

〔第123回講演録〕

平成18年度 土地月間記念講演会

「魅力あるまちづくりのための土地有効活用」

国土交通省の土地政策に関する最近の動向について

国土交通省土地・水資源局土地情報課
課長 藤井 健

ご紹介いただきました、国土交通省土地情報課長の藤井でございます。日頃から土地行政に関しましては、皆様方には多大なるご協力を賜っておりまして、この席をお借りして御礼を申し上げたいと思います。

私の方からは、土地政策における、今日のテーマであります土地の有効利用という問題について、10分ほどでどうということが今問題になっているのかということプレゼンをして下さいということですので、余り多くのことはご紹介できませんが、非常に大きな流れのところを簡単にご紹介するという形で、今日の講演会の前段を少し務めさせていただきます。

土地の有効利用というのは、勿論土地というのは国民にとっては貴重な資源であります。それから土地基本法という法律がありまして、その中でも土地の有効利用をできるだけ図りたいということが国民にも、或いは国にも、事業者にも、そういう責務が課せられていることをごさいます。土地の有効利用をできるだけ図っていかうということを、促進しなければいけない、そういう促進をしていく一つの機会として土地月間という月間を設けて全国で様々なイベントをしていただいているということがあるわけでございます。ただ、土地の有効利用と言いましても、時代と共に有効利用の考え方も変わってまいりますし、その中身も変わってくるわけでございます。

例えばバブルの時期は言うまでもありませんが、ともかく土地を投機的に使うのではなくて、利用をしましようということ、ともかく土地を例えば空き地にしておくとか、そういうことではなくて、何か建物を建てましようとか、そういうことが一つの有効利用のコンセプトでもあったわけですが、勿論単純に建物を建てれば有効利用ということではないということであろうかと

思います。特に最近、その中で経済活動が生み出されて、今風の言葉で言えばキャッシュ・フローが生み出されるということではないと、土地の有効利用とは言えないという側面もあります。後ほどの議論でもございますが、中心市街地の中で建物が建っていても結局空き店舗になっているということでは、利用とは言えないということなんだろうと思います。

それから一方で、建物というものを建てる時キャッシュ・フローを生むということだけではなくて、例えば、鎮守の森みたいなものを皆で守って行きましようとか、トラスト運動みたいなこともありますし、或いは都市農地みたいなものを活用して、市民の憩いの場としていこうと、こういう考え方もあるわけでございます。或る部分、そういうのは保全という概念なのかも知れませんが、そういう保全という概念もむしろ土地の利用、活用という形の中では、一つの形ではないかという形で見直して行かなければいけないと、こういう時代的な要請もあろうかと思えます。何れにしましても、土地の有効利用というような一言で言ったことも時代と共に、地域によってもその中身は違っているわけですが、突き詰めて言えば最終的には、そこで国民が様々な効用を得られる、その効用が最大限発揮されることが最終的な土地の有効利用、一つの言い方をすれば、人々が生き生きと暮らせると、そういうような生き生きと思えるような土地の活用ということが、究極の土地の有効利用なんだろうと思います。

時代と共に土地の有効利用という概念が変わっている中で、今日は限られた時間でございますので、大きく3つの土地の有効利用に関する最近の変化ということをご紹介をして、この後のそれぞれのプレゼンテーションの方々にお繋ぎをするということにしたいと思います。

大きく3つと言いますのは、一つは、有効利用と言ったときの保全という概念と有効利用という問題を第1番目に取り上げたいと思います。それから第2番目には市場価値と言いますか、経済価値と言いますか、マーケットと有効利用という問題をお話をし、最後に今ちょうど地価が変わってきておりますので、その地価と有効利用ということをお話をし、ご紹介をさせていただきたいと思っております。

お手元に資料がございますので、そちらをご覧くださいければと思いますが、最初に保全との関係をお話したいと思っております。土地の有効利用ということを考える上で、非常に大きくこれから我々が考えていかなければいけない問題は、やはり人口減少ということが、土地の有効利用という問題に、どう関わってくるのかということを考えていかなければいけない時代だということに思っています。ご承知の通り、日本は昨年からは人口減少期に入ってきました。それから世帯は2015年にピークを迎えて、それから減少に向かう。このような時代に入っております。

今まではともかく右肩上がりでしたので、全国何処でも、ともかく有効利用しましょうというように言っていたわけですが、当然人口減少社会になっていけば、全てを使うというようなことはできないわけがあります。そうすると、使えない、経済的な価値として使うということが難しい土地というのが出てくるわけですが、もしもそういうことであるならば、より一歩その考え方を進めて、もっと土地の利用の仕方も、選択と集中と言いますか、使う所と使わない所というのを峻別し、使わない所というのは、もう一歩考え方を進めて保全という考え方で守っていきながら、逆に使う所をできるだけ集中的に再生していくというようなことが、これから大きな流れの中で必要になってきているということなんだと思います。

こういう流れを今まで私共は明確に土地政策の立場で打ち出したり、議論したりすることはあまりなかったのですけれども、今年の土地白書では、その中で一つの事例ということでイギリスのグリーンフィールドとブラウンフィールドというようなコンセプトをご紹介をさせていただいております。これはどういうコンセプトかというと、ここにありますように、保全すべきところはグリーンフィールドという形で保全をする場所を決めまして、そこは積極的に保全をしてしまうと。開発をしていくところはブラウンフィールドというところで限定をしまして、そこをできるだけ再生をしていってやっていくのだという考え方をイギリスの施策の中では取り上げているわけ

であります。こういうようなことが、恐らく人口減少とか世帯が減少していく中では、これから一つ大事な視点になってくるのではないかと思うのですが、そういうことを具体化する、具体的な施策の中でこれから色々実現していかなければいけないところが出てくると思います。

これは一つのご紹介なんですけれども、住生活基本計画法というのが2頁でありますけれども、今年の9月に閣議決定をされております。その住生活基本計画法の中に、第3と書いてありますけど、大都市における住宅の供給及び住宅地の供給の促進という表がございます、大都市については特にこういうことを記述しなければいけないと、こういうような規定がございます、その中で、実は今回ちょっと読まさせていただくと、基本的な考え方というところで、市街化区域内農地について明確に書いた記述がございます。市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画利用を図る、とこういうような形で、今回書いたということでございます。

今まで市街化区域内農地というものは基本的にはほとんど宅地化していくものだという前提がありまして、勿論生産緑地になっている部分は生産緑地として明確に残すということでもありますけれども、それ以外の市街化区域内農地はどんどん宅地化して行くのだという前提のもとで、これまでの土地政策を進めてきたというところがあるわけでもありますけれども、こういう人口減少社会とかそういう色々なことがある中で、むしろ市街化区域の中で生産緑地に限定をするかどうかという議論は又別の具体化の議論としてあるのですが、その農地というものを、保全というのを少し積極的に考えてやっていこうというような考え方を今回の住生活基本計画法の中に、こういう閣議決定の文章の中に明確に盛り込んだということございまして、こういうところも今までとは違う、これを具体化していく施策、ツールはどうしているのだというのは、これからの課題でありますけれども、大きな方向としては保全ということを考えていく上での一つの政策に少し踏み込んだというのが、今年の動きだということでございます。

それから第2番目の土地の利用の中で考えないといけない問題として、マーケットの問題、マーケットと土地利用という問題を我々は考えていくことが非常に大事だと、そういう時代の流れになっているのではないかなというようなことでございます。お手元の資料でいうと3頁のところですけども、ここに書いてありますのは、不動産の証券化の実績のグラフでございます。よく皆さ

ん見るところだと思います。今日証券化が、私募ファンドを含めまして25兆円ぐらいの残高があると私共は推計をしております。このグラフはその証券化の増加のところを見ていったわけでありまして。有名なJリートというのは丁度今は5兆円の規模になっておりますけど、このグラフで言うと一番下の青いところがJリートになっているわけですが、これはよくこういうグラフを見ると、多くの方は間違えるのですが、これはストックがこういうように増えていると、お思いになるかも知れませんが、これはストックではありません。毎年のフローがこういう形で増加をしているというグラフでございます。

従ってストックはもっともの凄、丁度微分値が増加をしているというような形でありまして、従って積分値で言うとももの凄急カーブで、急激に増加しているということが分かるわけでありまして。こういう土地利用というような形の中に、好むと好まざるに関わらず、こういう証券化、マーケットの力というのは急速に入ってきているというようなことなんでしょうか。このマーケットの力というものがある例えれば利回りで不動産というものを見ていく、そういう形の中で資金が入っていったり、入っていかなかったりというような現象が起こっているということでございます。こういうマーケットというものとの関係ということが、これから土地利用を考えていく上では非常に重要なキーポイントになるのだろうと思います。

ですから、例えば安全に利用します、ということではなかなか資金が集まらない。それによってどれぐらいの利回りが出るのですか、キャッシュフローが生まれるのですかということを常に土地利用の中では考えていかなければいけない。それから土地利用に当たって、こういうような可能性を活かせるような仕組みづくりを考えていかなければいけないというのが、2つ目の大きな課題ということだと思います。

こういうように証券化とかマーケットとか言うと、何となく大都市、三大都市圏だけの話のように思われがちになりますが、その時にちょっと例えばこういうのを見て下さいということで、これは今年の、つい先日発表した都道府県地価調査のランキング表であります。そのランキング表の、実は全国の都道府県地価調査の最高の上昇ポイントは何処だったかということ、ご承知の通り北海道の倶知安町になるわけございまして、ここは勿論殆ど私共普通の役人も皆知らなかつた名前のところであります。ご承知の通り、今オーストラリアの観光客が急激に増えて、スキー観光客がどんどん入って来ていると、そういう中で倶知安タウンのところ、そういうオ

ーストラリアの方が開拓して、ペンションとかがどんどん建って、これが今回の地価の上昇に繋がったわけでありまして。

上昇率でありますから、勿論地価の絶対水準は非常に低いわけでありまして、上昇率で見ますと例えば六本木とか青山とか、そういうところを押さえて、堂々の一位になったわけでございます。ですから、こういう土地利用のマーケットのやり方も、単にオフィスということだけではなくて、観光とかそういうものと組み合わせてキャッシュ・フローを生む、或いはグルメみたいなものとかもあるのかも知れませんが、そういう工夫が非常に大事であって、土地利用の中でも大切な要因になってきているというようなこと、ここが2つ目の最近の変化なのかなと言えらると思います。

それから最後に、これから土地利用を考えていく上で、やはり地価の動向ということを見る必要があると思っております。やはり土地利用というのは、どんどん地価が下がっている中で土地の有効活用をしていくというのは現実問題としては非常に苦しいところがあるかと思っております。どうしてかということ、地価が下がっていくわけですから、投資をしてくれる人もそこにはいないわけですので、そういう中で土地の有効活用を図っていくというのは、大変なご苦労が要るわけでありまして。

ご承知の通り、例えば三大都市圏の地価というもの、今年、このグラフにあります、一番右の端の部分がちよっと上がっておりまして、16年ぶりに地価が三大都市圏の住宅地、商業地ともに、上昇に転じたという形であります。それまではずっと地価が下落をしてきたわけでありまして。おそらくこれからご発表いただく色々な事例があるかと思っております。そういう事例は皆さん地価の非常に下がっている中で歯を食いしばって実現された事例でありまして、それは大変なご苦労をされてプロジェクトを推進されたのだと思っております。しかし今度地価が少し転機にあると、それから勿論地方都市のところは未だに地価が下落しておりますが、それでも地価の下落率も下がっております。

例えば、この地方都市のところで見ますと、平成17年の地価下落率というのはマイナス4.7%だったのが、18年には3.5%という形で、このマイナス幅も段々縮小してきております。ですから、ちょっと明るさが、色々な土地の有効利用を図る上での良い環境ができてくるかと思っております。大事なことは良い環境なんです。まだ本当にどうなるかが解らない。それから恐らく、かつてのように右肩上がりで全部の土地が上がっていくという時代は無くなっているわけでしょうから、そういう中で、

この良い環境をどうやって味方に付けて土地の活用に繋げていくかというところは、まさに知恵の出し合いと、こういうことなんだろうと思います。

それから、そういう環境を旨く、安全にただプロジェクトを続けるだけではなくて、そういう環境を旨く使って、なんとか次世代に誇れるような活用というものを、結局なかなか昔みたいに、ずっと右肩上がりの時代は無いわけですので、有効活用を図るチャンスというの、回数も減ってまいります。ですから、ラストチャンスみたいなつもりで、どうせ使うからには、できるだけ良い工夫をして、できるだけ長く使えるという使い方の工夫の勝負というようなことなんだと思いますが、しかし何れにしても土地の有効利用ということについては非常に大きなチャンスが今訪れてきているというようなことがあります。そういう意味でこういうような講演会の機会を使いまして、色んな先進事例に触れていただいて、それぞれの皆様の現場で工夫を重ねていただくというようなことに、是非取り組んでいただければと思います。

非常に雑ばくな説明で恐縮でありますけれども、私の方からは、以上の形で簡単なお紹介とさせていただきます。どうも有り難うございました。