

論点 1 2 「土地は誰のものか？」

1999/6

現代の日本で「土地は誰のものか？」と問われれば誰もが迷わず「所有者のもの」と答えるだろう。明治政府が地租改正で納税義務と引き換えに土地の所有権を認め、明治憲法が財産権の不可侵を土地にも適用し、私権優先の土地制度が確立した。終戦後、「土地及一切ノ天然資源ノ究極的所有権ハ人民ノ集团的代表者トシテノ国家ニ帰属ス」という新憲法制定に先立つマッカーサー草案 28 条 1 は日本側の抵抗で受け入れられなかった。日本国憲法 29 条「財産権はこれを犯してはならない」に守られた「土地財産権の自由」は、経済発展と共に地価神話を生んだ。

土地には建物という利用が可能な「床」がなければ、農地かただの青空駐車場でしかない。建物を建てずに利用しない更地のままでも、建築基準法に従えばどのような建物にしようとも所有者の自由にできるニッポン。その利用可能な建物も 30 年も経たないうちに取り壊されてしまう現実もある。一方で、都心部に残る老朽化した木造 2 階建ては、借地人や借家人の強い権利（既得権）が高度利用（新しい利用）を拒み続けるという「勝手」もあちこちにある。今世紀、土地に絡む私権を野放図に認めたツケがたまるとしか言いようがない事態である。

しかし、地球環境問題や少子化、成熟経済社会などがクローズアップされるに従い、我々は限られた資源や資本で豊かさを実現していかなければならない状況に置かれていることが判ってきた。高度利用されるべき土地には 100 年を超える持続性を持つ良質な建物が必要だ。壊さなくても新しい時代に対応できるアイデアや、地震にも安全で財産価値も損なわない耐震技術が随所に仕込まれた建物が「優良な社会資産として次世代に引き継がれる」、そんな仕組みが求められている。もちろん財産権を守ったうえで、利用に関する「社会的な責任」が課せられた仕組みである。「土地は誰のものか？」真剣に考えようではありませんか。