

## 第2回国土審議會土地政策分科会

日 時 平成13年12月6日(木)

場 所 国土交通省3号館11階特別會議室

午後3時00分 開会

## 1. 開 会

事務局 お待たせいたしました。国土審議会土地政策分科会の第2回の会合を開催させていただきます。

本日、委員の皆様方、16名定員でございますけれども、半数以上の方が御出席いただいておりますので分科会として成立しておりますので、よろしくお願いいたします。

私は本日の事務局を担当いたします国土交通省土地・水資源局総務課長の田島でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、大変お忙しい中、御出席をいただきましてまことにありがとうございます。

## 2. 特別委員紹介

事務局 最初に、今回新たに御就任いただきました4名の特別委員の方々の御紹介をさせていただきます。

金子亮太郎委員でございます。

神野直彦委員でございます。

三上彩子委員でございます。

巨理格委員でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

なお、土地政策分科会におきましては、議事録を作成いたしまして、発言者名は伏せておりますけれども、公表するということになっておりますので、どうぞ御了承いただきますようよろしくお願いいたします。

## 3. 土地・水資源局長挨拶

事務局 それでは、議事に先立ちまして、河崎土地・水資源局長より一言御挨拶を申し上げます。

土地・水資源局長 土地・水資源局長の河崎でございます。

本日は、分科会長を初め委員の先生方には、大変御多用中のところを御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

この土地政策分科会は、きょう新しい委員の先生方もいらっしゃいますので、若干の経緯を申しますと、ことし1月の中央省庁の再編に合わせて各省庁の審議会も再編が行われまして、従来、土地政策審議会ということで重要な土地政策についての御審議をいただいていたわけですが、これが、新たに国土審議会の土地政策分科会という形に衣がえをいたしたわけですが。

それで、実は6月に諸般の事情から、我々の思っておりますすべての委員の方々の委員構成が最終的な形にはならなかったのですが、ある意味で暫定的な形で発足をさせていただきまして、土地白書の審議あるいは土地政策全般に関する懇談ということをやっていたいたわけですが、今回、新たに4名の委員の方々に御就任をいただきまして、所期の形にすることができたということですが。4名の委員の方々には、快く委員をお引き受けいただきまして、改めて御礼を申し上げる次第でございます。

さて、本日は、懸案であります不動産鑑定評価基準の見直し並びに土地利用計画制度の今後のあり方について、いずれも中間報告をさせていただくことにしております。

まず、不動産鑑定評価基準につきましては、当分科会に不動産鑑定評価部会を設置いたしまして、委員に部会長をお引き受けいただきまして、部会長のもとで、収益を重視した今後の不動産鑑定評価の充実を目指して見直しの検討を行っていただいているものでございまして、その中間報告を本日したいということでございます。

また、土地利用計画制度については、若干経緯が複雑でございますが、実は私どもと同じ国土交通省の国土計画局という組織がございまして、そこが所掌しておりますものに全国総合開発計画、いわゆる全総計画があるわけですが、この全総計画を21世紀の新しい時代に即応したものにしていこうというふうな議論が実は始まったわけでございます。そうしますと、その関連法制度といたしまして国土総合開発法という法律と土地利用計画法という法律の二つの法制度を、これからどういうふうにしていくかというような議論に自然になってくるわけでございます。そこで、実はこの機会に、私どもの所掌しております土地利用基本計画制度というものが土地利用計画法の中に位置づけられているものですから、それではこの土地利用基本計画制度につきましても21世紀にふさわしいあり方を一緒に検討しようではないかということで、今日のように検討が進められてきたということでございます。

それで、旧土地政策審議会でも検討をしてきたわけですが、たまたま今年、審議会体制が端境期になったものですから、ことしの春から両局で土地利用研究会という任意の組織を学識経験者で構成させていただきまして、その中には先生にも参加をしていただいておりますが、それで検討を進めてまいりまして、ある意味で一つの方向性が出ましたので、先般、国土計画局の方は国土審の基本政策部会に中間報告をされたということでありまして、今回、その内容について本分科会にも中間報告をしようということでございます。まことに複雑なものですから非常にわかりにくいかと思いますが、そういうこととでございます。

そういうことで、この二つの議題について本日御報告をさせていただきますので、委員の皆様には忌憚のない御意見をちょうだいいただきますようお願い申し上げます、簡単ですが、冒頭の挨拶にさせていただきます。よろしく願いいたします。

事務局 それでは、議事に移りたいと思いますが、最初に資料の確認をさせていただきますと思います。

上から順に、議事次第、座席表、配付資料一覧、資料1、資料2 - 1から2 - 4まで、資料3 - 1から資料3 - 6まで、その他参考資料といたしまして国土審議会令、GISの地籍データ整備のパンフレットを入れております。よろしゅうございますでしょうか。もしも抜けているものがございましたら事務局にお申し付けいただければと思います。

なお、お手数でございますけれども、御発言の際に、机の上にこういうものがあると思いますが、その右側のところにマイクのスイッチが、オン、オフというのが右下のところにあると思いますので、そのスイッチを入れていただきますとマイクが入りますので、よろしく願いいたします。

それでは、分科会長、よろしく願いいたします。

#### 4 . 議 事

分科会長 本日は、どうもお忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。きょうは11人の方にお集まりいただきましたが、先ほど御紹介のありました4名の特別委員の方々、今後よろしく願いいたします。

それでは、最初に当会の会長代理につきまして、東京大学の神野先生にお願いしたいと思っておりますので、よろしければ、そのようにしたいと思っております。神野先生、よろしく願い

いたします。

#### (1) 不動産鑑定評価基準の見直しに係る中間報告について

分科会長 では、早速でございますけれども、議事に入りますが、最初は「不動産鑑定評価基準の見直しについての中間報告」ということでございますが、これにつきましては、この評価部会の 委員から報告をお願いしたいと思います。

委員 でございます。お手元に、資料2-1としてお配りしております資料がございますが、それをまずごらんになっていただきたいと思います。「不動産鑑定評価基準の改定に係る調査審議状況(中間報告)」という題名になっております。

まず、最初に「不動産鑑定評価基準の改定の背景」、歴史的背景について簡単に御説明をしたいと思います。

我が国の不動産鑑定評価は、公共用地の取得等における役割が中心でありましたものですから、従来は土地の評価、いわゆる土地価格が主体として大きく評価を実施されてきたのですが、近年、我が国の不動産をめぐる状況というのは、御承知のように大きく変化をしております。不動産の取引における人々の価値観といいますものは、資産のいわゆる土地価格の重視というものではなくて、不動産を使うことによる収益性、利便性を重視した実需中心のものへと移行してきております。すなわちもう更地中心から実需中心というふうに移ってきております。

また、不動産の証券化の進展が目覚しくなっておりますように、その証券化にかかわる鑑定評価に対するニーズというのは多様化したり高度化したりする傾向にありまして、今までのように土地だけ、いわゆる更地に重きを置くのではなくて、土地・建物一体の複合不動産としてとらえ、そこから生み出される収益性というものを重視した鑑定評価が求められる、そういう傾向になってきております。すなわち新たなニーズが生まれて、それが複合不動産に集約して収益性に注目されるようになってきたということでございます。

そこで、現在私どもが使っております不動産の鑑定評価基準というものは、こういった新たな評価ニーズに対応できていないところもありますものですから、そのニーズに対応した新しい価格概念の考え方とか、複合不動産を対象とする収益性を重視した評価手法というものが必ずしも十分なものになっていないと、そういった状況にございました。

このような鑑定評価に対する新たなニーズが生まれてきておりますものですから、社団

法人日本不動産鑑定協会におきましては、策定した実務指針というものの、経済の状況、そのときどきに応じて新たな実務指針というものを取りまとめをいたしまして、個別に対応してきておりますが、鑑定評価の現場においては必ずしもそれが統一した基準として義務づけられてはいないという状況にございました。

したがって、今後、新たな鑑定評価ニーズの増大というのが予測される中で、これらに対応した基本的な事項について統一を図るとともに、不動産鑑定評価基準を明確に位置づけることが必要になってきております。

その資料の真ん中のでございますが、不動産鑑定評価基準の説明がございます。これは、不動産鑑定士等が不動産鑑定評価を行う際のよりどころとなる統一的な基準でございます。行為規範として広く周知されております。土地基本法が平成元年に制定されましたが、それを受けまして平成2年に不動産鑑定評価基準の改定がされて、それ以来ずっとその基準が続いております。ですから、今回は10年以上たって、このたび改定に着手されたということになります。

2番目に「不動産鑑定評価部会の設置」についてですが、このような歴史的背景を踏まえまして、本年6月1日に第1回土地政策分科会が開催されました折に、不動産鑑定評価基準のあり方について必要な検討を行うことが提案されまして、専門的な事項が多いというところから、分科会に専門の部会を設置して調査審議を進めるということが、分科会長の方針により決定されております。これを受けまして、本年6月14日に不動産鑑定評価部会が発足をしております。

お手元に別紙1というのが3ページ目でございます。ここに、不動産鑑定評価部会委員名簿というのが一覧表になっております。

次に、資料の2ページ目でございます。一番上の3、「不動産鑑定評価部会における調査審議の経過」でございます。鑑定評価部会におきましては、今回の改定における主要な論点を下記の三つに整理をいたしまして、これまで計9回の部会を開催し、調査審議を進めてまいりました。このたび、五つの論点に係ります不動産鑑定評価基準の改定骨子案というものが取りまとめられましたので、中間報告を委員会にかけることになりました。

それで、調査審議の経過というのは4ページの別紙2に経過が御報告されております。第1回目が6月14日に開催されまして、11月29日に第9回目が開催されております。

そこで、また2ページに戻っていただきまして、真ん中の箱の中に入っておりますが、「不動産鑑定評価基準改定における主要な論点」ということでございまして、審議事項の

五つが記載されております。

まず1番目は、不動産の証券化のための評価など収益性を重視した新たな評価ニーズに対応した価格概念の明確化。2番目が、不動産が現実に生み出しているキャッシュフローを価格に的確に反映させるDCF法の位置づけ等、収益還元法の体系的整理。3番目が、対象不動産の属する市場や市場参加者の特性等に関する市場分析の重視。4番目が、原価方式、比較方式、収益方式の3方式を等しく尊重して試算価格を調整するという考え方についての再検討。5番目が、複合不動産としての収益性をより精緻に把握するため等の経済的・法的・物理的な物件精査、いわゆるデューデリジェンスと言われているものでございますが、これの導入。こういった五つの論点について審議をいたしました。

私の説明は以上でございますが、引き続き、4番目の「不動産鑑定評価基準の改定骨子案」につきましては事務局から説明をお願いいたしたいと思っております。

事務局 ただいま 委員の方から、改定骨子案の説明について事務局からということでございますので、私の方から御説明を申し上げたいと思っております。資料は、お手元に2-3というものと2-4というものを御用意しております。この2-3と2-4が骨子案ということでございますが、大部でございますので、便宜上資料2-2というもの、「不動産鑑定評価基準の改定骨子案ポイント」という資料があるかと思っておりますが、これに沿って私から御説明させていただきます。

資料2-2でございますけれども、1ページ目は、先ほど 委員から背景について御説明がありましたので省略をさせていただきます。

2ページ目をお開きいただきたいと思います。先ほど 委員から、今回の改定の背景等につきまして御説明がございましたけれども、キーワードとして「複合不動産」それから「収益性重視」ということであつたかと思っております。部会におきます「調査審議の基本的観点」といたしましては、そこにあります二つの事柄を基本に置きまして調査審議をいただいたということでございます。

一つ目は、複合不動産、土地・建物一体となった不動産のことでございますけれども、その収益性というものをできる限り正確に評価していくということでございます。そのためにはどうしても、収益、あるいは収益につきましての将来予測というものが必要になります。さらに、予測でございますので、その予測の不確実性というものがつきまといます。そういったことで、そういう将来の収益やリスクをなるべく精緻に評価する手法というものを取り入れていきたいと思いますということと、手法の中に入れますデータについては、でき

る限り詳細に調査分析していく必要があるのではないか、こういったことが一つ目の観点でございます。

二つ目の観点でございますけれども、今申し上げましたように正確さを追求する際に、精緻さが必要になりますけれども、複雑になります。そういったことから、その内容をなるべく正確に一般の投資家等が理解できるようにしていかなければいけないということがあります。そのためには、鑑定評価がどういう前提、調査分析の結果こうであったというようなことであるとか、あるいは、最終的に一つの価格を出すわけでございますけれども、どういう過程でその価格が決定されていったかということをきちんと明確に説明するようにしようではないかということ、これが二つ目のポイントでございます。

以下、今回の改定の主要な改定事項につきまして、項目ごとに御説明を申し上げたいというふうに思います。

3の「主要な改定事項」の(1)でございます。まず、不動産の証券化等におきましては、証券化の対象となる不動産につきまして、投資法人という運用主体でございますけれども、その運用主体が不動産をこういうふうに運用していくということを一般投資家に示します。例えば運用計画とか目論見書等々でございますけれども、そういった目論見書あるいは運用計画書に沿って一般の投資家が収益性を判断していくことになるわけでございますけれども、そういった一定の運用の状況に沿いまして評価していく必要がある。あるいは、評価していく際に一般の投資家が求めるのは、その運用によってどういう収益、ひいては配当等ということになるわけでございますが、得られるのかということが関心事でございます。したがって、一般の鑑定評価で求める価格と違いまして、一定の前提条件のもとで評価する。しかも、その評価が収益性を中心として出すという違いがございます。そういった「求める価格の性格」につきまして、今まで鑑定評価基準の中ではいまひとつ明確ではなかったものですから、そういった価格を明確にしていくということが改定事項の1番目でございます。

次に2番目でございますが、「鑑定評価手法(収益還元法)の充実と体系的整理」ということでございます。これにつきましては、今の基準におきましては直接還元法という手法が位置づけられておりますけれども、さらにDCF、ディスカунテッド・キャッシュフロー・アナリシスという手法、これを二本立てとして位置づけていこうというものでございます。これにつきましては、下にDCFの解説がございますけれども、例えば証券化の場合でございますと、一定期間オフィスビルとして運用いたしまして、そのオフィスビル

の賃料が収益といたしまして配当の原資となる。それで、一定期間経過後は、その不動産を売却いたしまして、その売却した収入が配当等の原資となるということでございます。そういった収益の実態、発生の実態、そういった実態に応じまして毎年毎年の収入を割り戻していく、あるいは最終的に売却した時点の価格というものを予測しまして、それを割り戻して現在価値を求めていく、こういった、言ってみれば収益の発生実態に応じて丹念に分析していこうと、そういった手法がDCF法でございます。そういった精緻な評価手法を明確に位置づけていこうということが2番目でございます。

3番目でございます。「広域的な市場分析の重視」ということでございます。今申しましたDCF法を使うに当たりまして、その中に入れていきますデータをいかに精緻なものにしていくかが、まさに正確性を追求するに当たって非常に重要なこととなります。そういったことで分析調査の重視ということが重要になるわけでございますけれども、3番目の内容といたしまして、今まで近隣の地域、例えば三つの街区ぐらいが一緒になった地域というものを想定いたしまして、その中で対象不動産はどういう用途が標準的だろうかということを考えていく、これが一つの鑑定評価の基本的な事柄としてございました。

ところが、最近、そういった近隣地域だけを見ていては、不動産の標準的な用途であるとか収益性がなかなか測れないような実態が出てまいったわけでございます。例えばITのソフト事務所などは、山手線の駅周辺で実地展開をしてきている状況でありまして、必ずしも近隣の地域の状況から見ると、そういった用途が標準的というふうにはならないというような実態がございます。そういった土地・建物の利用の多様化に対応いたしまして、より広域的な需給動向をとらえて分析していく必要があるのではないかとということで、市場分析を重視していこうと、これを明確化することにしたところでございます。

4番目でございますが、「詳細な調査の充実」ということを掲げております。複合不動産、土地・建物一体ということでございますけれども、これまで土地が中心であったこともございまして、いろいろな価格に影響を与える項目につきましては、どうしても土地、あるいは建物についても、オフィスビル、店舗など、そういった基本的な用途、あるいは何階建てかと、そういった項目が中心であったわけでございます。

しかしながら、複合不動産の収益性ということで見てまいります場合に、例えばOA機器の設備がどうなっているであろうか、耐震性の構造になっているであろうか、さらに管理水準はどうなっているだろうか、そういった設備仕様、さらにはソフト面につきましても十分に調査する必要があるということ。さらには、最近話題になっておりますけれども、

土壌汚染、地下埋設物など、目には見えない地中の状況も価格形成に非常に重要な影響を持ってきております。そういった項目につきまして調べるべき項目として追加するということが一つと、なかなか不動産鑑定士の調査能力が及ばないものがございます。そういった及ばないものにつきましては、いろいろな専門家がございます。専門家の調査の活用を図っていく項目、こういったものを整理していこうではないかということが(4)の「詳細な調査の充実」ということとございます。

最後に(5)でございます。なるべくわかりやすく説明をしていくということとの関連でございますけれども、先ほど申しました調査分析の結果が鑑定評価の前提とされるわけでございます。そういった前提がどのようなものであったか、あるいは、どうしても分からない部分というのがございます。それは、わからないということを中心に一定の条件を置いたりして分析評価をしていくということとございますが、その結果とか限界がどういうものであったのかということ、あるいは、最終的に価格をいろいろ調整しながら決定していくわけでございますけれども、その決定過程がどういうふうなものであったのかを鑑定評価報告書というものに明確に記載するようにして、先ほど申しました「説明性の向上」というものにつなげていこうということが(5)の改定事項でございます。

以上、御説明申し上げました事柄につきまして、4ページ目に現行と改定骨子案ということで簡単に新旧対照にしてございますので、御参照いただければと考えております。

なお、今、幾つかの観点について申し上げましたけれども、これは、先ほど部会長の方から既に社団法人の日本鑑定協会の方で実務指針を出してやっておられるということとございますので、既にDCF法などは実施されている鑑定業者の方々がかかりいらっしゃるという状況にあるということを補足させていただきたいと思っております。

最後に「今後のスケジュール」でございますけれども、先走らうと恐縮でございますけれども、本日、この改定骨子案につきまして御議論、御了承を賜りましたならば、パブリックコメントということで、例えばホームページに掲載をいたしまして広く一般国民の方々から御意見をいただきまして、さらに、それを集約整理し検討しまして、本年度末を目途に最終的な取りまとめを行ってまいりたいと思っております。最終的には14年度、来年度中に新基準として運用を開始してまいりたいというのが事務局としての考えているスケジュールでございます。

以上、私の御説明は終わりにさせていただきます。

分科会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして率直な御意見、御質問をいただきたいと思いますが、いかがでございましょうか。どうぞ。

委員 これは、最後にいつものようにコメントを求められるのでしょうか。それとも、今現在ここでこれに関して申し上げるのでしょうか。

分科会長 現在、これに関して何でもおっしゃってください。

委員 それでは、幾つかわからないところがあるので教えていただきたいと思うのですが、私は、この改定というのは意義あることであって、収益還元法の重要性というのは随分長いこと言われてきたので、非常に高く評価したいと思います。

それに関して三つほど御質問をしたいのですけれども、まず、これを行うに当たって、資料2 - 2の2ページに、改定の基本的観点で収益とリスクに関する予測が非常に大事だということが書かれてございます。私は計量経済学、いわゆるエコノメトリックスをやっておるので、このリスクとか予測に関して非常に重要だし難しいということがわかっておるのですが、それに対して、方法論は余りここではまだ問うておりませんけれども、市場の分析を重視するということが主要な論点の3番目に書かれております。これは、これから毎年、あるいは半期かどうかわかりませんが、大規模な調査を新たに始めるということの意味しているのでしょうか。これが第1点でございます。

第2点は、主要な論点の4番目の、原価方式、比較方式、収益方式の3方式を等しく尊重して試算価格を調整するということが書かれておるのですが、これが私はわからないのですが、収益還元法という方法ですとこれからやりますよというふうに来ているわけなので、それで、ここでなぜ従来の方法と三つを等しく勘案するような形をという御提案があるのか。これはテンポラリーに行うことであるのでしょうか。あるいは、諸外国でもこういう三つの方式を3回、要するに3方式をやって、それを勘案するということをやっておるのでしょうか。何かアカウンタビリティが下がるような感じがいたしました。

それから、地価公示との関連、今まで土地のみの地価公示がずっとあるのですけれども、それとは全く独立にある話なのでしょうか。

以上、3点を教えていただきたいと思います。

事務局 まず、将来予測が非常に重要なことであるということで、その方法についてどういうふうにしていくかという御質問があったと思います。これにつきましては、恐れ入りますが、資料2 - 3の改定骨子案の本体の方の5ページをお開きいただきたいと思いません。

部会におきましても、具体的にどのような方法で将来予測をやっていくのか。特に一番下にございますが、「改定に当たっての留意点」の の2番目でございます。「還元利回り」及び「割引率」が主要なポイントになるかと思えます。これにつきましているいろいろな手法があると。それについて、どういうふうに適用していくかについては、さらに実務レベルで詰めなさいというふうになっておりまして、先ほど御指摘ありました調査云々についてまでは今のところ想定しておりませんけれども、今とられている方法をさらに整理いたしまして、使っていく方法につきまして今後また具体的に検討していくことになっているところでございます。

2番目に、三つの方式と収益価格の関係ということで御質問があったと思えます。多分先ほどのポイントの4ページ目の比較のところ、現行と改定骨子案というふうに書いたところで御疑問をお持ちになったのだらうと思えます。ここの現行というところに書きましたのは、証券化された不動産につきまして、収益価格を中心に価格を求めていくということを先ほど御説明いたしましたけれども、左側に書きました現行の部分というのは、一般の、別に証券化されないものについて、これまで中心であったものを表現させていただきました。それで、証券化される不動産の価格につきましては、既に実務指針におきまして収益価格を中心に出していきましようということになっておりますので、その辺はこの部会で実務指針以降の方向が変わったとか、そういうものではございませんので、そういうふうに見ていただければなと思えます。

それから、地価公示との関連について御質問があったと思えます。今回の改定内容がどういうふうな地価公示に影響を持つかにつきまして、今、具体的に分析しているところでございます。基本的なことで申しますと、地価公示につきましては更地を考えますので、複合不動産というものから出てくる改定内容については影響がないということだらうと思えますけれども、一方におきましては、例えば調査分析の仕方を御説明したと思えます。そういった事柄につきましては、これは更地であっても関係していく部分が出てまいりますので、さらに地価公示の方で、この基準とは別のステージになるのですけれども、同じような観点から今後詰めて検討して、まとめていきたいと考えております。

それから、諸外国はどうかということがあったかと思えますけれども、ここに書きました取引事例、あるいは収益、積算といった3方式、適用場面はそれぞれ求める価格によって違うと思えますけれども、3方式があるかないかというレベルで申し上げますと、米国でも3方式を併用という形にしておりますし、これはヨーロッパにおいても同様とお考え

いただいてよろしいというふうに思います。

委員 確認ですけれども、そうしますと、証券化するものに対してのみ、今ここでおっしゃっている収益還元法であらわすと。それ以外のものについては、従来どおりというふうに解釈してよろしいですね。

事務局 はい。基本的にはそういうふうにお考えいただいてもいいと思いますけれども、実は証券化以外にもいろいろな種類がございます。だけど、証券化の場合は収益中心というふうにお考えいただいてもよろしいかと思います。例えば2 - 3の改定骨子案の2ページをごらんいただけますでしょうか。

ここに、現行と、これは全体でございます、不動産鑑定評価におきまして、求める価格の概念を今回の改定でどういうふうに変えるのかということを対比で示しております。一番上に書きました正常価格が、3方式を等しく尊重してということが基本となって求められる価格でございます。この場合の「等しく」につきましても、先ほどは説明を省略いたしましたけれども、3で割るとか、そういうものではございませんで、それぞれの方式が持っております説得力、説明力を分析した上で最終的な価格を決定していくというふうに考えておりますけれども、ここで言う正常価格という表現の部分が、3方式を関連づけながら価格を最終的に決定していくというジャンルでございます。

それから、今、証券化云々というふうに申し上げました。それは、「整理の方向」で申しますと特定価格という四角があろうかと思えます。この特定価格のところでは整理される価格の概念でございます。この特定価格の中には、証券化対象の不動産だけではございませんで、例えば民事再生法で評価される対象不動産などがございます。そういったものも収益性がかなり重視されて評価されるものですから、証券化対象だけではありませんよと言ったことは、そういう内容でございます。

委員 今の御質問で、3方式で決定するというのは、基本的には不動産市場が不完全であると。それで、専門家としての立場からマーケットを分析するということです。基本的にはマーケットの登場人物の分析をします。そして、需要者を分析したり、供給者を分析したり、マーケットでどう決まっているかということ进行分析するということで、想定しているのは、需要者の分析として収益還元法が比較的想定されているものであって、供給者の分析方法として、これがいいかどうかわかりませんが、原価方式を採用して、そのバーゲンでどういうふうに行われるかを取引事例比較法によって観察する。だから、収益で成立したものが必ずしもマーケットで成立する価格ではないという視点から、完全

であればいいのですけれども、不完全であるから、そういう形の分析をしているということです。

私もこれを承認したわけですが、それは、現状での制約条件下でベストかなという視点から承認しています。一つは、現状の制約条件というのは理論の欠如と、それから教育問題です。理論の欠如は、委員が想定されたことかもしれませんが、ある土地の価格を決めるというマイクロな理論、これはエコノミストの責任でもあるかもしれませんが、マイクロな理論が欠如していると。多分このマイクロな理論がきちんと整備された上で価格概念はどうあるべきか、市場分析はどうあるべきか、評価方式はどうあるべきか、資産価格の調整はどうあるべきかというストーリーがあると思うのですけれども、今のところ経済学の中にマイクロ理論はありますけれども、いわゆる鑑定がやるマイクロな理論はまだ少し欠如しているということが恐らく、予測の点とかそういう点もその点から出ていると思います。

もう一つは教育上の問題で、こういった基準をつくったときにどうやって適用していくか。これは、委員の言われた予測のところに関連してくるのですけれども、恐らく基準ではなく、そういった予測手法とかDCFの適用のやり方、それに関する詳細に説明したテキストが必要であるだろうと。だけど、この審議会ではそのテキストのことを議論しているのではなくて基準のことを議論しているので、これについては承認したということですが、今後こういった予測手法も含めて、こういったテキスト、そして鑑定士のそれに基づいた教育をしていくということが一つの課題かなというように感じています。

委員 非常に素人っぽくて申しわけないのですけれども、分からないことだらけで、その中でも三つほど伺いたいのですけれども、先ほど鑑定士のことをおっしゃっていましたが、鑑定士の能力とか責任感などは個人差がかなりあるような気がするのですけれども、そのチェックというのはあるのかな、あるいは、もう本当に信じてしまっているのかな、それくらいシステムチックにきちんと評価をしていくものなのかな、ということが一つ疑問があります。

もう一つは、これも非常に素人っぽいのですけれども、私たち個人が鑑定評価をしているただく場合もあると思うのですけれども、そういうときに、今伺っている話はもう本当に分かりにくいのですが、もう少し分かりやすい項目というのが立ってきて、値段はこのくらいのものでよというのが出る理由も出てくるわけですから、その理由に私たちが分かりやすいような項目が出てくるのか、どういうものが出てくるのかなというようなことが

二つ目です。

三つ目は、建物も一体に評価していくということだと、この建物はどういう建物なのかということを開示させる権限というのでしょうか、鑑定士がある程度権限を持たないと、鑑定士に見えない部分、そういう要素が建物にはかなりあるのではないかと、それをどうやって鑑定士が責任を持って調べていくのか、その辺のことが私は分からないのですけれども。

事務局 まず、1点目のお尋ねでございましたけれども、要するに鑑定士の方々が色々いらっしゃるということだったと思います。色々こういうふうに制度が変わりますので、まず能力を高めていってもらわなければいけないということがあろうかと思えます。それにつきましては、これは私から申し上げることではないのかもしれませんが、鑑定協会の方で、こういう社会情勢に応じて新たに必要となる能力の内容につきまして研修制度をとっておりまして、これも、最近はその研修を受けたかどうかをきちんとチェックしていこうではないか、厳しく運用していこうではないかということ。さらに、どういう研修を受けたかについても、きちんとお客様の方で分かるようにする必要もあるのではないかとというような議論も出ているところでございます。そういった日頃の能力の研さんということ。

それから、万々が一、「不当な鑑定」というふうに我々は言っているのですけれども、そういうものがあつた場合にはどうするのかということでございます。これにつきましては、不動産の鑑定評価に関する法律という法律がございまして、いつでも私どもの方に請求をしていただければ、私どもの方で、今御審議いただいている基準に照らしてどうなのかということをチェックした上で、厳しければ資格登録の一定期間の禁止とか、そういった措置をとることになっているということでございます。

2番目に、先ほどの説明は証券化対象の不動産について説明したので、一般というのでしょうか、普通の不動産と言ったらいいのでしょうか、そういうことについてはどうなのかというお尋ねだと思います。これにつきましては、先ほど御説明しましたポイントの、分かりやすく理解できるようにしましょうということ、これは証券化対象不動産だけではありません。一般の鑑定評価にもこの考え方を貫こうというふうに考えておりまして、したがって、調査分析の結果とか限界、あるいはどういうふうに最終的に決定したのかにつきまして、もっと明確にしていこうではないかということを考えております。それは、実は、基準もさることながら、お客様の方に示される鑑定評価書というものがございます。

それにどういう記載をしてもらうのかということ、これは技術的で申しわけありませんけれども、規則というものがございまして、それもこの考え方に合わせて検討していこうというふうに考えております。

それから、建物について鑑定士の方々では分からないことがあるという御指摘があったと思います。実は依頼者との関係で、御依頼なさる方が隠したがるというか、隠す場合と、依頼者もよく分からないという場合、両方あるかと思えます。実は隠す場合は、どうしてもそれがないと分からないような場合は、もう断るしかないのかもしれませんが、場合によっては、最悪の状態を想定した上で、それをもとに評価するというのもございます。それから、どうしても分からないことというのがございます。それは、例えば先ほど申しました地中の状況というのはなかなか分からない項目だろうと思えますし、分かるためには非常な費用と時間を要するものだろうというふうに思います。そういった、どうしても分からないものについて、どうやっていったらいいのだろうかということについては、色々な考え方がございますけれども、分かる範囲内で調べた上で、分からないことはこういうことですよ、そういう状態で評価しましたよということをきちんと明示した上で、御依頼された方には示していこうではないかということ、を現在では考えているところでございます。簡単ではございますけれども、そういった方向で検討していきたいと考えております。

分科会長 委員、何か御意見はございますか。

委員 私は、この鑑定評価についてはどうも詳しくないし、きょう初めてこの会で伺ったのですけれども、収益還元法で評価した場合は、収益が高いことが期待できる土地というのは評価が高くなるわけですね。だけど、それでは、どういう利用方法をとったらその収益が高くなるかというのは、いろいろあると思うのです。例えば事務所ビルでやった場合には家賃を高く取れるのかもしれませんが。あるいはショッピングモールの方がいいかもしれない。あるいは住宅の方がいいかもしれない。ところが、それでは、その土地が事務所かショッピングモールか住宅かというのは、鑑定士の方に分かるのでしょうか。これは物すごく難しい経営判断なのです。ですから、そういう点でどうやって一つの値段を出すのか、私はその辺を非常に疑問に思うのですが。

事務局 私も不動産の鑑定評価の実務をやっていないので、そういう意味ではあれかもしれませんが、非常に難しいということは部会でもいろいろ議論が出ておりますけれども、そこを何とかしないと鑑定評価ということもなかなか信頼が得られないというこ

とは事実でございます。今回、市場分析をテーマに掲げたのも、まさに御指摘の点をどうやってやっていこうかということでございます。日頃いろいろな経営情報というのでしょうか、それはマーケットを鑑定士なりに調べておくことから始まるのだろうとは思っていますけれども、そういった一般に出ているようなものはもとより、いろいろな観点で調べて、鑑定士の方がそういった感覚を研ぎ澄ましていかないといけないというふうに考えておるところでございます。

委員 そうすると、先ほど御説明がありましたように、どういう前提で鑑定したか、それから、どういう過程で鑑定したか、その辺を本当に明快に出さないと、その鑑定評価というものは信頼できないという、そういうことになりますから、その辺が非常に重要になってきますね。

委員 まず最初に、委員の御質問の中にありました鑑定士の能力の個人差のチェックはどうなるのかということで、これは鑑定協会の立場から御説明を申し上げますと、現在、鑑定協会に所属している鑑定士の研修履歴についての公開をどのようにするかという打ち合わせをしております。そう遠くないうちに一般国民の皆様方にそれが自由に閲覧できるようになるかと思えます。したがって、例えばこの鑑定士は研修をよく受けているとか、この研修を受けている、この研修は受けていないという、そういった細かいことまで全部分かるようになりますので、それが信頼性を判断する一つの目安になっていくのではないかと思います。

それから、委員の御質問で、最も収益を上げられる用途を判断するのは鑑定士にできないのではないかとということで、おっしゃるとおりでございますけれども、課長から御説明いただきましたように、市場分析などを通じて最有効使用というものは一体どういうものであるのかということ判断して、その最有効使用に基づいて収益を想定して考えていくと、そういったところから余り御不満のない鑑定評価、いわゆる説明をきちんとできるような鑑定評価をできるように、今回の新しい基準でできていくのではないかとというふうに考えております。

委員 2点ほどお話しさせていただきます。

1点は、同じ国土交通省の中で、例えば建物の性能評価の仕組みが動いておりまして、既に新築の建物については性能評価が行われて、それから、現在中古建物についての性能評価をどういうシステムでやるかということ議論している最中で、昨日、その委員会がございまして、その中で不動産鑑定評価とどういうふうにつながるのかという御質問がご

ざいました。恐らくこういう不動産鑑定評価が、同じ国土交通省の中で建物評価という別のジャンルでやっているものとどういう関係を持っているのかをぜひ明確に位置づけて、体系化していただきたい、これは希望でございます。

もう1点は、「将来の収益やリスクを精緻に評価する」と書いてございますが、収益はともかくとして、リスクを精緻に評価するというそのリスクをどの範囲で考えるかというのがなかなか難しい点ではないかと思えます。先ほど土壤汚染とか、例えば地中の遺跡の埋設物とか、そういう問題があって、それは、分かった世界であるけれども、なかなか調査が難しいところです。それから、不動産ですと、例えばある自治体は、こういう事業を起こそうとすると、その認可までこれだけの時間がかかる。ある自治体はこの程度であるというような、そういう期間リスク、時間リスクの問題が自治体によって大きく違いがあるというお話も出ておまして、恐らくそこまではこの不動産評価のリスクには入らないのではないかと思えますが、そのリスクの範囲をどこまで検討するのかということの明確な御指示があった方がいいのではないかと、これも意見でございますが、その2点でございます。

分科会長 委員、何か御意見はございませんか。

委員 私どもは、資産運用の手段ということでかなりの不動産投資を行っているわけでございますけれども、ただいまの御説明をお伺いしまして、私どもの業界では既に収益還元価格主体で投資判断を行っている会社が多々ございますので、特に違和感はございませんし、基本的には歓迎ではないかなというふうに思います。

ただ、今のお話で、証券化中心ということであればよろしいのですけれども、これが、だんだん範囲が広がって、例えば所有しているすべての不動産をそういう形で評価するとか、あるいは会社としての全体の不動産をそういう形で評価するとか、こういう形まで来ますと、私どもは小さな物件をかなりたくさん持っておりますので、これはもう大変手間がかかって、とても大変かなと。そういうふうに広がっていく場合には、何らかの対応を考える必要があるのではないかなというのが一つ。

もう一つは、既に稼働中のテナントビル等につきましては、テナントの質、信用力のあるテナントが多いとか、あるいはテナントがいろいろな形で適度に分散しているとか、あるいは定期借家方式で契約しているとか、こういったところまでどういうふうに評価に反映させるとか、そういう具体的なことではかなり詰めていただきたいというのが出てくるのではないかなと思えますが、基本的には歓迎でございます。

分科会長 委員、何か御意見はございますか。

委員 私は財政学をやっておりますので、専門家ではないので的確な表現はできないかもしれませんが、基本的にはいいのではないかとというのが正直な印象でございます。一つは、それぞれの評価法については御専門の方々がお集まりで議論されているのでしょうから、例えば収益還元法をとった場合のさまざまな技術的な問題点などはつぶされていると思いますので、その点でもいいのではないかとということです。それから、証券化などの現在の不動産の市場の状況と申しますか、社会経済をめぐる状況の変化に対応して書いているということ限定していますので、不動産鑑定の評価の限界を割と意識して書かれていることになっている。つまり、これまでは公共用地の取得ということが政策課題だったのだけれども、違ったニーズに対応して鑑定をした場合に、こういう鑑定方法が考えられるのではないかとということで、限定して、不動産鑑定の限界性みたいなものを意識して書かれているので、その意味でもいい、妥当なのではないかと思えます。

不動産の鑑定というのは、私はほとんど不可能だと思います。不動産のように人間が作り出したものではない、自然を市場に乗せるわけですから、鑑定そのものはかなり不可能ですし、将来の利益もニーズも測りようがないわけです。というか、当たりようがないと言った方がいいと思いますが、多分10年前にそういうことをやったことをお考えいただければわかりますが、今に通じて当たるはずはないし、例えば幕末を考えてみれば、幕末に土地の価格が何両だとかと計算して、制度が変わってしまえば、つまり土地とか自然とかというのは制度が決めるのです。人間が作ったものではありませんから、どういう社会制度になっているのかということが大きく左右いたしますので、そういう意味で、これは絶対不可侵というか、絶対正しいのだということを言っているわけではなくて、当面のニーズに対応してこういう対応方法が、最適だとは言わないまでも、よいのではないかと申す書きぶりになって 最適だというふうに言った方がいいと思うのですが、最適なゆえに書いているので、それなりの限界性、また、ニーズが変わってくれば別な考え方もあり得ると申す書き方になっておりますので、私としてはほぼ妥当なことなのではないかと思えます。感想めいたもので申しわけありませんでした。

分科会長 大変哲学的なコメントで……。

委員、何かありますか。

委員 若干、他の委員に近い考え方ですけれども、私は商業関係を担当していますのでつくづく思うのですけれども、結局、ドイツのようにかなりゾーニングとか、まちづくり

的な考え方が優先しますと、結構、証券化というのは意味があると思います。例えば最近企業がつぶれていくような状況を見ますと、例えば、シーガイアやハウステンボス、あるいはメイト黒崎のそごうとか、立地条件が変化しますね。それは、競争で変化する場合と、アクセスによって変化する。そういうものを、いい意味のハイリスク・ハイリターンなのでしょうけれども。それといわゆる建物がパチンコ屋なのか、オフィスなのか、あるいは立地によっては百貨店なのか、その立地政策と、そこにどういう種類の建物であるか、正しいという答えがあるのかどうか。あるとすると、鑑定は簡単なのですから、それはないのだろうというふうに思うのです。どうしても今の国土交通省のいろいろな審議会でも議論されていますけれども、もう少しまちづくりとか、自治体もそうなのですから、計画性といいますか、青写真段階で市民が参加できる、業者が参加できる。参加しようとしたときに、例えば太田市のように4店ぐらい大型店が出ると、1店出たら、証券化したら非常に価値の高いものになるはずなのですから、青写真段階で、しかも、競争ですから、黙っていてやっていくと、ポーンとできるときは1年で4店でできて、結局四つともつぶしてしまう。コンクリートのビルを作って終わりでは、余りにも無駄なことをしたなというふうに思うので、もう少し計画性や街づくりの視点を強めてはどうか。この案自体には反対しませんが、さらにこれを精緻なものにしていくとすれば、これからの国土交通省の国の基本政策を、やはりこの国のデザインをどうしていくかという、あるいはまちをどうしていくかということになると思います。そういうところに参加をして、それで、青写真を明らかにして、あとは市場に委ねるといいですかね。

歌舞伎町などを見ていますと、前はすごく有名なシーフードのレストランがあったのです。ですから、そのときは若者が行って多分価値が高かったと思うのです。ある日突然パチンコ屋ができて、それから変な業者が出ると、まじめにやっている業者も、挟まれてしまうと沈んでいくのです。経営理念だとか、そういうものが悪くて沈むのではなくて、環境が変わることによってね。そういうものを、予測として入れて証券化されるのかどうか、非常に難しいと思うのです。

立地政策というのは、日本のように狭い国土の場合は物すごく大きいと思います。ある意味では東北というのは、東北州にして仙台を首都にすれば、もうすばらしい国にできるのではないかぐらいに思うときがあるのですけれども、幾らよくしようとしても、秋田はよくなるし、青森もよくなるしというのは、結局アクセスの問題と人口の問題とまちづくりの問題なのではないかなというふうに思っています。感想めいたことではごま

したけれども、基本的には賛同します。

分科会長 委員、何かございませんか。

委員 私は県の農業会議の役員をやっておりますところから、すぐにこういう議論のときも農地のことが一番に頭に来るわけですが、御承知のように農地に関しましては、明治維新直後、その制度が大きく変わったと思いますし、また、50数年前の農地解放によって変わりました。今、新たにその問題をどのようにしていくかの節目になろうかと思うのですが、御承知のように農業は今本当に落ち込んでおります。そういう中で収益性というものは本当に目も当てられないような状況の中で、一般の不動産と同じような考え方で取り組んでいただいているものかどうか心配です。こういうことで、私は大きな流れの中で農地も考えていかざるを得ないだろうと思います、国家の中での仕組みですから。

だから、今、特別にこれをこうしていただきたいとか、不動産鑑定の問題だけに絡んで明確な意見等を申し上げる段階ではないと思うのですが、いずれにいたしましても、こういうものを決められましても、不動産のことに関しましては、私は今までの日本がどうなっているか知りませんが、見直しというのをかなり明確に、作るときから制度化しておいてほしいなと思います。私の直感ですが、人間の生理的な限界からいまして、10年で見直しするというのは、人間が80年しか生きられないという中で10年は長過ぎると思うのです。10年以下のところで見直しの制度というものをに入れておいていただいたらいいなと思っております。

分科会長 大変、皆さん、貴重な御意見を承りまして、ありがとうございました。

それでは、ただいまの御意見を参考にしつつ、役所のホームページにこれを出しまして、そしてパブリックコメントを求めつつ、部会の方でさらに検討を進めていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

(2) 土地利用計画制度に関する検討状況(国土審議会基本政策部会中間報告  
「国土の将来展望と新たな国土計画制度のあり方」より)について

分科会長 それでは、次の土地利用計画の中間報告に入りますが、山根さん、ひとつよろしくお願ひいたします。

事務局 資料ナンバー3-1から3-6まで、大部なものがお手元に行っていると思います。本物の資料は3-2、3、4というものでありますが、本日の説明は3-5の「ポ

イント」というものと、3 - 1で行いたいと思います。

その前に、「国土計画関係基礎資料」、3 - 4の1ページ目をお開きください。「国土に関する諸計画の体系」ということで、非常に複雑なもので多岐にわたっている計画制度があります。国土総合開発計画というのが真ん中にありまして、右の方に国土利用計画、そして右端に土地利用基本計画というものがついております。私がこれから説明する部分というのは、この右端の国土利用計画の中の都道府県計画、土地利用基本計画、それから市町村計画に関連するところであります。

その下に棒線で、個別規制法に基づく諸計画として都市計画、農業振興地域整備計画、森林計画、公園計画等々があります。ここから先、区画整理事業、都市再開発事業、地区計画に基づく事業、道路など、いろいろなことが出てくるということでもあります。

そういった全体の計画体系の中で、今回、資料3 - 2で報告がされているこの大部のもの、「国土の将来展望と新たな国土計画制度のあり方」というものは、先ほどの冒頭の挨拶にありましたように、全総と国土利用計画、全国計画の統合ということから、あるいは広域計画をどのようにしていくのか、また、御発言にもありましたように計画の評価、マネジメントサイクルをどうするのかといったような事柄について議論をし、かつ、最後のところで土地利用に関する計画制度、個別規制法との関係のへそとなるものについて、十分なのか、十分でないのかといったようなことについて御議論を賜ったわけであります。

それでは、資料3 - 5の「ポイント」と、資料3 - 1をあわせてお開きください。

資料3 - 1の1ページ目、これは「土地利用をめぐる諸課題と対応」ということであります。日本の土地について、地域区分を5地域に分けております。左の上の方に都市地域、右上に農業地域、左下に自然保全地域、右下に森林地域ということで、真ん中の少し下に自然公園地域と書かれております。それぞれの都市、農業、あるいは、それとの中間分野で何が起きているかといったような事柄について黒文字で整理し、かつ、橙色で、それぞれ個別の法律で細かく対応するものが用意されている表になっているかと思います。

2ページをお開きください。その中で、先ほど御説明しましたが、都市計画だとか農業振興地域というのが特に我々の生活に関係するところですが、それが制度的にどのような形で指定されるのかということも2ページでは整理しております。市街化区域と市街化調整区域の区域区分は都道府県が指定する。あるいは、用途地域につきましても市町村も指定できる。それから、農業振興地域の指定は都道府県が指定する。その中で、農地転用の原則不許可という農用地区域につきましても市町村が指定する。また、農業振興地域と都

市計画との重なるようなところにつきましては、準都市計画区域制度などというものができ上がっていて、これは市町村が指定しようと思えばできるという制度になっているというものであります。

3ページをお開きください。この線引き制度の中でいわゆる開発の許可から用途地域を指定したり、美観地域を指定したり、風致地区を指定したり、いろいろな手法が与えられているということを整理しております。

次に4ページをごらんください。このようないろいろな制度がある中で、これは、まだインターチェンジ周辺の乱開発の状況というかなり前の古い写真でございますが、いろいろ混在しているということであります。

5ページをごらんください。宅地と農地の混在の状況ということで、なかなか計画的に農地の宅地化が進まない状況のときの写真であります。

6ページをごらんください。これはドイツの、多分スイス寄りの方だと思いますが、建築地区と農業用地の明確な区分ということで、かなり見た目にすっきりした形での全体の土地利用がなされているということであります。

7ページをごらんください。以上のような現状を踏まえて、先ほどのポイントの方の1枚紙の方なのですが、基本認識にあります。今後ともこういう土地利用の問題は引き続き起きていくだろうということが一つ目に書いてあります。そして、その場合に、地域の土地利用上の課題に対応した土地利用調整が的確かつ円滑に行われ、個性ある地域づくりがさらに推進されるよう、使いやすく実効性のある枠組みが必要なのではないか。また、10年ほど前にできました土地基本法の公共の福祉優先の原則に基づいて、公共の精神の醸成が重要なのではなからうかということの基本認識で書いてあります。7ページのところにも同じように書いてあります。そして、地域の実情に応じた美しい景観あふれる個性豊かな地域づくりが必要である。そのためには、即地性の充実した実質的な土地利用調整機能の向上が求められるというふうに書いてあります。

8ページをごらんください。先ほど全体の国土計画体系を見ていただきましたが、特に国土利用計画法の中で、県のところに緑色で国土利用計画（都道府県計画）というものと土地利用基本計画というのがあります。特に土地利用基本計画につきまして、都道府県レベルの土地利用の調整と大枠の方向づけということで計画図が5地域についてある。それから、それぞれの土地利用の調整等に関する事項を定めているということです。左にある国土利用計画（都道府県計画）につきましては、地目ごとの考え方ということで、地目ご

との目標設定をしております。この国土利用計画というのは10年に一度ということなので、現在まで3回設定されております。それに対して土地利用基本計画は、都市、農業、森林、自然公園等の線引きの変更についての大枠の方向づけなりをしますので、年間800件程度変えていくという、そういう実務的なものとなっております。法律的には、右の方に「即する」という言葉で書いてありますが、都市、農業、森林、自然公園、自然保全地域等がそれぞれ、これに即した形で線引きの変更をしなければならないという形になっております。

次に9ページをごらんください。いわゆる色々な土地利用に関連して計画がたくさんあると、計画相互間の役割分担が非常に大事なわけですが、青い文字で書いてあるところが特に市町村のものであります。市町村につきましては、一番左下の方にありますように、地方自治法に基づく基本構想、それから国土利用計画、市町村計画というのがありますが、これとあと右の方に、例えば市町村は3,200ほどありますが、人口5万人以上の市というのが670ありまして、右上は市町村マスタープランという都市計画のマスタープランであります。609のところを作っている。それから、真ん中辺に農業振興地域整備基本方針というのがありますが、3,061の市町村においてそれが作られている。大体人口5万人以下のところが2,500の町村ということですので、そこが大体作っているということです。橙色で地区土地利用調整基本計画とか地域環境総合計画というのがありますが、こういったものは、土地利用に関するものとして予算措置で決められて認められているものであります。

そのような状況の中で、ポイントの方の紙の(3)の「地方公共団体の土地利用に関する計画」のところをごらんください。現在それぞれ、都市計画法、農振法等に基づいて個別のマスタープランを作っていたり、それに基づく事業計画、あるいは規制措置等がありますけれど、どうも地域の実情に応じた全体をこういう方向に持っていくというものが、例えば県段階について言いますと、10年先の都道府県レベルの利用のあり方と、それから土地利用基本計画ということで線引きの変更についてやるということなので、どうも都道府県の土地利用についてこういうふうに持っていくのだという明確な計画意思というものが、真ん中のところが足りないのではないかという認識があります。それから、市町村段階について言うと、さらに個別の法律に基づく青いところでたくさんあるわけですが、真ん中のところの土地利用の基本計画に対応するようなものがなく、私の課で行っている橙色の予算措置による計画づくりはまだ49市町村にしかないわけですが、土地

利用調整基本計画というようなものしかないというので、ここの市町村段階での基本的な土地利用の方針について物を作っていく必要があるのではないかという問題意識であります。

そこで、ポイントの(3)ですが、最初のところにありますように、地域の実情に応じて、より即地性のあるきめ細かな土地利用の構想を示すとともに、当該構想に沿った土地利用を推進する必要がある。その場合、都道府県段階は、国土利用計画にある計画事項を拡充し、土地利用基本計画との連携を強化する制度を目指す。また、土地利用基本計画図の電子化等を推進するということでもあります。これは10ページをお開きください。

現在、「図面の電子化による即地性の充実」ということで、左の方に5万分の1土地利用基本計画というのが書いてあります。紙情報でこれまで整理されておりましたので、5万分の1といえますと100メートル単位のものでは表示できません。それから、右上の方に用途地域ということで、都市計画法上2万5,000分の1以上ということで紙情報の整理がなされております。しかしながら、最近のIT化の進展を踏まえると、両地図を統合して2,500分の1等で、下にあります各種データを掲載することによって、実質的にこの土地の線引きの変更なり、ここにこういうものをもって来て本当にいいのかといったような事柄が議論できるということでありまして、そういう点でこの土地利用基本計画図の電子化等をどんどん推進していきたいということでもあります。

また、ポイントの方の三つ目の「 」に、大規模な土地取引は、通常土地利用の転換を伴い、周辺地域の土地利用に与える影響も大きいことから、土地取引段階における利用目的審査は意義あるものであり、今後とも活用と書いてあります。これは、2ページほど戻っていただきまして8ページの「現行国土計画体系」のところに、土地利用基本計画の下に「土地取引の規制」というので「適合する」という箱が書いてあると思いますが、これを指しております。

それから、ポイントの四つ目の「 」ですけれど、これは市町村段階のことについて言っております。計画策定における住民参加を推進しつつ、市町村国土利用計画にある計画事項を拡充して、地区単位等に分割して図面により土地利用の構想を明記していくということで、現在、ないところにきちんとしたものを作っていくということでもあります。

そして、最後の「 」にありますように、土地利用をめぐる課題に対していろいろな制度があるわけですが、地方自治法の条例制定権が拡大されたということも踏まえまして、条例が一層活用されるように、さらに条例を含む土地利用に関する各種制度が選択さ

れ、統合的に運用されることにより、適切かつ合理的な土地利用と個性ある地域づくりを目指すという方向が示されております。

そのような方向につきまして、最後の11ページが全体的な今回の「土地利用に関連した計画の体系案」ということであります。このような内容の中間報告を11月29日に、先ほどの資料3-2の31ページ以降のところまで報告を受けまして、12月27日に国土審の本審に報告をするという、そういうスケジュールになっております。以上です。

分科会長 それでは、あと30分ほどございますけれども、御質問、御意見を承りたいと思いますが、どなたからでも結構でございます。いかがでございますか。

それでは、委員、いかがでございますか。

委員 私も、この問題につきましては、今御報告ありました内容で賛成ということなのですが、若干つけ加えたいことがあります。資料3-1の9ページの「地方公共団体による土地利用に関する計画（現行）」をごらんいただきながら一言述べたいと思いますが、先ほど御説明がありましたように、真ん中のところの都道府県の土地利用基本計画が、いま一つ、いわゆる即地性のあるような計画になっていない。現場における土地利用をより促進し、具体的にコントロールし方向づけるようなものになっていない。さらには市町村については、その一番下にあるようなオレンジ色の予算措置による計画はあるけれども、きちんと都道府県の土地利用基本計画に相当するようなものがないというような御説明があったわけですが、私もその点はまさにそのとおりだと思います。

それで、私の考えるところ、本来市町村は、いわゆる基礎的な自治体というのは、その地域についていわば総合的視点に立って土地利用を計画的に推進していくという役割を担っていると思うのです。ところが、この図でいいますと一番右側の方のように、都市地域についての都市計画、農業地域についての農振地域整備計画、森林についての森林整備計画などなど、いわば法律のレベルでの縦割りに沿った制度をそのまま今までは市町村が縦割りどおりに受け入れてきたという、そういったようなことがあったと思います。その結果、いわば総合的な視点からのまちづくりとか地域づくりをなかなか行えないというところに問題があったのではなかろうかと私自身は考えておりました、そういった意味で、地域に根ざして総合的視点からまちづくり、地域づくりをやっていくという上で、今お話があったような、より地域に密着した土地利用基本計画を立てられるような、そういう仕組みを作っていく。それには、市町村にもそのような計画制度を創設していくという方向性というのが非常に望ましいのではなかろうかというふうに考えております。

もう1点申し上げたいのは、次の10ページの、電子化といいますか、地図で非常に現実の土地の状況をより具体的に、非常にビビッドに把握できるような情報が提供できるというのは、私も非常にいいことだと思っております。私自身はフランスの都市計画などを見る機会があるわけですが、フランスの都市計画などを見ていますと、非常に一つの建物とか一つの街区が具体的にリアルに見えてくるような計画が立てられているわけです。とりわけ歴史的市街地の保存などになりますと非常に具体的で、一つの建物、外壁をどうするかとか、そういったところまで行っているわけですが、我が国の場合、すぐにそこまでというのは非常に難しい面もありますけれども、こういった形で非常に倍率の高いスケールでそれぞれの地域とか街区を把握できるというのは、恐らくまちづくりとか都市計画とか、あるいは適正な土地利用を推進していく上でも非常に今後役に立つのではなかろうかと思えます。

分科会長 委員、いかがですか。

委員 従来からの懸案であった、私などが本当によく分からないような複雑な仕組みだったように思うのですが、それが大分シンプルになったのではないかという気がいたします。

少し分からないのですが、マスタープランというのがあるところが多いと思うのですが、そういうものが土地利用基本計画でなされていた。それからさらに下りて市町村で自由にできるようにするというような、そういうことだったと思うのですが、そうなりますと、今度は逆に広域的にまたがってやるというようなことは、ここでどういうふうに位置づけたらよろしいのでしょうかというのがわからなくて、広域的に色々なことをやっていくことが必要だということは、そのようなことがあったと思うのですが、それは、今回はどこで市町村レベルとの関連で整理されていっているのでしょうか。

あと、GISと同様に電子化というのは大変興味あるし、非常に重要なことだと思えます。これは、でき上がったときにはどういう形で提供されるのでしょうか。価格をつけて売るのでしょか。

事務局 まず、広域的なところにつきましては、基本的には都道府県が調整をする方向で整理をしています。市町村だけでは自分の範囲を超えていく、あるいは今後とも地方分権、あるいは合併が促進されて、いろいろな形での広域化が進むと思うのですが、そういったものにも対応できるような形で、11ページのところにありますが、基本的には

住民に最も近い市町村段階で土地利用の方針についてやっていくということなのですが、これを超えたところについては都道府県段階を見ると。さらに、ここには書いてありませんけれども、こちらの本体の方にありますように、広域的な計画というものはどういうふうにあるべきかというようなことをそれぞれ議論しております。課題に応じた形で適切なレベルで計画をつくっていくということでもあります。

次にGISのことなのですが、GISをどんどん進めていこうということで関係省庁連絡会議等を進めております。そういう中で、特に今回の私が説明した分野は、行政情報の相互利用ということでやっているところでございます。皆さん方ができるだけ簡単にアクセスして見られるようにするということになっております。また、今のカーナビだとか、いろいろな形で民間のところから参入しているものがありまして、あるいは株式会社ゼンリンとか、いろいろな地図等を販売しているところもあります。それはそれでやっていただいている、我が方は行政情報の整理ということでやっておりますので、この行政情報の整理自体を販売するとかしないとかということは、今のところは考えておりません。だれでもアクセスできるということなので、利用できる体制に早晩なる予定であります。

委員 私も、例えば資料3-1の11ページに示されている計画の体系案の基本的な方向には賛成でございますが、若干御質問と御意見申し上げたいと思います。

一つは、先ほど委員のお話にもございましたように、例えば9ページをごらんいただくと現況の体制が出てございますが、現在の国土利用計画法というのは、基本的な役割は一番左側の国レベル、都道府県レベル、市町村レベルの地目ごとの土地の量を確定していくという役割を担っていて、それ以外の役割は基本的に個別法にゆだねられて、それをトータルにまとめたのが土地利用基本計画であるというような、そういう形になってございますので、11ページにあるように、地方分権化の議論の中でむしろ市町村レベルでできるだけ土地利用の構想から計画、さらに実現まで一貫した枠組みが総合的に考えられる、そういう方向性を目指すこと、そのことは重要なことだと思っております。そういう意味で方向性については賛成でございます。それが意見でございます。

特に実現性の議論を考えたときに、11ページでは市町村のオレンジの枠の中にありまして、土地利用についての構想の段階を充実しましょうと、これはそれでよろしいと思います。それから、土地利用の方向の明示というのは、恐らく計画を明確にしたいと。そうしますと、実現性をどこで担保するかという議論があって、それが、恐らく一番下に条例という形で実現性の議論が示されているのではないかと思います。この条例の議論が、こ

ここに「個性ある地域づくりを目指し、条例の活用」となっております。この条例の活用という意味をお聞きしたいのです。各個別法が、各個別法の枠組みの中で条例を活用できますよという、そういう枠組みをつくっているわけです。そういう条例の活用のおっしゃっているのか、どうもそういう感じを受けるわけです。上の市町村のオレンジの土地利用計画の枠組みの中に条例の枠組みが入っていないものですから、どうもそういう議論ではないかと思うのですが、私はできれば、そういう実現のツールとして市町村のオレンジの枠組みの中に条例の活用議論が入ってくることが望ましいと、私はこれを見て考えておりますが、この表はそうではないのではないかと思いますので、その辺がわからないものですから、お聞きしたいと思います。

事務局 本文の方の資料3-2の37ページから38ページをあわせて見ていただきたいのですが、今、委員がおっしゃった個別の法律にない条例ができないのではないかというふうに読めるというところにつきましては、平成12年の改正地方自治法の施行前の状態は、どうもそういう土地利用なり建物利用について法律の委任規定がないとなかなかできないというような解釈、運用がなされておりました。しかし、2000年の地方分権一括法の関係から一般的にそういったことについても個別の法律に反しない限りできるということになりましたので、そういう点では37ページの下の方にありますように、今後、土地利用の規制等の分野においても、これを活用していただきたいと。

その際に、先ほどの9ページを見ても、都市計画の話もあれば、農振の話もあれば、森林の話もあって、市町村ごとの置かれている状況に応じて、いろいろな計画、法定計画があれば、それを統合的にどれを活用するか。農地に関連するところは農業委員会の意見をまず聞いた上で、それを議論するだとか、あるいは、ここから先は地区計画に乗っかっていこうではないかというようなことであれば都市計画の乗るとか、そういった事柄を実情に合わせて選択され、統合的に運用されるということで条例を活用するのが望ましいという、そういう語尾になっております。そういう点では、狭い意味での条例活用ではなくて、かなり土地利用分野における、これだけ、人によっては計画公害と呼んでおまして、いろいろなものがたくさんあり過ぎて、どれをとっていいか分からないということで、運用上は一体のものとして、手続きなり、ここから先はこちらの法制度によっていくというようなことをイメージして、11ページは図示しております。

11ページの橙で囲まれているところは、いわゆる今の国土利用計画法にある、今度の改正の形がどういう形になるかは今後検討するわけですが、法定計画として土地利用

の県段階の基本構想みたいなものを充実させたいし、市町村のものは、今、国土利用計画市町村版の発展と書いてありますけれども、それを座布団にして何か持っていきたい、即地性のあるものにしたいということでございます。

委員 そうしますと、要するに自治法に基づくいわゆる実施条例とか、あるいは個別法に基づく委任条例、そういうものを総括としてここに掲げて、それを活用していこうという表現になっているということで、国土利用計画法に位置づけられた条例の議論を特に行っているわけではないというふうに理解してよろしいですね、そういう段階だと。

事務局 はい。自治法が一般的に憲法的に条例制定権を拡大してしまいましたので。

委員 わかりました。

委員 10ページに図面の電子化が出てきておりますが、この下の方に各種データの掲載ということで、いろいろな情報がたくさん掲載されるようになっておりまして、本当にこれが実現されたら、国民にとって大変便利なことになると思います。恐らく地籍調査の進展とも関係があるのではないかと思うのですが、先ほどの課長の御説明では、早晚、行政情報として整備されるということですが、その早晚というのは、大体どれくらいの期間なのかということをお伺いしたい。

それから、基本的に私は御説明いただいた内容で、市町村段階で多くを決定できるようになっているということには賛成でございます。

事務局 GISのこの地図の統合の話なのですが、現実には、今この10ページにあるような形で運用している都道府県が既に10ぐらいあります。それで、私どもの予算で土地利用基本計画についてこういう電子情報化というのは本年度中に、来年3月末までに47都道府県分全部やることになっています。ですから、来年4月からは、何県の土地利用基本計画図というものについて、左上のものなのですが、それは全部アクセスできることになって、かつ各県同士で隣の県はどうなっているかということがわかります。

それから、各県においては、都市計画部局だとか河川部局だとか、あるいは農地部局だとか、いろいろなところで行政情報の電子化という予算が、過去4～5年ずっといろいろ来ていますので、互換性のあるものになっているのかどうかというようなことを、企画調整部なり都市計画担当部局なりが、今いろいろなところで会議をやって、どれに統合するかとか、そういうことをやっておられます。先ほど言った、現在既に10県ぐらいでというのは、例えば京都府などでいうと、もうこの下にある各種データを掲載した上でこういうものが府に行けば見られるようになっております。

委員 私は素人なものですから、とんちんかんなコメントをするかもしれません。

基本的には賛成演説ですので必要ないのかもしれませんが、まず、私たちは、できるだけ空間の管理というものを総合的にやった方がいいということです。これは、やるとすれば、できるだけ身近なところ、身近な公共空間で決めさせてあげるということで、こういう姿勢がいいのではないかというふうに思います。

一つは、これからは例えば産業政策と環境政策、交通政策と環境政策など、総合的に実施していかざるを得ないということです。私どもの浦和市で、サクラソウの自生地を守っていたのですが、市民が守っていたにもかかわらずもうじき死滅することが分かっているわけです。それは、虫媒花であるということをおぼろげに忘れていた。つまり虫がいなくなれば、幾ら保護していても死滅していくということです。だから、そういう意味での政策間の総合性ということをおぼろげに考えなくてはならないという時期に来ている。

もう一つは、我々は時間軸と空間軸との総合性というものを考えなさ過ぎたのではないかと。例えば政策でもって教育政策としてゆとりの教育政策というふうに言いますが、これはいつも時間軸だけで子供たちのゆとりを考えていたわけです。しかし、都市計画といいますが、土地利用計画で子供のゆとりというものを考えていなかった。まちから子供の遊ぶ路地、そういったものを奪った。だから、死滅しているわけです。逆に今度は空間軸の中に時間軸を入れていない。24時間みんな動いてしまっているとか、それは時間軸でも規制するという重要性もありますが、時間軸と空間軸を合わせたような、そういう総合的な管理ないしは計画というものは、市町村レベルでできるだけ身近に起こしていく必要があるだろうと思います。

同時に、都道府県の総合計画ということをおぼろげに重視されているので、ここで実施していこうということについても賛成でありまして、ヨーロッパで現在行っている都市再生とか地域再生とかというのは、国民、国家が成立する以前に持っていたその地域の文化を再生しながら経済発展を遂げていこうという戦略ですし、国民、国家が成立する以前に持っていた地域の文化を、国民、国家の枠組みを超えて発信していこうという方針です。ストラスブールだったらアルザスロレーヌの文化、それからエムシアパークとか、ビルバオだったらバスクの文化とか、そういった国民、国家が成立する前ということ、首相の言葉でいうと幕藩体制になるかもしれませんが、つまり都道府県レベルあたりで市町村がそれぞれ人間の生活を完結できるような公共空間をつくりながら、地域全体として一つの文化を形成できるような領域でもって空間を計画していくということは、国民、国家の枠組みが非

常に揺らいでくるときに重要なことではないかと思しますので、この考え方というか、この基本的な方向性というのは、今のヨーロッパの経験などを考えてみると、非常に妥当しているのではないかというふうに思います。感想めいたことで申しわけありませんが、以上です。

委員 資料3 - 1の5ページの写真ですが、宅地と農地の混在、これはもう見事にチマチマとした千代紙細工みたいものになっていて、これからのまちづくり、国土づくりの中で、防災の問題や緑地空間など環境を重視したまちづくりに、こういう現状というものは利用するとか関連づけていってほしいなと私は思います。

それと、先ほどどなたかもおっしゃられましたように、電子化の中で、この図面の中に、すべての分かっている計画とか、どこにどういう規制の網がかかっているか、こういうものを全て織り込んでいただいて、一つの図面の中に誰が見ても分かるような落とし込みをやって欲しいと思っております。

それと、住民参加ということが2～3年前から言われ出しておりますけれども、確かにこれは必要であろうと思いますが、ただ、非常に難しゅうございます。それで、できましたら政府の方でマニュアル作り、住民参加をいかに取り組んだら一番効果的かというものを作っていただいて、それを地方公共団体等が参考にさせていただいて、地域別に大分違うでしょうけれども、やらないと、私どもも大変残念な結果をたくさん目の当たりにしてきました。そういうことで、こういうことのないように住民参加を、必要なことですので、そのやり方の研究にまで踏み込んでいただきたいと思っております。

分科会長 委員、いかがですか。御意見をお願いしたいのですが。

委員 先ほど計画公害ということをおっしゃいましたけれど、私もこれはそうではないかなというふうな感じを持っていたのですが、しかし、これは相互に矛盾することなく整合性が保たれているわけなのですね。これは大したものだと思います。

ところで、少し話が飛躍するかもしれませんが、これからどんどん日本は人口が減っていくのです。そうしますと、1人当たりが利用できる面積というのはだんだん増えていくわけです。それで、都市計画あるいはまちづくりというのも、今までみたいな開発するという観点ではなくて、むしろ逆に自然を作るのだというような、そういう発想というものも必要になってくるのではないかなと思うのです。

実は、皆さん御存じだと思いますけれど、ある日本の建築の先生は、皇居から明治神宮までを森にしまおうという計画を持っているわけです。ああいうものはどでかい計画

だと思っておりますけれども、私は別にそうしろと言っているわけではないのですが、仮にああのようなことをする場合に、こういう、チマチマと言っては悪いけれども、いろいろな計画があって、こういうものが邪魔になるということはないのですか。

事務局 委員のお話に対しては、先ほど資料3 - 4というもので、国土計画関係基礎資料でいろいろな体系がありますというのを見ていただきましたけれども、例えば皇居のところからずっと森にしようということについていうと、首都圏の大都市圏整備に関する計画というのがまずあるのですけれども、そういったところで首都圏を一体どうするのかと。それで、今、平成12年ぐらいに東京都とか埼玉県とか、みんなそれぞれビジョンを提案してしまっていて、それが都市再生本部のところに議論が上がって、こういうふう具体的な手法をしてくれとか、そういう議論をしております。ですから、そういう御発想のところが、確かにこれから道路だとか住宅とかあるところなのですけれども、そこに森林を植えるべきであるということでコンセンサスをとれば、そういう大きな計画にだんだんなっていくのではないかなと。

それで、今、私が説明している分野というのは、まさに、かなり受け皿としての自治体の枠組みとして、こういうものが使いやすく実効性のある枠組みではないでしょうかということで提案しているものなので、おっしゃるとおり何か少しブレイクダウンしてチマチマしたような感じがしますけれども、その器の中に何を盛るかというのは、これから地域間競争があって個性ある地域づくりをやっていくという市町村に、かなり創意工夫で頑張ってもらいたいということでもあります。

それから、先ほど委員のおっしゃった空間だとか環境だとか安全だとか、そういった事柄については基本的には、従来の発想でいいますと、土地の利用とは少し離れて土地の上の空間の話で、安全だとか何とかということはそれほど計画事項ではないのではないかなというような議論があったのですが、今回の御報告の中で、例えば資料3 - 2の36ページの上の方を見ていただきたいのですが、上から5行目に、これは県段階の話なのですが、土地利用のあるべき姿を示す際には、美しい景観の形成や安全な国土など、地域のあり方を示す事項を可能な限り計画に反映させろという報告を受けております。

そしてまた、37ページの市町村段階の話ですが、の上の方の新たな計画の検討方法のところも、5行目ぐらいから、また、土地利用のあるべき姿を示す際には、国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標や美しい景観の形成や安全な国土など、地域のあり方を示す事項を可能な限り計画に反映させろということで、そういった新たな事柄もかなり

盛り込んだ、そういう計画にしていこうと思っております。

委員 少し感想じみているのですけれども、土地利用計画制度の充実というのは賛成なのですが、日本の計画自身がシティ・プランニングとか農業地域とかいろいろ分類をされていると。例えばイギリスのタウン・アンド・カントリー・プランニング・アクトであれば、その中にディベロップメント・プランとアンディベロップメント・コントロールがあると。それも、プランの中には全体として農地もいわゆる都市地域もあるということで、日本は縦割りのな、シティ・プランニングだったらシティ・プランニングとか、農業地域だったら農業地域と。それで、例えば農地一つとってみても、市街化調整区域内の農地があるし、都市計画区域にもある。それから、市街化区域内においても、最終的に生産緑地という形で農地が残っていますし、農業地域での農地と。その関係はどうなのかということもあるのです。ですから、いわゆる土地利用計画制度が充実することは賛成だということとは、それをいわゆる統合して一つの法律になっていないから、非常にたくさんの法律ができて面倒な感じはするのですけれども、そういった各土地利用を統合するような土地利用基本計画を充実していかなければ恐らくいけないのだろうというふうに思うのですが。

ここで、いわゆる「即する」と、基本は何となくベースが、9ページの右側の都市地域とか、こういうものがあって、これががちりできていて、それに何かお飾りの土地利用計画がポンとあって、県計画があって、マスタープランがあるというような感じがしてならないのです。ですから、先ほどの農地の感じでいえば、土地利用計画の観点から線引きの見直し、農業地域とか、先ほど委員が言われたように、例えば非常に自然環境が必要になってきたというようなときに、都市地域とか農業地域とかをきちんと区分するのではなくて、それをもう少しフレキシブルに土地利用計画で区域を変更していくという形にしていけないと、どうしても基本的な縦割り、農地であっても都市地域の中でそう考えていく、農地と宅地の存在を考えていくということになってしまって、やはり調整が全然とれないという形になると思うのですね。

だから、その辺の「即する」と意味がどの程度強いのかわかりませんが、基本的にはマスタープラン、それから土地利用基本計画が各右側の細かい詳細な計画をもっと積極的にコントロールできるようにしていく予定なのか、そういうことが現在でもできるのか、その辺を質問したいのですけれども。

事務局 その御議論は、土地利用研究会だとか、いわゆる国土審の基本政策部会でもか

なりしていただきました。ただ、都市計画法自体が昭和44年にできて、農振法が45年にできて、先に線引き制度の個別法が動いてきている中で国土利用計画法が昭和49年にできています。それで、制度論的には法律的に「即する」という形で上位性が認められているわけです。現実の運用として、企画調整部がきちんと見ているところと、そうではなくて、かなり個別法部局が強くて、そちらの後追的な運用になっているところがあるということも事実です。

それで、今回、制度的にこちらの方が、これ以上に都市計画でやっていることや農振計画でやっていることに手を突っ込んでグッとやるというようなことは考えていません。それで、法制度的に上位性はもうはっきりしていますので、それが現実に運用がうまくいかなかったというところはなぜなのかということで、やはり計画がたくさんあることと、それから、情報がなかったからの確な判断ができないとか、いろいろなことがあるわけです。下でもう決めてきたのだから、このまま線引き変更を認めてくださいということがあったわけです。それで、先ほどのITの活用だとか何とかで、とにかく情報がきちんと上がっていれば、みんなで見たとところで、やはり変ではないかというようなことがもっともっと見つかるのではないかということで、実質的な調整権能をもっと充実させましょうということが県段階のことです。

それから、市町村段階は、まさにそういう土地利用の方針だとか何かのものがなかったもので、国土利用計画をグッとこちらの方に発展的に持っていきたいという、そういう充実であります。

分科会長 時間も迫ってまいりました。ほかに特に何か御意見はございませんでしょうか。

委員 一言。先ほどからチマチマか、すっきりしているかという話が出ましたけれども、私が仕事である番組をやっているときに、まちづくりというのは、上から計画をきちんと立てて、それに沿ってやっていくまちづくりよりも、自然の流れ、つまり計画し過ぎないで自然の流れでできたまちの方が居心地がよいということ、かなり長い時間をかけてやったことがあります。確かに上から俯瞰で見た写真ですと、やはり汚いなという感じはするのですが、まちに、実際に地面に足をつけて生活していくときに、小さい祠がある、小川が流れている、何か変なお店がある、子供に見せてはいけないお店があってはまずいですが、おもしろい店があるとか、そういうまちの方が住みやすい、楽しい、わくわくする、そういうようなことをやったことがあるのです。

ですから、大きな計画というのはいいのでしょうかけれども、計画し過ぎないとか、そういうこともやはり大事なのかななどと思いながら聞いていました。こういうことを言うと、また、身もふたもないかもしれませんが。

それから、先ほど 委員から10年というのは長いスパン過ぎると、もっと短くというようなお話がありました。これは10年先の土地利用を明確にしていこうというものだとおっしゃいませでしたか。そうでしたよね。

事務局 現在の国土利用計画のあり方というのは10年後の見通しをしていますので、今、過去3回しかつくっていないという御説明をしました。

委員 そうすると、役人主導というか、こういう上からの主導で行くのと、民間の流れのギャップ、つまり大きい森をつくらうではないかというお話がありましたけれども、そういうようなものをどうやって入れていくか、どうやって変更していくかということも難しいのかなと、それをどうやって入れていくのかなというようなことも感じて聞いておりました。

事務局 基本的な方針を立てることの受け皿としての、今、計画なり法律でこういう計画にしたいということを言っております。

それで、先ほど少し言いましたように、ここから先、どうやって都市再開発事業をやるうだとか、森林のことをもっと手当てをしていこうだとか、それは個別のプロジェクトとして、また意思決定をしていくということだと思えます。ですから、個別のまちづくりでみんなが集まってやれるという範囲、学校区単位だとか商店街単位ぐらいのことになればなるほど、手づくりのものができますし、それは先ほど、まだこの表の中にない右端ぐらいに、いろいろな諸制度がありますので、タウンマネージメント・オーガニゼーションとか、いろいろ各地にありますので、そこでどれを選択して利用していくかという、そういうメニューはたくさん提示されていますので活用していただきたいということです。

分科会長 まさにいろいろ御議論いただいたそのベースになる問題については、やはりこの会がディスカッションしなくてはならないというふうに思っておりますが、いずれ企画部会をまた再発足させて、その場でいろいろ検討していただこうと思っております。

最後に私から質問ですが、今のこの利用計画と鑑定基準の見直し、その期限というか、いつまでにどうするかという、それはどういうことになっておりますか。

事務局 不動産鑑定評価基準につきましては、先ほど御説明しましたように、これからパブリックコメントを行い、年度内には一応の方向づけをし、新しい年度になってそれを

文章化して、できるだけ新しい年度の早い時期に改定を完了させたいと考えております。施行は若干、周知期間がありますので、再来年の初めぐらいかなと。半年ぐらいは周知期間が必要でありますので、そのようになると思います。

それから、土地利用基本計画の部分につきましては、国土審の全総全体のものが来年の秋ぐらいまでに最終報告とっておりますので、それと歩調を合わせた形で、私どもの企画部会の方でさらに検討を深めていくという形をとっていきたいというふうに考えております。

## 5 . 閉 会

分科会長 それでは、よろしければ、本日はこれをもって会を終わりたいと思います。どうも本当にありがとうございました。

午後5時00分 閉会