促し方が今後の課題になってくるんじゃないかなと思いますので、コメントさせていただきました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 ありがとうございます。奥田です。

私からは総論的なお話になりますが、日本全国の状態を見ると、想定以上に人口減少が進んでいます。一方で、地域ごとの格差が非常に広がっておりまして、東京を中心に人口流入があり、不動産価格も非常に上がっているところもあれば、極めて人口減少が進んでいて、過疎化が予想以上に進展しているところもあるという中で、施策の向き不向き、めり張りというのがより重要になってきている状況になっているのではないかと思います。

国土交通省としては、様々なメニューを用意して、どれがその自治体なりに適合するかということが分かるようにいろいろ示されていると思いますし、先ほどの健康診断もそうだと思いますが、比較はできる状況になっていると思うのですが、各自治体が何を一番優先して取り組むべきかということを少し見極めて、やはり様々な施策がある中で、全部はとても対応できませんので、よりめり張りがあるような形で取り組んでもらうという方向でやっていただくのがいいと思います。

各施策ごとに多くの事例をつくるよりも、それぞれの自治体が本当に必要とする施策に取り組んでいただくという方向で支援していくということがとても重要な状況になっていくのではないかと思います。

建築費、原材料費の価格高騰によって、都心部の住宅価格や賃料は非常に上がってきています。若い方たちの不動産取得が困難で、少子化がさらに進むことは、これは当然のような状況になってきておりまして、一方で、空き家・空き地があるというこのギャップです。ね、ここをどういうふうに緩和していけるように政策を進めていくのか。

東京にとっては今一番難しい、大きな課題はやっぱり住宅価格の高騰で、地方にとっては少子化、人口減少、いろいろなそういった状況がある中で、ぜひめり張りのある施策を支援していただければと思います。

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。

それでは瀬田委員、どうぞ。

【瀬田委員】 よろしくお願ひします。東大の瀬田です。今日いただいた御報告、あるいは質疑もそうだったかと思ひますけれども、インプット中心、政策の実績が上がっているという話がかかなり多かつたと思ひますけれども、そこに対して2つ御意見を申し上げます。

一つは、去年の国土交通白書では、担い手不足の問題が非常に大きく取り上げられています。国も、それから自治体もリソースが非常に限られているので、何でもやれるというわけではないと。その総論は多分皆さんも御承知かと思ひますけど、そろそろ、どれぐらいインプットできるのか、あるいはどれぐらい詳細化できるのかというのを、もう少し具体的に考えながら検討していくことが必要だと思ひました。

もう一つは、やはりこの委員会、最後は土地に反映するものなので、インプットだけの議論というより、最終的に土地がどうなつたのか、あるいはどうなるのか、あるいはどうしたいのかというところをしっかりと考えることがもう少し必要なのかなというのが今日の印象です。

ありがとうございました。以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは続いて辻委員、お願いいたします。

【辻委員】 私は端的に2点お伺ひしたいと思ひます。

1点は、この資料ですと資料1-1の57ページとか58ページとかこの辺になります。各省庁別にデジタルも踏まえて情報を整備されて、なおかつ情報連携も進んできて、図面上のデジタル化も大分進んできて、便利になってきていまして、特に税務システムとの関係で、不動産番号と連動がつきやすいような形になっていて、団体によっては住基情報と不動産IDですとか不動産情報も比較的個人情報に配慮した形で見やすいような形をつくったりして、ベーシックなものとして大分整ってきたかなという印象を持っています。

そうした中で、特に不動産情報のIDの中で、農地・農業関係のものですね、こういう

ようなものまで含めて、ほぼ一元的にといいますか、情報を得られやすくなるようなものなのか、やっぱりそこまではいかないのか、そのところをご教授ください。

これは2つ目の問題に入ります。人口減少問題の中で自治体が、今後のまちづくりをどうするかということを素朴に考えていった場合に、ベースになるのは人口データやそのデータに、土地利用の情報となります。それを、図面上、一枚の地図に的確に示せると便利です。都市計画法上に関わるようなデータや、農振法、農地法に関係するようなデータ、道路をはじめとする公共施設のデータなど、これらを一元的に示すのは技術的に可能になってきたのではないかと思うのですが、実際は、現状で、どの程度、可能になっているのか、教えていただけたらと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

幾つか質問もございましたので、事務局のほうで御回答を準備いただければと思います。

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。細かい話ではなくなってしまうんですけども、今年中に防災庁ができるというような流れで、防災の視点でのお話をしたいと思います。

このところ起きている災害を見ると、災害が起きた後では全くリソースが足りなくて、破綻していることばかりだと思います。その多くは今日御報告があったことと絡むことばかりで、できれば、今日のような報告プラス、防災・減災という視点で、土地利用というものがどういう施策がつながっているのかということを見せていただけるようなまとめ方を別途していただけるといいかなと思いました。

横串をどう指していくかとか、あるいは官民連携とか、省庁連携とか、国と県と市町村の連携とか、やらないといけないことがとても多くあると思います。今日出てきただけでも、地籍調査の問題、これはできていなければ、液状化とか側方流動すればもう土地が分からなくなる。あるいは、空き地はちゃんと使えるようにしておけば、仮設住宅の建設や瓦礫の撤去につながる。空き家の問題は、これは除却するか、あるいは耐震化して仮設として使えるようにするかどうかという利用の方法があります。所有者不明の不動産であれば、解体ができなくなってしまう。

そういうようなことを考えれば、あらかじめこういったものを本気で進めておかないと、これからやってくる大規模災害では、全く手に負えないという状況になるので、何とかその流れをきちんとしておきたいと感じて聞いていました。

一方で、事前にやれることはたくさんあるはずで、今、ハザード情報を不動産取引のときにお見せするのは水害ハザードだけであって、地震に係る揺れとか、液状化とか、津波とか、土砂災害について、お伝えしていません。

残念ながら建築基準法というのは最低基準でしかなくて、土地の危険性に関わらず同じものをつくっているのです、こういった情報をちゃんと伝えて、安全性を増してもらうのか、あるいは土地利用規制をするのかというような大きな決断をそろそろしないといけないことだと思えます。ですから、できれば立地適正化の動きの中に、水害だけじゃなくて、オールハザードで物事を考えていくような流れをつくっていただけるといいかなと思っています。

まさにそれは、現在やろうとすると難しいんですが、事前復興の流れの中で、復興まちづくりとはそういうことを考えた、理想形のものをつくるんだというような視点を入れることをしながら、土地と災害ということを一気通貫で見えるような資料づくりをしていたら、恐らく防災庁ができた後、非常に物事が進めやすくなるんじゃないかと思えますので、ぜひお願いしたいと思えます。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは松尾委員、お願いいたします。

【松尾委員】 松尾でございます。土地基本方針をフォローアップするということで、包括的な検討を非常に詳細にさせていただきまして大変勉強になりました。御準備をありがとうございました。それに関して、私からは3点、コメントと質問をさせていただきたいと思えます。

まず第1点ですけれども、資料1-1の3ページにございますが、空き地・空き家対策として様々な方策が実施されていて、その中で、例えば流通促進のための方策がされているということで、非常に関心の高いところだと思います。

その結果、どのような成果が上がっているか、例えば空き家の流通量にどのような変化が生じているかということについても、現時点での情報を取りまとめていただいて、非常に増えている、あるいは変化しない、増えている場合にはどういう方策が有効だったのかというような分析についても少し御指摘をいただければ、さらにこの方策を推進しようというような指針にもなるかと思えますので、そういう点からの情報の補完というようなものをいただければ、大変効果的ではないかと思えます。

先ほど奥田委員から、都市では非常に賃料が上がっているという一方で、地方では空き家が増えて困っているという状況をどうするかということについては、非常に難しい問題ですけれども、そういうことを考えていくためにも、効果的な方策について、少しでも考えるための材料を増やしていきたいという観点からのコメントでございます。

それから2番目は、今、福和委員からも御指摘がありました。地籍調査の重要性ということで、これについて、資料の1-1の16ページでも地籍調査の円滑化・促進化ということで真正面から取り上げていただいております。

そこで取組予定の方策として、リモートセンシングデータを活用した調査手法を拡大するとか、街区境界調査、それからMMS実装の促進ということを挙げていただいている、優先実施地域の進捗率は80%を超えてきているということです。

その先、さらなる加速化の方策について検討とあるんですけども、これは、現在のこういった方策がかなり効果を奏していて、全体の進捗率を上げることに貢献しているという評価なのか、それとも、もっと抜本的な方策が必要になっていると見るべきなのか、この点についても率直な分析を加えていただくのが、やはり地積調査は非常に重要ですので、今後参考になるのではないかと考えております。

それから3点目は、先ほど飯島委員からも御指摘がありましたけれども、33ページの市町村による立地適正化計画の推進、まちづくり健康診断というお話、それから他方で、48ページには、様々なレベルでの国土の管理構想の促進ということについても挙げられております。

こういった国土の管理構想の実践をいかに拡大していくかということで、モデル事業等もだんだん増えてきているということですが、このモデル事業から得られる教訓を総括して、今後これを一般化、普及していくためには一体どういうことが必要なのかを考えるタイミングでしょうか。これは、市町村にとっても非常に大変ですし、地域にとっては一種ボランティアな活動に依拠するところが大きいと思いますので、それなりの負担はあると思うんですけども、いわばルーティン化していくということはやはり不可欠な状況に至っているのではないかと思います。

そういうことを考えたときに、立地適正化計画、国土の管理構想を含む、様々な計画について、施策の枠を超えて、策定の負担をできるだけ少なくする形で連携させてゆくような広め方というんでしょうか、そういうことも可能かどうかということをお調べいただければと思います。

いずれにしても非常に重要な施策の現状についてまとめていただいている、非常に参考になりました。ありがとうございました。以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

今までのところ御発言のない清水委員、杉山委員はよろしいですか。もしなければ……。

【清水委員】 清水ですが、結構です。

【杉山委員】 杉山も結構です。

【中井部会長】 それでは、主に辻委員だったかと思えますけれど、幾つか御質問がありましたので、事務局からお答えできますでしょうか。

【不動産課長】 不動産課長の倉石です。谷山委員から各論の話で、不動産DXの話が2個目の話でありましたけれども、ご指摘の指標の設定については、本フォローアップ全体の仕切りの中のことではあります、まさに不動産DXの目的は、土地の流動化を誰が担うのか、その観点で極めて重要な担い手である不動産会社、この業務の効率化をやっていくということです。今年度から新たにAIを使った実証事業も始めますが、52ページにも書いてありますけれど、今年度中に予算執行の成果を分析することとしておりますので、アウトカムに少しでも近づくような目標設定について検討を進めていきたいと思っています。

【不動産市場整備課長】 不動産市場整備課長でございます。幾つか御意見いただいています。まず、谷山先生からいただいている不動産証券化のところでございますけれど、いわゆるイノベーションに限らずですが、不動産投資をするに当たって、消費者というか投資家保護の観点が非常に重要というのは全くもっておっしゃるとおりでして、最近、いろいろ不動産市場を取り巻く環境変化というのは、クラフターの事業者が増えているとか、それに伴って一般投資家が増えているというようなこともございまして、昨年の夏に有識者会議で中間取りまとめをしまして、そういった一般投資家の保護に向けた情報充実みたいなものを盛り込んだ省令を改正するというので、まさしく今現在、パブリックコメントをかけているところでございます。パブコメをかけて、所要の手続が終わりましたら公布・施行ということで考えておりまして、おっしゃるとおり、その観点については引き続き考えていきたいと思っております。

それから、谷山先生と浦川先生からございましたけれども、市場の対象もまた大きく変わっていると。それからセキュリティトークンみたいなものが入ってきているということで、それに関しても、今後どういう市場の在り方が必要かということは随時検討してい

ないといけないと思っております。

それから、辻委員からいただきました、不動産IDというよりは、デジ庁さんがやっていらっしゃるベースレジトリのお話なのかなとお見受けしましたが、我々が把握しているところでは、デジ庁さんのほうで登記をベースにした色々なデータの電子化を進めていらっしゃるというふうに認識しております、農地がそこに入るかどうかというところは、すみません、今私お答えできないんですけど、基本的にはそういったものも含めたデータ化を進められていると認識しております。

一応御参考までに、我々のほうで今検討しています不動産IDについては、不動産、特に建物について、住所が地番とかいろんな表示がされるので、一意に特定できないということから、それを一意に特定できるようなIDを振っていきましょうということで検討しているものでございます。行く行くそういうベースレジストリとの連携というのも考えながらやっ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】 事務局のほうはこれでよろしいですか。

【住宅戦略官】 住宅局からも少し補足をさせていただきます。先ほど奥田委員から御指摘があったかと思いますが、都心部の住宅価格、賃料が上がっているということで、これについて、住宅宅地分科会で議論しております、この3月にまとめました住生活基本計画の閣議決定の中でも、過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備、との項目を立てております。御指摘のあった空き家の活用について、比較的利便性の高い既成住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を子育て世帯等に向けて活用してもらえるような政策を検討していくということにしております。より具体的に深掘りするような方策を今後考えていくということとしております。

それから松尾委員から、空き家の流通量、どういった変化が生じているのかという御指摘がございましたけれども、これについては、空き家そのものは使用目的のない空き家というのが390万戸程度ございまして、この20年間で見て増えているというところがございますが、一方で、既存住宅の流通も増えております。

既存住宅流通量のシェアについては直近で約4割ございまして、ここ10年間で大きく増加しておりますので、課題としては引き続き大きいけれども、対策も進んでいるというのが足元の状況かと考えております。

【土地政策課長】 土地政策課長でございます。時間も限られておりますので簡単にコ

メントしたいと思うんですけど、各委員から様々な御意見やアイデア、叱咤激励も含めて、いただきまして、非常に土地政策の重要性、それから期待があるんだなということをひしひしと感じたところでございます。

当然私どもだけでできることばかりではなくて、国交省内は当然のことながら、関係省庁全てで連携して取り組むというのが我々の部局の存在意義でもございますので、政府全体として、今日いただいた意見をきちんと共有いたしまして、今後の施策に役立てていきたいと考えております。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、この議題はここまでとさせていただきます。

次に、資料2につきまして、土地政策課の野口企画官より御説明をお願いいたします。

【土地政策企画官】 続きまして、資料2でございます。土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議について御説明をさせていただきます。

まず、若干の経緯でございますけれども、ページ1では、1月23日、外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議において決定されました外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策の概要資料でございます。

大まかな構成としましては、Ⅱ 国民の安全・安心のための取組という中に、第2 土地取得等のルールのある在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組というのが盛り込まれているところです。

この背景としまして、2ページにございますとおり、我が国に在留する外国人の増加に伴い、これまで我が国の諸制度が想定していなかった状況があるという指摘があるところ、外国人による土地取得についても、その目的や実態が分からないなどに起因をして、国民の不安や懸念があるとの指摘がされているところです。

こうした観点から、土地の取得・所有・利用・管理をめぐる課題を整理し、必要な規律のある在り方を政府全体で段階的に検討し実施していくことで、あるべき国土の適切な利用と管理を行っていくという方向性が示されているところです。

3ページに行きまして、この一環として、特定の地目に限らない大規模な土地取引の情報を出発点として把握し、必要な土地利用の調整を行う仕組みとして、国土利用計画法がございまして、

総合的対策にもありますが、この資料の真ん中ほどに記載のとおり、先ほども資料1-1、1-2の中にもございましたが、外国語対応を適切に行うなどして届出制度の実効性

を確保する観点から、昨年、届出事項に個人の国籍などを追加する省令改正を実施しました。

4ページに行きまして、有識者会議の設置開催に至る経緯としまして、背景・目的にありますように、高度経済成長からバブル期にかけての土地政策の課題は投機的取引や地価の高騰の抑止に重点が置かれていましたが、人口減少に伴い、土地需要の減少なども背景に、土地の適切な利用や管理に移行してきているところです。

特に最近では、周辺環境に悪影響を与えるなど、不適切な土地の利用が発生していたり、先ほど話に出てきた外国人による土地取得に対して国民が不安や懸念を抱えていたりなども踏まえまして、日本人がとか外国人がということに限らず、広く国土、その適切な利用の在り方に関して国民の意識が高まっていると考えています。

こうした観点では、既存の仕組みにおいて、土地利用に関する情報把握が十分であるか、その情報を十分に活用できているかなどを含め、土地の取得利用等の在り方について幅広く検討していく必要があります。

こうした経緯から、本部会の委員でいらっしゃる中井部会長、松尾部会長代理、草間委員、吉原委員にも御参画いただき、土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議の開催に至っているところでございます。先月3月27日に第1回を開催したところでして、6月中の取りまとめを目指して進めていくこととしています。

最後、ページ5では、議論の経過としまして、先月の会議における主な意見を整理しております。上から、不適切な土地利用を未然に防止する仕組みという観点で、不適切な土地利用が実際に行われる前に防ぐため、あるいはルールを守らない行為に対する対応のための仕組みの在り方についてや、2つ目は、情報の活用・公開という観点で、届出情報を行政内部でうまく活用できるか、住民トラブル防止のためにどう役立てられるかということ。3つ目は申請する側と受ける側である行政の負担という観点、国・都道府県・市町村の役割分担という観点、最後はどういった法律でこうした仕組みを整えていくのかというような御意見がございました。

なお、この有識者会議における検討テーマは、まさに本部会で御議論いただくべき内容ではございますが、政府内の様々な動きの中に時間的な制約があり、短期的・集中的に議論を行うという観点で、別の会議体とさせていただきました。そうしたこともありまして、本部会の委員の方が半数を占めるような構成とさせていただいております。今後、この有識者会議において議論を重ね、取りまとめに至る予定ですが、後日、改めて本部会におい

でも御報告を差し上げ、御意見を賜りたいと考えているところでございます。

説明は以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは資料2につきまして、質疑・意見交換の時間といたします。発言を希望される委員は、挙手または手を挙げるボタンでお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

こちらの部会は短期集中審議型でございまして、6月には取りまとめということになりますので、この部会の委員の皆さん方にも御報告の機会がその後あると思いますので、その時点でも意見をいろいろと言っていただければと思っております。

ありがとうございました。それでは、この議題はこれぐらいにさせていただければと思います。

それでは、もう一つ議題がございます。地価についてでございますけれども、資料3でございます。こちらは土地経済課の江口課長から御説明をお願いいたします。

【土地経済課長】 私、土地経済課長より、資料3「令和8年地価公示の概要」について、資料に沿って御説明をさせていただきます。なお、これは先月3月18日に官報、それからホームページ等で公示済みとなります。

1ページをお願いいたします。ここでは全国の地価動向を変動率で整理しております。下段の数字が並んでいる表を御覧いただきたいと思っております。縦軸はエリア別、横軸は用途別で変動率を整理しております。全体として上昇基調が続いており、変動率がマイナスとなっている箇所はありません。一部を除いて、前年と比べて上昇幅が拡大または上昇幅が同じとなっております。一部と申しますのは、主に2か所について上昇幅が縮小となっております。1つ目は名古屋圏になります。ブルーの箇所を横に見ていただきますと、全用途平均、住宅地、商業地のいずれにおいても上昇幅が縮小しております。住宅地につきましては、名古屋市中心部への交通利便性が劣る地域での需要が減退した結果、上昇傾向は続いておりますが、上昇幅が縮小といった結果となっております。

商業地につきましては、名古屋圏では、東京圏や大阪圏とは異なり、名古屋市に続く都市の規模が小さく、具体的には豊田市、岡崎市、一宮市、四日市市の順になりますが、再開発プロジェクトやインバウンドの需要が限定的であることが主な要因となっております。

2つ目は、札幌・仙台・福岡の地方四市になります。グリーンの箇所を横に見ていただきますと、広島市を除いた札幌市、仙台市、福岡市で上昇幅が縮小した結果、地方四市全体として、

全用途平均、住宅地、商業地のいずれにおいても上昇幅が縮小しております。これは、これまでの地価や建築費が上昇してきたことにより、住宅の買い控えや新規の開発に対する慎重姿勢が見られたことが主な要因となっております。

この地方四市での上昇幅の縮小が作用した結果、地方圏全体としても、上昇傾向は続いているものの、住宅地では上昇幅が若干縮小し、商業地では昨年と同じ上昇幅となった結果、全用途平均では上昇幅が若干縮小となっております。

続きまして、2ページに進みたいと思います。上段のグリーンの箱に参ります。繰り返しのようになりますが、全体として上昇基調が続いております。

下段のオレンジの箱に参ります。ここでは住宅地、商業地、その他に分けてポイントを記載しております。

中段左の住宅地について御説明いたしますと、1つ目の白丸ですが、東京・大阪の中心部など、マンション需要が旺盛な地域では高い上昇が継続しております。後ほど7ページの変動率上位ランキングで御覧いただきます。

2つ目の白丸ですが、白馬、野沢温泉、ニセコ、富良野といったスノーリゾート、それから宮古島などのオーシャンリゾートでは、別荘・コンドミニアムに加えて、移住者や従業員向けの旺盛な住宅需要を背景に、高い上昇が継続しております。

3つ目の白丸ですが、流山、つくば、明石といった子育て環境が整備されている地域では、高い上昇が継続しております。

中段右側の商業地について御説明いたしますと、1つ目の白丸ですが、主要都市では、店舗・ホテル・オフィスが好調であり、上昇が継続しております。

2つ目の白丸ですが、インバウンドが増加した観光地やリゾート地域では、店舗・ホテルの需要を背景に、高い上昇が継続しております。

3つ目の白丸ですが、再開発、区画整理が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、高い上昇が継続しております。

4つ目の白丸ですが、マンション需要との競合が見られる商業地では、引き続き高い上昇が継続しております。

下段のその他について御説明いたしますと、1つ目の白丸は、千歳市のラピダス、菊陽町のT SMCでは、引き続き高い上昇が継続しております。

2つ目の白丸ですが、大田区の城南島、湾岸習志野インター、鳥栖インター周辺といった、高速道路などへのアクセスが良好で労働力が確保しやすい工業地では、高い上昇が継

続しております。

3つ目の白丸は、能登半島地震の関係になりますが、被災した建物の公費解体が進み、七尾市の和倉温泉では、旅館協同組合に加盟する20軒のうち、仮営業を含めて、昨年未までに9軒が営業を再開しております。また、輪島朝市周辺では、輪島市を施行主体とする被災市街地復興土地区画整理事業の実施が決定されて、測量が行われるなど、事業の準備が進展しております。

こういった復旧・復興の進展を背景に、地価の下落は続いておりますが、下落幅は縮小しております。

3ページに参ります。簡単に御説明いたしますと、住宅地の県別の変動率を日本地図に着色しております。具体的には、左には令和7年公示、右には令和8年公示を記載しております。

凡例に記載している変動率の区分で着色しておりますが、中央を見ていただきますと、変動率のベクトルの向きが下向いた県はなく、変動率のベクトルの向きが上向いた県が4つございます。具体的には、富山、群馬、福井、鳥取の4県となっております。

4県いずれも多く各市町では下落が続いておりますが、県庁所在地ですとか県内の主要な都市の中心部から隣接市町に住宅需要が波及した結果、県全体の上昇率のベクトルの向きが上向いております。

4ページをお願いします。ここでは商業地の県別の変動率を日本地図に着色しております。変動率のベクトルの向きが下向いた県はありません。そして変動率のベクトルの向きが上向いた県を中央に記載しております。具体的には、青森、栃木、群馬、山梨の4県となっております。

4県いずれも、住宅地と同様に、多くの市町では下落が続いておりますが、県庁所在地や県内の主要な都市では再開発が進展し、また、観光地では店舗やホテルの需要が増加したことから、結果として県全体の上昇率のベクトルの向きが上向いております。

5ページをお願いいたします。ここでは、住宅地の県別・県庁所在地別の変動率を経年で示しております。一例として、左側の東京都から目線を右に動かしていただきますと、右側に東京23区といった対応関係になります。東京都につきましては、7年公示では5.7%の上昇、そして8年公示では6.5%の上昇となりました。東京23区につきましては、7年公示では7.9%の上昇、そして8年公示では9.0%の上昇となりました。

6ページをお願いいたします。ここでは、商業地の県別・県庁所在地別の変動率を経年

で示しております。同じく一例として、左側の東京都から目線を右に動かしていただいて、東京23区までを御覧いただきたいと思います。東京都につきましては、7年公示では10.4%の上昇、そして8年公示では12.2%の上昇となりました。東京23区につきましては、7年公示では11.8%の上昇、そして8年公示では13.8%の上昇となりました。

7ページをお願いいたします。ここでは、変動率の上位、全国トップテンを表にしております。縦に御覧いただきたいと思います。まず左側を縦に御覧いただきますと、住宅地を記載しております。上から見てまいりますと、1位の白馬、2位の富良野、3位と5位の野沢温泉、これはリゾートになります。そして4位の港、6位の文京、7位・8位・9位の港、10位の品川は、マンション用地の地点となります。

続きまして、右側に商業地を記載しておりますので、縦に御覧いただきたいと思います。1位・2位・4位の千歳はラピダス、3位の白馬、6位・7位の浅草、8位の道頓堀、9位の高山、10位の浅草は観光地になります。戻りまして、5位の渋谷は、サクラステージ近く、渋谷駅の新南改札の周辺の地点となりまして、再開発に伴う高い上昇率となっております。

8ページに参ります。8ページには、変動率の下位、全国ワースト10を表にしております。一言で申しますと、人口減少・高齢化が進み、過疎化が進展している地域がランクインしております。

左側を縦に御覧いただきますと、住宅地を記載しております。御参考までに、4位の珠洲、5位の輪島、7位の珠洲、8位と10位の輪島は能登半島地震の関連となります。先ほど説明したとおり、7年公示と8年公示を比べますと、引き続き下落はしているものの、下落幅につきましては縮小しております。

右側を縦に御覧いただきますと、商業地を記載しておりますが、1位の輪島、2位の珠洲、8位の七尾が能登半島地震の関連となります。復旧・復興の進展を背景に、下落幅は縮小しております。

9ページ以降は説明を省略させていただきまして、私からの説明は以上とさせていただきます。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。

それでは、残り20分ぐらいありますけれども、ここで、若干ではございますが、質疑・意見交換の時間とさせていただきたいと思います。御発言を希望される委員は、挙手または手を挙げるボタンをお願いいたします。いかがでしょうか。どなたからも御発言ござい

ませんか。

オンラインで清水委員が手を挙げられています。どうぞお願いいたします。

【清水委員】 清水でございます。ありがとうございます。

公示地価の動向、特に上昇傾向にある地域の背景について、分かりやすく説明いただけたと思います。

私の関心は、最近の不動産価格、特に取引価格の急上昇を背景に、公示地価と取引価格の乖離がさらに進んでいるんじゃないかと思うんですけども、そういう理解でよろしいかという点が1点。もし乖離が進んでいるんだとすれば、それは問題、課題として捉えていらっしゃるのか、あるいは公示地価の公的な地価、正常な価格としての公的な地価としての意義がさらに深まっている、そういう時代だと捉えていらっしゃるのか、その辺り、コメントをいただければと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、事務局から御回答……。

【土地経済課長】 土地経済課長からお答えさせていただきます。御質問ありがとうございます。お手元の資料3の表紙を御覧いただきたいと思います。地価公示、いわゆる公示地価というものは、取引価格を示しているものではないでございます。毎年1月1日時点における標準地の1平米当たりの正常な価格を判定して公示しているものでございます。

この正常な価格とは何なのかと申しますと、例えば売り急ぎや買い進みなどがなく、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を正常な価格と言っております。今の御質問の関係で言いますと、例えば東京の都心部、都心部の中でも非常に需要が強いところと公示価格を比べると、乖離があつて当然と理解しております。

逆に土地の取引があまりない地方部、地方部という言い方は適切ではないかもしれませんが、土地の取引がほとんど見られないような地域でも、不動産鑑定士による鑑定評価を通じて正常な価格という形で公示価格を公示しております。そのような地域では、公示価格の方が取引価格より高い場合もあると理解しております。

私からは以上でございます。

【清水委員】 清水ですけども、よろしいでしょうか。

【中井部会長】 どうぞ。

【清水委員】 私もそういう御意見に賛成なんですけど、そういう質問をさせていただい

たのは、地価がずっと高騰している時代ですね、バブルの前までは乖離していることが悪いようによく言われた時期があって、一物四価とか一物五価とか、公的な地価と実勢価格、取引価格が全然違っているじゃないかということが社会的にはむしろ問題視されていた時期があると思うんですけれども、それが今では違って、当然違ってしかるべきなんだと。だから公的な地価の意味があるんだという時代になっているのではないかと思うんですが、そういう理解でいいかというのを確認したかったものですから、ありがとうございます。

【土地経済課長】 土地経済課長よりお答えさせていただきます。

【中井部会長】 どうぞ。

【土地経済課長】 いわゆるバブル期における特定エリアの取引価格と公示価格の関係と、例えば、現在の東京都心部における取引価格と公示価格の関係とでは、前提となる市場環境などが大きく異なっており、単純な比較は難しいと考えておりますが、引き続き地価の動向については注視していきたいと思っております。

ご指摘のとおり、一物四価と言われた時代もございましたけども、その反省を踏まえ、土地基本法において、公的土地評価については相互の均衡と適正化を図るべきことが明文化されております。具体的には、地価公示、相続税評価、固定資産税評価といった公的土地評価について、地価公示を中心に体系が整理されており、相続税評価は公示価格の8割程度、固定資産税評価は公示価格の7割程度を目安として運用されております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。どなたからもございませんか。

もしなければ、この議題もここまでとさせていただきたいと思えます。

それでは、本日の議題はこれで全て終了でございますので、ここで進行を事務局にお返ししたいと思います。

【司会】 中井部会長、ありがとうございます。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。

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 —