HOKUGA 北海学園学術情報リポジトリ
学校法人北海学園
北海学園大学
北海商科大学

タイトル	公共性は私的空間をいかに取り込むか ： 山田良治氏の所論によせて
著者	小坂，直人；KOSAKA，Naoto
引用	季刊北海学園大学経済論集，60(4)：105-132
発行日	2013-03-30

Hokkai-Gakuen Organization of Knowledge Ubiquitous through Gaining Archives.

《研究ノート》

公共性は私的空間をいかに取り込むか

── 山田良治氏の所論によせて ──

小　坂　直　人

1．社会資本と公共性

わが国において，近年「公共性」をめぐる議論が盛んである。これらの議論は様々な分野において多様な視角から行われており，その全体像を示すことは簡単ではないが，これまでの主要な議論の概略については，既に筆者としても折に触れ紹介してきたところである[1)]。本稿は，それらも踏まえた上で，社会経済学，とりわけ，『資本論』をベースに「公共性」を論じている山田良治氏の議論を紹介，検討することを課題とする（山田良治『私的空間と公共性 ──「資本論」から現代をみる』日本経済評論社，2010 年 7 月）。その場合，山田氏も念頭に置いているように，宮本憲一『社会資本論』有斐閣，1967 年が併せて検討対象となるべき重要な文献となる。宮本氏の『社会資本論』は，国家・政府，自治体等が供給する財・サービスの性格を考慮する際には必ず通らなければならない，いわば「基本文献」の代表である。筆者も，第三セクターの供給する財の性質，すなわち「混合財」を検討する際に，氏の著書を検討したことがある。氏は，供給される財の性質によって，公共財，民間財そして混合財と分類する。公共財，民間財は一般的な経済学で言うところの区別に基本的にはしたがっている。混合財はこれら二つの領域に収まりきらない，中間的な性質を有する財ということになる。しかしながら，中間的性質自体は一律に規定することが出来ないので，結局は供給主体が誰であるか，つまりは民間企業が市場で供給するか，それとも政府・自治体が供給するかによって，まず民間財と公共財とをより分け，残りが混合財であるとする消去法で説明することになる。その上で，氏は，公共財規定そのものの不十分性を指摘し，独自の公共性をはかる基準を提示する。すなわち，①社会的一般労働手段と社会的共同消費手段という両義性を備えた社会資本であること，②非営利性であること，③住民福祉に貢献すること，④民主的手続きを踏まえること，以上である。この基準自体は，氏の長年の公共事業や社会資本研究に裏付けられたものであり，かつ公害問題などに対する実践的取り組みからの教訓に基づいたものであって，正当であろう。

問題は，この基準と上述の財規定がかみ合っていないように筆者には思われることである[2)]。今回検討する論考において，山田氏も，宮本氏の「社会資本」概念について批判的な主張を展開されている。その批判の核心は，「宮本の議論において都市空間から『社会的共同消費手段』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』性は，いまだ『社会資本』として観念される限定された消費手段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」(山田，前掲書，128 ページ)，という点にある。宮本氏の社会資本論は，私的資本を含む土地資本論からの観点を欠いたため，国家・自治体を主体とする社会資本の一面的理解へとつながったと山田氏は見ている。詳しくは，後述するが，いずれにしろ，土地資本，都市空間を切り口とする公共性把握を展開している点は，従来の公共性論には見られない論点であり，刺激的かつ興味深い論考である。本稿は，上述の主張を含め，筆者が山田氏の著作から学んだ内容を，その叙述に沿って整理したものである。もちろん，その際には，宮本憲一『都市経済論 ── 共同生活条件の政治経済学』筑摩書房，1980 年を併せて検討することが望ましいが，本稿ではこれらの直接的検討を行ってはいない。また，山田氏の主張を確認する意味では，大泉英次・山田良治編『空間の社会経済学』日本経済評論社，2003 年についても目を通しておきたいところである。さらに，山田氏の著作に対する豊福裕二氏による書評（『歴史と経済』第 215 号，2012 年 4 月）も，山田氏の議論を理解する上で参考となる。

以下，山田氏の主張に沿って，その内容を紹介するとともに，若干のコメントを加えることにしたい[3)]。

2．各章の要約とコメント

[序章　ロック，マルクスから現代へ]

この章の冒頭で，以下のとおり著者の問題意識が述べられている。

この国では，私的空間は不可侵であり，土地の私的所有（権）はながらく絶対的なものと考えられてきた。しかし，地域空間という集合空間に目を転ずると，それはしだいに〝まちづくり〟の対象として意識されるようになり，その限りでは〝みんなの空間〟として捉えられるようになってきた。重要なことは，そこには，いわゆる公共空間にとどまらず，私的空間もまた含まれていることである。一般的にいって，〝私のもの〟が同時に〝みんなのもの〟であることは矛盾である。本書は，この矛盾がどのようなメカニズムで発生し，どこに向かおうとしているのかを，社会経済学（Political Economy）の観点から明らかにすることを課題としている（下線は筆者による。以下同じ)。

まず，ロックによる「労働に基づく所有」論を紹介している。この所有論は，素朴ではあるが，その後，スミス，リカード，マルクスへと引き継がれていく。しかし，マルクスは，「労働に基づく所有」論の牧歌性を批判し，いわゆる「領有法則の展開」論を展開する。すなわち，土地と生産手段の「共同占有」を基礎とする「個人的所有」の創出という議論である。後に詳しく検討することになるが，「私的所有」ではなく「個人的所有」という概念を提示するところにマルクスの特徴がある。そして，山田氏もこの点に着目する形で，自らの議論を展開する。

山田氏によると，本書の課題は，以下の諸点である。

第 1 に，資本論で展開された地代・土地所有論を，現代資本主義における諸変化を踏まえ，その分析に適応可能な理論として再構成すること，すなわち，土地資本論および「社会資本論」，「開発」論の展開である。

第 2 に，国家資本主義の成立以降に明確となった，典型的には都市計画という形態での空間形成への公的介入，またこれに続く市民・住民・各種事業体などの，計画過程や「まちづくり」への「参加」の発展といった歴史的事実をいかに認識し評価するかという問題である。

私的空間は，物理的にとどまらず，社会的にも一体的な集合空間の一部をなすことになった。資本論における「共同所有」を基礎とする「個人的所有」という把握が，空間レベルでは集合空間と私的空間との社会的関係を表すものであるとするならば，こうした事態をどう評価するかは，問題の本質に通じる論点である。

かくして，本書の課題は，第１に私的空間をめぐる経済的法則性を，第２に，公共性に媒介されて展開する私的空間と集合空間との関係性を論じることである，とされる。

ここに示された山田氏の問題意識は，端的に言うと，マルクスが展望する未来社会における「共同所有を基礎とする個人的所有の再建」を「集合空間と私的空間の関係」に重ね合わせ，そして，「公共空間」は「私的空間」とともに「集合空間」の部分をなすという議論を基軸に「公共性」を説明する点にある。

［第１章　土地と空間］

山田氏によると，ここでの空間は土地に接し，付随する概念である。また，土地を一般的な使用価値と区別して考える理由は，次の点にある。

① 天然性　その生成に人間の労働がかかわらない。区画整理など土地に加えられる改良行為は生産活動であり，土地そのものを生み出したわけではない。

② 希少性　①から派生することであるが，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。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。

③ 移動不可能性　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。場所的固定制ということもできる。

④ 不朽性　腐ったり劣化することがない。

こうした素材としての土地は，他の多くの使用価値と同様に，資本主義社会では商品として現れる。つまり，市場で売買される。土地は，労働生産物ではない。したがって経済学的にいえば，「価値」が無いということになる。

土地は価値が無く，使用価値のみ持っているということになる。それでも土地が商品となることができるのは，素材的属性の②③を背景に，土地が独占可能なモノだからである。また，それだから私的所有の対象にもなる。言い換えれば，商品となることの必要条件は，そのものが独占可能であるかどうかにあるだけである。ちなみに，同じく使用価値であって価値が無い「空気」が商品とならないのは，独占できないからである。

およそすべての物体の創造は空間の形質に影響を与えるとはいえ，土地に合体した生産物は，空間の比較的固定的な形質を作り出す。このような生産物としての使用価値を，ここでは建造物と呼んでおくことにしよう。その土地に固着した生産物として，比較的長期にわたって空間の形質を決定するモノを，建造物という名称で一括しておくことにしたい。

空間の形質は，もともとの土地や地勢等の自然環境と，これらの形態を含めて人が作り出した建造物，という二つの要素の合成物として存在する。このような意味での土地空間のあり方が本書の素材であり，これをめぐる社会と経済のあり方という枠組みでこの素材を調理し，「私的空間と公共性」というメインディッシュにつなげていくことが本書の目的である，ということになる。

以上，第１章の要約を行い，若干のコメントを付け加えた。労働生産物ではない土地は，使用価値を有するが，価値を持たないから本来的には商品として売買されることはない。しかし，現実には売買されている。その根拠は，土地が何人かによって所有，あるいは占有される，すなわち「独占」されることにある。また，こうした土地の上に固着した形で形成される構築物を「建造物」と呼ぶ。山田氏の考察対象は，この土地と建造物が創りだす一体空間である。

［第２章　建造物の経済理論］

まず明らかなことは，建造物は生産物に含まれるものであり，その点では普通の生産物と変わりはないということである。

われわれの建造物は，商品として製造されるこのようなプロセスの中では，不変資本（C）として機能するということである。まずこの点で，価値を持たない土地とは，経済的な意味が違っていることを確認しておこう。

しかし，同じ使用価値であっても，生産過程で使われるか，個人生活で使われるかによって，そのことの社会経済的な意味合いは異なってくる。前者を生産的消費，後者を個人的消費という。

土地は積載手段としては，過程にとってなくてはならない生産手段である。そして，われわれの建造物もまた，しばしばその例に含まれる。

「直接には過程に入らない」というこの種の労働手段の特性をふまえて，本書ではこれを間接的労働手段とよぶことにする。

道路は産業用としても生活用としても利用される。この場合，こうした建造物は，その利用状況に応じてある場合には労働手段として，他の場合には生活手段として利用されながらその価値が減失していくことになる。供給者からすれば，利用料金という形で元本と利子さえ回収できればよいのであって，それが生産的用途に使われるか，消費的用途に使われるかはどうでもよいことである。ゆえに，前節の消費手段の定義を踏まえ，両者を含めた場合には間接的消費手段として一括することにする。

山田氏の理論展開にとって，この土地と建造物の区別と関連が大きな意味を持っている。道路等が「産業用としても生活用としても利用される」のはそのとおりであるが，そこから「生産的消費」と「個人的消費」が「消費」によってくくられることをもって，これらを「間接的消費手段」として一括する，という扱いについては，筆者は賛成できない。「生産的消費」と「個人的消費」は「消費」によってくくられるべきではなく，「生産的」と「個人的」によって区別されるべきなのである。山田氏もその点を指摘しているにもかかわらず，結局，最後にこの点をあいまいにし，直接的に生産過程に関わらない労働手段と社会的な「共同」「共通」消費手段を「間接的消費手段」として一括する。しかし，山田氏も理解するように，ある財が，労働手段となるか消費手段となるかは，社会的生産と流通，そして消費の総過程における位置によるのであって，その財自体の性質によるのではない。道路の場合，これを財の輸送等を目的として使用するか，生活道路として利用するかによって区別されることになる。

また，山田氏はこの種の財の供給者が利用料金という形で元本と利子を回収することに言及しているが，この設定も有料道路にはあてはまるかもしれないが，一般道路については該当しない。道路等の建設を投資行為とみなし，その費用回収を論ずることがいかなる道路についても適当な課題設定であるとは言えないであろう。

以下，建造物についての山田氏の議論を敷衍しておく。

まず，「手段」と「対象」，機能性と鑑賞性についてである。

われわれの建造物もまた，消費手段であることもあれば消費対象ともなるような，ハイブリッドな性格を持っていることに注意しよう。これらの集積としての都市空間も，機能性（手段）から鑑賞性（対象）へという発展過程をたどる。景観問題もまた，そのような文脈の延長上に認識することができる。

個々の住宅は排他的消費を，ホールとしての建物は共通の消費という形態を取ることが普通である。このような観点からは，前者を私的排他的消費手段，後者を社会的共通消費手段と呼ぶことにしよう。

労働手段として使われる建造物の多くも，こうした固定資本の一形態という性格を持っている。しかし，一般的に機械などの固定資本とは異なる特徴を持つ。それは，土地への固定性である。このように土地に合体した固定資本を，土地資本と呼ぶ。

資本蓄積は，土地資本投資による空間形成を前提とし，また新たな投資による空間形成を伴いながら，なんらかの空間的な配置という形態をとりつつ進展する。この場合，土地資本投資の固有の作用として，とくに次の諸点をあげることができよう。

第１に，個々の土地空間を排他的に独占しているところの土地所有，並びにその経済的表現としての地代・地価との密接な関係である。

第２に，流通過程における土地資本の投下 —— 交通・運輸手段としての土地資本の発展 —— は，資本の回転期間を短縮したり労働力の空間的流動化を活発化することによって，社会経済の地域的展開と全体の資本蓄積のあり方に大きな影響を与える。

第３に，資本の回転期間からみて長期間生産過程に固定されるという固定資本の特性は，しばしば資本蓄積の柔軟性を阻害する要因にもなる。土地資本としての建造物への投資は，このような作用を固定資本一般と共有するとともに，土地に固定されている分，その作用の地域的な不均等を激化させる可能性がある。

社会的な必要性はきわめて大きいにもかかわらず，建設費が膨大でかつ懐妊期間や償却期間が長期にわたる場合や，その利用が間断的・一時的な構造物 —— 道路・鉄道・橋梁・空港・港湾・運河など —— の場合には，これらを利用する個別資本が自らの手で建設し所有することはしばしば困難であり，また採算上不利である。この種の困難を解決する方法は，主として次の二つである。

第１に，これらをそれぞれの個別資本が所有するのではなく，建造物供給に携わる資本がその機能に特化し，多くの需要者を相手に，その求めに応じて供給する —— 需要者側からみれば必要に応じて利用するという仕方である。

たとえば，期間を定めて建造物を貸し出すというリース，賃貸借方式による供給がこれにあたる。

これに対して，一つの建造物を多数の資本が共通して利用するという方法もある。鉄道や空港の場合には，そうした利用方法が一般的である。

第２に，社会が必要とする建造物であるにもかかわらず，市場でどのような方法がとられようとも供給が不可能または不完全にしか行われない場合には，この種の建造物の建設はしばしば公共投資によって，公共事業として行われる。また，建設だけでなく，その所有も公的なものとなる場合が少なくない。

こうした事情を背景に，「社会資本」やインフラストラクチャーという用語が生まれてくる。

「社会資本」の定義を素材（使用価値）的な観点で行おうとする試みもなされた。しかし，境界線を厳密に描こうとする試みは結局は失敗するか，机上の空論に終わる。そのもっとも基本的な理由は，「社会資本」という概念が歴史的かつ政策的・実践的な行為の中から生まれてきたものであり，そうした社会的行為を含んだ概念であるからである。これから切り離した形で，その概念規定を使用価値素材の観点でのみ行うことは不可能である。

社会資本という概念は，そう昔からあったわけではない。一般に広く使われるようになったのは，この半世紀ほど，第二次世界大戦以後のことである。

先進諸国は，資本輸出を増大させつつ，開発途上国の工業開発を自らの利益とするに至ったわけである。その際，空港や道路，港湾等の，いわゆるインフラストラクチャーの建設が，重要な課題となる。先進諸国は，これを直接間接に支えるために国家的支援に乗り出した。このような性格を持った開発政策が展開する過程において，「社会資本」という概念が生まれた。

これに加えて，先進諸国内部においても，経済成長のためにインフラの建設に向けられる公共投資が大きな役割を果たすようになった。いわゆるケインズ政策の登場である。

なぜこうした投資が国家投資，公共投資として行われたかといえば，そこには二つの理由を指摘することができる。

第 1 に，（これらの）投資は，投資リスクが高く，それだけ民間投資に馴染みにくかった。国家が（これを）肩代わりした。

第 2 に，もう少し民間投資に馴染みやすい分野であっても，その時々の状況によっては国家投資を必要とした。例えば，住宅建設である。正常な社会経済の再生産が脅かされる状況が，こうした分野を公共投資の対象とし，公営住宅が建設されたりした。このような場合には，住宅は，私的排他的消費手段であるにもかかわらず，公共投資の対象と認識され，したがって「社会資本」と観念されるようになる。

このように，「社会資本」概念の登場を必然化した歴史的事実は，公共投資という政策行動である。ヨリ具体的にいうと，開発途上国への直接投資ならびに先進国におけるフィスカルポリシーのもとでの公共投資である。それは（公共投資の対象となる領域・分野），社会（ここでは資本主義的生産様式）の再生産とその発展のためには重要かつ必要なものであるにもかかわらず，経営的に採算をとりにくい（消費生活の面では個人の支払い能力の枠を越えるような）分野であり，しかもその中身は多くの場合「モノ」一般ではない物的「施設」としての建造物である。この物的施設は，既に述べたところの土地に固定された間接的消費手段であり，これが私的資本の循環にあるとすれば土地資本として機能したはずのものである。この部分が，これまで述べてきた意味での公共投資の対象となるような場合には，「社会資本」という概念規定を受け取ることになる。

「社会資本」と土地資本との違いは次の点にある。

第 1 に，投資主体が公的機関であり，少なくない部分が公的所有の形態をとる。第 2 に，原資が基本的に租税であることから，しばしば採算とは無関係の低価格化，場合によっては道路がそうであるように無償で供給される。

所有権の形態は，この部分が資本として作用するかどうかには無関係である。これを取り込む資本循環の側からみて，売り手の所有形態は，資本循環そのものの在り方に何も影響を与えないからである。

一方，供給が市場価格で行われるか無償で行われるかは，利用する資本にとって本質的な問題となる。無償の場合には，必要であっても無償で手に入れるモノ，例えば空気と同じである。しかし，有償の場合には，その生産に投下された労働量＝価値が，価格の実現を通してこれを利用する資本に移転する。

このことは，資本循環の視点から見て，「社会資本」が範疇としての資本（土地資本）であるかどうかは，その実現＝消費が売買を介して行われるかどうかに依存するということを意味している。……

通常「社会資本」と呼ばれているものの多くは，範疇としての資本ではない。……

とはいえ，土地資本投資を国家が肩代わりし，「社会資本」投資を出来るだけ大きくすることが，常に社会全体としての資本蓄積を促進するとは限らない。

それまで資本主義的生産になじまなかった分野でも，これを私的経営に包摂する条件が広がってくる。経済学的にいえば，価値的に成立するようになる。例えば，鉄道や道路が私的資本によって建設されたり，経営されたりするようになる。

やや長めの紹介になったが，山田氏のこれ以後の議論展開をおさえる上で，必須の論点と考えるので，あえて引用を続けた。この点について，若干のコメントをしたい。

社会資本という概念が登場してくる背景として，山田氏は，対象となる諸施設が民間資本の対象となるかどうか，という点を重視する。そして，一般的にはそれらが持つ性格（建設費の大きさ，懐妊期間の長さ，償却期間の長さ等の点）から見て，民間資本の投資対象となりにくいという点を指摘する。筆者もこの点を否定するものではない。しかしながら，山田氏の土地資本論を基礎にした主張からすると，社会資本的諸施設を国家政府から民間が引き受ける筋道ではなく，論理的には，逆に考えるのが正しいのではないだろうか。実際，社会資本的諸施設である鉄道や道路を，最初から国家が建設を行う場合もあるが，歴史的には逆のことも多い。イギリスの場合，「古代以来道路の建設と管理は各教区の責任において行われ，地域住民に義務として課せられるいわゆる「コルヴェ」（賦役労働）の制度がとられてきた。しかし 18 世紀に入り交通量が増加するにつれて，それはとうてい小さな教区の負担しうるところではなかった。そのために，世紀の中葉以降は有料道路条例が次々に通過せしめられて，私人が新しい有料道路を建設することが認められた」（荒井政治・内田星美・鳥羽欽一郎編『産業革命の技術』有斐閣，昭和 57 年，163～164 ページ参照）。つまり，イギリスについて言うと，近代交通手段としての道路は有料道路組合（パートナーシップ）によって提供されたものが多いのである。その後，「コルヴェ」の制度と有料道路との一貫性を実現すべく，1835 年に「コルヴェ」を廃止し地方自治体に地区道路の管理権と徴税権を与えた。また，19 世紀中葉以降は次第に有料道路が廃止され，1888 年には各州が道路管理の費用を負担するようになった（同上）。その他，鉄道，運河などの交通手段も，当初，株式会社によって建設され，運営されるケースが目立っており，公有化や国有化はその後であった。したがって，いわゆる「社会資本」に属するとみられる諸施設が国家や自治体によって建設されるか，それとも民間の資金等によって建設されるかは，当該国家の歴史的事情によるところが大きい，と見るべきであろう。

山田氏の土地資本論は，「土地に合体した固定資本を土地資本」と理解するところに特徴がある。つまり，土地自体を資本と捉えるのではなく，一定の土地に固着した固定資本を土地資本と捉えるのである。ここから直ちに次のような疑問が発せられる。すなわち，一般に固定資本はそ

の規模拡大に伴ってこのような土地固着性が強まっていき，いわゆる「投資の埋没性」を資本に認識させることになるが，山田氏の土地資本は，この「投資の埋没性」が大きくなったものとして理解されるのであろうか。あるいはまた，直接的生産過程における固定資本と土地資本は土地固着性の程度によって区別されるのであろうか。いずれにしても，山田氏は，土地資本を固定資本の一種としてとらえていることになるが，まさしく，この点が，もっぱら租税を原資とする公共投資の対象として「社会資本」を把握する議論との対称点となる。筆者は，いわゆる「社会資本」を社会「資本」と表現すること自体に賛成しないが，とりあえず，その点はおいたとして，「社会資本」の存立根拠はその「社会性」にあるのであって，「資本性」にあるのではない，と考えている。

［第 3 章　土地価格の決定メカニズム］

商品の価格は二つの要因によって，一方では価値（＝社会的価値）によって，他方では社会的欲望と支払い能力によって規定される。前者は中長期的な実体的規定要因であり，後者は短期的な実態（現象）的規定要因である。

ここでの実体と実態は，本質と現象とするのがより正確なのではないか。辞書的には，実態＝実際の状態，実情。実体＝①表面にあらわれた「形式」に対して，物の内容・本体そのもの，②《哲学》さまざまに変化する表面的な現象・作用の根底にあって，それらを支配・統一している常に変わらないもの。本質（旺文社『国語辞典』第 9 版）とあるから，山田氏の説明で間違いではないであろう。ただ，ここで提起されているのは「価値」と「価格」という，すぐれて経済学的，哲学的意味での区別の問題であるから，そのことを反映できる表現が使われるべきと考えるものである。

以上は，自由競争……が成立している場合である。何らかの要因によって競争が阻害されると，価格は社会的価値に規定されなくなる。そうすると，価格はもう一方の要因，すなわち買い手の「社会的欲望と支払い能力」との関係においてのみ決定されることになる。……独占価格とは，このような意味で「社会的欲望と支払い能力」によってのみ規定される価格のことをいう。

このような「独占価格」規定は正しいと言えるか。一般的には，市場の独占的支配によって競争価格たる生産価格を超える水準の価格が設定される点に「独占価格」の成立根拠を求めている。かつて展開されていた「独占価格」論争をここで総括できる能力は筆者にはない。しかし，独占価格が社会的価値の実体を有するかどうかについては，これを当該部門で生み出されたと考えるか，あるいは他部門からの移転と考えるかは別としても，基本的には実体があるものとして規定してきたのではなかろうか。山田氏のように「社会的欲望と支払い能力」に独占価格の成立根拠を求めるのは，希少性の高い骨董品のような財については妥当するが，通常の独占的商品については，支払い側の事情ではなく，生産側の競争制限と市場支配力にこそ「独占価格」の成立根拠を見るのである。そして，生産価格との乖離の問題，価値と価格からの乖離の問題として「独占価格」問題を立てている。山田氏の「独占価格」論は，土地価格の特殊性を基軸にして「独占価格」を説明することから出発したために，このような説明になったのであろう。

それでは土地価格というものは，常に独占価格ということになるかといえば，事柄はそう単純ではない。土地価格の決定に際しては，買い手の「社会的欲望と支払い能力」にすべてを収斂させることができない法則性が存在している。

人間の社会経済活動にとって，どの土地・空間も同じ意味を持っているわけではない。この点を，農業を例に考えてみる。

この場合も発生する剰余価値が社会的価値と個別的価値との差額であるという点では特別剰余価値と同じであるが，この原因となった土地の等級という経営条件の差が解消困難なものであるため，この剰余価値の発生は容易に解消されないという特徴を持つ。

ここで，例えばA等級の土地で9万円という超過的な剰余価値が発生したのは，その面積が限られており，その利用をそこを借りた経営者が独占していることに起因する。つまり，「利用独占」がその原因である。そして，こうした「利用独占」が生じるのは，前項で示した希少財という土地・空間の特質に由来する。

土地の豊度以外の要因でも，この種の剰余価値は発生する。例えば，同じ農産物でも，市場との距離という位置（立地）の差が影響し，その違いによってコストが異なる。したがって立地の良い農業経営者は超過的な剰余価値を取得できる。

ここで，A～C等級の経営者が土地を地主から借りているとすると，地主はこの剰余価値を地代として要求し，借り手はそれを支払っても，少なくともD等級を利用する経営と同じ採算を確保できる。こうして，この超過的剰余価値が地代として支払われた場合，これを差額地代という。

……最劣等地であるD等級の経営では超過収益が発生せず，したがって差額地代はゼロとなる。しかし，どのような土地であれ，一般には地主はタダで貸すわけではない。経営者はいくらかの地代を支払わなければならない。この地代を支払う方法は論理的には二つある。一つは，米の価格にその分が転嫁される場合であり，もう一つはそうできない場合に経営者の当初の収益から支払う方法である。

この場合には土地所有の存在こそが地代生成の原因である。このように土地所有，すなわち土地の排他的独占が生み出した地代を独占地代という。

独占地代の水準はどう決まるか。まず明確なことは，差額地代の場合のような，生産性格差に基づいた超過収益による規定（迂回的な価値規定）が作用しないことである。既述のように，価値による規定が存在しない場合，価格は当該商品の需給関係でのみ決定される。地代の水準が問題となっている以上，それはここでは土地の需給関係ということになる。……地代の水準は，その時点での総土地供給に対する総土地需要の関係として規定されるのである。等級差がある場合には，優当地では，これに差額地代が加わるのである。

……土地需給と米需給は相互に作用しあう。このような範囲まで視野に入れると，独占地代の水準は，直接的には土地需給関係によって決定され，大枠としては米（農産物）の需給関係に規定されるといってよい。

こうして，理論的に見れば，農業地代などの産業的利用に関わる地代は二つの要素から成っている。すなわち，差額地代の実体をなすところのそれぞれの土地の収益性格差を反映した超過的な剰余価値という実体がまずあり，その上に土地需給関係の作用によって生み出された独占地代を加えたものとして，その本質を認識することができる。

しかし，現実の地代の取引においては，両者が別々に現れることはなく，その痕跡が全く消え去った一つの市場価格（市場地代）として現れる。つまり，一般の商品価格と同様に，現象の世

界においてはただ時々の需給関係によって規定された一つの市場価格として現れる。この場合には，差額地代と独占地代の区別はその痕跡を残さない。

この理論的説明が，山田土地理論の核心かもしれない。つまり，農業地代は土地の収益性格差を反映した超過的な剰余価値という実体（差額地代）がまずあり，その上に，土地の需給関係の作用によって生み出される「独占地代」が付け加わる。そして，現実の市場取引においては，この両者が一体化した「市場価格」（市場地代）が需給関係によってのみ規定されるものとして現れる，ということである。

差額地代は，およそ地代の存在するところならばどこでも現われ，どこでも農業差額地代と同じ法則に従う」（資本論）といわれるように，商業の場合でもその基本的な生成メカニズムそのものはこれまで述べてきたことと変わるところはない。

商業地代形成においては，固有の要因としての位置の意義が極めて大きい。

「この地代（建築地代のこと：引用者）の特色をなすものは，第 1 には，ここでは位置が差額地代に圧倒的な影響を及ぼすということである。」

なぜ，位置が決定的か，それは結局は客（買い手）をどれだけ集めることができるかということや，運送時間・コストの多寡が商業収益の増減を規定するからである。

現実の商業差額地代の主要部分は，この資本回転の相違に起因するところの差額地代第 II 形態である。

最後に，資本の回転数に強く依存するという点とかかわって商業差額地代を特徴付けるものは，その土地集約度の高さである。わずかの面積であってもそこで展開する資本蓄積の規模，したがってまた形成される超過的剰余価値は，とくに農業地代と比べた場合には格段に大きい。……このような高い商業差額地代形成は，都市の，農村に比べての高地価の基本的な要因のひとつをなしている。

純粋に住宅地だけを取り出して考えるならば，その価格は住宅地を巡る土地需給関係によってのみ決定されるところの独占価格（独占地代）である。

この水準を決めるのは，ここでも位置と豊度である。便利な土地は，それだけ大きな需要を引きつけることができる。豊度は，この場合には地盤の強さや土地に固定された建造物の質などとして考えることができるが，やはり社会的欲望のあり方に大きな影響を与える。

土地価格については，農地をはじめとした生産手段としての土地と住宅用土地との区別が重要であることがわかる。しかし，山田氏の立論にあっては，両者の区別よりは，むしろ同質性，すなわち，その価格が需給関係によって決まる「独占価格」であるという点に重きが置かれた理解を強調していることになる。

[第 4 章　開発とは何か]

開発という概念は，……『広辞苑』では，（天然資源を）生活に役立つようにすること。もう少し具体的にいえば，「生活に役立つように土地・空間の形質を変化させる行為」ということができよう。

こうした開発行為を厳格に社会的規制の対象としているイギリスの都市・農村計画法では，開

発を次のように定義している。

「〝開発〟は，建設，工作，採鉱もしくはその他土地の上，地下における諸作業を実施すること，もしくは建築物やその他土地の利用において経常的な変更（material change）を行うことを意味する。」

ただし，「建築物の内部にのみ影響を与える場合」や「建築物の外観に形状的な影響を与えない場合」の建築行為等は，「開発」には含まれないとされる。

日本の都市計画法（第 4 条 12）では，次のように規定されている。

「この法律において『開発行為』とは，主として建築物の建築又は特定の工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」

すなわち，開発は「土地の区画形質の変更」という，狭い範囲に限定されている。……その上で展開される具体的な建造・建築行為は，事実上開発行為から除外されていることになる。一方，建築基準法も，主として個々の建築物の構造や用途・建蔽率などの規制を中心とするものであり，建築物の集合空間レベルにおける形質の変更に関してはその適用範囲は限られている。

開発は，その土地の豊度と位置を変化させることによって，資本蓄積の空間的展開を，したがってまた地代・地価の水準を変化させることができる。

開発によって地価が上昇した場合，実現した地価と以前の地価の差額（そこから得られる差益）を開発利益と呼ぶ。

限られたパイの中でのシェアをめぐる競争関係が存在している状況の下では，土地資本投下をベースとする空間での開発利益の増大は，どこか別の空間での開発不利益を伴うということである。

なんらかの建築規制を前提とするならば，土地資本の減価が抑制される可能性があること，そして，古い建築物などのように特殊な使用価値を持ったものが保全される場合には，価格が上昇に転ずることもあり得るということである。

［第 5 章　空間公共性の理論的根拠］

この章が，第 9 章と並んで本書の核心部分である。山田氏はこの点を次のように確認している。

本書の課題は，「私的空間と公共性」である。そこで問題となるのは，私的空間とこれを含む集合空間との関係，そしてこの関係において生じる矛盾を回避するための社会的規制と，その根拠となる公共性認識の発展という諸論点である。

以下，第 1 に，そもそも公共性とは何かについて確認しておく。……ちなみに，この概念については，社会的な共通認識があるようには見えない。また，第 2 に，土地空間の私的所有（＝土地所有）の特質を述べる。

まず，公共性について，山田氏は以下のように述べている。

いうまでもなく，資本主義という経済システムは，市場のみで成り立つわけではない。そのシステムを維持するための共同業務・管理業務の実行主体として，国家や自治体を必要とする。

これらの組織は当該社会の円滑な再生産に社会的責任を負っている。こうした点で，国家や自治体が公共性を持った存在であることに疑問の余地はない。というよりは，まさにこれらは「公

共」そのものとして機能し，認識されてきたのである。その意味では，国家等＝「公共」が公共性を持つというのは，同義反復である。したがって論理的には，何らかの意味でこれらの機関が持つ固有の社会的性格と同質の性格を持つ事柄が，国家や自治体の外側にも存在しその社会的役割を担うからこそ，公共「的」性格＝公共性という概念が独自の存在意義を持ってくると考えることができる。

では，その性格とは何なのか・端的にいえば，それは，所有または利用（管理）にかかわる社会的共通利益性という特殊な社会的関係性にある。

例えば，一般に協同組合は組織された組合員がその管理に参加するシステムを持つ経営体である。外に向いてはあくまでも私的資本であるが，内実においてある範囲での社会的所有という実体をもっており，その枠内で公共性を持つ。これは，協同組合が，社会性一般にとどまらない明確な組織体としての共通利益性を持っていることによる。

株式会社もまた純粋な私的所有とはいえず，その実体に応じて公共性を持つ存在でもある。いわゆる所有と経営の分離の中で，株主は不特定多数の参加の対象となり，その限りにおいて所有は社会的所有の性格を持っている。

ここでは，市場をその外側から国家や自治体が管理するという脈絡で共同業務・共同管理を山田氏はとらえているようであるが，むしろ市場自体が共同業務・共同管理性を具備しなければならない，と考えるべきではないかと筆者には思われる。この点は，次の文章で，山田氏が国家等は本来的に「公共性」を持った存在であることを自明とし，それとの対比で国家や自治体の外側における国家等と同質の存在を考えていることに関わっている。つまり，氏の場合，この同質の存在として協同組合や株式会社が念頭に置かれているのであるが，その場合，「市場」はどのような位置づけになるのであろうか。山田氏も指摘するように，協同組合のもつ「公共性」は，組合加入者による「共同性」を基礎とした会員間の共同利益追求の過程に生まれるものであって，会員外に対しての「公共性」は限定的であり，時には排他性を帯びるものである。また，株式会社，とりわけ「所有と経営の分離」が貫徹した株式会社においては，不特定多数の株主による出資，したがって社会的出資という建前をもって会社運営がなされる。しかし，株式会社はこれを，文字通り「建前」としているのであって，その内実は経営者による会社の私的運営である。近年，株式会社を巡る不正や不祥事が相次ぐ中で，この「建前」を内実化することが要請され，「企業の社会的責任」「株主代表訴訟」など，経営者が外部に発信，対応しなければならない局面が多く発生していることは間違いない。しかしながら，「企業の社会的責任」は企業が法人として市民に擬制されることに基づくものであり，また「株主代表訴訟」は経営者が株主によって選任されるという組織ルールに基づいて責任追及がなされるという関係から提起されるものであって，社会に開かれているというよりは，むしろ，株主を含む組織内部に向かうベクトルが基本であろう。したがって，最終的には，株式会社は株式所有の「社会的性格」によって特徴づけを行うのではなく，むしろ，それを越えて貫徹される私的資本家的性格にこそ目を向けるべきなのではなかろうか。特に，わが国の場合，会社の中では「憲法」が通用しない現実がその点を如実に語っている。それに対し，市場はこの株式会社と協同組合を含むすべての参加者を，基本的には平等の参加者として迎え入れてくれるオープンな場であり，それこそ「公共」の場であると言えよう。協同組合にしろ，株式会社にしろ，その「公共的性格」を組織内部へと向かうベクトルにおいてはある程度議論できる素地はあると考えられるが，市場と社会という組織外部へ向かうベクトル

においては，むしろその「私的性格」と「資本的性格」によって説明しなければならないものである。近年の「新しい公共」論においても，国家・政府―企業・会社―市民という三者の鼎立関係の視角から三者の中間領域に「新しい公共」を位置付けることがしばしば行われる。この場合の企業・会社は市民と同等の法人として行動することが期待される存在であることは明瞭である。また，この鼎立関係における国家・政府は本質的には他の二者と並び立つ存在ではなく，権力関係として別に規定されるべきであると筆者は考えるが，ここでは立ち入ることはしない。いずれにしても，「新しい公共」論における株式会社についても，なお検討の余地が多い。

以上のように，株式会社を市民社会においていかに位置づけるか，というテーマに答えるうえで，株主民主主義論は一つの視角ではあるが，それによってとらえられる範囲は限定的であると筆者は見ている。たとえば，ヒルファディングが主張した「組織資本主義論」の重要な理論的背景に「所有と経営の分離」論があり，発達した株式会社においては，所有者としての資本家は，実際上株式会社の経営の前面からは退いており，したがって資本主義的会社にとって，「無用」の存在となっていることが示唆されていた。それ故，資本主義の高度な発展段階においては，労働者を中心とする会社組織の担い手が，直接会社の管理者として機能し得る，とする「言説」に一定の論拠を提供してきたと言える。筆者は，企業と会社組織における，労働者の陶冶を基軸とするこのような展開を積極的に評価する立場ではあるが，そのことと市民社会論を直接結びつけることには，まだ抵抗がある[4)]。

既に，拙稿［2011］で触れたように，市民社会と企業社会の関連を意識的に論じようとする研究は必ずしも多くはない。そうした中にあって，松葉正文氏は一貫してこの問題を追究している数少ない論者である。新しい「公共」問題も市民社会論との関連で議論されることが多いのであるが，その際，その構成メンバーは自然人としての個人ないしは市民が前提され，彼（彼女）らが同時にアソシエーションのメンバーとなるという論理が展開されている。筆者は，このような市民社会論の社会変革に果たす役割は大きいと考えるものであるが，いくつか留意すべき点があることも明らかである。確かに，わが国のように，労働組合が社会的に期待されている機能を十分に果たし得ない状況が続く中では，市民社会論の意義はますます大きくなるであろう。したがって，労働組合の存在が市民社会においていかなる役割を果たせるのかという問題自体がわが国の市民社会論にとっての検討テーマの一つになるべきものである。その意味では，会社が市民社会の一員として位置づけられるかどうかという点を含め，市民社会の構成メンバーに何を含めるかという問題については十分な考察が必要である。少なくとも，筆者は，企業と企業社会の位置づけを欠いたままの一直線の市民社会論には賛同しない。階級概念や階層概念の実効性については，もちろん検討が必要であるが，現にある社会的，経済的，政治的格差に目をつぶったままの市民社会論には与しない。いずれにしても，このテーマも重大かつ本質的な問題であり，今後本格的に検討しなければならない（松葉正文［2006］『現代日本経済論 ── 市民社会と企業社会の間 ──』晃洋書房，参照）。

また，奥村宏氏は，この企業社会を「会社本位主義」「法人資本主義」の観点から長年論じてきている。氏の論究は，わが国の市民社会の内実がどれほど企業社会によって浸食されているかを余すところなく喝破している（奥村宏［2005］『最新版・法人資本主義の構造』岩波現代文庫）。さらに，森岡孝二氏は，その著［2005］『働きすぎの時代』岩波新書において，企業で働く労働者サイドからこの問題を論じていることになる。

したがって，株式会社の「公共性」を論ずる上では，奥村氏や森岡氏の議論ともかみ合わせる

必要があるであろう。

また，私的資本による経営であっても，利用の社会性の面で公共性を持つ分野も存在する。例えば，鉄道や空港などの交通・運輸手段である。これらの消費手段は，一人ではなく不特定多数の人々が共通して利用するところに特徴がある。

……こうした性格を持つ消費手段を社会的共通消費手段と呼んでいる。これらは，その利用範囲（広さと深さ）に応じた公共性を持つことになる。……幹線鉄道や幹線道路など，基幹的な消費手段を供給・維持・運営する事業活動は，一般的に高度の公共性有するものと社会的に認知されることになる。ここでは，同一の対象を共通して使用することによる可視性が存在しており，社会的共通利益性の認識は明確である。

幹線道路や幹線鉄道などはその基幹性から「高度の公共性」を有するものとして社会的に認知される。そこには，同一の対象を共通して使用するという可視性があり，社会的共通利益性の認識は明確である，と山田氏は指摘する。筆者もこの結論に異論があるわけではないが，結論がア・プリオリにすぎないか，との疑問が残るのも確かである。この結論に至る，媒介環が他にもあるように思えるのである。少なくとも，「基幹性」だけではなく，「ユニバーサル・サービス性」の論点からの言及があってしかるべきであろう。

……時代状況によって，基幹的消費手段の中には市場供給として実現されるものもあるが，その生産や管理は，しばしば国家がこれを担った。ゆえにまた，既述のように，戦後の経済政策と関わって，「社会資本」という表現を受け取ることにもなる。

住宅はそれ自体を取り出せば私的排他的な消費手段である（「共同住宅」の場合は，確かに共通部分もあるが，個別の居住空間の利用は排他的である）。また，市場に任せてもそれなりに供給できる可能性を持った使用価値＝商品であり実際にもそうである。

ところで，いまなぜ公共性がとりたてて問題となるのであろうか。

この種の問題は，経済学の分野では公共経済学の登場によって開かれたといってよいが，その観点自体はピグーの『厚生経済学』に孕まれていたものである。その後，ガルブレイスの『豊かな社会』，ミシャンの『経済成長の代価』などによって本格的な展開を見せ，わが国では，宇沢弘文，宮本憲一らが代表的な論客である。

ここで特徴的なことは，これらの議論が，もっぱら「社会的共通資本」や「社会資本」論，あるいは外部経済・外部効果論として提起されたこと。言い換えれば，今日ほどに公共性論としては展開されていなかったことである。

その最大の要因は，ケインズ主義的政策が経済政策を席巻する中で，当時は，問題への対応・管理がなによりも国家（や自治体）の直接的な投資や介入を通じて担われていたことにある。言い換えれば，国有化や公有化こそがこれらの問題を解決する最良の手段であり，したがってまた歴史的に進歩的な方法であると考えられていたからである。

このようなイデオロギー状況は，1970 年代半ば以降に明確となる現代資本主義の構造変化によって様変わりする。

第 1 に，経済の「低成長」への移行の中で顕在化した財政危機への対応，そのイデオロギー的表現としての新自由主義・「小さな政府」論の台頭である。

第 2 に，この間の世界経済の発展がもたらした地球規模での段階を画する環境問題の展開である。例えば，大気は労働生産物ではないが，……人間が消費する重要な基幹的消費手段である。

第 3 に，1980 年代以降，とりわけ 90 年代以降におけるグローバリゼーションの，これも段階を画する展開である。……ある国・地域の問題の発生と解決は，世界の諸国にとって共通利益性を持った共通の課題，したがってその課題の解決は，徐々にかつ着実に公共性を持った問題として現れるようになる。

第 4 に，国内に目を転ずれば，グローバリゼーションとも絡み合いながら，地域社会の崩壊が著しい。……中心市街地という特定地域の衰退が，もし当該都市全体の帰趨を左右するものであるとするならば，そこではその再生が地域の共通課題（公共性を有する課題）として現れ，公的介入の根拠として認識されることになろう。

共通課題が公共性を有する課題と認識される，ということは，先述した，社会的共通利益性と同様，山田氏の「公共性」理解の要点は，この「共通性」にあるようである。

以上のような公共性の定義とこの概念の生成背景を前提にして，山田氏は土地空間の公共性と公的介入の必然性につての考察に移る。

資本主義社会は，一般的に私的所有が普遍的な社会である。ところが，土地の素材的特質を背景として，土地の私的所有は，私的所有一般とは異なる性格を持つことになる。端的にいえば，生まれつき特別な独占的性格を持っている。しかし，これとは別のレベルで，実は所有それ自体が本来的に独占である。なぜならそれはあるモノに対する他人の処分権の排除＝独占を意味するからである。この意味での独占は，自由競争と対立する概念ではなくて，逆にその前提である。

土地所有の独自の独占的性格は二つの内容からなる。

第 1 の独占は，土地利用（経営）の独占である。

これは，「所有独占」と供給硬直性にその根拠がある。

第 2 の独占は，土地所有の独占である。

このように，土地所有が一般商品とは異なり「二重独占」として存在している結果，土地市場（供給）は，一般商品市場に比べて常に競争制限的市場＝独占的市場として現れざるを得ない。

資本主義の母国イギリスでは封建的土地所有は「近代的土地所有」に転化した。このプロセスは，「二重独占」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」は独占地代を生み出す関係が成立した。

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。

山田氏は，次に土地所有に対する社会的介入とその必然性の考察に移る。最初に，土地空間問題の現象形態を追跡する。

現象 i　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，……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。

現象 ii　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合い，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。

現象 iii　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」を背景とした硬直的で恣意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，土地投機の温床となる。

以上の諸問題に対して，対症療法としての社会的規制の発展がみられる。

いずれの先進諸国でも程度の差はあれ，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過去を持つ。こうした中で，高地代・高地価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的膨張などが社会問題化していった。

これらの社会矛盾への対症療法として，土地利用（「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。

私的空間の公共性をテーマとする本書の立場からいえば，一般に私的空間に対する強い社会的規制を有する欧米諸国の都市計画制度がとくに関心をひく。都市計画制度が担保するこうしたルールは，通常「建築不自由の原則」と呼ばれている。私的空間だからといって，これを所有する者の開発行為の自由は認められないという原則である。日本でいえば，「財産権」の侵害に当たりそうなこうした規制が社会的に許容されるということは，そのことが公共性を持っているという，意識的もしくは暗黙の社会的合意が形成されている必要がある。

これらの社会的規制の根拠としては土地空間の公共性がある。すなわち，現象 i，ii は「利用独占」にかかわって生じる問題である。私的所有の対象となっている個別空間が，同時にある地域空間の切り離しがたい一部分であるという特質のために，当該私的所有が含まれる集合空間との間に矛盾が生じるというのがその要点である。この論理の次元でいえることは，ある集合空間のあり方が個別の各私的所有にとっての共通の課題として現れるということであるから，この広域空間をどうするかは，客観的には各私的所有の共通利益を有する課題として存在している。

これに対して，現象 iii は，所有独占に起因する問題であった。個々の供給は恣意的であり，全体の供給を考慮することができない。そして，そのことが土地利用や資本蓄積の攪乱として全体にかかわる問題を生じさせる。その意味で社会的共通利益性が存在している。

土地所有を実体として見れば，個々の空間はそれだけで存在することができず，土地空間の物理的属性とそこから派生する社会経済的属性そのものが，私的空間と集合空間との不可分の関係性を生み出す。

しかし，実体がそうであるとしても，このことはあくまでも土地空間が公共性を持つことの客観的な基盤であり，形式的な可能性に過ぎない。公共性という概念・観念は，客観的実体とは相対的に独自的なひとつの社会的意識である。そうした意識が潜在的なものにとどまるか，どの程度顕在化するかは，集合空間と個々の空間との関係が可視的な関係として現れるような事態の発展に依存する。その意味で，ここから先は，理論的な本質規定を，ヨリ空間形成の現実の展開との関連において検証・発展させていく必要がある。

以上のように，山田氏は私的土地所有に対する公的規制あるいは社会的規制の必然性について説明している。そして，これらの社会的規制の根拠としては土地空間の公共性がある，と考えている。すなわち，土地利用の無政府性等についていえば，私的所有の対象となっている個別空間が，同時にある地域空間の切り離しがたい一部分であるという特質のために，当該私的所有が含まれる集合空間との間に矛盾が生じるというのがその要点である。この論理の次元で言えることは，ある集合空間のあり方が個別の各私的所有にとっての共通の課題として現れるということであるから，この広域空間をどうするかは，客観的には各私的所有の共通利益を有する課題として存在していることになる。

これに対して，土地投機等の現象は，所有独占に起因する問題であった。個々の供給は恣意的であり，全体の供給を考慮することができない。そして，そのことが土地利用や資本蓄積の攪乱として全体にかかわる問題を生じさせる。その意味で社会的共通利益性が存在している。

全体として言えることは，土地所有を実体として見れば，個々の空間はそれだけで存在することができず，土地空間の物理的属性とそこから派生する社会経済的属性そのものが，私的空間と集合空間との不可分の関係性を生み出すのである。

「私的空間とこれを含む集合空間」との関係，とりわけその矛盾を解決することに「共通利益」を見いだすプロセスに「公共性」認識が生まれる，というのが山田氏の主張であろう。

［第 6 章　都市膨張時代の空間形成］

資本主義市場経済というものは本来，シュムペーターのいう「創造的破壊」，スクラップ＆ビルドを旨とする。言い換えれば，安定ではなく変化が，ストックではなくフローこそがその生命である。

しかし，他方で，ストック性の高い空間，つまり耐久性やデザインにすぐれた空間を作り出すためには，高い経済発展が実現されなければならない。

欧米の少なくない国々において，概して戦後の経済発展と都市空間の高いストック性とを両立させてきたという事実が，なによりもこのことを示している。

フローの時代だった 19 世紀にあっては，都市空間についてストック性の高さを自らの要求として持ち得たのは，建築家などの専門技術者を別とすれば，土地貴族や資本家，そして一部高所得の持家階層などに限られていた。……広く住環境において，資産としての建造物の価値の高さと維持に注意を払えるような性格を備えたストック型社会を実現する上では，社会の多数者とまでは言わないにしても，少なくともっと広い範囲の都市住民がこの種の要求を持つに至ることである。そして実際に，このような状況を，20 世紀の経済発展とそれに伴う社会的・政治的な諸変化が作り出していくことになる。

一方における良好な都市空間，住環境の保全に対する要求の高まり，他方におけるこれを攪乱する事態の発展 —— この矛盾の先鋭化が一つの社会的合意を帰結する。それは開発をめぐる公共性の承認 —— いわゆる「建築不自由の原則」の導入，具体的には，ゾーニングや個別開発許可制度等の手法を用いた，都市空間はもとより国土全域にける開発の公的規制の一般的な承認である。イギリスの例でいえば，とくに 1947 年の「都市・農村計画法」の制定がこれを象徴する。

これに対し，本格的な都市化を 20 世紀後半に初めて迎えることになった日本では，急激な都市膨張が「建築自由の原則」の下で現れることになった。

日本の都市空間は，多くの地域で農村空間との明確な境界を持たないものとなった。

こうしたあり方を強く規定した制度としてまず挙げるべきは，1968 年の（新）都市計画法である。……関連して改訂された建築基準法とともに，これらがその後の日本の都市空間形成にかかわる基本的な制度的枠組みとなった。内容的には，（新）都市計画法は，市街化区域と市街化調整区域とのゾーニングによって市街地と農村空間を区分しようとし，用途地域の指定によって市街地内部の土地利用の調整を志向した。しかし，結果は市街化区域内での農地の広範な残存と都市計画区域の外側での無秩序な開発を招き，調整区域内でも市街地開発が進展した。

1953 年　農地法は，自作農を定着させ，もって食糧供給の安定化を図ることを目的とするものではあったが，日本においてこの時期に「建築不自由の原則」を体現した先進的な内容を持つ法律であったと言える。しかし，都市化の進展とともに転用規制は段階的に解除されることになる。

［第 7 章　都市膨張の終焉と都市構造の再編］

この章では，経済成長と都市膨張の終焉に伴って，新たな都市像が模索されてくる，というテーマを取り扱う。

その中心は，新自由主義からの脱却と「コンパクトシティ」論の台頭ということになるし，その具体的な筋道は化石燃料依存から歩行者優先へ，という展開である。

「コンパクトシティ」論の日本的特徴を考察してみると，日米構造協議と大型店の郊外進出問題（1973 年　大規模小売店舗法，1998 年　大規模小売店舗立地法）が大きな背景としてあり，その結果としての中心市街地の衰退と中心市街地活性化対策とのかかわりが重要である（1998 年　中心市街地活性化法，2000 年　都市計画法改正）。

また，都市再開発・「高度利用」論とのかかわり（1996 年　経済審議会『建議』）も問題となる。

LRT など公共交通の見直しは，環境問題というよりは市民の動線を中心市街地に向けることによる，中心市街地再生のための手段といった性格付けが目につく。環境視点であれば，環境破壊型の自動車交通からの脱却という方向性と明示的にリンクされる必要があるが，わが国の場合，こうした視点が決定的に弱い。

こうした視点からとくに指摘しておくべきは，ストック型都市空間への転換の必要性であり，とくにそこにおける住宅市場の構造再編の意義である。

使い捨て型住宅消費がもたらす居住空間の貧困がある。住宅があたかも耐久消費財と同様に市場で循環するという事情は，経済の浪費性を強め，フローの大きさがストックの改善に効果的に反映されないという問題を生む。……住宅の寿命を延ばすことによってこそ，環境に優しい住宅建設と豊かな居住空間の創出を両立させることができる。

以上見てきたように，わが国の都市構造再編の議論は根本的な弱点を抱えたまま推移してきたと言えるが，それでも，新たな都市ビジョン構築の必要性が叫ばれる中，2006 年に「まちづくり三法改正」が実現した。しかし，結局のところ，……重大な問題は，まちなか居住の促進を，単純に都市中心部の容積率の拡大と中・高層マンションの建設に矮小化するような議論が広く見られることである。これは，現下の都市政策がなお，というよりもその根底において開発主義的「高度利用」論を引きずっていることの結果である。

空間の普遍性の獲得は，なるほどそれを破壊するベクトルへの大きな対抗力となるものであるが，市場の自由はこうしたパワーに対し，しばしばそれらをも上回る力を持ったものであることを示している。その意味で，土地利用規制に加えた建築規制の役割は大きい。

いずれにしても，常に人口が増大し来た都市膨張の時代とは異なり，人口に加えて世帯数までも定常的に推移するようになってきた現代においては，都市の構造とともに，その規模を管理することの重要性がこれまで以上に強まっている。

[第 8 章　景観形成と公共性]

この章では，景観と公共性の問題を考察する。この問題の根本には「美」意識の存在がある。

景観を問題にする以上，個々の住宅というよりは，その集合としての街並みについての美意識発展経路がここでの課題である。……街並みを自らの実践の対象として意識することのできる立場が客観的に存在することが必要である。

一定の地域空間全体を自らの実践の対象として意識し管理する（できる）者ということでは，例えば中世であれば領主がそうであろう。あるいは，19 世紀のイギリスでいえば，工業村は工場主・資本家が，そのような立場・観点から作り出した街である。

都市開発の領域においては，それを市場に委ねてきた結果としての都市問題の深刻化を受けて，国家や自治体が計画管理主体として登場する局面が現れた。都市計画への要求がこうして必然化され，そのことは必然的になんらかの程度の景観に対する社会的関心を含まざるを得ない。

「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。それはどのように論証できるのか」（西村幸夫）

公共性の本質は，なによりも「所有または利用（管理）に関わる社会的共通利益性」という社会的関係性にある。

一般に景観は誰もが享受可能なものであり，その意味では景観そのもの，また景観形成にかかわる実践は無条件に公共性を有するように見える。しかし，誰もが見えるということが，即社会的共通利益性を意味するものではない。景観の享受に自らの「利益」性を見いだすことができなければならない。

20 世紀には入るとこうした状況が大きく転換する。……国家の社会経済全般にわたる介入を必然化した。国家がケインズの言う「賢明な管理」者としての役割を求められ，自由競争資本主義は国家資本主義へと移行した。

欧米諸国では，市場の自由に対する「建築不自由の原則」が空間形成の一般原則となった。

問題は，前述の住宅政策の公共性に通底する性格を持っている。つまり，一国や地域の正常な再生産を実現していく上で公的実践としての景観政策の必要性が浮上したということであり，そこにも景観問題が公共性を持った課題として認識される客観的基盤が生まれているということである。

こうして，景観美の達成は，上下両面からの公共性を持った課題として意識されつつある。

美しい街並みというものは，個人としてどんなに金をつんでも買うことのできないものなのである，という伊藤光晴氏の発言は正当であろう。

［第 9 章　都市空間形成と公共性］

（ここでの）テーマは，都市空間を素材に，そこにおける私的空間と集合空間との関係をどう認識するか，という，本書の主題そのものであるが，ここで，山田氏は，法学と経済学との議論を取り結ぶ形で，この課題にアプローチする。

法学領域では，「近代的土地法から現代都市法への移行」（見上崇洋氏）が取り上げられる。

第 1 に，見上氏の整理に従えば，この都市法論の展開にも三つの類型があるが，ここでは原田純孝氏を代表的論客とする「現代都市法論」の理論的核心部分を対象としてとりあげる。

第 2 に，ここでいう経済学とは「社会経済学」を指す。……「土地経済学」から「都市経済学」へのシフトという筋道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，宮本憲一氏を取り上げる。

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コンセプトを，両者を取り結ぶ結節概念として位置付ける。

都市法論における空間認識については，まず，「現代都市法」論における「矛盾」の捉え方を紹介する。

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いえるだろう。論理的にいえば，土地所有に社会的規制を加え，「二重独占」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。

山田氏は，土地所有に社会的規制を加え，「二重独占」を押さえ込むことによって，論理的にはじめて「土地が普通の商品になる」ことができる，とされるのであるが，このような社会的規制にもかかわらず，土地は「普通の商品」にはなれない，とするのが山田氏自身の立論から出てくる理解のように筆者には思われる。つまり，山田氏にあっては，私的所有に基づく個別土地空間の商品としての流通と個別土地空間の集合体としての空間との間の矛盾関係が重要であり，土地所有に規制が加えられることによって，この矛盾が解消されるという脈絡において「公共性」を捉えていたはずである。土地は独占されるものであるからこそ「商品」となれるというのであるから，その「独占」を押さえ込まれることは，その条件を失うことになり，むしろ「商品」となることが妨げられることになる，と理解するのが自然であるように思われるのである。

原田氏によれば，「都市法」とは，「都市環境を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」であり，次のような内容において構成される。

都市法とはハード・ソフトの両面で都市という「場」の形成にかかわる法制度の総体であるが，「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。」（原田）

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」という矛盾・事実である。……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機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」という考えが生

まれてくる。

第 2 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」。ここで原田がとくに重視するのは，「現実社会から生ずるさまざまな実体的な諸要素の間の対抗関係，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 —— とのせめぎあい」である。（原田）　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。（神野）この矛盾の調整手段として，都市法が位置付けられる。

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」としての性格をもつことになる。（原田）

ここで，「形成と創造の対象」としての都市空間について考察する。上述の「目的意識的な形成・対象であるべき『共同の活動・生活空間』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」という規定は次の 2 点から成っている。

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

② 法制度的には私的土地所有権の集合体の上に存立

個別空間が集合空間の一部をなすという事実からは，この集合空間が①であるという認識は直ちには出てこない。逆にいえば，ある集合空間が，必ずしも①である必要はない。実際，市場が創りだす都市空間は，「見えざる神の手」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。

「都市は，多様な側面を有するが，都市が何よりもまず，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。」（原田）

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。（見上）

「土地法」段階においては土地問題が都市問題のかなめ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。

いま一つの主要な理論領域は，「社会資本」研究であった。

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。その上で端的にいえば，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的スタンスである。

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

れに当たるとされる。

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，「共同消費」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形態との関連性が強く意識されている。

「共同消費」の実体は，「共同住宅……」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。

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。言葉のヨリ精確な表現としては「共通消費」として把握すべきものである。「社会的共通消費手段」における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ということである。もしここで「共同」が問われるとすれば，なによりも当該使用価値の管理という行為にかかわってのことである。宮本の「社会的共同消費手段」概念の難点は，本来，個別的な個人消費を「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，「共通」性と「共同」性を混同した上で，管理・所有の実体ではなく，対象の法的所有形態において問題を認識した点にある。

この結果は，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いえば土地資本投資もまた，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ていたはずである。

宮本の議論において都市空間から「社会的共同消費手段」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。

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」という視点は入っていない。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，時代の反映であった。

宮本が『都市経済論』を公表したのは 1980 年のことである。『都市経済論』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。

都市問題を素材的に整理して……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。

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。

都市の地価高騰に絶対地代概念をストレートに適用することは困難である。また，資本蓄積の空間的集中・集積による差額地代の上昇は，……「社会資本の整備」だけでなく，これを含む膨

大な土地資本投下に媒介されている。地代論や土地資本論に基づいた高地価形成メカニズムの理論的・実証的研究を方法的核心とする「土地経済学」との溝は限りなく深い。こうした方法的弱点は，その後に社会問題化する「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。

「都市経済論（学）」とは「都市空間の形成に関する社会経済論」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。

土地を「商品」として扱い，地代論と土地の需給理論を基軸に都市における土地問題，したがってまた，そこから派生する「都市空間問題」を把握すべき，という山田氏の主張と宮本批判の要点は理解できる。しかし，ここから，都市空間における公共性問題を明らかにするにあたって，氏の言う「土地経済論」が核となるかどうかは疑問なしとしない。土地経済学によれば，現状の土地空間形成が市場メカニズムを介して行われていることがよく説明され得ることと，そうした空間が公共性を有することは氏の指摘のとおりであろう。問題はこの先である。私的空間を含めた地域・都市空間の「共同」性・公共性とは何か，また，そこで解決されるべき問題は何か，これが核心である。山田氏は次のように続ける。

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。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，このことからは都市空間一般の「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。

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。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集合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。

結論は次のようになる。すなわち，個々の空間を超えた集合空間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単一の全体としての属性を有する使用価値，すなわちひとつの社会的共通消費手段に転化す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持っている」という原田の認識は，この点に重なる。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

なったということができる。

原田はまた，次のように述べている。

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次第に減殺され，代わって，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受けとっていく。強力な規制力をもつ詳細計画や，都市計画の実現のための公的土地介入の発展は，土地のそのような法的把握の進展とあいまってはじめて可能となるのである。(原田)

本書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」を間接的消費手段及び生活消費対象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。

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，ひとつには「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。

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……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方法である。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。

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は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ことは，「一物一価」の市場法則と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。

私的所有権は，「所有独占」を体現する。収益性の論理を捨象したところで需給の論理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面においては，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。対比していえば，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，土地利用の攪乱要因としても作用することになる。

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」にかかわるものであり，「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

造変化があり，これが不動産の証券化と相まって，土地空間市場と土地空間利用の大規模な混乱を招いている。

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き，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。

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。

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。都市と農村は，伝統的な社会的分業空間としての役割を保ちつつも，両者を含む空間が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。

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の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。……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。

ここで山田氏が述べているのは，章の最初で指摘したように，私的空間と集合空間との関係や如何，という問題の存在である。山田氏は見上氏や原田氏の都市法における議論に学びながら，「共同の都市空間の物理的基盤としての土地」を間接的消費手段及び生活消費対象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ている。すなわち，個々の空間を超えた集合空間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単一の全体としての属性を有する使用価値，すなわちひとつの社会的共通消費手段に転化するということである。そして，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，と説明する。

既に指摘したように，都市空間の公共性意識が私的空間を含む都市空間の集合的性格，したがって私的空間と集合空間との矛盾関係から派生してくるという山田氏の指摘については，筆者も納得できるものである。利用独占であれ，所有独占であれ，私的土地所有に基礎を置く資本の行動に規制を加えることは市場メカニズムでは不可能であるとするならば，その規制は市場メカニズムではなく，別のメカニズムをもってするほかはないであろう。それが，私的空間と集合空間との矛盾から生じる「社会的共通利益性」であり「公共性」であるということが，山田氏の主張であろう。問題は，私的土地所有に基づく土地利用システムを社会的共通利益にかなう土地利用システムに移行させることは，いかにしたら可能か，という点にある。ヨーロッパでは定着しているが，わが国では，まだ萌芽的である「建築不自由の原則」は利用独占に対するこうした規制を実現する上での一つの道である。この筋道を，山田氏は「土地経済学」から「都市経済学」への展開としておさえようとしていると筆者は受け取っているが，詳細はなお検討しなければならない。

[第10章　都市と農山村 ──「分離・対立」から「融合・共同」へ ──]

都市と農村の関係をどう見るかという点で注目される動きは，両者の間に「対立」から「交

流」・「連携」・「協働」へというべき大きな変化が生じつつあることである。この変化を本章では，空間的な関係としてみれば「分離」から「融合」へ，社会経済的な関係としてみれば「対立」から「協働」へ，という変化として把握したい。

レッチワースが建設された 20 世紀初頭，大戦間期……イギリス国内農業の衰退は一段と進み，食料自給率は極めて低位な状態に陥った。

非常に興味深いことは，この矛盾をイギリスは国家の積極的な介入によって，農業保護政策への転換と，都市と農村の徹底的な「分離」という方法で乗り切ろうとしたことである。1947 年における農業法の制定である。

さらに，同年制定された都市・農村計画法では，開発権の国有化という形での厳しい開発許可制度とともに，グリーンベルトを設置することによって都市の外延的膨張を阻止する仕組みが確立された。

都市と農村の徹底的で計画的な「分離」こそが「対立」緩和の条件となる，という逆説的な論点を念頭に置いておきたい。

これに対して，日本では様子がだいぶ異なる。…… 1953 年農地法は非常に厳しい転用規制を伴うものであったという点では，市街地（都市）と農村を空間的に「分離」する意義を持っていた。

しかし，都市化の開始は，早々と大量の農地転用を不可避とする状況を生み出した。なし崩し的で場当たり的な転用規制の緩和が進んだが，新たな空間的「分離」を謳った（新）都市計画法の制定に至ったのは，1968 年のことであった。

制度的には極めて中途半端な「分離」，事実上は農地法の転用規制を全体として緩和するという意味で，むしろ「分離」の解除という事態が政策的に作り出された。

その結果，食糧自給率の低下がもたらされる。その背景には，戦後の輸出主導型の工業発展があり，これが日本型企業社会の成立・発展として現れたことが重なって，大企業労働者を中心に都市住民の少なくない部分が工業（大）企業の立場に立ち，農産物の見返り輸入を許容してきたという事情がある。

アーバンルネッサンス，リゾート，シャッター街という現象が一方で進行するなかで，徐々にではあるが，都市農村「交流」の多様な取り組みが展開してくるのである。2004 年の「景観法」はこうした取り組みを一層促進する可能性を与えるものであると言えよう。

自然発生的な「分離」が目的意識的な「分離」に取って代わられること，こうして創りだされた都市・農村空間が相互に欠かすことのできない一つの生活圏・生活空間として「融合」していくという論理である。

都市と農村の「対立」は工業と農業という社会的分業の「対立」の空間的表現であった。このことは，この「対立」を根本的に廃止するためには，社会的分業そのものの廃止が前提となることを意味している。

この後，終章で全体のまとめを行い，補論で生産価格論と地代論について論じ，既に論じた，差額地代と絶対地代を「利用独占」と「所有独占」という所有の本質において捉えなおすことを，再度確認している。ここでは，補論の紹介は割愛せざるを得ないが，終章のまとめについて若干コメントしておきたい。

序章において確認したように，山田氏の議論の基礎には土地所有論，すなわち『資本論』でマ

ルクスが言うところの，「協業と土地の共同占有と労働そのものによって生産される生産手段の共同占有とを基礎とする個人的所有」の創出という議論を基礎において「公共性」をとらえるという視角があった。ここでの「個人的所有」は，もちろん未来社会の展望からくるものであるが，これまでの資本主義の発展自体がその芽を生み出しているというのがまた，山田氏の理解である。

「私的空間を市場に包摂した資本主義は，その旺盛な蓄積活動を通じて私的空間それ自体の経済的パワーと空間相互，したがってまた個別空間と集合空間との関係性を作り出し，強めていく。そして，土地空間問題の発展は，これに対する社会的介入の発展を不可避的に要請することとなる。市場崇拝者が忌み嫌う都市計画制度の出現もまた，この文脈の中で不可避である。

こうした社会的介入が，敵対的な諸関係に対するネガティブ・チェックを主とする段階から，集合空間の「形成と創造」，その全体的なビジョンを課題とする段階へと移行しつつある」という事実も注目されるという。しかし，他方では，「開放的な社会的共通消費手段の創造や利用には，そもそも市場メカニズムが働かない。さらに言えば，社会性が公共性として意識される過程そのものが，交換価値を媒介する関係から使用価値をそれ自体の統御へ，別言すれば顔の見える関係の発展という実体を孕んでいる」，とも山田氏は言う。

以上のまとめに示された山田氏の主張は，資本主義的な私的所有から未来の「個人的所有」を展望したうえでの主張としては明快であり，一貫性のある展開となっている。豊福氏は，この点に関わって，「公共性意識の発展過程がやや単線的に描かれすぎている印象」があると指摘されている（前掲，書評，71 ページ参照）。筆者も少なからず同様の感想を持つものであるが，しかし，山田氏としても，そこに至るプロセスがそう単純であると考えているのではないと筆者には思われる。本書では，私的空間とそれを含む集合空間との敵対関係の発展過程において「社会的共通利益性」が生み出されていく必然性と現実性を確認することに重きが置かれているため，これを阻害する要素については，確かに十分スペースを割いていないというきらいはあるかもしれない。それは，山田氏にとっての残された課題であるが，むしろ問題提起されたわれわれの課題と言うべきなのであろう。

3．むすびにかえて

以上，山田氏の「私的空間と公共性」に関する所説を紹介・検討してきた。できるだけ内在することに努めたつもりではあるが，筆者の理解力不足から思わぬ誤解があるかもしれない。この点，ご寛容いただきたい。しかし，筆者にとっては，これまで検討する機会のあった「公共性」論とは全く別の視角からの議論を学ばせていただいたとの思いが強い。

筆者として学んだ内容は，本稿の要約とそれに対する若干のコメント自体が示している。ここでは，山田氏の公共性論を筆者なりに規定することをもって，むすびにかえたい。

私的土地所有は，独占的所有と利用独占を前提している。しかしながら，私的所有の対象となっている個別空間は，同時にある地域空間の一部分であることから，この個別空間と地域空間あるいは集合空間との間には矛盾が存在し，この矛盾の解決方向が「共通利益」と認識される。この認識がすなわち「公共性」である。

山田氏は，このレベルの「公共性」は可能性としての，それ故，潜在的な「公共性」であり，現実には，これが可視化されなければならないと考えている。欧米諸国における都市計画制度の

展開のなかで現れてきた「建築不自由の原則」こそが，その核心的現れであり，可視化された「公共性」ではないか，と山田氏の議論を解釈した次第である。そして，現代の都市問題と土地問題は基本的にはこの筋道によって解決する以外に方法はなく，都市地域と農村地域における景観利益の主張に象徴的に表れているように，私的空間を含めた集合空間に対する関心がいやがうえにも「公共性」意識を醸成させざるを得ない。この面での社会的意識の深化と拡大の客観的過程を理論的にも実証的にも確認する作業がわれわれに求められているようである。

注

1）小坂直人『第三セクターと公益事業』日本経済評論社，1999 年 10 月。
同『公益と公共性』日本経済評論社，2005 年 11 月。
同「公益事業と公共性に関する一考察」北海学園大学『経済論集』第 57 巻第 1 号，2009 年 6 月。
同「新しい『公共』の『新しさ』について」北海学園大学『経済論集』第 58 巻第 4 号，2011 年 3 月。
同「共同体・国家および公共性について（研究ノート）」北海学園大学『経済論集』第 60 巻第 2 号，2012 年 9 月。

2）小坂［1999］，参照。

3）引用は基本的には山田氏の文章のままであるが，省略など行ったために生ずる文章上の途切れを修正するために，筆者がつなぎを入れながら整えた部分があることをあらかじめお断りしておきたい。また，煩雑をさけるために，以下，引用ページ数は省略するが，順は入れ替えをしていないので，そのまま山田氏の著書と対応が可能である。

4）ヒルファディングの「組織資本主義論」や「経済民主主義論」にについて論じた文献は多いが，「所有と経営の分離」論と結び付けて論じているものは必ずしも多くはないように思われる。いずれにしても，この問題を本格的に論ずるとなると，稿を改めざるを得ない。今後の課題としたいが，ヒルファディングの思想や理論，とりわけ，「組織資本主義論」を全体的に学ぶ上では，W. ゴットシャルヒ（保住敏彦・西尾共子訳）『ヒルファディング ── 帝国主義とドイツ・マルクス主義 ──』ミネルヴァ書房，1973 年，倉田稔『金融資本論の成立 ── ヒルファディングと帝国主義論史 ──』青木書店，1975 年，保住敏彦『ヒルファディングの経済理論 ── 金融資本・帝国主義・組織資本主義を巡って ──』梓出版社，1984 年，上条勇『ヒルファディングと現代資本主義 ── 社会化・組織資本主義・ファシズム ──』梓出版社，1987 年，黒滝正昭『ルードルフ・ヒルファーディングの理論的遺産 ──「金融資本論」から遺稿まで ──』近代文藝社，1995 年の各著書を挙げておきたい。