

【 視 点 】

2 / 世紀への国土利用の提案と見て

昨年12月に国土審議会計画部会が「21世紀の国土のグランドデザイン —— 新しい全国総合開発計画の基本的考え方 ——」を発表した。また本年1月に国土利用計画（全国計画）案がまとまった。これ等の計画は当面の問題よりも21世紀に向けての将来の土地利用の方向性を示すものであり、その実現に向けての各種の施策や投資が行われる。そこでその内容の中で、不動産市場に関連性の深い部分について紹介するとともに、それらの施策を如何に活用すべきかについて私見を述べることにする。

先ず国土のグランドデザインにおいては、国土軸の形成が柱になっている。これは四つの軸で、西日本国土軸（太平洋ベルト地帯（第1国土軸））北東国土軸（関東↔東北太平洋側↔北海道太平洋↔オホーツク海側）日本海国土軸（九州北部↔本州日本海側↔北海道の日本海・オホーツク海側）太平洋新国土軸（沖縄↔九州南部↔四国↔紀伊半島↔中京）が考えられているが、この中で新しいものは太平洋新国土軸である。これ等の国土軸の形成によって国土全体の均衡ある発展の基盤とするとともに新しい日本文化と生活様式の創造を目指すことになっている。また主要計画課題として、(1)分散型国土の形成(2)地域自立の基礎づくり(3)多自然居住地域の新たな位置づけと都市・産業集積の高度化をあげている。この多自然居住地域とは小都市・農山村、中小間地域等を指し、自然志向や環境志向が大きく高まってきているので、自らのライフスタイルに合った居住地を選択する人が増えていくと予測している。その参考として大都市における居住の希望の有無を総理府で調査（平成6年6月）したところ、大都市圏の居住者は住みたい31%、住みたいと思わない54.8%、どちらともいえない13.2%となり、地方圏の居住者は大都市圏に住みたい7.3%、住みたいと思わない85.5%、どちらともいえない6.8%となっている。このように、われわれの生活が豊かになり、更にこれ等多自然居住地域と大都市が国土軸によって連携が密になれば、別荘的な需要は増加してくるものと思われる。その場合も大都市圏の居住地から片道2時間以内に到達できる範囲になるのではないか。しかし国土利用計画では別荘はその他の宅地に分類され、平成4年に4万haのものが平成17年においても4万haとその増加を認めていない。しかし、別荘になるのか、あるいは米国等のシルバータウンになるかは別にして、自然に囲まれた住宅地の開発は今後逐次増加するので、新しいアイデアを加味した開発を、国土軸を中心に考えていくべきであろう。

次に大都市のリノベーションでは災害に対する安全性の確保の面から、高次都市

機能の分散、避難地・避難路や防災拠点施設の整備、老朽木造住宅密集市街地の解消があげられ、居住環境の悪化に対しては、良質な住宅・宅地の供給、低未利用地の活用、オープンスペースの確保、都心居住の推進が示されている。環境への負荷の高まりに対しては、廃棄物の減量化・再生利用、物流の合理化、交通の分散、緑地の保全、水辺空間の再生を述べている。いずれも必要なことで、考え方は正しいが、これをどのように実施していくかが大きな問題である。国土利用計画では大都市圏における工業用地は現状維持としているが、現実には低未利用地に転落する工業用地が相当に出てくるのではないかと思われる。高次都市機能としては、産業構造から見て第三次的な業務機能が重要性を増すと思われる。その他の宅地の内平成4年から17年の13年間に増加するものはすべて商業業務用地等としている。その内分けは三大都市圏ではプラス2万ha、地方圏ではプラス6万haを予定して、地方の中核・中核都市を中心に開発を予定している。それに対して平成17年の人口総数は、三大都市圏6,300万人(平成2年よりプラス約250万人)地方圏6,500万人(プラス185万人)と地方圏の方がやや少ない。それでいて業務用地の増加が大きいことは地方への機能分散を考えても問題がある数字である。やはり三大都市圏の業務が先導して、地方中核・中核都市へと波及すると考えるべきで、経済の発展のためには、大都市の商業用地の活性化を図ることが最も重要な課題となるであろう。

住宅需要の重要な指標は世帯数の変化であるが、三大都市圏は平成2年に2,076万世帯が17年には2,500万世帯、約400万世帯の増加で、年間28.3万世帯増加する。これが均等に増加すると仮定する。また平成4年の住宅地は33万haであるので、これを世帯数で割ると1世帯当り154㎡になる。そこで平成4年から17年の13年間に増加する世帯数は367.9万世帯であるので、同一の面積を乗ざると、5.66万haの面積増が必要になる。しかしこの間には国土利用計画では約4万haの増しか見込んでいないので、現在の水準よりも約25%程度小さくなる。そこでゆとりのある環境を期待するとなると、住宅の供給は高層の共同住宅が主体にならざるを得ない。特に都心から通勤30分以内に住宅を建設することが主要な施策になることが示されているので、これに対する規制の緩和等を通じて積極的な方策が期待されるので、これに沿った街づくりに積極的に参加して、住宅の供給を行っていくことが望まれる。

(財)土地総合研究所 理事長

石原 舜介