

# 都市空間形成の理論的検討

—経済学から都市法論を見る—

山田良治

## 概 要

戦後の日本社会において、「土地問題」がこれを含む「都市問題」として展開するにつれて、この種の問題を扱う法学領域もまた「土地法」から「都市法」へとその方法的軸足を移してきたとされる。換言すれば、「近代土地法から現代都市法への移行」<sup>1)</sup>である。都市空間形成をめぐる社会的変化は、当然のことながら経済学においてもその新たな展開を促すものであった。本稿の課題は、経済学分野における戦後都市空間論の展開を念頭に、経済学の立場からこうした法学領域で扱われている都市論の変化・発展の意味を捉え返し、そのことを通じて都市空間形成に関わる両者の学際的研究の発展に資することにある。

その際、第一に、見上崇洋の整理に従えば、この都市法論の展開にも三つの類型があるが、ここでは原田純孝を代表的論客とする「現代都市法論」(見上のいう「第三類型」<sup>2)</sup>)を対象としてとりあげる。経済学を専門とする筆者が法学内部で緻密に展開されるこれらの諸議論に深入りすることは困難であるし、本稿の課題からしてその差し迫った必要性もなからう。

第二に、ここでいう経済学とは、古典派経済学に端を発し、マルクスによって体系化された「政治経済学」(もしくは「社会経済学」)を指す。土地・空間を財一般と本質的に区別しない「近代経済学」と異なり、ここではいわゆる「地代論」さらには「土地所有論」として、土地・空間が独自かつ固有の理論領域をなしてきた。この領域がしばしば「土地経済学」とも呼ばれてきたことからすれば、経済学でも流れとしては「土地経済学」から「都市経済学」へという道筋を確認することができる。後者の内容を検討するに際しては、原田の議論との対比という観点から、同じく経済学による都市論の代表的論客である宮本憲一の議論を取り上げる。

以上要するに、経済学における「土地経済学」→「都市経済学」という流れと、法学における「土地法」→「都市法」という流れを、それらの内的な関連性において統一的に把握することを目指す。

1) 見上崇洋「地方分権・規制緩和下の都市法の課題—都市空間と行政法の視点から—」(原田純孝編『日本の都市法Ⅱ』東大出版会, 2001年所収) p.15

2) 同上, p.18

予め指摘すれば、その際、上記の論稿で共通して重視されている都市空間の「共同」性あるいは「公共性」という概念を、両者の結節概念として位置づける。さらに言えば、この「共同」性・「公共性」を、都市空間においてア・プリオリに前提とされるものではなく、歴史的に変化発展する性格のものであると捉えることにより、課題に即した検討を加えようとするものである。

#### キーワード

land law, urban law, land economics, social common use-value, public benefit

## I. 地代・土地所有と公的介入の必然性

周知のように、経済学では土地・空間の問題は、何よりも近代的土地所有に関わる問題として登場した。ここで「近代的」とは、直接的には「封建的」の対概念であり、その内容は前近代的諸関係の払拭、土地経営の土地所有からの分離を意味する。別言すれば、土地所有者は全能的な支配者の地位から、単なる地代請求権（者）の地位に後退した。地代取得という経済的関係への純化は、同時に地代の資本還元としての地価の顕在化の過程であり、土地の商品化すなわち土地市場の一般的成立である。そのような実体を持つ土地所有がすなわち近代的土地所有にはかならない<sup>3)</sup>。

ここでは、地代は価値の転化形態として把握され、土地所有は価値＝地代の取得を通じて自己を実現する存在として現れる。この場合、土地所有が価値の移転に関わる方法は、二通りであり、それに従って地代の「正常な形態」<sup>4)</sup>として差額地代と絶対地代の二範疇が定立される。

ここまでは経済学の一般的な教科書に書かれていることであり、その意味では常識的理解である。われわれの目標は、こうした地代理論に集約される経済学的認識と「現代都市法論」の議論をリンクすることにある。そのためにはまず、この地代の二つの範疇について、さらなる掘り下げが必要である。

---

3) 近代的土地所有をめぐる様々な理解があるが、ここではごく一般的な規定を示しておくだけで十分である。その立ち入った検討については、池田恒夫『『近代的土地所有』と『近代的土地所有権』—近代的土地所有権論の再生のための覚書』（『土地法の理論的展開』法律文化社、1990年）などを参照のこと。

4) マルクス『資本論』邦訳『マルクス・エンゲルス全集』大月書店、第25巻b、p.980。

## 土地空間の使用価値的特質

議論の前提として、まず土地（空間はこれに付随する）の使用価値的特質を確認しておく。それはさしあたり以下の四点に集約される。

- ①天然性…その生成に人間の労働が関わらない。<sup>5)</sup>
- ②希少性…①から派生することだが、任意に作り出すことができないため物理的に量が限られている。<sup>6)</sup>
- ③移動不可能性（場所的固定性）…任意の位置に移動することができない。ある地片は、全土地空間の、物理的に除去不可能な一部分をなす。
- ④不朽性…腐ったり劣化することがない。

これらの性格は個々にみると土地以外の使用価値にも当てはまる場合があるが、土地はこれらのすべてを体現しているもっとも普遍的な使用価値である。これらの事情から、土地所有は、通常の商品所有とは異なる意味を持つてくるようになる。一般に、商品価値の実現は取引の成立すなわち価格の実現を通じて達成されるが、価格による自己実現という点は土地も同様である。異なるのは天然財であるためもともと価値が存在しないことである。しかし、価値法則の貫徹を通じて一定の価値実体が土地に反映されるという迂回的な経路を経ることによって、市場機構を通じて価値実現が達成される。この二つの経路・形態が、差額地代と絶対地代である。

## 地代の二つの「正常な形態」を生む「二重の独占」

一般に、差額地代は最劣等地の個別的生産価格が市場調節的生産価格となり、この結果優等地で生じる超過利潤が地代に転化したものである。この場合に、本稿の目的に照らして重要なことは、この際土地所有というものがどのような役割を演ずるかという点にある。

既述のように、議論の前提は土地経営が資本主義的土地経営として分離独立し、土地所有が単なる地代請求の権能を体現した所有に純化したことである。言い換えれば、土地所有は、この種の超過利潤の生成に何ら関わりを持たない。土地所有は、ただ単に生み出された超過利潤を地代として請求する主体であり、その意味で超過利潤が地代という形態に転化する原因となっただけである。土地所有はその意味で脇役に過ぎない。

5) 土地に加えられる土地改良投資は「土地資本」の生産であり、土地そのものを生み出したわけではない。

6) 埋め立てによって土地面積を増やすことは可能であるが、そのことは物理的に有限であるという事情を変えるものではない。

ここで重要なことは、既述の使用価値的特質を背景に、優等地の利用が特定の経営に独占されることである。超過利潤生成のメカニズムから、レーニンがかつてこれを「経営独占」と表現した。土地所有は、経営者が土地を独占的に利用する権能を与えたのであり、その対価としてそこから生まれる超過利潤を地代(=差額地代)として受け取ったのである。

しかし、絶対地代の場合には、土地所有が地代に転化すべき超過利潤生成の原因として作用するのであり、その限りで土地所有が主役となる。差額地代の場合には、土地所有は経営者に土地を独占的に利用する権能を与えたが、このことは反面として土地所有が土地の利用を拒否する権能もまた保持していることを意味している。もちろん、土地を利用させない限りその土地を利用した価値生成は起こりえないという意味では、この権能の強さは相対的である。しかし、上述の土地の使用価値的特質は、土地所有者に土地供給の任意性、恣意性を与える。土地所有者は、土地利用の許諾権を有するのであり、「タダでは貸さない」権能を持つのである。差額地代の場合には「地代が土地所有を生む」とすれば、ここでは「土地所有が地代を生む」<sup>7)</sup>。レーニンは、この土地所有の権能を「所有独占」(「土地所有の独占」または「土地私有の独占」)と表現した<sup>8)</sup>。

## 「経営独占」の普遍化

いわゆる地代論を価格論として把握するためには、価値・市場価値・生産価格形成のこの部面での特殊な諸関係を考慮しなければならない。しかし、ここではその具体的な内容には立ち入らないことにしよう。ここでもっとも重要なことは、土地所有の役割、その経済的実現において二つの異質なルートが存在することを確認することである。レーニンの「経営独占」と「所有独占」という規定は、こうした観点からその本質を突いたものである。しかし、本稿の目的に迫るためには、この規定からいま一段の普遍化が必要となる。

いわゆる地代論は、資本が土地の利用を通じて実現する価値・価格形成メカニズムを解明したものである。それも、当時の土地所有の支配的形態であった農業部面における地代形成を主たる対象として議論が展開されている。われわれはこの場面を都市に、しかも現代の都市に移さなければならない。言い換えれば、差額地代論と絶対地代論を都市に応用しなければならない。この場合、差額地代の適用は比較的簡単であり、実際多くの都市地代地価論は差額地代論の適用として描かれた。しかし、そのもの自体の発生メカニズムの認識において多様な解釈と論争を生んだ絶対地代の場合、その適用は大きな困難を伴い、

---

7) マルクス、前掲書、P.970.

8) レーニン「農業問題と『マルクス批判家』」、邦訳『レーニン全集』⑤ 大月書店、pp.113-119.

そうした試みはことごとく失敗してきたといっても過言ではない。<sup>9)</sup>

ところが、地代論の本質を差額地代と絶対地代ではなく、「経営独占」と「所有独占」として把握する場合には事情が逆転する。「所有独占」の本質である土地供給の許諾、供給の恣意性や硬直性といった特質は、現実の都市土地市場の運動と観念的に一致する。これに対して、消費生活における利用が大きな意味を占める利用形態を「経営独占」という概念では包摂し得ないからである。

この難点を克服するため、私はかつて「経営独占」をさらに「利用独占」という概念に普遍化し、「所有独占」を含めた「二重の独占」論を提起した<sup>10)</sup>。なぜならば、「経営独占」とは、経営による個別地片の「利用独占」にはかならないこと、他方でこの概念ならば住宅地などの非経営的土地利用もすべて包摂することができるからである。同時に、ここで「経営」とは資本主義的経営を意味している限りで歴史的概念であるが、「利用独占」と把握した場合には、利用の歴史的变化を前提とする限りで歴史的概念という性格を留保しつつも、どの歴史時代にも存在したという意味では、あらゆる土地利用を包摂した歴史貫通的概念として把握される。というのも、利用とは、本質的にはこの意味で同じく歴史貫通的存在である使用価値と表裏一体の関係にあるところの、これを生みだし消費する具体的労働（消費）の発現を意味するからである。

以上要するに、土地所有は、「利用独占」と「所有独占」という2種類の独占を内包しており、その限りで私的所有一般と異質である。

これらの概念を、所有の法律的形態としての所有権として把握した場合は次のような関係になる。土地所有権は、土地所有そのものの権原という意味で、本来的にはこの2種類の独占を内包する。「利用独占」が分離独立した場合、これを担う利用権（賃借権）と、「所有独占」のみを体现する所有権に分離する（近代的土地所有とは、その本質部分においてはこのように「利用独占」の担い手が分離独立した結果として、二種類の独占によって生み出される超過利潤の獲得を可能とする権能のみを残した土地所有である）。ここで「利用独占」は、私的所権としての土地所有権が存在しなくても現れるが、「所有独占」は土地所有権の存在がその存在の絶対的な前提となる。

## 地代論と土地所有論

こうした内実を持つ土地所有は、資本一般を取り扱う『資本論』ではその立ち入った考

9) 詳しくは、山田良治『戦後日本の地価形成』（ミネルヴァ書房、1991年）を参照のこと。

10) さしあたり、山田『土地・持家コンプレックス』日本経済評論社、1996年、pp.61-67。

察は行われていない。そこで扱われたのは、土地所有の自己実現としての地代論であり、それは価値・生産価格法則の「例証」<sup>11)</sup>としての位置づけで論じられている。

これに対して土地所有を正面から論じるとすれば、欠くことのできないカテゴリーとして「土地資本」（土地に合体された固定資本）が含まれてくる。土地所有の経済的実現は、資本による土地空間の「開発」、すなわち土地資本投資を基盤に進められていくからである。このことが具体的な空間のあり方を規定し、地代・地価の変動を通じて「開発利益」を生み出していくという点を想起するだけでも、その理論的重要性は明らかである。『資本論』の次元では、このカテゴリーは固定資本一般の考察に包摂されるとしても、土地所有論及びそれを対象とした経済学である「土地経済学」では、本質的な構成部分として取り扱われる性格のものである。

### 土地所有に対する社会的介入とその必然性

土地の使用価値的特質とこれに基づく固有の独占性は、通常の使用価値や商品にはない特有の諸問題を派生させる。まず使用価値レベルでの特質を反映する「利用独占」の存在は、すでに資本主義社会以前において独自の社会的規制、社会的秩序の確立が必要となることを意味している。ある者の利用が他者の利用を排除するという関係が発生する限り、個別的に問題を解決できないとすれば、この調整は社会が行う以外に方法がないからである。例えば、中世ヨーロッパの圃場制度における農地利用の交換システムやこれを補完する共有地（コモンズ）の利用においては、村落共同体による規制を通じて、その円滑で持続可能な利用が目指されたのであった。他方、このような場合には、基本的には共同体の上に君臨する土地所有（領主）が土地経営を非市場的に支配・管理しており、封建地代を経済的強制を通じて収奪するとともに、土地の私的所有が未確立であった限りで「所有独占」の権能はまだ顕在化しない。

資本主義の生成・発展は、こうした状況に根本的な変化をもたらしていく。資本主義が支配的な生産様式として確立・発展するにつれて、資本主義の母国イギリスでは封建的土地所有は前述の近代的土地所有に転化した。このプロセスは、「二重の独占」が市場に包摂されるプロセスにほかならず、「利用独占」は差額地代に転化すべき超過利潤を、「所有独占」は絶対地代を生み出し得る関係が成立した。

11) 「ここで問題であるのは、ただ、価値と費用価格とに関する私の理論の例証として地代の一般的法則を展開することだけであり、他方、地代の詳細な説明は、私が特に意図して土地所有を論ずることになったときにはじめて与えるであろう。」マルクス『剰余価値学説史』（邦訳『マルクス・エンゲルス全集』第26巻Ⅱ、p.353.

他方で重要なことは、農業・農村部面におけるこうした展開とともに、これと踵を接して大工業の成立を契機とする急激な都市化が進んだことである。レッセフェールの時代、都市化の進展は、都市における土地市場の急激な発展、別言すれば「二重の独占」パワーの全面的な発揚を結果した。すなわち、農村に比べて格段に集約的な土地利用は「利用独占」による差額地代の高騰を生み、「所有独占」は圧倒的な土地需給逼迫とこれに輪をかける土地投機の横行という環境下でその独占力を遺憾なく発揮した。こうして、地代・地価高騰の下でのスラム問題に象徴される住宅問題の発現、あるいはまた市街地の郊外へのスプロールの膨張などが社会問題化していった。イギリスでは、後にこうした展開が「開発権の国有化」やグリーンベルトの創設など、第二次世界大戦後の「開発不自由の原則」確立の呼び水となっていくのである。

すなわち、一般的に言って、土地の商品化の下でのこのような「二重の独占」の発展は、以下のような資本主義社会特有の土地問題を誘発することになる。

#### (1) 経済力格差に伴う土地利用の序列化

土地利用のあり方は、かつてのような共同体や領主によってではなく、市場によって決定される。すなわち、利用が競合した場合、その勝敗は地代負担力の差によって決せられる。このことがもたらす一般的な傾向は、都市の優等地は経済的強者によって独占され、弱者の駆逐が進むという、市場の論理による土地利用の序列化である。

#### (2) 市場の無政府性に伴う土地利用の無政府性

多種多様な土地需要が恣意的な土地供給と向かい、土地利用の許諾が個々の土地所有者の裁量に委ねられる結果、無政府的で乱雑な土地利用が進む。そこでは個々の土地利用は、自らの土地及びこれを取り巻く土地空間の移動が不可能であるために、これに空間的に連続または近接する土地利用の影響を大なり小なり被るが、土地市場は個々の独立した取引として行われるため、取引対象外の土地空間との関係におけるこの種のリスクを回避したり調節したりする機能を持たない。

#### (3) 地価高騰・土地投機に伴う土地利用や資本蓄積の攪乱

土地需要が所有独占を背景とした恣意的で硬直的な土地供給と向かい合う。本来的な有限性に加えてのこうした供給硬直性は、土地投機の温床として作用する。資本蓄積の進展に伴う土地需要の増大は、地価高騰や激しい土地投機とそれに伴う地価の乱高下を誘発する。地価の乱高下によって土地利用のあり方、ひいては経済の再生産構造そのものが攪乱される。

かくして、土地所有（「利用独占」と「所有独占」）及びこれが実現される土地市場に対する社会的規制の発展が必然化される。土地・空間部面における「市場の失敗」はこのように構造的なものであり、ゆえに土地市場における公的介入の発展は市場一般に対するそれ

を超えたヨリ強い必然性を持っている。

## II. 都市法論における空間認識

### 「現代都市法」論における「矛盾」の捉え方

土地所有に関するこれまでの検討は、少なくともその固有の独占的性格を明らかにすることを通じて、(資本及び生活者の両面の立場から)これを規制・制御しようとする法制度の生成・発展の根拠を示していると言えるだろう。論理的に言えば、土地所有に社会的規制を加え、「二重の独占」を押さえ込むことによってはじめて土地は普通の意味での商品となることができるからである。

「土地法」から「都市法」への展開は、経済学のこうした論理にどのようにかわるのだろうか。そこでまず、「都市法」の基本的な理論的枠組みを確認しておこう。

原田によれば、「都市法」とは、「都市環境をも含めた都市空間の形成(広い意味でのそれ)と利用を公共的に実現・コントロールするための一連の制度的システムの総体」<sup>12)</sup>であり、次のような内容において構成される。

「きわめて高度に都市化した現代の先進国社会においては、広い意味での都市形成(維持・保全から開発・整備・創造のすべてを含む)をめぐってさまざまな政策・施策と多様な法現象が複雑多岐に展開し、発展している。今日の都市は、現代資本主義の経済成長に伴って発展し拡大してきたものであるが、その都市の発展・拡大のプロセスは、現実には市場原理のもとで、その自生的成長に委ねてしまうことはできず、そこに形成される都市空間の内容と利用を社会公共的観点から目的意識的に制御しコントロールしようとする政策的、法的介入の仕組みを不可避免的に要請するのである。わたしたちが「都市法」と呼ぶのは、そのような政策的、法的介入の仕組みとそれをめぐる法現象の総体である。」<sup>13)</sup>

「都市法は、その理論的な構造においては、《中長期的な国土整備計画や都市計画に従った具体的な土地利用計画と土地利用規制の策定から、各種の整備・開発プロジェクトの決定、直接的な公的土地介入(公的土地取得)を伴う個々の基盤整備事業の実施、整備された市街地の建築者への提供と建物の建設・供給、その後における土地・建物を含む市街地の利用内容のコントロールという一連のプロセスを、公的・パブリックな主体の関与と責

12) 原田純孝「都市の発展と法の発展」(講座『現代の法 9』岩波書店、1997年、p.13)

13) 同上『現代の都市法』、「はしがき」東京大学出版会、1993年。



任のもとに総体的に制御しうるような、一定の構造的連関性をもった制度的システム》であることを要請される。」<sup>14)</sup>

このように、都市法とはハード・ソフトの両面で都市という「場」の形成に関わる法制度の総体であるが、「都市法の構成要素たる諸制度のうち、その理念・目的との関係で最も重要な意味をもつのが、都市計画とそれに基づく土地利用規制の制度である。」<sup>15)</sup>

この「都市計画とそれに基づく土地利用規制の制度」は、これまで土地法の領域の主要な対象であった。しかし、都市空間における次のような「根本的矛盾」の発展は、これに対応した新たな法制度の枠組みを要請することになる。

第1に、「目的意識的な形成・対象であるべき「共同の活動・生活空間」が法制度的には私的土地所有権の集合体の上に存立している」<sup>16)</sup>という矛盾・事実である。言い換えれば、「市街地の土地所有（権）は、土地に対する私的・個別的支配権であると同時に、計画的に形成・創造されるべき共同の都市空間の一部でもあるといういわば二重の性格をもっている」という点である。したがって、「全体としての都市空間を形成する権利は、個別の私的土地所有者に認められる諸権能とは別個のものであり、むしろ、本来的に共同的な性格を伴った権利として編成されるべきである」<sup>17)</sup>という考え方が生まれてくる。ここでは、都市空間形成は、市場原理に基づく土地商品の運動を媒介として実現する結果、上記の矛盾が発展することになり、市場を制御する法制度発展の必然性が説かれる。

第2に、空間の「共同」性と私的土地所有権の矛盾という把握が、「都市法の抽象的な理念・目的ないし法原理の問題」であるとすれば、次に「都市法の実体的・価値的な理念・目的・法原理が問題となる」<sup>18)</sup>。ここで原田が特に重視するのは、「現実社会から生ずるさまざまな実体的な諸要請の間の対抗関係、とりわけ経済面からくる諸要請と居住・生活面からくる諸要請—ないしは経済の論理と生活の論理—とのせめぎ合い」<sup>19)</sup>である。資本主義社会では、自然発生的には「経済の論理」が「生活の論理」に優越する。この矛盾の調整手段として、都市法が位置づけられる。

こうして、現代都市法は、「市場原理に基づく自然成長的な都市発展に対する一つのアンチ・テーゼ」<sup>20)</sup>としての性格を持つことになる。

ここで経済学とのリンクを企図する本稿としてもっとも注目する観点は、「目的意識的な形成・対象であるべき「共同の活動・生活空間」が法制度的には私的土地所有権の集合

14) 原田、前掲「都市の発展と法の発展」p.18.

15) 同上、p.21.

16) 同上、p.7.

17) 同上、p.27.

18),19) 同上、p.19.

20) 原田「比較都市法研究の視点」(原田他編著『現代の都市法』所収)、東京大学出版会、1993年、p.6.

体の上に存立している」、あるいは「市街地の土地所有（権）は、土地に対する私的・個別的支配権であると同時に、計画的に形成・創造されるべき共同の都市空間の一部でもある」とする矛盾認識である。この論点こそは「現代都市法論」の理論的な要をなすものであり、したがって、経済学との接合もまたこの論点を避けて通ることはできない。

## 「形成と創造の対象」としての都市空間

さて、既述のように原田は都市法を必然化する基本矛盾を、「目的意識的な形成・対象であるべき「共同の活動・生活空間」が法制度的には私的土地所有権の集合体の上に存立している」点にあると述べていた。この規定は、①「目的意識的な形成・対象であるべき共同の活動・生活空間」という部分と、②「法制度的には私的土地所有権の集合体の上に存立」という二つの部分からなっている。

順序は逆転するが、まず②の部分とこれまでの考察を照合してみよう。既述のように、私的土地所有は「利用独占」と「所有独占」という「二重の独占」を内包することによって、他の商品にはない固有の独占的パワーを持っており、これが市場に包摂されることによって独自の土地問題を誘発した。この私的土地所有の内実・実体そのまま法制度としての私的土地所有権に反映される限りでは、本稿の認識と原田の規定は整合的である。問題が生ずるとすれば、所有権という法的概念が利用権との対照において定立される場合であろう。なぜなら、私的土地所有という実体はどちらの法的形態を取ることもあり得るし、私的土地所有権に強い社会的規制が加わった場合には、私的土地所有の実体を規制に応じて喪失していても、同じく私的所有権であり得る。こうした、実体と法制度とのずれが存在し得るからである。

次に、「目的意識的な形成・対象であるべき共同の活動・生活空間」という①の記述を考えてみよう。この認識の物理的背景をなすのは、ある地片は常にヨリ広い全体の切り離すことのできない一部分として存在するという、土地空間の使用価値的特質（既述の使用価値的特質の③）を前提としている。そして、この特質は「経済力格差に伴う土地利用の序列化」や「市場の無政府性に伴う土地利用の無政府性」という土地問題のあり方を規定する本質的要因の一つであった。

しかし、個別空間が全体空間の一部をなすという事実からは、この全体空間が「目的意識的な形成・対象であるべき共同の活動・生活空間」であるという認識は直ちには出てこない。逆に言えば、ある全体空間が、必ずしも「目的意識的な形成・対象であるべき共同の活動・生活空間」である必要はない。実際、市場が創り出す都市空間は、「見えざる神の手」（スミス）に導かれた自然発生的な性格を持つものであり、むしろこの規定とは正反

対の性格のものである。「自然成長的な都市発展に対する一つのアンチ・テーゼ」としての「都市法」論においては、この「目的意識的な形成・対象であるべき共同の活動・生活空間」という規定こそが、その方法論の核心に触れるものと考えられる。このことの意味を確認した上で、これが上記の経済学諸範疇とどのように関わるのかという点にたどり着かねばならない。

原田はこの点について、「形成と創造の対象」としての都市空間という認識を次のように敷衍している。

「都市は、多様な側面を有するが、都市がなによりもまず、多数の人々の経済的諸活動と生活の場であることは明らかである。そして、経済活動と日々の生活—ないしは、そのための二つの「場」—が完全に切り離されることは現実にはありえないから、その意味での都市は、そこに住み働く人々にとって、一つの与えられた共同の都市空間を構成する。しかし、その「場」すなわち都市空間は、けっして自然的な与件ではなく、人々の日々の営みによって不断に作り出されるものであり、その点では、むしろ形成と創造の対象として捉えられる。静態的なニュアンスをもつ「場」というイメージも、都市にあってはつねに動態的な内実を伴っているのである。」<sup>21)</sup>

見られるように、ある土地空間がそれを取り巻く広域空間（ここでは都市）の取り除けない一部分であるにとどまらず、都市空間で活動し住む人々がこの空間の「形成と創造」の主体として措定されている。このことは、周辺の土地利用が無政府的に決定される市場による空間形成という把握に対するアンチテーゼであり、そこに土地法から都市法への転換の独自の意義をみるという論理である。

この点に関連して、見上は行政学の立場から次のように述べている。

「80年代より展開されてきた「都市法論」は、行政対個々の住民という基本軸（二面関係）の上に成り立ってきた従来の行政法理論の枠を越えて、地域や住民集団の共通利益や自治を正当に位置づけようとする、と把握できる。とりわけ、具体的な都市をめぐる諸事情が都市法としての把握と都市空間の総合的検討の要請を決定的なものにしたと捉えてよいであろう。」<sup>22)</sup>

つまり、利害調整を必要とする対象として、個別の空間だけでなくこれに加えて何らかの広がりを持つ「共同」空間が法的権利関係の対象として現れる中で、「地域や住民集団の共通利益や自治」個人の枠を超える集団的な主体形成の作用が強まってきたという社会的変化をそこにみるわけである。

21) 原田、前掲「比較都市法研究の視点」pp.4-5.

22) 見上、前掲「地方分権・規制緩和下の都市法の課題」p.14.

われわれはまさにこのような関係の発展を、経済学諸範疇との関係において認識しなければならないことになる。そこでそのものの結論的考察に至る前提として、経済学のサイドで都市空間における「共同」性の対象とその「形成と創造」の主体をどのように把握してきたかを整理しておくことにしよう。

### Ⅲ. 「土地経済学」と「都市経済学」

#### 「社会資本」と「共同」性

「土地法」段階においては土地問題が都市問題の要として現れていたことを反映して、経済学において都市の地価論（高地価）研究が盛んであったことは当然のことである。言い換えれば、都市を対象とする「土地経済学」は、主として高地価論研究として取り組まれた。そこで現れた議論の少なくない部分は、『資本論』で展開された「地代論」の適用を試みたが、理論的な整合性の点で十分な成果を確認できるものではなかった。ここでは、本稿の課題に照らしてその具体的な内容に立ち入る必要はないが、既述のように、とくに絶対地代論の現代的展開という大きな壁が立ちはだかったからである。<sup>23)</sup>

経済学が都市・土地問題に切り込んだいま一つの主要な理論領域は、後に「都市経済学」研究としてヨリ一般化された領域をなすことになる「社会資本」研究であった。「社会資本」投資が公共投資として行われることを反映して、この分野の研究はとくに財政学者がその中心となった。ここでは、当時、そのもっとも体系的な研究成果と言える宮本憲一の『社会資本論』の理論構成を手がかりに、議論を進めていくことにしたい。宮本が都市（経済）論を構築する際に、やはり基本的な分析軸として取り上げたのが、都市の「共同」性であった。この点を整理することによって、原田が強く意識する土地空間の「共同」の意味（との違い）もまた、ヨリ明確なものになっていくものと考えられる。

宮本の『社会資本論』は、「社会的一般労働手段」と「社会的共同消費手段」という二つのカテゴリーを社会資本の「素材的規定」として認識するところに、その理論的核心があった。その上で端的に言えば、公共投資が「社会的一般労働手段」に偏って投下され、反面で「社会的共同消費手段」が不足するプロセスとして都市問題を把握するというのがその基本スタンスである。前者の概念規定が、マルクス『資本論』の誤読に基づく混乱し

23) 山田、前掲『戦後日本の地価形成』及び、大泉英次・山田編著『空間の社会経済学』（日本経済評論社、2003年）第1章を参照されたい。

た概念であることはすでに詳細に論じたところであり<sup>24)</sup>、ここで繰り返すことはしない。原田のいう「共同」性は、都市空間一般の対象とする限りで両者を包摂する性格のものであるが、宮本の議論を検討するに当たっては、とりあえず名称それ自体に「共同」が含まれる「社会的共同消費手段」概念を中心に、「共同」の内実を検討してみることにしよう。

まず、宮本の「共同消費」とは、いわゆる個人的消費の「個人消費」（あるいは「私的消費」）以外の部分を意味している。例示すれば「共同住宅、上下水道、公園、都市交通手段」などがそれで当たるとされる。

「都市労働者の消費生活は二つのことなれる部分からなっている。ひとつは私的な消費であり、他は共同の消費である。共同の消費は、共同住宅、上下水道、公園、都市交通手段（街路、馬車、街鉄など）、普通教育設備、病院、などの利用である。」<sup>25)</sup>

そして、都市における消費においては、「個人消費」は商品として、「共同商品」は主として「社会的消費」として現れると認識する。ちなみに、宮本の場合、「社会的」という表現は、非常にあいまいな書き方ではあるが、国有や公有という所有権形態との関連性が強く意識されている。その上で「個人消費」と「共同消費」の分裂・対立を説き、軽視される後者を充実させるために、「社会資本」投資において「社会的共同消費手段」として投下される部分の強化・充実を主張するという論理構成となっている。

「農村では、生活資料の大部分は家または、その延長としての共同体内部で、自給自足できた。農村では、個人消費と共同的消費は一体なものであった。ところが、都市では個人消費は商品となり、共同的消費の大部分は社会的消費（その局限は公的消費）となって、分裂し対立する傾向がある。」<sup>26)</sup>

こうした叙述から明らかなように、「共同消費」の実体は、「共同住宅、上下水道、公園、都市交通手段」などの消費を指している。つまり、第一義的には、ある同一の使用価値の多数（あるいは不特定多数）者による利用という実体である。

## 「共同」と「共通」

しかし、注意を要することは、このことはその行為が直ちに「共同」性を持つことを意味するわけではないことである。なぜならば、その行為そのものは、当事者の合意による目的意識的な制御という意味での「共同」の実体を必ずしも持っていないからである。言い換えれば、通常は、実体は個人的消費の単なる集合に過ぎない（それだから、マルクスは、

24) 山田『開発利益の経済学—社会資本論と土地資本論の統合』日本経済評論社、1992年、第3章を参照。

25) 宮本憲一『社会資本論』有斐閣、1967年。引用は改訂された1976年版、p.31。

26) 同上、pp.29-30。

「個人的消費」と一括して把握し、これを「個人消費」と「共同消費」に区分するような二分法はとっていない。消費対象が同一であるという本質からすれば、言葉のより精確な表現としては「共同消費」ではなく「共通消費」として把握すべきものである。<sup>27)</sup>

このことを踏まえて、ここでは「共同消費手段」に対して「共通消費手段」という概念を対置し、以下この種の実体に言及する場合には、その用語に置き換えて用いることにしたい。しかも、家族内等の限られた領域ではない点を加味するならば、「社会的共通消費手段」という概念を用いることが有効であろう<sup>28)</sup>。ちなみに、消費に生産的消費も加えるならば、この概念は宮本の言う「社会的一般労働手段」も包摂する概念となる。

こうした定義から明らかなことは、この概念は労働・消費主体が使用価値に関わる利用形態と関わったものであり、それ自体としては法的所有形態との対応関係を一般化することはできないということである。にもかかわらず宮本の議論が常に「公的所有」を意識しているのは、「社会的共通消費手段」の大きな部分の創造が公共投資として、また「公的所有」(形態)の枠の中で現れた高度経済成長期の現実を表象し、それを過度に普遍化しているためであり、宮本自身がなによりも財政学者の立場から事態を認識しようとしたからであろう。そうでなければ、こうした社会資本投資の一方で行われた私的セクターによる膨大な「社会的共通消費手段」の建設、経済学の基礎的範疇として言えば「土地資本」投資をもまた、それにふさわしい比重を置いて同時に検討の対象とされたはずである。

ともあれ、ここが重要なのだが、宮本の議論において都市空間から「社会的共同消費手段」のみが抽出されていることは、逆にそれ以外の消費手段(各種私的建築物が織りなす空間形成)が「共同」の対象として措定されていないことを意味する。つまり、この点は「都市空間」一般の「共同」性を主張する原田の認識との大きな差異をなしている。「共同」

27) マルクスは、『経済学批判要綱』において、こうした労働手段が資本蓄積に包摂される仕方をかなり詳細に論じている。そこでは、生産手段の一環をなす宮本のいう「一般的労働手段」が、特定の対象を個別資本がそれぞれの循環に包摂する固定資本として描かれている。この点については、山田、前掲『開発利益の経済学—社会資本論と土地資本論の統合』第4章を参照のこと。

28) 「社会的共通消費手段」の概念規定に際しての本質的な問題は、同一の使用価値(利用対象)に対して多くの個人的消費が向かっていることである。ここで「共同」が問われるとすれば、何よりも当該使用価値の管理という行為に関わることである。利用者全体が共同管理主体としての側面を強めるに従い、(多数の個人的消費の集積という実体を保ったままで)当該使用価値の「共同」性もまた実質化されよう。そして、これとは別に、この使用価値の法的所有形態もまた多様であり得る。宮本の「社会的共同消費手段」概念の誤りは、本来個別的な個人的消費を「個別消費」と「共同消費」に分けた上で後者を都市市民の消費の特質と捉え、管理の「共同」性ではなくその法的所有形態において問題を認識した点にある。

ついでながら、いわゆる「公共財」は、実際上は本稿で言う「社会的共通消費手段」と相当に重なり合う概念である。しかし、解釈が混乱しがちな「公共」が示す意味を、「非排除性」や「非競合性」というそれ自体また解釈が定まりにくい概念で説明しなければならない難点を持っている。本稿では、本論の4の部分で「公共性」の内容を「社会的共通利益性」として定義しており、その意味で内容を冠したより明確な用語として「社会的共通消費手段」という呼称を用いている。

性は、いまだ「社会資本」として観念される限定された消費対象の使用価値的同一性のレベルで論じられている。論理的には、私的空間を含んだ都市空間一般の「共同」性という観点が本質的な要素として措定されていない。社会資本に焦点を当てる以上、重要であるとしてもあくまで都市空間の一部分についての「共同」性である。

したがって、そこに利用者（とくに生活者）による主体的な「形成と創造」という論点が入っていない。というのは、その部面においては、基本的に資本投下の主体たる国や自治体の主体性の問題にとどまっていたからである。つまり、階級闘争や市民運動は「形成と創造」の主体というよりは、国や自治体、とくに後者の変革（革新自治体の創出）主体であっても「社会資本」そのものの「形成と創造」の主体としては措定されていない。こうした理論認識の問題は、宮本の理論スタンスの欠陥から派生するものであるとともに、都市空間一般を俎上に載せるような社会的実体がいまだ希薄ないし極めて未成熟であったという意味では時代の反映でもあった。

## 「土地経済学」から乖離した「都市経済学」の展開

「社会資本」研究の延長上に、宮本が『都市経済論』を公表したのは1980年のことである。本書は、「古典的都市経済論の限界」として、それが「土地経済学あるいは経済地理学の応用」であったことを指摘する。そこでは、「都市発展の制約条件は地代、地価あるいは輸送費の上昇と考えられた。都市問題の原因は高地代や高地価によっておこるものと考え、それによって資本と労働（＝市民）の土地市利用が困難になることが都市問題と考えられた」<sup>29)</sup>と述べた上で、都市問題を次のように把握している。

「都市問題を素材的に整理してどのような体制にも共通する広義の政治経済学的規定をすれば、（1）集積不利益と、（2）都市的生活様式の破綻（とくに社会的共同消費の不足）に集約できるであろう。」<sup>30)</sup>

その上で、「資本主義固有の都市問題」として、「貧困者のスラムへの累積」と「土地問題」が加わる。

ここで、土地問題が位置づけられたことに注目しよう。「資本主義の下では土地は私有化され、土地所有者の自由な判断によって、都市という公共空間は利用されている」<sup>31)</sup>ことに問題の原因を指摘する部分は原田の認識と共通している。そこから土地利用の無計画

29) 宮本, 『都市経済論』, p.9.

30) 同上, p.47.

31) 同上, p.51.

性や地価上昇、とくに独占段階における土地投機の問題性が指摘される<sup>32)</sup>。そして、地価上昇について次のように説明する。

「地価上昇の一般的原因は、都市化にともなう用地需要の増大にたいして、土地は「生産」が困難な商品であるために供給がおいつかず、そのために絶対地代が増加することによっている。また、都市の地価上昇は、主として社会資本の整備によって差額地代が増加することによっている。」<sup>33)</sup>

さらに、日本の高地価現象を論じた箇所での宮本の結論は次のようなものである。

「私は矢田説と同じように、大都市の地価決定論については、新沢・華山説の住宅限界地決定論を支持しつつ、体制としての高地価の原因は、早川説のように、大都市圏への高度蓄積や政府の開発政策を基盤としつつ、佐藤説のように不動産資本をはじめとする大企業の土地買占め、長期間保有にあると考えている。またそれに加えて、柴田説にあるように、金融・財政による原因や農民の土地保有欲などが複合していると考え。」<sup>34)</sup>

このような折衷的な地価論が持つ問題性についてはすでに詳細に論じたことがあるので、ここでは具体的なコメントは行わない<sup>35)</sup>。ただ、絶対地代をめぐる長年にわたる既存研究蓄積（「絶対地代の上限」論争など）への配慮の欠如、差額地代の「社会資本の整備」との関連（のみ）による説明などを指摘するだけでも、理論面での「土地経済学」研究との断絶は余りに明白である。さらに言えば、「社会資本の整備」に問題が収斂される反面で、本書では「土地資本」への言及が皆無である。「土地所有論」の内実をなす、本質的な範疇が欠落している。こうした弱点は、その後社会問題化する「開発利益」問題についての、経済学サイドからの理論的把握とそれに基づく分析を不可能にしていくことになる。

この「土地問題」の項の最後は次のような文言によって締めくくられている。

「こうして、土地問題は資本主義固有の都市問題として、住民の住宅難を生みだすとともに、社会的共同消費の供給の困難というかたちで他の都市問題の解決を困難にしているといえる。」<sup>36)</sup>

このように、『社会資本論』で提唱された「社会的共同消費」（の不足）において都市問題を把握するというスタンスは、宮本の80年代以降の都市経済研究にも色濃く継承されていく。急激な都市化とその後の「都市型社会」における都市問題の発展は、確かにこれを対象とする都市論、その経済学的認識としての「都市経済学」という研究領域の自立化を促すのであるが、そこでの研究の主要部分が本来的な「土地経済学」研究との断絶とい

---

32), 33) 同上, p.52.

34) 同上, pp.289-290.

35) 山田, 前掲『戦後日本の地価形成』, 第9章を参照.

36) 宮本, 前掲『都市経済論』p.53.



う状況下で進められたことは、「土地法」を基盤とした「都市法」という手順で広がりを見せた法学における都市論研究との際だった対照をなしている。その背景には、私的土地所有に関わる利害調整が常に基本的な課題として立ち現れる法学と、何よりも「社会資本」投下、公共投資の役割からアプローチしようとした（都市）経済学とのスタンスの差を認めなければならない。

高地価に言及はしていても「地代論」はなく、土地空間開発を扱っているにもかかわらず「土地資本」論を欠いた理論構成となっているという問題は、すでに宮本の『社会資本論』に胚胎していたことである。「社会資本論研究」が、土地経済学の発展としてあるのではなく、事実上ほとんど完全にそれと断絶した理論体系として構成されていたこと、この致命的な弱点はそのまま『都市経済論』に引き継がれたのである。

『都市経済論』の5年後、宮本は「都市経済論の方法と構成」という論稿で次のように述べている。

「都市経済論は都市空間の形成に関する社会経済理論であり、その空間内における独自の経済現象の法則性をあきらかにするものである。そして、その基礎理論の上に立って、都市問題という独自の地域社会問題を経済学的に解明し、その個別の解決策とそれらを総合する都市政策の政治経済学を提示する科学である。…（略）…都市経済論がその理論を経済学一般に解消せず、また、たんなる都市問題の経済学的分析にとどまらず、独自の体系と方法を必要とするのはなぜか。」<sup>37)</sup>

都市問題分析に「独自の体系と方法を必要とするのはなぜか」という宮本の問いには、次のように答えることができよう。それは、土地空間という独自の使用価値のあり方が対象となるからである。「都市法の構成要素たる諸制度のうち、その理念・目的との関係で最も重要な意味をもつのが、都市計画とそれに基づく土地利用規制の制度である」<sup>38)</sup>という原田の認識は、基本的には「都市経済論（学）」にも同様に妥当する。宮本もまた正しく指摘するように、「都市経済論（学）」とは「都市空間の形成に関する社会経済理論」でなければならない。したがってまた、土地空間形成が市場メカニズムを介して行われる法則性を取り扱う学問分野、すなわち「土地経済学」がその核となる点にこそ、その「独自の体系と方法」が存在するのである。そうでなければ、都市が社会全体の圧倒的な支配者たる今日、「都市経済学」はほとんど経済学一般に解消されてしまうであろう。方法的独自性がなければ、「多目的」がほとんど「無目的」と同義となりがちのように、「学際性」や「総合性」は単なる寄せ集めに墮する危険性を秘めている。

37) 宮本「都市経済論の方法と構成」（柴田徳衛編『都市経済論』有斐閣、1985年所収）、p.30.

38) 原田、前掲「都市の発展と法の発展」p.21.

ついでながら、日本において「土地経済学」研究が消滅したわけではない<sup>39)</sup>。それはそれで一定の展開を見せるのであるが、「都市経済学」はこれを包摂することなく展開していくのである。

## IV. 土地空間と「共同」性・「公共性」の発展

### 「共同」と「公共性」

宮本の「都市という公共空間」という表現が端的に示すように、都市空間が「公共性」を持つということ自体に感覚的に異論を唱える人は少ないであろう。いわばそのことは、ア・プリオリに前提とされていることになる。しかし、そのことを論証することはそれほど簡単なことではない。宮本は、これを都市住民が「社会的共同消費手段」あるいは「共同生活の諸条件」を欠いては生きていけないという論点に事実上収斂させた。しかし既に指摘したように、このことから都市空間一般の「共同」性・「公共性」を根拠づけることはできない。論理的には、私的空間を含めた地域・都市空間の「共同」性・「公共性」が論証されなければならないのである。

さらに言えば、「公共性」とは何であろうか。極めて重要な概念であることは誰も認めるとしても、にもかかわらず、これに関する明確な定義は意外なほどにお目にかからない。原田がこの用語を用いるときに常に「」を付けていることは、直接的にはその多様性(重層性)が意識されていることによるものと推察されるが、他方ではこの概念の曖昧さを意識してのこのようにも見える。

私は、別稿において「公共性」を「所有または利用(管理)に関わる社会的共通利益性」<sup>40)</sup>と定義した。こうした社会的な関係性が明確であったり可視的に認識できる場合、その対象についての「公共性」観念が醸成される。以下では、このような理解において「公共性」という概念を使用することとする。

39) まとまった著作としては、岩見良太郎『土地資本論—地価と都市開発の理論』(自治体出版社, 1989年), および山田, 前掲『開発利益の経済学—社会資本論と土地資本論の統合』。また農業経済学視点からの業績として、堀口健治『土地資本論』(農林統計協会, 1984年)などがある。

40) 山田「美意識の発展と景観形成の公共性」(『和歌山大学観光学部設置記念論集』2009年所収) P.286。なお、この論文は、「都市の『美』を求めて各種の規制が合意形成をはかるとして、その遵守を一般市民に求めることは、少なくとも近代民主主義国家においては、『美』の達成に公共性があることを意味している。それはどのようにして論証できるのか。」(西村幸夫編著『都市美—都市景観試作の源流とその展開』学芸出版社, 2005年, P.248)という、西村の問題提起に触発されて私見を展開したものであり、内容的に本稿と関係が深い。とくに景観問題に関してはこちらを参照されたい。

## 「利用独占」と「共同」性

社会的分業が世界中に網の目のように張り巡らされた今日、客観的に言えばすべての生産・消費活動は依存し支え合っており、その限りでグローバルな社会的共通利益性（＝「公共性」）が存在し強まっている。しかし、その関係は市場（価格）を媒介としたモノとモノとの関係として現象する結果、直感的に認識できる関係にはなっていない。

これに対して、既述の「社会的共通消費手段」（宮本の言う「社会的共同消費手段」など）は、多数者にとってそのものが共通の使用価値であるという実体によってそのあり方に関する共通利益性の存在は明白であり、したがってその認識・概念化として「公共性」が意識され得る。だからこそ、公共投資の対象として正当化されることにもなる。

この論理に従うと、都市空間が「公共性」を持つためには、宮本の用語に添って言えば、非「社会的共同消費手段」も含めてその共通利益性が看取できなければならない。言い換えれば、一定の地域空間あるいはある都市空間の全体が、「社会的共通消費手段」としてその共通利益性を意識できる状況が生まれている必要があるのであり、同じことだが、ある広がりを持った空間が、これに関わる人々に共通する単一の使用価値として認識されなければならない。

一般に、使用価値は、人間にとって有用なあるモノの機能及びそのモノ自体であるという意味では、客観的な実体である。反面で、そのものが有用であるかどうかは、これを利用・消費する側が規定する。あるモノは、人間の労働・消費生活の利用対象となることによって使用価値になることができるという意味では、使用価値の生成は歴史的・社会的である。例えば、銅という鉱物は、電気の発見と普及によってはじめて銅線としての使用価値を獲得することができる。また、鯨が食物となる社会は限られるであろう。

これを地域・都市空間に当てはめて言えば、地域・都市空間全体に対するなんらかの利用・実践という行為があり、これとの関連で一定の広がりを持ったその空間が地域共通の使用価値（「社会的共通消費手段」）となるという関係の生成である<sup>41)</sup>。この場合、私的空間を含む個別の土地空間の使用価値があり、これとは別に、同時にもっと広域的な面的空間に別の使用価値が生じる（使用価値の二重化、多重化）という状況が生まれていることを意味する。例えば、伐採して用材となる使用価値を持つある樹木は、それが森林の一部となることによって水源林として作用したり、森林景観の構成要素となることができる。既述

41) こうした使用価値はそのものの直接的な形態変更を伴う狭義の「消費」として把握されるものではない。しかし、人間は実践を通じてその対象を自分自身に反映し、自分自身を創造する手段として利用し得る。ここではそのような意味を含めた消費手段を意味している。

のような、土地空間は個別のそれであるとともに、全体の一部をなすという使用価値的特質がこのような状況を生み出す物質的な基盤となる。

結論は次のようになる。すなわち、個々の空間を超えた地域・都市空間全体のあり方が実践の対象となるにつれて、単なる個別空間の集合体であったものがひとつの「社会的共通消費手段」に転化する（その逆の作用もあり得る）ということである。都市空間の「共同性」「公共性」が意識されるのは、こうした状況の生成を前提とする。その意味で、それは決してア・プリオリなものではなく、歴史的で社会的な変化なのである。

「市街地の土地所有（権）は、土地に対する私的・個別的支配権であると同時に、計画的に形成・創造されるべき共同の都市空間の一部でもあるといういわば二重の性格をもっている」という原田の認識は、この点に重なる。この場合の都市空間の「共同」性は、単一の全体に対する利用を前提に「形成と創造」という実践的視点が入ってこそ、定立することが出来る概念である。だからこそ、「行政対個々の住民という基本軸（二面関係）の上に成り立ってきた従来の行政法理論の枠を越えて、地域や住民集団の共通利益や自治を正当に位置づけようとする」（見上）制度的枠組みとしての「都市法論」の展開が要請されることになったとすることができる。

原田はまた、事態のこうした展開に対して次のような認識を示している。

「…土地所有権に対する規制と制約が一般化・恒常化・体系化されていくのに伴い、土地は、私的所有権の客体としての自由な土地商品たる性格を失いに減殺され、かわって、都市における人々の生活と諸活動にとって不可欠な共同の利用対象物としての土地という性格をますます強く受けとっていく。

…（略）…ここには、いわば「共同の都市空間の物理的基盤としての土地」という新しい土地観念の形成に向かう動きをみてとることができる。そのもとでは、住民にとって最も望ましいその利用状態をどう計画的に実現・確保していくかこそが最重要な課題として認識されることになろう。そしてその延長上では、《そのような全体としての都市空間を形成する権利は、個別の私的土地所有者に認められる諸権能とは別個のものであり、むしろ、本来的に共同的な性格を伴った権利として編成されるべきである》という考え方がやがて登場してくるのではないかと思われる。」<sup>42)</sup>（傍点－引用者）

本稿がこの認識に加えた点は、「共同の都市空間の物理的基盤としての土地」を消費手段として捉えることにより、使用価値の一形態としての「社会的共通消費手段」という経済学的な規定に置き換えたことであり、その背後に、これに使用価値を見いだす社会経済環境の変化を反映した社会的意識の変化・発展があることを指摘したことである。原田は、

42) 原田、前掲「都市の発展と法の発展」pp.26-27.

法学者の立場から、事態を「土地所有権に対する規制と制約」→「新しい土地観念」という経路で論じているが、本稿はあえて、「土地所有権に対する規制と制約」を具現した法的諸制度に対して、都市空間を「社会的共通消費手段」として認識するに至る社会的意識の変化・発展（＝「新しい土地観念」）の本源性を強調したい。とはいえ、現実には都市空間形成に関わる法的諸形態は、時々の社会的意識に先行することもあれば遅れることもあり、擁護することもあれば敵対することもあるであろうが、

ところで、いかなる事象の展開が、概ね 80 年代以降のこの国においてその要素・背景をなしてきたのだろうか。その点の具体的な分析は別の機会に譲らざるを得ないが、考慮すべき要素のいくつかを列挙しておこう。地球環境問題<sup>43)</sup>とも絡んだサステイナブルシティ、コンパクトシティといった新しい都市コンセプトの登場、都市膨張の時代の終焉と都市再開発の衝動、とくに地方都市の空洞化とこれに対応するまちづくりの動き、観光立国戦略から市民生活レベル各層における景観形成とそのため景観規制の発展などを含むことになろう。いずれの場合でも、その実践の主体は多様であり、したがってまた社会的諸利害の対抗を孕んでいる。その意味で、「社会的共通利益性」（＝「公共性」）は実体としては重層的であるとともに上下対抗的である。その分析と市民的「公共性」の実現に向けた能動的な関わりが、「都市法」や「土地経済学」「都市経済学」に求められているのである。

ここでこれら諸科学が取り組まなければならない根本的な課題は、「利用独占」が同時に「非利用独占」（多数者への開放）であるという矛盾の解決である。既述のように、「利用独占」それ自体は人間の土地空間に対する歴史貫通的なあり方であり、資本主義時代に特有の問題ではない。しかし、この矛盾を都市という地域空間を対象として、居住者レベルの主体性と関連させて解決しなければならないという事情は、この時代（現代資本主義）特有の問題として生成したものである。

この矛盾の解決は多様であり得るが、例えば建物の外観と内装や部屋のレイアウトといった内側を分離すること（住宅単体のあり方としてみれば建築家の矚躰を買うことがあるとしても！）、つまり、前者を社会の管理に、後者を「利用独占」としての私的な管理に委ねるというヨーロッパ諸国では普通に見られる一方法である。要は個別的な利用の一部を社会共通的な利用に委ねることであり、これがすなわち「建築不自由の原則」である。

そして、非常に重要なことは、このような原則の現実化は、市場メカニズムによっては実現できないか、ほとんど不可能であるということである。

もちろん、「利用独占」の方は、私的土地所有権という衣を纏うことによって、既述の

43) 温暖化の進行や核の脅威は、地球全体における人類の存亡に関わる性格のものであり、この場合には地球全体が単一の使用価値＝共通消費手段として現れる。都市空間はその構成部分として現れることになるため、そのあり方はグローバルな問題の展開とその解決の方法、あり方に強く関係づけられることになる。

ような土地問題を誘発しながらも、利用と価値実現は市場メカニズムを通じて現実化するところが、これらの集合として存在する単一の全体空間の方はそうはいかない。

第1に、ある有用なモノが商品となることの唯一の必要条件はそのモノが独占できるモノであるという一点にあるが、「社会的共通消費手段」の一大部分は開放＝非独占を本質とするものであり、したがってそれ自体に対して市場メカニズムの作用が働かない。

第2に、仮に価格が作用する場合があるとしても、一つの客観的な実体が同時に二つ以上の使用価値を持ちこれを実現するという事は、「一物一価」の市場法則と矛盾する。市場は、価格競争の結果として、一つの使用価値には一つの市場価格を実現するのであり、その限りで一方の使用価値は考慮され得ないからである。

## 「現代都市法」論への「所有独占」論の組み入れ

私的所有権は、他方で既述のように「所有独占」を体現する。差額地代を捨象したところに絶対地代が純粋な形で現れるように、原理的に利用の相違が捨象されるこの部分においては、土地問題は、何よりも土地空間の需給関係に関わる問題として現れる。したがって、この場合の「根本的矛盾」の把握は、「目的意識的な形成・対象であるべき「共同の活動・生活空間」が法制度的には私的土地所有権の集合体の上に存立している」という規定では不十分であろう。対比して言えば、ここでは社会的に必要とされる土地空間の供給が、私的土地所有権の裁量に委ねられている点に、矛盾の本質がある。

その結果、第1に、社会の土地空間需要に対して供給が量的にみても臨機応変に対応できず、また第2に、これを背景にしばしば土地投機が横行するという土地問題が現象する。そして第3に、こうした土地空間市場の混乱は、価格の乱高下を通じて（「利用独占」が私的土地所有権に包摂されており利用の転換が市場を媒介として進む以上）、土地利用の攪乱要因としても作用することになる。

イギリスの例で言えば、「所有独占」の規制において有効性があると考えられるキャピタルゲイン課税法案は、何度か議会を通過したがその都度保守党政権下で廃止され、結果としてある今日の課税制度もその規制力は限定的なものでしかない。ロンドン等への人口の集中は、不動産市場の需給逼迫を結果し、グリーンベルトやブラウンフィールドの開発をめぐる政策論争を生んできたが、こうした状況を背景に不動産市場は持続的あるいは断続的な投機にさらされ、価格の上昇や時々下落が市民生活と実体経済を攪乱してきた。このことは、開発許可制度などによる「建築不自由の原則」がもっぱら「利用独占」に関わるものであり、「所有独占」に対しては無力であることを示している。

こうした中で、現代資本主義が直面する特徴的な状況を挙げると、第1点については右

肩上がりの都市の成長が終焉したという状況の下での土地需給関係の構造的な調整が課題となる局面が現れている。また、第2点に関しては、世界的な規模での投機資金の徘徊という金融市場の構造的変化があり、これが不動産の証券化等と相まって、土地空間市場の大規模な混乱を招いていることを指摘しておきたい。昨今の経済危機が物語るように、それは土地空間市場にとどまらず、資本主義経済そのものの本質的な攪乱要因として作用している。

都市法論は、その理論敵枠組みのコアの部分にこうした観点をビルトインしなければならないし、この種の課題に対しても、経済学などと連携した果敢な対応が求められているのではなかろうか。

## V. むすび—「都市法」から「土地法」への再転回

周知のように、ヨーロッパ諸国では広く「建築不自由の原則」が確立している。これは、土地とその上の空間を形成する「土地資本」のあり方を一体として把握する概念であり、「土地法」はその意味でその空間をも規定・制御するという意味で、実体としては土地空間法として存在・機能してきた。

他方、「建築自由」を謳歌してきた日本では、土地と空間は分離され、空間規制は建築基準法などの単体かつ工法規制の域をほとんど出ることなく、「土地法」の「空間法」としての実体は希薄であった。こうした事態の下、次第に都市空間の面的・広域的規制が課題として浮上してくることになる中で、その質的な飛躍を表現・体現するための概念が求められるのは自然な流れであった。土地ではなく、その上に建つ建造物の集合としての都市のあり方こそが主役であることの強調、実際、「都市法」はそのような役割・意義を背負って発展してきたのである。

この国の現状を見ると、その役割はまだまだ続きそうである。しかし同時に、戦略的には改めて「土地法」の復活を考慮すべき事情もまた生じつつある。

というのは、第1に、これまで都市の特徴として指摘されてきた諸点は、少なからず農村部においても妥当する問題である。農村について言われる「孤立性」「分散性」「自給性」等の諸特徴は相対的である。日本の場合は特に顕著であるが、多くの地域で混住化・兼業化が進展し、生活様式も限りなく都市化している。

第2に、それでも都市空間と農村空間は様々な相違・独自性を持っている。ただ、生活様式や交通事情の変化を背景に、都市空間と農村空間の双方がどちらの住民にとっても生活利益を享受可能な空間として位置づけられる傾向が強まっている。言い換えれば、都市

と農村は、伝統的な社会的分業空間としての役割を持ちつつも、両者を含む空間がひとつの一体的な空間として認識される状況が徐々にではあるが着実に成長しつつあるのではなからうか。市街地とその背後の農村・森林空間等の一体性が問われる景観問題の発展などがこれを象徴するであろう。

この国では、農地法によって「建築不自由の原則」を体現した農地空間に対峙するものとして異質な都市空間があり、したがってまたこれを対象領域とする「都市法」の発展が要請されてきた。それは、必然的であり合理的である。しかし、こうした経緯から論理的にいえることは、その確立のプロセスが同時にその止揚のプロセスにもなるという一種のパラドクスの存在である。イギリスの場合で言えば、土地法の中核に都市と農村の集合体としての全国土空間を計画・管理の対象とする「都市・農村計画法」がある。この国においても、都市における「建築不自由の原則」の発展を経て、遠くない将来、改めて都市と農村を包括した土地空間法としての「土地法」の確立が課題となるであろうことを、これまでの経緯とこの間の変化が示唆しているように見える。