

第3回国土審議會土地政策分科会

日時：平成14年5月23日（木）

場所：国土交通省（3号館）11階特別会議室

午後1時58分 開会

1. 開 会

事務局 お待たせいたしました。少し定刻より早いかもしれませんが、皆さん、おそろいでございますので、第3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。

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。

本日の事務局を務めさせていただきます土地・水資源局の総務課長の田島でございます。どうぞよろしく願いいたします。

2. 国土交通副大臣挨拶

事務局 それでは、議事に先立ちまして、佐藤国土交通副大臣より一言御挨拶を申し上げます。

副大臣 御紹介をいただきました副大臣の佐藤静雄です。

お忙しい中を、今日も、先生方、どうもありがとうございます。いつも大変お世話になっておりますことを心よりお礼を申し上げます。

今日は、土地白書の御意見をお伺いさせて頂くことが一つと、もう一つは、御承知のように土地に対する日本人の価値観といいますが、随分変わってきました。土地そのものが、そのことが価値があるというよりも、その上にどういうものをつくったら価値が出てくるかと、そのような価値観に変わっているのだと思います。これから、21世紀の土地のあり方というのは、そういう中においてどういう見方をすればいいのか。それを幅広く御議論いただきたいと、そう思っております。

これからどんどん高齢社会になっていきますし、少子社会になっていきます。ですから、そういう中における土地利用というものは、今までの考え方とは全く違うものになっていくのではないかと思っております。土地の整備の仕方、税のあり方、利用の仕方、そういうことを広範囲にわたって、これから一、二年をかけて、ひとつ御議論いただいて、そのことを参考にしながら、私どもは将来の土地のあり方、土地政策というものを考えていきたいと、そう思っております。

どうぞひとつ、お忙しい中、恐縮であり、たびたび御迷惑をおかけしますが、どうぞまた御指導いただきますようお願い申し上げまして、一言だけ御挨拶にかえさせていただきます。ありがとうございました。

事務局 なお、副大臣は公務のため退席させていただきますので、御了承いただきたいと思います。

〔副大臣退席〕

事務局 それでは、議事に移りたいと思いますが、議事録につきましては、前回同様、発言者名を伏せて公表することといたしておりますので、御了承いただきたいと思います。

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、土地政策分科会の委員名簿、配付資料一覧、資料1から資料4まで、その他参考資料といたしまして、「社会・経済構造の変化が土地市場に与える影響」、それから「平成14年地価公示関係資料」、これは3種類あると思いますが、以上でございます。不備等ございましたら、事務局にお申しつけいただければと思います。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、分科会長、よろしく願いいたします。

3. 議 事

(1) 土地白書(案)について

分科会長 大変、皆様、お忙しいところ御参集賜りまして、ありがとうございます。

早速、議事に移りたいと思います。まず、初めは、大臣より意見を求められております土地白書、この案についてでございます。事務局からひとつ御説明をお願いします。

事務局 お手元に御配付しております資料1から3がございますけれども、これが土地白書関係でございます。説明につきましては、資料1の要旨に基づきまして説明させていただきます。

まず、お聞きいただきまして、全体構成でございますけれども、「平成13年度土地の動向に関する年次報告」の全体は、資料2の厚いものでございます。また、「平成14年度において土地に関して講じようとする基本的な施策」につきましては資料3の方に出ています。

基本的には第1部の「我が国社会経済と土地」が、我が国の土地の動向等について

分析したものでございますので、資料1の要旨を基に御説明申し上げます。

まず、1ページをお願いいたします。ここでは、「我が国の土地市場の構造的な変化」ということで、一つには、「利用中心の土地市場への動き」ということで記載させていただいております。「バブル崩壊後、長期にわたる地価下落の結果、現在では土地を所有するだけで利益が上がることはなくなっており、有効利用することで初めて利益が得られる状況になっている」ということでございます。下のグラフにございますように、列島改造ブーム直前の昭和46年を100といたしますと、現在までの地価の伸びは、名目のGDPの伸びを大きく下回っておりまして、ほぼ消費者物価指数と同様の水準になっておりまして、ここで、有効利用することで初めて利益が得られる状況になっていることが示されております。

2ページ目をお願いいたします。ここでは、「国民・企業の土地に対する意識の変化」について記載しております。

まず、(1)の「国民の資産としての土地の有利性に関する意識」の調査でございます。これは平成6年から調査を開始しておりますけれども、ほかの資産に比べて有利かどうかという問いに対しまして、平成6年は約6割の方が有利な資産と答えておりましたけれども、平成13年度になりますと、「そうは思わない」と「そう思う」と考える者の割合がほぼ同数となっております。調査開始時点と比べてみますと、「そう思う」と答えている者の数が大幅に減少してきておりまして、特に有利な資産とは思わないという方の数が増大しております。

「企業の土地所有の有利性に関する意識」につきましても、土地・建物について所有が有利か、借地・賃借が有利かということ聞いておりますけれども、平成5年当時は「今後、所有が有利」と答える者がほぼ3分の2でございましたけれども、現在、平成13年度では約37%となっております。また、逆に、「借地・賃借が有利」と答える企業が48%となっております。企業におきましては土地所有を有利と考える意識が一段と低下している状況でございます。

3ページは、「地価形成の二極化・個別化の傾向」ということでございまして、近年の我が国の土地市場は、実需中心へと構造的に変化しておりまして、地価の動向に見られる特徴といたしましては、利便性や収益性が高い地点では地価の下落幅が縮小し、あるいは上昇する傾向が見られますけれども、利便性や収益性が劣る地点では依然として下落傾向にあることが挙げられております。

下のグラフで、都心の商業地における地価変動率を、平成6年、平成13年と並べて見ておりますけれども、左側の平成6年の所を見ますと、地価の低い所、高い所にかかわらず、一様に下落している状況でございましたけれども、それが、平成13年の状況を見ますと、地価の高い所、すなわち利便性や収益性が高い地点、ここでは下落幅が縮小、あるいはゼロないし上昇という所が見られます。逆に、地価の低い地点につきましては、非常に下落率等についてはばらつきが見られる。分散している状況になってございます。

また、4ページ目は、これは、10年間の地価の変動率を見てみますと、大体直線に乗っておりまして、地価が高い地点ほど下落率が相対的に小さいという傾向になっております。

このように最近では、平均地価だけで一律に市況を論ずることは難しくなっておりまして、詳細なエリア、その土地の持つ地点ごとの動きをきめ細かく見るが必要になってきている状況でございます。

第2節におきましては、「土地の需給に影響を及ぼす社会経済の変化」ということで、需要、供給の両面から変化を記載させていただいております。

まず、「需要側をめぐる情勢の変化」でございまして、経済活動のグローバル化、産業構造の変化に伴いまして、一つには、大都市を中心に「近い」、「新しい」、「大きい」というような条件を備えた、高度な業務に対応できる高機能オフィスビルに対する需要が強いわけでございます。これにつきましては、下のグラフにございますように大型ビル、近くて、新しい、大きいというところにつきましては、空室率もほかの中小ビルに比べまして低いということが表れております。そういうことで、今後も国際的に通用するようなすぐれた都市環境と複合的な機能を備えた高度商業地に対する需要が伸びるということが予想されます。

反面、製造業を見てみますと、生産拠点の海外移転や第三次産業へのシフトの進行に伴いまして、工場等の生産・物流施設に関する土地需要が弱まるということが考えられます。

6ページ目で、「住宅需要の動向」の関係でございまして、住宅需要はほぼ人口に比例することが考えられますけれども、我が国の総人口は2006年にピークに達し、その後、減少過程に入るということで、長期的に見ますと住宅需要は沈静化するということが考えられます。

しかし、世帯数につきましては、平成26年まで増加するということが、また、住宅につきましては、30代に入りますと住宅を取得するという動きが見られますので、第二次ベ

ピーブーム世代、昭和46年から49年生まれの方々でございますけれども、それらの方々が今後、これから30代という層に入ってくるということになりますと、住宅の取得がこれらの層において本格化することによりまして、短期的には高水準が続く状況が考えられます。

また、生活の利便性等を考えますと、郊外から都心への住み替え等も含めまして、都心部やその周辺での住宅需要が強まるということが考えられます。

下の表におきまして、第二次ベビーブーム世代の人口、公庫利用者の年齢、一番下には東京都区部におきます分譲マンションの販売個数の推移を示しておりますけれども、東京都区部におきましては、平成6年以降上昇してまいりまして、平成11年、平成12年、平成13年とかなり高水準でマンションが供給されている状況でございます。

7ページの「供給側をめぐる情勢の変化」でございます。供給側をめぐる状況の変化の中では、やはり企業による土地売却、これが近年の土地市場に及ぼした影響が大きかったと考えられます。企業の土地取引額の長期的な推移を見てみますと、地価の高騰期には大幅な買い越しとなっておりましたけれども、平成4年以降、これは売り越しの状態が続いていることが特徴となっております。

8ページへ参りまして、企業の土地に対する意識でございますけれども、保有不動産につきましては、今後、キャッシュフローとか収益性を重視するという意識が強まってくるということが予想されます。また、現在所有する不動産の水準をどう考えるかでございますけれども、一番下のグラフにございますように、過剰と考える企業が約4割。また、右の9ページの上でございますように、今後の対応ということになりますと、不動産の売却を考えるという企業が約半数に上っております。このようなことから、当面は企業による土地売却の動きが続いていくものと考えられます。

そういう中で、9ページの3の「土地の需給の変化に伴う土地利用の変化」でございますけれども、このような需給をめぐる状況の変化の中で、企業による土地売却等が土地利用の構造的な変化を促進するということが考えられます。大都市におきましては、既に工場の跡地等が複合的な都市拠点やマンション等に利用転換される動きが見られておりますけれども、このような不動産投資の活性化を図ることによりまして、ダイナミックな都市構造の再編に結びつけていくことが重要ではないかということに記載しております。

10ページでございますけれども、不動産投資を今後活性化して、土地の流動性の向上に資する観点から、やはり「土地市場の整備」というものが必要ではないかということで、

土地に投資する際には、その土地の持つ収益性等につきまして十分分析した上で投資判断を行うことが不可欠となっておりますので、やはり情報というものが必要になってくるということでございます。その中で、やはり取引価格とか賃料など、収益性を判断するための情報の充実が求められているところでございます。

賃料につきましては、色々と難しい面もございますけれども、(2)にございますように、欧米諸国におきましては、取引価格情報がかなり提供されております。

ただし、価格情報が公開されているような国におきましても、幾つかの問題点とか課題等がございます。11ページの方に参りますと、フランス、イギリス等におきましては、それらの公開された情報を業者が加工いたしました情報や、不動産投資インデックスというものが活用されていると言われております。

このように欧米諸国の事例を参考にいたしますと、やはり投資判断に不可欠な収益性に関する指標である不動産投資インデックスの整備が重要ではないかということや、我が国におきましても既に民間ではインデックスが作成されておりますけれども、幾つかの問題点もございますので、現在、国におきましても、そのガイドラインの作成に向けた検討を行っているところでございます。このようなインデックスを整備するためにも、欧米諸国等の事例を踏まえまして早期に検討する必要があるということで、これら土地情報の整備・提供に関する色々な課題や必要性について提起させていただいております。

12ページに参りまして、「不動産の鑑定評価」ということでございますけれども、鑑定評価につきましては、従来は更地の評価が中心でございましたけれども、近年はそのキャッシュフローを的確に反映する必要があるということでございまして、現在、不動産鑑定評価基準の改定作業を行っておりまして、近く改定することといたしております。

その鑑定評価の基準の改定のポイントにつきまして、5項目にわたって記載させていただいております。

13ページ以降は、「不動産証券化の状況」でございます。

まず、(1)といたしまして、「不動産投資ファンド」、いわゆるJ-REITでございますけれども、これにつきましては平成13年3月に東証に開設されまして、3月までに3銘柄が上場されております。現在49万口、時価総額は2,600億円ということで、まだ小さい規模でございます。

また、次のの方で、資産流動化を含めました証券化の状況でございます。平成9年から13年度までのグラフを下の方に掲げておりますけれども、平成13年度におきまして

は3兆円ということで、9年からの累積では6兆4,000億円という規模になってきておりまして、年々累増してきております。

14ページで、その証券化の対象となった不動産の用途につきまして、資産額ベースで見ますと、やはりオフィスの割合が高くなっております。今年度、オフィスの割合が高くなったのは、J-REITにおきまして投資がオフィス中心だったということ、企業財務体質の改善のために所有するオフィスを流動化したことがあると考えられております。

次に、にございますように、開発型の証券化についても1,800億円の実績があったということでございます。

また、にございますように、J-REITの中身につきましては、オフィスが85.4%となっております。

15ページでは、「証券化推進に向けての課題」ということでございますけれども、まず、J-REITにつきましては、より多くの銘柄の上場や、投資不動産が多様になるということが必要ではないかということと、にございますように、やはり情報が整備される必要があるということで、不動産インデックスの投資インデックスの必要性を記載させていただいております。

それから、16ページ以降は「各地域別に見た土地利用の変化と課題」ということございまして、まず、1点目といたしまして、「東京圏、大阪圏等の大都市圏」における状況について記載させて頂いております。

まず、大都市におきましては、業務機能が中心部、その周辺が住宅地ということで拡大してまいりましたけれども、近年では、先ほど申し上げましたように工場の跡地等が複合的な都市拠点や都心のマンション等に利用転換される動きが見られております。このように社会経済の状況の変化に伴いまして、土地利用が質的に変化しておりまして、この動きを捉えまして都市構造の再編をダイナミックに進めたり、職住のバランスがとれ、国際競争に対応できる魅力を備えた都市への再生を図ることが大きな課題となっております。さらに、経済の活性化の観点からも、土地の利用価値を高めるプロジェクトに民間投資を呼び込むことが求められておりまして、(2)にございますように、土地利用の転換、低未利用地の有効利用等を通じまして、都市拠点の形成とか都市居住の実現、防災性の向上など、都市生活の質の向上につながる土地利用に取り組むような都市再生の取り組みが必要ではないかということをご記載させて頂いております。

次のにございますように、「国際競争力のある都市拠点の形成」ということござい

して、ここでは事例を紹介させていただいております。17ページにございますように、近年の都心部におきましては、数々の都市拠点整備が行われておりまして、その結果といたしまして、土地の利用価値が向上した結果、下げ止まりや上昇に結びつく事例が見られております。

上の方には、「再開発事業の地価への影響」ということで、月島、品川、六本木等の地価の状況を示しておりますけれども、平成10年度以降、地価がほぼ横ばいになっていることや、下の方では「交通基盤の整備」ということで、南北線、都営大江戸線が開業いたしました麻布十番、月島、白金台等につきましては、平成10年度以降、地価が横ばいになっているという事例が見られております。

18ページでございますけれども、都市拠点の整備を通じまして良いビルが供給されているのですけれども、一方で、中小規模ビルにつきましては、非常に競争力の低下を懸念する所有者の割合が高くなっております。以下のグラフ等につきましては、これは都心6区の3,000平米未満の中小ビルのオーナーにアンケート調査をとった結果でございますけれども、競争力が「悪化する」、「やや悪化する」というものが6割ぐらい、下の方のグラフでは、賃料とか空室率の面でオフィスビルについても二極化が進むという方が9割という結果になっております。理由といたしましては、1フロアの面積が狭いということが高くなっておりまして、このようにオフィスにつきましても二極化が進行する中で、今後、住宅への転用等についても課題になってくると考えられます。

20ページでございますが、「都市生活の質の向上のための取り組み」といたしまして、都心居住を例といたしまして出しております。下のグラフは中央区の日本橋の例でございますけれども、ここには問屋街がございましたけれども、オフィスビルの建て替えなどによりましてマンションが供給される事例が、平成10年度以降、顕著になっております。従前の用途につきましてはオフィスとか駐車場ということで、小規模ビルないし未利用地だった所でございますけれども、このような土地利用の変化を捉えまして、都心居住の推進とか都市生活の質の向上を実現する必要があるということを記載しております。

21ページでございますけれども、そのような中で、土地利用が構造的に変化しているという状況の中で、例えばやはり公共空間、公園緑地等の充実に取り組むことが必要ではないかということ、また、防災性の向上ということから、跡地等を活用した防災拠点の整備の促進を図る必要があるということを記載させていただいております。

(ウ)の「郊外住宅地」でございますけれども、都心居住という意識が高まってきており

ますけれども、そういう中で、今まで作られてまいりましたニュータウン等の郊外住宅地の役割が変化していくと考えております。このような所におきましては、都心の住宅地とは異なる特色を持たせる工夫が必要であるということで、さまざまな活動も行われていますことから、ここでは千葉市の事例とか多摩ニュータウンにおける取り組み等について紹介させて頂いております。

次に、22ページで「地方都市」でございますけれども、地方都市につきましては、引き続き空き店舗の増加とか低未利用地の発生ということで、非常に深刻な状況が続いております。なお、このような地方都市の再生に向けた取り組みにおきましては、やはり空き店舗対策とか、地場産業の活用、地域の歴史・文化を生かした観光振興など、ソフト面での対策等を通じた個性ある街づくりを目指すことが重要ではないかということでございます。

なかなかこれらの都市につきましては、画一的方法というものがございませんので、各地域におきます取り組み等を紹介させていただいております。例えば下にございますような門司港地区では、歴史的な建築物の保存等が行われました結果、観光客も伸びておりますけれども、その周辺の商業地の地価についても上昇しているというような事例でございます。

あと、松江市におきます日銀の旧支店の建物の活用とか、市民の自発的な活動等についても紹介しております。

地方都市におきましては、やはり地域が住民自らの手で考えて対策を講じていく必要があるのではないかと考えられます。当然、国等の支援策もございますけれども、前段階としてやはり地域ぐるみの取り組みが必要と考えております。

また、23ページの所では、地方都市におきましても、ある一定の地区だけではなく、都市圏全体を視野に入れた都市構造の再編という観点から活性化に取り組むことが重要であるということで、青森市におきます取り組みを紹介させていただいております。

24ページでございますけれども、郊外や農山村地域につきましても、小規模開発とか森林等の手入れがなされていないというようなことがございまして、多様な土地利用上の課題への対応が求められております。このようなところにおきましては、やはり住民に身近な市町村レベルで対策を講じていくことが必要ではないかということで、やはり地域固有の諸課題に対しましては、条例等を活用するということによりまして個性ある地域づくりを目指すことが望まれているということでまとめさせていただいております。

以下、25ページ以降につきましては「土地利用の動向」ということで、資料2の92ページ以降に統計データ等を記載させて頂いておりますけれども、要旨では全体の国土利用の推移とか地価の動向につきまして簡単に記述しております。

あと、27ページ以降の「平成14年度において土地に関して講じようとする基本的な施策」につきましては、資料3の方に詳細に記載させていただいております。

以上、簡単ではございますけれども、平成14年度の土地白書につきましての説明を終わらせていただきます。

分科会長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、委員の方の御意見をできましたら承りたいと思いますが、いかがでございましょうか。

大分広範にわたっていますが……。どうぞ。

委員 2点ほど、意見というか御質問も含めてお話しさせていただきます。

1点は、二極化の議論と個別化の議論が、3ページ以降の地価形成から始まって色々出されているわけですが、例えば3ページの資料を見ても、これは地価水準が比較的低い所で地価下落率がなかなか収まらなくて、地価水準の高い所では下落率がなくなるか、場合によっては上昇しているということが表現されていて、あるエリアで、まさに地域によって二極化しているのではないかというようなお話に結びつくような現象のような気がします。

ただ、私が以前、東京都の土地利用審査会に関わっていた限りでは、例えば東京駅の駅前の八重洲地区でも、同じ地域の中で比較的広幅員の道路に面している所は地価下落がおさまっているのですが、その裏にある例えば6メートル道路ぐらいに挟まれた所へ行くと地価が安くて下落しているという、かなりモザイク状に地価動向が変わっていて、面的な動向ではない可能性があるのではないかという感じがしています。

そのことと絡めて、先ほど、例えばマンションにおいても極めて利用の高い効率性の高いマンションは、それなりの床価格水準を持っているけれども、そうではないということで、そういうことをトータルに考えると、どうも面的ではなくて極めて個別的に二極分化して、ある意味で、都心部で極めてモザイク状に様々な状況が表れているというふうに読んでよろしいのかどうかという点が1点でございます。

それから、もう1点は、例えば先ほど日本橋のマンション供給というお話がございました。確かに日本橋においてマンション供給は増えているのでしょうか、最近、私がお

聞きした話では、一時、バブル期に日本橋の老舗の方々が一生懸命ビルを建てたと。しかし、オフィスを貸そうとしていたけれど、実際にはもう借り手がなくて、オフィス市場にはとても乗れないのではないかとということで、場合によっては住宅なら借り手があるのではないかとということで、建て替えというよりも、オフィス機能を住宅にリユースする、あるいは用途コンバージョンするというような議論も一部出ているやに聞いております。

現実に日本でも最近、建物の用途コンバージョン、要するにオフィスであったものを住宅に替えるとか、さまざまな工夫が少しずつ行われてきて、私が聞いた限りでは、例えば地方都市なのですけれど、あさって行くのですけれど、和歌山市が中心市街地にある立派なデパートメントストアを大学に替えると。そういう用途コンバージョンをやって、都心部に大学を設立するという話を聞いております。

何かそういう話も、恐らく芽でしようけれど、これからの持続可能性を考えると、何もすべて建て替えるのではなくて、欧米でやっているような用途コンバージョン、リユースの仕組みをこれから色々考えていくということが必要なのではないかと考えておまして、これは御意見として申し上げさせていただきます。以上2点でございます。

分科会長 ありがとうございます。

事務局 まず、第1点目の地価の件でございますけれども、本文の方にも記載されておりますけれども、地点というよりは、同じような地域、近い所であっても、その場所によって、個々の立地条件の違いによって差が出ているということは記載されておりますし、現実にそうなっております、例えばある一定の地域をとっても、道路に面しているかどうかといった条件によってかなり違いは出てきている状況でございます。

それから、2点目の用途の変更でございますけれども、本来であれば建て直すというよりは当然、既存のビルの用途を変更した方が良いわけですがけれども、なかなか建物の構造上難しいという面もございます。今年度から住宅局の方でそういうオフィスビルを住宅に転用する場合の助成制度はつくられておりますけれども、なかなか構造的な問題で、どの程度利用があるかということは、現時点では把握しておりません。

委員 私は、2番目の話は意見として申し上げたのですけれども、1番目の話は、例えば欧米では都市を再生するために、ある地区がゴソッと地価が下落して衰退していくという、そういう現象が表れるということをよく聞きます。特にアメリカあたりは、そういうことでそこを再開発して再生していくと。日本はなかなか、そうはならない現象が、東京あたりを眺めてみるとどうもありそうで、そういうときにおける都市再生というのは、大

きい枠取りで都市再生をしていくという手もあるのでしょうか、もう少しミニの再生を実は行わないと、なかなか展開できない可能性もあるというような気がしておりまして、そういう現象を正確に把握しておく必要があるのではないかとということで御意見申し上げました。

事務局 今、委員の言われた話でございますけれども、例えば欧米のようなものとは少し違うのではないかと話ですが、先ほど出ました日本橋の間屋街、昭和通りから隅田川の間のような所、あそこはかなり業務市街地としては非常にこれから苦戦をしそうだというので、あの辺に行きますと、表通りも裏通りも殆どが2桁下落になっているのです。そのようなところについては、恐らくこれから、例えば中堅勤労者向けの住宅地として、古いオフィスビルを壊して建て替えるというふうなケースが今ここで紹介されていますが、バブルのときに立派なビルを建てた場合には、それほど簡単に建て替えるというわけにはいきませんので、そういう場合には、先ほどコンバージョンと言われましたけれども、まさにそういう取り組みを、これから法制的な問題も色々あるかと思えますけれども、前向きに取り組んでいかないと……。

そういう、恐らくその場合には賃貸住宅になると思うのですけれども、やはり中堅勤労者向けの賃貸住宅みたいなものも、地価が下落することによってかなり成り立つような市場になってくるのではないかとこのように思っていますので、そういうことも含めて、業務ビルが住宅に変わっていくというようなことも、恐らく積極的に取り組んでいかなければいけないだろうということで、ここに書いてあります中小ビルのオーナーのアンケート調査の後に、住宅への転用というふうに表現しているのですが、これは建て替えだけではなくて、我々は改修ということも念頭に置いて書いておるつもりでございます、全く御指摘の点は、考え方は全く我々も同じような考え方を持っております。

委員 ありがとうございます。

分科会長 色々な視点がございましてけれども、所有から利用へというのは、我々の土地政策審議会が提唱して、もうそれから四、五年経つわけですが、世の中の趨勢はそちらの方向に、このレポートのとおりに向かっていると思えますが、大都市圏と地方圏に分けて、大都市圏の利用の変化と課題という項がここにございまして、何か 委員、大都市圏の土地利用の変化と課題について何か御意見はございませんでしょうか。

委員 今、委員がモザイク状の地価ではないかということをおっしゃったのですけれども、私は二極分化ではなくて多極分化だと思っているのです。色々な、要するにその土

地の利用方法によってですね。ですから、大都市圏であっても、その大都市圏の場所、ロケーションによってかなり違う。同じロケーションのある範囲の中であっても、表側と裏側とでかなり違う。そうなりますと、地価というものも一律にこのあたりは幾らだよというようなことでは決まらないと思うのです、利用方法によって。オフィスビルを建てた場合ならば、これは、この土地を幾らで買って何とか採算は成り立つだろうと。だけど、商業ビルにして店舗にした場合だと、これは成り立たないのではないかとか、あるいは、また逆の場合もあるし、住宅にすれば何とかできるけれどとか、色々あるわけです。ですから、そういう点で、まさに今は非常に、世の中はあらゆる面で多様化していますけれど、街づくりというのも多様化ということを入念に入れてやっていきませんか、本当のいい街づくりというのはできないのではないかと、そういうふうに私は考えております。

それと、大都市圏と地方ですが、これはやはり多様化と関連すると思いますけれど、地方はとにかく地方の歴史・文化、ここにも何か書いてありましたけれど、その土地の持つ歴史・文化というものを大事にして、それを顔にした街づくりをやっていかないと、地方に行って、駅に降り立ちまして、大体今の日本の地方都市は、どこで降りても、駅前の広場があって商店街があって、どこも同じ感じなのです。あれでは地方は発展しないと思うのです。ですから、それぞれが独自の顔を持った街づくりをするべきであって、私は、この東京の中でも今色々大きなプロジェクトで開発が進んでいますけれど、あれもそれぞれもっと特徴を持った街になっていいのではないかなと。そういうことによって、東京全体の魅力が上がっていくのだろうと、そういうふうに考えております。

分科会長 今、丸ビルの新しいビルがまさにできんとしていて、大変に個性のあるいいビルだなと思いますが、お話しのとおり、あの周辺の仲通りから非常に個性のある街並みになっていくのではないかと思うわけでありまして、そういった御指摘の点も、できれば報告書の中に何か盛り込めればというふうに思います。

委員 今、丸ノ内の話をおっしゃったので少し付け加えますと、今、丸ノ内と銀座が大分つながってきたのです。そうしますと、これは、私はライバル関係にもあると思うのですが、店舗同士は。だけど、相乗効果も表れてくるだろうと思うのです。それから、丸ノ内と銀座がつながってきた、そうなりますと、今度は神田なのです。神田も丸ノ内にももっとつながっていいのではないかと。そうすると、神田あたりに住居を作ることによって、都心がゴーストタウンではない、人も住んでいる街になっていくだろうと。そういうことで、神田がもっと住居というような点で開発されるということが必要になっていくのではない

かと、そういうふうなことを考えております。

分科会長 だから、学士会館の隣に大きなマンション計画を、今やっていますね。

よく分かりました。

委員はどのような感じでしょうか。

委員 都市と地方ということでございますので、地方の問題で一つだけ、お聞きしたり、お願いしておきたいことがございます。

この24ページに、「市町村で発生している土地利用上の問題点」、こういう棒グラフが出ておりますが、この中で幾つかの例を例示されておりますが、例えば私どもがよく関係いたしております土砂の採取、山林の造成、それから産業廃棄物の処理場、こういうようなものの土地利用の問題が起きましたときに、大抵トラブルが起こってまいります。ということで、私の経験上申し上げましたら、そういうことの土地利用に関しましての許認可関係が、お役所の縦割り行政で細分化されておる。ということで、例えば一番最初に書いてあります土砂の採取等に関しましては、河川の所管をしている部署がやっておられます。例えば農地であるとか、環境の問題であるとかに関しましては、同時並行的に会議としてそういう部署へ回って行って、一括して許可を出しておるといようなことで、それぞれのセクションで住民からクレームがやってきて、その部署単独では対処できないということで、土地利用の促進も遅れますし、また、住民の不満も募ってきたりすることがございます。ということで、この問題等は、お役所だけとは言いませぬけれども、国の国土交通省などで主導してやっていていただけるものですから、法律的な、これはバックアップ等で、強力なひとつシステムづくりをお考え願いたいなと、このように考えております。

分科会長 いかがですか。

事務局 非常に分かりやすい御指摘だったと思いますけれども、やはり個別法に基づく許認可というのは、今のシステムでは、やはりそれぞれの部署がやらざるを得ないと思うのですけれども、24ページにも書いておりますように、例えば個別の認可なり許認可は各部署がやるにしても、全体を包含するような、その地域全体の土地利用なり環境対策というようなものについては、やはり地方公共団体の中で横断的な組織をつくって、やはり総合調整をしていく必要があるのではないかということで、そのことは条例を活用するかという例を示しておりますけれども、なかなか規制とか許認可については条例には限界がございませぬけれども、やはり全体の調整をするというような役回りは十分活用できると思

いますので、その辺は各地域の実情に応じてやっていただきたいと思っております。答えになっているかどうか分かりませんが。

委員 それと、言い忘れたのですが、別の委員から御指摘がありましたように、地方都市のどこへ行っても、駅前で降り立つと同じような雰囲気だと言われます。これではだめであろうという御指摘で、本当に私どもも痛いところを突かれたという思いなのですが、今までですと、本当にお隣がピアノを買ったら、うちも買いたいというような形で、本当に横並びの開発であるとか街づくりしかできなかったのが、これが地方の限界であったと思うのですけれども、これからは、私は、色々な住民の行政参加等もできまして、地方でも非常に住民からの意見を上へ上げてくるルートづくりも、NPOであるとか、色々な形で活発化しておりますので、私はこれからの10年間、私は期待できるものと考えております。ありがとうございます。

分科会長 委員、何か御意見はございますか。

委員 まことに素人意見ですが、少し疑問に感じていることを幾つかお聞きしてみたいと思うのですが、ここにもありますように、都心に比較的手頃な価格でマンションが増えてきて、若い年代、とりわけ小学生ぐらいの年齢のお子さんのいる方が随分都心に回帰してきて、それに伴って教室が足りないとか、先生が足りないとかというような問題が生じていますし、一方では、昔のニュータウンのあたりでは住民の年齢の高齢化が始まって、逆に介護に関する行政サービスが非常に不十分になってきたとか、そういう住宅政策に関連して人口というか年齢構成等が動くことによって、行政サービスとミスマッチが生じるような例が出てきていると思うのですが、これは国土交通省の問題ではないのでしょうか、省庁間の、あるいは地方自治体との連携とか、そういうものをこれからどう考えていったらいいのかなということが一つです。

それからもう一つ、私どもは地方に店舗が多いものですから、地方のとりわけ中核都市あたりに出張をよくするのですが、やはりここに指摘されていますように空室が増えているのですが、とりわけ気づくのは、やはり金融機関の支店とか、ゼネコンさんの支店だとか、商社の支店とか、電気会社の支店とか、支店が出ていった後が埋まっていないというのは非常に多いのです。それで、割合目抜き通りの比較的良好なビルが幾つも固まって空いているとか、そういう例をよく見かけまして、これはやはり街づくりとか、とりわけ繁華街に空室がかなりできているという面では非常に問題かなと思うので、ただ、これをどう利用するかというのは非常に大きな問題ですが、例えばですけれども、地方に行きま

すと、今、県庁とか市役所とか、非常に立派な庁舎が建てられている例が多いのですけれど、ただ、場所的にはやはり少し離れた所にある例が多いように感じているのですけれども、そういう街なかの空室に、特に住民との関わりの多い行政サービスとか、そういうものに活用して、もちろんそうすると庁舎の方が空くのでしょうか、それは少し、しばらくの間は例えば我慢してもらって、そういう住民サービスのものを意図的に持つてくるとか、何かとにかくかなり集中して空室が出ているものを、利用のノウハウを色々と考え出してやっていく方法はないのかなと、素朴な疑問なのですが、感じておりました。

分科会長 何かお答えはありますか。

事務局 まず、1点目の、地域によって年齢構成によるミスマッチが出ているというのは事実だと思いますけれども、ただ、それを行政側としてどう誘導もできませんし、状況に応じて、ある程度長期的に見てどうしていくかと考えていく必要があると思います。ただ、最近は少し極端な例が、ある区の方で見られたりしておりますけれども、やはりその辺につきましては、土地利用というよりは行政上の問題として、その住民がどう判断するかということになるのではないかと思います。

それから、2点目の地方都市の例でございますけれども、地方都市におきましても結構、都心回帰とまではいきませんが、中心部に住宅等が増加してきてございますので、かなり以前ですと、色々な市町村の施設などは郊外部に立地する例が多かったのですけれども、近年は割と中心部にも作られる例が多くなってきております。

ただ、なかなか空き店舗の利用というも行われておりますけれども、まだ、数としては多分少ないと思います。やはりどうしても新しいものを作りたがるというようなことがございますけれども、ただ、例えば何とかセンターとか、小規模で住民が使うような施設については、かなり空き施設を借りるという事例も増えてはきておりますので、やはり積極的に展開していく必要があるのではないかと考えております。

分科会長 委員、何かございますか。

委員 私は、11ページの不動産投資の活性化のための土地市場の整備というところで、教えて頂きたいこととお願いを一つ申し上げたいと思います。

11ページの下の方に、国においても投資活性化のインデックス、投資インデックスを作るためのガイドラインの作成に向けた検討を行っているということで、これは平成13年度の話だと思うのですけれども、その検討を13年度にどの程度行われたのでしょうか。そして、いつ頃ガイドラインというのは発表されることになるのでしょうか。

それから、その下の3行にも文章が書かれておりますが、投資インデックスを整備するために実際の取引の情報を整備することが非常に重要であるということは、これはもうおっしゃるとおりでございます。情報の閉鎖性ということが、今の土地取引の活性化を妨げていることでもありますし、流動化が進まない一つの要因にもなっているでしょうし、また、もう一つ大きな原因として、合理的な土地価格の形成を妨げている、そういう原因にもなっているのだらうと思います。

ただ、ここには一つの土地情報しか書かれていないようですが、土地情報というのは別に地理情報システムなどGISですか、その関連もありまして、そちらの方の整備は大変よく進んでいるようで、登記情報とか路線価とか公図とかとリンクをして、もう既にインターネットでそれが公開されて、国民が自由に見られるようになっていきますので、そういった方面の土地情報というのは非常に進んでいる。

ところが、一方、不動産の取引市場の方ですか、公的な国とか公団の取引はもう既にオープンになっているようですけれども、民間の取引価格とか、成約、賃料といったものは極めて閉鎖的で、ほとんど、幾つか民間のデータバンクみたいなものもあるのですが、基本的には閉鎖されているというふうな状況にあって、よく分からない。ですから、民間の不動産市場の情報を開示する、積極的に開示するための何かインセンティブのようなものが考えられないのか、あるいは、そういった積極策が無理であるならば、例えば開示しても不利益を被らないのだというふうなPRをするか。

何か、この投資インデックスについては、毎年のように検討するとか早期に何とかしなければならぬというふうなことが毎年毎年出てきておりますので、本日のこの白書の結論も早期に検討する必要があるというまとめになっております。おっしゃるとおりなのです。国際競争力とか、外国の投資を呼び込むためには、この不動産投資インデックスというのは非常に重要な項目であるらうと思いますので、お願いなのですが、何か積極的に考えていただけたらと思います。

これ以外の白書の内容については、異論はございません。

分科会長 事務局、ひとつガイドラインについて。

事務局 ガイドラインは13年度の話ではないかとおっしゃったのですが、もともと13年度、14年度でやるということ、国の規制改革会議の場でもお約束をしまして、今どの様な状況になっているかについては、後で別の者に話をしてもらいたいと思っております。

それから、後段の点につきましては、賃料情報を公的に整備するというのは、これはなかなか難しい面があって、これは民間が、できれば大同団結をして賃料情報を持ち寄って、それを投資インデックスの作成の様なものに活用できるようにするという仕組みを考えていかなければいけない。そこは、不動産投資インデックスのガイドライン云々のところで整理していかなければいけない問題だと思っています。

それから、取引情報については、実売価格については、ここにありますように欧米諸国で整備・提供されている仕組みがあります。フランスとかイギリス、アメリカの幾つかの州においては、もう生の情報を一般に公開している。ドイツは、やはり少し国柄が違っているので、生の情報というのは色々な背景が取引の裏にある。あるいは、取引価格が変わっても、面積と取引価格が変わっても、性能などが全然分からない。そこで、そういう生の情報をバラバラバラバラ出しては、かえって市場が混乱するのではないかということで、ドイツはどちらかといえばそれを標準的なもの、日本でいいますと地価公示みたいなものですが、そういうものに加工して一般の方に公開するというやり方をとっている。

日本の場合に、今どこに情報があるかといいますと、最も完璧に近い情報というのは税の情報なのです。ただ、国税庁に出してくれといっても、なかなか進まないものですから、どういう条件を設定し、どういう制度的な基盤を確立すれば、それを出せるようになるのか。別の案として、登記に書いてもらったらどうかという案もあります。ただ、登記に書いてもらうというのは、登記行政としてその実売価格というのが大事だということがない限り、まともな情報を書いてくれるのだろうかという危険性もあるのです。ただ書けとただけでは、いい加減に書いておきましょうという、そういう問題があるのです。

それで、実はこの早急に検討する必要があるというのは、今日の後段の議論で新しい土地政策をどうしていくかという議論を分科会長に進めて頂くということになりますので、その中でこれはかなり大きなテーマとして、その中の重要なテーマとして取り上げて、今、私が申し上げたようなことを詰めていくというようなことをやってはどうかなという感じでございまして、今、委員の言われたようなことは、そういう形で受けとめていきたいと思っております。

分科会長 では、進捗状況をどうぞ。

事務局 国土交通省の総合政策局ともどもに各部局で、及び関係者等を含めました委員会を設置いたしまして、鋭意進めているところですというのが状況でございます。ですから、一応目標は14年中ということでございますので、本年中にはガイドラインというも

のが作成される予定でございます。

分科会長 大いに期待していますから、よろしく願いいたします。

委員、何かございますか。

委員 こちらに記載されていることについては、もうこういう白書でいいのだろうと思えますけれども、ただ、そこまで権限があるかどうか分からないですけれど、ここで見ると非常に素直に読めるのですけれど、私は、その背景にあるものが、所有から利用はいいのですけれども、所有できなくなった背景みたいなものがあるのです。企業の売却、あるいはゴルフ場の破綻とか、私は流通出身ですけれども、まさに和歌山のある企業は破綻しまして、誰も買い手がいないですから、そういう意味では教育機関がやろうと。それから、福岡県のある企業の本店ビルは、既にかなり前に契約をして、いわゆる塾の学校に売却して、その資産で新しい店を運用してきた、それでもだめだというような。ですから、そういう意味では産業構造の転換とか、あるいは国際化、よく、例えば兵庫県尼崎市塚口本町に西武が大ショッピングセンターを作ったり、工場の跡地とか学校。ところが、それは、そこにどういう人々が住んでいて、どういう暮らしをしているかではなくて、跡地利用ということで大開発の商業開発すればいいのだという短絡的な発想をしますから、数年経つとだめと。八王子のそごうもそうです。政府の持っていた所有と民間を足して作ったわけですから、そういう意味では半額で済むわけだから、だから安いという。戦略なき企業行動は、今の土地をまさに多極化しているというふうには私は見ているのが正しいと思うのです。

今日は 委員もいるのですけれども、やはり私どもは昔から、例えば心齋橋の、なぜ銀行が1階になればいけないのだと。銀行は2階へ上がって、下をティファニーとかグッチとか、そういうふうにしたら街並みはスツとなるのではないかと。1階にある必要はないのではないかという提言を大阪市にしたり、新宿も、銀行は1階になくていいから2階に上がってくださいと。1階は人々のショッピングや、そういうことも、そうではないのだと言っていたわけですから、そういう意味では今までの所有から、要はそれは正しかったと思うのです、国土交通省がやってきたのは。だから、そういう意味での産業構造。

それから、人口の少子・高齢化、この町に、この国に、この我が村に、どういう人々がいるか考えない都市政策は、私は都市政策だと思わないです。ですから、高齢化だとか過疎化になることは仕方がないのです。なったら、それに対応したサービスをすれば、その街はよみがえるわけですから、いまだに絵画館を作って、どこかの絵を買ってきて見

せればいいのだというようなことをやっているものですから、だんだん魅力がなくなってしまうから、駅前もそうです、先ほど 委員が言ったように。だから、やはり逃げてしまいます。魅力のある街に人々が移るのは当たり前です。そういう意味の人口の少子・高齢化に対応して、企業や社会や行政がやはり動く時代にもう入ったというふうに思います。

それから、やはり、これは少し言いにくいのですが、経済産業省ではないので思い切って言いますが、やはり過当競争というのはあるのです。競争は自由だと私も思います。しかし、行き過ぎた競争は、やはり秩序ある発展を阻害します。そして、高コストになります。かつて群馬の太田市でみんな黙っているのです、出店のことを。とにかくうちはやるのだと。4店ぐらい、一、二年のうちにオープンしているのです。それは10年も経たないうちに潰れました。ということは、要するにコンクリートのビルだけ残ってしまうのです。そして、雇用された人々は、家庭の主婦はパートタイマーで、若い人々は高校を出て販売員になったのが、ワッとなくなるのですから、今度は路頭に迷うということで、今までは右肩上がりですから、ある程度解決しようとしたらできたのでしょうか、この低成長、むしろデフレの中で、秩序ある発展を促す競争の論理というのはあるのだと私は思うのです。しかし、答えを私は持っていません。それは一つの土地政策にあるのだらうと私は思うのです。

ですから、魅力ある街を、都市計画を立てて、そして、やはり今まではリゾート法にしても、みんな点なのです。ここに豪華なホテルを作る、ここに豪華なスペイン村を作るとか、そうではなくて、もう少し広域なものを面として捉えて、そこに住んでいる人々、そして他県から、あるいは東京からどういう人を呼ぶかというターゲットを絞り込んだ街づくりというのをしていくためには、歴史とか文化とか、そういうものがまず顔として出てきて、それに、近代化が遅れていれば新しいものを入れていくという、青写真段階から住民が参加できる都市政策に切り替えるべきだと私は思っています。

ほとんどアメリカのコンサルタントとか一部の有識者、少ないですから、長崎で作った、こちらにも作った、これはみんな同じように作っていくのです。そういう意味では人材です。都市政策とか土地利用計画とかのマンパワーの育成というのは、私は新たな段階を迎えたのではないかというふうに思っています。是非そういう人材育成といったものも、どこかに、見ても余りないのですけれども、そういうものを野放図にしないで、かといって管理しろとは言いません。何か住民の参加とともにコンセンサスを得ていくと言いますが、合意形成システムみたいなものの、いよいよ時代に入ったのかなと、そういう思いがしま

す。ですから、白書に直接これは問題だという視点はありませんけれど、ただ、二極化という表現よりも多極化の方がいいような気がします、私も。そこまで気が付かなかったのですけれども、委員の話を聞いていると、そう思います。

それから、大都市は余り問題ないです。やはり地方都市です、我々が見ていても。大都市は常にものすごい勢いでうねっていますから、これだけ人口があって、交通網があって、アクセスのある所は、放っておいても何とかあります。ただ、地方都市はだめです。地方の都市と郊外の問題で一気に商店街は疲弊していきましますし、後継者がいなくて、パパママストアは年が経つにつれておじいちゃんおばあちゃんストアになって、それでも私有していますからグッと頑張っ、後継者はもうやらないということで、結局もういいやということでシャッターを下ろしていくと、隣で最も繁栄した銘菓のお菓子屋までだめになってしまいます。挟まれてしまって、シャッターが下りますと。だから、そういう意味では、その街の持っているものを生かすように、それを行政が埋めていく。隣を例えば保育所にしませんかとか、おじいちゃん、おばあちゃんは3階に住んでもらって、2階には介護施設をと、何かそういう、街の中に赤ちゃんも年寄りも障害者も健康な人もいるような街にして、余り都市政策上、山のすそ野に老人ホームを作ろうとか、措置的な発想ではなくて、共に生きるような、そういう街づくりにすれば、甦るような気がしますけれどもね。我々も商業ですから、頑張らなくてはいけないのですけれども、消費がこういう状況ですから。

分科会長 ありがとうございます。

委員、何か御意見はお持ちでしょうか。

委員 二、三年前から、やはりマスコミで少し取り上げられてきていますが、世田谷、目黒あたりのテニスクラブですとかスポーツクラブ、少し大きい、ある程度まとまった土地のある所は、かなりこの二、三年で潰れてきているのです。やはり今の委員からお話があったように、持てなくなったということだと思っております。都心にはオフィスの跡地として住宅が入ってきているということですがけれども、世田谷あたりでも、なくなったテニスクラブの後には、スポーツクラブの後には、全部マンションなのです。それほどマンションが入ってきてどうするのだろうという、そういう気がしてなりません。

やはりゆとりある生活というものをずっと目指して、私たちは来たわけです。そうしますと、私たちの住居の周りにもスポーツ施設、文化施設というのは必要になってくるわけで、それが、今まで頑張っ、建ててきたのが、また全部なくなっているわけです。で

すから、これは行政で何とかしていかないと、何かためちやくちゃになってしまうのではないかなという気が少しいたします。

分科会長 ありがとうございます。

それでは、委員、何か御意見はございますか。

委員 私は三つほどあるのですが、委員がまずおっしゃったお話とも関連するのですが、まず、都心、あるいは都市の土地利用ということに関して、この白書のこの考え方は大枠で私も賛成でございますけれども、案外、都心は確かにビルがきれいに再開発されてきれいになったのですが、意外と、私は世田谷に住んでいるのですが、都心の少し、郊外と都心の間が最近悪くなってきているのです。要するにマンションも過剰かもしれませんけれども、例えば60坪の土地が相続で売られると、30坪だろうと思うと、10何坪がズラッと並んできて、それは、要するに今はきれいですが、将来の木賃の、要するに将来はみすぼらしくなるということが明らかな部分の地区をまた再生しているということで、それから、当然防災とか色々な面もよくないということで、私はこの白書で、郊外の八王子とかその辺の問題ももちろん重要なのですが、意外と都心3区及びいわゆる都心の外側の部分という視点が欠けているかなという気がまずいたしました。

それから、オフィスビルにしても、マンションにしても、都心のオフィスビルのあと数年後の過剰という部分も、少し重要なのではないかなというのが一つあります。

それからもう一つは、不動産インデックスのことなのですが、私は、不動産インデックスのこういう流れというのはこれから不可欠だと思います。不可避だと思っておりますけれども、ガイドラインというのはどういうことをおっしゃっているのか、私もよくわからないので、よくは申し上げられませんが、今、外資系などが色々と、まだ名前は申し上げられませんが、色々自分たちで証券化のためのインデックスを作ってモデルを作っています。そうすると、国のガイドラインとどういう関係を持つのかなと思ったのですが、私はそのガイドラインの意味がわかりませんが、要するに国がやるべきことは情報の開示だと思っております。それで、そのインデックスは、どういうインデックスができるかわかりませんが、民間で作ったインデックスがうまくいかなければ、それはそれで民間のインデックスがだめになるわけで、そういった意味でも、ガイドラインの中身によりますけれども、余り介入しなくてもいいのではないかと。国がやるべきことというのは、やはり取引情報なり、賃貸の情報なりを、例えばレインズなどをうまく活用

することによって開示していくということがまず一番重要なことではないかというふうに私は思います。

それから、最後は、少し細かいことなのですが、4ページに都心5区の商業地の地価変動というところで、ずっと数式が書いてあるのですが、私は専門が片方では計量経済学なので大変気になるので、一言、お節介ですけれど申し上げさせていただきます。少しこの図は、これを白書に載せられるのは余りうまくないのではないかと。これはどういうことかと言いますと、GDPの成長率をGDPで説明しているということになるので、計量経済学的にいうと余り好ましくないというか、余りよくないというか、はっきり言えばよくないということなので、もしこういうことを非常に明示されたいのならば、線を引かないでプロットするだけで、私は、もしこういうことを示されたいのならば、いわゆるリグレッションを引かないで、線を引かないで、プロットだけでいった方がいいと思います。むしろ線を引いてしまうことはミスリーディングだし、計量経済学的にいうと余りよくないというふうに思います。以上です。

事務局 色々と御意見をいただきましたが、御指摘のような都心周辺部については、今後検討したいと思います。それから、オフィスビルにつきましても、次の課題として考えたいと思います。

それから、ガイドラインにつきましては、民間でインデックスが相当作られておりますので、国がガチガチにこうしろということではなくて、最低限必要なものは何かというように示していきたいと考えております。

それから、先ほどのグラフ、表でございますけれども、単に線を引いたというだけでございまして、確かにこれは計数的なもので、それ自体に何か意味があるわけではないので、統計学的には数式については特に説明はないということで御理解いただければと思います。

事務局 最後のものは、計量経済分析をやっているのではなくて、単なるクロスセクションの回帰分析に立っているということなのです。要するに地価が高い所ほど、地価水準の高い、利便性の高い所ほど、下落率が低いというふうな状況になっていますよということ、その傾向を、計量経済学というよりも統計学的に少しそういう傾向がありますよということを言っているだけですから、理論モデルではないのです。

委員 分かります。それならば、統計学なのですが、線を引かないで、線を引くと間違ってしまうのです。ですから、線を引かない方がいいと思うのです。

事務局 ちょっと、それは、必ずしも私はそうではないというふうに思っているのです

けれども、別に計量経済学で理論的なモデルで線を引いているということではないのです。

委員 ですから、理論ではなくて統計的モデルでのお話なのです。

事務局 それから、今、別の者が言いましたけれども、インデックスは、民間の方々にどんどんやってもらうということが大事だと思っているのです。それで、我々はやる気はないのです、全く。インデックスを作る気はないのです。ただ、放っておくと何も進まないものですから、民間の方々に集まってもらって、できるだけ議論をしてもらって、こういう方向で作ったらいいのではないかというふうな議論を集約するような場を我々が提供していきまして、そういう場だというふうにお考えいただければいいと思うのです。我々は、不動産インデックスを作るというのは、これはもう完全に民間の仕事だと思っています。ただ、残念ながら最近の動きを見ていますと、なかなか本気で、最近是一部出てきているようですけれども、本気になってもらえないという部分があるものですから、我々があえてそういう場を提供して議論をしてもらおうというふうな仕組みをつくっているということですので、我々が自分で勝手に何か介入しながらやるというようなことは一切考えておりませんので、そういう前提で御理解をいただければと思います。

分科会長 最後になりましたけれども、委員、何かございますか。

委員 私も、他の何人かの委員が御指摘されたとおり、都心部よりもむしろ郊外とのつながられた住宅地とか、さらには地方都市の方が色々問題があるのではないかなという印象を実は持っているのですけれども、そこで、この24ページの市町村からの意見の、何が問題かという、このグラフを見ながら少し考えたのですけれども、例えば耕作放棄地の増加とか山林荒廃という、これがトップで、それから、例えば3位に中心市街地の空洞化があります。恐らくこういう問題は、いわばそれぞれでんでばらばらに生じているのではなくて、やはり連動性といいますか、相互の連関があると思うのです。

他の色々なそういう問題点も、やはり相互の連関があって、要するに中心市街地が寂れてしまって、他方、郊外だとか、あるいは農地とか、あるいはいわゆる白地地域と言われるような地域が無秩序な開発にさらされるというような、そういう問題だと思うのですけれども、結局、そういった問題を解決するには、やはり地方都市とか市町村などが、それこそ中心市街地と郊外などの要するにバランスをうまく取るような、そういう土地利用の計画といいますか、あるいは地域像というものを責任を持って作れるような制度を作ることが重要だと考えるのです。

そうしますと、先ほど来、事務局は調整が必要だというふうにおっしゃったわけですが

れども、その調整、いわゆる個々の法律間の調整だけで、それが果たして十分にうまくいくかといいますと、少しそれは難しいなという気がしまして、ある意味では既に存在する都市計画法とか農地関係の法律などを超えた法制度というものを作って、先ほど言いましたように自治体が自分の街に責任を持って、色々な地域のバランスをとった利用計画が責任を持って策定できるような、そういう法制度というものを作っていく必要があるのではないかなと、そういうふうに思っています。

その意味で、この24ページの下の方で、「即地的かつきめ細かに」という表現がありますが、この点は重要なのですが、同時にやはり、それと併せて、そういう街全体をコントロールといいますか、あるいは形成できるような、そういう自治体の権限といいますか、街づくりの権限というものも作っていくことが必要ではなからうかと、そういうふうに考えております。以上です。

分科会長 それでは、皆さんの御意見を承りましたが、この辺で取りまとめたいと思いますが、先ほど来、御指摘のありました二極化か多極化かという議論でありますけれども、今回の報告の中にも個別化という言葉が入っているわけで、例えば4ページの末尾に、「平均地価の動向をもとに一律に市況を論ずることは難しくなっており、詳細なエリアや地点ごとの動きをきめ細かく見るが必要になっている」と、一応こういう結論になっているわけです。それと、表題に出した二極化というものが、やや相矛盾するかなという気はしますけれども、この辺は、もうこれは印刷ができてしまっているわけですね。そこを、大臣に説明されるときに特に触れられて、個別化というものを多極化というふうに考えるのか、あるいは大きく言って二極化現象だけれども、その中においても個別化があるというようなことなのか、これはあいまいなので、その辺で、事務局、何かうまいアイデアはないでしょうか。

事務局 実は私が土地局に来たときに二極化という言葉が使われていまして、なるほど、そうかというふうに思っていたのですが、少し勉強している過程において、二極化というよりも、先ほど委員が言われた認識と全く同じなのですが、二極化というよりも、もう個別にそれぞれ動き出したのではないかというふうに思い出しまして、私は個別化ということではないのかというような議論を実は土地局に行って始めたのです。それで、一挙に二極化から個別化というふうにパッと変えるのも何だなというので、二極化、個別化というものを過渡期で今使っているということが、実は私どもの正直なところなのです。申しわけありませんが。

分科会長 だから、紙を貼ったらどうですか。紙を貼って二極化を削ると、個別化にすると。

事務局 いや、これは、どちらかといえば、ある意味で象徴的な表現でありますので、個別化というのが書いてあれば、私は趣旨は、文章もそういうふうになっていますし……。

分科会長 もう少し頭脳の方をやわらかく、フレキシブルにお考えいただいて、やはり個別化現象というのが実態なのでしょうね。

事務局 ですから、個別化なのですけれども、例えば委員が最初に言われたように、表宅地と裏宅地で、同じような地域でも両極分化が起こっているよというふうな二極化現象というものも、その中に含まれている。

分科会長 ただ、これを見たときに、マスコミはパーッと二極化だけ取りますね。彼らは、個別化というのはどういうことなのかと。

事務局 実は今年の地価公示でも、二極化、個別化というような議論をしまして、個別化という所をかなり強調した説明をして、新聞記者の皆さんもそういうふうな認識に今なりつつあるのです。

分科会長 そうですか。

事務局 いずれにしても、個別化というふうな形に持っていこうというふうな気持ちではいるのです。したがって、この白書の中でも、地方都市についても完全に個別化の中でのものを考える必要があるというふうな言い方をしているわけです。二極分化ではなくて、やはり多極化、地方都市の場合は個別化というよりも多極化という言い方がいいかもしれませんが……。したがって、個性ある街づくりが大事だというふうな言い方をしまして……。

分科会長 これは少し検討してください。修正できるのだったら修正していただきたいと、こういうことですが、よろしゅうございますか。

事務局 先程申し上げましたように、この二極化、個別化というのはかなり内部でも議論した結果、個別化だけでは少しまだ表現として熟していない、これで今の表現に落ち着いていますので……。発表の段階では工夫したいと思います。

分科会長 それでは、よろしければ、只今説明のありました白書、これを大臣に提出するということにしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

では、今の点を宜しく願います。玉虫色というのは一番まずいので、よろしく願います。

(2) 「21世紀の社会・経済に対応した土地政策のあり方」について

分科会長 それでは、続きまして、「21世紀の社会・経済に対応した土地政策のあり方について」でございますが、ただいま、皆様に色々な御論議をこの白書についてやっていただきまして、その中でもかなり御意見は出てきたわけでございます。本分科会で21世紀をにらんだ社会・経済に対応した土地政策のあるべき姿、この議論を行っていくことを提案させていただいたものであります。まず、事務局の方から、ここにたたき台が資料4にございますので、説明していただきたいと思っております。

事務局 資料4の「21世紀の社会・経済に対応した土地政策のあり方の論点について」という案でございますが、これを御説明したいと思っておりますが、参考資料がございますので、参考資料の方も併せてごらんいただければというふうに思います。

「論点について」という資料4の方のペーパーでございますが、大きく最初に「土地政策の検討の必要性」ということを書いておまして、3ページ目の所で、それを踏まえまして「土地政策の課題」というものを取りまとめております。それから3番目に、5ページ目の所で「スケジュール」を整理しているというつくりになっております。

1番目の「新しい土地政策の検討の必要性」でございますが、最初の「最近の土地をめぐる状況」につきましては、今、白書の所で詳細に説明をいたしましたけれども、そういったことを4項目についてまとめております。地価が11年連続で下落している中で、利用中心、実需中心の市場に変わってきていますということでございます。

二つ目の「社会・経済構造の変化が土地市場に与える影響」というところでございますけれども、参考資料の方を開いていただきますと、中に二つ図を入れております。最初が、主として社会構造の変化が土地市場に与える影響ということで、住宅市場を念頭に置きましてつくった図でございます。これをごらんいただきながらお聞きいただければというふうに思いますが、出生率の低下、人口減少、世帯数減少というふうなことが今後目に見えてきております。

人口は、先ほども少し説明がありましたが、2006年に1億2,770万人というところでピークになりまして、それから減少し出すと。世帯数の方はそれより少し遅れまして、今は2014年ぐらいではないかと言われておりますが、4,930万世帯ぐらいでピークを打ちまして、それから減少をしていくというような状況でございます。こうい

うことを踏まえまして人口・世帯構成が色々と変化をしていくということになっております。先ほどからもお話が出ておりますが、少子化であるとか、あるいは高齢化ということが進んでまいりますし、それから、生産年齢人口が減少するというようなことが出てまいります。こういった人口構成の変化が、家族のあり方であるとか、あるいは世帯のあり方というものにも変化を与えるということで、単身世帯が増加する、あるいは夫婦のみであるとか、あるいは子供のいない老年の世帯というのが増加するというところで、核家族化がますます進んでいくというふうに見込まれております。

また、生産年齢人口が減少するというのもございまして、女性の働く場というのがますますこれから増えていくことになるのだらうと思っておりますので、そういう意味では男女共同参画社会というのが一層進展してくるということになってくるのではないだらうかというふうに思います。

それから、資産的な面で申しますと、現在のところ、高齢者の方に比較的資産がたくさんあるのだというふうに言われておりますが、そういったものが一定の時間が経ちますと相続ということで、また次の世代に移っていくというようなことが生じるのだらうというふうに思っております。

それから、二つ目の大きな変化としまして、居住に対するニーズが変わってきておりますということがございます。この中でも居住のニーズが高度化するというところで、幾つか例示を挙げておりますが、職住が近接する、あるいは生活利便性の向上ということを重視するか、あるいは住環境の豊かさ、居住空間が広いということを重視するか、それから、少し違う切り口でございしますが、住み替えが簡単にできるかとか、あるいは住宅ローンの負担をなるべく小さくしようと思うかというような、そういったことがニーズとして色々出てまいりまして、それが実際の居住ニーズの中で、例えばマンションを中心とするような都心居住を志向するか、あるいは一戸建てを中心とするような郊外型のタイプを志向するか、さらに持ち家ということを志向するのか、あるいは賃貸住宅でもいいですよというような形で変わっていくのか、こういった居住ニーズの多様化というところにつながっていくというふうに思っております。

ただ、例えば住環境が豊かでありながら都心居住をしたいという、両方を満足するのはなかなか容易ではないのですが、そういうことが満足できるような一つの方法として、例えば都市再生であるとか、あるいはテレワークの実現といったようなことが、そういったことの少し役に立つような切り口になっているのかなというふうに思っております。

それから、三つ目の右下の部分でございますが、片方で現在環境問題、環境志向の高まりというものが出ておりまして、ここは例示として公園とか緑地の整備というものを挙げておりますが、そういったものへのニーズが拡大している。それから、もう一つ、都市再生というのが非常に大きな課題になっておりまして、都市部の高度利用であるとか、あるいは密集市街地の解消というようなことを踏まえて、都市再生をやっていきたいと思いますということになっておりまして、こういったことが、住宅地を中心とする土地市場へ色々な形でインパクトを与えてくる、影響を与えてくるというふうに思っております。

それから、もう一枚めくっていただきますと、今度は経済構造という側面で土地市場を少し見ておりまして、主として住宅以外の市場でございます。この部分について見てみますと、経済が成熟化するということで、低成長になります、と。それから、もう片方で国際化が進展していくということが産業構造に大きな変化を与えていっている。それで、一次・二次産業から三次産業の方に経済活動が移行していっているということが言えるのではないかとこのように思います。

それで、一次・二次産業というのは、土地について見ますとどういう産業であるかという、非常に広い土地を必要とする産業でございます。それから、場所的にいいますと、主として郊外の方でそういった土地を使っていたということが言えるのではないかと思います。こういった一次産業・二次産業は、そこに書いてありますように、価格競争力が足りなくなっている、あるいは新規の設備投資が、二次産業についていえば抑制されてきている、あるいは海外に生産の拠点を移すというような動きが出ておりまして、そういったことから三次産業の方へ移行してきていると。

それで、三次産業自身は必ずしも広い土地を必要とするような産業とは言えない部分がございます。しかも、エリア的に申しますと、主として都市部に立地するような産業ということが言えるかと思えます。特に新しい色々な三次産業が、そこに少し例として家事の代替産業であるとか福祉産業というようなことが書いてございますが、新しいニーズに対応した三次産業というのも色々出てきているということかと思えます。そういった産業が生まれることによりまして、都市部におけるオフィスであるとか、あるいは商業用地というものの需要は増加するということが見込まれるというふうに思います。

それから、経済の中でいいますと、企業の経営環境というのもかなり大きく変化してきているということが言えるかと思えます。先ほどの国際化ということに対応しまして、海外に生産拠点を移すということも一つございますけれども、それ以外にも、企業の会計制

度が変わってきているということで、国際的な会計基準に合うような形のものに変えなければいけない。あるいは、そういったことを踏まえてキャッシュフロー経営の推進であるとか、それから、最近の景気の低迷というようなこと、あるいはバブルの崩壊に伴います不良債権の処理ということ踏まえて、企業はたくさん不動産を処分しているというような状況も見られるかと思います。

それから、金融面についても金融の規制緩和が進む、あるいは資金調達方法が直接金融に変わってきている、それから、不動産の証券化等も進展してきているというような形で、金融面での変化も出てきているかというふうに思います。

それから、情報化というものがもう一つ、最近非常に進んできております。その下に少し例として書いてございますが、情報化が進むと、都心の方がもてはやされるのか、郊外の方がもてはやされるのかというのは、両面が実はあろうかと思ひまして、両方の側面がありますということを少し書いております。それから、情報化の進展に伴ひましてIT産業の需要が高まるであるとか、あるいは第三次産業の生産性が向上するとか、より具体的に言いますと、オフィスビルについてIT化に対応したようなビルはお客様がたくさんいらっしゃるかもしれませんが、老朽化したようなものはなかなかお客さんが集まらないといったような形で土地市場に影響を与えてくることになるかというふうに思っております。

それから、不動産取引についても、先ほど情報開示の話がたくさん出ておりましたけれども、情報開示する、あるいは不動産投資の判断の精緻化というような形での情報化の影響があろうかというふうに思っております。

こういった形で現在進んでおります色々な変化が、土地市場に大きな影響を及ぼしているということをお2ページ目の前段までで整理しております。

2ページ目の真ん中の所でございますが、先ほど会長からも少しお話がございましたけれども、前身の土地政策審議会におきまして平成8年に、今後の土地政策のあり方ということで、バブル崩壊後の土地政策の取りまとめを一度していただいております。その段階で所有から利用へということを大きく掲げていただいております。

それから、平成11年に、ポスト右肩上がり時代の土地関連諸制度のあり方ということで、これは6項目に限りまして、情報化などもその中に入っておりますが、6項目に限りまして御議論をしていただいて、意見の取りまとめを行っていただいたものがありますが、総合的に取りまとめたという意味でいいますと、平成8年の答申が最後の答申でございますが、それから既に6年ほど時間が経過しておりますので、新しい時代の変化を踏まえま

して、今回御議論をして頂くような形で、必要性というのが最後の所に書いてございます。

御議論の時間的なタームとしては、20～30年という少し長いタームを見据えていただきまして、持続可能性の観点を踏まえながら、真に豊かで文化的な生活を享受し、安心して暮らせる社会、さらには活力ある産業・経済の実現のための課題というものにどういうふうに対応していけばいいかということで、土地政策を議論して頂くというような取りまとめをいたしております。

2番目の所は、「土地政策の課題」でございます。これは二つの中身に分けておりまして、一つは土地利用のあり方、それからもう一つが、4ページ目の所に書いてございますが、土地市場の整備という切り口で少し取りまとめをしておりまして、時間の関係もございまずので、ごく簡単に御説明いたしますと、(1)の所で、「豊かな生活や経済活性化のための土地利用のあり方」ということで、自治体、住民が一体となって、50年、100年先を見通して、それぞれの地域にふさわしい個性ある街づくりということを実現するための土地利用ということが必要となっておりますということ。それから、非常に財政的には厳しい状況下にあると思われまますので、経済が大きく伸びるという状況には必ずしもならないと思いますので、めりはりをつけて、都市再生であるとか地域の活性化というようなことに取り組んでいくことが必要だろうということを言っております。そういうことを踏まえまして、土地利用に関する計画制度についても、使いやすく実効性のあるような制度というものを考えることが必要だろうということを言っております。

総論はそういう形で言っております。その後、人口・世帯構造やライフスタイルの変化への対応であるとか、この中では少し例示として書いてありますが、特に若い人が元気になるようなものが必要ではないかと、課題として取り上げるべきではないかというようなことを少し書いております。それから、大都市圏であるとか、あるいは地方都市、郊外部、農村部というものをそれぞれ分けまして、少し課題を整理させていただいております。

(2)の所の「土地市場の整備」の部分でございますが、所有から利用へという流れが、実需中心の流れになってきております。新しい制度としても、定期借地であるとか定期借家であるとか、あるいは不動産の証券化といったような新しい動きも本格化してきているというふうに思われますが、こういった中で、やはり適正な不動産投資というものを推進していく、促していくという意味では、土地市場の透明性・信頼性を増すということが何にも増して大事になってくるということで、市場環境の整備ということを図っていくことが必要でしょうということを総論として言っております。

さらに、少し各論に入っておりまして、情報の面、それから制度的な見直しの点、それから賃貸住宅・中古不動産市場の整備という、三つの切り口で少し整理をさせていただいております。情報については、先ほどから色々御議論がされておりますが、透明性が高く、分かりやすい土地市場という意味で、情報が大事ですよということを言っております。それから、制度的な見直しにつきましては、例示として言いますと、土地税制の話を挙げておりまして、地価が上がり続けるという前提で作られております土地税制については、抜本的な見直しの中で少し考えて頂くことが必要ではないかと。それから、定期借地、定期借家、あるいは不動産の証券という制度については、進展はしてきておりますけれども、一層活用し易くなるような方策というものが必要ではないかというような取りまとめにさせていただいております。それから、賃貸住宅市場・中古の不動産市場につきましては、賃貸志向がこれから大きくなるということも考えられまして、そういった面での対応が必要であろうということ、あるいは、社会・経済の持続可能な発展という観点からの中古不動産市場の整備、ストックを重視するという意味での中古不動産市場の整備を進めていくという観点で少し取りまとめをさせていただいております。

これから課題でございます。土地政策の課題として、大きく取りまとめた部分でございます。

「今後のスケジュール」と3番目に書いてございますが、今後、この分科会で検討を始めるということを決めていただきますと、実際の御議論は企画部会を中心に検討を進めていただきまして、その都度、この分科会に御報告をさせて頂くような形での進行をさせていただければというふうに思っております。

それから、幾つかの中で課題があると思いますが、土地利用に関する計画制度につきましては、国土計画全体の見直しの関係がございます。それから、土地税制については、税制の改正は一定の時間的な制約がございますので、少し早めの御議論をして頂くことが必要かなというふうに思っておりまして、それぞれ秋ぐらいまでに結論を出して頂くような進行にしたらいかがかなというふうに思っております。

それから、全体としましては、1年程度を目途と書いてございますが、先ほど副大臣からございましたように、御議論の進捗状況を見ながら、1年なり2年なりの時間の中で取りまとめをしていただければというふうに思っております。

概略の説明は以上でございます。議論を始めるに当たりまして、私どもの方で事務的に作りました案でございますので、また、色々御意見をいただきまして、微修正をさせてい

ただければというふうに思っております。以上でございます。

分科会長 ありがとうございます。

予定の時間はあと20分ほどでございますけれども、具体的には企画部会で検討を進めるということでございますが、この際、特に利用のあり方、それから市場の整備、この両点につきまして何か御意見がございましたら御発言賜りたいと思いますが、いかがでございますか。どうぞ。

委員 企画部会で土地税制の御議論をなさるときに、やはりどうしても、まず、不可欠というか密接不可分なのは住宅税制との関連もあると思いますので、その辺もどうか併せて御議論いただきたいということが1点。

それから、あと、社会構造が主として住宅市場に与えるというフロー、ここで少し印象を申し上げさせていただきたいのですが、こういったものは一つの流れとしてあると思うので、ここで少子化と高齢化ということで少子化に非常に重点が置かれていると思うのです。少子化と高齢化は若干違いますが、1人当たり相続資産の増加ということがあるので。これは一つの面ではこのとおりだと思うのですが、もう一つ、今後の高齢者の福祉の問題との関連で、高齢者が自分の資産をリバースモーゲージではなくて、リバースモーゲージもそうですけれど、そうではなくて、民間の施設などに入るときに自分の資産を処分したりとか、色々なケースがあるので、この1人当たりの相続資産は、そういうことがない場合には確かにここに書かれているとおりなのですが、別の面も社会の状況の変化によってはあり得るということをお慮いいただきたいと思えます。以上です。

分科会長 ほかに何か御意見はございませんか。

委員 先ほどの議論の中で出ましたけれども、委員が言われた街づくりの点で、点よりも面で、面という捉え方ですが、これは今後の都市政策でやはり頭に入れておくべき点ではないかなと思うのです。これは、面といっても、色々なそれぞれの広さはあるわけなのですけれど、そうすると、例えば10棟ぐらい固まってビルができるぐらいの面ということもありますし、それから、あるいは千代田区1区ぐらいの面ということもあるわけなのですけれど、今後、色々都市政策でやっていく面で、そういう面的な広がりということをお慮いを入れてやっていきませんと、土地の有効活用などというのはできないのではないかなということをお慮いするのです。

それで、都心の人口減少の問題、これは、今、千代田区が躍起になって5万人まで戻そうとやっているわけなのですけれど、4万人を切ってしまうと、今3万幾らなのです、千代田

区の人口というのは。それでやっていますけれど、これは千代田区だけで幾ら頑張っても無理ではないかと思うのです。そういうことになると、都心の人口問題というのは、千代田区も中央区も、あるいは港区も、そのぐらいまとめて考えてやっていく必要があるのではないか。

ですから、そういう点で面的な視点から土地政策を考えていくということ、その面も、色々大小の規模があって、そういうようなことを何か頭に入れてやっていくべきではないかと、そういうふうに私は思います。

分科会長 ありがとうございます。

委員 今度、20年先、30年先という視野でというお話でございますので、30年先といたら、もう私も100歳近くになりますので、今回、特に皆さん方も基礎的な知識として十分御承知いただいておりますことだと思いますけれども、あえておさらいの意味で申し上げますさせていただきたいのは、私は農業の関係をいたしておりますが、日本の農地といえますものは、現在、この白書の中でついに479万ヘクタールにまで減少いたしております。これを一昨々年の農業基本法をつくりました時点では、日本の食糧の自給率の40%ぐらいを45%にまで持ち上げようではないかということ为基础にいたしまして、そのためには絶対に優良な農地は470万ヘクタール必要なのだと。それに併せてあらゆる努力を、農業の立場からも、国の政策としてもやろうではないかということを中心として決めました。しかし、依然として農業に対する色々な圧力は厳しくて、このまま放置すれば、まず、最初に土地が足りないということで、その供給源をねらわれるのは農業ではないか、私はこのように心配をいたしております。

まず、今、例えば企業などが所有されておいて、まだ未利用、遊休の土地もたくさんあると思いますが、それをとりあえず使っていただいて、農地の方へ触手を動かすのはその次の段階で考えてもらわなくてはいかんだろうと思います。農業は、もう御承知のように、一旦、他の用途に使いましたら、もうとても農業生産に戻せない土地になってしまいます。コンクリートジャングル、アスファルトジャングルに化してしまえば、もう二度とお米も野菜も作れない土地になってしまいます。こういうことでやって頂くということ。

いま一つ、これは農林水産省では、皆さん方は違いますので頭に入れておいていただきたいのは、耕作放棄地等も含めまして、今、年間4万3,000ヘクタールの農地が減少してはいますが、耕作放棄地等を含めて改廃する農地と、いわゆるその他の用途に使う農地の転用とがフィフティ・フィフティなのです、大体の数字が。そして、その農地

の使用目的の転換のうちの26%、統計を見ましたら26%ぐらいが地方自治体、県や市町村の政策によってそれに使われていくのです。これは国の分も合わせますと、公的な問題で農地が潰されていくのはかなりのパーセントになっているのではないかと思います。やはり国も、それから地方自治体も、開発指向なのです。農業のことは二の次で、念頭にはないという心配があるわけなのです。したがって、こういうことに関しましても、ひとつ大きな意味での行政の対応をお願いしておきたいと、このことだけを特に20年先、30年先を視野にという出だしでございますので、私は、言わずもなかも分かりませんが、農業、地方の立場を代弁いたしまして申し上げておきたいと思っております。どうぞよろしく申し上げます。

分科会長 ほかに何か御意見は。

委員 すごく大きな問題の後に少し細かい住宅のことなのですけれども、土地政策が5年後、10年後、20年後ということを考えるのであれば、今の20代の人たちが、住居ということに関してですけれども、今の20代の人が一体どういう生活スタイルをしているのか、何を大事だと思って生活しているのかということがすごく大事になってくると思うのです。そうしますと、今の20代の人たちというのは、生活スタイルが本当に私たちと全く違いますので、多分賃貸住宅というのがすごく需要が出てくると思うのです。ですから、こちらの、今日いただいた白書の厚い方を見ますと、いかに賃貸住宅が貧弱であるかということが出てきていると思うのです。ですから、その辺をもう少し先取りして、賃貸を何とかしていけば、農地まで住宅がいくのかどうか分かりませんが、その辺も何とかなるかもしれませんし、賃貸というのがすごく大きな要素になってくるのではないかなという気がいたします。

分科会長 いかがですか。

委員 是非、1年では無理なのでしょうけれども、そういう意味で若い人が、いわゆる夫婦で働いている世帯、若い世帯がどういう暮らしをしているかということと、もう一つは働く女性です。特に最近、都心部は、私の知る限りでは単身マンションがかなり格好いいものが増えているのです。それを持たない人は渋谷のホテルに行って、3人ぐらいの女性が酒を飲んで、非常にうまく使い方をしているのです。それで、ルームサービスをしてもらっているのです。発想が違うのです。

ですから、何かそういうものを、時間があれば若い世代といいますか、いわゆる家族という、古典的な家族ではなくて、何かそういうものを調査したときに、今後どう変わるか

ということを見てもおもしろいなと。これは時間のゆとりがあればですけども。

それから、一つだけ意見を申し上げます。やはり私は、先ほども言いましたけれど、やはり面の論理だと思うのです。そして、ヨーロッパのドイツだとか、アメリカとか、色々見ていると、私は緩やかなゾーニングが必要だと思うのです。ですから、大きな面の中で、そして、また、スモールの面があって、ここは例えばこういう場所であると、住宅地とか色々あるでしょうけれど、一つの商店街でも何でもいいのですけれども、そういう、何かゾーニングがないと、全体の生産性が落ちるような気がします。

それともう一つは、ついこの間、京都の議定書を批准しましたね。私は、環境とかエネルギーによってかなり、これからの街づくりとか都市政策は制御される可能性が出るのではないのでしょうか。それを少し頭に入れてやらないと、乱開発になる。言葉では眠れない地球とか言って、地球が眠れなかったら地球は死ぬぞと私は言うのです。地球という人間がいたらかわいそうだと。24時間365日などと、そういう人間のエゴを出してはいけない、環境保全のためにも、エネルギーの長期利用のためにも。そういう視点を、私はこの国土交通省あたりが出すべきだと思うのです。それを一つ念頭に置いていただきたい。

それから、安全と水はただでなくなって、日本は、昔は水を買って飲んだなどということとは覚えていません。つい10年ぐらい前からです。エビアンが入ってきて、ヨーロッパはみんな水の方が高いのです、ビールより。ビールを買った方が安いのです、ドイツなどに行くと。そういう意味で考えますと、イスラエルのなのですけど、安全と水がただでないということを考えたときに、農地の問題などもやはり保全するという、環境だとか、そういう意味で出てくるので、その視点が必要だと思います。

それから、最後になりますけれども、やはり再生という論理が必要ではないのでしょうか。やはり歴史であるとか、あるいはいいものを残すとか、文化遺産ではございませんけれども、そして、個性ある街づくりをしていくと。日本の文化はどこへ行ったかと言われないうちに、そういった再生をさせていくと。そのためにはリモデルすればいいわけです。

それから共生です。再生と共生。要するに農村部も郊外部も都市部も共に生きる、あるいはお年寄りも赤ちゃんも、あるいは高齢者も若者も、あるいは障害を持っている人も障害を持たない人も、バリアフリーの街づくりとか、そのためにどうするかというようなことが共生の論理だと思うのです。

それからもう一つは、不景気ですから、経済を再生させるための創生という概念です。それは多分、成功するかどうか知りませんが、国会の移転とか、そういうものはあ

る意味では創生の論理なのです。それで、移転先は創生されるでしょう。移転を敢行されたところはどうか、それもまた再開発があるのでしょうかけれども、そういった再生と共生と創生という概念というのは、土地利用の中になければ、土地の所有の時代ではないですから、利用ですから、利用する以上、私は多少ゾーニングを、緩やかなゾーニングがないと、無節操な利用を許すということは余りいいことではないというふうに思います。それだけお話ししておきたいと思います。

分科会長 時間もあと五、六分でございますが、5名の方が残っていますが、特に何か御意見はございますか。

委員 いただいたこの参考資料を拝見いたしますと、何か住宅も、住宅用地も、賃料も価格も、なかなか上がる何か要素がなくて、むしろよくいって横ばい、悪くいけば今以上に下がっていく、そういった何か表に読めてしまうのです。そういった中で新たな土地政策ということで、キーワードが持続可能性ということだろうと思うのですが、地価も賃料も下がっていく可能性の高い中で、賃貸住宅を育成したり、あるいは中古市場を整備したりしていくと、ストックがどんどん増加していく一方になるのではないかと思います。むしろ、そうすると供給過多ということになって、また、価格や賃料が下がっていく。そういった経済状況になっていくようなおそれがある中で、新たな土地政策というものを、そういった状況になるのだということを頭に入れながら何か企画部会の方で御検討していただきたいと、これはお願いでございます。

分科会長 委員はよろしゅうございますか。

委員 もう、皆様方から出たような御意見も踏まえていただきながら、事務局の方で御提案いただいたこの枠組みと、お示しいただいたスケジュールで進めていただいているのではないかなと思いますけれども。

分科会長 委員はよろしいですか。

委員 私は企画部会に関わっておりますので、拝聴させていただきました。

分科会長 あとは、よろしゅうございますか。 委員は。

委員 私も企画部会の方でやらせていただきます。

分科会長 委員もよろしゅうございますか。

委員 はい。

分科会長 どうもありがとうございます。

少し、私が、ずっとお聞きしていて感じたことを一つ、これには当然入るでしょうけれ

ども、結局クオリティ・オブ・ライフをいかにあれしていくかということですが、防災の問題、20年の間には必ずやものすごい大地震がやってくるとかいう点で、今、安全の問題を委員の方が言われましたけれども、防災に対する土地政策の視点も、ひとつよくお考えいただきたいことと、それから、どうもだんだん格差が拡大していくのではないかと。要するに中央と、それから地方都市、それから農村部と。したがって、中央の意見というのは割合とこういう場であれされますけれども、そのほかの地域の意見を十分吸収して企画部会を進めることができるような、何か仕組みをやはり考えた方がいいのではないかと。

一般論として、先ほどの個別化の問題、地価形成のあれはいきますけれども、グローバル化の時代になって、特に中国の巨大マーケット、そこでできた安いものが入ってくるということは、言うなれば中国のただみたいな土地を日本が輸入しているようなことに論理的にはなるわけで、そういう時代にもう入りつつあるわけですから、そういったことに対してどういうふうにするのかというマクロの視点も、私は必要ではないかというふうに思っております。

あと、やはり、大分今お話も出ましたが、住宅政策と土地政策をどうやってうまくマッチングさせていくのか。これはもう、環境問題とか、あるいは今の防災の問題とか、あるいは税制の問題とか、もう色々な問題がこんがらがっていて、土地だけを論議しても仕方がないわけです。だから、その辺の総合的な取りまとめをどうしていくのか、これもひとつよく検討していただきたいと、こういうふうに思います。

それでは、大分お時間をいただきましたが、ちょうど定刻になりましたので、これをもって本日の会を終わらせていただきたいと思います。どうも本当に御熱心な御論議をありがとうございました。

事務局 分科会長、どうもありがとうございました。

今日の資料の中で地価公示の資料が入っておりますが、御説明をしていませんでしたけれども、3月下旬に発表した資料でございますが、まだ皆様方にお配りしてございませんでしたので、今日、申し訳ございませんが、少し遅れましたけれども、今日お配りしてございます。

4 . 閉 会

事務局 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。

本日の資料のうち、土地白書の関係の資料と議事録につきましては、6月4日の日に閣議決定がございまして、その後に公表することになっておりますので、御了承いただければというふうに思います。

委員の皆様におかれましては、貴重な御意見を賜りまして、また、御熱心に議論をいただきまして、まことにありがとうございます。

資料につきましては、机の上に置いておいていただければ、後から事務局の方からお送りすることにいたしますので、よろしく願いいたしたいと思います。どうもありがとうございました。

委員 次回はいつですか。

事務局 6月14日に分科会を開きまして、鑑定評価の基準を変更することをしなければいけません。今まで鑑定評価部会で御議論をしていただいておりますので、14日の日に次回は開きたいというふうに思っております。

分科会長 最後に、今、事務局から緊急発言がございまして、「二極化」は削ると、こういうお話でございますので、御期待に添えるのではないかと思います。

事務局 どうもありがとうございました。

午後4時00分 閉会