

平成19年2月23日（金）

於：国土交通省（2号館）11階土地・水資源局会議室

# 第18回国土審議会土地政策分科会企画部会 議事録

国土交通省 土地・水資源局

# 目 次

○開会	1
○議事	
(1) エリアマネジメントの推進について	2
(2) 地籍調査促進検討小委員会の設置について	2 3
(3) 取引価格情報の安定的な提供のあり方について（報告）	3 1
(4) 証券化対象不動産の鑑定評価基準について（報告）	3 6
(5) 平成19年度予算概要、税制改正概要（報告）	3 8
○閉会	3 9

## 開会

【麓土地政策課課長補佐】 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18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。私、事務局を務めさせていただきます土地政策課の麓でございます。よろしくお願いいたします。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、まことにありがとうございます。

まず委員のご出席につきまして、定足数に達していることから、企画部会が成立していることをご報告いたします。なお本日、白石委員、肥田野委員、亙理委員につきましては、所用のためご欠席というご連絡をいただいております。

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たいと存じます。上から順に、議事次第、委員名簿、座席表、配付資料一覧がございます。資料でございますが、資料1につきましては、資料1-1から1-3、その後が資料番号がついていなくて恐縮でございますが、資料1-4として新たな担い手による地域管理のあり方についてという冊子がございます。資料2につきましては、資料2-1と資料2-2、資料3につきましては、資料3-1と3-2がございます。資料4がございます。資料5-1につきましては、予算概要の小冊子がついてございます。最後に資料5-2と参考資料というものがございます。資料に不足等ございましたら、事務局にお申しつけいただければと思います。よろしいでしょうか。

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にさせていただいておりますので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思います。報道関係の方がいらっしゃいましたら、ご退席をお願いいたします。

それでは、小林部会長、よろしくお願いいたします。

【小林部会長】 おはようございます。それでは、お久しぶりですが、企画部会を開催させていただきます。きょうは議事にございますように、(1)から(5)の議事がございますが、その中で(1)エリアマネジメントの推進について、これを少し時間をかけてご議論させていただきます。(2)については小委員会の設置ということで、内容を確認いただいた上で小委員会の設置のご了承をいただくということでございます。さらに(3)、

(4)、(5)は報告ということで、最後のほうにまとめて報告いただき、ご議論をさせていただきたいと思います。

それでは、1番目の「エリアマネジメントの推進について」から議論を始めたいと思います。事務局からご説明をお願いいたします。

## 議事

### (1) エリアマネジメントの推進について

【二見土地政策課長】 この(1)の議題に入ります前に、きょうの全体の議事の位置づけにつきまして、若干、ご説明させていただきたいと思います。資料の中で一番最後に、参考資料というのがございます。こちらをごらんいただきたいと思います。このペーパーは昨年7月に当企画部会に提出させていただいたものでございます。企画部会として今後どのように検討を進めていくのかを整理したものでございます。

その中で本日の議題でございますが、(1)の適正な土地利用の推進の中の③国、公共団体、地域住民、NPOが連携し、低・未利用地等の管理・活用を促進する仕組み、(3)の宅地供給施策の見直しの中の③地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の継続的な活動を可能とする新たな法人制度、公的支援方策、こういった検討課題につきまして、本日の議事(1)のエリアマネジメントの推進の中で、その後の検討状況をご報告させていただきます。

それから、真ん中の(2)の土地市場の条件整備のところでございますが、こちらは上から①で不動産証券化等に対応した不動産鑑定評価の充実の検討という課題がございました。これにつきまして、議事(4)の証券化対象不動産の鑑定評価基準について、それから、②のところがございます取引価格情報の提供の充実についてを議事(3)の中でご説明をさせていただきます。

それから、③にございます地籍整備の推進手法につきましては、当時想定しておりましたよりもさらに幅広い検討をしていきたいということでございますが、議事(2)の地籍調査促進検討小委員会の設置についての中でご報告をさせていただくというものでございます。このような形で、本日は議事を進めさせていただければというふうに考えております。

【小林部会長】 ありがとうございます。

【二見土地政策課長】 それでは、早速ですけれども、議事（１）のエリアマネジメントの推進につきまして、ご説明をさせていただきます。

資料１－１をごらんいただきたいと思います。エリアマネジメントの推進につきましては、表紙でございます「新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会」を昨年の６月に設置させていただきまして、その中で検討を進めてきたところでございます。この検討委員会につきましては、当部会の部会長でいらっしゃいます小林先生に委員長をお務めいただきまして、実際にエリアマネジメントを推進している方々に委員にお入りいただきまして、検討を進めてきたところでございます。

このほど、その検討委員会の報告書がまとまりましたので、その報告をさせていただくとともに、今後の推進方策等について併せてご説明させていただくものでございます。報告書自体は分厚い紫色の報告書をお配りしておりますので、またご参照いただければと思いますが、本日はこの資料１－１以下のペーパーに基づきましてご説明をさせていただきますと思っております。

それでは、資料１－１についてご説明をさせていただきます。まず、開いていただきまして目次がございます。その後の１ページ目にエリアマネジメントの定義を書いております。「エリアマネジメント」とは、「一定の地域において居住環境、市街地環境の維持・向上・管理等を実現していくための地域住民等によるさまざまな自主的取り組み」を指すということにしております。こういったエリアマネジメントの取り組みというのは、そこがございます（２）から（６）のような背景に基づきまして、最近、各地で進められてきているところでございます。今後もこういった取り組みがより一層活発化してくるのではないかと考えているところでございます。

エリアマネジメントを推進していくために、次の２ページでございますが、実施主体の組織化の重要性が掲げられています。地域の関係権利者や住民等が一体となりまして、公平な運営を持続的、安定的、継続的に行えるような組織の規定方法や、意思決定、負担方法といったものが重要なポイントになってくるということでございます。こういったエリアマネジメントを進めていく主体として、今まで活用されているものには、（２）の①から⑥にあるように、法人制度等さまざまなものがございますが、これらにつきましては、必ずしもエリアマネジメントの推進主体としてぴったりこない部分もございまして、今回の検討を進めるに当たりましては、私どもとしても新たな法人制度といったようなものを

つくれないかということも視野に入れて検討を進めてきたところでございます。

ただ、後ほどご紹介させていただきますが、現在のエリアマネジメントの活動というのは非常に多岐にわたり、多種多様の活動が行われているということもございまして、柔軟な取り組みを進めていくということも必要だろうということもございまして、今回は新たな法人制度の創設等の法制度の構築ということについては、行わないことにしたところでございます。

次に3ページから4ページにかけまして、これらの組織、法人等の性格を整理したものがございまして、説明は省略させていただきます。

次の5ページでございまして、今回、地方公共団体等を通じまして、エリアマネジメントが実際にどのような形で行われているかということにつきまして、アンケート調査をしたところであり、その取りまとめが書かれております。全部で94件出てきております。必ずしも網羅的に把握できたわけではないと思っておりますが、さまざまなタイプのものがございました。住宅地におけるエリアマネジメントであるHOAタイプや、BIDタイプ、中心市街地におけるエリアマネジメント、こういうものをはじめといたしまして、さまざまなタイプのエリアマネジメントの活動というものが挙げられてきたところでございます。

次に6ページから7ページにかけまして、調査結果のまとめが書いてございまして、こちらにつきましても省略をさせていただきます。一番最後のページ、10ページにこれらの取り組み事例等から出てきましたエリアマネジメントの課題を整理させていただいております。受益と負担の関係、位置づけ等につきまして、責任体制、権限と義務の範囲の明確化が必要でありますとか、②にございましてように運営資金をどのように確保していくのか、③にございましてように人材をどのように確保していくのか、その他組織の話、継続性、負担金の問題、役割分担の問題等々、数多くの課題が出てきているところでございます。

このような課題に対応して、今後どのように取り組んでいくかということでございまして、これにつきまして資料1-2をごらんいただきたいと思います。資料1-2はエリアマネジメントに関する施策の推進方策について、今後の取り組みの方向性を整理したものでございます。今、ご説明申し上げましたように、エリアマネジメントはさまざまな内容がございまして、いろいろな活動形態があるわけでございまして、幾つかのパターンごとに今後の取り組みの方向性を示しております。いずれのパターンにおきましても、資金をどのように確保していくのかといったようなことや、人員をどのように確保していくかと

いったような大きな課題を抱えており、そうした課題に対応していく工夫というものが必要になっているということでございます。

例えば、(1)の郊外住宅地の環境改善、HOAタイプと呼んでおりますが、こういったところでは、③でございます特徴的な課題といたしまして、組織の法的位置づけがないとか、行政等の支援が不足しているとか、協定等の取り決めが遵守されないといったような課題が挙げられております。

このような課題に対応するため、例えば今後の方向性といたしまして、④でございますように、継続的な取り組みの仕組みといたしまして、構成員が受ける受益と負担の関係についての明確化や組織の責任体制、権限と義務の範囲の明確化といったようなものが必要であるということを挙げております。

以下、都市中心部における開発のタイプでありますとか、公園・緑地、河川等の管理のタイプというふうには、タイプごとにそれぞれ特徴的な課題や今後の方向性等を整理させていただいておりますが、全体を取りまとめておりますのが、4ページの今後の対応方策というところでございます。そこをごらんいただきたいと思います。

ここの部分につきましては、先ほどの検討委員会の報告書におきまして、整理をされたものでございますが、その内容をご紹介させていただきますと、対応方策といたしまして、(1)国・地方公共団体等の連携のもとでのまちづくり・地域活性化に関する支援策の活用・充実が挙げられております。

既にこういった担い手の方々の活動については、いろいろな支援制度も構築されているところでございますし、地方公共団体におきましても、独自の支援の取り組みが行われているところでございます。こういった支援制度等につきまして、エリアマネジメントの類型方策ごとにどういったものが活用できるのかといったことを整理し、メニュー化を行い、また、支援策の拡充等も進めていこうというものでございます。

それから、(2)ですが、ここが今後の大きな柱になってくるかと思いますが、エリアマネジメント組織の設立・運営に関する標準的な規約や、基準、さらにそういうものも含めたマニュアル的なものを作成していこうというものでございます。これにつきましては、組織を安定的に運営していくためには、その中である程度きちんとした規約でありますとか、財務会計基準をつくりまして、それに基づいて運営をしていくということが組織の透明化にも資するということでございます。また、さまざまな組織の活動の各段階における問題点や、ノウハウをまとめました推進マニュアルというツールをつくりまして、これを

エリアマネジメントを推進されようとしている方々にご提示することにより、参考にしながら、エリアマネジメントを推進していただくということが必要であろうということで、考えているところでございます。

次に、3番目でございますが、エリアマネジメントの担い手に関する情報データベースの構築でございます。エリアマネジメントを推進しようとしている方々にとって、やはりいろいろな情報に接するということが重要でございます。そのためにさまざまな情報をより積極的に提供していこうということでございます。先ほど申しましたマニュアルの中にも、こういったいろいろな事例等を記載いたしまして、それを情報として提供していくということもございまして、それ以外も工夫をいたしまして、いろいろな情報を提供していきたいというものでございます。

それから、4番目でございますが、次の6ページですが、先導的プロジェクトの実施でございます。今後の検討事項の中にもございまして、駅前タウンセンターの再生でありますとか、ニュータウン等の住宅地再生、住宅地における安全・安心まちづくり、こういった取り組みについて先導的なプロジェクトを実施していこうというものでございます。

最後に制度のあり方に関する検討でございます。今後、税制上の課題等も含めまして、どのような制度がエリアマネジメントを推進していくために必要かということにつきまして、さらなる検討を進めていこうというものでございます。

以上が、今後のエリアマネジメントに関する推進方策についてでございますが、引き続きまして、資料1-3の参考資料をつけさせていただいております。こちらにつきまして、担当の補佐からご説明を申し上げます。

**【武藤土地政策課課長補佐】** 土地政策課の課長補佐の武藤と申します。よろしくお願ひします。全体の方向性は今、土地政策課長からご説明させていただいたとおりでございますが、エリアマネジメントの推進について、個別地域に即した活動の内容をご紹介させていただきますと思います。資料1-3というものがございまして、「エリアマネジメントの推進について(参考資料)」がございまして、この1ページをあけていただきまして、これは郊外住宅地の環境改善ということでございまして、我々はHOAタイプと呼ばせていただいているものでございます。ここで挙げさせていただいたのは「アイランドシティ照葉のまち」という福岡県福岡市の事例でございます。各地でさまざまな取り組みがございまして、ここにありますように公園緑地及び道路の管理その他まちの美化活動であるとか、タウンセキュリティ、防犯カメラの運用、CATVの運用、建築協定、緑地協定の調

整といった郊外住宅地の環境改善の取り組みがさまざまなされているものについて、我々はこういった活動を継続させるための仕組みとして、受益と負担の関係について明確化する必要があるとともに、その組織について責任体制、権限、義務の範囲を明確にすることが必要ではないかと考えているところです。

2 ページ目ですが、我々が、B I Dタイプと呼んでいるものでございます。これも公共施設、公益的施設の維持管理・活用状況というように活動内容に非常に幅広いものがございます。福岡市の天神の事例でございますが、ここでは地区内の公園、道路、公開空地の管理などを行っています。駐輪・安全走行指導など、あるいはイベントなども行っているところでございますが、こういった活動について、これもエリアマネジメントを継続的に行うために、地域の事業者等を主体とした組織づくり、費用負担のルールなどを整備していく必要がございます。適切に官民の役割分担を行って、まちのにぎわいの創出と行政の管理費用の削減といったものを図っていく必要があるというところでございます。

3 ページは、公園・緑地、河川、公物の管理でございます。ここで挙げさせていただいておりますのは三島市のグラウンドワーク三島という活動で、環境悪化が進行した自然環境の再生と改善を目的とした活動として、市民参加による公園の管理であるとか、川づくりと維持管理についてグラウンドワーク三島が調整役となって、町内会、子供会と連携してエリアマネジメントを行っているところでございます。これについては、活動の趣旨を共有して、活動の活性化、参加者の拡大といったものの活用が必要ではないかと考えているところでございます。

4 ページでございますが、これは遊休土地・建物の活用、ここは建物の事例でございます。「N P O 法人さんが俵座」というN P O 法人が、空き家の活用ということで、空き家になった町家を家主から10年間賃貸する、改修費をN P O さんが俵座が負担して管理を行っております。これによって町家の再生というのも図っていくということでございます。

5 ページは土地の活用でして、遊休土地をトラスト協会に預けまして良好な管理を行っていくものです。手賀沼や鎌倉の山林緑地等の買収などを行い管理していくということでございます。これについては、地域における活動の理解を含めて、人材、資金の確保を行っていくことが必要であると考えているところであります。

続きまして、6 ページ以降はまちづくりの地域活性化に関する支援策の活用・充実というのを今後の対応方策として挙げさせていただきましたが、その中で具体的に活用方策をご紹介します。6 ページは活動に関する資金、ほかにも利用できるものが

ございますが、代表的なものを挙げさせていただいております。まちづくり交付金、住宅市街地総合整備事業、街なか居住再生ファンド等、あとは協定・組織に関する制度としては、建築協定、緑地協定、その他、協定制度、地区計画制度などがございます。あとは税制として固定資産税の減免があるところでもあります。

7ページがまちづくり交付金の例でございまして、まちづくり交付金で通常、ハード事業に対する支援が大きいところもございますが、まちづくり交付金の提案事業というものに採択されれば、ここにございますように防犯カメラの設置補助であるとか、パトロール事業への活用などが行われる例があります。

8ページには、街なか居住再生ファンドというのがございますが、これは今般、平成19年度予算で拡充を予定しております、街なかの居住の再生に資する活動拠点の整備とか、あるいは街なかの居住の再生を図る一定の要件を満たすニュータウンにおいて、こういった街なか居住再生ファンドが拡充されたといったものを生かして、いわゆるエリアマネジメントの仕組みを広げていくことができるというものです。

9ページは、今般、委員会で議論していく中で出てきた事例をより進めていくために、当方で提案しているものでございますが、エリアマネジメント推進調査の実施ということで、基本的には民間のエリアマネジメントの推進団体組織に対して、意欲ある団体のステップアップのための具体の取り組みに対してモデル的に支援するといったことを予定しております、調査構想の応募等を新年度から始めさせていただきたいと考えているところでございます。

10ページですが、これは建築協定、緑地協定を活用してエリアマネジメントを実施している事例でございまして、ガーデンシティ舞多聞という神戸市の住宅地でございますが、ここでは住民による地域管理ということで、協定とリンクして舞多聞クラブという団体をつくったり、あるいは協定運営委員会ということで、協定のルールづくりを中心にして、良好な居住環境の創出を図っているということでございます。

11ページですが、固定資産税の特例を活用して夢キャンバス2001という活動を行っている事例でございまして、基本的には市が固定資産税の免除、あとは土地返還に当たっての行政による保証といったものを行いまして、住民参加による空地の活用を行っているところでございます。

12ページは、先ほどご紹介いたしましたけれども、我々はエリアマネジメントの推進マニュアルをつくらうとしてございまして、具体的に検討会を設置しまして、これも検討を

3月から開始していく予定です。毎月1回程度ワーキングを実施しながら、19年度中はマニュアル案として試行していく予定です。あとは公益法人の改革等の状況を見ながら、平成20年度から本格的に運用していけないかということを考えているところでございます。

13ページは情報データベースの構築の例ですが、1つは既存のものとして土地活用バンクというものが国交省にございまして、低・未利用地を有効活用する取り組みを推進するために、平成13年11月から運用開始をしているところでございます。

14ページは、こういった国の取り組みと並行して、各都道府県、市町村等で空きスペースバンクというものがございまして、具体的な利用主体、土地建物、あるいは利用されていない土地の情報などがホームページ上にあるというものです。これと同様の取り組みが地方でも広がっていくことを期待しています。

15ページ以降は今後、モデル的に今までよりさらに一歩進んだ取り組みを進めていこうということでございまして、一つは地域づくりのマネジメントオフィスというのが、駅前タウンセンターの再生で、千代田区がやっているものでございまして、これはマネジメントオフィスを駅前再生に当たって立ち上げて、再開後のエリアの管理のあり方、費用負担ルール等を見据えて駅前施設の再整備に取り組んでいるものです。開発終了後にマネジメントに入った段階では、オフィスみずからが関係者から資金を徴収していくものであり、こういった活動を促進していけないかということを考えております。

16ページはニュータウン等の住宅地の再生ということでございまして、現在、明石舞子団地において、兵庫県が取り組んでいる取り組みでございまして、オールドタウン化した住宅ストックの再生、あるいは近隣センター等の再生などをコンペやワークショップを通じて図っている。こうした取り組みをほかのオールドタウン化したような地域、多摩、千里等について広げていくことを検討しております。

あと17ページは、住宅地における安全・安心まちづくりということでございまして、ユビキタスの街角見守りロボットを活用した社会実証実験でございまして、子供のランドセルの部分にICタグを背負わせまして、そこを見守りカメラで通過を確認する。それによって児童の安全・安心を確保するものであり、こういったICTを活用した先進的な地域住民を主体とする取り組みの普及を促進するということが今後できないかと考えております。

18ページは、担い手のネットワーク構築の例ですが、これは都市再生本部が推進して

いるものでございますが、これは担い手側と支援者側のネットワークを構築していくものです。これについても都市再生本部と連携して進めていけないかと考えております。

19ページでございますが、制度のあり方に関する検討ということで、今後も幅広く制度について検討していく所存でございますが、一つありますのが一般社団法人、一般財団法人制度の創設ということで、さきの公益法人改革の中で、準則主義により、簡便に法人格を取得することができる一般社団法人、一般財団法人に関する制度が創設されたものです。施行は平成18年5月から2年6カ月を超えない範囲ということでございますが、エリアマネジメントの組織のあり方について検討する中で、この制度を使っていくことがひとつできるのではないかと考えているということです。

20ページは、信託法の改正についてでございますが、これも平成18年12月に信託法が改正されまして、現代語化というだけでなく、社会経済の発展に的確に対応した信託法制ということも含めて、新たな制度が導入されたものです。一つは自己信託として、委託者みずからが受託者となる信託、あとは目的信託として、受益者の定めのない信託といった制度が創設されまして、これも土地に関する権利設定のあり方が変わるという観点から、エリアマネジメントに対する影響、あるいはこういったものを活用した活動があり得るのではないかと考えて、注目して検討してまいりたいと考えております。

以上でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。それでは、第1の議題でございます。資料1-1から1-3までご説明いたしました。私も参加した委員会で、さまざまな事例を通して、資料1-1とか1-2にあるような、これからのあり方の議論をあわせて行ってきたところでございます。ただ、それぞれの活動は、比較的近年に動き始めたもので、多様な形態をとっているものですから、なかなか現段階で一つにまとめ切るという段階ではございません。ただ、確かに新しい動きとして、各地で展開しているものでございますので、ただいまご説明いただいた資料をもとにいろいろご意見、ご質問いただければと思います。いかがでしょうか。

大きく分けますと、私の知る限りでは、タイプ分けしておりますが、地域別に見ると、大都市の比較的都心部で展開している。先ほど福岡の天神の事例がございましたが、ああいうような事例も最近、いろいろなところに出てきていまして、先日は名古屋の駅前でエリアマネジメントをやりたいという方、名古屋市を中心に私のところに来られまして、たしか土地政策分科会企画部会に以前参加していた神尾さんというトヨタの副社長さんが会

長になって、これから活動を始めるとか、そんな動きもございます。新しい動きだと思えます。そういう大都市のかなり中心部です。それと地方都市の中心部。これは別途タウンマネジメントという言葉で動いているところもかなりあるんですが、そういうものも一括してエリアマネジメントの枠組みの中で議論できないかと。先ほどさらに郊外住宅地、それも計画的な郊外住宅地と、これはなかなか難しいかもしれませんが、必ずしも計画的につくられていない住宅市街地が今後どうするかという議論もおそらくあって、さまざまな地域でさまざまなタイプのエリアマネジメントが動いているということでございます。

いかがでしょうか、ご意見あればいただきたいと思えます。

望月さんから。

**【望月委員】** 非常に実際、こんなさまざまな動きが出てきているというのは意外な印象を持ったんですけども、多分、まだそういったものが非常に小さな点の状態、ある意味、これからそれが残っていくもの、落ちていくものとかがあり、点としてとにかくどう育っていくかという話が一つある。その点が時間を経て、継続して行って点と点が結ばれて面になっていく。つまり、点が育ち、結びつき面となる流れをどうつくっていったらいいかというのがエリアマネジメントの推進の仕組みの話なんだろうなという感じはしているんです。ただその前に、このエリアマネジメントの動きをアシストしていく話を中心となっていると、一番最初に立ち戻ってくるんですけども、1ページのところで何となく行政って一体何をやるのかなというのを見ていて疑問に思いました。

**【小林部会長】** 資料1のどこですか。

**【望月委員】** 資料1-1の一番最初のエリアマネジメントとはというところ。そもそもエリアマネジメントは必要だと出てくる背景の中で、1番から6番の文脈でおかしいのかなと思ったのは、行政におけるコストダウン意識の高まりの部分です。そもそも行政のメインの仕事はエリアマネジメントそのものということもあるのかなという感じがして。そこでここで言うコストダウンというのは、お金の使い方とか何か制度的におかしくなっているからという意味なのか、単に行政でお金が足りないから言っているのかという、その中身の問題のところ立ち戻ってみる必要があるのではないかと。

というのは、そもそもこれを考えるときには、いろいろ構造が変わってきていることなので、今までは行政ではできていたことが、できないから新しい第3のものができたんだよという道筋を考えているんだろうと思うんですけども、そうしたときに、いきなり行政におけるコストダウンという話が前面に出てくるのは、何となく違うんじゃないかなと

という感じがしたということです。行政ではできないことをやるんだけれども、必ずしも行政が全く手を引くという話ではないわけですね。なので全体の中で当然ながら、自主的な参加型の第3の組織としてのエリアマネジメントということに焦点を当てているから仕方がないのかもしれないですけども、本来、行政は何をするのかという位置づけが最初のところで、私にはわかりにくいというところがありました。

【小林部会長】 2件ご質問がございました。1点については、先ほど資料1-3の18ページ、ここでは都市再生本部が担い手のネットワーク構築という形で、都市再生本部がやっていますが、最近、いろいろな地域で確かに個々に点として活動していたので、なかなか効果が上がらないので、プラットフォームをつかって、そういういろいろな活動がお互いにネットワークをもって展開しようという地域があらわれてきています。それを都市再生本部という立場で支援する、そういう仕組みもありまして、それは確かに個の活動では息切れして、消滅してしまうものがあるものですから、それをネットワーク化しよう、プラットフォームをつかって支えていこうという活動がございました。

それから、もう一つ、行政の議論はどうですか。事務局、このコストダウンというのはおかしいんじゃないかというご質問。

【二見土地政策課長】 ここはまとめて書いておりますので、そういうふうを受けとめられたかと思うんですけども、当然、行政のほうでは道路を整備し、公園をきちんと整備し、管理していくというようなことはやっていく必要があるということで、それを金がないからやめるということではないわけでありまして、現行制度の中でも、例えば、指定管理者制度というものが入ってきて、公共的な施設等であっても、幅広く民間の方々の力を借りてやっていこうという仕組みもございます。多様な広がりを見せる中でそういった民間の方々との協働といったようなものも出てくるというのが一つと、地域の方々の取り組みの中には、なるべくその地域の価値を向上したいということで、緑地の管理とか、そういうことについてもより高い質の管理をしていこうということになると、行政がなかなか手が回らない部分は当然出てくるわけでありまして、そういうところについてはこういった自主的な取り組みというものが、今後、非常に大きな役割を果たしていくんじゃないかなと、そのようなことを考えております。

【小林部会長】 よろしいでしょうか。

【望月委員】 はい。

【小林部会長】 現実に最後のほうでもおっしゃった点は、ふだん行政ができない……。

【望月委員】 ないことですね。

【小林部会長】 ニーズがその地域地域でかなり個性的に出てきていまして、それはこういう担い手がやらざるを得ないんじゃないかと。

【山野目委員】 このエリアマネジメントということそれ自体について、この企画部会でも従来から非常に関心を抱いてまいりましたし、大切な課題について報告書をおまとめいただいたものと受けとめました。この企画部会や土地政策分科会でも私、何度か申し上げたことがあります。このテーマは重要であると同時に、組織のあり方などについての制度化を行うことにいろいろな面でやや難がある部分があると感じておりましたものですから、このたびの報告書の全体のトーンを拝見して、そういうふうな新しい組織の制度化ということを一挙に考えるのではなくて、むしろ一言で言うとやわらかな側面的なサポート、支援策、設立運営に関する標準的な規約やマニュアルをお考えになったり、担い手に関するデータベースを整えたりということをお考えになる方向をご提示になったというのは、大変賢明な当面の方策をおまとめいただいたものと感じました。

総括的にそのような受けとめ方をさせていただいた上で、2点、今後の取り組みに向けて要望のような形での意見を申し上げさせていただきたいと思いますが、一つは組織主体のあり方をどう考えるかという観点からいきますと、これから標準的な規約のご検討などを進めていかれるものと思いますけれども、ご紹介がありましたように、この資料1-1の2ページに掲げられているいろいろな現行制度の法人などがあるんですけれども、一言で言うと、いずれも非常に仕立ての悪い背広のようなものでありまして、HOAやBIDやいろいろなタイプがあるんですが、やろうとしていることに現行の法人の各種のパターンがうまく合わない、首のところが少しきついかと思うと、そこを直すと、今度は袖のところが短くなっているみたいな、どれもうまく合わない部分があるので、長期的には何かそういうことを抜本的に改革する方策を考えていったほうがいいのかもしれませんが、ご紹介がありましたように、一般社団法人と一般財団法人の制度がこれから始まるという段階に来ているところに今とどまっているわけでありまして、まちづくりのためのこういう活動というのは、公益認定が可能である活動の一つにも掲げられておりますので、一般社団法人と言わず、公益認定の社団法人や財団法人になっていく可能性もあるし、あるいはNPOなどに仮託して、活動していく可能性もあると思うんですが、税制と会計のあり方がいまだ明らかになっていなくて、一体そういう法人制度を使うことにどういうメリットがあるのかということが判然としていない状況だと思います。

NPOに関しても、今、国民生活審議会でその会計のあり方の議論が始まったばかりでございまして、そのあたりが固まってこない、背広がうまく合わないというんですが、どういうふうに合わないのかがはっきりしない部分がございますので、おそらくカレンダー的にいいますと、規約やマニュアルをお考えになっていくのと並行して、それらの事柄が明らかになっていくと思いますので、その辺を両にらみで現状の把握と制度の改革とを見ていただいた上で、多分、今回の報告がそういう意味では、そういう最終的な検討に向けての中間報告的な意味を持つんだと思うものですから、もう一度数年後に、それでは、今後の制度のあり方をどうしますかというご検討をいただく時期が来るのだと見ております。それが1点です。

それからもう1点は、組織主体の問題ではなくて、活動の内容の問題との関係ですが、一言でエリアマネジメントと言うんですが、ご紹介がありましたように、大変多様なものが現実にもございますし、ここでの議論でも間をとっていかなければいけないというところからくる難しさがあるだろうと思います。一つは、望月委員がおっしゃった行政と現地でやっておられる方々との間の役割の分担について、今後、マニュアルなどをつくっていく中で、具体的に考え込んでいかなければならないのではないかと。望月委員がおっしゃったことというのは、差し当たりの理論的整理は土地政策課長がお答えになったとおりでありますが、具体的にどういうふうな役割分担をするかは、多分、そのマニュアルなどの検討の中で注意をしていかなければならないことだろうと思います。NPOに関する議論でしばしば指摘されることとして、行政の下請けになりかねない部分があるという議論がありまして、ああいうふうな議論の観点からネガティブな評価を受けるようなものになってはいけないだろうと思います。

それから、この活動内容の多様さとの関係で、もう一つ別な観点をつけ加えさせていただきますと、現場で行う活動が非常に多様なものですから、例えば、このテーブルなんかでは、これはエリアマネジメントの政策だというふうに、いわば中央省庁縦割りに仕切るんですけども、現実に向かっておられる地方公共団体の方々などのお仕事の意識では、例えば、今、私は渋谷区の土地利用調整条例の立案をお手伝いしていますが、土地利用調整条例の中で、従来、渋谷区がやってきた「わがまちルール」と現場ではニックネームをつけているんですが、そういうものをオーソライズしていこうという動きがありまして、それというのは今議論しているエリアマネジメントとかなりダブっている事柄です。

多分、国土交通省の従来の言い方では、そういうものを土地利用調整とは考えなかった

はずなんです、そういう縦割りの概念の整理だけでは、現実の場面がうまく仕切れないような部分も出てきて、別に仕切らなくてもよろしいと思うんですが、現実の柔軟な動きを国土交通省もそうですし、私どもも検討の中で柔軟に受けとめていく思考の用意がなければいけないということではないかと思っております。

以上2点、質問ではなくて、今後の検討に向けてぜひ具体的な作業の中でご留意いただきたいという要望を含めた意見として申し上げさせていただきました。

**【小林部会長】** ありがとうございます。1点目の組織主体の議論ですね。先ほど最後のほうにご紹介いただきました現在の制度化の動きと、この議論をベースにマニュアルづくりをやったり、この動きがどういう関係をとって展開していくのかというのは、一定のお考えがおありですか。一般社団法人、一般財団法人ですか、その内容がどうなっていくか、まだ明確ではないという……。

**【二見土地政策課長】** そうですね、公益法人改革の中で一般社団法人、一般財団法人という制度ができて、これは平成20年ごろに実際に動き出すということでございますので、その間、どのような中身になっていくのか、今、山野目先生がおっしゃったように、まだこれから検討ということですが、我々も、一般社団法人というのは、エリアマネジメントを行う組織の形態の一つとして、かなり活用できるのではないかと考えております。もちろん公益性の認定まで行っていただければ、それはそれで非常にありがたいことではあるんですけども、こういった活動自体が公益なのか共益なのかとか、いろいろな議論もあるようでございます。そのあたり、まだなかなか詰まっていないところがありますので、我々もよく情報を入手しながら、どういった方向を目指していけばいいのかということについて考えていきたいと思っております。税の取り扱い等につきましても、公益になるかそうでないかによって大きく変わってくる可能性も十分ありますので、そういったところもできれば我々も参加しながら、エリアマネジメントに活用できるような仕組みをつくっていければと思っております。その中で、我々はマニュアルをつくらうということにしておりまして、これは一般社団法人制度等について、当面、比較的早い段階でまずはスタートしていこうということで、それも一たんつくって、それで終わりということではなくて、その後のいろいろな制度の状況等を見ながら、また改定したり新たにつくり直したりということも取り組んでいきたいと思っております。

**【小林部会長】** 2番目の話は、例えば福祉を取り上げると、福祉の地域化の議論で、地域を中心に福祉活動をやるという担い手が確かにあるわけですね。これからさらに、

大方高まるそういう地域の福祉の担い手とここで言う担い手というのはどういう関係を持つのかということもおそらく議論しておかなくてはいけない視点だろうと思います。そういうさまざまな多様な活動があり得るんじゃないかというご指摘です。

ほかに。

【前川委員】 エリアマネジメントに関して詳しくないので、勉強させていただいたという感じなので、少し感想的なことをお話しさせていただければと思うんですけども、まず現在、コミュニティがかなり急速化している中で、おそらくエリアマネジメントコストはかなり高くなっているんじゃないかなと思うんです。ですから、そういう意味では、望月委員と意見が反対なんですけれども、今までかかわっていなかったことに国がどれぐらいかかわることによって、どれぐらい財政負担が拡大していくのかとか、今までない活動に対して国が手を差し伸べるとか、補助を与えるということに関してこれはどういう感じなのかということです。それからもう一つ、基本的には参加のインセンティブがあまりないところにやろうとすると、かなりコストがかかってしまうということだと思っんですけども、参加のインセンティブって何だろうかと考えてみたときに、住環境に対する意識、あとは安全性への意識、そういったようなことを反映して、例えば不動産価値への反映とか、そういったものがインセンティブだと思うんです。そういったインセンティブが確立して、次の問題としてフリーライダーの問題が出てくるのかなと。実際は受益をするんだけど、参加するというコストを払わないで受益するという問題が出てくるんだろうなと思います。

ある意味で、HOAタイプのものがおそらくうまくいっているのは、建設業者がまず義務化しちゃうと、これはもう入らなきゃいけませんよということになる。例えば、昔の建築協定みたいな形で、強制的に価格の中に入れ込んで、それですということでない、それほどまだそういったインセンティブも高まっていないということもあるから、そういった既存の市街地での運営はかなり難しいのかなという気がします。

それから、BIDタイプであれば、ある意味ではビジネスと少し絡んで収益性に直接反映してくるということで、もしかしたら住宅よりは参加のインセンティブがあるのかなと、よくわかりませんが、そういう意味では少しずつ進めていくという意味では、できるところからというのがまず出発点かなと。参加のインセンティブを高めていかなければいけないんですけども、インセンティブが高まっていないところで確立させていって、少しずつ充実させていくのがエリアマネジメントを推進していく一番やりやすい方法なの

かなという気がしました。

それから、会計の整備というのは組織をつくったときに一番大事で、お金を負担するけれども、どうやってお金が使われているかとか、何のためにやられているのか、これはかなり疑心暗鬼、寄付とか募金とかそういうのもそうですけれども、どういう形でお金が使われているかわからないのでやらないという人もいますよね。ですから、こういった会計の透明性は、組織をつくる時にはかなり重要なかなという感じがいたしました。ちょっと専門的でよくわからないので、感想的なことなんですけれども。

【小林部会長】 ありがとうございます。確かにB I Dは割合、成果が目に見える、それが地域のある意味でバリューアップに反映させていくのにわかりやすいんですが、H O Aは、海外の場合はちょっと違うような気がします。日本の場合、現段階でどこまで住んでいる方々がその活動で自分たちが受益しているという認識を持つかどうかというのはまだはっきりしていません。ただ、確実に今後、住宅地のニーズは上がっていくんじゃないかとは思っておりますが、ほかにいかがでしょうか。

【山田委員】 すいません、資料1-3の20ページに信託法の改正ということなんですけれども、我々もこれが絡んでいるのであれですが、従来の土地信託というのは非常に事業志向型ということで、さらにバブル期にほとんどが立ち上がりましたので、実際には大幅な債務超過とか期間内に債務償還できないというのが相次ぎまして、我々受託者側も無限責任を負っておりましたので、立替金が大幅に棄損するといった事例から、全く今は新規受託は凍結しているような状況なんですけれども、今後、こういう信託法の改正ということで、いろいろ使い勝手がよくなるだろうと思うんですけれども、この辺をエリアマネジメントと具体的にどういうふうに信託の仕組みを使ってやろうとなさっているのか、何か具体的にもうそういうアイデアがあたりになるのであれば、お聞かせ願いたいと思います。

【武藤土地政策課課長補佐】 いろいろあると思うんですけれども、単純な方から申しますと、今まで公益信託と私的な信託しかできなかったんですが、目的信託というものを使いますと、さっきナショナル・トラストというのを紹介しましたけれども、ああいうトラストに誰かに受益させるわけではないけれども信託するという仕組みというのが広がるのではないかと考えています。今、公益信託の対象ははものすごく狭いですから、あれがこれからぐっと広がるかというとなかなかそうもいかないかもしれませんので、目的信託が使われるのではないのでしょうか。

あとは自己信託で、自分の土地を自らに信託するとか、そういったことも今後出てくるのではないかと考えています。具体的な使い方はまだわかりませんが、そういう仕組みが検討課題ではないかと考えております。

【山田委員】 わかりました。

【小林部会長】 ほかにいかがでしょうか。高木委員。

【高木委員】 難しいことは分からないんですが、自分の住んでた分譲地のことで言いますと、私達が30代半ばの時ですから、今から30年位前に郊外にスプロール化していた新興住宅地の一つに住んでいました。

分譲時に業者が作った会館や公園などはありませんでしたが、町会などないですから、自治会を作り行政の手の行き届かないことを最低限カバーしていた様に思います。

例えば、公園や分譲地に隣接した未開発地に夏に雑草が茂ってしまい、秋になって枯れてくると火災の心配がある。そこで皆で一斉に刈り取っていたという様なことです。

ところが、30年後の今では子供達が独立して分譲地から出て行ってしまって60歳過ぎの夫婦だけの家が多くなりました。完全にリタイアしてありますから労力は余ってる訳です。3年位前に非常に意識の高い自治会長が出て、火の用心を兼ねて夜回りをやろうということになりました。

横浜の円海山周辺の分譲地ですから、最近かなり盗難が多くなっていたので取り組んだのです。それは費用をどうするかとかは一切関係なく、駐在に行っても警官が居たことがないということで、自分らで守らなければ大変だということで自発的に活動につながった訳ですが、自治会長は1年交替なので同じ活動水準を維持するのはむずかしいことでした。

先程マニュアル作りという説明がありましたが、色々な地域での活動状況や行政との役割分担のうまくいっている例などを踏まえて、エリアマネジメントのマニュアルを作って頂き、それをホームページ等で簡単に見られるようにして頂けると、自分の住んでいた分譲地の様なところのエリアマネジメントが効果的になるのではないかと思います。

そして自主的なエリアマネジメントを行政のほうでも使って、行政コストがセーブ出来るものは何か補助してやる様にしていったら良いのではないかと思います。

【鈴木委員】 お話を伺っていて、きつこうしたエリアマネジメントの活動がいついできたらうるさいとか、煩わしいんじゃないかなとか思ったりしましたが。一つにはこれは何をやるのかあまりに多様とか、雑多でわからないというのと、多分、昔ならエリアとか、地域社会には、行政がやらなくても自然と地域コミュニティでコスト

を払っていた仕組みというか、ある土地に住むということの当然の習慣というか役割を前提とした生活があった。神社とか寺とか、祭りを催す際にもみんなで寄付してやっていたが、今やコミュニティのコアの魂がないのに、こんなことやってうるさいだけだと率直に思うんですけれども。今の生活スタイルのある理想としては、隣の人の顔を見たことなんかいま五、六年過ぎてもなんとも思わない。むしろ、非常にそれが快適だからそういうところにいるのですね。多分、僕らがやっているインターネットだって危ないのは、あの世界は全部バーチャルコミュニティなんです。

みんな自分が住んでいて、そこで何代も続いている人たちだと、何らかエリアのコミュニティをつくって、それで防犯しても、知らない人が歩いていたらわかるとか、密度の高い地域コミュニティがあって、そのコストを負担していたと。それがなくなったから、エリアマネジメントをやりましょうと。これはやっぱりうまくいかないんじゃないかというのが率直な感じですね。大体、1世代もいないで引っ越しちゃう人たちが、その地域でもともにコミュニティをつくるのかなあ。昔ならじいちゃん、ばあちゃんがいて、孫がいてとか、その土地というのは何代もいたわけですよ。私の縁の深い西片なんて、あつという間にだれか知らない人ばかりのまちになっちゃった。そういうところでエリアマネジメント、NPOでやりましょうと、みんなうるさがるんです。

公園で何かきれいにしましょうとか、昔は各所帯が自発的に近所の路地をきれいに掃いていたんです。そういうことがないから、エリアマネジメントである組織でそういうのを推進しましょうと、これはいいことかもしれないけれど、現実にはそういうNPOさんだけが踊って、なんか根づかないんじゃないのと。非常にこんなことを言って悪いんですけども、地域のコミュニティが変質した結果、弊害がいっぱいあるのかもしれないけれども、そういうものを埋めるために何かしら仕組みをつくるのをエリアマネジメントということであるならば、難しいなあという印象ですね。この報告書はあまりに様々なことが書いてあるのですが、要は地域コミュニティというのがなくなると、目に見えなかったコストが多分発生してくるんです。昔は住民同士ただでやっていたのが、そうじゃなくなると。それにどう対応するのかなという事ですね。

NPOがエリアマネジメントをしても、肝心の住んでる人との距離が甚だ精神的には遠い。今、バーチャルなコミュニティは、ネット上ですぐできてしまう。一方、バーチャルじゃなくて、自分が住んで、イベント行ったり何かして生活しているところのコミュニティ、下水みたいなああいうところをみんなで掃除しましょうなんていうことは無くなって

しまっている。実はそのことで、地域のコストを減らしていた。福祉だってとなりのばあちゃんが危ないといえ、隣の近所の人が見たから、それは何となくコミュニティの福祉のコストを住民が負担している。それをNPOが仕組みをつくったから、何かうまくいくんですかねというふうに疑問がわいてしまって申しわけありません。

【小林部会長】 いえいえ、これは上から仕組みをつくるというよりも、とりあえずいろいろ自発的に動いているところに差し水をやろうかということが。

【鈴木委員】 今言ったのは、そういう組織ができると強制されてうるさいと、率直にね。

【小林部会長】 確かにそういう人はいるでしょうね。

【鈴木委員】 そういう人がほとんどじゃないかと。

【小林部会長】 そういう人がほとんどのところはできないんです。できなくていいんです。

【鈴木委員】 ということで、こういうものにほんとうに期待できるのかなど。要するに、地域コミュニティに対する魂がなくなっちゃって、こういうのを自主的にやっているんでも、ある仕組みができて、ほんとうにできるのかなということと、ほんとうに今、このまま地域のコミュニティがなくなっちゃっていいのかという話と、もう一つ議論をちゃんと整理したほうがいいんじゃないですかということです。

【高木委員】 確かに郊外型の分譲地みたいなところだとまだあるんです。ところが、都心の賃貸マンション主体の地域みたいなところだと、今おっしゃったように、そんなの嫌だよという人が多いですよ。千代田区なんか今、いろいろ賃貸マンションの人たちの意識を調べたりなんかしていますけれども、あまり触れてくれるなという人は多いようなんです。

【鈴木委員】 何か西片なんか、毎年1軒が3軒ぐらいになったんです。そうすると知らない人がいっぱい入ってきちゃって、全く違うまちになりました。

【高木委員】 人種が変わっちゃうんですね。

【鈴木委員】 前はでっかい家が小さい家になって、そのうちアパートになっていくでしょう。それはすごい大変ですね、税金の問題もあるからしょうがないんだけど。

【高木委員】 確かにそういうところは難しいですね。

【鈴木委員】 コミュニティを放棄しているから。

【加藤宅地整備調整官】 確かに大多数の方々が非常に負担だと思う内容で進めていこ

うとすると、相当無理があるというのははっきりしているところです。ただ、いろいろ調べていく中で、子供の安全・安心というのは結構、みんな非常に不安を抱いているというところがありまして、そういうところを例えばベースにしてまず何かやってみると。そこからいろいろ派生して活動が広がっていくということもあろうかと思います。そういうものを大事にしていくと。

【鈴木委員】 要は否定しているんじゃないで、昔は隣近所の子供が学校から家に帰ってくる時に、近所のおばあちゃんとかが監視していたでしょう。そういったコストというのは地域が自然に負担したものです。それが学校から帰ることが危ないとなると何かつくらなければいけないということになるんだけど、それは否定しているわけじゃないんだけど、そういうのは共通のマインドがないと動かないんじゃないのと。それならみんな1メートル間隔で、防犯カメラを設置してネットで監視するといった発想になる。

【小林部会長】 そういう形でエリアマネジメントをやっているところも現実にあります。

【鈴木委員】 この間もっとおもしろいのは、子供にタグつけたんです。学校から帰るときに子供にタグをつけて、自分の子がどこを歩いているかを全部ネットで見えるように実験したんです。やっていてあまりにもばかばかしくて、僕もタグなんかつけられて銀座行ってなんてやられたりして……。そこまできちゃっているという、実験をやるほうもやるほうなんだけど、僕らは技術的にはできますということで、誤差がすごくわずかなんです。小学校から1キロから2キロぐらいですので、帰ってくるとランドセルにタグをつけて、モニターを見ると、自分の子がどこを歩いているかすぐにわかるんです。そんなのは嫌ですねというのと、では、そっちの方向に行くかと……。

【加藤宅地整備調整官】 大人は確かにそうですけれども、お子さんの場合は、親は非常に安心感というのは……。

【鈴木委員】 夕方帰ってくるのが心配だなということを含めて、子供はよくなると思うんですが、ちょっと外れた親が飛んできたたらたまらないです。

【望月委員】 多分、そういう話が大半だというのはわかるんですけども、せっかく芽が出てきているものをつぶす話ではないんだろうなと思う。

【鈴木委員】 いやいや、つぶすんじゃないで、つぶれるんじゃないかと思っているけど。

【望月委員】 つぶれちゃうんじゃないかということも言っても建設的ではないと

思います。多分、エリアマネジメントに対して、また鈴木さんにも一つの既成概念みたいなものがあって、昔のコミュニティだったら解決できたからといって、そこに戻ることとなると、可能性がなくなってしまう。いろいろなバリエーションがあつていいんじゃないかと思うんです。多分、その中で最低、自分がもう危機的に、何かこれだけは共通でというところで、昔型のコミュニティ機能が必要のないところだつてあるわけですよね。都心の賃貸で、隣の人は何をやる人ぞといったところは、もうその中で、それでみんな合意しているわけですよね。

だけでも、そういう中でもエリアマネジメントという考え方である種、担保されていかなければならない環境の維持みたいなところで、決定的に危ないところは何なのかというところで、多分、やり方というのはすごく変わってくるのではないか。郊外の高齢化していくところは、そのままにしておいたら草ぼうぼうになっちゃうんだから、思わず手を加えてしまったのだろうし、さっきおっしゃっていた参加のインセンティブみたいなところが、それぞれの住んでいるところの場所場所によっても違うし、住民の意識も違ってくるので、それがこうでなければいけない、ああでなければいけないという議論を先にやってしまうと、多分、何も出てこないし、でき上がらないので、とりあえずやっているところでだめになる部分は、必然性がなかったからだめになるということもしようがないんじゃないかというぐらいに進めなきゃ……。

**【鈴木委員】** 僕は別に否定しているわけではないんです。要は人間が活着ている上で、コミュニティがバーチャルだけになってくるとするのはすごい大変なことなんです。基本的には、住んでいる隣近所とかある種の実体を持ったコミュニティをどうやってつくるかというときに、深みが足りないんじゃないかという感じがするわけね。

**【望月委員】** それはわかります。組織のその話だけでいいのかどうかと。

**【小林部会長】** これはまだそういう意味で、まだやわからかにまとめた報告で、これからマニュアルづくりを含めて、もう少しさまざまな調査活動をやられて、その成果も今後、この場で随時ご紹介いただけるわけですよね。

**【二見土地政策課長】** はい、まだこれは始まりの一步だと思っていますので、今後の私どもの検討状況についてもご報告させていただきたいと思います。

**【小林部会長】** そういう意味では、きょういろいろご意見をいただきましたので、この意見をもとに、このテーマについての議論をさらに部会でも深めたいし、別途委員会ができるようですので、そちらでもきょうのご意見をぜひ皆さんにお伝えさせていただきたいと思

います。

すいません、あと4つ議題があるものですから、とりあえず次の議題に移らせていただきます。議事(2)でございます。地籍調査促進検討小委員会の設置でございます。お願いいたします。

## (2) 地籍調査促進検討小委員会の設置について

【本間国土調査課長】 それでは、資料2-1でございますけれども、地籍調査促進検討小委員会の設置という資料2-1について、ご説明させてもらいたいと思います。

まず、小委員会の設置をお話しするに当たりまして、地籍調査の置かれております背景であるとか現状、問題点とか課題などにつきまして、主にこの資料2-1にそのようなことを記しておりますので、ご説明させていただきたいと思います。

まず、1ページの下の方ですが、地籍調査についてですが、昭和26年に制定されました国土調査法に基づきまして行われておりまして、具体的には筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査する。それとあわせて境界と地籍、面積を測量いたしまして、地図と簿冊にまとめていくという仕事でございます。この成果につきましては、ご承知のように登記所の登記簿として、また地図としておさめられているという形になっております。人の戸籍に例えられまして、土地の戸籍を作成しているという形で言われております。

それで次のページを見ていただきますと、登記所には非常にたくさんの図面がございますけれども、これを見ていただきますと、約650万ぐらいの図面がございます。大まかに図面は二つに分けられまして、一つは近年の正確な測量成果に基づいて作成されました地図、不動産登記法14条1項地図と言っておりますけれども、そういう正確な地図と、もう一つが主に明治時代の地租改正時の土地台帳附属地図であるとか、都市部では関東震災とか戦災の復興図がもとになっております地図に準ずる図面、14条4項図面というものです。いわゆる世の中では公図という形で言われている図面と大きく二つに分けられます。

登記所の図面のうち、正確な地図は56%、この9割ぐらいが地籍調査のほうで作成しているわけですが、残りの半分弱については、その公図のままでおさめられているという状況でございます。その公図のほとんどにつきましては、先ほど申し上げました旧土地台帳附属地図でございまして、当時、非常に短期間で、8年ぐらいですべての地図が作製さ

れましたので、土地所有者が測量を行うとか、課税目的の図面ですので、面積等が非常に不正確なものが多いと。また一方、土地の並んでいる順番、所有者の順番であるとか、合わさっている接合とかは比較的正しいんじゃないかと言われております。

その現実をちょっと見ていただきたいと思ひまして、2ページの下でございますが、農地の公図と地図でございます。もともとの公図はその左側の墨で書いたようなものでございまして、それが地籍調査をするとこういうきちんとした地図になっていくというものでございます。

次のページが、これは都市部の公図と地図でございますが、これは戦災復興の地図に準ずる公図でございます。それを地籍調査をすると右のようになるということでございます。明らかに地番が欠落しているような部分が当時あったということでございます。また、道路の接続を見ましても、相当筋が通っていないというところもでございます。実際は3ページの下の方を見ていただきますと、これが現実におさめられている実際の登記所で見られる公図なんですけれども、ほとんどの場合、先ほど見ていただきました農地の筆で書いたような図面ではなくて、マイラーでフィルム化したようなものでおさめられておりますので、実際見られた方も比較的きれいな図面がおさめられておりますから、安心されている方も多いと思ひますけれども、現実問題は精度的には何ら変わらない非常に不正確なもので、公図と地籍図、今、左右で示してはございますけれども、道路とか河川とか、その辺の接続がおかしい部分もやや見られますし、面積等に関しては相当大きく違っているというのが、この図面からでも見てとれるんじゃないかと思ひます。

それで4ページでございますが、4ページにはどれぐらい面積が違うのかというのを、これまでの調査結果からまとめた表でございます。調査前後で一番下でございますが、24%面積が異なっているということで、24%実際には大きいということでございます。これはいわゆる縄伸びというものでございます。地目ごとに見ましても、宅地で3割以上伸びていると。山のほうは相当いいかげんな測量もございましたけれども、宅地においても、3割ぐらい伸びているところがこれまでの結果として出てきております。これは戦後、農地とか周辺の平地林が宅地が変わっていったようなところが多いんじゃないかと思ひますけれども、もともと農地は比較的面積は小さめに出ているところが多いですので、それが宅地が変わって、そのまま宅地で登記されているという形で、宅地においても、新興住宅地といいますか、新興市街地とか駅裏とかは、大きく面積が違うところが多いというのが現状でございます。

それでこういうのをただすということも含めまして地籍調査を行っているわけですが、4ページの下のほうにその地籍調査を行うとどういう効果があるのかと。面積がただ正しくなるというだけではなくて、境界がはっきりするということでいろいろな効果が考えられます。例えば、公共事業を行うときに、境界がはっきりしていますから、非常にコストが下がるとか、災害復旧が早く行えるとか、最近、非常に関心の高い問題であるとか、道路とか公共施設、特に最近、平成17年に赤線、青線がすべて市町村に財産移管されましたけれども、そういうものの管理であるとか、あとは固定資産税の課税についても、これは正しくないというか、旧の面積で課税されておりますので、そういうものの適正化であるとか、さらには将来的にはGIS、土地情報システムへの活用などが考えられます。

一方、行政にはそういうことですけれども、住民にとっても、先ほども地域コミュニティの話もございましたけれども、事前に調べることで境界トラブルが将来的に防止されるとか、土地取引とか相続が円滑に行われるとか、長期的に見れば必ず必要になってくる仕事と考えているところでございます。

5ページに具体的な事例を挙げてございます。まず、上のほうでございますが、これは1キロぐらいの道路をつくったときの土地買収の事前の調査のエリアを示したものでございます。これは地籍調査をやっていないところでしたので、境界がはっきりしないので広めに調査をされます。それで実際に調査をされたのはこの緑の部分で、実際、買収にかかった土地がこの茶色の部分でございます。そういうことで試算しますと、期間的にも費用的にも半分以下ぐらいで済んだんじゃないかと試算がされております。また、公共事業だけではなくて、下のほうが民間開発の事例でございますけれども、これは六本木ヒルズの事例でございます。約11ヘクタールの土地の調査に4年ぐらいかかっておりまして、費用もディベロッパーから聞きますと、人件費を除いて1億円ぐらいかかっていますということでした。ここにつきましては、不正確な公図が数枚あったところを合わせたところでもございました、整合がとれなかったり、道路と民地の境界が非常にうまく合わなかったということで時間がかかったということでもございます。地籍調査が行われておりましたら、半分以下の期間とか費用で済んだんじゃないかと思われるところでございます。

それから、次の6ページでございますが、災害への対応についても、最近非常に関心が高くなっておりまして、特に大規模災害、将来的に東海であるとか西南海地震等の備えからも、都市部でも非常に関心が高くなってきております。被災した場合、人命の次に急がれるのが道路とかライフラインの確保ということでございますが、それを円滑に行うため

にも、土地所有者との調整も必ずやる必要がございます。そのときに土地境界が明確でないと、そもそものところで非常に時間がかかってしまうということがございます、この左側に書いてあるのがグラフでございますが、緑色の部分が、下のほうが地籍調査をやっていないところですが、半年ぐらい地元の調整と調査、古い図面の調査とかをやるので、余分に時間がかかっているということがございます。

右のほうは雲仙の事例でございますが、こども用地調査に2年以上かかっておりまして、その間、防災施設が仮のもので行われているということで、やはり危険な状態が続いたということではないかと思えます。災害についてはそういうことございまして、次の6ページの下の方は課税の適正化ということでございまして、課税につきましては、市町村税であります固定資産税、土地面積に対して課税されておるのはご承知のとおりでございます。面積が正しくないと課税がきちんとされない。実際には縄伸びが多いので、少なく課税されておりますので、住民からのトラブル等はあまり聞かないんですけれども、ある市では課税を地籍調査後の面積に変えると、1億ぐらいの市町村税が増えたという事例もございまして、そういう意味では関心のあるというか、公平性という点からもきちんとやっていく必要があるんじゃないかと考えております。

それから、7ページの上のほうは先ほど少し言いましたけれども、将来的な行政コストの縮減ということで、GIS、住民の利用を考えましても、いろいろなGISへの活用というのは考えられます。GISの場合、非常に正確な大きな縮尺の図面があるほうが、非常に精度も高いということで使いやすいということがございます。そのベース図面として、地籍調査の図面が活用されるということが期待されているということでもあります。

7ページの下の方ですが、これは境界トラブルの防止ということで、地籍調査をやった後、境界のトラブルが非常に減っていると。これは当然のことでございますが、それでその下のアンケートを見ていただきたいんですけれども、これは地域のことをよく知っておられます町会長さんを対象としたアンケートですが、境界を把握している方が古くから住んでいる方でも半分ぐらいしかいないと。また相続までに境界をはっきりさせたい方がほとんどだということで、案外、昔から住まわれている方でも、境界をはっきりさせたいけれども、わからないという状況が現状ではないかということございまして、これは災害とかそういうときじゃなくて、平時に隣近所との話し合いとか、境界を確認することが売買であるとか相続が円滑に行われるだけではなくて、地域でのコミュニティも醸成されるんじゃないかと思えます。

それから、次の8ページですが、さらに住民に対するメリットという点から申し上げますと、実際に住民の方が土地を売るときは、その土地を測量されることになります。その測量するときに、境界がはっきりしていないと、非常に大きな測量経費がかかるとかということもございまして、そういう意味では住民の方自身にもメリットがあると。

併せて一つの事例として、下のほうの北海道の事例でございますが、高齢者の非常に多い地区でございましたけれども、測量費が負担できないということで、土地売買ができずに老朽住宅が残っているエリアもあると聞いております。実際、こういう形でいろいろなメリット、問題点があるというわけですが、実施状況について8ページの下に書いてございます。地籍調査全体では、進捗は47%、半分以下ということでございまして、特に都市部、DIDが19%、林地が40%という形で遅れているということでございまして、今後、進める必要があるということでございます。

9ページの上を見ていただきますと、地籍調査自体はどこがやっているかというところがやっているのではなくて、市町村が事業主体で進めております。すべての市町村で調査が行われているというんじゃなくて、2割がまだ未着手という状況でやっていない。また着手しても2割程度が今、休止中という状況でございます。現在、4割の市町村が調査を行っていないということになっておりまして、一方、調査をしている6割のうち2割程度はもう完了している、すべて市町村全域が終わっているということで、非常にばらつきがあると。

下のほうのグラフですが、都道府県別に見ますと、都市部が多い南関東、中部、近畿が非常に整備率が低いということでおくれているという状況でございます。特に大阪は2%を筆頭に、都市部は非常に低いというのがわかっていただけるんじゃないかと思えます。

下のグラフの着手率についても似たような傾向でございますが、近年、都市部は非常に関心が強くなってきておりまして、東京23区では、最近数年で3カ所ぐらいだった区が、12区まで着手が進んでおりますし、政令指定都市と23区の合計で見ましても、ここ数年で3割から6割に着手率が上がっているという状況でございます。

10ページは地籍調査の流れ図でございますので、この中で見ていただきたいのは、一筆地調査と言って、地権者の方々全員の立ち会いを求めて調査をしていくという形で、非常に時間がかかるというような工程になっているということでございます。

それで10ページの下は事業主体、先ほど申し上げましたようにほとんどの場合は市町村ということでございまして、例外としては沖縄は県がやっておりますし、大阪では、1

カ所だけですが、森林組合が山のほうの調査をやっているという事例もございますが、基本的には市町村。負担につきましては、国が半分、残りを市町村と県が折半するという形になっておりまして、地方財政措置も入っておりますけれども、住民からは負担はいただかないという制度になっております。

次のページですが、国土調査につきましては、この事業は昔から進まないということが言われておりまして、昭和38年に長期計画、国土調査促進特別措置法に基づきまして、国土調査事業10カ年計画に従って実施するという形になっております。また計画に基づきまして、国庫負担も行われているという仕組みになっております。また、都道府県につきましては、この国の計画に基づきまして、都道府県計画を立てているということで、今現在は、平成21年までの第5次計画の途中でございます。進捗につきましては、まだ半分程度ということで、非常に進みが悪いという状況でございます。

それから、その下のほうですが、非常に進みが悪い理由について簡単にまとめております。11ページの下ですが、非常に技術的な面、財政的な面のさまざまな要因がふくそうしておりますが、地域によってもいろいろな条件がございます。代表的な例を挙げますと、先ほど申し上げましたように、地権者の立ち会いを求めるといった境界の筆調査が非常に時間と手間がかかるということが挙げられるかと思っております。同意を得るために事前の日程調整とか過去の資料の調整であるとか、準備作業も相当時間がかかりますし、時間がかかるというのが現状でございます。特に都市部では筆数が多いということであるとか、売買で土地が移動しているとかの理由で、非常に都市部では進捗がおくれているという現状であろうかと思っております。さらに近年は都道府県、市町村の財政が悪いというのも大きな要因になっていると言われていたところでございます。

それから、地籍調査の12ページですが、促進施策としまして、都市部、山村部全体を含めまして、国としてもこれまで各種施策を打ってきております。特に都市部では、都市再生街区基本調査を平成16年から進めておりまして、その成果につきましては13ページでございますが、基準点をDIDエリアで20万点を高密度に設置だとか、実際に住民の方々に公図がどういう状況かわかっていただくということで、公図のずれをインターネットで公表しております。大体、DIDのうち1割ぐらいのエリアを公表しております。この事例は新横浜の駅のそばなんですけれども、13ページの下の方の図面の左側の色をつけてあるところが、公図がずれているのを示している公表でございます。駅の表側の区画整理がされているところは、緑色、青でずれがないんですけれども、裏側の駅裏につい

では、灰色のところは10メートル以上ずれているんですけども、10メートル以上のずれもあるという非常に精度の悪い公図が残されているという状況でございます。

それから、14ページですが、国としましては、来年以降も都市再生街区基本調査に続きまして、土地活用促進調査という形で調査を進めてまいりたいと考えているところでございます。

一方、山の問題につきましても大きな問題でございまして、高齢化が進む中で、山村が、境界を知っている方がどんどんおられなくということに対して、早目に対策を打つ必要があるということが市町村からも相当言われております。そういうことで山村について、新たな手法で調査ができないかということで今、検討を進めているということでございます。

15ページの最後でございますが、地籍調査、先ほど申し上げましたように、非常に効果がいろいろな側面である調査ですが、進捗が非常に低いということで、地籍調査をめぐる諸課題を幅広く検討していただきまして、これからの地籍整備の促進を図ってまいりたいと考えています。

課題としましては、先ほど申し上げました国土調査促進特別措置法に基づきます10カ年計画に対する評価、進め方、新たな社会経済情勢下での地籍整備のあり方、調査実施上の具体的な課題、先ほど申し上げました都市部とか山村部でどのように進めていくのかということにつきまして、先ほど冒頭にありました地籍調査促進検討小委員会を設置していただきまして、関係者のご意見を幅広く聞きたいと考えているところでございます。

設置に関する要領等につきましては、資料2-2でお示ししているところでございますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

以上でございます。

**【小林部会長】** ありがとうございます。資料2-2にございますように、地籍調査促進検討小委員会を本企画部会のもとに設置したいということでございます。その必要性について今、ご説明いただいたところでございます。これについて何かご意見、ご質問。

**【山野目委員】** ぜひこの検討小委員会を設置していただきたいという賛成意見を申し上げさせていただいた上で、1点、委員会が設けられる際にぜひご検討いただきたいと思われる観点について所見を申し述べさせていただきたいと思っております。

振り返ってみますと、DID地区について都市再生街区基本調査を始めようという政策を考えた時点では、何となく皆がイメージしていたのは、地籍調査が今ご紹介があったように一向に進まないの、街区の周りのところだけとりあえず決めようね、という、多少

とりあえず、という感覚が強かったと思うんですが、ここまで来て成果ができ上がったのを見てみますと、あれは、とりあえず、というよりは案外良い線いってたんではないか。つまり、周りをまず決めて、その後で中に入っていくんですが、中に入っていくとどうしてもさまざまな住民同士の感情であるとか、いろいろな問題があって、物事が国土交通省の仕事というよりは民事の紛争としての性格の色合いを帯びてくるんですが、そういうものはなかなか一遍にはでき上がらない。

反対にその中のほうを紛争解決しようとする、しかし道路との境界が決まっていないので地積が決まらないという両方見合っちゃってうまくいっていないという状況が見られたんですが、今回のように外周をまず決めましょう、ワンテンポずらして、少し遅れて中のほうに入っていきますという役割分担は大変良い形で、結果的には進んできたのではないのでしょうか。

ですので、この小委員会をご設置いただいて、ぜひともそこで、今後、国の直轄事業としての都市再生街区基本調査（土地利用促進調査）と市町村が行う地籍調査と、法務局が行う14条地図作成作業との間の分担関係について、改めてご検討いただいて、やや中長期的な政策の視点もお出しいただければ、今後のこの種の政策領域において、大変有益なものではないかと感ずるものですから、ご要望申し上げたいと思います。

以上でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。1番目の議題の担い手の議論で、大体、隣同士仲悪いというのは地籍調査、これに起因しているところかなりあるんですね。数代前に隣と争ったとか、ですから、これが確定すると、かなりコミュニティの議論もすっきりするのではないかと思いますので、ぜひお進めいただきたいと思います。よろしいでしょうか。それでは、こういう形で設置させていただきたいと思います。

小委員会を設置するというごことですが、委員の選任については、このテーマにふさわしい方を選任いただけるよう事務局にお願いさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

それでは、議事（3）から（5）、一括して報告事項でございますので、ご報告いただきたいと思ひます。お願いいたします。

### (3) 取引価格情報の安定的な提供のあり方について（報告）

【二見土地政策課長】 それでは、最初の取引価格情報につきまして、ご担当いただきました山野目委員から、まずはご説明よろしくお願ひいたします。

【山野目委員】 取引価格情報の提供制度につきましては、委員の皆様方ご案内のとおり、市場の透明化、取引の円滑化、活性化を図るために早急に実現しなければならない政策課題であったわけですが、これまでこの分科会で議論が行われ、2003年12月の国土審議会土地政策分科会建議として具体的な制度のあり方を提言したところでございます。規制改革の観点からも同様の考えが示されまして、規制改革・民間開放推進3カ年計画（再改定）、2006年3月に閣議決定を見たものでございますが、ここにおきましてこれまでの収集提供の実績を踏まえ、法制化を目標に安定的な制度のあり方について検討し、結論を得ることが求められているところでございます。これを受けて昨年10月に検討委員会を設置いたしまして、4回の審議を経て、このたびおかげさまで取りまとめを行うことができました。

その取りまとめにおきましては、今、かいつまんで2点申し上げますが、1点目といたしまして、取引価格情報の提供制度の国民ニーズや、その意義から本制度を一時的なものとするのではなくて、情報の提供内容を充実し、国民が利用しやすいように改善すべきであるということがございます。

もう1点といたしまして、この制度の社会的な意義を国民に浸透させることにより、制度の安定性と回収率の向上を図り、制度が定着していく中で、情報の収集提供のあり方についても必要な見直しを行い、取引価格情報の利活用の推進についても、法制的な検討も進めることが考えられるのではないかとしております。

骨子は以上でございますが、なお詳細についてご紹介させていただきたいと存じますので、そちらの点については、ご紹介を土地情報課長からお願いさせていただきたいと思ひます。

【小林部会長】 では、お願ひいたします。

【藤井土地情報課長】 では、時間も迫っていますので、かいつまんで資料3-1をご説明いたします。報告書は3-2というものですので、またお時間があれば見ていただければと思ひます。3-1の最初に2ページをごらんいただければと思ひますが、これが現在、今年の4月から公表している取引価格情報提供制度でございます。これは何なのかと

いうと、実際に成立した取引価格を一件一件ごとに四半期単位でこういう形で、ここの図面をインターネットで公表しているものでございまして、プライバシーとの関係がございまして、物件が特定できないようにということで、住所の例えば久が原とかという町名まではわかるんですが、番地とかは伏せております。取引の成立したものですので、土地建物一体取引がある場合は一体価格、その一体の金額、ですから、土地情報というよりは、むしろ不動産の取引価格情報ということでございます。現在、公表しているデータは、2ページにありますように、土地の形状、建物の用途、面積、価格、床面積、建築年、用途地域というものがわかるという形になってございます。

ちょっと飛ばしまして、いろいろな国民の方が土地の状況がわからないということの情報の非対称性を解消するという目的でやっているものでございますが、6ページを見ていただきますと、今、こういう取引価格を開示していくというのは世界的な傾向になっておりまして、もともとイギリスとかアメリカでは、登記データの中に取引価格というものが記載されていてわかるような形になっているんですが、それをさらに一步踏み出して、イギリスは政府が2000年から2回のパブリックコメントを経て、情報を提供するということをやっております。

それから、7ページをごらんいただきますと、去年の1月からは韓国でも取引価格制度が開始されておりまして、韓国の場合は、住宅の取引は戸建ての取引がほとんどないので、マンションの取引だけなんですけど、マンションのここにありますが500世帯があるような、一定の取引が10件以上あるという場合だけ開示されるんですけども、個別のどういうマンションで、坪タイプがどういうものが1件ごとに住所が特定できるような形で公開されているということでございます。

ちょっと余談でありますけど、8ページを見ていただきますと、今、不動産の金融との融合ということが言われておりまして、去年、シカゴ市場に住宅のインデックスというものが上場されておりまして、このインデックスに基づく住宅地価格の先物オプション取引が開始されておりまして、おそらくこういうふうなものが金融が進んでいきますと、非常に重要になってまいりますけど、これも取引価格データを使ってインデックスをつくっております。おそらくこれからの基礎的ないろいろな金融との融合が進んでいる取引価格情報というのは、最も基礎的なインフラになってくるというものであるかと思っております。

そういうことの中で、9ページにありますように、規制改革・民間開放推進3カ年計画という、閣議決定の中で政府全体の課題ということで取引価格を充実させるべきというこ

とでございまして、その一番最後にありますように、今年度中の目標として、その制度の法制化を目標に、安定的な制度のあり方について検討し、結論を得るということとございまして、この検討委員会を設置したということとでございます。

こういうふうな改善の中で10ページをごらんいただきますと、4月から公表しまして、現在使っていただいている方が、既に2,000万アクセスを超えるヒットがありまして、大変多くの方がごらんになっているという状況になっております。しかし、その方々にアンケートをとりますと、非常に不満があるということとございまして、その大きな不満が二つございまして、一つは提供されている情報内容が少な過ぎる。例えば、前面道路の状況が南づけなのか、北づけなのか、何メートルの道路に接しているのか、最寄り駅の距離はどうなのか、容積率、こういうふうなデータがほしい、物件数が少ないということももう一つの要望とございます。

物件数についていいますと、こういうふうなアンケートで答えていただいているという形になっておりまして、こういうふうなアンケートの回収率をほかのほうと比較しますと、例えば、罰則規定を設けてアンケートに答えなければいけないという法律上義務づけているのが指定統計となっておりますけれども、これは国勢調査なんかですと96%ぐらいの回答となっております。それから、法律上の義務づけはないんですが、法律に基づいてやっている承認統計で56%、それに対して取引価格は27%ということと、回収率がまだ十分ではないという状況とございまして、こういう状況を踏まえて、制度の安定化に向けてどういうことをやるべきかということを検討した議論のまとめが11ページ、基本的な考え方を書いております。

大きく3点とございまして、一つは情報提供の改善、これは後ほどご説明いたします。二つ目は回収率の向上ということとございまして、その回収率の向上については、基本的には、この制度は国民の理解と協力を得ながら回収率を上げていくということが肝要なので、今直ちに罰則規定を設けるということをとるのではなくて、いろいろな改善を図っていくということと先決でまずやるべきだという結論に至っております。

それから、これだけ大変な情報、去年からありまして、現在も大体7万件弱ほどの個別のデータがずっと入っているんですが、こういうものをいろいろな政策に活用していくということも、むしろ利活用を積極的に促進していくことをやるべきだという3点をいただいております。

具体的に12ページに、まず情報提供内容の改善ということと、この委員会でこういう

ふうに改善すべきだというご指摘をいただいたものでございます。簡単に申し上げますと、この黄色の部分が新たに追加して情報提供すべきだということですが、建築年を今までは幅で提示していましたのを何年に建築されたと特定すると。それから、前面道路を何メートルの道路、南づけか東づけかという道路づけを開示する。建ぺい率、容積率、最寄り駅からの所要時間を分単位で表示するということでございます。マンションの場合は道路づけは意味がありませんので、方位をかわりにつけるということになっております。

こうなりますと、13ページに今までは、例えば駅から一件一件実際のデータをもとに見ますと、駅からの距離でどういうふうに平米当たり単価が変化していくのか、容積率でどう変わっていくのか、幅員が増えていくとどういうふうになっていくかというのがデータ化されなかったわけですが、今回、こういうことができますと、このようなデータ化で表示することができるようになります。

そうすると14ページをごらんいただきますと、もっときちんとした解析的な形を置きますと、例えばヘドニックアプローチというもので解析することができるんですが、これは浅見先生が、実際に世田谷の駅のところのデータで解析していただいたデータですが、例えば、これを見ていただきますと、最寄り駅までの時間というので、これは平米当たり1分最寄り駅から時間が遠くなると、1万5,700円、平米当たり値段が下がっているということがデータの処理として、こういうふうな解析結果が出てくるということになります。あるいは前面道路を1メートル幅員を増やすと、その土地の値段が平米当たり2万900円上がっていくという実績としてそういうものが出てくる。

こういうふうなものがわかりますと、今まで全然わからなかった駅ごとの、この価格自体もどんどん変動していくわけですが、駅からの距離がどのぐらい行くと、どのぐらい値段が下がっていくかという情報が客観的なデータとして示されるということになります。いろいろな取引をする際の一つのベンチマークみたいなものが提供されるという形で、非常に透明性を増していくのに大きな効果があるのではないかと考えております。

それから、16ページに、回収率を上げるということで、現在、平均では27%の回収率と申し上げましたが、例えば世田谷なんかですと、回収率は17%という形で、必ずしも高くございません。ただ、17%でも実際に左のグラフのところ、白抜きの黒は登記データの全データでございます。登記データの取引があった全データに対して、実際に今回、回収されているものが黒塗りでやっていますが、一応、ばらまかれておまして、何となく傾向がわかるようなもののデータにはなっております。ただ、これが例えば50

%まで回収率が上がるとどうなのかというのを示したものが右の図でございまして、50%までいくとピンクのところまでいくということになりまして、50%でも相当の信頼性が高まるということがわかります。

こういうふうなことを考えますと、少なくとも回収率の向上について、いろいろな形で総合的な対策を講じる必要があるんじゃないかということで、この下に書いてございしますが、例えば、宅建業者の方にパンフレットで、そこにはお客様、これから住宅を買おうとされている方が来られるわけですので、そこにこういうデータが今度ありますよと。今、ほとんど私どもは宣伝とかキャンペーンを一切やっておりません。それでも2,000万アクセスというものがあるんですが、それを積極的にこういう使い勝手のあるものですから、どうぞご参考くださいという、携帯でもアクセスできるようなコードもつけまして、私どものほうで何百万枚かチラシをつくらせていただいて、宅建業者の方に配っていただくということをしたらどうかと。その中でその何人かの方が購入されますので、アンケートにご協力くださいということに合わせてつけまして、普及啓発活動をして、回収率を上げていくという一つの努力をしたらどうかということでございます。

17ページに、実はこれはJリートとか東証の適時開示で、実際に情報はもう開示されているんですが、その方々に私どもから同じような仕組みでアンケートが行くような形になっていまして、そのデータの回収率は58%とか20%とか低くなっております。これはアンケートをもらったほうが、もう開示しているのに、またもう一回アンケートに一々書かなければいけない、たまらないよというところもありまして、その結果、こういうことになっているということでございまして、これは東証のほうとも、私どものほうで話をしまして、こういうデータは私どものほうが使っているよという話を言っていただいておりますので、このデータを私どもはむしろ国交省が集めまして、アンケートによらない形でやれば、その部分も回収率が上がるんじゃないかということでやっていきたいという感じでございます。

18ページにイメージを書いておりますが、こういうデータが開示されますと、今まではベンチマークとなるような客観的なデータがなかった。例えば宅建業者の方に、お客様がいても、駅から行くと、この辺はこのぐらい値段が下がりますよといういろいろ経験で言われても、それが正しいのかどうか、判断がしようがなくて困ってしまうということ、なかなか思い切れないということがあったわけですが、今後は例えばああいうふうなヘドニックアプローチみたいな分析が駅ごとになできるようになってまいりますので、しかも時価

が変わるごとに、去年は一件当たり1万7,000円下がってきたのに、最近ですと、私の感覚からいうと2万円ぐらいまで上がっちゃいましたねとか言って、そうするとこの値段はこんな感じですねというデータに基づく取引ができるようになってくるということで、こういうことをやるべきじゃないかということでございます。

最後に20ページのところに、この研究会の検討を受けまして、今後の具体的なスケジュールを載せておりますが、まず、対象エリア、現在のところは三大都市圏プラス政令都市だけを行っておりますが、これを4月以降、具体的にどこまでやるか今、調整しておりますが、基本的には全国のエリアに拡大していこうということでございます。

それから、もう一つのポイントは、先ほど言ったヘドニック分析ができるような情報の提供という形を、10月期からやるようにシステムを改善して、今年の10月からそういうふうな使い方ができるようにということで、その間に宅建業者の方とか業界団体の方ともご協力をいただきながら、アンケート調査をすとか、そういうふうな必要な改善をしていきたいということでございます。

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。

時間がまたなくなってきておりますが、あと二つ報告をお願いいたします。

#### (4) 証券化対象不動産の鑑定評価基準について (報告)

【北本地価調査課長】 それでは、資料4に基づきまして、証券化対象不動産の鑑定評価基準についてご説明させていただきます。こちらの基準でございますが、現在、土地政策分科会のこの企画部会ともう一つの部会がございまして、不動産鑑定評価部会という部会がございまして、そちらで現在ご議論いただいておりますものでございます。どのような点を中心にご議論いただいているかということをご報告させていただこうと思っております。

1ページ目をお開きいただきますと、必要性について書かせていただいております。ご案内のように、不動産の証券化市場というのは非常に拡大しておりますし、実務も進展しております。それから、そもそも論といたしまして、右側の黄色いところにありますように、広範な投資家等にも影響を及ぼすということから、その関係の役割というものが一層重いということと同時に、説明力の向上、あるいは精緻化ということから、その依頼者のもとよりエンジニアリングレポートの作成者など、他の専門家との連携の要請が出てきて

いるところでございます。

そういったことを受けまして、この課題というところを書いてございますようなさまざまな課題あるいはニーズというものが出てきております。それを受けまして、先ほど申しました不動産鑑定評価部会におきまして、昨年の8月よりこの証券化不動産の鑑定評価基準を作成いただいております。

ポイントは三つ掲げさせていただいております。①対象不動産に関する確認、②エンジニアリングレポートの取り扱いなどの明確化、③DCF法の収支項目の統一と適用過程の明確化といったところでございます。

この②と③につきまして、次のページからご紹介させていただきたいと思います。2ページ目ですが、エンジニアリングレポートの取り扱いなどの明確化でございます。左の下の箱でございますが、エンジニアリングレポートの重要性の増大、このエンジニアリングレポートといえますのは、不動産の法令遵守状況でありますとか、耐震性、あるいはアスベストの使用の有無などでございますが、ただ、このエンジニアリングレポートにつきましては、不動産鑑定評価のような基準が特にございまして、鑑定士が受け取るエンジニアリングレポートにはさまざまなものがございます。そういったものをもとに評価するという場面が多いわけでございます。したがって、その右に書いておりますように、ERの入手、判断、活用の経緯の記載などを標準化する。ここにありますようなことを必ず書いてもらうということを考えておるところでございます。

3ページ目でございます。DCF法等の収益支出項目の統一と適用過程の明確化ということでございます。現在、このDCF法でございますが、依頼者から提供された不明確な定義のデータを活用したり、あるいはその収支項目が統一されていないという課題がございます。したがって、これを受けまして、収益支出項目の定義を今回明確化して、このような定義のもとでDCF法を適用するようにとしようと思っております。

それから、DCF法の適用過程ですが、こちらにつきましても、右下にありますように、採用する資料の妥当性や判断の根拠等を評価書に記載するですとか、こういった説明力を向上させるようにという視点で現在、基準を作成しております。目途としては、本年度内に作成するというので、現在、作業を進めているということでございます。

以上でございます。

**【小林部会長】** ありがとうございます。それでは、最後です。

## (5) 平成19年度予算概要、税制改正概要（報告）

【川上総務課長】 それでは、資料5-1でございます。19年度の予算案になっております。土地関係の施策についてご紹介申し上げます。

おあげいただきまして1ページですが、このページに土地の有効利用に向けた土地政策の推進ということで、概括的なものが並んでおります。大きくは三本柱、(1)土地市場の条件整備、(2)土地の適正な利用の推進、(3)国土調査の推進という柱立てで整理をしているところでございます。具体的には5ページから各種の施策が書いてございます。そちらをお開きいただきたいと思います。まず、1番目の土地市場の条件整備の柱のものでございますが、新しいものとしては5ページに書いてございますように、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、地方での証券化市場のすそ野の拡大を目指して、地方における不動産業者、鑑定士の方々を対象とした講習会、ファンド組成のための社会実験を実施して、それらの過程から検証結果を得たいということでございます。

6ページからは、不動産鑑定評価の充実ということで、地価公示の実施、今申し上げました鑑定評価基準の精緻化についての研究でございます。

7ページには、これは新しい項目ですが、地価の分析をより精緻に行いたいということで、主要都市における高度利用地、先行的な地価を示すような地点について、四半期ごとの地価動向を把握していきたいというものでございます。

それから、8ページは今日ご説明申し上げました土地取引価格情報の提供制度についての拡充のための予算でございます。

それから、9ページ以降は2番目の柱、土地の適正な利用の推進でございます。ここで新しいもの、主なものとしては、10ページにございます低・未利用地の有効活用のもとに、ここできょうご説明いたしましたエリアマネジメントの推進、検討、あるいはデータベース関係の予算を計上しているところでございます。

11ページから13ページまでは宅地関係で、関連公共公益施設の整備の重点化、ニュータウン再生のためのまちづくりの住宅市街地総合整備事業の要件緩和、都市機構に対する支援といったものが計上されているところでございます。

14ページ以降は詳しく国土調査のところでご説明いたしました都市再生街区基本調査

(土地活用促進調査)等、あるいは山村境界保全事業等につきまして列挙しているところでございます。

トータルといたしまして815億円の予算でございますが、これらを適切に執行していきたいと考えております。

以上でございます。

【北村土地市場企画室長】　　続きまして、19年度土地関連税制結果の概要ということで、資料5-2という1枚紙でございます。19年度の土地関連税制につきましては、これは3点ございますが、すべて延長が認められたということでございまして、新規はございません。3点の内容でございますが、1点目は特定の事業用資産ということで、企業等が10年以上保有している土地建物を譲渡して、またこれを買いかえた場合については、課税の繰り延べを認めるということでございます。

2点目は、特定の優良な住宅地造成をする場合に、この用地をご提供いただいた方につきまして、土地の譲渡所得について1,500万円の特別控除を認める、これが延長されたということです。

3点目でございますが、これについては不動産証券化の推進ということでございまして、Jリートまた資産流動化法に基づくSPCが不動産を取得する場合に、不動産取得税を3分の2控除するという、これも特例措置が延長されたということで、以上でございます。

【小林部会長】　　ありがとうございます。時間がなくてかなり取りまとめてご報告いただきましたが、何かご質問、ご意見ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、最後のほうは若干時間が足りなくなり、ご迷惑をおかけしたかもしれません。これをもちまして基本的な説明は終わったということにさせていただきたいと思えます。

それでは、この後の議論は事務局にお返ししたいと思います。次回、まだ日程調整してございませんが、平成17年10月の当部会で、土地政策の再構築という報告をしてございます。それに関するフォローアップを次回予定してございます。

それでは、事務局。

閉会

【麓土地政策課課長補佐】 それでは、事務局からご連絡させていただきます。本日、お配りいたしました資料につきましては、席のほうに置いていただければ、後ほど送付させていただきます。また、部会長から今ございましたように、次回の企画部会の開催日等につきましては、また事務局から調整させていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日は熱心なご審議、どうも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。

— 了 —