

【視 点】

規制緩和と権利の見直し雑感

櫻井 知能

最近、人権や民主主義といった従来絶対的な価値を有すると思われてきた概念や制度の意味を問い直そうという論調が目につくようになってきた。他方、経済の分野では、これとは逆に、英米に始まった自由と市場原理を全面的に回復しようとする動きが構造改革の旗のもとに我が国にも導入されつつある。公正や平等を求めようとした計画や規制が、結果的に経済社会の活力を奪うことになってしまったと考えられたからであろう。

このように政治の分野と経済の分野における制度や権利の見直しの方向が一方は自由を制限し、他方は自由を求めるといった具合で、一見すれ違ってみえる背景には、我が国の場合、経済の分野では戦時の統制経済の枠組みが護送船団体制へと引き継がれ、そうした構造が漸く制度疲労を起こしてグローバル化に対応することが困難となったのに対し、政治の世界では、戦後一方的に与えられた権利保障に関する法制度の杓子定規な解釈や豊かさにとともなう緊張感の緩み等から、価値の多様性に対する許容度が徒らに拡大するとともに、権利の主張に対する適切なコントロールが困難となってしまったという事情があるようだ。（中西輝政「なぜ国家は衰亡するのか」は、二つの動きは、本来20世紀的な自由の神話の転換という一体の出来事として理解すべきだとされる。）

ところで、不動産という我々にとっての当面のテーマに戻ってみると、この世界では、土地神話という護送船団的な役割を担ってきたある種の共同幻想が崩壊して、価格は厳しい市場の荒波の中で個別に収益性を試されつつある。また、まちづくりの世界では、これまで積み重ねられてきた計画や規制の枠組みが、規制緩和の流れの中で、必要性を再吟味されつつある。こうした土地や不動産の使い方や値打ちをめぐる観念や制度の変化は、自由と市場原理へと向う経済の分野における見直しの方向に沿ったものであるが、もう一方の政治や社会の分野でおきている権利の見直しとの関係はどうであろうか。

まちづくりに関する計画制度や規制の仕組みは、土地や不動産に関する事業活動を制限する働きを持つと同時に、所有者等の権利や利益を保障する働きも持っている。そのため、土地利用に関する規制緩和という具体の課題の中では、自由度の拡大が、同時に他方の権利の制約をもたらし、見直しの方向が結果的に一致してしまうのであろう。

そうはいつても、土地や不動産の値打ちが市場において個別に試されるということは、計画制度や規制の実際の運用においては、個別の権利がより具体性を持って主張される可能性を持っている。また、英米の例を聞いてみると、各人の土地や不動産の値打ちを守るために

こそ、様々な規制手段が地域ごとに講じられてきたようで、今後、規制緩和と併行して進められる分権化や住民参加の下では、事業活動の自由度が拡大する一方で、これまで以上に、地域ごとのきめ細かな、前広な対応が必要になる場合も出てくるのではないだろうか。

【さくらいともよし】

【土地総合研究所 専務理事】