

空家・空地について 土地利用の問題からの認識

120322 空研
寺西 弘文

1. 序「法の基礎的概念」について

民法法—占有概念が中核

—法の前では、自由と平等がベース—民主主義

公法—政治による—選挙民—民主主義

—都市法—都市の空間制御—占有概念

従って、

法—公法&私法—占有概念&民主主義に帰結

特に、民法法はローマ法（十二表法）からの継受

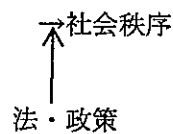
参考：ローマ法案内 木庭顕（東大法教授） 羽鳥書店 2010年）

2. 「存在と占有」について

法的な占有概念を述べましたが、哲学的視点からは、アリストテレスの形而上学で論じている「存在」論に通じる。すなわち、

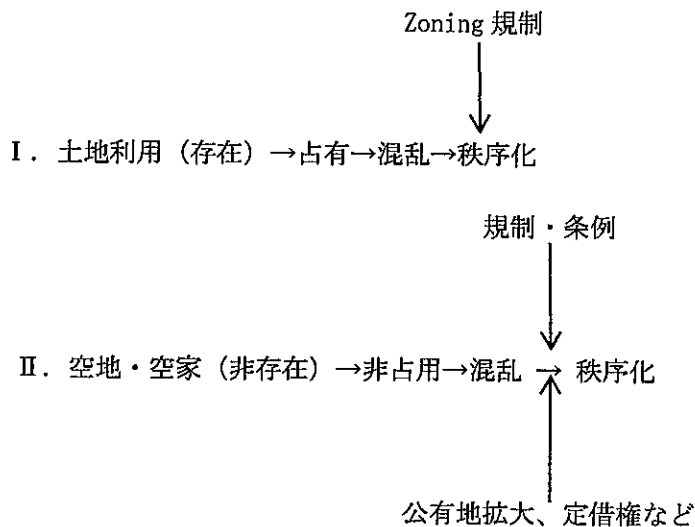
存在（アリストテレスの形而上学で云う）

→占有（ローマ法の基礎的概念）



参考：形而上学 アリストテレス 岩波文庫

3. 「土地利用」からの視点



ここでの、占有（有）&非占有（無）の適正均衡政策は？

（大都市&地方都市）

4. 公法・私法領域における土地利用

・財産権の絶対性と土地利用権

一財産権の社会的制約

一物権的保護の制約

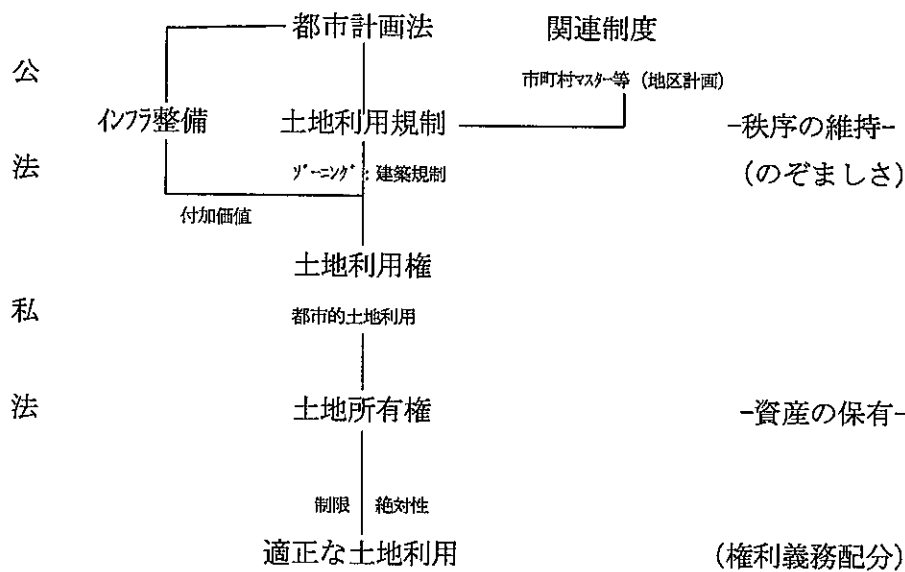
一これらの制約を政策的な法制度によって運用

一適正な土地利用政策の展開（権利・義務配分）

一土地利用権―需給のアンバランス―需要に対する再配分をどのようにするのか

一土地利用規制のなかでの利用権（公法）

一権利としての利用権（私法）



土地利用に関する公法と私法の領域

参考：稲本洋之助東大法院講義から

注1) . 稲本洋之助「社会科学研究」第42巻第6号 pp226: 「用途による限定は、社会的観点ないし計画的な利用という見地から加えられるべきもので私権そのものに内在するものではないといえようが、今日、公法上の用途制限も「公共の福祉」の観点から是認されるべきものである限り、土地に関する私権のあり方を形成する要素と見るべきであろう。」

注2) . 法務省訟務局 「判例概説 都市計画法」ぎょうせい 平成7年

注3) . 稲本洋之助「都市計画制度の再構築」法律時報1994.3 pp32-pp38

「マスタープランは、その基本的機能として都市整備の総合的長期的方針を定め、詳細計画を指導し、その策定にあたる行政庁を拘束するが、私人は直接には拘束しない。これに対し、下位の詳細計画はマスタープランが定める基本方針に従って策定され、私人を拘束し、私権に対するさまざまな制限（都市計画制限）を定めることを目的とする。」

「旧法の用途地域制は私権に対する制限を定めていたが、その定め方は原則として、当該

地域において禁止される行為を列挙するにとどまり、積極的にどのような開発・保全の行為をすればよいかを示すものとはなりえなかった。」

「土地基本法二条は、憲法二十九条の解釈規定として、土地をその公共的性格の故に財産権一般とは区別し（例外化条項）、土地については公共の福祉を優先することを明確にした。」

前提：私有財産権と都市計画がどの様に向かい合ってきたか

表一 1 土地の権利と都市計画の系譜

年代	基本法	土地の権利関係	都市計画関連
			M21 ・ 東京市区改正条例 (税部の都市画線) ・ 東京市区改正土地建物処分規則
M23	・ 帝国憲法		
M24		・ 民法典施行無期延期	
M29	・ 民法典制定		
M42	・ 建物保護に関する法律		
T 8	・ 都市計画法 (脱地籍等)		
		・ 市街地建築物法	
T10	・ 借地借家法	(土地賃借権と土地所有権に於ける従属しない権利として強行的に強化)	
T12			・ 震災復興特別都市計画法
T14			(第一回東京都部用途地域指定)
S 2			(東京都部都市計画道路線)
S10			(東京都部全域用途地域指定)
S13	・ 国家総動員法 (戦時)		
S16	・ 借地借家法改正 (正当の専断権、附法として重要な徴)		
S20			・ 戦災復興特別都市計画法
S21	・ 日本国憲法		
S25	・ 建築基準法		
S35		(借地借家法改正要綱案：借地権の強化)	
S38		(S30' -借地権=土地所有権)	(容積地区制)
S43	・ 都市計画法改正		
S44		(S40' -正当専断による保護)	・ 都市再開発法
S48			(東京都部新用途地域指定)
S55		(住宅宅地審答申：借地による住宅・宅地供給の促進)	
S59		(国土庁報告書：第二借地方式の検討の必要性)	
S60		(行革審：借地借家の見直し、借地・借家法改正に関する問題点)	
H 1	・ 土地基本法	(借地法・借家法改正要綱試案)	(東京都部用途地域全面見直し：差別緩和)
H 3	・ 借地借家法改正 (定期借地権の導入)		
H 4	・ 都市計画法改正		

住民—自己負担が少なく、多様で完全な政策を望む。—民主的な政策 (Bottom Up)

行政—財政負担が少なく、行政目的に合った政策を採択する。—権力的政策 (Top Down)

ここには、住民の意向と行政の姿勢とに不整合が生じる。その不整合の調整を図ることが、まちづくりと言える。そして、住民の総体としての意思をどのように位置づけ、公共政策としての計画を推進することが重要である。

いまここで、民主主義と多元主義のなかでのまちづくり政策の決定について考えてみたい。社会の民主化とは、ある意味では多元主義 (Pluralism) の方向にあることを意味する。この多元主義を、物理数学的概念で捉えると、それぞれの人々あるいは各種町会、団体などによる各種のベクトル ($P_i=1\sim n$) が存在することになる。その結果として各種の力の大きさや方向性が、最終的に0 (合成ベクトル $\sum P_i$ がゼロ) に収束することを意味し、目標とすべき方向性と力を失う結果となる。このことは、まちづくりのある政策課題の意思決定を、民主主義社会の中において実行するとき、その政策決定は不可能となる状態 (ポテンシャル0) に陥る危険性を持っている。今日みられる公共政策や都市政策の決定と住民参加において、この状態 (膠着状態) を多々みることができる。

それでは民主主義社会における政策決定を決める時に必要となる要件は何かである。それは、各種の意思決定のベクトルを一定の力としての方向性を導く束ねたバンドが必要となる (ここでは、まちづくりに向けた強い方針である)。しかし、このバンドとなるべき制度や手法が未だ未定あるいは不在と言え、その制度形成の必要性が生じていると言える (一つには、市のまちづくり条例である)。以上の論点を図1に示した。

多元主義 (Pluralism)

→多ベクトル ($P_1, P_2, P_3, \dots, P_n$)

→その合成ベクトル ($\sum P_n$)

→限りなく0 (ゼロ) に近づく

民主主義 (Democracy)

→多元主義

→一定の力と方向性を導くバンドが必要

→このバンドの制度は何か?

→逆専制になるのか?

→一つの解として、共通課題の拡大発展にある。

→ここでは、まちづくりに向けた共通課題である。

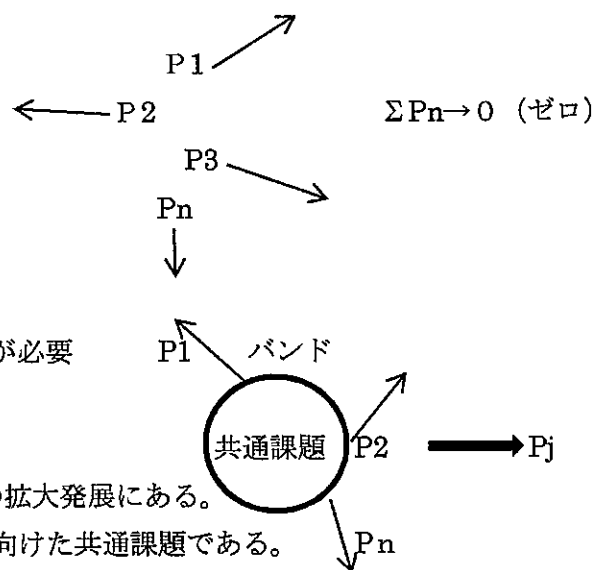


図1. 民主主義と多元主義におけるまちづくり政策

以上をまとめると、

民主主義→住民総体としての意思→共通課題→公共性 となる。

図2はまちづくりのための推進タスクフォースの連携・協同モデル試案である。

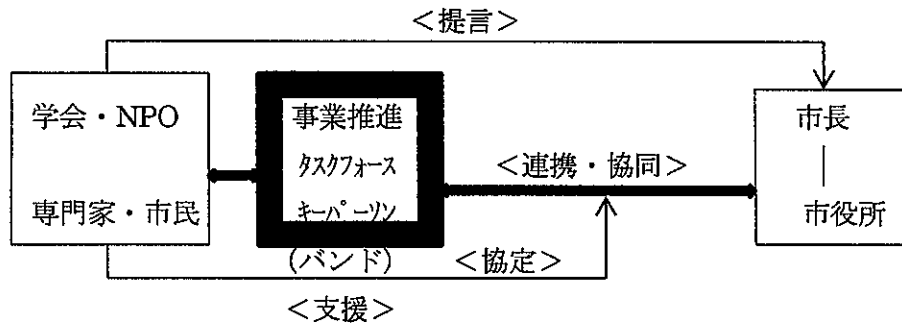


図2. 復興事業推進タスクフォース (元建設省小沢一郎試案)

図2を数学モデルではどのような表現になるのでしょうか。

文章化→数式化→図化 の脈絡のなかで。

一般に、政策遂行にあたり、Min.Max・Max.Min.政策が適用される。すなわち、最大(Max)の住民合意コストを最小(Mini)に、最小(Mini)の費用(財政支出)で最大の政策効果(Max)にする展開をする。

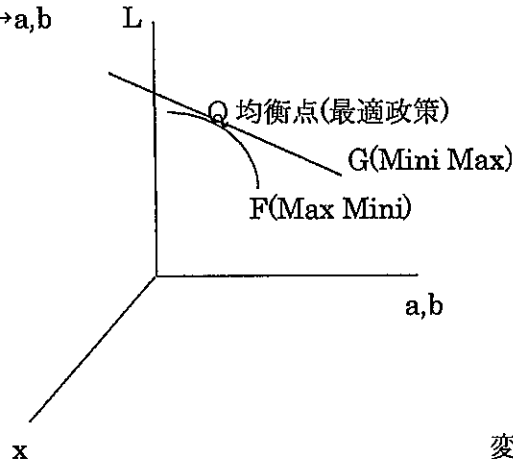
ここで、Lagrange 方程式の数学的最適化理論の展開ができる。

$$L(x,a,b)=aF(x)+bG(x) \quad a,b: \text{常数}$$

F(x) : 目的関数→Max,Mini—行政努力による政策効果

G(x) : 制約関数→Mini,Max—環境や住民合意形成コスト等

$$dL/dx=dL/da=dL/db \rightarrow a,b$$



変数 x, F(x), G(x) は？

参考

- ・都市計画行政と参加 東京大学法学政治学研究科年報 寺西弘文 1997年
- ・都市東京の災害と防災 政治都市計画研究会 寺西弘文 2011年
- ・最適化数学 金谷健一 共立出版 2010年