

## 第1.都市問題とは何か

### 1.「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)

### 2 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基本計画の内容、あり方
- (3) 自治体の「〇〇構想」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

### 1 (1全総)(昭和37年～43年)

池田内閣一所得倍増計画

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

### 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

○昭和43、44年 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

### 3 (3全総)(昭和52年～58年)

大平内閣一低成長期、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

#### 4 (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

#### 5 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、国公有地の処分を留意

(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

○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

#### 6 土地基本法後の立法

(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)(資料1、2)

○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(92年改正法)(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・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

①規制緩和の通達

→誘導容積率の活用・高い容積率の指示

②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

③商業地域

→原則として容積率を400%・500%・600%に定めること

④その他いろいろな通達が出されているが、その内容は十分整理されていない。

しかし3年以内に用途地域の見直しがされることは注目する必要あり。

(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%・300%

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。

## 7 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3)

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、3万円/㎡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た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

(5)その後も毎年土地税制の改正

## 8 .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)平成大不況(株の暴落)

(3)地価税廃止の大合唱など(詳細は後述)

(4)平成6年固定資産税評価替え(大幅アップ)→評価の見直しを求める審査請求急増

## 9. 平成6年6月 4全総の総合的点検の最終報告(国土庁)

—5全総への準備(資料4、5)

## 第3 土地問題(その1—地価問題)

### 1 地価は何によって決定されるか?

①需給のバランスによるもの

eX 需要があるから地価があがる

②土地利用計画、利用規制との関係

eX 容積率が高い地域は地価があがる

③税制との関係

eX 農地的利用二税額低い=地価安い

2 .生活、営業の基盤としての土地か、投資・投機の対象としての土地

3 .土地神話(土地は絶対値下がりしない)の是非

4 .地価決定についての金融政策(銀行融資)の影響力(メカニズム)

第4 土地問題(その2—土地利用(計画)のあり方の問題)

1 日本は土地利用計画が少ない

国土法、都計法、地方自治法などにもとづく国土利用計画は拘束力がなく単なる図面

→建築自由の原則(法規に適合していれば、どんな建築物も OK)

2 .土地利用計画の確立

(1)土地利用計画の必要性

→「具体性」「即地性」のある土地利用計画

(2)抽象的なものから具体的なものまでである計画の多様性の中での「計画概念」の検討

cf.利谷信義教授の分類

①基本計画

②実行計画

③実行手段

(3)方向性

①規制緩和ではなく土地利用計画制度の整備・拡充

→特に実行計画と実行手段の充実

②土地利用の公共的コントロールの必要性

③住民本位、まちづくりの主体としての住民

——→地区計画の活用等

(4)総合的な土地(利用)対策のためには「土地利用の計画論」に重点を移す必要あり。

3 .ドイツの土地利用計画は詳細で拘束力がある(B プラン、F プラン)

→建築不自由の原則(土地利用計画に合致しなければ、建築できない)

4 .スクラップアンドビルド方式だけ(修復型、保全型なし)でよいのか

5. 東京一極集中(効率性の追及)でよいのか

第5 土地基本法制定前後の検討点

1 地価高騰の原因分析(土地需要のアンバランスと金余り現象、需給論)の誤りが露呈。

逆に、仮需要の予測や規制緩和による過剰供給が地価高騰の原因であったこと判明

→銀行の過剰融資(つくられた需要)が不動産のバブルを生んだ。

2 5つの基本的認識(総論)を述べる意味、特に公共性、社会性、計画性の読み方の問題に

ついての国民的議論不十分。

○土地・都市についての民主主義、国民的議論不十分。

○土地を利潤追求の手段として1億総不動産屋となった。

○地価沈静下の今こそ、この基本認識の勉強が必要。

3 .都市開発の位置づけの問題

○経済優先—土地供給型—土地の高度利用が中心(法律改正もその方向)

○真の計画性ある土地利用、建築の不自由、生存権的土地所有権の保護と  
正反対の方向ではないか。

○計画的土地利用を国民が自主的に策定することができるほど、土地利用の  
民主主義、合意形成システムがあるか。

#### 4 .土地法制と経済政策とのバランス

○土地法制の効用と、金利の上下・銀行融資の大小の効用とどちらが大きいのか。

○土地法制の改正は後追いとなり、経済政策が先行する(?)。

#### 5 .土地税制の効用

○補完的なものか、車の両輪か

○長期的な制度がなぜ確立しないのか？

→譲渡益課税・土地保有課税・法人と個人の区別など数年毎に改正  
(地価税は施行直後に廃止の大合唱)

#### 6 .バブル崩壊と不景気の中で土地問題は埋没してしまうのか

### 第6 .欧米の都市・土地制度と日本

#### 1 OECD(経済協力開発機構)の対日都市レビュー(昭和60年)での指摘

都市問題(住宅問題)、土地問題について勧告

○急激な大都市集中の「つけ」が都市構造にあらわれている

○都市基盤整備が不十分

→住宅、住環境が不十分

○都市の美しさ不十分

→これらの勧告に日本はどう応えているか？

#### 2 日米構造協議、日本の貿易黒字たたき

○平成元年以降アメリカから日本に対する価格メカニズム・流通システム・  
土地利用政策など、規制緩和の要求に日本がどう対応するか

○土地・住宅政策について規制緩和の要求

→日・米とも一致(?)

#### 3 .都市法の理念・目的について(資料6)

##### (1)西欧

①都市の発展は市場原理のもとでの自生的な成長に委ねてしまうことはできず、  
公共的・計画的な規制と介入を不可欠とするとの基本原則が早期に確立され、  
それが都市法制展開の起点となった。

②公共的・計画的な規制と介入の目的も、1970年代以降には、居住と生活の場としての  
都市の形成という側面がより重視され、目的に即した諸制度の再編がおこなわれた

③政策転換の背後には、都市生活における社会的平等と社会的公正さへの指向の  
強化があり、現代都市法は、西欧型福祉国家の法制度の一環をなすべきものである

④民活・規制緩和による経済開発型都市開発への指向は、部分的・例外的ものであるため、  
基礎的理念の完全な放棄ではない

##### (2)日本

①公正・公平の欠落した市場原理に依拠した都市開発であり、民間開発資本の投機主義  
的な利潤追及行動である

②計画的・公共的コントロールの目的も、成長主義型・経済開発型の都市建設へ  
の傾斜が一層強まっている

③指導理念も、市場陳理に則った経済効率の最大限の尊重である

(土地の有効・高度利用―土地臨調の答申等―)

④民活・規制緩和は、例外ではなく、本来のあるべき姿として都市政策の基軸として存在する

4 .ヨーロッパと対比しての日本のまちづくり、再開発の特徴(感想)

①土地神話(土地は値下がりしない)

→土地ころがし→経済優先→土地が財テクの対象

②スクラップアンドビルド方式のみ

修復型・保全型がない

③東京集中→地域共同体意識のうすれ

村おこし・まちおこし運動が活発になっているがやはり、イベント志向が強い

(ふるさと創生―1億円ばらまき)

④都市づくりの経験少ない

住民主導や民主主義自体の経験少ない

⑤再開発はすべて経済的再開発

→独立採算の足かせ

⑥都市法の担い手

○ 官－ 国

－自治体

民－デベロッパー

○あるべき都市法のためにはパブリックな形で組織化された地域住民のイニシアティブ

が不可欠

→日本では、官の決定を住民が争う可能性が弱すぎる

⑦官と民の協調悪い(ヨーロッパとの相異?)

官は無責任

民は利潤追及 最悪のパターン

住民はエゴ

第7 都市開発への住民参加の現状と問題点

1 現状

都市計画法

(1968. 5) 公聴会の開催(16)

都市計画の案の縦覧(17①) + 意見書の提出(17②)

(1992. 6) →住民参加一般に関する改正なし。地区整備計画における地権者要請

制度と市町村のマスタープラン策定における住民の意見の反映の要請が新設

cf(92年12月20日付都市計画中央審毒奉会答申は、住民参加の充実を求めて

いた。また、社会党等から提出された野党案にも、住民参加をより進めた内容

が盛り込まれていた)

2 住民参加の機能別分類

(記載省略)

3 .問題点

①住民参加(とりわけ決定参加型)めシステムの欠如

→住民協議会・地区計画の活用

→住民自治・住民民主主義・住民の地域参加・意識変革必要

②住民参加のための各種制度の不備

○アセスメントの実施・公開

○代替案の提示

○知識・技術・財政の援助(cf 豊中市まちづくり支援室)

○各種情報の公開

③条例制定権・建築協定・地区計画・公聴会・意見書・縦覧・審査会の各現行制度  
の見直しとその改善

4 都市開発への住民参加における弁護士の役割

(1)裁判→現行法の住民参加では不満を唱える場合裁判しかないのが現状

(2)道路建設・再開発・区画整理等の都市計画や事業計画のポイントは「権利調整」

→コンサルタント等との共同作業の役割

①再開発・区画整理のシステムを地元住民に法的専門家として説明する(説得力)

②実施側・反対側の主張の争点整理をして、「落とし所」を考える(和解)

③コンサルタントではできないマイナス情報を率直に伝える

第8 (法定)都市再開発について

1.都市再開発問題との出会い

(1)昭和59年大阪駅前問題発生

駅前第2ビル昭和51年11月オープン商業不振

B1・B2 ・人通り少ない-客こない

飲食 ・閉鎖している店舗1/4 (1/4売れ残り)

1F・2F ・店舗構成バラバラ

物販 ・赤字店舗多い

・管理費未納 対立(水道代・管理費高い)

→ 昭和59年5月商人デモ

(2)昭和60年5月「苦悩する都市再開発」出版

(3)昭和62年7月「岐路に立つ都市再開発」出版

→大阪駅前・アベノ再開発の問題点から再開発全体の問題を整理

①「日本の都市政策」(経済協力開発機構-OECD)レビュー

(昭和59年4月)-全国の16地区を分析

②「日本の都市再開発」第1集・第2集-昭和60年4月末現在まで集約

③本書

129地区(完了)+4(市街地改造)

計133地区を対象(134)にコンピューターで分析

①土地 ②人

③金 ④床 の視点から分析

2 建設業界の位置(再開発の役割)

(1)建築投資の国民経済における比重が日本は大

○日本の建築投資30兆円/年うち、2.6兆円が民間投資(GNPの約1割・欧米より高い)

国民総生産に占める建築計画投資の割合

(2)政・財・官の鉄のトライアングルが特に建設業界で強固

ex 58年 JAPIC(日本プロジェクト産業協議会)が社団法人に

→(主要大手企業を網羅123社、18経済団体)

○超大型プロジェクトの提案

○リゾート開発の規制緩和

○都市再開発への民間資本の算入を意図

### 3 再開発ブームの到来一質・量ともに飛躍的に増大

#### (1)再開発事業の一層の拡大

##### ①市街地再開発等の国家予算の伸び(国費のみ。事業費は更に多い)

昭和63年度は昭和60年度の約2倍となっている。

(但し、昭和64年度以降は微増)(資料7)

	金額(百万円)	前年度比		金額(百万円)	前年度比
昭和60年度	12,595		平成2年度	25,801	1.09
昭和61年度	16,373	1.29	平成3年度	27,464	1.06
昭和62年度	18,194	1.11	平成4年度	資料なし	
昭和63年度	22,066	1.21	平成5年度	27,931	1.01
昭和64年度	23,547	1.06	平成6年度	28,672	1.02

注)昭和62年度以降については、都市局関係予算及び住宅局関係予算のうち

「市街地再開発事業等」の予算額(国費)について算出している。

#### (2)再開発の地区・面積の拡大(但し、伸びは鈍っている)

(表の記載は省略)

### 4 再開発の経済効果

#### (1)投資効果一景気浮揚策

組合施行一平均60億(波及効果含めると100億)

#### (2)建築物運営の経済効果

○地域商業活動活性化

○雇用創出効果

○市街地住宅の供給

#### (3)財政効果

国税、地方税、事業所税増収

### 5 再開発ブームの特徴

#### (1)公共団体施行の法定再開発の相対的な比重低下

⇒都市計画決定済みの事業中、公共団体施行の地区数、面積が減少。

(毎年、確実に低下している)

(表の記載は省略)

#### (2)アーバン・リネッサンス・規制緩和、民活導入の動きの中で、法

定再開発以外の要綱や通達にもとづく再開発が急展開

##### ①「民間活力の導入」の一層の拡充

##### ②新しい手法や新しい事業がどんどん新設される。(資料7)

##### ③木造低層建物密集地だけでなく、新しい堅固ビルの区域も再開発の対象。

##### ④東京を中心に再開発が普遍化。

東京都の都市再開発方針昭和61年11月制定

○1号地域一区部のほぼ全域

○2号地域一再開発促進地区152カ所、4541ha

## 計区部

○再開発誘導地区 106カ所、4185ha 全体の約15%

昭和63年の再開発法の改正もこの傾向に沿ったもの一

一(要件の緩和)

⑤JR跡地利用とからめた新しい手法の再開発

6 再開発の問題点

①従前権利者は大半が転出

②住宅の再開発少ない。スクラップアンドビルドの問題点

→経済的再開発偏重

→ヨーロッパの修復型、保全型再発と異なる。

③零細な商売人、借家人は残留できない(追い出し)。

④一律のかわりばえのない再開発。

⑤また、都市再開発は面積から見れば、わずか。もっと根本的な土地利用の問題を検討する必要性。

7.バブル崩壊後の再開発

①デパート、ホテル等大手企業の出店とりやめ(資料8、9)

浜大津(高島屋)・東京葛飾(西友)・JR草津(近鉄)・JR金沢 etc

②関西新空港の開港おくれ、ホテル進出とりやめ、商業床売れ残り

の状況と酷似。

第9一現時点(平成6年夏における都市問題・土地問題の局面)

1.平成2年夏以降・「バブル経済崩壊」

①地価沈静→下落(路線価が時価よりも高い一相続の悲劇も発生)(資料10)

→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

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

⇒不良債権買取り機構

③・歌う不動産王 千昌夫

・投げる不動産王 桑田真澄(巨人) 苦戦・借金生活→現在それぞれ立ち直り中

・財テクが趣味 江川卓(巨人)

・地上げ屋商売あがったり

・不動産(業者)→苦戦、倒産

④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。

2 .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(資料11、12)

3.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

③10年前のサイクルの繰り返しか?

4.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)→(資料13)

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)→(資料14)

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)→(資料15)

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)(資料16)

## 5 .問題提起

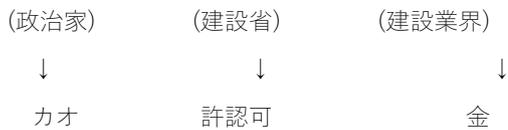
①地価下落で土地問題は解消するか?

→平成4年4月3日論壇(西山卯三教授)→(資料17)

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18)

6 金丸事件(脱税)・仙台市長、茨城県知事、中村喜四郎建設大臣(贈収賄)など、  
政・官・財のトライアングルの中での



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)

7 .細川内閣の政策(日本新党「責任ある変革」より)

(1)土地政策(資料19)

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)細川政権のキーワード

①政治を変える(55年体制・既制政党・情報公開)

②地方を変える(地方分権・シティマネージャ制度)

③日本を変える(生産者主権から生活者主権へ)(規制緩和・時短)

④世界を変える(経済大国の錯覚・国際社会の中の日本)

⑤政権交代へのシナリオ

8.羽田政権→村山政権(自・社・さきがけ)へ

(6年4/28)(6年6/30)

(1)自社連合の下、憲法・自衛隊・PKO・君が代・国際協力・靖国参拝など55年

体制の崩壊→小選挙区制での総選挙の時期が焦点→新たな変動の予感

(2)平成大不況も底をうち、景気回復の兆し→株安定(2万～2万1000円)住宅

(とくにマンション)回復・自動車も一部回復

(3)自社連合の下での土地政策→(時期的に)目新しいものなし

但し、行政手続法の制定(5年11月)

(4)政権交代と政策(土地政策の承継・変動)が新たな焦点

○政権交代が40年ぶりに現実のものとなった

○政権交代による官僚の首のすげかえ(アメリカ式)が実行されるか?

→政治家主導の政策が可能か?

○改正都市計画法の運用、行政手続法の運用等を誰がどうチェックするか?

→マスコミの報道のあり方が大切また国民意識向上が大切

## 第10 .今後の都市政策のあり方

### 1 平成5年8月総選挙一政権交代

(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

→中央集権機構を分解し、本当の民主主義の実現

(2)地方分権の提唱(国家高権から真の地方分権へ)(資料20)

市町村が都市計画を決めるためには、知事の承認必要

→住民の提案で議会が議決する方向へ

上からのマスタープラン→下からのマスタープラン

(3)村山政権の下で「族議員」の復活はないか?

### 2 .都市計画法という基本法の大改正の意味・位置づけを十分検討すること

(平成4年の改正はきわめて審議不十分。国民的議論できていない)

→不十分な点を指摘し、不都合な運用・通達をチェック

### 3 .絶対的所有権→相対的所有権へ=(計画なければ開発なし)の考え方を議論すること(資料21)

### 4 地方分権とからめた住民参加のシステムを再構築すること

## 第11 おわりに一都市問題への弁護士(注律家)の関与のパターン

(1)法律家専門家としての見識・啓蒙一所有権論、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)裁判

以上