

まちづくりの法と政策

弁護士 坂和章平

自己紹介その1 (弁護士として)

- 1 事務所 …… **資料1~6**
〒530-0047
大阪市北区西天満3丁目4番6号
西天満コートビル3階 坂和総合法律事務所
TEL 06(6364)5871 / FAX 06(6364)5820
- 2 ホームページ www.sakawa-lawoffice.gr.jp
- 3 (1) 映画ブログ <http://sakawa.exblog.jp/>
(2) 旅行ブログ <http://sakawa2.exblog.jp/>
- 4 経歴
1949年1月 愛媛県松山市で誕生 (団塊世代)
1971年3月 大阪大学法学部卒業
1972年4月 司法修習生 (26期)
1974年4月 弁護士登録 (大阪弁護士会)
1979年7月 坂和章平法律事務所開設
(後 坂和総合法律事務所に改称)
現在に至る

自己紹介その2

第1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II』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. 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Ⅲ』出版

15. 04年11月 『Q&Aわかりやすい景観法の解説』出版

16. 05年4月 『実務不動産法講義』出版

17. 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PART4』出版

18. 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

19. 12年4月 『眺望・景観をめぐる法と政策』

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2章 都市問題に関する主な論文(省略)

第3章 都市問題に関する主な講義、講演(省略)

第4章 コラム集

- 1. 『がんばったで!31年』
- 2. 『がんばったで!40年』
新聞掲載記事多数。

自己紹介その3(映画評論家として)

第1 坂和流なぜ?なぜ?なぜ?

- 1. なぜ映画が面白いか? ... **資料7~11**
 - ①人間の本性に迫る、②人生の縮図、③知らないことを体験、④歴史や恋愛の勉強、⑤夢と希望、元気の素
 - 2. なぜ映画評論を書くか
 - ①書かないと忘れる、②書くことによって感動を記録、③他者との議論のネタ、④読者にも夢と希望と元気を与える
 - 3. 映画から何を学ぶ?
 - ①人の生き方、恋のやり方、②歴史、③法律、④医学、⑤その他
 - 4. 何が好きか?
 - ①人それぞれ、②必ず好きなジャンルあり
 - 5. 映画評論の何が面白いか?
 - ①映画の話題は老若男女に共通、②人間の本音に早く迫れる。本性が早く見れる、③異なる意見、見方、感性を知る
 - 6. こだわりがわかる!
 - ①私のこだわりは?②あなたのこだわりは?③面白い人がたくさん・・・
 - 7. 映画評論家としての著書
 - 『シネマルーム』1~31
 - 『名作映画から学ぶ裁判員制度』(10年3月・河出書房新社)
 - 『名作映画には「生きるヒント」がいっぱい!』(10年12月・河出書房新社)
 - 『电影如歌 一个人的银幕笔记』(12年8月・上海文化出版社)
- 第2 坂和流映画評論の特徴(ユニーク性)
- 1. 弁護士の視点
 - ①法廷のあり方、②各種の法律上のテーマ、③その他(危機管理のシステム)
 - 2. 都市法政策の講義、都市問題の実践からみる視点

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とその変化

1950年代～90年	1990年代～2010年代
① 土地神話（土地は値下がりしない）	バブル崩壊・長期デフレ・失われた20年
② スクラップアンドビルド方式	ビルの超高層化・都市再生・200年住宅
③ 東京一局集中・都市部集中・スプロール	地方分権・地域主権・平成の大合併・政令指定都市の拡大
④ 都市づくりへの住民参加の欠如	都市計画への住民参加・まちづくり協議会
⑤ すべて経済的再開発（駅前・商業再開発）	再開発の破綻・身の丈再開発
⑥ 官と民の協調悪い	多少は改善？

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節 歴史的区分の重要性

第1 1全総（1962年～68年）池田勇人内閣——所得倍增計画

- ・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> ① 土地の所有には利用の責務が伴う

② 土地の利用に当たっては公共の福祉が優先する

③ 土地の利用は計画的に行わなければならない

④ 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

⑤ 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）

① 理念法か実定法か ⇒ 理念法

② 土地所有権論争不十分 ⇒ 政策的立法

③ 土地利用計画の位置づけ不十分

第6 バブル崩壊（90年夏）以降の土地問題、土地基本法後の立法

⇒ 90年夏以降 「バブル経済崩壊」

⇒ 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

① 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

② 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）

③ 密集新法制定（97年5月）

④ 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）～小渕内閣（98年7月～00年4月）～森内閣（00年4月～01年4月）

第3節 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的な政権。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 v s 地方、高所得者層 v s 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）

⇒ 天下り先？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）

⇒ 約1年毎の短命内閣に。

Cf. 07年 サブプライムローン問題発生

08年9月 リーマンショックで世界が激動

第4節 09年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)

3. 民主党政権の都市法政策は? (前原国交大臣)

⇒ 脱ダム (八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」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5節 民主党による「政治主導」の迷走ぶりは?

1. 10年6月、鳩山総理・小沢幹事長辞任 ⇒ 菅内閣発足

2. 10年9月14日、民主党代表選挙 ⇒ 菅 (206票) VS 小沢 (200票)

3. 10年9月24日、尖閣諸島中国漁船衝突事件の船長を釈放 (処分保留) ⇒ その行方は?

4. 11年3月11日、東日本大震災発生、福島第一原子力発電所事故発生

5. 菅直人首相退陣までの政局の混乱 (3月11日～8月26日)

6. 11年8月31日、野田佳彦内閣発足、復興法案、復興対策は後記 (「その3」) のとおり。

7. 12年8月10日、消費増税法案成立。「近いうち解散」の約束は?

8. 12年9月、日本維新の会は国政政党へ。12年10月、石原慎太郎前東京都知事は「石原新党」旗揚げ ⇒ 第三極の連携がポイントに。

第6節 再度の政権交代

・ 12年12月16日、衆議院議員総選挙—自民党圧勝。安倍政権は長期安定保守政権に??

・ 13年7月21日、参議院議員選挙、自民党圧勝。衆参のねじれ解消。

1. アベノミクス (三本の矢) —金融緩和、機動的な財政出動、成長戦略。

アベノミクスの成否は? その功罪は? 黒田東彦 (はるひこ) 日銀総裁の戦略 (2年で2%のインフレ (物価上昇率) の目標) の成否は?

2. 国家戦略特区—「世界で一番ビジネスのしやすい環境をつくる」ことを目指す。

病床規制の特例による病床の新設・増床の容認、有期雇用の特例、容積率・用途等土地利用規制の見直し、等。

3. 消費税引き上げ

14年4月1日から8%へ引き上げ (13年10月1日閣議決定)。

→ 駆け込み需要とその反動減による景気への影響、国民生活への影響は?

4. 国土強靱化計画

・ 国民の生命と財産を守り抜くため、事前防災・減災の考え方にに基づき、強くてしなやかな国をつくる。

→ 公共事業・東日本大震災からの復興

・ リニアモーターカー

東京—名古屋—大阪を約1時間で結ぶリニア中央新幹線。2027年に首都圏—中京圏間の開通予定。

⇒自民党の先祖返り

5. 東日本の震災復興まちづくりは？

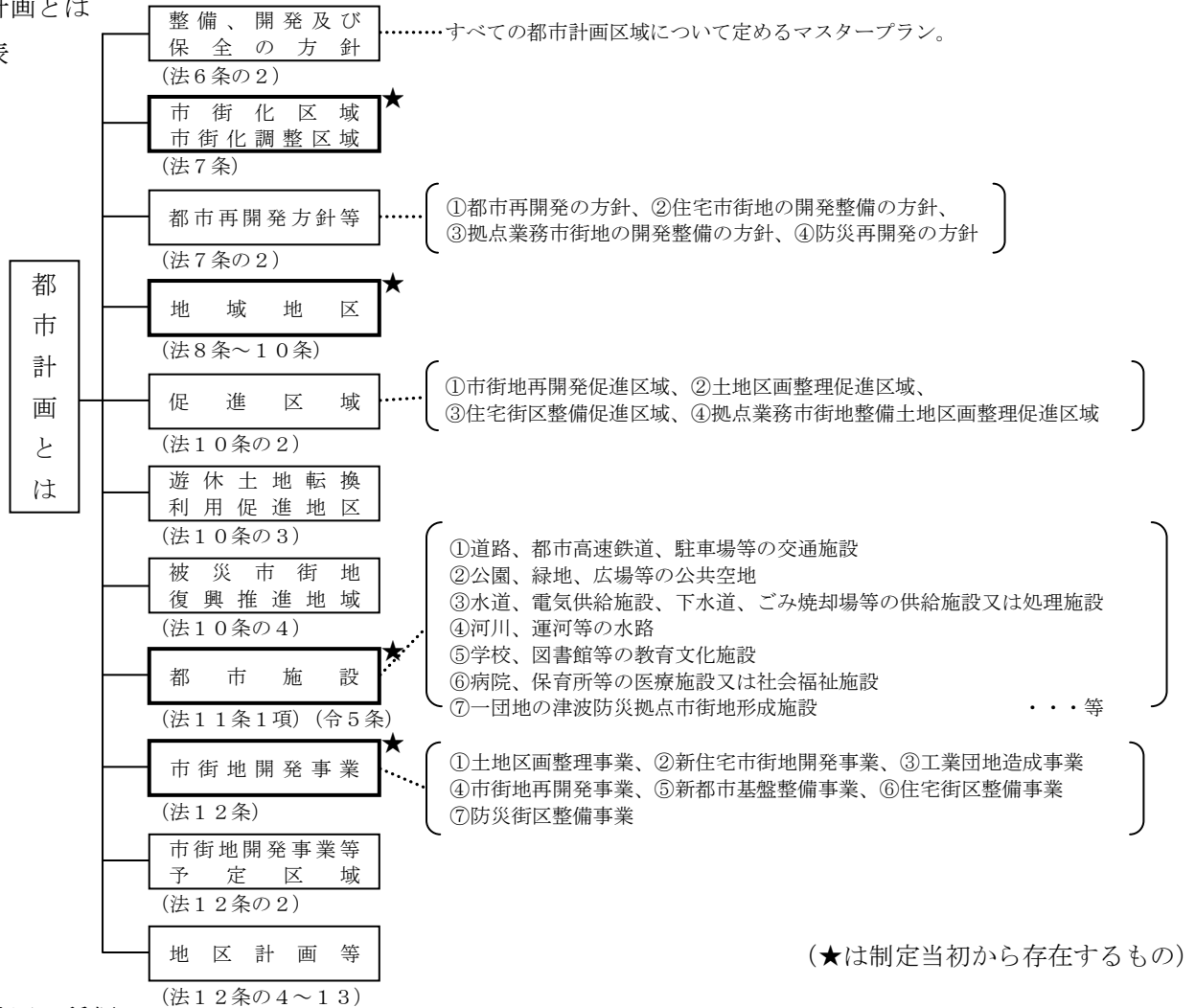
6. 地域主権改革は？

第2章 都市計画（法）の基本構造

第1節 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
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

- ・第二種中高層住居専用地域
- ・近隣商業地域
- ・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(①特別工業地区、②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)①容積率、②建ぺい率、③高さ、④敷地面積、⑤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3章 都市法の大きな流れ

1 1968年都市計画法の成立(近代都市法の成立)

2 平成4年改正法

3 地方分権一括法の成立(平成11年)と平成11年改正

4 平成12年改正法

5 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)

6 平成14年法

7 マンション建替え円滑化法の制定

→区分所有法とマンション管理適正化推進法。何度も改正。

8 2011年3・11以降の改正

Ex. 「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」(津波防災地域づくりに関する法律17条、都計法11条11号)の創設

第4章 地域主権戦略大綱の閣議決定(平成22年)と第2次一括法の制定(平成23年)に伴う都市計画法の改正(平成23年)(略)

第2編 景観法の制定とその活用

第1章 法律と条例(自主条例・委任条例)(地方の実情に即した条例はどこまで活用できるのか?)

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)

小林重敏編『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(「上乘せ」「横出し」条例の意義と限界)

第2 開発指導要綱の意義と限界——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 委任条例と自主条例の展開

第5 都市計画関連の委任条例とまちづくり

第6 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7 自主条例は「無力」か？宝塚市パチンコ店条例事件の影響は？ …… **資料14**

「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 景観法が23の項目で条例に委任⇒目指すべきゴールは？

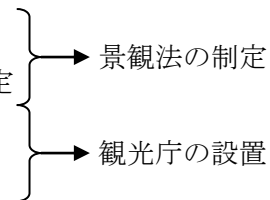
1. 知事の同意を得て景観行政団体に
2. 景観計画の策定
3. 景観法にもとづく委任条例の制定

第9 景観法による委任条例

第2章 景観法制定の背景・意義・概要

第1 景観法制定の背景

1. 景観価値の高まり
 - ⇒ 例の動向・住民運動
 - ⇒ 開発VS景観（国立マンション事件、名古屋白壁地区マンション事件、箕面山なみ景観保全運動）
2. 国の政策（観光立国）
 - 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
 - ⇒ 08年10月、観光庁設立
 - 10年7月、中国人向け個人観光ビザ発給要件緩和
 - 2012年9月11日、尖閣諸島国有化宣言→日中関係悪化



第2 景観法の制定とその概要・意義

1. 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
2. 景観法の概要
 - ① 景観行政団体（景観法7条1項）

⇒ ①指定都市、②中核市、③区市町村、④都道府県

- ② 景観計画と景観計画区域（景観法 8 条）
- ③ 景観地区と準景観地区（景観法 6 1 条、7 4 条）
- ④ 景観重要建造物と景観重要樹木（景観法 1 9 条、2 8 条）
- ⑤ 景観重要公共施設（景観法 4 7 条）
- ⑥ 景観協定（景観法 8 1 条）

3. 景観法の意義

- ① わが国はじめての景観に関する総合的な法律
- ② 「良好な景観の形成」のために各種制度を新設
- ③ 建築物等の「形態意匠」の制限が可能
- ④ 多くの領域で条例に委任（2 3 の領域）

⇒ どこまで根付く？ 地方公共団体の「やる気」は？

第3 『眺望・景観をめぐる法と政策』の出版

・・・資料15

（民事法研究会 12年4月29日）

第3章 景観法の活用状況

第1 景観計画の活用状況

1. 景観行政団体

⇒ ①指定都市、②中核市、③区市町村、④都道府県

12年8月1日現在、562の地方自治体〔①20、②41、③454、④47〕

2. 景観計画

⇒ 12年8月1日現在、338の地方自治体が景観計画を策定

⇒ 第1号は近江八幡市 ・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

第2 景観地区の活用状況

⇒ 12年8月1日現在、景観地区は35地区、準景観地区は3地区で指定

⇒ 景観地区35地区のうち、10地区は美観地区からの移行（京都市、倉敷市、沼津市）

第4章 各地の景観政策

第1 京都市

06年11月、京都市は新たな景観政策を発表

・・・資料16

⇒ 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）

⇒ ①高さ規制の見直し

→ 高度地区（都計8条1項3号・9条17項）の見直し（最高45m→31m）

→ 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

②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

③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

資料17

第2 東京都

(1) 06年10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20m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20m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

第3 芦屋市（兵庫県）

1. 09年7月、市全域を景観地区に指定

⇒ 2010年2月、全国初の計画不認定

- ・東西に細長い約350坪の土地に5階建て23戸のマンション建築計画
- ・著しく大きなスケールとボリュームで周辺のまちなみ景観と「著しく調和を欠く」として不認定
- ・業者は採算が合わないとして売却。買ったのは個人で一戸建てを建築予定。

⇒ 芦屋ブランドを高める狙いは成功？

⇒ 10年9月の住んでみたい街アンケートで関西圏6年連続1位

2. 豪邸条例（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

3. 市民マナー条例改正によるバーベキュー禁止

⇒ 07年、市民マナー条例（正式名称「芦屋市清潔で安全・快適な生活環境の確保に関する条例」）を制定・施行。たばこの吸殻や空き缶のポイ捨て、犬のふんの放置などを禁止。

⇒ 10年9月、条例を改正して芦屋川全域の河川敷でバーベキューを禁止する方針を決定（目に見えないバーベキューのにおいと煙がまちの美観を損ねるとの理由）

c f. 川崎市による社会実験（多摩川河川敷でのバーベキュー有料化）

第4 西宮市、高級住宅地「目神山」に規制。

緑視率一路上に立った人の視野に占める草木の緑の割合

第5 その他の地方自治体における景観政策とその議論

(1) 分譲住宅地初の景観地区（岐阜県各務原市）

(2) 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。

(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

第5章 東西両横綱判決を考えるーその1 「国立マンション事件」(略)

第6章 東西両横綱判決を考えるーその2 「鞆の浦景観訴訟判決」(略)

第3編 震災復興まちづくりを考える

第1章 関東大震災（1923年9月1日）

第2章 阪神大震災（1995年1月17日）

第3章 東日本大震災（2011年3月11日）

- 第1 『東日本大震災にみる不動産と復興計画・復興立法をめぐる諸問題』（『市民と法』No.69 2011.6月号）
- 第2 『震災復興担当大臣を国民投票で！』（朝日新聞「ニッポン前へ委員会」投稿論文 2011.5月10日提出）・・・**資料22**
- 第3 復興事業の現局面をどう評価？
- ①宮城県での被災市街地復興土地区画整理事業の進捗状況（平成25年10月23日現在）（略）
 - ②福島県での被災市街地復興土地区画整理事業の進捗状況（平成25年9月1日現在）（略）
 - ③岩手県での被災市街地復興土地区画整理事業の進捗状況（平成25年3月末日現在）（略）
- 第4 原発事故からの復興の現局面をどう評価？
汚染水はコントロールされているか？
2013年9月7日、安倍首相がIOC総会で開催された2020年五輪招致のための最終プレゼンテーションで「(原発の)状況はコントロールされている」と発言。
- 第5 罹災都市借地借家臨時処理法(昭和21年8月2日制定)の廃止と大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法の制定(平成25年6月26日)(略)
- 第6 災害対策基本法の改正と大規模災害からの復興に関する法律の制定(平成25年6月21日)(略)

第4編 坂和が実践したまちづくりあれこれ

実例1－大阪駅前再開発問題（『苦悩する都市再開発 大阪駅前ビルから』（85年）（略）

実例2－阿倍野再開発訴訟

- 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。
- ① 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。
 - ② 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。
- ⇒ 争訟成熟性を認め、従来の処分性概念を拡大
- 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9 東急不動産が「阿倍野A1地区第二種市街地再開発事業等A2棟」（現あべのキューズタウン）の事業協力者・特定建築者に（04年～）
- Cf. あべのキューズタウン開業（11年4月）

あべのハルカス開業（近鉄）（13年6月百貨店先行開業、14年3月全面開業予定）

実例3－加古川駅前第2地区市街地再開発事業（略）

実例4－久居駅前再開発（略）

実例5－津山市再開発問題（NPO法人 区画整理・再開発対策全国連絡会議編『区画整理・再開発の破綻』82頁～91頁参照）（略）

実例6－芦屋中央地区震災復興土地区画整理事業（略）

第5編 地方都市のまちづくり（1）－土地区画整理事業と市街地再開発事業の光と陰

第1章 土地区画整理事業によるまちづくりとは？（略）

減歩、照応の原則、憲法違反？

第2章 市街地再開発事業によるまちづくりとは？（略）

（1969年 都市再開発法の成立）

縦の照応

権利変換 一種事業

管理処分 二種事業

第3章 打ち出の小づち時代の市街地再開発事業（1970～90年）

第4章 破綻する市街地再開発事業（1990年以降～現在）

（参考『区画整理・再開発の破綻』（再開発研究No.24（2008年）坂和章平『破綻状態にある再開発組合解散のための賦課金制度積極的活用の提案』・・・資料23）

第6編 地方都市のまちづくり（2）－都市法の視点から

第1章 都市計画、まちづくりの考え方（いろいろな立場あり）

- 1 学者、自治体の立場（越沢明『東京の都市計画』（91年・岩波新書）、田村明『都市ヨコハマをつくる』（83年・中公新書）、吉野正治『都市計画とは何か』（70年・三一書房）
- 2 現行法によるまちづくりを批判する立場（五十嵐敬喜・小川明雄『都市計画 利権の構図を超えて』（93年・岩波新書）、五十嵐敬喜・小川明雄『「都市再生」を問う』（03年・岩波新書）
- 3 まちづくりを実践する市民の立場（渡辺俊一『市民参加のまちづくり』（99年・学芸出版社）、渡辺俊一・太田守幸『市民版まちづくりプラン 実践ガイド』（01年・学芸出版社）・・・資料24）

第2章 都市計画の決定権者からまちづくりを考える

第1節 国家高権から地方分権へ

都計法第2章第2節 15条

・・・資料25

・国から地方（都道府県、市町村）への都市計画決定権限の移譲

→68年法制定に伴い、都市計画はすべて都道府県または市町村が決定することとし、国の政策や利害と

の調整が必要な事項については国の関与を認めた。

- ・都道府県から市町村へ都市計画決定権限の移譲

→15条1項1号～7号に掲げる都市計画は都道府県が、その他は市町村が定める。

∴ 広域的な観点から決定すべき都市計画は都道府県に、地方（地域の自主性を認めるべき都市計画は市町村に分配するもの。

第2節 （あらためて）都市計画とは何か？（第2章第1節都市計画（法）の基本構造（レジュメ8頁）参照）

- Ex.
- ・区域区分を決定することが都市計画
 - ・都市再開発方針等を決定することが都市計画
 - ・地区計画を決定することが都市計画
 - ・マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）を決定することが都市計画
 - ・再開発、区画整理事業を決定することが都市計画

第3節 都市計画の案作成への住民参加

1 公聴会、意見書提出（16条、17条）

2 地区計画の創設と拡充（12条の4）

・・・資料26

昭和55年の都計法改正により創設。その後、時代の変遷、要請に応じて拡充。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 地区計画② 防災街区整備地区計画③ 歴史的風致維持向上地区計画④ 沿道地区計画⑤ 集落地区計画 |
|---|

3 住民参加を都計法に規定

- ・地区計画の案は土地所有者等の利害関係者の意見を求めて作成（16条2項）
- ・平成12年改正法：住民が都市計画の内容を十分理解できるよう、都市計画案の縦覧の際に都市計画決定理由を添付する（17条1項）。
- ・平成14年改正法：地上権者や借地権者等による提案制度の創設（21条の2～5）。
→到達点は？

第4節 震災復興まちづくりにおける住民参加・・・資料27

- ・土地区画整理事業
 - ・市街地再開発事業
- } まち協での協議+意見

第5節 地方分権（自民党）とは？地域主権とは？

- 1 地方分権（自民党）と地域主権の相違は？
- 2 道州制、大阪都構想、300の地方都市（徳川幕府の藩？）
→国のかたちの在り方をどう考えるか？
- 3 平成の大合併と政令指定都市、中核市、一般市をどう考える？
都道府県 v s 市町村
→都市計画の権限の奪い合い

第3章 加古川市の都市計画マスタープランから考える（略）

第4章 市民の手でマスタープランをつくってみよう！

(渡辺俊一編著『市民参加のまちづくり』(99年)、渡辺俊一・太田守幸編著『市民版まちづくりプラン実践ガイド』(01年) 参照)

1 「市民版まちづくりプラン」とは

市民グループが自らの手でマスタープランを作成し、自分たちの自治体や市民一般に提案すること。

1990年代以降、主体的なまちづくり運動の中から生まれた。

⇒個人の主体性とその利益を認めることからスタートする「下から上の都市計画」

2 マスタープランづくりへの市民参加の意義

- ・「自分たちのまちの将来」を決める
- ・自治体がつくる都市計画の最初の発案段階から参加できる
- ・市民参加とは、たんに市民が個別要求をだすことではない—政策的ノウハウの学習

↓

「分からない」「まとまらない」「エゴになる」の三層による参加の困難性

第7編 地方都市のまちづくり (3) —壊死する地方都市

(壊死する地方都市(『中央公論』2013・12) 参照) ……資料28

1. 『2040年、地方消滅。「極点社会」が到来する』増田寛也・人口減少問題研究会

- ・高齢化社会から今後高齢者がいなくなっていくと人口減少が進む。

→地域によって減少の進行度は異なる。

- ・地方：働き盛りの若年層が都市部へ流出することにより人口減少する。

結果、子供を産む若年層(20～39歳女性「人口再生産力」)が低下するためさらに人口減少が進む。

- ・東京：若年層の流入はあるものの、大都市部は住宅事情や育児に対する支援の弱さ等により出生率は低くとどまっている。

→高齢化社会の現在かろうじて、地方での介護・福祉の雇用により若者がとどまっているが、高齢者が一斉にいなくなりだしたら、その雇用もなくなり、大都市に流出する。

⇒「**極点社会**」：大都市圏に人口が吸い寄せられた結果、大都市圏という限られた地域の中に人々が凝集し、高密度の中で生活している社会。

- ・出生率が上がっても、実際に子供を産める若年女性の人口が減少している限り、生まれる子どもの数は減少する。→人口は減少する。

・「人口のブラックホール現象」

大都市圏は、本来田舎で子育てをすべき人たちを吸い寄せて地域を消滅させるだけでなく、集まった人々に子供を産ませず、結果的に国全体の人口をひたすら減少させる。

2. 『公共投資回帰では何も解決しない』小峰隆夫

- ・深刻な地域衰退に対して「国土強靱化」の考えに基づく公共投資の増加が言われている。

→時代への逆行

- ・日本では「**人口オーナス**」が進行中

人口オーナス→地方の発展性の格差→人口オーナスの地域差を更に広げるという悪循環。

→雇用機会の増加、生産年齢人口の移動を小さくすることが大事。

- ・公共投資による地域振興→公共投資削減により地方部に打撃→新しいまちづくりの動き

⇒・国ではなく地方が地域の活性化を担う

- ・集中型の志向

- ・伸びる地域を伸ばし、立ち遅れた地域は対象を絞って集中的に助成
- ・知的資源の組み合わせによって成長力を高める
- ・ところが、アベノミクスにより公共投資が急増
⇒従来型への回帰 ・国主導・分散志向、公共投資のハード中心、後進地域中心へ

第8編 地方都市のまちづくり（4） —その他

第1章 松山のまちづくりを考える

『坂の上の雲』——松山市が舞台

- ⇒ 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」
- ⇒ 07年4月、「坂の上の雲」記念館オープン（「坂の上の雲」のまちづくりの中核施設）
- ⇒NHKスペシャルドラマ『坂の上の雲』第1部09年11月29日～12月27日（全5回）
第2部10年12月5日～26日（全4回）
第3部11年放送予定

<松山旅行記（2013年7月18日）・・・資料29

- 1) 私が「坂の上の雲」のまち松山応援寄附金として金△△円を「ふるさと納税」したのは、平成20年5月30日のこと。その「第1号」として当時の中村時広松山市長から感謝状をもらったものの、安藤忠雄氏の設計で07年に造られた「坂の上の雲ミュージアム」を見学する機会はなかった。しかし「ある機会」に、2013年7月18日、念願のミュージアムと「秋山兄弟生誕地」を見学することができた。
- 2) 「まことに小さな国が、開化期をむかえようとしている。伊予の首邑は松山。城は、松山城という。」で始まる司馬遼太郎の小説『坂の上の雲』を読んだのは大学2回生の夏休みだから、20歳の時。その時と同じ「感性」で見学できたかどうかは自信がないが、見学中はタップリと秋山兄弟の心情に（写真は4頁）！

第2章 ふるさと納税とまちづくり

第1節 ふるさと納税の狙いは？その動機は？

- 1 受益と負担のギャップ
地方で育ち、都市で働き、退職後は地方に戻るという「人の循環システム」
→人々は働いている都市で納税するため、都会の地方公共団体は税金を得るが、人材を育んだふるさとの地方公共団体には税金はない。
→地方が子供を育むのに費やした行政コストを都市から回収する手段はないか、という問題意識。
- 2 受益と負担のギャップが次ぐ九と、国全体の発展が阻害
地方で優秀な人材を育む財源が枯渇。
地方が疲弊するだけでなく、都市を含めた国全体の発展が阻害される。
- 3 ライフサイクル・バランス税制
国が将来にわたって繁栄していくためには、生涯を通じた行政サービスと税負担をバランスさせる新しい税制（ライフサイクル・バランス税制）が必要。

第2節 その実情は？

- 1 ふるさと納税の実績
→都道府県レベルでは、「ふるさと納税情報センター」のホームページで集計結果を公表。
- 2 鳥取県米子市では2013年度の寄付額が初めて1億円を突破。・・・資料30、31
→「赤字覚悟のお返し」など競争が過熱気味。
→一方で、税金減の恐れがある大都市などでは批判的な意見も。

第3節 松山市のふるさと納税第1号

・・・資料32

第3章 夢、まちづくり

1. 東京のまちづくり

- ① 赤坂・六本木再オープン・アークヒルズ（86年）
- ② 六本木ヒルズオープン（03年4月25日）

③ 新幹線品川駅開業（03年10月1日） ④ 大手町・丸の内・有楽町地区再開発

⑤ 2020年東京五輪へのまちづくり

⇒13年11月中旬、猪瀬都知事の徳洲会からの5000万円選挙資金疑惑が急浮上。

⇒辞任？⇒東京五輪もダメに？

2. 映画とまちづくり

① 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

・・・資料33

3. 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

新幹線 cf. リニアモーターカーの必要性は？

4. 中国のまちづくり

① 長安の都市計画

② 北京のまちづくり

③ 上海のまちづくり

第9編 地方都市のまちづくり（5） —大阪のまちづくり

第1章 大阪のまちづくりに関する近時のトピックス

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？ 府市統合は？ 維新の会のあり方は？

⇒ 「地方分権」から「地域主権」へ

(2) 移転後の跡地利用は？

2. 水都大阪の再生は？——水都大阪2009

(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）

① 錦橋・天神橋・難波橋をライトアップ

② 堂島川左岸（大江橋下流）のイルミネーション

③ 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k a p p o（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。「水の都大阪」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
- ⇒ 会期中の参加者は約190万人。大成功に終わった。
- ⇒ 10年10月、後継事業として「水都にぎわい創出プロジェクト2010」を中之島で実施

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.

4. 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に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？

5. OSAKA光のルネサンス（12月1日～）・・・資料34

6. 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

7. 大阪市営地下鉄の民営化

第2章 御堂筋をどうする？

1. 大阪市——御堂筋地区景観協議会（①06年12/25、②07年1/31、③3/26、④7/3）

「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15条）。

⇒ 御堂筋沿道の高さ規制

- ・1920年、100尺（31m）規制スタート
- ・1995年、原則50m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140mまで緩和
- ・2013年3月、都市計画審議会 最終報告
- ・2013年4月以降、御堂筋地区地区計画の変更

⇒【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？

2. 地区計画原案の縦覧（13年8/30～9/13）

3. 地区計画の縦覧（13年11/1～11/15）

「大阪市御堂筋本町北地区地区計画」（案）、「大阪市御堂筋本町南地区地区計画」（案）

4. 御堂筋沿いのビル高層部に賃貸マンションが入居できるよう規制緩和（新たな地区計画）

・・・資料35

第3章 大阪駅前をどうする？（梅田北ヤード、グランフロント大阪）

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

- ・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？）
- ・09年10月 安藤忠雄が2期開発区域の私案を発表（緑と光、立体的都市公園）
- ・09年12月 日本サッカー協会が2期開発区域の新スタジアム構想を発表（大阪エコ・スタジアム）
- ・10年3月 1期先行開発区域が着工
- ・11年3月 サウスゲートビルディング完成
- ・11年5月 大阪ステーションシティ開業（ノースゲートビルディング）
- ・12年11月 阪急百貨店うめだ本店グランドオープン
- ・13年4月 グランフロント大阪オープン
- ・20年～25年 全体の開発工事が竣工予定

2. その他

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

⇒公園化、緑地化には大阪市長も積極的

⇒関西同友会も緑地化支持

・勝ち組：ルクア ⇔ 負け組：三越伊勢丹（?）

・広場はOKだがエレベーターはひどい。

11階のシネコン「大阪ステーションシネマ」の功罪は？

(2) グランフロント大阪開業（13年4月26日）

・商業施設、ナレッジキャピタル（産官学の技術交流拠点）

(3) 2期工事は？

・13年3月15日、2期用地のJR貨物「梅田駅」の移転完了。

⇒「うめきた2期」と呼ばれる17haの広大な空き地。27年に街開きする見通し。

・全面緑地化 ⇔ 民間参加型の開発地域

第4章 橋下徹知事・市長の登場と大阪維新の会・日本維新の会をどう考える？

1. 橋下徹大阪市長の誕生と国政への進出

(1) 11年10月31日橋下知事辞任。

大阪市長・府知事のダブル選挙。橋下VS平松で、橋下市長誕生。

(2) 大阪都構想を推進。（橋下徹・堺屋太一『体制維新—大阪都』（11年 文春新書）参照）

24区長が特別区の区割りを検討。大阪市を5か7の特別区に再編する案をまとめた。

(3) 「維新八策」を掲げて国政政党「日本維新の会」を結党（12年9月28日）。

・統治機構の作り直し～決定でき、責任を負う統治の仕組みへ～

・財政・行政・政治改革～スリムで機動的な政府へ～

- ・公務員制度改革～官民を超えて活躍できる政策専門家へ～
- ・教育改革～世界水準の教育復活へ～
- ・社会保障制度改革～真の弱者支援に徹し持続可能な制度へ～
- ・経済政策・雇用政策・税制～未来への希望の再構築～
- ・外交・防衛～主権・平和・国益を守る万全の備えを～
- ・憲法改正～決定できる統治機構の本格的再構築～

(4) 石原慎太郎を代表に、橋下徹を代表代行に（12年11月17日）。

(5) 12年12月16日衆議院議員総選挙。→政権（再）交代。自公圧勝。維新躍進。

(6) 13年5月、橋下の慰安婦発言が問題に。

(7) 13年7月21日、参議院議員選挙。→自公圧勝。衆参ねじれ解消。

民主、みんな、維新、野党分断。共産党の躍進。社民、生活など消滅の危機

(8) 13年9月29日、堺市長選挙。大阪維新の会の候補者が惨敗。反大阪都構想の現職市長が当選。

→大阪都構想の実現に暗雲。

2. 大阪都構想の行方は？

・・・資料36

第10編 都市問題・都市法政策検討の視点

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、建物の耐震化、都市の更新（再開発）などのテーマに立法措置が後追い（日本的風土）

⇒ 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

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？の本質論の議論不十分——その都度、つけ焼き刃的に対処

第4 「不動産バブル」と「失われた20年」をどう総括？

1. 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の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」

2. 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

3. その後の「失われた20年」の責任は？

第2章 戦後68年の日本国のシステムは機能しているか？

第1 戦後68年の歴史を考える——日中戦争、日米戦争から現在を考える

1. 戦前

- ・1853年6月 黒船来襲
- ・1867年 明治政府樹立
- ・1894年～95年 日清戦争
- ・1904年～05年 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

2. 戦後

- ・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
- ・1950年代後半 高度経済成長
- ・1960年 日米安保条約
- ・1968年 都市計画法
- ・1969年 都市再開発法
- ・1970年 建築基準法
- ・1970年 大阪万博 ⇒日本の絶頂期
- 日米安保条約改訂
- ・1990年 土地バブル崩壊⇒以降2010年まで「失われた20年」
(小泉政権の01年4月～06年9月までの5年半だけ特別)
- ・2009年8月 政権交代(鳩山・菅・野田)
- ・2008年 北京オリンピック
- ・2010年 上海万博
- ・2012年12月 衆議院総選挙、再度の政権交代(安倍)(2013年7月の参院選も圧勝)

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・閉塞ニッポンをどうするか

1. 戦後68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
⇒ 古くは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。新しくは橋下徹、日本維新の会の問題提起をどう評価するか？
2. 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・福田・麻生政権それぞれ1年で退陣
⇒ 09年8月30日政権交代 → 鳩山政権 → 菅政権 → 野田政権
⇒ 12年12月16日衆議院選挙で再度の政権交代(安倍政権)
⇒ 13年7月21日の参議院選挙で衆参のねじれ解消
3. 政治の劣化は？民主主義の劣化は？
4. 『八重の桜』、『あまちゃん』、『半沢直樹』を考える

第4 憲法、自衛隊、日米安保、中国問題を考える

⇒『ローレライ』（05年3月）、『亡国のイージス』（05年7月）、『永遠の0』（13年12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、集団的自衛権、積極的平和主義の議論は？

- (1) 普天間基地移転問題は？
- (2) 尖閣諸島・中国の軍事力増強への措置は？海洋国家中国は？米中で太平洋を二分？
- (3) 竹島問題は？韓国併合100年の処理は？

第5 経済と金融を考える

1. バブル崩壊 — 不良債権の発生、
公的資金投入 — 竹中ショック — 不良債権の処理完了—現状は？
2. 地価対策 — 地価下落 — 所有から利用への転換
不動産投資信託（REIT） — 不動産証券化の流れ — 不動産の「所有」と「利用」の分離
3. デフレの克服は？リーマンショック、金融危機の克服は？
13年3月 黒田東彦日銀総裁
13年7月 アベノミクス（三本の矢） — 金融緩和・機動的な財政出動・成長戦略
⇒円安・株高は続くか？

第6 司法制度を考える

1. 戦後68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の現状は？
3. 法曹人口の増員、法科大学院、裁判員制度の現状は？

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）はどこまで定着したか？

32年ぶりの改正は「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。
国民の共通認識の形成は？

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
3. しかし実態は逆。ますます複雑、難解に。

第3 再開発事業の問題点の克服は？

1. 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。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的に少しずつは改善。
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
4. 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。一時的に小泉改革（都市再生）が救世主に。安倍政権への期待は？

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
- (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？

2. 現在、事実上破綻している再開発の解明

- (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) 国交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。再開発は公的事业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（①1962年、②69年、③77年、④83年、⑤98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 なぜ弁護士として都市問題・土地問題に関与するのか

- ① 日本の政治・経済を見る大きなバロメーター
- ② 日本の民主主義を考える大きなバロメーター
- ③ 日本のあらゆる法体系を考えるよき教科書
- ④ 理念と現実とのバランスを考えるよきテーマ
- ⑤ 「法的専門家かつ実践者」たる弁護士のテーマとして最適