

【第157回定期講演会 講演録】平成22年度 土地月間記念講演会

日時:平成22年10月22日(金)

会場:発明会館ホール

「土地バブル崩壊から20年、教訓は活かされたのか」

中部大学 人文学部
教授 齋藤 宏保

はじめに

齋藤です。どうぞ宜しくお願いします。私がこのテーマを選んだ理由は、どうも最近の日本人というのは、歴史を学ばないといいですか、ちょっと前に起きたことでもきちんと整理しないままにその日暮らしをしているように思えて仕方がないからです。

明治維新の時に、私たちは一体何を求めたのでしょうか。欧米の豊かな生活水準に何とか追いつこうと一生懸命頑張りました。或いは欧米の植民地にならないよとということと開国、或いは向こうの技術を取り入れてきました。

では、たかだか20年前の土地バブルが起きてから、これまでの間、私たちは一体何をしてきたのでしょうか。あの時に何が問われたのかを一体誰が整理したのでしょうか。そういう議論というのは、全くと言ってよい程見えません。バブル崩壊から20年という節目の時に、何故立ち止まって考えないのでしょうか、不思議で仕方がないのです。時代を検証しながら生きてこないため、現在の日本は歴史が繋がらないのです。過去のことをきちんと受け止めながら、次の世代にバトンタッチして初めて歴史が繋がるのです。それは文化だと思えます。何故このように今の日本人はその時その時を切り捨てていってしまうのでしょうか。そこで、あのバブルは私たちに一体何を問いかけたのかということを中心にきちんと押さえるべきなんだろうと思い、このテーマを選びました。

では、私がバブルにどう関わったのかということですが、昭和60年から63年まで建設省と国土庁の記者クラブに常駐しておりました。土地の価

格が上がり始めた頃に担当していたのです。その時の国土庁の官房長が、東京都心の商業地の地価が上がり始めたことについて、「この値上がりは商業地だけの現象で、住宅地には波及しない」と明言されたことを今でもよく覚えています。私たちNHKも、地価の高騰が商業行為、経済行為だけで終わるのでしたら別にNHK特集を組みませんでした。それが住宅地に波及していき、住んでいる住民が追い出される。これはちょっと見過ごすことはできない。しかも土地に収益を生む価値以上の値段が付いている。A不動産からB不動産に移ったとたんに1千万円ずつ上積みされている。これは異常だ。早い時期に警鐘を鳴らさなければいけない。そこでNHK特集を何度も組み、マネーゲームの危うさを伝えようとしたのです。しかし、ほとんどの人が気に留めず、バブルの渦に巻き込まれていってしまったのです。

1. 「土地はだれのものか」シリーズ(昭和62年)

シリーズで最初に取り組んだのは、「土地はだれのものか」です。キャスターは磯村尚徳さんでしたが、この時はもう結構地価が上がってきていました。これ以上上がったら大変なことになるということで、3回シリーズで取りあげ、警鐘を鳴らしました。

第1回「地価高騰が日本を変える」

「土地はだれのものか」シリーズの最初のテー

マは、「地価高騰が日本を変える」です。土地の価格が年収の5倍程度でないとサラリーマンにはマイホームは取得できないと言われていました。しかし、5倍どころか7倍とか8倍になっていました。そうなるともう都心部では無理だということでマイホームは郊外へ郊外へと移っていきました。往復の通勤時間が5時間、片道2時間半、これは大変な話ですよ。そういう問題が実際に起きていたのです。しかし誰も異常だと思わないのですよ、その時は。マイホームを持つことが非常に大変なことになってきました。

地価が高騰して、一年間で相続税が倍増していく。東京・渋谷では敷地200坪の相続税が1億5400万円。土地代の高騰が建築費を圧迫して、欠陥建築が懸念されました。私は当時建設省も担当していましたので、スーパーゼネコンとか、建設業界や不動産業界の方々からいろいろな話を聞きました。「土地代にお金が吸い取られて建築費にお金が回らない。これで良い建物が出来るはずがない。どうしたら良いのか」という相談も随分受けました。もちろん建築物の安全性が問われたのはバブルの時だけではありません。今から数年前もこんな話を実は聞いています。NHKの解説委員時代、日建連の元幹部から、「今困っている。建築費を値切られて値切られて。けれども建てなければいけない。大きな地震が起きたら心配だ」という話を聞きました。また住宅建設会社の幹部とのオフレコの会合で、ある会長から、「30年以上持つものを作ったら私たちの商売はあがったりですよ」と言われました。その根っこはどこにあるのでしょうか。恐らく土地バブルの頃にあったのではないかと考えています。バブルの時だけではなく、その後も続いているということに、ハッキリ言わせて私は愕然としています。

次の、道路建設費が1mあたり3億2000万円、事業費の99.7%が用地代に吸い取られてしまう、それで本当に良いものが出来るのだろうかという問題です。こうしたことは東海道新幹線を作るときも同じようなことが起きていたと聞いています。東海道新幹線の計画があったのは昭和30年の初めだと思うのですが、その時日本国政府は、「もう鉄道は要らない。これからはモータリゼーション、道路の時代だ。何で今更鉄道なのか」という考え

方だったといます。その時に融資してくれたのは世界銀行で、融資の条件は貨物と乗客と一緒に運ぶことだったといます。東海道新幹線のルートにはトンネル部分が多く、そこを貨客一緒に走らせる列車を通すには大きなトンネルが必要となります。トンネル部分に建設費を取られると、平地の陸上部分はスレンダーな構造にしなければいけません。スレンダーにすると床板とか橋脚は薄く細くしなければいけません。そうしていきますとTGVのように先頭の機関車が引っ張るようなことは出来なくなります。どうやって列車の重さを分散するかが課題になりました。そこで採られたのが、それぞれの列車にモーターを取り付けて列車の荷重を分散するということでした。しかし東海道新幹線がどのような考えでどう作られたという事を私たちは知らされていません。阪神淡路大震災の時に山陽新幹線が結構被害を受けましたので、東海道新幹線は本当に大丈夫なのか本当に心配でした。私たちはインフラによっていろいろな便益を受けながらその構造についてはほとんど何も知らされていません。どういう理念でインフラが作られているか全く知らされていません。それはおかしいのではないかと考えています。

第2回「国際比較・これが地価対策だ」

第2回の放送が、「国際比較・これが地価対策だ」です。日本人というのはアジアの人の考えには耳を貸さない傾向にあります。欧米の先進国の人の話には耳を貸します。ですから、積極的に欧米の事例を取りあげました。東京・汐留のJRの払い下げは、当時一坪あたり7,000万円とも1億円とも言われました。これに対して同じ貨物駅跡地の西ドイツのケルンは坪4万円という安さでした。その背景にあったのが、初めに値段ありきの日本に対して、ドイツは初めに土地利用計画ありきだということでした。日本の考え方は間違っている、初めに値段があるのではない、土地利用計画だということをごここで提起したわけ。今公共事業費が毎年のように削減されて、建設業界や不動産業界は逆風だと言われています。私は、それは当たり前だと思っています。なぜなら、日本の公共事業は作ることがいつの間にか目的になってしまっているからです。維持管理することが目的にな

ってしまっているのです。本当は、公共サービスを提供することが目的なのです。快適な生活を送るために、便利な生活を送るために、或いは経済活動を活発にするために道路や鉄道が必要なのです。下水道が必要なのです。作るのが目的ではありません。あくまでも公共サービスを提供することが目的なのです。ところがいつの間にか作ることが目的になってしまいました。また何故維持管理する必要があるのかといいますと、公共サービスを提供し続けるためなのです。適切な管理が必要なのです。それがいつの間にか肝心の公共サービスの提供という目的が抜け落ちてしまっているのです。こうした考え方をどこかで変えないと私は駄目だと思っています。いつまで経っても目的を忘れて手段ばかりに拘っている。だから誰も信用しないのではないかと思います。私は建設省の記者クラブに所属していたときに、「利権にどっぷり浸かっていて羨ましいな」と言われました。こうした意識が一般にはあるのです。これでは誰も信用してくれません。これは目的を忘れ常にコストやお金のことばかり考えているからだと思うのです。夢がない、理念がないからだとは思っています。そういう意味できちんと事業計画、理念というものを打ち出すべきだと思います。どういう街にするのか、誰のために街をつくるのか、ということをしっかり持つことが大切だと思います。

次はリゾートです。日本では企業優先のリゾート開発が行われて、地方の乱開発や土地の買占めをもたらし、東京の地価高騰が地方に波及しました。フランスのラングドック・ルシヨン地方の場合は、家族4人が1ヶ月過ごして費用が10万円という安さでした。フランスではそのように家族と一緒に過ごせるような環境を作るために街づくりが行われてきたのです。ところが日本はそうではなくて経済活動に任せてしまったのです。それが問題だったのです。何のためにリゾートを開発するのか、それが抜け落ちているのが問題だったと今でも私は思っています。

地価抑制策の特効薬として土地増価税を導入したイタリア。1950年代の半ばから地価が高騰し、都心部では7年間で7倍を上回る地価の上昇、社会的格差、不平等感が広がりました。その時にイ

タリアが導入したのが土地増価税です。値上がりした土地の価格の何割かを自治体が吸収して、地主の不労所得をなくそうとしたのです。地主達は違憲訴訟を提起したのですが、裁判所は不動産の価格が上がったのは個人の努力とは無関係な種々の要因、例えば環境の整備、高速道路が開通したとか、下水道が完備したとか、あるいは公園が出来て緑が豊かになったとか、そういう社会資本が整備されたお蔭で土地の値段が上がっている。ですから土地の価値が上がった分は、公共の財産と見なされるべき性質のものであるから、その分を税金として取るのは当たり前であると判断したのです。私は、これは非常に納得できる話だと思います。しかし日本ではなかなかそういう議論が高まらないのです。

それともう一つ、グリーンベルトの話を取りあげました。都市のむやみな拡張を防ぐためにイギリスではこういう政策が採られました。日本でも「首都圏整備法」が制定されましたが、実現しませんでした。イギリスでできてなぜ日本ではできないのか、問題提起したのです。話が前後しますが、平成2年、土地バブルが崩壊して深刻な不況に陥った時に、土地バブルを潰したのは大蔵省、日銀、NHKの3つで、その後の経済の低迷を招いた3悪だという言い方をされました。果たしてそうなのでしょうか。グラフを見てもお分かりのように、私たちNHKは少なくとも土地バブルを潰したというよりも、バブルが更に大きくなって傷口が大きくなるように警鐘を鳴らしたのです。それにも拘らず、バブルが止まらず、国民の多くがマネーゲームに狂奔し、暴走してしまったわけです。誰が暴走を止めることができたのでしょうか。潰したというよりも傷を少なくしたのだと今でも私は思っています。

第3回「徹底討論・土地問題をどう解決するか」

第1回、第2回をうけて第3回は、「徹底討論・土地問題をどう解決するか」という討論番組を組みました。ただちに地価を凍結せよと提言したのですが、地価は凍結されませんでした。「市街化農地を宅地化せよ」「固定資産税を引き上げて土地の供給を増やせ」「規制緩和で住宅供給を増やせ」と

いう具体的な提案をしました。全国の銀行の不動産業に対する融資残高は、昭和62年3月末までに30兆3千億円、当時の国家予算の半分以上の金額に達していました。それが不動産業の一業種に流れ込み、あふれた金が地方のリゾート開発や海外の不動産投資に向かったのです。それが地価高騰の背景であると言われていました。昭和58年を100とすると、昭和62年の時点で、東京区部の住宅地は300、商業地は450を超え、地価高騰は収まりそうもありませんでした。大阪圏に波及したのは昭和63年、名古屋圏に波及したのは平成元年のことです。私は昭和63年に東京から大阪に転勤したのですが、必ず東京の地価高騰は大阪に波及すると思いました。東京の場合にはすべてがバブルではなく実際の需要もありました。ところが大阪の場合は殆どが仮の需要であるので、バブルが弾けるときの凄く傷が深くなるだろうと思ったのです。それで当時の国土庁の土地局長と協力して、大阪では何とかバブルをくい止めなくてはならないとキャンペーンを行いました。何週間にも渡って土地バブルの問題を取りあげました。しかし、一向に耳を貸してくれませんでした。それで大阪もバブルの大きな渦に巻き込まれ、その結果として大きな傷を背負ってしまったのです。

昭和62年に放送した「土地はだれのものか」シリーズでは、土地は決して不動産業者のためのものなのではないというのが、コンセプトでした。ところで地価の推移のグラフを見ても昭和62年は、地価は未だ上がりきっている状態ではありませんでした。地価の高騰のピークに放送したのが、平成2年の「地価は下げられる」シリーズでした。

2. 「地価は下げられる」シリーズ（平成2年）

平成2年10月に5日間連続で放送したのですが、企画が動き始めたのは5月頃でした。本当は直ぐにでも放送した方が良かったのですが、行楽シーズンの夏に放送しても誰も見てくれません。真夏の暑い時にこういう深刻な内容の番組を見ようとしません。それといきなり放送しますと影響が大きすぎます。NHKがそんなところまで踏み込んでいいのかという議論も当然でてきます。私たちメディアというのは、一つの考え方を押しつけること

は決して許されませんし、それは非常に危険なことです。正しければ良いのですが、正しくなかったら大変なことになります。映像で一旦刷り込まれたことを元に戻すことはほとんど不可能に近いと思います。ですから、いろいろな人に番組の企画やねらいについて説明にいきました。NHKは数年かけてバブル前の地価に戻したいという提案をしたいのですが如何でしょうか。各政党の政調会長クラスにも全員お会いしました。経済界のトップにもお会いしました。もちろん土地に関わる不動産業界にも説明しました。5月から7月にかけて、こういう形で特集を組みたいのだがどうかと問いかけたのです。これに対して反対の意見はゼロでした。そういう準備を念入りにしながら10月に5日間連続の特集を組んだわけです。NHKがこれだけ社会と真正面から向き合った番組というのは、それまではありませんでした。しかも生番組です。NHKには2万件の電話が寄せられました。沖縄から北海道まで日本中から電話が来ました。かけがえの無い日本を誰がこんなふうにしたのかという怒りの声ほとんどでした。しかし後から振り返りますと、私たちNHKは結果として国民の不満のガス抜きをってしまったのかなと思います。本当は土地政策に対する批判の矛先が政治に向けば良かったのですが、政治に向かず、NHKにそうだそうだといって国民のガス抜きをってしまったのかなと思っています。

平均的サラリーマンが年収の5倍程度で買える地価水準に戻すという目標を掲げて放送したのですが、その解決条件の第1番目が「土地本位制を崩せ」でした。土地というのはずっと値上がりし続ける、土地を持っていれば他の資産に比べて有利だという土地神話を崩せと最初に問題提起しました。解決条件の2番目が公共優先の都市計画です。ドイツ・ケルンのFプランとBプランを題材にして構成しました。解決条件の3番目には実効ある土地対策ということで、監視区域制度は機能したのかどうかを検証しました。特別土地保有税や農地の宅地並課税、土地臨調にも踏み込みました。そして解決条件の4番目に取上げたのが、東京への一極集中の排除です。東京にいろいろな機能が集中して本当に大丈夫なのですか。災害が非常に多いが、そういう中で東京にあらゆる機能を集中させて本当に大丈夫なのかどうかという視

点で取りあげたのです。そして最終日の解決条件の5番目が、それまでの問題提起を踏まえての徹底討論でした。「土地問題 あなたの選択」ということで、「土地神話を崩せ」、「倫理観を欠いた企業姿勢」、「公平な税負担」、「低未利用地への課税」、「問われる政治の決断」ということで徹底的に議論したのです。こういう議論が20年前に真剣に行われたのです。

背景

その背景ですが、これが全てではないと思うのですけれども、一つの手がかりになればと思います。国土交通省の資料ですが1955年以降3回のバブルがあったとあります。1960年から61年にかけての岩戸景気のもとで、重化学工業化が進み、工業地が引き金になって、臨海工業地帯を中心に地価が高騰しました。それから1973年から74年にかけては、金融緩和に列島改造論が重なって全国の土地が一斉に値上がりしました。20年前のバブルはどうかといいますと、1984年、昭和59年頃から東京中心部の商業地から始まって、買い換えなどにより周辺住宅地に飛び火したあと、更に周辺へと玉突き的に首都圏全体に広がり、やや時差があって大阪や名古屋などの大都市へ波及しました。大都市を中心に大幅にしかも急激に値上がりしたのが特徴とされています。

戦後3度目の地価高騰の直接の引き金になったのが、東京の急速な国際化、情報化に伴うオフィス不足です。日本の経済構造が、製造業の第二次産業から情報サービスの第三次産業へ重点が移りました。すなわち最初の地価高騰は、製造業の第二次産業が主役のバブルでしたが、3度目の20年前の地価高騰は、第三次産業が主役のバブルでした。

更に土地の需要を必要以上に煽ったのが当時の中曽根首相の、東京の環状七号線内の建物の容積率を見直して高層化を図るべきだという発言でした。これは、東京はかなり土地の需要がありそうだから東京にカネを投入すれば間違いないということで、大量のマネーが東京に集まってしまったのです。更に国土庁がオフィスの需要予測をたて

ましたが、これがちょっと過大すぎたのです。その需要予測も2年後に下方修正されました。あまりにもオフィスが必要だと過大に見積もったために東京にどんどんマネーが集まって土地に注ぎ込まれたのです。

更に高騰の炎に油を注いだのが大幅な金融緩和です。きっかけはプラザ合意。円高ドル安が急速に進み、景気対策として金利が引き下げられ、通貨発行量も大幅に増やされて金融は緩和される。そして銀行が困ったのは、取引先の企業が直接金融を始めたことでした。今までは間接金融であり、企業が銀行から融資を受けて設備投資をしていましたが、その頃から、企業が株式を増資するなど自分でお金を集める、所謂直接金融にシフトし始めたのです。銀行は融資先を失ってしまったのです。融資する相手がなくなる中、一番効率が良いのは土地だということで、銀行はだぶついていたお金をどんどん土地に融資していきます。それ以前は、この経営者は大丈夫かとか、この事業は大丈夫かとか、そういう厳しい審査をした上で融資をしたのですが、当時は土地があれば殆ど審査無しで貸していき、それがどんどんバブルに繋がって行ってしまったのです。その時私は国側に、不動産にお金を回さず、社会資本、今になって、環状道路が必要だとかいろいろと言われていましたけれども、何でそういうところにお金を回すような仕組みを作らないのかと主張しましたが、一顧だにされませんでした。

今、名古屋で生物多様性の条約会議、COP10が開かれています。上下水道の高度処理についても、どこまで進んでいるのでしょうか。昔は、「三尺流れて水清し」と言いまして、汚れたものが川に流れても自然の浄化力によって1メートル位できれいになりましたが、最近は汚れがとれないのです。化学物質は、機能を長持ちさせるためになかなか分解しにくいからです。このため川から海に流れ、沿岸に微量な化学物質がどんどん貯まっていきます。また私たちは、いろいろな薬を飲みます。飲んだ薬が排出されて下水処理場に行きますが、これも下水処理場では処理しきれません。それが沿岸の水産資源に影響を与えているかもしれないのです。私たち世代が生きている間は、その影響を受けないかもしれませんが、次の世代は影響を受ける可

能性があります。人口が13億人以上の中国とか、約12億人のインドがこれから高度成長をどんどん続けて、もうちょっと美味しいものを食べたいということになった時、日本に食料なんか来なくなります。そうすると自分達のところで食料を確保しなければいけません。気づいたら食料が化学物質に汚染されている可能性がある。ですから本当はそういう上下水道にお金を回さなければいけなかったのですが、マネーゲームの方にお金を回してしまった。結果的に、アメリカとかヨーロッパにお金を吸い取られてしまった。外国の物件を買いあさって、バブルが崩れた途端にそれを今度は二束三文のお金で売ってしまった。すなわちバブルの上がりやを欧米に取られてしまったのです。

後手後手に回ったのが地価対策です。その一つが不動産への過剰融資の規制です。当時はアメリカへの配慮から金融引き締め策を採らず、採ったのは金融機関への不動産融資の自粛要請でした。金融機関は行政指導の目を逃れようと、ノンバンクを通じての迂回融資を始めました。地価監視制度も後手に回りました。国土利用計画法が1987年に改正され、ある一定以上の面積の土地取引に対して、都道府県知事に届け出を義務付けることが出来るようになったのですが、殆どの自治体が20~30%高騰したのを見届けてから実施に移したため、高騰した地価を追認する結果になってしまいました。また土地臨調が緊急土地対策を答申したのですが、当時は売上税をめぐって与野党が激しく対立していたため、土地税制に抜本的なメスが入らずに、結果として土地投機を許してしまったのです。

教訓

20年前のバブルから何が教訓として得られたのでしょうか。土地を持つ人と持たない人の間に不公平感が生まれ、真面目に働いても仕方ないという勤労意欲の減少をもたらしました。拝金主義が横行し、経済効率至上主義が人の心もお金で買えるという錯覚に陥らせました。この時に日本社会から尊敬とか敬うという気持ちが消えたのではないかと、私は思っています。例えば、この人につき合うと得するか損するか、この人の人柄に惚れ

たというよりも、この人につき合うと得するか損するか、というふうになってしまったのではないかと。今のようなマニュアル主義、システム信仰に陥ってしまったのも、この20年前のバブルがきっかけではないかなと思っています。その一つの例として、よく私が申し上げますのは電車の中のマナーです。昔は混んでいる時は席を譲り合いました。高齢者や身体の不自由な人を見かけたら率先して席を譲りました。今はどんなに混んでいようと席を立ちません。その為はどうしたかという、2人掛け、3人掛けができるように仕切や壁を付けた車両ができたのです。そうするときちんと座ります。要はシステムが用意されない限り、日本人は動かなくなりました。譲り合う心が無くなってしまったのです。

私が大阪にいたとき、サントリーの佐治敬三さんからお聞きしたのは、「大阪商人は目先の算盤を弾くというけれど、あれは齋藤さん嘘だよ。大阪商人は50年とか100年先の算盤を弾いているんだよ」という言葉です。私もそう思うのです。50年、60年掛かって日本はこうなったのです。加速したのはバブルですが、そうであるのならば、50年、60年かけて直すしかないのです。或いは明治の頃から直していかなければいけないのです。時々私が例に持ち出すのは、童謡と文部省唱歌の違いです。日本の文部省唱歌というのは、日本のわらべ歌を否定、つまり日本の文化を否定して作られたものです。外国から歌曲を入れ、日本人が詩を付けた、それが文部省唱歌です。それに対し、日本の伝統のわらべ歌を尊重して、伝統を大切にしながら子供達に本当に良い音楽を、と作られたのが童謡です。そういう歴史も伝わっていません。

それから、今の学生達は、あるいは皆さんの会社の若い方もそうかも知れませんが、「指示待ち症候群」、つまり指示をしないと動かないといわれます。それについてある地方大学の先生と話していましたが、「齋藤さん何を言っているのですか、指示をしたら今の学生は怒りだしますよ」と言われました。「段取りもきちんと用意して、箸の上げ下ろしまできちんと説明しないと学生は動きませんよ」と言われたのです。何でこうなってしまったのでしょうか。ある料理屋の女将さんの話では、アルバイトの学生にテーブルの上を拭い

て下さいと言ったら、「どうやって拭いたら良いのですか。空雑巾で拭くのですか。雑巾を濡らすのですか。食器が残っていますが、これはどうしたら良いのですか」と言われ面食らったといいます。全部説明しなければ動かないのです。またある時に、お客が多く忙しい時に料理に使うお酒の一升瓶を空ける時間ももったいないので、学生に一升瓶の量が少なくなったら一升瓶の蓋を開けてと頼んだのだそうです。すると学生は、「何でそんなことをやらなければいけないのですか。それは料理人の仕事でしょう。私の仕事ではありません」と言われたというのです。何でこうなってしまったのでしょうか。私は、それはあまりに経済効率一辺倒だったバブルの産物といますか、そこに起点があるのではないかと思っています。

「土地は所有するものではなく利用するものだ」と土地に対する価値観を変える必要があります。今はその意識が少しは根付いているのかもしれませんが。多少は収益に見合う価格で評価するようになってきているかとは思いますが、どこまでそうになっているのか私には本当のところよく分かりません。またバブルは、個々人の資産格差だけでなく、東京と地方の格差を生み、国土の均衡ある発展という目標を有名無実にしました。昔は大都市の住民よりは地方の山林地主の方が金持ちだったのですが、バブルの頃は、東京の中心部に土地を持っている方が金持ちといわれました。そういう意味では東京と地方の格差がもの凄かったと思います。

土地バブル崩壊からの10年(1990年~2000年)

バブル崩壊からの10年では一体何が起きたのでしょうか。これはよく言われていますが、経済の低迷、所謂失われた10年です。それから政治の混乱。日本の短命政権が回転ドアと言われているのは私も知りませんでした。あまりにもひどいですね。そして都市型災害・阪神淡路大震災の発生です。この時も東京一極集中の危うさが指摘されました。バブルの時も、このまま東京に何もかも一極集中して良いのかという問題提起がされました。一極集中した東京に直下型地震が起きたら、一体日本はどうなるのかと言われたのです。そこ

で多極分散、或いは首都機能移転という問題が現実味を帯びたのです。しかしバブル崩壊後の経済の低迷が結果的に足を引っ張ってしまいました。多極分散して地方を元気にしたところで日本は元気にならない、やはり大都市の再生しかないということになってしまったのです。

土地バブル崩壊から10年以降(2000年~2010年)

今は全国に都市再生のプロジェクトが行われていますが、最初は都市再生の予算の7割が東京に向けられました。東京を機関車にして日本をけん引していかないともう日本はやっていけない。だから東京を良くするのだという論理でした。すなわち多極分散の考え方を東京一極集中の政策に転換したのです。週に4日間、私は名古屋に行きますが、名古屋は思われているほど元気がありません。日本の近代的基礎を作った織田信長、豊臣秀吉、徳川家康を輩出した風土なのですが、情報発信力といますか、今後の日本をリードするという気迫は見られません。大阪も同じです。そういう意味では元気があるのは、東京だけです。

そして、地方の乱開発を招いたのがリゾート法でした。家族でリゾートを楽しむというライフスタイルの実現を目指して、全国各地でリゾート開発が行われたのですが、殆ど計画構想だけで終わってしまいました。結果的に虫食いの乱開発に終わってしまいました。数年前のデータですが、欧米人が日本に来る目的の一番は日本食です。アジア人はショッピングです。自然景観を楽しむという目的は5番目以下です。江戸時代、日本の自然景観は世界一といわれました。自然景観はどうなってしまったのでしょうか。良く見ますと日本中何処も金太郎飴のような街になってしまって個性がありません。例えば、駅前再開発とか中心市街地の活性化ということで、駅を中心に置いています。しかし、元々駅は街の中心なのでしょうか。地域によっては必ずしもそうではないのです。明治時代に鉄道を通す時、駅は街の中心ではなく外れに作られました。蒸気機関車の大きな振動と騒音、それに煙がでたため、鉄道が停まる駅は迷惑施設だったのです。迷惑施設ですから中心部には置か

れなかったのです。駅を利用する乗降客を相手にした商店が次々に生まれ、繁華街になっただけです。すなわち元々は街の中心部ではなく外れなのです。そして今はモータリゼーションです。本当にそこがその地域の中心なのかどうかという検証を一体誰がしているのでしょうか。時代とか社会の流れによって変わる場所はサブステーションに過ぎず、中心ではないと思います。時代が変わればいずれ変わる、そういう意識でやらなければいけないということだと思います。

私は車窓からこの10年、20年ぐらい地方の景色を見ています。何で見ているかと言いますと、10年以上前ですが、解説委員の頃、教育問題を担当していた時に、愛知県で中学生が自殺しました。農村地域、周りが田圃や畑のところまで自殺していました。私はそのお宅まで行ったのですが、何故、周りの自然が傷ついた少年の心を癒してくれなかったのだろうかと思えるようになりました。その時から地方の景観が気になりだして、以降ずっと見ています。すると気付くのですが、直線化がもの凄く進んでいるのですよ。別に圃場整備が悪いというのではないのですけれども、昔の田畑は凸凹であぜ道も曲がりくねっていました。それを全部、平らにして直線化してしまいました。山裾までずっと開発され、直線化された田畑には商業的な看板が立っています。儲かるか儲からないか、効率的か効率的でないか、農村の風景がそうってしまったのです。例えば街の中でも、道が曲がっていればちょっと休めます。しかし真っ直ぐだと見通せるから休めないのです。休もうとすると、さっさと歩きなさいと周りの景色から言われる。そういうことがいろいろなことに言えるのではないかなと思っています。

知人の建築家の安藤忠雄さんから、「渋谷の街は若者の街だ」と言われました。今日は私はその渋谷のセンター街から来たのですけれども、何故若者の街かと言いますと、若者が好きそうなファッションとかそういう店しか無いからです。お年寄りが楽しめるようなお店がありません。ベンチは当然無いですから、ぐずぐずしていると邪魔者扱いされます。トイレも何処にあるか分かりません。

昭和30年代は、家族数は一世帯あたり平均5人

とか7人でした。今は2人ですね。3世代一緒に住んでいる家は非常に少ないと思います。先日、中高齢者の加齢臭をなくすという消臭剤のCMが流されていました。渋谷の街というのは2~3年で外観が変わっていきます。少しでも古くなると新しくされるのです。それを街が子供達に教えているわけです。それを人間に当てはめるとどういうことが起きるのでしょうか。皺が出来るから汚い、加齢臭がするから臭い。汚く臭いが出るようになったら新しいものに変える。皺が多く加齢臭がするお爺ちゃんが身近にいないので、お爺ちゃんは汚い。そうすると尊敬という言葉は出なくなります。これで世代間がどうやって連携していけるのでしょうか。住民が住みやすい空間を作るためにいろいろな街づくりをする。それは一体、どのような街を目標にしているのでしょうか。そういう直線的な街によって、何をもたらしめているのでしょうか。資料のレジメにある、直線と曲線、アール・ヌーボーとアール・デコ。これについて補足しておきます。産業革命で工業化がどんどん進んで、あまりにも効率的になってしまった、ゆとりが必要だという反省から出てきたのが曲線のアール・ヌーボーです。しかしそれがあまりにも行き過ぎると、今度はまた直線のアール・デコが出てくる。直線と曲線が欧米では繰り返されているのです。ところが日本はずっと直線です。無駄なものは全部削ぎ落としてしまう。

話が飛んで申し訳ないのですが、「焚き火だ、焚き火だ、落ち葉焚き」という昔の歌がありますね。「あたろうか、あたろうよ」と続きます。私の同僚だった解説委員のお子さんが、「お母さん、これ太郎君、次郎君の歌だ」と言うのです。今、火にあたるということが無くなってしまったのであたるということが分からないのです。「あ、太郎。あ、太郎」と太郎が沢山出てくるので、太郎君、次郎君の歌だというんですね。そういうことすら共有出来なくなってしまっているのです。「曲がり角」とありますが、曲がってないのです、角が。四角なんです。街の中に所謂デッドスペースが無いのです。はたしてそういうことで良いのでしょうか。いろいろな再開発をするのは良いのですが、何処かに逃げ場、心の逃げ場が必要なのです。しかし何処に踊り場があるのでしょうか。階段には踊り場スペースがあります。だけど平面で何処に踊り場

があるのでしょうか。渋谷が若者の街だということは、赤ん坊から高齢者までが集う街ではないのです。障害者が集う街ではないのです。私はいろいろな人たちが集うのが街だと思っています。ある世代しか楽しめないようなところは街ではないと思っています。

それともう一つは、建物です。先ほどの話で、渋谷は若者の街、すなわち人の厚みが無いということでしたが、建物にも厚みがありません。建物が全部新しい。ヨーロッパは古い建物も共存しています。昔のものと今のものが共存しています。年寄りも大切にします。若者も大切にします。それを次の世代に引き継ぐという意志がハッキリしています。街が子供達に教えてくれるのです。日本の場合、古くなったら壊す。排除する。それでは街は教えてくれません。お年寄りは要らない。そういう街づくりをしているわけです。本当にこれで良いのでしょうか。

それと、もう一つ私は街づくりのあり方として良く例に出すのが街路樹です。私が全国で良いと思っている街路樹は熊本空港から市内に向かう道路にあるのですが、大変きちんと整備されています。大体街路樹というのは車道ギリギリの歩道に作ります。正方形の枱の1.5mの深さしか客土されていません。その周りは建設残土が多いといいます。根が張ろうとしても、しょっちゅう道路の掘り起こしをしているため、ずたずたで、栄養も十分ではありません。枝はどうかといいますと、信号が見えにくい、あるいはバスの窓から子供が顔を覗かせて怪我をすると大変だからと切ってしまう。民家側は、落ち葉の掃除が大変だからと切ってしまう。すなわち根も枝もずたずたです。今、日本の人口は1億2,700万人ですから、この街路樹はなんとか維持できるでしょう。しかし2050年になると1億人を切り、2100年になると6,000万人とか7,000万人になるといわれています。人口が減少したその頃、街路樹が枯木になったときに一体誰が面倒を見るのでしょうか。そういうことを子どもたちは本能的にしっかりと見ているのではないかと思います。私たち今の世代は、今しか生きてない。次世代の為なんて言うのは口だけだと、本能的に感じ取っているのではないのでしょうか。一体どういう街づくりをして行くのかという

ことは、もの凄く重要だと私は思うのですが、残念ながら今の視点しかないのです。

その中でも、東京・丸の内の中通りはとても重厚な街づくりだといえます。実際に歩いてみて良い街だだと思います。しかし、これはたまたま土地を所有している三菱地所が整備しただけの話で、あれが全国に広がるかというとなかなか無理なような気がします。良いなと思ったのは、車道を狭めて樹木が非常に豊かに育っていることです。三菱地所もなかなか考えたなと思います。ただ、三菱地所の建物がすべていいとは思いません。たとえば新丸ビルです。7階くらいまでは確かに昔の丸ビルの装いなのですが、その上は直線です。何故直線にしたのでしょうか。経済効率優先、無駄を無くせと言っているようなものです。それで本当に良いのかと尋ねました。すると設計した建築部門の方は、「全部丸ビルにしたかったのだが、財政当局が許さなかった。デッドスペースは駄目だということでああいう形になった」と言うのです。私は、理念に乏しい算盤勘定の何物でもないと思いました。

今日は汐留開発の関係者がいらっしゃるかもしれませんが、あそこは風通しを全く考えていません。デザインも考えてない。街全体、ビル同士でどうしたら調和できるのか、風はどういうふうに流れるのか考えていないのです。色にも統一性が無い。それを一体誰が指導するのでしょうか。都市再生の話が出てきたときに担当者に申し上げたのですが、東京を一体どのようにしようとしているのですか。アジアの中心ですか。世界の中心ですか。将来的にどういう都市にするのですか。今は第三次産業と言っていますが、本当に第三次産業で終わるのですか。情報産業みたいな仕事を中心になってくるかも分かりませんよ。自分たちが分かる範囲でしか考えていない。歴史を振り返らない。今しか見ない。こういう街で本当に良いのだろうかと思っています。

教訓は活かされたのか

バブルの教訓は活かされたのかですが、「土地の公共性」を強調しておきたいと思います。ドイツにおいて、土地所有権は最初、絶対的所有権とし

て19世紀に成立しました。しかしその後、所有権の社会化の論調が有力となって、1919年成立のワイマール憲法第153条第3項では、所有権は義務を伴い、その行使は同時に公共の福祉に奉仕すべきであると謳われ、ボン基本法に継承されています。またフランスで排他的な土地利用権が認められたのは、旧領主階級の恣意的な要求や干渉に対して耕作の安全を保障するためでありました。土地を自らの名義で保有し、自ら耕作をし、労働の成果として果実を享受する、これが市民革命以後のフランスにおいて広く共有された所有権の観念です。すなわち利用と結びつかない土地所有権の観念は、フランスやドイツでは成立しないのです。

一方、日本の場合は、「とりあえず所有しようではないか」という考え方が今なお強いように思います。そうではなく利用して初めて土地は活かされる。それをどういうふうに国民の意識として共有していくかということが、もの凄く重要だと思います。土地バブルの頃言われたのは、政治家のリーダーシップの無さですね。これだけ首相が替わればリーダーシップどころではないですよ。どのような国にしたら良いのかという国家像がない。尖閣諸島問題が起きるまでは、日本人がこんなに経済効率一辺倒なのは、どうもアメリカの占領政策にあったのではないかと。自由ばかりを主張して、義務を履行しなくなったのも、そうではないか。或いは米離れも給食政策にその根っこがあったのではないかと。アメリカとの距離感を少しとるべきだ、アジアの一員として生きていくべきだという考えが芽生えてきていました。その矢先に中国との間で尖閣諸島の問題が起きました。すると今度は手のひらをかえしたように、アメリカに再び接近を始める、日本人というのは本当に軸がぶれていると思うのです。日本はどのような国を目指すのかが分からないから、どういふふうな都市にしたら良いのかも分からない。その辺をもう一度、私も日本人ですから責任があると思うのですが、次の世代に向けてどういふふうにこれをクリアしたら良いのかを考えねばなりません。

街の主人公は一体誰なのか。私は決して政治家とか官僚とか建築家とか建設・不動産業者ではないと思います。街はそこに暮らす人、そこで働く人、或いはそこに訪れる人、その人たちのための

ものなのですね。人間が主人公なのであって、ビジネスが主人公ではないのです。それがいつのまにかビジネスが主人公になってしまいました。それはさきほども申し上げたように公共事業に対する考え方と一緒になのです。作るのが目的ではないのです。公共サービスを提供するのが目的なのです。何か履き違えているのではないかなという感じがして仕方ないのです。

さらに問題なのが、日本人の人間力がもの凄く弱体化してきているということです。それをどう考えたらいいのでしょうか。街の仕掛けで人間力を弱めた面があるのではないかと。その一つが直線的な街づくりだと思うのです。経済効率一辺倒。ぐずぐずするな、早く歩け。子供達が遊んでいる場所は全部経済効率。蹴くちやには要らない。老臭、加齢臭がする人は要らない。そういうような街づくりを進めている。そこに各世代が共存できるような街づくりをどう進めていくか。ちょっと立ち止まれるような街づくりをどう進めていくのか。それが、街づくりをする方々には求められているのではないかと私は思います。ただ綺麗であるだけで良いというのではなく、綺麗である為には心が無ければ駄目だと思うのです。心を失ってしまった。絆を失ってしまった。それは一体何故なのか。いろいろな面があります。教育の面もあり、街づくりの面もあると思います。街づくり自体が日本人の心を希薄化させた要因にもなっていることを考えて戴きたいということでもあります。

これから大切なのは経済効率一辺倒から安全、安心の街づくりへ、ということです。私がNHKの社会部時代、気象災害を担当していた時に、「東海地震は直ぐ起きますよ。20年以内に必ず起きますよ」と言われました。実はそれからもう30年くらい経っているのですが、おそらく東海地震は今世紀中には起きるのだらうと私も思っています。それだけではありません。東南海地震、南海地震或いは東京直下型地震も起きる可能性があります。その時にどうするのかということも、やはり私たちはきちんと考える責任があるのではないかと思います。これだけ便利で快適な生活を送っていて、次の世代はどうなっても良いというのは、やっぱり良くないだらうと思うのです。それでは私たちは次の世代からは信頼されたいでしょう。信頼さ

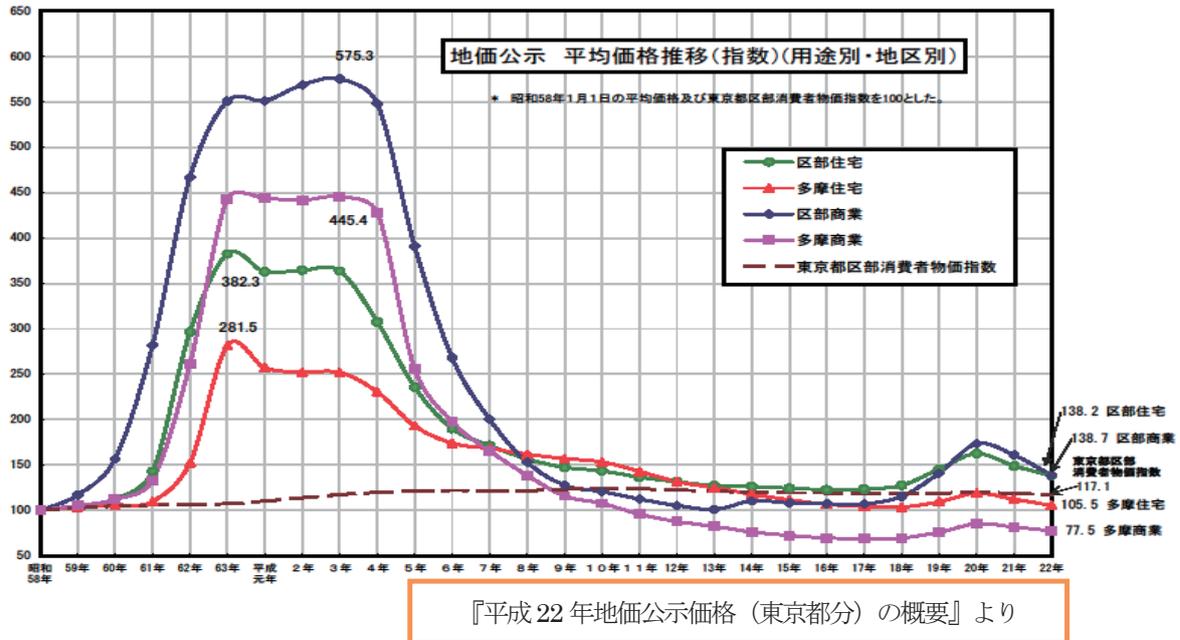
れる上で大切なことは、歴史を繋げていくということなのではないかと思っています。

土地バブル崩壊から20年、バブルで一体何が壊れ、何が問われたのか、それらの教訓がどうなっているのか、これからどうしたら良いのか、そのきっかけになる何かを得られれば幸いです。ご静聴有り難うございました。

2010.10.22

「土地バブル崩壊から 20 年、教訓は活かされたのか」

中部大学教授 (元 NHK 解説主幹) 齋藤宏保



(1) 土地バブルで問われたもの (NHK の番組から)

1. NHK 特集世界のなかの日本「土地はだれのものか」シリーズ (昭和 62 年)

①1987.9.06 放送 第 1 回「地価高騰が日本を変える」

- 通勤 5 時間～マイホームを求めて高騰の都心部から郊外の住宅地に。茨城県牛久
- 地価が高騰、1 年間で相続税が倍増。敷地 200 坪の相続税が 1 億 5400 万円 (東京・渋谷)。
- 土地代の高騰が建築費を圧迫、欠陥建築が懸念された。
- 道路建設費が 1 ㎡あたり 3 億 2000 万円、事業費の 99.7%が用地代 (東京・環状 2 号線)。

②1987.9.13 放送 第 2 回「国際比較・これが地価対策だ」

- 東京・汐留は JR の払下げは坪 7000 万円とも 1 億円といわれた。これに対して同じ貨物駅跡地の西ドイツのケルンは、坪 4 万円という安さ。「初めに値段ありき」の日本に対して、「初めに土地利用計画ありき」のドイツ。
- 家族 4 人が 1 か月過ごして費用が 10 万円という安さの南フランスのリゾート地のラングドック・ルシヨン地方。長期開発地域 (ZAD) の設定で、地価を凍結し、周辺地域の土地投機を防止した。日本では企業優先のリゾート開発が行われ、乱開発や土地の買い占めをもたらし、東京の地価高騰が地方に波及した。
- 地価抑制策の特効薬「土地増価税」を導入したイタリア。1950 年代の半ばから地価が高騰、都心部では 7 年間で 7 倍を上回る地価の上昇、社会的格差、不平等感が広がった。これに対して生まれたのが「法律 246 号」すなわち「土地増価税」。値上がりした土地の価格の何割かを自治体が吸収、地主の不労所得をなくそうというもの。地主たちはイタリア憲法裁判所に違憲訴訟を提起、憲法裁判所は「不動産の増価は、個人の努力とは無関係な種々の要因、環境整備、公共事業、公共サービスなど公の費用による部分が大きく、それらは公共の財産とみなされるべき性質のものである」として、地主の主張を斥け土地増価税を合憲とした。

- ロンドンの都心をぐるっと囲む形で展開するグリーンベルト。都市の集中を防ぎ、その外側にニュータウンを建設する緑の防波堤。日本では昭和31年に「首都圏整備法」が制定され、「グレーター・ロンドン計画」を手本に都心から15^キ圏を既成市街地として、その外側に幅10^キから5^キの近郊地帯を設ける計画案だったが、関係市町村や住民の反対で頓挫した。
- ③1987.9.20 放送 **第3回「徹底討論・土地問題をどう解決するか」**
- (提言1)「ただちに地価を凍結せよ」** 企業の財テク・土地転がし
- (提言2)「市街化農地を宅地化せよ」**
当時の3大都市圏の市街化農地は4万5000^{ヘクタール}、東京23区内の宅地面積と同じ。農業への優遇策で、固定資産税は1000分の1の安さ。
- (提言3)「固定資産税を引き上げ、土地供給を増やせ」**
日本の保有コスト、固定資産税が安いと、土地は持っていたほうが良いという「土地神話」のメカニズムの一つの源泉になった。
- (提言4)「規制緩和で住宅供給増を」**

背景

全国の銀行の不動産に対する融資残高、昭和62年(1987)3月末までに30兆3000億円、当時の国家予算の半分以上の金額が、不動産業一業種に流れ込んだ。あふれたカネは、地方のリゾート開発や海外の不動産投資に向かった。昭和62年の時点で昭和58年を100とすると、東京・区部の住宅地は300、商業地は450を超え、地価高騰は収まりそうもなかった。大阪圏に波及したのは昭和63年、名古屋圏に波及したのは平成元年だった。東京のこれ以上の地価高騰に歯止めをかけ、地方への波及を抑えられるかどうかのいわば瀬戸際だった。

教訓

土地は有利な資産で値上がりを続けるという「土地神話」をどう打破し、土地は公共財であることへの理解をどう浸透させるか

2. NHKスペシャル緊急・土地改革「地価は下げられる」シリーズ(平成2年)

～「大都市圏の地価を数年かけて今の半分に引き下げる」という目標を掲げた～
～平均的サラリーマンが年収5倍程度で買える地価水準で、高騰前の1985年の水準。～

①1990.10.10 **解決の条件1 土地本位制を崩せ**

- 佐藤守良国土庁長官によると地価高騰の要因は3つ。①金融②税制③土地利用
- 賀来龍三郎キャノン販売会長・経済同友会副代表幹事によると要因は5つ。
 - ①土地を持っていれば得だという「土地神話」②カネ余り現象③東京への一極集中
 - ④公共の福祉よりも私権優先⑤個人よりも企業のほうが有利な税制
- 作家の堺屋太一氏によると、現在の日本の問題は収益性に関係なく地価があがっていること。

②1990.10.11 **解決の条件2 公共優先の都市計画**

- ～ドイツ・ケルンのFプラン(市全体のマスタープラン)とBプラン(地区詳細計画)を題材に～
- 早川和男神戸大学教授は、「今の日本の用途地域制は弱肉強食というか、カネのあるものが利用できる制度になっている」とする。
- 綿貫民輔建設大臣は、「都市は人間なり」を前提にバランスのとれた都市をつくることに全力をあげる」と主張。土地は公共福祉優先という理念の法律「土地基本法」が1989年に成立した。
- 鈴木俊一東京都知事は、「東京全体として地価を抑制する。そのために需要の規制も必要だが、何といても供給が必要。臨海部の未利用地を有効活用したり、既成市街地の再開発などしたりして土地の供給を増やしたい」としていた。

③1990.10.12 **解決の条件3 実効ある土地対策**

- 1987年8月に施行された「**監視区域制度**」。自治体の権限で運用でき、監視区域に指定されると一定以上の土地取引は自治体への届け出が義務付けられる。価格や目的が不当の場合は、知事は取引の中止勧告等により土地の投機的取引それに伴う地価高騰を抑制できる仕組み。
- 骨抜きにされた**特別土地保有税**。主眼は投機的な土地取引の抑制。土地投機が横行し始めた1969年以降に取得した土地で広さが一定面積以上(東京23区で2000㎡)あれば原則課税。土地対策としての機能を弱めたのは1978年度の税制改正で導入された免除制度。投機対象の遊休地と有効に使っている土地とに同じ税金をかけるのはおかしいという考えで、一律課税から、未利用地課税へと税の性格が変わった。
- 市街化区域内の農地の宅地並課税**。住宅地に比べて非常に安い農地の固定資産税を宅地並に引き上げることによって、農地の宅地化を進めようというもの。しかし都市農家を中心に農業団体が強い反対運動を展開、制度の見直しが繰り返された。1982年度の税制改正で導入された長期営農継続農地制度によって、東京・大阪・名古屋の3大都市圏の市街化区域内の農地の67%は宅地並課税は免除され、その免除額は500億円を超えた。偽装農地も出現。
- 1987年8月にスタートした「**土地臨調**」(臨時行政改革推進審議会・土地対策検討委員会)。この1987年は、前年から東京都心部で始まった地価高騰が一つのピークを迎えた時期で、東京区部の地価上昇率は前年比76%という異常な高騰ぶりを見せていた。当時の中曽根総理大臣は早急に政府として総合的かつ抜本的な対策を進めることが必要だとして、地価などの土地対策について本格的な調査検討を行うことを要請した。しかし最終答申は、「検討」の二文字が並び消極的なものになってしまった。

④1990.10.13 **解決の条件4 一極集中の排除**

- 佐藤守良国土庁長官は「東京への一極集中を排除するために、1. 官庁の分散による人口の分散、2. 権限の委譲、3. 魅力ある地方都市づくり が必要である」と主張した。
- 宇野収関西経済連合会会長は「関西からなぜ東京に来るか」というと、東京の情報の質と量。それに権限その他が集中しているため東京に来ないと何もできない。土地の問題は、金融、一極集中などいろいろあるが、要は政治の決断と実行。」とする。
- 平松守彦大分県知事は「首都圏と同じような地方圏をそれぞれの地域につくっていったらどうか。経済圏をそれぞれの地域で発展させそこに企業も人も分散していく。首都の展都、分都をせずに人口を分散できる」とする。
- 作家の堺屋太一氏は「大事なことは住みたい町をつくること。それには文化拡散が必要。日本の情報源は一律で、全部東京発信、地方受信。地方の権威、誇り、楽しみといったものをつくるには情報源の多様化が必要」とする。また「東京の地価が上がっている要因は、東京は無限に発展する、東京以外ではだめだという意識があるから。新都ができ官庁も移転すれば、東京の土地に対する需要、特に先行投資的な仮需要を抑えることができる。そうすれば地価は緩やかに下がる」とする。
- 横路孝弘北海道知事は「公共投資を地方に重点配分してほしい。機能分散のために地方のどういう点を充実する必要があるのか、投資目標をしっかりと決めてやってほしい」という。
- 長谷川徳之輔建設経済研究所常務理事は「アナウンス効果を考えるのなら政府なり議会が地価を下げるといったほうがよほど効果がある。地価の高騰は短期的な現象で、過剰金融、税制や都市計画の欠落といった問題を着実に解決するしかない。また生活者の視点を抜きに都市を論じることはできない」とする。

⑤1990.10.14 **徹底討論 土地問題 あなたの選択**

- キーワード：**1. 「土地神話を崩せ」** **2. 倫理観を欠いた企業姿勢** **3. 公平な税負担**
4. 低未利用地への課税 **5. 問われる政治の決断**

背景

1. 1955年以降の日本の地価の動向をみると、10年に一度の割合で地価高騰が起きていた。戦後3番目の土地バブルだが、それまでとは様相が違う。1960年(S35)から1961年にかけての高騰は、岩戸景気の下で重化学工業化が進み工業地が引き金になった。1973年(S48)から1974年にかけては、金融緩和に列島改造ブームが重なって、全国の土地が一斉に値上がりした。
2. 土地バブルは、1984年(S59)頃から東京・中心部の商業地から始まり、買換えなどのから周辺住宅地に飛び火した後、さらに周辺へと玉突き的に首都圏全体に広がり、やや時差があつて大阪や名古屋などの大都市へ波及、大都市部を中心に大幅にしかも急激に値上がりしたのが特徴。
3. 直接の引き金になったのは、東京の急速な国際化・情報化に伴うオフィス不足。日本の経済構造が、製造業の第二次産業から情報・サービスの第三次産業へと重点が移り、1980年頃から行政・金融機能が集中する東京への本社・本店機能の移転が活発になった。これが東京のオフィス不足につながった。
4. さらに土地の需要をあおったのは、1983年に“東京の環状七号線内の建物の容積率を見直して高層化を図るべきだ”と当時の中曽根首相が発言するなど、アーバン・ルネッサンス政策に基づき、積極的に土地利用の規制緩和や国公用地の払い下げを行ったこと。
5. 国土庁が1985年の首都改造計画の中でまとめたオフィスの需要予測も土地の需要をあおった。東京23区では2000年までにオフィスが新たに5000弱必要になると過大に見積もったのである。その2年後、1600~1900弱に大幅に下方修正された。これが、実際の需要だけでなく仮の需要を呼び込むことにつながった。
6. 高騰の炎に油を注いだのが、大幅な金融緩和。きっかけは1985年(S60)の9月、アメリカのニューヨークで開かれた先進5か国蔵相会議でのプラザ合意。その後、円高ドル安が急速に進んだため、景気対策として金利が引き下げられ、通貨発行量も大幅に増やされ、金融が緩和された。ところが円高不況で製造業は設備投資を控え、しかも大企業は、株や増資によって自分で資金を調達し始めたため、金融機関は資金を運用するところがなくなってしまった。その一方で預金量が増えたため、金融機関はだぶついた資金の運用に困り、結局安直な不動産融資に走った。
7. 後手後手に回った地価対策。その一つが不動産への過剰融資規制。当時はアメリカへの配慮から金融引き締め策を採らず、採ったのは金融機関への不動産融資の自粛要請。金融機関は行政指導の目を逃れようと、ノンバンクを通じての迂回融資を始めた。地価監視制度も後手に回った。国土利用計画法が1987年に改正され、ある一定以上の面積の土地取引に対して、都道府県知事に届け出を義務付けることができるようになったが、ほとんどの自治体が20~30%程度高騰したのを見届けてから実施に移したため、高騰した地価を追認する結果になった。また土地臨調が緊急土地政策を答申したが、当時は売上税をめぐり与野党が激しく対立していたため、土地税制に抜本的なメスが入らず、結果として土地投機を許した。

教訓

1. 土地を持つ人と持たない人の間の不公平感、まじめに働いても仕方ないという勤労意欲の減少につながった。また押金主義が横行、経済効率至上主義が人の心もお金で買えるという錯覚に
2. 土地は所有するものではなく利用するものだと価値観を変える必要がある。土地が投機の対象になることを防がなくてはならない。今回の何よりの問題は住宅地が投機の対象になったこと。
3. 個々人の資産格差だけではなく、東京と地方の格差を生み、「国土の均衡ある発展」という目標を有名無実にした。地方振興といっても、ミニ東京をつくる地方分散では何ものもない。フランスの都市は個性と自主性があつて、どこもパリのようない街になりたくないという。

土地バブル崩壊からの10年 1990～2000年**1. 経済の低迷（『失われた10年』）**

○不良債権処理に迫られる。企業倒産やリストラ、企業の統廃合が相次いだ。

1991年（H3）～2001年までの10年間で、実質国内総生産（GDP）の年平均成長率は1%余り、名目GDPの成長率は1%以下でしかなかった。

○1997年11月に、三洋証券の経営破綻に続き、北海道拓殖銀行、山一証券、徳陽シティ銀行と、1ヶ月間に4金融機関が経営破綻。翌年には日本長期信用銀行、日本債券信用銀行が経営破綻。

2. 政治の混迷（“回転ドア”と言われる日本の短命政権）～20年間で14人・かじ取り役不在～
海部内閣（1989.8.10～）宮澤内閣（1991.11.5～）細川内閣（1993.8.9～）羽田内閣（1994.4.28～）村山内閣（1994.6.30～）橋本内閣（1996.1.11～）小渕内閣（1998.7.30～）森内閣（2000.4.5～）小泉内閣（2001.4.26～）安倍内閣（2006.9.26～）福田内閣（2007.9.26～）麻生内閣（2008.9.24～）鳩山内閣（2009.9.16～）菅内閣（2010.6.8～）**3. 都市型災害・阪神淡路大震災の発生**

○1995年（H7）1月17日発生。死者約6400人。

本格的な都市型災害で、東京一極集中の危うさが指摘された。

○しかしいつ起きるか分からない東海地震、今世紀前半に起きる可能性が高いという東南海・南海地震、東京直下型地震も心配されている。

○大地震だけではなく、地球温暖化による影響とみられる海水温の上昇や海面上昇で、年々台風が強大化の傾向を見せるとともに、雨の降り方も激しさを増している。豪雨災害対策の面からも、東京一極集中の危うい状況は変わっていない。

4. 頓挫した「首都機能の移転」

○1990年（平成2年）11月の衆参両院での「国会等の移転に関する決議」がきっかけで首都機能移転の論議が始まった。1992年には議員立法で首都機能移転を進める法律も作られた。当時は、バブル経済で地価が高騰し、東京への一極集中が大きな社会問題になっていた。また阪神淡路大震災では危機管理の面からも必要性が指摘された。

○1999年12月に総理大臣の諮問機関である「国会等移転審議会」から、首都機能の移転先候補地について答申があった。衆議院の特別委員会が「栃木・福島」と「岐阜・愛知」それに「三重・畿央」の3箇所の移転先候補地を2002年5月を目途に1箇所に絞り込むという決議をしたが、結局頓挫。しかし地価が下落して情勢が一変した。また関係地区以外の国民の関心も薄かった。

土地バブル崩壊から10年以降 2000年～2010年**1. 多極分散から東京中心に軌道修正した「都市再生」**

○総理大臣を本部長とする都市再生本部が発足（2001年）。

○緊急整備地域に指定されたのは、東京、大阪、名古屋、横浜の4つの都市圏の17地域で、全体の面積の7割近くを占めていたのが東京。

○不況のトンネルを抜け出すには、東京に機関車の役割をってもらうしかないというのが本音？

2. 地方の乱開発を招いた「リゾート法」の見直し（2004年）

○S62に成立した「総合保養地域整備法」。目的はゆとりある生活の実現と地方振興の二つ。

第四次全国総合開発計画で、東京への一極集中を是正するため多極分散型国土づくりが掲げられ地方の振興も大きな目的の一つ。

○温泉保養地域やスキー場、テニスコート、ホテル等のリゾート施設を整備するため41道府県で42の基本構想、全国で8900箇所施設の整備計画が作られた。施設が整備されたのは8900箇所の1/4。残りは、計画・構想だけ。

- バブルの崩壊とともに北海道のアルファリゾート・トマムをはじめ宮崎県のシーガイア、長崎県のハウステンボスなど大規模なリゾート事業が相次いで破綻した。
- 法律制定の17年目の2004年に基本構想の抜本的な見直しが行われた。
- 列島改造計画・地方の時代・リゾート開発とおだてられて、乱開発され貴重な自然が破壊された。

3. 不動産への不信を招いた耐震強度偽装問題 (2005年11月)

- 2005年11月17日に、国土交通省が、千葉県内の建築設計事務所の1級建築士が、地震などに対する安全性の計算を記した構造計算書を偽造していたことを公表したことに始まる。そして次々に偽装が発覚し、2006年3月31日現在で、偽装は110件も報告された。
- 「人々にとって一生の高価な買い物であるマンションや都市活動の場であるホテルの安全性が確保されなかったという点で、きわめて大きな衝撃だった」
「我が国社会は現在、スクラップ・アンド・ビルドから良質なストックの形成という方向への転換が進みつつあるが、耐用年数が長く質が高く安全で快適に居住できる建築物は一代だけのものでなくなり、適切な維持・修繕をすることにより、後の世代にまで資産価値を持ち続けるという共通認識の形成が大切である」
(2006年4月 国土交通省・構造計算偽装問題に関する緊急調査委員会報告書より)

教訓は活かされたのか

1. 土地の公共性

- 適正な利用や投機的取引の抑制等を謳った「土地基本法」(平成元年12月22日)
(土地についての公共の福祉優先)
第2条 土地は、限られた貴重な資源である、その価値が主として、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等、公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、土地については、公共の福祉を優先させるものとする。
- ドイツの土地所有権概念は「絶対的所有権」として19世紀に成立。しかし19世紀から20世紀にかけて「所有権の社会化」の論調が有力となり、1919年に成立のワイマール憲法第153条第3項には「所有権は義務を伴う、その行使は同時に公共の福祉に奉仕すべきである」と謳われ、それが1949年に制定されたボン基本法に継承されている。

2. 所有から利用への転換 (土地バブルでは、橡の利用価値よりも資産価値に着目)

- フランスで排他的な私的土地利用権が認められたのは、旧領主階級の恣意的な要求や干渉に対して耕作の安全を保障するためであった。土地を自らの名義で保有し自ら耕作をし、労働の成果として果実を享受する、これが市民革命以後のフランス社会において広く共有された「所有権」の観念だという。すなわち利用と結びつかない「土地所有権」の観念はフランスやドイツでは成立しないという。(1994.3 東京大学教授の稲本洋之助氏の講演録・不動産研究月報より)
- 本当に「土地神話」が崩壊し、所有から利用へ意識転換ができたのか。

3. 理念・戦略が見えない国家像

- どのような国を目指すのか・“統一的な理念”がないまま、バラバラに進む都市開発。
- 東京との格差が広がる一方の地方。一人元気な東京。置きざれにされ、元気がない地方都市。

4. 誰のための土地利用なのか不明!

- まちの主人公はだれなのか。決して政治家、官僚、建築家、建設・不動産業者の私有物ではない。
- 利用する側：人間の絆が希薄 (マニュアル・システムでしか動かない)、弱体化する人間力。

5. 次世代にツケを残さない街づくりを!

- 経済効率一辺倒から、安全・安心な街づくりへ。1億2700万人から1億人、6000万人の時代へ。
- 直線と曲線 (アールヌーヴォー×アール・デコ×カミロ・ジッテ×ル・コルビュジェ×ジェーン・ジェイコブス)
- 地域社会崩壊の中で、どう信頼関係を回復し自然との共生を図っていくか。謙虚な気持ちが必要。