

第1編 自己紹介編(出版・論文)

第1章 弁護士坂和章平のホームページ

1. 01年10月1日、ホームページ開設 <http://www.sakawa-lawoffice.gr.jp/>
2. ブログの開設
 - (1) 06年3月6日「映画評論家兼弁護士坂和章平の映画日記」<http://sakawa.exblog.jp/>
 - (2) 06年4月6日「弁護士坂和章平の旅行記」<http://sakawa2.exblog.jp/>

第2章 経歴・仕事・趣味等

資料1~3

第1 経歴

1. 1949(昭和24)年、愛媛県松山市生まれ。中学・高校を松山で過ごす。
 - (1) 松山は司馬遼太郎「坂の上の雲」の舞台(04年は日露戦争100周年)
明治日本の秋山好古・真之兄弟+正岡子規を主人公としたベストセラー
 - (2) 人口30万人の地方都市の良さ
・道後温泉・きれいな街(城山・観光地)・便利(買物、映画、遊び)・社会資本充実(学校など)
 - (3) 進学校(6年制一貫教育、男子校)の良いところ・悪いところ
2. 1967年 阪大法学部入学、71年 阪大法学部卒業 17歳のころ
 - (1) 70年安保の時代(佐藤首相訪米阻止)
 - (2) 学生運動(全学封鎖、東大安田講堂事件) ビラ作りとアジ演説
 - (3) 団塊の世代
3. 司法試験の勉強(独学)70年1月26日(21歳の誕生日)~71年10月(1年半)
4. 72年に司法修習生(26期)、74年に大阪弁護士会登録 公害問題 消費者問題 都市問題

第2 坂和弁護士の仕事内容

1. 一般の弁護士業務は一般民事中心。事件数は多い。
2. ライフワークは都市問題・都市計画・まちづくりの領域。
3. 執筆活動(出版、論文、映画評論)
4. 講演(まちづくり、交通事故、保険、法律問題一般など)
5. 坂和法律事務所独自の仕事システム(事務局の重視) 事務局提要(HP参照)
6. 司法改革とのかねあい 法曹人口の拡大、ロースクールとの関連

第3 坂和弁護士の趣味

1. 将棋(教育TV日曜日朝10:00~12:00)
2. カラオケ(ナツメ口、演歌から、あゆ、KinKi、ZONE、島谷ひとみ、BoA、I WISH、shela、ZARD、竹内まりやまで)
3. 映画、演劇、ミュージカルの鑑賞+映画評論
 - ・映画評論本の出版 『SHOW-HEYシネマルーム』シリーズ
02年6月26日に『シネマルーム』を出版。最新刊は『シネマルーム23』(09年12月出版)
 - ・映画評論の原稿執筆依頼
連載:産経新聞大阪府下版「That'sナニワのエンタメ」(月1回)03年10月~07年6月
朝日新聞04年2月13日「ニューオーリンズ・トライアル」
連載:大阪日日新聞「弁護士坂和章平のLAW DE SHOW」(週1回)07年11月~
4. ゴルフ

5. フィットネス通い(自転車、ステップ、マラソン)

6. 旅行(記)

97年6月	香港	06年3月	上海・杭州・烏鎮・無錫・鎮江・揚州・蘇州・周庄
00年8月	大連	07年10月	北京(北京電影学院にて講義)
01年8月	西安・敦煌	08年8月	上海(中国での出版打合せ)
03年11月	北京	09年3月	北京・上海(中国での出版打合せ)
04年4月	杭州・紹興・烏鎮	09年8月	上海(上海ブックフェアへ参加)
04年6月	桂林・深圳・広州	09年9月	上海(華東理工大学で講演)
04年11月	雲南省(西双版纳・昆明・麗江・大理)	09年11月	廈門(廈門大学城市職業学院で講義)
05年3月	台湾		
05年10月	青島・済南・曲阜・泰山		

7. 友人、依頼者との食事会や飲み会

第4 情報収集(アンテナ張り)の重要性

1. 新聞(朝日、日経、読売、毎日、産経)のスクラップ
2. 弁護士以外の業種(コンサル、朝日21スクエア、各種企業)との交流
3. 趣味の付き合いからの情報

第3章 都市問題に関する主な出版

第1 経過

1. 82年8月 大阪モノレール訴訟提起(94年完了)
95年4月『ルートは誰が決める? 大阪モノレール訴訟顛末記』出版(共著)
2. 84年5月 大阪駅前ビル商人デモ 大阪駅前問題研究会参加
85年8月『苦悩する都市再開発』出版(共著)
3. 84年9月 阿倍野再開発訴訟提起
89年2月『阿倍野再開発訴訟の歩み』出版(共著)
4. 87年7月 『岐路に立つ都市再開発』出版(共著)
<その問題意識> (1) 大阪駅前問題研究会での学習から再開発そのものに興味をもった
(2) 具体例(133例)の分析(土地・人・カネ・床の視点から)
(3) 都市再開発が岐路に立っていることを指摘 改善の方向を実践的にプロポーザル
5. 90年3月 『都市づくり・弁護士奮闘記』出版
6. 95年8月 『震災復興まちづくりへの模索』出版(共著)
7. 96年5月 『まちづくり法実務体系』出版(共著)
<その問題意識> (1) キーワード = まちづくり法の複雑性・難解性
(2) まちづくり法に国民が興味をもち、それを広げ定着させる必要性を痛感
(3) 体系化の試み
8. 99年11月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講義
00年7月『実況中継 まちづくりの法と政策』出版
<その問題意識> (1) まちづくり法の知識ではなく、切り口を示す
(2) 戦後55年の検討(総括)と今の学生(若者)の問題意識
(3) 学生(若者)と民主主義、政治、経済、社会、まちづくりをどう結びつけるか
9. 01年6月 『Q&A 改正都市計画法のポイント』出版(共著)
<その問題意識> 2000(平成12)年5月 都市計画法の大改正(01(平成13)年5月施行)
10. 01年12月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講義
02年9月『実況中継 まちづくりの法と政策』出版

<その問題意識> (1) 破綻する駅前再開発 (2) 小泉「都市再生」の行方 (3) 戦後57年

11. 03年7月 『わかりやすい都市計画法の手引(加除式)』出版

<その問題意識> (1) 都計法の体系(枠組み)の理解

(2) 都計法の時代的流れの理解

(3) 都計法の基本的概念の理解

(4) 近時の平成12年、平成14年改正の理解

12. 03年9月 『注解 マンション建替え円滑化法〔付〕改正区分所有法等の解説』出版

(1) マンション建替え円滑化法の制定(02(平成14)年6月制定、02(平成14)年12月施行)

(2) マンション建替え組合

(3) 都市再開発法の権利変換手法を手本

(4) 密集法(危険・有害なマンション建替え促進、居住安定計画)の手法を手本

13. 04年2月 『改正区分所有法&建替事業法の解説』出版(共著)

「第2章 建替事業の個人施行」、「第3章 権利変換手続による関係権利の円滑な移行」

14. 04年4月 『ケースメソッド公法』出版(共著) ロースクール用公法テキスト

「法治主義と信頼保護 韓国人年金支給拒否事件」、「都市計画 再開発反対事件」

15. 03年12月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講義

04年6月 『実況中継 まちづくりの法と政策』出版

16. 04年11月 『Q&Aわかりやすい景観法の解説』出版

17. 05年4月 『実務不動産法講義』出版

18. 05年12月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講義

06年9月 『実況中継 まちづくりの法と政策 PART 4』出版

19. 07年7月 『建築紛争に強くなる建築基準法の読み解き方 実践する弁護士の視点から』出版

第2 その評価

・01年5月 日本都市計画学会「石川賞」受賞

(「弁護士活動を通じた都市計画分野における顕著な実践および著作活動」)

・01年5月 日本不動産学会「実務著作賞」受賞(『実況中継 まちづくりの法と政策』)

第4章 都市問題に関する主な論文

第1 都市問題一般

第2 再開発コーディネーター協会雑誌『再開発コーディネーター』

第3 阪神大震災関係

第5章 都市問題に関する主な講義、講演(省略)

第6章 その他の主な出版及び今後の出版予定

1. 02年5月10日 『法社会学への誘い』出版(共著)「第9章 陪審制」担当

2. 04年5月26日 『いま、法曹界がおもしろい!』(民事法研究会)出版

3. 05年8月15日 『がんばったで! 31年ナニワのオッチャン弁護士評論コラム集』(文芸社)

4. 05年10月3日 『いまさら人に聞けない「交通事故示談」かしこいやり方』(セルバ出版)

5. 09年8月 『取景中国: 跟着电影去旅行(Shots of China)』(上海文芸出版社)

6. 10年1月出版予定 『明日はあなたも裁判員 名作映画から裁判を学ぼう』(ベルブックス)

7. 10年出版予定 『景観・眺望をめぐる法と政策 市民と自治体が共に進めるまちづくり』(民事法研究会)

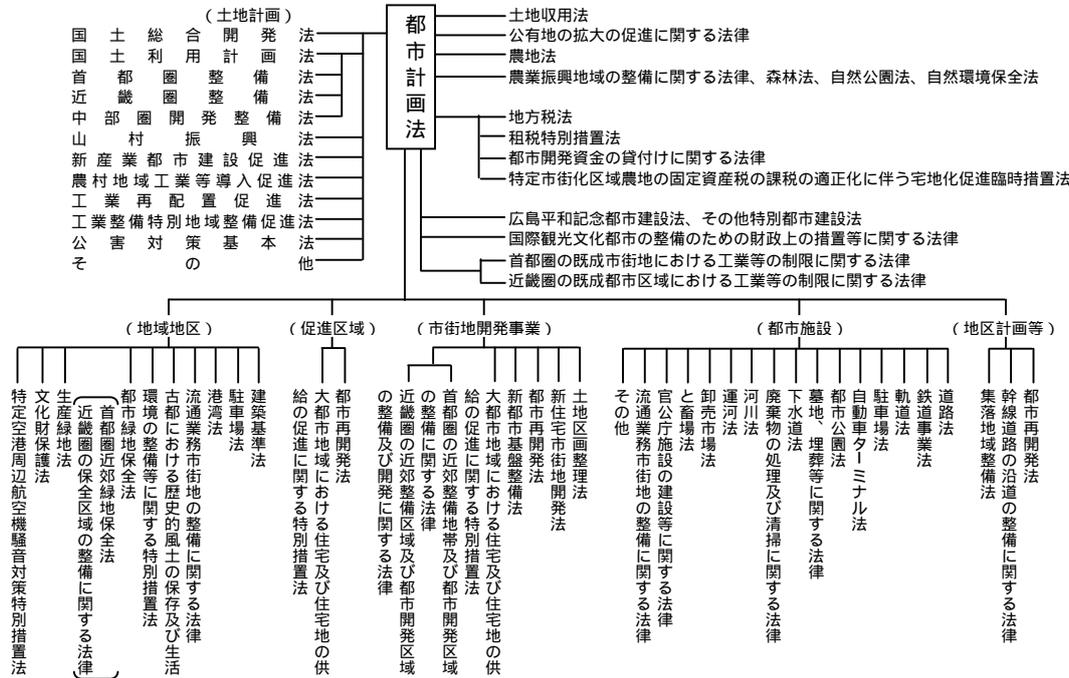
第2編 日本の都市法制の体系とその特徴

第1章 その複雑性と難解性

第1 参考書

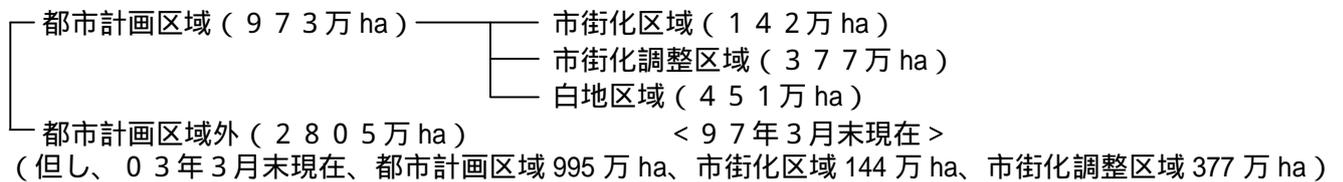
- 坂和章平（共著）『まちづくり法実務体系』（96年 新日本法規）
- 坂和章平『実況中継 まちづくりの法と政策』（00年 日本評論社）
- 坂和章平『実況中継 まちづくりの法と政策 PART 』（02年 日本評論社）
- 坂和章平『実況中継 まちづくりの法と政策 PART 』（04年 日本評論社）
- 坂和章平『実況中継 まちづくりの法と政策 PART 4』（06年 文芸社）

第2 母なる法「都市計画法」を中心とした膨大な数の法律（プラス政令、通達、要綱）



第3 その特徴

1. 絶対的土地所有権
2. 線引き、色塗り、数値による都市計画



地域地区（用途地域、特別用途地区）
 容積率、建ぺい率、高さ制限、斜線制限

3. 国家主導の都市計画
4. メニュー追加方式（メニューの洪水）

第4 西欧の都市法制との対比

1. キーワード
 - 建築不自由の原則（ドイツ） 建築自由の原則（日本）
 - 「計画なければ開発なし」「Fプラン（土地利用計画）・Bプラン（地区詳細計画）」（ドイツ）
 - 「成長管理政策」の成功（アメリカ）
2. 西欧と日本の都市法理念の対比

	西 欧	日 本
都市開発	公共的計画的規制と介入	市場原理・民間資本の利潤追及
規制の目的	居住と生活の場としての都市の形成	成長型・経済開発型
規制の理念	社会的平等・社会的公正	土地の有効・高度利用
民活・規制緩和	部分的・例外的	主 流

3. 日本のまちづくりの特徴

- 土地神話（土地は値下がりしない）
- スクラップアンドビルド方式
- 東京一局集中・都市部集中・スプロール
- 都市づくりへの住民参加の欠如
- 再開発はすべて経済的再開発（駅前・商業再開発）
- 官と民の協調悪い

第5 現代アメリカの都市計画（大野輝之著 97年・学芸出版社）

第2章 歴史的区分の重要性

第1 1全総（1962年～68年）池田勇人内閣 所得倍増計画

- ・高度経済成長の時代
- ・拠点開発方式、重化学コンビナート、新産都市
- ・昭和30年代後半（1960年ごろ）から公害問題を中心とした都市問題噴出
戦後最初の地価高騰

第2 2全総（69年～77年）68年に自民党田中角栄「都市政策大綱」発表（日本で最初の都市政策）

「日本列島改造論」へ

68、69年 都市三法（都市計画法全面改正、建築基準法改正、都市再開発法制定）

戦後2回目の地価高騰、乱開発、公害問題深刻化

第3 3全総（77年～83年）大平正芳内閣 低成長、定住圏構想、地方の時代

- ・オイルショック（73年）
- ・都市問題解決の方向（内省の時代）地価高騰抑制
- ・日影規制導入、条例による上のせ・横出し規制
- ・1980（昭和55）年 都市三法の改正（地区計画、日影規制）乱開発の防止

第4 4全総（83年～）中曽根康弘内閣 アーバン・ルネッサンス（都市復興）

内需拡大、規制緩和、民活路線推進

第5 バブル時代の土地対策

(1) 87年10月16日「緊急土地対策要綱」 地価高騰への対処法

（87年9月NHK「土地はだれのものか」放映）

<土地取引の適正化> ・投機的取引の規制 監視区域の制度創設

・不動産業者の指導

・金融機関への指導（不動産融資の総量規制）

(2) 88年6月28日 「総合土地対策要綱」（閣議決定）

<5つの基本的認識>

土地の所有には利用の責務が伴う

土地の利用に当たっては公共の福祉が優先する

土地の利用は計画的に行わなければならない

開発利益はその一部を社会に還元し、社会的公平を確保すべき
土地の利用と受益に応じて社会的な負担は公平に負うべき

(3) 土地基本法の制定（89年12月）

理念法か実定法か 理念法
土地所有権論争不十分 政策的立法
土地利用計画の位置づけ不十分

第6 パブル崩壊（90年夏）以降の土地問題、土地基本法後の立法

90年夏以降 「パブル経済崩壊」
都市計画法、建築基準法の大幅改正（1992（平成4）年6月）

第7 細川内閣の誕生と土地政策（93年7月総選挙 細川連立内閣成立（8月）～94年4月）

(1) 政・官・財のトライアングルによる癒着の暴露（とくに建設業界）

政治改革、行政改革（許認可の削減等）の推進
中央集権機構を解体し、本当の民主主義の実現を目指す

(2) 地方分権の提唱（国家高権から真の地方分権へ）

上からのマスタープラン 下からのマスタープラン

第8 橋本龍太郎政権の登場（96年1月～98年7月）

(1) 橋本「行政改革」

(2) 橋本「地方分権」

(3) 土地政策の大転換

新総合土地政策推進要綱の閣議決定（97年2月）

土地対策の目標 地価抑制から土地の有効利用へ転換

- ・土地有効利用の促進
 - 低、未利用地の利用促進
 - 密集市街地の再整備の促進等
 - 良質な住宅・宅地の供給の促進による土地有効利用

・土地取引の活性化の促進

・土地政策の総合性・機動性の確保

都心居住拡大を目指す「高層住居誘導地区」の創設（最高400% 600%の容積率緩和）（97年6月）

密集新法制定（97年5月）

定期借家権が議員立法により成立（99年12月）

第9 橋本退陣（98年7月）～小淵内閣（98年7月～00年4月）～森内閣（00年4月～01年4月）

第3章 小泉内閣以降の都市法政策

第1 小泉改革の政治的側面 自民党との確執

01年4月、小泉内閣発足（～06年6月）

（細川内閣）自民党政治の打破によって生活者優先の政治、政官財のトライアングルの打破を目指す。

（小泉内閣）「自民党という政権与党の中だからできる」というスタンス

自民党内での勢力基盤が弱い小泉内閣による都市再生が成功するには、国民の高い支持と、自民党抵抗勢力（従来の公共事業依存型、利益誘導型、国債依存型）による横やり排除が不可欠。

細川内閣が「八頭立ての馬車」に乗った不安定な連立政権だったのと同じく、小泉内閣もこのような綱渡りの政権。しかし「政局」うまい。したたか！

第2 小泉改革の経済的側面

1. 経済不況（デフレ）の克服は可能か 景気対策か財政再建か（二者択一は正しいか？）

2. 不良債権の処理
3. 国債発行の30兆円枠の維持
4. 国際競争力（日本国債の格付け下落、外資の攻勢）
5. 経済財政諮問会議「日本21世紀ビジョン」発表（05年5月） 「2030年の日本」を描く

第3 小泉改革の法的側面

1. マンション管理適正化推進法（00年12月成立、01年8月施行）
2. 都市再生特別措置法（02年4月成立、同年6月施行）
3. 都市再開発法の改正（02年3月成立、同年6月施行）
4. 土地区画整理法の改正（02年3月成立、同年6月施行）
5. マンション建替え円滑化法（02年6月成立、同年12月施行）
区分所有法の改正（02年12月成立、03年6月施行）

第4 小泉改革が残したもの

1. その功罪

<功> ・官邸主導の体制確立（ボトムアップからトップダウンへ）

- ・派閥の解体（派閥政治の終焉）
- ・道路公団民営化、郵政民営化の断行

<罪> ・格差の広がり（都市部vs地方、高所得者層vs低所得者層）

- ・行き過ぎた規制緩和（タクシー業界）

2. 政府系金融機関の再編（積み残し課題）

- ・08年10月1日、日本政策金融公庫の発足（国民生活金融公庫、農林漁業金融公庫、中小企業金融公庫、国際協力銀行国際金融部門を統合）
- ・日本政策投資銀行と商工組合中央金庫の民営化（特殊法人から株式会社へ。5～7年後に完全民営化）
天下一先？さらなる「スリム化」は？

第5 安倍内閣（06年9月～07年9月）、福田内閣（07年9月～08年9月）、麻生内閣（08年9月～09年9月）

小泉改革の継承は？

第4章 8・30総選挙による政権交代

1. 09年8月30日、衆議院議員総選挙

民主308（115）、自民119（300）、公明21（31）

自民党は1955年の結党以来はじめて第1党でなくなった。

2. 09年9月16日、鳩山内閣発足（民主・社民・国民新の連立政権）

管副総理・国家戦略担当大臣、平野官房長官、藤井財務大臣、岡田外務大臣、原口総務大臣、前原国交大臣、長妻厚労大臣、仙谷行政刷新担当大臣、亀井金融・郵政担当大臣

3. 民主党政権の都市法政策は？（前原国交大臣）

脱ダム（ハツ場ダムの必要性再検証）、羽田空港ハブ化、高速道路の建設費負担方法見直し・・・etc.

4. 地方分権の行方は？（原口総務大臣）

09年11月9日、安倍内閣が07年に設置した地方分権改革推進委員会は第4次勧告を取りまとめ
自民党政権「中央から地方に分配」 民主党政権「国と地方は対等」

「地域主権戦略局」の立ち上げ 地方分権改革推進委員会（企画・立案機関）と地方分権改革推進本部（実施機関）の機能を統合

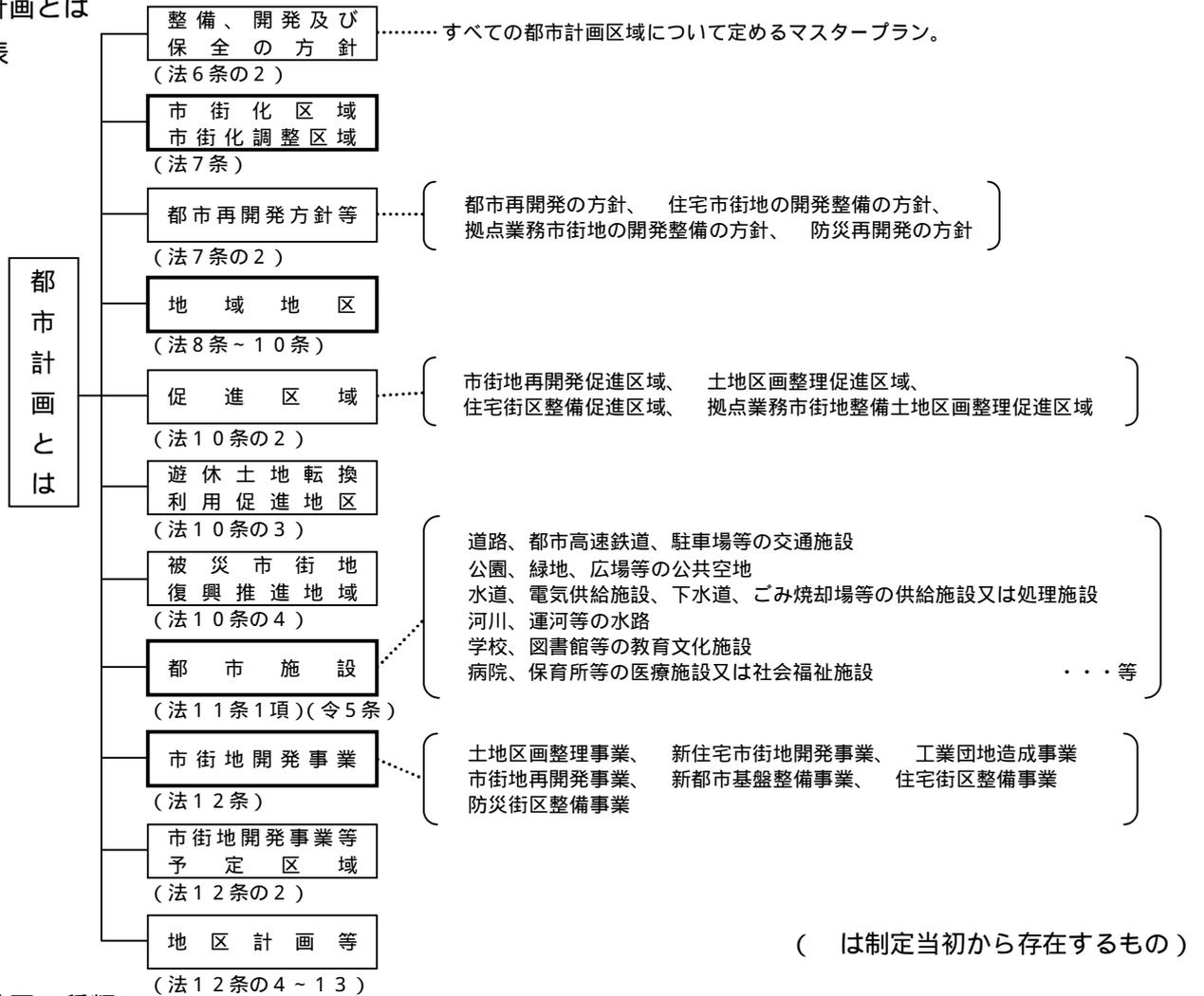
橋下大阪府知事、中田前横浜市長、中村松山市長などの地方の首長を総務省の顧問に任命

第3編 都市計画（法）の基本構造

第1章 都市計画（法）の基本構造

第1 都市計画とは

1. 一覧表



2. 地域地区の種類

- 用途地域
- 特別用途地区
- 特定用途制限地域 (平成12年創設)
- 特例容積率適用地区 (平成16年創設)
- 高層住居誘導地区
- 高度地区
- 高度利用地区
- 特定街区
- 都市再生特別地区 (平成14年創設)
- 防火地域
- 準防火地域
- 特定防災街区整備地区 (平成15年創設)
- 景観地区 (平成16年創設)
- 風致地区
- 駐車場整備地区
- 臨港地区
- 歴史的風土特別保存地区
- 歴史的風土保存地区
- 緑地保全地域 (平成16年創設)
- 特別緑地保全地区 (平成16年創設)
- 緑化地域 (平成16年創設)
- 流通業務地区
- 生産緑地地区
- 伝統的建造物群保存地区
- 航空機騒音障害防止地区
- 航空機騒音障害防止特別地区

3. 用途地域の種類 (4 8 12)(住居系は平成4年改正で3 7)(都計8条1項)

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

4. 特別用途地区

1950年建築基準法制定当時はあらかじめ法令で類型を定めていた(特別工業地区、文教地区等)。平成10年改正で類型を廃止。地方公共団体が目的に応じた独自の内容で定めることが可能に。

第2 規制、誘導、事業の三つの手法

第3 用途規制と形態規制(集団規制)(建基48～60条) 容積率、建ぺい率、高さ、敷地面積、日影

第4 都市計画事業 都市施設(都計11条) 市街地開発事業(12条)を実施するもの

1. 都市計画制限 弱い建築制限(都計53条) 買取請求(56条) 先買い等(57条) 損失補償なし

2. 事業制限 強い建築制限(都計65条) 買取請求(68条) 先買い等(67条) 損失補償なし

第5 1. 市街地開発事業等予定区域(都計12条の2) 強い建築制限(52条の2) 先買い等(52条の3) 買取請求(52条の4) 損失補償(52条の5)

2. 促進区域(都計10条の2)

3. 遊休土地転換利用促進地区(都計10条の3、58条の4～11)

第6 施行予定者(都計11条5項、12条5項、12条の2第2項、12条の3第1項)

第7 地区計画(都計12条の4～12)

第8 風致地区(都計58条)

第2章 都市再開発法によるまちづくり(省略)

第3章 土地区画整理法によるまちづくり(省略)

第4章 地区計画とは何か

第1 地区計画創設(1980(昭和55)年)の事情(時代背景)

第2 平成14年改正一覧(省略)

第3 地区計画を定める区域(都計12条の5第1項)

第4 地区計画、地区整備計画に定めるべき事項(都計12条の5第2項、4項)

第5 地区計画を定めたことによる効果

第5章 密集市街地整備法によるまちづくり(省略)

第4編 都市法編(近時の動き)

第1章 1968年都市計画法の成立(近代都市法の成立)

第1 68年法以前の都市計画法

第2 68年法の成立とその特徴

市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分制度の導入 地域地区制の充実(用途地域制) 用途規制と形態規制(建築基準法による集団規制) 開発許可

第2章 平成4年改正法

第1～4(省略)

第5 平成4年改正法のポイント

都市計画区域外等への建築制限 市街化区域についての3つの大改正 用途地域の細分化と特別用途地区の増加、特別用途地区の種類追加、地区計画制度の拡大 市町村マスタープランの創設 開発許可制度の改善 木造建築物に関する制限の緩和 建築物の定義の拡充

第3章 地方分権一括法の成立（平成11年）と平成11年改正（省略）

第4章 平成12年改正法

第1 都市計画のマスタープランの充実

第2 都市再開発方針等

第3 線引き制度の選択制

第4 開発許可制度の見直し

第5 良好な環境の確保のための制度の充実

小規模な風致地区についての都道府県から市町村への権限委譲
特定用途制限地域制度の創設
白地地域における容積率、建ぺい率等のメニュー増と強化

第6 既成市街地の再整備のための新たな制度の導入

商業地域における特例容積率適用区域制度の創設
立体的な都市計画の決定手法の導入
地区計画の決定要件に係る改正
建ぺい率制限の合理化

第7 都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の創設

準都市計画制度の創設
都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発許可制度の適用

第8 都市計画の決定システムの合理化と住民参加の促進

都市計画の案の作成における都道府県と市町村の役割の明確化
地区計画等に対する住民参加手続の充実
都市計画の案の縦覧の際の理由書の添付

第5章 都市再生特別措置法（小泉都市再生）（02年4月制定、6月施行）

第1 目的

第2 都市再生本部

第3 都市再生基本方針、地域整備方針

第4 民間都市再生事業計画の認定

第5 都市再生緊急整備地域における都市計画等の特例

民間事業者等による都市計画提案制度、都市再生特別地区、都市計画提案から6ヶ月以内に対応

第6 10年以内の見直し

第7 近時の改正

都市再生整備計画の作成（平成16年改正）

まちづくり交付金制度の創設（平成16年改正）

第8 都市再生緊急整備地域の活用実績

02年7月の第1次指定から07年2月の第6次指定までで、合計65地域・約6612ha

東京都で8地域・2514ha（ex. 東京駅・有楽町駅周辺地域、環状二号新橋周辺・赤坂・六本木地域）

大阪府で12地域・1077ha（ex. 大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域、難波・湊町地域）

第6章 平成14年法

第1 まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設

第2 用途地域における容積率等の選択肢の拡充

第3 容積率制限等を迅速に緩和する制度の導入

第4 地区計画制度の見直し

第7章 法律と条例（自主条例・委任条例）

五十嵐敬喜、野口和雄、池上修一著『美の条例』（96年 学芸出版社）

五十嵐敬喜著『美しい都市をつくる権利』（02年 学芸出版社）

小林重敬編『条例による総合的まちづくり』（02年 学芸出版社）

第1 法律と条例（昔からのテーマ）

第2 開発指導要綱 武蔵野事件

- ・第1審（東京地裁八王子支判昭和58年2月9日）（判時1078号95頁）
- ・第2審（東京高判昭和63年3月29日）（判時1268号39頁）
- ・最高裁（最一小判平成5年2月18日）（判時1506号106頁、ジュリ1025号38頁）

第3 地方分権一括法による通達（の廃止）と運用指針の活用

第4 都市及び都市づくりの構造転換と条例・要綱

第5 都市計画法制の基本的な枠組みと条例

第6 委任条例と自主条例の展開

第7 都市計画関連の委任条例とまちづくり

第8 自主条例としてのまちづくり条例の展開

1. まちづくり条例の類型と全体像
2. まちづくり条例の展開の経緯
3. 分権時代に向けた新たな動き
4. まちづくり条例と法令の新たな関係

第9 景観法による委任条例 **4編9章（15頁）参照**

第8章 マンション建替え円滑化法の制定

第1 マンションってなに？

1. マンションの登場

- ・日本は国土が狭く、土地が限られている。「共同住宅」の意味をしっかりと！
人口増加に伴う住宅不足を中高層の建物をつくることで対応。土地の効率的活用。
高層の「共同住宅」というそれまでにない新しい住居の形態が誕生。

2. 区分所有法の制定 昭和37年

- (1) 1962（昭和37）年に「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）を制定。
- (2) 「区分所有」という新しい概念。

3. マンションの高層化、巨大化

- ・高層・超高層化、巨大化は必然。「億ション」の誕生。ストック重視へ方向転換。
技術が進歩。高ければ高いほどいい。
京都で6億円マンション。バブル後の関西最高額。11階建ての最上階310㎡（08年8月18日付朝日新聞）。大阪では07年に5.8億円マンション。54階建ての超高層マンション最上階303㎡。
最近はストック重視の方向。しかし「200年住宅」はユメ物語。耐用年数は30～60年。

第2 マンション増加の時代的背景を考える

(1) 都市再開発法の制定 昭和44年

- ・1969（昭和44）年に都市再開発法を制定。「近代都市法」の確立
68年の都市計画法改正、70年の建築基準法改正
再開発事業は駅前を中心に施行。多くのマンションが建築。

(2) 土地神話と「再開発」の大流行 再開発は「打出の小づち」

民間デベロッパーによる大規模再開発が大流行。特に都心部。

商業・業務施設が中心だがマンションも増加。

(3) マンション問題の発生は必然！ 「共同住宅」に内含する問題点（管理問題、建替え問題）

第3 マンション建替えの法的手続

1. 現行の区分所有法の定め ポイントは合意形成！

	大規模修繕決議 (形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更)	17条1項	区分所有者及び議決権の各3/4以上
	一部滅失した建物の復旧決議 (建物価格の1/2以下が滅失)	61条	[1項] 各区分所有者が復旧OK (専有部分だけでなく共用部分も) ----- [5項] 各区分所有者が復旧しない場合、区分所有者及び議決権の各3/4以上
	建替え決議	62条1項	区分所有者及び議決権の各4/5以上
団地	建替え承認決議	69条1項	議決権の3/4以上
	一括建替え決議	70条1項	区分所有者及び議決権の各4/5以上 (団地内建物ごとに、区分所有者及び議決権の2/3以上の賛成が必要)

2. 被災マンション法 平成7年

(1) 阪神・淡路大震災により当時の区分所有法62条の限界が露呈。

区分所有法は老朽・損傷・一部滅失等(つまりマンションが現存していることが前提)による建替えを想定。そのため、全部滅失したマンションに区分所有法62条を適用できない。

同じ敷地にマンションを再建する場合は「共有物の変更」(民法251条)にあたり、敷地利用権を有する者全員の同意が必要。

阪神・淡路大震災のような大規模災害の場合にも、このような民法の原則(敷地利用権の共有者全員の同意)を貫けば再建はきわめて困難。

(2) 1995(平成7)年3月24日、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(被災マンション法)を公布、施行。

特別多数決制度の導入、共有物等分割請求の禁止、建物等の買取請求権の行使に関する特例

3. マンション建替え円滑化法と改正区分所有法 平成14年

(1) 阪神・淡路大震災により建替えに関する区分所有法上の問題露呈。マンション建替えの事業法もなし。

「小規模滅失か大規模滅失か」「過分の費用を要するか否か」の判断等をめぐる合意形成が困難
補修派vs再建派の対決が先鋭化し訴訟になると泥沼化する。

昭和30年代に建築されたマンションの老朽化 建替え・再建が社会問題化し、マンション建替えにかかる事業法の整備が望まれた。

(2) 02(平成14)年6月、マンション建替え円滑化法制定(12月施行)

「権利変換」の手法を採用

建替え事業の事業主体として「マンション建替組合」の創設

(3) 02(平成14)年12月、区分所有法改正(03年6月施行)

形状または効用の著しい変更を伴う共用部分の変更(大規模修繕)決議に「多数決原理」を採用
(「著しく多額の費用」という要件を廃止)

建替え決議に「多数決原理」を採用(「費用の過分性」の要件を廃止)

団地内建物につき、建替え承認決議(69条)と一括建替え決議(70条)を創設

(4) 円滑化法にもとづく建替え手続

区分所有法による建替え決議 事業計画、定款の作成、都道府県知事の認可 建替組合の設立（円滑化法9条） 組合による建替え不参加者からの権利の買取り 権利変換計画の作成（円滑化法57条） 組合による計画不同意者からの権利の買取り等、都道府県知事の認可 権利変換（円滑化法68条） 高齢者等の居住安定のための措置 建替え工事の実施 組合による登記の一括申請 再建建物への入居
--

円滑化法を活用した建替え事業の実績はまだまだ少ない。

- ・ 03年12月、新千里桜ヶ丘住宅（大阪府豊中市）で「5分の4以上」の建替え決議による初のマンション建替え着工
- ・ 06年7月、旭ヶ丘第2住宅団地（大阪府豊中市）の建替えが完了（近畿初適用第1号）
- ・ 千里桃山台第2団地（大阪府吹田市）の建替えでは円滑化法を活用しなかったことが問題

4. マンション建替え事業

(1) 建替えの手法

区分所有法に基づく法定建替え 任意建替え（全員合意）	私法
マンション建替え円滑化法による建替え 市街地再開発事業による建替え（都市再開発法）	公法

(2) 事業方式

自主再建方式、 事業代行方式、 土地建物譲渡方式（等価交換方式）、 借地マンション方式

第4 千里桃山台第2団地（大阪府吹田市）の建替え問題

1. 団地の概要

名称	千里桃山台第2団地住宅	用途地域	第1種中高層住宅専用地域
所在地	大阪府吹田市桃山台1丁目1番の2	地域地区	第2種高度地区、宅地造成規制区域
敷地面積	36,776.94 m ² （登記簿記載面積）	容積率	200%
	36,825.20 m ² （実測面積）	建ぺい率	60%

2. 事業方式 リクルートコスモスとの間における全部譲渡方式による等価交換事業

3. 経過

・ 03年7月	リクルートコスモスを共同事業予定者に選定
・ 05年3月6日	建替え決議成立（3・6決議） 円滑化法活用せず、全員合意の等価交換事業
・ 05年4月初旬	催告（区分所有63条1項）
・ 05年6月26日	円滑化法にもとづかない「建替え組合」を設立
・ 05年7月～	売渡請求（区分所有63条4項）

4. 当初の予定

05年9月末に全戸明渡・建物解体、06年1月～新建物の建設、07年10月末に新建物へ再入居
 反対派住民の一部が明渡しを拒否。解体工事スタートできず。

5. 本件建替えの問題点

3・6決議の有効性	無効原因の有無は？ （実体面）事業内容や円滑化法不採用についての説明不足による公序良俗違反？ （手続面）議決権行使書の事前開封や白紙委任状の問題あり？
反対派の数	C12棟における議決権行使書や委任状の問題は？
事業方式（等価交換方式）の妥当性	なぜ円滑化法を使わないのか？
建替え組合のデタラメ性	民法上の組合である「建替え組合」を2分の1以上賛成で設立？

反対者も「強制的」に加入？ 区分所有法64条の解釈は？
借家権問題、抵当権抹消問題をどう解決するのか？

資料4~6

第5 団地の再生 「ニッポンの団地」(『週刊ダイヤモンド』09年9月5日号)

1. 戦後復興期(1945~55年)における住宅不足420万戸
高度成長期(1956~73年)に大規模団地やマンション分譲が一気に進む。
「団地族」の登場。団地は憧れの対象。
2. 団地の総数500万戸超(『週刊ダイヤモンド』09年9月5日号36頁)
 - ・築30年以上のものが中心 建替えが不可欠なのは明らか
 - ・入居者の高齢化 建替え資金の負担は？ 建替え後の賃料は？
 - ・容積率に余裕あり 建替えが容易になる？ ex. 千里桃山台第2団地
3. 入居者が多く規模が大きいため合意形成が難しい。
[成功事例] 町田山崎団地(東京都町田市・300戸)、多摩平団地(東京都日野市・1528戸)、
深谷第二団地(大阪府豊中市・218戸)

第6 なぜ合意形成は難しい？

1. マンションは「民主主義の学校」(日本人の民主主義の成熟度は？ 公と個の意義は？)
 - ・マンションは「共同住宅」 区分所有権(専有部分)の集合体
維持・管理は区分所有者が組織する管理組合で、組合員(区分所有者)の合意(多数決)により実施
2. 「マンションは管理で買え」(共用部分のチェックは？ 管理組合への関心は？)
区分所有者の自主的組織である管理組合がしっかりしているかどうか。
最近、管理組合の機能強化&権限強化の方向。管理業務の全面委託も可能へ。
しかし、区分所有者が自分の手で管理運営するのが本来の筋。これは、09年にスタートする裁判員
制度と根源的な問題点は同じ(司法の民主化)
管理組合の理事のなり手不足問題 理事長の「レンタル」
3. 建替え・修繕の費用は膨大！(管理費は？ 修繕積立金は？)
 - (1) 区分所有者によって所得はさまざま。高齢者層vs若年層、高所得層vs低所得層。
 - (2) 被災者生活再建支援法による支援制度(98(平成10)年5月制定、11月施行 平成16・19年改正)
基礎支援金[被害程度に応じて支給]全壊・解体・長期避難100万円、大規模半壊50万円
加算支援金[再建方法に応じて支給]建設・購入200万円、補修100万円、賃借50万円
08年7月31日現在、合計約199億円の支援金が支払われている(16,473世帯)

第9章 景観法の制定

第1 景観法制定の背景

- 03年1月、小泉首相は施政方針演説において「観光立国宣言」
 - 03年7月、国土交通省は「美しい国づくり政策大綱」を公表
 - 03年7月、観光立国関係閣僚会議は「観光立国行動計画」を決定
 - 05年12月、「観光立国推進基本法」を制定(06年1月施行)
 - 07年6月、「観光立国推進基本計画」を閣議決定
- 景観法の制定
- 観光庁の設置

第2 景観法の制定とその概要・意義

1. 景観の価値の高まり 判例の動向・住民運動
2. 04年2月10日に景観法案を閣議決、04年6月18日に成立
04年12月17日に一部施行(3章景観地区以外)、05年6月1日に全面施行
3. 景観法の概要とその意義

(1) 概要

景観行政団体（景観法 7 条 1 項）
政令指定都市・中核市、都道府県知事の同意を得た市町村、都道府県
09 年 2 月 1 日現在、376 の地方自治体（17・39、273、47）
景観計画と景観計画区域（景観法 8 条）
近江八幡市の取組み・05 年 9 月 1 日、「水郷風景計画」を施行（全国初）
・06 年 1 月 26 日、その水郷が「重要文化的景観」の第 1 号として選定
景観地区と準景観地区（景観法 6 1 条、7 4 条）
景観重要建造物と景観重要樹木（景観法 1 9 条、2 8 条）
景観重要公共施設（景観法 4 7 条）
景観協定（景観法 8 1 条）

(2) 意義

わが国はじめての景観に関する総合的な法律 「良好な景観の形成」のために各種制度を新設	建築物等の「形態意匠」の制限が可能 多くの領域で条例に委任（23 の領域）
---	--

どこまで根付く？ 地方公共団体の「やる気」は？

第 3 各地の景観政策

1. 京都市

06 年 1 1 月、京都市は新たな景観政策を発表

07 年 3 月、新景観政策にもとづく条例案を可決・成立（新条例 2 本、改正条例 4 本）

高さ規制の見直し

高度地区（都計 8 条 1 項 3 号・9 条 1 7 項）の見直し（最高 4 5 m 3 1 m）

京都市眺望景観創生条例の制定により、ある視点場からある視対象を眺めるときの眺望空間を遮る建物に対し、その高さを標高により規制する「眺望空間保全区域」を創設

デザイン規制の見直し

京都市市街地景観整備条例の改正（景観地区を類型化し、それぞれのデザイン基準を新設）

京都市眺望景観創生条例の制定により、ある視点場からある視対象を眺めるときの眺望空間にある建築物等の形態意匠を制限する「近景デザイン保全区域」と、同眺望空間にある建築物の外壁、屋根等の色彩を制限する「遠景デザイン保全区域」を創設

広告物規制の見直し 屋外広告物条例の改正（屋上への設置禁止、点滅ネオンの使用禁止）

07 年 9 月 1 日施行。不動産取引が激減？ 京都市中心部の路線価は下落

2. 東京都

(1) 06 年 1 0 月、東京都景観条例を改正

景観計画区域内における「景観形成特別地区」の指定制度を創設（地区ごとに景観法 8 条 2 項 3 号の良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項を定めることが可能）

(2) 07 年 3 月、東京都景観計画を策定

文化財庭園の周辺を「景観形成特別地区」に指定（高さ 2 0 m 以上の建築物の新築、増築等につき知事への届出を義務づけ、地盤面から 2 0 m 以上の部分で屋外広告物の屋上設置禁止・光源使用禁止）

07 年 4 月 1 日、改正後の景観条例および景観計画を施行

3. 大阪市 御堂筋地区景観協議会（06 年 1 2 / 2 5、07 年 1 / 3 1、3 / 2 6、7 / 3）

「景観協議会」= 景観計画区域における良好な景観の形成を図るために必要な協議を行うため、景観行政団体（大阪市）等が組織することができる（景観法 1 5 条）

御堂筋沿道の高さ規制

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・1920 年、100 尺（31 m）規制スタート・1995 年、原則 50 m に制限緩和 街路の幅と建物の高さの関係は 1 : 1 が適当（D / H = 1）・2007 年 2 月、淀屋橋駅と本町駅付近のみ最高 140 m まで緩和 |
|---|

【論点】まちの活性化やにぎわい創出のためには高度利用（高さ規制の緩和、容積率1000%の消化）が必要だが、高度利用を優先しすぎると良好な景観の保全は？ そのバランスは？

4. その他の地方自治体における景観政策とその議論

(1) 豪邸条例（兵庫県芦屋市六麓荘町）

06年12月、新築は敷地400㎡以上の一戸建てのみとする条例を可決
芦屋というブランドイメージの保全

(2) 鞆ノ浦（広島県福山市）

海上架橋計画（埋立て+架橋）につき、推進する県・市 vs 反対住民で景観論争
渋滞解消・下水道整備・護岸整備 vs 歴史的景観・景観利益

07年4月、反対派住民が埋立免許の差止めを求める差止め訴訟を提起（5 糸編 4 章を参照）

(3) 原爆ドーム（広島市）

原爆ドーム周辺で高層マンションやビルが建築

広島市は、08年以内に原爆ドーム周辺における高さ規制を盛り込んだ景観計画の策定を目指す。

08年7月、広島市景観協議会は素案を了承

(4) 横長マンションの規制（兵庫県西宮市）

08年10月、一目で見渡せる壁面の面積を一定の基準（最大2500㎡）以下に制限する方針決定
景観計画を策定し、条例を改正して09年秋ごろの施行を目指す。

第10章 まちづくり三法の見直し

1. まちづくり三法（平成10年）

中心市街地活性化法	「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」(平成10年法律92号、平成10年7月施行)
大店立地法	「大規模小売店舗立地法」(平成10年法律91号、平成12年6月施行)
都市計画法	平成10年改正、平成12年改正

2. まちづくり三法の見直し

まちづくり三法の制定をはじめとする各種の取組みにもかかわらず、土地バブル崩壊後の経済不況が続いた98（平成10）年以降も、中心市街地の衰退はとどまることなく逆に深刻化。

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律案」

都市計画法、建築基準法の改正。06年5月24日成立、5月31日公布。

「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律案」 中心市街地活性化法の改正。06年5月31日成立、6月7日公布。

3. 都市計画法、建築基準法等の改正

< 改正の概要 >

<p>「大規模集客施設（特定大規模建築物）」を新たに定義</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床面積の合計が1万㎡を超える劇場、店舗、飲食店等を大規模集客施設と定義（法律上の用語は「特定大規模建築物」）
<p>大規模集客施設に係る立地規制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模集客施設は、商業地域・近隣商業地域・準工業地域以外の用途地域内、都市計画区域及び準都市計画区域内の用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く）内においては、原則として建築禁止（建基48条、別表第2） ・近隣商業地域における建築物の用途の制限に関し、客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する建築物について緩和（建基48条、別表第2）
<p>準都市計画区域制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・準都市計画区域の指定権者を市町村から都道府県に変更（都計5条の2第1項） ・準都市計画区域を指定しようとする都道府県に、関係市町村および都道府県都市計画審議会に対する意見聴取を義務づけ（都計5条の2第2項） ・都市計画に関する基礎調査と関係市町村による資料の提出等の協力（都計6条） ・準都市計画区域について都市計画に定めることができる地域地区に緑地保全地域を追加（都計8条2項）

開発許可制度の見直し	
<ul style="list-style-type: none"> これまで開発許可を不要とされていた公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）に係る開発行為、国や都道府県等が行う開発行為を許可対象に追加（都計 29 条、34 条、34 条の 2、43 条） 市街化調整区域における大規模計画開発に係る許可基準の廃止（都計 34 条） 	
用途を緩和する地区計画制度（開発整備促進区）の創設	
<ul style="list-style-type: none"> 劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（特定大規模建築物）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（開発整備促進区）を創設（都計 12 条の 5 第 4 項・5 項、12 条の 12、13 条 1 項 14 号） 開発整備促進区の区域内における当該地区計画の内容に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める一定のものについては、用途制限を緩和（建基 68 条の 3 第 7 項） 	
都市計画提案権者の範囲の拡大	
<ul style="list-style-type: none"> 都市計画提案権者に、まちづくり NPO、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体を追加（都計 21 条の 2） 	
広域的調整手続の円滑化	
<ul style="list-style-type: none"> 関係市町村による資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力（都計 19 条 5 項、87 条の 2 第 6 項） 準都市計画区域につき都市計画を決定しようとする市町村に、都道府県知事との事前協議、同意を義務づけ（都計 19 条 3 項） 	

<ゾーニングの強化>

改正前（店舗）		改正後		
用途地域	50 m ² 超不可	第一種低層住居専用地域	同左	
	150 m ² 超不可	第二種低層住居専用地域		
	500 m ² 超不可	第一種中高層住居専用地域		
	1500 m ² 超不可	第二種中高層住居専用地域		
	3000 m ² 超不可	第一種住居地域		
	制限なし	制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画（ 2 ）決定により立地可能
			準住居地域	
			工業地域	
			近隣商業地域	
			商業地域	
用途地域の変更又は地区計画（ 1 ）の決定が必要	制限なし	準工業地域	同左	
		工業専用地域		
原則不可。ただし、計画的な大規模開発は許可（病院、福祉施設、学校等は開発許可不要）	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可。地区計画を定めた場合、適合するものは許可（病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする）		
制限なし	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画（ 2 ）決定でも立地可能		

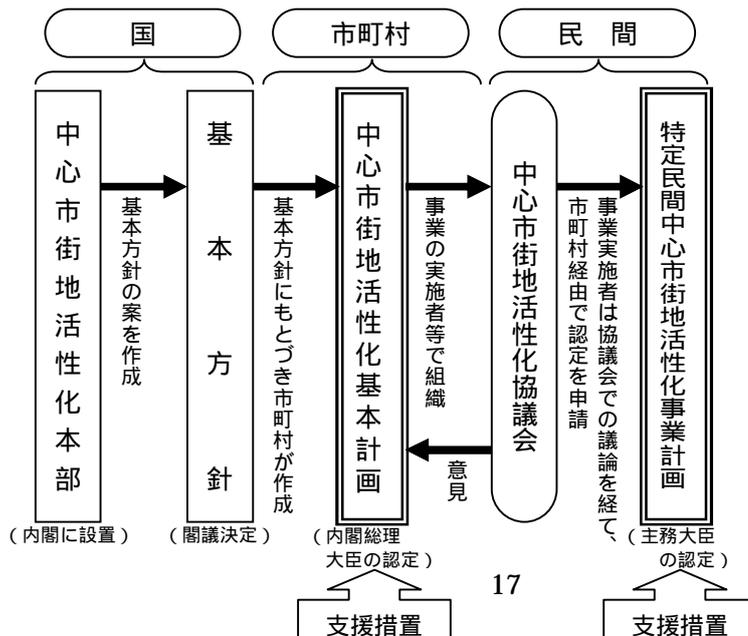
1 再開発等促進区

2 開発整備促進区（平成 18 年の改正により創設）

4 . 中心市街地活性化法の改正の概要とスキーム

法律名を「中心市街地の活性化に関する法律」と変更
 国、地方公共団体及び事業者の責務規定の創設
 内閣総理大臣による基本計画の認定制度の創設

基本理念の創設
 中心市街地活性化本部の設置
 支援措置を大幅拡充



第5編 増加する注目判例

第1章 都市計画法に関する代表判例

第1 土地区画整理事業の事業計画決定

- ・最判昭和41年2月23日(青写真判決)

第2 地域地区の都市計画決定

- ・最判昭和57年4月22日(工業地域、高度地域)

第3 地区計画の決定と抗告訴訟の対象

- ・最判平成6年4月22日(対象となる処分には当たらないとして訴えを却下)

第4 市街地再開発事業の事業計画決定(阿倍野再開発2種事業)

- ・第1審 大阪地判昭和61年3月26日
- ・第2審 大阪高判昭和63年6月24日
- ・最高裁 最判平成4年11月26日

第5 市街地再開発事業の事業計画決定(1種事業)

- ・福岡地判平成2年10月25日(千代町)
- ・大阪地判昭和55年11月28日(寝屋川第1審)
- ・大阪高判昭和56年9月30日(寝屋川第2審)
- ・神戸地判昭和61年2月12日(六甲道)

第2章 近時の注目判例

第1 国立マンション事件 「20m超す部分 撤去命令」(朝日新聞 02年12月18日)

1. 国家賠償請求訴訟(事業主vs国立市)

東京地判平成14年2月14日(藤山雅行裁判長)

高さ20mに制限する市条例や地区計画は無効、4億円の損害賠償を認容。

国立市は東京高裁に控訴。

2. 行政訴訟(住民vs東京都)

(1) 1審 東京地判平成13年12月4日 都が是正命令を出さないことは違法。

(2) 2審 東京高判平成14年6月7日(逆転) 市民側の訴えを不適法として却下。

(3) 最高裁 最判平成17年6月23日 市民側の上告を棄却。

3. 建築物撤去等請求訴訟(住民vs事業主)

(1) 1審 東京地判平成14年12月18日

高さ20mを超える部分(7階以上)について、景観利益を理由に撤去を命じる画期的判決。

(2) 2審 東京高判平成16年10月27日(逆転)

景観利益・景観権について「個人の人格的利益とはいえない」として1審の事業主側敗訴部分を取り消し、市民側逆転敗訴の判決を下した。

(3) 最高裁 最判平成18年3月30日

景観利益をはじめて認めたものの、その侵害は認めず上告棄却

第2 名古屋白壁地区等マンション事件

名古屋地決平成15年3月31日(建築禁止仮処分命令申立事件)

住民の「景観利益」を認め、高さ20メートルを超える部分の建築差し止め。

第3 武庫川マンション事件

事業主は、住民側の要望(護岸から15~20mセットバック等)を受け入れず、説明会を打ち切り、計画変更をしないまま強行的に着工する姿勢

04年5月19日、隣接住民ら83名は、神戸地裁伊丹支部に建築工事禁止仮処分命令を申し立てた。

05年1月17日 却下決定（住民側は即時抗告せず確定）

第4 小田急高架事業認可取消事件

1. 東京地判平成13年10月3日（判タ1074号91頁）

行政庁の許認可を争う取消訴訟において、現実に許認可が取り消された数少ない取消判決。すでに約7割の工事が完成し、工事進行中の公共事業の事業認可を取り消した。

2. 東京高判平成15年12月18日（逆転）（判自249号46頁）

住民側が逆転敗訴。高架化事業については、全員（53名）の原告適格を認めず。高架化事業に伴う側道整備事業については、5名のみ原告適格を認める。

3. 最高裁

(1) 最大判平成17年12月7日（判タ1202号110頁）

論点回付により、違法性の有無の判断に先立って原告適格を審理。

従来の最高裁判例を大きく変更。東京都の環境影響評価条例（アセスメント）が定める「対象事業の関係地域」内に住む住民に原告適格を認めた。

行政事件訴訟法の平成16年改正により、9条（原告適格）に2項を追加。

(2) 最一小判平成18年11月2日

住民側の上告を棄却。事業認可の前提となる都市計画決定（変更）につき、地下式ではなく高架式を採用した点において裁量権の範囲の逸脱・濫用はないと判示。

第5 林試の森公園事業認可取消訴訟

1. 東京地判平成14年8月27日（判時1835号52頁）（藤山雅行裁判長）

事業認可処分取消し。公園都市計画事業認可処分（平成8年）の前提となる都市計画決定（昭和32年）において、隣接する公有地を計画区域に組み入れずに私有地を組み入れたのは、公用負担の基本理念に違反し、行政の裁量権の逸脱が認められる。

2. 東京高判平成15年9月11日（逆転）（判時1845号54頁）

住民側が逆転敗訴。公用負担の観点からは都市計画を策定するうえで絶対的なものとは解されず、都市施設の適切な規模や配置は行政庁の広範な裁量にゆだねられている。

3. 最二小判平成18年9月4日（再逆転 破棄差戻し）（判時1948号27頁）

住民側が再逆転。「公有地優先の原則」は否定したが、私有地に代えて公有地を利用できることが都市施設に関する都市計画決定の合理性を判断する一つの考慮要素となり得ると判断。

控訴審判決を破棄して東京高裁に差戻し。

第6 西大阪延伸線事件

1. 工事施行認可取消訴訟（鉄道事業法）

沿線住民が、鉄道事業法による国交大臣の工事施行認可（都市計画決定ではない）の取消しを求めた。

大阪地判平成18年3月30日（住民側の請求棄却） 住民側は控訴

大阪高判平成19年10月25日（住民側の控訴棄却）

2. 06年6月13日、住民側は、都市計画法にもとづく大阪府知事の事業認可の取消しを求めて提訴。

第7 宝塚パチンコ条例事件 「独自条例なぜ無力」（読売新聞 02年7月16日）

1. 1審 神戸地判平成9年4月28日

2. 2審 大阪高判平成10年6月2日

市側の提訴を有効と認めた上で、市条例は違法と判示。

3. 最判平成14年7月9日

国や地方自治体が国民に行政上の義務の履行を求める訴えは、裁判の対象にならない。

第 8 開発許可（原告適格）

1. 最判平成 4 年 9 月 22 日（もんじゅ事件）

行政事件訴訟法 9 条が定める取消訴訟の原告適格についてのリーディングケース

2. 最判平成 9 年 1 月 28 日

がけ崩れのおそれがある土地等を開発区域内に含む開発許可につき、近接住民に原告適格を認めた。

第 3 章 青写真判決の変更を考える

第 1 土地区画整理事業

1. 青写真判決とは 最大判昭和 41 年 2 月 23 日判時 436 号 14 頁

土地区画整理事業の事業計画決定の取消を求めた行政訴訟につき、下記のように判示して事業計画決定段階における訴訟提起を認めなかった。その後の同種判例のリーディングケースとなった。

事業計画は、一連の土地区画整理事業手続の根幹をなすものであり、その後の手続の進展に伴って、仮換地の指定処分、建物の移転・除却命令等の具体的処分が行なわれ、これらの処分によって具体的な権利侵害を生ずることはありうる。



しかし、事業計画そのものとしては、さきに説示したように、特定個人に向けられた具体的な処分ではなく、いわば当該土地区画整理事業の青写真たるにすぎない一般的・抽象的な単なる計画にとどまるものである。



事業計画の決定ないし公告の段階で、その取消又は無効確認を求める訴えの提起を許さなければ、利害関係者の権利保護に欠けるところがあるとはいいい難く、そのような訴えは、抗告訴訟を中心とするわが国の行政訴訟制度のもとにおいては、争訟の成熟性ないし具体的事件性を欠くものといわなければならない。

2. 42 年ぶりの判例変更 最大判平成 20 年 9 月 10 日

青写真判決を変更。下記のように判示して土地区画整理事業の事業計画決定は抗告訴訟の対象とな

施行地区内の宅地所有者等は、事業計画の決定がされることによって、前記のような規制を伴う土地区画整理事業の手続に従って換地処分を受けるべき地位に立たされるものということができ、その意味で、その法的地位に直接的な影響が生ずるものというべきであり、事業計画の決定に伴う法的効果が一般的、抽象的なものにすぎないということできない。



換地処分等がされた段階では、實際上、既に工事等も進ちょくし、換地計画も具体的に定められるなどしており、その時点で事業計画の違法を理由として当該換地処分等を取り消した場合には、事業全体に著しい混乱をもたらすことになりかねない。それゆえ、換地処分等の取消訴訟において、宅地所有者等が事業計画の違法を主張し、その主張が認められたとしても、当該換地処分等を取り消すことは公共の福祉に適合しないとして事情判決（行政事件訴訟法 31 条 1 項）がされる可能性が相当程度あるのであり、換地処分等をされた段階でこれを対象として取消訴訟を提起できるとしても、宅地所有者等の被る権利侵害に対する救済が十分に果たされるとはいいい難い。



事業計画の決定は、施行地区内の宅地所有者等の法的地位に変動をもたらすものであって、抗告訴訟の対象とするに足る法的効果を有するものということができ、実効的な権利救済を図るという観点から見ても、これを対象とした抗告訴訟の提起を認めるのが合理的である。

3. 判例変更をもたらしたもの

(1) 風穴を空けた判例

- ・阿倍野再開発訴訟（大阪高判昭和 63 年 6 月 24 日判時 1283 号 21 頁）（後記第 2 の 2 を参照）
二種事業の事業計画決定の処分性を認めた。
- ・千代町再開発訴訟（福岡地判平成 2 年 10 月 25 日判時 1396 号 49 頁）（後記第 2 の 1 を参照）
一種事業の事業計画決定（認可）の処分性を認めた。
- ・小田急高架事業認可取消事件一審判決（東京地判平成 13 年 10 月 3 日判タ 1074 号 91 頁）
すでに約 7 割の工事が完成し、工事進行中の公共事業の事業認可を取り消した。

(2) 司法改革

01年6月、司法制度改革審議会意見書

行政処分の取消訴訟が本来の機能を果たしていないと指摘。司法の行政に対するチェック機能を強化する方向で制度を見直すべきと提言。

04年、行政事件訴訟法が改正されて9条（原告適格）に2項を追加（05年4月施行）。

(3) 最高裁の思考の柔軟性

- ・国立マンション事件（最判平成18年3月30日判時1931号3頁）

景観利益をはじめて認めた画期的な判決。しかし、その侵害は認めず上告は棄却。

- ・林試の森公園事業認可取消訴訟（最二小判平成18年9月4日判時1948号27頁）

控訴審判決を破棄して東京高裁に差戻し。住民側が再逆転。

「公有地優先の原則」は否定したが、民有地に代えて公有地を利用できることが都市施設に関する都市計画決定の合理性を判断する一つの考慮要素となり得ると判断。

- ・小田急高架事業認可取消事件（最大判平成17年12月7日判タ1202号110頁）

論点回付により、違法性の有無の判断に先立って原告適格を審理。

従来の最高裁判例を大きく変更し、東京都の環境影響評価条例（アセスメント）が定める「対象事業の関係地域」内に住む住民に原告適格を認めた。

4. 判例変更の意義 早期の行政訴訟が可能に

行政の判断を覆して事業計画が違法とされるかどうか（事業計画の違法性）は依然として難しいが、少なくとも訴訟の土俵に上げられることにはなった。

朝日新聞9/18社説。審理に時間かかりすぎとの指摘。もっともだが「理想論」

第2 市街地再開発事業の事例

1. 一種事業（権利変換）

千代町再開発訴訟（福岡地判平成2年10月25日判時1396号49頁）は事業計画決定（認可）の処分性を認めた

しかし多くの判例は処分性を認めていない。

- ・大阪地判昭和55年11月28日判時1009号42頁（寝屋川一審）
- ・大阪高判昭和56年9月30日行裁集32巻10号1741頁（寝屋川控訴審）
- ・神戸地判昭和61年2月12日判時1215号25頁（六甲道）

2. 二種事業（管理処分） 阿倍野再開発訴訟の画期的意義

[一審]大阪地判昭和61年3月26日判時1215号25頁

[控訴審]大阪高判昭和63年6月24日判時1283号21頁

[上告審]最判平成4年11月26日判例地方自治108号59頁

争訟成熟性を認め、従来の処分性概念を拡大

事業計画決定は土地収用法上の事業認定と同じ法律効果をもつ。

地区内の所有者等は地区内に残留するか転出するかの選択が余儀なくされる。

第4章 鞆の浦景観訴訟

資料7

1. 対立軸は「景観 v s 利便性」

海上架橋計画（埋立て+架橋）につき、推進する県・市 v s 反対住民で景観論争

渋滞解消・下水道整備・護岸整備 v s 歴史的景観・景観利益

2. 仮の差止め事件

行政事件訴訟法の平成16年改正により差止訴訟が抗告訴訟の一つとして法定化されたことに伴って創設された、仮の救済制度の一つ（行政事件訴訟法37条の5第2項）

07年9月、住民側が埋立て免許の処分を仮に差止めすることを求めて提起

広島地決08年2月29日

- ・景観利益を有する者の申立人適格OK
- ・緊急の必要性を認めず申立ては却下

3. 差止め訴訟

行政事件訴訟法の平成16年改正によって新たに法定化（行政事件訴訟法3条7項）

07年4月、反対住民は、広島県知事を被告として埋立て免許の処分の差止めを求めて提起

広島地判09年10月1日

- ・鞆の浦の景観は文化的・歴史的価値を有し、国民の財産というべき公益。
- ・事業の必要性、公共性の根拠は調査・検討不十分or合理性なし。
- ・埋立て免許をすることは裁量の範囲を超えるため差止め。

広島県は控訴

第6編 建築基準法をめぐる諸問題

坂和章平著『建築紛争に強くなる建築基準法の読み解き方』（07年7月・民事法研究会）

第1章 建築基準法は何を定めているか

第1 前提となる基礎知識 その1

1. 建築基準法ってどんな法律
2. 建築基準法のしくみは
3. 建物が建てられる用途・形態制限(都市計画区域内)とは
4. 建築基準法が定める防火・耐震のしくみは
5. 「街づくりのための基準」の読み解き方は

第2 前提となる基礎知識 その2

1. 違反建築物に対する対応は（9条）
2. 既存不適格建築物に対する対応は（3条）

第2章 民法・品確法が定める担保責任

1. 民法が定める担保責任

売買の瑕疵担保責任は（民570条、566条）vs 請負の瑕疵担保責任は（民634条）

2. 品確法が定める担保責任

- (1) 品確法制定の意義は
- (2) 品確法における瑕疵担保責任の特例は（品確94条、95条）

3. 民法以外に一般に活用されてきた建物の品質・性能の保証

品確法における性能評価書の意義とその効用（品確3章）

第3章 姉歯問題・東横イン問題にみる建築基準法の問題点

第1 耐震強度偽装問題（姉歯問題）の全貌

第2 東横イン問題

第4章 これでもいいのか再発防止策

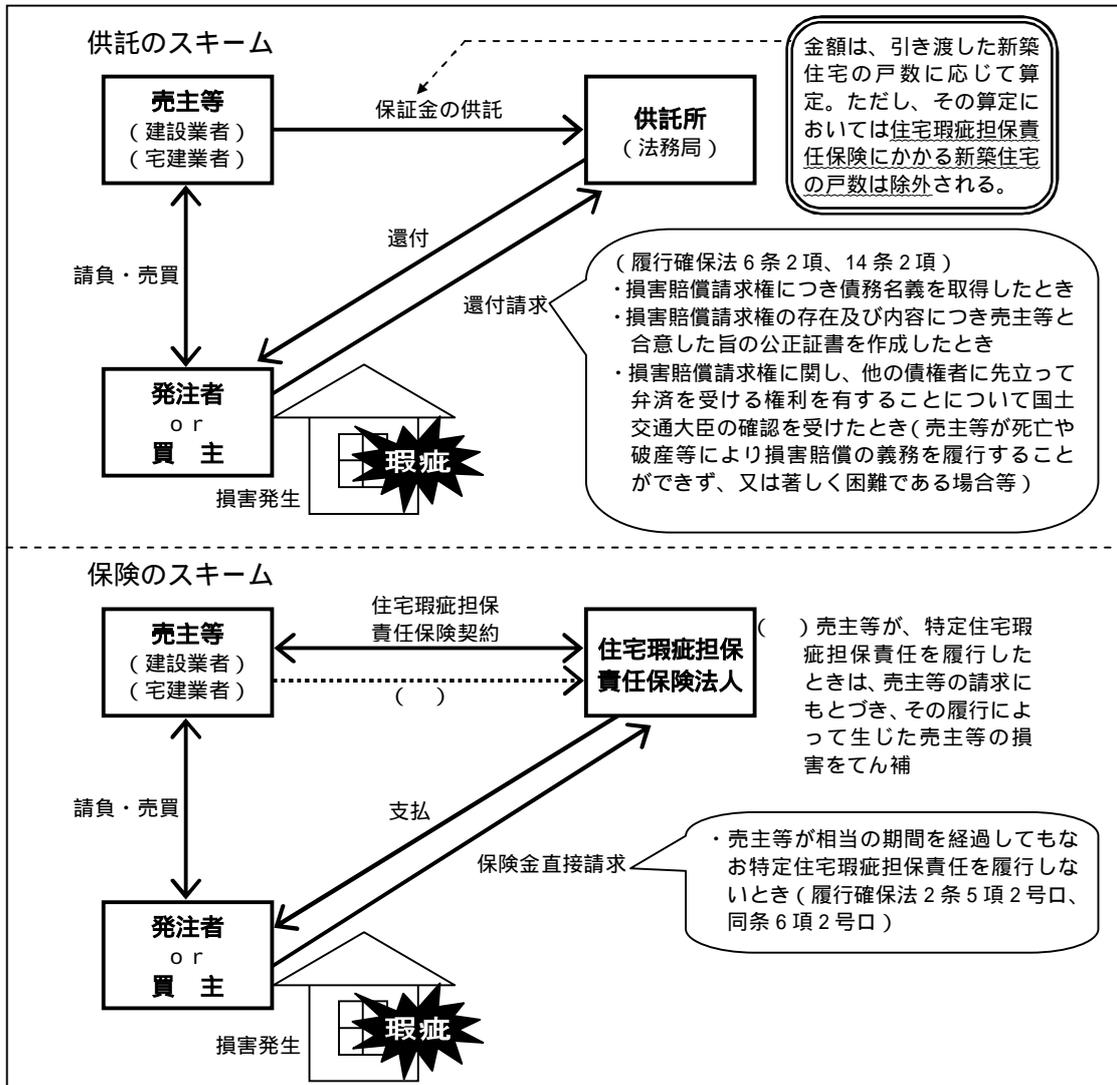
第1 耐震強度偽装問題を契機とした建築基準法等の改正の概要

	法改正第1弾	法改正第2弾	新法制定
法律の名称	建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律	建築士法等の一部を改正する法律	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
概要	建築確認・検査の厳格化 指定確認検査機関の業務の適正化 建築士等の業務適正化、罰則強化 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示 図書保存の義務づけ等	建築士の資質、能力の向上 高度な専門能力を有する建築士による構造設計・設備設計の適正化 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示 団体による自律的な監督体制確立 建設工事の施工の適正化【建設業法の改正】	瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務づけ 保険の引受主体の整備 紛争処理体制の整備
閣議決定	平成18年3月31日	平成18年10月24日	平成19年3月6日
国会審議	第164回(常会)で審議 平成18年6月14日成立	第165回(臨時会)で審議 平成18年12月13日成立	第166回(常会)で審議 平成19年5月24日成立
公布日	平成18年6月21日 法律92号	平成18年12月20日 法律114号	平成19年5月30日 法律第66号
施行期日	平成19年6月20日	平成20年11月28日	については平成20年4月1日 については平成21年10月1日

第2 履行確保法の概要

1. 瑕疵担保責任を履行するための資力確保 「供託」と「保険」の2本柱

建設業者・宅建業者に対して保証金(引き渡した新築住宅の戸数に応じて算定)の供託を義務づけ
そのうえで、その保証金の算定については、保険に入っている新築住宅の戸数を除外



2. 住宅建設(販売)瑕疵担保保証金の供託

一定の基準日前10年間に引き渡した新築住宅につき、住宅建設(販売)瑕疵担保保証金の供託を義務づけ(履行確保法3条1項、11条1項)

基準日ごとに、瑕疵担保保証金の供託および瑕疵担保責任保険契約の締結の状況につき、国土交通大臣または都道府県知事に届け出ることを義務づけ（履行確保法4条1項、12条1項）

の供託と の届出をしなければ、建設業者は新築工事の請負契約を、宅建業者は新築住宅の売買契約を締結できない（履行確保法13条）

保証金の還付請求ができるのは、損害賠償請求権につき債務名義を取得したとき、損害賠償請求権の存在・内容につき合意した公正証書を作成したとき等（履行確保法6条2項、14条2項）

3. 住宅瑕疵担保責任保険契約

品確法94条1項・95条1項の瑕疵によって生じた損害をてん補する保険で、その保険金の金額が2000万円以上（履行確保法2条5項・6項）

履行確保法は、この住宅瑕疵担保責任保険契約の引受け等の業務をする「住宅瑕疵担保責任保険法人」の指定制度も同時に創設（履行確保法17条1項）

4. 履行確保法の施行（08年4月一部施行、09年10月1日完全施行）

資料8

08年4月1日の一部施行に伴い、国交省による住宅瑕疵担保責任保険法人の指定スタート（現在6社）
09年10月1日完全施行。同日以降に引渡しを受ける新築住宅に適用スタート（保険加入の義務づけ）
完全施行前に引渡しを受けた新築住宅についても事後加入OK（任意）
保険料は戸建て住宅で概ね7～9万円前後

5. 履行確保法の論点

売主等が負担すべき供託金や保険料が住宅の価格にどのように反映されるのか？

「保険」制度における保険金と保険料のバランスはどの程度が適正なのか？

結果としてエンドユーザーである住宅購入者の負担になる可能性大。国民的議論は果たされた？

第3 法改正第1弾施行後の問題点

07年6月20日に法改正第1弾が施行され、建築確認が厳格化された。

7月以降、新築住宅の着工数が激減（前年比で、7月23%減、8月43%減、9月44%減）

<問題点> 過度に厳しい審査（処分を恐れる確認検査機関）

現場への周知不足（審査基準がなかなか決まらなかった）

硬直的な運用（申請後に修正・訂正が可能だったものが、今は申請そのものをやり直し）

国交省は、07年11月、軽微な変更につき再申請を要求しないなど建築基準法施行規則を見直し。

運用改善により混乱解消へ

揺り戻し？

第5章 坂和流検討の視点

『マンション学 第24号』（日本マンション学会発行）

1. はじめに
2. 11年前の教訓はどこへ？
3. しっかりしろ、国政調査権！
4. 規制緩和・民間開放批判論は？
5. 建築専門家としての誇りは？
6. 品確法の効用は？破産には無力？
7. 安易な公的支援論のまやかし性
8. こんな考え方でいいの？
9. 既存不適格建物への対応は？
10. 対症療法と刑事処分には限界が
11. 「もぐらたたき」だけでは？
12. 結局は強制保険の途へ？
13. 偽装国家からの脱却は・・・？

第7編 破綻する都市再開発

第1章 問題点の所在、構造

第1 都市再開発法の基本構造

1. 独立採算制「市街地再開発事業に要する費用は、施行者の負担とする」(再119条)
2. 権利床の他に保留床を生み出して、これを売却して事業費に充てる。
地価の影響をもるに受けるため地価高騰時は「うち出の小づち」。しかし、地価が下落すると…。
3. キーテナント(ホテル、デパート、スーパー etc.)の撤退 日本経済不況の進展
4. 都道府県、市町村の再開発事業への意欲の減退
 - (1) 市町村(公共団体)施行の減少
 - (2) 組合施行についての後見的役割の減退、放棄
5. 再開発組合の債務増大が顕在化
 - (1) 再開発組合の解散不能
 - (2) 再開発組合の破綻、破産
6. 再開発ビルや再開発ビルの駐車場を管理する三セクの破綻、破産
7. 公的資金投入の是非論
 - (1) [積極論] 駅前事業は重要な公共事業だから支援すべき。
 - (2) [消極論] 赤字拡大の事業に公的資金投入はナンセンス。
市長、市会議員のスタンス 市議会での争い激化
8. 住民訴訟の恐怖
 - (1) 日韓高速船補助金訴訟(広島高判平成13年5月29日判時1756号66頁)
 - (2) ゴルフ場予定地高額買収訴訟(大阪高判平成15年2月7日)「ポンポン山訴訟」

9. 理事の個人責任(連帯保証責任)の顕在化

第2 再開発問題についての坂和の基本スタンス

第3 再開発事業の再構築の必要性

第4 01年1月 市街地整備研究会中間とりまとめ

第5 PFI法の活用

第6 関西再開発研究会からの提言(その1)00年6月

第7 関西再開発研究会からの提言(その2)01年6月

第8 (社)再開発コーディネーター協会からの提言 03年5月

第9 軽装備再開発事業について(上記提言の背景) 03年8月22日

第10 03年11月7日 第3回大阪都市再生フォーラム

第11 (社)再開発コーディネーター協会法制検討部会

05年4月4日、7月6日、9月16日、11月18日、06年1月27日、4月19日
再開発の破綻は従来からある問題点。法的未整備を放置し、問題を先送りしてきた。

赤字状態・破綻状態にある再開発の現状を情報公開することが不可欠

組合の破産の可否や民事再生の可否は?

赤字状態・破綻状態にある組合を解散し、事業を完了させるための「ガイドライン」を早急に作成すべき(賦課金・債務免除・公的資金の3本柱)

06年7月、レポート「再開発組合破綻の予防と対策 問題を考える基本的な視点」を公表

第12 国交省の技術的助言

06年6月、国交省は「組合施行による土地区画整理事業及び市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策について」と題する技術的助言を発表

第2章 久居駅前再開発の検証（省略）

第3章 津山市再開発問題

第1 前提および背景

1. 再開発事業全般の破綻原因

保留床の売れ残り、キータナントの撤退、日本経済全体の低迷・下落

2. 津山再開発事業の特徴

- (1) 事業規模の大きさ 市の一般会計（約280億円）規模に及ぶ総事業費270億円の超ビッグプロジェクト
- (2) 関連組織の多さ 数件の再開発組合、数件の権利者法人、三セク会社の設立
- (3) 中心市街地活性化モデルの再開発（中心市街地活性化法）

第2 津山再開発組合の問題点

1. 組合の収支悪化

- (1) 事業の長期化に伴う赤字の累積
- (2) 組合資金の不正（目的外）流用発覚

2. 解決策の模索

- (1) 県の是正命令（01年5月31日）
 - (2) 県からの組合解散スキームの提案
 - (3) 賦課金を金ではなく、権利床にて拠出
 - (4) 組合総会による賦課金決議
- | | | |
|---|------------|------|
| { | リノベーション補助金 | 15億円 |
| | 賦課金 | 17億円 |
| | 債権放棄 | 数十億円 |

3. 県の組合解散スキームに対する組合内部での意見対立

- (1) [賛成派] 組合総会で、組合員に対して賦課金を課することを決議（再39条）
（01年10月15日、12月15日）

自らも血を流すことを了解

[反対派] 賦課金を課する決議に反対して、訴訟提起

組合から賦課金徴収のため、国税徴収による滞納処分（02年7月4日）を受ける。

総会決議無効確認の訴え（01年11月提訴）（判タ1205号172頁）

05年1月11日、岡山地裁は反対派の請求を棄却。組合側が全面勝訴。反対派は控訴。

05年9月1日、広島高裁岡山支部は反対派の控訴を棄却。反対派の一部は上告。

06年7月4日、最高裁は反対派の上告を棄却

上記滞納処分に対する審査請求（02年8月）

滞納処分取消の行政訴訟（02年12月） 上記と同じ

上記滞納処分に対する執行停止申立（02年12月）

(2) その争点

再開発法39条を根拠に、組合員に対し17億円もの賦課金を課することは可能？...etc.

4. 役員の解任（再26条） 日本で初めてのケース

第3 再開発組合の破産申立

反対派の理事による組合破産の申立（02年1月24日）

02年5月10日、岡山地裁津山支部は、申立を却下（判時1905号92頁）

02年9月20日、広島高裁岡山支部は、即時抗告を棄却（判時1905号90頁）

<論点> 再開発組合は破産能力を有するか否か

破産申立障害理由 監督機関の監督下での、事業完成に向けた手続進行

第4 津山街づくり株式会社（三セク）の経営破綻問題と公的資金投入

1. 市の公的資金投入 総額140億円超を投入済
2. 03年4月の市長・市議選挙後に更なる公的資金を投入できるか? 6月議会で19.5億円投入
3. 05年1月21日、市議会は再建計画案を可決(約41億円の公的資金投入)
 - 三セクによる権利者の底地等の買取り(権利関係の整理)
 - 市による三セク所有の床の買取り
 - 銀行、デベに対する債務の一部返済と残債務の債務免除
 - 今後の経営は? 売場の改善? 魅力あるテナントの誘致?
- 第5 津山中央開発株式会社(三セク)の破産申立(04年1月)
- 第6 全国共通の問題(三セクの破綻と公的資金投入)(前記1章第11(25頁)コーディ協レポートを参照)
- 第7 組合解散へ 特定調停の申立
 - 06年2月、組合は、熊谷組から債権を承継したNRP(ニューリアルプロパティ株式会社)を相手方として、特定調停を申し立てた(東京簡裁平成18年(特ノ)2466号)
 - 未払の請負代金債務約16億円をどう処理するか。
 - 07年3月1日に特定調停成立(現金約3.1億円+債権譲渡2500万円 残債務は免除)
 - 07年11月27日、解散認可
 - 08年3月11日、決算報告書の承認 3月29日、最後の総会(清算事務の終了)

第4章 阿倍野再開発訴訟とその後の展開

- 第1 最判平成4年11月26日(判例地方自治108号59頁)の画期的意義
 - 1審 大阪地判昭和61年3月26日(判時1215号25頁)
 - 2審 大阪高判昭和63年6月24日(判時1283号21頁)
 - 土地区画整理事業についての「青写真判決」(最判昭和41年2月23日)により、事業計画決定の処分性を否定。二種事業の事業計画決定の処分性を初めて認めた。
 - 事業計画決定は土地収用法上の事業認定と同じ法律効果をもつ。
 - 地区内の所有者等は地区内に残留するか転出するかを選択が余儀なくされる。
 - 争訟成熟性を認め、従来処分性概念を拡大
- 第2 大阪市と地元住民間の確認書(93年5月)
- 第3 外資系企業の参加表明(01年9月)
- 第4 巨額の赤字の発表(01年11月)
- 第5 事業の縮小決定(02年5月)
- 第6 今後の展開 進むも地獄、退くも地獄
- 第7 事業計画の見直しへ(03年5月~)
- 第8 追い出される(?)借家権者

第8編 司法改革編(省略)

第9編 坂和流、映画から学ぶ法律

第1章 私と映画(省略)

第2章 坂和流テーマ別分類(省略)

第3章 坂和流中国映画・韓国映画勉強の視点(省略)

第 10 編 中国の都市問題

第 1 背景

1. 歴史

- ・ 1949年、中華人民共和国成立（第1世代）毛沢東、文化大革命
- ・ 1966年、文化大革命スタート
- ・ 1972年、日中国交正常化
- ・ 1976年、毛沢東死去、文化大革命は終結
- ・ 1977年、鄧小平が党副主席に（第2世代）、改革・開放路線
- ・ 1989年、天安門事件、江沢民が総書記に（第3世代）
- ・ 1997年、鄧小平死去、香港返還
- ・ 2002年、胡錦濤が総書記に（第4世代）

2. 人治から法治への具体的内容 熊達雲著『現代中国の法制と法治』（04年・明石書店）
王晨著『社会主義市場経済と中国契約法』（99年・有斐閣）

司法腐敗と司法改革 「訟棍」（三百代言）から「律師」（弁護士）へ
民法・財産権法（債権法）の整備 民法・物権法は不十分 cf.『上海家族』（02年）

3. 民主化運動 「改革・開放」をうたった天安門事件（89年6月4日）cf.『天安門、恋人たち』（06年）
4. 文化大革命から40年 『胡同のひまわり』（05年・中国映画）
5. ポスト「胡」の第5世代は？

08年全国人民代表大会において胡錦濤国家主席を再選。副首席に習近平、副首相に李克強。

第 2 北京で起こる『土地戦争』

1. 急激に進む土地バブル（2008年北京オリンピック、2010年上海万博）

補償金わずか 焼身自殺

北京以外でも開発目的の農地収用が激増

山東省は広東省や上海との格差を埋めるため積極的に外資誘致

08年8月、バブル崩壊（五輪後の地価下落が顕著）

2. 北京オリンピック名目を原因とする都市問題

(1) 北京市内の再開発

消える胡同、四合院。取り壊された建物はフェンスで「目隠し」。開幕に間に合わなかった事業は？

(2) 北京の水不足問題

「南水北調」プロジェクト（長江の水を北京へ）cf.『長江哀歌』（06年）

第 3 環境問題・公害問題・食品問題

1. 最近の環境問題・公害問題・食品問題

(1) 北京の大気汚染

07年7月、「中国の一部の都市における大気汚染は世界最悪の水準」（OECDの報告書）

オリンピック開幕に向けた大気浄化のための施策

電気暖房購入の促進（煉炭ストーブの廃止） 通行規制、地下鉄・バス運賃の値下げ

(2) 多発する「がんの村」 工場は汚染物質を垂れ流し

(3) 水質汚染 07年6月、太湖（江蘇省）で藍藻が大量発生

(4) 中国産・中国製品の安全は？

08年1月、JTフーズ中国毒ギョウザ事件

08年9月、中国粉ミルク汚染（メラミン混入）

08年9月、丸大食品が中国牛乳使用の商品を自主回収（メラミン混入）

- 2. 胡錦濤総書記の政治報告（07年10月の第17回共産党大会で発表）
 - ・ 2期目（任期は2012年まで）に入った胡錦濤体制のテーマは「科学的発展観」
 - ・ 環境重視 v s 経済発展の矛盾？
 - 次回（2012年）の党大会では？

第4 上海リニア延伸問題

- 02年、世界で初めて磁気浮上式の高速リニアの商業運行開始
- 08年8月24日体験（わずか8分）
- 2010年の上海万博に向けた延長工事に沿線住民が反対運動

第5 農村改革

- 08年3月、3中総会（中国共産党第17期中央委員会第3回総会）で農地売買を容認する方針決定
- 農民の土地請負経営権（使用権）が現行30年から70年に延長。実質的な「私有化」へ。

第11編 都市法政策の視点からみる今後のあるべき姿

第1章 都市問題検討の視点

第1 都市問題と政治（政策）・経済・社会・文化との関連性

日本の民主主義や政治・経済の動向のチェックが不可欠

第2 日本の都市法体系の不十分性の確認

- 1. 日本の都市法体系は複雑かつ難解
 - 都市法体系、まちづくり法体系の根本的見直し必要 都市法の体系化・シンプル化（法律の統廃合）
- 2. 法律以外の要綱・通達の占めるウエイト大（国民には理解不能）
- 3. マンションの建替え、都市の更新（再開発）などのテーマに立法措置が後追い（日本の風土）
 - 都市再開発は、（可能なところ）で可、「必要なところ」では不可
 - 法の不備を反省し、その再編に取り組む必要あり（7編1章（24頁）を参照）

第3 見つめ直しの視点

- 1. 構造改革、規制緩和、都市再生、地方分権など言葉が一人歩き。内実の議論不十分
- 2. 土地所有権（論）まちづくりとは？土地利用とは？
 - 都市計画とは？規制とは？...etc.の本質論の議論不十分 その都度、つけ焼き刃的に対処
- 3. 住宅金融債権管理機構（97年7月）中坊公平弁護士のスタンス
 - (1) 不良債権回収のため、あらゆる法的手段を駆使（借り得は許さない）
 - (2) スピード、効率、現場主義 旧日本型システムと正反対
 - 藤井良広著『中坊公平の闘い』（上）・（下）（日経ビジネス人文庫・01年）参照

第4 司馬遼太郎の遺訓

- (1) 『土地と日本人』（中公文庫）＜対談＞「土地は国民の共有物だという大思想が日本に生まれる必要性」
- (2) 風塵抄『日本に明日をつくるために』産経新聞96年2月12日（逝去当日）
 - 「住専の問題がおこっている。日本国にもはや明日がないようなこの事態に、せめて公的資金でそれを始末するのは当然なことである」
 - 「その始末の痛みを通じて、土地を無用にさわることがいかに悪であったかを（略）国民の一人一人が感じねばならない。でなければ、日本国に明日はない」
- (3) 『坂の上の雲』 松山市が舞台。是非読んでほしい。
 - 07年4月、「坂の上の雲」記念館オープン予定（「坂の上の雲」のまちづくりの中核施設）
 - 03年9月、全国都市再生モデル調査として選定
 - 「若者が創る『坂の上の雲』のまちづくりモデル調査 元気な志民プロジェクト」

第2章 戦後60年の日本国のシステムは機能しているか？

第1 戦後60年の歴史を考える 日中戦争、日米戦争から現在を考える

- ・1804年 ナポレオンがフランス皇帝に 映画『マスター・アンド・コマンダー』(03年)
- ・1853年6月 黒船来襲
- ・1904年2月 日露戦争
- ・1931年9月18日 柳条湖事件
- ・1941年12月8日 パールハーバー
- ・1945年8月15日 日本敗戦
- ・1951年9月8日 サンフランシスコ講和条約

第2 日露戦争100年を考える コミック『日露戦争物語』(江川達也著・01年~06年・小学館)

第3 日本の政治を考える

戦後60年間の自民党的体質(土建国家、利益誘導、公共事業依存)の反省と克服 = 構造改革の必要性

小泉改革(5年半)によって実現 安倍政権・福田政権それぞれ1年で退陣。麻生政権の行方は？

第4 憲法、自衛隊、有事立法を考える

『ローレライ』(05年3月)、『亡国のイージス』(05年7月)から学ぶ

『男たちの大和』(05年12月)でまちおこし 4億円のロケセット(尾道市)

大和ミュージアム(呉市海事歴史科学館)

憲法改正、非核三原則の議論は？

第5 経済と金融を考える

1. バブル崩壊 不良債権の発生 = 経済不況 デフレスパイラル
2. 地価対策 地価下落 所有から利用への転換
3. 銀行破綻 公的資金投入 竹中ショック 不良債権の処理完了
4. 不動産投資信託(REIT)の拡大 不動産証券化の流れ 不動産の「所有」と「利用」の分離
08年10月、上場リートが初の破綻
5. 住宅担保ローンの拡大

第6 司法制度を考える

1. 戦後60年の日本の法体系の見直しと司法制度改革の必要性
2. 政治改革、行政改革に続く司法制度改革は現実化するのか？
3. 法曹人口の増員、ロースクール、裁判員制度、裁判の迅速化など

第7 戦後の民主主義を考える

観客民主主義、問題点先送り体質、集団無責任体制の立て直しはできる？ 憲法、集団的自衛権の見直しは？

第8 閉塞ニッポンをどうするか

戦後60年の今日、政治、行政、司法をはじめ、経済、教育、防衛、文化、倫理等全ての分野で閉塞状態
制度の改革と価値観の転換が必要

小泉総理や中曽根康弘元総理、石原慎太郎都知事、田中康夫長野県知事、北川正恭元三重県知事らの発言・行動をどう評価するか

安倍政権わずか1年で退陣。その後を引き継いだ福田政権も1年で退陣。さらに麻生政権も1年で退陣。

09年8月30日衆議院総選挙により民主党が308議席を獲得して第1党に。政権交代。

09年9月16日、鳩山政権発足(民主・社民・国民新の連立政権)

第3章 まちづくり法は機能しているか？

第1 改正都市計画法(平成12年法、平成14年法)はどこまで定着するか

3 2年ぶりの改正が「都市化社会」から「都市型社会」への移行という社会状況の変化をふまえたものという国民の共通認識を形成できるか？

第2 まちづくり法を官僚（国土交通省）の手から国民のものにする必要性

1. あまりにも複雑、難解 国民にわかるまちづくり法の必要性
2. 政令、要綱、通達による官僚指導の改善の必要性

第3 再開発事業の問題点の克服は可能か？

1. 都市再開発法および再開発事業の問題点とその克服の方向の研究（メニュー）は十分になされている。克服のためのキーワードも豊富（病巣は明らかとなり治療方針もほぼ確立している）

研究発表されている各種のメニューを1つずつ実施するだけで十分。

2. 毎年の法改正、制度改正により対症療法的に少しずつは改善している。
3. しかし、予想以上にバブルの克服、不良債権処理が長引き、平成不況の克服ができない。この間、予想もしなかった、デパート・スーパーや銀行の倒産まで発生。構造改革できていない業種・業態は青息吐息。

日本丸、日本株式会社自体の危機、国際的競争力の低下、が現実化

4. 従って、再開発事業に限定した技術上の対症療法だけでは、もはや無理。

抜本的に日本経済が元気にならないとどうしようもない状態。

5. そのためには、官から民への移行と政治主導が必要。マスコミのあり方の問題も含めてリーダーシップをもった指導者が必要。小泉総理は救世主か？安倍政権の行方は？

第4 都市計画、再開発の分野での大胆な改革の必要性

1. 都市計画決定の廃止・変更のルール of 必要性

(1) 都市計画決定をしたまま放置しているもの多い

これは問題の先送りだけ

e x . 0 5年2月、大阪市長は4つの都市計画公園を中止する方針を表明 「祖父が計画し孫断念」

- (2) 必要な補償をしても実現不可能な事業を廃止する必要あり
- (3) 奈良、西大寺の再開発中止の英断を注目
- (4) 大宮駅東口第1種市街地再開発事業（さいたま市）の都市計画を廃止

その法的手続は？

c f . 0 6年7月、新滋賀県知事は東海道新幹線の新駅建設の予算執行を中止する方針を表明

2. 現在、事実上破綻している再開発について早急に不良の実態を明らかにする必要あり

- (1) 事実上破綻して破産状態にあるもの多い（かつての不良債権と同じ）
- (2) 大蔵省が不良債権の実態を把握しておりながら公表しなかったことが、その処理を誤らせた
不良再開発事業の実態を把握している国土交通省はそれを公表すべき
その上で公的資金を投入して救済するのか、切り捨てるのかの基準を明確に国民に示すべき

- (3) 不透明かつ場当たりの処理は大局を誤らせる

3. 再開発の現場毎の事業収益の状況、採算状況を公表するシステム（第三者による監査を含む）の必要性

- (1) 再開発の独立採算制といってもその実態把握は難しい
- (2) 大阪駅前事業、阿倍野事業の採算状況把握できず

それではダメ。再開発は公的事業だから収支はわかりやすく公表すべき（事業完了後の固定資産税の増収分、雇用拡大による経済効果なども入れ込んで）

- (3) また、第三者による監査やコメントも議論のために必要

4. 全総の廃止 脱「開発」の流れ

全総（1962年、69年、77年、83年、98年）を廃止して、新たに「国土形成計画」を創設（全国計画と広域地方計画の2本立て）

第4章 近時の不動産に関する動向

第1 トピックス

1. 御堂筋の高さ制限緩和 御堂筋地区景観協議会での議論 (4 編 9 章 (15 頁) 参照)

2. 住宅担保ローンの拡大 (リバースモーゲージ)

持ち家を担保に毎月一定額を融資し、申込人が死亡すると住宅を売却して全額回収

1980年代に登場後、土地バブル崩壊後の地価下落で下火に。最近の地価上昇気配により注目
慣れた自宅に住み続けながら毎月の収入増。老後生活の資金や老人ホームの入居費用に使える。

老後資金に使い道を限定しない商品も登場

3. ノンリコースローン (非遡及型融資) の増加

担保になっている資産以外に債権の取り立てが及ばないことから「非遡及型融資」と呼ばれる。

cf. 一般的なローンは融資対象不動産以外に物的・人的担保を求めるリコースローン (遡及型融資)

これまでは大規模な都市開発に使われることが多かった手法。最近はアパート向け融資 (返済原資を家賃収入に限定) として注目。cf. 06年3月のソフトバンク社によるボーダフォン買収でも活用

4. サブプライム問題

07年7月26日、NY株式市場で株価急落 翌日、日本・アジア・欧州でも株価急落

世界同時株安の発生の原因はアメリカのサブプライム問題 (アメリカ180兆円、日本1.3兆円)

・サブプライムローンとは?

プライム = 信用リスク小の消費者、高所得者 / サブプライム = 信用リスク大の消費者、低所得者

・サブプライム問題 (原因) による世界同時株安 (結果) の因果関係は?

キーワードは「証券化」「ファンド」

08年9月、リーマン・ブラザーズ (証券) が破綻、メリルリンチ (証券) はバンク・オブ・アメリカに吸収合併。90年代後半の日本の金融危機と同じ?

08年9月、AIG (生保) に最大850億ドル (約9兆円) の公的資金投入。投入の「基準」は?

第2 大阪のまちづくりに関する最近のトピックス

1. 府庁移転に伴う跡地利用は?

(1) 府庁移転構想 地方分権は?

08年8月、橋下知事は大阪市の3セクWTCを買い取って府庁機能を移転する構想を発表

関西州の州都? 道州制の議論は?

(2) 移転後の跡地利用は?

2. 水都大阪の再生は? 水都大阪2009に向けた取り組み

(1) 八軒家浜の再整備

船着場と遊歩道を整備し、08年3月に開港。京阪天満橋駅と直結した水陸一体のターミナル。

(2) 水の回廊ライトアップ (橋や川面をライトアップ)

錦橋・天神橋・難波橋をライトアップ

堂島川左岸 (大江橋下流) のイルミネーション

御堂筋イチョウ並木イルミネーション

天神橋はすでに大阪市がライトアップ実施中 (中央公会堂、水晶橋も)。国・府・市の連携は?

(3) 中之島に「川床」を設置

北浜テラス (08年10月~試験的に設置、1カ月限定) cf. 道頓堀オープンカフェ

堂島川にオープンカフェ構想 (09年初夏完成予定)

(4) ハート大阪秋まつり

・08年10月12日、御堂筋kappo (御堂筋パレードの後継イベント)

・08年10月12・13日、大きな帆船 (中之島を帆船に見立てる)

(5) 大江橋・淀屋橋を重要文化財に指定

08年10月17日、文化審議会答申

国道にかかる橋の重要文化財指定は日本橋（東京都中央区） 萬代橋（新潟市中央区）に続き3例目

(6) 水都大阪2009の開催（09年8月22日～10月12日）

2009年は、中之島周辺整備がほぼ完成し、淀川改良工事により現在の水系となって100年。「水の大都会」発展のシンボルイヤーとの位置づけ。

水都大阪2009はその中核事業。テーマは「川と生きる都市・大阪」

親水性の高い中之島公園を中心にして、アーティストによるワークショップ、灯りで会場を埋めるプログラム、アート船の巡航や橋のライトアップ、船着場での朝市やマーケット&カフェ、水都アート回廊などのプログラムを開催

3. 大阪ミュージアム構想は？

08年5月、橋下知事は、にぎわい創出を図る「大阪ミュージアム構想」を発表

近代的建築物や古墳などの名所をライトアップして、府内全域をひとつの博物館と見立てる。

ex. 平野郷のまちなみ（平野区） 下寺町の寺院群（天王寺区） 旧中西家住宅（守口市）...etc.

御堂筋イルミネーション計画もその一環。財源の一つとしてふるさと納税を活用。

4. その他

(1) 淀屋橋odona（08年5月オープン）

淀屋橋地区再開発事業の再開発ビル（淀屋橋三井ビル+三井住友海上大阪淀屋橋ビル）のB1～2Fの商業施設。

「ストリート型複合空間」

ピロティ・ポルティコを設置し、オープンカフェのスペースを確保。四方が路面店のよう外部から入店できる。利用者が回遊しやすい設計。

淀屋橋WESTと連動（<http://www.yodoyabashiwest.com/>）

淀屋橋WESTとは、02年からスタートしたまちづくりプロジェクトで、淀屋橋の南西エリア（東西は御堂筋から四ツ橋筋まで、南北は土佐堀通から本件土地南側までのエリア）の良さを再確認し、くらしやすく、持続可能な街に再生していこうとする手づくり感覚の街おこしの街づくりとされている。

オープンから1年半が経過。その成果は？

(2) 私鉄の延伸

・08年10月19日、京阪中之島線の開業

・09年3月、阪神なんば線の開業予定 近鉄と相互乗り入れ。神戸・大阪・奈良を1本でつなぐ

(3) 梅田北ヤード（24ha = 1期先行開発区域7ha + 2期開発区域14ha）

資料9

・83年	梅田北ヤード再開発構想浮上
・87年	国鉄民営化
・01年7月	都市再生緊急整備地域に指定
・04年3月	大阪駅北地区まちづくり推進協議会設立
・04年7月	大阪市が大阪駅北地区基本計画を公表
・04年11月	大阪駅北地区まちづくり推進機構設立
・04年12月	1期先行開発区域につき都市計画決定（区画整理、道路等）
・05年7月	1期先行開発区域の土地区画整理事業認可（大阪駅北大深東地区土地区画整理事業）
・06年5月	1期先行開発区域のうちナレッジ・キャピタルゾーン（Bブロック）の開発業者決定
・06年11月	1期先行開発区域のA・Cブロックの開発業者決定 11年春の街開きを目指す
・07年12月	大阪市は1期先行開発区域の容積率を緩和する方針決定（600～800% 1150～1600%）
・08年6月	2期開発区域の使い道決まらず（緑地公園？中核施設は？）

第3 夢、まちづくり

1. 東京のまちづくり

六本木ヒルズオープン（03年4月25日）

新幹線品川駅開業（03年10月1日）

2. 松山のまちづくり

「坂の上の雲」のまちづくり

JR松山駅高架事業 05年8月20日「まちづくりの法と政策」講演

3. 映画とまちづくり

ロケ地の誘致

05年11月23日、『男たちの大和』のロケセット（尾道）と大和ミュージアム（呉）を見学
映画ファンド

『忍 SHINOBI』は日本初の個人向け公募ファンドで資金調達

「元本60%タイプ（積極投資型）」と「元本90%タイプ（安定運用型）」を各1口10万ずつ購入
その行方は？

4. 車社会から公共交通機関への転換の必要性 LRT利用の可能性

5. 中国のまちづくり

長安の都市計画

北京のまちづくり

08年五輪「再開発進む北京」

今後は？

第4 なぜ弁護士として都市問題・土地問題に関与するのか

日本の政治・経済を見る大きなバロメーター

日本の民主主義を考える大きなバロメーター

日本のあらゆる法体系を考えるよき教科書

理念と現実とのバランスを考えるよきテーマ

「法的専門家かつ実践者」たる弁護士のテーマとして最適

以 上