

論点3 「土地政策は無策の失策か？」

1997/7

バブルを生んだ日本の金融政策は「施策の失策」といわれている。いまだに立ち直れない状況はその後の施策も失策といわざるを得ない。他方、日本の土地政策はどうだったのか？ 結論は国民の誰もが感じている「失策感」と一致するのではないだろうか。国民生活や経済基盤としての重要なインフラとなる土地はふんだんに供給されたのだろうか？ この点が政策の成否を判断するポイントのようである。検証してみよう...生活の重要なファクターである住宅の分野では、広さ・価格の満足度はいずれも「ノー」といわざるを得ない。都内では閑静な住宅街として名を馳せる世田谷でさえ歩道もない狭い道路はいたるところにある。通学の子供たちやサラリーマンが車すれすれに行き交う光景は失策の典型といえる。経済基盤としては「世界一の地価」の一言で失策と決め付けるのは早計だろうか。すべてのコストに跳ね返る地価や賃料は日本の高コスト体質の元凶であることは衆目一致するところであろう。

数え上げればきりが無いこれらの失策はどのような政策によるものなのか、振り返ってみよう。目をみはる戦後の経済復興は都市部への人口集中を招き、住宅やオフィスの需要を急速に求めた。道路・上下水道などインフラ整備が追いつかない財政は都市計画で土地の供給制限を選択した。「土地神話」が定着する背景である。また、列島改造論をきっかけに土地投機の排除を狙った様々な規制が行われた。いずれも土地の供給を忘れた施策だったため、経済成長とともにますます希少となる土地にお金が集出し「黄金の国ジパング」となってしまったのは記憶に新しい。振り返っての評価は誰にでもできるわけだが、土地の供給政策に関しては「無策だった」といわざるを得ない。その反省点を今後に生かすためには、供給施策を早急に行うことである。土地が無いといわれた香港で新たな土地の放出があったのは驚きだったし、国土の狭いシンガポールでは建物への容積率緩和による土地政策が行われている。規制緩和が土地政策の分野にも重要であることがうなずける。容積率や借地借家法も供給促進の視点で見直すことが、後世からの評価に応える「重要な施策」ではないだろうか。