

## 【 視 点 】

## 土地神話を知らない世代

名古屋工業大学大学院工学研究科  
教授 工学博士 兼田敏之

筆者が教職を得て東京から名古屋に移ったのが1992年なので、ちょうど土地神話の終焉期と重なる。

東京工大の大学院生時代に土地政策の講義があって、一連のゲストスピーカーからお話を伺うのだが、邦銀ニューヨーク支店に勤務経験のある方の講義がひとり印象に残っている。その方曰く「五番街にトランプタワーができて地価が五割上がると、犯罪の多発する何番街では三割下がった」と。当時のわが国だと、西の横綱格にあたる〇〇町の地価が10%上がれば、××町も東の横綱なので当然10%上がるもの——こんな「常識」が染みついていた。土地はノーリスク・ハイリターンな資産——この土地神話がわが国の社会システムを形成する前提でもあり、帰結でもあった。今思うと隔世の感がある。

90年前後だったのだろうか、都市づくり研究のこれからの主流は、土地利用研究から不動産研究に移るぞ、と先輩から聞かされた。APAジャーナル（アメリカ都市計画学会誌）が特集かなにかを組んだ頃である。土地利用は、都市内主体の各活動と空間（施設）を一对一に結び付けるが故に、都市づくりにとって重要なテーマであり続けるが、土地やその所有者に与えられた様々な権利・制約やそれらに起因する行動を十分考慮しないかぎり、都市づくりは進まない。この話しは腑に落ちた。以降、非力ながら、土地が持つ様々な性質をつねに頭の片隅に置いて、筆者も研究に従事してきたつもりである。

土地基本法以降、多くの方々の知恵と努力により、土地制度は様々な改革を経た。不動産評価の軸足が収益還元法に移り、証券化が都市投資を呼び込んで、都市再生の時代が到来し、長い「地価調整」の時代から次の時代に移行した感がある。グローバル化・少子高齢化・人口減少に直面するこの時代には、さらに発想を変えて対処しなければならない問題が山積している。そのなかで、実務に近いスタンスで最新の情報を発信する本誌を筆者はたいへん重宝している。

例えば、筆者は、ご縁があって名古屋きってのお屋敷町である白壁地区でまちづくりをお手伝いする機会があったが、その際、景観法も含めて各種のまちづくり制度の法的拘束力の程度、住民発意の合意要件を検討するうえで、新鮮な内容の本誌を縦横に活用させていただいた。

ここでお題に戻りたい。さいきん、名古屋で学生相手に、環境（あるいは景観・歴史文化でもよい）のよい住宅地は資産価値が高くなる時代が来た、と講義するようになった。計量分析が可能なほどのデータ整備が進んできたのはわりと最近のことである。しかし聴いている学生は、きょとんとした顔をしている。彼らは名古屋育ちなので、お屋敷町の白壁地区が高地価なのを知っているが、かつて土地神話の時代があったことを知らない世代なのである。

それも時代の流れだろう。新しい酒は新しい皮袋に入れよ。才気ある若い研究員たちを擁する土地総合研究所が、読者に新しいヒントをもたらす本誌の刊行活動を通じて、社会にますます貢献されることを切に期待する次第である。