

令和元年6月17日現在

機関番号：12701

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K16984

研究課題名（和文）住宅市場における行政法規制

研究課題名（英文）Legal Study of Administrative Regulation in Housing Market

研究代表者

板垣 勝彦（ITAGAKI, Katsuhiko）

横浜国立大学・大学院国際社会科学研究院・准教授

研究者番号：50451761

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 2,500,000円

研究成果の概要（和文）：目下、住宅市場に関する法的研究は非常に順調に進んでいる。例えば、住宅市場における行政法規制について、平成29年に『住宅市場と行政法 耐震偽装、まちづくり、住宅セーフティネットと法』を刊行した。さらに、(1)「空き家条例」と「ごみ屋敷条例」の比較研究、(2)「民泊」の法的研究、(3)「管理不全不動産」の研究も公開した。今後もさらなる研究が必要となる。

研究成果の学術的意義や社会的意義

研究成果の1つとして平成29年に刊行した『住宅市場と行政法 耐震偽装、まちづくり、住宅セーフティネットと法』は、耐震偽装事件、景観紛争、公営住宅法システム、災害時の住まいといった極めて現代的な課題を包括的にまとめた著作であり、都市住宅学会の著作賞を受賞するなど、すでに極めて高い評価を受けている。本研究の成果はそればかりでなく、空き家など管理不全不動産の問題や「民泊」の法的論点など、人口減少社会に突入したわが国における喫緊の課題に対する示唆にあふれている。

研究成果の概要（英文）：My legal studies of Housing Market are well along. For example, "Housing Market and Administrative Law" was published in 2017. In addition, (1) comparative study of "Vacant House" ordinance and "Trash House" ordinance, (2) legal study of "Vacation Rental", and (3) "Not Well-Managed Real Estate" are published. That will probably need more research in the future too.

研究分野：公法学

キーワード：住宅法 住生活基本法 指定確認検査機関 建築確認 耐震偽装 景観法 公営住宅法 住宅セーフティネット

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

研究代表者は、『保障行政の法理論』以来、市場原理を活用した行政目的の達成の法的コントロールについて一貫して研究してきた。その中でも、住宅市場は、私人による持ち家の建築、民間事業者や個人大家による貸家の賃貸借市場への提供、そして行政による公営住宅の直接供給という3つの柱から構成される、市場規模の巨大な領域である。戦後間もなくの住宅難の時代には、が住宅供給の基軸とされてきたが、高度経済成長に伴う国民所得の増大により、が柱となってきた。しかし、やがて国民の住宅需要は充足され、地価の高騰、少子高齢化の進展、ライフスタイルの変化により、賃貸借市場の流通促進も、行政の大切な役割となっている。これらは、「住まい」の供給という、すぐれて公益的な課題を、行政が市場原理を上手に活用することで達成していくという研究代表者の関心と見事に一致する。

2. 研究の目的

衣食住という言葉があるように、住環境の整備は人間生活の基本である。しかし、法学の分野では、借地借家法などを除き、住宅市場に対する研究が不十分であった。

本研究では、都市・住宅法に着眼して、住宅市場における行政法の役割を明らかにする。行政が住宅を直接に供給する公営住宅の他、民間事業者が行う持ち家の建築・流通および貸家の流通を行政法的に研究することが目的である。

民間事業者は行政とは異なり、収益獲得を至上命題として行動する。行政が民間事業者を上手に規整・制御する手法を見出すことで、市場と法の関係についても考察が深まる。

3. 研究の方法

平成28年度と29年度は、すでに研究代表者が着手している都市住宅に関する研究を進展させるとともに、都市住宅に関する調査を行い、法学以外の多角的な分野に渡って文献を読み込み、解釈論にとどまらず政策法学にまで及ぶ思索を行い、これまで研究の足りなかった分野に関して論説や判例研究を進める。これを最終年度に論文・著書としてまとめる作業を行う。実際には予定よりも早く平成29年度中に論文集『住宅市場と行政法 耐震偽装、まちづくり、住宅セーフティネットと法』を刊行することができたため、さらに研究を進めて、『「ごみ屋敷条例」に学ぶ条例づくり教室』、共著として、『都市行政の最先端』などの研究に進むことができた。

4. 研究成果

住宅は人間の生存にとって不可欠な財であるだけでなく、その市場は複合的な産業が絡まり合った巨大市場としてダイナミックに展開されており、住宅・住宅市場と行政の関わりについて検討すべき法律問題は無数に存在する。筆者は、博士論文である『保障行政の法理論』以来、一貫して、「市場を通じた行政目的の達成とその法的コントロールのあり方」というテーマを研究してきた。その根底にあるのは、行政が、市場原理を無視して活動することはできないという思想である。公共政策が市場原理によって歪められてはならないが、よりよい行政を実現するために市場原理を上手に活用できるのなら、それに越したことはない。

研究成果の1つとして平成29年に刊行した『住宅市場と行政法 耐震偽装、まちづくり、住宅セーフティネットと法』は、耐震偽装事件、景観紛争、公営住宅法システム、災害時の住まいといった極めて現代的な課題を包括的にまとめた著作であり、都市住宅学会の著作賞を受賞するなど、すでに極めて高い評価を受けている。行政法の存在意義（同書第1章。以下、単に「第1章」とする。）行政手法論（第1章）公企業（第1章、第10章、第11章）基本法と基本計画（第2章）行政訴訟と民事訴訟の役割分担（第6章、第7章）行政権の濫用（第8章）理由の提示（第4章）行政による情報提供（第5章）生活環境利益を根拠とする原告適格（第7章）違法性の承継と処分性の拡大（第9章）国家賠償法における「公務員」「公共団体」概念の再構成（第3章）国家賠償法における「公務員」への求償権の行使（第8章）住民訴訟債権の放棄の可否（第8章）といった近年注目されている諸論点について扱ったことは、住宅法という分野の懐の広さ、可能性を示したものといえよう。公営住宅の利用関係（第10章）などは、公物管理をめぐる古くからある研究テーマであるが、民営化・民間委託や地方分権の視点から再構成し、また災害公営住宅の研究（第11章）という最新の課題へと発展・応用させている。

本研究の成果はそればかりでなく、空き家、ごみ屋敷、さらには管理放棄地（所有者不明不動産）など「管理不全不動産」と総称される問題にも及んだ。所有者不明土地問題においては、日本不動産学会、都市住宅学会、資産評価政策学会の3学会合同の研究会の幹事を務めて、この問題に対する提言を取りまとめた。さらに、『「ごみ屋敷条例」に学ぶ条例づくり教室』では、実効性のある条例づくりについて解説することで、市町村の現場の職員に対する政策法務の指針を示した。地方分権の時代において、自治体職員の関心を最も集めている問題の1つは、実効性のある条例を制定する立法法務のあり方である。しかし、行政処分や罰則など、命令・強制を中心とするしくみは、手法として強力である一方、取扱いを間違えれば国民の権利を著しく毀損することにもなりかねない。国が法律を策定し、地方は国の指針にただ従っていればよかった時代とは異なり、地方ごとに条例による独自の法政策を実現していかなければいけない昨今、その職員が知恵を身に付けるための様々な方策を検討しているところである。

市場システムを活用した行政法規制についても、関心は広がっている。「民泊」については、旅館業法の法的規制を緩和して、インバウンド需要に応える魅力的な施策であるが、市町村によっては既存住民の居住環境を侵害しかねないとして拒絶する向きがある。「民泊推進条例の提案」では、近隣の迷惑になる行為を取り締まるとともに、イベント民泊や農家民宿のような「お試し」の仕組みを積極活用していくという、建設的な提案を行った。数年以内に、民泊は日本社会に幅広く受容されていき、新たなライフスタイルの1つとして定着することと思われる。今後も、その行方を注視していくことにしたい。

これらは人口減少社会に突入した令和の時代のわが国における喫緊の課題に対する示唆にあふれており、新たに4年間の研究期間で採択された「市町村における市場を活用した住宅法システムの研究」を通じて、さらに考察を深めることとする。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計 11 件)

板垣勝彦、民泊推進条例の提案 イベント民泊や農家民宿といった「お試し民泊」から始めよう (1)、単著、自治研究 95 巻 1 号、2019、80~97、査読無

板垣勝彦、民泊推進条例の提案 イベント民泊や農家民宿といった「お試し民泊」から始めよう (2・完)、単著、自治研究 95 巻 2 号、2019、92~117、査読無

板垣勝彦、公共調達の法理 価格競争入札と総合評価・プロポーザル方式、単著、都市住宅学 104 号、2019、111~120、査読無

板垣勝彦、空き家条例とごみ屋敷条例、単著、都市住宅学 104 号、2018、27~33、査読無

板垣勝彦、ソーラーパネル条例をめぐる課題 太陽光発電設備のもたらす外部不経済の解消に向けて、単著、横浜法学 27 巻 1 号、2018、245~312、査読無

板垣勝彦、国家戦略特区を活用した藤沢市の農家レストランの試み、単著、都市住宅学 101 号、2018、43~49、査読無

板垣勝彦、都市計画の見直しと損失補償、単著、都市とガバナンス 29 号、2018、36~43、査読無

板垣勝彦、人口減少下の鉄道沿線まちづくりにおける行政の役割、単著、都市住宅学 97 号、2017、21~27、査読無

板垣勝彦、地方自治と所有者不明土地問題、単著、日本不動産学会誌 122 号、2017、9~16、査読無

板垣勝彦、黄智恵、韓国 P F I (民間投資)における保障責任の実現のための比較法的考察、共著、横浜法学 26 巻 2 号、2017、147~171、査読無

板垣勝彦、地理的な「選択と集中」の法的可能性、単著、都市住宅学 96 号、2017、45~50、査読無

〔学会発表〕(計 3 件)

板垣勝彦ほか、所有者不明土地のゆくえ、日本不動産学会春季全国大会シンポジウム、2018

板垣勝彦ほか、住み継がれる住宅地を支える法律・条例・地域ルールの新しい潮流、住宅地持続創生セミナー、2018

板垣勝彦、被災者の住居確保、関西学院大学災害復興制度研究所、2017

〔図書〕(計 7 件)

板垣勝彦、第一法規、住宅市場と行政法 耐震偽装、まちづくり、住宅セーフティネットと法、2017、448

板垣勝彦、ぎょうせい、「ごみ屋敷条例」に学ぶ 条例づくり教室、2017、177

板垣勝彦、第一法規、自治体職員のためのようこそ地方自治法 [改訂版]、2018、224

板垣勝彦、幸田雅治ほか、法律文化社、地方自治論、2018、278、105 - 126

板垣勝彦、法律文化社、公務員をめざす人に贈る行政法教科書、2018、294

板垣勝彦、久未弥生ほか、日本評論社、都市行政の最先端、2019、224、1 - 23

板垣勝彦、宇賀克也ほか、弘文堂、条解国家賠償法、2019、736、35 - 56

〔産業財産権〕

出願状況 (計 0 件)

名称：

発明者：

権利者：

種類：

番号：

出願年：

国内外の別：

取得状況 (計 0 件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
取得年：
国内外の別：

〔その他〕
ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究分担者

研究分担者氏名：

ローマ字氏名：

所属研究機関名：

部局名：

職名：

研究者番号（8桁）：

(2) 研究協力者

研究協力者氏名：

ローマ字氏名：

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。