

第9回国土審議会

土地政策分科会

日時 平成17年5月26日(木) 10:00~12:19

場所 国土交通省(3号館)11階 特別会議室

開会 10時00分

1. 開 会

服部土地政策課長 定刻となりましたので、ただいまから第9回国土審議会土地政策分科会を開催させていただきたいと存じます。

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

なお、金子原二郎委員、金子亮太郎委員、小嶋委員、高木委員、三上委員、山野目委員、吉野委員、それから本日急に小澤委員、それぞれ都合により御欠席との連絡をいただいております。

政務官あいさつ

それでは、議事に先立ちまして、伊達忠一国土交通大臣政務官からごあいさつを申し上げます。

伊達大臣政務官 皆様、おはようございます。御紹介をいただきました、国土交通大臣政務官を拝命いたしております伊達忠一でございます。

きょうは、朝早くから国土審議会にお集まりいただきましたことを心から感謝を申し上げたいと存じます。開会に当たりまして、一言あいさつを申し上げたいと存じます。

第9回国土審議会土地政策分科会の開催に当たりまして、委員の皆様方には日ごろから国土交通行政の推進に当たりまして、多大の御協力を賜っておりますことを心から感謝を申し上げたいと存じます。

本日は、土地白書などについての御審議をお願いいたしているところございまして、この中では東京都区の一部における上昇傾向などの地価動向の変化や不動産投資市場の拡大など、土地市場の構造変化の進展を概観するとともに、今後の土地政策における課題を整理しております。委員の皆様から、本内容について忌憚のない御意見をいただければ、幸いと存じます。

また、国土交通省といたしましては、委員の皆様からの御意見を踏まえ、土地というか

けがえのない資源の有効利用に向けて、一層の所掌の展開を図ってまいり所存でございます。

どうか今後とも委員の皆様方には、この推進に当たりましての御協力を心からお願い申し上げます。

ありがとうございます。

服部土地政策課長 ありがとうございます。

なお、伊達大臣政務官は、公務のために退席させていただきますが、御了承いただきたく存じます。

伊達大臣政務官 よろしく願いいたします。

(伊達大臣政務官退席)

資料確認

服部土地政策課長 それでは、まずお手元の資料の確認をさせていただきたいと存じます。

上から順に、議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧、資料1から4まででございます。参考資料といたしまして、参考資料1から3まででございます。

不備、欠落等ございましたら、事務局の方まで申し出ていただければと存じます。

2. 議 事

議事録公開の取り扱いの見直しについて

服部土地政策課長 それでは、これから神野分科会長に議事進行をお願いいたしたいと思っております。

よろしく願いいたします。

神野分科会長 それでは、本日の分科会の議事に入らせていただきたいと思います。

私の方からも、委員の皆様方には万障繰り合わせて御臨席いただきましたことについて、深く御礼を申し上げたいと存じます。

お手元に議事次第が行っているかと思いますが、本日の議事は大きく3つございます。

「(1)平成17年度土地に関する基本的施策(案)について」、「(2)「土地政策の検

証」(企画部会における調査審議状況の報告)、「(3)その他」、この大きく3つの議事が用意されてございます。

この議事に入ります前に、分科会の議事の公開の取り扱いの見直しにつきまして、事務局から御説明いただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

服部土地政策課長 従来、本分科会に関する議事の公開につきましては、会議は非公開、議事録は発言者名を除き公表することとしておりました。今般、国土審議会の他の分科会における取り扱いも踏まえまして、会議の非公開は従来どおりとしつつ、議事録につきましては発言者名も含めて公表することを提案させていただきます。

なお、本分科会の企画部会におきましても、昨年10月より同様の形で実施させていただいておるところでございます。

神野分科会長 ありがとうございます。

ただいま、事務局の方からこの分科会の議事の公開につきまして、会議の方は引き続き非公開にするけれども、議事録の方については発言者を含めて公開してはどうかという御提案がございました。

時の流れから言って、会議をできるだけ公開していくということが原則だと思いますが、場合によっては、公開が逆に会議の自由な発言を拘束するというようなこともございますのでなかなか難しいところでございますが、今の御提案を御了承いただければと思います。

何か、御意見がございましたら賜りたいと思いますが、よろしいですか。

(「結構です」と呼ぶ者あり)

それでは、今後は会議は引き続き非公開、しかし議事録については発言者名を含めて公表するという事にさせていただきたいと思っております。

(1)平成17年度土地に関する基本的施策(案)について

神野分科会長 それでは議事の方に移りたいと思いますが、国土交通大臣から意見を求められております、平成17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でございます。議事(1)ということになります、周藤土地情報課長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。

周藤土地情報課長 土地情報課長の周藤でございます。

それでは、説明させていただきます。お手元の資料1と資料2に基づきまして説明させ

ていただきます。

資料2が土地白書の本体でございまして、土地基本法第10条第1項、第2項に基づく報告です。昨年までは前年度の土地に関する動向と、当年度の土地に関する基本的施策の二分冊で作成させていただいておりました。ちなみに、これは他の白書も同様ですが、本年度から内閣からの「両者を合本してつくるように」という御指示により、資料2としてお届けしてございますように、両者が一体のものになっております。内容とか、作り方についての考え方は変わっておりませんが、形式上合本させていただいたということでございます。資料2が本体でございまして、資料1が要旨でございます。

要旨の方は、従来この1冊でパンフレットでつくらせていただいております。さらにその中に、パワーポイントで左肩に「(参考)」と書いた横長のA4の三枚紙のものが入っておりますが、これは便宜説明用の資料として作成したものでございます。内容をサマライズしたものとしては資料1の要旨の方が適しておると思いますので、基本的にこれに基づきまして説明させていただきながら、適宜資料2の本文の方を参照させていただきたいと思っております。

それでは、資料1を1枚めくっていただきまして、表紙の裏に、今申し上げましたように土地白書をつくる根拠規定が書いてあります。

右側が目次でございまして、これは例年どおりの構成ではございますが、「平成16年度土地に関する動向」と「平成17年度土地に関する基本的施策」の大きな二本立てになっておまして、かつ「平成16年度土地に関する動向」につきましては、大きく第1部の「土地に関する動向」と第2部の「土地に関して講じた基本的施策」に、いわば第1部が分析編、第2部が実績、報告編となっております。さらに、今年度につきましては、第1部の分析編を第1章「社会経済の変化と適正な土地利用のための課題」、それから第2章「土地に関する動向」の2つに分けて分析しております。

それでは、早速内容に入らせていただきます。

1ページ、第1部「土地に関する動向」の第1章「社会経済の変化と適正な土地利用のための課題」でございます。

ここに私どもの問題意識とございますが、白書のメッセージといってもよろしいと思っておりますが、それを要約してございます。

本年度の地価公示でも明らかになりましたように、全国平均での地価は14年連続で下落しておりますけれども、東京都区部を中心に下げどまりの傾向が一層強まりながら、か

つより広がりを見せ始めておりました、大阪圏・名古屋圏、札幌市・福岡市といったところでも下げどまりの傾向が広がりを見せ始めております。特に三大都市圏においては、地価動向の変化が鮮明になったということでございます。

こういったことに代表されますように、我が国の社会経済状況が近年構造的に大きく変化しつつあるということは各般のところで言われているところでございますが、こういった状況の中で、土地市場について収益性や利便性が重視され、「利用価値に応じて価格形成がなされる」という市場メカニズムが適正に発揮される市場へと構造的な変化が進展しつつあると同時に、他方、景観や環境に配慮した土地利用の動きが広まるなど、我が国の社会経済の成熟化にあわせ、土地をめぐる状況が変化しつつある。こういう認識で以下分析させていただきます。

第1節「土地市場における構造変化の進展」でございます。

ここは、土地市場における構造変化の進展について分析しております。

我が国の土地市場が社会経済の変化に対応して、構造変化が進展しつつあるということの具体的な内容として、次の4点を指摘しております。

まず ですが、長期にわたって市場参加者の意識に存在してきた土地神話が崩壊したということ。

ですが、特に上場企業が中心になりますが、所有資産の見直しが行われるなど、土地の所有と利用の分離が進んでいるということ。

ですが、不動産証券化市場が拡大して、不動産投資における資金調達手法が多様化するとともに、J-REITなどの新しい市場が生まれたこと。

ですが、収益性や利便性が重視され、「利用価値に応じて価格形成がなされる」、こういう市場へと変化しつつある。この4点を挙げております。

その下、「1 土地市場を取り巻く社会経済状況の構造変化」でございます。

土地市場の構造変化を分析する前提として、土地市場を取り巻く社会経済状況の構造変化についても見ておりますが、我が国の社会構造変化、特に土地に関するものとしては以下の5点があるだろうということで、四角の中で囲っております。

「人口構造の変化(少子・高齢化の進展)」、これはいろいろなところで何回も言われていることではございますが、少子・高齢化の進展は基本的に土地の需要を減らす方向に働くと言えると思います。

「産業構造の変化(第2次産業 第3次産業へ)」、第2次産業から第3次、あるいは

第4次産業への、いわゆる経済のソフト化の進展というものも、重厚長大産業に見られるような土地使用型の産業から、より節約型の産業へとシフトする。マクロですが、これも土地需要を減らす方向に働くと言えます。

「 企業経営を取り巻く状況の変化（減損会計の導入、直接金融へのシフト）」、減損会計の導入、あるいは直接金融へのシフトが見られます。

「 定期借地権、不動産証券化などの多様な利活用形態の整備」、こちらは土地の需要面について促進的に作用する面もあると思われます。

「 国際化の進展（最適立地、海外投資資金の流入、都市間競争）」、従来のように低賃金労働力を求めて海外立地するというのではなく、逆に産業、あるいは商品によっては消費地である日本に近いところで立地した方がよいということで、選択する企業もふえております。それから、海外からの投資資金も多様に流入しております。それから、よく言われます都市間競争というのも激化しております。こういったものは、新たな土地利用のニーズを生み出すシーズになることも考えられます。

このように社会経済の構造変化が進展することによりまして、国民・企業の土地に対する意識や、実際の土地の所有あるいは利用のあり方についても変化が見られております。

2 ページ、「2 国民・企業の土地に対する意識の変化」でございます。

これは、私どものアンケート調査、あるいは土地基本調査等々で具体的に見てきたものでございます。

まず、上の「(国民の意識)」でございますが、国民に対するアンケート調査を毎年実施しておりまして、幾つかの質問項目がありまして、詳細は資料2にございますが、代表的なものを1点だけ御紹介いたしますと、土地が預貯金や株式など、いわゆる金融資産などに比べて有利な資産かどうかということはずっと聞いております。

「図表 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か(国民)」でございます。

平成5年のバブル崩壊にほどない時期におきましては、「そう思う」、有利な資産であると考えた国民は6割を超えていたわけですが、その後急激に減少しておりまして、近年では3割強ということでございます。「そうは思わない」という方も4割弱ということでありまして、ほぼ均衡する状況になっているということと、この割合自身が、大きく見ますと平成10年以降、若干のこぼこはありますが、それほど変化していないということで、国民の意識の変化が定着していると言えらると思います。

ただし、地方圏と大都市圏では差が見られまして、この図表の下にありますように、地

方圏の方が、土地が有利であると考えた国民の割合が相対的に高いという状況になっております。ですから、大都市圏と地方圏では、やはり国民の土地に対する意識にはまだ差が見られると言えようかと思えます。

次に、下の「(企業の意識)」ですが、企業についても同様に、土地に対する有利性の意識というのは減少していると言えそうですが、企業に対しては「土地を所有した方が有利か、借地をした方が有利か」、こういう質問で聞いております。

「図表 資本金規模別「今後、(土地・建物の)所有が有利」と回答した割合」でございます。

平成5年以降のグラフでございますが、平成16年につきましては平成15年より若干上がっている部分もありますが、全体のマクロの傾向といたしましては「土地の所有が有利」とする割合は減って、最近是比较的安定していると言ってよろしいと思えます。

ただし、企業についてもやはり一様ではございませんで、企業の資本金規模によって意識が違います。

3ページの上の「図表 資金調達における土地所有の重要性(資本金規模別)」をごらんください。

こちらは、「資金調達において土地所有が重要であるかどうか」ということを聞いておりますが、資本規模が小さくなればなるほど「重要である」と考える企業がふえております。これは、やはり資本規模が小さい企業においては、土地というものが資金調達の重要な要素、土地担保融資への依存度が相対的に高いことから来る結果であろうと理解しております。

それから、下の「図表 現在の地価が事業活動に及ぼす影響」でございます。

これは、現在の地価が事業活動に及ぼす影響が「良いですか」、「悪いですか」という形で聞いております。近年、「影響なし」という薄い黄色の部分ですが、この回答がふえております。昨年度につきましては、初めて5割を超えました。ということで、いわゆる地価の上がり下がり、土地の値段の上がり下がりに左右されない、本業は地価の上がり、下がりには影響されないという企業経営の構造に変化しつつあるということが言えるかと思えます。

以上が、いわば主観的分析ですが、4ページ以下では客観的な、数量的なデータに基づく分析を行っております。

後で全体についての説明をいたしますが、私どもで5年ごとに実施しております「土地

基本調査」というものがございます。これは、土地基本法に基づきまして平成5年から実施しております。5年ごとでございますので、平成5年、平成10年、平成15年と3回目ができましたので、時系列の変化の分析が初めてできたということで、特に今年は土地基本調査に基づく分析を詳細に行っております。これも、今年の白書の特徴の一つであると言えると思います。

4ページ、「3 国民・企業の土地等の所有・利用状況の変化～「土地基本調査」で見る変化～」でございます。

まず、「(企業)」について土地基本調査で見る変化を、ここでは4点にまとめております。

として、上場企業を中心に所有する資産の見直し、オフバランス化、あるいは所有と利用の分離が進展していること。

に、収益性の低い寮・社宅、グラウンドなどの処分が進展していること。

に、土地所有面積は製造業では減少しておりますが、他方、サービス業等では増加しております。このように、産業構造の変化に対応した動きが見られます。

に、さらに、バブル期に取得した土地の処分が進む、つまり土地をどんどん手放している一方で、景気回復あるいは企業の財務体質が改善した、そういったところについては、近年土地取得面積の増加が見られる。つまり、手放すという動きもある一方で、取得する動きもあるといったことでございます。

具体的には、「図表 法人が所有する社宅・従業員宿舎、グラウンドの面積の推移」でございます。

これは、社宅・従業員宿舎、あるいはグラウンドなどの福利厚生施設の保有面積、これは全国対象企業の保有面積の全国の合計でございます。

例えば平成5年では、社宅などにつきましては165.9km²であったものが、平成10年には139.8km²、平成15年には120.4km²と着実に減少しております。グラウンドなどの福利厚生施設についても、同様に減少しております。

5ページの上、「図表 取得時期別の宅地などの面積」でございます。

これは、ちょっと見にくいグラフでございますが、まず青い楕円ののところを見ていただきたいと思います。3本の棒グラフがセットになっておりますが、左側のセットは下に「61～H2」と書いてあります。つまり、昭和61年から平成2年の間に企業が取得した土地を、平成5年、平成10年、平成15年の時点でどれだけ持っているか、こういう

聞き方をしたものでございます。

これによりますと、昭和61年から平成2年、すなわちバブルの絶頂期に土地を取得して、かつ平成5年において企業が保有していた宅地などの量は208km²です。これが、オレンジ色の棒グラフである平成10年の時点では171km²に減少し、薄緑色の棒グラフである平成15年の時点では149km²と着実に減少しております。

その後の平成3年から平成7年の取得分につきましても減少しております、平成15年時点では130km²ということですので、それ以前に取得したものの土地のストックと比べますと、若干水準的に高いような気もしますが、かなり処理は進展しているということがわかりいただけると思います。

他方、この図表の赤い楕円のところでございますが、これは平成10年以降、それぞれの当該年度において新たに取得した土地の面積でございますが、着実に増加しております。この業種を見ますと、先ほど前ページで申し上げましたようにサービス業が中心となっております、土地の取得面積が増加しているということでございますので、片方で処理をしつつ、他方で実需に基づく取得もなされているということでございます。

ちなみに、これにはSPCなどは入っておりませんので、実際に使う事業法人の取得面積ということになります。

5ページの下、「図表 持家世帯率」でございます。

バブル処理の進展に関係いたしまして、企業が放出した土地がどこで需要されているかということでございますが、これは特に東京都心などで見られますように、企業が放出した土地をマンションとして供給するということが盛んに行われた結果、国民の持ち家率というのが着実に増加しております。

自分の家を持っている、持ち家世帯率について見てみますと、全国平均で6割を超えておりますが、この伸びは非常に緩やかな形で伸びております。これに対しまして、大阪や東京は、特に平成10年から平成15年にかけて伸びておまして、大阪でプラス2.3ポイント、東京でプラス3.2ポイント、これはストックベースの数字でございますから、ストックベースでこれだけ伸びるということは、非常に大量の供給がなされた結果であるということが言えると思います。

これは、当然供給量がふえたと同時に、地価の下落によってアフォーダブルな価格帯が形成されたという両面があると言えようかと思えます。

6ページ、「(多様な利活用形態による土地の利用)」でございます。

白書の本文では幾つかの事例を紹介しておりますが、そのうちの一つ「【事例】事業用借地権を利用した発電所跡地への工場誘致～関西電力尼崎第3発電所跡地～」を紹介させていただいております。

これは、関西電力の発電所の跡地に、松下電器産業と東レとの合併会社によりますプラズマディスプレイパネル工場が誘致されたという事例でございます、20年の事業用定期借地権を採用するという事で、初期投資の軽減が可能になっている。こういった事例が見られるようになってきているということを紹介しております。

7ページ、「4 不動産証券化市場の拡大～不動産投資市場の形成～」でございます。

「図表 不動産証券化の実績の推移」でございます。

ここでは、不動産証券化市場について分析しております。証券化市場についてのデータというのは、実はそれほど整備されているわけではございませんで、全体像を把握できるのは私どもが行っております、「不動産の証券化実態調査」これのみでございます。

これによりますと、昨年度の、J-REITを含めた広い意味での証券化の実績が7兆5,000億円強ということございまして、前年が3億9,800万円でございますので、倍増に近い急激な増加を示しております。このうち、J-REITが9,000億円ということになりますが、ここで注目すべきは薄青い部分で1兆1,400億円、これはJリート以外のものでリファイナンス、あるいは転売されたものということで、証券化市場の中での二次取引と言ってよろしいかと思いますが、そういったものもふえてきたということでございます。

平成14年以前は調査しておりませんし、不動産証券化が歴史的に日が浅いものですから最初からどうだったかというのはわかりませんが、さらにすぐ転売されるということはまず考えられませんので、近年初めてこういったものが出てきたと言ってよろしいかと思いますが、今後はこういったものもどんどんふえてくるでしょうし、全体の組成というのももっとふえてくるだろう。無限大に急激に増加するかどうかということについてはかなり疑問がありますけれども、非常に活発であるということは言えようかと思います。

現時点でのストックベースで幾らかというのは、実はなかなかわかりにくいのですが、まだ歴史的に日が浅いということで、単純累計の約20兆円ということが現時点でのストックベースでの評価額にニアリーイコールであろうと言って差し支えないと思います。

一番多いプライベートファンドというものについては実態がなかなかわかりませんが、J-REITについては比較的情報が公開されておりますので、J-REITを中心に分

析しております。

8ページの上、「図表 地域別」リート保有物件の推移（取得価格ベース）」をごらんください。

これは、地域別の保有物件について見ております。相変わらず東京が中心であるというのは否めませんが、都心5区については従来半分以上だったのが49%、若干ではございますが相対的に減っていますので、都心5区以外のものがふえてきているということで、関東以外でも北海道、北陸から九州に至るまで少しずつ出てきております。

下の「図表 各主要都市における賃貸オフィスビルストックに占める」リートの構成比」でございます。

これは、J-REITのうち、賃貸オフィスビルストックだけではございますが、各都市におきますJ-REITの構成比を見ておりまして、オーダーとしては多いとは言えませんが、平成14年と平成16年とを比べますと、やはり全体としてふえておりまして、地方においても証券化が進展しつつあると言ってよろしいかと思っております。

以上が第1節でございまして、9ページが第2節「最近の土地市場の動き」でございます。

「1 地価と土地取引の動向」でございます。

これは、地価公示について紹介しております。

「2 地価動向等に対する国民・企業の意識」でございます。

「図表 本社所在地における現在の土地取引の状況に対する判断」は、私どもが調査しております「土地投資動向調査」の資料でございます。

最新の調査が平成17年3月、青で塗ったところでございます。土地の取引についてDIを聞いておりますが、「活発である」という企業が「不活発である」というのにはほぼ近づいてきた。DIがずっとマイナスだったわけですが、その程度がゼロに近づいてきたということでございます。大阪についても、大体東京の半年遅れと言ってよろしいかと思っておりますが、DIが少しずつ改善されている状況にあります。

10ページ、第3節「人口構造の変化と土地利用」でございます。

「1 高齢化の進展と土地市場」でございます。

これは具体例として、企業の寮などを有料老人ホームへ用途変更、コンバージョンを行うという事例について資料2で紹介しております。もちろん、新たに土地を取得したり、借地をして新築することによって、有料老人ホームなどの高齢者施設の供給は活発に行わ

れているわけですが、このように既存の施設をそのままコンバージョンすることによって初期投資を抑えて、より相対的に安い価格で提供するといった試みも行われているということに注目されます。

「2 人口減少と土地利用」でございます。

これは、人口減少のいわゆるマイナス面についても調査しております。

これはアンケート調査を行ったわけですが、下の「図表 住まいの周辺に空き家が増えた場合に何に困るか（複数回答）」にありますように、近年住まいの周辺に、空き家あるいは空き地がふえつつありますが、「どういったことに困るか」ということを聞いております。

これについては、一番多いのが「犯罪が増加するなど防犯面で不安」、2番目に「ゴミの不法投棄が不安になる」という回答になっておりまして、やはり安全、安心といった側面、それから環境といったことについて皆さん非常に気にしていられることがわかりました。

ちなみに、こういった場合に「どうやって問題を解決すべきか」といったことも若干聞いておりまして、資料2の83ページ、「図表1-3-19 周辺の土地又は建物が管理されず、街並みや防犯等の問題が生じる場合、どのような主体（所有者・管理者以外）が問題解決に向け関与すべきか（複数回答）」でございます。

ここでは、「どのような主体が問題解決すべきか」ということを聞いておりますが、やはり「市町村」、地元の行政に対する依存度が非常に高いということで、次が「自治会・町内会」といったことになっております。自分たちも含めた「近隣の人々」とか「まちづくり・地域運営に係るNPO等」といったところが解決すべきだというのはまだ低いということになっております。

資料1に戻っていただきまして11ページ、第4節「魅力ある地域づくりと土地利用」でございます。

「1 景観保全などの観点からの適正な土地利用」でございます。

第1節の方では、どちらかというとマーケットの土地利用ということを中心に分析してはありますが、いわばマーケット外の、あるいはマーケットに乗りにくい土地利用についても非常に重要であるという意識を私どもは持っておりまして、特に近年景観ということに対する国民の意識が高まっておりますので、そういった観点についても若干分析してはおりまして、資料1には簡単に書いてございますが、資料2では86ページ以降102ペー

ジまででございます。

例えば 87 ページですが、アンケート調査を行っておりまして、「図表 1 - 4 - 1 良い街並みや景観を守り育てていきたいか」でございます。

比較的景観がよいと言われる風致地区、あるいは地区計画を定めたところ、あるいはその隣の地域でも、「良い街並みや景観を守り育てていきたいか」といったことを聞いておりますが、やはり風致地区ではそういった意識が非常に強いという、ある意味で当然の結果が出ておりますが、興味深いのは、風致地区に隣接する区域でもそういう意識がほとんど変わらないくらい高いということです。やはり隣の風致地区がよい街並みや景観であるということの評価して、自分たちの意識も高まっている、こういったことが言えるのではないかと考えておりますし、88 ページの「図表 1 - 4 - 2 隣接地の開発行為による住宅資産価値への影響」を見てみますと、「隣接地が開発されると住宅資産価値の影響があると思いますか」という問いに対しても、「影響する」という答えがなされておりまして、やはり景観などに対する意識が高くなっているということが言えます。

具体的な景観整備がうまくなされている事例として、89 ページ、「事例 長野県小布施町における景観整備と地価の推移」を載せてあります。

「図表 1 - 4 - 3 長野県小布施町北斎館周辺の地価推移」を見ていただきますとおわかりのように、マイナスではございますけれども、小布施町の方が長野県の商業地の平均よりも地価の下落率が低いということで、やはり景観を整備することによって町の価値も高くなっていくといったことを示しております。

資料 1 の方に戻っていただきまして、11 ページ、「2 地方における土地利用の課題」でございます。

これは、中心市街地と郊外部に分けて考えておりますが、中心市街地につきましては資料 2 の 92 ページ、「事例 定住人口の回復による街なか再生～山口県宇部市～」でございます。

これは山口県宇部市の事例で、小林委員と一緒に視察した結果を載せておりますが、定住人口を回復してシャッター通りの寂れたアーケード街を復興といいますが、再生しようという意欲的な取り組みがなされている事例を紹介しております。

それから、郊外部の棚田や里山につきましては、資料 2 の 100 ページ、「事例 土地利用調整基本計画とそれに基づく独自の補助制度を活用した屋敷林保全の取組～長野県北安曇郡松川村～」でございます。

これは、長野県北安曇郡松川村の例として土地利用調整基本計画、これは土地利用調整課の方でやっておりますが、そういった計画をつくって、独自の取り組みによって屋敷林の保全をしている。

あるいは101ページ、「事例 棚田オーナー制度～千葉県鴨川市大山千枚田～」でございます。

これは著名な事例ですが、鴨川市の棚田オーナー制度。

こういった郊外部についても、棚田や里山の地域資源を保全していく取り組みがなされていることを紹介しております。

それから、資料1の12ページ、第5節「適正な土地利用の実現のための課題と取組」でございます。

これは、従来やっております私どもの施策を中心に紹介しておりまして、大体構成的にも、内容的にも例年同様ではございます。

まず、「1 地籍調査の推進」でございます。

これは、平成15年度末までの進捗状況が全国で46%ということをご報告させていただいておりますし、地籍調査の効果があつた事例として「【事例】災害復興における地籍調査の効果～岐阜県飛騨市古川町～」を紹介させていただいております。

13ページ、「2 定期借地制度・定期借家制度の活用」でございます。

ここでは、「【事例】事業用借地権の活用による都心の不整形地の有効利用～南青山プラース」を紹介しておりますが、内容は資料2の109ページからですが、データ分析は110ページ、「図表1-5-5 定期借地権付き住宅の供給実績」。事業用借地権については112ページ、「図表1-5-8 事業用借地権の利用目的」、113ページ、「図表1-5-9 首都圏近郊のアウトレットモール」で、具体的な事例も示しながら紹介しております。

それから、資料1の13ページの下、「3 土地情報の整備」でございます。

これにつきましては、今年度から法務省から土地取引の移動情報をいただきまして、取引をなさった当事者の御協力をいただき、上に建物がついている場合には建物も含めませんが、取引価格について調査をして、その得られた情報をインターネットを通じて提供していく。こういう「土地取引価格情報提供システム」というものを本年度から実施することとしておりまして、その提供のイメージを14ページの「図表 土地取引価格情報提供システムのイメージ図」に示させていただいております。

14 ページ、「4 不動産証券化の推進に向けての課題」でございます。

先ほどデータを紹介いたしましたように、急速に拡大しておりますが、なおそのことについての若干の問題点も指摘されておりますので、今後安定的に市場拡大を図るために、不動産の証券化の認知度・理解度の向上を図り、投資家保護対策の整備が必要であるということなどを指摘するとともに、投資家のための情報基盤の不足が指摘されておりますので、不動産投資市場の収益性を、いわゆる不動産の証券化のリスク・リターン特性というのをきちんと把握しないと、安定的な投資家というのは投資をいたしませんので、そのために収益情報の整備を促進する必要があるということなどを指摘しております。

「5 不動産鑑定評価の充実」でございます。

昨年度の制度改正を踏まえ、これを的確に実施していくということを述べております。

以上が第1章でございます、15 ページから第2章「土地に関する動向」ということで、客観的データを示しております。

第1節「土地利用の動向」でございます。

「図表 我が国の国土土地利用の推移と現況」は、土地利用調整課が作成した「土地利用現況把握調査」の数値を載せております。

第2節「土地所有・取引の動向」でございます。

「図表 制度部門別土地投資規模の推移」は、「国民経済計算年報」から引用させていただきました。

16 ページ、第3節「平成17年地価公示に見る平成16年の地価動向について」でございます。

「図表 地域別対前年変動率」は、「地価公示」の結果を載せさせていただいております。

以上が第1部でございます。

第2部「土地に関して講じた基本的施策」でございます。

これは、私ども国土交通省のみならず、各省庁の施策の実績として報告させていただいております。資料1では省略させていただいております。

17 ページ、「平成17年度土地に関する基本的施策」でございます。

これは、今年度講じることとしております基本的施策について述べております。

内容については、説明は省略させていただきますが、タイトルだけ申し上げますと、

「1 土地利用計画の整備・充実等」、「2 都市再生の推進」、「3 都市基盤施設整備の

促進」、「4 低・未利用地等の有効利用の促進」、18ページですが「5 宅地・住宅対策の推進」、「6 不動産取引市場の整備等」、「7 土地に関する情報の整備」、「8 土地税制の改正」、「9 地価対策のための体制の整備等」、「10 国土政策との連携」、「11 環境保全等と土地対策」ということで、例年の項目どおりに記述をしております。

長くなりましたが、以上でございます。

よろしく御審議をお願いいたします。

神野分科会長 どうもありがとうございました。

これまで二分冊であったものをまとめたものでございます。特に分けて議論していただくようなこともないかと思えます。

忌憚なく、御質問、御意見をお出しただければと思いますが、特に、最初に御質問がございましたら伺っておきたいと思いますが、もちろん、御意見を先に出していただいても構いませんが。

桜田委員 私は小売流通産業別の労働組合の組織の者なのですが、全国で何年か前からまちづくり運動を展開してきておりまして、その中で行き着きますのは、ここでいうと10ページの第3節、11ページの第4節あたりに関連するんでしょうか、地域全体の付加価値を高めていくということの観点が非常に重要だなということを感じております。

今から申し述べますことは、必ずしも今ここで述べるのがふさわしいかどうかちょっとわからないのですが、ほかで述べる場がございませんので、簡単に申し上げますのでお時間を拝借できればと思います。

従来の土地利用に対する基本認識として私どもの認識ですが、例えば日本の農地が小規模化によって非効率だとかいろいろ指摘されておりますが、都市と農村、それから自然地域のすみ分けを行うといった重要な景観が、安易とは言いませんが、実は非常に容易に変更される実態なので、その結果、都市が無計画な拡散をしてしまう。景観とか緑豊かな暮らしに影響を与えるだけではなくて、不安定な産業社会を築いていくことになると思っております。

こうした状況は、やはり土地利用に関する住民意識の醸成の取り組みが不足しているとともに、もう一つしっかりとしたランドデザインと申しますか、ビジョンがえがかれていないということに起因するんじゃないのかなと思っております。

それから、中心市街地のお話にもございましたが、規制の撤廃でどんどん進んでいく、このこと自体を否定しているわけではないのですが、例えば大店立地法というのがござい

ますが、このことによりまして中心市街地の、特に大型商業者が、実態として駐車場の数とか、あるいは交通や環境対策を課される、過度な負担増というものを強いられる。もともと市街地は、相対的に地価も高いということもあって、結果、郊外へどんどん商業施設の出店が加速する。ここでは、サービス業の取得面積の増加ということもデータとして上がっておりますが、そうなってしまって、歴史のある中心市街地の空洞化とか、生活環境への影響等のマイナスの実態があるわけでありませう。

さらには、バブル期に乱開発された民活リゾート地とか、崩壊後に築かれた多くの構造物等によって、我々の認識としては、利益とか経済というものに余りにも偏り過ぎてはいないだろうかと思っている次第です。

そこで、今後土地利用に関するあるべき姿を2点申し上げたいと思いますが、1点はやはり「市民等を含めた地域の推進主体による魅力ある地域づくり」、言葉を変えれば「まちづくりの視点」というものだと思います。

基本的には、平成16年にもお話を伺わせていただきました。非常に理解できますし、こうした考え方を実現していくためにも、有効性を発揮する取り組みを図ることが何よりも重要だと思います。その中でも、白書に記載のある、地域の魅力を向上させる取り組みにおきましては、住民等を伴ったまちづくりが必要でありまして、地域の主体者がみずから参加し、携わっていくといった仕組み、例えば市民参加条例の制定等をやりまして、さまざまな地域での取り組みが広く波及して、ほかの地域のまちづくりにつなげるということが重要だと思うのが1点。

それからもう一点は、「社会的秩序を踏まえた計画的な土地利用」ということで、総合的な政策誘導視点とでも申しましょうか、そういうことがあると思います。

ゆとり、豊かさを享受できる持続可能な地域を形成するためには、地域の文化とか歴史とか風土、その他の社会的条件を踏まえて、それを地方自治体が土地利用開発計画を自主的に策定して、さまざまな組織や施策を有機的に機能させるといった、総合的な観点は何よりも重要だと思います。あわせて、効率的重点的な公共投資を配分していくことによりまして、地域の文化的な生活と経済的自立を両立させる必要があると思います。

最後に、「あるべき姿に向けての方向性について」簡単に申し上げたいと思いますが、地方自治体ごとの創意工夫によりまして、地域の資源とか個性を生かした地域づくりを進めるためにも、国からの計画、実施権限と、財源の移譲等による地方分権というものをやはり強力に推進するとともに、言いにくいんですが、縦割り行政における弊害の排除等も

不可欠だろうと思います。あわせまして、経済の血液というのを金融としますと、その地域の金融機関と私ども労働組合は人的ネットワークを持っておりまして、私どもも入った産、官、学、金、労、こうしたネットワークによって地域経済社会を活性化させていく、こういう視点が必要だと思えます。

こうした点を持ちまして、点じゃなくて、その地域全体が付加価値をより一層高めていくことにつながるのかなと思っております。

以上でございます。

神野分科会長 どうもありがとうございました。

大変重要な御指摘をいただいております。魅力というのは、多分御指摘の地域付加価値ということだと思いますし、また今御指摘いただいた点は、白書の流れの中にも取り込まれているものだと思いますが、事務局の方から、補足して御説明をいただければと思いますが。

周藤土地情報課長 非常に多岐にわたりまして御意見をいただきまして、ありがとうございました。

私どもの局だけの施策ということではありませんので、真正面からの答えということにはなりにくいのですが、参考までに申し上げておきますと、確におっしゃったように、土地に対する意識の醸成の問題ということはあるまして、近年地価の下落が進んだという客観的な状況によって土地神話が崩壊、あるいは景観に対する意識が高まってくるなど、これは今年の白書でも分析しておりますが、土地に対する住民の方々の意識というのが醸成されつつあるのかなという認識ではございます。

こういった中で、今御指摘のあった問題について、単に国だけではなく、地方、それから市民、それぞれの主体が総合的に連携して、いろいろな地域の問題、地方の活性化とか小さなエリアの問題から、もう少し大きな地域の問題まで解決を図っていく総合的な取り組みが主体的になされるべきだということについては、全くおっしゃるとおりだと思います。

国におきまして、相対的に役割は低下しつつあると思えますけれども、やはり国としてやるべきことはやっていく必要があるということではございまして、これも私ども自身の施策ではございませんけれども、まず大きな点から申し上げますと、国全体の土地利用のあり方に関係いたします「国土総合開発法」という仕組みがございまして、それを今国会で改正することとしておりまして、地方の自主的な国土利用の計画づくりなどの仕組みを

導入すると承知しております。

それからもう一つ、具体的な御指摘がありました、大型商業者に対する負担の問題につきましては、御案内のように、いわゆるまちづくり三法についても見直しが見られつつあると聞いております。直接の担当ではございませんので内容についての云々はできませんが、適切な改正、ないしは対応がなされるということだと思っております。

それから、市民を含めた地域のまちづくり、主体性のあるまちづくりの推進ということにつきましては、従来の単発の補助金の仕組みから変えまして、特に交付金、あるいは地域まるごと再生プランのような、地域の創意工夫を前提として支援していくように国の支援の仕方も基本的に変わっておりますので、おっしゃるように地域の主体性を強化する形に進んでいくと理解しております。

それから、国からの地方分権、あるいは財源の移譲につきましても、去年いわゆる三位一体改革の中でかなりの補助金がなくなりまして、私自身が所管している低・未利用地の調査についての補助金もなくなり、私どもとしてできることがかなりなくなってしまいました。そうはいいまして、国として全部地方にお任せというわけにもいきませんので、私どもとしては調査などの形で地方の取り組みを支援していきたいと思っておりますし、よい事例につきましては表彰を行うという形で、全国のほかの取り組みをなさっている方に対して情報提供することにより、間接的ではありますが側面的な支援をしていきたいということで、従来の大きな枠組みを変えつつも、国としても地域、あるいは住民の方々の自主的、積極的な取り組みを支援していくスタンスでいきたいと思っております。

御参考までに申し上げさせていただきました。

神野分科会長 よろしいですか。

桜田委員 はい。

森泉委員 まず2点ほど大きなことを、感想として述べさせていただきたいと思っております。

今御発言があったのと多少関連があるのですが、今平成16年度の現状と平成17年度の基本的施策というのを両方見させていただいて感じたことは、国土政策との関連がわかりにくかったということです。

すなわち、国の政策としての計画性と市場メカニズムへの方向を明確には読み取ることができなかったのです。国としては、今後市場メカニズムというのを活用する方向に行くのかどうかということと、市場でこぼれたところを拾うというようなお話がありましたけれども、そのようなことと全体の土地利用、国土利用との関連がはっきりとはわからな

ったというのが第1点。

それからもう一つは、資料2の180ページ、施策のところ、第3節「住宅対策の推進」として、「第八期住宅建設五箇年計画」を粛々と推進していくと書かれておりますが、聞き及ぶところによると、五箇年計画というのも見直しして、今後は五箇年計画をどうするか、今のところ検討中であるというような方向に来ているようです。そういう方向にある中で、たとえ平成17年度とはいえども、もし五箇年計画というものを見直しているのであれば、中止も含めて、平成17年度はそのようなことを酌むようなことにはいかないのかということなんですね。

これで見ますと、今後もずっと五箇年計画を粛々とやっていって、大変すばらしい政策であるというような印象を受けてしまうのですが、その辺のところはどういうふう考えていらっしゃるのでしょうか。

それが大きな点で、あと細かいところはページを追って4点ほど述べさせていただきたいと思います。

まず、資料1の9ページなのですが、「2 地価動向等に対する国民・企業の意識」は、取引が活発化しているから地価が上がってきたというようなお話だと思うのですが、この話と土地離れが起きているというような話との関連性はどのようにつけばよろしいかということです。

それから10ページ、「1 高齢化の進展と土地市場」とありますが、これは高齢化と同時に少子化というのも非常に重要ではないかと思うのです。住宅市場がタイトでなくなって住宅が余ってくる、少子化によって両方の親から夫婦が家をもらうというようなことが今後も起きるような状況にあるわけですが、そういうときには土地市場が非常に緩くなっていくわけです。

したがって、高齢化のみではなく、やはり少子化ということと両方重要ではないかということです。

それから13ページ、「3 土地情報の整備」ですが、これは大変重要なことですので、どんどん進めていただければよろしいことではないかと思うのです。このときに、どの程度土地の情報を入手できるかわかりませんが、土地というのは一つ一つ異なった性格を持っているので、それらが地価形成にどのような影響を及ぼすかということが非常に重要だと思うわけです。

したがって、せっかくですから集めるだけではなく、その辺の分析も含めて少しパイロ

ットスタディー的に、それが地価形成がどのように行われているかというのも含めて少し簡単な分析をしていただければと思います。

それから14ページ、「4 不動産証券化の推進に向けての課題」ですが、前の方にも不動産証券化が非常な勢いで進んでいるというお話があったのですが、証券化については空き家率と金利動向が非常に重要ですので、金利動向に関しては14ページあたりで少し書かれているのですが、同時に空き家率に関しての情報も必要ですね。空き家率が上がれば証券化というのは非常にリスクが多くなるわけですから、その辺のインフォメーションも少し提供していただくなり、何か留意条件として、課題として挙げていただければと思います。

以上です。

神野分科会長 どうもありがとうございました。

最初に大きな問題として2点御指摘いただいておりますが、相互に関連するかと思えます。土地利用における今後の市場と計画の方向性としてどちらかというか、その関係が明確ではないのではないかと。あと細かに4点ございますが、最初の方からお答えいただけますでしょうか。

周藤土地情報課長 お答えの順番上、先に個別論点の方から回答させていただきたいと思えます。

まず、9ページの御質問につきまして、これは全く御質問の趣旨のとおりでございます。9ページの方は主観的な、いわば土地取引に絡む人たちのセンチメントを聞いているわけですが、2ページ、「図表 資本金規模別「今後、(土地・建物の)所有が有利」と回答した割合」を見ていただきますとおわかりのように、「土地の所有が有利」と回答している企業の平成10年から平成15年にかけてちょっとふえている階層が、特に資本金1億円以上のところでございますので、これが土地の有利性についての意識の低下が底を打って反転した傾向なのか、それとも過去も若干でこぼこがありますので、一瞬のぶれなのかといったこともあります。

それは、3ページの下「図表 現在の地価が事業活動に及ぼす影響」でも同様でございます。若干のぶれがありますので、それと9ページの数字との関係があるかもしれませんが、私どもが考えておりますのは、東京において事実として地価がかなり上昇している地点が見られる。これは、9ページの上「東京都区部における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)」の図で見ていただくとおわかりのように、住宅地は赤い点でござ

いますが、商業地も同様に赤い点、つまり上昇地点がふえておりますので、こういった事実を反映したものである。大阪についても、一時期非常に大阪経済の地盤低下ということが言われましたが、近年不動産市場は急激に活発になっております。そういったことをやはり反映しているという理解を一応しております。

今後の地価の先行きについてまで、どれだけ先取りをしてこの数字にあらわれているかというのは、まだそこまで積極的な評価をするのは時期尚早かもしれませんので、とりあえずは現状に対する判断として、積極的になっていると企業がお考えになっているんだと理解しております。

それから10ページの、高齢化だけではなくて少子化もということで、これは全く御指摘のとおりでございます。

実は、資料2の66ページ、第3節「人口構造の変化と土地利用」で、少子化を先に書いておまして、当然少子化も土地市場への影響の大きな要因であるという認識は持っております。が、なかなか少子化自身で細かい、具体的にどうだという分析まではちょっと。どちらかという、例えば73ページ、「高齢化の進展とまちづくり～北海道伊達市～」の事例や、以下も高齢化の分析が分量的には多くなっておまして、少子化の分析というのは少ないです。

それから13ページ、「3 土地情報の整備」につきまして、どんどん進めていってほしいという御意見で、ありがとうございます。

私どもも着々と進めていきたいと思いますが、土地の価格情報だけではなくて、属性情報が非常に大切だということは皆様方からの御指摘のとおりでございます。私どもも同じように認識しております。

したがって、14ページの上の「図表 土地取引情報提供システムのイメージ図」のように、客観的な情報として価格情報以外の属性情報もできるだけ提供していきたいと思っておりますし、さらに単なる情報提供ではなく、地価形成に及ぼす影響についても分析すべきだという御指摘は全くそのとおりだと承知しておまして、この取引価格情報そのものの提供と合わせて御指摘のような要因分析も行い、何らかの形で公表していきたいと考えております。

それから14ページの、「4 不動産証券化の推進に向けての課題」の、金利だけではなくて、空き家率などの情報の提供が非常に重要であるという御指摘。

私も全く同感でございます。これについては資料2の122ページ、「5 不動産証

券化の推進に向けての課題」でございますが、この一番最後のパラグラフ「さらに」というところでございますが、「収益性を正確に把握するためには、賃料等の収益情報の整備を」ということでございまして、役人的な答弁で申しわけないですが、この「等」には、御指摘のように空室率といったものも入っておりますので、そういった情報がきちっと管理されることが必要であるという趣旨で書かせていただいております。

以上が、個別の論点の御質問に対する回答でございますが、最初の大きな点について、それぞれの担当の課長から後で報告があると思いますが、とりあえず1点、国土政策との関係と市場政策との関係性が希薄ではないかということでございますが、現在の法制度の建前では国土政策については、今申し上げました国土総合開発法というのが全体の国土の利用、あるいは開発についてのグランドデザインを定めておりまして、それを土地政策ベースでは国土利用計画法の全国計画で受けとめて、それをさらに地域に都道府県計画、市町村計画にブレークダウンしていく。それが政策の基本となつて、かつその中で当然我が国は自由主義経済社会ですから、それぞれの民間企業なり、民間の個人の方々がその全体の範囲内、ないしは都市計画法などのほかの法律の範囲内で御自由に活動を行っていただくということで、そこで自由な市場活動がなされる。こういう全体の大きな枠組みがこれまでの大きなフレームでございます。

今紹介申し上げましたように、国土総合開発法自身について改正がなされつつありますので、その暁には、それを受けとめる土地政策の側で、現在のスキームのままでいいかどうかということについては、御指摘のような問題意識がありますので、そこは今後とも勉強していく必要があるかと思っております。具体的には中村土地利用調整課長から御説明いただければと思っております。

服部土地政策課長 土地政策課長の服部でございます。

住宅五計の見直しのお話が少し出ましたが、本日の議題に入っております「(2)土地政策の検証(企画部会における調査審議状況の報告)」というところで、今小林委員に部会長を務めていただいております企画部会において、住宅政策の対になってやってきました宅地政策のあり方を見直す、その中で住宅供給とあわせて住宅が建つ宅地をどのぐらい計画的に供給しなければいけないか、そういう仕組みについても見直していくべきではないかという議論を今まさにやっておるところでございまして、後の議題で途中経過、審議状況の報告を申し上げますので、それもあわせてごらんいただければと思っております。

神野分科会長 はい、わかりました。

それでは、後を補足してお願いできますか。

中村土地利用調整課長 ほとんど補足はありませんが、今周藤土地情報課長の方から説明がありましたように、国土計画体系の見直しという意味では現在法律改正を行って、国土利用計画全国計画を新しく作る国土形成計画と一体的に作成するという方向で提案がされているという状況でございます。それを踏まえて、都道府県、市町村の国土利用計画がつくられていくだろうと思っております。

それに付随する計画体系としては、現在都道府県がつくる土地利用基本計画があります。また、先ほど白書の中にも松川村の事例が出ていましたが、制度的には位置づけられておりませんが、市町村が総合的につくる土地利用調整基本計画と呼んでいるようなものがありますので、一番大もとの国土計画体系が、思想を含め、コンテンツも大きく変わると思いますから、それを踏まえて土地利用基本計画の具体的な中身の問題、それから市町村がつくる計画の重点の置き方、そういうことが変わってくる、または私どももどういふものがあるかということを検討しないといけないと思います。

今の答えと先ほどの御質問がきれいに合っているかどうかよくわからないのですが、計画体系としてはそういう形になる、それからいろいろなことを考えないといけないのですが、市場メカニズムの活用、これはより正常な需給関係を形成して行って、土地利用をよりうまくやっけていこうといいますが、活発にして、適正な土地利用という目的に向けていこうという考え方で、この白書の中で書かれているんじゃないかと思えます。

それに対して、土地利用に係る計画というもの、計画ですから規制的側面もありますが、うまく両者が調和する形で、総体として適正な土地利用ということを図っていくというような関係にあるのではないかなと理解しております。

以上です。

神野分科会長 森泉委員の個別の問題など含めて、多分重要な点は今後の課題をいただいていると思いますので、御検討していただくという宿題を残していただいたということで、森泉委員よろしいでしょうか。

森泉委員 はい。

神野分科会長 それでは三好委員、お願いします。

三好委員 私がこの分科会に選ばれた理由は、要するに農業に関することが主体だと思っておりますので、都市の農業の土地利用についてちょっとお尋ねしながら、意見を述べ

たいと思います。

今まで、施してきた施策、これについては我々は何も申し上げませんが、これからの基本的政策において、この白書をもって私が一番びっくりしたのは、177ページ、第4節「市街化区域内農地の宅地化の推進」という項目でございます。

今までは、皆さん方が宅地化、宅地化という形で、農地を宅地化にするための努力をされてきたことはいいと思いますよ、市街化区域ですから。ですが、これからも「市街化区域内農地の宅地化の推進」という言葉、そしてこれを読んでみてびっくりしたのは、今まで施してきた施策と、これからやる施策が全く同じに書かれているということなんですね。

まず1点、最初に聞いておきますが、第4節「市街化区域内農地の宅地化の推進」という基本政策を書かれたのは、国土庁ですか。

周藤土地情報課長 「市街化区域内農地の宅地化の推進」という政策につきましては、従来の新総合土地政策推進要綱に基づいて行われている施策の一つということでございまして、新総合土地政策推進要綱というのは閣議決定でございますので、政府全体の土地に対する方針でございます。それをそれぞれの省庁が自分の所管の分野について推進していくということでございまして、当然のことながら市街化区域内農地の宅地化ということに関しては、農地でございますので農林水産省も関係しておりますし、平成12年以前ということで申し上げますと当時の建設省、国土庁、それぞれが関係しております。平成13年以降は、国土交通省にかわりましたので、国土交通省と農地ということで農林水産省、それぞれで行っているということでございます。

役所の名前が変わったからといって、どこの役所がつくったとか、そういうことではございませんで、これは政府全体の施策の中でございます。

三好委員 そうしますと、この施策には農林水産省も意見を入れているという考え方でよろしいですか。

周藤土地情報課長 閣議決定するという点におきまして、政府が一体となってということございまして、どの省庁だけが考えたとか、どの省庁だけがやりたいとか、そういうことではございませんので。実際にやるときには、それぞれの省庁が自分の守備範囲内といたしますか、所管事項の範囲内でやるにせよ、方針としては政府一体のものでございます。

三好委員 そうですか。

これから意見として述べたいのですが、私は唖然としたんです。はっきり申し上げまして、市街化区域内に農地があって、なぜ悪いんだろうということなんです。

横浜にいい例があるんですが、今、中区の緑被率が大体5%を切っているんです、市役所があるところ。そして、緑区が大体50%です。去年の8月は暑かったですね。あのとときの熱帯夜が、中区の市役所の屋上で44日、緑区で11日なんですね。それを見ても、緑というものが非常に大事だということは皆さんも承知していると思うんですよ。ですから、はっきりいって、神奈川県では、市街化地域の農地はこれからは残さなければいけない、残すべきだという議論を今いたしております。

今この場で、平成17年度にやる施策を見ると、逆に農地を宅地化しなければいけないという、「推進」という言葉が出てくるのを見ると、本当に情けなく思ってきたんですね。ですから、ぜひともこの考え方は直していただきたい。

いろいろと例を挙げればいっぱいあるんです。例えば177ページに、第5節「災害に強いまちづくりの推進」と書いてありますよね。今、横浜、川崎では、市街化地域の中の農地を生産緑地にしました。生産緑地にしたところを全部災害地の指定場所という形で各市が努力して、今地主さんと契約を結んでいます。全部住宅化された場合における災害の場所、それを新たに土地利用計画でつくるなんてことは、私は絵にかいたもちだと思うんですよ。ですから、こういう農地を利用していく。

そして、今神奈川県において、卑近な例で申しわけございませんが、市街化地域の農地の生産緑地、「30年間農地をやりなさい」と決めて生産緑地に指定したところは45%なんです。あとの55%は、あの宅地並課税を払ってあわない農業をやって維持している市街化農地が、まだまだたくさんあるということなんです。今ここで、下手に追いやって、どんどんマンションや駐車場にその農地をしていったときに、市街化の中の住宅地、これはどういう形の住宅地ができていくのか。

なぜ、市街化地域の中に農地を残そうという施策がとれないのか。そして、その農地を利用していこう、県民、市民のために使っていこう、そういう施策がこういうところで打ち出せないのかが、本当に疑問に存じました。ですから、こういうような形で、55%の市街化地域の農地を持っている人たちは、高い固定資産税を払ってもその土地を残していこうという努力を重ねている。

今なら間に合いますので、恐らく東京においても、埼玉においても、みんな都市部のところは全くそのとおりだと思いますので、ぜひとも考え方を新たにしていきたいと思えます。

以上で終わります。

神野分科会長 何か、事務局からございますか。

周藤土地情報課長 資料1の17ページ、「平成17年度土地に関する基本的施策」に書いてございますが、この基本的施策の立て方につきましては、先ほど来何度も申しております、閣議決定の新総合土地政策推進要綱の章立て、政策の分野の順番、政策の名前の表現について、それを踏襲しているということがございますので、こういうような書き方になっております。今御指摘のように、このタイトルだけ読みますと、市街化区域内農地は全部宅地化してしまうというふうにお読みになられるかもしれませんが、本来そういう趣旨ではございません。「(3)市街化区域内農地の宅地化の推進」に書いてありますように、「計画的な宅地化を促進する一方、生産緑地地区については、市民農園の整備等により」と書いてありますので、全部宅地化するという趣旨はもともとございません。

御案内だと思いますが、あえて申し上げますと、そもそも現行制度をつくったときの建前が、市街化区域内農地については保全するものと宅地化するものに分けるということになっておりますので、全部宅地化するということはもともと考えておりません。保全の仕組みとして、一番有力な仕組みが生産緑地地区であるということ、それをさらに進めるために、例えば市民農園などの整備も活用するというようになっておりまして、これは現在でも積極的に推進するというので、担当部局においては指針なども定めて、「生産緑地を積極的に指定しなさい」とか、「市民農園も積極的に活用しなさい」、こういった指導をしております。

当然、土地所有者の御事情もいろいろあると思いますので、生産緑地ではない、形式的には宅地化農地であるけれども、農地として使っておられるという方もございます。そういったところも、例えば私どもで所掌しております農住組合制度というものも活用しながら農地として保全していくということを、残念ながら補助金がなくなってしまいましたのでなかなかつらいんですけれども、それなりに応援していきたいと思っております。

全部宅地化だということではないということを重ねて申し上げておきたいと思えます。

神野分科会長 よろしいでしょうか。

全体を読んでいただければ、今三好委員が御発言になったようなことはにじみ出ていると思うんですが、……

服部土地政策課長 三好委員のおっしゃることは私どももよく承知しておりまして、先ほど森泉委員からも言われたことと一緒になんですが、問題を受けとめて、まず市街化区域内農地を郊外の宅地供給とあわせて都市の内部の宅地供給施策ということで従来やってき

たものについての方向性といえますか、考え方の見直しというのを今まさに企画部会でやっているところをごさいますて、後ほど報告する中にも、三好委員がおっしゃったようなこととほとんど同じようなことが書いてある部分もごさいますて、それもあわせて今後の方向性の御意見ということで受けとめさせていただきたいと思っております。

前川委員 今後の課題ということで聞いていただければいいんですけども、白書についてはデータ集として非常に有用であると思うんですが、ただこの中で施策の評価とか現状の分析はされてはいるんですけども、過去に行われた施策がどうであったか、その結果がどうだったかというところが少し読み取りにくいということと、あと現状に踏み込んだ分析がやはりもう少し必要なという気がします。

例えば、一部の地域で地価が上がって、下がっている、私は経済学者ですからそれに対してダイレクトに規制に入れとか、そういうことは思っていないけれども、地価というのは体温計である。地価が下がっている地域の要因とか、上昇している地域の要因を見ることによって、土地利用の課題とか、地域の衰退の問題、いろいろな問題が浮き上がってくると思うんですが、これは一つの例ですが、そういったような、分析はされているんですがもう少し踏み込んだ分析で、それが施策の方向に導けるような形でやっていただくと、さらによくなるのかなと思います。

個人的な関心としては、J-REITにかなり関心を持ってまして、これが地価に対してどういうふうに影響を与えているのか、私募ファンドとJ-REIT。それからまた、J-REITが今現在持っている純資産額よりも、株価の評価が40%から50%高くなっている。これがJ-REITが今後どうなっていくかということと、個人的な関心ですが、私募ファンドの出口がどうなって、それがまたマーケットに対してどういうふうに影響を与えるのか、これに対して介入しろとかは言っておりませんが、そういったようなことに関して個人的な関心がありますけれども、そういった点についても踏み込んだ分析があればおもしろいなという気がしました。

意見としてです。

神野分科会長 ありがとうございます。

何か、コメントしていただくことはございますか。

周藤土地情報課長 1点目の、過去の政策に対する評価につきましてですが、当然土地基本法に定められていることを記述するというのもありまして、土地に関して過去どうであったかということは義務ですから分析いたしますが、政策がどうであったかという分

析を過去余りやっていないというのは事実でございます。しかし、そうした一般的に我が国の行政に関していろいろなところで事前の評価、中間評価、最後の事後評価と、行政評価ばかりが常識になりつつありますので、白書の記述についても、他の白書との兼ね合いもあるかもしれませんが、土地白書についてそういったこともやるべきだという御意見と承りましたが、白書についてそういうことが可能かどうかということも含めて、できれば来年チャレンジしてみたいと思っております。

それから地価の分析につきまして、今年度は比較的淡々と、どちらかというと報告的な記述になっておりますが、かなり変化が鮮明になったということもありますので、来年にはもう少し詳細な要因分析や、インパクト分析というのもできる、一種のタイミングとしてはよい時期になるような気がしますので、その点については分析をしてみたいと思っております。

それから、証券化市場につきましては、最近過熱気味とか、いわゆる証券化バブルとか、報道ではなされておりますので、そういったことに関する懸念は白書にはもちろん書いておりませんが、そういったことに対する分析というのも将来的にはやっていきたいと思っております。また企画部会の方でも、当然土地政策の全体のあり方の中の重要な論点でありますので、今おっしゃったように、直接的な政策介入というテーマではありませんけれども、重要なファクターとして御議論いただければと思っております。

小林委員 先ほどからの御意見、それから最初の報告、その他をお聞きしまして、土地白書の意味、意義がちょうど変わり目にあるのかなという感じがしております。

先ほど前川委員がおっしゃったように、従来の土地白書は土地に関する施策、特に地価動向がどうなっていて、それが需給関係にどう影響を与えて、需給関係の結果としての土地利用が適正か不適正であるかというようなチェックを行うという筋道でストーリーが書かれていたと思いますね。

ところが、きょう周藤土地情報課長から御説明いただいた中で、特に適正な土地利用が実現している、先ほど桜田委員がおっしゃった、地域としての価値が高まるんだ、その結果として地価に反映されて、国民にとってよりよい土地資産を持つ、そういう状況が生み出されるんだというような御説明も、一つの流れとして少しずつ始まってきているような気がします。

後で、私の方から若干説明する、地価と土地利用という2つの大きな土地白書に係る項目をどちらから説明していくかによって、土地白書の内容、言っていることが国民に

受け取られる感じが違うのではないかと感じておりました、今ちょうど2つの流れがあって、従来の流れからこれからの土地政策の流れの方へ少しずつ移行しているのかなという感じがしておりました、その辺をこれから意識的にこの土地政策分科会で議論していったらいいのではないかと印象を持ったということでございます。

神野分科会長 ありがとうございます。

これは後で事務局にまとめていただくこととしまして、緒方委員、お願いします。

緒方委員 どなたもおっしゃらないので、ことしの土地白書の概観といたしますが、構成について感想を申し上げますと、昨年に比べて一層洗練されて、読みやすく、美しくなって、市販の出版物と比べても遜色ないんじゃないかなと思います。これが、全体の感想でございます。

内容につきましても、興味を持っておりますのは私の専門とするところだけなんですけど、証券化とか定期借地、借家制度などについての記述が極めて充実してきているということは、やはり市場をきちんと反映して、国民生活に直結した課題について、きちんと白書の中に盛り込んでいるということがよくわかると思います。

個別に教えていただきたいと思いますが、資料1の12ページ、「1 地籍調査の推進」ですが、私は毎年地籍調査のことを質問するんですけども、「図表 地域区分別地籍調査の進捗状況（平成15年度末）」に「達成率」というのが出てきておりました、参考のために平成10年末の達成率を見てみましたら、全体で41%でした。昨年、平成14年末の達成率を見てみると45%ということで、ことしが46%です。単純に見てみると、毎年1%ずつしか達成していないということで、現時点で考えれば残り54%ですから54年もかかるのかしらと思うんですが、とてもそんなに待ってられないということで、都市再生街区基本調査などが始まったんだと思うんですが、この都市再生街区基本調査というのは進捗率に現実効果があるんでしょうか、どうなんでしょうか。

昨年の人口集中地区の達成率が18%、それから宅地の達成率が48%で、昨年の達成率と全然変わっていないので、この都市再生街区基本調査というのがどんなふうがいい効果を与えてきているのか、ちょっと教えていただきたいと思います。

それから同じように、定期借地権と定期借家制度で、資料2の115ページ、「(2) 定期借家制度」を見ていただきたいのですが、ことしは定期借地権についても大変充実した内容になっていて、読めばちょっと勉強になるような内容になっているんですが、ただ定期借家制度については、こういうデータは出てきているんですけども、最後の117ペ

ージ、「(ウ) 定期借家制度の今後の課題」という文章があるんですが、これも昨年とほとんど同じ記述になっておりまして、「PRしていく」とか、「活用事例やマニュアル等の作成・普及等を進める」と、全く同じ課題の文章のまとめになっているんです。

既に、マニュアル等もたくさん出ておりますし、また事業用定期借地権の普及で、例えば10年間の事業用定借だと、その中で10年間の定期借家とかは行われているんじゃないかと思っておりますし、また証券化がこれだけ拡大して、進んでおりますので、いわゆる精度の高い収益予測をするためには、当然オフィスビルのテナントなどは定期借家をしているような情報も結構ありますので、ことしはこれで構いませんけれども、来年は証券化との説明で、定期借家が進んでいるとか、何かもう一步進めた記述にさせていただけたらいいなと思います。

感想は以上です。

神野分科会長 ありがとうございます。

小林委員からは、潮の変わり目に来ているのではないかという適切な御指摘をいただきましたが、それに対するコメントがあればそれを含めて、今の2点の御質問についてお答えいただければと思います。

周藤土地情報課長 小林委員から、非常に大局的な御指摘をありがとうございます。

御案内のように、日本の土地政策というのはずっと地価対策でやってきていまして、それをある時点で所有から利用へということで、利用ということが政策のキーワードになりました。

そのときに、法律上は適正な土地利用とあるのを有効利用という言葉に置きかえてきたわけですが、それ以降、どちらかということマーケットメカニズムといいますか、経済効率的な利用ということですずっと来ていたわけですが、さらに近年は、環境や景観など、いろいろな新しい価値観が入ってきてまして、有効利用と単純に置きかえて、単純とってはいけないかもしれませんが、本来の適正な土地利用自身の適正という概念がやっぱり変わりつつあるのだらうと思います。

例えばの話ですが、そういった適正な土地利用を単純に有効利用に置きかえて政策を進めればよいという単線的な思想から、三好委員を初め、各委員からも御指摘がありましたように、それぞれの地域に応じた、住民も含めた地域の取り組みといったものに基づく適正な土地利用。つまり、適正性の概念も多様化していると思っておりますし、いわば国が一義的に決めて押しつけるのではなくて、それぞれの場所において、地域あるいはマーケットが

決めるといふこともあるでしょう。それぞれのマーケットや地域において適正性の中身が変わって、それぞれに応じた適正な土地利用が実現する。それに依じて、結果として前川委員がおっしゃったような、体温計としての地価が測定される。こういう大きな流れであるとうと理解しております。

そういう意味で、政策の役割自身も大きく変わらなければいけないということで、その具体的な政策のあり方については、この分科会、あるいは小林委員にお願いしております企画部会で今後ともよろしくお願ひしたいと思います。

それから、緒方委員のお話につきまして、定期借家のことについて若干、今年は確かに余り詳しく記述と申しますか、今後の課題でしか分析しておりませんが、先ほど証券化からの御指摘がありました。

証券化の先進国であるアメリカなどは、本来借家について普通借家が定期借家かという区分がなく、フィックス・タームであり、そういった問題は生じていないわけですから、日本で定期借家が導入され、証券化も導入されると、当然アメリカ型になっていくだろう。そうすると、今緒方委員がおっしゃったようなことになるわけですが、現実に証券化とかいろいろやっておられる方々に個別ヒアリングをいたしますと、個別ヒアリングですので詳細は申し上げられないのですが、案外定期借家を嗜好されない人もおられる。

というのは、現状のマーケットの状況にもよると申すのですが、賃料を今ここで確定することに對して両当事者が納得しない場合があつて、普通借家の方に行ってしまう場合もあるという、理屈と現実が必ずしも合っていないということもありますが、そういった問題意識は持っております、来年の白書についてももし可能であれば、そういったところも含めて分析したいと思います。御指摘ありがとうございました。

神野分科会長 どうもありがとうございました。

巨理委員、何かございますか。

巨理委員 資料1の11ページ、第1章、第4節の「2 地方における土地利用の課題」ですが、ここに一つは、都心部への人口の回帰を図っていく、定住人口の拡大を図る必要があるということが書かれていますし、たしか実態においても、ある程度そういう傾向がどこかで指摘されていたと思うんですね。

私は札幌に住んでおりますから、地方の大都市ということで札幌について見ますと、確かに最近発表された人口動向を見ますと、中央区が突出して人口がふえていまして、それはやっぱり中心市街地にこの間かなりマンションが建ちまして、そこにいわば回帰してく

るという現象があるんですね。特に、高齢化との関係もあるんですが、中高年齢層の方たちがかなり、もちろん札幌には冬の問題がありますので、居住条件のよさということに引かれて、中心部に回帰してきているという傾向がありまして、そういった意味で、ここに書いてあることは、大筋において札幌においても、典型的に当てはまるという印象がござい
ます。

それから、中心市街地の活性化が重要であるということも同様に当てはまるんですが、その上で、若干ずれる面ということで、3点ほど述べたいと思います。

一つは、中心市街地についていいますと、例えば古くからのアーケード街のようなものが、今でもかなりのにぎわいがあるという点では、ある意味では札幌は恵まれているとい
いますか、地方でもかなり大都会ということで、顧客が集まるという意味で恵まれている
わけですが、それでもアーケード街の両端ぐらいになってくるとかなり廃れていて、シャ
ッターがおりているとか、人が非常にまばらでにぎわいがないといった状況がありまして、
こういった問題というのは、やはりまちづくりとか都市計画の問題として対処していかな
ければならないという気がしています。

2つ目は、中心部に隣接した、もともとの工場跡地とか流通業務とか卸業務などがあ
ったような地域で、近年工場とか業務関係が撤退しまして、その跡地にまたマンションが立
ち並ぶという状況になってきております。

これは、いわば中心市街地への住民の回帰の一貫として積極的な面を持っていると同時
に、次から次へと高層マンションが出てきますので、いわばマンション住民間でいろいろ
と紛争が生じている。これは、まちづくりの視点からいうと、ある意味で土地の用途の変
換というのは、将来的な見通しを持って予測を立てて、そういう問題が生じないように計
画的に対処すべきことだったわけですが、そういった意味での将来予測とか、あるいは時
間を組み込んだマスタープランといいますが、特にこういった、用途を変更してマンショ
ン建設が進むといったようなケースなどの場合は重要なのではないかという印象を持って
おります。

3点目は、札幌は近年、駅前の再開発が非常に進みまして、大型店舗が出店するとい
った中で、札幌市内での人の動きがまた変わってきているということとあわせて、広域的な
視点で見ますと、要するに周辺の地方都市のにぎわいが、逆に言うと衰退していく。室蘭
とか、あちらの方が、土、日になるとほとんどの商店街のシャッターが閉まりきって衰退
していくという状況になってきまして、こういう問題というのは、地方のいわば大都市を

中心とした広域的な地域圏という視点で、やっぱり地域づくりとかまちづくりということ
をちゃんと考えていかなければならないのではないかという印象を持っております。

以上、3点です。

神野分科会長 ありがとうございます。

時間の関係もありますので、事務局から簡潔にお答えいただければありがたいのですが。

周藤土地情報課長 第1点の、札幌でもアーケード街の両端は寂れているということに
つきましては、私どもの施策ではありませんけれども、先ほど御案内申し上げましたよう
に、まちづくり三法の見直しがなされていると聞いておりますので、その中で何らかの法
的な対応がなされるでしょうし、白書で紹介しておりますような居住を中心として再生を
図っていくといった取り組みをやっていただければと思います。

2番目の土地利用転換につきましては、建前的なお話をいたしますと、都市計画で市町
村マスタープランをつくるとか、あるいは土地利用転換型の地区計画をつくるとか、一応
制度上の仕組みはかなり充実してはいますが、現実には東京の江東区のみならず地方でも、
最近マンションに関する紛争が非常に起きていて、公共団体は試行錯誤して、いろいろと
苦労されている。条例をつくったり、うまくいっているところもございます。これは、地
方それぞれの制度を活用して、地方独自でそれぞれ対応していただくという課題であらう
かと思っております。

最後の、周辺地方都市の衰退で、いわゆる広域的な地域圏というような概念が必要であ
ることにつきましては、これは私どもの施策というよりは、基本的に都市計画法制ではあ
ると思いますが、俗に言う広域調整のあり方ということで、現在の都市計画のあり方でい
いのかどうかということを含めて、単純に平成11年に地方分権をかなりしてしまった、
一種の反動という怒られるかも知れませんが、若干あるとは思いますが、いわゆ
る単純に市町村に投げた結果、広域調整が難しくなっている。これは、大規模店舗の問題
でも起きておりますので、今一度改めて広域調整の観点から検討がなされていると聞いて
おりますので、その結果を踏まえて、また必要な法改正がなされるだろうと理解しており
ます。

神野分科会長 建設的な御意見を多く出していただきましたことについて感謝を申し上
げます。

御意見を伺いますと、この土地白書案について大枠で皆様方、前提にした上で、ポスト
土地白書案といいますか、今後の課題をいただいたというのが、きょうの御議論をまとめ

させていただくとそういうことになるのではないかと思います。

提起されました課題については、それぞれの所管部署で今後とも御検討いただくということにさせていただきまして、この分科会としては事務局から出されました土地白書案をもって、国土交通大臣から求められております意見にお答えしたいと考えておりますが、それでよろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

それでは、そのようにさせていただきたいと思います。

(2)「土地政策の検証」(企画部会における調査審議状況の報告)

神野分科会長 それでは2番目の議題に移らせていただきたいと思います、「土地政策の検証」(企画部会における調査審議状況の報告)ということで、企画部会における調査審議状況の報告ということでございます。

小林委員、お願いいたします。

小林委員 昨年の5月に、この分科会から土地政策を検証して、この後のあり方を再検討すべきだという指摘がございまして、それを受けまして企画部会で議論してまいりました。本日は、その中間的な報告でございます。

これまで、4回にわたりまして議論してまいりました。最初に、「土地政策の基本的な目標がどうあるべきか」という議論をいたしまして、きょういろいろと御意見をいただいた中身と若干符合するわけですが、従来の地価対策や有効利用促進策から、長期的な観点で適正な土地利用を目指すべき、そういう方向に変わるべきではないかという方向で議論しているところであります。

それから、基本目標に加えて個別の施策についてもいろいろと議論してございまして、「従来の新規供給に重点を置いた宅地供給施策の見直しのあり方」、それから今後恐らく増加が見込まれる、人口減少、その他との絡みが深いわけですが、「低・未利用地等の適正な管理の確保のあり方」、さらに一昨年の12月の本分科会建議でまとめていただいた取引価格情報の整備に加えて、「土地市場の透明化、活性化を図るための土地市場の整備のあり方」について個別施策として議論しているところでございます。

全体としては、ことしの夏までに取りまとめる予定でございまして、きょうの御意見も我々が議論する際により参考になる御意見をいただいておりますので、そのようなこと

を含めて続けて議論させていただきたいと思いますが、詳細については事務局から御説明
させていただきたいと思います。

服部土地政策課長 土地政策課長の服部でございます。

それでは、資料3をごらんいただきたいと思います。

最初が全体を要約した資料になっておりまして、めくっていただきまして1ページで
ございます。

小林委員からお話ございましたように、企画部会の議論は通しで9回目になるわけ
でございますが、平成16年10月21日の1回目に総論的な問題。それから、第10回、
第11回、第12回とやっております、第10回が適正な土地利用の問題、個別の問題
として都市の緑と市街化区域農地の問題、敷地の細分化の問題。

第11回は、土地情報の整備と宅地政策の現状と課題。

第12回は、今後の宅地政策の方向性と適正な土地管理のあり方。

あと2回ほどございまして、次回は不動産の証券化と報告案の骨子について御議論いた
だく予定にしております。

2ページ、「1. 土地政策分科会企画部会における検討経緯」でございます。

ここは全体の論点と申しますか、概観でございまして、まず左上の「《最近の土地市場
の特徴》」でございます。

御案内のとおり、地価の動向が変わってきた。それから、低・未利用地ができてくる。
非常に小さな住宅地でありますとか、質の悪い住宅地がある。不動産の証券化に見られま
すように、所有と利用が分離しているということ。

それは、右上の「《経済社会状況》」にございますような、大きな経済社会情勢の変化か
ら生じているということです。

それで、「今後の土地政策の基本目標というのをどういう考え方に置くべきか」で、従
来のバブル期までの地価の抑制というような地価対策というところから、土地の有効利用
だということに軸足をかえてきたわけでございますが、さらにその後、長期的・総合的な
観点でどういうふうな適正利用、あるいはそういう言葉の中で方向性を探っていくかとい
うこと。

それから、個別の論点の見直しとして、宅地供給施策、宅地のストックの問題、低・未
利用地の問題、市場の条件整備の問題ということでございます。

3ページ、「2. 土地政策上の課題」でございます。

3ページ、4ページで宅地政策を簡単に書いてございます。無理やり2ページに要約したので、ちょっとわかりにくくなっているかと思いますが、先ほどからもいろいろと御指摘が出ておりますので、別紙1をごらんいただきたいと思います。

これも企画部会に出した資料を、生のものではなくてさらに要約していますので、重要な論点とか詳しい資料が抜けている部分があって恐縮でございますが、別紙1の1ページ、「1. 宅地政策の経緯と今後の方向性」でございます。

住宅宅地政策に基づいて従来の宅地政策をやってきたわけでございますが、左下の「三大都市圏の人口転入超過数（社会増加数）と全国の宅地供給量の推移」、御案内のグラフでございますが、昭和40年代、非常に多くの人口が大都市に集中してきた。戦後からでございますが、住宅難が生じてきた。それに対して、どういうふうな対応をしなければいけないかということで、大量の住宅宅地の供給を進める。もちろん、民間を中心として宅地の供給が行われてきたわけでございますが、公的な主体の宅地開発も行われてきたということでございます。

その結果として、例えばニュータウンという形で郊外に整備された良好な宅地が供給されてきたということでございまして、「首都圏のニュータウン住民の生活環境の満足度」のグラフでございますように、住んでおられる方の満足度は非常に高い。さらに、最近の傾向としましては、単なるベッドタウンということではなくて、地域の核となるいろいろな機能を備えて、都市としてどんどん成長してきているという実績がございます。

2ページでございます。

郊外の開発だけではなくて、先ほども御意見を承りましたが、従来の宅地政策としては市街化区域農地も一つも供給源だということで、宅地化するものと保全するものとを分けた上で、宅地化する農地については、「三大都市圏の宅地化農地と転用面積（住宅目的）の推移」のグラフでございますように、供給が進んできて、結果としてその農地が減ってきているということでございます。これは地域別でございますが、実態を見ますと、やはり生産緑地に指定しているものはほとんど変わっていない、宅地化農地については順次、量的に賦存量が減っておりまして、宅地化されてきているというデータがございます。

ということでやってきたわけでございますが、御案内のとおり経済社会情勢が大きく変わってきて、さらに個別の事業中のニュータウンについても、宅地の処分がおくられてきているとか、地価が下落して採算性が悪くなっている。

既に事業の終わったニュータウンでは、住民が高齢化して、いわゆるオールドタウン問

題が出てきているとか、その結果として近隣センターの店舗等が空き店舗となって、空洞化してしまっている。学校等が遊休化しているの、それを有効活用したらどうかというような議論が出ている。

それから、既成市街地については、供給された宅地というのは非常に基盤整備の悪いものになっているとか、残存された農地についても個別的に農地が転用されているという結果、非常に条件の悪いものが残っているということ。

そういうようなことから、3ページにございますように、大規模な宅地開発事業を促進する意義は低下しているんじゃないか。そうはいても、郊外、町中を問わず、良好な住宅地を求めている需要が根強く存在しておりまして、それに対する民間の供給というものあるわけがございます。これにどう対応するか。それから、環境問題を中心としてやっぱり成長一辺倒ではなくて、少しサステナブルで、いい環境が持続するような社会のあり方というのを考えるべきじゃないか。それから、まちづくり、都市戦略ということで考えていくべき必要性があるんじゃないか。

こういうようなところから、見直しの方向性としては、先ほど住宅五箇年計画の話がございましたが、として、国が広域的観点から宅地の供給量を決めまして、その促進を図るという施策の必要性は低下しているんじゃないか。

として、郊外の宅地供給というのは、民間が創意工夫を発揮できる基礎的条件を確保しつつ、国として特に広域的に供給を促進するんだというような意義は限定されているんじゃないか。

として、都市内の農地・緑地というのは、意義を再評価すべきではないか。

として、既存宅地も含めて、安全の面とか、質の低い宅地のストックの増大につながるような宅地供給については考えるべきではないかというようなことが論点として出ております。

個別のものについて説明をいたします。

4ページ、「2. 宅地政策の見直しの方向性をどう考えるか？」でございます。

「国が広域的な観点から宅地の量的供給の促進を図る必要性は低下しているのではないか？」ということで、基本的には左の「人口・世帯数の推移及び将来推計」のグラフに書いてございますように、人口・世帯数はピークにはまだ少し時間がございますが、やがて横ばいということから下降線に向かっていくということ。

右の方の「三大都市圏の宅地供給における再開発的供給割合（共同住宅）の推移」の

グラフでございますが、最近では都心居住ということで、都心に大きなマンションが建つということがございまして、郊外の宅地供給だけではなくて、産業構造の変化などで、都心の工場跡地とか、土地利用が転換されて住宅が建つ。再開発的というところでありますが、既存宅地の中で土地が供給されるということもございまして、郊外を開発する必要性は薄くなっているのではないかと。そうすると、国が広域的に音頭を取るのではなくて、民間市場とそれぞれの自治体の判断にゆだねるべきものではないのか。

5 ページでございます。

「 郊外の宅地供給は、民間が創意工夫を発揮できる基礎的条件を確保しつつ、国としての供給策については、広域計画的に意義を有するものに限定すべきではないか？」でございます。

民間で計画されて、事業を実施されたニュータウン、「《民間による創意工夫が発揮された郊外宅地》」、これは千葉県の方の事業でございますが、非常に総合的な開発で、住民の方もいろいろな活動ができるようなすぐれた開発も、既に行われているということでございます。

6 ページでございます。

「 都市内農地・緑地の意義を評価し、環境と共生した社会の実現に資する宅地ストックの形成を図るべきではないか？」でございます。

先ほども御意見をいただきました、農地の問題でございます。意義の再評価をして、環境と共生した社会の実現に資する宅地ストックの形成を図るべきではないかということで、都市農地につきましては、農産物の供給というものだけではなくて、市民農園とか「農」を体験する場の提供とか、災害に備えたオープンスペースの提供とか、ヒートアイランド現象の緩和といった機能を果たしてございまして、やはり都市の住民の方の間でも意義を評価する意見が多くなっているということでございます。

「 都市の緑の変遷」を見ると、都市の緑がどんどん減っているわけでございますが、左下の関東農政局のアンケート調査、「 居住地周辺の農地・農業の存在の有無についての意向」でも、やはり農地が「あった方がよい」という意見が多くなっているとか、右の方の「 東京に農業や農地を残したい理由」で、農産物だけではなくて、環境の保全とか避難場所とか、そういうような意見を都民としても持っているということでございます。

7 ページでございます。

「 既存宅地も含め、安全性の面で質の低いストックの増大につながる宅地供給を抑

えるべきではないか？」でございます。

これは、戸建て志向というところは変わっているとはいえ、根強いものがございます、供給される一戸建ての分譲住宅の敷地面積というのはどんどん小さくなっている。それから、宅地の細分化というようなものが進んでいるということでございます。

8ページでございます。

地域によっては、小さな宅地供給が随分行われているということで、左の下、「敷地の細分化により発生した接道状況が良好でない宅地の様子」です。

これがよくある典型的なところでございまして、今は6戸の住宅が建っておるわけですが、もともとは1戸の大きなお屋敷の敷地が売りに出されて、不動産業者の方で6つの家を建てる、真ん中に道が入って、こういうような形の開発というのが、これと似たようなものをごらんになった方も多いたと思いますが、行われている。結果として、敷地が6つに分かれてしまうというようなことでございます。

それを特定の地域をとって経年的にどうなるかというのが右の方の「敷地の経年変化による細分化の様子」でございます。

目黒区の八雲地区における敷地の変化ということで、もともとは黒線で囲ってあるように、昭和45年ぐらいは非常に大きな画地の家屋敷が並んでいたところでございますが、時間を経るにしたがって、どんどん分割されて小さな家が建つようなところになっていった。一戸一戸としては、土地を相続等で手放される場合には、規制がない方が高く売れるからいいということではございますが、みんながみんなそうすると、いつの間にかお屋敷街が、非常に画地の小さな人口密集地域になってしまうというようなことでございます。そういう問題があるということでございます。

9ページ、「3. 今後の宅地政策の政策目標をどう考えるか？」でございます。

ここは、先ほど申しましたことを少し詳しく書いたところでございまして、従来の4つの方向性見直しの方向性ということと、今後の政策目標として「サステナブル(持続可能)な都市社会の基盤となる優良な宅地ストックを形成すること」。

新規供給ではなくて、既存のストックについても、政策の焦点として考えていくべきではないかということで、こここのところの議論は、最終的な取りまとめに向けて企画部会でもこれからもう少し深く議論をしていかなければいけないところで、まだ途中でございますが、こういうことを考えているということでございます。

10ページ、「4. 従来の政策目標達成のための施策のあり方をどう考えるか？」でござい

ざいます。

ここは、個別の施策、いろいろな施策、法律がございまして、それについてのあり方、方向性のアウトラインを少し議論したところでございます。

「明確な政策目標の確立」は、大都市地域の住宅宅地供給の基本方針、あるいは宅地の需給見通しみたいなものの量的な目標というのは見直すべきじゃないか。

「政策目標達成の事業手法」は、地域の実情に応じた取り組みをする手法としては存続する必要があるのかもしれませんが、経済社会情勢の変化にあわせた見直しが必要ではないかということでございます。

「宅地供給促進のための支援施策」は、例えば大都市地域における優良宅地開発、これは民間の大規模な宅地開発を支援する制度。それから、市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進法、これは賃貸住宅の建設を支援する法律でございます。それから、いろいろな補助金とか、そういうものについてのあり方、必要性を含めて検討すべきではないかというようなことをいっております。

11ページ、「5. 今後の政策目標達成のための施策のあり方をどう考えるか？」でございます。

ここは、施行中のいろいろな事業の見直しですが、宅地供給の方向については基本的には市場にゆだねることとするが、以下のような課題については政策的に対応することが必要ではないか。

再掲にもなりますけれども、事業が長くなっているというようなところについては見直しと規制の緩和、既存のニュータウンについてもいろいろな用途の転換・再整備の支援をする、農地については保全を図りつつ、宅地ストックの形成を図っていくというようなことでございます。

資料3の5ページをごらんください。

ここは、先ほどいいました、宅地のストックの質の問題でございます。

6ページでございます。

白書にも出てまいりましたが、低未利用地・管理放棄地、中心市街地の問題はかねてからいろいろと、政治的にもあるいは政策的にも非常に議論になっているところでございまして、農水省などでいいますと、中山間地域の耕作放棄地の問題をどうするかという問題。

それだけではなくて、中・長期的に見ますと、やはり土地需要の減退に伴って、都市の内部だけではなく、郊外部とかいろいろなところで土地の管理が十分でないところに空き

地が出てくる。そういう問題について、さまざまな問題が発生してくる。それについて社会的なセーフティーネットということで、何か取り組みができないかということで、別紙2でございます。

1 ページ、「地域住民等による土地管理の参考事例」です。

どういうことを具体的にイメージしているのかといいますと、いろいろな取り組みが既に行われておりまして、例えば草刈り条例と俗に言われているようなもの。自治体の方で、まず空き地の草刈りをしないと始まらないということで、やむにやまれぬ取り組みというものもございます。

2 ページ、「NPO法人球遊創造会（千葉県富津市）」でございます。

NPOの方たちがいろいろな支援を集めながら、低・未利用地を運動場として管理するといったことです。

3 ページ、「宮前ガーデニング倶楽部・コミュニティガーデン（川崎市）」でございます。

これも同じような形で、コミュニティガーデンと申しますか、そういう形。あるいは、公共施設の予定地を借り受けてやっているようなこと。

4 ページ、「披露山庭園住宅（逗子市）」でございます。

これは、後の方に出てきますが、アメリカ的なやり方なんです。逗子市の披露山団地でございますが、住民の力で自主的に団地の環境と申しますか、共有地も管理して、建築協定を決めて団地の環境を守っていくということで、写真にございますように、非常に緑豊かな団地を維持しているというような例でございます。

5 ページ、「神戸市北別府第一農住組合」でございます。

これは、農住組合による取り組みの例でございます。

6 ページ、「三重県美杉村「城山クライナガルテン」」でございます。

これは、山間部になりますが、三重県美杉村のクライナガルテンの取り組み。これは、農業生産法人の取り組みです。

7 ページ、「NPO法人ふるさとネッツ」でございます。

これは、耕作放棄地について都市住民の参加も得ながら、NPOが農地として管理していくというような取り組みでございます。

8 ページ、「高知県「森林環境税」」でございます。

これは、取り組みというより仕組みの問題でございますが、森林環境税というような取り組みを高知県でやっておられるということです。

9ページ、「国分寺崖線「世田谷区民債」」でございます。

ここは、国分寺崖線と言われる世田谷区の緑が残っている緑地帯があるわけですが、それを保全するために世田谷区が区民債を発行して土地を買い取るとか、いろいろなことを行っているということでございます。

10ページ、「財団法人「せたがやトラスト協会」」でございます。

これは、世田谷区のトラストですね。財団法人という形になっておりますが、資金を調達して土地を買うということです。

11ページ、「HOA (Home Owners Association) のしくみについて」、12ページ、「カルフォルニア州におけるHOA」でございます。

ここは、アメリカでやっておりますHome Owners Associationということで、居住者が法人としての管理組合をつくって、共有地の管理、その他景観を守るための取り組みをしているということでございまして、日本の今までの宅地供給の住宅団地は余りこういうようなもの、マンションのようなところは管理組合がございまして、同じようなことがかなり行われているところもあるわけですが、平面的な宅地分譲団地ですと、なるべく公共施設に移管しておしまいというようなことで、こういうような取り組みが行われている例は少ないというところでございます。

こういうようなことを参考にしながら、今後のあり方を考えていこうというところでございます。

資料3の7ページをごらんください。

ここは、今現在、三箇年計画で取り組んでいます土地利用情報の提供の仕組みを、これから先どういうふうにやっていくかというようなことでございます。

8ページでございます。

ここは、不動産証券化の動きでございます。

次回の企画部会での審議となっておりますので、資料としては白書に書いてありますような現状の分析しか載せておりませんが、その中でも、幾つか課題が見られるのではないかと考えているところでございます。

説明は、以上でございます。

神野分科会長 どうもありがとうございました。

中間報告でございますので、企画部会の部会長でいらっしゃる小林委員や、部会の委員の方には、ただただ御努力に感謝を申し上げる次第でございます。

今後の生産的な企画部会の議論に向けて、御提言なり、御意見なりをいただければと思います。いかがでございますか。

よろしいでしょうか。時間もオーバーしておりますので、もしも何かございましたら、遠慮なく事務局を通して企画部会の方に御意見を反映していただければと思います。

個人的なことになりますが、「神野」という名前からもわかるように、祖父の代まで神々に仕えておりました。ヨーロッパの町というのは、いつも町の中心に宗教施設があるんですけれども、それは自然破壊的なんですよね。

ところが、日本の宗教施設は鎮守の森で緑に囲まれて、緑に神々が宿るということでそれを守っていて、しかしその鎮守の森は同時に子供をはぐくむ、つまり遊び場であり、災害の避難所であり、かつそこで行われる鎮守の森の祭りは、あらゆる職業を超えてコミュニティの人々が共同して、準備して、その中でコミュニティ意識をはぐくむと同時に、それが先ほど来議論になっている、安全、安心の防火訓練になり、防災訓練になっていたのですけれども、現状では、私が責任を感じる必要はないのですが、非常にじくじたる思いがいたしますが、今後とも日本のまちづくりを目指して、企画部会の方で御検討いただければと思います。

(3) その他 土地基本調査の概要及び速報結果について

神野分科会長 それでは、時間をオーバーしておりますが、最後の議題になりますけれども、平成15年度の土地基本調査の報告を事務局からお願いしたいと思います。

周藤土地情報課長 それでは、土地基本調査の概要と速報結果につきまして、担当の前田専門調査官から説明させます。

前田専門調査官 土地情報課専門調査官の前田です。

資料4、「土地基本調査の概要及び速報結果について」を説明させていただきます。

表紙をめくっていただきまして、1ページでございます。

土地基本調査の全体像ということで説明いたしますが、「1 土地基本調査の構成」です。

土地基本調査につきましては、我が国の土地、建物の所有・利用実態の把握ということを目的といたしまして、実施をいたしておりますのは総合的なストック統計ということで、大きく3つのユニットに別れてございます。

1つ目が、国土交通省で調査いたしております「法人土地基本調査」、これは指定統計として実施をいたしております。これが法人の土地の部分。

それから、もう一つが「法人建物調査」、これは承認統計になっておりますが、法人の持つ建物についての調査を実施いたしております。

それから、直接国土交通省の調査ではございませんけれども、総務省で調査いたしております「住宅・土地統計調査」がございまして、この部分から「世帯に係る土地基本統計」、これで世帯の部分の土地ストックというものを把握してございます。

こういった3つのユニットで構成されておるということになっております。

調査については、白書の中でも説明がありましたように、平成5年から調査を開始いたしております、5年周期の周期年調査ということで実施いたしております。

法人建物調査につきましては、平成10年から実施ということになってございます。

基本調査の調査概要がどのような内容かにつきましては、「2 土地基本調査の調査概要」になります。

まず、調査を実施しております法人土地基本調査、並びに法人建物調査につきましては、我が国に本所、本社、本店を有しております法人を対象といたしまして、国土交通省で直接資本金1億円以上のすべての会社を調査いたしております。それから、資本金1億円未満の会社法人、並びに会社以外の法人につきましては標本抽出をいたしまして、調査対象といたしまして、合計いたしますと49万法人の法人、企業の皆様方に御協力をいただきまして、調査を実施いたしておるという次第でございます。

中身といたしましては、業種、資本金、雇用者数などの法人の属性部分、それから目的であります土地並びに建物の所有状況といったところを調査してございます。調査につきましては、往復郵送調査ということになっております。

それから、「世帯に係る土地基本統計」につきましては、平成5年の段階では国土庁になりますが、「土地基本調査世帯調査」ということで承認統計で実施いたしておりましたけれども、平成10年からは全体的な調査、効率化といったこともございまして、総務省で行ってありました「住宅調査」、これと一体的に「住宅・土地統計調査」といたしまして実施をして、この中から組みかえ集計で、世帯に係る土地の部分といったところの所有状況を取りまとめしております。

2ページでございます。

ここに、結果概要をそれぞれ簡略にまとめておりますが、まず「1 法人土地基本調査

の結果」で、平成5年から平成15年の土地種類別の所有面積というもので、左側のグラフ、「土地の種類別所有面積」に表しております。

この中で、事業用資産といった部分がおおむね全体の9割を占めるわけですが、「宅地・その他」、「林地」につきましては、若干ずつではありますが増加しています。これは、サービス業等の所有が増加しているといったところは、御案内されたとおりでございます。

この中で、右端の少し低いグラフ、「棚卸資産」の部分がございまして、これにつきましては平成5年からだんだんと減少してきている。特に、平成10年、真ん中の棒グラフ、右端の平成15年、この間は1,810km²から1,071km²と4割も減少してきているという状況になってございまして、この間会計基準の見直しで販売用不動産につきましては、平成13年3月に強制評価減が適用されておりますので、そういった影響を受けているということでございます。

右側の「資本金規模別土地所有面積と増減率(平成15年)」については、資本金規模別の状況を示しております、これにつきましては、中堅層、1億円から50億円部分が、この間大きく土地の所有を減らしているという状況になってございます。

3ページ、「2 法人建物調査の結果」でございます。

左側の「利用現況別の建物所在地別総延べ床面積割合(平成15年)」という帯グラフにつきましては、大都市圏を抱える地域、関東・中部・近畿というところになりますが、こういったところに建物の床面積というものがかなり偏在してきている。特に、東京都について見ますと、「事務所」の床面積はおおむね全国の4分の1程度。それからもう一つ、「文教用施設」、これは大学等になりますが、これでいえば2割程度ということで、やはり東京圏などを中心として、建物の偏在が見られるといった結果が出ております。

右側の「建築時期別総延べ床面積割合」というグラフにつきましては、平成10年と平成15年の2回時の調査しかございませんけれども、建築時期別の床面積がどう動いてきたかということをお話をいたしましたグラフになってございまして、特に昭和56年というのを一つキーにしてお話をいたします。

昭和56年以降に建築された建物が、平成10年では45%程度であったものが、平成15年では54%程度と過半数を占めてきているということで、建築基準法が改正されて、耐震基準が改められた新耐震基準といったものについての建物が過半数を超えてきたということが、今回の調査でわかっております。

4ページ、「3 世帯に係る土地基本統計の結果」でございます。

左側の「世帯の年間収入階級別現住居の敷地の所有率」でございます。これは自宅の土地の所有状況ですが、これを所有階級別に見たもので、平成15年で所得の低い層が比率を高めておりまして、これについて分析をいたしましたところ、どうも退職層が退職によって年金等の収入だけになったということで低い層に移って、この部分の敷地所有率を上げたという結果になってございました。

右側の「取得時期別の取得方法別現住居の敷地以外の宅地などの所有件数割合（平成15年）」というグラフでございますが、これは現住居の敷地以外の宅地の部分でございますが、近年だんだんと高齢化の中で、相続・贈与等での取得といったものがふえてきているというところが見えてございます。

5ページ、「土地基本調査結果の活用」でございます。

今日お配りしております報告書なり、ホームページ等でもデータを提供いたしておりますが、その他左側にあります、「1 町丁目別容積率」のようなマイクロデータといったところの活用等も、これまで試作品で参考ということになりますが、そういった活用等も今後検討していこうと考えております。

以上、大変短い説明でございましたが、「土地基本調査の概要及び速報結果について」の説明を終わらせていただきます。

なお、報告書につきましては、大変厚いものになってございますので、もし急な利用がなければ後ほど送付させていただきますことを申し添えます。

神野分科会長 ただいまの、土地基本調査の結果の御報告について、何か御質問はございますか。よろしいですか。

（「はい」と呼ぶ者あり）

それでは、これで予定されている議事を終了させていただきますが、私の議事運営の不手際でもって、大幅に時間が超過いたしましたことをおわび申し上げます。

それでは、議事の進行を事務局に返させていただきます。

服部土地政策課長 ありがとうございます。

3. 閉 会

服部土地政策課長 以上をもちまして、本日の予定をすべて終了いたしました。

本日の資料については、本日の御予定でお荷物になるようございましたら、席に置い

ていただければ後日お送りいたします。

なお、本日の資料のうち、土地白書関係資料と議事録もあわせてでございますが、土地白書の閣議決定が6月10日に予定しておりますので、その後に公表するということとなりますので、あらかじめ御了承ください。

委員の皆様方におかれましては、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、どうもありがとうございました。御礼申し上げます。

神野分科会長 どうもありがとうございました。

それでは、閉会させていただきます。

閉会 12時19分