

2000(平成12)年5月20日

都市的土地利用研究会第25回全体研究会「土地利用規制の新展開」

－追加レジメ－

弁護士 坂 和 章 平(大阪弁護士会)

第1、開発許可について

1 対象地域・対象面積

- ・もともと市街化区域+市街化調整区域のみ
- ・未線引き都市計画区域にも準用(昭和49年、附則4～6項)
- ・しかし都市計画区域外には及ばない。今回の改正法で手当て。

⇒・開発許可制を都市計画区域以外の全ての土地における開発行為を対象とするように拡大すべき

- ・都市計画区域以外の土地は、もともと都市的土地利用を予定しない区域として厳格な開発許可基準を定め、その中にさらに、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等に基づくゾーニングを設定することにより、土地利用基本計画に従った土地利用規制の体系化を図ることを目指すべき

2 開発行為の内容

- ・開発行為と建築行為を分けることは妥当か？

→一本化すべき

3 足切りの妥当性

- ・市街化区域1000㎡未満(500㎡)(300㎡)…開発許可不要
- ・未線引き都市計画区域－3000㎡未満…開発許可不要

→この妥当性のチェック

4 例外規定の見直し(都計法29条、34条)

5 開発許可基準の考え方

- ・宅地開発指導要綱でうたっていた、人口の変動状況、市街化の状況、公共施設の整備状況などを考慮すべき

→都計法33条の開発許可基準は、市街化の公共施設の整備基準についてナショナルミニマムを定めたもので、これ以下の基準で許可することはできないが、この基準を上回る基準や負担を各市町村が独自に定めることができるようにすべき

6 開発許可と住民参加(司法審査)

開発許可手続の中に住民参加をもちこみ、不服申立を可能とすべき

第2、用途地域について

1 用途地域のメニューは十分か(12種)

- ・12種類から選択すること自体の限界
- ・限定列举禁止型から許容用途列举型への転換はできないか？

2 形態規制の数値について

- ・容積率－高すぎる(現状でも十分消化していない)
→先行利用した者だけがインフラを先に利用して利益
- ・高さ規制－住居系の用途地域すべてに必要ではないか？

3 白地地域の建築規制

- ・92年法の規制を今回更に強化したが、まだ緩やかにすぎる。
- ・白地地域での建築は原則不可とし、合理的理由ある場合のみ建築を許す、「建築許可制」の導入はできないか？

4 「周辺との調和」を義務づける特別用途地区の提案

5 用途規制の計画基準(都計13条)の見直し

- (1) 用途規制の計画基準の技術的基準は政令で定められておらず、施行通達によっている(昭和47年4月28日建設省都計発第42号建設省都市局長通達、平成5年6月25日建設省都計発第92号建設省都市局長通達)

- ①土地利用の現況を基礎においている
- ②1つの区域が相当の規模を有するように定めている
- ③その結果、用途の混在をもともと相当な程度で許容している
- ④容積率等の決定基準について標準的な割合を通達で示している

など問題がある

- (2) 計画基準として、当該市町村の都市としてのボリュームや成長のスピードを取り込むことができないか?

具体的には、社会基盤として数値化できる道路・公園・広場・上下水道や廃棄物処理施設・義務教育施設・鉄道などの公共交通機関の整備状況を用途規制の計画基準に取り入れることはできないか?

6 地域地区の決定についての住民参加(司法審査)

- ・用途地域指定についての取消訴訟はできない(一般的制限であり、具体的処分ではないため)
- ・しかし不服申立ができないのならば、実質的な住民参加の途を広げるべきではないか?

第3、建築確認について

- 1 開発行為と建築行為を分けて、開発許可(都計法)と建築確認(建基法)という2本立ての手法は妥当か?

→都市計画・まちづくりの観点からの規制は建築行為も含めて開発許可に一本化すべきではないか(建築物の建築は当然予定されている)

→開発許可基準の中に、用途規制その他の地域地区制に基づく用途・形態規制による基準、社会基盤整備の現状・程度もしくは将来の見込み、周辺建物との調和、さらには、周辺住民との協議もしくは同意を含めることはできないか?

2 建築確認における住民参加(不服申立)

- (1) 住民参加が明文中で認められているのは、用途地域で建築のできない建築物を、特定行政庁が、たとえば「良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可」する際に、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行う場合(建基法48条13項)。
- (2) 多くの指導要綱や条例では、中高層マンションの建築については、確認申請に先立って、住民説明会を義務づけている。
- (3) 総合設計制度(建基法59条の2)の許可は周辺住民への影響が大
→建築によって影響をうける近隣住民からの確認に関する処分に対する不服申立を認めるべきではないか?

3 違法建築物についての措置(建基法9条)

- ・現状では対応不十分
- ・不利益をうける周辺住民から特定行政庁への権限の発動を求めることを可能とすべき。また、これを理由なく怠るとき、不作為の違法確認の訴えの対象になると解するべき