

Topics

- 東京ビッグサイトで開催中の第1回エコハウス&エコビルディング EXPO (3/2~3/4) 専門技術セミナーにて、松縄理事長が基調講演「生き残りをかけて、エコビルディングの実現を！」を行いました。
- 3月16日に開催する第39回NSRI都市・環境フォーラムは、東 秀紀氏(首都大学東京 都市環境学部教授)によるご講演「戦後都市計画を再考する:高山英華の生涯」です。詳細は <http://www.1k.mesh.ne.jp/toshikei/>まで。

ベトナムの土地制度: ある課長の嘆き

去る1月19日の第11回共産党大会でグエン・フー・チョンを新書記長に選んだベトナム。2001年に資本市場、労働市場、不動産市場の発展を決定して以降、アジアで中国に次ぐ経済成長をとげている。大都市、たとえばホーチミン市の変貌は著しい。旬日を経ずして同じ姿でないといつて過言ではない。とはいえ、外見の華やかさに隠れ、都市計画の基本にかかわる諸制度はまだ十分に確立されていないのが現状である。

同市の都市計画マスタープランの見直し業務に携わった折、市の資源環境局¹に土地制度の実際を問う機会があった(2006年8月)。ひととおりの説明の後、担当課長は制度上の課題として次の4つを淡々と指摘した。

(1) すぐれた計画を立てること

建設計画(都市計画)と土地利用計画が並立しており、両計画のあいだで十分な調整がなされていない。前者は建設省、後者は資源環境省の所管。

(2) 土地利用についてすべて登記されること

土地は全人民の所有であり、国が土地を管理し、組織や民間個人に土地の使用を委任する。国は土地使用者に土地利用権証書を交付し、土地が登記される。しかし、証書の発行が完全ではない。実態は、ホーチミン市の農村部で97%、都市部はようやく改善をみて62%。急激な都市化で農地からの用途変更を届けられない土地が多いからという。

(3) 土地の登記と利用について包括的で明快な法体系を確立すること

2003年の新土地法でそれまでの土地に加えて建物の登記義務が明記されたが、土地は資源環境省、建物は建設省の所管。2005年の政令で建物所有証書の発行は建設省による、と定められたものの、政府の指示が二転三転するので課長は頭をかかえていた²。(その後、登記の一本化にむけての動きがあるが、まだ制度化には至っていないようである。)

(4) 地価と税制が適切であること

土地の公定価格(年一回告示)は市場価格の7~80%。公定価格は土地利用権を譲渡(たとえば農地から工場への用途変更)する場合の補償額算定の根拠となるので、低い公定価格は従前利用者の不利を招く。両価格の差異をうめるために、課長が説いたのは、財務局による取引事例の収集、地区別の詳細価格公示、税率計算式の確立であった³。

課長の嘆きは、活発な不動産取引と行き届かぬ制度に日夜翻弄されてのものであったのであろう。省(局)間対立、実態との乖離など、指摘内容はある程度予想されたものであったが、現場からの率直な意見にむしろ安堵すら覚えた。もちろん、このような制度のもとで、たとえば土地区画整理事業などの権利変換による再開発が覚束ないことは明らかである。土地制度の整備にむけて先進諸国による技術協力が行われて久しい⁴。ただ、この種のODAが省別(法務省、財務省、資源環境省、建設省、計画投資省)の縦割り援助にとどまっている場合が多いのが惜まれる。完全な制度整備への道のりは遠いが、この国においても中央から地方への権限委譲がすすむなか、事例先行、モデル垂範を基本姿勢に総合的な具体協力をその土地その土地ですすめていくことが重要であろう。

今月の豆知識

●豆1) ハノイ、ホーチミンなどの中央直轄市(現在5市)は省と同格であり、直轄市の部局は、中央政府の省庁の下部組織でもある。

●豆2) この国の法令・決定の改変・修正は頻繁であり、制度も煩瑣な結果となる。たとえば、移転補償額は従前用途の価額による、という通達が出されたが、これでは従前使用者はたまたらず、市場での一般譲渡価格と乖離する場合は省レベルの人民委員会で適切な地価を決定する、という新たな決定がなされた。

●豆3) 開発の実施にあたって、大規模プロジェクトでは、投資承認(計画投資省)、土地利用承認(資源環境省)、建設承認(建設省)の三点を揃えなければならない。このうち土地利用承認は、公共プロジェクトはのぞき、従前の土地利用者と譲渡補償について合意(複数地権者であれば必要面積の80%以上)を得ていることが前提となる。

●豆4) 土地の法制度整備については、スウェーデンが環境保全を含め、長年にわたり資源環境省の活動援助を行っている。<http://semla.monre.gov.vn/> 日本は、JICAを通じて法曹界が司法省等を支援している。

筆者の紹介

岡村眞
おかむらまこと
主任研究員

主要研究分野は、都市計画・施策の調査・立案。この数年は海外の都市・地域開発業務を担当。自称「踊る趣味四面体」(山・写真・自転車・鉄道模型)



編集後記 母の希望で、近所に来上がったばかりの老人介護施設見学に同行しました。18平米の個室を実感して、人生を折りたたんでいく生活スタイルの見直しを考えるきっかけになりました。(ハナ) 定期配信希望は、webmaster_ri@nikken.co.jpへ

