

# 第8回国土審議会土地政策分科会

日時：平成16年5月28日（金）

場所：国土交通省（3号館）11階特別会議室

午前10時02分 開会

## 1. 開 会

事務局 お待たせいたしました。定刻を超えております。ただいまから第8回の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。

まず、議事に先立ちまして、当分科会の委員の皆様方を御紹介させていただきたいと存じます。名簿の順でございます。五十音順で恐縮でございます。

緒方瑞穂委員でございます。

金子原二郎委員でございます。

金子亮太郎委員でございます。

小澤紀美子委員でございます。

小林重敬委員でございます。

桜田高明委員でございます。

神野直彦委員でございます。

高木茂委員でございます。

三上彩子委員でございます。

森泉陽子委員でございます。

山野目章夫委員でございます。

吉野直行委員でございます。

なお、小嶋委員、前川委員、三好委員及び亙理委員につきましては、本日御都合により御欠席との御連絡をいただいております。

以上、当分科会の委員の皆様方を御紹介いたしました。皆様方におかれましては、どうぞよろしくお願いいたします。

次に、国土交通省からの出席者につきまして御紹介させていただきます。

林幹雄国土交通副大臣でございます。

伊藤土地・水資源局長でございます。

薦田国土計画局長でございます。

議事に先立ちまして、林国土交通副大臣から御挨拶を申し上げます。

副大臣 副大臣の林幹雄でございます。

第8回国土審議会土地政策分科会の開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

新たに御就任いただきました委員の皆様方には、就任を快くお引き受けいただきまして、まことにありがとうございました。従前からの委員の皆様方におかれましては、引き続きよろしくお願い申し上げます。また、委員各位におかれましては、国土交通行政の推進に当たり、日ごろより並々ならない御理解と御協力をいただきまして、厚く御礼を申し上げます。

さて、最近の土地市場の状況を見ますと、地価については、全国平均でなお下落が続いておりますが、その一方で、東京都区部では下げ止まりの傾向が強まるなど、地価の動向に変化の兆しが見られています。また、不動産の証券化の進展に伴い新しい土地需要が拡大するなど、不動産取引市場や土地利用においても新しい動きが見られるところでございます。こうした状況を踏まえると、現在が土地政策にとって重要な時期でありまして、これまでの施策を検証し、今後のあり方を再検討すべき転換点にあると考えておるところでございます。

本日は、土地白書案などについて御審議をお願いしておりますが、この中では、こうした認識のもと、地価下落が与えたプラスマイナスの影響を分析し、総括するとともに、最近見られる新たな動きについてできる限り言及しながら、今後の課題と方向性を整理しています。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に存じます。

皆様方からの御意見を踏まえ、現在が土地政策の転換点であるとの今回の白書案の考え方をさらに深め、土地をめぐる我が国経済・社会の変化に的確に対応しつつ、土地とかけがえのない資源の有効利用に向けて一層の施策の展開を図ってまいりたい所存でございます。

最後に、委員の皆様方に、今後の土地政策の推進に当たり一層の御指導、御鞭撻を賜りますようお願いを申し上げまして挨拶といたします。

事務局 どうもありがとうございました。

なお、副大臣は公務のため退席をさせていただきたく存じます。御了承賜りたいと存じます。

副大臣 よろしく申し上げます。

〔副大臣退席〕

事務局 それでは、お手元の資料の確認をさせていただきます。

本日、大きく二つの袋を配らせていただきました。初めの大きな袋の方でございますが、第8回国土審議会土地政策分科会の議事次第、それから座席表、それから委員名簿、それから配付資料一覧でございます。それから資料1、「平成15年度土地の動向に関する年次報告及び平成16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要旨案」というものでございます。中にA4の色刷りのコピーの3枚が挟み込まれております。それから資料2、「平成15年度土地の動向に関する年次報告(案)」。それから資料3、「平成16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)」。それから資料4、1枚紙でございますが、「土地政策の検証に当たっての視点」。それから資料5、「土地政策分科会国土利用計画部会の設置について」、1枚紙でございます。それから資料6、「国土利用計画部会設置要綱(案)」でございます。

それから、参考資料といたしまして参考資料1、「国土審議会関係法令」。それから参考資料2、「国土利用計画(全国計画)第三次」。それから参考資料3、「平成16年度税制改正について」。それから参考資料4、クリップどめのものでございますけれども、「平成16年地価公示に基づく地価動向について」というものでございます。

それから、後でお配りをいたしました封筒に入っておりますものは2種類ございまして、1枚紙が「規制改革民間開放推進3カ年計画(抄)3月19日閣議決定」という1枚紙。それから、もう一つは法律の合本でございますけれども、「地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案関係資料」という2種類が入っております封筒一つでございます。

もし不備等がございましたら、事務局にお申しつけを賜ればと存じます。よろしゅうございましょうか。

それから、本分科会に関する情報公開等につきましては、従来から会議は非公開としておりますけれども、議事録につきましては、発言者名等を除き公表することといたしておりますので、あらかじめ御了承いただきたく存じます。

それでは、次に分科会長の互選に入らせていただきます。分科会長につきましては、本年3月に、分科会長でいらっしゃいました根本二郎委員が御退任されましたので、現在空席になっております。分科会長につきましては、国土審議会令第2条第4項の規定により当該分科会に属する委員のうちから委員が選挙することになっております。いかがいたしましょうか。

委員 土地政策に大変御造詣が深く、これまで分科会長代理として御尽力なさいました

神野委員に分科会長をお願いしてはどうかと思います。いかがでございましょうか。

事務局 ただいま 委員から神野委員を分科会長にとの御提案がございましたが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

事務局 皆様方、御異議がないようでございますので、神野委員に分科会長をお引き受け願うこととさせていただきますたく存じます。

それでは、これから分科会長に議事進行をお願いしたいと存じます。神野委員、お手数でございますが、分科会長席の方へお移りを賜ればと存じます。

(神野委員、分科会長席へ移動)

分科会長 ただいま皆様方の御推挙によりまして分科会長に選任いただきました東京大学の神野でございます。もとより私は、こうした重責を担うだけの能力を持ち合わせておりませんけれども、せっかくの皆様の御選任でございますので、お引き受けしてまいりたいと存じます。皆様方の御協力を得まして、この職責を全うしたいと存じますので、よろしく御協力をお願いいたします。

私事になりますけれども、私どもの大学は4月より法人化されまして、総長から、連休明けまでは休みなく働けというふうに命じられておりました。たまたま私はゴールデンウィーク前に軽井沢に用事でありまして、大学にすぐ戻らなければならなかったもので、軽井沢駅で新幹線の時間を待っておりまして、軽食堂で食事をしておりまして、目の前をふと見ると、前会長が奥様をお連れでお食事をなさっていらして、先生も、「私はこれから1週間、軽井沢で休養するのですが、先生もこれから休養ですか」とおっしゃいますので、「いえいえ、とんでもありません。私はこれから仕事をしなければならないので」ということを申し上げまして、きょうの運命を象徴するような出来事でございますけれども、ふと横を見ると、前会長は紙袋をお持ちになっておりまして、その紙袋の中は全部英字新聞がびっしり。つまり多分、休養をなさりながらまとめ読みをされるのだらうと思います。今この時点でも、前会長は忙しく働きながら私どもの審議状況をお見守りいただいているかと思っておりますので、その点、心を引き締めて任務に当たりたいというふうに存じます。

先ほど申しましたように、私は未熟者でございますので、この地球という惑星の表層で営まれている人間の生活、人間の生活が営まれている大地の問題を、皆様の御指導のもとに御一緒に考えさせていただければというふうに考えております。

議事に入ります前に、分科会の私の会長代理につきまして、国土審議会令第2条第6項

に基づいて指名をさせていただくことになっておりますが、私、何分にも未熟者でございますので、お2方御指名をさせていただければというふうに存じております。まことに心苦しいのでございますけれども、小林重敬委員と高木茂委員に分科会の会長代理をお願いしたいと存じますが、よろしゅうございましょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

分科会長 それでは、どうぞよろしく願いいたします。

今日の議題でございますけれども、先ほどの大きな袋の中に本日の議事次第が入っております。大きく三つございまして、「平成16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」、それから「土地政策の検証について」、「その他」、三つの議案が準備されております。

初めに、第1番目の議題に入ることになるわけでございますけれども、その前に、昨年の分科会におきまして、前会長のときに分科会の方から検討課題として四つばかり提起させていただいておりますので、こうした検討事項につきまして、まず、事務局から御説明を賜りたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

事務局 まさに大地という先生のお話でございますけれども、その大地の土地・水というものを担当いたします。でございますが、前回、12月の分科会で、まさに先ほどお話のございました前会長の方から1点、今後の検討事項ということで御指摘がございました。

それは、定期借地制度というのが、土地の利用の流動化を促進していくために定期借地制度の拡充が必要であるというお話がございまして、その点についての現在の検討状況でございますが、現在10年から20年の間で事業用定期借地制度というものがございまして、そして、20年から50年の間を飛んで50年以上は一般の定期借地制度と、そういう制度になっているわけでございますが、この20年から50年の間の上限を撤廃してほしいという議論が、この定期借地制度としては一つの課題でございましたが、これにつきまして、今国会におきまして与党としては議員立法で、上限を撤廃する方向で検討に入らせていただきまして、与党としてはそういう考え方で議員立法したいということで、現在、野党の方と、この改正を行おうとすると法務委員会でございますので、法務委員会の関係の野党の先生方と上限を撤廃する方向での御検討を始めていただいております。今国会会期中に間に合うかどうかわかりませんが、少なくともそういう議論が国会の法務委員会の審議事項の課題になっているという状況までは来たということ、まず1点御報告させて

いただきたいと思います。

それから、前委員から、固定資産税の問題についてしっかり行政として取り組むようという御指摘をいただいたところでございます。この点につきましては、後で御報告させていただきます土地白書の129ページの中にも項目を一つ立てまして御報告させていただいておりますが、16年度の税制改正におきまして、市町村の判断で条例により一律に減額できる仕組みが、この3月の地方税法の改正によりまして創設されてございます。

早速、宇都宮市、鹿沼市、それから小山市では、この4月から減額というものが、実際にこの制度を活用して始まってございます。その他の自治体につきましては、この法改正が3月であったということで、これから検討されていくという状況だろうと思っております。そういうことで、この問題についても一歩前進という形になったということをお報告させていただきたいと思います。

それからあと2点、昨年12月建議をいただきました土地情報の問題と不動産鑑定士試験制度の簡素合理化と、それから鑑定士の業務等の範囲等を含めた不動産鑑定制度全体の見直し、この2点が昨年この分科会で御建議をいただいたところでございます。まず、鑑定制度の関係につきましては、こちらの後でお配りした封筒の方に、こういう形の合本になってございますが、この法案がつい先日の5月25日に成立いたしました。そういう意味で建議をそのまま制度として実現することができました。その点につきましてお礼を申し上げたいと思います。

それから、土地情報の関係でございますが、公示区域を都市計画区域外にも設定することができるという、その部分は今回法改正で措置いたしております。具体的な個別情報の提供の問題につきましては、御提言を踏まえまして政府部内で検討した結果、この1枚紙になってございますが、この3月19日に規制改革民間開放推進3カ年計画という形で閣議決定をいたして、その閣議決定に従って今後さらに詰めていくことになってございます。

この閣議決定の内容を少し御紹介させていただきますと、たくさん文書があるわけですが、Aというところ、措置内容の「(A)国土交通省、法務省」というところでございますが、ここで国土交通省と法務省がまず連携しまして、現行制度の枠組み、すなわち地価公示制度の枠組みを活用して取引価格等の調査を行い、その結果を国民に提供するための仕組みを平成16年度中に構築する」ということが第1点でございます。そして、その仕組みに基づいて17年度から、法務省の方も登記事務の電算化もできる状況でございますので、そういうことを踏まえて、その仕組みに基づいて取引当事者の協力により調

査提供を試行的にまず行うということが17年度にやることになってございます。そして、その結果を踏まえて、18年度でございますが、Cというところの下から4行目でございますが、「実績を通じて検証し、その結果を踏まえて取引価格情報制度の法制化を目標に、安定的な制度のあり方について検討し結論を得る」と、こういう形で今後この御提言の趣旨に沿って進めていくこととなっております。

以上、昨年12月の土地分科会におきまして御議論いただきました主要事項の現在の進捗状況と申しますか、取り組み状況について要約的に御報告させていただきます。以上でございます。

分科会長 どうもありがとうございました。

## 2. 議 事

### (1) 平成16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)について

分科会長 本日の第1番目の議題は、これはただいま事務局から御説明いただきました内容と深くかかわる事柄でございます。国土交通大臣から意見を求められております「平成16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」ということでございますが、この案につきまして事務局の方から御説明いただければと思いますので、よろしく願いいたします。

事務局 お手元に資料番号1、2、3がございます。資料2と3がいわゆる土地白書本体でございます。御承知のように土地白書は、平成元年、バブルのピークのときにつくられました土地基本法に基づきまして政府が毎年国会に提出することを義務づけられております白書でございます。中身が大部になっておりますので、資料1といたしまして、要旨として整理をさせていただいております。趣旨といたしましては、政府が国権の最高機関でありますところの国会に対しまして、内政の重要課題であります土地の動向とか、あるいは土地に関する基本的な施策につきまして、今申し上げましたとおり報告するに当たりまして、政府が独断に陥ることなくきちんとした御報告ができるようにと、こういう趣旨で国土審の先生方の御意見をちょうだいするというものでございます。こういったことを通じまして土地についての総合的な施策を推進することによって、国民生活の安定向上と、それから国民経済の発展に寄与するということとするというのが土地基本法の考えでございます。



それでは、大変恐縮でございますけれども、資料1に従いまして御説明をさせていただきます。

資料1、あけていただきますと、ポンチ絵的なものがございます。中身としては、「平成15年度土地の動向に関する年次報告及び平成16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」というふうになっております。この要旨案自体、かなりのページ数がございますので、時間の関係で私の方からは、大変恐縮でございますが、このポンチ絵を使いまして御説明をさせていただきます。色刷りの3枚紙をよろしくお願いいたします。

ここにもございますように、土地市場の構造変化というものが言われてきております。13年連続で地価が下落しておりますけれども、その背景といたしまして、利便性・収益性により価値が定まる市場へと、土地市場が変わってきているということが言われて久しいわけでございますけれども、今年の白書の中では、地価の下落が個人・企業に与えた影響、あるいは意識の変化、こういったものを分析させていただきまして、明らかにさせていただいております。結果としては、常識的なものになってはございますけれども、こういったことを実証的に分析した初めての白書でございます。

それから、具体の報告の中身の概要を占めます地価、あるいは土地取引の動向でございます。下に、東京都区部周辺における地価公示の図が示してございます。住宅地の例でございますけれども、上昇、横ばいまたはほぼ横ばいの地点というものでございますけれども、左から右にこういうふうに見ていただければ如実でございますが、この赤マークの上昇地点、昨年度と比べまして約20地点、東京都心部を中心に、あるいは千葉の浦安あたり、こういったところで増えてございます。それから、群青色の横ばいの地点につきましても、ごらんのとおりでございます、ほぼ20点ぐらい増えている状況でございます。それから、青い空色のほぼ横ばいの地点、1%未満の地点でございますけれども、これについても増えているというような状況になってございます。

東京都区部の例だけを申し上げましたけれども、これは、地方の政令都市、例えば名古屋市とか、あるいは札幌市、福岡市の一部においても下げどまりの傾向が見られるということで、下落が続いてまいりました地価の動向に変化の兆しが見られるということでございます。

それから、土地取引でございますけれども、これにつきましても新たな動きが見られます。後で詳しく御説明をさせていただきたいと思っておりますけれども、都市部を中心にいたしまして土地取引の件数の増加が見られます。あるいは、不動産の証券化市場の拡大

といった動きがあるわけでございます。

このような市場の動向を踏まえまして、先ほど来、副大臣、事務局の方からもお話がございましたけれども、これまでの施策を検証いたしまして、今後のあり方を再構築すべき転換点にあるという認識のもとに、土地の有効利用のための課題と方向性の整理をさせていただいております。具体的には、これもまた詳しく御説明をさせていただきたいと思っておりますけれども、税制、あるいは土地情報、地籍、それから不動産鑑定制度の充実等について整理をさせていただいております。

1枚めくっていただきたいと思っております。先ほど申し上げました土地市場の構造変化、利便性・収益性により価値が定まる市場ということについての分析でございます。左側をごらんになっていただきたいと思っております。バブルの発生と崩壊が長期にわたり経済・社会に影響を及ぼしたというふうに言われているわけでございます。地価下落、マイナスの影響、プラスの影響と分けまして、個人・企業にどのような影響を与えたのかといったことにつきまして、アンケート調査その他により分析をさせていただいております。

個人につきましては、資産の目減り等による消費の抑制の傾向、あるいは、企業についていえば、含み損の拡大とか債務の圧縮等による設備投資の抑制、設備投資よりも債務圧縮を優先する、あるいは、担保価値の下落によりまして銀行借入が困難になっているとか、そういった状況について分析をさせていただいているところでございます。

プラスの影響といたしましては、これも常識的ではございますけれども、例えば首都圏のマンションの価格の年収倍率でございますが、平成2年で8倍強ございましたのが、平成14年では4倍強というようなことで、住宅取得が容易になっているというようなこと。あるいは、企業につきましては、事業コストの削減が図られて、経済活動が活性化しているというようなことが見られております。

それから、下の方でございますけれども、これもいろいろなところで言われておりますけれども、産業構造の変化とか、あるいは国際化の進展、本格的な人口減少、高齢化社会の到来等々を踏まえた土地の動向についても触れさせていただいております。

それから、個人や企業の意識の変化でございますけれども、土地は資産として有利だと考える割合は減少、利用するために所有すると考える割合は増加ということでございます。真ん中の表を見ていただきたいと思っておりますけれども、国民が、土地は資産として有利だと考える割合が、平成5年には6割ぐらいございましたけれども、平成15年の時点で3割ぐらいになっております。それから、下でございますけれども、企業につきましても、5

年の7割から、15年には4割というふうに変ってきているわけでございます。

他方で、地価下落が長引く中で地価動向をプラスと評価する国民の割合というのは、平成10年ごろを境に大幅に減少しております。下落・横ばいが好ましいというふうな回答が、右側の表をごらんになっていただければおわかりになると思いますけれども、6割ぐらいから3割ぐらいに変化しております。背景には、これもいろいろあるかと思えますけれども、ちょうど平成9年に山一證券が廃業になったとか、あるいは平成10年の長銀の破綻、そういった金融不安、こういったようなことも影響しているのかなと思っております。

それから、直近の状況はどうかということございまして、平成16年の2月に、一番下の調査でございますけれども、大都市、東京都、あるいは地方の中核都市等を中心にした大都市の方だけでございますけれども、インターネットの調査を急遽しております。地価の下げどまり傾向が大都市部では見られるわけでございますけれども、こういった大都市に住まわれている方の平成16年2月のインターネット調査では、下落・横ばいが好ましいとの回答が5割程度まで回復しているということでございます。急に行った調査で不十分でございますけれども、いずれ全国的にどういう意識になっているのか、調査をしてみたいと思っているところでございます。

それから、1枚めくっていただきたいと思えます。具体の土地の動向についての中身でございます。地価につきましては、先ほどの地価公示の例、変化の兆し、地方圏では下落傾向が継続しているわけでございますけれども、東京都区部を中心に下げ止まりの傾向が見られるということでございます。

それから、不動産取引市場についての新たな動きでございますけれども、全国の土地取引件数は減少傾向でございます。一方で、東京都心部等を中心に取引は活発化しております。一番上の表でございますけれども、少し見にくくて大変恐縮でございますが、平成元年の指数を100といたしますと、平成15年の時点で東京都、あるいは東京5区あたりが伸びておりまして、160から170あたりの水準まで回復しております。他方で、全国的には71ぐらいの指数、地方圏にいきますと58というような指数になっております。

それから、不動産の証券化のお話を先ほど御紹介させていただきましたけれども、こういった形での土地需要が拡大している。新しい不動産投資の仕組みといたしまして、企業から放出されました不動産の受け皿になっているということでございます。真ん中の表でございますけれども、不動産証券化の実績の推移といたしまして、平成9年ぐらいから始

めておりますけれども、平成15年は約4兆円の証券化の実績がございます。9年からの累積で約1兆2千700億円の水準になってございます。

それから、企業の動きでございますけれども、減損会計対応といたしまして保有不動産の売却など、所有と利用の分離が進む一方で、新たに不動産を購入する動きがあるとか、あるいはオフィスにつきましては、駅に近い、新しく大きなビルへの需要が堅調であると、こういった動きについても記載をさせていただいております。

個人につきましては、依然として持ち家志向が高いということで、一番下の表でございますけれども、平成8年、12年、平成15年といったような形で、8割前後の水準の持ち家志向があるというようなこと。あるいは、東京圏等では都心回帰の現象が継続している一方で、特に子育て世代、若い世代等を中心に良好な居住環境へ、郊外部へのニーズも見られると、そういったような動きについても記述をさせていただいているところでございます。

土地利用につきましては、都市部を中心にいたしまして工業用地が住宅や商業施設などに利用転換されている。例えば東京の大田区の蒲田地区でございますけれども、これにつきましてはマンションへの利用転換。それから北関東地域でございますけれども、ロードサイドショップを中心といたします商業施設への転換等々が見られるというようなことでございます。

それから、IT関連の工場の国内への戦略的立地もということでございますけれども、これも新聞報道等で御承知のとおり、シャープの亀山工場、液晶テレビの工場でございますけれども、三重県等に、先端技術を国内に確保するということでございまして、戦略的な立地も見られるということでございます。

そういうことを踏まえまして、一番右でございますけれども、土地の有効利用のための課題と方向性というようなことで、転換点に立って、ここにございますように都市再生、地域再生、それから市場機能の適正な発揮ということで税制、土地情報、地籍、定期借地権、不動産鑑定評価制度の充実、こういった制度について整理をさせていただきまして、土地市場の活性化、ひいては土地の有効利用の確保を図りたいというふうに考えているところでございます。以上でございます。

分科会長 どうもありがとうございました。

ただいま平成16年度の土地に関する基本的な施策について御説明をいただいたわけですが、実質的には国会に提出いたします土地白書の骨子を御説明していただいた

ということになります。御質問、御意見がございましたら、忌憚なく御提起いただければと思います。どなたからでも結構でございます。いかがでございますでしょうか。

委員 教えてほしいのですけれど、今の3枚目で持ち家志向か借家志向かというところで、持ち家志向が15年度は増えていますね。一方で、増えていますね、少し。それで、一方で、その前のページの、国民は土地が預貯金や株式に比べて有利な資産かという、そう思うという人は減っているのです、むしろ。ですから、これは持ち家志向がそのように有利だと思わないのに持ち家志向が増えているというのはどういう理由なのか。何かその辺の分析はございますか。

事務局 これは多分、後で白書の中で、基本的に私どもの分析で見ますと、平成5年のころの持ち家志向というのは土地の資産性を持った持ち家志向であり、15年のこの持ち家志向というのは、どうも私どもが分析していきますと、やはり借家よりも持ち家の方が、生活のライフスタイルとかライフステージに応じて増築したり、それから中の模様がえをしたりとか、自分に合った利用ができるという意味での持ち家志向に少しずつ意識が変わっているのではないかというふうに考えておりまして、その意味で、ここの中だけですと全く同じように見えるのですが、構造としては非常に変わっていると思っております。それで、今、委員がおっしゃったような御疑問というのは、やはり私も実際に与党内手続とかをやっていると、何人かの先生方から御質問を受けたりもしたのですけれども、どうも非常に持ち家志向は高いのだけれども、その持ち家の動機が、資産から利用へと変わってきているということはどうも、マンションのような場合にも、一戸建ての場合にも、そういう意識の違いはあるようでございます。

委員 今に関連したことなのですが、自分が家も土地も持ちたいという、自分の家に関してはそういう希望を持っていて、これは多分変わらないというような形で推移してきているわけです。それで、今後の課題というところで、定期借地権制度の拡充ということが出てくるわけですが、これが突破口になって借りるという方向に動いていくと考えているのかどうか。何かこの辺の整合性というのがよくわからないのです。本当にこれは柱になるのだろうか、課題になるのだろうかという、この定期借地権制度です。

それが1点と、もう一つ、今、土地白書の骨子についての御説明だったのですが、私昨日、去年出された白書を拝見してまして、色もきれいだし、言葉も平易だし、写真もあり、表もあり、大変わかりやすく、私たちが見ても本当にわかりやすいなと思って見ていたのですが、表紙をもう少し工夫したらもっと見やすくなるという。例えば

週刊誌でも、買うときに、週刊朝日にしようか、文春にしようかというときには、表紙を見て、それで内容に見当をつけるというような気がするのですけれども、もう少し表紙に、下げどまりがどうだとか出てきたらいいなとちょっと思いました。少し余計なことかもしれませんが。

事務局 それでは、まず最初に、表紙の方につきましては、課長と担当者が今年の表紙をどうしようかということで、大変一生懸命、これは何カ月かにわたって悩んでおりまして、その状況についてはまた後で課長の方から御報告させていただきたいと思えます。

それから、定期借地でございますが、私が先ほど少し説明をはしょってしまったところがございますが、定期借地で一番課題になっておりますのは事業用の定期借地でございます。一般の定期借地権というのは50年以上を対象としておりますが、事業用の定期借地につきましては10年から20年という短期の定期借地ができるという、今は制度になってございます。

ところが、実態を見ていきますと、税法上の耐用年数期間とこの10年から20年の間というのが必ずしもうまくリンクしないとか、そういうことによって使いづらいという問題がございますので、かつ一般定期借地を50年以上にしているのは弱者保護の視点とかいろいろなものもあるので、事業用については、そういう弱者保護とかいう問題がない、いわゆるビジネスとして考えればいいものであるという考え方に立つと、20年から50年の間の期間も、そういう事業用について特例的な定期借地権が認められる制度が課題となっていたということでございます。

それができると、どういうメリットがあるかということでございますが、一つは、そういう30年ぐらいの例えば定期借地権を設定するとか、そういう形で事業を行っていくことができるような、耐用年数に合わせたそういう借地権の設定というものが事業用についてできるということで、わざわざ土地を取得して設備投資をしなくても、定期借地という制度を活用して設備投資をするということが非常にメリットになる場合もあるわけがございます。

最近、あるICメーカーが、やはりICのところというのは非常にサイクルも早いものですから、土地を取得して設備投資というよりは、既存のある企業が持っている遊休地を活用して、早く設備投資に入り、しかも、そういう設備投資を、土地を取得しないでやることによって、財務諸表における資産計上をオフバランスできるとか、そういうことでそういう選択をする企業も出てきているわけがございますが、これが20年という上限で行

われていますと、そこには企業行動に制約が出てきますので、そういう意味で20年から50年の間を手当てできる仕組みが早くできるといいという意味で課題だというふうに申し上げまして、それを今、国会の場で与野党で御検討いただいているというような状況について、先ほど御報告した次第でございます。以上でございます。

分科会長 表紙については課長ですね。

事務局 表紙につきましては、大変ありがたいお話でございます。実は土地白書を御説明している最中にいろいろな方から、やはり売れるというか、皆さんによく読んでもらえるようなものにすべきだと、こういう御意見をちょうだいいたしまして、特に表紙とか、それに載せる写真等につきましてはいろいろ工夫をさせていただいております。

土地白書は、大体3,000部弱売れております。それで、最近、インターネットで無料で公開するようになった関係で伸び悩みの傾向がございますけれども、それでも1カ月に1万件ぐらいのアクセスがあって、かなり読んでいただいているのかなというふうに思っております。

具体の表紙でございますけれども、去年は六本木ヒルズと、それから地方の棚田の写真にさせていただいたわけでございますけれども、ことしも担当の女性の補佐と、100枚ぐらい写真を見比べまして、いろいろ工夫をさせていただいております。都市の緑がよくあらわれた写真とか、あるいは里山で子供が遊んでいる写真とか、そういったようなものでちょっと気に入ったものがある、皆さんに「あっ、これ何かな？」というような、そういう思いで手に取っていただけるようなものに、私としてはさせていただいたつもりなのでございますけれども、まだ印刷しておりませんが、そういうふうにいる工夫をさせていただいておりますので、御理解のほどをよろしくお願いいたします。

分科会長 よろしいでしょうか。では、 委員。お待たせいたしました。

委員 初めてのメンバーで、少しとんちんかんな話になるかもしれませんが、1点、中心市街地の活性化についての意見を申し上げたいと思います。

私どもの労働組合は、全国の百貨店と並びにかなりの数のチェーンストアで成り立っている労働組合でありまして、当然全国規模で運動を展開しているということですが、とりわけその中で大きなウエートを割いておりますのが、まちづくり、まちおこしということになります。といいますのは、町の活性化の、商業者のためのまちづくりはなしと。ただし、商業者の入らないまちづくりもなしと。こういうことで取り組んでいるわけがあります。先ほどの御説明の中の土地利用という中に、中心市街地問題の深刻化という項目

がございます。それからまた一方、年次報告の中ではこれからは社会・経済の安定成長が基調だ、そのためには、中心市街地再生が有効であって、そういうことが地域活性化につながる、こういうふうな記載がございます。まさにこのとおりだと思いますし、この考え方こそ実効性のあるものにしていかなければならない、こういうことで我々も意を強くして取り組んでまいりたいと思っているわけです。

常々認識していますのは、都市環境の秩序とか公共性の維持を考えたときには、都市計画と、もう一つは公的規制というものが必ず不可欠だということが1点と、それからもう一つ、良好な都市形成実現のためには経済的効果だけを優先的にとらえた施策というのは見直しがされるべきだと、こういうふうに思っております。いろいろ全国で、本部も入っておりますけれども、いろいろな地方自治体の皆さんとか、それからNPOの方、商店街の方、あるいは子育てのいろいろな支援をされている女性が多いのですが、そういう方々ともお話ししているのですが、これは私が言っているというよりも、そういう声が強く共通して挙がっているという意味でとらえていただきたいのですが、やはりまちづくりは上から、あるいは中央からの国土政策という視点からよりも、むしろ下からといいますか、地域・個人からつくり上げていく、こういうふうに変っていくべきだ。すなわちどのようなまちづくりにするかというのは、基本的には地元住民が決めることだというような声が非常に、これは行政からも出てきているわけでありまして。むしろそういう動きを行政が横からサポートしていくということをはっきりおっしゃる地方自治体のトップの方もいらっしゃいます。

例えば現状はどうかといいますと、やはりどうも規制権限が都道府県知事に与えられていて市町村にないとか、国の法令が所轄省庁の縦割り所管ということで、どうもこれは地域レベルでの総合性に欠けるのではないかというような指摘があったり、住民参加の手続が十分でないというような声とか、まちづくり三法の趣旨にのっとったまちづくりが必ずしも十分にできていないというような声も、残念ながら聞かれます。

例えば事例でいいますと、観光と農業でやっている地方都市があります。非常に頑張っているのですが、その隣の中心市街地に隣接する農地が、突然、大手スーパーにかわって、急速に、歴史ある市街地が疲弊をしだすとか、あるいはまた、日本を代表する歴史都市の中心部の工場跡地が、これまた大型のスーパーマーケットが出てきた。確かに土地利用という意味では、経済効果という意味では見込まれるのかもしれないのですが、長いこと、何百年にもわたる歴史・文化といいますか、そういうものが、もちろん小さな商工



者も含めてですが、破壊されていって、市街地の力がどんどん落ちているというような声があります。確かに利便性ということではそうかもしれませんが、本当に幅広い住民の声をもとにつくられているのだろうかというふうに思われてならない事例がいろいろあるわけですね。用途地域制の厳格性というものが欠如した運営というものが、残念ながら多いのではないのかなというような気がしてならないわけですね。

そこで、二つほど申し上げたい。一つは、やはり民主的手続を確立するための制度改革ということで、まちづくり三法を初め制度や方針が個々に動いて、総合的な観点が弱くなっているのではないかと。だから、経済合理性とか対症療法的な税、雇用確保等を優先させたまちづくりというものが広がっている。そうではなく、早急に、地域の事情に見合ったまちづくりのための環境整備・運営というものが要る。

加えて、16年度の基本的施策に都市再生の推進という、まちづくり交付金とか権限の移譲等、いろいろ立派ないいことが書いてあるわけで、これをぜひ自治の主体である地域の住民が主権者として決定できる仕組みを、ぜひ再構築をしていただきたいということと、それからもう1点は、専門家・NPOの育成と支援ということ、このこともぜひお願いしたい。

以上を通じて、地域独自の特性を踏まえた都市地域づくり、住民の手で行える仕組みの支援というものをぜひお考えいただいて、成熟した都市型社会へのスムーズな移行の御検討をお願いしたい。以上でございます。

分科会長 どうもありがとうございました。

今のような住民の視点に立った、部分的な合理性よりも総合的な視点をというところは、どの辺に入っているか、その他御説明いただいた方がよろしいかと思えます。

事務局 資料2でございますけれども、今御指摘の点につきましては、中心市街地、地方の市街地の問題といたしまして47ページ以降にいろいろと分析をさせていただいております。47ページ、48ページ、それから49ページ、50ページ、51ページ、52ページ、53ページというようなことでございます。

施策展開については、 の方からまた御説明があると思えますけれども、具体の取り組みの例といたしまして、例えば55ページに「コンパクトシティへの取組」といったような形で山形県の鶴岡市、まさに今おっしゃったような形で、これは官庁営繕部のシビックコア制度というか、官庁を中心としてまちづくりをしているものでございますけれども、こういった国土交通省が持っておりますいろいろな施策を通じまして、地域の皆様方の自

主的な取り組みというようなことで頑張っている例とか、そういったものを土地白書にも載せさせていただいておりますし、また、国土交通白書においてもいろいろな取り組みを、今年は事例集として出したりしております。施策につきまして、もし補足がございましたら、よろしく願いいたします。

分科会長 補足していただくことはございますか。

事務局 それでは、施策と申しますか、まさに今、委員が御指摘になったような問題意識に沿って、この3月に都市再生法と国土利用計画法の一部改正ということで法律を成立させていただいております。その中身を少し御説明させていただきますと、一つは国土利用計画法の土地利用基本計画作成費等については、これまで国から交付金という形で都道府県に交付していたわけですが、これをまず一般財源化ということで、交付金を交付するという形で国が関与するところを、一般財源化という形でより地方公共団体の自由度を高めるということについて措置いたしたところでございます。

それとまた一体でございますが、中心市街地の活性化という議論をしていく場合には、幾つかの取り組みの視点があると思います。一つは固定資産税、課題になっておりましたそういう保有税の問題については、先ほど申し上げましたように今回商業地について市町村の判断で一律に減額できる制度が新たに認められまして、既にこれに基づきまして宇都宮等では商店街の活性化のためにこの制度を16年度から活用されていると。鹿沼や小山でもそういう活用をされているところでございます。

それとあわせてまちづくり、私どもは、都市再生というのはどちらかといいますと、これまで大都市での民間活力のあるところの都市再生ということが中心でございましたけれども、ある意味で全国、稚内から石垣までの都市再生を推進していくというと、委員御指摘のように市町村やNPOの果たす役割が非常に大きくなるというふうな認識を我々も持っておりまして、そういう考え方に基づきまして、まず第1点としては、まちづくりに関する都市計画等の権限をできるだけ市町村に一元化することが特例的にできるような、そういう仕組みを今回都市再生法の改正を通じて行っております。それからまた、市町村の創意工夫が生かせるということで、補助金ではなくてまちづくり交付金という形で新たな支援制度を創設しております。16年度予算でございますが、1,330億円ということでの予算措置も講じてございます。それとあわせて、先ほど申し上げましたNPOとの協働によるまちづくり、行政とNPO法人等との協働という観点から、これを市町村が作成する都市再生整備計画というもの、これの中にそういうNPOとの協働というこ

とも位置づけられるように法的な措置もしたということがございます。

そういうことで、私どもも、最近の土地市場の市場構造というものの変化というものが、資産性重視から収益性・利便性重視の市場に変わってきているわけでございますので、やはり商店街の活性化とかそういうことを図っていくということのためには、やはり利用価値といいますか、利便性といいますか、収益性といいますか、そういうものを高めていくような施策とセットでないと、なかなかそういう活性化ということも難しいだろうと思っております。そういう意味でこういうまちづくりの支援制度、そして、そういう中では市町村ができるだけ主体になって行えるような仕組みの見直し、そういうこともあわせて取り組んだところでございます。この3月の末に法律として成立させていただいております。今その施行に向けて全力を挙げているところでございます。以上でございます。

分科会長 それでは、委員、お願いします。

委員 幾つか質問させていただきたいと思います。最後にいただきましたポンチ絵の一番最後のところに、社会・経済の変化を見据えた土地利用ということがございまして、まず一つは、日本の都市というのを、前にも申し上げたかもしれませんが、アジアの中でどうしていくかとか、あるいはロンドンとかニューヨークと比べてどうしていくかという、少し大きなスケールなのですけれども、そういうものもぜひ将来は考えていただければと思います。その際には、やはり日本の産業構造が製造業からいろいろ金融サービス業に変わっていく中で都市をどうするかという問題があるかと思えます。そういうときに、やはり他省庁との連携というのもぜひ必要になってくるのではないかと思います。それが第1点です。

2点目は、都市再生に関してなのですが、六本木とかいろいろなところで都市再生がやられていますけれども、私が見るところでは、間違っているかもしれませんが、地区再生といいますか、そこの再生されたところは活性化するのですが、例えばその隣の赤坂のオフィスが少し安くなるとか、その動きがあるようであります。ですから、都市再生といった場合には都市全体が活性化しなくてはいけないわけで、そこの地区が再生しても仕方がないわけですから、そういう意味でやはり何かもう少し全体的に経済を引き上げるような都市再生でなければ、やはりゼロサムゲームになってしまいまして、片方の新しいところはよくなり、そうではないところが少し衰退するとなるのではないかと思います。

それから3番目は、不動産の証券化が非常に増えているということは、これは金融の発達によって非常にいいことだと思うのですが、これまでよく金融商品で起こりましたこと

が不動産の証券化で起こらないようにぜひお願いしたいということです。それには、継続的な情報の提供ということが必要だと思えます。これは投資信託のときによく起こったのですが、売るときにはその情報があるのですが、その後どういうふうになんか動いているかというのが余りわからなかったわけです。ですから、投信ができたときに随分いろいろな方がその市場に入ってきて、それでしばらくいたのですけれども、損をされて、もう二度と見向きもしないという方がおられたようです。不動産の証券化の場合に、やはり不動産の場合には継続的にその対象となっている物件がどうなっているのか、こういう情報の提供をぜひやっていただきたいと思えます。

それから、今後の問題ですけれども、これまでは非常にいい不動産がマーケットに出てきたと思えます、証券化として。それで、今後だんだんに、悪いと言っては失礼ですけれども、少し質のよくない不動産の証券化が出てくるかもしれません。ですから、そういうものに対してもやはり情報の提供というものをぜひやっていただきまして、それでいい市場に育てていただきたいと思えます。

それから最後は、不動産と金融商品が証券化によって代替の商品になってきたわけです。そうしますと、税制の方も同じ税率にしておきませんと、どちらかの方に偏るということになると思えますので、そういう意味では実物の不動産と、それから金融商品の税制に関しても、今後よく御検討いただければと思えます。以上です。

分科会長 どうもありがとうございました。

将来のビジョンにかかわる問題ですが、アジアや世界での位置づけと、それから都市の再生と地区再生の問題が2点目、それから3点目は商品化にかかわって3点ばかり御指摘いただいておりますので、お答えいただければと。

事務局 非常に広範かつ根本的な問題も含んでおりますので、私の方から少しまとめてお答えさせていただきます。

まず、他省庁との連携ということでございますが、その他省庁との連携というものの象徴がまずこの土地白書というものだと思っております、実際にこの土地白書をつくり上げていきますには、関係各省庁からもいろいろなデータとか御意見もいただいて実際につくり上げる。そして、これを閣議決定という形で決めていくというのも、一つの他省庁との連携の一つの象徴という形だと御理解いただければと思えます。

それから、またそれ以外のことで申し上げますと、土地政策につきましては、そういう他省庁との連携の部分が非常に多いものがございますから、旧国土庁時代からございま

すけれども、いわゆる閣議決定で土地政策推進要綱というものを定めて進めてきているわけでございます。現在の推進要綱は平成9年に新総合土地政策推進要綱という形で定められまして、それに基づいて各省で取り組んでできております。そういうもののすべてを最終的に集約していくものが、平成元年に制定された土地基本法というものでございまして、その土地基本法に基づいてこの白書というものもありまして、そういう中で国土交通省の私どもの方がそういう全体の総合調整の機能というものを果たしていくと、こういうことになってございます。そういう意味で、これは各関係省庁とも緊密な連携のもとに進めて今後ともいきたいと思っておりますので、どうかよろしく願いいたします。

それから、地区再生、ゼロサムの問題でございますけれども、よく言われるのは、どこかに人が来ると、どこかの人が少なくなっていくと。この現象は確かにあるのでございすけれども、トータルとして都市の水準が上がっているのかどうかということでの判断ということになると、なかなかデータとか資料等もないところは事実だと思っておりますが、私ども、やはりある部分の地区再生が全体としてのトータルの底上げにつながっていくという側面があるというふうに思っております。その一つの例が、ここ一番最初に書いてございますが、平成15年と16年で地価の傾向がどうなっているのかということを見ていきますと、品川ですとか、汐留ですとか、六本木ですとか、いろいろなところの都市再生というのは一つのきっかけになって、全体としては底上げが進んでいくという形にはなっているのだろうと思っております。それがこの1年の、15年と16年の変化というものでもあるのだろうというふうに思っております。そういう意味で確かに局部だけを見ますと、六本木に人の出入りが多くなると赤坂の方がどうかとか、そういう部分は部分としてありながら、しかし、トータルとしては上がっていくと、都市全体としては上がっていくと、そういう姿に持っていきけるように、私どもも今後とも関係部局ともよく相談しながら取り組んでいきたいというふうに思っております。

それから、証券化の御指摘で、継続的な情報でございますとか、いろいろなそういう委員の御指摘については、私どももそのとおりだと思っております。これはそういう課題というふうに受けとめさせていただいて、そういう方向に向かって私どもも取り組んでいくつもりでおりますが、引き続き御指導をよろしくお願いしたいと思います。

それから、こういう形で不動産の証券化というようなことが出てくると、土地税制と、いわゆる土地というものが他の預貯金等や株式に比べて有利な資産ではなくなっているといいますが、税制としてもバランスをとっていくべきだと、そういう考え方のもとに16

年度の土地税制におきましては、かねてから懸案でございましたけれども、土地について重課されている、譲渡所得等についての課税について重課されている部分について措置するというので、具体的には129ページでございますけれども、129ページの土地税制の活用というところの下から6行目でございますが、16年度税制改正において株式に対する課税とのバランスを踏まえ、個人の土地長期譲渡所得税の税率が期限のない措置、いわゆる恒久措置ということでございますが、それで26%から20%に引き下げられるという形で見直しが行われてございます。この見直しのポイントは二つございまして、一つは株式等との課税のバランスを踏まえるという点で重課の部分を取り払ったということが一つございます。それから、土地税制につきましては、従来地価をコントロールするというような視点から、そのときどきで租税特別措置法で重課されたり、その重課を少し見直したりというような形で動いてきたものについて、今回は同じ租税特別措置ですけれども、付則ではなくて本則措置として20%という形で恒久化の措置がとられたということで、私どもとしては、これは土地が有利な資産ということではなくなった現状というものを踏まえた措置として評価しているところでございます。以上でございます。

分科会長 そのほかございますでしょうか。先生、先にお願いたします。

委員 簡潔に。先ほど御紹介いただきました絵の1枚目の地価の状況図ですが、平成16年度の地価動向、これを見ますと、例えば東京駅なりを中心に眺めてみると、東京の中でも西南方向にかなり偏って、要するにこちら側の地価上昇はあるけれど、それ以外のところについては必ずしも見られない。それは、一つは、先ほどの都市再生絡みでいろいろなプロジェクトが起きているところはそういうところが中心だということもあるかもしれませんが、先ほど委員がおっしゃった都市計画というか、しっかり町をどういうふうにつくっているかというところの影響もややあるのではないかという思いがあります。人々がそういう、ある意味での土地の質を評価して、そこにこういう変化が見られるのかなと思っております。

資料の中にはございませんけれども、こちらの資料1、今の資料にはございませんけれども、資料1の宇都宮の住宅地の地価動向が9ページのコラムに、これは大変おもしろいのですけれども、宇都宮の住宅地の平均地価はどんどん下がっておりますが、しかし、しっかり景観を維持している町の地価の動向は、これとは大分違う動向を示していると。要するに人々の評価が、従来の単なる利便性だけではなくて、むしろそういう質の面に配慮した、そういう動きが見られてきていると。そのことをどう評価するのかという議論が一

つ必要ではないかと。要するに土地というのは、単に利便性というか交通の利便性だけで評価される時代では必ずしもなくなってきて、それをどう質を高めていったり、維持管理していくかというようなことに一定の配慮がされたところに、地価の動向が影響を与えていると。

そのような議論を少し見てみますと、先ほど 委員がおっしゃった、ある地区について都市再生をやって、周辺に逆の影響が出ているのではないかという話、全体的には必ずしもそうではないという答弁もございましたけれど、そういう動向に対して最近、例えば六本木ヒルズ周辺の地域をNPO組織を立ち上げてまちづくりを全体的にやる、そういう組織をつくりたいとか、あるいは渋谷を中心に、やはりNPO組織的なものを立ち上げて町のマネジメントをやりたいとか、あるいは私もかかわっているので言にくいのですが、大手町、丸の内、有楽町地区、さらに千代田区の神田、そのあたりも連携して地域全体のまちづくりをやっていこうというような動きが、それぞれ見られるようになってきた。そういうところもやはりしっかり把握して、そういう動向をむしろ促すような、そういうことが必要ではないかと思っております、そういうNPOを支える議論は既に、先ほど さんのお話にもございましたように、動きとしてあるということでございますので、ぜひその辺をさらに促すような施策が必要ではないかというふうに思っております。

分科会長 事務局の方からコメントをいただけますか。

事務局 まさに若干誤解が生じてはいけないということで、私は先ほども利便性・収益性だけではなくて、環境とかいろいろな総合的な評価ということも申し上げたところですが、どうしても土地市場の構造変化というときに、資産性からどう移ってきたかというときに、利用価値が高まったとか、使用価値が高まったというところを象徴例として、私どもも利便性という言葉が少し安易に使いすぎているところがあるのかもしれませんが、利便性という言葉の中には、私どもが込めている気持ちとしては、単に交通利便性だけではなくて、もう少し土地としての魅力といいますか、そういうものを高めていくという趣旨もこめて申し上げているところでございまして、その趣旨は、例えば11ページの4節というところの出だしなどを、頭紙の下から3行目などを見ていただきますと、「土地の利便性や収益性といった利用価値を高めていくためには、都市や地域の再生や環境・景観の保全など、地域の資源を活かして魅力を向上させ、豊かな国民生活の基盤をつくる必要がある」と、この基本認識のもとにやっております、言葉遣いで若干そのところはまだ統一がとれていないところがあるかもしれませんが、基本的には 委員

御指摘のとおりだと思っております。

それから、そういう意味で今回、豊郷台のケースも事例として御紹介させていただきました。

それと同じような趣旨で、NPOの問題も非常にそういう意味では、今回、まちづくりに当たってはそういう制度を支える、そういうまちづくりをしていくための一つの、一方の行政とNPOがどううまく連携・協働していくかということが基本的な課題であるということで、そういうものが制度的にも位置づけられるような、協働関係が位置づけられていくような都市再生法の一部改正も行ったところでございます。それ以外にも、例えば都市公団が具体的に宅地を、ニュータウンとかいろいろなものを考えていく場合に、このNPOの役割というのは非常に大きな問題だと思っております、実際にそういうことが連携・協力できるようないろいろな取り組みというのを進めているところでございます。以上でございます。

分科会長 どうもありがとうございました。 委員、お願いいたします。

委員 地籍調査について教えていただきたいと思います。毎年私はこのことが気になるのですが、地籍調査というのは土地情報の整備をするに当たっても、鑑定評価をするに当たっても、極めて重要な基本になる図面でありまして、その進捗度が人口集中地域では18%になったばかり、戦後60年たつてやっと18%ということで、これから大急ぎで進めなければいけないと思うのですが、白書について質問してよろしいですか。白書の125ページに「地籍調査の促進方策」というのが出ておりますね。そこで、都市再生街区基本調査を実施するというふうになっているのですが、この図面を見てもよくわからないので教えていただきたいのですが、これはまず周囲の座標点を確定するということですか。それから中をずっと押さえていくと。それで、こういうふうなやり方だと、どんどん進むというふうに考えてよろしいのでしょうか。いかがでしょうか。

分科会長 地籍調査については、どなたにお答えいただければよろしいですか。

事務局 まず、今の都市部における地籍調査、地籍調査そのものは非常に、一筆一筆を確認するというので、立ち会っていくということで時間がかかっております。そこで、確かに市町村を見ますと、20年、あるいはもっと50年とか、そのようにかかるような状況があるわけでございます。ただ、地籍調査はその地域としては非常に精度の高い地図ができますけれども、いわゆる町全体として見ましたら、その一部でございますので、これを何とか、まず既存のデータをきちんと、今いろいろなデータがございまして、例えば



用地買収をするときにも資料が出てきますし、いわゆる土地家屋調査士が地積測量図などをつくる際にもいろいろございまして、そういうものが実際にこの地籍調査とか登記の関係で表に出てこないという状況がございます。

そのようなことがありまして、まず、私どもは、都市部全体についてデータベース化、既存にあるデータベース化をしていく必要があるというふうに考えております。そのようなことで、まず、街区、特に道路の情報とか、そのような道路台帳とか、そのようなものがございまして、それと、公図そのものが実際どこにあるのかということとはなかなかわからない状況がございますので、公図のデータベース化とか、それを全体的に行います。そうしまして、ここで示しておりますのは、街区の全体を本当は調査できればよろしいのですが、まずその基準となるような基準点というようなものをきちんと明確にしていく。それから、街区の四隅等につきまして、まずきちんと国が直轄で全体を調査することによってデータベース化していきたい。それをもとに各市町村において取り組んでいただきたいという考えでございまして、この都市再生街区基本調査と申しますのは、国がD I D地区全域にわたって、そのような基礎を整えていくという、基礎的な調査をまず行っていきたい。それをもとに、いろいろな法務省のデータと連携をしながら、市町村の方できちんと、さらに取り組んでいただくということで進めてまいりたいという調査でございまして、

分科会長 どうもありがとうございました。どうぞ、 委員。

委員 今回の白書を見させていただきまして、土地市場というのが非常に変化してきておりまして、そういった意味で土地政策というのも非常に変化せざるを得ないということがにじみ出ておりまして、私はそういった意味では大変興味深く有用だというふうに思っております。

今までの土地政策というのは、土地の要するに更地の有効利用ということが中心だったのですけれども、これからは不動産市場という、いわゆるリアルエステートのマーケットということが非常に重要なことになってきているというふうに思います。それで、証券化も含めまして、まだ面積的には日本列島の中では小さい部分しか占めないかもしれませんが、証券化が4兆円近く上ってきているということは、資本市場において大きなシェアを占めているということで、先ほど 先生もおっしゃっていましたが、金融市場、資本市場と、それから不動産市場ということで、どうしても裁定が働きますから、そういった意味でもやはり税制の、金融市場、それから不動産市場の税制を非常にバランスよくするということが非常に重要だと思っております。

そういった意味でインフラが、今までの土地政策というか土地市場におけるインフラと、これからのインフラというのは少し違うのではないかというふうな気がいたします。要するに資本市場との連携で不動産市場におけるインフラということを十分に考えなければいけないのではないかというのが第1点でございます。

それから第2点は、土地情報を公開するというのを非常に私は高く評価しておりますが、ここで聞きたいのは、土地情報というのは土地の取引において、あったたびに情報を、価格を公開するというふうに理解しているのですが、そのときに土地の部分、更地だけを開示するというのはどういうふうにするのかなというのがよくわからないのですけれども、土地の取引というのは大抵が上物がついている部分があると思うのですけれども、そこで土地の部分だけをはがしてやるというのは、どういうふうにするのかということと、なぜそれをお聞きするかといいますと、将来的に非常に、平成18年度ぐらいに向けて開示が進んだときに、片方で公示地価というものがあるわけですから、そういう土地の地価、要するに更地の土地の価格がどんどん開示されてきたときに、公示地価との関連はどういうことになるのか。将来的な公示地価というものが余り使われなくてもいいのかというようなことをお聞きしたいということです。

それから3番目として、個人が依然として持ち家志向が高いということは、ここに書いてあるだけなのですけれども、これに対して、持ち家志向が高くて、今、都心回帰の現象がずっと継続して、なおかつ続いているということなのですが、先ほどどなたかおっしゃっていたと思うのですけれども、都心の一部分はきれいになっているのですけれども、都心に移ってきた人というのは郊外から大抵移ってきているので、そうすると、千葉とか、そういう東京の郊外のところがどんどんどんどん抜けてきているということは、商業地だけに限らず、郊外における住宅地においても、マンションが非常に質がどんどんどんどん低下していくという、そういうことがどんどん起こっていると思うのですけれども、そういう中心市街地ではなくて郊外の住宅地の空洞化みたいなものが起きていると思うのです。そういうことに対する対策みたいなものはどういうふうにお考えになっているか。以上3点お聞きしたいと思います。

分科会長 これは事務局、よろしいですか。

事務局 いろいろな各課にまたがりますので、基本的な問題を私の方からまとめて御報告させていただきます。

まず、基本的に不動産証券市場といいますか、そういうことの土地市場における重要性

という点は、私どもも 先生と同じ認識でございます。さらに、今回白書であえて大胆に切り込んでいる部分があるとするならば、私どもとしては、減損会計とかいろいろな形で企業からオフバランス化とかいろいろな形で出てきた土地を、実際にうまく市場が受けとめていく受け皿として、この収益不動産という市場が、これだけではございませんけれども、事業定借とかいろいろな問題もかかわってくる問題だと思っておりますが、少なくともそういう保有不動産の売却などで所有と利用の分離が進んでいく中で、この新しい不動産証券化とかを含めた収益不動産の市場というのは非常に重要になっているという認識のもとに、今回、私どもも白書で整理させていただいております。

それから、地価公示と個別のデータとの関係をどう見ていくかという議論でございますが、私どもとしては、まず、平成17年度におきます試行、そのための仕組みを16年度中につくりたいと思っておりますが、今の 委員の御指摘なども参考にさせていただきながら16年度中に地価公示の枠組みを活用して個別の取引の情報も、個人情報に配慮した上で出していく仕組みというものを整理したいと考えておまして、そこについてはこれからまた御指摘も踏まえながら詰めていきたいと思っております。

ただ、基本的に私どもが、地価公示と個別のこういう情報との関係をどう考えているかということでございますが、一つは、地価公示というのは全国に3万1,000ポイントほどの地点を設定して、そのいわゆる売り手にも買い手にも偏らない価格を判定していくという作業でございます。この判定作業で出てくるものは、標準地と言われている地点の客観的な価格というものについては、情報として、多分売り手にも買い手にもともに共有できる、それから、具体的に土地取引等を行う場合に双方が出発点にできる情報としては一番精度の高い情報だと私は思っておりますが、それだけで取引をする人たちの情報が十分かということ、そこで明らかになってこない部分というのは、いわゆる動向という問題でございます。つまりある地域での土地取引が頻繁に活発に行われているのか、そうでないかということが典型的な動向の一つでございますけれども、さらにもう少し言えば、ある地区では比較的、30坪とか、こういうまとまっているような小規模な面積の土地だと高く評価される売買が成立するけれども、100坪とかそういう土地になると、逆に、単価が安くなるとか、逆にある商業地などにいきますと、そういう10坪とか15坪とか30坪という土地は余り評価されずに、ある程度まとまったオフィスビルが必要なところの面積がある土地が高く評価されるとか、その地域ごとに、私どもは地価の個別化と言っておりますが、最近の市場で見ると、地域ごとにそういう取引の動向と申しますか傾向とい

いますか、そういうものが違っており、それは微妙に変化しているわけでございます。

そういう動向までをきちんとある標準値で代表して出せるかということ、そこには問題もあると思っておりますので、そういう意味では私どもは地価公示という方向から追求していても、バックデータ、地価公示で収集したデータのバックデータを、ある程度個人情報の保護ということを頭に置きながら、やはりバックデータも活用していただけるような仕組みというのが必要だと思っておりますし、土地情報という方から見ても、そういうバックデータは必要だということで、そういう両方から考えていって、より充実した情報の体系になっていくような方向を目指したい。そのための出発点を、現行の地価公示制度の枠組みを活用して17年度には試行してみたいというふうに考えておりました、それを踏まえて、また将来的なことは考えていくというのが今回の閣議決定のポイントでございます。

委員 では、建物はなくして、取引の下だけを。

事務局 そこにつきましては、実際にどういうやり方が一番いいのかという点については、16年度中に詰めていきたいと思っておりますが、契約がセットでなされている場合に、どういう表現の仕方が一番誤解がないかということだと思っておりますので、それはこれから詰めていく課題だと思っております。

委員 それは評価が入ってしまうかなと思ったものですから。

事務局 そうなのです。そこをどうするかという議論が、どちらがいいかということと、それから、より誤解がないやり方はどうかという点については、これから詰めていきたいと思っております。

それからもう一つ、都心回帰という現象でございますが、私どもは、これはまだ体系的に調査したということではなくて、民間の調査なども踏まえて考えてみますと、例えば多摩ニュータウンなどについて申し上げますと、ニュータウンの最初から住んでおられる方と、それからやはり中古という形で新たに入ってこられた方との比率というのは、大体3分の1程度の方は後から中古物件を取得するという形で入ってこられておられます。それは何を意味するかということ、ある意味でのライフステージとかライフスタイルに合わせた住みかえというのがあるのではないかと。つまり多摩ニュータウンに最初に住まれた方が都心回帰されて、その中古住宅を逆に新しい世代の人たちが取得するものになっているような、そういう傾向というのは現実に見て取れております。ただ、それが、まだ、そういう都心回帰だけが起こっていて、したがって郊外地がすべて空き家になっているということではなくて、実はなぜ都心回帰ができる資産があるかといえ、やはり郊外を処分し

で入ってこられる方も結構多いわけでございます。そういう意味でいいますと、一番の今後の課題というのは、私どもの問題認識としては、一つは都心回帰といいますが、ライフステージに合わせたそういう買いかえとか住みかえとか、そういうものがもう少しスムーズに行われるような仕組み、方向、こういうものを考えていかなければいけないと思っております。

そういう考え方に関連して、16年度税制におきましては、居住用資産につきまして、ローンの従来の買いかえ要件とか、そういうものがなかなか厳しかったわけでございますが、詳しくは申し上げませんが、居住用資産を売却した場合の税制については相当に拡充がなされております。そういうことで、ライフステージに合わせたそういう住みかえというものがよりスムーズに行くような方向というのを今後とも目指していきたいと思います。

それから、また、郊外住宅全体での問題として、これから我々としても取り組んでいかなければならないのは、郊外住宅に住んでおられる方が高く評価されておられますのは一つは環境面、環境が非常にいいとか、そういう部分がございます。しかし、一方では、どうしてもひな段造成とかそういう議論になってまいりますと、バリアフリーとか、高齢化が全体として進んだ場合のバリアフリーとかいろいろな問題、あるいは既存の例えば小学校とか、そういう学校の施設が相対的に空いてくるわけでございますから、そういうものを有効に活用していくにはどうしたらいいかというような問題、こういう問題は国だけでも処理できません。また、自治体だけでもできません。また、それから、行政だけでもできません。先ほどから話題になっているNPOとか、いろいろな方々の参加もいただいて、そういう郊外住宅のよさというものをより生かすような、そういう施策も必要だと思っております。そういうことによりまして、全体としていわゆる国民のライフスタイルでございますとかライフステージ、そういうものに合わせた住みやすい、選択性の多い市場と申しますか、そういうものができ上がっていくことが、結果として総体として今我々が目指していく方向だというふうに私どもとしては考えておりまして、そういう考え方のもとに少し、すべてを土地白書に表現できているとは思っていませんが、そういう考え方、そういうものをまだ行政の認識として完全にお示しできない部分については事例の紹介という形とか、いろいろな工夫をしながらここでやらせていただいているところでございます。以上でございます。

分科会長 貴重な御意見を多くお出しいただきまして、どうもありがとうございます。  
まだまだ有益な御意見をちょうだいできるかと思っておりますけれども、時間の都合もござい

ますので、できればこのあたりで分科会の意見を取りまとめさせていただきたいと存じます。

お出しいただきました意見は、この案に関して異議があるというよりも、土地政策にかかわる将来の方向性に関して建設的な御示唆を多くちょうだいいたしたというふうに私は認識をいたしております。この点は後の議題にも十分かわってくることでございますので、この辺で私ども分科会の結論としては、土地白書のこの案について、国土交通大臣がこの審議会に意見を求められているわけですけれども、分科会の結論といたしましては、事務局から説明のありました案のとおり異議なく御承認いただいたということにさせていただければというふうに存じますが、いかがでございましょうか。よろしいですか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

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

時間も押しておりますが、もちろん先ほど御指摘いただきました表紙その他短期的な問題については、国会提出のときはさておいても、まず、本の体裁というのは読者との出会いになりますので、御配慮をいただければと存じます。

## (2) 土地政策の検証について

分科会長 それでは、引き続きまして2番目の議題になりますが、「土地政策の検証について」でございます。既に多く、ある意味でちょうだいしているかと思いますが、事務局からまず今日の土地政策をめぐる状況を踏まえた論点を提供していただきまして、それに基づいて委員の皆様方から今後の土地政策の検討の方向性などについて御意見を賜りたいと存じます。では、まず、事務局、課長でございますか、御説明いただければと思います。

事務局 資料4でございます。今回の白書にもございますように、現時点が土地政策について改めて点検・検証すべき時期ではないかという記述がございます。それも踏まえて、また、今回新たに委員に御就任賜った先生方もたくさんいらっしゃいますので、幅広く土地政策の問題につきまして御意見を賜ればということで、資料4、1枚紙でございますが、用意をさせていただきました。総論でございますが、要は構造変化に伴って今後土地政策をどういうふうに取り組むべきかというのが基本的な問題意識でございます。三つの、「地価、土地取引の動き」、それから「社会・経済の変化」、そ

れから「国民・企業の意識の変化」ということで、各項目につきましてはいろいろ従来から議論されたり、あるいは議論すべきだと言われたところかと存じます。もう時間がございませんので、内容は恐縮でございますが省略をさせていただきますけれども、ここに掲げてございます論点に限ることなく幅広くいろいろな御意見をちょうだいできればと思いますのが本ペーパーの趣旨、あるいは議題の趣旨でございます。どうぞよろしくお願いいたします。今後の当分科会での御審議のキックオフということでございます。分科会長 ありがとうございます。

それでは、ただいま御説明いただきました論点を踏まえて、忌憚のない御意見をお出しいただければと思います。今御説明ありましたように、本日に限ったということではございませんので、どうぞ時間の許す限り御意見をちょうだいできればと思います。いかがでございましょうか。それでは、お願いいたします。

委員 資料4で御提示いただいている幾つかの論点がございませぬけれども、2番目の「地価、土地取引の動き」ということに関連して1点、最後の「国民・企業の意識の変化」ということに関連して1点、合わせて2点について所見を述べさせていただきたいと思いますが、まず、土地取引の動きとの関係で、取引の活性化のための条件の整備という御指摘をいただいているところでございます。このこととの関係で、先ほど土地白書の議論の際に 委員の方から御指摘があった地籍整備の問題につきまして、なお今後とも土地白書でも強調していただいているところでございませぬけれども、重要な施策として認知をいただきたいということを強調させていただきたいというふうに考えます。

地籍整備のお話というのは、 課長の方からもお話がありましたが、国土交通省がお持ちの施策であると同時に、法務省等と密接な連携を図って進めていく必要がございます。このことに関しましては、法務省の方でこの秋以降、地籍整備に予算が投入されても、筆界にかかわる争いが解決しませぬと整備が図られないという問題がありますところ、これは土地家屋調査士の実務で成仏できない土地というふうに言ったりしておりますけれども、そういう土地があつて地籍の整備が進捗しないことを踏まえて、簡易に境界を確定する制度、法務局長の行政処分として整備する制度の導入の立案が本格化する見込みでございますので、そうした周辺施策との連携を踏まえながら、なお地籍整備の重要性を御認識いただきたいということ。これが1点でございます。

それからもう1点は、下の方にお出しいただいている下の方から二つ目の丸のところの、利用権に係る既存の制度との関係で、冒頭の事務局の発言で、定期借地権にかかわる御言

及をいただいたところでありまして、また、土地白書の議論の際に 委員の方からも持ち家意識の変化と定期借地権制度の拡充ということの関係はどうなのかという御質疑をいただいたところでありまして、このテーマはやはり重要なのであろうというふうに考えます。

そのこととの関係でいいますと、事務局が御指摘のとおり、事業用借地権についての制度の見直しを鋭意進めるということももちろん重要でありますけれども、それと同時に、これも事務局の話の中にあつた、現在50年以上になっている一般の定期借地権についても所要の見直しが図られるべきではないかと。それで、委員から御指摘をいただいたこととの関係で強く感じますことは、どうしても定期借地権というのは今まで制度創設以来、その普及・定着の政策的な検証・測定を図るに当たって、量の観点が強調されすぎたような感じ、印象を受けます。定期借地で供給された住宅はことしは何戸でしたけれども、まだ足りないのという、いずれにしても毎年足りない足りないという少し暗い議論が重ねられていくのですが、しかし、恐らく爆発的に戸数がふえるということがよいのではないし、また、そういうことは考えられないわけでありまして、委員の御指摘はそういうことに関係するのだと思うのですが、むしろこれからの定期借地制度の拡充というのは、量的な観点と同時に質的な面で合理的な土地利用制度の1形態としての定期借地権をしかるべく位置づけるという観点がもっと強調されてよいのではないかと。

そのこととの関係で申しますれば、事務局が言及した50年以上という、あの下限の設定が、今後もあれが多様なライフステージのあり方に即応していくに当たって適当なのかといったあたりは、いま一度検証されてもよろしいですし、法制自体は法務省が持っている案件であります、土地政策の観点からも引き続き重要性が認知されてよいのではないかなというふうな感じを持ちます。以上、2点について所見を申し述べさせていただきます。

分科会長 どうもありがとうございました。

事務局の方から何かコメントはございますか。

事務局 先ほど課長を若干補足させていただきますと、私どもが資料4を出させていただいております趣旨は、今後、私どもが今この分科会で今後御議論を深めていただきたいポイントとして、やはり21世紀の土地政策のあり方はどうあるべきかということが一昨年来からの課題でございまして、そういう中で、今回、白書においてはこれまでの土地政策を検証して、そして、新たな方策を再検討する転換点ということも御報告させていただきました。



くこととしたわけでございます。そういう意味で、今後、この委員会で御検討いただいていく方向性について、私どもなりに事務的ペーパーという形でここにポイントのところを出させていただきます。

そういう中で、委員から幾つか御指摘いただいております。そういうことも当然これから議論していかなければならない課題だろうというふうに思っております。特に定期借地50年の下限を下げっていくという議論については、これはまた与党との検討の観点でいいますと、まず、その部分についてはやはり借地借家法の考え方の弱者保護の議論もありますので、時間がもう少しかかるということで、まずとりあえず事業用定借だけを先に行おうという議論になったわけでございますが、その50年の議論も今後どうするのかということは非常に大きな課題だと思っておりますので、そういう視点も含めて今後勉強させていただきたいというふうに思っております。ぜひこの分科会での御議論も活発にお願いしたいというふうに思っているところでございます。

それとあわせて、法務省との連携ということも、私どもも国会でもよく聞かれるわけですが、局長とはもう本当に月に何回かは必ずどこかの場でお会いして、お互いに情報をすり合わせてやっているつもりでおりますし、今後もそういうつもりでやっていきたい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 ほかに御発言の方、どうぞ。

委員 すみません、たびたび。2点コメントしたいと思います。

第1点は簡単なことですが、社会・経済の変化で、将来的な土地の需要が全体として縮小傾向にあるというふうに予測されているというのですが、これは私は、必ずしも土地需要が縮小ということは予測されないのではないかと。価格が下がってきますから、土地の面積を広げるということは幾らでもあるわけですから、一概に需要が縮小するというふうには言えないのではないかと、これが一つです。

それからもう一つ、少し気になるので、先ほどのことになってしまうのですが、土地の価格情報、土地の情報を公開するというのは大変私も促進させていただきたいのですが、ただ、先ほどのお話ですと、上物がついたままの価格の中から下だけをはがすということなので、それが非常に気になるのですが、どうしてかといいますと、同じところに建っていても、お店が建っていた場合と、それから住宅が建っていた場合では、当然土地というのは派生需要ですから、上がって初めて土地の値段なり需要ができてくるわけですから、当然価格が違ってくると思うのです。そのときに、どのように評価するかというのは非常

にこれは難しい問題で、例えば住宅が建っていた場合には、住宅をただに、ゼロにする。それから、簿価で評価する。それから、ヘドニックみたいに時価で評価する。幾つかあると思うのです。ですから、そこを非常に、これから御検討ということで私は要望として申し上げたいのですけれども、非常に注意していただきたいということです。

経済学的な観点からいえば、そこの途中で一番有効に使われているという、例えば住宅ではなくて店舗の方が有効ならば、収益が高いならば、店舗で使うということが最大の有効利用ということで、その価格を評価すべきであるというふうに私は思いますので、二つほど、はがすときの論点というのはあるわけで、そこに何が建つのが一番有効かということで、それと、今申し上げたようにゼロにするか、時価にするか、簿価にするかというような問題もあると思うので、その辺、バイアスのないように、せっかくオープンにしていながら、ほかからバイアスがあると言われたのでは仕方がありませんので、その辺は十分御検討していただきたいと思います。

分科会長 まだまだこの問題について御議論いただきますので、とりあえず今の御質問についてお答えは後でいただくとしたしまして、まだ御発言のない方、できれば委員の方で御発言いただけるのであれば、ちょうだいしてまいりたいと思いますので、委員、お願いいたします。

委員 先ほど 委員初め何人かの委員からの御意見、御質問に、事務局が答えた内容に私は大変心強く感じているのですが、それは地方の都市の再生の問題でございます。

私どもは保険会社でございますので、大体人口5万人以上ぐらいのところには営業所を置いていまして、全国で1,750カ所ぐらい営業拠点を置いております。したがって、拠点長からいろいろな報告が入ってきたり、あるいは私自身も出張等で出かけることは多いのですが、やはり県庁所在地は別といたしまして、それ以外の中堅都市の中心街、商店街、ここのやはり衰退は相当著しいところもございまして、大変大きな問題ではないかなというふうに思っております。

デパートとか、あるいは商店もそうですけれども、これに輪をかけているのが、自分の話で申しわけないのですが、金融機関とか、あるいは保険会社が店舗を閉鎖して出ていくという、この数が大変な数でございまして、非常に大きな問題だと認識しております。私どもで具体的に申し上げますと、この1月に明治生命と安田生命が合併して明治安田生命になったのですが、全国的に拠点を統合いたしました。営業所レベルでいきますと、大体人口5万人以上ぐらいのところでは112カ所の営業所を閉めたわけでございますが、その

結果、社有の営業所がございましたので39のビルが今は空きビルになっております。また、テナントで入ってございましたところが69カ所ございまして、ここも多分、出ていきましたので、その後埋まっていないところがほとんどという状況でございますし、また、私どももテナントビルもかなり持っておりますが、ここも大体毎月一つずつくらい金融機関等の支店が出ていくという状況で、こちらはテナントビルですから、私どもの責任でやっていくわけですが、とりわけ営業所の空いたところ等につきましては、やはり地元のお役に立つ形で利用できれば一番それにこしたことはないということで、まさに先ほど事務局が言及したNPOとか、あるいは自治体等と御相談しながら活用策を考えたらというふうに社内的にも指示しているのですが、なかなかやはりそれは進まないのです。

そういう意味で、今、事務局からそういう発言があったのは大変心強く感じているのですが、やはり具体的な仕組みだとか、あるいは成功例の情報提供、今回も一つ載っておりますけれども、そういうものをぜひ積極的にやっていただきたいと思ひまして、こちら役所の方にも、そういう地方の視点をもう少し強く持っていただけたらありがたいなというふうに思います。

分科会長 委員、いかがでございましょうか。何か御意見をちょうだいできればと思います。

委員 今のことに関連しまして、特に中心商店街というのは非常に厳しい状況に置かれています。一番の問題は、大店法が緩和されまして、もうほとんどの都市に大きなスーパーが出てきていますので、ますます郊外傾向というのが非常に強くなってきているので、やはりある程度のそういった商店街の皆さん方と、またスーパー等が一体となって地域の開発を考えていくためには、従来の既存の商店街に対するインセンティブを思い切って、特に容積率を思い切って与えない限り、駐車場を含めて、なかなか対応ができないという状況でございますので、やはり東京と違って地域は非常に限られた中でそれぞれが生活しておりますので、そういった面についてぜひ御検討いただきたいということを強くお願いしたいと思います。

分科会長 委員、もしありましたら、よろしくお願ひいたします。

委員 基本的に日本の人口はもう縮小化で、土木学会がおっしゃっているように、私も7,000万人ぐらいが妥当ではないかという、その前提がまずやはり大きくきちんと押さえられていないと、もう右上がりはもちろん望めないことだと思うのですが、そういう中でやはりこの国土の利用というのはバランス、均衡というものがとても大事だと思うの

ですが、どうもその後始末がまだまだ多いのではないかと思います。一極集中、あるいは大都市集中と地方との関係のバランス、それから、地方の中にあっても、今おっしゃられたような都心と郊外という問題が、特に私は学校回りをいろいろとしておりますと、その辺のアンバランスさがものすごく目につくわけです。そういったところを、特に後始末的なものをどうやっていくのかというのが、私にはまだ見えないというところがあります。

それからもう一つ、国民の意識が本当に、土地は公共の福祉のものということでとらえられているのかどうか。今いろいろな問題になっているところの事例を見ますと、本当にすき間的なところが売られていくといいでしょうか、それも予想しなかったような利用形態のもとに売買されていくというところで、地域住民が騒ぐという。どうもやはりすべてが後手後手になっているところで、本当に国民は公共の福祉という概念で土地をとらえているのかどうか、そういう意識啓発まで含めてどう考えていくのかということが、この資料4の一番最後のところで、やはり市場において質の高い空間形成と考えるときに、本当に市場だけでいいのかどうかということが、私は伺っていて最後まで疑問に思っていました。以上です。

分科会長 委員、よろしいですか。どうぞ。

委員 私もいろいろあるのですけれど、一番最後の、今、先生が言われたことについて少し意見を考えておりますが、敷地の細分化が進んでいるのは、やはり資料の説明にもありましたように国民の根強い土地所有の意識が強いということもあろうと思うのです。持ち家志向が80%を超えているという、そういったことからわかるのですけれども、特にこの細分化が大きく進んだのは、木造3階建てが可能になってから、ものすごく敷地が細分化されて、もう100平米を切って70平米ぐらいのものが極めて多くなってきているのではないかなと思っております。

したがって、例えば今ある既存の行政法を使うとすれば、建築協定とか、緑化協定とか、そういったものをもっと推奨させて、建築協定というのは何かもうほとんど衰退してしまって、私が住んでおります川崎市でも1カ所しかないぐらいで、昔はたくさんあったようなのですけれども、減ってきております。ですから、むしろそういった建築協定や緑化協定といった今までにある行政手段を上手に使って、むしろそれに対して優遇措置をつけたらどうかと思います。例えば公租公課を減免するとか、何らかの優遇措置をつけていけない限り、国民の根強い土地所有の意識というのは変えられないのではないかと思います。

います。以上です。

分科会長 それでは、少し事務局の方から全体を含めて。

事務局 それでは、今いただいた貴重な意見等を踏まえて、私どもも検証の視点をもう一度整理させていただきまして、今後、またこの分科会で先生方の御議論、御示唆をいただきながら、土地政策の今後の再構築といえますか、そういうことに向かって努力していきたいと思っておりますので、どうかよろしく願いいたします。

それから、先生に少し誤解があるかもしれませんので改めて申し上げておきますが、16年度に仕組みを、これからバックデータをどう出していくのが一番いいのかを、これから我々も勉強していきたいと思っておりますので、何か評価して更地に強引にして何かするとか、そういうことがいいのか、それとも取引の実態そのものを素直に出していく方がいいのかとか、いろいろなことも含めてこれからどういう出し方が一番効果的かということも引き続き勉強して、16年度中に仕組みを少し整理したいというふうに考えておりますので、その点、どうかよろしく願いいたします。以上でございます。

分科会長 繰り返すようでございますけれども、この2番目の議題につきましては、今後さらに当分科会などで議論を深めてまいりたいと思っておりますので、この辺で打ち切らせていただければと存じます。

### (3) その他

分科会長 それでは、最後の「その他」の議題でございますけれども、その他の議題の中で「国土利用計画部会の設置」につきまして、事務局の方から資料について御説明をお願いいたしたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

事務局 それでは、「国土利用計画部会の設置」につきまして、手短かに御説明いたします。資料5と6を用います。

初めに、簡単に国土利用計画のおさらいをさせていただきますけれども、国土利用計画の全国計画、これは国土利用計画法の第5条に基づきまして国が全国の区域について定める国土の利用に関する計画でございます。また、国土の利用に関しましては、他の国の計画はこれを基本とするということになってございます。

現行の計画でございますが、参考資料2ということでお配りしてございますが、これは平成8年の2月14日に、当時の土地政策審議会の答申を受けまして同年の2月23日に

閣議決定されたものでございます。内容といたしましては、土地需要の量的な調整のために平成17年を目標といたしまして、農用地でございますとか森林、宅地など地目別に面積目標を定めているものでございます。

また、これに加えます、国土利用の質的な向上を図るという観点から三つほどの観点が示されておりまして、安全で安心できる国土利用、自然と共生する持続可能な国土利用、美しくゆとりある国土利用、この三つの観点から国土利用の基本方針を示しているものでございます。

この国土利用に関して調査・御審議をいただく部会を設置したいということでございますので、その背景を簡単に御説明いたします。資料5の方をごらんいただきたいと思います。

平成10年3月に全国総合開発計画、21世紀の国土のグランドデザインというものが閣議決定をされております。その中におきまして、国土計画の改革の方向について示されておりまして、これに沿いまして順次これまで検討が深められてまいったところでございます。そして、現在、国土審議会の調査改革部会、こちらでこの全国総合開発計画と、それから国土利用計画の全国計画、これらを国土の利用、開発及び保全を一体的に取り扱う基本的かつ総合的な計画ということで、統合的に示していこうという方向で検討が進められているところでございます。

今後でございますけれども、この調査改革部会におきまして二つの調査・審議が行われることになっております。一つが、国土の利用、開発及び保全に関する基本的な施策の方針を検討しようということになってございます。もう一つが、国土計画制度の改革ということでございますが、この調査審議が進められておるということでございます。

こういうことでございますので、国土利用計画についての調査審議を行う際に、こちらの方の調査審議と十分に連携を図りつつ検討を行っていただく必要があるということでございますが、その上で、現行の第三次国土利用計画、先ほど御紹介しましたが、目標年次が平成17年ということになってございます。このことを踏まえますと、現行の国土利用計画の点検を行う必要がございます。また、今後の国土利用のあり方につきまして課題についての専門的な検討ということも行う必要があるというように考えてございまして、このため、土地政策分科会に国土利用計画部会を設置していただきたいとお願いする次第でございます。

その「設置の要綱(案)」でございますが、それが資料6でございます。この中にござ

いますように、任務といたしましては、国土利用に関する事項を調査審議し、その結果を土地政策分科会に報告するというところでございます。

なお、この部会の庶務でございますが、国土計画局総務課において処理するというような形にいたしたいということでございます。

以上、私の説明でございます。

分科会長 いかがでございましょうか。御異議がなければ、今、御説明いただきました設置要綱のとおり国土利用計画部会を設置して、調査審議を進めたいというふうに存じておりますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

分科会長 それでは、お認めいただいたということにさせていただきます。

なお、付言させていただきますと、国土利用計画部会に属すべき委員などの方々につきましては、審議会令により分科会長が指名するということになっておりますので、追って指名をさせていただきますというふうに存じます。御指名をさせていただきます委員の方々については、御多用のみぎり大変御尽力いただくということ、御苦勞をおかけすることになるかと思っておりますけれども、よろしく願います。

それでは、一応これで準備いたしました議事は終わりました。私の不手際でもって時間を大幅にオーバーした上に、委員の皆様方や事務局の皆様方に失礼があったかと思っておりますけれども、御寛容いただければと存じます。

それでは、事務局の方にお返しいたしますので、よろしく願います。

### 3 . 閉 会

事務局 恐れ入ります。熱心な御審議、ありがとうございました。

以上をもちまして本日の予定はすべて終了いたしております。

なお、本日の資料のうち、土地白書関係資料につきましては、6月11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いたしておりますので、お取り扱いには御注意を賜りたいと存じます。

委員の皆様方におかれましては、貴重な御意見を賜りまして、また、熱心に御議論いただきましたこと、まことにありがとうございました。

午後 12 時 12 分 閉会