

## 第5章 地区計画制度

本章では、地区計画制度について概説する。近年では、建築協定の代わりに地区計画によって住環境保全を図る既存住宅地も増えているようである。これまで建築協定地区であった地域でも、協定の有効期間満了後、更新手続に入らずに地区計画の策定を行う地区もあらわれている。

前章までにみたとように、建築協定には、執行の際の財源不足や、穴抜け区画への対応の難しさという弱点があった。行政指導や自治会町内会によるサクションは、この建築協定の制度的欠陥を補うものであったともいえる。

これに対して地区計画は、序論でも述べたように市町村が策定・運用する制度であり、その内容の一部を建築条例として定めることによって、建築確認制度や是正命令制度と連動させることもできる。また、全員合意が不要であるため、穴抜け区画もなくなる。

さらに、1998年の建築基準法改正によって建築確認・検査業務の民間開放が実現した（いわゆる「指定確認検査機関」の創設、法77条の18以下）。この改正によって、今後は従来のような行政指導に依存した建築協定の運用が不可能となることが予想されるため、建築協定から地区計画に移行して、より確実に住環境保全を実現しようとする地区が増えている。

そこで、本章以下では、地区計画制度とその運用過程を建築協定と比較しながら紹介し、そこでの法使用過程の特色を検討することにした。

なお、第1章では建築協定制度的特徴を使用するアクセターとその構造まで説明したが、次章では横浜市と国立市の事例を1ケースずつ紹介するにすぎないため、本章においてアクセターの説明は行わず、次章以下の事例紹介のなかでみることにしたい。

## 第1節 地区計画とその活用状況

1 地区計画<sup>280)</sup>

地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し保全するための計画である(都市計画法12条の5第1項)。都市計画法の用途地域制よりミクロな街区の単位で土地利用規制を行う点は、建築協定と共通している。制度の創設にあたっては、旧西ドイツの連邦建設法上の地区詳細計画(Bebauungsplan, Bプラン)が参照されている。

なお、地区計画には後述のように様々なバリエーションがあるが、ここでは1980年に成立した基本型について説明する。

まず、地区計画を決定できる区域は、(1)用途地域が定められている土地の区域(法12条の5第1項1号)、または(2)用途地域が定められていない土地の区域であって、市街地開発等の事業と併用可能な区域(同条第1項2号イ)、不良な街区の環境が形成されるおそれのある区域(同ロ)、良好な居住環境その他優れた街区環境が形成されている土地の区域(同ハ)である。もっとも、2000年の都市計画法改正以前は、市街化区域内では、市街地開発等の事業と併用可能な区域(旧法12条の5第1項1号イ)、不良な街区環境が形成されるおそれがある区域(同ロ)、良好な居住環境その他優れた街区環境が形成されている区域(同ハ)とされていた(市街化調整区域については、同2号)。

つまり、旧法下では、用途地域であっても、一定の条件を満たしていなければ地区計画を決定できなかったが、新法下では、用途地域内であればどこでも地区計画を定められることとなった<sup>281)</sup>。ただし、新法下においても、用途地域が定められていない区域では、なお一定の要件が必要とされる。

280) 地区計画制度一般については、成田(1989)187頁以下、日笠(1980)、藤田(1988)、山下(1990)、プローム=大橋(1995)などを参照。

281) もっとも、まちづくり条例研究センター(監修)(2002)46頁によれば、旧法下でも3要件は解釈の幅が大きかったために、3要件のために地区計画を定められないケースはあまりなかったようである。

このように、地区計画の適用可能地域に制限が課せられてきたのは、わが国の地区計画が従来規制に対する上乗せ規制であったためである。すなわち、上乗せをす以上は「その必要性についての客観的な根拠が必要となる」と考えられたのである<sup>282)</sup>。これに対して、ドイツのBプランでは、そもそもBプランがなければ原則として建築が許されないため、Bプランはいわば建築可能性を拡大するものであった(従って、適用区域に限定もない)<sup>283)</sup>。日本の地区計画が建築可能性を縮小するのとは反対になるといえる。

次に、地区計画の決定主体であるが、地区計画は市町村の都市計画として決定される(法15条1項)。建築協定は認可こそ特定行政庁の事務であるものの、運用主体は土地所有者等(運営委員会)であった。これに対して、地区計画は決定・運用の主体が市町村であることになる<sup>284)</sup>。

地区計画の場合、一定の区域全体を規制するために穴抜け区画は生じない。その意味では一人協定に近い。ただし、実務においては、都市計画決定にあたってはしばしば区域内地権者の9割近い同意が要求されている(後述する)。

次に、地区計画に定める内容としては、地区計画等の種類、名称、位置及び区域、区域の面積(法12条の4第2項、施行令7条の3)のほか、「当該地区計画の目標」、「当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」、「地区整備計画」がある(法12条の5第2項1~3号)。

「地区整備計画」とは、次の(a)ないし(d)に掲げる事項(市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く)のうち、地区

282) 藤田(1988)284頁以下。藤田教授は、ドイツのように長期的な視野に立って必要な最低限度の規制を地区レベルにおいてもかけるという観点こそが必要であったとして、日本の地区計画における適用対象区域の制限に反対していた。

283) 藤田(1988)、原田他(編)(1993)54頁以下。

284) 広渡清吾教授は、都市計画の歴史的な展開根拠(これは同時に、現代の都市法の論理を構成する筋道ともされる)として、「国家的公共性」(福祉国家的な所有権への国家の介入)と「市民的公共性」(都市共同体の市民の相互拘束)の二つをあげ、土地所有者と市町村という違いはあれ、建築協定も地区計画も、ともに市民の相互拘束によって公共空間を創設する制度であるといえる。原田他(編)(1993)52頁。なお、第6章でみる「互換的利益関係」の法理は、この市民の相互拘束を法的に表現したものと理解できる。

計画の目的を達成するため必要な事項を定めたものである(法12条の5第6項)。

(a) 地区施設の配置及び規模(1号)……「地区施設」とは、都市計画施設以外の施設である道路又は公園、緑地、広場、その他の公共空地であり(施行令7条の4)、都市計画区域全体からみて必要な「都市施設」(法11条)に対するものである<sup>285)</sup>。

(b) 建築物等に関する事項(2号)……建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限[予定]、建築物の緑化率の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの(法12条の5第6項2号)<sup>286)</sup>。

(c) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なるものの保全に関する事項(3号)

(d) 土地の利用に関する事項で政令で定めるもの(4号)

ここで、地区計画と建築協定の規制内容を比較すると、次のようである。第一に、建築物等に関して規定できる内容が異なる。具体的には、建築協定における敷地に関する基準のうち、最低敷地面積や最低建築面積は地区計画にも規定できるが、敷地分割禁止、地盤面の変更禁止は地区計画には規定できない。また、建築協定における形態に関する基準のうち、建築物の高さ、建ぺい率の最高限度、容積率は地区計画にも規定できるが、建物の階数や建ぺい率の最低限度は地区計画には規定できない<sup>287)</sup>。このほか、外壁後退距離制限、構造規制(木造、耐火構造など)、用途規制、形態・意匠、建築設備、工作物などはいずれにも規定できる。

285) 国土交通省都市・地域整備局都市計画課(監修)＝都市計画法研究会(編)(1998-)485頁。

286) 「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」は、平成16年法律第111号により付加される予定である。ただし、従来も施行令7条の6により、意匠の制限は可能であった。

287) 鈴木(1992)46頁。しかし、建築条例化されていないが、地区整備計画のなかには、盛土制限を盛り込んだもの(埼玉県蓮田市綾瀬地区地区計画)や、階数制限を行うもの(東京都八王子市浄環地区地区計画)がある。なお、地区計画行政研究会(1998)86頁、103-104頁を参照。

第二に、建築物等以外では、地区施設の整備や樹林地・草地等の保全が、建築協定ではできなかったが、地区計画では可能になっている。

なお、市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備、用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる(建築基準法68条の2第1項、ただし第3項)。これによって、地区計画は建築基準法上の措置と連動する。

もっとも、すべての地区計画において、地区整備計画や建築条例を定めなければならないわけではない。前者については、「当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができきない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない」(都市計画法12条の5第7項)とされており、「特別の事情があるとき」とは、「地区計画の区域が広い範囲にわたり、土地の所有者その他利害関係者を有する者の意見調整に時間を要する等の場合であり、当該事情が解消した場合には、地区整備計画を定めること」とされている<sup>288)</sup>。他方、後者の建築条例については、「建築物の利用上の必要性、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、……適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、……合理的に必要と認められる限度において、同項に規定する事項[建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項]のうち特に重要な事項につき」定められる(建築基準法68条の2第2項)。

つまり、地区計画としては、「方針」だけを定めたもの(「第一段階」の地区計画)、「地区整備計画」まで定めたもの(「第二段階」の地区計画)、建築条例まで定めたもの(「第三段階」の地区計画)の三種類があることになる<sup>289)</sup>。

次に、地区計画の決定手続をみる。市町村は公聴会等を開催し、地区の住民(土地の所有者等)の意見を反映して、地区計画の案を作成する。ここで地区計画等の案の内容となるべき事項の提示方法や意見の提出方法は、条例によって定められる(法16条2項、施行令10条の2)<sup>290)</sup>。ただし、策定に先立

288) 「都市計画法及び建築基準法の一部改正について」(昭和56年10月6日建設省民衆第29号)4(1)の(一)、都市計画運用指針IV-2-1G9(1)(D)。

289) 三段階の呼称は、巨理(1995)による。

表 5-1 建築協定と地区計画との比較

	建築協定	地区計画
根拠法	建築基準法 69 条以下	都市計画法 12 条の 5 建築基準法 68 条の 2
性格	私的契約	都市計画
決定主体	土地所有者等	市町村
成立要件	全員合意	都市計画決定
改廃要件	変更：全員合意 廃止：過半数合意	都市計画の変更手続
効力の範囲	対世効	地区内の土地所有者に及ぶ
有効期間	協定者が定める	特になし
運営主体	運営委員会	市町村
違反に対する措置	民事訴訟	勧告・あっせん(条例化すれば建築確認や是正措置の対象)
建築物の基準 決定内容	敷地	
	分割禁止	○
	敷地面積の最低限度	○
	建築面積の最低限度	○
	地盤面変更禁止	○
	位置	○
	構造	○
	木造・耐火構造等	○
	用途	○
	共同住宅禁止等	○
	形態	○
	階数	○
	高さの最高限度	○
	高さの最低限度	○
建ぺい率の最高限度	○	
容積率の最高限度	○	
容積率の最低限度	○	
意匠	○	
建築設備	○	
工作物	○	
垣・柵	○	
緑化率の最低限度	×	
地区施設	×	
樹林地・草地の保全	×	

(○) = 条例化まで可能, ( ) 内は市街化調整区域の場合

ら、原案の作成や地域内での住民説明会や勉強会、住民の意識調査等が繰り返され、住民の合意形成が図られることが多い。

地区計画は都市計画として決定されるため、決定に先立って公告が行われ、公告の日から2週間、地区計画の案は、当該地区計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、公衆の縦覧に供される(法17条1項)。この期間、関係市町村の住民および利害関係人は市町村に意見書を提出できる(法17条2項)。その後、市町村都市計画審議会での審議を経て(法19条1項)、場合によっては都道府県知事との協議および知事の同意を経て(法19条3項)<sup>290)</sup>、都市計画として決定され、告示・縦覧される(法20条)<sup>292)</sup>。

序論で紹介した通常の都市計画決定の手続と比較すると、次の三点で住民参加の余地が広がっている。

第一に、地区計画の案は、条例の定めるところにより「その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて」作成するものとされている(法16条2項)。ここでいう「利害関係を有する者」とは、「地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押さえの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人」である(施行令10条の3)。

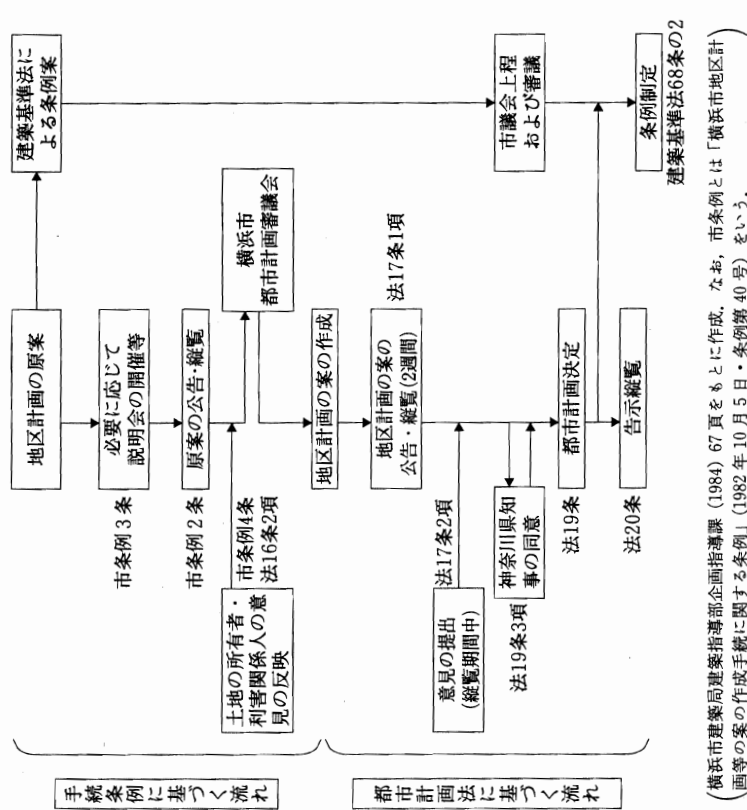
この利害関係者の意見聴取手続は、通常の都市計画決定手続にはなく、地区計画のために特別に導入されている。地区計画が一般の都市計画よりも「細かい土地利用、施設等に関する計画を策定」するものであり、また「当該区域内の土地の所有者等に対して新たな制限、負担が課せられることとな

290) 先進的な市町村の一部では、この手続条例を市町村固有のより包括的な地区まちづくり推進条例の一部に位置づけている。まちづくり条例のなかには、地区まちづくり協議会の認定手続を定めるものもある。「世田谷区街づくり条例」や「豊中市街づくり条例」がこれにあたる。参照、野口(2002)。

291) 都道府県知事に協議し、同意を得なければならないのは、「当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る」(法19条3項)。政令で定める事項については、施行令14条の2を参照。

292) なお、2000年改正により、住民又は利害関係人からの案の申出制度が成立した(16条3項)ことにつき、後述参照。

図5-1 地区計画の決定手続（横浜市の例）



（横浜市建築局建築指導部企画指導課（1984）67頁をもとに作成。なお、市条例とは「横浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例」（1982年10月5日・条例第40号）をいう。

る場合もある」ための配慮である<sup>293</sup>。これは立法当初、従来の都市計画手続と比較して「はるかに住民参加を推し進めた」と評価された<sup>294</sup>。ただし、ここでの利害関係者に借家人はふくまれていないことから、地権者中心主義的であるという批判もなされている [図5-1]。

第二に、2002年の都市計画法改正前までは、地区整備計画未決定区域において、地区整備計画の策定を要請できた（旧法12条の5第10項）。1990年の都市計画法改正によって実現したものであり、あらかじめ「地区計画に整備、

293) 国土交通省都市・地域整備局都市計画課（監修）＝都市計画法研究会（編）（1998-）864頁。  
 294) 五十嵐（1982）108頁。

開発及び保全の方針」だけを策定しておき、その後、地権者の合意形成の機運が高まった段階で、改めて具体的な「地区整備計画」を要請する制度である。要請にあたっては、地権者が全員合意によって協定を締結することが必要であり、この協定は協定締結者間の民事契約であると解されていた。

ただし、この制度は、2002年改正によって廃止され、都市計画提案制度に統合された（法21条の2）。すなわち、都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有者等は、一人で又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。なお、この提案は、都市計画の提案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていることとされた（法21条の2第3項2号）。

第三に、住民又は利害関係人から、地区計画の案を申し出ることができる（法16条3項）。これは2000年の都市計画法改正によって実現したものであり、住民等が地区計画の案を申し出る要件や時期を市町村条例によって定められることになった。早期の地権者参加を制度化した規定といえ、建築協定からの移行にあたって活用されることも期待されている<sup>295</sup>。

次に、地区計画の法的効果であるが、当該地区計画が前述の三段階のいずれにあるかによって異なっている。

第一段階の地区計画は、当該区域の整備・開発・保全に関する方針のみであるため、土地所有者等に何らの行為規制も課せられない。地区計画は、当該地区の整備・開発・保全に関する総合的な指針となるとともに、地区整備計画の策定の方針となるにとどまる。

第二段階の地区計画は、地区整備計画まで定められているため、土地の区画形質の変更等について、当該行為に着手する30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日などを市町村長に届出ることが必要となる（法58条の2第1項、施行令38条の4）。届出の内容が地区計画に適合しない場合、市町村長は設計の変更等の勧告やあっせん等の措置を講ずる（同

295) 都市計画運用指針IV-2-1G1(2)によれば、申し出に必要な関係者等の同意率、対象となる地区、新規・変更の別等を条例で定めることが可能であるとされる。

条第3、4項)。また、地区整備計画は、開発許可(法33条1項5号)や道路位置指定(建築基準法42条1項5号)、予定道路の指定(同法68条の7第1項3号)の基準となる。第一段階の「方針」、第二段階の届出勧告制は、いずれも誘導的な性格のものである。後者は「法の世界の内に、行政指導を導入した」ものであるといわれている<sup>296)</sup>。

第三段階の地区計画となると、建築物等に関する事項が条例化されているため、建築主事による建築確認や検査、および特定行政庁による是正命令等の対象となる(建築基準法68条の2第1項、同施行令136条の2の5)。これは、建築協定がかかる行政規制と連動しない点と比較して、地区計画の大きな特徴である。誘導的手法で足りない場合には、条例を制定してより強い規制にできることになる。

#### 地区計画の機能

地区計画の機能は、建築協定の機能と基本的に類似する。

第一に、建築協定と同様に、地区計画は用途地域より詳細な街区レベルでの計画化を実現できる。第二に、地区計画は財産価値の保全機能を果たしている。第三に、(とくに規制強化型である地区計画の一般型の場合には)低層化によって高度利用をさまたげることがある。第四に、建築協定とは異なり、道路・公園・緑地などの計画的整備を実現できる。

次に、住環境の維持という目的に着目した場合に、地区計画がもつ長所と欠点を、計画運用過程(法の援用)の局面と計画策定過程(法の形成)の局面とに分けてのべる。

計画運用における長所とは、執行に柔軟性をもたせられることである。すなわち、第二段階の地区計画では、法の実現が市町村長の勧告・あっせんに委ねられるため、建築主と協議を重ねながら、建築計画を柔軟に誘導できる。もちろん、第三段階の地区計画として、より厳格な法の実現を図ることもできる。建築主事の建築確認・特定行政庁の是正措置が適切に機能しているかぎり、建築協定のように私人が訴訟を提起して金銭的・時間的・精神的コ

ストを負担する必要はない。行政官は法的知識に欠けることも少ない。

他方で、計画運用における短所とは、行政庁による違反建築物に対する是正指導や処分が適切に行われているかどうかを、市民が十分にチェックできないことである。第三段階の地区計画の場合でも、近隣住民の原告適格は制限的に解されているため、建築主事が行った違法な建築確認処分に対して不服申し立てを行ったり、取消訴訟を提起する余地は少ない。また、特定行政庁が違法建築物を是正せずに放置している場合でも、近隣住民が是正権限の発動を求めためには、これまでは法定外抗告訴訟(義務づけ訴訟)によらざるをえず、その余地は制限されていた。

次に、地区計画の策定にかかわる長所をみる。

第一に、土地所有者等の全員合意を要しないために、意思決定費用が低く抑えられ、穴抜け区画が生まれない。

第二に、「都市計画マスタープラン(「市町村の都市計画に関する基本的な方針」、都市計画法18条の2)」と連動させ、総合的な都市計画の一部として活用できる<sup>297)</sup>。

第三に、利害関係者の意見聴取手続が設けられるなど、住民参加が制度上、手厚く担保されている。

第四に、道路・公園などの地区施設の整備を一体として行いうる。公園の整備に関しては、市町村が固定資産税の減免を行ったり、特別土地保有税の非課税措置や地価税の特例制度が講じられることもある<sup>298)</sup>。

もっとも、これらの長所は、実際の運用や法解釈において、その意義を弱められている。

第一に、制度上全員合意は不要であるが、実際には大多数(9割以上など)の事実上の同意を要求する市町村が多く、意思決定費用はそれほど抑えられ

297) 小林(1997)は、地区計画の上位計画として市町村マスタープランを位置づけ、将来はマスタープランを都市計画決定の対象とすることも提案している。ただし、ドイツの地区詳細計画が土地利用準備計画(Flächenutzungsplan)から展開(entwickeln)されるのと比べると、日本では市町村マスタープランと地区計画との制度上の連関は弱いといえる。

298) 前者については、東京都千代田区の「千代田区型地区計画制度」など、後者については、地区計画行政研究会(1998)172頁をも参照。

ていない<sup>299)</sup>。また、意見提出段階で多数の反対意見が出されると、手続がストップすることもあり、市町村は決定手続に明白かつ重大な瑕疵があると思われることをおそれるし、また、地区計画の決定が義務づけられているわけでもないから、反対者を説得してまで決定を行うインセンティブに欠ける。他方で、地区計画を推進する住民側も、住民どうしの紛争を惹き起こすことは避けようとする。もちろん、住民の合意形成に時間をかけることには意味がある。しかし、建築協定の場合と同様、ごく一部の人々の強硬な反対によって計画全体が撤回されたり、決定が遅延するおそれもある。

第二に、地区計画区域に一体性をもたせるために、市町村が一定以上の区域規模(1haなど)を要求することがしばしばある。たしかに、同一用途地域内で規制を一部不当に強化することは比例原則違反となるおそれもあり、一定の区域規模を要求することはあながち不適切であるともいえない<sup>300)</sup>。だが、そうした要求によって、合意形成が難しくなることも、小規模な建築協定地区を地区計画に移行させることが困難となる。

第三に、住民参加手続が充実しているといっても、その手続に瑕疵がある場合に、抗告訴訟で争うのは困難である。後述するように、地区計画決定は、地区計画区域内の個人に対する具体的な権利侵害をともしないか

299) 都市計画法令上、住民同意の割合等について具体的な基準や指針はない(昭和56年10月6日付建設省都市計画局発通達第122号「都市計画法及び建築基準法の一部改正について」ニ(3)を参照)。地区計画法研究会(1998)117頁も、「利害関係者の一定以上の比率の賛成が必要である等の形式的な判断基準があるわけではない」とする。

また、地区計画制度導入時の建設委員会の答弁でも、升本達夫・建設省都市局長は割合を明言していない。「完全な100%の同意がなければ、法制度上進められないということにはなっていない。そのために必要な手だてが講じられている、意見書、公聴会等の手だてが講じられているというふうにも理解しているわけですが、……仮に一人の方であっても徹底的にこれを反対されるということになります、……プランをつくる際自身が無意味になる場合もあるのではないかとこのように考えておりますので、実際の運用におきましては、皆さん方の全員の同意が得られるように努力をいたしてまいりべきものと考えております」(第91回衆議院建設委員会議事録8号・1980年3月28日)。

300) 地区計画の区域の規模についても、形式的な基準はない。上記通達3(2)、地区計画法研究会(1998)42頁を参照。

制度導入時、升本・建設省都市局長は、既成市街地では0.5ha程度、市街地周辺部では数十〜数百haを目安にしていたようである(第91回衆議院建設委員会議事録9号・1980年4月2日)。

ら、抗告訴訟の対象となる行政処分にはあたらないとされ、重大かつ明白な手続的瑕疵があるといえるかどうかの実体的判断にふみこめない<sup>301)</sup>。

第四に、地区施設の整備が行いいうるとしても、そのための負担金制度はなく、地区計画単独では整備が実現しにくい<sup>302)</sup>。このため、土地画整理事業や市街地再開発事業等のなかで整備せざるをえない。市町村が用地の買収・賃借を行ったり、独自の補助事業を活用して整備を行うこともある<sup>303)</sup>。

## 判 例

地区計画について争われた判例(判例集掲載分)をみると、表5-2のとおりである。

地区計画の取消訴訟および無効確認訴訟では、都市計画決定の処分性の有無が最大の争点となるが、最高裁はこれまで処分性を認めてこなかった。この種の静的計画の決定の処分性に関するリ・ディング・ケースとしては、最判昭和57年4月22日民集36巻4号705頁[①工業地域指定の決定は抗告訴訟の対象となる行政処分にあたらない、②高度地区指定の決定は抗告訴訟の対象となる行政処分にあたらない]があげられる<sup>304)</sup>。

上記判決によれば、都市計画決定の効果は法令の制定と同様に一般的抽象的なものによらず、直ちに地域内の個人に対する具体的な権利侵害をともしない処分があったとして、これに対する抗告訴訟を肯定することはできない。

したがって、地域内の個人は後述する建築確認処分や開発許可処分をとらえ

301) 山本(2000)497頁は、裁判所が「一般的に言って、従来は、計画が個人個人の個々の利益を侵害する強度ないし切迫性を基準に、処分性ないし訴えの利益を判断する傾向があった」とした上で、むしろ「より巨視的に、段階的な行政決定手続の特性に対応する形態の、権利保護メカニズムを構想することが、重要であるように思われる」と指摘する。

302) 坂和=中井(1996)483頁、藤田(1988)291頁以下。

303) 国の整備事業として、「街並み・まちづくり総合支援事業」(1994年)、「まちづくり総合支援事業」(2000年)、「街並み環境整備事業」などがあった。地区計画法研究会(1998)168頁をも参照。また、市区町村の補助事業の例として、茨城県鹿嶋市の「鹿嶋市宮周辺地区地区計画景観整備補助金交付要綱」などがある。

304) 計画法については、土地画整理事業計画決定の処分性を否定した最判昭和41年2月23日民集20巻2号271頁や、最判平成4年10月6日判時1439号116頁があるが、土地画整理事業は後続の手続を予定している「動的計画」である。これに対して、地区計画は工業地域指定や高度地区指定と同じく、後続事業が予定されていない、いわゆる「静的計画」である。

奨励費)のご支援を受けた。また、調査の過程では、横浜市・国立市の市役所職員の方々や、両市の建築協定運営委員・住民の方々に、本当に多くのことを教えていただいた。とりわけ、「さかえ住環境フォーラム」の竹谷康生、倉島学、武田好弘、山口都子の諸氏には、ひとかたならぬお世話になった(このほかにも多数の住民の方々のご協力を得たが、プライバシー保護の観点から、お名前を挙げることを差し控えざるを得ない)。また、専門家の方々、特に都市計画コンサルタントの吉田洋子、新明健、井上赫郎、弁護士の後藤邦春、池田計彦、白井徹の各氏にも、ご理解とご協力を賜った。心より感謝申し上げる次第である。

本書はまた、北海道法学部専任講師としての任期中にまとめられたものでもある。同学部の教職員の方々、とりわけ法社会学講座の松村良之、尾崎一郎の両先生、吉田克己、長谷川晃、吉田邦彦の各先生のご厚情に対し、お礼を申しのべたい。

本書の刊行にあたっては、平成16年度の東京大学学術研究成果刊行助成を受けるとともに、東京大学出版会の羽鳥和芳氏、山田秀樹氏に、大変お世話になった。衷心より謝意を表したい。

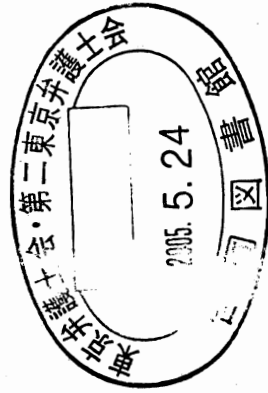
最後に、研究の過程で、示唆に富む意見や助言、批判を寄せてくれた越智啓三、高村学人、中川かおりら各氏の友情に、深く感謝する。

2005年1月17日

長谷川 貴陽史

### 著者略歴

- 1969年 東京に生まれる  
 1994年 東京大学法学部卒業  
 1999年 東京大学大学院法学政治学研究所博士課程単位取得退学  
 2004年 法学博士(東京大学)  
 北海道大学大学院法学研究所専任講師  
 2005年 首都大学東京都市教養学部准教授



都市コミュニティと法 建築協定・地区計画による公共空間の形成

2005年3月30日 初版

[検印廃止]

著者 はがわ 貴よし  
 長谷川 貴陽史  
 発行所 財団法人 東京大学出版会  
 代表者 五味文彦  
 113-8654 東京都文京区本郷7-3-1 東大構内  
 電話 03-3811-8814・振替 00160-6-59964

印刷所 株式会社精興社  
 製本所 牧製本印刷株式会社

© 2005 Kiyoshi Hasegawa  
 ISBN 4-13-036123-6 Printed in Japan

国日本複写権センター委託出版物

本書の全部または一部を無断で複写複製(コピー)することは、著作権法上での例外を除き、禁じられています。本書からの複写を希望される場合は、日本複写権センター(03-3401-2882)にご連絡ください。