

平成18年5月26日

於：国土交通省（3号館）11階 特別会議室

国土審議会土地政策分科会  
議事録

国土交通省 土地・水資源局

## 目 次

○開会 .....	1
○議事	
①平成18年度土地に関する基本的施策（案）について.....	3
②最近の土地政策の動きについて .....	28
③その他.....	36
○閉会.....	36

# 第10回国土審議会土地政策分科会

平成18年5月26日（金）

## 開会

【服部土地政策課長】 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10回国土審議会土地政策分科会」を開催させていただきます。

まだ委員の方でおみえになっておられない方がおられますが、ご出席と伺っておりますので、そのうち来ていただけたらと思っております。

委員の皆様方には大変お忙しいところをお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。私、事務局を務めさせていただいております土地政策課長の服部でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

このたび、新たに分科会委員にご就任された方をご紹介させていただきたいと思っております。

まず東急住生活研究所株式会社の代表取締役所長、望月委員でございます。

【望月委員】 よろしくお願ひいたします。

【服部土地政策課長】 それから、今日のご欠席でございますが、住友生命保険相互会社取締役社長、横山委員にご就任いただいております。

それから、金子委員、小嶋委員、三好委員、吉野委員、横山委員、亘理委員につきましては、本日ご都合により、ご欠席とのご連絡をいただいております。

それから本来なら、ここで北側一雄国土交通大臣より、ごあいさつの予定でございますが、大変恐縮ながら、本日は公務のため欠席させていただいております。かわりに土地・水資源局長、阿部健より、ごあいさつ申し上げます。

【阿部土地・水資源局長】 大臣は公務のため、出席できないで、大変恐縮でございます。かわりまして、分科会の開催にあたりまして、一言、ごあいさつ申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、国土交通行政の推進にあたりまして、日ごろから、並々ならぬご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。本日は土地白書の案、それから、最近の土地をめぐる動向の中で、今後、さらにどのような検討を行っていったらいいかというようなことにつきまして、ご審議をたまわりたいと思っているわけ

でございます。

土地白書の中におきましては、大都市の都心部を中心に持ち直しの動きが見られるなど、地価の動向の変化や不動産投資市場の活発化など、土地市場の構造変化の進展が見られるわけでございます。一方で、地方あるいは大都市の郊外部もそうでございますが、低未利用地の増加などが見られる中で、こういった各地域の土地利用の動向を概観するとともに、最近見られます新しい土地利用への取り組みなど新しい動きにつきまして、できる限り言及しながら、今後の土地政策におきます課題と取り組みの方向性を整理いたしております。ぜひ委員の皆様方から、忌憚のないご意見をいただければ幸いに存じております。

また先ほど申しましたように、今後の土地政策の方向性につきましても、本日、後半部でまたご議論いただきますが、我が国もほんとうに今後、少子高齢化、特に人口減少の本格化の中で、社会経済情勢が大きく変化しております。そういう中で、土地というかけがえない資産の有効利用、それから、そういった土地市場の動きの中で、どのように資金循環をさせて、そういった土地の活用に向けていくか。さらには土地市場といいましても、なかなかいろいろな問題も起きるわけでございます。そういう中での情報の公開、トランスペアランシー、そういった問題についても、いろいろ近年、話題になっているところでございますが、土地問題についても例外ではございません。そういったところで、どのような対策を講じていったらいいかということにつきまして、いろいろご議論いただければと思っておるわけでございます。

最後に、委員の皆様方におかれましては、今後の土地政策をはじめと国土交通行政の推進にあたり、一層のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げまして、ごあいさつさせていただきます。

**【服部土地政策課長】** どうもありがとうございました。それでは、まずお手元の資料の確認をさせていただきます。

上から順に、議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧、資料1から7まで、参考資料といたしまして参考資料1から5までございます。不備等がございましたら、事務局までお申しつけいただければと存じます。

なお、会議の議事の公開につきましては、会議は非公開、議事録につきましては、発言者も含めて公開ということにさせていただいておりますので、よろしくお願いたします。

それから、本日は定足数に達しております。

それでは、これから議事の進行を分科会長をお願いいたします。

【神野分科会長】 それでは、第10回目の土地政策分科会を開催したいと思います。本日の議題は、お手元の議事次第でございますように、「その他」を除きますと、大きく2つ用意されてございます。1つは、毎年ご審議いただいております土地白書の案ですね。平成18年度土地に関する基本的施策（案）について、ご議論いただきます。それが1つ目の議題でございますが、もう一つは、今も局長のほうからご説明がありましたように、最近の土地政策の動きについて、ご審議いただければと思っております。

それでは、まず初めに国土交通大臣から意見を求められております平成18年度土地に関する基本的施策（案）について、事務局からご説明をいただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

## 議事

### ①平成18年度土地に関する基本的施策（案）について

【大坂土地情報課長】 それでは、土地白書についてご説明させていただきます。土地情報課長の太田と申します。資料のほうの関係もございまして、着席して説明させていただきます。

資料1と2が土地白書関係でございます。今日のご説明は資料1を中心に、適宜、資料2を引用しながら、説明させていただきたいと考えてございます。

委員の方ご案内のとおり、土地白書は、土地基本法の10条に基づく、いわゆる法定白書ということになってございまして、資料1を1枚めくっていただきますと、カラー刷のものがございまして、その次のところに目次とございます。ここをちょっとごらんいただきたいと思っております。

大きく2つに分かれてございます。「17年度土地に関する動向」という部分と「18年度土地に関する基本的施策」ということで分けさせていただいております。さらに前半部については1部、2部ということで、1部は「平成17年度土地に関する動向」ということにさせていただいております。

また本白書は、先ほど申し上げましたとおり、法定白書ということでございますので、現在、省内手続、あるいは各省協議、与党の協議等々、ほぼ完了してございまして、当審

議会のご意見を賜って、6月9日の閣議にかけさせていただきたいという予定でございます。

それでは具体的な内容についてご説明させていただきます。まずカラー刷の2枚がございますが、これで白書の概観をしていただきたいと思います。

今年度の白書の内容でございますが、大きく分けて3つに整理させていただいております。横紙の部分で、赤い部分は「社会経済構造の変化」ということで、世の中がどういうふうになってきているのかということ整理しなければいかんということ、まずそういう整理。さらには、そういうことを受けて、土地に関する動向がどういうふうに変化してきているのかということ。さらには冒頭の局長ごあいさつでも申し上げましたが、今年の白書の1つの方向性として、「適正な土地利用の実現に向けた課題と取組」ということで、そういう変化、現状を踏まえて、将来、土地問題・課題にどういうふうに対処していくかということ。白書でございますので、具体的に言及するところまでは至ってございませんが、方向性を示させていただいているというのが1つの特色ではないかと思っております。

内容に入りますと、社会経済の変化と土地に関する動向の変化ということで、社会経済構造の変化で、少子化の問題とか、あるいは次の横でございますが、そういった中で国民・企業が土地に関する意識というものがどういうふうに変化してきているのかということ。さらには最近の土地使用の動向ということで、景気の穏やかな回復の中で、設備投資、住宅需要がどういうふうに変化してきているのかということ。あるいは不動産取引市場の活性化ということで、特に証券化市場が活性化してきているということを中心にご説明させていただきます。さらには、土地の利便性・収益性を高める取組ということで、どういふことがされているのかということベースにして、地価がどういうふうな動向になっているのかという点についても言及させていただいております。

さらに一番下の段でございますが、各地における土地利用の動向ということで、先ほどの赤い部分で、社会経済構造の変化というところがあったわけでございますが、それとの関連も含めまして、空き地が若干増加しているということ。さらには都市部、地方部のそれぞれの各地域における土地利用の動向がどういうふうになっているのかということも、あわせて整理させていただいております。

1枚めくっていただきまして、横書きの2枚目でございます。そういうような土地に関する動向を受けて、今後の適正な土地利用に向けた課題と取組ということで、大きく①②

③と3点に分けて整理させていただいております。

これは主として事例等を中心に方向性を示させていただいておりますが、人口減少等の社会経済状況の変化に対応した土地利用ということについて、どういうふうな方向性で対応していくのか。さらには透明・公正な市場の構築ということで、どういうふうな施策を展開するのかといったこと。さらには良質な不動産ストックの形成といった中で、長期安定的な民間資金の活用等を含めた、そういういろいろなストックの形成のための施策、方向性といったものを整理させていただいているということでございます。

以上が、今年度の白書の概観でございます。それでは、具体的に内容につきまして、ご説明させていただきたいと思っております。資料1で説明させていただきながら、資料2を引用させていただきたいと思っております。

まず1ページでございます。「平成17年度土地に関する動向」ということで整理させていただいております。「社会経済の変化と土地に関する動向の変化」ということで、本格的な人口減少ということとか、企業もそう多くの土地を必要としないということ、土地需要は総じて低迷するということ。さらには一方で、不動産投資市場の活性化ということで、収益性や利便性が重視される傾向が強まっているということ等の整理をさせていただきます。

第1節以下、具体的にご説明をさせていただきますが、冒頭申し上げましたように、まず第1節-1-(1)でございます。これは皆さん、いろいろなところで、こういうたぐいの資料はごらんになっていると思いますが、「人口構造の変化」ということで、既に人口は減少と。世帯数もいずれ減少してくるという中で、今後の土地需要の大きな伸びは期待できない。むしろ低・未利用地あるいは空き家等の懸念があるということでございます。

(2)でございます。「産業構造の変化」ということで、下に図示してございますが、「我が国の産業構造の推移」ということで、二次産業から三次産業へのシフトの中で、あまり多く土地を必要としないような産業のウェイトが高まっているということ整理させていただきます。

次に2ページでございます。「国民・企業の土地等に関する意識及び企業の土地所有・利用行動の変化」というところでございます。

そういう状況の中で、国民あるいは企業が土地に対してどういう意識を持っておられるのかということでございますが、まず(1)のところの円グラフがございまして、これはちょっと見にくいので、資料2の11ページをごらんいただきたいと思います。図表1-

1-10でございます。土地や預貯金は株などに比べて有利な資産かということですが、平成5年以降、「そう思う」という方がずっと減少してございまして、3割少しになっているということで、土地に対する、いわゆる土地神話と申しますか、土地を持っておれば資産が増えていくのだというような意識というのは相当少なくなっているということ。若干細かいことですが、16年度から17年度に若干増えているというのは、少し最近の経済状況の変化あるいは土地の地価の変化を反映しているのか、あるいは統計的なものなのかというところは若干気になるころではございますが、いずれにいたしましても3割強で、ずっと定着しているということでございます。

それから、次に元に戻っていただきまして、「人口減少等に関する意識」ということでございます。これも本体（資料2）の14ページを見ていただきたいと思います。ここでは、将来、人口減少あるいは世帯数の減少ということで、どういう懸念があるのかという調査と、既に日ごろ、感じている土地問題と1-1-15と1-1-16でございます。こういうことを見てまいりますと、やはり市街地の空洞化とか、あるいは空き地・空き家の増加ということが懸念材料でもあるし、現実問題としても、そういう卑近な問題として感じているということが整理されているわけでございます。

それからまた元に戻っていただきまして、2ページの（2）「最近の企業の土地所有・利用行動」でございます。上のブルーのところ購入、赤が売却でございますが、バブルの頃は購入が非常に多くて、売却が少なかったわけですが、最近に至っては、いわゆる売り越しになっているということで、処分するものは処分すると。しかし一方、必要なものは取得するというふうな適正な土地利用の動向になってきているのではないかと整理でございます。

それから3ページでございます。「最近の土地市場の動向」ということでございます。「地価と土地取引の動向」ということですが、これも本体をごらんいただきたいと思います。27ページ以降に地価関係の資料が何ページかにわたって整理させていただいてございます。例えば27ページの資料を見ていただきますと、1-1-36図でございますが、「都道府県別変動率の3年間の推移」ということで、水色がだんだん薄くなってきているということは、対前年で比べて下落率が小さくなってきていると。しかし、水色で、若干まだ下落していると。これは住宅地でございますが、東京あたりではプラスに転じているということが示されてございます。

それから元に戻っていただきまして、3ページの真ん中あたりでございます。その中で

一部、東京の赤の状況が示すように、三大都市圏を中心に地価の上昇が見られるのではないかと懸念もあるわけですが、3ページの真ん中あたりの「三大都市圏」というところですが、右のグラフですが、千代田、中央、港というところの地価水準を見てまいりますと、昭和49年を100といたしましても、まだ千代田はまだ93.6、中央が90.0、港が88.7ということで、若干持ち直してきたと言いつつも、地価水準全体としては、まだ低位にあるということ。さらには「地方圏」ですが、先ほど概観していただきましたように下落はしておりますが、下落率は若干小さくなってきているという状況を示させていただきます。

それから4ページでございます。個人と法人の土地需要の関係でございます。①の「法人の土地需要」というところで整理させていただいてございますが、ここで幾つかのトピックス的な例を、この中に整理させていただいてございますが、地方部でも若干、設備投資の増加の中で、こういった工場等の資本投資がされつつあるということ。さらに本体の37ページを見ていただきたいと思います。1-1-50の表を見ていただきたいと思います。全体的には、まだ低い水準ではございますが、ここ3年ほど、少し右肩上がりになってきているという図表でございます。工場の立地面積の推移でございます。

それから、元に戻っていただきまして、「オフィスビル」でございます。東京のオフィスの空室率が非常に低下しているということでございます。一方で、これも本体の資料2の中にあるわけですが、地方部では、まだなかなか空室率の低下は見られないという状況も一方ではあるということでございます。

それから②の「個人の土地需要」でございます。住宅着工というのは、ここ3年間、右肩上がりになっているという資料。それから、本体の42ページでございますが、マンションの供給の実績を整理させていただいてございます。図表1-1-58でございます。

「首都圏のマンション供給戸数」ということでございますが、首都圏で約8万戸の水準を維持しているという状況でございますが、特に最近、上の折れ線グラフが区部のものですが、区部のウェイトが少し下がる中で、神奈川とか、埼玉、千葉あたりのウェイトが高くなってきているという状況です。いずれにしても8万戸程度の水準を維持して、非常に高い率で供給されているということ。それから取得につきましても、年収の4倍～5倍弱ということで、安定的に所得水準とマンションの価格が比例しているという状況でございます。

それから5ページでございます。「不動産投資市場の活発化」ということで、先ほど冒

頭、不動産の証券化という話をさせていただきましたが、これにつきましても、下のグラフを見ていただきますとわかりますが、例えば、この中でJリークの例を引いてごさいますが、「Jリークによる物件取得の拡大」ということで、平成16年と17年を比べてみますと、16年が2兆4,000億といったものが4兆円になっているということ。さらには本体の48ページでございしますが、1-1-65というグラフでございします。これはJリークと私募ファンドを含めたトータルとしての証券化の推移の実績でございします。17年度をこれで見ますと、約7兆円程度の証券化が進展したということとございします。全体を合わせますと20兆強になるということになっておるわけとございします。

次に6ページでございします。一方、地方都市を含めた全体の土地利用の利便性や収益性を高める取り組みというものがどういふふうに進展しているのかとといふことで、これは都市再生プロジェクトとか、いろいろな都市再生法に基づく緊急整備区域とか、「稚内から石垣島まで」とか、いろいろな地方都市を中心とした、都市再生といったものの取り組みがされているといったものをプロットしたものでございします。全国あまねく、いろいろな制度、仕組みの中で、土地利用の高度化、あるいはその進展というものが図られているという例を紹介させていただきますとございします。

それから、7ページでございします。「各地域における土地利用の動向」ということでございします。これは冒頭申し上げましたように、私ども、土地基本調査というものを5年に1回、平成5年、10年、15年とさせていただきますとございしますが、そういった中でも、宅地であるにもかかわらず、土地の利用がされておらないといったものが少し増加してきているということ。そういった中で、例えば1の「都心部」、これは良質なオフィスビルの供給ということで、都心部では、そういうことが進んでいると。これは58ページを見たいと思います。図表の1-1-78でございします。これを見ていただきますと、バブルのころは、結構、量的には供給されていたということとございしますが、下のグリーン濃いのが小規模なオフィスビルでございまして、最近を見ていただきますと、バブルに比べると量的には少ないわけとございしますが、例えば赤の折れ線グラフで書いているものが1万坪以上の割合とございしますが、良質だと申しますか、大規模なオフィスビルの供給が盛んに行われているという実態が示されてございします。

それから元に戻っていただきまして、7ページでございしますが、「地方都市における土地利用の動向」ということで、このグラフを見ていただければ一目瞭然とございしますが、地方都市の中心部の人口が、ここ何年間、ずっと右肩下がりになっているという状況にあ

るといふこととございます。それから、「農地・森林等」につつましても、耕作放棄地がが増えてきてるという状況にあるということも示させていたでございます。

次の8ページ以下とございます。見てきたような現況を踏まえまして、今後の土地政策の方向性というものを第3節でまとめさせていたでございます。冒頭に申し上げましたように、3つの大きな視点から、すなわち人口減少等の社会経済状況の変化に対応した土地利用の実現ということ、それから透明性あるいは公正な市場を通じた合理的な不動産価格形成ということ、さらには良質なストックの形成という大きな3つの視点から、土地政策の方向性を示させていたでございます。これは主として事例等を中心に説明させていたでございますので、本体の73ページ、同じものとございます。説明が少し本体のほうが詳しいわけとございますので、見ていたでございます。

本体のNPO法人「KAOの会」による駅前空間の一体的な整備と管理ということと、これは千葉県鎌ヶ谷市の例とございます。東武野田線の鎌ヶ谷駅前とございます。非常に低利用と申しますか、森林のようなところであったものを、開発段階から、地権者を中心としたNPOが関わりを持って、どういうまちづくりをしていくのか、あるいは駅前整備をしていくのかという中での議論を通じて、さらに完成した後も、駅前広場等の管理を中心に、市から、そういう業務委託を受けながら管理も引き続き行われてるというたようなこととす。地域のそういう合意形成、あるいは地域の力で、ビルトアップから管理までされてるというた例とございます。

それから、次の例とございます。「イングランドにおけるブラウンフィールドの再生」ということと書いてとございます。これは本体の75ページから76ページにかけてのものを要約したものが、資料1の8ページの下に書いてあるものとございます。本体の76ページを見ていただきますと、1-3-5という事例とございます。国家土地利用データベースということと、国の外郭団体が、こういう①～③の土地利用というたものを整理して、一番下のデータベースで公開するというたようなこと。さらには開発にあたっては、ブラウンフィールド、かつて工場であったり、住宅であって、今、低利用あるいは未利用になっていったものを中心に開発の方向性を設けるというた取り組みがされてるという紹介とございます。本邦におきましても、こういうものを1つの方向性として考えながら、施策を展開するということとが必要ではないかということと、こういう事例を示させていたでございます。

それから、資料1の9ページでございます。「透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成に向けた取組」ということでございます。まず第1点目といたしましては、「不動産鑑定評価の充実」ということでございます。これから証券化、あるいは国際化と申しますか、海外からの資金も日本の不動産の中に入ってくるといったような中で、そういうグローバルな中での評価はどうあるべきかということ。さらには証券化に向けた詳細な不動産鑑定はどうあるべきかといったようなことについてさらに検討していくということで、これは既に検討委員会を立ち上げて検討を始めているということでございます。

それから(2)でございます。「取引価格等の情報の整備・提供」ということでございます。4月27日から、具体的に取引価格の実数に近い価格を、インターネットを通じて公開させていただいているということでございます。提供スキームは、細かい字で恐縮でございますが、法務省から登記情報をいただきまして、それをベースにして、任意で、そういう価格提供に応じていただけるといった方について情報提供させていただいているということでございます。

本年度は試行的にやらせていただいたわけでございますが、1日目の4月27日には、85万件のアクセスがあるということで、サーバがパンクするという状況で、そういう意味では、消費者の方、あるいはこういう取引に関係しておられる方々が、実際の取引価格といったものについての情報を非常に必要とおられるという状況がわかるのではないかとございまして、これにつきましては、試行的ということで三大都市圏の一部に限定して始めさせていただいているわけでございますが、少し地域を拡大するとか、あるいは個人の情報の秘匿の問題もあるわけでございますが、もう少し内容について特定ができるような情報についても、ここの中に掲載するということの可否等についてさらに検討を進めてまいりたいと考えているわけでございます。

それから9ページの②でございます。「不動産投資インデックスの整備」ということです。証券化を前提として、諸外国では、その不動産に投資すると、どれだけの収益が上がるのか。そういったことが既に実証的に示されているわけでございますが、我が国におきましては、一部、投資指標はあるわけでございますが、まだ資産に偏りがあるとか、地域的な偏在があるとかということで、本格的なものがまだできていないのが実情でございまして、ぜひ不動産の証券化、あるいは安心して不動産に投資していただけるといったような状況を構築するためにも、こういったインデックスの創生というのが必要であるということで、民間を含めて我々も一体になって、こういうものの整備を進めていきたいという

ことで、現在、鋭意検討を進めさせていただいているという状況でございます。

次の10ページでございます。「地籍調査の推進」ということで、現在の進捗状態は全体の46%、都市部では19%ということで、なかなか地籍についての調査の進展がはかられていないのが実情でございますが、これもなかなか地籍のこういったものについての必要性が、常日頃必要ということではなく、いろいろな再開発をするとか、区画整理をするとか、何かその土地を動かすというときに必要になるということで、あまり卑近な問題として一般の方々にご理解賜ることができにくいといった状況の中で、こういう形になっているのだと思うわけでございます。下の事例に書いてございますように、境界等のトラブルというようなことで、調査済みのところとそうでないところの進捗率等を書いてございますが、こういう地籍調査が完了しておりますと、市街地整備、いろいろな土地の売買ということで、そういうものが円滑に進むということで、これは非常にベーシックなものでございますし、かつ重要なことでございますので、私どもも鋭意、こういうものを進めていきたいと考えているわけでございます。

それから、「定期借地権制度の活用」あるいは「透明・公正な市場の条件整備に関する様々な取組」ということで、若干言及させていただいているということでございます。

それから、11ページでございます。「良質な不動産ストックの形成」ということで、先ほどのインデックスの話も、こういうものにもつながってくるわけでございますが、(1)といたしまして、「長期・安定的な資金による不動産ストックの形成」ということで、非常に細かい図表で恐縮でございますが、真ん中あたりの金融資産というものが6,000兆と赤い字で書いてございますが、左の不動産投資の証券化は20兆ということで、こういう資金、要するに金融資産をできるだけ不動産投資に安定的に入れていただくということが、これから必要ではないかということで、先ほどのインデックスなんかも、その一翼を担うものだというところで位置づけているわけでございます。今後とも、こういうような安定的な資金が不動産に投入されることによって、良質なストックの形成につなげていくことが必要ではないかという視点でございます。

(2)でございますが、「良質な住宅地の供給」ということで、一番下の事例は、多摩ニュータウンのN-Cityの事例でございます。本体の101ページに、もうちょっとわかりやすく書いてございます。これは集会所とか、いわゆるコモン的な緑地等について、地域の方々が一体になって、自治会で法人等をつくって管理するというところで管理をしておられるということでございます。これからの1つの方向性として、特にニュータウンあた

りの住宅地が、人が減る、高齢化するといったような中で、地域コミュニティーの醸成ということも1つの大きな課題になってくるわけですので、そういったことも念頭に置きながら、地域でそういうものを一体となって管理していくというふうなことが、今後必要になってくるのではないかとということで、これも1つの大きな良質な不動産ストックの形成という中に位置づけられるものではないかとということで、例示として挙げさせていただいているところでございます。

次のページ、12ページでございます。これも同じような発想でございまして、これは本体の103ページに、もう少し詳しく書いてございます。神戸市の事例でございまして、ゴルフ場跡地を都市再生機構が取得いたしまして、定期借地というものを活用して、ゆとりある良質な住宅地を供給するといったような取り組みが実践されているということです。これも、これから人口が減り、世帯数が減っていくという中で、さらに良質なストックな形成とあわせて、良質な住環境の創生という意味で、1つの証左として意味があるのではないかとということで、こういう事例を挙げさせていただいたということでございます。

それから一番下の(3)でございます。そういう新しくつくるといふ面とあわせて、既存のストックを活用するということも今後、非常に重要になってくるということで、これは全国各地でいろいろな取り組みがされているわけですが、今年度の白書の中では、既存ストックを生かした地域づくりの取り組みということで、三重県伊勢市の「おかげ横丁」、赤福もちの会社でございまして、そういったところが、旧来の街並みを再生し、この赤で書いているのは地価でございますが、三重県全体で、商業地が低迷している中で、この地域だけは現状維持、17年度は若干プラスに転じているという例を示させていただいているということでございます。

それから13ページでございます。13ページ以下につきましては、本体の106ページ以下でございますが、「土地に関する動向」ということで、主として数字等で経年的に、それぞれの土地利用の状況がどうなっているのかといったようなことを順次整理させていただいているということでございます。

それから飛ばさせていただきまして、15ページでございます。「平成18年度土地に関する基本的施策」ということでございまして、18年度、土地局に限らず、各省各局で、どういうふうな取り組みをするのかということでございます。

本文の、ブルーの仕切りが入ってございまして、「平成18年度」云々と書いてございますが、これの8ページでございます。第2節「住宅対策の推進」ということで、住生活

基本法を今国会に提出しようといったようなこととか、あるいは国土形成法に基づく国土形成計画を着々と進めていくというようなことが、この中に言及されているということでございます。

白書の概略の説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。全体を概観していただいた上で、土地白書、平成17年度土地に関する動向と18年度の土地に関する基本的施策の土地白書について、骨子と個々の論点について説明をいただいたところでございます。

それでは、委員の皆様方から、ご質問ご意見をいただければと思います。特に制限は設けませんので、自由に忌憚のないご意見をいただければと思います。はい、どうぞ。

【桜田委員】 私、全国でまちづくり運動を展開しています商業関係の労働組合の代表をしております桜田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

少し取りとめのない話で恐縮なのですが、この土地白書につきましては、基本的に賛成でございます。まさに適切な方向がきちんと述べられていると思っております。

そうした中で、実際問題としてどうかということですが、今申し上げたように、まちづくりということで、いろいろ全国を回っておりまして、気になりますのは、大都市とその近郊と、そのほかの地域との格差ということを非常に痛感いたします。もちろんその背景には、大きくは経済的な側面が大きいので、別途対策が要ということは理解いたしておりますが、一方、近隣の大都市のミニチュアであったり、ステレオタイプのまちづくりであったり、あるいはまたバブルの後遺症をそのまま引きずって、これは致し方ない部分もあるのですが、駅前には貸金業の会社、その会社が悪いというわけではないのですが、あるいは空き地の駐車場、パチンコ屋さんというようなことで、非常にさびれているところ相変わらず多いわけです。やはり私どもが気になりますのは、ここにいらっしゃる市民の方、行政の方、NPOの方、こうしたことに対してどう考えて、どうされようとしているのか。そういうことで、いろいろ話し合いを持つ努力をしているのですが、いささか残念なのは、無力感のようなものを感じておられるようなところもございまして、何とかしていかなければならないなという感じをいたしております。

それからまた商業ということでもありますので、出店という問題があります。従来型の安易などいまいしょうか、環境破壊も含めた出店、そういうあり方でいいのかということで、我々も中で論議をしておりますが、同時に昨今は、スクラップ・アンド・ビルドとよく言われますが、撤退ということは大変、その地域に責任を負うことだと。負の遺産というも

のを、そのツケを地元に残してしまうのだと。こういうことで、安易な撤退については、いろいろな形で今、ガイドラインといたしましょうか、方向づけについて議論しているということがございます。そうした地方の問題が一つ。

もう一つは、ルールを守る、コンプライアンス、これが大切な時代ということは当然なのですが、果たしてルールを守ってれば、何でもいいのだろうかということが非常に我々の組織の中からよく聞かれております。例えば住居にとりまして、特に大都市部では、住民が会議しているということも書いてありますが、それはそれで悪いことではない。理解できるのですが、そうしたこともあって、いわゆる都心部では、超がつく高層マンションがどんどんできてきております。このことについても、経済的効果あるいは高度利用という視点では、一概に否定するものではありませんが、私見で恐縮ですが、地域によっては、そこだけが突出しているということで、景観的に見ても、私は異様に映る部分も否めないと思います。

特に水辺あたりは、これは大変強風にさらされ、鳥の害にもさらされるということがよく知らされないまま、その景観のよさということで、ホテルやレストランであればいいのですが、長くそこに家族で住んでいくという場合は、大変いろいろな問題が出てくるのではないかと。電波障害とか、そういうこともあるでしょうし、子供さんにおいては、どんどん土地とか、自然というところから離れていくことになりはしないのか。お年寄りの方々が、ほんとうに健康が保たれるのか。防災避難の問題はどうなのか。何よりもコミュニティーの大切さということが大事になってきておりますが、近隣地域との隔絶ということが非常に大きくなる懸念があります。それからまたもう一つは、それほど古くない中低層住宅が一気に陳腐化する。価格下落をする。ですから、この白書にも空き室・空き家の問題等も深刻になるぞということで出ておりますが、さらには、まだ使えるような建物が産業廃棄物化していくということも、これはほんとうにどうなのだろうかということに気がします。

それから、オフィス、商業地の問題です。例えば東京では、海岸線がある地域は全く塞がれてしまっている。それが結果的にヒートアイランド現象を加速させているというような指摘もあります。これからも次から次へと中心部の再開発が進んでおりますが、マスコミのいろいろな影響もあるのでしょう。商業施設が一時は大変な話題を呼ぶのですが、次が開発されると、あっという間に次のに移ってしまう。この間の歴史や伝統、価値、あるいは使えるものが、どんどんその影でつぶされて、このままいくと、大げさな表現を使

えば、焼き畑的になりはしないのだろうかというような懸念もございます。また聞いているところによりますと、広島原爆ドーム、これは人類のまさに宝ということですが、近い将来、これが周囲から見えなくなってしまうという懸念もあるのだそうであります。

でも、これらはすべて現行のルールというのをちゃんと守ってやってきているわけであり、私が申し上げたいのは、経済的効用、付加価値を上げていく。このことは非常に大事であります。ルールの遵守でありながら、ただ何かおかしい方向に行く懸念がないだろうか。何か足りないような気がしてなりません。欧州の町を見ますと、何百年、街並みというものをきちんと保存している。公共という観点から、一定のきつい縛りがあって、その制約を市民サイドも理解し、受け入れて、使い勝手を上げていく。暮らす場、働く場、自然環境とのバランスを取って、地域全体の付加価値を上げていく。こういうことを大事にしているように思います。これぞ私は、持続可能なほんとうの豊かさが享受できるものだと思います。近代ビルの横に電柱、電線が残っている。こうしたことではなくて、やはり全体が美しく、快適で、適正な開発、投資、利用というものを、さらに一段として考えていく必要があるのかなと思っております。

ちょっと取りとめのない話で恐縮ですが、またお立場によっては迷惑な話をしてしまったかもしれません。そのことをお詫びしつつ、意見として述べさせていただきました。以上です。

**【神野分科会長】** ありがとうございます。土地白書そのものというよりも、その背景にある政策についてご意見をいただいたわけです。2点ございました。これは相互に関連しているかと思いますが、大都市に対する地方、おそらく私などが見ても、地方都市の惨状といいますか、荒廃というような状態が歴然として目の前に広がるわけでございます。もう一つは、関連しますが、土地政策にかかわるようなルール、これは一応、ルールを守るというお話で、多分、規制緩和をし過ぎたところがあるのかどうかというようなことまで含まれているのかどうか、ちょっとその辺はわかりませんが、最近、「焼き畑商業」というような言葉まで飛び出しているような状態になっているということを危惧されているのだと思いますが。

どうでしょうか。事務局のほうで簡単にお答えいただけることがありましたら、お願いします。

**【大坂土地情報課長】** 土地白書の中で、説明させていただいた中で、今ご質問のあったことに若干関連することがあるわけでございますが、どういう整理をされているかとい

うことを、概観で述べさせていただきたいと思うわけでございます。

まず第1点目の、要するに地域で、都市再生、あるいはその地域の取り組みをしているのだけれども、なかなかそれがうまく進まないといったような中で、どういう方向性を見出すのかという大きなご質問だったと思うわけでございます。私どもの土地白書の中では、全く同じような視点で考えてございまして、この中でも何度か、先ほどの説明の中でも繰り返し申し上げましたように、未利用地が増えているとか、空き家あるいは低利用地が増えているといったようなご説明をさせていただいた中で、地域の方々も、そういうことに対する懸念を持っておられるという状況で、1つの方向性として、未利用地とか、あるいは空き家の活用といったものを今後検討していく必要があるのだという、方向性を示させていただいているということでございます。さらに、先ほどちょっと説明させていただかなかったわけでございますが、18年度 of 取組施策の中でも、例えば現在、都市計画法の改正が既に今国会で通りましたが、そういった中で中心市街地の活性化を図っていくとかということ。さらに、そういう全般的な行政とか、地域の取り組みとあわせて、地元の努力も必要だということで、最後に説明させていただいたような「おかげ横丁」とか、いろいろな各地で、いろいろな取り組みがあるわけでございます。その地域の方々の取り組みと相まって、それぞれの地域の活性化を図っていくということが必要ではないかということでございます。

それから第2点目の、それぞれビルドアップされているものとか、あるいはいろいろな開発整備が進んでいるものというのは、法律に基づき、ルールを守ってやられているのだけれども、どうもそれが何か現実としてとらまえたときに、過去にあったものを結果として破壊したり、あるいは消失させたりということにつながっていくのではないかというご指摘でございます。私どももそういう懸念は十分に持ってございまして、白書の中でも、先ほどご説明させていただいたような、地域が一体となって、自分たちのその地域を管理していくのだと。そういう新たなルールを地元でこしらえながら、地元の実情に合ったいろいろな土地の管理、あるいはその地域のコミュニティーの醸成ということが必要になってくるのだということで、例えば N-City のような事例を紹介させていただいたわけでございます。あるいはKAOの会の事例もご紹介させていただいているわけでございます。必ずしも法律あるいは一定のルールに基づいた中でも、その狭間にある、あるいは空間に落ち込むものがあるといったようなものを、そういった方向性を持って、これから対応していくということが必要ではないかということで考えさせていただいているということ

ございます。

【神野分科会長】 桜田委員、よろしいですか。それでは、ほかに。では、森泉委員。

【森泉委員】 今回の白書は、従来のと違った面が色濃く出ていると私は感じました。それで、特に取引価格の情報の公開は、とても有意義だと思います。私も実際、自分の家の近辺を探ってみたりして、大変興味深かったわけです。

それで、ちょっと私が不勉強なのかもしれないのですが、今回の白書は、不動産及び不動産ストックというのが表に出てきているというのが従来と違うのかなという感じがしたわけです。それで、特にダイジェスト版の8ページに「適正な土地利用の実現に向けた課題と取組」がありまして、それが3つに分かれているわけです。1番は、裸の土地利用の実現。2番、3番が、実は不動産に関するものなのですね。ちょっと本体のほうも見たのですが、本体もやはり裸の土地の後に、いきなり不動産が出てきているわけで、土地というのは、未利用地とかではない限りは、必ず何か、農地、林地は別として、上が建っているんで、そういった意味で不動産ということで、これは私は非常に重要だと思うのです。その部分が、①と②及び③のところをもうちょっと埋めるもの、一言でもいいのですが、不動産というのが重要であるということをごどこかに書いていただけたら、より理解しやすいかなという印象を受けました。

それで、実は2番と3番というのがあまりはっきりしない面もありまして、例えばダイジェスト版の9ページで、「不動産投資インデックスの整備」とあるのですが、これと次の11ページの「良質な不動産ストックの形成」というところは、何かかぶるような気もするのです。要するに証券化というものが近年出てきて、それが裸の土地の利用及び地価にも影響を及ぼすということが、私は証券化の土地政策上の重要な意味ではないかと思うのです。金融市場とか、要するに資本市場との一体化されたことによるいろいろな関連はもちろんあるわけですが、ここは土地政策を考える場所であるわけですから、やはり不動産の証券化が土地利用及び地価にも及ぼす影響があるということも、どこかに言及しておく必要があるのではないかと。あるのかもしれないのですが、ちょっとあまり明確には読み取れなかったということです。

主なところは、そういうことでございます。

【神野分科会長】 今の点はいかがでございましょうか。

【大坂土地情報課長】 土地白書なので、ご指摘のとおり、実態的には土地と不動産というのは一体的な流通として流れていると。現に取引価格の情報も、土地が更地だけでは

なしに、建付地の不動産、マンションなんかも載せさせていただいているという意味では、土地と不動産の区別というのは非常に難しい点があるわけでございます。そういう意味で、不動産についてももう少し言及したらどうかということでございますが、名前は土地白書になってございますが、実質的には、おそらくページで言うと何ページかはわかりませんが、相当数は土地と不動産と一体的な言及をさせていただいているということで、不動産が重要であるとは具体的には書いてございませんが、一体的なものであるということをご前提にした整理がされているということでございます。

それから、インデックスと良質なストック形成という部分が少しオーバーラップしているのではないかとございまして。これはどちらに入れてもおかしくない話だと思うわけでございます。インデックスが、そういう良質なストックの形成としての証券化の中で、大きな位置づけがあるという整理もございまして。情報の公開といひましようか、非対称性をなくすという意味でのインデックスという意味合いもあるわけでございます。今回、たまたまそういう意味で、市場の中で、土地市場の公明性・透明性を高めるといった中で整理させていただいているということございまして、説明としては連続性があるということではないかと思っているわけでございます。

【森泉委員】 私が申し上げたのは、それもそうなのですが、ダブるといのは別に構わないのですが、例えばダイジェスト版で11ページのところのように、証券化したところに、いっぱいマネーが証券化市場に入ってくるのが望ましいというような表現がされているわけですね。これは非常にある意味では唐突で、土地白書の観点からすると、なぜなのかなという感じがすると思うのです。

ですから、別に私は反対しているわけではないのですが、ここの話が非常にどこから落っこちてきたような話なので、要するに証券化するということは、金融市場との関連の話だけれども、それが土地政策、土地利用に及ぼす効果があるわけで、それがしかもプラスのほうの効果に働くわけですから、それを土地政策の観点から書き込むべきではないかというのが第2のポイントです。

【大坂土地情報課長】 5ページの(3)のところでございますが、本文にも同趣旨のことが書いているかと思いますが、「不動産投資市場の活発化」と書いてございます。不動産の証券化という中で、その意義というところで幾つか書いてございますが、市場における新たな買い手の創出とか、不動産保有構造の変化とか、投資リスクの分散による優良な都市ストックの形成、あるいは不動産業の構造改革の促進、情報が開示されることによ

る市場の透明化といったようなことで、そういう不動産証券化全体が、土地市場と申しますか、不動産市場と申しますか、そういったものに大きくかかわりをしている中で、こういうものを位置づけているという趣旨で、白書の中では整理させていただいているということでございます。

【森泉委員】 わかりました。ただ、あまり土地という側面が出てなくて、不動産という側面が非常に強く出ているという印象をちょっと持ちました。

【神野分科会長】 ありがとうございます。それでは、前川委員。

【前川委員】 白書についてはよくできていると思うのですが、やはり一番気になるのは、人口減少と土地利用といった関係です。おそらく人口減少がどういう効果をもたらすかというので一つ、日本では、いわゆるブラウンフィールドが増加していくのだろうと思うのですが、そのブラウンフィールドの実態をどの程度把握されているのかということと、今後、どういうふうになっていくかと予測されているかというマクロ的なですね。いわゆるミクロ的にブラウンフィールドにどういうことが起こったということではなくて、マクロ的なことを実態把握されているのかということ。

それからもう一つ、人口減少が、桜田委員が言われたことですが、地方の問題にどう影響を与えるかということです。例えば団塊の世代の退職に伴う労働人口の減少とか、事務所床面積の減少とかがあるわけですが、これが東京とか大都市への影響になるのか、あるいは、まだ大都市は強いから、結局、地方の労働人口を吸収して、地方都市の問題になっていくのかといったこと。人口減少が、おそらく日本全体の問題になるのですが、都市により影響が出るのかとか、地方により影響が出るのかということは、この白書とはちょっと関係がないのですが、考えていかなければいけないのかなということ。

それから、土地利用に関して言えば、やはり人口減少があれば、いわゆる宅地的な利用ではなくて、緑に返すと。有効利用というのは、必ずしも物を建てるのではなくて、そこを緑にするとか、環境を整備するとか、そういったこともあるわけですから、人口減少は経済的にはすごいダメージを与えるのですが、結果として、せめて環境については、よりよくしていくという意味では、土地利用全体のプログラムを、この白書とは関係がないのですが、考えていく必要があるのかなと。人口減少が、かなり大きなテーマに徐々に変わってくるのかなという感想です。

【神野分科会長】 どうもありがとうございます。事務局のほうから、コメントをいただく点がございましたら。

【大坂土地情報課長】 非常にマクロ的な視点からのご質問で、十分にお答えできないかも知れませんが、とりあえずブラウンフィールドの調査につきましては、私どもは、未利用地の小委員会というのがございまして、そういった中で未利用地について、今後、どういうふうにしていくのかという議論を進めてございます。その中で、全体の把握を、どういう形でしていくのかということも今後検討していきたいと考えてございます。イギリスでは、公共団体を活用して、そういう情報が集められたという例もあるわけでございますので、そういったことも視野に入れながら、そういった点については、今後検討させていただきたいと思っております。

それから、人口減少が地方を直撃するのか、東京あるいは大都市との関係はどうなるのかというご質問がございましたが、概要版の1ページでございます。あえて書かせていただいたのは、全体の人口ピークが平成16年だという中で、東京の人口ピークは27年という整理をさせていただいています。この間につきましては、東京は人口が増えていく。地方は減っていく。そういったような視点の中で、地方のこれからのあり方をどう考えていくのかという意味合いを含めて、あえて、ここで東京の人口が10年遅れて減るよという整理をさせていただいているところでございます。それについてどうするのかというのはなかなか難しい問題でございますが、観点としては、そういうものを十分意識した中で白書を整理させていただいているということでございます。

【神野分科会長】 ありがとうございます。ほかに。

【緒方委員】 今年の白書について、不動産にかかわる記述が多いというのは、おそらく不動産業が従来の仲介屋さんとか、賃貸管理という業態から、金融情報産業へ転換する時代にあって、行政側が、ある種の環境整備をしている、そういう意味合いを、この白書の中で表現しているのではないかと思います。。

全体の白書の構成については特に異存はありません。編集技術も極めて進んで、一流の出版社の出版物と遜色ない内容になっていて、大変読みやすくなっております。取引市場の整備と資本市場の整備、それから土地に関する情報の整備というのが大きな政策として去年も今年も挙がっているようですので、その政策のことについて意見を述べさせていただきます。

不動産業がいわゆる情報産業に転換するために最も重要なのは、こういった市場の整備なのですが、その中でも極めて必要なのが、投資インデックスの整備だろうと思います。本文の87ページに「海外における不動産投資インデックスの整備状況」というのが出て

おります。この記述を読みますと、海外でも当初は情報収集困難で、おそらく行政の支援とか、業界の意識改革などがあって、現在のように NCREIF や、IPD といった信頼できるインデックスができたのだらうと思います。日本でも幾つかの民間インデックスがあるのですが、まだまだ信頼性が低いのかどうかはわかりませんが、ここに掲載されておられません。ただ、私ども、日常、仕事でインデックスを使ってはいるのですが、やはり情報量が極めて少ないので、信頼できるインデックスは是非必要です。それで、本文の記述を読みますと、インデックス作成の基礎となる取引価格や賃料データについて、十分なサンプル数を収集することが難しいと書かれてあります。これが極めて大きなインデックス作成の障害になっていると思われます。高木委員の会社にも、たくさんデータはおありになると思うのですが、公開されているかどうかはわかりませんが、そういった情報というのは、これからの社会で極めて重要な宝物ですので、その宝物を1つの会社、1つの団体が占有するのではなくて、一般社会に公開していただきたいと思ひます。そうするために、やはり業界側が何らかの情報公開をするに際して、国がクレジットを与えるなり、あるいは別のインセンティブを与えるような政策というのがぜひ必要なのだらうと思ひます。

そういった援助や支援、助成をすることによって、信頼できるインデックスができて市場整備がなされれば、最終的には、それは消費者保護にもつながるといふことも思われます。できれば、政策の中に何らかの情報公開——現在、逆に個人情報保護法などで情報が閉鎖される傾向も見られますので、法には抵触しないような形で情報が公開できるような方策を、政策の中で考えていただきたいと思ひます。近い将来、この土地白書の中にも、日本のインデックスという形で幾つか掲載される、そういう時期が来ることを期待しております。感想です。

**【神野分科会長】** どうもありがとうございました。そのほかに。では、高木委員から。

**【高木委員】** 一つ言ひますと、例えば今までですと、確かにビル1棟を1つの会社に貸しちゃっているというようなことで、そこの詳細な資料はなかなか公表しにくかったのですね。したがって、私たち不動産会社が既存に所有し、かつ経営しているような場合といふのは、ほとんど個別のビル自体の資料はあまり説明したことがなかったですね。ところが、今度、Jリートになってきた。Jリートの場合は、個別の建物ごとに、かなり細かい情報を出して、ここまでやるのかという感じになっていますね。といふのは、これは限られた会社が間接金融なり、直接金融で引っ張ってくるのではないか、一般の投資家さんも参加している。そうすると、その投資家さんにきちんとした情報を与えなければいけな

いということで、かなり踏み込んだ情報が出てきております。したがって、不動産の証券化というのは、確かに不動産市場を活性化させている面があるし、それと同時に不動産情報もかなりオープンになってきている面があるので、そういった意味でも証券化が非常に不動産証券化市場の透明性を高めるという中で役立っているのではないかなという感じがします。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。それでは、小林委員。

【小林委員】 私は、小さな議論なのですが、今日の説明の中で、かなり事例の説明がございました。大変適切な事例の紹介で、この白書を買いたいと思うとき、事例が幾つか挙がっていることは大変魅力的だと思います。

その点は評価したいのですが、これからことを議論したいと思います。確かに、こういう事例が挙がってきましたが、おそらくこういう事例は、ある人材あるいは組織があって、活動資金があって、成り立っている部分がある。幾つかの事例の中では、都市再生機構のような主体が支えて活動ができている。あるいは行政がある程度支えて活動ができているという事例がかなり挙がっています。実はこういう活動が必要なのは、全国あまたにあると思っております。全国あまたに必要なものがいろいろな形で動き出すという基盤を、どのようにつくるのかというのが、これからの重要な課題だろうと思っております。こういう事例を挙げたからには、これを国としてどのように、全体をあまねく動かせるような仕組みに構築していくかは、逆に言うと課題として出されてくるのではないかと思います。

ですから、こういう白書で挙げてあることは評価します。しかし、その次はどうなのだという議論をほんとうはしないといけないと思っております。私も幾つか関係しておりますが、やはりある程度、地域を維持管理するというのは、10年とか20年というスパンで、ある組織が動いて活動している必要がある。そのためには組織と人が必要で、そのための資金が必要だと思います。それを具体的に担保する仕組みが、我が国ではなかなかとりにくいという実態であります。それをどうするかということ、具体的には例えばアメリカのBIDのような仕組みが、我が国でどのように取り入れられるのかとか、幾つか課題があると思っておりますので、その辺の検討をぜひ、この土地政策分科会のほうで議論いただければありがたいかと、要望を含めて意見として申し上げさせていただきます。

【神野分科会長】 ありがとうございます。では、望月委員。

【望月委員】 初めての参加で、何をどういうふうに言ったらいいかというのが全然読めていませんので、空気を読めない発言をしてしまうかもしれませんが、その辺はお許し

ください。

白書のところで、2点ほど気がついたというか、自分が日ごろ感じているところと、ちょっとそぐわないというのがありました。全然結びつかない話かもしれないのですが。

1つは、住宅の市場が、このところ少し回復しましたねという言及がありましたよね。「個人の土地需要」(資料1の4ページ)というところですか。先ほど来、これだけ不動産の話が出てくるというのは、まさにいろいろな意味で活況が少し出てきたと。マーケットとして、ある意味では市況感としても上向きになってきているという、足元の部分を言っているだけで、ここはいいのかというのをちょっと感じたのです。実は3年連続で全国の着工数は増加しているということがありますが、これはすごく短期間の話の中で見るとそうなのですが、実はもう少し長期のトレンドで見れば、140万戸の時代から120万戸の時代に移って、その120万戸の中のちょっとした上下ということで、その変化をとらえて、非常に活発化していると終わってしまうのは、ちょっと何かなと思ったのですね。

特に今回着目するのは、1つは持ち家が初めて分譲を下回ったことです。そういうことは今までなかったのです。その中身を10年ぐらいのトレンドで見ると、決して分譲住宅はすごく増えて、そういう逆転現象になったかというところではなくて、ほとんど分譲住宅は全国ベースで見ると、大きな増加はなくて、持ち家が一人負けしているのですよね。一人負けしているのは、どこで一人負けしているのかというと地方なのですよね。ですから、都市圏では、ほとんどニアイコールというか、都市圏でも実は持ち家が少し減少していて、分譲住宅が増えているのです。

ということを考えてみると、実はこの現象は、すごく長期の人口構造の変化、つまり人口減少とそれが地方の中から起こってきていますよということ。それが実際に宅地需要という形の住宅着工に、数字として、かなりはっきりあらわれているということ、何か構造変化ということをおっしゃっているのであれば、その兆しが今年度も見え始めているというような言及があってもいいのではないかなと思ったのが1点です。

それと、全く話が違う話なのですが、先ほど、森泉先生なんかもおっしゃられたのですが、もう一つのここ一、二年の最もホットな話題としては、不動産への投資、不動産投資市場というのですか、証券化市場が拡大してきたということが出てきています。その一方で、その部分も作用して、それから一部の分譲市場が膨らんで、この場でこういうことを言うと、ちょっと怒られるかもしれないのですが、世間的には、ややバブルではないか

とか、ミニバブルではないかという危険性というのでしょうか、それは言われていると思うのですよね。そういった言及がほとんどないというか、むしろ不動産投資市場が良質なストック形成に働くためにいいことと。いいことなのですよ、それは。投資が回っていくということはすごくいいのだけれども、それだけで言うと、ちょっと批判的にミニバブルを警戒している人や、今、不動産の買収合戦みたいなところで、異常な競争が起きいたりとか、局所的なことなのだけれども、そういうことを肌で感じている人にとってみると、ちょっと楽観的な感じがする。どこまでそれを、非常に一部のことでですよということで行くのか。それにしても、それはあえて出さないにしても、不動産投資市場の拡大と不動産にお金が回っていくということが、ストレートに良質なストックの形成というところに行くんですよというところは、まだまだ十分に説明し切れていないし、多分、そんなに簡単にはメカニズムはでき上がってきていないのだろうと思うのですね。ですから、むしろ、こういうことを気をつけなければいけないと。こういう問題が起こることに対して、もう少し見張っていかなくてはならないと。要は、全体がちょっと楽観的かなというところですよ。

【神野分科会長】 これは2点、ご説明いただければと思います。

【大坂土地情報課長】 第1点目の、資料1に書かれているのは、確かにここ3年のトレンドを整理して、これだけ増えているよと。ここでは整理させていただいているのですが、実は本体では、例えば41ページを見ていただきますと、過去3年を切り取ると、こういう形なのですが、全体としては、こういう状況であるというところの最近のトレンドとして、そういう傾向になるよということを少し強調し過ぎたのかなと。先生のご指摘を聞くとですね。全体としては、まだこういう状況なんだよということとか、あるいは同じく本体の121ページに、住宅建設の動向がございますが、これを見ていただいても、過去に比べると水準的には低くて、若干また上がってきているというふうなことなのかなということ、その辺の切り取り方の問題として、本体では、そういうふうに言っていると。この中では、そこを少し強調し過ぎている点があるのかなということだろうと思います。

それから、ミニバブルというご指摘ございますが、基本的には、先ほどの土地のところでもちょっとご説明させていただいたわけですが、一部、土地の価格あるいは不動産の価格が上がっているところもあるわけですが、これは、利便性が非常に高いとか、あるいは繁華性があるとか、収益性が高いとか、そういった個別の地域について若干、土地の値段が上がっているという部分はあるわけですが、全体としては、先ほどご

説明させていただいたように、全国で－2.7ですか、地価がまだ下落しているといった状況です。あるいは地価水準も、過去に比べて非常に低水準にあるといったようなことを、総合的に判断させていただきますと、バブル崩壊以降の改善局面ということで、巷間、ミニバブルとか、プチバブルとかと言われているようでございますが、そういった面も必ずしも否定できない面もあるのかもわかりませんが、トータルの中で整理させていただくと、調整局面ということなのかなというふうに判断しておりますが、やはり地価動向については、これからも注意して見ていく必要があるということです。白書にはそこまでは書いてございませんが、全体的な認識としては、そういうことをベースにしながらも、ご指摘の注意点については、これからも注意深く監視していくということが必要ではないか。そこまではちょっと白書には書いていないというところ辺が、注意喚起のお話だと思うわけですが、全体の流れとしてはそうだとということでご理解いただければと思います。

【神野分科会長】 よろしいですか。

【望月委員】 はい。

【神野分科会長】 ありがとうございます。よろしくお願いします。

【山野目委員】 ご提示いただきました土地白書の体裁、構成、それから内容につきましては、大変ごもっともなつくり方であって、よろしいのではないかと考えます。レイアウト等については、緒方委員、小林委員からおほめの言葉がありましたので、援用させていただきますと思います。簡単に2点申し上げさせていただきますと思います。

1つ目は、森泉委員と望月委員がおっしゃったことに刺激を受けて、この白書の案の中に、不動産という概念がたびたび、かなりの数で登場してくる。あるいは不動産の市場との関係で言及をしている姿勢について、どうあるべきかということのお話があった。非常に重要な観点のご指摘であると思います。この土地という言葉ないしは概念と不動産との関係、あるいは土地政策との関係での不動産の概念ということとの関係については、私自身は、次のように理解しておりました。

それは土地に関して、必ずしも最近のトレンドだけというお話ではなくて、ずっと言われてきた土地政策の理念として、「所有から利用へ」ということが言われてきたわけであり、土地の利用ということを語るのだとすると、必然的に、その利用の中身は、とりわけ宅地については、どのような建物を建てるかということに話が及んでいかざるを得ないわけであり、さらに、そこまで行けば、上に建った建物と土地と一体として見たときの不動産なる概念というものを土地政策の俎上に乗せるということが理屈の上から避け

られないということになるわけであります。必ずしも近年のトレンドでそうだということではなくて、そういうバックボーンがあつて、だからこそ、不動産というトータルなものについて、良質なストックの形成が必要であるし、そのこととの関係で、インデックスなどの問題が議論されてくると、こういうふうな流れなのだと考えます。

そのような視点というのは、この土地白書の案の中に、拝見いたしますと、断片的にはそれぞれ指摘されていることであると思います。そういうわけでございますから、森泉委員と望月委員がご指摘いただいたこと、ご注意いただいたことはもちろんごもっともであるとして受けとめた上で、この白書の文章の1つの読み方、それもおそらくしっかりした読み方として、お二人の委員からご注意いただいたようなことに引き続き留意していくべきなのだろうと、かように考えます。この点については、単に私がそう感じたということでございますので、事務局のコメントをお願いする必要は、特段のことがなければ、ございません。

もう一点は、やや具体的な話になるのですが、お示しいただいたお話の中で、本年4月27日から実施の土地取引価格情報の提供制度に関して、コメントないし意見を申し上げたいと思います。

今回、この制度が発足し、土地白書の中にも位置づけられたというのを拝見いたしまして、国土交通省の皆さんもそうであるかもしれませんが、私としても、一つの感慨を禁じ得ないものがございます。ご承知のとおり、長い間、この種の政策が必要であるということが議論されてまいりました。単に規制改革に関する閣議決定が、その方向性を打ち出したということだけではなくて、この審議会の建議においても、このような制度の実施が重要であるということが指摘されたということを思い起こしていただきたいものでございます。今まで議論してきた段階から、今回いよいよ、非常に限定されたものでは当初はありますし、それからさまざまな課題もあつて、完全な制度であるかといえば、そうではないのかもしれませんが、とにかく始まったのだと。このところについて、その意義ということを強調申し上げたいと考えます。その上で、この制度が、こういう形で始まって、さまざまな問題点があるにせよ、地域が次第に拡大されていって、提供の方法もさらに工夫がされていくという積み上げをぜひなさっていただきたい。そのことによって、おそらくこの制度の当初の制度化の段階で、いろいろ指摘された国民の意識との関係、あるいは意識がかかわって、法律理論上、あるいは法制度上、障害であると考えられた事柄についても、徐々に国民の意識、あるいは取引界の関係者の方々の受けとめ方を変えていく

ことが可能であるし、その積み重ねの上に、さらにはもう少ししっかりした制度として、法制化などをにらんでいっていただく上でも道が開けていくのではないかと、かような見通しを私としては抱いておりますが、とりわけご所管のほうから、この制度の今後の発展に関して何かコメントがあればいただきたいものだと考えます。以上でございます。

【神野分科会長】 それでは、今の山野目委員の2番目について。

【大坂土地情報課長】 今、山野目先生ご指摘の点は我々が考えているプロセスとほぼ同じことをご指摘いただいたわけですが、非常に実務的な話になって恐縮でございますが、現在、こういう開示をする中で、いろいろな方からのご要望とか、ご意見を同時に承っているわけですが、そういった中で、少し情報を詳細にしたらどうかとか、地域を拡大したらどうかとか、あるいは情報量を増やしたらどうかとか、いろいろなご意見を今いただいている過渡期でございます。そういったものを参考にさせていただきながら、先生ご指摘のような、いろいろな法制的な面も含めて、今後、多元的に状況を見ながら、前向きに検討していくと。要するに市場にニーズ、国民のニーズに合ったものと個人情報秘匿といったことの接点を見極めながら、適正な対応をさせていただきたいと考えてございまして、今後とも、そういう方向で進めさせていただきたいと思っております。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。

全員の委員の方からご発言をいただきました。私の感想といたしましては、それぞれの委員の方々からは、おおむね、この白書案については、事務局のご努力もあって、よくまとめられているという評価をいただいたのではないかと思います。かつ、たくさんのご意見、貴重なご意見を出していただきました。そのいずれも生産的な意見が多かったと思いますので、今後、事務局のほうで政策として、これらの意見を、つまりこの白書を踏まえて、政策を展開する上で貴重なご意見についてご配慮をいただければと思います。それからまた、注意事項もいただいておりますが、これは私の考えでは、この白書を説明するか、プレゼンテーションする際に、やや説明を加えていただくようなご注意をいただければと思っております。

私のそうした理解でよろしいということであれば、これは国土交通大臣から私どもに意見を求められているのでございますので、結論として、この案で、この委員会として了解したとまとめさせていただいてよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【神野分科会長】 それでは、ありがとうございました。そのようにさせていただきます。

す。

少し時間も押してまいったのですが、第2番目の議題に移りたいと思います。これは服部課長からご説明をいただくことですが、「最近の土地政策の動きについて」です。これは昨年10月に企画部会におきまして、土地政策の再構築の方向が取りまとめられました。現在、2つの委員会、1つは低・未利用地対策検討委員会、それから不動産投資市場検討委員会において、詳細なご検討をいただいているところでございます。本日の会議では、これらの取組状況を踏まえて、今後の検討課題及び検討の進め方について、まずご説明をいただくことをお願いできればと思います。服部課長、よろしく願いいたします。

## ②最近の土地政策の動きについて

【服部土地政策課長】 それでは、ご説明申し上げます。

まず、「持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進」ということで、資料3でございますが、大きな縦紙の真ん中の緑のところ、土地政策分科会の企画部会報告でまとめた3つの柱でございます。「持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進」、2つ目が「土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備」、3番目が「宅地供給施策の見直し」ということでございます。それぞれにつきまして、現在進めている状況、今後の検討課題というところをご説明申し上げます。既に一部につきましては、先ほど委員の皆様からご意見としていただいているようなところで、私どもも、まさにそうすべきではないかと考えているところと重なるわけですが、まず資料5の「最近の土地政策の動き」の参考資料を、横にごらんになりながら、資料3の紙も見たいと思います。

「最近の土地政策の動き」の参考資料の1ページでございます。低・未利用地対策検討小委員会ということでございます。低・未利用地の管理活用についての検討を行うために、昨年10月から小委員会を設置して検討しております。資料の2ページでございますように、第1回の小委員会が昨年11月から、国土交通省に限らず、農林水産省、環境省からもご意見を聞き、さらにNPOで実際の取り組みをなさっている方、あるいは地方公共団体の方からもご意見を聞いて、審議を進めているところでございます。

3 ページでございます。既に白書でもお話がございましたような空き地、あるいは4 ページでは、空き家が発生しているという問題。それに対して5 ページでございますが、全国でさまざまな方がNPO、あるいは市民のいろいろな形での取り組みがなされているという事例でございます。

6 ページ、7 ページは、重なりますが、ブラウンフィールド、グリーンフィールドのイギリスの取り組みの問題でございます。

そのような検討状況を経て、資料3に戻らせていただきます。今後の検討課題として、3つの論点を考えております。1つは、土地の活用・管理を促進するために低・未利用地に関する情報の把握・分析・提供のあり方を検討すること。2番目は、農地緑地はできる限り保全し、低・未利用地を優先利用する方向を明確化する土地利用計画等の検討ということでございます。農地緑地というのは、従来型の宅地供給施策ですと、低・未利用地として分類するような考え方もございましたが、必ずしもそうではないということでございます。3番目は、国、地方公共団体、地域住民、NPOが連携し、低・未利用地等の管理・活用を促進する仕組みを検討すると。先ほど小林委員からもお話がありましたような問題でございます。

それから、参考資料にまた戻っていただきます。2番目の柱の不動産投資市場検討小委員会の問題でございます。

参考資料の9ページでございます。これも不動産投資市場の投資環境の整備ということで、さまざまな論点を検討しなければいけないということで設けられたものでございます。10ページでございますが、これまでの経過といたしまして、17年10月から第1回小委員会を設けまして、既に4回、審議を重ねております。それから、特に初めてのことといたしまして、17年12月には、私どもの国土審議会と不動産業施策を検討しています社会資本整備審議会の不動産部会とあわせて企画部会を開きまして、両方のそれぞれの中間的な取りまとめについて意見交換したということでございます。これは投資サービス法の検討を踏まえて、土地政策あるいは不動産投資市場の政策の点から、どういうあり方を考えるかというところでございます。

次の11ページでございます。現在検討しているところの審議の経過でございます。不動産投資金融市場の誕生ということの中で、非常に大きな効果が生まれてきたと。そして、白書にも資料が載っておりましたが、経済資金循環の1セクターを形成して、もはや時計の針は戻らないのではないかと。多様な用途・リスクを受ける入れるファンドの森が形成

されて、多様で大量の資金の受け皿となる市場規模ができています。

その不動産投資金融市場の意義と課題ということで、意義としては、不動産市場の自律的機能の向上ということで、市場の自律力による価格の安定化機能を向上させる。あるいは市場の自律力による不動産の開発、管理、発展、再生のサイクルを形成していこうと。問題点としましては4つ掲げてございます。1つは、不動産の金融商品化に伴う問題。不動産市場自体がさまざまなリスクを抱えておりますが、それが投資商品としての金融商品に必ずしも反映されていない。あるいは不動産側から見ると、物件の管理、良好な都市形成の問題があると。それから、金融市場の論理によります大規模な資金移動が起こると、我が国の不動産市場が攪乱されてしまうという懸念。それから、ファンドの森としては、さまざまなファンドの間に、物件あるいは信託受益権が移っていく観点の中で、公正な取引が行われていくかと。3番目は、資金循環上の問題として、年金とか、個人資金等々を安定的に流入していく。まだまだ市場が小さいので、そういう市場の形成が必要であるという問題。それから、不動産価格形成上の問題もちゃんと理解をしております。

そういうことで、今後の政策の方向性としてしましては、市場介入型の政策ではなくて、市場重視型の政策、それから不動産属性情報の開示等を促進していくということでございます。

12ページは、全体の市場の見取り図でございます。伝統的な金融資産の中の株とか、債券とかというような投資対象の資産に比べて、左のほうにございます証券化の資産規模は、まだまだ20兆円ということで、非常に小さなものだけということがおわかりいただけるかと思えます。

13ページは、今後の施策の基本的な考え方でございます。国民市場としての不動産投資市場を持続的に発展させていく。そのための基本戦略ということで、3つの柱を挙げております。これらは絡んでくるわけでございますが、まず1つは、「本来的長期安定資金の持続的流入」を図るための課題と具体策ということで、具体策のところは、投資スキームでありますとか、税制の検討、ベンチマークインデックスなどなどの問題。それから、真ん中のところの「我が国不動産投資市場の国際的地位の確立」ということで、我が国に入ってくる資金もクロスオーバーで、国際的な視点から入ってくると。それから、また我が国の市場自体も、アジアの中で国際的な競争にさらされている。そういう中でも安定的に市場を拡大していくためにどうあるべきか。1つは、不動産市場のトランスペアレンシーを拡大する。さまざまなインテリジェンスサービスと、先ほども委員の方からご指摘が

ございましたが、不動産業に伴う情報サービス部門の強化という問題がございます。それから一番右のところの「全国不動産投資市場の底上げ」ということではございますが、国際化の進展ということで、反射的に地方にまだまだ投資の目が向いていないと。特にJリートの物件を見てみますと、Jリートの投資物件がない都道府県が、まだ17県もあるということで、全国的な底上げ、それが1つの中心市街地の活性化など、地方の問題の解決にも役に立つのではないかと。そのために、どういうことをなすべきかということで、いろいろ書いてございます。まちづくりとの連携とか、国公有地の活用とか、あるいは地方での人材の育成ということも必要ではないかと。そういうものを全部合わせて、制度とか、物件とか、人材とか、トランスペアレンシーを全体的に改善していきたいと思っております。

14ページは、特に不動産市場のトランスペアレンシーの向上に関してでございます。長期安定的な資金が安心して投資できるという投資環境を整備するのだと。それから、我が国の不動産市場が国際的な地位を持った存在として認識されるような、さまざまな環境整備をしないといけないということで、まず信頼される不動産鑑定評価の実現ということで、DCF評価法のさらなるバージョンアップとか、制度のいろいろな検討をしていかなければいけないと。

それから真ん中のところは、「価格提供システムの信頼性の向上」と書いてございますが、取引価格情報の提供の話は既にスタートしておりますが、さらにもう一つの課題として、投資不動産用の鑑定評価のデータベース化をしたらどうかと。これは必ずしも一般に公開するというだけでもなく、あるいはすべての不動産鑑定についてデータベース化するというものではございませんが、投資向けの不動産鑑定評価は、従来の不動産鑑定評価に比べて、使われ方が異なっている。すなわち、有価証券の目論見書に必ず不動産鑑定評価書とエンジニアリングレポートというのがワンセットとしてくっついて、機関投資家のところに、こういう商品があるのですが、こういう投資をいかがでしょうかと。そういう形で、かなり幅広く流通してくる。そういう状況の使われ方をされていると私どもは思っております、そうなりますと、個々の不動産鑑定士からとってみますと、守秘義務の中で、さまざまな不動産鑑定が行われているという情報については、必ずしも不動産鑑定士自身のほうが、むしろよくわかっていないというような状況がございまして、こういうところを、もう少し不動産鑑定評価の信頼性の向上という観点から、サポートする仕組みをつくっていけないかと思っております。

そのほか、「ベンチマークインデックス整備の促進」ということで、特に掲げておりま

すのは、不動産EDI（電子的情報交換）の仕組みです。これもさまざまな鑑定評価、あるいはそういう情報が出回っていく中で、DCF法のいろいろな鑑定の電子化、コンピューターソフトウェアを使った不動産の鑑定評価という形で実務が進んでおりますので、そういうものを電子的に情報交換する仕組み、やり方が違いますと、なかなかそれぞれの鑑定評価が比較できない。あるいは海外の投資家から見てわかりにくいものになるということで、きちんと情報交換ができる環境整備をしていきたいと。そういう問題を考えております。

以上の観点から、今後の検討課題として3つ挙げております。

それからもう一つ、15ページでございます。都市再生街区基本調査です。これは土地の問題の一番基礎となる地籍ですね。登記の信頼性を確保するためのベースとなるものがございます。既に都市再生街区基本調査をやりまして、成果のポイントとして①として高密度な基準点網の整備が完了したということで、調査対象面積の1万100平方キロメートルの全域で、200メートル間隔に基準点の設置が完了したということ。それに伴う公図の電子化とか、現況測量結果図との重ね合わせの作業を進めていくことにしております。これに伴いまして、我が国の登記制度の信頼性向上ということで、大きな前進があるのではないかと考えております。

そのような問題で、今後の検討課題として3つ、資料3に掲げてございます。1つは、不動産の証券化等に対応した不動産鑑定評価の充実の検討ということで、DCF法やデューデリジェンスの運用方法。2番目としては、価格提供システムの信頼性向上策の検討ということで、取引価格情報の提供の充実、不動産投資に関する鑑定評価情報の収集、ベンチマークインデックスの整備を挙げております。3番目としましては、都市部における地籍整備を推進するための都市再生街区基本調査の成果を活用した地籍整備の推進手法の検討ということでございます。

3つ目の柱としましては、「宅地供給施策の見直し」に関する法律等の改正でございます。参考資料の16ページでございます。これまで宅地供給施策としてやってきましたことは、バブル期以来、住宅宅地の不足を解消するというので、特に不足の著しい大都市地域において、国が量的な供給目標を掲げて、広域的な調整を行って、宅地や住宅の供給を促進する仕組みをつくってまいりました。これが大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法というものでございます。これを住生活基本法の一環として改正いたしまして、まず量的な供給目標を掲げるという制度を廃止いたしました。その

住宅・宅地供給の基本的な方針については、住生活基本法の計画事項として位置づけておりますが、量的供給目標は掲げないということで、施策の見直しを行ったところでございます。

それから、宅地供給の促進のための支援施策の新規措置の停止ということで、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法について、計画の認定の申請期限を延長しない。これは民間の優良な大規模の宅地開発を支援する措置でございますが、延長しないということにしました。それから、特定市街化区域農地の固定資産税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法、これにつきましても市街化区域農地を転用して、賃貸住宅等を建てる支援措置でございますが、これにつきましても適用期限の延長をしないということで処理をいたしました。

それから、公的宅地供給の見直しといたしましては、独立行政法人都市再生機構による宅地供給でございますが、ご案内のように平成13年の閣議決定に基づいて、新規には着手しないと。それから、工事は10年間、土地の処分も15年間で完了するというところで指示をしているところでございます。17年度につきましては、計画500ヘクタール以上のところを、実績で820ヘクタールということで、大幅に上回る供給処分を達成したところでございます。それから、新住宅市街地開発法の改正を行いました。改正点としては3つございますが、1つは、住宅の需要に応じた適正な規模である事業とすると。新規の需要を計画するところは、今のところございませんが、理念としては整理をしました。それから、宅地の処分の促進を図るために、施工者、特に地方公共団体の事業につきましては、なかなか処分のための経費あるいは人員が確保できないということもあり、信託会社等による宅地分譲ができる方式を導入しました。それから、処分の実行ということで、土地について、3年以内に建物を建てろということがございましたが、5年に緩和するなどの措置をしました。

それから、今後の検討課題のところでございます。先ほども既にご指摘がございましたが、資料3のところに戻っていただきたいのですが、今後の検討課題として、3つ掲げてございます。1つは、人口減少・超高齢化社会を見据えた長期的な宅地ストックの需給の見通し、あるいは望ましい宅地規模等の水準の検討ということで、数量的な長期の見通しを、さらに検討してまいりたいと思っております。それから2番目としまして、良質なストックの形成、持続可能な土地利用の実現のための規制・誘導施策の検討ということ。3番目としては、地域のコミュニティーによる良好な居住環境の維持向上の持続的な活動を

可能とする新たな法人制度、公的支援方策の検討ということを掲げております。

参考資料の17ページでございます。「人口減少・超高齢化社会において持続可能な土地利用・管理のあり方の検討」ということで、1つはミクロ的な部分での土地利用の将来見通しの検討、それからマクロベースでの需給見通しの検討、それから「既存ストックの円滑な循環・再生・管理実現の施策検討」ということで進めていきたいと考えております。

18ページは、過去の宅地供給量でございます。公的供給もありますが、今までも主として民間によって賄われてきたということでございます。

19ページは、HOA (Home Owners Association) というアメリカの住宅管理のやり方の例でございます。

20ページは、小林委員からもお話がございました BID、アメリカのニューヨークの例でございます。

21ページ以降が、コミュニティーにおきます良好な居住環境を維持する取り組みのイメージでございます。戸建て住宅地でも、さまざまな空き家が出てくる。その空き家を住民が、法人のようなものをつくって、自主的に有効に活用するということができないかと。

22ページは、コミュニティーの良好な居住環境の中でも、特に防犯とかというような観点です。さまざまな防犯カメラとか、待機室とか、街路灯とか、集会施設とか、いろいろなものを整備して、住民のコミュニティー活動の安全性とか、安心を高めるという活動ができないか。そういう枠組みをつくれないうことなのです。

23ページは、さまざまな現行制度の課題ということで整理させていただいております。現行制度の中では、自治会、町内会という地縁団体があるわけですが、これは自由に参加する。脱退も可能ということで、土地の承継人に必ずしも参加義務がないという問題がございます。NPO法人は、ご案内のように不特定多数の公益を目的とするための制度でございまして、この地域の住民というような感じの特定の区域内の住民に限定することができません。もちろん土地の承継人には参加義務はございません。それから、さまざまな都市住宅地における制度があるわけですが、団地管理組合というようなものは、区分所有法に基づく組合でございますが、目的物が共有物の管理に限定されておりました。団地の外のところ、地域環境の維持改善まで広がりを持たないとか、区画整理組合・再開発組合は、事業が終われば解散だと。建築協定というのは、まさに協定だけでございまして、協定をどのように管理・運営するかという団体が法律的に位置づけられていないという問題があります。ということで、そういうような地域の環境向上に資する取り

組みを、安定的かつ持続的に実施するための新たな制度が必要なのではないかとこのころを検討していきたいと思っております。

長くなりましたが、以上でございます。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。昨年の企画部会報告以降の動きについて……。

【服部土地政策課長】 すみません。資料7でございますが、今後の進め方ということで、以上のような論点の検討を、こういうスケジュールで進めていきたいという大まかなイメージを書いてございます。1つは、18年6月中に、低・未利用地対策検討小委員会、あるいは不動産投資市場検討小委員会の取りまとめがございます。それを受けまして、7月ごろに、企画部会で取りまとめの報告と今後の検討課題の整理をいただきまして、今後の検討課題の線につきまして、不動産鑑定評価の問題も多くございますので、企画部会だけではなくて、不動産鑑定評価部会でもあわせて検討を今後進めていきたいと思っております。来年の土地政策分科会、来年5月ごろでございますが、そのころには1つの検討の経過報告ができるのではないかと。さらに来年の夏、6月ごろをめどに、取りまとめを進めていきたい。そのようなスケジュールで今後検討したいと思っております。以上でございます。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。企画部会報告以降の動きと、今、これからの進め方などについてご報告をいただいたところでございますが、いかがでしょうか。ご質問あるいはご意見がございましたら、お願いいたします。よろしいでしょうか。

よろしいようであれば、今後、この企画部会、両委員会、今ご説明いただきました2つの小委員会と、不動産鑑定評価部会などのほうで議論を進めていただいて、社会心理学のほうでは「予言の自己成就」という言葉があって、予言は自分で成就していくということがございますので、こうなるという政策のビジョンがしっかりしていれば、そうなる確率は高まるし、悲観的な未来を描けば、そうなる確率は高まるという教えですので、今後、しっかりした土地政策のビジョンをご検討し、おまとめいただければと思います。

最後になりますが、「その他」にかかわることでございます。土地政策分科会の所掌事項の変更につきましての報告が事務局からございます。お願いいたします。

### ③その他

【服部土地政策課長】 ご報告いたします。資料6をごらんいただきたいと思います。事後になりまして恐縮でございますが、国土形成計画法ができて、全国総合開発法が見直されたわけでございます。その中の6条におきまして、真ん中のところの四角に、小さい字で書いてございまして恐縮ですが、全国計画は、国土利用計画法第4条の全国の区域について定める国土の利用に関する計画と一体のものとして定めなければならない、ということで、内容につきまして一体審議をすると。国土審議会計画部会におきまして両計画を一体審議するというのが適切かと思ひまして、そのために既に国土審議会令の改正を行ひまして、国土利用計画に関する事項は土地政策分科会の所掌から除外いたしまして、国土審議会、本審議会の直接の所掌ということに整理をしております。それで、今後は計画部会のほうで、国土利用計画の審議をあわせて行うということに所掌の変更をさせていただきます。以上でございます。

【神野分科会長】 はい。この点につきまして何かご質問がございましたら、お受けいたしますが、よろしいですか。

それでは、予定しておりました議事を以上で終わらせていただきます。委員の皆様方には、議事の運営につきましてご協力をいただいた結果、ほぼ予定どおり、終わらせることができました。それでは、議事進行を事務局にお返しいたしますので、よろしく願ひします。

### 閉会

【服部土地政策課長】 ありがとうございます。以上をもちまして、本日の予定はすべて終了いたしました。なお、本日の資料のうち、土地白書関係資料と議事録につきましては、6月9日に予定しております土地白書の閣議決定後に公表することとしておりますので、あらかじめご了承ください。

委員の皆様におかれましては、貴重なご意見を賜り、またご熱心にご議論いただきまして、ほんとうにありがとうございました。なお、本日お配りしました資料につきましては、お荷物になるようございましたら、お席に置いていただければ、後ほど事務局より、お

手元までお届けいたしますので、よろしくお願ひします。

本日はどうもありがとうございました。

— 了 —