
土地行政 オーラル・ヒストリー

2008年7月

国土交通省 国土交通政策研究所

Policy Research Institute for Land,
Infrastructure, Transport and Tourism
Ministry of Land, Infrastructure,
Transport and Tourism

土地行政 オールラル・ヒストリー 刊行にあたって

国土交通行政オールラル・ヒストリーは、これまでの国土交通行政を振り返り、主に戦後の重要な政策の決定過程に携わっておられた方々へのインタビューを行うことにより、既存の資料からは把握しがたい政策の背景や意図、意志決定の過程、制度化の苦労話等を明らかにしようとするものです。

このオールラル・ヒストリーは、発言者の意図をストレートにお伝えするため、インタビューで伺った内容を原則そのまま口語体で記載しています。このような口述記録の方法により、その当時の政策担当者の思いや考えを今まで存在した文献資料とはまた違う生きた言葉の行政資料として編纂し、今後の国土交通行政に係る政策の企画・立案の際の貴重な資料として活用しようとするものです。

国土交通政策研究所は、国土交通省のシンクタンクとして政策の基礎的な調査研究を行う機関ですが、オールラル・ヒストリーの主旨を踏まえこのような貴重な資料を収集・編纂、保存することとしています。当研究所が一連の編纂に関わることにより、オールラル・ヒストリーに係る専門的なノウハウも蓄積され、第三者的な観点からも過去の政策を把握・分析することが可能となり、現在直面している人口減少社会における新たな政策の企画・立案のための基礎資料を提供することが可能となります。さらに、貴重な資料を所管部局内に留めてしまうことなく国土交通省全体のみならず広く一般に周知することが可能となり、今後の国土交通省の総合的な政策形成や政策の客観的な評価・分析に寄与することができると考えております。

今回は、住宅・建築行政に引き続き、少子高齢化に伴う人口減少社会を迎え、土地に対する価値観の変化や都市の縮退など、新たな段階に入りつつあると考えられる土地行政を振り返り、過去の政策決定に深く関わった方々にインタビューを行い、当時の施策等を行った背景、当時の状況、政策判断等について伺いました。

本書が土地行政に携わる方々にとって参考となり、今後の土地行政の企画・立案、事業実施の一助になることに加え、広く行政に関心をお持ちの方々にとっても何がしかの参考になれば幸いと考えております。今後も現在作業を進めている国際海事行政について編纂を行うこととしております。

末筆ながら、お忙しいところインタビューを受けていただいた方々をはじめ、本書の編纂にあたり色々のご協力を頂いた土地・水資源局の方々に心よりお礼申し上げます。ありがとうございました。

土地行政 オールラブルヒストリー 目次

〔土地行政オールラブルヒストリー刊行にあたって〕・・・・・・・・・・ 3

【本編】

河野正三氏（元国土庁国土事務次官）・・・・・・・・・・ 7

昭和四十年代の大都市集中と土地政策／地価対策閣僚協議会
／ 地価公示／ 国土利用計画法の制定／ 土地譲渡税／
宅地並み課税／ 土地と都市計画

佐竹五六氏（元国土庁土地利用調整課長）・・・・・・・・・・ 29

国土利用計画法制定とその背景／ 国土利用計画法の施行／
当時の土地利用調整課／ 国土利用計画法と地価対策／ 土
地取引規制

佐藤和男氏（元国土庁土地政策課長）・・・・・・・・・・ 55

土地問題懇談会／ 土地税制と都市計画法／ 譲渡所得の分
離課税／ 価格審査と地価公示／ 地価税と土地税制／ パ
ブルと土地政策

城野好樹氏（元国土庁土地局地価調査課主任鑑定官）・・・・ 75

公的土地評価の一元化／ 新都市基盤整備法の制定／ 価格
審査の手法／ 損失補償基準と不動産の鑑定評価に関する法
律／ 不動産鑑定評価手法／ 不良債権担保不動産の評価

片桐久雄氏（元国土庁土地局長）・・・・・・・・・・ 97

昭和六十年当時の地価／ 監視区域制度と規制区域／ 総合
土地対策要綱／ 土地基本法／ 当時の土地局／ 土地利用
と地価

藤原良一氏（元国土庁国土事務次官）・・・・・・・・・・ 125

戦後期・昭和六十年代の地価高騰／ 監視区域、規制区域／
金融の状況／ 土地基本法の制定／ 当時の土地局／ 地価
の動きの変わり目と金融／ 学者の論調今昔

土地行政 オーラルヒストリー

河野正三

S40.9～42.9 建設省宅地政策課長
S46.6～48.8 建設省宅地部長
S49.6～51.6 国土庁土地局長
S54.7～56.6 国土庁国土事務次官

*

インタビュー日時:平成20年2月18日

[インタビュアー](肩書きはインタビューの時点)
土地・水資源局 総務課長 赤川 淳哉
土地・水資源局 総務課長補佐 平瀬 敏郎
土地・水資源局 土地政策課長補佐 矢吹 周平
(財)土地総合研究所 理事 古倉 宗治

赤川 きょうは、現役ご在任中のお話、それから現役を退かれてから、有識者として土地政策審議会などでご活躍いただいた時期の話、あと両方を通じまして土地政策に携わってこられて、後輩の私どもにおっしゃっていただけるようなことがあればと思ひまして、よろしくお願ひできればと思ひます。

それでは、早速でございますけれども、まず、ご在職の期間のことからお伺ひしたいと思います。

河野さんは、現在の国土交通省の行政を支える広範囲にわたる法制度等の整備に携わられまして、土地行政の分野におきましても、お若いころから土地区画整理法の制定、あるいは近畿地方整備局で初代用地部長として用地買収の関係でもご活躍になったり、いろいろなお仕事をされております。

昭和三十年代の後半、三十七年から全国総合開発計画に基づく国土建設の基本構想の策定、あるいは新産・工特の指定などに計画局の総合計画課長として携わられたと思ひますけれども、その後、昭和四十年九月に宅地部の宅地政策課長に就かれています。このころはまさに経済の高度成長の時代で、各地に日本住宅公団による団地の建設などが行われまして、それに関連して、関連公共施設の整備等のための立替施行の整備などがされておりますが、昭和四十年ころの土地・宅地政策に関しては、何か印象深いようなことはございますか。

河野 宅地政策課長というのに四十年九月になったわけですね。土地問題というのは非常に重い問題だから、総合計画課長からこつちへ移ったわけだけど、改めて勉強しなきゃいかんと思ひましてね。まず岩波から四十六年に出ていた華山謙さんと新沢嘉芽統さんの書いた本があるんですが、お読みになったことある？ ない？

平瀬 いや、ないです。

古倉 「地価と土地政策」という本が、当時は一番土地理論の先頭と申ひますが、先鞭を切られたということを知っております。

河野 そうですね。それを読みましてね。非常に勉強になったと思ひ出があるわけなんです。

大都市問題 当時までは、昭和四十年になるまでの三十年代というのは、何か建設省の仕事で問題になるものがあるとすれば、そのひとつとして、大都市問題というのが非常に言われたわけですね。地価問題というようなことは、まだあまり言われなかつたと思ひます。そのころに華山さんは、地価の分析というものが大事だということを感じに言つたわけですよ。

このころに、建設省として私は先を越された、とまず思つたのですが、科学技術庁の資源調査会というところから「大都市圏の地価・地代形成理論とその応用に関する報告」というものが出たのです。

赤川 それは昭和四十年ころでございますか。

河野 四十三年に発表になったのね。だけど、その前からずっと実はやつていた問題なんです。

これにも華山さんなんか参加してしまつてね。それで、岩波から出た本と論理的には全く同根の主張を、この資源調査会のほうでは主張しておられるわけですよ。

赤川 そのとき、三十年代の大都市問題というのは、過密という問題ですか。

河野 そうですね、過密じゃない。何というか、集中だね。大都市への集中ということだ。

実は、その中に他人のところの資料で、我が役所の中の勉強家を発

見するというようなことがあったわけですよ。伊豆宏君（昭和三十年建設省入省）って知っているかな。

赤川 お名前は。

平瀬 不動産研究所に行かれた伊豆先生ですよ。

河野 そうね。

赤川 伊豆さんは、そちらのほうに何かお書きになっていらつしやるのでしょうか。

河野 関係していたんですね。それで、しかも、非常にいい理論を発表しておられてね。それが、華山謙さんなんかは非常に参考になった。

後書きか何かにも書いておられますがね。伊豆宏さんの論文には教えられるところが多かったということ。

それで、これはいかんと。自分の後輩だけど、大いに勉強している人もいるんだというのがわかりまして、それからいろいろと勉強させてもらったりしましたけれどもね。その後もずっとつき合いがあって、お子さんが弁護士になられたりして、住宅金融公庫の事件その他にある程度働いていただいたり、いろいろなことがありました。

まあ、いずれにせよ、大都市問題というものが非常にうるさくて、地価問題なんていうのはあまり言われなかったんだが、大都市問題を考えるためには地価の分析ということが欠かせないということを華山さんは言っているわけですよ。

それから次には、土地神話の打破ということが重要だ。後のほうで土地神話問題というのが出てきますね。しかし、これが意外に早い時期に言っておられるんですね。

赤川 すみません。「土地神話」という言葉も華山さんがお使いになっているんですか。

河野 使っているんですね。それから、土地の需給論、つまり供給ですね。需要のあることに対して供給。それから取引規制という問題じゃなくて、本来から言えば、保有税にまず着目すべきであるということとを盛んに言っておられますね。同じことは、上智大学のグレゴリー・クラークさんなんかも言っておられるんですけどね。

それから、我々建設省畑は、そうですね、昭和三十年代の終わりに近いころから、自治省の固定資産税課とも一緒になって、台湾で行われたキングさんという人のセミナーかなんかあってね、ドクター・キング。孫文方式ということを非常に言われたんですよ。こういう勉強会も別途やったりね。酒も飲みましたけれども、それだけじゃないですよ。多少は勉強もしたんだ。そういう時代がありましたね。

赤川 すみません。今おっしゃったのは自治省の固定資産税課と一緒に……。

河野 そうそう。

赤川 ある意味、古きよき時代だなと思うところもございます。その後は結構、税制改正なんかで、こちらは要望側で、向こうは守る側。非常に厳しい関係がずっと続いていましたものですから。

河野 仲よくやったこともあるわけで。けんかもやったし。

そういうようなことを華山さんが言っているわけですね。これが当時の勉強の第一歩として印象に深く残った問題ですね。

赤川 すみません。華山さんは、ヨーロッパの土地に関する税制なんかを見れば保有税は重いと、そういうようなことをごらんになって、日本でもいうことだったのか……。

河野 ヨーロッパのことはあまり……。むしろ、シングル・ランド・タックスという、課税の単一課税論というのがあって、そのための学派

があつたわけですね。僕は当時盛んにそれを担いで、方々にもしゃべつただけだね。

しかし、その後の日米協議なんかでも、アメリカ力が盛んに言った議論の一部は、シングル・ランド・タックス論だったですね。

赤川 すみません、中断して。

河野 それで、ちょうど昭和 二これは宅地政策課長というのは四十二年ですか。

赤川 はい、そうですね。

河野 あのとときは新聞にも出たんだよな。建設省が隠し子をつくつたというのでね。初代宅地部長、井上義光（昭和十八年内務省入省）。宅地政策課長は河野正三とかね。開発課長が山岡一男（昭和二十四年建設省入省）とかね。何というか顔写真は出なかつた。顔写真は井上義光さんだけだ。相当大きく出たりしてね。

赤川 マスコミで？

河野 そう。だから、時代の花形になりつつあつたんだな、土地問題というのは。今はだめだけだね。あまり言わないからな。またうるさい時代が来るけどね。

赤川 そうですね。それはお話の最後にでも、こういう人口減少の時代になつたときにどうなるかというのがあると思いますが。

河野 それで、そうやっている間に だから、第一回の地価対策閣僚協議会というのを、昭和四十年だつたっけ。

平瀬 そうです。八月。

河野 八月ね。それで、経済対策協議会というのがあつて、それから、地価対策になるんだけどね。ちょうど皮切りになる。だんだんと土地問題というのがうるさくなつてきた。そのころ、ちょうど田中角栄さ

んの列島改造論とか。金融が超緩慢なものだから、金（きん）でも買つてくれりゃいいのにと思っただけでも、土地になるんだな、不思議に日本ではね。それで、困つたこつちやという気持ちの方々に出したところですね。

それで、地価対策閣僚協議会も開かなきゃいけない。それから、瀬戸山さんが、有名な「土地は、地球の一殻にして、商品にあらず」。それから、ほかの大蔵委員会とかでは、福田さんだつたかな、商品でないという人もいるけれども、私は商品の一種だと思ふ。しかし、特別な性格を持つた商品であるというような言い直しをされたり、いろいろなことがありました。

赤川 今のは福田起夫さんですか。

河野 そうそう。今の福田さんじゃないですがね。

福田起夫さんのインタビュー作品には、「文藝春秋」の土地国有論（「田中君よ、聞いてくれ」インタビュー福田起夫）（昭和四十八年十二月）というものもあるんだけどね。あんまり知らないかな。

赤川 それは初めてお聞きしました。

河野 ああ、そう。なかなか深く考える人でしたな。

赤川 四十年代にお書きになつていらつしやるんですか。

河野 そうですね。これは、やっぱり四十年も 四十五年は過ぎていたはずですね。少なくともね。

赤川 そうすると、まさに地価が高騰している時期…。

河野 高騰している時期…しかかつた時期というか。

平瀬 四十五年というと、第一回の地価公示が行われた年ですね。

河野 ああ、そうだね。あれも僕は非常に感慨深いんだ。計画局総務課長だつた。

赤川 そうですね。

河野 ところが、大河内（正久）君（昭和二十五年建設省入省）とい
うのが突然死んだんだよね、出張中に。

赤川 そのころでしたか。

河野 それだものだから、土地問題のほうも兼務のようなつもりでや
れという命令を受けて、それで、地価公示とか、そういう……。表に
出ないようにはしたんだけど、六時ぐらゐまで総務課の仕事をや
って、それから後二階においていて、宅地部の宅地政策課長のいす
に座って仕事をやるというようなことも毎日のようにやりましたね。

古倉 そのころは宅地部は二階に？

河野 当時は二階だったね。計画局総務課は三階だったからね。計画
局も三階だし。

河野 ちょうどこのころに列島改造論があり、これは非常に日本の大
きな工業基地をどこにつくるとかというような話とか、高速道路をど
うするか、名前が出てくるんだな、どんどん。それでいて、土地問
題にあまり言及がないものだから、北は北海道から南は九州まで、土
地あさりというのが大きくなるんだ。そのひとつに、NHK跡地問題
というのがあってね。四十七年十二月だな。四十八年に近かった。

特殊法人NHKとしては財産処分をなるべく高く売ることが何が悪
いんだと言われる幹部の方もいたんですけれども、新聞各紙は、マス
コミはけしからんと。高く売って、地価が波及するじゃないかとい
うようなことで、非常に問題になりましたね。

これは何とかしなきゃいかんということで、まあ、建設省としてもひ
とつ法律を用意しなきゃいかんということで、大規模な土地についての
届け出とそれの価格審査とそれに基づく勧告制度というのを柱とする

ものの、原案をつくったんだよね。これは新聞には出なかったと思う。
出さなかったんだけど。

そういうようなこともあったわけですが。そういうことのひとつとし
て、国土総合開発法の大改正というのを経済企画庁が考えた。これの
中に、いろいろな改正原案があったんだけど、国会各党は、土地
問題に対する切り込みがないじゃないかと。それなのに、そんな法律、
おかしいよと。ただ単に列島改造論を持ち上げるといような法律は
合点がいかないということで、各党が反対しましてね。それが非常に
強くなったものだから、建設省としては、経済企画庁の開発局に、
下河辺（淳）さん（昭和二十二年戦災復興院技術研究所入所）も行っ
ているし、何とかしなきゃいかんという気持ちで、用意している土地
規制法をくつつけたらどうかという積極的な申し入れがあったんだね。
そう、そう、そう、ということになりました。国土総合開発法の全部改
正、これが国会で四党の理事会でさんざん議論されまして、その後建
設省が企画庁に知恵を授けた、その原案を四党の中の自民党、社会党
の理事さん方がいいじゃないかと、こういうことで、それを入れたわ
けですね。

それが後に国土利用計画法というのに姿を変えて、国会を通過する
んだけれども、そのときの柱のひとつとして、届出勧告制度というも
のができたわけです。しかし、あの法律はそれだけじゃなくて、規制
区域制度というのを持っていまして、許可制度なんです。規制区域
の指定をすると、それが許可制度になるという法律になったわけです。
そのために、国会の中は、スムーズに通って、日の目を見ることので
きたわけですね。

赤川 今のところは非常に興味深いところなんですけれども、最初に

経企庁が出された国土総合開発法の改正案には、土地のことが書いてないんじゃないかという批判は、与党、自民党からもそういう声がある。

河野 そうですね。

赤川 じゃ、もう与野党一致して……。

河野 それはもうね。

赤川 届出勧告制という制度のアイデアが出てきたのは、NHKの土地売却の問題というのがかなり大きな引き金になったということでしょうか。

河野 まあ、建設省としてはね。しかし、経済企画庁としては全国にわたる土地の買い占めと例の列島改造論、これにどう対処するかということが大きかったでしょうね。

赤川 規制区域で許可制にしたらというのは、どの辺の……。非常にきつい感じですね。

河野 その辺は、きつい法律だと今は思うでしょうが、当時は当然だと思ふ人のほうが多かったですね。だから、少しこれはうまくいくかどうかということをお心配していたのは、むしろ土地のプロというか、本気になって考える人たちだったですね。

赤川 河野さんのご本の中でも、特に許可制の場合、許可する基準はどうすればいいのかがというようなことが、すぐ問題になるといような、そういうご認識がうかがわれるところもありますね。

河野 そうなんです。プライスメカニズムというものをなくしちゃったら、どうやるんだという……。ちょうど築地のあたりの土地を朝日や読売だというようなことで、新聞社が争っているころでもあったしね。どうやって決めるんだらうと。

それで、そういうことで法律は通ったわけだ。そこで、今度は施行段階に入るわけなんだけど、土地局長に今度はなりましたね（昭和四十九年六月）。最初の問題がこれですよ。国会では、天野光晴議員だとか、井上普方社会党議員とか、罵声をさんざん浴びてね。西村国土庁長官（在任昭和四十九年六月～昭和四十九年十一月）も、何だか知らんけど、いたたまれないようなね。また、うまいぐあいに委員会答弁には、大臣は立たないで済んでいるわけです。しかし、やっぱり部下がいじめられているのは堪えられないんだ。それで、大臣室に呼んで、河野君、いいかげんに頭を下げて、皆さん方の言うとおりにするよって言っちゃえばどうなんだと、こう来るわけだ。

平瀬 西村大臣ですね。

河野 西村大臣がね。二人だけでね。しかし、そうはいかないんですよ、大臣。この問題は、もしも向こうの四党の理事さん方の言うようなことにしたら、一体、収用はどうなるんでしょうかと言ったら、「なるほど」ってね。だんだんわかってくるわけなんです……。収用でもって、国有用地の取得について非常に問題があるだけじゃなくて、問題のある価格で民取引も全部これで許可制にするといったら、どうなんですかなんていうと、「うーん、なるほどね」なんて、やっとなるんだよな。しかし、いい大臣でしたよ。じゃ、もう少しもう一、二回建設委員会で頑張ってくれるかねというから、それは頑張りますよ、いくらなられたって頑張りますよというわけで、したことがありませんでしたね。

それで、聞くところによると、やはり畑（和）さんというのは社会党の実力者で、こういう土地問題なんかについては非常に詳しいと。弁護士さんでもある。しかも、今、知事をやっている。

赤川 埼玉県知事（在任昭和四十七年七月～平成四年七月）ですね。

河野 だから、畑さんと話をすればわかるじゃないかという意見がありまして、それで、畑先生と会いたいということ、お会いしたわけです。畑さんが浦和から出てきて、平河町の料亭で飲もうということになって、いろいろ僕が話すと、君の言っているとおりじゃないかと、こう来るわけだな。一杯飲もうというわけで、飲んじゃってね。

僕は毎週朝ラジオで全庁の職員にいろいろ訓話をするんだ。あしたの朝、河野君、これをやるからなと、こつこつわけなんだ。「緑と清流の埼玉県」というんじゃないですか、知事さんと言ったら、そうなんだ、それで、どういふふう議論を持っていったら、おまえさんの話にみんな賛成だということになるかねってまた考えるんだな。しかし、後で考えようとか何とか言って、飲んでね。愉快な人だったですね。なかなか偉い人ですよ。

赤川 野党系ですけどね。

河野 結局、電話がかかってきて、県民大会をやることに決めたと。その席上におまえさんとおれとがパネラーで中心になってやる。もう一人ぐらいだけか学識経験者が来られるかもしれない。出てきてくれるかねというから、それは行きますよということで、それで、それをやったわけだ。

県庁の隣の県民会館というのか、鈴なりになっちゃってね。いや、すこかったね。知事といるいろいろな議論をするわけです。それから、みんなからも質問が出るわけだ。そこがまた、知事さんはうまいんだね。話しているうちにだんだんと自分が負けるような形だね。

赤川 自分がというのは河野さんがですか。

河野 ううん、畑さんが。偉いものだよ。それで、やっぱり君の言う

とおりだなと、こつ最後は落ち着くわけだ。

そういう一幕があつて、あとは社会党本部へ畑さんが言ってくれて、他の党の政審会長は、みんな社会党が賛成したと行って賛成に回ってくれてね。政令ですか、政令が通ったわけです。

赤川 県で行われる集会へ中央官庁の役所の局長が出て行って、大勢の人の前で話をするという構図というのは、今でもなかなか考えにくいですし、当時は……。

河野 考えにくいさ。

赤川 ……ですよ。

河野 ……にくいけど、しょうがないよ。引き受けちゃったから行きまっせって大臣室に行って大臣に言ったら、おまえなら何をやっていいんだよ、信用しているんだから。やってこいというわけだ。それで行ったわけですけどね。

赤川 ちなみに、聴衆は一般の人ですか。

河野 一般の人。だから、埼玉県というのは不思議な県だね。あれだけの人間が鈴なりだね。立錫の余地もないんだから。それで、しようがないから外へ向けてマイクをあれしてね。中の議論も外へ聞こえるようにして、それでやったわけですけどね。

赤川 スポーツの試合ならともかく、そういう政策論で人が外まで埋め尽くすというのはすごいですね。

河野 だから、それだけ新しいまちが次から次へとできて、東京都民が流入もしましたし、それで、緑多き清流、緑と清流を守らなきゃいかんという知事さんの思いも、県民のやっぱりこつこつ土地問題はけしからんというような気持ちも、特殊だったんでしょね。

赤川 少し戻って恐縮でございますけれども、国会で厳しい質問が出

ていた、その内容というのは、先ほどの規制区域を積極的に広く使うようにということですね。

河野 気持ちだね。それから、その基準価格が固定資産税評価額でなくやいけないという…。

赤川 そうですね。なるほど。

河野 しかも、ガクンと下げなきゃいけないという主張が野党にはありましたものですか。

赤川 まさに規制区域の制度を使って、地価そのものを現実よりもぐっと低い値段に規制してしまおうという、そういうことですね。

河野 そうだ。それをお話しなきゃわからなかったね。そういうことです。

赤川 今は公示地価の、固定資産税でも七割評価というので大分徹底してきておりますので、今とは状況が違うなということを変更して認識いたしました。

古倉 正常価格をどういう理屈でわかっていただいたんですか。

河野 正常価格の理解が、まず、土地収用の場合の近傍類似の価格ということから入っていったね。県庁としても、いろいろな事業をやるのに土地が要るでしょう。方々で苦労しているものだから、それは知事さんとしては、やっぱりぴんと来るわけだよ。

古倉 自ら必要な用地の買収価格と国土法の正常価格のバランスの問題ですね。

河野 そうそう。いくら緑と清流だって、やっぱり道路はつくらなきゃいかんですね。用地買収をしなきゃいけない。

古倉 そうですね。国土法により規制する立場以外の買う立場もありますね。

河野 そうなんです。起業者でもあるんですから。起業者でもある立場でないと、ほんとうにこれは理解できないですね。

古倉 そういう意味では畑知事といういい方を見つけられましたね。

河野 ほんとうだね。

赤川 あと話が脱線して恐縮なんですが、国土庁という話というのはいつごろから出てきたかというのはご記憶ございますでしょうか。

河野 国土利用計画法やなんかを国会で議論しているときに、国土政策についても総合調整して進めていく機構が必要だというふうに田中角栄さんは思われたんですね。そういうことからだったと思いますよ。

赤川 それで国土庁、昭和四十九年六月に土地局長になられて、最初は今お話しいただいたような、国土利用計画法の政令、通達。河野さんのお名前の文書を随分たくさん今も私も私ども拝見しているわけ

でございますけれども…。

河野 まあ、後になって見ると、大したことじゃないと思うんだけど、当時はどうしようかというのは、局長としては非常に悩む問題ですね。

しかし、マスコミがずっと非常に味方をしてくれましたね。今から土地譲渡税の話をしように思うんだけど、「建設省土地譲渡税案なる」というのは、一面トップだったんだよ。縮刷版かなんか、当時の、調べてごらん。一面トップに載っているよ。

赤川 それはいつでしたか。

河野 昭和四十七年ぐらいじゃないかな。(昭和四十七年九月五日朝日新聞朝刊)

赤川 今のお話は非常に興味があるところで。

河野 みんな何というか、味方なんだね。何とかしなきゃいけないと

いつのを、新聞記者諸君はみんな思っているわけなんだよ。だけど、名案がない。何かそこで保有課税とか、譲渡課税とかいうことを建設省の連中が言いよるといっているので、それを自分たちも勉強して、担ぐという気持ちだったんでしょね。

赤川 私にわか勉強ですけど、昭和四十四年に個人の譲渡所得について、長期軽課、短期重課というのが始まりまして、その後、法人が対象になっていなかったもので、四十八年から法人に対する重課が実現されたりしていますけど、今お話があったのは、個人の長期と短期で分けて、それでも土地が高騰してきたというあたりでのご議論でしょうか。

河野 分けなきゃいけないというのも建設省の主張なんですけどね。長短区分という 短期重課、長期軽課というのが建設省の主張ですから。それで、土地ではもうけられないということにしなければいかなんというのが基本にあるわけですね。だから、大蔵省の主税局長が計画局長室に來られて、どうしようかというような話があったりしたことがありますね。いろいろと我々も勉強をさせられましたけど、こういったキャピタルゲインに課税するというのは斜陽課税なんだよね。斜陽といっても、諸君はわからないだろうと思うんだよね。君なんか、わからないだろう。斜陽族というの、わかる？

平瀬 衰退していく……。

河野 そうそう。戦後、貴族階級やんかが、みんな資格を剥奪されて、大金持ちが財産税を取られたりなんかして衰退していくわけだよ。かわいそうなことにね。そのときも斜陽族というのがそのころからできたわけだ。だから、僕らからすると、斜陽族というのは非常に身近な現象なんだよね。自分は貧乏人ですよ。だけど、世の中で、そ

う気の毒な人たちがいるという思いがあったからね。

赤川 斜陽族に課税することになる……。

河野 そう、斜陽族いじめになるでしょう。だって、物を処分しなければ、借金が返せないとか。ほかに収入がないから、売りたいというのに課税が重くなってくるということはいじめることになるんですよ。斜陽課税だというふうに当時は非常に言われたわけよ。資産処分を余儀なくされている段階で税金を取るといのはよほど慎重でなきゃいけない。

ところが、これは何も日本だけじゃなくて、ヨーロッパでもどの国でも起きた現象なんだね。昔は、もつと金持ちがいたわけだよ。今、アメリカにいたるけども、戦後、大衆の立場で物を考えるところが非常に強くなって、斜陽族はいじめられる歴史がずっと起きるわけだよ。だから、大蔵省と当時こういう話で土地譲渡税を少し上げていただかかないと、国民が納得しないとかいうような話をする、いや、そうはおっしゃるけれども、斜陽課税になるから、これは考えなきゃいかんのだというのが主税局のレスポンスだったですね。金が入るんだからいいんじゃないかとか言ったって、そうはいかんと。

赤川 慎重だったんですね。

河野 案外ね。

赤川 今の譲渡所得課税ですけども、建設省に私が入りましたのは五十年代の半ばごろでしたので、そのころには建設省、国土庁を含めて、当時既に譲渡益重課が実現してありましたので、しかも地価がちょっと落ち着いておりましたものだから、逆に、軽減すべきじゃないかというふうに、役所のほうは動いたように記憶しているんですけど。

河野 不動産協会からもさんざん言われたしね。工夫しなきゃいけないと思っていましたね。

まあ、建設省としては、分離ということが大事だと。ただ、所得と分離して、長期保有のものは軽課する。短期保有のものは重課。そういう姿が必要だということをさんざん主張してはいたんだが、結果的に五年で切ったんだね。五年未満と五年超に分けて、分離重課と分離軽課にした。しかも、芸が細かいことには、長期保有のものについては二年区切りで5%ずつ上げていくと。段階比例税率というものを言ったわけだね。これは後にもう一回税調で議論が出ているんだけど、このときのことがあるから、なかなか踏み切れなかったんですね。表に出ないことだけだね。段階的に税を重くするから、今のうちに売ったほうがいいよという議論はいつも出てくるんだよ。やったらどうかって。だけど、二度と使えなくなっちゃった。一回やったからね。明らかにこのときの段階比例税率で土地の移動というものを調べてみると、動いているわけです。非常に効果があったということだね。

赤川 当初、四十年ぐらまでは斜陽族課税だったかもしれませんが、れども、四十年代後半は、持っているのは都市近郊の農家の人たちが一番土地を持っていて、譲渡益も享受することになるということだったので、その点も逆に税負担を重くするというのは難しい方向へ力が働いたのではないかという感じがいたしますが。

河野 関さんの談話というのが新聞に出たんだよね、関兵馬さん。仙台市の郊外に住んでいるんですね、関兵馬。

赤川 土地を売られた方ですね。

河野 そうなんだ。それが国はばかだとは言わなかったけど、それに近い発言があつてね。我々は、大いにこれでもうかつた。ばかなこ

とを言ってくれたなと思っただけど、新聞がそれに飛びついてね、関兵馬さん。それが毎年六月ごろに発表になるでしょう。高額納税者というか。毎年毎年土地を処分した人がトップに出るわけだよ。関兵馬さんもその一人であるわけなんです。それで、関さんの発言になつたんだね。

あと四十八年の税制改正で、法人所得と別計算で欠損法人にも課税すると。これは大きかったですな。

赤川 赤字でもかかっちゃうんですから。

河野 かかっちゃう。

赤川 二十%、別に、ですね。

河野 これは非常にいいことでしたね。

ここで休みましょう。ここからいよいよ大問題の保有税の中の一番大問題の農地の宅地並み課税問題。これはね、一番苦労したところですね。

赤川 先ほどの譲渡益ですけれども、譲渡益を土地所有者が手にすることができるといふのは土地の有利性を高めているということになつたわけですが、これを土地の有利性をなくす、つまり、譲渡益を公に吸収しようとするすと、難しいのは、譲渡益というのは売ったときに実現しますので、持っているだけの段階で土地が上がっても、そこに税を課そうとしても払えない。

河野 それをやったのがイタリーだね。やったことがあるんだけど、それはやっぱり失敗だったですよ。

平瀬 含み益課税ですね。

河野 なかなか難しいね、そういうのはね。

古倉 当時の批判は、企業が短期で売買して、売買益を得ることと、

先祖代々持っていた土地持ちの方が売って土地成り金になる。両方だめだということだったんでしょか。それとも、特に短期で売買してもうけることがだめだということだったでしょか。

河野 そうですね。

古倉 やっぱり後者のほうが。

河野 そうです。だけど、長い間持っている先祖伝来の土地を売ったからとして、うんと莫大なもうけだったら、やっぱり国民は怒るわけだよ。

古倉 ということは、そういうのにも、うらやましがられて、やっぱり両方だめだということですね。

河野 そうね。そうなんだ。やっかみといふかね。

赤川 それは土地の地価の上昇がどうやってもたらされるかということ、近くに道路ができるとか…。

河野 自分じゃないからね。まあ、土地の問題というのは、やっぱりおっしゃるような欠点もあるわけだね。だから、土地の譲渡益課税も、結局、需要がうんと強いときは価格に転嫁されるし…、ということも言われる。それから、一般的に言えば、売買冷却といふかね、抑える作用があるとかね。難しいですね。

だから、保有課税のほうが本来なんですね。

河野 さて。

赤川 固定資産税の、宅地並み課税のところからお願いいたします。

河野 昭和三十九年に固定資産税の新評価というのが行われて、旧評価の六・三七倍に一挙に上がったわけだね、新評価が。だけど、それはあまりかわいそうだというので、税金は、激変緩和措置というのをとって、だんだんに少しずつ価格が上がるといふ形をとったわけだ。

これは日本だけじゃなくて、どの国もそうなんだよ。

赤川 やはりそこは同じようなものなんですね。固定資産税の評価は、三年ごとですから、三年間で六・三七倍といふふうに理解すればよろしいんでしょか。

河野 三十九年の新評価というのが旧評価の六・三七倍と言っているのは特に急激にこの辺で上がったのかな。所得倍増計画の後だからね。それで、市街化を含めて地域というものはつきり決めれば、その地域内は上げてもしようがないかもしれんねという議論になってきたものだから、都市計画法の改正で市街化区域と市街化調整区域の別を明確にしようということになったわけだね。

赤川 理屈の展開はそういう感じだったわけですか。

河野 そう。

赤川 我々からしますと、それは当たり前のことみたいになっちゃっているものですから、なぜそうしたのかというあたりは、そのダイナミクスというのはもう一つ…。

河野 このころの郊外の地価の急激な上昇というのは、今になると理解できないかもしれないね。

赤川 そうですね。

河野 国会ではこれが大問題になりまして、都市施設が整備されれば、市街地としての客観的条件が整うんだから、宅地並み課税をしてもいいかもしれないけど、そうでない限りは、市街化区域だと決めただけでは、宅地並み課税をすることはおかしいんじゃないかという議論に、大臣が 保利大臣だったつけ。

赤川 保利茂先生ですね。四十二年から三年ぐらいですね（在任昭和四十二年十一月～四十三年十一月）。

河野 そのとおりだというような答えがあつて、それで新都市計画法は通つたわけですよ。そのために、都市局は非常に農地の宅地並み課税について神経質になりましたね。その後も。

平瀬 神経質になつた…？

河野 怖いというかね。

平瀬 いじつたらいけないみたいな。

河野 農地族にやられるというかね。

それで、二回、農地の据え置きをやつたわけだね。新評価への課税を繰り延べしたわけだ。

赤川 三十九年、四十二年がそれに当たりますね。

河野 そう。そのために、実際の固定資産税の新評価と比べて、農地はどういう具合になつていくかというところ、まあ、十倍、百倍、ひどいものは二百倍近くになつていくというふうな状態が出てきたわけですね。

それで、これは何とかしなきゃいかんということで、四十八年にA B C農地に区分して、それで、課税の適正化を進めることにしたわけですね。

赤川 これはたしか四十七年からといつていたのが一年おくらされたような話も……。

河野 おくらされた。おくれるだけならいいんだけど、面倒くさいからやめてしまえという動議が出て、そういうふうになりかかったから、それで、建設省の人はいたたまれなくなりまして、猛烈な運動をやりましたね。あまりいいことじゃないけど、役人がごたごたやるのはね。

赤川 敵もなかなか手ごわいですね、農地関係。

河野 そうなんだね。農地関係だつて、あれだけロビー活動をやるん

だからね。我々だつてと、こつこつ……。

平瀬 対抗して……。

赤川 税をまけるほうではなくて、税を上げるほうですから、やはり大変ですよ。

河野 大変なんです。僕は、自民党の部会で大演説をぶつたことがあるよ。私は、きょうは地図を持ってきました。地図をパツと出してね。世田谷の烏山というところに住んでいる。私の家はここです。

農協がここにある。それで、農協というのは、諸先生、ご存じかどうか知らんけれども、烏山地区では唯一の大金融機関ですよ。三和銀行とみずほ銀行か、あるんだけど、とても農協さんには及ばない、小さなものだ。ところが、農協の本部というのは、何坪あつて、どのくらい大きいものだつていうのを説明したんです。農協さんというのはえらいところです。世田谷区役所にご存じですか、諸先生。行ったことがありますか。都市部へ行つたことがありますか。隣に農地部というのがあるんですよ。農地部のほうが大きいですよ。そういう大演説をやつたんだ。そうしたら、へえーというようなものだよ。

(笑)

赤川 それは建設部会の先生方ですね。

河野 そう。

赤川 でも、同じ先生方が農林部会にもいらつしたりして。(笑)

河野 しかし、いくらそういうところで大演説をぶつてもなかなか大変だから、農地は強い。後のことになるが、このときの話で、やっと農地の宅地並み課税というのに踏み切るうということになつたでしょう。この際、長官制度、長期営農継続農地制度(昭和五十七年に創設、平成三年までで廃止)というので十年以上継続して農業を営む途も設

けたが、これにそれぞれの公共団体が補助金を出すことになったんだ。そしてこの長期営農制度の登録認定の申請率は八十三・五％にのぼった。いや、驚いたね。

平瀬 政策の効果を殺すようなものですね。

河野 そう。だけど、それはおそらく農地族の勢力がそれだけ強いんだね。都市近郊の農地だって、そうだよ。おれのところがやっとマッサージ機を買ったところに、この近所でマッサージ機を持っているのが当たり前というような顔をしている農家がいっぱいあったんだよ。

ある年、僕は、女房が病気がちなものだから、当時は、温泉に連れていこうと思って、行ったわけだ。そこへたまたま世田谷区の烏山地区の農協の人たちが来ていたわけだよ。それで、温泉に入って、出てくると、お茶を飲む場所があつてね。話を聞いていると、「うちも買ったわよ。だけど、「二台目よ」とか何とか。何の話をしているんだろうと思つたら、やはりマッサージ機だった。当時は高かったんだ。

赤川 今でもそこそこ高いですよ。

河野 それで、すげえなと思つたんだ。農家というのはね。

平瀬 都市近郊の農家。

河野 農家。それで、話を聞いていると、上祖師谷の二丁目だということから、おれのところじゃないか。のちにどういふ人だろうと思つて、散歩に行つてみたら、でかいんだ。家が今でもありますよ。農地を広く持っています。

赤川 今でも結構広い農地をお持ちなんですか。

河野 持っている。まあね、相続税がかかるようになったでしょう。

あれは十年か。

赤川 その間、農地を続けられれば、免除される……。

河野 そうそう。長期営農農地ね。長営制度。

古倉 農地の固定資産税の宅地並み課税は、農水省なんかはどういうふうなお考えだったんでしょうか。

河野 農水省も賛成ですね、しまいにはね。僕は、練馬農協とか、いろいろな農協から出ているいろいろな人たちとも友達になっていましたけれどもね。今、虎ノ門から行ったところに行つて何とか会館つてあるじゃない。

赤川 パストラルですか。

河野 あれは農協の建物だからね。あそこに今もそうですが、事務局があるわけだ。全国農協の。農協さんは大変なものですよ。金融部門もそうやって持っているし、葬祭だ。葬祭というのは、お葬式ね。それもやっているし、農協の世話にならなかつたらお墓にも行けないよ。

古倉 農協さんは大反対で、農水省さんは、建設省に最後には歩調を合わせてくれたということですか。

河野 そうね。

古倉 よくお話を聞きますと、市街化区域、調整区域の線引きも大反対だったのが、最後のほうは都市近郊で農業をやるのは、かえつて不効率だということだ賛成してくれたと？

河野 だって、国土庁の土地局長をやっているときは次長が来ていたし、その次長は農水省に戻つて次官もやっているしね。二、三代続いたでしょう。

平瀬 松本次長ですね。

河野 松本作衛。去年亡くなったそうだね。

平瀬 ちょうど河野先輩が官房長に上がったときに、松本作衛さん

が局長になったんですね。昭和五十一年六月ですか。

河野 そうですね。

赤川 公共団体ですね、結局、補助金を出すのは。東京のような都市部の公共団体でも農業の継続に対しては補助金を出していたということですから、やはり河野さんのおっしゃるとおり……。

河野 世田谷区が出していたかどうかは、ちょっと正確じゃないんですけどね。

赤川 一般的には多くのところで出していたというふうに聞いておりますね。

河野 そうです。

赤川 農地があると土埃の問題があるかもしれないけど、実は、近隣の人もそこが住宅になってしまふよりは農地のままのほうがいいと。一遍そこに住んでしまふとそういうふうになる傾向はあるやにも聞いておりまして……。

河野 そうですね。

赤川 なかなか市街化区域内農地は、昔で言えばすべからく宅地化すべきというのは、実は国やら、そこに住んでいない人間はそう考えていても、地元は公共団体も地元の住民も、農家以外もそうは考えていないという……。

河野 そこはありますね。

赤川 政治的にはうまく対応しないとなかなかできない、難しい話だったのかなと思います。

河野 まあ、国土庁ができてひとついいことは、農林省と仲が非常によくなったことでしょうかね。

赤川 逆に、私が入ったときには、都市局でしたけれども、都市局は、

都市計画法なんかは間に国土庁がおられるわけじゃないものですから、農水省とがっぷり四つに組んでやらなくちゃいけないくて、古倉さんもそのときはいらつしやいましたけど、手ごわい人たちだなというふう

に思った記憶がありますね。

古倉 ただ、結局、そのときもすみ分けをものすごく模索はしていましたね。どの辺で折り合いをつけるかというか、彼らとすると、どんな都市が広がってくるわけですから、守るのに精いっぱいといいますか、どの辺で折り合いをつけても、あとは譲ったから、こっちは完全こっちのテリトリーだという感じのすみ分けの仕方というのを結構模索していたような気がいたしますけれども。

河野 まあ、あの人たちも苦労したですよ。農振地域というのをつくって、そこでひとつけりをつけようという気持ちになったけれども、政治的には、国道のバイパスができれば、バイパスの周りにずっと商店ができる、その開発を許可していいじゃないか、農地から農地以外のものにして構わないじゃないかという政治勢力がわっと強くなる。

だから、結局、道の駅というのを建設省でつくっているけど、あれはほんとうに農協さんにとってありがたいんだね。農協さんの産物を販売するところで。

赤川 そうですね。近年あんなにヒットした道路政策はないんじゃないかと思うぐらいヒットしていると思います。

平瀬 駐車場の部分だけ道路のお金でつくって、あと後ろの施設は地元でという方式でできたんですね。

河野 全国にいいことをやられたですね。

赤川 あれはつまいこと、そういう需要をつかんだと思いますね。そこ

このところが道路だと言わなかったところがよかつたんだと思うんで

すけど。

ちなみに、さっきの宅地並み課税ですけれども、地価をそのまま反映させれば隣の宅地に比べて百分の一とかになるわけですから、それを正そうとすると、土地に対する固定資産税の課税標準の考え方というのは、今使っている農地として課税すべきなのか、それともそこは市街化区域なので、ちゃんとインフラも整備されているので、現況はともかくとして宅地として課税すべきなのかという、そういう課税の基準はどうすべきかというところを解決しないといけない課題だったかと思うんですが、宅地並み課税ということとは、そこは農地であっても宅地として扱うべきなんだということで、押し切るというのは変ですけれども、その部分については理解が得られたという……。

河野 都市局は伝統的に農地も宅地と……。

赤川 我々は思っていましたけど、なかなかそうは……。反対する方々はそう言っていただけなかったと思いますけど。

河野 特定市街化農地の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法、いわゆるあめ法だね。これは一晩で僕が言われてつくった法律だけども、おもしろかったね。

赤川 まさにアメの措置というのは、何と云いますか、特定土地区画整理とか、公庫の融資の特例とか集めて書かれた法律なので、知恵と云いましょうか。

古倉 当時、あの法律を見まして、びっくりしましたのは、題名がすごく長くて(笑)、一言ではつと云えないですね。もう一つは、読み替え規定ですね。読み替え規定で、よくあれだけの、完成の条文をもう一回頭に浮かべながら技術的な読み替え規定を置かないといけないの

で、一晩でよくつくられたなって、感心しましたね。名前もすごい長い名前です。びっくりしましたし、条文的にもほんとうによくつくられたなという感じがしましたね。

河野 あれは渡辺美智雄さんとのなれそめなんだけど、その話はしたかな？

赤川 まちづくりのほうで拝見はしましたけども。美智雄先生との話の中で出てきたんですね。

河野 そう。美智雄さんは、総理に会わせてくれ、会わせてくれというわけよ。だから、問をとりもつようにして、総理に説明したときに、ミッチーがこう言っていると、ああ言っていると、言ってあげたわけだよ。そうかね、あいつも案外知恵があるねとか。

赤川 ミッチーは、政治家でいらつしやるわけですから、直接総理のところに行かれてもよさそうなものなんですが、そこは……。

河野 なかなか総理に会うということは大変なんだよ。

赤川 そのころは、まだまだだったということでしょうか。

河野 長官制度はいいでしょう。結局、相続税の重要問題が、一番彼らの体に響くわけだね。

赤川 長期営農農地は、たしか市町村の認定かなんかが要ったと思うんですけど……。

河野 そう、認定です。

赤川 それが予想では半分ぐらいとかというふうに言われていたのが……。

河野 だまされたね。

赤川 八割以上になったとか。

河野 あれはほんとうに、半分いくかなとか何とかね。信用している、

つき合っている連中が言っわけよ。農地代表の、練馬農協の某とか何とかが。ほんとうにそう思っていたのよ。そうしたら八十何%でしょう、認定率が。いや、驚いたね。あれには驚きましたよ、ほんとうに。赤川 向こうの方々も、八割もいくとは、別にだますつもりではなくて、そんなに行くとは思ってなかった……。

河野 よく言えばね。しかし、わかつていたんじゃないかな…と思えますよ。人間というのは相当ずるいな、みんな。

赤川 相手にして仕事をしなくちゃいけないのは我々なんです。

河野 それで、今度はいよいよ後藤田マシン（昭和四十七年十一月～四十八年一月）の話に飛ぶわけですが、これはしかし、田中総理というのはよく勉強したね。

赤川 これは役所の局長、部長さんクラスを集めた会議ですね。

河野 初めは九省庁事務次官会議と言っていたけれども、実際は、局長会議だよ。まあ、実際実力者とおぼしき連中は全部集められたわけだから。後藤田官房副長官がまだ政治家じゃないからね。官房副長官だったんだけど、総理に言われて、これが長をやっていたわけです。しかし、毎週二回だからね。しかも、朝八時から十時までだよ。

平瀬 八時から十時まで、毎週二回も。毎週毎週。

河野 そう。

赤川 資料を用意することも、なかなか追いつかないですね。

河野 追いつかないよ。大変ですよ。それで、いっぱい新しいことが出てくるわけよ。あの当時、官邸の小食堂でやるとか、ホテルオークラでやるとかということをやったんだけど、朝八時から十時までやって、田中総理自身も、二回に一回ぐらいいは出てくるんだよ。えらいもんですよ。だから、みんな局長クラスも、名指しされた人は出ざるを

得ないからね。よくみんな勉強しましたね。

平瀬 当時宅地部長でいらしたんですね。

河野 そうですね。局長がいるじゃないかと僕は思うわけだよ。けれど、亘理君（昭和二十二年大蔵省入省）というのが総理大臣官房にましてね。何室長をやっていたのかね（内閣官房内閣審議室長）、電話をかけてきて。亘理というのは、僕の友達ですから、高等学校時代からの。おまえが出なきゃだめだと。局長が出るのはわかっているんだけど、局長だけではだめだと。出てくると、こういうわけだよ。それじゃ、困ったなと思ったんだけど、局長室に行つて、亘理君からこういう電話があつてきたんだけど、どうしましよつかといったら、ふーんというんだな。意外だというような顔をしてね。そうすると、おれだつて出られないよな。どうしましよつかねと重ねて言ったら、出ると、こう言うから、わかりましたと言つて出たんだよ。

後藤田さんの質問だとか、総理の質問なんかも、おれの方を向いて言うことが多いからね。だから、答えるわけです。局長は浮いちゃうわけだよ。そんなこと、したくないんだけど、やむを得ないわけだな。

それで、例の、あなたがさつき持っていた本（「実践的土地政策」）に書いてあるが、付録のほうにね。資料の。こいつを総理の前で開いて、説明したわけだけれども、総理、非常に喜ばれてね。二、三、総理の意見で直したところがあるんですけれども。一言で言えばお褒めの言葉なんだけどね。建設省というのはだめな役所だとばかり思っていたが、違うじゃないか。よくできているなつてね。それが第一声だつただけね。

途中で質問しないでくださいねと、こう言つたわけだ、おれは総理

に。すぐあの人、口を挟むからね。(笑)そうすると、説明できなくなつちやうじゃない。うん、わかった。やれというから、ずっと説明した。そうしたら、聞き終わったときの第一声がこれだったですね。いや、ようやくしているな、ようやくできていると。

赤川 今どき部長クラスで総理にご説明というのはちょっと考えられない。局長でもなかなかない……。

河野 いや、僕だって総理は怖いですよ。だけど、聞いてもらわなきゃ。

赤川 あの資料を拝見していますと、ほんとうに何といいますが、建設省宅地部 まあ、住宅局も入っているかもしれないけれども

の仕事そのものであって、ほかの省庁から来られている局長さんたちというのは、それはそれでほかの省庁からもいろいろある……。税制とか農地とか。

河野 それはあなた、例えば大学を出て入った人がどういうふうになつていくか。

赤川 なるほど。

河野 そこら辺は労働省の大坪君(昭和二十四年労働省入省)が、詳しくつとフォローしてくれてね。参加してくれましたよ。やっぱり各省が集まって、みんなの助けがあつたからできたんでしょう。

赤川 そうしますと、集めるリーダーシップがすごいということになりますけれども……。

河野 そうですね。その大坪君だって、労働省の官房、会計課長かなんかでね。だから、どこで総理が見つけたか知らないけども、後に大坪君は国会議員にもなりましたからね。

平瀬 つまり、よりすぐられた人たちが個人的な資質で集められたと

いうような感じだったんですね。

赤川 それは後藤田さんが……。

河野 後藤田さんの助言が大きかったですね。後藤田さんは実に鋭かったね。みんなをまとめて、ある方向に持っていくというのはうまくつたですね。ちょっとあれだけのあれを見ないね。

赤川 この後藤田マシンの、実際に活動された期間というのは、非常に短い、集中的なものだったですね。

河野 そうですね。

赤川 短いなと思つていたんですけども、週二回二時間とお聞きしまして、なるほどと。

河野 しかし、自分の範囲を決めないで広くいろいろなものを読んでなきやだめね。僕は、例えば巨理室長が河野、河野と言ってくれるというのも、彼が川口の税務署長時代なんだよ。彼の書いたものを、税務署の雑誌で読んで、そして、鑑定評価の問題にも触れているし、なかなかすぐれているやつだなと思つたんですよ。だから、そういう意味では、さつき部内のよく勉強した人を発見することが遅かつたとかいう話もしたでしょう。そういうこともあるけど、ほんとうに建設省の人が書いているものでも、国土庁の人が雑誌なんかでしゃべっていることでも、読んでない人が多いですよ。暇があつたら 暇がなくとも、そういうものは全部読んでおかなきゃだめだよ。そうでないと人の評価ということもできないし、人が、おのれを知られたというのは、みんなうれいんだから。だから、その人を尊敬するようにするんだから。そういう意味では広く常に門戸を広げて勉強するということですね。平瀬君もそうだよ。課長補佐時代から勉強してなきやいけない。

平瀬 はい。

河野 君なんか、これから大いにそういう心がけて勉強しないと。

さて、そういうようなことでだんだんと終わりに近づくんだけれども、昭和六十二年のころに経済審議会の臨時委員というのに、大体ずつと建設省のOBが行くわけだ。行っていたのが、そうしたら、横浜銀行の大倉真隆（昭和二十年大蔵省入省）という……。

赤川 大蔵次官ですね。

河野 次官をやった人が、おれに、河野君、地価がまた動き出したよと、こう言うんだよ、六十二年に。それで、ああ、そうですか。おれは今まで土地というものがあまり上からんようにということばかり一生懸命やってきて、昨今、上がらないから安心して、さつき平瀬君が言ったけれども、税制でちよつと土地開発、あるいは供給サイドの喜ぶような税制の緩和もやったりしてきたんだけれども、そうかいなと。ほんとうに動き出したんだなと思つたわけだ。気をつけてみたら、ほんとうにどうも地価が怪しいという感じがしてきた。

赤川 六十一、二年ごろですね。

河野 そう。それで、臨時行革審もあつて、これも僕は委員で出ていたし、そこでも土地基本法をつくらなきゃいかんのかなというような議論が出てきたりしてね。それで、林修三さん（元内閣法制局長官）が中心になつて、僕の国土利用計画法の解説書なんかもそばに置きながら、土地基本法を議論したわけです。いよいよずつといろいろと言つてきたことが、法律の形で成果を上げることができるとのこと。そうすれば、法律になれば、国民の立場としては守らなきゃいから、ずつとよくなるんじゃないかというふうに思ひましてね、賛成したわけです。

赤川 このときの懇談会も比較的短期間でまとまっていますね。

河野 そうです。短期間でしたね。そういうことであれしたわけですが、今後、緩和して、抜けてならない、関連公共の話とか、五省協定とかね、それから、大都市基盤整備法の話とか、いろいろあるんだけれども、それは今や建設省の所管だしね。

赤川 そうですね、今は、国土交通省の……。

河野 きょうはいいだろうと思うんだけどね。そこで、いろいろな審議会やなんかに出ていって、他の省庁の人や学識経験者や新聞記者OBとかいう連中からなじられたりなんかして、むつとしてみたりしたこともあるんだけど、重要なことは二点あるから、二点だけは申し上げておいたほうがいいんじゃないかと思うんだね。

一点は、国有化論とか、土地の国有化、そういう考え方ですよ。今や君も課長さんも、なれちゃっているから、そんなこと言つた……。

赤川 まあ、そうですね。

河野 それは無理だよと思うでしょう。しかし、そう思わない人が我が省内にもいっぱいいたんだよ。

赤川 そうですね。昔のほうが多いと思います。

河野 昔は、何やっているんだ、宅地部の連中は。憲法を改正してでもやればいいじゃないか。こういう気持ちですよ、みんな。勇気がないからだ。何をさもさと、正常価格だとか何とか、何を言っているかというふうな人たちが部内にも部外にもいっぱいいた。これから何か事があると、そういう意見が出がちであるということですよ。福田総理のお父さんが「文藝春秋」に書いたという話をさつきしたけれども、偉い人でもみんなそうなんだよ、偉い人ほど。ほんとうに、

僕なんかこれだけのことをやってきても、評価をされてないと思いますよ。そういう気持ちの人たちから見ると。なぜ国有化しなかったんだとか。プライスメカニズムなんて、生意気なことを言いやがって、てなもんだよ。そういうことを変えなきゃいけないということです。僕は、しかし、あえて申し上げるが、絶対に国有化は反対ですから。

もう一つの問題は、こういうことなんだよ。都市計画がすっかりしていたところで、諸外国を見て回っても、土地問題はないと。大體建設省というところは、都市計画をすっかりやってないんじゃないか。これは、こういうことがあったんだ。田中総理が、やっぱりそういう気持ちがあったんだね。だから、総理には図面で一度お見せしますと言ったんだ。そうか。それなら一番いいんだ。おれは図面を見るのが好きなんだ。あの人、ほんとうなんだよ。一級建築士だという気持ちがあるんだよ。

赤川 そうですね。

河野 うん。それで、建設省へ帰って、都市計画の中で線がいっぱい入ったところを選んでくれ。そうしたら、世田谷区の農業試験場が当時あったんだけど、今はないけど、のあたりだというわけだ。その辺の図面を持って、六百分の一の図面を持って、総理のところに行った。眼鏡をかけてね、街路を一本一本ずつと見ていくんだよ。それは熱心なものですよ、あの人は。学歴はないけども、向学心は大変なものですよ。「これだけ?」というから、我が国の都市計画というのは、これでも非常によく入ったほうなのです。そしたら、そんなばかがあるか。こんなもの、都市計画じゃないよと。おれの目白の家の周りだつて、全然ないじゃないか、線が。一平方キロに一本ぐらいいはあるんです。冗談じゃないと。それは都市計画じゃない。

いや、おれも驚いたんだけどね。ほんとうにそういうものだよ。都市計画審議会の会長もやったけど、僕は、都市計画協会の会長もやったけど、悲痛な気持ちでやってきたんだ。ぼかぼかと遊んでいるわけにはいかないよ。国土庁はいいんだよ。都市局はどう思うかね。

古倉 都市局ですか。今ですと、毎年のように法律改正して……。

河野 法律改正して、昔は住居地域にビルだつて、事務所だつて建ったんだけど、今は建たなくなつたとか、いろいろ細かいことはやって。みんな細分化だ。だけど、ほんとうの都市計画の実施をやっていくかどうか。

古倉 現実の実施部隊といえますか、実施の場面は弱いですね。

河野 だめだね。だから、事務屋が田中総理みたいな気持ちで、じつと図面を見るなんていうことはやってないよ。

古倉 確かに一番問題の部分だけは断片的に取り上げて、いろいろ具休例を調べて出したりはしますけど、普通の都市計画図を満遍なく見れるというのはなかなか……。そこから問題意識を逆に引き出してくるといふのはなかなかないですね。

河野 そうだよ。都市計画図ぐらい毎日じつと眺めてなきゃ。六法全書を開いていたって、だめなんだよ。

矢吹 今都市計画課では、都市計画の抜本見直しだということで、次の国会ぐらいに何かもうちょっと大局的に制度を考えようということとで、勉強会をしているというのは聞いていますけど。線引き制度をどうするかとか。今まで前提だったものをそこから考えましようという話にはなっているみたいです。

河野 大変おれもショックを受けたことなんだ。総理の前でね。つまり、僕は区画整理法をやっていたでしょう。だから、区画整理のこと

がわかってるから、区画整理は都市計画の母だと言われるわけ。区画整理をやれば、街路だって、小公園だってできるわけですよ。そういう意識があるんだけれども、区画整理をやらない場合の都市計画というのは、ほんとうに何のことはない。母がいないから、子がいないのか。つまり、区画整理に頼り切り過ぎているということです。

赤川 ご案内のとおり、道路のような公共施設は、都市計画事業であるので、補助金が入る場合は都市計画決定をやっていきますけれども、そうでないやつはやっていませんから、非常に粗いわけでありまして、それから、宅地の利用のほうは大分今細かくなっていますけれども、細分化しましたけれども、基本的には消極的禁止方式なので、どういふふうに使つかというレベルになりますと、なかなか決められない。役所がどこまで決められるかという問題は一方であるかと思えますけれども……。

河野 建築基準法の相隣関係を基本とした規定とか、そういうものにおんぶし過ぎていると思うよ。区画整理もそうだ。僕は、家の前の通路を買ったときに、ようやくにして四メートルの幅員の公道に接することができたわけだ。それで、隣の家が建てかえるというので、ずっと建てかえのときに区役所に言われて、一メートルほど引つ込んだわけだね。それで、相済まないなど、おれも引つ込めるわと、こう思っていて、区役所に電話をかけたんだよ。土地はただであげるんだから、隣の家が引つ込むといったら、延長しちゃうとおれの家の前も削つてもらって結構だからと、こう言つたわけよ。できませんと言つんだ。何でできないと言つたの。工費がついてないと言つたよ。用地はただであげるから、ほんとうに四メートルのところを隣に合わせて切るだけじゃないか。何だつたらおれが金を出したつていいんだよ。

言つただけで、それが予算が今は年度途中でどうのこうのでできない。へっちゃくれ言うから、君、いいよと言って電話を切っちゃつただけだね。大体、何とかしなきゃいけないという気持ちが無端まで都市計画をやっている人たちにはないのよ。何とかしなきゃいけない。住民がみんな、こんな狭い道路でいいはずがないと思わなきゃいかん。気に食わないことはないよ。

僕は、さつき国有化論とか、土地規制論とか、いろいろあれしたけど、土地局長のときにずっと各県を歩いたことがあるんだよ。課長さんというのが、土地対策課長というのが各県にできたわけ。課長さんに会って話を聞くと、みんな喜んでやってね。県庁に入つて以来、こんなおもしろい仕事をやるのは初めてですと言つた。大きな会社の会長さんや社長さんがべこべこ頭を下げて来て、言つたんだよ。そりゃそうだろうと思うんだよ。規制論で、さつき言つたけれども、規制区域でもって許可制にする。それをしないで、届け出制にしたつて、同じですよ。届け出制でやつても、それは民間の企業にとっては、そんなものを勧告されて、それで自分の会社の名前まで出されたら、これはあなた、同じですよ、許可と。そういう意味では、やっぱり民間というものの尊重というか、人たちのことを考えるということもつきつくなきゃいけないと思いますね。

ほんとうに土地の問題については、三菱地所の渡辺武次郎さんにしたつて、三井不動産の江戸英雄さんにしたつて、県庁の課長さんにまで頭を下げてきますよ。必要ならば。そういうものなんです。それをみんな……。

これは変な話だが、ダムをつくるときの用地買収なんていうものを経験しないと、人はわからんな。

赤川 近畿地建の用地部長、初代でいらつしやいましたね。

河野 ああいうものは東大出なんかだめだよ。

平瀬 私も用地第一課長しか務まりませんでした、東北の。

河野 だめだね。そんなものは課長に入らんよ。用地の一課長よりは
まだ二課長がいい。

平瀬 三課長。

河野 三課長。悲しいかな。僕は悲しいと思うんだけどね。用地買収
で団体交渉なんかやっていても、かわいいんだけれども、それを使え
ないんだよ、大学出の変な事務官は。変なと言ったら失礼だけどね。

平瀬 やっぱり高卒で優秀な方は東北も多かったです。

河野 そういう人のほうがいいね。ところが、彼らの中でも人事課長
やなんかになる人がいるでしょう。片一方で用地課長になる人がいる
でしょう。人事課長になる人よりは用地課長になる人のほうが下に
見られている。しかし、処遇の話とか、優秀な人がいるということ
だよ、ほんとうは。見ないんだよ。人事なんていうものはだれだつて
できるかもしれないよ。だから、地建の一つの弊害でもある。建設省
の事務官の使い方の、養成の仕方の問題でもある。だんだんと土地問
題から離れちゃったけどね。

赤川 すみません。今、土地局に公共用地室が、去年七月から来まし
たので、その話もほんとうはお伺いしなければいけなかつたんです。

河野 総理に会ったときに、平気で話ができただ理由の一つは、僕自身
が用地買収から何から自分の責任だと思つてやつてきたという……県
にいたときも。

県にいたときも、人が見てないこともやつたしね。それから、地建
の用地部長もそうですね。だから、そういう意識があるから、総理が

いくら一級建築士だと威張つても、そうですね、結構な話だな。こつ
ちだつて、でたらめなことまで今日まで来てないですよという気持ち
があるでしょう。

平瀬 ばかにするんじゃないぞと。

河野 ね。だから、向こうも気分が悪いかもしれないけど。おだて
ないから。しかし、怖くはないわけですよ。そういうふうな育ても
らいたいと思うんだよな。そうすれば、政治家でなきや霞が関の連中
なんかろくでもないと思つておられるけれども、このごろは。そう
思わせないこともできるわけだと思つんだ。

以上で終わりにしましょう。

赤川 はい。ありがとうございました。

平瀬 どうもありがとうございました。

(終わり)

土地行政 オーラルヒストリー

佐竹 五六

(S49.6 ~ 51.11 国土庁土地利用調整課長)

*

インタビュー日時:平成 19 年 3 月 14 日

[インタビュアー](肩書きはインタビューの時点)

土地・水資源局 土地利用調整課長 馬場 一洋

土地・水資源局 土地利用調整課長補佐 磯貝 敬智

(財)土地総合研究所 理事 古倉 宗治

馬場 土地問題は今も昔と変わることのない重要な問題です。わが土地・水資源局におきましては土地行政オーラルヒストリーと言いつて、かつて土地行政の重要な場面で政策立案に参画なされた方々に、その当時の話を直接お伺いして記録に残すという作業を国土交通政策研究所と共同して行うこととなりました。

佐竹さんは一九七四年(昭和四十九年)、国土利用計画法が制定された当時の初代の国土庁土地局土地利用調整課長でいらつしやいますので、今日のご無理をお願いして、当時のお話をお伺いしたいと思いません。よろしくお願い申し上げます。

佐竹 よろしく願います。今日は、ご指名頂きまして、大変光栄です。もっと適当な方がいらつしやると思ふんです。例えば、国土法の実質的な生みの親である下河辺淳さん¹や、土地局長や次官をやられました、河野正三さん²など。また、松本(弘)さんは、一九六八年に新都市計画法に、入省十年目から六年間役人として働きざかりのエネルギーのすべてを投入したと述べられている方で、初代の土地政策課長でございました。一緒に仕事をしたわけですが、そういう方々もいらつしやるのに大変僣越なんです、私に良い機会を与えて下さいました。この際、あの当時のことを整理したいと思ひます。

最初に少し私のキャリアを申し上げますと、私は、生まれは一九三〇年、昭和一の真ん中世代です。もう少し早いと、戦争ですね。終戦が半年遅れたら、おそらく戦争に巻き込まれていたという世代です。

¹ 経済企画庁総合開発局長(1972)1974、国土庁調整・計画局長(1974)1977、国土事務次官(1977)1979)

² 国土庁土地局長(1974)1976、国土庁官房長(1976)1979、国土事務次官(1979)1981)

一九五五年に農林省に入りました。私の経歴の特徴の一つは、ずっと霞ヶ関で過ごしたんです。県庁を経験出来ませんで、大変残念だったんです。ただ、その代わり、通産省の化学肥料部という組織があり、そこに出向しておりました。その他に国土庁³、環境庁⁴にも出向しました。おかげさまで、よその省庁の方とは今も親しくさせて頂いています。

もう一つの特色は、土地と水に関する行政経験は比較的長いんです。私は農林経済局、農政課という所に入つたんです。それから農地局に、約四年おりました。ここでは、珍しいキャリアなんです、農地局の三部を歩いたと言ふんですね。当時、管理部、計画部、建設部とあつたんです。その三つを歩いたという、非常に珍しいケースでした。おまけに、愛知用水の公団監理官室という組織がありまして、愛知用水公団事業を経験しました。土地改良を実態の方から見ると、法律屋としては非常に珍しい経験です。そこで、土木や計画畑の方とも非常に仲良くなり、いろいろ教えていただきました。私の印象では、当時公団は非常に自律性が弱く、農林省の公団監理官室が、主として予算を通じて公団のトップマネジメントを果たしているようなところがありました。制度の建前と実態が大きく乖離していたのです。愛知用水事業では、畑地灌漑が農業用水利用において非常に大きなウエイトを持つていましたから、水源施設から末端施設まで一貫した計画に基づき、公団が事業主体として公団の調達した資金によって短期間に事業を施行するといふ、実態的に上水道と同様な内容の事業を実施するよう仕組まれていました。一般に、農業水利事業の主体をなしていた水田

³ 土地局土地利用調整課長

⁴ 水質保全局長

の灌漑排水事業では、古くは徳川時代に出来上がった水利施設の部分的改良が事業の主体となっていましたから、この様な巨額の投資を短期間に一貫した計画に基づき特定地域に投入した経験はなかつたのです。その結果、従来気がつかなかつた土地改良制度の様々な問題点を学ぶことができました。

それから、計画は上水道から発電を含んだ総合開発でしたから、水の利用を巡って建設省河川局の方々とも間接的な接触がありました。水の「総合的利用」ということを具体的ケースについて学ぶことが出来たわけで、河川局の考え方を学ぶことが出来ました。ちょうど新河川法が立案される直前でした。

さらに一九六九年から農地局管理課長を約四年務めました。農地局は二度目の勤務となるわけです。管理課は、農業生産基盤であるインフラ整備、その維持管理の法制的側面を担当します。

この四年間は高度経済成長期の末期に当たり、日本の経済社会が大きく変化した時期に当たります。太平洋ベルト地帯の都市部では都市問題が激化すると共に、全国的に農村の都市化が進みました。また、その影響を受けて農地価格も趨勢的に上昇しました。

公害問題が全国的にクローズアップされたのもこの時期です。

建設省は、この様な都市化の進行を秩序化するため新都市計画法を制定し、市街化区域と調整区域の線引きを進めました。これに対応して農林省でも急遽農振法⁵を制定し、農用地区域を線引きして囲い込みました。農地局内ではこれらの作業は、農地法の転用規制との関連で農地課を中心に進められました。農用地区域の囲い込みは「農業の

領土宣言」と、対外的に説明されていましたが、僕は、そのような土地利用に係わる行政を役所の所管に従って属地的に峻別する考え方、具体的に言えば農林省の土地改良投資は農用地区域に限定し、市街化区域には一切投資しないという考え方には疑問を持ちました。その理由は、一つは歴史的経験によるものです。

東京の二十三区内の西南部、世田谷・目黒・大田の優良住宅地といわれるところは、概ね大正末期から昭和の初期にかけて耕地整理法によつて畑地の区画整理が実施されているのです。勿論、税制上の優遇措置のみで補助金はなく保留地処分費を捻出していました。父親の生きている限りは農業を続けるが、息子の代になればサラリーマンにというような農家にとつては、理想的な街づくりを目指す都市型の区画整理よりも減歩率の低い圃場整備のほうが地権者の心情に即している面があつたのです。

また、その管理が農林行政に属する水路であつても、水は低い方に流れるのですから、都市的排水も流れ込まざるを得ず、建設行政に係る河川であつても、その管理には流域の土地利用を考慮せざるを得ないのです。専らハードな施設に依存していた河川局が、「総合治水主義」を打ち出す時代になつていたのです。つまり、戦前から一九五五年頃迄のように都市と農村が比較的画然と区分されていた時とは異なり、急激な都市化が地価の高騰によつてスプロール状に進んだ六十〜七十年代には、農林・建設両省が協力して事業を進めなければ、それぞれが十全に目的を達成できないような状況が急速に進んだのです。

七二年には、この様な事態に対応するため、土地改良法はかなり大きな改正をやりましたが、当時、農林省の主流であつた農振法の考え方とは微妙な食違いがありました。一言で言えば、当時奔流のように

進んでいた土地と水の農業外への流出を必然と受け止め、その合理化・秩序化を狙っていました。

以上のように七〇年代になると、五十年代の日本の状況を前提に定められた各省の守備範囲と権限では対応できない状況が経済社会の様々な側面に現出していたのです。土地利用の混乱や地価の高騰、大気・水質等の環境における公害の噴出等はその典型的な事例であり、国土庁や環境庁が誕生する必然性があったと言えます。

馬場 ありがとうございました。これだけ伺っただけでも何となく時代の流れのようなものが伝わってきますね。

さて、本題に入らせていただきますが、いわゆる高度成長時代の末期にあたる昭和四十年代の後半、土地の投機的取引や国土の乱開発の防止が国民的課題となる中で、一九七四年五月、国土利用計画法が議員提案され、間もなく可決されます。漠然としたお尋ねで恐縮ですが、今や昭和四十年代を知らない世代も増えてきております。記録に残っている制定の経緯などは結構ですので、インタビュの冒頭に、この法律の制定が必要になった時代の雰囲気というものをお聞かせください。

佐竹 国土利用計画法の成立の背景を理解するためには、国土法の成立に深く関わった下河辺さんの著書『戦後国土計画への証言』に、政府提案である国土総合開発法案から国会修正を経て国土利用計画法成立の過程が述べられています。

また、それを補足するものとして政府提案法案と立案担当者の解説、学者、有識者等の批判として『自治研究』第四十九巻第七号が「新国土総合開発法と地方自治」を特集しています。その他政府提案法案の内容については、七三年八月に都道府県担当者の全国会議が開かれ、

担当責任者であった下河辺局長を初め担当官が説明をしています。

それから、国土法については国土庁初代土地局長の河野正三さんの詳細な解説書⁶があります。なお、河野さんは七四年四月の土地局長就任直前に建設省宅地部長として全国収用委員会連絡協議会で土地対策について講演されています。

これらを材料として、法成立の背景について私見を交えてお話ししたいと思います。

『戦後国土計画への証言』⁷では、政府提案にいたる背景、すなわち国土総合開発法案が新全総⁷の総点検のための作業として検討されていたこと、田中内閣の成立⁸。直後に下された「四日市喘息訴訟判決」において被告、企業と国の敗訴の理由として工場立地の瑕疵が挙げられたことから全国的な土地利用計画の制度化の検討の総理指示を受け、折から田中内閣の政権構想として掲げられた「列島改造論」⁹によって加速された地価の高騰対策と共に政府部内で検討が進められ、最終的に翌七三年三月に国土総合開発法案として提案されたことが示されています。⁹

この法案は野党側から田中内閣の表看板である列島改造論の実施法として受け止められ¹⁰、国会で店晒しされ、総理と下河辺局長の協議により、政府提案を廃案として、換骨奪胎して議員提案による国土利用計画法として七四年五月二十七日に成立しました。従って、内容的

⁶ 河野正三 『国土利用計画法』 第一法規

⁷ 全国総合開発計画（一九六九年五月閣議決定）

⁸ 一九七二年七月七日

⁹ 下河辺淳 『戦後国土計画への証言』 p106、p129

¹⁰ 下河辺淳 『戦後国土計画への証言』 p119、120

に見れば廃案となつた政府提案のうち国総法改正に関わる部分が削除され、地価対策に係る部分と土地利用計画に係る部分はそのまま議員提案法に承継されたわけです。野党とすれば田中内閣の看板の実施法と受け取られた¹¹ 国総法改正法案を廃案に追い込んだこと、地価対策として前例のない強力な措置を織り込んだ法律を成立させたという政治的アピールが重要だったのでしよう。しかし、法律技術的には、土地利用計画に係る内容は政府提案がそのまま承継されており、地価対策の目玉とされた規制区域制度は、特定地域の開発手法としてはともかく、一般的な地価対策としては行政技術的¹²にその発動の可能性は難しいという判断が、多少なりとも行政経験のある者の一致した見解でした。

このように、政治、野党のアピールと、法の施行に取り組む行政サイドの受け止め方には大きなギャップがありました。七三年をピークとして法施行時には、地価はすっかり沈静化していましたから、規制区域の発動が問題になることはなかったのです。

そもそも七〇年代初めの地価の暴騰は、円高回避のためにとられた調整インフレ政策の結果、カネ余りの現象であり、法規制によつてはこれを押さえ込むことが難しいという判断については、省庁を越えて幹部官僚の間ではほぼ一致した認識であつたと言つてよいでしょう。しかしながら、既にこの時期になると所謂五五年体制が成熟し、自民党の関係部会の了承が得られない限り、政府の官僚が政策を押し進めることは難しくなつていたのです。河野さんは対外的には国会筋への

¹¹ 下河辺氏は、田中総理自身はそう考えていなかったとしている(『戦後国土計画への証言』p124、130)

配慮もあつて、このように明確に発言されていませんが・・・¹² 従つて、七〇年のニクソンショック、ドルの金兌換停止に対する本来的な対応策、つまり円の切り上げは、大蔵省内では密かに検討された模様ですが、「円切り上げ反対」という産業界あげての反対の下では政府部内の検討のテーブルにも乗りませんでした。七三年のオイルショックとそれに続く狂乱物価、それに先行する地価や木材価格の高騰などは、このような為替金融政策と深く関わつており、これに対して既往の各省の守備範囲と権限の範囲内では対症療法的な措置しかとることができなかつたのです。一九五〇年代の日本の状況を前提にした各省の守備範囲と権限を云々する以前に、高度経済成長の結果、日本経済が飛躍的に発展し、経済的に国際的位置づけが大きく変化した段階において、そもそも政府の役割は如何にあるべきか、官僚は何をすべきかが問われる段階になつていたと思つたのです。しかし、当時の官僚には、幹部を含めて、一般的にこの様な認識はなかつたのです。

消費者物価の高騰、地価の高騰、公害の多発など、高度経済成長の負の側面に対する対症療法的対応に追われていた、というのが、六〇年代後半から七〇年代、八〇年代の官僚の姿でした。この頃になると各省庁の政策目的がそれぞれの省庁に与えられた権限、すなわち法律や予算だけで実現できるかどうか疑問となるような問題が頻出するようになりました。食料増産とか住宅建設とかいうような単純な目標なら、それは可能でしょうが、「自立経営の創設」とか「都市のアメニティ」といったような問題になると、それを規定する要因は各省にまたがり、到底一省だけではどうにもならないのです。これは省庁の再編

¹² 自治研究 第50巻第12号 p5、6 座談会「これからの国土利用 国土利用計画法の施行をめくつて」

後、各省の守備範囲の問題というよりも地方分権にかかわる問題ではないかと考えるようになりました。

馬場 縦割りになっている訳だから、問題が起きても自分のところに権限も責任もなければ、役人としては誰が悪い訳でもない、と？

佐竹 このような意味で、多少でも現実を注意深く観察している官僚は各省とともに政策の手詰まりを感じるようになってきたはずで、環境庁や国土庁が誕生し、地方分権を各省の政策遂行上も具体的課題として考えなければいけないような情勢が、客観的に形成されつつあったのです。

ですから、六〇年代末から七〇年代にかけて、中央省庁の組織・機構・権限すべてにわたり再検討されるべきだったんですね。第一次臨調¹³の開催は、時期尚早の感はありますが、そのような意味で必然性があったと思います。しかし、一般的には幹部官僚を含めてそのような意識は希薄でしたが、その中であつて通産省官房総務課長補佐であつた天谷直弘氏は『時代は我々に何を求めているか 通産政策と通産官僚の新しい課題』という大論文、また、六九年には、官房企画室長としてその内容を敷衍し『産業政策の反省と展開のために』を発表されました。通産省ではそれまで業界コントロールの手段であつた外割り制度等が漸次廃止されてゆくだけに危機感が強かつたのでしよう。そのような流れは佐橋企業局長の下、特定産業振興臨時措置法案に収斂されてゆきます。

問題意識はやや異なりますが、高度経済成長下の予算編成のあり方を根本的に改めるとして、村上考太郎主計局長は、昭和四十三年度予

算編成に際して「総合予算主義」に基づく、財政硬直化打破キャンペーンを開始されました。ほぼ同じ頃、銀行行政では澄田銀行局長によつて銀行行政の理念転換「金融効率化」が打ち出されます。

これらの動きはいずれもそれぞれの行政について既往の守備範囲を前提としたものであり、また、その成果を収めることもできなかったのですが、いわゆる官僚主導の最盛期においてその後の大きな変化の予兆であつたと考えてよいでしょう。

これについて毎日新聞論説委員山本正雄氏は、日本の官僚の最近の国際情勢の急変に対応できない極めて硬直的な、遅れた姿とその意識を問題にせざるを得ないのである。(中略)そのうえ時代の変化のスピードが激しく、各方面の危機感が強まると、従来の官僚的システムと意識ではとてもこれに対応できなくなり、国際的にも国内的にもあらゆる問題が、政治的解決を要請されるようになる。問題の重要性が増せば増すほど、政治的色彩を強めることになる¹⁴。として、政策意思決定過程における官僚の地位低下を指摘されました。

その後約半世紀を経過した今日、政党の果たした役割を除き山本氏の指摘の正しさを認めざるをえないのではないのでしょうか。

僕自身の経験に即していえば、農林省では小倉武一氏によつて農業基本法「自立経営」の創設路線が設定されて以来、「農政の可能性と農林官僚のあり方」が問われたことはもとより、市場経済下におけるその創設維持の可能性すら議論されたことがなかったのです。

このような官僚の意識と対応の遅れが、九〇年以降の混乱と停滞の背景となつたことは間違いないでしょう。

馬場 国土法は一九七四年六月に制定されましたが、実際に法令を動かしていくにはその細目を定めたり、考え方を周知したりするため、政省令を制定したり、通達を発したりしなければならぬわけですね。そのためには個別法所管の各省庁との調整が必要となります。そうしたときに、政策目的の異なる他省庁の言うことを一々聞いていたのでは国土法の適切な運用は覚束ないが、一方で協力も必要でしょう。

特に都市計画法所管の建設省、農地法、農振法所管の農林省が重要なカウンターパートであったと思いますが、国土法という法律ができ、新たに他省庁との関係を築いていく上で、どのようなことに腐心されたのでしょうか。

佐竹 当時、土地利用に関して深い関心を持っていた官庁の発想には二つの流れがありました。理念派官庁と実務派官庁。前者の代表は自治庁で、その考え方を体系的に示したものとして、宮澤弘¹⁵さんの『国土計画論』があります。これに対して後者は、農地法、都市計画法を所管した農林省構造改善局農地課、建設省都市局都市計画課です。それぞれ、農地法と都市計画法の運用で散々苦労した経験を持っていました。時間的には、農地改革以来ですから農林省のほうが経験が長いんです。率直に言って農地改革後の農地法の歴史は、農地改革の「理想」の現実に対する敗北の歴史なんですよ。農地法成立以前の農地法制、自作農創設維持法や農地調整法は、現在の土地基本法の理念を実定法として具体化していました。加藤一郎先生に『農地法の基本原理』という論文¹⁶があります。詳細は同論文を参照していただくとして、加藤先生は結論として、農地改革による「創設自作地」について、こ

¹⁵ 自治省官房長(1966)、消防庁長官(1972)、自治事務次官(1973)
¹⁶ 国家学会雑誌 1950年 特集「新憲法下の諸制度の基本原則」

れを所有権と呼べるだろうかと述べています。¹⁷「ご承知のように土地所有権の法的機能には、「利用の根拠」としての側面と「資産価値取得の根拠」としての側面がありますが、農林官僚は、後者を徹底的に押さえ込むことによって効率的な農地の地用、つまり農業生産力の発展を期待したんです。論理的には、低利用の創設自作地所有農民に対して、「耕作命令」が制度的に用意されなければ制度的にこの思想は完結しません。戦時中と異なり戦後の農地法制はこれを欠いています。馬場 土地基本法より、もっと強そうな感じがしますね(笑)。

佐竹 強いですよ。小作料、農地価格、取引が規制されているのですから、それはもう、はるかに強いのです。その反面、一九四〇年代末から五〇年代の初めという時点においてすら、統制経済から市場経済へと日本経済が移行してゆくにつれて、このような法制は様々な面で破綻せざるを得ません。¹⁸それを行政的に巻き返そうとして、新都市計画法に対応して農振法で打って代わけてです。

農振法は、実質的に農地転用規制を合理化するために転用を規制する区域、農用地区域を囲い込むという目的から、新都市計画法に触発されて急遽提案された法律ですから制度を支える論理が弱いのですね。農林省の関係者の間では都市計画法に対して「農村計画法」を、という主張もありましたが、組織法令上の問題があり、そもそも日本の農村の現状から見ると都市計画から独立した農村計画が独立して機能すべ

¹⁷ 「それを所有権と呼ぶに相応しくないほど、強い管理を受けている。それを所有権と呼ぶことは、いたずらに小農の所有欲を満足させるための手段に過ぎない」とさえ思われるくらいである。機能的に見れば、この所有権は自作をやめるときに政府から買取価格という形で一定の金額をもらうところの耕作権に過ぎないのだ、とも言えるだろう」(同論文 p286)

¹⁸ 佐竹五六 『農政・土地・水 その展開方法と課題』 p136~138

き地域が存在するのかわというような問題が十分に詰められることなく、「農林省の領土宣言」といった感覚から農振法の立法化と農用地区域の線引きが急がれたのです。そして農用地区域の線引きへの誘因として農業基盤投資は農用地区域に限るといって、いわゆるメリット通達措置されました。この措置は、霞ヶ関の論理からすれば合理性はあるのですが、私好きですが、リアリストの観点から言わせてもらえば、明治以降、軍事費の圧迫によって、公共投資が著しく遅れていた当時の日本では、農村地帯のインフラ整備の相当部分を農業基盤整備事業がカバーしていたという実態に対する配慮が不足していたと言わざるをえないのです。また、農民の心情にも反していました。

ですから、農用地区域内においても、転用の申請があれば一件ごとにその可否を判断し地区除外の手続きをとって転用を認めることにならざるを得ず、土地利用計画としての農用地区域の意義に疑問がもたれるような状況が出現しているんです。都市計画法についても同様な運用上の問題があり、市街化区域の人口密度が趨勢的に低下し、逆に市街化調整区域では上昇する区域が多く見られます。このことは、新都市計画法、農振法の狙いに反してスプロールが止まらなかったことを意味します。

このように、それから四半世紀経過した現在、再びコンパクトな都市づくり、それこそ新都市計画法の狙いではなかったかと思えますが、それが提唱されている現状を見ると複雑な心境にならざるを得ませんが、率直に言って、僕は、零細な権利者が圧倒的多数を占めるという土地所有の現状と、経済の急激な発展を反映して土地利用の変化が早く、地価が趨勢的に上昇していた日本の現状においては、適正な線引きの可能性について大変懐疑的でした。

馬場 だいぶ時間も経ちましたので、この辺で休憩したいと思います。
佐竹 そうしましょう。

休憩

馬場 休憩前に引き続き、他省庁との関係についてお願いします。実務派官庁と理念派官庁とあって、農林省と建設省はやはり現場を持っているから実務派であるということですね。

佐竹 そうです。両省の関係者には、ある種の戦友意識があった訳です。これはね、僕は管理課長をやっていた頃にね、半年に一ぺん．．．もうちょっと頻繁だったかな、三ヶ月に一ぺんぐらいだったかな。茨城県知事をやられていた竹内藤男さん、あの方と農地局長だった中野和仁さんが、多分新都市計画法の折衝がきっかけだったと思いますが、「お互いに角を突き合わせていても仕方ないから、時々やりましょう」と言って、昼飯を挟んで議論していたんですよ。それで、非常に仲がよかったですね。農地法の転用規制の取り扱いが国会提案の最大の問題点だったと松本さんが回顧されています。「おそらく、農林省はウンとは言わないんじゃないか」、ということで、それで、毎日農林省に通われたらしいですね。農地課に来て、一日中座り込んでいたっていうから。農地課のコピーなんかを手伝ったとか（笑）。そうすると、お互いに仲良くなるんです。そんな事があって、非常に仲がよかったですね。

ところが自治官僚は、戦前の内務官僚とは違っています。少なくとも土地行政には、リアリズムを欠いた。どうも自治省の人達は、直接地権者と接触することがないせいとか、議論が綺麗事でした。理念とか。その典型が、宮澤さんの国土計画論なんです。下河辺さんは、「こういう風にはいかないよね」と言って、座談会なんかでは、「宮澤対下河辺」

という場が随分あるんですよ。

一方で、戦前の内務省というのはすごいと思ったのはね、特に警察官僚なんかは農林省なんかよりよほど現場に敏感だった。そういう感じですよ。

拙稿の『内務省の大先輩に教えられた事』というのがあるので読んでいただければと思いますが¹⁹、これは私が大臣秘書官をやっていた時に、愛知用水の通水式だったかな、後藤文夫さんが来られていたんです。農林大臣もやられた大先輩ですから、愛知県に頼んで車を一台出したんです。たまたま地元の政治家など色々な関係で、秘書官の私が後藤先生のお相手をする事になって、同じ車に乗りました。これは読んで貰えればわかるんですが、神奈川県の勸業課長をなさった時に、人力車に乗って管内視察をおやりになって、その経験が勉強になり、後々役立ったと話しておられました。あの方は、その後農林大臣もやられて、小平権一さんと一緒に経済更生運動をやられましたが、やっぱり現場感覚がすごいんですよ。そういうリズムから言うと、戦後の自治省は随分感じが違うなと思います。県の部長や課長をやつて来られてるんだけど、ワンクッション土木部や農林部が入るためか、議論が観念的なんです。土地利用に関して議論が理想主義的になっちゃうんだなという感じがしました。我が土地利用調整課では、自治庁からきた清水さん、建設省河川局からきた荒木さんが非常に理想主義的だったですね。私がリアリストで、土地利用の調整を担当した松下一弘さん、この人は農地課で鍛えられた人なんですけど、やっぱりリアリストです。それから、係長にいたんですけど、小川忠男さん

¹⁹ 佐竹五六 『内務省の大先輩から教えられたこと』(人事院公務員研修所 『今我々はこういう時代に生きているか』(H18・12)に収録)

はリアリストだったね。だけど、皆仲がよかったですね。

特に下河辺さんは、理念を持ったリアリスト官僚でした。これはプランナーとして、やっぱり、たいしたもんだと思いました。本当にたいしたものですよ。法律論だって、河野さんは制度論に強かったからかなり自信を持っていたんだけど、法律論を始めると、結構互角に渡り合ってますよ。荒田(建)さんは、あの方はどうなっちゃったのかな。建設のキャリアの法学士だけどね。荒田さんが、下河辺さんの法律のコンサルタントだったらいいですよ。だから、随分レベルが高かったですよ。それと、地方に非常に広い情報網を持っていた。本人も、『戦後国土計画への証言』に書いておられるけどね。課長時代が一番楽しかったってね。地方に行つておいしいお酒を飲んで、うまいものを食つては県庁のベテランから話を聞いてきた、と書いておられますね。だから、林野でも農業についても、農林省の我々がドキツとする事を指摘されるんですよ。

それから、国だけではなくて自治体の土地行政担当者もリアリストに頼らざるを得ないし、そのレベルも高かったです。特に、法政大学教授の田村明さんですね。当時、横浜市の飛鳥田市長の下で、企画調整局長をやっていたんですよ。横浜市の線引きというのは、非常にキメが細かいんですよ。僕も地図を見せて貰ったけれど、バーンとやらないで、キメが細かい。横浜市の都市計画のなかで独自に農専地域をつくっている。とにかく、非常に教えられる事の多い人でしたね²⁰。

先見性のある自治体のトップや幹部職員は、各省の事業を自治体の

²⁰ 田村明 『都市ヨコハマをつくる 実践的まちづくり手法』p98~101

当面の課題解決の見地から評価して、上手に利用している印象がありました。各省の守備範囲や権限が一九五〇年代の日本の状況を前提に定められ、現実の要請に正面が応じることが難しい場合に、最小限の手続き上の要件さえ充足しているならば、地方側の真の狙いが別のところにあつたとしても、利用されるのもやむをえないと考えていました。

本来であれば、六〇年代末から七〇年代にかけての時点で各省の組織や予算を根本から見直すべきだったのでしようが、既にこの時点では様々な利害関係ががんじがらめにまとわりついて、組織や予算の再編成は到底期待できなかつたんです。第一次臨調も同じような認識から立ち上げられたのでしようが、ほとんど実行をあげることができませんでした。

司馬遼太郎さんが『街道を行く』で取り上げた亀田郷土地改良区などもその好例です。現代版青の洞門とも言うべき、中越地震で有名になった山古志村のトンネルについては朝日の早野透さんが田中角栄氏のバックアップでそれが完成した経緯を紹介しています²¹が、同様の例と言ってよいでしょう。僕も農地局管理課長時代に三・五%資金を使って先見性のある知事さんの農村地域の道路舗装等に大いに協力しました。農業県のインフラ整備には農林公共予算をはじめ農林予算の果たした役割が大きかつたんです。

その反面、これらが後年厳しく批判された利益誘導型政治と深く関わっていたことは否定できない事実でしょう。また、このような現地の要望に即した事業の運用が、行政的見地からも数々の別の問題を誘

発したことは先にも述べたとおりです。

国土庁の発足は、高度経済成長によって生じた制度と実態の乖離を、正面から制度的にも解決しようという狙いを持つていたことが相沢氏²²や下河辺氏²³によって明らかにされていますが、オイルショックなどの混乱、田中首相の早期退陣などによってその意図は実現されませんでした。その挫折がその後の国土庁の運命を決めたとも言えるのではないのでしょうか。

馬場 地方自治体の土地行政担当者にも意識の高い方がおられ、また、土地改良区のリーダーなどにも、ビジョンを持ち、制度も熟知している方々がいた、ということですね。

さて、次に各省庁との関係といえば、土地利用調整課自体もその発足当初から、各省からの出向者で構成されていたと承知しています。国土法の施行と同時に国土庁が発足しましたが（昭和四十九年六月二十六日）、そもそも国土庁がいわゆる寄合世帯で、建設、農林の他、大蔵、通産、運輸、自治など、さまざまな省庁から人材を集めていたわけですが、同じ総理府外局でも経済企画庁にはプロパー職員がいましたから、そうした意味では出向者ばかりで成り立っている唯一の官庁だったと言えるでしょう。

現在の土地利用調整課は採用元でいえば国土交通、農水、水資源公団の職員で成り立っていますが、以前には通産、総務庁等からの出向者もいたようです。

役所が違えば知識・経験はもちろん、思考行動様式も大なり小なり違いますから、さまざまな部下のやる気を引き出しながら全体をうま

21 早野透 『田中角栄と戦後の精神』

22 相沢英之 『一日生涯 角さんと酌み交わした男の真実』 p118～120
23 下河辺淳 『戦後国土計画への証言』 p176～178

くまとめていくことが必要だったと思われませんが、いかがでしたか。佐竹 はい、課の雰囲気という事ですが、これはさつき言ったように、戦友意識があるという事。それからやっぱり、人柄ですね。河野さん、小林さん²⁴、いいコンビでしたよ。松本作衛²⁵さんが土地局次長で来られて、この方はちょっと礼儀正しいんだけど、松本作衛さんは、予算課系統だから、橋口さん²⁶とまた合うんですよ。当時前主計局長でね。だから、非常に楽しかったですよ。特に、土地利用調整課は国土庁の花形だからね。だから、わざわざ橋口さんがご馳走してくれてね。「苦勞さん」とか言って。畏れ多かったですね。だって、主計局長なんて、農林省から出向している課長から見たら、雲の上の人ですよ。そんな事で、非常に楽しくやりました。

係長クラスは団塊の世代という事ですが、全共闘世代なんですよ。集まると、ヘルメットに何かぶつてたのとやってましたね(笑)。私の記憶では、すべてのセクトを網羅していましたよ。特に白が多かったです。どうだったかな。とにかく、活きのいい連中でした。

感心したのは、自分で勉強する事ですね。林野から来た人なんてどうかと思ったら、ちゃんと都市計画の色々な本を読んでいた。

僕は、若い頃八郎潟の新農村建設計画に参画したんですよ。一年ですが。新農村建設だから、都市工学や建築の先生方が当然いて、そこで、浦良一さん、石田頼房さん、大親分は高山先生。一番激しい時に、一番厳しい所に行かなきゃいけないというので、二月に八郎潟に行つて、秋田クラブが何かで楽しくお酒を飲んだ(笑)。高山英華先生は、

そもそも卒論が漁村の計画なんです。あの時代に工学部の建築を出た人は、そういう人が結構いるんです。そんな事で、特に石田頼房さんとは一緒に出張をしたりしました。まだ助教になるかならないかぐらいの頃だったから、色々な事を随分教えて貰いましたよ。有明海とか、干拓地をずっと回ったり。岡山とかね。

土地利用調整課では、岡本さんは建築で、小林君は都市工だったから、彼らに色々な文献を教えてもらいました。そんな事で、国土庁に來てもそう違和感はなかった。大変よかったですね。庁費もたくさんあつたしね(笑)。

話は変わるけど、一つ思い出すのは、大蔵省は、どうしてあんな事をやったのかと思うんだけど、橋口次官に根回ししないで、予算の政府原案を内示しちゃったことがあつたんです。どうしてあんなつたのかな……。微妙な所があるのかもしれない。内示額が国土庁だけ対前年を割り込んだようなんです。よその省庁と比べると、非常にバランスがとれない。国土庁だけへこんでたらしいんです。そうしたら、橋口さんが烈火のごとく憤つてね。会計課長は、建設省から來られた、人のいい方でしたが、次官が陣頭指揮なんです。そりやそうですよね。元主計局長だから、どこにどれくらい財源があるかわかるからね。次官が陣頭指揮をとられて巻き返したのです。その結果主計官・次長のポケットで収まらなくて、次長間で付け替えをやつたと聞きました。橋口さんが怒つて、「こんな内示表を大臣に見せられるか」と。そりやそうだね、元主計局長が国土庁に來たのに、よそとバランスの悪い予算じゃ、無理はないですよ。その予算が全部土地局、主として土地利用調整課に降つてきた。有り難くいただきました。現在では考えられないことでしょうね。

²⁴ 土地局担当審議官(1974~1976)

²⁵ 後の農林水産事務次官

²⁶ 当時の国土庁事務次官

馬場　そうですか。今どきはそういうおいしいことは全くなくなってしまいました（笑）。

ところで、次に、法律施行上の問題点について伺いたいと思います。

国土法は、戦後二回目の大きな地価上昇というある意味で異常な社会経済情勢の中で制定された法律ですが、異常な社会経済情勢も時間がたてば元に戻ります。そうした中で新たに計画を作ったり、土地取引に規制を課したりするこの制度はどうなっていくものとお考えでしたか。当時書かれた国土法の解説書の前書きにも、「この法律の前途は多難であると思われる」とあるのですが、どういったことが懸念されたのでしょうか。

佐竹　国土利用計画法は前に申し上げたとおり、国総法改正として時間をかけて経済企画庁総合開発局で検討されていた内容に、七二年夏田中内閣の誕生と共に全国的な土地利用計画の策定、さらには地価抑制対策、さらには地価の暴騰対策まで急遽付け加えられ一本の法律、国総法の改正という形で纏め上げられ、国土開発庁の新設、同公団の設立に係わる立法措置と三本立てで七三年三月政府提案により国会提案されたという経緯があるわけです。従って、政府提案の内容は異質な事項を一般化したため、一つの法律として落ち着きが悪く、法律学の先生方からは「できがよくない」と、かなり厳しい批判を受けていたのです。²⁷

さらに国会提案後は、同法案が田中内閣の政権構想であった列島改造論の実現手法として野党に受止められたため、経済環境の悪化、インフレの進行、これを反映した党内情勢の変動、インフレ抑制のため

福田氏が蔵相に就任したのですが、これもあって法案は衆議院に店晒しされ、与野党折衝の結果、政府提案の国総法改正法案の廃案、政府提案から開発的色彩を持つ規定を削除した内容を国土利用計画法として議員提案、これに対応して組織改正関係の法案にも所要の手直しを加え、国土利用計画法が成立したわけです。

当時の解説書に「前途多難」とあったのですが、施行を担当した事務方としてはそれ程難しい問題があったわけではありません。

第一、地価は法施行時には、福田蔵相による急激な財政金融の引締めによって鎮静化しており、規制区域の発動はもとより、法の地価抑制効果が云々される状況ではありませんでした。勿論、土地取引規制は建設省には行政的蓄積の殆どない分野ですし、地価調査課が担当した取引価格の審査にはマニュアルづくり等苦勞があったかと思えますが、各省折衝や業界対策で苦勞することは特にありませんでした。

そもそも土地利用計画にかかわる部分は、政府提案の国総法改正の指導方針²⁸を議員提案の国土利用計画法のそれとしてそのまま使ったのです。土地利用にかかわる部分に関しては、国土利用計画法は政府提案のそれをそのまま使っているのですから、当然なのですが。この説示のポイントは、法第九条の五地域区分について、「とりあえず既往の個別規制法の線引き」をそのまま使ったところがありました。「とりあえず」としたのは一応理想主義派に敬意を表したまです。

理想主義的な発想からいえば、そのような現状追認的発想では法に言う「土地利用基本計画」の上位計画性が確保されない、という声が

²⁷ 成田頼明 「国土総合開発法案の問題点」 『自治研究』 49巻7号 P 160～111

²⁸ 73年5月全国主管課長会議に於ける下河辺局長説示

当然予想されるわけで、事実土地利用調整課の中でも、農地転用規制等農地法の運用や新都市計画法の施行の苦労を間接にでも経験した農林ないし建設省関係者以外にはそのような声がないでもなかったのです。しかし、新設の国土庁の主力は、国総法改正を所管していた経済企画庁の総合開発局から来た人達を除けば建設省の都市局、農林省の農地局、構造改善局系で土地問題の難しさを骨身に沁みて承知していましたが、この様な方針はあっさり受入れられました。

既に国総法国会提案時に、政府部内では調整済みだったのです。僕は、直接その調整過程に参加したわけではなかったのですが、同じ局内で転用規制を含め農地法の運用の苦労をつぶさに観察していました。高度経済成長過程を通じる趨勢的な地価の上昇は、改革による創設零細自作農の資産所有者としての側面を限りなく膨張させ、農地法の理念に反し耕作者としての側面を圧倒してしまいました。このような状況の中で農地法の建前を維持することは著しく困難でした。建設省で新都市計画法の立法過程に参画された方々が、民族の大移動になぞらえられる人口の都市集中の激流に対処し、「計画なきところに開発無し」という理念の下に理想的な新都市計画制度を構想されました。しかし、趨勢的な地価の上昇と零細な資産所有者としての農民とその意向を反映した政治という現実の前に理想は裏切られざるをえなかったのです。それはまさに悲劇であり、それに先立って農地改革の理想が農民によって裏切られた農林官僚の悲劇と全く同質だったといつてよいでしょう。

新都市計画法については、関係者によって多くの著作が公にされていますが、当時同じ土地局で国土法の施行にご協力頂いた松本弘土地政策課長の回想録を挙げておきます。

下河辺計画調整局長(前経済企画庁総合開発局長)、河野土地局長(元建設省計画局宅地部長)等新設国土庁の幹部になった方々の多くは、以上の如き事情をよく御承知でしたからこのような国土法の運用方針は国土庁として全く問題なくすんなりきまったのです。

僕自身他に選択の余地はないと確信していました。更に、個別規制法の運用に関し、従来発言が制度化されていなかった様々な立場から意見が提起されるよう共通の土俵を提供したという意味で、土地利用基本計画は上位計画としての役割を果たしうると考えました。それは、冒頭申し上げたような前後二回、十年近い農地局と構造改善局における行政経験から得られた結論でしたが、さらに下河辺さんの次のような発言に裏付けられて確信となりました。

下河辺局長はこれについて次のように言っておられます。

「ですから農地法の所管者が農転を議論するときに、実は農業を議論するだけではなく都市を議論しておるのですね。森林の中のゴルフ場を議論するときには、森林の都合もあるでしょうけれども、はたしてゴルフ場が適切かどうか、ゴルフ場をつくるために土砂崩壊がないかというふうなことを判断して森林をゴルフ場にすることがよろしいということをやるといふような事務が実際上発生しておること、現状を守る法律が次の土地利用の調整者でもあるということ、今度の法律は認められたものというふううに理解できるじゃないかと思うのです。許可要件の中で、すべての地域を通じて共通に公害の防止とか自然の保全とか歴史的風土の保存に配慮するということも書いてありまして、これから縦割りの五つの法律が全部調整上の問題になるところ

だろうと思ったりしているわけです。」²⁹

この下河辺氏の発言は、先に述べたような農地法の転用規制にかかわる僕の疑問、農林省による転用目的の優劣に係る判断の組織法令上の妥当性を正面から取上げ、国土法に土地利用基本計画の観念を導入することによって³⁰ 整合的に説明できるように法律構成されています。

つまり、土地利用基本計画策定の意義は、県庁内の土地利用に關係のある課が一枚の地図を囲んで、特定の開発プロジェクト等について、それぞれの立場から意見を述べる。その議論を通じて県としての判断を固めてゆく。このプロセスがいわゆる「縦割り行政」の弊害を打破する「総合調整」の過程になるわけです。そして、結論の過程とその根拠を明らかにする、そこに国土法と土地利用基本計画策定の意味を求めるのです。

ただし、その後、現実に国土法は、都道府県段階ではこのようには運用されていないようです。例えば、小林重敬教授の『地方分権時代のまちづくり条例』³¹には「積極的調整機能に欠ける国土利用計画法」とあります。九〇年代から二十一世紀初頭にかけて大規模商業施設の幹線道への沿道進出による中心市街地の衰退が政治問題化しました。本来このような事態に弾力的に対応できるところに国土法のリメットがあつた筈なのですが、国土法は活用されませんでした。国土庁・国土利用計画法はその存在意義を示すことが出来なかつたのは残念なことでした。

さらに、下河辺さんは制度化された現行の各種「土地利用計画」の可能性について次の如き疑問を提示して、「土地利用計画」神話に対して痛烈な批判を加えています。³²

「土地問題の逃げ口を土地利用計画に求めるのです。」

「それは土地利用計画が出来ないから、安心してそこに問題点を預けているという悪口さえ言いたいですね」

このように合理的な「土地利用計画」が出来れば土地問題はすべて片付くという信仰にも似た考え方を「土地利用計画」神話と名付けます。

また、「選挙をやっている市町村長が、人の土地に色を染めるなんていうのを住民参加の下で出来るわけがないじゃないですか。そういうのを平気で抽象的にはやるべきだという人が無責任だと思つています」³³とも。

まさにリアリスト官僚、理念を持ったリアリスト官僚³⁴としての、下河辺さんの面目躍如たるところです。さらに、土地行政の方法論としても、整備された土地利用計画規制法体制を持つ西欧諸国に対し、自然的、歴史的、社会的、経済的背景を異にする日本における土地利用計画規制行政のあり方、さらにその運用のあり方を示唆されているのではないのでしょうか。それはまた政治経済システムの相違を超えて、急速に近代化を進めているアジア諸国の土地利用計画規制行政にも、同様示唆するところが大きいのではないのでしょうか。日本の政治的・社会的・経済的現実に即して考えるならば、まさに下河辺さんが次の

²⁹ 『自治研究』座談会 「新国土総合開発法と地方自治」 p19

³⁰ 国土法第9条第3項、第10条

³¹ p113

³² 下河辺淳 『戦後国土計画への証言』 p132~135

³³ 同右

³⁴ 佐竹五六 『体験的官僚論』 p370, 371

ように言われているとおりでと思います。そこでは現状を肯定するということが市長と市民との契約になっていて、現状を肯定した物を変更しようとする人が、市長や市民の了解を…（中略）…得なければならぬということ、計画を成り立たせようとしているのであって、先にマスタープランありきという行政ではないのです。変化させる人が説明する義務を負っているということで、現状が確認されているところが出発点というのが、私からいうと、計画行政ではないと思っているわけです。³⁵

法の施行の話に戻りますと、六〇年代後半から七〇年代の初めにかけて、先に述べたような経済・金融情勢、カネ余りの下で、主として山林原野などの未規制地帯をねらった業者の土地投機・乱開発に対し、各道府県が自主的にとった防衛措置の経験を、極力、国土法の運用に反映させるように努めました。法律そのものの内容が、中央集権的発想が強かった当時の法制度のうちでは珍しく、このような都道府県の裁量の余地を大幅に認めていたのです。この意味では、都道府県の方が中央省庁の先輩であったわけです。

具体的に言うと、取引規制、遊休地それぞれの運用については、それぞれ都道府県のうちから希望者を募って研究会を組織しその議論を参考にしながら施行方針をきめて行きました。

また、土地利用基本計画については、いずれ国土庁長官の同意とその前提としての各省協議が必要となりますので、各省の担当官に参加してもらい、土地利用調整課のヒアリングを全都道府県について実施しました。これらの作業は相当な事務量でありましたが、地方と中央

の担当者相互、さらには関係省庁担当者相互の理解を深める上で、非常に有益だったと思います。中央と地方の担当者間はもとより、関係省庁間にも一体感・戦友意識がうまれたのです。

馬場 ところで、ちよつと気になるのは、地価との関係ですね。戦後二度目の地価高騰を経験した直後でもあり、国民生活に密接に関連する問題で、非常に関心が高かったと思われませんが、国土法と地価対策との関係はどうだったんでしょう。当時は今と違って土地取引は事前届出で価格審査も行われていた訳ですが…。

佐竹 国土庁の幹部も含めて、国土法は地価対策として役に立つなんて誰も考えていませんでした。財政金融政策の失敗による地価の急騰であることは明らかでしたから。しかし、政治的に何か手を打った格好が必要だったということですね。現に福田さんが大蔵大臣になって猛烈に金融を引き締めたら、効果はてきめんで、法が施行された昭和四十九年当初には、既に沈静化していた。この辺の動向は九〇年代初頭の、後のバブルの崩壊と全く同じですね。

あの当時、僕の書いた『土地と水』に引用しておいたんだけど³⁶、いまでも強く印象に残っているのは、ゴルフダイジェストが何かに載った、北海道の山林の現状有姿分譲ですよ。その広告文章があまりに面白いので、『土地と水』に引用したんです。

馬場 拝見しました。洞爺湖畔の土地ってやつでしょう。土地ころがしを勧めるみたいな、あそこまで露骨に書くんですかねえ（笑）。

佐竹 そうそう。あれが、本州と北海道を行ったり来たりしているうちに、価格がどんどん上がって行くという広告です。

馬場 あれはゴルフダイジェストだったんですか。(笑)

佐竹 そういう事で、市場と言えば、不動産の折込広告が、どの範囲に配られているかというのも、市場の広がりを見るのに非常に面白いんですよ。今でも、こんなに入ってきて来るけど、あれを見ていると、市場の広がりが大体わかる。そういう蓄積、地価形成のメカニズムが、国土利用計画法の中には活かされていないと思うんです。だから、(届出対象を)面積で切ってもあまり意味があるとも思えないですね。

地価対策としての実効性には極めて疑問があつて、あれは銀行が融資をぎゅーっと絞ったからなんですよ。銀行局の局長通達か何かでね。バブルの時は締め方がちよつと知恵がなさ過ぎると言つて問題を起こしましたが、元を絞れば片付くんですよ。だから、元を絞らないであそこだけで対応しろと言つても、無理なんですよ。

従つて、積極的に土地利用調整について活用しなければ、国土法の不要論が生ずるのは必定、という事です。放つとけば何でこんなものに届出が必要なの?となるという事だと思つんです。あれは生の土地取引の動きを行政庁が感知することのできる一種のセンサーですよ。センサーとしては、もう少し工夫の余地があるかもしれない。地価波及のメカニズムや不動産市場の構造をもう少し勉強する必要があるのではないかなと思います。

馬場 法律に基づいて取引価格を把握することのできる唯一の方法ですからね。

さて、その土地取引規制の関係なんです、不動産業界、政治的にも力があると思いますが、土地取引に新たに規制がかかる点で、不動産業界からの反発は相当あつたんじゃないでしょうか。

佐竹 業界の反発問題だけどね、狂乱物価の下では、企業性悪説が横

行していました。官僚バッシングの前は、企業バッシングなんですね。あの一九七三年前後は、とにかく企業性悪説ですよ。新聞の社会面で、徹底的にやられたんですね。

不動産業者もね、業界の中にも反省の声が少数ですがあつたようですよ。あの当時「日本のディベロッパはこれでいいのよ」という声がありました。要するに、立派な街づくりをやつて付加価値を付けるというより、不動産の値上がり益ばかり狙うようなことをしていいのよ、ということですね。だから、うまく政治と付き合つて早く情報を取ろうじゃないかという事で(笑)、真の意味での付加価値を付けるような仕事をしているのか、と、業界の内部議論に疑問を投げかけられた方がいるんです。そういう方もいるけど、表立ったのはなかつたですね。ジャーナリストのなかでも、丹念に現場を廻つて中立的な立場から、足で集めた情報を報道するという、いい仕事をしていた人がいました。

馬場 『まちづくり研究』ですね。

佐竹 ああ、『まちづくり研究』、三井さんでした。共同通信におられた方ですが、いい本ですよ。僕なんかも取材をされた事があるんですよ。蓑原(敬)さんなんかと、対談をやつてはいるんですが。

馬場 引き続き土地の取引規制の関係でお伺いしますが、土地取引規制については事前届出制と規制区域制度の二本柱でスタートしました。この規制区域制度については伝家の宝刀と言われながら、その後のいわゆるバブル経済の時代(多くの地域で地価が公示価格ベースで年率二十〜三十%の上昇)にも結局発動されることはなかつた訳ですが、制定当時はこの制度の発動もありうるとお考えでしたか。

佐竹 いや、絶対に動かないと確信していました。

馬場 市場メカニズムの否定につながる話ですからね。
佐竹 そうそう。

それから、法律施行に当たり苦勞した点なんです、大体座談会を読んで貰うとにじみ出ているんですけどね。河野さんの発言とか(笑)。河野さんが偉いと思っただのは、土地行政については、かなり自信を持ってこられたと思うんです。元宅地部長だしね。若い頃から土地区画整理法なんて作っておられるし。しかし、下河辺さんの方針は尊重されていました。法律論でもね。「方針は、下河辺君のいい」と。上位計画だからって、法律を振りかざして、青臭い議論を展開されるといふことはありませんでした。理想主義派の人たちが観念論をぶつと、そんな馬鹿な事はやめとけ、という感じだったんです(よ笑)。だから、そういう点はリアリストなんです。下河辺さんと同様、理想をもったリアリストでした。

河野さんの偉いと思った所は、当時僕はまだ課長で若かったから、「こんなアイデアどうですか？」なんて持って行くと、「佐竹君、頭だけで考えた制度では実際には動かないんだよ」言われたのが未だに印象に残っています。新都市計画法に対する評価といった意味があったかもしれない。松本土地政策課長のことは高く評価されています。たけれどね。新都市基盤整備法で懲りたらしいですよ。あの法律の創設換地というのは、我々(農林省)も一九七二年の土地改良法改正で使った手法なんです。そうじゃなくても、誰でも考え付く話だから、特許権を主張するつもりはないんだけど。新都市基盤整備法でもそれを使われたんですが、やや頭倒れになったようです。茨城の六四方式がそうなんです。これは野呂田(芳成)さんが課長で行かれた頃じゃないかな。

施行で苦勞したのは、投機目的の判断ですね。土地法学会で、法律学者に厭味を言ったんです。利用目的のない取引を認めないなどということは、土地が担保として重要な役割を果たしている以上絶対にできない話なんです。社会部の記者に耳触りのよい話ばかりするのはいいかなものか、とやったわけですよ。まず、譲渡担保が引つかかっちゃうんです。これは、買戻し約款付きなんだよね。

馬場 ちょっとすみません。いきなり民法の難しい話になりましたので、ここで確認をさせて頂きますが、その「譲渡担保が引つかかる」とおっしゃる意味は、まず国土法で土地取引規制の対象となる権利移動の範囲は何か、という問題があります。これは要件が三つあり、

(一) 所有権、地上権、賃借権といった土地に関する権利の移転又は設定である

(二) 対価の授受を伴う

(三) 契約により行われる

ということになっています。

譲渡担保というのは、例えばAがBに対し土地を担保に融資する。

BはAにその土地を売却する。BがAに売買代金を返せば土地を取り戻せる、という形態のもので、この三要件のいずれにも該当し、土地取引規制の対象になるということになります。しかし、考えてみれば、これってその土地を何かに利用しようと思っただけで取引しているんじゃない訳ですよ。債権の担保なんですよ。こうしたものを取引規制の対象に含めることがどうなのか？という問題があつて、だから、政令で、投機にあたらず許可ができる場合として、「通常の経済活動と

して行われる債権の担保若しくは債務の弁済のためのもの、又は通常の経済活動として行われる債務の弁済によるものである場合」と定め
たんですね。

佐竹 そういうことですね。従って、届出の土地の利用目的は、無し
ということになります。「利用目的無しだと、投機になる可能性が十
分あるじゃないですか」と言うと、我妻（栄）先生が面白い事をおっ
しゃっています。私法学会雑誌の譲渡担保特集³⁸ですが、価格水準と
いうのは、多少旨味を残しておかないといけない。譲渡担保の引き受
け手側に多少のメリットがあるように取引価格を設定しておかない
と制度が動かなくなると。今でもはつきり覚えてます。若い先生方は、
旨味なんていうとんでもない、と言うかもしれないけれど、世の中
というものは、人間というものは両面があるんだ。おいしい部分も残
しておかないと駄目ですよ。それをガリガリに絞っちゃたら、せつ
かく譲渡担保という制度を作っても、動かなくなっちゃうわけだから。
あと、困ったのは、現状有姿分譲というのをどうするかという事。

森林をさ、そのまま売って・・・。

馬場 はい。それにつきましては、『土地と水』³⁹の中で紹介されて
おります。山林を山林のまま売買される取引ですが、実態をみると買
い主は林業経営でも何でもなくて、面積的にも数百㎡と小さい。要す
るに宅地開発を見込んだ投機的取引ですね。

佐竹 そうそう。県も頭を痛めているところが多かったねえ。取引し
ても何もいじらないから、誰にも害は与えないので県としても手が出

³⁸ 日本私法学会 私法34号シンポジウム 『不動産担保制度に関する当面の
課題』

³⁹ p2201

しにくいわけだ。どうするかと相談に來られたんだよ。僕は構わない
からやつちまえ、勧告だからいいだろう、と（笑）。だって、森林施業
がしにくくなるわけです。それは本当にそうなんです。後で間伐をや
るうと言ってもね。だって、皆所有者が東京都や遠隔地になってしま
うわけです。（そういう土地取引がなされた場合は、間伐などの施業を
するのに）地権者の同意を取らないといけないでしょう？出来っこな
いんですよ。そういうのに邪魔になるなら、好ましくないと言っ
から、勧告したらどうだという事で、GOと出したんだけどね。どの
くらい使ったかわかりませんが。

磯貝 現状有姿分譲については通達が出ています。利用目的は現状の
ままですが、勧告してもいい場合の例として。

佐竹 なるほど。で、やつちまえと言いました、と言ったら、河野さ
ん（局長）もああいう豪快な人だからね、「おおそりゃいいよ」と言
って（笑）。資産的取引は何の問題もなく普通に行われている訳だけ
ど、それと投機的取引は紙一重なんですよ。だから、投機的取引を
抑制するんだと言ってみても、これはそんなに簡単なことじゃないで
すよ。要するに、社会の常識と法律との間にギャップがあるんだよね。
それを埋めるのに非常に苦労しましたね。

それから、遊休地ですね、困ったのは、遊休地というのは、ここが
泣き所ですが、日本の土地利用というのは詳細計画がないでしょう？

⁴⁰ 宅地でも市街地でも。だから、困っちゃうんだよね。一義的にこう
使っべきであるというルールが社会的に成立していない。そりゃそう
だよ、そこに人が住めば公共施設に負担がかかるだけだからね。だ

⁴⁰ 佐竹五六 『土地と水』 p2221注3参照

けど、この辺も勉強の仕方によってはあると思うんですよ。ここにこんなものがあつてはどうしても困る、とか、或いは、どうしてもある種の施設について、例えば県内の老人の分布状況を見て、交通の混雑度を見て、この土地は老人ホームとしては最適であるというのは、計画技術を駆使すればあると思うんですよ。そういう図面を作れば。

例えば、都市計画でやっているんですよ、いじめのない都市計画という発想がある訳です。それは何かと言うと、子供の交流のための公共空間を作る。我々の時代は、いじめなんてなかったですよ。というのは、広場がいくらでもあつたんです。僕は生まれが目黒で、競馬場がなくなつた跡だから。空き地がいくらでもあるから、皆で遊びに行く訳だよ。そうするとガキ大将がいて、父親は工員さんでも強い親分がいて、おぼっちゃんどもが取り巻きをやっているわけです。そういう環境で子どもは世の中を知る訳だよ。家に帰ればおぼっちゃんまでも、世の中っていうのは敵しいものだという事を。小学校に行くと否応なしに教えられるんだけどね。それで鍛えられるんだよ。そういう広場のようなところがなくなつちゃうと駄目なんだよね。広場でも駄目なんだ、人工的な施設じゃなくて、野原がいいんです。馬場 相撲をとつたり、投げ飛ばされたりしてね。それで子供なりに世の中を知ると・・・(笑)。

佐竹 そうそう。そういう、喧嘩が強い奴とはうまく付き合わなきゃいけないという事です。いつも家に帰って「お父さん」なんてやっている、益々やられるから。いつも助けてくれる訳でもない。そうやって社会というものを覚える訳ですよ。これは冗談話じゃなくて、超高層マンション、あれが安くなつてきて、サラリーマンが住みだして、あんな所で子育てすると、どついつ事になるんだらうか、と思う。

恐るべき、立体スプロールだと言う人がいるけれど、まさにそういう感じだよ。

そういう使い方というのは、遊休地についてもあると思うんですよ。県内の老人分布図、今は都市計画のコンピュータにいくらでもありますよ。それと交通事故の年齢別発生頻度の。そうすれば、特定の場所、あるべき、あるいは、あるべきでない土地利用を客観的に確定することが可能になるのではないかと思います。作るならこの辺でないといけないな、とわかつてくる。そういう蓄積がね。岡本さんと小林(一)さん、彼らは都市工と建築の秀才だったから、そういう事を色々やっていたよ。結局使えなかつたけど。そういう蓄積を、代々の土地利用調整課長には、やってくれた人もいるはずなんだよ。下(壮而)君(注：故人)なんかは、おそらく長くいればやってくれたかと思うんだけどね。あまり関心がない人も多いんですよ。

馬場 耳の痛い話でございます。さて、次に、地方公共団体との関係について伺つてまいります。当時の土地の投機的取引や乱開発には多くの地方自治体も頭を悩ませており、条例で自主的に規制を行つていたところもあったものと思いますが、国土法が制定され、これに基づいて土地利用基本計画の作成が県の義務になり、一定規模以上の土地取引は事前届出制になつたわけです。新たに事務は増えたわけですが、法律に明確に位置づけられた点で規制がしやすくなったのではないかと考えられます。こうしたことから、多くの自治体からは好意的に受け止められたと思いますが、いかがでしたか。

佐竹 はい、そのとおりです。これはまさしく、好意的に受け止められました。国土利用計画の内容より進んでいた県もあつたようですが、

反発は感じられませんでした。これはね、結局、国土法を施行した為に、せっかく県が条例や規制をやっていたやつを少し引っ込ませなきゃいけないような部分があった事は事実なんです。⁴¹

だから、おそらく下河辺さんの発想だと思っんですが、本当の総合行政は、地元に近い所でやらせるより仕方がないんじゃないかという事です。横浜市の企画調整局長を務められた田村明さんが、『都市横浜をつくる』という著書の中で、土地利用や開発については、自治体は既成の法令を個々に機械的に適用するにとどまっていた、そうした中で土地問題は手がつけられない状況になってしまった、という趣旨のことを書いておられます。そこで、土地対策をやるうと考えて、横割りの課を作ったんです。だから「大怪我するぞ」と言われた、という事ですね。あの方は、変わったキャリアなんですよね。法学部と都市工を出て・・・いや、都市工を出て法学部に入ったのかな、東大の。それで、運輸、経済企画など四つぐらい役所を歩いておられるんですよ。それで最後は横浜市の企画調整局長。自分で利用調整の渦に入っで、地権者に揉まれながら鍛えた理論です。だから、強い。泥をかぶってやっておられるんですよ。他にもそういう方はいらっしやると思う。

馬場 次に、地方分権についてお伺いしたいと思います。地方分権という言葉が一般に広く語られるようになったのは昭和五十年代からではないかと思いますが、この国土法はそれ以前に制定されていながら、土地利用基本計画を県が定めてそれを土地取引審査の基準にする、といった時点で制定当時から地方分権の考え方を織り込んでいた法律、

ということが言えるのではないのでしょうか。個別具体性の強い土地利用調整の内容については実態を承知している地方自治体の判断に委ねる、という考え方だと思いますが、これについては何か議論はありましたか。

佐竹 まさにそのとおりです。下河辺さんの発想で、卓見だと思えます。ただ、あの当時、革新自治体といって、革新系の首長がはじめでおり、そうしたところでは、宅地開発要綱や公害規制についての自治体の姿勢について、業界から懸念はあつたようです。

馬場 それでは次に、現在の国土法の具体的な制度の話に移りたいと思います。

国土法はその後、大きな改正としては昭和六十二年に監視区域制度、平成十年に監視区域制度を創設し現在に至ります。

いわゆるバブル崩壊後長期にわたる地価低迷の中で監視区域の指定は東京都小笠原村のみ、監視区域制度は指定の実績がありません。事後届出制に基づく勧告、公表の実績はほとんどありません。こうした中で地価下落が続いている一部の県からは事後届出制を知事の判断で休止できないか、という意見もあります。土地利用基本計画が個別計画の後追いになっているという問題点もかねてから指摘されています。

一方で、事後届出制については平成十一年には地元で問題になっていた土地取引について勧告を行い、結果的にこれを阻止した例がありましたし、助言は年間二百～三百件と活用されています。土地利用基本計画も県によっては調整方針を明確化するなど、他の計画に対し上位性を保ちながら運用されています。

こうした現在の国土法の運用の実態についてどのように評価してお

られますか。

佐竹 個々の制度の評価は別として、国土庁発足当時の熱気、土地利用行政の総合化、縦割り打破の熱気は完全に失われたと思いますね。それは中心市街地問題への対応や国土庁の国交省への吸収が端的に物語っていると思います。

少なくとも国土法の九条三項はもう少し使われるべきではないかなあ。

馬場 国土法の九条三項には、「土地利用基本計画は、前項各号に掲げる地域（いわゆる五地域）のほか、土地利用の調整等に関する事項について定める」とある訳ですね。この「土地利用の調整等に関する事項」というところが、まだまだ使いようがあるんじゃないかと……。佐竹 そうそう。あれから三十年経っているのだからね。もうちょっとどうせ使うならうまく使えばいい……。僕は、国土庁にも環境庁にもいたわけけれども、片一方が環境省になったのに片一方がなくなっちゃった、それはこの辺じゃないかなと思うんですね。やっぱり、汗を流して泥をかぶらないと、なかなか……。だから、下河辺さんは非常に残念がっているんじゃないかな。

一つ、言わなかつたんですが、相沢（英之）さん……相ちゃんと言つて、大蔵次官をやつて鳥取から衆議院議員になり、女優の司葉子の旦那さんでした。僕らは農林省の主計をやつていたから付き合つたけど、大変な人なんだ。この人が、回想録⁴²を出しているんです。その中に、はつきり書いてある。田中角栄さんが「俺、総理になつちやつた」という話で、「相沢君、君何か知恵はないか」と言つたんですね。

42 相沢英之 『一日生涯 角さんと酌み交わした男の真実』 p118～120

それで出した中に、国土庁の創設があつたらしいんですよ。相沢さんは、公共事業関係省庁間の状況を、見るに見かねたんでしょう。もうちょっと仲良くやつて協力したら、いい仕事が出来るとは思わないかと。山口光秀さんなんか、そういう感じだったよね。彼は四係の主査をやつていたのでね。課長の頃、僕は、山口さんに褒められたから、あれは勲章だと思つているんだ。佐竹君、こういう事をやってやつたら、さぞかし現場は喜ぶだろうねと言つて（笑）。

馬場 それは皮肉じゃなかつたんですかねえ？（笑）

佐竹 いや、皮肉もあるかもしれない（笑）。でもね、農村総合整備事業創設に係る内示のご親筆の中に、たしか、農村整備課の創設があつたんです。葵の御紋、大蔵省主計局主計官ご親筆があつた。裁きはご自分でやつてくれた。その時の公文主査（公共四係）、後に国土庁次官をやられましたね。彼が主査で、私は管理課長だった。公文さんとは仲良くつるんでよくやつていたんです。だから、非常に思い出深いんです。国土庁はね、相沢さんに足は向けられないです（笑）。田中さんに呼ばれて「俺も総理になつちやつたんだけど、相沢君何やればいいかね」という御下問だつたんですよ。

馬場 引き続き現在の国土法の関係ですが、この法律はご指摘のように地方公共団体の役割に期待するところが大きいわけです。現在、中心市街地の活性化の問題、耕作放棄地の問題等多くの問題を抱える一方、県、市町村ともに財政面でもマンパワーの面でも非常に苦しんでいる、という実情にあります。今後の国土法の適切な運用を考えた場合、地方公共団体に対し、何かご注文はございますか。

佐竹 確かに、地方公共団体の責任はえらく重たいですよ。分権推進法なんか出来たから。分権推進法の時は、どうしたんだろう、機

関委任じゃなくなつたでしょう。

馬場 自治事務になりました。

佐竹 自治事務になりましたよ。法定委任ではないよね、革新自治体が出来たから、当時は業界も中央省庁も、地方運営にはちよつと危惧を抱いていたんです。自治省だけだったんだよね、推進派は。一時期、革新自治体だって、東京、横浜、大阪もやられたでしょう？京都はずつと蛭川さんだから。軒並み実現しちゃつてね。

むしろ中央でコントロールが利くようにしていくという事ですね。国土法の時も、まだ残っていましたよ、そういう雰囲気。財界の首脳が分権の旗を振るなど考えられなかったことですよ。

地方自治体の役割は飛躍的に重くなっている訳だけど、やっていることの実態はどれだけ変わったかねえ。これはむしろ皆さんにお聞きしたいぐらいですよ。

馬場 県も大変みたいですよ。金も減り、職員の人数も減る、一人でいろんな仕事をさせられる……。地方でブロック会議なんか開いても、懇親会にも出ず、そのまま帰っちゃう人もよくいます……。佐竹 それでね、これは若い方には失礼なんです、最近高校まで社会科だよ。社会科学じゃないんだよね。社会科世代というんだよ。学校の先生の言う事は皆正しい、教科書に書いてある事は正しい、と（笑）。団塊世代は違っていた。自分で勉強して批判精神を持っていた。彼らは、大体我々と共通な所があるんだよ。僕らはメーデー世代だからね。もつとも旧制の人達からは新制の学生は「ダスキン」なんて呼ばれていたけど（笑）。近頃はいい子が増えちゃったんじゃないかね。だから、あまり冗談が言えないんだよね、研修で。だからや

っぱり、受け手の方がね⁴³。……。昔は適当に本省をちよるまかして、わが県をよくする為、という人が随分多かつたんですが⁴⁴、ちよつとそういう問題は残ると思うな。

馬場 ま、「ちよるまかして」はともかく、優等生的な人がふえてきたと……。多少悪知恵を出せばうまくいくことつて多いですもんね。さて、今後の土地利用調整政策の方向性についてですが、従来から農業地域と都市地域の境界における土地利用の問題、緑の保全、低未利用地の問題、オールタウンの発生、空き家の増加等、土地利用に関する問題は常にあり、法制度の整備、条例の制定等の措置が講じられておりますが、今後の土地利用の調整施策の方向性についてどのようにお考えでしょうか。

佐竹 うん。これは土地問題だけに限らないと思うんだけど、現場に学び、望ましい動きというものを見つけ、その芽を育てていく、ということじゃないか。それが一番大事なことだと思う。

これは土地問題に限らず、教育問題でも社会保障制度についても同様だと思いますが、「現場」に学ぶという姿勢ですね。最近、あるルポ作家の著作をみて驚いたことがあります。「これはどこの省庁でもそうなのだが、キャリア官僚は上司から「現場に行くな」と教育されている」とあるんです。⁴⁵ 考えられないことですね。もつと、現場に学ぶという姿勢がないといけないと思うんですが⁴⁶。近頃は、第一、出張に行かないんだから。酒を飲んじゃいけないというものだからね。

⁴³ 下河辺淳 『戦後国土計画への証言』 p149、150

⁴⁴ 佐竹五六 『土地と水』 p179

⁴⁵ 山岡淳一郎 『マンション崩壊』 p92

⁴⁶ 佐竹五六 『内務省の大先輩から教えられたこと』(人事院公務員研修所 『今我々はどついう時代に生きているか』(H18・12)に収録)

これは冗談だけだね。

だから、現場で望ましい動きがあるという事は、今の条件でもそういう事が出来るという事だから、現場に学ぶという姿勢、これが一番欠けていると思う。テストのせいじゃないかと思うけれど、教科書しか読まないというのはね……。研修でも、見るとノートばかりとっている人が多いんだよね。学生時代の癖が残ってるんだろ。馬場、それが悪いということはないんですが、それで終わりと思ってもらってはいけないわけで……。

さて、国土法制定当時のお話から始まって、幅広くお伺いしてきましたが、最後に、現在の政策立案者に対し、何を求めるかについてお聞きしたいと思います。

我々を含め、地方公共団体の担当者など、現在の土地利用に関する施策に関わる行政官に対してはご注文が色々有りだと思います。最後にアドバイスをいただければと思います。いかがでしょうか。

佐竹 うん。そうだね……。理念論の過剰、ファクトファイディングの欠如というのが色んな問題に共通して見られるよくない点ですね。まず、ファクトファイディングを行え、要するに事実を掴めという事です。

下河辺さんの強みは、事実を掴んでいる事です。地方の実情に関して、農林省も知らない事実を、彼は豊富に知っているんだよ。本当はこうなってるんじゃないかと。ずっと培った情報ネットワークを使って。それと、現場を知っていることは、大変な強みです。現場で切実な必要を感じている人達が良ければそれは社会的な力になりますからね。社会的な力の裏付けのある政策は、さまざまな制度上の問題点があっても、必ず歩留があります。これは僕の経験に基づく信念で

す。

馬場 本日は長時間、有り難うございました。大変勉強させて頂きました。(終わり)

参考文献一覧(主なもの)

- ・ 石原舜介、佐竹五六他 「動き出した国土利用計画法とその課題」(座談会)『ジュリスト』No.581 p15～37
- ・ 遠藤博也、佐竹五六他 「国土利用計画法の検討 取引規制と遊休土地対策を中心として」(座談会)『法律時報』47巻7号、p27～47
- ・ 荻野清士 「国土総合開発法案の概要」『自治研究』第49巻第7号 p63～157
- ・ 河野正三 『国土利用計画法』
- ・ 小林與三次、河野正三他 「これからの国土利用 国土利用計画法の施行をめくって」『自治研究』第52巻第12号 p3～54
- ・ 佐竹五六 「国土利用計画法取引規制における利用目的審査の諸問題 実務家の立場から法学に期待するもの」『土地の所有と利用』p112～126
- ・ 佐竹五六 「国土利用計画法の施行をめくって」『ジュリスト』No.581 p38～44
- ・ 佐竹五六 『体験的官僚論』

- ・ 佐竹五六『土地と水』 p166～221
- ・ 司馬遼太郎『街道をゆく』 p24～44
- ・ 下河辺淳『戦後国土計画の証言』 p123～138, p145～152, p176～180, p233～236, p242～250, p296～304, p349～350
- ・ 田村明『都市横浜をつくる』 p98～101
- ・ 成田頼明『国土総合開発法案の問題点』『自治研究』第49巻第7号 p158～180
- ・ 林修三、下河辺淳他『新国土総合開発法と地方自治』(座談会)『自治研究』第49巻第7号, p15～59
- ・ 林大造『アルファー(円切上げ)作業始末記 実らなかった円切上げ準備作業の記録』『金融』世紀を越えて』 1974.6 p363～372
- ・ 原田尚彦『国総法案による土地利用基本計画と問題点』『自治研究』第49巻第7号 p181～191
- ・ 藤田宙靖『西ドイツの土地法と日本の土地法』 p57～59
- ・ 水谷三公『官僚の風貌』 p347
- ・ 宮澤弘『新国土計画論』 p108～125, p135～141
- ・ 渡辺俊一『比較都市計画序説』 p2～3, 252

土地行政 オーラルヒストリー

佐藤 和 男

〔 S50.6 ~ 52.11 国土庁地価調査課長
S52.11 ~ 54.7 国土庁土地政策課長 〕

*

インタビュー日時:平成 20 年 3 月 18 日

[インタビュアー](肩書きはインタビューの時点)

土地・水資源局 土地政策課土地市場企画室長	北村 知久
土地・水資源局 総務課長補佐	平瀬 敏郎
土地・水資源局 土地政策課長補佐	矢吹 周平
(財)土地総合研究所 理事	古倉 宗治

北村 きょうは本当にありがとうございます。

よろしければ早速お話を伺いたいなと思っております。まず一番初めは、計画局の宅地政策課時代のころのことからお話を伺いたいと思っております。地価対策ということで、昭和四十年くらいからいろいろあったわけでございますけれども、ご就任されたころ、四十二年十二月とか四十三年ぐらいというのは、地価がまた上昇局面に転じたころだということだと存じております。まず、当時の土地問題というか、そういったような状況はどんな感じだったか、その辺からお聞かせいただきたいと思います。

佐藤 私は、たしか昭和四十二年十二月の着任です。それで、後から話が出ますけれども、仕事の上での問題は、正直言うと、建設省としてはどっちかといえば無知であった土地税制という税制に、どういう意見を言うかということが最大の課題だったと思っております。昭和四十年に地価対策閣僚協議会がスタートしてはいますが、ご案内のように昭和三十年代の後半に旧建設省が宅地総合対策（昭和三十五年十月発表）をつくったのがスタート。それまでは、どっちかといえば、公共用地の取得をどう円滑にやるのかなというところがまず建設省の一番のインタレストで、関連して、いわゆる収用関係の法律がいろいろ整備されているし、例えば補償基準なんていうのも、建設省として最初の公共用地補償基準をつくったのが昭和三十七年六月で、それまでは、電源開発損失補償要綱ぐらいしかオフィシャルなペーパーはなかった状況です。だから、四十年の地価対策閣僚協というものは、要するに公共用地を円滑に取得する方策は何かというところじゃなかったんでしょうか。

それで、昭和四十三年の地価対策閣僚協というのは、どっちかとい

えば土地税制のほうで非常にシリアスな議論が出てきて、それに触発されて、公共用地じゃない一般的な地価対策なり土地対策を構築すべきじゃないかということが発端です。多分四十三年十一月というのは、当時、保利さんが選挙でカムバックして建設大臣になって、総理と相談なすってこういう閣僚協議会を設けてやるんだということですよ。多分、その直前に大臣の私的懇談会で円城寺さんに座長になっていただいて懇談会をつくっていますよね。土地問題懇談会とかいいましたね。この閣僚協というのは、要するにここで提案したことの整理に過ぎない。だから、実質役所としてやったのは、私の記憶では、土地税制と並行して保利大臣の直轄で円城寺さんを懇談会の主役にして、土地問題懇談会をつくったことです。

古倉 そうですね、昭和四十三年一月三十日です。

佐藤 そうでしょう、それがスタートなんだよね。それで、それから予算をやって、地価公示制度とかなんかを表に出してというので、四十二年の十一月の地価対策閣僚協というのは、どっちかといえば大体もうお膳立てをそろえてからやったんじゃないかという感じですよ。その過程のほうは、重要で、もう一方で土地税制の答申が四十三年の七月か。

古倉 七月二十六日だと。

佐藤 一方で土地税制の答申が四十三年の七月に出て、それで多分今の懇談会の結論が、一応、建設省としては、例えば地価公示制度とかをやりたいですねという話を世の中に出して、提言して、それで大体予算要求の整理をして、その締めがこの四十三年十一月の閣僚協じゃないでしょうかね。

北村 当時の議論としては、税制はまた詳しくお伺いするとして、税

制以外としては地価公示と、あとはどんなご議論が。

佐藤 だから、地価公示の制度もほんとうに制度になるのかどうか全くわからない中、鑑定評価制度か何かの答申にそういう言葉があったというので、具体策として何を道具立てにするのかという試行錯誤の過程で、地価公示制度を鑑定評価との関係でひねり出してきたという感じがあつて、多分その辺をやらないと、後で出てきます都市計画法が通らなかつたんじゃないでしょうか。都市計画法が通るのがいつですか。

北村 四十三年六月です。

佐藤 六月。だから、要するにこれは、我々が都市計画法を通すための援護射撃なのです。都市計画法は非常に難航したから。それで、都市再開発法ができ上がったのが結局一年ずれでしょう。だから、建設省としては、都市計画法を円滑に通すためにはいろいろ周辺の制度に対しても政策の目配りをしていますよということを対外的に宣言する必要があつたものの、決着が昭和四十三年十一月の地価対策閣僚協会で、その前段が今の保利大臣下の土地問題懇談会の結論じゃないでしょうか。だから、僕は、正直言つて全然違うセクションから引張り出されたものだから、都市計画法なんて何をやっていいのかわからないし、ちんぷんかんぷんでき（笑）。だから、時系列的に言つて、その前の保利大臣のところでの私的諮問機関でやつた、土地対策要綱のほうが実質的な政策提言ですよ。

都市計画法は、これはどつちかといえ、あまり今は言わないんだけれども、非常にシリアスな建設省と農林省の綱引きの結果だからね。それで、ご存じのように、新都市計画法のある意味で最大の失敗は、農地法の改正を議院修正で見送られたことだよ。要するにあれば、

まさに都市化している地域で、都市に宅地の合理的な予備群である農地を農地法の枠から外そうとして都市計画法を出したわけでしょう。それが線引きなんだ。それで農林省は、それなら建設省のほうで線を引きよ、そうしたら農地法はおりるよと言つたのが線引きだから。農地法をおりると言つて事務折衝で片づいて、国会に出したんだけれども、農業組合が結局断固として反対して、今のあの届け出制みたいで、要するに農地というのを残せといつて頑張つたんでしょう。それが正直言つと、その後の宅地並み課税や何かの大混乱を引き起こす引き金になつたわけですよ。まず一つは、議院修正が成立した理由が、農林省サイドなのか建設省サイドが原因なのかは、ちよつとあまりみんな議論したからじゃないからさ（笑）。担当されたのは、多分こつちは松本弘（建設省昭和二十九年入省）さんで、農林省が今の農林大臣をやつている若林さんだよ。彼が農地課の補佐で。だから、水面下の議論をずつとやつて、結局農林省が、じゃあ建設省が線を引くのであれば農地法はおりると。要するに四条の転用はフリーにすると、農地じやなくするということだな。農業団体は、たとえば世田谷農協は困るといふ話が、多分この議院修正のきっかけでしょうからね、その後の経緯から見ても。後で出てくる宅地並み課税なんていうのは、一生懸命やつただけでも、どうも振り返つてみると、ちよつとやはり出だしの間違いが収拾されないから、今もつて残る変な税制みたいな話になるんじゃないのかなという感じがするね。

だから、多分、都市計画法に関しては、農地との関係をきちつと認識していく必要があつて、それが当時の、まあ公共用地はいいとしても、とにかく住宅用地を出そうとする建設省の行政目的との整合を新都市計画法で図ろうとしたやつが、もろくも崩れたといふ話じゃない

んでしようかね。だから、それを前提でやるから、どうしても弥縫的な話になっちゃうね。もつともつと線引き自体も、ご存じのようにむやみやたら(笑)、三十年たつても市街化されないようなところまで広げちゃう、これはもう多分農業にしてみれば、一番そのほうが得なものな。農業組合は残れるし、かといって、悪いことは何も無いものね。税金は、農地だといって絶対上げさせないといって頑張れば。だから、それは都市計画課が必死になって、ややコンパクトといったって、もう地元を下るせば、表向きは農業はやはり縮めるとか言うんだけれども、実際上は、農地所有者にしてみれば市街化区域の農地が一番どうでもなるから楽ちんだよな。財産的にも非常に価値が高くなるし。今の現行都市計画法を議論するときに表立ってきちつと議論しておく必要があるんじゃないかと思う。それがその後のいろいろな税制に響いてくるからね。

それで、昭和四十二年に税制調査会に土地税制特別部会が設けられた。これはどつちかといえば都市計画法のほうもいらんでだけれども、一回、四十一年の建設省と大蔵省主税局が合意した租税特別措置法がつぶされているんだよね。その結果、ともかく表座敷で土地問題を議論して税制をつくらないとちよつともたないなという感じで、大蔵省が初めて土地税制という言葉を使って税制調査会をスタートさせた。こつちいう背後事情は、正直、私が行つたときにはもう土地税制調査会が走つていたので全然わからない、後になって前任者なんかがつぶつて言っているのは、よく聞くと、四十一年の租特の改正が、建設省的な公共用地に非常にシフトした改正をまくろんだんじゃない?これが不動産業界や建設業界から猛反対を食らつて結局つぶれたんだよね。それで、もうそつちう今までどおりのやり方じゃだめだというのが、

多分四十二年の土地税制調査会じゃなかつたでしようかね。だから、どつちかといえばそのときの建設省のスタンスは、やや土地に対して今とちよつと反対で、抑制的なことをずつと言いつけてきたよね。北村 それは公共用地の取得というのが念頭にあると。

佐藤 そつちう、要するに公共用地の取得が一番のやりたいことだから、ほかをいじめたいんだよ。私は同調しなかつたけれども、ずつとの土地政策の流れは、四十一年の租特がそつちうでしょう。公共用地だけは軽くするけれども、ほかはものすごく重くするという税をつくつたんじゃないか。それでつぶされたんだよね。だから、スタートは格好よく宅地政策というけれども、実質、公共用地取得政策に過ぎなかつたんじゃない? だから、それが地価公示や何かをやつてどんどん一般的になつて、土地税制もやや一般的だし、公共用地だけ逆に特例的に扱うことを主税局が反対に回り出したから。何となく宅地政策という格好いい言葉づくりにはまつてきたんだけれども。出だしは、建設省の道路の用地買収を円滑にしたいとか、ダム用地買収を円滑にしたいということで、どうやつたらいいんでしようかねという話がスタートだったからね。

それともう一つ、昭和四十三年の答申のときには、建設省は譲渡に關しても少し重めで、それから例えば空閑地税とかそつちうやや抑制的な税をビルトインすべきだというのがやつたんだけれども、逆に大蔵省が、宅地供給をやるためには、もうキャピタルゲイン・タックスをできるだけ軽くするよつちうなことでやるより方法はないんじゃないのと主張した。それで答申を見ると、空閑地税なんか徹底的にやつつけられている。我々が一生懸命、建設省の意見としては空閑地税をやることと、最後になつてこれはお互いに、正直言えば当方も全く不勉強

だから、法人重課のはしりみたいなのを提案したんだけど、その二つでやや建設省のほうが抑制的。それで、主税局のほうは、税はともかく軽くして、できるだけ、今の言葉で言えば土地の流動化を図るんじゃないのという話が、そのときの主税局の主流的な意見じゃないかな。

それと、事業資産の買い換えは、多分これは正直言って、何であんな面倒くさい買換特例をつくるんだろうと思ったの、最初に提案されたとき。これは土地政策のためだけだと書いてあるでしょう、あの買い換えの各号列記で。それに限定して買換特例をつくるので、一般的な土地対策上はどちらかといえば買い換えを認めないような感じじゃない？ 私自身はよくわからなかったが、当時通産省が、それが登場すると猛烈に怒ったんだ、そういう買換特例を限定するのはおかしいと言つて。それは多分、どうも、結果的には僕も本を書く過程で調べたら、昭和三十八年に全面的な事業資産の買換特例を主税局をやや押し切った格好で導入されているんだね。

北村 通産省が押し切つたと。

佐藤 通産省が多分主税局を押し切つた。役所対役所では通産のほうで押し切つて、一般的に事業用資産の買いかえはフリーですという制度が三十八年にスタートする。それで主税局は、押さえ込みなんだけれども、結局戻されてという。目の前で、土地政策のためにとか言われているんだけど、僕らは何もインタレストも持たない。どうしていいんだか、どう発言していいんだか、わからなかったというのが本音ですね。まあ、今もつてそれは尾を引いているよね。だから、本来、産業界は買換特例というのは自由であるべきだという、要するにキャッシュ化しないんだからということじゃない？ この土地税制の

議論のときには僕らはなぜ買換制度がそんなに問題なのかがわからなかった。

北村 そこは、買換資産のほうに土地が四十年に入りますね、三十八年のときと比べると。

佐藤 三十八年は土地・土地は自由だったんですけれども、四十四年で土地が抜けているのです。それがまさに土地政策のためだということとで抜けたんだ。

北村 それはなぜこつちが抜けると土地政策のためのという。

佐藤 そういうふうは大蔵省は言いたいというんだよ。それは土地政策で、要するに不要不急の仮需要を起こすからとかなんとか書いてあるんだ、当時の答申は。それで土地対土地は原則抑えるという話ですよ。それで償却資産に買いかえるのは自由だよという話で、有名な二十一号かなんかが柱が立つわけだよな。

それでそれは、名前は土地政策と言われて我々の目の前でやっているんだけど、正直言うと、通産省と主税局のシリアスな議論というのは、実態も我々もわからないし、何となくあれで買いかえが土地政策の一つの柱になっちゃったという感じだよな、僕らから言わせるよ。

それともう一つは、今から考えると、正直言えば、建設省も公共用地のほうに目が行っていたから、固定資産税の評価基準が新しくなったのが三十八年ですかね。新しい昭和三十八年の固定資産税評価の見直しは、結果としては日の目を見ないまま、そのまま走っちゃったでしょう。あれがほんとは多分、僕は土地税制を表立って議論するといふときの最大のテーマだったんだらうけれども。三十八年評価替えというのは、まさに土地の評価を上げて償却資産とか家屋の評価をバ

ーンと落とすのが本来の形だったけれども、それが結局、三十九年税制でできなくて、微調整がそれ以降ずっと続くわけでしょう。だから、そこは正直言つと、建設省が物を言つデータもないから、固定資産税を上げるとか下げるとか、そんなの禁句なんだよな。それより我々は公共用地さえ買えばいいんだという。そこは正直言つて、今、振り返れば、きちつとほんとうの今で言う土地政策みたいなオーバーオーの政策を構築するなら、やはり固定資産税のあり方や固定資産税の中で土地と建物と償却資産の割合をどうするかとか、その辺をきちつとラショナルな格好に一回戻しておかないと、上乘せで何をやるうといつたつて、動かないという感じだよな。ただ、正直言つと、私を含めて、固定資産税のシリアスな話は、当時の自治省もちよつとお蔵にしたかつたせいもあつて、表立つて言わないから、建設省も取り上げない。ましてや大蔵省は、地方税の話は自治省の所管で我々の所管じゃないと。そうすると大きくやれるのは、キャピタルゲインを軽くする方が土地が動くんじゃないのという当時の議論になつちゃうね。保有税の議論を全くしないから。

木村 それは三省で集まつて何か会議をして……。

佐藤 うん、それは最後の整理をするときはやりましたよ。ただ、通産と主税が議論するので、おまえ、横に立つてると(笑)、土地政策のためだと書いてあるじゃないかというのでき。そこはしようがないね、土地政策という非常にオーバーオール政策テーマを建設省の仕事だとしたのがこのころだから、やはり中身も徐々に積んでいくよりしようがない話で。

北村 個人の譲渡所得の分離課税のほうは何か……。

佐藤 うん、分離課税という制度は、やはり建設省も何か、今のガソ

リン税みたいに特定財源になるんじゃないかとかという議論があり、当時、イギリスで一種のデベロップメント・タックスみたいな開発用地税的思想がイギリスで戦後二回か三回出るでしょう。それもあつて、何かやはり比例課税がいいんじゃないのというのが言つた感じがするね。やはりきちつと定率のほうが特定財源らしいんじゃないかという話です。大蔵省が定率課税でいいというなら、所得税の一体課税を言うべき大蔵省が土地だけは別の比例課税でいいんじゃないのと言うなら、それは乗ろうじゃないかという感じだったな。ただ、どつちかといえ、やや重めを言つた感じがするね、税率に関しては。主税局が10%から始めると言つたので、びっくり仰天したわけだ。そんな軽くいいのかなという話で。

北村 そこは切り売り防止とかという話も。

佐藤 まあ、それはね。

北村 それよりも転がして、吐き出して……。

佐藤 それは分離課税で比例税率のほうで土地が供給されやすいねという、そこは一致しているんだと思いますね。

北村 ええ、やはり供給促進が一番だと。

佐藤 うん、それは累進構造の普通の所得税の枠に入るよりはね。

それと、もう一つ個人的な思い出からすると、その四十二年、税制をやり出したんだけど、建設省は税法の本が一冊もない(笑)。あつたのは、建設省図書館に税務講習所の所得税のテキストというのが一冊あるだけなんです。

平瀬 それだけですか。

佐藤 うん。それで、法人重課をやれと言われたんだ。だから、法人税つて、どうやって税金をかけるかというのがわからないんだ(笑)。

それで、しようがなくて、悪いけれども、主税の人たちに、一体何を
読んだらいいんだと。そうしたら、当時の課長さんぐらいの吉國さん
がシャウプの後で法人税をつくったときのがあって、吉國二郎（大蔵
省）の「法人税法」が、淵源からきちつと書いてあってわかりいと
教わった。それで、いろいろ探したら運輸省にあってさ（笑）。それで、
運輸省から長期借り出して、みんなで写したんだ（笑）。譲渡所得って
どうやって計算するんだってだれに聞いたってわからないんだから。
そんな格好で、みんな本を買わなきゃいかんじゃないか、本を集めな
くちやいかんじゃないかと。だから、完全に体制を整えて議論したん
じゃなくて。結果的には都市計画法というのを通さなきゃいかんとい
うことと、もともとの公共用地の取得を円滑にするというのがスター
トで、そこからだんだん拡大してきたという感じじゃないんでしょ
うかね。ここは小生が一番最初にやったところだから、非常に思い入れ
があるところなんだけれども。

次は、地価調査課長に就任した昭和五十年は地価が落ちたときか、
マイナス九・二%。

北村 はい。

佐藤 あれはまあ、どうも結果的にも経済も一種マイナス成長的な感
じですものね。ただ、僕が地価調査課長になって、その次の年の地価
公示の発表のときはちよつと困りましたね。偉いさんがみんな、これ
からも持続的に下げるんだというようなことを言ったらしいんだな、
前の年の地価公示の説明で。一たん下げたでしょう。下げたのは多分
一瞬下がったんでしょね。あときは明らかに市場も今と違って経
済自体はすぐ回復基調になるから、そんな下がりつつ放しはないよな。
何か説明していたら、新聞記者が、約束が違つて言つんだ、持続的に

下げると言つたじゃねえかって。おれ、そんな話聞いてないって（笑）。
平瀬 約束つていつたつて、市場が決めることですよね。

佐藤 いや、そう言つたら、怒るんだよ。前の人が、役人が決められ
るみたいなことで、下げるんだ下げるんだと言つたんだよ、政策とし
て。別にどういう手段があるわけじゃないよ。だから、それは四十九
年、五十年の僕の前任者がどう説明したか、ないしはそのときの土地
局が全体として新聞記者に対しては、まさに地価は上がり過ぎてい
から下げるべきだ、来年も下がりますということを言つたんじゃない
かと思う。それで、結局、微増状態でも新聞記者にすぐ怒られてさ
（笑）、約束が違つて言つんだよ。それから、まあ今もあるだろうけ
れども、ミニ開発みたいなやつで、当時のミニ開発だから今より大き
いんだろうけれども、要するに大きな宅地を細分化することによつて
個々の三十坪、四十坪の宅地が非常に高くなった、だからミニ開発の
地価を地価公示は反映してないという集中砲火で。それでミニ開発
を事態調査やりましたね。そういうのは標準宅地じゃないとか言つて
頑張つても、聞いてくれないんだよな。だから、結局下げたのは一年
だけでしょう。その後は、もうどつちかといえは経済も二、三年は低
迷していたから、地価がかつてのように戻るようなことはありません
でしたな。

北村 ええ、横ばいですよな。

佐藤 ねえ、あときはオイルショックもダブつてね。

北村 やはり当時の世論なりは、もっと下げるべきだというのがもう。
それは、役所が何か政策的に何か市場に介入してでも下げるといふ雰
囲気だったんですか。

佐藤 そんなのできる話じゃない。ただ結果的に、これは僕はよくわ

からないんだけれども、何となくその風潮が、地価公示は本来の市場との関係で少し低めの数字が出ているという、要するに評価を得ちゃったよね、その後の数年の経過からして。正直、小生自体は全く意識はなかったんだけれども、多分、そういうムードだと、評価書を書く鑑定士のほうがびびった部分がないとは言いい切れないうね。高い取引事例を外すとかなんかということがないとは言いい切れなかったと思うんだけれども、そこは正直言ってちよつとよくわからない。ただ、私がいた二年ぐらいは経済もやや停滞時期気味だったこともあって、プラスはプラスでも、ちよつとプラスぐらいで勘弁してもらったところでしょうか。

それで、私はさわらなかつたんだけれども、このときに結局昭和五十年で四十四年税制の個人の譲渡課税制度が期限切れになって、五十一年の税制をどうするかという話になって、結局、建設省と国土庁が合致して猛烈にキャピタルゲインに対して重い税を導入することを主張したんだよね、五十年税制改正で。それが結果的に四分の三重課みたいな話が大蔵省から切り出される。四十七〜四十八年の列島改造のブームのときに法人重課制を、建設省が要求してつくった。それまでは法人についてはそういう特例はできないんだと大蔵省が言っているのを、しゃにむに建設省が法人重課をつくれといってつくらせたんだよね、四十八年税制から。

木村 四十八年ですね。

佐藤 それは私はまさにそういう議論があるのを新聞や答申で読んだだけけれども。それで、その流れで、結局、個人のキャピタルゲインのほうは五十年まで数字が固まっているものだから、五十一年からどういじりますかというので、四分の三総合の話が飛び出すんだよね。

どっちかといえば、私が土地政策課長になってからの仕事は、それも一回二分の一に戻すのが、税制のほうでは最大の話だったね。結局、五十七年のときに二分の一に戻るんじゃないですか。その頃苦労したのは都道府県地価調査もあるが、その調査自体よりは、国土利用計画法の届け出の処理をどうするかという、佐竹君（昭和三十年農水省入省）が、手続的な部分を土地利用調整課でやって、私のほうが価格審査の部分だから、どうやって、取引価格が著しく不適正かというのをやるかという話で、いままでの行政にないテーマがもつとも苦労した分野です。業界からはむちゃくちゃに厳しいという話が飛び出すわけじゃないですか。今までやったことがない話だから。不動産を売り出すのに対して、あらかじめ届け出、役所の判子をもらうなんてやったことない話だから。だから、ものすごい苦情がばーっと、要するに政治向きのほうへ行くじゃないですか。そうすると、緩めてやれとか何かという話になる。それがどっちかといえば五十年から五十二年にかけての一番のテーマです。国土利用計画の価格審査を、都道府県が走るのを手綱を引き締めるかという話だね。県はもう一生懸命で抑えたくて抑えたくて。これこそ行政の出番だという感じなんだよね。もう二割下げましたとか三割下げましたって言ってきたけれどもさ（笑）。ともかく、逆に我々はなるべく自由にしなさいよと言う側。都道府県が徹底的に締め上げるわけだ。業者の方は、もう取得時期が前だし、一連の流れの中で宅地開発して値段をつけているから、それは県の言われる値段でやれば、損して売りたい話になっちゃう。実際上は、どっちかといえば価格審査の手続で、多分国土庁としてはものすごい集中砲火を浴びたという感じじゃないですか。だから、どっちかといえば都道府県地価調査というよりは、ああいう不動産取引に

対する価格審査に行政が関与する話としてはできないと僕は思っていたんだけど、都道府県の人は、初めての仕事でうれしくてうれしくてさ(笑)。今まで全然立ち寄らなかつた不動産屋が、一生懸命の企画のほうへこべこ頭下げてくるんだから。うれしくてうれしくてしようがないというんだ。

古倉 しかし、特に大都市圏はあれかもしれないですけども、地方都市なんかへ行きますと、それほど強烈に上がってこないよ。

佐藤 いやいや、そういつても、長崎県なんて有名でしたな。宅造であそこは金がかかるところね。地価公示は低いんだよ。全然造成費が出ないというんだよ。だけれども、市場としては黙って売っていけば買ってくれる人がいるのに、何で売らせないんだという話じゃないの。古倉 やはりその辺は地価公示価格とのギャップといいますか、それがやはり大きいと。

佐藤 そう。それは地価公示はそんな新しいところはやらないから、都心のところでしょう。すると、長崎なんか典型例だから、あれはものすごくがけ地じゃないですか。あそこで今どうなっているか知らないけれども。

古倉 やはり都道府県も相当そういう意味では頑張ったと。

佐藤 うん、ものすごく頑張ったんだ。

古倉 それで、本庁のほうはいわゆる中立的というかニュートラルな感じで。

佐藤 だから、どっちかといえば、先生方から集中砲火でしょう、緩めてやれという。この業者が文句言ってきたとか。だから、それはもうともかく合理的にどうやって緩めるかとかいう話で、ここところは年に何回か、要するに緩和通達を繰り返し繰り返し出してさ(笑)。

こつこつ点はもう勘弁してやれとか。あのころの文章が残っていれば、今読むとほんとうに噴飯ものかもしれないね(笑)。どこに残っているかわからないけれども、何でこんなの一生懸命書いているのかねというの。

だから正直言えば、明らかな失敗だよな、国土利用計画法のあの条文は。法第二十三条の一項に事前届出制度があり、その範囲が二項に定められ、二千平米以上の大きな土地取引についてチェックがかかるんだと業界は思ったと言ったんだよ。ところが、取引対象の土地を含む一団の土地(同条二項一号)と書かれており、そうすると、そういう三十坪の宅地も全体が二千平米なら事前届出の対象となることとなる。それは法律どおりね。それは議院法制局も、ともかくそれ以外読みようがない、そこが最初のつまづきね。業界は、二千平米のだんこのやつをチェックすると言ったじゃないかと。そうすると、五十坪の分譲はみんなかかっちゃうでしょう。それで政令(国土利用計画法施行令第十七条の二)で、事前確認制度というのをつくったんだけど、それがまさに事前許可制みたいな感じで、確認といたって許可だから。すると、やはり業者の人が県庁に頭をこべこ下げに来る。

矢吹 利用目的のほうでは何か特に議論というのは。

佐藤 それは、地価調査課は関係ないから、佐竹さんのほうだよな。多分、ほとんど国土法の問題は価格審査に収斂したんじゃないか。分譲地に対して全部許可制みたいな感じになるじゃないですか。それがもるもるの不評を買ったところでしょね。

古倉 都道府県が評価されたときに、例の土地価格比準表ってございませよ、あれをつくられるのもものすごく御苦労されたというお話を聞いているんですけども、結局、そういうのを適用するから画一

的になって、結構びしょとこつ……。

佐藤 まあそつでしようね。それは頭で考えるとああいうのが要るんだけど、それは一生懸命つくて何回も改訂したけれども（笑）。古倉 その後、不動産鑑定士さんも、あの土地価格比準表によって評価するというのが結構多いですね。ですから、あれがもうその後に対応するすごい大きな……。

佐藤 いわゆる鑑定評価のほうで使っているよね。あれは非常にわかりやすいし、実践的だから。これだと一割下げるとか何か言っているから。ただ、もともとは地価公示があつて分譲地があつて、それに比準していく、持つてくるときにどうやりますかねというのでああいうものは要ると河野さん（建設省昭和二十三年入省）が言い出して、それで鈴木孝さん（昭和五十八年七月〜平成二年十一月 元国土庁計画・調整局地価調査課主任鑑定官）がつくつたわけだ。

平瀬 やはり比準表はバイブルみたいなものですよ。あれに沿ってやれば文句言われることもないし、あれに沿ってやるわけですよ。

佐藤 そうそう。それがだから今の長崎の例からすると、在来住宅地の価格はそう高くない。分譲地は猛烈にコストがかかっているんじゃないですか。だから、やはりコストを回収したいから、コストを反映した高い値段で買わせたいわけじゃないですか。それが県はどうしても、こっちの基準ではそんな値段にならないと言い、造成地が非常にめましたね。逆に東京のほうは、もともとベースがある程度の高さにある。だけど、地方はそんな、一回列島改造なんかですつと上げてきて、地方の土地がそうそう上がったわけじゃない。だから、まさに今言った比準表みたいな画一的なことをやると、多分全然業者としては収支償わない売却値段で売らざるを得ないことになる。

平瀬 それで国会へ行くわけですね。

佐藤 次の土地政策課長になったときは、結局、五十年税制改正の、個人のキャピタルゲインを非常に重くしたやつをどう修正していきますかねという話と、それから四十八年につくつた法人重課が、結果的に、要するに適正利益基準が実務としてはものすごく混乱して、それで我々のほうでは、まず法人重課で適性利益率と適正価格とで縛るところを、もう適性利益率はやめて適正価格だけにして、それで適正価格は国土法の、評判悪かつたけれども事前確認をとれば、一応、法人重課は適用にならない。それは案外早い時期に、五十三年に決着したと思うんですね。問題はやはり個人のキャピタルゲインの四分の三総合をどうやって直すかというところのほうがずっと続いた話ですよ。それで、私が課長のときは、一応全部をいじるのは大変だという話で、しようがないから、今も残っている優良住宅みたいなやつで穴抜きをしますかねというのが、事務的なお互いの話で、それを五十四年ぐらいいからやったのかね。

木村 そうですね。

佐藤 それで、それが最後、毎年毎年党税調で国土庁、建設省、大蔵省が喧々諤々の議論をするから、いつも自民党の税調では一番大きなメインイシューの一つですつと続いたんですね。並行してまさにこのときにさつき話した宅地並み課税の話が出てきたんだ。これは一生懸命やったんだが、結局振り返ってみれば、不毛だったという気がしますね。結局、何をやっても農業団体が強いから、抜け道をすぐ作っちゃってくれるんだよね。だから、どっちかといえば、かえって時価課税みたいな格好で課税官庁に任せておいたほうがよかつたんじゃないかなという気がしたけれども。私どもが見た練馬等の事例では、課税

官庁は、東京都に関しては案外しつかりしていて、そこを農地だといや、これはだめですときちつと宅地並み課税をどんどん動かしているから。かえっているいろいろな手続で立法的に縛り出すと、結果的にほんとうの意味ではあまり動かなくなつたという感じが、僕は宅地並み課税に関してはしますね。だからその辺では、ちよつと基本を間違えたんじゃないかという気がしてならないんだね。

北村 その当時の国土庁のスタンスとしては、宅地並み課税はどうあるべきか、というのは。

佐藤 なるべく早い時期に市街化区域農地は宅地並み課税にするべきだと。

北村 それは特定市についてということですか。

佐藤 特定市は結果でしょう、あれは。本来、出だしはもう市街化区域ならば……。

北村 区域すべてですよ。

佐藤 うん、当然だという、その辺はまさに向こうは、農地は農地だといつて頑張るじゃない。その議論がぱつと再燃する。じゃあ、そういうことをやる必要があるとすれば、特定市か何かじゃないのという、三大都市圏が何かでだんだん絞ってくるじゃないですか。

北村 ええ。そこら辺の議論が、我々が過去の要望経緯とか見ても、一番初めは非常にクリアですね、都市計画法ができて市街化区域内農地は全部宅地並み課税だというのが、結果的にできた途中経過が、要は、まあ政治の世界でいろいろ動いている話だと思うので、ただ、役所としてどういうスタンスですつと来ているのかがいまちよくわからなくて。

佐藤 ちよつと正直言つと僕も、その宅地並み課税に関してはあまり

さわつたりさわらなかつたりという感じがあるんだな。非常にポリテイカルで、撃ち方やめと言われると、今まで一生懸命回っていたのを途中でやめなきゃいかんからさ。それで、一方では相続税で主税局がおりちゃつたでしょう。農地の相続税特例、あれは五十年税制改正かな。あれで大混乱になるんだよね。反対しましようと言つただけでも、反対させてくれなかつた。主税局も議員立法を傍観されたといふんじゃないか。だから、本来宅地並み課税的な感じで行くなら絶対にやつちやいけない話なんだよ、相続税特例は。一方で、大蔵省もおりちゃつている話じゃないですか。そうすると、宅地並み課税の固定資産税だけ何で表に出るんだつて自治省は言つしね。だから、今のお尋ねは、そのときどきの何となく政治的なおもちゃになつちやつたという感じじゃないのかな。今年こそ、今年こそか言いながら（笑）。

北村 そこはやはり公式見解としては、市街化区域内農地であれば、別に特定市でなくても宅地並み課税すべきというのは、やはり基本思想なのですか。

佐藤 うん、そうじゃないんですかね。だけれども、農地である以上は農地課税だというから、じゃあ政策的にそういう税の負担を重くして住宅地への転用を促進すべき地域を三大都市圏に限定しますかとか、特定市に限定しますかとか、土地の値段が高いところに限定しますとか何かといつてだんだん狭まってきた、結局何やつているんだかわからないみたいな話になった、非常に一生懸命やつた割には。僕も、本を書いている間にどうも釈然としなくて、やはり今の私の感じは、昭和三十八年の新評価替に即した固定資産税の全面的な土地と建物との関係を整理し損なつたところでもう間違いが起こつちやつてという感じなんだけれども。だから、ああいう宅地並み課税的な政策を使つ

て重くしたら出てくるんじゃないのというのは、ちょっと政策としては稚拙だったなという感じはしますね。言葉は悪いけれども、相手が弱ければいいけれども、農業団体は強いからさ(笑)、だめなんだ。

だから、僕は結果的に建設省の政策課長のときに五十七年に譲渡所得が二分の一になるのを一応見届けたという感じですよ。譲渡所得に関しては、それからはもう次の世代に入っちゃうものね。

大体、歴史的なことはそういうことでいいんでしょかね。

北村 はい、もし我々の設問で抜けているようなことでこんな話があるというのがあれば、お聞かせいただいて、なければあれですけども。

佐藤 そういところじゃないのかな。

北村 あとは土地税制全般のご見識をちょっとお伺いしたいというところで。

佐藤 今の地価税や何かの話は、私が外れてから、もう全然役人じゃなくなつたときなんだけれども、僕は、まさに地価税を入れたときはまだ住宅公団にいての話なんだけれども、何で保有と譲渡両方をやつたのかというのは今もって正直はわからんな。地価税みたいに保有税を重くして供給を促進するという発想が一方であつたとしたときに、キャピタルゲインも重くするということはナンセンスじゃないかという気がしたな。供給抑制ですものね。なぜ両方やったのか。要するに言葉は悪いけれども、土地をいじめたいというだけだよな。多分そういう感じじゃない、当時の真嶋(一男。昭和三十五年建設省入省)さんは、そういう意見だったようだけど。だから、地価税に関しては、自治省がどっちかといえは一たんおりて、大蔵省に地価税的なものをつくらせることにして、自民党の税調の後半になって結局もう一度ぶ

り返したのが、結局、払う方にしてみれば地価税・固定資産税双方でやられたという感じだものね、保有税は。地価税をやるなら固定資産税は上げるべきじゃないんだし、固定資産税でやれるんなら地価税なんて導入すべきじゃないよな。と、そこがどうも議論がごちゃごちゃになつたまま、極めて固定資産税のほうはポリテイカルな動きで来たから、真正面の議論をやつてないんじゃないの。地価税のときだけあれだけ立派な政府税調答申も書いたんだけど、非常に理論的にもさ(笑)。

それと、もつと大きい意味で、もしそういうことで供給を促進したならば、キャピタルゲインを重くしちゃあ本末転倒だよな。それはやはり保有税を重くして供給促進というのはわからないわけじゃないんだ。それならせめてキャピタルゲインは普通にしておくべきだよな。両方やったところが、それに大蔵省が指導したのか建設省が指導したのかは、それはちよつとつまびらかじゃないからさ(笑)。ちよつとああいうフアナティックになると、そういう論理的な、冷静な議論がなくなつちゃうところが、ちよつと我が国の税を議論するときのおかしい部分だよな。

北村 やはり土地でもうけているのはけしからんという、そういうことですね。

佐藤 そうそう、そういう何か別の意見、感情的な話でしょう。

平瀬 バブル紳士は許さんと。

佐藤 うん。だけれども、一般的世界、どの国を見たって、土地の値段なんていうのは上がったたり下がったり、バブルもある意味ではバブルがなければ経済なんて成長しないだろうし。それはバブルを起こすのはスペキュレーターがやるんだらうけれども、そいつらが別に最後

きちつともうけ切るかどうかなんてわからない話だものね。だから、今みたいに下がっているときでも少し上がると、何で週刊経済誌がバブルだって騒ぐのか、僕はよくわからんという感じだな。

北村 我々、今、土地税制を一応やらせていただいている立場でいうと、今おっしゃったような形で、今、ちょっと上がってきたからまた地価をどうやって見たらいいかみたいな話はあるんですが、その前に、そもそもその当時の地価高騰のころの地価税なり何なりという税制が、あれは手法としてはよかつたのか、タイミングを間違えたのか、それともそもそも手法としてああいう税制で抑えるというのにそもそも無理があつたのか。

佐藤 ここからが議論なんだけれども、私は、バブルに対しては金融政策しかないんだと思うな。税を使っちゃだめなんだよな。やはり税というのは本来基本的に国家の収入を賄うために使うべきものだろうから。それで、地価税みたいに、要するに国家収入を目的としない税なんてナンセンスじゃないですか。総理自ら、これは歳入を目的としませんと言って法律を通すというのは、あれは、もしそうなら、もう税じゃなくて、全然特別の賦課金か何かで、税の名前を消すべきだよな。税収はやはり国家財政なり地方財政を賄うために嫌がるみんなから税金を取るんだから。それをバブルつぶしという政策に使うのは、私はおかしいと思うな。民間経済の動きはものすごく微妙じゃないですか。そんな税なんかで一たんつくつたら、どう転んでも一年間は動かせない、そういう硬直的な政策手段は、促進的な場合に使うのはいいけれども、抑制で使うのは、一たん経済が干上がったらどうしようもないものね。

北村 経済学の先生にもそういう話をすると、夏に要求して税調で議

論して、国会でやって、そんな悠長なことやっていたら経済はもう……。

佐藤 だから、やはりバブルとの関係は、原則的に金融政策の問題じゃないんでしょうかね。そこに税制を組み入れること自体は、正直いえば、よほどのことがない限りやるべきでない。平成三年税制改正で措置された地価税は、これはもう具体に見るとほんとうに法律が動くときになったら完全に地価は沈んでいたわけだからね。やめられないでしょう、あのときの議論。結局、やめたのは平成十年だから、六年間、要するに要らない税が跋扈していたわけだよな、特に取られる我々のほうからすればさ(笑)。だから、僕は正直言えば、こういう抑制的な話に税を使うべきじゃないと思うし、買い換えみたいに促進的な税制が、そういう一定の行為を起こさないと、要するに減税も受けられないんだから、住宅投資にしろ何にしろ。一定の投資活動を個人がやったときに別の意味での所得税から減免しますよというだけのことだから、それはほんとうの意味で減税措置と言うけれど国家財政から見てもマイナスなのかプラスなのかわからないな。抑制的な税制は、関税を危険物に適用することは僕はあり得ると思うんだけど、土地に関して抑制的な税というのは、採用すべきでないし、直すのに直してくれないもんな。

平瀬 財政サイドとしては、一たん握った金づるは握りたいと。

佐藤 そう、そのときはそうなっちゃうんだよね。もともと出るときには、税収は目的としないと切り切つて税をつくつたわけでしょう。それならもうぱつと、緊急立法で廃止すればいいと思うんだけど、絶対にそれはやったことがないものな。

平瀬 一たん握んだ金づるだから。

佐藤 そうそう。だから、正直言うと、こういう抑制的な部分に税制を使うのはちよつと大問題だと思えますね、賛成しかねる政策手段だ。

ちよつと経済状況なり地価の現状のところは、正直言うとよくわからんな。特にここへきて経済の見通しが非常に暗くなつてくると、どうなんでしょうかね、一月一日の地価と三月の地価とは全然違つてくるんじゃないのかな。ただ、正直言つて何となく週刊誌的にバブルという言葉なり投機という言葉をちよつと使い過ぎていると思うけれども。それはやはり商売だからここで買い進んでおこうと思う人もいるんだらうけれども、それはその人は多分見込みが外ればそれだけの損をすることだけのことだらうから。だから、かつて、最近はもう言わなくなつたけれども、土地に対して特殊な国民的な感情とかいうのは、よく答申に使つていたがやめたほうがいいんじゃないでしょうかねという感じは持つけれどもね。

それで、ポジティブな税として税制を使うのはいいんだけれども、抑制的な形で税が使ひ切れるかどうかというのは、ちよつと非常に疑問があるのと、やはり土地の税のベースの固定資産税がほんとうに今の形でいいんでしょうかねというの、やはり理論的にもつめなければいけない。市町村にしてみれば、一番重要な財源になつちやつたから。昔と違つて市町村民税がどつちかといえ入らなくなつちやつて、人口が減つて。

北村 確実な税収ですからね。

佐藤 だから、物税のほつただけがものすごい財源としてどんどんシェアが高まっているでしょう。だから、なかなか正直言つといじれないけれども。

これからの土地税制は、今の経済情勢を見ると、経済を活性化させ

るためにどういふ税負担をかけるのがいいのかというベースの上で土地の保有なり譲渡にどの程度の税をかけていくべきかという話を少し議論するべきじゃないかなという気がしますね。

やや専門的になるんだけど、昭和五十年、今の四分の三を崩す過程で僕らが一番参つたのが、金子宏先生が、シャウブのときにはキャピタルゲインは全額課税だという話をよく論文でやられたことだね。これがアメリカを含め世界の本筋だと言ふんだよ。そういうのを五十年ごろに彼が論文として書いて、それを打ち破るなり、その中でどうやつて四分の三みたいな重い税を二分の一に戻すかというのが、正直一番苦労した部分ね。アメリカではキャピタルゲインに一般の所得のような課税をしていない。せいぜいアメリカがキャピタルゲインをフルにやるのは一年の短期の場合だけであつて、あとはものすごく軽減税率じゃないですか。それを言わないだ。確かにシャウブはキャピタルゲインに対して全額課税しろと言つた。ものすごく複雑な、僕も今もつて理解できないみたいな複雑な課税体系だけれども。だけれども、結局アメリカはそれと全然違つて、もう一年以上保有の資産に対する課税は軽減税率です。イギリスはもう、ご存じのように本来キャピタルゲインは所得税の対象じゃない。それで、キャピタルゲイン・タックスという別の税を一九六〇年代後半から使ふんだけど、ものすごく謙虚にかけてきているからあまり重くならない。その辺を金子さんがまさにシャウブみたいに全額課税するのが正しいキャピタルゲインに対する課税のあり方だというような大論文を書いてくれたものだから、あれを打ち破る話がなかなか正直、我々の手に負えないんだな、ああいう大先生に書かれちゃうと。

日本もこれからそうキャピタルゲインが出ないんだから、やはりも

う一回今の二十%でいいのかどうかは本来見直すべき時期かもしれないね。あまりキャピタルゲイン発生しないものね。そういう土地取引をやるときに重しになるような税というのはできるだけ排除しておかないと、多分、基盤である土地の上でいろいろな経済活動をやって、みんな仕事をやるから、その辺の税が重いということは、どうしてもそういう投資活動に対してヘジテートさせる効果が出ると僕は思うんだけど、ここはいろいろな議論があるところだから。

北村 きつとそうだろうなと思うんですけども、それを立証するのがなかなか難しいですね。

佐藤 そうね、それは正直いえば、いろいろな先生方に書いてもらうなり何かして、少し真正面から議論したほうがいいだろうと思うんだよね、保有税の重さ等を含めて。どうせ土地税制の基幹的な部分は保有と譲渡でしょうから。

古倉 今の件で、もうちょっと一般論の話なんですけれども、バブルのときはいわゆる先生方、学者とか野口悠紀雄さんとか、皆さんすごくいろいろな議論をされたと思うんですが、それについて二点ほど。一点は、そういう特に税制なんかについては経済学者が相当発言をして、それが施策に大きな影響を与えたというのが一点あると思うのですが、その辺の学者とのつき合い方がいいですか、その辺をご経験からひとつお話しをいただければありがたいなというのが、それからもう一つは、昭和四十年代のさっきの税制のときにいろいろ議論があったかと思うのですが、そのときに、学者さんというのは、例えば新沢嘉芽統と華山謙が……。

佐藤 あれは宅地並み課税ね。

古倉 ああいう話のときに、やっと学者さんがああいう税制について

発言をされたといいますが、あまり今までなかったような気がするのです。やはり今と昔とでは全然学者さんの政策、特に税制に対する影響力というのは大分違つと。

佐藤 野口さんや何かの場合は、石さんを含めてどつちかといえば大蔵省がやりたいことを詳述しただけだと僕は思うから、別にあのあたりに信念があるわけでもない(笑)僕は思うな。まあ、野口君は、僕らが宅地政策課にいたときに建設省に来た人だから、総合計画課か何かに一年くらい来ていたよね。

古倉 はい、そのようなことを聞いております。

佐藤 経済の先生はパツと二つに割れるな、それを味方するほうと反対に回るほうと。石さんも、今回ものすごい厚い本で、一番肝心なところで、彼のまさに土地税制答申をどう書いているか見たけれども、非常にあっさり今回はお書きになっていて(笑)。だけれども、彼が前に非常に主張したのは、保有税の重さを経済成長との関係で議論するのはナンセンスだと言いましたね。それで、それまで税調はGDP(GNP)に見合つて保有税額が各国こういうバランスですので、どつちかといえば重いのはアングロサクソンかな。ドイツは非常に軽い。欧州の国はどつちかといえば保有税を取れないんだよね。石さんが税調で言ったのは、国富、土地の値段の総額に応じてやるべきで、GDPとの関係で税負担を議論するのはナンセンスだということを言ったじゃないですか。それで、国富との関係で、アメリカとの対比だけやっただけけれども、それもあまり論理的に整理がつかない。要するに当時、アメリカの全土を日本の四国ぐらいの土地の値段で買えるのかなんかというばかみたいな議論をやった時代だから、そのときに、土地の価格に対しての税負担をどうこう議論するというのは、今考えれば

ナンセンスだと思っただけでも、当時重々しく言っただし、それから要するに法人に相続税がないのはおかしいとか、これは長谷川徳之輔さん（昭和三十四年建設省入省）か、言ったのは（笑）。

だから、ほんとうにイギリスや何かの税の議論で外国の経済学者がお書きになるのは、まさに実態をきちっと押さえて、こちらの税が重くなるかどうかという人にどういふ負担がかかって、どういふリアクションが出るかというのをやって議論しているでしょう。日本の経済学者は、地価税を含めて、何か自分が書けば税金が取れるみたいなことまで書いてるんじゃないの。税負担のリアクションはどういふことかというのを何も感じないんだな、あの人たちは。学術論文のつもりで税調査を書くから、それに沿って法律をつくられると地価税みたいなことになるんじゃないの（笑）。と、私は思っているの。

古倉 しかし、例えば亡き田中啓一先生（元日本大学教授）みたいにいろいろ建設省のためにご尽力いただいた方もいらっしやいますね、特に土地政策については。そういう方々はやはり大事にしていかないといけない部分もあるかなという気がするのですけれども、やはり今までそういう学者さんとおつき合いでそういう学者さんを逆に育てていくみたいなのもあっていいかなという気がするのですけれども。

佐藤 それは必要だけれども、あまりそこを求めべきじゃないんじゃないの。短期の話は。特に役所が先生とつき合うときには、あまりそこを求めるとろくなことないんじゃないかなと。

古倉 かえって未知な形で。

佐藤 という気がしますね。だから、四十年代なんていうのはないもんね。全然ないよ、大蔵省だけですよ、あの文章を書けるのは、四十二年答申を含めたら。建設省も書けないし。あれを書けたのは大蔵省

だけだし。今回の地価税のときに石さんや野口君が踏ん張って書いてやったという話じゃないのかな。だから、僕はどつちかといえばこれからの税なんていうのはものすごく緻密な議論をいっから、役所もどつちかといえば税法とか何かの先生をいろいろ連絡なりお知恵を拝借するんだけれども、経済学者というのはあまりあてにしないほうがいいんじゃないかという気がするな。

古倉 あと、去年、おとし、経済学者の先生方に、今後の土地政策はどうですかと、ちょっとヒアリングに回ったことがありまして、それで、これは税の専門家ではなかったものですがあれですけれども、ごく一言で申し上げまして、やはりさっき佐藤先生が言われたように、税制というのは、土地政策についてはやはりフラットであるべき、金融政策が中心だということを言われまして、さっきおっしゃったことを聞いて、なるほど、やはり当を得ておられるなという感じが。

佐藤 結局、館さん（龍一郎、東京大学名誉教授）なんかの非常にクールな経済学者なり財政学者は、やはりバブルというのは金融政策の失敗で金融政策でやれる範囲で抑える以外に方法はないんだよねと仰っている。都市計画的なほかのシステムをつくっちゃうと、これはまた全然直せないでしょう。だって、バブルのときに何をやったかというところ、建築基準法をものすごく細分化して用途規制をやったでしょう。あれは当時の説明は地価対策だといってやったんだよね。そうしたら、地価が下がったら直せばいいというんだ、全然それは直らないじゃない。特に建築基準法なんていうのは影響範囲が広いから、一定の事実なりルールができちゃったら戻せないでしょう。昔の住居地域と工業地域と何か三つぐらいにしましょうと言ったって、ばかと言われるだけじゃない。

古倉 そういう面があったと思います。

佐藤 そう言ってたよ、みんな。それで、私が公園に行つてから丸山さん（建設省昭和二十六年入省）が、そんなの地価対策になるわけないじゃん、建築基準法を細かくしたいというけれども。といつてましたね。だけど、じゃあ地価が下がってきたからつて建築基準法を直せないじゃない。建築基準法とか都市計画法みたいにスタティックな法律はいじるべきじゃないんだよ、そういう変なこと。やはり金融政策なりでやる範囲でいいから、それはそれによって一回ある程度破産者が出るかもしれない。そこはしようがないんじゃないの。税制とか建築規制のような制度的なものを使うべきではないでしょう。

古倉 そうですね。

佐藤 何でこんなにばかみたいに細かいんだろうと思うけれども、つくつたときはあれが地価対策だつて作つたんだから。今だれもそれは言わないな。地価が下がつてきて、じゃあもとに戻しましょうとだれも言えないでしょう。

古倉 そうですね、例えば容積率の緩和なんかもそうですね、地価対策でどんどん緩和して有効活用を図れると、まあそういう……。

佐藤 あれは個々の行政処分でするからまだいいけれども、僕らは、規制の用途の細分化とか一生懸命やつたじゃないか。用途を細分化することによって地価が抑制されますと言つたんだから。多分当時そういう説明していると思うんだよ、六十二年ごろの建築基準法の改正は。古倉 そうですね。

佐藤 だから、そういう効果があるかもしれない。戻つたときに、平常化したときにどうしようもない別の桎梏をもたらすよね。税とか都市計画とか、別の目的でしょう、税は国家財政、都市計画はま

さに国民生活の安全であり、そういうところから外れて、何となく、よこしまじゃないかもしれないけれども、ほかの特殊な政策目的に荷担しようとする。僕はそういう意味で、悪いけれども、ついこの間のまちづくり三法なんてナンセンスだと思つているんだな。ここは都市局と相いれないところだ（笑）。

平瀬 やはり基本的なところは動かすべきじゃないということですね。佐藤 そう、僕はそれは、多少法律をいじるといふより運用で、部分でやるぐらいのことは、それは許されるんでしょうけれども、あとはバブルとかそういうのは金融の話じゃないのかね、過熱してきたときの話は。

古倉 さっきの平成四年に都市計画法、新基準法の改正で用途細分化が十二種類に。

佐藤 ああ、ものすごく細分化したのね。だから、平成二年ごろ一生懸命、建築審議会が何かで喧々譁々やっていたんじゃないの。それで、僕は中身は全然知らないけれども、丸山さんが出ていって、そんなのばかばかしくておれは聞いていらねえよなとか、これで地価対策だとかいふからとかいって。明らかにあれは地価対策だといつて答申や何かは通つているはずなんだよな。だから、下がってきたから戻せるかといつたら絶対戻せない。戻すなら別の意味で戻さないかね。もう単純化しましょうとか。もつと大らかにまちづくりをしましょうよといふぐらいの話じゃないとさ。

平瀬 かえつてわかりにくくなつたわけですね。

佐藤 そうそう。昔の単純なやつじゃなくなつたものだから。わけわかんないよね。それで、正直言つと、聞かれたつてわからないしさ。だから、何となく専門家に頼るでしょう。多分我々の不動産会社だつ

てそうなっちゃう。そこは専門家だって、別にそうわかるわけじゃないしな。

平瀬 担当の係長ぐらいしかわからないですよ。

佐藤 そう。だから、僕は税とか何かは、そういう政策的な話をやる前に、ベースのところ、保有とか譲渡のところは、それは国家財政もにらまなきやいかん、地方財政もにらまなきやいかん。それをなるべく単純化していく方向に機会があればもっていくべきだという感じがするけれども。今の譲渡はすごく面倒なことにはなっていないから、税率が今の二割がいいのかどうかという程度の話でしょうけれどもね。

ほかに何かありますか（笑）。

北村 どうもほんとうにお忙しいところ、ありがとうございました。

佐藤 いやいや、お粗末でした。

（終わり）

土地行政 オーラルヒストリー

城野好樹

(S50.7～52.4 国土庁地価調査課主任鑑定官)

*

インタビュー日時:平成20年1月18日

[インタビュアー](肩書きはインタビューの時点)

土地・水資源局 地価調査課長	北本 政行
土地・水資源局 地価調査課地価公示室長	猪股 実
土地・水資源局 地価調査課地価公示室主任分析官	大里 穰
(財)土地総合研究所 理事	古倉 宗治

下落を示した昭和五十年地価公示

北本 それでは、早速でございますけれども、始めさせていただきます。本日は、ほんとうにお寒い中、わざわざお越しいただきましてありがとうございます。

ただいまからいろいろ質問させていただきたいと思いますが、質問に正確にお答えいただくというよりも、それにまつわるお話を、順不同で結構でございますので、いろいろお話しただければと思います。

まず、城野様は、国土庁土地局という意味では、昭和五十年七月から昭和五十二年四月まで、約一年九カ月の間、地価調査課主任鑑定官ということでお仕事されておられまして、その間の出来事を中心にお伺いしたいと思っておりますけれども、このほかに、建設省の計画局におられたときの話ですか、あるいは、不動産鑑定協会の専務理事もお務めされたということで、そのあたりも時間がもしあればお伺いできればと考えております。よろしくお願いいたします。

最初に、城野様が主任鑑定官になられました昭和五十年七月当時の日本の風潮といえますか、雰囲気としては、おそらく列島改造ブームが少し前にございまして、その後、第一次オイルショックがございまして、地価をはじめいろいろな物価が急騰して「狂乱物価」というような言葉もあつたかと思えますけれども、その後、インフレ抑制のために公定歩合の引き上げがあつて、経済成長率が昭和四十九年はマイナスになっていわゆる高度成長期が終わつたと言われました。そして地価の方も、城野様が着任される少し前に昭和五十年地価公示が発表され、前回の二十〜三十%上昇から九%程度の下落へと急速に地価が

下がりました。当時の新聞報道などによりますと、鑑定評価方式が変わつたために地価が下落したという論調もあつたようです。この当時、鑑定評価に関してどのような課題に取り組んでおられたのでしょうか。城野 やはり過剰流動性といえますか、要するに大幅な貿易黒字でございまして、そういう意味では、もう金融機関の金がどこにも行き先がないという状況、これはバブル崩壊後のオーバーローンを整理するというのと全く逆の現象ですけれども、オイルショックとか、ニクソンショックとかはありましたけれども、やはりまだ日本の金融をとつてみても、先ほどお話がありましたように公定歩合を上げて要するに貸し出しを抑制するというか、そういう状況でございました。

私は昭和五十年七月に主任鑑定官として着任しましたが、これは国土庁が発足したのがちょうど一年前でございまして、そのときには土地局に主任鑑定官という職がございまして、それですぐ省令を改正しましてこの職ができたのでございます。

その前は何をやっていたかといえますと、建設省の計画局宅地開発課の専門官をしております。「宅地開発公団法」をその前の昭和四十九年に出しましたが、そのときには継続審議になりました。それで「死に体」と言われておりましたが、それを「通せ」と言うから、「はい」と言つて、それを通すのに一生懸命になっておりました。結果的には、ごたごたがありました但し通りました。宅地開発公団が、昭和五十年九月から発足するということになりました。それで私は狸穴のほうへスカウトされて主任鑑定官で参りました。

そのころ、ちょうど佐藤さんも、初代の地価調査課長は石津さんでありましたが、それが佐藤さんにかわりまして、私と佐藤さんと二人三脚で地価問題を担当したということです。

入って驚きましたのは「驚きましたのは」って、それを知ってはいたのですが、先ほど言いましたように過剰流動性はまだ依然としてあり、それから土地神話はまだ牢固としてございます中で、地価なんか下がるわけないと、こつ個人的には思っていたのですが、八・何%か、九%ぐらいの下落を前年示していた。それを着任してから何回か鑑定官の方々と「ほんとうにそうなの?」と、それを随分やりました。

地価が下がるわけない、と申しますのは、まだ都市への人口の集中はものすごく続いておりましたし、そういう意味では下がるわけないと、こつ思っておったのでございます。

下がった理由については河野さん(元国土庁土地局長)にお聞きになっていただきたいのですが、そのときのリアクションとして早速出てまいりましたのは、「実勢との乖離」という言葉でございまして、それは鑑定士も、連日のようにと言うとちよつと言い過ぎですが、そのように言っています、今度の主任鑑定官は甘いから、ひとつ教育せないかんと、こついう意気込みで、今では鑑定協会の幹部を卒業された方が多いのですが、長場さんとか、高畠さんとか、多久和さんとか、そついう鑑定協会で地価公示をずつと支えてきた方々から、こんなに実勢と違うんですよ、何か実証をやりませんか、こついうような話が何回もありました。で、佐藤さんといろいろ相談しまして、それではひとつちゃんと(土地の価格を)実証しようじゃないかというようなことで、事実はそのでない(実勢と違う)ということを随分言われましてたけれども、そこは何とかしのぎ切ったと。

新たな土地価格概念

城野 ただ、国土利用計画法の中で、これはまだずつと後の時代には監視区域だとかというのができましたけれども、この時代ではまだ規制区域しかなかったんですね。それで、取引が規制できるのは規制区域しかない。しかも届け出が「都市計画区域外一ヘクタール以上の」と、こついうことでございまして、早い話がそれ以上のものということになりまして、一ヘクタールやれる業者は非常に大手の業者だけでございます、住都公団 そのころはまだ「住宅公団」と言っていたと思いますが、住宅公団はなぜか適用除外になっていたんですね。これは公共団体みなしみたことで適用除外になっていました。そこに抜け穴があるので、実際上は(規制区域の指定は)役に立たないと思っていたんです。

ただ、そうはいえ、(何も見ないというのは)どうもあまりよくないので、大規模宅地における開発のときの素地価格、素地の取得価格をどういふふうに見るか。私が見るところでは、住宅公団の土地の取得価格は高過ぎる。もう既に開発利益を先渡するような格好で非常に高いのではないか。そこで、住宅公団から研究費をちょうだいしまして、そして開発予定地、これは「子どもの国」のところと、それから、何か十力所ぐらい選びまして、そこを鑑定官の方々に現地調査を、私も何回か一緒に行きましたけれども、していただきまして、それを幾らで売り出すならばという、要するに鑑定の中の造成法という手法がありますね、それでもつて原価は幾らであるべきかというケーススタディーをやらせていただいた。これは一年ぐらいかけてやったと思いますが、そうしたら答えは、正確にはちよつと覚えておりませんが一万円以下だという答えになったんですね。それ以上の値段で取得すれば、それは保有している期間とそれに金利がかかりますから、絶対に

マイナスになる、赤字になる、こういう結果をもって公団に返事をしましたら、怒られました、公団の開発はそのころはまだ宅地ですから、「宅開公団、やめろということか」というので随分怒られました、「いや、理屈はそつだよ」と、こういうことを随分申しました記憶がございます。

それからもう一つは、ミニ開発。地価高騰の原因は、どうも小さく二百坪とか百坪ぐらいのところを割ってやりましょうと、こういうことで中小の業者が荒稼ぎをする場所になっていて、建物としても防災上も非常に問題だし、それから、将来の都市の整備にも美観上もよろしくないとか何とかというようなことで、これまた研究をやりましょうというのでやりました。これは鈴木孝さんという、課長補佐がおりまして、それで一緒に研究しました。

実は、ミニ開発した土地は細分化されてしまって、これはむしろ減価するのだという結果を出したんですな。それで、それを、ある大手不動産会社の後に社長さんになられた方のところへ持って行って、「ミニ開発は規制しますよ」と言ったら、えらい怒られました、これまた怒られて、「それはもう業界は大反対になるからやめなさい」と言われて、それはお蔵入りにしてしまっただんですな。国交省の中に、今、残っているかどうかよくわかりませんが。

公的土地評価の一元化

城野 それから、もう一つは、土地神話を、とにかくこの際、打破しないとだめだなと、こういう議論が随分ございまして、それにはどうすればいいかと。これは当時の審議会の答申の中にも、「土地は希少性があり」とか、「不動産の保有価格はへらばうに安い」とか、そういう

ことが書いてありましたが、公的土地評価を一元化しようではないかと。と申しますのは、当時、「一物六価」と言われておりました。これは公示価格、それから固定資産税の評価額、それから相続税の評価額、それから印紙税の評価額。

北本 印紙税ですか。

城野 印紙税は従価税になっていまして、何円以上は幾らとなつているんです。それも申告することになっていまして、印紙税を納める者が。というのは、取引をやりますと、取引価格がありますね。それを書くことになっているんですね。それで印紙税がございまして、それやこれや、それから実際の取引価格ですね。いろいろありまして、これを統一しようではないかと。

これは河野さんとむしろ建設省時代から ちよつと話をしませんでした。が、宅地政策課というのが計画局の宅地部の中にありまして、私がおそこにおりました時に河野さんが宅地部長でございまして、「一元化をとにかくやらなければいけない」と、それはオイルショックになる寸前ぐらいの話ですが、毎晩のように言っていました。公定歩合と土地の値上がり率が、地価公示はその頃もう始めていましたから、地価公示の値上がり率がパレルになる、同じになる、それを土地政策の最終目標にしようではないかと、こういうことを毎晩のように言うておりました。

というのは、このころ、建設省に対する国会からの質問の七割は宅地政策課に振ってきまして、要するに土地の値上がり、何とかせいでいい。だから、答弁を書くのはもう七割ぐらい引き受けておりましたので、土地問題がとにかくもう大変だということで、土地の値上がり率と公定歩合の利率と一緒になら土地神話がなくなるのではないか。そ

れからもう一つは、先ほど言いました保有税を適正にすることによって、保有者のほうも相当の負担があるのだという格好にしなければいけないと。

ちよつと話の途中で横道に行きましたが、公的土地評価の一元化という今の宅地政策課の時代からやっていたのをぞろつと持ち出しまして、まず固定資産税と相続税の課税の標準 課税標準はまあその半額とか何とかでもいいから、評価額はとにかく一緒にしようじゃないかということで研究会を始めました。これは国税庁と自治省の固定資産税課が嫌がるのを一生懸命説得して。

そのときの印象は、相続税のほうは簡単でございまして、八割 後で土地がわつと上がってきてから七割にしましたけれども、見事にそのときの成果としては八割で国税庁は二年ぐらいかかりましたけれどもきちつとそろえました。パラレルにしました。

ただ、そうはいつても、やっぱり無理なのは路線価が、全国の土地に引いてあるわけではなくて、市街化区域内とか都市地域だけにしか引いていなくて、それ以外のところは「倍率地域」といまして、これはわけがわからない。要するに坪二円とか、三円とか、十円とか、百円とかという、そういう地域なんです、そっちのほうはもう知らんと、まあいいじゃないかということで、相続税のほうは見事に一元化をしました。

ところが、自治省の固定資産税のほうは、ケーススタディーを、あれは三回ぐらいやったんですかな、出てくる資料が全然でたらめでございましてね。「でたらめ」という意味は、ある都議会議員がおりまして、三軒茶屋のところにおるんですが、その宅地の評価額を見せてくださいと言つと、その周りも一緒にとつたんですかな、そうすると、

なぜか十分の一なんですよね。議員さんの土地のところだけ、なぜか十分の一なんですよね。立派なお屋敷なんですよ。お屋敷なんですけれどもね。これはおかしいじゃないかというよつなことをつい言ったものですからね。

もう一つは近隣商業地域。近隣商業地域の、全部じゃないですよ、ある特定の近隣商業地域は、その後ろにある住宅地域、一種住専、二種住専、まあ二種住専が多かったですね、近隣の隣ですから。そのこの評価額に比べると、近商のほうの評価額が低い。

それはなぜかというつと、これは民商（民主主義商工組合）というのがありまして、評価額がおかしいと言つて一斉にこれを運動としてやつたんです。はがきを書きまして、わあつと異議申し立てをするわけです。異議申し立てができるようになってくるんですよ。それでやつたんです。市町村としては嫌ですからね。一々、要するに裁決をせないかんですからね。審査委員会があつて、そこでの意見を聞かなければいけないことになっている。これが面倒くさいものだから、要するにまともな評価をしないんですよ。というつと、昔の評価を全然上げないんですよ。それが明らかになりました。何とかするから、もうちよつと黙つていてくれと、こういう話になりました、それも、だから途中で腰砕けになつたのではないかと思います。

ただ、そのところで種をまいていたから、例の地価税のときに、一緒にぱつとできたんでしょね。私に言わせたら、そういうモーメントがない時点でやつたから、猛反発を食らつたんだと思います。それからもう一つは、税率を非常に自治省はこだわりました。一・四%でと。そこを、税率をむしろ評価額を上げるなら税率を下げるとやればよかつたんですが、これはずつと後の話ですよ。猛烈な反発が起こ

りまして、東京都だけでも一万余件かの訴訟というか、異議申し立てがございまして、自治省もちょっと慌てたことがあります。これは評価方法の中に、要するに「地価公示価格から比準して」ということを入れてしまったんですね。これを事務次官通達でやったものですか、法律改正によらないで増税するとは何かということで随分やられましたけれども。

バブルな土地取引と鑑定士の処分

城野 それからももう一つは、鑑定に関することでは、当時から「小バブル」と言われていましたが、要するに石油ショック前の時代、これはむつ小川原とか、いろいろな新産都市の開発とかということで局地的には異常に投資が集中するようなところはバブルがあったということ、は事実でございました。ただ、そこまで止まっていればまあよかったですけれども、少しレクリエーションというか、別荘地開発みたいなものをやるというので、これは、当時、「抵当証券法」という法律があります、これは法務省の登記所で、確かにここはこの値段がありますよという証明書を出してもらえば、それを担保にして事業資金を借りるといったのがあったのですが、これの悪用をする者がおりまして、例えば木曾の御嶽山のふもとへ宅地開発、宅地といたつて別荘地ですよ、それを開発しますよというので、抵当証券法で幾らか金を借りました。そこは、傾斜値三十度、絶壁みたいなどころでしたね。これを関さんという鑑定官に鑑定をやれと言ってやりました。もとの値段は、一坪というか、一平米というか、一円とか、二円とか、そんなものなんですね。それが国際的なリゾートになりますという、これは

後のリゾート法のときには随分ございましたけれども、それと同じようなことの萌芽がありました。木曾の御嶽山で。

それから、北海道の原野開発というのがありまして、つまりこれも値段などはつかないんですけれども、これはちょっと面倒なのは、都市計画区域のはるか外のほうでございまして、原野開発といったって、開発なんか全然ないんですよ。道路もなければ何も無いのに、要するに地図の上に升目で切つて、で、「あなたは三百平米の地主ですよ」と言う。我々は「月面売買」と言っていましたですが（笑）、同じようなものです。今でもそれはちょっと大分残っていて往生しているんだということをや張のほうで聞きましたのですが、要するに切つて、で、買った人は要するに投資のつもりで買っているわけですから、そこへ行つて住むつもりも何も無いですよ。それで困るのは、もう契約書の紙の上の地図だけです。図の紙が要するになくなってしまえば、もう月の上の上のあれと一緒に……。

ただ、ちゃんと登記はしてあるんです。登記はしてあるんだけれども、その登記たるやでたらめでございましてね、要するに何を登記したのかわからないわけですよ。

と申しますのは、日本の登記簿をご覧になればわかると思いますけれども、何も無いんですよ。登記はありますよ。ありますけれども、地番と、地番に枝番がついていて、それぞれの面積が書いてあるだけで、それはどこの面積なのかを、表示する客観的な指標はないんです。登記簿の附図という附属図面というのがありますが、これは字切り図と申しましてね、明治の四十何年頃につくったものなんですよ。これはもう全然役に立たないのでございます。

そんな次第でどうしようもないということで、これは不当鑑定で

やるうじゃないかということにしたら、幾つも幾つも出てまいりまして、一つは福岡で用地、これは福岡の博多区というところで、福岡北九州道路公社が土地を買収したんですな。これが福岡市の市議会で問題になりました。公示地点の 全くこれはもう逃れようがないんですな、公示地点そのものなんです。そこへかかっちゃった、道路が。それを買収したんですな。逃れようがないのですが、鑑定士がちょうど公示価格の二倍か二・五倍ぐらいの価格で、鑑定書を出しているわけですな。そういうことで呼び出して聞いたら、こういう鑑定書を書けと言われましたから出したみたい。こいつを処分するかと。

それから、北海道で今という原野開発がいつぱいありまして、そのほかにもたくさんありました。鑑定士を十人ぐらいつかまえて、一人一人呼び出して審問しましたが、それで「絶対しませんから、今だけは勘弁してください」と、こう言う。どうしようかということで……。

北本 どうされたんですか。

城野 そこで、しかし、何かペナルティーを科さないとうしようもないねというんです。これは悪いくせをつくっちゃったと思うんですけれどもね、泣いて頼むものですから、「では、地価公示を三年間遠慮せい」と、こういうペナルティーを科しました。そうしないと、ほかの会員もちゃんとこちらを見ているわけですからね、どうしようもないと、こういうことで「三年間遠慮」というのを科したのですが、当時の記録には残っていないと思うんです。十人くらいやりました。そうしたら、非常に、主任鑑定官の今度来たのは厳しいと、こういう評判が全国に鳴り響きました。

宅地開発のコストと価格審査

城野 それからもう一つは、国土法による価格の審査。これは先ほど言いましたようにあまり意味がないと思っていました。一ヘクター以上のものについてやっています。ところが、住宅公団ですら、先ほど言いましたように大体三万円から四万円ぐらいで買っていました、あの原野とか、畑とか。それを一万円以下でなければもう絶対に赤字になるんだということはわかりきっておりました。それで、それを、まああまりやる気はなかつたんですけれども、そういう答えが出てきたものですから、「河野さん、こうだよ。何とかせないかん」という話をしましたら、当時、公共団体の側で猛烈に宅地開発に対してアレルギーがありました。関連公共施設負担、これは多摩で経験したのですが、学校をつくれ、幼稚園をつくれ、学校の先生の宿舍もよこせ。それから消防車を寄附しろ。これは確かにそうですよ、これから宅地開発をしようとする地域には、はしご車なんかありませんよ。これが特に問題になったのはつくば研究学園都市、あそこで猛烈な要請がありました。あそこはみんな高層の住宅にしてしまったものです。はしご車がない。それからバスをよこせ。まあ、あらゆる要請が集中してきました。先程は宅開公団法を通したと言いましたけれども、そのときに宅地開発課でやったのですが、公文さんというのが、これは駒場のときの同期生でございまして、大蔵省の主査でいたものから、「何とか頼むよ」と言っていて、これは予算要求もしていなかったのにやりました。それで澤本さんに大分怒られたんですが、「おまえは役所として仕事をしていない」とか何とかと言って怒られたんですけれども、その当時の金で百億円ついちゃったんですね。関連公共施設整

備基金」ということで。これを住宅公団に出資して、要するにコストに響かない金として基金をつくりました。それがどんどん増えて、今はどのくらいになっていきますかね一千億を超えているのではないかと思っています。

ところが、公共団体のほうはもつと上手で、「宅地開発指導要綱」というものを全国でわつと制定したわけでございます。これはもう隣のものを見てからつくるものですから、もうひとつ新味を出せというよくなばかな、それが要するに担当者の手柄みたいな。これは横浜から始まりまして、わつと全国に広がりました。行き着くところは、それはそうですわな、お粗末なものをつくられては困るものだから、高いものを要求する。質の高いものを要求する。今の関連公共施設はもちらんのこと、そのほかに、関西のほうでは一戸当たり二百四十万円だったと思います。要するに理屈はどうでもいいと。

北本 金を積めということですか。

城野 金を積めと。ところが、それがけしからんことに、寄附。

北本 すごいですね。

城野 で、その寄附、それを調べに行つたんです、関西に。それで市役所の担当に「どうやって寄附を受納するんですか」と言つたら、いや、「寄附受納申請書があります」と。それで見たら、「寄附をご受納くださるよう申請します」とか「お願い申し上げます」と書いてあるんですね。こんなばかな話があるかというのでね。それが先ほど言った国土法の価格審査のところ、民間のほうからはそういうコストを中に入れてくれなければ困るよという要請が、当然、民間の業者としては起こってまいります。

もともと「宅地開発指導要綱」なんていうのはけしからんじゃない

かという観念がございまして、それはヨーロッパの中世には入市税というものがあつたんですね。市に入ってくるときに税金を取る。入城料を要するに取るわけですね。旅館は宿賃しか取りませぬけれども、そこで入って商売するとか、居住するとかというのは、もう既に既存の住民がいろいろ投資しているから、その恩恵を受けるのだから、お金を取つたわけです。それとも同じような性格になつてしまつている。それはおかしいじゃないかということで、自治省とそこを随分けんかしました。けんかしましたけれども、どうにもならない。それと、第一、地価調査課がそんなことを言うのはおかしいとか何とかと云つてね。それで、しょうがないから都市局と計画局に、「宅地開発指導要綱」を要するに都市計画法第二十九条の開発許可の条件として出すわけですから、それを征伐せよというのは、随分申し上げたこととございまして。こちらもその分だけやっぱり価額のほうに反映させてしめるべきであると、こういう措置に大分調整に走り回つたような気がいたします。

とは申せ、何かいろいろやつたようなことを偉そうに言いますけれども、私の役人人生の中で一番暇で、第一、国会待機をしない。土地政策課が待機で、答弁書が回つてきたら、地価調査課長がラインでやればいいというので、我々は実働部隊だからとか勝手なことを言いまして、先ほどの研究会みたいなことをやらせて頂いたから待機がない。研究会がない日は国会待機をしていた頃に比べて早く帰れたんですが、うちへ帰ってきたら、妻がげんな顔をしまして、「お父さん、おかしいんじゃないの」とか「ちよつと体の調子が悪いんじゃないんですか」と、「こつ言つ。」いや、そんなことはないよ。元氣いっぱいだよ」と、「こつ言つ」と、「何でそんな早く帰ってくるの」と言われたことがちよつ

と印象に残っております(笑)。

新都市基盤整備法の制定

城野 地価調査課に来る前が、先ほど言いましたように宅地開発課、それから会計課、それからその前の宅地政策課がありまして、そこで「新都市基盤整備法」という法律を河野さんとやりました。

これは非常にももしろい法律でありまして、だれが読んでもよくわからない(笑)ということをおっしゃいます。損得のない法律だと。これは、法というすばらしい法律でございます。損得のない法律だと。これは、宅地開発するときの開発利益をだれが楽しむかということなんです。当時は「新住宅市街地開発法」は全面収用方式で、千里ニュータウンなどはそれでやっただけなんですけれども、それがものすごく抵抗が強く、多摩ニュータウンも抵抗が強過ぎて相当収用をあきらめた部分がありました。その残りはほうっておけないものから、区画整理という方法で修補を随分やっただけです。そこでまあ私は河野さんとずいぶん議論をして、もう大艦巨砲主義はだめだと。戦艦大和や武蔵とか、そんなものもやってもしょうがないぞと、こう言っただけでも、「まあ城野君、そうはいってもな、まだ開発するところはあるんだよ」とか何とか言われまして、それではまあ住宅公園の、それはまだ宅開公園ができる前ですから、「住宅公園が生きる道はそれしかないと思うよ」と言うから、「はい」と言っただけで、「では、ひとつやりましょう」と。何をやったかというところ、一定期間買収をして、できなかったら収用する。ただし、全部収用しない。根幹的な公共施設と、それから開発誘導地区という、要するに一つの「ミニミニ」でできるための

必要な中心地域は収用ができません。部分収用を各筆にかけましょう。そうしておいて交換分合をしまして、非常に極端に言うところ「照応の原則」があるんですけども、それを外して、地主さんの土地はその周辺に配置するよということをやります。それで大きな大ブロックで開発しましょう。いうならステージ・コンストラクションをやります。そのステージ・コンストラクションを次々に開発をやっていきますけれども、根幹的な部分と開発誘導地区の整備をとにかくやりましょう。あと、その各区画内のさらに細街路みたいなものは土地区画整理でやりましょう。そうすると損得ないのではないですか、こういう法律なんですけれども、これに対しては、住宅公園で先ほど言いました宅地開発をやっている部隊、これを「区画整理軍団」と申しまして、この軍団長が激怒しまして、区画整理方式をつぶすものであると猛烈に反対しまして、河野さんと大分、建設省の中で苦慮したんですけれども、しょうがないなということで大規模なものだけやるということにしました。そのころは、茨城の猿島、それから大阪の泉北は区画整理方式でやったのですが、泉南地域、光明池からあの辺のところ、まだちょっとやるところが何力所があるだろうということだったので、そのころ、そのときに、規模を大きくしようということでも、「新都市基盤整備法」という法律にするときに、「市」という当時の要件は、自治法の規定によりまして五万人、そこで五万人で住む土地ということとで四百ヘクタールぐらいになると思うんですけども、そのくらいの地域、大きなものだけやりますということにしました。そのときにも、区画整理の軍団が反対するならば、これは(使われないな)と思っただけなんですけれども、「そう言っただけ」と河野さんが言っただけから、それならまあ「これは文化史的な意義があるからやりましょう」

ということ。このときは随分、今の宅地開発のコストと負担の関係を勉強させていただいたような気がいたしております。

というふうなことで、何か大分、前後もとりとめない話になりましたが。

価格審査の手法 主任鑑定官と十二人の侍

北本 先ほどの国土法の審査ですけども、これは審査は実際には自治体のほうでされていたかと思うんですけども、城野様が主任鑑定官になられたところは国土法が始まって半年ぐらいで、まだおそらく自治体のほうも、どういうふうに審査したらいいんだとか。

城野 全くわかりませんでした。わかりませんでしたというのは、指導する側もわからなかったですね。非常に極端に言いますとね。

ただ、十二人の侍が私のところにおりまして、鑑定官は皆さん優秀な方で、記録をご覧になればおわかりになるかと思えますけれども、関東地建と、それから各地方建設局からと、それから道路公団、住宅公団、それから住宅金融公庫から来たのは補佐だったですね。阪神公団、水資源公団、その辺のOBさん、OBさんというよりも現職です、それを引っ張ってきまして、特に私は九州地建の用地第一課長をやっていたものですから、そのときに、「おい、試験を受ける、受ける」と言って一生懸命やったのが何人か、森重さんとか、玉城さんとか、先ほど話が出た関さんとか、それから、小橋さん、彼は近畿地建から来たのですが、それから居川さん。彼も近畿でございます。それから江里口さんは阪公だけれども、もともとは近畿地建でございました。それから松下さんは、中部地建から。それから本保さんは、中国地建か

ら。先ほど言いました三、四人は、九州地建から。あと関東地建から小柳さん。四国地建から柳原さん。それから住宅公団から西村さん、唐沢さん。道路公団からは松浦朝海さん。この辺、非常に優秀な方がたくさんおられました、彼らに全部もうお任せでございました。

ただ、やりましたのは、二つの方式があつて、一つは標準地比率方式でやりなさいというもので、これはもうほんとうにやつつけ仕事のどたばたで、これは河野さんが言うから間違いないんですが、土地価格比率表という武器を要するにつくつたわけですね。これは平野興二さんとか、それから自治省から来た、今は千葉の市長をやっている鶴岡さんが課長補佐で来ていました。それから、交通営団から、今のメトロですね、あれからも来ていました。頭のいい人がいろいろいっぱいおりまして、ただ、土地価格比率表が、やつつけ仕事でつくつたものですから非常に不整合が目立つというようなところがありまして、そのの見直しを相当やったように思います。

それともう一つは、どうしてもそんなにたくさん基準地・標準地がないものですから、一万余千地点だったですかね、その当時、ないものですから、しょうがないなということで、比率方式によりがたい場合は鑑定をとれと、こういう併用方式でやったものですから、その鑑定のほうの側の相談が随分あつたように思います。

北本 鑑定もそれなりに時間もかかるでしょうから。

城野 はい。だから、それで二週間という期間の間にオーケーを出さなきゃいかんよというので、そこは大分ちよつとがちゃがちゃしていましたが、何とか、何しろ十二人、優秀な方がおられましたので。

北本 でも、そのように十二人、いろいろな組織から来られて、とりまとめ大変な。

城野 そこはあまりなかったですね。

北本 そうですか。

城野 はい。共通の認識みたいなのがありました。

北本 なるほど。それは、やはり少し前にそういう列島改造ブームがあつて地価が上がって、何とかしなければいけないというような思いがあつたんでしょうか。

損失補償基準と不動産の鑑定評価に関する法律

城野 その前の話になるんですが、オリンピックのころの話になりますけれども、そのころ、用地の取得価格がほんとうにでたらめでございまして、東名も新幹線も、ましてや都道府県道から、河川の改修から、電源開発から、要するに東京オリンピックの前夜、たくさんの価格をとても統一的にできないねという危機感が、これは建設省のほうにありまして、全省庁を集めてやろうじゃないかということを言いまして、「用対連（用地対策連絡協議会）」というものをつくつてもらつて、それで閣議決定したのですね、公共用地の取得に伴う損失補償基準を。これは東京オリンピックの前夜でございまして。

それまでは、例えば、ある事例ですが、でたらめでございまして「でたらめでございまして」というのはちょっと言い方が穏当ではございませんが、一軒の家が水没すると、五軒家が建つと。

北本 そうですか。

城野 それが相場みたい。一番おもしろいのは滋賀県で、東名、新幹線、国道、それから東海幹線という関西電力のでっかい送電線がみごとに四本並んで走っているのですが、一つの宅地で五倍から十倍違

うんです、取得の価格が。それではとてもじゃないけれども、何が何だかわからないと。で、一つの基準としては、今言った地価公示の公示価格を比準するというのがあつて、これはこれでやりましょう。そして、それを梃子にして損失補償基準を全省庁統一しましょう、ということ、電源開発、農林省、道路公団、それから関東地建、それから国鉄、そういう主な関係者を集めて、それで損失補償基準とその施行細則を閣議決定したんですね。

それは、私は途中からというか、変な話ですが、ある頭のいい先輩がおりまして、その人がずっとやっていたんですけども、途中で身体を壊しまして、「おまえ、やれ」と言うから、一から皆さんに教わりまして、それからあと東京都ですね、東京都に前沢さんという非常に優秀な、もうそのときは不動産鑑定士の資格を持っていたと思うんですが、管財部長さんがおられまして、手とり足とりで習いまして、損失補償基準を閣議決定したんです。そこで建設省が要するに土地政策に責任を持つのだという一つの基礎をつくつたと思っておりますけれども。

北本 それは計画局の総務課におられたときでございましてか。

城野 そうです、計画局の総務課に。あれは何年ですか。

北本 昭和三十七年十月から昭和四十年三月まで。

城野 その前は、営繕局の管理課にしております。浅虫か何か遊びに行つたら電話がかかってくる、「おまえ、帰って来い」と言うから、「何ですか」と言ったら、「計画局総務課へ行くんだ」と。そのときから文書課の係長になる前まで土地収用第一係長とか何とかという立派なポストをやらせていただきました。

北本 ちょうどその頃なんでしょう、不動産鑑定評価の法律ができ

て基準が。

城野 そうです。そのときに、今言いましたように、公共用地の取得で適正な補償はいかにあるべきか、地価はいかにあるべきか、ということから出発したのでございまして、そういう意味では、もう全く一緒に仕事をしていました。竹内さんという後に茨城県知事になられた方が参事官で、一緒に作業をしていました。

北本 ちょうど、オリンピックの前の年ぐらいでございませぬ。

城野 はい。それで、私は収用係長だったものですから、オリンピックまでどうも間に合いそうにないというのが幾つかありまして、その一つは東京モノレール。それからアベベが走った国道二十号、あそこまで走ったんですよ、飛田給までですね、そここのところの高速道路、これの初台の乗降口のところで相続争いがありまして、これはどうにもならないというので、幾つかそういう巨大プロジェクトみたいなものを中心にした開発のために改正をやらせていただきました。昭和三十八年、三十七年 三十八年だったですか。

北本 そのころからおそらく不動産鑑定士の試験も始まって鑑定士が城野 はい、随分、だから試験のあれも一緒に準備をやらせていただきました。

北本 そうでございませぬか。

城野 ええ。そつちのほうは、どつちかというと河津四郎さんとか、それから平野興二さんとか、優秀なのがたくさんおられます、それから河原崎守彦さん。これが非常にスマートなものですからね。要するに不動産鑑定をアメリカの横で書いてあるものを縦に直すんだというのでですね。

不動産鑑定評価手法への思い

北本 そうしますと、その始まりのころ、それから、主任鑑定官をやられたころも、おそらく鑑定士といういろいろおつき合いもあつたでしょうし、それから、ずっともうこちらのほうにきますと、協会の専務をされていらつしやるときも鑑定士といういろいろな深いおつき合いがあつたと思うんですけれども、鑑定士、あるいは鑑定業者の世の中の位置づけといいますか、おそらく国土法のころはそれなりに国民が国土法で地価を規制してくれると。そのためにも鑑定士には随分と大きな役割を持つていただくとしよう国民の期待といえますか、それに見合った報酬が得られたかどうかは別なんですけれども、あつたのではないかと思えます。そういう鑑定士の位置づけといえますか、鑑定士の意識でもいいんですけれども、何か変化みたいなものはございませぬでしょうか。

城野 私が仲間入りさせていただいた鑑定士の創業期には、随分いろいろな方、鑑定協会の初代専務理事で門脇さんという立派な方がおられました、鑑定というのはこういうふうにするんですと随分いろいろ教わりました。で一つ問題になつたのは、三方式を考えたいわけですね。三方式の中の、当時は「市場資料比較法」といつていたと思うんですが、要するに取引価格から比準するものですね。取引価格を標準化して比準する。これがやっぱりメインだということでした。

あとは「収益還元法」があります。ところが収益還元法は、非常に当時はですよ、使えないなど。これは河野さんともいろいろ議論をしましたが、榎田先生はこうおっしゃるけれども、使えないなど。使えないのはなぜかという、賃料です。賃料が必要なわけですが、そ

の賃料がものすごくアンバランスがあるんですね。つまり取れるところからは取るけれども、取れないところからは取らないという（笑）。

一つは継続賃料という問題がありました。これは、「地代家賃統制令」というのがありまして、地代・家賃を要するに統制したわけですね。それで、借家に入っている者によって、これはほんとうにいろいろな実態調査をやったんですけれども、むちゃくちゃなんです。私が、そのずっと後に経験したのでなるほどなと思ったのは、オランダ大使館がアメリカ大使館のちよつと上のほうにあります、これが立派な、どのくらいあるんですかね、二千坪はないのかな、千五百から千六百坪あります。その年の額の家賃が幾らかというと、八百万円。要するに継続賃料というもの、アメリカ人はどんどん上げますよ。上げて、「気に入らなければ出ていけ」と、こう言うんだけれども、それが日本では「出て行け」が言えないものですから、ものすごくアンバランスで、これはやっぱりあまりにもかわいそうだからと。

地代家賃統制令だけでなく、借地借家法の運用自体も、日本政府が変節したわけでございます。要するに地主は悪である、冷酷無残である。それで借りるほうはもう弱者で、善意で、云々と。賃料の不払いのときだけ解除できると、こういう格好にしてしまったんですね。これは第二次世界大戦の最中にそうやってしまったんですね。

北本 最中ですか。
城野 「正当事由」という変なものを入れてしまったんですね。それはなぜかという出征兵士が中国大陸や南方戦線に行つて戦っているときに、銃後の妻子が安心して暮らせないので心配で、十分に戦えない、こういう変な理屈で、それは解除してはいかんと、こうやってしまったわけですね。

それが今度は戦後、二百何十万人が行つていたのが帰つてきた。それから、空襲で百八十万戸が何か焼けてしまった。だから、四百万戸住宅が足りないよと。こういう状態の中では、ますます今いるものまで手当はできないから、保護しなければいかん。こういうことがもう世論として定着してしまつて、そのために借地借家法の改正、これはずっと土地局の一つのきちんとした需要と供給をバランスさせるための施策として必要だというふうに従分議論もいたしましたけれども、これは東大教授がどうしてもだめだと言つんですな。自民党に呼び出してこんこんとやつても、だめだと、正義は借家人のほうにあると、こういう議論なんですな。これは、私の役人時代には実現しなかつたもの一つでございますが、何が一番いかんかという、要するに借地としてもう出てこなくなつてしまつたんですね。地主のほうの意識としては、もう人に貸すのはとられることと一緒に、そういうことになつてしまひましてね。

ところが、所有と利用との分離ということをやつてくれども、銀座のあの辺の土地などをそのときに調べまして、今の相続税の路線価でも公示をしていますけれども、借地権割合九割。借地権割合九割で、地主の権利は一割しかないというのがそのころの実態でございます。そういうことからしますと、もう全く地主は新しく人に土地を貸すことをしないということ、これはやっぱり何何でもちよつとおかしいじゃないかということがございました。

だから、継続賃料はそのままにしておいて、新しく入ってくる者だけ高く取るわけですね。「これはちよつとやつぱりおかしいじゃないか」と、こう言つと、「いや、そうしないともじやないけどやつていけない」と。それで、そのために、それは一つ一つの契約で、全く

私的な、要するにプライバシーだとか、こういうことになってしまったら、それを調査に行ったってほんとうのことを教えない。

北本 なるほど。そうすると、鑑定評価のほうも難しい。

城野 鑑定評価できないじゃないかと。そのビルの中の一階と二階と三階で、それから、入ったときの時期によって、それから、入るときに単位によって、非常に大面積を借りる場合には単価が安い。当然、小さく切ったときには単価が高い。ちょうどミニ開発と同じような格好です。そうすると、収益還元法ができないわけですよ。

それから造成法。複製法というか。それは先ほど言いましたが大規模開発のときにはもう既に三万円とかやっちゃっているわけです。それで、結果的に将来土地が上がってつじつまが合うという格好になっていますから、これもまたどうにもなりまへんなど、そういう認識があります。それで実際に働くのは、「取引事例比較法」だけであると、「市場資料比較法」だけであると、こういうのが昭和五十年ぐらいのときの鑑定評価の基本的な認識だったと思います。

ところが、一番最初に言いましたように地価公示で十%近く下がったという、その何か言いわけみたいにして、収益還元法で見直したからだと。ところが、その通達自体としては、三価格併用で、そのバランスをとれと書いてあるんですよ。

北本 昭和四十九年十一月に出された「国土利用計画法の施行に際し不動産の鑑定評価上とくに留意すべき事項について」という国土庁土地鑑定委員会建議のことですね。

城野 もうそれしか書きようがないわけですよ。だけれども、ほんとうの頭は、取引事例比較以外の二つは実際には使えない。チェック方法としては使えるかもしれないけれども、それはちょっと高過ぎる

よという意味では使えるかもしれないけれども。ニュートラルな、要するに鑑定の基本である、売り手も買い手も損しない正常価格というのは、できっこないじゃないかというのが当時の基本的な認識でございました。

北本 なるほど。それが、新聞記事などを見ると収益還元法で公示価格が下がったと……。

城野 わけのわからないことが書いてあるわけです。だけれども、実態として、土地は個別性が非常にあるので、その土地の更地価格、この収益還元法をやるときには、その周りの賃料を知らなければいけないわけでしょう。だから、そういう意味では、やっぱりツールがそろわないという認識はあったと思います。

不良債権担保不動産の評価の見直し

北本 ところで、時代が変わりますが、協会の専務をやられているころはまさに地価が下落しているときだったと思いますが、その頃の鑑定評価の課題といたしますと……。

城野 そっちへずつと行きますと、自民党の、金融再生特別委員会がありまして、石原伸晃さん、それと官房長官をやりました塩崎さん、それから、国交省出身の根本匠さんという三人がおりまして、これが民主党と金融再生法とか、CCPC（共同債権買取機構）の不良債権の処理だとかというのをがちゃがちゃやっておりますときに、どうも鑑定評価ではどうにもならんねということがありましてね。つまり正常価格ではどうにもならんねということがありまして、（土地）局長は生田さんでございまして、それで相談をいたしました。相談して、

まあやりましたよかということ、鑑定協会に部会をつくりまして、それで役所からも鑑定官に何人か来てもらって、それで夏休み返上か何かでやらせていただきました。

北本 そのときつくられましたのが、平成十年九月と十一月に協会が公表しました不良債権担保不動産の適正評価手続における不動産の鑑定評価に際して特に留意すべき事項について」ですね。

城野 はい。結論としては、要するに一言で言うと、タウトロギーではあるけれども、特定価格だと。まずデフォルト状態にある不良債権の担保となっている不動産についてやりました。次いで今度はグレーゾーンのものを、それから怪しいねというものを、別途、次々に出したんですが、これは鑑定士のほうもいろいろ優秀な方がいらっしやって議論をしながらやっただんですが、これをやるにしても「これをやるにしても」というのは、要するに早期売却の必要性など何か理屈をつけて減価するにしても、ディスプレイ・キャッシュフロー法(DCF法)で厳格にやる必要があるのです、不良債権の上がり(総収入)と必要経費をきちんと査定できるものに限りますねと、そういう条件つきでやりましょうということになりました。ただ、自民党のほうからはとにかく早くやれという要請がたくさんありまして、保岡さんが委員長をやっていたものですから、そのところへ何回か参りまして、それで、石原さんとか、塩崎さんとかがいろいろ言うけれども、「おれが最後は抑えるから、まあ、おまえらでやるようにやってくれ」と、保岡さんがこう言うから、「では、やりましょう」と。

ただ、やっぱりそのときに一番問題になったのは、鑑定士が今はもう大分DCF法を習熟しましたけれども、それ自体が何か算定評価じゃないのという意識が非常にありまして、私は、いやそれは説明責

任の放棄だと。それでは、何が一番問題なのか、こういうことで、そのときに考えましたのは、地価公示のときの鑑定評価書、これが説明不足であると。中嶋さんが常勤委員でいましたので、彼と語りまして、三年計画でこれを電算化しよう。その前はほんとうに手書きだったんですから、公示の鑑定書はですね。一方で、とてもじゃないけれども、DCF法をやるには電算を使わないとやれないわけですよ。手書き計算ではとてもじゃないけどやれない。それなら、いっそ電算化をやるうじゃないか、こういうことを言いました。

これは鑑定協会の中で猛烈な反対がありました。「おまえは国交省の何か走狗みたいなことをやりやがって」とか、「鑑定評価じゃなくて算定評価になる」とか、まあ。しかし、私は平然として、「それはやらなにかん」と。要するに「鑑定士が生き残るためには電算化しなければいけない、電算化しない者は公示から外す」と、こう言った。

何とか手書きでも残してもらえないかと国土庁のOBの方からも何か呼び出しを食らいましたが、三輪さんが室長さんだったですけれどもね、彼と一緒に、「新幹線とか飛行機の時代にかごで行こうかというううな」。それはあかんですよ」と言って、とにかく何とかかんとか言いながら、また、会長の安藝さんが、「これはもう絶対やりますから、悪口は全部私が引き受けますから」と言ってくれました。

それはもうすごかったですよ。常務委員会でも、理事会でも、わあこらわあこら、要するに鑑定士が「おれはパソコンを持たないから、それをちゃんと買ってくれるのか」とかね。「今はパソコンは買う時代じゃないですよ。リースする時代ですよ。リース料ぐらいは鑑定評価料で十分出ますよ」と、こう言って。これは何のこの言いながら三年でやっっちゃったんですね。で、随分皆さんには怒られましたけれど

もね、時代に合うように新幹線が飛行機で行きましようということにいたしました。

また、いかに金融機関がバブルの末期にでたらめをやったかというのが印象に残っています。当時、CPCというのがあったんですが、そこへ行って実例を見せてくれと言った。そうすると、不良債権に係るものの登記簿を見せてくれた。甲欄は一枚かそのくらいなんですよね。ところが乙欄がこのくらいあるんです。「何だ?」と言った。それで、それをこうやって一枚一枚めくってフォロー図をこしらえると、ものすごいことになっていまして、要するに担保をつけかえつけかえ、この担保もあります、この担保もありますということをやっているんですよね。それで、とどのつまりが、私は発見をしたのですが、浅草の現地を、何でも現地を見なきゃ納得しませんものですから、現地を見に行ったんです。それで十平方メートルの土地が最終的には十億円もの担保がくっついていっているんですね。これは世界一高い土地だと。一平米一億円になっちゃうんですね。それは、審査をきちんとやって現地を見て、金融機関がですよ、それをやればそんなことにはならない。ならないんだけれども、そうなっちゃうてるんです。要するに金融機関がもうどうにもならない。それに伴う土地、そこに供された土地は経済的には、ほんとうにぼろっちい小屋が建っていましたよ。二階建ての小屋が建っていた。今はもう建っていません。更地になってそのままなんです。やっぱり動かないですよ。

それからもう一つありましたのは、どうしてもマイナスになるねという土地があるんですね。それは、例えば、もうそのときからありましてたけれども、土壌汚染の土地。これは、きれいにすると、もうマイナスになっちゃうんですね。正常に戻すためには何かやらないといけ

ないわけですね。

生田さんとは随分議論もしました。生田さんというのは、頭のいい人でありまして、これはまたずっと前の話になりますが、「新都市基盤整備法」という難しい法律ですが、私が課長補佐で、生田さんが係長さんでありまして、その係長さんをもう一人つけてくれといつて呼んできたのが、今、パナマ大使になっていきます三澤真さんという立派な方でございまして、その下に、今は首都高株式会社の常務取締役をやっている高橋健文さんがありまして、その四人で新都市基盤整備法を河野さんの叱咤激励に耐えながらやって、通った年に入ってきたのが峰久さんだったと思います。

それから私が、主任鑑定官から移りまして、震災対策課長をやったときに、「静岡で大地震があるから」と。これも河野さんの差し金ですが、「もう法律をやらなければいけないから、おまえ、やれ」と、こういうことで……。

北本 大震法（大規模地震対策特別措置法）ですね。

城野 行きますして、そのときに課長補佐に生田さんを連れていきました。これがまたご縁で。三週間ぐらい、夜徹夜をしまして。これはつまらぬことですが、要するに警察と、消防と、自衛隊と、病院と、それから地方自治体と、国のあらゆる行政機関との調整がありました。悪いことにあのころはファックスとというのがはやりまして、ファックスでこのぐらい質問を送ってくるんです。回答したら返事するか、そういう悪いあれがありまして、それで気心が非常にわかってきたものですから、生田さんの。

それから、鑑定協会の専務理事を退きました後、民間都市開発推進機構というところへ行かしていただきまして、そこで専務理事をちよ

うど四年間やりました。ここでは、不良債権の処理を具体的にやっています。民都機構自体が破産をしかかりまして、黒字だけでも、もうキャッシュがなくなるという、まさにお金は一兆五千億あるものですから、使えるお金はあるんですよ。しかし、買戻しがどんどん回らなくなりまして、それを整理して建て直しを図ろうというのをやらせていただきました。そのときに、鑑定評価は非常に役に立たせていただいたような気がいたします。

台湾の土地制度

北本 どうもありがとうございます。話は変わりますが、城野様は、仄聞するところでは台湾の土地制度に非常に造詣が深いとお伺いしているんですけれども、なぜ台湾なんでしょうか。

城野 先程、建設省の宅地政策課というところへ行つて「新都市基盤整備法」をやったと申しましたが、そのころはもうバブルでございまして、土地がどんどん値上がりする、固定資産税はばかみたいに安い、過剰流動性をどうするというのが、そのときに、「台湾にすばらしい制度がある」と、こういうことを宅地部長の河野さんから言われまして、「おまえ、勉強してみるか」と、「こう言うから」、「はい、結構でございませう」というので、三月の何日間か海外旅費をいただきました。あのころ海外旅費というのは大変なあれだったんですよ。で、「まあ一週間でいいだろう」と言うから、「いやいや、二週間行かせてください」と言つて二週間行かされました、そのときにいろいろ勉強をしたんですが、行く前に勉強しまして、もうレポートは行く前にでき上がっていたという説があるんですけれども（笑）。

北本 なるほど、説ですね。

城野 孫文さんという、これは「中国革命の父」と本土のほうでも言っているんですね。辛亥革命という一九一一年の革命を指導して、その後、中華民国の建国宣言をやった、こういう人なんですけれども、これが一九〇五年ですから、明治三十八年、「三民主義」を唱えたのでございます。その「三民主義」とは、「民族」「民権」「民生」、これを「三民主義」。民族主義というのは、要するに当時のナショナリズムですよ。中国の独立。それは一つは、清朝を追い出して漢民族の国をつくつて、外国からの侵略をはねのけて自分たちの国をつくるんだという、これが民族主義。民権主義とは、議会制の民主主義で国民の権利を守るんだというんです。民生主義というのがありまして、これは何かというと、一つは「平均地権」。そこへ土地が出てきます。二つ目は「資本の節制」といつて、大資本、今とは全く逆ですよ、外国の資本を呼び入れたから中国は植民地経済になったんだと、こういう頭で、鉄道とか電信とか、そういうのは国営化して、電力会社も国営化してやるんだよという、要するに社会民主主義みたいなもの。そういう民生主義の中の一つが「平均地権」でございます。

これは、大地主は、結局、開発利益、キャピタルゲインをどんどん増やして、大地主はますます買弁化して栄えるけれども、労働者はいつまでも貧しいから、大地主の所有を制限する。それが、所有をなるべく抑制する。そしてキャピタルゲインは国が取り上げると。それから、日本で言う固定資産税、向こうは地価税というのですが、それを適正に取るというのを政策の柱にしています。そこで、台湾では実際に平均地権制度、平均地権条例をつくりまして、それを蒋介石が台湾に来たときに、政策の柱に据えたのでございます。

そこで平均地権をやったのですが、一つは地価税を適正に取る。そのためには、先ほどから議論になっていきます土地を正當に評価する。現在の価格をきちつと評価して、その価格で累進制にすると。大きな土地を持っている者からはどんどん取り上げていって、市街地で言いますと、全部の平均価格の三百平米分の土地を一つとして、少ない人は少なくなる、多い人はその面積も減らさなければいけないし、税も少し高い、例えば銀座みたいな土地だと高く取るよという、そういう累進制にしまして、一番最後には、それは実行できるわけではないんですけれども、五%まで取ってしまうんです。そうすると、もう土地は持てないですよ。それで土地の取得意欲を減殺する。

それからもう一つは、譲渡所得税でございまして、これは増値税というんですが、日本とちよつと似ているんですけれども、増値税も累進制で取るよと、こういう。そして課税の基準となる地価は申告によるものによつと。地価申告制によつと、こういうことでやったんです。それで申告するときも、申告が正しいかどうかはわからないわけですよ。そこで標準地価みたいなものを、一応、公示しまして、それよりも二十%以上、これはおかしいんですけれども、高い値段で申告してきたものは百二十%とすると。それから二十%以上安いものは、「照価収買」といまして収用できる。その値段で買収できるという、そういう仕組みをこしらえた。それで結果はどうなったかといいますと、みんな、日本でいう公示価格にみごとに八十%。

北本 そうでしょうね(笑)。

城野 みんな申告してきたわけですね。それはやっぱり批判があります、もう何だという批判があったんですけれども、それはもう。それより安いものは、要するにどうにもならん、先ほど言いました汚染

した土地とか、河川地のところだとか、変な形をしている使えない土地、それはみんな七十五%で申告してくるんです。

北本 では、七十五%で買ってもらおうということですか。

城野 ええ、買ってもらおうと。そういうゲームみたいなところがありましてね、非常におもしろい。そこで、それを研究しようではないかというので行かせていただきまして、それで非常に楽しく遊んでまいりました。そして、そのときに、たまたま東京大学の農学部に林先生という方が、これは国立政治大学の地政というランド・エコノミーの主任教授で、もうやめられまして、今は地政研究所の所長をやっていますけれども、この人と非常にお友達になりました、その後ずつとつき合いをしております。

北本 ありがとうございます。もうぼつぼつお約束の二時間になってしましますが、ほかにどなたか質問される方がおられますか。

「東京の土地」 研究を振り返って

古倉 では、ちよつと一点だけ伺いさせていただきます。

先ほど、ミニ開発のお話が出て、中小業者が荒稼ぎというふうなお話もちよつとありましたが、当時、鈴木孝さんとご研究されたということなんですが、結果的にはまあいろいろ反対があったというお話だったんですが、その後、例えば都市計画法などで敷地の最低規模の規制だとか、まあ都市計画でそういうものができるようになったりしましたし、それから最近では景観法とか、まあ大分都市計画のレベルが上がってきたと思うんですが、ところが鑑定自身は、そういう周りの住環境といえますか、都市環境の評価というよりは、むしろ敷地を

細分化して幾らで売れるかというそつち側の評価という経済的な評価のほう何か重要視されているような感じがするんですが、せつかく当時ミニ開発のお話でどうしようかというお話があったとすれば、その後、もう少し住環境を鑑定評価において正當に評価して、いい環境のほうに値段が上がるんだよと、そういう方向に持ってくるという戦略もあつたかと思うんですが、その辺のところはご経験からいかがでしょうか。

城野 おっしゃるとおりですね。それは先ほどちょっと話が出ました峰久さんという、これはまた頭のいい優秀な人がいまして、新都市基盤整備法をつくって、そうしたら、私は何かその後、会計課へ行けということに何か話がずっと前から伝わりましたが、そのときに河野さんなどと宅地の規模の制限をやるうじやないかと。これはひとつ実態を調査しようやというので、峰久さんに命じまして要するに東京二三区を全部調べてもらつたんですよ。それから、大阪のいわゆる文化住宅というのがありますね、あれも調べてもらつた。あれはみんな縦割りになっています、要するに一種の二階建てではあるけれども、やっぱりあれもミニ開発なんですな。それで、ああいうのはやっぱりいかなので、都市整備上も美観上もよろしくないのです、制限しようじやないかと。

ところが、出てきた結果、びつくりしまして、これは「東京の土地」という、そのころ始めたもので共同研究みたいにしてやつたんですが、江東区の平均の面積が七十平米ぐらいじゃなかったかと思つんです、そのころ。ああ、これはもうあかんと。ミニ開発そのものは、もう江戸時代からずっとやつてきたので、もう画地の規模制限はできないよと。もともと考えていたのは、そんなのも一緒にして立体的に再開発

みたいにしてやる時には、固定資産税を大幅にまけてやるか、何かそんな格好で誘導策はないかなという検討は宅地政策課のときに随分やつたんです。随分といつたって半年間ぐらいね。そうしたら、最終的には、「これは城野君、あかんでや」といつ言つたら、「そうですね」と、「こんなのやつても、あまりつまらんですな」とあきらめちゃつた。

古倉 ミニ開発の細分化による減価と鑑定評価とのつながりみたいなものはいかがですか。

城野 鑑定評価とのつながりは、先ほどちょっと減価法というのを言いましたんですけれども、そこからは出てこないんですよ。みんながそれで満足しているんだつたらね。これはそのときに、やっぱり文化ということを考えまして、アジア的な住まい方の文化というふうな、それでいいんじゃないの。一人一室主義だとか、一人何平米というが、それはほんとうかいなど。ひとつころそういう風潮がありましたよね、一人十平米とかね。いやそうではなく、そういう住まい方をしてるんだと。もう江戸時代からやつているんだと。みんな幸せなんだよと。京島のあの辺も随分見にも行きまして、みんな幸せにやつているねという。それから谷中の辺だとか。すごいですよ、それはね。どうしてこんなところに住んでいるのと、外から見ると思つけれども、中に入ると、結構快適なんですな。

北本 今はむしろ防災上の問題があるとして……。

城野 それも随分、今度は大震法に関連してやらないかなと。防災上、やらないかなという思いを、月島の辺とか、あの辺を眺めて随分思つたりしたんですけれどもね。

北本 これはなかなか今でも大きな課題で。

城野 大きな課題でありますね。

今後の地価公示について

大里 今日地価公示の歴史を教えてくださいまして、ありがとうございます。
ございました。

地価公示は、実施当初から更地評価ということで、現在までできておりませんが。

城野 そうです。それはやっぱり公共用地の取得ということから出発したものですからね。

大里 更地評価は、単価での比較が可能であるとか、いろいろなメリツトがあるんですけども、最近、不動産の証券化が進みまして、土地・建物一体の複合不動産としての総額が注目されています。そのような中で公示の更地価格は、それが役に立つのかというような批判もマスコミ等ではあるのですけれども、今後の地価公示のあるべき姿について指針をいただければと思います。

城野 「Going Concern」という価格があるんですね。これは動いている一つの企業体みたいなものを考えて、その価格は幾らなのというやり方はひとつあるんじゃないかと思うんですね。ただ、それとても要するに、先ほど収益還元法と、こういうふうに言いましたけれども、そうそう、収益還元法の中で賃料の実態がわからないんだという話をしましたけれども、それだけじゃないですよ。その土地と建物の利回りを幾らで回すかということと値段がうんと違ってしまっんですよね。四%とか、当時、五%ぐらいでございましたから、一%違つと、最終的な答えは永久還元すると二十%か違つはまずいですよね。

そうすると、結局四%でやるのか、五%でやるのかという、そういう運用利回りみたいなものの判断、今後、何年間、そういう運用利回りが確保できるのかというところへきてしまっんですよね。

それからもう一つは、DCF法では、復帰価格というものがありますよね。要するにN年後幾らで売れるのという、これがわかれば、だれも苦労しないんですね(笑)。そこは非常に極端に言つと、こっちのものを入れるところなるねということ、それで大体うまく完了するかねという、結局、見込みの問題になりまして、大変難しいところですね。

だから、何でもとにかくDCF法だとか収益還元なら物事が全部解決するなんていうのは、そんな環境にはないですよ。だから、要するに取引事例比較法も、みんなが取引しているからこんなところじゃないですかというぐらいの話で、土地総合研究所にいますとき随分考えたんですけれども、イギリス流の要するに地価インデックスみたいなそんなものをやっぱりきちんと充実させるといふか、漏れがないような格好できちつと資料が収集できて地価インデックスみたいな格好で公示されてくれば、それはむしろ地価公示と同じような働きをするのかなという感じはいたしますけれどもね。

大里 ありがとうございます。

北本 それでは、どうも長時間、ありがとうございました。大変勉強になりました。
(終わり)

土地行政 オーラルヒストリー

片 桐 久 雄

〔 S60.9～62.6 国土庁土地局次長
S62.6～H元.7 国土庁土地局長 〕

*

インタビュー日時：平成20年1月9日

[インタビュー] (肩書きはインタビューの時点)

土地・水資源局 地価調査課長	北本 政行
土地・水資源局 地価調査課企画専門官	大澤 一夫
土地・水資源局 土地利用調整課長補佐	磯貝 敬智
(財)土地総合研究所 理事	古倉 宗治

北本 本日は、お忙しい中、足を運んでいただきましてありがとうございます。
ございます。

ただ今から、片桐様が土地局の次長、局長としてご在職だった時代の話を中心に幾つか質問をさせていただきたいと思えます。

始めに確認でございますけれども、ご在職期間は、土地局次長として昭和六十年九月から昭和六十二年七月までの一年十カ月、土地局長といたしまして六十二年七月から元年七月まで二年ということ、通算しますと三年十カ月とお伺いしてございますがよろしいでしょうか。

それでは、まず最初に、当時の時代の雰囲気といいますが、ちょっと抽象的でございますけれどもお伺いしたいと思います。まさに激動の時代だったのではないかなと思っております。土地問題ということに關してもそうだったと思えますけれども、もう少し広くとらえまして、日本経済あるいは国民生活にとりまして、大変な時代ではなかったのかなと思っております。その当時の時代の雰囲気ですとか、あるいは風潮ですとか、ちょうど次長にご着任された昭和六十年九月というのは、これ、私も最近知ったんですけど、プラザ合意がなされた時期でございます。これ、私も最近知ったんですけど、プラザ合意。ただ、土地に關して、都心については若干その前から上昇は見られたようでございますけれども、その後、日本はバブル期へ移ると、そういう時期だったかと思えますけれども、そのころの日本はどのような状態だったのでしょうか。ちょっと抽象的な質問で恐縮でございますが。

片桐 当時、私が思い出すのは、国土庁大都市圏整備局が、東京における事務所需要というのが急激に伸びるんだという構想といいますが、展望というのを出してしまして、当時、金融の自由化とかなんかで外

国の金融機関とか、そういうものが東京にどんどん進出してきて事務所需要が高まると。とにかく、日本経済はどんどん大きくなって、世界の相当大きな部分を占めるようになっていって、これからもどんどん大きくなる、そういう非常に景気のいい時代だったと僕は思っています。

大都市圏局もこうした状況を反映して、そういう展望を出したんだと思うんです。大体東京都心が中心だったんですけど、当時、八三年ごろからですか、ぼつぼつと都心の、中央区とか港区とか、事務所をどんどん拡大したいというところで、地上げというのが当時言われていたんですけど、そういう形で地価上昇が始まっていたんですね。その時点ではかなり局地的なものだったと僕は思いますけどね。

僕が八十五年九月に土地局に来たときにまず引き継ぎで話を受けたのは、要するに、地価調査というのを七月一日にやって、九月何日かに公表すると。間もなく公表するんだと。その結果が、どう出るのかたずを飲んで待っているところなんだと、こういうことなんです。その結果を見て、土地局も相当動かなきゃいけないかもしれないと、こういう話を聞いていまして、ああ、そんなことになっているのかということ、当時、私は農林省から来ましたので、地価の状況というのを初めてそういう説明を受けて、そういう状況なのかと聞いたんですけどね。

九月の中旬か下旬でしたか、地価調査の結果公表というのがありまして、やっぱり都心の商業地、特に高度商業地と言われるようなところ、それが一部住宅地にも及んでいるといいますが、そういう形でかなり地価上昇が東京都の都心部は激しくなりつつあると、そういうことがかなりはつきりわかってきたんですね。やっぱりこれは国土庁も、土地局もただじっとしているわけにはいかないと、いろいろ対策を講

じなきゃいけないと、そういう雰囲気になりつつあったということですよ。

北本 確かに、ご着任されてすぐの都道府県地価調査、当時の新聞記事などを見ますと、「地価、一極化進む」ということで、「商業地急騰五十%超、全国平均は二%に鈍化」という見出しになってございます。最大上昇率が、住宅地で四十八・三%、商業地で五十四・五%ということで、新聞にもかなり二極化といいますが、都心の商業地を中心に随分上がってきたけど、大丈夫かという見出しになっております。

ただ、その前の地価公示、こちらは四月一日でございますけれども、その当時はまだそれほど、ご着任前ですね、そのときはまだそれほど新聞記事等にも特になかったわけでございますけれども、ただ、実際には二十%台あるいは三十%台の伸びも一部にございまして、いろいろ記録を見てみますと、ご着任の前の七月とか八月あたりに、はや土地局長名で不動産関連団体に対する協力依頼ですとか、大蔵省の銀行局長あてに依頼をします。あるいは、知事、政令指定都市の長あてに、国土法の確な運用についての依頼というのがなされております。

そうしまして、今おっしゃいました都道府県地価調査の後も、十月に国土利用計画法の研究会、これは石原舜介先生が座長、それから十一月に東京都との連絡会議ということで、こういう言い方は失礼ですけども、比較的早く着手されているなという印象も実はあるわけでございますが、そういう風潮があったということではございませうか。片桐 そうなんです。何かやらなきゃいけないと、こういう話で、私が最初に取り組まれたのが、国土庁と東京都で地価高騰対策会議というんですか、連絡会議、そういうものをやるということになり

まして、当時は、土地局の次長が連絡会議の座長といいますが、国土庁の課長さんと東京都の部長さんが集まって、それでいろいろ議論をしたという記憶がありますね。

結局、その当時いろいろ議論して、やっぱり最初に手をつけるのは、国土法の届出ですね。あれが市街化区域二千平米以上というのは、土地取引の1%かなんか、とにかく極めてわずかなシェアなんです、対象になるのが。これをもう少し網の目を細かくすると。何とか行政的に少し努力をするといいますが、そういうことをやるのがまず第一じゃないかという話になったと思います。

それを法律改正をしてやるんだけど、今度は法律改正はどうしても時間がかかると。通常国会に法案を出して、それを通して施行するということ、その次の年の中ごろまでなってしまうと。急いでやるためには、東京都で何とか条例をつくってやってもらえないかと、こういう話になったと思います。四月ごろに、その会議の報告を出したんだと思いましたが、その報告の中で、国土法の改正をして、監視区域のようなもの、網の目を細かくするような手法をやりましょうと。そのかわり、その前に、東京都でも条例をつくって、その前に手をつけてほしいという話をした覚えがありますね。

そのときに、今でも覚えているんですけど、当時の事務次官と一緒に東京都庁に行きまして、副知事さんに会いまして、とにかく東京都で何とか条例をつくってやってもらえないかという話を談じ込んだんです。そして、副知事さんは、いや、この問題はなかなか難しい問題だと。とにかく、鈴木都知事に決心をしてもらわなきゃとでもできない。その都知事に何とか決心してもらおうようにこれから話をするから、ちょっと待ってほしいと言われた覚えがあるんですよ。いや、

普通の中央官庁なら、本省の局長とか事務次官がうんと言えば大体物事は済むのに、東京都庁は副知事さんで物事が決められないのかなというのを当時思った覚えがありましたけど。ただ、やっぱり都庁の雰囲気は、都知事さんが決心しなければ物事は動かせないという感じだったんですね。

北本 そういう面積を狭くする、要は対象を拡大するということは、やはり景気にちょっと水を差すようなという意識があったんでございますか。

片桐 それは、やっぱり都議会を心配しているんですよ。都議会の先生方で、必ずしも賛成でないと。そんなことをわざわざ都庁がやる必要ないという先生がやっぱりある程度いたらしいんですね。それを説得しなきゃいけないということだったようですね。

あと、もう一つ、法律上の問題がありまして、要するに国土法で二千平米となっているのに、東京都の条例でそれを引き下げる、それで規制を強化するというのは法律違反になるんじゃないかと。要するに、地方自治法の建前から言って、法令の範囲内で条例というのはつくれるんだと、こういう話なんですね。それに法令に反するような条例とというのはつくれるのかという議論があったんですね。当時、大体の議論は、上乗せ規制というのはやっぱりよくないんだと。その前に環境問題なんかで、上乗せとか横出しというのを条例でいろいろやったりなんかしたのもあったようですけど、土地関係では初めてのケースなんですね。

その議論をクリアするのに、また東京都で、あのときには都知事さんが林修三先生を引っ張り出しまして、いろんな行政関係の学者とか地権者を集めて検討会をやって、それで条例案を固めたんですね。そ

のときには、いろいろ議論したけど、やっぱり社会的な要請にこたえて、国が法律でやるうとする前に事前にやるんだからいいんじゃないかと、法律論もいろいろあるけれども、あまりやかましく言うような話じゃないんだということで、大体おさまったような感じがしました。林修三さんが座長の検討会でもお墨つきを与えまして、そういう準備をして都議会に出して条例をつくってもらったということだったんですね。

ただ、それも都心の三区だけだったかな。五百平米とか、今から見ればかなり生ぬるい出発ではあったんですね。かなりそろそろと出発した。やっぱり東京都にとっては、どのぐらい審査が増えるか、どのぐらいの事務量があるかというのも問題だったんですね。

北本 都のほうの体制といえますか、対応するための体制という問題はあったんでございませうね。

片桐 あと、もう一つ当時覚えていましてのは、鈴木都知事は、いや、東京都で条例をつくるということは何とかやってみると。そのかわり、必ず追っかけて国で法律改正をして、それをやってみてもらわないと困ると。それがあからこそ、東京都が先駆的にやるという名分が立つんだと、こういう話で、いや、国土法改正は絶対やりなすと言って、当時、東京都庁に踏み切ってもらったという覚えがありますね。

北本 当時は、まだ地価が急にながっているのは東京だけだったかと思っのでございませうけれども。

片桐 東京都、それも都心だけだったんですね。

北本 いわゆる東京の一部の問題を法律改正でというのには、やはりちょっと時間がかかるというイメージもあったのでございませうか。片桐 そうですね。やっぱり、都心のそういう地価高騰が相当激しく

はなつてきたんですけど、それがその後、燎原の火のごとくわっと広がるか、大阪とか京都とか神戸とか名古屋とか、そういうところまで広がるということは、当時はとても予測できなかったんですね。ただ、いずれにしても、今の国土法の二千平米じゃとにかく役に立たないということでは、皆さん、大体一致してまして、とにかく、そういう監視区域の制度をつくと。あと、その運用は、地域の実態に応じて運用すればいいじゃないかということでは、国土利用計画法の監視区域の発足についての反対論とか、そういうのはあまりなかったと思いますね。あれは比較的スムーズに通ったように記憶していますけどね。

北本 その当時に、もちろん国土法ができたときからですが、いわゆる規制区域の制度、許可制があったかと思えますけれども、そちらのほうを何とかということではなくて、すぐ監視区域制度の創設と、そっちのほうに入るような感じでございましたか。

片桐 これはマスコミの一部なんかには、これだけ急激に上がったんだから、規制区域を発動して抑えるべきだという議論もかなりありましたね。ただ、私は、この規制区域は、まあ、どこか地方の一部分の開発で、局部的に地価が上がるところに対しては使えるという可能性はあるかもしれませんが、あ那时的地価の状況、次第にわっと広がって、全般的にわっと上がる、ああいう状況で、あの規制区域はとても使えないということを考えていましたね。実は、規制区域は、区域を指定して、指定したときの土地の価格に凍結するんですね。それ以上の値上がりは一切認めないと。それからもう一つは、土地の権利移転は一切、全部、一平米たりともみんな許可だと。許可を受けなければ契約の効力は発生しないというので、土地登記も権利

登記も何もできない、そういう仕組みですから、猛烈に強力な統制法規なんですね。もし、これを東京都の都心三区に限っても発動したとしても、都心三区はもうパツと水をかけられたか、氷をぶつかけたかで一切凍結になっちゃって土地は動かないわけですね。その外側がどんどん燃え盛ると。そうすると、燃え盛るんだから、そこも広げよう、そこも広げようと、どんどん、首都圏全域に広げなきゃいけないと、そういうふうになっちゃうんじゃないかということが一つ。

要するに、地域を限定してこれを適用するのは、あ那时的地価の情勢から見ても無理だということと、もう一つは、いったん凍結して、それをいつ解除するのかというのが、これは解除した途端に、また火がばつと燃え上がって、とんでもないことになる。そうすると、解除できないということが予想されたわけですね。ですから、この制度は、あ那时的ような地価の高騰の状況ではとても発動できないと。発動したって、結局、大変な社会的、経済的な混乱を招く、後遺症も招くということを僕はつくづく思っていました。

ですから、ずっと後になつても、何で規制区域を発動しないのかということと言う人が時々いましたけど、とにかくこれを発動すると総理大臣とか大臣が言ったとしても、私は職を辞してでもこれはとめなきゃいけないと思って、当時決心していましたね。これは、とにかく発動した局長は、大ばか野郎だと、何年か後にそういうふうな非難されるに決まっていると確信していましたね。

北本 確かに、当時の世論調査なんかを見ますと、許可制やむなしじゃないかという声も多かったようでございます。

片桐 当時、私は行政実務をずっと長年やってきて、とてもこの制度は使えないと。社会的、経済的な大混乱を招くだけだと。国民経済に

も大きな損害を与えるだけだということを僕はつくづく思っていましたね。

北本 ちょっと話が戻るかもしれませんが、バブルという言葉自体、かなり後になってからバブル、バブルと言いだしたのかなと思っただけで、バブルという言葉はさておき、先ほどおっしゃられたように、東京は金融市場になっていくですか、あるいはオフィス需要が伸びるですか、オフィス需要と言えれば例の首都改造計画の数字がバブルの原因だとおっしゃる方もいらっしゃるんですけども、それはさておきまして、そういうことから当時はやはり実需だという印象があったんでしょうか。

片桐 都心部の地価上昇というのは、最初はやっぱり実需に基づいた地価上昇だったんだろうと私は思いますね。事務所需要があつて、そのために必要な土地を調達すると、地上げすると。地上げするにも、ある程度、土地の値段を高く上げて買わなきゃいけないということで、当初はそうだったと思うんですね。

僕は何であんなに急激にわっと高騰したか、しかも、高騰地域がうわっと広がったと。しかも、それが大阪とか、まあ、大阪なんかはあまり実需がなくて上がったという感じだと僕は思います。大阪とか京都とか神戸とか、あの辺は実需に応じて上がったという感じじゃなかったと思うんですね。それは、後から、僕が土地局長をやめてからいろいろな勉強をしてつくづく、当時も薄々、いろいろそういう議論をする人はいましたけど、こんなに地価がどんどん上がるのは過剰流動性だと。日本列島改造のときも地価が上がったのは、過剰流動性が相当に働いているということをやつた人が多かったですけども、経済企画庁の経済審議会の先生方なんか、僕が経済審議会に地価高騰の話

しに行ったら、やっぱり、過剰流動性というのが相当働いているんじゃないかという議論をする先生もかなりありましたね。

当時、要するに銀行の不動産融資というのはどんどん膨らんでいたと。それを何とか抑えなきゃいけないのに、どんどん膨らんでいったと。ある程度、銀行局に頼んで、銀行は少し融資を抑えてもらうようにしたんだけど、今度は、銀行はノンバンクを通じてどんどん融資を増やしたという形で、不動産融資は、とにかく相当な勢いで膨らんでいったんですね。それがやっぱり、どんどん地価高騰の、地域が広がり、上昇率も高くなった非常に大きな原因だったと思います。

それで、要するに、プラザ合意で為替調整をやりますということを、当時、竹下さんが大蔵大臣だったんですね。プラザ合意でそういう約束をしてきちゃったんですね。当時、プラザ合意のころは、一ドル二百四十何円とか、そのぐらいの為替レートがどんどん百五十円とかになんかに……。

北本 一年後には百五十円ぐらい。
片桐 極めて短期間で円高に振れまして、それが日本経済に悪影響を及ぼしたと。そういう悪影響を及ぼし始めていたんですね。それを何とか防ぐために内需拡大をしなきゃいけないと。公定歩合をどんどん下げると。量的な緩和もするということで、相当に金融緩和、金利低下、それをやったわけです。ところが、銀行は、低利の大量の資金を抱えて、当時、銀行離れというのがあつたんですね。大企業なんかは自己資金が豊富で、銀行からあまり借りなくても設備投資ができる。そうすると、銀行は低利の資金をどこに活用しようかというときに、結局、株と土地に金がどんどん流れ込んだんですね。不動産融資もど

んどん増えた。それで銀行は稼いだと、こういうことだと思わず、当時はね。

私の友達なんかで銀行に勤めている人たちがいるんですけど、当時、国土庁は、火に油を注いだのが銀行だと、こういう言い方をしていたんですね。火が燃えているやつに油を注いで、さらに勢いをよくしていると。ところが、当時、銀行で働いていた僕の友達なんかに言わせると、火に油を注いだけかりじゃなくて、火をつけて歩いたと、こう言っているんです。

北本 銀行がですか。

片桐 銀行が。それはなぜかという、銀行がとにかく融資を増やすために、土地を見つけてきて、これを買いなさいと。その買う金を貸しますということを相当にやっているんですね。当時、国土庁の土地利用調整課で土地詳細調査というんですか、要するに、地価高騰が激しいところの土地登記簿を全部見まして、権利移転をしているやつの中身を見たんですね。そうすると、みんな根抵当権を設定して、限度額何千万と、こう設定して、その根抵当権の設定権者がみんな都市銀行、立派な銀行がそういう根抵当権を設定して、土地の購入資金を貸して、しかもそれが一年以内に転売されているんです。そういうのもまた貸しているんですね。転売して買う人にも貸しているというのがかなりはつきりわかってきたんです。

そういう土地登記簿を調べたやつで、大銀行が転売でこれだけの金を貸しているんだよというのを整理しまして、銀行局長のところへ持って行ったことがあります。そしたら、銀行局長もびっくりしまして、これはきちっと指導しなきゃいけないということで、かなり本腰を入れて指導はしてくれましたけど、ただ、銀行は、とにかく余っている

金を何とか有効活用して儲けなきゃいけないと。要するに、みんなやれば怖くないといいますか、そういう形で、当時の銀行の審査部にいた人たちなんかは、とにかく審査部で何を言っても聞いてもらえないと。営業の連中が強くて、どんどん営業で金を貸したということ言っていましたけど。

そういう銀行局側で、大銀行、都市銀行を相当きつく指導したら、今度はノンバンクなんですね。どんどんノンバンクの融資が増えていったんですね。ノンバンクも規制してくれという話を何回も言ったんですけど、当時、大蔵省は、ノンバンクには指導権はないんですと。

当時、確かにあの法律は、大蔵省には、貸金業に対する指導監督権というのはいないですね。その後、法律改正して、いろいろ報告をしながら、とにかく申しわけないけど、ノンバンクに対する指導はできないんですと。だから、都市銀行を通じてうまくやってくれということで、都市銀行からノンバンクに出す融資も今度指導することまでやってもらった覚えがありますね。だけど、後で、ノンバンクがまず不良債権で破産したというか、あれを見ると、やっぱりなかなか歯止めがかからなかったんだなというのをつくづく思いましたけどね。

北本 バブルという言葉は別にして、危機感みたいなものに、やはり関係者によって差があったということでしょうか。おそらく土地局の方が一番危機感を持たれていたかと思うんですけども。

片桐 当時、銀行局もある程度の危機感を持っていたかと思うんですけども、ただ、結果的にああいう大胆な融資をして、当時、持ち込み担保というのがありましたよね。要するに、買った土地を担保にして金を貸すというやつなんですね。昔は担保価値がこれぐらいなら、そ

の八掛けとか六掛けしか貸しませんというものなんですけれども、どうせ地価がどんどん上がるんだから、百%貸しますとか、そういう話がどんどん出ていたんですね。だから、それはまさに火をつけて歩いたと同じことだと思っただすよね、持ち込み担保で百%評価して貸すというのは、そういうことをやっていたんですね。

北本 当時は、地価にしても、あるいは株価にしても、このぐらい上がったも日本の実力なんだ、みたいな、そういう風潮があったわけですか。

片桐 それはありましたね。大蔵省なんかも、これで銀行があんなふうにつぶれるような状態とか、ノンバンクが破産するような状態になるとは、なかなかだれも予想していなかったと思いますね。そこまではなかなかね。やっぱり、あのときには、大体皆さんは、日本経済に対する強気の見通しが圧倒的に多かったですね。東京は世界の金融の中心都市になるんだとか、そういう話で、相当勢いがよかった時代で。だから、バブルがつぶれて土地が暴落するなんていうことを予想する人はいなかったと思いますね。行け行けどんどんというか、みんな渡れば怖くないというか、そういう雰囲気就非常にあつたと思いますね。

ですから、それは不動産会社もそうなんです。不動産会社の方で、よく嘆いている方もいましたね。これはそのうちとんでもないことになるとおれは思っているんだけど、若い連中に何ほ言っても聞かないんだと。ほかの会社もどんどん儲けているんだから、おれたちも儲けなきゃ損だと言っただんどんやりますと。これは大変なことだということとは当時、だから、かなり長いスパンで物を見ていた人はそういう感じがありましたね。だから、経済審議会の先生でも、かなり年配の

人たちが、これは昔の列島改造のときの過剰流動性と同じで、そのうちにつぶれるだろうということを言う人はいました。

北本 列島改造がございましたよね。大体十年ちよつとぐらい前のタイムングだったと思いますが。

片桐 そうなんです。あのときもかなり痛手をこうむった不動産会社なんかがいるとは思っただすけどね。

北本 先ほど国土法のお話をお伺いしたところでございますけれども、その国土法の改正を行うのと同じぐらいのタイミングで、政府・自民党の地価対策閣僚会議、こちらが立ち上がりました。

片桐 最初、立ち上がったときですね。

北本 一九八六年十二月です。

片桐 これは後藤田さんが官房長官で、後藤田さんが座長でありましたね。当時、私は次長で田村さんが局長で、田村さんについていつも行っていましたけどね。

北本 そうですか。当時は、この閣僚会議を設置するに当たって、まだ省庁の中では幾つか反対する省庁もあったようにもちよつとお伺いしております、例えば運輸省でございますとか、あと、恐縮ですが、農林水産省も……。

片桐 あの当時、国有地売却の問題があつたんですね。国鉄の跡地。農林省なんかは林野庁の宿舍跡地とか。大蔵省は国有財産、これはあまり高く売ろうという感じではなかったとは思いますがね。国鉄の跡地と農林省の林野庁の宿舍跡地とか、そういうのはできるだけ高く処分してお金を獲得したいという雰囲気はかなりありまして、だから、それを抑えるような相談をしてもらつのは困るといふ雰囲気はかなりありましたね。しかも、国鉄再建のため、国鉄の赤字解消のためにこ

れを高く売るんだということで、国鉄の再建の法律はできたんだという話を随分聞かされましたよ。それを国土庁が抑えるとは何事だ。

国土法の改正のときも、訓示規定みたいなやつを入れたんですね、国もそういう配慮しなければならぬというのを。その規定を入れて、それを根拠にして、いろいろ各省に働きかけるということで、それは何とか通ったと記憶していますけどね。そして、国土法の成立もあつたということもあるんですけど、農林省とか運輸省とか大蔵省とかも納得してもらって、抑えるということを緊急土地対策要綱の中にはきちつと入れたという記憶がありますけどね。

それから、まだ当時、監視区域はやつても三百平米だったんですね。東京都は条例で五百平米で出発して、その後、国土法の法律に基づく監視区域というのを発足させたわけですが、その時、東京都は三百平米で始めたんですね。それをやつぱりこの緊急土地対策要綱、十二月ごろだったかな。

北本 一九八七年の十月でございます。
片桐 そのときに、今でもはつきり覚えていますが、首都圏サミットというのをやったんですよ。十月に要綱をまとめるちょっと前に。それは、東京都知事とか、要するに首都圏の知事さん。知事は、東京都と千葉、神奈川と埼玉ですね。あと指定都市ですね。横浜とか川崎ですね。その六人に集まってもらって、当時、綿貫大臣だったんですね。とにかく地価高騰対策を何かやらなきゃいけないというのでいろいろ議論をして、都知事さんが、とにかく監視区域の網の目をもう少し狭くしようと。百平米にすると。当時、少し東京都庁に根回しをしていたんですけどね。

そしたら、都知事がそう言い出したら、いや、東京都がそういうこ

とをやるなら、おれたちもやらなきゃいけないと言って、横浜の市長さん、当時、細郷さんという市長さんがおれたちもやりますと。東京都がやるなら、横浜も、百平米でやらなきゃいけません。横浜もやると言うなら、では、川崎もやらなきゃいけないと。連鎖反応で、結局、神奈川県知事もやりますということで、百平米でやりますと。当時、ところが千葉県知事さんは決心がつかなくなつたんですね。いろいろ話を聞いてみたら、やつぱり千葉県の県議会の有力者、議長さんだかなんかに不動産業者がいて、なかなか動かないんだと。そんなことで、千葉県はなかなか踏み切れないという話だったんですね。いずれにしても、千葉県と埼玉を除いた、東京都と川崎、横浜、神奈川県、東京都に近いところですね、それは全部百平米にしますというのがありました。

それからもう一つ、当時、緊急対策として、僕は今でも覚えていますが、大蔵省の銀行局長のところに乗り込んで、これ、お願いしますと言って何とか飲んでもらったのが不勧告通知というか、国土利用計画法の届出がありますね。その価格は適当ですから、勧告いたしませんという通知をしていたわけですね。銀行の融資は、届出対象になつているものについては、不勧告通知があつて初めて融資をしてくれ、ということをやんと通達で指導してくれということをお話をしまして、これもかなり銀行に対しては効果があつたというか、抜け穴はいろいろ、ノンバンクとかなんかあつたんですね。そういう不勧告通知を条件にして融資をしますと。

ですから、緊急土地対策要綱というのを出すときに、その三本。要するに、監視区域を百平米にするというのと、銀行の融資で不勧告通知を条件にするというのと、もう一つは、国鉄跡地とか林野庁の跡地

とか、そういう国の土地を売るときに、公有地とか国有地とか、そういう公的な土地を売るのはしばらく抑えると。地価高騰になるような売り方はしませんと。要するに、一般競争入札なんかでやりませんということをはっきりその対策要綱で書いたと。それで何とか当時、世の中から、少しは国土庁、一生懸命やっているんだと評価してもらったという覚えがありましたね。当時、私、土地局長なりたてだったですから、七月になって十月の緊急要綱を何とかまとめなきゃいけないというので、いろいろ奔走して歩いて、その三本を入れて、ある程度新聞なんかも評価してくれて、何とかまとまったという感じを受けただね。

北本 なるほど。そうですね。一九八七年十月十六日に要綱が出ていますね。局長になられてすくの……。

片桐 なって間もなくのころから、要綱をどういうふうに、何とかある程度評価してもらえようなものにするかということで、結局、実質的に評価できるのはその三つだということで、何とか乗り切ったという記憶があります。

北本 そうしました後、同じ年の十一月ですか、地価対策関係閣僚会議が総理主宰の土地対策関係閣僚会議に拡大改組されています。それから、土地対策担当大臣も設置されて……。

片桐 そうですね。もう続々と地価高騰が相当激しくて燃え広がって、国会なんかも衆議院、参議院、土地問題対策特別委員会というのができ、自民党でも、そういう土地対策のための特別の協議会だか何かそういうのもつくって、とにかくしょっちゅうそういうのに引っ張り出された覚えがありますね。

北本 そうですか。ようやくこのころになって政府挙げてといいます

か、国会も含めて盛り上がってきているということだと思っんですけども、一方で、臨時行政改革推進審議会ですか、行革審というんでしょうか、そちらで土地対策の検討が始まったようですね、このあたりの経緯といいますか、こちらの審議会の事務局は総務庁だったんでしょか。

片桐 ええ、総務庁でしたね。臨時行政改革推進審議会は、何か手取り早く手柄を立てたいということがあったと思います。それで当面の課題である土地問題に少しでも発言したいということで。だから、緊急土地対策要綱の時、たしか臨時行政改革推進審議会が当面の地価対策というのを出しまして、結局、緊急対策に盛り込む予定のものを行革審にもそのまま取り上げてもらっただし、その前の自民党の緊急土地問題協議会、ここにも、まず先ほど申しました三本柱、それを自民党の緊急土地対策に盛り込んでもらって、その次に、今度、この行革審の答申にも三本柱を入れてもらって、それをもとにして閣議決定の要綱をつくったという。だから、ほかの土俵をいろいろおかりしましてね。

北本 何でもうまく使うと。

片桐 こっちでその材料提供をしたのです。土地局が一生懸命走り回って材料提供をして、それで盛り込んでもらっただけ。ただ、自民党なんかでは、やっぱり国鉄の清算の族議員がいます、何で土地を高く売っちゃいけないんだとかいう議論を随分やられた覚えがありますけどね。だけど、いずれにしても、そういう形でまとまったんですね。

ただ、行革審は、その後、また本格的に土地問題を議論したいというので、一九八八年にそういう基本的な総合土地対策に関する答申と

いつのを、かなり時間をかけて議論してまとめていただいたという記憶がありますね。実は、そこで議論したのは、土地に関する基本理念みたいなやつですね。それが、その後、閣議決定した総合土地対策要綱ですが、その中にもその理念が入っているんですけどね。それが後ほどの土地基本法の基本理念にそのまま、大体それをもとにして形づくってきたということがあったと思います。

北本 まさにこのときから、緊急対策から総合対策に……。
片桐 総合的、そういうことですね。

自民党の協議会もそうなんですけど、その辺から、ただ緊急対策だけやっていても、やっぱりこの土地問題はらちが明かないんだと。やっぱり基本的な国民の意識改革といいますが、土地に対する意識改革をしなきゃ、この問題というのはなかなか解決しないんだという意見というのは随分ありましたね。自民党の協議会でもそうだし、衆参の委員会でもいろんな決議をしていますけど、その決議の中には、いろいろ緊急の対策をやりなさいというのはあるんですけど、最後にはいつもそういう国民の意識改革のための努力をすべきだという項目が入っていましたね。それで、今度、行革審でもああいう基本理念というのをちゃんと国民に普及しなきゃいけないんだということが言われてきているというか、そういうことで、基本的な意識改革みたいなものに取り組めという雰囲気はかなり盛り上がってきていたと思いますね。北本 そういう意識改革、総合土地対策要綱もそうですし、行革審もそうなんですけれども、基本理念的な意識改革ということと同時に、具体的な対策、施策自体も、それまでは監視区域なりをきちつとやるとか、地価の動向をきちんと把握するとか、あるいは融資の問題もあつたかもしれないけれども、そういうものから、だんだん供給を

もつと増やさなくちゃいけないという対策ですね。そういうものもおそらく建設省等から大分盛り込まれてきたふうにも感じますけれども。

片桐 そうですね。一番それで思い出すのは、当時、十三号埋立地と称したんですけど、今は湾岸の埋立地ですね。あそこをきちつとインフラを整備して開発しましょうということ、当時、かなり動き始めたという感じがしました。都知事さんなんか非常に熱心に、あそこの埋立地をどういうふうに関係して、事務所用地を供給しようという話がありましたね。ただ、やっぱり、当時の状況からすると、供給対策でこの地価がおさまるということではないといえますか、そういう感じでありました。

ですから、例えば国有地を売るなんていうのも一種の供給対策のはずなんですけれどもね。ただ、供給しても、入札なんかになると、どんだん地価高騰を上乗せするような話になるとい話がありまして、供給対策は、一朝一夕に増やせるというものでもないし、なかなかそちのほうはうまく動かなかつた感じがしますね。

あと、当時、国総法の総合開発計画なんかが議論されていて、首都機能移転という議論もかなり浮かび上がってはいたんですね。ただ、それが地価を抑えるのにあまり役に立たなかったというか。

あともう一つ、首都改造計画という大都市圏でまとめたやつに對抗して、土地局がわざわざ、そんなに事務所は増やす必要はないんだというのを土地局が公表した覚えもありましたね。何だと、政府で二つも、景気のいいやつと、あまり景気のよくないやつと発表するのかわつたと言われたことがありましたけれどもね。少しは水をかけなきゃいけないという感じで一生懸命やっただけですけどね。

北本 そのあたり、供給を増やして冷やすというのは、基本的に、実需がほんとうに逼迫していて供給を増やさないと、ということであれば、そういう対策というのもあるんでしようけど、もしそれがほんとうにバブルということであれば、おっしゃいましたように、直接それがという感じもしなくもないですね。

片桐 実際は、僕も後からいろいろ話を聞いてよくわかったんだけど、結局、あれだけわつと地価が燃え上がって広がったのは、要するに過剰流動性ですか、銀行がどんどん金を流したということが原因だったということ、その後、僕がそれを一番痛切に感じたのは、総量規制とこのをどんとやった途端に地価が下落した。あれが一番効果があった地価対策ということは、やっぱり原因は過剰なお金の供給だったということだったなということをつくづく感じていますけどね。ですから、あの事態で供給さえやれば、地価はおさまるんだなんていう議論をしても、何とも場違いであったという感じでありましたね。

北本 ちょっとまた話が戻りまして、先ほどの総合土地対策要綱、これは八八年の六月でございますけれども、ちょうどそのあたりから土地基本法に関する議論も始まっていったかと思えます。その年の五月です、野党の四党が土地基本法案を国会に提出したんですけれども、野党がこういうのを先に出すというのもちょっと珍しいケースなのかなという気もするのでございますけれども。

片桐 ええ、そうですね。実は、一九八七年の通常国会というか、そのときには国土利用計画法という法律を出して、国土庁は一生懸命仕事をやっただ。それから、当時は、もう一つは、税制改正で超短期重課制度というのを主税局に言っただと、こう言っただ、当時主税局から、税金を上げてくれと陳情してくるのはおまえたただけだと

言われた覚えがありますけどね。とにかく、税金を上げてくれという陳情に行っただ、あれは何かちょっと遅れて成立はしたんですけど、あれはかなり効果があったと不動産業者からは話が来しました。一年以内の転売で儲けた譲渡所得は、ほとんど九十％税金でとられるという制度だったんですね。当時、やっぱり一年以内に転売して儲けている業者というのは相当に多かったですからね。それはかなり効いたと。

だから、八七年の春の通常国会では、ある程度、国土庁は仕事をしたと。それは、当時、田村局長だったんですね。田村局長が一生懸命やっただ、私はそれのお手伝いをしたんですけど、ところが、八八年の通常国会、これは何も法律は出さなかつたわけですね。緊急土地対策要綱で締めたというか。

ところが、当時、奥野さんという大臣が十一月ごろに来まして、何か土地対策で法律を出せないかということ、僕はご下命を受けたわけですね。何かやらなきゃいけないというか、大臣としても何か業績を上げたいというのもあつたんだと思うんですけれども、土地利用計画法みたいなやつを出せないかということ、言われたんですね。僕は、土地利用計画の仕事は農林省に在る間に相当タツチしてましたから、その法律はともじやないけど、一年や二年でやれるような仕事じゃないと。とてもじやないけど、各省のいろんな権限調整とか何かがあつて、簡単にできるような法律じゃないという感じを持っていましたので、大臣、それは私もぜひやりたいと、やれるものならやりたいと。ただ、この法律をやるには二、三年かかりますよと。相当に権限調整も大変だし、法律をつくり上げるのも大変だしというので、やんわりとあきらめてもらつたというか。当時、大臣は何か法律を出したいというので、計画・調整局に話をしただ、多極分散法というのを出して、

何とが国土庁は仕事をしたということになったんですね。

ところが、では、今度、その次の年、八九年に、国土庁が何か仕事をしないわけにはいかないだろうということ私は内々思っていたんですね。あるとすれば、何なんだろうと。どうも国土庁のいろんな権限なんかからみて、実務にわたるような法律というのはなかなかこれは難しいと。だから、理念法で、基本法みたいなやつなら何とか仕上がるかもしれないなということの内々考えていたんですね。

まず、前段階には、衆議院とか参議院の委員会の決議で、国民の共通意識、土地に対する意識改革をやらなきゃいけないとか、先ほどの行革審のああいう土地の基本理念とかという話が出てきていて、そのときに、この五月に野党四党の土地基本方針というのが出たということで、これで政府も何とか土地基本法を出せる雰囲気が出てきたなということを感じたんですね。何とかやれるなど。ただ、これを土地局とか国土庁が出しますと言ったのでは、反対する人もいますし、省庁でも反対の省庁がいますし、自民党の代議士先生なんかでも反対の人が相対しますから、これはとてもじゃないけど、国土庁がやりますとか、やりたいと言ったのでは、世の中、あまりうまくいかないだろうなど。

当時、竹下さんが総理大臣で、何か土地について非核三原則のような、ああいう国会の決議か何かそういうものがやれないかなということとを言い出したんですよ。それを聞いて、私は内々、当時、内政審議室長、的場さんという方だったんですけど、的場さんのところへ行きまして、竹下さんを何とか説得して、国会決議じゃなくて、土地基本法のようなものをつくるというふうになんか誘導してもらえないかなという話を、的場さんに話をした覚えがあります。

それで、竹下さんもその話を聞いて、では、土地基本法というのをやるかと。竹下さんは訪米して、訪米の帰り道、どこかハワイかなんかで内政問題を記者懇談会で話すというときに、おれは土地基本法をやりたいと思っているんだということ初めてそこで出してもらったんですよ。それが新聞にパツと出まして、国土庁の人も、当時、次官とか官房長なんかも、何だ、こんなものをやるのかみたいな話があったんですけど、私は全然そういう次官、官房長には相談しないで、的場さんに相談して、竹下さんを何とか振り付けてくれという話をした覚えがあります。いや、竹下さんがそう言っているなら、やっぱりやらざるを得ないなという感じに、次第に世の中がまずなってきた、国土庁のほうでも、内海大臣とかでも、竹下さんがそんなことを言っているのかというので、では、君、何とか考えてくれよと、こういう話になりました、わかりましたというので、懇談会を立ち上げて作業を始めたということですね。

竹下さんは所信表明なんかでも、土地基本法を出しますと、もうかなり前向きで、内閣府もそういう対応をしてもらったし、総務庁も、ああいう行革審の答申が出て。実は、総務庁の行革審の答申のときには、土地基本法なんかつくったって意味がないという議論が多かったんですね。当時、そういうことで、閣議決定の要綱に載っけて終わりという状況だったんですけど、ところが、竹下さんが言い出したものだから、行革審も、ではお手伝いをしましょうと。だから、そういう雰囲気づくりを竹下さんに皮切りに出してもらったということが、非常に仕事をやりやすくなりましたね。

北本 そのタイミングは、一九八八年六月の行革審あるいは閣議決定の頃……。

片桐 の後ですね。秋ごろだったと思いますね。訪米の後、九月ごろだったかな。訪米の後の内政に関する記者懇談会で、竹下さんが初めてそれを世の中に出して、マスコミに注目を浴びたような。こっちは、ああ、そうなんだ、竹下さんが言うならやらなきゃいけないという。これでようやく何とか土地局のやるべき仕事が出てきたなど。何とか八九年の国会にやる仕事ができたとこの感じを私は当時持ったんですけどね。

北本 その懇談会、林修三先生が座長の懇談会を十二月までやられまして、十二月に報告が……。

片桐 ええ、報告を出したんですね。それで、実は、基本法をやるというので議論をしているときに、一番まず最初に苦労したのは経団連なんです。要するに、経団連の中に土地部会みたいなものがありまして、そこには主として不動産業界が入っていたんですね。その土地部会の委員長というのが、当時、長銀の会長なんかやっていました。つたんですけれども。要するに、何となくこんな土地基本法というのがおれたちの仕事の邪魔になるものじゃないかという感じをやっぱり本能的に感じていたと思うんですね。とにかく、こんな法律を何で自民党がやるのかという議論がかなり経団連にあつたんですね。

経団連と自民党の幹部がしょっちゅう打ち合わせみたいなやつをやっているわけですね。当時の政調会長、伊東正義さんが僕のところへ電話をかけてきて、経団連の会合で、土地基本法というのは、こんなものはやるべきじゃないという議論が経団連から出ていますよと。だから、おまえ、経団連に行つてちゃんと説明してこいという注意を受けたことがありますけどね。結局、経団連には相当通いましたね。経団連の土地対策の委員会の委員長に、基本問題の懇談会にも入つても

らしまして、一緒に議論をしてもらつたということもありましたし、もちろん、私どもが経団連の委員会に何回も行つていろいろ説明をしたという経緯もありました。

北本 そのあたりの調整といいますが、それが一番のご苦労な点だったわけですか。

片桐 そうですね。あとは、やっぱり自民党の中でも、どちらかといえば不動産業界にコミットしている先生方が何人かいます、こんな法律はおれは反対だということをあからさまに公言する人がいましたし、内々、足を引っ張るような感じの人もいましたし、反対だけ、総理大臣がやるうと言っているので大声で反対できないから、おれは欠席するとか、何かいろいろ根回しに歩いたんですけどね、最後まで公言して反対した先生もいました。その先生は建設大臣のときに、地価対策関係閣僚会議でも、地価対策なんてやるべきじゃないみたいなことをだいたい言っていました。こんな地価対策なんかやると、銀行がつぶれるんじゃないかと、当時の大蔵大臣に銀行がつぶれてもいいのかなんていう話をかなりしていましたけどね。

ただ、やっぱり自民党の大勢も、総理大臣がそう言っているし、当時、政調会長に渡辺美智雄さんという人がなつた。渡辺さんというのも、ある程度不動産に関連のある人だったんですけど、渡辺政調会長に説明に行つて、うーんと言つてうなづいていたけれども、これは自民党としてはやらなきゃいけないんだということを、渡辺美智雄さんもそういう話をしまして、だから、やっぱり自民党の幹部になると、大分言つことが違うんだなと思いましたがね。まあ、そんなことで、自民党の一部にも、何となくこんな社会主義みたいな法律は嫌だなとか、あからさまにぶつぶつ言う人もいましたけど、まあまあ、総務会

もう少し文句を言う人もいましたけど、何とか通ったということだったんですね。

ですから、比較的短期間に土地基本法なんていうものがよくまとまったものだなと思って、後から振り返ってみて、こんな短期間にこんな法律がまとまるというのは珍しいなと自分では思いましたけどね。

北本 三月にはもう提出されていました。

片桐 そういうことですね。

その後、提案して、ちょうどリクルート問題で竹下内閣がつぶれてしまうと。審議があまり進まなかったんだけど、その後、藤原さんが局長になってから審議してもらって通ったんですけど、実は、私は農林省の構造改善局長になっていましたけど、僕は社会党の先生に何回も呼ばれまして、君が出した法律だから相談するといつて、何とかこれを野党の先生も含めて修正して通したいんだといつので、うまい修正点を教えてくれと、こう言われまして、藤原さんとも相談しまして、こんなことならいいんじゃないかなといつことで、修正の仕方をそれぞれ衆議院、参議院、あれしたことがありますけどね。

結局、基本法をつくるときに、一つは、内閣法制局が、かなりあそこは国民の権利といいますが、財産権を重視する思想といつか、それが強くて、公共の福祉が優先するとか、公共の福祉にあまり重きを置くことについては、その表現に相当こだわったんですね。ところが野党の修正といつか、国会の修正で、公共の福祉が優先するといつか、あれは内閣法制局が絶対認めないと言っていた書き方なんですよね。だけど、衆議院で修正するとなつて、修正してもあまり文脈は変わらないんだからいいんだと、こう言つて内閣法制局は認めたと、こう言つていましたけどね。

あともう一つ、提案のときにやっぱり問題があつたんですけど、公的評価の均衡と適正化といつやつ、これを国土庁としては入れたかったんですね。だけど、これは当時の自治省が、やっぱり固定資産税の評価は違うんだと、均衡化、適正化なんて言われては困るということ、これは各省折衝でつぶれてしまったんですね。だけど、要するに、議員修正で、あれは野党の案に入つてたんですね。野党の法案に入つていたんですが、それをそのまま修正として入つて、結果的にはあれがかなり効果をあらわしまして、相続税とか固定資産税も公示価格の七割とか八割とかといつふうになつてきたといつのがあるわけですね。

北本 おもしろいですね。当初の国土庁案には入つていて、各省折衝で落ちて、また国会に行つて戻つたと。

片桐 そうそう。その手のやつが、僕は内閣法制局でかなり議論して表現を和らげられたとか、公共の福祉の問題なんかさうだつたと思ひましたね。とにかく、内閣法制局といつのは頭のかたいところだといつことをつくづく思った覚えがありますけどね。

北本 先ほどの公共の福祉で言えば、やはり土地に対する考え方みたいなものにいる幅があるといつますか、もっと公共寄りだといつ方もいらつしやれば、いや、それは民間に任せるべきだといつ方もいらつしやつたんでしやうね。

片桐 いたんですね。実は、林修三先生がもとと法制局長官ですから、やつぱり公共の福祉優先といつ言葉はおれは嫌いなんだといつことをかなりはつきり言つていましたね。といつのは、どうも林先生の頭にあるのは、国家総動員法といつ、戦争のときのあれが頭にあるんですね。国家の戦争をやるためには、国民の権利は幾ら踏みじつてもいいと、そつといつ思想があるんだと、こつといつことなんです、公

共福祉優先というのは。だから、それにはおれは反対だと、こういう言葉は嫌いだという感じはありましたね。

あと、法務省なんかも、やっぱりあまり国民の私的財産権といいますが、それを公共の福祉で侵害するといいますが、それはいろいろ考えるべきだと。特に零細な土地所有者の立場というのを十分考えるべきだとか。懇談会をつくるときも、法務省から、そういう民法の専門の学者をぜひ入れてくれと、それで入れた覚えがありますけどね。

ですから、いろいろ議論はあったけど、まあまあ、あんな形でということだと思っただけだね。

北本 わかりました。土地局長から農林水産省に戻られるころの、また地価動向の話に戻って恐縮なんですが、最後、平成元年の地価公示かと思えますけれども、当時は全国が七%とか十%なってますけれども、東京あたりがもうかなり落ちついてきている状況だったようにございます。元年のときには、東京圏で、これは平均で申し上げてもあまり意味がないかもしれませんが、〇・四%とか〇・三%、前年の六十%台から、ガクッと落ちてきたと。局所的には、二年前の後半ぐらいから下落が見られるということもあつたかと思えますけれども、そのころ東京は高止まりという感じだったんでしょいか。それとも、もっと下がるぞ、みたいな感じもあつたんでしょいか。片桐 私が土地局長を辞める前から、八九年の地価公示ですね。その結果がどう出るかなというのを、東京はきつとおさまっているだろうなと思っていたんですけども、東京はとにかくぴたつとおさまったという結果を見て、ほんとうに安心したというか、ほつとしたというか、そつという記憶がありますね。だけど、下がるという状況じゃなかったと思っただけ。高止まりというか、頂点でそのまま。あ

と、ところが、大阪とか京都とか名古屋とかというのはぼこぼこ上がり出して、随分僕は大阪とか名古屋、京都に通いましたね。監視区域をきちつとやってくれというやつを。実は、なかなか関西のほうは動かなかつたんですよ。どうして動かないんだと言ったら、労働組合が強くてできないんだという話が多かつたですよ。

北本 それは自治体のということですか。

片桐 自治体の。とにかく、仕事が増える話なんです。やっぱりああいふところの自治体の労働組合というのは相当強い。特に一番そういう意味ではつきりしたのは京都市だったですね。そんな仕事の増えるような話というのは、持つてこられても困るという。だけど、地価がどんどん上がって無策でいいんですかというので、随分働きかけて、大阪府なんかもようやく腰を上げたとか、何かそういう状況がありましたけどね。

北本 確かに、あの当時の新聞を見ていると、地価高騰が地方に分散しているのは、監視区域が東京にはかかっているけれども、ほかにはかかっていない……。

片桐 地方にはかかっていないという。なかなか鈍いですよね、やっぱり地方は。あまり痛くも痒くもないというか、そういうことだったのかどうかしらんけれども、あまり熱心じゃなかつたですね。しかも、労働組合が反対して、そんな余計な仕事はやりたくないというか、そういう感じ。だけど、次第に雰囲気盛りがりまして、かなりいる踏み切つてやられたんですけどね。

北本 東京も落ちついてほつとされたということでございますけれども、やはりまだ高いのは高いということで、一般の国民の方がなかなか住宅が買えないんじゃないかという声は引き続きあつたんでしょ

ね。

片桐 あったんですね。それは、ですから、普通のサラリーマンの年間所得の普通なら五倍とかそのぐらいで目標にしたいところを、十倍だ、十一倍だという話だったですから、これはとんでもない話だといふので、そういう議論は非常に多かったですね。

北本 当時はまだ総量規制もありませんでしたし、まだぐつと下がるという感じは……。

片桐 雰囲気じゃなかったですね。だから、よく東京がああいう、要するにぼんと高止まり、ピークでしばらく維持されたわけですね。総量規制のときに一番急激にどかんと下がったのは大阪なんです。何でそういうことになったのかというのを後でいろいろ僕もいろんな人の話を聞いたんですけど、やっぱり東京はある程度実需があったといふことで、急に下がらなかつたんじゃないかと。ところが、大阪とか、ああいう都市では、実需がないのに、ただ単なる過剰流動性で投機的な、要するに仮需要というか、投機需要なんです。だから、総量規制になった途端に支えがなくなつてドスンと落ちたということだったんじゃないかなという感じがしますけどね。

東京の場合なんかある程度不動産業者が抱え込んで、売らないで持っていたと思うんですね。それが、総量規制のところでは資金繰りに困つて売りに出したということでは下がり始めたと思うんですね。

北本 だいぶ違うんですね。

片桐 だから、東京の事情と大阪とかあつちのほう、あまり実需の裏づけがなくて、ああなつたのとはやっぱりちよつと様子が違ったのかなという感じがしますね。

北本 わかりました。

一 当たりいろいろなお話を伺いましたけれども、ちよつと話題

を変えまして、土地局内の当時の雰囲気といいますか、私も実は今も各省から出向、農林水産省さんを含めまして来ていただいているところでございます。当時も、当然、国土庁はもともそういう役所だったんですけれども、そういう中で、おそらく猛烈に忙しい時期で、やる気を維持するというのは大変だったのではないかなと思います。

片桐 私は四年近く国土庁土地局にいて、結局、土地局の職員は、二、三年でくるくるかわつて、長い人でも三年いるか、大体二年ぐらいで交代しているのが多かったですね。ですから、とにかく土地局の仕事は局長が一番詳しいと、そういうふうに言われたんですよ。とにかく局長室は扉を開けっ放しで、課長が忙しければ、課長が説明することはない、係長でもだれでもいいから来て説明してくれといふので、とにかく一番よく話のわかる、詳しい人が説明に来て、こう言つてやっていますかね。土地局の職員といふのは、全部合わせて六十人ぐらいですか。だから、大体土地局の職員はみんな、係員まで含めて、みんな顔と名前が一致するぐらいになつていたんですね。だから、そういう意味では、非常に仕事はやりやすかつたといえますか、やっぱり世帯が小さいというか、仕事の範囲も比較的限られているから、そういう意味では仕事はやりやすかつたかな。

あと、やっぱり土地基本法の作業のときには、当時、土地政策課の職員は相当仕事をやってもらつたわけですね。特に各省折衝なんかは、大体、政策課の課長補佐が担当して、おまえは何省と何省、おまえは何省と何省というのでやってもらつていたわけです。いろいろ質問が来て、それに答えなきゃいけないとか、当時、政策課の課長補佐の人たちは、私は土地局に来て初めて土地政策をやっているという実感を

味わいましたと言われました。おれは土地政策を担っているんだという実感を初めて味わいました。土地基本法のいろんな折衝で各省と議論して、土地政策課は土地政策をやっているんだと実感したと。

北本 当時の土地政策課は局の総括課でしたから。

片桐 あまり、もともと実務というか、少ない課だったですからね。そういう意味では、土地の白書をつくるのか、そんな話だけで。それが実際、各省折衝でいろんな質問が来て、ああでもない、こうでもないという議論をふっかけられて、夜遅くまで仕事をしなきゃいけないと。そういう意味では、非常に張り切って皆さんやっていただいたという感じがしますね。

ただ、土地基本法の条文を書き始めたときに担当の課長補佐の人たちが、こんなもの、どう書けばいいかわからないと。書くことがあまりないというわけですよ。それで、では、よしわかったと、おれが書いてやるというのでね。要するに、あれですよ、土地基本法の懇談会でまとめたやつ、あれをできるだけうまくあの中に、厚みをつまみつけて入れ込むということ考えたということなんです。ただ、普通、法律は法律事項がなければ法律はつくっちゃいけないんだと。だから、法律事項でないようなものを書くのは、そういう意味では、本当に法律をやる人は、そんなものは邪道だというか、そういう感じを持っていく人が多かったでしょうからね。だけど、やっぱり基本法というのは文学作品じゃないですが、それにちょっと似たような感じで、いろいろうまく書かなきゃいけないという話をして、僕が一生懸命頭をひねって書いた覚えがありますよ。なるほど、こんなふうには書けば何とか法律になるんですかという話で。だけど、当時、課長補佐の人たちは、建設省の人が総括で、あと自治省の人とか農林省の人とかがやつ

ていましたけど、結構皆さん一生懸命やっていただいて、雰囲気はよかったですね。

そのときに、何か本を出した覚えがあります。基本対策何とかというので、土地対策について外務省にお願いしまして、要するに、世界各国の土地制度の資料を集めたんですよ。いろんな国々の土地制度の資料を外務省から送っていたら、それをいろいろ勉強してまとめて、各国の土地制度をずっと編集して、あと、それにいろんな対策の話やなんかをつけ加えた『土地取引・利用・保有の基本指針』とかという、何かそんな本を出しまして、それは案外好評だったんですよ。

これは土地問題を勉強するにはいい本だと言われましてね。まあ、もう随分古い話ですから、今の土地局にそんな本が残っているかどうかわかりませんがね。

北本 そうですか、探してみたいと思います。

片桐 ただ、世界各国の土地制度というのを勉強するには非常にいい資料だなと思ったですね。

北本 大使館の方から資料を収集していただいたんですね。

片桐 そうそう。僕は前にワシントンの大使館に勤務していたことがありまして、これは大使館を使わなきゃ損だと思って、外務省に頼んで。あと、それぞれの大使館に勉強している人がいまして、大分資料を送ってもらいましたね。その資料をうまく整理しまして本にしたんですよ。

北本 よくそういう余力といいますが、ものすごい仕事量だったと思います。

それで、ご在職のころのお話はかなりお伺いしたように思うのでございませうけれども、実は、そういうご経験も踏まえまして、現状とい

いますか、今後の話も何かご示唆いただけるようなことがもしあれば
と思っております。国土法も土地基本法も、もちろん、両方とも現在
でも、国土法は一部注視区域制度を設けるなどがございましたけれど
もございますが、現状としては注視区域制度は発動したことはありません
せんし、規制区域ももちろんございません。当然、当時の地価の動向
と、今では、全く違っているのかなとも思います。ただ、ごく最近、
また都心部でちょっと上がり始めて、それで私も地価調査課におるも
のですから、当時のバブルの初めのころと比べましてかなり心配もし
ましたし、今も決して油断はできないかなとは思っておりますのでござい
ますけれども、何かそういう地価対策でとか、あるいは国土法の関係
で何かお感じになられることはございますでしょうか。

片桐 まず最初に、最近の地価、都心で少し地価が上がったとか何か
ありますけど、これはやっぱり二十年前のバブルに相当高い授業料を
払ったというか、それがかなり効いていると思えますね。だから、そ
う簡単に不動産業者でも銀行でも踊らないといえますか、一部、外国
のファンドかなんかが少し金を流しているとかというのがあるかもし
れませんが、やっぱりあの収益性を基準にした土地の評価の考え方
というのは、かなり定着したように私は思いますけどね。だから、そ
うやたらに舞い上がることはないんじゃないかなという感じを。やっ
ぱりあれは相当高い授業料を払って銀行も不動産業者も勉強したとい
うか、そういうことじゃないかなという感じはしますね。

あと、やっぱり土地対策というか、要するに、地価だけが問題じゃ
ないわけなんです。やっぱり非常に限られた資源である土地を地域
の住民とか国民に対して一番効率的にというか、快適な生活環境とか
経済活動ができるように、土地をいかに有効に、適正に利用するかと

いうことが最大の課題なんだろうと思えますけどね。そういう面から
すると、やっぱり土地利用計画制度というのは、土地対策の一番の
なめなんじゃないかなという感じが僕は前からしています。

例えば外国の制度をいろいろ勉強してみても、やっぱりきちつとし
た詳細な利用計画がなければ、やたらに開発しちゃいけないという仕
組みというのは、ヨーロッパの各国なんかはきちつとしていますけれ
ども、日本の場合には、その点かなり制度としては遅れているとい
いますか、そういう感じがあるんですよ。開発自由の原則なのか、
計画なければ開発なしという原則なのかという、そのところなんで
すね。やっぱり日本の場合には、原則が開発自由という立場に立って
いるわけですね。市場のメカニズムを使って土地なんかはどんどん売
り買ひして開発すればいいんだというか、そういうのが基本にあると
いうか。だけど、それでは、やっぱり問題がなかなか大きいんじゃない
かなと。やっぱり土地については、きちつとした、十年、二十年の
先を見通しながら開発計画をつくって、それに応じたインフラ整備が
非常に重要なんですよ。

例えば東京都の南部の埋立地とか、今、豊洲なんかもどんどん開発
していますけれども、あれはやっぱりインフラがきちつとできて初め
て開発が可能なんですよね。ですから、やっぱり計画的に、ただ土地
のスペースがあるから、どんどん開発すればいいというものじゃない
ので、それに応じたいろんな交通機関とか、安全施設とかみんなきち
つと整備しなけりやうまく利用できないわけですから、そのためには、
やっぱり計画的な土地利用というのを進めるための仕組みというのを
きちつとやるような、そういう制度をきちつと定着させなきゃいけ
ないというのが僕は基本だと思えますね。

その点で、僕は一番うまくやっているなと思ったのは神戸市なんですよね。神戸市の開発局です。これは新都市計画法ができたときに、調整区域と市街化区域のあの制度を非常にうまく活用しまして、神戸市の西区、あそこにニュータウンを幾つか、鉄道を敷いて、だんごをくしに刺したようにニュータウン開発をやりまして、一部は山を崩して六甲アイランドとかあそこの埋め立てに使ったというんですけれども、あれはまさに鉄道の計画をつくり、市街化区域をちゃんと指定して、その市街化区域に、新住宅市街地開発法なんかを乗せて、開発権者を全部開発局だけにしちゃったんですね。民間業者は開発できないと。ですから、市街化区域に指定されたところ、ほとんど農地なんですけど、それを買に入れるのは開発局だけだったわけですよ。それ以外の調整区域は一切開発を認めないということを担当きちつとやっているんですね。計画的に開発局が市街化区域の農地を買収したんですね。それはもう開発局に売るしかないわけですからね。しかも、買収価格は極めて、まあ、普通の農地の売買価格が反当り百万円なら百二十万円で買いますよというぐらいの転用価格です。そういう形で土地を買収して新しいニュータウンをつくる。もちろん、インフラをきちつと整備してニュータウンをつくった。結構、いわゆるサラリーマンの所得の五倍とか、そのぐらいでちゃんと買える住宅開発をきちつとやっているし、もちろん、住宅ばかりじゃなくて、いろんな業務用地とか学校用地とかに出しているわけですけどね。だから、やっぱり、同じ、例えば新都市計画法、市街化区域制度、住宅の開発制度とか、あの仕組みをこんなふうにうまく利用して計画的に住宅地を開発している。神戸市というのは大したものだなとつくづく思いましたけどね。

その後、神戸市は、今度、調整区域のいろんな乱開発といいますか、

これは調整区域の開発許可制度にかからないような、資材置き場とか廃車置き場とか、そういうやつで農地転用許可だけ受けて乱暴にやっているというのがあって、それを抑えるためのいろんな条例をつくるとか、いろんなことをやっていました。それから、山ですね。里山なんか、これは農地転用の許可もかからないので、自由にいろいろ開発できる。調整区域の許可制度だけはかかるんですけどね。だけど、これも、調整区域の許可制度というのは比較的いろいろ抜け穴がありまして、抜け穴を防ぐための条例をつくってやっているという話がありますけれども、やっぱり、そういう地方自治体の行政能力といいますか、それが非常に決め手だなということをつくづく思いましたね。

あともう一つは、静岡県に掛川市というのがあるんですけど、その市長さんが生涯学習土地条例というのをやっただんですね。何で生涯学習というか。やっぱり土地問題をきちつとするためには、住民にきちつと学習してもらって、土地問題というのは、皆さんの生活にとつていかに重要な問題であるかと。やっぱり土地のきちつとした計画的な利用をやれば、これだけ生活が快適になるんだというのを徹底的に学習してもらおうといいますが、土地対策をそこから始めているんですね。要するに、住民にほんとうに理解してもらわなければ、やっぱりなかなか土地問題なんていうのはきちつと解決していかないんだということだと思っただけです。ですから、やっぱり、一遍の法律、制度で世の中を引っ張り回そうとか、ただ単なる基本理念をいろいろお経みたいに唱えたから、世の中がよくなるというものでは決まらないう。やっぱり、住民にほんとうに身を持って理解してもらおうように、それが一番重要なポイントなんだなということ、僕も長年いろんな仕事をやっていてつくづく思いましたけどね。

実は、アメリカ、僕はワシントンの大使館にいて、アメリカの土地問題を少し勉強したことがあるんですけど、アメリカは連邦のレベルでは一切土地の利用規制とか土地制度の法律はないんですよ。全部州法でやっているんですが、州法でもあまりないんですよ。結局何でやっているかというところ、市町村なんですよ。ところが、アメリカの州というのは、州が一般的な立法権を持っているわけですけど、州の下部機構というのは、カウンティーというのがあって、要するに日本の市町村みたいに、完全にカウンティーというところに州の仕事を分け与えている。市町村というのは任意なんです。要するに、つくってもつくらなくてもいい。地域住民がつくりたければつくりなさいと。つくれば、いろいろ固定資産税とかなんかをとって、その市町村がいろいろ仕事をやりやすよと。学校を運営したりなんかやりやすよという仕組みになっているんですけど、結局、市町村をつくる動機は、ほとんどが土地利用問題なんです。要するに、州政府は土地問題というのはあまり権限がないし、やれないので、市町村をきちつとつくって、その中で、その領域内の土地利用をどうするか、というのが最大の問題なんです。それをいろいろ議論しながら、ルールを決めて、都市計画、土地利用計画をつくって、いろんな規制をしながら、ルールを自分たちでつくって自分たちで守るということをやっているんですよ、アメリカの自治体は。

だから、こうしなさい、ああしなさいと上から言われるんじゃないで、自分たちの問題として考えてやっているという。だから、それがほんとうの姿なんじゃないかと僕は思うんですよ。

北本 先ほどの掛川もそうでしょうし、神戸市もやはり住民のそういう意識みたいなものがないと……。

片桐 なかなかできないですよ。それと、やっぱり行政能力もあるんですよ。

北本 そう考えていきますと、まさに土地基本法の理念が国民というか住民なりに……。

片桐 国民にきちつと理解してもらわなきゃだめなんです。そういうことなんです。国民が自分の問題として土地問題というのを考えるようにならなければ、世の中は進歩しないというか、そういうことだなというのを僕はつくづく感じています。だから、霞ヶ関の役人が幾ら大声を上げたり踊ったりしても、世の中は動かないと。

北本 自治体で土地基本法の理念みたいなものを住民に……。

片桐 そうそう。きちつと理解してもらうように努力することとが、やっぱり一番重要なポイントなんだということをつくづく思います。人に言われて、しようがないから従いますという話じゃね。

北本 なるほど。ありがとうございます。ほかの方でも、こういうことを聞きたいというのがありましたら。

古倉 土地総合研究所の古倉でございます。きょうはほんとうに貴重な話、ありがとうございます。

二点ほどございまして、一点が若干シビアな質問かもしれませんが、れども、当時、土地基本法の制定の際、実効性のない法律をつくって意味がないという意見を言われていた方もいらしたような記録が……。

片桐 新聞関係者の方でしたよね。

古倉 そうですね。

片桐 実は、新聞関係者の方も懇談会の委員になってもらったんです。ただ、一部の新聞社には声をかけなかったので、後から見て、ああ、悪

かつたかなとは思ったんですけどね。やっぱり外れたというのが影響しているのかなと私はちょっと内心思っているんですけどね。

実は、土地基本法をつくるときに、基本法を、これはぜひやるべきだといって一番応援していただいたのが成田頼明さんといって、前、法制局において、横浜国立大学の先生で、その人がこれはぜひやるべき法律なんだと。これはすぐ効く薬じゃなくて、じわじわと効いてくる漢方薬のようなものだと言って、いろいろあの人に宣伝していただいたんですよ。じわじわ効いてくるんだと、漢方薬だと言って。

いろんなところであの先生に土地基本法の必要性を説いていただいて、大変ありがたい先生だと思っただんですけどね。ただ、いろいろ、あの土地基本法は何だと、こんなものだと言ってけなしていただいた人もかなりいました。

古倉 そういうときに、あるいは国会でもそういう同様な質問をされたと思うんですけども、局長は、当時どういふふうにご説明されたんですか。

片桐 あの当時、土地基本法を立案しているときはあまり聞かえてこないというか、要するに、立案している過程では、やっぱり一番の反対は経団連の土地問題のあれと、国会の先生で不動産業界にコミットしている先生方、これを何とかうまくおさめなきゃいけないというのが最大の課題であって、あとマスコミは、全般的に支援してくれていましたからね。ただ、こんな法律は、役に立たないとか、おもしろくないとかという話は、かなり後から学者の先生方の議論としてはありましたけどね。そういう本も出ていますけどね。

古倉 わかりました。

それでもう一点、さっき最後のほうにお話ございました土地利用

計画の話なんですけど、おそらく当時、地価にほとんどの国民の目も行ってあって、いわゆる土地利用の適正化といいますが、そういうのがほんとうはもっと大事なことだと思っんですが、それが隠されたような感じがするんですが。特に当時、例えば容積率のアップをしるとか、大分そういう議論も、結果的に、それで地価が押し上がってしまうとか、そういう議論もあつたと思っんですが、その辺、土地利用計画の容積率の関係とか、都市計画の関係、そういったものについては、議論といえますか、土地基本法の過程の議論とか、地価対策の過程で土地利用計画についての議論というのは、あまりされては……。

片桐 やっぱりすぐ直接即効薬というか、そういう意味ではあまり議論にはならなかつたんですよ。だから、ほんとうは、基本はそこだと僕は思っんですけどもね。ただ、やっぱりほんぼん燃え盛っているやつを消すのに、全然役に立たないお経を唱えているみたいに思われてしまうわけですね。今、土地の利用を計画的にやらなきゃいけないと、開発はきちつと計画に従ってやらなきゃいけないとかというのは、すぐに役に立つ話じゃないんですよ。しかも、なかなか制度として進んでいかないといいいますか、実態はいいじゃないわけですよ。

先ほど申しました神戸市とか掛川市とか、ああいう自治体レベルでも相当一生懸命取り組んでいる自治体があることはあるけど、やっぱりほんの少数なんですよね。だから、そこまで取り組める市町村長さんというのは極めて限られているということ、大体、選挙で危ない人は、そんな土地の規制なんかは一切やりたくないということで、よっぽど自信のある人ですね、そういう市町村長さんじゃないと、土地利用計画とか土地利用規制とかというのはなかなか踏み込めないんですよ。

古倉 わかりました。

片桐 あと、先ほど国土利用計画法の話がありましたけれども、やっぱり国土利用計画法は、土地利用計画という面ではほとんど無力に近いわけなんです。ね、残念ながら。実は、国土利用計画法を最初に国会に出すときに、経済企画庁だったんですけど、総合開発計画法の改正というので相当に立派な法律案をつくって、各省にばらまいたんです。僕は当時農林省の窓口をしていました、とんでもないと。もう農林省には農業振興地域整備法とか農地法とか森林法とか、昔からやっている土地の利用規制の法律がいっぱいあって、ちゃんとやっているんだと。今さらこんなものを経済企画庁でやってもらわなくてもいいと。全部、骨抜きにしてやったというか、当時、建設省も同じだったと思うんですけどね。結局、骨抜きになって、国土利用計画法の土地基本計画とか、あんなやつを、結局、各省がいろいろ線を引いたやつをなぞる法律になっているわけですね。だから、およそ実効性がない。そういう法律になってしまったんですね。唯一少し働いたのは、先ほどの届出制度ですか。それも二千、五千、一万ですか、ああいう法律でかなり実力を発揮したということなんですけれどもね。

一方で、規制区域みたいなやつはとんでもない、強硬な、強烈な、これはなかなか抜けないと。抜いたらおさめられないと。血が流れる放しになってしまおうという話で、国土利用計画法というのは、そういう意味ではなかなか使い勝手が悪い法律なんです。実態にあまりぴたっと合っていない法律だなという感じはつくづく思いますけれどもね。だけど、そういうふうにしちゃったのは、僕なんか農林省にいて、骨抜きにしたのがそういうふうになっちゃったのかなという感じ

がしますけどね。

磯貝 土地利用調整課で、まさに国土法の担当をしている補佐の磯貝と申します。当時の資料等を見ていると、結構、監視区域の制度、その効果について否定的に書いている学者も多いのですけれども、当時としては、地価対策として結構効果があったと行政としては認識をしていて、国民にもそう思われていたという感じだったのでしょうか。片桐 それは、まず百平米にしたところで、やっぱりかなり水をかける効果といいますか。というのは、大体、百平米にしたら五割ぐらいのカバー率だったんですね。やっぱり届出をして、これは高過ぎると、当時かなり発動したんですね。ですから、そういう意味では、それなりの効果があったと。ただ、やっぱり自由な市場に任せるべきであって、行政がそんなものに関与するのは邪道だという議論はありましたね。個々の土地取引に介入してやるのは邪道だと。確かに、それは、市場メカニズムを利用しながら経済を活性化して発展させていくという観点からすれば邪道だとは思いますが、緊急避難といえますか、そういうものだと考えざるを得なかったかもしれないですね。

それと似たような話でいろいろ批判を浴びて、しかし、非常に効果があったというのが金融の総量規制なんです。これも、こんなものを何で役所がやらなきゃいけないのかという議論はやっぱりあったし、今でもあると思うんですけどね。ただ、やっぱり緊急避難として、緊急時の対策としてある程度のルールをつくりながらやるなら、それはしようがないんじゃないかという議論もあるし、その辺は立場の違いで議論はあり得ると思いますけどね。

磯貝 実は、今、監視区域は一つだけ残っています、東京都の小笠原村だけ指定されています、そこ以外は区域指定がない状態になっ

ています。区域指定がない場合には、事後届出制ということで、契約を締結した後に、価格と利用目的を出して、利用目的だけを審査するという仕組みになっています。価格審査はなくなったので、国民にとっても行政にとっても、負担としてはかなり軽減されたのですけれども、一方で、政策ツールとしての効果といえますか、それをどう考えるべきかということについて、そのあたりは……。

片桐 その辺は、ですから、要するに、あまり私的な取引に行政が口を出さずというのは最小限にするというか、そういう考え方というのは正しい方向なんじゃないかと僕は思いますけどね。ただ、いざというときに、何か変調を来したときに、機敏にある程度緊急避難的な行政措置の発動というか、そういうのはやっぱり必要に応じてやるという体制をつくっておくということじゃないかと思うんですね。これは土地ばかりじゃなくて、例えば買い占め売り惜しみ防止法というのがありますけれども、例えば米を買い占めた、暴騰したと。暴騰したときにちよびちよび売って大もうけするという人が出たときに、それは、今農林省でやっている法律では、米のそういう状態については対応できる仕組みをつくってはいるんですね。昔は食管法という統制で完全に国が価格を統制しながら、米の価格安定というのをやっていたんですけど、今は自由流通が原則で、そういう事態が国民生活にかなり大きな影響を与えるような事態になれば、行政が介入できると。そういう仕組みというのは、土地ばかりじゃなくて、基礎的な生活物資なんかの場合には、やっぱりあつてしかるべきなんじゃないかなという感じはしますけどね。

それから、思い出しましたけれども、土地基本法を出すときに、ただ単にこれがお経だけで何の役にも立たないんじゃないかと、そ

う議論が出るだろうなというので、一つだけ実施法というか、国土庁が先頭を切ってそれを出さなきゃいけないと思ひまして、国土利用計画法の改正というのも当時一緒にやっただけです。それは、要するに、届出のときに、これは明らかに投機的な取引だと、転売目的の取引だというのは中止を勧告できるという条文を入れたんですね。それは、投機防止の役割を果たすんだと言つて、一応、法律は通してもらったんですけれども。ですから、基本法の意を受けて、実態の法律を改正した、第一号でした。

あと、基本法の効果として、最初に現れたのが税制なんですよ。税制調査会で、僕も主税局にちよつと来てくれと言われまして、こういう議論を始めたんだけどどうかと意見を聞かれた覚えがありますけどね。結局、あのときには、地価税というのをいろいろやつて、あと譲渡所得のいろんな課税とか。いろいろ議論しているうちに、相続税の評価額とか固定資産税の評価額も均衡化を図ろうじゃないかという方向に議論が出ていったと。やっぱりそれは、土地基本法の精神をまず反映した税制になったなと思っておりますけれども。

ただ、その後、税制はどんどん変えられてきましたけど、地価抑制を目指した税制から中立的な税制に、取引を次第に活発化するための税制に変わってきました。まあ、それは、世の中の情勢に応じて変えてしかるべきだとは思いますがね。

大澤 一つお聞きしたいことがあります。土地利用計画のお話なんですけれども、当時と今とではちよつと違うのかなと。開発、開発と言っていた時代と、これからはどちらかという人口も減っていく時代です。ニュータウンはどんどんつくってきたけれども、今後、それをどうしていくのかとか、別の意味での課題というものもあつて、最近、

土地局の中でも、エリア・マネジメントという考え方で、もう少し住民が中心となって、どんなふうに管理していったらいいのかとか、最近の新しい住宅市街地だと、管理規約をつくって、住民中心に管理して、資産価値を保つことに結びつけるということでもうまく回っている部分も若干は見られるのかなと思うんです。ただ、アメリカの場合は、かなりそういう制度がニュータウン時代から発達しておいて、HOAのような組織もあるし、かなりそれが浸透していて、そういうことが日本にもできないものかなということも考えたりしますが、なかなか法律になじみくいというか、どちらかというと、自治組織の中の相隣関係に踏み込む感じがどうもして、法律のような大なたでやると、かえって住みにくくなるというか、もうちょっとソフトな形で何かうまく、今風の形で何か新しく打ち出せないものかなと悩んでいるのですが、いかかでしょうか。

片桐 実は、その方向としては、最近できた法律で景観法という法律がありますね。あの法律を僕は見て、ああ、これは新しい方向の法律だなと。要するに、主要な規制の仕組みをみんな条例に移しているんですよ。その地域の住民で決めなさいということで、条例に任せていると。だから、土地利用の計画とか、土地利用の規制なんかでも、何かそういう大きな枠組みだけは法律でつくって、あと、具体的ないろんなやり方は住民に相談して決めなさいと、条例で決めなさいという仕組みというのは、僕は非常に方向としてはいい方向なんじゃないかなと思いますね。

実は、私は農地制度を大分若いときに担当していました、とにかく農地というのは、農地改革のあれもありまして、徹底的にがんばらめに縛っているわけですね。農地の所有権移転は一切許可制度になっ

ています。転用も許可制度。一筆一筆、全部。実は、農地の価格はあまり暴騰していないんですよ、日本の場合。要するに、だれでも自由に買えないわけですね。こういう人じゃなきゃ買っちゃいけないというのがかなり厳しくなっています。だから、今度のあれでも、多少の都市近郊の農地なんかで、高く土地を売った人が農地を買いかえるとか、そういう人で少し上がったところはありますが、ほとんど上がらなかったんですね。

列島改造のときはちょっと上がったんですよ。これは何で上がったかという、不動産会社が農地を買えないんだけど、金を払って所有権移転登記の請求権保全の仮登記というのをやって、それで農家に全額金を払って、持っていたんですよ。登記書には許可申請が出なければ移転登記ができないわけですからね。許可がなければ移転登記はできない。そういうのがあって、かなり農地の価格が上がったりしたんです。後でうちもさうちもいかなくて、不動産会社が弱っているケースが相当にあつたんですね。だから、そういう意味で、農地法みたいに、あんなにがんばらめに、全部一筆統制やっている土地制度であれば、確かに地価の暴騰というのはおそらくない。

アメリカは時々農地の価格が暴騰するんです。要するに、穀物価格が上がって、農家がどんどん儲かってしまうと、農地を買いに走る人が出てくるし、それで農地が上がると、ほかの金も入ってきて、日本のこの前のバブルみたいな話が時々ありまして、またつぶれて大損する人が出たりなんかして、日本と似たようなことをやっているなどいう感じをアメリカの農地について見たことがありますけどね。日本は農地法の規制のおかげで、そういう乱高下みたいなやつはないんですね。今や農地の価格というのは、ほとんど収益性の関係で下がって

ますけどね。

ただ、市場経済の原則からすれば、あまりそういう厳しい統制をして地価を抑えるというのはいいのかどうか。農地法の場合には、何も地価を抑えるのが原則じゃなくて、適正な耕作者に農地を配分したいという考え方でそういうことをやっているわけなんですけれども。それが副作用というか反射的な効果で、地価も抑えられているというところがあるわけですけどね。だから、それは完全な中央統制なので、地域の住民の話し合いとかなんかとおよそ関係ない次元の話なんですよね。

ただ、農地も、次第に、農業振興地域整備法という法律がありました。これで市町村段階できちつと計画をつくって、ここの農地は何かの開発にしましょうという計画がきちつとできれば、それは農地転用を計画的に認めましょうと、そういう仕組みはかなりできてきつとありますね。ですから、やっぱり市町村段階での計画というものを尊重するという考え方が出てきていますけどね。だから、都市計画でも地区計画とか、ああいう地域の住民の話し合って決めたやつは尊重すると。尊重して、いろんな開発許可を上げますし、事業もやりましょうと。そういう仕組みというのは、かなり地についているとは思いますがけどね。

しかし、日本の場合には、まだまだ土地について住民が自らの問題として一生懸命考えるところまでは、なかなかまだ行けないですね。やっぱり、『土地と日本人』という司馬遼太郎さんの本がありますけれども、やっぱり日本人は農耕民族の伝統で、土地を資産として一番大事な資産であるとかかなり昔から染みついているといえますか、例えば遊牧民族なんかは、金がたまると羊の数をどんどん増やすと。家

畜のことをライブストックと言っんですけどね。要するに、生きていくものに資産を増やしていくということで、羊の数がその資産の多寡といえますか、蓄積の尺度になっているわけですね。

ところが、日本人は大昔から土地の面積なんです。土地をどのくらい持っているかというのがその家の格を決めた。江戸時代の大名の格ばかりじゃないんですよ。僕は農村調査に行きまして、農村の集落の座談会へ行くと、高持ち順に席を決めているんです。要するに、どれだけあの人は農地を持っているかという順番で席次が決まるというので、そういう農村集落が結構ありましたけれどもね。だから、やっぱり日本人の富の蓄積というのは、みんな土地を中心にして昔から考えたんだ。昔は生産手段として農地しかなかったということがあったんですよけどね。だけど、最近の事情はそういうわけじゃないんですけどね。ただ、そういう昔からの歴史と伝統みたいなのが日本人の心の底にあるのかもしれないという感じはありますね。土地さえ持っていれば安心だというか、田舎のほうは特にそういう感じですね。しかし、かなり最近のいろんな経済情勢から見ると、様子は変わってきているとは思いますがね。僕も土地問題の根っこにはそれがあつたのかもしれないという気がしますね。

北本 済みません、もう二時間も超えてきたんですが、皆さんいかがですか。よろしいですか。

片桐 皆さんのお役に立てるような話をできたかどうか、心もとないの……。

北本 いえいえ、大変貴重なお話、ほんとうにありがとうございました。

(終わり)

土地行政 オーラルヒストリー

藤原良一

S62.6～H元.7 国土庁土地局次長
H元.7～H3.6 国土庁土地局長
H4.6～H5.7 国土庁国土事務次官

*

インタビュー日時:平成19年6月8日

[インタビュアー](肩書きはインタビューの時点)
土地・水資源局 総務課長 川上 良
土地・水資源局 総務課長補佐 平瀬 敏郎
土地・水資源局 土地政策課長補佐 矢吹 周平
(財)土地総合研究所 理事 古倉 宗治

川上 本日はお忙しい中、お時間を取っていただきまして、ありがとうございます。

現在、国土交通省におきましては、土地行政について重要政策決定過程に携わっておられた方々にインタビューをさせていただいて、その記録を生きた言葉の行政資料としてまとめ、今後の行政に活用していくことを目指したオーラルヒストリーを実施しております。本日は藤原良一さんにお話を伺いしたいと思います。藤原さんと呼ばせていただきます。申しわけございません。

藤原さんは昭和六十二年六月から平成元年七月まで当時の国土庁土地局次長、平成元年七月から平成三年六月まで土地局長として、当時の急激な地価上昇の中で土地基本法の制定をはじめとする数々の土地対策の陣頭指揮をとられました。またその後も国土庁官房長、事務次官として土地行政、土地対策に深くかかわられたことと存じます。本日は当時の状況を幾つかお伺いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

藤原 よろしくお願います。

戦後期の地価高騰

川上 藤原さんは昭和三十五年に建設省にお入りになって以来、建設省本省だけではなく、地方建設局、茨城県、日本道路公団、自治省など、さまざまな職場でご活躍をされました。その後、昭和六十二年六月に土地局次長にご就任をされたわけですが、土地局次長にご就任になるまでに、いろいろな職場で土地問題というものを強く意識して仕事に取り組まれたことはございましたでしょうか。

藤原 今、ご紹介がありましたように、若いころ、地域開発とか、地域計画関係の業務が多かったわけです。例えば近畿圏整備本部というところに昭和三十九年から四十一年にかけておりましたし、また首都圏整備委員会事務局にも昭和四十四年から四十五年、引き続き茨城県の鹿島開発担当課長という具合でして、それらの仕事が多かったものですから、大都市における過密の弊害の一つとして、地価の高騰あるいは無秩序な土地利用などが常に意識にあったような気がします。

それと自治省の大臣官房地域政策課長時代、昭和五十五年から五十七年ですが、四十年代後半、例の列島改造論後の狂乱地価が鎮静化しまして、昭和五十年代初めのころは、地価は比較的安定していたわけですが、ちょうど昭和五十四、五十五年ごろから、団塊世代の住宅需要等もあって、大都市圏で二けたの地価上昇が見られるようになったわけです。地方では過疎化の深刻化、ローカル線の廃止問題等が課題になっておりました。その後地方圏から大都市への人口の社会移動が落ち着いてきまして、どちらかというところ大都市圏から地方に人口に移動するリターン、Jターン現象がみられるようになり、地方の時代の到来に期待していたわけです。そういう意味では、大都市圏の住宅地の地価上昇が地方に幸いするかなという感じで見ていたような気がします。

戦後の歴史を見ますと、昭和三十五年頃と四十七、四十八年頃、地価高騰の大きな波が二つあったわけですね。昭和三十年代は都市化の波の中で大都市の地価が上がったですね。戦後農地解放された農地が宅地に転用されたケースも多かったと思います。だから、都市近郊で農地の地価が高騰しました。これは就職前の話です。農地解放は自作農創設という意味では大変意義のある政策だったと思います。そのため、

日本の農業生産は飛躍的に向上したと思うのですが、土地政策という面ではどうだったかなという気が今も若干持っています。

川上 今の農地の話は、昭和三十年代前半のころのお話ですね。

藤原 そうですね。

昭和六十年代からの地価高騰

川上 ありがとうございます。今、戦後の地価高騰の時期のお話がございました。先ほど申し上げました土地局次長にご就任されたのが昭和六十二年六月という時期も、当時、国公有地の高値の売却でありますとか、あるいは大幅な地価上昇が見られた時期でございました。そういう時期の只中で、土地局次長にご就任されて、政府としての土地対策の取りまとめに当たられたわけでございますが、当時、こういった地価の上昇の状況をどのようにとらえて、またそれに対する施策の優先順位をどのように考えておられたか、お聞かせいただければありがたいです。

藤原 まあ、釈迦に説法みたいで、皆さん、もうとっくにご承知のことですが、一九八〇年代後半（昭和六十年代）に入って、経済の国際化、サービス化、情報化が進展し、産業構造も三次産業が拡大しました。そして大都市、特に東京圏を中心に事務所床面積が足りなくなるんじゃないかという懸念が生じました。ちょうど国土庁でも、首都改造計画が策定され、その中で東京圏の事務所に関連する推計なんかもしておられることもありまして、非常に事務所床面積の需給について心配していたことがあったと思います。

また、対米貿易が非常に好調でしたから、黒字がずっと続いていた

のです。そこで、貿易不均衡は正のために一九八五年にプラザ合意がまとまり、以後円高シフトしていきました。しかし、円高シフトする中で、経済不況を回避するために公定歩合が五%から二・五%に引き下げられて、それが結構長く続きました。マネーサプライの伸びも一九八七年以降は、二けた台になりましたから、過剰流動性が発生しました。初めは、株のほうが先行して高くなったと思うのですが、相前後して土地担保融資に支えられ地価がどんどん上がりました。しかし、政治のほうを見ますと、財政再建途上で財政制約が非常に厳しい。財政出動はできない。むしろ小さな政府で、内需振興、民間活力を活性化しないとだめだというムードでしたから、規制緩和、民間プロジェクト促進のために国公有地の払下げ等がどんどん進められたわけですね。そういった施策が地価高騰に拍車をかけるような結果になったと思います。

土地局次長に就任し、そういう状況を見まして、過去二回の高騰、すなわち三十五、三十六年ごろの高騰、列島改造論の四十七、四十八年ごろの高騰に比べまして、非常に上昇が過激だと。経済の状況と比べまして、これは異常な地価上昇と思われるので、これを早期に抑制することを最優先にしなければならぬと思われましたね。六十二年ごろから、政府も閣僚会議等を開き、対策を講じましたけれども、国土庁がみずから実行できるものが手っ取り早くできるわけですね。それともう一つは、即効性が期待されるような対策を優先しないといけないなと思っていました。総合土地対策要綱なんかに盛り込まれておりますいろいろな諸対策の中でも、そういう視点から、監視区域の早期指定による取引規制というか、価格誘導ですね。それと金融機関が土地融資を活発に行っておりますし、不動産業界も住宅地等を買

進んでおりますので、金融機関と不動産業界に対する自粛要請、さらには民活ムードの中で、国公有地の処分が進められておりましたから、そういう処分を見合わせていただくよう努めました。なぜかといますと、ものすごく高値誘導しているぐらいがあつたからです。昭和五十九年の品川の処分、六十年に入つて、紀尾井町の司法研修所、六十年は西戸山、国鉄九段宿舍、越中島、蒲田などの国公有地がほとんど処分されたわけですが、その都度、いい値段がつくわけです。

また、国鉄が解散になり、清算事業団で国鉄債務が返済されることになりました。たしか二十五、二十六兆円の債務を抱えておりましたが、そのうち八兆円近く、正確な数字はちよつと覚えておりませんが、国鉄用地を処分して返済することとなつておりました。処分計画が進行していたわけです。これがまた地価上昇に油を注ぐような感じがありましたので、しばらく処分を凍結できないかと思ひました。先日、資料で確認したのですが、六十二年三月の地価対策閣僚会議で、国鉄用地については必要な条件を付けて処分していくと決定されております。しかし、半年ほど後の六十二年十月の緊急土地対策要綱では地価が鎮静化するまで処分を見合わせるというふうになっておると思ひます。

私は六、七月ごろに次長に就任したのですが何とか処分をしばらく見合わせていただくことができなかつたかと思ひました。しかし、国鉄再建問題も非常に重要な問題でありましたから、そう簡単にはいかないのです。それで当時、自民党建設委員会の委員長だったか、部長だったか、中村喜四郎先生のところを相談に行きました。そうしたら、中村先生も、それは大変だなということ、金丸信代議士のところに相談に行き、アドバイスをいただきました。これもちよつと不確かかもしれないのですが、その頃、土地問題等に

関する特別委員会が設置されておりました、その委員長が小此木彦三郎先生でした。神奈川選出の。それで、金丸先生のアドバイスに従い中村先生が小此木先生に相談に行き、小此木先生から運輸事務方に説得をお願いして、運輸も辛いことだったと思ひますが、不承不承、品川などの旧国鉄用地の処分はしばらく見合わせることになつたと思ひます。

その後、処分にあつては、地価を顕在化させない処分方法、例えば土地信託方法とか、建物付きの処分とか、そういうふうな処分方法を検討して、できるだけ早い時期に処分を再開していただきたいというふうな気持ちではおりました。

その後一年余りたちまして、地価を顕在化させない処分方法、信託方法とかをできるだけ使いつつながら処分していくというふうな決められたと思ひます。凍結はだから、一時的な対策でした。それともう一つは、当時、都心では地上げが盛んで、地上げにより地価が高騰しました。都心の古い狭小な住宅地が極めて高値で地上げされ、地上げされた方は郊外の住宅地を買い換えられるわけですが、取得価格に寛大で、すごく高い値で購入されるものですから、周辺地価の上昇を招く要因になつていたわけです。その際居住用資産の買換特例税制という政策が非常に重要な機能を果たしておりました。この制度は四十年代の初めごろ、一たん廃止されたのですが、大変な努力により、昭和四十八年に復活した税制なのです。それをもう一度中止してくれというふうな要請ですから、容易ではないですね。この問題に対しては、当時、復活にあつて非常に努力された豊蔵元住宅局長、それと豊蔵さんが相談されて、政治的に力を貸していただいた立役者であります山中貞則先生、このお二人に土地サイドからの事情を申し

上げて、住宅政策上、大切な制度で申しわけないのですが、当面もう一度廃止していただきたいとお願いしました。豊蔵さんも非常に辛そうな顔をしておられたけれども、こういう状況のもとでは、しょうがないかねということ、最終的にはご了解を得たという記憶が残っていますね。

そのほか、金融機関とか、不動産業界に対する自粛要請は、金融機関は大蔵の銀行局を通じて、不動産業界には国土庁から、あるいは建設省から、自粛要請をたびたび通達の形で発出しておりました。私が土地局に行ったときは、もう超短期譲渡所得税制度は案ができていたと思います。

そういうふうなところが、印象に残っています。

川上 ありがとうございます。今、国鉄用地の処分の問題、それから住宅の買い換え特例の問題ということで、要はそれぞれ国鉄再建なり、あるいは住宅政策という土地対策とはまた違う政府の目的として非常に重要な施策であったと思うのですが、そういったものと土地対策をどういふふうに通衡を持って実施するかという一種の政治決断があったのだと思うのですが、やはりそのぐらいの決断をしなければいけないほど、当時の地価に対する政治の方々の認識も相当厳しいといえますか、要は重く受けとめているという状況があったということなのでしょうか。

藤原 そうですね。私も土地局次長に就任する前は、建設省の人事課長を二年していましたので、全くその辺の事情に疎かったのです。それで、国土庁土地局というのは、そんなに忙しいところではないだろうと思って、気楽な気持ちで行ったら、局全体が沸き返っているのですね。それで、世間もマスコミも騒いでおりますし、国会でも各党、

非常に心配している段階だったと思います。政府でも、例の臨時行政改革推進審議会がありましたから、そこに土地特別委員会を設け、審議をしておられる状況でしたから、既に大変な問題になっていましたね。その渦中に入ったものですから、事情がよくわからない面もありましたが、局長は農林水産省から来ておられましたので、建設関係の事案につきましては、極力、建設省出身者が動かなければという気持ちで積極的に動きました。

監視区域、規制区域

川上 今、お話のあった土地対策の中で、国土庁土地局固有のものとしては、国土利用計画法を改正して、監視区域を導入するというのは、ちようどご就任のころにこの制度改正は行われたと思いますが、その後、当初の指定に、いろいろご苦労もあったと思うのですが、その辺はいかがでしたか。

藤原 そうですね。監視区域の運用は、土地利用調整課という組織がありまして、そこが中心になって行っておりました。早期指定をすべく、局長の指揮のもとで、自治体への説明とか説得に当たっていました。まず東京都に先行して条例制定していただいて、五百平米以上のものについては、都心何区だったかな、監視区域指定をしていたのだと思うのですが、一年ほど遅れて、国土利用計画法を改正して、監視区域制度が法制化されました。そういう中で、できるだけ早く地価上昇の恐れがあるところを指定していただくため、まず自治体に理解していただくことが当座の課題でしたね。

ただ、地価の上昇のスピードが速かったものですから、初めは東京

都が五百平米でしたが、その他は三百平米ぐらいで指定しようかというところで三百平米からお願いました。三百平米ぐらいでは捕捉率がものすごく低いんですね。だから、どんどん厳しくやっていかざるを得ないのです。最後はもう押し並べて百平米以上になったと思えますね。百平米でやつと六、七割、七割ぐらい行っていたかもしれないですね。でも、その程度だったですよ。だから、いかに細分化された土地が多く、小規模の取引が多かったかということだと思いますね。特に高騰の激しかった東京都下ではね。また、平成二、三年ごろになつて、大阪圏や名古屋圏に上昇が波及します。そのとき大阪にも、監視区域は早く指定していただいたほうがいいですよと説得に当たりましたが、当初は大変なのです。東京が上がって、大阪が上がらない。やつと上昇の気配が見えてきたのだから、水をささないでくれといった調子ですよ。しかし、地価が鎮静化したところ、「あのとき早く指定しておけばよかった」と後悔しております。

上昇のときは、やはり経済も活気づくのですよね。個人消費も資産効果で、上向きますしね。産業界の大部分のところ、ある程度の伸びは歓迎ですね。上昇の初期は。ただ、地価は、経済の実力を超えて上昇しますと、非常に弊害が大きくなると思うのです。だから、後手に回らないように早期に対応して、鎮静化するというのが非常に大事なのです。難しい問題ですがね。

そういう中で監視区域の運用に苦労したけれども、効果はどうだったんだと言われますと、私は総括して、微妙な判定評価しかできないのです。取引規制なんていうのは、そもそも行政としては、できるだけ避けたい仕事ですよ。自治体のほうも、できるだけそういうことはやらないで、うまく鎮静化できればいいと思っているわけですか

らね。しかし、まあ、マイルドな規制ですからね。届出で、極端にひどいときだけは勧告をしていたと思いますが、極力勧告なしに、窓口の指導ぐらいでした。あまり高い取引は少し下げて取引するとか、当面見送るよう指導してありました。それもそんなに多くはなかったと思います。一、二割は、そういうのがあったんだと思いますよ。そういうマイルドな指導で、地価の上昇が緩和でき、鎮静化できれば、非常にいい制度だと言えらると思いますけれども、どんどん買い進まれると、そんなのでは済まないのですよね。

行政指導というのは、アローワンスを持たせちゃうのです。取引価格が近傍類似の取引や地価公示から類推して、二割ぐらいのアローワンス内で抑えられれば、まあ、よしとするかというような感じですね。二割は不正確かもしれませんが。自治体によって違いますから。しかし、アローワンスをもって指導していきますと、全部、上に張りついていくのです。どんどん、上に張りついていくと、監視区域が高値誘導になっちゃうんですね。役所のお墨付きで、ここまでいいと。だから、監視区域は、すばらしい制度である一面、状況によっては、むしろ悪くなってしまう恐れがある。そんなふうな気がしたですね。規制行政の難しい一面ですね。

その後、規制区域で苦労しました。臨調でも、時と場合によっては規制区域を指定すべしということがありましたし、あまりにも地価上昇が鎮静化しないので、国会でも、規制区域の指定について質問が出ました。ご質問に対し、「そんなものはできません。これは伝家の宝刀で、法制度はあってもできません」とも言えないのです。それで、ともかく指定できるように検討しました。みんなに一生懸命勉強してもらったのです。法に基づいて、どという手続をとるか。どのような

影響が予想されるか。その結果をまとめた小さいパンフレットが残っていると思うのですけれどもね。規制区域については。そういった準備をする一方、発動は難しいなと思いました。大臣に、「君、ほんとうに規制区域はできないかね」と言って、督促されました。「大臣、これは知事が決断してもらわないと、難しいのですから、首都圏の主だった知事に会ってください。順次、大臣のところに来ていただきますから」と言って、大臣と知事で話し合ってもらった。そうしたら、どの知事さんも、それだけは勘弁してくれということでした。パンフレットも見せて、こういう手順でやっていただいたら効果があると思えますよと言っただけでも、正直言って、区域の指定そのものが難しいです。要件に適合しているかどうか。また、指定してしまうと、指定時点で地価が凍結するものね。地価が凍結したら、需要が強いと、需要が周辺にはみ出し、周辺の地価上昇を招くことになりますしね。それと許可する場合も、物すごく条件が厳しかったと思います。自己の居住用に供する場合などに限定され、えらい厳しい要件を備えてなければ許可にならない。それと解除するときがまた大変だったと思うのです。解除したら、一遍に反騰する恐れがありますしね。いろいろ考えると、自由主義経済のもとでは、ちょっとやれないような制度だなという気がしましたね。

そういう中で大臣に、お隣の韓国では、うまくやっているようではないか。五月の連休を返上して、韓国に勉強に行つてこいと言われました。それで行きましたよ。土地政策課の上田補佐につき合ってもらって、二人で急遽。それで勉強したけれども、ものすごい激しいことをやっているのです。こんな激しいことは日本ではできないと思つて。自民党の先生とか、野党の先生にも必要に応じて説明しました。

先生方も韓国に行つて勉強しておられましたので、ご理解いただけだと思います。あれはなかなか日本ではできないですね。韓国でも今では、大部分、もとに戻しているのでしょうか。その後のことは詳しくはないのですが、そういうこともありました。

かなりのことをやっていたのですが、それでも生ぬるい生ぬるいと言われておりました。なかなか鎮静化できず残念でした。

古倉 規制区域の指定を勉強しているということは、話題といますか、それとなく皆さんにわからそうとか、ちょっと押えておこうかというのはいかがですかね。

藤原 なかったですね。どうせ、指定できないと高をくくつて見られていたのではないですかね。そんな気がしますよ。やはり伝家の宝刀で、あれは抜かないだろうというふうな読みをされていたかもしれせん。

古倉 抜いてしまうと、もう伝家の宝刀ではなくなると。

藤原 なくなるし、前後の混乱が相当大きいと思いますよ。副作用がね。

川上 知事さん方も、やはり自分の地域の社会経済に与える影響は大き過ぎるという意味で。

藤原 そういう意味です。知事さんは、行政的な難しさもあるけれども、やはり地域の活力を阻害するのではないかと一番恐れていたように僕は受け取りましたね。

金融の状況

川上 今、いろいろな施策のお話をお伺いして、もう一つ、最初のほ

うにおっしやった中に、金融の関係がありました。当時六十二年七月ごろですと、特別ヒアリングがあつたときですが、これも重要施策の一つだと思つのですが、この辺に期待することは大きかつたのでしょうか。

藤原 やはり地価高騰の原因は、都市部の宅地の需給逼迫もさることながら、過剰流動性が非常に大きい原因になつていたと思ひますね。だから、金融政策が非常に重要だというのはだれでもわかつていたと思つのです。その処理に当たつては政治家の先生もそうですが、行政的にもそう思つていました。しかし、直截に金融を締めるべしといふのは言いにくい雰囲気でしたね。というのは、プラザ合意で円高誘導、そのためのいろいろな施策と一体となつてゐるものですからね。だから、それを総合的に判断して、金融当局が舵取りしておられるだろうという意識はあつたのだらうと思つのです。だから、直接金融政策について口出しをする人は行革審でもいなくなつたし、国会でも最初の質問ではあまりなかつたような気がしますね。あつても、金融当局には、不要不急の土地融資は自粛というか、慎重に対応するように金融機関を指導してほしいという言い方なのでね。

そういう指導通達を何回か發出していただいたけれども、なかなかおさまらない。それで、金融機関に対する特別ヒアリングをしてくださいました。最初の通達の頃は、監視区域内の取引については、勧告通知の有無を確認した上で融資の適否を判断して欲しいとお願ひしていただつたのですが、後になつて、銀行の個々の融資について直接ヒアリングをしていただきました。大蔵省も大変だつたと思ひます。ほんとうにまじめにヒアリングしていただいたようです。しかし、ほとんど実需で、投機的取引ではないということでした。取得後の利用計画そ

の他を聞いても実需で、土地転がしてはないということだつたようです。それで、そんなはずはないと。土地関連融資が多い大手銀行のかかつてゐる案件について、登記所に行つて、調べた時期がありますね。そうしたら、実需に基づく融資だと言われながら、どんどん転売し、転がしてゐるのです。結局、僕は、特別ヒアリングも地価抑制には役に立たなかつた。それぐらい金が残つていて、銀行は貸し出さざるを得なかつたのではないですか。持つてゐるお金の始末がでなかつたのですよ。もう少し過剰流動性を吸収するような政策が僕は必要だつたと思ひます。

それとも一つ、過剰流動性が存在する中での話かもしませんが、一たん、地価が上昇し、転がり始めますと、土地担保融資でどんどん信用創造が増大していくわけですから、高騰にさらに拍車がかかります。これはすこかつたと思ひます。担保掛目は健全なときは六割とか、せいぜい七割とかと言われていましたが、当時は担保掛目が百割は当たり前な感じですよ。土地さえ担保にとれば、金を貸していくという感じでした。金融と地価高騰は完全に一体のものでした。それで、雪だるま式に高騰していく感じでした。

古倉 しかし、金融当局とか、貸し付けてゐる金融、特に大手ですね。そういうことはやつてゐると、だんだん実態からかけ離れてゐるといふことは当然わかつていたような気がするのですが、それが当時のブームというか、雰囲気にも飲まれてしまつたということですか。

藤原 そうだと思ひますね。これはどこまでもつんだらう？ と疑心暗鬼のところはあつたと思ひますけれども、しかし、どんどん上がつて、大きなキャピタルゲインをふところにしますと、乗り遅れたら、儲け損なうような感じになる人が多かつたのではないかと思ひます。

銀行は、とにかくだぶついたお金を少しでも貸して、金利を稼ぎたいという切羽詰まったニーズがあるでしょうし、借りる方は、本来業務には使わず資産運用として使う。借りたら、また土地に投資するといふ感じですから。一億総不動産屋といわれたり、財テクがもてはやされたのもこの頃です。地価高騰が社会経済に及ぼす弊害をアピールし、たびたび警告を発しておりましたが、なかなか効果がありませんでした。

ある著名な経済学者から、「先行き地価はどうなるんですか」と聞かれたこともあり。経済学者も当時は、フロー中心に勉強しておられる方が大半で、ストックの勉強をしている学者は少なかつたと思います。当時、フローとストックの関係なんかよくわからない。ただ、遠からず破局は来ると思っていましたね。ごく初歩的なことですが、ロングスパンでみると、GNP、金利、消費者物価、地価等を比べますと、三十年代中ごろの地価高騰、四十七、四十八年の地価高騰は経済諸指標からかけ離れて地価が突出した上昇をするのですが、五年くらいでちゃんと経済成長が追い付き、バランスのとれた姿に落ち着いているのです。今回は、とてもそんなわけにいかない。経済は四十年半ばから、安定成長に入っていましたから経済成長と土地の高騰とがバランスを回復するのは困難で、いずれ破局がくる。破局になったらどうなるか。金を借りた人は返せなくなるし、銀行も担保に取った土地が値下がりして、銀行に使えない土地（いわゆる不良債権）が大量に集まり、経済社会に大きな影響を及ぼす、と懸念していました。

経済学者でも「地価は下がりますか」なんて聞くんでは、地価だって下がったことはありませんが、戦後はほとんどないんですよ。一回だけ、五十年ごろ、ちよつと地価公示が下がっております

が、ほとんどない。だから、当時は多くの人が土地神話を信じていました。山高ければ谷深し、それは下がることもあるでしょうと答えはしましたが、自信を持って破局を迎えますとは言えませんでした。古倉 ほんとは、彼らのほうが予測してもらわないと困るわけですね。

藤原 それからですよね。ストックが経済の重要な部分と認識されて、盛んに研究され出したのは。それまでは、ほんとうにストックというのは、経済のフローの結果であって、あまり気にしなくて良いという感じが強かつたのではないかと思いますね。

土地基本法の制定に向けて

川上 今、お話がありましたけれども、非常に世の中全体が地価に対して危機感を持つている。六十三年当時を見ますと、関係閣僚会議、臨時行政改革推進審議会をはじめ、いろいろな団体、経済団体、労働団体は次から次と、いろいろな提案、提言をしていくことがございました。また六十二年五月には野党四党による土地基本法案の共同提案と。こういったさまざまな動きが見られたところです。こういった中で、政府による土地基本法制定というほうに動き出すわけですが、そのあたりの経緯についてお聞かせいただけますでしょうか。

藤原 今もおっしゃっていましたように、当時の地価上昇に関して、土地に関する国民の認識というのがちゃんとできていないのではないかとというのが各界のほぼ共通したような意識だったように思うのです。労働界では、適切かつ合理的な利用促進のため、あるいは公共の利益を守るために土地については公共的社会的制約が課されるべきではな

いか。経済界では、経団連なども発言しておりまして、土地所有に対する国民意識を変えていく必要がある。市場メカニズムを前提としつつ、土地所有には適正利用の義務が伴い、公共的見地から私権の制限を受けることもあると主張をしております。自民党では昭和六十二年ですが、緊急土地対策で、土地についての公共性と私有財産としての権利の調整がどのように図られるべきかについてコンセンサス形成が必要だと提言し、また、衆参両院の特別委員会では、昭和六十二年十二月、土地の公共性の観点から、土地の保有・利用・処分に関する制限及び負担のあり方について、国民的規模でのコンセンサス形成に努めるべきであると決議しました。そうこうするうちに、六十三年になると、先ほどの野党四党の共同法案が国会に提出されました。そういう具合で、各方面から、国民の土地に関するコンセンサス形成に努めるべしという意見が出ておりました。土地臨調でも国民の土地に関する共通の意識を形成すべきであるというふうな答申も出ておりましたので、とにかく個々具体の土地対策もさることながら、狂乱地価を何回も繰り返しているようではだめだという認識が国民的コンセンサスになりつつあったのではないかと思うのです。当時は。だから、そういうことを再来させないように、国民の意識形成をしっかりとやるんじゃないかということでした。

総理は竹下さんだったのですが、竹下総理も、何かそういうことで、法律なら理念法というか、宣言法的なもの、法律がだめなら国会決議のような形で国民のコンセンサス形成を図りたいという希望を漏らしておられたのです。僕は直接は聞いていないのですが、前任の片桐さんに聞きましたら、「総理は希望しておられた。総理の指示みたいなものですよ」と言っておられましたね。基本法案制定に向けて、そういう

皆さんの意見の盛り上がりで、国土庁としても前向きに取り組まざるを得ない環境になっていたと思います。

バブルの山が高ければ高いほど、副作用が大きいというのは経済の原則です。早く地価高騰を鎮静化させて、山を可能な限り低く抑えることが政策として一番肝要だというのは先ほども言ったとおりなのですが、残念ながら、諸対策を講じたけれども、短期的にはうまくいかない。これは財政金融政策の出勤が思うようにならないからだろうというふうな割り切りも多少ありましたね。総合的に見れば、宅地供給促進など、効果を上げてきている分野もあったと思うのです。しかし、なかなか地価の沈静化には至らない。こういう事態をこれからも何回も招くようでは、あのとときの土地行政は何をしていたんだという国民の責めに全く答えられない。せめて基本法制定で、少しでも将来のバブルに抑制的な面でお役に立ちたいという考えでした。土地基本法に関する懇談会ができた後もまだ法制化に逡巡していたのですよ。果たして、そんなもので役に立つのか。効果があるのか逡巡をしていました。局長とも話し合いました。せめて簡単な理念法でもつくろうということ。土地局の意思決定をして動き出しました。

僕の前任の局長は非常にシャープな人ですね。農地の管理行政について大変な識見を持った人でした。よし、努力しようということになったと思いますね。

川上 今、お話がありました土地基本法に関する懇談会ですが、座長が林修三内閣法制局長官以下、今、メンバーを見ても大変著名な方々のお集まりという感じがいたしますが、そういった方々が非常に短期間の間に精力的にやられたと思います。そういった方々の審議の場、懇談会の場の雰囲気といったところについて、何かご記憶されている

ことはございますでしょうか。

藤原 私が次長のころでした。その都度、傍聴させていただいておりました。一番印象的なのは、内海大臣が毎回出席されて、非常に熱心に耳を傾けておられたということですね。それと林修三座長は土地臨調のときも主査でした。委員長は行革の委員長である大槻文平さんが兼ねておられ、その下で主査をやっておられたと思うのですが、林座長のもとで各委員が淡々と自説を開陳され、意見交換して進めておられたという印象ですね。

その中で基本法制定の意義とか、法律の基本的枠組み・内容については、わりあい意見の対立がなかったというか、少なかったと思いませんね。あの報告書の終わりに若干、自然環境保全に留意すべきだとか、幾つか意見が附記されておりますが、大きな対立はなかったですね。ただ、各論については、土地に関する理念の中で、土地と公共の福祉の関係についてどのように規定すべきか。これをめぐって意見が大いに交わされていたと思います。それが一番印象に残りますね。

大きく分けると、とにかく土地に関して公共の福祉が優先するということふうな立場、憲法二十九条二項の規定を敷衍するような格好で、公共の福祉優先をアピールすべきだという人と、それはもう憲法二十九条二項に書いてあるので、それ以上書く意味はない。そもそも土地について公共の福祉優先でいいのかどうか。そこら辺をめぐってですね。林座長は、土地臨調のときは、国民の共通認識として大切にすべき五項目の中に、土地の利用については公共の福祉優先と書いておられるのですよ。土地臨調では、公共の福祉優先という言葉を使いながら、なぜ今、消極的なのかという発言がありました。そのときの林さんの答えは、土地臨調の報告は、スローガン、モットーみたいなもの

で、法律じゃないんだからということでした。林さんの懸念は、土地について公共の福祉優先と書くと、下手をすると全体主義国家みたいな印象を与える可能性がある。公共の福祉とは何ぞや、公共の福祉のためなら何をやってもよいということになったら、これは困る。林さんは法制局長官をされていましたから、法制局は、憲法二十九条二項の制限は当然できる。だから、公共の福祉の観点から、私有財産権は制限できるという前提で今までも法案を作成してきた。あまり公共の福祉を限定的に考えて、法案作成をやってきたことはない。だから、わざわざ書かなくてもいいのだという主張でした。これに対しては、法律学者はおおむね同調され、成田先生は、私有財産制度の中で、公共の福祉優先と書くと、やはり私権そのけそのけで、公共の福祉絶対主義的な考え方が出てきては困る。ただ、土地についてではなしに、利用との関係で書くなら、ちよつと意味が違うかなというような感じでした。それと稲本先生も、やはり法律学者ですから、どつちかという消極派のほうだと思いました。法律学の立場ではないけれども、公共の福祉に十分配慮していることが文書全体からわかればよいのではないかというご意見でした。ただ、国土利用計画法に、国土の利用については公共の福祉優先と規定していますから、国土利用計画法から後退した印象を与えるのはまずい。しかるべき留意をすればよろしいというご意見でした。どちらかというと、法律学者はやや消極的。

積極派は、やはり実務派なのです。元国土事務次官の下河辺さん、この方は国土利用計画法制定のときの中心人物ですが、そのときには、難航の末、優先という言葉が入った。法律の意味はあまりないと思うけれども、現行法にあるものを削ることになると、なぜ削ったか、積

極的に説明し、説得できないと、世論は後退と受け取るだろう。それが心配だ。国土利用計画法のときは、「適合する」という表現以上は認められないというのが法制局の見解だったのだけれども、政治的プレッシャーのもとで「優先」が入ることになったと言われていたように思いますね。国土の利用についてであっても、公共の福祉優先という文言を使うことについては相当難航したとおっしゃっていました。それと、細郷さんは横浜市長だったですが、公共の福祉は、ややもすると後ろに置かれがちだ。だから、優先という言葉があるほうが絶対にいい。公共用地を取得するにあたって、苦労しておられたからでしょう。それと、そのほかに、原さん（原孝文 読売新聞社調査研究本部長）、田中先生、田中先生はこの間、亡くなられましたが、原さんも公共の福祉優先ということをきちんとうたっておかなければ、基本法の意味がないと。田中先生も、現在及び将来の異常高騰に対処するためには、公共の福祉優先は絶対必要と主張しておられました。

こういう先生方の意見もありまして相対立しておりましたが、役所が取りまとめる際には、やはり座長であり、元法制局長官の林さんの意見をできるだけ尊重しようということで、基本法原案のような表現になったのです。基本法の政府原案は、公共の福祉優先という表現は使っておりません。土地については、公共の福祉のため、公共的制約が課される、そんな表現ですね。あとは、淡々と進められたのですが、その一点に関しては相当熱い意見交換がありました。

土地基本法各省協議、国会審議

川上 懇談会報告が出たのが六十三年十二月で、それから年が明けま

して、平成元年三月に土地基本法案が閣議決定されました。先ほど、若干の逡巡があったというお話もありましたが、こういった法案の提出・提案、閣議決定自体は世の中全体から待ち望まれていたとか、そういう雰囲気だったと思います。それで今度は国会のほうになります。土地基本法案につきましては、振り返ってみますと延べ五十時間近い国会審議、あるいは衆参両院での修正など、多くのポイントがあったかと存じます。その中で印象に残っている場面などをお聞かせ願えればと思います。

藤原 その前に法案作成のときに各省との調整があります。その際、特に苦労したのは一条関係ですね。大蔵省が非常にこだわりました。一条の需給関係、マーケットメカニズムと地価の関係をどう考えるのかについてです。適正地価は、常にマーケットで形成されるわけではなく政策的にいろいろ誘導する必要があるというのが基本法の立場です。そこはかなり意見交換しましたね。

それともう一つは、やはり公共の福祉との関係です。法制局の意見により、当初は福祉優先という言葉は使っていませんでした。公共の福祉優先という言葉を使わないで、土地の特性に鑑み、公共的制約が課されるものとするというような回りくどいような表現でしたが、それでも公共的制約について議論があった。

その二点が特に印象に残りますね。それでいよいよ第一一四国会に提出しました。三月に提出にして、六月にやっと土地問題特別委員会に付託です。結構時間がかかっているのです。基本法と銘打っていますから、本会議での提案理由説明と質疑が必要でした。委員会質疑は本会議での提案理由説明の翌日一日ありました。ただ、この第一一四国会では、リクルート問題とか、

消費税問題で混乱しまして、委員会質疑は一日だけで継続審議になっちゃったんです。

第一一六国会だったと思うのですが、審議を再開しようということになったのです。平成元年十月ごろでした。このときは、私が局長になっておりました。一回の審議で継続審議になり、僕がバトンタッチを受けたわけです。

野党の先生にももちろんあいさつに行きましたが、野党は、社会党が第一党で、社会党の中でも衆議院は徳島の井上普方先生、長野の中村茂先生が中心でした。「これを審議して成立を期するのかどうか、社会党にとって、土地基本法は先々役に立つのか、足かせにならないか、逡巡しておられるような印象を受けました。社会党の綱領は当時はまだ土地公有化を党是にしていたのですかね。だから、「将来、この基本法は社会党にとってプラスか、マイナスか、そこが悩ましいんだよ」ということをちよつと言われたですね。

しかし、いろいろお願いしまして、審議に入っていたきました。十月に委員会設置、十一月七日から審議に入って、九、十四、十五日と審議し、公聴会が十六日行われました。物すごい集中審議でした。十六日の審議が終わってから、井上先生から「藤原君、今晚、議員会館二号館の部屋へ来てくれ」と言われましたので、行きましたが、そこで修正についていろいろご相談を受けたのです。衆議院で修正可決後参議院に回されて、十二月に参議院でもやはり審議をされ、ここでも修正が入りまして、可決されて、再び衆議院に返って、もう一度衆議院で十五日に可決されて、そして公布施行されました。

そういうふうに進んだわけですが、社会党が審議に応じてくださったのが一つのポイントでしたね。その後は熱心にやってくださいまし

た。ほかの野党の先生方も共産党を除き成立させておいたほうがいいと内心は思っておられたと思います。その国会が終わりますと、衆議院が解散の予定で第一一六国会で可決・成立しないと廃案ということでしたから、私もみんなが一生懸命つくってくれた案を廃案にはいけないと思つて必死になつて先生方と折衝しました。

「狂乱地価による深刻な社会経済問題に対処するため、一歩前進と思いますので、お願いします」という姿勢でした。昔は農業基本法とか、教育基本法とか、基本法流行りのときがあったのですが、しばらく基本法という名のつく法律はなかったと思うのです。久しぶりの土地基本法だったものですから、井上先生も、基本法というのは一たん制定してしまうと改正しにくいんじゃないかという懸念を持っておられました。しかし、「基本法といえども、一般法ですから、改正は適宜やつてしかるべきでしょうね」「そつたな」「五年に一回ぐらい見直すのか」といった応酬もありました。そういうことを言いながら、お願いしました。

審議のときは、大臣は石井一大臣でした。今、民主党の副代表ですが。大臣にはよく頑張っていたきました。質疑については、ごく簡単に申し上げますと、井上先生は国土利用計画法制定のときにも、党側の中心人物だったわけです。下河辺さんとタイアップしながら、尽力された方です。野党四党法案を踏まえた質疑をされたのですが、とりわけ公共の福祉優先については、十五年前、国土利用について公共の福祉優先を打ち出している。あのときは国土の利用について公共の福祉優先だったけれども、現状では土地に対する所有権それ自体についても、公共の福祉を優先させる考え方は生まれつつあるのではないかと。これを明確にすることによって、国民の意識にある土地神話の打

破が可能になるのだと思うが、このおかしな表現は、なんだと言われ
ましたね。公共的制約を課するというのは。しかし、国土庁は弱いから、
こんなおかしな表現になったのだろっけれども」と慰めていただきな
がら質問されましたね。

それともう一つは、地方公共団体や事業者に責務を課しているわけ
ですが、国民への協力義務も課している。しかし、国民に協力義務を
課しながら、国民に権利を与えていないというのは片手落ちだ。国民
に権利を付与するという意味で住民参加についても規定を設けなけれ
ばならないと主張されました。なるほどと思いましたが。また、その
ほかに土地行政の一元化、行政組織の整備、そういうようなこととか、
国有地、国鉄用地の売却を例にとりながら、会計法の改正も必要だと
か言っておられたですね。ただ、質問では、主として公共の福祉優先
と国民に対する住民参加の権利付与でした。

もう一人の社会党の中村茂先生は、冒頭、この基本法政府案に合意
するにあたって、修正も考えたいと思うから、柔軟に対応するように、
また、基本法と名のつく限り、国土利用計画法を包含する法律なのだ
から、優先という文言を入れなければならない。また、理念法、宣言
法とはいえ、具体的施策についても少しは触れないといけない。宅地
の供給や公有地の拡大にも触れるべきだといった意見が主だったです
ね。

菅直人先生もよく質問されたですね。一条に適正な需給関係のもと
で形成される地価と書いてあったのですが、適正な需給関係のもとで
形成される地価であれば、どんな地価でもいいといえるのか。あくま
でも適正な地価の形成でなければならぬというご意見だったと思ひ
ます。それと、二条の公共的制約については回りくどい、不適切な表

現だということでした。また、具体的施策として、公有地の拡大と宅
地開発を盛り込んでもよいのではないか、それに特に先生が強く主張
されたのは、公的評価と行政の一元化でした。この辺が非常に印象に
残っておりますね。

桜井新先生は、自民党の理事だったのですが、桜井先生も随分、基
本法の制定にはお骨折りでいただいた方。地価に対する効果を考えると、
一極集中排除、地方活性化、都市再開発、こういうことを推進してい
かなければならないのだけれども、果たして、この土地基本法は、そ
ういう点に関して効用があるのかなのか。それと、金融対策とか、
監視区域の運用についても気にとめておられ質問をされました。

さらに、公明党の藪中先生は、一番問題なのは、不動産業じゃなく
金融だけれども。ちっとも法案に出ていないと質問されていたように
思います。

参議院に入りましても、いろいろありました。大体、衆議院とよく
似たご意見が多かったと思います。公共の福祉に関する質問が、中
も一番多かったと思います。

それで、先ほど触れましたように、衆議院の審議が終わった十六日
だったと思いますが、終了後、井上先生から夕方、部屋に来るよう
に指示されましたので、伺いますと、共産党を除く野党の先生方がお
られます、これから野党四党で政府案に対する修正案を作成する。

ついでには君の意見も聞きながらつくりたいと思うから、そこに座って
いるようにというわけですね。国会質疑で主張された内容、当初の野
党四党案にも盛り込まれていたものに則って修正意見がまとめられま
した。しかし、私だけで対応できる問題ではないものですから、その
夜、おおよそまとまったところで、国土庁に持ち帰って、庁内検討を

して、大至急、各省調整を行い、与党自民党の先生方の意見をお聞きした上で、野党に持ち帰りたりしました。多少、行き来があつたと思いますが、そんなにキヤッチボールをしたわけではありません。わりあいすんなりとまとまつたと思います。

審議を通じて、皆さんある程度、考えを整理しておられたからだと思います。それと野党四党も、自民党も、合意された内容については、各省もしょうがないと思つたでしょうね。ただ、法制局だけは、公共の福祉優先について懸念しておられました。部長にお会いし、所詮、憲法の枠内で解釈されるのですからと言つて、ご理解を得ました。

修正は、一条の適正な地価の形成を図ること、土地については公共の福祉を優先すること、金融上の措置を税制の措置と同様に扱うこと、具体的施策として、宅地供給促進それと公的評価については、相互の均衡と適正化、組織の整備といった点を修正で付加していただきました。当初、公的評価については一元化を図るよう厳しくいわれましたが、相互の均衡と適正化で折れていただきました。

それで、附帯決議も国会の審議中にいろいろ意見、ご主張があつた事項で、基本法に盛り込まれていないもの、あるいは今後、同じような事態が生じた場合に配慮すべきような事項など、十一項目付帯決議を付して可決されたわけです。この附帯決議の取りまとめにあつても、与党の理事、粟屋委員、大原一三委員、桜井委員には、懇切なご指導を受けました。粟屋さんは鉛筆を持つて、修正したり、書き加えたりして下さいました。ということ、大いに皆さんのお世話になりました。ながらつুক্তたということでありませう。

川上 十六日の夜に呼ばれたときには、先ほどの土地行政の一元化というアイデアも入っていたわけですか。

藤原 はい、ありました。それで、私もそのとき、一応、意見は言いました。「先生、それは無理です」と。しかし、一応持つて帰つて、各省に相談してみました。真つ先に反対されましたね。(笑)

宅地供給促進策等

川上 今、宣言法の性格を持ちながら、同時に具体的施策として宅地供給促進策の中に修正として入つたということで、元来、宅地供給促進策は土地対策の柱の一つとして位置づけられてきたわけです。当時の取り組みとしては、大都市地域における優良な宅地開発の促進に関する法律の制度ですとか、あるいはつくばエクスプレスにつながりますが、いわゆる宅鉄法の制定ですとか、あるいは大都市法の一部改正など、いろいろな措置が講じられていました。主として当時の建設省のほうで取り組まれていたものではございますが、これら一連の施策を対策の柱とされたわけですが、どのようにごらんになっておられますか、お聞かせいただけますか。

藤原 中長期的な視点で見れば、土地対策の基本は、やはり需給のバランスを確保することだと思つております。そういうことで総合土地対策要綱でも、宅地の供給促進は重要な位置づけだつたと思います。また宅地の供給対策の主たる所管は建設省ですから、非常に心強いパートナーとして、頼りにしております。官房長の望月さんとはよく顔を合わせて意見交換をし、お願いすべきことはお願いしていました。市街化区域内農地の宅地化も宅地供給の促進の一つの柱ですから、これは長い歴史のある非常に難しい問題だったので、土地局長をはじめ、農水省からの国土庁へ出向者が多かつたですから、この面の対

策を検討する上でも好都合だったと思います。

ただ、地価の高騰抑制という面から見れば、供給増による効果の発現までは時間がかかりますからね。心理的效果は大きいと思いますが、即効は期待できない。宅地供給促進策として、用途地域の見直しや容積率の変更もあるのですが、地価上昇局面では、供給増にもなるけれども、地価上昇要因にもなりかねないものですから、行革審答申にも出ていましたが、土地局から積極的に推進するのはどうかという感じを私は持っていました。

地価対策としての短期効果はともかく、総合的な土地対策のなかでは、宅地供給対策が一番実績を上げていると今から見ると思うのですね。さつき、川上さんも触れられましたように、東京湾沿岸地域の大型プロジェクトも、品川、有明などの都市化が進みました。公有地、工場跡地の有効利用も、ハーバーランドとか、MM21など、随分進みました。それから、需要分散のほうも多極分散型国土形成促進法に基づき業務核都市として、大宮、浦和、立川、八王子といった核都市の整備が推進されました。さらに、生産緑地保全法の改正による、三大都市圏の市街化区域農地の宅地化、あるいは借地借家法の一部改正による定期借地権制度の創設もあります。空中・地下利用の促進、例えば、大深度地下利用についても議論されておりました。行政機関の移転も、いろいろな評価があるかと思いますが、行政機関の移転、遷都問題の国会決議などがありました。ある程度、実を挙げたのではないかと思っています。

土地基本法でどういふふうに使われているかということですが、国会でも、質疑がありました。原案作成の段階では、理念法、宣言法と言っている手前、あまり具体的な施策を書くのはどうかという気持

ちもあって、十二条で適正な土地利用の確保を図るため、土地利用規制等と並べて、土地利用計画に係る事業の実施という抽象的な表現で宅地供給促進を規定したつもりですね。ところが、抽象的過ぎるというので、中村茂先生、菅直人先生や藪中義彦先生等から、明記したほうがよいという意見が出され修正に至ったと思います。

だから、宅地供給促進は当時から大変意識されていました。原案作成時、二度と高騰を招くことのないよう共通認識を形成することが第一なのですが、高騰はいわず沈静化する。土地基本法と銘打っている限り、必要な土地利用まで抑制することになってしまつてはいけないという意識は強く持っていました。だから、需給の確保のため、宅地の供給促進、低未利用地の有効利用等を重視していました。平成になつてバブルが弾けた後、基本法は、バブル対策ばかり念頭においてつくつたのではないかという意見が見受けられましたが、そういうことはなかったと思います。

先程、宅地鉄道一体開発、つくば新線のことを言いましたが、望月さんの大変なご尽力もあって、短期間のうちに法律が制定されました。心強いパートナーでしたよ。

市街化区域農地も、生産緑地法の改正に先立って、だいぶ前に国土庁内に学者先生や有識者が入った勉強会をつくりました。片桐局長のリーダーシップの下で、東京の農協の幹部の方なんかも入っていたいて、あるべき方向をまとめてもらったのです。そういうこともあって、思ったよりもスムーズに行きましたね。市街化区域農地については、宅地並み課税、長期営農継続制度など難しい課題がありましたが、思ったより円滑に着地できたように思います。

当時の国土庁土地局の様子

川上 今おっしゃられたつくばエクスプレスとか、業務核都市が当時、いつできるのだろうなと思ったことが、今から見れば、でき上がって、それなりの形になっているというのは、いろいろな施策を大きなプランで見ることがあるなという気がいたします。

少し話の向きが変わりますが、いろいろお伺いしていますと、非常に大変な国民的な課題である土地問題に局を挙げて、あるいは国土庁を挙げて取り組んでおられたとお伺いしておりますが、この間、特に土地局の職員を局長、次長としてご指導される立場におありだったわけですが、当時の職員の様子ですか、どういうふうな職員を鼓舞されたか。そういったエピソードについてお聞かせいただけますでしょうか。

藤原 地価の高騰は、極めて深刻な社会経済問題を引き起こしている。真の国民の生活の豊かさの実現を阻害しているという認識を持っておりました。地価高騰の弊害として、国民の住宅取得難、社会資本整備の困難化、オフィスの賃料の上昇、それと地上げによる地域環境の悪化などいろいろあります。外国からは、外国企業の参入障壁になっているとか、発展途上国のなかには賃料が高くなって、大使館を豊んで退去しなければならぬ事態まで起こりました。それと何よりも、社会的不公平の増大ですね。ひいては勤労意欲の減退とか、モラルの低下、人心の荒廃などを招きます。僕は、ここが長期的には一番大きい問題だと思つのです。当時のバブル及びその後の崩壊の過程で、大変人心の荒廃を招いたのではないかと思つます。こういう深刻な問題を全土地局職員が認識して見ていたと思つますね。同時に、強い世論

の盛り上がりもありました。だから、みんな、一生懸命職務に当たってくれていたと思つますよ。夜も遅くなるが多かったですしね。ただ、土地問題は原因がいろいろ複合しており、難しいですが、集約して言うと、土地担保でただけお金を貸すわけですから、土地に資産としての有利性があるからです。この土地保有の有利性を減少させ、地価高騰によつて生じた不公平の是正をし、それによつて土地神話を打破しないといけないことでした。そういう認識をみんなが持つていてくれていたのではないかと思つますね。職員の士気は極めて高かったと、使命感を持つて仕事に当たってくださつていたと思つます。

大臣のリーダーシップも良かったと思つます。一、二、例を挙げさせていただけますと、奥野大臣のときは、多極分散型国土形成法の制定です。短期的に地価を抑制する方策をどんどん講じ効果をあげたかったのですが、簡単ではない。そこで長期的な視点に立ち需要の分散を図つて、バランスのいい国土形成を図るべく、大臣が直接指揮され、大臣の下に官房長がついて、各局長を指揮しながら進められました。大臣が次長と審議官を集められまして、とにかくみな、一糸乱れず協力するようにと言われたように記憶しております。とにかく率先して、法案作成にあたられました。

それと先ほど少し触れましたが、石井大臣は、基本法の制定のため、国会審議にあつて、ほんとうに熱心に答弁に当たつていただきました。

制定後、佐藤大臣のときには、なかなか地価が鎮静化しないものから、土地神話打破のキャンペーンをやるよう指示されました。先ほどもしましたように、韓国に行つて勉強してこいと言われたのが

佐藤大臣ですが、土地神話打破のキャンペーンをやるう。そのため、まず地下鉄に広告を出すとともに、都内を走っているタクシーの後ろのガラス窓に、広告を出そうということになりました。しかし、予算はないんですね。予算は内閣に行けば出していただけるよう話をつけてあるからというわけですが、そんなもの全然ありませんよ。やむを得ず土地局の予算を寄せ集めたら、年度途中ですし、やっと八百万円ぐらい集まったかな。それで最低限、大臣に報告できるように丸ノ内線をはじめ、主要な地下鉄に吊るし広告を出していました。絵を専門家に頼めばお金がかかりますから、自分達で下手な絵をデザインしました。地下鉄に乗って見たら、ほんとうに下手だから、目立つんだね。

(笑) 一家団欒、家で楽しく、じいちゃん、かあちゃん、子供が暮らしている。そこに土地に関する標語を書き加えてお茶を濁したですね。タクシーの方は、長い用紙に標語を書いて、ぺたっと張ってもらった。一般公募したら、時間も金もかかるので、職員中心に募集しようということになりました。たしか大臣も、お孫さんが書かれたという持ってこられました。土地局の皆さんに選んでいただいた。大臣のお孫さんのもよかったですな。入選したのじゃないかな。それでタクシーも四社ぐらいには張ってもらったのです。ところが、急でしょう。良いスペースが空いていないのです。下のほうは既に全部張ってありますから、あいているところは、上のほうです。しかし、上のほうは見にくいんですね。そうしたら、走り始めた日の朝七時か八時ころ、電話がかかってきました。「佐藤ですが」、「どこの佐藤さんですか」、「大臣ですか。それは失礼しました。」(笑) 大臣が朝早く起きられて、タクシーを見られたのですね。そうしたら、見えにくいところに張ってある。あれじゃ、金をドブに捨てるようなものだとおしかりを受けま

した。それぐらい大臣も熱心でした。規制区域についても、首都圏の主な知事と会見され、意見調整を試みられるなど大いにリーダーシップを発揮されましたね。

最後は井上孝大臣でした。もう私は土地局長ではなかったけれども、行政機関移転に努力されました。私は国土庁事務次官退官後、本四連絡橋公団の副総裁に就任しましたが、このとき井上大臣から本四公団は現場が瀬戸内海のほうだから、本社を神戸へ移転するよう指示されました。行政機関の移転に関して大臣としては、率先垂範したかったのだと思います。

振り返りますと、国土庁は、後発官庁の弱さを有しておりましたが、各省庁からの出向者で構成されていたこともあって、各省庁との調整は比較的円滑に進められた利点はあったと思います。寄せ集めの強さもあつたように思います。地価税の創設作業のときなど出向元に帰らないでも、土地行政に殉じてもいいと言ってくれる人まで出てきましたよ。だから、それぐらい熱心にやってくれていましたね。

川上 中吊りのポスターのデザインを考えられたのですか。それとも実際の団欒の風景を書き込まれたということですか。

藤原 ぱっぱっとデザインを書いて、印刷屋さんに頼みました。

川上 ほとんどそのままに？

藤原 デザインといつても、おじいちゃん、おばあちゃんをくるくるっと書いただけだから。色もたくさん使うと高いから、最低限の白と茶色と黒ぐらいだったから、さえないポスターでしたな。しかし、タクシーに張ったやつは、ちゃんときれいに標語を書いてあつたよ。何種類かつくりましてね。もうそんなものは在庫なしでしょうな。

川上 ただ、十月に土地月間がありまして、その標語も引き継いでや

っています。その標語は職員から募集して決める伝統は受け継がれています。

藤原 そうですか

川上 先ほどの土地転がしの実態を知るために、土地局の職員が登記所まで行って調べたというお話がありました。そういうアイデアは職員の中から出てきたのですか。

藤原 基本的にそうです。私が指示したわけではありません。おそらく土地政策課で、いろいろ議論して行ったのだと思います。大蔵省の特別ヒアリングには感謝するけれども、どうも効き目がない。それ念のため、チェックしてみようかということになったのでしようね。ノンバンクも盛んに不動産融資を行っていましたから、ノンバンクも合わせて指導対象にしていたくよう願いました。最初ノンバンクといたって通産の所管もあるし、と洪っていましたが、追加してやってくれました。大部分は大蔵所管ですからね。

地価の動きの変わり目と金融

川上 それでは土地基本法の制定後の状況ですが、東京圏の地価は上昇は平成三年末まで続きました。その後、下落に転ずるというわけでございます。一方で今、金融の話がまた少し出ましたが、不動産業務融資の総量規制は平成二年四月に実施し、また地価税の創設は平成三年一月という措置も打たれている状況でございます。そういった地価の上昇、あるいは施策がいろいろあるわけですが、まず地価の動きにつきまして、潮目といいますが、風向きの変わり目というものをまずお感じになったことはいかがいますか。また、それと合わせて、地価の

動きと施策のスピード、タイミングといったものについて、当時、お感じになったこと、あるいはその後にお感じになったことを含めて、お聞かせいただければと思います。

藤原 そうですね。東京圏の地価の上昇テンポがぐっと鈍く、天井をほぼ打ったかなと思うころ、京阪神、名古屋へと波及し、さらに地方圏の中核都市の地価が急上昇をしたわけですね。東京圏で鎮静化しつつあるから、これで安心できるかなと思つたら、そういう状態です。それから、今しばらく状況をみなければならぬという感じでした。二年頃から、大阪圏、地方圏で上昇し三年ぐらいまではまだ気が抜けなかつたような気がします。

そこで金融政策面でなにか手を打てないものかと思つておりました。総量規制は、その最たるものですね。金融については特別ヒアリングの期間中に一度、日銀の政策委員会に行きまして、地価の状況を説明させていただいたことがあります。地価の上昇テンポとマネーフローの拡大が軌を一にしておりますと説明した。それとなく金融の引き締めを土地行政の立場からお願ひしたことがあります。また、大臣と一緒だったと思いますが、経済同友会にも行って、そういうことも含めて説明したことがありますね。それと大蔵省銀行局長には、正式に申し入れたわけではないのですが、立ち話でどうも特別ヒアリングを一生懸命やっていただいているけれども、効果を見ると今一つです。かつて日銀は窓口規制といいますが、金融の量的規制をしていないことがあると思いますが、今でもやるうと思えばできるのではないですかと直截に聞いたことがあります。そのとき土田局長は、金融自由化の世界の流れに逆行する総量規制は困難だと言っておられました。総量規制の半年ぐらい前のことだったと思いますね。

それで、平成二年四月、総量規制に踏み切られました。一応、事前に、総量規制をやりますという通知は土地局にもいただいたようですね。しかし、そのときの印象は、よく踏み切ってくれたなという感想と、え！今さらという思いが交錯し複雑でした。今だから、格好よく言い過ぎているかもしれないけれども、もう少し早ければと思います。大蔵も日銀も、大阪等での高騰が著しかったので、びつくりしちゃったんじゃないかな。これは私の推測です。間違っているかもしれません。

しかし、大阪は、ぱつと跳ね上がって、比較的早く鎮静化しました。やはり大阪、名古屋の土地の需給の逼迫度合いが東京に比して弱く、土地市場が小さいのだと思いました。

ちよつと脱線しますが、とにかく土地・地価に関する構造的な対策を重視しなければなりません、合わせて緊急対策も重要です。緊急対策は後手に回りがちで、タイムリーに実施することが難しいという気持ちでした。平成に入って、先程も言いましたが、東京圏では地価鎮静化のきざしが見えはじめたけれども、大阪、名古屋に波及しつつあった。平成二年時点ではまだ地価は全国的には安心できる状態ではなかった。そのような中で、総量規制は、遅すぎたけれどもよく決断してくれたと歓迎すべき気持ちで見えておりました。それで、平成三年六月に、後任の鎮西さんに土地局長をバトンタッチをしたのです。一年ぐらいたって、局長に、もう総量規制を外してもらったかどうか。ソフトな鎮静化、着地を念頭において、土地対策も舵取りをしたほうがいいのではないかと思ひ、失礼だし、かえって局長の判断を邪魔するかもしれないと懸念しながら、そういう意見を言ったことがありません。しかし、ちよつと静まってきたとはいえ再上昇の恐れなしとはしな

いので、ちよつとそれは早い。金融当局とトリガー方式の導入について検討しているということでした。念には念を入れ、用心しながら進むという意見でした。僕自身は、この頃からソフトランディングできないかなと思つて気持ちはありましたね。

それと、監視区域については、正確な日にちがわからないけれども事務次官会議後の記者会見の際に、監視区域の運用について質問がありましたね。監視区域のような取引規制の運用を今後どうするのだという趣旨の質問です。そこで監視区域は地価動向を見極め、弾力的に運用されるべき制度だと答えたのです。いつまでも指定のしっぱなしではなく、状況を見て弾力的に運用すべきだと。そうしたら、翌日の某紙の一面に「監視区域の緩和・解除の方針」と出たのです。早速、連合が抗議の記者会見をしたいと申し入れてきました。まだ庶民の住宅取得難が緩和されていないのに何ということをするんだと抗議文をもって記者クラブに来られたようです。申し入れられた記者クラブでは、私はそういう発表はしていない、あの記事は正確ではないと、記者クラブが断つてくれましたので、ことなきを得ました。しかし、そのときにも、地価が鎮静化すれば、できるだけ規制は早く解いていくべきだという気持ちはありました。

局長時代は、まだ監視区域の解除は時期尚早という気持ちでありましたが、行政は弾力的にやるべきだという考えでした。そして、できるだけソフトランディングで収束していけないかなという希望を持っていました。しかし、根が深過ぎて、大き過ぎて、そんなわけにはいかなかったね。その後の十年、十五年を見ますと、資産デフレに加えて、ソ連の崩壊やグローバリゼーションの進展等いろいろな要素も重なり、厳しい後遺症に見舞われました。だから、狂乱地価を再来させ

てはだめです。

それと、これは皆さんのほうが勉強しておられて詳しいと思います
が、あのときも、バブルは二、三年先行して、アメリカで起こっている
のですよね。それがヨーロッパに波及し、日本に及んだ。バブルも
世界的現象だったような感じがありますね。ところが、当時のアメリ
カの状況について、日本国内では我々土地局も、産業界も学界も知ら
ない。国際オンチだった。日本の不動産が高くなり過ぎたからか、外
国の不動産を買いに入った時期があったでしょう。それでアメリカや
ヨーロッパの歴史的な資産まで日本の不動産業界などが買って贖蹙を
買ったりました。ところが、そのころ、アメリカではもうバブルは
弾けていたのですね。半ば不良資産化していた物件を高値でつかま
されている。建設省と相談して、国際的な贖蹙をかうような外国資産買
いは自粛したほうがいいから、大蔵に、どれだけのスケールで、外国
資産買いに入っているか、問い合わせましたが、全くわからない。建
設省でもわからない。そこで、せめて建設省から不動産業界に、行き
過ぎた買収を慎むように通達を出してもらったことがあったと思いま
す。しかし、結果的には、ババをつかまされました。

アメリカでは、バブルが弾けて、貯蓄貸付組合という小さな金融機
関が数多く倒産しましたが、いち早く公的資金を投入して不良債権を
処理し、あまりバブル崩壊後のリアクションを大きくしないように対
策を講じた。日本は、そういうアメリカの事例も殆ど勉強していなか
ったと思います。幅広に勉強しておかなければなりません。こ
れは反省ですけれどもね。

日本では、当初、公的資金の金融機関への投入については円滑にい
きませんでした。結果的には、公的資金を何十兆も注ぎ込むこととな

りましたでしょう。事後対策、これは、国土庁の業務範囲ではないで
すが、大きな問題でしたね。

これから地価、土地問題もますます国際的な経済問題になると思
います。グローバル化し、地球が小さくなりました。

現状について

平瀬 今の地価はどんな状況だと思われませんか。

藤原 今は、そんなに心配するほどではないと思つてはいるのですが、
ただ、土地とお金の問題は常に意識しておいたほうがいい。土地に流
れるお金の形態というのは、その時々で変容していきますね。金を集
める手段がいろいろ変わります。証券化とか。不動産の証券化が発展
し、肥大すると、過剰流動性の発生や行き過ぎた投資が一層補足しに
くくなるのではないか、そこら辺が気になりますね。

鑑定士さんの意見を聞いても、私募債では明らかに一部、バブル化
しているという人もいますよね。収益還元的法を重視してやっている
から、上がっても限界がある、心配しなくても良いという人もいるけ
れども、現に、バブル化しているという人もおりますから、注意しな
いといけないと思つています。従来は、土地を担保に、融資を受けた
わけですから、見えやすいのですよね。これから見えにくいものをど
うして見るか。収益との関係で考えて、適確に評価し、情報を公開す
る。利用価値に応じて妥当な値付けが行われるような形になつていれ
ば、そんな心配することはないんじゃないかなという気はするのです
がね。あまり冷やしてしまつと、経済にマイナスになりますから、そ
こら辺の判断が難しいですがね。

どういう形の金がどれほど流れているのか。キャピタルゲインねらの取引の動向はどうかとといった点を注視することが大切ですね。

学者の論調今昔

古倉 今の議論に関係しているのですが、当時の話にもう一回戻しますと、民間側といますか、大学の先生とか、いろいろなコメントーターが当時、いろいろな議論を展開していたかと思うのですが。例えば有名な学者で野口悠紀雄さんとか、岩田規久男さんとか、あるいは長谷川徳之輔先生なんかも、いろいろ議論を展開して、百家争鳴的なといえますか、いろいろなコメントがありました。例えば、この間、長谷川先生のところにお伺いして思ったのですが、ちょうど明海大学を退官されて、部屋にいれば要らない本があるから、よかつたら持っていつてくれと言われてですね。当時、俗本、奇本といいますが、そういったたいくいのものが百冊か、二百冊ぐらい、土地問題だけでも書かれているようなのですね。そういう当時の議論の中で目立ったものといえますか、あるいは、こういうふうな議論はどうだったとか、何か印象を持たれたことは、何か思い出に残っておられるようなことはありませんか。

藤原 意外とないのですよね。土地臨調にも参加しておられた飯田久一郎さんなんかは、たびたび、僕のところに来られて、いろいろ意見交換をしましたよ。割合、穏当な判断をしておられる先生と見えました。野口悠紀雄さんは、前から土地証券みたいなものを発行して、土地の取引に流入する資金を抑制したらどうかと云っておられます

た。しかし、地価上昇を鎮静化しようとしているときですから、地価上昇を前提にしないと成立しにくい対策はどうかと思いました。

殆ど全て地価の異常高騰への対応策をめぐる議論だったと思います。投機の防止、仮需要の抑制、供給促進、機能分散など多岐にわたりました。長谷川徳之輔さんも含めて狂乱地価を何とか抑制しないとけないという点では大体共通していたんじゃないかと思えます。

古倉 去年、たまたま土地局さんから委託といいますが、何人の方の先生に、現状とか、経済学者の先生、あとは法律学者の先生、それから都市計画や土地利用の先生ですね、大体八名ずつぐらい、合計二十四名と頻繁に、どういう状況ですかと。それと若干、当時を振り返って聞いてみたことがあるのですが、大体、経済学者の先生方は、さっき言われたように、金融政策といいますが、税政策といいますが、とにかく規制という名前から、ちょっと一歩引いて、まさに金融とか、そういうものを前面に出して対策を講じるべきではなかったのかということをしきりに言っておられて、これからもしあったとしても、それをまず頑張るべきだと。それから、法律の先生は、どちらかというと、そういう土地取引規制というのはあってもおかしくないというか、あるべきだと思っただけでも、当面の緊急措置といいますが、さっき言われた伝家の宝刀みたいな感じで用意はしておいて、緊急のときはそれを使うべきかもしれないけれども、存在することで意義があると。ということとは、両方から共通して言えることは、金融をもうちょっとシステム化して、これから出てきたときにしかるべき対応をすべきではないかということをしきりに言っておられますね。

藤原 そうでしょうね。地価だけを見れば、局面にもよりますが、お金との因果関係が強いと思います。ただ、繰り返しになりますが、土

地対策はフィールドが広く、需要・供給対策、分散促進対策などいろいろあり、また、そのための手段として、取引規制から、税制、財政、金融対策までいろいろありますからね。経済学者の関心も専門分野で異なりますから、土地に関する法律制度まで含めて、学者がもつと大勢係わって下さったほうがありがたいですよ。

基本法の制定、土地政策審議会の審議などで、稲本先生、成田先生にはずっとご指導いただきました。

古倉 ちょうどバブルのときは、さっき僕が言いましたように、百家争鳴で、いっぱいにか学者が登場されるのですが、ところが、その後しばらくして鎮静化したといえますか、どんどん下がっていったので、あまり土地問題に対する関心を持たれなくなった先生方もおられ、ちょっと離れて行っている傾向もあるような気がするのですね。例えば去年、ある先生のところにもちょっとお話を聞きに来ました。そうしたら、開口一番、何と言われたかといいますと、「僕も最近、土地問題には関心がないんだよ」と。やはり、そういう状態であってはよくないかもしれないですね。確かにこれからも波があつて、いろいろな状況があるわけですから。

藤原 バブル崩壊による経済界、不動産業界への影響が深刻でした。嵐が過ぎると民間では取引規制が厳し過ぎたとか、政治がこんなふうにしたと批判するからね。その時々々の社会経済問題に先生方の関心が移るのは止むを得ないのでしょう。地価が鎮静化すればすぐ今度は土地利用の活性化などが課題になりますね。だから、それにもかかわらず土地問題に関心を持って、ずっとやって下さる先生を大切にしたいといけませんね。

古倉 その辺は、これから土地行政がどういう方向に向かつていくの

か。また難しい局面かもしれないですね。

藤原 適宜、これというテーマを選ばれて、学者の先生にも入っていただき勉強を続けていくことは、さしあたり、土地政策、土地対策として当面大きい問題を抱えていないときには、良いやり方かもしれないですよ。そういう中で蓄積を重ねていくというのは。参加してくださる先生は少なくないと思います。先生方にも勉強になりますからね。

後輩たちへのアドバイス

川上 きょう、いろいろお話を伺いさせていただきました。例えば土地基本法の制定、その後の地価の状況、こういったものを経験して、土地神話については崩壊といいますが、土地が資産として有利であるということとは、随分、国民の皆さんに聞いても少なくなっている。そういう意味では、そういった意識が定着しているのではないかと。こういったことは土地白書に書かさせていただいております。また、本年平成十九年一月時点での地価公示では、全国平均で住宅・商業地ともに十六年ぶりの上昇と。これは三大都市圏と地方ブロック中心城市の土地利用価値に合わせたような上昇というものになっている。今は理解しておるところでございます。こういった今の新しい状況がありますので、私どもとしても、地価ですとか、新しい市場の動向も含めて、よりの確に分析することと合わせて、地域の活性化に資するような施策を講じていく必要があると私ども現在のメンバーは認識しているところでございます。そういったところでございますが、何か今の後輩たちに向かつてアドバイスがありましたら、最後にお伺いし

たいと思います。

藤原 先のバブルのときは、厳しい社会経済情勢に対処すべく、各界の意見をお聞きしながら、行政も種々努力させていただいたのですが、振り返ってみると、まあまあ成功したかと思える分野と、うまくいかなかったなという分野、いろいろだと思いますね。もし時間があれば、私のような雑ばくな話ではなしに、きちんと検討して、整理・評価しておかれるということもいいような気がしますね。

それと今、課長がおっしゃったように、バブルの反動がようやく鎮静化し、やっと取引、地価にも一部活性化が見られるようになったことは非常にいいことだと思います。しかし、地価は経済・社会活動に連動して動くわけですが、できるだけ異常に振れないようなシステムを整備する心構えが必要だと思うのですがね。経済は生き物ですから、動き出したらとまらないところがありますからね。今回、十五年ぶりに明るいきざしが出てきていますが、この先事態がどのように進展するのか、その辺を土地行政の立場からしっかりウオッチされる必要があると思います。あまり安心してもしけないと思いますし、そうかといって、あまり警戒過剰になってもいけないし、難しいですね、要は変動の要因、将来予測を正確に把握するよう心がけることが肝要でしょう。

だから、地価が上昇したり、土地利用面での混乱が生じたりするときは土地局は大変ですが、比較的平穏なときも、幅広い分野に関心を持っていただいて、勉強・検討を積み重ねていただきたいと思います。ご苦労ですが、そういう地道な努力を忘れずに積み重ねていってほしいですね。大変なときのためにも。

川上 きょうは、貴重なお話どうもありがとうございました。

(終わり)