



日本の土地事情

3

優良な街づくりをめざして

— 環境が土地の価値を決める時代が始まった —



オーナーズヒル(新百合ヶ丘)

30～40年間分の宅地予備軍

(1) 宅地予備軍の種類と賦存量

vol. 53において地価バブルの形成とその崩壊を、vol. 54において、その実質的背景として土地余りの状況を具体的にみてきた。それを集約すると次の通りである。

- ① 全般的背景 水田の減反 84万ha
- ② 3大都市圏特定都市市街化区域農地 3万5千ha
- ③ 3大都市圏その他都市市街化区域農地 5万7千ha
- ④ その他都市市街化区域農地 4万6千ha
- ⑤ 3大都市圏周辺耕作放棄地 5千ha
- 〔小計〕 14万3千ha (②～⑤)

まず、全般的背景として、すでに1,200万haの土地が輸入されたも同然の状況の中で、さらに平成7年度は、68万haの減反面積が日本の国土の上に発生し、これは米の一部自由化の最終年には84万haにのぼることが予想される。そして具体的には、住宅等の需要の確実性がきわめて高い大都市、地方都市周辺に約14万3千haの土地が存在し、これに対しては農地法の規制は全く存在しない。逆に、3大都市圏特定市では、固定資産税の宅地並課税が強化された(公示地価の70%の課税となり、12年間の負担調整措置はあるものの、毎年7%前後ずつ税額は上昇する)ことにより、むしろ供給圧力は増加する。

次に、

- ⑥ 集落地域の宅地予備軍 約20万ha
- ⑦ 農振地域の宅地予備軍 約10万ha
- 〔小計〕 約30万ha

がある。ここでは、都市周辺のような当面の宅地等需要が急速に増加することはないが、いずれ都市の地方分散や“ふるさと住宅”、郊外型流通施設等の進出が考えられる時に、これが有力な受け皿となりうる。

このように、農地を中心とした土地賦存状況を整理すると、都市近郊のほぼ10年以内に都市化されると考えられている前者のグループ(Aグループ宅地予備軍)と、国土の均衡ある発展に併せて徐々に宅地化が進展する後者のグループ(Bグループ宅地予備軍)に分けて考え

	全 国			3大都市圏			地方圏		
	面 積	比率		面 積	比率		面 積	比率	
		A	B		A	B		A	B
1. 農用地	521	13.8	100	58	14.7	11.1	463	13.7	88.9
農地	512	13.5	100	58	14.7	11.3	455	13.4	88.9
採草放牧地	8	0.2	100	0	0	0	8	0.2	100
2. 森 林	2,518	66.6	100	205	52.0	8.1	2,313	68.3	91.9
3. 原 野	27	0.7	100	0	0	0	26	0.8	96.3
4. 水面・河川・水路	132	3.5	100	15	3.8	11.4	117	3.5	88.6
5. 道 路	119	3.1	100	21	5.3	17.6	97	2.9	81.5
6. 宅 地	167	4.4	100	51	12.9	30.5	116	3.4	69.5
住宅地	100	2.6	100	30	7.6	30.0	69	2.0	69.0
工業用地	17	0.4	100	6	1.5	35.3	11	0.3	64.7
その他の宅地	50	1.3	100	15	3.8	30.0	35	1.0	70.0
7. その他	295	7.8	100	44	11.2	14.9	252	7.4	85.4
計	3,778	100	100	394	100	10.4	3,385	100	89.6

表一 平成5年国土現況

注1) 国土庁「土地白書」より
 2) 比率Aはそれぞれ全体に対する割合
 3) 比率Bは全国に対する割合
 4) 3大都市圏は、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、三重、京都、大阪、兵庫の1都2府6県

ることができる。では、この宅地予備軍の賦存量は、わが国の宅地需要の現状に照らして、どのような位置にあるのか。

(2) 宅地面積の推移とその供給源

平成5年現在の全国土面積は3,778万haで、森林が67%、農用地が14%と両者で8

割を占める。そして宅地は、167万haで4.4%を占めており、その中身は住宅地100万ha(2.6%)、工業用地17万ha(0.4%)、事務所、商店等のその他の宅地50万ha(1.3%)となっている。これを圏域別に見ると、国土面積は全国の1割しか3大都市圏内には存在しないのに、宅地は全国の3割が3大都市圏

(単位：万ha)

	昭和49年	昭和58年	平成5年	19年間の面積増減			
				前年9年間		後年10年間	
				9年間増減	年平均	10年間増減	年平均
1.農用地	582	552	521	△30	△3.33	△31	△3.10
農地	(562)	(541)	(512)	(△21)	(△2.33)	(△28)	(△2.80)
採草放牧地	(20)	(11)	(8)	(△9)	(△1.00)	(△3)	(△0.30)
2.森林	2,528	2,531	2,518	3	0.33	△13	△1.30
3.原野	45	31	27	△14	△1.56	△4	△0.40
4.水面・河川・水路	128	132	132	4	0.44	0	0
5.道路	88	104	119	22	2.44	15	1.5
6.宅地	120	147	167	27	3.00	20	2.0
住宅地	(76)	(91)	(100)	(15)	(1.67)	(9)	(0.9)
工業用地	(14)	(15)	(17)	(1)	(0.11)	(2)	(0.2)
その他宅地	(30)	(41)	(50)	(11)	(1.22)	(9)	(0.9)
7.その他	284	281	295	△3	△0.33	14	1.4
合計	3,775	3,778	3,778	3	0.33	0	0

表-2 利用区分別国土面積の増減推移

注) 国土庁「土地白書」(各年)より作成

(単位：万ha)

	宅地計		住宅地		工業用地		その他の宅地	
	現況	増減	現況	増減	現況	増減	現況	増減
昭和 58年	147	—	91	—	15	—	41	—
59年	149	2	92	1	15	0	42	1
60年	150	1	92	0	15	0	44	2
61年	153	3	95	3	15	0	43	△1
62年	155	2	95	0	16	1	44	1
63年	157	2	96	1	16	0	45	1
平成 1年	159	2	97	1	16	0	46	1
2年	161	2	99	2	16	0	46	0
3年	162	1	98	△1	16	0	48	2
4年	164	3	99	1	17	1	49	1
5年	167	3	100	1	17	0	50	1

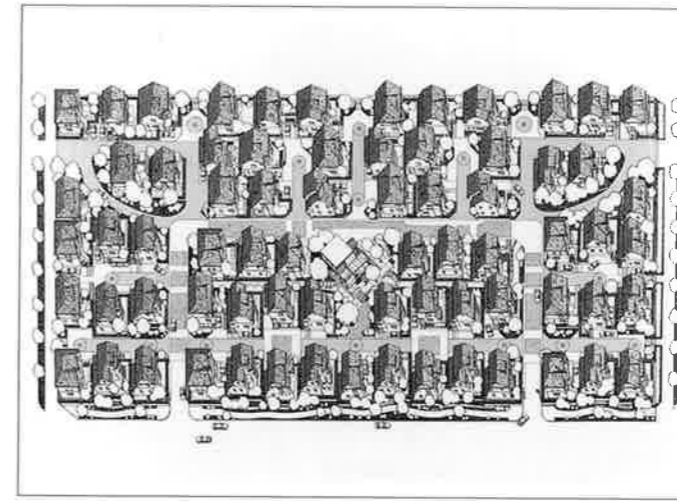
表-3 宅地面積の各年推移

注) 国土庁「土地白書」(各年)より作成

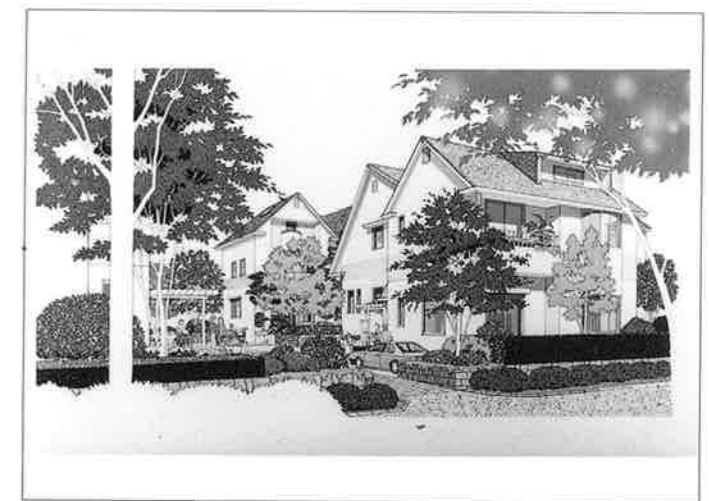
に存在し、特にその中で工業用地は3.5%に達している(表1)。この利用区分別国土面積の最近19年間の推移をみると、1年間平均で農用地は3万ha強、森林原野が1万数千haずつ減少している一方で、道路と宅地が大きく増加している。この中で、道路は前半に年間2万4千余ha、後半には1万5千ha増加しているが、これは安定経済成長への移行を反映している。宅地についても道路と同様の傾向で、前半が年間3万ha増に対して、後半は年間2万ha

の増と、その年間増加の勢いは7割に落ちた。内容を見ると、事務所や商店等の「その他宅地」の年間増加面積は7.3%に減り、「住宅地」は半減した。まさに、昭和48年の石油ショックを契機に高度経済成長期が終わり、安定成長に移行する過程の宅地需給の状況をよく示している。要するに、昭和58年から平成5年にかけての宅地面積の推移は、国土統計の精度で見ると、宅地面積は147万haから167万haに、10年間で20万ha増加したということであ

る。そして20万haの内容は、「住宅地」が9万ha、「工業用地」が2万ha、「その他宅地」が9万haである(表2)(表3)。以上のことから、増加し続ける宅地や道路の供給源は、当然のことながら大幅な減少を続ける農用地と森林、原野であることは明らかである。その事情を各種の資料に基づいて推測した国土庁統計をさらに加工して見てみよう。都市的土地需要とその供給源の関係を見ると、ここでの住宅地、工業用地、公共用地の合計が



優良な住環境を目指す街づくり計画



(単位：ha, %)

需要先	供給源		農地		林地		埋立地		計	
	面積	比率	面積	比率	面積	比率	面積	比率	面積	比率
住宅地	79,800	84.6	14,100	15.0	400	0.4	94,300	100		
工業用地	50,200	69.1	18,500	25.5	3,900	0.5	72,600	100		
公共用地	60,900	59.5	37,600	36.7	3,900	3.8	102,400	100		
小計	190,900	(78) 70.9	70,200	(54) 26.1	8,200	(55) 3.0	269,300	(69) 100		
レジャー施設用地	12,500	17.1	60,600	82.9	0	0	73,100	100		
その他の都市的土地利用	42,000	86.2	0	0	6,700	13.8	48,700	100		
計	245,400	(100) 62.7	130,800	(100) 33.4	14,900	(100) 3.8	391,100	100		

表-4 都市的土地利用転換の状況(10年間)

注1) 国土庁「土地白書」より作成
 2) 昭和59年より平成5年までの10年間の利用転換面積
 3) 需要先は都市的用途についてのみ掲上。したがって、農林地への転換は含まず

(単位：ha, %)

	計画期間	計画		実績	対計画実績率	実績の年平均
		原計画	改訂計画			
第1次計画	昭和56年~60年	62,500	—	55,400	89	11,080
	昭和61年~平成2年	60,700	59,200	52,500	89	10,500
第2次計画	昭和61年~平成2年	(59,200)	—	—		
	平成3年~7年	55,700	58,000			
第3次計画	平成3年~7年	(58,000)	—			
	平成8年~12年	55,000				

表-5 全国宅地の需給見通し

注1) 建設省調べ
 2) 計画は5年ごとに樹立される10年計画である

国土利用区分の宅地にほぼ近似してみると、10年間の宅地需要26万9千3百haの供給源は、農地が70.9%、林地が26.1%、埋立地が3.0%である。その中で住宅地は、農地から84.6%が、工業用地は農地から69.1%が、公共用地は農地から59.5%がそれぞれ転換されており、いずれも供給源としての農地の重要性がよくわかる。この関係を逆に供給源の方から見ると、林地と埋立地の都市的利用転換は5.4%、5.5%が宅地的利用であるのに対

して、農地の場合は7.8%が宅地的利用である(表4)。

(3) 3大都市圏で20年間、全国で30~40年間分の宅地予備軍

住宅地の供給計画には、全国ベースのものとして3大都市圏等の大都市地域におけるものがある。まず全国ベースを見ると、昭和56年から60年の5ヶ年間は、計画62,500ha(年平均12,500ha)に対して、55,400

haの実績で、達成率は89%であった。同様に、昭和61年から平成2年は、第1次計画で60,700haであったものが第2次計画で59,200ha(年平均11,840ha)に改訂され、実績は52,500haと達成率はやはり89%であった。そのあとについてはまだ実績が出ていないが、計画について見ると平成3年から7年は、第2次計画55,700haが、第3次計画で、58,000ha(年平均11,600ha)に修正され、平成8年



神戸学園都市

(単位：ha)			
	開発許可面積	土地区画整理面積	計
昭和48年	7,820	10,995	18,815
49年	5,537	10,454	15,991
50年	4,835	4,845	9,680
51年	5,928	5,928	11,856
52年	6,222	6,423	12,645
53年	6,194	6,634	12,828
54年	4,715	6,132	10,847
55年	5,464	6,259	11,723
56年	4,868	4,868	9,736
57年	4,512	5,416	9,928
昭和58年	3,926	6,543	10,469
59年	4,305	4,519	8,824
60年	4,463	5,071	9,534
61年	3,617	6,868	10,485
62年	3,821	4,913	8,734
63年	3,322	5,699	9,021
平成1年	3,633	4,427	8,060
2年	4,200	4,642	8,842
3年	4,012	5,542	9,554

表-6 開発許可および土地区画整理面積の推移

注) 平成5年版「土地白書」より作成

から12年までは、55,000ha(年平均11,000ha)と計画されている(表5)。別の資料でこの宅地供給量の推移を昭和41年にさかのぼってみると、昭和47年に23,400haのピークを記録したものの徐々に減少し、近年では10,000ha強で推移し、平成3年には11,200ha、うち公的供給2,700ha、民間供給8,500haであった(図1)。さらにこれを、宅地供給のため

の主要な事業手法である開発許可面積および土地区画整理事業の認可面積の推移でみると、近年では9千ha前後で推移している(表6)。一方、3大都市圏における宅地供給計画は平成3年度から12年度までの10ヶ年計画として樹立されているが、3年から5年までの実績は11,481haとなっており、年平均で(計画4,630ha、実績3,827ha)83%の達成率となっている(表7)。

以上のように、国の宅地供給計画は全国ベースで年間11,000ha、うち3大都市圏は4,630haとされており、供給実績もその9割ないし8割であり、これは近年の宅地供給の推移、国土利用区分の「住宅地」のここ10年間の増加面積9万haともほぼ整合性のとれた数字であると判断される。従って今後しばらくの間、わが国4年間の宅地需要を、3大都市で5,000ha、全国で

(単位：ha,%)

	10年計画	3年間実績	実績の年平均	実績の計画対比
首都圏	27,500			
近畿圏	11,200			
中部圏	7,600			
計	46,300	11,481	3,827	83

表-7 3大都市圏住宅地の供給目標(10年間)

注1) 建設省調べ
2) 平成3年度から12年度までの10年計画
3) 実績は、平成3年度から5年度までの実績

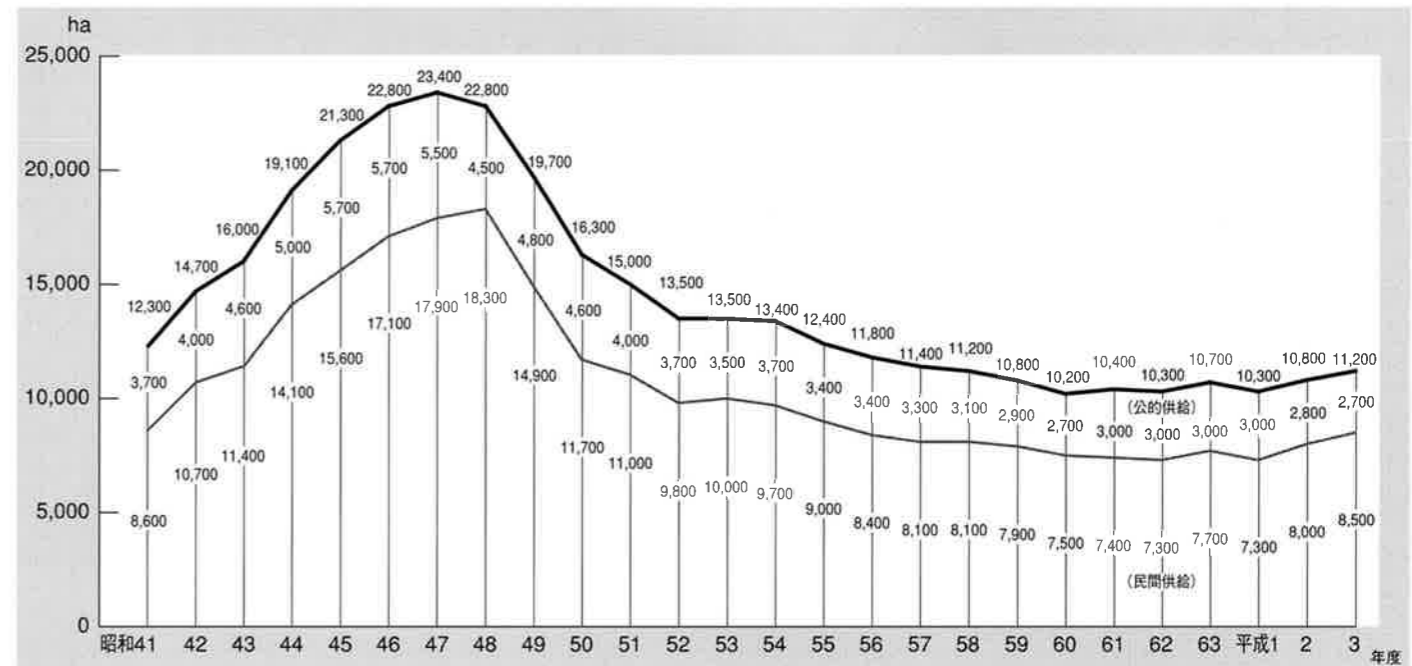


図-1 宅地供給量の推移

資料) 建設省推計による
注1) 公的供給とは、住宅・都市整備公団、地方公共団体等の公的機関による供給であり、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む
2) 民間供給とは、民間宅地開発事業者、土地所有者等の民間による供給であり、組合等の土地区画整理事業による供給を含む
(平成5年版土地白書より)

11,000haと少し多めに見たとき、3大都市圏周辺の市街化区域農地9万7千haのみで約20年間分の宅地見込地が存在し、全国ベースではさらに、その他都市市街化区域農地4万6千haに集落地域の20万haと農振地域の10万haを対象に含めると、30年間分ないし40年間分の宅地見込地がすでに存在していると思われる。住宅ストックがすでに世帯数に対して1割を超えていること、住宅建設も次第に建替需要の比率が増加しつつあること、2010年をピークに人口減も予測されていること等を考えると、宅地需要がこれまでのように推移することはむしろないと思われるべきであり、土地余り感はもっと大きくなる。

優良な宅地造成システムの始動

(1) 土地区画整理事業

以上の宅地予備軍は、当然ながらそのままでは優良な住宅地とはならない。従って、街づくり、宅地づくりの手法がどのように制度的に用意されているかが重要である。宅地造成については、都市計画法第29条に基づいて「開発行為等の規制」の一環として「開発許可制度」がある。これは民間事業者等の開発主体が、一定規模以上の宅地造成等土地の形状の変更を行おうとする場合、都道府県知事の許可を受けなければ開発行為等を行なうことができないという制度である。これに対して、土地区画整理という手法があ

る。これは「土地区画整理法」に基づき都市計画に位置づけて積極的に宅地造成事業を行なおうとするものである。その意味で、この土地区画整理は往々にして“都市計画の母”と呼ばれていることがあるように、都市づくり、街づくりの王道と認識されている。この事業手法の特色は、各土地所有者が宅地開発対象地を持ち寄り、土地区画整理組合という法人組織を形成し、都道府県知事の承認を得ることによっておおよげの認知を受けることから始まる。宅地造成にあたっては、あらかじめ美しい優良な街並みとなるように詳細な設計が行われ、道路、水路、公園その他公共施設用地は参加者の土地の一部を提供し(公共減歩)、造成事業費の全部または一部は造成した宅地の一部

(単位：ha)

	施行済		施行中		合計	
	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積
合計	7,732	255,292	2,047	81,797	9,779	337,089
個人・共同施行	1,096	18,133	77	2,807	1,173	20,940
組合施行	3,444	70,970	1,092	30,725	4,536	101,695
公共団体施行	1,599	80,103	785	36,837	2,384	116,940
行政庁施行	303	31,969	9	659	312	32,628
公団施行	118	12,165	84	10,769	202	22,934
旧法によるもの	1,172	41,952	—	—	1,172	41,952

表一八 土地区画整理事業の現状

注) 建設省「平成6年都市計画年報」より作成

(単位：ha)

農住組合名					設立認可	所在地	対象面積
1	上尾市上平	昭57. 4	埼玉	3.5			
2	萱野第一	〃 5	大阪	7.6			
3	東新	59. 9	愛知	3.9			
4	川崎市上作延	〃 9	神奈川	4.1			
5	桑名市第一	60. 3	三重	2.4			
6	桑名市第二	61. 2	〃	4.4			
7	四日市市白山	〃 5	〃	4.3			
8	浦和市山崎	〃 9	埼玉	5.5			
9	取手市井野	〃 12	茨城	6.2			
10	日野市下河内	62. 3	東京	3.0			
11	大宮市土呂	〃 8	埼玉	11.1			
12	四日市市山城東山	63. 2	三重	4.1			
13	狭山市柏原	平1. 7	埼玉	9.7			
計							99.6

表一九 農住組合の現状

を売却処分(保留地減歩)することによって得られる。また、所有者ごとに分散していた土地は、一定のルールに基づいて統合整理(換地)されることによって利用価値を増す。このように減歩、換地という手法により、整然とした美しい価値の高まった街並みができあがる。このような手法によるときは、個々バラバラの小規模の開発許可による宅地開発が往々にして陥りがちなスプロール開発を完全に防ぐことが可能になる。この過程をへることによって、宅地予備軍は商品価値を持った「宅地」になりうるわけであるが、平成5年度末現在において、わが国では、すでに7, 732地区25万5千haが施行済であり、今も2, 047地区において8万2千haにのぼる事業が施行中である(表8)。

(2) 農住組合事業

昭和44年に施行された都市計画法によって市街化区域が設定されたが、この中には大量の農地が含まれることになったことには述べた。市街化区域内農地問題の発生である。しかし、市街化区域内農地の所有者は多くの場合営農継続を希望したので、農地の宅地化はなかなか進展しないことが予想された。このことから農地所有者の営農意向を十分ふまえた上で、農地所有者自らの手による街づくりを行なう仕組みが必要となったが、これが昭和56年に施行された「農住組合法」による「農住組合事業」で

ある。

法施行後、昭和57年から平成3年にかけて全国で15の農住組合が設立されたが、市街化区域内農地の宅地並課税が見送られ、農地の宅地化の進展は思うにまかせなかった。

そして生産緑地法の改正、3大都市圏特定市の宅地化農地についての宅地並課税が実施に移されたこととなった平成3年以降については、「宅地化農地」の有効利用は急速に進むものと考えられ、農住組合法の改正が行なわれることになったのである。その主要な改正点は、対象地域が従来の3大都市圏の主要都市から大幅に拡大されて、全都道府県下で23特別区および811市町村におよぶこととなったことと、農住組合の設立要件が面積2ha以上であったものを1ha以上としたこと等である。

農住組合事業は、主として土地区画整理事業の手法により市街化区域農地の宅地化を図るため、4人以上の土地所有者が発起人となって農住組合を作り、宅地造成と農地造成の双方を同時に行なうことができるものである。しかも、宅地造成のみならず住宅建設およびその管理運営までもが必須事業とされており、要するに土地所有者自らが農地と住宅地を作り、その管理運営を行なうという特色を持っており、農協系統ではこれを「緑住まちづくり事業」として、積極的な取り組みを行なっている。

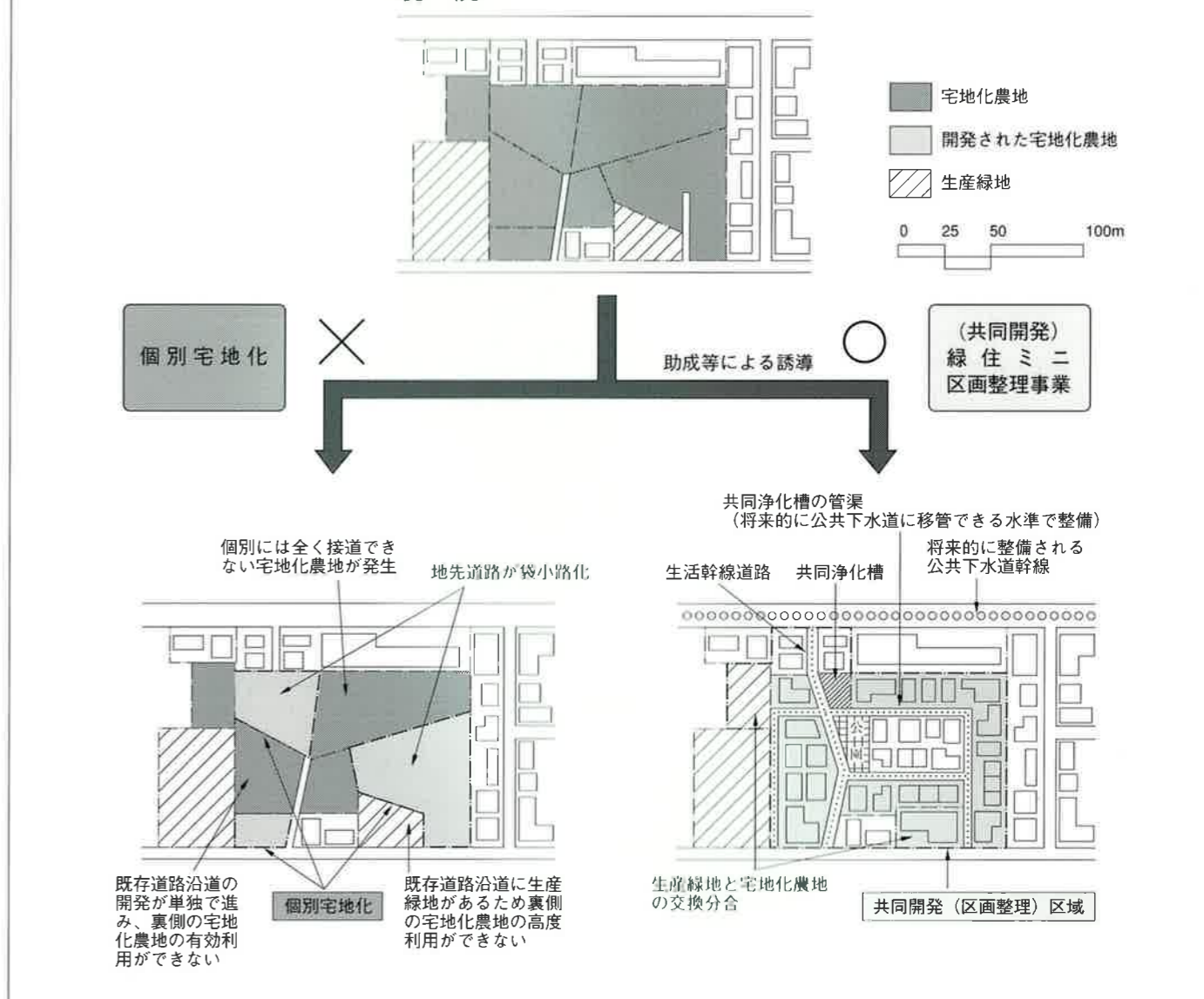
農住組合法施行10年目の大改正(平成3年)のさらに3年後の平成6年6月には、次項に述

べる「緑住区画整理事業」の創設と併せて大幅な制度改正が行われ、さらに事業への取り組みが容易になった。その要点は次の通りである。

- ①組合の地区に生産緑地を含むことができる。
- ②組合の地区に土地区画整理事業が済んだ区域を含むことができる。
- ③組合の地区に占める農地の面積割合要件を従来の「大部分」から「おおむね2分の1以上」に緩和した。
- ④組合の発起人の数要件を「4人以上」から「3人以上」に緩和した。
- ⑤組合の地区に含まれる農地の面積要件を「1ha以上」から「おおむね0.5ha以上」に緩和した。
- ⑥組合を設立できる地域に地方拠点都市地域を追加した。

このことにより、農住組合は全国850市町村で発起人3人以上、対象面積0.5ha以上の地域で設立できるようになったのである。平成6年度末現在ですでに24農住組合が設立され、さらに60組合の設立が企画されているが、農協系統では今後6年間で300組合設立を目標に、「特定優良賃貸住宅供給促進事業」「緑住区画整理事業」とあわせて3点セットとしての事業展開が企画されている(表9)。農地は、その所有者自らが宅地化して都市的ニーズに応えることによって、農業の社会的責任を果たそうという方向に動きだしたのである。

現況



図一 緑住ミニ区画整理事業のイメージ

(3) 緑住区画整理事業

建設省は、平成6年度に大都市地域における市街化区域内の宅地化農地の計画的な宅地化と生産緑地の持つ緑地機能の保全等を一体的に行う総合的な制度として「緑住まちづくり推進事業」を創設した。

この一環に「緑住区画整理事業」があり、次の意図を持っている。

- ①大都市地域の市街化区域内農地の無秩序な市街化を防止する。
- ②介在的に残された市街化区域内農地の面的整備を図り、良好な市街地形成と良質な住宅地を供給する。
- ③地域の生活の軸となる生活幹線道路を整備する等、良好な市街地形成に資する事業に対して、減歩を緩和する観点から一定の助成を行う。

もともと、(1)で述べた土地区画整理事業は、宅地開発事業を推進する手だてを、その手法(減歩、換地等)とともに法的に担保するという仕組みであるが、これを国の補助事業とするかどうかは別のものである。まず昭和29年の「土地区画整合法」の制定では、地方公共団体が施行する土地区画整理事業についてのみ補助制度が発足し、昭和33年に「道路整備特別会

計」に移行された。その後昭和43年に「都市計画法」が成立し、市街化区域を10年という期間以内で良好健全な市街地とするためには民間エネルギーの積極的活用が必要だとされ、昭和45年に組合施行の土地区画整理事業に対する国庫補助事業が創設された。その採択要件の第1は、10ha以上の対象面積を持つ事業ということであったが、その後3大都市圏特定市における「特定土地区画整理事業」については、5ha以上~10ha未満の面積規模の場合も国庫補助が認められた。

しかし、5ha未満の土地区画整理事業については補助制度はなかったため、3大都市圏特定市の市街化区域宅地化農地については、0.5ha以上5ha未満の対象地区において国が補助する制度が創設されたのである。これが平成6年度から始まった「緑住区画整理事業」であるが、その補助の考え方は、公共減歩面積に相当する金額につき助成するというものである。従来は公共減歩の増に抵抗があって土地区画整理事業に参加することが敬遠され、そのために個別開発によるスプロール化が懸念されていたのであるが、補助額に相当する保留地減歩面積が減ることにより、ほぼ個別開発と同様の効果を持つことになった。この小規模区画整理事業

への補助制度の導入は市街化区域の農地を優れた環境の住宅地に作り上げるのに、今後大きな役割を果たすものと期待されている(図2)。

(4) 環境条件等が土地の価値を決める時代の到来

今回のバブル期のような地価高騰は、今後二度とあり得ない、さらにGNPの伸びと比較してもそれを超えるような地価上昇もないかもしれないという事情を説明してきた。その背景的事情として、農産物の輸入の拡大、米の一部輸入自由化という全般的流れの上で、市街化区域農地の存在が顕在化し、その他の地域においても農政自らが宅地創出に乗り出し始めていることを述べた。しかし、これらはあくまで宅地予備軍であり、これを世の中に評価される優良な街並み、住宅地にするためには、制度的に完備した宅地造成手法の存在が重要であるが、従来から行われてきた開発許可や土地区画整理の手法に加えて、土地の性格に応じた新たな事業手法が続々と生み出されてきたことも述べたところである。それが「農住組合事業」や「緑住区画整理事業」である。これらの新手法の基本には、今後の街づくりはまず整然とした基盤整備(面整備)があって、道路、水路、公園等の

条 件	項 目	最大格差率
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	3.0~6.0
交通・接近条件	都市との距離及び交通施設の状態	12.0~20.0
	商店街の配置の状態	3.0~8.0
	学校・公園・病院等の配置の状態	6.0
環境条件	日照・温度・湿度・風向等の気象の状態	3.0
	眺望・景観等の自然的環境の良否	3.0
	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	5.0
	各画地の面積・配置及び利用の状態	3.0
	上下水道・ガス等の供給処理の状態	2.0~4.0
	変電所・汚水処理場等の危険施設・処理施設等の有無	5.0
	洪水・地滑り等の災害発生の危険度	5.0
	騒音・大気汚染等の公害発生の程度	10.0
行政的条件	土地の利用に関する公共上の規制の程度	6.0
その他	将来の動向	10.0

表-10 標準住宅地域の土地価格比準要因と格差率

注) 地価調査研究会「土地価格比準の手引き」より作成

公共施設が完備し、生活利便施設が整ったすぐれた街並み基盤の上に調和のとれた住宅が建つということだけでは、世の評価を得ることはできないという考えがある。そしてそのことを法制的に担保するものとして、土地と建物を一体として秩序づける最小の都市計画として“地区計画制度”が用意されているのである。

ところで、昭和49年に公布された「国土利用計画法」は、土地利用基本計画等の策定と土地取引への直接的な行政介入等を内容とするものであるが、それだけに国や地方公共団体等においては適正な土地価格の把握が課題となっていた。国土庁ではこれに対して、土地鑑定委員会の提言に基づき、土地評価方式として「土地価格比準表」を作成したところである。これは国の地価公示に係る標準地等と比較することによって、対象土地の価値を判断する方式である

が、その評価事項は「環境条件」を中心として「街路条件」「交通・接近条件」等が決め手となっている(表10)。すなわち、その土地の環境条件の良し悪しによって2~10%の格差がつくものとして評価がなされる仕組みである。平成元年に成立した土地基本法は、①土地についての公共の福祉の優先 ②適正かつ計画に従った利用 ③投機的取引の抑制 ④価値の増加や利益に応じた適切な負担、を基本理念としているのであるが、さらに今後土地余り経済環境の下では、投機的・思惑的要素は排除されるようになるであろう。そして、土地利用計画との適合のもとで通常最も一般的と認められる使用状態において実現する土地の経済価値は、まさにその土地の立地条件、なかんずく環境条件によって左右されることになるであろう。

かくして、優良な街づくりに基づく環境のよ

い住宅地こそが、人気の高い、それだけに需要の大きな土地であり得ることになる。そして土地が余る時代になればなるほど、優良住宅地とそうでない住宅地の価値の格差は開くことになるであろう。もし今後地価の上昇があるとすれば、そのような優良住宅地でこそ実現することになると思われる。

まさに、これからの日本の土地事情は、これまでの土地不足情勢下の投機的な土地価格形成期を完全に脱して、土地余り情勢下における選別的な土地価格形成期に入ったのである。

(株)ミサワホーム総合研究所

取締役副所長 脇元裕嗣

〒168 東京都杉並区高井戸西1-1-19

TEL. 03(3332)5111