

○第2部 パネルディスカッション

【出席者】

コーディネーター：栗原 宣彦 流通科学大学教授、元日本経済新聞社論説委員
パネラー：田中順一郎 社団法人不動産協会理事長
黒川 和美 法政大学経済学部教授
大西 隆 東京大学大学院工学系教授
窪田 武 国土庁土地局長

(発言順)

○栗原

それでは、財団法人土地総合研究所の設立5周年記念シンポジウム「21世紀の土地問題を考える」というテーマでパネルディスカッションを始めさせていただきます。

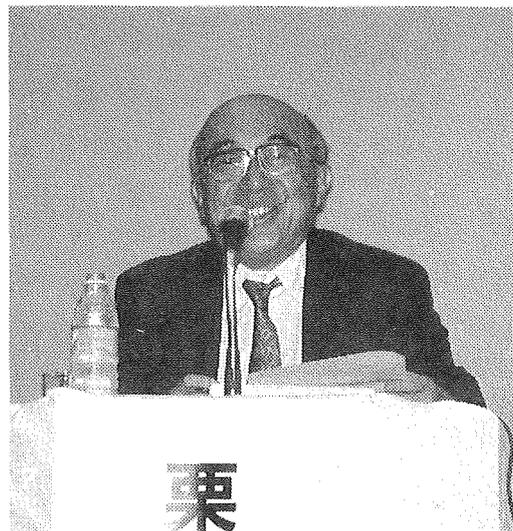
最初に、このパネルディスカッションの趣旨をご説明いたします。日本の土地市場を中長期的に展望いたしますと、人口動態、特に少子化や高齢化、あるいは先ほど竹内宏先生のお話にございましたように、産業構造の国際的なアウトソーシングが進んでいるというような変化、あるいは情報化といったような流れは、マクロ的な土地の需給構造を緩和させて、かつてのように地価の高騰が一種の社会問題になるというような可能性は、これまでよりも少なくなると考えられます。

こうした中で去年の11月に土地政策審議会の答申が出され、今年2月には、それを受けて新総合土地政策推進要綱が策定されました。この新要綱の中で柱になっている考え方の一つが、いままで進めてきた地価抑制から土地の有効利用へという、ある意味での政策の基本的なスタンスが変わったことが書かれているわけです。いわゆる土地政策の非常に大きな転換と思える変化が新要綱の中で盛り込まれています。

ですから、ある意味でこれからの土地の問題を考えなければいけない時期になってきておりますし、今年の土地白書を読みますと、土地の価格がいまより高くなっていいのか、あるいは高くなっては困るのかについてのアンケートの中で、今までのように単純に土地の値段を安くしてくれというのではなくて、安くは困るというような意見を、個人も、企業も、一定割合の人たちが答えているわけです。そういう中で土地の問題をいままでとは違った目で考えなければいけない時にきているわけですが、また、これとは別に規制緩和という大きな流れがございますし、それから、要綱の中で言われている都心居住の問題があります。さらには、東西の冷戦がなくなって以来、東西の流ればかりではなくて、世界的に一つの市場の中で大競争時代が始まっているわけです。そういった中でグローバルゼーションという角度で土地市場を考えなくてはいけなくなっております。

例えば、国鉄清算事業団の入札に香港の資本が参入して、実際に土地を購入したように、アジア資本も日本の土地に関心を持ってきているわけです。こうした中で、これから議論をしていただく上で幾つかのキーワードが出てくると思いますので、そういったキーワードを中心に21世紀に向けての土地問題を論じさせていただきたいと思っております。

まず最初のテーマは、新総合土地政策推進要綱の中でも強調されております有効利用について考えてみたいと思います。要綱の中では、土地の有効利用とは、一定の地域的な広がりの中で、適正かつ合理的な土地利用計画に即して安全性、快適性、利便性などが確保された質の高い都市環境、地域環境の形成を目指すものという定義がなされているわけですが、これだけでは余りよくわかりませんので、土地の有効利用というのはそもそも何なのか、あるいは有効利用によって何を実現すべきと考えるのか。出席していただいている各界の権威でございますパネリストの皆様のご意見を伺いたしたいと思います。



順序でございますけれども、産学官の順でお話を伺いたしたいと思います。

まず、土地の利用に直接携わっておられます業界を代表いたしまして、田中理事長に口火を切っていただきたいと思います。田中理事長には、デベロッパーから見た有効利用について、何を追求、実現をしておられるのかなどについてお話をお願いします。

○田中

土地の有効利用の意義と言いますと、質の高い豊かな国民生活を実現するための効率的、合理的な利用であろうと思います。首都圏を例にとりますと、首都圏の人口は昭和30年代は年間60万人増えました。10年で600万人増えたことになります。昭和30年から60年の30年間では年平均で約50万人増えましたから、1,500万人増えた。いまや1都3県に全国の4分の1、3,200万人が国土の3.6%の面積に住むという状態です。都市住民と言いますと全人口の半分がもうすでに都市住民でして、6,000万人が全国の1割の面積の3大都市圏に住んでいるということであります。この枠組みというものが大前提となります。人口が減り始めたとか何とかいろいろ言っていますが、そんな簡単に10年、20年で減るものではないと私は思います。そういう現実というものを踏まえる必要があると思います。

この首都圏でいえば、3,200万人、1,200万世帯という人々がリーズナブルな価格で建設省の言っておられる誘導居住水準——共同住宅では27坪、戸建て住宅では37坪の家を確保し得るのかどうかということ。そして、豊かさを実感できる質の高い住宅、あるいは各人のライフサイクルや、ライフスタイルに合った住宅が自由に取得できるような状況になっているかどうか、これが大都市圏の住宅問題の原点として考えるべきことだと思っております。

現状は、誘導居住水準に達している世帯は3分の1しかないのです。これに対して宅地の供給は遅々として進まない。耕作放棄農地の面積はどんどん増えているのに、調整区域の宅地転換は全然進まない。東京都区部では平均で約250%の指定容積率があるにもかかわらず

ならず、実際には使いきるのは半分にも満たない。平均階数は3階にもならない。日本に来る外国人に言わせると、東京の空は どうしてこんなに空いているんだ、何で上空を使わないんだと盛んにみんなおっしゃいます。東京圏という1都3県でいいますと、可住地のヘクタール当たりの人口というのは43人なんです。シンガポールと全く同じなんです、都市としての美しさ、緑の多さ、1戸1戸の住宅の広さ、どれをとっても、はるかにシンガポールが上です。有効利用の違いでこんなに違ってしまうのかというようにしか感じられないわけでありまして、いかに3,200万人が今後限られた土地を有効に利用するかということが有効利用の一番大事なポイントではないかというふうに思っています。

特にデベロッパーとしましては、良質、かつ低廉な住宅の供給、あるいは都心居住の推進といった、先ほど申し上げたような多様な価値観に対応した居住環境の提供というものを目指したいわけですが、これを妨げている阻害要因もまた、はなはだ多いわけです。これは良いオフィス空間の提供や、様々な都市問題を抱えている機能の再生についても同様なことが言えると思います。

今般、政府の土地政策の目標を地価抑制から土地の有効利用へ大転換したわけで、今年新しく閣議決定されました新総合土地政策推進要綱に基づく施策を早急に具体化して実施に移す必要があると思います。

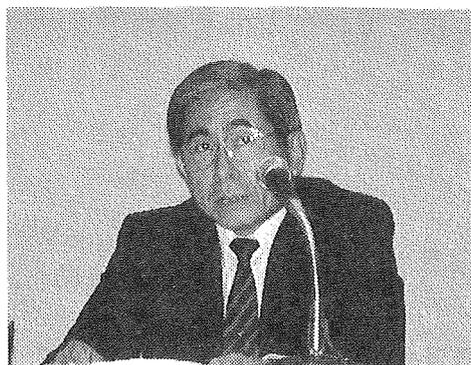
土地の有効利用を図り、土地取引を活性化するためには、その阻害要因の除去が大事です。これには二つあります。一つは、土地取引、利用、建築等に関する規制の緩和を一層推進することで、もうひとつは、未だに地価抑制を目標としている、かつての異常な地価高騰を前提とした土地税制が現在そのまま残っている

ということです。土地政策の転換に合わせて、土地の流動化、有効利用を図るべく土地税制を抜本的に見直していく必要があると思います。

税制について言いますと、まず土地の保有に関わる税です。都心の商業地における土地保有税全体の実効負担率は0.4%ぐらいが適正とされておりますが、いまは2倍以上の1%にも達しております。こういう過重な保有税負担は、すでに土地を持っている人ばかりではなくて、新しく土地を取得して事業をしようとする人に対しての相当の投資効率を低下させているということで、明らかに土地の新規需要を減殺する要因になっております。

特に、地価税が土地の有効利用についても妨げになっております。かつて土地の有利性縮減という政策目標を掲げてできた政策税制ではありますが、すでに有効利用している土地への課税がほとんどでありまして、100%有効に使っている土地にかかっています。さらに固定資産税との二重課税といったような矛盾も抱えて、土地政策転換の象徴としても地価税は今年中に廃止を決めてもらいたいと思っております。

さらに、土地の譲渡という流通に関しても殊更重い負担を課しているわけですし、いま土地を譲渡した時に、よほど古く持っている人は利益が出るかもしれないけれども、恐ら



く損する人はかなり多いのではないか。利益が出れば、それに対して普通の税金をかけるのはあたりまえでありますけれども、重課を課するという、さらに上に重ねて重課を課するという時代ではもうないのではないか、これが土地の流動化を妨げているのではないかと思うわけです。

そのほかにも土地の流動化、有効利用を妨げている税制はまだ幾つかあるわけですが、こういうものについて全般的に見直して、正常な税制体系に戻してもらいたいということを、まず申し上げたいと思います。

○栗原

どうもありがとうございました。

田中理事長のいまのご説明は、首都圏のライフスタイルに応じた住宅が取得できること、あるいは多様な価値観を目指しての住宅提供ということで、有効利用のお話を詰められまして、そのために土地取引などの規制だとか、地価抑制的に働いている土地税制の改革が必要だというお話だったかと思います。

それでは、次に黒川先生から、経済学的に見た土地の有効利用の意味、あるいは地域経済や国民経済との関係についてお話をしていただきたいと思います。

○黒川

今お話がありましたように、土地の問題というのは、住宅との対で議論されるケースと、事業を進めていく上での生産要素として議論されるケースと二つあるわけです。

住宅について見ると、わが国のG N Pは 500 億兆円弱ですが、そのうちの 25 兆が住宅投資です。景気が悪くなりますと、政府は住宅投資を刺激することで景気対策をすることができるわけです。例えば、2,500 万円の住宅を 10 万戸余計作ることができたら G N P の 0.5% 成長させることができるというふうに簡単に計算できるわけですから、そうすると、住宅金融公庫にあと 10 万戸貸し出しを増やさせようというので、本当に建てられるかどうかは別にして、政策的にイージーに使いやすいということで、戦後ずっと住宅問題についてはいつも貧しい環境にあるものですから、住宅政策が経済政策の非常に重要な部分に使われてきました。それが今後も使えるかという点とだんだん難しくなってきたということが一つあります。

それは日本経済の全体の中に占める住宅のウエートというのは非常に大きいんですが、年間 145 万戸ずつぐらいの住宅をあと何年続けていくんだらうかとか、世帯数の関係であと何万戸ぐらい家があるといいのかという住宅のストックと、新たに作られてくる住宅と、毎年建替えられる数がどれぐらいあれば一番いいのか。それから、セカンドハウスまで考慮に入れると、どの辺まで数を増やすことができるんだらうかという議論があります。あと 15 年ぐらいでわが国のストックは飽和状態になるのではないかと予想されますから、更新投資でいままでの住宅を改善していくという点については、今後かなり大きいウエートで住宅産業は意味を持つと思いますけれども、これが拡大するかどうかとい

うことになる。質の問題とのかかわりだけであって、量的な拡大はだんだん難しくなっていると思います。

もう一つの問題としては土地の問題があります。これは平成3、4年に、想像できなかったようなバブルの崩壊というものを経験しました。この経験が私たちの土地に対する意識をどういうふうに変えさせたかという極めて重要な問題があります。われわれが土地を保有することに関する意味をかつてと全く違って、どちらかという、土地を持っているだけで利益を得られるというような感覚を国民がすべて失ってしまったとすると、先ほど講演の中にありましたように、日本人がどちらかという、土地保有に対する意識よりは利用だけの意識に変わっていくとすると、ロンドン型の都市型の土地価格に変わっていくかもしれません。こういうふうになっていくと、いまの地価の水準の5分1ぐらいまで下げてもおかしくないということになってしまうのです。

それから、保有していることの意味を考えるとということになりますと、今わが国では、汐留でもあるいは赤坂でも韓国系の資本が入ってきたり、シンガポール系の資本が入ってきたり、アジア系の資本が入ってきて、久しくなかった土地購入というのがアジア系の資本で増えてきたりしています。けれども、中をよく見てみると、買われてテナントビルを建てるというところまでであって、その中でどんな事業をするというところまで計画を立てられているケースはほとんどないわけです。

それでも、かつては全然そういう動きがなかったのが増えてきたということは、あるグループの人、資金を持っている人からすると、ある程度採算がとれるような場所が出てきたということになると思います。そういう意味では、経済は少し回復基調になってきたというふうに思えるわけですが、ただ、かつてのように右肩上がりの傾向である時は、収益率が相対的に低くても、将来のことを考えたら投資をすることが可能だったわけですが、現



在は含み資産のほうを期待することができない形で収益性を計算しようとしますと、どちらかという、かつてよりも収益率が高い状態でないと自信を持って投資できないということになってしまいます。

そのことからいうと、買うことが可能になる条件はだんだん整ってきていると思いますが、本格的にわが国の土地に新しい需要が生まれて、そこで事業展開をしながら、土地をベースに大きく動き始めるためには、今の土地水準だと事業をやった人に収益が上がらない状態です。ですから、首都圏全体の土地の遊休地が有効活用できるような水準までいこうとすると、土地を持っている人のレントを下げてください、今の事業水準のレベルで収益を上げなければいけないわけですから、私の計算では、今よりまだ25%ぐらい土地の値段が下がってこないといけないという感覚になる。これは昭和53、54年のレベ

ルなんじゃないかというふうに思います。

ある時期まで、昭和 58、59 年のレベルまで下がってくれば、GNPの成長と同じ程度になるので、かつてと同じ水準になるというふうに言われていましたけれども、昭和 58 年のレベルのGNPの水準になっていって、それと投資と重なるというよりは、将来人口は増えないことはわかっていますし、成長経済でないということが予想されると、その時の収益感覚は厳しいので、土地を持っている人のレントをもう少し下げてください、事業をやる人にとっての利便が高まってこないと事業は拡大しないのではないかと思います。

結局、土地を持っている人が持っているだけで得ていた利益と、事業で行うことで付加価値を得て利益を得る人の間の分配状況を変えるというところにあるわけです。魅力的な事業展開をする。つまりテナントビルを建てたというだけではなくて、建てたことの意味とか、その空間がすごく付加価値が高い状態を作ってくれて、そのことが非常に大きい意味になっていって、中で行われる事業の価値も高くなった状態のところ初めて評価されなければいけないわけですが、その事業の中身のほうのウェイトにシフトしていかないと、今のままでは事業が進まない。今のままだと、地価の水準はしかるべき水準にまではまだ下がっていないのではないかと認識しています。

そこで問題はただ一点、地価の水準が下がって事業の量が増えてきて、そのプロセス、その勢いで不良債権を処理していくようなシステムにもっていくのがいいのか。不良債権の処理をできるだけ早くやっていって、その結果、地価は下げないようにして、あるいは株価を上げるようにして、含み資産その他を確保しながら、つまり企業の安定化を先に図っておいて、事業展開を後でゆっくりやるのがいいかというふたつの道が今私たちの前にあります。思い切ってもう少し地価を下げて、ヨーロッパの都市並みの水準、あるいはマンハッタン水準でいいと思いますが、その辺のところまで下げたところで、つまり事業のほうにレントが回されるような形になっていって、早く事業活動が、みんなが勇気をもって仕事をやるような形になっていって、不良債権の処理を長期にわたって処理したほうがいいのではないかと私自身はずっと思っているのですが、世の中の動きはどうもそうじゃないようで、先に金融のビッグバンその他様々なことが起こってくるために、かつてのようなどいいうか、インフレ調整型の経済で何とかこの壁を超えようとしているわけです。

私は、デフレ調整型の感覚で実質的な豊かさを確保するような形で、その部分で地価を下げるということ動いたほうがいいのではないかと考えている立場にいます。ここは非常に微妙なところで、どういう判断をするかということになると思います。

○栗原

黒川先生には、きょうお集まりの皆様が非常に関心を持たれるような二つの相対する不良資産の解決の方法などを示していただいたわけでございますけれども、もし時間がございましたら、これについても、私のほうからもう一回質問させていただきたいと思います。

それでは、次に、大西先生から、土地利用計画における有効利用の意義、あるいは計画といった観点から見たあり方についてお話をいただきたいと思います。

○大西

現在の土地政策に対して、地価対策から有効利用へというようなとらえ方をする、そういう見出しをつける例がよくあるわけですが、私はその見出しにはあまり賛成しません。

一つは、地価対策は、恐らく日本ではいろんな意味で必要だろうと思っています。もちろん、地価が下がっている今の局面で強い地価対策が必要かどうか疑問があるわけですが、しかし、将来地価が高騰した際にそれを抑制していく制度は、まだ温存しておく必要があると思っています。このことは今日は余り触れませんが、後段の方の有効利用についても、単純な有効利用というとらえ方には賛成していません。

政府の新総合土地政策推進要綱が策定される前に、その下敷きになる土地政策審議会の答申が昨年11月に出ています。審議会の答申があって、それを受けて政府が政策を決めるというパターンですが、その二つをよく比較してみると、有効利用について少しニュアンスが違うところがあるのではないかと、このニュアンスの違いは、議論として非常に大きな問題を含んでいると私は思っています。

ニュアンスの違いというのは何かということですが、土地政策審議会の答申では、有効利用という言葉について議論しているわけです。有効利用というのは二つの立場があるというふうに整理しているわけです。

一つは、経済効率的な利用を指す。つまり与えられた容積なら容積を目一杯使う、高さを目一杯使うという最大限に高度利用を追求する方向での利用です。

もう一つが社会効果的利用と言っているのですが、オープンスペースなど利用度の面からは低密度であっても、地域全体の土地利用計画に従って、社会的観点から総合的に効果的と判断されるような土地利用と解説されています。例えば、その場所が公園を作るのに適当であれば公園を作る。あるいは良い景色が見られるということで景観上高さを低く抑さえて景色をみんなで楽しむというのが良ければ、そういった規制が行われる。あるいはそういうまちなみができるというふうに、社会全体から見て、その土地の使い方の一番ふさわしい使い方をしていく。それを実現することが有効利用だと述べている。それは経済原則からいって必ずしも一番利益が上がる方法ではないかもしれないけれども、社会全体から見れば、場合によっては低度の利用をすることが利益があることもあるのだという社会効果的利用と二つがある。

この審議会の答申では、むしろ社会効果的利用——後者のほうが大事だというふうに締めくくっているわけです。私はこれは非常に優れた認識を示していると思っています。

それが新土地政策推進要綱になると、前者の経済効率的利用が少し強調されてくるんですね。しかも、その後建設省が新しい都市計画制度の改正を行ったわ



大

けですが、そこでは高層マンション——600%の容積を持つマンションができる、そういう地区を指定するという制度に法改正を行ったわけですが、そこに至ると、もっと有効利用の中の経済効率的利用という側面が強調されてきているのではないかと。

黒川先生は、現在の土地に関する認識の中で、土地住宅問題、特に住宅について量より質の時代というふうにおっしゃったわけですが、私も同じ認識を持っておりまして、これからは土地と住宅で形成される都市空間、質を高めていくということが量の追求よりもより重要になってくるだろう。そうすると、有効利用という場合にできるだけ容積を目一杯、あるいは高い容積を制度上与えて、そこを住宅で埋めていくということで、戸数を増やしていくという方向ではなくて、むしろ、それぞれの場所がどういうふうに使われると社会的に見て一番いい環境なのかということをもみんなで考えて、それを実現していくというような観点からの利用の仕方というのが必要になってくるのではないかと。

では、何がそういう意味での有効利用かということが問われるわけですが、実は、世の中、あるいは世界の都市を見ると、土地の使い方というのが実に様々なわけです。駅前というと、日本では高層ビルが建っている場所だ、あるいは高層オフィスビルが建つ場所だという認識を持ちがちですが、今度倉敷にチボリ公園というのができますけれども、コペンハーゲンの駅の真ん前にあの公園があるわけです。ですから、コペンハーゲンは駅の真ん前が大きな公園になっているのです。そういうところもあるかと思えば、ハンブルグに行くと、一番中心は湖なんです。湖の周りに低層というより中層ぐらいの建物が並んでいる。ホテルがあり、あるいは住宅がある。そこは環境的にも非常に落ち着いたまちなみを作っているわけです。

ですから、都市の中である場所が何に使われたら一番いいのか、あるいは現在使われている使い方を守っていくと、それが財産になるというような発想で考えていくと、まちづくりというのはどうやったら一番儲かるか、地主さんがどうやったら一番儲かるかということとは少し違う角度から、いろいろな計画ができ上がっていくのではないかと思います。

これからは参加の時代と言われておりますから、何が一番効果的な利用かというのを決めるのは、われわれのような研究者でももちろんなければ、中央官庁でもない。むしろ地域の中でそこに住んでいる人とか、あるいはそこを利用する人が集まって、意見は対立しているかもしれないけれども、何か合意を決めていかなければいけない。「コミュニティ・ベースト・デベロップメント」という言葉がありますが、地域社会に基礎を置いた意思決定をして、その計画を地域で実現していく。それが普段使っている人にとって一番使い勝手のいい、あるいは望んだ開発が行われるということに結果としてなるわけですから、地域社会の満足が高まるのではないかと。私はそういう方向で土地の社会効果的利用というのを進めていくのが必要なのではないかというふうに思っています。

○栗原

どうもありがとうございました。大変おもしろいご意見をいただきまして、これはまた後で議論させていただきたいと思っております。

次に、大西先生の中にも出てまいりました土地政策審議会の事務局をご担当なさいました窪田局長に、そのいきさつと、土地の有効利用についてのお考えをお話したいと思っております。

○窪田

土地の有効利用の定義については、栗原先生から冒頭お話があり、先ほど大西先生から答申の中の文章を引用していただいたとおりでして、土地政策審議会の論議の過程におきましては、土地の有効利用というのはどういうものであるかということを中心に熱心に討議をしまして、経済効率的利用だけではなくて、地域ぐるみでの社会効果的利用というものが必要だということで答申の中身になったわけでございます。

これを受けて、新要綱を作ったわけですが、新要綱は閣議決定の文章ですので、やたら解説書めいたものをいろいろ書くのは望ましくないということで、あえて、土地の有効利用の考え方などを詳細に記述していませんが、まさに答申の中身を受けた有効利用という考え方を新要綱はきちんと踏襲しているということです。

その後、容積緩和等のための法律等々ございますが、それはそれぞれの都市計画の論議の中でいろいろ議論していただきたいと思っております。

さらに、もう一つの命題である土地の利用によって、それは何を目指しているのかということですが、これについても、要綱にきちんと書いてありまして、ゆとりある住宅・社会資本の整備と自然のシステムにかなった豊かで安心できるまちづくり、地域づくりを目指しているということです。

そういう意味では、先ほど申し上げました社会効果的な利用という観点からの有効利用を目指していくということが重要で、その前提としては、それぞれの地域ぐるみ、あるいは市町村単位、行政単位におきます土地の有効利用を進めるに当たって大前提となる土地利用計画が必要であります。そして、そういうあらまほしき土地利用の姿のビジョンなり、ガイドラインということで定められた土地利用計画に沿って、それぞれの地域住民が参加されて、きちんとした地区レベルでの話し合いのもとでの地区計画を立てられて、それによって豊かで安心できるまちをつくるというのが私どもが考えております有効利用の基本的な考え方です。

もう一つ付け加えておきたいのは、先ほど地価の水準のお話があったので、経緯を申し上げます。今回、土地政策の目標を地価抑制から土地の有効利用へ転換したと申し上げたわけですが、現在の地価の水準については、高いとか、低いとか、いろいろな見方があります。下がりすぎではないかという見方もありますけれども、現在の水準はいわゆるバブルの部分は少なくとも改善されている。土地の需要と供給によって、ある程度収益還元価格といいますか、そういうものに沿った形で地価の形成がされつつあるのではないかと。したがって、高いとか、低いとか、いろいろな意見がございますけれども、少なくとも現在行政として直接的な土地の引き下げというものを施策としてぎりぎりやっていくような状況ではないということで、「地価の抑制から有効利用」と申し上げたわけですので、大西

先生からお話のございましたように、経済状況の変動等によって地域的な需給逼迫とか、地価の高騰ということもあり得るので、その辺の制度的な対応はきちんとしていくということ的前提として直接的な地価抑制対策は行われなくていいのではないかと整理しているところです。念のため付け加えさせていただきました。

○栗原

どうもありがとうございました。

土地の有効利用についてひとあたりお話をさせていただいたわけですがけれども、ほかのパネリストの方にご質問があるとか、つけ加えなければならないというような点がございませうか。

○田中

先ほど申し上げましたように、3,200万人もの人口が短期間の間にこれだけ局地的なところに集中してしまったという例は世界に類例がないのです。これは大阪なども同じですが、宇宙で言えば銀河の中心みたいなものになってしまっていて、これほどの濃密な状態は世界に例がないのです。そういう状態の中で、どうやってみんなが幸せな空間に生きていけるか、住まえるか、これが原点だと私は思うのです。

満員電車に乗って、1時間半もかかって通っている人たちのことはどうでもよくて、そこにいいまちだけ作ればいいんだというような考え方は私は非常におかしいと思います。それよりも全体で考えるべきで、グレーター東京の中でどんなマスタープランを持って、グレーター東京の中でそれだけいる人たちをどうやって、より広い、より質の高い空間に住まわせることができるかということ、そういう視点から考えなければいけないのではないかと私は思います。

○大西

東京は非常に人口規模が大きい。世界に冠たる東京だということなのですが、1990年ごろ、東京のいいところ、悪いところ、これを都市構造の面から徹底して洗い出してみようという調査を東京都が私どもも参加してやったことがあります。その時に出てきた結論は、一言でいえば少し過密なんですね。いろんな施設、空間が持っているキャパシティ、能力に対して人が少し多過ぎるわけです。快適な生活状態を作っていくには、東京自身が改造されていく、よくなっていくということはもちろん必要ですが、何もみんなが東京に住むんだというふうに考えない、そういう国づくりというのも必要ではないか。

東京都としては、そういうことがなかなかはっきり言えないわけですが、でも思い切って、そのレポートの中では、少なくとも東京圏の中でいろんな機能を分担していくべきだということを、これは東京都が東京圏というと、東京都以外の県も入っていますから、そういうところに期待をするという文章をつくるというのは非常に大変なことで画期的なことだというふうに担当者は言っていました、とにかくそういう文章を出したのです。

しかし、世の中全体から見ると、それだけにとどまらないで、最近話題になっている是か非かは皆さんいろいろご議論があると思いますが、首都機能の移転というのも、ある意味では東京の荷を少し軽くしようということでありますし、私はテレワークということに非常に関心を持って進めているわけですが、情報通信を使って、遠く離れていても仕事ができるようにしよう。そのことが居住の自由を与えたり、あるいは地方に住んでも東京でやっていた仕事を維持できるのではないかということで、狭いと言われる日本でも、しかし、われわれが住む場所というのは見つけていけばたくさんある。日本の隅々を有効に利用するという大前提の中で東京の住宅問題なり、過密の問題も解決していく必要があるのではないかというのがその時の結論で、私のいま持っている結論でもあるわけです。

そういうふうを考えていくと、東京の中で無理をしてみんながひしめき合って住むということだけで解決を求めようとすれば、いま田中さんがおっしゃるようなことが必要になるかもしれませんけれども、もう少し土俵を広くして、全国的な不動産会社は全国にネットワークを持っておられるわけですから、そういう中で問題を解決するという発想に立てば、より質の高い住宅が、安い値段で得ることができる。それには時間がかかるかもしれないけれども、そういう方向に踏み出すことが必要ではないかというのが私の意見です。

栗原

4人のパネリストの皆さんにお話を伺ったわけですが、その中の言葉を幾つか拾ってみますと、窪田局長の発言の中に、「土地利用計画」という言葉がございます。大西生の中に「参加の時代」、あるいはいま「過度に過密なんだ」というお話がございます。黒川先生の中に「量より質の時代」というお話もございましたし、田中理事長のお話中に、「多様な価値観にあった住宅提供」というお話も出ました。

そういった言葉の中から浮かんでくる次のテーマですけれども、過密問題は、当然都市住の快適性の問題だとか、あるいは逆に地方の問題などあるわけです。そういったような問題を通してのテーマを考えてみますと、「まちづくり」が次のテーマとして挙がっているのではないかと思います。

まちづくりというのは、規制緩和の問題だとか、高齢化の問題だとか、環境だとか、いろいろ関係がございます。私事ですが、私は専門が流通でして、流通業界は今、大規模小店舗法という大型店と中小商店の調整をする枠組みの法律をなくそうか、なくさないかということで大分もめておりまして、アメリカを中心とする外国の外圧は本店法をやめろということで、そっちのほうに大分傾いているわけでございます。それに対して中小小売などがまちづくりということを言っているわけです。やたらに郊外にショッピングセンターなどをつくられてしまうと、古い商店街を中心にしたまちが壊れてしまう。まちづくりを中心に商業の調整の問題も考えなければいけないということを言っているわけです。きょうのこのシンポジウムは、建設省、国土庁のラインでございましてけれども、通産省ラインでも、まちづくりという問題が非常に重要なことに浮かんでいるわけです。そういう意味で、まちづくりというのは非常に重要、あるいは注目される考え方だと思うの

ですけれども、まちづくりというのは簡単にできるわけではございません。長い時間がかかりますし、金がかかりますし、当然指導者なども必要になります。そういった関係者の意欲をどうやって引っ張り出すか、あるいは行政などがどうやってバックアップしていくか問題は山積み、あるいは大変な問題だと思うわけでございます。

そういった点でまちづくりの問題をどう考えていったらいいのか。先ほどと同じ順序でございませぬけれども、田中理事長からお話をさせていただければありがたいと思います。

○田中

私は、世界に類例のない 3,200 万人口の都市はいかにあるべきかということをおくまでも追求したい。それに挑戦するのはデベロッパーの仕事だろうと思っているのです。

先ほど首都移転という話もございましたけれども、首都移転が完璧にできたとして 60 万人です。3,200 万人に対して 60 万人、あるいは地方で採用する人もいるでしょうから、60 万人いかないかもしれない。それを 20 年とか、30 年かかってやろうということでありませぬ。社会主義の中国の過去の政策のように、農村にどんどん人を追い出してしまうというようなことをやって 3,200 万人のうち 1,000 万人ぐらいを出してしまうというのならともかく、数のオーダーからいって、全体の人口数の中で考えていくべきではないかと私は考えています。

したがって、ある一部分だけが理想的なまちができたりしても、よって、そのために犠牲になって小さな家に住んだり——、さっき申し上げように誘導居住水準以下の世帯は 3 分の 2 です、あるいは非常に遠い所に住んでいる人たちは、空いている土地だとか、空いている空間をうらやましげに見ながら通っているわけです。香港だとか、シンガポールだとか、われわれと同じぐらいの密度の人たちは、もっと知恵を出して再開発をしているわけです。私はそういうところが非常に大事なのではないかと考えています。

都心の問題を考えますと、確かにバブルがひどかったと思います。特に人が住まなくなったような日本の都心のあり方というのは非常におかしいと思います。世界各国の都心は、まちの形態も美しいし、緑も多いし、そして人も住んでいる。そういう都心であるべきだろうと思います。そのためには、人々が住まえるようにしてやらなければならない。そういう人たちはどういう要望を持っているかということ、都市というのは、いろんな魅力のために人が集まっているわけです。大学へ行くのにたくさんの人が東京へ来ているわけです。またそのまま就職して東京に住み続け、それから結婚する。このチャンス、お金を儲けるチャンス、情報を入れるチャンス、いろんなものがあるから、東京はいつまでたっても人が集まってきているわけです。

そういうことで、都心に近いところで働いている人たちは、情報化時代で 24 時間動いております。株でも、何でも世界中が地球が回るに従ってどんどん動いているわけですから、遠くから通ってられないわけです。文化とか、情報とか、いろいろなものに触れられるんだったら、東京にぜひいたい。都心にいたいという人だつて山のようにいる。DINKS の人もいるし、いろんなライフスタイルの人がいるわけです。そういう人たちに合

ったような多様な住宅を供給することが非常に大事だと思います。

ところが、日本の都市計画や建築規制というものは、どちらかというと、昔、私が子どもだったころの社会的な規制というものを持ち込んできておまして、それがまかり通っているわけです。そういうことだと、いつまでたってもまちは再開発されない。やはり再開発されていくためには、都会というのは毎日毎日変化してつくられていくものですから、そういうことができるような都心居住というものが望ましいと思います。いまの規制のためにペンシルビルになったり、鳥かごビルになったり、東京の景観というのはお世辞にもきれいとは言えない。北側の住戸を認めない。北側で日がささなくてもいいではないか。採光はなくてはいけないけれども、日照そのものはなくて結構だと、それでも住宅として認めるよ、住宅金融公庫融資をつけてあげるよ、ということならば、美しい景観のブロックをどんどんつくっていける。もし北側で日光が当たらなくても、もっと安く手に入ればそれで結構だと考えている人も多くいるのです。住宅の設備も大変発達しているわけで、南側と同じような生活ができるわけですし、特にアメリカ人たちは北側のほうがいいと言っています。北側から望む景色は南から太陽が当たってすこぶるきれいです。実際、大川端の高層マンションの上へ上がってみますと、南側の東京湾のほうがまぶしい。白い光が強くて景色が余りよくない。そういうことができるようなルールに社会的規制というものを見直していくべきではないか。もっと郊外で遠くてもいいよというような方には、戸建て住宅その他が規制されてきちんとできるような、そういうまちにお住まいになればいいというふうに私は考えます。

○黒川

21世紀という、時間を先まで考えていいというような議論で考えることにします。

一つは、急速にある時期大都市に集中しすぎたことの問題点、それは大都市の側にも問題が起きていますし、短期に変わってしまったために産業構造も大きく変わってしまいました。ですから、大都市圏の土地の活用は、いまの用途に対応してみると、いろんなところでミスマッチが起きています。急いでしまったことの問題というのは、大都市の側だけではなくて、地方の都市の側にも深刻な問題が起きています。私たちが持っている技術水準というのはずっと高くなっていますから、これまでのレベルとは全く違う都市の水準を考えることができるのではないかと考えています。

たとえば地方の側で考えると、いま建設省や国土庁が応援されていますが、われわれはいままで土地の使い方を変えていく時に、区画整理事業という考え方をしましたけれども、浜松などでは市内の中心部すべてを40k㎡とか、区画整理事業の対象におく。金沢でも都市計画区域全部を区画整理事業の対象の中において、道路もいままであった道路とは全く違う形状の、もっと多目的で有効活用できるような環境に置き換えていくことをしようとしています。かつてのすごく貧しかった時期の土地の活用の仕方のレベルのまま固定化して、大都市も地方都市も作られてきてしまっています。これを少しずつ変えていくためには、よほど大きな仕掛けがないとできない。それは環境に対してもやさしくて、地域で

省エネルギーで、高齢者にやさしく、リサイクルできるようなシステムを作っていこうとすると、都市の側に投資しなければいけない部分は非常に大きいです。しかも、それは土地そのものに投資するというよりは、土地に附帯してつくる建物の付加価値が高まることでやらなければいけないことが非常に多いと思うのです。



そうすると、さっきの問題が起きてきまして、例えば、田中さんが言われたように容積緩和ができれば、土地所有者にいくレントの部分と、その事業を計画した人にいくレントの部分の再分配の率が変わってくるのであって、結果的には付加価値の高い、つまり容積をたくさん確保できるということであれば、まちづくりのためには、地方の側にも、大都市の側にも何らかの形の再配分のメカニズムが必要だというのが私の意見です。

そのレベルというのは、いままで私たちが考えていた戦後一生懸命まちづくりをしてきた区画整理のレベルとか、街路整備というレベルとは全然違うのではないかと考えています。人口25万以上ぐらいの都市は、車社会のままでは2015年ぐらいになると炭酸ガスの排出量の規制その他でサステナブルグロースという条件からすると成り立っていかなくなってしまうと思います。地方都市でも、マストランジットを有効活用するような、しかも、それが高価なものであってはいけないわけですから、路面電車に近いようなマストランジットを有効活用し、お年寄りも、子どもも、どこにでも自由に行けるようなシステムがなければいけないと思います。そういうことをまちの側で考えていこうとしたり、建物自体がエネルギー効率がよかったり、人にやさしい建物になっていこうとすると、いまある施設のかなり大幅な改善が必要になると私自身は思っています。

それが軽々とできるのが東アジアのどの都市でもなくて、日本の先端的な都市がやるべきことだというふうに思っています。今後安心して日本に期待できる、つまり日本の都市に、アジアやヨーロッパの企業が投資をして、そこで事業ができるようになることの意味とは、東アジアの、今たくさん作られている、極めて高密度な都市と比較すると、日本はそれよりはずっと数段ランクの上のスマートなものがたくさん作られてこないといけないと思っています。

そういう意味で、規制緩和という言い方がいいかどうかわかりませんが、いままではまるで違うシステムでまちづくりをしないと、いままでのような制約条件の中ではとてもできないんだということです。

もう一つ、私は経済学者ですからマーケットのことをすごく意識するのですが、人口の

移動で考えますと、私は国土庁から去年の暮れのお歳暮に素敵な1枚の地図を、明治の初めから5年おきに人の移動を市町村別にドットで打ったものをいただきました。私の研究室の壁に張ってあるんですが、これはある時期、あるところが青くなって、あるところが赤くなる。赤くなったところは猛烈に人口が増えて、青になったところは猛烈に人口が減っていることを意味するのですが、戦後は全部の地域が真っ赤になって、その後、東海道メガロポリスがどんどん赤くなって、その他の地域が青くなり、今どうなっているかご存じですか。日本の国土に色が無いんです。つまり、今日本は、どこからのどういう移動もなくて、明治維新以降初めて、国土全体の中でほとんど人の移動がないという状態、あるいはあったとしても、出入りがちょうどチャラになっている状態になっています。UJIターンといって、大都市からニューライフを求めて地方に出ていくという人が増えていて、この3年間は大都市圏域から地方へ出ていった人の方が多くなっているわけです。

今は個人のニューライフフロンティアで動いていますけれども、まもなくどこかの会社も、山の中のほうがおもしろいということになって出ていく可能性があるかもしれない。大西先生がおっしゃるテレワーキングとか、テレコミュニケーションということを使うと、ずっとその可能性は高くなってくると思います。

つまり、東京から人が出ていく方が多くなっていることが、東京に激変的な市場環境の基を作っています。

例えば、土地でレントをとらない地主開発型のプロジェクトが幾つか進んだおかげでレント料が下がりました。1カ所テナント料が下がると、いままで高かったところから、そこにドカッと流れてしまいます。空いたところに誰か入らなければ、そこは値段を下ざるを得ない。下げたところに、また割りの合わないところからたくさん入ってくる。このように、次々に変化していくということが今東京の中で起こっています。これをフィレタリング現象と言いますが、最終的には、環境が悪くて、使いものにならなくて、不安定というか、そういった場所を吹き溜まりとして残していくこと、例えば1930年代のマノハッタンのようなことをひょっとしたら起こすかもしれません。そういう所を上手に使いながら、再開発していくというやり方で東京全体をレベルアップしていかなければいけないという環境に今あるわけです。

そういう意味では、ある所が値段が下がったり、あるいは地主開発をしたところから思い切って価格が下がったことから、大きな変化が起こってきているわけですが、このことは、いま事業をやっている方にとっては、かなり精神的にはピンチです。本当にこれで成り立つのだろうかという不安が起こってしまうし、最終的にどこに均衡するのかというのなかなかわかりません。そういう問題が起こっている。つまり日本の人口が、かつて大都市に一方的に流れ込んでいたのが、止まった状態から少し外に動く状態のところ、価格は全く上がらない状態を作ってしまったということです。しかも、2005年に日本の人口はピークになってしまいます。あとはゼロサムゲームですから、どちらかという、地方が魅力的になるか、東京が魅力的になるかというところで日本全体の経済レベルが上がるという環境にあるのだということを認識しておくべきだと思います。

○大西

壇上にいる人がみな同じことを言うと言っている方がおもしろくないと思うので、そういう意味では、皆さん、田中理事長の意見と私の意見が対立的なのではないかということ期待されているかもしれませんが、さっき田中理事長がおっしゃった都心居住とか、3,000万人を超える東京圏の人が快適な暮らしをしていく、それを支えていくというのは大変な仕事だというのは私も全く同感でありまして、この点については意見の違いは全くありません。ただ、少し突っ込んで、都心居住というのをどういう形態で実現していくべきなのかということになると、多少意見の違い、あるいはずいぶん違いがあるかもしれません。あえて、その辺のことについて意見を述べさせていただきたいと思います。

大前提として、東京圏の人、3,000万全員が都心に住むことを望んでいるのではないと思います。人間が20世紀に発明した住み方が大きく二つあると言われていています。

一つは、田園都市、自然の中に自然と共生的に暮らす、これはイギリスで生まれた住まい方で、日本の郊外ニュータウンは大体これを一つのモデルとして作られているわけです。日本では、ゆったりした自然の中で暮らすというわけにはいかないわけですが、しかし、それでも関東大震災の後、田園都市（ガーデンシティ）というのが最初に導入されたところは田園調布ができた、あるいは成城学園ができたというぐあいに、いま行っても、ずいぶん高級な住宅地だという住宅街が中級サラリーマンのために開発されたわけです。ですから、中産階級が日本に90%いるということですから、われわれみんながそういうところの居住者の対象になっていたということなわけです。

もう一つが鉄筋コンクリートでつくったビルの中に住む、あるいはそこで働くという、いわば近代的な都市というのが、たとえばコルビジェというフランスの建築家が提唱した300万人という人口を比較的コンパクトな都市空間の中におさめるというような提案の中に表れていますが、この二つが20世紀の都市の発明と言われているわけです。

どちらが支持者が多いか。両方いいところがあるわけです。ただ、住宅と考えた場合には、私は田園都市のほうがより多くの人が好きではないか。特に家族を育てるような世代については、そこに支持が多い。したがって、東京圏の中の住宅問題というのは、田園都市的な自然に近い所で、自然環境を残し、自然と触れ合いながら暮らしていくという住まいを作っていく住宅政策と、むしろ利便性を求めて都心で暮らしていくという住まい方をバランスよく提供していくことが大事だと思っています。

その意味では、現在、特にバブル以降、都心居住の方がずいぶん減ってきました。ここは千代田区ですが、千代田区を例にとれば、最盛期戦後12万人の人が住んでいました。今は恐らく3万そこそこで、減少の一途をたどっています。これでは地域社会がなくなってしまうということで非常に危機感を感じているわけですが、しかし、どんな住宅でも人が住んでくれるかということ、そうはいかないですね。やはり利便性を求めながらも、しかるべき住環境というものがないと人は満足し住んでくれない。つまりペンシルビルの中に住めととっても、なかなか無理です。千代田区で1回絵を書いたのは、ビルの上の階を全部住宅にする付置義務住宅を計画したらどうかということを書いてみると、結局、土地の

値段を基礎におくと6階か7階建てのビルが一番上の1層だけが住宅に使える。あとは賃貸料の高いオフィスにしなければいけない。そうすると、まち並みとしては六、七階のまち並みで、一番上に住宅が並んでいるわけです。ウサギ小屋という言葉がありますけれども、屋上だけが住宅になっているとハト小屋ですね。その絵の中では、渡り廊下で隣のビルに行けるようになっていましたけれども、そういう廊下を作るのはなかなか大変ですから、みんな1階まで下りて、隣の家にまた上がって、6階か7階へ行っておはようございますと言わなければいけないという不便な暮らしになってしまうわけでありませう。

私は都心居住というのは単体の住宅ではなくて、住宅地というのを都心といえども作っていく、気がついたのが少し遅いかもしれないけれども、そういう努力が必要だと思っています。幾つもの例があるのですが、一つ私が印象深く認識している例は、アメリカのサンディエゴというカルフォルニア州の一番南、メキシコ国境に近いまち、ここに都心居住の調査に行った時、そこは高速道路で囲まれた、かなり広い地域を再開発の対象として、都心居住を考えたわけです。最初に何をしたかということ、なぜ人が都心から出ていったんだろうかというふうに考えると、郊外の田園都市がよかったから出ていったのではないかと。では、都心に田園都市をつくったら戻ってくれるんじゃないか。都心ですから、戸建て住宅というわけにはさすがにアメリカでもいかないで、テラスハウスを作って、下の方には共通の花壇などを作って、芝生の庭に身近に接することができる。けれども、それはテラスハウスだということです。これは非常に受けたわけです。家族の世帯もそこに入ってきたということで、サンディエゴでは、それ以降、そうしたタイプの、つまり都心にながらもある程度の田園的な雰囲気を楽しむ住宅を公社が手がけているわけです。ですから、都心居住イコール高層住宅という図式は、これは日本でも過去の話として、都心といえども、適切な住環境を提供する工夫をしていくということをぜひ考えるべきだと思っています。

臨海副都心の見直しをやった時に私が提案したことですが、あそこはもともと住宅が計画されていたのですが、それは超高層住宅です。それも一部は悪くない、上から景色を眺めて暮らしたいという人もいるけれども、しかし場合によっては、臨海副都心のような所で、郊外の生活と似たような雰囲気の中で、高層で弊害があると言われていたようなことに遭わずに暮らしたいと思う人がいるのではないかとということで、四、五階建ての住宅ができないかということ提案してみました。これには地価の問題が決定的なかぎを握るわけですが、地価をどうやって顕在化させないかという工夫をいろいろ考えることによって、あるいは地主の協力——あそこは東京都が地主ですが、それをうまく活用することによって、密度はわりあい高くなりますが、低層の住宅も可能ではないかということで、私は都心といえども、多様な住宅の提供の仕方があると思っています。

最後に一つだけ申し上げると、北側がいいという人も確かにいます。本がたくさんあって、日に焼けては困るという人もいるわけですが、人の日照を奪ってしまうところが問題なんですね。高層の建物を建てて、いままでのルールだと、そういう住宅は建たない。建物は建たないというところに、いきなり制度が改正されて何か建ってしまうと、近隣はシ

ヨックが大きい。それが紛争、つまり、日照権という問題で表れたり、景観、最近では景観権ということをも主張する人もいますが、近隣の紛争につながっていくわけで、これはなかなか解決できない。

ですから、いままでになかったような形態の建物を建てる時は、近隣で問題が起きないように、総合的な地区計画のもとで、建てていくことがぜひ必要だと思います。

○窪田

まちづくりという観点から、いままでの議論は少し大きな話になっていますので、私のほうから、新要綱や答申でいろいろ考えていたまちづくりについての、誘導策といいますか、進め方について若干述べさせていただきたいと思います。

まず、地区レベルのまちづくりの前提として、市町村レベル以上でのあらまほしき土地利用計画が必要だと申し上げましたが、当然その前提となるのは、現在策定中の全国総合計画とか、全国の国土利用計画、あるいはそれぞれの大都市圏整備計画等々でありまして、これらの広域的な国土利用の方向を踏まえて、一番末端である市町村段階でわがまちをどういうふうにもっていくかということを中心に整理しておく必要があるということです。市町村が勝手にこういきたいというのでは、国土の全体利用の観点から非常に問題が起こる場合があるということです。

ただ、その場合に大事なことは、市町村が計画を立てる場合に、それぞれの地域の住民なり、関係権利者の意見を十分聞いていくことが必要で、逆に言いますと、そのような住民参加の手続きにより決められた土地利用についてのガイドラインについては、それぞれの住民も従わなければいけないという義務が逆に生ずるわけです。いずれにしても、事前の手続きが非常に大事だという点が一つございます。

そして、そうした点を踏まえて計画の方向、例えば、この辺は住居地域にしよう、この辺は工場地帯にしよう、この辺は商業地帯にしようというものですが、このような方向が決まった段階で、それぞれに地域において、その計画に沿った、より豊かなまちを作っていくという際に、地区レベルでの計画というものが必要なわけです。その場合には、住民の意見を聞くというのではなくて、むしろ地域住民が主体になって、自らのまちを作っていくということが逆に必要なわけです。しかしながら、それぞれの地域で住民が主体になってまちづくりをするという機運はなかなか少ないので、むしろまちづくりのための事業をやるに際して、また、あるいはデベロッパーが入ってきて、言葉は悪いですけども、地上げをしていろいろやっていくに際して、それをことさら排除するのではなく、地域住民が主体となったまちづくりをしていくという観点から、そのための協議会を作るとか、行政が事前に住民の意識についてアンケート調査をやるとか、まちづくりに慣れているアドバイザーを派遣するなどにより、まちづくりをきちんとやっていくことが必要です。

そうして、まちづくりのビジョンがそれぞれの地区でできた場合に、必要な事業について、例えば先ほど黒川先生から土地区画整理事業の話がありましたが、今までの基準では小さい事業がなかなかできないものですから、敷地整序型のミニ区画整理を導入したわけ

です。場合によったら、それよりも広い範囲での制度が要るかもしれず、そうした検討も必要だろうと思います。また、密集市街地の整備の問題、あるいは都心居住のための容積率の問題については、地域で全体として決めた上で個別に対応するという事になっていきますが、そういうのでいいだろうか。あるいは工場跡地の場合はどうしようとか、そういう細かい話について個別の事業なり、対応策を建設省を中心に順次整えていますけれども、さらなる仕組み、規制緩和が必要であると思っています。

特に最近言われている、地方都市での中心市街地の活性化の問題についても検討しているわけですが、これも三大都市圏の中心地以上にそれぞれの地域の顔が大分違いますので、一律にメニュー化でやろうかというのはなかなかできないので、それぞれの地域地域における仕掛けがどういうものであって、それに対して対応する国側の仕組みなり、助成制度というものがどれだけそれを用意できるかという点について、地域の方々がそれぞれ主体性をもって制度を選択し、これは足りないというのであれば、制度についての要請なり、要望を出していただくということで回転していくのではないかと思います。

私が申し上げたいのは、全体のビジョンの中で、それぞれの地区で主体的にまちづくりをやっていくのが、非常に遠回りなようで、まちづくりの王道ではないかと思うわけです。

○栗原

まちづくりの問題、あるいは都心居住の問題、恐らく議論がたくさんあるんだと思いますけれども、残り時間が大体 30 分弱になってまいりましたので、もう一つ別なテーマについて議論をしていただきたいと思います。

それは、先ほどの黒川先生のお話だとか、そのほかのお話の中にも出てまいりましたけれども、いわゆるグローバルゼーション、そういった視点から土地の市場の問題を考えてみたいと思います。

フリー、フェア、グローバルという三つを題目に金融のビッグバンが進むわけで、竹内先生のお話の中にもございましたけれども、当然これはいろんな分野に影響を及ぼし、土地の問題もその例外ではあり得ないと思います。土地市場のビッグバンというのが起こるのかどうか、そういう問題も考えなければいけないと思います。ですから、土地市場のグローバルゼーションに伴って、かつてない変革が求められているのではないかと思うのですが、この問題をどういうふうに考えていくのか。そのためには先ほどアジアに魅力ある土地の市場、あるいはそれを受け入れる体制というのがないというのか、あるというのか。例えば先ほど何度も田中理事長のお話の中に出てきましたが、シンガポールと同じ大きさの東京の中心部に、なぜ美しい景観、あるいは設備をもった都市が生まれなかったのかという問題があるわけですが、こういったグローバルゼーションに伴う問題、あるいはどうやったら、それに対して魅力ある商品を作っていけるのかというお話をさせていただきたいと思います。

○田中

これからの都市開発や住宅開発は非常に巨大なお金がかかるわけです。今まで政府の公共投資主導型でやってきたわけですが、ご承知のように国が 500 兆円借金を背負っているのもうお金が使えない。お金をどこで準備したらいいんだという話になってくる。お金がなければ何もできないと私は思うのですが、投資の源泉をどこに求めたらいいかということなんです

が、一つは、世界的にみても非常に高い日本の貯蓄性向から生み出された 1,200 兆円という貯蓄を何とか引き出して、貯蓄奨励型から投資誘導型といいますか投資奨励型という形に変えて、都市開発のプロジェクトファイナンスみたいなものにダイレクトに結び付けていくような、そういう方法をまず考える必要があるのではないかと。それには、不動産特定共同事業法ができましたので、そういう手法とか、いろんなものを動かしてやっていくべきではないかと思えます。

そのほかに、もう一つ源泉を求めるとすれば、私は外国からのお金だろうと思えます。先日も東南アジアを一回りしてきましたが、ジャカルタでも、シンガポールでも、マニラでも、いまものすごい勢いで都市が再開発されています。立派なビルが、東京にないようなビルが建っている。その周りには超高層の住宅を作りつつある。その投資元を聞いてみますと、あのビルは香港の投資だとか、あのビルはシンガポールの投資、あのビルはアメリカ、あれはマレーシアだといったぐあいに、どの都市に行っても国際色豊かな投資がなされているわけです。そういう投資を呼び込むことを一生懸命考えている。

日本はどうだというと、日本はそうではない。日本は世界の 6 分の 1 の GNP でありまして、アジアの 6 割を占めているわけですがけれども、世界中の直接投資の額が 2,200 億ドルあるそうですが、日本が海外に直接投資しているのは 400 億ドル、日本に投資されているのは 40 億ドルです。これはアメリカの 15 分の 1 だし、イギリスの 8 分の 1 ぐらいでしかない。それをどう呼び込んでやっていくかということも非常に大事だと思います。

今現に受け入れている 40 億ドルというのはどれぐらいのオーダーかといいますと、この間、汐留でアジア勢が落札しましたね。その上にもものを作っていくお金は、恐らく四、五千億円になりますから、大体そのぐらいしか入っていないわけです。日本のお金だけで自国の開発をやっけていこうとしてきた日本というのは非常に稀有な国だと思うのです。

そういう意味で、これだけ巨大な市場ですから、世界からどんどんお金が入ってくるような工夫をするべきではないか。それには規制緩和とか、税制とか、そういうものを整え



てやって呼び込めるようにしてやるべきだろうというふうに思うんです。

不動産業界のあり方や不動産そのもののあり方について、完全なアングロサクソンのなキャピタリズムというのは私はあまり感心しないのですが、しかし、グローバル・スタンダードに近づいていかざるを得ないと思います。恐らく金融ビッグバンが 2001 年から始まって、外国の投資銀行や格付け機関がやってくるだろうし、やり方がグローバル・スタンダードに近づいていかなければ、こっちもやっていけないのではないだろうかと思うわけです。そういうものになるべくあわせていきながら、世界中のお金を呼び込んで、それを生かして日本の国に役立てることを考えていく必要があると考えるわけです。

そのためには、不動産あるいは開発に携わる人間は、ローカル色の強いままでのやり方、ものの考え方から脱皮して、いろんな不動産開発あるいは住宅開発をしていくべきで、その分野は非常にたくさんあるわけです。開発を計画する分野、設計分野、テナントをつける分野、流通を扱う分野、投資家を探す分野、その投資家からメンテナンスとか、オペレーションを受ける分野、さらにオーナーシップを売っていきながら、自分は管理をしてフィービジネスという形で稼ぐような形で、世界のマネーあるいは国民の貯蓄を使って、利益を還元するような形でわれわれがコーディネートしていくことができるようにしてやらないと、経済は決して活性化しないと私は思っています。

○黒川

マクロ経済的な意味は、田中理事長が非常に上手にお話くださったので、私は言うことがなくなってしまったんですけれども、現預金、貯金の部分だけの現金預金だけで 700 兆円あって、これを世界の人はいきたいと思っているわけです。わが国から現預金のまま毎外に出ているのは、ビッグバンになったらどれぐらい出るかわからないのですが、今出ているのはたかだか 70 兆円の規模です。日本は非常に国際化して、加工貿易立国だと言われていますが、500 兆円の GNP の中で、輸出額は 55 兆ですし、輸入額 50 兆ですから、たった 1 割なんです。

EU の国々は輸出入で平均して 30% ぐらいが他国に依存している。そういう意味では、日本は非常にユニークな、日本国内だけで独特な物価水準を持っていて、自分の国だけで内需で勝手に動いている国です。アメリカにそう言われて、為替レートを変えたくないんだったら、しばらくそうしていなさいというので、日本の内需をきちんと守りながらぞっとするほど高い公共投資を維持し、高い公共料金を払いながら、国際競争力のない社会システムを淡々と作ってきました。

これをどこかで何とか崩さなければいけないし、世界の人々は日本の 700 兆円を期待していますし、1,200 兆円の個人の金融資産を期待しているというのは、今田中理事長が説明されたとおりです。

条件は完璧なのです。値段さえ安ければ海外の企業は日本に入ってくると私は思います。今はまだ安くない。シンガポールと比べれば東京の方が安くなったのではないかと言えば、全くそのとおりですけれども、シンガポールはどうして生きていけるかというとまた別の

ルールを持っています。

日本開発銀行の東アジアの都市に関する調査報告書があって、この中に魅力的なことがいっぱい書いてあるんですけども、この中の一つは、アジアの諸都市、シンガポールはその典型ですし、クアラルンプールも、ジャカルタもそうですが、他の都市と非常に上手に連携を組んでいて、その都市1個では生き延びていないということです。遊ぼうと思ったら、インドネシアのリゾートに行けばいい。つまり緑一杯の所が別にあるって、ごく簡単に行けるように、国の中の移動は極めて自由になっている。これに対し、東京はそうではないということです。

もう一つ、そういった地域の魅力、田中理事長がおっしゃったような、ある所ではマンハッタンのようなまちがあったり、ある所ではシンガポールのような都市ができるということが日本の中にどうしてできてこないんだらうか。地域ごとにそういう所ができてきていいはずなのに、できてこないのは、日本が地方分権でないからだと私は思います。

特に、東京の場合どういう問題が起こっているかという、東京は23区が特別区になっていて、それぞれの区が自主的な判断を持っていないという問題があると思います。例えば、私は東京都の行革推進委員会の委員になっていて、住んでいる目黒区の行革委員会の委員にもなっているのですが、目黒は行革しなければいけないのですけれども、この5年間の公共投資が1,008億円の計画を持っています。この1,008億円の中で、目黒区が自分で払わなければいけないのはたった51億円なんです。一つの例として、清算事業団の跡地が代官山と中目黒の一番いいすき間の所にあります。その土地がこれから障害者住宅と都民住宅と都営住宅になろうとしています。これを作る限りは一銭の負担も目黒区は要らないんです。自動的にできてしまうから、公共投資をここに投入した方がいいという考えかもしれませんが、もし私にまちづくりをさせるんだら、目黒区の各商店街から200㎡ずつほしい人はここに来なさいと言って、70軒分の土地を出させて、これを種地に分散して使う。目黒区内に公園を作るとか、その地域に適した施設を作っていくという具合に分散して使います。けれども、全部補助金でやろうとすると、一か所に補助がつく事業をやってしまうことになってしまいます。目黒区にはたくさん公園があるのですけれども、区を中心部にはほとんどありません。全部区の外側というか、ぎりぎりの所にあるって、青葉台に2ha以上の大規模な公園を目黒区は作ろうとしています。これも土地代も公園整備も一切要らないんです。

こういう形で、各区は他人のお金を意識しながら、自分達でまちづくりを考えることなく、計画も立てないで、事業を取り込んでしまうために、今考えるとどうしようもないようなまちを作ってしまったという形ができてしまっています。

こういうことを1個、1個取り除いていって、自分達のまちを本当に考えられる体制にもっていくためには、23区が六つか七つの政令市に思い切って変わるとか、あるいは全国の自治体が国の法律のもとで動くのではなくて、地域ごとの条例で完全に動けるような体制に変わってこない限りは、魅力的な非常にユニークなまちができない。ということで、日本の国内である種の実験をやってみることを許してもらえないかと思っています。

ミスをしないうちのまちづくりがずっと行われているために、結局、魅力的なものが何もできなかったということになっているのではないかと思います。失敗は成功のもとというのが、わが国のまちづくりでは全然成り立たないシステムになっているというのが私の認識です。そういう意味で、大きな意味では規制緩和というのは地方分権とか、地域主権という問題のところにあるのではないかと思います。

もう一つ短期のことでぜひ議論しておきたいのは、私のような経済学者は、人は合理的に行動すると仮定しています。つまり日本国民が大きく移動している時というのは、みんな前より後の状態のほうが良くなったと仮定できるわけです。日本人はほとんど移動しなくなったと先ほど言いましたが、これは全然良くなりようが見つからないで困っているという状態なわけです。それは世界についても当てはまるわけで、日本を対象にして、世界の方が前より良くなったと思える環境がないのです。これを竹内先生の言い方でいうと、新古典派の経済学者のパレート最適という概念なんですけれども、とにかくたくさん人が移っていくことは、ある人が結果的に良いことをしたということの集まりであるわけで、私たちは移動させなければいけない。

この移動させることのためにもう一つ皆さんに考えていただきたいのは、こんなにコンピュータが発達して、土地の登記が簡単になっているのに、どうしてこんなに登記の手続きがかかってしまったり、司法書士や行政書士の方々が土地の事務処理をする時にコストがかかってしまうのか。つまり、あそこに移り住んだけれども、失敗だったからやっぱりこっちに戻ろうとか、簡単に移動することが今の自由度の2倍ぐらいできるだけで日本の土地市場というのはガラッと変わると思います。

その試しをやってみるのが日本の場合にはできないわけです。1回人生をかけて移動しなければいけないような環境はぜひ改めていって、生涯のうち、日本の国土のいろんなところに住んでみて、最後に東京に戻ってくるようなことが大人の世界でできるようになってくると、まちづくりもずっとレベルが上がるのではないかと思います。

大西

以前、日本の自動車メーカーがアメリカに輸出して、儲け過ぎている、アメリカの赤字を作ったということでずいぶん批判されて、現地法人を作ることがありました。私は海外投資というのは、投資する国が投資する先、相手の国に、単に金儲けのために行くということではなくて、いろんな交流、人的交流をベースにしながら経済的交流とか、いろんなかっこうでの交流がまず前提としてあって、そのために自分の国の方がそこで住んだり、あるいは働いているんだから住宅やオフィスを作ったり、そういう開発も必要になる。場合によっては、それを母国のデベロッパーが手がけてもいいのではないかと、あるいは手がけるほうが快適な居住を外国にいる母国の人たちに提供できるのではないかと、そういうような交流というのが基礎にあって、不動産に関する投資というのが、その上に花開くというのが一つの基本的なパターン、あるいは場合によってはあるべき姿なのかなと。つまり、あそこに不動産で投資すると儲かるかもしれない。特に関係がないんだけれど

も、とりあえず土地を買って、高くなったら売ってやろうということでは、1回は成功するかもしれないけれども、そのことが明らかになると、相手国に信頼されない、歓迎されないということになって長くは続かないと思うのです。そう考えると、土地市場におけるグローバル化に先行して、人的な交流、あるいは経済、産業活動における交流がその前段として起こってくる必要があると思います。

身近な例で恐縮ですが、私たちの研究室にも外国人がいます。実は、私どもの大学にみる留学生は、ここ一、二年、数が頭打ちになってきていて、調べてみると、日本全体で外国人留学生の数がここ一、二年やはり頭打ちになっているわけです。日本では2000年までに留学生を10万人に増やすという計画をかつて立てて、それに向かって着実に増やしてきました。政府の奨学金もあるし、それ以外いろんな方々の努力で増えてきたわけですが、ここ一、二年頭打ちになっている。来日外国人の統計を調べてこなかったんですが、ここ一、二年の変化は、グローバル化の前段である人的交流という意味では少し気になる傾向です。

しかし、そのことを一応保留しておけば、アジアにおけるいろんな国相互の人的交流というのは、これからどんどん増えていくであろう。かつて在日している外国人というと、韓国系、あるいは中国系という限られたところが突出していたわけでありましたが、最近は何国もずいぶんバラエティに富んできて、数も増えてきているということです。日本のベースの政策は、大学で留学をした人は、それぞれの国に帰っていただいて、中心となって活躍してもらおう。アメリカのように、アメリカ社会で教育で得た成果を生かして働いてもらうことを考えるのと少しスタンスが違っていて、むしろ国に帰ってもらうということ、今までもっぱらにしてきたと思うんです。しかし、アジア諸国も経済発展をしてきて、貴重な人材なんだから、母国に帰って母国のために働けということのをわれわれがあえて言う必要もなくなってくる。つまり至るところに青山があるわけだから、一番自己実現ができる所で働いたらいいという、国境の壁がだんだん低くなるという時代にますますなっていくんだと思うんです。

現に私どもの学校の卒業生も、今年あたりは、日本の企業は採用が厳しくて、とっていただけないものですから、外資系企業に挑戦しまして、外資系企業にずいぶん入るようになったんですね。これも一つの傾向だと思うんですが、もちろん逆のケースで、外国人が留学後、ぜひ日本でもう少し働いてみたいという人も増えてきている。

われわれの視点からすると、そういった人的な交流というのがベースに積み重なっていくと、そういう人たちが暮らす住宅というのは、母国のデベロッパーが手がけたほうが、痒いところに手が届くといいますか、住みやすい住宅ができるんじゃないかとか、あるいはオフィスにしても、母国のデベロッパーが開発したオフィスというのが、その国の企業にとっては活動がしやすいかもしれない。そのことが同時に、日本にもいい影響を与えるんだと思うんです。

そういう意味では、日本は長崎にハウステンボスがあるし、志摩にはスペイン村があるし、わりと昔から外国にあこがれているわけです。日本の伝統は一応守っているわけです。

が、一方ではいろんなものを受け入れてきたというのが明治以降あるわけですから、中国風の屋根のビルが並んでも、あるいはそう抵抗がないかもしれないと思うわけです。そういう日本人の比較的オープンな気持ちというものを踏まえて、バラエティに富んだまちなみができる、それはやや雑然としているかもしれないけれども、あるいはその先に何かインターナショナルなアーバンデザインというのが生まれるかもしれない。そういうことも期待して、私は土地住宅市場でのグローバリゼーションというのには大いに期待するし、またそういう方向に行くのではないかというふうに思っています。

○窪田

グローバリゼーションについては、企業に対する規制や税制をはじめとして、全般的な面での検討が必要だと思います。土地政策について言いますと、まず一つは日本の地価そのものについての認識があると思います。宅地の話は別に置きまして、商業地については、最近の結果から見ますと、ニューヨークとか、ヨーロッパと比べるとかなり高いですけれども、東南アジア、シンガポールとか香港と比べるとそこそこの地価水準になっています。オフィス賃料を比べると、ヨーロッパともそう変わりませんし、東南アジアの一部から見るとすでに日本は買いたという状況になってきているわけです。

いずれにしても、現在地価そのものが需要と供給で決まってきたので、地価をどうするということより、東京なり日本の各地がそれぞれの国の方々にとって魅力あるものと、多少高くても投資していいんだというような環境を作っていく以外にはないのではないかと思います。

次に、田中理事長から税制とか各種の負担の問題があったわけで、税制については、今ここでこうしますというふうにはなかなか言いづらいんですけれども、いずれにしても、土地の保有、取得、譲渡の各段階における税制を順次緩和してきているとは思いますが、それぞれにつきまして、土地の有効利用という観点からの検討というものは必ずやていかなければいけないので、これらについては、実質的にいえば暮れにかけて、長いていいますと、これからも常に考えていかなければいけない問題であると思います。

また、外国資本の日本の土地市場への導入ということになりますと、たとえば不動産の証券化の問題について、幅広い投資家からの資金の調達ができる仕組みについて、いろいろ準備を図っていくということが必要ですし、幸い、先ほどもちょっと話題がありましたけれども、国鉄の清算事業団の土地についても、そろそろ外国の資本家も手を出してくるような状況になってきておりますので、せっかくそういう時でございますので、これらの事がさらに本格的な導入に入っていく呼び水になるように期待しているところでございます。

そういう意味からは、わが国の土地制度そのものについても、単にグローバリゼーションに対応するという観点だけではなくて、もっと幅広い観点から適正な地価なり、適正な土地利用、適正な有効利用に結びつくような施策について努力してまいりたいと思っています。

○栗原

どうもありがとうございました。

河野理事長のご挨拶の中にごございましたように、「所有から利用へ」といっても、そんなに簡単ではないのではないかと。所有者の意識も、あるいは利用する個人も、企業も、その意識の変化ということを考えてとなかなか大変だということがあります。また、竹内先生の基調講演にありましたように、これからの日本の行く末にはさまざまな課題があって、そのあり方はよくわからないということがあります。

このパネルディスカッションはそうしたことを受けたシンポジウムでして、いまお聞きになったように、いろいろな見方ができます。

問題は非常にたくさんある。わからないと言いましたけれども、わかる部分も、幾つかははっきりしている部分もあるわけです。

時間もございませんので、私はあえて皆様の意見を絞り込みもしなかったわけでございますけれども、21世紀という皆様の将来を考えるのに何かお役に立てるようなお話が一つでも、二つでもあれば幸いだったと思います。

ちょうど時間になりましたので、パネルディスカッションはこれで終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

〔拍手〕