

これも地区計画の一つで、第一種住居専用地域で二〇〇坪以上というまとまると、農地を宅地転用しようとする場合には、道路や公園など公共施設の整備を条件として容積率、高さ制限、建ぺい率を緩和するといふものです。これは先にもいふように再開発地区計画のような青天井の規制緩和ではありません。あくまで容積率にしても何パーセントまで、高さ制限にしても、いままで一種住居専用一〇〇㎡だったものを二〇〇㎡まで緩和し、建ぺい率も六〇％まで緩和したという形で見られるものです。そういう意味で数字の制限の付いた規制緩和になっている。次の用途別容積率地区計画は、商業地域と準工業地域とが、都市部あるいは都市部の周辺部で住宅建設を促進しようという目的でつくられたものである。地区計画を作った、その地区計画の中で住宅を建てたいとした場合、これは、本来容積率は二〇〇㎡まで、それを一、五倍まで引上げようという形になっています。要するに都市部で住宅を建設することについてはインセンティブを与えようというものです。これは二つとも、先ほど申した、計画を作りなさい、その計画が正しいものであればゴーサインを出しなさい、規制を緩和しなさい、サービスマンとしましなさいという形になっています。

次の遊休土地の利用促進地区計画が、これは地区計画の考え方とは違いますが、工場跡地などの低未利用地を都市計画として促進地区の指定をするわけです。促進地区の指定をされず、早く利用しなければならぬというところで、利用勧告が出来ます。低未利用地を放ったらかしにしておくことは土地の有効利用という面からよろしくない、だから、それを早く利用しないというところで期限を与えます。その期限を超えても利用されない場合は、自治体で買入です。時々新聞に出ていたがともじやないか今の時代、土地を収用して、地の上に道路をつくるといふことはできない。そうならば、東京で、ビルの間を縫って道路をつくるといふことを考えた方があります。要するにビルの上でも道路をつくれば、ということも法律上は認められていて、それがいいことか悪いことかという点については議論が分れます。

一四四回でこのような法律が成立しました。これらは要するに土地基本法あるいは総合土地政策の考え方、念を具体化している。要するに土地の有効利用、宅地供給の促進あるいは結果的には東京集中になることがわかってつくられている法律だと考えざるを得ないわけですね。

二、土地基本法制定後、基本法に沿ったもの
次に、基本法制定後の、基本法に沿った法律ということですね。これが目録目録して展開されております。土地基本法成立直後に、土地政策関係各議とかが開かれております。この中で平成元年二月三日に開かれまして、そこで二〇〇項目の重点方針というものが決められました。これが政策の基本になっております。まず第一が大都市圏域での広域的な住宅・宅地供給の促進を図るため、低未利用地並びに市街区域内外の遊休・高単用と計画の土地利用転換の促進・強化。二番目に、土地規制の見直し。そのほかいくつか書いておられますけれども、基本的にはこの二つです。いま政府が重点項目としてやっているもの、それから、いま立法作業としてやっているものは、この二つの作業です。要するに、どうやって供給を増やすかという点に絞られております。それの

取るといふことまでやるという法律であります。こういう考え方によって、低未利用地、まとまると農地に住宅建設をしていく、また都市部に住宅を建てていくという法律がどんどんできていくわけですね。

これが一番アツアツな法律だったわけですが、ごく最近の新聞記事によりますと、資料の(五)を見ていただきたいと思っております。これは一〇月二七日に出された新聞記事ですが、ここに都市計画法と建築基準法の二〇〇年ぶりに抜本見直しということが書かれております。この六月の国会で都市計画法の改正がなされた時が、中・長期的な改正はしばらくは大きいと言われていたところ、急速にやって、抜本見直し、大改正ということが出されてきた背景、これは、次に申し上げます土地規制と関係があります。つまり、土地規制でいまの土地問題を解決しようという動きが非常に強くなってきた。その中で土地規制をあまりいじってはいけない、端的にいいますと、土地の保有税という形で課税されては困るという考え方、それから税制だけで土地問題を解決するのはおかしな感じが、土地問題の解決というのには、税制によるものではなくて、都市計画のあり方というものが根幹でなければならぬという意見が強く出されました。そういう意見を受けて都市計画法の見直し、建築基準法の見直しが出されてきているわけですね。新聞記事ではこういうふうに出してありますけれども、具体的にそれをどう改正していくのかという提案はまだできておりません。したがって、これは本質的に法律の改正問題というよりも、政治的な勢力争いのもとで法がどちら側にいくのかわかるのかという問題ではないかと思っております。

具体的な内容が五ページにわたってあります。土地問題三法案の成立ということですね。ここあたりが非常にアツアツな問題です。今年の六月に成立しまして、六月以内の、政令で定める日から施行するということになっております。もうすぐ施行される時期ですね。これについても、ジュリスの解説などに載っておりますので、是非参考にしていただきたいと思っております。

一つは、大都市法の改正ということですね。これが宅地供給の基本法律になっております。その内容を見ますと、建設大臣が住宅供給の基本計画を作る。都道府県が住宅供給計画を作る。知事が整備・開発・保全の方針を作り、重点地区を定める。こういう形で、住宅供給の計画を作ります。その計画を審査します。その計画が正しいかどうかを認めた場合には、ゴーサインを出します。大抵、そういう考え方になっております。

ここで、土地政策関係各議の最低面積の引上げをしております。要するに、いままで大きな面積でないとできないとなっていたものが二万坪でも小さくするという形に改正しております。そういう意味で、これも東大の原田純孝先生が分析したとおり、計画を作らせること、それに対するサビスマンとしましなさいという法が確立してきたということですね。

次に都市計画法と建築基準法の改正、この二つがあります。これも細かい内容になります。非常に注目されるものです。これは現実の法律相対論で、言葉として出てくるんじゃないかと思っております。一つは、住宅地高度利用地区計画。二番目に用途別容積率地区計画。三番目に遊休土地転換利用促進地区計画。この三つが、ちよつと説明しますと、住宅地高度利用地区計画というのは、

がいいのか、その議論が根本にありますが、この政府税調の考え方、長期土地の課税についての税率を安くするのは問題だ、もっと高くしないかという形で考えられているわけですね。細かいことを言えば、切りがらみですが、主な議論というところに入りたいと思っております。現在政府税調の考え方について自民党の税調の中で、新土地保有税反対の意見が出されております。土地規制をどうするかについての議論はいくつもあります。レジメムを無視して申し上げますと、一つは税制が果たた役割は主役なのかそれとも補助的なものかという議論があります。本質的には税制というものは補助的なものかと思っております。今の土地問題解決については税制が一人歩きする。税制改革ばかりが目立ちすぎだ。という一方の意見があるわけですね。税制が主役になったらダメなのかわかると、また別問題ですが、税制が果たした役割は主役なのか補助的なものか、この議論をやらなければならない。補助的な役割という意見の方は、土地問題の解決のためには都市計画のあり方、それから金融のあり方が主役だといふふうに言われるわけですね。

その次の論点は、保有税について考えますと、基本的には保有税をかけるべしという国民のコンセンサスはあると思っております。なぜかといいますと、土地の保有だけが、株を持っているよりも、現金を持っていて一方の特に有利になるのはおかしいじゃないか。だから、土地を持っていても現金を持っていない人も、株を持っている人も、同じように持っている人には、持っているという負担がある。問題は、保有税をどうかけるのかというわけでありまして、これ

これに関連して、もう一つ新聞記事を見ていただきたいと思っております。資料(四)として付けておきますのは、一月一日の毎日新聞に載っていた記事であります。本間先生が書いておられます。静態の掛川市土地条例の制定、今回先立ち立てて初めてこういうものをつくろうという動きであるという紹介で非常に興味を引くものです。この土地条例とは何かといいますと、「土地は集落の総所有権に基づいて私的所有権に大きな制限をかけるようとするものであります。」「これらドットにおいて、計画的開発を規定しているプログラムのようなのではない」としているということ、土地の計画利用をほとんど計画に委ねようというわけですね。この計画の目的が、そして、それをやるためのものは土地問題についての学習になります。というところを言っております。詳細をお話する時間がありませんので、この記事を参照していただきたいと思います。このように自治体による土地条例というものができてくれば、かつて各自治体が宅地開発促進法を作った、地方に対する無制限開発に歯止めをかけたというのと同一役割を果たせるかもしれないというふうな思いがあります。

そういう意味で、いまの土地法制がかなり変化している。それも土地基本法を軸として変化している。それが都市計画法、建築基準法という都市法の一番根幹をなすものの抜本的改正も議論をされているというところを理解したいと思っております。

第五、土地税制の総合的見直し
次に、第五として書いておきますのは、土地税制の総合的見直し

については議論が分れます。いまの情勢でいいますと、一つは、かけるのは結構だけれども、低未利用地にかけるべきである。ちゃんと使っていない土地にまでかけていけないじゃないか。低未利用地に限定している含み益にかけるのが当然だ。要するに、土地の時価と帳簿価格が隔たっている、それはおかしいじゃないか。だから、含み益に対して、こういう税はかけるべきではないかという意見。二番目の考え方は、何を言っているんだ、保有税とどう関係があるか、土地を保持している人に全部、個人・法人を問わず、大小を問わず、利用状況を問わずにかけるんだという意見。全部かけるんだという意見になったわけですね。ところが、「全部かけるんだ、はいいんすけれども、その場合のかけ方、あるいは除外を認めるかどうか」という非常に政策的な問題があります。例えば税率が非常に低ければ、かけなくても全く効力がない。また税率を高にしても課税基準を非常に安くしてしまえば意味がない。例えばいまの固定資産税については、時間よりもむしろ安い。固定資産税評価額を基準にしている。だから、固定資産税は安いわけですね。固定資産税を時価を基準にかければ非常に高くなる、これは当たり前前の話です。そういう意味では、税率をどうするかという問題と課税の基準額をどうするかという問題をセットにして考えなければならぬ。

それから、必ずこういう保有税にかける場合に除外があるわけですね。いま出ている考えは個人の小規模居住用は除外する。あるいは公共施設、公共的な土地用途については除外する。これもありということでありまして、これは毎日新聞記事を載せておきます。これについては資料(二)、(三)で詳しく動きをフォローしております。これは実は、土地基本法の小委員会の委員でありまして増市徹先生に整理をしていただいたものをそのまま適用させました。増市先生が、細かい経過をお話すばいんですが、もう時間がありませんのでポイントだけ説明します。先ほどの土地政策関係各議で、土地税制の抜本的見直しが大きな柱として位置づけられました。それに沿って政府の税制調査会の中に、今年の四月に小委員会が設けられ、その中で検討が開始されたというところでありました。同時に自民党の税調も進んでおります。この問題はいままでのような動きを見ておられます。政府税調が意見を出してけれども、実質的には自民党の税調が主役です。この二つに比べて、今回も政府税調の答申が去る一〇月三〇日に出されたいと思っております。(七)として付けておきます。この二つに比べて、いろいろな議論がありまして、資料(二)、(三)です。基本的には、これをまとめたのが先ほどの連立新聞記事を載せておりました。これをまとめた考え方は、新土地保有税をやりなさい、それについては個人、個人を問いません。また土地の利用状況も問いません。政府税調は答申で五〇％で掛けなさい、税率については、それについては一律五〇％というのが一応基調にはなっています。

そのほか、短期と長期に分かれています。短期については長期の課税所得を見直さというところが出ております。土地の供給促進のためには、土地を課税する際の税金が高いた方がいかにあ

というところでありまして、これは毎日新聞記事を載せておきます。これについては資料(二)、(三)で詳しく動きをフォローしております。これは実は、土地基本法の小委員会の委員でありまして増市徹先生に整理をしていただいたものをそのまま適用させました。増市先生が、細かい経過をお話すばいんですが、もう時間がありませんのでポイントだけ説明します。先ほどの土地政策関係各議で、土地税制の抜本的見直しが大きな柱として位置づけられました。それに沿って政府の税制調査会の中に、今年の四月に小委員会が設けられ、その中で検討が開始されたというところでありました。同時に自民党の税調も進んでおります。この問題はいままでのような動きを見ておられます。政府税調が意見を出してけれども、実質的には自民党の税調が主役です。この二つに比べて、今回も政府税調の答申が去る一〇月三〇日に出されたいと思っております。(七)として付けておきます。この二つに比べて、いろいろな議論がありまして、資料(二)、(三)です。基本的には、これをまとめたのが先ほどの連立新聞記事を載せておりました。これをまとめた考え方は、新土地保有税をやりなさい、それについては個人、個人を問いません。また土地の利用状況も問いません。政府税調は答申で五〇％で掛けなさい、税率については、それについては一律五〇％というのが一応基調にはなっています。

す。
そういう意味におきまして、木白の私のお話が日本の土地問題を
考えるうえでの一つの参考になれば幸いです。
どうも木白は、静聴ありがとうございました。

以
上