

土地利用計画に関わる利益と損失の関連の分析と調整のあり方の検討

立命館大学法学部教授 安本 典夫

立命館大学法学部教授 三木 義一

第1部 都市計画法制とそこでの損失・利益の調整の基本原理

第1章 都市計画法制の基本構造

第2章 イギリスの補償・開発利益の公共還元制度

第3章 わが国の土地利用規制における損失補償の考え方

第4章 地域的制約性の概念と土地所有権・開発権

第5章 開発利益の公共還元

第2部 開発利益吸収と税制・負担金制度の課題

はじめに

第1章 税制における開発利益吸収の課題と限界

第2章 適切な負担金を徴収できない原因

第3章 公共費用還元制度としての「受益者負担金制度」の明確化

第4章 地価上昇＝開発利益吸収制度としての税制の可能性

—— 都市計画税の再構成を！

はじめに

土地開発があるところで行われるとその土地には利益が発生しその分、他のところでは利益発生の可能性が奪われる。土地開発の計画的コントロールの下では、人為的・自覚的にこの調整・編成がなされる。この人為的・自覚的編成が、一方で利益をもたらし、他方で損失をもたらすと認識された時、その間の調整が必要となる。どのような要件の下で、その調整が必要とされるか。そもそも、利益発生の可能性が奪われた時、どのような場合に損失と認識されるのか。それは人為的編成によって利益が発生すると認識される場合と、どの程度

裏腹の関係となるか。

この問題は、厳しい都市計画法制を構築しようとするれば、特に避けて通れない問題である。現在のわが国の都市計画にもとづく土地利用規制は、ある意味ではその問題を避けてきわめておおざっぱなものにとどまっている。しかし、都市環境の保全・改善のためには、都市計画法制の強化は避けて通れないものになりつつある。「バブルがはじけた」といわれる現在こそ、改めて本格的に制度構築を検討することが求められている。

本研究では、上のように、土地利用の計画的コントロールという視点から開発利益還元と損失補償をトータルにとらえて、各々の根拠と要件を解明することを第一の目的とする。第二に、受益や開発利益の吸収、公共に生ぜしめた費用の負担のシステムを検討する。これには個別的な負担金、様々な課税その他多様なものが考えられる。税固有の論理と上記の土地利用の人為的編成に伴う価値の調整の原理とのつきあわせの中で、あるべき方法を提起したい。

土地利用の計画的コントロールに関わる負担と補償の法理の検討を行なうことが、本研究の軸となる。

第1部では、都市計画の組立とそこでの土地所有権、開発権のあり方、その下での損失補償のあり方、ならびに開発利益の公共還元、受益者負担等の各々の概念と相互の関係、を中心に考察する。

第2部では、いわゆる「利益」の吸収、費用の負担の側面を中心に、開発利益の公共還元と税制・負担金のそれぞれの法理と、相互に関連させた制度の組立の方向を考察する。なお、第1部は安本、第2部は三木が執筆を担当したが、細部にわたる見解、方法のちがいはあえて統一することはしなかった。