

建設時評

動かぬ土地

東北大学 災害科学国際研究所
准教授 平野勝也

二度目の夏を迎えた石巻では、恒例の「川開き祭り」が今年も開催された。復興まだ道半ばの中心市街地に人が溢れた。「街に人が居る。」そんな、あたりまえのはずの光景が、なぜか強く胸を打った。そして、川風に煽られ、なかなか流れぬ灯籠流しの情景に、この一年の被災地の姿が重なる。

しかし、被災地は今、確実に前に進みつつある。配分された復興交付金による各種調査業務が、本格的に始動しているからだ。この夏が、被災地復興の成否を決める、最も暑い夏になろう。

※ ※ ※

朝日新聞（7月8日朝刊1面）に気になる記事があった。「土地境界調査、国が本腰」という見出しである。地籍調査は50%しか進んでおらず、災害時の復興・復旧の足枷になるので、整備を急ぐという。関連記事として、「土地の線引き待ったなし」という記事も同日の39面に掲載されていた。「地籍調査に詳しい東京大学の清水英範教授（空間情報学）によると、農村部では農地整備で地籍調査が進んだ一方、地価が高い都市部では境界確認で住民同士がトラブルになりがち。“寝た子を起こす”とされ、住民も自治体も敬遠する

傾向があるという。」との事だ。著者も学生時代に、当の清水先生から丁寧に、日本の地図（公図）の現状を教えて頂いた事を思いだした。どのような種類の公共事業であろうが、土地は必須である。こうした空間情報の未整備が公共事業を如何に遅らせるか、地味ではあるが極めて重要な問題であると。

ふと、東日本大震災の発災直後から、石巻赤十字病院に入り、災害時緊急医療の最先端に立たれた、東北大学医学系研究科の上原鳴夫教授の言葉を思いだした。「備えがないことはできない」。阪神・淡路大震災の初動救急救命体制への反省から、大規模災害等の初期の救急救命体制としてDMATが編成されていた。東日本大震災はDMATが想定していたよりも遥かに大規模の災害であったため、本来想定していた活動まではできなかったが、備えがあった分、適切な対応がとれた。その一方で、その後、長期化した被災者の避難所生活への医療支援については、備えがなかったため、十分なことができなかった。

地籍調査という備えを、可及的速やかに実施せねばならない。「寝た子」には発災後に起きて頂くよりも、平常時に起きて頂いた方が、どれだけましか、地籍調査の責を負う市町村の担当諸氏には是非、理解頂きたいと思う。

※ ※ ※

幸い、筆者が復興計画のお手伝いをさせて頂いている石巻においては、まだ地籍調査に纏わる問題には出くわしていない。調べてみると、地籍調査の問題に出くわすはずもない、なんと95%の進捗率であった。備えは十分である。因みに宮城県津波被災市町村はほぼ地籍調査は完了している。岩手県や福島県では、市町村によって随分、差があるようだ。

しかし、土地に纏わる問題は、地籍調査の問題だけではない。漁師町のコミュニティーは伝統的に強く、漁が命がけの仕事でもあったためか、集落全体での互助的な精神が強い。「頼母子講」といった強い結びつきがいまだ

に残っており、入会地と呼ばれる共有地も多くある。ある浜の高台移転候補地の登記簿を調べたところ、30名の共有地となっていた。その土地が、どう考えてもその浜の最良の移転候補先であるため、防災集団移転促進事業の移転先として、手間はかかるが30名との契約を結ぼうかと、担当者が腹を括ってさらに調べたところ、そのうち、7名が誰だか解らなかった。地元の人に訊いてみたところ、「そりゃ、先々代だな」と。二世も前の所有者の、一体何人いるのか見当も付かない相続権者を7名分も探し当て、それぞれについて相続手続きをしてもらうか、さもなくば、「相続財産管理人制度」が利用出来る条件が整っているか精査し、手続きを進めるかしか残された道はない。いずれにせよ、相当な手間が必要になる。基本的には、手間を惜しんで、これから未来永劫使っていくはずの高台移転地が最善の場所にならないことは避けるべきであるが、問題は手間だけでなく、時間もかかってしまうことにもあり、判断の難しいところであろう。

筆者は出くわしていないが、相続の問題だけでなく不在地主の所在不明例も発生しているようである。そうした場合は、同様に「土地収用法の不明裁決等の制度」や「不在者財産管理人制度」が使えるとされているが、そもそも防災集団移転促進事業は任意事業であるため、土地収用法の適用ができない。従って、「不在者財産管理人制度」に頼らざるを得ないが、こちらも、その手続きに要する時間とのバランスをどう考えるかという問題を抱えている。

※ ※ ※

こうした土地の問題は、浜だけの問題ではない。市街地部においては、さらに複雑な問題が待ち受けているのだ。市街地に空き地を沢山抱えている都市が、人口減少の最中に、市街化区域を拡大するという矛盾した現象が、全国で起こっている。このままでは、日本の地方都市の人口密度は極めて低くなる。イン

フラの維持管理コストからも、公共交通の維持からも、社会福祉からも、低い人口密度は、街の衰退を加速する。この根源にあるのも土地問題である。

郊外店舗が隆盛する以前は、中心市街地の土地は大いに収益の高い土地であった。そのため、中心市街地の地主の方が、その大元である中心市街地の土地に立つ商店が閉店していても、困らないだけの資産を他所に持っている場合が存外に多い。そうしたことが、中心市街地の活性化の足枷になっているケースがあると聞く。創業の地は売ろうと思わないし、特段食うには困っていないので、そこで無理して店子を誘致したり、自分で無理して店を開いたりしてリスクを背負う必要性が地主サイドにはないまま、低利用地であり続けている。

被災地ではさらに、災害による地価の下落も大きな問題となっている。売却を考えている地主の方から見ても、こうした含み損を抱えたまま売却するよりも、当座、持ち続けて、復興が進み、地価がある程度回復してから売却の方が得策と映ってしまう。その一方で、全地主がそのような対応をとれば、全く復興が進まず、地価が回復することも難しくなる。いわゆる、「囚人のジレンマ」に似た状況も抱えているのだ。石巻では、西郷真理子さんが「定期借地権」を用いた再開発事業を仕掛け、こうした土地の硬直化に風穴を開けようと活動してくれている。しかし、おそらくそれだけでは、土地の問題は解決していかないだろう。

※ ※ ※

今こそ被災地での土地問題の解決が必要なのだが、どうすれば解決出来るのか。川面に浮かぶ幻想的な、灯籠を眺めながら、思いを巡らすも答えは出ない。ただ川霧が如く、五里霧中である。