

平成 29 年 6 月 7 日現在

機関番号：14501

研究種目：基盤研究(B) (海外学術調査)

研究期間：2014～2016

課題番号：26301008

研究課題名(和文) 空き家問題に関する総合的・戦略的法制度の構築を目指す提言型学術調査

研究課題名(英文) Toward a comprehensive and strategic legal framework on unoccupied houses : a comparative survey

研究代表者

角松 生史 (KADOMATSU, Narufumi)

神戸大学・法学(政治学)研究科(研究院)・教授

研究者番号：90242049

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 11,800,000円

研究成果の概要(和文)： 少子高齢化・人口減少等を背景とした空き家問題は、喫緊の政策的課題である。各地の空き家条例や空家法などの対策は、近隣外部不経済の除去を主たる目的とするが、空き家問題の解決に向けては、住宅政策・都市計画に関する政策論的考察や、総合的・戦略的な視点が不可欠である。

本研究は、空き家問題に対する戦略的・総合的法制度構築に資するため、公法学・私法学・社会学の研究者からなる研究グループを編成し、ドイツ・フランス・アメリカに関する文献調査・現地調査を行った。共同研究会の開催によって文献調査・現地調査の成果を共有し、国際シンポジウムを開催して成果を社会に公表した。

研究成果の概要(英文)： The unoccupied house problem is an urgent policy issue in Japan. While municipal ordinances and the Unoccupied House Law mainly aim at eliminating negative externalities to the neighborhood, a policy-oriented and strategic perspective is indispensable in order to cope with this issue.

This research project organized a group consisting of researchers of public law, private law and sociology of law. It conducted a literature survey and field survey on Germany, France and the United States on the issue and held an international symposium to make the results public.

研究分野：公法学

キーワード：空き家問題 ドイツ フランス アメリカ

1. 研究開始当初の背景

少子高齢化・人口減少等を背景とした空き家問題は、現在重要な政策的課題となっている。多くの自治体が空き家対策条例・空き家バンクなどの取り組みを行っている(研究開始後の2014年11月に空き家対策特別措置法(以下「空家法」)が成立した)。

各地の空き家条例や空家法などの対策は、近隣外部不経済の除去を主たる目的とするが、空き家問題の解決に向けては、社会経済的背景と現状を的確に把握した上で、住宅政策・都市計画に関する政策論的考察や、地域空間論や所有権論・居住権に関する法理論的考察を実務的課題と結びつけた総合的・戦略的な視点が必要になってくる。

2. 研究の目的

そこで本研究は、空き家問題に対する戦略的・総合的法制度構築に資するため、ドイツ・フランス・アメリカに関する学術調査を行うこととした。これら3国は、それぞれ異なる社会的・歴史的背景と重点を異にする政策目標の下に、空き家問題に取り組んでいる。その際、管理放棄空き家への強制的手段を実施する法制度が、住宅政策、都市計画、所有権細分化問題との関連で位置付けられている。また、強制介入の前後に、各種の住宅政策・都市計画的プログラムや所有権整理を目的とした事業が実施され、空き家・空き地を公共財として政策目的のために活かす工夫がなされている。このような独仏米の実情を調査し、比較法的視点を踏まえた総合的・戦略的な法制度構築に資することが本研究計画の目標である。

3. 研究の方法

空き家問題に関する総合的・戦略的な法制度構築に資するような比較法調査を実現するためには、都市計画・国土計画に関する政策論的視点を踏まえた上で、公法学・私法学両分野における理論・実務の法領域横断的考察が必要になる。そして、文献調査に加えて、研究者・実務家に対する現地ヒアリング調査も不可欠である。また、法社会学的な知見と調査のノウハウが求められる。そこで本研究は、公法学・私法学・法社会学の研究者からなる研究グループを編成し、法理論・法実務・実態分析を踏まえたドイツ・フランス・アメリカの現地調査を行った。共同研究会の開催によって文献調査・現地調査の成果を共有し、最終年度には国際シンポジウムを開催して成果を社会に公表した。

4. 研究成果

ここでは主に現地調査の内容と国際シンポジウム報告のポイントのみについて記載する。

<アメリカ合衆国>

アメリカ合衆国における現地調査は、2016年5月にデトロイトで行われた空き家問題に

関するコンフェレンスに、研究分担者尾崎・高村・長谷川を派遣して行った。

(1)移民による都市共同体の安定化と再活性化への貢献(2)ニューサンス排除訴訟による不動産法規への対処(3)都市再活性化における社会的・人種の平等などのセッションでは、荒廃地区の問題に対する様々な法的対処やそれがもたらす社会的問題について議論されていた。

国際シンポジウムにおけるKelly教授の報告では、ニューサンス排除による対処に加え、インディアナ州の「安全でない建物に関する法」やボルチモア市の「空き家のレシーバシップに関する条例」の内容が紹介され、また、担保権実行手続やランドバンクの仕組みが空き家の(除却ではなく)再生につながるのとはどのような場合かなどの点について検討された。

<フランス>

フランスにおける現地調査は、2015年9月にパリ及びナントに研究分担者高村・吉田・巨理を派遣して行った(吉田はパリのみ)。

パリでは、パリ第一大学地理学講座、ANRU(都市刷新全国機構)、持続的発展省でヒアリングを行った。ナントでは、CNRS研究ユニット「法と社会変化」が主催した日仏共同セミナーに参加した。

フランスにおける空き家問題は、パリなどの大都市については住宅難に対する対策という日本とは異なる文脈で論じられている。他方で産業構造の転換によって人口減少が生じている都市では空洞化が生じている。空き家に限らず公衆衛生等の問題を惹起している建物に対する収用を含めた対策や地区改善政策のあり方が議論されている。

国際シンポジウムにおけるMelot博士の報告では、フランスにおける空き家の分布と対策についての概観(誘導的政策(税と補助金)及び強制的手段(徴発と収用))が紹介され、また、空き家の収用補償をめぐる紛争について、パリ及び近郊における通常裁判所判決の実態調査の成果が報告された。

<ドイツ>

ドイツにおける現地調査は、2015年11月に研究代表者角松、研究分担者秋山、根本、野田をハンブルグ・ライプチヒ・ボン・ゲルゼンキルヘンに派遣して行った。

人口が増加しているハンブルグでは、住宅不足を背景として、住居空間が「有効に活用されないこと」が社会問題として認識されている。2013年の同州住居空間保護法改正によって、空き家状態が継続する場合、行政が居住命令を課すこともできるようになった。

ライプチヒは、連邦・州による「都市改造=東プログラム」やEUの補助金URBANの助成を受けて、人口減少問題に取り組んだ。住宅の居住価値向上の取り組みや需要が見込めない住宅を取り壊す「減築」によって、空き家率の減少に成功した。しかし他方で、歴史的価値を有する建築物の喪失やジェント

リフィケーションも危惧され、「家守の家」プロジェクトや「増改築ハウス」の取り組みが行われている。

ルール地方のゲルゼンキルヘン市は石炭業・鉄鋼業等の衰退により、人口減少と失業率増大の課題を抱えているが、連邦・州による「社会都市」や「都市改造＝西」プログラムの助成も受けて対策に取り組んだ。中心となるのは、かつての目抜き通りをホットスポットとした都市更新の取り組みである。

国際シンポジウムにおける Pilniok 教授の報告では、ドイツにおける縮小都市の原因と結果について略述した上で、建設法典 171b 条に定める、都市改造に関する都市建設上の発展構想の役割と行政法理論上のその位置付けが検討された。

[共同研究会・シンポジウム等開催リスト]

第 1 回研究会 (2014. 5. 25) 神戸大学

(1) 報告: 高村学人 (研究分担者) 「過少利用時代からの土地所有権論史再読」をめぐって - 問題提起も兼ねて」

(2) 研究進行に関する打ち合わせ

第 2 回研究会 (2014. 10. 26) 北海道大学

(1) 報告: 田處博之 (札幌学院大学教授) 「土地所有権の放棄に関する一考察 - ドイツ法を素材にして」

(2) 報告: 清水千弘 (麗澤大学教授) 「空き家ゾンビを如何に退治したら良いのか? - 市場機能の強化と放置住宅の解消」

第 3 回研究会 (2015. 2. 13) 和歌山市

(1) 和歌山県庁ヒアリング: 空き家行政 (景観支障防止条例、津波からの円滑な避難に係る避難路沿いの建築物等の制限に関する条例) について

(2) 海外調査打ち合わせ

第 4 回研究会 (2015. 6. 6) 早稲田大学

アメリカ班研究報告 (長谷川貴陽史、尾崎一郎)

第 5 回研究会 (2015. 11. 29) 神戸大学

(1) 報告: 松原永季氏 (スタヂオ・カタリスト) 空き縁ネットについて

(2) フランス班調査報告 (吉田克己、亙理格)

(3) ドイツ班調査報告 (根本尚徳、秋山靖浩、野田崇、角松生史)

第 6 回研究会 (2017. 1. 29) 早稲田大学

(1) 研究とりまとめ

(2) 国際シンポジウム打ち合わせ

国際シンポジウム「空き家問題への法的対応 - アメリカ・ドイツ・フランス・日本」(2017. 2. 12) 神戸大学

(1) 報告

角松生史 (研究代表者)

James Kelly 教授 (ノートルダム大学ロースクール)

Arne Pilniok 教授 (ハンブルグ大学)

Romain Melot 博士 (国立農学研究所)

(2) パネルディスカッション

エクスカージョン: 京都市の空き家政策と地域単位での取組 (2017. 2. 13)

(1) 京都市まち再生・創造推進室からのレクチャー

1. 京都市の空き家政策全般について

2. 細街路・路地の対策について

3. 危険家屋についての建築基準法・空き家特別措置法・空き家条例の適用

(2) 東山区・六原学区でのまち歩きによる空き家施策の適用事例・地域の取組の視察

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計 31 件)

— 角松生史, 「空き家条例と空家法 『空き家問題』 という定義と近隣外部性への焦点化をめぐって」, 都市政策 164 号, 2016 年, 13-21 頁, 査読無

— Narufumi Kadomatsu, 'Taking "Regulatory Courts" Seriously? - A Perspective from Japanese City Planning Law,' in: Russell L. Weaver et al. (eds.), Comparative Perspectives on Administrative Procedure, Carolina Academic Press, 2017 (掲載確定)

— Narufumi Kadomatsu, 'A Misinterpretation or a Productive Diversion? The Rise and Fall of the Relationship of "Reciprocal Interchangeability" Concept and the Possibility of Reception of a Legal Interpretation,' in: Russell L. Weaver et al. (eds.) Comparative Perspectives on Administrative Procedure, Carolina Academic Press, 2017 (掲載確定)

— Narufumi Kadomatsu, 'Legal Management of Urban Space in Japan and the Role of the Judiciary,' in: Susan Rose-Ackerman et al. (eds.), Comparative Administrative Law (2nd ed.), Elgar, 掲載確定

— 高村学人, 「多極化する都市空間のガバナンス - 境界を開く法の役割」大沢真理・佐藤岩夫編 『ガバナンスを問い直す』 東京大学出版会 (2016 年) 47-72 頁, 査読無, 謝辞記載なし

— 高村学人, 「サンフランシスコ市におけるビジネス改善地区の組織運営とその法的コントロール (1) (2 完)」政策科学 (立命館大学) 24 巻 3 号 265-292 頁, 同 4 号 181-236 頁, 2017 年, 査読無, 謝辞記載なし

— 根本尚徳, 「差止請求権理論の課題と展望 (上) (下)」法律時報 88 巻 9 号 112-117 頁, 88 巻 10 号 90-95 頁, 2016 年, 査読無

— 長谷川貴陽史, 「住所・住民登録・居住」

- 後藤玲子(編著)『福祉+9正義』ミネルヴァ書房(2016年)61-72頁,査読無
- 吉田克己,「空き家問題は土地所有権論にどのような影響を与えるか」月報司法書士534号,2016年,36-45頁,査読無
- 吉田克己,「不動産登記と個人情報・プライバシー」,ジュリスト1502号,2017年,40-45頁,査読無
- Katsumi Yoshida, "Prévention des dommages environnementaux par voie d'action en cessation en droit japonais" in Regards juridiques franco-japonais sur le risque environnemental (sous la direction de Mathilde Hautereau-Boutonnet et Katsumi Yoshida), Presses Universitaires d'Aix-Marseille, p.53-64, 2017
- 角松生史,「都市空間の法的ガバナンスと司法の役割」角松生史/山本顕治/小田中直樹編『現代国家と市民社会の構造転換と法-学際的アプローチ』(日本評論社,2016年),21-44頁,査読無
- 角松生史,「空き家問題」,法学教室427号,2016年,14-18頁,査読無
- 角松生史,「ドイツにおける空き家問題の諸相」土地総研メールマガジン37号,2016年,査読無
- 角松生史,「2つの景観訴訟における2つの景観利益」都市住宅学91号,2015年,23-28頁
- 秋山靖浩,「景観利益 国立マンション事件」中田裕康=窪田充見編『民法判例百選 債権[第7版]』(有斐閣),2015年,査読無,174~175頁
- 秋山靖浩,「借家をめぐる現代的課題 不動産法・消費者法・民法の観点から」月報司法書士506号,2014年,査読無,4~12頁
- 高村学人,「都市居住のコモンズと法の役割」都市住宅学90号,12-15頁,2015年,査読無
- 高村学人,「土地・建物の過少利用問題とアンチ・コモンズ論」論究ジュリスト No.15,62-69頁,2015年 査読無
- 根本尚徳,「土地崩壊の危険と所有権に基づく物権的請求権」潮見佳男・道垣内弘人(編)『民法判例百選 総則・物権[第7版]』(有斐閣,2015)98-99頁,査読
- ②① Hisanori Nemoto, "Grundlagen des zivilrechtlichen Beseitigungs- und Unterlassungsanspruchs in Japan", Zeitschrift fuer Japanisches Recht, Vol.20, Nr. 40, pp.193-209, 査読無
- ②② 野田崇,「行政法における『民主的な意思』」曾和俊文・野呂充・北村和生・前田雅子・深澤龍一郎(編)『行政法理論の探求』(有斐閣,2016年)79-108頁,査読なし
- ②③ 吉田克己,「都市縮小時代の土地所有権」土地総合研究23巻2号,査読無,2015年,45-48頁
- ②④ Katsumi Yoshida, "La cessation de l'illicite en droit japonais", in Revue juridique l'environnement, 2015 No.2, 査読無, 2015, 238-241
- ②⑤ Katsumi Yoshida, "L'environnement urbain et les outils contractuels" in Mathilde Hautereau-Boutonnet (dir.), Le contrat et l'environnement, Bruylant, 査読無, 2015, 301-318頁
- ②⑥ 吉田克己,「エリアマネジメントと定期借地権による土地所有権と土地利用権との分離」,土地総合研究所編『明日の地方創生を考える』東洋経済新報社,査読無,2015年,253-270頁
- ②⑦ 角松生史,「地域空間形成における行政過程と司法過程の協働」磯野他編『現代行政訴訟の到達点と展望』,2014年,査読無,3-24頁
- ②⑧ 尾崎一郎,「近隣紛争の解決システム」,新堂幸司監修『民事司法の現在』所収,2014年,207-228頁
- ②⑨ Ichiro OZAKI, Law, Culture and Society in modernizing Japan, Dimitri Vanoverbeke, Jeroen Maesschalck, David Nelken & Stephan Parmentier (eds.), The Changing Role of Law in Japan: Empirical Studies in Culture, Society, and Policy Making, Edward Elgar, 2014, pp.50-65.
- ③⑩ 野田崇,「大規模施設設置手続と市民シュツットガルト21を巡る議論(1)(2)」,法と政治,査読なし,65巻2号1-30頁,65

卷3号 47-91 頁,2014 年

③1 吉田克己,「都市環境と契約的手法」吉

田克己=マチルド・プトネ編『環境と契約
日仏の視線の交錯』(成文堂,2014 年,査
読無,9-55 頁

[学会発表](計 18 件)

— Narufumi Kadomatsu, 'Legal Management
of Urban Space in Japan and the Role of
the Judiciary', 2016 Comparative
Administrative Law Conference, 2016.
4.30, エール大学, ニューヘブン(米国),
招待

— 角松生史, 「行政過程と民主主義」, 日本
公法学会総会, 2016 年 10 月 8 日, 非招待,
慶応義塾大学, 東京

— 角松生史, 「日本における空き家問題の登
場と法的対応」, 国際シンポジウム: 空き
家問題への法的対応, 非招待, 2017 年 2 月
12 日, 神戸大学, 神戸

— Narufumi Kadomatsu, Inclusion and
Seclusion in the Privatization of
Commons Management, Law and the
Challenge of Shrinking Society in
Japan, 非招待, 2017 年 3 月 9 日, KU ルーヴ
ェン, ルーヴェン(ベルギー)

— 高村学人 「歩道空間のコモンズ性と法に
よる多様性の確保 - サンフランシスコ
市のコミュニティ・ベネフィット・ディ
ストリクトの観察調査から」コミュニティ
政策学会, 招待無, 2016 年 7 月 3 日, 江
戸川大学, 千葉県

— Gakuto TAKAMURA, "The Regulatory
Process of Sign Designs and the Legal
Consciousness of Business Owners:
Empirical Study of Sign Regulations
Enforcement in Kyoto City", The 11th
Annual Conference of International
Academic Association on Planning, Law
and Property Rights, 招待無, Feb 24,
2017, The University of Hong Kong, 香港
特別区

— Kiyoshi Hasegawa, "Exclusion of the
Homeless from Public Spaces in Japan:
A preliminary study," Law and Society
Association Annual Meeting 2016, 招
待無, 2016 年 6 月 3 日, New Orleans
Marriott, LA, US

— Kiyoshi Hasegawa, "Exclusion and
Disfranchisement of the Homeless in
Japan," Asian Law & Society
Association 2017 Annual Meeting, 招待
無, 2016 年 9 月 23 日, National
University of Singapore, Singapore

— Narufumi Kadomatsu, "A View from Law
- Landscape as Commons", The 6th
Kobe University Brussels European

Centre Symposium, 2015 年 10 月 20 日,
神戸大学ブリュッセルオフィ
ス, Brussels, Belgium

— 秋山靖浩, 「地上権 建物所有を目的とす
る地上権の存在意義を中心として」,

第 5 回東アジア民法国際シンポジウ
ム, 2015 年 10 月 17 日~10 月 18 日, 西江
大学校・茶山館(韓国ソウル市), 招待有

— Gakuto TAKAMURA, "Vacant Properties in
Japan and a New Challenge for Property
Law", The 6th Annual Meeting of

Association for Law, Property & Society,
University of Georgia, 2015.5.1, 査読有

— Gakuto TAKAMURA, "Vacant Properties: A
New Challenge for Commons Studies",
Poster Presentation, The 15th Global
Conference of International

Association for the Study of the

Commons, Edmonton, 2015.5.26 査読有

— Gakuto TAKAMURA, "Faut-il
dénaturaliser le droit de propriété?
La question des propriétés vacantes au
Japon" Congrès de l'Association
française de sociologie, Université de
Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines,
France, le 30 juin 2015. 査読有

— Hisanori Nemoto, "Grundlagen des
zivilrechtlichen Beseitigungs- und
Unterlassungsanspruchs in Japan",
(Universität Münster にて, 2015 年 6 月
15 日)

— Narufumi Kadomatsu, "Taking
"Regulatory Court" Seriously - A
Case of Land Use Law in Japan", 2014
Administrative Law Discussion Forum,
招待無, 2014.6.10, 台湾中央研究院, 台
北(台湾)

— Narufumi Kadomatsu, "Legal
Governance of Urban Space and the Role
of Judiciary", Kobe University
Global-Link Forum, 招待無, 2014.12.6,
Kuala Lumpur Convention Centre, クアラ
 Lumpur(マレーシア)

— Narufumi Kadomatsu, "Legal
Management of Landscape as Commons in
Japan", Legal and Administrative
Management of Civil Society in Korea
and Japan, 招待無, 2015.1.10, 全北大学
校, 全州(韓国)

— Kiyoshi Hasegawa, "The Widening

Disparity of Cities and Shrinking Districts in Tokyo” XVIII ISA World Congress of Sociology 2014, 招待なし, 2014.7.14, パシフィコ横浜

〔図書〕(計 11 件)

吉田克己/角松生史編『都市空間のガバナンスと法』(信山社, 2016年)xxiv+467頁(吉田克己「人口減少社会と都市法の課題」(5-48頁), 亘理格「立地適正化計画の仕組みと特徴 都市計画法的意味の解明という視点から」(105-126頁), 角松生史「都市縮退と過少利用の時代における既存不適格制度」(127-147頁), 秋山靖浩「空き家問題と賃貸借法の課題 定期借家および実践例の分析を手掛かりとして」(149-168頁), 尾崎一郎「ネットワーク社会」における「都市 commons」について」(267-286頁), 野田崇「行政決定の技術性と政治性に関する試論」(315-342頁)を所収)

マンフレート・ヴォルフ, マリーナ・ヴェレンホーファー(著), 大場浩之, 水津太郎, 鳥山泰志, 根本尚徳(訳), 成文堂, ドイツ物権法, 2016年, 全 603頁
吉田克己/マチルド・オートロー=プトネ編『環境リスクへの法的対応 - 日仏の視線の交錯』, 全 174頁, 成文堂, 2017年

Mathilde Hautereau-Boutonnet et Katsumi Yoshida (sous la direction de), Regards juridiques franco-japonais sur le risque environnemental, Presses Universitaires d'Aix-Marseille, 156 pages, 2017.

吉田克己/マチルド・オートロー=プトネ編『環境リスクへの法的対応 - 日仏の視線の交錯』, 全 174頁, 成文堂, 2017年

亘理格・生田長人(編著) 一般財団法人土地総合研究所, 『都市計画法制の枠組み法化 制度と理論』, 2016年, 全 264頁(亘理格「都市計画の法的性格とそこからの帰結」(118-132頁), 亘理格「標準規制としての都市計画法」の法的性格と法制度化の視点」(189-201頁), 亘理格「都市計画マスタープランの役割と法的性格及び拘束力の程度について」(202-212頁)所収)

亘理格・生田長人・久保茂樹(編), 土地総合研究所, 『転換期を迎えた土地法制度』, 2015年, 全 189頁(野田崇「土地利用行為のコントロール手段」(42-63頁), 長谷川貴陽史「都市計画法制における「管理」概念についての覚書」(90-106頁), 亘理格「枠組み法モデルとしてのフランス都市計画法」(160-180頁)所収)
高橋信隆・亘理格・北村喜宣編著『環境

保全の法と理論』(共編著)北海道大学出版会, 1-625頁, 2014年(亘理格「環境法における権利と利益 - 環境権論を中心に」(2-19頁)所収)

Denis Mazeaud, Mustapha Mekki, Naoki Kanayama et Katsumi Yoshida (dir.), Les notions fondamentales de droit civil, Regards croisés franco-japonais, LGDJ, avril 2014, 302 pages.

吉田克己=片山直也編『財の多様化と民法学』商事法務, 2014年, 全 764頁

吉田克己=マチルド・プトネ編『環境と契約 - 日仏の視線の交錯』成文堂, 2014年, 全 332頁

〔産業財産権〕なし

〔その他〕なし

6. 研究組織

(1) 研究代表者

角松 生史 (KADOMATSU, Narufumi)

神戸大学・法学研究科・教授

研究者番号: 90242049

(2) 研究分担者

秋山 靖浩 (AKIYAMA, Yasuhiro)

早稲田大学・法学学術院・教授

研究者番号: 10298094

尾崎 一郎 (OZAKI, Ichiro)

北海道大学・法学研究科・教授

研究者番号: 00233510

高村 学人 (TAKAMURA, Gakuto)

立命館大学・政策科学部・教授

研究者番号: 80302785

根本 尚徳 (NEMOTO, Hisanori)

北海道大学・法学研究科・教授

研究者番号: 30386528

野田 崇 (NODA, Takashi)

関西学院大学・法学部・教授

研究者番号: 00351437

長谷川 貴陽史 (HASEGAWA Kiyoshi)

首都大学東京・社会科学部・教授

研究者番号: 20374176

吉田 克己 (YOSHIDA Katsumi)

早稲田大学・法学学術院・教授

研究者番号: 20013021

亘理 格 (WATARI Tadasu)

北海道大学・法学研究科・教授(2015年

4月から中央大学・法学部・教授)

研究者番号: 30125695

(3) 連携研究者 なし

(4) 研究協力者

内野 美穂 (UCHINO Miho)

神戸大学・大学院法学研究科・博士後期課程学生