

去る6月15日に閣議決定された2018年のいわゆる骨太の方針及び未来投資戦略に記載されている都市・不動産関連の事項は、既に各省庁で方針が出されている事項や、そうでない場合にも、とりあえず政策に前向きな姿勢を示すための弥縫的な色彩の強いものが多く、総じて機動力に欠ける内容であるという印象が強い。また、骨太の方針において、国土政策に関連した記述が、一方でコンパクト・プラス・ネットワークを掲げながら、他方で国土の均衡ある発展という、かつての国土政策の目標が復活しているのも気に係るところである。更に、既存住宅市場の活性化のための不動産管理業の適正化がどのような意味合いで語られているのかも明確ではない。

### （骨太の方針関係）

#### 第2章 力強い経済成長の実現に向けた重点的な取り組み

##### 5. 重要課題への取組（4）分野別の対応⑥既存住宅市場の活性化

「人生100年時代において、多様なライフステージに対応した住まいの確保を目指す。

この為、民間賃貸住宅による住宅セーフティネット制度や公的賃貸住宅の活用を図りつつ、若者・子育て世代が安心して結婚でき、子育てしやすく、高齢者等が安心して暮らせる良質な住環境の整備や、住み替えへの支援などを一体的に進める。

また、空き家の利活用を図るとともに、住宅の良質化・要エネ化・リフォームの推進、不動産管理業の適正化などのより、既存住宅市場を活性化させる。」

##### 6. 地方創生の推進（3）まちづくりとまちの活性化

「地方への新しい人の流れを支え、人口減少が進む中でも、人々が安心して暮らせる持続可能なまちづくりを進める。

より高い水準のユニバーサルデザイン化を推進しながら「子育てに寄り添うまちづくり」に取り組む。また、高齢者が安心して暮らせるよう、地域の生活機能を集約し、コンパクトなまちづくりを健康づくりと併せて進める。一定の人口を有する圏域を形成し、医療・交通・教育・産業などの分野における近隣市町村の連携を促進する。民間団体が主体となって行うまちづくり活動に対し、その財源確保等を支援する制度の活用を促進する<sup>1</sup>。民間による都市開発事業を促進するため、まちづくりの計画等に関する情報共有（まちづくりの計画や効果を3Dの地図によって「見える化」する情報基盤）を支援し、関係者の合意形成や投資家の理解を促進する。

まちの活性化に向けて、まちづくり推進体制の強化や波及効果の高い民間投資を促進するとともに、シェアリングエコノミーについて、消費者等の安全を守りつつ、イノベーションと新ビジネス創出を促進する観点から、その普及促進を図る。合わせて、分野横断的なデータの利活用やロボット・AIによる

<sup>1</sup> 地域再生エリアマネージメント負担金制度。地域の稼ぐ力や地域価値の向上を図る「稼げるまちづくり」を推進するため、市町村が、地域再生に資するエリアマネージメント活動に対する費用を、受益者から徴収し、エリアマネージメント団体に交付する官民連携の制度。

自動化等アグレッシブな ICT の導入を進める。近未来技術の社会実装やスーパー・メガリージョン（リニア中央新幹線の開業を見据え、参大都市圏がそれぞれの持つ個性をさらに際立たせ、一体化することによりイノベーションを起こす世界最大の圏域）の効果を引き出す都市再生プロジェクトを進める。」

#### 6. 地方創生の推進（5）これからの時代にふさわしい国土の均衡ある発展

「人口減少・少子高齢化のもと、各地域の個性を生かしたこれからの時代にふさわしい国土の均衡ある発展を図る。こうした観点に基づき、都道府県・地域ブロックを超えた広域連携など、対流促進型国土の形成をめざす「国土形成計画」を推進する。さらに、東京一極集中の是正に向けて、中枢中核都市の機能強化を図り、企業誘致や地域の企業の事業拡大等によって企業活動が活性化し人や大学が集積する魅力ある拠点にしていくための方策について検討し、年内に成案を得る。

人口減少が深刻な過疎地域や半島・離島・奄美などの条件不利地域については、近隣地域との調和ある発展や交流・連携を図りつつ、生活機能を確保する小さな拠点や地域運営組織の形成を推進し、交通基盤の維持等を図るとともに、地域資源や創意工夫を生かした自律的な地域社会の構築による、維持・活性化を目指す。」

### 第3章「経済・財政一体改革」の推進

#### 2 2019年10月1日の消費税率引き上げと需要変動の平準化（4）耐久消費財対策

「2014年4月の消費税引上げ時に耐久消費財を中心に駆け込み需要とその反動減が生じたことを踏まえ、2019年10月1日の消費税引上げに際し、税率引上げ後の自動車や住宅等の購入支援について、需要変動を平準化するため、税制・予算による十分な対策を具体的に検討する。」消費税率引上に伴う需要変動への機動的対応については、臨時・特別の措置が2019・2020年度当初予算において講じられる。

#### 4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題（2）社会資本整備等

##### （コンパクト・プラス・ネットワークの推進）

「立地適正化計画及び地域交通網形成計画の作成促進や策定された計画の実現を通じ、まちづくりと公共交通体系の見直しを一体的に進める。モデル都市の形成・横展開、府省庁横断的な支援の重点化、大幅に人口が減少する地方自治体への計画策定の働きかけ等を通じ、包括的に進める。

都市計画道路を見直す際の対応策を手引きにとりまとめ、横展開を図る。オープンデータ化等による都市計画に関するデータの利用環境の充実、ビッグデータを活用した都市計画手法の高度化等を推進する。」

##### （人口減少事態に対応した制度等の抜本見直し）

「人口減少時代を見据え、国際競争力のあるインフラへの重点化、生活インフラの集約・統合、大都市における医療介護施設不足、過疎地の公共交通対策等の課題への対応等、制度改革の全体像を描き、着実に取り組みを推進する。また、都市・まちの生産性向上に向けたインフラや土地等を面的に再生する仕組みを強化する。空き家・空き地の流通・利活用に向け、地方自治体、不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進する。社会資本整備の分野についても、受益者負担に基づく財源対策についても検討を行う。」（以下所有者不明土地に関する記述は省略。後述する未来投資戦略のところに記載）

## (未来投資戦略関係)

### ・不動産取引関連サービスのデジタル化

#### 「①登記時の添付書類（売主の印鑑証明書）の削減

不動産登記手続における添付書類の簡素化を行うため、異なる法務局間での法人の印鑑証明の添付を不要とすべく、法務省は実務における課題等を洗い出した上で、来年度内の情報システムの改修及び運用開始を行う。

#### ②電子契約の活用に向けた環境の整備

不動産取引における電子契約が一般的な選択肢となるための環境整備として以下の取り組みを行う。

- ・法務省及び総務省においては、電子証明書の利便性向上に関する議論を踏まえつつ、法人及び個人の電子証明書の罰本的な普及を図る。
- ・国土交通省においては、法人間売買における IT を活用した重要事項説明の実施について本年度中に結論を得るとともに、その検討状況も踏まえつつ、IT 活用に向けた周辺環境整備を進め、オンライン化を推進する。」

### ・建築関係手続のオンライン化による簡素化

「建築関係手続の一層の簡素化に向け、更なるオンライン化を推進し、オンライン化されない手続について来年度中を目途に実施する。その際、事業者の利便性向上を図ることとし、特に法人共通認証基盤の活用や API<sup>2</sup>公開を検討する。」

### ・交通・物流に関する地域の社会課題の解決と都市の競争力の向上

「①コンパクトなまちづくりの情報交換・共有を目的に本年夏頃に設立する関係地方公共団体の協議会の活動等を通じて、まちづくりと公共交通の連携を推進し、次世代モビリティサービスや ICT などの新技術・官民データを活用したコンパクト・プラス・ネットワークの取組を加速するとともに、これらの先進的技術をまちづくりに取り入れたモデル都市の構築に向けた検討を進める。

②貴重な都市内空間を有効活用して都市機能を向上するため、本年度内を目途に駐車施設附置義務を合理化する。また、民間団体によるまちづくり活動を支援するため、活動資金確保に関連する諸制度の活用手法を周知するガイドラインを策定する。これらの取り組みにより、都市開発を集中的に促進する。

③既存建築ストックの有効活用を促進するため、来年夏頃を目途に事務所を商業施設に用途変更する場合等の防火・避難の規制について安全性を確保した上で合理化する。

④不動産投資市場の環境を整備し、不動産ストックの量的・質的な向上を推進するため、本年度中に、地方における不動産の有効利用等を検討する地方協議会の設置、不動産クラウドファンディングに係る業務管理体制や情報開示に係るガイドラインの策定、対象不動産変更型契約に係る規制の合理化等を行う。

---

<sup>2</sup> Application Programming Interface、ソフトウェアコンポーネントが互いにやり取りするのに使用するインターフェースの機能を共通化すること

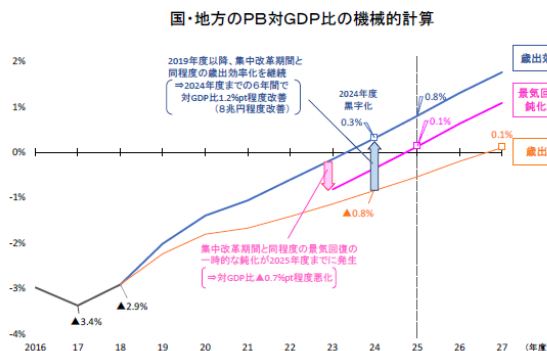
⑤所有者不明土地等について、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」の基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、本年度中に制度改正の具体的な方向性を提示した上で、平成 32 年度（2020 年度）までに必要な制度改正の実現を目指す。変則的な登記の解消を図るため、必要となる法案を次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。また、遺言書補完制度の円滑な導入、登記所備付地図の整備などの取組を進めるとともに、住民票等の除票の保存期間の延長についても引き続き検討する<sup>3</sup>。」

(参考) 骨太の方針（2018）における「経済・財政一体改革の推進」の概要

安倍内閣では、「経済再生なくして財政健全化なし」との基本方針のもと、再生計画を定め、「デフレ脱却・経済再生」、「歳出改革」、「歳入改革」の三本柱の改革を一体として推進し、経済と財政の一体的な再生を目指してきた。しかしながら財政健全化については、成長低下に伴い税収の伸びが緩やかだったことにくわえ、消費税引き上げ延期や補正予算の影響により、想定よりも進捗が遅れが見られ、2010 年度の PB（プライマリーバランス）の黒字化目標の達成が困難になったことから、今回の骨太方針では、2025 年度に国・地方を合わせた PB 黒字化を目指すこととされ、同時に、債務残高対 GDP 比の安定的な引下げを目指すことを堅持することとされた。

この財政健全化目標の達成に向けた取り組みの進捗状況を確認するために、直近の 2017 年度の実績を起点とし、2025 年度の PB 黒字化目標年度までの中間年である 2021 年度に中間目標を設定し、進捗を管理するためのメルクマールとすることとされ、PB 赤字の対 GDP 比については、2017 年度からの実質的な半減値（1.5%程度）とすること、債務残高の対 GDP 比については、180%台前半、財政収支赤字の対 GDP 比については 3%以下とすることが明記された。下図は、今回の骨太の方針の判断材料とされた 5 月 28 日に民間有識者議員が経済財政諮問会議に提出した PB 黒字化目標に係る資料(図表)であり、歳出を自然体に任せると 2027 年に黒字化が見込まれるものが、歳出効率化を継続すれば 2024 年ころに黒字化が見込めるが、今後一時的な景気回復の鈍化が生じる可能性を考慮し、2025 年に PB 黒字化を設定したことがうかがえる。

(図表) 5 月 28 日、経済財政諮問会議への民間有識者議員提出の PB 黒字化目標資料



(荒井 俊行)

<sup>3</sup> ⑤の文章は 6 月 15 日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針 2018」（いわゆる骨太の方針）の第 3 章「経済・財政一体改革の推進」の 4. 「主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題」（2）社会資本整備等中「人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し」に同様の記述がなされている。