

第6回国土審議會土地政策分科会

日時：平成15年5月27日（火）

場所：国土交通省（3号館）11階特別会議室

国土交通省土地・水資源局

午後 1 時 0 5 分 開会

1 . 開 会

事務局 お待たせいたしました。定刻を過ぎましたので、ただいまから第 6 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。

委員の皆様方におかれましては、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。

冒頭で恐縮でございますが、この 4 月に国土交通省において組織の変更がございましたので御紹介をさせていただきます。私ども土地・水資源局に新たに土地政策課が設置されました。今後、土地政策分科会の事務局は私ども土地政策課が務めさせていただきます。私は土地政策課長の松葉でございます。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、中馬国土交通副大臣より一言御挨拶を申し上げます。

副大臣 国土交通副大臣の中馬弘毅でございます。きょうは第 6 回国土審議会土地政策分科会の開催でございまして、皆様方、お忙しい中を御参集いただきまして、お礼を申し上げる次第でございます。また、日ごろ、国土交通行政の推進に当たりまして並々ならぬ御理解と御協力を賜っておりまして、これまた厚くお礼を申し上げる次第でございます。さて、最近の土地市場の状況を見ますと、全般的には地価がなお下落を続けている一方で、利便性や収益性が高い土地では地価が上昇をいたしております。東京駅周辺あるいは銀座の表通りなどはかなり上がってきているようでございますし、また、大阪などでも、今まで住宅地は帝塚山と言われていたのが、天王寺区の方に人気に移っているようなこともありますが、そういう、一部の地域におきましては、下げ止まって少し上がっているところもありますが、全体的にはまだ下げ続けているような状況でもございます。

こうした地価の個別化と言われる現象が出ておりますが、その背景には、国民や企業の土地に対する意識の変化、持っているよりも利用することに対する変化が出てきたものと考えられます。

本日、土地白書の案でございますが、土地白書につきましての御審議をお願いいたしております。この中では、昨年5月から、「21世紀の社会経済に対応した土地政策のあり方」についての本分科会での御審議を踏まえまして、地価の動向や土地取引に影響を及ぼす企業や個人の意識の変化について分析をいたしております。

また、不動産投資の活性化のため、土地に関する情報の整備、提供や、土地再生に向けた取り組みが必要であること等を指摘しております。

委員の皆様方から忌憚のない御意見をいただければ幸いと存じます。

最後に、皆様方より、今後さらなる御指導を賜りますように重ねてお願い申し上げまして、私の挨拶とさせていただきます。よろしくをお願いいたします。

事務局 なお、副大臣は公務のため、恐縮でございますが退席させていただきますので、御了承賜りたいと存じます。

〔副大臣退席〕

事務局 それでは、議事を引き続き続けさせていただきたいと存じます。議事録につきましては、前回と同様、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、御了承賜りたいと存じます。

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、土地政策分科会委員名簿、配付資料一覧、資料1、2、3、これは白書関係でございます。それから各ワーキング等の議論の状況につきまして資料4-1から4-4までございます。その他参考資料といたしまして、「平成15年地価公示に基づく平成14年の地価動向について」等、地価公示関係の資料が3種類、クリップどめに入っております。それから、第5回土地政策分科会における主な意見ということで参考資料でつけさせていただいております。不備等がございましたら事務局にお申しつけ賜りたいと存じます。よろしゅうございましょうか。

それでは、議事をお願いしたいと存じます。分科会長、よろしくお願いいたします。

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。

本日は、土地白書について、まず説明をいただきまして、後ほど、それについての質疑応答ということになっております。それでは、お手元の土地白書について事務局より説明をお願いいたします。

事務局 それでは、土地白書につきまして御説明いたします。資料1、2、3とございますけれども、資料2が「平成14年度の土地の動向に関する年次報告(案)」、資料3が「平成15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(案)」、これを合わせたものが、いわゆる土地白書という形になってございます。

本日の説明は、資料1でございますけれども、これが要旨ということになっておりますので、これに基づきまして説明をさせていただきます。この中に色刷りの資料がございますも、これにつきましては、この要旨案をさらに簡単にまとめたものでございますので、御参考にしていただければと思います。

それでは資料1の1ページをお願いいたします。目次はその前のページでございますけれども、「第1部 土地に関する動向」ということでございます。

まず第1章で、「社会経済の変化と土地の有効利用のための課題」ということで、第1節では「土地市場の最近の動き」についてまとめております。

まず1点目でございますけれども、「実需中心の土地市場における地価の個別化」ということで、地価につきましては、御承知のように、12年連続で下落しております。ですから、過去のように土地を持っていれば将来利益を得るという状況はなくなってまいりまして、土地につきましては、うまく利用することによってのみ価値が生み出せるようになってきているということ。これを企業も個人も認識しつつありまして、我が国の土地市場は実需中心の市場へと構造的に変化してきております。ただ、これらの中でございますけれども、収益性や利便性の差や個別の地点の置かれた状況によって地価の変動状況が異なるという「地価の個別化」の傾向がさらに強まってきてございます。

下の絵がでございますけれども、これは東京駅周辺の土地の地価の動向を記したもので、まずバブル期におきましては、東京駅周辺はどこでも地価は一斉に上がってまいりました。

それが、バブル崩壊期になりますと一斉に下落している。直近（2003年）の地価変動を見ますと、上がる場所は上がっているし、下がる場所は下がっている。例えば八重洲側では、下がる場所もあれば上がっているところもあるということで、収益性、利便性、個別の地点によって地価の変動が異なるという状況がさらに強まっていることを示してございます。

続きまして、2ページ目でございますけれども、近年では収益性、利便性の高い地点において地価の横ばい、上昇が見られたのに対し、それ以外の地点においては大幅な下落が続いております。ちなみに住宅地の例でございますけれども、八王子の周辺は、バブル期には高いところほど上がって、同じように下がってきておりましたけれども、平成10年以降を見ますと、駅に近い利便性の高いところほど下落度は低くなっているという状況が示されてございます。

2点目が「土地取引の動向」ということで、1点目は企業行動の変化ということで示してございます。下のグラフにつきましては、平成5年から、企業に対して土地所有の有利性について意識調査を行っております。平成5年には所有が有利という企業が全体の3分の2ございましたけれども、平成14年になりますと、逆に49.2%の企業が借地・賃借が有利という回答をしております。資産として有利であるという意識が低下して、収益性を重視する方向への変化が見られてございます。

3ページ目に参りまして、企業の土地取引の状況でございますけれども、現在、不採算資産の売却等を進めたり、土地購入が慎重になる傾向にございます。しかし、逆に地価の下落によりまして企業は事業コストの削減、より良い条件での事業活動の実施が可能となるなど、企業にとってプラスに働く面とか、地価や賃料の下落によりまして取引の活発化やまちの新陳代謝が促進されることも期待されてございます。

2003年の地価公示では、10%近く地価が上昇した地点も出現するなど、収益性の高い土地を対象にして取引が活発化していることもうかがえます。

真ん中のグラフは、内閣府の国民経済計算年報におきます、企業部門での純の土地投資規模の推移でございますけれども、バブルの時期には企業は大幅な買い越しをしております。バブル崩壊のときには逆に売り越しになっておりましたけれども、平成12、13年を見ますと、若干のプラスになってございます。逆に、下のグラフは、企業にとって未利用地になっているような土地について、その理由を尋ねましたところ、平成14年を見ますと、34.3%が、売却を検討したが売却できずという数字が一番多い形にな

っておりまして、土地の売却が思うように進んでいないという状況でございますけれども、収益性の高い土地を中心として、企業が利用するために土地を購入する動きも伺えるのではないかと思います。

4 ページでは、企業は事業の遂行に当たりましては、土地にかかるコストを低くするとかリスクを小さくするというような経営に変化しつつあるということで、オフバランス化するための不動産の証券化とか、リスクを分散するための定期借地権・定期借家制度の利用が広がりつつあると考えられます。

ここではもう一点、土壤汚染問題についても本文の方では詳しく触れさせていただいてございます。

2 点目の「個人の土地需要」でございますけれども、これも下のグラフを見ていただきますと、平成 5 年からの調査で、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」ということでございますけれども、平成 5 年には約 6 割の方が、「そう思う」と答えておりましたけれども、平成 14 年になりますと、その割合が 3 分の 1 となってきております。ということで、経緯を見てみますと、土地の資産としての絶対的な優位性は失われてきておりますけれども、他の資産との比較ではまだ有利だと考えている人が、なお相当数存在することが伺えます。

5 ページの上の方には、それぞれの資産の評価について、意識調査の結果を記載してございます。

5 ページの真ん中のグラフについては、持ち家志向か借家志向かということ聞いてございますけれども、住宅選択や住み替え志向が高まってきてございます。借家で構わないという答えの割合が増加傾向にございまして、現在、賃貸住宅に居住している者でみると、36.7%が構わないと回答してございます。借地・借家の志向理由につきましては、5 ページの下のグラフに書いてございまして、今後少子高齢化、世帯構成の変化等、社会の成熟化に伴いまして、人々の住まい方に対する考えも変化してございまして、ライフステージに応じた住み替えができるような賃貸住宅市場や中古住宅市場を活性化していくことが重要であることを指摘してございます。

次に、6 ページでございます。「土地の流動化・有効利用のための土地市場の整備」ということで、まず 1 点目は、定期借地権制度・定期借家制度の利用状況と課題でございます。定期借地権制度の内容につきましては、住宅で見えますと、平成 13 年 12 月の累計では 3 万 5,000 戸となっております。ただ、この場合、借地権の譲渡・転貸に制

約があるとか、抵当権の設定が困難、民間の金融機関のローンの適用が少ないというようなことなど、問題点も指摘されてございます。所有権住宅との比較については、その真ん中のグラフに示されてございます。

あと、ここでは、定期借地権付き住宅の事例として、ユートピア芦屋という、芦屋で非常に広い敷地の宅地を定期借地権で行っている事例を紹介させていただいてございます。また、住宅以外の事業用地につきましても、期間を定めてコストを確定した上で利用計画が立てられること、所有権の場合に比べてより少ない初期投資で事業を行うことから、定期借地権の利用は活発化してございまして、経済状況が不透明な中で、思い切った事業展開ができるというメリットも指摘されているところでございます。

7ページで、定期借家制度についても触れておりまして、これについても調査が行われてございますけれども、認知度が若干高くないとか、利用の不安がございまして、一層のPRに努めることなどの施策が必要ではないかと指摘してございます。

2点目が不動産証券化の状況でございます。不動産の証券化につきましては、平成14年度においても引き続き活発に行われておりまして、平成14年度に実施された証券化の対象になった不動産につきましては約2兆8,000億円で、平成14年度までの累計では約9兆円となっております。また、Jリートにつきましては、平成14年度末現在、6銘柄で、合計113万口、時価で約5,300億円の投資証券が流通してございます。総額では約9,000億円になっているということでございます。

3点目といたしましては、今回の白書では土地情報の整備・提供の必要性について若干細かく、深く記載してございます。我が国の不動産市場は透明性が低く、個人等にとりましては情報へのアクセスが必ずしも容易ではないと言われてございまして、現在のような実需中心の市場におきましては、この情報の非対称性を解消して市場メカニズムをさらに発揮させて、潜在的な需要を引き出すことによりまして市場の活性化を図っていくことが必要であると考えられます。

そこでまず1点目としては、土地に関する情報の必要性ということで、現実にどの程度の価格で売買されているのかなど、その物件に関する様々な情報の重要性は、これまで以上に高くなっているということで、これらの情報の開示が不十分な場合には、投資リスクが増えて、国際的な都市間競争において不利になるということを指摘しております。

8ページですけれども、土地に関する情報の提供による効果ということで、例えば土地に関する価格情報等が簡単に入手できれば、取引に安心感が生まれて住宅の住み替え、別

荘・古民家等の購入といった、必ずしも顕在化しにくい需要が喚起されるということ。また、専門家によりわかりやすい助言を受けることも可能となって、より安心して取引ができるようになる。新たにその情報を解析して提供するビジネスも広がると考えられます。また、だれでも常に情報を入手できるようになりますと、取引の裾野が広がって、市場規模の拡大が期待されます。

左の表には、諸外国におきます取引価格情報の整備、提供の状況について示しておりますけれども、米国、イギリス、フランス、香港、シンガポール、オーストラリアにつきましては、取引価格情報が公開されております。また、インターネットで提供しているところも、かなりの数にのぼっているということでございます。

(3) 土地情報の整備に係る課題といたしましては、このグラフにございますように、国等が情報提供の依頼に対しましては、売主、買主とも、8割強が前向きな回答をしております。本文においては、土地情報といった場合、価格情報以外にもそれぞれの物件の持つ特性情報といえますが、個別の情報の必要性についても記載させていただいております。

9ページでございますけれども、ここでは地籍調査について記してございますけれども、土地の最も基本的な情報である地籍につきましては、この調査の進捗率は全国では45%、都市部におきましては18%にとどまっております。地籍調査前と後の絵を記載してございますけれども、ごく一部の地籍の問題によって再開発事業とか土地の有効利用が妨げられることも指摘されてございます。地籍調査を行いますと、土地の流動化が促進されるとか、公共事業におきまして、それが計画に反映されることにより、その円滑な実施につながることを期待されております。

10ページですけれども、「土地利用の課題と取組」ということで、1点目は、競争力のある都市の構築ということ。ここではオフィスビルの供給と人口の都心回帰の状況について記載してございます。最近、都心回帰が進んでいるということで、ここでは都市のトータルな生活空間としての質の向上が求められてございます。

下の方でございますけれども、ここではオフィスビルの供給状況について示してございます。近年、2003年問題ということも関心を集めておりますけれども、来年以降の供給が大きく落ち込むということもございまして、今後数年間では需給は調整されていくことも考えられますけれども、経済情勢の変化によっては、まだ問題があることも懸念されてございます。

10ページの真ん中にございますように、オフィスワーカーの1人当たりの床面積を見てみますと、東京の平均は23㎡で、ニューヨークが39㎡ということで、かなり低い数字になってございます。汐留では30.2から38.7という形になってございます。

11ページでございますけれども、オフィスビルでは、住宅への用途変更も有効ではないかということでございます。

(2)では、郊外住宅地の課題と今後の方向でございますけれども、都心回帰が進んでいる一方で、郊外の住宅地については非常に問題があると言われておりますけれども、これは身近に自然環境が存在する中で、ゆとりある生活ができる郊外住宅へのニーズも強いと考えられるということをご記載してございます。

3点目は、景観の整備による都市再生でございまして、景観や個性ある風景を整備することによって地域の魅力を高めることも有効であるということについても意識調査をもとにご記載してございます。

12ページでございますけれども、景観の事例といたしまして、現在、全国各地で景観条例が策定されておりますけれども、ここでは川越市の事例を紹介しております。川越市では、街並みを整備していきまして、その結果といたしまして、川越市におきましては、埼玉県とかほかの周辺の都市に比べまして、下落幅が縮小しているということを紹介させていただきます。

13ページの2でございまして、ここでは、「地方の土地利用の課題と活性化に向けた取組」ということで、この辺は事例紹介を中心に記載してございます。地方では、工場の海外等への移転とか地場産業の不振、中心市街地の空洞化、農地等における無秩序な開発というような、各種の土地利用上の問題が顕在化してございます。そういう中で取組といたしましては、例えば山形県飯豊町におきまして、住民が主体となった土地利用調整基本計画を策定している例とか、北九州におきますエコタウンの事例等を紹介させていただきます。

14ページでございますけれども、中心市街地の活性化ということで、ここでは問題が大きいという意識が高いということでございますけれども、事例といたしまして、飯田市。ここは10万人程度の中小都市でございますけれども、コミュニティを重視した開発を行って、非常にうまくいっているという例を紹介してございます。

15ページでは、農地・森林の保全ということで、耕作放棄地や放置森林が増加しているという問題に対応して、都市住民が農業や里山の手入れに参加できる仕組みづくりが各

地で行われているということで、幾つかの例等を紹介させていただいてございます。

16ページ以降では、第2章では土地利用の動向、第3章では統計的な土地所有・取引の動向、第4章では平成15年度における地価の動向について記述してございます。

18ページ以降では、「平成15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」についての抜粋を記載させていただきました。

簡単でございますけれども、平成15年度の土地白書につい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。ただいまの説明を踏まえまして、忌憚のない御意見、御質問をいただきたいと思いますが、まことに恐縮でございますけれども、私、本日は日本経済団体連合会の総会が2時からございまして、これを欠席するわけにはいきませんので退席させていただきますが、委員に議事進行をお願いしたいというふうに思っております。

御案内のとおり、この会が数年前に提言いたしました「所有より利用へ」という骨太の基本的な戦略志向に沿って現在の土地政策が行われておりますけれども、今の説明にもありましたとおり、いかにしてこの戦略志向の上に土地の利用価値を高めていくのか。そして、我々の美しき日本の国土をいかにしてクオリティの高いものにしていくのかというのが、恐らくこの21世紀初頭に当たりまして、当会に課せられた一つの理念というか考え方ではないかというふうに私個人的には思っております。

それでは、まことに恐縮でございますが、委員、よろしく願いいたします。

〔分科会長 退場〕

委員 それでは議事を進めることといたします。

以上の事務局からの説明を踏まえまして、委員の先生方の忌憚のない御意見、御質問をいただきたいと存じます。いかがでございましょうか。

委員 3ページに企業部門の土地投資規模の推移という表が出ております。これに対する説明が上でありまして、企業による土地の売却が思うように進んでいない状況が見られる一方で、収益性の高い土地を中心に企業が利用するための土地を購入する動きも伺える。結果的に、純購入がプラスに出ていると。結果として、純購入がプラスに出ているのはわかるのですが、売却が思うように進んでいなくて、黄色が出っ張っているのか、絶対額が出ていないので、その辺の関係がわからないのですよね。本文を見ましたら、そういう表はないのですね。これは大もとにそういうデータが当然あるのだと思うのですが、

その辺は土地白書に載せるということはないのでしょうか。

事務局 それにつきましては、統計上の話なので、まずこのグラフは、内閣府が統計的にいろいろな手法を使って推計している数字なので、これの裏にある、例えばそれぞれの購入額、売却額があればいいのですけれども、それは残念ながらいいものですから、たまたま2年連続プラスになっていますけれども、もう少し様子を見ないと企業全体の動きはわからないかなと思っております。本文中でもそういう表現になっております。

委員 資料的な限界が……。

事務局 あります。

委員 元データがあるわけではないと。

事務局 土地につきましては、金額はもちろん面積につきましても、なかなか統計として把握できない。内閣府のも、いろいろな面からの推計を重ねてやっているということで、その辺は大きな問題だと我々認識しております。

委員 先ほどの地価情報の話と、ある意味でつながってくる話かもしれませんね。

委員 委員は、2時に御退席されるということだったので、先に御意見を賜りたいと思います。

委員 特に意見などはありません。幾つか勉強させていただいたというか、非常に狭い範囲でも地価の動向に変化が急激に出ているというような動向が見られるということなど勉強させていただいたということで、全体として目配りがきいて、全体の動向と個別の問題点の視点がうまく出ていて、まとまっているのではないかと思います。

もちろん、土地を利用するという方向に動いていくというのは、ある意味では考えてみれば当たり前の話で、土地というものは私たち人間の生活がへばりついている自然ですから、そちらの方向に動いていくというのは正常な方向に動いていっていることを示しているものだと思います。そういう意味で、白書としてはできれば非常にいいのではないかと印象でございます。

委員 私が見るところ、毎年毎年見やすくなってきたなという感じがするのですが。

委員 幾つかコメント、あるいは質問させていただきたいのですけれども、現在、土地が値下がりしているのですが、これが相当長期的に続く傾向にあるのかどうか。あるいは、何らかの形で反転していくような様相があるのかどうか。非常に長期的な見方に関して一つ御質問させていただきたいと思います。それは、高齢化がずっと続きますから、住宅需要なりもこれから落ちてくると思うのですが、そうすると、需要を保つためには何らかの

形で、どこから持ってこなくてはいけないような気がするのです。前回申し上げましたけれども、そうであれば、例えば東京市場を金融市場のセンターとして、また外から持ってくるか、あるいは前回、委員がおっしゃったように、観光客をもっと呼び込むとか、そういう、本当に需要を起すような長期的戦略みたいなものがなければ、地価は下がり続けるのか、それとも、何かほかのことをやれば地価が長期的に見て大丈夫なのかというのが、質問と意見であります。

2番目は、もし長期的にずっと下がり続けるという傾向であって、反転がないとしますと、やはり担保価値としての価値が全くなくなります。そうしますと、ここに御説明のような、企業も余り持ちたがらないでしょうし、個人としても住宅あるいは土地を持つことよりは借地・借家ですつといこう、こういう動きになるのではないかと思います。ですからそういう意味では、一時的なトレンドなのか、それとも相当長い期間で起きるのか。それを是正した方がいいのか、それとも地価は安くなっていても構わないのか、そのあたり全般の御質問、それから意見も含めて。

委員 地価の長期的予測なのですけれども、とても難しい質問で、どこの部課で担当されているのでしょうか。

事務局 これは白書ということでございますので、記載してある内容については平成14年度中の、地価も含めました土地の動向について記載しているというところで、白書としての記載については限界があるということだと思います。

今後どうなるのかということでございますけれども、少なくとも個人の住宅につきましては、世帯数が17年ごろから減っていくことになりますので、少なくとも需要は減っていくことは確かだということに記載しておりますけれども、それが地価とどういうふうになるか、その辺は今の時点では分析はできておりません。

事務局 私の方からコメントをさせていただきますが、比較的長期のトレンドでいいますと、多分、GDPみたいな伸びと、割と同じような伸びをするのかなと。日本の経済がこれから少しずつ大きくなっていくのであれば、地価もそれだけの価値があるというふうに見るのではないかと思います。今後とも下がり続けるということにはならないのではないだろうかというふうに、基本的には思っております。

もう一つは、質的な面で、例えば住宅にしても、先ほどオフィスの一人当たりの床面積も出ていましたけれども、まだ十分でない部分がありますので、質的な要求を満足させるようなものに少しずつよくなっていくというのを期待している。そこが需要の大きさにつ

ながっていく面なのかなというふうに思っております。

委員 委員、よろしいですか。

委員 そのとおりだと思います。ただ、一つだけ。バブル期まではGDPと地価の伸びは割合相関が高かったのですが、そのときの要因と大きく違いますのは、高齢化が進んでいることと人口が減少していること、それからこれから財政赤字がますます続きますと、個人の年金と税に対する支払いが増えてきますから、可処分所得で住宅などに回せる資金が大分減ってくる可能性がありますので、将来的にGDPと一緒に動くかどうかは、またほかの要因もあるのではないかと。私の個人的な意見です。

事務局 だが、そこは問題意識も少し変化があるのではないかと考えていまして、例えば借家でもいいとか、所有権絶対という意識は少しなくなってきていますので、今、大きな借家みたいなものがなかなか供給されていないのですが、リーズナブルな値段で供給されれば、フローの部分としてはかなり払える部分があるのかというふうにも思っております。おっしゃるように、必ずしもGDPと同じように動くとは、違う面がかなりあるとは思いますが、そういったことも踏まえて様子を見ていきたいと思っております。

委員 それでは、委員、御意見を。

委員 10ページの「競争力のある都市の構築」、そしてもう一つ、片や13ページですけれども「地方の土地利用の課題と活性化に向けた取組」、こういう記述を読んで率直な感じなのですが、地方都市における地価の下落の深刻さ、これが余り見えないという率直な感じを抱きました。

金沢の事例でございますが、ことしの1月1日現在の公示価格で、商業地でございますが、12.9%の下落、7年連続10%超の下落。そして下げ止まる気配はありません。中心市街地の商業地にありましては、この5年間で6割下落をしました。4割の価値しかなくなったということでもあります。住宅地にありましては、9.7%下落。過去最大でありまして、下落幅は拡大傾向にあります。バブルの投機的な取引による値上がりがここで調整されているのだぞということであれば、私は望ましいというふうには思っておりますが、しかし、継続的な地価の下落というのは、やはり保存のリスクを考えて、民間の方々は手を出さない。民間資産を都市開発に振り向けようとはしてくださらない。この傾向は私は、土地の下落というものが障害になって、こういう状況が起きておるというふうには思っています。

ここにオフィスビルがたくさん建っておるという表現がありますけれども、これは私か

ら見ますと、東京や大阪のことであって、地方都市には考えられないことだろうと思っています。今、金沢の都心のオフィスの空室の率は15%から20%に上がってございまして、テナントの需要創出と民間資金の呼び込みのためには、何としてもデフレを早く克服して、景気を戻してほしいという思いがあるのですが、それはここでの議論は別として、全体として見ますと、地方都市における地価下落の深刻さというものをもう少し反映させていただいてもいいのではなかろうかと、率直な私の感じであります。

私は実を言いますと、きょう、この会議に出てくる前の午前中ではありますが、実はこういうことをやっぴまして、金沢のまちの中の国道筋で、空いたオフィスビルがたくさん出ておるわけですが、そのオフィスのスペースを住宅に切りかえるときに、金沢市は支援しますという仕組みをことしつくりまして、この説明を東京でやったのであります。平河町でやっぴまひまして、東京都内の大手の開発事業者をお呼びして説明会を開かせていただきました。私自身が、実は率先して出てまひまして、こういう説明をして、東京の方々に理解を求めておるわけであります。いろいろな施策を展開しているのですが、後ほどパンフをお配りさせてほしいと思っています。

そこで、先ほどもお話のありましたとおり、いいまちをつくるときには土地は使わなければいけないというふうに思いますし、土地を使ったら、それが報われるような仕組みが大事ではなかろうか、そのような思いがしてなりません。土地を使って、まちづくりに貢献しておるといふような人がいらっしやったら、その人に利益を与える、そういう意味で、そういう人に対する税制措置というのは考えてもいいのではなかろうかと思ひます。きょうは 委員がいらっしやいますから申し上げますが、例えば特定の区域を決めて期間を限って、その限った期間については不均一課税をしてあげする、こういうことはひとつ考えられないだろうかということ。

もう一つは、自治体に対してであります、自治体が自助努力をして、そして施設を立地させた。それについて固定資産税あるいは事業所税が自治体に入るわけですが、入りますと、その増えた税収額は地方交付税の仕組みの上では算定され、調整されるということになります。そこで、これについても一定の期間、基準財政収入額に算定しないという仕組みはできないだろうか、こういうことを実は思っているのであります。

地方都市の嘆きを申し上げたと、こう 委員、受け取ってください。

委員 今の御意見の中で白書にかかわるところは、地方都市における地価の下落の深刻さをもっと反映させてもらえないかということでしたけれども、そういったことは、中心

市街地の活性化のモデルとかケーススタディのようなところで推測されるのではないかと
思いますが、事務局、いかがでしょうか。

事務局 要約版にはそこまで細かく書いていないのですが、本文の77ページのところに、「地方都市の中心市街地の問題」ということで、まとめて実は書いております。今お話がありましたような、空き店舗があって困っているというような、自治体のアンケートもみたいなものも含めて書いてあります。それから、そういうことを踏まえて、どういふふうに活性化に取り組まれているかということも、先ほどの飯田市の例もこの中に出てきておりますが、こういうところで少し書かせていただいております。

それから、80ページあたりですと、アメリカではどういふふうなやり方をしているか、これも税の関係とリンクした新しいシステムなのですが、TIFというような都市開発の手法を使って工夫しながらやっているという例であるとか、利用の面で言いますと、事業用借地のところで栃木県の佐野の、事業用の定期借地を利用したまちづくりみたいなもの、そういった、なるべく明るい話題 - 土地の話題は最近暗いものですから、なるべく明るい話題をとということで、問題意識はとらえながら、答えとしては、できるだけ明るい話題の方を例示として取り上げさせていただいております。

事務局 これを書くときに、大都市圏と地方圏とを比べると、地方圏の記載というのがかなり厳しい状況が多いわけですので、その中でできるだけ明るい事例とか。あと、大都市と違って地方都市はそれぞれ事情が異なりますので、これだという一つの処方箋というものはないわけですから、できるだけ事例を紹介することで、地方都市のいい面を強調していくというような形になっておりますので御理解をいただきたいと思っております。

委員 私から見ますと、いい事例ばかりを挙げていらっしゃるなど、そういうふうに率直に思いまして、実態はそうでもないよということを申し上げたくて言いました。

事務局 実態が厳しいことは重々承知しております。

委員 白書の記載の限界の一つなのかもしれませんが、それなりに地方都市は深刻さをとらえて、それを乗り越えて、このような事例ができているということを白書の中では紹介している、そういう御理解をいただきたいと思っております。

ほかに委員の先生方から。 委員、どうぞ。

委員 白書そのものというよりも、白書を読んでいて、どうしてかなと思ったことなのですが、9ページの地籍調査です。何年か続けてみていても、都市部は18%しか地籍調査が済んでいないということなのですね。何をやるにもこういうような基盤がしっかりし

ての上だろうというふうに思うのですけれども、実際、土地取引をしたり測量をしてくれ
というと、民間で立派な、区の道路との境目、隣との境目、動かしようのないポイントが
あって、ちゃんと調査したものが来るわけですね。その図面と、国がやっている地籍簿と
はどれくらい違うものなのかということと、もしそんなに変わらないものであるならば、省
エネとか省コストという意味で、そういう民間のものを使うことはできないのかというこ
とを単純に不思議に思ったのです。どうして都市部で18%しか進んでいないのかな。こ
ういうことをやれば、簡単に省エネでできるのではないだろうかというふうに思ったので
すけれども。

事務局 まさに御指摘のとおりだと私も思います。ただ、現在の地籍調査そのものが、
いわゆる地方自治体による調査ということで、自治事務ということになっておりますし、
また民間でやるものについて、例えば地籍調査の中では民間でやる、あるいは国土調査で
ある地籍調査以外にもいろいろ区画整理事業等ございますが、これらを指定する19条5
項という指定方式が国土調査法の中に入っております、一応制度的にはあるわけでござ
いますけれども、ただ、民間開発等を行った場合、いわゆる国家の座標点や国家の基準点
から持ってこなければいけないというような問題だとか、いわゆるコストがかかるという
ことがあって、なかなかそのところの指定がうまく結びついていないという現状がある
わけです。したがいまして、今、そのようなことも含めて今後の一つの大きな検討課題だ
と思いますし、また、道路台帳だとか、地積測量図というのが民間においてつくられるわ
けですけれども、そういった活用方策について今検討させていただいているという状況で
ございます。

事務局 重要な御指摘だと思うのです。登記所から見ますと、一つの街区に幾つも土地
があるわけですね。今 委員が言われたのは、ある土地についてきちんと測量すると。
それは登記所に届けられるのですけれども、登記所でこういうぐじゃぐじゃな公図を直す
には、全部が一度に直らないと、その隣はどうなっているかとか、そういうことがありま
して、一つ一つになっていて、全部の街区を面的にやるのは地籍調査が今のところ一番有
効ということで、市町村を中心にやっておりますけれども、そういうものがばらばらにあ
るということで、今、事務局が申しましたように、そういうものを活用して、もっと飛躍
的に進められないのかということを経済省などとも相談していきたいと思っております。

委員 今、委員からお話がありました地籍調査ですが、都市部の18%に比べま
して、私が関係いたしております農業の分野では67%と、かなり進捗度がありますが、

全体としては45%。これは完成は何年ぐらい先を見ておられますか。

事務局 今日標年としては20年とか、そういうようなオーダーで考えておりますけれども、なかなか現状で、今、何年に完成するというのは私の方からはきちんとした説明は、今のところ持っていないという状況でございます。

委員 実施主体は市町村だと思うのですが、皆さん非常に関心を持っていますね。私の地元など、徳島市の郊外ですが、5月16日に完了して、市役所から発表になるといったら、支所にワッと農民が集まってきて、列をなして書類をいただくようになっている。このぐらいの状況なのです。だから、市町村が主体でやっているにもかかわらず、国としてはもう少しアクセルを踏み込んでいただきたいと思います。

それから、白書全体につきましては、私は昨年引き続き、いいものをつくっていただいたということで、了といたしますが、一つ、遊休農地問題等がございます。この問題に関してこれから土地政策として取り組んでいただく場合には、農地を遊ばしておいたら、そのままに放っておいたら、農業生産が減って、食料に支障をきたすという観点だけでなしに、農地、農業、農村の多面的な機能を重視して、国民全体の関心事として取り組んでほしいということを申し上げておきたいと思います。

農業政策のあり方の問題を申し上げていいのですか。

委員 どうぞおっしゃってください。白書にお役に立てるかどうかはまた別ですけども。

委員 私が感じますのは、地方の問題に関しましては、先ほど さんが申された意見と、私もほぼ同じ感想を抱いておりますが、特に農地の問題です。農業にとりまして農地と申しますものは、大工さんのノミやツチと同じぐらい、土地と水というものがなければ農業という産業は成り立たない。これだけ立派な、重要なファクターである土地の問題を、特に日本の国は現在、農業が衰退いたしておりますけれども、昔から瑞穂の国と言われたような国の中で、日本の土地政策の問題の中で、例えば資料3の1ページの目次の中に、「農業」とか「農地」という文言、文字が一つも入っていない。これでは、私は、土地政策と言えるのかどうか、疑問に感じる者の一人です。やはり、農地と申しますものを真正面から、いかにすべきかに取り組んで議論していただきたい。利用価値のあるものに、あるいは転用するのにも、どこまで認めるか、認めないか、真正面から取り組んでやることの方が、私は、農業者が全国民を納得させるためにはいい時期が来ているのではないかと。それにまた逆な意味からも、もしやるとすれば、農民のエゴであるとか驕りであるとかを

抑制するためにも、真正面からの議論として取り上げてもらって、堂々とやっていかなければ、私は日本の土地政策というものは絶対に進まないと思います。目次の中の文言の一つも入っていない、こんなことで、不動産だとか何とかいっても、日本の土地政策とは言えないのではないかという感想を抱きました。

これだけ申し上げておきたいと思います。

委員 いかがでしょうか。国土交通省の土地白書の中には、「農地」とか「林地」といったものが……。

委員 少なくとも、目次の中には出ていないということを申し上げています。

委員 こちらの担当なのでしょうか。

事務局 法律的には、農地の話はやはり農水省がメインでおやりになっております。確かに、農地の話が載っているのは市街化区域内農地の話だけですが。

委員 そうというのは、真正面から論議し合う時代に入ってきているのではないかと思います。

事務局 全体としての国土を考える時代だと思しますので、御指摘の点は私ども十分、問題意識としては持たなければいけないというふうに思っております。

委員 いつまでこの委員会があるのか知らないけれども、いつまで続くのかわかりませんが、これだけは申し上げておかなければ、中途半端なもので終わってしまうのではないかと思います。

事務局 今回は土地の利用価値を高めることが必要だという観点から、農地や森林につきましても、今委員が言われた多面的な要素を磨くといいますか、そういうことが大事だということをあえて取り上げさせていただきました。いろいろ省庁の問題はあると思いますが、農水省さんの方も農地の利用について御相談いただいておりますので、省庁を超えて取り上げていきたいと思っております。

委員 事務局に教えていただきたいのですが、地籍調査の進捗率は面積の進捗率ですか、それとも筆数の進捗率ですか。

事務局 面積です。

委員 現在、全国で45%というのは、戦後何年ぐらいかかって45%に。

事務局 昭和26年から実施しております。

委員 そうすると、完成が20年先という予測というのはなかなか難しいようですが。

事務局 目標として、20年ということで、今やってきております。

事務局 先ほど 委員からお話があったようなことも、民間で測量されていますので、今まではそれを活用して地籍調査という形にはなかなかできておりませんので、そういうことを活用しながら、なるべく進歩率を上げていくというのが今後の課題なのかなと。

委員 民間の都市計画事業で開発許可を受けて大規模団地を開発したりしていますけれども、ああいうものが地積測量図。

事務局 先ほど19条5項と言いましたけれども、指定をして地籍調査と同じですよという位置づけができるのですが、委員がおっしゃったように、一筆一筆の土地を取引するときに測量図面をつくるものは、今のところそういうふうなシステムにのってきておりませんので。ただ、民間ではせっかくそういう測量をされていますので、うまく使えるようなシステムをつくれればなと思っております。

委員 ほかに委員の先生方で御意見を。

委員 余り大きな問題はないのですが、興味があって聞かせていただきたいと思います。不動産の証券化は当初もくろんだように進んでいるのかどうか。所有から利用と発進したときに、これは一つの商品になると思って見ていたのですけれども、この統計から出る範囲だと大したことはなかったのだなと。企業のリスクの分散だけしたのかな。あるいはもう成り行きが悪いからということで証券化して、少し現金を入れて、今の株式会社の数字の悪いものを修正するか。あと、ニューオフィスのときに、オフィスは共同でやったと思うのですよね。その辺の進捗状況はこの程度でいいのかということ。

2点目は、個人投資家の参加率はどうか。

3点目は、いろいろな特区構想がありますよね。いろいろなところで申請されています。例えば農業も株式会社でやってもいいのではないかとというような、それは許可されるかどうか知りませんが。そうすると農業の証券化みたいなものが割と起こりやすいですよ。高齢化が進んでいますから、Uターン現象が起こって、買うにはちょっとかったるい。しかし貸し農園といいますか、農園をやりたいとすると、農家の人が証券化しておくと、それを利用することによって農家の人も、証券化しておいてよかったなというようなことで、高齢者が行って、田んぼまでやるかは知りませんが、ジャガイモを植えたりニンジンやトマトを植えたり、野菜ぐらいつくるような、そういうことを特区の構想の中に土地の利用の問題で幾つかアイデアが申請されているのかどうか。

事務局 まず、証券化は現在9兆円になっておりますけれども、最初の数年間は10兆円ということがあったと思います。

事務局 平成9年ぐらいからスタートしているのですが、その段階で目標値としては10年で10兆円と言っていたのですが、5、6年で大体その局面に達しましたので、そういう意味ではかなりスピードアップされてきているかなというふうに思います。

一般の方が買われるというJリートで言いますと、時価総額で5,000億円程度で、アメリカなどはもっと大きな金額になっておりますので、規模としてはまだ小さい規模ですが、いろいろまだ準備されているものがたくさんありまして、しかもJリートは株式が少しよれているときも、割と利回りがしっかりしているものですから、余り値下がりしないで今のところ好調に推移しているということですので、これからはいろいろ大きくなっていくのかなというふうに、こちらも一つの大きな要素になり得るのではないかと期待しているという状況でございます。

事務局 税につきましては、4月から東証の方で指数を発表するようになったこともありまして、若干ですけれども、公的年金、共済関係の年金が買うようになってきましたけれども、ただ、アメリカの20兆円という規模に比べればまだ小さいのですけれども、今後同様になるかなと思います。

それから特区関係ですけれども、白書を書くに当たりまして、特区で土地関係で、これぞというものが無いかと思っいろいろと当たったのですけれども、先ほどおっしゃられたような農地の問題とか、その手のものしかなかったのですけれども、今後委員御指摘のことも出てくれれば取り上げていきたいとは思っています。

事務局 証券化の種別は最初はオフィスがメインだったのですけれども、最近住宅系統が出てきたり、商業系が出てきている。いろいろ幅が広がってきております。それは本文の36、37ページあたりに書いてあります。それから、開発型の証券も出てきておりますので、いろいろなパターンにだんだん進化していくということが期待されておりますので、そういう意味では農業関係のものを含めて、いろいろなものに活用されてくるのではないかなと思っております。

委員 証券化の可能性はもっと間口が広がっていくというふうに私も考えております。

委員 意識的に広げた方がいいと思うのですよね。

委員 委員、御意見を賜りたいと思います。

委員 7ページから8ページにかけての土地に関する情報提供の問題です。これは非常に重要だと思っまして、後でのテーマにもなりますけれども、国土利用計画法の改正などに関係しまして、土地の利用に即して土地の価格が決まるとか、計画的で適正な土地利用

を促すという意味でも、しっかりとした情報を一般の買い手も含めて共有できるという仕組みをつくることは非常に重要だと思います。これについてはまた後ほど、第2の課題との関係で発言したいと思います。

委員 一とおり、委員の先生方から御意見をいただきましたが、ほかに御意見、御質問などはございませんでしょうか。

委員 記述で若干気になるところがありまして、一つは、4ページ、本文にも載っているのですが、時間がないので簡単に言いますと、要旨の4ページの上から5行目、「定期借地権・定期借家制度の利用が広がりつつある」と書いてありますが、7ページを見ると「本制度の認知度は高くなく、テナントを中心に利用への不安があり、活用は進んでいない」と書いてありますね。これと平仄が合っていないので、少なくともここは表現を少し考慮いただいた方がいいのではないかという感じがいたします。

もう一点は、郊外住宅地の課題と今後の方向、11ページです。ここも、白書ですから余り厳しいことは書かれないかもしれませんが、ここでは「将来的に新たな郊外宅地開発は縮小していくと考えられる」という、極めておとなしい表現になっていますけれども、今国土交通省の別の部署では、むしろ、既に開発された宅地がニーズがなくて縮小されていくという新たな段階に来ております。新たな開発が入るのではなくて、既に開発された宅地がニーズがなくてどうしようもなくなっている。それをどのようにうまくマネージメントしながら収束させていくのかという議論も、議論として出されておりますので、こんな記述でいいのかどうか気になります。

委員 いかがでしょうか。4ページの5行目と7ページの5行目。

事務局 4ページのところでございますけれども、これにつきましては、広がりつつあるけれども、借家制度のところではまだいろいろと課題があるということで、本文の方で読むと……。

委員 制度については活用が進んでいないから、今後一層のPRをして、利用が広がるように進めていきたいと、そういった意図だろうと思いますが。

委員 同じ白書の中に違った方向の記述がされているものですから、ちょっと御配慮いただいた方がいいのかなという感想でございます。

委員 ほかの委員の先生方の御意見はいかがでしょうか。

委員 二つあるのですね。オフバランス化して、リスクを分散する不動産の証券化が広がりがつつある。たがら二つ重ねたことによってちょっと無理がある。

委員 ただ、定期借地権は確かに広がっているんですね。定期借家制度についてまだちょっと活用が進んでいないということが7ページの5行目に書かれている。ただ、この定期借家制度についても今後一層PRを進めて利用を広げていきたいと、そういう気持ちが4ページの5行目にはあらわれていると思います。

ほかの先生方、御意見はいかがでございますでしょうか。

事務局 7ページの郊外住宅地のところですけども。

事務局 郊外住宅地の部分は、委員に御出席を賜ってしまして、住宅地分科会と企画部会で今御議論をさせていただいているところかと存じます。郊外宅地については確かにいろいろ御議論がございますけれども、現時点で、本年度の白書においてどう書くかというときには、将来的に2014年から世帯数が減少していくとか、あるいは人口がさらにそれより前の段階で減少していくという問題があって、他方において、郊外の居住についてどう考えるかというときに、ここに書いてあるように、老後の居住に関する関心としては相変わらず、田舎と申しますか、郊外に対する関心は高いと、こういうことを踏まえてどう書くかという問題だと思います。そういう意味では現時点では将来的に新たな郊外宅地開発は縮小していく程度と、この白書では整理をさせていただいたと思っています。

委員 それはこだわりません。

もう一点だけ、先ほど委員がおっしゃった、古都税を増収すると一方で地方交付税が減らされるということですね。この議論は、この白書でもティフの制度で、アメリカでは運用されていますと紹介しているのに、我が国はそうはなっていないのですよね。だから地方公共団体の方が一生懸命開発して、せっかく固定資産税が上がって税収が増えると、それが交付税の方で減額されてしまうので、全く意味がなくなっているという状況はかなり深刻に受けとめるべきではないかと私は思っています。

委員 7ページの表現に関連してですけども、今日まで、日本の都市工学者がおっしゃったことは、職と住を分けようと。我々に指導なされたことはアメリカのロスに行って見ていらっしやいと。郊外では素晴らしい住まいに住んで、そして勤務先との間は素晴らしいハイウェイで結んで、あれが合理的ですよというふうに僕たちは教わりました。しかし、ここに来まして、本当にそうだったのだろうか。職と住というものは近接をして、住みながらお仕事をやる、そこにフレンドリーなコミュニティができていくのだ、そういう考え方というのは最近になって言われてきてまして、私はそういう日本の社会、まちづくりをリードする物の考え方というものに、この際は変えていかなければいけないのでは

なかるうかなという思いがありまして、今ほどの表現にかかわって一言申し上げたかったのであります。

委員 わかりました。委員の先生方からいろいろ御意見、御質問が出てまいりましたけれども、先ほどの委員、それから委員の御意見につきましては、御議論の中で修文させていただくかどうか、それにつきまして、分科会長に御一任をいただきたいと存じますが、いかがでございましょうか。書きぶりにつきまして分科会長に御一任をさせていただければと思います。

本日の白書の基本的な内容につきましては、御了承いただいたということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

委員 審議としては異議がないということで取りまとめさせていただきますので、そのように進めたいと思います。

(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

委員 次の議題が「21世紀の社会・経済に対応した土地政策のあり方」についてということでございます。昨年5月の第3回土地政策分科会におきまして、21世紀の社会・経済に対応した土地政策のあるべき姿ということについて検討いたしました。その後、昨年11月の第5回分科会が開催されまして、企画部会と不動産鑑定評価部会での審議状況が報告されております。それから半年ほど経過をいたしましたので、現時点におきます、その後の審議状況につきまして本日、再度御報告をしていただきたいと思います。お手元の議事次第にありますとおり、本日は二つの分科会、企画部会の三つの各ワーキンググループ、それから、不動産鑑定評価部会での議論につきまして、初めに事務局よりまとめて御報告をいただいて、その後につきまして、すべてのワーキンググループの報告について御意見、御質問をいただきたいと思います。

初めに、土地情報ワーキンググループの審議状況について事務局より御報告をお願い申し上げます。

事務局 資料4-1をお願いいたします。土地情報ワーキンググループにつきまして示しております。今回の白書でも、土地情報の必要性とか諸外国の例について問題提起なり紹介しておりますけれども、このワーキングでは、それを一歩進めまして、今後土地情報

をどのように収集、提供していくかということで検討を行っております。検討項目といたしましては、(1)から(4)にございますように、(1)必要とされる土地情報の内容、(2)価格情報の提供のあり方、(3)物件の特性に関する情報の提供のあり方、(4)具体的な土地情報の収集、蓄積、提供の方法ということで検討しておりますけれども、このワーキングにおきましては、第1回から第5回までにつきましては、価格情報につきまして中心に議論を進めてまいってきております。15年6月、本年6月を目途に中間取りまとめを行いまして、秋に最終取りまとめを行う予定となっております。

2ページ以下に、審議内容等を記載してございますけれども、2ページでは、取引価格情報の収集・提供の公益性ということで、価格情報を提供するための公益とは何かということ。2点目としては、取引価格情報を活用した土地政策等の展開について審議を行ってございます。

主な意見といたしましては、下に三つございますように、1点目として、土地情報については国際環境が激変する中で、取引価格情報等の土地情報は、今の時代では基本的なインフラストラクチャーという認識を持つべきである。2点目として、細かい情報が必要ではないか。3点目として、開示のタイミングについては考慮すべきだ。現在のデフレ状況ではどうかというような意見もございました。

3ページ目が、収集、提供でございまして、まず、国が収集する情報としましては、基本情報とか上物情報でございまして、それを受けまして、どこまで提供するかということでございます。これにつきましては4ページにございまして、少なくとも個人情報という形になりますので、その部分についてどのように考えていくかということで、ここではA案、B案、C案という形で三つの案を現在検討いたしますか、提示しているところでございます。

以上のようなことで、あと参考資料として具体的な内容については記載されてございますけれども、6月を目途に中間取りまとめをしたいと考えてございます。

委員 ありがとうございます。

続きまして、第2番目の報告でございまして、国土利用計画法ワーキンググループの審議状況をお願い申し上げます。

事務局 資料4-2をごらんいただきたいと思います。国土利用計画法について、制定以降の土地をめぐる社会経済情勢の変化あるいは国土計画体系の見直しという要請に対応するために、今見直しを行って、ワーキンググループで御検討いただいていたところでござ

ざいます。昨年9月以降、4月まで、約7回、会合を開かせていただきました。この分科会からは 委員、 委員、 委員に御参加いただきまして、 委員には座長をお願いしておりますのでございます。

7回議論をいただきまして、6月27日の企画部会には中間取りまとめを報告し、その後、具体的な制度設計に当たりたいというふうに考えております。

2ページ以降が、どういうことを議論しているかという概括でございますが、一つは、共通認識として土地政策の基本目標が有効利用ということに変わった。それから、国土計画のねらい、趣旨が、国土の利用・開発・保全という総合的なものになっていくということ踏まえて見直すのであるということでございます。

さらに具体的には、土地というのはほかに代替できない地域社会共有財産である。経済・社会・環境の三つの面を調和させて考えてく必要があるということ。それから、都市的需要と人口の増加が終焉する中で、どのようにすれば社会の活力を維持できるかという視点が重要であるということなどが共通認識であろうかと思われま。

2番目、土地利用に関する計画の内容でございます。特に(b)のところ、地域のあり方のビジョンを長期的な視点から作り立てて、これについてあわせて目標を設定し、これらを達成するための措置を具体的に記述していくという内容が必要なのではないか。

(c)内容も、単に物理的なものに限定されずに、人々の経済活動あるいは社会生活というもまでも見据えたものとする必要があるのではないかと。(d)また、計画内容は、素面等を用いて人々に明確に、かつ、わかりやすく伝える必要があるのではないかとというような議論がされておるところでございます。

3ページには、今議論していただいているように、都道府県レベルと市町村レベルとあるわけですが、市町村レベルのものは任意、都道府県の場合には義務的につくっていただきたいという方向での議論がされておるところでございます。また、都道府県と市町村の計画の策定の手続、調整のあり方としては、両者が台頭な立場であるということで、その関与は必要最小限にするということ原則として、かつ、(2)の(e)のところでございますが、新たな工夫として調整過程を透明化して、だれも見られる、確認できるような工夫ができないかというような議論をしておるところでございます。

また、住民参加については、行政による合意形成努力が必要である。また、そのために前提となる土地に関する情報の提供というものに努力する必要があるという議論がされております。

さらには、計画の実効性確保のために土地取引規制制度との連携とか、あるいは自主条例の活用、あるいは誘導的な手法が考えられないかというような議論がございます。

4ページに参りますと、計画の評価、計画をつくる場合の技術についても議論し、さらにこれから議論を深めていくというところでございます。

もう一つ大きなテーマとしての土地取引規制でございますが、現行制度が地価の高騰を前提としているということに対しまして、今の状況の中では、いかに有効利用を図っていくかということに視点を移していく必要があるのではないかと。したがって、その規制制度も価格という視点だけでなく、利用という視点を入れた仕組みを何か考えていく必要があるのではないかと議論があります。

また、将来不透明ということで現在の地価高騰を前提とした仕組みを仮に残すとしても、それをどのような場合に発動するかというきちんとした一種のシナリオのようなものを考えておくべきではないかという議論もあるところでございます。

5ページでございますが、土地の取引に関する規制ということで、一方で開発行為に直接関与する個別法の規制がございますので、これとの連携をどうするかという検討が必要である。それから、今回、計画策定にかかわる市町村の役割を重視していくということになりますので、取引に対する助言、勧告の権限を市町村にどういうふうにかましていくかという検討が重要であるというような全体として議論がされておるところでございます。

委員 ありがとうございます。

続きまして、3番目に国土調査ワーキンググループの審議状況につきまして報告をお願いいたします。

事務局 資料4-3をごらんいただきたいと思います。「国土調査ワーキンググループにおけるこれまでの経緯及び今後のスケジュールについて」でございますけれども、土地情報という観点から地籍の利活用と維持管理という点につきまして御検討をいただいております。

これまでの経緯でございますが、ここに書いてございますとおり、ワーキンググループは2回開催しております。

今後のスケジュールでございますけれども、6月末を目途に中間取りまとめを行いまして、6月27日開催予定の企画部会に報告したいというふうに考えております。

審議内容でございますけれども、地籍情報の利活用の状況でございますが、一般的に防災計画、各種の開発計画等に利用されております。また、道路、河川等の公共事業の用地

買収等の基礎資料として利活用されております。なお、地方自治体におきましては、最近のGIS、地理情報システムのベースマップとして利用されておりました、例えば固定資産税、その他の業務につかまして利活用されているというところでございます。

なお、地籍情報の維持管理の現状分析はここに書いてございますが、実施主体である市町村におきまして地籍図及び地籍簿の写しを保管しているわけでございますが、土地の異動につかましては、登記所から市町村に情報が送られまして、それを補正するという形になっております。一部の市町村におきましては、維持管理ができていないというような状況もございます。そのような状況から地籍情報の制度が劣化していくという問題がございます。それをどうするかというような議論も出ております。

また、地籍情報の情報提供でございますが、市町村に保管された地籍図等につかましては、有料等で閲覧という形でされているのが一般的でございます。なお、一方、地籍図とは別に、登記情報につかましても、インターネットによる登記情報の提供サービスが行われておりますけれども、地籍情報につかましては提供されていないという状況でございます。そのような中で、市町村でつくりました地籍情報を民間においても利活用できないかというような御提言も出ているところでございます。

なお、地籍調査の実施に消極的な要因を分析すべきではないかという御提言がございまして、アンケート調査をした内容でございますけれども、実施主体である市町村におきまして、一つは人員及び体制づくりの問題。それから、財源の問題、あるいは境界問題を惹起するという新たな問題等がある、そういう点が消極的であるという分析がなされております。

なお、委員の方からは、地籍調査の実施主体に蓄積されたノウハウを積極的に未実施の市町村に伝えていく仕組みが必要ではないかという御提言をいただいているところでございます。

委員 ありがとうございます。

続きまして、4番目の資料の説明となります。不動産鑑定評価部会の審議状況につきまして報告をお願いします。

事務局 資料4-4をごらんいただきたいと思います。これまでの経過と今後の予定でございますけれども、不動産鑑定評価部会におきましては、第13回までにおきまして、不動産鑑定評価基準について議論をまいりました。その後、第14回以降、ここがございますように、「今後の不動産鑑定評価のあり方について」というテーマで検討を行い、

これまで5回、御審議をいただいているところでございます。今後につきましては、7月中に取りまとめることを目標に、あと2回、審議をいただきたいというふうに考えているところでございます。

審議内容につきましては、3枚目をお開きいただきたいと思います。不動産市場の変化ということにつきましては御認識だと思えますけれども、そういった中で不動産鑑定評価をめくりましては、下に四角が三つございますが、「ニーズの多様化」「手法の高度化」「責任の複雑化」こういった、それぞれいろいろな項目が関係いたしますけれども、基本的にはこういう環境の変化が起こっているという認識でございます。

そういったもとの、2ページにお戻りいただきますと、主要な検討事項といたしまして、一つ目の では、高度の専門能力をどのように修得していくのかということで、他の専門分野にかかる知識、調査能力、説明能力などを、その下にございますけれども、試験、研修、こういったところでどういうふうに充実させていくのかということが、まず一つ。

二つ目に、個々の鑑定士等が専門能力を高めたとしても、十分効率的な業務を行うためには、どのようにしていったらいいのかということで、協同化、連携、あるいは、そういった協同、連携をとった場合の内部責任の分担、マネジメントのあり方について御議論をいただいているところでございます。

さらに の三つ目では、いろいろなニーズの変化に対しまして、広く早く把握して対応をしていくということで、今現在もございますけれども、安易な評価であるとかコンサル等、あるいはクレーム対応に対してどのように対応していくのか、こういったテーマで御審議をいただいているところでございます。

委員 ありがとうございます。

それでは、ただいまの四つの報告に関しまして、委員の先生方の御意見、御質問をいただきたいと存じます。先生方、いかがでございましょうか。

委員 資料4-1の土地情報ワーキンググループの中で、3ページあるいは4ページにも、個人情報保護との関係で触れている部分があるかと思えますけれども、実は、土地の地番、面積についてはほとんど問題になることはないわけですけれども、取引価格、土地価格になりますと、個人情報との問題は超えなければならないいろいろな障害があるだろうと思うのです。非常に難しい問題が出てくるだろうと思っています。ここにいろいろ書いていますように、非常に公益度が高い問題だから、情報提供あるいは情報収集が可能であるという基調で書かれておりまして、基本的にそれで私も構わないと思っているのですけ

れども、ただ、土地の価格とか取引が、売り手と買い手の思惑が左右するような形で行われているとしますと、これは単なる個人情報を超えて、プライバシーの一部であるというふうにとらえられる可能性が非常に大きいわけですね。逆に言いますと、土地の取引とか土地の価格というものがもっと客観的な土地の利用状況によって決定づけられるという意識が逆に定着してきますと、純粋なプライバシーというよりは、もっと地番とか面積に近い客観的な個人情報ではないかと思うのです。そういう方向に考えられていく可能性が大きいと思います。そういった意味では、土地情報の提供のシステムを整備するということは、ほかのワーキンググループ、例えば資料4 - 2の国土利用計画法のワーキンググループの検討から、土地のさまざまな客観的条件に即した土地利用を促進するといったような仕組みづくりの課題あるいは地籍調査を整備する、あるいは、鑑定のあり方をもっと合理的なものにしていくといったような課題と恐らく密接に結びついている。

情報を提供するということが逆にそういったいろいろな制度に基礎的な資料を提供すると同時に、逆に利用計画制度を整備することが、土地の取引というのはもっと利用に即した客観的な条件で決まるのだという意識を定着させて、情報公開を促進する、そういったような面もあるかと思しますので、ぜひ情報公開の面では並行して、そういった客観的条件づくりの作業を進めているという点も強調していただけないかと考えます。

委員 ほかに御意見はございませんか。

委員 都市部における未利用地、低利用地、さらに企業が持っている未利用地、こういうものの統計数字はあるのですか。

事務局 例えば東京23区ですと、割と詳細に、どこに低未利用地がありますかというのを調べたデータが、たしか昔の区画整理課で調べたデータがあると思います。

委員 区役所がやっているのですか。

事務局 そうではなくて、当時、建設省がやったものなのですけれども、建設省からたしか東京都の区画整理協会にお願いして、一緒に低未利用地がどれだけあるかというのを即地的に調べたデータがあると思います。

委員 東京都に関しては。

事務局 東京都に関してです。それから、全国で言いますと、私どもの方で土地の保有移動調査というものをやっております、その中で少し未利用地の状況はどの程度企業はお持ちになっているかというのは、これはただ全数ではないので、全部の状況がわかって

いるわけではなくて、個別のここというのが必ずしもわかっているわけではございません。

委員 土地の所有から利用へというこの大きな目的の基礎になる基礎数字を持っていないということになるではないですか。

事務局 本当にどれだけ未利用があるかということについて言いますと、データが足りない。

委員 農業に関しては、本文の80何ページに、耕作放棄地という全国のちゃんとした数字が挙げて出ているのです。だから農地以外の土地の未利用地に関する統計資料がないということに関して、土地政策の利用をどうするかというのは、まずそこからかちりしたものをつくっていかねばいけぬのと違いますか。何をもとにして政策を決めていくのですか。

事務局 5年ごとに土地基本調査を、ことし調査年に当たりますので、統計調査ですので限界がありますけれども、大体の概数はわかっています。

委員 それはアンケートですか。

事務局 統計調査です。実際はアンケートですけれども。

委員 かなりばらばらなのですけれども基礎調査の中に、それは出ていますよね。

事務局 個別にいろいろな調査を実はやっておりまして、例えば平成12年には人口30万人以上の都市の低未利用地がどれだけありますかとか、どこにありますとかいうことを調査しているのですが、全体を統計的にやるということになると、先ほどお話ししました、土地基本調査というのは5年に1回やっておりまして、ベースはアンケート調査なのですが、それになってしまうということで、ちょうど今年が調査年でございまして、今のところ5年前のデータしか持っていないという状況でございます。

委員 今は経済界で物すごく早いスピードで変動している時ですよ。だから、5年で都市部の未利用地をつかもうと思っても、これは大変な誤差が出るのではないかと思うのですね。こういうのがあったら、基礎数字からきっちりつかむことから始めていただかないと。

事務局 私どもも、土地に関する情報は、土地局と言いながら、少し持ち方が少ないのではないかと。情報発信もそういう意味では十分にできていないという面もあるというふうに問題意識を持っておりまして、情報をきちんと集めて、きちんと情報提供する、情報を発信していくということが大事なのかなというふうに思っております。

委員 いろいろなところで、いろいろな調査をやっていると思います。例えば都市基盤

整備公団でも、東京23区の低未利用地の調査などを行っているはずですので、ですから、資料がいろいろなところにあって、まとまっていないという、そういう弊害はちょっとあるようですね。

事務局 それぞれの目的でやっている調査ですので、客観的な状況をという、土地基本調査のような全国一律の共通の調査が要るのだらうと思いますけれども。

委員 低利用地という言葉の定義で、それが都心での定義と地方での定義が違うでしょうから、一概に……。

委員 だから、あやふやな概念に基づいていますので、何の政策を決めるのかと私は申し上げたい。数字もちゃんとしたものを把握した上で、みんなで研究していかなければいけないと思います。

委員 そのためのワーキンググループなどがこういうふうに行っている。

委員 何年か前か知りませんが、国土庁として独立していた時代にあっては、ここまでの問題意識がなかったのだらうと私は思うのですが。今はこういうものはちゃんと把握していただかないといけない時代に入っていると、私は思うのです。

委員 そういった要請から新しい企画部会ができて、これだけのワーキンググループで行動を開始しておりますので御理解をいただきたいと思います。

ほかに。

委員 まず土地情報に関してなのですが、価格と物件の特性というのは両方一緒でないと、本当はうまくないのだと思うのです。というのは、いろいろ土地の特性によって価格は違うわけですから、そうしますと、もしこの情報の場合には、やはり両方が同時にわかる方が、恐らくマーケットにとってはいいのではないかと。

もう一つは、個人情報との関係では、少し加工した形で、特定がされないような形の加工方法というものも工夫していただければ、情報の発信とプライバシーの侵害にならないということもあるのではないかと。

それから、国土利用計画法の資料の4-2の方ですが、これも前回申し上げたのですが、ぜひビジョンの中で、この利用計画を変えることによって日本の産業構造を少し変えていくような形、あるいはアジアの中で上海とか香港とか、いろいろなところがあるわけですが、産業が移っていく中で、どういう形で日本の土地利用計画を考えるか、そういう少し大きな国際的なビジョンでも、ぜひひとつ検討をいただければというふうに思います。

委員 ほかに委員の先生方の御意見はございませんでしょうか。

委員 土地価格もさることながら、上物を公表していくというのはすごく大事だと思っています。というのも、中古マンションというのはかなり市場があると思うのですが、中古住宅というのはなかなか、住宅が邪魔になるような現実があると思うのですね。上物がある土地を売ろうとするときに、その上物が邪魔になる。不動産屋さんに、この上物さえなければとか、上物があるから土地が売れませんとか、何か邪魔者扱いするような状況が実際にあります。でも、日本の家屋も大変よくなってきているので、評価というのはきちんとされるはずだと思うのですね。ですから、何かが阻害していて、中古住宅市場というものが活性化されていないのだと思うのですけれども、そういうことから、上物情報を載せるというのはすごく大事だと思います。

委員 鑑定評価基準も、単に土地・建物だけではなくて複合不動産という形で評価をするということを進めてきておりますので、委員のおっしゃることは十分頭に入れながら作業を進めていきたいと思っております。

事務局 私どもは土地局なものですから、土地情報と言っておりますが、実際には上物を入れて不動産の情報という形で整理できたらなと思っております。まだ検討中でございますけれども、そういう方向で考えていきたいと思っております。

委員 ほかに、委員の先生、御意見はございませんか。

委員 私は商業の出身ですから、ねらいが違つかもしれませんが、土地の有効利用とは何かといいますと、実は地方都市に行くときどき気がつくのですけれども、時間軸があるのですよね。ですから、土地の面積、その土地をどういう建物、オフィスにするか、商業にするのかというのと、同じ商業でも時間軸がありまして、隣のパン屋は午後3時まで、こちらの隣は夜中の2時まで、コンビニとかね。真ん中にあるのはどうするのかという、その利用という意味では、今住民の声を、特に商業関係、大型店はそうなのですが、住民の合意がないとだめなんです。フリーなんです。フリーなのだけでも、住民の合意の中に経済産業省で騒音、安全、環境、公害などがあるのです。はっきり言って、今、時間の概念はないのですよ。ところが、幼い子供たちが家族で寝しているとしますね。そこはちゃんとヨーロッパのようにゾーニングされていけばいいのですけれども、境目にある場合にどうするか。神奈川県では条例をつくって、例えばカラオケなどを、住宅街にある場合は11時でやめなさいとか規制したことがあるのですよ。しかし、横浜の繁華街にある場合はどうぞと。そういう時間軸という利用の仕方が、近代社会は非常に

重要なのではないですか。農業国家でもなし、あるいは工業国家でもなくして、ソフトサービス経済化し、グローバルになってくればなるほど、土地利用というのはサービス開発でしょう。そうすると、サービスは無限ですから、その場合に、時間軸というものを一体どう判断するか。これは、調べたら法律にもないのですよ。有効利用というものは、3時間その土地を利用するのと、10時間利用するのでは、コストが下がるのですよね。時間軸みたいなものが新しい概念として生まれれば - これは非常に難しいと思うのですけれども、私は大事だと思います。なぜかという、本当の豊かさというのは、私は金などではなくて時間だと思っているのですよ。自分の時間をどれだけ家族のために費やしたか、友人との出会いがあったかということですね。それを営むために必要な手段が賃金、金であって、金が幾らあっても、豊かなとは思えないので、時間の過ごし方といいますか、日本には観光客が非常に少ないのですよ。行く人の方が多いのですね。諸外国から来手がないうことは、魅力がないということでしょう。いかに時間軸がでたらめかということですよ。そういう意味で、ここの委員会なのか、あるいは国土交通省なのか、よくわかりませんが、ちょっと、そのような思いがしてなりません。

委員 小泉総理も観光立国を考えておられるようですので、どこかの部署で考えているのですね。

委員 日本の商店街はシャッターがおりて本当にひどいですよ。まさに地方分権とか地方の活性化といっても、かつて銀座通りと言われていたところは閑古鳥ですよ。そして郊外にスーパーとかいろいろできた。それは悪いことではないのですけれども、開発の仕方の時に時間軸がどこかにずれているのですね。長ければいいとは私は思いませんし、短いから幸せとは思わないのだけれども、時間軸で、まちづくりという概念が必要なのではないですかね。

委員 私の方から質問させていただきたいのですが、資料4 - 3の2ページで、一番下に印として「地籍情報をベースマップとしたGISシステムのデータを民間にも公開して利活用できるようにすべきではないか」これは具体的にはどういうことをおっしゃっているのでしょうか。

事務局 実は地方自治体においてGISを使いまして、地籍データをベースマップとしまして利活用している事例をお見せしたわけですが、その情報を見ますと、地籍情報が民間においても見れるという、それを利用できれば、一覧性のある地籍情報が見れるということもありまして、そのようなことで民間でもそのような情報をオープンに

していただいたらありがたいというような御意見があったということでございます。

委員 民間では具体的に何に使っているのでしょうか。

事務局 地籍情報だけではなくて、その上に公共施設の情報であるとか、そういうのは公共団体は当然載せて持っておりますので、そういうものをベースにして民間に提供したら扱いやすいのではないかという。地籍だけでは使いようがないと思いますけれども。

委員 そうですね。わかりました。

例えばその上に書いてあります「地図情報についてはインターネットによる情報提供はされていない」ということなのですが、これはどうなのでしょう。登記の地図情報なのでしょうけれども、これはインターネットでとれるようになるものかどうか。法務省のお考えもあるのかもしれませんが。

事務局 お聞きしているところでは、具体的にその地図情報としてとれる状況にはまだなっていないということで、かなり時間がかかるというふうに聞いております。

委員 わかりました。

ほかに御意見、御質問はございませんでしょうか。もしよろしければ、これら御意見等を踏まえまして、今後の企画部会のワーキンググループと不動産鑑定評価部会におきまして検討をお願いしていきたいと思っておりますので、どうかよろしくお願い申し上げます。

それでは、本日の議事はこのあたりで終わらせていただきたいと思います。議事進行に御協力をいただきまして、ありがとうございました。

3. 閉 会

事務局 委員、どうもありがとうございました。

以上を持ちまして、本日の予定はすべて終了いたしました。今後、6月27日に予定しております第7回企画部会におきまして、現在の各ワーキンググループの中間的な取りまとめについて御議論いただく予定でございます。また、不動産鑑定評価部会におきまして、6月19日に予定しております第19回部会におきまして、中間的な取りまとめの方向について議論をいただき、その後、7月中に結論を得る予定となっております。

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なりますので、御了承を賜りたいと存じます。委員の皆様方にはおかれましては、貴重な御意見を賜り、また、御熱心に御議論

をいただきまして、まことにありがとうございました。

午後 2 時 5 3 分 閉会