

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)>

資料 A~G

- 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
- ホームページ www.sakawa-lawoffice.gr.jp
- ブログ
(1) 映画ブログ <http://sakawa.exblog.jp/>
(2) 旅行ブログ <http://sakawa2.exblog.jp/>
- 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

- 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)
- 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)
- 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)
- 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
- 90年3月 『都市づくり・弁護士奮闘記』 (都市文化社)
- 95年8月 『震災復興まちづくりへの模索』 (共著) (都市文化社)
- 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
- 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』)
- 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)
- 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
- 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
- 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
- 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」
- 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)
- 04年11月 『Q&Aわかりやすい景観法の解説』 (新日本法規)
- 05年4月 『実務不動産法講義』 (民事法研究会)
- 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)
- 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)
 - 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)
 - 12年4月 『眺望・景観をめぐる法と政策』 (民事法研究会)
 - 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)
 - 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
- 『がんばったで! 31年』 (05年8月)
 - 『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】



『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）

3. 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）・・・資料31
- ・『区画・再開発通信』No.571 2017年7月・・・資料32

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。

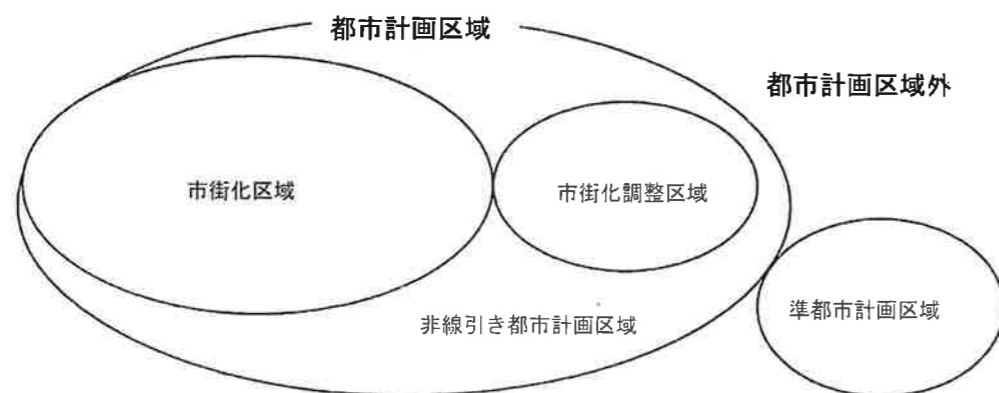
- 6 都市計画法の平成4年改正とそのポイント（20・21頁）
- 7 都市計画法の平成12年改正とそのポイント（22・23頁）
- 8 地方分権の推進・地方分権一括法の制定（24・25頁）
- 9 地方分権一括法施行に伴う都市計画法の平成11年改正とそのポイント（26・27頁）
- 10 都市計画区域VS都市地域・都市開発区域（28・29頁）

【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）

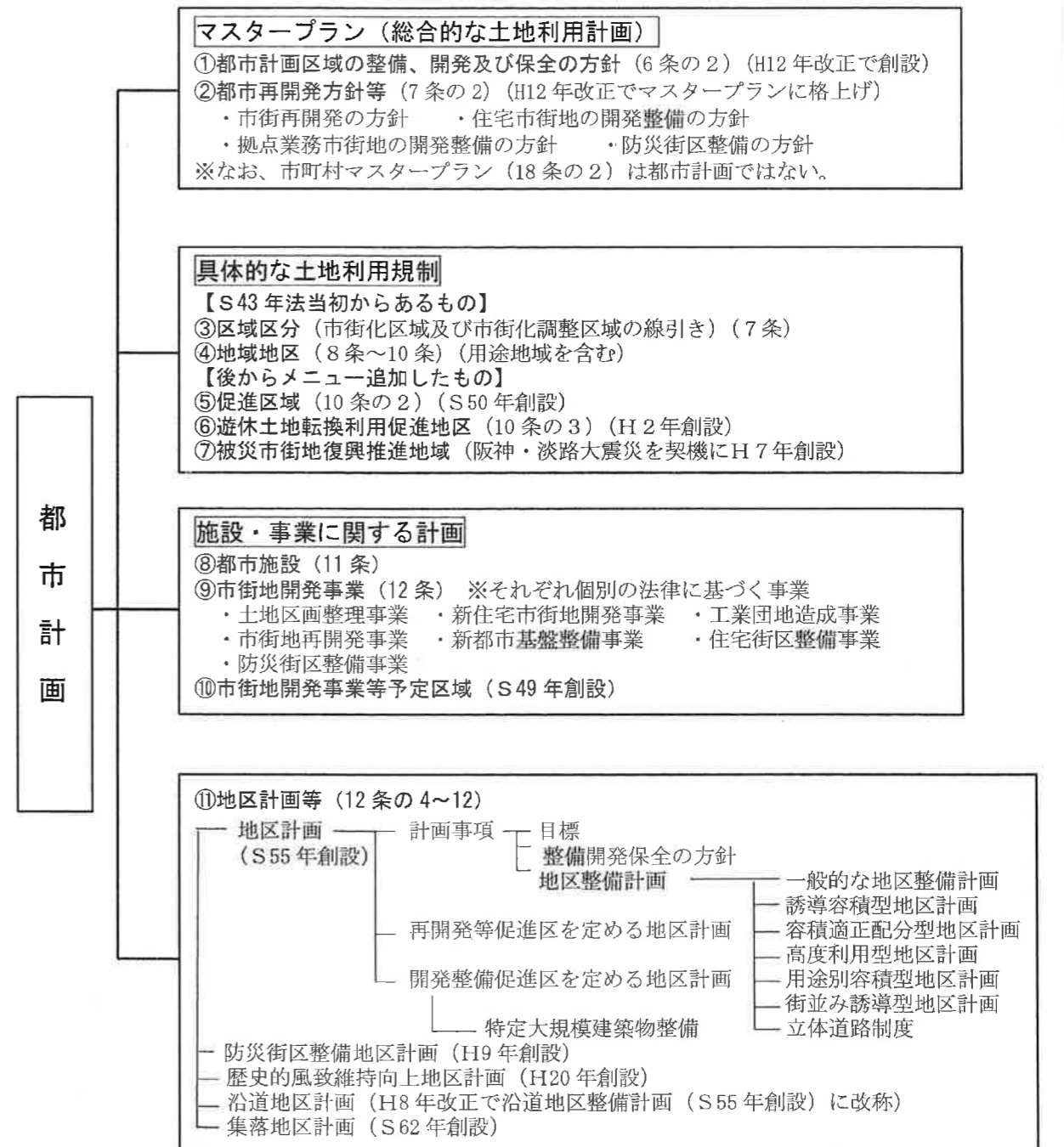
【区域区分を含む都市計画区域と準都市計画区域の関係】



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】

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（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ー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）

【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 細川護国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
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）

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・2
- 2. 民泊新法成立、無断民泊差止め提訴・・・資料3・4
- 3. 都市緑地法等の平成29年改正・・・資料5・6
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

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7～13
・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
- 2. 東京の大規模再開発あれこれ・・・資料14～16
・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17・18
空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策特措法）
- 4. 復興庁5年（東日本大震災）・・・資料19
- 5. 戦後72年・・・資料20
- 6. 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21～23
- 7. 建ぺい率 → 建蔽率 表記が漢字に改正（2010年に「蔽」が常用漢字に追加。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改正）
- 8. 空き家解消 市町村主導・・・資料24
- 9. 負動産時代 老朽マンション壊せない 1人反対処分できず・・・資料25
- 10. 北京 出稼ぎ労働者
・北京 家失う出稼ぎ労働者 火災機に次々退去通知・・・資料26
・北京出稼ぎ労働者排除 簡宿火災発端 立ち退き命令続出・・・資料27

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 運命の〇〇年（『区画・再開発通信』No. 573・2017年9月）
・・・資料28
- 2. 企業主権の再開発（『区画・再開発通信』No. 573・2017年9月）・・・資料29
- 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30

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