

まちづくりの法と政策

弁護士 坂 和 章 平

<自己紹介その1 弁護士として>

・・・**自己紹介①～⑧**

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 『津山再開発奮闘記—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・国土強靱化法・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)
3. 『がんばったで! 45年』(19年4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】

<自己紹介その5 本の書評、紹介>

『まちづくりの法律がわかる本』の書評、紹介

・『日本不動産学会誌』2017年9月

Vol. 31 No. 2 (通巻121号)

・・・**自己紹介⑨**

・『区画・再開発通信』No. 571

2017年7月・・・**自己紹介⑩**

<自己紹介その6 坂和年表 2021>

・・・**自己紹介⑪**

cf. ①『男はつらいよ』1969年から約50年!

② 昭和を代表する作曲家・筒美京平死去 80歳
VSなかにし礼 2020年12月死去

1968年『ブルーライトヨコハマ』から約50年! ・・・**自己紹介⑫**

cf. 阿久悠(作詞家)2007年8月死去

松本隆(作詞家)

第1編 『まちづくりの法律がわかる本』（学芸出版社）の出版（2017年6月1日）

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作るケースで、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になります。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ないためです。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）

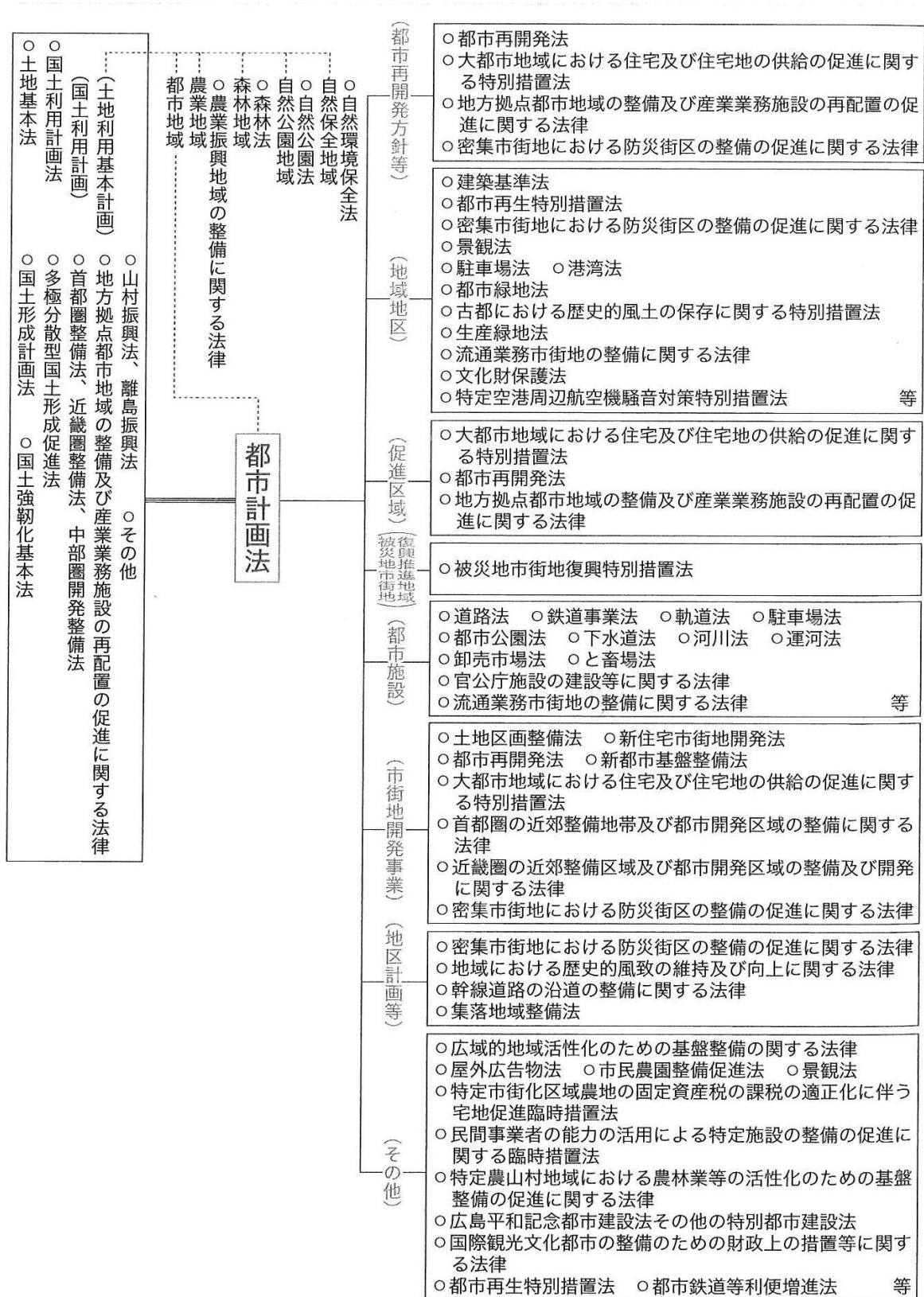
コラム4 土地バブル対策とその崩壊を考える（114頁）

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。

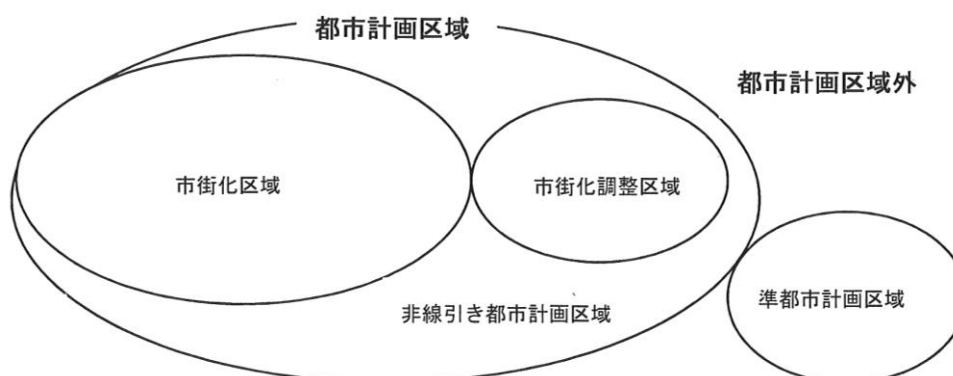
- ⑥ 都市計画法の平成4年改正とそのポイント（20・21頁）
- ⑦ 都市計画法の平成12年改正とそのポイント（22・23頁）
- ⑧ 地方分権の推進・地方分権一括法の制定（24・25頁）
- ⑨ 地方分権一括法施行に伴う都市計画法の平成11年改正とそのポイント（26・27頁）
- ⑩ 都市計画区域VS都市地域・都市開発区域（28・29頁）

【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）

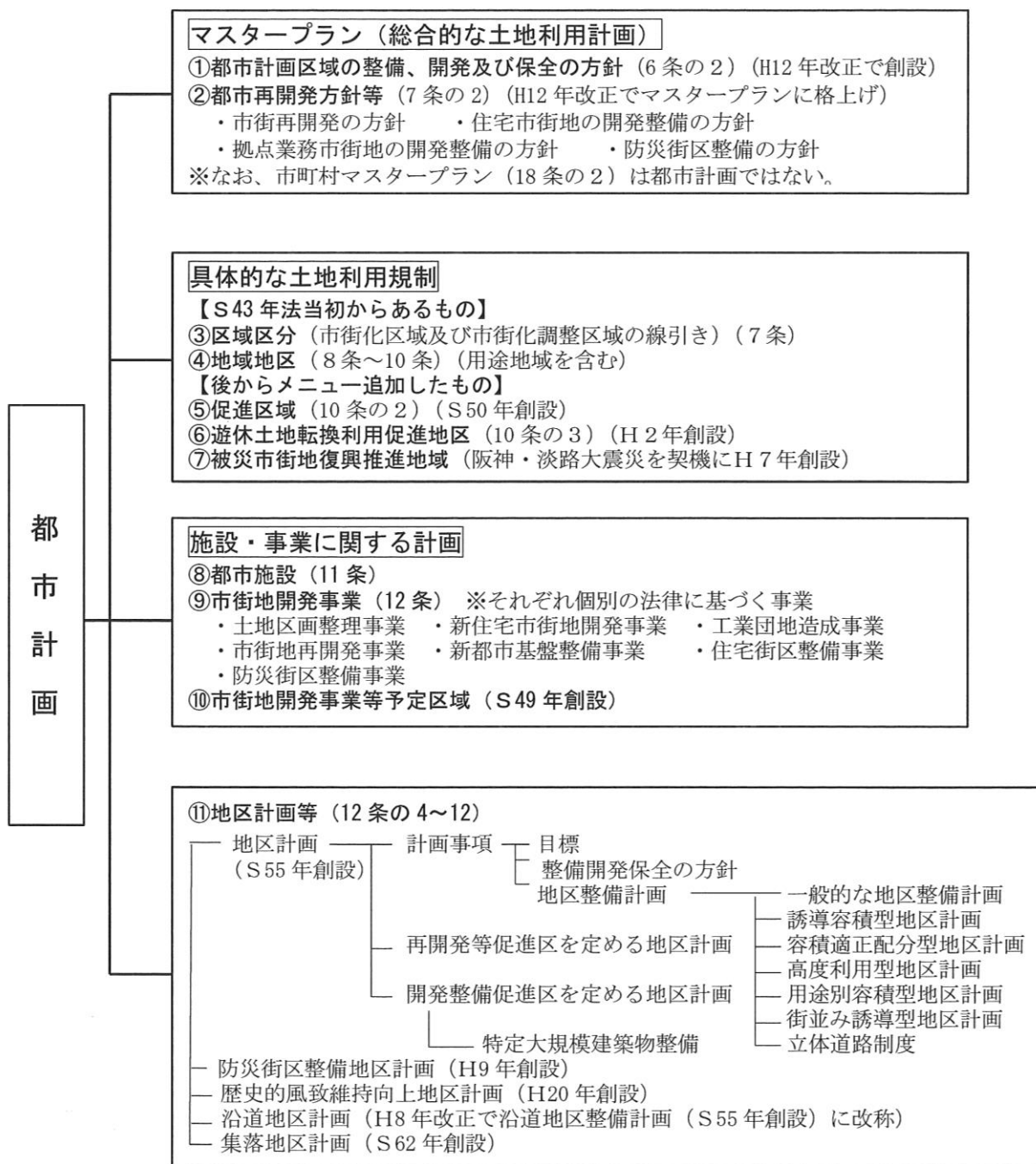
【区域区分を含む都市計画区域と準都市計画区域の関係】



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】

⑨ H29 年の都市計画法の改正で用途地域に「田園住居地域」が追加され、用途地域は 13 種類になった。

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） 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	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
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
特例容積率適用地区（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（4 6・4 7 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（4 8・4 9 頁）
- 8 用途規制と特別用途地区（5 0・5 1 頁）
- 9 都市施設（5 2・5 3 頁）
- 10 市街地開発事業（5 4・5 5 頁）
- 11 促進区域（5 6・5 7 頁）
- 12 遊休土地転換利用促進地区（5 8・5 9 頁）
- 13 被災市街地復興推進地域（6 0・6 1 頁）
- 14 市街地再開発事業等予定区域（6 2・6 3 頁）
- 15 地区計画（基本型）（6 4～6 7 頁）
- 16 地区計画の変遷と 5 種類の「地区計画等」（6 8～7 1 頁）
- 17 都市計画の決定権者（7 2・7 3 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（7 4・7 5 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（2 9 条）（7 8・7 9 頁）
- 2 開発許可における技術基準とは（3 3 条）（8 0・8 1 頁）
- 3 開発許可における立地基準とは（3 4 条）（8 2・8 3 頁）
- 4 都市計画事業の施行者と認可（8 4・8 5 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）
- 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）

【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
	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 H17年 国土形成計画法の制定（国土総合開発法からの大転換） H23年 総合特区法制定 H25年 復興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	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	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
	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	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	不良債権問題の深刻化 アベノミクスの影の部分

- 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グランドデザイン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）
- 9 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（166・167頁）
- 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）
- 15 国土強靱化関連三法(2)・首都直下地震対策特措法（186・187頁）
- 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）

第2編 近時の坂和論文と近時の批判論文・・・論文資料は省略

第1 近時の坂和論文

『都市計画法と建築基準法の読み解き方』（弁護士立場から）

愛知県弁護士会研修センター運営委員会・実務研修部会 2013年8月28日

『制度疲労を起こしている都市計画法の再構築と「官 with 民」によるまちづくりのあり方』

日本建築学会ウェブマガジン『建築討論』 2018年4月

第2 近時の批判論文（『区画・再開発通信』 No. 610 2020年10月）

集会特集 20年まちづくりをめぐる解雇と展望

- 1. 『コロナ禍で都市開発はどこに向かうのか』 岩見良太郎
- 2. 『本来の目的をかなぐり捨てての区画整理』 今西一男
- 3. 『混沌の中の再開発』 遠藤哲人

第3編 都市再生特別措置法の制定とその後の改正

第1 都市再生特別措置法の制定（平成14年）

1. 制定の経緯
2. 制定時の基本的枠組み・・・**法令資料①**
⇒令和2年7月現在の基本的枠組み・・・**法令資料②**

第2 都市再生特別措置法その後の改正

1. 平成16年改正から平成22年改正までの改正
2. 平成23年改正
3. 平成24年改正
4. 平成26年改正・・・**法令資料④⑤⑥**
立地適正化計画、コンパクトシティ（全国的問題）
5. 平成28年改正・・・**法令資料⑦**
 - (1) 都市の国際競争力・防災機能の強化
 - ①民間都市再生事業計画の認定申請期限の延長・認定処理期間の短縮
(申請期限：平成29年3月末まで→平成34年3月末までに延長)
 - ②民間都市開発事業に対する金融支援の範囲に、国際会議場施設等の整備費を追加
 - ③災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するための協定制度的創設
 - ④建築物の道路上空利用が可能な地域を、特定都市再生緊急整備地域から都市再生緊急整備地域全域へ拡充
 - ⑤都市再生緊急整備地域指定の見直し制度の明示
 - (2) コンパクトで賑わいのあるまちづくり
 - ①既存ストックを残しつつ、地域の身の丈にあった市街地整備を可能とする手法の創設
 - ②特定用途誘導地区で市街地再開発事業を実施できることとする等の市街地再開発事業の施行要件の見直し
 - ③空き地・空き店舗を有効活用するための協定制度的創設
 - ④賑わいの創出に寄与する施設（観光案内所等）の都市公園の占用を可能に
 - (3) 住宅団地の再生
土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2／3合意での事業推進を可能に
6. 平成30年改正・・・**法令資料⑧**

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・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象

- (1) 都市のスポンジ化対策
 - ①低未利用地の集約等による利用の促進（都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律関係）
 - i) 「低未利用土地権利 設定等促進計画制度」の創設
 - ii) 都市再生推進法人の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
 - iii) 低未利用地を集約し商業施設等の敷地を確保する土地区画整理事業の集約換地の特例
 - iv) iii) の制度に基づく土地区画整理事業への都市開発資金の貸付け
 - v) 市町村による低未利用土地利用等指針の作成、低未利用地の管理についての地権者への勧告

②身の回りの公共空間の創出（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）

i) 「立地誘導促進施設協定制度」の創設

ii) 「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）

・都計法「第6章 都市計画協力団体（75条の5～75条の10）」創設

③都市機能のマネジメント（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）

i) 「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

・都計法「第5章 都市施設等整備協定（75条の2～75条の4）」創設

ii) 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

(2) 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上（都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係）

i) 公共公益施設の転用の柔軟化

ii) 駐車施設の附置義務の適正化

iii) 立体道路制度の適用対象の拡充

7. 令和2年改正・・・**法令資料⑨**

(1) 安全なまちづくり

①災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

i) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止（都市計画法33条）

ii) 市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可の厳格化（都市計画法34条）

iii) 居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発に対する勧告・公表（都市再生特別措置法88条）

②災害ハザードエリアからの移転の促進

i) 市町村による災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画作成（都市再生特別措置法81条等）

③居住エリアの安全確保

i) 居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外

ii) 市町村による居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」の作成（都市再生特別措置法81条）

(2) 魅力的なまちづくり

①「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定（都市再生特別措置法46条2項5号）し、以下の取組を推進

i) 官民一体で取り組む「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出（公共による車道の一部広場化と民間によるオープンスペース提供等）※予算・税制両面から支援（都市再生特別措置法46条3項2号）

ii) まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入（メインストリート側ではなく裏道側に駐車場の出入口を設置）（都市再生特別措置法62条の10等）

iii) イベント実施時などにまちづくり会社等の都市再生推進法人が道路・公園の占用手続等を一括して対応（都市再生特別措置法62条の8）等

②居住エリアの環境向上

- i) 居住誘導区域内における病院・店舗など日常生活に必要な施設について用途・容積率制限を緩和
(都市再生特別措置法 8 1 条、都市計画法 8 条、建築基準法 5 2 条等)
- ii) 居住誘導区域内における都市計画施設の改修促進 (都市再生特別措置法 8 1 条等)

第 4 編 近時の重要な法改正

1. 平成 29 年改正の「都市緑地法等の一部を改正する法律」(平成 29 年法律 26 号)
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 → 特定生産緑地制度の創設 (生産緑地法の改正)
2. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 (所有者不明土地特措法) (平成 30 年法律 49 号)
2018 (平成 30) 年 6 月 6 日成立
3. 住宅宿泊事業法 (民泊新法) (平成 29 年法律 65 号)
2017 (平成 29) 年 6 月 9 日成立
4. 都市農地の賃借の円滑化に関する法律 (都市農地賃借法) (平成 30 年法律 68 号)
2018 (平成 30) 年 6 月 20 日成立
5. 民法の改正
 - ・平成 29 年の民法大改正 (債権関係)
明治 29 (1896) 年に民法が制定された後、債権関係の規定 (契約等) について約 120 年
間ほとんど改正がなかったものが、改正された。
 - ・平成 30 年の民法 (相続法) 改正
配偶者居住権の創設等

第 5 編 近時のトピックス・まちづくり

第 1. 東京の大規模再開発

- ・渋谷、虎ノ門、東京五輪選手村跡地・晴海、築地市場の移転・・・トピックス②

第 2. 大阪のまちづくり

1. うめきた 革新の街へ 大阪、供給面積 3.9 倍 新ビル続々・・・トピックス①
2. 淀屋橋に建て！ツインビルと大志・・・トピックス③
3. インフラ整備 動き出す メトロ新駅や橋拡張・・・トピックス④
4. 大阪再開発 東西に基軸 森之宮にキャンパス 夢洲で新駅・・・トピックス⑤
5. 大阪、交流生む「器」続々・・・トピックス⑥

第 3. 混迷を深める徳島新町西地区再開発

1. 「徳島、権利変換計画認可せずの後」(『区画・再開発通信』No. 610 2020 年 10 月)
・・・トピックス⑧
2. 再開発にひとこと第 145 回「中止となった再開発事業の費用は誰がどの程度負担すべきか」
(『再開発コーディネーター』2021 No. 213)・・・トピックス⑦

第 4. マンションの建て替え促進

- ・マンション改築 要件緩和 増床特例 老朽放置に歯止め・・・トピックス⑨

第6編 近時のトピックス・時事問題

第1. コロナ騒動を考えるーテーマは感染防止対策VS経済活動

1. ワクチン接種

- ・＜ミニコラム＞“ワクチン敗戦”下の“ワクチン狂騒曲”の開演をどう考える？（事務所だより第37号・2021年盛夏号掲載）・・・トピックス⑩
- ・日本のワクチン接種は先進国→後進国、優先順位（医療従事者→高齢者→若者）
- ・副反応は？
- ・2021年10月14日現在 1回目9431万人（74.5%）
2回目8331万人（65.8%）
- ・過去第1波～第5は襲来！第6波は2020年2月に？ 1万人超？
- ・ワクチン接種の各国事情 イスラエル（先行）、米、英、仏、中国、オーストラリア、etc.

2. 医療体制

医療崩壊？ 病床逼迫？ 医師会の役割？

3. ロックダウンの可否、出入国の検疫のあり方

- ・緊急事態宣言とまん延防止措置

4. 感染防止対策

マスク、手洗い、ソーシャルディスタンス、公衆衛生、日常生活 世界各国の相違

5. 飲食業への時短要請の可否

- ・＜ミニコラム＞(株)グローバルダイニングのコロナ特措法違憲訴訟を考える（事務所だより第37号・2021年盛夏号掲載）・・・トピックス⑪

第2. 民主主義と選挙・・・トピックス⑫

1. 注目すべき選挙

- ・自民党総裁選挙（9/29）
- ・ドイツ連邦議会選挙（総選挙）（9/26）・・・中道左派の社会民主党（SPD）が第1党に。メルケル首相率いるキリスト教民主・社会同盟（CDU・CSU）が第2党に。
- ・カナダ総選挙（9/20）・・・トルドー首相の自由党が第1党維持
- ・ロシア下院選挙（9/19）・・・プーチン政権の与党「統一ロシア」が単独で憲法改正の可能な3分の2以上の324議席を確保。共産党57議席、左派の公正ロシア27議席、極右の自由民主党21議席、中道右派の「新しい人々」は13議席
- ・香港政府トップの行政長官を選ぶ権限を持つ「選挙委員会（定数1500人）」の委員選挙（9/20）
・・・改選対象の1448議席のうち親中派が1447議席を独占（民主党は1議席のみ）
- ・韓国大統領選挙（2022.3/9 予定）

2. 米国大統領選挙

- (1) 2016年11月 共和党・トランプ（小さな政党）VS民主党・ヒラリー（大きな政党）
ラストベルト（錆びれた工業地帯）が注目！
- (2) 2020年11月 トランプ再選ならず。バイデン（70歳）勝利
cf. 映画『スイング・ステート』

3. 増殖する「選挙権威主義」、民主主義の衰退？ースウェーデンの独立機関「V-Dem」の分類

- ① 自由民主主義（法の支配や三権分立）・・・日本、米国、欧州の主要国
- ② 選挙民主主義（①より少し不完全なもの）・・・ここ10年で、ハンガリー、トルコ、セルビア、

インドが②から③の選挙権威主義に移行

- ③ 選挙権威主義（「民意」を当手段として自由な論争や競争、公正さを制度から奪っていき、権力維持に利用）・・・ロシア ※②と③の区別は微妙

- ④ 権威主義・・・中国

第3. 中国

1. 米中対決—習近平VSトランプ、バイデン

- (1) 軍事・外交・・・トピックス②

中国が核搭載可能な極超音速（ハイパーソニック）兵器の実験（2021年10月）

→ 1957年に旧ソ連が人工衛星を人類史上初めて打ち上げた「スプートニク・ショック」の衝撃

- (2) 経済成長は？ 7～8パーセントのアップは無理。

2. 中国共産党100年（1921年7月結党）・・・トピックス⑬⑭⑮～⑳

習近平の独裁 ⇒ 共産党大会（2022年秋 第20回大会）で3期目総書記へ（2012年、2017年、2022年）

2021年11月の共産党第19期中央委員会第6回総会で、党創設以来の100年を総括する新たな「歴史決議」を採択する見通し（毛沢東、鄧小平に続き）

3. 国家統制の強化

IT企業規制（アリババ）

マスコミ規制

ネットゲームは「アヘン」と中国紙が批判

4. 香港の一国二制度は？

5. 台湾（統一）は？

6. 各論

- (1) 先富論（鄧小平） → 共同富裕（習近平）

- (2) 中国、住宅高騰抑える策 不動産税 景気失速リスクも・・・トピックス⑮

- (3) 不動産バブル崩壊（？） 中国恒大集団

- (4) 一人っ子政策を大転換

教育改革は？ 躺平主義（寝そべり主義）とは？ 高考（カオガオ）とは？

7. 固定資産税（不動産税）をどう考える？—日本の土地バブルと中国との比較

- (1) 『まちづくりの法と政策』1～4（2000年～2006年）

愛媛大学での2年に一度の集中講義をまとめた本

・2001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」）

・2001年5月 日本不動産学会「実務著作賞」受賞

- (2) 1987年（昭和62年）10月に放映 NHK特集『世界の中の日本—土地はだれのものか』

→予見しうる将来、これほど国民の関心をそそるテーマは考えにくいほど、空前絶後の反響を呼んだ。

※『世界の中の日本—土地はだれのものか』（日本放送出版協会・昭和62年10月30日発行）

- (3) 土地バブルの処方せん

①緊急土地対策要綱（1987年・昭和62年）

②総合土地対策要綱（1988年・昭和63年）

③土地基本法の制定（1989年・平成元年）

監視区域・・・届出制 適用（一定の効果あり）

規制区域・・・許可制 適用できず

64年間続いた昭和の時代が終わり、失われた10年（20年）といわれる平成に時代に突入。

(4) 土地5原則

- ① 土地の所有には利用の責務が伴う、
- ② 土地の利用に当たっては公共の福祉が優先する、
- ③ 土地の利用は計画的に行わなければならない、
- ④ 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、
- ⑤ 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

⇒ 残念ながら、これらの法的対応は解決の切り札にはならなかった。

(5) 不動産融資の総量規制 → これが効いた。突然、バブル崩壊した。次のとおり金融機関が次々に破綻

最初は住宅金融専門会社（住専）。次に、コスモ信用組合、木津信用組合等の弱小信用組合、そして遂に、1997年には山一証券に拡大

- 1) 1989年（平成元年）年12月29日、日経平均株価は大納会に最高値の3万8,915円に達し、世の中は空前の「バブル景気」に酔いしれていた。しかし、1990年（平成2年）3月、旧大蔵省銀行局はバブル経済による異常な地価高騰と土地投機を抑えるため、金融機関に『総量規制』を通達した。その内容は、①不動産向け融資の前年比伸び率を総貸出の前年比伸び率以下に抑える、②不動産業、建設業、ノンバンクへの融資実態の報告を求め、規制に違反した金融機関には是正を指導するものだった。通達後、金融機関は一気に不動産関連の融資に慎重になり、急速に信用収縮が進んだ。通達は1991年（平成3年）12月に解除されたが、不動産を中心とする資産デフレを招き、バブル崩壊の引き金となった。
- 2) 1990年（平成2年）3月の総量規制は住専を対象外とした。住宅金融専門会社（住専）は不動産向け融資に急傾斜したが、地価下落で回収不能の不良債権が住専全体で約6兆5,000億円に達した。このため、1995年（平成7年）には住専は8社のうち、7社が行き詰まった。政府は損失の穴埋めに6,850億円を予算から支出した。これが公的資金投入として大きな批判を浴びた。
- 3) 1997年（平成9年）4月、中堅生保の日産生命保険が債務超過に陥り、大蔵省から業務停止命令を受けた。戦後初の保険会社の破綻だった。運用資金を株式に傾斜させ、含み損が膨らんだ。これを皮切りに、1997年（平成9年）11月に準大手証券の三洋証券が会社更生法を申請、戦後初めての証券会社の倒産となった。その後も北海道拓殖銀行、山一証券、徳陽シティ銀行と、相次いで金融機関が経営破綻した。
- 4) さらに、1998年（平成10年）は10月に日本長期信用銀行、12月に日本債券信用銀行と長銀2行が相次いで破綻、金融危機がピークを迎えた。その結果、公的資金の投入がはじまった。

(6) 司馬遼太郎 風塵抄『日本に明日をつくるために』産経新聞1996年2月12日（逝去当日）

「住専の問題がおこっている。日本国にもはや明日がないようなこの事態に、せめて公的資金でそれを始末するのは当然なことである」

「その始末の痛みを通じて、土地を無用にさわるのがいかに悪であったかを（略）国民の一人一人が感じねばならない。でなければ、日本国に明日はない」

第4. 近時の日本の政治、政局、民主主義、選挙

1. 安倍晋三 最長政権 2012年12月26日～2020年9月16日
2. 菅義偉政権 2020年9月16日～2021年10月4日
3. 自民党総裁選挙（2021.9/29）
4. 第100代内閣総理大臣・岸田文雄選出（10/4）
5. 衆議院解散（10/14）→総選挙（10/19告示、10/31投開票）10月31日 投開票。結果は？

6. 総選挙の結果にみる今後の日本の政治の展開は？・・・トピックス④⑤

定数 465 (過半数 233)

自民 276→261 (−15) 単独で絶対安定多数 自民+公明 (与党) で293

公明 29→32 (+3)

日本維新 11→41 (+30) 特に大阪は19のうち、維新15、公明4

大阪の比例復活 自民2人、立憲民主1人、共産1人、れいわ1人の合計5人

立憲民主 110→96 (−14) 共産 12→10 (−2) 国民 8→11 (+3)

小選挙区制・比例代表制の怪(?), 野党共闘 (特に立憲+共産) の是非・成否

立憲民主・枝野幸男代表 辞任 (11/2) → 代表選挙へ

→ 11月10日の国会で第101代内閣総理大臣選出

7. 選挙ドラマあれこれ

- ・小選挙区で落選。比例復活できず (まさかの落選)

自民・石原伸晃 (東京8区) 立憲民主・吉田晴美に敗北

立憲民主・辻元清美 (大阪10区) 山崎拓が応援

- ・小選挙区で落選。比例で復活 (ギリギリセーフ)

自民・甘利明 (神奈川13区) → 幹事長辞任

自民・石原宏高 (東京2区) 立憲民主・松原仁に敗北

自民・長島昭久 (東京18区) 立憲民主・菅直人前首相に敗北。師弟対決

立憲民主・小沢一郎 (岩手3区) 自民・藤原崇に敗北

立憲民主・海江田万里 (東京1区) 自民・山田美樹に敗北

共産・穀田恵二 (党国対委員長) (京都1区) 自民・勝目康に敗北

- ・盤石の当選

自民・菅義偉前首相 (神奈川2区)、自民・二階俊博 (千葉10区)、自民・小泉進次郎 (神奈川11区)、立憲民主・野田佳彦 (千葉4区)

- ・大阪4区 維新・ミノベテルオが当選 (元市議会議員)

自民・中山泰秀、立憲民主・吉田おさむ、共産・清水ただし 落選

8. 大阪都構想の展開とその終焉 → 「都市計画局」発足へ

- (1) 2021年2月 大阪府・大阪市にパブリックコメントを提出

「大阪府及び大阪市における一体的な行政運営の推進に関する条例 (案) の骨子」について

NO.	提出意見概要	大阪府・大阪市の考え方
12	○ 日本の都市に関する法律は膨大であり、都市計画法の体系を一般市民が理解するのは難しい。今回の一元化対象となっている都市計画権限(7分野)について、わかりやすく説明・公表することが不可欠。	本条例で都市計画に関して、事務の委託の対象としているのは、都市計画の決定に関する事務で、政令指定都市が決定を行うことされているもののうち、大阪の成長・発展に必要な広域的な都市計画として、都市計画の基本方針や広域的な観点からのまちづくり、交通基盤の整備等に係るもの(=国土交通大臣同意が必要なものに概ね合致)としています。 今後も住民の方にわかりやすく説明してまいります。

- (2) 11月1日 「大阪都市局」発足へ・・・トピックス⑥

— 以上 —