

今日的課題としての「土地」を考える

一橋大学大学院法学研究科 准教授 泉 智徳

長大なバイパスと巨大なショッピングモール、駐車場の広がるディスカウントストア。初めて来た場所であるにもかかわらず、いつか見たような風景がどこまでも続く。なぜ日本の地方都市の郊外は、かくして均一化された風景になってしまったのでしょうか。

そして、それに対を成す形で存在する、市街地のシャッター街。

生まれ育った街の中心部の衰退を見ながら、また、地方都市を訪れるたびに思っていたこと、それは我が国の土地制度にも1つの原因があるのではないかということ。そんな素朴な疑問を抱えた私が手にした1冊がこの『土地はだれのものか—人口減少時代に問う』(「土地はだれのものか」研究会/著、白揚社、2,970円)です。



『土地はだれのものか—人口減少時代に問う』
「土地はだれのものか」研究会/著 白揚社

本書は冒頭に触れた郊外と市街地との関係のみならず、空き家問題、マンション老朽化、所有者不明土地問題など、現在生じている“まち”を取り巻くあらゆる

問題の出発点に「強すぎる土地所有権」という障壁が介在し、それをうまく調整できなくなっている現状があることをわかりやすく理解させるものとなっています。

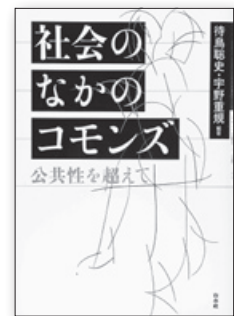
また、我が国の法制度における「土地所有権」及び特に郊外地域における「建築自由の原則」を見直し、土地が本来的に持つ「公共的な性格」を前提にした制度に改めることで、私権と公益のバランスを取り戻すべきと提言します。

「人々が常識的に守られなければならないと考えているルールは尊重されなければならない。ただし、社会経済の変化に応じて制約を課すことが必要な場合もある」(本書)。

土地の“公共性”と言えば、経済学で取り上げられる「コモンズ(共有地)」という概念を思い起こす方もいらっしゃるかもしれません。

2冊目は、『社会のなかのコモンズ—公共性を超えて』(待鳥聡史・宇野重規/編著、白水社、2,640円)を紹介します。

著名な法学者や経済学者などが集まり、住宅や商店街、政党、宇宙といった多様なテーマに関する「コモンズ」という視点からの議論の成果が示されるこの本。「コモンズ」は近年、従来の「公」(政府、行政など)か「私」(企業、個人など)という二分法で明確に切り分けられない分野、つまり地域コミュニティなど「共」の分野のあり方を議論するためのキーワードとして注目されつつあります。



『社会のなかのコモンズ—公共性を超えて』 待鳥聡史・宇野重規/編著 白水社

本書では、東日本大震災後、強すぎる所有権が被災地の復興に当たった妨げ(例:自動車1台動かすにも所有者を探さなければならない)になってきたことに触れ、「人口が減る中で、社会の負担を公正にシェアすることが問題になる時代に、所有権はときに障害になる」としながら、一方で、「社会主義的に上から所有権を制限するのも現実的ではありません」(東京大学・宇野教授)というように、地域住民の自発的な意見調整を通じたルール設定の必要性を指摘します。

「一人ひとりの理解と意識改革なくしては到底実現できない」(『土地はだれのものか』)とあるように、今後の超高齢・人口減少社会を考えるにあっては、地域における「公」と「私」のバランスとその調整ルールをいかに成すべきか、住民を巻き込んだ地道な議論を重ねていく必要があると言えそうです。