

平成17年11月21日

於：国土交通省（2号館）低層棟共用会議室2A

国土審議会土地政策分科会企画部会
第2回低・未利用地対策検討小委員会
議事録

目 次

○ 開会	1
○ 都市における低・未利用地対策について	2
○ 土地政策における低・未利用地対策について 計画開発住宅市街地における低・未利用地等の現状と課題について	16
○ その他	35
○ 閉会	36

開 会

○中村土地利用調整課長 定刻となりましたので、ただいまから始めさせていただきたいと思っております。

第2回の低・未利用地対策検討小委員会ですけれども、委員の皆様には大変お忙しい中をお集まりいただきましてありがとうございます。

私は事務局を務めさせていただきます土地利用調整課長の中村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、土屋委員、それから村木委員、亙理委員につきましては、御都合により御欠席という連絡を受けております。

まずお手元に配付の資料の確認をさせていただきたいと思いますが、上から順番に議事次第、座席表、委員名簿、資料1から4までと、参考資料が1つございます。よろしゅうございますでしょうか。もし何か欠けているとかございましたら、事務方に申しつけいただければと思います。

それから、ただ今、資料の確認をさせていただきましたけれども、参考資料——たぶん一番下についていたと思います——2枚紙でございますけれども、これは前回の第1回の小委員会で御発言いただいた内容について、事務局の方でまとめさせていただいたものでございます。そのうち2枚目に、「その他」という項目がございますけれども、これにつきましては次回以降の小委員会において適宜資料を用意させていただきたいと考えております。

毎回、この参考資料のようなものを作成したいと思いますけれども、ちょっとニュアンスが違ふとか何かございましたら、後ほどの論議の中でも、また、会議終了後でもかまいませんが、御指摘いただければ修正をさせていただきたいと思っております。

もう1つ、茶色の封筒が青いファイルの下にあると思いますが、この中には前回の議事録の案が入っております。確定版につきましては、ホームページで名前つきで公開という形にさせていただきたいと思っておりますので、前回、御出席いただきました先生方におかれましては、内容を御確認の上、お気づきの点がございましたら、事務局まで御連絡をさせていただきたいと思っております。メールで別途、電子ファイルもお送りいたしたいと思っておりますので、そちらの方を直していただいた方がもしかするとお手軽かと思っておりますが、よろしくお願いいたします。

それから、もう1つ、お手元に厚い青いファイルがございますけれども、毎回の資料を綴じ込

んでまいりたいと思いますので、会議の際に参考にしていただけたらと思っております。

それでは、これからの議事進行は、委員長にお願いしたいと思っております。よろしくお願ひいたします。

○柳沢委員長 おはようございます。

それでは、今日の進め方を私の方から簡単に御説明いたしますが、第1回目の小委員会で「低・未利用地の現状と課題」ということで事務局から説明いただいて、いろいろ御議論いただきました。それを受けまして、今回と次回の小委員会では、各省庁でどのような低・未利用地対策が講じられているかについて認識を深めるということにしておりまして、本日は、お手元の議事次第にありますように、土地政策、計画開発住宅市街地、それから都市という切り口で御説明いただくことになっています。ということで、きょうは都市・地域整備局の関係課長さんなどに御出席いただいております。説明の方の御都合上、議事の(3)を最初にやっけていただいて、そこで質疑といひましようか、御質問、御意見を出していただいて、その後に(1)と(2)をまとめて御説明いただいて、また質疑ということにしたいと思ひます。

都市における低・未利用地対策について

○柳沢委員長 それでは、最初に、都市における低・未利用地対策について、都市・地域整備局よりお願いいたします。

○明石土地利用調整官 都市・地域整備局の都市計画課の土地利用調整官です。隣にいる土地利用調整課の土地調整官と非常によく似た肩書なんですけれども、私、都市計画を担当しております。よろしくお願ひいたします。

資料3、表紙が都市における低・未利用地対策についてということで、2つに分かれています。最初は都市計画手法による対策について、2番目が事業手法による対策についてです。

1枚めくっていただきまして、1ページが都市計画手法による対策についての表紙ですが、3つの制度を御説明させていただきます。

広く低・未利用地対策という、かなりいろいろな面があると思うのですけれども、これを狙いうちにした都市計画制度が、遊休土地転換利用促進地区です。まずこれをお話しさせていただきます。必ずしも遊休土地対策だということではないかもしれませんが、2番目に再開発等促

進区、昔、再開発地区計画といわれていた制度でございますが、地区計画の統合に伴ってこういう名前になっておりますけれども、再開発等促進区を定める地区計画、それから都市再生特別地区ということでお話をさせていただきます。主に制度面から見ていくと、今の制度で直接的にというのはこの3つぐらいということでございますので、そういうことでこれらを選ばせていただきました。

2 ページ目からが本題でございますが、遊休土地転換利用促進地区という制度は、平成2年に創設されて、いわばバブルのときにいろいろ地価の高騰などがあって、土地をもっと有効に利用させていかなければいけないのではないか、そうすると、それは都市計画の中でもそういう対策を講じて、いわば一般的に誘導型というだけではなくて、もっと能動的に土地を有効に利用しなさいということを都市計画制度の中にも入れるべきではないかという議論がありまして、その結果生まれた制度です。

制度の概要というところに書いてあるように、相当期間にわたり住宅や事業等の用途に供されていない市街化区域内の遊休土地、これは5,000㎡以上になりますが、それに土地所有者の能動的な取組みを求めることによって効果的な土地利用転換を図るということでございます。

この制度でございますが、仕組みは下にフローが書いてありますように、市町村長が土地所有者に対して遊休土地である旨を通知する——ここには都市計画決定の後のことが書いてあります——都市計画決定をした後にそういう通知をいたしまして、そして告示後2年を経過して、この3つのような、1,000㎡以上の土地で住宅用と事業用とに供されていないということで、有効かつ適切な利用を特に促進することが必要であるというような要件があるところについては、市町村長が土地所有者に対して遊休土地でありますということを通知いたします。土地所有者はその通知を受けますと、利用に関する計画の届出を6カ月以内にしなければならないということになります。

その内容について市町村長が不十分だ、届出内容に支障があると認めるときは、計画の変更必要な措置を勧告するというところでございまして、この勧告に従わないときは買取協議へ移っていきます。そして6週間以内の買取協議で、土地所有者は買取協議を拒めない。こういう制度になっています。

実際の活用実績を右に書いてありますが、川崎の5地区と東京の墨田区で1地区、これだけでございます。すべてひととおりのことは終わっているのですが、今は失効した状態にございまして、

すべて勧告、買取協議というところまで進んだケースはございません。

そのケースを少し簡単に御説明するのが3ページ以降でございます。

3ページは川崎市で行われたことの流れを説明してございます。

川崎市はかなりこの制度をまじめに取り組まして、平成3年度に「川崎市遊休土地転換利用促進地区指定基準」というのを作成しまして、市内の低・未利用地を対象に、全部これに該当するものがあるかないかということをし洗い出しました。それが一番上の四角に書いてあるように182地区があがってきたわけです。指定基準は右側に黒丸4つで書いてありますけれども、上の3つは法律と同じ要件で、4つ目が川崎市独自に既成市街地及び土地区画整理事業による都市基盤整備が完了した区域内だということをつけました。

ところが、その中で、さらによくよく見てみますと、むしろ保存すべき緑地として位置づけられていたり、あるいは近隣の公園と一緒にあったりとか、あるいは急傾斜地であったりとか、いろいろその条件をして除外していきますと、この182のうち171はこれにあたるものではないということで除外されてしまいまして、残る11地区について土地所有者からの意見聴取をしていきました。そしてその中で、ああ、もう既に使う予定があるのですよといったところが候補から除かれていきまして、そして最後残った5地区について指定をしたということです。

4ページ目に、そういう地区についての1つの概要がありますが、その地区で指定をしまして、今はこういう形で共同住宅になっているというようなケースであります。ほとんどのものがそういう形で共同住宅になったりしまして、何とか終わっているということでございます。

5ページが東京のケースなんですけれども、土地所有者と意見交換をしていきますと、意見交換をすることが本来の制度の趣旨ではないかもしれないのですけれども、やはり意見交換をしながら指定を考えていったところ、やってもよさそうだといいところが1箇所だけ残りまして、墨田区の東武鉄道の社宅跡地がありました。ここについて指定をしまして、今は集合住宅になっているということで終わっている、こういうことでございます。

これで遊休土地転換利用促進地区の御説明は終わりですが、次の6ページ目に、もう少し誘導型の制度ということでございまして、再開発等促進区を定める地区計画というのがございます。これについてはたくさん地区計画は策定されているのですけれども、利用実績として183の地区がございまして、その中で下の円グラフが書いてありますけれども、従前の土地利用の状況がどうであったかということで、工場だったというのが3分の1ぐらいある。それから、その他空き

地だとか、埋立地だとか、鉄道施設だったとか、そういうあたりが少しありますから、全部合わせると3分の2ぐらいはいわゆる低・未利用地といわれるようなものだったのかな。低・未利用地の定義をいろいろと変えることによってもう少し上がりますけれども、そういうことかなという事で、そこそが使われた制度ではないかというふうに思います。

次は、再開発等促進区についてです。特に首都圏が多く、東京都がかなりの割合を占めていますが、次の7ページと8ページで2つばかり地方の例を出しています。

7ページは草津駅東口ということで、滋賀県の草津市ですけれど、国鉄清算事業団へ移行された鉄道施設の跡地ということで、ここについて再開発地区計画を指定して、特に事業はないのですけれども、今のこういう下の絵のような形でもって商業施設ができたり、集合住宅ができたということで今、整備が終わっているということでございます。

次の8ページでございますが、これは福岡市の筑前新宮駅前地区ということでございまして、これはガラス工場の跡地を中心にしたやはり低・未利用地のあったゾーンで、これも特に再開発事業とか、そういうほかの事業を使っていなくて、再開発地区計画で2号地区ということで道を決めたりしまして、容積率を上げて、こういう形で集合住宅とかその他のものが建っているというものであります。こんな実績がございます。

それから、9ページに都市再生特別地区、これも非常によく似た制度になるわけですが、制度の建前からいけばかなり違って、国が出てきまして、国が都市再生緊急整備地域というのを決めて、そこで地域整備方針に従った都市開発事業をどんどん誘導していくという内容でございます。

全部で今までこの下の表で16地区ほど書いてありますが、その中で黄色で塗ったところがある意味で遊休土地にあたっているだろうということでございまして、このくらい使われているということでございます。その中の1つが10ページに横浜の山内埠頭、みなとみらいの隣にある埋立地のところでありまして、これは区画整理の手法を使うことになってはいますが、最近、都市計画決定をして、今、これから動いていくという地区でございます。

それから、11ページにもう1つ、札幌の北3西4地区ということで、わりあい北海道庁に近い、駅にも近いところでございまして、土地が出てきて、これは合同庁舎だったのですけれども、それを取り壊した跡、民間事業者がその隣も買い取って、一体で、古いビルも壊しながら開発するという事で今、進んでいるということでございます。

以上かけ足ですが、だいたい時間は過ぎていきますので、こういうことで、また質疑のところ、望月室長の方に代わります。

○望月都市総合事業推進室長 引き続きまして、まちづくり推進課の都市総合事業推進室の室長をしております望月でございます。

私の方から事業手法による対策ということで、12ページに目次がありますが、大きくは3つの事業、1つ目は（１）、（２）合わせて地方公共団体等が都市整備事業を実施し、大規模な土地利用転換を促進していくという事業です。2つ目は、（３）の都市再生機構による土地有効利用事業、3つ目は、（４）は、特に遊休地を民間の活力を使って土地利用転換をしていくことを促進する事業ということで、民都機構の土地取得・譲渡業務がございます。これを御説明したいと思っております。

次の13ページをお開きいただきたいと思います。

こちらには今、申しました地方公共団体等が主体になりまして、都市整備を行いながら大規模な土地利用転換を図るための事業制度の系譜をまとめてございます。

一番はじめに、この手の事業が出てきましたのは昭和60年、新都市拠点整備事業という事業でございました。

この背景は、都市開発、ちょうどバブルのちょっと前ですが、都市開発意向が非常に出てきたということと、あとモータリゼーションで鉄道の貨物輸送が非常に少なくなりまして、その関係の施設の遊休地が出てきたということと、あとは国鉄の分割・民営化の議論が背景にございまして、特に大都市の都心部に位置する鉄道跡地を使って土地利用転換を図っていくというための事業としてこの新都市拠点整備事業が出てまいりました。

基盤は区画整理だとか再開発というような事業でございますが、例えば鉄道施設のクリアランスでありますとか、上物も含めて総合的な計画をつくるでありますとか、あるいはセンター施設等をつくるといったことについて助成をするという、事業制度としてこの新都市拠点整備事業が生まれました。

同じく昭和62年には定住拠点ということで、これは地方都市の同じような地区の土地利用転換を図る事業として出てまいりました。

3つ目は地域創生総合都市開発事業でございますが、これは平成元年に生まれたものですが、ちょうどバブルの最盛期で、都市開発のニーズが非常に高まってきたということで、鉄道操車場

だけではなくて、工場跡地等の大規模な土地転換も図るということで、事業メニューとしては今、申しました事業と同じようなメニューでございますが、こういう事業が出てまいります。

平成4年に一度それらの事業を整理統合する形で都市拠点総合整備事業ができ、平成6年には街並み・まちづくり総合支援事業ということで、住宅整備を主にするような大規模な土地利用転換、それから宅地造成というものを主な目的にした大規模な遊休地の土地転換の事業制度をすべて束ねまして、街並み・まちづくり総合支援事業というものができました。

支援の中身としては、先ほど言ったようなものが主なんですけれども、ここの特徴としては、いろんな目的でこの土地利用転換を図るということから、メニュー方式になって、各地区で限度額を設けまして、その中で、その地域の特性に合った事業を自由に選択することができるというのが特徴である事業でございました。

その後、平成12年に街並み・まちづくり総合支援事業が都市再生総合整備事業とまちづくり総合整備事業と2つに分かれたわけですが、この背景は、地方分権の議論が盛んになりまして、まちづくりにつきましても、国と地方の役割をどうするかという議論が出ました。その中で、特に国として積極的に関与する地域を限定して先行的な都市基盤整備なんかを行う事業と、地域が主体的に考えながら事業を行っていくという2つの事業に分かれたのが、今、申しました都市再生総合整備事業とまちづくり総合整備事業、この2つに分かれたということです。

また、まちづくり総合整備事業が平成16年、この後、御説明しますが、まちづくり交付金に姿を変えて地方の主体的な取組みとしてのまちづくりを促進しています。その中で遊休化した土地を土地利用転換するという試みが行われております。

14ページにその活用事例が書いてございます。時間の関係もございまして詳しくは御説明しませんが、例えば埼玉の新都心は、新都市拠点整備事業で整備をされました。

また、地方でいうと、鳥栖の駅周辺だとか山形の駅周辺など、いずれもこれは鉄道の施設跡地を活用した土地利用転換の事業が進んでおります。また、右下には、これは千葉市の蘇我でございますが、JFEの工場の跡地を活用して公園をつくったり、住宅、あるいは商業施設などをつくるという複合開発を都市再生総合整備事業でベースをつくりながら、民間の力を入れて土地利用転換を図っていくというプロジェクトでございます。

次の15ページをお開きいただきたいと思います。

先ほど申しましたまちづくり交付金で、今、非常に各地でまちづくりの事業手法として使われ

ている事業でございます。

これは平成16年に都市再生と三位一体の改革ということを背景にして出てまいりまして、地方の自主裁量を大幅に向上するとか、手続を簡素化するということを1つのポイントとしてできた制度でございます。

概要としては、ある地域全体の中で、それぞれの地域の目的に合わせて計画をつくっていただいて、その計画を評価をして国としては採択をしていく。

特徴的なことは2点ございまして、その計画の中に込められている事業がいわゆる国土交通省で今まで助成をしてきた道路、公園等の整備を行う基幹事業と、それから空き店舗対策とか、市町村の独自の提案で行われる提案事業という2つの事業を一括して採択をしていくということでございます。事業費でいうと、全体の事業のだいたい3割から4割、この提案事業を使うということが出来ます。それら全体の事業の最大4割を交付金という形で国が交付をしていくということでございます。

もう1つの特徴は、地方公共団体が交付した額を、それぞれの事業のどこにどれだけ投入してもいいということですから、地域の特徴に応じて集中的に国費を投入するなんていうことが出来るという、こういう非常に地方の自主性を高めた事業になっております。

次の16ページでございますが、ここにはまちづくり交付金でやっておりますいくつかの事例がございます。大規模な操車場の整備でありますとか、空き店舗のリニューアルを行い活用を図ったり、それから空いた土地の整備として、他省庁で行っている助成制度と一体的となって、例えば左上には統合校をつくるなんていうことについても支援をすることで、土地利用の転換を促進をしているということでございます。

次に17ページでございますが、これは都市再生機構による土地有効利用事業でございます。これは平成10年の総合経済対策に基づきまして補正予算でスタートした事業でございます。

簡単に申しますと、4大都市圏等の細分化した土地、不整形の土地などを機構が買取りまして、その周辺の土地を含めて敷地の整形とか集約化を行い、その後、民間事業者に譲渡をして、その土地の有効利用を図っていく。こういう事業でございます。それぞれ敷地の特徴に応じて3タイプがございますが、いずれも基本的には同じようなスキームで事業の展開をしております。

現在、ちょっとここには資料を書いておりますが、全体で121地区で125haの土地を取得をいたしまして、現在はそのうちの39haを譲渡しております。

その例が18ページにございますが、これは赤坂4丁目の薬研坂南という地区でございます。この地区につきましては、バブルのときに地上げで虫食い化された土地がありまして、その後、止まっていたのですが、その土地を機構が買収をして、機構も参加した組合の再開発事業を立ち上げまして、つい最近、この権利変換の認可を取ったところでございます。平成18年の3月に着工いたしまして、20年に完成をするという再開発事業で土地利用転換を図るものでございます。

次に19ページでございますが、これは民間都市開発推進機構による土地取得・譲渡業務でございます。

こちらにつきましては、民間が所有している遊休地化した土地を民間の力を使って土地利用転換することを促進するというので、この民都機構で低・未利用地を取得をいたしまして、10年以内に当該事業者に戻すを行うということでございます。

これは事業者にとってみると、その土地を担保にして低利の資金を借りて、その資金をもとにして、その土地で土地利用転換を行うという、そういうことを国として支援をする、こういう性格を持った業務でございました。

実績といたしましては227件、平成5年にスタートしましたが、実際には平成6年から購入いたしまして、平成17年3月をもって新規の取得は終了しておりますが、その間227件で約340haの土地を購入しております。そのうち譲渡をしたものがここにございますように165haを譲渡いたしまして、現在、まだ176haを所有しております。

ただし、下の円グラフがございまして、先ほど言いました譲渡をする前でも、その資金を使って都市開発を行っておりますので、例えばまだ保有中の99件につきましても、そのうちの半数以上が既に土地利用転換のプロジェクトを着手をしているということでございます。

その事例が一番最後、20ページに示してございますが、左上のこれは既に土地を譲渡しております——ちょうど晴海通りと都心環状線の交差点のところでございますが——民間で再開発を行っております。残りの3つはいずれもまだ譲渡はしておりません。未譲渡のままでこういう都市開発が進んでいるところでございますが、右上のところは、これは東急デパートの跡地を活用した再開発です。跡地を活用して大規模な商業・業務施設をつくっております。また、右下は、これは大阪の難波の大阪球場の跡地を活用した「なんばパークス」という大規模な都市開発を行っております。左下は地方都市の工場跡地を活用して、郡山でございますが、モールをつくって土地利用転換を図っているという事例でございます。

○柳沢委員長 ありがとうございます。

それでは、今の御説明を踏まえて御議論いただきたいのですが、議論の前に、事務局の方で丁寧に議論の土俵を整理していただいております、それはこの青いバインダーの中に付箋が入っておりますので、ちょっとそれをご覧いただきたいと思います。ピンクの付箋が貼っております、「低・未利用地対策に関する論点素案」となっています。

事務局のリクエストとしては、前回、1回目が「低・未利用地の現状と課題」について議論したわけですが、今回は、2番目の「低・未利用地対策に関する現行の取組み状況とその課題」を中心に議論していただきたいということですが、初めて御参加いただいた委員の方もいらっしゃいますので、現況についてのいろんな御質問、御意見ということも含めて議論を出していただければありがたいと思います。だいたい15分ぐらい、この話題で時間をいただきたいと思います。どこからでも結構です。いかがでしょうか。

○岸井委員 ちょっと教えていただきたいのですが、先ほど、最後の民都機構の土地の買収が平成17年3月をもって新規の土地取得を終了したというように説明がありましたが、これはその後はもうやらないという前提で、この制度は終わってしまうということですか。

○望月都市総合事業推進室長 そうですね。すべて譲渡が終われば、事業としては終わってしまう。

○岸井委員 それから、その前の有効利用事業は、これはどうなんでしょうか。これもあるところでおしまいになるのですか。

○望月都市総合事業推進室長 都市公団の事業はまだ続いています。

○岸井委員 これは続いているのですね。

○柳沢委員長 ちょっと抽象的な質問になるのですが、御説明いただいたのは、だいたい都心部のかなり内側のポテンシャルのあるところで、せっかくポテンシャルがあるのにぐずぐずしているのをちょっと後押しをして援助をすれば何とかなるという感じのものを相手にしていると思うのですが、これからは、都市部でいうと、郊外の住宅地の歯抜け状態が相当進行するというようなことについて、その低・未利用地の対応というのは1つのテーマになりそうですし、それから、同じく郊外の商業施設進出に関連して、数年で焼き畑的に撤退するというような場合の対応あたりが非常に悩ましいと思うのですが、今日御説明いただいた制度というのは、そういう話には少し手が出るのでしょうか、あるいは出ないとすれば、そういうのを射程においた議論が

少し進行しているでしょうか。

○明石土地利用調整官 私の方からお話しますと、都市計画の制度というのは、ある意味で土地利用をしようというようなポテンシャル意欲のあるところでないと、規制的な手法というのは威力を発揮する場面というのは非常に少ないと思うのです。それである意味でどんどん力がなくなっていくようなところに対して使えといっても、都市的に使えというのはなかなか大変でありますし、そういう意味では、今の制度が、今おっしゃられたような問題にそのまま活用できるということではないなと思います。

また、そういう懸念みたいなことはいろいろ伝えられますけれども、何か顕在化しているということではないので、そういう意味では、具体的な対策に向けたことはまだ進めていないという状態であります。

○望月都市総合事業推進室長 事業の方からいきますと、先ほど15ページで御説明したまちづくり交付金という事業制度がございます。これは今、お話にあったような、要するにポテンシャルが高いというところだけではなくて、例えば地方都市の中心市街地で、スーパーとかいうのが撤退してしまった、その跡の施設を、例えば地域のための施設にリニューアルをして入れていくとか、あるいは撤退したことによって地域の方々が買い物とかそういうことが全くできなくなってしまっているような状況があって、そういうところに民間の施設、例えばスーパーなんかを入れるときに、施設を管理、運営していく費用と収入との間に差がありまして、そこを地域のためということで、その経済的ギャップを行政が負担をしていくようなプロジェクトに対して支援をするという事業に、このまちづくり交付金が使われていると思います。

○柳沢委員長 ほかに御質問どうですか。

○有田委員 素人の感想的な話で申し訳ないですが、例えば品川の副都心で開発が進んでいるところがありますが、個人的には、なぜあそこを将来の東京のために緑地にしなかったのだろうと思っています。今、ポテンシャルの話がありましたが、こういう制度が皮肉なのは、条件が整っており、経済的なインセンティブがあって、開発者が十分やれるところにこういう制度で国の金が使われています。地方都市で、制度があっても、経済的なポテンシャルがなくて、必要であるのに使えないという構造があるのではないかと。

もう1つは、個別のポテンシャルに依存して、国費や公費を注ぎ込むことによって、都心部ではさらにポテンシャルを強めていくという構造があり、東京はますます集中傾向を強めていくと

いう構造につながるのではないか。都市全体としてどうなのかという議論がここではどう関わってくるのかというのがこの今日の説明を聞いていて気になりました。

○柳沢委員長 ありがとうございます。何か少しありますか。

○明石土地利用調整官 今、おっしゃられたことというのは、おそらくこういう制度を使うよりも、もう1つ前段階といいますか、東京なり、あるいは東京でなくても、各都市の土地利用計画全体のことに関わる議論ではないかと思うのです。そのポテンシャルのあるところかどうかという以前に、いわば緑地として必要だということであれば、緑地として位置づけられるし、そうではないということであれば、その方向で位置づけられていって、ただ、位置づけられたとおりにもうひと押ししてやらないとできないようなときにこういう制度が使われていくのだと思いますが、その前段の議論というのをどう構築していくかということではないかと思うのです。それは都市計画の世界では、いわばマスタープランがあって、そのマスタープランの中でも、緑地系のマスタープランをある意味で取り出して、緑のマスタープランとか、そういうものがあるわけですし、その中で全体像としてどうするかという議論があって、もちろん緑の関係のものについては、ある意味で民間主導でやれるところというのは、やれる場所がやれるのであって、税制だとかいろいろな恩典は必要な部分がありますけれども、また、違う手法になってくるということではないかと思います。

○有田委員 あえて申し上げたのは、個別の都市計画レベルで、それぞれの都市計画単位が努力するという範囲の議論であったら、今のお話でよいかと思いますが、国土全体の土地利用という観点から、低・未利用地をどう考えるのだといったときに、東京都圏における低・未利用地の問題と、地方都市における低・未利用地の問題というのは構造的に違うと思うのです。東京都圏と地方都市での対策の位置づけは異なるのではないか。

○岸井委員 最初の方の手法の3つの促進地区と地区計画、再生特別地区、これは対応する地域はどこかということなんですけれども、例えば線引きのしてある場所の調整区域では適用できる制度はあるのかということと、それから、非線引きの非用途のところでも適用できる制度なのかどうか、あるいは臨港地区については適用はあるのか、その辺はどうなっていたのか。

○明石土地利用調整官 まず最初の遊休土地転換利用促進地区は、市街化区域においてというのが要件になっていますので、そういう意味では対象にはならない。

再開発等促進区は、地区計画一般制度ですので、形式上は対象になるだろう、対象になるだろ

うけれども、使われているケースがあるかといえば、それはないということです。

それから、最後の都市再生特別地区は、これは都市再生緊急整備地域に政府が指定するかどうかということでありまして、指定するかどうかで違って来る。

最後の臨港地区との関係でいえば、いずれの制度も、臨港地区は市街化区域になっている場合が普通ですので使えるわけですし、都市再生特別地区に関しては、現在、臨海部や何かはかなり都市再生緊急整備地域に指定されていて、その中には特に臨港地区であるなしを区別せずに行っているところもありますから、そこはダブルでかかってくることもあるだろうということでございます。

○鷺谷委員　こういうことは普段、全く考える機会もない素人の、もしかするとかなりずれた印象かもしれないのですけれども、都市の中で、今日のお話の制度を活用して、便利なところに計画的に高度利用が行われて、何らかの利用を望んでいる人たちにとって大変魅力的なものが見つられて、その方たちのニーズが満たされるとします。それでそういう利用に向けてのニーズというのが、もしそれほど大きく変化するものでなくて、比較的一定しているとすると、高度利用に応じて、周辺にはより多くの低・未利用地が発生するのではないのでしょうか。非常に単純な、私たち自然科学の者がいつも使うようなモデルで考えると、つまりローカルに低・未利用地が解消することが、より広域的な観点からは、低・未利用地を増やす可能性があるのではないかという印象があります。ここではどのスケールで、低・未利用地の解消ということを考えるのか。ローカルスケールなのか、広域的な、あるいはもっと広く国土全体での低・未利用地の利用が少なくなるということを目指するのか、そのあたりがちょっとよく私自身には理解できてないのですけれども、スケールの問題、いろんなスケールで整理して考えるということが必要なかと思えますけれども。

○柳沢委員長　これはこのテーブルのことをおっしゃっているのですか、今日の説明についていいですか。

○鷺谷委員　今日の説明を受けて、今日の説明というのはローカルに解消しましたというお話なんですけれども、ローカルに解消したということは、それが高度利用でニーズが一定だというモデルで考えるとすると、周辺には低・未利用地が増える可能性というのが単純なモデルで考えれば考えられますね。そうするとローカルな解消というのもそれぞれの地域には重要な問題ですから、きっとそれに対する政策というのも必要だと思うのですけれども、広域的な視点というのも、

もしかしたらここでは考える必要があって、そのスケールが違くと未利用地、低利用地の解消とか発生というもののパターンが違ってくるということをここではどう捉えていけばいいのかという、そんなような……。

○柳沢委員長 都市・地域整備局ではそういう視点ではどんなお考えか。

○明石土地利用調整官 大変重要な問題提起になっていると思うのですが、今日、取り上げました制度は、おっしゃるとおりスケールとしては非常にマイクロなものであって、空いている低・未利用地をどうしようかということです。従来、こういう制度が生まれた時代は、土地が足りないといいますか、むしろ土地の有効利用が図られないと、我が国において必要なニーズが達成されないのではないかと、そういう需給でいえば逼迫した方の状況の中から、空けていることはけしからんということでプッシュするという制度としてできてきています。

そういう意味では、現在の状況はだいぶ変わってきていて、例えば再開発などでも、例えば地方都市で大きな再開発事業が一発できると、その後の再開発が続かないというようなことがときどき言われるところでは、つまりある土地で再開発をやろうとしたときには、そこできちんと収支がとれるように、最有効利用で考えてつくっていくわけですが、それがあある意味で、あるその都市の数年間のポテンシャルをかなり受け止めてしまうことがあって、別に遊休土地を生み出しているわけではないのですけれども、どんどんそういうものが建ち並んでいくかという、そういうわけにもいかないというような議論があります。

逆にそうしたら、規模を抑えたらいいじゃないかという、今度は抑えれば採算がとれるわけでもない、両者非常に板挟みになるような状態というのがどうしても起こっているということだと思います。

もう一方、広域的スケールというのは、広域的というのはいろんな広域がありますので、都市計画区域ぐらいのスケールでいいますと、従来から線引きをする場合、市街化区域と調整区域に分けていく場合には、市街化区域の規模というものを人口フレームという、将来の人口がどれだけ伸びるかということ、それに対応してどれだけ宅地が必要になるかということをはめて計画をしてきました。都市計画側としても、それが公共投資の集中投資をして効果を生み出すという意味で必要ですし、あるいは農業側にとっても、いたずらに、市街地を拡大する必要がないところまで農地をつぶしてしまうことがないようにということでも重要であったわけです。しかし、それが今後の人口が伸びないという時代の中で、しかし、いろいろニーズはあまり昔と変わ

らないような状態がございまして、特に農地側の方が、産業間にかかなりの収益格差がありまして、ずっとそれ自体は継続しているわけでありますから、その面もありますし、片方で市街化区域の中でも、ここでもよく触れられていますが、工場等の移転などによって跡地も出てきます。

そういう意味では、明らかに土地余りの状況に変わってきていまして、いわば成長拡大ということを前提にして抑えをきかせていた制度というものの転換をちゃんと考えないとうまくいかない時代に入ってきていることは事実だ、こういうことではないかと思います。

○望月都市総合事業推進室長 事業のお話でいいますと、今、お話があったように、ミクロに土地利用転換をどうしていくかというお話ですけれども、先ほど事業の系譜をずっとお話をしたところでもちょっと出てきました。はじめは大規模なそういう土地をどう転換していくかということで事業をスタートしたのですが、先ほど言いましたまちづくり交付金なんていうのは、むしろ大規模なものだけではなくて、まちの中で、今、人口が非常に少なくなった中心市街地なんかをどうするかというようなところに使われているわけです。

そういう面で見ますと、そここのところの土地利用を転換をして機能を強化していくということであると、まちづくりは今、コンパクトにまちをつくり直そう、そういうことでやっておりますから、そういう意味で、ミクロにコンパクトにしていって、全体としては効率的なまちづくりを推進するというこの、その受け皿の方の整備をするということでこれは使われているのだと思います。ただし、全体の量を一定にしますと、そこに集めることによって、例えば郊外部でいうと、先ほど住宅のお話がちょっと柳沢さんの方からありましたけれども、そういうところで多分遊休化してくる土地が出てくるということなんだと思いますが、残念ながら、事業サイドの方でそういう郊外の遊休地化していくであろう住宅地をどう事業としてとらえていくのかというところがまだ描ききれていないという状況だと思います。

○鷺谷委員 想定モデルなどで、そういういろんなスケールのことを全部含めて検討されたりはしてらっしゃらないでしょうか。

○柳沢委員長 そういう状態ではないのではないのでしょうか。

○日尾野土地・水資源局次長 まだそこまでいってないです。

○柳沢委員長 そういう問題についてこの後、いろいろ議論するというにさせていただいて、後もありますので、都市・地域整備局についてはこれで終わらせていただいてよろしゅうございますか。

どうもありがとうございました。

土地政策における低・未利用地対策について

計画開発住宅市街地における低・未利用地等の現状と課題について

○柳沢委員長 それでは、次の話題で土地・水資源局から2つ続けて御説明いただくという
こと
でお願いいたします。

○中村土地利用調整課長 それでは、私の方から、最初、遊休土地制度について御説明いたした
い
と思います。資料1-1に沿って御説明いたしたいと思います。

1 ページ目は目次ですので、めくっていただいて2 ページ目をご覧くださいと思います。

先ほど都市・地域整備局にも似たような制度がございまして、基本的に仕組みが似通ったもの
で
ございますけれども、まず2 ページ目でございますが、遊休土地制度の基本的考え方というこ
と
です。所有者等の自主性を極力尊重しつつ積極的活用を図ろうとするという制度の基本的考
え
方を示しています。

ページをめくっていただきまして3 ページに、これは国土利用計画法という法律に基づく制度
で
ございますけれども、法律の制定経緯、背景という意味で示してございます。

青い部分が過去の地価高騰の時期を示したものですけれども、2つ目の青いところに該当しま
す
昭和49年に国土利用計画法が制定されました。この遊休土地の関係では、もう1つ、一番右側
に
ございます青い部分、平成元年というところがございますけれども、より機能するように改正
が
行われています。これが制度の活用において後で影響を与えるわけです。

4 ページ目をご覧くださいと思いますが、遊休土地制度の位置付けということで、これは
国
土利用計画法の体系を粗々示しています。国土利用計画と土地利用基本計画、それから土地取
引
規制、その下に遊休土地制度が位置付けられています。一貫通貫の仕組みにある程度なってお
り
まして、土地取引規制における土地利用目的の審査を事後的に補完するという役割も遊休土地
制
度は持っております。

5 ページをご覧くださいと思います。遊休土地制度の手続の流れを示しています。先ほど
の
都市・地域整備局のものほとんど同じでございまして、①に通知とございます。通知を行
い
ますと、計画が出てきて、それに対してちょっと不十分だなということがあれば、助言をしたり

勧告をする、買取協議という仕組みも用意されております。

それから、ページをめくっていただきまして6ページ目でございますけれども、それでは、どういう土地を遊休土地として通知対象とするかということを示してあります。真ん中で区切っておりますが、現在、働いておりますのは左側の仕組みでございます、本則遊休土地制度と書いてあります。上の方の四角にありますように、国土法の届出等に係る土地という条件のほかに、1号要件から4号要件とありますが、面積とか期間等の4つの要件を充足する必要があるということなのです。

矢印が書いてあります。平成元年に法律改正が行われまして、より機能するように面積要件なり、それから期間の要件を改正しているということなのです。

右側の附則遊休土地制度、これは経過的に設けられたものです。それまでたまっていた遊休土地を解消しようという制度です。

7ページをご覧くださいと思います。遊休土地であるかどうかを判断する過程を示したものです。1号要件から順番に見ていくということですが、ポイントはちょうど真ん中あたりにあります4号要件に該当するか、周辺状況から利用を特に促進する必要があるかどうかということなのです。

8ページ目をご覧くださいと思いますけれども、制度の活用状況を示してあります。本則の通知がこれまで上の表にありますように245件行われましたけれども、利用・処分が完了しているのは70%ということでございます。

ページをめくっていただきますと、今、申し上げました245件の土地の届出時の利用目的と、実際の処分の内訳というものを9ページに示してございます。右の方で、転売というものが結構多くなっています。3割程度ということなのです。

それから、10ページをご覧くださいと思いますけれども、左側にグラフがございますが、要件に該当する可能性のある土地の件数の推移を示してあります。先ほど申し上げました平成元年改正の影響が出ました平成5年とか6年は増えてはいますが、その後、だんだん落ち着いてきて、最近でもそれでも300から400件程度の該当する土地があるわけですが、通知というのが下で赤い折れ線グラフで示してありますが、平成12年以降、行われていないという状況でございます。

それから右側に平成16年の326件の土地につきまして通知を行わない理由を地方公共団体に聞

いた結果が掲げてあります。「景気後退により有効利用が困難なので様子を見る」というものが多くなっております。それから、「その他」の中には「暫定利用中なので様子を見る」というようなものがございますけれども、これらは遊休土地制度における利用というものをどういふものとするかということとおおいに関係しているということでございます。

それから、11ページ、これは先ほど経過的に設けたと申しました附則遊休土地制度の実績ですが、ほとんど終わっているという状態です。

12ページ以降に幾つか事例を示しています。うまくいったのとだめだったのを示しています。まず12ページはうまくいったものですが、更地等の状況であったものに平成5年に通知が行われまして、ちょっと時間がかかりましたけれども、分譲マンションが建設されたというものです。

13ページは、食品加工場を建設する目的で取得された土地が空き地となっておりましたので、平成6年に通知が行われた結果、平成7年に工場とか倉庫ができて操業が開始されたという事例です。

次の14ページでございますけれども、これは工場とか山林等が混在している工業団地にある土地に係るものです。全く利用されておりませんでしたので、通知が行われましたけれども、コスト競争の激化等から、生産規模拡大のめどがたたずに、取得した人は売ってしまおうということでいろいろ努力をされたみたいで。

この遊休通知制度に乗っかりますと、その通知を行った地方公共団体は、毎年フォローをするということになっていきます。ある意味、プレッシャーをかけていくということになるわけですが、この右側にも青い文字で書いてありますが、「土地活用バンク」にも登録して、買手を探した結果、ようやく平成16年になって転売され、工場が建つということになっております。

次の15ページですけれども、山林で状況が思わしくなかったために、平成7年に通知をしたところ、左側の緑色の四角の中に記載がございますけれども、「転売予定であるので、仮に公共事業に役に立つなら買取希望する」という計画が出されましたので、これは国土法上の買取協議ではございませんけれども、結局横浜市が買い取って、公園に今、活用されているという事例でございます。

次の16ページですが、これ以降、ちょっとだめな事例ですけれども、マンション建設を目的として取得されました土地がほとんど空き地の状態になっていたために、平成6年に通知が行われ

ましたけれども、業者の資金調達がうまくいかないというような状況もございまして、現在まで空き地という状況です。

次の17ページですけれども、これは工場跡地に生産施設を建設しようとして取得しました土地が雑草地となっていたということで通知をしたところ、「今、ショッピングセンターの対象地となっている」ということを取得者が言ってきた、ではいいじゃないかということだったのですが、地元調整の難航等で、結局そのショッピングセンター計画が見直しを迫られているということで、現在も遊休状況は解消されてないということです。

最後の事例として18ページですけれども、今までの事例は通知をしていますけれども、これは通知も行われていない事例です。遊休土地に該当するかどうかという調査を平成10年に行ったわけですけれども、そのときに区画整理事業がちょうど動いていたという状況にありました。平成14年にその区画整理事業の換地も終わったわけですけれども、所有者が売却の意思を明らかにしているということで、通知も行わないで様子を見ているということですが、後押しするために通知ぐらいしてもいいのではないかなと思えるような事例ではあります。

それから、19ページをご覧くださいますと、「課題と論点」と非常に簡単に書いてありますが、この遊休土地制度を、低・未利用地対策としてより有効に活用できないかということでございます。

最後に20ページでございますけれども、この遊休土地制度に関する補助金についての資料ですが、かつてはここにございますような補助金がありましたが、現在ではなくなっているということでございます。

以上で私の説明は終わります。

○大坂土地情報課長 では続きまして、低・未利用地対策ということで、資料1-2をご覧くださいと思います。

私どもの対策と申しますか、対応といたしましては、ただいま都市・地域整備局さんからいろんな具体的な制度等の御説明があったわけでございますけれども、そういった制度を活用される場所までいくためのいろんなコンセンサスづくりとか、誘因とかといったようなことをするか、あるいは低・未利用地の活用についての方向性を示すといったようなこと、あるいはそれぞれ制度のニッチ的な部分をどうやって埋めていけばいいのかというふうなことを提案させていただくというふうな、そういう意味では総合的と申しますか、広い視点に立って低・未利用地、あ

るいは未利用地の活用について、その整備の方向性を示すというふうな施策を展開させていただいているということでございます。

資料といたしましては、3ページから御説明させていただきたいと思っております。

まず都市構造の再編に伴う土地利用転換推進調査ということでございますけれども、これは具体的ないくつかの事例について、その利用の方策ということで、ここに書いてございますけれども、いろんな視点があるわけでございますけれども、こういった視点から、具体的にどういうふうな土地利用をしていけばいいのか、あるいは未利用地の活用をしていけばいいのかということ、これは現地段階で、それぞれ委員会を立ち上げて、市などの行政機関に入らせていただきまして、具体的な提案をさせていただいているというふうなことでございます。

次の4ページでございますけれども、例えばということで書いてございますけれども、これは委員の先生方、御案内かと思っておりますけれども、長野の善光寺と長野駅の間でございます遊休地ということでございまして、よく「もんぜんぷら座」というようなことで呼ばれてございますけれども、掲げてございますA、B、C、Dの地区という、これらの地区について、例えば大型スーパーが撤退するとか、百貨店が撤退するといった中で、地域のニーズに合ったような整備についてこの調査の中で方向性をつける、方向性を出すといったことでの有効活用が図られています。

例えばスーパー跡地については、その建物を活かしながら、地域の公益的な施設、あるいは地域の例えば商業的な施設で生鮮食料品などを販売できるような施設をつくるといったようなことをさせていただいているということでございます。

次の5ページでございますが、「土地活用モデル大賞」ということでございまして、これは全国で低・未利用地、あるいは未利用地をいろんな形で活用しておられるようでございますけれども、そういったものを広く紹介させていただくというようなことで、そういう先例をベースにししながら、さらにそれを活用して地域の低・未利用地や未利用地の活用の1つの範としていただくということで、非常にいろんな意味で有意義であったというものを表彰させていただいているということでございます。

次の6ページでございますが、具体的にどういうものをその対象にしているかということでございますけれども、これは東武線の鎌ヶ谷の駅でございますけれども、こちらで駅前の再開発と区画整理等を含めた再開発ということであったわけでございますけれども、この模式図に書いてございますけれども、真ん中の方に「NPO法人KAOの会」と書いてございますけれども、こ

こは地権者の方々が中心のメンバーでございますけれども、こういう人たちが中心になって、単に区画整理、再開発ということだけではなしに、駅前広場のいろんな意味での管理というようなこと、さらにはにぎわい性を維持するためのいろんなイベントの開催といったようなことで、建設からその後の地域管理まで一体的にNPOが主体になって管理をしておられるというふうな事例でございます。

それから7ページでございますが、「世田谷ものづくり学校」ということございまして、これは池尻中学校という世田谷区で第1番目に廃校となった中学校の校舎でございますけれども、そこを活用して、世田谷区が左の矢印のところに書いてございますけれども、アールプロジェクトというところに、これは定期借家で中学校を貸し付けて、そこでいろんなアートとか、あるいはオフィス、ギャラリーといったものを展開するといったようなことで、ある意味ではコンバージョンによる有効活用というふうな事例でございます。

それから、8ページでございますけれども、これは臨港地区でございますけれども、名古屋の臨港地区、名古屋港管理組合というところが管理している区域について、「SPC名古屋港イタリア村」といったところが中心になりまして、これも管理組合とそういう民間会社が事業提携するといったようなことで、右の写真にございますような、こういうにぎわい性のあるような施設整備をしており、一番下にも書いてございますけれども、入場者数も順調に伸びているということでございます。

それから、9ページでございますが、これは大阪の放出下水道処理場ということで、通常、下水道処理場にはテニスコートがあったり、スポーツ施設があったりするわけですがけれども、この例は、左の黄色の枠の中の黒丸の4つ目にもございますけれども、150区画の貸出の市民農園といったものを建設し、地域のそういったニーズにも応えつつ、施設の有効利用を図っておられるという例でございます。

それから、10ページでございますが、これは名古屋でございますが、ちょうど中央線と東海道線が分かれる分岐点に金山駅というのがございますけれども、この南北の駅前広場を区画整理等で整備したわけでございますけれども、写真の上にも書いてございますけれども、駐車場等で低利用だったところを、名古屋市の公社が市から施設管理の委託を受けて、右にあるようなにぎわい性のあるような施設を整備したというふうな例でございます。

それから、11ページでございますけれども、これは大阪の梅田の貨物ヤード跡地の一部でござ

いますけれども、左のところのポンチ絵には真ん中に道路が入ってございますけれども、この道路を付け替えて、一体的な形で土地利用を図るということで、さらなる高度利用、あるいは有効利用が図られたというふうな例でございます。

そういう意味でのいろんな地域における土地活用の事例を去年、今年度、約50ほど集めてございまして、いずれこういったものをきちんとした資料にまとめて全国に発信するという形で、そういう事例を前提にしたいろんな地域の整備の1つの先例、凡例にさせていただくということになればと考えてございます。

それから、12ページでございますが、「土地活用バンク」ということございまして、ちょっと13ページを開いていただきたいと思っておりますけれども、これは土地活用バンクのホームページでございますけれども、こういう土地活用バンクというものをクリックしていただきますと、全国でどういうふうな土地、低・未利用地があるか、もちろんこれは登録していただく必要があるわけですが、というようなことがインターネットで表示される。これは非常に詳細な情報がその中に載ってございまして、場所、面積だけではなく、用途地域とか、いろんな土地利用に関連するものをその中に整理させていただいているということで、そこを開いていただくと、それぞれ土地利用をしたいといった方が、その土地利用の目的に適合するようなものをそこから選定していただけるというシステムになってございます。

次の14ページでございますけれども、現在までそういう土地利用、新規登録というものがどれだけされているかというのが、平成16年度の、一番下の括弧書きでございますけれども、新規の登録がトータルで1,096件されているということです。そこから右に3列目のところでございますけれども、削除件数と書いてございますけれども、トータルで220件が削除されているということで、1,096件から220件が削除されている。削除されたものがすべてこのバンクを通じて、そういう土地利用が図られることになったというわけではないかもわかりませんが、相当数については、この土地バンクを活用されて、いろんな形でアプローチされる中で有効利用が図られ、登録されたものが削除されていくというふうなことになっておる。

ちなみに、それぞれ照会ということで、これを管理しているサイトに照会するといったようなことも285件出ているというふうな状況でございます。

次に15ページでございますが、農住組合制度ということでございます。これは市街化区域内農地が、全国で約9万haほどあるといわれておるわけでございますけれども、そういったものの農

地を営農の継続を図りつつ都市的土地利用もするといったようなことができるといったような制度が農住組合でございますけれども、77の農住組合が既に成立してございまして、192haほどの市街化区域内農地が土地利用転換されているというようなことでございます。

18ページをご覧いただきたいと思うのですが、具体的にこういうふうな形でということで、いくつか事例をあげてございますけれども、これは京都の八幡市でございますけれども、左の赤の点線でくくった部分、これが市街化区域農地であったわけでございますけれども、この中で生産緑地とそうでない部分、生産緑地というのは、将来的に都市的開発をしないということで都市計画された部分でございますけれども、こういったものが通常虫食的にこういう中に点在するといったことでございますけれども、そういったものを農住組合といった形で、この全体を開発することにより、右のグリーンの部分の部分が農地の部分でございますけれども、農地の部分を集約し、黄色の部分の宅地化を図ったということで、営農の継続、さらには都市的土地利用の推進ということで、こういう農住組合が非常に大きな役割を果たしているという例でございます。

それから、19ページでございますが、これは神戸の例でございますけれども、先ほどから申し上げておりますように、農住組合というのは、都市的土地利用と農地への営農継続を図るということでございますけれども、これはみずから営農継続ということよりか、貸農園ということで、地域のニーズに合ったそういう農地をいろんな形で使いたいといった方々のニーズに合わせるような農業地区を貸し農園という形で整備し、もちろんその他の分については住宅地にするといったような形で、その地域のニーズに合った土地利用の転換を図っておられるというふうな例でして、このような形で農住組合が整備されているということでございます。

それから最後、21ページでございますけれども、農地の保全と活用の例ということで、これは練馬の例でございますけれども、これは農家が市街化区域農地を地域の方々に、十分、地域としての1つの農産物の生産拠点であるというふうなことを御理解いただきながら、その地域の方々の御協力を得て、営農を継続していくといったようなシステムを練馬区で構築されているというふうな事例でございます。

以上でございます。

○柳沢委員長 ありがとうございます。では資料2の方をお願いします。

○服部土地政策課長 資料2は、計画開発住宅市街地ということで、いわゆるニュータウンということでございますが、先ほどの都市局の説明とちょっと違いまして、事業手法とか、やり方に

必ずしもこだわらずに、いわば非常に曖昧な意味で郊外で行われた宅地開発、住宅を中心とした宅地開発の現状と課題といった観点で資料をまとめてございます。

資料の2ページ目でございますが、昭和30、40年代からご存じのように日本の経済発展に伴って、人口が大都市に集中しました。その結果、非常に住宅難といえますか、当時の言葉ですと、住宅に困窮する都市住民の居住環境をいかに上げるかというような課題が出てまいりまして、そのための住宅宅地開発がみられた。これは下の左の方に書いてございますが、人口の三大都市圏への集中が特に著しいわけでございますが、それに対して官民を問わずいろんな形で宅地の供給が行われてきた。主として、量的には民間の供給が行われてきておりますが、右の方の棒グラフは、大規模な宅地開発事業ということで、その官民の事業の過去の実績が書いてございます。事業着手段階での事業規模の実績でございますが、両方並べてわかりますところは、民間の開発は比較的規模が小さなものが非常に大量に行われてきたということでございます。

その結果として大都市に大量の宅地が供給されまして、宅地だけではなく、道路、公園の公共施設やあるいは学校、病院といったような公益的施設と一体的に整備されたものができあがった。それから、さらに一部の都心については、単なるベッドタウンにとどまらず、そういういろいろな業務機能を備えたものまでつくられてきたということでございます。

3ページ目でございますが、いろいろなアンケートをとってみますと、その結果として、公園が多いとか、街並みがいいとか、暮らしやすい、非常に良好で満足している状況が生まれている。それから、そこに永住したい——大都市は仮の住まいかということ、必ずしもそうでもなくて、永住したいという人も多く、あるいは住み替えたいという意向の方も結構いらっしゃいますが、これは例えば「ニュータウン双六」という住宅双六というような言葉がございまして、最初は賃貸住宅、お金もないししょうがないので住んでいるけれども、いずれはマンションに住み替えるのですね。その住み替えてもマンションは終のすみかじゃなくて、できれば最後は一戸建てで上がりたいというような、昔はそういうことが当たり前に思われていたのですが、最近はマンションでも永住したいと思われる方も多いようございまして、そのようなことの現れかなと思っております。

4ページ目は、その後どうなっているかという近年の状況でございますが、いわゆるオールタウン問題といわれているように、開発しているニュータウンの中で、事業の終わったものは、若者世代が家を出て行って減っていく、あるいはそのまま最初の当時の入居した人たちが年

をとっていくということで、そういう形の人口構成の変化を示してございます。現在でも新規入居が続いているところは人口も増え、若者も増えというようなことでございますが、例えば右の方の千里ニュータウンのところでございますと、当初の入居した人たちがだんだん高齢化していった、人口の年齢別の棒グラフがだんだん上の方に上がっていくというのが見てとれるかと思えます。

5 ページ目でございますが、そういうような計画開発住宅市街地がどうなっているか。いわゆる低・未利用地ということで、事業手法には必ずしもこだわらずに現状を調査したものがございます。これは昭和30年以降に事業着手され、63年度までに事業完了がされたものでございますが、ほとんどの地域では土地が有効に利用されているということではございますが、一部で空店舗がある、あるいは空家が出ているというようなところが見受けられる。それから小学校の学級数は減っているところがある。それから一部のプロジェクトでは、空地が見られるというような状況でございます。ただ、この場合の空地と申しますのは、ちょっとお断りをしておかなければいけません、いわゆる駐車場に使っているとか、畑に使っているとか、そういうようなものも、低・未利用地、空地だというふうにカウントしております。例えば区画整理のように、自分が昔から持っている土地の1画地に家を建て、隣の宅地を駐車場にするとか、自分の家庭菜園にするみたいなものは低・未利用地だとカウントしておりますので、この辺はものごとの考え方によってまた結果が違ってくるのでございますが、調査の関係でこういうデータが出ております。

それから6 ページ目でございますが、今までが概況でございまして、さらに低・未利用地の問題がどうなっているかというのを事業段階と申しますか、そういう宅地造成事業のプロセスの中でいろいろな問題が起きているということをプロセスに沿って整理をしたものでございます。

計画段階のものでは、高度経済成長から最近の経済状況ですと、不動産不況とか、バブル崩壊とか、いろいろなことが起こった段階で、事業の中止とか、長期の中断により現況は整備されなくなった、あるいは場合によっては、極端なものとして、管理が放棄されたというような住宅地も存在するという状況がございまして。

それから、事業中の段階でも、比較的遅いような事業については、未処分地、造成は終わったのだけれども売れてないというようなものがかなり見られる。あるいは一部に所有者が活用していないようなところもある。それから、事業後については、いろいろな経済・社会の変化に伴って学校でありますとか、店舗ですとかの、いろいろな施設が空いてきている、そういう問題がある

ということでございます。具体的に次から見てまいります。

7ページでございますが、事業は一応それらしく行われたかもしれないのですが、どうも現状では、全く家がはりついていない、あるいは、一部に家がはりついているのですがあとは管理が放棄されて荒れつつあるというような、ご覧のとおりの実情でございます。これは市街化調整区域であったり、未線引きのところであったりして、とにかく開発された。登記簿上は、右のように一見それらしくなっているのですが、現況は写真のとおりでございます。

8ページでございますが、これは千葉県にこういう土地が一体どんなところにどんなものがあるのかというのを調査をしたものから引用しております。千葉県の住宅地図の中で、低・未利用地と思われるところを探して行って、さらに現況を詳しく調査して、管理が放棄されている土地ということで、この黒い四角のところでございますが、いくつかの土地をピックアップして状況を分析したということでございます。

そのようなことから見て、調査での結論でございますが、段階的に外縁部で土地管理が粗放化しているという事例があるのではないかとということが見てとれるということでございます。

それから、次の9ページでございますが、今度は事業段階における低・未利用地という例でございます。事業段階において宅地処分が進まずに長期間、空区画のままであるケースなどが見受けられるということございまして、処分の途上にありますと、図で右の方は住宅が建っているのですけれども、その左の方はきちんと整備された形ではありますけれども空地で、家が建っていないという状況が続いている。こういうような形でいくつかのニュータウン開発、宅地開発の現場において同様な事例が見られる。それから、周りは家が建っているのですけれども、所有者が活用してないためにずっと空区画になっているケースもあるということでございます。

これはどういうことかなというのが次の10ページございまして、茨城県の民間の開発許可で開発された団地がどういう状況でどうなっているかということを開発実態を調べた調査でございますが、茨城県の南部、首都圏から50km、首都圏の通勤圏ぎりぎりといえなくもないような場所と、日立の方、これは少なくとも地域の宅地需要を目指したものだろうというふうな、北部と南部に分けていろいろなプロジェクトを調べてみたのですけれども、下の表に書いてございますように、開発時期が古いほどビルトアップのスピードが速くて新しいほど遅い。開発の規模とそのビルトアップの速度にあまり相関がなく、北部にあらうと、南部にあらうと、だいたいはその開発時期が1970年代とか1980年代にスタートしたプロジェクトはかなりの進捗度を見せています

けれども、新しいところは相当未処分の空区画が多く存在するという。下のパーセントの色塗りを見て一見明らかなおりでございます。比較的開発の時期の遅いといえますか、新しいニュータウンでは逆に空地が残っている。

11ページは事業後の事例でございます、一旦事業が完了した住宅地で、それなりに土地が売れた、空地や空家がほぼなくなったというような中で、この事例を見ていただきますと、最初、水色のところ、空地がいっぱいあるわけですが、だんだん建って行って、ほぼ空地がなくなったという状況でございますが、今度は逆に2003年の事業完了後を見ると、新たな空地、空家の発生が見受けられるというようなことでございます。これは埼玉県のあるプロジェクトについての事例でございますが、こういう現象が一部で見られるということでございます。

それから、12ページはいわゆる近隣センターと申しますか、ニュータウンの中に商業・業務施設を集約されたエリアをつくるわけでございますが、それが現在、空店舗等が発生しているケースがあるということでございます。ここにございますように、賃貸住宅の下に店舗をつくっておるのですが、空店舗となりシャッターが閉まっている。それから、飲食店があったのですけれども、閉店して現在売地になって看板が立っているとか、銀行の出張所もあったのですが閉店しているとか、あるいは幼稚園も廃園しているとか、あるいはこの中にはまだ売れてない未利用地というものがあるわけでございますが、そういう形で、ニュータウン自体が陸の孤島ということで、周辺が全く何もないという時代には非常に繁盛していたようでございますけれども、近隣の発展により、通常の飲食、物販店としてはなかなかお客さんが行きにくい、あるいは一見してわかりますように、駐車場を備えたロードサイド型の店舗ではないわけでございますので、少し厳しい立地条件になっているという状況です。

事業後における空施設等でございますが、最初の方で申しましたように、同世代の人間が一斉入居した結果、人口構成の変化が見られるとか、それから、いろいろな基盤整備、バリアフリー問題とかいうようなところで、昔の基準ですと、必ずしも問題とされていなかった団地内の階段とか、スロープとか、そういうような問題が見られる。

それについての事業者の取組・対策でございますが、3段階でまとめてございます。

15ページでございますが、これは地方公共団体の活用の事例でございます、事業を中止した用地を地方公共団体が取得して、里山を保全するいろいろなプロジェクトをやっているという例でございます。これは東京都の町田市の例でございます。

それから、16ページは、これも事業中止地区において、住民と協力して里山オーナークラブと
いますか、里山を管理するプロジェクトを立ち上げた例でございます。

17ページは事業中の対策でございますが、これは巨大な千葉ニュータウン開発でございますけ
れども、いわゆる事業の見直しということでございますが、事業規模を縮小したり、住宅中心か
ら複合的なまちづくりにしたり、集合住宅から戸建てへというニーズを合わせたり、そういう計
画の見直しに合わせて、例えば学校を振り替えるとか、見直すということをいろいろやっており
ます。

18ページは、いろいろなニーズに合わせて自然にその土地利用転換が起こっていくわけでござ
います。民間のそれぞれの方の中でも、住宅用地で商店を開店されるとか、あるいはなかなか立
地がされない保育園用地を見切って住宅地として売るとか、あるいは駐車場として使われるとか
いうようなことが行われておりますが、どちらかという利用の見直しではなく、現象なのかも
しれません。

それから19ページは、郊外の宅地開発というなら、それなりの魅力があればいいではないかと
いうことで、非常に郊外らしい魅力ある居住環境を提供する。これは「きららのくに」のプロジ
ェクトで、360㎡から400㎡以上の非常に大きな住宅地を、写真のような形で提供するというよう
な商品としてやっておられるところがございます。必ずしも1億円も2億円もするような値段で
はございませんで、ごく普通の値段で売られております。

それから、「パークプレイス大分公園通り」というのも、公園と一体となった住宅開発という
コンセプトでやっておられます。

20ページは先ほどもちょっと述べましたが、近隣センターの空店舗等について、いろいろなコ
ミュニティの核となる新しい形の利用の仕方、子育てサロンでありますとか、社会福祉法人によ
る作業所でありますとか、そういうような形の施設で活用するという例でございます。

21ページも同じでございますが、これは公園の管理施設について、NPOによる管理をしてい
るというような例でございます。

22ページは、これは本来ですと、自治体に引き渡す公園になるようなところを、住民がみずか
ら集会所をつくったりして管理をしているというようなところでございます。

私どもの議論、今まで話したことをまとめたのが以上のところでございまして、さまざまな
低・未利用地が発生しておりますので、それをいろいろな形で受け止めて、持続可能な計画市街

地を再生する方向ということが考えられるのかなということでございます。

時間の関係で少し走りましたが、以上でございます。

○柳沢委員長 ありがとうございます。それでは、今の資料1と2についていろいろ御質問、御意見いただきたいと思います。

○小田切委員 資料1-1の遊休土地制度について少々お尋ねしたいのですが、こういった制度の総括をする場合に、制度それ自体が十分に機能的なものだったのか、そういう視点と、もう1つは、制度が時代の環境に適合的なものだったのか、その2つの視点が重要だと思うのですが、総括としては、後者に力を入れた総括をされているように思って、私自身も多分そうなんだろうなと思うと同時に、もう一步進んで制度が機能的なものだったのかどうか、そこをお尋ねしたいのですが、国土利用計画法の体系からいけばやむを得ないわけなのですが、この通知・勧告の主体が都道府県ですね。それでそのことが現実のこういった仕組みに適合的なのかどうか、そこがやはり論点になるだろうと思います。その辺を教えていただきたいのと、先ほどの都市計画法上の仕組みは当然市町村ということなんですか、現地、現場にとっては、市町村が担当するのが都市計画法のもの、そして都道府県が担当するのが国土利用計画法のものというふうな使い分けといいましょうか、そういうものが最初からあったのかどうか、その点も含めてお尋ねしたいと思います。

○中村土地利用調整課長 遊休土地制度の関係で、機動的だったかどうかというお話がございました。資料1-1の7ページに遊休土地実態調査ということで、フロー図を掲げてございます。この仕組みは、国土利用計画法の例えば事後届出がされた土地で、それがだいたい2年たった段階で1つの判断をしようということを示してあります。2年たって、その翌年にここにございますようなフロー図に沿ってそこが本当にちゃんと当初目的どおりに使われているか、または当初目的でなくても、ちゃんと使われているかどうかということ調べていくということになっています。よほど何かなければ、基本的には3年目に入った段階で、都道府県なり政令指定都市が調査をして、一応の判断をし、ものによっては継続的に毎年、毎年、調査をして、今年は何もいけなくても、来年勧告するかもしれないので調査を行っていくことになっていますので、そういう意味では、一応の網がかかる仕組みということにはなっていると思います。

それから先ほど都市計画法上の制度の説明もありましたが、国土法上の遊休土地制度の方が昭和49年で先にできたものです。都市計画法上の制度は、ちょうど3度目の地価高騰時、平成2年

にできたという形になっております。基本的にもともと、国土法上の全体の国土利用計画もござ
いますし、それから、土地利用基本計画もあるということもありまして、都道府県を主体に制度
を動かしていくという形になっておりますので、そこで結果的には、それぞれの制度の主体が違
っているという状況があると思います。ただ、実際に、この遊休土地制度を動かす際には、都道
府県は、現場というものを見ないといけないものですから、市町村と連携し、または場合によっ
ては、大部分は市町村の方に、現場確認なり、そういうお願いをしております、それから、当
然遊休であるかどうかという判断をする際には、例示として土地利用基本計画が掲げられており
ますけれども、市町村がつくる土地利用に関する計画、そういうものとの整合性ということも、
綿密な連絡をとりながら判断をしていくという運用実態になっているということでございます。

○柳沢委員長 事実上は市町村がかなり主体的にやっているということですね。

○中村土地利用調整課長 はい、そういうことでございます。

○小田切委員 都市計画上の制度をつくるときに、市町村の要求として、より実態に近い、住民
に近い基礎的自治体である市町村が国土利用計画法上のこの仕組みを用いるべきだ、そういう議
論もあったのでしょうか。

○中村土地利用調整課長 その経緯はよくわかりませんが、先ほちょっと国土法の体
系というところでも御説明しましたように、遊休土地制度は国土法上の届出等があった土地につ
いて遊休土地制度が動くという形になっておりますので、一貫性等を考えると、都道府県を主体に
全体を動かしていくという形になっているということだと思います。

○小田切委員 ありがとうございます。

○柳沢委員長 先ほどの説明では、この制度は、今の経済状態の中ではどうもあまり機能しない
という総括になっていますが、何か制度的な工夫によってまだ十分役割を果たせる可能性があり
そうなんですか。あるいは、もうかなりこの制度自体は難しいというか、役割は終わったと
いう認識なんですか。

○中村土地利用調整課長 ちょっと結論づけるのはなかなか難しいのですが、この制度自
身が、先ほどの経緯でも申し上げましたように、昭和49年という時期にできているわけです。ま
さに地価がすごく高騰し、なおかつ土地転がしという問題が非常に問題視されている中で、土地
を特段の活用もしないでそのまま放っておくということ自身が、適当な管理をしていたにしても、
けしからんというような風潮がある中で生まれているということでございます。

そういうことですので、明示的に言っていないけれども、どっちかという、そこまで何かものを土地の上に建てないといけないとか、都市部であれば、何か施設ができて、ビルトアップして、そこで何か積極的な土地利用がされていないといけないのではないかなというように運用されてきたというところがあります。

現在、この制度は自治事務になっていますから、基本的には地方公共団体で法律に従ってやっていただくにしても、そういう意識というのがもともとできたときにありましたので、今でもそれぞれの地方公共団体の方で引きずっているのではないかなという感じがいたします。

しかし、最近のこのような経済状況の中で、なかなかビルトアップというようなことは難しいということです。先ほど「通知をしない理由」をピンクのグラフで示したものをご覧いただきましたが、そこでも最近の経済状況の中で、そこまで求めきれないというのが結構たくさん出ていましたけれども、ビルドアップみたいなのところにずっととらわれていて運用していいのかなという気持ちも実はなくもあらずというところで、少し問題提起のような形で書かせていただいているということでございます。

○柳沢委員長 ありがとうございます。ほかに御意見、御質問ございましたら……。

○有田委員 今回の関連で、遊休土地は、周辺状況から利用を特に推進する必要、4号要件で抜き出しているという話でしたが、例えば都市計画区域のば用途地域の中でも利用されていない土地というのは結構あります。そういう意味では、都市計画区域全体としての土地利用の高度化という問題と、今回、事例で示された、工場だったけれども、それがなくなって穴があいたので何とかしないとけないというような問題とどう擦り合わせていくのか。都市全体の土地利用の高度化という問題に対して、この制度からどうアプローチするのでしょうか。

○中村土地利用調整課長 この制度は、先ほどから何度も申し上げますように、国土利用計画法上の届出なりを契機に、それもある一定規模以上の土地について、最後までちゃんと利用がされるようにフォローをしていきたいと思いますという形になっているわけでございます。

その際に、フォローしていこうという際に、いろいろな土地利用に関する計画というのを片目で見ながら、それが本当に低・未利用なのか、それともある程度有効な利用が図られているのかというのを判断していく、4号の要件ですね。そういう計画を横目でにらむというか、頭の中に入れて判断をするということになりますので、その際に、都市計画とか、そういうことを判断材料として使うということになるのだと思います。

○有田委員 制度上の整理は、私にも理解できましたが、この委員会の低・未利用というときに、今の制度の観点で今回も議論していくのか、これから将来の都市形成をしていく場合のときの低・未利用という概念は、もう少し違ったところで抑えていく必要があるのかということで質問させていただきました。

○日尾野土地・水資源局次長 第1回目のときも御説明申し上げましたけれども、私どもがここで言っている低・未利用地とか、それから、遊休という概念をどう見るかというのが大きな視点だと思っているわけです。

端的に言うと、空間があること自体が実は有効な利用であるという観点も場合によっては導入しなければいけないということもございます。

それから、もう1点、有効に使われているかもしれないけれども周辺に迷惑をかけているものは、本当は別の意味で低・未利用かもしれないかもしれません。そういった意味で、個別のいろいろな規制の観点は、都市計画なり、それから農振計画なりというところへ譲らなければいけないのですけれども、基本的にその辺の、これから人口が減って行って、いろいろな問題が起きている中で、そのことをもう一度見つめ直してはどうかというのがこの委員会の趣旨でございます。

その意味で、低・未利用というものについて各省がいろんなことをやっておられて、いろんな土地利用転換をしている。それも地域、地域でいろいろ違うのだらうと思います。個別の例えば大都市における有効利用というのと、郊外部における有効利用というのは当然違うわけでございますので、そのあたりというのは十分御議論賜ればという形でこの委員会に御検討をお願いしておりますので、よろしくお願ひしたいと思っています。

○柳沢委員長 よろしゅうございますか。

○有田委員 はい。

○柳沢委員長 ほかに……。

○岸井委員 最後の計画開発住宅市街地のことでちょっとお伺ひしたいのですが、一般的な市街地というか、市街地が順次形成されていくようなものに対して、ある一定規模の基盤を整備し、一定規模の開発をしたというところをおそらく計画開発住宅市街地と見るのでしょうか、そこではいわば基盤ができてはいるはずだから十分に使われていないのはややもったいない気もしないわけでもない。ただ、その従来の計画開発住宅市街地の中には、大変大きな需要があることを前提にしてつくってききましたから、現状においては人口が減っていく中で、ちょっと遠過ぎるかなと

か、あまりにもロケーションとしてはよくないだろうというようなところも出てくるような気がするのです。

今日の資料を拝読すると、一方では大規模な都市機構のような大規模ニュータウンで現状まだ事業が動いている、しかしながら低・未利用の土地が残っているというたぐいのものと、それからもっと小規模で既に開発とか終わって売っちゃった、売っちゃったけれども、最初はいただけけれども、そのうち人がいなくなった、低・未利用地が発生している、しかし基盤はあるというところと2種類ぐらい大きな中身が入っているような気がするわけです。

大規模なニュータウンの問題というのは、これは都市機構の方がいわゆるニュータウンを10年間で何とかするという話の中で、おそらく一方の議論は何かあるのだろうと思うのです。何となく問題なのは、小規模な方が、基盤があっただけでも、歯抜けになっているというようなところは、どうも誰も今、直接的に手を出す人はいないし、考えられていないかなと思うのですが、さて、それはどこに、どれぐらいあるのだというデータベースは存在するのかもしれないのかということなんですけれども、公的な開発と呼んでいる区画整理も含めたものもあるし、開発許可とかでやっているものもあって、それが実際、首都圏、近畿圏にどのぐらいのものが、何年ぐらいにつくったものがどうばらまかれているかというのは、これはわかるものなんでしょうか。

○服部土地政策課長 全部包括的に調べたものはないですね。やはり先生がおっしゃるように、定義がなかなか難しく、区画整理1つとりましても、街中の区画整理と、郊外でこういう開発事業でやれるのは、土地を先買いて、まず残った地権者の土地と合わせて区画整理するようなパターンがありますね。そういうのと、街中の、いわゆる区画整理と必ずしもなかなか分けられないとか、事業の規模の問題もございます。

それから、最近では、工場用地とか、いろいろな土地が転用されてきておまして、従来ですと、農地とか林地を宅地に換えるというのですけれども、最近ですと、工場用地みたいなのがマンション用地などに換わるとか、商業用地がまた宅地開発に切り直されるとか、そういうのも一部に見られまして、なかなかますます捉えにくくなっているというのが実情ではございます。

○柳沢委員長 そういうような開発許可のデータはありますか。

○服部土地政策課長 はい。

○岸井委員 少量的な、例えば昭和40年ごろに開発されたのがどのぐらい、どこに散らばっていきそうかというような大まかな、我々は何を対象に議論するのが一番有効なのか、あんまりレア

ケースばかり細かく議論しても意味がないので、一番マスとしてあって、問題になりそうなものはどこなのかというのがもしわかれば議論が少ししやすいなということなんですけれども。

○柳沢委員長 それは開発許可と区画整理事業で、住宅団地を主体につくったというのはデータとしてはわかりますね。

○岸井委員 わかりますね。

○柳沢委員長 どの程度整理されているかというのは。

○岸井委員 データベースとしてあるのかないのかというのがやや気になるのと。もし少しあればやりやすいかな。

ついでながら3ページ目のところに居住環境の今後の定住意向があるのですけれども、これは大規模ニュータウンですね。これに類する小規模な開発許可地というのは何かあるのでしょうか、ないのでしょうか。なさそうですね。

○服部土地政策課長 ええ。

○岸井委員 わかりました。

○有田委員 実態的にはこういうニュータウンの土地が既に供給過剰になっているということでしょうか。供給過剰になっている原因は何か。例えば地価が高いときに買ったので値段が下げられないとか、先ほどの最後の例は印象的でしたが、需要者側が居住地に求めているものの質がかなり変わったために商品価値が下落していて、それに対応できないということか。供給過剰の構造についての分析事例というのはあるのでしょうか。

○服部土地政策課長 全体を体系的に説明したものというのはどうもないというのが正直なところでございます。個別の事業の中では、それぞれプロジェクトの成否をかけて、皆さん、いろいろお考えになるということだと思っておりますけれども。

○有田委員 なぜそんなことを言ったかということ、開発者としての社会的責任はあると思います。それで草が繁茂して人も入れないような開発地が結構あるというような話も聞いていますが、そうした場合に、開発者が開発におけるリスクを単に経営の内部問題として負うというだけではなくて、その土地がうまく活用できない状況を生み出してしまうわけですから、地域開発にとって非常に大きな問題です。それに対して開発者がそういうリスクをどういう形でカバーしていくのかという議論はあるのでしょうか。自分たちは経済的に破綻したから責任はないよと断言しているのか。

○服部土地政策課長 別に責任放棄していいとか言っているつもりはないのですけれども、先ほどの都市・地域整備局の話にもありましたように、民間でできることはどこまでかという話と、公でできることもどこまでかということの問題だと思うのです。しかも全国的な話と、この地域については確かにできるかもしれないけれども、全国同じことができるかという、またそうでもないというような問題もありますので、なかなか答えられない難しい問題だと思うのですけれども。

○柳沢委員長 自然的な環境をいじって、都市的な使い方に至らなかった、途中で放棄したということに対する何か原状回復責任みたいなものは今のところないのですが、崖を相当いじって、途中で倒産して、そのままだと災害が発生するので、その責任を問うみたいな話は自治体レベルでは少し出てきていますね。

どうぞほかにもありましたら。よろしゅうございますか。時間があまりなくて恐縮なんですけど。

そ の 他

○柳沢委員長 議論があまり深まった感じはしませんでしたけれども、この後の予定というか、今後の予定について。

○中村土地利用調整課長 それでは、資料4という1枚紙をお配りしてございますけれども、次回、第3回は12月6日の火曜日の10時からということでございます。

次回は農林水産省、それから林野庁、環境省から、それぞれの施策について本日と同じように御説明をいただき、また、御論議をいただきたいと思っております。

それで今年の方は一応終わりということにいたしまして、また、来年に入りましてから、地方公共団体なり、NPO等からのヒアリングをしつつ、論点整理をし、6月には中間とりまとめということでいきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○柳沢委員長 進め方について、先ほど岸井先生からちょっと資料的リクエストがありましたが、そういうことも含めて御注文、御意見ありますでしょうか。

今日のところはよろしゅうございますでしょうか。

それでは、今日のところはこの程度で終わらせていただきたいと思います。

閉 会

○中村土地利用調整課長 どうもありがとうございました。