



# HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	一九世紀フランスにおける建物賃貸借とオスマンのパリ改造事業（2）　－フランス住宅法制の史的考察 その二－
Author(s)	吉田, 克己; YOSHIDA, Katsumi
Citation	北大法学論集, 46(4), 57-113
Issue Date	1995-11-29
Doc URL	<a href="https://hdl.handle.net/2115/15626">https://hdl.handle.net/2115/15626</a>
Type	departmental bulletin paper
File Information	46(4)_p57-113.pdf



一九世紀フランスにおける建物賃貸借とオスマンのパリ改造事業 (二)

—— フランス住宅法制の史的考察 その二 ——

吉田克己

〈目次〉

はじめに

- 一 建物賃貸借の法構造とその特質
  - 1 建物賃貸借の諸類型
  - 2 賃貸借契約の成立とその期間
  - 3 賃貸人・賃借人間の権利義務関係
- 4 家賃をめぐる法律関係

5 小括——住宅賃貸借の法構造の特質（以上、四六卷三号）

二 第二帝政期の都市改造事業と賃貸不動産市場

1 オスマンによるパリ改造事業——その概要

- (1) 事業の概要とその狙い
- (2) 事業の制度的仕組み

2 公的土地取得とその現実

- (1) 超過収用とそれをめぐる対抗
- (2) 収用補償とそれをめぐる対抗

3 不動産建設の状況と賃貸不動産市場の構造変化

- (1) オスマン・タイプの不動産建設のメカニズム
- (2) もう一つの住宅市場と二つの住宅市場の相剋（以上、本号）

三 第二帝政期の高家賃問題と制度改革要求

二一 第二帝政期の都市改造事業と賃貸不動産市場

本節の課題は、第二帝政期の都市改造事業が住宅問題と建物賃貸借関係に及ぼした影響を分析することである。より具体的には、オスマンの都市改造事業の歴史的意義が住宅問題という観点から検討される。

この観点から眺める場合にまづもって注目されるのは、オスマンによるパリ改造事業の遂行が、かつてない激しさで家賃高騰をもたらし、建物所有者と賃借人との対抗関係を激化させたことである。家賃高騰の原因は、直接的には、都

心部における道路開設等の事業実施によって大量の労働者住宅の取壊しが生じたにもかかわらず、事業の過程でそれに見合う量の労働者住宅の供給がなされなかったことにある。しかし、それだけではない。さらに注意すべきは、オスマンの事業は、そのような短期的な労働者住宅の供給不足を生じさせただけでなく、賃貸不動産市場の構造変化をもたらした、その結果、より長期的・構造的な労働者住宅供給不足の原因になったと見られることである。賃貸不動産市場の構造変化とは、端的にいえば、住宅を「他と同様の一の商品 *une marchandise comme les autres*」<sup>(1)</sup>と捉える賃貸住宅市場の成立である。

かかる問題関心を中心としつつ、以下、オスマンのパリ改造事業の内容と歴史的意義を検討することにした。この事業は、大きくは、公共団体による公的土地取得と、その後の私人への再売却と私人による建物建設との二つの局面に分かれるので、以下でもこの二つに分けて検討することにする(↓2、3)。しかし、その検討に入る前に、素描に止まらざるをえないとはいえ、事業の概要を述べておくのが適当であろう(↓1)。

(1) この表現は、Roger-Henri GUERRAND, *Propriétaire et locataires — Les origines du logement social en France (1850-1914)*, Quintette, 1987, p. 90. から採ったものである。後に検討するように、この表現は、なお補足を必要とするとはいえ、事態の本質を的確に捉えていると考えられる。

1 オスマンによるパリ改造事業——その概要

(1) 事業の概要とその狙い

一八五三年六月二二日、時の皇帝ナポレオン三世は、男爵オスマン (Baron Georges Eugène Haussmann) をパリ行政

の最高責任者であるセーヌ県知事に任命した。オスマンは、ナポレオン三世の意を受けて直ちに懸案の本格的なパリ改造事業に取りかかり、知事選任の年一八五三年には、ストラスブル大通り開設等の工事が開始される（なお、リヴォリ通りの延長工事はその前年一八五二年から始まっていた）。そして、第二帝政が崩壊する直前の一八七〇年一月にオスマンが解任されるまで、パリの全域を対象とする大規模な都市改造事業が展開されるのである。これが有名なオスマンのパリ改造事業である。<sup>(2)</sup>第二帝政期においては、パリに限定されず、地方の大都市——リヨン、マルセイユ、ル・アーヴル、ルアン……—においても大規模な都市改造事業が実施された。<sup>(3)</sup>しかし、その規模の点でも歴史的意義の点でも、オスマンによるパリ改造事業は、群を抜いた存在であった。

それ以前の時代に、パリにおいて都市改造事業が存在しなかったわけではない。<sup>(4)</sup>しかし、それらの事業は、多かれ少なかれ部分的なものでしかなかった。これに対して、オスマンの事業は、パリ全域を対象にしたという規模の点でも、道路開設に限定されず多様な都市基盤整備が行なわれたという対象の点でも、それまでの事業とは質的に異なるものであった。パリの現在の都市構造は、まさにこの事業を通じて形成されたのである。

オスマンのパリ改造事業は、複合的な狙いを持っていた。<sup>(5)</sup>まず、この事業の一般的背景には、いまだ中世の都市構造を保持していたパリをヨーロッパの中心にふさしい近代都市として抜本的に改造し美化するという政治的な要請があった。オスマンの事業は、第二帝政の威信を賭けて、パリをヨーロッパの中心都市として改造することを狙いとしたのである。この事業はまた、治安政策的な意義を有していた。すなわち、パリ民衆の蜂起の際にしばしばパリケード戦の舞台となったパリの狭隘な街路を拡幅して、そのような抵抗の拠点を事前に潰すことは、当時の為政者の重要な関心事だったのである。他方、産業革命期を迎えていた当時の資本主義にとって、首都において大量の輸送能力を確保しうるとう道路を開設し交通網を整備することは、産業基盤整備の観点からも重要な課題であった。オスマンのパリ改造事業は、

この時期同時に進められた全国的な鉄道網整備と同様に、資本主義の基盤を整備する産業政策としての意義を有している。またより短期的には、当時の産業構造の中で重要な位置を占めていた建築産業に対して仕事の場を提供し、それを通じて建設労働者に就業機会を提供するという労働政策的な狙いも無視しえないものがある。さらにもう一点指摘しなければならぬのは、当時きわめて深刻な社会問題となっていた住宅の非衛生性——それはパリ都心部においてとりわけ顕著であった——への対処である。別の機会に検討したように、一八五〇年四月一三日の「非衛生住宅の衛生化に関する法律」(一八五〇年法)は、まさにこの問題への対応を定める最初の立法として成立したものであったが、非衛生性が問題となる街区の改造は、そこでも一つの対処策として定められていた。実際、十分な採光と通風を確保するために広い幅員を擁する街路を開設することは、公衆衛生論者が都市の衛生化のために長年にわたって要求してきた課題であった。オスマンの事業がこのような観点からも重要な意義を有したことは、疑いのないところである。

もう少し具体的に事業の内容を見ておくと、この事業は三期に分けて実施された。まず、一八五二年に始まる第一期事業において、ナポレオン一世時代からの懸案であったパリを南北、東西に貫通する道路が完成する。ストラスブウル大通り、セバストポル大通り、サン・ミシエル大通りというパリを南北に貫く幹線道路、リヴォリ通り、サン・タントワヌ通りというパリを東西に貫く幹線道路が開設または拡幅されたのである。パリの新たな交差軸 (cross) の形成である。さらに、行政機能集中のために、シテ島のほとんど全面的な取壊しによる官庁街への改造も実施された。このように、第一期事業は、パリ都心部の稠密な旧市街地を対象とし、大量の既存建物の取壊しを伴いつつ進行了。一八五八年に始まる第二期事業および一八六〇年代半ばから始まる第三期事業は、いずれも、都心部での事業も含みつつ、それ以上に、パリ外縁部における都市基盤整備および都心部と外縁部を結ぶ道路開設を内容とするものであった。このようにして、第二期事業においては、プランスーウジェヌ大通り(現在のヴォルテール大通り)、ノール大通り、マルゼ

ルブ大通りそしてサン・ミシェル大通りの開設などがなされ、第三期事業においては、オペラ大通り、オスマン大通り、サン・ジェルマン大通り、レンヌ通り、ゲイ・リュサック通りの開設などがなされた。そして、この事業によって開設された街路の両側には、オスマン・タイプと呼ばれる中高層で石造の（より正確には、高級な建築資材である「切り出し石材 *Pierre de taille*」で建造された）美しい建物が立ち並ぶことになる。

道路開設とともに、街路相互を接続し交通を確保するための多くの公共広場の整備、公共建築物の建設（区役所の建物の新築、中央市場の整備……）も進められた。さらに、公園・緑地の整備も進められた。都心部においてはチュイリ公園、リュクサンブール公園の整備が行なわれ、外縁部においてはジュット・ショーモン公園、モン・スリ公園が建設された。プロニーユの森、ヴァンサンヌの森の整備が行なわれたのもこの事業の中においてである。また、上水道設備・下水道体系が確立され、ガス燈設置に見られる都市設備の整備も進められた。

(2) オスマンのバリ改修事業については多くの文献がある。オスマンの伝記を中心とするものとして、Georges LARONZE, *Le baron Haussmann*, Paris, Félix Alcan, 1932; Gérard LAMEYRE, *Haussmann, Préfet de Paris*, Paris, Flammarion, 1958; Pierre André TOUTTAIN, *Haussmann: artisan du second Empire, créateur du Paris moderne*, Paris, Gründ, 1971; Jean DES CARS, *Haussmann: la gloire du Second Empire*, Paris, Perrin, 1978. などがあるが(1)の中では、LAMEYREの著書の利用価値が最も高くと思われる)。本稿の問題関心からは、第二帝政期のバリの地価動向を分析する古典的テーマである Maurice HALBWACHS, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris de 1860 à 1900*, th. Paris, Soc. nouv. de libr., 1909; 第二帝政期の公共事業の検討の中でオスマンのバリ改修事業にも詳しく触れる Louis GIRARD, *La politique des travaux publics du Second Empire*, th. Paris, Librairie Almand Colin, 1952. 社会的にバリの都市形成史を扱う Jeanne GAILLARD, *Paris, la ville (1852-1870)*, th. Paris, Librairie Honoré Champion, 1976. などがある。また、近時の文献としては、概説書ではあるが、Florence BOURLON, *Les villes en France au XIX<sup>e</sup> siècle*, Ophrys, 1992, p. 112 et suiv.; Bernard MARCHAND, *Paris, histoire d'une ville*, Editions

du Seuil, 1993, p. 69 et suiv. が、いずれも鋭いまとめ方を提示しており、参考になる。なお、オスマン自身の回想録として、HAUSSMANN, *Mémoires*, 3 vols, Paris, Victor Havaud, 1890-1893. があり、第三巻がパリ改造事業を扱う。この第三巻の部分に Patrice DE MONCAN et Christian MAHOUT, *Le Paris du Baron Haussmann*, Editions SEESAM, RCI, 1992. に再録されており、本稿ではこれを用いた。さらに、邦語の文献としては、富永茂樹「オスマンとパリ改造事業」河野健二編『フランス・ブルジョワ社会の成立』(岩波書店、一九七七年)所収、ハワード・サールマン／小沢明訳『パリ大改造・オスマンの業績』(井上書店、一九八三年)、羽貝正美「第二帝政とパリ都市改造」東京都立大学法学会雑誌二六巻一号(一九八五年)などがある。

(3) Voir, Louis GIRARD, *supra*, note (2), pp. 121, 265-266.; Florence BOURILLON, *supra*, note (2), p. 123 et suiv. 本稿では、資料的制約もあり検討の対象をパリに限定するが、そこで指摘される家賃高騰やそれに伴う都市民衆の都心部からの排除などの問題は、他の大都市においても基本的には同様に妥当するものと考えてよい。

(4) オスマン以前のパリ改造事業については、Victor FOURNEL, *Paris nouveau et Paris futur*, 2<sup>e</sup> éd., Librairie Jacques Lecoffre, Paris, 1868. において、「オスマンの先駆者」と題する一章が設けられて (pp. 306-387.) 詳しい検討がなされている。

(5) 以下に指摘する事業の狙いと意義は、網羅的にというわけではないが、多くの研究書において指摘されるところである。たとえば、M. HALBWACHS, *supra*, note (2), p. 7.; Louis GIRARD, *supra*, note (2), p. 116.; Jeanne GAULLARD, *supra*, note (2), p. 30 et suiv. などを参照。当時の為政者の直接の言としては、必ずしも明瞭に述べられてはいるわけではなすが、Auguste DE SCAURIER, *infra*, note (70), p. 131. (フランスの核としてのパリの美化、衛生化の必要性を説くナポレオン三世の言、交通網確立の必要性を説くオスマンの言などを伝えている) ; P. DE MONCAN et Christian MAHOUT, *supra*, note (2), p. 139. (治安対策、衛生対策の観点から自己の事業の意義を捉えるオスマンの言を伝えている) などを参照。

(6) 吉田克己「一九世紀フランスにおける住宅問題と法」『法政理論』二〇巻四号(一九八八年)。

## (2) 事業の制度的仕組み

この都市改造事業の制度的仕組みは、それほど複雑ではない。事業の進行は、大きくは二つの局面に区別される。ま

ず第一に、公的主体（パリ市）が事業に必要な範囲の土地・不動産を取得する。そのための法的手段として収用制度が活用される。取得した土地・不動産については、公的主体による土地整備（不動産の取壊しや、道路部分およびそれに面した建築用地部分の整備）が行なわれる。第二に、整備された建築用地は、私人に再売却され、その上の建物建築は、私的建設者に委ねられる。

この都市改造事業において鍵となる考え方は、収用権を活用した公的主体の土地取得が、狭義の道路用地に限定されることなく、その後背地も含めた、より広い範囲で行なわれることである。いわゆる「超過収用」が広汎に活用されたのである。超過収用の対象になった土地は、右に触れたように、整備実施後に私的セクターに再売却される。ここにはすでに、第二次世界大戦後のフランス土地整備法制の特徴的考え方の一つを形作る $\wedge$ 公的土地取得—整備—再譲渡 $\vee$ システム<sup>(7)</sup>を、その端緒的な形態において見出すことができる。

このシステムは、少なくとも理論的には、事業に由来する開発利益（以下では、フランスで広く用いられる表現に従って「増価 plus-values」の語を用いることが多い）を公的事业実施主体（パリ市）が回収することを可能にする。すなわち、超過収用が増価を排除した補償によって行なわれ、かつ、超過収用した部分が整備後の増価を含めた価格によって再売却されるならば、事業主体であるパリ市は、増価に対応する金銭的利益を取得することができるのである。他方、事業実施主体が、整備後の建築用地を増価を排除した安い価格によって再売却し、そのことを通じてエンド・ユーザーに安価に住宅を提供するという政策を選択することも論理的には可能である。その場合には、公的土地取得システムを活用して、この事業の中ですでに社会住宅政策が実施されていることになる。しかしながら、実際のオスマンの事業においては、このいずれの可能性も現実化することはなかった。超過収用の仕組みが現実にとどのような機能を果たしたかは、以下での検討の一つの重要な問題関心になるであろう。

以上の事業費用は、事業実施主体たるパリ市が負担する。ところで、この事業のためには一〇億フラン単位での支出が必要なものと見込まれたのに対して、オスマンが知事に就任した当時のパリ市の財政規模は、通常経費と特別経費を合わせた全体でも年間五〇〇〇万フラン程度であった。<sup>(8)</sup>したがって、市財政の通常の余剰の中から事業費を捻出しているのでは、とうてい期待する規模の都市改造事業を実施することはできない。オスマンは、国からの補助金獲得に努めるとともに（実際、第一期事業については国から膨大な補助金が注ぎ込まれた）、基本的には公債発行によって事業費を確保するという政策を採用した。すなわち、市財政の余剰金だけを事業に充てるのではなく、ともあれ事業費として必要になる額を公債を組むことで確保し、その利息支払いと償還を市財政の余剰金から出していく、という考え方である。公債の額は巨額になることが当初から予想されたが、巨額の公債を組んでも、都市改造事業によって将来のパリの発展が見込め、税収の増加によって市財政も豊かになるから、その償還は十分に可能になる、と考えられたのである。<sup>(10)</sup>

また、一八五二年に創設されていた抵当貸付けを行なう金融機関であるクレディ・フォンシエ (Crédit Foncier de France) が、一八六〇年七月六日の法律によって、県、市町村など公共団体に対する貸付けを認められてからは、同機関からの融資も事業遂行のために重要な役割を果たした。<sup>(11)</sup>

ところで、以上は、パリ市が主体となって直営で事業が実施されるケースであるが、事業の進展の中で、事業実施主体にも変化が生じてくる。すなわち、第一期の事業は基本的にパリ市の直営で実施されたのに対して、第二期事業以降になると、パリ市が民間の会社等に事業の実施を委託し（公土木事業委託契約 *concessions de travaux publics* による）、<sup>(12)</sup>民間企業を主体として事業が実施されるケースもしばしば見られるようになるのである。<sup>(14)</sup>この民間部門への事業委託の場合には、事業費用は、基本的には事業受託者である私的な事業主体が負担するとともに、先に示した①の局面での土地取得もまた、私的事業主体によって実施される。かかる方式の普及は、一面ではパリ市が過大な事業費負担の回避を

試みるようになったことを意味しているが、事業が私的企業の利益に反して押しつけられるはずはなく、それは同時に、後述のように、事業受託者の利益にもなる方式であった。

- (7) これについては、さしあたり、吉田克己「総論（フランス）——都市法の論理と歴史的展開」原田純孝・広渡清吾・吉田克己・戒能通厚・渡辺俊一編『現代の都市法——ドイツ・フランス・イギリス・アメリカ』（東京大学出版会、一九九三年）一七五頁—一七六頁を参照。
- (8) Gérard LAMEYRE, *supra*, note (2), p. 51. そして、現実にも、一七年間の事業によって二五億フランの費用を要したという。  
*Ibid.*, p. 190.
- (9) このようにして、オスマンのもとで四回の公債募集が行なわれた。一八五五年には六〇〇〇万フラン、一八六〇年には一億二〇〇〇万フラン、一八六五年には二億五〇〇〇万フラン、一八六九年には四億フランである。Gérard LAMEYRE, *ibid.*, p. 193.
- (10) いわゆる「生産的支出」の考え方である。しかし、このような財政積極主義に対しては、当然のことながら激しい批判も提起された。この時期の都市改造の事業の財政方式をめぐる対立については、Gérard LAMEYRE, *ibid.*, p. 189 et suiv.; Louis GIRARD, *supra*, note (2), p. 117. など参照。同時代人による批判としては、Jules FERRY, *Les comptes fantastiques d'Hassamam*, Guy Durier, 1868, réimpression, 1979, が参照に値する。また、富永・前掲注 (2) 一一二頁—一一三頁参照。
- (11) 『L'Etat et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine, 1820-1950, Paris, Editions de la CNRS, 1983, p. 75 et suiv.』
- (12) Michel LESCURE, *Les banques, l'Etat et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine, 1820-1950*, Paris, Editions de l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, 1982, p. 141.
- (13) 公共土木事業委託契約は、事業受託者たる私人が事業完成を誓約し（期間が明示されることが多く、また、土地整備後の建築についても一定期間内の実施が義務づけられることが多い）、行政庁がその対価として事業に由来する一定の利益の付与を合意する契約である。一定の利益とは、バリ改造事業を念頭に置いていえば、開設する道路沿いの建築用地を取得

しうることなどである。さらに、行政庁から補助金が付与されることもある。また、行政庁が事業実施に当たって行使しうる特権（収用権など）を、事業受託者たる私人も行使しうる。公共土木事業委託契約の制度内容については、*Leon Aucoc, Conférences sur l'administration et le droit administratif*, tome 2, Paris, Dunod, 1870, p. 237 et suiv. を参照。また、*Félix NOUETTE-DELORME, Le Crédit foncier devant l'opinion publique*, Paris, Librairie Internationale, 1869, pp. 31-32. に、パリ市と事業受託者プチ (Péti) との間で一八六二年と一八六五年に締結された事業委託契約 (traité) の詳しい内容紹介があり、参考になる。

(14) Christian TOPALOV, *Le logement en France, Histoire d'une marchandise impossible*, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 1987, p. 154; Maurice HALBWACHS, *supra*, note (2), p. 29. パリ改造事業に即していえば、現実には事業受託者となつたのは、銀行資本との強い関係を持ち資金力に優れた民間会社であった。Jeanne GALLIARD, *supra*, note (2), pp. 121-122. 参照。事業受託者の具体的状況については、Michel LESCURE, *supra*, note (12), p. 143. も参照。

(15) 多くの文献がこれを指摘するが、たとえば、Baillieux DE MARISY, *La ville de Paris devant le corp législatif, Revue des deux mondes*, 1870, p. 426.

## 2 公的土地取得とその現実

オスマンの都市改造事業の第一の局面である公共団体による土地取得は、もちろん私的所有者との協議による場合も少なくないが、それが調わない場合には、最終的には収用権の行使によって確保される。実際、第二帝政期は、収用がきわめて活発に行なわれた時期であった。<sup>(16)</sup> 第二帝政期の土地収用に関する基本法制は一八四一年五月三日の法律であるが、都市改造事業についてはさらにいくつかの特別立法が存在した。これらの立法の適用による公的土地取得をめぐる現実の問題は、とりわけ次の二つの領域に集中した。一つは収用当局の超過収用権限の範囲の問題であり、他の一つは

取用補償の具体的額の決定の問題である。以下では、この二つの問題領域における法制度とその適用をめぐる問題を検討する。そのような作業の中で、オスマンの都市改造事業が賃貸不動産市場の構造とりわけ労働者住宅市場に与えた影響を説明する手がかりをつかみたい、というのが本稿の問題意識である。

(16) この点に関しては、Maurice HALBWACHS, *supra*, note (2), pp. 188-189. にある、一九世紀後半期におけるパリの取用件数のまとめが参考になる。それによれば、第二帝政期には、一八六六年の八四八件をピークにはほぼ年間三〇〇件程度の取用件数を数え、最低の年（一八六二年）でも二〇三件存在する。これに対して、第三共和政期に入ると、取用件数は顕著に減少し、二桁の年が多くなる。

(1) 超過取用とそれをめぐる対抗

(a) 一八四一年取用法による取用権の発動

この時期の取用に関する基本法制は、一八四一年五月三日の「公益事由に基づく取用に関する法律」である。同法による取用権発動のメカニズムをまず整理すると、ほぼ次のようである。そこでの特徴としては、不動産所有権の擁護に最大の関心が払われていることを指摘しなければならない。

①取用権を行使するためには、まず、その目的となる事業が「公共の利益 *utilité publique*」に合致していることが必要である。<sup>(17)</sup> 公土木事業についてのその判定は、対象事業の種類に依りて、あるいは法律によって、あるいは国王のオルダナスによって行なわれる。この振り分けの基本的考え方は、重要な大規模公土木事業は法律により、小規模な事業については国王のオルダナスで足りる、ということである。たとえば、国道、運河、鉄道等の建設事業は前者に属し、

県道や運河・鉄道の支線の建設事業は後者に属する(二条一項、二項)。原則は前者であつて、個別の収用権発動についても原則として立法府の関与が必要とされていることが注目される。

②当該事業のために具体的にとの土地・不動産について収用がなされるかは、基本的に行政レベルで決定される。具體的には、知事によつて、所有権移転が行なわれるべき所有地および占有取得が必要となる時期が指定される(二一条)。

③収用権を行使しうる対象は、厳格に必要な範囲に限定される。すなわち、収用に関する普通法のもとでは、超過収用は許容されない。明示の規定はないが、収用権が例外的に認められる特権であることからして、これは当然の制限と考えられていた。したがつて、たとえば道路開設の公土木事業の場合には、道路用地、より正確には道路と私人の土地の境界を定めている道路建築線(alignment)の内側を収用しうるのみである<sup>(18)</sup>。収用された土地が道路用地に充てられなかつた場合には、旧所有者に再譲渡請求権が認められる(六〇条)。

④以上の公益認定および行政レベルの収用対象不動産の指定が行なわれても、それだけでは収用に基づく所有権移転の効果は生じない。「公共の利益に基づく収用は、司法の権威によつて生じる」(二条)。すなわち、管轄裁判所が収用判決をなすことによつて初めて、収用の効果<sup>11</sup>所有権移転が生じるのである。収用の核心である所有権移転の判断を所有権の擁護者としての司法裁判所に委ねる趣旨であり、このように収用手続を行政と司法の二段階に組み立てる考え方は、今日まで続くフランス収用法制に特徴的な考え方となっている。

(b) 都市改造事業における超過収用の許容

ところで、オスマンによるパリ改造事業においては、事業主体であるパリ市は、右の一般法制のもとでの収用権よりも強化された収用権を享受することができた。まず、公益認定に関して、ナポレオン三世の即位後皇帝の権限が拡大され、右の①で見た区別をすることなく、すべての事業について公益性の認定が皇帝のデクレによつてなされることに

なつたことが指摘される（一八五二年一月二十五日元老院議決 *senatus-consulte* 四條一項）。この措置は、都市改造事業にのみかわるものではなかつたが、現実にはとりわけオスマンのパリ改造事業の遂行にとつて大きな意味を持つた<sup>(19)</sup>。というのは、農村出身議員が多数を占めた当時の議会は、パリ改造事業に必ずしも好意的でなかつたが、右の措置によつて、このような立法院のコントロールを受けることなく上からの事業遂行が可能になつたからである。

次に、より重要な点として、オスマンの都市改造事業においては、超過収用さらには地帯収用が認められたことを指摘しうる。

フランスにおいて超過収用を認めた立法上の嚆矢は、一八四八年五月三日の「オラトワール広場からサン・タントワーヌ通りまでのリヴォリ通り延長事業に関するデクレ」<sup>(20)</sup>である。同デクレは、「パリ市は、道路開設 *percement* によつて侵害されるすべての所有地を全体として取得し、道路建築線の外部にとどまる部分を、通風状態の良好な住宅用家屋の建設のために、分画をしたうえで再売却することを認められる」（二三条）と規定した。道路用地にかかる土地全体について、道路用地に限定されない超過収用が認められるとともに、「道路建築線の外部にとどまる部分」<sup>(21)</sup> 残地についてパリ市の自由な再売却権能が認められたことが重要である。一八四一年法において認められる旧所有者の再譲渡請求権（↓(a)③）がここでは排除されるからである。

ついで、一八五〇年四月一三日の「非衛生性住宅の衛生化に関する法律」が特別の収用権を定めた。すなわち、同法は、非衛生性の原因が住宅外部の恒常的原因に由来する場合、または非衛生性の原因が全体工事によつてでなければ除去できない場合には、工事界域に含まれる所有地の全部を収用することを可能なものと定めたのである（二三条）。一定の地域全体の収用を可能する地帯収用の考え方の導入である。事業実施後に道路建築線の外に残る土地は、公開の競りによつて売却される。この制度は、右の一八四八年デクレよりも一段階進んでおり、理論的にはきわめて注目されるもの

である。<sup>(22)</sup>ただし、それがパリ改造事業においてどれだけ現実に用いられたかは、明らかでない。

オスマンの事業にとつて現実的により重要な意義を持ったのは、一八五二年三月二六日の「パリの街路に関するデクレ」である。この一八五二年デクレは、先の一八四八年デクレがリヴォリ通り延長事業という特定の事業について超過収用を認めたのに対して、そのような限定を付すことなく一般的にパリの街路の全体について超過収用を認めた。<sup>(23)</sup>ただし、その要件などは同一ではない。

① 一八五二年デクレは、第一に、固有の道路用地以外の「残地 parties restantes」について、「衛生的な建築物を建設するのに十分な面積または形態を有しない」ことを要件とする収用を認めた(二条一文)。一八四八年デクレのもとではかかる要件は定められず一般的に残地収用が認められていたから、一八五二年デクレは、この点で要件を絞ったことになる。しかし、現実には運用においては、収用された残地に併合するためにさらに接続地の収用が行なわれ、かえって広汎な範囲での収用が実施されることになったことは、後述する通りである。

② 第二に、同デクレは、道路建築線の外に存在する不動産も、「不要と判断された旧公道の廃止のためにその取得が必要」である場合には、収用の対象としうるものと定めた(二条二文)。都市改造事業によって十分な幅員を擁する新しい道路が開設されれば、既存の道路で不要になるものもでてくる。しかし、その廃止は、そもそも近隣の不動産所有者の反対によつてなかなか困難であり、また廃止によつて生じる損害を近隣所有者に賠償する必要性も生じてくる。この収用の許容は、そのような困難性を回避することを狙いとするものであつた。<sup>(24)</sup>

③ 第三に、道路建築線の外で残地として取得された土地がそれ自体として衛生的建築物を建設するのに不十分である場合には、協議または収用によつてそれを接続地に併合することが認められた(二条三文)。いうまでもなく、残地の有効活用を図る趣旨の制度である。この③の制度は、①の残地収用制度とあいまって、オスマンの事業の現実の遂行に

とつて重要な機能を果たした。つまりこうである。①によって残地収用がなされれば、その残地はそれだけでは衛生的な建物を建築するのに不十分なものであることが前提になっているから、当然に③の規定の適用が可能になり、接続地の収用の可能性が生じてくる。ところで、法文からは、接続地所有者が残地の取得による併合を拒絶した場合に初めて接続地の収用が可能になるように解釈するのが素直と見える。<sup>(25)</sup>しかし、オスマンの事業における現実の収用実務においては、接続地所有者が残地取得による併合を希望するか否かの意思確認を行なうことをしないで、当該接続地の収用が行なわれた。すなわち、衛生的な建物建築に不十分な残地と接続地との併合には、④接続地所有者が残地を取得する形と、⑤残地を収用してその所有者となった公共団体が接続地を取得する形の二つがありうるが、現実の収用実務においては、もっぱら⑤の形での併合がなされたのである。⑥の形の併合は、それだけでは利用価値のない残地の所有者たる公共団体が、それ自体として利用価値のある接続地を併合するのであるから、きわめて大きな特権といわなければならぬ。

併合によって形成された土地は、新規に開設された道路に面し、不動産建設のために十分な面積を有する条件のよい建築用地である。それは、当然に相当の増価を期待しうる。パリ市は、これらの再売却によって増価をわが物として事業費の一部を回収することができるであろう。また、後述のように、パリ市は、この土地の売却に建築仕様に関する付款を付すことによって、私人の建築行為について一定のコントロールを図った。<sup>(26)</sup>さらに、併合による超過収用を通じて相当規模の公有地を形成することは、その部分の地片の構造再編を可能とし、いわゆるオスマンタイプの不動産建設のための重要な基礎条件を形成することになった。仮に①の残地収用だけであれば、道路用地以外に公共団体が取得しうる土地面積はそれほど大規模なものにはなりえず、地片の構造再編は不可能であつたろう。それだけでなく、そもそも残地では衛生的な建物の建築は不可能なのであるから、接続地所有者以外に処分するわけにはいかず、その再売却によ

る増価の回収や建築のコントロールも期待できないといわなければならぬ。このように見てくれば、接続地の収用による併合がオスマンの事業にとってきわめて重要な意義を有したことが理解されよう。

(c) 超過収用をめぐる対抗

しかし、それが大きな特権を意味するだけに、右の残地収用①とそれを手掛かりとする接続地収用③に対しても所有者側の強い抵抗があった。それは、次のような判例、立法上の展開にも反映している。

まず、コンセイユ・デタは、残地収用の手続に関して、道路用地と同様に、一八四一年収用法に基いて、聴聞手続等を尽くしたうえで公益性を認定して収用を許可するデクレを制定することが必要である旨を判示した (Cons. d'Etat, 27 mars 1856, Rec. 1856, 221)。それまでの現実の収用実務においては、道路用地に関する聴聞手続と公益性を認定するデクレ制定はもろろん行なわれるが、そこで収用されるべき残地が示されることはまずなかった。残地収用の必要性和可能性の判断、すなわち残地が衛生的建物建築に親しむかどうかの判断は、個別の地片調査を経てでなければならず、道路計画策定時点では困難だからである。また、後日に残地収用の必要性が明らかになった場合であっても、改めて公益認定のデクレが制定されることはなかった。当初の道路用地に関するデクレで足りるものと考えられたのである。右のコンセイユ・デタの判断は、そのような現実の収用実務のあり方を否定した。法律上は当然とも言えるが、再度のデクレ制定すなわち聴聞手続を含めた収用手続のやり直しを余儀なくさせるこの判決は、収用当局にとっては大きな打撃であった。

一八五八年一月二七日に制定された一八五二年デクレの施行デクレは、収用当局が残地収用を必要と判断する不動産の部分を聴聞手続に服する収用プランで指示するものとし(一条)、当該不動産の所有者が八日内に収用に異議を述べた場合には、その収用はコンセイユ・デタの議を経るデクレによってのみ許可されうるものとした(二一条)。先の判

決のように二重の収用手續を常に強制するものではないが、それまでの収用実務に比較すると収用当局の負担は重くなつたわけである。

右の一八五八年施行デクレはまた、残地の接続地との併合に関して、接続地所有者の残地取得意思確認の手續を定めた。すなわち、収用当局は、先の③の規定に基づいて残地との併合の対象になる接続地の所有者に対して、裁判外の証書によつて残地の取得を行なうか否かの意思確認を行なうべきことを義務づけられ、接続地所有者がそれを拒絶するか八日の期間内に回答がない場合に初めて接続地の収用を行なうものとされたのである（五条）。この規定によつて、直ちに接続地収用に取りかかる従来の収用実務が否定された。その結果、接続地所有者は、その意思がある場合には、道路に面した残地を取得して道路開設事業による増価を確実にわがものにする事ができるようになったのである。<sup>(27)</sup>これもまた、先のコンセイユ・デタ判決の影響といわなければならない。

以上の諸措置のなかでも、接続地所有者の意思に必ずしも拘束されない接続地収用を否定されたことによるパリ市の打撃は、とりわけ大きかつた。一八五八年、先の施行デクレ制定の少し前に、オスマンの第二期事業の実施が決定された。そこでは事業費は一億八〇〇万フランと予測された。ところが、事業費は膨らんで、十年後の一八六八年には四億一〇〇〇万フランと予測が修正された。<sup>(28)</sup>オスマンは、その原因の一つに、一八五八年の事業費推定の時点では先のコンセイユ・デタ判決の影響を十分に予測しえなかつたことを挙げた。すなわち、接続地の超過収用からその再売却によつて、道路開設事業に伴う増価を公共団体が取得して事業費の負担を軽減することを想定していたのに、それが十分にはできなかつた、ということである。<sup>(29)</sup>

しかし、以上のように土地所有権の側からの反撃に部分的に屈したからといって、オスマンの事業における超過収用の意義を軽く見るべきではない。第一に、その第一期事業においては、接続地所有者の意思を確認しない超過収用が広

況に実施された。そして、都心部を主たる対象にしたこの第一期事業こそ、オスマンの事業の核心部分を形成するものであった。第二に、先のコンセイユ・デタ判決さらには一八五八年施行デクレによって、パリ市が接続地収用の可能性を封じられたわけではない。認められたのは、接続地所有者による残地取得の機会を確保するための手続的整備であって、この手続を尽くしてなお接続地所有者が残地取得の途を選択しなければ、パリ市は接続地を収用しうるのである。

そして、実際にも、パリ市は、コンセイユ・デタ判決さらには一八五八年施行デクレ制定ののちも、接続地収用の方針を維持した<sup>(30)</sup>。もちろん、このような行政側の方針に対抗して、接続地所有者が残地を取得して道路に面した併合地の所有者になったケースも少なくないであろうが(先のオスマンの見込み違いはそのような所有者の存在を前提としている)、すべての接続地所有者がその方向を選択したとは思われない。数値的に確認することはできていないが、併合地を取得してその経営に当たるよりも(そのためには多額の建物建築資金を確保することが必要である)、後述するような収用補償の高さを前提とすれば、むしろ収用されるほうを選ぶ接続地所有者は相当数いたと推測される<sup>(31)</sup>。とすれば、第二期事業以降においても、超過収用はなお意味を持ったと見なければならぬ。

(17) この観念は旧制以来のものであるが、フランス革命期には不動産所有権擁護の立場から「公共の必要性 *nécessité publique*」に改められたことがある。しかし、その後再び「公共の利益」が収用の要件とされた。この経緯と「公共の利益」観念の内容の変遷は、それ自体一個の重要な研究対象であり、ここでその詳細に立ち入ることはできない。とりあえず、ここでは、近時の有益な研究として次の二点を挙げておくにとどめる。Rene HOSTIQU, *Deux siècles d'évolution de la notion d'utilité publique, in Un droit inviolable et sacré*, A.D.E.F., 1989, p. 30.; Jean-François COUZINER, *De la nécessité publique à l'utilité publique: les évolutions du fait justificatif de l'expropriation, in Propriété et la Révolution* (Textes réunis par Geneviève KOUBI), Editions du CNRS, 1990, p. 197.

(18) A. DIRAT, *De l'expropriation par zones*, th. Toulouse, 1921, Toulouse, Imprimerie du Centre, 1921, pp. 33-34. なお DIRAT によれば、その背景には「この当時主として収用の対象として想定されていたのは鉄道用地であったという事情がある。その場合には、超過収用が認められなくてもさほどの不都合はないが、面的な都市の改造が問題になってくるにつれて、そのような考え方には問題が感じられることになろう。」

(19) この意義を強調する文献として、たとえば、Florence BOURILLON, *supra*, note (2), p. 115.; Bernard MARCHAND, *supra*, note (2), p. 80. を参照。

(20) なお、超過収用の考え方の端緒は、一八四二年に当時のパリ参事会議員ルイ・オオギュスト・ラユールが公表した文書に見出される。Louis-Auguste LAHURE, *Des portions de propriétés qui restent disponibles après l'alignement pour cause d'utilité publique*, Paris, Imprimerie de Chapellet, 1842. Bib. Nat., Fp. 1044. \*た\* Voir, Horace SAY, *Etudes sur l'administration de la ville de Paris*, Paris, Librairie de Guillaumin, 1846, pp. 352-354.

(21) このデクレによる超過収用承認の意義を強調する文献として、羽貝正美「フランスにおける都市計画の形成」東京都立大学法学会雑誌二八巻一号(一九八七年)五〇〇頁以下、同「一九世紀フランスにおける都市と公的統御」『比較行政研究(年報行政研究二五)』(一九九〇年)五七頁以下がある。なお、これらの文献では、「一八四八年デクレ三条には、「その残地が仮に十分な面積を有し、所有者が自ら通風の良好な住宅を建設することができる程であっても」との但書が付されていると述べられている。しかし、少なくとも DUVERGIER, *Collection complète des lois, décrets*....., 1848, p. 235. に収録されている法文を見る限り、——三条の解釈として右のような趣旨になることはたしかであらうが——、そのような明示の但書は存在しない。

(22) 一八五〇年法の収用規定の重要性を強調する文献として、レオナルド・ベネヴォロ／横山正訳『近代都市計画の起源』(鹿島出版会、一九七六年)一四八頁がある。

(23) このデクレは、パリ以外の都市についてもその請求に基づいて適用が可能であり(九条)、実際にも、リヨンその他の多くの大都市がその適用を求めた。

(24) DE PEYRONNY et DELAMARRE, *Commentaire théorique et pratique des lois d'expropriation pour cause d'utilité publique*, Paris, Marescq aîné, 1859, p. 717; Georges FERRIÈRE, *Le droit de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, th. Bordeaux, 1943, Bor-

deaux, 1943, p. 70. 前者は近隣所有者の反対を封じる観点を強調し、後者は損害賠償を回避して事業費を軽減する点を強調する。

(25) 残地と接続地との併合は、一八〇七年九月一六日の「沼沢地の干拓に関する法律」五三条の規定に従って行なわれるものと定められている(一八五二年デクレ二条三文)。ところで、一八〇七年法五三条においては、まずもって接続地所有者が決定された道路建築線と自己所有地との間にある残地としての公有地を取得して「公道まで前進する権能 la faculté de s'avancer sur la voie publique」を認められ(同条一項)、接続地所有者がこの権能を行使しようとしないうちに初めて、行政庁による接続地の収用が可能になるものと規定されていたからである(同条二項)。学説においてもそのように解する見解が有力であった。たとえば、Gabriel DUFOUR, *De l'expropriation et des dommages causés à la propriété*, Paris, Cotillon, 1858, pp. 343-344. およびそこに引用の Nicolas GALLARD の見解を参照。あくまで接続地の所有者が残地の取得を拒否した場合に初めてその収用が可能になると解しつつ、一八五二年デクレのもとでは所有者の利益がまだ行政の利益に優先しているとの評価がなされている。

(26) この観点を指摘する文献として、Christian TOPALOV, *supra*, note (14), p. 152. ただし、そこでも指摘されているように、超過収用の範囲は、開設される道路の沿線の土地に限定され、一個の街区(not)の全体には及ばないから(例外的に及ぼしうるのは一八五〇年法の収用手続である)、地片の構造再編といっても、それは街区の全体に及ぶものではない。

(27) 以上の推移について、Alfred DES CILLEULS, *Le domaine de la ville de Paris dans le présent et dans le passé*, Paris, Imprimerie Réunies, 1885, pp. 50-51. が信頼しうる文献である。なお、Jeanne GALLARD, *supra*, note (2), pp. 27-28. にもこの点に関する記述があるが、法律家の筆によるものではないせいか、制度の説明については不正確な点がある。

(28) 以上の経緯について、Jules FERRY, *supra*, note (10), pp. 16-18. を参照。

(29) *Memoire de M. le Prefet de la Seine*, in Jules FERRY, *supra*, note (10), p. 76.

(30) いわゆる第二期事業の対象を定める一八五八年五月二八日の法律は、道路建築線の外部の部分について整備費用の軽減のために用いるべきものと定めており(三条二項)、第一期事業と同様に、超過収用と再売却による事業費軽減が見込まれている(なお、この法律は、DUVERGIER, *Collection complète des lois, décrets,.....* に収録されている)。この点について、André HAUSSMANN, Paris, ses acquisitions et ses alienations, in *Publications administratives* par Louis LAZARE, tome 5, 1864, p. 213 et

sniv. に収録されているものを参照した。また、一八六二年に定められたパリ東部における道路開設計画の中でも、のちの再売却を予定した超過収用が予定されている。Voir. Louis LAZARE, Etudes administratives, *Publications administratives par Louis LAZARE*, tome 3, 1863, p. 91.

(31) たぐよは' THIBAUT, Des expropriations totales, in *Publications administratives par Louis LAZARE*, tome 5, 1864, p. 295. は法律相談であるが、土地所有者がどのような場合に全部収用を求めることができるかというテーマを扱っており、当時の土地所有者の収用されることに對する関心の高さを示している。

## (2) 収用補償とそれをめぐる対抗

超過収用と並ぶ、というよりむしろそれより重要な意義を有する収用当局と土地所有者との対抗軸は、収用補償額の決定の問題であった。そして、この点に関しては、事態は、土地所有者にきわめて有利に推移した。それは、都市改造事業に由来する増価が結局は土地所有者に帰属したということを意味している。

### (a) 収用補償の考え方

まず、一八四一年五月三日の法律によりつつ、当時の収用補償に関する基本的考え方を整理しておこう。フランス収用法における確立した考え方によれば、収用補償は、収用によって生じた損害を完全かつ正確に填補するように定められる。<sup>(32)</sup> その額は、具体的にはまずもって収用の主体たる行政庁から提示されるが(二三条)、関係者間での一致が得られない場合には、その決定は、特別の「収用委員会 jury d'expropriation」によって行なわれる(三〇条以下)。収用委員は、選挙人のリストから選出される(三〇条)。当時の制限選挙制を前提にすれば、この規定は、収用委員を土地所有者に限定する機能を果たすことになろう。制度制定の当初は、土地所有者は同時に土地に関する租税の負担者であるため、収用補償の額を客観的に定めることを期待されたという。<sup>(33)</sup> また、土地所有者は事業の早期実施に利益を持つため

(地価上昇が期待しうる)、補償の早期算定<sup>34</sup>事業の早期実施も期待されたという。しかし、現実には、「収用委員は、公土木事業の早期実施を確保することよりも、被収用者に有利な補償を付与することにはるかに大きな関心を払った」。この手続的な仕組みが、収用補償水準の引き上げに大きな役割を果たした。

収用補償の基本的考え方が収用によって生じた損害を完全に填補するというところにあることから、収用補償は、被収用財産の所有者のみならずその賃借人にも付与される可能性があるし、所有者に対する補償も、収用の対象となる不動産の価格にとどまらず、被収用者が被るその他の損害をも対象にすることになる。とはいえ、その中心が収用の対象となる不動産の価格であることはいうまでもない。

#### (b) 収用補償と増価

それでは、不動産の価格を評価するにあたって、事業の実施に伴う不動産価格の上昇すなわち増価部分を除外することができであろうか。大規模な都市改造事業が実施され、まさにその結果として不動産価格が急激に上昇していた当時の時代状況のもとで、この問題は実践的に特別の重要性を帯びていた。

収用の主体であるパリ市は、この点について当然ながら増価排除論を展開した。ある街区の収用委員会でパリ市を代理してこの問題に関する主張を展開した代訴士ピカル(Picard)は、次のように述べる。「収用委員の皆さん、(委員会の場で)増価の主張がこれから関係者によって必ずなされるではありません。増価は、現実のものであり、膨大なものです。しかし、被収用者に対してそれを考慮すべきなのではないか。忘れてならないのは、この増価は、パリのこの部分において、多大な出費を伴って最近実施された改良行為の結果であるということです。被収用者に対して付与しなければならぬのは、彼らがこの道路開設の前にすでに権利を有していた補償だけです。フォブール・サン・トノレ街のこの区域における所有地価格の通常の上昇ではない増加部分は、(収用補償の算定に当たって)考慮すべきではない

の<sup>(35)</sup>です」。土地所有者への帰属を否定された増価部分は、収用主体である公共団体に帰属することになる。

土地所有者の側に立って第二帝政に対して批判的論陣をはったジャーナリスト、ルイ・ラザール (Louis Lazare) は、この増価土地所有者帰属否定論<sup>II</sup>増価公共団体帰属論を真っ向から批判する。批判の論拠として挙げられたのは、まず第一に、「現時点での損害を補償するためにもつぱら現在の状況を評価」すべきものとしている収用法制の基本的考え方である。パリ市が実施した改良によって生じた増価を収用補償算定に際して考慮することは、「たしかに被収用者にとっては幸せなことであるし、パリ市にとっては不幸なことであろう。しかし、だからといって何をすべきなのか。そのことは、立法を曲げる権利、現時点の損害を填補する現在の補償を付与しないで回顧的な補償 (indemnite retrospective) のみを付与する権利を、貴兄 (ピカアル) に与えるものではないのである」。第二に、この多分に形式的な論拠に加えて、ラザールは、より実質的な論拠として他のケースとの均衡論を展開する。すなわち、一つには、増価と反対の不動産の減価 (moins-value) ケース (フランスの不動産市場は実際にこれを一八三一年、一八四九年に経験している) においては不動産の過去の価値ではなく現在のそれを基準に収用補償を算定しながら、増価の場合には過去の価値に基づく収用補償を付与するというのでは均衡がとれない、ということである。もう一つには、ある街区に生じた増価は、その街区のすべての所有者、商人、手工業者が享受しうる利益でありながら、たまたま収用の対象になった所有者等がその利益を剥奪され、収用を免れた者はその利益に与るというのでは不公平ではないか、という点が指摘された。<sup>(36)</sup>

増価の土地所有者帰属を否定するという立論を補強するために当時において援用が可能な実定法上の制度としては、——ピカアルが実際にそれを援用しているわけではないが——次の二つがありえた。一つは、事業の実施が残地に「即時かつ特別の価値増加」を惹起すべき場合に、この増加が「補償額評価において考慮される」旨を定める一八四二年収

用法五一条であり、もう一つは、運河開設や道路開設工事の結果として私的所有地に顕著な増価が生じた場合について、増価の二分の一を上限とする負担金支払いの要求という形で増価の公共団体による回収の可能性を認める。「沼沢地の干拓に関する」一八〇七年九月一六日の法律三〇条である。

ところで、前者の規定については解釈上の対立があり、①増価をもって相殺しうるのは、残地を残すような収用によって所有者が生じる損害（たとえば利用価値減少に伴う残地の減価）に対する補償だけであつて、被収用地の価値の補償という補償の本体部分には及ばないという見解と、②被収用地自体の価額補償の減額もなしうるとする見解（この場合には、増価が大きければ理論的には補償はゼロにもなりうるわけである）とが存在している。<sup>(37)</sup> ①が土地所有権擁護の立場であるが、判例は明確にこの立場を採用した。この立場は、結局は被収用地の増価の土地所有者帰属を認めるものにはかならない。

他方、収用を免れた者からの増価回収を可能にする後者の規定についていえば、近時はその先駆性を評価されるようになってきているこの規定も、一九世紀の具体的状況のもとで現実にはほとんどまったく適用されることなく死文にとどまっていた。<sup>(38)</sup> そのような状況を前提にすれば、被収用者と収用を免れた者との不公平論を展開する先のラザアルの議論は、それなりの説得力があるといわなければならない。パリの市の立場を代弁してピカルが展開した増価の土地所有者帰属を否定する立論も、結局のところ、現実的な影響力を持つのは難しかったというべきであろう。

前述のように、収用補償額の具体的決定は、まず収用当局が補償額の案を提示し、所有者等がこれに不満の場合には、収用委員会での補償額決定の手続に移る。先に紹介したルイ・ラザアルが主宰する雑誌 Publications administratives 誌では、一定の街区の収用について、収用当局からの提示額、所有者等の要求額、決定額を列挙した資料を掲載している。これを通覧すると、収用委員会によって認められた補償額は、所有者の場合で収用当局が提示した額のおおむね二倍程

度、さらに三倍程度の額が認められることもあり、賃借人の場合にはさらに差が開き、五倍程度が認められることも珍しくないことがわかる。<sup>(39)</sup> この資料においては面積が表示されていないので、平方メートル当たりの補償単価はわからないという限界はあるが、この資料から、少なくとも収用当局による提示額の水準と比較すると現実には大幅に高い収用補償が支払われていることが明らかとなる。これは、収用当局によって提示される補償額がおそらくは増価を考慮しないものであったのに対して、収用委員会の実務が増価の土地所有者帰属を前提にして進められたことを意味するものであろう。

オスマンによるパリ改造事業の中で、後述のように不動産投機が横行し、パリの地価水準と不動産価格水準は、かつてない高騰を示した。それは、事業を通じてパリの発展と税収の増加を期するというオスマンの基本的方針にとって決して忌避すべき事態ではなかった。しかし、それは同時に、増価土地所有者帰属の考え方のもとで、必然的に収用補償額の高騰をもたらした。かくして、「収用は、一定の者にとつては、収用委員会によって付与される補償額がしばしば法外なものになるがゆえに、『うまみのある取引 *bonne affaire*』に見えた」(フェリエール)、「収用されることは、当時、宝籤に当たるようなものだ、といわれた」(ゴッタン)と評される第二帝政期の土地収用が展開するのである。<sup>(40)</sup>

このような収用補償の高騰傾向が、都市改造事業の財政にとって悪影響を及ぼすことは、あらためていうまでもない。かくして、オスマン自身、この傾向を嘆くことになる。「不動産価格の著しい上昇が、公共の繁栄と絶えることのない人口増大という二重の影響のもとで生じた。所有者と賃借人は、そのすべての努力、すべての計算、すべての行為を、彼らの補償額を最大限に引き上げる方向に向けた。収用委員会は、補償額をつりあげることで競いあつた」<sup>(41)</sup>。オスマンによれば、とりわけ第二期、第三期の事業の必要を予想よりも膨らませた原因は、先に触れた超過収用の制限という判例とともに、この収用補償の一般的な高騰だったのである。<sup>(42)</sup>

(c) 収用補償の使途

最後に問題となるのは、このように土地所有者に収用補償の形で払い込まれた膨大な資金がどのように用いられたかである。われわれは、この点に関する明確な資料を有していない。しかし、少なくとも、この資金が土地所有者の懐に退蔵されたわけではないことはたしかである。これらの資金は、何らかの対象に投資されることになる。そして、当時の投資対象として最も有利で安全性が高いと考えられていたのは、賃貸不動産であった。これらの資金の多くは、あるいは自己建設の形で、あるいは後述する不動産資本たる不動産開発業者が建設した不動産を買い取る形で、不動産市場に流入していったと推測して、大きな過ちはないであろう。<sup>(43)</sup> また、当時大きな展開を遂げつつあった金融機関に預けられる場合にも、その多くは金融機関から不動産市場に投入されることになる。それは、一面では、収用補償によって賃貸不動産の建設資金が確保されることを意味するが、他方では、それが不動産投機を助長するということでもある。「金融構造再編成のこの時期において、建築産業に充てることができる唯一の資本は、収用から由来する」(ミシエル・レスキュール)<sup>(44)</sup> のであり、しかも「収用補償として土地所有者に提供された金銭は、間違いなく土地投機が復活するに当たって決定的な役割を果たした」(ルイ・ジラル)<sup>(45)</sup> のである。それでは以下、そのような不動産投機の間となった、オスマンの都市改造事業のもとでの不動産建設の問題に目を転じよう。

(32) たゞさは、 Voir, Georges FERRIÈRE, *supra*, note (20), p. 310 et suiv.

(33) Jean-Marie AUBY et Pierre BON, *Droit administratif des biens*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, p. 317.

(34) Georges FERRIÈRE, *supra*, note (20), pp. 373-375. 用は、 p. 375.

(35) Cité par Louis LAZARE, *Etudes sur les expropriations pour cause d'utilité publique, Publications administratives par Louis*

LAZARE, tome 4, 1864, p. 51. 後述のように「LAZARE は、その論旨を批判するために引用しているので、その正確性にやや問題があるかもしれないが、これ以外に当時のパリの市の主張を展開している史料を発見することができなかった。なお、LAZARE 自身は、「この引用は厳密に正確である」と言明している。

(26) *Ibid.*, pp. 52-53.

(27) 以上については「De PEYRONNY et DELAMARRE, *supra*, note (24), pp. 534 et suiv. (著者は①の立場。一八四二年法の立法過程の紹介も含み有益である) ; M. A. HERSON, *De l'expropriation pour cause d'utilité publique*, Paris, Comloir des Imprimeurs-Unis, 1843, pp. 183-184 (②の立場を表明する) et 544 et suiv. (一八四二年法の立法過程の詳しい紹介がある)」を参照。

(28) Jean-Pierre GAUDIN, De Haussmann à Cornudet, la valorisation des sols par la puissance publique, in *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, ADEF, 1991, p. 47. 著者によれば「第二帝政期の適用例は、わずかに一件だけであるという。この規定についてはさらに「吉田克」『開発利益還元と受益者負担の諸手法——開発利益論』前掲注(7)『現代の都市法』二五九頁—二六〇頁も参照。なお、行政当局の側は、この規定の実際の適用を決して放棄したわけではなく、適用の意欲はあったようである。M. A. HERSON, *supra*, note (37), pp. 184 et 551.

(29) *Publications administratives par Louis LAZARE*, tome 1, 1862, p. 188 et suiv. (Boulevard du Prince-Eugène の開設工事); tome 2, 1862, p. 307 et suiv. (Boulevard de Sébastopol の延長工事); tome 4, 1864, p. 88 et suiv. (Rue La Fayette の延長工事) など。最も都心部の事業である Boulevard de Sébastopol の延長工事を素材として、不動産所在地—被収用者の資格(賃借人については賃貸借残存期間と一年分の賃料額も示す)—収用当局の提示額—被収用者の請求額—最終決定額(以上、単位はフラン)の順で、番地の若い順にごく一部のケースを示すと、次のようである。なお、これは、まったく例示的なものにすぎないが、当時の収用補償決定について一定の観念を形成するのに多少の寄与はするであろう。

当局提示額

被収用者提示額

最終決定額

アンフェール通り九番地

所有者 一九〇' 〇〇〇

三五〇' 〇〇〇

二七〇' 〇〇〇

賃借人(ワイン販売) 二年六月

一' 七三〇)

三' 〇〇〇

二五' 〇〇〇

一四' 〇〇〇

賃借人 (家具販売)	一年九月	七〇〇)	
	一、五〇〇	一五、〇〇〇	五、〇〇〇
賃借人 (医師)	二年九月	三、三〇〇)	
	五、〇〇〇	三五、〇〇〇	一五、〇〇〇
アンフェール通り一一番地			
所有者	三〇〇、〇〇〇	五五〇、〇〇〇	四〇〇、〇〇〇
賃借人 (舞台俳優*)	三年六月	九四〇)	
	四七〇	六、〇〇〇	三、〇〇〇
賃借人 (洗濯業)	期間満了	五〇〇)	
	一五〇	五、一〇〇	二五〇

\* 原資料には *artiste dramatique* とあるが、これは誤植で、正しくは *artiste dramatique* であると判断した。

(40) 前者の引用は、Georges FERRIÈRE, *supra*, note (24), p. 68. 後者の引用は、Jean-Pierre GAUDIN, *supra*, note (38), p. 48. による。かかる高額な収用補償のゆえに、収用を予想した地区に土地を購入し、その上に簡易な建物を建築して高額な収用補償取得を狙うという、「収用投機」とも呼ぶべき現象も見られるようになったという。Victor FOURNEL, *supra*, note (4), p. 47.

(41) Cite par Jules FERRY, *supra*, note (10), p. 25.

(42) Voir Jules FERRY, *supra*, note (10), p. 21 et *suiv.* なお、もう一点目算外れの原因とされたのは、賃借権の処理の仕方について、収用当局の方針が判例によって否定されたことである。すなわち、パリ市は、収用を行なったのうち実際に工事開始に伴って賃借人の立退が必要になるまでは、賃借人に当該不動産にとどまることを許容するという方針で臨んだ。その間に賃貸借の期間が満了すれば、補償金を支払うことなく賃借人の立退が得られるという考えからである。ところが、破毀院の判例は、収用によって被収用不動産の上の負担はすべて消滅するとし、賃借人が、利用の消滅に伴う補償をただちに収用当局に対して請求することを認めた（一八六四年一月二〇日判決、一八六四年四月一六日判決）。破毀院はこの点に関して賃借人の利益を優先し、反面、パリ市には費用負担の増大を余儀なくさせたのである (Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), p. 28.)。なお、この問題に関して、Publications administratives 誌が詳しく経緯を追いかけてゐる。G. BOGELLOT, Les

locataires et la loi du 3 mai 1841, *Publications administratives*, tome 1, 1862, p. 280.; Id., *Les locataires et la loi du 3 mai 1841*, tome 4, p. 179, etc.

(43) たとえば次のような同時代人の証言も、本文に示した推測の一つの裏打ちとなるであろう。「パリ市による龐大な量の収用が実施され、新しく建物を建設する資金が潤沢な恵まれた地区を除けば、第二、第三クラスの建築物、すなわちまさに中産階級と労働者階級に最も関係の深い建築物の建設は、多くの困難を伴い、多くの時間を要している」。Assemblée générale de la Compagnie de l'Hôtel et des Immeubles de la Rue de Rivoli, 26 mai 1856, cité par Michel LESCURE, *supra*, note (12), p. 155.

(44) Michel LESCURE, *supra*, note (12), p. 155.

(45) Louis GIRARD, *supra*, note (2), p. 119.

### 3 不動産建設の状況と賃貸不動産市場の構造変化

先に述べたように、事業実施主体であるバリ市が取得した土地で直接の道路用地に充当されない部分は、宅地として整備された上で、不動産の建設に当たる私人に再売却された。事業後期に多くなる事業委託方式の場合にはこれとは異なる形をとるが、ともあれ、公的主体の直接の介入は土地の取得とその整備の局面までに限定され、その上の不動産建設は私的部門に委ねられる、というのがこの時期の考え方であった。しかし、そのことは、バリ改造事業に伴って雑多な種類の不動産が無政府的に建設されたということを意味するものではない。オスマンの都市改造事業の結果、新規に開設された広い幅員を擁する街路の両側に、均質で均整のとれた美麗な不動産が立ち並ぶことになったのである。いわゆる、オスマン・タイプの不動産である<sup>(46)</sup>。それは、商業等の業務用空間を提供したほか、高級なブルジョワ向け住宅に充てられた。

それでは、どのようなメカニズムによってオスマン・タイプの不動産建設がなされたのであろうか。そのような不動産建設が進む一方で、労働者住宅の供給はどのような状況であったのであろうか。一定の供給がなされたのであろうか、あるいはまったく供給されなかったものであろうか。また、オスマン・タイプの不動産建設の普及は、パリの賃貸不動産市場にとってどのような意味を持ったのであろうか。これらの問いは、住宅法制の歴史的展開を扱う本稿の問題関心からしても重要な意味を有している。以下の検討は、これらの問いに答えるための一つの試みである。

(46) オスマン・タイプの不動産とそれ以外のタイプの不動産との比較については、Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), p. 74 et suiv.; Christian TOPALOV, *supra*, note (14), p. 171 et suiv. を参照されたい。オスマン・タイプの不動産は、建築資材として高級な切り出し石材 (pierre de taille) が用いられたこと、不動産前面壁部分に華美な装飾が施されたことなどに示されているように、美麗さをその特徴とする。その高度は、規制枠の一杯を使った六階建てプラス屋根裏部屋であることが多く、また、建物敷地についても、限度一杯を用いることが多い。不動産の建設者にそれだけの資金力があるからである。その結果、不動産の均質性が確保され、パリ特有の街区構造が形成された。さらに、見落としやすいが重要な点として、従来型の不動産と比較しての敷地形態の違いがある。すなわち、従来型の不動産には、前面壁の幅が狭く(すなわち間口が狭く)、それに比して奥行が長いという特徴があり、これに対応する敷地は、間口に比して奥行が著しく長い長方形をなすのが通常の形態であった。これに対して、オスマン・タイプの不動産の場合には、建物前面壁の幅が大きく広がった。その結果、これに対応する敷地も、その形は当該街区の形態に応じて三角形や四角形、台形など種々のものがあるが、ともあれ間口が十分に開いていることを要求されたのである。すなわち、従来タイプの不動産からオスマン・タイプの不動産への転換のためには、これに対応する敷地の形態変化が必要であったのである。それは、都心部については、収用を含めた手法による公的土地取得を通じた地片の統合・再編があつて初めて可能になったものであつた。

## (1) オスマン・タイプの不動産建設のメカニズム

## (a) オスマン・タイプの不動産建設への規制と誘導

先に指摘したように、パリを世界の中心都市にすべくその改造・美化を行なうことは、第二帝政の重要な政策目標であった。新たに開設された街路に面して美麗な不動産を建設することは、そのための重要な具体策のひとつとなる。政策主体がさまざまな手法でその課題の実現を追求したことは、十分に理解しうるところであろう。

その手法のひとつとして、とりわけ初期の事業においては、法令によって美麗な不動産建設への規制と誘導が試みられた。たとえば、初期の代表的事業であるリヴォリ通りの延長に関する一八五三年一月一五日のデクレは、この整備事業によって造成され再売却された土地の上に建設される建築物については、「統一的な装飾」が施されるべき旨を定めている。ここでは、美麗な建築物への規制が試みられる。さらに、一八五四年五月三日のデクレは、この事業に基づいて建設された不動産について三十年間の地租および戸窓税の免除という税制上の優遇措置を定めるが、この優遇措置を受けるためには、その「前面壁が、リヴォリ通り、パレ・ロワイヤル広場における規則正しい建築体系に服し、かつ、ルーヴルの柱廊を考慮したもの」であることが要求された。ここでは、税制上の優遇措置を通じてオスマン・タイプの美麗な建築物への誘導が試みられるのである。

しかし、後者の誘導はともかくとしても、前者の法令による規制は、警察規制を厳密に公共の利益にかかわる事項に限定して許容しようとする当時の支配的な考え方からして、法的にはやや問題の残る措置であった。そこで、より一般的には、私法上の契約を媒介として不動産建築形態に関する規制を行なうことが試みられる。すなわち、前述のように、少なくとも初期の都市改造事業は、パリ市の直営方式によって実施されたが、この場合には、新規に開設された道路沿接地の私的建設者に対する供給は、多くの場合、パリ市からの売買契約を媒介とすることになる。超過収用を媒介とし

つつ、道路用地に限定されず、その道路沿接地についてもパリ市による公的土取得と整備・再売却が行なわれるからである。この売買契約に、建築期間や建築すべき不動産の種類、建築仕様などに関する特約が挿入され、そのような契約的手法で民間部門における建築のコントロールが図られたのである。美観にかかわる地役 (servitude esthétique) を私的契約によって創出するわけであり、その意味でこれを「地役条項」と呼んでおく。

この点にかかわる政策主体の一般的態度を示す文書として、オスマンから道路監察官 (commissaires-voyers) に宛てた一八五五年一〇月五日の通達がある。<sup>(47)</sup> それによれば、パリ市に属する土地を私人に売却するに当たっては、売買契約に次のような点に関して取得者に義務を課す条項を挿入すべきものとされる。すなわち、同一街区 (lot) の建物については、バルコニー、軒蛇腹 (corniche) および屋根を可能な限り同一のプランに基づいて建築し、不動産前面壁の基本的ラインを同一にすること、不動産前面壁の建築資材としては、最も高級な「切り出し石材」を用いたうえで軒蛇腹や削り形 (moultures) の装飾を施すこと、などである。

このようにして、とりわけ初期の事業において、多くの街区で地役条項が活用<sup>(48)</sup>され、それはオスマン・タイプの不動産建設に大いに寄与したと考えられる。しかし、この試みにも限界があった。超過取用を行なって道路沿接地を再売却する場合には地役条項を挿入することが可能であっても、再売却を媒介することなく、開設された道路に面したもとの土地所有者が建築行為を行なう場合には、そのような負担を課すことが不可能だからである。しかも、先の2(1)で検討したように、第二期事業以降になると、直接の道路用地に当たらない後背地については、土地所有者の意思に反した超過取用を行なうことが難しくなってくる。この部分についての超過取用なくして、地役条項の活用はありえない。オスマンは、右のような土地所有者に対しても建築仕様に関する誓約を行なうよう求めたというが、これはあくまで強制力を持たないものであり、実効性に欠けただけでなく、そのような誓約を求めると自体、同時代の法律家からは行

きすぎだとして批判された。<sup>(49)</sup> それゆえ、政策主体によるこのような規制の試みだけによっては、オスマン・タイプの不動産建設のメカニズムを説明することはできないといわなければならない。

(b) オスマン・タイプの不動産建設と不動産資本

ところで、公的主体によって整備が実施された道路沿接地の再売却は、法制的には公開の競りによるが、現実にはこれに誰でもが参加しうるといえるものではなかった。売却の単位は大きな面積の区画であり、資金力に優れた者でなければそもそもそれを取戻す可能性がないし、また、取得後の不動産建設を考えても、それなりのノウ・ハウの蓄積が必要だからである。かくして、現実これら区画を取戻したのは、ほとんどすべての場合、銀行と密接な関連を持ち、専門的に不動産関連の事業にあたる会社であった。第二期事業以降目立つようになる事業委託の場合にも、受託者となる者は同様の会社であった。いわゆる「不動産会社 *les sociétés immobilières*」であり、この種の会社は、一九世紀の前半期にも存在はしていたが、まさにこの時期、オスマンの都市改造事業を契機としてその活動が本格化する。不動産資本の本格的な登場である。

本稿の問題関心からして注目されるのは、これらの不動産資本がオスマン・タイプの不動産建設に当たって重要な役割を果たしたと考えられることである。この時期の代表的な不動産資本である「コンパニー・イモビリエール *Compagnie Immobilière*」社の活動を素材としながら、その点を見てみよう。<sup>(50)</sup>

「コンパニー・イモビリエール」社は、リヴォリ通りとルーヴル街区で土地整備事業後の不動産建設活動に携わった「リヴォリ通り不動産会社 *Compagnie de l'Hôtel et des Immeubles de la rue de Rivoli*」の後身として、一八五六年に創立された。その創始者の中には、当時の著名なサン・シモニストが多く見出されるが、中心的な役割を果たしたのは、動産信用銀行 (*Le Crédit Mobilier*) の実質的な支配者であった金融家ペレール (*Pereire*) 兄弟である。この会社は、リヴ

オリ通り延長事業に伴って、賃貸店舗を中心とするオテル・ルーヴルを建設しその経営に当たったほか、リヴォリ通り沿いの多くの不動産を建設した。また、オペラ街、カプチーヌ大通り、シャン・ゼリゼ大通り、セバストポル大通り、マレゼルブ大通り、モンソー台、フランス・ウジェヌ大通りなどで土地の取得とその開発を行なった。しかし、南仏の大都市マルセイユでの土地開発事業に失敗し、一八七三年に倒産した。

同社の活動の特徴としては、本稿の観点からは次の二点が重要であろう。

第一に、「コンパニー・イモビリエール」社が不動産活動を行なった地域は、パリの中でも、政治的中心地（ルーヴル街区、リヴォリ通り）および経済的中心地（オペラ、カプチーヌ大通り）さらに西部の高級住宅街に限定されている。同社は、パリ東部の労働者街では、ほとんどその活動を行っていない。わずかな例外は、フランス・ウジェヌ大通りのケースであるが、これもオスマンの事業で広い幅員の新街路が開設された場所への進出であった。<sup>(51)</sup>

第二に、右の特徴の当然の帰結でもあるが、同社によって建設される不動産は、すべてオスマン・タイプの美麗な建築物で、それが住宅である場合には、高所得者を対象としたブルジョワ住宅であった。たとえば、オペラ広場とカプチーヌ大通りとの角に建設されたアバルトマンの家賃は、平均で年八三四二フランというもので、当時の家賃として群を抜く高い水準のものであった。<sup>(52)</sup> 同社によって建設された住宅の家賃の分布を見ると、年五〇〇フランを下回る家賃の住宅は全体の一九パーセントに過ぎず、五〇〇フランと一〇〇〇フランの間にあるものが五七・八パーセント、一〇〇〇フラン以上が二三・一パーセントという状況を示している。<sup>(53)</sup> 五〇〇フランを下回る家賃が、より具体的にどの程度であるかは不明であるが、それが五〇〇フランに近い水準であれば（その蓋然性は高い）、のちに見る当時の都市民衆層の収入水準からして（↓三一①）、彼らにとってはやはり接近可能な家賃水準ではない。

都心部とパリ西部のブルジョワ住宅街に活動を集中させるといふ同社の経営戦略は、賃貸不動産からの賃料収入もさ

ることながら、土地・不動産価格の上昇に利潤の源泉として大きな期待をかけるという発想を同社がとっていたことと深くかかわっている（もつとも、そのような発想は、当時の不動産会社に共通するものであったし、さらにいえば、不動産資本一般に共通するものであり、同社に特有のものというわけではない）。当時のパリ土地市場の状況を前提とすれば、顕著な地価・不動産価格の上昇を期待しうるのは、都心部とパリ西部のブルジョワ住宅街しかなかった。そして、これらの地区は、まさにオスマンの都市改造のための投資が集中してなされたところであり、かかる集中的な公共投資が地価上昇への期待を現実的なものとしたのである。他方、同社によるこれらの地区における美麗なオスマン・タイプの不動産建設は、街区の質を向上させ、それがまた当該地区における地価上昇の要因となっていた。街区の美化を狙う政策主体と利潤を行動原理とする不動産資本との幸福な共存関係である。

ところで、一八六〇年代に入ると、ブルジョワ住宅家賃、不動産（建物）売買価格、土地売買価格のそれぞれの上昇に相当顕著な違いが出てくる。ブルジョワ住宅家賃水準が停滞傾向を示したのに対して、土地売買価格水準は顕著な上昇を続けるのである（不動産売買価格はその中間の動き<sup>54</sup>）。これは、賃貸不動産価格との関係で、賃貸不動産の収益率が悪化していったことを意味する。そして、「コンパニー・イモビリエール」社は、このような動向に敏感に反応しつつ、その活動の重点を賃貸不動産の経営から賃貸用不動産の建設・売却、さらには整備し分画した土地の売却へと移行させていく。「固定的投資 placements fixes」から「投機的活動 operations speculatives」への移行である<sup>55</sup>。この時期には、同社の不動産事業についてクレディ・フォンシエからの借入金が必要な役割を果たすようになることも、資金の早期回転の要請を高め、かかる活動の重点の移行に影響を与えた<sup>56</sup>。

「コンパニー・イモビリエール」社が分画後の土地の上での不動産建設を自ら実施せず、土地を売却するという戦略を選択する場合には、実際の不動産建設は、同社からの土地取得者によって行なわれることになる。しかし、同社は、

土地取得者による建築のあり方についても無関心ではなかった。ここでの土地取得者は、賃貸不動産の経営を意図する個人やその建設・売却を企図する小規模な建築関係請負業者であることが一般的であり、経済的・社会的な力関係は、圧倒的に売主優位であった。さらにそのような力関係を決定的なものとしたのは、不動産建設資金さらには土地取得資金が売主たる同社から土地取得者に貸与されたことである。<sup>(37)</sup>このような立場の優位性を前提として、同社は、土地の取得者≠不動産建設者に対して、建築期間の限定や建築様式の遵守(具体的にオスマン・タイプの不動産建設)を要求したのである。それは、同社が当該街区に保有する他の不動産・土地の価値を高めるために、どうしても必要な措置であった。

以上、「コンパニー・イモビリエール」社という一個の不動産会社を素材としてその経営活動の特徴を見てきたが、それは、同社に特有の特徴というわけではなく、この時期の不動産会社一般に多かれ少なかれ妥当する特徴といつてよい。ここでやや視野を広げて、第二期事業以降、すなわち一八六〇年代以降多く見られるようになった事業委託方式の場合の受託者の活動を眺めてみると、そこには、「コンパニー・イモビリエール」社の活動と同様の特徴を指摘することができるのである。

すなわち、事業委託方式の場合には、事業受託者が直接建築することも不可能ではないが、通常は、受託者の役割は、直営方式の場合のパリ市の役割と同様に土地整備に限定され、建築者に整備された土地の譲渡が行なわれた。注目されるのは、ここでも、受託者は土地取得者への売買契約にさまざまな特約を挿入してその建築行為を規制しようとして試みていたことである。<sup>(38)</sup>一定の用途の建物建築の禁止(手工業用の建物建築禁止は一般的に見られる。また、酒類販売業者用の建物建築禁止条項が挿入されることもあった)、建築されるべき不動産の価額の最低限度額、不動産の高度規制の限度一杯の不動産を建築すべき義務などが定められ、また、建築様式に関する義務が定められることもあった。「このよ

うな方法で、私法上の眞の都市計画が発展した」(クリスチャン・トバロフ)<sup>(59)</sup>のである。

また、より徹底した建築規制手法として、売買予約付きの賃貸借契約が次第に普及していった。すなわち、事業受託者は、不動産建設者に土地を三年から六年の期間で賃貸し、土地賃借人は、この期間内の不動産建設を誓約するとともに、賃貸借契約の満了時に予め定められた対価で土地を取得する。賃借人の義務違反の場合には、賃貸借契約の解除によって土地は賃貸人⇨事業受託者に復帰するとともに、建設された(あるいはその途上の)不動産も、何の補償もなしに賃貸人に帰属するものとされるのである。

事業受託者が土地譲受人の建築行為について規制を及ぼそうとした理由は、「コンパニー・イモビリエール」社の経緯を想起するならば容易に理解することができるであろう。すなわち、それは、開発行為と土地売却から最大限の利潤を引き出そうとするからに他ならなかった。まず早期の不動産建設が確保されることは、事業受託者がなお所有する周囲の土地の価格上昇にとって必要最小限の要請である。また、不動産の質を確保して当該街区の「質」を確保することも、土地の価格上昇にとってきわめて重要な意味を持った。さらに、そのような一般的な要請に加えて、事業委託者の活動に必要な資金もまた、「コンパニー・イモビリエール」社の場合と同様に、クレディ・フォンシエからの融資でまかなわれたことを指摘する必要がある。この結果、事業受託者にとっては、資金回転の速度を上げることが至上命題となり、そのことが不動産建設者の建築活動に対するコントロールの必要性を増大させたのである。

他方で、事業受託者は、クレディ・フォンシエから融資を受けた資金を活用して、土地の取得者⇨不動産建設者に対する融資を実施した。かかる不動産建設資金の信用供与の経路もまた、「コンパニー・イモビリエール」社の場合と同様である。当時形成されつつあった中央集権的な金融機構は、多くは個人や小規模の不動産業者であるこれらの土地取得者に対する直接の信用供与を行なっていなかった(少なくともクレディ・フォンシエは行なっていなかった)。その

ような金融体系からすれば、右のような信用供与があつて初めて、個人や小規模業者が高価なオスマン・タイプの賃貸不動産の取得者として登場しうるといつてもよい。<sup>(60)</sup>ともあれ、これがまた不動産建設者の事業受託者に対する従属構造を強化し、事業受託者による建築規制の実効性を確保することになった。

(c) 高地価とオスマン・タイプの不動産建設

ところで、ここで併せて注意する必要があるのは、右のような不動産建設に対する規制は、必ずしも不動産建設者の利害に反する押し付けというわけではなく、その利害にも合致したことである。というのは、不動産建設者の側からしても、ブルジョワ街区における地価の高さを前提とすれば、その回収を確保するために、不動産建設後にそれを売却する場合には高い不動産価格を、また賃貸借に付す場合には高い家賃を設定する必要がある、それを可能にするためには、やはり質の高いオスマン・タイプの不動産を建設することを要請されたからである。<sup>(61)</sup>一たび高地価が顕在化したのちは、高品質・高価格の不動産(オスマン・タイプの不動産)を建設することこそが経済の論理にかなう。ここでは、高地価がオスマン・タイプの不動産建設を推進するのである。公権力による規制と誘導だけによって不動産資本を主体とするオスマン・タイプの不動産建設が説明されるのではなかった(↓(a))のと同様に、ここでも、事業受託者⇨不動産資本による建築者に対する建築規制だけによってオスマン・タイプの不動産建設が説明されるのではない。

このような観点からこの時期における不動産資本の活動の意義を再度考えてみると、それは単に、自らの不動産建設によって直接的に、または土地譲渡の際の譲受人⇨不動産建設者に対する規制を通じて間接的に、オスマン・タイプの不動産建設に寄与したことにとどまらない。この時期の不動産資本はまた、賃貸不動産建設のメカニズムの中に高地価の論理を組み込んだという意味で、オスマン・タイプの不動産建設の経済的基礎を作り出したのである。第一に、この時期の大規模な不動産会社は、土地所有者を主体とするのではなく、一般に銀行と密接な関係を持つ者によって設立さ

れた。したがって、これらの不動産資本がその活動を展開するためには、——土地所有者による不動産事業の展開にノウ・ハウを提供することに活動をとどめるのであれば話は別であるが——まず土地を取得する必要がある、ここですでに地価が顕在化するのである。しかも、不動産資本が現実に土地を取得した都心部では、地価はきわめて高水準であった。その背景をなしたのは、収用補償の額の高さであったが、ともあれ不動産資本が自ら賃貸不動産の建設に当たる場合でも、そこにはすでに高地価の論理が組み込まれているのである。第二に、この時期の不動産資本は、次第にその活動の重点を、賃貸不動産の経営ではなく、土地の売却に移して行く。かかる「投機的」不動産活動が賃貸不動産建設のメカニズムの中に介在する場合には、当然に、最終的な不動産建設者による賃貸不動産建設に高地価の論理が組み込まれざるをえないことになる。

#### (d) 不動産資本と公権力

以上のように、オスマン・タイプ of 不動産建設のメカニズムにおいては、当時の不動産資本が重要な役割を果たした。最後に指摘しておくべきことは、不動産資本が活動を展開するにあたって、公権力の介入がきわめて重要な意味を持ったことである。

まず、オスマンは、おそらくは右のような不動産資本の役割を明確に認識しつつ、不動産資本に対してさまざまな優遇措置を講じた。たとえば、オスマンの事業として最も初期のものに属するリヴォリ通りの延長事業を例にして見ると、この通りに面した不動産建設は、先に詳しくその活動内容を検討した「コンパニー・イモビリエール」社の前身である「リヴォリ通り不動産会社」によって行なわれることになるが、その主要メンバーに、この街区に国が所有していた土地が、きわめて有利な条件で提供されたのである。より具体的には、一八五四年に、新たに開設されたリヴォリ通りに沿った公有地一万七二八七 $\text{m}^2$ が、一 $\text{m}^2$ 当たり四八〇フランで売却された。これは、近隣のコンコルド広場界限の土地が

一八五三年の時点で一㎡当たり九三〇フランから九六〇フランの水準であったことを考慮すると、きわめて低廉なものであった。<sup>(62)</sup> また、前述のようにこの街区の建築物については地租等が一定期間免除されるが、これも大きな優遇措置といつてよい。まさに、「オスマンと美麗な建築物との同盟関係」(ジャンヌ・ガイヤール<sup>(63)</sup>)がここに見出される。

もっとも、かかる明白な優遇措置が報告されている例はそれほど多くなく、それはあくまで特例的なものであったと考えられる。しかし、かかる安価な土地提供でなくとも、公権力の介入を媒介としてパリ都心部において土地が流動化し(Ⅱ土地市場の成立)、それによって土地取得の可能性を与えられること自体、当時の不動産資本にとつては大きな意味を持っていた。つまりこうである。パリを含めたフランスの大都市の土地所有構造は、大土地所有を残したイギリスとりわけロンドンと異なり、フランス革命による亡命貴族財産、教会財産等の没収とそうにして形成された国有財産の売却を通じて、きわめて細分化された点に特徴がある。<sup>(64)</sup> この特徴は他方で、不動産の領域に資本が参入して活動を展開するに当たつての困難な条件となつていた。大規模な土地市場が成立しないからである。オスマンの都市改造事業は、このような観点からいえば、収用を含めた手段での土地取得と地片の構造の再編、そして再売却によつて、そのような不動産資本にとつての悪条件Ⅱ土地問題を除去し、不動産資本に大規模な利潤活動の場を開く意味を持っていた。<sup>(65)</sup> そして、実際にも、かかる土地市場に参入した不動産資本は、都市改造事業に由来する地価上昇と増価から大いに利益を得たのである。

そのような観点から見ると、第二期の事業以降多く見られるようになった事業委託もまた、不動産資本にとつてはきわめて有利なものであったといつてよい。事業委託を受けた不動産資本は、自己の計算で道路開設を含む公共事業を一定の期間内に実施する義務を負うことになるが、反面、道路沿接地を自己の手中に収めることができる。収用を含む手段でのその取得が認められているからである。たしかに、前述のように、収用委員会による収用補償の釣り上げによる

土地取得費用の増大はあったが、事業に伴う地価の顕著な上昇を前提にすれば、事業の受託は、一般的にはきわめて有利な取引であった。<sup>(66)</sup> 加えて、事業受託者には、公的主体から各種の補助金が提供されるのである。

さらにもう一点、公的な助成、優遇措置の次元ではないが、現実にはきわめて重要な意味を持った問題として、クレデイ・フォンシエの融資政策を挙げることができる。フランス都市部での不動産建設のためには、巨額の資金が必要である。この資金確保のために重要な役割を果たしたのが、これまでにも何回か触れたように、一八五二年、土地を担保に融資を実行する金融機関として創設されたクレデイ・フォンシエである。この時期におけるその融資の実態については、次の二点を特徴として指摘しうる。まず第一に、クレデイ・フォンシエは、その制度創設に際しては農業金融提供の意義を強調されたが、その実際の融資先を見ると、農村部よりも明らかに都市部が多い。<sup>(67)</sup> 同銀行は、農業金融よりも都市部における建設事業のための融資に重点を置いていたのである。第二に、都市部の融資内容を見ると、クレデイ・フォンシエの融資政策は、明確にオスマン・タイプの美麗な不動産建設を優先するものであった。すなわち、この時期の同銀行のパリ市での融資は、パリ都心部から西部の八区および九区に集中しており、この二つの区で融資総額の三分の一を占めている。また、この二つの区においては、一件当たりの融資額も多かった。<sup>(68)</sup> かかる選別的融資政策のもとで、オスマン・タイプの不動産建設が普及するのである。

(47) この通達は、Gerard LAMEYRE, *supra*, note (2), p. 156. に引用されているものを参照した。

(48) 具体的にどのような街区でこの条項が利用されたかについては、*ibid.*, pp. 156-158. が詳し。

(49) 以上について、Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), pp. 28 et 146.

(50) 以下の記述は、Gerard LAMEYRE, *supra*, note (2), p. 154.; Michel LESCURE, *supra*, note (12), pp. 155-179.; Id., *Les sociétés im-*

*mobilieres en France au XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1980. に依拠している。

- (51) Michel LESCURE, *Les sociétés immobilières* ……, *supra*, note (50), pp. 39-42; Michel LESCURE, *Les banques* ……, *supra*, note (12), p. 164.
- (52) Michel LESCURE, *Les sociétés immobilières* ……, *supra*, note (50), p. 44.
- (53) Michel LESCURE, *Les banques* ……, *supra*, note (12), p. 164.
- (54) この点については、Michel LESCURE, *Les banques* ……, *supra*, note (12), p. 163. 所収のグラフがさわめて鮮明なイメージを与えてくれる。
- (55) Michel LESCURE, *Les sociétés immobilières* ……, *supra*, note (50), p. 27.
- (56) 「ロンパニー・イモビリエール」社は「クレディ・フォンシエ」の初期の活動の最も重要な顧客でもあった。両者の密接な関係については、Jean-Pierre ALLIENE, *supra*, note (11), pp. 65-74. を参照。
- (57) Michel LESCURE, *Les banques* ……, *supra*, note (12), p. 166. に具体例が二件紹介されている。それによれば、一件は、グロ侯爵夫人リストリへの融資であり、マルゼルブ大通りの土地の取得費用として三九万フラン弱（年利率五%、四八年間償還）。なお土地価格は一<sup>m</sup>八六三フラン）、その上の建設費用として六三万フラン（年利率五%、その三分の二は二年間で償還）が貸与された。もう一件は、建物建築請負業者ラファールへの融資であり、同じくマルゼルブ大通りの土地の取得費用とそれ以上の建設費用として、それぞれ一一万フラン弱、一五万フランが貸与された（条件は前者と同一）という。
- (58) 以下は、基本的に「Christian TOPALOV, *supra*, note (14), p. 157. によってまとめた記述である。
- (59) *Ibid.* p. 157.
- (60) 小規模な不動産建築請負業者が土地を取得して不動産建築後それを売却する場合には、その顧客がどのような階層がさらに問題となる。賃貸不動産の経営主体となるこの不動産取得者として、Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), p. 127. は「保険会社（保険料運用の手法として不動産への投資を定款によって義務づけられている）、銀行、富裕な商人、貴族などを挙げている。
- (61) 当時の論者でこの論理の存在を明確に指摘するものとして、Louis LAZARE がいる。次のように述べている。「新規に開設された道路に面した土地については、（その取得に際して）高額な収用補償が支払われた。ところで、かかる高地価の土地

については、大規模な建物を建築する必要があり、そのこと自体、多額の費用を要するものであった。したがって、ここでは、莫大な資本の投下が必要され、これらの建物から採算がとれる収益を引き出すためには、家賃は必然的に資本投下に応じて高く設定されなければならなかったのである。このようにして、富裕な商人と住民がこれらの新規に建築された建物に入居し、この過程は、今日なお明確に認められることができるように、労働者や手工業者を完全に排除する形で進行したのである」。

(62) Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), p. 76. また、鈴木隆「第二帝政のパリ改造事業メカニズム」都市計画別冊昭和五一年度

学術研究発表論文集第一一〇二二頁にも、パリ市から「コンパニー・イモビリエール」社に対してなされた有利な土地譲渡例が紹介されている。

(63) Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), p. 75.

(64) パリについていえば、一八四一年の時点で、不動産＝建物数が二万九〇〇〇に対して所有者数は一万四〇〇〇を数える。Adeline DAUMARD, *Maison de Paris et propriétaires parisiens au XIX<sup>e</sup> siècle (1809-1880)*, Paris, Editions Cujas, 1965, p. 235; Michel LESCURE, *Les sociétés immobilières.....*, *supra*, note (50), p. 44. 〇の土地所有の分散性がロンドンと比較した場合のバリの特徴であることについては、Adeline DAUMARD, *ibid.*, p. 276. 一九世紀後半期のイギリスとりわけロンドンの土地所有状況については、藤田哲雄「十九世紀末ロンドンにおける『土地問題』」社会経済史学四一巻四号（一九七六年）、島浩二「十九世紀後半イギリス都市におけるリースホウルド制について」阪南論集社会科学編一六巻三―四号（一九八一年）などを参照。

(65) この時期の収用の機能をこのように捉える場合には、収用に対する土地所有権の抵抗の性格についても、単に公共性を体現する公権力と土地所有権との対抗というにとどまらない、ややニュアンスを伴った評価が必要になる。すなわち、前節で検討した超過収用に対する土地所有権の抵抗とそれに好意的なコンセイユ・デタの判例は、本文で検討している文脈に従っていえば、公権力による土地市場の強制的創出を阻止する機能を果たすことになる。そして、それが実態的に意味するのは、不動産資本の参入に対する土地所有権の抵抗なのである。この対抗はさらに、後に検討するブルジョワ住宅市場と労働者住宅市場の対抗関係にも連なることになる。

(66) これを強調する文献として、Alfred CILLEUS, *Histoire de l'administration parisienne au XIX<sup>e</sup> siècle*, tome 2, Paris, Honoré

クレディ・フォンシェの融資状況

	セーヌ県	比率	地方	合計
1859	20.4	77.6%	5.9	26.3
1860	35.4	73.6%	12.6	48.0
1861	69.3	79.2%	18.2	87.5
1862	59.6	68.9%	26.9	86.5
1863	79.0	72.9%	29.4	108.4
1864	49.9	66.6%	25.0	74.9
1865	73.2	74.9%	24.5	97.7
1866	85.9	75.8%	27.4	113.3
1867	60.5	68.5%	27.8	88.3
1868	65.3	71.9%	25.5	90.8
1869	72.1	77.5%	20.9	93.0

単位百万フラン

(2) もう一つの住宅市場と二つの住宅市場の相剋

(a) 労働者住宅建設と公的介入…「見捨てられた領域」

以上検討してきたオスマン・タイプの不動産建設は、その中に低家賃の賃貸住宅を含んでいなかった以上、都市民衆、労働者層への住宅供給という観点からは積極的意義を持つものではなかった。それどころか、それまで、いかに狭小過密・非衛生という問題をかかえながらも、ともあれ労働者向けの住宅を提供してきた都心部の老朽化した不動産が取り壊され、新しく美麗な不動産に生まれ変わったことは、労働者住宅市場の観点からはその分だけ供給量が減少することを意味したのである。これらの減少分を回復するためにも、さらに当時増加を続けていたパリへの人口流入<sup>(69)</sup>に対処するために、労働者向けの住宅建設は、客観的には緊急の課題だったといわなければならない。

Champion, 1900, p. 331. 著者は、第二期の事業費が予想よりも大幅に上回った原因の第一に、事業委託の普及を挙げている(オスマン自身は、コンセイユ・デクの判例による超過収用の制限や、収用委員会が一般的に収用補償を釣り上げたことを挙げていることは、先に述べた。本稿八二頁参照)。

(67) 一八五〇年代のセーヌ県「パリ」と地方に対する融資額の推移を示すと、上の如くである。セーヌ県優先の傾向が一目瞭然である。L. GIRARD, *supra*, note (2), p. 263, note (85).

(68) Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), pp. 78-79.

オスマンがこの問題についてまったく無関心だったわけではない。オスマンによる都市基盤整備事業は、労働者住宅街であるパリ東部においても実施された。また、一八六〇年には、パリ市は、周辺の市町村を併合して、その市域をかつて首都防衛のために建設された城壁にまで拡大した。<sup>(70)</sup>パリの市域を拡大すること自体は、長年にわたる懸案の課題であつたが、それがこの時期に実現したのは、パリ外縁部における都市基盤整備を促進し、そこで建物建設（その多くは、労働者住宅に充てられることになろう）を促進するという要請に基づくところが大きい。その意味で、この制度改革は、オスマンのパリ改造事業と密接に関連していた。それまで十分な宅地開発がなされていなかったパリ外縁部を対象として、都心部と結ぶ道路開設を中心とする宅地開発の基盤整備を行ない、ここに民間資金を誘導して住宅建築に当たらせる、というのが、パリにおける人口増加に対処するためのオスマンの基本的な考え方であつた。<sup>(71)</sup>

しかし、労働者住宅街となるべきパリ東部の都市基盤整備は、ブルジョワ住宅街であるパリ西部の集中的な実施状況と比較すると、大きく見劣りするものであつた。さらに、公的介入は、前述のように、都市基盤整備までであつて、住宅建設には及ばない。オスマンによるパリ改造事業の中で労働者住宅の供給が積極的に位置づけられ、公的資金を投入してその建設・供給が目指されることは一切なかつた。非衛生生住宅立法の成立過程を検討した前稿において、最初の非衛生生住宅立法である一八五〇年法は、結局非衛生生住宅の排除のみをその課題として制定され、労働者住宅の建設・供給は立法の狙いから切り落とされたことを指摘したが、<sup>(72)</sup>同様の事態は、オスマンの事業の中でも見出される。オスマン・タイプの不動産建設の場合のようなさまざまなレベルでの優遇策もここでは講じられることがなく、要するに、労働者向けの住宅建設は、この時期、公的援助から排除された「自由な、または見捨てられた領域」*Un secteur libre ou abandonné*（ジャンヌ・ガイヤール）となつていたのである。<sup>(73)</sup>他方、このように民間の自由な活動による住宅建設に期待する以上、貸家資本の利益を縮減する性質の住宅市場に対する何らかの介入（典型的には家賃規制措置）は、住宅

への投資意欲を減殺するがゆえに、厳しく退けられるべきことになろう。それは、実際、オスマンの明言するところであつた。<sup>(74)</sup>

(b) 二つの住宅市場・トパロフによる類型論

ところで、第二帝政期は、一般的にいえばパリの不動産建設が好調に推移した時代であつた。一八二一年から一八五〇年にかけては、パリにおいて一年に平均して二六二棟の不動産が建設されていたが、一八五一年から一八六〇年には、その数値は固有のパリについては一二四〇棟、パリに最も近い周辺の市町村で三五八棟に伸長する。一八六〇年以降は、周辺市町村の併合を経て新築不動産数は四六七棟になるのである。<sup>(75)</sup> 第二帝政期より前の時期と比較しての伸長が明らかである。もちろん、都市改造事業の後にオスマン・タイプの不動産が多く建設されたということもあるが、それだけではない。オスマン・タイプの不動産建設に用いられる切り出し石材だけでなく、労働者住宅用の低価格の不動産建設に用いられる煉瓦の消費もまた、この時期確実に増加していたのである。<sup>(76)</sup> 端的にいえば、第二帝政期は、ブルジョワ住宅だけではなく、労働者住宅も含めた意味での「賃貸用不動産 *immuable de rapport*」繁栄の時期であつた。それでは、これらの低価格の労働者向け不動産は、どのような主体によって、どのようなメカニズムで建設されたのであるか。

住宅問題の歴史的検討に住宅生産の構造論の視角から接近した経済学者クリスチャン・トパロフは、この時期の不動産開発事業と住宅供給方式について、一種の類型論を展開する。すなわち、トパロフによれば、一九世紀のパリには、二種類の不動産建設・供給方式が存在し、この二つのそれぞれは、主体も違えば資金調達方式も違い、それによって供給される住宅の種類も違う。<sup>(77)</sup> 要するに、経済的論理を異にする二つの住宅市場が存在するのである。その論旨を要約的に紹介すれば次のようである。

一つは、分画 (lotissement) 事業によって整備された宅地上の住宅建設である。分画事業には、都市郊外部で実施されるものもあるが（この場合には、直接にエンド・ユーザーに対する分譲が行なわれ、その上には戸建て住宅が建築される）、ここで想定されるのは、都心部での再開発または都市外縁部での道路整備に伴って実施されるタイプの事業である。土地所有者が直接この事業の実施主体になることもないではないが、分画事業は大規模な事業で膨大な資金を必要とするため、一般的には土地所有者と分画事業主体は分離し、分画事業者が土地所有者から土地を購入し（オスマンのバリ改造事業の場合には、公権力が収用権を行使して土地を取得し、分画事業者に再売却するという方式が採られた）、整備事業を行なったうえで、自ら不動産建設を実施し、または建設主体に土地を売却することになる。建設主体は、不動産建設を実施したうえで、あるいは自らその不動産を賃貸不動産として経営し、あるいはそれを家主として経営する者に売却する。ともあれ、ここでは、分画事業者あるいは不動産建設主体という形をとる不動産資本が、土地所有者とは別個に賃貸用不動産の建築・供給に重要な役割を演じるわけである。この事業を通じて建設される不動産は、中高層の美麗な賃貸用不動産であることが一般的であり、ここで供給されるのは、多くは高級なブルジョワ住宅であった。この土地整備事業またはこれらの不動産建築事業の実施に当たっては、銀行からの組織的かつ大量の融資が重要な役割を果たした。——すでに明らかなように、トパロフがここで語っている不動産建設の第一類型とは、まさに前項で検討したオスマン・タイプの不動産を対象とするものに他ならない。

トパロフによれば、一九世紀パリの不動産建設にはもう一つの方式があった。それは、地片の統合・再編（分画事業）を伴わない、個々の地片内での建築・建替えまたは増築（屋上増築Ⅱ嵩上げを含む）による「点的建設 construction punctuelle」である。この場合の建築形態は、地表階プラス二階から三階建ての低層建物であることが多く、地表階部分は、多くの場合には町工場や作業場に充てられ、一階から上の部分が賃貸住宅に充てられた。これは、伝統的な

パリの建物建築形態に他ならない。この方式での不動産建設は、多くの場合には、土地所有者自身によって行なわれ、建設される住宅は、労働者向けであることが多かった。不動産を建設した土地所有者のその後の選択としては、不動産を誰かに売却する場合と（この場合には、購入者が家主として賃貸不動産の経営に当たることになる）、そのまま賃貸人として自ら賃貸不動産の経営に当たる場合とがある。ブルジョワ街では前者が、労働者街では後者が多く見られる傾向にあったという。かかる不動産建設に用いられる資金は、土地所有者による個人的な蓄積、あるいは個人間での融資（当然に担保として抵当権が設定される。また、公証人がこの取引に際して重要な役割を果たす）の形で調達された。金融資本<sup>11</sup>銀行の組織的介入が重要な役割を果たす第一の住宅市場とは大きく異なる資金調達方式である。この方式のもとでは、多額の資金調達は困難であり、それが建設される不動産の形態も規定することになる。前述のようにここでは低層の不動産が主流を占めるのは、まさにそのためである。しかし他方で、この方式のもとで自ら不動産建設に当たった土地所有者がそのまま貸家経営に当たる場合には、土地負担が必ずしも家賃に跳ね返らないため、家賃水準は相対的には低く押さえることが可能であった。——労働者住宅が供給されたのは、かかる住宅市場においてであった。先に示したように、第二帝政期においては、この住宅市場を含めて「賃貸用不動産」の繁栄が見られた。この時期にはいまだ、この第二の住宅市場が十分に機能していたのである。

右にその概略を紹介したトパロフの類型論的考察は、フランスにおけるこの分野での知見を間違いなく深化させるものであるが、そこでとりわけ注目されるのは、労働者住宅市場の特殊性が示唆されていることである。すなわち、トパロフの示すところによれば、この時期における労働者住宅の主要な供給主体は、先祖伝来の土地を経営しようとする土地所有者であった（トパロフはこれを「伝來的所有者 *propriétaires patrimoniaux*」と表現する）。かかる住宅供給方式のもとでは、土地取得の現実の負担はないから、彼が直接に建設した賃貸不動産を経営する場合には、土地価格分は極

端にいえば無視してでも家賃を設定することが可能になる。ここでは、住宅は、市場法則が完全には貫徹しない形で、換言すれば他の商品とは異なる特殊な商品として供給される。そして、そのようにして労働者に接近可能な家賃設定が可能になっていると見られるのである。一言で表現すれば、「特殊商品市場としての労働者住宅市場」である。

また、トバロフは言及していないが、この時期の労働者住宅供給のもう一つのルートとして、もともとはブルジョワ住宅として供給されていた住宅が老朽化し、多くの場合細分化されて労働者向けの低家賃住宅として再度供給されるという、いわば住宅のセカンド・ハンド市場があった。<sup>(79)</sup>そこでは、いわば、不動産投資についての減価償却が済んでいるから、低い家賃設定が可能になる。この時期、都心部の不動産は、老朽化しほとんどスラム化した状態で労働者に提供されていたが、これは、右の「セカンド・ハンド市場」の論理が現実化したものと見られる。減価償却の済んだ商品を廉価に提供することは、市場法則に反するものではないが、通常の商品とは異なる論理で労働者住宅が供給される点は、「伝來的土地所有者」による賃貸住宅供給のケースと同様である。このいずれにおいても、労働者住宅は特殊な商品として市場に提供されているのである。

このような労働者住宅の供給構造の特徴との関連で、改めてオスマン・タイプのブルジョワ住宅の供給構造の特徴を析出すれば、それは地価も家賃に組み込まれるという形で市場法則が貫徹している点に求められる。すなわち、このタイプの住宅の場合には、前述のように、原則として地片の統合・再編（Ⅱ分画事業）の実施を先行させる必要性があり、資金力との関係で土地所有者自身でそれを実施することが困難であることから、不動産建設のいずれかの段階で少なくとも一回は土地取引を介在させることになる。その結果、地価が顕在化し、最終的な利用者に対する家賃は、それを反映した形で設定せざるをえなくなるのである。労働者住宅が通常の「商品の論理」が貫徹しない形で供給されたとすれば、オスマン・タイプのブルジョワ住宅は、土地価格も含めて不動産建設のすべての要素について市場原理が貫徹した

形で供給されている。われわれは先に、社会史家ゲランの表現を借りつつ、オスマンの事業によって、住宅を「他と同様の一つの商品」と捉える賃貸住宅市場が成立したと述べたが、そこで念頭に置いていたのは、右のような事態に他ならない。オスマンの都市改造事業が賃貸不動産市場の構造との関係で有する意義は、このような「通常商品市場としてのブルジョワ住宅市場」を旧来の「特殊商品市場としての労働者住宅市場」と並んで成立させたことに求められる。それはまさに、賃貸不動産市場の構造変化を意味するものであった。

(c)二つの住宅市場の相剋

それでは、このようにして「通常商品市場としてのブルジョワ住宅市場」が成立したことは、旧来の「特殊商品市場としての労働者住宅市場」に対してどのような影響を与えたであろうか。また、どのような影響をその後与えることになるであろうか。

この問題を考える上でまず留意されるべきことは、商品の論理が貫徹するブルジョワ住宅市場は、業務用建物・事務所市場とともに、明確な地域性を伴って成立したことである。具体的には、パリ都心部と西部がその主要な領域であった。そして、これらの地域においては、労働者住宅市場は排除され、結果として、労働者住宅市場は、パリ東部・北部を中心としつつ、パリ外縁部に限定されることになった。それが意味するのは、都市民衆層と上層階層との地域的棲み分けの強制である。現代フランスにおける住宅問題ないし都市問題の最も重要な争点の一つである「社会的隔離 *regation sociale*」現象の端緒が、ここに求められるのである。

当初からブルジョワ住宅のための街区として開発されたパリ西部地域は別として、都心部にはそれまで多くの労働者住宅が存在していた。したがって、ここにブルジョワ住宅市場（および業務用建物・事務所市場）が成立するためには、都市民衆層を都心部から排除することが前提になる。都市民衆層の都心部への愛着を考えれば、単純に排除が進行する

わけではない。実際、後に見るように、彼らは、家賃高騰にもかかわらず都心部の居住継続に執着した。しかし、彼らの現実に居住する街区が都市改造事業の対象となつて取り壊される場合には、その居住継続は不可能であつた。新規に建築される不動産の家賃水準を考えれば、彼らがそこに入居しうるはずがないからである。かくして、オスマンの都市改造事業は、都心部から都市民衆層を排除するためのいわば経済外強制として機能することになる。

第二帝政期の都市改造事業の前には、いわゆる「混合不動産 *immeuble mixte*」ないし「混合家屋 *maison mixte*」が相当数存在したといわれる。住戸が存在する階によつて家賃水準に顕著な差異が存在するため、低層階にはブルジョワ層が居住し、階が上になるに従つて、中産階層、労働者階層と居住者の構成が変わつていき、一個の不動産内部には多様な社会階層が共存する、というのがそのイメージである。<sup>(80)</sup>かかる混合不動産がかつてどれだけ普遍的な存在であつたかは検討に値する一個の問題であるが、少なくともいえることは、オスマンの事業の対象となつた街区においては、もはやかかる不動産が建設されることはなかつた、ということである。<sup>(82)</sup>オスマン自身は、事業に伴う社会的軋轢を可能な限り緩和するために、かかる不動産の建設と立退の対象になつた住民のそこへの入居を望んだという。<sup>(83)</sup>しかし、その希望が実現されることはなかつた。実際、事業対象地の地価水準の高さ、あるいは事業後の地価高騰を前提にすれば、市場の論理の赴くところ労働者住宅を含む混合不動産が排除されることは当然であつた。

ブルジョワ住宅市場が成立した地域は、同時に高地価と地価高騰が顕著な地域でもあつた。前述のように、高地価とオスマン・タイプブルジョワ住宅との間には、美麗な不動産の建設が地域の地価上昇をもたらし、他方で高地価を回収するためには美麗な不動産の建設が必要になるという意味で、相互補完関係が存在するのである。かかる地価高騰現象は、この地域にお残存する労働者住宅市場に対して<sup>(84)</sup>も当然に影響を及ぼしていく。とりわけ、オスマンの事業に伴つて急激な地価高騰が生じた都心部においては、地価高騰に伴う急激な家賃高騰現象が見られた。もともとこれらの住

宅は、老朽化した非衛生住宅であり、経済的には低家賃でも合理的なのであるが、周辺の地価の上昇を受けて、家主層は可能な限りの家賃上昇を求めているのである。それは、住宅改良などの形での建物への資本投下によるものではなく、端的にこの時期の土地増価を自分も享受したいがゆえの家賃増額であった。かかる試みが家主・賃借人間の対抗関係を激化させることは当然である。それは、賃借人の家計を直撃し、それに耐えられない場合には、都心部からの排除を余儀なくするからである。都心部からの排除の経済的強制である。賃借人である都市民衆層は、これらの家主層を、敵意を込めて「禿鷹氏 Monsieur Vautour」と呼んだ。かかる対抗関係の激化が多くの改革要求に結びつくことは、次節で見ると通りである。

他方で、労働者住宅市場の主要な領域であった北部・東部を中心とするパリ外縁部においては、この時期にはいまだ地価水準はさほどの上昇を示していなかった。<sup>(85)</sup>それは、地価を家賃に折り込んでも、なお労働者住宅としての供給が可能な水準にあったものと見られる。そして、このような地価水準にまだとどまっていたことが、この地域における労働者住宅市場の繁栄の重要な要因になったと考えられるのである。この点については、多少敷衍する必要がある。

先に、トパロフの類型論的考察に依拠しつつ、労働者住宅市場においては、土地所有者自らが建設主体となり、かつ、賃貸不動産の経営主体となることが一般的であり、そのことによって土地負担を家賃に折り込まない形で比較的安価な家賃設定が可能になる、と述べた。しかし、注意すべきは、そのような論理的可能性と現実の家賃動向とが当然に一致するものではない、ということである。家主は、仮に伝来の自己所有地上に賃貸住宅を建築した場合であっても、現実には可能な限り家賃水準の引き上げを図った。またこれらの家主層は、利益率を上げるために不動産の建築費・維持管理費を可能な限り切り詰め、これが住宅の非衛生性の問題をもたらした。

家主が現実の家賃水準を決定する場合に考慮するファクターは二つある。一つは、その地価・不動産価格の水準であ

り、それに見合った収益率を確保できなければ、彼は賃貸不動産の経営とは別の財産運用形態を考える可能性がある。他の一つは、いうまでもなくその顧客と想定される都市民衆層の家賃負担能力であり、その賃貸不動産が労働者住宅として供給される限り、家賃が労働者層の負担能力を超える場合には、空き家の危険を覚悟する必要がある。かくして、土地所有者が自ら賃貸不動産を供給する住宅市場においても、労働者の負担能力の範囲内で設定された家賃が地価との関係においてもそこそこの収益率を確保できる程度に地価水準が低いことが、その繁栄の条件と見られるのである。

とすれば、地価高騰現象がパリ外縁部にまで拡大してくる場合には、土地所有者を供給主体とする労働者住宅の供給が確保されるかは、保障されないことになる。地価に見合った収益を求める土地所有者は、高家賃を期待しうるブルジョワ住宅に、またはそこまで行かないまでもプチ・ブルジョワ向けの賃貸住宅に、財産運用形態を切り替える可能性があるからである。あるいは、自らそのような不動産建設を行なうことについて困難を感じる場合には、そのような不動産を建設しうる者（＝不動産資本）に土地を売却する可能性があるからである。われわれは、一九世紀末葉の時期に、そのような危惧が現実のものとなるのを見るであろう。

(69) 一八五一年から一八五六年の間にパリの人口は二二万一〇〇〇人の増加を示していた。Louis GIRARD, *supra*, note (2), p. 118.

(70) 併合の効力が発生したのは同年一月一日である。これによってパリ市の面積は三四〇〇ヘクタールから七八〇〇ヘクタールに拡大し、人口も一八五〇年の一〇五万人から一八六〇年には約一七〇万人になる（これらの数値は、文献によって多少異なるが、ここでは André HAUSMANN, Paris, ses acquisitions et ses aliénations, in *Publications administratives par Louis LAZARE*, tome 5, 1864, p. 181. によった）。また、併合のうち、それまでの十二の区は再編成されつつ現在の二十の区になった。パリ市への併合の問題については、Auguste DESCAURIER, *Histoire de la transformation des grandes villes de l'Em-*

*pire: Paris-Lille*, Paris, F. Sartorius, 1863. がおそらく最も詳細な叙述を行なっている。なお、同書は「*Id., Histoire des agrandissements successifs de la ville de Paris*, Paris, F. Sartorius, 1860.」の増補版である。

(71) 以上は、基本的に Gerard LAMEYRE, *supra*, note (2), p. 140. のまともを参考にした。なお、同所に引用されている、当時の内務官僚 Auguste DESCARRET による次のような記述も参照。「将来を見通せる賢明な行政にとつては、家賃危機と闘うことができるのは、自らが保有する手段の限度においてだけである。すなわち、地域のすべての地点に建築物の受入れが可能な場所を可能な限り多く準備すること、都心部から周辺部に多数の交通路を開設すること、そのようにしてそれまで接近不能のゆえに未開発にとどまっていた空間を建築用地に変更すること、である」。なお、LEMEYRE は、この引用について出典を明記していない。参考文献の挙示からして、Auguste DESCARRET, *Histoire de la transformation..... supra*, note (70). からの引用と推測される。しかし、同書を通覧したが、遺憾ながら該当箇所を発見することができなかった。

(72) 吉田・前掲注(6) 八七頁―九〇頁。

(73) Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), p. 79 et suiv. が、ブルジョワ住宅の領域での公的介入との対比において強調する点である。なお、補足すれば、クレディ・フォンシエの融資も、この時期には、労働者向け住宅建設のために実行されることはなかった。

(74) 一八六〇年二月にセーヌ県評議会 (Conseil général de la Seine) に提出した覚書の中で、オスマンは次のように述べている。「世論の有害なアシテーションに基づいて建築者の意気を殺いしてしまわないよう注意しよう。証券取引所の魅力に引かれて、多くの資本が建築から遠ざかったことがある。証券取引所での投機熱が冷めるにつれて、それらの資本は不動産への投資に戻ってきている。建物の所有者を乱暴な手段で替してその不安感を醸成するのは止めていただきたい。そうすれば、資本は、現在パリを変貌させている偉大な試みにすすんでこれまで以上にかかわるようになるだろう」。cite par L. GIRARD, *supra*, note (2), p. 264, note (87). 不動産投資全般についての発言であるが、家賃規制が現実の問題になるのは、労働者住宅にだけである。

(75) Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), p. 67.

(76) 切り出し石材と煉瓦の建築資材としての意味の違いなどを含め、この問題について詳しくは、Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), p. 69 et suiv. 参照。

- (77) Christian TOPALOV, *supra*, note (14), p. 148 et suiv.
- (78) 第二帝政期さらには一九世紀の住宅供給構造について、ブルジョワ住宅と労働者住宅の二つの市場が存在することについては、多くの論者がつとに指摘するところであった。たとえば、Jean BASTIE, *La croissance de la banlieue parisienne*, P. U. F., 1964, p. 187 et suiv.; Michel SUTTER, *L'immobilier*, Centre d'Etude et de Promotion de la Lecture, Paris, 1974, p. 209.; Jeanne GAILLARD, *supra*, note (2), p. 75 et suiv.; Michel LESURE, *Les sociétés immobilières ……*, *supra*, note (50), p. 51 et suiv. など参照。トバロフのメリットは、その二つの住宅市場の構造にまで立ち入り、ブルジョワ住宅市場と分画事業および不動産資本による住宅供給、労働者住宅市場と土地所有者を主体とする住宅供給とを結びつけて説明したところにある。
- (79) この市場の存在を強調する文献として、J. O. RETEL, *Element pour une histoire du peuple de Paris au XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Centre de Sociologie urbaine, 1977, pp. 163-164, がある。
- (80) 多くの文献がこの存在を指摘するが、例示的に、Pierre GUINCHART, Marie-Paule CHAULET et Lisette GAILLARDOT, *Il était une fois 'Habitat'*, Editions de Moniteur, 1981, p. 21, を挙げしておく。同書 p. 22, に収録されている図版も、「混合不動産」のイメージを掴むために参考になる。また、富永・前掲注(2)二二四頁も参照。なお、住戸が所在する階によって家賃が顕著に違う理由は、いまだエレベーターも住戸内の給水設備も存在しなかったという当時の建築技術水準を前提にすれば、容易に理解することができるであろう。それゆえ、これらの技術が一九世紀後半期に導入されていくことは、「混合不動産」の基礎を揺り崩していくことを意味したわけである。
- (81) 「混合不動産」の普遍的な存在について最も懐疑的な見解を示しているのは、J. O. RETEL, *supra*, note (79), pp. 171-172, であろう。
- (82) たとえば、「混合不動産」においては労働者住宅に充てられる典型的な部分であった屋根裏部屋も、オスマン・タイプの不動産においては、下層階のブルジョワ住宅に付属する召使部屋となってくる。
- (83) Marie-Geneviève RAYMOND, *La politique pavillonnaire*, Centre de Recherche d'Urbanisme, 1966, p. 83, なお、そのような発想は、決して孤立したものではない。たとえば当時の商業会議所も、一八五五年に、主として治安政策的観点から、「社会的隔離」現象の問題性を指摘している。「労働者がパリ都心部から強制的に遠ざけられるという状況については、それが彼らの行動と道徳性に及ぼす悪影響が広く指摘された。かつては、労働者は、一般的に家屋の高層階に居住しており、その家

パリの地価状況

1区	1,066	11区	129
2区	1,500	12区	74
3区	732	13区	17
4区	540	14区	52
5区	205	15区	34
6区	231	16区	75
7区	238	17区	102
8区	278	18区	53
9区	636	19区	45
10区	332	20区	25

(フラン/㎡)

屋の残りの部分には、企業主やその他の比較的裕福な家族が居住していた。このようにして、同一の家屋内で一種の連帯性が確立されていた。また、一定のサービスが相互的に提供されていた。労働者は、病気の際や失業時には多くの介助と扶助を受けることができ、その反面、人間的な尊敬の感情が、労働者の習慣に規律正さという性格を刻印していた。サン・マルタン運河の北に、さらにはパリ地域の外に流されることによって、労働者は、ブルジョワの家族がいらないところに居住することになる。労働者は、そこで、介助と扶助を奪われ、また、かつて近隣者が彼らに課していた制約からも解放されてしまうのである」。Rapport de la Chambre de commerce de Paris et du préfet de police sur la question des salaires ouvriers, de l'augmentation des loyers et des denrées alimentaires, Archives Nationales, F8-239, cité par Louis CHEVALIER, *Classes laborieuses et Classes dangereuses, réimpression*, Hachette, 1984, p. 342.

(84) 都市改造事業を経た後の都心部の地価高騰の状況については、簡単に「Gerard LAMEYRE, *supra*, note (2), pp. 140-141; Louis HOUDREVILLE, *Pour une civilisation de l'habitat*, Les Editions Ouvrières, 1969, p. 40; Georges MESMIN, *Urbanisme et logement, Analyse d'une crise*, Paris, P. U. F., 1992, p. 18. を参照。伝える数値が必ずしも同一ではなすが、HOUDREVILLE によって紹介すると、セバストポル大通りでは一八五五年に一㎡二五フランであった地価が二年後の一八五七年には一〇〇〇フランに高騰した。オペラ大通りでは、一八六〇年から一八六五年にかけて一㎡の地価は五〇フランから二五〇〇フランに高騰した。九月四日通りでは、一八六九年に一㎡一八〇〇フランで取引が行われた……。より詳しくは Maurice HALBWACHS, *supra*, note (2), p. 317 et suiv., notamment pp. 331-334. を参照。

(85) 簡単に「Gerard LAMEYRE, *supra*, note (2), p. 141. 参照。なお、T. LOUA, Prix des terrains et revenus des maisons dans les divers quartiers de Paris, *Journal de la Société de Statistique de Paris*, 1868, p. 257. に、一八六六年と一八六七年におけるパリの各区の地価状況が報告されているので、一八六七年分について上に掲げておく(一㎡の地価、単位はフラン。二区と四区のみは一八六八年の数値)。都心部と外縁部とで地価に差異があるのは当然であるが、その差異の大きさが注目される。(未完)