

第1部 弁護士とは何か(弁護士の社会的役割とは何か)

一、弁護士の資格

1. 司法試験(年間700名)合格
2. 司法修習生2年間
3. 一法曹一元(裁判官、検事、弁護士)

二、弁護士の使命と職務

○基本的人権の擁護と社会正義の実現を使命(弁護士法第1条)

○法律事務取扱の独占(非弁活動の禁止-弁護士法72条)

三、弁護士事務所の経営

○個人経営(法人化認められていない)(医者との違い)

法的紛争の処理による報酬によって経営

○常時手持ち事件数50~100件(TVドラマではいつも1件だけ!)

四、弁護士会

○地裁の管轄区域ごとに設立する法人

○強制加入

五、近年、日米構造協議による外国人弁護士問題→自由化問題

第2部 都市問題の整理

第1. 都市問題とは何か

一、「都市問題」の発生

1. 18世紀、産業革命(イギリス)
→都市労働者の住宅問題を中心とした都市問題発生
2. 20世紀、モータリゼーション、大量消費生活
→都市の生活環境の破壊、生態系の破壊
3. 21世紀に向けて、ゴミ問題、都市の荒廃、地球環境問題(酸性雨、熱帯雨林、原発事故、温暖化等)

二、都市問題の内容(幅広い)

1. 都市計画、都市再開発・建築基準法などの実体法のあり方
2. 四全総など国の長期根本計画の内容、あり方
3. 自治体の「○○構想」という地域整備、まちづくり構想
4. 地価問題(土地税制含む)
5. 住宅問題(持ち家か、賃貸か、住宅供給促進)
6. 公害、環境問題
7. 交通問題、道路問題
8. 街づくり問題(超高層ビル、ニュータウン等)
9. その他

第2. 戦後の都市問題の推移

一、(1全総)(昭和37年~43年)

池田内閣-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

二、(2全総)(昭和44年~52年)

昭和43年自民党、田中角栄「都市政策大綱」発表

○日本で最初の都市政策

→「日本列島そのものを都市政策の対象としてとらえ、大都市改造と地方開発を同時に進めることにより、高能率で均衡のとれた国土を建設する」

→職住近接の原則、都心高層住宅化、都心自動車交通規制、公害加害者負担原則、土地所有権の制限など

→都市建設の主体を自治体から民間デベロッパーに委ね、民間資本による都心部の再開発と郊外の新住宅地の開発を可能とする(民間資本に都市開発という新しい市場を用意)

→日本列島改造論の前身

○昭和44年から新全総(高度成長政策)

土地収用法改正

都市計画法全面改正(都市三法)

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

三、(3全総)(昭和52年~58年)

大平内閣-低成長期、定住圏構想、地方の時代

定住圏構想、地方の時代

オイルショック(昭和48年)

大規模プロジェクトなし

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

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

四、(4全総)(昭和58年~)

中曽根内閣-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

1. 昭和58年4月「都市に対する民間活力の導入」
2. 昭和58年7月規制の緩和等による都市開発の促進方策
3. 昭和60年9月「行政改革の推進方策に関する答申」を閣議決定
→高さ規制、容積率、1種住専→緩和
総合設計、特定街区、一団地認定制度など導入
→都市再開発と東京湾ウォーターフロント開発(大規模プロジェクト)が大きな注目
→戦後3回目の地価高騰-バブル絶頂期へ

五、バブル時代の土地(地価)対策

1. 昭和62年10月「当面の地価等土地対策に関する答申」(臨時行革推進審議会)
2. 昭和62年10月16日「緊急土地対策要綱」
-地価高騰への対処法

①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旧国鉄用地、国有地の処分を留意

3. 昭和63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れなければならない
- 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

4. 土地基本法の制定(平成元年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

六、土地基本法後の立法—都市計画法の大幅改正

1. 建設大臣「経済社会の変化を踏まえた都市計画制度のあり方について、都計審へ諮問(平成2年)

- ①望ましい都市像の明確化
- ②適正な地価水準の実現への寄与
- ③適正な土地利用規制
- ④土地の有効・高度利用の促進
- ⑤均整のとれた都市の発展
- ⑥魅力ある都市環境の形成

2. 都計審 中間答申(平成3年8月)

最終答申(平成3年12月)

- ①市町村マスタープランの創設
- ②、③用途地域の詳細化
- ④誘導容積制の創設
- ⑤、⑥明快な対応なし

3. 建設省 改正案 国会提出(平成4年3月)

- 野党対案提出

- PKO法案等のため、国会での審議不十分のまま政府案可決

但し、付帯決議「都市計画決定に係る権限及び手続きについて、速やかに見直しを行うこと」

4. 都市計画法・建築基準法の大幅改正(平成4年6月第123国会)

- ①用途地域を細分(8→12)→用途規制を強化
- ②誘導容積制度(目標容積率と暫定容積率を区分して設定)
- ③マスタープランとして市町村が都市計画に関する基本方針を創設
- ④地区計画制度拡大(市街化調整区域への)
- ⑤都市計画区域外での建築規制その他

平成5年6月25日施行

(施行から3年以内に用途地域の見直し・指定替え)

5. 同日建設省→都道府県→市町村へ通達

- 規制緩和の通達

→誘導容積率の活用・高い容積率の指示

- 第1種・2種中高層住宅専用地域について

→原則として容積率を200%

建ぺい率50~60%に定めること

- 商業地域

→原則として容積率を400%・500%・600%に定めること

6. 改正法の問題点

①用途地域の細分化

- 第2種低層住居専用地域では、150㎡以下の店舗OK

→住居に店舗の混在化が進む(コンビニ等)

- 住居系にしては高い容積率がそのまま残った

→3年以内の見直しの中でより容積率の高い指定の可能性

②誘導容積率

- 指定されている容積率と現実に使っている容積率に差があるため(道路などの公共設備不十分のため、指定容積率をつかいきれない)

現状を前提とした暫定容積率を適用、しかし、地区整備計画が整った時には、目標容積率を適用する

- また、必要に応じて地区整備計画で区域を区分し、地区内の総容積の範囲内で容積を配分する。

→ダウンゾーニングの装いで実質はアップゾーニングになる。

③マスタープランを市町村が創設

→しかしこれは都道府県の「都市の整備開発、保全の方針」に従う。また、これは建設省の指導の下につくられる(通達による指示)。

→下(住民)からの計画ではなく上からの計画

④白地区域の

	(旧法)	(改正後)
建ぺい率	70%	50%・60%
容積率	400%	100%・200%

にかわった。

但し・元の政府案は一律200%になっていたものが3種になったもの。300%ばかり指定されれば乱開発必至。

七、土地基本法後の土地税制

1. 新土地税制

平成2年10月30日政府税調「土地税制のあり方についての答申」

- ①(新)土地保有税(国税)の創設(路線価の0.3%)
但し、5億円または㎡3万円以下の土地は非課税)

②遊休地に対する特別土地保有税の強化

③譲渡課税—長期(5年超)の譲渡益引上げ

→キャピタルゲインの見直し

「バブル経済」の見直し

2. 平成3年5月・第120国会で地価税法成立(平成4年1月1日施行)(資料6)

①地価税路線価の0.3%(但し初年度だけ0.2%)創設

②但し、個人の居住用土地は非課税

1000㎡以下、3円/㎡以下の土地非課税

また、基礎控除(i)10億円(個人、中小法人は15億円)

(ii)土地面積×3万円

の大きい方

→地価税の負担者は大手法人に限定

3. 譲渡益課税の強化

①個人の5年超の譲渡益課税率引上げ

②優良宅地造成や公共用地の大きめに土地を譲渡した時の譲渡益課税軽減→土地の供給促進

③法人への課税も強化

4. 相続税改正

基礎控除引上げ

八、バブル崩壊(平成3年秋)以降の土地問題

1. 地価沈静化→下落
2. 平成不景気(株の暴落)

3. 地価税廃止の大合唱など(詳細は後述。)

第3. 現時点(平成5年末)における都市問題・土地問題の局面

一、平成2年夏以降・「バブル経済崩壊」

1. 地価沈静→下落

→土地法制よりも、不動産融資の規制、金利高による効果が大きい

2. イトマン事件—バブル経済破綻

株の損失補填—証券会社不祥事

架空融資—銀行、ノンバンク不祥事

⇒バブルの構造が暴露

- ・歌う不動産王 千昌夫
- ・投げる不動産王 桑田真澄 苦戦・借金生活
- ・財テクが趣味 江川卓
- ・地上げ屋商売あがったり
- ・不動産(業者)—苦戦、倒産

3. 平成5年8月の路線価平均前年比18%下落。中心部はバブル期の1/2～1/3に下落。

二、景気後退との関連が社会問題

1. 金利引き下げ、不動産融資の総量規制の解除、景気浮揚対策に焦点移動

2. 地価税反対の大合唱

三、都市・土地問題への国民の関心のうすれ

1. 新聞記事激減

2. 目先の価格低下のみに目を奪われ、土地利用のあり方の議論不十分

3. 10年前のサイクルの繰り返しか?

四、バブル崩壊後の象徴的事件

1. 高値で不動産を購入した住民が「値下げ販売差止め」の裁判(平成4年4月・奈良)

2. 分譲マンションの資産価値が下がるとして「賃貸禁止の仮処分」(平成4年4月・堺)

3. 住宅地のパッチワーク(つぎはぎ細工)

—宅地売れず畑や駐車場

—売れ残り宅地バラバラ利用(駐車場)

4. 木津川台住民が、同じ団地を値下げ販売したことについて、差額を不当な暴利として

返還請求(平成5年7月)

五、問題提起

1. 地価下落で土地問題は解消するか?

—平成4年4月3日論壇(西山卯三教授)→(資料1)

2. 土地対策を軌道に乗せよ

—平成5年6月15日日経新聞社説→(資料2)

六、金丸事件(脱税)・仙台市長、茨城県知事など、政・官・財のトライアングルの中での

(政治家)

(建設省)

(建設業界)

↓

↓

↓

カオ

許認可

金

公共事業をめぐる指名入札などの腐敗・贈収賄の構造暴露(平成5年春)

→「政治改革」を最大のテーマとして平成5年7月総選挙

→政権交代、細川内閣成立(平成5年8月)

七、細川内閣の土地政策

1. (日本新党「責任ある変革」より)

①土地は保有されるものではなく利用されるべきもの

→国土利用計画の実効性の強化

②土地供給の促進

→容積率緩和、高度利用促進、低・未利用地の用途転換による宅地供給

③持ち家促進政策の見直し、廃止

④借地・借家法の再改正

→長期と短期に分ける。短期は必ず貸主に戻るかわりに、賃料安くする。

長期は家賃は高いが更新を保証する。

これにより「確定期限」を生かす。

⑤緊急提案

→「特別住宅国債」の発行による住宅建設の促進

2. 経済閣僚の見解

地価、総合対策を推進

土政治改革の1つ—許認可件数の1割削減は可能か?

八、自治体規制の見直し

○宅地開発の負担軽減(長期低迷に対応)

○自治体の要綱にもとづく行政指導の見直し

九、生産緑地法改正による秩序ある宅地化足踏み

(1)宅地転用を選択→宅地並み課税

(約60%)→賃貸マンション・駐車場経営

→バブル崩壊、景気低迷、地価下落、借金地獄

(2)営農を選択→転用宅地と混在のため、日照、排水など農作業の障害

(40%)

一〇、自治体による監視区域の緩和次々と(資料3、4)

第3部都市づくりにおける弁護士の役割

第1. まちづくりに関わる法律紛争

一、計画行政に関わるもの

都市計画、区画整理、再開発、土地収用 e t c

→行政訴訟(行政処分の取消など)

二、大規模マンション建築などの建築紛争に関わるもの

→建築禁止の仮処分、損害賠償などの民事訴訟

三、私人間の建築紛争(隣りの建物の建て替え)

→建築禁止の仮処分、損害賠償などの民事訴訟

第2. 都市づくりに関する紛争の論点

一、再開発事業・区画整理事業の場合

1. ふってわいた再開発、区画整理事業

→地区内住民からの自発的なものは少なく、上からのおしつけ(?)

2. 再開発区画整理事業で「まち」はよくなるのか否か

→駅前再開発は問題が多い(?)

基礎控除引上げ

八、バブル崩壊(平成3年秋)以降の土地問題

1. 地価沈静化→下落
2. 平成不景気(株の暴落)

3. 地価税廃止の大合唱など(詳細は後述。)

第3. 現時点(平成5年末)における都市問題・土地問題の局面

一、平成2年夏以降・「バブル経済崩壊」

1. 地価沈静→下落

→土地法制よりも、不動産融資の規制、金利高による効果が大きい

2. イトマン事件—バブル経済破綻

株の損失補填—証券会社不祥事

架空融資—銀行、ノンバンク不祥事

⇒バブルの構造が暴露

- ・歌う不動産王 千昌夫
- ・投げる不動産王 桑田真澄 苦戦・借金生活
- ・財テクが趣味 江川卓
- ・地上げ屋商売あがったり
- ・不動産(業者)—苦戦、倒産

3. 平成5年8月の路線価平均前年比18%下落。中心部はバブル期の1/2~1/3に下落。

二、景気後退との関連が社会問題

1. 金利引き下げ、不動産融資の総量規制の解除、景気浮揚対策に焦点移動

2. 地価税反対の大合唱

三、都市・土地問題への国民の関心のうすれ

1. 新聞記事激減

2. 目先の価格低下のみに目を奪われ、土地利用のあり方の議論不十分

3. 10年前のサイクルの繰り返しか?

四、バブル崩壊後の象徴的事件

1. 高値で不動産を購入した住民が「値下げ販売差止め」の裁判(平成4年4月・奈良)

2. 分譲マンションの資産価値が下がるとして「賃貸禁止の仮処分」(平成4年4月・堺)

3. 住宅地のパッチワーク(つぎはぎ細工)

—宅地売れず畑や駐車場

—売れ残り宅地バラバラ利用(駐車場)

4. 木津川台住民が、同じ団地を値下げ販売したことについて、差額を不当な暴利として

返還請求(平成5年7月)

五、問題提起

1. 地価下落で土地問題は解消するか?

—平成4年4月3日論壇(西山卯三教授)→(資料1)

2. 土地対策を軌道に乗せよ

—平成5年6月15日日経新聞社説→(資料2)

六、金丸事件(脱税)・仙台市長、茨城県知事など、政・官・財のトライアングルの中での

(政治家)

(建設省)

(建設業界)

↓
カオ

↓
許認可

↓
金

公共事業をめぐる指名入札などの腐敗・贈収賄の構造暴露(平成5年春)

→「政治改革」を最大のテーマとして平成5年7月総選挙

→政権交代、細川内閣成立(平成5年8月)

七、細川内閣の土地政策

1. (日本新党「責任ある変革」より)

①土地は保有されるものではなく利用されるべきもの

→国土利用計画の実効性の強化

②土地供給の促進

→容積率緩和、高度利用促進、低・未利用地の用途転換による宅地供給

③持ち家促進政策の見直し、廃止

④借地・借家法の再改正

→長期と短期に分ける。短期は必ず貸主に戻るかわりに、賃料安くする。

長期は家賃は高いが更新を保証する。

これにより「確定期限」を生かす。

⑤緊急提案

→「特別住宅国債」の発行による住宅建設の促進

2. 経済閣僚の見解

地価、総合対策を推進

土政治改革の1つ—許認可件数の1割削減は可能か?

八、自治体規制の見直し

○宅地開発の負担軽減(長期低迷に対応)

○自治体の要綱にもとづく行政指導の見直し

九、生産緑地法改正による秩序ある宅地化足踏み

(1)宅地転用を選択→宅地並み課税

(約60%)→賃貸マンション・駐車場経営

→バブル崩壊、景気低迷、地価下落、借金地獄

(2)営農を選択→転用宅地と混在のため、日照、排水など農作業の障害

(40%)

一〇、自治体による監視区域の緩和次々と(資料3、4)

第3部都市づくりにおける弁護士の役割

第1. まちづくりに関わる法律紛争

一、計画行政に関わるもの

都市計画、区画整理、再開発、土地収用 e t c

→行政訴訟(行政処分の取消など)

二、大規模マンション建築などの建築紛争に関わるもの

→建築禁止の仮処分、損害賠償などの民事訴訟

三、私人間の建築紛争(隣りの建物の建て替え)

→建築禁止の仮処分、損害賠償などの民事訴訟

第2. 都市づくりに関する紛争の論点

一、再開発事業・区画整理事業の場合

1. ふってわいた再開発、区画整理事業

→地区内住民からの自発的なものは少なく、上からのおしつけ(?)

2. 再開発区画整理事業で「まち」はよくなるのか否か

→駅前再開発は問題が多い(?)

3. 残留か転出か→弱小権利者は残留できない(?)
4. 従前権利の評価は妥当か否か
 - 大型店の進出だけの結果(?)
- 二、(高層)マンション建築の場合
 1. 土地の有効利用=マンション建築=経済性・採算性の追及をどうみるか。
 2. 法規適合のマンション建築のトラブルをどうみるか
 - 近隣住民が文句(日照など)を言えるのか。
- (建築自由の原則←・建築不自由の原則)
3. 土地利用計画の中にマンション建築は位置づけられているか
4. 都市の景観と高層マンションとの矛盾をどうみるか(近時の京都、奈良で社会問題)
- 三、隣地(おとなり)の建物の立て替えの場合
 1. 立て替えの際、(法規内での)土地の最大限の有効利用をしようとするのは是非
 2. 違反建築物の場合どう対処するか(建ペイ、容積、日照)
 3. 建築協定、地区計画等の活用はできないか
 4. この問題は互換性がある(立場がかわれば同じ問題がおこる)ため、何が正当な権利の主張で、何がエゴか判断が難しい
- 第3. 都市づくり紛争の解決方法
 - 一、再開発、区画整理の場合
 1. 法律知識の無知からくる不安を弁護士がその制度内容を説明することにより解消する
 2. その上で自己の置かれた立場を法的に説明し、残留か転出か等、選択肢を提示し、合理的に選択するよう指導
 3. 納得できない場合「考える会」や「反対する会」を結成し、(準備)組合と合理的協議を進める
 4. どうしても納得できない場合、裁判(行政訴訟)を提起して反対する
 5. (感想)
 - ①地元住民に対する説明、対策不十分
 - ②弁護士の関与不十分
 - ③行政施行の場合、強権的で抵抗できないことが多い
 - ④組合施行の場合、もっと話し合いの姿勢で進めるべき
 - 二、(高層)マンション建築の場合
 1. 話し合い(集団的交渉)を合理的に進め、法的規制の内容を説明(ヒステリックな交渉は無意味)
 - 法規違反の有無を確認
 2. 法規適合の場合でも一部譲歩してもらおう
 - ①解決金をもらって建築をOKする(1戸あたり〇〇円)
 - ②高さカット、目かくし設置等一定の対策をとらせて建築をOKする
 3. 建築物の規制とは別に管理規約等を協定して入居後のトラブルを防止
 4. どうしても納得できない場合、仮処分、損害賠償等の裁判
 5. (感想)
- 都市・住宅問題における民主主義の知識、意識の欠如を痛感
- 三、おとなり同士の場合
 1. 合理的話し合いの援助・法的規制内容の説明・法的アドバイス
 2. 建築につき、一部譲歩又は一定の解決金をもらって建築をOKする
 3. 仮処分、損害賠償裁判
 4. (感想)
 - 立場がかわれば逆になるということの意識をどこまでもっているか?
- 第4. 都市づくりに関する弁護士の活動
 - 一、弁護士会(公害対策・環境保全委員会)の活動(例)
 1. S 6 3. 1 1. 2 6 近弁連シンポ開催
 - テーマ「都市はどこへいくかー今まちづくりと土地利用を考える」
 2. H 2. 3 ..日弁連、土地基本法への意見書提出
 3. H 5. 1 0. 2 8 日弁連シンポ開催(於京都)
 - テーマ「変えてみませんかまちづくり」
 - 二、弁護士の各種団体(青法協、民法協など)の活動(例)
 1. S 6 1. 9 青法協大阪支部都市問題シンポ
 - テーマ「都市再開発はこれでよいかー大阪駅前・アベノを例として」
 2. S 6 2. 7 青法協・都市再開発と環境問題全国集会
 3. S 6 3. 1 1 青法協第6回人権研究交流集会
 - 土地問題分科会テーマ「毒開発・まちづくり」
 - 「地上げ・底地買い」
 - 三、各種研究会の活動(例)
 - ・都市問題研究会(S 6 1. 6 ~)
 - ・都市問題弁護団連絡会議
 - 四、弁護士個人としての活動ー都市問題への弁護士(法律家)の関与のパターン
 1. 法律専門家としての見識・啓蒙ー所有権論、都市計画論、土地利用計画論
 2. 都市計画、都市再開発についての都市計画審議会等各種機関への参加
 3. 具体的な(再)開発やまちづくり・建築のケースへの関与
 - ・推進側、反対側
 - ・自治体、民間、住民
 4. 研究成果や実践活動の執筆活動
 5. 裁判
 - (例)大阪アベノ再開発

以 上