

# 第 1 1 回国土審議會土地政策分科会企画部会

日時：平成 1 7 年 2 月 1 5 日（火）

場所：国土交通省（3号館）1 1階

特別会議室

午後3時00分 開会

## 1. 開 会

服部土地政策課長 鈴木委員がまだお見えになっておられませんが、いらっしゃるとい  
うお話を聞いておりますので、時間も参りましたので始めさせていただきたいと思  
います。  
よろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから「第11回国土審議会土地政策分科会企画部会」を開催させて  
いただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところ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。

事務局の土地政策課長の服部でございます。よろしくお願いいたします。

なお本日は、白石委員、三上委員、亘理委員につきましては、御都合により御欠席と伺  
っております。

## 資料確認

服部土地政策課長 それでは、まず資料の確認でございますが、上から順に議事次第、  
座席表、委員名簿、配付資料一覧、それから資料1から5まででございます。何か不備がご  
ざいましたら、事務方に仰せつけていただけたらと存じます。

なお、会議の議事の公開につきましては、会議は非公開、議事録につきましては、発言  
者も含めて公開ということにさせていただいておりますので、改めてよろしくお願いい  
たします。

それでは部会長、よろしくお願いいたします。

## 企画部会スケジュール（案）について

小林部会長 それでは、第11回になります、大分回数を重ねてまいりましたが、企画部会を始めさせていただきます。

御手元の議事にございますように、きょうは大きく2つの課題がございますので、順を追って議論していきたいと思ひます。

議事に先立ちまして、今後の部会の進め方について事務局から、まず御説明をお願いしたいと思ひます。

服部土地政策課長 資料4をごらんください。

この前も、今後のスケジュールについてどう考えるのかというお話がございましたので、今のところの試みでございますがつくらせていただきました。

第9回、第10回は、これまでやったところでございますが、第11回、今回でございますね、「土地情報の整備」と「今後の宅地政策のあり方」の、いわば1回目ということで考えております。

それから、今後の予定でございますが、第12回を4月ごろに予定しておりますが、「宅地政策のあり方についての方向性」のようなもの。それからあと、「土地の管理のあり方」、これは今後少子高齢化とか人口、いろいろなものの都市集中ということを見ると、郊外の土地が空いてくるのではないが、あるいは地方の都市、いろいろな都市の中心市街地のように、従来稠密な土地利用がされていたところがまばらに空いてくるのではないが、そういう土地の管理のいろいろな問題について少しご議論ができたらと思っております。それから、「定期借地権のあり方」について、これは山野目委員のところ、ワーキングをつくって検討していただいておりますので、その報告がまとまれば御報告をいただきたいと思っております。

第13回は、「取りまとめ（案）について」の御審議をいただきたいと思っておりますが、いずれにせよ、ここに挙げました議題、取りまとめ（案）も含めて、これで足りないということであればもう1回、今後の成り行きに応じて、さらに御審議をいただくことも可能かなと思っておる次第でございます。

以上でございます。

小林部会長 ただいま事務局から、企画部会の今後のスケジュールについて、今回を含めてあと3回、場合によっては予備的に1回追加しまして4回議論して、取りまとめをし

ていくというスケジュールの御説明をいただきましたが、これについて何か御質問はございますでしょうか。

肥田野委員 非常によろしい日程だと思いますが、一点だけ。

第9回、第10回でいろいろと議論して、基本目標等、割合根幹的な議論について必ずしもまとまった議論が終わっているとも言えないような気がするので、例えばそのとき出た論点を、どこかの段階でもう一回事務局の方から御提示いただいて、それについて再度議論をすることがあった方がいいのではないかという気がします。

つまり、各論については、きょうも含めて極めて重要なテーマが出ておりまして、これは多分いろいろな議論があるにしても、ある方向ももちろんあると思うのですが、こういう企画部会という性格からすると、やはり基本的な目標について何らかの形で、集約できるかどうかは別としてですね、意見を明確に表示した方が、対国民という意味でもその責務を果たせるのではないかと気がいたしますので、もし可能であれば各論をやりつつ、どこかでそういう機会を設けていただければありがたいと思います。

服部土地政策課長 わかりました。また、検討させていただきたいと思います。

小林部会長 第12回で3つ個別のテーマがありますが、場合によっては今までの議論、取りまとめに向けての項目出しぐらいは第12回で出して、場合によっては第12回の定期借地権のあり方は、第13回ぐらいに送ってもいいかもしれませんね。

定期借地権の取り扱いをどうするかによっても違いますが、少し御検討ください。

服部土地政策課長 わかりました。また、検討させていただきます。

小林部会長 ほかに、よろしいでしょうか。 それでは、今御意見をいただいたようなことも含めて、改めて今後のスケジュールについて事務局で御検討いただき、それに沿って第12回、第13回を進めさせていただきたいと思います。

## 2. 議 事

### (1) 宅地政策の現状と課題

小林部会長 それでは、本日の議題に移らせていただきます。

最初に、「(1) 宅地政策の現状と課題」についてでございます。初めに、事務局より本テーマについて説明してもらい、それをもとに自由に御議論いただきたいと思います。

それでは、説明をお願いいたします。

服部土地政策課長 土地政策課長の服部でございます。

御手元の資料1と資料2をごらんいただきたいと思います。

資料1は、「宅地政策の現状と課題(論点編)」と書いてございまして、要はどういう問題意識を我々が持っているかということ、事務局の方の資料をまとめさせていただいたものでございます。資料2と別紙がついておりますが、いろいろなデータを集めたものでございます。

まず、資料1の論点編からでございますが、「宅地政策の現状と課題」ということで、宅地政策については、時代の変化に伴って対応してきたということでございますが、その中で宅地の供給を大都市への人口集中、あるいは戦後の住宅難ということに、どうこたえるかということで宅地供給の施策を行ってきた。

その中で、対応としては新市街地、いわばニュータウンという形で宅地の供給をする、それから既成市街地の中でも宅地の供給を行っていく、農地の土地利用を転換しながら、あるいは大きな宅地の形態を変えていながら、宅地開発が行われてきたということでございます。

その中で、いろいろな実績を上げてきたわけでございますが、現状としましては事業中のニュータウンについては、宅地処分がおくれてきたとか、事業の長期化、さらに地価下落、採算の悪化といろいろな問題を抱えてきている。

それから、事業の済んだニュータウンにつきましては、いわばオールドタウン問題と言われているものでございますけれども、少子高齢化で子供が少なくなってきた、あるいは子供が育って、そのあとに比較的高齢者がニュータウンに住んでいるというところが出たきたという問題、それからニュータウンについては後の方で出てまいります、地区センターといって、住宅の周りに購買施設とか、いろいろなサービス業をやる地区をわざわざ設けて店を誘致しているわけでございますが、古いニュータウンでは歩いて通うところに

そういう地区をつくったのですが、モータリゼーションの進展で、そういうところに車で来て利用するということを余り考えてなかったということで、非常に利用しづらくなっている、あるいは非常に空洞化してしまっているという問題、先ほど申しましたように、学校が空いてきたという問題、いろいろな問題を抱えております。

それから、既成市街地の中では、供給された宅地の中の基盤整備が必ずしも十分でないものがあるのではないかとか、残された農地は条件の悪いものが残っているんじゃないかという問題がございます。

そういう、いろいろな問題を抱えて宅地供給をやってきたわけですが、居住者のいろいろなニーズに十分こたえられているのかどうかとか、あるいは環境を重視するという意識の中で、なるべく市街地に残された緑を、宅地として供給するよりはむしろ残した方がいいんじゃないかとか、いろいろと意識が変わってきたということの中で宅地供給施策のあり方を見直して、新たな政策目標が必要ではないかということを考えておる次第でございます。

その見直しの視点としては、宅地供給に関する計画のあり方、公的宅地開発事業、民間の宅地供給事業のあり方、それから供給された宅地の既存のストックの管理・保全の問題について考えたらどうか。

それから、次のページでございますが、「宅地供給施策のあり方を見直す新たな政策目標の方向性」ということで、御承知のことかと思いますが、従来はどういうことを政策目標にしてきたかと申しますと、良好な住宅地を大量供給するということでありまして、そのために民間だけでなく、公的主体による良好な住宅地の大量供給の推進を行ってきた。それから、もちろん民間の事業主体による宅地供給の促進をするとともに、一部に見られます乱開発について防止してきた。それから、市街化区域農地の宅地化促進。それから、土地所有者による土地の有効利用の促進というところが、従来の政策目標として挙げられているところでございます。

見直しの論点として、私どもの考えを少し書いてきたものがございまして、宅地供給に関する計画のあり方では、従来大都市圏を対象とした住宅と宅地の広域的な供給計画というのがありました。

それについて、量的な充足を目的として大都市圏全体、それからそれをさらにブレイクダウンした都道府県それぞれに供給目標を掲げてきたわけですが、それについて、そういう計画体系の意義というのをどう考えるのか。あるいは、住宅建設の目標戸数を定

めております「住宅建設五箇年計画」について、現在見直しが検討されていることを踏まえ、住宅地の供給目標について計画体系を維持する意義があるのだろうか。あるいは、広域的な宅地の大量供給がほぼ解決された段階で、宅地政策に関して、国が目標を示して計画的に解決すべき課題というのは何があるのだろうかという問題点。

それから、公的宅地開発事業のあり方につきましては、一つ今後の事業というのは単なる宅地供給としての意義のみならず、まちづくりや都市再生の観点からの意義を有した事業効果の高い事業であることが必要ではないか。それから、事業の評価を踏まえ、効果の大きいものに重点化し、効果の小さいものについては、速やかに撤退も含め事業の見直しを進めることが必要ではないか。それから、既存事業の見直しに当たっては、地元のまちづくりの方向性にも十分配慮が必要ではないか、これは特に公的開発は非常に大きな事業が多ございまして、地元の市町村にとってみたら非常に大きなインパクトを占めるわけでございますので、地元のまちづくりの方向性にも配慮が必要ではないか、そういうことでございます。それから、民間の活力のいろいろな事業者の積極的な活用を図ることにより、事業の効率的な実施を図ることが必要ではないか。それから、社会経済の変化に伴う、個人、企業のニーズの多様化等にも柔軟に対応できるように、事業手法の見直しが必要ではないか。

それから、民間宅地開発事業のあり方としては、質の高いストック形成の誘導のために、居住環境の低下を招くミニ開発の防止をすべきではないか。それから、広域的な観点で、民間の大規模な宅地開発を促進する意義は低下しているのではないか。

それから、既存ストックの管理・保全のあり方としては、既存のニュータウンのストックの維持・再生を図る必要があるのではないか。低未利用地の有効利用、土地利用転換を図ることが重要ではないか。そういう論点が考えられます。

それにつきまして、資料2の資料編のところで具体的に説明を申し上げたいと思います。

資料編の最初でございますが、「時代の変化と宅地供給施策」ということで、宅地供給のあり方を考えると、大きく4つぐらいに分かれるといいますが、今まで3つに分かれる。

一つは、昭和60年ごろまでの時期でございまして、「終戦直後からバブル期前まで」、これを一くりにこれをくくることについては、私なんか古い人間にはいろいろな思いがあるのですが、今から見ると、まだまだ高度経済成長期だったのではないのかなということで、産業構造の転換に対応して大都市圏への人口集中に対応してきた時代、その中でどういう宅地政策が行われてきたか。

それから「バブル期」、単なるベッドタウンから多様なまちづくりへ、あるいは逆に、地価高騰に対応して住宅取得のための供給能力の拡大が行われた。

それから「バブル崩壊以降」は、事業の採算性が悪化してきて、ニュータウン事業の見直しが叫ばれてきた。

今日以後、今後ですが、社会構造の変化に伴う宅地需要の減少にどう対応していくのかということが、ざっと考えられるのではないのかなという背景でございます。

それを具体的に申しますと、昭和20年過ぎ、終戦直後からバブル経済期前のことでございますが、大体御案内のことがほとんどだと思いますのでざっと申し上げますと、まず昭和20年代から昭和30年代にかけて、宅地開発事業を進めるためにいろいろな施策が行われてきた。特に大都市圏で、非常に深刻な住宅難、あるいはそれを建てるための宅地難ということで取得難であった。その時代は、住宅金融公庫の融資を使って宅地造成事業をすとか、日本住宅公団、それから地方公共団体による区画整理事業、さまざまな手法で公的な宅地供給が行われてきた。

それだけではまだまだということで、新住宅市街地開発事業という制度がつくられまして、全面買収方式で計画的な大規模な開発を行うための法律がつくられた。これによりまして、東京では多摩ニュータウン、関西では千里ニュータウンという開発が行われた。

そのほか、地方住宅供給公社がつくられた。

それから、急激な市街化、都市化で人口がふえ、学校はつくらなければいけない、道路は管理しなければいけないということで、周辺市町村の行政需要が非常に増大してきて、お金が足りない、では宅地開発指導要綱というのをつくって計画を抑える、あるいは寄付をもらう、いろいろなことが行われてきた。

それから、スプロール現象に対応した線引き制度の導入と開発許可制度の導入、宅地供給の面から見ると、都市計画法の制度が変わってきた。

次のページでございますが、昭和50年ごろ、石油ショック後で物価が一貫して上昇する中で、国民の一戸建てに対する需要が続いて、宅地についての資産価値ですね、「土地は持っていれば安心だ」という土地神話が国民の意識にしっかり根づいたところと言ってもいいと思います。

それから、宅地開発公団というのが設立されまして、大規模な宅地開発事業をさらに進めることが行われた。

それから、その下の「バブル期」でございますが、バブルの直前ごろ、ニュータウ

ンを単なるベッドタウンとしてではなくて、業務とかさまざまな機能を持ったまちづくりの要請にこたえるために、新住宅市街地開発法が改正された。それからさらに、民間活力という観点から、細かい話でございますが、分譲住宅なんかをつくるのは公的な事業者だけだったんですが、民間のマンションもやりましょうというふうに制度が変わっていった。

その後、大都市における宅地供給施策をさらに強化する取り組みがいくつか行われて、大都市における優良宅地開発を促進する緊急措置法とか、それから大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法、これは昨日、今日とニュースが出ておりましたが、「つくばエクスプレス」という秋葉原から筑波研究学園都市までの鉄道の整備、それと周辺の宅地開発を一体的にやるというプロジェクトが今行われておりますが、その根拠になった法律でございます。

次のページでございますが、「バブル崩壊以降」でございますが、民間分譲住宅市場の成長により、国の機関が直接分譲住宅を行う必要性が乏しくなったということから、住宅・都市整備公団の業務の見直し、都市基盤整備公団の設立が行われました。

それからさらに、独立行政法人都市再生機構が平成16年に設立されまして、ニュータウン事業については撤退、廃止する、既存の事業はやっていくわけでございますが、新規はやらないという方向性の整理がなされたということでございます。

下の図は、三大都市圏への転入、転出がどういうバランスで行われてきたかということで、ほぼ10年くらいおくれて相当量の宅地の供給が行われてきたということが、見てとれるかと思えます。

次のページでございますが、「宅地開発事業の概要」でございますが、これは御案内のことかと思えますが、どういう主体が、どういう事業手法で事業をやってきたかということでございまして、公的主体としては都市再生機構、旧日本住宅公団から流れをくむところでございますが、それから地方公共団体、あるいは地方住宅供給公社などが、新住宅市街地開発事業とか土地区画整理事業、その他の任意の宅地造成事業で事業をやってきた。

それから、民間につきましては、民間のディベロッパーの方がやってこられたわけでございますが、土地区画整理事業とか開発許可で事業を行ってきたということでございます。

その下の方に、新規の事業着手の動向が書いてございます。

5ページでございますが、「ニュータウン事業政策の実績」ということでございます。

これまでのニュータウン施策により、大都市圏の居住者に大量の持ち家が供給されたわけございまして、良好な住宅地が形成された。また、ニュータウンの中には、多様な機

能を備えた自立的な都市といえるほどのものに成長してきているものもあるということでございます。

宅地供給量の実績はこのとおりでございまして、その下に「ニュータウンの居住形態」と書いてございますが、千里は大阪ですね、高蔵寺は名古屋、それから多摩、こんな形で一戸建ての家、それから持ち家、戸建て以外の持ち家、借家ということで、千里は比較的公営の賃貸住宅が多いのが特色でございます。

次のページでございますが、「良好な住宅地を形成」してきたわけでございます、ニュータウンにつきましては住民の満足度が非常に高い。右の方のグラフに書いてございますように、「満足している」、「どちらかといえば満足している」。いろいろな居住環境、施設の整備の面でも、圧倒的な満足度を示しているのではないかと思います。

7ページでございますが、先ほど申しましたように、例えば多摩ニュータウンでございますと、さまざまな企業が内部に立地しておりまして、多摩地方の一つの核となって、立川、多摩で、一つの業務核都市圏という位置づけがなされているところでございますし、千里ニュータウンにつきましても周辺にさまざまな施設が立地して、このあたりの地域の一つの核になってきているということでございます。

次のページでございますが、「ニュータウンの現状」ということで、「事業中のニュータウンの現状」でございますが、先ほどからお話しておりますように、郊外宅地に関する需要の縮小、それから宅地処分のおくれに伴う事業の長期化、地価下落、いろいろなところで採算の悪化が見られる事業もございます。他方、ニュータウンの商業施設に対する需要というの、一つ対応しているところでございます。

「宅地処分のおくれ」、事業が長くなっているというのはそこにも書いてございますように、これは千葉県千葉ニュータウンでございますが、事業が今現在35年経過していて、宅地の処分率が57%、千葉ニュータウンにつきましては、後で具体例をもう少し深掘りして説明するように資料はつけてございますが、大阪の和泉ニュータウンについては事業期間が20年で、宅地の処分率が37%という状況でございます。

「事業の長期化」に関しては、事業期間が千葉ニュータウンについては現在の見込みで45年、和泉ニュータウンでは26年、云々と、こういう長い事業になっております。

「地価下落」につきましても、このクリーム色のところは港北ニュータウンでございますが、ここは余り地価が下がっていないというなぜか人気のところでございますが、ほかの郊外はやはり少し下がっている。

それから「商業施設の立地」、ニュータウン周辺道路等のアクセスとかいろいろと基盤整備が進んでいいところなんで、商業業務施設の非常に大規模なものが立地するケースがあるというところがございます。

「事業後のニュータウン」につきましては、オールドタウンやさまざまな問題がございまして、人口の高齢化が進んでいるというところがございます。

それから次のページは、「近隣センターの空洞化」問題でございます。

これは、ニュータウンの中につくった売店とか飲食店が集中した街区でございますが、これは多摩ニュータウンの例でございますが、住宅から歩いて通えるところにつくったという構造上の設計の問題がありまして、車で行こうと思うと駐車場がないということで、むしろ車を持っている住民は車に乗って遠くへ行ってしまうということで、逆に利用されないというところがございます。

この「近隣（住区）センターの利用状況」から見ましても、余り利用されていないというのが圧倒的な状況でございまして、店が閉まっているというところがございます。

11ページ、「公益的施設へのニーズの変化」でございますが、右の方の「千里ニュータウン小学校の児童数の推移」がございまして、全国平均の人の減り方よりもニュータウンの児童数の減少が非常に大きい、したがって学校の統廃合も起こってくるというところがございます。

次のページでございますが、しからはどうしているかということでございますが、多摩市などでは校庭とか校舎を住民に開放している、無料で使わせている、あるいは福祉系の施設に暫定利用しているというところがございます。

今後の方向性としては、いろいろなコミュニティーセンターとか福祉の場として使うとか、あるいはインキュベーション施設をつくるとか、特色ある私立学校を誘致しようとか、いろいろなことを自治体などでお考えでございますけれども、それにはそれでいろいろと課題があるというところがございます。

13ページは、「市街化区域農地の現状」でございますが、これも前に説明したところでございますので、省略させていただきます。

飛ばしまして15ページでございますが、「小規模宅地開発の現状」でございます。

これも前に、「敷地の細分化」のところの説明した話を、宅地供給の側面から改めて紹介しているものがございますが、比較的大きな敷地を、下の図の（参考）にありますように幾つかに割って、ものによってはきれいな、右の方にありますように、戸建て住宅をつ

くって売り出すという形で、これはこれで一つの根強いビジネスとして成り立っているわけでございます。

16ページでございますが、「宅地に対する意識の変化」で、これも農地のところでお話をしましたように、いろいろと環境に対するニーズとか、高齢期に向けた環境づくりというところの関心が高まっているというところでございます。

17ページ、「宅地供給に関する計画等」でございまして、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による広域計画というのが法律で定められておりまして、国土交通大臣が三大都市圏ごとに住宅の需給を見て供給の基本方針を定める。その基本方針に沿って、関係都府県が供給計画をつくって、住宅及び住宅地の供給の目標年次とその目標量を定める、そのためにどういう具体的な施策をとるかということを考える。それについてさらに、住宅市街地の開発整備の方針で、都市計画において具体化していく。そういう体系がつくられておりまして、平成3年の、いわばバブルの真っ盛りのころにつくられたということございまして、現在の計画は、平成8年から平成17年までとされておるところでございます。

どういことを定めているかというのが次の18ページにありまして、三大都市圏で住宅の五箇年計画との整合性をもって、21世紀初頭に半数の世帯が誘導居住水準を確保できるように、そのための住宅と宅地の供給の目標を定めていくというところで、以下のような目標が都道府県ごとに定められているというのが実情でございます。

19ページが、「宅地需給長期見通し」といって、これは10カ年の供給の見通しという形で、具体的な計画というわけではございませんが、定めてきたものではございますが、10カ年とは言え、5年ごとに数字を見直しておりますので、過去そういう供給見通しをもって実績を推しはかかってきたというところでございます。

最後は実例で、抽象的な制度ではわかりにくいので、一つ大きな千葉ニュータウンの実例でお話をしようということでございまして、別紙をつけています大きなA3の紙をお開きになりながらごらんいただきたいと思います。

千葉ニュータウンは、千葉県白井市、船橋市、印西市等々の市町村のあたりにつくられておるわけございまして、施行面積が現在で1,933ha、新住宅市街地開発事業で全面買収型の事業として始められたわけでございます。施行者は、千葉県と都市再生機構の共同施行で、事業は1969年から始まっております。計画人口は、現在の計画で15万3,000人、約5万戸の住宅を供給するというところでございますが、現在の人口が大

体 8 万人でございます。

次の 21 ページでございます、「3 . 現在の進捗状況」が、おおむね 6 割程度ということでございます。

宅地の供給量が、当初計画では 1 , 8 6 5 h a だったんですが、事業計画を見直して縮小して現在 1 , 2 1 6 h a の供給で、大体 6 割近くの供給が終わっている。共同住宅、つまり中高層住宅の供給量を大幅に見直して縮小しております関係で、これから先は戸建て住宅とか、公益的施設、これは商業施設などですけれども、それからあと、いろいろな事業用地を供給するというようになっております。

その大きな別紙の紙でございますが、もう少し詳しく申し上げますと、そもそもこれは何であったかということ、特に首都圏への著しい人口集中。それから、千葉の京葉臨海工業地帯にどんどん工場ができる、そうすると工場で働く人の住宅をどうするか。それから、新東京国際空港計画が具体化してきたという時期で、住宅の供給をしなければいけない。それから千葉県としては、開発の遅れた北総地域をどうするのか、開発の拠点をつくりたい。それから、新空港から東京までを結ぶ地域に鉄道、その他の基盤整備を一体的にやって、近代的なモデル都市をつくらうという計画で始まったわけでございます。

図の真ん中のところで、西白井、白井、小室、千葉ニュータウン中央、印西牧の原、印旛日本医大前という鉄道の駅が、北総鉄道によって整備されておるわけでございます。それに、いわば張りつく形で、クラスター状の開発をしてきたというところでございます。

下の方の、千葉ニュータウンの主要経緯 に書いてございますように、石油ショック前に計画をして、第二次石油ショックということで、入居は始まったんですが、なかなか鉄道の整備が追いついてこなくて、下の方に書いてございますが、鉄道は 1 9 7 9 年小室駅まで開通しましたが、そのときは都心に直通できずに新京成線松戸駅から小室に来るということで、事業の用地買収も遅れて非常に難儀をしたわけでございますけれども、特にこの時期は、今から見るとバブル前で非常に順調な時期のように見えるんですが、第二次石油ショック後の一時的な景気の後退もありまして、住宅の供給がなかなかうまくいかないということで、いろいろな事業制度の見直し、民間のマンションも作れるようにしようとか、特定業務施設用地も入れようという事業の見直しと区域の縮小をやった。

特に千葉県特有の事情としまして、成田空港の用地買収が非常に難航したことの余波を受けて、こちらの方も用地買収が非常に難航しまして、なかなか用地が買えない区域が非常に広がっていたということで、この図の灰色のところは事業区域を縮小して、ニュータ

ウン計画を見直したところでございまして、当初はこの灰色のところも含めた開発だったわけですが、そんなようなことで、事業を縮小して見直していったわけですが、その後バブル景気に当たりまして、一時非常に販売好調でございましたし、そのときの、今から見ると非常に驚くべきものが建っている、驚くべきと言っては失礼なんです、都心東地区に計算センター等の業務施設の集積エリアというのがございまして、ここに金融機関のコンピューターセンターを入れたビルが集中立地をしたとか、住宅も非常に進んだという時期がございました。

その後、やっと1991年に鉄道が都心に乗り入れたということでございまして、事業費が非常にかさんだということもあり、千葉ニュータウン中央駅から都心まで、例えば霞ヶ関駅まで来るのに片道1,200円するとか、非常に高いところになっております。その後、鉄道の駅が少しずつ進んできたわけですが、道路の整備も進んできたわけですが、

最近は何かと言いますと、鉄道に並行して国道464号線というのが走っております。この下の方に、【100m道路(通称)断面図】というのがついてございまして、真ん中に鉄道が走って、高速道路が乗り入れてくる、高速道路についてはまだできていないのですが、その側道部が国道464号線でございまして、この道路の立地が非常に見直されておまして、真ん中より右の方にジョイフル本田が平成14年に開店しましたが、これが年間で850万人の集客という驚異的な繁盛ぶりでございます、これに刺激されて、周辺にいろいろなロードサイドショップの立地が今急速に進んでいるという状況でございます。

この後も、いろいろと見直しながら事業を進めていくわけですが、ニュータウン中央駅の業務地区以外の駅前のところはまだ空き地が広がっておりますし、最近鉄道が開業したばかりの印西牧の原駅とか印旛日本医大前駅の住宅地については、まだまだこれから分譲していかなければいけない土地が随分ある、写真をつけてございまして、赤茶けたところが広がっているのが住宅地として今分譲しているところ、あるいはこれから分譲していくところでございます。

将来的には、2010年に成田空港に鉄道がつながるということで、直通の特急列車が走るようになると鉄道アクセスが改善する、あるいはさらに成田方面からの住宅、宅地需要も受けて、千葉県の中の一つの都市の核としてそれなりのネットワークができていくのではないかと考えておりますが、上に書いてございますように、事業のおくれと広域的

交通ネットワークが脆弱であったこと、それからベッドタウンとしてスタートしてきまして、職場、あるいは学校とかいろいろな面で、まだまだ都市としての機能が不足しているということがあって、なかなか事業は苦しい状況でございます。

必ずしもいい例というわけではございませんが、千葉ニュータウンの例でございます。長くなりましたが、以上でございます。

小林部会長 どうもありがとうございます。

それでは、ただいま御報告いただきました「宅地政策の現状と課題」について、少し議論させていただきたいと思っております。

今御説明をいただきましたように、三枚紙の資料1に、特に資料1の1枚目に、事務局としての見直しの視点が出てございます。これまでの宅地供給施策が、基本的にある時代背景をもとに展開されてきた、その時代背景が大きく変わる中で、新しい方策を考えた方がいいのではないかという、かなり抜本的な見直しに近い課題が示されてございます。

これについて、お気づきの点、お考えの点があれば、どうぞ。

前川委員 口火を切らせていただきますが、見直しの論点で最初の「宅地供給に関する計画のあり方」ですけれども、まず新市街地の開発といったようなタイプの宅地供給の時代はもう終わったんじゃないかなと思うので、既存宅地の整備という都市再開発といったようなものがかなり重要になってくるような気がします。新市街地の開発よりも、権利関係とかいろいろありますので、恐らく再開発の方が難しい面があると思うんですけれども、人口の減少とかそういうことを考えれば、そういったような方向に進んでいかなければいけないんじゃないかなという気がします。

それからもう一つ、量というよりもむしろ質の高い住宅の建設、これは「既存宅地ストックの管理・保全のあり方」ということにも関係してきますけれども、100年住宅とか、そういった質の高い住宅の建設を考えていかなければいけない。日本の住宅の耐用年数は大体30年ぐらいですね、アメリカが木造で5、60年と言われていて、ヨーロッパは地震もないですので130年とか140年と言われているんですが、環境問題とかそういうことを考えれば、そういったような質の高い住宅の建設ということも重要な論点になってくるだろう。

それから、それにあわせて、「既存宅地の宅地ストックの管理・保全」との関係があるんですけれども、基本的には個人が管理すべきだと思うのですが、中古市場を整備させていくことが非常に重要である。いわゆる、管理・保全をすることによって価値が高まると

という形の体制ができないと、個人が自主的に住宅ストックを優良に保とうというインセンティブはなくなるわけですので、中古住宅市場の整備ということが非常に重要な課題になってくるんじゃないかなという気がします。

それから、「公的宅地開発事業のあり方」については、これは今まで日本経済自身そうですけれども、かなり土地神話という形で支えられて、いろいろな問題が覆い隠されてきたところがあるんですが、ミニバブルは発生するでしょうけれども、今までのような大きな土地神話がないとすれば、事業リスクをカバーしてくれるようなもの、地価の高騰はないと考えれば、大規模な開発とか再開発も含めて非常に事業のリスクが大きくなってくる。事業のリスクが大きいときに、そういったような優良な住宅の整備をどうしていくかというのは大きな問題になると思うのですが、恐らく公的な主体だけで事業を進めるというのは非常に難しくなってきた、やはり官民一体型で事業のリスクをどう分担していくか、今証券化の話もありますけれども、そういったリスクの分担のあり方を考えていかないと、公的な宅地整備というのは、再開発も含めて非常に難しいという気がいたします。

それから、「民間の宅地開発」についても、これは大規模な開発が事業リスクが大きいということであれば、当然大規模な開発よりも、事業期間が短い小さな開発が先行されるわけですけれども、そのときに、やはり公的な主体として一番コストが安く済んで、比較的できるのは規制誘導方策なわけですね、これで小規模な宅地の供給をどういう形で規制し、優良な宅地につなげていくような形を、やはり考えていかなければいけないのではないかな。

先ほどの農地の問題でも、たくさん農地が残されていて、それをどう活用するかという話がありましたけれども、西側の住宅開発を見ていると、明らかにミニ開発でつぶしていった、道路の系統がどんどん悪くなって、今も開発されていますけれども、決していい住宅はつくられていない、狭い道路のまま、農地のところに住宅が建っているだけだという形ですので、これを何らかの形で優良な宅地をつくるように法的な整備をしていかないと、市街化区域外農地がどんどん悪い開発方向に向かっていくんじゃないかという気がします。

小林部会長 どうもありがとうございました。

いろいろな要素のお話をかなりいただきましたけれども、基本的には既成市街地、中古市場を含めて、既成宅地を整備するということを中心にしながら質をできるだけ保っていく、しかも供給する場合には、できるだけリスクを小さくする方策というお話が中心だっ

たのかなと思うのですが、そのときに例えば供給でリスクを小さくする、一つはお話のように小規模にするということが……

前川委員 そうですね。

民間はそういう形で、大規模な開発よりも小規模な開発という形でやっているんですが、今までは立ち上がりから売却するまで全部リスクを抱えていたんですが、そのリスクをうまく分担するとかですね、何かそういったようなリスクの分担の仕組みを少し考えた方がいいのかなと、今はプランはないですが。

小林部会長 リスクを小さくして、それが質の上昇につながれば、前川委員のお話ですと一番いいわけですね。

前川委員 はい。

小林部会長 そのことは恐らく、一つは定期借地の議論と結びつきますよね。

前川委員 そうですね。

小林部会長 その辺は、どうお考えですか。またあとで議論するんですが、そこの絡みはどうでしょうか。

山野目委員 先ほどの資料4で、今後の土地政策分科会の進め方の御紹介があった中で、「定期借地権のあり方」という論点を掲げていただいたところでありますけれども、ただいまの資料1及び2に基づいて御説明があったお話と、まさに密接な関係を持っていると思います。

とりわけ、宅地の量的な充足という観点では、今後はそれ一本やりでいくことではなくなるのだろうという観点から定期借地権の制度を見直したときに、どういう論点があるかという、今御紹介があったように、検討を進めているところであります。

借地借家法に基づいて定期借地の制度ができてから、もう10年以上の時間が経過するわけなんですけど、あの制度ができた当時から、定期借地制度によって「何戸供給できたか」という議論が、どうしてもなされがちな傾向があったように思います。個人的には、制度発足当初から、「何戸供給」といういい方で定期借地の議論をするのはおかしいのではないかという気持ちを抱いておりましたが、ようやくそれが個人的な所感ではなくて、きちっとその宅地政策の中で、量から質という観点が大事なんだということについて、広く認識を共有していただけるような時期になってきているのではないかと思いますので、そういう観点から定期借地の問題について、年度末を目標として取りまとめを進めてまいりたいと考えております。

細かな論点は、またそれを議論していただくときに、お出ししようと思います。

小林部会長 ありがとうございます。

ほかに、御意見、あるいは御質問でも結構ですので、いただければと思いますが。

高木委員 「千葉ニュータウンの現状」のところで、国道464号線に沿って、いろいろと大規模な商業施設が張りついてきているというのがありましたが、私たちも地方でやった大規模な開発では、最初の計画段階で戸建て用地と高層住宅用地を決めましたが、現在では、当初計画した高層住宅なんて建てようもないし、戸建て用地もいっぱい余ってしまっていた。この高層住宅用地に何とか大規模な商業施設を誘致したい、商業施設側も進出したい。ところがそれを認めてほしいといっても、なかなか計画の変更はできなかったのですが、現在では、状況は、徐々に改善されつつあります。最初の計画で利用目的自体は決めるのですが、今のような状況になってしまったら、やっぱりその時代に合わせて利用目的も変えることが必要であると思います。

ただそれは、戸建て住宅に住んでいる人たちの居住環境を著しく阻害することがあったらいけないのですが、全体の開発の中で何が要求されているかといった観点から、やっぱり大規模な商業施設というのを大多数の人が望んでいるとすると、一部の反対があっても、そういうものを誘致した方が良いのではないのでしょうか。

御殿場市では、小田急ファミリーランドの閉鎖に伴い雇用機会が非常に減ってしまうという問題があって、市もかなり危機感を感じておられました。御殿場市がいろいろと手を打ってくれたお陰で現在の御殿場プレミアムアウトレットの進出が可能となりました。それから、佐賀県の鳥栖では、地域整備振興公団が研究施設の団地をつくったのですが、研究施設は全然誘致できませんでした。そこで、売れないでいたところを、これも市とかけ合ったり、いろいろとして、「プレミアムアウトレットにしたらどうか、そうすると雇用もふえるじゃないですか」ということを、これも粘り強く交渉して、その転用が認められたというケースがあります。

ですから、いろいろな目的で大規模開発をして、そして未利用になっている用地というのは、やっぱり当初の目的と違って、どういう効果があるのかということで、今の時代に合ったように見直しをしていかなければならないと感じております。

小林部会長 今のお話は、恐らく2つ議論があって、一つは今のような計画の見直しについて、制度的にそれを縛っているものがあるのかないのかという議論ですね。

それと、先ほど冒頭に御説明がありましたが、それぞれの地方公共団体は地権者その他

と、「こういう町をつくる」ということで計画をつくっていますから、地方公共団体として計画を見直すという段階で恐らくいろいろと公共団体の立場があって、民間事業者といういろいろあるんだろうと思うのですが、その辺は事務局の方で、特に制度的な議論はどうですか。

服部土地政策課長 制度的なものは、例えば千葉ニュータウンを作っています新住宅市街地開発法ですと、どの地域に、どの場所に、どういう施設を作るかという土地利用計画を決めて、その計画に沿って土地を売りなさい、貸してもいいのですが、そういうことになっていまして、それが今現在ですと、大体何でもできるようにはなっているんですが、法改正の前までは、例えば工場とかオフィスビルのようなもの、事業場的なものは認めない、住宅とあくまでもその住民のための購買施設とか公益的施設といいますが、学校とか商店とかそのぐらいたという、典型的なベッドタウン法だったんですね。それを法改正して、見直したというのがございます。

それについても、まだまだ使い勝手が悪いとか、ほかの事業に比べて規制が厳しいので、いろいろと見直してくれという要望があることも事実でございまして、それは今検討していきまして、一部については「構造改革特区を適用してくれ」という話もありまして、大阪府と千葉県から出ていまして、それについては、別に大阪府と千葉県の事業だけの問題ではないので、「全国対応で出来るだけいろいろな対応をしましょう」という方向「

で、今検討しているところでございます。

それから、自治体さんのお話は、まさにそのとおりでございまして、私もここへ来る前、地域振興整備公団におりましたので、鳥栖とか札幌とかいろいろお世話になったところでございますが、やっぱり先端的な産業立地をしたいんだということで、地元も支援して団地をつくったというところも、なかなか立地が望めないというのはわかるんですけども、一生懸命頑張ってきた旗をなかなかおろせないとか変えられないところが、地元は悩みに悩まれたというところですが、鳥栖は非常に早い時期に方針を変えていただいたので、そういうアウトレットで、あの地域では大勢の人が集まるような場所になりましたし、企業の物流センターみたいなものですか、鳥栖は非常に交通が便利なところで、高速道路の交通の要衝で、そういうものの立地が急速に進んだということではございますが、事業主体が地元自治体といろいろと調整するところでは、非常に悩ましいところではございます。

鈴木委員 30年ぐらい前にできたの大ニュータウンに住んでいたことがあって、その当時は同世代の人間が多く学校が溢れるほどだったのです。最近行ってみたら老人しかいないんですね、学校は2つも閉鎖している。要するに、住宅というのはワンジェネレーション、私が28歳で入ったとして、ずっとそこに住んでいる人だけが残っているわけです。子供は絶対に帰ってこない。

さっき30年とおっしゃいましたけれども、30年たったら全部壊せるような仕組みをつくった方がいいんじゃないか、つまり先物のオプションみたいな。老人だけになった大きなニュータウンをどうするのかと思うと、学校が学年一クラスもできないという、私のが住んでいた頃は、8クラスぐらいあったんですよ。

これから親を面倒見たり、一緒に住みたいというカルチャーが、多分、日本にできるとは思わないとなると、あるときだけいる住居空間しか求めないかもしれない。私は賃貸にしてみました、汚れたら引っ越せばいいという、高木委員には怒られたんですが。

子供がいなくなってしまったその住宅を見ていると、非常に長期計画が立てられて、そこへ学校をつくって、学校があたかも再生産を期待して、またそこにその家族が住む、あるいはほかの家族が入ってくるような、基本的に同じ住宅に住んでいくということのコンセプトがあったのではないか。

だから、ニュータウンを計画してつくって、10年、15年ぐらいは何とかさまになるんですね、子供が結婚するまでは。そのうち、だれもいなくなると、学校を全部養老院、養護施設にしなければいけないというぐらいに、あと10年したら全員70歳でどうするのか非常に心配しているのです。学校等の公共的な施設は、当然のことながら公的な資金も要るわけですね。商業施設もつくったり、商業施設も要らなくなってしまう。

そうすると、あるワンジェネレーションが子供をつくって、年をとってお墓に行くまででそのタウンはおしまいですよという計画はできるのかな。人口が減ってきて、どんどん都心で賃貸もいいのが出てきて、みんな子供とか親よりいいところに住んでいるんですね、立地的には、何がいいかというのは別ですが、緑が欲しくなる前の年ですから。

そういう意味で、従来の、いわゆる何世帯も住むというのは架空の話だと思うのですよね。そんなのは余りないですから。そういう、基本的な立脚点を全く変えた上で住宅なりを考えていかないと、最終的には幾つもの老人の町をつくって終わってしまうのではないかと。やっぱり、老人と若い人が一緒に住むような町がいい、私なんか、年をとったらおばあさんしかいないよりは若い女の人が歩いている町に住みたいというのは、自然だと思うんで

すよね。

そういう意味では、住宅自体が老化しているし、住んでいる人も老化する、学校は要らない。それを何か変えていかないと。もうちょっと自由度がないと、「学校をつくってもむだでしたし」ということを、20年ごとに繰り返しているような感じが強いんですけどね。

小林部会長 その議論は、実は宅地政策は宅地政策だけで議論しているものですからわかりにくいんですが、一方で建てかえというのをやっているところもあるんですよ。お話のように……

鈴木委員 集合みみたいなニュータウンが多いじゃないですか。

小林部会長 それであってもですね、ミックスコミュニティを目指すために団地再生事業のようなものをやっているところがあって、それはどちらかと言うと、住宅政策の議論なものですからここに入っていないですね。その辺との絡みが、今の御指摘と深くかかわっているような気がするんですね。

本当は、その辺までわからないと、宅地政策の議論はなかなかしにくいなという感じもいたします。

神尾委員 まさにそこだと思うんですけどね、土地政策というのは土地利用という観点からいろいろあるべきだと思うんですね。だけど、これから宅地政策というのはないんじゃないかと思うんですよ。

今、鈴木委員からも御指摘があったように、少子高齢化していく中でいかに安全で、安心して暮らせる村なのか、町なのか、国なのか、都市なのか、そういうものに向かってやっぱり村づくり、町づくり、都市づくり、国づくりが行われなければいけないんだと思うんですよ。

ちょうど国土交通省さんは、土地・水資源局もあれば、道路局もある、それから鉄道、航空もある、皆あるわけで、村の再生とか町の再生とか都市の再生、国の再生に向かって、国土交通省として縦割りではなくてずばっと横に通して、これからの住まい、今鈴木委員が言われたような家というのは、どういうものなんだろうか。この間も女房に、「おい、退職金が入ったら、もう一軒家を建てるか」と言ったら、「とんでもない、今のマンションの方がいい」と、マンションが上下で二世帯住めるような形になってくれば、今はほとんどその階だけで隣同士住むことはあっても、これは高木委員にお願いしたいんですが、一、二階がぶち抜きになって、自由に階段で出入りできるような二世帯のマンションがで

きてくると、「それならすぐ移ってもいいわよ」というぐらいになるわけですがけれども、やっぱり宅地政策ではなくて、それはだめで、そんなことは死語にして、そういう村づくり、町づくり、国づくり、都市づくり再生という観点で、そういうものが動き始めると大変いいなと。

やっぱり、これからは安全で安心して住める村であり、町であり、国である、そのために何をしなければいけないかということを考えていかなければいけないかなと思うんですけどね。

小林部会長 宅地供給施策という意味での宅地政策は、かなり終わりに近づいているのではないかなと思うのですが、その宅地をどのように利用するか。特にこれからの生活、暮らしのニーズがどこにあるのかは、きょう必ずしも出ていないのですが、以前議論をやったと思うのですが、暮らし方のニーズがどの辺にあるのかという議論があって、先ほど前川委員から、都心既成市街地で暮らすというニーズが高いというお話がございました。先ほど、マンションで二世帯で暮らすという暮らし方の議論がありました。一方で、もっと自然に親しんで生活したいという人もいないわけではなくて、アンケートを取ると結構量的にあるんですよ。

ある意味で、かなり二極分化している暮らし方の追求がこれから展開されるのかなと思っているのですが、そういうニーズに対応した宅地政策はどうあるかという議論が、恐らく必要なのではないかという御意見だと受け取れました。

ありがとうございました。ほかに。

肥田野委員 今までのお話はよくわかったんですが、私としては若干視点を变えてお話をしたいと思うのですが、まず宅地供給に関する計画のあり方、あるいは事業のあり方の前に、今も部会長が言われましたが、計画の目標自体がこういう宅地という形での計画かどうか、こういう御議論だと思うんですが、もちろん宅地という切り口は極めて限定的なので、それで計画目標をつくることは必ずしもいいとは思わないのですが、しかし実は重要な論点がございまして、20世紀の都市計画を考えると、20世紀で成功した都市計画と失敗した都市計画、あるいは宅地政策というのはいろいろあるのですが、例えばロンドンのニュータウン政策というのは、御承知のように、今服部土地政策課長が言われましたように、これを日本はまねをしてやったわけですね。

私はロンドンにも住んでいたんですけども、実は必ずしもそこがいい状況にあるというのは非常に難しい、先ほど鈴木委員が言われましたが、日本と全く同じ問題が起こって

いまして、ただ第二次世界大戦当時に、大ロンドン計画の中でグリーンベルトというのを考えたんですね。これは、我が国の首都圏整備法でもそういうことを考えまして、当初そういうことを残したんですが、グリーンベルトをロンドンがつくりまして、実は今そこが最高級住宅地になっております。私もその中に住んでいたんですが。

これはやはり、計画は意味がないとか目標がないということではなくて、やはり人間がどういうところに最終的に住みたいのか、生活していきたいのかということと非常に関係していて、きょうも服部土地政策課長からいろいろとお話がありましたけれども、ニュータウンというのは必ずしも肯定的ではないんですが、そこにある用地をどうするか、あるいは宅地、土地というのに全く意味がないのかと言うと、そうではなくて、やはり部長も言われたんですが、緑ですね。

21世紀の都市が、一体どういう形になるかというのは、私は都心でも緑が極めて重要になるだろうと考えております。これは、人間が一体どういう住み方をするか、つまり広大な自宅の中に緑を持つという形では多分なくて、世界の大都市を見ても、やはり公園がどこの大都市にもございますね、パリにしても、ロンドンにしても、ベルリンにしてもございますけれども、そういうところは若い方もたくさん来ているわけです。ですから、そういうことが多分、今我々の計画目標の第一になって、先ほどいろいろと各委員が言われていましたが、何戸の宅地を供給するのではなくて、例えばどのぐらいの質の緑をその地域に供給するのかというのが、多分重要な宅地供給の、宅地というところがなかなかみそなんです。都市的土地利用と言いますと、その中で緑というのは実は今まで余りちゃんと考えてなかったんですが、そういうことをもう一回考えた方がいい。

というのは、これは民間に任せておいても、とてもできないんですね。これは、多分高木委員もそう言われると思うんですが、そんなことをやったら当然採算なんかとれっこないんです。ところが、そういう緑地というのは外部効果が非常にありまして、その周辺にマンションを建てれば、超高級マンションになって高く売れるわけです。

ですから、公的な役割というのは、やはりそういうことを21世紀で我々はどのぐらいの、広い意味での緑なんですけれども、そういう都市のインフラを整備していくかという政策目標は、まだあり得るのではないかと。これは、何戸つくるといふこととは基本的に違うと思うのですが、少しそういう方にかじを取った方がいいのではないかと気がします。

これは、京都議定書の問題とも非常に関係しておりまして、御承知のように、2012

年以降どうするかというのは大変な問題で、これからボンで問題になるんですけども、これは国土交通省もそういう都市計画、あるいは町、住み方という、いわゆる民間から出てくる排出ガスをどうするかという問題が、今は経団連も反対しておりますけれども、いわゆる電力だとか、製鉄というのはなかなか難しいのですが、そのことが改善されますと、次は民間の需要から出てくるCO<sub>2</sub>をどうするか、これは自動車の方がもちろん頑張ってますが、住み方と非常に関係するわけですね。そういうときに、やはりこういう問題を真正面に取り上げておいた方がいいというのが、私の意見の一点です。

第二点は、制度とか政策、計画制度のあり方で、今高木委員が言われて、私も短期的には計画を柔軟に見直すというのは大賛成なんですけど、実は今その裏で都市間競争が起こっております。

これは、鳥栖とか先駆的にやられたところが勝つわけですね、早く変えた方がもちろんそこで商業立地します。しかし、全国にある公的な用地というのは非常に膨大なものがありまして、区画整理事業をこれだけやりましたので、それを全部埋めるような量はとてもないんですね。つまり、需要供給関係から言いますと、商業地も一時的にはいいんですが、これがどんどん大規模化いたしますと、最終的には商業地間の大規模商業地間の競争がまた起こりまして、どこかがつぶれていくという現象がもちろん起こります。

それから、インターネットの発展とともに、そういう形の動き方がむしろ起こってきてまして、必ずしもそんなにばら色な、つまり科学技術の方でやったときには、シリコンバレーと言われればそれをつくり、商業のアウトレットと言えればそれをつくるというふうな時代を追っても、必ずしも世の中の需給というのはそうはなっていないということです。

私は、やはり短期的には見直しをした方がもちろんいいと思いますが、長期的な目標として今の状況を埋めていくためには、むしろ根本的に、宅地にしたところを例えば田畑に戻すとか、農業政策との関係もあるんですけど、農業というと、これは都市内用地の問題とも非常に関係しているんですけども、これだけ宅地買収したのは非常にいいことで、買収したものをそのまま、また民間に売ってしまうのではなくて、思い切って農地に転用するとか、あるいはこういうことを申し上げると、農水省との関係もあってなかなか難しいのですが、一応申し上げますが、そういうもう少し大きな国全体の政策論として見ると、もし需要がないのならば、むしろ江戸時代的な部分の方向へ戻していく。

例えば水が出るようなところを、わざわざ宅地開発をしたわけですね、そこら辺は自然的にも非常に安全性が低いのに、無理やりやって宅地にしているわけです。そういうとこ

ろを宅地として維持するには、極めて高いコストがかかるわけです。それだったら、そこは戻してあげた方がいいというのが、全国そういう場所が随分あると思うのですが、やはり計画論としてはそういう視点も入れた方がいい。ですから、宅地供給というのを少しそういう次元で見た方がいいのではないかという気がいたします。

ここではいろいろな論点があって、申し上げたいことがいろいろとありますが、一応ここで切らせていただきます。

小林部会長 今お話いただいた点は、実は国土交通省の「国土利用研究会」という別の研究会があって、まとめをこれからしようという最終段階にきておりまして、まさに肥田野委員がおっしゃったものはかなり近い内容を出そうとしております。

ただ、それを具体化するというのは、考え方として出すのは非常にいいんですけど、具体化するというのはなかなか難しいかなという思いもないわけじゃないですね。

肥田野委員 私は、理念として言うだけではなくて、計画のあり方のときに宅地供給の目標を何万戸供給するわけではなくて、そこに具体的な緑地の量だとか質みたいなものを今度は書くという方がいいんじゃないかと思うんですね。今まで戸数できたけれども、むしろ質の時代だ、質を具体的に言うためには何かということになりまして、単なる公園面積では余り意味がないので、そういう形で出していくという、やっぱり具体的なロードマップがつかれるような指標を出していくということが要るのではないかという気がします。

小高委員 さっきからちょっと出ていましたけれども、少なくとも住宅に対する考え方というのは、人によって物すごく多様化してきているんだと思うんですね、昔と違って。したがって、そういう中で、例えば今まで国がやってきたことが間違っていたということじゃなくて、今までのニーズに合っていたからやってきたわけで、ニュータウンなんか一番いい例だと思うのですが、そういうのが変わっているわけなんで、やっぱりその時代に応じて変えていくのは当たり前だと思うので、対応も。したがって、余りこういうことをやらなければいけないと考えるいではないですね、もっと自然体でいいんじゃないかという気がするんですね。

というのは、少子化というのは一つだけいいことがあってですね、少なくとも一人当たりの土地の使用量、使用量というのは変な言い方ですが、それがふえるわけですね。今まで、人口が非常にふえる、土地は狭いということに一番住宅の問題があったと思うので、それがあある意味では自然に解決されているということだと思うので、国として最低限、何をやればいいのかという視点に立って考えたらいいんじゃないかなという気がします。

小林部会長 まさにそのとおりで、ある意味でのゆとりがとれる、そういう時代になってきた、そのことをどういうふうに宅地の面で生かしていくか。一つのツールは、緑の議論であるのかなと思っております。

## (2) 土地情報の整備について

小林部会長 ただ、これは議論し出すと切りがなさそうなので、実はもう一つ、きょうは細かく議論していただきたいテーマがあるものですから、とりあえずこの辺で、御意見を一通りお伺いしたということにさせていただいて、2番目の議論に移らせていただきたいと思います。

資料3「土地情報の整備について」でございます。

事務局、お願いいたします。

周藤土地情報課長 それでは資料3、「土地情報の整備について」説明させていただきます。申し遅れました、土地情報課長でございます。

資料は、大きく論点を3つ掲げてございます。表紙にございますように、「論点1 土地情報整備の政策目標」、いわゆる私どものミッションは何かという論点です。「論点2 境界情報に係る課題整理」、土地情報の一番基本的な情報であります土地と土地の境界、境界情報に係るどのような課題があるかということ整理しております。「論点3 土地情報の整備・提供に係る課題整理」ですが、さまざまな土地の情報をだれが、どのように整備して提供していったらいいか、こういう課題を整理してございます。なお、本日御審議していただく論点ではございませんが、「取引価格情報の整備・提供について」、後で報告させていただきます。

1枚めくっていただきまして、まず1ページ、「論点1 土地情報整備の政策目標」でございしますが、土地情報を整備する政策として国としてのミッションとは、適正な土地利用の実現に向けて土地情報を整備するということだろうと考えます。

さらに、具体的に申し上げますと、第一は、変化に対応した土地市場の条件整備として土地情報を整備し、それによって市場を通じた適正な資源配分を実現する。それからもう一点は、土地の特性に対する国民各主体の理解を深めていくために土地情報を整備していく。これにより、個人や企業が所有、あるいは利用する土地の適正な利用、あるいは管理・保全が推進される。

これが、私どもの土地情報整備の政策の目標、ミッションであると、とりあえず整理させていただきました。ちなみにその根拠法は、下にありますように、土地基本法の第17条であると考えております。

2ページでございますが、それぞれの政策目標を具体的に申し上げますと、「変化に対応した土地市場の条件整備」ということで、市場が資源配分機能を適正に発揮できるよう、適時かつ詳細な、もちろん正確であるということも当然であります。こういった土地情報を求める市場の変化に対応した土地情報を収集、あるいは提供する仕組みを計画的に整備していくことが政策目標であると考えます。

具体的には、地籍を基盤として登記と連動した土地情報の、いわゆる制度インフラ、これを整備していくということであります。

先ほど来申し上げております、市場の変化というのは、ここの下に書いてありますように、土地神話が終焉して土地意識が変化していく。あるいは、新たな市場でありますと、投資市場が出現、拡大していく。あるいは、資金が国際化する。あるいは、取引のIT化が進む。このような変化が市場に刻々と起こっているわけで、今後とも起こり得るこうした変化に対応した土地市場の条件整備として、土地情報を整備していくことが、第一点の政策目標であると考えております。

3ページにお願いいたします。土地情報整備の政策目標の2番目といたしまして、「土地の特性に対する理解の深化」ということが考えられます。

すなわち、個人や企業が所有・利用する土地を適正に利用・管理・保全してもらうために、土地をめぐる構造的といいますか、土地というのはほかの財と異なりまして、いろいろな特性がございます。そういった本質も含めて、自分の所有・利用する土地についてきちっと正しく認識してもらう。そのために、土地の情報を整備して提供していくことがミッションであろうと考えております。

例えば境界については、そもそも境界がきちんと画定されているか否かという事実、あるいは、将来、権利争いが生じないか、そういった法的リスクがあるかどうか、こういったような問題があります。

評価についても、現在マーケットでどのくらい評価されており、かつ将来どういうふう

に評価されるだろうか。あるいはマーケット以外にも、固定資産税ですとか相続税ですとか、そういった税金の公的な土地評価も、また複数の評価があります。そのような評価の問題。

それから、それ以外のそれぞれの特性といいますが、土地の質について、接道状況ですとか地形、あるいは容積率といった法的な条件もありますし、先ほど来、安全、安心という言葉が委員の皆様方から出ておりますが、災害履歴、土壌汚染、そういった安全、安心にかかわる属性についてきちんと理解していただくために、情報の整備が必要だろうと考えております。

4ページにいていただきまして、これらの土地情報というのはどのようなものがあって、どういうふうに関係しているかということですが、大きく分けると、そもそも土地の権利の情報であります登記というのが基本にありまして、マーケット上の取引価格（評価の情報）、これはもちろんマーケットの透明性ということにもかかわりますが、公平な課税、あるいは公共事業の場合の補償など、国民の関係だけではなくて、官との関係でも重要な情報であります。それとさらに、それぞれの土地が持っている物件特性（質の情報）

こういった、大きく3つのカテゴリーに分けると、お互いに相関があるということで、これらを漏れなく、過不足なく整備して、提供していくことが必要であろうと考えます。

5ページにいていただきまして、新しい課題といたしまして、いわゆる個人情報保護の問題がございます。

本年4月から個人情報保護法が施行されますので、あらゆる分野においてこの個人情報を取り扱う官民の主体は、個人情報の保護をきちんと的確にするということが求められているわけですが、特に行政機関は、非常に大きな個人情報を持っている取り扱い主体でありますので、「行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律」という法律も、別途制定されておりまして、これもあわせて4月から施行されます。

この法律に基づきまして、土地情報に関して個人情報を持つこととなりますので、こういう関連システムをまずクローズドにして外に漏れないようにすると同時に、厳格にアクセス管理をする、こういった安全確保措置をしなければならないということが求められております。

情報をどんどんつくって提供していくということが求められる一方で、個人情報保護にも留意しなければいけないという両面がございます。

以上が「論点1」でございます。

続きまして6ページ、「論点2 境界情報に係る課題整理」でございますが、一言で申し上げますれば、現在の我が国においては、土地の所有権の及ぶ空間的範囲が不安定であ

る、こういった問題があります。

一つは、地籍調査が終了していないということによって生じている部分がございます。

具体的には、地籍調査が終わっていないために、どういう問題が生じているかということですが、「所有する土地について以下のようなことが保証されないリスク」があるということで、ここは文章がひっくり返して書いてありますが、仮に地籍調査が終わってればこういったことが確保されるということで、例えば土地の所有者、地番、地目等が明確になって、土地取引がしやすくなる、土地取引リスクが減る。あるいは、権利関係が明確になるために、自らが持っている土地資産が保全できる。あるいは、災害などがあつた場合にも、境界の地籍調査が終わってれば客観的に境界が明らかですので、復旧作業が迅速に行える。

こういったことが可能なわけですが、地籍調査が終わっていないために、こういったことが保証されない。

それから、官の問題でも、土地情報GISのベースマップの作成が不可能であるために、土地に関するいろいろな計画を策定するための基礎資料として活用ができない。あるいは、ベースマップができないわけですから、その上にいろいろな情報をのせて、住民や企業の方々にいろいろなサービスを提供しようと思っても、それがうまくいかない。こういった問題が生じているわけです。

ちなみに、現在の地籍調査の進捗状況でございますが、平成15年度末で全国の46%ということでございます。全国ではそういう数字でございますが、特に都市的土地利用がなされておりますDIDについて見ますと18%、まだ2割にもっていないという状況でございます。

7ページにいていただきまして、8割以上のDIDで地籍調査が終了していない段階で、現に取引が行われているわけです。

どういうふうに行われているかということですが、例えば境界については、隣の方との立会、あるいは道路と民地との関係では官民査定、こういったことをやって担保をしているということでありまして、その場合に幾つかのケースがあります。

表にちょっとまとめておりますように、境界標がない場合からある場合もありますし、隣地との立会によって地籍の測量図を作成して登記を変更する、あるいは登記の変更をせず判こを押してしまう。さまざまなやり方があるわけですが、境界標もなければ立会もしない、そういう一番簡便といいますが、何もしない方法から、のように境界標も立て、

隣地の立会、あるいは地籍測量も行う、こういったかちつとしたやり方など、幾つかタイプがあると思います。これらの幾つかのやり方が現実に行われているわけですが、当然のことながら、の方法は、非常にリスクが大きいやり方であると言わざるを得ません。

また、面積につきましても、きちっと実測をして売買の総額を確定させる実測取引もありますが、そうではなくて公簿上の面積でもって取引をして、価格の清算も行わないという公簿取引も、現実には行われているということでございます。

ということで、非常に不安定な形で、マーケットで取引が行われているというのが実体でございます。

8ページにいていただきますと、ちなみに登記所に備えてある公図の例でございますが、こういうはるか昔につくられ、現実を正確に表現しているとはとても思えない公図が現に用いられている、用いられていると言いますか、これが取引に用いられているとは思いませんが、現に存在しているということでございます。

こういった状況を改善するために、現在私どもで取り組んでおりますことが9ページにございまして、「(2) 新たな取組み」ということで、一つが私どもの局でやっております都市再生街区基本調査でございます。

これは、国の直轄事業として、都市部の街区の角の座標などの基礎的データを収集・整備するというございまして、全国のD I Dで地籍調査が未了の地域をやっておりまして、今年度は324市区町において着手しております。

もう一つの新たな取組みは、登記官による筆界、筆地と筆地の境界を特定する制度でございまして、不動産登記法等の一部を改正する法律案が、現在国会に提出されております。これは、登記官が申請を受けて、土地の筆界を特定するという制度でございます。これについては、また後で、山野目委員から必要があれば補足の御説明をお願いしたいと思います。

ちなみに、諸外国における境界の安定性の確保策でございますが、下にありますように、さまざまな確保策がございまして、例えばアメリカでは、保険でカバーする。オーストラリアでは、トレンス・システムと言いまして、国が、こういう土地であって、前任者の所有者からきちっとあなたに移ったということを保証してくれる、万が一転々として権利関係の瑕疵があったという場合には、国家が補償するという仕組みがトレンス・システムで、イギリス系の国で使われております。それからドイツ系では、そもそも登記に公信力、つまり物権変動は、登記をすることによって確定しますので、登記の事項が公に対して証明、

保障する仕組みがございます。

このように、諸外国においては境界を安定させるやり方は異なりますが、境界を安定させるさまざまな確保策が既に存在しております。

10ページにいていただきまして、「論点3 土地情報の整備・提供に係る課題整理」でございますが、まず物件の特性に関する土地の情報提供でございます。

現状では、個別の目的により、さまざまな主体によっていろいろな情報が個別に保管、提供されております。しかも、電子情報化が進んでおりませんし、さらにそういった情報をだれかが1カ所に集めてまとめて表現しようというときには、一番最適な仕組みでありますGIS、地理情報システムがいいわけですが、その基図となる、ベースとなる地籍情報の整備が進んでいないために、載せようと思っても載せられない。さらに、特性情報はリスク、例えば過去の災害、あるいは現在地質が弱いとか水害に遭いやすいとか、そういったネガティブ情報の提供には、残念ながら、必ずしも積極的ではないのが現状でございます。

したがって、こうした情報を、例えば利用や取引の基本的な単位、一番良いのは筆地ごとに一元的に集約して、そこにアクセスすればワンストップサービスでだれでも得ることができる、こういった仕組みを整備することが必要ではないかというのが、課題の一つでございます。

11ページにいていただきまして、この企画部会の下に「土地情報ワーキンググループ」を山野目委員に座長としてやっていただきまして、一昨年取りまとめをいただいたわけですが、その取りまとめの中でも、「土地情報の積極的な提供に努めるべき」でありますし、「土地情報提供基盤の基図を筆界をあらわす地籍図に適宜差しかえていくことが適当」、このような提言をいただいているところであります。

12ページにいていただきまして、そういった提言を受けまして、「今後の取り組みの方向」としては、これは私どもで、例えばこういった方向が考えられるのではないかというふうにまとめたものでございますが、国と地方が適切な役割分担のもとに取り組みを進めることが重要ではないかということを考えております。

一つは、ニーズの高い情報を積極的に提供する。それから、ワンストップで提供する。地籍調査を推進して、電子化に取り組む。

こういった基本的な方針のもとに、国はインターネットを通じて、ワンストップで入手できるような提供システムをつくったり、あるいはどこに情報があるかという情報源情報

を整備する。あるいは、地方公共団体が提供していく上でのガイドラインをつくる。こういったことが、国の役割としてあるのではないか。

地方公共団体は、利用者に使いやすい方法を検討し、あわせて地方公共団体がみずから持つ情報だけでなく、住民から発せられる地域情報も集めていく。そして、わかりやすい情報提供に努める。こういったことが必要ではないかと考えます。

ちなみに、例えば国の役割としての先進的な事例は、13ページを見ていただきますと、「シンガポールの土地情報システム」でございますが、現在シンガポールでは、土地に関するデータを持っている14の公共機関があるそうです。

14機関で30種類以上あるそうですが、持っている情報をすべてデジタル化して、ランドインフォメーションセンターというところに集約しまして、これをインターネットを通じて一元的に提供をする、しかもこれを四半期ごとに更新する。こういったシステムを現在作りつつあるということで、ほぼ完成に近づいているそうですが、こういうことをやられております。

ちなみに、この情報の中には、地面だけではなくて建物の情報も入っておりまして、平面図だけではなくて立面図もありますので、例えば違反建築物で、建築線を超えて建てられている住宅があるとか、そういったことも含めてすべて画像で一目瞭然にわかるような整備がなされております。

14ページにいていただきまして、これは地方公共団体の、いわば取り組みのあり方の一つのいい参考例にはなると思いますが、「浦安市のGISシステム」で、これは浦安市の行政内部の各部署にあります情報を一元的に管理するための、統合型GISというものをおつくりになって、下の絵にありますように、広く一般に提供されておられます。非常に、先進的な取り組みであります。

ただ、この図を見ていただきますと、筆地の筆界がないんですね、地籍が整備されておられませんので、住宅地図と同じように建物はわかるけれども、建物と建物の間の敷地の境界がわからないというのが残念なところでございます。

15ページでございますが、仮称ですが、「2 地域経営土地情報システムの構築」ということも必要ではないでしょうか。

というのは、特に地方の都市にございますように、中心市街地の衰退という問題があるわけですが、この場合、どこに空き家があるとか、どこに空き地があるか、だれが持っているか、こういう基礎的な情報を当該地方自治体が持っていないということでございます。

こういう状況では、地域を活性化しよう、地域の再生、都市再生をしようと思っても、なかなかそういったマネージメントは不可能であるということでございます。

したがって、こういった情報をきちんと統合するシステムが必要ではないでしょうかということでございます。

具体例としましては、16ページの絵にございますように、これは筑波大学の先生などの研究の成果を借用させていただいたものでございますが、例えば宇都宮市では、このように駅前の中心市街地でも全部あいている、網掛けの部分が全部あいている店舗とか建物ですが、あるいは一部だけあいているところが、このようにあります。

こういった調査は、実はいろいろな地方都市でもたくさん行われていまして、情報としては存在しているわけですが、こういったものを地域の振興に責任を持つべき地方公共団体が、きちんと一元的に管理をして適宜提供していくといったことが必要ではないかと考えます。

17ページ、これは私のミスで、「論点3」と書いてありますが、論点3ではございませんで、枝番号の3でございます、失礼いたしました。

土地情報の整備・提供に係る課題の中の3番目といたしまして、「3 不動産投資インデックスの整備」が必要ではないかということでございます。

そもそも、不動産投資インデックスというのは、不動産の過去の収益性をインカムゲインとキャピタルゲインの両面から総合的に評価したもので、投資家にとってさまざまな有用性があります。御案内のとおり、TOPIXなど株や証券の世界では、既にできているわけです。

こういったものは、どのような活用例があるかと言いますと、不動産のリスク・リターン分析。あるいは、不動産と金融資産との相関分析。あるいは、デリバティブと言われる派生商品をつくっていく。あるいは、証券化をしたりする場合に、ファンドマネージャーなど、いろいろな人に作業をお願いするわけですが、そういった方々の報酬の査定にも使える。あるいは金融業界ですと、投融資したりする物件の査定の基準にも使える。さまざまな活用例があります。

海外では、英国の「IPD」、米国の「NCREIF」のような先進的な不動産インデックスが、既に使われております。

日本での取り組みですが、18ページにありますように、平成13年の経済対策閣僚会議以降、さまざまな決定、あるいは計画で、「不動産投資インデックスというのは必要で

ある、そのための政策的な取り組みをするように」ということがうたわれております。

19ページでございますが、それを受けまして国土交通省といたしましては、「不動産投資インデックスガイドライン」、インデックスそのものは、あくまでも民間でおつくりになる筋合いのものでございますので、国の政策としてはガイドラインという形でつくっております。

そこでは、インデックスが備えるべき条件として、データのカバレッジが高いこと。それから算出方法は、信頼性が高いものであること、かつ持続的に整備・供給されることが必要な条件である。

それから、インデックスを作成する、あるいはデータを収集する機関の条件としては、漏えいの防止。それから、十分な体制・組織力。それから、中立・公正な運営。こういったものが必要な条件であると整理して、ガイドラインとしてお示ししてあります。

20ページを見ていただきますと、現在の「我が国における不動産投資インデックス」、民間でおやりになっているものは、このようなものがございます。

内容については、説明を省略させていただきます。

以上が資料の説明でございます。なお21ページ以降は報告でございまして、「取引価格情報の整備・提供について」ということで、この土地政策分科会より一昨年、建議をいただきまして、それを踏まえまして地価公示の仕組みを使いまして、任意のシステムでございまして、土地取引価格情報を整備・提供するというを現在私どもで進めておりますということを報告させていただきます。

説明は、省略させていただきます。

長くなりましたが、以上でございます。

小林部会長 どうもありがとうございました。

それでは第2の付議、「(2)土地情報の整備について」、ただいまの御報告に関連して何か御質問、あるいは御意見があればいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

前川委員 まず土地情報ですが、土地だけじゃなくて上物の情報、後の方では上物の情報、利用の履歴とかそういう話も出てきましたが、やはり土地情報じゃなくて不動産情報というのがいいんじゃないかなという気がします。ですから、土地だけではなくて住宅の質に関する情報とか、これは質をどう評価するかという話もありますけれども、そういったことも重要なと思います。

それから、取引情報は重要なんですけれども、基本的にマーケットで重要な情報という

のは登録物件情報である、だからマーケットがより、一物一価は成立しませんけれども、それに向かって動くためには、探索のしやすさとかそういうことが重要ですので、そういう意味で、登録物件情報をどう提供していくかとか、探索しやすいような形にしていくかということも重要なこと。それに関して、登録物件の登録価格だけでなくて質に関する情報をどう提供していくかということが、マーケットの整備の重要な視点になるんじゃないかなという気がします。

それから、個人情報保護との関係で言えば、何が保護すべき情報であって、何は当然公共に公開すべき情報なのかというのは明確にしないと、恐らくいつまでたっても進まないのかなという気がします。公的な利益の話と、確かに取引価格の場合にはほかの商品を見ると、幾らで自分が買ったという情報を提供させるわけではない、ただ店頭に出ている情報として得られるだけですけれども、不動産の場合、そういった取引情報についてはどうかとか、保護すべき情報なのかどうかということはやはり、山野目委員がいらっしゃるのにあれですが、かなり重要なのかなという気がします。

周藤土地情報課長 後で山野目委員から補足していただけるかもしれませんが、まず第一点の、「土地だけではない」ということでは、全く御指摘のとおりでございます。更地の場合はともかく、それ以外は上物がついておりますので、私どもは特に土地だけを切り離してということでは考えておりませんので、できる限り一体となった形で、不動産情報という形で整備して提供していくことが必要だろうと思いますし、そのようにしていきたいと思っております。

それから、「価格情報以外の属性情報の必要性」についてもお話がありましたが、これについても、ワーキンググループでどのような情報提供していくかということをお示しいただいております。他方でいわゆるプライバシーといいますか、物件が容易に特定できる情報、つまりどこの、だれそれが持っている、どこそこのマンションの何号室だということが、容易にはわからないようにしなければいけないということとのバランスの関係もありますが、できるだけ詳しい土地の属性情報を提供していきたいと考えております。個人情報保護の関係でもありますが、これは本日の資料3の一番最後に、「国民に対するアンケート調査の結果」も出ておりますが、法理論上はともかく、実際国民感情として、なかなか知られたくない、名前は知られたくないとか、物件も簡単にわからないようにしてほしいといった声がアンケートの結果で出ておりますので、理論は理論として、こういった実際の国民感情に配慮した設計をしなければいけないだろうなと考えております。

当然、だんだんシステムがうまく回っていけば国民の理解も深まって、国民のコンセンサスとして、これはもっと出してもいいということになれば、また別でしょうが、現状はいわばゼロからスタートするものですから、そういう国民感情を踏まえて、何を出して、何を保護するかといったことを考えていきたいと思っております。

小林部会長 山野目委員から、付加的に何か御意見を。

山野目委員 内容的には、ただいま御指摘があったとおりだと思います。

少し大きく眺めたときに、前川委員から御指摘があったように、何がプライバシーなり、個人情報なんですかというお話が重要な視点でありまして、ただいまの周藤土地情報課長のお話にあったように、だんだんと国民のコンセンサスを得ていくことが可能でしょうという、この視点が大変重要なのではないかと思います。

取引価格情報の問題に限らず、資料3の中に入っている幾つかの論点についての施策の推進が、あるところまでいって最後までいけるかなと思うと、いつもいわば完遂することが、必ずしも今できない状況になっているところをよくよく考えると、地籍とか、取引価格情報などの、要するに土地情報というものが持っている公共的性格というものに対する国民一般、場合によっては政府部内のいろいろなセクションの理解すら得られていなくて、うまく進まないという部分がございます。

土地情報というのは、反面そのプライベートな部分が全くないとは言いませんけれども、市場整備との関係で、やはりみんなのものであって、みんなの利益になるものなんだということについての啓発をもう少し力強く進めていかないと、あるところから先は困難な部分があるだろうなということを実感いたしております。

小林部会長 確かに、お話を聞いている中で論点が幾つか出されておりますが、その方向性も示されていて、その方向性について、個人的にはまさにそのとおりで、なぜそれが進めないのかという思いもするわけですが、お話のように、世論、その他を含めたいろいろな制約というか、限界が現段階ではあって、その世界を少しずつ広げていく必要があるという議論ですが。

委員の立場から、また別の御意見があるかもしれませんが、いかがでしょうか。

小高委員 端的に言って、コストと効果が合わないような気がしますね。

今お話のあった、例えば土地は皆のものだという意見の公共性の問題とか、それはかなり大事なことで、その部分である程度統一的な方向性というのは、出ない可能性が極めて高いと思うのですね。

それが出ないままにこの作業をやっていくと、結果としてちゃんとした情報が得られない、中途半端な情報だけが得られるデータができる、中途半端なデータなら、ない方がいいわけですね。これほどいいかげんな、マーケットに対して悪い影響を与えるものはないですから、個人に対しても。

そういう意味でいくと、個人的にはよくわからないんですが、目的とその効果をもうちよっと詰めていかないと、現実にはできるものと当初考えたものが、多分これほど違うものはないというぐらいのものができるのじゃないかという気がしますが、これは。

小林部会長 お話は、今回事務局が設定する目標は方向性としては理解できるが、現実の我が国の仕組みの中で、それが必ずしも十分に達成されない中途半端な状況でそういうものが整備されると、かえってリスクが大きくなると。

小高委員 個人としては、目的自体も余りわかっていないのかもしれませんが、今それが必要だという。

例えば土地の活性化の取引ということにいけば、今はリートもできましたし、例えばリートなんか、買った途端にマーケットでみんな1週間後には価格がわかる状況になっているわけですね。

それから、個人の土地取引の情報にしたって、例えば私の父親の90歳のおやじでも、自分の土地、家が幾らになったかを極めて的確に把握していますね。それは、どうしてかと言うと、家に毎日のようにピラが入ってくるわけです、「ここは幾らになっています、欲しい」と。それからインターネットでも、若い人は中古のマンションを自分で探すような時代になったときに、このコストパフォーマンスは、本当に合わないような気がしますけど。

小林部会長 国がこういうことをやることの……

小高委員 意味が余りわからない……

小林部会長 そういう御意見ですね。

いかがでしょうか。

高木委員 地籍の整備ということは、本当にきっちりやっていかなければいけないし、もっとスピード感がないといけないと思います。

私も、価格情報というところは、このアンケートにもあるように、「自分で売ったところのことを知られるのは嫌だ」とか、こういう感覚は極めて強いので、抽象論をしている場合にはいいんですけれども、これが具体的な話になると、「私のは嫌よ」というのはど

うしても出てくるものです。

それと、既に価格については、公示価格があり、税務上の固定資産税の評価なり、相続税の路線価なりがあり、土地の価格がいっぱいあります。一つ一つの取引というのは、ここに書いてあるように、不動産の特性を反映したものが個別の取引の価格になります。そうすると、その価格が決まる背景、売り急いでいたのか、買い急いでいたのか、あるいは事業主が償却資産が欲しいから高くてもいいやで買ったのか、そういったような背景を無視して個別の取引の価格が公開されるとなると、それはオブラートに包んでわからないようにするとは思いますが、わからないようにすると、今度はかえって特性が反映されないようなことになる。

私は、委員じゃなかったときも新聞等を読んでいて、公示価格制度があるにもかかわらず、それから小高委員がおっしゃったように、いろいろな価格情報が飛び交っていて、必要に応じて得られる。その中で、特に公示価格制度では、選ばれた鑑定士がその地区を担当して公示価格を正常価格として出すことになります。そうするとそのときに、この地域の個別の取引というのをその鑑定士に全部渡して、いろいろな背景がある中で、それぞれ鑑定士だから物件特性、あるいは契約に至るまでの特性、そういうのを全部勘案して、そして公示価格に反映していれば良いのではないのでしょうか。

公示価格制度をやめるといふなら別なんですけれども、その制度がある中で、またそういう個別を反映したものを何でつくるのかなというのは、私も疑問なんです。

小林部会長 どうでしょうか。重ねて何か御意見があれば、いただきたいと思いますが。

肥田野委員 今のは極めて大きな議論で、2年前を思い出すことなんですけど、今のお二人の御発言はある程度理解できるところはあるんですけども、まず一点は、リートとか公示価格があるということと言われたんですが、リートを決めるときも、実際にそこでどれだけ収益が上がっているかということと、最終のキャピタルゲインといいましょうか、最終のところの価格が極めて重要になりまして、そういう予測をしないといけないんです。リート自体が、今どれだけ健全に動いているかということをここで言うのは申しわけないのですが、必ずしも十分な情報に基づいてできているとは、今のところ言いがたい。といいますのは、レントの情報自体も必ずしも十分に開示されているわけではないので、それぞれの業者の方がお持ちのレント情報を使っておやりになっているところがあるわけです。

それから公示価格についても、今まさに言われているとおりなんですけど、実は不動産鑑

定士のところできちっと情報が集まっているかどうかというのは、こういうことを言うと非常に難しいのですが、必ずしもすべてのことについて目を光らせてやるというのは、これは人間がやっているということで、そういうところがあるわけですね。

実は路線価でも、今はほとんどすべて公示価格に依存してやっております、制度的には。その公示価格自体の精度を上げるという意味でも、実は極めて情報が重要で、それがないと、基本的に今これがあるから大丈夫と言われていたのですが、実はもとをただと、ほとんどそこに帰着しているんですね。公示価格ベースの取引事例の幾つかのやつから、標準点の公示時点のところを比準してやるんですけども、その価格にほとんど依存している、こういうことになっています。

現時点とは別ですが、10年前ぐらいに公示地価と市場価格との間の差異を分析したことがあるんですが、公示地価は極めておくれるんですね、市場から。これは特性上、いたし方ないところもあるわけです。それは、鑑定士のところに集められて、数カ月後にそれを出して、将来を見通してやるという作業が出ますので、やはりどうしてもおくれるということで、実は我が国に、公示地価は別の意味で極めて重要な価格の体系として意味を持っているのは、まさにそのとおりなので、私はそれをやめるということを言っているわけじゃないですが、ただそれが健全に発展するためにも、取引事例自体の情報が極めて重要になるわけです。

ですから、私はやはり、そういうことについて整備する必要はないということは、多分非常にネガティブな議論で、基本的には進める方向で、問題はそれをどういうふうに関示するかという議論が残ると思うんですね。

開示にすることについて、不適切な情報なら出さない方がいいということをおっしゃいましたが、今回見ても、リクルートのインデックスだけが売買事例を使っているんですね。ほかは公示地価ですので、公示地価というのは御承知のように、年に一度しか出ないのでインデックスをつくっているわけですから、極めて不適切としか言いようがないわけですね。ですから、私も外部のイギリスとかフランスとかアメリカの連中とよくやりますけれども、彼らの情報整備、香港が一番進んでいるようですが、ほとんどそういうのが実は出ているわけです。

日本でそれが不要ないというのは、市場の透明性から言っても極めて重要な問題点で、我が国が国際経済の中で勝ち残るためには、中国の市場というのは今めっちゃめっちゃだと言われておりますけれども、こういう情報についても大きなマーケットによって、それなり

に動くことになるわけですね。そのときに、日本がきちっと整備しておかないということは、これは国際競争の中でも極めて重要な問題点を持っていると思うのです。

ですから、実は開示するという点も、プライバシーの問題ももちろんよくわかるんですが、これは自分の名前が出るのが嫌なわけですね、簡単に言うと。私は今都心のマンションに住んでいますが、私の名前が出て、そのところが幾らと言われても、確かにそこまでと言われてもねという気がしますが、何丸何とかというところに私は住んでいるのですが、そんなことはだれもわからないわけで、どこにも名前が出てないわけですね。

ですから、国民の声は重要だと、先ほど周藤土地情報課長が言われていますけれども、山野目委員も言われるように、やはりそういうどんどんインデックスを出して行って、整備をして、なるほどその方が重要だということをやっぱり言っていないといけないのではないかと。

今、コスト・ベネフィットが悪いと言われてはいますが、そんなことは全くなくて、市場が効率化すれば必ずそれだけのベネフィットがある、もしそういう計算をしなければいけないということであれば、国土交通省にそういう計算をちゃんとしていただいて、国民的に非常に意義があるからやはりやるべきだということのコンセンサスを得るように、努力をいただいた方がいいのではないかと気がいたします。

前川委員 肥田野委員の御意見に賛成なんですけど、基本的に地価公示は土地の価格なんですよね、でも必要なのは上物もついた価格なんです。

住宅の場合でも、先ほど耐用年数30年、戸建て住宅の場合は、確かに中古住宅であれば土地値だよというような取引が多いですけども、今後建物の質が向上してきたりとか、マンションの場合は建物の耐用年数は長いですし、そういう意味では不動産価格の情報が必要だというのが一つあると思います。地価公示の制度の精度の問題が幾つかありますけれども、恐らくできないだろうと思うんですね。

では取引情報には、何が必要なんだ、なぜ必要なんだということですけども、基本的には相場観を持つということなんですよね。だから、マーケットの中で、ほかの財をやって取引価格を調べるということはないですからね。それは、基本的には定価市場であって、定価で大体取引されるからなんですけれども、ディスカウントされるようなマーケットでも、本当は調べられることはないんですが、先ほど言ったように、取引で重要な一時的情報というのは実は物件、登録情報なんです。

取引情報がなぜ必要かというのは、やっぱりマーケットが不完全であって、そこで相場

観を持つ必要があるからだと思いますけれども、その中に質の情報がないと非常にあいまいな形になりますけれども、ある程度集まると、異常な取引というのが両側に出てきて、ある意味でデータの量が多くなれば地籍分布で描けますから、あるまとまりのある地域では、ある程度の相場観をつくるには有用な情報になるのじゃないかなと。

ただ、個別のデータを使おうとすると、質の情報とか、どれくらいの滞留期間があって売れた物件かとか、そういうことが細かくわからないと全く意味がないと思うのですが、基本的に不動産市場はマーケットが不完全でばらつきがありますので、そういったような平均的な価格の情報ということだけでも意味はあるのかなという気がします。

小林部会長 いかがでしょうか。

若干意見が分かれておりますが、特に最後の不動産インデックスの件ですよね、それについて前の、境界をちゃんとしろとか、そういう話を反対される方は恐らくいらっしやらないと思うのですが。

藤田総務課長 総務課長でございますが、たまたまこの中で多分一番古いので、経緯も含めて私からご説明いたします。

きょう、この土地情報の関係で説明いたしましたが、一点目は地籍のような、いわゆるベーシックな情報が多分に立ちおくれておりまして、急いで整備することが重要でございますという点が、一点ございます。

それから二点目は、多くの行政機関が土地の属性なり、土地に関する土地利用規制も含めていろいろ情報を持っておるんですが、それが集約、あるいはデジタル化とか、わかりやすい形で加工されての整備、あるいはその提供が不十分ということがあります。

先ほどの住宅の問題も出ましたが、不動産なり、土地に関する情報を、だれが、どう担うかというのは、もちろん国が全部やるわけでもなければ、全部公共団体がやるわけでもなければ、全部民間がやるというものでもないと考えます。その役割分担を含めて、御議論をいただきたいと考えております。

あるいは、先ほど住宅の問題もございましたが、率直に言ってコストを含めて、いろいろな問題があるのかもしれませんが、すべての住宅の属性を公的機関が責任を持って保障するというのは不可能な場合もございます。一方で、土地であれば、土地の形状、権利関係までは、地籍を含めて行き届くかもしれない、その境界目はよく吟味しなければいけない問題かと思っております。

それから、取引価格情報につきましては、御案内のとおり、一昨年かなり真剣な御議論

をいただきまして、その後、昨年3月に、規制改革会議等の結論を踏まえた閣議決定もございました。平成16年度、今年度でございますが、仕組みを構築する。これは、地価公示の仕組みの中で、取引事例を充実するという形をとりながら、実際の取引状況をきちっとモニターして、それを任意の格好で、つまり強制的ではなくて御協力をいただいて集めて、やはり国民感情、プライバシーの問題、まだまだございますので、それを踏まえて物件の特定性がない格好で提供させていただく。

平成16年度はシステムの整備を行いまして、平成17年度といっても後半になります。提供を始めたい。平成18年度も実施した上で、まさに先ほどいろいろな御議論がありました。それで国民の評価なり、使い勝手についての御意見なりを十分承って、その後のありようを考えるというのが一昨年の審議会なり、あるいはそれを踏まえて御議論いただいた規制改革会議ならびに閣議の決定の結論でございます。私どもはそれを粛々と進めている。平成16年度、17年度も、所要の予算を確保しまして、粛々と準備をしている。取引価格情報につきましては、今このような段階でございます。

小林部会長 そのような状況でございます。

実は、高木委員の前任の福澤委員からも同じような意見をいただいて、それを調整しながら今日、今御説明いただいたような段階にきてございますので、もう少し成果が出たとか、実績が出た段階で、改めて御報告をいただいて御検討、御意見をいただくということにしましょう。

周藤土地情報課長 先ほどコストのお話がありましたので、御参考までに。

昨年の土地白書の参考資料で報告させていただいておりますが、一般の国民の方々が住宅を買われる場合に、不動産屋さんに行ったりとか、現地を見たりとか、いろいろと時間と手間暇をかけられるわけです。こういったことを経済学でいうと取引費用、その中でもサーチコストと呼んでおりますが、これがどのくらいあるだろうということを推計しております。東京と大阪だけでございますが、1年間で約1兆円近いコストがかけられたということですから、仮に広い意味での不動産情報をいろいろと、私どもだけが提供するのではなくて民間でも提供していただくことがもっと広まれば、この1兆円がゼロになるとは申し上げられませんが、かなり減るであろう、そういう意味ではコストパフォーマンスはあるのだろうと思っております。

平成16年版の土地白書の参考資料で出しておりますので、機会がありましたらご覧ください。

小林部会長 ありがとうございます。

まだまだ御意見はあると思いますが、予定の時間に来ておりますので、少なくともあと2回ほど御議論をいただけます。次回は、これまでの議論の項目出しをしていただくということもお願いしてありますので、そこで改めてきょうの御議論の点について御意見をいただく機会があるかと思えます。したがって、きょうは時間の都合もございますので、この辺で終わらせていただきたいと思います。

議事進行を事務局の方にお戻ししますので、お願いいたします。

### 3 . 閉 会

服部土地政策課長 委員の皆様、貴重な御意見を賜り、ありがとうございました。

次回の部会でございますが、4月ごろを予定しておりまして、日程等は後日調整させていただきます。

次回の部会は、先ほどの論点の取りまとめのほかに、今後の宅地政策のあり方、土地の適正な管理、定期借地権について一応予定しております。

なお、お配りいたしました資料が、きょうの御予定、その他でお荷物になるようでしたら、席に置いておいていただければ、後ほど事務局の方より御手元の方にお送りさせていただきます。

本日は、どうもありがとうございました。

午後5時05分 閉会