

<第1部>都市計画法、建築基準法などの法制度

第1. 都市計画

一、都市計画とは

都市の将来あるべき姿を見極めながら、土地利用の混在を防ぎ、都市施設を整備すること

二、都市計画で何を定めるか

1. 都市計画区域（都5条）（街づくり基本となるべき区域）
2. 市街化区域（都7条）
（優先的に市街化すべき区域）と市街化調整区域（市街化を抑制しようという区域）
3. 地域地区（都8条、9条）（都市の土地利用の基本となる区域分け）
4. 促進区域（都10条の2）（市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域等）
5. 都市施設（都11条）（道路・鉄道等都市に必要な施設）
6. 市街地開発事業（都12条）（再開発・区画整理等）
7. 市街地開発事業等予定区域（都12条の2）
（市街地開発事業等の予定されている区域）
8. 地区計画（都12条の4）（地区計画、沿道整備計画）

三、国土利用計画法とは

1. ・建築基準法や都市計画法の基礎となる法律
・都市計画法の都市地域は、国土利用計画法の土地利用基本計画によって定められる
・昭和49年6月25日に制定（日本列島改造、乱開発、土地投機の社会問題を契機として制定）
2. 国土利用計画（人口集中、過疎化の調整）を定める（国5～8条）（3レベル）
 - ① 全国計画
 - ② 全国計画を基本として都道府県計画
 - ③ 都道府県計画を基本として市町村計画
3. 土地利用計画（都道府県が定める）を定める（国9条）
（5分類）
 - ①都市地域
 - ②農業地域
 - ③森林地域
 - ④自然公園地域
 - ⑤自然保全地域
4. 土地取引の規制（国23～26条）（地価安定のため）
 - ①土地取引の許可制（規制区域）－不採用
 - ②土地取引の届出制と事前確認制（勧告）（監視区域）－採用
 - ③都道府県知事が監視区域を指定

第2. 開発行為の許可

一、開発許可とは

無秩序な市街化の防止、計画的な市街化を図るための開発行為を規制するもの

(都29条)(知事の許可)

二、開発行為とは

主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更行為

三、市街化区域における許可基準(都33条)

- ①用途が、用途地域などの制限に適合していること
- ②道路や広場などが適切に配置され、排水施設、給水施設などの設備が適当に配置されるよう設計されていること
- ③設計が地区計画等に定められた内容に則して定められていること
- ④開発区域の利便の増進と開発区域やその周辺の環境が保全されるように、公共施設などの公益的施設のほか、予定される建築物の用途の配分が定められていること
- ⑤がけ崩れや出水のおそれがないこと
- ⑥一定の開発不適地が含まれないこと
- ⑦1ヘクタール以上の開発の場合は、環境保全、環境悪化防止のために緑地帯その他の緩衝帯を配置すること
- ⑧大規模な開発の場合は、とくに輸送の便からみて支障がないこと
- ⑨開発許可申請者が資力と信用を有し、かつ、工事施工者に工事完成能力があること

四、市街化調整区域における許可基準(都34条)

→ 私人の開発行為は原則として禁止し、次の場合例外的に許可

- ①居住者の日常生活のために必要な店舗、事務所などの用に供するための開発行為
- ②鉱物資源等の有効利用上必要な建築物またはコンクリートプラント等の用に供するための開発行為
- ③農林漁業用の建築物等のための開発行為
- ④国及び都道府県が助成する中小企業団地造成のための開発行為
- ⑤市街化区域内で建築、建設の困難または不適当な建築物、コンクリートプラント、危険物の貯蔵、処理のための工作物などの用のために供するための開発行為
- ⑥20ヘクタール以上の開発行為で、計画的な市街化を図るうえで支障がないものとして予め開発審査会の議を経たもの

五、開発許可を受けた土地における建築制限(都36条、37条)

工事完了の届出→工事完了の公告

公告後建築可能

六、市街化調整区域内での建築制限(都43条、41条)

開発行為を伴わない建築行為にも知事の許可必要

許可に建築制限を定めることができる

第3. 建築基準法の集団規定

一、集団規定とは？

都市計画区域に限り適用される規定（都市計画実現のために、建築物の用途、建込み具合、かたち、大きさなどの形態を規制）（建4 1条の2）

単体規定－すべての建築物に適用

二、集団規定の内容

- ① 総則（適用区域、道路の定義）
- ② 建築物、敷地と道路、壁面積との関係
- ③ 用途地域制
- ④ 建築物の面積、高さ及び敷地内の空地制限
- ⑤ 防火地域制
- ⑥ 美観地区制
- ⑦ 地区計画等の制限

第4. 道路と建築規制

一、道路とは

都市において、建築物と公共施設の調和をはかり、住み良く活動し易いまちにするための道で特定の条件を備えたもの（望ましい建築物の利用、配置、かたちの有り方という観点を重要視）

二、道路の種類

- ① 道路法による道路（建4 2条1項1号）
 - －一般国道・都道府県道、市町村道（路線の指定または認定をうけたもの）
- ② 都市計画法、土地区画整理法等による道路（2号）
- ③ 集団規定が適用されるに至った際の既存道路（3号）
- ④ 事業計画のある道路で、2年以内に事業執行予定のものとして、特定行政庁が指定した道路（4号）
- ⑤ 道路法、都市計画法等によらず築造する道路で、政令で定める基準に適合し、特定行政庁から指定を受けたもの＝いわゆる私道（5号）

上記①～⑤で幅員が4 m以上のもの

- ⑥ 幅員が4 m未満の道で建築基準法上の道路と扱うもの
（建4 2条2項以下）

三、道路と敷地

1. 接道義務（建4 3条）－敷地は建築基準法上の道路に2 m以上接していること
2. 私道位置指定、私道の変更・廃止（建4 5条）（政令1 4 4の4）
3. 道路上の建築制限（建4 4条）－擁壁は道路内に突き出して建築してはならない
（道路管理、交通確保のための制限）
4. 壁面線による建築制限（建4 6、4 7条）
 - －住宅地の環境を良くするための制限

第5. 都市計画法・建築基準法による用途地域制

一、用途地域制とは

いろいろな建築物の用途相互間の関係を調整しようとするもの

二、用途地域の種類（基本的区分）（都8条、9条）

- ① 第一種住居専用地域（低層住宅に係る良好な住居の環境の保護）
- ② 第二種住居専用地域（中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護）
- ③ 住居地域（主として住居の環境の保護）
- ④ 近隣商業地域（主として商業その他の業務の利便の増進をはかる）
- ⑤ 商業地域（近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便の増進をはかる）
- ⑥ 準工業地域（主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進をはかる）
- ⑦ 工業地域（主として工業の利便の増進をはかる）
- ⑧ 工業専用地域（工業の利便の増進をはかる）

三、用途地域の種類（特別用途地区）（都令3条）

- ① 特別工業地区（公害防止型と地場産業保護型）
- ② 文教地区（教育、研究、文化活動のための環境の維持向上するための地区）
- ③ 小売店舗地区（近隣住民の日用品小売店舗の集中する地区）
- ④ 事務所地区（官庁、会社等のオフィスビルの立ち並ぶ地区）
- ⑤ 厚生地区
（医療施設、運動施設、会社福祉施設の環境を保護するための地区）
- ⑥ 娯楽・レクリエーション地区
（映画館、劇場、キャバレー等の娯楽施設や遊園地、海浜公園等のレクリエーション施設の集中する地区）
- ⑦ 観光地区（名所、旧蹟等の観光資源の保全地区）
- ⑧ 特別業務地区
（流通施設関係等が他の地域に進出して生活環境が破壊されることを防止するための地区）

四、用途規制の内容

別表1のとおり

第6. 建築基準法による形態規制

一、形態規制とは

都市の各地域において建築物の建て込み具合、大きさ、高さ、かたち等に関して、それぞれの地域にふさわしい規制を行うことによって、環境のよい街をつくらうとするもの

二、形態規制の内容

1. 容積率による制限（建52条）

（市街地環境の総合的な維持及び公共施設と建築物との均衡の維持）

→建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を規制

2. 建ぺい率による制限（建53条1項）

（日照・採光・通風・植樹などのための地上空地の確保）

→建築面積の敷地面積に対する割合を規制

3. 外壁の後退距離の制限（建54条）

（隣地との環境の確保、第一種住居専用地域のみ）

→敷地境界線から1～1.5m以上外壁を離す

4. 建築物の高さに関する制限

- ① 道路斜線制限（建56条1項1号）
（対向建築物の通風・採光及び道路上の環境の確保）
- ② 隣地斜線制限（2号）（隣地の環境の確保）
- ③ 北側斜線制限（3号）（北側の隣地の環境に対する寄与）
5. 日影による中高層建築物の高さ制限（日影規制）（建56条の2）
 - ① 住宅地における日照環境の確保を目指す
 - ② 第一、第二住居専用、住居地域及びこれらに隣接した近隣商業、準工業地域で高さが10mを超えるものを対象
 - ③ 冬至日を基準
6. 高度地区（都9条10項）
（用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める）
7. 高度利用地区（都9条11項）
（用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る）
8. 総合設計（建59条の2－昭和45年創設）
（比較的まとまった敷地に広い空地をとった建築物についての容積率制限、第一種住居専用地域の絶対的高さ制限及び斜線制限の緩和）
9. 特定街区（都9条12項・建60条）（街区単位のまとまりをもった開発計画について、空地確保のかわりに一般的形態規制をはずすもの）

第7. 建築基準法によるその他の制限

1. 防火地域制（建61～67条）
 - ・ 防火地域
 - ・ 準防火地域
 - ・ その他の地域———・ 22条指定区域（屋根不燃料化区域）
 - ・ その他の区域
2. 美観地区（建68条）
（市街地の美観を維持するために定める地区条例で定める）
3. 地区計画等の区域（都16条2項）（建68条の2－昭和55年創設）
（地域社会に根差したゆとりある生活を営みたいという欲求に応えようとするもの－条例で定める）
 - ① 一定の地区（区域）のまとまりを一体として整備
 - ② 所有者等の意見を聞いて地区整備計画（詳細計画）を定めると、
これに適合しない開発行為、建築行為はできなくなる。
4. 建築協定（建69～76条）
（住民の全員が協定してその地域のよりよい環境づくりをし、そのよい環境を維持を図る）

第8. 違反建築物

- 手続違反（無確認建築）
 - 実体規定違反（建ぺい率、接道義務、構造、用途制限違反）
1. 違反是正命令

本命令（建9条1項命令）

仮命令（建9条7項命令）

工事停止命令（建9条10項命令）

2. 建築監視員（建9条の2）

（緊急の場合に、その場で仮命令や工事停止命令を自己の名において発することができる）

3. 違反建築物の公告（建19条13、14項）

（善意の需要者を保護するための規定）

4. 電気、ガス、水道の供給停止（違反建築を防止するための有効な方法）

5. 建築士、建築業者等の処分（建9条の3）

（専門的な知識を有するものに対する厳しい行政処分）

6. 行政代執行（建9条12項）

（除去命令等の違反者に対する特定行政庁による強制執行）

<第2部> 都市部における住宅の新築・増築等に伴うトラブル

第1. 相隣関係の諸問題

一、相隣関係とは？

土地の所有者は法令の範囲内において、その所有する土地を自由に利用することができる（所有権の絶対性の制限）

二、相隣関係の内容（民法209条～238条）

- ① 建物は境界線から50cm以上隔てて建てなければならない。（民234条）
- ② 目隠しの設置（境界線から1m未満）（民235条）
- ③ 囲繞地通行権（民210～213条）
- ④ 流水、貯水、排水等に関する調整規定
- ⑤ 界標、囲障などの共同設置

三、相隣関係の紛争

- ① 隣地同士のトラブル
- ② 共同体意識のあるところだとトラブルが少ない。

所有者の変更、都市化、土地利用形態の変更に伴いトラブル増加

- ③ 交渉、調停、裁判による解決

第2. 日照をめぐる紛争

一、発端

昭和45年頃から都市の過密化、土地の高度利用

→日照紛争続出

– 建築基準法による間接的な日影規制＝高さ制限（建55、56条）では不十分

→自治体が開発指導要綱策定

二、建築基準法改正（昭和51年11月15日）

「日影による中高層の建築物の高さの制限」新築（建56条の2）

→統一した基準を設置した上で地方色を行かす。

- ① 用途地域別に規制の対象となる建築物を設定（ろ）
- ② 日影を測定する地盤面からの高さを設定（は）（1.5mと4m）

- ③ 用途地域を細分して、細分された地域ごとに、隣地の一定の範囲の場所に落ちる日影の許容時間の限度を設定（に）
（敷地境界線から水平距離で5 mと10 mで〇〇時間以上日影とならないこと）

三、条例による具体化

各自治体が制限すべき日影時間をメニューの中から選んで条例を定める。

四、日照紛争を契機とする法理論の進展

1. 日照権（権利）の認知（昭和45年以降）
2. 受忍限度論の台頭（受忍限度をこえた時違法）
3. 公害問題の発生（昭和40年代）、公害裁判の広がりの中で、人格権、環境権等の理論の台頭

五、日照違反建築物の紛争

1. 民事上の救済
 - ① 仮処分、差止め
 - ② 損害賠償
2. 行政上の救済
 - ① 建築基準法上の是正命令等
 - ② 建築確認の取消

第3. 建築確認に伴うトラブル（違法建築）

一、建築確認とは？

建築主事が建築基準法関係法令の規定に適合するかどうか（だけ）を判断し、適合ならば確認、不適合ならば不確認とする

→ 私人の権利の直接保護が目的ではない

二、民法の相隣関係の規定は直接適用されない

例) 建物は境界線から50cm以上離す

三、建築基準法違反（容積率、建ぺい率、高さ制限等）建物の建築をめぐる紛争

1. 私法上の救済（日照・プライバシー侵害など）
 - ・ 仮処分、差止め
 - ・ 損害賠償請求
2. 行政上の救済
 - ・ 是正命令（除却、移転、改築、増築）
 - ・ 使用禁止、使用制限 など

四、既存不適格建築物について

1. 既存不適格建築物とは？

→ 都市計画の変更に伴い、建築基準法に適合しなくなった建築物をいう。

2. 処置

- ・ 原則として従来のままの状態での建築物を存置し使用することを認める
- ・ 増改築などの段階で新基準に適合させる。

→ 適合するようになれば、既存不適格建築物ではなくなり、もとの既存不適格建築物の状態には戻せない。

3. 判定

- ・「現に建築・・・の工事中」

4. 既存不適格建築物と違反建築物

(1) 既存不適格建築物の適用部分

- ・改正などにより建築基準法関係法令の規定に適合しなくなる部分のみ

(2) 違反建築物

- ・敷地の一部を譲渡して不適格になった場合
- ・道路の廃止等による不適格

5. 既存不適格建築物の増築・改築・修繕・模様替え・用途変更

- ・大規模なもの－現行の建築基準関係法令
- ・一定面積以下の小規模のもの－緩和措置を継続

<第3部>都市づくり弁護士奮闘記

－都市づくり実践の中でのトラブル

第1. 都市づくりに関する紛争の論点

一、再開発事業・区画整理事業の場合

1. ふってわいた再開発、区画整理事業

→地区内住民からの自発的なものは少なく、上からのおしつけ(?)

2. 再開発区画整理事業で「まち」はよくなるのか否か

→駅前再開発開発は問題が多い(?)

3. 残留か転出か→弱小権利者は残留できない(?)

4. 従前権利の評価は妥当か否か

→大型店の進出だけの結果(?)

二、(高層)マンション建築の場合

1. 土地の有効利用＝マンション建築＝経済性、採算性の追及をどうみるか。

2. 法規適合のマンション建築のトラブルをどうみるか

近隣住民が文句(日照など)を言えるのか。

(建築自由の原則←→建築不自由の原則)

3. 土地利用計画の中にマンション建築は位置づけられているか

4. 都市の景観と高層マンションとの矛盾をどうみるか

(近時の京都、奈良で社会問題)

三、隣地(おとなり)の建物の立て替えの場合

1. 立て替えの際、(法規内での)土地の最大限の有効利用をしようとするものの是非

2. 違反建築物の場合どう対処するか(建ぺい、容積、日照)

3. 建築協定、地区計画等の活用はできないか

4. この問題は互換性がある(立場がかわれば同じ問題がおこる)

ため、何が正当な権利の主張で、何がエゴか判断が難しい

第2. 都市づくり紛争の解決方法

一、再開発、区画整理の場合

1. 法律知識の無知からくる不安を弁護士がその制度内容を説明することにより解消する

2. その上で自己の置かれた立場を法的に説明し、残留か転出か等、選択肢を提示し、合理的に選択するよう指導
3. 納得できない場合「考える会」や「反対する会」を結成し、(準備)組合と合理的協議を進める
4. どうしても納得できない場合、裁判(行政訴訟)を提起して反対する
5. (感想)
 - ①地元住民に対する説明、対策不十分
 - ②弁護士の関与不十分
 - ③行政施行の場合、強権的で抵抗できないことが多い
 - ④組合施行の場合、もっと話し合いの元で進めるべき

二、(高層)マンション建築の場合

1. 話し合い(集団的交渉)を合理的に進め、法的規制の内容を説明(ヒステリックな交渉は無意味) - 法規違反の有無を確認
2. 法規適合の場合でも一部譲歩してもらう
 - ①解決金をもらって建築をO. Kする(1戸あたり〇〇円)
 - ②高さカット、目かくし設置等一定の対策をとらせて建築をO. Kする
3. 建築物の規制とは別に管理規約等を協定して入居後のトラブルを防止
4. どうしても納得できない場合、仮処分、損害賠償等の裁判
5. (感想)

都市・住宅問題における民主主義の知識、意識の欠如を痛感

三、おとなり同士の場合

1. 合理的話し合いの援助・法的規制内容の説明・法的アドバイス
2. 建築につき、一部譲歩又は一定の解決金をもらって建築をO. Kする
3. 仮処分、損害賠償裁判
4. (感想)

立場がかわれば逆になるということの意識をどこまでもっているか?

<第4部>都市問題を考える視点(論点)

第一、土地所有権の絶対性について

1. 土地の私的所有権は地上・地下に及ぶ絶対的なものが原則
2. しかし、土地の投機的取引 - 地価高騰の問題の中で
「土地の所有には利用の責務が伴う」と利用権優位の主張が展開
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
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
5. 土地基本法後の立法、および土地税制改革の検討

①大都市法の改正（平成2年6月）

→住宅・宅地の計画的供給

②都計法、建築基準法の改正（同上）

→住宅地高度利用地区計画

用途別容積型地区計画

遊林土地転換利用促進地区計画

6. 新土地税制（平成3年5月）

－地価税法など（平成4年1月1日施行）

第2. 土地利用（計画）のあり方について

1. 日本は土地利用計画がない

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O. K）

2. 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）

3. スクラップアンドビルド方式だけ（修復形、保全型なし）でよいのか

4. 東京一極集中（効率性の追及）でよいのか

第3. 地価の考え方について

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

e x 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

e x 容積率が高い地域は地価があがる

③税制との関係

e x 農地的利用 = 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か？

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. 都市づくり・土地利用における民主主義について

1. 官（国、自治体）、民（デベロッパー）、住民（地域住民）の役割

官は無責任

民は利潤追及

最悪のパターン

住民はエゴ

2. まちづくりの民主主義の経験

・地区計画、建築協定などの実践少ない

・むらおこし、まちづくり運動の実践少ない

・公共空間（公園、広場）－（パブリック）の価値についての議論不十分