

【研究ノート2】

社会経済構造の変化を踏まえた 中長期的な土地政策のあり方に関する調査について

児 玉 俊 一

はじめに

戦後からバブル崩壊まで続いてきた地価水準の高さとその継続的な上昇は、急激な社会経済成長の中で生じた土地需給の逼迫と土地市場構造の歪みに起因していると考えられる。したがって、このような需給をもたらす要因と市場構造を的確に把握することは、的確な土地政策を推進していく上で、最も基本的な課題のひとつであろう。

一方、21世紀初頭に向けて、我が国の社会経済構造はあらゆる面で大きく変わりつつある。日常生活については、世帯構造、就労形態の変化や住宅に対する志向の変化など、ライフスタイルの変容が指摘されている。また、国際化に伴う企業行動の変化や、情報化の進展によるオフィス需要・立地の変化等は、産業経済に大きな変革をもたらすと考えられている。こうした社会経済構造の変化は土地の需給に対して大きな影響を与えると予想される。したがって、過去の土地需給構造に基づく政策運営では、新たな流れに十分対応できない可能性がある。

1. 調査の目的と手順

本調査は、以上のような認識のもと、社会経済構造の変化が土地需給構造・土地市場に与える影響を分析し、これに対応した中長期的な土地政策のあり方を検討するために、国土庁の委託により平成6・7年度の2年間にわたって実施したものである。その内容は、現在策定中の新しい全国総合開発計画などとも整合し、中長期的な土地政策体系を創り上げるための指針となる成果を目指した。

調査対象分野としては、社会経済構造の変化要因を次の8項目に絞り込み、重点的に検討した。

- | | |
|--------|----------|
| ①人口・世帯 | ⑤高度情報化 |
| ②経 済 | ⑥企業行動 |
| ③産 業 | ⑦ライフスタイル |
| ④国際化 | ⑧環境創造の重視 |

調査に当たっては、行政法、経済学、社会学、都市計画、環境の各界の学識経験者からなる研究会を通じて、この課題に取り組んできた。研究会のメンバーは次の方々である。

〈座長〉	東北大学法学部教授	藤田 宙靖氏（行政学）
〈委員〉	東京大学工学部教授	大西 隆氏（都市工学）
	上智大学国際関係研究所教授	八代 尚宏氏（経済学）
	東京都立大学人文学部助教授	森岡 清志氏（社会学）
	（財）土地総合研究所専務理事	森 悠
	同 常務理事	飯塚 良太
〈専門委員〉	名古屋大学大学院教授	林 良嗣氏（環境学）
〈事務局〉	財団法人 土地総合研究所	

※肩書は当時のものです。

2. 社会経済構造の変化を踏まえた土地需給の中長期見通し

(1) 検討の前提 ～社会経済構造と土地需給構造の変化～

21世紀初頭（2025年頃）に向けた土地需給の中長期見通しを明らかにするために、上記の8項目の社会経済構造の変化要因を各々検討した。これらの社会経済変化に基づいて、需給緩和と需給逼迫シナリオをそれぞれ検討した後、最も可能性が高いと考えられる需給変化の見通しを立てた。シナリオは全国的動向と地域的動向に分け、後者はさらに大都市圏と地方圏に分けて検討を行った。

なお、社会経済構造の変化は、今後の政策如何によって影響を受けるものであるが、この調査においては、現行の政策に大きな変更はないものと仮定した。

(2) 各要因の変化に基づく需給見通し

① 人口・世帯構造の変化

・全国的には、今後最も増加する「夫婦のみ世帯」や「単身世帯」は、特に広い住宅を必要としないこと、持家率の高い高齢世帯が増加すること、少子化の進展により潜在的相続人（子供等）の新規持家需要は減少すること等から、住宅・土地需給は緩和に向かう。

・大都市圏への人口流入は緩和しつつあるので、土地需要も緩和に向かう。ただし東京の拠点性はまだ強く、局所的・短期的な需給逼迫は生じる可能性がある。

・地方圏の拠点都市では、人口集中により土地需要は増加するが、非都市部では需給が大きく緩和する可能性がある。

② 経済の変化

・長期的には、人口構造の高齢化や経済の成熟化により経済成長率が低下する結果、

期待成長率も低下することから、収益還元による理論地価が低下し、地価上昇を抑制する。

- ・経済成長率の低下に伴い、新規土地需要は減少していく。

③ 産業構造の変化

- ・全国的には、農地の宅地への転換の進展、工場跡地の供給の進展は土地供給を促進する一方、サービス化の進展によりオフィス需要は増加する。
- ・大都市圏等の都市部では、農地の宅地化や製造業の移転により土地供給が増加し、オフィス需給は中期的には緩和するものの、長期的には第三次産業のシェアの高まりにより需要は徐々に増加する。
- ・地方圏では、オフィス需要により拠点都市の土地需要は増加する一方で、周辺部その他の非都市部では需給が緩和する。

④ 国際化

- ・外国企業の対日投資の増加により、オフィス、工場用地等の立地需要が生じるものの、農地の実質的輸入、オフィスや工場の海外移転等により土地需給は緩和に向かう。

⑤ 高度情報化

- ・情報関連産業が今後国内生産（産出額）に与える影響は大きいとしても、これまで生産に占めていた土地の割合が情報に置き換わり、需要増加にはそれほど結びつかない可能性がある。
- ・土地市場に関する情報格差を縮小させ、投機的取引の要因となる市場の歪みの緩和や、需給を反映した適正価格による取引を促進させる可能性がある。

⑥ 企業行動の変化

- ・全国的には、金融機関の担保主義の融資体制の変化、海外株主の増加や機関投資家の圧力によって含みを温存する経営が非効率的な経営として排除される可能性から、含み資産としての土地需要は次第に減少する。
- ・地域的には、高度情報化等により東京立地のメリットが減少すれば、大都市圏周辺部や地方圏への立地選択が増え、都心部の需要は減少する可能性があるが、フェイス・トゥ・フェイスが重視されるシステムが維持され続けられれば、東京における立地需要は依然として継続する可能性がある。

⑦ ライフスタイルの変化

- ・全国的には、より豊かな居住空間や住環境の形成のための投資に対応した土地需要が生じる一方で、持家や一戸建てに固執しない居住選択が行われ、テレコミュニー

ティングやオンライン・ショッピングの普及により、全般的な土地需給は緩和する。
・地域的には、テレコミュニケーション等の就業形態が普及すれば、大都市圏の都心部でのオフィス需要は長期的には減少する。また、都心の既成市街地の有効利用が進展しない場合には、その近接地域で需給が逼迫する可能性がある。

⑧ 環境創造の重視

・適切な空間利用、職住近接によるコンパクトな都市づくりは、都心部の高度利用、都市基盤整備の充実等をもたらす、開発可能空間を拡大する可能性もあり、土地需給に対しては中立的に推移する。

以上の内容の前提となった需給緩和・逼迫要因を整理すると、表1のようになる。

(3)相互関係を踏まえた需給の見通し

個々の社会経済構造に基づく需給構造の変化に続いて、これらの相互関係を見た場合の考察も必要である。それぞれの社会経済要因を軸として、その他の要因との相互関係を見ながら土地需給の変化を検討し（例えば人口・世帯構造の変化と経済の変化との関係等）、最後にそれらを統合して以下のように総論をまとめた。

全国的動向：地価の短期的変動や地域的な需給の逼迫という状況が生じることはあろうが、長期的な観点からみると、バブル崩壊によるストック調整が20世紀内に終了したとしても、さまざまな社会経済構造の変化を前提とするならば、全国的な土地需給は次第に緩和していくとみるのが妥当と考えられる。

地域的動向：基本的には全国の場合と同様に、大都市圏でもバブル調整後の長期的な需給は全般的に緩和に向かうものの、戦後から現在まで集積を続けた、都市機能の分散、質的改善はなかなか進まないものと考えられる。

大都市圏は全国の中でも相対的に生産性が高いこと、既存の土地利用の転換や高度利用に様々な制約があることから、土地の留保需要が高まり、ストックの質的改善につながる供給が行われにくい。このため、局所的には需給が逼迫することもありうる。豊かな住生活を確保するために不可欠である適正な地価水準の実現は依然として課題として残り、交通混雑、通勤過密などの大都市問題は継続するものと考えられる。

地方圏では中枢中核都市圏を中心に、第3次産業による土地需要が徐々に増加していくと見込まれる。その他の地域では第1次産業の衰退、第2次産業の海外移転などによって需給は大幅に緩和するものと考えられる。都市部では東京のような土地・都市問題が生じる一方、非都市部では逆に土地利用転換が進まぬことによって、地域の過疎・衰退が生じる可能性が指摘される。

3. 土地需給構造の変化を踏まえた中長期的な土地政策のあり方

(1) 新たな市場環境と土地政策

これまでの土地政策は、急激な経済成長や仮需を背景にして生じた需給逼迫による急激な地価変動と高い地価水準の是正、それらによる弊害への対処にその多くを割かざるを得なかった実態がある（表2参照）。一方、2. でみたように、21世紀初頭に向けた土地需給は徐々に緩和していく可能性が考えられ、中長期的な視点で見ると、これまでとは異なる新たな市場環境が到来することになる。今後は、そうした市場環境の中で新たな土地政策に向けた取り組みが必要となってくる。

もっとも基本となる重要な市場環境の変化は、中長期的な土地需給が全般的にみて徐々に緩和していくものと考えられる点であるが、これまでの検討により、さらに次の4つの市場環境の変化が想定できよう。

- ① 土地の利用価値を重視した市場・意識の形成
- ② 安定化に向けた地価動向
- ③ 市場ニーズの多様化
- ④ 地域的に大きく異なる需給構造

(2) 土地政策のあり方について

中長期的な土地の需給構造の変化による土地市場の新たな環境変化を前提とした場合、「土地の有効利用」を軸として、次の4つの政策の方向性が考えられる。ただし、バブル期までの需給逼迫期は主に供給を増大させるという観点から有効利用が掲げられてきたのに対し、今後の需給緩和期は、土地利用を適正化し、豊かで安全な国民生活実現するという視点がより重視されてくることに留意する必要がある。

- ① 利用価値に応じた適正な土地利用の促進
 1. 有効利用の計画的推進
 2. ゆとりある都市基盤、交通基盤等の整備、良好な居住環境の整備
 3. 多様な借家、定期借地方式による住宅供給を通じた土地利用の推進
- ② 地価安定を確保するための施策と費用負担の仕組みづくり
 1. 局地的、短期的な地価変動への対応
 2. 地価安定を前提とした財源確保、開発費用負担のシステムづくり
 3. 投資効率を高める整備方策の展開
- ③ 多様な需給関係に対応できるような市場整備策の展開
 1. 多様な不動産情報の整備
 2. 適正な市場取引を抑制しないような方向での土地税制等の検討
 3. 住宅やオフィス立地選択の多様化を図る政策の検討
- ④ 地域的な状況に応じた政策展開
 1. 大都市圏における既存都市ストックの質的改善

2. 地方圏 都市部 : 計画的な土地利用の実現
非都市部 : 市場取引や開発手続きに係る制度の緩和、優遇、合理化、
迅速化
3. 自然災害等に脆弱な地域構造の解消

(3)新たな土地政策の施策案

研究会を通じて委員各位から提示された、前述の新たな土地政策の方向性を前提とした施策案や事務局内部で検討した施策案は次の通りである（主要なもののみ掲載）。これらは、研究会運営の中で自由に提案されてきたアイディアであり、相互に整合的であるかどうか、どのようなポリシーミックスが可能かというような観点から検討を加えたものではないが、今後の政策の検討にあたって、参考となる点が多く含まれているものと考えられる。

① 利用価値に応じた適正な土地利用の促進

1. 有効利用の計画的推進
 - ・土地利用に関する事前的調査
 - ・地域に応じた実効的な土地利用計画の策定
(用途地域の指定見直し、線引き見直し、地区計画制度の対象地域拡大)
 - ・適正な土地利用を促進するための支援策の検討
2. ゆとりある都市基盤、交通基盤等の整備、良好な居住環境の整備
 - ・地域的な都市・交通基盤整備、居住環境整備の充足度を判断する指標、あるいはシステムの検討
 - ・土地政策と交通政策、環境政策の連携
 - ・大都市地域の再整備手法の検討（ゾーニング、税制等の緩和）
3. 多様な借家、定期借地方式による住宅供給を通じた土地利用の推進
 - ・定期借地権付き分譲住宅、転貸借住宅の普及支援策
 - ・定期借家権の導入
 - ・特定優良賃貸住宅制度等、ファミリータイプの賃貸住宅供給支援策の拡充

② 地価安定を確保するための施策と費用負担の仕組みづくり

1. 局地的、短期的な地価変動への対応
 - ・地域的、短期的に生じる急激な地価変動に対する緊急的施策は保持
 - ・公共の福祉が優先という土地所有の認識の普及策
 - ・収益に見合った地価という認識を浸透させるための普及策

2. 地価安定を前提とした財源確保、開発費用負担のシステムづくり
 - ・地価安定下の新事業手法、土地区画整理事業、再開発事業等既存制度の活用方策の検討
 - ・開発利益の還元ルール等、費用負担、財源確保の仕組みの検討
 - ・環境整備コストの内部経済化の検討
 3. 投資効率を高める整備方策の展開
 - ・隣接自治体による公共施設や都市基盤整備の共同事業化の検討
 - ・複数の行政区域にまたがる広域的土地利用計画、交通計画などの策定
- ③ 多様な需給関係に対応できるような市場整備策の展開
1. 多様な不動産情報の整備
 - ・レイنزを超えた新たな不動産情報ネットワークの構築の検討
 - ・優良物件、不良資産なども含めた情報網の整備
 - ・公正な物件評価や取引を推進するための公的第三者機関の設立検討
 2. 適正な市場取引を抑制しないような方向での土地税制等の検討
 - ・市場取引が抑制されないような方向での土地税制等の検討
 - ・開発許認可の合理化、迅速化の検討
 - ・地域的な合意形成への支援策の検討
 3. 住宅やオフィス立地選択の多様化を図る政策の検討
 - ・高度情報化投資によって、都心からの分散に寄与する情報産業への優遇・支援措置（サテライトオフィス、テレワークセンターなどへの新規投資支援を含む）
 - ・情報通信分野における規制緩和の推進
 - ・新たな就業形態の普及に伴う労働関連法の整備検討
- ④ 地域的な状況に応じた政策展開
1. 大都市圏における既存都市ストックの質的改善
 - ・土地有効利用による適切な都市基盤整備と都市機能の再配置に向けた統合的な取組の検討
 - ・都心立地企業の分散策、フレックスタイムを前提としたピークロードプランニング、都心居住策の推進、拠点性を高める制度の排除や緩和。
 2. 地方圏における計画的な土地利用と円滑な土地利用転換の推進
 - ・都市部：投機的な土地需要の排除と計画的な土地利用の実現
 - ・非都市部：市場取引の抑制要因を排除するための施策の検討と地域活性化施策と

の連携

(都心からの移転企業、新規起業家、海外企業の立地に対する支援)

3. 自然災害等に脆弱な地域構造の解消

- ・大都市圏や地方圏の過密地域を優先した再整備策の検討
- ・総合的な施策の検討が必要であるが、当面の対応を進めることが重要。
- ・共同住宅における阪神・淡路大震災のような自然災害への対応策整備
(地震保険等の拡充、災害に備えた居住者、地主への建て替え支援策等)

4. まとめ

研究会を通じたひとつの成果は、短期的・地域的な需給逼迫は生じたとしても、土地需給は長期的には緩和に向かう可能性が強いが、これによって土地政策の役割が減るわけではなく、国民の豊かな生活の実現に向けて、その役割は一層重要になるという認識である。むしろこれから21世紀初頭に向けてこそが、土地政策が積極的にその役割を果たしていくべき重要な時期であると言えるだろう。

本調査においては、土地政策のあり方を総合的に検討してきたことから、個々には様々な研究課題を提示することが可能であった。次なる全般的な課題として、土地需給構造の転換という側面だけでなく、豊かな国民生活の実現を目指すための土地政策という観点から、計画論的に土地政策のビジョンを検討していくことが重要である。そのために、将来の土地を巡る生活像を、大都市圏・地方圏などの地域別、個人・企業(産業別)などの主体別等に分けて調査したり、電子メール等を用いて幅広い有識者から意見を集約することによって計画論的に描いたりすることも有用であろう。

本調査の成果を取りまとめた報告書は、平成8年3月時点で作成し、委託者である国土庁に提出した。そして報告書の中で整理した各種データや21世紀に向けての社会経済上の諸要因についての見通しは、土地政策審議会における審議に活用され、また報告書で示した上記認識は平成8年11月21日の答申「今後の土地政策のあり方について」に反映されていると考えられる。

本年早々にはこの答申を受けて新しい総合土地政策推進要綱が策定され、これに基づき、新たな土地政策が展開されていくことになっている。その際具体的な政策の実施に当たっては、本調査で取り上げた要因を中心に社会経済構造の変化を的確に把握し、その変化に対処していくことが必要であろう。

〔こだま しゅんいち〕
土地総合研究所研究員

表 1 需給緩和・逼迫要因の整理

	需給緩和要因	需給逼迫要因
1 人口・世帯構造の変化	<p>①全国的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2010年前後をピークに減少に転ずると予想される人口や急激な高齢化、少子化などから、長期的には住宅を含めた各種都市施設、都市基盤等の需要が減少 ・世帯数の増加は、「夫婦のみ世帯」や「単独世帯」が寄与する部分が大きく、住宅・土地の新規需要は世帯数増加にかかわらずそれほど増えない ・超高齢社会では死亡率の上昇によって相続件数が増加するため、潜在的相続人が増加し、新規住宅需要は減少 ・子供世帯との同居を好まない、長寿化による相続の遅れによる新規住宅需要の発生も考えられるが、全般的には持家取得を行わず、同居や借家住まいを続ける世帯が増えると考えられる ・相続に伴う物納や売却による供給の増加 ・相続税対策のために需要に対応した多様な賃貸住宅供給が増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化による介護施設等の需要の増加 ・既存の集積に伴う構造的な大都市問題や歳問題は自然には解消せず、局地的、短期的な需給逼迫は生じる可能性がある
	<p>②地域的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大都市圏への人口集中の緩和 ・青年層による急激な社会増等を背景に生じた借家需要は減少 ・潜在的相続人による新規持家需要の減少 ・相続税対策による賃貸住宅供給の増加 ・大都市圏への地方からの流入が減るとともに地方への流出も増える ・地方での就業機会、自己実現機会が増加し、生活条件も含めて大都市圏と地方圏の格差が縮小 ・地方中枢、中核都市圏の拠点都市周辺部など、その他の非都市部では人口減少が続く 	<ul style="list-style-type: none"> ・中期的には自然増に応じた持家需要が継続 ・地方中枢、中核都市圏の拠点都市では、就業機会、自己実現機会が増えるため、周辺外部からの人口移動が増加
2 経済の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・人口構造の高齢化、日本経済の成熟化によって経済成長率は低下していく可能性が大きい ・成長率の低下から産業による土地需要は減少 ・所得の伸びの低下によって住宅取得能力は低下 ・期待成長率の低下から、資産としての持家需要は減少 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来への期待成長率低下による地価水準の低迷が、新たな土地需要を喚起 ・建築費の低減や規制緩和等による住宅価格の低下による需要拡大
3 産業構造の変化	<p>①全国的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業の後継者難などにより農地の宅地への転換が進む ・農産物輸入の増加傾向は続き、農地需要は減少 ・国内基礎素材型産業や労働集約型産業は、円高基調を背景とした製品輸入増加や海外移転などにより衰退し、製造業全体としてみた場合、工業用地需要は減少し、移転に伴う跡地の供給が進む ・規制緩和の遅れによる国際金融機能の海外移転の可能性はある ・不良土地資産の利用促進、国公有地の活用促進による供給増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・農業経営の大規模化 ・高付加価値の加工組立型産業の一層の成長、企業リストラ、技術革新による製造業の復活などの可能性はある ・第3次産業構成率は先進国の水準まで拡大し、バブル後のストック調整のため低迷しているオフィス需要は、長期的みると徐々に増大 ・一人当たりオフィス床面積は徐々に拡大
	<p>②地域的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大都市圏では、高齢化、後継者難による耕作放棄地が増加。市街化区域内農地の宅地化が進むことによって土地供給が増える ・生産縮小や大型オフィスビルの竣工予定などから需要逼迫は中期的に見込みにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・第3次産業のシェアの高まりにより、オフィス需要は徐々に増加

	需給緩和要因	需給逼迫要因
	<ul style="list-style-type: none"> ・製造業は、都心部から周辺部・地方圏・海外、周辺部から地方圏・海外へ移転し、工場跡地の利用転換により供給が増加 ・地方でも耕作放棄地や製造業の海外移転などによる跡地が増加 	
4 国際化	<ul style="list-style-type: none"> ・農地の実質的輸入の増加 ・工場・オフィスの海外移転による国内新規需要の減少と跡地などの供給増加 ・雇用環境が厳しくなり家計所得の伸びが低下することにより住宅需要が減少 ・内外価格差縮小などにより国内産業の淘汰が進む 	<ul style="list-style-type: none"> ・規制緩和、市場開放により、外国企業の対日直接投資の増加も考えられるが、需給が逼迫するほどの状況は想定しにくい
5 高度情報化	<p>①全国的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・情報関連産業は成長産業ではあるが、高度成長期が再び到来するほどの影響はない ・情報産業間の競合激化から関連産業、特に製造業の海外立地がさらに進む可能性がある ・ソフト部門も国内に立地する必要はない ・生産に占めていた土地の割合が減少し、情報に置き換わる ・従業者1人当たりの生産性が高まり、情報産業における従業者数は増えない場合には、オフィス需要は伸び悩む ・一人当たりのオフィス床面積は、情報機器の小型化、敷地の最高度利用が進むことから、頭打ちとなり、土地需要はそれほど増えない ・テレショッピングなどの発達により、卸売業など一部の産業の衰退、店舗需要の減少 <p>②地域的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規制緩和により遠距離・大量通信費用が押し下げられれば、東京への集積は分散する ・情報技術の進化により、テレコミュニケーションを前提とした雇用制度、就業者の意識改革が一層進めば、大都市圏では次第にオフィス需要は分散していく 	<ul style="list-style-type: none"> ・高度情報化により多様な住宅立地需要が生じる可能性がある
6 企業行動	<p>①全国的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金融機関の担保主義の融資体制の変化、含み益を温存する経営は非効率的な経営として排除されていくこと、安定経営の確保から配当を重視した株主優先の経営への転換等により、土地を資産として保有する企業行動は減少 <p>②地域的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規制緩和による通信・情報コストの全国平準化と許認可の簡素化、行政情報の公開などによって東京立地のメリットは減少 	<ul style="list-style-type: none"> ・規制緩和や情報公開等が進まず、フェイス・トゥ・フェイスの根回しが必要とされるシステムが維持される場合には、東京への立地需要も継続される
7 ライフスタイル	<p>①全国的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外部サービスの施設需要はそれほど多くの土地需要に結びつかない ・相続発生までの子供世帯の住宅需要も、賃貸住宅に向かう分は新たな土地取得需要とはならない ・自然災害等に対するリスク認識から、分譲マンション需要は減少 ・国際化による国内レジャー施設の淘汰 <p>②地域的動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレコミュニケーションなどの就業形態が普及すれば、大都市圏の都心・副都心などのオフィス 	<ul style="list-style-type: none"> ・より良い生活を求めて住宅の広さなど、質に対する需要が増える ・レジャーなどのサービス産業の施設需要の増加

	需給緩和要因	需給逼迫要因
	<p>需要は長期的に減少する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高度情報通信技術の進展で、統合されたオフィスが再び分散 ・職住近接が進み、都市基盤整備や交通基盤整備などに必要となる土地需要も減少 ・都心部の宅地・住宅価格がまだ高水準のため、都心居住者は減少 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心周辺部で古くから細分化された土地利用が固定化し、転換が進まない場合には、近接地域等の需給逼迫の可能性
8 環境創造の重視	<ul style="list-style-type: none"> ・都心部の高度利用や都市基盤整備の充実、地価の適正化は、スプロールの解消等をもたらし、開発可能空間を拡大する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発抑制による供給の減少

表 2 ① 戦後の土地政策の変遷

		1950	1960	1970
上位計画、基本法等	(土地需給の推移)	戦後復興期	大都市圏での需給逼迫期	全国的な需給逼迫期
	45/戦災復興院設置	50/国土総合開発法公布 50/首都建設法公布	56/首都圏整備法公布 57/既成市街地の指定 59/工業等制限法公布	65/首都圏整備法改正 66/首都圏整備第2次基本計画 71/環境庁設置
土地利用計画・規制	48/建設省発足	49/建設省発足	58/首都圏整備第1次基本計画 62/全国総合開発計画(「リニア」軌道を設けて既成市街地膨張の抑制を企図) 62/新産業都市建設促進法公布	68/新都市計画公布 69/新全国総合開発計画
	50/建築基準法	50/建築基準法	61/建築基準法改正(特定街区制度)	70/建築基準法改正(集団規定全面改正)
土地税制	50/固定資産税創設	50/固定資産税創設	56/都市計画税創設	71/宅地並み課税(ABC区分) 73/特別土地保有税 69/課税改正(個人・分離課税、段階上昇)(法人・短期重課)
	45/住宅緊急措置令公布 45/第1次農地改革 46/第2次農地改革	51/公営住宅法公布 51/土地収用法公布 50/住宅金融公庫法公布・発足	54/土地区画整理法公布 55/日本住宅公団法公布・発足	66/住宅建設計画公布 第1期住宅建設5箇年計画(1人1室確保) 69/都市再開発法公布
住宅・宅地供給	(国公有地処分)	46/地代家賃統制令公布	54/土地区画整理法公布 55/日本住宅公団法公布・発足	69/都市再開発法公布
	46/地代家賃統制令公布	46/地代家賃統制令公布	54/土地区画整理法公布 55/日本住宅公団法公布・発足	69/都市再開発法公布
主な出来事・関連指標	45/終戦	50/朝鮮戦争 3種の神器 神武天皇 第3権限	55/「電化元年」 3種の神器 差戸需給 第4権限	70/万国博覧会 73/変動相場制 列強改定7-4 第7権限
	45/終戦	50/朝鮮戦争 3種の神器 神武天皇 第3権限	55/「電化元年」 3種の神器 差戸需給 第4権限	70/万国博覧会 73/変動相場制 列強改定7-4 第7権限

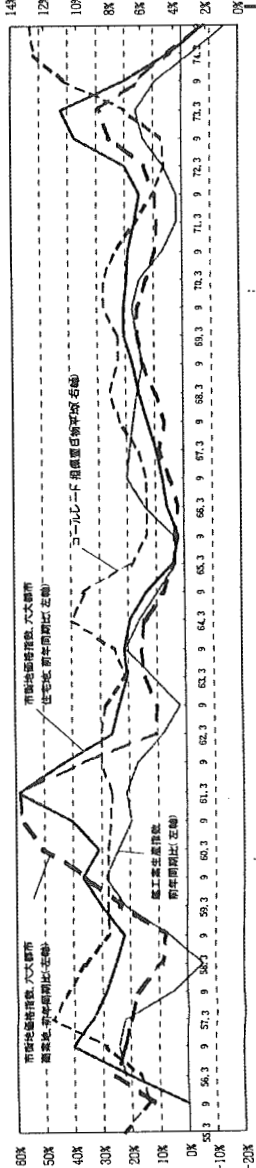


表 2 ② 戦後の土地政策の変遷

1980		1990		2000	
<p>--- 総需要抑制期 --- 大都市圏中心のストック需要激増期 --- パブル崩壊後の需給調整期 ---</p>					
<p>上位計画、基本法等 74/国土利用計画公布 74/国土庁発足</p>		<p>89/土地基本法 --- (土地の公概念確立、私権制限へ) 85/首都改造計画 86/第4次首都圏基本計画 87/第4次全国総合開発計画</p>		<p>88/多極分散型国土形成促進法 (業務都市を中心に自立圏多核多圏圏構造) 87/第4次首都圏基本計画 87/第4次全国総合開発計画</p>	
<p>76/首都圏整備第3次基本計画 77/第3次全国総合開発計画</p>		<p>80/地区計画制度 (都市計画法、建築基準法一部改正) 80~82/繰引き制度の不備を補う通達 87/農用地域整備法 88/再開発地区計画の創設 87/民間都市開発の推進に関する特別措置法の公布</p>		<p>92/都市計画法、建築基準法一部改正 91/生産緑地法改正 90/遊休土地転換利用促進地区制度 90/住宅地高度利用地区計画 90/用途別容積率地区計画</p>	
<p>74/生産緑地法 75/農地相統制予制度 78/特別土地保有税一部緩和 75/個人譲渡税改正 (長期・総合課税部分3/4導入) 75/居住用資産特別控除</p>		<p>82/長期営業継続農地制度 (10年以上、宅地並み免除) 82/ミニミニ特別土地保有税 80/個人譲渡税改正 82/総合課税和 82/居住用資産買換え特例 81/第4期五箇年計画 (居住水準目標達成) 80/農住組合法公布 81/住宅・都市整備公団法公布・発足</p>		<p>91/税制改正 生産緑地法改正 特別土地保有税面積下げ 譲渡税強化 個人長期課税上げ 法人長期短期短期 93/復活</p>	
<p>76/第3期五箇年計画 (置一賃、居住水準目標達成) 75/都市再開発法改正 (用地買収) 75/大都市法 75/宅地開発公団法公布・発足 (国公有地処分の状況) 米重財産返還</p>		<p>81/第5期五箇年計画 (最低・誘導居住水準設定) 86/国公有地に土地借入導入 地価を顕在化させない見方方式 87/特別エリアリングの実施 89/ゾニングも指導</p>		<p>91/第6期五箇年計画 (誘導居住水準達成) 91/借地借家法改正 (定期借地権制度創設、92施行) 建設大臣...供給基本方針 都府県...供給計画、整備方針</p>	
<p>75/大政省から各金融機関への事務連絡 (土地関連融資の抑制)</p>		<p>87/緊急土地対策要綱 88/総合土地対策要綱 87/国土法改正 89/監視区域指定・勸告制 監視区域制度の創設 85/投機的な土地取引に關わる融資の自衛指導</p>		<p>92/短期地価動向調査の新設 91/総合土地政策推進要綱 93/監視区域の的確な運用通達 90/91/監視区域点検・運用通達 94/監視区域機動的運用通達 91/不動産融資総量規制 91/総量規制解除・トカ-方式通達 93/土地基本調査実施</p>	
<p>79/第2次11ヵ年計画 79/第2次11ヵ年計画</p>		<p>82/貿易摩擦激化 85/7ヵ年合意 87~89/パブル暴落 87/国鉄民営化 第8備讃 第9備讃 第10備讃 第11備讃</p>		<p>95/1ドル100円突破 95/淡路・阪神大震災</p>	

