

『まちづくりの法律がわかる本』から読み解く

都市計画法制の「疲労」と今後の展望

弁護士 坂和章平

<自己紹介その1 (弁護士として)>

資料A~G

1. 事務所

〒530-0047

大阪市北区西天満3丁目4番6号

西天満コートビル3階 坂和総合法律事務所

TEL 06(6364)5871 / FAX 06(6364)5820

2. ホームページ www.sakawa-lawoffice.gr.jp

3. ブログ

(1) 映画ブログ http://sakawa.exblog.jp/

(2) 旅行ブログ http://sakawa2.exblog.jp/

4. 経歴

1949年1月 愛媛県松山市で誕生 (団塊世代)

1971年3月 大阪大学法学部卒業

1972年4月 司法修習生 (26期)

1974年4月 弁護士登録 (大阪弁護士会)

1979年7月 坂和章平法律事務所開設

(後 坂和総合法律事務所に改称)

現在に至る

<自己紹介その2 出版>

第1 都市問題に関する出版

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』(共著) (都市文化社)

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』(共著) (都市文化社)

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』(共著) (都市文化社)

4. 87年7月 『岐路に立つ都市再開発』(共著) (都市文化社)

<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』(都市文化社)

6. 95年8月 『震災復興まちづくりへの模索』(共著) (都市文化社)

7. 96年5月 『まちづくり法実務体系』(共著) (新日本法規)

<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

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』(日本評論社)

<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

<評価 (受賞)>

・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』)

9. 01年6月 『Q&A 改正都市計画法のポイント』(共著) (新日本法規)

<その問題意識>

2000 (平成12) 年5月 都市計画法の大改正 (01 (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II』(日本評論社)

<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)』(新日本法規)

<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』(編著) (青林書院)

(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』(共著) (民事法研究会)

「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. 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III』(日本評論社)

15. 04年11月 『Q&Aわかりやすい景観法の解説』(新日本法規)

16. 05年4月 『実務不動産法講義』(民事法研究会)

17. 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PART4』(文芸社)

18. 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』(民

事法研究会)

19. 08年4月 『津山再開奮闘記—実践する弁護士の視点から』(文芸社)

20. 12年4月 『眺望・景観をめぐる法と政策』(民事法研究会)

21. 15年11月 『早わかり! 大災害対策・復興をめぐる法と政策—復興法・国土強強化法・首都直下法・南海トラフ法の読み解き方—』(民事法研究会)

22. 17年6月 『まちづくりの法律がわかる本』(学芸出版社)

第2 コラム集

1. 『がんばったで! 31年』(05年8月)

2. 『がんばったで! 40年』(13年12月)

<自己紹介その3 (映画評論家として)>【略】

<自己紹介その4 中国関係>【略】



1. 問題意識 1—はじめに、おわりに

はじめに（3頁）

はじめに

今やソフトな意味での「まちづくり」という言葉は定着していますが、都市計画法や建築基準法、土地区画整理法や都市再開発法、近時は都市再生特別措置法や国家戦略特区法、さらに東日本大震災後に次々と制定された復興法制と災害法制、そして国土強靱化基本法、首都直下地震法、南海トラフ地震法等々、200本以上に上る膨大なまちづくりに関する法律は理解するのが大変です。歴史的に考えても戦前のまちづくり法はともかく、「もはや戦後ではない」と言われた昭和37年以降の高度経済成長政策の中で近代都市法が確立しましたが、石油ショック、土地バブルとその崩壊、リーマンショック等の大波乱と阪神・淡路大震災、東日本大震災等の大災害の中、自民党を中心とした歴代内閣はさまざまな都市政策を展開し、まちづくり法は大きく変遷してきました。そして急速な少子高齢化が進む2017年の今、日本のまちづくり法は大きな転換点を迎えています。

都市計画法を学生時代に勉強した人は少なく、社会に巣立った後に必要に迫られて勉強する人がほとんどです。その典型は自分の敷地に家を建てるケースで、そこではじめて用途地域と用途規制・形態規制を知り、市街化区域と市街化調整区域の線引きや開発許可の意味を考えることとなります。他方、時代が大きく変遷する中で「メニュー追加方式」によってチンプンカンプン状態になっている条文もたくさんあります。しかし、何事も基本が大切、原理原則の理解が大切です。「都市計画とは何か？」を出発点とした都市計画法の理解ができれば、まちづくり法体系の理解も可能だし、現在の到達点と今後の課題を明確にすることもできます。本書は、各項目ごとにエッセンスを抽出してわかりやすく解説していますので、一方ではその方面の専門家の論点整理用として、他方ではまちづくりの初心者入門書として活用していただければ幸いです。

おわりに（190頁）

おわりに

都市計画法の解説書は条文に沿って解説したコンメンタールから、わかりやすい図表をふんだんに使った図解書まで、また膨大なボリュームのものからコンパクトなものまでたくさんありますが、どの本も最後まで読み通すのは大変だし、理解するのはさらに大変です。それに対して、土地区画整理法や都市再開発法に代表される個別の「事業法」の解説書は比較的読みやすく、理解するのも容易です。その理由の一つは、土地区画整理法や都市再開発法に比べると都市計画法は都市計画法単体の条文だけでは事実上何もわからず、建築基準法をはじめとする周辺のまちづくり法との関係を理解しなければならぬためです。例えば都市計画法12条は7種類の市街地開発事業を列記して、それを都市計画として定めることができると規定しますが、大枠を定めるだけでその詳細は七つの事業法に「丸投げ」しています。そこで必要になるのが、都市計画法を中心としたまちづくり法体系の把握です。それはいわば地球を銀河系の中に位置付けるのと同じで、そのためには国土総合開発計画法（現在の国土形成計画法）等の上位計画との関係と、建ぺい率・容積率等の集団規定を定める建築基準法をはじめとする各種まちづくり法との関係を把握する必要があります。また、都市計画法そのものを理解するためには、都市計画区域とは何かを大前提として、11種類の都市計画の内容を一つずつ正確に理解することが不可欠です。

本書はわずか190頁のコンパクトな本ですが、それに挑戦してみました。1960年代後半に民法、刑法、商法、民訴法等の司法試験の勉強に励んでいた頃、私はハッキリ言って分厚い本を読んだ方が理解しやすいことを知りましたが、同時にコンパクトな本で論点を整理することの重要性も知りました。本書は論点を整理することによってまちづくりに関連する法律のエッセンスを理解するための本ですが、さてその成否は？本書を読んでいただいた方からの忌憚のないご意見をお待ちしています。

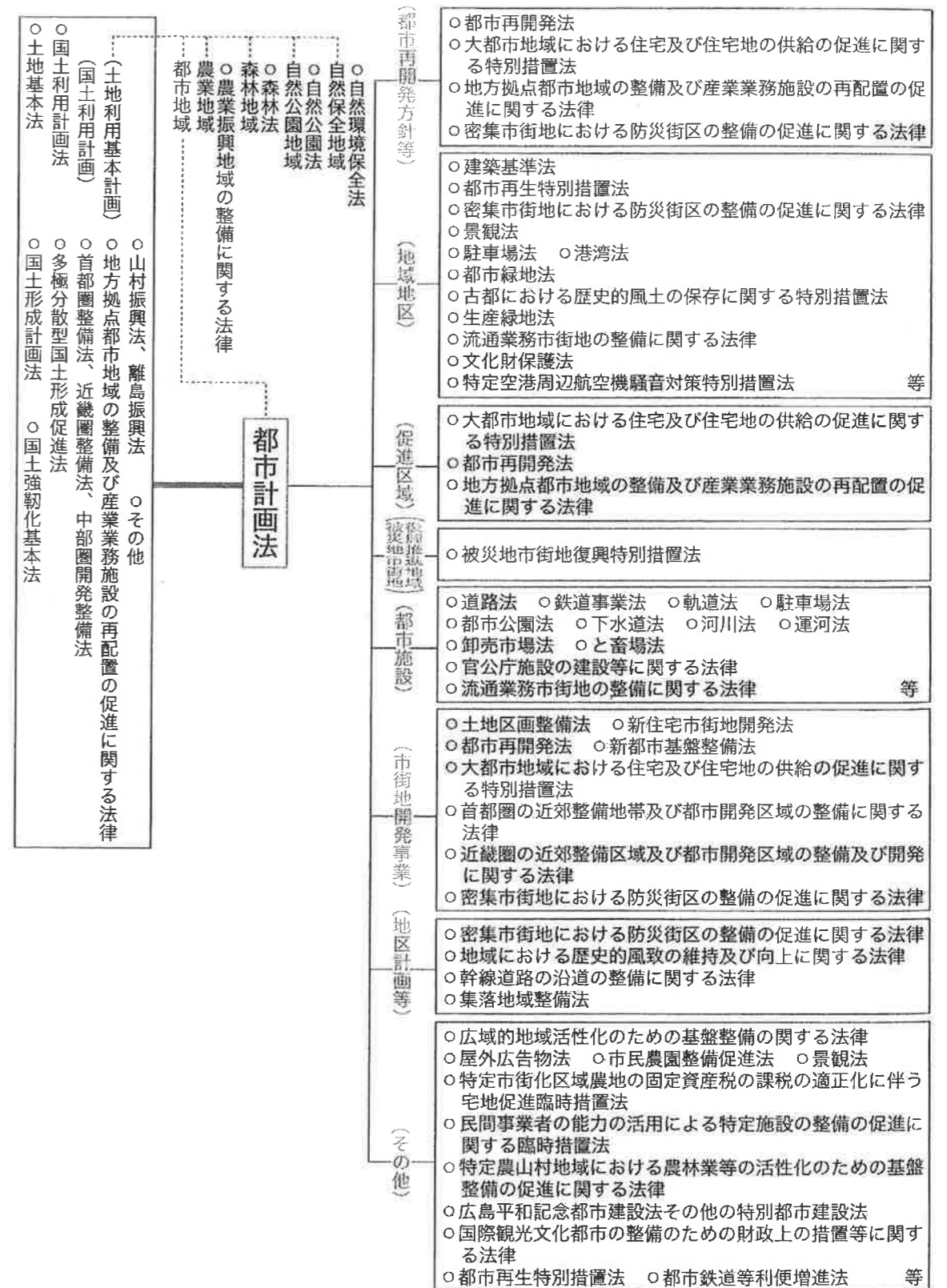
2. 問題意識 2—コラム

- コラム 1 『苦悩する都市再開発』（1985年）と『津山再開発奮闘記』（2008年）（32頁）
- コラム 2 景観法と景観条例の活用を考える—観光立国の観点から（76頁）
- コラム 3 『あの金で何が買えたか—バブル・ファンタジー』を考える（88頁）
- コラム 4 土地バブル対策とその崩壊を考える（114頁）
- コラム 5 再度の政権交代と国土強靱化関連三法（138頁）

第1章 まちづくり法とは何か

- 1 まちづくり・まちづくり法とは（10・11頁）
- 2 膨大なまちづくり法の体系（12・13頁）

【都市計画法を中心とした膨大なまちづくり法の体系】



- 3 法律に根拠をもたないまちづくり（要綱事業）とは（14・15頁）
- 4 日本のまちづくり法の四つの特徴（16・17頁）
 - ・絶対的所有権
 - ・線と色塗り、数値による都市計画
 - ・国家高権・メニュー追加方式
- 5 昭和43年都市計画法の特徴と構成（18・19頁）

【近代都市法としての昭和43年都市計画法の特徴】

- ①都市における土地の合理的利用を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分の制度（線引き）を導入した（7条）。
- ②都市計画区域について、住居系・商業系・工業系などの用途地域を中心とした地域地区制を充実させ、土地利用の純化を目指した（ゾーニング制と呼ばれる近代的な土地利用制度の採用）（8～10条）。
- ③都計法の用途地域を、建基法の建ぺい率・容積率・高さ制限等の「集団規定」と連動させて、建物の用途と形態を規制した（都計8～10条、建基52～56条の2）。
- ④個々の敷地の建築行為は建基法の建築確認の制度（6条）で規制し、都市計画区域内における土地の開発行為は開発許可の制度（29条）によって規制した。

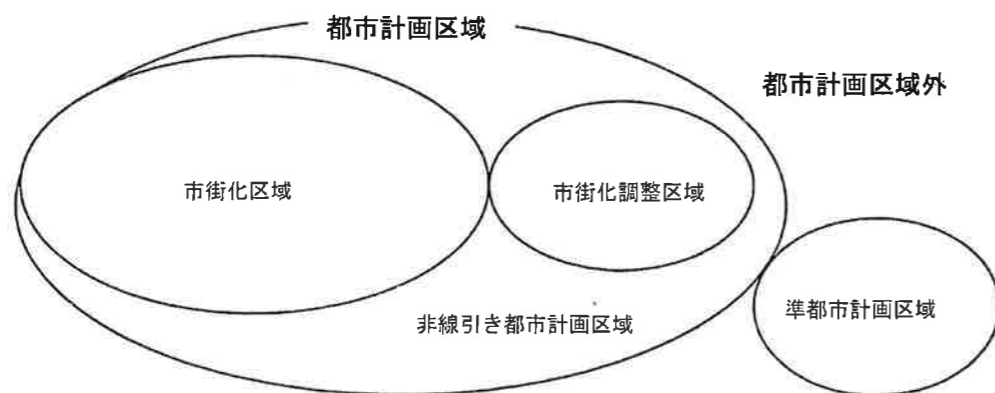
- 6 都市計画法の平成4年改正とそのポイント（20・21頁）
- 7 都市計画法の平成12年改正とそのポイント（22・23頁）
- 8 地方分権の推進・地方分権一括法の制定（24・25頁）
- 9 地方分権一括法施行に伴う都市計画法の平成11年改正とそのポイント（26・27頁）
- 10 都市計画区域V S 都市地域・都市開発区域（28・29頁）

【国土利用計画法が定める5つの地域区分と適用される基本法】

5つの地域区分	国土利用計画法上の規定（9条）	適用される基本法	地域指定の運用の実際
都市地域	一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域	都市計画法	都市計画法5条により都市計画区域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
農業地域	農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）	農振法6条により農業振興地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
森林地域	森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域	森林法	森林法2条3項に規定する国有林の区域又は同法5条1項の地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められている又は定められることが予定されている地域
自然公園地域	優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要があるもの	自然公園法	自然公園法2条1号の自然公園として指定されている又は指定されることが予定されている地域
自然保全地域	良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要があるもの	自然環境保全法	自然環境保全法14条の原生自然環境保全地域、同法22条の自然環境保全地域又は同法45条1項に基づく都道府県自然環境保全地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域

- 11 都道府県が指定する都市計画区域（30・31頁）

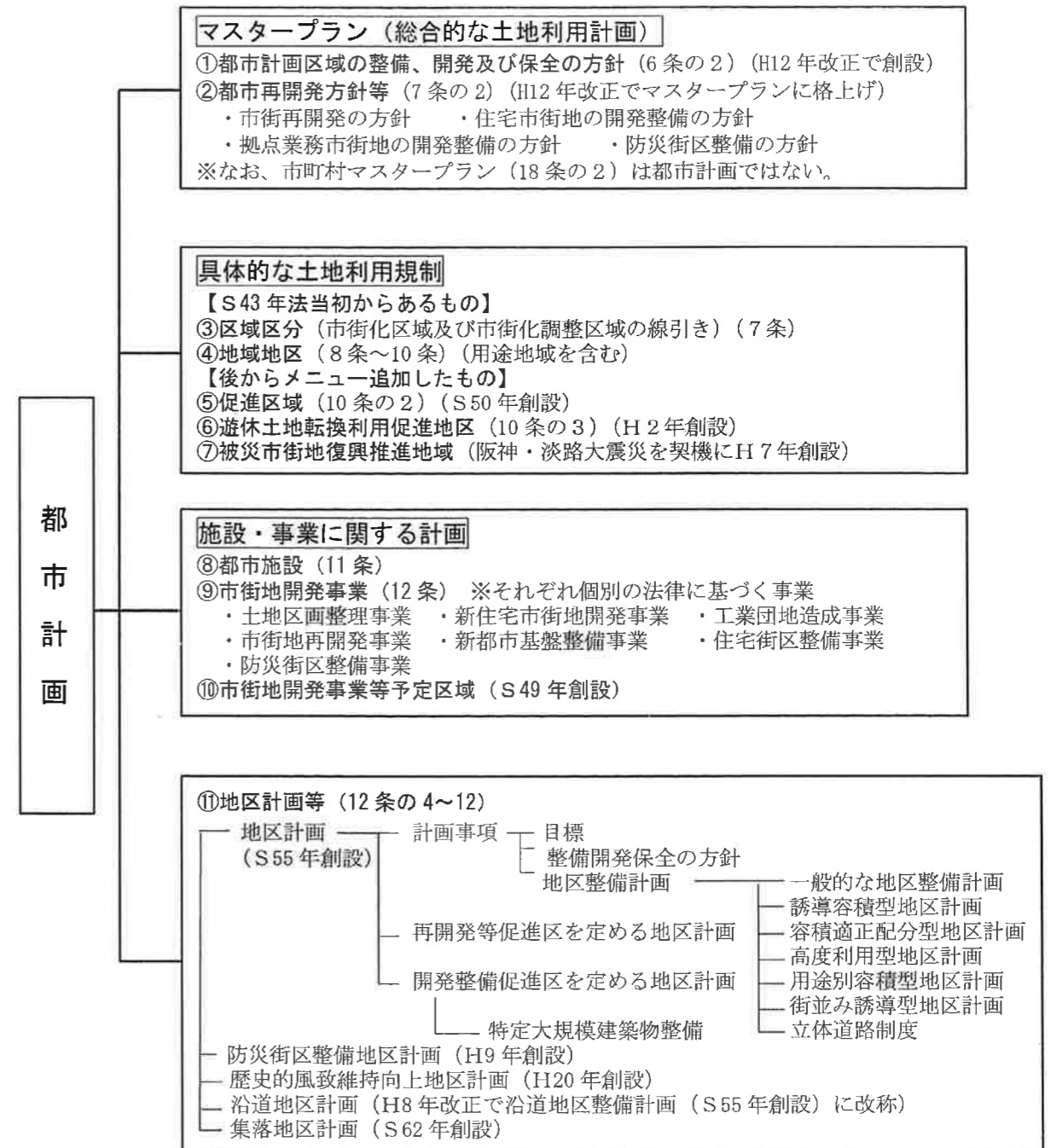
【区域区分を含む都市計画区域と準都市計画区域の関係】



第2章 都市計画法のポイント・その1-1 1種類の都市計画とその内容

- 1 都市計画法が定める11種類の都市計画（34・35頁）

【都計法が定める11種類の都市計画とその分類】



※都計法第1章「都市計画」第1節「都市計画の内容」（6条の2～14条）が、それぞれの都市計画の内容と定義を定めている。
 ※都市計画の決定権者と決定手続は第2節（15条～28条）が定めている。
 ※なお、都市計画区域の指定（5条）、開発許可（29条）は都市計画ではない。

- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（36・37頁）
- 3 区域区分（線引き）（38・39頁）
- 4 都市再開発方針等（40・41頁）

5 地域地区（42～45頁）

【都計法8条が定める地域地区の種類とその制限】

地域地区の種類と都計法の根拠 条文	根拠法と定義	制限規定	制限の対象	制限の手続	
用途地域（8条1項1号）	都市計画法9条1項～12項	建基法48条、52条～57条	建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、前面道路斜線制限（すべての用途地域に共通）、隣地斜線制限（第一種・第二種低層住居専用地域以外のみ）、北側斜線制限（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のみ）、日影規制（商業地域、工業専用地域以外のみ） 第一種及び第二種低層住居専用地域においては、必要な場合に、外壁の後退距離高さの限度	建築確認、特定行政庁の特例許可	
					第一種低層住居専用地域
					第二種低層住居専用地域
					第一種中高層住居専用地域
					第二種中高層住居専用地域
					第一種住居地域
					第二種住居地域
					準住居地域
					近隣商業地域
					商業地域
準工業地域					
工業地域					
工業専用地域					
特別用途地区（8条1項2号）（昭和25年創設）	都市計画法9条13項	建基法49条、地方公共団体の条例	建築物の用途	建築確認、条例で定める手続	
特定用途制限地域（8条1項2号の2）（平成12年創設）	都市計画法9条14項	建基法49条の2、地方公共団体の条例	建築物の用途	建築確認	
特別容積率適用地区（8条1項2号の3）（平成16年創設）	都市計画法9条15項	建基法57条の2～57条の4	容積率の限度	建築確認	
高層住居誘導地区（8条1項2号の4）（平成9年創設）	都市計画法9条16項	建基法52条、56条、57条の2	住宅割合が3分の2以上の建築物に係る容積率、前面道路斜線制限、隣地斜線制限（必要な場合には建ぺい率、敷地面積）	建築確認	
高度地区（8条1項3号）（昭和31年創設）	都市計画法9条17項	建基法58条	建築物の高さの限度	建築確認	
高度利用地区（8条1項3号）（昭和44年創設）	都市計画法9条18項	建基法59条	建築物の容積率、建ぺい率、建築物の建築面積（必要な場合には壁面の位置の制限）	建築確認、特定行政庁の特例許可	
特定街区（8条1項4号）（昭和36年創設）	都市計画法9条19項	建基法60条	建築物の容積率、高さの限度、壁面の位置の制限	建築確認	

※ 以下略

- 6 地域地区のサンプル(1) 風致地区と特定街区（46・47頁）
- 7 地域地区のサンプル(2) 景観地区と都市再生特別地区（48・49頁）
- 8 用途規制と特別用途地区（50・51頁）
- 9 都市施設（52・53頁）
- 10 市街地開発事業（54・55頁）
- 11 促進区域（56・57頁）
- 12 遊休土地転換利用促進地区（58・59頁）
- 13 被災市街地復興推進地域（60・61頁）
- 14 市街地再開発事業等予定区域（62・63頁）
- 15 地区計画（基本型）（64～67頁）
- 16 地区計画の変遷と5種類の「地区計画等」（68～71頁）
- 17 都市計画の決定権者（72・73頁）
⇒ 大阪都構想をどう考える
⇒ 東京都の特別区をどう考える
- 18 都市計画の決定手続（74・75頁）

第3章 都市計画法のポイント・その2－開発許可と都市計画事業

- 1 開発許可とは（29条）（78・79頁）
- 2 開発許可における技術基準とは（33条）（80・81頁）
- 3 開発許可における立地基準とは（34条）（82・83頁）

- 4 都市計画事業の施行者と認可（84・85頁）
- 5 都市計画事業の施行（土地収用法の適用）（86・87頁）

第4章 都市計画法と他のまちづくり法との関係

- 1 建築基準法の単体規制（規定）と集団規制（規定）（90・91頁）・・・別紙A
- 2 用途地域と用途規制（建基法48条との連動）（92～95頁）
- 3 用途地域と形態規制（建基法52～56条の2との連動）（96～99頁）
- 4 総合設計制度（100・101頁）
- 5 一団地認定制度（102・103頁）
- 6 特定街区（104・105頁）
- 7 連担建築物設計制度（106・107頁）
- 8 建築協定（108・109頁）
- 9 土地区画整理事業（110・111頁）
- 10 市街地再開発事業（112・113頁）

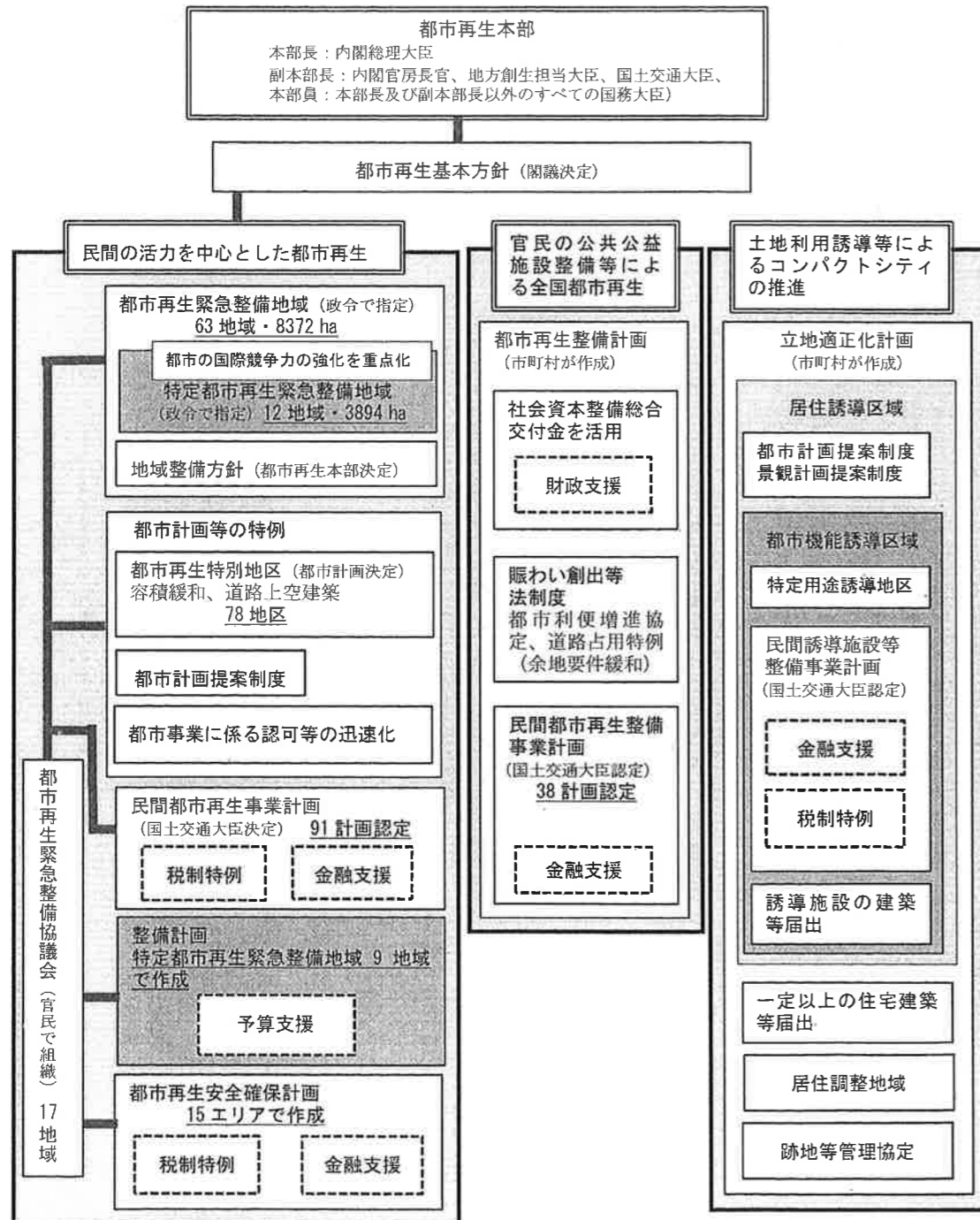
第5章 成立した時代でわかる！まちづくり法のポイント

- 1 戦後のまちづくりの法と政策の時代区分・総論（116・117頁）
- 2 第1期 戦災復興と国土づくりの時代（1945～61年）（118・119頁）
- 3 第2期 池田内閣と高度経済成長の時代（1962～69年）（120・121頁）
- 4 第3期 田中角栄と日本列島改造の時代（1969～77年）（122・123頁）
- 5 第4期 三全総と低成長の時代（1977～83年）（124・125頁）
- 6 第5期 中曽根アーバン・ルネッサンスの時代（1984～93年）（126・127頁）
- 7 第6期 細川連立政権と復興まちづくりの時代（1993～96年）（128・129頁）
- 8 第7期 橋本五大改革と土地政策大転換の時代（1996～01年）（130・131頁）
- 9 第8期 小泉改革と都市再生の始まりの時代（2001～06年）（132・133頁）
- 10 第9期 混迷政治と政権交代の時代（2006～12年）（134・135頁）
- 11 第10期 安倍長期政権と新たな都市再生の時代（2012年～）（136・137頁）

第6章 人口減少・巨大災害時代のまちづくり法の展開

- 1 国土総合開発法から国土形成計画法への大転換（140～143頁）
- 2 人口減少と巨大災害を見据えた国土のランドデザイン2050（144～147頁）
- 3 大都市のリノベーションを目指す大都市戦略（148・149頁）
- 4 「コンパクト＋ネットワーク」型の国土形成計画（150～153頁）
- 5 都市再生特別措置法の制定（154～157頁）
- 6 都市再生特別措置法の再三の改正による新たな都市再生の展開（158・159頁）
- 7 立地適正化計画と特定用途誘導地区（都市再生特別措置法H26年改正）（160～163頁）
- 8 国際競争力・防災機能強化とコンパクトなまちづくり（都市再生特別措置法H28年改正）（164・165頁）

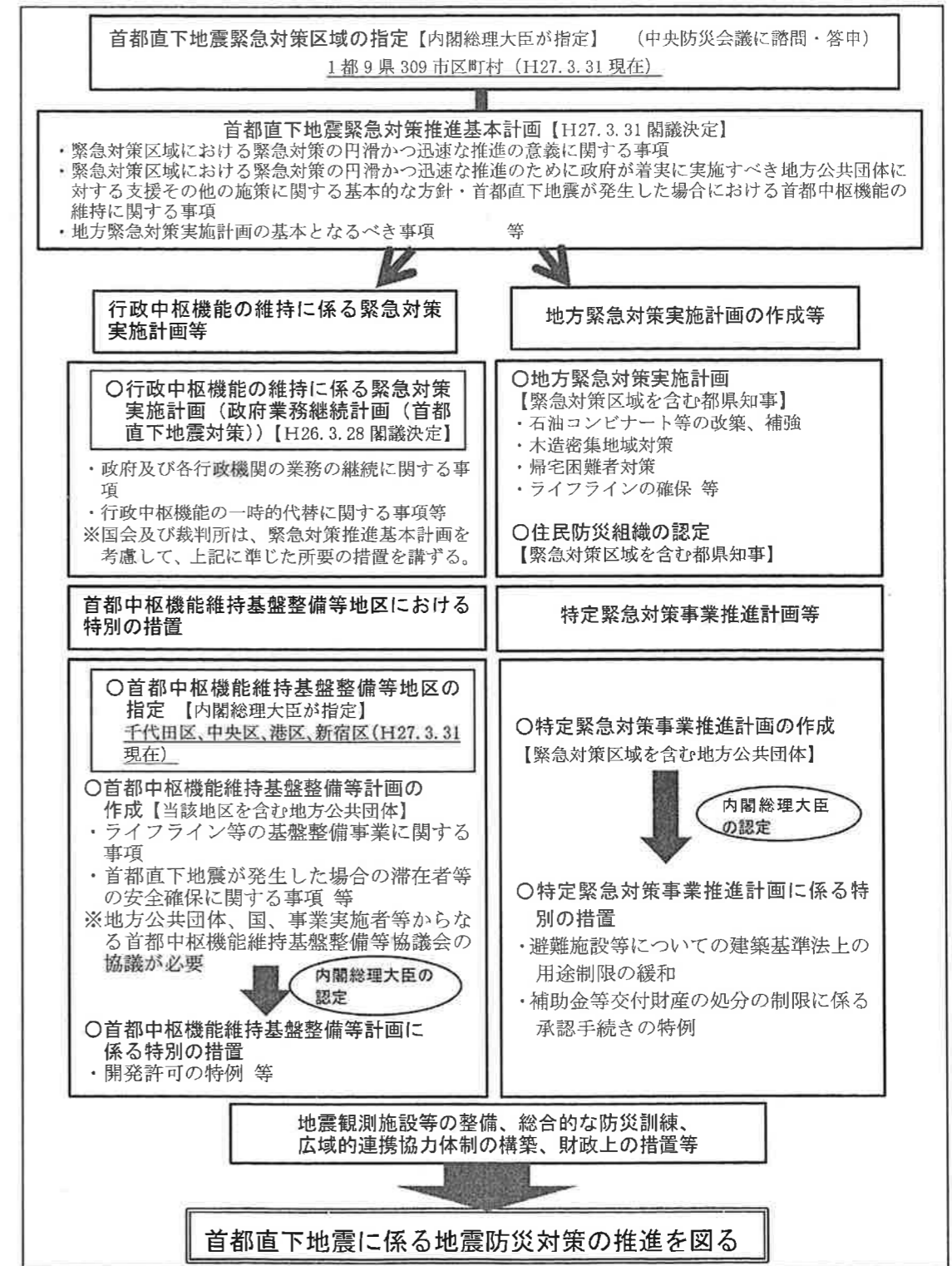
【都市再生制度に関する基本的な枠組み（都市再生特別措置法）】



※実績は平成28年3月31日現在のもの。
ただし、都市再生特別地区の実績（78地区）は平成27年12月31日現在のもの。

- 10 特区制度と国家戦略特区法の新たな展開（168～171頁）
- 11 災害復興法制(1)・東日本大震災と復興法制（172～175頁）
- 12 災害復興法制(2)・災害対策基本法の改正（176～179頁）
- 13 災害復興法制(3)・大規模災害復興法（180・181頁）
- 14 国土強靱化関連三法(1)・国土強靱化基本法（182～185頁）

【首都直下地震対策特別措置法の概要】



- 16 国土強靱化関連三法(3)・南海トラフ地震対策特措法（188・189頁）

都市計画法の「制度疲労」と50年100年先を見据えた改正の方向

第1 都市計画法の寿命—坂和流「4つの50年」

1. 大きな視点で考えれば、1868年の明治維新から50年後の1919年（大正8年）に旧都市計画法と市街地建築物法が制定され、はじめて日本の都市計画制度が確立された。そして、1968年の都市計画法がその50年後、大きな転換期ある2018年の今が、さらにその50年後だ。そう考えると、期しくも50年毎に大きな区切り（寿命）があることがわかる。
 - ① 1868年（明治維新）から1919年（旧都市計画法）までの50年＝富国強兵、近代化、工業化の50年
 - ② 1919年（旧都市計画法）から1968年（昭和43年法＝近代都市法）までの50年＝大正・昭和の50年、戦敗・戦後復興から高度経済成長の50年
 - ③ 1968年（昭和43年法）から2018年までの50年＝近代都市法による成長からピークへ、そして挫折の50年＝人口増の50年＝昭和＋平成の50年
 - ④ 2018年以降の「??の50年」＝少子高齢化による人口減の時代への未知への対応＝コンパクトシティ建設、地方都市消滅の50年
2. 中国流の「2つの100年」とは？習近平の「新時代の中国の特色ある社会主義思想」に注目！

中国では、2017年10月の中国共産党第19回大会で習近平国家主席が唱えた「習金平の新時代の中国の特色ある社会主義思想」と中国の「2つの100年」に注目！

 - ① 1922年の中国共産党結党からの100年＝2022年。そこでは胡錦濤主席が「小康社会」を達成
 - ② 1949年の中華人民共和国建国からの100年＝2049年。そこでは米国を超えた強国に（その中間目標を2035年に設定）（習近平はそこまでリーダーに）

第2 中井検裕「現行都市計画制度の課題と改正試論」(『新世代法政策研究』第16号・2012年6月)にみる改正の方向性

1. 都市法の疲労（都市計画法の限界）を指摘した中井論文
都市計画法の制度疲労を指摘・分析し、改善の方向を示す意欲的な論文
「もとより筆者は法律の専門家ではない。したがって本稿の試論も、法律の専門家から見れば慎重な議論を要する点も多々あろう。しかし都市計画制度の改正には、筆者のような都市計画技術を専門とする者と、法律を専門とする者の協働作業が不可欠である。」
⇒ これは逆に法律家に疲労という発想から都市法改善の必要性を指摘する人が少ないことを物語っている。
2. 中井論文が指摘する「2つの50年」
 - ① 1919年法から1968年法までの50年
 - ② 1968年法から2018年までの50年「1つの都市計画制度の寿命が約50年とすると、現行法から新たな制度への改正は2018年が1つの区切りとなる。そこで本稿では、2018年を念頭に置き、必要とされる新たな都市計画制度について試論を展開することとしたい。」としたこと。
その前提で、中井論文は、現行制度の課題を、①都市計画の範囲、②分権と広域調整、③長期未着手施設、④開発と建築のコントロール、の4点に整理して論旨を展開。
3. 中井論文にみる改正の方向性
都市計画法の「50年の寿命」を前提に、2018年以降の改正の方向を提示

- ① マスタープラン
現行の2段階マスタープランを維持、修正
- ② 都市施設
 - ㊦ 自律的な計画更新の仕組みとしてのいわゆるPDCAの導入
 - ㊧ 整備済み施設も含めての内容の見直し
 - ㊨ 既に整備された道路、公園、下水道などの膨大な社会資本ストックの維持管理への対応
- ③ 土地利用規制
 - ㊦ 都市と農村はすでに事実上一体的なので、土地利用も一体的なコントロールが必要であり、対象地域を都市計画区域に限らず、国土全体に拡張すべき
 - ㊧ 将来的には全面的な授権法型への転換をにらみつつ、移行期の制度として、既に市街地として出来上がっている地域（既成市街地）と、森林や優良農地のように明らかに現在の土地利用を保全すべき地域については現行型の国の仕組みで対応し、残りの中間的な地域は、地域によって相当事情が異なるので基本的には自治体が条例でコントロールする仕組みを導入
 - ㊨ 現行土地利用規制は用途地域に代表されるゾーニングが基本となっているが、これに加えて、地区計画、さらに新たなイギリス型の計画許可制度を導入
- ④ 事業制度
 - ㊦ いまだに正に開発利益があがる開発から、そうでない事業に利益を移転させるという考え方
 - ㊧ 緑地や農地の外部経済を取り込む考え方
 - ㊨ 市民が総体として、負の開発利益を広く薄く平等に負担するという考え方
- ⑤ 都市計画契約
イギリスの都市計画制度に規定されている106条計画義務を参考に構築。
日本ではこれに近いものとして、建築協定や緑化協定のような法律に基づく協定がある。このような法定協定を、自治体も含めて締結者となることができるイギリスの106条計画義務のような形式に拡張することが必要。

第3 「人口減社会」への社会構造の変化

- 1919年法制定時の日本の総人口 約5,500万人（65歳以上の人口は5%強）
→ 1968年法制定時の人口 1億人を突破（65歳以上の人口は7%弱）
2016年の人口 約1億2,600万人（65歳以上の人口は27.3%）→ 2020年 1億2,400万人 → 2030年 1億1,600万人 → 2045年1億2,000万人 → 2055年 9,100万人 → 2065年 8,100万人 → 2075年 7,000万人 → 2085年 6,100万人 → 2095年 5,300万人に減少（総務省統計局データ）。
⇒ 現行の都市計画制度は疲労（寿命が尽きている）
⇒ 「人口減社会」に対応した新たな都市計画法が不可欠
⇒ キーワードは「コンパクトシティ」

第4 都市再生特別措置法の制定と改正

都市再生特別措置法は平成14年（2002年）に制定。その後の平成16年改正、平成17年改正、平成19年改正、平成21年改正、平成23年改正、平成24年改正の概要は次表のとおり。

【都市再生特別措置法のH16年改正・H17年改正・H19年改正・H21年改正・H23年改正・H24年改正の概要】

改正の概要	
H16年改正	市町村が作成する都市再生整備計画に基づき実施される事業等の費用に充当するまちづくり交付金制度の創設
H17年改正	①都市再生整備計画の区域内において都市再生整備計画に記載された事業と一体的に一定の都市開発事業を施行しようとする民間事業者は、民間都市再生整備事業計画を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる。 ②民間都市開発推進機構は、国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生整備事業計画に係る都市開発事業の施行に要する費用の一部に対して出資等を行うことができる。
H19年改正	①民間都市再生事業計画の認定の申請期限をH24.3.31まで延長 ②独立行政法人都市再生機構が行う都市再生整備計画の作成等に関する業務に係る委託契約を締結する期限をH22.3.31まで延長 ③市町村、都市再生整備推進法人、防災街区整備推進機構等は、市町村都市再生整備協議会を組織することができ、市町村が都市再生整備計画を作成しようとするときは、市町村都市再生整備協議会の意見を聴くもの等とする。 ④市町村長は、都市開発事業を施行する特定非営利活動法人等に対して助成等を行う特定非営利活動法人又は公益法人を都市再生整備推進法人として指定することができ、民間都市開発推進機構は、都市再生整備推進法人に対する助成等を行うことができる。
H21年改正	①まちづくり会社等が施行する都市開発事業や公共施設等の整備に係る都市開発資金の無利子貸付制度の創設 ②歩行者ネットワーク協定制度の創設 ③中心市街地活性化や歴史まちづくりなど、国として特に推進すべき施策に関して、まちづくり交付金の交付率を40%から45%に引き上げ
H23年改正	①特定都市再生緊急整備地域制度の創設 ②国土交通大臣の認定に係る都市再生事業及び都市再生整備事業の施行に要する費用の一部について、資金の貸付けによる支援を行う。 ③都市再生整備推進法人による都市再生整備計画の作成等の提案制度の創設 ④道路占用許可基準の特例 道路法の特例として、都市再生整備計画区域内において、都市の再生に貢献する一定の工作物に係る道路占用許可について、無余地性の基準の適用を除外 ⑤都市利便増進協定制度の創設 ⑥まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社であって一定の要件に該当するものを、都市再生整備推進法人の対象として追加 ⑦民間都市再生事業計画の認定の申請期限をH29.3.31まで延長
H24年改正	①都市再生特別措置法の目的において、都市の再生を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保することを明示 ②都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成 ③都市再生安全確保計画に係る特例 ㊦認定等に係る手続の特例 ㊧容積率の特例 ㊨都市公園の占用の許可の特例 ㊩都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設

第5 コンパクトシティ＝立地適正化計画

平成26年の「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の成立により、コンパクトシティの実現を目指す立地適正化計画制度を導入。その内容は次のとおり。

2018年1月11日現在、115市町が立地適正化計画を作成して公表している。

【立地適正化計画】（都市再生特別措置法81条）

- 市町村は、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の協働の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、立地適正化計画を作成することができる。
- 立地適正化計画は、一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市

<p>全域を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープランの高度化版である。</p> <p>●立地適正化計画には、区域を記載する他、基本的な方針、その他必要な事項を記載する。</p> <p>【区域】（必須事項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならないが、都市計画区域全体とすることが基本となる。 ・また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要。 <p>【基本的な方針】（必須事項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましい。 <p>【立地適正化計画に設定する区域】</p> <p>都市機能誘導区域（都市再生特別措置法81条2項3号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○区域の設定（必須事項） ・都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域 ○誘導施設（必須事項） ・誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの） <p>居住誘導区域（都市再生特別措置法81条2項2号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○区域設定（必須事項） ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域 <p>跡地等管理区域（都市再生特別措置法81条8項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○区域の設定（任意事項） ・空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域 <p>駐車場配置適正化区域（都市再生特別措置法81条5項1号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○区域の設定（任意事項） ・歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域
--

第6 「都市のスポンジ化」を踏まえた都市法改正の方向

都市のスポンジ化・・・都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象

(1) 平成29年8月 中間とりまとめ『都市のスポンジ化』への対応（国土交通省・都市計画基本問題小委員会）

「コンパクトシティ政策をより一層強力に推進していく上で、都市のスポンジ化の現象の傾向や原因を分析し、正確に掴むことによって、有効な対処方策を精査することが可能となる」と認識し、その検討を最優先。

⇒ 中井論文と一体のものと把握できる。

(2) 平成30年2月9日 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を閣議決定
前記(1)の「中間とりまとめ」を集約したもの。その概要は次のとおり。

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

< 予算関連法律案 >

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
 ⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象
 - 空き地(個人所有の宅地等に限定)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
 - 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

・生活利便性の低下
 ・治安・景観の悪化
 ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒ **スポンジ化が一層進行する悪循環**

要因と対策のコンセプト

行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)
 地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)
 官民連携で都市機能をマネジメント

・地権者の利用動機の乏しさ → 低未利用地のまま放置
 ・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法案の概要

都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成
 ※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能
 (税)登録免許税・不動産取得税の軽減

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設
 - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効力)
 (税)固定資産税の軽減
 ※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ

○「都市計画協力団体」制度の創設
 - 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定
 (身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設
 - 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持

○誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
 - 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・助告

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に助告が可能に

○土地区画整理事業の集約換地の特例
 - 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保
 (予算)都市開発資金貸付け
 (都市開発資金の貸付けに関する法律)

○都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
 (税)所得税等の軽減

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上
 公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現(KPI)

・低未利用土地権利設定等促進計画の作成:約35件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:15件])
 ・立地誘導促進施設協定の締結:約25件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:10件])
 ⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合:7割以上

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

第7 拙著の特徴(成果)とその限界

1. 拙著の特徴とその目指したもの その1

(1) 拙著の第1の特徴は、戦後の歴代内閣を中心とした時代区分の中で都市法(の変遷)を分析し、10期に分類したこと。それをさらに大分類すると、次表のとおり3つの時代区分になる。

【戦後の都市政策から見た3つの時代区分】

3つの時代区分	1960(S35)年 ~1982(S57)年	1983(S58)年 ~2000(H12)年	2001(H13)年 ~2016(H28)年
キーワード	高度経済成長(池田内閣) 日本列島改造の時代(田中角栄) 一~三全総の時代 低成長の時代(大平正芳)	中曽根アーバン・ルネッサンスの時代 四全総の時代 細川護熙非自民連立内閣の時代 橋本五大改革の時代	小泉都市再生の時代 政権交代の時代 再度の政権交代後は安倍一強多弱の時代
キーワード	高度経済成長(池田内閣) 日本列島改造論(田中角栄)	内需拡大と規制緩和 民間活力の導入 土地バブル 不良債権	不良債権処理、デフレ・スパイラル
法律	近代都市三法の制定 S43年 都市計画法全面改正 S45年 建築基準法大改正 S44年 都市再開発法制定	S63年 総合土地対策要綱閣議決定 H1年 土地基本法制定 H4年 都市計画法大改正 H12年 都市計画法大改正	H14年 都市再生特別措置法制定(その後も再三改正) 次々と都市再生緊急整備地域を指定 民間都市再生事業計画を次々と認定 H14年 構造改革特区法制定 H20年 国土形成計画法の制定(国土総合開発法からの大転換) H25年 震災法体系の成立と国土強靱化関連三法の制定、国家戦略特区法の制定
トピックス	1973(S48)年 第1次石油ショック 1979(S54)年 第2次石油ショック	1985(S60)年 プラザ合意(円高ドル安を誘導、円高不況) 1989(H1)年 東西冷戦の終結(ベルリンの壁崩壊) 1989(H1)年 天安門事件 1995(H7)年1月17日 阪神・淡路大震災	2001(H13)年9月11日 世界同時多発テロ 2011(H23)年3月11日 東日本大震災 2014(H26)年~2016(H28)年 広島市土砂災害、御嶽山噴火、熊本地震、鳥取県中部地震
光と影	一~三全総による国土の開発 新幹線、道路、空港の整備 1964(S39)年 東京オリンピック 1970(S45)年 大阪万博 都市問題の噴出、二度の地価高騰 S49年 国土利用計画法の制定 公害問題の噴出 →S45年 公害国会	駅前再開発の爆発的広がり 土地、株、ゴルフ会員権の高騰、バブル景気 土地バブルに伴う戦後最大の地価高騰(1989(H1)年) バブル崩壊(1989(H1)年末) →不良債権問題の発生	小泉構造改革の進展 ミニバブルの発生 アベノミクスの光の部分 不良債権問題の深刻化 アベノミクスの影の部分

(2) 「天皇陛下の生前退位」という一大イベントの中で、平成の時代が終わろうとしている今、1960年代の田中角栄総理のあり方、日本列島改造論の時代が懐かしく報道されているのが興味深い。また、6月に天安門事件、11月にベルリンの壁が崩壊した1989年の1月7日に昭和天皇が崩御したため、昭和64年(=1989年)はわずか7日間で終わった。これは、横山秀夫の原作を映画化して大ヒットした『64-ロクヨン』(16年)で象徴的に描かれているが、日本も1989年は「バブル崩壊」の年=大きな転換、変革の年になった。拙著でのこのような時代区分は、五十嵐敬喜『都市法』を真似たのだが、同書の出版は87年であるため、中曽根民活以降の時代区分は私のオリジナルになっている。平成から次の元号に移行しようとしている今は安倍一強与党、野党多弱体制で安定しているかにみえるが、その未来はわからない。今後は、1993年の細川護熙の八頭立ての馬車連立内閣、2009年8月30日の

民主党への政権交代のような事態は起きにくいだろうが、それもわからない。時の政権を握る内閣が代われば都市法も変わる。民主党への政権交代の中で日本は苦い経験をしたが、今後も歴代内閣と都市法との分析は続けなければならない。

2. 拙著の特徴とその目指したもの その2

拙著の第2の特徴は、都市再生特別措置法の最新の全体像と各制度の進捗状況を明らかにしたこと。これは、今やまちづくりのメインになっている。2022年の生産緑地法制度の改正も含めて、今や都市法は大きく変容していることがわかるし、その実態分析が不可欠だ。

3. 拙著の限界

法律家とりわけ弁護士の仕事は後追いが多い。つまり、時代の変化を先取りし、それに先駆ける的に対応していくのは不得手だ。そのため、拙著も6章でその分析まではできたが、その制度疲労は分析できていない（それが拙著の限界）。

第6 まとめ

制度の疲労自体は仕方がないから、それを前提として改正（健康化）の方向を模索しなければならない。また、人口減は必ずしも悪いことではない。それにマッチした都市計画制度をつくれればいいだけ。都市計画法が疲労し、50年単位でその再構築が求められる中、前述した住民参加の中身の充実と自律した住民（市民、国民）の確立が不可欠だが、民主主義の形骸化、教育レベルの低下が深刻化している今、それは難問。若い世代の積極的で前向き、かつ内容の充実した議論が求められる。

第7 余談—『条文の読み方』（有斐閣・2012年）

第2部 法制執務用語編 条文の読み方	
①「及び」「並びに」「かつ」	⑪「この限りでない」「妨げない」
②「又は」「若しくは」	⑫「ただし」「この場合において」
③「その他」「その他の」	⑬「科する」「課する」
④「係る」「関する」	⑭「推定する」「みなす」
⑤「場合」「とき」「時」	⑮「準用」「適用」「読替え」
⑥「者」「物」「もの」	⑯「なおその効力を有する」「なお従前の例による」
⑦「以前」「前」「以後」「後」	⑰「違法」「不法」「不正」「不当」
⑧「遅滞なく」「直ちに」「速やかに」	⑱「適法」「正当」「適当」「適正」
⑨「する」「とする」「ものとする」「しなければならない」	⑲「事業」「営業」
⑩「…てはならない」「…することができない」	⑳「期日」「期限」「期間」
等	

ちなみに、「建ぺい率」は2017年の「都市緑地法等の一部を改正する法律」における建基法等の改正で「建蔽率」と表記が漢字に改正された（2010年に「蔽」が常用漢字に追加されたため）。

建築基準法や都市計画法の条文における「建ぺい率」の表記は、平成12年改正までは使用されず、「敷地面積に対する建築面積の割合」とされていた。

「容積率」についても、同じく平成12年改正までは、「延べ面積の敷地面積に対する割合」とされていた。

近時のトピックス

第1 近時の重要な法改正

1. 都市再生特別措置法の平成26年改正
立地適正化計画、コンパクトシティ（全国的問題）・・・資料1～5
2. 都市緑地法等の平成29年改正・・・資料6～9
田園住居地域の創設（都市計画法の改正で用途地域が13種類に）
生産緑地2022年問題
3. 森林経営管理法案・・・資料10
4. 民泊新法成立、無断民泊差止め提訴・・・資料11～13

第2 まちづくりに関する近時のネタ

1. 各地の再開発あれこれ・・・資料14～24
・大阪市 阿倍野再開発 巨額赤字
・熊本市 相次ぐ大規模再開発
・岐阜市柳ヶ瀬 30年越しの再開発始動
・大阪市 咲洲マンション解禁
・大阪市 夢洲再開発（京都と直結、海遊館移転）
・高松市中心街の商店街 再開発
・大阪市・水都再び 川きらめく
・神戸市・三宮再開発 特区で
・新今宮 ホテル
2. 東京の大規模再開発あれこれ・・・資料25～27
・東京都中央区兜町 再開発複合ビル
・東京都 虎ノ門 高層化 容積率最大級2000%
・東京都 マンションの容積率緩和
3. 所有者不明土地問題・・・資料28～30
4. 空き家解消 市町村主導・・・資料31
空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策特措法）
5. 負資産時代 老朽マンション壊せない 1人反対処分できず・・・資料32
6. 復興庁5年（東日本大震災）・・・資料33
7. 戦後72年・・・資料34
8. 徳島市新町西地区再開発 権利変換不認可処分取消訴訟
2017（平成29）年9月20日原告・再開発組合が敗訴・・・資料35～37

第3 『区画・再開発通信』からの問題提起

1. 地方の惨状 東京一極集中 運命の一〇年（『区画・再開発通信』No. 573・2017年9月）
・・・資料38
2. 企業主権の再開発（『区画・再開発通信』No. 573・2017年9月）・・・資料39
3. 生産緑地法改正—2022年問題と特定生産緑地指定制度—
（『区画・再開発通信』No. 574・2017年10月）・・・資料40

愛知県弁護士会研修センター運営委員会・実務研修部会 13年8月28日
『都市計画法と建築基準法の読み解き方』（弁護士の立場から）（講演要旨）

第1. 基礎知識—都市計画とは？

日本の都市法体系は、「母なる法」と言われる都市計画法を中心とする200以上の都市法で成立している。都計法の上位計画として、国土形成計画法（旧国土総合開発法）等があり、都計法を実現する様々な「事業法」として、土地収用法、土地地区画整理法、都市再開発法等がある。都計法を読み解くには、何よりも「都市計画とは何か」の理解が大切だ。現在11種類の都市計画があるが、基本は昔からある、①市街化区域と市街化調整区域、②地域地区、③都市施設、④市街地開発事業の4つ。つまり、①市街化区域と市街化調整区域の「線引き」をすること、②地域地区を定めることが都市計画。また③道路・橋・空港などの「都市施設」を定めること、④市街地開発事業の一つである市街地再開発事業を決定することが「都市計画」なのだ。③④の事業は、都市計画として実施する場合、「都市計画事業」となる。「公共事業」は、都計法上の概念ではないが、都市計画事業は当然公共事業となる。

第2. 建基法の読み解き方1—単体規定

1. まずは、「道路」からの読み解き方。42条は、「道路の幅員は4m以上でなければならない」、43条は、「建築物の敷地は2m以上の接道義務がある」と定めている。これを知っているだけでも通だが、42条2項道路がわかればもっと通。これは、「幅員4m未満の道でも特定行政庁の指定したものは道路とみなし、その中心線から水平距離2mの線をその道路の境界線とみなす」と定めている。

2. 次に、「建築確認」からの読み解き方。ここでは、なぜ許可ではなく確認なのかという「学術論争」がある。許可には裁量があるが、確認には裁量がない。それは1条で、建基法は、敷地・構造・設備・用途の「最低の基準を定める」ことを建基法の目的としているためだ。建基法の「単体規定」は、

建築確認の手続きとその最低基準を定めているが、その基準は、「仕様規定」から「性能規定」に変わった。例えば仕様規定では、柱は直径5cm以上でなければダメと決めるが、性能規定では、10トンの重さを支えられる鉄なら直径1cmの柱でもOKとなる。耐火構造・防火構造等の場合は、更に厳しい最低の基準をクリアする必要がある。

第3. 建基法の読み解き方2—集団規定

1. 第1は、「色塗りと数値による都市計画」という都計法の特徴を具現している用途地域に対応した、建基法による建ぺい率や容積率等の指定。これは、市町村の「都市計画図」を見ればよくわかる。是非それで確認してほしい。用途地域は、住居系・商業系・工業系の3つが基本だが、「メニュー追加方式」という特徴によって、4→8→12と増えた。都計法8条が定める、どの用途地域でどんな用途・形態の建物を建てることができるかは、建基法48条が定めている。これは同条の別表第2とつき合わせながら読む必要がある。そこでは更に政令130条も大切。このように建基法は、都計法と連動して建築物の用途・形態を規制している。これを集団規定と呼んでいる。

2. 第2は、建基法が具体的に定める①容積率、②建ぺい率、③高さ制限、④斜線制限、⑤日影規制等の読み解き方。ちなみに、敷地には①敷地面積、②建築面積、③床面積、④延べ面積の4つがある（施行令2条1項）。建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）（53条）は昔からあるが、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）は、1970年の全面改正に伴う近代都市法の成立によって創設された。用途地域ごとに定める「指定容積率」（52条1項）は都市計画図に数値で記載されるが、「基準容積率」（2項）がわかればプロ級。これは、指定容積率が200%でも、前面道路の幅員が4mし

かない場合、現実にはそれに10分の400を乗じた数字、すなわち160%しか使えないというもの。不動産屋はよく知っているが、弁護士は意外に知らない。また、道路斜線制限（56条1項1号）・隣地斜線制限（2号）・北側斜線制限（3号）は用途地域と容積率に応じて定められるもので、別表第3とつき合わせることが重要。また日影規制（56条の2）は別表第4とのつき合わせが重要だ。

3. 用途地域ごとの建築物の用途・形態規制が総論として理解できれば、各論もすぐ理解できる。つまり、都計法8条が定める地域地区の1つである都市再生特別地区（第4節の2、60条の2）・防火地域（第5節、61条～67条）・特定防災街区整備地区（第5節の2、67条の2）・景観地区（第6節、68条）、さらに「地区計画等の区域（第7節、68条の2～68条の8）」では、それぞれどんな建築物が建てられ、逆に建てられないのかを、各条文が定めている。

4. 興味深いのが少し難しいのは、次の4つ。①公開空地を設けることを特徴とする、総合設計による容積率のボーナスや高さ制限の緩和の例は多い。これは用語としてはよく知られているが、建基法59条の2は「総合的な配慮がなされている」と書いてあるだけ。この条文は読めば理解できる。②特定街区（60条）は、市町村が地域地区として都市計画決定すれば一般的な容積率、高さ制限等が適用されない制度で、東京23区に実例が多い。次に、「1つの敷地には1つの建築物」が原則だが、③一団地認定制度（86条1項）は、敷地の共同利用によって高度利用をOKとするもの。④連担建築物設計制度（86条2項）は、敷地規模や道路幅員で条件の劣る「裏宅地」でも、表宅地と一体的に利用することで土地を集約的に利用する制度だが、条文を読んでも絶対分からない。火事で焼けた大阪の法善寺横丁の再建の際これを活用した。

第4. トピックス1 全国初の景観地区でマンション不認定（芦屋市、2010年）

景観法は、下(国民)からの盛り上がりではなく、

観光立国宣言に基づく上(国)からの政策によって04年に成立した。景観地区と景観計画区域の2種があり、景観地区は都計法8条の地域地区として都市計画決定するもの（景観法61条）。景観のために建築物の形態意匠まで規制する景観地区では、建築確認の他に市町村長の「計画認定」が必要となる（同63条）。このように規制が厳しいため、景観地区の指定は現実には少ない。芦屋市が市全域を景観地区に指定したのは、さすが「全国一住みたい街」と言われる由縁だ。全国ではじめて計画不認定になったのは、5階建て23戸のマンション。一部建築が差し止められた国立マンション事件の建物とは規模が全然違う。建築主はその結論を受忍したが、もし裁判になれば、さまざまな論点が全国版となり広く興味をひいたと思う。

第5. トピックス2 京都市の条例

昔から歴史的街並みや景観保護に有名な京都市が07年に創設した眺望景観創生条例は画期的な内容。まず、眺望景観を「①『特定の視点場』から眺めることができる②『特定の視対象』及び③『眺望空間』から構成される景観で、次のいずれかに該当するもの」と定義し、①②を指定したことに注目。さらに、③を眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域の3つに分類した。これは、例えば京都の夏の風物詩・大文字焼きを、中京区の高層ビルに邪魔されずに見えるようにする条例だが、当然賛否両論がある。これも裁判が起きれば多くの論点が浮上するが、幸か不幸か現在は少しずつ定着中。

最後に、都市法の勉強は弁護士の業務拡大にも寄与するので、是非積極的に。

以上