

【 視 点 】

未利用不動産を地域開放できる社会に

東京大学空間情報科学研究センター
教授 浅見 泰司

土地基本法が平成元年の末に制定されてから16年が経過した。制定当時、地価の高騰や地上げの横行から、第2条に「土地については、公共の福祉を優先させる」とあるように、土地の公共的秩序や利用の重要性を説く必要があった。しかし、その後、バブルが崩壊し土地価格の下落が続いた。日本では、まもなく人口減少について、世帯減少の時代に突入しようとしている。土地の公共福祉優先の重要性は減じているのだろうか。

地価が上昇しているというのは、正常な市場ならば、土地の稀少性が高いというシグナルであり、多くの人が土地を欲している状況を表す。多くの人が必要とする土地だからこそ、土地の利用をなるべく公共のためを考えた利用にしていくべきだという考え方も成り立つ。

現在は、地価が下落気味である。したがって、土地の稀少性は減じ、どちらかと言えば土地を手放したがっている人が多い状況と言える。そのため、私的利用に比重を移しても良いと思えるかもしれない。ところが、皮肉なことに、別な意味において土地の公共福祉優先の重要性はむしろより高いとも言えるのである。

地価の上昇局面では、土地の利用圧力が高いため、土地は利用されることが前提となる。そのため足かせとなる土地利用は、高度利用を妨げる低未利用地であり、それが有効利用しやすい状況になることが望ましい。ただし、保有税が正常に機能していれば、低未利用地のまま放置することは、所有者も負担が増え、いわば放置することの費用負担を強いられることとなる。

地価の下落局面で、かつ、今後人口・世帯数も減少することが絶対視されている状況においては、土地が利用されるという前提が覆される。むしろ、未利用地として放置される危険がある。未利用地が地域に開放されていれば、その利用によって、地域の住環境があがり、開放感のある住宅地の実現が可能となるだろう。ところが、不動産の権利により、地域でみだりに利用することはできない。権利者が認めなければ、利用することはもちろんのこと、立ち入ることもできないのである。住宅地において特に空き家のまま放置されてしまうと、治安の問題が生じ、地域のイメージが落ちて、不動産価格にもひびくこととなる。また、商業地において閉鎖店舗として放置されることは、商業地域としての魅力を減じ、やはり地域の活性化に大きな足かせとなってしまふ。しかも、地価が下落すれば、保有コストは小さくなるので、放置することの費用負担も軽くなっていく。

今後、地域の活性化を本気で考えるには、未利用不動産が虫食い状に増加する、逆スプロール化現象に対して、社会制度として対抗できる策を持つ必要がある。その中でも有効な策と思われるのが、未利用不動産を地域に開放し、管理できるしくみの導入である。未利用不動産の放置は外部不経済性があることを十分に認識し、地域ぐるみで対応できるよう不動産の権利体系を変更していくことが重要である。