

都市法改革の提案

091104

五十嵐研究室（都市法研究グループ）

1、提案の前提

都市は、地域の特有の風土、歴史、文化等の個性を破壊しながら諸外国と比較し極めて醜い近代都市として形成されてきた。

人口の減少により都市の縮小が始まっているが、それはコンパクトシティとなるのではなく、「国土の骨粗鬆症化」へと進んでいる。

市街地は、無秩序に横に拡大し、さらに縦にも拡大しきっている。一方、近年、限界集落、山林や農地の放置、郊外の住宅地のオールドタウン化、さらにはついにマンションの放置という事態も生まれ、この事態は所有権の放棄による都市の放棄へのつながる危険性を有している。

その大きな原因に、土地・空間の個別的所有を前提に、建築自由の原則とした制度、さらに規制緩和を繰り返してきたわが国の特殊な都市法がある。また、結果として、コミュニティ、市民社会が崩壊し、都市の運営と再生の基礎的条件が失われつつあることがある。

このような「都市の病」を治療し、再び魅力的で美しい都市の再生の条件としての制度を改革するための提案をする。

2、都市法の改革案の要旨

原則

ア) 都市法は、日本国土について、地域の自然、歴史、文化に依拠した美しく安心な都市を創造することを目的として定められる。

イ) 土地の所有は義務を伴う。地域の自然、歴史、文化に依拠した美しく安心な都市を創造するために行使されなければならない。

ウ) 建築は、地域固有の生活様式や伝統に依拠し、公共的価値を創造するものである

エ) 建築は美しくなければならない

市民参加により策定される（市町村の）都市マスタープランに基づいて、開発、建築、事業が行われるため都市法を改正する。

都市計画、建築規制は市町村の権限とし、国、都道府県の同意付協議をはずす。自治体の自治立法権を拡大するため、現行の国の個別

的委任を改め、自治体の条例に包括的に委任する。

都市で行われる開発、建築、都市事業等は、市民参加を含む適正で民主的なプロセスを必要とする。そのため、現行の建築確認制度を改め、建築許可制度とする等の改革を行う。

コミュニティを創造し、再生するため、「総有制度」(現代的総有)を創設する。土地・空間所有という呪縛から解放された市民(とその集団)が、「総有型地区計画」により都市を変える主体として形成される。

【参考資料】

都市法(都市計画法及び建築基準法)の改革概要案

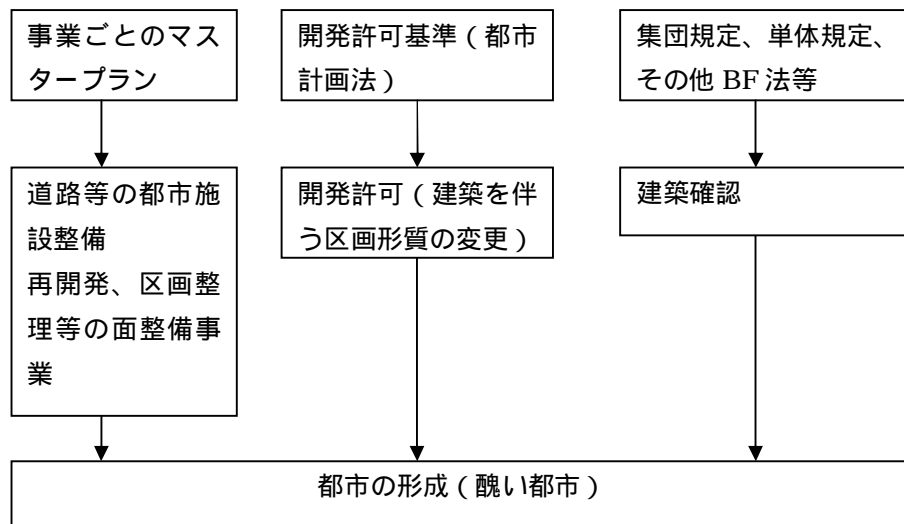
1、目的	1、都市計画法は、日本全土について、地域の自然、歴史、文化に依拠した美しく、安心な都市を創造することを目的として定める 2、建築基準法は、国民の安全、国民文化の創造、建築文化の振興を図ることを目的として定める。
2、基本理念	1 土地の所有は義務を伴う。 2 その行使は、地域の自然、歴史、文化に依拠した都市の美を継承し、また創造するために行使されなければならない。 3 土地を所有し又は借地するものは、その開発により得た経済的利益は、その価値の増加に伴う利益に応じてその土地が存する地域の公共の福祉を実現するため適切な負担を負う。 4 建築物等は、地域固有の生活様式や伝統に依拠し、公共的価値を創造するものである 5 建築物等は美しくなければならない
3、構造	1 都市は、自治体と市民により創られ、それは当該自治体の区域ごとに策定される都市マスタープランにもとづき形成される。 2 市町村が策定する都市マスタープランは、議会の議決により策定される都市づくりの最高規範であり、当該地域において定められる都市計画及び当該地域で行われる開発行為、建築行為等は当該マスタープランを遵守しなければならない。 3 都市計画の主体に「総有主体」を追加する(「総有」は、別に法で定める)。 4 建築基準法の「集団規定」は自治体による許可制度に、「単体規定」は現行の建築確認制度。
4、都市マスタープラン	1 都市マスタープランには、都市の将来方向、道筋、美の基準、年度ごとの点検及び評価方法を定める。

	<p>2 都市マスタープランは、5年ごとに点検、評価され、評価にもとづき変更される。</p> <p>3 都市マスタープランは、市民参加により案が策定され、議会議決により決定する。</p> <p>4 市民は、都市マスタープランの策定又は変更について提案できる</p> <p>5 当該地域で決定される都市計画は、当該都市マスタープランに合致しなければならない。</p>
5、開発行為等	<p>1 すべての開発行為等は、都市マスタープランに適合しなければならない。</p> <p>2 開発行為の定義を変更する。</p> <p>3 開発行為の手続、基準は、自治体の条例により定めることができる。</p>
6、建築許可、確認	<p>1、集団規定については、建築許可制度し、都市マスタープランの遵守を義務づける。</p> <p>2、建築許可、確認は次のプロセスとする (ア) 自治体による建築許可の事前審査 (イ) 民間審査機関による建築確認 (ウ) 自治体による建築許可</p> <p>3、建築許可の手続について自治体の条例で付加できる。</p>
7、市街地開発事業、都市施設事業	<p>1 市街地開発事業及び都市施設事業は、都市マスタープランに合致しなければならない。</p> <p>2 都市計画決定後10年を経て未着手の事業は、当該決定は自動的に廃止される。</p> <p>3 「総有主体」を事業主体に追加。</p>
8、地区計画等	<p>1 地区計画は、都市マスタープランに合致しなければならない。</p> <p>2 地区計画で定める事項に、都市マスタープランに定める「美の基準」を追加し、又は変更することができる規定を定める。</p> <p>3 「総有型地区計画」を創設する。</p>
9、都市計画決定	<p>1 都市計画は、市町村の権限とする。</p> <p>2 都市計画決定は、市民参加を経て、議会により決定される。</p>

参考「都市計画法改正 「都市総有」の提言」(第一法規、五十嵐・野口・萩原)

付図（追加書き込み）

現在（概念図）



改正都市法（概念図）

