

第26回国土審議会土地政策分科会

令和4年5月10日

【武藤土地政策課企画専門官】 それでは、定刻を若干回っておりますが、ただいまより第26回国土審議会土地政策分科会を開催いたします。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

本日事務局を務めさせていただいております、国土交通省不動産・建設経済局土地政策課で企画専門官をしております武藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の委員の出欠について、田村委員、飯島委員、清水委員より、御都合により御欠席との御連絡をいただいております。また、青山委員より、17時30分以降から御出席されるとの御連絡をいただいておりますが、本日御出席の委員の皆様により定足数に達していることから土地政策分科会が成立していることを、冒頭御報告いたします。

省庁側の出席者につきましては、お時間の都合上、事前にお送りしております座席表と出席者一覧表をもちまして紹介に代えさせていただきます。

本日の資料は議事次第に記載のとおりでございます。資料は事前に送付しておりますが、画面にも表示する予定でございます。不備等がございましたら、議事の途中でも構いませんので、チャット機能により事務局にお申しつけくださいますようお願いいたします。

また、本日の議事についてでございますけれども、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開、資料及び議事録は公表という取扱いとなっております。議事録につきましては、御発言者のお名前も含めまして公表されますので、その点を御留意くださいますようお願いいたします。

また、国会会期中のため、公務の関係で行政側の出席者が会議中に入退室する場合がありますかもしれませんが、その際は御了承くださいますようお願いいたします。

それでは、議事に先立ちまして、大臣官房土地政策審議官の市川より御挨拶申し上げます。

市川土地政策審議官、どうぞよろしくお願いいたします。

【市川大臣官房土地政策審議官】 皆さん、お疲れさまでございます。土地政策審議官の市川でございます。

本日は皆様、大変御多忙の中、第26回目の土地政策分科会に御出席賜りまして、誠にありがとうございます。

本分科会におきましては、人口減少・少子高齢化が進む中で、これからの土地政策はどうあるべきかといったことを中心に、これまで熱心に御議論を重ねていただいておりますが、改めて言うまでもございませぬが相続件数がますます増えて、それから土地利用のニーズがマクロでは減っていく、それから個々人の土地に対する所有意識が薄れていく、そんな中で、いわゆる所有者不明土地問題が大きな課題となっております。この問題につきましても、山野目分科会長をはじめとしますこの分科会の皆様に熱心に御議論いただいてまいりました。おかげさまをもちまして、この国会で所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案が衆議院、参議院それぞれ全会一致で可決、成立いたしました。昨日公布されたわけでございますが、本当にこれまで活発な御議論をいただきましたことに改めて御礼申し上げたいと思います。

この法改正の内容でございますけれども、市町村をはじめとします地方公共団体の方々、あるいは地域地域で地域をよくしようという志を持って活動されるの方々、地道ではありますが、あるいは地域にとって大変重要な取組といったものをバックアップしていく仕組みを整備したものと考えてございます。言うまでもありませんけれども、こうした法令とか制度は使われてこそその存在意義がございますので、今後この制度の運用の準備段階に入りますけれども、今後とも土地に関わる問題に向かい合って、現場でその対策に取り組む皆様のお立場に立って、今回出来上がった制度をあらゆる場面で我々としても分かりやすくお伝えし、スムーズに活用できる環境を整備してまいりたいと考えておりますので、御理解のほど、よろしくお願ひしたいと思っております。

私もこの今のポストに参りまして1年近くなります。いわゆる土地政策というものでございますが、これは私の個人的な考えになってしまうかもしれませんが、我々の生活、それから経済活動をはじめとする様々な我々の活動の基盤とも言える土地、その土地を主な対象にして、よりよい地域づくりを下支えしていくような基礎的な政策ではないかと思っております。単なる土地対策といったようなものではなくて、言わば地域づくりのインフラを整えていくといったような取組、政策であるべきではないかと考えております。今後本格的な人口減少社会に入っていく中で、ますますそう考えねばならないと思っておりますので、引き続きそのような観点から、今後とも山野目会長をはじめといたします委員の皆様方から御意見、御指導を引き続き賜ればと考えてございます。

さて、本日の議題でございますが、本年度の土地白書の案について御審議いただくほか、土地政策に関する最近の動きにつきまして、特に所有者不明土地法の先ほど申しました改正のお話、それから土地基本方針、これの今後の進め方等々を御報告させていただきます。限られた時間ではございますけれども、この機会に皆様方から様々な御意見を賜ればありがたく存じます。どうぞよろしく願いいたします。

【武藤土地政策課企画専門官】 ありがとうございます。

本日の分科会では、土地白書案についても御審議いただく予定でございますので、本来であれば政策統括官の松本より御挨拶させていただくところではありますが、所用により急遽御出席できなくなりましたので、政策統括官に代わりまして不動産・建設経済局次長の吉田より御挨拶申し上げます。

吉田次長、どうぞよろしく願いいたします。

【吉田不動産・建設経済局次長】 政策統括官の代理で御挨拶させていただきます。

我が国のいわゆる土地政策につきましては、私ども国土交通省が取りまとめ役となりながら関係省庁、例えば法務省、農林水産省、財務省をはじめとして政府一体となって取り組んできているところでございまして、本日御審議いただく白書につきましても各省庁の協力を得て案を作成したところでございまして、土地基本法の規定に基づきまして本日委員の先生方の御意見を頂戴した上で、政府全体の文書として閣議決定し、国会に提出する予定としているところでございます。

これまで、土地白書におきましては、地価の動向といった毎年の定型的な報告事項に加えまして、毎年度テーマ章として1章立てて、その時々的重要政策課題について重点的に記述してきているところでございます。このテーマ章が本日の御審議の中心にもなろうかと思っておりますが、本年度は、先ほどの土地政策審議官の御挨拶にもありましたような大きな動きを踏まえまして、所有者不明土地対策をテーマとして設定させていただいているところでございます。

具体的な内容につきましては、特に国の立法措置等によりまして対策が本格化してきた平成30年以降における各省庁また各地域における様々な取組を紹介するとともに、今国会で成立しました改正所有者不明土地特措法案につきましても重点的に記述しているところでございまして、私どもといたしましては、この土地白書が広く国民の皆様にも所有者不明土地問題、また今回の新たな制度改正について知っていただく、またさらに本日の報告事項ともなっております、例えば不動産IDのような不動産取引分野のDX化等の取組の紹

介とも併せまして、広く我が国の土地をめぐる様々な課題でございますとか、またこれを踏まえた土地政策というものについて幅広い関心を持っていただく、そのきっかけになればと強く願っております、また白書の発信なり、PRなりにも力を入れていきたいと考えているところでございます。案の詳細につきましては後ほど担当から御説明申し上げますが、委員の先生方におかれましては、様々な御意見あるいは御助言などをいただけたら大変幸いです。どうぞよろしく願いいたします。

【武藤土地政策課企画専門官】 ありがとうございます。

それでは、カメラ撮りはここまでといたしますので、報道関係の方は御退室をお願いいたします。

(報道関係者退室)

【武藤土地政策課企画専門官】 それでは、以降の議事進行につきましては分科会長にお願いしたく存じます。

山野目分科会長、どうぞよろしく願いいたします。

【山野目分科会長】 委員の皆様におかれましては、本日は御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。お手元にお届けしております議事次第に従いまして議事を進めてまいります。

初めに、議事の(1)でございます。審議事項といたしまして令和4年版土地白書(令和3年度土地に関する動向(案)及び令和4年度土地に関する基本的施策(案))につきまして、お諮りいたします。これにつきまして、資料に基づく説明を、横山大臣官房参事官をお願いいたします。

【横山大臣官房参事官】 横山でございます。座って説明させていただきます。

それでは、令和4年版土地白書(案)の内容につきまして、資料1-2に沿いまして簡単に御説明を申し上げたいと思います。

1ページを御覧いただければと思います。土地基本法の第11条に基づきまして、政府は土地に関する動向及び土地に関して講じた基本的な施策に関する報告、並びに土地に関する動向を考慮して講じようとする基本的な施策を明らかにした文書を土地白書として御覧の3部構成で取りまとめて、毎年国会に提出しているところでございます。また、同条におきましては、ただいま申し上げました基本的な施策を明らかにした文書を作成するに当たって国土審議会の御意見を賜ることとされておりますことから、本日、令和4年版土地白書(案)について本分科会にお諮りしたところでございます。

1 ページにございます第1部の第1章はいわゆるデータ編でありまして、例年不動産市場等の動向を示す各種データを掲載させていただいております。第1部の第2章は、先ほど吉田次長の御挨拶にもございましたいわゆるテーマ章でございまして、毎年土地に関するその時々話題性のあるテーマを設定して、そのテーマに関連する動向を御報告しております。令和4年版土地白書（案）におきましては、本分科会の企画部会で累次にわたって御議論いただいております所有者不明土地対策等につきまして、最近の取組と関連施策の動向を御報告しているところであります。それから、第2部、第3部はいわゆる施策の年次報告でありまして、第2部は昨年度に土地に関して講じた施策、第3部は本年度に土地に関して講ずることとしている施策につきまして、関係府省の関連施策をそれぞれ幅広く掲載させていただいております。章立てと各省における主な記載事項を挙げておりますので、お目通しいただければと思います。

2 ページ以降では、令和4年版土地白書（案）のうち、データ編とテーマ章に当たる第1部につきまして、その概要をお示ししております。

2 ページをまず御覧いただければと思います。第1章のいわゆるデータ編であります。まず、地価と土地取引の動向について、上の2つのグラフを御覧いただければと思います。御案内のとおり新型コロナウイルス感染症の拡大の影響が徐々に薄れつつある中、景況感の改善もありまして、地価は全体的に前年から回復傾向が見られるところでございまして、土地取引も2年前の水準で推移したところであります。ただ国内外の来訪客が回復していない地域や飲食店が集積する地域では地価の下落が継続しているなど、個別に見ますと異なる傾向もあることに注意が必要かと思っております。特に左上のグラフにありますように地方四市以外の人口減少等により土地需要が減退している地域におきましては、地価の下落が継続しているところであります。

次に、土地の資産性に対する国民の意識につきまして、左下のグラフを御覧いただければと思います。土地の維持管理コストに対する負担感の増大などを背景として、土地が預貯金や株式などに比べて有利な資産と考える方の割合が引き続き減少傾向にあるというところが見てとれるかと思っております。

それから、次に東京都心部のオフィスビルと物流施設につきまして、右下のグラフでそれぞれ賃料と空室率の推移を御覧いただけるかと思っております。オフィスビルにつきましては、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けましてテレワークの導入が拡大し、自社用オフィスの売却が大幅に増加するなどオフィスの使用面積が縮小したことなどから、東京都

心5区の空室率が令和2年の第3四半期以降上昇傾向にありまして、現在はやや頭打ちの状態でありますけれども、これに伴いまして平均募集賃料も下落傾向にあるところでございます。一方、東京ベイエリアの物流施設の空室率は低水準に推移しておりまして、これに伴って賃料も高水準で推移したところであります。近年、eコマースによる物流施設の需要が急速に拡大しておりまして、新型コロナウイルス感染予防に伴ういわゆる巣籠もり需要によりまして、引き続きeコマースが堅調であることなどが背景にあるものと思われまます。

続いて、3ページを御覧ください。ここからは第2章のいわゆるテーマ章について御説明いたします。御案内のとおりでございますけれども、平成30年に所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、いわゆる所有者不明土地法が制定されて以降、所有者不明土地対策等に関する各般の取組が進んでいるところでございます。令和4年版土地白書（案）では、まず第1節といたしまして所有者不明土地の利用の円滑化に向けた取組事例を御紹介しております。上段と左下は所有者不明土地法の制度を活用した事例でございます。左上の地域福利増進事業と申しますのは、説明文にございますとおり特定の所有者不明土地につきましては、知事の裁定によりまして一定の公共的目的に使用できるという制度でございますけれども、新潟県の粟島浦村では、この制度を活用しまして高台にある所有者不明土地を避難場所として利用する予定としているところでございます。

上段の真ん中から右でございますけれども、同じく知事の裁定によりまして、通常の土地収用法の裁決手続によることなく、所有者不明土地を公共事業用地として取得できる制度を活用したことによりまして、茨城県潮来市、それから山形県酒田市におきまして、高速道路用地の収用に要する期間の短縮が図られたところでございます。

それから、左下でございますけれども、山口県山口市では、土地所有者等の探索に必要な限度で固定資産課税台帳等に記載されております土地所有者等と思われる方の情報を利用できる制度を活用しました結果、所有者不明と思われた土地の所有者を見つけることができましたため、広場整備のための権利を取得する予定としているところでございます。

それから、下段の真ん中から右は、それぞれ農地法と森林経営管理法の制度を活用した事例でございます。真ん中の香川県東かがわ市でございますけれども、農地中間管理機構、いわゆる農地バンクが知事の裁定によりまして所有者不明の遊休農地を利用できる制度を活用しまして、隣接する耕作者に利用権を設定して農地の集積・集約化が図られたところでございます。

また、右でございますけれども、鳥取県若桜町では森林の経営管理権を市町村に集積する制度を活用しまして、町が所有者不明森林の適正な管理を図っているところであります。

続いて、4ページを御覧ください。左上では所有者不明土地の発生を未然に抑制するための取組事例を御紹介してございます。左側は地籍調査の促進でございます。所有者不明土地の発生を抑制するためには、地籍調査を通じて土地の所有者や筆界などを明確にして、それを登記簿に反映させることが重要でございます。栃木県の大田原市では、山村部におきまして航空レーザ測量により筆界案を作成し、土地所有者の方に現地立会ではなく、集會場で確認していただくことによって地籍調査を円滑・迅速に行い、その成果に基づく登記がなされたところでございます。この航空レーザ測量を活用した山村部の地籍調査の迅速化につきましては、この後の御報告事項の中でも改めて御説明をさせていただきます。

それから、右側は低未利用土地の活用でございます。低未利用土地が放置され、所有者不明土地になる前に適切な利用管理が図られるよう、広島県三原市では県・市・地元住民などが市内の低未利用土地の利用管理の促進を図ることを目的として協働いたしまして、追って御説明いたします改正所有者不明土地法に基づく所有者不明土地利用円滑化等推進法人の設立を目指しているところでございます。

それから、左下でございます。令和4年版土地白書（案）では第2節といたしまして、先ほど市川土地政策審議官の御挨拶にもございましたとおり、先月27日に成立しまして昨日公布されました所有者不明土地法の一部改正について御紹介しております。本改正は御覧の3つの柱で構成されておりますが、これにつきましても、この後の御報告事項の中でより具体的な御説明を予定しているところでございます。

最後に右側でございます。令和4年版土地白書（案）では第3節として関連施策の動向を御紹介しております。上は新たな国土計画の検討でございます。国土の形成を推進するための国土形成計画の全国計画と、国土の利用に関する基本的な事項について定める国土利用計画の全国計画につきましては、現行の計画はいずれも平成27年8月に閣議決定をされました。その後、これらの国土計画を推進していくため、本審議会の計画推進部会に複数の専門委員会を設けて継続的に御議論いただきました結果、昨年6月に図の中にご覧の国土の長期展望と国土の管理構想を取りまとめたところでございます。これらの内容を踏まえ、新たな国土計画の検討を速やかに開始する必要がございましたので、昨年9月から本審議会の計画部会におきまして、新たな国土計画の策定に向けた御議論をいただいているところでございます。

それから、下はデジタル技術を活用した土地取引の円滑化の取組でございます。土地・不動産に関しましては、官民ともに多様な情報が散在している中、あらゆる人が必要な情報にスムーズにアクセス可能になるよう、地価公示をはじめといたしまして不動産取引価格、ハザード、都市計画、公共交通等々に関する情報を重ね合わせて表示できるウェブシステム、これを土地・不動産情報ライブラリと呼んでいるところでございますけども、この構築を進めておりまして、令和6年度の運用開始を目指しているところでございます。

また、不動産につきましては、住所地番の表記の揺れによって同一物件か否かが直ちに分からないことがありまして、不動産の仲介や開発、消費者への情報発信等の場面において手間や時間がかかっていることを受けまして、不動産の共通コードとしての不動産IDのルールを整備する取組を進めており、本年度から順次運用を開始することとしているところでございます。これにつきましても、この後の御報告事項の中でより具体的な御説明を予定しているところでございます。

甚だ駆け足で恐縮でございますけども、令和4年版土地白書（案）の御説明は以上でございます。

【山野目分科会長】 横山大臣官房参事官から、令和4年版土地白書について説明をさしあげました。

これから、令和4年版土地白書について、分科会の意見のお取りまとめをいたしたいと考えます。事前に委員の皆様には事務局から説明をさしあげますと共に、お問合せをいたし、ご意見をいただいたところについて、既に反映されているという報告をもらっております。また、今後の土地白書に関するテーマであるとか土地政策に関する中長期的な観点からの御意見につきましては、この後ろに用意しております議題（2）のところで報告をさしあげた上で、それについての意見ということで委員の皆様方のお話を頂戴したいと考えております。既に御案内したように地籍調査であるとか不動産IDであるとか関心を抱いてしかるべき話がたくさんありますから、この後の議事（2）のところを期待していただきたいと望みます。

その上で、ただいまの令和4年版土地白書につきまして、特段の御意見のある方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。大丈夫ですね。

【事務局】 チャットのほうはありません。

【山野目分科会長】 それでは、御意見がないようにお見受けいたします。取りまとめの手续に進むということにいたします。令和3年度土地に関する動向（案）、令和4年度土

地に関する基本的施策（案）につきまして、この分科会として意見がないという取りまとめをし、国土審議会長に伝えるという手順に進むことにいたしたいと考えますが、この段、よろしゅうございましょうか。御異論がないものとお見受けいたしました。では、そのように決定し、意見がないという取扱いを国土審議会長に伝えるということにいたします。

あわせて、この件に関連してお諮りいたします。国土審議会における手続を了した後、土地基本法の定めるところに従って、最終的には土地基本法11条の規定によって土地白書が国会に報告されます。そのために閣議で決定するという手順が必要でございます。これから閣議決定、国会報告に向けての作業を事務当局において進めてまいるに当たりまして、字句、文章表現等につきまして、多少の推敲を必要とすることが生ずる可能性がございます。その際は分科会長に一任をいただきたいと望みます。この段を御提案申し上げますけれども、お許しいただくことがかないますでしょうか。よろしゅうございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

【山野目分科会長】 御意見がないというようにお見受けいたします。では、そのように決定いたします。議事の（1）について審議をいただきました。どうもありがとうございました。

続いて、議事の（2）に進むことにいたします。報告事項でございます。土地政策をめぐる最近の動きということについて、幾つかのお話をさしあげてまいります。議事次第にありますとおり①から⑥までのお話をさしあげます。まず、資料2の所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律につきまして、不動産・建設経済局土地政策課の千葉課長より説明をお願いいたします。

【千葉土地政策課長】 土地政策課長の千葉でございます。よろしくお願ひいたします。

それでは、資料2、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律についてに沿いまして御説明申し上げます。

資料2の1ページを御覧ください。この資料は改正の背景・経緯をまとめたものでございます。御覧いただきますとおり、平成30年の関係閣僚会議の立ち上げ、そして、平成30年の今回改正をいたしました所有者不明土地法の制定を皮切りにいたしまして、令和2年の土地基本法改正、これも大変お世話になりました。令和3年には民事基本法制の見直しを経まして、関係閣僚会議におきます基本方針に基づきまして、また企画部会で御議論いただきました取りまとめに沿いまして今国会に改正法案を提出いたしまして、先ほど来お話がございまして4月27日に成立し、ちょうど昨日、5月9日に首尾よく公布され

たということでございます。今後、公布後6か月以内とされております施行に向けまして準備をするという経緯でございます。

資料の2ページを御覧ください。これは、改正のまさに大本となります昨年12月24日に企画部会で取りまとめをいただいた、見直しに向けた方向性の取りまとめのポイントでございます。延べ10回にわたります企画部会での私ども事務局からの御報告、御説明、また委員の皆様方の御熱心な御議論を経てまとめられました取りまとめでございます。大きく3本柱から成ってございまして、1の所有者不明土地の利用の円滑化、2の管理不全土地の管理の適正化、今回の見直しではとりわけ対応が急がれる管理不全状態の所有者不明土地への対応、これをまずは措置することが必要だということでございます。3つ目が課題がある土地に地域一体となって対応するための体制の構築と、こういう3本柱から成る内容でございました。

そして、「おわりに」というところでございますが、今回はとりわけ対応が急がれる管理不全状態の所有者不明土地への措置を対応したわけですが、所有者が判明しているものも含めまして管理不全土地全体に対する行政的措置など中長期的な検討を要するものについては、関連施策の施行状況や地方公共団体におけるニーズなどを継続的に分析しつつ引き続き検討を行うという、そういう「おわりに」という締め方になってございます。今後の宿題として残っているということでございます。

資料の3ページを御覧ください。法案の概要でございます。基本的に企画部会での取りまとめに沿って法制化した内容となっております。大きく3本柱から成る予算関連の法案として立案いたしまして、国会の御審議では全会一致をもって御賛同いただいたということでございます。

簡単に御紹介いたします。3本柱から成ってございます。まず、1本目の柱、利用の円滑化の促進でございます。これは地方公共団体へのアンケート、モデル調査の結果などを踏まえまして、地域福利増進事業に災害関連施設、再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業を追加する、あるいは事業期間を一定のものについては10年から20年に延長する、スピードアップを図るために縦覧期間を短縮する、そして地域福利増進事業、それから土地収用法の特例の対象となる土地を拡大する、また、この概要には記載はございませんが後ろの8ページ、後で御覧いただけたらと思いますけども、地域福利増進事業を実施する場合に事業開始前に一括で供託すべきとされております補償金につきまして、分割での供託を可能とするとした工夫も盛り込んでございます。

特に対象土地の拡大でございますけれども、これにつきましては、委員でいらっしゃいます仁坂知事の和歌山県からも、空き家があるような土地の対象拡大という御要請を受けたところでございまして、こうした地域のニーズを踏まえた改正事項として今回盛り込むことができたものでございます。ここに紹介させていただきます。

次に、2本目の柱、災害等の発生防止に向けた管理の適正化につきましては、現場で取り組まれます市町村長の取り得る手段の充実を図ると、そうした観点から、所有者不明土地は放っておかれますと災害や周囲への悪影響の原因になる蓋然性が高いといったことを踏まえまして、御覧のような勧告・命令・代執行制度の創設、また、令和3年改正民法により創設されました管理制度、これを市町村長が使いやすくするという特例の創設、また、所有者探索が肝になりますので、その迅速化を図るために公的な情報の利用・提供を可能とする措置を導入するといった内容になっております。

3つ目の柱、これは推進体制の強化でございます。現場で取り組まれる市町村による計画の作成、協議会の設置、地域で活動されております法人の指定制度の創設、計画に基づく取組に対する国による財政的支援措置、また、市町村長から御要請があれば、国土交通省地方整備局の用地部を想定してございますが、その職員を派遣する人的措置の拡充といった内容となっております。

国会での御審議の状況を、簡単に口頭で恐縮ですが御紹介させていただきますと、ただいま御説明申し上げました3本柱から成ります改正事項に関わる詳細な御質疑は当然といたしまして、東日本大震災を1つの契機として本格化した所有者不明土地対策を全体的に振り返るといった御質疑もございました。また、地域住民、地域コミュニティ、地域で活動されている専門家との連携が大事だよねというお話、また、地籍調査の迅速化の必要性、これは与野党問わずございました。また、令和3年の民事基本法制の見直しに関する御質疑もございました。広範にわたる御質疑があったところでございます。

また、衆議院・参議院とも国土交通委員会で附帯決議が付されております。特に今回創設されます諸制度がとにかく現場でワークするように、実効性あるものとして機能するようにガイドラインなどをつくってしっかり後押しすること。また、協議会に宅地建物取引業者さん、司法書士さん、土地家屋調査士さんなどの専門家の参画を得て計画を策定する、それが大事だというお話。また、財政的にも人的にも厳しい状況にあります市町村に対しまして、国として財政支援などの支援をしっかりと検討する。また、参議院のほうですが、先ほど申し上げました関係閣僚会議の枠組みを当分の間維持いたしまして、縦割りになら

ないように政府一体となって引き続き総合的に取り組むこと、こうしたことが求められているところでございます。

昨日、5月9日に公布されました。今後公布後6か月以内、11月上旬頃までの間に施行ということでございますが、その施行に向けた準備はもとより、施行後5年を目途に見直しをするというサンセット条項も設けてございます。企画部会での取りまとめ、また国会での御質疑や附帯決議、今後の審議会での御議論などを踏まえまして、関係省庁と連携しながらしっかり対応してまいりたいと考えております。

資料の4ページ以降は御参考として添付しております。後ほど御高覧いただければと存じますけれども、資料の12ページ以降では、市町村などの取組を国としてもしっかり支援していく新たな補助金の創設、用地部職員の派遣、それから、全国10ブロックでの地方整備局などの担当官を増員するといったようなことが書かれております。国としてもしっかり地域をお支えするようにコミットしてまいりたいと考えております。

以上でございます。

【山野目分科会長】 昨日公布されたという、できたばかりの法律の紹介をさしあげました。したがって、実施を適切にするということがこれからの課題になります。後ほど委員の皆様方から御意見、御注意をいただきたいと考えております。恐縮でございますが、②からあと⑥まで全て説明をさしあげた後で、委員の皆様方からの質問や御意見をいただくということにいたします。

続きまして、議事次第の②でございます。資料3の土地基本方針の今後の進め方について、引き続き不動産・建設経済局土地政策課の千葉課長より説明をお願いいたします。

【千葉土地政策課長】 続きまして、千葉でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、資料3について御説明いたします。土地基本方針の今後の進め方について(案)でございます。

資料の1ページを御覧ください。箱が3つございます。最初の箱の中にございますように土地基本方針は令和2年の土地基本法の抜本改正において制度化されたものでございまして、今後の施策の基本的な方向性を具体化するものということでございます。昨年のこの土地政策分科会で最初の見直しをさせていただいたところでございますが、上の箱の2番目の四角にありますように、土地基本法上、改定ルールは法定されておりません、社会経済情勢の変化などを踏まえた所要の見直しを適時行うということになってございます。

2つ目の大きな箱でございます。ここで翻って基本的な方針の持つ意義みたいなものを整理したものでございますけれども、ある分野の政策の基本的な方向性というのは、一般的に個々の施策の遂行に一定程度の時間を要するといったことを念頭に置いて、ある程度の時間的な幅をもって定めるべきものではないかと。特に所有者不明土地問題をはじめ土地関係の事柄を見ても、毎年の施策の方向性を示すものとして関係閣僚会議の基本方針ですとか、それを引用する形での骨太方針というものが存在しておりまして、これらの間の役割分担も重要な留意点であると考えてございます。こうした以上の点を踏まえまして先般の企画部会でお諮りしたものでございますけれども、改定の考え方についてということでもまとめさせていただいております。

下の箱でございますが、最初の四角でございますように各種の基本計画の改定を踏まえて、おおむね5年ごとに改定することを基本としながら、下の箱の2つ目の四角でございますが、一方で、重要な制度改正が実施された場合、社会経済情勢の変化があった場合などには5年ごとの改定を待たずに改定することとしたらどうかということでございます。

企画部会で御了承を得たところでございますが、2ページを御覧ください。しからば、次回の改定時期はいつになるのかということもございます、資料の2ページは関連する制度ですとか計画の施行時期というのを左から右に時間が流れる形で落とし込んだものでございます。御覧いただきたいと思うんですが、まず、上です。令和3年の民事基本法制の見直し、これは国民の皆様には大きな影響を与えるような見直しでございます。法務省さんをはじめ、今施行に向けて段取っているわけでございますが、御覧のように次々と時期をずらしながら施行されていくというのがお分かりいただけるかと思っております。相続登記の申請義務化は令和6年4月1日、管理不全土地管理命令などの民法改正で手当てされているものは令和5年4月1日、また、よく話題にございます相続土地の国庫帰属制度、これは令和5年4月27日に施行される、住所変更登記の申請義務化は令和8年4月27日までに施行されるということでございます。いずれにしても、ここ数年のうちに段階的に大きな制度改正がスタートしていくことになるということでございます。

今回の所有者不明土地法でございます。昨日公布されまして、公布後6か月以内に施行される、11月上旬までに施行されるということでございます。改正所有者不明土地法は施行後5年を目途に必要な応じて見直しとしておりますのは、こうした民事基本法制の見直しの施行状況も踏まえながら見直しが適当ではないかと考えたためでございます。

また、御参考までですが地籍調査の十箇年計画、これは令和2年度から11年度までの

十箇年計画でございますが、中間年の令和6年頃に中間見直しを行うということになってございます。また、国土形成計画、国土利用計画の全国計画、これらはこの6月に中間取りまとめの公表予定、来年に計画を見直すという見込みでございます。また、社会資本整備重点計画、あるいは住生活基本計画は御覧のようにそれぞれ令和7年度に計画期間が満了、あるいは見直し時期に入るという見込みになってございます。

こうした関連する制度・計画の施行時期などを横目で見ながら、資料の1ページに戻っていただきたいわけでございますけれども、一番下の四角にございますように土地基本方針の次回の改定時期は、こうしたもろもろの状況を踏まえますと令和6年頃が想定されるのではないかと考えております。こうした時間軸の中で、企画部会では少なくとも今年度1年間は委員の皆様方からプレゼンテーション、あるいは関係者ヒアリングなどを実施いたしまして知見を蓄積させていただきまして、土地基本方針をより充実したものにするための1年になるのではないかと考えてございまして、先般の企画部会で御了承を得たところでございます。

なお、資料の3ページは参考までに現行の土地基本方針の概要を添付したものでございます。

私からは以上でございます。

【山野目分科会長】 土地基本方針の改定について御案内をさしあげました。世の中に基本法と名前のつく法律はたくさんありますけれども、見渡したところ、つくっただけで動いていないような法律もないものではありません。しかし土地基本法は土地政策のガイドとならなければならない大変に重要な法律でありまして、つくりっ放しにするわけにはまいりません。この土地基本法の中に、つくりっ放しでないように動いていかなるためのツールとして埋め込んでおいたものが土地基本方針でございます。このリズムについて、今、審議を積み上げたところを御案内いたしました。1つ前の報告事項の①と併せて①②につきましても、この分科会の企画部会において審議の御苦勞をいただきました。中井部会長はじめ関係の委員の皆様方に御礼申し上げます。

②について報告をさしあげました。③に進みます。資料4の地籍調査の推進に向けた対応について、御案内をさしあげます。不動産・建設経済局地籍整備課の佐々木課長から説明をお願いします。

【佐々木地籍整備課長】 地籍整備課長、佐々木でございます。よろしくお願ひいたします。

資料4の1ページになります。「地籍調査とは」とございますが、御案内のとおり主に市町村が実施主体となりまして毎筆の土地の境界や面積などを調査しまして、その成果は登記にも反映されるものでございます。右側は全国の進捗率でございますが、調査対象地域全体で52%。そして、下にございます土地区画整理事業等により地籍が一定程度明らかになっている地域などを除いた優先実施地域で79%となっております。

2ページでございます。地籍調査を実施することで、いざ災害発生時の早期の復旧、あるいは平時における社会資本整備ですとかまちづくりの効率化といったことなど様々な効果が創出されるところでございます。特に下にございます、近年は大規模地震の発生の懸念でありますとか豪雨災害が激甚化・頻発化している実態といったことなどを踏まえまして、地籍調査の早期実施の必要性が一層高まっている状況にあると認識しています。

3ページでございます。こうした中で地籍調査の円滑化・迅速化を図る観点から、令和2年に国土調査法等の改正が行われまして、中ほどのフローにございます土地所有者の探索ですとか土地所有者の現地立会といったものを合理化する新たな調査手続というもの措置しますとともに、左側でございます、都市部等におきましては官民境界だけを先行的に調査する街区境界調査という仕組み、あるいは、右側でございますが、山村部等におきましてリモートセンシングデータを活用する調査手法といったことなど新たな調査手法を導入したところでございます。

そして、左下でございますが、令和2年度からスタートしました第7次十箇年計画におきましては、優先実施地域での進捗率を87%に引き上げることを目標としているところでございまして、今申し上げました新たな調査手続ですとか新たな調査手法というものを現地で活用を促進していくといったこと、そして、右下にございます調査実施に必要な国の予算の充実というものを行いながら、調査の進捗の加速化に取り組んでいるところでございます。

4ページは、御参考までに新手法であります都市部における街区境界調査の実施事例を添付してございます。

そして、5ページには山村部におけるリモートセンシングデータを活用した調査の実施事例を添付してございます。5ページを補足しますと、航空機からリモートで得ましたデータを基に左側でございますような各種の図面、そして筆界の案というものを図面上で作成しまして、土地所有者さん等には集会所に集まっていただいて、できる限り現地での調査・測量をせずに調査を行うというものでございます。右にございますように、大田原市

の例では約1年前に第1号として調査が完了いたしました。そして今、リモートセンシングデータを活用したこれらの手法について、令和3年度には16市町で活用され、そして令和4年度には28市町村で活用予定でございます。

6ページでございます。地籍調査の円滑化・迅速化を図るための地方公共団体、実施主体への支援といたしまして、国土交通省におきましては専門家ですとか国職員の現地への派遣、あるいは右側でございますような各種マニュアル等の整備、さらには左下でございます地籍調査による効果発現事例の横展開といったことなどを推進しているところでございます。

7ページは、そして今後に向けてでございます。全国の進捗率は優先実施地域で約8割まで到達しまして、右側の表でございます地籍調査実施市町村数の推移といたしまして、既に調査が完了した市町村が増えてまいりまして、調査に未着手となっている市町村数が減少してきているといったことなど、調査が進展してきているところでございます。

ただ一方で、右下のグラフでございますが、国土調査法制定時からの地籍調査実績面積の推移というのを見てみますと、昭和50年代をピークにその後の調査の実績というものは低下傾向にございます。そして、調査が未実施で残っている地域はということになりますが、御参考に左下の表を見ていただきますと少しお分かりかと思えます。土地が細分化されて権利関係が複雑な都市部、D I D地域でありますとか、対象面積が広大で現地の事情を知っている土地所有者の方が減少してきていると言われている林地部といった所など、調査に多くの労力を要する地域が多く残っていると認識しています。このため、地域の状況に応じた工夫を施しながら調査を推進していくことがますます重要になっていくと考えております。

最後、8ページでございます。こうした状況も踏まえまして、今年度におきましては、これまでに行ってまいります市町村等への支援に加えまして、左側でございます自治体キャラバンでありますとかアンケート調査、さらには民間事業者等へのヒアリング等を行いまして地籍調査全般に関する実務上の課題ですとかニーズといったものを改めて検証を行いまして、地籍調査の加速化に向けてさらに何をすべきかという検討を行ってまいります。

そして、その上で下側でございます。十箇年計画の中間年、令和6年度までに計画事業量の達成のために必要な改善措置というものを順次講じてまいりたいと考えてございます。

以上でございます。

【山野目分科会長】 地籍調査について御案内をさしあげました。令和6年度に10年

のちょうど折り返し点の中間検証の時期を迎えることになります。そこに向けてもちろん実施を一所懸命にさせていただくことが大切でありますけれども、良い中間検証になるよう、この分科会としても関心を持っていかなければなりません。これも、後ほど委員の皆様方から御意見をいただきたいと望みます。

続きまして、④に進みます。資料5の不動産取引における書面の電子化につきまして、不動産・建設経済局不動産課の井崎課長より御説明をお願いいたします。

【井崎不動産課長】 不動産課の井崎と申します。私からは、資料5に基づきまして、不動産取引のオンライン化・デジタル化についての最近の状況について御報告いたします。

国土交通省におきましては、不動産取引のオンライン化・デジタル化について、社会実験を積み重ねながら順次取組を進めてきておりましたが、特に新型コロナウイルス感染症の拡大によりまして消費者、事業者双方のニーズが飛躍的に拡大したという状況を受けて、制度面での対応の取組を加速して進めております。

具体的には資料5の1ページ目、1枚目でございますように、不動産取引のオンライン化・デジタル化に関連する制度上のルールといたしましては、左側緑色の部分の重要事項説明、対面での説明、それから右側の書面での電子交付、この2つについて対応が必要となっておりました。

まず、左側の緑色の部分、重要事項説明につきましてですが、不動産取引を行う際には、従来は重要な事項について対面で説明するということが原則となっておりました。ここにつきましては、賃貸取引については社会実験を経て平成29年10月から、また売買取引についても昨年の3月末から本格運用ということで、対面ではなくてオンラインでの説明ということも制度上もできるようになってございます。

また、2つ目のルール、資料の右側の青い部分でございますが、法律上義務づけられております重要事項の説明時や契約締結時の書面交付、これらについて電磁的方法による交付を可能とすべく、賃貸取引、売買取引双方について従前から社会実験を進めてまいりました。この社会実験と並行して宅地建物取引業法、法律を改正いたしまして、一番下の赤い部分ですけれども、今月18日、来週ですが施行されることになっております。書面の電磁的方法による交付について、その施行に当たりましては、これまで行ってきておりました社会実験の結果を踏まえて、電磁的方法による交付、提供が適正かつ円滑に行われるよう政省令、また実施マニュアルを取りまとめ、公表したところでございます。

資料の2枚目はオンラインでの重要事項説明について少し詳しく御説明したもので、こちらについても、下半分にありますとおり円滑な運用に資するよう実施マニュアルを定めて公表しております。

資料の3枚目は書面の電子化の関係で、宅地建物取引業法の改正の概要及び政省令で定めております内容を記載してございます。

資料の1枚目に戻っていただきまして、以上で御説明いたしましたようにオンラインでの重要事項説明は既に本格的に実施されておりました、来週5月18日以降は不動産取引時の各種書面を電磁的方法により交付することが可能となります。この結果、当然契約する方が希望されるということが大前提ではありますけれども、不動産取引の全ての手続を非対面、非接触で行うことが制度上可能となるということになります。このことによりまして、例えば空き家ですとか空き地となった実家を処分する場合など、遠方の不動産を取引する際の移動に要する費用、また時間といったコストの大幅な軽減や、重要事項説明をオンラインでやることによりまして録画・録音が容易になることによるトラブルの防止、さらには不動産事業者の業務の効率化など様々なメリットが期待できると考えております。引き続き施行後の運用状況もフォローしながら、円滑かつ適正な不動産取引の実現を進めてまいります。

資料5の説明は以上になります。

【山野目分科会長】 宅地建物取引業の制度の関連施策について御案内をさしあげました。こちらのほうは、御案内したように施策の一部が来週18日から実施されるというのが含まれてございます。どうしてもお役所の文書は言葉遣いが法文のとおりになりますから、言いにくいし、聞きにくいですね、電磁的ナントカというように言っているんですが、平たく言うとデータであります、オンライン等のデータでする局面を増やしましょうね、というお話をさしあげたものでありまして、これについても、また皆様方から後刻、御意見を頂戴したいと考えます。

続いて、議事次第の⑤のところに参加します。資料6の不動産IDのルール整備及びIDの活用に向けた今後の方向性につきまして、不動産・建設経済局不動産市場整備課の鈴木課長より説明をお願いいたします。

【鈴木不動産市場整備課長】 不動産市場整備課長の鈴木でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。私からは、資料6に基づきまして、不動産IDのルール整備及びIDの活用に向けた今後の方向性ということで御説明させていただきます。

資料6でございますが、不動産IDルール検討会中間取りまとめ概要とございまして、こちらのほうは、ちょっと順番が前後いたしますけれども資料の7ページでございます。昨年の9月に検討会を立ち上げさせていただきまして、この3月下旬に中間取りまとめをさせていただいたものでございます。構成員におかれましては弁護士、学識経験者、各不動産の関係者の方はもちろんでございますけれども、オブザーバーに各団体の皆様や、もしくは行政機関といたしましてデジタル庁さんや法務省の民事局さん、それから個人情報保護委員会の事務局さんなど幅広い方に御参画いただきまして、この中間取りまとめをさせていただいたという性格のものでございます。

1ページにお戻りください。そもそもこの検討会を立ち上げましてIDルールを整備しようという課題認識でございますけれども、1ポツ目を御覧いただければと思います。御承知のとおり、我が国の土地建物いずれも幅広い主体で共通で用いられている番号、IDのようなものが存在しておりませんでした。そうしますと、日本国の住所ですとか地番でございますけれども、御承知のとおり同じ住所の中に複数の建物が建っていることが多々ございます。それから、表記揺れでございます。霞が関の「が」が平仮名なのか片仮名なのか、四ツ谷の「ツ」が入るのか入らないのか等々の表記揺れがございます。そうしますと、そういったものでは同一物件かどうかはすぐには特定できないというような状況になってございました。いろいろな情報を突合したり連携したりというようなときに番号みたいなものがなくて、突合するときに一々細かいところ、住所だけでは駄目で構造とかそういうものも見ていかないと最終的には特定できないという状況でございます。やはりいろいろな分野でDXとかも言われておりますけれども、DX以前の問題として不動産を一に特定するようなことができるというような環境整備が必要であろうと。そういうことができればいろいろな情報の突合、活用、連携ですとか、いろいろな的確な情報発信にも資するのではないかというような課題認識の下に、この検討会を立ち上げさせていただきました。

この中間取りまとめでございますけれども、不動産IDのルールというものを整備するというので、この中間取りまとめを踏まえまして、国土交通省におきまして不動産IDのルールのガイドラインというものを3月末に策定させていただいているものでございます。左側の不動産IDのルールのところを御覧ください。このIDでございますけれども、まず申し上げたいのは、何か新たに国が一から番号を強制的に振るとような性格のものではございませんで、何か特定することが必要な場面、特定が望ましい場面で、誰が振

っても同じような番号になるようなルールをつくろうではないかということで策定させていただいたものでございます。

そのIDに使う番号でございますが、これは当然どなたでもアクセスできる番号で、かつ信頼性がある番号がいいよねということでございまして、不動産登記簿の不動産番号を用いようということでございます。4ページに不動産登記簿を御参考ということで載せておりますけれども、土地なり建物なりに不動産番号、右上でございます、13桁の番号が振られてございます。こちらは、法務省さんのほうで振られている当然重複のない番号でございます。ですので、なるべくこの不動産番号を活用していこうではないかということでございます。ただ一方で、例えば一筆の土地であったり、戸建ての住宅であったりということにつきましては1対1対応で不動産番号が振られております。ですから、不動産番号だけで建物なりが特定できるということになるわけでございます。

例えば賃貸マンションということで申し上げますと、1棟といった単位で不動産番号が付与されてございます。例えば不動産取引を考えますと、賃貸の場面では部屋番号まで特定しないと特定できたことにはなりません。ですので、そういったものに関しましてはこの1ページの左側、不動産IDのルールの例えば③のところでございますが、不動産番号だけで特定できないものにつきましては4桁の特定コードといったところに例えば部屋番号、703号でしたら「0703」という部屋番号を入れるというようなルールを策定させていただきました。このルールに基づくと、どなたでも入れようと思うときに同じ番号が付与されるということになるわけでございます。

このガイドラインを策定するに当たりましては、IDをこのくらい御活用いただくに当たっての留意点というものも併せて整理をさせていただきました。それがこの右側の活用に向けた前提（活用の際の留意点）ということでございます。まず重要なところ、①でございますが、個人情報保護法との関係を整理させていただきました。この不動産IDは不動産番号を使うということでございます。不動産番号だけでは当然個人は識別できませんが、それを不動産登記簿と照合すれば所有者の識別が可能ということでございますので、言ってみれば地番ですとか住所と同じような性質を持つものだという整理をさせていただきます。現行の不動産取引実務の範囲内ということで考えましたら、住所番号と同じような取扱いをする、例えば取得のときは大体不動産事業者においては、あらかじめ取得目的をホームページ等で公表するというような個人情報保護法に基づいた対応をさせていただいているところでございますけれども、そういう対応を講じていけばそれでいいということで

ございますが、さらにそれを超えて活用しようとする場合におきましては、例えばアウトプットといったような措置ですとか、個人情報保護法に基づいて適切な対応を講じることが必要というようなことを整理させていただいております。

それから、このIDでございますが、当然このルールができたからといって、例えば国が何か強制的に情報を集めるとかそういうようなものではございません。どのように活用していくかというのは、官民それぞれいろいろな場面に応じた活用をしていただけるのかなと考えてございます。ですので、この③のところなどを御覧いただきたいと思っておりますけれども、何かIDをつけたからといって許諾なく保有している情報が流出するようなものではないというような性格も整理してございます。

それから、この左下のほうを御覧いただきたいと思っております。ガイドラインとしてまとめましたのはルールですとか留意点といったところでございますけれども、今後これをどのように活用していくのかといったことについても検討会では御議論いただいたところでございます。まずは、不動産に関する様々な情報とIDとっているものをひもづけていかなないとIDの活用が進まないということでございますので、まずはひもづけを進めていかなないといけないよねということを御指摘いただいているところでございます。足元の活用ということで考えますと、まずは例えば不動産事業者さんは不動産登記簿を日常的に扱っておられます。そういった事業者さんの情報管理ですとか、もしくは各種ポータルサイトさんにおきましていろいろな情報を登録される際に番号も併せて登録すると。もちろん登録した番号をそのまま表示するというものではございませんが、同じ番号のものは例えば事業者さんがまとめてポータルサイトに見やすく掲載するというようなことがあれば、見る側からも便利になるのではないかというような御議論もいただいているところでございます。足元の活用といったところはこういったことが想定されているところでございます。

将来的な話といたしましては、この左の一番下でございます。不動産IDと、例えばいろいろな地図情報なりが結びついていくということが可能になってまいったらということで、少し先の話にはなるんですが、例えばIDと位置情報とハザードマップの情報などが重なれば、その建物が例えば危ない所に入っているのか、いないのかといったようなことが容易に検索できるというようなことも可能なのではないかというようなところまで御議論いただいたところでございます。

右側が今後のIDの活用に向けたいろいろな課題ですとかを整理させていただいたところでございますが、もちろんひもづけを進めていかなないといけないよねというのは申し上げ

げたとおりでございますが、不動産番号を把握するといったときに、現在は不動産登記簿を一件一件、例えば324円払って取得しないとけないということで、そこがもう少し本当は確認が簡単にできればいいよねというようなお話があるねという御指摘をいただいております。これにつきましては、別途デジタル庁さんのほうでベース・レジストリの整備という議論が進んでございます。現在の地番ですとか不動産番号といったようなものがベース・レジストリに指定されておまして、足元すぐというわけではございませんけれども、こういったものがベース・レジストリとして整備が進んで官民で活用されやすくなってくれば、よりこういった不動産IDの活用といったことも進んでいくのではないかなというようなことで、ここは関係省庁が一体となって積極的に検討を進めるといったようなことになってございます。

また、先ほど申し上げましたとおり都市計画情報やハザードマップ情報といったものをきちんと電子的に整理をして、かつ最新の情報に更新していきつつ、また重ねられるようなことができればいいと思っておりますので、そういった情報整備というようなことも検討してまいりたいということでございます。

駆け足でございますが以上でございます。

【山野目分科会長】 不動産IDについて御案内をさしあげました。不動産について共通の番号を整えるということで、お話がありましたように将来いろいろな工夫を重ねていくと、恐らく取引のコストが軽減されていくという施策効果が得られるであろうと考えます。これについても、委員の皆様方から後刻、御注意や御意見をいただきたいと望みます。

報告事項の最後、⑥になりますが、資料7の地理空間情報活用推進基本計画につきまして、不動産・建設経済局情報活用推進課の奥田課長から説明をお願いいたします。

【奥田情報活用推進課長】 奥田でございます。よろしく願いいたします。情報活用推進課として地理空間情報の活用推進も担当しておりますけれども、内閣官房の地理空間情報活用推進室も併任になっておまして、政府全体の地理空間情報活用推進に関する政策取りまとめをやっております。本日は、そちらの立場でまとめました基本計画につきまして、土地・不動産関連分野を中心に御紹介させていただきたいと思っております。

資料7でございます。まず、地理空間情報とは何ぞやという、先ほど会長からもお話がありましたように非常に硬い言葉で恐縮なんですけれども、いわゆる位置情報と御理解いただければいいかと思っております。左上にありますように、いつ・どこで・何が・どのような状態かといったような位置と、それに関連しての時間ですとかその他の情報から形成され

る情報ということとして、これを高精度に位置を把握することによっていろいろなサービスですとか産業での活用というところにつながっていくというものと認識しております。

大きくは、右側にありますように衛星を使ったような測位、正しく位置を図るということ。それから、測った位置情報を地理情報システム、GISと言っておりますけれども電子地図の上にプロットしていきますと、いろいろな情報を重ね合わせて、そこから分析したり見やすくしたりというようなことができるといったような2本柱になっておりまして、左にもう一度戻っていただきますと、平成19年にできました地理空間情報活用推進基本法に基づいて、政府全体で推進すべき施策というのを基本計画という形でまとめてきているというものでございまして、昨年度の3月18日に第4期の計画を閣議決定したというところでございます。

これまで、例えば衛星測位のための日本独自の準天頂衛星を打ち上げてサービスを開始するとか、あるいはいろいろそういう情報、データが取れるようになってきたそのデータを流通させるようなセンターを立ち上げて稼働するといったような基盤整備を進めてきたということと、基盤がある程度確立してきましたので、それを使ったサービスということで例えばモビリティ、自動運転車ですとか、あるいはそれを農機のほうでも自動走行システムで使ったりといったようなサービスも始まってきているというところでございます。社会全体のデジタル化ですとか技術の進展なども踏まえまして、第4期の計画でもこういった地理空間情報のポテンシャルを最大限に活用して多様なサービスを創出、提供していこうということを目指しているところです。

全体指針にありますように、どちらかというところ今までは静的なある過去のデータを分析するというようなイメージもあったんですけども、ダイナミックにリアルタイムなデータを、しかもそれをオープンにすることによっていろいろな情報とコネクティッド、組み合わせることで社会課題解決のためのインフラとして使っていこうというようなことが打ち立てられております。右側にありますように、それを継続性を有するビジネスとして発展させていくということが大事だという段階だと認識しております。

そのために、計画の効果的な推進のところですけども、デジタル庁などとも連携して政府全体で進めていこうということで、具体的施策としましては次のページ以降で、特に土地・不動産関係の分野に着目してまとめております。

土地に関する多様な情報の提供ですとか情報基盤の整備・充実という取組が、災害対応それから産業・経済活性化といったテーマごとに多数位置づけられているというところで

ございます。かいつまんでの御紹介になりますけれども、例えば自然災害への対応ですと、やはりハザード情報の整備というのは今までも進めてきておりますけれどもさらに進めていこうと。ハザードマップポータルサイトの情報を拡充するとか、あるいはその情報をGISデータとしても提供していくというようなことを進めるとか、右側のまちづくりの関係ですと、こういったGISデータも活用してとなりますけれども3D都市モデルを整備して、そこでいろいろなシミュレーションをすることによって新たなサービスをつくっていこうというようなことも進めているところです。

下の産業・経済の活性化のところですが、先ほど白書のところでも御紹介がありました土地・不動産情報ライブラリということで、いろいろな不動産関係の土地関係の情報について集約して活用していただけるような、見ていただけるようなサイトをつくっていこうということで、こちらは情報活用推進課としても担当しておりますので、令和6年度の運用に向けて構築を進めてまいります。

それから、先ほど御紹介がありました不動産IDですとか、右側の農地の関係でもeMAFF地図を活用していろいろな申請手続を効率的にやっていこうというようなことも動いているところでございます。

次のページを見ていただきますと、より情報基盤の整備の関係でございますけれども、先ほど御説明がありました地籍整備も重要な施策として位置づけられておりますし、右側はまさに基本的な地図でございますけれども電子国土基本図につきまして持続的に提供していくとともに、これも機械判読が可能なベクトルタイル形式での提供といったような形で時代に即しての提供の仕方というのをやっていくとか、新しいデータとしまして3次元点群データというところで、先ほどPLATEAU、3D都市モデルを御紹介しましたけれども、3次元地図の整備にも使っていけるようなデータも使っていこうというようなことでございます。

それから、下にありますが、G空間情報センターというところがこういったいろいろな情報をいろいろな方に使っていただく流通利活用のための情報のハブというような位置づけになっておりまして、そういったところをしっかりと活用していただくように、あとほかのいろいろなデータプラットフォームもできておりますので連携も進めていこうというようなことでございます。

こういった様々な施策の中でも、次のページになりますけれども特に重要なものというのを10個ほどシンボルプロジェクトとして位置づけておりまして、マーカーしておりま

すように土地・不動産関係の施策につきましても位置づけられておりますので、しっかり政府全体で取り組んでいるというところがございます。

駆け足でございますが以上でございます。

【山野目分科会長】 委員の皆様方、お気づきのように、ただいま御紹介をさしあげた地理空間情報の話は、本日、前のほうで御報告をさしあげた③の地籍調査、⑤の不動産IDとも関連がございます。もちろん幅広く防災・減災、気候変動などに関連しているということも御紹介があったとおりです。

これについての意見も含め、資料2から資料7まで御説明をさしあげたところについて意見をいただくというお願いをさしあげるほか、併せて2点、補います。1点目は、それに限らず土地政策に関する中長期的な観点からの御意見もおありでしたらおっしゃっていただきたいと望みます。

もう一点、本日の特段のお願いでありますけれども、今般、政府内において土地白書のような法定白書の統廃合、簡素化の話が出ております。今後、土地白書につきましても、令和5年版土地白書の作成に向けて、今後の土地政策の在り方や方向性などを踏まえながら、どのような観点を踏まえるべきか、テーマ章などをイメージしてどのような題材を取り上げるかといったことについて、事務局から御議論をお願いしたいという要望があるところでございます。これについての意見もお願いいたします。

土地白書は土地政策に関する政府全体の白書として関係省庁の施策が幅広く取り上げられております。広範かつ総合的な土地政策に関するテーマが設定されるよう御意見をお願いしたいと考えた次第でございます。1年前から議論していただくと、1年後に良い白書を作ることができます。今日、冒頭の議題でお諮りしたように、土地白書をめぐるカレンダーの期限が間近になってきますと、どうしても手続の面が色濃いお話をお願いすることになりますけれども、そうではなく、ぜひ土地政策分科会においては土地政策の実質を時間の余裕を持って委員の皆様方に論じていただきたいと考えるところから、先ほどのような要望も補って申し上げたいと考えますから、御意見がおありの向きは御遠慮なく積極的に御意見をいただきたいと望みます。

それでは、どうぞ御発言をお願いいたします。

井出委員、お願いいたします。

【井出委員】 ありがとうございます。資料4と資料5について質問とコメントがあります。

まず、資料4に関して、地籍調査をしっかりと粛々と着実に進めていただけるということでありがたいんですが、3ページのところに街区境界調査の創設というところがあります。ここについて、道路等と民地とのということ、この道路等の「等」というのはみなし道路、それから位置指定道路といったものも含めてやるのかどうかというのを、すみません、あまり知らないのので教えていただきたいということです。

それと、これによって実際のもともとの面積と違う値が出てくる場合が多々あると思うんですけども、そうした場合の調整というのはどのようなステップで誰に対して行われるのかということと、あと、これから民民の間でも地籍調査みたいなものももし進んでいくと、民民であるがゆえにさらに深刻なトラブルになりかねない場合もあると思うので、そういったことに対する調整をスムーズにするようなガイドラインだったり、仕組みというものはどのように考えていらっしゃるのかというのが資料4についてです。

それと、資料5については書類の電子化と、これは非常に進んできてありがたいと思っていますんですが、書類の電子化は進んでいっていると思うんですが、実証実験で3ページのところに契約締結前に交付というところがあるんですけども、実際に実証実験などではこの契約締結前のどのぐらいの期間のところというその期間、どのぐらい前までにやるのが望ましいとかそういった検討はされたのかどうかと。実はいろいろな方が調査をしていく上で、もう締結のぎりぎりだとか、本当に前の晩に送ったとか、実際にそういうことも多いらしくて、実際にきちんと読んでいただくためにはある程度の時間が必要だと思いますが、そういったことは今回の実証実験では配慮されたのかどうか、この大きく2つについてお伺いさせていただきます。

以上です。

【山野目分科会長】 2点、お尋ねをいただきました。前のほうについて、地籍整備課長からお願いいたします。

【佐々木地籍整備課長】 井出委員から御質問いただきまして、ありがとうございます。

街区境界調査の対象でございますけれども、道路等と民地と書いてございますが、住居表示法上のいわゆる街区という概念がございます、この街区周りをまずは先行的に調査するという仕組みであり、その場合、通常、周りには道路がありますという考え方でございます。ただ、地域によって情勢というのは、今お話がございましたみなし道路とかいろいろな状況があるかと思いますが、そこは街区境界調査として、ここはこうしなければならないというような固定的なルールは必ずしもございませんで、あくまで地籍調査とし

での先行的に行う調査でございますので、ある意味では任意に自治体のほうで判断して調査を行うことができるという考え方でございます。

また、面積が従前と異なっていた場合については、これは従来の地籍調査も同様でございますけれども筆界、それから面積というものを正確なものに改めて測り直して、その面積が違っていたのであれば違ったなりに地籍簿を作成して登記所に送り、地籍調査では登記上の表題登記の面積が入れ替わっていくという形になります。当然その過程では地形や地物、その他いろいろな情報を含めて調査し、土地所有者の確認をいただきながら決めた筆界での面積ということになります。

それから、民民トラブルというようなお話がございましたが、これは土地所有者が不明な場合には筆界案を公告して調査を進められるような新しい法整備も行いましたが、基本的に民民の間で、お隣さん同士でなかなか御意見が合わないといったような不調に陥ることはどうしてもございます。そのときはどうしても筆界未定という措置にならざるを得ないわけでございますが、今、法務局、法務省ともよく連携する、連携を深める取組をしているところでございまして、調査の過程でできる限り法務局の登記官の御意見を伺えるような形を取っていることと、それから筆界特定制度という、登記官が「ここが筆界の場所ですよ」という、言わば宣言をするような法務省さんの制度がございまして、地籍調査の過程でそういうような調整がうまくいかないようなときには、その調査を実施している自治体の側でこの筆界特定の申請ができるようなことも今般新たにできるようになりましたので、そういった活用も図りながら、できる限り筆界未定にならないように調査を進めていきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【山野目分科会長】 宅地建物取引関連の書面の電子化について、不動産課長からお願いします。

【井崎不動産課長】 書面の電子的方法による交付、メール等で事前に書面を送付するということですが、制度上は特に事前ということだけで、何日前にということは決まっておらず、今回の社会実験は何日前に送りなさいというところまでは特に定めずに実施いたしました。結果といたしまして、社会実験の結果、説明を受けた方からアンケートという形で状況を確認しておりますけれども、事前に送ることについて、何日前に送っていただきたいというようなところについては、特に社会実験で説明を受けた方からの御意見としてはございませんでしたが、一方で、メールで送付して画面上で書面を確認

する上で、どうしても見にくいですとか、そういった御意見をいただいております。これらの御意見については、途中の説明で申し上げました実施マニュアルの中で、メール等で書面を送る際には、例えばハイライトを使うようなことで説明の仕方を工夫したりですとか、あと、メールで送れるようになりますので、より事前に送りやすくなるというメリットもあるかと思っておりますので、重要事項説明書についてはなるべく時間に余裕を持って送付いただきたいということもマニュアルに記載しております、そういったことで対応していきたいと考えております。

【山野目分科会長】 井出委員に、問題提起いただいたことに御礼を申し上げ、ただいま事務局からさしあげた説明について御意見等がおありでいらっしゃるかと思いますから、また別途お寄せいただけるようお願いいたします。

なお、民間の筆界の問題につきましては、地籍整備課長からも少しお話がありましたが、法務省のほうで新しい筆界の見定めの実施要領を定めたところがございますから、そちらについても、お求めがあれば必要に応じ御提供したいと考えます。どうもありがとうございました。

続きまして、仁坂委員、お願いします。

【仁坂委員】 ありがとうございます。

私は、この審議会に加えていただいて本当にいつも感動しているんでございますけれども、国土交通省の土地に関するチームの皆さんは、今の時代に合わせてこの土地という大変難しい問題をどんどん新しい方向に改革していただいているということで、本当に感動しております。

特に、これは私の考えなんですけど、土地の私的所有権というのが日本ではもう絶対なもので、これが恐らくこれまでの日本のいろいろな発展の足を引っ張ったところが結構あるのではないかなと思います。ただ、経済成長が強くていろいろな極端な市場メカニズムで解決されてきたということが少し救いだっただ時代が続いてきたと思うんですけども、今はそれがなかなか難しくなっている、人口が減少して市場メカニズムで解決できないような土地の問題が顕在化している中で、この土地の所有権の絶対性というのにどんどんメスを入れていかなければ日本がよくなると思う次第でございます。今考えたら、民法の世界でも、権利の上に眠る者は、その権利は絶対的に保障しないぞというようにもともととなっているわけですから、この公的なステータス、土地のステータスに関しても、もうちょっとどんどん踏み込んでいったらいいのではないかなというように思う

次第です。

そういう意味では、今回法改正されました所有者不明土地法の一部を改正する法律のいろいろな工夫とか、あるいはもうじき施行される相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の様々な規定や、あるいは土地のIDとか、それからDX、そういうところをどんどんと一斉に進めてもらえるというのは本当に素晴らしいことだと思います。ただ、現在の法改正においてこれは少しずつ進めていかないといけないので、これに反対とか、これが問題とかそんなことを言うつもりはないんですけども、将来はもっと進めたらいいなと、そのように私は思います。

そういうことを念頭に、これは現在の制度に文句を言っているわけではなくて、もっと進めたらいいのにとという観点からちょっと申し上げますと、例えば所有者不明土地法の一部を改正する法律に関しては、例えば20年間で権利を延長するということになったときにまた補償金を払わないといけないわけですけども、20年間も名のりを上げないでほったらかしにした所有者なる者の権利を、ずっとまた次の20年も補償してあげないといけないのかねというような感じはすごいするわけです。したがって、次の名のりを上げている人のための補償金は頂くとしても、前の20年分、こんなものはもう国家が没収してしまえばいいのではないのというように思う気持ちもございます。

それから、所有が不明な場合だけではなくて、所有者は分かっているんだけども、いつも言っている原野商法みたいに、権利の上に完全に眠っているか、あるいはもう無関心になっているような人たちに、利用するときは一々お願いをしに行かなければいけないというのも大変面倒くさいものですから、これも、例えば未利用であるという場合は、不明土地と同じような扱いをだんだんとしていくように変えていったほうがいいのではないかなということを思います。特に地域福利増進事業に供するような場合は、そういうところで少し権利関係を横にずらすような形の工夫があってもいいのではないかなと思うわけでありま。

それから、さらにもっと進めれば、実はこの利用は福利増進事業に将来的には限らなくてもいいのではないかと。例えば入札する、あるいは競売する、そういう形で新しく利用したいという人たちに任せていくというほうがいいのではないかなというような感じのことも思う次第でございます。

以上、将来の課題でございます。

そういう意味では、先ほど分科会長からお話ございましたようにテーマ章の変遷とい

うことのアイディアを申し上げさせていただくとすれば、土地の有効利用を進めるための土地所有権、あるいは土地利用権との調整というようなことが、今年に似ていますけども1つのテーマかなと思う次第でございます。

以上です。ありがとうございました。

【山野目分科会長】 仁坂知事におかれましては、御公務御多用の中を御来臨いただきまして、貴重な御意見をくださりまして、どうもありがとうございます。来年度の土地白書のテーマについていただいた提案は、お話を承り、事務局のほうできちんと認識したものと存じます。

また、今後の所有者不明土地対策についての貴重な御提言もいただきました。知事におかれて御記憶でいらっしゃると思いますけれども、所有者不明土地に関し、今般改正された法律を最初につくったときには、実はこの分科会に設けられた特別部会において最初は使用ができる期間が最大5年ぐらいということでした。それを5年以上というように答申して、政府において検討した結果10年にして国会に出して最初の法律ができました。おそるおそる5年から10年にいたしまして、それで今後ちょっと様子を見ていこうということで今般20年にしましたが、ただいま知事から所有権 (title) のありかについてもさらに考えよという御提言をいただきました。今、この霞が関のほうで座っているお役人の人たちは、そこまではとても怖くて言えないものです。法制審査において何と言われるかわかりません。ただし、この分科会において、まさに国土交通大臣の諮問機関においてそのような御意見をいただくことがあったということはきちんと議事録に残りますから、今後お役所の皆さんもチャレンジングにいろいろなことを考えていっていただけるものであらうと想像します。どうもありがとうございました。

続きまして、八野委員、お願いします。

【八野委員】 山野目会長、ありがとうございます。委員の、UAゼンセンの八野です。労働組合の視点から、生活者、働く者の視点から意見を述べさせていただきたいと思っています。全部で3点ございます。地籍調査について、それと国土の管理構想に関して、それと土地・不動産情報ライブラリの構築に関してと、この3点について意見を述べさせていただきたいと思います。

まず、地籍調査についてです。今日も報告がありましたが、令和2年度末時点の進捗率を見ると調査対象地域で52%、優先実施地域で79%となっております。やはり進捗率の伸びが見られない状況が続いていると思っております。報告でもありましたけれども、

首都直下地震や南海トラフ地震が30年以内に高い確率で起こるとされている中、防災や被災後の早期の復旧復興を図る観点から、国は実施主体である市町村に対し、より人材面での支援、また白書にも事例が掲載されていましたが、例えば栃木県大田原市のような好事例を展開することで地籍調査を加速させる必要があると考えています。令和2年度からスタートした第7次国土調査事業十箇年計画を踏まえつつ、特に災害対策の必要性が高い地域の地籍調査を重点的に進めていただきたいと考えております。

2点目は、国土の管理構想に関してです。今日も冒頭にお話がありましたが、急激な人口減少、少子高齢化、過疎化が深刻化する中で、国土の管理構想が令和3年度に取りまとめられ、次期国土利用計画や国土形成計画に反映されるとともに、各市町村レベル、都道府県、地域レベルでの取り組みが推進されていると認識しています。そういう中で、やはり地域の主体性を確保した上で、全ての生活者にとって暮らしやすい国土計画、都市計画、まちづくりを進めていくことが求められていると考えています。今後、国土計画の策定や土地政策の検討に当たっては、都道府県や市町村の枠を超えたブロック単位や生活圏域などの視点も必要になってくるのではないかと考えております。地域事情や生活実態への影響を踏まえつつ、地域住民の参画の下で丁寧に取り組むようお願いしたいと考えております。

3点目が、土地・不動産情報ライブラリの構築に関してです。令和6年度からの運用開始に向けて準備が進められている土地・不動産ライブラリの中には、洪水浸水想定区域、または土砂災害警戒区域等のハザード情報も表示データに掲載されることが想定されているという報告を受けました。生活者、働く者として見た点では、こうした情報を含め、自宅や職場を含む地域にどのような災害リスクがあるのかを一元的に知ることができ、非常に有用な取り組みだと感じております。ぜひユーザーニーズも踏まえながら構築を進めていただきたいと考えております。

以上、3点を意見として申し上げたいと思います。ありがとうございました。

【山野目分科会長】 八野委員におかれては、どうもありがとうございました。1点目、地籍調査につきまして、中間見直しに向けた御提言をいただきまして、そのことに留意して中間取りまとめに向けて進めてまいりますから、引き続き見守ってくださるようお願いいたします。御案内したように、今般の十箇年計画で初めて、優先して実施する地域の目標を設けました。その成績も今のところ悪くはないんですけども、あまり油断するとまたちょっと困ったこととなりますから、引き続き見守っていただきたいと望みます。

それから2点目、国土形成計画、国土利用計画の全国計画について御意見をいただいたところは、本日その担当部局は参っておりませんが、そちらのほうに伝達するようにいたします。

土地・不動産ライブラリについて御意見をいただきました。これについても、今後、今日御紹介さしあげた不動産IDなどの施策との関連をにらみながら一層充実してまいりますから、御意見を受け止めてまいりたいと存じます。

八野委員におかれては、どうもありがとうございました。

続きまして、木村委員、お願いします。

【木村委員】 不動産協会の木村でございます。

最初に国土交通省からご報告がございましたけれども、所有者不明土地をはじめとして以前より顕在化してきております土地に関する諸問題につきまして、足元で着実に解決するための施策を整えてきていることにつきましては、国土交通省当局に感謝するとともに、大いに評価したいと思っております。

特に所有者不明土地でございますけれども、今回特別措置法の一部改正がございまして、災害関連施設や再生可能エネルギーの整備促進、あるいは利用困難な廃屋や、朽廃した建築物が存在する土地への対象の拡大、事業期間の延長、あるいは地域を挙げた取組体制の支援強化など、ある意味では利用の円滑化、管理の適正化、推進体制の強化ということでより網羅的にいろいろなことを改正しておりますので、使い勝手が大変よくなってきたかなと思っております。

本改正法案成立後も、引き続き本対策の実効性の向上に向けた検証や見直しが必要になると思いますので、現場で適切に対処が進んでいるか、ここで言う現場とは地方公共団体でもあり、民間かもしれませんが、これら現場で適切に対処が進んでいるかどうかをしっかりとモニタリングあるいはヒアリングして、依然課題が残るようなものであれば必要な見直し等の対応を進めていただきたいと思いますと思っております。

日本の国土を取り巻く状況は非常に変化が厳しく激しくなっておりまして、これまで以上にスピード感を持って諸問題に対処していくことが求められておりますので、その他個々の政策に関しても想定スケジュールやマイルストーンといったものを示しながら検討、議論を進めていっていただきたいと思いますと思っております。

それから、先ほど山野目先生からお話がございましたけれども、令和5年度の土地白書のテーマについて一言申し上げたいと思います。皆さん御案内のとおりでございますけど

も、以前は、総じて土地に対する需要というのは非常に高かったのですが、人口減少や少子高齢化に伴う、土地の利用ニーズの低下や、地方から都市への人口移動を背景とした土地需要の減退もございまして土地に対する需要の二極化が進んでおりますので、土地の位置づけは大きく変化していると言えるかと思えます。この点については、この分科会でも1年前にもちょっと認識されているのではないかと感じております。

こうした人口動態の長期的な変化に加えまして、コロナの時もいろいろ言われましたけれども、コロナ禍で世の中が変わってくる、土地需要も変わってくるという話もありましたし、加えてコロナ禍がDX、デジタルトランスフォーメーションの推進を加速するというのが今の状況でございます。こういったDXの進展に伴ってライフスタイルが非常に変化しており、また、働き方の多様化等の行動変容も見られ、そういうものが土地需要とか不動産需要に与える影響が非常に大きくなっておりますので、その変化を確認していく必要があるかと思えます。

今後20年、30年を見据えた中で、国土利用のグランドデザインや地域の在り方・まちの在り方のグランドデザイン、もしくはモデルイメージといったものを分かりやすく国民・地域に示していくことが求められていく中で、近年のDX化の進展に伴う土地需要や不動産市場への影響、あるいは今後に向けた考察をテーマに取り上げることで、国土利用のグランドデザインを検討していく際の有用な認識合わせとしていくことが必要になるのではないかと考えております。大変難しい課題ではありますが、今後に向けた考察の中で、これから先のニーズの変化、将来の人々の暮らし方、働き方、価値観、あるいは土地所有とか土地利用の意識とか、特にこれはテクノロジーが変化をもたらすということを1つのベースに置きまして、その利用ニーズを考察していただけるとありがたいなと思えます。

今まではどちらかというと都市と地方の二極対立というか、対立ではありませんが2つに分けて考えるということが非常に多かった訳ですが、これからは大都市への集中とか地方創生といった問題だけではなくて、街あるいは都市が多極化するのではないか、いわゆる中都市や小都市みたいな都市が出てくる可能性があると考えており、そういった都市をどうやってネットワークに組んでやっていくかが非常に大切な問題になってくるような気がしておりますので、この分科会のテーマではないかもしれませんが、そうした点も含めて少しお考えいただければありがたいなと思っております。

以上であります。

【山野目分科会長】 木村委員から後段でいただきました来年度の土地白書のテーマに

ついでにアイデアは、大切なお話を頂戴したと受け止めますから、事務局のほうで認識し、整理に向けての作業を進めてまいります。

前段のほうで、昨日に公布に相なりました今般の法律の実施に向けての激励をいただきました。実は、その法律に向けての国会の審議などがあって、国の中央の府省、省庁の間ではこの法律などを活かして所有者不明土地対策をすることが大事ですね、という熱感共有されているというか盛り上がってきていますが、これを地域、地域で行き渡らせる必要があります。これからこの法律の実施として、特に協議会を各地で実施して行って、東京にある国のお役所だけではなくて、各府省、省庁の各地の出先機関の連携もまたつくっていくということ、このあたりがすごく重要であります。木村委員からいただいた激励を事務当局において受け止めていると考えますから、御礼申し上げます。どうもありがとうございました。

【木村委員】 よろしくお願ひします。ありがとうございました。

【山野目分科会長】 続きまして、池邊委員、お願ひします。

【池邊委員】 ありがとうございます。池邊でございます。

今年、土地利用に関しましては非常に五地域の、白地地域について内閣府のほうでメスが入ったということで、今回の土地白書におきましても農地ですとか林地の問題が地籍調査とともにこの俎上にのっているということは大変ありがたいこととして、感謝申し上げます。

しかしながら、1点、非常に懸念いたしておりますことは、この土地白書の10年分のテーマが今日の資料の中に載っておりますが、平成27年のところで「人口減少社会に対応した土地利用」というのと、「自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用」という、まさに土地利用に関するものが2つあります。私は、来年度の国土形成計画の見直しに向けてこの辺についても一度再検討していただきたいと思つて、本日御意見を申し上げます。

といいますのは、この土地白書は都市計画ですとかそちらの分野、土地所有ですとか不動産市場、GISというところの分野は以前から、もう20年来、割合とまとまってずっと議論しているんですけども、国土交通省の中でも河川部門と下水道部門というのは災害の部分にも入ってきていません。そして、皆さんもうお忘れかもしれませんが、国土交通省の方はお忘れではないと思つて、真備町の件でございます。あのバックウォーター現象、あれは人災だと言われております。真備町の土地利用の変遷を見ていけば、明らかに人災であるということは分かるわけです。もちろんあれは河川の人災だと私は申し上げ

げているわけではなくて、やはり人口増というところにおいて真備町の平地がそういう危険地であると、危険である自然地であると、危険地である土地、危険を伴った土地の平地であるということを誰もが認識がなかった、それゆえに起こってしまったことであると。そのあたりのことが、本来であればこの平成27年のときに人口減少社会、この頃はコンパクトシティのことはよく本省でも議論されておりました。ですが、その自然災害の中に河川局のほうでもしやっておられた、あるいは今回の真備町のことを踏まえて、河川局のほうでもこのような場所がないかということで多分いろいろなシミュレーションを行われたのではないかと私は推察いたします。今回、なぜこのようなことをお話するかと申しますと、今回、私も担当させていただいたんですけれども、農林水産省の土地利用のほうの様々な土地、改正の法律が進んできまして、新たに農地のほうにも都市部からの人の定住を受入れようという話にもなっております。そういったところで人を受け入れた、ところがそこが何らかのことで二、三年先に真備町のような災害が起きたということになりますと、本当に人災のような形になりかねません。

ですから、なかなか災害のことというのは地価の下落ということに直結しますので非常に難しいということは重々承知しておりますが、今回内閣府のほうでメスを入れていただいたということをきっかけにいたしまして、国土交通省のほうでも河川局と下水道局との縦割りをぜひ少しやわらかくしていただいて、土地白書の中にそういう激甚災害に関しての災害情報といいますかその辺をきちんと入れていただいて、土地白書で言いますと最後のところの災害情報の共有というところにきちんと河川局や下水道のほうからどういう所があふれたりする可能性があるのか、これはもう都市でも地方でも同じような危険がある所があると思われまます。ぜひともそのあたり、国土形成計画までにメスを入れていただき、今回の真備町のようなこと、災害が起きたということだけではなく、税制の中でも300億円を超える税金が使われたということも踏まえまして、ぜひともそのあたりのことをきちんと今後推進していただければと思ひまして、一言申し上げました。

ちょっと耳障りな言い方で申し訳ございませんが、ぜひともよろしくお願ひいたします。

【山野目分科会長】 池邊委員に置かれては、どうもありがとうございます。全く耳障りのところはあります。全て重要な御指摘をいただきました。

【池邊委員】 申し訳ございません。

【山野目分科会長】 政策の中身と土地白書のことについてそれぞれ申し上げますと、御案内の真備町の災害などを契機として、浸水のおそれのある地域につきましては、御案

内のおり法制上、防災集団移転事業をしやすくするような制度整備がされてきたところ
でございます。今般、池邊委員にも着眼いただいたように、本日報告をさしあげたところ
でございますが、地理空間情報の活用の一環として震災想定区域図の作成に活かしていく
といったような政策も意識されているところでございます。そういったものを踏まえて、
それを今後どのように政策の実践面で活かしていくかということが大切ですよ、という御
注意をいただきました。

土地白書との関係につきまして、いただいたヒントを踏まえ段取りを事務当局において
検討してまいります。

池邊委員におかれては、どうもありがとうございました。

【池邊委員】 どうもありがとうございました。

【山野目分科会長】 松尾委員、お願いいたします。

【松尾委員】 ありがとうございます。特別委員の松尾でございます。私からは、3点
の意見と1点の御質問を申し上げたいと思います。

意見の1点目は、本日の資料5、資料6、資料7に関わりますが、不動産取引のオンラ
イン化、不動産IDのルール化、及び地理空間情報の整備についてです。これらは土地の
利用・管理をデジタル化していく上で非常に重要な制度改革であると考えます。人口減少
下、とりわけ地方では土地の利用管理をどうやっていくかということが深刻な課題になっ
ている中で、これまで所有者不明土地対策を中心に関連立法が行われ、昨年の民法・不動
産登記法改正等で制度改革が一区切りつき、今回の所有者不明土地法の改正によってそれ
がさらに充実したと認識しております。今後はそれらも活用しながら、土地の利用・管理
をいかに効率化していくかということが重要な課題になると思われまます。その観点から、
今日御報告いただいた資料5、資料6、資料7の不動産取引のオンライン化、不動産ID、
及び地理空間情報の整備は非常に大きな意味を持つと感じました。これらについては、令
和5年度の土地白書のテーマ章という話もありましたけれども、土地の利用・管理の効率
化という観点から、土地情報のデジタル化をどのように図っていくかということが、テー
マ章としての1つの候補になるのではないかと感じた次第です。また、テーマ章の決定に
ついては、次年度だけではなく、2年、3年先を見越してテーマ章の候補を挙げておいて、
状況に応じて修正・追加するなど、やや中長期的な意識も必要かなと思われまます。

その観点から、2点目の意見ですけれども、令和4年度土地白書（案）は非常に充実し
た内容で、大変興味深く拝読いたしました。とりわけ、私は78ページ以下の令和3年6月

に取りまとめられた国土の長期展望及び国土の管理構想に基づいて、特にローカル、グローバル、及びネットワークという観点から国土の形成を図っていくこと、そして、国土形成計画、国土利用計画を来年度に向けて決めていく中でそれらを具体化していくこと、とりわけデジタル田園都市構想といったような地方活性化をどうやって図っていくかということに記述が充実していることは重要なことであると思ひ、大変感銘を受けました。こういったデジタル田園都市構想をはじめとする地方の活性化ということをどのように図るかということが、今回御紹介いただいたデジタル化の方策を活用した1つの実質的な成果ということになっていくのではないかと思います。したがって、土地白書のテーマ章についても、第1段階、第2段階というものがあるとすると、まずはデジタル化のための基盤整備を行い、ついでそれを活用して実質的な成果としての地方活性化のために市川審議官のお話にもありましたが、地域づくりの下支えを実質的にやっていくという段階的な発想が有効ではないかと感じた次第です。

それから3点目は、今回改正になりました所有者不明土地利用円滑化法の改正についてです。同法が多くの方の御尽力によって改正されたということに、敬意を表したいと思ひます。先ほど山野目分科会長及び仁坂委員の御指摘にもありましたけども、今回20年に延長された地域福利増進事業のための利用権について、恐らく今後は都道府県知事の裁定に基づいて事業者が利用しているときの占有の権利関係ですとか、占有の法的性質をどう解釈すべきなのかということを引きちんと議論していく段階になるのではないかと思います。そのことが、山野目分科会長及び仁坂委員から御指摘のありました、将来的に所有者不明の状態をどうしていくのかということを考える基礎になるのではないかと考える次第です。そのこととあわせて、昨年改正された民法によって新たに導入された所有者不明土地管理人の制度の活用ですとか、それとの役割分担というものを考えながら、ぜひ地域福利増進事業を実際に使われる制度にしていくということが重要ではないかと思ひます。

それから、質問ないし確認させていただきたい点は、資料6の不動産IDについてです。もしかすると私の誤解があるかもしれませんが、この不動産IDというのは、あくまでもルール化を図るということ、IDのつけ方についてルールをつくっていくものと理解しています。したがって、不動産IDについて中央が管理し、情報を蓄積したりということはないという理解でよろしいでしょうか。この不動産IDをどのように活用していくのかということについては、それぞれの利用者に任されるということで、何かオーソライズされた正しいIDがあるということとは違うものと理解していいかという点を確認させていた

だきたいと思います。いずれしても、不動産IDの制度化と活用は非常に重要であると私も考えております。それを用いて様々な土地についての情報を一元的に管理していくための重要な制度インフラになると思われま。不動産IDを用いた土地についての様々な情報、例えば、都市計画の情報、ハザードマップ、その他の地図情報に併せて、土壌汚染の状況ですとか浄化の履歴ですとか、土地利用の履歴ですとか、そういうことについても不動産IDを用いて広く情報の集約及び管理に資するという形で用いられていくことがあるとすれば、非常に有効ではないかと感じた次第です。

私からは以上です。どうもありがとうございました。

【山野目分科会長】 松尾委員からテーマ章に関する提案、その他の御意見をいただきました。御意見を受け止めることにいたします。

また、不動産IDについてお尋ねがあったところについて、既に定刻を過ぎておりますから、後日、不動産市場整備課長から松尾委員に別途御案内をさしあげることいたします。この質疑があったということを議事録にとどめるということにいたします。

松尾委員におかれては、どうもありがとうございました。

【松尾委員】 どうもありがとうございます。

【山野目分科会長】 委員の皆様方に御案内いたしま。すこの後、熊倉委員、中城委員、中井委員の御意見をこの順番でお尋ねします。その限度で議事がいささか延びることになります。御海容賜りますようお願いいたします。

熊倉委員、お願いします。

【熊倉委員】 熊倉でございます。ありがとうございます。

所有者不明土地問題への取組について提案させていただければと思います。この所有者不明土地に係る諸法制は、今般の改正でさらに進んだものとして理解しております。この諸法制の取組の端緒は、亡くなられた保岡先生が取りまとめられた議員懇談会の提言だと思いますが、私は当時より関わってきた者として、関係者の尽力に敬意を表したいと思っております。

と同時に、大事なことは、国民に土地問題についての理解を深めてもらうことがこの諸法制の効果を生むために必要であり、その取組の具体化を推進していただくようお願いしたいと思っております。今年度の基本的施策において、第5章の第3節で基本理念の普及の項において広報活動の強化ということが記載されております。昨年度はポスターコンテストを始められましたが、例えば、1つのアイデアですが公共広告という形でテレビC

Mを活用するなど相続登記の義務化などについて告知する、こういうことをやることによって不明土地の予防の強化を図っていく、ここ数年が非常に大事な時期だと思います。こういうことでやっていただくよう、この強化に取り組んでいただきたいということによりお願いいたします。

私は以上でございます。

【山野目分科会長】 熊倉委員におかれては、基本理念に関する広報の御意見をいただき、ありがとうございました。様々な広報・宣伝について、ただいまの御意見を受け止めて、政府において考えていくものと思われまふ。いろいろ法務省と、「そちらで予算を出してよ」というような話になるかもしれませんが、御意見を踏まえて工夫してまいることになろうと存じます。ありがとうございます。

中城委員、お願いいたします。

【中城委員】 ありがとうございます。松尾委員と重なりますが、不動産IDについて若干の意見を申し述べたいと思ひます。

資料6の6ページを見ますと大変大きな構想が書かれていて、大変楽しい期待もするのでありまふけれども、一方で、これが何年たてば実現できるんだろうかというようなことも思ひざるを得ない側面がございます。つまり、今回IDのルールを決めたということでありまふけれども、それと実装するということは相当距離があると、このように思ひます。事実、これまでもREINSにいろいろな情報を載せようとして社会実験もしたけれども、正直沙汰やみになっているというようなことですか、住宅履歴情報にも相当コストをかけていまふけれどもなかなか普及していないというようなことがあろうかと思ひます。今般、13桁プラス4桁のIDを振るということについて、誰でもどこでも見られるということでないと思ひがありませんので、多分そうなるでしょうということでは、どこでそれが見られるのか、誰が振るのかという主体の問題であつたりとか、そのためのデータセンターには新たに相当コストがかかるのではないかというような問題もあろうかと思ひますが、令和4年、今年から一部それに実際取り組むということですが、ちょっと酷な言い方をすると今回こそは失敗できない、このように思ひております。

そういう意味で、今日の議事の⑤不動産IDのルール整備及び、後半のIDの活用に向けた今後の方向性ということで、その限りにおいて大変夢のある資料は頂いたと思ひますが、一方でやや漠然としていて、どうなるのかよく分からないというような、説明責任といひまふか、ロードマップについてももう少し分かりやすい、あるいは絞り込んだ表現が

あるとよかったのかなというような印象を持っております。

以上です。ありがとうございました。

【山野目分科会長】 中城委員から、不動産IDについて叱咤激励をいただきました。不動産IDの話という、このいささか魅惑的な題材は、何かこれのみでも1回分の土地政策分科会を費やしてやってもよいようなお話です。今日は時間不足であって、委員の皆様方に窮屈な御審議をお願いしたことをおわびいたします。

中城委員からのただいまの励ましはよく理解される場所でありまして、必要があれば、後で不動産市場整備課長から中城委員にも個別に御説明をさしあげることがあるかもしれません。どうもありがとうございました。

中井委員、お待たせいたしました。お願いいたします。

【中井委員】 東京工業大学の中井でございます。私、企画部会の取りまとめでもございましたので、まずは企画部会で議論させていただきました所有者不明土地法の改正が無事に公布されたということで、企画部会で熱心に御議論いただいた委員の皆さん、それから取りまとめに尽力いただいた事務局の皆さんに御礼を申し上げたいと思います。

それで、今日の資料への意見ということになりますけれども、1つは地理情報システムがございまして、そちらはそちらで、どちらかという土地の物理的な特性、土地や建物の物理的な情報を中心に構築していつているシステムだと、加えて、主に公法的な情報というんでしょうか、例えば都市計画情報だとかそういうものが上に載せられていくようなイメージのものかなというように理解しています。

もう一方、今日いろいろ御説明のあった不動産IDをはじめとする所有関係の情報の電子化も進んでいるんですけれども、これら2つがなかなか連携しているようにはちょっと見えなくて、今後の課題の中でそういった連携を図っていくということは資料の中には書いてあるので、ぜひともそれに期待したいんですけれども、そのときに多分非常に重要なつなぎ役になるのがいわゆる登記所備付地図というものだと思います。これをぜひ地理情報システムの中でも大変重要な情報としてベースとして使うと、そういうものの上に都市計画の公法的な情報が載っかってくると、あるいは実際の建物の情報が載っかってくると、計画をする側からは非常に使いやすいツールになるというように思っておりますので、そういった今日お話のあった地理情報システムと、それから登記簿関係の情報の連携を強くお願いしたいというのが意見でございます。

とりわけ地籍調査のところでは調査が難しい所が残ってきているので、その中の

1つに大都市部の木密地域というのがあるかと思います。官民境界調査等いろいろな工夫はされているんですけども、そういったところの地籍調査はぜひ進めていただいて、予想される大きな災害への防災に資するようなシステムにしていただければなと思っております。

それで、もう一つは不動産IDのお願いなんですけれども、これはルールを整備されて、主に民の側で使っていただくというようなお話だったんですが、主に不動産の取引とか仲介のときに使われるだろうということは予想できるんですけども、そうだとすると、そういう取引にはおよそ登場しそうにない、例えば道路の情報とかそういうもののIDはいつまでたってもつけられないというようなことになりかねないのではないかと思って、ちょっと危惧しております。実際には道路とどの敷地が接しているかといったようなことが計画上は非常に重要な情報ですので、地目で言うと公衆用道路ということになるかと思えますけれども、そういった公的なものについては積極的にこのIDをつけるというようなことをぜひ考えていただければなと思います。

以上でございます。

【山野目分科会長】 中井委員から、本日さしあげたお話で言いますと地籍整備、不動産ID、地理空間情報などに関連する貴重な励ましと御意見をいただきました。いずれも事務当局において受け止めますとともに、登記所備付地図との連携が重要であるという御注意につきましては、本日、法務省は来ておりませんが、当然、不動産IDその他は、用いる国土交通省の部局において法務省と連携を取っていることと思えますし、本日の議事の内容も伝えてもらうことにいたします。

なるほど、道路というのはエアポケットかもしれないと感じました。道路は不動産番号がついている所とついていない所がありますから、それはただいまの御注意も踏まえて、不動産市場整備課のほうで検討してもらえることと存じます。

中井委員には、別して御礼がでございます。所有者不明土地法に関しては企画部会におきまして、本当に御労苦のある審議を中井先生のリーダーシップの下に進めていただいたと認識しております。深く御礼申し上げます。どうもありがとうございました。中井委員から御意見をいただいたことにも御礼を申し上げます。

御意見をおっしゃっていただきたいという御希望をお出しいただいた委員のお話を伺いました。議事の(2)はこれで済するというようにいたします。

改めて本日の審議につきまして、委員の皆様方に御礼を申し上げます。国土審議会の土

地政策分科会は2つの顔を持っております。1つは、政府が閣議で決定する文書、幾つかのものについてその準備の審議をするという、かなり公式な手続の色彩の面のある権限を行使するという側面がございます。もう一つは土地政策の中身を、まさに実質を議論して検討を深めるということでございます。この両方の点について、本日、委員の皆様方におかれましてはいずれも精力的な御審議をいただき、貴重な御意見を賜りましたことに改めて御礼を申し上げます。

進行の不手際により時間が超過し、御迷惑をおかけいたしました。おわび申し上げます。

事務当局のほうで進行してくださるようお願いいたします。

【武藤土地政策課企画専門官】 山野目分科会長、ありがとうございました。

また、委員の皆様におかれましても、長時間にわたりまして熱心な御審議をいただき、誠にありがとうございました。

本日の資料につきましてでございますけれども、土地白書に関する資料につきましては、6月中旬に予定しております閣議決定後に公表することとなりますので、それまで資料の取扱いには御注意くださいますようお願いいたします。また、土地白書に関する議事録につきましても閣議決定後の公表となりますので、御了承くださいますようお願いいたします。

それでは、以上をもちまして第26回国土審議会土地政策分科会を終了いたします。本日は貴重な御意見を賜りまして、誠にありがとうございました。オンラインで御参加いただいている皆様におかれましては、画面の赤い受話器のボタンを押して会議から御退出くださいますようお願いいたします。本日はどうもありがとうございました。

— 了 —