

土木学会全国大会研究討論会 平成15年9月24日

「まちづくり法の複雑性・難解性

－密集法を含むまちづくり法を国民の手に！－

弁護士 坂和章平

<自己紹介>

ホームページ <http://www.sakawa-lawoffice.gr.jp>

<近時の著書>

・『実況中継 まちづくりの法と政策』（2000年、(株)日本評論社）

・『実況中継 まちづくりの法と政策PART II』（2002年、(株)日本評論社）

・『SHOW-HEYシネマルーム I』（2002年）

・『社会派熱血弁護士 映画を語る SHOW-HEYシネマルーム II』

（2003年、オール関西(株)）

・『わかりやすい都市計画法の手引（加除式）』（2003年、新日本法規(株)）

・『注解 マンション建替え円滑化法』（2003年、(株)青林書院）

第1 まちづくり法の複雑性・難解性と近時の改正

参考：『まちづくり法実務体系』（坂和章平編著、1996年、新日本法規）

『都市計画 利権の構図を超えて』

（五十嵐敬喜・小川明雄著、1993年、(株)岩波書店）

1 まちづくり法の複雑性・難解性

(1) 1968年 都市計画法成立 ⇒ 近代都市法の成立

しかし200以上の法律の体系化困難

(2) 都市計画法の時代区分

(3) 土地バブルの崩壊 ⇒ まちづくり法に経済・金融・政治状況の
理解が不可欠

2 近時の改正

参考：『わかりやすい都市計画法の手引』（2003年、新日本法規(株)）

(1) 都市計画法、建築基準法の平成12年改正

(2) 都市計画法、建築基準法の平成14年改正

(3) 都市再開発法、土地区画整理法の平成14年改正

(4) 都市再生特別措置法の平成14年制定

(5) マンション建替え円滑化法の平成14年制定

第2 小泉都市再生の推進とその功罪

参考：『都市再生を問う』

(五十嵐敬喜・小川明雄著、2003年、(株)岩波書店)

- 1 小泉内閣の登場(2001年4月) ⇒ 聖域なき構造改革
- 2 都市再生特別措置法の制定
- 3 規制緩和と特区

第3 密集市街地の整備問題についての従前の対応

- 1 阪神大震災(平成7年)を契機とした立法
⇒ 平成9年、密集法制定
- 2 それまでの密集市街地対策
 - ・住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業――
 - ・都市再開発法に基づく市街地再開発事業 | ――法定事業
 - ・土地区画整理法に基づく土地区画整理事業――
 - ・密集住宅市街地整備促進事業 → 各種の事業要綱
⇒ しかし不十分

3 密集法のスキーム

- (1) 防災再開発促進地区
(防災上危険な密集市街地でその整備を促進すべき地区)
- (2) マスタープラン(市街化区域の整備、開発又は保全の方針)
- (3) 延焼等危険建築物に対する措置
- (4) 居住安定計画の認定
- (5) 防災街区整備地区計画
- (6) 防災街区整備権利移転等促進計画

第4 平成9年の密集法制定当時の問題提起

- 1 角橋徹也『密集法の問題点』
- 2 共産党・自由法曹団等からの反論
- 3 区画整理通信からの問題点の指摘
- 4 コーディ協座談会(平成9年2月6日)

第5 地方分権の進展と条例事項の拡大

- 1 地方分権の流れは定着、地方分権一括法の制定(2000年)
 - (1) 機関委任事務の廃止 ⇒ 都市計画は自治事務に
 - (2) 通達の廃止 ⇒ 都市計画運用指針、開発許可運用指針の活用
- 2 委任条例と自主条例の役割の拡充

参考:『条例による総合的まちづくり』

(小林重敬編著、2002年、(株)学芸出版社)

3 まち協(NPO)の可能性

⇒ 阪神大震災で100件以上結成、しかし?

現在のNPO法人も? → 民主主義の成熟度の問題

4 注目判例 参考:『美しい都市をつくる権利』

(五十嵐敬喜著、2002年、(株)学芸出版社)

- (1) 国立マンション事件(東京地判平成14年12月18日)
- (2) 宝塚パチンコ条例事件(最判平成14年7月9日)

(3) 小田急高架事業取消事件 (東京地判平成13年10月3日)

5 「三位一体改革」の行方(?) — 政治全体の問題

第6 密集法の平成15年改正内容と問題点

(区画・再開発通信03年8月号)

1 改正のポイント

(1) マスタープランの拡充 (防災街区整備方針) (3条)

(2) 特定防災街区整備地区の創設 (都市計画法の地域地区に新設)

(31条)

(3) 防災街区整備事業の創設 (第6章全体)

2 問題点

(1) 個別利用区設定

(2) 民間活力導入の促進

(3) 都市計画法の生活再建措置の規定等 (60~74条)

の不適用 (121条)

(4) 借家人の居住安定の確保の責務 (267条)

(5) 合意形成 + 公的支援 ⇔ 強制力 + 民間活力のバランス

第7 都市再開発事業の破綻と日本の政治・経済・金融の状況

参考:『区画整理・再開発の破綻』

(NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡協議会編著、

2001年、(株)自治体研究社)

1 失われた10年

⇒ 土地バブルの崩壊

⇒ 不良債権処理が進まなかった理由 ⇒ 隠ぺい

2 地価下落による区画整理・再開発事業の破綻、三セクの破綻は深刻

⇒ 見捨てるのか、公的資金を投入するのかの決断が必要

⇒ 国交省の情報隠ぺい体質(?)は大蔵省の不良債権隠ぺいと同じ(?)

⇒ 真に有効な手を打っているか?

3 政治状況

(1) 利益誘導、土建国家、公共事業依存体質は?

政・官・財のトライアングルは?

(2) 自民 v s 民主の2大政党制は可能か?

(3) 民主主義は機能しているか?

4 金融・経済は?

(1) 活力ある経済を取り戻せるか?

(2) 銀行の貸ししぶり、貸しはがしは?

5 構造改革、日本国家の建て直しは?

⇒ 日本国民の民主主義の成熟度の問題

第8 弁護士坂和章平による問題提起

1 まちづくり法を国民の手に! ⇒ 複雑・難解、絶対わからない

○ 地区計画 → 都計法12条の5第10項

→ 平成4年に新制度をつくったのに平成14年廃止
なぜなら実例がなかったから。

○ 昭和29年土地区画整理法、立体換地の制度を創設。

しかし実例なし → 昭和43年都市再開発法ではじめて活用

○ 土地の高度利用のための諸制度は複雑・難解

→ 権利変換の手法はOKだが、わかりやすいものにする必要性

2 規制緩和、民間活力、高度利用、国民の意見を聞くシステムOK

→ しかし、国民にわかることが大前提

今のままではわからない

3 密集法について

(1) 平成9年制定の密集法の実績は？ → 誰も知らない、わからない

(2) 今回の密集法の新制度は？

これも誰もわからない → 使いこなせるかどうか最大の問題

4 具体的な問題点

(1) 不良住宅の認定を市町村が行う

→ 現実にできるのか？ → 無理

(2) マンション建替え円滑化法も不良マンションの認定を市が行う

→ これも無理

(3) 逆に、「必ず同意が必要」はダメ

→ 一人でも反対すれば事業が進まない制度はダメ

→ 4分の3以上、3分の2以上はOKとすべき

(4) 民主主義を高めることが必要 → そのためには知識が必要

→ そのためには「わかる法律」にすることが必要

⇒ 今は法律は、官僚のもの、役人のもの

国民のものになっていない

(5) 私は弁護士としてまちづくりの実践の中で、それを強く訴えたい。

どの立場で〇〇の主張をするのではなく、また、〇〇賛成、△△反対

というスローガンではなく、内容を理解することが何よりも大切！