

<第1編>基礎編

第1章 弁護士坂和章平のホームページ

⇒ ホームページアドレス www.sakawa-lawoffice.gr.jp

第2章 自己紹介

第1 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

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

第2 昭和42年 阪大法学部入学、昭和46年 阪大法学部卒業。

—— 17歳のころ

第3章 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）

第4章 坂和弁護士の趣味

- 1 カラオケ
- 2 将棋
- 3 ゴルフ
- 4 映画、演劇、ミュージカルの鑑賞+映画評論
⇒ 『SHOW-HEYシネマルームⅠ、Ⅱ』
→映画から歴史、社会、法制度などを学ぶ
- 5 フィットネス通い（自転車、ステップ、マラソン）
- 6 旅行（記）（大連、西安、敦煌）

第5章 情報収集（アンテナ張り）の重要性

⇒ 新聞（朝日、日経、読売、毎日、産経）のスクラップ

第3章 都市問題に関する主な活動と出版

- 1 昭和57年8月 大阪モノレール訴訟提起（平成6年完了）
⇒ 平成7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
- 2 昭和59年5月 大阪駅前ビル商人デモ ——大阪駅前問題研究会参加
⇒ 昭和60年 『苦悩する都市再開発』出版（共著）
- 3 昭和59年9月 阿倍野再開発訴訟提起
⇒ 平成元年2月 『阿倍野再開発訴訟の歩み』出版（共著）
- 4 昭和62年7月 『岐路に立つ都市再開発』出版（共著）
- 5 平成2年3月 『都市づくり・弁護士奮闘記』出版
- 6 平成7年8月 『震災復興まちづくりへの模索』出版（共著）

- 7 平成8年5月 『まちづくり法実務体系』出版（共著）
 ⇒ キーワード = まちづくり法の複雑性・難解性
- 8 平成11年11月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講義
 ⇒ 平成12年7月 『実況中継まちづくりの法と政策』出版
 (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
- 9 平成13年7月 『Q & A 改正都市計画法のポイント』出版（共著）
 — 平成12年5月都市計画法の大改正（平成13年5月施行）
10. 平成13年12月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講義
 ⇒ 平成14年9月 『実況中継まちづくりの法と政策II』出版
 (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. 平成15年夏 『マンション建替え円滑化法の逐条解説（仮称）』出版
 (1) マンション建替え円滑化法の制定（平成14年6月制定、平成15年4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
12. 平成15年夏 『わかりやすい都市計画法の手引（仮称）』出版
 (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
 ⇒ 平成13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」）

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 都市法の時代区分 —戦後日本の都市法制のあゆみ

第1（1全総）（昭和37～43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）（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

⇒ 「日本列島改造論」へ

○昭和43、44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）（昭和52年～58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（昭和48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

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）（昭和58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) 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

（昭和62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) 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（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

第6 都市計画法、建築基準法の1992年改正（平成4年6月）

(1) 用途地域を細分化（8→12）

⇒ 施行から3年以内に用途地域の見直し、指定替

(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) 市町村まちづくりマスタープランを創設

(4) 地区計画制度の拡大（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

第7 バブル崩壊（平成2年夏）以降の土地問題

⇒ 平成2年夏以降 「バブル経済崩壊」

第8 細川内閣の誕生と土地政策

平成5年7月総選挙 —— 細川連立内閣成立（8月）～平成6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9 橋本龍太郎政権の登場

(1) 橋本「行政改革」

- ① 平成8年10月 総選挙
- ② // 11月 橋本首相、行政改革会議設置
- ③ 平成9年12月 最終報告（1府12省庁）
- ④ 平成10年6月 中央省庁改革基本法成立（平成13年に新体制）
- ⑤ // 中央省庁等改革推進本部発足（本部長 橋本首相）
- ⑥ // 7月 参院選挙 自民党大敗、橋本退陣、小渕内閣発足
⇒ 行政改革実施をめぐる政と官の攻防
- ⑦ 平成11年7月 中央省庁改革関連法可決成立
- ⑧ 平成13年1月 中央省庁再編、1府12省庁

(2) 橋本「地方分権」

- ① 平成7年5月 地方分権推進法制定
- ② // 7月 地方分権推進委員会発足
⇒ 1～5次の勧告（機関委任事務の廃止、補助金見直し）
- ③ 平成10年5月 地方分権推進計画を閣議決定
- ④ 平成11年7月 地方分権推進一括法案可決、成立
- ⑤ 平成12年4月 地方分権一括法施行
○機関委任事務の廃止 ⇒ 自治事務と法定受託事務に分類
○都市計画の権限を市町村に大幅に委譲
○法定外目的税の創設が「許可制」から「同意を要する協議」に
⇒ 石原都知事、銀行への「外形標準課税」
北川三重県知事「産業廃棄物埋立税」

(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（平成9年2月）
- 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%の容積率の緩和）（平成9年6月）
- ③ 密集新法制定（平成8年5月）
- ④ 定期借家権が議員立法により成立（平成11年12月）

第10. 橋本退陣～小渕内閣～森内閣

(1) 平成10年7月 参院選挙 自民党大敗・橋本退陣、小渕恵三内閣成立

- 経済危機、金融危機、日本沈没の危機、経済再生内閣
- 平成10年10月 金融再生法案が成立
- 平成11年4月 石原慎太郎東京都知事誕生

(2) 平成11年10月 小渕改造内閣発足 ⇒ 「自自公」連立政権の発足

(3) 平成12年4月 自由党分裂（保守党の誕生）（小沢一郎連立離脱）

(4) 小渕総理緊急入院（平成12年4月2日） ⇒ 死亡 ⇒ 内閣総辞職

⇒ 森内閣発足（平成12年4月5日）（5人組）（自公保連立政権）

(5) 平成12年6月 衆議院総選挙

⇒ 自公保維持（とりあえず変化なしの選択）

○平成12年10月 田中康夫長野県知事誕生

○ // 年11月 加藤紘一の反乱（加藤政局）発生 ⇒ 収束

○平成13年4月6日 「緊急経済対策」を決定

①金融再生と産業再生 ②証券市場の構造改革 ③都市再生・土地の流動化 ④雇用の創出とセーフティーネット ⑤税制

第11. 小泉内閣の発足（平成13年4月） ⇒ 後述のとおり

第5章 都市計画（法）の基本構造

第1 都市計画とは

参考：『わかりやすい都市計画法の手引（仮称）』（新日本法規出版）

一覧表（☆は制定当初から存在するもの）・・・掲載省略

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）（建築基準法48条～60条）

①容積率、②建ぺい率、③高さ規制、④最低敷地面積、⑤日影規制

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

- 1 都市計画制限 —— 弱い建築制限（法53条）、買取請求（法56条）、先買い等（法57条）、損失補償なし
- 2 事業制限 —— 強い建築制限（法65条）、買取請求（法68条）、先買い等（法67条）、損失補償なし

第6章 個別法

第1 都市再開発法によるまちづくりとは

- 1 都市計画法の位置づけ
 - ・この他に法律に基づく誘導法例がある
 - ・要綱事業および補助事業が多数ある
 - ・都市計画として決定する（都計法15条・再開発法6条）
- 2 都市再開発事業とは（『まちづくり法実務体系』303頁）

(1) 広義の都市再開発

- ① 都市再開発法に基づく市街地再開発事業
- ② 要綱・通達に基づく再開発事業
- ③ 建築基準法による規制の例外的緩和による誘導再開発

(2) 狭義の都市再開発

3 市街地再開発事業の概要（流れ）（同書311頁）

- (1) 基本構想
- (2) 都市計画決定
- (3) 事業計画決定
- (4) 権利変換（管理処分）
- (5) 明渡し、工事、清算

4 いくつかの論点（同書344頁）

- (1) 都市再開発は、「必要なところ」でできているか
- (2) バブル崩壊による再開発事業の変容
- (3) 借家人の保護は十分か
- (4) 訴訟（不服申立）は可能か
- (5) 再開発は法定事業でハードな手法

第2 土地区画整理法によるまちづくり

第3 地区計画（法12条の4）

- 1 地区計画創設（昭和55年）の事情（時代背景）
- 2 平成14年改正一覧・・・掲載省略
- 3 地区計画を定める区域（法12条の5第1項）

<対象区域の拡大>

- ・制度創設時
- ・平成4年改正法（市街化調整区域内の追加）
- ・平成10年改正法（小規模な開発を誘導する市街化調整区域の追加）
- ・平成12年改正

4 地区計画、地区整備計画に定めるべき事項（法12条の5第2項、4項）

①地区計画の方針（法12条の5第2項）

②地区整備計画（法12条の5第6項）

5 地区計画を定めたことによる効果

①届出、勧告制度（法58条の2）

②他の法律による建築等の制限（法58条の3）

- ・開発許可の基準（法33条）
- ・市町村の条例に基づく制限（建法68条の2）等建築基準法による制限
- ・密集法33条、沿道法10条、集落地域整備法6条による制限

<第2編> 都市法の概要と近時の動き

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年法の成立とその基本構造

- ① 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
- ② 地域地区制の充実（用途地域制）
- ③ 用途規制と形態規制（建築基準法による集団規制）
- ④ 開発許可

第3 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）

掲載省略

第4 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

○ 都市計画区域（973万ha）— 市街化区域（142万ha）

市街化調整区域（377万ha）

白地（451万ha）

都市計画区域外（2805万ha） <平成9年3月末現在>

（但し、平成13年3月末現在、都市計画区域987万ha、市街化区域143万ha、市街化調整区域377万ha）

○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5 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

- ① 土地神話（土地は値下がりしない）
- ② スクラップアンドビルド方式
- ③ 東京一局集中・都市部集中・スプロール
- ④ 都市づくりへの住民参加の欠如
- ⑤ 再開発はすべて経済的再開発（駅前・商業再開発）
- ⑥ 官と民の協調悪い

第6 現代アメリカの都市計画（大野輝之著 平成9年 学芸出版）

第2章 地方分権一括法の成立（平成10年）と平成11年改正

第1 細川内閣登場（平成5年8月）

第2 地方分権推進法成立（平成7年5月）

第3 橋本内閣誕生（平成8年1月）

第4 地方分権推進委員会の勧告

第5 地方分権一括法（平成11年7月成立、平成12年4月1日施行）

475本の法律を一括して改正したもので、明治維新による改革、1945年の終戦に伴う改革に続く「第三の改革」と言われる大改革

第6 地方分権一括法の制定に伴う都市計画法等の改正

第3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

- ① 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
- ② 特定用途制限地域制度の創設
- ③ 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

- ① 商業地域における特例容積率適用区域制度の創設
- ② 立体的な都市計画の決定手法の導入
- ③ 地区計画の決定要件に係る改正
- ④ 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

- ① 準都市計画制度の創設

② 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

- ① 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
- ② 地区計画等に対する住民参加手続の充実
- ③ 都市計画の案の縦覧の際の理由書の添付

第4章 都市再生特別措置法（小泉都市再生）

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

第6 10年以内の見直し

第5章 平成14年改正法

第1 まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設

⇒ 土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会等による都市計画の提案（提案の要件）

- ①一定の面積以上の一体的な区域
- ②都市計画に関する法令上の基準に適合
- ③土地所有者等の3分の2以上の同意

第2 用途地域における容積率等の選択肢の拡充

1 容積率の選択肢の拡充（容積率制限）

(1) 指定容積率の数値（都市計画で定める）

用途地域	現行	改正後
第一種・第二種 低層住居専用地域	50、60、80、100、 150、200%	50、60、80、100、 150、200%
第一種・第二種 中高層住居専用地域	100、150、200、300%	100、150、200、300、 400、500%
第一種・第二種・準住居地域、 近隣商業地域、準工業地域	200、300、400%	100、150、200、300、 400、500%
工業・工業専用地域	200、300、400%	100、150、200、300、 400%
商業地域	200、300、400、500、 600、700、800、900、 1000%	200、300、400、500、 600、700、800、900、 1000、1100、1200、 1300%

(2) 前面道路幅員による低減係数（特定行政庁が指定する）

用途地域	現行	改正後
住居系用途地域	0.4	0.4（0.6を選択可）
その他の用途地域	0.6（0.4を選択可）	0.6（0.4、0.8を選択可）

2 建ぺい率の選択肢の拡充（建ぺい率制限）

(1) 指定建ぺい率の数値（都市計画で定める）

用途地域	現行	改正後
第一種・第二種低層住居専用地域、 第一種・第二種中高層住居専用地域、 工業専用地域	30、40、50、 60%	30、40、50、 60%
第一種・第二種・準住居地域、準 工業地域	60%	50、60、80%
近隣商業地域	80%	60、80%
商業地域	80%	80%
工業地域	60%	50、60%

(2) 建ぺい率の適用除外等

3 敷地規模の最低限度の拡充（敷地規模制限）

4 高さ制限の選択肢の拡充（斜線制限）

5 日影規制の選択肢の拡充（日影制限）

日影の測定面の高さ（条例で定める）

第3 容積率制限等を迅速に緩和する制度の導入

① 総合設計制度等における審査基準を定型化し、許可を経ずに、建築確認の手続きで迅速に緩和できる制度の導入

② 複数棟からなる開発プロジェクトを円滑・迅速に実現することを目的とする、総合設計制度と一団地認定制度の手続の一本化

第4 地区計画制度の見直し

第6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』（平成8年 学芸出版社）

五十嵐敬喜著『美しい都市をつくる権利』（平成14年 学芸出版社）

小林重敬編『条例による総合的まちづくり』（平成14年 学芸出版社）

小林重敬編『地方分権時代のまちづくり条例』（平成11年 学芸出版社）

第1 法律と条例（昔からのテーマ）

1 公害防止条例

2 上乗せ、横出し

第2 開発指導要綱

武蔵野事件 第1審（東京地判昭和58年2月9日）

第2審（東京高判昭和63年3月29日）

最高裁（最判平成5年2月18日）

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

1 都市づくりの構造転換

① 都市化社会から都市型社会への転換

② 開発指導要綱による行政の限界

2 条例の補完的な役割から積極的な役割へ

第5 都市計画法の基本的な枠組みと条例

1 権利制限の公平性、平等性と必要最小限性

2 委任条例と自主条例

第6 委任条例と自主条例の展開

1 地方分権一括法の成立と自主条例

2 都市計画法と条例のこれまで

3 都市計画法の改正と委任条例

4 自主条例と委任条例の関係の進展

第7 都市計画関連の委任条例とまちづくり

1 都市計画関連の委任条例の実態

(1) 委任の枠組みと自治体の解釈

①風致地区、②特別用途地区、③美観地区、④地区計画、⑤伝統的建造物保存地区

(2) 委任条例の限界と可能性

c f. 「京都市風致地区条例」

（「京都市自然風景保全条例」（自主条例）との連携）

2 平成12年改正法における新たな委任規定

(1) 都市計画法改正に伴う新たな委任規定の内容

(2) 新たな委任規定に対する自治体の意向

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

(1) 目的による類型化

①土地利用調整系、②環境系、③景観系、④地区まちづくり系

(2) 性格による類型化

①基本条例型、②紛争調整型、③都市計画法等補完型、④環境アセスメント型、⑤基金型 等

2 まちづくり条例の展開の経緯

第1期 急激な都市化に対する規制・防御を趣旨に法の目的を補完する条例。

その中心は、開発許可制度（昭和43年の新都市計画法により導入）の許可基準で不十分な点を補うもの。

第2期（昭和50年代半ば頃から）

住環境の質向上、住民参加のまちづくりを目指す条例。主に3つの観点から新たな手法を持つ条例の登場。

(1) 生活環境や環境管理に関する条例

中高層建築に係る紛争予防と調整に関する条例、環境影響評価条例等

(2) 景観保全及び形成やまちなみに関する条例

「神戸市都市景観条例」

「小樽の歴史と自然を活かしたまちづくり景観条例」等

(3) 住民参加に関する条例

神戸市の「地区計画及びまちづくり協定等に条例」、

「世田谷区街づくり条例」

第3期（平成初頭）

開発事業の制御、地域の環境保全を目指す条例

湯布院町、掛川市、真鶴町等

第4期（平成10年前後）

総合的かつ計画的なまちづくりを展開する条例

「鎌倉市まちづくり条例」、箕面市、神戸市、篠山市、穂高町

3 分権時代に向けた新たな動き

(1) 委任条例と自主条例の一体的な運用の動き

(2) 事前手続における独自の制度展開の動き

(3) 市民主体のまちづくりを目指す動き

4 まちづくり条例と法令の新たな関係

第7章 判例編

第1 都市計画法に関する代表判例

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）

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）

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）

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26日

最高裁 最判平成4年11月26日

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 近時の注目判例

1 国立マンション事件

「20m超す部分 撤去命令」（朝日新聞 平成14年12月18日）

(1) 1審 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。

(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) 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 小田急高架事業取消事件

東京地判平成13年10月3日

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。

3 宝塚パチンコ条例事件

「独自条例なぜ無力」（読売新聞 平成14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3編> 破綻する都市再開発

参考：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 底なしの実態を検証する』（平成13年 自治体研究社）

第1章 問題点の所在、構造、検討の視点

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。

⇒ 地価の影響をもろに受ける。

⇒ 地価高騰の時は、再開発事業は「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

—— 日本の経済不況の進展

- 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、理事の個人責任（連帯保証責任）の顕在化
 - (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 情報公開の必要性
 - (1) 「失われた10年」を招いたのは、不良債権の処理が遅れたため
 - (2) 不良債権の処理が遅れたのは、銀行が情報を公表しなかったため
 - (3) 再開発事業の破綻も不良債権と同じく、
情報公開（マイナス情報の公開）が不可欠
- 9 外資の進出
 - (1) 既にゴルフ場、リゾート施設は外資が席卷
 - (2) 都心部のビルも次々と外資に・・・
 - (3) 駅前再開発ビルも今後次々と外資にとられるシナリオか・・・

10. 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)「ボンボン山訴訟」

第2 再開発問題についての坂和の基本スタンス

- 1 大阪駅前再開発問題－『苦悩する都市再開発』
⇒ 都市再開発法の規定する市街地再開発事業の独立採算性の問題の研究
- 2 阿倍野再開発訴訟
⇒ 二種事業の事業計画決定の争訟可能性および原告適格 ⇒ 近時は、その破綻の分析と事業中止の提案
- 3 モノレール訴訟
⇒ 行政の都市計画決定、事業計画決定の（不）合理性＝裁量権の範囲
- 4 『岐路に立つ都市再開発』での再開発の分析
⇒ 事業完了の133地区をパソコンで入力し、・土地・人・金・床の視点から分析
- 5 阪神大震災後の1995・3・17都市計画決定の妥当性と問題点
都市計画決定は必要。しかるになぜ大反発を受けたのか。
その分析が必要。
⇒ 行政と住民との都市計画決定をめぐる対立の原因とその克服の途をさぐる。
- 6 芦屋中央地区での震災復興土地区画整理事業のあり方とまち協の現実
中心市街地での区画整理の困難性、施行者の官僚性、能力不足を痛感。
- 7 久居、津山などの現場での戦い

第3 再開発事業の再構築の必要性

―― コーディネーター協会などの研究

平成6年「市街地再開発事業の今後のあり方について」中間報告

第4 平成13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）平成12年6月

第7 関西再開発研究会からの提言（その2）平成13年6月

第2章 久居駅前再開発の検証

第1 久居再開発とは

第2 久居再開発の問題点と解決のための方向性

- 1 保留床の売れ残り（売却できず）
- 2 銀行の借入金の返済不能
- 3 再開発組合が解散できない
- 4 三セク（久居都市開発株）が機能しない
- 5 駅前ビルとしての賑わいが無い
- 6 市議会の調査不足、方向性の誤り
- 7 参加組合員（株三交不動産）の問題
- 8 キーテナントの問題
- 9 事業の主体、責任者は誰か

第3 調停の意義－久居再開発の問題を明確にして解決の方向性を提示

1 久居再開発の問題の本質は？

銀行の貸付金の回収問題は、一部分にすぎない。

⇒ 問題の本質は、

- ①保留床が処分できない
 - ②組合が解散できない
 - ③管理問題、賃貸問題などを先送りしていること
 - ④市、市議会、三セクが無責任な対応を続けてきたこと
- にある。

2 坂和弁護士の役割

調停申立という方法によって、

- ① 久居再開発の問題点の本質を明確にして、この問題点を公表して
 - ② 保留床処分（銀行の損切り処理）による早期解決
 - ③ 三セクの機能回復
- を目指すこと。

3 調停の解決を妨げるもの（抵抗勢力）

(1) 市、市議会、三セク、銀行、三交不動産、再開発組合、管理組合等すべての関係者のセクト主義と官僚主義、そしてスピード不足と決断力のなさ

(2) 今までの人間関係、人脈に関連する村社会的構造

事業にからむ登場人物がどの時期にどんな役割を果たしたか？

第4 久居再開発問題の解決は久居市民の課題 ―― 失敗すればそのツケは市民に！

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 ⇒①保留床の売れ残り

②キーテナントの撤退

③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

(2) 関連組織の多さ

(3) 中心市街地活性化モデルの再開発（中心市街地再開発法）

第2 津山再開発組合の問題点

1 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（再39条）ことを決議 ⇒ 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

(2) その争点

都市再開発法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ができるか？

etc. ※都市再開発法制の母体としての土地区画整理法40条の解釈は？

2 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（平成14年1月24日）

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

第5 全国共通の問題（三セクの破綻と公的資金投入）

第4章 川西市再開発問題

第1 背景

第2 債務弁済協定調停申立

第3 意義

この事例は、破綻した再開発事業の処理に関して、初めて法的手続き（調停）がとられた事件であり、画期的なもの。

第5章 阿倍野市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）

⇒ 争訟成熟性を認め、従来の処分性概念を拡大した（?）。

第2 大阪市と地元住民間の確認書（平成5年5月）

第3 外資系企業の参加表明（平成13年9月）

核テナントとなる予定であったそごうがダウンし、平成9年に出店を断念。大阪市は平成13年3月に、延べ床面積を約300,000㎡、高層ビルを36階に縮小する新計画を公表。⇒ 平成13年9月、アメリカの不動産投資信託最大手サイモン・プロパティ・グループが阿倍野再開発事業に参加を表明。

第4 巨額の赤字の発表（平成13年11月）

第5 事業の縮小決定（平成14年5月）

第6 サイモン・プロパティ・グループの撤退（平成15年5月）

第7 今後の展開 —— 進むも地獄、退くも地獄

⇒ 真剣に「事業中止」の大英断を検討すべきではないか。

権利者への多額の補償問題が発生するが、見通しのないまま事業を続けるマイナスよりも、途中撤退、敗戦処理をするマイナスの方が小さいのではないか。

第6章 東大阪市再開発問題（若江岩田駅前再開発）

第1 その概要

- 1 平成8年3月 再開発組合設立の認可
- 2 平成9年2月 権利変換計画認可
- 3 平成11年9月 事業計画の変更認可（施設棟と住宅棟で一部増床）

第2 平成15年4月オープンの問題

- 1 キーテナント撤退
- 2 増床が裏目に

<第4編> 小泉改革と小泉都市再生

第1章 小泉内閣の発足と小泉改革の到達点

第1 平成13年4月 自民党総裁選（橋本VS小泉）—— 小泉純一郎選出

⇒ 小泉内閣発足、80%の支持率

第2 聖域なき構造改革

1 経済財政諮問会議（骨太の方針 6月21日）（竹中平蔵経済財政担当相）

- ① 不良債権の早期（2、3年）処理
- ② 財政構造改革（歳出の見直し、国債発行を30兆円以下に）
- ③ 経済の再生（IT国家の足固め）etc

2 行政改革・規制改革（石原伸晃行革担当相）

特殊法人、認可法人の改革・廃止

⇒ 特殊法人等改革推進本部中間まとめ（6月22日）

163の特殊・認可法人のうち157法人について統廃合、民営化
—— 日本道路公団など

3 地方分権

地方交付税の見直し・財源移譲

4 公共事業ビッグバン（大改革）

国土交通省独自案発表（平成13年6月21日）

- ⇒ ① 大規模ダム事業は実施計画調査の新規着手を凍結
- ② 高速道路の未事業化区間は採算性を精査し、整備手法を見直し
 - ③ 約800の事業を再評価、進ちょくの見込みがない場合は中止
- 道路特定財源の一般財源化

第3 日中、日韓、日米、米中、中台の外交関係緊張化

- ① 日中（台湾李登輝ビザ問題、セーフガード問題、ODA—政府開発援助—問題、領土問題、教科書問題、靖国参拝問題）
- ② 日韓（教科書問題、靖国参拝問題）
- ③ 日米（戦域ミサイル防衛——TMD構想問題、基地問題、集団的自衛権）
—— 映画「パールハーバー」の上映
- ④ 米中（軍用機接触事故、台湾への潜水艦売却）
- ⑤ 中台（軍事演習——軍事行動の可能性）

第4 近時の国際関係と小泉外交

- ―― アメリカの同時多発テロ発生（平成13年9月11日）
- アフガン空爆（平成13年10月8日）（アメリカ協力）
- 北朝鮮のミサイル、核開発、拉致問題（日朝共同宣言 平成14年9月）
- イラク戦争（平成15年3月20日～5月1日）（日米同盟→勝戦国）
- G8エビアン・サミット（平成15年6月1日～3日）（中国の胡錦濤主席と会談）
- 中東和平三者協議（平成15年6月4日）
- 韓国の盧武鉉大統領来日、首脳会談（平成15年6月8日）

第5 検討の視点

- ① テロか戦争か
- ② 文明の衝突か
- ③ 日本の役割は
- ④ 憲法は、自衛隊は

―― 周辺事態、有事関連3法（平成15年6月6日成立）

イラク新法（今国会にて成立を目指す方針）

- ⑤ 政治家・国民は役割を果たしているか

第6 デフレ不況の克服は可能か

- 1 平成8年2月 住専への公的資金投入の是非の議論（6850億円）
 - 2 バブル期（村上龍著『あの金で何が買えたか』（1999年 小学館）参照）
ex. 末野興産 6000億円
 - 3 証券、銀行、ダイエーなど次々と破綻
ex. 山一証券 3.5兆円
 - 4 平成15年5月 リソナ銀行破綻
公的資金2兆円（3回目、総額3兆円）
- ⇒ リソナの行員1万人が全員3億円ジャンボ宝くじに当選！？

第7 小泉改革の現状

- 1 平成13年7月29日 参議院選挙で自民党圧勝、
- 2 平成14年9月30日 柳沢金融担当相更迭 → 竹中経済財政相が兼任
- 3 平成15年5月17日 リソナホールディングスへの公的資金投入（竹中ショック）⇒ デフレ経済不況の克服は
- 4 平成15年9月 自民党総裁選、衆議院選挙は？
 - ① 経済運営（不況、株価）は？
 - ② 日本丸の行方は？

第2章 小泉改革をどう評価するか

第1 小泉改革の政治的側面

1 自民党との確執

(1) 細川内閣

自民党政治を打破すること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。

(2) 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ためには、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）による横ヤリの排除が不可欠。

⇒ 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な政権。

2 公共事業をめぐる確執

- (1) 公共事業の削減（10%カット、3%カット）
- (2) 道路特定財源の見直し
- (3) 都市再生等重点7分野への予算導入⇒メリハリ予算実現をめぐる確執
- (4) 「ミスター公共事業」亀井静香の動きなど
- (5) 政治抗争、権力闘争であることの認識

3 道路公団改革をめぐる確執

第2 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）

第3 法的側面

- 1 マンション管理適正化推進法（平成13年12月成立、同年8月施行）
- 2 都市再生特別措置法（平成14年3月成立、同年6月施行）
- 3 都市再開発法の改正（平成14年3月成立、同年6月施行）
- 4 土地区画整理法の改正（平成14年3月成立、同年6月施行）
- 5 マンション建替え円滑化法（平成14年6月成立）

第3章 小泉都市再生への期待とその危険性

参考：五十嵐敬喜、小川明雄著『「都市再生」を問う』（平成15年 岩波新書）

第1 都市再生本部の発足

- 1 都市再生本部発足（平成13年5月）—— 構造改革の一貫としての都市再生
小泉首相が本部長に就任 —— 所信表明演説（平成13年4月26日）
「都市の再生と土地の流動化を通じて都市の魅力と国際競争力を高めていく」
- 2 地方 vs 都市という構図の心配
- 3 都市再生の具体論
 - (1) 21世紀型都市再生プロジェクト（平成13年6月14日）—— 東京集中
 - (2) 都心部の公務員宿舍敷地を民間に売却 —— 大規模再開発 —— 容積率の緩和
- 4 都市再生特別措置法の制定

第2 総合規制改革会議 —— 規制改革の基本方針（平成13年7月24日）

- (1) 都市再生について
 - ① 不動産市場の透明性の確保
 - ② 都市に係る各種規制の見直し
 - 容積率に係る制度の見直し
 - 合意形成ルールの明確化等による市街地再開発事業の迅速化
 - 市街地再開発事業の施行区域要件の見直し等
 - ③ マンション建替えの円滑化
- (2) 経済特区については、経済財政諮問会議においても並行して検討が続いている。

第3 小泉都市再生の特徴

1 特徴

- (1) 官から民へ

- (2) スピードと時限性
- (3) 多数決原理の尊重
- (4) 都市再生「特区」―― 思い切った発想（差別化）とその政策化
 - ① 石原慎太郎都知事「東京都にカジノの設置を」
 - ② 経済特区
 - ③ 規制緩和特区
- 2 中曽根アーバンルネッサンスとの異同
- 3 賛成か反対か
- 4 今後の行方
 - ① 都市再生と不良債権処理（不動産担保）との連動をどうするのか？
 - ② 民間資本投入による土地バブル再来への期待か？
 - ③ 環境・市民・リサイクルなどに立脚した都市再生の必要性は？

<第5編> 問題提起編

第1章 戦後58年の日本国のシステムは機能しているか？

第1 戦後58年の歴史を考える

第2 日本の政治を考える

戦後58年間の自民党的体質（土建国家、利益誘導、公共事業依存）の反省と克服の必要性 ⇒ 構造改革の必要性 ⇔ 知事連合に期待（?）

第3 憲法、自衛隊、有事立法を考える

第4 経済と金融を考える

- 1 バブル崩壊 ―― デフレ不況
- 2 地価対策
- 3 りそな銀行破綻 ―― 竹中ショック

第5 司法制度を考える

- 1 戦後58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6 戦後の民主主義を考える

親客民主主義、問題点先送り体質、集団無責任体制の立て直しはできるのか（憲法、集団的自衛権の見直し問題に注目）

第7 閉塞ニッポンをどうするか

- 1 戦後58年の今日、日本の政治、行政、司法をはじめ、経済、教育、防衛、文化、倫理などすべ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

2 政治的、経済的に日本の国際的地位が後退する中、すべての日本国民に日本をどう舵取りするかが問われている（cf.救国会議9人委員会の「救国の提言」）

第2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、平成14年）はどこまで定着するか

32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、構造改革のできていない業種、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（？）

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 ⇒ これは問題の先送りだけ

(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

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

第5 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