

## 【 座 談 会 】

平成元年の土地基本法制定から20年が経過しました。この20年を節目として、土地基本法やこれまでの土地政策を振り返り、また、今後の展望等について、国土庁土地局長を経験された藤原氏、原氏、生田氏の出席の下で行われた座談会の議事録を掲載します。

# これまでの土地政策と今後の展望

日時:平成22年4月12日(月)

### 座談会出席者(敬称略)

ふじわら よしかず  
○藤原 良一

昭和35年建設省入省、昭和62年6月から国土庁土地局次長、平成元年7月から国土庁土地局長、その後国土庁事務次官等を歴任。国土庁土地局長在職中の平成元年に土地基本法が制定される。現在東日本建設業保証株式会社相談役。

はら たかゆき  
○原 隆之

昭和39年4月建設省入省、昭和61年6月から国土庁土地局土地政策課長、平成3年6月から国土庁土地局次長、平成5年7月から国土庁土地局長、その後建設省大臣官房総務審議官等を歴任、退官後株式会社三菱地所代表取締役兼専務執行役員などを経て現在三菱地所投資顧問株式会社取締役会長。平成10年からOECD地域開発政策委員会副議長、平成15年10月からは同委員会「都市ワーキング・パーティ」議長を務めた。

いくた おさと  
○生田 長人

昭和44年4月建設省入省、平成2年7月から国土庁土地局地価調査課長、平成9年7月から国土庁土地局次長、平成10年7月から国土庁土地局長、その後国土庁防災局長等を歴任。退官後東北大学大学院法学研究科教授として都市法などの研究・指導に当たる。現在東北大学名誉教授。著書には「都市法入門講義」(信山社)、「防災の法と仕組み」(東信堂)などがある。

司会:内田 俊彦

国土交通省土地・水資源局総務課長

○司会(内田総務課長) 本日は、藤原様、原様、生田様、3人の土地局の局長経験者の方にお集まりいただきました。

土地基本法は御承知のとおり平成元年の12月22日に制定されたわけでございます、それから20年が経過しましたが、当時の土地基本法の基本理念はその後の土地局の政策の立案・実施等に際しても基本となっている重要なものだと考えております。この20年を節目として、土地基本法のみならず、これまでの土地政策を振り返って、また今後の展望等について皆様からお話をうかがうため、今回の座談会が企画されたところでございます。

土地基本法の制定当時は、昭和36年前後の高度成長に伴う地価高騰と昭和48年後の列島改造ブームに続いた戦後3回目の地価高騰ということが背景にあったと記憶しておりますが、当時の状況やどのような苦労をされたか、あるいは当時の政策



写真1 座談会風景

(左より、内田俊彦氏(司会)、原隆之氏、藤原良一氏、生田長人氏)

等がその後どういう影響を与えたかといったことにつきまして、まずは制定当時の局長でいらっしゃいました藤原様からお話を伺えればと思います。よろしく願いいたします。

### ～土地基本法制定の背景～

○藤原 私が土地局に在職したのは昭和62年6月から平成3年6月までの4カ年ですから、地価高騰が非常に激しかった時期です。この4年間にまとめられた主な政策を拾い出しますと、緊急土地対策要綱、総合土地対策要綱、それから先ほど御紹介がありました平成元年の土地基本法、土地基本法を踏まえた総合土地政策推進要綱の策定、この辺の時期にあたるわけです。

戦後、地価の高騰時期は何回かあったわけですが、当時は「バブル」という言葉を使っておりませんでした。だから「バブル」の定義いかによるのですが、今振り返ってみますと、バブルというのはこのときに戦後初めて起こったのではないかという気がしております。それまでの地価高騰は、経済成長との関係で見ますと、地価が先行して上昇しても大体5年ぐらいで経済成長にすり合うという格好で、それほど経済成長とのギャップなく推移したと思うのですが、1980年代後半からの高騰は安定成長下における地価の高騰で、その後の経済成長とも、とても折り合いのつかない上昇だったと思います。それだけに官民挙げて非常な危機意識を持って地価対策に当たったのではないかと感じております。政府では地価対策関係閣僚会議が設置されましたし、臨時行政改革推進審議会の中に土地対策検討委員会が設置されました。また、国会でも土地問題等特別委員会が設置されて、官民挙げて対策に取り組みました。

対策内容は、バブル対策といえますか、地価高騰を早期に沈静化する緊急対策的な土地対策と、中長期的な需給バランスの確保を目的とした土地対策の2つに区分できるのではないかと思います。そして、これらの対策がどのような効果を上げた



写真2 藤原良一氏

と総括できるのかという問題が一つあると思います。

それから、土地基本法は、地価高騰に対処するには相当遅い時期に制定されております。行革審の最初の答申に地価高騰に対処するには土地に対する国民の共通認識を醸成しないといけないのではないかとの考えがありました。また、自民党でも土地の公共性と私有財産としての権利の調整のあり方を検討すること、衆参両院でも土地の保有・処分・利用に関する権利及び負担のあり方に対する国民的規模におけるコンセンサスの形成が必要と提言しておりました。時期的には前後しますけれども、4野党も土地基本法案を提出しておりましたし、竹下総理も何らかの形で国民のコンセンサス形成を図りたいというお考えでした。そういう情勢の中で土地基本法が制定されました。

我々行政をあずかる者としては、当時の地価高騰を沈静化させるには遅すぎてあまり役にたたないのではないかと考えていました。ただ、戦後何回も地価の異常高騰を繰り返してきておりますので、国民の土地に対する共通意識の醸成とあわせて今後の地価高騰の抑止効果が期待できればいいのではないかと、そういう気持ちで土地基本法の制定に向けて我々なりに努力しました。

結果的にみると、制定は地価がちょうどピークに差しかかる時でしたから、土地基本法を踏まえて策定された総合土地政策推進要綱には、バブル対策の名残が残っています。例えば、「土地神話の打破」とか「適正な地価水準の実現」とかが目

標になっていますが、気持ちはわからなくてもいいですね。それから、「経済政策等における土地問題への配慮」とか「土地政策の総合性・整合性の確保」が大切だと言っていますから、それはやはり地価高騰時期の反省を踏まえて提言されたのだと思います。

～地価高騰の要因と対策～

○司会 今もお話がありましたように、土地基本法の制定に先立って、地価高騰に対応して土地臨調等の動きがあった。その際、原様はちょうど土地政策課長としてそちらの対応をされたと思いますし、また、総合土地政策推進要綱ができた直後あたりからは土地局の次長としてそれ以降の土地政策を担われたと思いますが、もしそのあたりの事情で御記憶に残っていることがございましたら、お話しいただけますでしょうか。

○原 このグラフは地価公示の変動率を書いてあるので、1年ずれているわけですね。

○司会 そうですね。

○原 私がいたのは昭和61年の6月から昭和63年6月までです。昭和61年に土地局に来た当時はまだ地価の高騰は東京だけだったんです。国土庁と東京都で、その前の年、昭和60年の12月に地価高騰対策連絡会議が末吉局長のもとで設置され、東京都でどういう地価高騰の対策を打つべきなのかということが話し合われた。そして私が来る直前の昭和61年4月に東京都における地価高騰対策が出たわけです。

その中の一つとして国土利用計画法の規制区域をどうするのかという話があって、規制区域は劇薬だから、規制区域にかわる何らかの新しい制度をつくらなければいけませんねということで、私が来たときから、東京都と相談をしながら、法律改正をするまで東京都で今の監視区域制度に相当

土地政策の変遷について

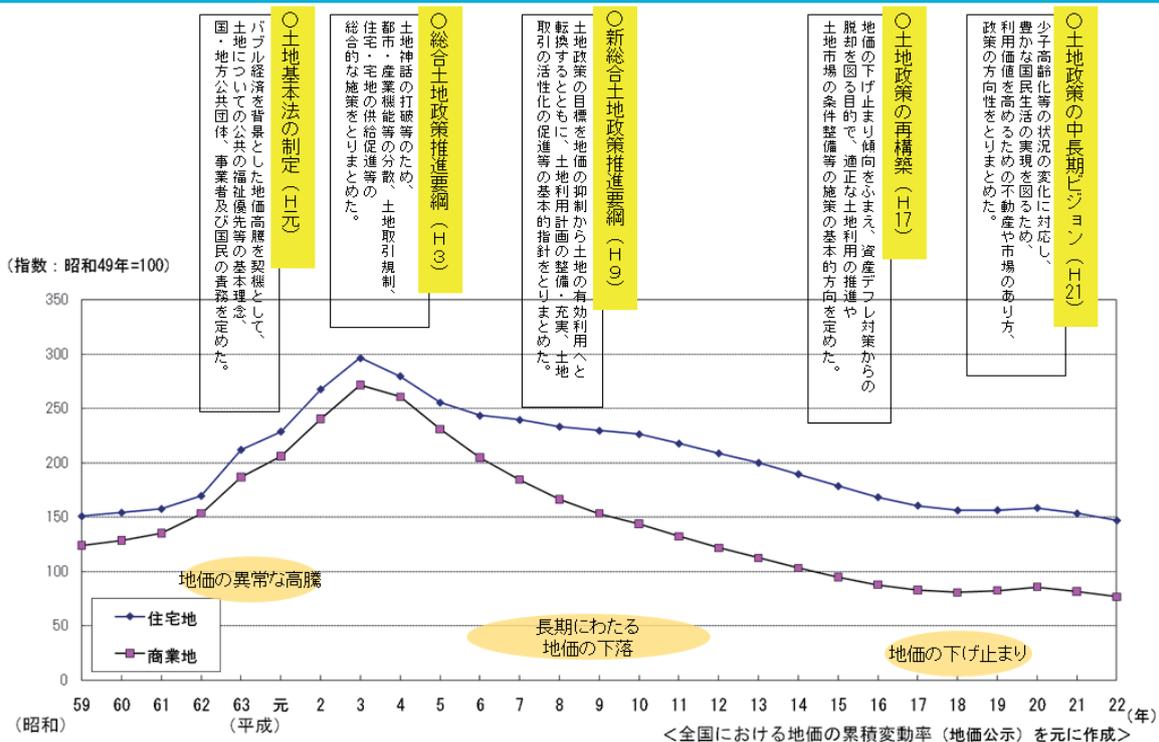


図1 土地政策の変遷 (出典：国土交通省作成資料)

する条例をつくってくれないかということで、林修三さんを座長にして東京都で条例制定についての検討会を開いていただいた。それで昭和61年12月に都条例が成立して、すぐに監視区域に相当する指定区域の指定が始まりました。

私が着任した昭和61年6月という時期は、中曽根内閣の「民間活力の活用」というテーマがあって、私はその前が建設省の路政課長でしたから東京湾横断道路の法案を苦労してつくりました。それで今度は土地政策課長として来て、民間活力の悪しき側面に対応するという違った立場になったわけですが、6月、国会が終わったときは、国鉄民営化法が継続審議になり、第3次中曽根内閣が組閣されて、綿貫民輔さんが国土庁長官でお見えになって、地価対策の閣僚会議を設置しないと東京だけではそろそろおさまりがつかなくなっているのではないかというお話をされた。そのときに綿貫さんから、後藤田官房長官からも国鉄の民営化法が成立するまでの間は、必要があるならば関係省庁を集めて論点整理その他準備のための会議をやっておけという話があったと聞きました。それで関係各省で担当者を内閣審議官に併任発令し、各省の立場ではなく内閣の立場として、国を挙げての地価対策の準備をしようということにしたわけです。

そのころ局長は田村さんになっていましたが、亡くなられた田村さんと一緒に後藤田さんのところに何度も呼ばれて、あるとき、こういうことがありました。さっき藤原さんからバブルはこのときが初めてだというお話がありましたが、後藤田さんは、土地局が苦労しているのはよくわかる、しかし、これは金融現象だとおっしゃいました。前回の地価高騰のときに後藤田さんは官房副長官か何かで御苦労された経験があるようで、そのときの話をされました。

しかし、金融自由化の真っ最中であり、銀行の融資体制を直すとか、日銀の金利政策の変更を求めるとかが課題となっていましたし、85年のプラザ合意の直後でお金の過剰流動性がひどい時期でもあり、あわせて間接金融から直接金融への変化

のときで、銀行が貸出先を探すのは大変な時期であったわけです。

国鉄民営化法が通るとすぐ地価対策の閣僚会議が設置されて、そこから粛々と地価対策が始まるわけですけれども、東京都条例の際の国土庁と東京都の連絡会議の中で、国公有地の処分が市場の攪乱要因になっているから、東京都条例の反省も踏まえて、国土利用計画法の改正により監視区域制度を導入する際は、その指定をしやすいとか、届け出の面積を小さくすることができるとか、そういったことのほかに国公有地についても規制をかけてくれという話が出ていたわけです。これには、各省から大きな反対があったわけですけれども、何とかクリアして地価対策にも配慮しながら国有地の処分をするというところにこぎつけたわけですが、そういう精神を土地基本法の中にも入れていただいたのかなと思います。

私が土地政策課長をやっていたときは、地価高騰が我が国経済にとっての一大事だということが国民の間に意識として浸透していなかった。しかし、そうはいっても土地の値段が東京圏を中心にどんどん上がって、サラリーマンが住宅を取得するときに年間所得の7倍も払わなければいけない。今までは5倍だったのだから、せめて5倍までにしてほしいという話ですが、一部の住宅取得希望層からの地価対策の要請は非常に強いものがあつた。それから、関係方面、例えば経団連とか日経連も、労働者の雇用という観点から地価対策をきちんとやらないと我が国経済の将来にとって好ましくないというような声があつた。そういうことで国民の間に地価対策の必要性がだんだん広まっていった、土地基本法に結びついていったのだろうと思います。

62年に藤原さんがお見えになってからの動きはまたいろいろありますが、そこから土地基本法までの間は次の話かと思しますので、とりあえず以上です。

○藤原 地価の異常高騰の要因を幾つか挙げられましたけれども、今から見て、どうなんでしょう

か。「プラザ合意」後、低金利政策を基調とした金融緩和政策がかなり続けられましたね。そして、原さんがおっしゃったように、たまたま主要企業では資金調達を銀行に依存しないで株式発行等で低利資金を自主調達できるようになった。だから、銀行としてはお金の持っていくようがなくなって、どうしてもストック資産、株とか土地のほうに回る。その前に、日米貿易収支も随分長い間黒字基調で、円資金はかなり蓄積されていたような気がします。地価高騰の要因はまさに金融なんです。

それと、東京都が世界の金融情報センターとして発展していこうとしており、オフィス床の供給を大幅に拡大しないと需要に追いつかない。そういう需給バランスに対する懸念もベースにはあったのでしょね。そういうことが相まって、銀行が一斉に土地に対して融資を始めたというふうに見えていいでしょうね。

○原 今の中国だと思えます。元がドルペッグで低目に抑えられて、どんどんドルを買って、元を売る。意図してのことか意図しないでのことかは知りませんが、そうやってどんどん外貨が蓄積されて、元が市中に放出されている。それでバブルが起きている。全く同じことをやっている。中国政府の要人は、日本のバブルを詳細に検討して、その轍は踏まないようにすると言っているけれども、全く同じ轍を踏んでいるとしか思えない。

当時の日本でも銀行局も何度か融資の自粛通達を出しているんですよ。私が来た直前に一回出して、それから61年の12月にもう一回出しているんですけども、どうにも効かない。そこで抽象的なことを言ってもしょうがないので、国土庁が実施した都心11区の特別詳細調査で登記簿から取引情報を取り、だれからだれに、いつ何日、どのどれだけの面積の土地にどの金融機関が抵当権を設定して極度額を幾らで融資しているということ調査してあったので、私はその資料を銀行局に見せたんです。それで銀行局に特別ヒアリングをしてもらいました。それで随分融資が縮小したの

ではないでしょうか。

○藤原 確かに銀行局は金融機関に不要不急の不動産に対する融資を自粛するように通達を出してくれましたし、特別ヒアリングもそれなりに熱心にやってくださったと思います。しかし、銀行側は土地に対する融資はみんな実需だと言うんです。だから、土地に対する融資にブレーキがかからない。金融は緩和されており、土地担保でどんどん融資が拡大し、スパイラル的に地価が上昇する。

ちょうど土地基本法の制定努力をしているときに、東京圏の地価は大体沈静化してきたのですが、かわって大阪・名古屋圏、そして地方の中核都市の地価が猛烈に上がり出したんです。東京圏に比し市場が小さいですから、上がる時も猛烈な勢いなんですよ。それで私は銀行局の幹部に、「ヒアリングではこの地価上昇に対応できないじゃないですか。」「昔、銀行局は窓口規制までやってマネーフローをコントロールしてきたじゃないですか。それができないんですか。」と言ったんです。そうすると、「金融自由化の時代に、そんな規制はとてできませんよ」と言われました。その時はそれで終わりになりましたがその後、半年以上もたってからドンと総量規制をやった。私はそのとき、ありがたいという気持ちと、これはいかにも手おくれだという気持ちとで複雑でした。ああいうバブル対策は、俊敏に政策を発動しないといけないと思うんです。発動するときも早く、また撤退するときも早くないと経済を傷つけるような気がするんですけども、そのときはそんな印象を持ちました。

○原 今のお話の中で非常に重要なことを言われたんですけども、銀行に聞くと「実需だ」とおっしゃったと、これがある意味、裏表で使われることがあるんです。今、実需があるのに金融機関が金を貸さないということが起きているわけです。それで不動産業者等がバタバタ倒れているわけです。収益用不動産でそれなりの収益を上げている物件にもリファイナンスをしないために倒れてい

るわけですから、銀行が借手と対等の当事者として実需と見る実需なのか、銀行が自分たちの立場を説明するために言っている実需なのか、つまり言いわけ実需と本当の実需というのがあるんですね。

○藤原 そうなんでしょうね。

金融の問題について言いますと、土地臨調のときも緊急土地対策要綱のときも、地価高騰の主な要因は金融だと皆様に指摘されているんです。しかし、具体的な対策では金融政策は表に出てこない。国際的な関係で、半ばタブーだという気持ちが政府内にあったのか、非常に遠慮をしていましたよ。要因は金だということはわかっているけれども、金融対策は限度があるので、せいぜい行政指導的なものや税制措置などにとどめざるを得ない。同時に、財政再建途上で財政出動を非常に嫌がっていましたから、財政は何もしない。私は財政サイドにも問題があったのではないかという気がしてしょうがないんです。

○原 全くそうですね。

### ～監視区域の地価抑制効果～

○司会 生田さんはちょうど地価のピークのときに地価調査課長をされておられましたか。

○生田 私はお二方と違いますが、政策中枢にいたわけではないのですが、土地局の地価調査課長に来る前に京都府の担当部長をやっていたものですから、ものすごい地価高騰に対して監視区域を一生懸命に指定していました。監視区域制度というのは、局地的な地価高騰にはある程度の効果があるんですけれども、過剰流動性を持つ金融緩和基調のときには、幾ら指定してもモグラたたきゲームをやっているようなもので、ここをポカッとたたくとこっちで出てくる、またポカッとたたくとこっちに出てくるということで、結局、ゲーム

機の電源を切らない限り、どうにもならないなど、そういう感覚で戻ってきました。

今でも鮮明に覚えているのですが、たしか藤原局長、土地政策課長とご一緒に、経済企画庁の担当官に来ていただいてヒアリングをしたことがあるんですが、頑として金融緩和のせいだと言わない。実需だという議論を最後までやられていましたね。その後、日銀の総裁が三重野総裁にかわられて、実質的な不動産融資の総量規制をやった途端、アウトになったんです。銀行局の例の通達の効果は、銀行は直接はやらなくなったけれども、銀行が子会社を使ってといいますか、トンネル融資をやっていたために効果がなかったと思います。

私は地価調査課長はたった1年しかやっていませんで、鹿児島県警に異動してしまったのですが、金融当局が原因が金融にあることを認めたということは、遅いという感じはしましたけれども、それなりに今後の土地政策の教訓になったと思います。ただ、原因を認めた後の対応はもう少しソフトランディングすべきだったのに、ハードランディングしたものですから、その後、いわゆる「失われた10年」が来てしまうわけですね。さんざん避けていた財政出動をせざるを得なくなってしまった。その後の10年は、公共事業を一生懸命にふやして、コンスタントな公共事業量からはほど遠いような公共事業投資をしていたので、これが今の公共事業を罪悪視するようなどころにつながっていつているのではないかという感じがします。

繰り返しになりますが、少なくとも当時の土地政策担当者の方々は、田中内閣の列島改造のときの地価高騰も同じように過剰流動性が原因だったわけで、そういう経験をしていますので、そこは非常にはっきり理解していたわけです。だから、内需の拡大を金融でやらなければいけないという話が原因になっているとしか思えませんでした。もう2年くらい前に金融の緩和はある程度終息すべきだったんです。それをずるずると2年間余計やったために、地価高騰が全国に広がってしまった。そういう印象を私は持っています。

○藤原 同感する部分が多いんですが、まず監視区域ですね。監視区域は、おっしゃるとおり、最後のほうは地価の高騰を行政が追認しているような印象を与えたと思うんです。

初めはマイルドな規制行政で、これでおさまれば非常にうまい制度かなという印象を持っていましたけれども、おさまらなかつたですね。制度的には近傍類似の取引実例をベースに助言、指導するシステムでしょう。監視区域は、地価高騰が著しいとか、そのおそれがある区域ですから、指定したときの価格を基準に助言等を行っていければ、そんなことにならなかつたのではないかと思うんです。一応指定のときの価格をベースに経済のファンダメンタルズ等を加味した指導基準を定め、運用できれば良いのではと思うのですが。

○生田 先ほど少し申し上げましたように、監視区域制度というのは、高騰要因が実需で、かつ局地的なケースの場合には、ものすごく効果があつて適切な制度だと思います。ただ、要因が仮需要といえますか、投機的な需要で、かつ全国的なケースの場合には、局地的な対応しかできないものですから、もともと限界がある制度だと思っています。

それに、京都府のときの経験では、価格の指導をやつて「わかりました」ということになつても、イギリスで言う「犬付き売買」、土地に犬1匹つけて犬付きの値段で売ってしまう、首輪を外したら犬だけが帰ってくる、そういう類のものが横行しまして、結局、これは仮需要的なものには向かないなという感じがしていました。

○原 仮需対応については、譲渡益課税の短期重課でぬれ手でアワは決して許さないという仕組みをつくつたので、仮需対策はできているものだというふうに思っていたことが一つ。

それから、藤原さんが冒頭に言われたように、我々が経験した地価高騰の中で、1980年代後半のものは、人口減少社会、日本が右肩下がりの経済に入るといふことが初めての経験で、そこで金融

現象とダブって起きたものですね。私は先ほど今の中国と同じだと言いましたけれども、その意味で違うのは、中国はまだまだ成長余力のある国だから、そんな激しいクラッシュは来ないだろうと思うんです。日本は右肩上がり経済の最後のピークを迎えて、これからどんどん下がっていくということがだれの目にも明らかなきに起きた地価高騰だったものですから、みんなが何とかして将来の収益を今確保したいと思う気持ちが非常に強かつたように思うんです。

野口悠紀雄さんと議論したことがあるんですが、地価上昇を目の敵にするけれども、それは将来の期待収益を割引率で原価に置き直すものだから、収益見込みを超えるキャピタルゲインはあるはずがないとおっしゃっていました。要するに、みんなが将来の期待収益を過大なものとして思いつてしまったんです。しかし実際は、社会・経済は右肩下がりで、どんどん落ちていく。そのギャップが出てきたんだろうと思います。それがクラッシュに結びついてしまったということだと思うんです。

そして土地局次長のとき、総量規制の解除をしようというときに、ハードランディングはだめだという説と、ハードランディングで行くしかない、すぐにやめてしまえという説があつたんですけれども、ハードランディングをしないようにしたところで、結果はハードランディングしかなかつたのだろうと私は思っています。

○藤原 私もそう思います。しょせんバブルというものは、はじけたときはハードランディングになってしまうんです。だから、できるだけバブル現象を早期に沈静化させる。それが崩壊後の副作用を小さくすることにつながるのだろうと、そんな気がします。そういう意味でも金融をもう少し早く締めておけばよかつたのではないか。それが正解だと思うんです。その段階でやらないといけなかつたですね。

澄田総裁のときに日銀に行きまして、政策委員会の皆様に地価とマネーフローの関係について説

明いたしました。「やはり金融のコントロールが大切だと思います」ということを説明させていただいたわけでありませう。バブル現象の初期は経済に明るさが灯るものですから、そういうムードは歓迎されるくらいがありまして、経団連の幹部の方にも地価対策が重要なことを説明させていただきました。効果があったかどうかは知りませんが、土地局としてもそれなりの努力はしたんです。

○原 昭和61年、62年の地価公示を記者発表するときに、新聞記者の質問は、「何で東京だけなんですか。」「何で秋田県では地価が上昇しないんですか。」「秋田県知事はうちも地価が上がってほしいと言っていましたよ。」と、こういう質問が続々出てくるんです。地価が上がるということは、その地域が活性化する、経済の将来が明るいから地価が上がると世間では考えられていました。

○藤原 大阪に監視区域の指定について相談に行ったときには、東京一極集中で東京だけがいい思いをしている、やっと大阪に明るい兆しが来たのだから邪魔をしないでくれと、そういうふうに言われました。

そういうムードで、監視区域の指定も当初は難しかったですね。

○原 難しかったです。政策課長のときに京都に電話をしたんですが、同じことを言われました。

○藤原 それと、監視区域の実効性を確保するために、指定面積の関係もありましたしね。

○原 そうそう、みんな500㎡ぐらいから始まっているんですよ。

○生田 京都府は精華町というところを一番に指定したんですが、通常の役場との事務的な折衝ではノーでしたので、直接乗り込まざるを得ませんでした。町長のところへ行って、こういう状態だからということをきちんと話して、研究学園都市

の将来ということも説明したら、最後は「京都府が責任をとってくれるのであれば結構です」とおっしゃられた。それで初めてやれた。でも、その隣の地域の地価が上がり出して……。

○原 千葉県でさえ、そうでしたよ。東京都が監視区域を指定してすぐ、千葉県庁へ行って千葉県に監視区域の指定をしてほしいと言ったら、県会議員というのは建設業者と不動産業者が多いので、そういう土地対策をやるといことが県会で通るはずがないでしょうと言われました。だから、今の地方分権も、よく考えてほしいんですよ。そこへいきなり話が飛ぶのはどうかと思いますが、議会というのが経済合理的な長期的な観点からする行政を制約するような出方をするのも、古今東西例に事欠かないほどありますね。当時は、国土庁はものすごく切羽詰まっていた。

○藤原 原さんが発言された国鉄用地とか公有地の問題も、地価の高騰がさらに進行し、国鉄用地の売却を凍結していただかないとどうしようもないということになりました。そして、地価問題も大変だから、しばらくの間売却は涙をのんで辛抱しましょうということになりました。ただ、国鉄問題もなかなか大変だから、地価を顕在化させないような処分方法は引き続き勉強するということになりました。

もう一つは、居住用資産の買い換え特例です。住宅局が苦勞して住宅政策推進の一つの重要なツールとして推進してこられた施策です。ただ、都心部の地上げに伴い郊外の住宅地の地価が猛烈に上昇したので、しばらく居住用資産の買い換え特例は廃止してもらおうということになった。これも大変だったですね。まず制度創設に努力された方々をはじめ関係者の皆様に相談し、やむを得ないのご了解をいただきました。いろいろやりましたが、金融面をやらないとバブル沈静化が図れないんですよ。

○司会 さっきからお話が出ているように、バブ

ル後ずっと地価が下がり続けてきたものですから当時の話を研究する方も大分なくなっていたところ、今、中国が急にバブルと言われ出して、逆に日本の当時の話が脚光を浴びているようなところがありますね。

○藤原 サブプライムローンに端を発したリーマンショック、証券化商品の話を聞くにつけ不動産市場には、これからもいろいろな資金が形を変えて流れ込んでくると思います。それは不動産の流動化とか有効利用に資するでしょうが、間違えるとバブルの要因になりかねないかもしれないですね。

### ～地価バブル崩壊後の土地政策～

○司会 土地基本法ができて、平成2年にはおっしゃっていたような総量規制も入り、3年には地価税も導入されるということで、3年をピークにして以降地価はずっと下落を続けたという結果になっているわけでございますけれども、それでは話を先に進めさせていただきたいと思います。

地価下落が続く中、遊休地の増加とか、個人・企業のバランスシートが悪化して金融機関の不良債権の停滞等、おっしゃっていたように「失われた10年」という状況になってきた。そして平成9年になりますと、新総合土地政策推進要綱という形で、土地政策の目標、「地価抑制から土地の有効利用へ転換」とうたわれたものが出たわけでございます。これが出た直後あたりに生田様が次長として土地局に来られたと思うのですが、当時のことで何かお話しいただくことはございますか。

○生田 この段階でも財政出動をできるだけ縮小しようという財政当局の意向が非常に強くて、財政出動なき経済再建という視点が非常に強く大蔵省の側から主張されました。私の担当した時代は、まだ不良債権がどんどん生まれてきているところで、地価の下落のスピードが速く処理する額より

も、増えるほうがはるかに大きい。

当時、それは帳簿上の処理で片づけられると思われていたような気配がありまして、損切りという形で不良債権処理をするわけです。本業で再建できない企業に関しては倒産処理をする。本業で再建可能なものについては、本業でない部分について損切りをして、金融機関が損失を自分の手元で処理をする。毎月何千億円と処理していくんですが、地価が下がり続けるからいつまでたっても終わらない、その間ずっと低金利のまま据え置くという格好になった。

さすがに、この段階になってきますと、帳簿上の処理ではなくて実体上の土地の収益力を上げない限り終わらないというふうに考えられるようになって来ました。当初からこちら側はさんざんそのように言っていたんですけども、だんだんわかってくるんですね。塩漬けになっている土地をどうやったら収益力を回復できるのか、そういう意味では、実体上の収益力を上げるために、使える土地はどのような条件であれば使えるのかということを検討し始めた時期だと思います。

ただ、塩漬けになって使えない土地は、形状が悪くて、裏宅地で、基盤施設がほとんどないところがそうになっているわけで、いいところは何とか回復の気配が出てきている時代だったです。ですから、土地局のほうは、ちゃんとやるためには基盤施設の整備をやったほうがいいんじゃないかという感覚が非常に強かったですね。



写真3 座談会風景

その後、小泉内閣になってからですが、財政支出は完全にまかりならないという中で、規制の緩和によって収益力を上げようという形に転換していくんです。つまり、お金を一銭も出さないで収益力を上げるためにはどうしたらいいのかという考え方ですね。ただ、その頃私たちはそれはちょっと変だ、こういう問題は基盤施設整備を着実にやって収益力を上げていくほうが本筋だと思っていました。私は今でも、いわゆる社会的な規制の緩和で、土地の価格、収益力を上げていくのはどうかという感じがしています。

○司会 原さん、いかがでしょうか。ずっと民間におられた感覚で、このころのお話は何かございますか。むしろ有効利用で……。

○原 残念ながら私は平成12年から平成16年の間は海外担当をやっていたので、日本のことは疎くて何とも言えないのですが、収益力をどうやって上げていくかというのは、生田さんが言ったように帳簿上だけで上がるわけではないので、実際にテナントさんが入り、あるいは商売をやって収益が上がるという形にしないといけない。民間サイドからすると、このころから急に欧米流のプロパティマネジメント、アセットマネジメントというものが必要に非常に大きな声で叫ばれてきたし、それから平成13年（2001年）には例のJ-REITがスタートしているわけですし、そのころから行政側の努力が民間のビジネスにも徐々に反映してきているという感じがしました。

○藤原 土地の利用・活用を高める環境整備が必要でしょうね。社会のニーズに対応して高度利用を図り、土地の生産性を高める努力なんじゃないかな。

○生田 何だかんだいっても、王道といえますか、結局、それしかないんですよ。

私は別に容積率とか高度規制を緩くすることに絶対反対というわけではないんですが、これは帳

簿上の処理と一緒にして、例えば、あるゾーンを規制緩和して高度に利用できるようにした場合には、その土地はいいんです。その土地は確かに値段が上がるとは思います、実はその周りの土地が下落するんです。事務所が移って周りが空きビルになってしまったり。

そういうやり方は副作用が大き過ぎるので、例えば裏宅地のところに基盤施設の道路をきちんと整備して、その土地の実質的収益率を上げていくという立場、全部がプラスになるようなスタイルをとらないと、土地政策としてはまずいという感じが非常に強くしていました。ですから、決して規制緩和については反対ではないのですが、基盤施設の整備をしないで規制緩和だけというのは問題だという感じがします。例えば都心部の二極化みたいなことが起こってしまう。びかびかと光り輝いているところと、その周りのすごくシャビーなところという感じになってしまうとか。

○原 80年代後半のバブルの真っ最中に、私が新聞記者によく言っていたのは、生産財として土地を見た場合、これだけ人・物・金が国際的に自由に動き回る世の中になっているのに、一国経済だけ、一生産要素だけが飛び抜けて上昇し続けるということは絶対にあり得ない。長期的には必ず国際水準にすりついていく。そういう話をしていたら、つい最近になって「あなたの言っていたとおりですね」と言われてびっくりしましたが、要するに、生田さんが言われたように、不動産に対する需要は際限なく生まれ出てくるはずがないのであって、どこから奪い取ってくるか、その地域で新しく需要を自分でつくり出すか、どっちかしかない。後者は今の停滞日本ではあり得ないので、よその地域から持ってくるということにならざるを得ない。それが地域間競争であり、国際的都市間競争であるわけです。

私は国交省から頼まれて1998年（平成10年）から2006年（平成18年）までOECDの地域開発政策委員会の副議長、そして都市問題の議長をやっていたんですけども、世界中の関心は最後はそれなん

ですよ。自分の強みを生かして、いかによその都市からお客を引っ張ってくるかということです。それがない限り、規制緩和をしたところで、だめなんです。ですから、2000年の都市再生特別措置法のときにも言ったのは、サプライサイドだけでやっても意味ないですよ。ビジネスというのはお客があつてのサプライなのだから、我が国都市の国際競争力を高めるためにはマーケティングをちゃんとやって、どういう町をつくったら外国のお客が、産業が、働き手が来るのか、サプライがちゃんと埋まるのか、床が埋まるのか、考えなければだめじゃないですかという話を内閣にしまして、そういう国際的なマーケティングをどんどんやろうよと。お金でも何でも、どんどん入ってくるようにしようよという話をしたんです。要するに、スポット的に幾らサプライサイドの政策をやったって、何の意味もない。全く同感ですね。

そこで今度は計画論に入るわけけれども、計画は要らないという話になる。(笑)

### ～土地利用計画・規制制度の課題と方向性～

○司会 先取りしていただいて済みません。規制の話もありましたので、お聞きしたいと思っております。計画論の話も少しお聞きさせていただきたいと思ひます。

土地局も御案内のとおりでございまして、先ほどの取引規制というのはもちろん大きな手段として持っているわけですが、一方で土地利用基本計画という国土利用計画法のもとでの制度を持っているわけでございます。これは5地域区分を前提にいたしまして、法体系上は、都市計画法や農振法、あるいは森林法といった諸計画の上位計画という位置づけで、いわゆる総合調整機能を果たすということになっているわけですが、実態的には、直接的な規制等はみんな都市計画法とか農振法等にゆだねられている。かつ、土地利用基本計画上も、いわゆる重複指定ができる、区分の重複があるということになっていまして、こうい

った土地利用計画制度に対して、学会あるいは自治体その他関係者から、いろいろな問題点が従前から指摘されてきたところでございます。具体的には、5地域の縦割りの弊害とか分野横断的な視点の欠如、あるいは市町村の権限不足、自主性の発揮の機会の不足とか、一方で「計画なければ開発なし」という基本的な考え方そのものが日本にないことの問題とか、こういうことが今も引き続き指摘されている。

そういう中で、従来の土地利用規制も含めた計画制度が、いわゆる都市の外延的拡大を抑止する形で制度設計されてきた中であつて、いよいよ本格的な人口減少時代ということでございます。これからは恐らく今まで経験したことのないような都市の縮小といったことも起きるのではないかと。こういった時代の中で、土地利用計画制度についての今日の課題あるいは今後の方向性等について、お話を伺えればと思っております。この関係は恐らく生田先生が大学で非常に詳しく研究をされた部分もあると思ひますので、まず生田先生からお願いします。

○生田 土地基本法制定後の土地利用計画で注目すべき点が2つありまして、一つは都市計画の中でマスタープラン制度ができた点、もう一つは詳細計画の拡充、具体的にはかなり詳細な土地利用に関する計画の制度のバリエーションが非常に広くなり、また実際に盛んに活用され始めたこと、この2つだと思います。

土地利用基本計画の関係はどちらかと言うとマスタープランの問題に近くなってきているのですが、我が国ではやっこの時期に先進国並みに二層制の都市計画制度を導入した形になったのですが、これは非常に有効だと思います。ただ、都市計画区域マスタープランについては限界がありまして、当たり前のことですが、都市計画区域内に限定されてしまっている。東京にいるとあまり感じないのですが、ちょっと地方へ出ますと、都市計画区域で物事はほとんど終了しないといひますか、完結しない。端的に言ひますと、ほとんどの問題が

都市計画区域を越えて発生しています。

例えば廃棄物の処理です。都市活動には大量のごみが伴いますから、廃棄物処理施設というのは非常に公益性が高い施設ですね。都市計画法、建築基準法の世界では、一番適切な場所にこれを設置しなければいけないということで、都市施設として都市計画決定することになっているんですが、そのコントロールは都市計画区域の中に限られる。しかし、廃棄物の処理施設は嫌悪施設ですから、結果として処理施設はコントロールが厳しい都市計画区域を逃れて、規制の緩い都計区域の外でつくられてしまう。端的に言うと、都市における大量の消費活動の結果を都市以外のところが引き受けさせられている。そういう状態が出てきていまして、どうしても都市と都市以外が対立的関係に立ってしまうという感じなんです。

廃棄物処理みたいなことを考えても、都市と都市以外を総合的にトータルで見るということがどうしても必要になってくるので、都市計画区域のマスタープランには限界があって、土地利用基本計画サイド、特に市町村レベルの土地利用基本計画の充実といいますか、創設といいますか、都市計画マスタープランにかわるような機能を発揮していかなければいけないのではないかという感じが私は非常に強くしております。

我が国は、昭和30年代から今日まで、都市と農村の間を断絶してきた経緯があります。農産物なども全部一たん東京あたりに持ってきて、都市とその周辺との関係が希薄化している。都市と農村との間をもう少し結びつけるためには、計画レベルでの連携を強化しないとだめだと思うんです。都市計画区域のマスタープランは、どうしても都市と都市以外のことを分けて考えていますから、非常にまずいやり方である。そういう意味で、今後、土地・水資源局に非常に強く期待するのは、都市と都市以外をひっくるめた市町村全体の土地利用計画、かなり具体的な拘束力のあるものを地域の手によってつくっていくしかないのではないかと。そう簡単にはいかないと思いますけれども、少なくとも制度としてそういうことができるように

していくことからスタートする必要があるのではないかと考えています。

○司会 大変難しい宿題をいただきましたが。

○藤原 土地基本法の時も、3条の規定をめぐって局内で大いに議論があったんです。2項だけでいいじゃないか、1項は要らないと。しかし、1項は、生田先生が今おっしゃったような気持ち、計画の有無にかかわらず土地の利用については適正に行われなければならないという気持ちで置いたんですよ。(注\*)

○生田 この規定は大きいですね。

土地基本法3条1項に明確に基づいているかどうかは別として、先進的な首長さんがいるところは、全体の土地利用計画に当たるようなものをつくり始めていますね。ヒアリングなどで行って聞くと、「3条の1項が一種の精神的なよりどころです」と言っていますから、それはそうなんだろうと思います。

○司会 確かに今は市町村でも、条例等も含めて全体の土地利用計画みたいなものを考える動きはあると思います。

先生のお話は恐らく市町村での区域全体にわたる土地利用計画のお話だと思うのですが、今は地方分権の動きもあり、今度は市町村間の広域調整もまた一つの大きな課題のような気がするんですが、そのあたりは……。

○生田 これはなかなか難しいですね。具体的に東北等で問題になっているのは、大規模小売店舗の立地コントロールですね。あるバイパス沿いに大規模小売店舗が立地しようとしますと、その都市の中心市街地、商店街は絶対反対なんです。しかし、ではということで首長が断ると、隣の町のバイパス沿いに立地する。これはもっとひどくて、中心市街地もやられるし、自分の町は衰退する。ですから、広域的な機能を持っている施設とか、

そういうものに関しては、もう少し上のレベルの広域的な計画でコントロールしないとだめですね。そういうものがかなりあるんです。

先ほどの廃棄物処理施設も、ある市が市の一番端の境界のところにつくったら、その隣の地方公共団体が猛烈に反対して、宙ぶらりんになっている。結局、市民が嫌なものは一番外側にといいことですが、これでは隣の町と調整ができないものも随分あるので、地方分権で市民に近いところに決定権を下ろすということも一つの考え方だろうと思いますけれども、市民に任せて決着のつかないものも随分あるんです。そういうものは、県レベルなり、もう少し広域レベルのところでの計画で対処すべきなんです。残念なことに、今はこのレベルの計画論がないような気がします。都市計画の場合は長年やっていますから、いわゆる実態的な計画論はあるわけですが、もうちょっと上になってくると、どこがふさわしいのかとか、そういうものがなかなかうまくいかないのが実際です。土地利用基本計画も、今のようなスタイルだと、まだちょっと射程が足りないなという感じが強くしています。

○藤原 市町村合併に伴う土地利用の再編みたいなことは、実態的にはかなり進みつつあるんですか。

○生田 進みつつあるんですが、現実には財政が非常に悪くて、合併したために前より悪くなったといいますか、マイナスばかりが強調されている。水道料金が上がったとか、役場が遠くなったとか、悪いことばかりが顕在化していて、いいほうの話はまだほとんど出ていません。これは主として財政的視点から行われたからで、都市的な必然性から行われたものではないからだと思います。

○原 行政区域の境界が、合併後どれだけ合理的なものに近づいているのかということ、それは行政区域に関係なく生活の実態が拡大してきているから、あまり議論の意味がないものになってしまう

ているんです。

私は駐車場経営者の集まりの全日本駐車協会の副会長をやっていますが、地方都市の駐車場業界はどこも壊滅的な打撃を受けています。駐車場は中心商業地への買い物客で成り立っているわけですが、例え山形のお客さんは山形市の中心の商店街へ買い物に来ないで、みんな仙台に行ってしまう。だから、仙台を何とかしてほしいというふうになるわけですよ。だから、市町村の境を越えた云々ではなくて、計画は県の境を越えないといけません。

それから、市の行政の姿勢の問題もあるけれども、どうしても中心部の再開発に手を染めたがらないんです。財政的にも大変だし、政治的支持も失うことになりかねない。だから、どうしても市の行政当局は、その周辺部の、農業後継者がいない耕作放棄地に商業施設の立地をさせるような、そういう安易な道を選んできた。その結果、自分たちの商圈の中でも中心部から周辺のショッピングセンターにお客が移り、そして仙台に取られるようなことになる。

だから、私は計画論の必要性を認めないわけではないけれども、どういう単位で誰が計画を考えるのか。そして、その計画を実現するための政策手段はどんなものがあるのかということだと思います。もう一つは、スプロール化して周辺にずっと広がっていった市街地を、人口の減少とともにどうやってもう一回小さいものにしていくのか。方法論があるのかどうか。そういう点から考えないといけないですね。あとの方の話は都市計画の話になるのでしょうか。

○生田 人口が減っているにもかかわらず、東北はDID区域がずっと拡大しているんです。つまり、薄い市街地がふえている。これは行政にとっては非常にまずくて、コストが物すごくかかる形なんです。青森でコンパクトシティの試みがやられていますけれども、調子はそんなによくありません。やはりうまくいかないところがあるんでしょうね。

○原 交付税が天から降ってくると思っているところがあるんですよ。税財源の配分の問題が一つありますね。

○生田 ただ、生活に身近な施設とか身近な利用規制は、市町村単位の計画で対応することは絶対に必要だと思います。原先輩がおっしゃったような大規模小売店舗とか商業圏域の広がりみたいなものについては、全く別の計画論が要るのだと思います。

ところが、多くの縦割りの法律においては、例えば中心市街地活性化法にしても廃棄物処理法にしても、そういった立地コントロールの発想がないんです。立地コントロールはどこがどういう形でやっているのかというと、だれもやっていない。結局、便利で、土地が安くて、大規模な用地が確保できる場所になだれ込んでいってしまっている。立地コントロールが行われていないことがそもそもその問題だと思います。

問題が起こっているのは、みんな各法で立地コントロールを放棄したものです。大規模小売店舗、それから処理施設や病院もそうですね。

土地利用サイドとしては、個別法でやっていないのだから、やったらいいじゃないかという感じがある。簡単でないことはわかっているんですが、だれもやらないことが問題ではないのでしょうか。やれる技術とか能力とか、そういうものがないことが問題かもしれないですね。

○原 そういうことを国の法律でやる意義、今日的な意味、そして国の法律でやらなければならない憲法上の要請とか、そういう問題はないんですか。

○生田 それは難しい問題ですね。

ドイツでは、大規模小売店舗も、これぐらいの人口規模があるところではこれぐらいの店舗しかつくれないというコントロールをしていたんです。

○原 総量規制ですね。つい最近、アメリカ西海

岸のショッピングセンターを視察してきた私の会社の人が話していましたが、郊外SCのデベロッパーには住宅との一体開発を求める。立地はタウンセンター、売り場面積は住宅地の居住人口規模に見合うものとする。

さらに、SCにはコミュニティーセンターとしての機能を持たせる。即ち、災害発生時には避難所として解放すること、救援物資の放出をすること等を義務として課す。だから、日本のように中心商業地と郊外ショッピングセンターとの間で顧客を奪い合う、と言うようなことは起きない、と言うのです。自由の国アメリカの方が、土地利用規制は厳しいと言えます。

○生田 ドイツでは、小さな町には、それにふさわしい小売店舗しかつくれない。ところが、このコントロール制度は連邦憲法裁判所で負けているんです。負けた理由は、私はドイツ語が堪能ではないので明確に確認したわけではないのですが、市町村のレベルが持っている固有の計画権を侵害するという理由で負けている。ただ、日本の場合、そういう固有の計画権がはっきりあるわけではありませんし、広域的コントロールの必要性が強いので、日本だと負けないのかもしれないと思います。

○藤原 それはどうなんでしょうね。やはり市町村行政の範囲なのかもしれないですね。

中心市街地の問題にしる、耕作放棄地とか里山の荒廃にしる、かなり広域にわたる問題ですから、その辺をどういうふうに計画的に考えていくか。そこからまで土地行政として考えるべきなのかもしれないですね。そして、その考えのもとに地方行政にしっかりやっていただくという格好がいいのかもしれないですね。都市計画とはちょっとまた次元が違うのでしょうかね。

○生田 違うと思います。

立法政策論として見ると、今までのように国が法律制度の隅から隅まできちんと書くようなスタ

イルはもう古いという感じがして、スキームだけでいいじゃないかと。大きなスキームだけ法律で規定して、中身は県なり県の連合なり市町村にということで、授権するようなシステムを土地利用規制の場合には提案すべきではないかと思えます。

○原 成功したためしがないけれどね。

○生田 はい。それはそのとおりだと思います。

○原 そして、本当に有能なリーダーを選べたところが生き残って、それ以外のところはみんなゴーストタウンになってしまうというような、信賞必罰、はっきりするようにしていかないとだめなんでしょう。死にそうになったら、すぐ助けてくれるというのだから、安心して死にそうになれるわけです。

○司会 計画の場合も、主体の話と、原さんがおっしゃったような、その計画を実現する手段というのがあがると思うんです。その実現する手段のところでは、行為を規制するというのは従来の形でできますが、むしろ今の空地・空家に代表されるように、使われないもの、これを土地利用計画で何とかできるのかということも一つ大きな問題だと思います。ただ、これはなかなか知恵がなくて、スマートシュリンクといいますか、いわゆる空洞化しているところを寄せようと思っても、手段はなかなか見つからない。

○藤原 転換しやすいように、その手足を縛っている規制があれば緩和していけばいいんですが。その辺の整理をしながらやらないといかんでしょうね。

○生田 中心市街地の話で、シャッター通りがありますね。例えばコンビニエンス・ストアなんかが進出ししないのかというと、進出はしたいんです

よ。しかし、地代が高くて、それでは進出できないという状態が実態のようです。だから、どれだけ地代を下げられるかが問題なのですが、地権者が年寄りで、年金暮らし、あまり困っていないので、地代を低くして貸す意識もないし、変に誰かに貸したら返ってこないとか、いろいろ面倒だとか、そういう類の話が結構あるのですが、例えば、売上に応じて家賃を払う仕組みがちゃんと導入できれば、立地できるものも少しはあるのではないかという感じがします。

○原 四国の高松の丸亀商店街は今おっしゃったとおりのことをやっている。要するに所有と経営を分離してしまう。土地を全部現物出資してもらって、配当はちゃんとやる。地代相当の配当は差し上げるということで、個々の商店がみんな集約して、リニューアルしているんです。こういうやり方は、リーダーが、何千回もミーティングをやって説得して、時にはぶん殴られて、それでも負けずにやっている。そういうリーダーを選んで、そういう仕組みをつくっていけば、今でもできるんですよ。

内田さん、四国地方整備局で体験されて如何でしたか。

○司会 おっしゃるとおり、あそこは非常に成功例として言われているんですが、話を聞きますと、今になるまで20数年かかっているんです。そういう企画をしてから20数年かかってやっとということですから、一朝一夕にできる話ではないだろうと思います。かつ、高松で一番いい場所だから成り立つということもあると思うんです。

○原 その商店街の再開発の成功の秘密は、自分で2,000台の駐車場を持ったことです。お客が来て日銭が入るんです。買い物をしたら割引する。だから、郊外のショッピングセンターへ行って、ただの駐車場にとめてショッピングして帰ってくるのと同じぐらいたと。時間距離があるから。そうやってお客を集めているんです。その前提として、

エコ、モータリゼーションをどう考えるかということもあるんですよ。

○司会 土地局の土地利用計画のところへ導くのは、また違う面があるのかもしれませんが。

○原 だから、従来型の土地利用計画の概念から脱皮しないとだめだということなのではないでしょうか。生田先生がおっしゃるのは。

○司会 その部分にある程度スキーム化して、地元へおろすような。

○原 各省にはどんどん乗り込んでくださいということだと思えます。

○藤原 そういう意味では、バブル対策もそうなんですがね。

例えば地価と経済の関係もウォッチしておられて、バブル再来の恐れがあれば意見を言ったり警告を発したり、場合によっては提言する。最近はグローバル化で外国から飛来しますから、そこまで含めて情報収集して適宜対応することも必要ですね。だから、土地行政というのは随分広く、何でもできるんだよ。

○原 さっき申し上げたように、内閣審議官を併任すること、あれは効きましたね。「おまえ、内閣の立場で物を言え」と、こう言うんですよ。

○藤原 私も土地局次長になったとき、内閣審議官を併任させられたんです。各省の土地関係の次長、審議官クラスは全部です。あれは総理の指示だったかどうか知りませんが。

○司会 すると、国土庁から国土交通省になったことで、また少しややこしくなっている部分があるのかもしれませんが。(笑)

○原 よかったか悪かったかというのはあります

ね。各省の一つになってしまったわけですからね。総合調整機能が失われてしまったでしょう。

○藤原 そうですね。都市計画とか住宅計画、あるいは農振地域などそれぞれ他の関与を許さないようなところがあったでしょう。

○生田 ありますね。

○藤原 ただ、最近は大分変わっているでしょう。

○司会 最近は角を突き合わせるようなことはあまりなくなってきています。

○生田 自分で自分の首を絞めているということがわかってきたのではないかと思います。

### ～今後の土地政策の展望～

○司会 それでは、時間も経過しておりますので、最後に、今後の土地政策の展望と申しますか、思われていること等がございましたら、どんなことでも結構ですので、おっしゃっていただければと思います。

では、生田さんからお話しいただいて、最後に藤原さんをお願いしたいと思います。

○生田 私が今の土地・水資源局を見ていて漠然と感じることは、現場の課題意識がほとんどないのではないかという感じがすることです。私は東北のことしか知りませんが、世の中で問題がいっぱい起こっていても、そういう問題を現場的解決意識をもって、正面から取り組んでいないものですから、課題意識にちょっと欠けているところがあるのではないかと。「そんなことはない」と言ってもらいたいんですけども、そういう気がいたします。

土地局は出先がありませんから気の毒なんですけれども、それでも頑張って地方整備局等へ行っ

て、具体の現場でどういう土地利用に関する課題・問題が起こっていて、それが今の法制度でどうしてできないのかということを中心にちゃんと見極めて、それで法制的に国でしかできないことを考えていってもらい必要がある。今は何となくシュリンクしているような気がしてしょうがない。あれは都市地域整備局とか、あれは何局とかというようなことを言っていると、土地局のエリア、所掌分野はどんどん小さくなっていくような感じがしますので、ぜひ蛮勇を奮って出ていったほうがいいのではないかと感じています。

具体的な話は先ほど土地利用計画の話のところでも申し上げましたので、あとは諸先輩にもう少し厳しいお話をさせていただけるかと思います。

○司会 ありがとうございます。

では、原さん。

○原 私は不動産と金融の融合という世界に身を置いているわけだけれども、金融行政からのお節介焼きのほうが圧倒的に多くて、土地基本法をはじめとする不動産行政全体からのお節介というのはほとんどない。「不動産」と言ってしまうと不動産業という業サイドの話になって、「土地」と言うと不動産業が相手にしている不動産のうちの建物以外の地球の表面ということになるわけだけれども、いつまでも土地にこだわっていていいのかなという気持ちがあるんです。

私が土地局に5年いたから思うわけではないけれども、もう少し土地というところから業ではない不動産というもののあり方ですね。土地基本法の3条、「自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるものとする。」というのは、土地だけではなくて、上物と一体になって、その目的を達成しなければならないというものだろう。土地だけでは決してこのことは満足できないわけだから。だから、業としての立場ではなく、不動産そのものが国民生活とどういうふうにかかわるのかという部分で、もう少し社会的に意義のある政策分野があるような気もしています。

今の不動産と金融の融合している世界を見ると、余りにも金融サイドが強くて、今度は逆の形でゆがんできているのではないかというふうに思うんです。私はいつも会社で言っているのだけれども、物（ブツ）が大事なんですよ。お金はちゃんと計算して透明性を確保していればいいのであって、物（ブツ）が最善のものとして働くようにすることが我々プロの世界だろうと。だから、物（ブツ）を忘れるなど。金はちゃんと計算して間違いなくすればいいんだと。こういうふうに言っているんだけど、その物（ブツ）に対して育成・指導に当たるところが、不動産業課サイドだけでなく土地行政サイドからもうちょっとあってもいいのかなという気がしています。あまり具体的な話でなくて済みませんが、そんな感じがしているんですよ。

○司会 その意識はございまして、昨年の土地政策審議会の企画部会の中長期ビジョンの題名は「国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン」ということで出させていただいているのですが、同じ意識ですね。土地だけではなくて、実際の市場は土地と建物が一体に動いているということもございまして。

では、藤原さん、よろしくお願ひします。

○藤原 安全・安心な経済社会・地域社会を構築する上で土地利用というのは根幹中の根幹として重要な地位を占めているわけですから、そういう認識の上に立って、新しい社会のニーズ、課題を的確に把握し、柔軟、円滑に土地利用を転換していけるような環境づくりに関心を向けていただきたいと思います。

それと、ストック経済とフロー経済は、密接に関連しあっているわけですが、マクロ的には、ストック経済でフローの経済をリードするという考え方は私は基本的に間違っていると思います。やはりストック経済はおおむねフロー経済の結果でありフロー経済の反映だだと思います。そして、総じて地価は安定的に推移したほうが社会のために

望ましいと考えております。これについてはいろいろな意見があるかもしれませんが、私はそう思っています。

○司会 ありがとうございます。

大変難しい宿題もいただいたような気がいたしますけれども、いずれにしても、土地局の場合は、ある意味、土地に関連さえすればどこへでも手を出せるというふうに我々も思っておりますし、これからも幅広く新しい課題やニーズに取り組んでまいりたいと思いますので、引き続きいろいろな場面で御指導をいただければと思っております。

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、本当にありがとうございました。つたない司会で申しわけございませんでした。

どうもありがとうございました。

～了～

(注\*) 土地基本法第3条

(適正な利用及び計画に従った利用)

第三条 土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるものとする。

2 土地は、適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。