

「都市と土地所有 ー歴史と現状からー」  
Landownership and the City: Past and Present

近年、日本においては、所有者不明土地や管理不全土地の拡大が社会問題としてとらえられ、法改正を含む措置が講じられつつある。それらの土地は山林や農地にとどまらず、都市部の市街地にも及んでおり、都市の規模が不変のまま内部に多数の空き地や空き家が発生し都市の密度が低下する「都市のスポンジ化」現象や、土地利用・土地取引の停滞などの弊害が生じていることが指摘されている。

こうした問題の背景として、しばしば、日本が人口減少社会に転じたことが述べられる。周知の通り、都市政策に関しては、コンパクトシティ論をはじめとした都市縮小の方策が長く議論されてきており、日本においてもいくつかの実践例がある。しかし現実には、戦後の持ち家政策にも起因して、居住区域の再編といった住民の資産に関わる変化を促進させることは容易でなく、多くの課題が残されている。

一方で、人口減少に対して、拡大志向で対応を試みる都市も少なくない。人口減少は同時に生き残りをかけた都市間競争を招いており、一部の都市ではさらなる高層化を伴って都市開発が進められている。競合関係にある諸都市は相互の動向を注視し合い、企業誘致や人口増加を目的として建築物の高さ制限や容積率に関する規制緩和をおこない、かつてない高さや規模の建築物が、地方都市を含めて建設されている。

開発を支える資金に関しては、近年の変化として、都市部の不動産に投じられる資金が、より広範囲から調達されるに至っていることが挙げられる。バブル崩壊後に大都市のオフィス用不動産を中心に進められてきた不動産の証券化は、その後、対象となる不動産を多様化させながら地方都市にも広がりを見せており、それらの不動産をめぐる利害関係は間接的な形に整えられ細分化された上で、金融市場を通じて海外に及んでいる。

このように、日本の諸都市における不動産のあり方は、戦後、土地・住宅不足問題や地価高騰が社会問題として長期にわたり論じられた時代とは異なる状況にあることは明らかである。しかしながら、その全体像や要因、特徴などについては十分に把握されておらず、諸現象が根本的に理解されるには至っていないのではないだろうか。

そこで、今年度の共通論題は、都市化の時代に繰り返し論じられてきた都市と土地所有のあり方について、改めて考える機会としたい。土地所有については、良好な都市形成や都市再編を実現するにあたり不可欠の論点であり、長期的な観点からの思想に基づく政策がおこなわれることが望ましい。研究史を顧みれば、都市の土地所有に関しては、経済学に加え、歴史学・法学・地理学・工学などの諸分野において関心が寄せられ、分野を越えた研究交流も進められてきた。しかし、相互の成果を反映させて総合化する段階には到達していないのが現状である。こうした状況を踏まえ、本企画では、日本の現状にとどまらず、歴史的な分

析や諸外国との比較も取り入れ、以下に述べる3つの視点を手がかりとし、議論をおこなう。

第1の視点は、所有権のあり方である。従来、日本における都市化の過程については、土地所有権の強さが、良好な街並みの形成や迅速な都市開発の進展を妨げる要因になったことが指摘されてきた。それでは、今日の都市と土地をめぐる新たな事態において、日本における所有権のあり方は、どのように位置づけられるであろうか。この点を、ヨーロッパの事例とも対比させつつ法社会学の分野から高村報告で取り上げる。

第2の視点は、所有主体や都市空間にとっての土地所有の意義についてである。日本経済史の分野では、この20年ほどで都市の不動産に関する研究が蓄積されてきた。具体的には、農地の市街化過程や、財閥の不動産経営、不動産業の歴史的展開などに関して実証分析が進められ、近現代の都市化過程における不動産所有や不動産経営の実態については、かなりの程度明らかになってきている。その一方で、そうしたプロセスで個々に確認される、特定の時期や地域における土地所有者群が、土地を所有することにいかなる意義を見出し、いかなる姿勢で土地とかがかかわっていたのか、また土地所有者を含め、広く土地所有に関与する人々の行動が都市の空間と社会においてどのような役割を果たしていたのかという点は、代表的な事例を除いては詳らかでない。この点について、近世都市の土地所有を事例に、日本経済史の分野から鷺崎報告がおこなわれる。事例は近世であるが、この視点はおそらく、自己の所有地に関心を持たない土地所有者群の出現とその社会的影響の顕在化という、今日の所有者不明土地問題を本質的に理解する一助となるであろう。

第3の視点は、不動産の証券化である。土地はいわゆる実需に加え、投資対象としての側面を歴史的にも有してきたが、バブル崩壊後の不動産の受け皿として2000年代初頭に創設された不動産証券化市場により、事態は異なる次元へと進んだ。豊福報告では、日米における不動産証券化の実態を中心に、今日の企業活動と土地所有や都市空間との関係について現状分析がおこなわれる。

以上の、それぞれに長期的・歴史的な観点を含めた、都市と土地所有に関する法的・経済的な分析である3報告に対して、遠藤環氏よりアジア都市研究の立場から、高嶋修一氏より日本経済史研究の立場から、コメントが付される予定である。

[お知らせ]

今秋、史学会の大会においても、土地所有をテーマとした公開シンポジウムが開催されます。史学会と相互に会員への情報提供をおこなうことになりましたので、ご案内いたします。

日時：2023年11月11日（土）13:00～17:00

会場：東京大学文学部（本郷キャンパス）

テーマ：「土地所有の世界史」

詳細は史学会ホームページをご参照ください。