

平成18年9月27日（水）

於：国土交通省（2号館）11階 土地・水資源局会議室

## 第17回国土審議会土地政策分科会企画部会 議事録

## 目 次

○開会	1
○議事	
①宅地供給施策の見直し（宅地政策の転換）の取組について	3
②平成19年度土地・水資源局予算概算要求について（報告）	22
③平成18年都道府県地価調査に基づく地価動向について	24
○閉会	27

# 第17回国土審議会土地政策分科会企画部会

## 開会

【山田土地政策課企画専門官】 大変お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第17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、山田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず本日、委員のご出席につきまして、白石委員、肥田野委員、亙理委員につきまして、所用のためご欠席というご連絡をいただいております。また、鈴木委員につきましては出席というご連絡をいただいておりますので、後ほどお見えになると存じます。出席につきましては定足数に達しておりますことから、企画部会が成立していることをご報告いたします。

続きまして、前回7月に開催されました企画部会以降、事務局側に人事異動がございましたので、ご紹介をさせていただきたいと存じます。まず、土地・水資源局長の松原でございます。

【松原土地・水資源局長】 松原でございます。よろしくお願いいたします。

【山田土地政策課企画専門官】 総務課長の川上でございます。

【川上総務課長】 川上でございます。よろしくお願いいたします。

【山田土地政策課企画専門官】 土地政策課長の二見でございます。

【二見土地政策課長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【山田土地政策課企画専門官】 土地情報課長の藤井でございます。

【藤井土地情報課長】 藤井です。よろしくお願いいたします。

【山田土地政策課企画専門官】 土地利用調整課長の馬場でございます。

【馬場土地利用調整課長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【山田土地政策課企画専門官】 土地市場企画室長の坂根でございます。

【坂根土地市場企画室長】 坂根です。よろしくお願いいたします。

【山田土地政策課企画専門官】 総務課企画官の上野でございます。

【上野総務課企画官】 上野でございます。よろしくお願いいたします。

【山田土地政策課企画専門官】 以上でございます。

ここで局長の松原より、一言ごあいさつを申し上げたいと存じます。

【松原土地・水資源局長】 松原でございます。前任の阿部同様にどうぞよろしくお願いいたします。申しあげます。

実は事務局のほうはかなり大幅な人事の入れかえがございまして、また、先生方には何かとご指導をいただきますので、よろしくお願いいたします。

今日は一時期大雨が降っておりましたが、足元のお悪い中、ご出席を賜りましてありが

とうございます。さっき、河川局の雨量レーダーで見ましたら、もう大体雨雲は去っているようでございます。お帰りの時には大丈夫かと思えます。

この企画部会でございますけれども、昨年の10月に「土地政策の再構築」ということで、少子・高齢化時代、それから産業構造の変化など、いろいろな背景の中で、土地をめぐる動きが相当変わってきておまして、どういった方向にハンドルを切っていけばいいのかということでご報告を賜りまして、それらを受けまして、今回概算要求でございますとか、あるいは税制改正要望ですとか、その他いろいろな施策を検討しておるところでございます。

中でも、この「土地政策の再構築」の報告の中でいただきました今後の方向の3本柱、1つが持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進ということで、その中では低・未利用地の有効活用につきまして、この企画部会の下に設置されました低・未利用地対策検討小委員会から報告をいただいております。それから、2つ目の柱、土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備につきましては、不動産投資市場の成長戦略として、こういったことを講ずるべきだというようなことにつきまして、不動産投資市場検討小委員会から報告をいただいたところでございます。3つ目の大きな柱が、宅地供給施策の見直しということになっております。見直すということを決めた上で、大体の方向性を前回の報告の中でもちょうどいしておるわけでございます。

本日はそれを受けまして、具体的にこんな感じで進めていけばいいのかというようなことをとりまとめたものを後ほど事務局からご報告させていただきますので、また先生方からいろいろご意見、あるいはご議論を賜ればありがたいと思っております。また、これからまたたびたびいろいろご指導いただきますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【山田土地政策課企画専門官】 それでは、お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきますと思います。上から順に、議事次第、委員名簿、それから配付資料一覧をつけております。それから配付資料一覧にございますように、資料としまして、資料1から資料4、それから資料5につきましては、枝番で1、2、3、4という形で、資料5につきましては4種類の資料をつけております。それから、最後に参考資料としまして住生活基本計画の資料をつけているところでございます。もし不備等ございましたら、事務局のほうに申し出ていただければと存じます。

また、会議の議事の公開につきましては、冒頭のみカメラ撮り可、会議につきましては非公開、議事録につきましては発言者も含めて公表ということで進めさせていただきますので、今回もよろしくお願いいたします。

それでは、これからは部会長に議事進行をお願いいたしたいと存じます。もし、報道機関の方がいらっしゃいましたらご退席のほどよろしくお願いいたします。

## 議事

【小林部会長】 それでは、議事に入らせていただきます。先ほど、局長さんのお話があったように、きょうは宅地供給施策の見直し、宅地政策の転換の取り組みについて、3本ほど事務局からご説明いただき、ご審議いただき、その後、報告事項が2つある

ということでございます。前半の部分から取りかからせていただきたいと思います。

では、早速でございますが、宅地供給政策の見直しの取り組みについて、事務局からそれぞれ続けてご説明いただきたいと思います。よろしく願いいたします。

## ①宅地供給施策の見直し（宅地政策の転換）の取組について

【二見土地政策課長】 それでは、まず資料1をご覧くださいと思います。宅地供給施策の見直しの取り組みについての資料でございます。

1 ページ目をお開きいただきたいと思います。こちらは既に昨年の10月に当部会においてご報告いただきました「土地政策の再構築」の概要を示したものでございます。右下にございます宅地供給施策の見直しというのが方針の1つの柱になってございますが、局長があいさつで申し上げましたように、本日はこの点につきましてご審議いただければということでございます。

引き続きまして、2 ページをご覧くださいと思います。この宅地供給施策の見直しに関しまして、これまで講じてきた施策、現在検討中の事柄等につきまして、このページ以降におきまして、整理をしているところでございます。若干、前回お出しした資料と重複するところがございますけれども、宅地供給施策の見直しにかかわる法律改正等につきまして、整理をさせていただいたものでございます。

項目が3つに分かれておりますが、1番目が量的供給目標を掲げて宅地供給を促進する仕組みの見直しでございます。従来、いわゆる大都市法に基づきまして国が量的供給目標を掲げて宅地供給を促進してきたという仕組みがございましたが、これについて見直しをさせていただいたところでございます。今後は住生活基本法に基づきます住生活基本計画といったものを柱としながら、今後の宅地施策を進めていくということになるところでございます。

2番目でございますが、宅地供給促進のための支援施策の新規適用の停止ということで、これも大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法等におきます優良な宅地開発に対する支援措置につきましては、新たに期限延長をしないというような措置を講じたところでございます。

3点目が公的宅地供給の見直しでございます。独立行政法人都市再生機構による宅地供給につきましては、既に新規ニュータウン事業には着手しないということが取り決められているところでございまして、平成30年度末までに土地の供給・処分を完了するような方向で今鋭意進めているところでございます。

それから、新住宅市街地開発法とその施行令につきましても改正をさせていただいたところでございます。千葉ニュータウン等のいわゆる新住事業におきまして、宅地の処分促進を通じた良好な住宅市街地の早期形成を図っていくという目的のために改正を行ったものでございます。

法律改正の内容といたしましては、新たに信託会社等が宅地分譲をする方式を導入する等の改正を行ったところでございます。また、政令改正におきましては、これはいわゆる民間卸し事業と言っておりますけれども、新住事業者の施行者から民間のハウスメーカー等が宅地をまとめて譲り受けまして、これを最終的なエンドユーザーに分譲する仕組みで

ございますが、その仕組みを処分促進の観点から要件緩和を行ったものでございます。具体的には、戸数要件であります25戸要件を10戸以下に引き下げる。あるいは、従来は建て売り分譲に限られていたわけでございますが、加えまして、いわゆる売り建て方式、建築条件付きの分譲といったようなものを可能にするといったような内容の政令改正を、つい先ごろ行ったところでございます。10月1日に施行する予定にしております。

次に、3ページをお開きいただきたいと思っております。3ページが住生活基本計画（全国計画）の概要でございます。先の通常国会で住生活基本法が成立いたしましたけれども、それに基づきまして、住生活基本計画をこの9月19日に閣議決定させていただいたところでございます。これにつきましては、当然、住宅が中心になる記述でございますが、その中に宅地に関連する部分も当然出てくるということで、ご紹介をかねてここに掲げさせていただいているところでございます。特に、目標のところでございますと、良好な居住環境の形成という項目、目標がございますが、こういった中で宅地に関連する部分が出てくるところでございます。

また、下のほうの左側に大都市圏における住宅・住宅地の供給等という項目がございます。ここで地域属性に応じた施策の推進を定めているところでございまして、その内容等につきましては、次の4ページをごらんいただきたいと思っておりますが、こちらでその基本的な考え方を取り上げているところでございます。供給の基本的な考え方といたしましては、農地・山林等の新規開発による供給から、現在では既成市街地内の低・未利用地の土地利用転換による供給へという考え方のもとで、地域属性に応じた施策をそれぞれ展開していくという内容の計画になっているところでございます。

次に、5ページをお開きいただきたいと思っております。住生活基本計画における「水準」についてでございます。これは住宅群も当然含まれまして、住宅性能水準、居住環境水準、居住面積水準といったような各種水準が出てきておるところでございますが、宅地に関連いたしましては、特に居住環境水準の中で（2）で美しさ・豊かさというのがございますが、こういったところで緑でありますとか、市街地の空間のゆとり、景観といったところで、宅地の緑被率でありますとか、あるいは敷地規模の問題といったようなところが出てくるものでございます。これらにつきましては、地方公共団体が住生活基本計画を策定する際の住環境水準に関する指標を例示しているところでございます。これらについては、また後ほど出てまいるところでございます。

以上が、住生活基本計画に関してでございます。

次に、6ページをお開きいただきたいと思っております。6ページは、今年の8月に国土交通省が公表いたしました重点施策に関するものでございます。今後の施策の方向として、私どもといたしましても地域住民との協働による地域づくり、まちづくりを進めていこうということで、これまでこの企画部会でも議論をいただいていたところでございますが、今後まちづくり、地域づくりを進めていくには、地域住民を主体とした安定的かつ継続的な取り組みが重要であろうという認識のもとで施策の内容のところがございますが、住民の方々が参加して地域の居住環境管理のための組織をつくるというような制度が構築できないだろうか。こういったようなことによりまして、緑地の管理、あるいは防犯施設等の管理等をより適切に行っていくというような仕組みづくりが考えられないだろうかということで、現在検討をしているところでございます。これらについては、現在検討中という

ことで、ご紹介をさせていただいているところでございます。これらの仕組み等を通じまして、良好な居住環境の維持・向上が図れればと考えているところでございます。

資料1に関しましては、以上でございます。

【坂根土地市場企画室長】 土地市場企画室長です。

資料2につきまして、ご説明をしたいと思います。宅地需給推計のあり方についてであります。これにつきましては、今年7月の前回企画部会で農林地の新規開発を中心としたフローの宅地需給見通しから、宅地ストック全体の需給見通し、ストックへの転換を図っていきたいということでご報告を申し上げたところでございます。現在の検討状況をご報告したいと思います。

1ページをごらんいただければと思います。宅地需給推計の経緯ということで、今、私どもが立っている位置を歴史的に示したものがこれでございます。事の始まりは、左のところに書いてありますとおり、昭和55年の住宅宅地審議会の答申でございまして、3つ目の項目にありますとおり、国は各圏域別に一定の水準を備えた宅地をどのぐらい確保すべきかということを示せということでございまして、それに基づきまして、昭和56年から5次にわたってフローの宅地需給推計を策定し、宅地供給を量的な観点から支えてきたという経緯がございます。ただ、そういった経緯の中にあつて、去年の10月のこの審議会の企画部会の報告で土地政策の再構築の議論がなされ、出されたわけでございますが、その中にあつて、住宅取得難の状況は大幅に緩和した。新規宅地の量的供給の必要性は低下したのではないかと。また、大都市法のこういう計画制度は見直しが必要という議論がございまして、それに基づきまして、大都市法の宅地供給促進のあり方も見直した上で、今般閣議決定をされました住生活基本計画に結びついたというような状況でございます。

ただ、今後の課題といたしまして、これまでフローで示してきた宅地需給推計そのものをどうするかという大きな課題が残っているわけでございます。右下に書いてありますとおり、今後、人口・世帯数減少期が来る。この上のグラフで行きますと、2015年以降は世帯数自体が減少していきます。既に、人口については2005年以降もう減少期に入っているわけですが、世帯数までも減少していく中で、この宅地の需給をどうとらえていくか。特に、住宅市街地のコンパクト化等々との関係で、どう整備していくかというのが大きな課題でございます。

また、当面の世帯数増加期においても、長期的な観点に立った見直しが必要だろうということで、新たな視点に立った宅地需給推計の検討が必要だという結論に至ったわけでございます。有用なものが示せるかどうかも含めて、今検討しているところでございます。

具体的な検討内容については、2ページをごらんいただければと思います。新たな視点ということで、目的と検討のポイントを書いております。目的といたしましては、国の住生活基本計画、あるいは首都圏、近畿圏、中部圏といった三圏制度などの検討の基礎情報とする。また、地方公共団体、あるいは民間の事業者などに対して、将来の動きを見据えた土地利用方針とか、あるいは宅地整備事業の検討のための基礎的情報を提供する。さらには、地方公共団体の独自推計に資するモデルを提供するといったものです。大きな観点から言えば、地域地域で、特に地方公共団体などが自主性と創意工夫を生かして、住宅宅地政策あるいは事業を推進していただくための具体的な手がかりをストックベースで示したいという意図でございます。

これまでの推計と異なるポイントを簡単に述べますと、要は「アウトプット」のところ  
に書かれておりますとおり、これまでのフローから、新規宅地の需給量のみならず、他用途  
宅地とか、あるいは低・未利用地の転換などを含めた既存宅地の変化をも推計しながら、  
宅地ストック全体の将来像を描くということで、ストック重視の観点に立って推計をし、  
ストックベースで出していきたいというものでございます。

具体的な個々の中身については、ここに書いていますとおり、当面は三大都市圏を対象  
としていきたいと考えていますし、または、従来全国値として提示していたものに対して、  
市区町村ごとのきめ細かな推計ができないかということも検討をしております。また、推  
計の期間としては、世帯数減少期までを含めるということで、一応2030年までを念頭  
に置きながら推計ができるかどうかという検討をしているところでございます。また、推  
計の幅といたしましては、これは人々の志向の変化とか、政策効果等が長期にわたっては  
相当変動要因としてありますので、あり得る将来像として幅のある推計結果を提示したい  
と考えております。

その幅のある推計結果とは何かというのが3ページでございます。これもあくまでも今  
の段階の粗いものではありますけれども、国土地理院の宅地利用動向調査に基づくトレンド  
を追いながら、将来宅地がどのような形で積み上がっていくのかというものをあらあら  
書いたものでございます。シナリオとしましては、市街地の拡大が続くシナリオ、そして  
市街地の拡大を抑制するシナリオという両極端をとりながら、いずれかのところに落ちて  
くんだりするようなイメージを持っているところでございます。

4ページをごらんいただければと思います。その前提として、今、これは参考に首都圏  
の土地利用の現状を示しているところでございます。低層住宅地割合から低・未利用地割  
合まで6つの箱を使っております。詳細は省きますけれども、一応こういったトレンド、  
現状があるわけでありまして、この現状に立って、将来どういった形で即地的に見た場合  
に土地利用転換が進んでいくのかということも念頭に置きながら、進めていきたいと考  
えているところであります。

5ページをごらんいただけますでしょうか。具体的にどんな推計モデルをつくっていく  
のかということです。これは現段階では、まだまだ粗いものですが、大まかなイメ  
ージとしましてはピンクの箱、それからブルーの箱、緑の箱とごらんいただければと思  
います。まず、各市町村における世帯の発生とか移動とか、消滅といった世帯数の変化をま  
ずとらえていきたい。その上で、それがどういった住宅を選択していくのか、あるいは空  
家が発生していくのかといったさまざまな形への住宅の需要というのを推しはかってい  
きたい。その上で、それがどう宅地への需要につながっていくのかという形で推計をして  
いきたい。大きくそんな3段階の推計を考えているところでございます。

細かい話につきましては、記載のとおりでありまして、例えば住宅の選好につきま  
しても戸建て、共同、持ち家、あるいは共同の借家といった選好がありますし、さら  
には中古住宅の流通の促進策なんかも今実施しているところでありまして、そう  
いったものなんかも要素として考えていく。特に、ストック重視の観点からいけば、  
中古住宅の流通であるとか、あるいは宅地についても既存宅地の利用とか、あ  
るいは他用途宅地の土地利用転換とかいったものを重要な要素としてインプ  
ットしていきたいと考えているところであります。



最後に6ページをごらんいただけますでしょうか。想定シナリオのイメージということで、左側のところですが、全体シナリオといたしましては、先ほど両極端な場合を設定すると申し上げましたが、1つのイメージが市街地のコンパクト化に向かう想定であります。右の図と合わせてごらんいただきますと、すなわち当面の世帯数増加期におきましては、既成市街地が世帯数の増加を吸収して高密度化していく。それから、長期的には世帯数減少期に入るわけでありまして、中心方向に世帯が移動していきまして、市街地がコンパクト化していくというシナリオを想定しております。人々の志向とか住みかえといったものは一応具体的にはこういうふうと考えておりまして、右側の絵でいきますと、ブルーのラインで人口、あるいは住宅、宅地の移動があるのではないかと考えているところでもあります。

一方で市街地の外延化・低密度化に向かう想定につきましては、当面の世帯数増加期におきましては、世帯数の増加に伴って新規開発が依然として進むだろう。市街地が外延化するだろうというような想定も一応しているところでもあります。その後、市街地全体で世帯数が減少し、低密度化していくということで、右の絵でいきますと、赤のラインのような形での土地利用などが進んでいくだろうというような想定をしているところでもあります。

こういったものを想定しまして、現在望月委員にもご参画をいただきながら、委員会を立ち上げて、事務的な検討を進めているところでありまして、できれば今年度中にある程度の方向性を出して、またこの部会にもお諮りしながら議論を進めていきたいと考えている次第です。

以上です。

【小林部会長】 では最後に。

【加藤宅地整備調整官】 宅地整備調整官の加藤でございます。

資料3につきまして、ご説明申し上げます。資料1の住生活基本生活の概要につきまして、課長のほうからご説明いたしましたが、この中で居住環境、特に敷地の規模に関する考え方のあり方につきまして、ご紹介をさせていただきます。

2ページをお開きいただきたいと思います。目標2の良好な居住環境の形成という項目に関連いたしまして、下にありますような居住環境水準というものが設定されてございます。1の(2)②市街地の空間のゆとり・景観という項目で住宅及び住宅の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。それから2といたしまして、居住環境水準の指標の例示といたしまして、狭小宅地率、あるいは良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率といったものを地方公共団体の指標として設定をしていただきたいと思いますという考え方でございます。ここにありますゆとりある敷地規模という考え方につきまして、どの程度の規模を想定すればいいのか。あるいはそれを考える前提といたしまして、実態としてどうなっているのか。あるいはそれを取り巻く規制とか誘導とかいった指標に関しまして、数値はどういうふうになっているのかということにつきましてご紹介をさせていただきますと思います。

3ページをお開きいただきたいと思います。これは全国の都道府県別の宅地面積、平成15年のストックの状況でございます。全国平均といたしまして、296㎡、南関東、

それから近畿等を中心といたしまして、全国平均を下回っているという状況でございます。

資料の4ページ、5ページでございますが、これにつきましては取得時期別の、いわばフローの状況でございます。近年全国的には、昭和61年、あるいは平成2年ごろの取得をピークといたしまして、減少傾向にございます。都道府県別に見ますと、ちょっとグラフが見にくいのでございますが、全国平均を下回る都府県、こういったところで土地の取引件数が多いわけでございますが、その傾向が全国平均の数値に影響を及ぼしているということが見受けられます。ただし、北関東、あるいは近畿圏の一部におきまして、増加傾向にある府県も存在しております。

資料の6ページをお願いいたします。世帯人員別、あるいは世帯の型別に見た宅地面積の状況でございますが、世帯人員別に見ますと、2から4人世帯におきましては、宅地面積に大きな差がないという状況でございますけれども、5人以上になると、急に広がるという傾向がございます。

それから、棒グラフでございますけれども、2人世帯のところ保有している宅地面積というのが最も多いという状況でございます。世帯型別で見ますと、夫婦と子の世帯、いわゆる核家族でございますが、この割合が最も大きいということでございますけれども、所有している宅地面積としては最も狭い。それから、3世帯居住等になりますと、宅地面積は広いという状況でございます。

7ページをお願いいたします。年齢、それから世帯年収別に見たグラフでございますが、世帯主の年齢が45歳以上になりますと、保有している宅地は年齢別に見てもそう大きな差がないという状況でございます。それから、当然の傾向でございますけれども、世帯年収が多いほど宅地規模が大きくなる。年収1,000万円を越えるあたりで、カーブの上昇が急激になっているということでございます。

資料の8ページをお願いいたします。取得方法別に見ますと、購入された宅地、その中でも特に会社などの法人、これは住宅供給事業者と考えて差し支えないと思っておりますけれども、ここから購入された宅地は狭いという状況になってございます。これらのこと全体をまとめますと、世帯主の年齢が40代前半までで、子育ての核家族世帯で、年収が1,000万円に満たない世帯が1戸建てを購入した場合に、相対的に規模の小さい宅地に居住しているのではないかと見受けられます。

資料の9ページからでございますが、特に宅地の細分化につきましては、いろいろな課題があるかと思ひまして、その現状、あるいはその問題点について分析をさせていただきます。まずは細分化の現状でございますが、これは東京都のデータでございますけれども、右上のグラフを見ていただきますとわかりますように、昭和53年を100といたしますと、区部ではそれが73ぐらい、市部でも78ぐらい、非常に細分化しているという状況が見受けられると思ひます。それから、所有者数の割合で見ますと、これはほぼ横ばいでございますが、区部におきましては微増をしているという状況でございます。

10ページ目は世田谷区のある特定の地区を例にとりて、その状況を見たものでございますが、左下のグラフにございますように、0～100㎡の割合が増加をしております、逆に200～500㎡のところは非常に減少している。図で見ていただきますとわかりますように、赤っぽいところが100㎡の割合でございますけれども、こういったところが非常に増加しているという状況が見受けられるかと存じます。

それから、こういった細分化の問題はございますが、11ページに書いてございますように、安全・安心の観点、延焼の危険性が増大するとか、避難、消防活動が困難になるとかといった問題点がございます。それから、美しさ・豊かさの観点から緑被率が低下する等の問題もございます。それから、持続性という観点からは定住志向の低下とか、あるいは近隣地域の資産価値が低減するといった問題点があるということで、なるだけこういった細分化というものは防止していくということが必要ではないかと考えているところでございます。

12ページからでございますが、それでは、国がこれまでどういう敷地規模に関する数値を示してきたかということでございますが、関連する法律は3つございます。新住宅市街地開発法、それから大都市の優良宅地開発の促進法、それから優良田園住宅の建設の促進に関する法律という3つでございます。新住法と優良宅地開発法におきましては、最低宅地面積を170㎡と決めてございます。

優良田園法では、300㎡となっております。それらが定められた根拠でございますが、13ページをごらんいただきたいと思います。上の枠の中の優良法と書いてあるところの枠の中でございますが、当時の住宅建設の誘導居住水準、4人世帯では123㎡という数字でございましたが、これを2階建てで建てて駐車スペースを1台とり、境界をそこにありますようにとりまして、冬至の4時間の日照を確保する。これを積み上げていきますと、9m掛ける18.5mの170㎡の敷地が必要ではないかということで決まっているということでございます。

それから、優良田園法につきましては、その当時の全国の平均宅地面積基準の規模を確保する。冒頭300㎡程度と申し上げましたが、そのあたりを参考にして300㎡と決めたということでございます。

一方、法律等をもとにいたしまして、地方公共団体でこういった規制がされているかということでございますが、14ページにおきましては、用途地域で、これは平成8年の都市計画法の改正で用途地域の中で最低敷地規模が決められるようになったわけでございますが、それで規制の状況はどうなっているか。これは平成18年3月31日現在でございますが、その表の中にありますように、全体で100の市区町で導入をされているということでございます。大まかな傾向といたしましては、真ん中のところにありますように、東京都の23区内におきましては、100㎡未満で決まっているところが多い。それから、都内の市あるいは政令指定都市等におきましては、100～125㎡ぐらい。それから、主に地方都市におきまして150から200㎡ぐらいの数値で決まっているということでございます。

これらが決められている目的なり効果といたしますか、それにつきましては、おおむね4つあるのではないかと考えてございまして、一定の建築面積を確保する。これは東京23区内で多いんですけども、大体40㎡前後の建築面積を確保する。2階建てで建てれば80、3階建てで建てれば120㎡の住宅面積が確保できるといった考え方でございます。その他、宅地の細分化の防止、これは決めますとその2倍以下のところではもう細分化はできないという状況になりますので、そういうのも大きな目的になってございます。それから、比較的良好な環境のところではそれを守る。それから、横浜市におきましては、最低100㎡の床面積を確保するといった観点で決められているというものもございます。

15ページ、16ページあたりは、それらが導入されている市街地のイメージでございます。15ページは東京都の世田谷区、ベースの用途地域一定線で容積率150%、建ぺい率60%のところで、70㎡の規制がされている。建ぺい率60%でございますので、70掛ける0.6で42㎡の建築面積を確保しよう。あるいは、宅地の細分化を防止しようということでございます。それから16ページにつきましては、横浜市の例でございます。ベースの用途がこれも一定線で容積率80%の建ぺい率40%、125㎡という規制でございます。125掛ける0.8で100㎡の延べ床面積が確保できるということでございます。

それから、17ページは地区計画による規制でございます。色のついた表がございませぬが、大体最多レンジは165～200㎡、あるいは225㎡ぐらいのところでは決まっている例が多々ございます。ただ、地区計画でございますので、いろいろな目的に対応してさまざまな数値が決められているということでございます。

18ページはそれが導入されている市街地のイメージでございます。ここでは180㎡という数値が決められております。

それから、19ページでございますが、建築協定、これはちょっと全国的なデータがないものですから、インターネット等でわかる範囲で調べたものでございますけれども、横浜市では全体で159地区、実際面積を決めているのは78地区、それから宅地の細分化をしてはだめだという決め方もございまして、横浜とか神戸でございますけれども、そういった規制の内容もでございます。

20ページが逗子の披露山庭園住宅のイメージでございます。ここは500～1,000㎡ぐらいの非常にゆったりとした住宅地でございます。ここは区画分割の禁止という形で規制がされているという状況でございます。

それから、21ページあたりからちょっとゆとりあると言うのはちょっと語弊があるかもしれませんが、少しでも規模の大きな宅地を確保していこうという取り組み事例でございます。東京都の江戸川区におきましては、下の枠の中にありますように、70㎡以上の宅地を購入するか、あるいは隣地を買い増して70㎡以上にするかといったときに、区の方から1,500万円以内で2%、最長20年で貸し付けが行われているという例でございます。例はそんなに多くはございませんが、真ん中にありますように導入されたところでは、1.85倍の敷地規模になっているという状況でございます。

それから、22ページは定期借地権を活用した例でございます。これは兵庫県の「ガーデンシティ舞多聞」というところでございますが、これは都市再生機構がゴルフ場の跡地を定借を活用して開発している例でございます。1画地400～800㎡を中心といたしまして、非常にゆったりとした開発を行っているという例でございます。

それから、23ページは先ほど宅地の細分化、狭小宅地の問題点を申し上げましたけれども、いろいろ設計なり、あるいは道路位置指定を行うことによってそこそこの環境を確保しているような例でございます。これは全体、大体800㎡ぐらいの土地の中に、6つの住宅を導入している例でございますが、宅地面積は大きいほうで120㎡ぐらい、そう大きいものではございませんけれども、写真等をちょっと見ていただいたらわかりますように、割合位置指定道路などを環境の空間として確保している。植栽なんかもある程度確保できているといった事例でございます。

それから、24ページからは少し話の内容が変わりまして、冒頭どれぐらいの宅地規模を考えた方がいいのかという話を申し上げましたが、モデルスタディーとして一定の条件を置きまして、その中でどれぐらいの規模を確保すればそれなりの環境が担保できるのかというものを考察したものでございます。前提条件といたしまして、前面道路4m、それから南側に同じような建物が建つ。建築条件といたしましては、今回の住生活基本計画に定められました一般型誘導居住水準面積を満たす。それから、駐車場を1台ないしは2台確保する等々、それから、環境条件といたしましては、冬至において4時間の日照を確保する。こういった条件で数値を動かしてみますと、25ページのとおりでございますが、ここではより都心に近いところで住むのか、あるいはもっとゆったりとした地方のほうで住むのかということをし念頭に置きまして、都市型、それから一般型、地方型と3つに分けてございます。

都市型では総3階建てにいたしまして、駐車場は1階の中にビルトイン。それから正方形に近い形にしまして、日照は1階ではなくて2階で確保するという考え方に立ってございます。一般型は総2階建て駐車場を1台とりまして、間口、奥行きは正方形に近い形。地方型といたしましては、2階部分をセットバックして、東西に長く置く。駐車場は2台確保するという条件にいたしますと、下の表のとおり、4人世帯のところを見ていただきますと、都市型では135㎡、40坪強、一般型では従来どおりでございますが、170㎡、地方型では210㎡ぐらいの土地が必要ではないかということでございます。こういった数字を居住面積水準の誘導居住水準のように、これは一律に示せばいいのではないかという考え方もあろうかと思いますが、それにつきましては、やはりこういったものは地方公共団体でそれぞれ決めていただくのがいいのではないかということが26ページに掲げてございます。

日照の確保という観点に立ちますと、当然緯度が違いますと、庭のとり範囲が変わってきますので、北緯36度東京都のあたりですと、8mでございますが、札幌とか那覇では全然数字が変わってきます。札幌では11m要るし、逆に那覇なんかでは5.5mで4時間が確保できるということになりますので、そういったいろいろなことを考えますと、国が一律示すのではなくて、地方で独自に決めていただくのが適当ではないかと考えてございます。

それから、27ページでございますが、一応の検証といたしまして、先ほど示した170とかといった数字がどれぐらい現在我が国で達成できているかという状況でございますが、これは借家を含んだ数字になってございますけれども、4人世帯のところでは38%、4割程度の世帯がこの程度の確保率になっているという状況でございます。

それから、28ページは宅地の規模に関する国民意識でございます。右上のグラフでございますけれども、理想的な一戸建ての住宅の宅地規模というのは200㎡前後を考えている方が多いということです。それから、老後は郊外とか農村、家庭菜園なんかをしながら過ごしたいと考えている方が多い。あるいは、細分化につきましては個人の資産だから関与すべきではないという方も多いのでございますけれども、それと同じぐらい否定的な回答をされている方がいらっしゃるという状況でございます。

それから、29ページ、最後でございますが、取り組みの方向性といたしましては、基本的な考え方といたしましては人口、世帯数が減少傾向にあるという中で、これは逆に考

えれば、ゆったりとした宅地を確保してそれなりの居住水準を確保できるというチャンスにもなるのではないかということ。それから、宅地の細分化のところでも申し上げましたように、居住環境はちゃんと維持管理されなければ、逆に住宅地全体の魅力が低下するとか、あるいは資産価値が減少するといった問題があるという考え方に達しまして、宅地水準を提示する意義としては、居住者にとっては住宅の建設、購入等の際の判断指針となるし、分譲事業者にとっても同様にその指針となるし、行政にとっては公的な支援を講じるための根拠になるのではないかといったことを通じて、豊かな住生活を実現していける時代になってきているのではないかと考えています。

具体的方策といたしましては、従来の施策を乗り越えるものはなかなかないのでございますが、これから都道府県で住生活のそれぞれの基本計画を定めていただくという中で、一定程度の水準を示していくような取り組みもしていただきたい。あるいは、建築協定とか都市計画規制といったものがより一層用いられていく。それから、建築協定のようなハードだけではなくて、もっとソフトなものも含めて居住環境の維持管理が促進されていく必要があるのではないかと考えてございまして、これは冒頭申し上げました今後の課題でございすけれども、運営やマネジメントに関する新たな制度といったものの構築にも取り組んでいきたい。それにあわせて情報提供なんかも当然重要な課題だろうと考えているところでございます。

以上です。

【小林部会長】 ありがとうございます。

それでは、3つの資料を続けてご報告いただきました。資料1と資料2が比較的大きな枠組みの議論でございまして、資料3が具体的な宅地レベルの議論でございすので、最初に資料1、資料2を中心にご議論いただき、後半で資料3についてご議論いただければと思っております。お互いに関連を持っておりますので、もし必要であれば、資料3についても言及、ご意見として承っても結構でございます。

どこからでも結構ですので、もしご質問、ご意見あればいただきたいと思います。

【前川委員】 では、まず宅地需給の推計のあり方で2点ほど、ちょっとご質問したいんですけど、5ページ目の……。

【小林部会長】 資料2の5ページですか？

【前川委員】 はい、資料2です。5ページ目の推計モデルですが、まだ粗いと言われているんですけど、どの程度の推計モデルを考えているのかということをお聞きしたいです。まず、例えば転入とか転出とか、住みかえです。これは当然マクロ経済要因とも関連してきますし、地価の動向によって郊外化が進んだり、都心化が進んだりしますし、圏域全体の世帯数の動向によっても変わってきます。もちろん地価とか住宅の型にも影響を与えます。もしそういうような緻密なモデルをつくるのであれば、かなりきちっとした推計モデルをつくらなくてはいけないんですけども、そういうことを考えているのか。それとも、結構外れてくる場合があると思うんですけども、トレンド的に出すのか。どのレベルで考えておられるのかというのが1点です。それから6ページの想定シナリオなんですけど、いわゆる推計と政策をどう結びつけていくのかということです。ここでいわゆる市街地のコンパクト化と外延化を想定してどうこうと言われてはいますけれども、その評価軸が見えないのですが、もし、評価軸があるのであれば、これに絡んで宅地政策とも少し関係

してきますね。もし、外延化を防ぐということであれば、そのためのコンパクト化に向かうような施策を、どういうふうな手を考えていかななくてはいけないか。これは先ほどの予測のところにも絡んできますけれども、地価のこととか、既成市街地の再開発のコストが非常に高いということになれば、当然、空室を残しながら外延部に広がっていくと考えられます。放っておいたらこういった外延化が進む可能性や、どういう状況において外延化に向かう可能性があるかということを描いた上で、その推計モデルから何らかの政策に結びつけるという形の推計が必要だと思うんですけれども、その辺はどのように考えているかお願いいたします。

【坂根土地市場企画室長】 2点とも非常に重要なご指摘だと思っています。1つは、この推計の客観性をどこまで担保するかということもあり、また長期的な推計にわたるものですから、あまり細かいいろいろな市場の変動要因を入れると、どうしてもそれぞれの要因の関係による波乱によって合成の誤謬的な問題がどうしても生じてしまうのかなと考えて、今、正直そこはいろいろな場合を頭に描きながら検討しているところです。

具体的には、まず大きな要因としましては、ここにも1ページの大きな人口・世帯数のトレンドを社会保障人口問題研究所の推計を用いる。その人口・世帯数がどのように配分されるかというのは、国土計画局のほうで推計をしていますので、各市町村レベルまでほんとうに落とせるかという問題はあるんですけれども、そういった各地域の割り振りというのをもベースに置いていきたいと考えています。その上で、市場が動いていくに当たっての地価とか、あるいはその他の要因については、どのような形でインプットできるのかというのは今後の検討課題だと考えています。

一方で、政策的な要因です。これはまさに土地あるいは住宅市場に公的関与をどのような形で行うかという政府としての大問題でありまして、その1つのアウトプットが住生活基本法であり、住生活基本計画であろうと考えています。ただ、それ以外の、例えば市街地のコンパクト化をどう図っていくか。あるいは、それとあわせて社会資本をどう整備していくかなどなどさまざまな要因がありまして、そこについては財政的な要因、あるいはその他の要因も含めて、政府としてもある程度関係部局と議論しながら進めていかないとはいけませんので、そこについても一応のメニューというのはあらあら念頭には置いていますけれども、まだこれをどうこなしていくかというのは議論の途上といったところが正直のところでは。

したがって、そういった推計の客観性、それに政策をどのように加味していくかという大きな切り口から整理をした上で、またこの場でご議論をいただければありがたいなと思っている次第です。

【小林部会長】 よろしいでしょうか。

【前川委員】 はい。

【小林部会長】 今の後半のお話ですけど、基本的な資料1のほうの4ページに、供給の基本的な考え方、新規開発による供給から既成市街地内の低・未利用地の土地利用転換による供給へ、宅地供給を変えていきたいと思いますという流れがありますね。この基本的な考え方と、先ほどご指摘いただきました推計の仕組みの中で、既存住宅地、新規市街地、それから他用途宅地の土地利用転換、農地・山林等の新規開発、その枠組みはかなり直接結びついてきますね。そうすると、おそらく農地・山林等の新規開発というのは、ここで

のように考えるか、ここに政策的なタームを入れていくかというのは、かなり大きな推計の枠組みになると思うんですが、その辺はどういうふうに考えていますか。

【坂根土地市場企画室長】 そういった議論もこの審議会、あるいは社会資本整備審議会住宅宅地分科会の審議も踏まえて、一応のアウトプットとして、この資料1の4の枠組みを決めたんですけれども、これを具体的にどう定量化して入れていくかというのはまたちょっと別の枠組みの中での詳細な議論も必要だと考えていまして、そこは少しまだ勉強する必要があるのかと思っています。一応の定量的な目標から、質の目標へ転換するための計画としてこれはできているわけなんですけれども、それをまた今度どのように掲げることができるかというのは、議論が要るところなのかなと思います。

【小林部会長】 そのとき、幾つか考え方がありますね。例えば、既に新規開発として予定されている制度的な枠組みとして、土地区画整理などが予定されている面積というのがある程度出てきて、それがこれからの農地・山林地の新規開発として出てくるだろうけど、それ以上の新規開発はないだろうと想定した場合に、どうなっていくのか。それでもかなり相当の量になる可能性はあるのですけどね。その辺のやはり歯どめをそういう形でチェックできるのかできないのか。あるいは、今、国土利用計画の中で議論しているのですけど、特に計画部会の部会長をやっている森地先生あたりが、もうちょうどイギリス流のグリーンフィールドに手をつけるのはやめたほうがいいのではないかという議論、意見をおっしゃっているそうですね。それは我々が考えている4ページのものとかかなり合致していて、イギリスはそれを具体的に政策として打ち出しているわけですね。そういうことを今後、住宅宅地政策の中で議論していくのかというようなことともつながって、政策課題としてもう少し具体的な姿が見えてくる可能性もあるものですから、その辺の議論をやはり今後していく必要があるのではないかと思います。

【二見土地政策課長】 需給推計のほうはどちらかという、これはまず需要側を中心に今後見ていこうかというのがございます。そういう中で、今までのトレンドがそのまま続いていた場合に、人口や世帯数が減ってくるといった中で、どういう形が想定できてくるのかというのが、まずあるのではないのか。

【小林部会長】 需要側ですね、需要側から見てですね。

【二見土地政策課長】 はい、需要側から見てですね。そういう形でトレンドを伸ばしていくと、どちらかというとまだ外延化がある程度進むといったような結果も、もしかしたら、ある程度出てくるのではないか。その中でほんとうにそれでいいのだろうかということを考えて、政策がどこまでそこにかみ合わせられるのかというのはあるかと思えますけれども、もう少し違うシナリオというのも少し検討してみようではないかということ考えていきたいと思っております。まだ詳細はこれからになるわけなんですけれども、基本的にはそういうような考え方で、まず需要がどうなるのかといったところをとらえて、一方で、今部会長がおっしゃったように、供給が既に予定されているものがありますので、そういうものがどこでどれだけ出てくるのかというのを両方見ながら、あわせてどういうマッチングを目指していくのかというところを、これで見たいなと思っています。

【小林部会長】 ほかにいかがでしょうか。

【山野目委員】 資料1の関係で2点、意見を述べさせていただきたいと思えます。1点目が資料1の3ページでご紹介をいただいている住生活基本計画（全国計画）の関係で



ございます。その3ページのところに、いずれもごもっともな施策を今般閣議決定をいただいた内容として掲げておられるわけなんです、とりわけ良質な住宅ストックの形成との関係で、耐震診断・耐震改修の促進、さらには良好な居住環境の形成との関係で、宅地耐震化対策といったようなことをお挙げになっているのは、これは問題意識は申すまでもなく防災という観点から出たものなんだろうと思います。

このようなご施策をご決定いただいたのはごもっともであると受けとめた上で、さらなる次にお考えいただきたいなと私が考えております施策として、防災とともに復興ということが非常に重要であると考えます。土地政策分科会や企画部会においても前に同種の発言をさせていただいたことがございますけれども、耐震改修などによって住宅を堅固なものにするということはもちろん必要でありますけれども、どんなに堅固なものにしたとしても大規模な震災が発生したときにどうしても多くの家屋が倒壊して、都市が破壊的な状況になる局面があるということは避けられないのではないかと思います。その場合に、住生活の観点からは密集市街地等におきまして、借地借家関係など権利関係が錯雑な場面においては、大変復興上難しい問題が生ずるのではないのでしょうか。その関係では、現在制度としては非常に貧しい状態になっていて、罹災都市借地借家臨時処理法という法律がございますが、これが戦災の際につくられた立法で法文も大変読みにくうございます。定期借地とか、建物区分所有のような現代的な土地利用手法が想定されていないものにもなっております。東海地方や首都圏などにおいて大規模な震災が発生して、激甚な被害が起こる前に、ぜひとも適切な都市復興と住生活の再建という観点をにらみながら、こうした法制の見直しに着手しておくことが必要ではないかと思います。

府省の分担でいいますと、この法律は法務省との共管の法律になっておりまして、しかも国土交通省の中では住宅局が所管であると認識しております。そういう意味では、この席上で申し上げるのは必ずしも適切でないかもしれませんが、本日はこの住生活基本計画をはじめとして、いわば土地政策もまた単体としての建物に着目した仕方であっていかねばいけないというご示唆が非常に強いようにお見受けしましたし、この住生活基本計画自体は土地・水資源局と住宅局との共管であると承っておりますので、この機会においてこういう指摘をさせていただくことはそれほど不自然なことではないのではないかと思います、申し上げた次第です。

もう1点が6ページ目なんですけれども、これは前回の土地政策分科会でも発言をさせていただきましたけれども、そのときに引き続いて、6ページの中に、地域の居住環境管理のための組織という問題提起をなさっておられて、前回同じように申し上げましたけれども、私個人としてもこの制度の検討に非常な関心を抱いております。関心を抱いていると同時に法制的に幾つか難しい面があるのではないかとということも感じております。まず管理の対象となるものの面で土地や施設の共用管理の法律関係を上手に仕組むことができるかという問題。それから、人の関係で、住民の移動と組織の構成員としての資格の関係を上手に連動させることができるか。さらには大きな問題として、どこまでを管理の対象に含めるかということも適切に仕組まないと、住民の個人としての生活などとの関係で要らぬ抵触関係なども生ずるおそれがあると思います。もちろんそういった難しい課題があるということもご認識の上で、本日この資料にご提示なさっておられるものと受けとめますが、改めて今後関心を抱いていきたいと思っておりますし、自分も研究をこの論点についてさ

らに深めてみたいと考えております。両方とも意見でございますので、特段、ご当局のほうのご見解は求める趣旨ではございません。

【小林部会長】 よろしいでしょうか。

前半の議論は宅地の基本的に災害が起きて壊れて、密集市街地ではかなり1敷地に建物が建っている場合が多いですね。それが復興のときに共同して建てかえをすると、そういう転換を図ろうとする大変制度的に難しい議論があるという、そういうご主張……。

【山野目委員】 それが半分です。それからあと半分は、部会長がおっしゃったように、確かに密集市街地の場合には、1敷地1建物かもしれませんが、密集市街地でないところでも神戸のときにそうでありましたように、やはり都市災害の場合には、区分所有建物が壊れますが、そのときの対策のところはゼロでございます。さらに密集市街地に戻りますと、1戸の建物かもしれませんが、土地の所有者と建物の所有者と住んで人が違うということが密集市街地の場合はとりわけ多うございますので、このあたり、整備がないと大変難しいことになるのではないかと。裏返しますと、やや不謹慎な言い方になるかもしれませんが、災害というのは都市計画の最大のチャンスなわけでありまして、今の段階からそのあたりのことをにらんでおくということも、また重要なのではないかと考えております。

【小林部会長】 わかりました。

2番目のところをご注意として承って、何か事務局から特に2番目の制度に関連して何かお答えありますか。

【二見土地政策課長】 山野目委員がおっしゃっているような非常に難しい問題をたくさん抱えているのかなとは思っております。我々も法制度自体が必要なのかどうかということも含めて、検討を進めているところでございます。具体的には、今、住民のいろいろな活動のやり方としては、NPO法人を活用したり、あるいは地縁団体を活用したり、団地管理組合という既存の法制度を活用したりといったようなやり方をしております。そういうやり方の中で、どういう点が不十分なのか。あるいは既存のいろいろな仕組みの中で、どこまで解決できるのかといったところを今検討を進めているところでございまして、まだちょっと具体的にご提示できるタイミングになっておりませんが、引き続き山野目委員のご意見を十分考えまして、検討を進めたいと考えております。

【小林部会長】 ほかにいかがでしょうか。

【望月委員】 ちょっと全然違う話になっちゃうんですけど、いいですか。

【小林部会長】 どうぞ。

【望月委員】 この基本……。

【小林部会長】 住生活基本……。

【望月委員】 そうですね、資料1の基本計画の中の……。

【小林部会長】 資料の3ページですか。

【望月委員】 そうですね、3ページのところに基本的な方針で、市場重視という言葉が入っていますが、この市場重視というのはどういうことを指しているのかということなんです。というのは、仮にこれが市場原理というような形に近い言葉だとして、資料3の最後にある、ゆとりある居住環境を「市場を通じて」実現するという言葉に繋がっているのでしょうか。つまり、市場を通じてという言葉と基本方針で言っている市場重視という

ことは大体同義なのかどうかということなんです。何でこんなことを聞くかということ、市場原理に任せておくということが必ずしも良質な居住環境というのに結びついてこなかったということが、単純に言ってしまえば、今までの市場だったと思うんです。ですから、市場重視ということは、そういう市場に任せるということでは決してないだろうと思うんです。例えば、土地の細分化ということ1つ考えても、市場原理でいくとああなってしまうわけですね。不動産価値としては経済性が高い。だけど、相続税も高い、生活を維持していこうと市場の中でさばこうとすると細分化が起きてしまうんですね。それは、その一瞬は買った人にとって満足は得られるけれども、最終的にそれが地域全体の居住環境そのものを劣化させていく、価値を落としていくという悪循環、負のスパイラルが起こっている。市場に任せられないところを、実際に具体的方策の中で基準や、既存の法律、条例とかがほんとうに機能するかということだと思うんです。だから、そこら辺をどういうふうにして切り込んでいくのか……。

【小林部会長】 それは私が答えたほうがいいのか。この住生活基本法を答申したとき、あるいはそれ以前からこの言葉を使って答申をしておりますので、これはストック重視と市場重視と一緒にセットで理解してもらわないと、私はだめだと思うんです。良質な住宅ストックをつくる。それを1世代でつぶすのではなくて、マーケットの中で十分回して皆さんで使って、住宅を社会的な資産として考えていく。そういう市場をつくるというのが基本的な考え方なんです。

【望月委員】 はい。

【小林部会長】 ですから、ストック重視と市場重視が対のものとして理解していただかないと。市場重視だけ考えていただくと、今のようなご意見が当然出てくるわけで、そうは考えていない。ですから、目標の一番最初に良質な住宅ストックの形成および将来世代への承継ということが、まず最初にうたってある。

【望月委員】 ということは逆に言えば、その市場というのはほとんど需要者というか、その人たちに享受されていくというか。

【小林部会長】 そうですね。マーケット市場をしっかりと見据えて、情報をしっかりと提供して、いいものが評価されると……。

【望月委員】 需要者に評価される市場ということですね。

【小林部会長】 そういうふうに私は理解して、この言葉を使い答申を書いたつもりです。

【望月委員】 はい。

【小林部会長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【高木委員】 難しい話は抜きにして、最近の自然現象は今までの日本の現象と変わってきていますね。特に、今最近、地震がちょっとなりを潜めていますけれども、多発しているということと、それからこの前台風13号が通った後、鎌倉の海辺の砂浜が随分えぐれてしまったとか、千葉でも随分えぐれたとか。こういう傾向はもっと高まっていくのではないだろうか。お天気予報をやっているNHKの土日に出てくる人の話を聞くと、これから何十年とたっていく中で、日本はだんだん熱帯的な天候になっていく。そうすると、今後宅地供給ということからすると、今まで宅地として適正だったところで必ずしも適正ではないというところが出てくるのではないだろうか。そうすると、それをなるべくそう

いうところから移住してもらおうような方向の方向性、長期的に、そういう誘導策というの  
も考えておかないと、ただこの地区でこれだけ、これは密集市街地でどうするとかという  
ことより、もっと国土全体でそういう誘導策というのも考えておくべきではないかという  
気がしてしょうがないんです。

【小林部会長】 今、例えば河川局で輪中の考えかたが出されていますが、それもか  
なり権利制限にかかわって難しい制度ではないかと思えますけれども、それはたしか考え  
てらっしゃるんですね。

【二見土地政策課長】 そうですね。既存の集落を守ったりとか、そういう形にはなり  
ますけれども、そういうことも視野に入れてやっております。

【高木委員】 それと、既存の集落を守るとすると、だんだん人は減ってきますね。そ  
れと財政的にも大変なんで、今のままの広がりの中で住民サービスを提供していくとな  
ると、財政的な捕獲というのはウェートの的にはもっと比重が高まっていくと思うん  
です。ですから、自然災害の面での安全性という面と、それからやっぱり住民サービ  
スを負担し切れるかという意味から、やっぱりより安全な方向に、もちろん所有権との  
関係もありますので、難しいと思えますけれども、ただ、放っておくと、今まで経験  
したことがないようなことが出てきて大変な被害をこうむってしまうということも  
あり得るでしょう。

【小林部会長】 今、国土形成計画の中でまさにその議論をしまして、天候その他  
大きく変わって、ある意味でのそういう意味でのターニングポイントに来ていて、こ  
れから国土の災害問題にどう対応するか課題です。従来一生懸命防災的なことをや  
ってきたけれども、減災、要するに災害を減らすような思想で、例えば住むところ  
をもう少し考慮して住むとか、何かそういう仕組みをとる必要があるのではないか  
という議論もしております。まさにおっしゃるとおりですね。

どうぞ。

【鈴木委員】 ちょっと僕は門外漢だからあれですけど、非常にわかりにくくて魅力  
がないような……。

【小林部会長】 どこですか。

【鈴木委員】 これ、何が言いたいのかな。要するに、人口が減るから、従来の  
供給という概念の延長上での新規開発をやめて、既存市街地をやりましょうという  
ことが書かれている。ストック重視とか市場重視と言っても、これは今インパクト  
のある言葉でもないし、一体社会資本としてのストックなのか、個人としての  
ストックなのかわからないし、何かわからないなというか、何かひとつ、訴える  
ようなストーリーがないなあというのが印象です。個別にいろいろなことが書  
いてあるんだけど、だからといって、これ、次の政策を推進していきただけの  
力になるんですかねというような印象を受けてしまったのですが。次の政策  
として推進力になるような強い訴えを感じないんじゃないかと、大変書いた  
方に失礼なことを聞いているわけで、申しわけございません。基本的には供給  
という考えからバリューを上げるために何をやるかということをお願いしたい  
わけでしょう。それにしても、こんなわかりにくい書き方をすることはない  
のではないかと思いますね。

【小林部会長】 経済学者が一応書いていますので。

【鈴木委員】 いや、僕はだから門外漢ですいませんけどね。要は、例えば、  
高速道路の例を持ち出すと、日本橋再建計画なんてあるんですね。首都高をつ  
くった当時、景観や

日本橋という東京のへそを損なっても川の上を通した。それが今となってみると汚いから変えたらということですね。そのために1,000億円とか2,000億円高いとかという話になっているわけです。例えばね。当時は高速道路を短期間で供給しなきゃいけない。それには、神田川の上を通してしまうのが最適な方法だった。でも、今度、みっともないじゃないかという議論もあるわけですね。そんなら埋めちゃったらいいなというような議論と同じだと思うんです。ともかくあの時期、何か高速道路を供給しなきゃいけない。住宅もそうだったろう。量がないから何かやらなきゃいけない。じゃ、今度、次、どうするのという答えとしては、すっきりしていないなという感じがします。大変申しわけないですけどね。要は、不足だから供給するということから、要するに、全部質を上げたいわけでしょう。質を上げたいためにいろいろな問題がありますねというのはいいんだけど、ほんとうにそこを、供給という発想からどういうふうに変換していくんですかというときに、そこら辺をすっきり書けないんですかねというのが、私の大変失礼な印象です。

【小林部会長】 要するに、しっかり管理して優良な宅地を住民活動でやっていくことは資産価値をある意味高めることになるんです。単に規制しているだけではなく、むしろみずからそういうことをすることによって資産価値を高めている。そういう働きをいろいろなところでしていけませんか。それがストック重視、市場重視の枠組みなので、そういう意味で、住宅を個人の消費財として考えるのではなくて、社会的な資産として考えましょうというのがベースに実はあるんですね。だから、その言葉は必ずしもここに出てきてないので、もう少し魅力的な言葉があると思います……。

【鈴木委員】 社会的なストックを高めるためにやりやすいように法改正を進めていくとか、過去規制してきた流れを逆にしないと、バリューが出ない。それはもう民主導でやってしまうと。そのために抜本的な制度改正をやるのか、明解なビジョンの裏付けがあるかというと思いますが、あるのならすっきり書いて欲しいと。

【前川委員】 それは市場重視の中に入っているわけですよ。

【小林部会長】 入っていますね。

【前川委員】 市場の機能を十分に発揮させましょうということで、そういった規制があるものにとって、必要な規制はルールとしてつくっていくという意味が市場重視ですね。

【望月委員】 鈴木さんの魅力的でないというご意見とも通ずるのですが、そもそも最初から「宅地供給施策」という言葉の使い方に違和感がありました。名は体を表すといいますが、宅地供給では、旧来の価値のまま、政策課題、考え方が変わっていないように見えます。ですから、もっと適切で魅力的なキャッチフレーズがあるといいねというのが、そういう意味では……。

【小林部会長】 いや、そういう意味では、住宅建設計画法から住生活基本法となるので、発想の転換ですよ。

【望月委員】 そうそうそう。そういう発想が出ていますね。だから、宅地……。

【小林部会長】 宅地についてはどうなのかという。

【望月委員】 そうそうそう。

【二見土地政策課長】 ここで宅地供給と言っているのは、必ずしも適切ではないかもしれませんが、広い意味で我々は、例えば駐車場だとか工場跡地だとか、そういった低・未利用地から住宅地に転換したいといったようなものも1つの宅地の供給ではない

かといったとらえ方をしているようなところもあって、農地とか山林を新規開発するということは、これからだんだんなくなってくるでしょうけれども、そういった都心部などにある低・未利用地等をうまく活用していくといったことも含めて、こういう言葉で今表現しております。それがイメージと必ずしも合わないという部分はあろうかと思しますので、どういう形で今後こういうものを進めていくのかというのは十分検討していきたいと思えます。

【望月委員】 宅地供給施策と言ったときの政策の目的は、1つはここで出てきているある程度のゆとりある居住空間が、ミスマッチなく需要と合う形で、いかに行き渡るかという量的なものです。それと、良好な住環境が維持されていく、継続されていくという、簡単に言って、その2つが宅地政策の基本目標とすると、それに合った形で何か表現ができればいいのではないかと。何となく一方的に量をあてがって、出してあげれば、それでよいという旧来の路線からどうも、これで行くと外れていないような印象を受けます。

【小林部会長】 そうですね。おそらく宅地供給というよりも宅地を良好な姿に復元したり、維持していったりする。そういう施策がむしろ大きな宅地施策の重要なねらいになるわけですね。

【望月委員】 そうですね、質をよくしていくわけですね。

【小林部会長】 そういう意味では、居住空間、住生活に対応した居住空間をどのように良好なものとして確保していくかという施策なんでしょうね。急には思いつきませんが、何か確かに宅地供給施策という、従来型の枠組みからあまり出ていないというイメージを出すのはそうおかしくないという、どうでしょうか。それを含めて何か。

【山田委員】 資料1の2ページでございますけれども、下段のほうに信託会社が宅地分譲する方式を導入ということでございます。我々信託業務でもあるんですけども、最近分譲業務というのはちょっと縮小しているのと、この処分する市場に自信がないといえますか、非常になかなか積極的にお受けするようなあれが、躊躇されたと記憶しておるんですけども、この辺実績というのはいかがなんでしょうか。

【二見土地政策課長】 これは、新住法の地域に限ってということが1つと、それから法律改正の施行が8月31日で、施行したばかりなので、今までのところまだございません。ただ、これは処分の方式をより広げていこうということで、国有財産等も信託方式を導入しての処分といったようなものが導入されてきたこともございまして、より使いやすい制度にしていこうということでございます。まだ、地方のほうでも新住事業を進めているようなところもございまして、そういうところも含めて、今後これの活用の方法もまた探っていきたいと考えております。

【小林部会長】 すみません、時間の関係で、資料3のほうのご意見もいただかないということで、いかがでしょうか。

これは国としては、先ほど何となくわかりにくい説明があったんですけど、国としてはこういう数値を出すけれど、それぞれの地方公共団体で考えてほしいという情報提供なんです。

【加藤宅地整備調整官】 そうですね。一定の考え方に基づいて算出するところなりますよという考え方の提示であって、国としてこの数字を示すということではない。こういうものを参考にして、公共団体のほうでいろいろ今後決めていただければと考えて

いるところでございます。

【小林部会長】 ただ、この議論と先ほどの推計モデルの議論というのはあるところにつながってきますよね、当然。最終的に需給推計をやると、宅地規模をどう想定するかという国レベルでは、そういう関係が当然出てきますね。

【二見土地政策課長】 そうですね。需給推計のほうでも、この戸当たり敷地面積を1つのパラメーターで置くように考えておりますので、その中でどういうふうな数字を設定していくのかというようなところと関連していくと考えております。

【小林部会長】 2つのキーを持っていますね。

どうでしょうか、これについて。ご意見あれば。

私どもの研究室である学生が調査をやったのと同様関係する資料が出ているんですけど、23ページです。例えば、こういう形で戸建て住宅を建てると、1宅地で従来型の住宅を建てるのと比べて、例えば従来型の1敷地に50センチとって建てると、こういう平米が必要で、計画的に全体を考えて配置するとそれよりももっと小さいもので、もっと魅力的な供給ができるんだという対応関係というのは特に考えておられないんですか。こういう事例があるのはわかっているんですけど、そこまでは。

【加藤宅地整備調整官】 まだ、ちょっとそこまでの分析といいますか、考察はちょっとできていませんで、よくあるある程度まとまった宅地を見ていますと、100平米以下の旗ざお宅地にして住宅供給業者が無理やり開発しているという事例が多々見受けられるんですけども、場合によってはうまく設計すればこういう環境も確保できるんだとおっしゃるように、これはちょっとゼロロットとか、そういう考え方も取り入れていますので、これが一般解かということ、なかなかそうは言い切れないところがあると思うんですけども、いろいろな工夫をしていただきたいという考え方でございます。

【小林部会長】 ヨーロッパでは基本的にゼロロット、市街地というのは基本的にゼロロットが原則ですね。必ず壁をつけなさい。そして住まいなさい。そういうツールが日本では地区計画をやればできるのか。あまり制度的にないですね。

【加藤宅地整備調整官】 そうですね。

【小林部会長】 これからもっと既成市街地でコンパクトに住みましようというときに、場合によっては建築基準法の枠組みの中に、そういうツールを入れるという考え方もあるかもしれないなと思っているんですけどね。

どうでしょうか。

もしよろしければ、これはこういう形で今、調査をやっておられて、これはあれですか。これ以上何か議論が進みそうなんですか。これで大体の枠組みはできたんですか。

【加藤宅地整備調整官】 こういうレベルでは今回で終わりといいますか、今回だけにさせていただければということやっております。

【小林部会長】 よろしいでしょうか。何かご質問、ご意見ありますか、よろしいでしょうか。

では、そういうことにして、あと、報告が2つございますので、それをいただきたいと思いますが、お願いいたします。

## ②平成19年度土地・水資源局予算概算要求について（報告）

【川上総務課長】 それでは、お手元の資料4「19年度の土地・水資源局の予算概算要求概要」という白い表紙のパンフレットがございます。これに基づきまして、これまで企画部会でもいろいろご指摘、ご提言いただきました内容等を送り込んだ形で、こういった要求作業をしている。これをごく簡単にご紹介したいと思います。

その資料の1ページでございます。文章で予算要求、概算要求の概要ということで、1ページの側に土地政策の推進ということで、全体の見取り図的なページでございます。大きく3つの柱を立てて、予算要求をしております。1番目は土地市場の条件整備ということで、そのうちの1つ目、総合的な土地政策の推進、土地政策の再構築のため、ここでは宅地ストックの円滑な循環・再生・管理という言葉をちょっと使わせていただいておりますけれども、先ほど来申し述べているようなストックベースの需給推計ですとか、そういったものに取り組むということ。それから、地方都市の不動産証券化市場の活性化などに取り組むというのが1つ目の柱。2つ目は不動産鑑定評価の充実ということで、地価公示をはじめ、より分析力等を高める。あるいは、鑑定評価分野での技術基準の策定に取り組むというものでございます。その3つ目は、土地に関する情報の提供ということで、特に取引価格の提供を進めていきたいというところでございます。

2つ目の大きな柱は、土地の適正な利用の推進ということで、国土利用計画法の適切な運用、土地利用動向の調査、それから2番目には低・未利用地の有効活用ということで、地域コミュニティー等における適切なエリアマネジメントの方策等について検討を進めていきたい。3番目は、宅地の量的供給施策からの転換ということで、いわゆる関連公共施設整備におきましても、より質の高いものを応援する形にしていきたいというものでございます。

3つ目の大きな柱は、国土調査の推進ということで、土地に関する基本的な情報であります地籍の調査を積極的に推進していきたいというものでございます。いろいろ金額を書いてございますけれども、総トータルいたしますと、890億円あまりの予算要求を現在しているところでございます。

ちょっと文章だけでしたので、具体的にどういうことかというのをごく簡単に各ページでご説明いたします。

5ページでございます。1つ目の土地市場の条件整備という柱の中で考えております。1つは、①地方都市の不動産市場活性化モデル事業、証券化モデル事業でございます。証券化は進んでおりますけれども、それを地方都市まですそ野を拡大していきたいということで、中ほどの概要図にあるような具体の地方の事例をモデルにして、地方の不動産業者等の方々に参加していただいて、社会実験をして、ファンド組成のためのそういった取り組みをしていただく。それらの過程で得られたいろいろなモデル的な報告ですとか、あるいは契約書のたぐい、そういったものを一般に広く使えるように普及をさせていきたいというアイデアでございます。

②にございますのは、先ほど申し上げましたようないろいろ宅地ストックの循環・再生・管理のあり方についての先ほど来の需給推計ですとか、質の向上施策といったものに取り組んでいきたいというものでございます。



6 ページは、不動産鑑定評価の充実ということで、まず基本となります地価公示をきちんと実施する。それ以外に、②ですけれども、市場の透明性を確保する観点から、デュレリジェンスの適正の確保、収益還元法の運用の精緻化ということで、鑑定評価分野の技術基準を高めていきたいということでございます。

7 ページでございますが、地価が最近、後ほどご説明いたしますけれども、持ち直し傾向がございます。非常によりきちんと分析していくことが必要だろうということで、ここでは各地の動向を主要都市における先行的な指標を示すであろう高度利用地につきまして、地価分析をよりきめ細かく、四半期ごとに実施をしていきたいというものでございます。

8 ページは土地に関する情報の整備・提供ということで、土地取引価格情報の提供を今年4月の末に始めました。おかげさまで4カ月ぐらい以上たっておりますけれども、1,000万件を超えるアクセスをしていただいているということで、大変関心を持っていただいています。現在3大都市圏ですけれども、それを全国の県庁所在都市に拡大していきたいというのがこの要求でございます。

9 ページからは2本目の柱、土地の適正な利用の推進ということで、1つは国土利用計画の的確な運用、特に土地利用の動向に関する調査研究ということで、中ほどに書いてございますように、市町村合併等、いろいろなそれぞれの土地利用も新しい状況を迎えているということがございますので、そういったところに適切に対応していきたいということ。

それから、10 ページは低・未利用地の有効活用ということで、人口減少期における適切な土地利用。各いろいろな地域コミュニティによるエリアマネジメントにそれぞれ取り組まれておりますので、そういったものをケーススタディーを通じて実態把握、あるいはいろいろな土地利用の施策に関する情報提供といったものを進めていきたいということでございます。

それから、11 ページ、12 ページは、本日もご紹介しましたけれども、宅地の量的供給施策からの転換ということで、今現在進めております事業の中の話ですけれども、①の住宅市街地基盤整備事業、関連公共施設を整備するための事業でございますが、そういったものもより重点化、いいものへの絞り込みをした重点化というものに取り組んでいきたいというものでございます。また、都市再生機構のニュータウン整備事業も、良好な宅地供給を促進する観点から進めているところでございます。

最後13 ページからですけれども、3番目の柱、国土調査の推進ということですが、まず、14 ページの全国的な地籍調査のほうをごらんいただければと思うんですけれども、土地の基盤情報であります地籍調査ですけれども、今現在の進捗状況は真ん中の図の中にあります進捗率・全国平均47%ということで、47%のところでは終わっておりますけれども、特に都市部を中心にまだまだ市町村も取り組んでますけれども、まだまだのところもございます。こういったものをきちんと進めていきたいということ。またその前提となりますのは13 ページの都市再生に資する地籍整備の推進ということで、地籍整備の前提となりますような街区に関するきちんとした調査、測量というものを進めていきたい。これは無計画な市街地化が進んだところではなかなか地籍整備は難しいんですけれども、一方で開発といいますか、土地利用のポテンシャルは高いという地域がございますので、そういったところを念頭に置いて、こういった調査を進めていきたいというところでござい

ます。

あと、細かいのは省略いたしますけれども、以上、このような形で、今までのいろいろな指摘も踏まえた要求を出したところでございます。まだ、要求を出したところですので、こういったものを年末の政府の予算案の決定に向けて、きちんと努力をしていきたいと考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

【小林部会長】 それでは、もう1つご報告願ひます。

### ③平成18年都道府県地価調査に基づく地価動向について（報告）

【北本地価調査課長】 続きまして、先週の火曜日19日に発表いたしました都道府県地価調査につきまして、簡単に概略をご説明させていただきたいと思ひます。

お手元のほうに、資料の5-1から5-4までちょっと大部でございますが、お配りさせていただいております。すべてはもちろんご説明できませんので、資料5-2を中心に幾つかかいつまんで図表のご説明をさせていただきたいと思ひます。

資料5-2の参考資料のまず2ページ目をごらんいただけますでしょうか。こちらのほうが今回やりました都道府県地価調査の対前年変動率の推移でございます。左側が住宅地、右側が商業地、それぞれ3カ年の変動率を表にしたものでございます。1番上が全国平均ということでございますけれども、今回の18年をごらんいただきますと、全国平均では住宅地はマイナス2.3%、2.3%下落ということでございます。商業地が2.1%の下落ということで、全国平均で見ますと下落でございますけれども、その下落幅はそれぞれ3.8%から2.3%、5.0%から2.1%ということで、下落幅は確実に縮小していることは言えようかと思ひます。

全国的にはそういうことでございますけれども、3大都市圏で見まいりますと、住宅地では0.4%、商業地は3.6%の上昇ということでございまして、16年ぶりに上昇に転じたということが今回の1つの特徴でございます。内訳を見ますと、東京圏では、住宅地、商業地とも上昇に転じている。大阪圏では住宅地は横ばい、商業地は上昇、名古屋圏では住宅地では若干の下落でございますけれども、商業地は上昇ということで、おおむね3大都市圏はいずれも上昇に転じたことは言えようかと思ひます。

地方圏でございますけれども、住宅地、商業地ともそれぞれ3.1%、4.3%の下落ということでございます。以下、都道府県別にお示ししてございますけれども、住宅地につきましては、東京都、愛知県につきまして上昇に転じてございます。大阪府が横ばい、それ以外は下落ということでございますけれども、ブルーで塗っております下落幅が拡大している都道府県というのは確実に数は減ってきております。商業地も同様でございまして、千葉県、東京都、神奈川県、それから愛知県、滋賀県、京都府、大阪府といったところで上昇に転じたということでございます。それ以外のところは下落でございますが、下落幅が拡大したのは、熊本県の1県ということでございました。

続きまして、6ページ目をごらんいただけますでしょうか。6ページ目は3大都市圏、それから地方圏の幾つかの都市をフォーカスした表でございます。これをごらんいただきますと、東京圏の中でも東京都区部、区部都市部、都心3区と、これは当然のことでございますけれども、地域をより絞り込みますと上昇率が高くなることがうかがえるかと思ひ

ます。とりわけ商業地につきましては、大阪市の中心6区でありますとか、京都市、それから名古屋市の中心2区といったところは非常に高い上昇を示しているところがございます。それから、地方圏におきまして、地方ブロック中心都市につきましては、札幌市、それから仙台市の商業地、福岡市の商業地につきましてはプラスに転じているということでございます、ブロック中心都市でも上昇が見られるところがございます。

続きまして、11ページをごらんいただけますでしょうか。11ページが東京圏の住宅地の上昇率を地点の上昇率の幅に応じまして色をつけたものがございます。下が17年のもの、上が18年のものということでございます、ブルーの点が対前年下落ということでございますけれども、これはごらんいただいておりますように、17年から18年にかけて、下から上の図にかけてかなりブルーの地点が減っております。かわりに、赤い地点、これは12%以上の地点でございますけれども、そういった地点があらわれてきている、増えてきているということがおわかりいただけます。

続きまして、12ページのところが行政区界別でございますけれども、ごらんいただきましておわかりのように、港区、渋谷区といったあたりが非常に高い上昇率、それから足立区、右上のほうに守谷市というのがございますけれども、つくばエクスプレスの開業の効果と考えておりますが、高い上昇を示している地点がございます。

13ページ、14ページが同様のものの商業地でございますが、傾向は同様でございますので、説明は省略させていただきます。

以下、大阪圏でありますとか、名古屋圏もございますけれども、同様に上昇地点が広がりを見せているということと、中心部での上昇率がより高くなっているということが傾向としてございます。

それから、25ページをごらんいただけますでしょうか。25ページは今回の調査では全部で2万5,000ほどの地点につきまして調査してございますけれども、それぞれの地点の上昇、横ばい、下落を割合で示したものでございます。ごらんいただきましておわかりのように、東京圏、大阪圏、名古屋圏につきましては、約40%の地点が上昇になってございます。一方で、一番下の地方圏でございますけれども、約9割の地点が引き続き下落という傾向にございます。したがって、全国平均で見ても下落ということになったのはこういったところが原因かと考えてございます。

27ページ目が商業地ということでございます。同様の傾向ということでございます。

それから、32ページをごらんいただけますでしょうか。32ページのグラフでございますけれども、上が住宅地、下が商業地でございますが、東京都区部都心部、大阪市中心6区、名古屋市のそれぞれの52年を100として変動率を累積して計算して地価の推移をみたものでございます。これをごらんいただきますと、一番右のところは18年の今回の調査でございますけれども、17年から18年にかけて、若干上昇していることがおわかりいただけますけれども、ただその水準ということで見ますと、点線で横に引っ張っておりますけれども、上昇したと言っても住宅地については昭和50年代半ばの水準である。下の商業地につきましては、調査が始まりました52年以前の水準にまだあるということがおわかりいただけます。

続きまして、41ページをごらんいただけますでしょうか。41ページは、これまでもつぱら変動率をずっと見てまいりましたけれども、価格水準はどうなのかということをご

らんいただく図でございます。上が住宅地、下が商業地でございますが、住宅地の一番左のところ、東京都千代田区五番町とございますが、これが住宅地の価格の全国の1位の地点でございます。平米単価268万円ということでございます。これに比べますと、そのすぐ右が東京都港区の中での価格1位の地点でございますけれども、165万円ということで、比較しますと、約6割の水準である。その隣が渋谷区の最高価格地点ですけれども、それが約4割の水準、それから大阪市の最高価格地は約2割の水準である。そのぐらい価格に差があるということでございます。下が商業地でございますけれども、最高価格地は銀座にございまして、平米単価1,900万円でございますけれども、こちらのほうも港区の表参道でしたら約45%の水準、大阪市、名古屋市等は約3分の1の水準ということでございます。

それから最後に、ちょっと資料5-4をごらんいただければと思います。資料の5-4は1枚紙でございますけれども、年間の上昇率の上位ポイントを10位まで示したものでございます。上が住宅地、下が商業地でございます。住宅地の上昇率の全国1位は、今回は北海道の倶知安町にございまして、報道等でもよくなされましたので、ご案内の方もいらっしゃるかと思いますけれども、リゾート関係で、外国人旅行者を含めかなり人気のあるエリア、地元のご努力もあってということだと思いますけれども、マンションですとか、ペンションですとか、そういった需要が非常に高いということで、このような上昇を示したところでございます。ただし、価格自体は非常に低うございまして、上昇率だけで見るとはいかかかというところもございますけれども、こういった数字が出てきているところでございます。

以下、住宅地でございますけれども、足立区、5位に守谷市、それから7位のところですが足立区、それから10位のところにも足立区、これはつくばエクスプレスの関係でございます。それ以外は港区ですとか渋谷区のいわゆる高級住宅地といったところで高い上昇を示しているところでございます。

それから、下が商業地でございますけれども、商業地の上昇率の1、2、3位は名古屋市中村区にございまして、いずれもJR名古屋駅のすぐ近辺のところでございます。33から35%、比較的高い上昇率を示してございます。名古屋市で言いますと、実は5位のところにも名古屋市中区の栄地区のところでございますけれども、32%の上昇ということで、引き続き名古屋の上昇率が際立っているところでございます。それ以外には、大阪市でありますとか、京都市、それから福岡市といったところも入っております。東京都で言いますと、港区のあたりが入っているということでございます。

以上、駆け足でございますが、ご報告させていただきました。

【小林部会長】 はい、どうもありがとうございます。

それでは、ただいまの報告について、何かご質問、ご意見ございましたら、お願いいたします。資料4と資料5の一連の資料ということになります。

【山野目委員】 ちょっと1点よろしいでしょうか。

【小林部会長】 どうぞ。

【山野目委員】 資料4の概算要求のほうのところ、1つお教えをいただきたいことがあるんですが、13ページなんですけれども、国土調査の推進の関係で、都市再生街区基本調査（土地利用促進調査）に新規で、この資料の中では新規であることと、金額が多

いことで結構私がざっと拝見した範囲でちょっと目立って映ったんですけれども、都市再生街区基本調査は今までもなさってこられたと思うんですが、今回は新規で要求なさっておられる費目としてのこの項目をお立てになったというのは、従前のなさってきたこととどういう関係にあるのか。これは単純に多分私が知識がなくて理解していないだけだと思いますので、お教えをいただければと思うんです。

【本間国土調査課長】 それでは、国土調査課長でございますけれども、今、委員がおっしゃったとおり、16年から3カ年間で100億規模で3カ年、都市再生街区基本調査を進めております。その中で、いろいろ課題が見つかってまいりましたので、それを補完していくというような意味から、引き続き、一応今の調査は予算的には3カ年で終了しますので、それで継続という形ではなくて、それで新規という扱いになっているとご理解いただければと思います。

【山野目委員】 中身はほとんど同じことなんですけれども、予算の仕組み上新規になったという理解で……。

【本間国土調査課長】 予算の仕組み上新規ですし、中身はこれまでの調査の結果、いろいろ成果が出ただけでも足らず、前を補完していくというような形での調査になっております。

【山野目委員】 そうですか、はい。ありがとうございました。

【小林部会長】 ほかにいかがでしょうか。

ちょっと私から、今の資料の5ページの地方都市における不動産証券化市場活性化モデル事業の創設ということで、事業をやるから金額はかさむのかなと思って、これは新規2億円ですか。ただ、その事業の内容を見ると、社会実験と講習会ということで、いや、私は予算査定しているわけではないんですけど、この2億円というのをこういう形で社会実験でどういうふうに使われるのか、ちょっとよくわからないのですが。

【川上総務課長】 一応そこに真ん中にフローが書いてございますけど、この中で例えば左からまいります講習会、あるいは研修の実施費用、それから真ん中のところでちょっと説明漏らしましたが、専門家をそれぞれの全国何カ所か選んだところに派遣をいたしまして、そこで実際にその地方の不動産鑑定士さんとかを指導していただく。そういうところにかかる費用で、それから最終的に報告書をまとめる費用といったものを合算いたしますと、この2億円という数字になっているということです。

【小林部会長】 何カ所もやるんですか。

【上野総務課企画官】 最終的には5カ所の報告書をつくることになっています。講習会自体は全国20カ所ぐらいです。

【小林部会長】 そうですか、わかりました。どうもありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。もしよろしければ、きょうの部会はこの辺で終わらせていただきたいと思いますと思いますが、事務局。

## 閉会

【山田土地政策課企画専門官】 本日は熱心なご審議、どうもありがとうございました。事務局からご連絡でございますが、本日は資料をいろいろお配りして重たくっております。

すので、お席に置いていただければ、後ほど事務局より委員の皆様にお送りいたしたいと考えております。また、次回の企画部会の開催等につきましては、事務局のほうで各委員の先生方と調整させていただいた上で、追ってご連絡させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

本日はありがとうございました。

【小林部会長】 どうもありがとうございました。終わらせていただきます。

— 了 —