

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

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 資料1
 - (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 司法修習生(26期)、74年 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(H P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、鬼束、Kinki、ZONE、島谷ひとみ、BoA、
I WiSH、shela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 資料2・3
 - 02年6月26日 『シネマルーム』出版
 - 03年8月20日 『シネマルーム』(オール関西)出版
 - 04年4月30日 『シネマルーム』(オール関西)出版
 - 04年11月15日 『シネマルーム4』(文芸社)
 - 04年12月25日 『坂和的中国電影大観 シネマルーム5』(オール関西)

- 05年5月15日 『シネマルーム6』(文芸社)
- 05年10月15日 『シネマルーム7』(文芸社)
- 06年2月15日 『シネマルーム8』(文芸社)
- 06年7月15日 『シネマルーム9』(文芸社)
- 06年11月15日 『シネマルーム10』(文芸社)
- 07年2月15日 『シネマルーム11』(文芸社)
- 07年6月15日 『シネマルーム12』(文芸社)

・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)
朝日新聞04年2月13日「ニューオーリンズ・トライアル」

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)

00年8月	大連	04年11月	雲南省(西双版纳・昆明・麗江・大理)
01年8月	西安・敦煌	05年3月	台湾
03年11月	北京	05年10月	青島・済南・曲阜・泰山
04年4月	杭州・紹興・烏鎮	06年3月	上海・杭州・烏鎮・無錫・鎮江・揚州・蘇州・周庄
04年6月	桂林・深圳・広州		

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

資料4

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 ———— **資料5の1**
- <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) ———— **資料6**
- <その問題意識>
- 2000(平成12)年5月 都市計画法の大改正(2001(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 ———— **資料5の2**
- <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 ———— **資料7**
- <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
- (1) 「法治主義と信頼保護 韓国人年金支給拒否事件」
 - (2) 「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 ———— **資料5の3**
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 ———— **資料8**
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 ———— **資料5の4**
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. 08年出版予定 『景観紛争の上手な対処法』（民事法研究会）
- 6. 構想中 『映画と法律』（cf.『シネマで法学』）

資料9

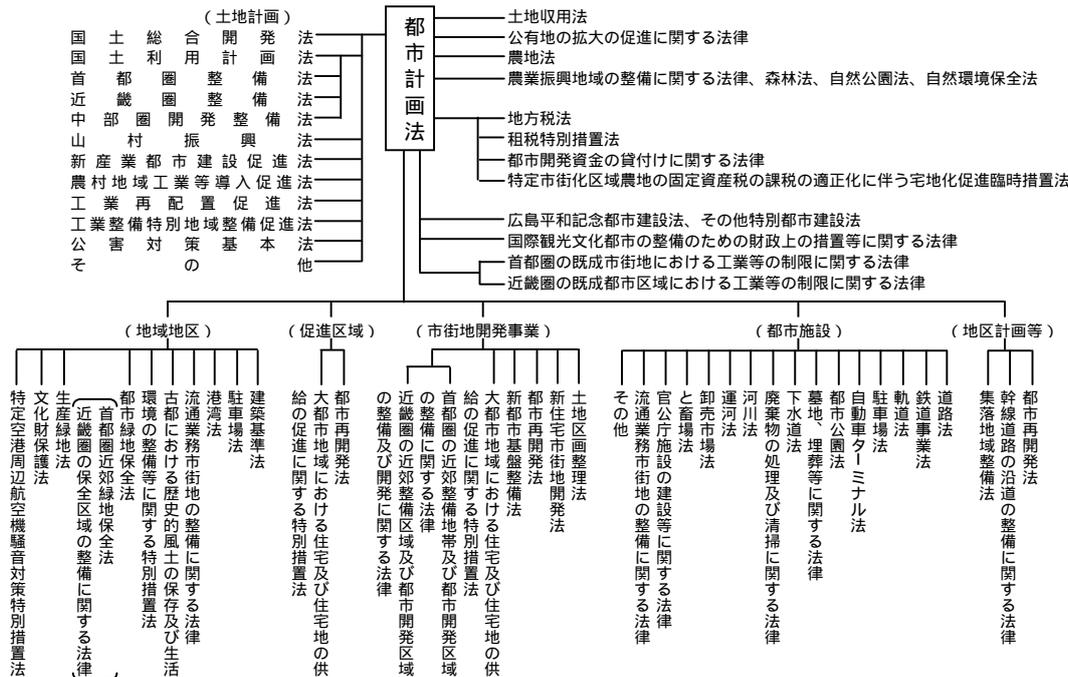
第2編 日本の都市法制の体系とその特徴

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）

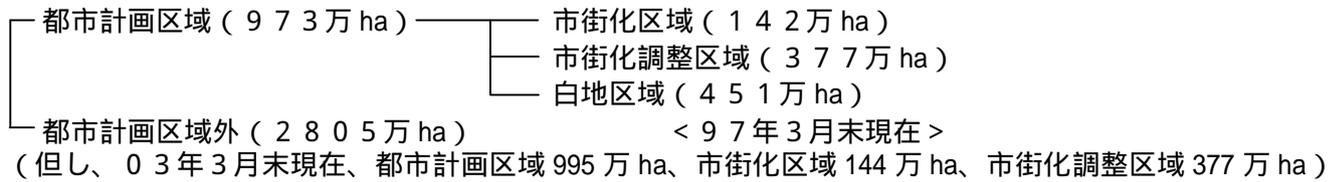
第2 母なる法「都市計画法」を中心とした膨大な数の法律（プラス政令、通達、要綱）



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 その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 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 土地基本法後の立法

都市計画法、建築基準法の大幅改正(1992(平成4)年6月)

第7 バブル崩壊(90年夏)以降の土地問題

90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

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9 橋本龍太郎政権の登場

- (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10 橋本退陣～小淵内閣～森内閣

第11 小泉内閣の発足(01年4月)

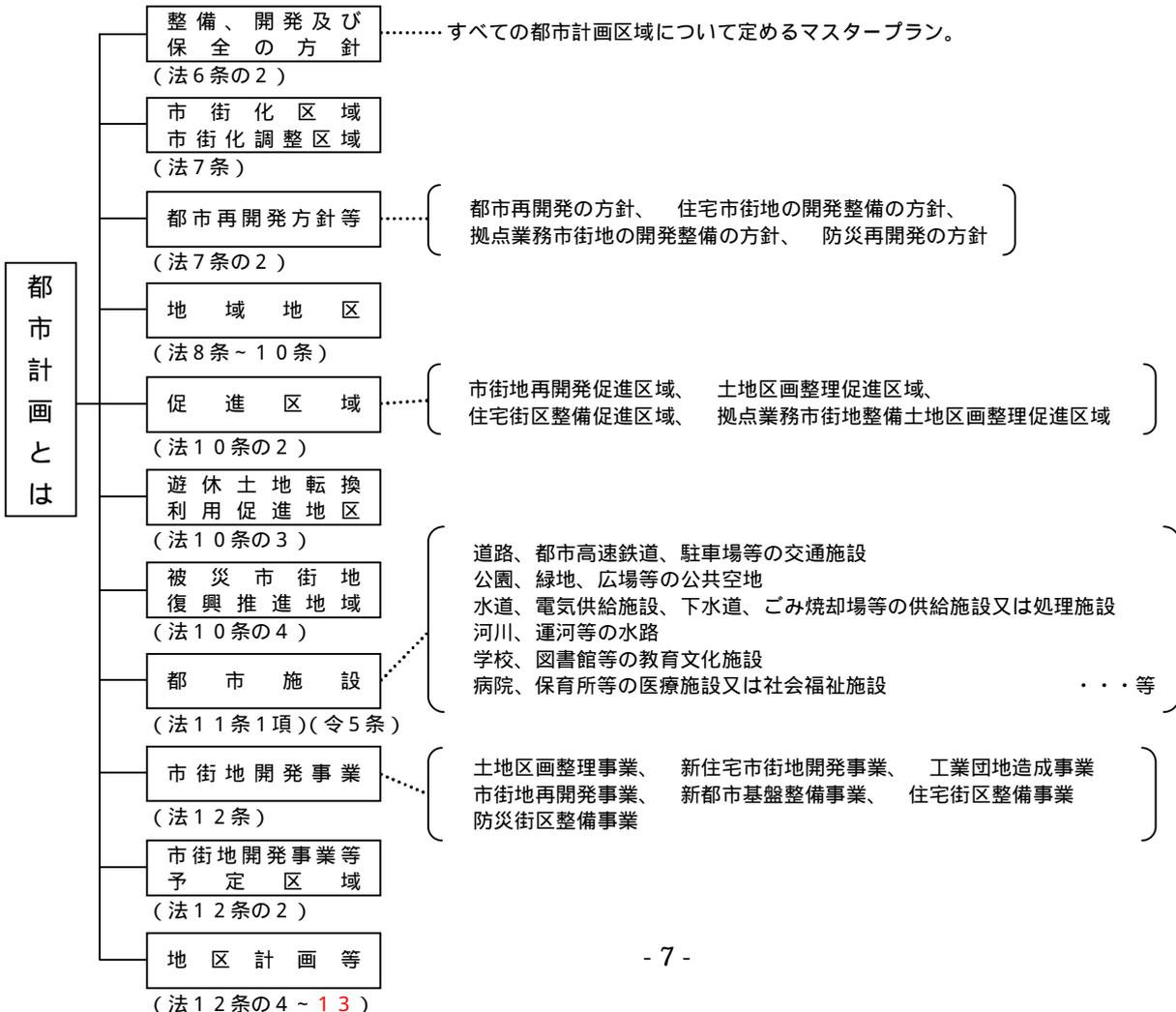
第12 安倍内閣の発足(06年9月)

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(は制定当初から存在するもの)



2. 地域地区の種類

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

3. 用途地域の種類（4 8 1 2）（住居系は平成4年改正で3 7）（都計8条1項）

- | | |
|---------------|---------|
| ・第1種低層住居専用地域 | ・準住居地域 |
| ・第2種低層住居専用地域 | ・近隣商業地域 |
| ・第1種中高層住居専用地域 | ・商業地域 |
| ・第2種中高層住居専用地域 | ・準工業地域 |
| ・第1種住居地域 | ・工業地域 |
| ・第2種住居地域 | ・工業専用地域 |

4. 特別用途地区

- ・1950（昭和25）年建築基準法制定当時
特別工業地区、文教地区・・・e t c .

- ・1998（平成10）年改正

あらかじめ法令に基づいて特別用途地区の類型を定める手法を廃止。

地方公共団体が目的に応じた独自の内容の特別用途地区を定めうる。

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）

容積率、建ぺい率、高さ規制、最低敷地面積、日影規制

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（都計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（法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（法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
 - イ 用途地域の細分化と特別用途地区の増加
 - ロ 特別用途地区の種類追加
 - ハ 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）

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（12頁）参照

第8章 マンション建替え円滑化法の制定

第1 マンション建替え円滑化法の制定とその意義

資料 10～12

- 1. マンション建替え円滑化法（2002（平成14）年6月成立、同年12月施行）
 - 区分所有法の改正（02（平成14）年12月成立、03（平成15）年6月施行）
 - 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）
- 2. その意義
 - 「権利変換」の手法を採用
 - 建替え決議に「多数決原理」を採用
 - 「5分の4以上」 ・ 建替え決議（改正区分所有法62条1項）
 - ・ 団地内の建物の一括建替え決議（同法70条1項）
 - 「4分の3以上」 ・ 建物の一部が滅失した場合の復旧決議（同法61条5項）
 - ・ 団地内の建物の建替え承認決議（同法69条1項）
- 3. 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	}	私法
任意建替え（全員合意）		
マンション建替え円滑化法による建替え	}	公法
市街地再開発事業による建替え（都市再開発法）		
 - (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2 大阪府吹田市の千里桃山台第2団地の建替え事業

- 1. 団地の概要
- 2. 設計の概要
- 3. 事業方式および費用の概算額
- 4. 経過
- 5. 今後のスケジュール
- 6. 本件建替えの問題点
 - 3・6決議の有効性

反対派の数

事業方式（等価交換方式）の妥当性

建替え組合の「デタラメ性」

借家権問題、抵当権抹消問題をどう解決するのか？

7. 訴訟

- (1) 総会決議無効確認等請求訴訟（大阪地裁平成17年（ワ）6745号）
- (2) 占有移転禁止仮処分に対する保全異議申立（大阪地裁平成17年（モ）51980号）
- (3) 所有権移転登記請求訴訟（大阪地裁平成17年（ワ）8025号）
- (4) その他

8. 論点

第9章 景観法の制定

資料 13

1. 景観の価値の高まり

- (1) 判例の動向
- (2) 住民運動

2. 04年2月10日 景観法案を閣議決定
04年6月18日 成立
04年12月17日 一部施行（3章以外）
05年6月1日 全面施行
地方公共団体による活用は？

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

07年7月1日現在、288の地方自治体（17・35、189、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61条、74条）

景観重要建造物と景観重要樹木（景観法19条、28条）

景観重要公共施設（景観法47条）

景観協定（景観法81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」のために各種の制度を新設

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？

4 京都市・東京都における景観政策

(1) 京都市の新しい景観政策

- ・06年11月、京都市は新たな景観政策を発表

資料 14～17

- ・ 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

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日施行予定

(2) 東京都の新しい景観政策

資料 18

- ・ 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）

- ・ 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、増築等について都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への設置禁止・光源の使用禁止）

07年4月1日、改正後の景観条例および景観計画を施行

5 御堂筋地区景観協議会

資料 19・20

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）

これまでに4回開催（06年12/25、07年1/31、3/26、7/3）

< 協議項目 >（第2回協議会配布資料8より）

ア．御堂筋沿道市街地の良好なまちなみ形成について

外壁後退距離

- ・ 御堂筋の面する部分：4m
- ・ その他の道路に面する部分：2m以上
- ・ セットバック部分のデザイン・連続性

建築物の高さ

- ・ 御堂筋に面する外壁部分の高さ（軒高）：50m
- ・ 50mを超える部分の後退距離及び高さ

外壁後退部分の形態及び活用方法

- ・ 外壁壁面の形態意匠
- ・ セットバック部分のオープンカフェなどの利用

低層階部分の用途の形態

- ・ まちなみの賑わいや魅力を生み出すための施設の導入
- ・ 50mを超える部分の緑化の配慮・連続性

屋上緑化

- ・ 夜間の賑わいの演出に関する配慮・創出

夜間景観の創出

- ・ 建築物に設置する広告物の規制のあり方

広告物の規制

- ・ 広告・看板の色、デザイン

狭小敷地の取り扱い

- ・ 狭小敷地での上記規定のあり方

その他

- ・ にぎわいゾーンとの連続性等

イ．御堂筋沿道市街地でのにぎわいの創造について

にぎわい・景観阻害の具体課題の抽出

道路空間のにぎわい等について

- ・ 駐輪対策
- ・ 側道の活用について

御堂筋の活性化運動・イベント

ウ．にぎわいゾーンとの意見交換

公的屋内空間との歩道、車道のデザインの連続性について
銀杏並木と公的屋内空間の緑としての連続性について

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)
- ・ 07年2月、淀屋橋駅と本町駅付近のみ最高140m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是?そのバランスは?

第10章 まちづくり三法の見直し

資料 21 ~ 23

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。

06年2月6日、次の法律案を閣議決定

「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

国土交通委員会で審議。5月24日に可決成立し、5月31日に公布。

「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

経済産業委員会で審議。5月31日に可決成立し、6月7日に公布。

3. 見直しの概要

(1) 都市計画法、建築基準法等の改正

・改正の概要

「大規模集客施設(特定大規模建築物)」を新たに定義
・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」)
大規模集客施設に係る立地規制
・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)
準都市計画区域制度の見直し
・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
・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
・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

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

資料 24

資料 25

資料 26

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

武庫川を中心とする「景観」を破壊するマンション新築工事の計画

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(平成16)年5月19日、隣接住民ら83名は、神戸地裁伊丹支部に対して、事業主を相手とする建築工事禁止仮処分命令を申し立てた。

05(平成17)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)

資料27の1

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)

資料27の2・28

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)

資料27の2・29・30

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

資料27の3

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

資料31・32

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民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、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。

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. 大阪地判平成18年3月30日

住民側の請求棄却。沿線住民が、鉄道事業法にもとづく国土交通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。

住民側は控訴

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)

資料33の1・2

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

か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 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

建築基準法ってどんな法律

建築基準法の関連法規は

建築基準法改正の系譜は

建築基準法の目的と構成は

建築基準法が適用されない建築物は

2. 建築基準法のしくみは

建築行政を司る役所のシステムは

建築主事とは（4 条）

建築審査会とは

建築確認が必要な建築物は

指定確認検査機関とは（6 条の 2）

性能規定とは

特定行政庁とは

建築監視員とは（9 条の 2）

建築確認とは（6 条）

建築確認申請の手の流れは

確認検査員とは（7 7 条の 2 4）

型式適合認定制度とは

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 編 6 章（10 頁）参照）

道路ってどういう道路のこと

容積率の意味・制限内容は（5 2 条）

敷地面積の最低限度は（5 3 条の 2）

絶対高さ制限は（5 5 条）

日影による高さ制限は（5 6 条の 2）

敷地に対する道路規制（4 3 条）

建ぺい率の意味・制限内容は（5 3 条）

外壁の後退は（5 4 条）

斜線制限とは（5 6 条）

前面道路による斜線制限

隣地境界線からの斜線制限

北側境界線からの斜線制限

4. 建築基準法が定める防火・耐震のしくみは

防火地域・準防火地域とは

構造強度制限とは（20 条）

新耐震基準とは 1971（昭和 56）年改正で導入

耐火建築物・準耐火建築物とは

構造計算とは（令 81 条）

5. 「街づくりのための基準」の読み解き方は

総合設計制度とは（59 条の 2）

連担建築物設計制度とは（86 条 2 項）

一団地認定制度とは（86 条 1 項）

建築協定の意味・役割は（69 条）

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）

工事の施行停止命令とは（1項命令）
 仮の使用禁止、使用制限の命令とは（7項命令）
 違反が明らかな場合の緊急命令とは（10項命令）
 行政代執行ができる場合とは
 違反建築物に水道・電気・ガスを供給しないことは違法か
 建築中に手抜き工事があった場合（違反建築）における法律問題は
 建築基準法上の罰則とその効用は

2. 既存不適格建築物に対する対応は（3条）

既存不適格建築物とは 既存不適格建築物の建替え、増改築は

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

- (1) 売買の瑕疵担保責任は（民570条、566条）
- (2) 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 これていいのか再発防止策

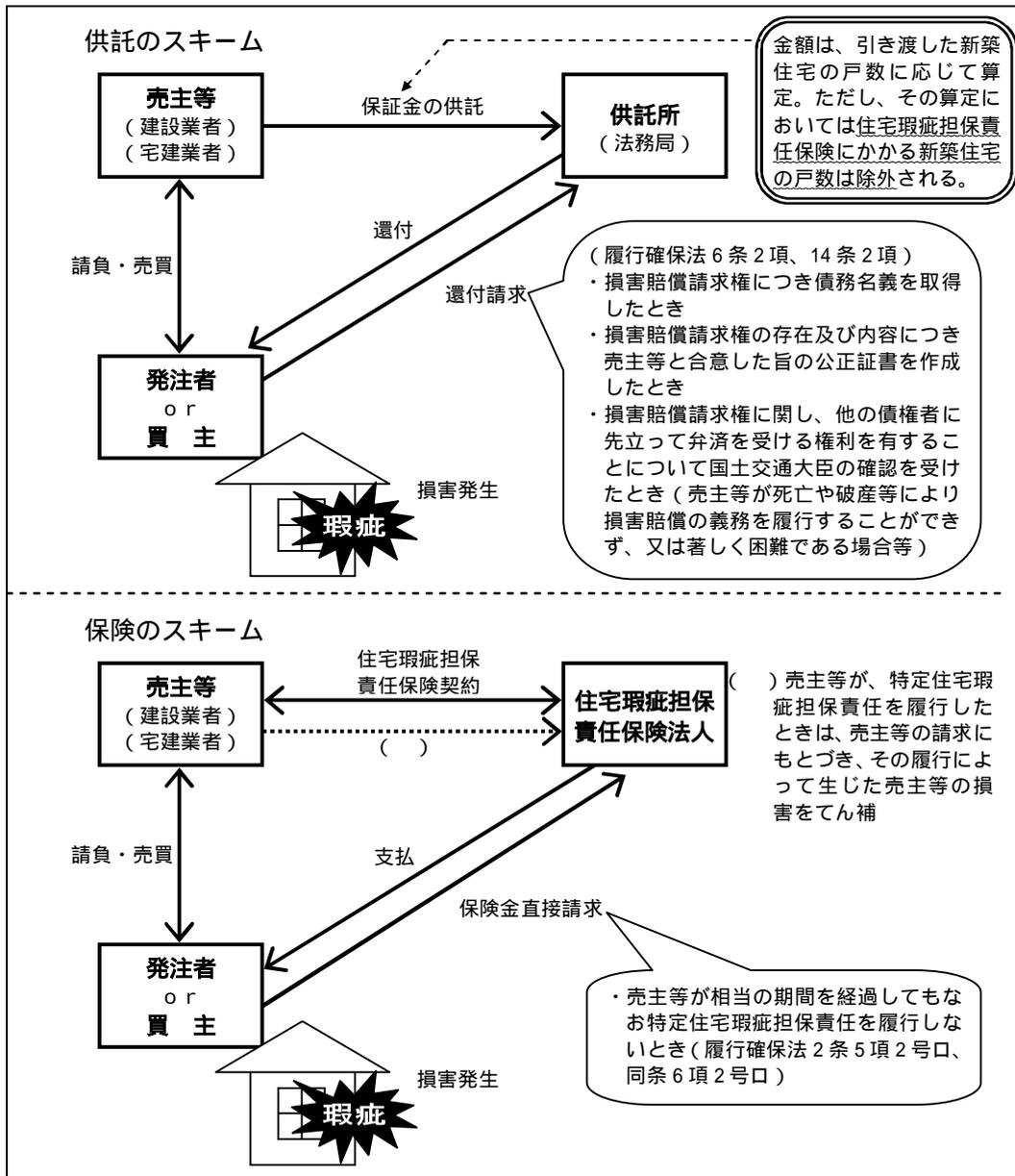
第1 耐震強度偽装問題を契機とした建築基準法等の改正の概要

	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 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化 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及び設備設計の適正化 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の確立 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	公布の日から起算して 2 年を超えない範囲内	公布の日から起算して 1 年を超えない範囲内 （ただし、住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託制度に関する規定は、公布の日から起算して 2 年 6 月を超えない範囲内）

第2 履行確保法の概要

1. 「供託」と「保険」の2本柱

瑕疵担保責任を履行するための資力確保の方法として、建設業者および宅建業者に対し、その引き渡した新築住宅の戸数に応じて算定される保証金を供託することを義務づけ
 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が大きい。国民的議論は果たされた？

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

資料 34

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（省略）

資料35の1・2

06年10月27日、再開発事業のありかた委員会で講演「津山再開発の問題点とその解決のための展望」

06年10月27日、津山市議会再開発事業に関する調査特別委員会に出席

第4章 川西市再開発問題（省略）

第5章 阿倍野再開発訴訟とその後の展開

資料36～38の3

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8編 政策編

第1章 土地バブルの発生と崩壊(省略)

第2章 金融ビッグバン(銀行・保険)(省略)

第3章 行政改革(省略)

第4章 地方分権法の成立とまちづくり法(省略)

第5章 不動産と廃棄物処理(省略)

第6章 不動産と土壌汚染対策(省略)

第7章 アスベストの法的問題と対策(省略)

第9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(20頁)を参照)

4. 大阪府吹田市の千里桃山台第2団地の建替え事業(4編8章(11頁)を参照)

05年3月6日 一括建替え決議成立(区分所有法70条)

円滑化法は活用せず、全員合意の等価交換事業で推進

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

<その論点> なぜ円滑化法を使わないのか？

借家権問題、抵当権抹消問題をどう解決するのか？

3・6決議は有効か？（実体面、手続面）

民法上の「建替え組合」を2分の1以上の賛成で設立できる？

建替え参加者は強制的に「建替え組合」に加入？（区分所有法64条）

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～続刊・小学館）（ビッグコミックスリット連載中）

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月公開)、『亡国のイージス』(05年7月30日公開)から学ぶ
『男たちの大和』(05年12月公開)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
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のか(憲法、集団的自衛権の見直し問題に注目)

第8 閉塞ニッポンをどうするか

戦後60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

安倍政権の課題は?

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・変更のルール上の必要性

(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（ 1 9 6 2 年、 6 9 年、 7 7 年、 8 3 年、 9 8 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5 近時の不動産に関するトピックス

資料 19・20

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 糸編 9 章（ 1 2 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

1 9 8 0 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。

c f . 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だが、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

c f . 0 6 年 3 月 の ソ フ ト バ ン ク 社 に よ る ポ ー ダ フ ォ ン 買 収 で も 活 用

第 6 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 (0 3 年 4 月 2 5 日)

新 幹 線 品 川 駅 開 業 (0 3 年 1 0 月 1 日)

2 . 大 阪 の ま ち づ く り

中 之 島 ま つ り

水 都 大 阪 の ま ち づ く り

御 堂 筋 の 活 性 化 (日 曜 、 祝 日 も 人 の 集 ま る ま ち に)

な ん ば パ ー ク ス 開 業 (0 3 年 1 0 月 6 日)

梅 田 北 ヤ ー ド 再 開 発 (2 4 h a) ス タ ー ト

ハ ー ビ ス エ ン ト 開 業 (0 4 年 1 1 月 9 日)

3 . 松 山 の ま ち づ く り

「 坂 の 上 の 雲 」 の ま ち づ く り

J R 松 山 駅 高 架 事 業 0 5 年 8 月 2 0 日 「 ま ち づ く り の 法 と 政 策 」 講 演

4 . 映 画 と ま ち づ く り

ロ ケ 地 の 誘 致

0 5 年 1 1 月 2 3 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 S H I N O B I 』 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 ?

5 . 車 社 会 か ら 公 共 交 通 機 関 へ の 転 換 の 必 要 性 L R T 利 用 の 可 能 性

6 . 中 国 の ま ち づ く り

長 安 の 都 市 計 画

北 京 の ま ち づ く り 0 8 年 オ リ ン ピ ッ ク に 向 け て 「 再 開 発 進 む 北 京 」

補 償 金 わ ず か 焼 身 自 殺

第 7 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

