



光多 長温

都市化研究公室理事長

わが国においては、土地の売買は自由だし、道路用地の買収に行政が苦

勞しているし、再開発の権利調整には膨大な時間がかかるケースが多い。空き地を規制することは難しいし、地上及び地下の所有権の及ぶ範囲についても法制化されている。

われわれはこれらを当然のこととしているが、諸外国と比べてわが国の土地所有権の強さは際立っている。

土地制度は歴史の産物でもあるし、各国それぞれである。その中で、ヨーロッパ諸国の土地所有制度はわが国とはかなり異なっている。第一に土地は利用するためにあ

る、利用するものが保有する(利用権を持つ)という考え方が強いことである。

イギリスにおいては、(最近ではフリーホール

ドやリースホールドといった形態があるが)伝統的に王室や貴族が所有権を持ち、施設を建設するものが利用権を持つという考え方が強く、土地建物一体で一つの不動産となる。ドイツもワイマール憲法以来、所有権と利用権という二層制を取る。

フランスは、フランス革命においてそれまで貴族階級が所有していた土地を市民が獲得したことから絶対的所有権に固執するが、空き地については種々の抑制策がある。第二に、都市開発事業

等商業性と都市計画上の公共性のバランスを取っていること、即ち、公共性の事由により土地の所有権、利用権を一定程度制約する考え方が強いことである。ドイツにおいては地区計画により建築や建物の仕様変更には地域の同意が必要である。絶対的所有権に固執するフランスにおいても、再開発が必

要な地域を協議整備地域(ZAC)として指定し、収用等により公共性を優先させる。わが国の土地所有権は、世界の中でも類例を見ないほど強いが、どのような歴史的背景があるのであるか。「近世・近代都市の土地市場分析―江戸・東京の不動産経営史―」について先駆的な業績をあげ

は、明暦の大火(1657年)以降であり、このスキームが全国に展開されていった。土地所有権の成立段階から、土地の持つ商品性(事業性)が重視され、三井家は江戸時代前期からデベロッパ―として、特に町屋の開発プロジェクトを手掛けていたという。大阪淀屋による米の先物取引とい、江戸における三井家

いて議論がなされた。特に、憲法第二十九条第二項の「財産権の内容は、公共の福祉に適合するよう、法律でこれを定める。」の条文解釈を巡って激しい議論が行われた。しかし、結局、土地基本法(1990年)において、土地所有権についての大きな変更はなされなかった。

わが国の土地所有権は世界に類例を見ないほど絶対性が強く、道路等の公物整備や密集市街地の再開発等の障害となるケースもある。これは、都市計画の強制力とも関連する。

現在、空き地空き家問題が深刻な社会問題となっている中で、土地の商業性と公共性とのバランスや土地の所有と利用のあり方等、わが国土地所有権のあり方について息の長い議論をしていくことが必要ではなからうか。

土地所有権の系譜

ておられる九州大学大学院経済学研究院鷲崎俊太郎准教授によると、江戸時代前期には、名主立ち会いの下で、沽券(土地の売買契約書)が作られており、土地の所有権を明確にし、賃貸、担保(質)、登記といったことが行われていた。江戸においてこのような地主による土地所有権意識が大きくなったの

この土地所有権の絶対性は、戦後の高度経済成長期において、土地資本主義とも言われる中で更に強固となった。これがバブル経済の一因ともなったこともあり、バブル経済崩壊に至る段階から土地所有権のあり方につ