

## 新たな土地問題

国土交通委員会 専門員

たなか としゆき  
田中 利幸

過日、映画「人生フルーツ」を観る機会を得た。日本住宅公団（現UR都市機構）で黎明期のニュータウン開発を担当した建築家・元大学教授が、基本設計に携わった愛知県の高蔵寺ニュータウンにおいて、妻と多彩な野菜や果実を作る菜園生活を描いたドキュメンタリー作品である。ニュータウン整備中に取得した造成宅地に、菜園を設けて開発前の地域に存在した雑木林も再現しつつ定住し、まちの熟成を自ら見守った40有余年の星霜の歩みは奥深い。「風が吹けば枯れ葉が落ちる、枯れ葉が落ちれば土が肥える、土が肥えれば果実が実る」の理念を基調とし、自然と調和して暮らす夫90歳、妻87歳の飄然とした生き様は、生活の豊かさと土地・住まい・まちの関係性や、中長期的な時間軸で物事を俯瞰することの重要性について、多くの示唆を提供する。

本年は、「明治150年」であるとともに、天皇陛下の御退位の日程を踏まえれば、平成時代の実質的な決算年として、新たな時代と次世代につながる特別な意味合いを有する年であるともいえる。このような中、時代の過渡期にあつて様々な事柄が時間軸の中でダイナミックに変容しており、一例として土地問題が挙げられる。

古来、日本人は、土地と密接不可分の関わりの中で生きてきた。班田収授や荘園制度、明治期の地租改正や近代的土地所有権の確立、戦後の土地改革と高度成長などを経て、地価上昇が当然視され土地は最良の資産であるとする土地神話が形成された。地価高騰等が深刻な社会問題となり、平成元年の土地基本法の制定など各種施策が講じられてきたが、バブルの崩壊とともに地価は下落し、あるいは二極化している。そして今、新たな土地問題が顕在化し社会問題化しつつある。

人口減少・高齢化に伴い、利便性の高い地域に人口が移動する一方、それ以外の地域においては、高齢単身世帯の増加、人口規模の縮小・都市のスポンジ化に起因した商業・医療福祉など生活利便施設や公共交通の機能低下、土地の利用・資産価値の低減と維持管理コストの増加などが大きく進行している。高蔵寺など各地のニュータウンもまた然りである。これらの変化が相乗的あるいは負のスパイラル的に作用し、最良の資産であった土地が「負動産化」する実態が指摘されている。土地・家屋の所有メリットが失われ相続登記が敬遠されるなどする中で、所有者不明の空き地・空き家が急増し、当該地等の管理不全、公共事業での支障等が一層深刻化することも懸念されている。

もとより、これは省庁の枠を越えた構造的な問題といえる。所有者不明土地の円滑利用やその発生予防の方策、所有者による管理が困難な土地への対応の在り方などが課題となるが、土地の保全・利活用を図り、地域を活性化し国民生活を豊かなものにするための、時間軸を見据えた適時適切な施策の「横展開」が望まれる。