

土地問題に想う

常務取締役

齊藤 孝

Takashi SAITO
Managing Director

政府税制調査会が、新土地保有税の創設を含む「土地税制のありかた」を答申してから、この小文を書いている現在まで、土地問題に関する論議が深まりつつある。これが印刷される頃には、結論が出ているかもしれないが、それはおそらく暫定合意であって、土地問題が容易に結論が出るとは思えない。

いま、我が国で最も国民的合意が得にくい問題の一つが、土地問題であると言う。地価で為替レートが決まるなら1500円/ドルという話もあるし、東京の皇居が、カナダ全土と同価格であるともいう。市街地の地価がこんなに高いのだから、これを引下げるといのはコンセンサスになり得ると思われるが、必ずしもそうでないと言う。それにつけても思い出すのは、都市計画法と市街化区域の農地の宅地並課税問題である。

都市計画区域を現在のように「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分するようになったのは、昭和43年の都市計画法全面改正以来のことである。当時、住宅地が都市周辺に拡散し、さらに、またその外周に拡大する所謂スプロールが進み、都市施設の整備がとても追いつかない状況にあった。そこで、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため」都市計画区域を「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」（市街化区域）と「市街化を抑制すべき区域」（市街化調整区域）に二分することにしたのである。

当時、電気事業連合会事務局に勤務していた私は、市街化調整区域の設定は、土地供給の制限となり、地価高騰を招くおそれがあると考え、建設省の立案当局に質問したのであるが、その回答はつぎのようなものであったと記憶している。

法案が予想している市街化区域内には、農地等が十分にあり、「市街化区域」の農地の固定資産税の宅地並課税を行えば、むしろ宅地供給は促進され、したがって、地価高騰の心配はない。ということで、農地の保有費用が上昇すれば、それを



手放す農家がふえると一応納得したのであった。

その後、昭和45年頃から、所謂「線引き」が行われたのであるが、土地所有者の要求は、市街化区域の拡大ばかりであったと言われる。そして、東京圏での線引きの結果は、市街化区域の面積の1/4が、農地と林地であったとされている。

一方、宅地並み課税の方は、地方税法付則の改正によって、数年間をかけて宅地水準に近づけることとなったが、実施の段階で、与野党一致（四党共同提案）で施行の延期を決めてしまったのである。「市街化区域」の農地をどうするかというより、単に農地の課税問題としての認識がこのような結果につながったようである。

その後の経過と言え、宅地供給促進の要請に押されて、三大都市圏については、いささかの課税の強化が行われたようであるが、今回の土地税制論議の中でも、いまだに「市街化農地の宅地並課税の実施」が課題となっているのである。かくして、「線引き」は市街化区域、課税は農地という矛盾、隣接する農地の固定資産税が宅地の数10分の1という不公平が、20年近くもまかり通り、市街化区域農地の宅地並課税によって土地供給をふやそうという政策目標は、全く果されないうこととなったのである。

ところで、我が国では、土地は資産保全手段として最も有利な資産とされ、土地を持っていれば間違いのないという土地神話が、長年の間に、まさに構造的に構築され、その上に歪められた土地税制が土地神話の形成を、さらに促進して来たものと思えてならない。

今回の土地税制論議に於ても、利害関係の調整のあげくに、基本的な視点が見失われ、歪んでしまうことが危惧されてならない。

技術開発についても、基本、原点をしっかりと見据えながら論議することが肝要なのではなかろうか。