国交省　人口減少下の国土管理を議論

「バランス備えたマネジメント力を」

DX、横断的手法など新たな方向性

国土交通省は4月26日、新たな国土形成計画の策定に向けて、国土審議会第9回計画部会を開催した。今回のテーマは「人口減少下の土地の利用・管理」。同計画と一体の検討が求められる「国土利用計画」（今週のことば）の新たな方向性について、DXや課題横断的な解決手法など5つの論点を中心に意見交換。バランス感覚を備えた国土マネジメントの重要性について確認した。

従来の国土利用計画では、土地需要の量的調整、国土利用の質的向上という2つの課題が提示。しかし、人口減少・高齢化を踏まえ、15年策定の現行計画では、「国土の管理水準等の低下」「自然環境と美しい景観等の悪化」「災害に対してぜい弱な国土」の3点が課題に挙げられている。

第9回計画部会ではまず、事務局から「国土利用計画」について国土形成計画と一体的に検討し、策定されるべきものという意義が示された。その上で、改定に向けては、関連分野での課題の深刻化や新たな政策目標が生じた場合も、常に全体最適を実現する観点から国土利用の方向性を示すこととした。

事務局では、今後の検討の方向性として、①DXを前提とした国土利用、②課題横断的な解決手法としての管理構想の推進など5点を提示した。①に関しては、デジタル田園都市国家構想が実現した国土における土地の利用と管理のあり方の必要性を指摘。具体的には、デジタル空間を前提とした地域生活圏によって、地方での生活を維持・継続していく上では、その土台となる土地についても徹底的な管理の充実を図る必要があるとした。

②では、中山間地域の集落等を重点的に、地域管理構想を策定し、国土利用をめぐる諸課題の横断的な解決に向けた取り組みを実行していく必要があると指摘。他方、地域管理構想などのベースとなる国土利用計画（市町村計画）の策定が不十分な現状を指摘した上で、市町村計画と管理構想について一体的に推進すべき旨を国土利用計画（全国計画）に位置付けると共に、管理構想の更なる推進方策を検討する方針だ。

このほか、③地域社会全体の持続性を重視した国土利用、④地理的条件による災害リスクを踏まえた国土利用、⑤危機への備えを最優先とする国土利用について、対応の方向性を強化・発展させていく必要があるとした。

緊迫感高めて

委員からは、「人口減少下では土地の公共性の視点が重要になる」や「民間の動機付けを促進する制度設計が公的な成果にもつながる」といった意見のほか、横断的な解決手法として「様々な主体から出される計画が統合的に進められることが重要」との指摘も続いた。委員の家田仁政策研究大学院大学特別教授は、バランス感覚を持った国土管理の徹底、マネジメントが不可欠とした上で、「従来は緊迫感に欠けてきた国土利用計画だが、今回は実行可能とするための人的、経済的資源を示すべき」と強調した。

地方公共団体を後押し　グリーンインフラ形成で

国交省

国土交通省は「先導的グリーンインフラモデル形成支援」対象団体の募集を開始した。官民連携・分野横断による先導的なグリーンインフラモデルを形成すると共に、全国展開を目指すためのもの。応募期限は6月14日。募集対象は全国の地方公共団体で、「重点支援団体」（3団体程度）および「重点支援団体以外の団体」を募集する。支援期間はそれぞれ1年間。

22年度の支援では、グリーンインフラ官民連携プラットフォームとの連携により、コンサルタントや専門家の派遣に加え、地方公共団体と連携して取り組む企業とのマッチングなどを支援。これらを通して、地方公共団体によるグリーンインフラ基本構想の策定、地域における体制づくり支援、定量的な効果測定の実施支援、資金調達スキームなどの検討支援を行っていく。

改正所有者不明土地法が成立

利用円滑化、管理適正化を推進

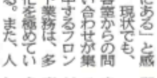
所有者不明土地（不明地）の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案が4月27日、参議院本会議において全会一致で可決、成立した。同改正法は原則、公布日から起算して6カ月を超えない範囲内で、政令で定める日から施行される。今後増加が予測される不明地の利用円滑化促進と管理適正化を図るため、地域福利増進事業の対象拡充など、地域の関係者が実施する不明地対策を支える仕組みを盛り込んだ。

柱の一つである「利用の円滑化」では、地域福利増進事業の対象に、災害関連施設等の整備を追加すると共に、民間事業者が実施する場合の土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長。更に、事業計画書等の縦覧期間を短縮する措置を講じる。

「管理の適正化」については、管理不全の不明地における災害等を防止するため、市町村長による代執行等の制度を創設すると共に、民法上利害関係人に限定されている管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与する。

更に、推進体制を強化するため、市町村による計画の作成や協議会の設置を可能とする。市町村長は、不明地や低未利用土地等の利活用に取り組む法人を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定。加えて、計画作成や所有者探索を行う上で国交省職員の派遣要請を可能とする。

4月26日には参議院国土交通委員会で可決、附帯決議が行われた。附帯決議の内容は、「地域福利増進事業の対象に再生エネルギー発電設備の整備を追加する場合の要件の厳格化、適切な運用」「空き建築物の除却費用について市町村等への財政的支援を検討すること」など5項目。



4月27日、参議院本会議で総員起立により可決、成立した

今週のことば

国土利用計画（2面）

国土利用計画法に基づき、「総合的かつ計画的な国土の利用を図る」ことを目的に定められたもの。国土形成計画と一体的に検討、策定される。現行（15年策定）の第五次計画では、国土の安全性を高め、持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指すとされている。

空き家課題解決を支援　5月20日まで提案募集

国交省

国土交通省は、22年度の「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の募集を開始した。全国の空き家対策に関する課題解決を図るモデル的取り組みを支援し、その成果の全国展開を図るもの。

対象事業は、①専門家等と連携した空き家に関する相談窓口の整備等、②住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等、③新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取り組み支援――の3つ。特に③は、移住・定住、二地域居住・多地域居住の促進、空き家バンクへの物件登録促進など、ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した取り組みを支援する。

事業主体は地方公共団体、民間事業者等。事業要件は、事業の成果を広く公開すること。また、①については原則、地方公共団体と専門家団体等が連携して事業を実施することとしている。応募期限は5月20日。詳細は評価事務局ホームページ（https://www.vmi.co.jp/jpn/consulting/seminar/2022/akiya-innovation2022.html）を参照のこと。

ひと

走りながら考え、伴走する

観光宿泊業界のICT活用やDX化を支援するTradFit代表取締役　戸田良樹さん

コロナ禍の影響が長引く中で、「観光宿泊業界を助けたい」、との想いを一層強くしている。あらゆる関係者と日々、走りながら考え、更なる業界の発展を願い、「チームとして一丸となって汗をかいている」。

これまでも、ホテルなどをはじめとした観光宿泊業界は、関係省庁から発表されている各種のデータを見ても、サービス産業の中にあって「特に人手不足が顕著な業界構造にある」と感じ続けていた。現状でも、客室からの問い合わせが集中するフロント業務は、多忙を極めている。また、人手不足や離職率の高さに加えて、日本が目指す〝観光立国〟の実現で、多言語への対応にも迫られている。過去やコロナ禍を経験した現在、未来まで、「宿泊施設で起こりえる解決すべき課題は山積している」。課題解消の支援に力が入る。

こうした背景に、創業以来、宿泊施設の設備投資コストの削減や雇用を守りながらの省力化、多言語に対応できる最新テクノロジーを活用したサービスを提供している。導入した宿泊施設からは、収益性の改善やワークライフバランスを実現できるとして、一定の評価を得てきた。多言語にも対応している「AI（人工知能）スピーカー」を活用した、ホテルなどの宿泊施設特化型のコンシェルジュサービスは、強みの1つ。例えば、宿泊者は音声やタッチパネル操作により、フロントなどへ問い合わせができ、ルームサービスなどの依頼、周辺施設の案内などを簡便に受けられる。

これらは、ホテル運営側の業務の効率化やサービス品質の向上に加え、今般求められてきた非対面・非接触のニーズにも応えられ、宿泊者の満足にもつながっている。今後も加速していく「ICTの活用やDX化の推進に際して、宿泊施設運営事業者などの皆さんと伴走しながら支援していきたい」と話す。（坂元浩二）

社説

今こそ空き家活用を突破口に

流通市場活性化のカギ

空き家対策の目標は、今以上に空き家を増やさないことだが、少子高齢化が続く状況下ではなかなかに難しい課題だ。

15年には空き家対策の推進に関する特別措置法が施行され、自治体などが「特定空き家」として認定した空き家を、行政代執行で除却する道が開かれたが、所有権を強く保護している我が国ではその効果は限定的だ。空き家対策としては、有効活用を進めることのほうが現実的で、環境にも配慮した手段だろう。

18年の「住宅・土地統計調査」によれば、空き家のうち、利用目的が定まっていない持ち家である「その他住宅」が348万戸に上り、全体の4割強を占めている。今後、持ち家率の高い世代が一段と高齢化し、大量の相続物件の発生が想定されるため、まさに空き家の活用促進は不動産流通市場の重要課題となる。

そうした中、空き家活用を新たなビジネスとして立ち上げる企業も出現している。例えば、空き家を中心に中古住宅を買い取り、デザイン性の高いリノベーションを行った上で販売する会社とか、全国の魅力的な空き家を借り上げ、募集した会員向けに貸し出すビジネスも始まっている。このほか不動産コンサルティングを志す人たちを中心に、空き家の利用・活用・管理などに必要な知識を学び、空き家問題の解決に努めることを目的とした全国的活動も始まっている。

こうした取り組みを見ると、不動産流通という言葉は物件が流通するという意味だが、よく考えるとそれは「人が動いている」ということでもあることに気付く。国土交通省が、働く時間や場所にとらわれないリモートワークを活用した「二地域居住」や「複数拠点生活」を推進しているのも、そうした人の交流を活発化させることこそが、人口減少時代には重要と考えているからではないか。

空き家活用を促進するためには、不動産流通市場を従来の「物件流通」という考えから、「人が動くための新たなニーズ発掘」という考えに移行していくことがカギになりそうだ。近年、不動産流通市場では〝物件先行〟ではなく、ユーザーが自分にマッチした仲介担当者を探すという動きが始まっている。これも不動産業はそれが空き家活用でも、一般の住宅の仲介でも、まずはその物件を求める人のニーズや思いを的確に捉えることが重要という認識が広まっているからだろう。

空き家活用はこれからの不動産流通市場活性化の突破口になる。二地域居住など人の動きに変化が表れ始めたこともあるし、5月中旬から始まる不動産取引のオンライン化も空き家活用を促進するチャンスとなる。オンライン化は遠隔取引や、投資・運用の分野から普及し始めるとみられている。例えば東京の投資家が京都の空き家に投資する機会を増やす可能性も秘めている。

22年春　叙勲・褒章

旭日双光章に佐々木正勝氏ら

国土交通省

【旭日双光章】今西芳夫（㈲埼玉不動産鑑定所代表取締役、元日本不動産鑑定士協会連合会副会長）70歳▽川尾祐士（㈱ダイフクエステート代表取締役、元兵庫県宅地建物取引業協会副会長）73歳▽潮中明憲（元昭和住宅㈱社長、全国住宅産業協会理事）73歳▽佐々木正勝（第一建物㈱代表取締役、全国宅地建物取引業協会連合会常務理事）72歳▽千々岩邦光（平和不動産代表、佐賀県宅地建物取引業協会副会長）77歳▽津村義康（㈱津村ハウス代表取締役、元全国宅地建物取引業保証協会常務理事）75歳▽松野誠寛（松野不動産㈱代表取締役、元香川県宅地建物取引業協会副会長）70歳

【瑞宝重光章】加藤利男（元内閣官房地域活性化統合事務局長、元国土交通省都市局長）70歳

【瑞宝中綬章】守内哲男（元国土交通省大臣官房審議官）70歳

【瑞宝小綬章】猪股実（元国土交通省土地・水資源局地価調査課地価公示室長）70歳

【藍綬褒章】熊澤一郎（㈱財産プランニング研究所代表取締役、元日本不動産鑑定士協会連合会副会長）69歳

【黄綬褒章】石田宣明（㈲大明代表取締役、全日本不動産協会常務理事）72歳▽伊藤良之（ディランド山京㈱代表取締役、全国宅地建物取引業保証協会常務理事）63歳▽岩村清司（トップハウジング㈱代表取締役、全国宅地建物取引業協会連合会常務理事）62歳▽大津滝（大津商事代表者、鹿児島県宅地建物取引業協会会長）67歳▽品田尚登（㈱品田不動産代表取締役、千葉県宅地建物取引業協会副会長）66歳

経済産業省

【瑞宝中綬章】林田宏実（元国土交通省大臣官房審議官（国土計画局担当）、元経済産業省大臣官房審議官（通商戦略担当））71歳

【瑞宝双光章】鈴木芳雄（元経済産業省大臣官房総務課企画官（住宅産業・建材担当））71歳