

## 【 寄稿 2 】

# 平成 8 年度国土庁土地局重点施策の概要

国土庁土地局土地政策課課長補佐

由木 文彦

### 1. 重点施策概要

最近の地価の動向は、大都市圏においては、住宅地は下落、商業地は顕著な下落となっており、地方圏においては、住宅地は横ばい、商業地は下落となっている。

このような地価の下落傾向の中で、大都市圏においては、マンションなど住宅を取得しやすい環境が生じているものの、通勤時間や広さといった質の面では、まだ満足できる状況にはない。

さらに、昨年12月のアンケート調査によれば、国民の多くが、地価が下落することが望ましいと考えており、また、経済の国際化の進展に伴い、我が国経済の高コスト構造の改善の必要性も指摘されているところである。

少子化、高齢化が急速に進展する中で、良質な住宅・社会資本整備を進めることが我が国の現下の大きな課題であることに鑑み、今後とも、地価の安定を図りつつ、土地の有効利用の促進などの総合的な土地対策を着実に実施していくことが重要である。

このため、平成8年度土地対策関係概算要求では、前年度を8.3%、19億円上回る243億円で、①21世紀を展望した中長期的な観点からの土地政策の在り方の検討、②土地の有効利用の促進、③土地情報の総合的・体系的整備を柱に各般の施策を推進することとしている。(図表1～3参照)

### 2. 21世紀を展望した中長期的な観点からの土地政策の在り方の検討等

(1) 21世紀に向けて我が国においては、人口面(高齢化、少子化の進展等)、マクロ経済面(経済成長率、投資余力の低下等)、国土利用面(国際化、環境問題の重視、国民意識の変化等)等の社会・経済の構造的変革が起きることが予想される。

こうした中で、平成8年度中に新たな全国総合開発計画が策定予定であり、また、平成7年中には国土利用計画(全国計画)の改定が予定されている。

さらに、地価が下落・横ばい傾向にある現在こそ、豊かさを実感できる社会

の実現のため、「所有から利用へ」とパラダイムを変換するための好機であると考えられる。

こうした状況を踏まえ、中長期的な観点から土地の所有・利用・価格の全般にわたり土地政策の在り方を検討する。

具体的には、

- ① 社会・経済・国土利用等の中長期的な動向が、土地の所有・利用・価格に与える影響、
  - ② 21世紀を展望した土地政策の課題、
  - ③ 土地の所有・所有・価格の望ましい目標像、
  - ④ 土地の有効利用、適正な地価水準、土地情報の総合的整備等についての土地政策の方向、
  - ⑤ 土地に関する基本理念の普及・啓発等について検討を行う。（図表4参照）
- (2) また、近時の土地をめぐる状況の変化等を踏まえ、次の調査研究を新たに実施する。

- ① ストック経済化が進展している我が国においては、土地という資産の下落は、住宅取得やオフィス選択の可能性の高まり、社会資本整備を進めやすい環境の実現等の面のみならず、国民生活や企業活動に様々な影響を与えているのではないかと指摘がなされている。

このため、最近の地価の持続的な下落が、社会・経済活動全般に与える影響について、多様な角度から分析を行う。

- ② 国会等移転調査会において現在検討が進められている首都機能移転については、最近の社会・経済情勢の変化の中で、その早期実現に大きな期待が寄せられているところであるが、新首都移転先地の選定手続が進められる段階で、土地投機の発生により移転先地確定後の土地の取得以前に地価が高騰して、事業の円滑な実施に支障が生ずることは避けなければならない。このため、首都機能移転等の開発プロジェクトにおける土地取引規制のあり方、実際の運用方策等について具体的な検討を行う。

### 3. 土地の有効利用の促進

- (1) 都心地域等の低・未利用地の有効利用の促進

東京都の都心地域において、低・未利用地の有効利用を促進しつつ、定住人口の回復と良好なまちづくりの推進を図るため、東京都心部土地有効利用促進協議会を設置し、低・未利用地に関する情報の交換等を行っている。この協議会の情報提供活動により、成約に至った物件等は平成7年3月末時点で66件と着実に増加してきている。

今後さらに、協議会の活動範囲を東京都心8区の周辺区等へ拡大することに

より、より一層の土地の有効利用を図る。

また、東京都心部土地有効利用促進協議会において情報の収集・提供を行っている低・未利用地についてみると、土地そのものが虫食い状であること、接道条件が悪いなど利用条件が整っていないことから成約に至らない物件もみられる。

このため、土地の有効利用を阻害している要因を調査・分析することにより、具体の低・未利用地についての公共施設整備等の事業化を目指した利用促進計画の策定を強力に推進する。（図表5～7参照）

## (2) 市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりの促進

市街化区域内の農地は、良好な市街地を形成していく上で、都市的な土地利用への転換源として期待されている。これらの農地の個別的開発によるスプロール化を防止しつつ計画的なまちづくりを進めるためには、農地所有者相互の合意形成を図り、協同による面整備への誘導を図ることが必要である。

このため、平成6年度に設立要件が緩和された農住組合の積極的な活用を通じ、良好なまちづくりを促進する。

また、農地所有者の土地利用意向は様々であること、計画的なまちづくりに関する各種制度の活用手法が十分に普及していないことなどの問題がある。このため、次に掲げる施策の拡充強化を図る。（図表5及び8参照）

### ① 行政と農協の連携強化

地方公共団体と農協組織の連携した協議会により、農地所有者の土地利用の意向、周辺の市街化の進展状況等を一体的に把握するとともに、地域状況に応じたモデル計画の作成を行うなど計画的なまちづくりへの支援体制の強化を図る。

### ② 都市農地を活用した計画的なまちづくりに向けた普及啓発活動

都市農地を活用した計画的なまちづくりを進めるための各種情報・制度、合意形成手法等について研修会等を通じ行政・農協担当者に対しての普及活動を行う。

### ③ 都市農地活用アドバイザー制度の活用

農地所有者による土地活用の勉強会等に際し、都市農地活用支援センターが専門知識及び実務経験を有する都市農地活用アドバイザーを登録・派遣し、計画的なまちづくりに向けた合意形成を図る。

## (3) 大都市近郊における土地利用調整対策の推進

大都市近郊の市街化調整区域においては、宅地などの都市的土地利用と、農地などの農業的利用が混在する中で、資材置場、駐車場、耕作放棄地など低・未利用地の増加により環境の悪化や無計画な土地利用の転換等の様々な問題が生じており、これらの低・未利用地の有効利用の促進及び土地利用の適正化を図ることが重要な課題となっている。

平成6年7月に閣議決定された「今後における規制緩和の推進等について」においても「大都市地域について、・・・計画主体としての市町村を重視しつつ、総合的かつ計画的な土地利用の枠組み及びその実現方法の整備を図る。このため、関係省庁間による検討・協議の場を設け、そのあり方、内容について検討を行い、早期に成案を得る。」とされている。

これを受けて、国土庁は、建設省及び農林水産省とともに、平成6年9月に大都市地域土地計画利用推進協議会を設置したところであり、当協議会において平成7年度中に行うこととしている中間的な報告を踏まえ、大都市近郊の市街化調整区域等における総合的かつ計画的な土地利用の枠組み及び実現方法の整備に向けての検討を行う。

さらに、都府県における関係部局等からなる協議会での有効利用方策の検討等を促進するとともに、市町村における適正な土地利用を図るための土地利用調整計画の策定を支援する。(図表5及び9参照)

#### (4) 定期借地権制度の活用の促進

定期借地権制度は、所定の期限が到来することにより、貸主が、正当事由の有無を問わず、土地の返還を確保することができる制度である。貸主にとっては、土地返還についての危惧が解消されることから、宅地供給の促進が期待される。一方、借主にとっては、住宅取得時の初期負担が軽減されるとともに、資金や家族の状況にあわせて、土地を買う方法、借りる方法など、住宅を入手するための選択の幅が広がることから、結果として土地の有効利用が進むものと期待される。

しかしながら、定期借地権制度については、新制度であるだけに、保証金や地代の設定・改定、中途解約や転売、期間満了時の建物の取扱い等のあり方に需給双方から不安が寄せられるなど制度普及に当たっての課題も存在している。

このため、次に掲げる施策を実施し、定期借地権制度の活用を促進する。

- ① 定期借地権制度に関する利用実態、国民の意識、運用上の課題等の継続的な把握・分析
- ② 定期借地権制度を活用した土地の有効利用モデル計画の策定
- ③ シンポジウムの開催等定期借地権制度の適正な活用を推進するための普及啓発活動の実施

### 4. 土地情報の総合的・体系的整備

#### (1) 土地の取引及び需給動向等土地市場動向の把握・分析

経済のストック化に伴い、土地の動向が国民生活、経済活動等に及ぼす影響が増大していることに鑑み、土地に関連する社会・経済の動向に関する情報の収集・分析を的確に実施し、機動的な土地対策を実施するとともに、円滑な土地市場を形成するための土地の取引、需給の動向の迅速な調査・分析を実施す

る。

(2) 土地基本調査の推進

第1回土地基本調査の結果に関して、その要因、背景等について追跡調査を行うとともに、次回土地基本調査（平成10年度実施予定）に向けて、予備調査を実施する。

(3) 国土調査の計画的な推進

① 地籍調査は、土地に関する基礎的な情報を明らかにするものとして、土地に関する各般の施策の基礎となる重要なものであるが、全国で38%の進捗にとどまっており、特に都市部では13%と遅れている。

このため、特に都市部における地籍調査を促進することとし、様々な手法によりその促進を図るとともに、新たに、防災面からも早急な取り組みが必要な南関東、東海地域を中心に、簡便かつ精密な方法による大都市地域地籍情報緊急整備事業を実施する。

また、地籍調査成果のコンピュータの利用による各種土地関連行政への利活用を進めるため、地籍調査管理事業（利活用モデル地区）の拡充を図る。

② 地籍調査の抱える課題、地籍調査をめぐる環境の変化等を踏まえ、土地情報の総合的・体系的な整備を進める観点から、地籍調査の抜本的な推進策の検討を進める。

③ 防災に配慮したまちづくりや土地利用の基礎となる土地情報の整備を推進するため、新たに、土地分類基本調査において、「リニアメント（断層等の地盤が脆弱である可能性が高い線形地形）」の調査を実施する。

(4) 地価公示等の着実な実施

適正な地価の形成と課税評価の適正化に資するため、新しい用途地域の設定を踏まえて、地価公示の標準地を30,000地点から30,500地点に増設するとともに、地価公示等の業務のコンピュータ化と、収益還元法に関する各種データの収集・分析等を行うことにより、鑑定評価に関する情報の整備、活用を進める。

また、地価の動向を常時把握し、機動的な土地政策の発動に資するため、引き続き、短期地価動向調査を実施するとともに、国土利用計画法の価格審査手法の研究、不動産鑑定評価の実務手法の標準化等を行い、適切な不動産鑑定評価手法の確立等を図る。

5. 国土利用計画法の的確な運用

(1) 監視区域制度の的確な運用

監視区域制度については、監視区域詳細調査等の適切な実施により、引き続き、的確な運用に努める。また、監視区域解除後においては、再指定が必要な場合に機動的な制度の運用が行えるよう、常時、地価動向、土地取引状況等に

についての確な調査を行う。

(2) 土地利用基本計画の見直し

国土利用計画（全国計画）の改定が平成7年中に予定されていることから、土地利用基本計画について、所要の見直しを行うとともに、適正かつ合理的な土地利用の実現を図る観点から、その内容の充実を図る。