

質問への回答

野口 和雄

- 1, まちづくり条例の最大のポイントは、「実効性」であると考えます。単に理念や取組み方針掲げる条例では、実効性が伴いません。民間が行なう建築等の土地利用変更行為に対して、どれだけ条例の規定が実効性があるか、ということです。そのため、条例では、条例に基づく届出等に対する自治体の要請（助言指導勧告、場合によっては命令）をどの段階で行なうか、これまで検討してきました。土地売買（前か後か）の段階、届出等の段階、届出後の協議の段階、協議の終わりの段階（協議終了通知、協定の締結、許認可等）、そして違反した場合の措置（必要な協力を行なわない、事実の公表、過料や罰金等罰則の措置）等様々対策が講じられてきました。これらの措置は、法律との関係もあり条例に基づく行政の措置が大丈夫か、相当突っ込んだ検討をします。
- 2, それを前提として、条例は運用が重要です。条例を制定した時の意思がどの程度持続するかは難しいところです。人事異動がありますし、運用するセクションが条例を起案したセクションでない場合もありますから。そこで、第三者機関の委員の人選や、条例の運用のための内部規定も重要となります。なお、私はご指摘の事例は、多少想像できますが、具体的には存じ上げません。
- 3, 真鶴の条例の類似条例は私の知るところでは存在しません。試みた事例は知っていますが「起案した」「立法した」とまでは聞いていません。パタンランゲージによるまちづくりへの適用は結構難しいのでしょうか。なお、先行事例では、川越の蔵造りの町の協定はパタンランゲージが参考となっています。また、真鶴の条例の手続きで定めた、ある種の開発の基準が、申請敷地で具体化されるという手続き規定を採用した事例は存在します。
- 4, 「総有」が制度化されるのは、近代土地法下では非常に難しいことだとは思いますが、増加する空家空地の発生が都市や地域に及ぼす影響が一層深刻になる場合には法定化の可能性があると思います。事実、例えば、スペイン等では使われない建物を第三者が利用することが違法にはならないと聞いています。根拠法は調べていませんので、ご存知の方がいればお教えいただければ幸いです。なお、所有者不明土地法は、所有者の探索が困難な場合に限って事実上の借地が可能となりましたが、残念ながら手続きが煩雑で、所有者が判明した場合は同意が条件となりますので、結構難しいですね。一方、十分な野菜の購入が難しい所得層の方の隣にある農振農用地で耕作していない「管理不全の農地」があるのは問題ですし、市街化区域で都市的利用をしていないのも、市街化調整区域の所有者からみれば問題ですね、このような制度的問題は沢山あるのではないのでしょうか。「所有には義務を伴う」ことを今一度考える必要があるのではないのでしょうか。